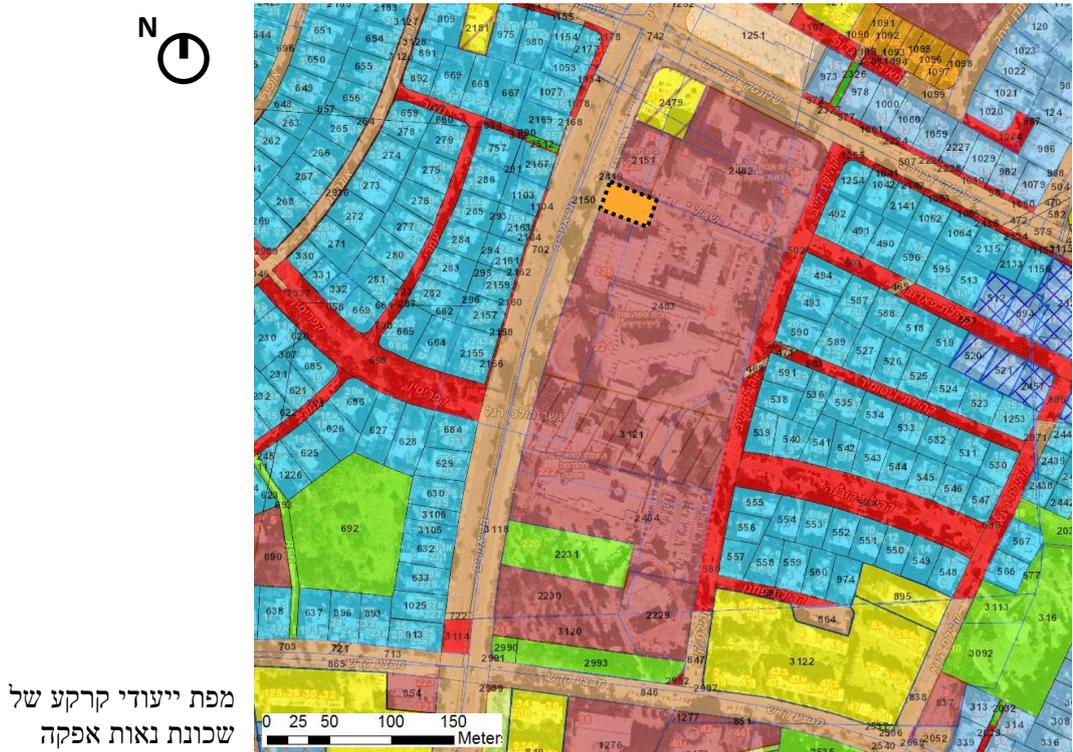


**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו**  
**דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו**

**הסבר כללי:**

בניית מבנה חדש לבי"ס ליידי דיוויס אשר יכיל תוספת של 4 כיתות, מבואה, ומרחב מוגן בקומת הקרקע. לרבות פיתוח נופי לקומה המפולשת הצמודה לכיתות. אולם ספורט כולל מושבים וחדרי ספח בקומה א'. תבוצע כניסה ציבורית מרח' בני אפרים הכוללת פיתוח רחבת כניסה נגישה. יבוצע חדר טראפּו.

- מיקום:** רח' בני אפרים 226 בשכונת נאות אפקה. מצפון- בית יהודי בסרביה, בית אבות משען ורח' אברהם שלונסקי, ממזרח רח' קהילת קייב ומדרום ב"ס תיכון ליידי דיוויס.



מפת ייעודי קרקע של שכונת נאות אפקה

- כתובת:** רח' בני אפרים 226, תל אביב

**3. גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק	-	602,501

- שטח התכנית:** 23.99 דונם

**5. מתכניים:**

**אדריכל התכנית:** בתיה סבירסקי מלול, באה אדריכלים ובוני ערים

**מתכנן פיתוח ונוף:** יעל בר מאור, סטודיו לאדריכלות נוף

**יועץ בניה ירוקה:** יפתח הררי אדריכלים

יועץ תנועה: אחלאם יעקוב

6. יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו

7. בעלות: עיריית תל אביב-יפו

8. מצב השטח בפועל: המגרש כולל בית ספר תיכון קיים (עמל " ליידי דייויס"), שני מגרשי כדורסל לא מקורים בתוך שטחו של בית הספר, עם כניסה מדרום וממזרח משטח בית הספר בלבד. כמו כן, המגרש כולל חנייה של בית הספר וחדר טראפו.

