

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/ל/3001(409) - מגרש 409, אשכול, שדה דב	28/08/2024
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - '24-0016

מוסד תכנון מוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

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

1. פרטים כלליים

1.1 הסבר כללי

מגרש ריק בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בתחום תכנית תמ"ל/3001 "אשכול-שדה דב". התכנון כולל שימושי חינוך וקהילה לטובת תושבי השכונה החדשה וכולל מרכז קהילתי, בית-ספר יסודי (24 כיתות, 6 כיתות חינוך מיוחד, אולם ספורט), 8 כיתות גן ילדים, 6 כיתות מעון יום, שטחי מסחר, שטחי פיתוח נופי ומגרשי ספורט מקורים.

1.2 מיקום: שכונת אשכול - שדה דב



1.3 כתובת: רחוב 2436 מספר 21,23,25,27,29 – מגרש 409 בייעוד מבני ציבור

1.4 גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן
6634	מוסדר	חלק	329, 15,223,228,240,242

שטח התכנית לפי תכנית ראשית: מגרש 3585 בייעוד מבני ציבור, מספר תבועי 409 – 9.8 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: וינשטיין ועדיה אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: אב אדריכלות נוף

יועץ בניה ירוקה: ויטל-הררי מתכננים ויועצים

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(409) - מגרש 409, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	28/08/2024 4 - - '24-0016

יועץ תנועה: MS הנדסה

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

המגרש ריק מבניה, בתוך הקו הכחול קיימים 11 עצים.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תמל/3001 - שכונת אשכול, שדה דב (להלן "התכנית הראשית").
- תא/מק/צ' - "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" - תמ"ל/3001 כפופה לתכנית זו "למעט להוראות בעניין: קו בניין צידי ואחורי, אשפה, מרתפים"

מצב תכנוני מוצע:

הקמת מבנה ציבורי משולב לצרכי חינוך וקהילה, כולל מסחר בחזיתות הפונות לרחוב, ואפשרות לתוספת בניה עתידית.

- מרכז קהילתי בן שלוש קומות בדרום מערב עם חזיתות לשצ"פ ולרחוב. כניסה ראשית מכיוון השצ"פ וכניסה נוספת מדרום כלפי הרחוב.
- בית ספר יסודי בן חמש קומות, כולל אולם ספורט וספרייה המאפשרים שימוש של הקהילה. כניסה ראשית מהדופן המזרחית כלפי הרחוב.
- השטח הפתוח של בית הספר מתחלק לשני מפלסים. מפלס הכניסה לבית הספר ומפלס גג המרכז הקהילתי עליו ממוקמים מרבית שטחי החצר של בית הספר בהם קיימים גם אזורים לנטיעת עצים ושתילת צמחיה, מגרש ספורט משולב ועוד.
- מבנה גני ילדים ומעונות יום בן חמש קומות, מחולק לשתי קומות עבור גני הילדים (8 כיתות גן) ושתי קומות מעונות (6 כיתות מעון).
- הכניסה למבנה זה הינה מהדופן המזרחית כלפי הרחוב ומכיוון השצ"פ.
- החזית המזרחית בקומת הקרקע כלפי הרחוב הינה חזית מסחרית.
- ממערב ומצפון למגרש, מגרש בייעוד שצ"פ בשטח של כ-16,000 מ"ר.

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(409) - מגרש 409, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	28/08/2024 4 - - '24-0016

נתונים נפחיים:

- מספר קומות: 6 קומות
- גובה: כ-31 מ'
- תכסית: כ-8300 מ"ר - כ-85% משטח המגרש
- קווי בניין מגרש 409:
 - קו בניין צפוני שצ"פ 607: 0 מטר
 - קו בניין דרומי רחוב: 0 מטר
 - קו בניין מזרחי רחוב: 0 מטר
 - קו בניין מערבי שצ"פ 607: 0 מטר

שלביות: מתוכנן להקמה בהינף אחד. תתאפשר שלביות בניה בהתאם לצרכי העירייה. התכנון כולל אפשרות (הכנות) לתוספת שטחים בעתיד.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב תכנוני מוצע	זכויות לפי תכנית ראשית
% בינוי כולל	33%	-
מ"ר בינוי כולל	21,000	58,938
מספר קומות	5	9 מעל כניסה קובעת
גובה במטר	35 מ'	-
מ"ר תכסית	8,300	8,300
% תכסית	*85%	תכסית מינימום 45%

*ראו התייחסות בסעיף 2.3.

הדמיות המבנה:



תכנית פיתוח השטח:

תכנית קומת קרקע תחתונה, כניסה למרכז הקהילתי - מפלס +08.00 ולבית הספר - +09.50



תכנית קומת קרקע עליונה, כניסה לבית הספר וגנים, ביי"ס מפלס +12.50, גנים מפלס +10.50



תכנית פיתוח קומה א', חצר בית הספר, מפלס +17.00



התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(409) - מגרש 409, אשכול, שדה דב	28/08/2024
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - '24-0016

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. חומרים** – הבניין בנוי ברובו משלד וקירות בטון, בלוקים וחלונות וויטרינות אלומיניום. הקירות הבנויים יחופו בטיח בגוון בהיר. החלונות בחזיתות הדרומית, המזרחית והמערבית יהיו מוצלים כנדרש. ההצללה לדרום תהיה באמצעות גגוני בטון/ לוברים קלים ואילו לכיוון מזרח ומערב יתוכננו הצללות אנכיות.
- ב. מרפסות** – במרכז הקהילתי מתוכנן שטח מפולש בקומת הקרקע (מפלס +8.00) לכיוון מערב. בבית-הספר בבניין בקומה א' יש מרפסת מקורה לכיוון דרום. במבנה גני הילדים יש מרפסות בקומות א'-ד' לכיוון דרום וצפון, חלק מהן מקורה, חלק מוצל ובכל מרפסת מתוכננים לפחות 25% של שטחים "רואי שמיים".
- ג. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג** – גג המרכז הקהילתי מתפקד כחצר בית-הספר הכוללת מגרש ספורט כפול המשלב הצללה שמאפשרת להתקין עליה פאנלים פוטו וולטאים. גג מבנה הגנים והמעונות וגג בית הספר משמשים כגגות טכניים מלבד גג האולם ספורט שמתוכנן כגג קל. גג אולם הספורט מתוכנן כך שבאזורים המחופים שלו במפנה הדרומי ניתן יהיה להתקין פאנלים סולריים. כל המערכות על הגג יוסתרו ע"י מעקה הגג.

- 2.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש**: לפרוייקט מספר כניסות נפרדות לפי השימושים השונים ובמפלסים שונים המלווים את שיפוע המגרש. התכנון כולל כניסות מכל אחת מפאות המגרש.
- מרכז קהילתי: כניסה ראשית מכיוון מערב דרך השצ"פ וכניסה נוספת מכיוון הרחוב מדרום.
 - בית הספר: כניסה מרכזית מכיוון רחוב ממזרח. מתאפשרת כניסה ממערב, מכיוון השצ"פ.
 - גני הילדים והמעונות: כניסה מרכזית אחת, מהדופן הצפון מזרחית של המגרש.
 - מסחר: כניסות ליחידות מסחריות מהרחוב המזרחי והדרומי.
 - בדופן המזרחית מתוכננת כניסה נפרדת לחברת החשמל לתפעול חדר הטרנספורמציה.

- 2.3 תכסית**: התכנון כולל בינוי בתכסית של 85% משטח המגרש ובהתאם להוראות תמ"ל/3001 שקובעת הוראות בינוי מקסימלית (תכסית מקסימלית) ובכפוף להוראות לנושא שטחי חלחול. הדבר מבוסס חו"ד היועמ"ש לוועדה המקומית שקבעה כי: "לאחר בחינת הוראות תמ"ל/3001 עמדתי הינה שעולה כי השינוי בקווי הבניין שקבעה התמ"ל ביחס לתכנית צ, כמו גם הוראות סעיף 6.1.18 בתכנית הקובעת הוראות תכסית מינימלית של 45% עבור מגרשים סחירים ומנגד הוראות בינוי מקסימלית (שמשמעותה הינה תכסית מקסימלית) שתקבע בכפוף להוראות בעניין זיקות ההנאה והחלחול, וזאת ללא סייג לפיו הוראות הבינוי המקסימלית חלה רק על המגרשים הסחירים, מביאה לתוצאה לפיה ההוראה לעניין תכסית מקסימלית חלה גם על מגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור".

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(409) - מגרש 409, אשכול, שדה דב	28/08/2024
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - 0016-24ב'

2.4 אצירת אשפה:

בהתאם לתכנית הראשית פינוי פסולת פנאומטי בשכונה כולה – כחלק ממערכת שינוע פסולת פנאומטית עירונית שתוקם במתחם אשכול. בשטח המגרש יש שלוש נקודות חיבור למערכת הכללית. מתוכננים שני חדר מגופים האחד עבור גני הילדים, המעונות והמסחר והשני עבור בית הספר והמרכז הקהילתי. בנוסף מתוכננים חדרי מחזור בשני מפלסי הכניסות.

2.5 תנועה וחנייה:

- תקן חנייה אפס. מתוכנן איזור להורדה והעלאת נוסעים בקרבה לגני הילדים ומעונות היום.
- מתוכנן מקום עבור רכב חירום והצלה וכן שטח עבור רכב תפעולי לחדרי החשמל.
- מתוכננות כ- 150 חניות אופניים בשטחי הפיתוח.
- התכנון מתחבר לתכנון הרחובות המאושר (בביצוע) של שכונת "אשכול", שדה דב.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. פיתוח:

- התכנון כולל 15% שטחים פנויים מבנייה (תת-קרקעית ועל קרקעית בחפיפה).
- התכנון כולל פיתוח, גינון ומתקנים על גבי מפלסים בנויים (מרפסות גג).

ב. עצים וצמחיה:

1. **סקר עצים:** בשטח החלקה קיימים 4 עצים המיועדים להעתקה ו-7 עצים לכריתה.
2. **הוראות לעצים במגרש:** בתחום התכנית יינטעו עצים חדשים, כך שחישוב העצים החדשים והקיימים במדרש יעמוד שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר שאינם מקורים.
- 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.
- יינטעו עצים בשטח המגוון בקומת הקרקע וכן עצים על גבי חצר הגג המשמשת עבור חצר בית הספר.
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- 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.

ג. נטיעת עצים בריצופים קשים:

- 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.

מס' החלטה	התוכן
28/08/2024 4 - - 24-0016	תא/תע"א/תמ"ל/3001(409) - מגרש 409, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים או בשטחי החצרות מעל המרכז הקהילתי.
 - העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- ד. **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- ה. **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.
- ו. **הצללות הפיתוח:** בשטח חצר הגג המרכזי (קומת הגג של המרכז הקהילתי) תבוצע הצללה למגרש הספורט הכפול ועליה ימוקמו תאים פוטו וולטאים. חצרות גני הילדים והמעונות יוצללו ע"י המבנה עצמו וע"י הצללות נקודתיות.
- ז. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**
- יבוצע נספח ניקוז כחלק ממסמכי התכנית, ובו נספח ניהול נגר לפי קני"מ מומלץ של 1,000:1. נספח הניקוז יכלול פרק ניהול נגר העומד ביעדים כמותיים ע"פ הגדרת התב"ע. המסמך יוכן 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.
 - הנספח יכלול בחינת פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת תת אגן הניקוז.
- ח. **תכסית:** התכנון כולל בינוי בתכסית ל 85% משטח המגרש. 15% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר.
- יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.
- 4. 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.**
 - **מתקני חשמל:** מתוכננים חדרי שנאים במפלס +9.5 ובמפלס קומת המרתף.
 - יתוכנן ארון חשמל עבור מערכת מחשוב הרמזורים ע"פ הנחיות ההיקפיות לשכונה. שילוב המערכות עירוניות במגרש בהתאם לדרישות מינהל בינוי ותשתית וחברת CPM.
 - **אין להפנות מערכות טכניות (חשמל, בזק, מים וכיו"ב) כלפי הרחוב.**

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(409) - מגרש 409, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	28/08/2024 4 - 0016-24'

- **במבנים בהן יש בינוי בתת קרקע**: כל תשתיות האנרגיה הקוויות בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות, **פרט לתשתיות הנדרשות ע"י חברת החשמל במפלס הרחוב**.
- **ייצור אנרגיה**: כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה.

5. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא. עמידה מלאה במדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא ואנרגיה מתחדשת 2023.

- א. **דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש**: יוגש בנפרד
- 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**: תוצג סכמה עקרונית של איוורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.
 - ד. **דו"ח תרמי עקרוני**: יצורף 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.
 - 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.

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

7. 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.

8. גמישות: שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית. תותר הקמת הבניין בשלבים, יותרו שינויים במיקום הכניסות למבנים.

