

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/584(2) - אשכול גנים ומעונות רמה 5	16/08/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11 - - '23-0015

תא/תעא/צ/584(2) - "אשכול גנים ומעונות – רמה 5"
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

הסבר כללי:

תכנית עיצוב רמה 5. מבנה בן 4 קומות וגג טכני. קומת קרקע למעונות ושלוש קומות לגני ילדים.

מיקום: בסמוך לשצ"פ מכיוון דרום ולשב"צ ממזרח



כתובת: רמה 5, תל אביב יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן
7321	מוסדר	חלק	124	6

שטח התכנית: שטח המגרש 3,908 דונם
למעט מבנה קיים במגרש בשטח של 840 מ"ר
2,400 מ"ר מוקצה למבנה מעונות וגני ילדים

מתכננים:

אדריכל התכנית: רועי יצחקי, רועי יצחקי אדריכלים בע"מ
מתכנן פיתוח נופי: 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

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/צ/584(2) - אשכול גנים ומעונות רמה 5	16/08/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11 - 23-0015

רקע:

תכנון מבנה חינוך לגיל הרך בן 4 קומות הכולל גני ילדים ומעונות יום. בקומת הקרקע שלוש כיתות מעונות יום, חצר משותפת בגודל 320 מטר רבוע עבור שלוש כיתות מעונות יום וגינה לשימוש גני הילדים בגודל של 124 מ"ר. בקומות מעל - שש כיתות גני ילדים בקומות א' ב' ו'ג' (שתי כיתות בכל קומה). אל המבנה נכנסים דרך שתי מבואות נפרדות האחת למעונות היום והשנייה עבור גני הילדים. בקומת קרקע מוקמו פונקציות תומכות למעונות היום (מטבח מבשל, חדר כביסה, חדר מנהלת וכו'). בכל קומה טיפוסית תוכננה חצר מקורה בשטח של כ-350 מ"ר, המשותפת לשתי הכיתות שבקומה. בקומה ב תוכננה חצר משותפת לילדי הגן בשטח של כ-100 מ"ר, בסמוך לחדר משאבות, מאגר מים ואזור טכני. בקומת הגג כ-340 מ"ר ישמש גג טכני עבור יחידות מיזוג אוויר ודוודים, ייושם גג כחול בחלק מהשטח אקסטנסיבי ומודולרי בחתך של 15-20 סנטימטרים.

מצב השטח בפועל:

המגרש מכיל מבנה גנים ומבנה מעונות להריסה שבמקומם יבנה המבנה החדש, ומבנה מועדון ותיקים וגינה פתוחה לתושבים המגרש ביעוד למבנים ומוסדות ציבור. במגרש 52 עצים בוגרים ובשטח הבינוי המתוכנן קיימים 15 עצים מתוכם 9 לשימור

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תמ"א/1 - תוכנית מתאר ארצית 1
- תכנית צ - תוכנית מתאר מקומית מפורטת צ - תוכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור
- תכנית 3463 - מתחם בית אל
- תכנית 584 - שיקום מעברת יד המעביר - אזור שכון דן
- מסמך מדיניות 9054 - מדיניות נווה שרת

מצב תכנוני מוצע:

- מבנה בן 4 קומות
- תכנון 3 כיתות מעון בקומת הקרקע וחצר משותפת.
- תכנון 6 כיתות גני ילדים.
- בקומת קרקע: מעונות יום -כיתות ילדים עם חצר 135 מ"ר, כיתות תינוקות עם מרפסת זחילה וחצר 75 מ"ר וכיתות פעוטות עם חצר 110 מ"ר. חצר לגני הילדים בגודל 124 מ"ר, מבואה, חדר מנהלת, חדר כביסה, מטבח מבשל, מחסן חדר פעילות ומרחב מוגן.
- בקומה א': אולם רב תכליתי כלל מטבח ומחסן, חדר מנהלת, מרחב מוגן ושתי כיתות גן עם חצרות בגודל כ-350 מ"ר.
- בקומה ב: מרחב מוגן, שתי כיתות גן עם חצרות בגודל כ-350 מ"ר מאגר מים, חדר משאבות, מרפסת משותפת לילדי הגן ומרפסת טכנית.
- בקומה ג: מרחב מוגן, שתי כיתות גן עם חצרות בגודל כ-350 מ"ר.
- התכנית כוללת פיתוח נופי - מערכת שבילים חדשים בגינה הקיימת והסדרת כניסות נגישות למבנה מהשטחים הציבוריים הסובבים למגרש.
- לטובת הקמת המבנה החדש יורסו המבנים הקיימים במיקום המיועד לבנייה (גני ילדים ומבנה קהילתי).

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 4 קומות
תכסית: 920 מ"ר

קווי בניין לפי תכנית צ':
רחוב רמה: מכיוון מזרח 0 מ'
רחוב אלמגור ושביל הולכי רגל: מכיוון צפון 0 מ'
שביל הולכי רגל: מכיוון מערב 0 מ'
שצ"פ: מכיוון דרום 0 מ'

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/584(2) - אשכול גנים ומעונות רמה 5	16/08/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11 - - 23-0015

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	להריסה	מצב מוצע –	מותר - תכנית צ'
סה"כ אחוזים	21.4%		85.2%	400%
מ"ר	840	295	3,333	15,632
קומות	1	1	4	
מטר	13	16	17.50	עד 40 מ'
תכסית במ"ר	840 (מועדון לקשיש)	295 (גנים)	920	2,344.8 מ"ר (60%)

סה"כ זכויות בניה - 15,632 מ"ר
 שטח מועדון לקשיש קיים - 840 מ"ר
 שטח מבנה גנים קיים להריסה - 295 מ"ר
 נותר לבניה עיקרי+שירות = 14,792 מ"ר

שלביות:

בניית המבנה תבוצע בשלב אחד.

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – מתחם המעונות וגני הילדים אשכול הגנים מהווה 1.532 דונם מתוך שטח השב"צ המלא (3.908 דונם). המתחם מוקם על חלקות 124, 6, מגרש 7321. בכניסה למתחם מבואת בטחון, מבוקרת ומגודרת המקבלת את באי המעון וגן הילדים. הכניסה של המתחם נקבע בגובה 35.50 מ' אבסולוטי. מפלס זה מאפשר את ניקוז המגרש אל מחוץ למבנה ללא אמצעים טכניים. הבינוי המוצע יוצר מדרום חצרות ילדים עם מתקני משחק מוצלים. המבנה מכיל שש מרפסות דרומיות מקורות המשמשות כחצר משותפת לשתי כיתות בכל קומה, המרפסות מוצללות ע"י הקומות מעליהן והמרפסת בקומה ג' מקורה ע"י אלמנט הצללה מבד. הפרוגרמה המוצעת, כוללת את דרישות הפרוגרמה הסטנדרטית של משרד החינוך ומשרד התמ"ת בתוספת הדרישות של מנהל החינוך העירוני.

גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- גובה המבנה (מעקה גג) 17.5 מ'

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – גימור המבנים יהיה שילוב של קירות מטויחים בגמר שליכט אקרילי בהיר בגמר צבע משתנה ע"פ חזיתות. חלונות המבנה יהיו חלונות הזזה, חלונות קבועים וחלונות קיפ ודריי קיפ עם פרופילי אלומיניום.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/584(2) - אשכול גנים ומעונות רמה 5	16/08/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11 - - 23-0015

ב. מרפסות – בקומות א'-ב'-ג' מתוכננות מרפסות מקורות המשמשות כחצר משותפת לשתי כיתות בכל קומה. המרפסות במשטחים גמישים וריצוף לבחירת האדריכל, ותכלולנה מתקני משחק. מעקה המרפסות יתוכנן לגובה של לפחות 1.8 מ' ממפלס הדריכה.

ג. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

גגות המבנה הפנימיים, ישמשו למערכות טכניות, לרבות יחידות מיזוג אוויר, דוודים והכנה להתקנת מתקנים פוטו וולטאים. הסתרת מתקני המיזוג ומתקנים טכניים נוספים תיעשה על ידי הגבהת מעקה הבניין ובכל מקרה, לא יבלטו בגובהם ממעקה הגג. בחלק מהגג ייושם גג כחול אקסטנסיבי ומודולרי בחתך של 15-20 סנטימטרים.

קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- הכניסה הראשית למבנה מתבצעת אל מבואת בטחון מגודרת מהחורשה.
- מהחורשה מתוכנת דרך שירות אל תוך המגרש המובילה אל חצר השירות וחדר האשפה.

אצירת אשפה:

- חדר אשפה משולב במבנה בקומת קרקע, בסמוך לשביל גישה מהפינה הדרום מזרחית של המבנה. חדר האשפה יאפשר אחסנה של מכלי אצירת אשפה מופרדים למחזור פסולת רגילה, נייר וקרטון.

תנועה וחניה:

- במסגרת הפרויקט יתוכנן תמרור הורדה ועלאה בשעות בחניון קיים, ע"פ תיק המידע תקן החנייה הנדרש למבנה הינו תקן 0.
- קיימת דרך גישה לפינוי אשפה מהחורשה לרחוב רמה
- מתכוננים 18 מקומות לחניית אופניים בשטח הפיתוח.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי



פיתוח השטח

א. עצים וצמחיה:

התוכן	מס' החלטה
5 - תא/תעא/צ/584(2) - אשכול גנים ומעונות רמה 5	16/08/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11 - - 23-0015

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

▪ **הוראות לנטיעת עצים:** 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.

ב. הצללות הפיתוח:

חצרות קומת הקרקע מוצלות על ידי עצים לשימור, על ידי קומה א', גגונים על גבי המבנה ואלמנטי הצללה כדוגמת coverit או שו"ע מעל אזורי מתקני משחק, בהתאם לתכניות אדריכלות. יתר התקנות בדבר הצללות על פי תכנית צ'.

ג. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:

▪ **מי נגר:** פיתוח החצרות יכלול ביצוע בורות חלחול לתת הקרקע עם שפיכת O.F לכוון הכבישים הסובבים, תתכונן מערכת השהיית הנגר בכדי לוסת את הנגר המנוקז מהמבנה. החלחול הטבעי יהווה מינימום 15% משטח המגרש.

3. מתקני חשמל בתחום המגרש:

▪ לא נדרש חדר טרפו בפרויקט.

4. 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.

5. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בדירוג של שני כוכבים – 70 נקודות בהתאם למפורט בתקן בניה בת קיימא ת"י 5281.

א. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

המבנה מתוכנן בהעמדה מובהקת ביחס לצפון במקביל לרחוב רמה מצפון ומקביל לשצ"פ במערב. חצרות גני הילדים פונות לכיוון דרום. קומה א' ובי' מוצללות במלואן מהקומות מעל ובקומה ג' הצללת בד דוגמת קאברייט או שו"ע. בדגש על אזורי מתקני המשחק. חצרות המעונות בקומות פונות לכיוון מערב. דוגמת קאברייט או שו"ע.

ב. יעילות אנרגטית

המבנה יעמוד בדרישות תקן בניה ירוקה נספח ב – מאפייני רכיבים לשיפור התפקוד התרמי של מבני בתי ספר ולגיל הרך

בידוד קירות מעטפת המבנה – קירות חוץ יבנו מבטון עם יישום של בידוד חיפוי ופנימי.

התנגדות תרמית אופיינית מינימאלית $r = 0.95$

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/צ/584(2) - אשכול גנים ומעונות רמה 5	16/08/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11 - - 23-0015

הזיגוג בכל הפתחים המזוגגים בחללים המאוכלסים בפרויקט יהיה מסוג בידודית בעלת העברות תרמית מקסימאלית – $U=3.2$

בחזיתות מזרח ומערב תיושם זכוכית בידודית סלקטיבית בעלת הנתונים שלהלן -

העברות תרמית מקסימאלית – $U=3.2$

מקדם רווח סולארי – SHGC = מקסימום 0.3

מעבר אור – VT = מינימום 0.7

גג המבנה – ייבנה מגג קשיח

התנגדות תרמית אופיינית מינימאלית $r=1.45$

גג מקשי שטוח ומרפסות מרוצפות מעל חללי המבנה יבודדו בעזרת לוחות קלקר בעובי 5 ס"מ

הגג בשטח של 340 מ"ר כולל אזור המיועד למערכות המבנה וגג חדר מדרגות ומעלית – בשטח

הפנוי ייושמו שכבות 'גג כחול' להשהייה של מי נגר.

ג. חסכון במים

המבנה כולל שימוש במיכלי הדחה דו כמותיים מסוג 3/6 ל', בברזים ומקלחים חסכוניים במים. השימוש בגינן יהיה בצמחיה חסכונית במים הדורשת השקיה מועטה באופן יחסי

ד. ריצוף חוץ

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. כמו"כ כמחצית משטח הפיתוח בפרויקט מוצל

סך השטחים מגוננים בפרויקט – 1031 מ"ר המהווים 45% מהשטח

סך שטחי ההצללה בפיתוח – 1602 מ"ר המהווים 69% מהשטח

6. נגישות:

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

7. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר ומחלקת תכנון צפון) ממליצים על אישור תכנית עיצוב ופיתוח זו

בישיבתה מספר 23-0015 מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח.

המבנה יוקם עם הכנה קונסטרוקטיבית לתוספת שתי קומות בעתיד.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חיים גורן, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/צ/584(2) - אשכול גנים ומעונות רמה 5	16/08/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11 - - '23-0015