

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/3889 - מעונות יום ויסוצקי 8	12/07/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7 - - 0012-23

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: הקמת מבנה מעונות יום עבור 5 כיתות במבנה בן 3 קומות.
מיקום: הצפון החדש כיכר המדינה, בלב אזור מגורים למבני מגורים



כתובת: ויסוצקי 8

גושים וחלקות בתכנית: גוש 6108, חלקה 372

שטח התכנית: 1 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: אדריכלית טובי גל, טובי גל אדריכלים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: יעל בר מאור, ברבים אדריכלות נוף
יועץ בניה ירוקה: מיכל ויטל, ויטל הררי מתכננים ויועצים בע"מ
יועץ תנועה: עדנה הוד, עדנה הוד תנועה יעוץ ותכנון
יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל: המגרש פנוי ממבנים ומשמש כשטח התארגנות לבניית מבני המגורים הצמודים בחלקה 372.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/3889 – "ויסוצקי 8-6" התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/3889 - מעונות יום ויסוצקי 8	12/07/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7 - - 0012-23

- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה לצרכי ציבור המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך שימוש אופטימלי בקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

מצב תכנוני מוצע :

מוצע מבנה בן 3 קומות שישמש עבור מעונות יום. חזית המבנה הראשית פונה לכיוון מערב לרחוב ויסוצקי, לחזית זו מופנות חצרות כיתות הגנים בקומות א' ובי'. בקומת הקרקע מתוכננת כיתת גן בקו 0 לרחוב. הכניסה למבנה מתוכננת מרחוב ויסוצקי דרך מרחב פיתוח בתוך שטח המגרש. מכיוון צפון קיימת זיקת הנאה המחברת בין רחוב ויסוצקי לרחוב נמיר.

נתוני נפח :

מספר קומות : 3 קומות

גובה : 13.5 מטר

תכסית : 580 מטר (58%)

קווי בניין :

קו בניין קדמי מערבי – לכיוון רחוב ויסוצקי : 0 מטר

קו בניין צדי צפוני – לכיוון מגרש בייעוד מגורים : 5 מטר

קו בניין צדי דרומי – לכיוון מגרש בייעוד מגורים : 4 מטר

קו בניין אחורי מזרחי – לכיוון מגרש בייעוד מגורים : 6 מטר

שלביות :

המבנה מתוכנן להבנות בהינף אחד, ללא שלביות אולם תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע.

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. חומרים – טיח, שליכט אקריאלי, חיפוי קשיח בתליה יבשה לאישור אדריכל העיר.
- ב. מרפסות:

- מעקה היקפי למרפסות יהיה מעקה מסגרות. מרפסת קומה 2 תקורה עי"י הצללת בד מתוחה בין קורות בטון.
- הצללת החצר בקומה 2 תשולב כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה על ידי קורה המשכית למבנה, בהתאם למוצג בתשריטים בחוברת תכנית העיצוב.

ג. חזית חמישית:

- מתקנים טכניים על הגגות לא יבלטו מעבר למעקה הגג.
- יתוכנן גג מועיל – יתוכנן גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למי"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/3889 - מעונות יום ויסוצקי 8	12/07/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7 - - 0012-23

2.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- כניסה ראשית למבנה מתוכננת מרח' ויסוצקי, במרכז המגרש. כניסה תפעולית נוספת מתוכננת בחלק הדרומי של רח' ויסוצקי. בנוסף מתוכננות 2 יציאות מילוט מהמבנה והפיתוח לכיוון זיקת ההנאה.
- 2.3 **אצירת אשפה:** חדר אצירת אשפה ממוקם בצד דרום ומשולב כחלק מהמבנה.
- 2.4 **תנועה וחניה:** תקן חניה אפס לכלי רכב. ברחוב ויסוצקי מתוכננת רצועה להעלאת והורדת של נוסעים. מתוכננות 5 חניות אופניים.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

- עצים וצמחיה:
 - א.1. **סקר עצים:** מסמך רקע לתכנית, כולל המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר מוטמעו במסמכי התכנית.
 - א.2. **הוראות לעצים במגרש:**
 - בתחום התוכנית ינטעו שבעה עצים חדשים.
 - 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.
 - 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. כדי לאפשר צמיחת העץ לממדים 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.
- **נטיעת עצים במדרכות:**
 - מוצעת תוספת נטיעות של שני עצים ברצף העצים הקיימים במדרכה, מעבר לקו הכחול.
 - בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
 - מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
 - עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
 - מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המרבי.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/3889 - מעונות יום ויסוצקי 8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12/07/2023 7 - 0012-23ב'

- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.
- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- **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.
- **הצללות הפיתוח:** רצועת הגינה הפונה לכיוון מזרח תהיה מקורה בפרגולה עד קו מגרש למניעת חפצים נופלים ממרפסות הבנין כלפי חצרות הגן הפעילות.
- **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:** קיים נספח ניקוז לפרויקט, השהיית מי נגר תעשה ע"י גג כחול.
- **תכסית:** 15%-20% 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.
- 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:** ארון החשמל ממוקם בנפח המבנה בדופן חדר אדירת האשפה ואינו מופנה אל הרחוב הראשי.
- **אין להפנות מערכות טכניות (חשמל, בזק, מיים וכיו"ב) כלפי הרחוב.**
- **ייצור אנרגיה:** כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה.
- **מתקני תשתית קיימים:** מתקנים בתחום הדרך הצמודה למבנה הציבורי יסולקו מהמדרכה וישולבו בחזית/גדר המבנה

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/3889 - מעונות יום ויסוצקי 8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12/07/2023 7 - - 0012-23

5. מאפייני בניה ירוקה

תנאי הוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים (65 נקודות) לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה. לבנייני מוסדות חינוך: הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'

א. דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש: מדובר במבנה בן 3 קומות הנמוך מהבניינים הסמוכים ועל כן לא משפיע על הצללת הגגות והחזיתות של המבנים הסמוכים. בנוסף מדרום ומזרח קיימים שני מבני מגורים גבוהים אשר מצלים על הבניין ומכסים את כל מניפת הצל של המבנה המתוכנן.

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:** בעונות המעבר והקיץ בשעות הבוקר כיווני נשיבת הרוח העיקריים הינם מערב ודרום, על כן ברובם המוחלט של חללי הלימוד וחללים משותפים קיים איוורור מפולש.

ד. **דו"ח תרמי עקרוני:** צורף דו"ח תרמי עקרוני במסגרת מסמכי תוכנית העיצוב.

ה. **ריצוף חוץ:** מתוכנן ריצוף בפיתוח בגוונים בהירים.

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.

חוו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי כפי שהוצגה בפני הוועדה המקומית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-23 ב' מיום 12/07/2023 תיאור הדיון:

אדר' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר: נציג בפני חברי הוועדה תכנית עיצוב למעונות יום במבנה חדש. אדר' טובי גל: מציגה את תוכנית העיצוב האדריכלית והפיתוח הנופי. חן קראוס: הכניסה למבנה היא ממש על הכביש, האם אפשר לעשות מחסום ברזלים לבטיחות הילדים? אדר' טובי גל: ישולב אלמנט גידור בהתאם להנחיות אגף התנועה והכל תואם עם היועצים לבטיחות. ישנה גם גדר המפרידה בין הרחבה הקדמית שפתוחה לשימוש הציבור ובין רחבת כניסה. ישנו שער ויש אזור של חצר שבו אפשרנו עוד כניסה פרטית לאחת הכיתות, אין יציאה חופשית מהמבנה אל הרחוב החוצה.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023 7 - - 0012-23ב'	תא/תעא/צ/3889 - מעונות יום ויסוצקי 8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

חן קראוס: מה לגבי מפרץ חניה?
 אדר' טובי גל: במסגרת הנחיות אגף התנועה מתוכנת ברחוב רחבת הורדה והעלאה.
 חן קראוס: מה לגבי גידור המבנה?
 אדר' טובי גל: התכנון נובע מהשאיפה לכמה שפחות גדרות. לכן המבנה בחזית והחצר אחורית. והבינוי מלווה רחוב, בחזית הצפונית לגיוון מעבר בזיקת הנאה במקום לתת לחצר גדר המשכנו את הקיר וכך שיפרנו פרטיות הילדים והעצמנו תחושה של המסת המבנה במפגש עם הקרקע. (מציגה במצגת) ולמעלה ישנן הכתות והחצרות פונות כליפי הרחוב, הכול מותאם לסטנדרט עירוני. לגבי הצד השני יש חזית שפונה לרחוב והחלון היחיד הוא של המנהלת וכל המבואה נסגרה. העיר מרוויחה הרחבת המדרכה ושטחי רחבה קדמית לפני מבואת המבנה.
 חן קראוס: האם ההצללה האחורית היא לכל החצר?
 אדר' טובי גל: בכל אזור שהילדים נמצאים יש הצללה, יש פרט רפה המאפשר הצללה ועדין מאפשר כניסת אור.
 חן קראוס: החצרות בקומות העליונות ממה הם עשויים?
 אדר' טובי גל: תכנון החצרות נעשה ע"י יועץ פתוח - אנחנו משלבים דק יחד עם משטח גומי מתחת למתקנים שהשפה שלהם עכשווית יותר כמו חצרות טבעיות שאנחנו עושים. כל מה שהוא אזור אחר הוא יהיה דק, יש מספיק גובה למתקנים, מגלשות וכד' ויש מתקנים עירוניים שנראים רגועים יותר. היה חשוב שיהיה מקום להסתובב ולהתרוצץ. כל תכנון החצרות לוקח בחשבון גיוון פעילויות ותחושות החיוניות להתפתחות הילדים.
 מלי פולישוק: מה יש מאחורי הקיר זו כתת גן.
 אדר' טובי גל: מציגה במצגת את הכיתות, במפגש בין כיתות לבין הרחוב בקו אפס החלון מתוכננים מגובה 2 מ' על מנת להגן על הילדים. בחצר המשכנו את אותו הקיר על הדופן.
 מלי פולישוק: אז מאיפה יש אור לכתה החסומה?
 אדר' אלעד דמשק: לכיתה ויטרינה גדולה כלפי החצר בקומת הקרקע, במקביל נבדוק איך להגדיל את גובה החלונות בחצר בכדי להכניס יותר אור.
 אדר' אורית בן אסא: צריך להבדיל בין קיר בקו אפס של כתב לבין חוץ. בכתה אנחנו מחויבים לשמור על קיר בנוי בגובה של שני מ' לביטחון, אבל במקרה של החצר אנחנו נבחן מה אפשר לעשות.
 דורון ספיר: נאשר את התוכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0012-23ב' מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי כפי שהוצגה בפני הוועדה המקומית

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חן קראוס, חיים גורן