



י"ח אלול תשפ"א
26 אוג 2021

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לכבוד
חברי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

**הנדון: כינוס מליאת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
מספר ישיבה: 21-0003**

אבקש להודיעכם על כינוס מליאת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שתיערך בתאריך
05/09/2021 בשעה 16:00 בבאמצעות אפליקציית זום.

הנושאים על סדר היום:

1. תא/תעא/2500ב(1) כיכר המדינה-מבני ציבור
בקשה לדיון חוזר הוגשה ע"י חברת המועצה שולה קשת

בכבוד רב,
אהוד כרמלי, אדרי'
מנהל אגף תכנון העיר

ראש העירייה	העתקים:
מנכ"ל העירייה	מר רון חולדאי
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה	מנחם לייבה
סגנית מהנדס העיר למינהל	הראלח אברהם אוזן,
היועץ המשפטי	עו"ד
ס. מה"ע ומנהל אגף תכנון העיר	ענת ענבר גמליאל
מנהל מח' תכנון מרכז וס. מנהל אגף תכנון העיר	עוזי סלמן, עו"ד
מתכנת בצוות תכנון מרכז, אגף תכנון העיר	אורלי אראל
אדריכל העיר	לריסה קופמן, אדרי'
מתכנן אצל אדריכל העיר	גילה גינסברג
מזכירת המליאה והוועדה המקומית לתכנון ובניה	יואב דוד, אדרי'
	אלעד דמשק, אדרי'
	אלה דוידוף



לכבוד: עו"ד דורון ספיר, יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובנייה תל אביב - יפו

עו"ד הראלה אברהם-אוזן, יועמ"ש ועדת המשנה לתכנון ובנייה תל אביב - יפו

בקשה לדיון חוזר בוועדה בנושא בית הספר המתוכנן על המגרש הציבורי בכיכר המדינה:

בתאריך ה-4.8.21 התקיים דיון בוועדת המשנה לתכנון ובנייה למרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו (תוכנית עיצוב ופיתוח תעא/2500/ב) לאישור תוכנית אדריכלית של בית ספר ואזור של בניית מבנה למרכז קהילתי, כשמעולם לא התקיים דיון האם יש צורך בבית ספר דווקא בכיכר המדינה, והאם נבחנו בכלל חלופות למיקום.

בהתאם לסעיף 18 (ז') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (תיקון מס' 101) תשע"ד-2014) ובהתאם לסעיף 2 בתקנות התכנון והבניה (סדרי הדיון בקיום דיון חוזר במוסד תכנון), תשס"ג-2003, הריני לדרוש קיום דיון בבקשה שבנדון במליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה.

אבקש להדגיש, כי טרם הגיע לידי הפרוטוקול המלא של הדיון, ובנון להיום, טרם פורסם הפרוטוקול המלא באתר האינטרנט העירוני. לפיכך, אני שומרת לעצמי את הזכות לעדכן בהמשך את בקשתי לדיון חוזר ואת הנימוקים לבקשה.

להלן תמצית הנימוקים לבקשת דיון חוזר:

1. אישור התוכנית לבניית המגדלים הותנה בפיתוח השטח שנותר כפארק עירוני כשאושרה בניית 3 המגדלים (40 קומות כל אחד) בכיכר המדינה בוועדת המשנה לתכנון ובנייה (עמ' 41 פרוטוקול מה-18.1.2015) הבניה הותנתה בפיתוח סביבתי של פארק עירוני בשטח שנשאר.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

1.1.1 שטחים פתוחים / יוקת הנאה: השטחים המנוחים בתוכנית כוללים:

1.1.1.1 שדרה עירונית ברוקף הכיכר הכוללת: נתיב אופניים דו סטרי, רחבת ניטן ועצים, מסלול ריצה וסדרה, קיטקים ומקומות ישיבה. רוחב השדרה לא יפחת מ-18 מ' כניסת הולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך תחיה בארבע נקודות יעקיריות: רחב ויברנסקי ספורט ומפזר ורחב ויצמן מנען ודרום.

1.1.1.2 כניסת למארק - הכניסות הראשיות למארק יהיו בהמשך לצירי התנועה הפרוכיים המקיפים את הכיכר. כניסות אלו יעוצבו באופן מודנש ויהיו רחבות ונגישות לקהל כמו כן יהיו מספר כניסות נוספות המתברות נקודות פוקד בשדרה ובמארק ליעירת רצף תנועות פגועות ויבירות נבונה של הולכי הרגל.

הכניסות לתנוונים יהיו באמצעות אבן עליה לרכב תוך שפיהה על רצף המדרכה, זכות קדימה להולכי רגל ואמצעי נתיחת ככל שידרשו עיי אגף התנועה.

מארק הכולל שטחי ניטן, מדשאות האגם מערכת שכילים כחצרות את הכניסות הראשיות מרחו ויצמן ורחו ויבטינסקי. האגם יהיה מורכב ממספר גופי מים במפלסים שונים, תלים, מפלים ואיים, ונתום עיי צמחים, דשא, שבילים וסלעים במפלסים משתנים. את האגם ניתן יהיה לחצות באמצעות גשרים וסלעים. שטחו לא יעלה על 3.5 דונם.

שטחי הניטן יהיו מצמחייה עשירה ומורכבת מצמחייה רב שנתית ועונתית המתאימה לתנאי אור וצל הקיימים, מדשאות ועצים שטח הניטן והמדשאות לא יסתוו מ-7 ד' בתחום השטחים הפרטיים אשר יאפשרו שטחי שהיה ומשחק.

המארק יכלול חפיהה פוקדים עם מתקני משחק, אזורי ישיבה,שולחנות משחק וגינת כלבים שתמוקם בשטח הפרטי. תותר הקמת פביליונים להצללה ותצפית כמפרט בתעברת העיצובי הכל באישור אגף שביע האדר העיר.

בתחום המארק ובגמוד לובילים מרכזיים יוקמו שלושה סבני יציאה מרחיעון שיכללו מעליות, בשטח עד 42 מ"ר כל אחד. ובגובה עד 5 מ' ובמסוף השטח הניפולי הנידרש לאיודור התנוונים מרטי מבני היציאה יהיו על פי המפורט במספכי תכנית העיצוב. מדרגות מילוט נוספות ומתחי יוקת אזורי לא יכללו מפני הפיתוח בתחום המארק המארק יותכן באופן רציף ועיש לא לא נידור.

לא יותר איודור הפגונים במטחי הפיתוח. מתחי הכנסת האזור ימוקמו כמכלס מני הפיתוח ומתחם שטחי צמחייה ולא תותר העצתם בתחומי מעבר והחיה

לא מוזכר ואין כל רמז לבניית מבני ציבור

2. תכנון הבניה בשטח הציבורי נעשה מאחורי גב התושבים

העובדה שמתוכננת בנייה על השטח שהתושבים הוטעו לחשוב שעומד להיות פארק לא הובאה לידיעת הציבור ורק לאחר שהגיעו שמועות לתושבי השכונה שמצידם פנו לעיריה ולמנהל קהילה, התקיימה פגישת ידוע ציבור על התוכנית הקורמת עור וגידים. לא היה שיתוף ציבור. היה ידוע ציבור בדיעבד.

נובמבר 2015 - אישור בניית המגדלים בכיכר

בעוד תושבי האזור המותשים משנים של מאבקים ממושכים נגד הבנייה בכיכר המדינה, תביעות ובג"צים של המתכננים ההיסטוריים ושל בעלי הקרקע, סופגים את ההפסד ומנסים להתרגל לעובדה שבמקום כיכר ירוקה, יהיו להם 3 מגדלי ענק, עומסי תנועה ובעיות תשתית, ובעיקר מנסים להתנחם בפארק המובטח, העיריה מקדמת מאחורי גבם שימוש בשטח הציבורי הנותר לצורך בניית ציבור.

במהלך 2019 - שמועות על תוכנית העיריה לבנייה בשטח שנותר (לא ברור של מה) מגיעות לאוזני התושבים.

אוגוסט 2019 - פגישה של התושבים עם מנהל קהילה

פנייה של תושבים לעיריה ולמנהל קהילה לא מניבה כל תשובה ברורה. רק הבטחה לבדיקה לגבי ידוע הציבור ולשקיפות.

יולי 2021 - הצגת התוכנית לתושבים

אחרי פניות אין סופיות, התושבים מוזמנים לראות את מצגת המתכננים ומתבשרים על בית ספר שמתוכנן + מבנה קהילה (שטיבו לא ברור)

3. כיכר המדינה לא מתאימה לקיום בית ספר עליה

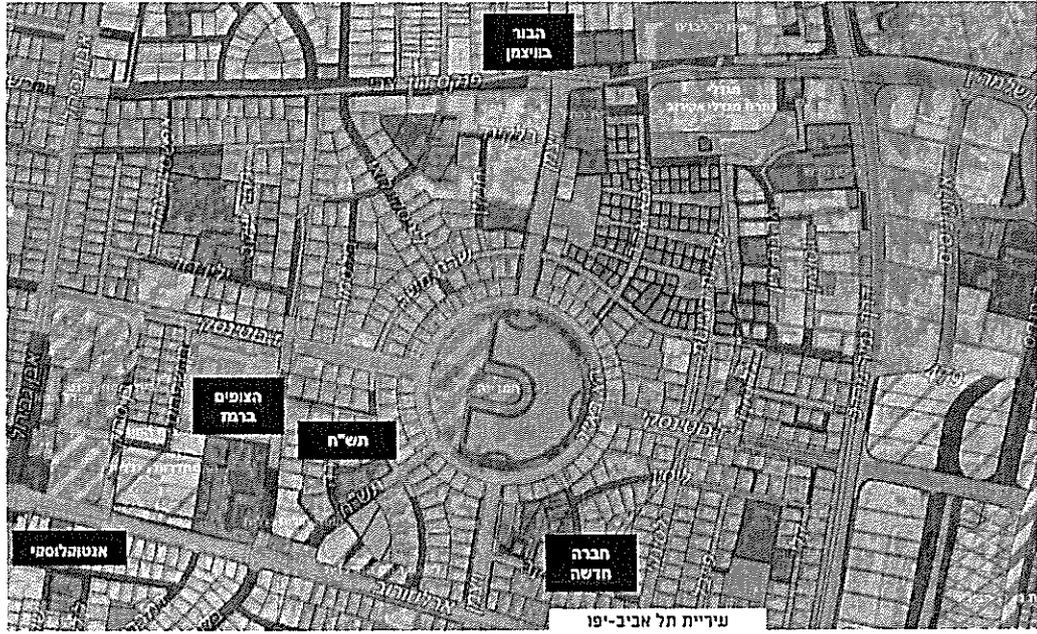
הקמת בית ספר וגדרות בשטחים הציבוריים בכיכר זו בכייה לדורות. בית ספר הוא ההפך מהגדרה של מרחב ציבורי פתוח לכל. הוא משמש קהילה מסוימת של הורים וילדים בלבד ורוב שעות היום הוא משמש לפעילות בית הספר בלבד ומדיר את כל היתר. בית ספר יהרוס את צביון הכיכר ויהפוך אותה ממרחב פתוח, איכותי ונגיש לכל - למרחב בנוי ומגודר. ואם בכל זאת אתם מתעקשים על בית ספר. קיימות חלופות נוספות למיקום שלו באזור, שיש למצות:

4. חלופות נוספות למיקום בית ספר באזור

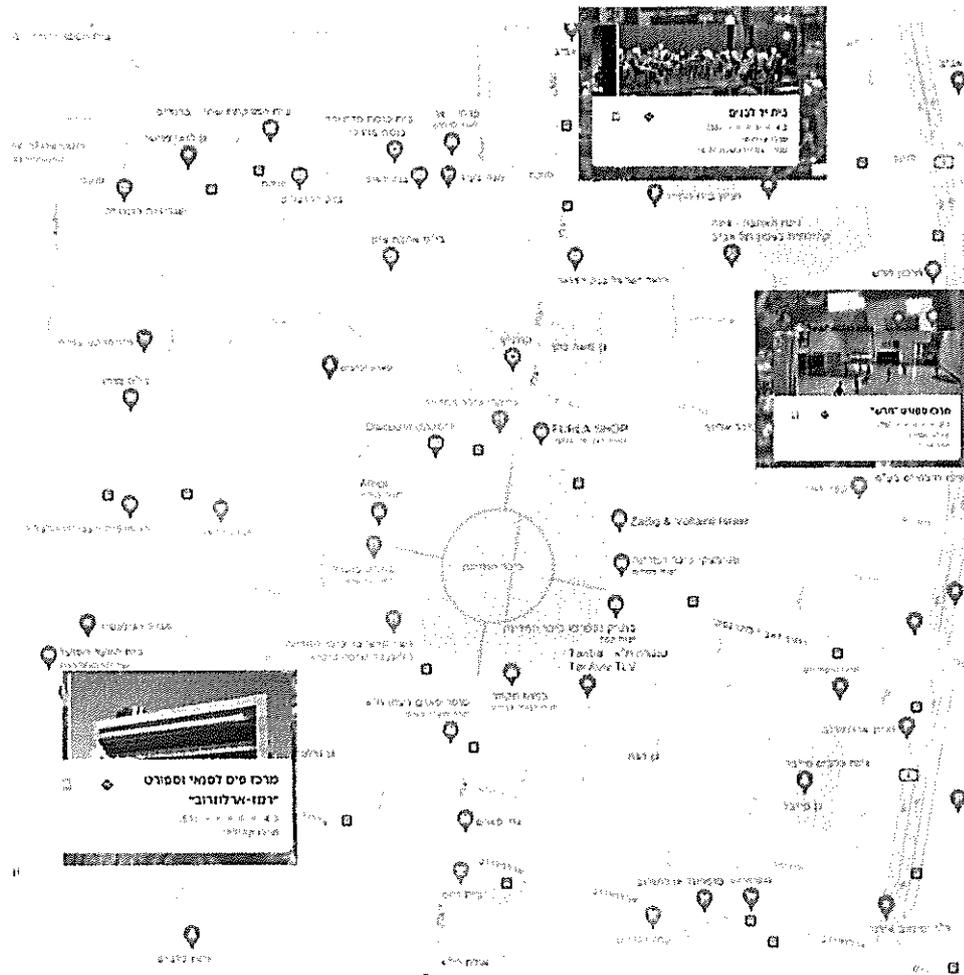
חלופות לבי"ס יסודי באזור כיכר המדינה

שם וכתובת	שטח מגרש	מצב קיים	מה ניתן לעשות?
אנטוקולסקי -	3 דונם	משרדים של אגף המחשוב	1. העברת משרדי העיריה לבניין משרדים אחר או לבניין העיריה החדש שנבנה בסומייל - אין סיבה שמשרדי

<p>עירייה יפעלו במבנה בי"ס בעוד קיים מחסור במבני חינוך</p> <p>2. העברת בי"ס חרדי מרחוב תש"ח</p>	<p>וגן ילדים. המבנה שימש בעבר כבי"ס וכמכללה</p>		<p>שטרוק</p>
<p>1. האם בית הספר משרת ילדים מהשכונה? במידה ולא – ניתן לאתר מיקום אחר בקרבת מגורי התלמידים או להעביר את פעילות בית הספר למבנה באנטווקולסקי</p> <p>2. בניית בי"ס חדש + גן ילדים ויעול השימוש במגרש</p>	<p>בי"ס חרדי וגן ילדים</p>	<p>3.8 דונם</p>	<p>תש"ח פינת חדרה</p>
<p><u>מגרש זמין לבניית בי"ס יסודי</u></p> <p>1. <u>מדובר בבזבז משווע של מגרש גדול באזור החסר בשטחי ציבור פנויים עבור מבני חינוך.</u></p> <p>2. יש לעצור במיידית את הקמת שבט הצופים החדש ולתכנן את המגרש עבור בי"ס יסודי + שבט צופים או רק עבור בי"ס.</p> <p>3. פעילות בית הספר תוכל להשתלב עם מתקני בי"ס תיכון הגימנסיה.</p> <p>4. ניתן לאתר לצופים מקום אחר על מגרש קטן יותר, בפארק הירקון או אפילו בכיכר המדינה...</p>	<p>מבנה צופים – מתוכנן הקמת מבנה צופים חדש</p>	<p>כ-4 דונם</p>	<p>מגרש הצופים ברמז</p>
<p><u>מגרש זמין לבניית בי"ס יסודי.</u></p> <p>חלק מהמגרש בבעלות פרטית – על העירייה להפקיע במיידית את המגרש (רכישת המגרש שאינו עירוני תתאפשר בעזרת כספי היטל השבחה מפרויקט כיכר המדינה או בכספים שהתקבלו).</p>	<p>מגרש פנוי + מגרש חניה. בפינת המגרש – גן ילדים חדש יחסית</p>	<p>כ-4.6 דונם כולל מגרש גן הילדים. כ-3.3 דונם ללא גן הילדים</p>	<p>חברה חדשה</p>
<p><u>מגרש זמין לבניית בי"ס יסודי.</u></p> <p>1. חלק מהמגרש בבעלות פרטית – על העירייה להפקיע במיידית את המגרש (רכישת המגרש שאינו עירוני תתאפשר בעזרת כספי היטל השבחה מפרויקט כיכר המדינה או בכספים שהתקבלו ממגרש שהיה מיועד למבני ציבור והפך למגדל מגורים-מגדל הגימנסיה ונמכר ע"י העירייה עבור כ-350 מיליון).</p> <p>2. ניתן גם לחבר את חלקות העירייה למגרש גדול עבור בי"ס (כ-3 דונם) ולמקם את המגרש הפרטי בצד.</p>	<p>מגרש פנוי. החלקה המרכזית (כ-2 דונם) לא בבעלות עירונית</p>	<p>5.2 דונם</p>	<p>"הבור" בויצמן</p>



5. אין צורך במבנה קהילתי בכיכר כשיש באזור 3 מבנים קיימים



6. בניגוד להנחיות התוכנית עליה הצביעו בוועדה ב 18.11.2015

1. הוראה לשתילת עצים כדי למתן את הרוחות העזות שיגרמו המגדלים

4. מאפייני בניה ירוקה-

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בתיי 5281 לבניה בת קיימה והנחיות מהייע העיר לנושא זה. חלות דרישה זו תהיה על כל סוגי המבנים והשימושים בשטח התכנית.

א. דו"ח רוחות

בסמוך לפניות המגדלים בהן תזויה תריגה מהקריטריון על פי בדיקת משטר הרוחות, מומלץ לשלב אמצעים למיתון רוח כגון, עצים בוגרים ירוקי-עד, ריהוט רחוב מוגן רוח וקירות מסך, אלמנט פיסי מתורר, להגנה מכני רוחות אופקיות הזורמות מכיוון מערב וצפון-מערב

במקום לשתול עצים - בונים בניינים נוספים

1. הוראה לשמור על רצף בתי גידול עצים וצמחיה

1.1.13. צמחייה וניטעות עצים

1.1.14. עצים להעסקה - עצים בעלי ערך יועתקו לתחום המגרש הציבורי במהלך עבודות הבניה וישתלו מחדש בתחום הפרויקט מעל לתקרת המרתף ובמסגרת עבודות הפיתוח. הכל בהתאם לנספח העצים המצורף למסמכי התכנית. תהעסקה תבוצע בליווי אגרונום מומחה.

1.1.15. עצים חדשים - גודל עצים מינימלי יהיה - עץ חצי הגוע צירי ושלם ללא גיזום או קיטום עד לתחילת ההסתעמות. בעל 3 ענפים עיקריים למחות בצורה סימטרית.

1.1.16. ישמר בית גידול רציף לעצים וצמחיה בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'

קוטעים את רצף הפארק - בבניינים נוספים

7. בניגוד לתוכנית הפעולה העירונית להערכות לשינוי האקלים

עירית תל אביב מתגאה מאוד בכך שהיא העיר הראשונה והיחידה במדינה שהוציאה מסמך מפורט לפעולה עירונית להתמודדות עם משבר האקלים. אלא שכל ההמלצות שבתוכנית נוגדות כמובן את התוכנית שמבטלת פארק עירוני בביכר המדינה לטובת שני מבנים שאין בהם צורך ורק יגבירו את משטר הרוחות, ההצפות, זיהום האויר וההתחממות הגוברת.

דבר סגן ראש העירייה

נושא חשוב נוסף הוא טיפוח ושימור העצים במרחב האורבני. כל התחזיות שטוסקות בשיוז"י האקלים מוכיחות שהמרחב העירוני שלנו מחומם בצורה

ניכרת. הפתרון הזמין והיעיל ביותר הוא שתילת עצים! ואם לא ניתן לשחול עצים או לראו להצלה אחרת. במקביל צריך להימנע, כל הניתן, מכרייתות עצים ולעשות זאת רק כמוצא אחרון וכשאין ברירת

דבר הרשות לאיכות הסביבה והקיימות

נליוו שחכנית היערכות לשינויי אקלים, מייצרת לא רק תכנית פעולה ופרויקטים, אלא סט ערכים מכוונים. מעדים אחרות בעולם, למדנו שהמערכת

האקולוגית המקומית, היא השחקן הראשי בהיערכות - בלי העמח"ה, הקרקע המתלחלת, הנומלים הוורמים, העיר לא תוכל לעמוד באיזמים הצפים היס, אוחנו מכוונים להיפוך טרימידיה הפיתוח - ראשית פחרוטת שמיניים מהטבע, חיוק התשתית האקולוגית המקומית, שימור הטבע העירוני ורק לאחר מכן, חיטול, מנונת הנרסיות וצל מלאכות.

דבר ראש העירייה

בויקה לחזון העיר, ששורכן בסוף 2017, חכנית היערכות לשינויי אקלים מנרירה ארבעה עקרונות

מחיים לפעולה. שימוש כפתרונות מבוססי טבע למיוק המשרכת המקולונית, דוגה, בראש ובראשונה, לאוכלוסיות הפגיעות בעיר, קידום אורה חיים בריא ומקיים לכלל התושבים ברחבי העיר וחיבור בין הרשנות והיזמות המלאכיכיה לבין אתרי האקלים

8. ולסיכום: כיכר המדינה צריכה להישאר מרחב פתוח

השטח הציבורי בכיכר הוא מקום מפגש לתושבי השכונה אבל גם לתושבי תל אביב כולה שמגיעים לאזור. הוא המקום המתאים ביותר לשמש כמוקד קהילתי לכלל תושבי הרובע כי הוא מרכזי ונגיש לכולם. הוא הלב של השכונה. מרבית השטח הפתוח בכיכר נלקח מהציבור עבור מגדלים אימתניים (40 קומות כל אחד), גוף מים גדול, רמפת כניסת רכבים וצמחייה עבותה סביב המגדלים המדירה את הציבור. ועכשיו השטח הפתוח הציבורי (והקטן מאוד) שנשאר נלקח עבור בית ספר מגודר ומנוכר, ובתכנון לבנות על השארית מבנה למרכז קהילתי שכאמור אין בו צורך. יש להגדיר את השטח הציבורי שנשאר מהכיכר כמרחב פתוח וכמוקד לקהילה, וכפארק עירוני לכל תושבי העיר.

אבקש כי בקשה זו תובא לדיון בהקדם האפשרי במליאת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

בכבוד רב,

שולה קשת

חברת מועצת העיר והוועדה המקומית לתל אביב - יפו

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2500ב(1) - כיכר המדינה-מבני ציבור	04/08/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - - 21-0018

תוכנית עיצוב ופיתוח תעא/2500/ב – מבני ציבור בכיכר המדינה

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

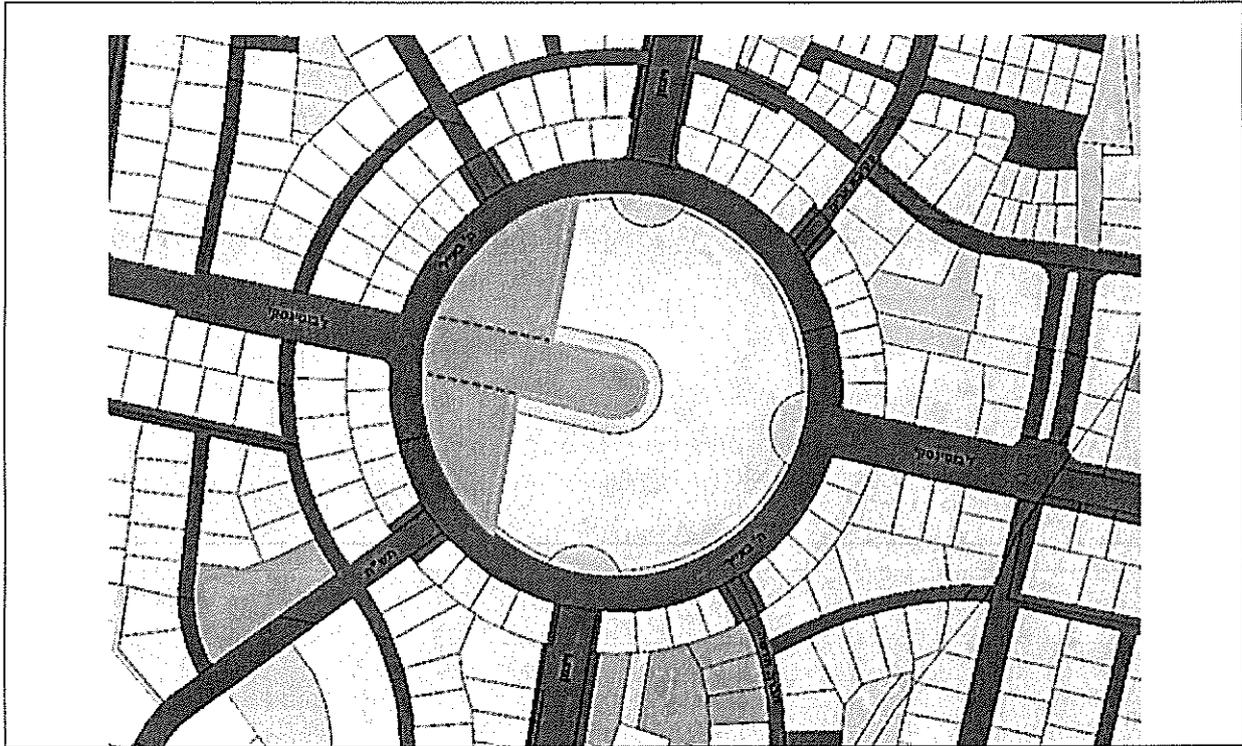
דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום תכנית כיכר המדינה



הסבר כללי:

מבני ציבור בכיכר המדינה, הכוללים בית ספר יסודי, בן 18 כיתות, ואולם ספורט תת קרקעי בחלק הצפוני של המגרש. המבנה בן 4 קומות מעל מפלס הקרקע, ו 3 קומות מתחת למפלס הקרקע. מבנה נוסף של מרכז קהילתי בחלק הדרומי של המגרש. המבנה בגובה של 4 קומות, וקומת מרתף.

מיקום: כיכר המדינה, רחוב ה' באייר.



כתובת: ה' באייר 75 תל אביב יפו.

גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
184		חלק	מוסדר	6213
211		חלק	מוסדר	6213
212		חלק	מוסדר	6213
273		חלק	מוסדר	6213
322		חלק	מוסדר	6213
323		חלק	מוסדר	6213
324		חלק	מוסדר	6213
325		חלק	מוסדר	6213
	326	חלק	מוסדר	6213
327		חלק	מוסדר	6213
328		חלק	מוסדר	6213
329		חלק	מוסדר	6213
329		חלק	מוסדר	6213
354		חלק	מוסדר	6213
897		חלק	מוסדר	6213
	898	חלק	מוסדר	6213
899		חלק	מוסדר	6213
	900	חלק	מוסדר	6213
901		חלק	מוסדר	6213
902		חלק	מוסדר	6213
903		חלק	מוסדר	6213
904		חלק	מוסדר	6213
905		חלק	מוסדר	6213
906		חלק	מוסדר	6213
907		חלק	מוסדר	6213
937		חלק	מוסדר	6213

מס' החלטה	התוכן
04/08/2021	תא/תעא/2500ב(1) - כיכר המדינה-מבני ציבור
3 - 21-0018	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

שטח התכנית : 13.8 דונם

מתוכם מוקצים :

3.20 דונם – לבית הספר

1.90 דונם - יתליהקה זכרמל

מתכננים :

אדריכל התכנית : ליאור ציונוב – ציונוב ויתקון אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף למגרש הציבורי : אורנה פרייפלד בסט – ת.מ.א תכנון מרחב אורבני

מתכנן פיתוח ונוף לבית הספר : אורנה בן ציוני - אב אדריכלים

יועץ בניה ירוקה : ויטל הררי מתכננים ויועצים בע"מ

יועץ תנועה : אם אס

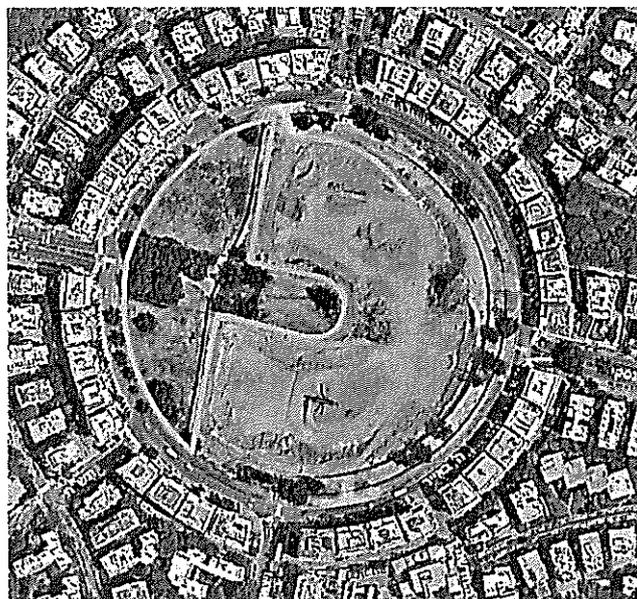
הידרולוג : צוק הידרולוגיה

יזם התכנית : הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו

בעלות : עיריית תל עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל :

המגרש המוצע לבינוי, הינו מגרש פנוי, הכולל עצים המיועדים לשימור. למגרש חודרים עוגני קרקע מפרוייקט המגורים הסמוך.