9. מדיניות קיימת:

- תכנית תא/1154 – "בית ספר מקצועי – עבר הירקון" 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"

10. מצב תכנוני מוצע

10.1. תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:

1. הפרוגרמה המוצעת כוללת אולם ספורט ותוספת 4 כיתות לימוד.
2. מפלס קומת הקרקע של אולם הספורט וכיתות הלימוד יהיה בהתאם למפלס הכניסה הקרובה לבית הספר התיכון.
3. מבנה אולם הספורט ממוקם בקומה א', מעל לכיתות הלימוד, ויגיע בחלק הגבוה של 14 מ' ובחלקם של חדרי הספח לגובה של קומה אחת.
4. תכנית פיתוח השטח: כניסות: כניסה ציבורית מכיוון מערב מכיכר הפתוחה על רח' בני אפרים, במפלס קומה א'. כניסה לאולם הספורט וכיתות הלימוד מחצר בית הספר מכיוון דרום במפלס קומת הקרקע. כניסה משנית לאולם הספורט מכיוון דרום. כניסה משנית לאזור כיתות הלימוד מכיוון מערב, משביל בחצר בית הספר. גדרות: תכנית העיצוב תכלול פריסת גדרות מפורטת לכל היקף הבניין. נטיעות: שילוב נטיעות של עצים בוגרים. יידרש חדר טראפו נוסף ומסתור אשפה

10.2. נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ- 0 קומות ועד 2 קומות.

גובה: כ- 14 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

תכסית: כ- 2.21%, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

10.3. קווי בניין:

- קו בניין מערבי כלפי מגרש ציבורי: 10 מטר
- קו בניין מזרחי כלפי מגרש ציבורי: 8 מטר
- קו בניין צפוני כלפי מגרש ציבורי: 0 מטר
- קו בניין דרומי כלפי מגרש ציבורי: 0 מטר

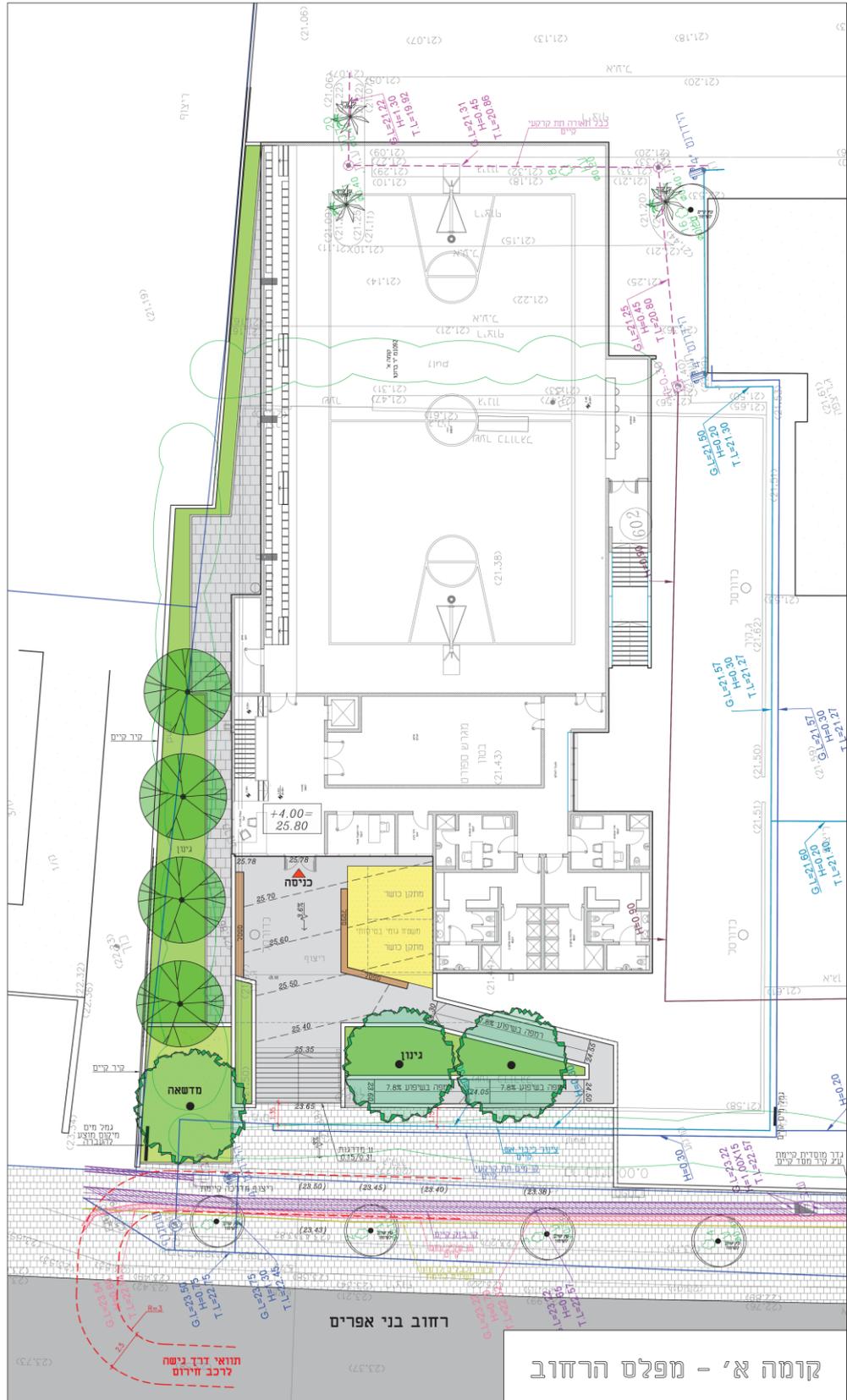
10.4 טבלת השוואה:

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
				אחוזים	סה"כ זכויות בניה
270%	53.06%	6.96%	46.1%	מ"ר	גובה
64773	12730.6	1672	11058.6	קומות	תכסית במ"ר
10	4	2	4	מטר	
40	18	15.2	18		
14394	6284.73	532	5752.73		

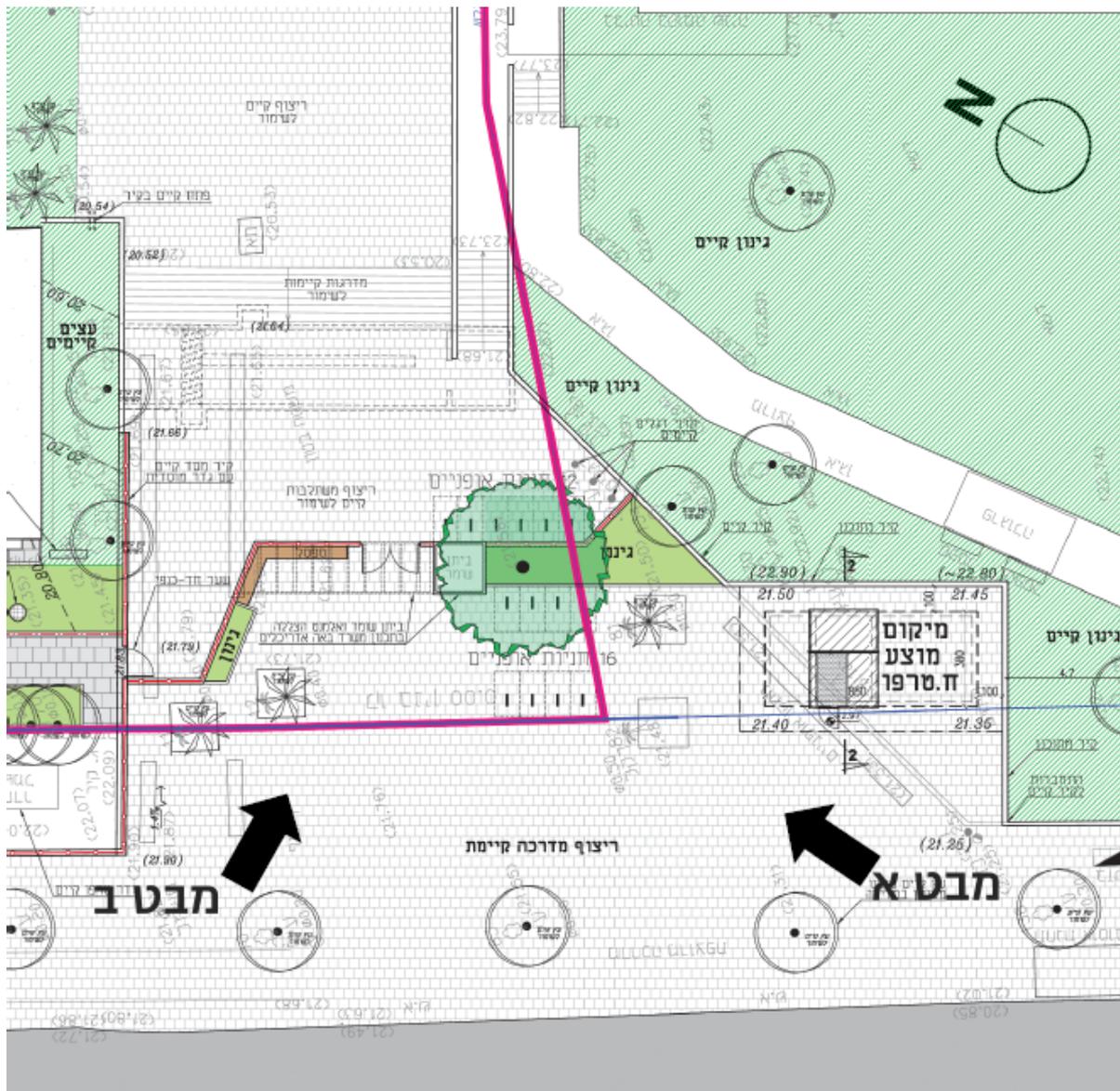
10.5 הדמיות המבנים



10.6. תכנית פיתוח השטח



תוכנית פיתוח קומה א'- מפלס רחוב בני אפרים



תוכנית פיתוח כניסה לבית הספר

## 11. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

### 11.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

**כניסות:** כניסה ראשית, ציבורית, למבנה מרחוב בני אפרים- ממפלס קומה א'. כניסה משנית מחצר בית הספר בקומת הקרקע.

**קומת הקרקע:** מפולשת בחלקה, וכוללת כיתות לימוד, מרחב מוגן, שירותים ומבואת כניסה לאולם.

**מערכות בגג המבנה:** מעקה גג בנוי מסתיר מערכות עד גובה 2 מ', לא תבלוטנה מערכות מעבר.

**חומרים:** טיח, HPL, אלומיניום

### 11.2. פיתוח השטח

**עצים וצמחיה:** עפ"י סקר עצים, במגרש קיימים עצים בוגרים. הטיפול בעצים יבוצע בהנחיית אגרונום ויאושר ע"י האגרונום העירוני.

**הוראות לנטיעת עצים:** עומק מינימלי כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת בעומק של לפחות 1.5 מ' במצאים לא מהודקים או בטיפול בהתאם לפרטים העירוניים, לכל עץ בוגר כ 22 קו"ב אדמה חופשית.

**הצללות:** תכנון המבנה משלב הצללות על ידי רפפות קבועות לחזית הדרומית וכן על ידי הבלטות בנויות מעל קווי חלונות בחזיתות מזרח-דרום-מערב.

**תיעול ואיגום מי נגר:** מגרש בית הספר הקיים נמוך מגובה רחוב בני אפרים, מי הנגר יתועלו במסגרת המגרש אל אזורי איגום והשהייה בתחום המגרש הציבורי, תיעול מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש.

### 11.3. מתקנים ומערכות

מאגר מים תת קרקעי בנפח של 100 מ"ק, הכולל חדר משאבות תת קרקעי בשטח של 20 מ"ר וגישה מחזית דרומית.

### 11.4. אצירת אשפה

ביתן ראשי לאצירת אשפה בכניסה למגרש ל 8 פחי 1100 ל', ודחסן קרטונים. ביתן משני ל 3 פחי 1100 ל' צמוד למבנה המוצע.

11.5. **תנועה וחנייה:** במגרש קיימת חנייה לכלי רכב. מתוכננת גישה לרכב חירום מרח' בני אפרים. נוספו 16 חניות אופניים

### 11.6. נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח ייענה לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות.

### 11.7. שילוט

בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

### 11.8. מאפייני בניה 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, המבנה יישלב הכנה לתאים פוטו-וולטאיים, יישומם בפועל יהיה בתאום עם משרד אדריכל העיר.

## 12. גמישות

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

חוו"ד: (מוגש ע"י צוות צפון ואדר' העיר)

ממליץ לאשר את תכנית העיצוב.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-19ב' מיום 10/07/2019 תיאור הדיון:

אורית בן אסא: מדובר התכנית עיצוב לתוססת אולם ספורט כיתות לימוד ופיתוח במגרש בית הספר לידי דייויס.

בתיה סבירסקי מלול: מציגה את התוכנית במצגת.

ראובן לדיאנסקי: המבנה עצמו כולו מובנה. אם יש קושי לבנות את מגרשי הספורט על החניה אז מה קורה למגרשי הספורט בבית הספר.

אורית בן אסא: תוכנית עיצוב מאפשרת הקמת מגרש ספורט ומציגה מיקומו.

ראובן לדיאנסקי: זה חייב להיות קשור אחד בשני. צריכה להיות החלטה שלא יקום אולם ספורט אם לא נמצאת חלופה והסדרת מגרש ספורט במגרשי החניה. הקמת אולם הספורט תלויה בהסדר במגרשי הספורט הפתוחים על החניה של רשת עמל. ומה קורה עם אולם הספורט הישן.

בתיה: אולם הספורט הקיים הינו אולם קטן, הפרוגרמה כללה בניית אולם ספורט תקני ותוספת כיתות.

### בישיבתה מספר 0012-19ב' מיום 10/07/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב בתנאי שתובטח הסדרת מגרשי הספורט הפתוחים בשטח בית הספר.

משתתפים:

דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ציפי ברנד, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי