

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תא/תעא/צ/2058(א) - אולם ומגרש ספורט בבית ספר על יסודי רוגוזין וישורון
11 - 0031-222	בשכונת מונטיפיורי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

הסבר כללי

אולם ספורט בבית ספר רוגוזין הממוקם בשכונת מונטיפיורי. מבנה בן שלושה מפלסים: מגרש ספורט בקרקע - קומה מפולשת. אולם ספורט בקומה ראשונה, חדרי סטודיו בקומת ביניים, מגרש ספורט על גג המבנה. גג טכני למערכות וחדר שנאים בתת הקרקע.

מיקום: רחוב ראם, רחוב בן אביגדור. הקו מסמן את אזור ההתערבות



כתובת: רחוב שונצינו 18, רחוב בן אביגדור 5,7, רחוב ראם 1, 3, 5, תל אביב יפו.

גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
7107	מוסדר	חלק	222		חלק

שטח התכנית: כ - 6.3 דונם

מתכננים

אדריכל התכנית: ליאור ציונוב, ציונוב ויתקון אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: טל רוסמן, טל רוסמן אדריכלית נוף
יועץ בניה ירוקה: לילך רז, גרינר
יועץ תנועה: סולימאן ותד, אס-אס הנדסה תכנון תנועה ותחבורה בע"מ
אגרונום: פתילת המדבר בע"מ
הידרולוג: צוק הידרולוגיה וסביבה
יועץ נגישות: ורשבסקי נגישות בע"מ, אבי ורשבסקי
יועץ אקוסטיקה: רזאור הנדסה ויעוץ בע"מ

יזם התכנית: הוועדה המקומית, תל אביב-יפו.

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל

במגרש 2 מבנים המתפקדים כשני בתי ספר עם כניסות נפרדות מרחוב בן אביגדור ומרחוב ראם. המגרש המיועד לבניה מצוי בתחום שטח בית הספר, והוא פנוי מבניה. המגרש גובל ברחוב ראם ממזרח וברחוב בן אביגדור מדרום. במגרש קיימים עצים המיועדים לשימור ולכריתה.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי

- תכנית ת"א 2058 - שינוי מס' 2 לשנת 1979 של תכנית מפורטת "איי" (E) 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"
- תא/4504 תכנית שטחי ציבור מונטיפיורי - תכנית לתוספת שטחים ציבוריים בשכונת מונטיפיורי. התכנית אושרה בוועדה מקומית למתן תוקף וכן אושרה למתן תוקף על ידי ועדת ערר בתיקונים. לאחר תיקוני ועדת הערר התכנית כוללת תוספת של 3.2 דונם שטחי ציבור ביעוד של שצ"פ ושב"צ וביניהם מגרש בית הספר. לתכנית הוגשו עתירות מנהליות והיא ממתינה להכרעה בעניין.

מצב תכנוני מוצע

הקמת מבנה חדש הכולל: קומה מפולשת עם מגרש ספורט, קומת אולם ספורט וחדרים נלווים, קומת ביניים הכוללת חדרי סטודיו ומגרש ספורט על גג המבנה.

נתוני נפח

מספר קומות: 3 קומות גבוהות

גובה: כ-26.0 מטר, (גובה ריצפה עליונה כ- 18 מטר)

תכסית: כ-750 מ"ר.

קווי בניין:

קו בניין (קדמי, דרומי, לכיוון רחוב בן אביגדור מגרש ביעוד דרך): 0.0 מטר

קו בניין (קדמי, מזרחי, לכיוון רחוב ראם מגרש ביעוד דרך): 0.0 מטר

קו בניין (קדמי, מערבי, לכיוון רחוב שונצינו מגרש ביעוד דרך): 0.0 מטר

קו בניין (צדי, צפוני, לכיוון מגרש ביעוד תעסוקה): 3.0 מטר

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	כ- 135%	כ- 30%	כ- 165%	270%
גובה	מ"ר 8,500	כ- 1,850 מ"ר	כ- 10,350 מ"ר	כ- 17,080 מ"ר
קומות	3	3	3	10 קומות
מטר	14	26	26	40 מטר
תכסית במ"ר	2,836	750	3,586 (56%)	60% (כ- 3,800 מ"ר)

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי – מבנה ספורט עבור מתחם בית הספר, המבנה מוצע למענה אולם ומגרשי ספורט לבית הספר. המבנה מתוכנן כמבנה קל בעל שלד פלדה וגרעין בטון. מעטפת המבנה תהיה ברובה מרשת קשיחה (אקספנדד או חומר מתכתי עמיד אחר) המאפשרת מעבר אור ואויר, שתשמש גם כהגנה בפני כדורים במגרש העליון והתחתון וגם תהווה חזות אחידה לקלל המבנה. הבינוי אינו צמוד לגבול ההמגרש, ומתחם בית הספר כולו, יהיה מוקף גדר מוסדית.

ב. גובה המבנים, מס' קומות – אולם הספורט המוצע הינו בן 3 קומות גבוהות, גובהו כ-26.0 מ'. אולם הספורט משולב בבינוי וממוקם בקומה א'.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים – שלד פלדה, מעטפת רשת מתכת קשיחה במסגרות פלדה משניות (בגוונים שונים).

ב. מרפסות – מרפסת גג עליונה המשמשת כמגרש ספורט. מעטפת רשת למניעת נפילת חפצים לקרקע. אפשרות להצללה שתיקבע בשלב ההיתר. הכנה להצללה פוטוולטאית מעל המגרש.

ג. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

- מגרש הספורט בגג, יוגן ברשת, למניעת זריקת כדורים/חפצים.
- מערכות הגג, לא יבלטו מעבר למעקה הגג.
- יתוכנן גג מועיל – גג פעיל (לספורט) ו/או גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחולי") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולט
- איות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- כניסה עיקרית לביה"ס מרחוב בן אביגדור.
- כניסת אחה"צ לאולם הספורט ולמגרשים תהיה דרך בית הספר (ללא כניסה נפרדת לאולם)

1.4 אצירת אשפה

- פתרון האשפה יהיה מחדר האשפה של בית הספר. ללא חדר אצירת נוסף במבנה המוצע.

1.5 תנועה וחניה

- עפ"י דרישת הפרוגרמה תקן חניה "אפס".
- מספר ומיקום חניות אופניים לפי תכנית פיתוח ובתנאי עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא .
- גישת רכב חירום והצללה תתאפשר מהרחובות הגובלים, בהם תסומן רחבת כיבוי אש.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

- **סקר עצים:** סקר עצים יוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית ויכלול המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר יוטמעו במסמכי התכנית.
- **הוראות לנטיעת עצים:** בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- יינטעו 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 לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשעיית 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.
- **נטיעת עצים בריצופים קשים:**
 - 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.
 - לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
 - 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.
- **נטיעת עצים במדרכות:**
 - 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.
 - מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
 - עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
 - 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.

- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- **צל ונטיעות במרחב הציבורי:** כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
- ב. **הצללות הפיתוח:** קומת המבנה המפולש מייצרת שטח מוצל של כ-650 מ"ר.
- ג. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**
 - מי הנגר ינוהלו על פי המצב הקיים, המים ינוקזו הרחק מהכניסה ומהטריבונו היורדת למרתף. ביתר המגרש יתאפשר לחלול טבעי בהיקף שלא ירד מ-15% ללא העמסה על התשתיות העירוניות.
 - **תכסית:** 15%-20% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכן באזור הנמוך במגרש, ויונמך 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
 - יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.

3. מערכות חשמל

- **מתקני חשמל:** מתוכנן מבנה חדר שנאים עילי בסמוך למבנה חדר שנאים קיים. המבנה יוכל להיות טרומי או בנוי באתר – בכפוף לאישור חח"י.
- **ייצור אנרגיה:** כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה. הכנה למערכות בהיקף גג מגרש הספורט בשטח אפקטיבי של כ-450 מ"ר

4. מאפייני בניה ירוקה (את פרק זה יש לאשר מול היחידה לתכנון בר קיימא)

- תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים (65 נקודות) לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה. לבנייני מוסדות חינוך: הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'
- א. **דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש:** החזית המערבית בחודשי הקיץ חשופה לקרינת שמש ישירה לאורך שעות היום, החל מהצהריים. עם זאת, מתוכננת מערכת הצללה והבניין הוא חלק ממבן קיים.
- ב. קיימת אפשרות להצללת מגרש הספורט העילי בעזרת האלמנטים בחזית והפרגולה ל- PV או באמצעים אחרים, בשלב ההיתר.
- ג. **יעילות אנרגטית:**
 - על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
 - בתכניות הכוללות דיור מוגן ומעונות סטודנטים: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

- ד. **איורור החדרים:** קיים פוטנציאל לאורור אולם הספורט ע"י חלונות חיצוניים.
- ה. **דו"ח תרמי עקרוני:** בידוד תרמי וסוג הזכוכית יעמדו בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי (ראה: http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100).
- ו. **ריצוף חוץ:** תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי (Solar) SRI - Reflecting Index מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכנית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.

5. נגישות:

- תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.
6. **שילוט בתחום המגרש:** כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.
7. **גמישות:** שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר וצוות מרכז)

לאשר את תכנית העיצוב.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0031-222' מיום 07/12/2022 תיאור הדיון:

אדרי' ליאור ציונוב, ויתקון ציונוב אדריכלים: מציג את התוכנית.
חן אריאלי: איזה מערכת הצללה מתוכננת? האם מתוכננת כניסה נפרדת?
חיים גורן: ניתן להציג הדמיות נוספות?
מילי פולישוק: לא הבנתי את עניין הרשת? כמה אטום?
חיים גורן: לפי ההגדרות אמורות להיות 2 כניסות נפרדות לכל בית ספר והאם אפשרי שימוש במקביל?
אדרי' ליאור ציונוב: התכנון הוא תיבה פשוטה שיש בה המון תוכן. כניסת אחה"צ מתאפשרת בצורה נוחה מכמה כניסות וכמה מערכות תנועה. בכניסה לבית הספר ישורון יש גרם מדרגות מאוד רחב עם עליה מונגשת במעלית. יש עוד גרמי מדרגות נפרדים המאפשרים כניסה נפרדת.
חיים גורן: מתוך שני בתי הספר? ניתן להשתמש באותה שעה?
אדרי' ליאור ציונוב: יש 2 כניסות נפרדות, שונות לחלוטין המאפשרות שימוש של שני בתי הספר. לעניין ההצללה, המבנה משולב אלמנטי צל יש גם הכנות לתאים פוטו וולטאיים.
אדרי' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר: תאים פוטו וולטאיים ניתנים להקמה בפועל לאחר שנת בדיק. מבצעים זאת בפעימה אחרי הקמת בית הספר, במקרה הזה מדובר באולם והגג פנוי. במבנים בהם מערכות גג מנסים לדאוג שיהיו אזורים גג פנויים על מנת שנוכל ליישם בהם מערכות פוטו וולטאיות.
אדרי' ליאור ציונוב: לגבי הרשת, יש חללים שהם אטומים ויש שקופים ופתוחים וניסינו שהמעטפת תהיה די אחידה. המעטפת היא של רשת די צפופה יש 2-3 חלופות מעטפת עמידה צפופה וצבעונית שנותנת חזית אחידה. יש אזורים שהיא שקופה ויש אזורים שהיא מחפה על אולם הספורט למראה אחיד.
מילי פולישוק: האם אולם הספורט סגור?
אדרי' ליאור ציונוב: האולם סגור. גם החלקים האחרים החצר התחתונה והמגרש יהיו סגורים.

תא/תעא/צ/2058(א) - אולם ומגרש ספורט בבית ספר על יסודי רוגוזין וישורון בשכונת מונטיפיורי	ועדה מקומית
--	-------------

בישיבתה מספר 0031-22' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, חן פנינה קראוס, חיים גורן, אסף הראל