

תכנית עיצוב תא/תעא/צ/1990(1) - "מבנה ציבור משולב צונץ 7"

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

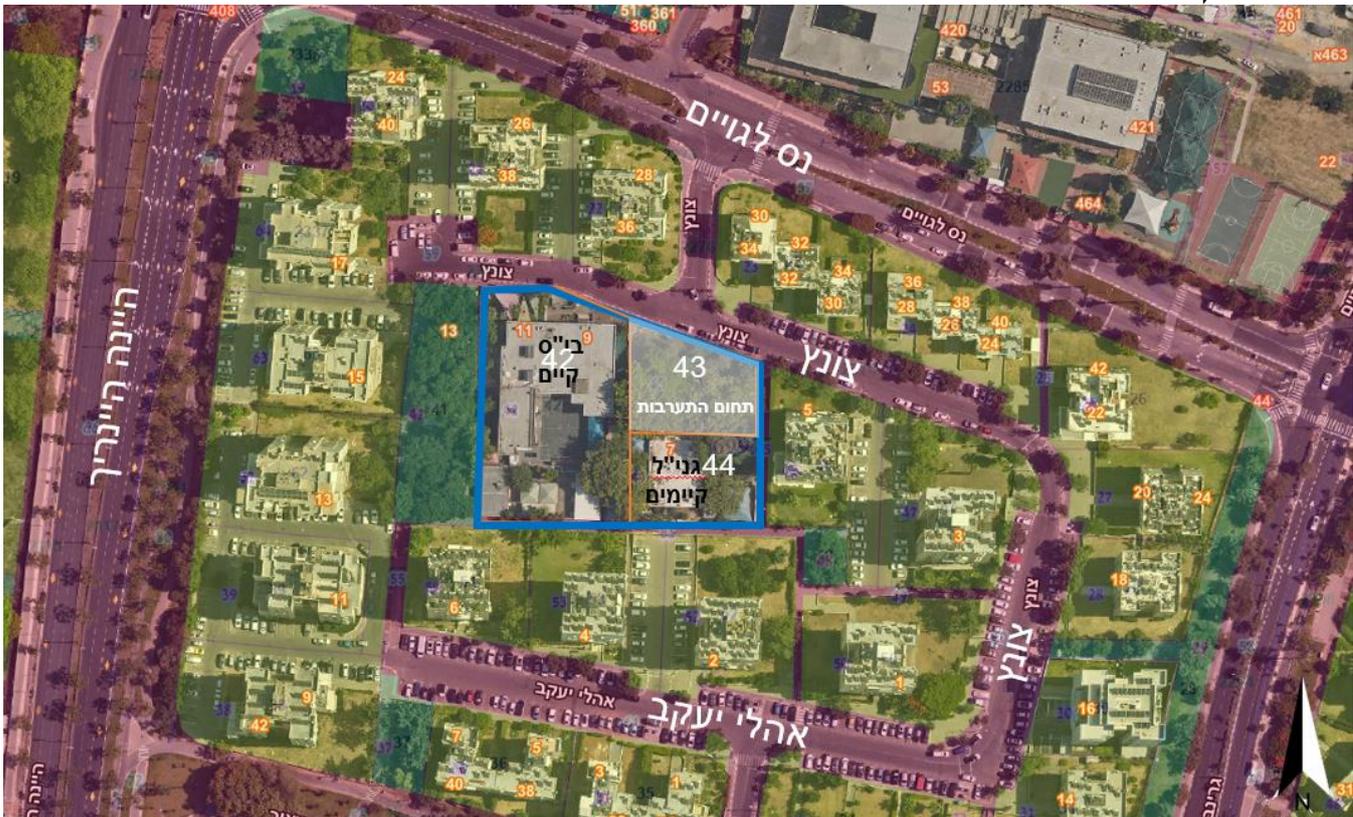
דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

1. פרטים כלליים:

1.1. הסבר כללי:

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור משולב בן שלוש קומות, קומה טכנית, חדר משאבות ומאגר מים בגג וקומת מרתף למתקנים טכניים. המבנה כולל חדר פעילויות לגיל השלישי, ספרייה, משחקיה, חדרי מחול וחדר כושר ואולם ספורט בחלל כפול. מתקנים טכניים, מאגר מים וחדר משאבות ממוקמים בקומת הגג. הבניין כולל גם חדר טרפו ומתקנים טכניים. תיערך פנייה למינהל בתייש לאישור תכנית משלימה לתכנית העיצוב, עבור מקטע רחוב צונץ, שתסדיר את היבטי התנועה ותיתן מענה להנחיות המרחב הציבורי ודרישות החילחול.

1.1.2 מיקום: שכונת נווה עופר – תל אביב-יפו



1.1.3 כתובת: רחוב צונץ 7, שכונת נווה עופר

1.1.4 גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן
6992	מוסדר	חלק	44	42,43

התוכן	מס' החלטה
תא/תא/תעא/צ/1990(1) - אולם ספורט וחדרי פעילות ברחוב צונץ 7	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - 0012-25

1.5. שטח המגרש: 5.203 דונם, שטח רשום. שטח מגרש 42 – 2.81 דונם. שטח מגרש 43 – 0.978 דונם. שטח מגרש 44 – 1.415 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: רועי יצחקי, רועי יצחקי אדריכלים
 מתכנן פיתוח ונוף: אלי מסלובסקי נופים, אדריכל נוף
 יועץ בניה ירוקה: סולי זהבי, יעוץ וליווי בנייה ירוקה
 יועץ תנועה: פאדי סמארה, אם אס הנדסה

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

מצב השטח בפועל: במגרש שני מבנים קיימים: גן ילדים ומבנה בית ספר. במגרש קיימים עצים בוגרים רבים.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תא/1990 – שינוי יעודים-בן-צבי-הלוחמים/דרך אשדוד-כביש חולון
- תא/מק/9061 - מדיניות נווה עופר
- 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.

מצב תכנוני מוצע:

- הקמת מבנה ציבורי משולב בן 3 קומות עיליות, קומה טכנית למאגר מים וחדר משאבות בגג וקומה אחת תת קרקעית לשימושים טכניים.
- בקומת קרקע:
 - חדר פעילות לגיל השלישי עם מטבחון ומחסן, עמדת מזכירות ורישום וחדר מנהל, מרחב מוגן, משחקייה עם חדר הנקה, מזנון חיצוני עם כניסה מרחוב צונץ וספרייה עם כניסה נפרדת מהצד המערבי וכניסה נוספת מהמבנה.
 - כניסה נגישה נוספת בקומת הקרקע בחזית הדרומית ישירות אל המעלית המובילה לאולם הספורט.
- בקומה א': שני חדרי סטודיו למחול, חדר פונקציונלי/חדר כושר, מרחב מוגן וחדר רב תכליתי ותנור וקרמיקה.
- בקומה ב': קומה בעלת חלל כפול. אולם ספורט המכיל 301 מקומות ישיבה – 200 מושבים טלסקופיים + 99 מושבים קבועים. 2 מקומות נוספים לבעלי נגישות.
- בקומת מאגר מים: מאגר מים של 20 מ"ר וחדר משאבות 22 מ"ר.
- בקומת הגג: אזור המיועד לגג טכני עם צילרים וגג המיועד לגג כחול 200 מ"ר.
- התכנית כוללת פיתוח נופי - מערכת שבילים חדשים בגינה הקיימת והסדרת כניסות נגישות למבנה מהשטחים הציבוריים הסובבים למגרש.

התוכן	מס' החלטה
תא/תא/תעא/צ/1990(1) - אולם ספורט וחדרי פעילות ברחוב צונץ 7	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - '25-0012

נתונים נפחיים לבינוי החדש:

מספר קומות: שלוש קומות עיליות, קומה טכנית בגג וקומה אחת טכנית תת קרקעית
 גובה: כ- 20 מטר
 תכסית: כ- 680 מ"ר

קווי בניין:

- 0 מטר קו בניין צפון לכיוון רחוב צונץ 4 – הרחוב הראשי
- 0 מטר קו בניין דרום-מזרחי לכיוון מבנה מגורים רחוב צונץ 5 מגרש 42
- 0 מטר קו בניין מערבי לכיוון מבנה ביה"ס צונץ 9-11 מגרש 43
- 0 מטר קו בניין דרומי לכיוון מבנה גן ילדים רחוב צונץ מגרש 4

טבלת השוואה: לחלקה 43 בלבד.

זכויות לפי - תכנית צ'	מבנה מוצע	נתונים	
270%	216.35%	סה"כ	אחוזים
2,640.6 מ"ר	2,116	זכויות בניה	מ"ר
-	5	גובה	קומות
עד 40 מ'	20.0 מ'		מטר
586.8 מ"ר 60%	680	תכסית במ"ר ובאחוז	

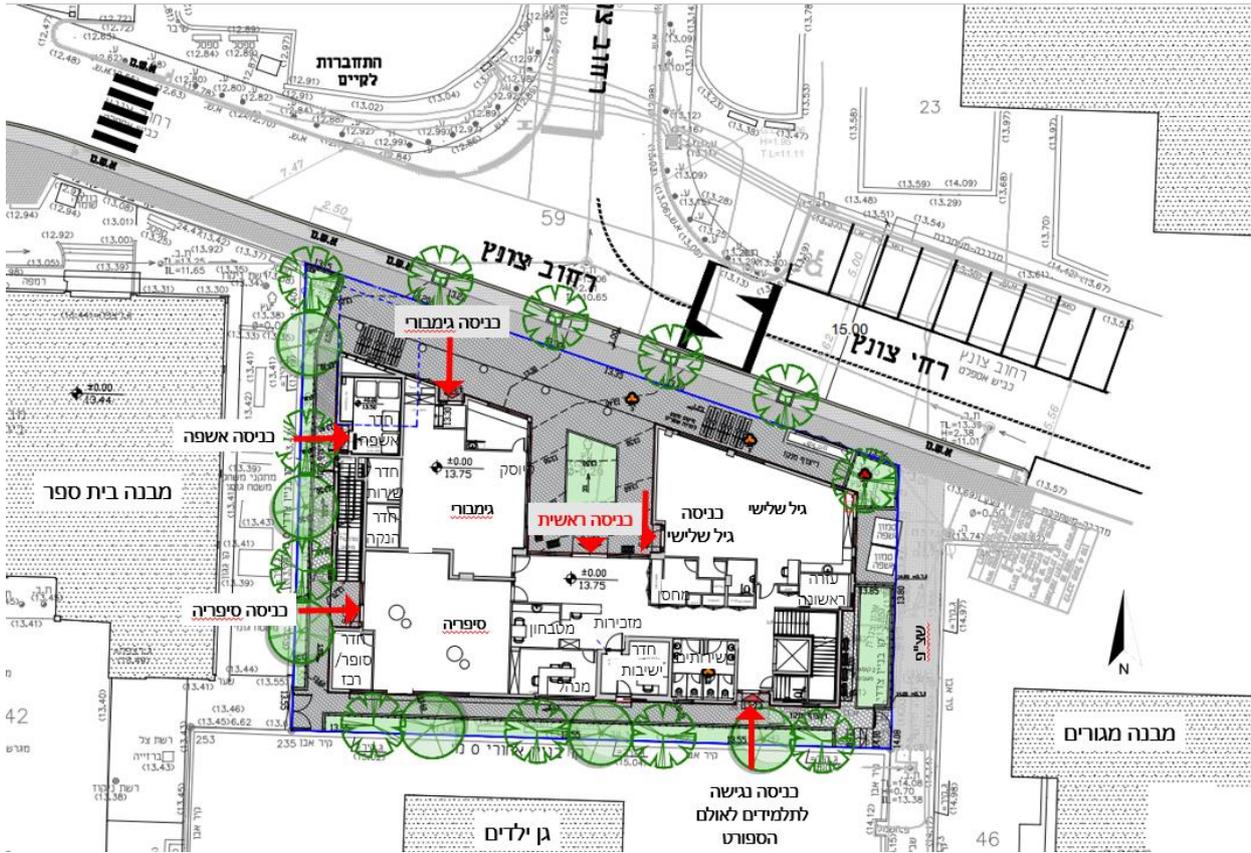
שלביות:

בניית המבנה מתוכננת בשלב אחד.
 תתאפשר שלביות בנייה בזמן הביצוע בהתאם לצרכי עיריית תל אביב-יפו.

הדמיה: חזית צפונית, מבט מרחוב צונץ.



תכנית פיתוח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

תיאור כללי – בינוי חדש, מבנה ספורט משולב.

