

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/521(1) - הרחבת בית הספר עירוני ד דיון בעיצוב ארכיטקטוני	15/01/2020
	4 - - 20-0001

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: התכנון המוצע כולל הרחבה ל-30 כיתות אם, 3 כיתות ח"מ, חדרי עזר וספח ואולם ספורט

מיקום: עירוני ד', שכונת הצפון החדש **כתובת:** ויצמן 74, תל אביב יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6212	מוסדר	חלק	670,669	1123,668

שטח התכנית: 8.950 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: ליאור לייטמן, אדום אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: אדמה יועצי פיתוח
יועץ בניה ירוקה: יפתח הררי אדריכלים
יועץ תנועה: אמרי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

המגרש כולל את מתחם ביי"ס עירוני ד' ובו 22 כיתות אם, חדרי מעבדה, אולם ספורט, חדרי עזר וספח. מבנה ביי"ס ראשי, מבנה מעבדות בחלק הדרום מזרחי של המגרש, ומתחם מגרשי ספורט בחלקו הצפוני של המתחם.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/521 – "תכנית מפורטת 512"
- תכנית תא/1865 – "תכנית מפורטת 1865"
- התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
- 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:

התכנון המוצע כולל הרחבה בחלק הצפוני של המגרש. המבנה הצפוני יכלול 20 כיתות אם+2 ח"מ, חדרי מדעים, מנהלה, חדרי עזר וספח, עפ"י פרוגרמת משרד החינוך.

פיתוח והסדרת כניסה מערבית וביתן שומר לכיוון רחוב ויצמן. עפ"י הנחיות חח"י מתוכנן חדר מיתוג דרום מזרחית למגרשי הספורט הקיימים. ויתוכן אולם ספורט הכולל חדר כושר, מלתחות, מרחב מוגן, וחדר אשפה לכלל המתחם, בחלק המזרחי.

הכניסה הראשית מרחוב ויצמן בחלק הצפוני של המגרש, צמוד לאגף המוצע. הכניסה הקיימת מרחוב ויצמן והרב הצעיר ללא שינוי לשימוש ביי"ס. חניות אופניים יתוכננו במתחם ביה"ס, ולאורך רחוב ויצמן.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 4 קומות ממפלס הכניסה הראשית במבנה האגף
גובה: כ-18.85 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
תכסית: כ-3557 מטר, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה
קווי בניין:

- קו בניין צפוני – לכיוון מגרש בייעוד ציבורי: 0 מטר
- קו בניין מערבי – לכיוון מגרש בייעוד ציבורי: 0 מטר
- קו בניין דרומי – לכיוון מגרש בייעוד ציבורי: 0 מטר
- קו בניין מזרחי – לכיוון מגרש בייעוד ציבורי: 0 מטר

טבלת השוואה :

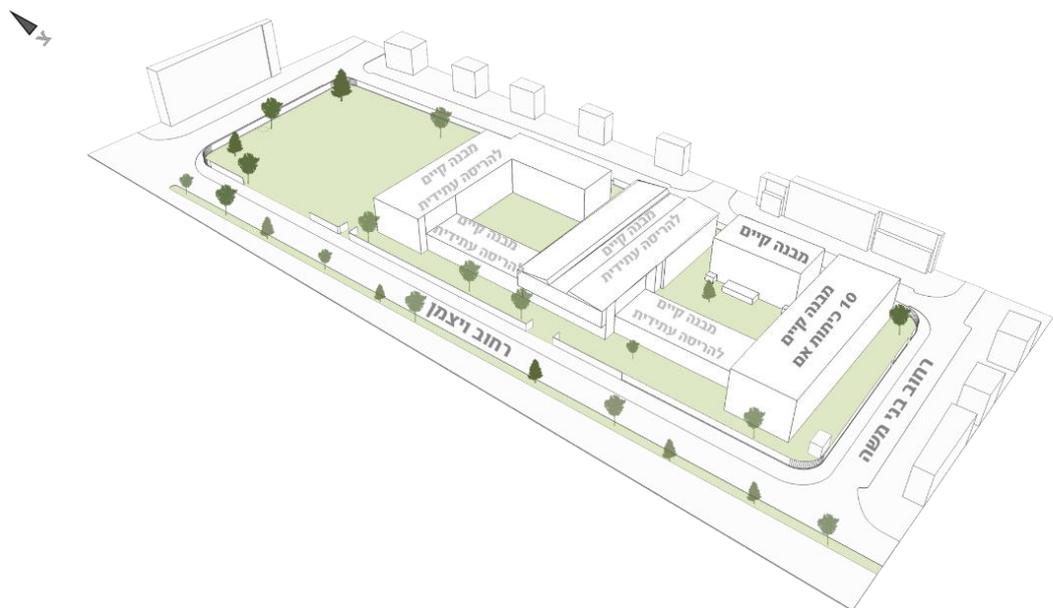
מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
400%	113%	87%	69%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
35,800	10,177	7,765(-3,800)	6,212	מ"ר	גובה
10	4	4	4	קומות	תכסית במ"ר
40	18.85	18.85	10.79	מטר	
5,370	3,374	2,570(-2,441)	3,045		

שלביות : תכנית העיצוב מציגה מצב סופי, תתאפשר שלביות ביצוע לפי צרכי העירייה.

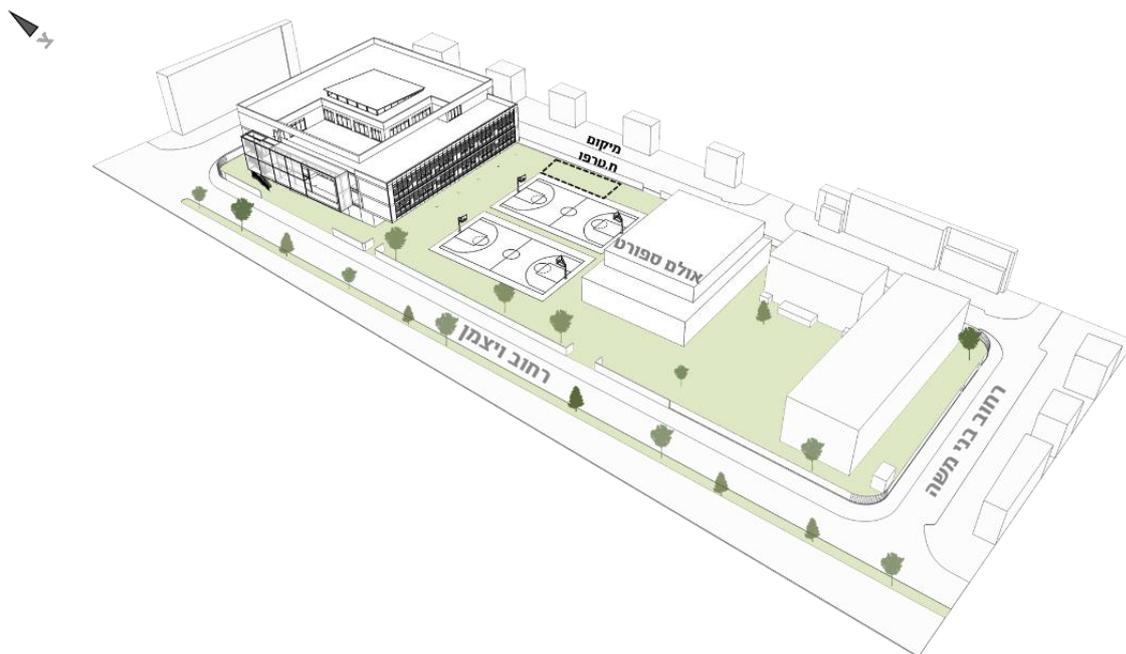
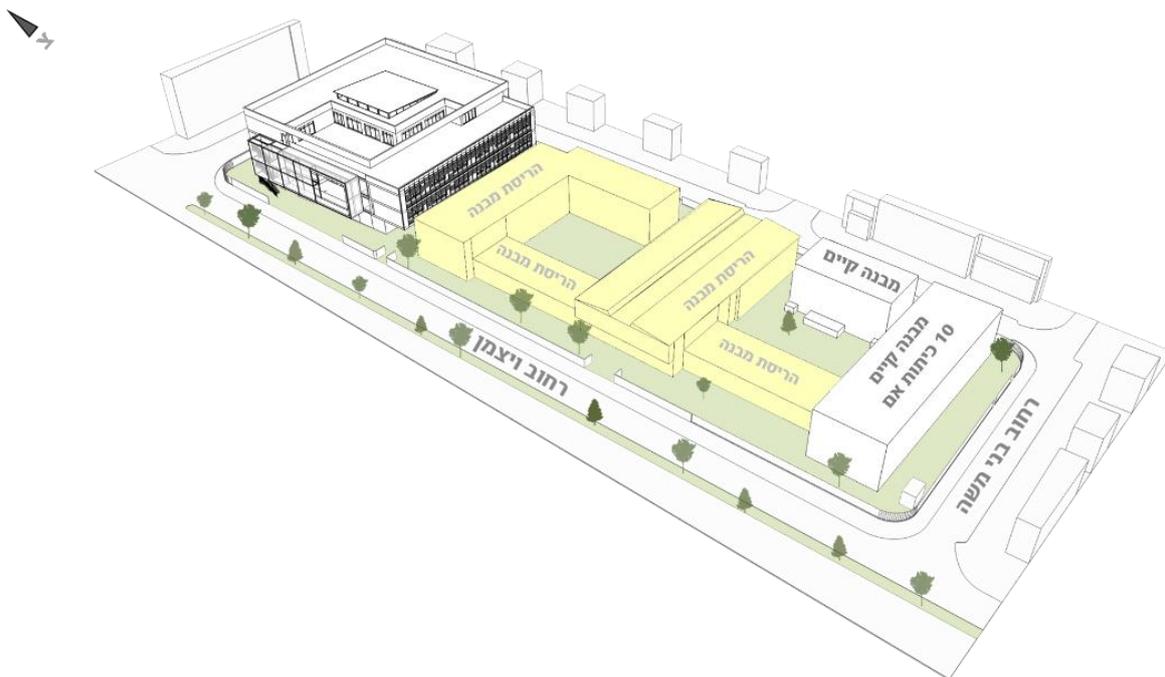
הדמיות המבנים



מבט מרחוב ויצמן, מבנה הרחבת בייס



מצב קיים



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי – הכניסה הראשית למתחם בייס תתוכנן מרחוב ויצמן צמוד להרחבת ביה"ס. כניסה להרחבה מתוכננת מחזית דרומית, דרך קומת עמודים מפולשת.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים - מפלס הכניסה הקובעת +7.00. כניסה לאולם הספורט מתוכננת ממרכז המתחם, מפלס הכניסה הקובעת +8.00, תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים – טיח, בטון, אלומיניום, זכוכית, HPL ופח. חומרי הגמר יאושרו במסגרת היתרי הבניה.

ב. מרפסות – מרפסות המבנה יצללו ע"ג קומות עליונות מפרשי הצללה, המעקות הבנויים ישולבו במעקות קלים.

ג. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

- גג קומה ב' ישמש כחצר גג, הקומה מונגשת ע"י מעליות קומתיות, הגג יכלול איזורים מוצלים ע"י מפרשי הצללה מבוד, המעקות מתוכננים בנויים וקלים.
- מערכות טכניות לא תבלוטנה מעבר למעקה הגג.
- ע"ג אולם הספורט תתוכנן מערכת פוטו וולטאית, עפ"י הנחיות עיריית תל אביב.

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- רחבה הכוללת חדרי מנהלה, אודיטוריום, חדרי ספח ועזר. אולם הספורט כולל מבואת כניסה, חדר כושר, מרחב מוגן, שירותים ומלתחות.

1.4 אצירת אשפה:

חדר אצירת האשפה משולב בנפח ובתכסית אולם הספורט ופתחיו אינם מופנים לרחוב הרב הצעיר.

1.5 תנועה וחניה:

כניסת רחבי שירות וחירום תתאפשר דרך שער ב"ס קיים, רחבת כיבוי אש תתוכנן מרחוב ויצמן צמוד לאגף המוצע. שער חירום נוסף מתוכנן מרחוב הרב הצעיר. חנויות אופניים יתוכננו במתחם ב"ס ולאורך רחוב וייצמן.

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 יינתעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית כידול לא יקטן מ 16 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.2 מ'.
- ב. הצללות הפיתוח:
 - הפיתוח ומרפסות המבנים יצללו ע"י מפרשי הצללה, קומות עליונות בנויות, עצים וצמחיה.
 - ג. ניהול השחיית והחדרת מי נגר:
 - **מי נגר:** ניקוז יבוצע באמצעות נגר עילי, שהמגרשים יאפשרו חלחול טבעי בהיקף שלא ירד מ 15% ללא העמסה על התשתיות העירוניות.
 - **מיתקני חשמל בתחום המגרש:** חדר מיתוג תת קרקעי.

3. 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.

4. מאפייני בניה ירוקה

- תנאי להוצאת היתרי בניה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.
- **תאים פוטו-וולטאים:** ע"ג אולם הספורט תתוכנן מערכת פוטו וולטאית, עפ"י הנחיות עיריית תל אביב

5. נגישות

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

6. גמישות:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-20/ב' מיום 15/01/2020 תיאור הדיון:

מס' החלטה	התוכן
15/01/2020 4 - - '20-0001	תא/תעא/צ/521(1) - הרחבת בית הספר עירוני ד דיון בעיצוב ארכיטקטוני

אלעד דמשק : ביי"ס עירוני ד' זקוק להרחבה ותוספת אגף חדש והריסת חלק מהמבנה הקיים.
עמיחי שגיא מאדום אדריכלים : מציג את תוכנית העיצוב

ראובן לדיאנסקי : יש יסודות שמאפשרות להעלות בקומות
אודי כרמלי : כן אילו ההנחיות.
מיטל להבי : איפה יש למורים? היכן יש חניה לאופנים של התלמידים? היכן נקודת העלאה הורדה
להיסעים?
נורי מאיה : מהם דרכי הנגישות?
מלי פולישוק : יש ניצול של מרחב התת קרקעי בתוכנית?
אסף הראל : ישאר רק האגף הדרומי ואם יש צורך בו מדוע לא בונים מבנה יותר גדול, מדוע להתפרס על
שטח גדול?
אורית בן אסא : המבנה הדרומי שופץ והוא מבנה איכותי אם בעתיד נצטרך להגדיל יש מבנה קטן ונוכל
לחדש אבל כרגע המבנה במצב מצויין ואין הצדקה להרוס ולבנות אותו.
עמיחי שגיא : חלק מההרחבה של המדרכה כדי לאפשר חניית אופנים שמשלשים אותה מחוץ לתחום ביי"ס.
אורית בן אסא : חינוך מיוחד לא מגיעים בהסעות בעל יסודי הם לא עם מוגבלות פיזית.
אופירה יוחנן וולק : מדובר בילדים בחינוך המיוחד שהם עצמאים הם מקבלים רב קו ונוסעים עצמאית
אין הסעות.
אלעד דמשק : בכל ביי"ס לא משנה איזה מקיימים דיון עם אגף התנועה ועומדים בכל הדרישות שלהם.
נגישות - אנחנו פועלים לגבי הנגישות בכל המבנים. באגף החדש יש שתי מעליות וגם באולם הספורט הוא
מונגש עם מעלית, לגבי התת קרקע אנחנו משתמשים לאודיטוריום ואז בחזית הבנין למעשה רואים קומה
אחת. הכניסה לביי"ס הם במישור אחד בקו אפס.
מיטל להבי : ההתייחסות של דרכי ההגעה לא מספקת מבקשת פגישה במשרדי.

**בישיבתה מספר 0001-20' מיום 15/01/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

הועדה מחליטה :
לאשר את תוכנית העיצוב

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק, זבולון אלחנן, מיטל להבי, ראובן
לדיאנסקי