

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2642(11) - בניין טאו אינטרנשיונל, אוניברסיטת תל אביב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 5 - - '23-0002

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

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

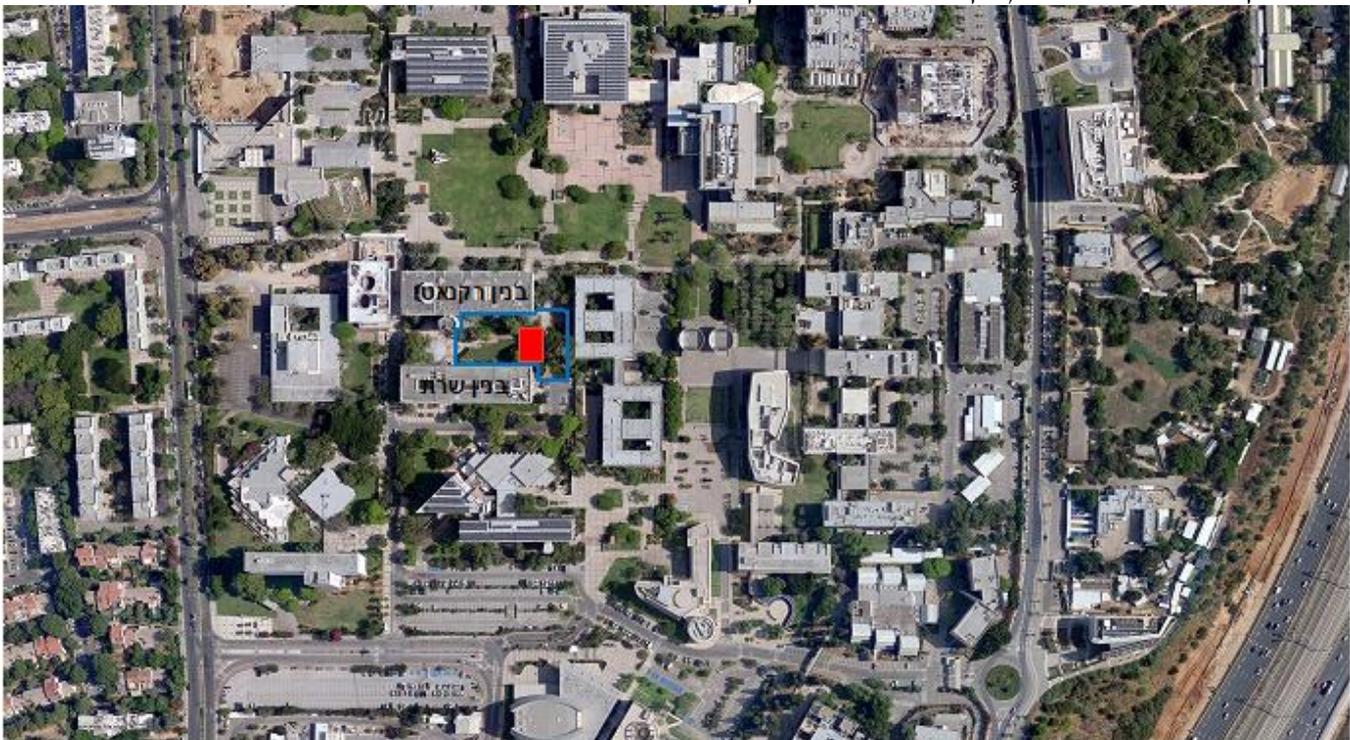
1. רקע:

1.1 הסבר כללי:

הריסת בניין קיים והקמת מבנה חדש - בניין טאו אינטרנשיונל עבור מנהלת הסטודנטים הבינלאומיים הלומדים באוניברסיטת תל אביב.

1.2 מיקום:

בתחום קמפוס האוניברסיטה, בין הבניינים שרת ורקנאטי.



גבול ההתערבות

מבנה טאו אינטרנשיונל

1.3 גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן
6629	מוסדר	חלק	26,43

1.4 שטח התכנית: 2.6 דונם

1.5 מתכננים:

אדריכל התכנית : קרין קוזלובסקי-פוטש, פוטש אדריכלים (2010) בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף : ליאת חיל ; ליאת חיל אדריכלות נוף
יועץ בניה ירוקה : עדי מגדל, גרינר קיימות ובניה ירוקה בע"מ

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2642(11) - בניין טאו אינטרנשיונל, אוניברסיטת תל אביב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 5 - - '23-0002

יועץ תנועה : מ. זהר הנדסת תנועה בע"מ

1.6 יזם התכנית: אוניברסיטת תל אביב

1.7 בעלות: אוניברסיטת ת"א בחכירה מעיריית ת"א- יפו

1.8 מצב השטח בפועל

בשטח קיים מבנה דו קומתי בן 250 מ"ר, שתוכנן כמבנה אנרגיה ומשמש כמבנה ועדים. קיימת שדרת פיקוסים לשימור, ושלושה עצים שיעקרו בהתאם להנחיות אגרונום ולסקר עצים.

