

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	תא/תעא/צ/2216(1) - בית השחמט
15 - - 0023-222	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב-יפו

מיקום: שכונת נווה אביבים, גובל במערב ברחוב טאגור רבינדרנת, ממזרח ומדרום בשצ"פ, גינת סול וסיסי מרק ומצפון בבית מילמן ומגרש חניה.



כתובת: רחוב טאגור רבינדרנת 26

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6629	מוסדר	חלק		3,68,185,192
6630	מוסדר	חלק		620,622

שטח התכנית: 2.869 דונם

מתכננים: אדר אופנהיים, גריל אופנהיים אדריכלים
יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

בניין בן 3 קומות, משמש כמרכז שחמט וכולל ספריה ציבורית, אולם וחדרי שחמט, חדרי חוגים. שטח המבנה הקיים כ- 1,811 מ"ר.

מצב סטטוטורי קיים:

2216 – שינוי יעודים והקמת ספריה עירונית- טאגור, נווה אביבים
 תא/מק/צ' – תכנית מתאר מקומית מפורטת "צ"-תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2216(1) - בית השחמט	10/08/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	15 - 0023-222'

מצב תכנוני מוצע:

התכנון כולל הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה בן 6 קומות והכנה לקומה נוספות בעתיד. המבנה ישמש כמרכז קהילתי ומרכז שחמט (בארבע הקומות התחתונות), יכלול ספריה עירונית, בית קפה, משחקיה, אולם וחדרי שחמט, חדרי חוגים, מרכז נוער שכונתי, חדרי סטודיו, סלון קהילתי, גג (חלקי) פעיל.

בקומות העליונות, (חמישית ושישית) ישמש כמשרדי מטה עבור מינהל שירותים חברתיים. בתת הקרקע ימוקמו מערכות הבניין לרבות חדר שנאים, מאגר מים וחדר משאבות. הבניין יתוכנן כבניין מאופס אנרגיה.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 6 קומות (והכנה קונסטרוקטיבית עבור תוספת קומה אחת בעתיד)
 גובה: כ- 30 מטר
 תכסית: כ- 1,335 מ"ר

קווי בניין:

קו בניין מערבי: 16.70 מטר
 קו בניין מזרחי: 3.85 מטר
 קו בניין צפוני: 0 מטר
 קו בניין דרומי: 6.9 מטר

טבלת השוואה:

מותר - תכנית צ'	מצב מוצע	מצב קיים להריסה	נתונים	
			אחוזים	סה"כ זכויות בניה
400%	* 213%	63%	מ"ר	גובה
11,476	* 6,135	1,811	קומות	מטר
10	6 + 1 עתידית	3	מ"ר	תכסית במ"ר
40 מ'	כ- 30 מ' עתידית כ- 35 מ'	15.45	60% = 1721	46% = 1335
		26% = 757.35		

* הנתונים עבור בניין בן 6 קומות ולא כוללים את פוטנציאל התוספת העתידית של קומה נוספת.

הדמיות המבנה



תכנית פיתוח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנה בפרויקט

- א. **תיאור כללי** – מבנה בן 6 קומות עבור מרכז קהילתי ומרכז שחמט ומשרדי מטה מינהל שרותים חברתיים, קומה חלקית בתת קרקע עבור מערכות הבניין ומרפסות גג.
- ב. **גובה המבנה, מס' קומות ומפלסים**: מבנה בן 6 קומות ותכנון עבור תוספת קומה אחת בעתיד.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – טיח בגוון בהיר, טיח וושפוף, בטון חשוף, לבני "משרבייה" וזכוכית.
- ב. **הצללות** – הצללות על גבי חלונות, הצללה על מרפסות הגג. הצללת מרפסות הגג הפעילות יעשה ע"י אלמנט הצללה המאפשר שילוב תאים פוטו וולטאים. שאר הצללות על ידי המבנה עצמו, נטיעות, קומות מפולשות.
- ג. **שילוט** – בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור ועדת השילוט.
- ד. **חזית חמישית**
 - מרבית הגג ישמש כגג פעיל עם פרגולה מעליו, מעל הגג העליון יותרו מתקנים טכניים.
 - תנאי להיתר בניה – הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גג המבנה.
 - תוסדר גישה אל גג המבנה לצורך תחזוקה, וכן יבוצעו בו הסדרי בטיחות למניעת נפילה.

