

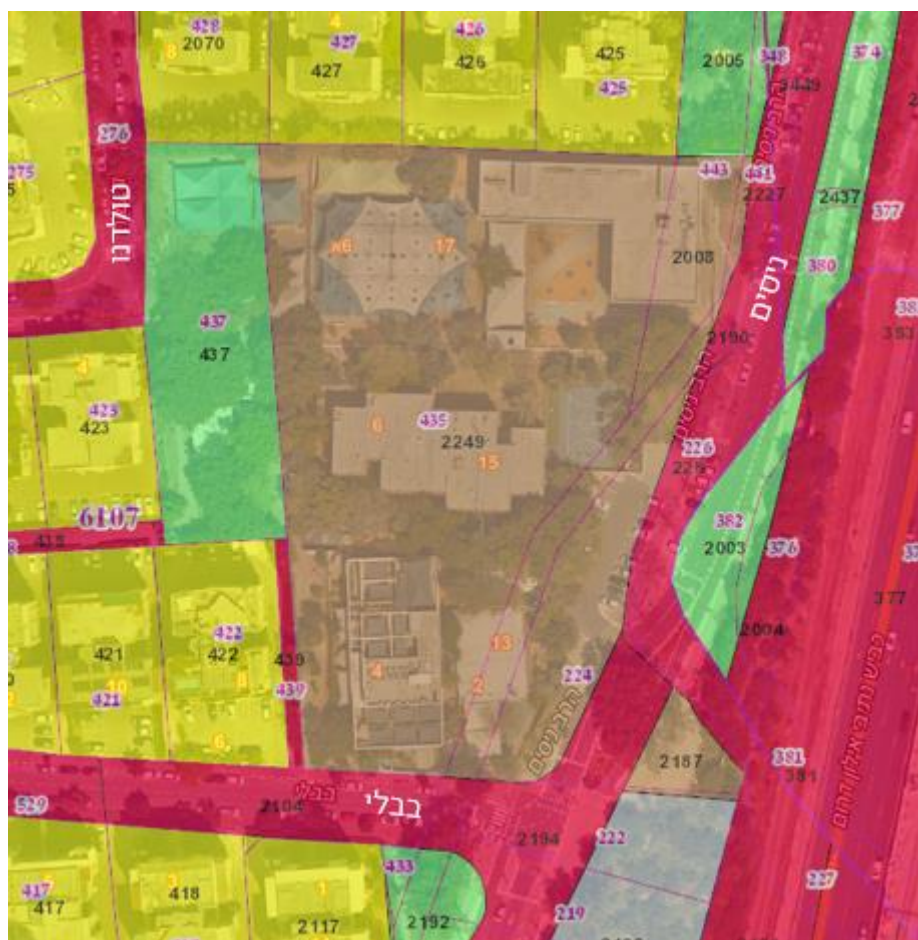
מס' החלטה	התוכן
15/06/2022	תא/תעא/צ/1770א(2) - מרכז קהילתי בבלי
8 - 0019-222ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למרכז קהילתי שכונת בבלי

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום: שכונת בבלי, מתחם מבני ציבור, מערבית לרחוב ניסים, מזרחית לרחוב טולדנו.

כתובת: הרב ניסים 15, תל אביב יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6107	מוסדר	חלק		224
6107	מוסדר	חלק	435	435
6107	מוסדר	חלק		443
6107	מוסדר	חלק		468

מס' החלטה	התוכן
15/06/2022	תא/תעא/צ/1770א(2) - מרכז קהילתי בבלי
80019-222' - 8	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

שטח התכנית:

11.959 דונם מגרש ייעוד קרקע 2249,2008

מתכננים:

אדריכל תכנית: ליאור לייטמן, אדום אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: אב אדריכלים
יועץ בנייה ירוקה: מיכל ויטל

יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית ת"א-יפו

מצב השטח בפועל:

מרחב ציבורי במגרש בייעוד מבני ציבור.
בחלק הדרומי בצד המערבי - מבנה אשכול גנים בן 3 קומות.
בחלק המזרחי מבנה גן ילדים בן קומה 1.
בחלק הצפוני ממקום ב"ס בבלי, מבנה בן 3 קומות, הכולל מגרשי ספורט וחצר ב"ס.
במרכז השטח ממוקם מרכז קהילתי ומעון יום מבנה בן 2 קומות.

מצב תכנוני קיים:

- תכנית מפורטת תא/1182 – "שינוי 2 לתכנית מפורטת מס' 756"
התכנית מגדירה את המגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית מפורטת תא/תעא/1 – "תכנית עיצוב ופיתוח מתחם ב"ס בבלי"
- 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.
- תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

- התוכנית הינה להקמת מרכז קהילתי חדש בן 3 קומות, עם אפשרות לתוספת בינוי עתידית עם 2 קומות
- בקומת הקרקע: מעון יום הכולל 3 כיתות, מבואת כניסה, בית קפה, משרדים, חדרי חוגים, חדרי ספח וחדר אשפה.

מס' החלטה	התוכן
15/06/2022	תא/תעא/צ/1770א(2) - מרכז קהילתי בבלי
8 - 2019-0022ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- קומה א: חדרי חוגים וחצר גג.
- קומה ב: חדרי חוגים, אולם רב תכליתי וחצר גג.
- 2 קומות עתידיות לשימוש עבור צרכים עירוניים נדרשים.
- עקרונות הפיתוח: הפיתוח כולל שבילים ציבוריים המחברים בין רחובות הרב ניסים וטולדנו ומאפשרים גישה לשצ"פ ובי"ס גני הילדים ולמרכז המוצע.
- השבילים ממזרח למערב ומדרום לא יפחתו מ2 מטרים ברוחבם.

נתונים נפחיים:

- מספר קומות: 5 קומות.
- גובה: כ- 23.10 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.
- תכסית: כ- 13% (כ-1546 מ"ר), יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.
- יתוכן חדר טראפו תת קרקעי עפ"י דרישות חברת חשמל והיועצים. תכנון יאושר במסגרת ההיתר.

קווי בניין:

- קו בניין לחזית מזרחית רחוב ניסים, דרך: 0 מטר
- קו בניין לכיוון דרום רחוב בבלי: 0 מטר
- קו בניין צידי צפוני לשצ"פ: 0 מטר
- קו בניין צידי צפוני למגורים: 2.5 מטר
- קו בניין מערבי לשצ"פ ודרך: 0 מטר

טבלת נתונים:

נתונים	מצב קיים במגרש כולו	הריסה מרכז קהילתי קיים	מצב מוצע (שלב א') מרכז קהילתי חדש	מצב מוצע (שלב ב')	מצב קיים + מוצע סה"כ בנוי במגרש	תכנית תא/מק/צ
סה"כ אחוזים	53%	-17.5%	31%	22%	90%	270%
זכויות בניה	6429	-2099	3757	כ-2715	כ-10,802	32,289
שטח עיקרי	6429	-2099	כ-3600	כ-2615	כ-10,702	23,918
שטח שרות	0	0	כ-157	כ-100	כ-100	8,371
מרפסות		0	400	0	0	
גובה קומות		3	3	5	5	
מטר		כ-13	כ-15.5	כ-23 מ'	כ-23 מ'	40 מ'

מס' החלטה	התוכן
15/06/2022	תא/תעא/צ/1770א(2) - מרכז קהילתי בבלי
8 - 222-0019	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תכסית	מ"ר	2932	-861	1546	0	3617 (30%)	7,175 (60%)
-------	-----	------	------	------	---	------------	-------------

הדמיות המבנים

שלב א' – 3 קומות



שלב ב' - 5 קומות



תכנית פיתוח השטח



1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי – המבנה הינו בן 5 קומות.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים : גובה המבנה המתוכנן כ-23.10 מ'.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים – טיח, בטון, אלומיניום, זכוכית.

ב. מרפסות – מרפסות המבנה תהיינה מקורות ע"י הקומות שמעליהן, או ע"י מפרשי הצללה ופרגולות, המעקות יתוכננו ממסגרות בשילוב גדר בנויה.

ג. **שילוט** - שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ד. חזית חמישית

מערכות : מערכות טכניות לא תבלוטנה מעבר למעקה הגג. במידה ויהיו מתקנים טכניים על הגג

כגון מעבים, תתוכנן הסתרה בשל נראות מבנייני המגורים הסמוכים, הגבוהים ממבנה זה.

הגג יחופה בגוון בהיר ע"פ הנחיות בניה ירוקה.

מס' החלטה	התוכן
15/06/2022	תא/תעא/צ/1770א(2) - מרכז קהילתי בבלי
80019-222' - 8	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות:

כניסה ראשית למבנה מכיוון רחוב טולדנו ממערב (דרך השצ"פ)
 כניסות משניות יתאפשרו מהחלק הדרומי של המבנה דרך גרם מדרגות חיצוני ומכיוון מזרח דרך מעבר ציבורי.
 מפלס הכניסה הקובעת הינו +8.02.
 כניסה למעונות היום תתאפשר מכיוון מזרח ומערב דרך מעבר הולכי רגל ציבורי.
 מפלס הכניסה הקובעת למעונות היום הינו מפלס +7.42.

ב. קומת הקרקע: כוללת מעון יום הכולל 3 כיתות, בחלק המזרחי של המבנה כאגף נפרד, חצרות כיתות המעון מתוכננות במזרח. כניסה ראשית למבואה מכיוון מערב, בית קפה בחלק הדרום מערבי פתוח ללכיכר הכניסה, חדרי מנהלה, משחקה, חדר רב תכליתי, מטבח קהילתי וחדרי ספח.

1.4 נגישות

הבקשה להיתר תעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות. המבנה כולל מעלית נגישה ומעלית אלונקה.

1.5 תנועה

התכנית החלה על המגרש הינה תכנית צ' – התכנית מפנה לתקן התקף הפרויקט ממוקם באזור ג' מבחינת מרחק ממתע"ן, ולפי כך תקן החניה: לשימוש מרכז קהילתי (שימוש מקביל למתנ"ס עפ"י התקנות) – מקום חניה 1 לכל 60 מ"ר(מס' מרבי), לפי כך ניתן לרדת לתקן חניה "0". תואם מדיניות החניה העירונית 2016 ותקנות ארציות להתקנת מקומות חניה – עדכון 2016.
 לשימוש מעונות יום - (שימוש מקביל גני ילדים עפ"י תקנות) – 0-3 מקומות חניה לכיתה, לפי כך ניתן לרדת לתקן חניה "0", תואם מדיניות החניה העירונית 2016 ותקנות ארציות להתקנת מקומות חניה – עדכון 2016.

1.6 מערכות

- א. **תאים פוטו-ולטאים:** המבנה יכלול הכנה למערכת תאים פוטו-ולטאים ע"ג הגג העליון.
- ב. **מערכות מיזוג אויר** – ימוקמו בגג המבנה ויוסרתו ע"י מעקה גג בנוי ואלמנט הסתרה אופקי.

מס' החלטה	התוכן
15/06/2022	תא/תעא/צ/1770א(2) - מרכז קהילתי בבלי
8 - 2019-0019	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- ג. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – מתוכנן חדר אשפה כחלק מהמבנה בחזית הדרום מזרחית בתיאום עם מחלקת התברואה של עיריית תל-אביב-יפו. הפינוי יבוצע מרח' ניסים באזור זה מתוכננת אבן שפה מונמכת.
- ד. **תאורה** – תאורה היקפית תמוקם ע"ג המבנה ובצידי שבילי הולכי הרגל ותאיר את השבילים ההיקפים של המבנה לרווחת משתמשי המבנה והציבור.
- ה. **כיבוי אש** - ברזי סניקה כחלק מגמל המים יתוכננו בנישות ייעודיות ע"פ הנחיות יועץ בטיחות באישור כיבוי אש.
- פילרים ומתקנים טכניים** – נישה לפילר חשמל תתוכנן כחלק מגדר מעונות יום בחלק הדרום-מזרחי של המגרש. נישה לגמל מים תתוכנן כחלק מגדר מעונות יום בפינה הצפון-מזרחית.
- ו. **חדר טרפו** – יתוכנן חדר תת קרקעי בחלק המזרחי של המתחם עפ"י הנחיות חח"י.
- 1.7 **הנחיות אקוסטיות** – המבנה יתוכנן ויאושר ע"פ הנחיות יועץ אקוסטיקה באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.
- 1.8 **בניה בשלבים :**
תתאפשר בניה בשלבים בהתאם לצרכים העירוניים ובאישור מה"ע.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

2.1 שטחים פתוחים

התכנון כולל מגוון שטחים פתוחים לרווחת הציבור :

- בצד המזרחי של המגרש מתוכנן חצרות מעון היום. חצרות הגנים מגודרות בהתאם להנחיות מנהל החינוך.
- בהיקף המבנה מתוכננים מעברים ציבוריים מרוצפים המאפשרים מעבר בין רח' ניסים לבין רח' טולדנו ושצ"פ ממערב, שלא יפחת מ-2 מטרים. מעברים אלו ללא גידור או הפרעה למעבר ושהות הציבור

2.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות :

- **מי נגר** - מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** - עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
- **נפח השתילה המזערי עבור עצים** (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- התכנית כוללת העתקת 8 עצים בתחום התכנון וכריתת 11 עצים.

מס' החלטה	התוכן
15/06/2022	תא/תעא/צ/1770א(2) - מרכז קהילתי בבלי
8 - 2019-0022ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

3. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

א. יעילות אנרגטית

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

ב. ניהול מי נגר

התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-20% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-5).

ג. דו"ח תרמי עקרוני

דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית :
צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי

ד. ריצופים

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 תכנית השטחים הבנויים והמרופפים לשטחים המגוננים.

4. גמישות:

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

5. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

יתר הנושאים שאינם מפורטים במסמך זה, יחולו עליהם הנחיות מרחביות לרובע 3-4 בעת הוצאת ההיתר

6. שלביות:

תתאפשר הקמת המבנה בשלבים לפי צרכי העיריה בעת הוצאת ההיתר.

חוות דעת משותפת: (מוגש על ידי מחלקת תכנון עיר, מרכז ואדריכל העיר)

ממליצים לקדם את התוכנית לדיון בוועדה מקומית, בכפוף לתנאים הבאים:

1. השלמת תיאום עם היחידה לתכנון בר קיימא כולל התייחסות לאיפוס אנרגיה ולתקנות בניה ירוקה ותיקון מסמכי תוכנית העיצוב בהתאם.
2. השלמת תיאום ואישור אגף התנועה לפתרונות התחבורתיים, הורדת והעלאת נוסעים, התייחסות לתקן חניה, רכב חירום והצללה, ופריקה וטעינה.
3. יתווסף תנאי לתקנון כי במידה ומתוכנן מטבח מבשל, יש לתכנן מערכת אוורור על גג המבנה בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה.
4. תיאום מיקום ופרטי חדר טרנספורמציה עם הרשות לאיכות הסביבה, לעת הוצאת ההיתר.
5. נדרש להוסיף לנספח העצים טבלת ערכיות כל העצים.

מס' החלטה	התוכן
15/06/2022	תא/תעא/צ/1770א(2) - מרכז קהילתי בבלי
8 - 2022-0019	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

6. תיקון תכנית הפיתוח הכללית והצגת כל המגרש החום כולל התחברות לקיים (בית הספר, מבנה הגנים, השצ"פ, והסרת כיתוב מקום חניה).

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 2022-0019 מיום 15/06/2022 תיאור הדיון:

אדרי' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר: תכנית העיצוב למרכז הקהילתי, בסמוך לבית הספר שנבנה לא מזמן. המרכז הקהילתי החדש יוקם במקום מבנה ששימש בעבר בית ספר ולאחרונה כמרכז קהילתי. המבנה המוצע מציע שיפור משמעותי וכולל פרוגרמה מורכבת ומיוחדת. אדרי' חלי בונן, משרד אדום אדריכלים: מציגים את התוכנית במצגת. אופירה יוחנן וולק: למה הכוונה שלב א' ושלב ב'?

אדרי' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר: תכנית העיצוב מציגה את האפשרות לתוספת של 2 קומות עתידיות, נכון לעכשיו, הפרוגרמה הנדרשת ממומשת במבנה כפי שמוצג, ללא הקומות העתידיות. אפשרות תוספת הקומות, מוצגת לא רק מהבחינה הקונסטרוקטיבית אלא מציגה משמעויות תכנון לתוספת 2 קומות, למשל תוספת חדר מדרגות מוגן אש וכיו"ב. הכול מתואם. מלי פולישוק: איפה החדרים המוגנים?

אדרי' חלי בונן, אדום אדריכלים: מציגה את החדרים המוגנים. דורון ספיר: לגבי בית הקפה אפשר לקבל יותר פרטים לגבי הגודל

אדרי' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר: גודל בית הקפה הוא כ-70 מ"ר, תואם את הפרוגרמה, בתכנון בונים מרכז קהילתי קיים תאום עם מינהל קהילה. אדרי' שירה ספוקוויני, מחלקת תכנון עיר: בית הקפה יפנה לרחבה של רח' טולדנו לשצ"פ גינה. דורון ספיר: מה המרחק בין בית הקפה למגורים

אלעד דמשק: מבני המגורים הסמוכים ביותר נמצאים מעבר לשטח הציבורי הפתוח המפותח כגינה והוא כ-40 מ'. אופירה יוחנן וולק: למה זה מטריד אותך זה לא כזה קרוב

דורון ספיר: איזה אמצעים תנקטו שבית הקפה לא יהווה מטריד. הבנתי שיש רצון לעשות שם מסעדה. אדרי' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר: המבנה משמש עבור מרכז קהילתי ומופעל על ידי מינהל קהילה, תפקידו להיות בקשר עם הקהילה, במידה ותהיה בעיה של רעש, מינהל קהילה ידע להתמודד איתה מבחינה תפעולית.

אדרי' חלי בונן, משרד אדום אדריכלים: השירות והתפעול עבור בית הקפה הוא מרחוב הרב ניסים ולא עובר במרכז השכונה. דורון ספיר: אני מבקש שזה יהיה כתוב שהשירות יהיה דרך הרב ניסים ובית הקפה יעבוד בהתאם לשעות המרכז וינקטו אמצעים למניעת מטרידים.

מלי פולישוק: איפה יהיו גני הילדים

אדרי' אלעד דמשק: מציג מיקום מעונות היום, 3 כתות מעונות יום לפי שכבות גיל וכל כיתה מוצמדת לחצר קטנה, המקום היחיד המגודר הוא הקשור בגני ילדים, החזית האחורית לכיוון רחוב הרב ניסים ובכניסה למבנה הגנים. מלי פולישוק: יש מעבר לחדר המוגן.

אדרי' אלעד דמשק: מציג את המעבר הישיר מחלל מעונות גני הילדים אל המרחב המוגן.

אינג' אירנה זילברמן, אגף התנועה: התכנית החלה על המגרש הינה תכנית צ' – התכנית מפנה לתקן התקף הפרויקט ממוקם באזור ג' מבחינת מרחק ממתע"ן, ולפי כך תקן החניה: לשימוש מרכז קהילתי (שימוש מקביל למתנ"ס עפ"י התקנות) – מקום חניה 1 לכל 60 מ"ר (מס' מרבית), לפי כך ניתן לרדת לתקן חניה "0". תואם מדיניות החניה העירונית 2016 ותקנות ארציות להתקנת מקומות חניה – עדכון 2016.

לשימוש מעונות יום (שימוש מקביל גני ילדים עפ"י תקנות) – 0-3 מקומות חניה לכיתה, לפי כך ניתן לרדת לתקן חניה "0", תואם מדיניות החניה העירונית 2016 ותקנות ארציות להתקנת מקומות חניה – עדכון 2016.

בישיבתה מספר 2022-0019 מיום 15/06/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב ותקן חניה אפס עבור שימוש של מרכז קהילתי ושימוש של מעונות יום בתנאים הבאים:

מס' החלטה	התוכן
15/06/2022	תא/תעא/צ/1770א(2) - מרכז קהילתי בבלי
8 - 8 - 0019-222ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

7. השלמת תיאום עם היחידה לתכנון בר קיימא כולל התייחסות לאיפוס אנרגיה ולתקנות בניה ירוקה ותיקון מסמכי תוכנית העיצוב בהתאם.
8. השלמת תיאום ואישור אגף התנועה לפתרונות התחבורתיים, הורדת והעלאת נוסעים, התייחסות לתקן חניה, רכב חירום והצלה, ופריקה וטעינה.
9. יתווסף תנאי לתקנון כי במידה ומתוכנן מטבח מבשל, יש לתכנן מערכת אוורור על גג המבנה בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה.
10. תיאום מיקום ופרטי חדר טרנספורמציה עם הרשות לאיכות הסביבה, לעת הוצאת ההיתר.
11. נדרש להוסיף לנספח העצים טבלת ערכיות כל העצים.
12. תיקון תכנית הפיתוח הכללית והצגת כל המגרש החום כולל התחברות לקיים (בית הספר, מבנה הגנים, השצ"פ, והסרת כיתוב מקום חניה).

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון, ציפי ברנד, אסף הראל