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(409) - מגרש 409, אשכול, שדה דב	28/08/2024
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - 0016-24

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

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להשלמת התנאים הבאים:

1. סיום תאום מול הצוות העירוני להתאמת התכנון להוראות התכנית הראשית.
2. סיום תאום מול אגף התנועה לרבות התאמת תקני החנייה למדיניות הוועדה ולתכנית הראשית, דרכי הגעה לכלי רכב לחרום, אופניים והולכי רגל אל המגרש.
3. סיום תאום פיתוח השטח לרבות התייחסות לנטיעת עצים בוגרים ונטיעה על גבי גגות, ניהול מי נגר ותכנית הפיתוח מול גורמי הפיתוח במשרד אדריכל העיר.
4. סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה במשרד אדריכל העיר, כולל תאום יחידת התיעול והיחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו. סיום תאום לנושא אנרגיה.
5. סיום תאום מול מחלקת רישוי בנייה. לכל נושאי התכן, מתקנים טכניים, והתאמה למדיניות עירונית, יש לתאם ולקבל אישור מכון הרישוי.
6. תכנון יחידות המסחר יתואם מול אגף הנכסים ומחלקת תכנון צפון.
7. קבלת אישור חברת CPM ומינהל בת"ש (פרוייקטים משולבים) לתכנון טרם דיון בוועדה.
8. סיום תאום מול מינהל החינוך ומינהל קהילה להתאמת התכנון לפרוגרמה. מתקנים עבור גני יער ימוקמו בתחום השב"צ ולא בשטח השב"פ.
9. תכנית העיצוב תאפשר הקמת הבניין בשלבים, לרבות שלביות בהוצאת היתרי הבנייה ובהתאם לצורך העירוני.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-24' מיום 28/08/2024 תיאור הדיון:

אלון גולדמן: מציגים ביחד 2 תוכניות עיצוב, תכנית עיצוב עבור יחידת תכנון 12, ותכנית עיצוב מפורטת למגרש 409, שכונת אשכול, שדה דב.

תמר אריה רונן, משרד מנעד: מציגה את יחידת תכנון 12 ואת תכנון השב"פ.
אודי כרמלי: בתוכנית עיצוב לשטח פתוח יש רעיון, סכמה יש פריסה עקרונית של דברים. השיקולים הם שיקולי תפעול פחות ביצוע בשלבים.
ראובן לדיאנסקי: זה נראה טוב שאין הרבה ריצוף וכיכרות יש הרבה דשא.
אודי כרמלי: היה חשוב להציג את תכנון השטחים הציבוריים ביחד, כי יש במבנה הציבורי הרבה כניסות לשימושים השונים והיה חשוב לנו להראות תכנון עקרוני של שב"פ שגם תומך את הפעילות במגרש החום.
תמר אריה רונן: עיקר העיסוק של התכנון היה בממשק עם השב"צ.
ראובן לדיאנסקי: התכנון טוב כי אין הרבה שטחים מרוצפים ולא מבוטנים.

שי ויינשטיין, אדר', משרד וינשטיין ועדיה: מציג את המגרש הציבורי 409 במצגת.
ראובן לדיאנסקי: יש כאן 3 מבנים אחד בן 3 קומות ושניים עם 5 קומות. אני שם דגש על מיצוי ומימוש של שטחים חומים. בראייה של עוד 20 שנה השטחים החומים הצטמצמו במקום הזה לכן לבנות מבנה של 3 קומות זה מעט מידי, צריך לבנות בנין של 8 קומות. לאפשר יותר עירוב שימושים פעילות קהילתית ראה דוגמת עירוני א'. זה נמוך מידי והייתי רוצה לראות בנינים יותר גבוהים בשטחים ציבוריים לראות בנינים יותר גבוהים כאשר יש לנו את צ' המפורסם ויש אפשרות.
מלי פולישוק: איך מתחם כזה אין לו תת קרקע? ולא רק חניה. ממ"ד זה לא מספיק יתרה מכך אם זה ביי"ס מרכז קהילתי וגני ילדים חייב להיות מרחב מוגן ואין יותר מוגן מתת קרקע. דווקא המבנים העירוניים שבכל המבנים הציבוריים אין תת קרקע. הוא יכול להיות מקלט או מרחב מוגן זה דבר חיוני. כאן יש אפשרות. ידוע נוכח המלחמה שלא נכנסים למקלט לחצי שעה ולכן צריך שיהיה מרחב גדול. האולם ספורט הוא על הגג עם גג קל למה הכוונה האם הוא מוגן בדרך מסוימת.
אודי כרמלי: זה לא מרחב מוגן.
מלי פולישוק: למה שאולם הספורט לא יהיה בתת קרקע חוסכים שטח ואפשר לייצר את האולם לקומה נוספת 26 דונם בלי מרחב מוגן של כלום.
מלי פולישוק: למה שאולם הספורט לא יהיה בתת הקרקע. 26 דונם בלי מרחב מוגן.

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(409) - מגרש 409, אשכול, שדה דב	28/08/2024
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - 0016-24ב'

אודי כרמלי : הבניין הזה מדהים מבחינת עירוב השימושים אבל אל תחזרי על דברים לא נכונים. הבניין הזה נותן את כל פתרונות המיגון האולטימטיביים שבניין מורכב צריך לתת לפני כל התקנות. אם את חושבת שצריך לעשות מרתף תת קרקעי אטומי ולהשקיע כספי ציבור, במאזן הציבורי בין זה לבין להשקיע בעוד בית ספר זה לא אומר שזה נכון וכנראה נדון בזה שוב ושוב. התכנון כולל תכנון מרחבים מוגנים לפי דרישות פיקוד העורף.

מלי פולישוק : אמרתי שיש מרחב מוגן בממדים או קומתי

אודי כרמלי : האם הסתכלת על מרחבי המיגון בכל האזור הזה, הסתכלת על כל פרוגרמות המיגון בשדה דב. מי שקובע מה צריך להיות מוגן איך כמה ואיפה זה פיקוד העורף. אני לא חושב שאנחנו צריכים לבנות מקלטים בניגוד להוראת פיקוד העורף. יש פרוגרמה מיגונית לבי"ס לגן ילדים.

שי ויינשטיין : בכל קומת בי"ס יש כ-100 מ"ר שטחים של מיגון יש מפתח לפי כיתה. יש גם בגני ילדים והמרכז הקהילתי אותו דבר לפי מפתחות שמוגדרים. יש מרתף של אודיטוריום שהוא כ-1000 מ' שהוא יכול לשמש כמוגן הוא בתוך הקרקע.

ראובן לדיאנסקי : יש להציג את השימוש של תת הקרקע וזה חשוב לשמוע.

אורנה ברביבאי : בהנחה של מצב חירום יש לילדים לאן ללכת בלי להתנייד בכל בי"ס?

שי ויינשטיין : כן גם במרכז הקהילתי. כל התוכניות עוברות את פיקוד העורף.

ליאור שפירא : אני מבקש להבהיר להבא לדיון בוועדה הזו רק נושאים תכנוניים ולא אם העיריה מתקצב או לא.

מלי פולישוק : אני מדברת על תכנון ותקרא את סעיף 18 לחוק. יש לי הזכות להביע דעה על כל דבר שנאמר כאן שאני חושבת שיש להביע אותה. אני גם מעריכה מאוד את הוועדה הזו ואם הנושא תת הקרקע שהוא בדמי אני אמשיך להציף אותו בכל מקום. ראה עיריית חיפה ראש העיר אמר שבכל בנין שבונים במיוחד ציבורי הם יפעלו למרחב מוגן בתת קרקע לא חשבת לרגע שלא יהיה מיגון בבנין הזה.

ליאור שפירא : זה מה שאני אאפשר ואנהל את הוועדה כפי שאני רואה לנכון.

אודי כרמלי : כל מה שקשור לגובה אין לי אלא להסכים איתך בסופו של דבר אנחנו כפופים לתקציבים. זהו בנין בהיקף של 20,000 מ"ר אין לנו בעיר בנין שמתקרב להיקף הזה מבחינת הגודל ועירוב השימושים אין דבר כזה בארץ. בנין עם 5 שימושים שונים, מורכב. נושא של ניהול חורג בהרבה ממה שאנחנו מכירים, אב בית וכד'. הוא אמור לשרת את תושבי שדה דב.

יש לנו פרוגרמה מסודרת לכך ב-4444 ולתכניות המפורטות ע"פ מס' התושבים הצפוי. יש בתי ספר גני ילדים המרכז הקהילתי שהוא גמיש במספר המשתמשים שלו. יש לנו מספרים מדוייקים ואנחנו עשירים בשטחים ציבוריים בתאוריה אבל בסוף מתווספים כל מבני ציבור כמו בתי חולים ועוד מרכזים.

ראובן לדיאנסקי : לכן צריך לבנות לגובה, איך מובילים תהליך.

אודי כרמלי : אני מסכים, אנחנו מתעקשים מאד במגרשים קטנים בתוך רקמה בנויה קיימת שאם כבר עושים בניה חומה לנצל אותה כמה שיותר להגיע ל-6, 7 קומות, שם אנחנו עושים את כל המאמצים וכן אנחנו מצליחים לייצר תשתיות והמבנה הזה יידע לקבל תוספת ולהעלות לעוד 2 קומות.

ראובן לדיאנסקי : ואז אומרים שיש מבנה שלגני ילדים שאין זמן לחכות שנה שלמה לבניה של עוד קומות. אם אנחנו מבינים את החשיבות של בניה לגובה אז אולי לצאת מחוץ לקופסה ולעשות דברים נוספים.

אודי כרמלי : שאתה מגיע למבנה קיים ולהוסיף קומות זה בעייתי אבל במקרה שכאן כבר אנחנו מייצרים הכנה לעוד קומות.

ראובן לדיאנסקי : אני רוצה שבשלב הראשון המבנה יהיה כבר 8 קומות.

אודי כרמלי : מי שמתקצב את המבנה הוא מנכ"ל העיריה. בסוף השאלה לאן הולך השקל העירוני? המתח הזה לעולם ישאר.

ליאור שפירא : בבית הנדסיים עשינו תוכנית עתידית למה אנחנו לא עושים גם כאן?

אודי כרמלי : יש אופציה. רב המבנה אתה משרת ילדים זה לא פשוט לתפעל מבנה שהוא בן 8 קומות

לדוגמא עם ילדים. התוכנית כבר מדברת על אפשרות של הרחבה לגובה.

יואב דוד : הפרויקט מאד מורכב בעירוב השימושים בבינוי וכן הלאה. יש פה עבודה אדריכלית מושקעת מאד ואנחנו חלוצים בה, ומבחינת התפעול יש פה מוצר סופר אינטליגנטי.

אורנה ברביבאי : מה הכי מתקרב לבינוי הזה?

אודי כרמלי : הכי קרוב הוא מרחב בי"ס גבעון, שכולל בי"ס, מרכז קהילתי קאנטרי והמרחב הזה יש בו כל הזמן סיורים וזהו קנה מידה בערך חצי .

אביגדור פרויד : היסודות למבנים ברמה שיכולים לתת פתרון לגובה נוסף.

אודי כרמלי : לא, גם להכנה ל-8 קומות יש עלות. ואנחנו עושים כל הזמן את האיזון הזה. הראו שאם אנחנו לא מנצלים את ההשקעה הכלכלית עד 12 שנה ברמה של השווי גם למבנה עדיף להרוס ולבנות מחדש. יש חיים כלכליים אם לא ממשים את ההרחבה במשך 12 שנה ההשקעה השולית עדיף להרוס את המבנה ולבנות מחדש. אני כן דוחף יסודות שזה סביר שיש ישימות והוצאת כספי ציבור.

אודי כרמלי : צריך להגיד כל הכבוד על התכנון של שתי התוכניות, ממליץ לאשר את שתי התוכניות.

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(409) - מגרש 409, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	28/08/2024 4 - - '24-0016

**בישיבתה מספר 0016-24' מיום 28/08/2024 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להשלמת התנאים הבאים :

1. סיום תאום מול הצוות העירוני להתאמת התכנון להוראות התכנית הראשית.
2. סיום תאום מול אגף התנועה לרבות התאמת תקני החנייה למדיניות הוועדה ולתכנית הראשית, דרכי הגעה לכלי רכב לחרום, אופניים והולכי רגל אל המגרש.
3. סיום תאום פיתוח השטח לרבות התייחסות לנטיעת עצים בוגרים ונטיעה על גבי גגות, ניהול מי נגר ותכנית הפיתוח מול גורמי הפיתוח במשרד אדריכל העיר.
4. סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה במשרד אדריכל העיר, כולל תאום יחידת התיעול והיחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו. סיום תאום לנושא אנרגיה.
5. סיום תאום מול מחלקת רישוי בנייה. לכל נושאי התכן, מתקנים טכניים, והתאמה למדיניות עירונית, יש לתאם ולקבל אישור מכון הרישוי.
6. תכנון יחידות המסחר יתואם מול אגף הנכסים ומחלקת תכנון צפון.
7. קבלת אישור חברת CPM ומינהל בת"ש (פרוייקטים משולבים) לתכנון טרם דיון בוועדה.
8. סיום תאום מול מינהל החינוך ומינהל קהילה להתאמת התכנון לפרוגרמה. מתקנים עבור גני יער ימוקמו בתחום השב"צ ולא בשטח השצ"פ.
9. תכנית העיצוב תאפשר הקמת הבניין בשלבים, לרבות שלביות בהוצאת היתרי הבנייה ובהתאם לצורך העירוני.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן, דיבי וינשטיק, דודו לניאדו