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/צ/2216(1) - בית השחמט	10/08/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	15 - 0023-222ב'

- 1.3 קומת הכניסה**
- כניסה ראשית מרחוב טאגור
 - כניסה ראשית מחזית הצפונית מכיוון בית מילמן
 - כניסה ראשית מחזית מזרחית משצ"פ
 - תותר כניסה נוספת מכיוון דרום
- 1.4 נגישות**
- תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.
- 1.5 מערכות:**
- א. קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו בתת הקרקע באופן שלא יפגע בעצים לשימור.
 - ב. גמל מים, הידרנטים, ארונות חשמל/תקשורת/תאורה יהיו משולבים בחזיתות המבנה ולא ימוקמו בשטחים הפתוחים במגרש ולא יהוו הפרעה ויזואלי או אסטטית במרחב הציבורי, הכל בהתאם - מיקום בתכנית.
 - ג. בקומת התת קרקע יהיו מערכות הבניין לרבות חדר שנאים, מתח גבוה, מתח נמוך, חדר מיתוג, מאגרי מים וחדר משאבות.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

- א. הוראות הכוללות:
- **שמירה על עצים קיימים** - התכנון כולל שמירה על מרבית העצים במגרש. מבוקש כריתה של 7 עצים (מתוך סה"כ 20 עצים קיימים בתחום המגרש).
 - **נטיעות:** הנטיעות יהיו בתאום עם אגף שפ"ע ועל גבי קרקע טבעית (לא מתוכננים מרתפים מעבר לקונטור הבניין).
 - **תכנית פיתוח:** הפיתוח יהיה רציף עם השצ"פ הגובל (גינת סול וסיסי מארק), ללא אמצעי גידור ותיחום. יותר שילוב דק עץ בתחום הפיתוח.

3. מאפייני בניה ירוקה

תנאי הוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא (ברמת 2 כוכבים) ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

- א. דו"ח הצללות והעמדת המבנים**
- יוגש נספח מפורט בנפרד. יתוכננו הצללות לחזיתות דרום, מזרח ומערב. בשטחי הפיתוח קיימים עצי צל בוגרים.
- ב. יעילות אנרגטית**
- בהתאם לסקר אנרגיה שנערך לבניין, הבניין מתוכנן כמאופס אנרגיה, בהתאם למסמך "הנחיות למתכננים לבניה מאופסת אנרגיה" של המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה ממרץ 2022. המבנה יעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג אוויר יהיה A+.
- ג. ניהול מי נגר**
- כמות מי הגשם היורדים על המגרש יושהו או יוחדרו תהיה 50% ממי הגשם היורדים על המגרש לפחות.
- ד. איורור החדרים**
- תצורף סכמה עקרונית של איורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.
- ה. דו"ח תרמי עקרוני**
- מוליכות מקסי': קיר חוץ - $0.6 \text{ W/m}^2\text{k}$; גג - $0.5 \text{ W/m}^2\text{k}$; זיגוג - $2.2 \text{ W/m}^2\text{k}$ (SHGC) מקסי'
VT, 0.5, לפחות 70%.
- 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 Reflecting Index (SRI) - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/צ/2216(1) - בית השחמט	10/08/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	15 - - 0023-222

ז. חזית חמישית

יתוכן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת 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 למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

ח. ייצור אנרגיה

התכנון כולל הכנות להתקנת מערכת פוטו וולטאית בהיקף הנדרש בהתאם לנקבע למתודולוגיה לבחינת היתכנות לאיפוס אנרגטי.

על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ' מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

ט. תנאים להיתר בנייה

יש לכלול את התנאים הבאים:

אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, דירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

תנאים להיתר אכלוס

יש לכלול את התנאים הבאים:

אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282.

4. תנועה וחניה:

המגרש מרוחק כ-300 מ' מתחנת רכבת קלה, קו ירוק, רח' איינשטיין. השימושים בבניין: מרכז קהילתי (כ-4200 מ"ר), משרדים עירוניים (כ-1800 מ"ר). עבור שימוש למתנ"ס, תקן החניה עפ"י תקנות ארציות ועפ"י מדיניות החניה העירונית 2016, הינו תקן מירבי ממנו ניתן לרדת לתקן חניה אפס. עבור שימוש למשרדים עירוניים תקן החניה עפ"י התקנות הארציות הינו תקן מירבי ממנו ניתן לרדת לתקן חניה אפס ובסתירה למדיניות החניה העירונית (2016) שקובעת מקום חניה לכל 120 מ"ר משרדים. בתחום המגרש לא מתוכננים מקומות חניה לרכב פרטי.

המלצת אגף התנועה הינה לתקן חניה אפס עבור כלל השימושים בבניין.

מקומות החניה עבור רכב דו גלגלי ואופניים יהיו עפ"י תקן תקף וימוקמו בהתאם לנספח התנועה והפיתוח בתכנית העיצוב.

מקומול לפריקה וטעינה והורדה והעלאה (אם נדרש) ייבחנו ויאושרו מול אגף התנועה בשלב היתר הבנייה.

5. איכות הסביבה:

- קרינה: בשל מיקום חדר השנאים בתת הקרקע תידרש סימולציית שטף מגנטי. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור הממונה על הקרינה במשרד להגה"ס לחדר שנאים ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת.
- אקוסטיקה: מתקנים טכניים על הגג יטופלו אקוסטית וישתלבו כחזית חמישית.
- בית קפה: בכפוף לשימוש- מערכות סינון, פיר נידוף ככל שיידרש.

6. גמישות:

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

7. שלביות:

תתאפשר בניה בשני שלבים כפי שמוצג בחוברת העיצוב – שלב ראשון הקמת בניין בן 6 קומות בשלב שני תוספת קומה אחת.

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/צ/2216(1) - בית השחמט	10/08/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	0023-222' - 15

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי בכפוף לתנאים הבאים :

1. השלמת נספח תכנון בר קיימא ואנרגיה.
2. סיום תאום תכנית פיתוח מול אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
3. סיום תאום עיצוב חזיתות הבניין מול אדריכל העיר ומח' תכנון צפון.
4. חתימת אגף התנועה על נספח תנועה.
5. סיום תאום מול הרשות לאיכות הסביבה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-222' מיום 10/08/2022 תיאור הדיון :

אלעד דמשק מציג את התכנית. רועי אלקבץ : דוגמא לפרויקט עירוני שממצא את הצורך. לעלות מ2 6 קומות זה מאוד מידתי. מיטל להבי : איגוד השחמט פנה אלי התבקש לעזוב את המקום לצמיתות ולפני הדיון הזה פניתי לאגף הנכסים האם כך הדברים? ולא קבלתי תשובה האם בית השחמט יקרא בשמו אבל איגוד השחמט לא ישב שם.

חן אריאלי : מה בנוגע לנגישות? נושא הממ"קים איפה הם נמצאים? אלקבץ רועי : אי אפשר לעשות טכנית חניון תת קרקעי. העובדה שעושים עם מבנה ציבור בלי חניה זה לא תקין.

מיטל להבי : גם אם אין תקן חניה והוא אפס בתקן חניה יש הרבה נכים משחקים שחמט, נושא של העלאה והורדה של נוסעים, פריקה וטעינה אי אפשר שלא להתייחס לדברים הללו. אפס חניה בדו גלגלי אפס בפריקה וטעינה וכד' זה לא הגיוני. גם אם אין תקן חניה יש הרבה נכים ואי אפשר שפריקה וטעינה תקבע בהמשך אי אפשר לא להתייחס לכך זה לא תקין.

ליאור שפירא : צריך לדאוג שהצמחייה תשמר אלעד דמשק : כמו כל מבני הציבור בעיר מחויבים וממשיים בפועל נגישות והנגשה בליווי יועץ. מיגון - בכל קומה יש ממ"מ מרחב מוגן מוסדי הוא משולב בקומות לשימושים כמו שמותר. לנושאי התנועה שאומרים תקן אפס או פטור ממקומות חניה בתחום המגרש, מדובר בחניה פריקה וטעינה מוצג כאן פיננסי אשפה והורדה והעלאה הכל מתואם. יש חניה לדו גלגלי.

אנחנו מנסים לקדם חניה בכל מקום שאנחנו יכולים גם במבנה עצמו. בבתי ספר מצליחים לתת מקומות חניה לאופניים במבנה עצמו וגם בשטח המגודר. הקו הכחול אומר שאנחנו פותרים את כל מקומות החניה בתחום הקו הכחול. המגרש הנדון מוקף בשצ"פ ואנחנו לא מעוניינים לגדר אזורי חצר עבור חניית אופנים. בחנו חניה בקרקע ובתת-קרקע באמצעות מעלית אך ההכרעה היא תקציבית. כרגע כל מקומות החניה הנדרשים לאופנים לפי תקן הועדה המקומית מתוכננים במסגרת הקו הכחול של המגרש ובתחום הפיתוח. לגבי איגוד השחמט- מרכז קהילתי מנוהל ע"י מינהל קהילה אגף צפון. בין מי יפעיל גוף זה או אחר לא ידוע. תוכנית העיצוב צריכה להציג שימושים ואדריכלות ואנחנו לא נכנסים להסכמים עם אגודות. מיטל להבי : איגוד השחמט יידעו אותי והם עוברים לעיר אחרת.

אלעד דמשק : השטחים המתוכננים עבור שימושי שחמט הוגדלו והמרכז הקהילתי יכלול את האביזרים המתאימים למשחק ותחרויות.

אופירה יוחנן ולק : יש כאן 7 מתוך 20 עצים שאתם כורתים.

אלעד דמשק : נעשתה עבודה מדוקדקת וכל עץ שאנחנו נאלצים לעקור אנחנו נאלצים לעקרו בגלל ההריסה והבניה. לפני שאנחנו מתכננים אנחנו עושים סקר וסיור עם האגרונום העירוני והעקירות המוצעות מינימליות.

דורון ספיר : מאשרים את התוכנית ואת תקן החניה אפס בהתאם לתקנות החניה. כמו כן לקבל תשובות מאגף הנכסים לנושא הסכמים עם איגוד השחמט.

בישיבתה מספר 0023-222' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב כמפורט בדברט לעיל. הועדה מאשרת תקן חניה אפס בהתאם לתקנות החניה.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, מיטל להבי, חיים גורן, רועי אלקבץ, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק.