

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

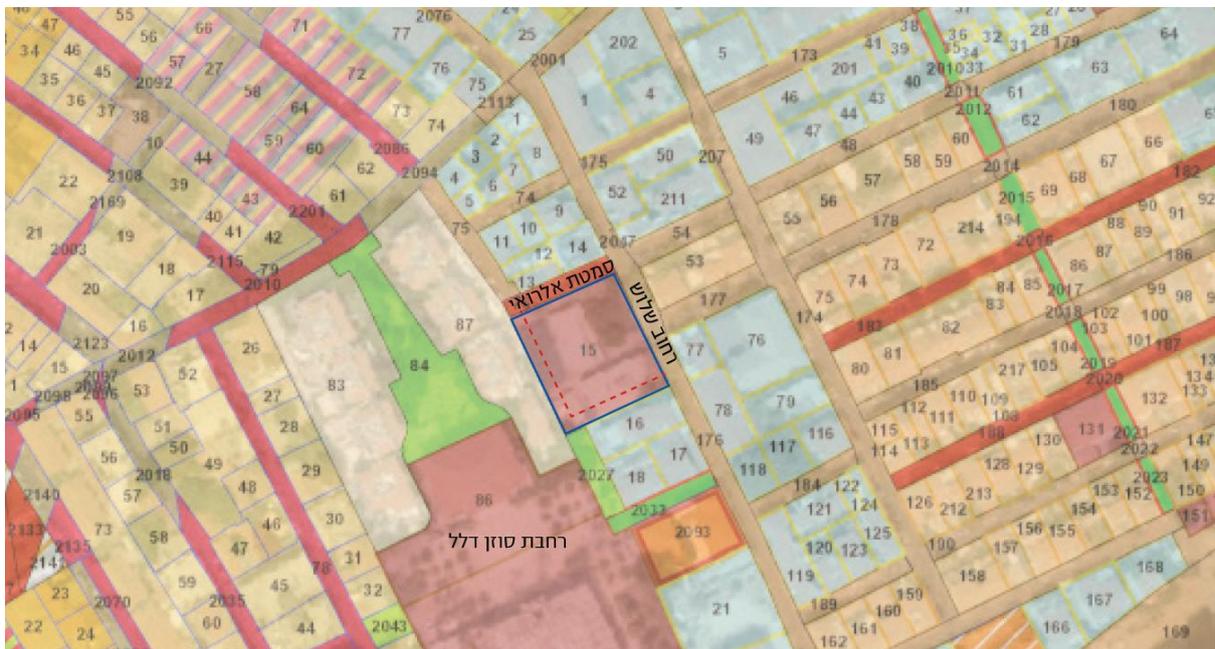
בי"ס מארק שאגאל – נוה צדק
 דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:

בית הספר הקיים בן 11 כיתות אם כולל 3 מבנים קיימים. תכנית העיצוב מציגה הריסת שני מבנים ותיקים והקמת: אגף חדש ל- 8 כיתות אם, אולם ספורט מקורה, חדר אוכל, ספריה וחדרי מנהלה. פיתוח שטחי החוף במגרש לרווחת בית הספר והציבור. התוספת מסדירה מצב קיים פרוגרמתי ואינה מהווה שינוי למספר התלמידים בבית הספר.

מיקום: רחוב שלוש, נווה צדק, סמוך לרחבת סוזן דלל.

כתובת: רח' שלוש 24, רח' אלרואי 2



גושים וחלקות בתכנית: גוש 6928, חלקה 15

שטח התכנית: 1.476 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: סטודיו PROJECT
 מתכנן פיתוח ונוף: סטודיו PROJECT
 יועץ בניה ירוקה: אביעד בראון, GREENENGINEERING

יזם התכנית: שגרירות צרפת

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

במגרש 3 מבנים: מבנה דו-קומתי חדש יחסית מ-2015, ושני מבנים טרומיים בני קומה אחת.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/2277 – "שכונת נווה צדק - שבזי". אזור לבניני ציבור בתוך שתחום השימור.
- 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". אזור מבנים ומוסדות ציבור, עד גובה 4 קומות ומרקם בנוי לשימור.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית כוללת הריסת שני מבנים טרומיים ובניית מבנה חדש בעל 4 קומות הכולל 8 כיתות אם, חדר אוכל, אולם ספורט מקורה, ספרייה וחדרי מנהלה. פיתוח השטח הפתוח לרווחת קהילת בית הספר והציבור הרחב, לרבות אפשרות גישה בשעות אחר הצהריים לחצרות בית הספר ופתיחת מעבר הולכי רגל דרך המגרש מרחוב שלוש לרחבת סוזן דלל

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 4 קומות

גובה: כ-13.15 מטר

תכסית: כ-486 מ"ר

קווי בניין:

קו בניין (קדמי – לכיוון רחוב שלוש): 0.9 מטר

קו בניין (קדמי – לכיוון רחוב אלרואי): 0 מטר

קו בניין (צדדי – לכיוון מגרש מגורים): 2.5 מטר

קו בניין (צדדי – לכיוון מגרש מגורים): 2.5 מטר

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ אחוזים	46.96%	92.06%	139%	270% כולל
זכויות בניה (מעל קומת קרקע)	מ"ר 693.14	מ"ר 281.14 להריסה מ"ר 1640 מבנה חדש	מ"ר קיים 412 מ"ר חדש 1640 סה"כ 2052 מ"ר	מ"ר 3985.2
גובה קומות	2	4	4	
מטר	+6.59	כ-13.50	כ-13.50	17 מ'
תכסית במ"ר	501 מ"ר	מ"ר 295 להריסה מ"ר 486 מבנה חדש	מ"ר 692	60% משטח המגרש מ"ר 885.6

שלביות:

המבנה והפיתוח יוקמו בשלב ביצועי אחד.

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. תיאור כללי** – במבנה 2 אגפים:
- אגף כיתות מזרח מערב - כמבנה מלווה רחוב אל רחוב אלרואי ופינת שלוש., בניצב לו אגף חדרי ספח ואולם - במרכז המגרש כך שיחולק לשתי חצרות – קדמית המשכית למדרכה ברחוב שלוש ואחורית המשיקה לציאות לסמטת אלרואי ורחבת סוזן דלל.
- ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** – גובה מקסימלי כולל מעקה גג 13.50 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, לאגף הכיתות קומת קרקע ומעליה שלוש קומות, לאגף הציבורי יש קומת קרקע בגובה כפול ומעליה שתי קומות. קומה רביעית תהיה בנסיגה של 1 מ' לכיוון רחוב שלוש.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. חומרים** – חזיתות המבנה לכיוון הרחובות יהיו בגמר טיח. בחזית ישולב אלמנט משרביה (גמר טיח או אחר) שיהווה פתח ואו double skin עם ויטרינות מאחוריו. מפלס הקרקע כלפי אלרואי בעמודים עמוקים וביניהם מערך קירות שקועים וויטרינות.
- ב. מרפסות** – בכל אגף תיפתח בקומה השניה חצר עילית פתוחה לשמים, בקומה שמעליה סובבים את החצר מסדרון פתוח היקפי. מערכת התנועה האופקית תהיה במסדרונות פתוחים ומקורים, מעקה בחומרים קלים (רשת או עמודוני פלדה). **לא ניתן יהיה לסגור את דופן המעברים הפונה לחצר בזכוכית או כל חומר אחר בעתיד.**
- ג. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**
- מערכות טכניות יהיו במפלס 1- ולא יוצבו על הגג העליון.
 - שילוב תאים פוטו-וולטאים, יתאפשר בהתקנה שתוחה בלבד.
 - יתוכן גג מועיל – גג מגונן אקסטנסיבי, ללא פעילות/הנגשה למעט סולם נמשך לתחזוקה. בגג יהיה מעכב נגר בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למי"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

למתחם 4 כניסות:

- שער כניסה ראשי מרחוב שלוש, במיקום זהה למיקום הכניסה הראשית כיום (0.00) - מתוכננת עמדת שומר מטוייחת כחלק מהשפה העיצובית של כלל החזיתות החיצוניות של המבנה. הגדר לכיוון רחוב שלוש תהיה גדר נפתחת/נאספת.
- שער כניסה אחורית לצד המבנה מסמטת אלרואי.
- שער כניסה מתחם סוזן דלל.
- כניסת ספקים ישירות למבנה הכיתות (אזור חדר האוכל) מסמטת אלרואי. שלושת השערים והגדר הנפתחת/נאספת לכיוון רח' שלוש יהיו נגישים ופתוחים בשעות ובימים בהן לא יפעל המוסד החינוכי, ויאפשרו מעבר חופשי ושהייה לציבור לחצר בית הספר ולמעברים דרך בית הספר לפינת אלרואי-מגדל ולכיוון רחבת סוזן דלל. הנושא יובטח ויוסדר במסגרת הסכם נכסי עם עיריית ת"א-יפו.

1.4 אצירת אשפה: אזור האצירה הקיים במיקום הנוכחי ישולבו בגדר בנויה ומטוייחת לכיוון רחוב שלוש.

1.5 תנועה וחניה: בדומה למצב הקיים יהיה בתקן חנייה אפס. כניסת רכב חירום מהשער לרחוב אלרואי. חניות אופניים ימוקמו: במקביל לרחוב שלוש, בסמיכות לשער השצ"פ הדרומי ובתחום גדר בית הספר.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. שטח ומעברים פתוחים לציבור:

החצר הקדמית לכיוון רח' שלוש והמעברים דרך תחום בית הספר יהיו נגישים פתוחים למעבר ושהייה של הציבור הרחב בשעות ובימים בהן לא יפעל בית הספר. הנושא יובטח ויוסדר במסגרת הסכם נכסי עם עיריית ת"א-יפו.

ב. **עצים וצמחיה:**

- **סקר עצים:** המלצות לעצים הוטמעו לפי סקר עצים שנערך כחלק ממסמכי הרקע לתכנית בהתאם להנחיות האגרונום העירוני. הסקר מהווה חלק ממסמכי התכנית.
- **הוראות לנטיעת עצים:** בתחום התכנית 10 עצים בוגרים לשימור וזאת בהתאם לסקר העצים. בנוסף יינטעו בתחום התכנית 5 עצים בוגרים נוספים. סה"כ 15 עצים בוגרים בתחום 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.
 - 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.
 - 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.
- **הוראות לשתילת צמחיה:** 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.

ג. **הצללות הפיתוח:** הצללות במגרש על ידי המבנה עצמו, ועצים בוגרים קיימים ומוצעים בחצר בית הספר.

ד. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**

- נספח ניקוז כחלק ממסמכי התכנית, ובו נספח ניהול נגר לפי קני"מ מומלץ של 1,000:1. יש נספח הניקוז (תשריט ומלל) כולל פרק ניהול נגר העומד ביעדים כמותיים שתגדיר התב"ע. המסמך על פי נספח ב' 4 לפרק המים בתמ"א 1 (הנחיות לנספח ניהול מי נגר), בהתאם לתכנית האב העירונית לניקוז ולתכנית האב העירונית לניהול נגר והנחיות מחלקת התיעול העירונית.
- יש לבדוק עם יחידת התיעול העירונית במינהל בינוי ותשתיות האם הנספח בתכנית זאת נדרש לכלול בחינת פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת תת אגן הניקוז.
- **תכסית:** 15%-20% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכנן באיזור 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.
- יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.

3. **מערכות חשמל:**

- **מערכות טכניות:** תתוכנן חצר טכנית עם פתח כניסה אחד כלפי הרחוב לגישה לכל הארונות הטכניים והמערכות. לא יאושרו פילרים בחזיתות או בגדרות.
- **בנייה ירוקה וייצור אנרגיה:** כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה

4. **מאפייני בניה ירוקה (את פרק זה יש לאשר מול היחידה לתכנון בר קיימא) תנאי הוצאת 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: יש להגיש נספח מפורט בנפרד. בפרק זה יש לציין את יישום המסקנות בפיתוח ובבנין. אם בוצע בתב"ע, יש לפרט שינויים בעקבות התכנון המפורט.
 - ב. **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 דיוור מוגן ומעונות סטודנטים: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיוור לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
 - ג. **איוורור החדרים:** יש להראות סכמה עקרונית של איוורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.
 - ד. **דו"ח תרמי עקרוני:** יש לצרף דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית: צירוף חתכי קירות חיזוניים, מפרט בידוד וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי (ראה: http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100).
 - ה. **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 SRI (Solar Reflecting Index - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.
5. **נגישות:** תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות. מפלס הקרקע כולו נגיש, כניסות למבנים מרכזי בגובה 0.00, כניסה למבנה כיתות במפלס -0.45 כולל לפרוגרמות ציבוריות במפלס הקרקע (אולם ספורט, חדר אוכל) ולמעלית מונגש ע"י שביל בשיפוע של עד 5%. מעברים נגישים בכל המפלסים נגישו את כלל הפרוגרמה במבנה כולל הסיפריה בקומה 3.
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 משולבת (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי לתוספת אגף בבית הספר על שם מארק שאגאל.

1. תנאי להיתר יהיה עמידה במדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא 2023: יש לקבל אישור היחידה, לרבות ניהול מי נגר ואנרגיה מתחדשת.
2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תאום עם ואישור הרשות לאיכולת הסביבה לנושאים הנדרשים עבור שימוש בית ספר (אוויר, אקוסטיקה וכו').
3. הבנין נמצא באזור לשימור בתכנית תא/2277 תנאי להיתר הבנייה יהיה השלמת תאום וקבלת אישור מחלקת שימור לכל לחומרי הגמר ולפרטי הגמר והפיתוח ושילובם במרקם, לרבות שילוב האלמנטים העיצוביים בחזיתות, תיאום עיצוב שערים וגדרות בכלל זה הגדר הנפתחת/נאספת לרח' שלוש. ושיפוז המבנה הקיים במסגרת תכנית העיצוב.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23ב' מיום 26/07/2023 תיאור הדיון:

אדר' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר: תכנית עיצוב לשיפור בבית הספר על שם מארק שאגאל, של השגרירות הצרפתית בנווה צדק. התכנית מציעה הריסת אחד המבנים הקיימים במגרש והקמת מבנה חדש, ללא שינוי פרוגרמטי מהמצב הקיים. נציגת השגרירות הצרפתית נטלי זילבר תציג את הצורך והאדריכליות רות לאונב ואילת דריקר יציגו את התכנון המוצע.

נטלי זיילבר : (תרגום מאנגלית לא סטנוגרמה) בית הספר על שם מארק שאגאל פועל במקומו הנוכחי מעל ארבעים שנה. מדובר בפרויקט לשיפור התנאים ולהתאמת המבנה לסטנדרטים הולמים, בהתאם לשימוש ולא בהגדלה של בית הספר הקיים. בית הספר הוא בסטנדרטים מאד נמוכים וצריך לאפשר מתקנים ראויים לצוות ההוראה ולילדים ולכן אנחנו מקדמים את הפרויקט הזה. הואיל ובית הספר הוא על קרקע ציבורית הושם דגש על תכנון שיאפשר שימש עבור ילדי בית הספר בזמן פעילות המוסד וכן יאפשר שימוש אחר הצהריים לשימוש הקהילה.

רות לאונוב, אדריכלית הפרויקט: מציגה את תכנית העיצוב.
חן אריאלי: אבקש הבהרה לגבי הצללה, לא ראיתי הצללה מעבר להצללה מהמבנה במרחב של בית הספר. מה לגבי חניה, האם יש חניה למורים? כי נווה צדק היא שכונה עם בעיית חניה קשה מאוד. חיים גורן: מה לגבי רצף הפעילות בבית הספר? כיצד הוא התבצע תוך כדי הבניה? האם המגרשים הפתוחים ישמשו את הציבור?

מלי פולישוק: מה לגבי העצים? כמה עצים יש היום וכמה ירדו?
אדריכלית רות לאונוב: לגבי הצללה, מעבר למבנים שהצבתן נלקחה בחשבון כך שהם יתנו הצללה. ההצללה היא בעיקר על ידי עצים בוגרים, יש 15 עצים שנשמרים ויתוספו עוד 5 עצים בנטיעות חדשות. עצים שיש להם ערכיות גבוהה ישמרו. יתרה מכך, התכנון נעשה באופן המתחשב בשורשי עץ הצאלון ובהתאם אליו נלקחו בחשבון יסודות הבניין על מנת להתרחק משורשיו. בנוגע לחניות, כיום לצוות אין חניה זהו בית ספר אורבני ברקמה צפופה ואין דרישה להצמדת חניה עבור הצוות. הצוות מגיע ברובו ברגל או עם אופניים, בהתאם תוכנו חניות אופניים בתחום המגרש וגם מעבר לגדר בית הספר. יש מקום להורדת נוסעים ולפריקה ולטעינה ברחוב. יש כניסה מרח' אלרועי לפריקה ולטעינה. בנוגע לרציפות השימוש במבנה, היות ומדובר בבניין ספר שאינו עירוני, העירייה אינה מחויבת למצוא מבנה חלופי לזמן הבניה. יחד עם זאת, העירייה מנסה לסייע בנושא, אבל זהו ענין של השגרירות למצוא מיקום חלופי לזמן הקמת המבנה. דורון ספיר: אנו מאשרים את הפרויקט.

בישיבתה מספר 0013-23' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי לתוספת אגף בבית הספר על שם מארק שאגאל בתנאים הבאים:

1. תנאי להיתר יהיה עמידה במדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא 2023: יש לקבל אישור היחידה, לרבות ניהול מי נגר ואנרגיה מתחדשת.
2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תאום עם ואישור הרשות לאיכולת הסביבה לנושאים הנדרשים עבור שימוש בית ספר (אוויר, אקוסטיקה וכו').
3. הבנין נמצא באזור לשימור בתכנית תא/2277 תנאי להיתר הבנייה יהיה השלמת תאום וקבלת אישור מחלקת שימור לכל לחומרי הגמר ולפרטי הגמר והפיתוח ושילובם במרקם, לרבות שילוב האלמנטים העיצוביים בחזיתות, תיאום עיצוב שערים וגדרות בכלל זה הגדר הנפתחת/נאספת לרח' שלוש. ושיפוץ המבנה הקיים במסגרת תכנית העיצוב.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס