

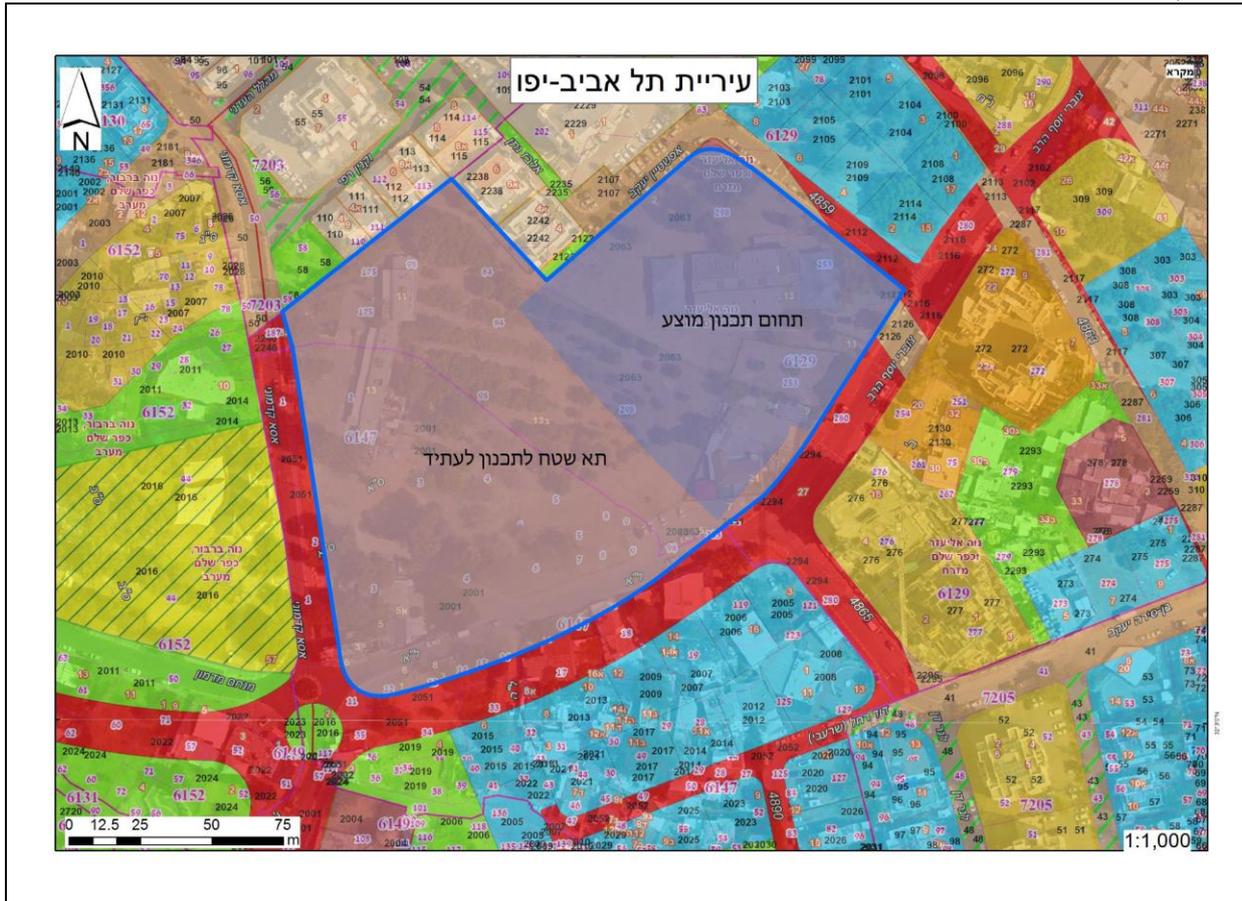
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

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

הסבר כללי:

הריסת סניף ביה"ס תל חי וגני ילדים קיימים והקמת ביי"ס על יסודי למדעים ואומנויות הכולל 42 כיתות בשני מבנים מחוברים, בגובה של עד 6 קומות סה"כ

מיקום: שכונת כפר שלם



כתובת: רחוב צוברי יוסף הרב מספר 7, רחוב 4859 מספר 1

גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
2,3,117,11,12,13,14,15,16,17,18,33	7,8,9,4,5,6	חלק		6147
83,84,98,175,202,253,298		חלק		6129

שטח התכנית: 25.921 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: לקנר אילן, לקנר אדריכלים.

מתכנן פיתוח ונוף: בארי בן שלום, אב אדריכלים.

יועץ בניה ירוקה: יעל בר אילן, ויטל הררי מתכננים ויועצים.

יועץ תנועה: אמי מתום

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2580(1) - מרכז כפר שלם - בית ספר על יסודי	28/12/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	1 - 0033-222'

מצב השטח בפועל:

בתחום השטח המתוכנן קיימים מבנה בית ספר יסודי סניף תל חי ומבנה גן ילדים, כמו כן עצים בערכיות שימור גבוהה ומקבץ עצים בערכיות גבוהה מאד בחלקו הצפוני של השטח החום.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/2580 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 הקמת מבנה בית ספר על יסודי ומגמות אומנות בשטח כולל של כ-16,000 מ"ר ובגובה של עד 6 קומות ממפלס רח' יוסף צוברי. במפלס קומת הרחוב מתוכננים שימושי מסחר, חניה תת"ק, מקלט ציבורי וכניסה לבית הספר. בקומת הקרקע העליונה מתוכננת הכניסה הראשית לבית הספר. בקומה זו ממוקמים בין השאר חדרי הנהלת ביה"ס, ספרייה וחדרי מורים, בשאר הקומות כיתות לימוד, מעבדות, חדרי ספח וסגל. אולם ספורט מתוכנן בקומה הרביעית. באגף נפרד המקושר בגשרים למבנה בית הספר ממוקמות מגמות האומנות, מחול, מוסיקה, תיאטרון וקולנוע. בקומת הקרקע ממוקם אודיטוריום ושימוש מסחרי. הבינוי המוצע מייצר דופן לרחוב צוברי וחזית מסחרית במפלס הרחוב, כיכר ציבורית וכניסה לבית הספר מרח' צוברי, מהלך מדרגות הכולל אזורי ישיבה מקשר למפלס קומת הקרקע העליונה המהווה כניסה לבית הספר לכל הבאים ממערב. מערך שבילים להולכי רגל מאפשר גישה מרח' אפשטיין ומרח' אסא קדמוני לבית הספר המתוכנן. כניסת כלי רכב לחניה התת"ק המיועדת לסגל ההוראה בלבד ממוקמת ברחוב 4589. דרכי הגישה לכלי רכב, המדרכות ושבילי אופניים תוכננו בהיקף הפרויקט בהתאם להנחיות אגף התנועה.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 6 קומות
 גובה: כ-34 מטר ממפלס קומת הרחוב
 תכסית: כ-14%
 קווי בניין:
 קו בניין קדמי לרח' יוסף צוברי 0 מ'
 קו בניין קדמי לרח' 4589 0 מ'
 קו בניין קדמי לרח' אפשטיין יעקב 0 מ'
 קו בניין צידי למגורים (רח' אלבו נתו) 2.5 מ'
 קו בניין אחורי למגורים (רח' וקנין רפי) 3 מ'
 קו בניין קדמי לרח' אסא קדמוני 0 מ'
 קו בניין קדמי לרח' ל"א 0 מ'

טבלת השוואה:

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
270%	23%	23%	13.1%	סה"כ אחוזים
69,987	16,250	16,250	3,400	מ"ר זכויות בניה
10 קונות	6 קומות	6 קומות	3 קומות	קומות גובה
	33 מ'			מטר
15,552	3,470 מ"ר			תכסית במ"ר

שלביות:

תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע. תאים פוטו-וולטאים בתחום המגרש יבוצעו בפועל בהתאם להנחיות הממונה העירוני בשלב ההיתר.

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – טיח, בטון, חיפויים קשיחים, אלומיניום וזכוכית.
- ב. **מרפסות** – המרפסות בקומות יגודרו על פי הנחיות הבטיחות ותבוצע בהן הצללה בהתאם לצורך.
- ג. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**
 - הצללת הגגות הפעילים ו/או המרפסות בתחום המבנה ישולבו כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה אם על ידי קורה דקורטיבית במעטפת המבנה או אחר, בהתאם למוצג בתשריטים בחוברת תכנית העיצוב.
 - מתקנים טכניים על הגגות לא יבלטו מעבר למעקה הגג.
 - תבוצע הכנה לתאים פוטו וולטאיים בכ-80% משטח הגג הפנוי ממערכות.

1.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- למבנה בית הספר 2 כניסות, אחת ממפלס רחוב צוברי ואחת ממפלס קומת הקרקע העליונה המתחברת למפלס הפיתוח העליון.
- כניסת כלי רכב לחניה תת"ק לסגל ההוראה מתוכננת מרחוב 4589.

