

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/צ/521(2) - עדכון תכנית עיצוב הרחבת בית הספר עירוני ד דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/07/2022 8 - - '22-0021

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:** ועדה מקומית לתכנון ובניה

**קרקע:** תכנית עיצוב זו תהווה עדכון לתכנית עיצוב מאושרת "תא/תעא/צ/521(1) – הרחבת בית הספר עירוני ד" אושרה בדיון הוועדה המקומית 20-0001ב' דיון מס' 4 ביום 15/01/2020. השינוי כולל התאמת למיקום וצורת שער הכניסה הראשי, הריסה/בניה, התאמה פרוגרמטית/שימושים במגרש ואינו מהווה שינוי לקו הכחול.

**מיקום:** הצפון החדש החלק הצפוני, מתחם מבני ציבור, מזרחית לרחוב וייצמן, דרומית ליהודה מכבי, צפונית לבני משה, מערבית להרב הצעיר.

**כתובת:** וייצמן 74, תל אביב יפו



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6212	מוסדר	חלק	670,669	1123,668

**שטח התכנית:** 8.950 דונם

**מתכנים:**

אדריכל תכנית: ליאור לייטמן, אדום אדריכלים  
מתכנן פיתוח ונוף: עד אדריכלות

יועץ בנייה ירוקה: גרינר קיימות ובנייה ירוקה

**יזם התכנית:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

**בעלות:** עיריית תל אביב-יפו

**מצב השטח בפועל:**

מרחב ציבורי במגרש ביעוד מבני ציבור. המגרש כולל את מתחם ב"ס עירוני ד', בית הספר כולל 22 כיתות אם, חדרי מעבדה, אולם ספורט, חדרי עזר וספח. מבנה בית ספר ראשי, מבנה מעבדות בחלק הדרום מזרחי של המגרש, ומתחם מגרשי ספורט בחלקו הצפוני של המתחם.

**מצב סטטוטורי קיים:**

תכנית תא/521 – "תכנית מפורטת 512" התכנית המגדירה את יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/צ/521(2) - עדכון תכנית עיצוב הרחבת בית הספר עירוני ד	06/07/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - - '22-0021

תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצת להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

### מצב תכנוני מוצע:

התכנון המוצע כולל הרחבת בית הספר. האגף הצפוני יכלול 10 כיתות אם וכיתת חינוך מיוחד, ספרייה, אודיטוריום, אולם ספורט, חדר כושר, חדרי עזר וספח, בהתאם לפרוגרמת משרד החינוך. מסחר בקומת הקרקע בחלק הצפון מזרחי. על פי הנחיות חח"י מתוכנן מרכז אנרגיה דרום מזרחית למגרשי הספורט הקיימים. פיתוח חצר ביה"ס הכולל מגרשי ספורט, חניות אופניים ואזורי התכנסות ושהייה.

### נתונים נפחיים:

מספר קומות: 4 קומות.  
 גובה: כ- 23.50 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.  
 תכסית: כ- 14.5% (כ-1298 מ"ר), יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.  
 יתוכנן מרכז אנרגיה תת קרקעי עפ"י דרישות חברת חשמל והיועצים. תכנון יאושר במסגרת ההיתר.

### קווי בניין:

קו בניין לכיוון מערב רחוב וייצמן, דרך: 0 מטר  
 קו בניין לכיוון דרום רחוב בני משה: 0 מטר  
 קו בניין לכיוון מזרח רחוב הרב הצעיר: 0 מטר  
 קו בניין לכיוון צפון רחוב יהודה מכבי: 6 מטר

### טבלת נתונים:

מותר - צ'	מצב קיים + מוצע	מצב מוצע	הריסה	מצב קיים	נתונים	
					אחוזים	סה"כ זכויות בנייה
400%	91.80%	43.90%	-21.40%	69%		
35,800	8,222	3,933	-1,923	6,212	מ"ר	
	7,972	3,683	-1,923	6,212	מ"ר	שטח עיקרי
	250	250	0	0	מ"ר	שטח שירות
	790	790	0	0	מ"ר	מרפסות
10	4	4	3	4	קומות	
40	23.5	23.5	כ-13	10.79	מטר	גובה
5,370	3,294	1,298	-1049	3,045	מ"ר	תכסית
60%	36.80%	14.50%	-11.70%	34%	אחוזים	

### הדמיות המבנים





התוכן	מס' החלטה
מס' תא/תעא/צ/521(2) - עדכון תכנית עיצוב הרחבת בית הספר עירוני ד	06/07/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - - '22-0021

- ג. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – מתוכנן חדר אשפה כחלק מהמבנה מרכז האנרגיה ומתואם עם מח' התברואה של עיריית תל אביב יפו הפינוי יבוצע מרח' הרב הצעיר באזור זה מתוכננת אבן שפה מונמכת.
- ד. **תאורה** – תאורה היקפית תמוקם ע"ג המבנה.
- ה. **כיבוי אש** - ברזי סניקה כחלק מגמל המים יתוכננו בנישות ייעודיות ע"פ הנחיות יועץ בטיחות באישור כיבוי אש.
- ו. **פילרים ומתקנים טכניים** יתכננו כחלק ממבנה בית הספר או כחלק מהגדר. – נישא .
- ז. **מרכז אנרגיה** – יתוכנן חדר תת קרקעי כחלק המזרחי של המתחם עפ"י הנחיות חח"י.
- 1.6 **הנחיות אקוסטיות** – המבנה יתוכנן ויאושר ע"פ הנחיות יועץ אקוסטיקה באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.
- 1.7 **בניה בשלבים** - תתאפשר בניה בשלבים בהתאם לצרכים העירוניים ובאישור מה"ע.

## 2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

### 2.1 שטחים פתוחים

התכנון כולל שטח פתוח לרווחת הציבור לכיוון רחוב יהודה מכבי בצד הצפוני של החלקה לשימוש הציבור. 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:

- תכנון מגרשי ספורט חיצוניים וחצרות בית ספר.
- **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.

### 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 תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022 8 - 0021-222	תא/תעא/צ/521(2) - עדכון תכנית עיצוב הרחבת בית הספר עירוני ד דיון בעיצוב ארכיטקטוני

**4. תנועה:** התכנית כוללת הסדרי פריקה וטעינה עבור חלקי המסחר, והסדרי פריקה וטעינה ורכב תפעול, לרבות חניה תפעולית עבור בית הספר בהתאם למצב הקיים, מרחוב הרב צעיר, מתוכננת גישה לפינוי מאצירת האשפה, תקן החניה לאופניים בתחום המגרש יהיה בהתאם לתקן תקף בזמן ההיתר, יתוכננו מקומות חניה לאופניים גם מחוץ למגרש בית הספר, גישה לאופניים קיימת בשביל קיים ברחוב ויצמן. תקן החניה המומלץ לרכב ממונע בתחום הקו הכחול של התכנית יהיה תקן אפס.

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

**6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:** יתר הנושאים שאינם מפורטים במסמך זה, יחולו עליהם הנחיות מרחביות לרובע 3-4 בעת הוצאת ההיתר

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

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב לעדכון תע"א להרחבת בית הספר עירוני ד', תקן מומלץ לחניה במגרש הנו תקן חניה אפס, חניות האופניים יהיו לפי תקן חניה התקף בזמן ההיתר, תתאפשר כניסת רכב תפעולי וחניות תפעוליות במגרש בית הספר, כניסה מרחוב רב צעיר.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-222 מיום 06/07/2022 תיאור הדיון:**

אדרי' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר: מוצגת תוכנית לעדכון תכנית העיצוב שהוצגה בעבר ואושרה ע"י הועדה. התיקון נוגע למבנים להריסה ולבינוי, ושילוב השימושים במגרש, באופן התואם את התכנית הראשית. התכנית היא להקמת אגף נוסף בבי"ס קיים להשלמת בי"ס ל30 כיתות בי"ס י, יא, יב + חינוך מיוחד ושילוב מסחר בקומת הקרקע.  
דורון ספיר: דיון חוזר בתוכנית שכבר אושרה  
אדרי' עמיחי שגיא, משרד אדום אדריכלים: מציג את בינוי שונה  
דורון ספיר: מה לגבי הצללה בחצר.

אדרי' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר: בחצר המרכזית יש מגרש הספורט גדול, כל נגרש הספורט מוצל ומעבר לזה תכנון הפיתוח מציג ריבוי עצי צל כלומר החצר מוצלת.  
אדרי' אורית בן אסא, מינהל החינוך: הפרויקט מאפשר את ההצללה הזו. מבחינת הצללות בבי"ס הנושא יוצא מתקציב בנפרד ומתועדף בכל העיר התוכנית מאשרת זאת.

**בישיבתה מספר 0021-222 מיום 06/07/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את תכנית העיצוב לעדכון תע"א להרחבת בית הספר עירוני ד', תקן מאושר לחניה במגרש הנו תקן חניה אפס, חניות האופניים יהיו לפי תקן חניה התקף בזמן ההיתר, תתאפשר כניסת רכב תפעולי וחניות תפעוליות במגרש בית הספר, כניסה מרחוב רב צעיר.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא