

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	תא/תעא/צ/1985(1) - הגן הורוד
11 - 0011-24'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תא/תעא/צ/1985(1) - "הגן הורוד – נווה שרת" מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

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

**הסבר כללי:**

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה משולב בן שתי קומות: כיתת גן ילדים בקומת הקרקע, אולם רב תכליתי עם מטבחון בקומה א'. כולל הריסת מבנה קיים שמשמש כגן ילדים בעל כיתת גן אחת. המבנה מתוכנן כתוספת למבנה בית ספר קיים בן 3 קומות.

**מיקום:** שכונת נווה שרת – תל אביב-יפו



**כתובת:** רחוב הצנחנים 12, רחוב דבורה הנביאה 83,85

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן
6882	מוסדר	חלק		40, 28

שני מגרשים צמודים בייעוד קרקע למבני ציבור בשלמותן, מספרי המגרשים: 28, 40

**שטח התכנית:** 3.3 דונם, שטח רשום

**מתכננים:**

אדריכל התכנית: רועי יצחקי, רועי יצחקי אדריכלים בע"מ  
 מתכנן פיתוח ונוף: אלי מסלובסקי נופים, אדריכל נוף  
 יועץ בניה ירוקה: סולי זהבי, יעוץ וליווי בניה ירוקה  
 יועץ תנועה: ליאור בר, אור מהנדסים

**יזם התכנית:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו  
**בעלות:** עיריית תל אביב-יפו

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - תא/תעא/צ/985(1) - הגן הורוד	10/07/2024
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11 - 0011-24

**מצב השטח בפועל:**

מבנה גן ילדים שמיועד להריסה במקומו יוקם המבנה החדש, מבנה בית ספר קיים. במגרש עצים בוגרים בערכיות שונה.

**מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:**

- תא/985 – "שינוי מס' 1 לשנת 1969 של תכנית מפורסמת מ' 757"
  - תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
- מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

**מצב תכנוני מוצע:**

הקמת מבנה מרכזי ציבורי חדש בן 2 קומות. גן ילדים בקומת הקרקע ואולם רב תכליתי בקומה א'. הכניסה למבנה מכיוון שביל גישה קיים שמשמש גם שביל גישה עבור בית הספר. התכנית כוללת פיתוח נופי זמני, ההתערבות בפיתוח הגנני ובעצים הבוגרים תהיה בכפוף להוראות תכנית זו ולהנחיות האגף לשיפור פני העיר והאגרונום העירוני.

**נתונים נפחיים לבינוי החדש:**

מספר קומות: 2 קומות

גובה: כ- 9 מטר

תכסית: כ- 220 מטר

קווי בניין:

- קו בניין צפון מזרחי לכיוון רחוב צנחנים ושביל הולכי רגל אברמוביץ 0.00 מטר
- קו בניין דרום-מזרחי לכיוון שביל הולכי רגל אברמוביץ ומגרש שב"צ 29 0.00 מטר
- קו בניין צפון-מערבי לכיוון מגרש שב"צ מס' 30 0.00 מטר
- קו בניין דרום-מערבי לכיוון מגרש שב"צ מס' 29 ומגרש שב"צ מס' 29 0.00 מטר

**טבלת השוואה:**

נתונים	מצב קיים	מבנה מוצע	סה"כ קיים ומוצע	זכויות לפי - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	37.71%	11.86%	49.00%	270%
גובה	מ"ר	394	1,628.65	8,969 מ"ר
קומות	3	2	-	-
מטר	10.50 מ'	9.50 מ'	10.50 מ'	עד 40 מ'
תכסית במ"ר ובאחוז	512	210	722	1,993 מ"ר 60%

**שלביות:**

בניית המבנה תבוצע בשלב אחד, תתאפשר שלביות בנייה בזמן הביצוע בהתאם לצרכי עיריית תל אביב-יפו.

הדמיה:



תכנית פיתוח:



**הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**  
**1. העיצוב האדריכלי**  
**אפיון המבנים בפרויקט**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - תא/תעא/צ/985(1) - הגן הורוד	10/07/2024
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>11 - 0011-24ב' - 11</b>

א. **תיאור כללי** – בינוי חדש בצמוד למבנה קיים, תוספת הבינוי והמבנה החדש יתפקדו כמבנים נפרדים עם כניסות שונות.

**בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

א. **חומרים** – גמר טיח צבוע, צבע בהיר וצבע נוסף להדגשה אדריכלית.

חלונות המבנה יהיו חלונות הזזה, חלונות קבועים וחלונות קיפ ודריי קיפ עם פרופילי אלומיניום.

ב. **מרפסות** – בקומה א' מרפסת משמשת מעבר למדרגות מילוט משני צידי המבנה- צפון ודרום. מעקה קל במרפסות לפי הפרט העירוני למבני חינוך.

**ג. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**

גג המבנה ישמש למערכות טכניות, יחידות מיזוג אוויר, דוודים, הכנה להתקנת מתקנים פוטו וולטאים. הסתרת מתקני הגג ע"י מעקה הבניין, לא יבלטו מערכות מעבר למעקה הגג.

**קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש**

- כניסה הראשית אל מבנה מתבצעת אל מבואת הגן
- מהחורשה מתוכנת דרך שירות אל תוך המגרש המובילה אל חצר השירות וחדר האשפה.

**אצירת אשפה:**

חדר אשפה משולב במבנה בקומת קרקע, בסמוך לשביל גישה מהפינה הצפונית של המבנה. חדר האשפה יאפשר אחסנה של מכלי אצירת אשפה מופרדים למחזור פסולת רגילה, נייר וקרטון.

**תנועה וחניה:**

- תוכנית התנועה תואמה ואושרה מול אגף התנועה.
- תקן חניה – לא תוכננו חניות בתחום המגרש, לכן תקן החניה יהיה 0.
- קיימת דרך גישה לפינוי אשפה אל רחוב הצנחנים, בתיאום עם אגף תברואה כנתיב פינוי מתכוננים 4 מקומות לחניית אופניים.
- לא נדרש רחבת רכב כיבוי והצלה.
- לא נדרש פריקה וטעינה.

**2. הנחיות הפיתוח הסביבתי**

**פיתוח השטח**

א. עצים וצמחיה:

- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינטעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית גידול לא יקטן מ 21 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:**

חצרות קומת הקרקע מוצלות על ידי עצים לשימור, על ידי קומה א', גגונים על גבי המבנה ואלמנטי הצללה כדוגמת coverit או שו"ע מעל אזורי מתקני משחק, בהתאם לתכניות אדריכלות. יתר התקנות בדבר הצללות על פי תכנית צ'.

**א. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**

פיתוח החצרות יכלול השארת כ-50% שטח מחלחל עם שפיכת O.F לכוון הכבישים הסובבים. השארת אדמה מחלחלת מאפשרת חלחול והשהיית הנגר בכדי לוסיט ולהקטין את הנגר המנוקז מהמבנה. החלחול הטבעי יהווה כ-50% משטח המגרש.

**ב. תכסית:**

- 50% 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 באזור 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.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - תא/תעא/צ/985(1) - הגן הורוד	10/07/2024
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>11 - - '24-0011</b>

- השארת 505 מ"ר שטח אדמה מחלחלת מאפשרת טיפול בהשהיה וחלחול בכ-40 מ"ק מי נגר תוך 20 דקות ועמידה על הצד הבטוח ביעד הנגר היממתי הנדרש לטיפול בהשהיה (51 מ"ק יממתי).

### 3. שילוט בתחום המגרש:

כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, אם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור ועדת השילוט.

### 4. מאפייני בניה ירוקה

**תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בדירוג של שני כוכבים – בהתאם למפורט בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית.**

#### א. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

המבנה מתוכנן בהעמדה מובהקת ביחס לצפון בצמוד למבנה בית הספר אשר ממוקם ממערב. חצר הגן פונה לכיוון צפון בשל אילוצי מיקום המבנה במגרש. מתקני המשחק מוצלים ע"י הצללה כדוגמת קאברט או שו"ע. מערכות הגג ירוכזו בהיקף הבינוי.

#### ב. יעילות אנרגטית

**המבנה יעמוד בדרישות תקן בניה ירוקה נספח ב – מאפייני רכיבים לשיפור התפקוד התרמי של מבני בתי ספר ולגיל הרך בידוד קירות מעטפת המבנה – קירות חוץ ייבנו מבטון עם יישום של בידוד פנימי. התנגדות תרמית אופיינית מינימאלית  $r = 0.95$**

זיגוג פתחים מזוגגים בחללים מאוכלסים יהיה מסוג בידודית

בעלת העברות תרמית מקסימאלית –  $U = 3.2$

בחזיתות דרום מזרח ומערב תיושם זכוכית בידודית סלקטיבית בעלת הנתונים

שלהלך - העברות תרמית מקסימאלית –  $U = 3.2$

מקדם רווח סולארי – SHGC = מקסימום 0.5

מעבר אור –  $VT =$  מינימום 0.7

**גג המבנה: ייבנה מגג קשיח.**

התנגדות תרמית אופיינית מינימאלית  $r = 1.45$

גג מקשי שטוח ומרפסת מרוצפת מעל חללים יבודדו בעזרת לוחות קלקר בעובי 5 ס"מ. הגג בשטח של 190 מ"ר.

#### ג. חסכון במים

המבנה כולל שימוש במיכלי הדחה דו כמותיים מסוג 3/6 ל' ובברזים חסכוניים במים. גינון יהיה בצמחיה חסכונית במים – עצים בלבד הדורשים השקיה מועטה.

#### ד. ריצוף חוץ

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

#### 5. נגישות:

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

#### 6. גמישות:

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

#### חו"ד משותפת: (מוגש ע"י צוות צפון ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

1. להציג היתכנות לבינוי עתידי של תוספת קומות ככל שיידרש לאישור אדריכל העיר.
2. גידור המבנה לכיוון הרחוב ומעבר הולכי הרגל ייערך בתיאום עם אדריכל העיר.
3. תיאום עם מחלקת רישוי של מי אביבים

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - תא/תעא/צ/985(1) - הגן הורוד	10/07/2024
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>11 - 0011-24'</b>

4. תיאום חו"ד אקוסטית מול הרשות לאיכות הסביבה.
5. תיאום מול מחלקת התנועה.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-24' מיום 10/07/2024 תיאור הדיון :**

אורית בן אסא : בבית ספר של המוכש"ר ( המוכר שאינו רשמי – חרדים) בנוה שרת קיים צריף יביל שמשמש ככתת גן שנמצא במצב פיזי גרוע. הפרויקט מחליף את כתת הגן במבנה קבע ומעליה מתוכנן אולם רב תכליתי שישמש כחלל נוסף לטובת בתי הספר והקהילה. יש שם 2 בתי ספר ואין להם חלל רב תכליתי.

רועי יצחקי : מציג את התוכנית

מיטל להבי : חסרים גני לקהל הממלכתי העירוני חילוני אני מקבלת הרבה קריאות מתושבים של משפחות שנשלחות לאזור אחר ורחוב. גן ילדים נכנסים איתו לגן כל ההתייחסות אחרת. אני רוצה להבין את המצוקה בפרנקפורט 6 וזה לא נותן מענה מספק.  
אודי כרמלי : לוקחים מבנה יביל סטנדרטים שלא מכירים בשום מקום בעיר הורסים אותו ובונים אחר. מיטל להבי : תעלו את השאלה של מתן מענה לגיל הרך וגני הילדים  
ליאור שפירא : מאשרים את התוכנית בהתאם לחו"ד הצוות

**בישיבתה מספר 0011-24' מיום 10/07/2024 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלית בכפוף לתנאים הבאים :

1. להציג היתכנות לבינוי עתידי של תוספת קומות ככל שיידרש לאישור אדריכל העיר.
2. גידור המבנה לכיוון הרחוב ומעבר הולכי הרגל ייערך בתיאום עם אדריכל העיר.
3. תיאום עם מחלקת רישוי של מי אביבים
4. תיאום חו"ד אקוסטית מול הרשות לאיכות הסביבה.
5. תיאום מול מחלקת התנועה.

משתתפים : ליאור שפירא, מיטל להבי, אלחנן זבולון, חיים גורן, חן אריאלי, דייב דישטניק