1.9 מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/2642 – "אוניברסיטת תל אביב"
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"

1.10 מצב תכנוני מוצע:

מבנה משרדים בין שתי קומות לשימוש ביה"ס הבינלאומי- טאו אינטרנשיונל והכנה לתוספת שתי קומות עתידיות. במפלס המערבי בצמידות למבנה מתוכננת רחבת אודיטוריום מוצללת הפתוחה לציבור. הרחבה המגוננת, הגובלת במבנה ממערב, תשוקם ויתוספו לה נטיעות, ואזורי ישיבה. תנועת הולכי הרגל לא משתנה בהיקף המבנה, ויתוכננו רמפה ומדרגות חדשות לשיפור הנגישות בין המפלסים.

1.11 נתונים נפחיים:

מספר קומות: 2 קומות והכנה ל 2 קומות נוספות, סה"כ מבנה בן 4 קומות.
גובה: כ- 8.0 מ'
תכסית: כ- 290 מ"ר
קווי בניין:
על פי תכנית העיצוב

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/11)2642 - בניין טאו אינטרנשיונל, אוניברסיטת תל אביב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 5 - - '23-0002

1.12 הדמיות המבנים

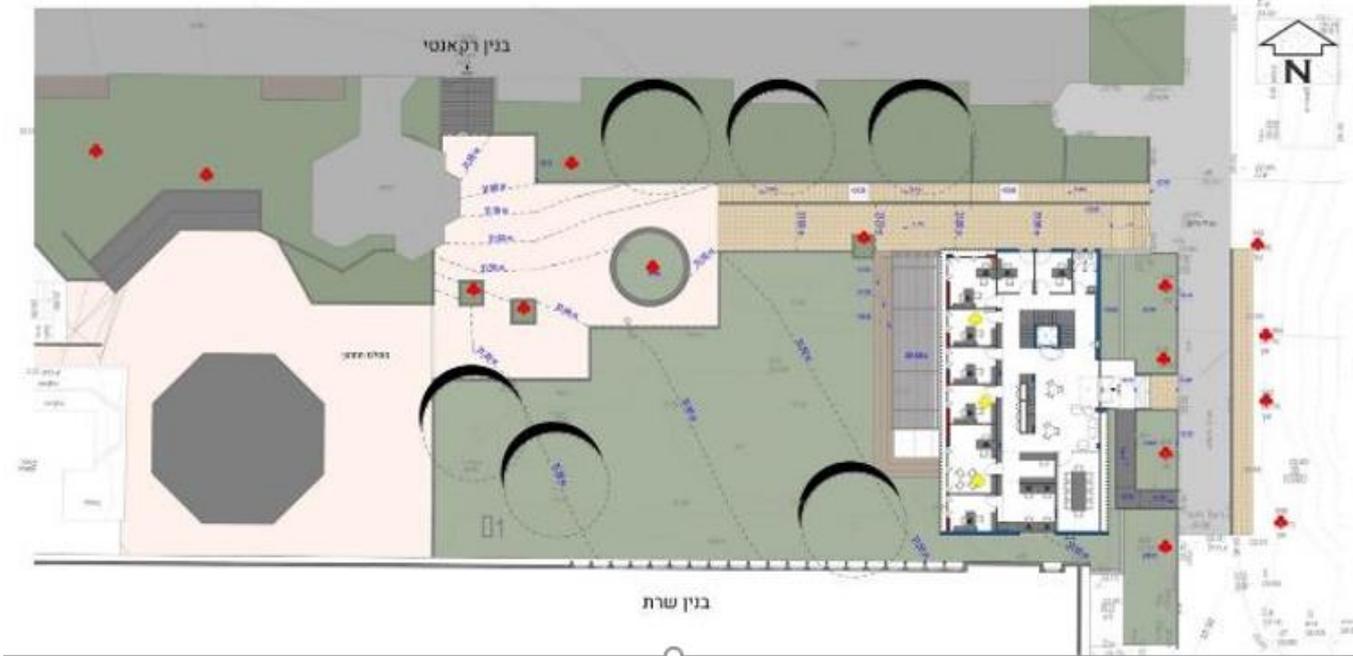


מבט מצפון- מזרח- חזית כניסה ראשית מהשביל העליון



מבט מכיוון צפון-מערב - חצר ומפלס הקומה התחתונה מהשביל התחתון

1.13 תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** - בטון אדריכלי, זכוכית, אלומיניום, לבנים, טיח
- ב. **מרפסות** - טריבונוה בנויה, הצמודה למבנה במפלס התחתון, תשמש כמרפסת פתוחה ומוצללת.
- ג. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג** – ישולב פתרון ניהול מי נגר, לא ימוקמו מערכות טכניות על גג המבנה.

2.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

כניסה ראשית למבנה מכיוון מזרח, גישה דרך שביל הולכי רגל ציבורי

2.3 אצירת אשפה

תוספת השטח המוצע, ביחס למבנה הקיים המיועד להריסה, הינה שולית כ- 250 מ"ר בלבד, ולכן פינוי האשפה ימשיך ויתבצע אל דחסניות אשפה הנמצאת במבנה שרת.

2.4 תנועה וחניה:

האוניברסיטה מעודדת הגעה לקמפוס באמצעות תחבורה ציבורית- אוטובוסים, רכבת קלה, רכבת כבדה ומטרו, הפזורים כולם בהיקף הקמפוס. הבינוי המוצע אינו כולל תוספת חניות, מתבסס על מערך החניונים הקיים. ניתן לעשות שימוש בחניון מדעי החברה הנמצא במרחק הליכה מהמבנה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2642(11) - בניין טאו אינטרנשיונל, אוניברסיטת תל אביב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 5 - 0002-23ב'

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

א.1. **סקר עצים:** סקר העצים: מסומנים העצים לשימור ועקירה בתכנית הפיתוח על פי התכנון הנופי המוצע. סקר עצים כחלק ממסמכי הרקע לתכנית ויכלול המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, מסמכי הסקר יוטמעו במסמכי התכנית.

א.2. **הוראות לעצים במגרש:** בתחום התכנית יינטעו עצים חדשים, כמפורט בתכנית ובמקרא. כך שחישוב העצים החדשים והקימים במדרש יעמוד בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות ימסר בהגשה להיתר, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם. במקרה של אי התאמה להנחיות המרחביות ולמדיניות יש פרט בסעיף זה.

- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי
- 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.
- 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. **הוראות לשתילת צמחיה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.

ג. **הצללות הפיתוח:** הפיתוח הנופי הינו בשני מפלסים עיקריים: מפלס עליון של הכניסה למבנה (33.70) ומפלס תחתון (31.50-32.00). המפלס העליון כולל עצי פיקוס קיימים ועצים נוספים המוגדרים לשימור ומצלילים את שבילי ההליכה. המפלס התחתון כולל מס' עצים קיימים לשימור ובנוסף, מתוכננת שתילת עצים נוספים באזור הדשא על מנת להגדיל את אזורי ההצללה.

ד. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:** פתרונות לניהול מי הנגר יהיו במסגרת השטחים הפתוחים הקיימים. יתוכנן גג מועיל – גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% 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.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2642(11) - בניין טאו אינטרנשיונל, אוניברסיטת תל אביב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 5 - 0002-23'

3. 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.**
- מע' המבנה החיצוניות ימוקמו בדופן הדרומית של המבנה, במפלס התחתון ובמפלס שביל הכניסה ויוסותרו באמצעות מסתורים פיזיים וצמחיה.

4. מאפייני בניה ירוקה (נדרש אישור 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.

5. נגישות: תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים.

6. שילוט בתחום המגרש: יותר להוסיף ע"ג חזית המבנה את שם התורם וסמל האוניברסיטה, היתר בהתאם להנחיות השילוט של קמפוס האוניברסיטה

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

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

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-23' מיום 08/02/2023 תיאור הדיון:

אלדר קצביץ' סמנכ"ל הנדסה אוניברסיטת ת"א: מבוקש להרוס מבנה קיים ולבנות מבנה חדש לשימוש בית הספר הבינלאומי באוניברסיטה צורך הנובע מהרצון להגדיל את מס' הסטודנטים הבינלאומיים וזאת משני עניינים: שיפור דירוג האוניברסיטה בין האוניברסיטאות בעולם וכן העלאת רמת המחקר. האוניברסיטה גייסה תרומה הולמת לצורך זה, המיקום נבחר בקפידה במרכז הקמפוס. אדר' קרין קוזלובסקי – פוטש אדריכלים: מציגה את הפרויקט. חן קראוס: התבקשתי ע"י סטודנטים בקמפוס, יש שם קומה עם אופציה לעוד קומה. יש שם 3 עצים ולמה לא משפצים את המקום ולשמור על העצים, על החוויה שקורת אולי אפשר לא להרוס? אדר' קרין קוזלובסקי: נבחנה החלופה לשמירת המבנה הקיים, אין לכך התכנות מפני שקיימות בעיות במבנה הקיים, בין היתר יש בו בעיות של איטום. ואנחנו לא נוגעים בעצים המשמעותיים בחזית הבניין כלפי השביל העליון. אופירה יוחנן וולק: יש עצים שמיועדים לשימור ויש עצים שמיועדים לעקירה. אדר' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר: העצים שמיועדים לעקירה נמצאים מאחורי המבנה וזה לאחר שעבר את אישור אגרונום האוניברסיטה. העצים המשמעותיים של המגרש נשמרים כפי שמוצג. קרין קוזלובסקי: בנוגע לחוויה בתחומי הקמפוס, על מנת שלא לפגוע ברחבה המרכזית המבנה מתוכנן באופן המקטין את תביעת הרגלו ככל שניתן וכל זאת על מנת שלא לפגוע ברחבה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2642(11) - בניין טאו אינטרנשיונל, אוניברסיטת תל אביב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 5 - - '23-0002

מילי פולישוק : למה מיועד המבנה?
קרין קוזלובסקי : המבנה עבור בית הספר הבינלאומי וישמש בין היתר את מנהלת הסטודנטים, משרדים לקבלת קהל ואדמיניסטרציה.
דורון ספיר : תכנית העיצוב מאושרת

בישיבתה מספר 0002-23' מיום 08/02/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, חן קראוס פנינה