

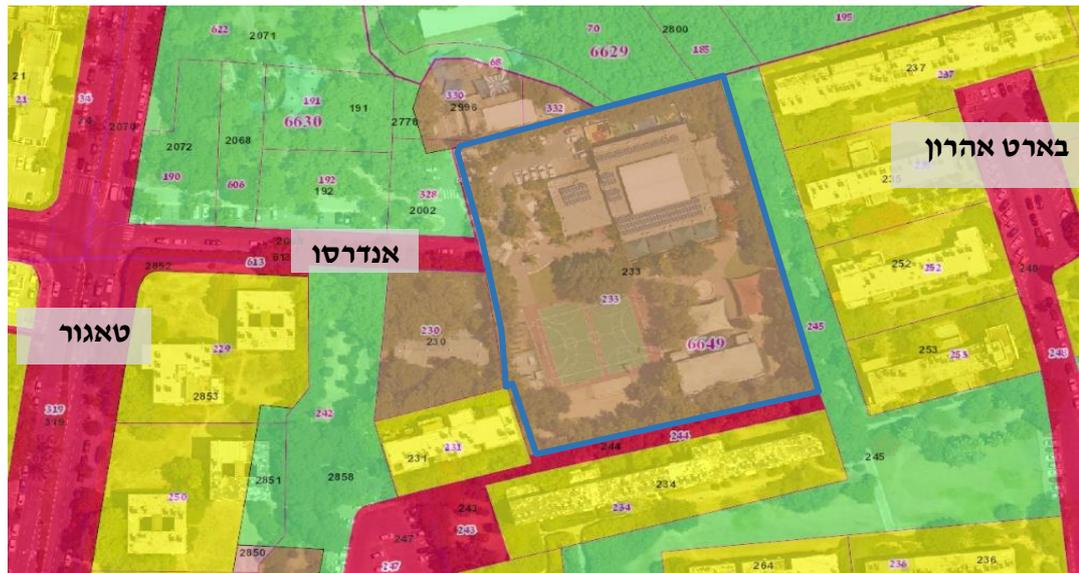
## דרפט לועדה - תכנית עיצוב בית ספר ניצנים

### מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב-יפו

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

#### 1. מיקום: בית ספר ניצנים ברחוב אנדרסן, גובל בבנייני מגורים ובגינה ציבורית.



#### 2. כתובת: אנדרסן 22, שכונת נוה אביבים

#### 3. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6649	-	חלק	233	

#### 4. שטח התכנית: 9.11 דונם

#### 5. מתכננים:

אדריכל התכנית: אדר אופנהיים, גריל אופנהיים אדריכלים  
מתכנן פיתוח ונוף: טל רוסמן  
יועץ בניה ירוקה:  
יועץ תנועה: אחלאם יעקב

#### 6. יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

#### 7. בעלות: עיריית תל אביב-יפו

#### 8. מצב השטח בפועל:

בשטח קיים אגף כיתות בן ארבע קומות בשטח של כ-27828 מ"ר ומבנה חד קומתי בשטח של 330 מ"ר המשמש אולם ספורט וסככות משחק.

**9. מדיניות קיימת:**

- תכנית ל' – תכנית לשטחים מעבר לירקון
- 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. המבנה המוצע:**

- התכנון המוצע אגף חדש לבית ספר ניצנים, בעל ארבע קומות. קומת קרקע- ספריה, סטודיו וכתות לימוד קומות –א' וב' - כתות לימוד וחדרי ספח קומה ג'- אולם ספורט וחללים טכניים
- למבנה החדש יפותחו תשתיות מתאימות שיצורפו לתשתיות הקיימות בבית"ס : מים, ביוב, חשמל, תקשורת, חדר אשפה וכו'.

**10.2. נתונים נפחיים:**

- מספר קומות: 4 קומות
- גובה: כ-20 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
- תכסית: כ-684 מטר, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה

**10.3. קווי בניין:**

- קו בניין קדמי: 0 מטר
- קווי בניין צידיים (אל מגרשי מגורים): 2.5 מטר
- קו בניין אחורי (אל מגרש ציבורי): 0 מטר

**10.4. טבלת השוואה:**

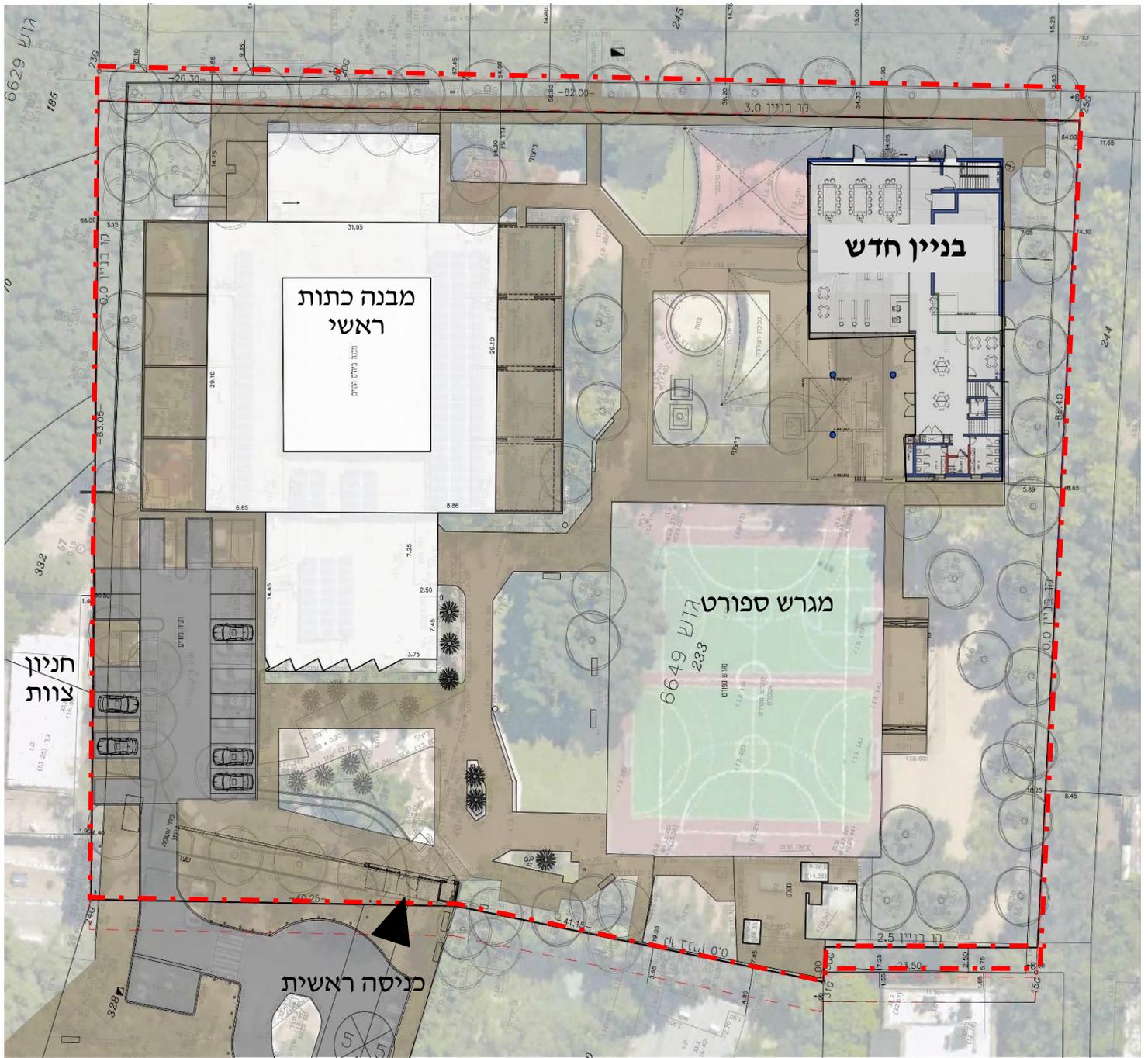
מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים להריסה	נתונים
400%	57.4%	27.4%	3.6%	סה"כ זכויות אחוזים
36,400	5230.07	2,502	330	בניה מ"ר
-	4	4	1	קומות
-	20	20	7	מטר
60% – 5,460	22.7% – 2069	7.5% – 684	3.6% – 330	תכסית במ"ר

**10.5. שלביות:**

- המבנה כולו ייבנה בשלב אחד.

10.6. הדמיות המבנה:





## 11. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

### 11.1. אפיון המבנים בפרויקט:

א. **תיאור כללי** – המבנה המוצע מתפרש ע"פ ארבע קומות, מכיל חללי לימוד ואולם ספורט בקומתו העליונה. המבנה מוצב בפינה הדרום מזרחית של חצר קמפוס בית הספר ניצנים והינו בתכנית מינימלית על מנת שלא לפגוע בחצר בית הספר הקיימת וכן בכדי להשתלב בנוף הסביבה הקרובה. כחלק מהפרויקט, יתוכננו מחדש הסדרי התנועה והכניסה לבית הספר ואצירת האשפה, כולם במסגרת פרויקט "עם הפנים לשכונה" אותו אנו מובילים.

### ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

- המבנה כולל 3 קומות וקומה לאולם ספורט.
- גובה 3 הקומות התחתונות מרצפה לרצפה יהיה 4.0 מ', גובה אולם הספורט יהיה 7.0 מ'

### ג. קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תכנית צ'.

### 11.2. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת:

א. **חומרים** – רוב חלקי הבנייה יחופו בטיח בגוונים בהירים. תאום סופי לחומרי הגמר יעשה במסגרת היתר בניה ובאישור אדריכל העיר.

### ב. גג טכני-

- תנאי להיתר בניה – הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גג המבנה העליון.
- תוסדר גישה אל גג המבנה העליון לצורך תחזוקה, וכן יבוצעו בו הסדרי בטיחות למניעת נפילה.

### 11.3. מערכות:

- קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי יוצרפו לקווים הקיימים בבית ספר ויעברו בתת הקרקע באופן שלא יפגע בעצים לשימור.
- המבנה יעמוד בכל דרישות שרותי כבאות, הל"ת 2007 וחוזר מנכ"ל משרד החינוך.

### 11.4. נגישות:

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

### 11.5. אצירת אשפה:

מסתור אשפה קיים בבית הספר, בסמוך לכניסה לבית הספר. יתוכנן חדר אשפה מסודר במסגרת תכנון חדש של הסדרי תנועה וכניסה לבית הספר (רגלית וממונעת) כחלק מפרויקט "עם הפנים לשכונה".

### 11.6. שילוט:

בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

### 11.7. הנחיות הפיתוח הסביבתי:

- **מי נגר** - יתוכנן חלחול טבעי ב- 15% משטח המגרש לפחות.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** –מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 0.5 מ'.

## 12. מאפייני בניה ירוקה:

תנאי הוצאת היתרי בניה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בניה.

## 14. גמישות:

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

**חוו"ד משולבת:** (מוגש ע"י חוו"ד משותפת למחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר):

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בדיון הוועדה.  
התכנית תכלול בגג מבנה הספורט מערכות פוטו-וולטאיות כולל גשרי הטיפול בגג העליון.

**בישיבתה מספר 0011-19' מיום 26/06/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### מהלך הדיון:

אורית בן אסא: בקשה להרחיב את בית הספר ניצנים 18 כתות + 4 כתות חנ"מ, כבר היום הוא מאכלס 15 כתות. בשנה הבאה ילמדו בלי חדרי ספח עם ספריה בלבד.  
אדר אופנהיים: מציג את תוכנית העיצוב.  
ראובן לדינסקי: האם אפשר לבנות על המבנה הישן.  
חן אריאלי: דרך הגישה לבית הספר הגישה שהיא רק מרח' אנדרסן ויש תנועה רבה מה התכנון להתמודד עם הגישה הזאת בזמן הבניה. למה לא לפתוח גישה נוספת.  
אסף הראל: גובה האולם 7 מ' תקרה באולם ספורט זה התקן?  
אדר' אדר אופנהיים: זה התקן.  
צחי מוסקוביץ (הורה): התכנסנו לפני חודש עם הורים וקבלנו החלטות. אנחנו מבינים שהשכונה התפתחה והכתות צפופות ונדרשת תוספת בניה.  
בקשנו לשקול את כותת המחול להוסיף כשטח ממוגן כבר היום בשטח הקיים יש מחסור במקלוד זה יעזור לנו בממ"ד. הנושא של הגישה זה משהו שהיינו רוצים לקחת חלק פעיל. אם יהיה אפשר לדאוג למדרכה ישירה אפשר לעשות שער אחורי. אנחנו נשמח שתשקלו בחיוב.  
ציפי ברנד: אין מספיק שטחי מיגון?  
אורית: המיגון שתוכנן עומד בתקנים, ומתייחס למתחם כולו, כולל כל המבנים בבית הספר. ההורים בקשו תוספת מעבר לתקן הנושא בבדיקה נקבע מפגש עם מנהלת המינהל וההורים.  
דורון ספיר: יש מגעים ומ"מ עם המינהל כרגע נקדם את התוכנית.  
חן אריאלי: מה הכוונה הפנים לשכונה?  
אורית בן אסא: שערי כניסה שיוצרים מקום ראוי להורים להמתין לילדים.

### הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, חן אריאלי, אסף הראל, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי