

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/596(2) - פיקוח עירוני בסומקן 9	10/08/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	14 - - '22-0023

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:

בתכנית מבנה מחלקת פיקוח עירוני מרחב דרום ברחוב סומקן 9 המיועד לשמש 80 פקחים עירוניים ו-10 עובדי המרחב בתפקידים מנהלתיים מגוונים.

המבנה המוצע ממוקם באחד משלושה מגרשים המהווים מגרש ציבורי אחד ובו מכלול מבנים. מגרש זה מצוי בליבו של אזור בייעוד מגורים, שעתיד לעבור התחדשות עירונית. במסגרת תהליכי ההתחדשות ישנו רצון לאפשר קישוריות וחיבור מרבי אל הקמפוס ודרכו, ולייצר שימוש מיטבי בשטחים הציבוריים בשכונה.

מיקום: שכונת יפו ד' (גבעת התמרים), בסמיכות לבית כנסת ולגן ילדים.



כתובת: סומקן 9

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6997	מוסדר	חלק		171

שטח התכנית: 814.46 מ"ר

מתכננים:

אדריכל התכנית: אדריכלית טובי גל, טובי גל אדריכלים.
 יועץ בניה ירוקה: לילך רוז, גרינר קיימות ובניה ירוקה
 יועץ תנועה: שי מורן, מורן הנדסת דרכים

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
בעלות: עיריית תל אביב-יפו

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/596(2) - פיקוח עירוני בסומקן 9	10/08/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	14 - - '22-0023

מצב השטח בפועל:

במרכז המגרש הכלוא (ללא חזיתות לאף רחוב) דרומית לגן ילדים ומערבית לבית הכנסת הפונים לרחוב סומקן, קיים מבנה טיפת חלב לשעבר בן קומה אחת ובשטח של כ-300 מ"ר המשמש את המחלקה באופן מאולתר. מספר סככות ועצים בוגרים.

מצב סטטוטורי קיים:

- 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.
- תא/596 – התכנית הראשית - דרום יפו- יחידת שכונת ד'

מצב תכנוני מוצע:

- הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש בן 2 קומות לשימוש מחלקת פיקוח, ואופציה לשתי קומות נוספות.
- נתונים נפחיים:**
מספר קומות: 2 קומות בשלב זה, עם אפשרות לשתי קומות נוספות.
גובה: כ-10 מטר
תכסית: כ-410 מ"ר

קווי בניין:

- קו בניין מזרחי – לכיוון מגרש בייעוד ציבורי: 0 מטר
- קו בניין צפוני – לכיוון מגרש בייעוד ציבורי: 0 מטר
- קו בניין מערבי – לכיוון מגרש בייעוד מגורים: 3.00 מטר
- קו בניין מערבי – לכיוון מגרש בייעוד מגורים: 3.00 מטר

שלביות:

תתוכנן הכנה קונסטרוקטיבית שתאפשר תוספת 2 קומות למבנה בעתיד.

הדמיות המבנה



תכנית פיתוח השטח וקומת קרקע



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. תיאור כללי – המבנה מתוכנן במרכז המגרש והוא עוטף גינה פנימית הסמוכה לחללים מרכזיים.
- ב. מס' קומות ומפלסים – המבנה כולל 2 קומות וקומת גג בה חדרי מסתור מערכות ומאגר מים, עם סככת מסתור שתהווה הכנה למערכת PV. בשלב עתידי תתאפשר תוספת שתי קומות לבינוי המוצע.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. חומרים – טיח בגוון בהיר, אלומיניום צבוע, מסגרות לפי פרטים סטנדרטיים של עתא"י.
- ב. מרפסות – מרפסת הגג מעל קומת הקרקע לכיוון צפון מוצללת בבד מתוח. המרפסת תהיה מרפסת פעילה משולבת גג מגוון "ירוק" המאפשר שהיית מי נגר.

ג. חזית חמישית ושימוש בגג:

- הגג העליון ישמש מערכות טכניות וחדר מאגר המים אשר יוסתרו באלמנט אקוסטי-דקורטיבי לאישור אדריכל העיר והרשות לאיכות הסביבה.
- בסככת המסתור בגג תבוצע הכנה לשילוב תאים פוטו-וולטאיים.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/צ/596(2) - פיקוח עירוני בסומקן 9 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו-וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בהתאם להנחיות יחידת הקיימות במשרד אדריכל העיר.

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- כניסה ראשית למבנה מכיוון דרום דרך שביל הולכי רגל המוביל מרחוב סומקן.
- יציאת חירום הכוללת שביל גישה לפינוי אשפה מכיוון צפון, צפונית לבית הכנסת.
- שני המעברים, ישמשו מערך הולכי רגל עתידי אשר יחבר את רחוב סומקן לרחוב נרדור דרך השטח החום, ועם אפשרות למעבר הציבור מבעד למגרש הסחיר ממערב. בהתאם יתוכנן מרחב מואר ונגיש לצורך המעבר, ע"פ הפרטים העירוניים של עיריית תל אביב יפו ובתיאום אגף מאור ודרכים ואגף לשיפור העיר.
- לא יתאפשר כל גידור או מכשול למעבר הולכי רגל בתחום המגרש. כל הכניסות תהיינה במישור המדרכות, ללא הגבהות או מדרגות.

1.4 אצירת אשפה:

- חדר האשפה עבר אישור המחלקה והוא משולב במעטפת המבנה לכיוון צפון.

1.5 תנועה וחניה:

- תקן החניה לשימוש משרדים עפ"י התקנות הארציות לפי אזור א' מבחינת קירבה למתע"ן 1:240, יחד
- עם זאת מאחר ומדובר בשטח מאוד מצומצם, המגרש הינו כלוא (אין גישה לרכב). בנוסף לכך ישנה חניה ציבורית לאורך רחובות מקיפים והפרויקט במרחק של פחות מ-300 מטרים מתחנת הרכבת הכבדה. לפי כך, מאחר ותקן החניה למשרדים לאזור א' הינו תקן מרבי מימנו ניתן לרדת, המלצת אגף התנועה לתקן חניה "0", תואם תקנות ארציות להתקנת מקומות חניה, עדכון 2016. יחד עם זאת מהווה סטייה למדיניות החניה העירונית 2016.
- בפרויקט מתוכננות 30 חניות אופנים כמתואר בנספח התנועה.
- היצע החניה לאופנועים "0" מאחר והמגרש כלוא ואין גישה לכלי רכב ממונעים, מקומות חניה לאופנועיים ייבחנו עתידית לאורך הרחוב במרחב הציבורי ככל ויידרש ובהתאם לצורך
- רחבת כיבוי אש איננה נדרשת היות ומתוכננת מערכת ספרינקלרים לכיבוי אש.
- במרחב רח' סומקן לא קיימות תחנות אוטובוס -
- הפרויקט ממוקם במרחק של כ-150 מטר מצירי תחבורה ציבורית לאורך רחוב נרדור.
- פריקה וטעינה והעלאת והורדת נוסעים תבצע מרח' סומקן

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/צ/596(2) - פיקוח עירוני בסומקן 9 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- פינוי אשפה יתבצע מרחוב סומקן דרך שביל גישה למגרש הכלוא כמתואר בנספח האשפה המאושר על ידי אגף התברואה.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

- א. עצים וצמחיה:
- סקר עצים:** סקר עצים כולל המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר יוטמעו במסמכי התכנית.
 - הוראות לנטיעת עצים:** בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
 - בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
 - 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.
 - יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
 - קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
 - נטיעת עצים בריצופים קשים:**
 - עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. גודל בית השתילה לא יפחת מ-24 קוב.
 - הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
 - צל ונטיעות במרחב הציבורי:** כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי"
- ב. **הצללות הפיתוח:** הצללות הפיתוח באמצעות הצללות בד מתוח על עמודים.
- ג. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**
- תכסית:** 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/צ/596(2) - פיקוח עירוני בסומקן 9 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

3. מערכות חשמל:

- **מתקני חשמל:** ארון חשמל סטנדרטי בנישה מדרום למבנה, מוצנע מאחורי רפפות מסגרות, ולא נצפה מהרחוב.
- **אנרגיה:** כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי הוצאת היתרי בניה 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:** נספח ב' יתוכננו הצללות לחזית דרומית, בשטחי הפיתוח קיימים עצי צל ומפרשי הצללה.
- ב. **יעילות אנרגטית:** המבנה יתוכנן, בהתאם למסמך "הנחיות למתכננים לבניה מאופסת אנרגיה" של המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה ממרץ 2022. 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. הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג אוויר יהיה A+.
- ג. **ניהול מי נגר** כמות מי הגשם שיושהו או יוחדרו תהיה 50% ממי הגשם היורדים על המגרש לפחות.
- ד. **איוורור החדרים:** יש להציג סכמה עקרונית לאישור המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה.
- ה. **דו"ח תרמי עקרוני:** מוליכות מקסי' קיר חוץ - $0.6 \text{ W/m}^2\text{k}$; גג - $0.5 \text{ W/m}^2\text{k}$; זיגוג - $2.2 \text{ W/m}^2\text{k}$ (SHGC) מקסי' 0.5 , VT לפחות 70%.
- ו. **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 Reflecting Index) - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.
- ז. **חזית חמישית** יתוכנן גג מועיל - גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחולי") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/צ/596(2) - פיקוח עירוני בסומקן 9 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגוות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

ח. ייצור אנרגיה

יש לייצר אנרגיה ממקורות מתחדשים על פי הנחיות אדריכל העיר. יש לאפשר התקנת מערכת פוטו וולטאית בהיקף הנדרש.

על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ' מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

ט. תנאים להיתר בנייה

יש לכלול את התנאים הבאים:

אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, דירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

י. תנאים להיתר אכלוס

יש לכלול את התנאים הבאים:

אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282.

5. נגישות:

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

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 לוועדה המקומית.

חוו"ד משותפת (מוגשת ע"י מח' תכנון עיר יפו והדרום ואדריכל העיר):

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי כפי שהוצגה בפני הוועדה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-22 ב' מיום 10/08/2022 תיאור הדיון:

דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, לא משתתפים בדיון

אלעד דמשק: מגרש כלוא בסומקן 9 ביפו ד', המגרש ישמש עבור פיקוח עירוני. אראה את גבולות השכונה - שדי ירושלים ממערב, נתיבי איילון מזרח. טובי גל: מציגה את התוכנית.

מיטל להבי: מדוע אין חניה לפיקוח עצמו? לא יתכן שרח' קלישר מפינת נחלת בנימין ועד שוק הכרמל אין חניה לתושבים יש אוטו טל וכניסות לחניה והכל לפיקוח העירוני. אני מבקשת שירשם שלא יוקצה להם חניה

ליאור שפירא: אנחנו רק בתוכנית של הבניה

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/צ/596(2) - פיקוח עירוני בסומקן 9 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מלי פולישוק: מדובר בהריסה ובניה נכון? נכנסים לגן ילדים וכל המתחם הזה יכול להיות חניה תת קרקעית ולא לתפוס חניות על הכביש.

חן אריאלי: למה לא בונים את המקסימום אפשר לבנות 2 קומות ולעשות תועלות למבנה. למה לא לעלות כבר עכשיו? האם יש להצללה?

טובי טל: הבנין מונגש גם גישה וגם מה שקורא בפנים. יש לי תא לפקח נכה לדוגמא. לענין ההצללות יש לי יועץ בניה ירוקה וכל החזית הדרומית היא חזית מזכוכית. אנחנו שותלים עצים בשאיפה שהמקום יהיה נעים. הכל בתוך נמצא בתוך מערך בדיקה של יועץ בניה ירוקה.

מישה דנילוב: נושא של גישה לתת קרקע, זהו מגרש קטן וכלוא מאחורי בית כנסת וגן ילדים אז סטטוטורי אין לנו גישה לתת קרקע כאשר בחזית שלו יש שביל ואי אפשר להעביר רכב. מיטל להבי: גודל המגרש הוא 800 מ"ר מדוע אי אפשר להעביר מתחת לשביל רמפה שתכנס לחניה אנחנו עושים את זה מתחם לגינה מתחם לשצ"פ.

מישה דנילוב: התב"ע שקיימת שם לא מאפשרת מעבר של כלי רכב. מעבר לכך אם משתמשים בשביל כרמפת כניסה הרמפה תיקח את כל הכניסה למגרש ולא יהיה מעבר להולכי רגל. בנוגע לתוספת הקומות כרגע ניתנה לנו פרוגרמה רק ל 2 קומות בתוך התכנון הטמענו הכנה לקומות נוספות ככל שתדרשנה ואם יהיה צורך יש אפשרות לתוספת השטחים שישרתו את הפרוגרמה שתדרש.

ליאור שפירא: למה אי אפשר כבר עכשיו את התכנון ל 4 הקומות ולבצע רק 2 אורלי אראל: כך נקבע

אירינה זילברמן: המגרש נמצא בתחום אזור א' שקרוב לרכבת הכבדה ולא לרק"ל, תקן החניה 1 ל240 לשימוש משרדים ומהווה תקן מירבי מימנו ניתן לרדת ל"0". מאחר והמגרש כלוא ואין אפשרות גישה לכלי רכב ממונעים המלצת אגף התנועה לתקן חניה "0" למגרש זה, תקן זה תואם תקנות ארציות להתקנת מקומות חניה, עדכון 2016 אך מהווה סטייה למדיניות החניה העירונית 2016, המלצתנו היא לחגור מהמדיניות.

ליאור שפירא: הצורך שאנחנו מקימים את המבנה זה לפיקוח אז איפה יחנו הרכבם של הפיקוח אירינה זילברמן: לאורך הרחוב. כל האזור מוקף בחניונים.

מיטל להבי: כמה מקומות חניה יוקצו בכחול לבן לאנשי הפיקוח?

חיים גורן: יש חניון בין הבניינים והבניינים הללו ישנים יעברו התחדשות עירונית והאוכלוסיה שם לא מחזיקים רכב צריך להביא זאת בחשבון.

רועי אלקבץ: מבנים ציבוריים עירוניים אי אפשר שזה יהיה 2 קומות צריך לחשוב מערכתית.

אודי כרמלי: זה מגרש קטן שבו אחורי וגם בו התעקשנו על הכנה לעוד 2 קומות. תכנונית מסכימים ואין מגרש ציבורי שלא מראים את המלוא זכויות

ליאור שפירא: התוכנית מאושרת. תקן החניה יהיה תקן חניה אפס לפי ש"ד בתקנות החניה.

מיטל להבי נמנעת

בישיבתה מספר 0023-22ב' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי כפי שהוצגה בפני הוועדה.
הועדה מאשרת תקן חניה אפס בהתאם לתקנות החניה.
משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, חיים גורן, רועי אלקבץ, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק.