הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

רקע:
הקמת מבנה בית כנסת בשכונת כוכב הצפון. מבנה דו קומתי בית הכנסת כולל: אולם תפילה מרכזי ועזרת נשים, מבואה וחלל לקידוש והבדלה בקומה השנייה, מרחב מוגן, חדרי שירותים, אצירת אשפה והקמת אלמנט הצללה בחצר. המבנה יכלול הכנה לתוספת שתי קומות עתידיות וכן מבואת כניסה נפרדת לשימוש ציבורי שיקבעו בהתאם לצרכי העירייה ויוצגו בתכנית עיצוב נפרדת.

מיקום: שכונת כוכב הצפון בסמיכות לבתי הספר , גני ילדים ואולם הספורט.

כתובת: רחוב אבא קובנר מספר 23 בשכונת כוכב הצפון

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7186	מוסדר	חלק		31

שטח התכנית: גודל המגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור הינו כ- 17 דונם. שטח הקו הכחול של התכנית הינו כ- 600 מ"ר.

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מתכננים:
אדריכל התכנית: אודי גלעדי, א. מרקוזה אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: אלתר תכנון ופיתוח נוף והשקיה
יועץ בניה ירוקה: אבי אליאס, א.ק. פתרונות אקולוגיים
יועץ תנועה: עביר סעיד מתכננת כבישים ומסלולים

מצב השטח בפועל:

מגרש מגודר באופן חלקי וללא בינוי, בשטח התכנית עצים בוגרים, הגישה אל שטח התכנית דרך מגרש בייעוד ציבורי. בשביל הגישה בחלק הדרום מערבי של שטח התכנית קיימים ארונות תשתית למים וחשמל בנישות בנויות.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

תא/ 1112 ג- "אחוד וחלוקה מחדש - פינת הרחובות לוי אשכול-רוקח" התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"

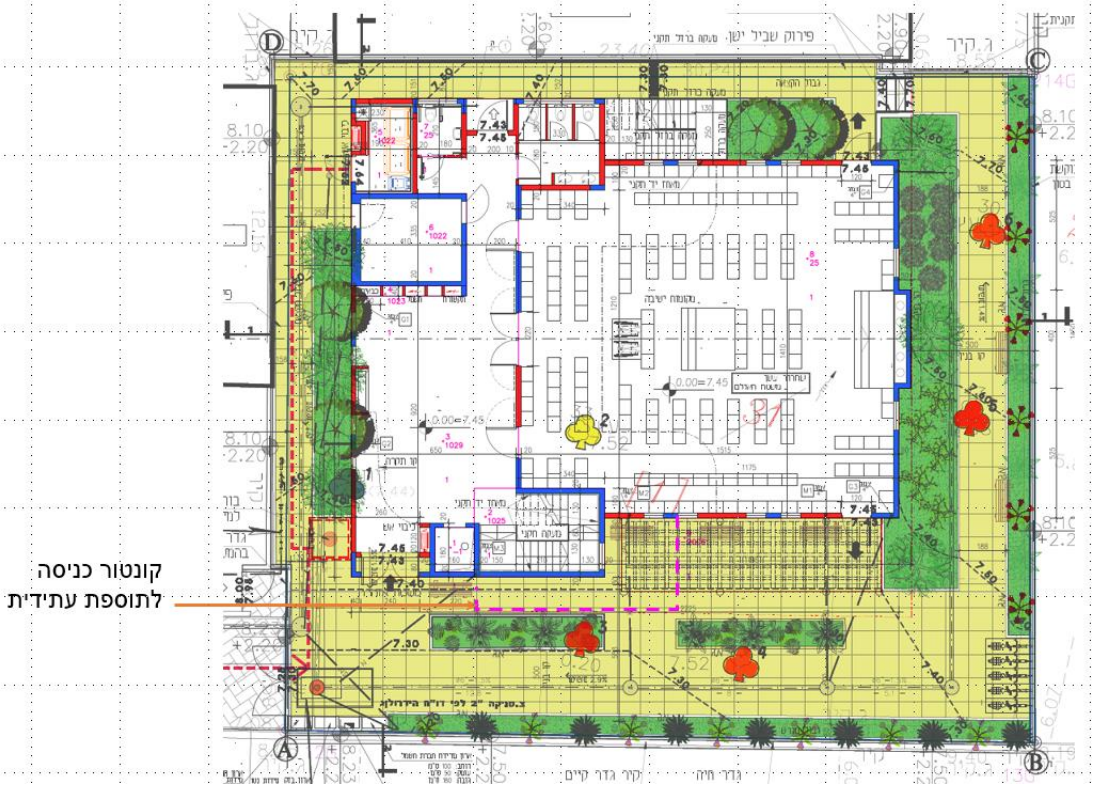
מצב תכנוני מוצע: הקמת מבנה עבור בית כנסת שכונתי הבינוני בקרבת מבני ציבור וחינוך, הכניסה מרח' אבא קובנר דרך שביל גישה לבאי בית הכנסת, גידור חדש יוקם רק בהתאם לחוק במקום בוא נדרש לגישור בין מפלסים, הגדרות הקיימות יישארו ללא שינוי. המבנה יכלול הכנה לתוספת שתי קומות עתידיות וכן מבואת כניסה נפרדת לשימוש ציבורי שיקבעו בהתאם לצרכי העירייה ויוצגו בתכנית עיצוב נפרדת.

נתונים נפחיים:

מספר קומות : 2 קומות ובנוסף, תתאפשר תוספת עתידית של 2 קומות.
גובה : כ-9 מ'
תכסית : כ- 400 מ"ר
קווי בניין :
המגרש ממוקם בשטח ביעוד למבני ציבור
קו בניין צפוני – אל אולם ספורט במגרש הציבורי – קו בניין 0 מ'
קו בניין מערבי – אל גני ילדים במגרש הציבורי – קו בניין 0 מ'
קו בניין דרומי – אם מגרש בייעוד מגורים – קן בניין 5 מ'
קו בניין מזרחי – אל מדרש בייעוד מגורים – קו בניין 5 מ'

הדמיות המבנים:

תכנית פיתוח השטח:



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי:

1. העיצוב האדריכלי:

1.1 **אפיון המבנים בפרויקט:**

א. תיאור כללי :מבנה דו קומתי עם גג שטוח ואפשרות לתוספת קומות עתידיות.

1.2 **בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת:**

א. חומרים, טיח בגוון בהיר. להגדרת איזור הכניסה ישולבו פנלים מבודדים לפי תקן בניה ירוקה. חלונות אלומיניום , זכוכית בידודית.

ב. חזית חמישית: גג שטוח לשימוש טכני בהתאם למדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא והנחיות הרשות לאיכות הסביבה לעניין אקוסטיקה. בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג ותתאפשר עלייה לשירות.

1.3 **קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש:**

דרך הגישה בשביל הקיים ירוצף ויהווה את הכניסה אל מגרש בית הכנסת.

בחצר משטח מרוצף המשלב אזורי גינון לחלחול טבעי וכולל אלמנט הצללה.

1.4 **אצירת אשפה:** חדר אשפה כחלק מהמבנה, פינוי בעגלות אל רחוב אבא קובנר.

1.5 **תנועה וחניה:** תחום תכנית העיצוב מהווה חלק ממגרש גדול ביעוד ציבורי. אל מגרש התכנון אין גישה ישירה מזכות דרך. תתאפשר כניסת רכב חירום בלבד משביל מרוצף. מתוכננים מקומות חניה לאופנים בתחום המגרש. פינוי האשפה מתבצע באמצעות מיכלים מרחוב אבא קובנר.

המגרש ממוקם באזור א' לפי מרחק מצירי מתע"ן- הקו הירוק, לפי שימוש "בית תפילה". המלצת אגף התנועה לתקן חניה אפס עפ"י מדיניות החניה העירונית 2016 ובהתאמה לתקנות הארציות להתקנת מקומות החניה עדכון 2016.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח:

א. עצים וצמחיה:

- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בקרקע טבעית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים במגרש: 4 עצים בוגרים לשימור, 6 עצים חדשים יינטעו במגרש, 1 עץ לכריתה
- עצים חדשים יינטעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית גידול לא יקטן מ 24 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**: הצללות במגרש על ידי אלמנט הצללה בנוי הצמוד לבנין מדרום.

- במגרש ינטעו עצים בוגרים בהיקף המבנה לעמידה בדרישה של עץ בוגר לעל 50 מ"ר פנוי במגרש.

ג. ניהול השהיית והחדרת מי נגר: **מי נגר:** שוחת השהיה בכניסה למגרש בנפח 6 מ'ק.

ד. **מתקני חשמל בתחום המגרש:** פילר בנוי הכולל ארון הוט , ארון בזק נישה למפסק ח'ח וארון מדידה של ח'ח בכניסה למגרש צמוד לגבול ההקצאה ,בנוי בטון צבוע לפי גימור בית הכנסת .

3. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

א. **דו"ח הצללות והעמדת המבנים:** 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: המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. ניהול מי נגר:

- התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש במגרשים מבונים ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-50).
- יש להשאיר 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית – כולל מרתפים וגגות - לצורך חלחול מי נגר.
- יש לבחון פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת אגן הניקו.

ד. **איוורור החדרים:** יש להראות סכמה עקרונית של איוורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.

ה. **דו"ח תרמי עקרוני:** יש לצרף דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית: צירוף חתכי קירות חיצוניים, מפרט בידוד וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי

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 SRI (Solar-Reftecting Index מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

4. **נגישות:** תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

5. 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 השילות

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

חו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון עיר, צפון ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלית כפי שהוצגה בפני הוועדה המקומית.

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה אישור היחידה לתכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר לעמידה במדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא ואנרגיה מתחדשת שאושרה בשנת 2023.

בישיבתה מספר 23-0015ב' מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלית לבית הכנסת בלבד, כפי שהוצגה בפני הוועדה המקומית.
לא לאשר את הצעתו של חבר הועדה חיים גורן לאשר שימוש של צרכי דת בשתי הקומות הנוספות בעתיד.
כל תוספת עתידית אם תהיה תשמש לצורכי ציבור כפי שיקבעו ע"י הועדה המקומית

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה אישור היחידה לתכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר לעמידה במדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא ואנרגיה מתחדשת שאושרה בשנת 2023.

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