1.3 אצירת אשפה:

- חדרי אצירת האשפה למסחר ולביה"ס ממוקמים בתחום המבנה במפלס הקרקע התחתון, בדופן הפונה לרחוב 4589. חדר אצירת אשפה נוסף מתוכנן למסחר ברח' יוסף צוברי.

1.4 תנועה וחניה:

- הרחובות המקיפים את בית הספר תוכננו עפ"י הנחיות אגף תנועה. רח' יוסף צוברי תוכנן כרח' ממותן תנועה. ברחוב יוסף צוברי אזור הורדה לתלמידים ועמדות פריקה וטעינה למסחר. כניסה לחניון תת"ק עבור כ-40 מקומות חנייה עבור סגל ההוראה תתבצע מרחוב 4859. ברחוב אסא קדמוני תוכנן שביל אופניים.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

- א. **עצים וצמחיה:**
 - **סקר עצים:** סקר עצים יוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית ויכלול המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר יוטמעו במסמכי התכנית.
 - **הוראות לנטיעת עצים:** בתחום ביה"ס יינטעו כ-22 עצים. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.

- 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 תשתיות 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.

ב. **הצללות הפיתוח:** הצללות במגרש יבוצעו ע"י נטיעת עצים, אלמנטי הצללה קבועים וע"י המבנה עצמו, ובהתאם ל"מסמך הנחיות תכנון צל במרחב הציבורי".

ג. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**

- יש לערוך נספח ניקוז כחלק ממסמכי התכנית, ובו נספח ניהול נגר לפי קני"מ מומלץ של 1,000:1. יש לוודא שנספח הניקוז (תשריט ומלל) כולל פרק ניהול נגר העומד ביעדים כמותיים שתגדיר התב"ע. המסמך יוכן על פי נספח ב' 4 לפרק המים בתמ"א 1 (הנחיות לנספח ניהול מי נגר), בהתאם לתכנית האב העירונית לניקוז ולתכנית האב העירונית לניהול נגר והנחיות מחלקת התיעול העירונית שיתקבלו בתחילת תהליך התכנון.
- יש לבדוק עם יחידת התיעול העירונית במינהל בנייה ותשתיות האם הנספח בתכנית זאת נדרש לכלול בחינת פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת תת אגן הניקוז.
- תכסית:** 10% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכן באיזור 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. בנוסף מתוכננת מערכת דריינבוקס יעילה ומשמעותית בנפח כולל של כ-120 מ"ק ושני קידוחי החדרה.
- יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.

3. **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:** : חדרי שנאים לבית הספר ולמסחר ממוקמים בתחום המבנה במפלס הקרקע התחתון, בדופן הפונה לרחוב 4589.
- אין להפנות מערכות טגניות (חשמל, בזק, מיים וכיו"ב) כלפי הרחוב.**
- במבנים בהן יש בנייה בתת קרקע:** כל תשתיות האנרגיה הקוויות בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות.
- 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.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת 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. במידה וקיים מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט, יש לציין זאת ובהתאם את הפתרון.
- 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).
- 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 מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

5. נגישות:

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות 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 השילות

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

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

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח כפי שמוצגת בפני הוועדה המקומית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0033-22' מיום 28/12/2022 תיאור הדין:

אדר' אלעד דמשק – משרד אדריכל העיר: מדובר בתכנית עיצוב לבית ספר על יסודי לאומניות ומדעים, תכנית עיצוב זו מהווה סנונית ראשונה לתכנון ופיתוח המרחב הציבורי המשמעותי בלב שכונת כפר שלם. תכנון בית הספר מתוכנן בצורה חכמה בטופוגרפיה הקיימת ומאפשר בניה בקומות תת הקרקע כלפי הרחוב שיכולה לשמש קומה מסחרית וחניון מורים תחת בית הספר.

אדר' אורית בן אסא – מינהל החינוך: בית הספר הינו בית ספר למדעים ואומניות נוסף בעיר, יהיו יכלול 7 כתות בשכבה מתוכן 2 כתות אומניות שיהיו על אזוריות. מה שמייחד את בית הספר לאומניות זה שילוב המגמות המוסיקה והמחול. אנחנו עובדים בשיתוף עם משרד החינוך והצגנו לציבור את תמונת העתיד בכפר שלם. בשטח היום יש את סניף בית הספר תל חי. בימים אלו אנחנו בפרוייקט בינוי לאיחוד הסניף עם בתי ספר שישתיים ביוני. זו בשורה לתל חי מאחדים מ א-ו ובאתר החדש בונים בייס על יסודי שש שנתי שמתוכנן להסתיים בספט' 24. המהלך של הבינוי בשכונה הוצג לתושבים והם קבלו זאת בברכה. חן אריאלי: 5 כתות לתושבי השכונה ו 21 אומניות לכל העיר.

אופירה יוחנן וולף: חינוך מיוחד

אדר' אורית בן אסא: בנוסף 6 כתות לחינוך מיוחד.

אדר' אילן לקנר: מציג את תוכנית העיצוב.

אופירה יוחנן וולף: ניצלנו מקסימום זכויות?

אדר' אלעד דמשק: מגרש מאוד גדול וחילקנו אותו למגרשי מימוש שונים. המבנה המוצע הוא מבנה בן 6 קומות עם תכסית יפה, אכן מדובר בניצול טוב של זכויות הבניה, תוך השארת זכויות בניה גם לבניה העתידית.

אופירה יוחנן וולף: חניון של 40 מקומות חניה אפשר לפתוח לציבור בשעת ערב כשהבייס לא מופעל לא צריך לסגור. תקן של אולם הספורט מה התקן? זו בשורה גדולה לכפר שלם ואני מברכך על כך.

חן אריאלי: מה בנוגע להצללה בבייס?

מלי פולישוק: מרחב העצים – הוא חלק מחצר בייס

אדר' אילן לקנר: כן, כל האזור התחום בגדר הבית הספר הוא לשימוש בית הספר.

מלי פולישוק: כמה שטח חצר נשאר? האם יש חניון האופניים? האם יש חדר למוסיקה האם זה נבנה לפי מפרט מקצועי?

אדר' אלעד דמשק: את גודל החצר רואים בשרטוט כל החלק האחורי פתוח ויש מספיק שטח, יותר מזה לבית הספר בקומה החמישית יש מרפסת גג פעילה, בה מתוכננת הצללה. רוב המגרש מוצלל ואם יהיה צורך להוסיף מתקני צל בנוסף נעשה זאת.

אופירה יוחנן וולף: מגרשי הכדורגל לא מוצללים?

אורית בן אסא: המטרה היא להציל את כל מגרשי הספורט בעיר.

אופירה יוחנן וולף: זה לא מקובל עליי מגרשי הספורט חיבים להיות מוצללים באופן ראשוני.

גל שרעבי דמאיו: המטרה שלנו להציל את כולם וצריך בפרוייקט ראשוני להציל כבר התחלה.

אדר' אלעד דמשק: תכנית העיצוב תציג מתקני צל גם מעל מגרשי הספורט, הדבר מתואם ומוצג גם בפרק הבניה הירוקה.

אדר' אורית בן אסא: תהיה הצללה במגרש הספורט שהוא נפתח. לגבי החניון יש כאן בעיה בטיחותית.

אופירה יוחנן וולק : אם יודעים להגיד ליזם מ7 בערב שהחניות תהיה פתוח לציבור זה יהיה בטיחותי אדר' אורית בן אסא : בגלל שהחניון בשטח תת קרקעי מתחת לבית הספר החשש הוא ממכונת תופת ונדרש פינוי של כל הרכבים בבוקר. זה נושא תפעולי בטיחותי שדורש פתרון. גל שרעבי דמאיו : יש בכל ביי"ס יש 250 אנשי צוות איפה הם יחנו האם יש פתרונות בשבילם. אני רואה מה קורה בבי"ס בעיר צריך למצוא פתרונות. אדר' אלעד דמשק : כרגע מתכננים 150 מקומות חניה לאופניים בכל מידה ונראה צורך בעתיד, נוכל לבחון תוספת. אדר' אילן לקנר : יש קומה של חדרי מוסיקה לפי פרוגרמה שקבלנו. יש 3 חללים של 80 מ"ר. המפרט יגובש ברגע שנכנס לתכנון מפורט נדייק את התכנון והשימוש בחדרים. אדר' אלעד דמשק : לגבי אולם הספורט, מדובר באולם קטן והתכנון מאפשר גישה נפרד בזמן שבית הספר אינו פעיל. דורון ספיר : מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 0033-22ב' מיום 28/12/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח כפי שהוצגה בפניה.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו, ענת בן לוי יליזרוב