

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/1767ג(1) - מכללת אפקה מקטע דרומי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	14/09/2022 3 - - 0026-222

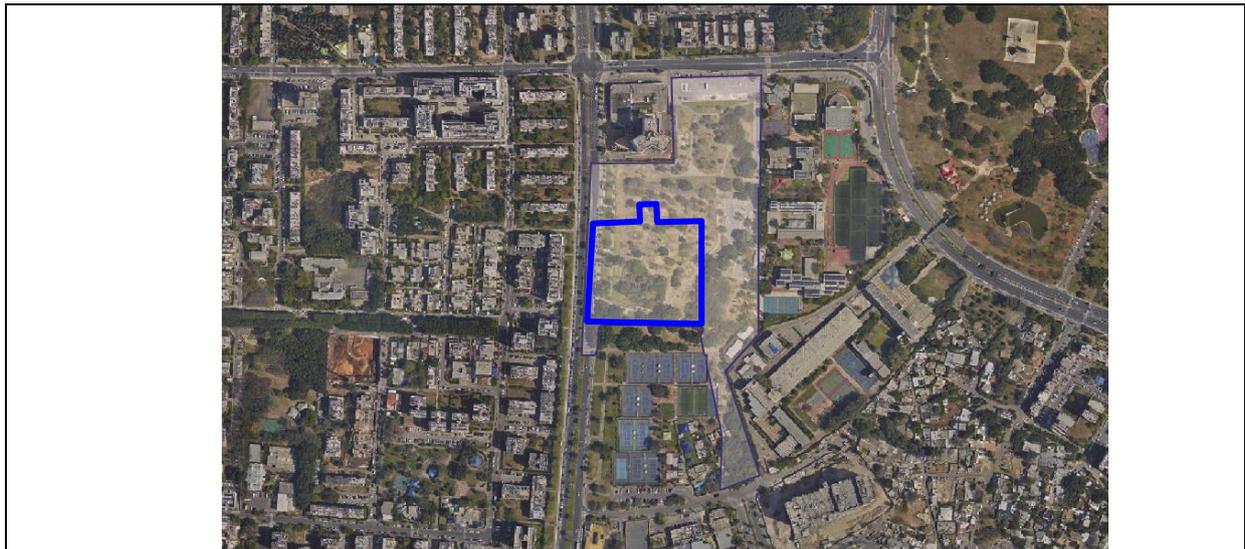
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

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

**הסבר כללי:**

קמפוס מכללת אפקה, המכללה האקדמית להנדסה, מרחב אורות. ארבעה מבנים לשימוש המכללה, שכוללים גם שימוש מסחר בקומת הקרקע. מבנים בעלי עד שש קומות, ואפשרות עתידית לתוספת 2 קומות נוספות עד לסך של 8 קומות, כולל עליה לגג.

**מיקום:** רחוב משה דיין. הקו מסמן את אזור ההתערבות



**כתובת:** רחוב משה דיין 58-60, תל אביב.  
רחוב 1305 (דרך 2)

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6134	מוסדר	כל הגוש	687	
			688	
			689	
			690	
		חלק		696

**שטח התכנית:** כ - 11 דונם

**מתכננים:**

אדריכל התכנית: ליאור ציונוב - ציונוב ויתקון אדריכלים  
מתכנן פיתוח ונוף: אב אדריכלות נוף  
קונסטרוקטור: מאיה המלי  
יועץ בניה ירוקה: ויטל הררי - מתכננים ויועצים בע"מ  
יועץ תנועה: גל גרונר, גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ  
אגרונום: פתילת המדבר בע"מ  
הידרולוג: ירון גלר - הנדסה וניהול משאבי מים בע"מ  
יועץ תשתיות: רביד תכנון והנדסה בע"מ  
יועץ נגישות: אריאל גרדשטיין גישה טובה בע"מ  
יועץ אקוסטיקה: מ.ג. יועצים לאקוסטיקה בע"מ

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/1767ג(1) - מכללת אפקה מקטע דרומי</b>	<b>14/09/2022</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>3 - - 0026-222ב'</b>

יועץ אשפה: אילן לב-נחשון

**יזם התכנית:** הרשות לפיתוח כלכלי, תל אביב-יפו.

**בעלות:** עיריית תל אביב-יפו.

### **מצב השטח בפועל:**

המגרשים פנויים מבנייה, נמצא על דופן רחוב משה דיין. מדרום לו מוקמים מעונות סטודנטים, מצפון לו בית גיל פז, וממזרח לו שצ"פ. במגרש קיימים עצים המיועדים לשימור, כריתה והעתקה.

### **מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:**

- תכנית תא/1767ג - "מתחם לה-גרדיה" שינוי 1 לתוכנית 1767/ב
- תוכנית ח' - "תוכנית חניה לתל אביב יפו"
- תוכנית ע/1 - "מרתפים" שינוי מס' 1 לשנת 1995 של תכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 - "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

### **מצב תכנוני מוצע:**

התוכנית מציעה הקמת ארבעה מבנים וחניון תת קרקעי הכוללים מספר שימושים:

- (1) קמפוס מכללת אפקה
- (2) מסחר, הכולל בית קפה וחנויות.

הבינוי מתוכנן כקמפוס בעל רחבה פנימית. בכניסה לקמפוס, תתוכנן כיכר עירונית, בהתאם להוראות תוכנית תא/5000. הכיכר הציבורית תוגדר בבינוי הצמוד לה (ללא גדרות). במפלס הקרקע יתוכננו שימושים של מסחר וכניסה ראשית לקמפוס. הבינוי של יתר המבנים יהיה ע"פ הגדרות תוכנית תא/1767ג ויכללו הקלות לשיפור התכנון הכוללות תוספת קומות, תוספת לגובה הקומות, הקלה תכסית, ביטול קולונדה מזרחית ושינוי ברוחב זיקת הנאה מזרחית.

עיצוב הבינוי יהיה בנפחים בעלי צורת ר', ויכללו דירוג קומות וגגות מועילים ופעילים. עיצוב החזיתות במפלס הקרקע יכלול קירות מסף והצללות, הקומות מעל יכללו חזית בעלת הצללות וחזות אחידה למתחם. מערכות יוסתרו בגגות המבנים ובמרתפים.

למתחם כניסה ראשית אחת הפונה לכיכר, וכניסות שירות וחירום בדפנות השונות. הפיתוח יסדיר את המרחב הפנימי וניהול מי הנגר. נטיעות עצים וחניות אופניים כנדרש.

ברחוב 1305 (דרך 2), תתוכנן כניסה לחניון, לרבות מעבר עתידי לחניון עתידי מצפון למתחם.. וחניון תת קרקעי שישרת את כלל מבני הקמפוס המתוכננים.

### **נתונים נפחיים:**

מספר קומות: עד 6 קומות (המבנה יותאם לתוספת 2 קומות נוספות – עד 8 קומות) חניון בקומת מרתף אחת

גובה: כ-29 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה קווי בניין חיצוניים למתחם:

- קו בניין קדמי – צפוני – לכיוון בינוי עתידי: אפס מטר
- קו בניין קדמי – מזרחי – לכיוון שצ"פ: אפס מטר
- קו בניין קדמי – דרומי – לכיוון רח' 1305 (דרך 2): 3 מטר
- קו בניין קדמי – מערבי – לכיוון רח' משה דיין: אפס מטר

### **שלביות:**

תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע הפרוייקט כולל שני שלבי ביצוע.

שלב א' – הקמת מבנה בן 5 קומות וקומת מרתף  
שלב ב' – תוספת קומות עד לסך כולל של 8 קומות.



טבלת זכויות מכללת אפקה  
תוכנית 1767

טבלת שטח מאושר

זכויות							מגרשים	
מ"ר מרתף	% מרתפים	מסחר	סה"כ מ"ר	שירות	עיקרי	% בניה	שטח מגרש	מגרש
5,985	300%		7,382	1,995	5,387	370%	1,995	5
5,970	300%	199	7,363	1,990	5,373	370%	1,990	6
5,880	300%		7,252	1,960	5,292	370%	1,960	7
6,480	300%	216	7,992	2,160	5,832	370%	2,160	8
24,315	300%	415	29,989	8,105	21,884	370%	8,105	סה"כ 5-8

טבלת שטחים מוצעים שלב א'

זכויות							מגרשים	
מ"ר מרתף	% מרתפים	מסחר	אחוז בניה	שירות	עיקרי	% בניה	שטח מגרש	מגרש
160	8%	0	236%		4,700	370%	1,995	5
1,500	75%	0	256%		5,100	370%	1,990	6
100	5%	0	97%		1,900	370%	1,960	7
370	17%	216	213%		4,600	370%	2,160	8
2,130			8		16,300	370%	8,105	סה"כ 5-8

**הדמיות המבנים**

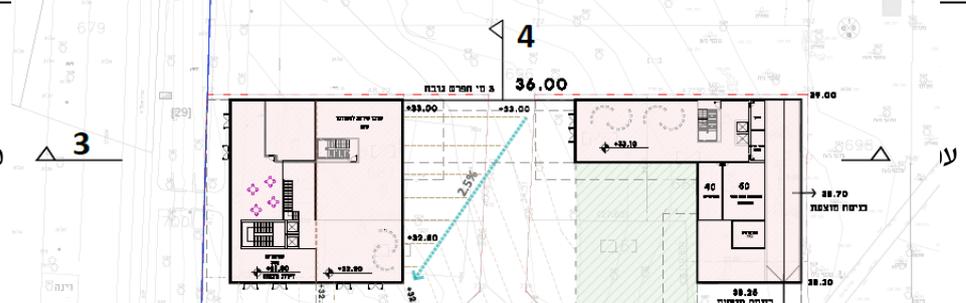


**תכנית פיתוח השטח**



מבא"ת ספטמבר 2007

3



## הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

### 1. העיצוב האדריכלי

#### 1.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – המבנים בנויים בארבעת מגרשי המתחם ומייצרים רחבה פנימית למכללה. הבינוי החיצוני מהווה "גדר" לסביבה והשלמות הגידור יהיו בין המבנים. יותר להקים "גשרים" המחברים את המבנים בקומות העליונות. למבנים מעטפת להצללה. המעטפת החיצונית בנויה ממערכת אלומיניום סטטית, המהווה הן מרכיב עיצובי, והן מענה להצללות על חלונות וקירות המסך של המעטפת הפנימית. מעטפת זו, תובא לאישור אדריכל העיר.

#### ב. גובה המבנים, מס' קומות.

תכסית – מגרש חלק ב'		תכסית – מגרש חלק א'		מרתף		קומות – במגרש חלק ב'		קומות – במגרש חלק א'		מגרש
מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	
27%	50%	99%	100%	1	3	3	2	6	5	5
0%	50%	81%	100%	1	3		2	6	5	6
*54%	50%	17%	100%	1	3	3	2	4	5	7
40%	50%	76%	100%	1	3	3	2	6	5	8
				1	3					33

\*לצורך ביצוע הפרוייקט, קיים הכרח לאישור ההקלות המבוקשות

#### ג. מפלסים

- א. מפלס החצר הפנימים יהווה את מפלס הכניסה הקובעת, כמצויין בחוברת העיצוב.
- ב. מפלס הדפנות הפעילות והמסחר, יתואם למפלס הרחובות המשיקים (שימוש למסחר יותר במגרשים 6, 8. במגרשים 5, 7 יתוכננו הכנות לשימוש מסחרי – שיתאפשר לאחר אישור של תוכנית מפורטת או בהליך של שימוש חורג בעתיד)

#### 1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – המעטפת הפנימית בטון/בלוקים וקירות מסך. המעטפת החיצונית, מקומה א' ועד לקומת מערכות הגג – מעטפת מאלומיניום או חומר אחר באישור אדריכל העיר. מסד הקרקע, קירות מסך והצללות חיצוניות.

ב. **מרפסות** – המרפסות במבנה, הינן מרפסות פנימיות, מוצללות, מעקה פנימי מזכוכית או מסגרות. המעטפת החיצונית מכסה גם את המרפסות הללו.

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

- למבנים גג פעיל בקומות הביניים. בנוסף, על הגג ימוקמו המערכות השונות הגג העליון כולל שדה תאים פוטו וולטאים. מיקום הגג לשימוש פוטוולטאי יתוכנן בשלב היתר הבניה בהתאם ליעילות המערכת. אזורי גג עליון יהווה גג מועיל (גג כחול, או פוטו - וולטאי, או ירוק או שילובים שונים). חומרי גמר של הגג, יהיו מולבנים ע"פ דרישות תקן בניה ירוקה.
- כל מערכות הגג, יקבלו מסתור של המעטפת החיצונית של הבניין, וחיפוי אקוסטי ע"פ הצורך.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/1767ג(1) - מכללת אפקה מקטע דרומי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	14/09/2022 3 - - 0026-222

- מרפסות והגג הפעיל / גג ירוק / גג כחול, יגוננו כמפורט בתוכנית זו.
- גג כחול יעמוד ביכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר
- אזורי התקנת תאים פוטו-וולטאים, לרבות מערכת הקונסטרוקציה מעל לגג הפעיל יעמדו על שטח של כ- 150 מ"ר. (כפי שיתוכנן בתכנון המפורט)

### 1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמתחם

- בקומת הקרקע תתוכנן כיכר עירונית, בצמוד למבנה הכניסה. ביתן השומר, ישולב בתוך מבנה הכניסה של מכללת אפקה. בחזית לכיכר, ברחוב משה דיין וברחוב 1305 (דרך 2) – ימוקמו שטחי מסחר הפתוחים לרחוב ולכיכר. המסחר כולל בית קפה, חנויות, וקפיטריה המשמשת גם את המכללה. בחזית הדרומית כניסה לחניון עתידי ושירות למרתפי המבנים.
- הקמפוס מגשר על הפרש טופוגרפי של כ 6 מטרים (מערב למזרח), פיתרון לנגישות ינתן מתוך המבנים עצמם, במטרה להפחית את כמות המעקות והרמפות בפנים חצר הקמפוס. מפלסי הפיתוח בהתאם למפלסים ולחתכים המוצגים בחוברת העיצוב.

### 1.4 אצירת אשפה:

- מיקום חדר אצירת האשפה: בתחום מגרש 8 בקומת המרתף, עם נגישות לרכב פינוי אשפה מתוך החניון אל רחוב 1305 (דרך 2), בנוסף, יתוכננו חדרי אשפה מקומיים לאצירה זמנים, עד לפינויים לחדר המרכזי. גישה ופינוי מרחוב 1305 (דרך 2).
- החדר כולל שטח עבור אצירת זרמי פסולת למחזור כולל: נייר, זכוכית, מתכת, קרטון, ופסולת מוצרי חשמל
- תוכנית אשפה מפורטת, תאושר במסגרת היתר הבניה בכפוף לאישור מח' אשפה של עיריית תל אביב יפו.

### 1.5 תנועה וחניה:

#### חניון:

- דרישת החניה בעבור השימושים המוצגים תיפתר באמצעות תקן חניה מתחמי וחניון המרתף יוצג כחניון משותף עבור כלל המבנים בארבעת המגרשים.
- החניון ישמש את באי מכללת אפקה במהלך שעות הפעילות של המכללה, ואת הציבור ביתרת הזמן.
- החניון ישמש לרכבי תפעול ושירות, פריקה וטעינה ופינוי אשפה.
- רמפת הכניסה לחניון, תתוכנן בחלקו המזרחי של מגרש 8, מרחוב 1305 (דרך 2).
- רמפת החניון תמוקם בתחום תכסית המבנה ותתוכנן כך שלא תיפגע רציפות המדרכה.
- ישמר מעבר עתידי, דרך הרמפה הראשית למתחם חניון צפוני עתידי (יקודם במסגרת תב"ע עתידית).
- חניות נכים יתוכננו ע"פ תקן כמפורט במאזן התנועה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/1767ג(1) - מכללת אפקה מקטע דרומי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	14/09/2022 3 - 0026-222

- תקן החניה לרכב לכלל השימושים במגרש יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ויהווה תקן חניה מירבי, המלצת אגף התנועה הפחותת תקן החניה בהתאמה לאילוצים התכנוניים במגרש.
- תקן החניה, יתן מענה לבינוי המירבי המוצע בתוכנית זו – ויהיה כמפורט במאזן החניה שבנספח החניה.
- תקן החניה לאופניים ודו"ג יהיה עפ"י התקן התקף להעת הוצאת היתר הבניה ויפתר בתחום המגרש.
- מיקום מקומות החניה לאופניים ודו"ג יהיה עפ"י נספח תנועה מאושר ע"י אגף התנועה.

### דרך 1305 (דרך 2)

- קו בנין לדרך זו, יאפשר הרחבת מדרכה (בשלב ת. העיצוב בפועל ובהמשך גם סטטוטורית במסגרת תכנית בניין עיר עתידית) וכן אפשרות למעבר ציבורי בקומה בקולונדה לכיוון דרום.
- לאורך הצד הצפוני של הדרך, יתוכנן שביל אופניים
- בסוף הדרך ממזרח, יתוכנן "פטיש" סיבוב באופן שיבטיח ציר ציבורי המשכי ובלתי מופרע.
- כניסה לרמפת החניון תהיה ע"פ נספח התנועה בתחום מגרש 8

### דרך משה דיין

- לאורך הצד המזרחי של משה דיין, יתוכנן שביל אופניים
- גישה לשביל הצפוני, תהיה דרך משה דיין
- ישמר מעבר פנוי מתשתיות ועצים לרכב חירום

### שביל צפוני

- השביל הצפוני ישמש לרכב חירום בלבד
- פיתוח השביל יהיה כמפורט בנספח הפיתוח (ללא כיסוי אספלט, ועם פיתרון חילחול)
- יתוכנן "פטיש" במרכז הדרך, ללא חריגה למגרשי בינוי צפוניים (מגרשים 3, 4)
- בשביל זה, ימוקמו חניות אופניים ואופנועים כמפורט במאזן החניה שבנספח החניה.

## 2. פיתוח הסביבתי

### פיתוח השטח

א. עצים וצמחיה:

- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה כמוצג בחוברת העיצוב, בכל מקרה תהיה באדמה חופשית ותכלול מערכת השקיה וניקוז.
- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים ביחס של אחד ל 50 מ"ר, עצים בעלי מגוון, ועלווה צפופה, עם יכולת הצללה טובה. העצים יינטעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול, כל בית גידול לא יקטן מ 24 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ'. קוטר גזע העצים שינטעו, לא יפחת מ 4" בגובה מטר מהקרקע.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/1767ג(1) - מכללת אפקה מקטע דרומי</b>	<b>14/09/2022</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>3 - 0026-22ב'</b>

**ב. הצללות:**

- בתחום שטח הפיתוח במפלס הקרקע תהיה הצללה בתכסית של כ-33% משטח הפיתוח. יותר שההצללה תעשה באמצעות עצים קיימים לשימור ועצים מתוכננים: עצי צל, בגודל 10 לפחות – גודל עץ בוגר. מעל חניית האופניים מתוכננת הצללת סככה בשטח של 25 מ"ר.
- ג. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:
- **מי נגר:** שטח הפיתוח ינוקז במערכת משולבת של נגר עילי ומערכות ניקוז תת"ק. מי נגר ממפלס הפיתוח (שבילים ורחבות מרוצפות) יופנו אל השטחים המגוננים. שטחי הגינון והמדשאות מהווים 20% משטח הפיתוח במפלס הקרקע, ישמשו להשהייה וחלחול טבעי של הנגר. שטחי הגינון יכילו מילוי אדמה גננית מאווררת היטב בעובי מינימלי של 0.6 מ'. השטחים המגוננים מעל קרקע טבעית יונמכו כ-10 ס"מ מרחבות מרוצפות ושבילים על מנת שמי נגר ינוקזו, יושהו ויחלחלו בתחום זה.

**3. מתקני חשמל בתחום המגרש:**

- חדרי אנרגיה ממוקמים במרתפי המבנים, ומחוברים לרשת מתח גבוה של חברת חשמל.

**4. מאפייני בנייה ירוקה** (בהתאם לאישור מוקדם של בניה ירוקה/אדריכל העיר)

**תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.**

**א. הצללות והעמדת המבנים**

בשטחים הפתוחים ינטעו עצי צל.  
כיתות הלימוד מופנים לחזיתות מערב ומזרח- המוצלות ע"י רפרפות אלומיניום.

**ב. יעילות אנרגטית**

המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

**ג. ניהול מי נגר**

- התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש במגרשים מבונים ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-50).
- שטח תחום תוכנית העיצוב כולל 15% לפחות, נקי מכל תכסית, לצורך חלחול מי נגר.
- במגרש יתוכננו אזורים להשהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת אגן הניקוז.

