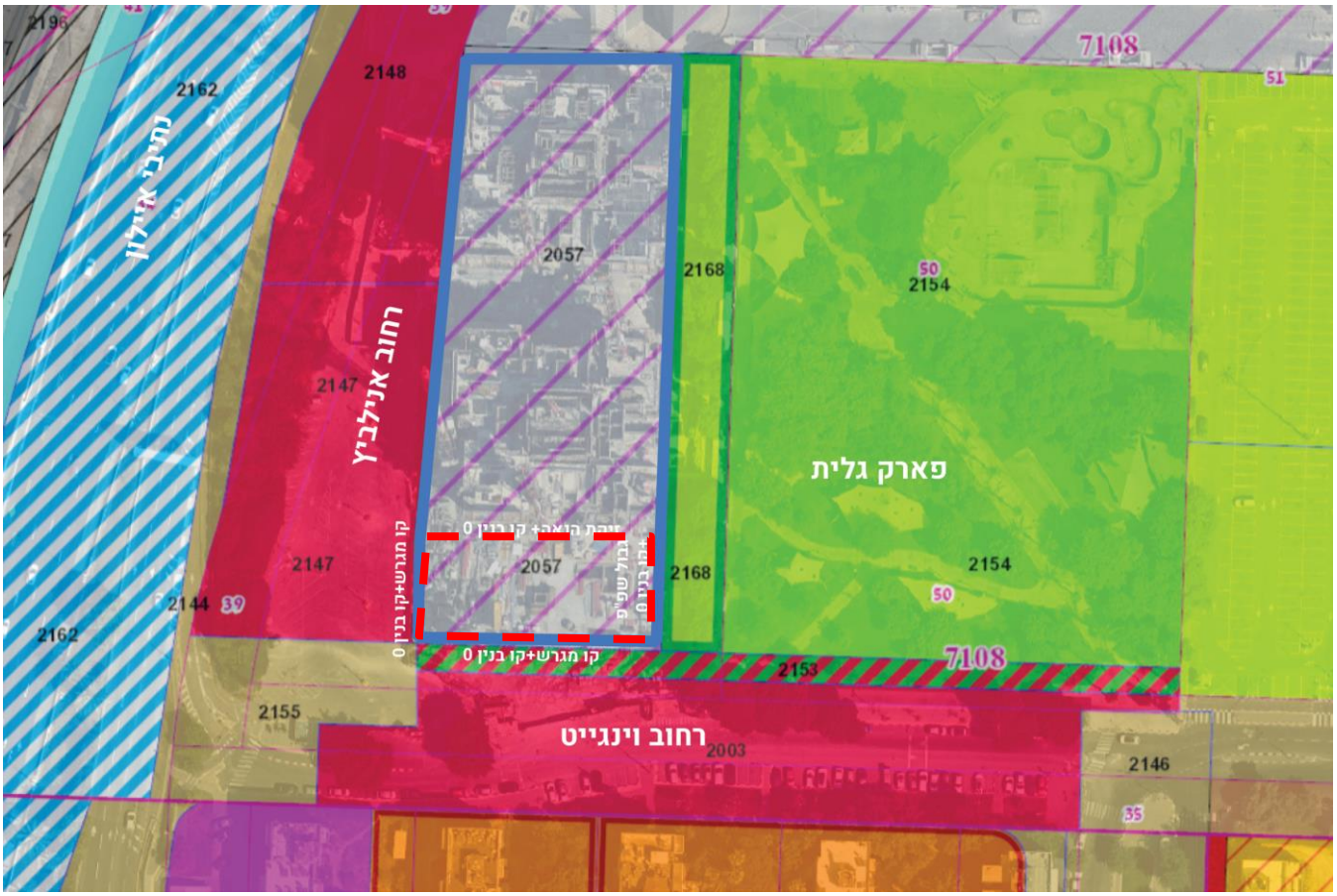
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

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

הסבר כללי:

הקמת מבנה ציבור מרכז קהילתי בשכונת יד אליהו בן 4.5 קומות וגג פעיל, הכולל מרכז נוער, מרכז קהילתי ומשרדים עבור היחידה לשירותים חברתיים. זאת כחלק מפרויקט יזמי במגרש ועל גבי מרתף קיים במסגרתו.

מיקום: שכונת יד אליהו בסמוך להיכל מנורה ופארק גלית



כתובת: רחוב וינגייט 1

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7108			51	

שטח התכנית : 1.75 דונם.

מתכננים:

אדריכל התכנית: עמית נמליך אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: עמית נמליך אדריכלים

יועץ בניה ירוקה: ויטל הררי מתכננים ויועצים

יועץ תנועה: אדם הנדסה

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות הקרקע: בעלות עירונית בחכירה פרטית

בעלות המבנה: עיריית תל אביב- יפו

מצב השטח בפועל: שטח פנוי מעל מרתפי חניה קיימים.