2.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. חומרים – גמר טיח בהיר, טיח צבוע וצבע להדגשה אדריכלית והצללות האלומיניום. חלונות הזזה, חלונות קבועים וחלונות קיפ ודריי קיפ עם פרופילי אלומיניום.
- ב. מרפסות – בקומה ב' מעבר מדרגות מילוט ואזור טכני. מעקה בטון לפי פרט עירוני למבני חינוך.
- ג. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:
 - גג המבנה הפנוי ישמשו למערכות טכניות, לרבות יחידות מיזוג אוויר, דוודים והכנה להתקנת מתקנים פוטו וולטאים. הסתרת מתקני המיזוג ומתקנים טכניים נוספים תיעשה על ידי מעקה הבניין ובכל מקרה לא יבלטו מערכות ממעקה הגג. בחלק מהגג הפנוי מתשתיות ייושם גג כחול אקסטנסיבי ומודולרי בחתך של 15-20 סנטימטרים.
 - בקומת הגג יתוכנן מעבד נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-30% מסך שטח הגגות (לא כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולאר, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכ"ו וזאת ע"מ לצמצם סיכוי פגיעה באיטום גג כחול כתוצאה מתחזוקה, תיקונים וכ"ו של מערכות ותשתיות הנ"ל). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים

התוכן	מס' החלטה
תא/תא/תעא/צ/1990(1) - אולם ספורט וחדרי פעילות ברחוב צונץ 7	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - 0012-25ב'

של 15 סנטימטרים למי"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגנות מעכבי נגר.

2.2. קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- חזית צפונית: הכניסה הראשית אל המבנה מתבצעת מרחוב צונץ. כניסה אל חצר מקורה הכוללת אזור ישיבה. שלוש כניסות נפרדות המיועדות לשימושים והמשתמשים השונים: כניסה אל המזכירות והספרייה, כניסה אל חלל ייעודי לגיל השלישי, כניסה אל חדר הפעילות עבור הגיל הרך.
- חזית צפונית: כניסת שירות צידית אל חדר האשפה.
- חזית מערבית: כניסה חיצונית דרך שער מבוקר לסיפרייה ולמדרגות המובילות אל אולם הספורט, המיועדת לתלמידי ביה"ס בשעות פעילות בית הספר.
- חזית מזרחית: כניסה אל גרם המדרגות והמעלית, המובילים אל חדרי הפעילות בקומה הראשונה והשנייה.

2.3. אצירת אשפה:

- חדר אשפה משולב במבנה בקומת קרקע, בסמוך לשביל גישה מהפינה המערבית של המבנה. חדר האשפה יאפשר אחסנה של מכלי אצירת אשפה – שלושה פחים המיועדים לפסולת רגילה ופח אחד כתום.

חדר טרפו:

- חדר טרפו בקומה תת קרקעית במפלס 6.35- המכיל שנאי של חברת החשמל.

2.4. תנועה וחניה:

- תכנון התנועה יושלם במסגרת תכנית תנועה משלימה אשר תסוכם אל מול מנהל בת"ש.
- תקן חניה – לא תוכננו חניות בתחום המגרש, לכן תקן החניה יהיה תקן 0.
- קיימת דרך גישה לפינוי אשפה אל רחוב צונץ, בתיאום עם אגף תברואה כנתיב פינוי.
- נדרשים כ-12 מקומות לחניית אופניים אשר מיקומם יוסדר במסגרת התכנית המשלימה.
- לא נדרש רחבת רכב כיבוי והצלה, לא נדרש פריקה וטעינה.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

א. עצים וצמחיה:

- א.1. **סקר עצים:** מסמך רקע לתכנית, כלול המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר מוטמעו במסמכי התכנית.
- א.2. **הוראות לעצים במגרש:** עצים חדשים יינטעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית גידול לא יקטן מ 21 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.

התוכן	מס' החלטה
תא/תא/תעא/צ/1990(1) - אולם ספורט וחדרי פעילות ברחוב צונץ 7	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - 0012-25

- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 במסמך "הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב-יפו".
- לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים ומפורסמים באתר עיריית תל אביב-יפו, רשימה המתעדכנת בכל עונה. 20% ממיני העצים יהיו לבחירת המתכנן ובלבד שלא יינטעו עצים האסורים לשימוש, המופיעים בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר העירוני עמוד רישוי ופיקוח על הבנייה.
- 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.
- על מנת לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- 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.

ב. 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.
- מילוי אדמה מעל תקרת המרתף העליון יהיה לפחות בעומק 1.5 מטר נטו ללא בטון ושיפועים, כדי לאפשר לכל עץ עומק בית גידול נאות.
- 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.

ג. 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.

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 13 - 0012-25ב'	תא/תא/תעא/צ/1990(1) - אולם ספורט וחדרי פעילות ברחוב צונץ 7 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו 1.5 מטר 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.
- ד. **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, השתילה תהיה באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- ה. **צל ונטיעות במרחב הציבורי:** כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083.
- ו. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**
- פיתוח החצרות יכלול השארת כ-15% שטח מחלחל עם שפיכת O.F לכוון הכבישים הסובבים. השארת אדמה מחלחלת מאפשרת חלחול והשהיית הנגר בכדי לוסת ולהקטין את הנגר המנוקז מהמבנה. החלחול הטבעי יהווה כ-15% משטח המגרש.
- השהיית מי נגר בפרויקט מתבצעת ע"י שטחי גינון (105 מ"ר), "גג כחול" (200 מ"ר) וריצוף מחלחל (42 מ"ר). כושר השהייה הכולל מוערך כ-26 מ"ק שזה מאפשר לעמוד בדרישות של תמ"א 1/8 לשהיית מי נגר על הצד הבטוח.**
- ז. **תכסית:**
- לפחות 5% משטח המגרש יוותר 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, ויתוכנן באזור הנמוך במגרש, ויונמד 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. תידרש השלמה של שאר השטחים הפנויים מבינוי (השלמה ל-15% משטח התכנית) במסגרת התכנית המשלימה. שטחים אלו ימוקמו במרחב הציבורי הסמוך לתכנית העיצוב.
 - השארת 109 מ"ר שטח אדמה מחלחלת מאפשרת טיפול בהשהיה וחלחול בכ-40 מ"ק מי נגר תוך 20 דקות ועמידה על הצד הבטוח ביעד הנגר היממתי הנדרש לטיפול בהשהיה (51 מ"ק יממתי).

התוכן	מס' החלטה
תא/תא/תעא/צ/1990(1) - אולם ספורט וחדרי פעילות ברחוב צונץ 7	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - '25-0012

4. מערכות:

- **תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.**
- **בינוי בתת קרקע:** כל תשתיות האנרגיה הקוויות בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות.
- **מתקני תשתית קיימים:** מתקנים בתחום הדרך הצמודה למבנה הציבור יסולקו מהמדרכה וישולבו בחזית/גדר המבנה.
- **מתקני חשמל:** חדר טרפו תת-קרקעי הכולל שנאי אחד, תוכנן בהתאם להנחיות חברת החשמל. מיקום החדר שומר על מרחק מינימלי של 3 מטרים מחללים המיועדים לשהות הציבור, בהתאם לדרישות תקן הקרינה. ארון מניה -ארון החשמל בקומת הקרקע פונה לרחוב צונץ משולב במבנה, מוסתר בתוך ארונות פח בגוון החזית.
- **מערכת המים:** גמל המים פונה לרחוב צונץ בהתאם להנחיות תאגיד המים ומוסתר בנישה בסגירת דלתות פח. מאגר מים וחדר משאבות: מאגר מים תוכנן בקומה ג', מעל קומת אולם הספורט. חדר המשאבות בשטח של כ-20 מ"ר כולל משאבת ספרינקלרים ומאגר מים בנפח של 60 קוב.
- **מערכת מיזוג אוויר:** בקומת הקרקע בחזית המערבית, ימוקמו 8 מעבים בתוך נישה ייעודית בקיר המבנה, כשהם סגורים בגדר פח מחורר ופונה לחזית צדדית. על גג המבנה תוכנן אזור טכני הכולל מעבים נוספים וכן שני צ'ילרים המיועדים למיזוג אולם הספורט. כלל המערכות מוסתרות באמצעות מעקות בגובה של כ-3 מטרים, התואמים את שפת העיצוב של המבנה.

5. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה ב-60 נקודות בהתאם למפורט בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית.

א. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

המבנה מתוכנן בהעמדה מובהקת ביחס לצפון בסמוך למבנה בית הספר אשר ממוקם ממערב.

ב. יעילות אנרגטית

המבנה יעמוד בדרישות מסמך 'בניה מאופסת אנרגיה' של המחלקה לתכנון בר

קיימא ואנרגיה

בידוד קירות מעטפת המבנה – קירות חוץ ייבנו מבטון עם יישום של בידוד חימוני או

פנימי.

העברות תרמית מקסימאלית $U = 0.6$

זיגוג פתחים מזוגגים בחללים מאוכלסים יהיה מסוג בידודית

בעלת העברות תרמית מקסימאלית $U = 2.2$

בחזיתות דרום מזרח ומערב תיושם זכוכית בידודית סלקטיבית בעלת הנתונים

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 13 - - '25-0012	תא/תא/תעא/צ/1990(1) - אולם ספורט וחדרי פעילות ברחוב צונץ 7 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

שלהלן - העברות תרמית מקסימאלית $U=2.2$

מקדם רווח סולארי - SHGC = מקסימום 0.5

מעבר אור - VT = מינימום 0.7

גג המבנה: ייבנה בחלקו מגג קשיח ובחלקו מגג קל מבודד

התנגדות תרמית אופיינית מינימאלית $U=0.5$

גג מקשי שטוח ומרפסת מעל חללים יבודדו בעזרת לוחות פוליסטירן מוקצף F30-

בעובי 6 ס"מ.

גג קל יבודד באמצעות לוחות בידוד מסוג צמר סלעים מותאמים ליישום זה בעובי 10

ס"מ.

ג. חסכון במים

המבנה כולל שימוש במיכלי הדחה דו כמותיים מסוג 3/6 ל', ראשי מקלחת וברזים יהיו חסכוניים במים. גינון יהיה בצמחיה חסכונית במים – עצים בלבד הדורשים השקיה מועטה.

ריצוף חוץ:

ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

6. 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 ועדת השילוט.

7. נגישות:

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

8. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח או בעיצוב יאושרו ע"י מהנדס העיר ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

חו"ד הצוות: (מוגש במשולב ע"י יח' אדריכל העיר וצוות יפו ודרום העיר)

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תא/תעא/צ/1990(1) - אולם ספורט וחדרי פעילות ברחוב צונץ 7	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - 0012-25

לאשר בתנאים הבאים :

1. הצגת תכנית תנועה משלימה, התואמת את הנחיות אגף התנועה ותכנון המרחב הציבורי :
 - א. במסגרת התכנית יש להציג תכנון מרחב ציבורי התואם את הפרטים הסטנדרטיים העירוניים וכולל הזזת רצועת העצים, תוספת חניות אופניים ברצועת התשתיות.
 - ב. בהיבט התנועתי נדרש שיפור צומת צונץ 7, בדגש על מערך מיתון תנועה משלים לבטיחות משתמשי הדרך, כדוגמת מעברי חצייה מוגבהים ובחינת צומת מוגבה והרחבת המדרכה הדרומית לשיפור ההליכתיות.
2. תידרש השלמה של אחוזי החלחול הנדרשים ל-15% ואישור היח' לתכנון בר קיימא לנושא זה. יש להציג את אחוזי החלחול המתאפשרים בתחום תכנית העיצוב ואחוזי החלחול שיתבקשו להשלים בתחום המרחב הציבורי, במסגרת התכנית המשלימה.
3. במידה ונוספות תשתיות כגון ארונות חשמל וכו' - יש להכיל בנישות במבנה ולא במרחב הציבורי ויידרש אישור מכון הרישוי .

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-25 מיום 11/06/2025 תיאור הדיון :

רועי יצחקי אדר' : מציג את התוכנית במצגת.

ראובן לדיאנסקי : למה אתם לא מגיעים למקסימום הזכויות? למה לבנות רק שתי קומות? למה לא להגביה, השכונה מתפתחת. כל הזמן מדובר על לקחת שטחים חומים ולתת להם סוג של הגבהה.

רועי יצחקי אדר' : במגרש הספציפי בחלקה 43 יש לנו אפשרויות ל-270%, להגיע ל2600 מ"ר, ואנחנו בונים 2116 - ההפרש קטן. נעשתה בדיקה.

ראובן לדיאנסקי : בהינתן שלא בניתם את ה-500 מ"ר הנוספים ונרצה לבנות בעתיד, האם היסודות מספיק חזקים אם נרצה בעתיד להגדיל?
האם יש שתילות עצים?

רועי יצחקי אדר' : כן. לאורך הרחוב יש 4 שתילות ובצדדים על המדרכות מעבר לקו הכחול.

מלי פולישוק : מה גודל המגרש?

רועי יצחקי אדר' : 5 דונם זה המגרש החום כולו. המגרש למבנה עצמו בשטח 978 מ"ר.

מלי פולישוק : יש חפירה תת קרקעית?

רועי יצחקי אדר' : לא.

מלי פולישוק : אולמות ספורט ניתן לעשות בתת הקרקע. העירייה לא צריכה לבזבז שטח עילי.

מיטל להבי : 12 מקומות חניה לאופניים זה מעט מידי ודחוס.

אודי כרמלי : אני מציע שתוקרא חוות דעת הצוות תחילה.

הדר רוטשילד אנטמן : תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה השלמת תיאום שטחי חלחול לעמידה במדיניות הוועדה המקומית. השטחים יינתנו במסגרת מגרש ציבורי בגוש 6992 מגרש 42 ומגרש 44 בתחום הקו הכחול. מגרשים אלו יפותחו בעתיד לפי דרישות העירייה. נדרש אישור היח' לתכנון בר קיימא לעניין. השלמת תיאום לקראת ביצוע לממשק תכנית העיצוב עם זכות הדרך בחזית רחוב צונץ. התיאום ייעשה בשיתוף פעולה בין מחלקת תכנון עיר, אגף התנועה, אגף מבני ציבור ויובא לאישור מה"ע. תיאום פרטים סטנדרטיים לרבות אזורי גינון, מעבר ושהיית הציבור ושביל אופניים. תיאום והסדרת התנועה והבטיחות בסמוך למבנה הציבור. תשתיות כגון ארונות חשמל וכו' יש להכיל בנישות במבנה ולא במרחב הציבורי. יידרש לכך אישור מכון הרישוי .

ראובן לדיאנסקי : האפשרות היחידה שלנו כחברי ועדה כשעוסקים במבני ציבור ולתת אינפוט ולהבין מה המכלול שלה זה בתוכנית העיצוב, אחר כך היא עוברת לרשות הרישוי למתן היתר . אם יש דברים מרכזיים שקשורים למרחב הציבורי להסדרי תנועה להסדרי חניה ולא מוצגים בפנינו זה קצת בעייתי.

אודי כרמלי : מכיוון שהסיטואציה של המגרש הזה היא סיטואציה קצת מוזרה, כי זה חלק ממגרש חום וכשאנחנו מייצרים קו כחול למגרש כזה אנחנו תופסים רק את המגרש עצמו, ולא יכולים לראות כלל מכלול המגרש יש מבנה של בית ספר ליד.

אנחנו כן מסתכלים על המכלול של הדברים, הנחיות הוועדה המקומית מחייבות אותנו להסתכל על המגרש הפרטני. בגלל זה אנחנו באים ואומרים שנסתכל על הדברים ועל הדרישות הכלולות במכלול אבל במגרש הפרטני יש סטייה ממדיניות הוועדה המקומית, עניין אחוזי החלחול - אנחנו נסדיר אותם בכלל המכלול בכלל לא רק לגבי האחוזה היחסי שלו כולל יהיה 15 אחוזים חד משמעית.

התוכן	מס' החלטה
תא/תא/תעא/צ/1990(1) - אולם ספורט וחדרי פעילות ברחוב צונץ 7	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - 0012-25ב'

לעניין התנועה לא ניתן להתייחס לקובייה אחת קטנה, רוב התנועה כאן נובעת בגלל בית הספר ולכן בחוות הדעת המקורית שיש לכם ביד חשבנו לעשות עוד תוכנית-משנה להסדרת כל הדברים האלה, לדעתי ניתן לסדר אותם במסגרת היתר בנייה כמו שאנחנו עושים בכל תהליך, כדי לא לייצר כאן עוד שלב של תוכנית. אני מסכים עם האמרה שתוכנית העיצוב מגדירה את הדברים המרכזיים. אנחנו עומדים מאחורי הדברים המרכזיים, אם ישתנה משהו בדברים המרכזיים אנחנו חוזרים לוועדה ומעדכנים. לעניין של איך התנועה תעבור בין כל המגרשים, איך לתאם את זה בין כל המגרשים, כי לא ניתן להציג תוכנית תנועה שמתייחס רק לפרגמנט המגרש הציבורי, אלא לכלל המגרש הציבורי - ביקשתי שהדבר הזה יבוא לאישורי במסגרת כלל המרחב הזה תוכנית עם בת"ש.