מצב סטטוטורי :

- תכנית תא/2500ב – "כיכר המדינה - שינוי מערך התנועה"

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2500ב(1) - כיכר המדינה-מבני ציבור	04/08/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - - 21-0018

- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
מתן מענה ל צרכי הציבור, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע והשתלבות בתכנית העיצוב והפיתוח
תא/2500/א – "כיכר המדינה"

מדיניות קיימת ומצב תכנוני מוצע:

- התוכנית כוללת הקמת שני מבנים ציבור בשטח השב"צ הממוקם בחלק המערבי של כיכר המדינה. המבנים ימוקמו בחלקים הצפוני והדרומי של המגרש, משני צידי המעבר פתוח ההמשכי לרחוב ז'בוטינסקי, הכולל עצים לשימור אשר המוביל אל מרכז הפארק בכיכר.
- המבנה הצפוני – בית ספר יסודי 18 כיתות ו 6 כיתות חינוך מיוחד הכולל אולם ספורט בתת הקרקע.**
- א. מבנה בית הספר, הינו מבנה בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל הקרקע ושלוש קומות מתחת הקרקע. מפלס קומת 1-, כולל חצר ומגרש ספורט פתוח. בתת הקרקע, (מפלסים 2-, 3- מוצע אולם ספורט. שלושת הקומות העליונות, המעוצבות באופן קונזולי זו מעל זו ("מניפה") – כוללות קומות טיפוסיות של כיתות לימוד, חדרי ספח ומרפסות פתוחות לכיוון צפון. גג בית הספר ישמש בחלקו כגג פעיל ואולם רב תכליתי, ובחלקו כגג ירוק ואזור מערכות טכניות ופנלים פוטו-וולטאים.
- ב. מתחם בית הספר, כולל גיזור בטיחותי בגובה 130 ס"מ בכל המקומות בהם חצר בית הספר מצויה במפלס מונמך ממפלס הרחוב (לאורך השדרה). סביב כל מתחם בה"ס לא ידרשו גדרות מוסדיות (למעט חלקים מזעריים, בהם יינתן פתרון חלופי אשר יפורט בשלב היתר הבניה, ובהתאם לדרישות משרד החינוך.
- ג. גישת הולכי הרגל ממוקמת בכניסה הראשית מדרום, דרך הפארק מציר המשך רח' ז'בוטינסקי. הורדת התלמידים תהיה ברחוב ה באייר כמסומן בנספח התנועה.
- ד. גישה לציבור מעבר לשעות הלימודים ממוקמת מצפון למבנה בה"ס במפלס הרחוב, משם תתאפשר ירידה אל חצר בית הספר ואל מגרש הספורט הפתוח. גישה אל אולם הספורט, תתאפשר ע"י מעלית ייעודית, ומדרגות חיצוניות תוך הפרדה פנימית מבוקרת בין חללי בית הספר ואזורי הספורט.
- תתאפשר קומה נוספת בקונטור הקומה העליונה ללא שינוי בתכנית המבנה.
- (2) **המבנה הדרומי - מרכז קהילתי, הכולל מבני תמך ושירות**
- א. מבנה המרכז הקהילתי הינו מבנה בן 4 קומות מעל פני הקרקע וקומת חדרים טכניים וחדרי אנרגיה בתת הקרקע. המבנה כולל קומת מסד בתכנית גדולה יותר מהקומות הטיפוסיות לשימושי מבואת כניסה, ושימושים לטובת תחזוקה וניהול הפארק בעלי גישה חיצונית למבנה, וכן שלוש קומות עליונות טיפוסיות לשימושים קהילתיים.
- קומה א', כוללת מרפסת גג לטובת המרכז הקהילתי.
- הגג העליון יהווה גג טכני למערכות, חדרי גישה לגג ופנלים פוטו-וולטאים.
- המבנה יספק תשתיות עבור הפארק: מים, חשמל ותקשורת
- ב. הכניסה הראשית למבנה ממוקמת מצפון, דרך הפארק בציר ההמשכי לרח' ז'בוטינסקי.
- ג. תותר תוספת 3 קומות נוספות בתכנית הקומות הקיימות. סה"כ 7 קומות מעל מפלס הקרקע.

מס' החלטה 04/08/2021 3 - 21-0018	התוכן תא/תעא/2500ב(1) - כיכר המדינה-מבני ציבור דיון בעיצוב ארכיטקטוני
--	---

נתונים נפחיים:

מבנה בית הספר:

מספר קומות: 4 קומות (ועד 5 קומות, עתידי)
גובה: כ-17 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
תכסית: כ-2,200 מ"ר, מרתפים: כ-800 מ"ר, שטח אולם ספורט תת קרקעי

מבנה מרכז קהילתי:

מספר קומות: 4 קומות (ועד 7 קומות, עתידי)
גובה: כ-17 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
תכסית: כ-1,000 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
מרתפים: כ-350 מ"ר, שטח חדרי חשמל ותשתית.

קווי בניין, לפי תשריט תוכנית תא/2500/ב:

קו בניין (קדמי – צפוני/דרומי/מערבי – לכיוון רחוב ה' באייר): 15 מטר
קו בניין תת קרקעי (קדמי – צפוני/דרומי/מערבי – לכיוון רחוב ה' באייר): 4 מטר
קו בניין (צדי – צפוני/מזרחי – לכיוון מגרש C101): אפס מטר
קו בניין (צדי – דרומי/מזרחי – לכיוון מגרש A101): אפס-5 מטר
קו בניין ביחס למעבר המהווה המשך ציר ז'בוטינסקי עפ"י התשריט: אפס מטר

טבלת השוואה (שלב א'+ב'):

מצב מוצע*			מצב קיים (תכנית צ')	נתונים	
סה"כ	מרכז קהילתי	בית ספר		סה"כ	זכויות בניה
			400%	אחוזים	
8,700 מ"ר	עיקרי 2200 שרות 800 סה"כ 3,000 מ"ר	עיקרי 4000 מ"ר שרות 1700 מ"ר סה"כ 5,700 מ"ר	25,200 מ"ר עיקרי 8,400 מ"ר שרות	מ"ר	
4 קומות	4 קומות	5 קומות	10	קומות	גובה
3 קומות	1 קומה	3 קומות		מרתף	
20 מטר	20 מטר	20 מטר	40 מ'	מטר	
35%	12%	23%	50%		תכסית במ"ר

הערות: התכנית מאפשרת תוספת שטחים במבנה בה"ס ובמבנה הקהילתי במסגרת השטחים המותרים עפ"י התכנית התקפה וללא שינוי בתכסית המבנים, וכן תוספת קומה במבנה בה"ס וכן תוספת של עד 3 קומות במבנה הציבור.

שלביות:

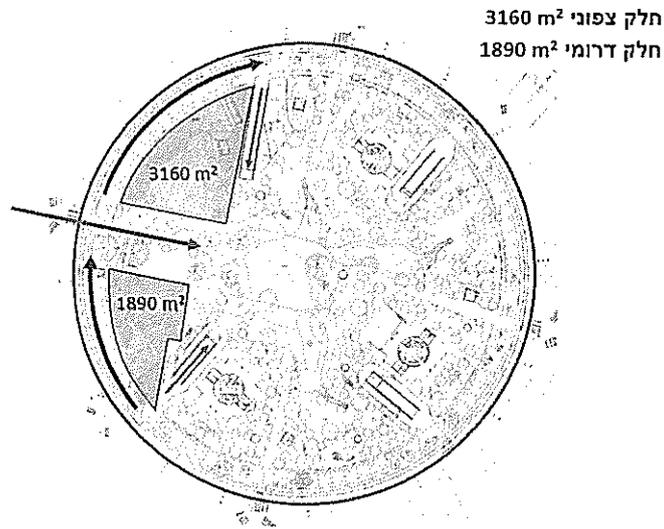
תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע
הפרוייקט כולל שני שלבי ביצוע:

שלב א' – הקמת מבנה בית הספר, ומבני תשתית בתחום המבנה הדרומי של המרכז הקהילתי

שלב ב' – הקמת המרכז הקהילתי
שלב ג' – שלב עתידי - אפשרות לתוספת קומות על כל אחד מהמבנים.

הקצאות:

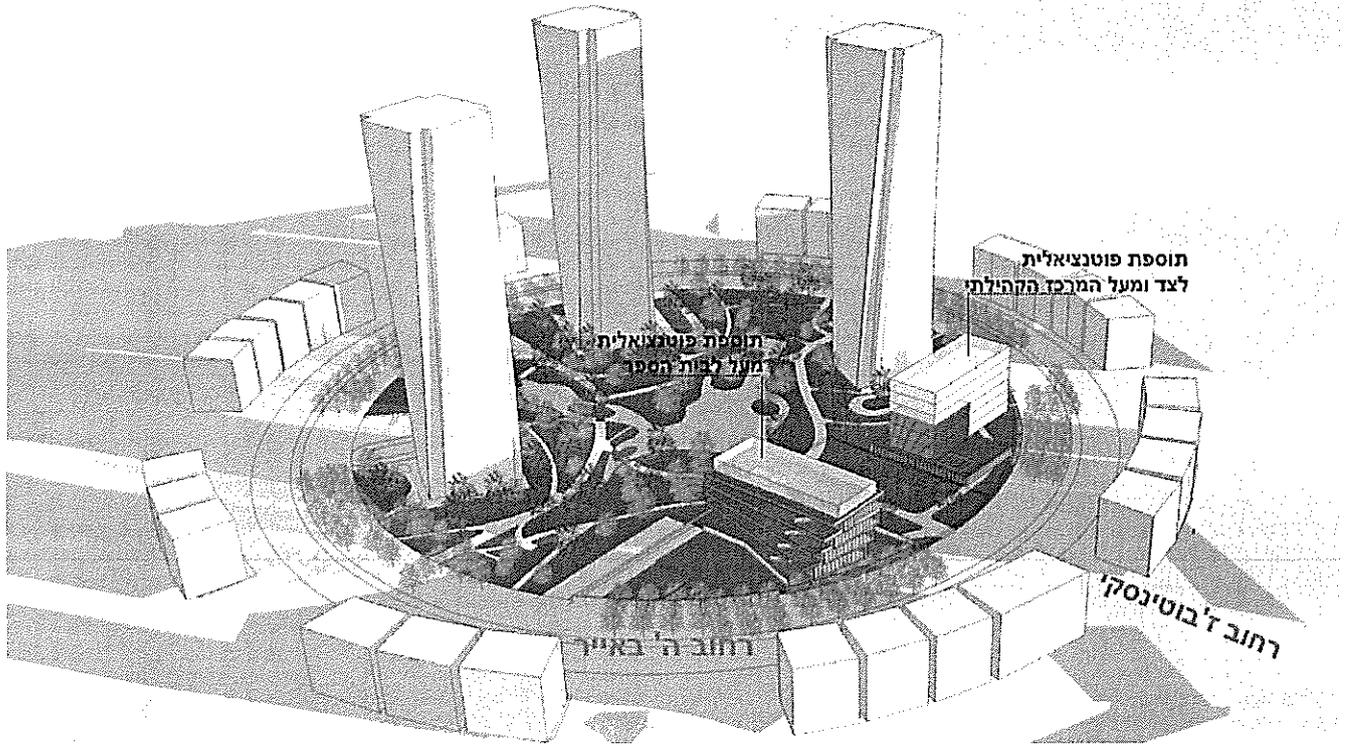
הקצאות קרקע, למבני הציבור בתחום המגרש יהיו:
כ – 3160 מ – מגרש צפוני עבור בית הספר



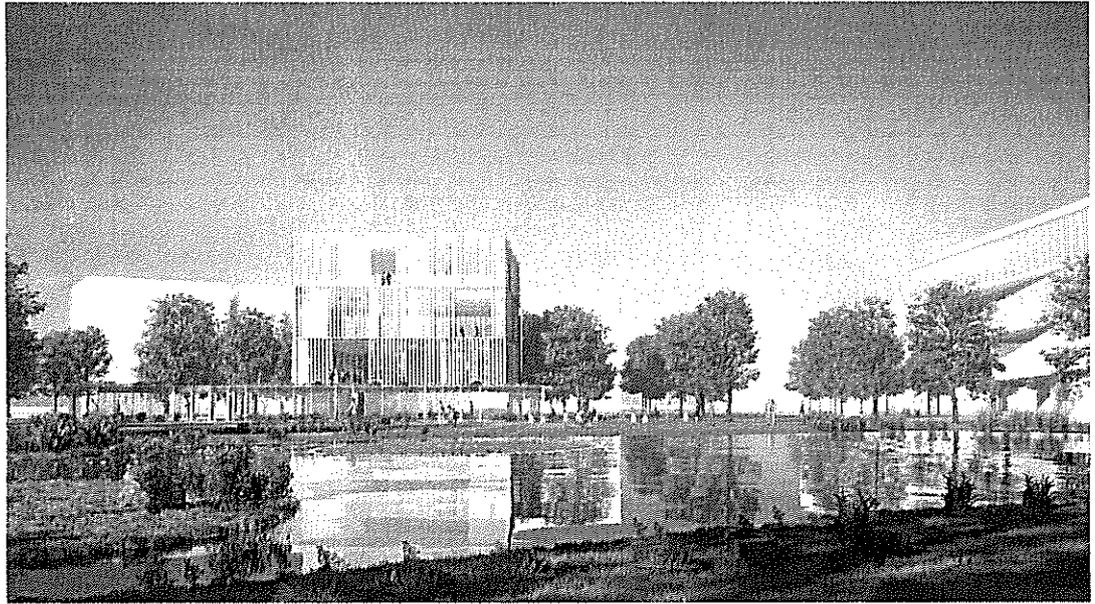
הדמיות המבנים

מבנה בית הספר – במתחם הצפוני

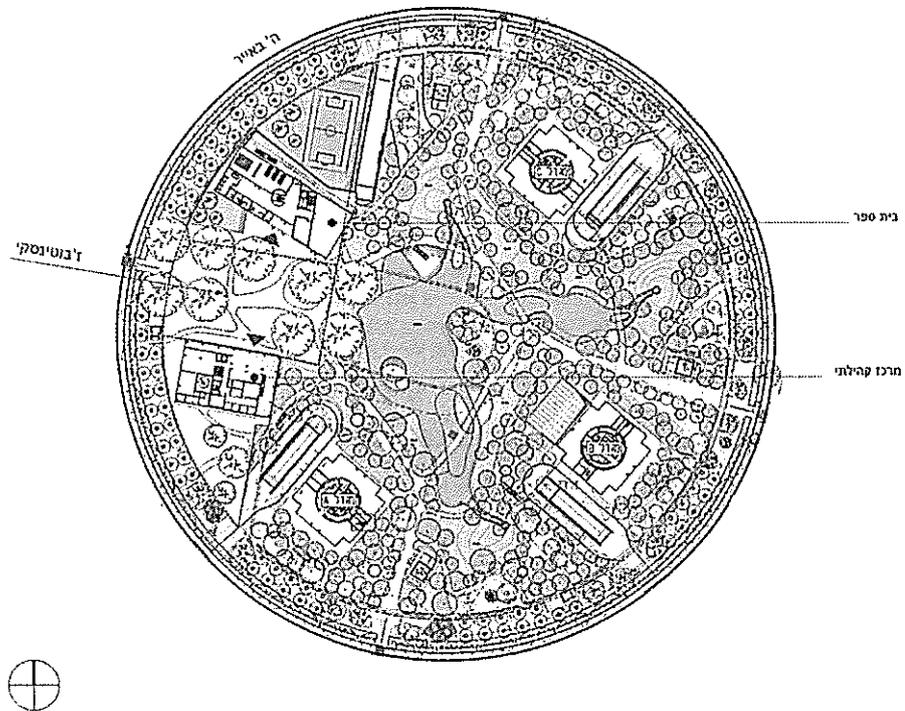




מבנה יתליהקה זכרמה – במתחם הדרומי



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

מבנה בית הספר – מתחם צפוני

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי – מבנה בית הספר, מעוצב באופן ייחודי המתאים לרדיוסהיכר, חיזוק המשך ציר רח' ז'בוטניסקי, מזעור המופע העילי, וניצול תת הקרקע לטובת האיזון בין צרכי ציבור ופתיחות הפארק לסביבתו. המבנה בעל שלד בטון בחלקו התת קרקעי ובגרעין המבנה ושלד פלדה בקומות הטיפוסיות הלעיונות. למבנה מעטפת של קירות מסך וחיפוי מעטפת אלומיניום המשמשת גם כפיתרון הצללה לחללים הפנימיים.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים – גובה מבנה בית הספר, 17 מטר, עד מפלס הגג הפעיל. מעל גובה זה, יותרו מעקות, חדרי יציאה לגג, פרגולות ופתרונות להצללה וכן קירוי הנושא מערכת תאים פוטו וולטאים. מפלס הכניסה הקובעת, יקבע לפי מפלס קומה 1-, כך שהגובה הכללי של המבנה יעמוד על 21 מטרים עד למרפסת הגג. התכנית מאפשרת קומה נוספת, לגובה כולל של 26 מ'.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2500ב(1) - כיכר המדינה-מבני ציבור	04/08/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - 21-0018

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – חומרי הגמר כוללים קירות מסך, ויטרנות, קירות מטוייחים ומעטפת אלומיניום חיצונית.
- ב. **מרפסות** – מרפסות צפוניות מקורות בחלקן, מקושרות לחלל הציבוי בקומות טיפוסיות א'- ב'- ג'. מעקות המרפסות יהוו חלק ממרכיב השלד של המבנה.
- ג. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**
- הצללת גגות הפעילים - תשולב כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה על ידי אלמנט דקורטיבית בהתאם לתכנית העיצוב ולמוצג בתשריטים בחוברת תכנית העיצוב.
 - כל המתקנים הטכניים מוסתרים על ידי קירות בנויים ו/או רפפות בהתאם לדרישות תפעוליות ולא יבלטו מעבר למעקה, בנוסף, תתוכנן הסתרה ויזואלית למערכות הגג מהמבנים והמגדלים הסמוכים.
 - הסדרת גישה ותחזוקה אל גגות המבנה.
 - תאים פוטו-וולטאים יבוצעו בהתאם להנחיות הממונה העירוני בשלב ההיתר

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- הכניסה הראשית למבנה בית הספר תהיה מהחזית הדרומית, דרך הפארק.
- כניסה ציבורית נוספת, לפעילות בחצר בית ספר ובאולם הספורט, תהיה ממערב וממזרח – כמצויין בתשריטים בחוברת תכנית העיצוב.
- מבואה לאולם הספורט, הממוקמת בחזית הצפונית, תאפשר גישה ציבור לאולם הספורט מחוץ לשעות פעילות בית הספר.

מרכז קהילתי – מתחם דרומי

1.4 אפיון המבנים בפרויקט

- ג. **תיאור כללי** – המרכז הקהילתי, מתוכנן בהשקפה לקו בינוי פנימי המגדיר את המשך ציק ז'בוטינסקי אל פארק כיכר המדינה. המבנה כולל קומת מסד, ושלוש קומות לשימושי המרכז מעל קומת הקרקע. בתחום המבנה, ימוקמו תשתיות לשירות כלל הפארק וכניסה למרכז אנרגיה המשרת גם את מבנה בית הספר מצפון. המבנה בעל שלד בטון ומעטפת של קירות מסך וחיפוי מעטפת אלומיניום המשמשת גם כפיתרון הצללה לחללים הפנימיים.
- ד. **גובה המבנה, מס' קומות ומפלסים** – גובה מבנה המרכז הקהילתי, 12 מטר, עד מפלס הקומה האחרונה. גובהו הכללי של המבנה, 16 מטר (עד מפלס גג המערכות). מעל גובה זה, יותרו מעקות, חדרי יציאה לגג, מערכות גג, מסתורים אקוסטיים וויזואליים, ובנוסף קירוי הנושא מערכת תאים פוטו-וולטאים. מפלס הכניסה הקובעת, יתואם למפלסי פיתוח הפארק. המבנה מתוכנן לאפשרות תוספת של שלוש קומות, כך שגובהו הסופי לא יעלה על 29 מטר למפלס רצפת הקומה האחרונה.

1.5 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- ד. **חומרים** – חומרי הגמר כוללים קירות מסך, ויטרנות, קירות מטוייחים ומעטפת אלומיניום חיצונית.
- ה. **מרפסת גג פעיל** – מרפסת בקומה א', שתהיה מקורה בחלקה, תשמש את המרכז הקהילתי.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2500ב(1) - כיכר המדינה-מבני ציבור דיון בעיצוב ארכיטקטוני	04/08/2021 3 - - 21-0018

ו. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

- כל המתקנים הטכניים מוסתרים על ידי קירות בנויים ו/או רפפות בהתאם לדרישות תפעוליות ולא יבלטו מעבר למעקה, בנוסף, תתוכנן הסתרה ויזואלית למערכות הגג מהמבנים והמגדלים הסמוכים.
- הסדרת גישה ותחזוקה אל גגות המבנה.
- תאים פוטו-וולטאים יבוצעו בהתאם להנחיות הממונה העירוני בשלב ההיתר

1.6 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- הכניסה הראשית למבנה המרכז הקהילתי תהיה מהחזית הצפונית, דרך הפארק.
- יותרו כניסות נוספות למשרד מנהל הפארק העירוני הכולל מטבחון ושרותים, מחסן ציוד לתחזוקת הפארק ושרותים ציבוריים, להם תהיה גישה עצמאית.

נושאים כלליים לכל תחום המגרש

1.7 אצירת אשפה:

- חדרי אצירת האשפה, ישולבו בתחום המבנים, ויכללו שבילי גישה לכיוון רחוב ה' באייר.

1.8 תנועה וחניה:

- פיתרון להורדה והעלאת תלמידים וגישת רכב חירום והצלה יהיו בהתאם לנספח התנועה.
- חניות אופניים ישולבו במתחם, ע"פ נספח התנועה והפיתוח. יתוכננו 48 חניות אופניים לבית הספר, ו 28 חניות אופניים למרכז הקהילתי.
- חניות רכב על תכנית העיצוב חלים שני אזורי תקן חניה. בצפון המגרש (בית הספר) אזור ב', בדרום המגרש (מרכז קהילתי) אזור א'.
- ב"י"ס – באזור תקן חנייה ב' ביחס לקו הסגול של הרק"ל, אם יוקם טרם הפעלת הקו יוחל עליו תקן אזור ג'. תקן לאזור ב' הוא 0-2 מ"ח לכל כיתה, תקן לאזור ג' הוא 0-3 מ"ח לכל כיתה. לאור התחבורה הציבורית המרובה באזור, נגישות להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מומלץ תקן 0.
- מרכז קהילתי – באזור תקן חנייה א' ביחס לקו הסגול של הרק"ל, אם יוקם טרם הפעלת הקו יוחל עליו תקן אזור ב'. תקן לאזור א' 1:100 מ"ח למ"ר (מספר מירבי), תקן לאזור ב' 1:80 מ"ח למ"ר (מספר מירבי לאור התחבורה הציבורית המרובה באזור, נגישות להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מומלץ תקן 0.
- בית קפה בתחום המרכז הקהילתי – כ-60 מ"ר. תקן החנייה מירבי לפי התקנות הארציות הוא 1:20 מ"ח למ"ר, לאזורים א' ו-ב'. מדיניות הוועדה קבעה תקן מוחלט של 1:50 לשימוש זה, לפיכך יידרשו שני מקומות חנייה. לאור מימדי בית הקפה, היותו חלק מהמרכז הקהילתי והנוגעים לנגישות התחבורתית כאמור לעיל מומלץ להכיל את התקנות הארציות (תקן 0).

מס' החלטה	התוכן
04/08/2021	תא/תעא/2500ב(1) - כיכר המדינה-מבני ציבור
3 - - 21-0018	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

א. פיתוח שטחים פתוחים – בתחום התוכנית, בחלק הדרומי – סביב המרכז הקהילתי ובהמשך ציר ז'בוטינסקי, יהיה ע"פ הוראות תוכנית עיצוב תא/2500/א "כיכר המדינה"

- פיתוח שדרה ושבילים מרכזיים – יהיו מיציקות בטון כורכרי/גרנוליט ע"פ הוראות תוכנית עיצוב.
- שטח המידשאות הכולל במגרש יעמוד על 2 ד'
- מבנה שרותים ותחזוקה, הכולל מחסן מכונות וציוד תחזוקה אגף שפ"ע ומשרד ניהול גן. יתוכננו כחלק מהמרכז הקהילתי, בקומת הקרקע.

ב. עצים וצמחיה:

- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתוכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינטעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית גידול לא יקטן מ 24 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.
- התכנית כוללת שימור 15 עצים עפ"י הנחיות מפרט שימור מחמיר ובאישור פקיד היערות והכל על פי סקר העצים הכולל בתוכנית זו.

ג. הצללות הפיתוח:

- פרוט על ידי אלמטני הצללה יהיה במסגרת היתר הבניה באישור אדריכל העיר..

ד. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:

- **מי נגר:** בתחום חצר בית הספר המונמכת במפלס 1-, ניהול מי הנגר יאפשר חילחול בתחום החצר כולל אזורי השהייה. חלק מהגג יישמש כגג כחול להשהיית נגר עילי. מערכת ניקוז וסיניקה תוקם בתת הקרקע, להעברת מי הנגר העודפים, למערכת התשתיות העירוניות כמתואר בנספח ההידרולוגי בחוברת העיצוב. פיתרון מי הנגר ביתרת השטח מחוץ לחצר בית הספר יאפשרו חילחול טבעי בהיקף שלא יפחת מ- 20% .

ה. **ליצופים, פרטי פיתוח וריהוט רחוב:** ריצופים, פרטי פיתוח וריהוט הרחוב יהיה המשכי ואחיד לפארק והשדרה המתוכננים בתחום הכיכר כולה.

3. מתקנים בתחום המגרש:

- חדרי מיתוג חברת חשמל ומרכז אנרגיה, שימוקמו בתת הקרקע של מבנה המרכז הקהילתי. המתקנים יתוכננו ללא מופע עילי. כניסה לחדרי החשמל תשולב במבנה המרכז הקהילתי, ללא מופע מחוץ לקונטור המבנה. פתחי הכנסת ציוד יהיו במפלס הפיתוח
- גישת רכב חברת חשמל ורחבת תיפעול בגודל 10X9 – תתוכנן בסמוך לחדר המיתוג.
- גמל מים ישולב בדופן המרכז הקהילתי.

מס' החלטה	התוכן
04/08/2021	תא/תעא/2500ב(1) - כיכר המדינה-מבני ציבור
3 - 0018-21	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

4. מאפייני בנייה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

א. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

כמפורט בנספח ההצללות המהווה חלק מתוכנית עיצוב זו.

ב. יעילות אנרגטית

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

ג. ניהול מי נגר

- התכנית תכלול פתרון להשחיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש במגרשים מבונים ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-50).

- 15% משטח המגרש יהיה נקי מכל תכסית – כולל מרתפים וגגות - לצורך חלחול מי נגר.

ד. איוורור החדרים

נדרשת במבני חינוך בחודשים אפריל ואוקטובר בשעות 8-9 בבוקר. בשעות אלו בתחנת בית דגן, הרוח מגיעה מכיוון דרום מערב ודרום מזרח, בהתאמה.

מהירות הרוח בשמונה בבוקר בחודש אפריל: 20 קמ"ש מכיוון דרום מערב, במטר לשניה: 5.55

מהירות הרוח בשמונה בבוקר בחודש אוקטובר: 10 קמ"ש מכיוון דרום מזרח, במטר לשניה:

2.77

בדיקת מלאה למציאת אחוז השטחים העיקריים במבנה המקבלים אוורור נוחות תתבצע בהמשך.

קירור באמצעות אוורור נוחות

החישוב יעשה לפי הנוסחה המצוינת בנספח הנחיות לתקן 5281, חלק 3.

חישוב מספר החלפות אויר בשעה נעשה על פי הנוסחה הבאה:

$$Q=c*A*V$$

$$Q = \text{קצב האוורור בק"מ לשנייה}$$

$$A = \text{שטח פתח הכניסה או היציאה בהתאם לערך הקטן יותר במ"ר}$$

$$V = \text{מהירות הרוח בהתאם לנתונים המטאורולוגים לפי מ' לשנייה}$$

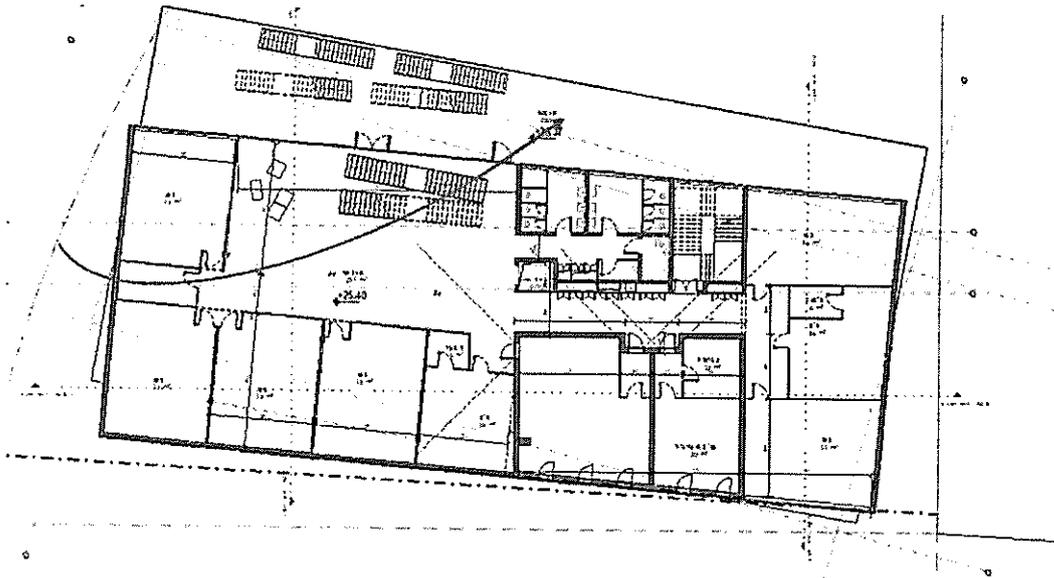
$$c = \text{מקדם האפקטיביות של הפתח כנתון קבוע ביחס לכיוון הפתח מול כיוון הרוח}$$

הכיתות יאווררו אל חלל המסדרון שיהיה מאוורור באופן מלא. במסדרון יתוכנן פתח בכיוון מערב והפתחים לחצר יהיה פתוחים לאורך כל שעות היום.

טבלאות מלאות המציגות את אחוז השטחים המאווררים במבנה ואת מספר החלפות האויר

המינימלי בכל חלל, יוגשו בהמשך.

מצורפת סכמה עקרונית לאוורור קומה טיפוסית במבנה:



ה. דו"ח תרמי עקרוני

- הפרויקט מתוכנן להיבנות בבניה קונבנציונאלית עם קירות בטון.
כל מעטפת המבנה תעמוד בדרישות ת"י 1045 לבידוד תרמי ומאפייני האלמנטים השונים
(קירות וזיגוג) יתוכננו לעמידה בדירוג אנרגטי B על פי ת"י 5282
ו. שידרוג מערך הבניה הירוקה בפרויקט לדרגת LEED PLATINUM (V4) יביא לפטור
מהדרישות להגשת סקר אנרגיה ועמידה בת"י 5282.

5. נגישות

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

מס' החלטה	התוכן
04/08/2021	תא/תעא/2500ב(1) - כיכר המדינה-מבני ציבור
18-0021-ב' - 3	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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.

1. דרישות לעצים – גנריות לפי סט ההנחיות המוכר שלנו לתכנית עיצוב. מצורפות:

עצים ובתי גידול

1. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
2. על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
1. 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.
2. יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
3. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
4. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
5. על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
6. 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.
7. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
8. העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
9. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
3. על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
10. 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.
11. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
12. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
13. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
14. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

חזית חמישית: יתוכנן גג מגוון ("ירוקי") ו/או מעכב נגר ("כחולי") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, פוטו וולטאיות וכו').

מס' החלטה	התוכן
04/08/2021	תא/תעא/2500ב(1) - כיכר המדינה-מבני ציבור
3 - 0018-21ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.

ח"ד משותפת (מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר):

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח:

1. תדרי האנרגיה בתת הקרקע יהיו באישור הרשות לאיה"ס העירונית.

ח"ד משותפת (מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר):

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח:

2. תדרי האנרגיה בתת הקרקע יהיו באישור הרשות לאיה"ס העירונית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-21ב' מיום 04/08/2021 תיאור הדיון :

אדרי' יואב דוד – אדריכל העיר: תכנית העיצוב למבני ציבור בכיכר המדינה הוצגה לציבור, נעשו מאמצים תכנוניים לבניה שהנוכחות שלה משתלבת עם הסביבה. התכנית והמגע בקרקע קטן ככל הניתן לאפשר לציבור ליהנות ממבני ציבור במרחב פתוח המפותח כפארק. גם בשילוב שלושת המגדלים עשו מאמצים רבים לצמצם את הבינוי כמה שניתן על מנת לקבל שטח ציבורי פתוח הכולל שדירה היקפית עם שבילי הולכי רגל ואופנים. עבודת תכנון של בית הספר והמרקז הקהילתי נעשתה מתוך ראייה דקדקנית ליצור את המענה לשטחי הציבורי תוך התייחסות טובה להיבטי הפיתוח הנופי.

אדרי' ליאור ציונוב – ויתקון ציונוב אדריכלים: מציג את תכנית העיצוב.

אסף הראל: הבנין מרשים והעיצוב מוצלח. בעניין הכיכר המונמכת, יש כאן שאלה, עושים מעשה בטיעון האסטטי.

אדרי' ליאור ציונוב – ויתקון ציונוב אדריכלים: יש את הנראות מהכיכר אל החצר. המחשבה היא לא רק מהבית הספר החוצה אלא גם מהכיכר פנימה. כי זה בית ספר והוא סגור בשעות מסוימות ומחייב גידור, פה אין גדרות בגובה 2 מ' ונוצר משהו ידידותי.

אדרי' יואב דוד – אדריכל העיר: בנושא החצר המונמכת, זו לא הפעם הראשונה שחלקים של מבנה ציבורי משתמשים במפלס נמוך, לדוגמת בית הספר חורב שזכה בפרס רוקח, בין היתר בשל השימוש המפלסי וחצרות מונמכות. בכיכר המדינה מדובר בחצר של כ- 3 דונם המאפשרת ריבוי אור ואויר, בחורב החצר קטנה ואינטימיות. וזו אחת החצרות בהן איכות חיים גבוהה מבחינה טרמית, מבחינת הירק שעוטף אותה וגם מבחינת המראה מידידותי מהכיכר.

אסף הראל: זו גישה שונה למפגש בין בית ספר חצר ועיר מאד שונה ממה שאנחנו מכירים ופתרון מאוד טוב.

חן אריאלי: הכיתות פונות לדרום, זה ישפיע על ההתחממות פנימה של הכתות?

אדרי' ליאור ציונוב – ויתקון ציונוב אדריכלים: הצבת הכיתות במנח צפון דרום נדרש בהתאם לחוזר המנכ"ל משרד החינוך. הכיתות הצפוניות פונות אל החצר השקועה והחזיתות הדרומיות תוכננו מוצללות בהתאם.

חן אריאלי: בהקשר למבנה עצמו הקירות הם מחממים.

אדרי' ליאור ציונוב – ויתקון ציונוב אדריכלים: בהכנת תכנית העיצוב משולבות בדיקות ותאומים עם מחלקת בניה בת קיימא ואנרגיה במשרד אדריכל העיר, יש פרק שלם של המתייחס לאדריכלות ירוקה, יש מודל שלפיו אנחנו פועלים.

מיטל להבי: להבנתי ילדים יגיעו במוניות לבי"ס ואופניים?

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2500ב(1) - כיכר המדינה-מבני ציבור	04/08/2021
דיון בעיצוב ארביטקטוני	3 - 0018-21

אדרי' יואב דוד – אדריכל העיר: בית הספר בכיכר המדינה מתבסס על הגעת הילדים לא במכוניות, הכיכר תחומה בשדרה של שלוש שורות עצים עם מסלול אופנים, הליכה וריצה וקיוסקים. הסוגיה שהיינו צריכים לפצח נגעה לתלמידי החינוך המיוחד המגיעים בהסעות, לאותם הילדים חפשו דרך שכן תאפשר להביא אותם מבלי לפגוע בשדרה. אדריכלי הנוף קידמו תכנון בו הרחבה נקודתית של הכיכר במקום קטן בקטע שמול בית הספר ויצרו נתיב העלאה והורדה מבלי לפגוע בעצים ובשדרה. יוכלו להיכנס 5-6 מוניות והילד ירד בבטחה לכיוון בית הספר.

אדרי' אודי כמרלי – מהנדס העיר: חלופה של אוטובוס לא עומדת בתקן.
אדרי' אורית בן אסא – מינהל החינוך: מדובר ב-6 כיתות של חינוך מיוחד. אנחנו נשתדל לשבץ ילדים שגרים בסביבה.

אופירה יוחנן וולק: לא בהכרח שכולם יבואו במונית.
מיטל להבי: מאיפה מגיעים הילדים, מה רדיוס ההרשמה?
אדרי' אורית בן אסא – מינהל החינוך: יתאפשר שיקול דעת בנוגע לרדיוס מכיוון שפתחנו באזור את בית הספר ארנון ואת בית הספר אהבת ציון.

אלחנן זבולון: לפי הבנתי יש פארק בחוף 1.20 גדר ואחריו נפילה של 4 מ' קיר אל חצר מונמכת מה הסיכוי שאמא נמצאת עם 2 ילדיה אחד בעגלה ואחד בן 5 ילד שיושב על המעקה הוא יכול ליפול אחורה.
אדרי' יואב דוד – אדריכל העיר: כל הכיכר היא פארק מעגלי אחד גדול שתוכנן עם יועצי בטיחות עם התקנים הישראליים המחמירים ביותר. הפתרון מייצר סביבה ירוקה גם לתושבים בסביבה ולמבקרים מבחוץ. הגדר מלווה עם צמחיה ולא יהיה מקום שיקרא לילדים לקפוץ ולפול ויש בקרה מלאה.
אביגדור פרויד: מבנה המניפה הוא 4 קומות בחומר כתוב 9 או 11 אבל אני מתייחס לצורת המניפה מה קורה בתוספת קומות מה קורה לצורת המניפה.

אדרי' ליאור ציונוב: מדובר לא ב-4 אלא ב-5 קומות. יש קומה תת קרקעית ואולם הספורט הוא עוד 2 קומות מתחת לקרקע. למעלה אנחנו מראים תוספת של 2 קומות שאפשר להמשיך בקומה אחת את המניפה או לעצור אותה. מדובר בתוספת של 2 קומות מעל המניפה. את 11 קומות הראנו במרכז הקהילתי.

מלי פולישוק: זו תוכנית חכמה ומנצלת שטח, כל הכבוד על כך שאולם הספורט הוא תת קרקעי. סביב המגדלים האם תהיה זיקת הנאה והכל יהיה פתוח? בעמ' 16 כתוב עצים נשירים וירוק עד יש כאן סתירה. האם זה גם וגם או טעות. בד"כ כותבים לא פחות מגודל מסוים נכון שיש כמה עצים גדולים 8 במספר צריך שיהיו המקסימום שזה לא יהיה רק בגודל 10 יש כאן פירוט לענין העצים - יוצא מן הכלל כל הכבוד. יש שינוי דרמטי ביחס של המתכננים והצוות למה שהיה לפניכן. מה בנוגע לניקוז של השטח הנמוך?
אורנה בן ציוני: אדריכלית נוף: הניקוז של החצר התחתונה הוא אתגר. החצר התחתונה יש לה צורה של משולש שפיאה אחת היא רדיאלית במרכז הפיאה לשם מנוקז כל השטח וממנו הוא מנוקז לחדר משאבות תת קרקעי שמוביל בסליקה את המים למעלה לאורך כל הדופן הרדיאלית יש לנו עוד תעלה שלוקחת את המים מכל האזור. לגבי העצים בכל מקום שיש קרקע טבעי אנחנו נטענו עצים. העובדה שהכיכר היא מונמכת זה יתרון ויש תכנון ורטיקלי לדופן הזו אנחנו משתמשים בקיר הזה למטפסים לקיר ירוק לשיבה ללוחות פעילים כל הקיר הזה הוא הופך להיות קיר פעיל.

אדרי' יואב דוד – אדריכל העיר: אין גדרות בכיכר המדינה לא למבנים הציבוריים ולא למבנים הפרטיים הכול יהיה פתוח.