מצב תכנוני קיים:

- תכנית תא/מק/ 2381 ב' - מתחם אפר האוס – מב"צ עצמאי וניוד זכויות משימור – התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.

מצב תכנוני מוצע:

מרכז קהילתי בן 4.5 קומות וגג פעיל בעל חזית פעילה לרחוב וינגייט עם שתי כניסות מרכזיות למרכז הקהילתי וליחידה לשירותים חברתיים. כניסה נוספת למרכז הנוער בחזית המזרחית הפונה לפארק.
המבנה ללא גידור חיצוני נוסף או כל הפרעה לאזורי שהייה ומעבר לכלל הציבור.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 4.5 קומות וגג פעיל

גובה: כ-24.5 מטר

תכסית: כ-1,096 מטר

קווי בניין:

קו בניין קדמי דרומי לכיוון דרך: 0 מטר

קו בניין צידי מערבי לכיוון דרך: 0 מטר

קו בניין אחורי צפוני לכיוון זיקת הנאה להולכי רגל: 0 מטר

קו בניין צידי מזרחי לכיוון זיקת הנאה להולכי רגל: 0 מטר

בהתאם להוראות בינוי ופיתוח תא/2381ב 4.1.2 (א) (4) המרחק בין מבנה הציבור למבנה המגורים הסמוך אליו מצפון לא יפחת מ-6.5 מ'.

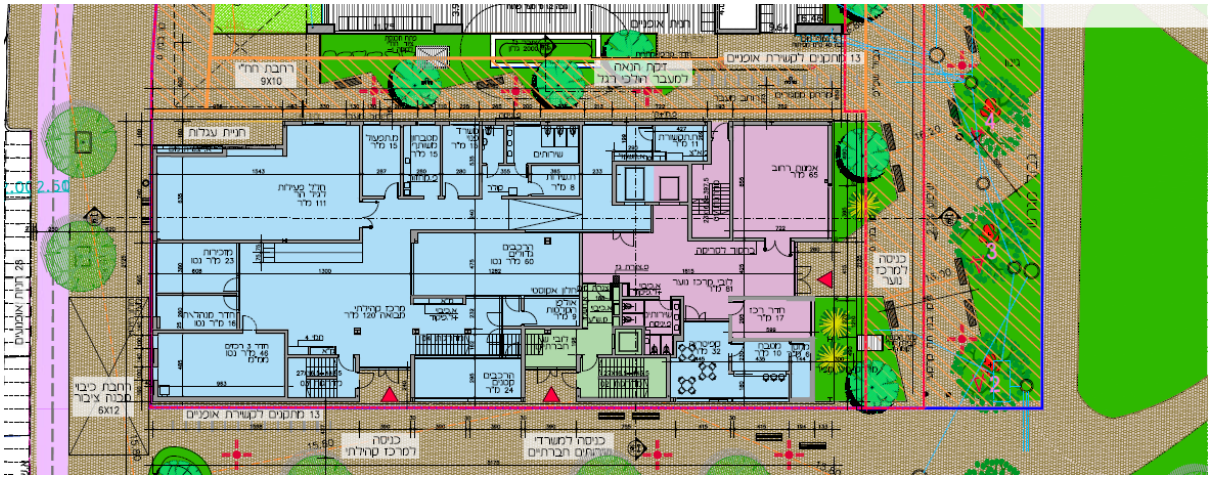
טבלת השוואה:

נתונים		מצב מוצע	מותר – תכנית 2381 ב'
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	240%	240%
	מ"ר	4200	4200
גובה	קומות	4.5	6
	מטר	26	30
תכסית במ"ר		1100	1225

הדמיות המבנה:

מבט מכיוון דרום מערב – רחוב אנילביץ'

תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים – קומת הכניסה בגמר טיח והקומות העליונות בחיפוי קל בשילוב מעקות ומערכת הצללה אנכית או מערכת BIPV לתיאום ואישור אדריכל העיר.

ב. מרפסות – המרפסת המזרחית לכיוון הפארק, הנה מרפסת פנימית בנפח המבנה. המרפסת הדרומית לכיוון רחוב וינגייט בקומה ג' גם היא פנימית בנפח המבנה, מוצללת ע"י פרגולה. בקומת הגג קיימות שתי מרפסות, מזרחית ודרומית, לשימוש משתמשי המבנה.

ג. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

- מרפסת הגג באזורי ההתכנסות מקורה ע"י אלמנט הצללה ומשמשת כגג פעיל למבנה.
- מתקנים טכניים על הגגות יוסתרו ע"י מעקה גג בנוי כחלק אינטגרלי מחזית המבנה ובכל מקרה לא יבלטו מעבר למעקה הגג. יבוצע קירוי/ הסתרה של המערכות והמתקנים הטכניים למניעת מטרד למגורים.
- בהיקף מרפסת הגג מתוכנן גג מגונן. הגישה אליו מהקומה החלקית.
- מיקום ושטח במ"ר עבור אזורי התקנת תאים פוטו-וולתאים, כולל הגדרת פעולות קונסטרוקטיביות או אחרות הנדרשות יהיו בהתאם למדיניות הועדה המקומית 2023 לתיאום ואישור היח' לתכנון בר קיימא.
- גג מועיל – גג מעכב נגר ("כחול") בשטח של כ-400 מ"ר המהווים כ-40% מסך שטח הגגות. 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 יהיו בהתאם למדיניות הועדה המקומית 2023 לתיאום ואישור היח' לתכנון בר קיימא.

1.2 **<u>קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש</u>**

למבנה שלוש כניסות עיקריות, אחת לכל שימוש. אל המרכז הקהילתי ומשרדי השירותים החברתיים נכנסים מרחוב וינגייט ואל מרכז הנוער מכיוון הפארק. שלושת הכניסות רחבות, שקועות ומקורות.

הכניסה לחניה הציבורית הנה דרך מבני המגורים הצמודים במגרש מצפון.

1.3 **<u>אצירת אשפה:</u>**

במסגרת המרתף הקיים עליו יוקם המבנה, מתוכנן חדר אצירת אשפה משותף למבנה הציבור ולמבנה המגורים הסמוך. יתוכנן חדר משני במרתף הבנוי להפרדת האשפה ופיזור לחדר הראשי.

1.4 **<u>תנועה וחניה:</u>**

מאזן החניה מציג 28 חניות אופניים ו-28 חניות אופנועים. חניות האופניים ממוקמות על הקרקע מדרום לבנין בסמוך למבנה ומצפון לבנין בזיקת ההנאה מצפון למעבר רגלי. רחבת כיבוי אש מתוכננת בצפון מערב, בסמוך לרחבת הכיבוי של מבנה המגורים השכן.

בנוסף מתוכננות 13 חניות עירוניות שאינן חלק ממאזן החניה. להשלמת תיאום ואישור אגף התנועה. יש לקבל אישור סופי אגף התנועה ותיאום חתך רחוב וינגייט. לרבות מס' חניות אופניים, מיקום חניות האופנועים (מחוץ לקו הכחול).

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה: בכניסה המזרחית הפונה לפארק גלית, ערוגות מגוננות עם עצים (מעל חניון בנוי). פיתוח סביבתי מחוץ לתחום המגרש לאורך רחוב וינגייט יתואם עם היחידות העירוניות השונות ובביצוען לפני שלב הביצוע בפועל של המרכז הקהילתי.

ב. **הצללות הפיתוח:** מתוכננות כניסות מקורות אל המבנה ע"י קומה בנויה מעל. הצללת הגג הפעיל תעשה עי פרגולה מעל אזורי ההתכנסות.

ג. **מי נגר:** ניהול השהיית והחדרת מי נגר יהיו בהתאם למדיניות הועדה המקומית 2023 לתיאום ואישור היח' לתכנון בר קיימא.

ד. **חנית עגלות:** יש לערוך תיאום סופי של מיקום והיקף חנית העגלות עם מחלקת התכנון ואדר' העיר.

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.**
- **אין להפנות מערכות טגניות (חשמל, בזק, מיים וכיו"ב)** כלפי הרחוב.
- 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 הציבור 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.

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.

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 SRI (Solar Reftecting Index- מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

5. נגישות:

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

6. **שילוט בתחום המגרש:** כל שילוט, בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש, 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: (מוגש ע"י מחלקת תכנון עיר מזרח ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב להקמת מרכז קהילתי וינגייט יד אליהו.

1. בהתאמה למדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא 2023 יש לקבל אישור סופי מהיח' לתכנון בר קיימא, בין השאר לנושא ניהול מי הנגר, אנרגיה מתחדשת, מערכות טכניות בגג (מיקום, פתרונות אקוסטיים).

2. יש לוודא תיאום ואישור תכנית העיצוב עם אגף נכסים לנושא ההסכמים.

בישיבתה מספר 23-0015ב' מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב להקמת מרכז קהילתי וינגייט יד אליהו.

1. בהתאמה למדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא 2023 יש לקבל אישור סופי מהיח' לתכנון בר קיימא, בין השאר לנושא ניהול מי הנגר, אנרגיה מתחדשת, מערכות טכניות בגג (מיקום, פתרונות אקוסטיים).
2. יש לוודא תיאום ואישור תכנית העיצוב עם אגף נכסים לנושא ההסכמים

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, מאיה נורי