לעניין הבניה בתת הקרקע, בעיקרון אני מסכים. מעשית, בסופו של דבר יש כאן מכלול של שיקולים שגם נוגעים לניצולת קרקע, עד כמה שאפשר מקסימלית, גם לנושאים תקציביים וגם לנושאים תפעוליים. בסוף זה צרכים פרקטיים, שימוש פרקטי, תקציבים - מתח שתפקידנו תמיד למשוך לכיוון אחד ובסוף ההחלטה שמתקבלת היא החלטה שאני מקווה מאוד מאוזנת ומתכללת לכל הדברים.

זה מה ששאלתי לא תהיה כאן בנייה למעלה לעתיד מה שעשינו בבניינים אחרים שכן שמנו יסודות מהטעם הפשוט שיש למעלה, כאן אולם ספורט אולם הספורט הוא למעלה בעצם כדי שייבנה מעליו משהו בעתיד צריך לייצר כאן מערך קונסטרוקטיבי אדיר על שהעלות התועלת שלו לא תעמוד במבחן המציאות. לגבי בניה מעל אולם הספורט העלות השולית כאן פר מטר לעלייה בקומה תהיה אדירה ואני לא מאמין שמישהו יקבל החלטה כזאת.

ליאור שפירא: עד לאולם ספורט תעשה תשתיות כדי שבעתיד אם תרצה תוכל לבטל את אולם הספורט ולבנות את הקומה ומעלה לבנות את אולם הספורט?

אודי כרמלי: את זה תמיד ניתן לעשות. במידה ורוצים לשנות באופן מהותי ולמלא את אולם הספורט בקומות ולהוציא היתר חדש ניתן לעשות תיקון לתוכנית העיצוב. יסודות של בניין בקנה מידה הזה כדי לשאת עוד קומה או פחות קומה - אין שום בעיה לשאת עוד קומה או פחות קומה. אנחנו לא רואים כאן תוספת אגף לבית הספר הזה בשנים הקרובות.

לעניין חניות האופניים, המגרש עצמו קטן אבל המגרש החום הגדול יכול לספק עוד מענים לכן ביקשתי התייחסות של אגף תנועה כוללנית לכל המרחב הזה.

מיטל להבי: בתכנית 5555 תוכלו לייצר שבילים שמגיעים לאיזור הזה?

אודי כרמלי: הערתך התקבלה.

ליאור שפירא: מאשרים את חוות דעת הצוות.

בישיבתה מספר 0012-25ב' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר בתנאים הבאים:

1. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה השלמת תיאום שטחי חלחול לעמידה במדיניות הוועדה המקומית. השטחים יינתנו במסגרת מגרש ציבורי בגוש 6992 מגרש 42 ומגרש 44 בתחום הקו הכחול. מגרשים אלו יפותחו בעתיד לפי דרישות העירייה. נדרש אישור היח' לתכנון בר קיימא לעניין.

2. השלמת תיאום לקראת ביצוע לממשק תכנית העיצוב עם זכות הדרך בחזית רחוב צונץ:

- התיאום ייעשה בשיתוף פעולה בין מחלקת תכנון עיר, אגף התנועה, אגף מבני ציבור ויובא לאישור מה"ע.
- תיאום פרטים סטנדרטיים לרבות אזורי גינון, מעבר ושהיית הציבור ושביל אופניים.
- תיאום והסדרת התנועה והבטיחות בסמוך למבנה הציבור.

3. תשתיות כגון ארונות חשמל וכו' יש להכיל בנישות במבנה ולא במרחב הציבורי. ידרש לכך אישור מכון הרישוי.

משתתפים:

ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, חן אריאל, אלחנן זבולון, מיטל להבי, דודו לניאדו, חיים גורן.