

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:

הריסת מבנה גן ילדים בן קומה אחת והקמת מבנה חדש בן 4 קומות ובו 8 מעונות יום ורסטיליים.

מיקום: רחוב ראש פינה שכונת נווה שאנן



כתובת: ראש פינה 12-14

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
9032		כך	2,3

שטח התכנית: מגרש המורכב משתי חלקות בשטח כולל של כ-857 מ"ר.

מתכננים:

אדריכל התכנית: עמית נמליך אדריכלים
 מתכנן פיתוח ונוף: יעל בר מאור אדריכלות נוף
 יועץ בניה ירוקה: ויטל הררי מתכננים ויועצים
 יועץ תנועה: אם-אס הנדסה תכנון תנועה ותחבורה

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

מצב השטח בפועל:

מבנה חד קומתי בשטח של כ-360 מ"ר כולל חצר חיצונית.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/תעא/צ/אף(2)

- 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.

מצב תכנוני מוצע :

בניין פינתי עם בינוי מלווה רחוב בדופן רחוב ראש פינה ורחוב יסוד המעלה. חזיתות המבנה הפונות לרחובות מהוות ברובן את חזית המרפסות המפולשות לצורך שימוש הגן. בהתאם, אלו חזיתות פתוחות ומאווררות, המאפשרות עיצוב חזית חופשי באמצעות אלמנטים קלים: מעקות ורפפות. בניין בן 4 קומות ובו 8 מעונות יום ורסטיליים.

נתונים נפחיים :

מספר קומות: 4/5 קומות
 גובה: כ-17.2 מטר ב 4 קומות ו 21.30 ב 5 קומות
 תכסית: כ-622 מטר

קווי בניין :

קו בניין קדמי צפוני לכיוון דרך: 0 מטר
 קו בניין קדמי מערבי לכיוון דרך: 0 מטר
 קו בניין אחורי דרומי לכיוון מגרש מגורים: 2.50 מטר
 קו בניין אחורי מזרחי לכיוון מגרש מגורים: 2.50 מטר

טבלת השוואה :

מותר - תכנית צ'	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
			אחוזים	סה"כ זכויות בניה גובה
270%	268%	60%	מ"ר	360
2314	2,294	360	קומות	1
כ-5 (לפי הגבלת גובה במגרש קטן מ 1.5 דונם)	4	1	מטר	3.3
17	17.2	3.3		
514	622	360		תכסית במ"ר
60%	73%	42%		תכסית באחוזים

הדמיית המבנה



העמדת המבנה



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים –

מפלס הקומה הקובעת הוא $0.00 = +20.90$. מבנה בן 4 קומות כשמפלס הקומה המאוכלסת האחרונה הוא 12.87. מפלס גג עליון הוא 17.32 מטר.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – מבנה בגמר טיח בהיר משולב מעקות ורפפות.

ב. **מרפסות** – מרפסות המבנה מפולשות ומוצלות במלואן ע"י תקרת המרפסת מעל/גג טכני. בהיקף המרפסות יותקן מעקה בטיחות בגובה 150 ס"מ, ע"פ תקנות בטיחות ודרישות העירייה.

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

- מתקנים טכניים על הגגות יוסתרו ע"י מעקה גג בנוי כחלק אינטגרלי מחזית המבנה ובכל מקרה לא יבלטו מעבר למעקה הגג.
- גג מועיל – גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח של כ-230 מ"ר המהווים כ-80% משטח הגג. המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש:

הכניסה למבנה מתוכננת מרחוב יסוד המעלה. המבנה מוגבה מאזור הכניסה משיקולי ניקוז החצרות בכ-60 ס"מ, הפרש המפלסים יגושר ע"י מדרגות ורמפה בשטח המגרש. כניסה לחצר התפעולית עם גישה חיצונית לחדר האשפה ולמטבח מוצעת מרחוב יסוד המעלה, בצמוד לקו המגרש עם בניין שכן.

שימושים בקומת הקרקע: שתי כיתות מעון, חצר בקומת עמודים, ושטחי שירות ותפעול: מטבח, מחסן, חדר מנהל/ת וחדר כביסה

1.4 אצירת אשפה: חדר אצירת אשפה מוצע בחזית דרומית כחלק מנפח המבנה, גישה דרך חצר תפעולית חיצונית עם שער וקודן.

1.5 תנועה וחניה: גישה לרכבי שירות לכיוון חצר תפעולית/כניסה ראשית נגישה למבנה דרך אבן שפה מונמכת ברחוב יסוד המעלה תאפשר גישה. קיימת גישה כבאית בכבישים הסובבים את המבנה. המדרכה מול חזית הכניסה תורחב. פריקה וטעינה לטובת מטבח מבשל- על בסיס פריקה וטעינה קיימת ברחוב. העלאה והורדה ברחוב יסוד המעלה. תקן החנייה יהיה תקן 0.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

- **סקר עצים:** סקר עצים הוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית במסגרת המגרש ינטעו 7 עצים בוגרים חדשים. נבחנת תוספת עצים ברצועת נטיעות במדרכה ברחוב יסוד המעלה.
- **הוראות לנטיעת עצים:** כמות העצים שינטעו במגרש על פי תכנית הפיתוח.
 - 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.

- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים 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 בריצופים קשים :

- 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.
- לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
- העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

■ נטיעת עצים במדרכות :

- 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 המירבי.
- 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 :** בכל האזורים המפולשים המבנה מצל על עצמו. במקביל לקווי מגרש אחוריים (לכיוון מגרשים שכנים) מוצעות נטיעות.

ב. ניהול השהיית והחדרת מי נגר :

- **תכסית:** המבנה בתכסית 73% תכסית זו נקבעת בהתאם לקומה הטיפוסית הכוללת שתי כיתות גן/מעון וורסטייליות והחצר הסמוכה. נדרשת פרסום הקלה להיתר הבנייה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
- 15% 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.
- במידת הצורך יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.

3. מערכות:

- **מתקני חשמל:** גנרטור חירום ימוקם על גג המבנה מעל קיר חדר מדרגות.
- **ייצור אנרגיה:** כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה
- **מערכות חשמל:** ארונות החשמל ישולבו בתכסית המבנה תחת גרם מדרגות החירום. באופן חריג, תותר פתיחת דלתות לכיוון הרחוב. הדלתות ישולבו בעיצוב המבנה ויחופו טיח דוגמת קיר המבנה לצמצום המפגע הויזואלי.

4. מאפייני בניה ירוקה (את פרק זה יש לאשר מול היחידה לתכנון בר קיימא)

- **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:** יש להגיש נספח מפורט בנפרד. בפרק זה יש לציין את יישום המסקנות בפיתוח ובבנין. אם בוצע בתב"ע, יש לפרט שינויים בעקבות התכנון המפורט.
- 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 דיור מוגן ומעונות סטודנטים: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- ג. **איוורור החדרים:** יש להראות סכמה עקרונית של איוורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.
- ד. **דו"ח תרמי עקרוני:** יש לצרף דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית: צירוף חתכי קירות חיצוניים, מפרט בידוד וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי (ראה: [http://www.sii.org.il/488-\(he/SII.aspx?standard_num=1052820100](http://www.sii.org.il/488-(he/SII.aspx?standard_num=1052820100)

- ה. **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 (Solar Reflecting Index) SRI - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.
- ו. **אקוסטיקה**: פתרונות אקוסטיים לשילוב מערכות מכאניות על הגג כחזית חמישית. מפלסי רעש תחבורה (70-75 דציבל), נדרש מיגון אקוסטי.
5. **נגישות**: תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.
6. **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.
7. **גמישות**: שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

חו"ד משותפת: (מוגשת על ידי מחלקת תכנון עיר יפו ודרום ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להשלמת התנאים הבאים:
 התכנית מחייבת פרסום בקשה להקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, עבור הגדלת תכסית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-22ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדין:

אורית בן אסא: מעונות היום מתוכננים כדי לתת מענה למסיל"ה שפועלים היום בשכונה ואמורים להתפנות. המעונות תוכננו לפי פרוגרמת התמ"ת ובנוסף יכולים להפוך לגני ילדים בעתיד. נושא זה תואם עם היחידה לתכנון אסטרטגי בהתאם לצרכים העתידיים של השכונה.
 חיים גורן: אם יהיו ילדים ישראלים הם לא יוכלו להשתמש במקום?
 אורית בן אסא: זו שאלה שאמורה להיות מופנית למסיל"ה שיתפעלו את המבנה.
 אופירה וולק יוחנן: אם יהיו ילדים ישראלים שיצטרפו מעונות למה לא לתת להם להשתמש?
 חיים גורן: מדובר בשאלה הנוגעת למהות הפרוייקט.
 עמית נמליך: מציג את תוכנית העיצוב.
 אסף הראל: למה יש 3 מדרגות בכניסה למבנה? למה לא במפלס אחד?
 עמית נמליך: יש הפרש קל מטעמי ניקוז של החצר ומטעמי התחברות של מערכת ביוב שקיימת היינו צריכים לקבוע את האפס מעט יותר גבוה ממפלס הרחוב אך זה מונגש ע"י רמפה מתונה. שזהו שיפוע קל ומדרגות. החישוב של השיפוע צריך להעלות את המבנה שזו עליה של 40 ס"מ והיא מונגשת עם שיפוע קל 31 מדרגות.
 אסף הראל: מבחינת היסודות האם יש אפשרות להוספת קומות עתידי?
 אלחנן זבולון: באם תתחלף האוכלוסייה האם ניתן יהיה להשתמש במבנה למטרה אחרת לשימושים נוספים?
 אורית בן אסא: כן, כאמור זה לא רק מתוכנן למעונות אלא גם ורסטילי לגנים.
 אלעד דמשק: התוכנית ממקסמת את הזכויות הבניה במגרש גם מבחינת הגובה וגם מבחינת זכויות הבניה בהתאם לתכנית למוסדות ומבני ציבור.
 ליאור שפירא: התוכנית מאושרת לעיצוב בכפוף להשלמת התנאים הבאים, פרסום בקשה להקלה לפי סעיף 149 לחוק עבור הגדלת התכסית.
 אסף הראל: גם אם ממצים את הזכויות, אנחנו כן צריכים לשאוף להכין יסודות שיאפשרו לנו עוד קומות לגובה גם צ' מאפשרת זאת.
 אודי כרמלי: בעקרון אני מסכים אבל כאן זהו מגרש קטן.
 ליאור שפירא: זו עמדת הועדה לכל התוכניות שלנו.

בישיבתה מספר 0030-22ב' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להשלמת התנאים הבאים :
התכנית מחייבת פרסום בקשה להקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, עבור הגדלת תכסית.
משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס, אסף הראל,
מיטל להבי