

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2664(4) - תוספת אגף בית הספר רוקח	26/02/2020
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11 - - 20-0003

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

הוועדה המקומית - ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב יפו

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

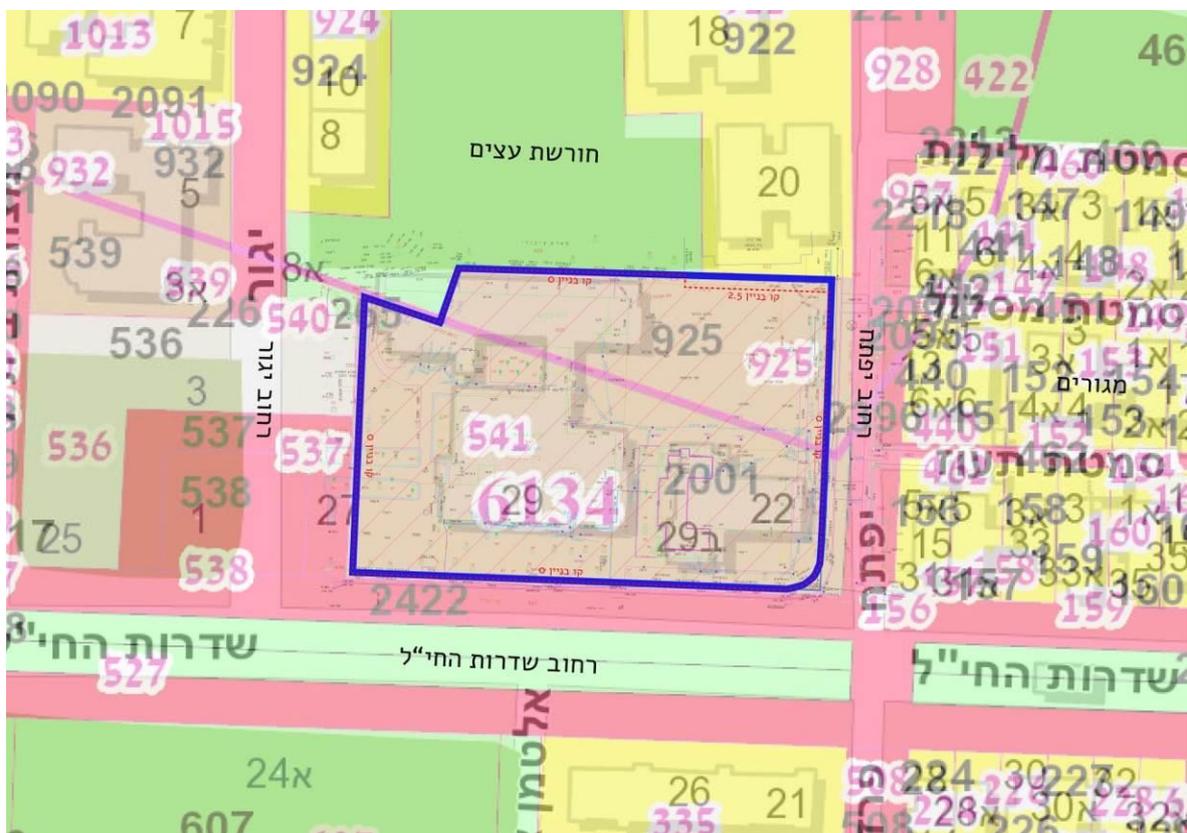
הסבר כללי:

בית הספר היסודי רוקח בדרום שכונת יד אליהו.

במגרש קיים מבנה בית הספר, מדובר בתוספת אגף חדש הכלולת 4 כיתות אס ו- 2 כיתות חינוך מיוחד.

בנוסף, חדר טכנולוגיה, חדרי מדעים, חדר פרויקטים, פינות שהייה, ואולם ספורט בקומה העליונה.

1. **מיקום:** שכונת יד אליהו על שדרות החי"ל, רחוב יפתח ממזרח, יגור ממערב וחורשה מצפון.



2. **כתובת:** יפתח פינת שדרות החי"ל 29

3. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133	מוסדר	חלק	925	
6134	מוסדר	חלק		541

4. **שטח התכנית:** 5.973 דונם שטח רשום

5. מתכננים :

אדריכל התכנית: פלסנר אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: טל רוסמן

יועץ בניה ירוקה: יפתח הררי

6. יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו**7. בעלות: עיריית תל אביב-יפו****8. מצב השטח בפועל:**

במגרש קיים בית הספר, גינה פתוחה מכיוון מערב וגינה הכוללת מגרש ספורט וסככה בחלקו המזרחי. בחלקו הדרומי ממוקם אולם ספורט ומקלט תת קרקעי. הכניסה לבית הספר הינה מרחוב יגור וכניסה משנית מרחוב יפתח.

9. מדיניות קיימת:

- תכנית תא/2664 – "בניינים ציבוריים בתחום תכנית "K"
- 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 ראיה 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:**

תוספת אגף חדש בן 4 קומות לבית הספר היסודי רוקח, התוספת תכלול 4 כיתות אם, 2 כיתות חינוך מיוחד, חדר פרויקטים, חדרי מדעים, חדרי עזר ואולם ספורט בקומה העליונה בית הספר מוקם בחלקו הצפון מזרחי של המגרש כך שהכניסה אליו תיפנה לשד' החי"ל. כמו כן תבצע הריסה של אולם הספורט הקיים והמקלט התת קרקעי. התכנון המוצע כולל פיתוח והסדרת כניסה נגישה מכיוון שדרות החי"ל, הקמת ביתן שומר והסדרת מסתור אשפה ומגרש ספורט.

10.2. נתונים נפחיים:

מספר קומות: האגף החדש מתוכנן להיות בן 4 קומות.

גובה: כ- 18.15 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

תכסית: תוספת תכסית של כ- 16.5%, סה"כ בניה במגרש 47%, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

10.3. קווי בניין:

קו בניין צפון כלפי מגרש ציבורי: 0 / 2.5 מטר (חלק מהקו יהיה 2.5 כאשר גובל במגורים, וחלקו יהיה 0 כאשר גובל בשצ"פ)

קו בניין דרום כלפי מגרש ציבורי: 0 מטר

קו בניין מזרח כלפי מגרש ציבורי: 0 מטר

קו בניין מערב כלפי מגרש ציבורי: 0 / 2.5 מטר (חלק מהקו יהיה 2.5 כאשר גובל במסחר, וחלקו יהיה 0 כאשר גובל דרך)

10.4. טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'	נתונים	
					סה"כ	אחוזים
זכויות בניה	5694	2783	8477	16553	מ"ר	92%
גובה	3	4	4	6	קומות	47%
	כ-15 מ'	כ-20 מ'	כ-20 מ'	כ-24 מ'	מטר	139%
תכסית במ"ר	1898.2	909	2807.2	3687		60%
		כ-16.5%	כ-47%	60%		

10.5. הדמיות המבנים



מבט מכיוון דרום



מבט מכיוון דרום מזרח

10.6. תכנית פיתוח השטח



11. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**11.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

כניסות: הכניסה הראשית למתחם בית הספר תהיה מכיוון רחוב יגור (מערב) הכניסה הראשית לאגף החדש תהיה מחצר המשחקים הנמצאת מכיוון דרום.

בקומת הקרקע מתוכננים: 2 חדרי טכנולוגיה, כיתת חינוך מיוחד, חדרי עזר, חדרי פרויקטים (אחד בממ"מ) חדר מדעים ועזר למדעים.

בקומה א': מתוכננות 4 כיתות אם, כיתת חינוך מיוחד חדר פרויקטים (בממ"מ) וחדרי עזר.

בקומה ב': מתוכנן אולם הספורט וחדר סטודיו.

חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

מערכות: כל המערכות הטכניות ימוקמו בגגות טכניים ולא יבלטו מעבר לגובה המעקה הבנוי המתוכנן גגות המבנים יטופלו ע"פ קובץ ההנחיות לעיצוב מבנים של עיריית תל אביב-יפו.

חומרים: טיח, בטון, אלומיניום, זכוכית ופח. חומרי הגמר יובאו לאישור אדריכל העיר במסגרת היתר הבניה.

מרפסות: תיתכן אפשרות למרפסת פעילה בקומת אולם הספורט, היתכנות למרפסת מקורה שתשמש כחלל חוץ כיתתי בקומה א'.

11.2. פיתוח השטח

עצים וצמחייה: בשטח קיימים עצים לשימור להעתקה ועקירה, הפרויקט מלווה ע"י אגרונום והתכנית תאושר ע"י פקיד היערות.

- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחייה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה 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 כידול לא יקטן מ 16 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.2 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע. (במקרה של נטיעה מעל מרתפים תהיה הדרישה ל – 24 מ"ק אדמה לעץ בעומק מינימלי של 1.5 מ').

סקר עצים



הצללות:

- **חצרות:** הצללה על ידי המבנה, נטיעות, קומות מפולשות, יתאפשר שילוב אלמנטי הצללה בעתיד יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.

גדרות ושערים: כמוצג בפרישת הגדרות בתכנית העיצוב, בכפוף להתאמה לחוק ותקנות התכנון והבניה.

ניהול מי נגר:

מי נגר: בהתאם למוצג בתכנית הפיתוח, המגרשים יאפשרו חלחול טבעי בהיקף שלא ירד מ 20% (שטח זה יהיה לא מרוצף), מי הנגר יטופלו בתחום המגרש על מנת להימנע מהעמסה על התשתיות העירוניות.

11.3 מתקנים ומערכות

1. קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו באופן שלא יפגע באפשרות בינוי עתידית.
2. ברזיות לשתייה ע"פ דרישות הל"ת וחוזר מנכ"ל משרד החינוך.
3. יתוכנן מאגר מים תת קרקעי וחדר משאבות.

11.4 אצירת אשפה

מיקום ביתן אשפה קיים בחלק הצפון מזרחי (מסתור אשפה קיים) כמות פחי אשפה יתוכננו על פי הנחיות אגף תברואה.

11.5 **תנועה וחנייה:** יבוצע מיקום להורדה והעלאת נוסעים בהתאם להנחיות אגף התנועה.

11.6 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות.

11.7. **שילוט:** בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור ועדת השילוט העירונית.

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.
תאים פוטו-וולטאיים: תתוכנן מערכת פאנלים על שטח הגג – וישולבו בגג אולם הספורט.

12. **גמישות**

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

חו"ד משותפת: (מוגש ע"י צוות יפו ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאי הבא:
בתכנית הפיתוח יש להציג את ניהול מי הנגר כולל אחוזי שיפועי הזרימה ואזורי חלחול/איגום מיועדים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-20'ב' מיום 26/02/2020 תיאור הדיון:

אורית בן אסא: תוכנית עיצוב לבי"ס רוקח הרחבה של 12מ' כמות 18' כמות בשלב הזה אין הכרה בצורך כי אנחנו רואים את הגידול וההתחדשות בשכונה ולכן אנחנו רוצים לאשר את התוכנית. עדי פרוג: מציגה את התוכנית

בישיבתה מספר 0003-20'ב' מיום 26/02/2020 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאי הבא:
בתכנית הפיתוח יש להציג את ניהול מי הנגר כולל אחוזי שיפועי הזרימה ואזורי חלחול/איגום מיועדים.

משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק