

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/408(2) - הרחבת בית הספר אליאנס דיון בעיצוב ארכיטקטוני	01/01/2020
	8 - - 0022-19

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: תוספת אגף לבית הספר תיכון מקיף אליאנס.
תוספת האגף כוללת 20 כיתות אם, באגף נפרד בן 5 קומות – השלמה לבית הספר בן 60 כיתות לימוד.

מיקום: רמת אביב, רחוב רדינג 26, מתחם בית ספר תיכון אליאנס.



כתובת: רחוב רדינג 26, תל אביב.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6770	מוסדר	חלק	6	4

שטח התכנית: 27.363 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: ליאור ציונוב | ציונוב ויתקון אדריכלים
פיתוח ונוף: אלון שבתאי | אדריכלות נוף
בניה ירוקה: יפתח הררי | יפתח הררי אדריכלים
יועץ תנועה: עדנה הוד | תנועה

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל: מגרש בית הספר כולל 8 מבנים קיימים, אזור מגרשי ספורט ועצים לשימור.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תא/408 – "רמת אביב א'"
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" - תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.
- מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

תוספת אגף כיתות הכולל 20 כיתות אם.

בקומת הקרקע מתוכננים אזור מנהלה, חדר מורים, חדר יזמות וספרייה. בקומות א, ב, ו- ג מתוכננים כיתות אם, חדרי טכנולוגיה וחדרי ספת. בקומה ד' מתוכננים מרפסת גג ומעבדות. הבינוי המוצע ממשיך את השפה התכנונית של המבנים הקיימים בבית הספר אליאנס תוך שימור מירב העצים במגרש. האגף החדש מקביל לאגפים ההיסטוריים של בית הספר ומרוחק מהם בכ- 20 מטר וזאת על מנת ליצור רחבת התכנסות ופעילות נוספת במתחם בית הספר. מבנה האגף החדש הינו מדורג כך שחלקו הצפוני הפונה למתחם הקיים הינו בן 4 קומות וזאת בכדי לשמור על אופי המרקם ההיסטורי של בית הספר ולהבליטו כמה שפחות מהמבנים הקיימים. חזיתות המבנה בגמר טיח חוץ בדומה לאופי ההיסטורי של שאר אגפי בית הספר. הפיתוח הנופי המוצע נצמד לגיאומטריה ולעקרונות התכנון של האגף החדש מחד ושל המתחם ההיסטורי מאידך. בנוסף, התכנון הנופי משמר את דרכי הגישה ותנועת הולכי הרגל על פי הקיים היום.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 5

גובה: כ-23.45 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
תכסית: כ-1550 מטר, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבנייה
קווי בניין:

קו בניין (קדמי-צפוני- לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ): 0.0 מטר

קו בניין (קדמי-מזרחי- לכיוון מגרש בייעוד דרך): 0.0 מטר

קו בניין (קדמי-מזרחי- לכיוון מגרש בייעוד מגורים): 2.5 מטר

קו בניין (קדמי-דרומי- לכיוון מגרש בייעוד מגורים): 2.5 מטר

קו בניין (קדמי-דרומי- לכיוון מגרש בייעוד דרך): 0.0 מטר

קו בניין (קדמי-מערבי- לכיוון מגרש בייעוד מגורים): 2.5 מטר

קו בניין (קדמי-מערבי- לכיוון מגרש בייעוד דרך): 0.0 מטר

טבלת השוואה:

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
				אחוזים	סה"כ
270%	כ - 55%	כ - 22%	כ - 33%	מ"ר	זכויות בניה
כ - 73,880 מ"ר	15,000 מ"ר	כ - 6,000 מ"ר	כ - 9,000 מ"ר	קומות	גובה
10 קומות	5	5	3	מטר	תכנית במ"ר
40 מטר	23	23	12		
60% (כ - 16,400 מ"ר)	4,550 מ"ר	1150	3400		

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – מבנה האגף החדש הינו אורכי בדומה לבינוי ההיסטורי במתחם. האגף המוצע הינו מבנה מדורג בן 4 ו-5 קומות. חלקו הנמוך מופנה לכיוון הבינוי הקיים. האגף החדש מקביל לאגף מבנה המעבדות הקיים ומרוחק ממנו בכ- 20 מ'. העמדה זו מייצרת רחבת התכנסות ופעילות בית ספרית משמעותית בסמוך לכניסה הראשית לאגף. העמדת המבנה המתוכנן במקום מגרשי הספורט הקיימים מאפשרת שימור העצים בצד הדרומי של המבנה.

ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** – אגף הכיתות החדש בן 5 קומות. גובהו כ- 23.45 מ'. מפלס הכניסה לאגף החדש הינו +11.65. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- (1) **חומרים** – טיח, זכוכית, אלמנטים להצללה ומעקות מסגרות במידת הצורך,
- (2) **מרפסות** – מרפסת גג בקומה ד'.
- (3) **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**

- מרפסת גג בקומה ד'. הצללת המרפסת תתוכנן כך שתהווה חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, בהתאם למוצג בתשריטים בחוברת תכנית העיצוב.
- מערכות טכניות לא יבלטו מעבר למעקה הגג.
- תאים פוטו-וולטאים יבוצעו בהתאם להנחיות עיריית תל אביב בשלב ההיתר.

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- הכניסה למתחם בית הספר הינה מרחוב רידינג 26 על פי הקיים היום.
- התכנית המוצעת אינה משנה את מיקום הכניסות למתחם הכללי של בית הספר. הכניסות למגרש יותאמו כך שיוכלו לשרת רכבי שירות ורכבי חירום.

1.4 אצירת אשפה:

- יתוכנן פתרון אשפה למתחם בית הספר ע"פ הנחיות אגף תברואה.

1.5 תנועה וחניה:

- ללא שינוי מהסדר החנייה ומאזן החנייה הקיים.
- תוסדר גישת רכב חירום לתחום האגף החדש.
- מספר חניות האופניים יתוכנן על פי תקן בנייה ירוקה. מיקום החניות ללא שינוי מהקיים.

1.6 בניה בשלבים:

- תכנית העיצוב מציגה את המגרש במצבו הסופי, יתאפשר ביצוע חלקי בתחום המגרש על פי צרכי העירייה בעת הוצאת ההיתר.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

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 יינתעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית גידול לא יקטן מ 16 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.2 מ'.

- **עצים לשימור** – במגרש בוצע סקר עצים. העצים יטופלו על פי הנחיות האגרונום.

- ב. **הצללות הפיתוח:** שימור העצים הקיימים מהווה את עיקר ההצללה בפיתוח סביב המבנה, הצללה נוספת תבוצע ע"י הצללת בד.

- ג. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:** מי הנגר במגרש, ינוקזו בהיקף המבנה המוצע, ללא שינוי בהסדרי הניקוז הקיימים. סביב המבנה יתאפשר חלחול טבעי בהיקף שלא ירד מ 15% ללא העמסה על התשתיות העירוניות.

ד. **גדרות** – מיקום הגדר ללא שינוי.

ה. **אשפה** – פתרון האשפה ישולב בתחום המגרש, בהתאם להנחיות אגף תברואה.

3. **מיתקני חשמל בתחום המגרש**: הקמת חדר מיתוג תת קרקעי כפי שמופיע בתכנית הפיתוח.

4. **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.

5. **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.

▪ **תאים פוטו-וולטאים**: תאים פוטו-וולטאים יבוצעו בהתאם להנחיות עיריית תל אביב בשלב ההיתר.

6. **נגישות**

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות

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 הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

אדריכלות והשתלבות המבנה במרחב הקיים ראוייה לציון.

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

- יש לפתור את כל צרכי בית הספר והספורט בתחום הגדר הקיימת.
- התכנון כולל מבנה לדחסנית במיקום מאוד בולט. יש להציג חלופה למיקום בצמוד לחדר המיתוג שבחזית מערבית של בית הספר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-ב'19 מיום 01/01/2020 תיאור הדיון:

אדרי' ליאור ציונוב: מציג את תוכנית הרחבת בית הספר אליאנס. ראובן לדיאנסקי: כמה אנרגיה חלופית נותן גג עם שליש לוחות פי וי? אדרי' ליאור ציונוב: יש דו"ח בנושא שמעודכן בתוכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0022-ב'19 מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:
יש לפתור את כל צרכי בית הספר והספורט בתחום הגדר הקיימת.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, אלחנן זבולון אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, גל שרעבי דמאיו, ליאור שפירא, נורי מאיה.