שולה קשת: למה לא היה נוהל התייעצות עם הציבור? מה ההתייחסות של מינהל הנדסה לנושא הסביבתי? האם יש לעיריית ת"א עתודות קרקע שהציבור לא יודע עליהן? גם בגינת לוינסקי, אשכול העבודה, וצמרות (מקוטע)... הציעו חלופות התושבים מדוע בפרויקט הזה אתם פוסלים את החלופות שהוצעו לכם ע"י התושבים. הסבר מפורט על כל חלופה שנפסלה.

מאיה יעקוב מנכ"לית עמותת צלול: לא היה מפגש של שיתוף ציבור אל מפגש של ידוע הציבור. לא היתה לנו הזדמנות לדון בבור או בבעיות תחבורה. עד שיהיו שינויים בתחבורה בעוד כמה שנים עד אז צפויים פקקים קשים. השאלה עיקרית האם לבנות בכיכר המדינה? תוכנית העיצוב בונה על שטחים נרחבים וצריך לשמור עליהם כפתוחים לרווחתם של תושבי ת"א כדי למנוע זיהום אויר בעיר שכל הזמן בונה. יש כאן נכס ייחודי והחלטה שלכם אם לבנות עליו. לא היה שיתוף ציבור הבטיחו לנו והציגו לנו מס' חלופות לבי"ס במקום לבנות בשטח הפתוח ולא בחנו את השטחים הפתוחים. חלופה אחת ברמז יש בהנריטה סולד. מבינים את החשיבות של מהירות העבודה אבל עיר שרוצה למשוך תושבים ומקום שאפשר לחיות בו חשוב לשמור על בריאות הציבור. אולם איך עולה בדעתכם לבנות בשטחים חומים. אומנם מדובר בשטח פרטי אבל המגדלים הללו לא עובדים בקצב הרצוי. ובעשור הקרוב חייבים לשמר את כל פיסת עץ וקרקע שמצילים אותנו במשברי אקלים וזיהום. אנחנו נשאר עם השדרה הקצרה הזו של השקמים. תחשבו על פארק המסילה ועוד כאלה שיש לשמור על הירוק. הבעיה שלה ניקוז והתחבורה ס חלק מהבעיות שטרם גילנו את כולם בגלל שלא היה שיתוף ציבור. לא דובר כאן על משטר הרוחות בגלל המפגש של 3 מגדלים. העיריה התחייבה לתת תשובה ספציפית לכל אחת מהחלופות למה היא לא ראלית, שחייבים לבנות בשטח הפתוח ולא יכולים לעשות את המאמץ לתת את המענה למקומות החלופיים.

חן אריאלי: בדריפט יש קריטריונים של נפת שורשים וקוטר גזע האם אלו הממדים העתידיים של עצים שבגרו או ככה שאנחנו אמורים לשתול עצים בוגרים שבאים עם הנתונים הללו מההתחלה? כי הכיכר היתה ראייה ירוקה והשאלה שאנחנו משלימים את כל מה שנקרת מהרגע הראשון.

מאיה נורי: תוכנית צריך לשמור על שטחים פתוחים יש כאן נכס ייחוד ברמה היסטורית. הבטיחו לנו מספר חלופות. אני מבינה את חשיבות הקמת בייס אבל עיר שרוצה למשוך תושבים חייבים לפתח את המקום הזה

אדרי' אודי כרמלי – מהנדס העיר: רובע 4 משתנה בצורה דרסטית וזו רק ההתחלה. כמעט כל בנין שני ברובע 4 נמצא בתהליך של תוספת או בניה, מצער שדווקא מי שמייצג ערכי טבע בגנים בסופו של דבר המשמעות של ציפוף משמעותי שרובע 4 עובר היא מבורכת מאד לרובע 4 יש תשתיות, אין קסמים בניהול עיר. ציפוף עיר לא מתקרבת לפרויקטים מודרניים של התחדשות עירונית ואנחנו צריכים לספק מערך של שירותים ציבוריים איכותיים כמה שאפשר והשיקולים האלה לא נעשים ב2021 אלא לפני עשור וברגע שהמגרש סומן מגרש חום הוא מיועד, אין לנו חלופה אחרת. כל פיסת שטח חום לתוך רובע 4 ואין היום שום שטח חום ללא תוכניות עתידיות לפיתוח. כל השטחים החומים שנמצאים כאן יש עליהם תוכניות לכל מיני שימושים ציבוריים שאמורים להיות עליהם. זה בא כאחודה של כל מרחב כיכר המדינה שמייצר הרבה יותר שטח פתוח ממה שהיה כאן במקור. התוכנית המקורית היתה 2 טבעות מגורים החיצונית נבנתה הפנימית לא נבנתה. אם היתה נבנית היה עיגול פנימי דשא שסביבו התלמידים רצים את הריצה של ההתעמלות זה השטח הפתוח שהיה אמור להיות. לעומת זאת התושבים קבלו משהו טוב יותר פי כמה. במיוחד כאשר כל תושב מרגישים שזה השטחים שלהם זה לא הגינה מתחת למגדלים. לעניין שיתוף הציבור נעשתה כאן פגישה של ידוע הציבור כל החומרים גלויים ושקופים, אני לא חושב שיש משהו שמסתירים את הדברים ומי שבקש את החומרים קבל אותם, ובדומה לשאר הפרויקטים. כל פעם שנבנה בית ספר בעיר עולים הדברים הללו זה מעציב אותי וההבנה שעיר זה רק דבר אחד זה לא נכון אי אפשר לבנות עיר רק עם עצים ותושבים עיר היא גם בייס גם מרכזים קהילתי עיר זה גם מרכזי גמילה ואדולן ועיר זה גם בתי קברות ומקוואות וכד'. אי אפשר להגיד כל זה טוב ויפה על עוד זה לא מתחת לבית שלי. זו שכונה טובה שתשרת עוד שנים רבות.

אדרי' יואב דוד – אדריכל העיר: היה ערב של שיתוף ציבור עם עשרות אנשים, קבלו הסבר מאוד מפורט שיש תביעה תקפה שיש בה שטחים חומים לצורכי ציבור. נמסר ע"י היחידה האסטרטגית שנבחנו חלופות רבות ואחרות והוחלט לפתור את הבניה הנחוצה לצורכי הסביבה לצורכי החינוך של המקום הקמת בייס יסודי ומרכז קהילתי. שיש שם בינוי ציבורי ועיר שמתפתחת צריכה לתת שירותים. יש צורך לבייס מרכז קהילתי יוצרים מענה לציבור עם רגישות ונגישות לפארק, וכמו כן מקבלים שטח פתוח מאוד מוצלח.

אדרי' אודי כרמלי – מהנדס העיר: כל פיסת חום ברובע 4 מתוכננת. פנקס זה שטח של האגודה למען החייל יחד עם בית החייל ומטרתנו לקבל שטח חום וגם לו יש רשימה צרכים. כל בית ספר ברובע 4 מפוץ ויש תוספת הרשמה של ילדים וצופים שתמשיך בצורה דרסטית ברובע 4 ויש מאות בקשות להיתרי בניה.

אדרי' יואב דוד – אדריכל העיר: אם יבואו משפחות ויהיה צורך בבייס יסודיים יש הגיון בסיסי אם צריך בייס יסודי הדבר הקהילתי סביבתי והנכון הוא לעשות בייס בשכונה ולא להשאיר רק ירוק. לשלב בית ספר יסודי עם מרכז קהילתי בתוך הפארק זה נכון וחשוב.

מיטל להבי: מה לגבי חניות האופניים?

אדרי' יואב דוד: 48 חניות לבית הספר 281 למרכז אני מסכים שיש צורך בבדיקה נוספת. אופירה יוחנן וולק: האם עכשיו שבונים האם בייס זה בילד אין ענין ההצללות במגרשים.

אדרי' יואב דוד: כבר עכשיו בתכנון בייס אנחנו לוקחים בחשבון שמגרשי הספורט יהיו מקורים ומוצללים ואפילו עושים חכנות פי וי למיצוי אנרגיה. עובדים על זה בעדיפות גבוהה. בפרויקט הזה יש הצללה טבעית היתה הערה על בית גידול והכותר כל הדברים הללו נכונים לזמן הנטיעה מבינים שעץ שנותן הרבה צל צריך בית גידול טוב ושאנחנו מבטיחים נפח ראוי לבתי גידול יהיה להם אפשרות לפתח שורשים ולכן גם הצל.

חן אריאלי: אתם תשתלו עצים בוגרים בגדלים שכתובים בדריפט.

אדרי' יואב דוד: בעקרון כן

מיטל להבי: איפה מחכה אוטובוס לילדים שיוצאים לטיול? היכן יש פריקה וטעינה היכן מתבצעת? פינוי אשפה?

אדרי' יואב דוד: מי שרוצה להביא את הילד באוטובוס בגשם יש חניון בקיר צמוד למבנה אפשר לבוא עם אוטו להחנות וללכת כמה מטרים עד בייס. לעניין אוטובוס או פריקה וטעינה השרוול המיוחד שעשינו לשם הבאת ילדים לחינוך המיוחד זו רצועה שאפשר להיכנס אליה ברכב היא לא פוגעת בשדרה של הולכי הרגל ולא מפריע לתנועה ההיקפית של הכיכר. בדופן האדום אפשר לעשות איסוף ילדים באוטובוס.

דורון ספיר: שיתוף הציבור נעשה בתוכניות שמובאות לכאן והן בראשותי ובראשות סגני ראש העיר והם מחליטים על גודל והיקף שיתוף הציבור ואיזה מעגלים ישותפו ושוב זה חל על תוכניות בסמכות מקומית וגם בסמכות אחרת.

אדרי' אודי כרמלי: לעניין המלאי של השטחים החומים ברובע 4 אפשר לפרסם זאת. אין נתון נחבא ומעבר לבית הספר הזה נצטרך עוד בית ספר.

אופירה יוחנן וולק: תעשו לנו מצגת על 5 שנים על מוסדות החינוך.

אדרי' אודי כרמלי: נעשה הצגה מסודרות בכל רחבי העיר. 5- השנים הקרובות ולעשור הקרוב.

מס' החלטה	התוכן
04/08/2021	תא/תעא/2500ב(1) - כיכר המדינה-מבני ציבור
3 - - 21-0018	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

דורון ספיר : אושר פה אחד

בישיבתה מספר 21-0018-ב' מיום 04/08/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף שחדרי האנרגיה בתת הקרקע יהיו באישור הרשות לאיה"ס העירונית.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק , אלחנן זבולון, שלמה מסלאוי, מיטל להבי