**ד. איורור החדרים**

פנים המבנה מאוורר דרך המרפסות המצויות בכל הקומות, והחלל המרכזי, בו תתאפשר זרימת אויר, כמתואר בסכמה העקרונית של איורור חללי הפנים, ראו חוברת תוכנית עיצוב.

**ה. דו"ח תרמי עקרוני**

המבנה יעמוד בדרישות תקן 1045 ו 5258, לנושא הבידוד התרמי. כמתואר בחוברת העיצוב בנספח בניה ירוקה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/1767ג(1) - מכללת אפקה מקטע דרומי</b>	<b>14/09/2022</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>3 - 0026-22</b>

## 1. 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 SR (Solar Reflectance - מקדם החזר קרינה/חום) של לפחות 0.33.

## 5. נגישות

המתחם מתוכנן ומייצר נגישות מלאה מרחוב משה דיין ורחוב 1305 (דרך 2). התכנון לכיוון צפון, יאפשר חיבור נגיש עתידי גם למתחם הצפוני. פיתרון הנגישות לגישור הפרשי גובה טופוגרפי קיים יוצנע בתוך המבנים הגובלים. הבינוי והפיתוח מתייחסים לתקנות הנגישות התקפות ונותנים מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

## 6. שילוט בתחום המתחם:

כל השילוט בתוך המתחם יהיה בהתאם לשילוט מכללת אפקה ויכלול את שלטי התורמים הרלוונטים, וכן יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

## 7. גמישות:

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

## 8. שלביות:

תתאפשר שלביות: בשלב הראשון יוקמו 5 קומות, שלב שני קומה נוספת, וחיבור בגשרים. לוחות הזמנים יקבעו בהתאם לצרכי מכללת אפקה.

## חוו"ד משותפת: (מוגש ע"י צוות מזרח ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי להקמת מכללת 'אפקה' (מקטע דרומי) בתחום מרחב 'אורות' בכפוף לעמידה בתנאים הבאים:

- יש להבטיח שמירה של 15% מכלל שטחי הקרקע פנויים מבינוי על ותת קרקעי המאפשרים חלחול טבעי של מי נגר, בכל אחד מארבעת מגרשי הבינויה.
- יש להשלים לאישור משרד אדריכל העיר בדיקה פרטנית ביחס לכלל העצים המוצעים לכריתה בתחום תכנית העיצוב ולבחון אפשרות העתקתם למגרש השצ"פ הסמוך למכללה ממזרח, לרבות תכנון מיקום הקליטה בהתאם לשלביות הביצוע והנחיות האגרונום העירוני.

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0026-22' מיום 14/09/2022 תיאור הדיון:

יואב זילברדיק: מדובר בפרויקט חשוב ביותר במסגרתו תעבור מכללת אפקה למרכז רובע 9. אדריכל ליאור ציונוב יציג את התכנון לשלב א' של תכנון המכללה. ליאור ציונוב: מציג את תוכנית העיצוב חיים גורן: אתה מוציא היתר על בסיס התב"ע הקיימת. האם אפשר להוציא הקלות בהיתרים. הראלה אברהם אוזן: אם אתה מתייחס לתיקון לנושא ההקלות בחוק ההסדרים הוא יכנס לתוקף ב-1.1.23 וממועד זה יש שנתיים להגיש הבקשה ולפרסם את ההקלות. חיים גורן: האם שלב ב' מותנה בצורך ובאיזה שלב אנחנו עומדים עם התב"ע החדשה בחלק השני. מה המטרה של המזרקות מה הם נותנות? האם יש חוות של אקולוג ולגבי ההצללה וכמובן לוודא שאין תיחום של גדרות כמו באוניברסיטת ת"א ושהכל פתוח לציבור. דורון ספיר: אני מצטרף לשאלה לגבי ההצללה.

ליאור ציונוב: מיכון שאנחנו עובדים מכח תב"ע קיימת 41 מבנים שונים, דווקא כאן ברמת ההצללה יש פרגולות שמחברות בין בנין לבנין שמאפשרות בתב"ע הקיימת כקמפוס אחד. אנחנו עוברים את המכסה ברמת אדריכלות ירוקה וגם ברמת הפרגולות.  
חיים גורן: שלא יהיו שטחים חשופים עם שמש.  
ליאור ציונוב: יהיו שטחים חשופים אבל השהייה והטריבונות חלקן יהיו מכוסות בפרגולות. הקמפוס הזה סגור אבל לא בגדרות אלא הבניינים יוצרים קו בנין אפס לאזור חיץ של מסחר קפיטריה. אולם בפנים יש חיים של קמפוס סגור שיכול להיפתח אחורה לדוגמא יש עם עירוני ט ושי קישור נופי ויש קישור עירוני.  
חיים גורן: אבל מי שרוצה לעבור אפשרי לעבור באופן חופשי?  
אלעד דמשק: המעברים האלה התאפשרו אבל לא בזמן הלימודים כמו בכל אוניברסיטה שישנה. אבל אין ליאור ציונוב: מציג דוגמא במצגת את הסוגרים המבוקרים. האזורים בין הבניינים יש שם 4 סוגרים שמחברים אותנו לשצ"פ.  
חיים גורן: כלומר 4 פתחים וצריך שיראה יפה.  
אלעד דמשק: הטיפול העיצובי נופי יש לו חשיבות.  
חיים גורן: מה עם המזרקה? מה התועלת שבה?  
יואב זילברדיק: יש אלמנטים בפיתוח שנרצה להביא לאישור משרד אדריכל העיר.  
ליאור ציונוב: מזרקה זהו אזור התכנסות והמזרקה היא אחד מהם וזה עדיין בשלבי תכנון.  
חיים גורן: מזרקה זה אזור שמבזבזים הרבה זמן ומשאבים שלה.  
אלעד דמשק: זה התכנון ואותו אתם מאשרים הכל מובא באופן פתוח לועדה המקומית.  
חיים גורן: לכן אני אומר שצריכה לעשות חשיבה נוספת על המזרקה.  
יואב זילברדיק: בנוגע לשלבויות של התוכנית. למכללה הוקצו 8 מגרשים. מקודמת תב"ע במקביל כאשר אנו משתמשים בתב"ע מאושרת ומתאימים אותה לצרכי המכללה כדי לחסוך זמן. בארבעת המגרשים הצפוניים שיכללו בתב"ע החדשה נעשה תכנון מחדש ונתייחס לנושאים של תוספת שטחים ושימושים כמו מסחר במיקומים רצויים. כלומר בשלב ב' נתקן ו/או נעדכן את כל מה שנדרש בארבעת המגרשים הדרומיים שמוצגים בפני הועדה היום. התבע תהיה על כל התחום.  
חיים גורן: האם בפול הקיים של המכללה הם מתכננים לעבור למה שיבנה בשלב הראשון והמבנים הנוספים זה לקליטת תלמידים נוספים בעתיד.  
יואב זילברדיק: המבנים הללו המוצגים באופן עקרוני לחלוטין ייתכן ויכללו מעונות סטודנטים. אך הם מבוססים על הצפי של המכללה להתרחבות בטווח זמן ארוך יותר. התבע הצפונית תהיה מבוססת על אומדנים וצרכים של המכללה אבל בבסיסה מטרתה לייצר תשתית לנושאים שלא קשורים אך ורק לאפקה, לדוגמא – הגדרת השצ"פ ממזרח כפארק, ביטול ו/או הרחבת דרכים וקביעת מיקום מיטביים למגרש תשיעי שלא הוקצה לאפקה. בכל הנוגע לאופן ההקצאה, מציע שמנהל אגף נכסים, אלי לוי, יתייחס.  
ההקצאה לכמה זמן?  
אלי לוי: זו קרקע של מדינת ישראל שחכרנו את השטח הזה שכולל 9 מגרשים ומתוך 9 מגרשים הקצנו 8 למכללה והשארנו רזרבה למשהו חינוכי כולל קיבולת הבניה שעליה חלה תבע מאושרת על כל מגרש ומגרש שהוא 2.5 דונם וניתן לבנות עליו כ-5000 מ"ר. הפרויקט הזה היו כמה רעיונות בהתחלה חשבנו שנוכל לחקור את המגרשים עפ"י קצב הבניה ונתפתח לפי היכולת הכלכלית. גם ביפו התחלנו ככה. כאן יש לנו הסכמה לשלב ראשון ל-20,000 מ"ר זה מספיק ל-10,000 תלמידים שיכולים להיכנס בשלב הזה מתוך ראייה לשלב ב' שבשלב ג'. יש חשיבה בתב"ע העתידית יש רעיון אולי למעונות וזו סוגיה שהצוות התכנוני צריך לאשר. יש ליד זה בנין שהמנהל שיווק לנושא של סטודנטים שכבר נמצא בבניה. העיריה משקיעה הרבה כסף כדי לקדם את השלב הראשון כי לנו זה מפנה מבנים אחרים בצפון העיר. בהסכם היה שבונים 10,000 מ"ר ועוד 5000 בשלב ב'. מה שקרה שהפינוי שלה ביי"ס בצפון היה מתעכב הקדמנו את ה-5000 הנוספים ואז כשלב א' של כל הקיבולת שדרושה להם ולכן מתפנה לנו הבנין. זו הסכמה המשפטית והחוזית בתוכנית. מציגים התפתחות עם תוכנית עצוב לשלב א וב' וגם מקדמים תבע לכל המתחם.  
יואב זילברדיק: נציין כי גם התכנון המוצג כרגע ובטח שהתב"ע העתידית נגזרות בראייה הכוללת ממסמך המדיניות שאנחנו מקדמים לכל מרחב אורות (מתחם המכללות) התחום בין הרחובות לה גארדיה, משה דיין, דרך ההגנה ודרך הטייסים. מדובר באזור מוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליטניים שהוגדר כך גם בתמ"מ 5 וגם בתוכנית המתאר העירונית. אנחנו מקדמים מסמך זה ואילו התב"ע מכוחה מקודמת תכנית עיצוב היא תב"ע תקפה. המהלך שמציגים פה מהווה חלק מהתפיסה הכוללת ומטמיע את התובנות שכבר גיבשנו. המסמך אמור להגיע לוועדה בקרוב ולוקח בחשבון מעט פחות גמישות ב-4 מגרשים הדרומיים והתאמה גמישה יותר ומלאה לארבעה הצפוניים.  
חיים גורן: אנחנו מבקשים להוסיף הצללות נוספות בחצר.  
ליאור ציונוב: אנחנו כבר עובר בתקן ההצללה  
אירנה זילברמן: תקן החניה לרכב לכלל השימושים במגרש היא ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. הוא יהיה תקן מרבי. המלצת אגף התנועה להפחת תקן החניה וזאת בהתאם לאילוצים התכנוניים במגרש. תקן החניה שיקבע מהווה סטייה למדיניות העירונית, זה יהיה פחות בגלל שיש מרתף אחד.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/1767ג(1) - מכללת אפקה מקטע דרומי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	14/09/2022 3 - - '22-0026

חיים גורן : צריך גם חניית למרצים וכד'.  
אירינה זילברמן : כמה שהמרתף יוכל להכיל זה מה שנתן ולכן התקן יהיה גמיש.  
דורון ספיר : מאושר פה אחד.

### **בישיבתה מספר 0026-22' מיום 14/09/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי להקמת מכללת 'אפקה' (מקטע דרומי) בתחום מרחב 'אורות' בכפוף לעמידה בתנאים הבאים :

1. יש להבטיח שמירה של 15% מכלל שטחי הקרקע פנויים מבינוי על ותת קרקעי המאפשרים חלחול טבעי של מי נגר, בכל אחד מארבעת מגרשי הבנייה.
2. יש להשלים לאישור משרד אדריכל העיר בדיקה פרטנית ביחס לכלל העצים המוצעים לכריתה בתחום תכנית העיצוב ולבחון אפשרות העתקתם למגרש השצ"פ הסמוך למכללה ממזרח, לרבות תכנון מיקום הקליטה בהתאם לשלבויות הביצוע והנחיות האגרונום העירוני.
3. מאושר לסטות ממדיניות החניה משנת 2016 לנושא הוצאת היתרי בניה, כך שתקן החניה יהיה בהתאם לתקן הקבוע בתקנות החניה, הקובע תקן מירבי אותו ניתן להקטין.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא