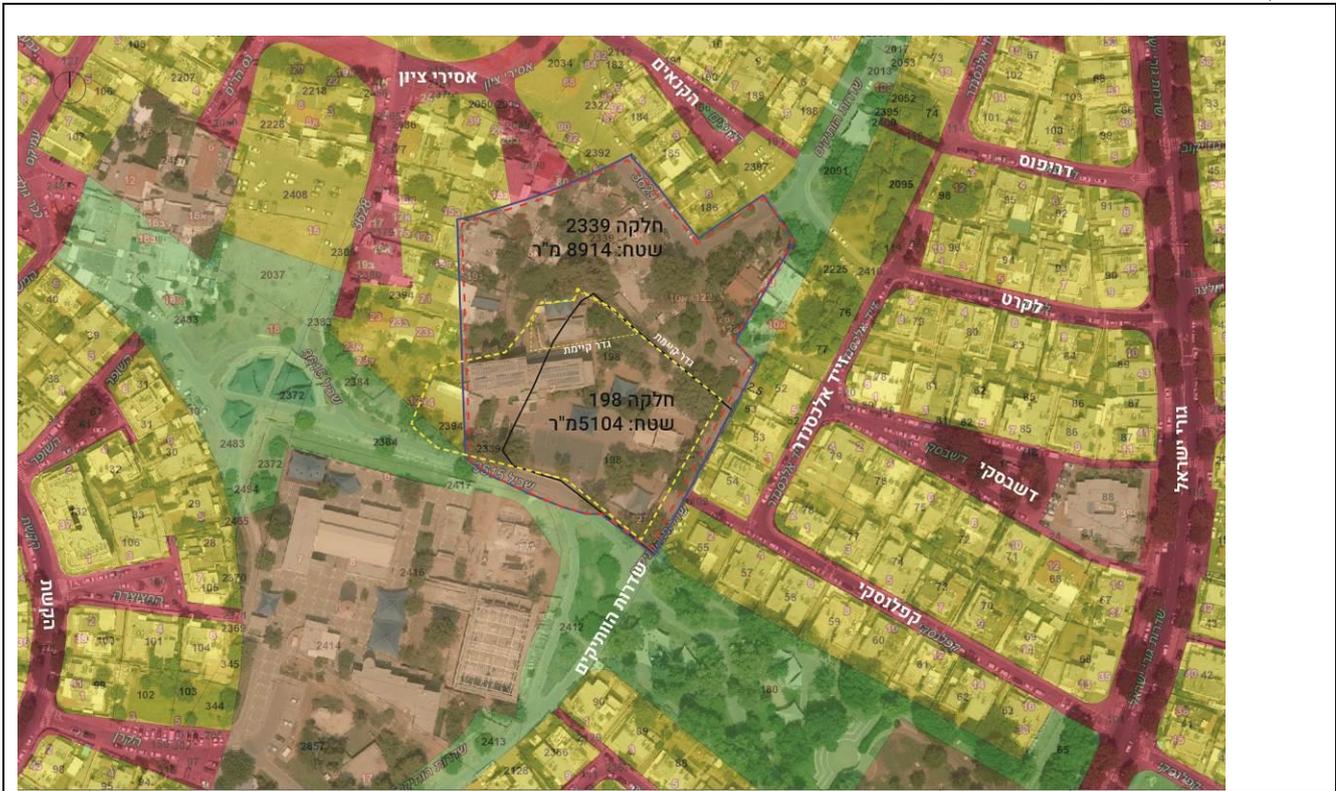


מס' החלטה	התוכן
04/12/2019	תא/תעא/צ/312 - הרחבת בית הספר דיזנגוף - קריית שלום
2 - - 19-0020	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

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

**מיקום:** ביי"ס שוכן בלב שכונת קריית שלום, בסמיכות לבי"ס נופים



**כתובת:** שדרות הותיקים 2, תל אביב-יפו

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6985	מוסדר	חלק	198	-

**שטח התכנית:** 5.104 דונם

**מתכננים:**

אדריכל התכנית: עמית נמליך אדריכלים  
מתכנן פיתוח ונוף: טל רוסמן אדריכלות נוף  
יועץ בניה ירוקה: מיכל ויטל, שם המשרד  
יועץ תנועה: פאדי סאמרה, אם אס

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

**בעלות:** עיריית תל אביב-יפו

**מצב השטח בפועל:**

בשטח בית הספר קיים מבנה בן 3 קומות, מבנה אולם ספורט, מגרש ספורט, מקלט, מבנים יבילים ומבנה שירותים. ביי"ס נבנה במבנה חינוכי של 12 כיתות והורחב במשך השנים בבניה קלה ל-15 כיתות. המבנה המקורי של בית הספר מתפרש על שטח כולל של 1,373 מטר מרובע וכולל כיתות-אם וחדרי ספח. בתחום החלקה 65 עצים, מתוכם בתחום ההתערבות לשלב א' 17 עצים.

**מדיניות קיימת:**

- תכנית תא/312 – "תכנית מפורטת מ' 312" 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"

**מצב תכנוני מוצע:**

מבנה חדש בשטח בית הספר הכולל 6 כיתות אם, 2 כיתות חינוך מיוחד וחדרי ספח. המבנה החדש מרוחק כ-10.5 מטרים ממבני המגורים ממזרח, כ-23.5 מטרים מהמבנה הקיים. גובה הבינוי ומספר הקומות של המבנה החדש תואם לזה של המבנה הקיים ואינו עולה על 14.5 מ' מפני מפלס הכניסה. עיצוב חזיתות האגף החדש ממשיך את אופי החזיתות הקיימות ומשלב טיח וזכוכית, תוך יצירת כניסה מקורה ומפולשת. חומרי הגמר יאושרו ע"י אדריכל העיר. העמדת המבנה החדש בסמוך לשדרות הוותיקים ולכניסה הראשית של ביה"ס מאפשרים גישה נוחה ונגישה מחד, ויצירת קומפלקס בית ספרי מאוחד מאידך. מפלס הכניסה של המבנה החדש תואם את פני השטח הקיימים במגרש ואת מפלס הקומה התחתונה של המבנה הקיים. המבנה החדש מוקם באופן היוצר פגיעה מינימאלית בעצים ובפיתוח הקיימים. הוא מחלק את שטח חצרות ביה"ס לשכבות השונות ויוצר חצר מרכזית בינו לבין המבנה הקיים, בה מתוכנן מגרש הספורט.

**נתונים נפחיים:**

מספר קומות: 3 קומות  
גובה: כ-14.46 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה  
תכסית: כ-562 מ"ר, 11% משטח חלקה 198, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה  
קווי בניין:  
קו בניין (צפוני – כלפי מגרש ציבורי): 0 מטר  
קו בניין (דרומי – כלפי מגרש ציבורי): 0 מטר  
קו בניין (מערבי – כלפי מגרש ציבורי): 0 מטר  
קו בניין (מזרחי – כלפי מגרש פרטי): 2.5 מטר

**טבלת השוואה:**

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
				אחוזים	סה"כ זכויות בניה
270%	כ-48.99%	כ-30.95%	18.04%	מ"ר	גובה
13780.8	כ-2500.86	כ-1579.7	921.16	קומות	גובה
עד 10	1-3	3	1-3	מטר	גובה
עד 40	עד 14.46	14.46	עד 13.60		גובה
עד- (60%) 3062	כ-973.83	כ-562	411.83		תכסית במ"ר

\* בנוסף לשטחים אלה, שטח הצללה מוצע למגרש ספורט חדש כ-480 מ"ר, 11.62% תכסית משטח הפתוח בחלקה.

**שלביות:**

ללא שלביות ביצוע

## הדמיות המבנים



מבט אל הכניסה הראשית לביה"ס ממזרח ואל המבנה החדש



מבט כללי אל שטח ביה"ס מדרום- מגרש הספורט החדש במרכז וסביבו ממוקמים המבנה החדש ממזרח והמבנה הקיים ממערב.



**הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**

**1. העיצוב האדריכלי**

**1.1 אפיון המבנים בפרויקט**

- א. **תיאור כללי** – המבנה החדש מתוכנן ב-3 קומות מלאות, ללא הפרשי מפלסים בגג ועם בליטה אחת בחזית הצפונית של המבנה לצורך הדגש הכניסה ויצירת כניסה מקורה.
- ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** :  
 המבנה החדש מתוכנן ב-3 קומות מלאות, בדומה למבנה ביה"ס הקיים. מפלס הכניסה למבנה החדש מתוכנן במפלס הנמוך של ביה"ס הקיים. מעקה הגג החדש מגיע עד לגובה 14.46 מ"ר ממפלס הכניסה.
- ג. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"

**1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

- א. **חומרים** – טיח בגוונים שונים וזכוכית.
- ב. **מרפסות** - אין.

ג. **הצללות** – תתאפשר הקמת מפרשי הצללה מעל מגרש הספורט, הצללה תבוצע בהתאם להנחיות הממונה העירונית בשלב הקמת המבנה. בנוסף, הצללת החצרות יעשה ע"י המבנה עצמו, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.

ד. **שילוט** - בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

ה. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג**

- מערכות האגף החדש תוסתרנה ע"י מעקות הגג.
- על גג המבנה החדש כ-359 מ"ר עבור אזורי התקנת תאים פוטו-וולטאים, במידת הצורך יתואמו פירי החשמל המתוכננים ומפרט הקונסטרוקציה לעומסים הנדרשים.

### 1.3 **קומת הקרקע/קומת הכניסה – רק במידה ויש פתרון ייחודי המחייב התייחסות מילולית.**

א. **כניסות המבנים**

- הכניסה הראשית למבנה החדש מוקמה בהמשך שביל התנועה הראשי של ביה"ס ובסמוך לכניסה הראשית למתחם ביה"ס משדרות הותיקים.

ב. **קומת הקרקע**

- כניסה למבנה החדש מכיוון הכניסה הראשית של ביה"ס, הכניסה מקורה ע"י הקומות העליונות. שטח הקומה 463 מ"ר בתכסית של 9%. בקומת הקרקע ממוקמים חדרי ספח לשימוש תלמידי המבנה החדש והמבנה הקיים.

### 1.4 **נגישות**

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

### 1.5 **מערכות:**

- יוסתרו על ידי מעקה הגג
- ישולבו מערכת תאים פוטו-וולטאים ומערכת סולארית בגג המבנה החדש

### 1.6 **בניה בשלבים:**

- ללא שלביות

## 2. **הנחיות הפיתוח הסביבתי**

**פיתוח השטח**

א. הוראות הכוללות:

- **מי נגר** - מינימום חלחול טבעי לא יפחת מ- 15% משטח המגרש.
- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית 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 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.
- **פתרון אצירת אשפה:** לאחר בחינת חלופות מול אגף שפ"ע, פתרון אצירת האשפה יתבסס על הקיים ולא ישולב בקונטור המבנה החדש.

### 3. 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.

### 4. 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 מחלקת תכנון יפו-והדרום ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב

- הפרויקט יכלול הכנה לתאים פוטו-וולטאים בגג המבנה החדש.
- המבנה יתוכנן ויבוצע כך שתתאפשר מבחינה קונסטרוקטיבית תוספת קומות עתידיות לכדי השלמה לחמש קומות בנויות.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-19' מיום 04/12/2019 תיאור הדיון:**

תומר רבי:

אורית בן אסא: מבוקש להרחיב את בית הספר  
תומר רבי: מנהל בית הספר נותן תקציר על בית ספר דיזינגוף

אדריכל עמית נמליך: מציג את תוכנית העיצוב במצגת.

מיטל להבי: חניה לצוות ההוראה?

ראובן לדיאנסקי: מתי התוספת אמורה להחיל ואני מבקש שתכתב הנחיה שבי"ס יגיעו זמן סביר לפני החלת הבניה כדי שתהיה לנו אפשרות להשפיע. יש מבנה אחד לבית ספר. מבנה של בי"ס אם יש תשתיות שיהיה בגובה של 5 ו-6 קומות. שבונים בגובה ובאופן מידיתי אתה משאיר מרחב פתוח יותר רחב לילדים. רועי אלקבץ: כל התלאים האלו צריכים להפסיק את זה לאלתר. ציפי ברנד: לעשות חשיבה מחדש לבניה של 5,6 קומות לבי"ס

**בישיבתה מספר 0020-19' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**הועדה מחליטה:**

מאשרת את תכנית העיצוב

- הפרויקט יכלול הכנה לתאים פוטו-וולטאים בגג המבנה החדש.
- המבנה יתוכנן ויבוצע כך שתתאפשר מבחינה קונסטרוקטיבית תוספת קומות עתידיות לכדי השלמה לחמש קומות בנויות.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, אסף הראל, נורי מאיה, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, ציפי ברנד