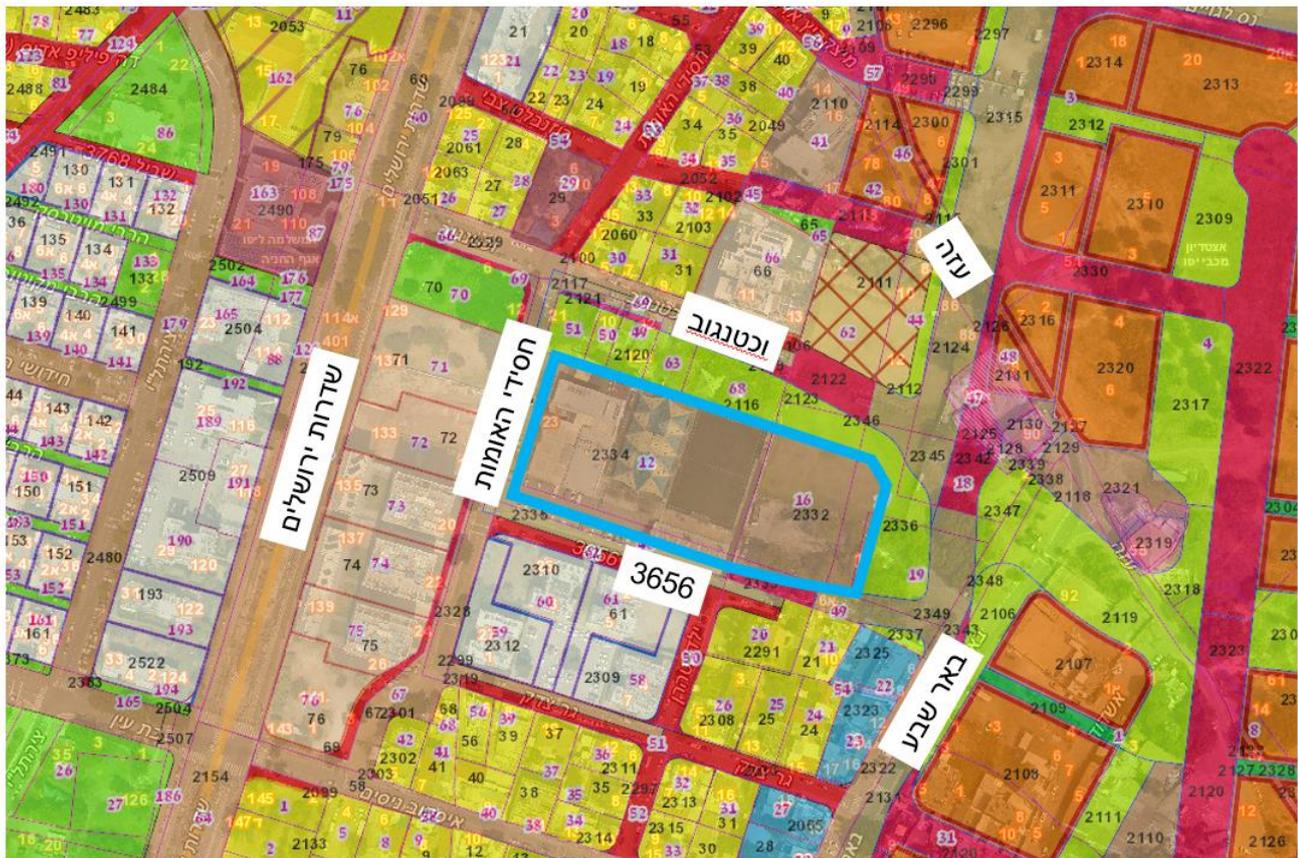


**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

**הסבר כללי:**

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למרכז קהילה וספורט חדש בשכונת מכבי-יפו, הכולל בריכות שחה, חדר כושר, אולם ספורט, חדרי חוגים, ספרייה, מועדון ילדים וקשישים, בית קפה וחללים נוספים לפעילות חברה וקהילה.

**כתובת:** חסדי האומות 23 – ילדי טהרן 1, תל אביב – יפו.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7073	חלק	שב"צ		49, 48, 19, 17, 16, 12

**שטח התכנית:** כ- 9.44 דונם (מגרשי ייעוד קרקע: 2332, 2334)

**מתכננים:**

אדריכל התכנית: וינשטין ועדיה אדריכלים  
מתכנן פיתוח ונוף: שריג וקסמן אדריכלים  
יועץ בניה ירוקה: ויטל הררי מתכננים ויועצים בע"מ  
יועץ תנועה: אדם הנדסה

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

**בעלות:** עיריית תל אביב-יפו

**מצב השטח בפועל:**

<b>מס' החלטה</b>	<b>התוכן</b>
06/07/2022	תא/תעא/צ/2728(1) - קאנטרי בית צ'רנר
9 - 0021-222'ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

על האתר בנוי כיום מרכז קהילתי "בית צ'רנר", המשמש למגוון פעילויות קהילתיות כולל חדר כושר, גיימבורי, חדר חוגים ועוד.  
בתחום המגרש: מגרשי ספורט פתוחים, סככות צל, ומבנה חדר הלבשה ישן, באתר מספר עצים בוגרים, סקר עצים מוצג בסוף המסמך. באתר קיים מבנה לא מוסדר בפניה הדרום מזרחית.

### מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- המגרש הנידון הינו חלק מתב"ע תא/2725 מכבי יפו. יעוד המגרש ציבורי.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' - "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
- מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצת להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

### מצב תכנוני מוצע:

- מתוכנן מרכז ספורט וקהילה עבור תושבי יפו.
- הגישה המרכזית לציבור תהיה מהשצ"פ הצפוני המתחבר לרחוב חסידי האומות ולדרך חדשה המתוכננת ממזרח לאתר.
- המבנה הינו בן 2 אגפים:
- אגף 1 הינו בן קומה אחת ובעל דופן מלווה לשצ"פ הצפוני עם גג ירוק. האגף כולל כניסות למבנה ולקאנטרי, בית קפה, וחדרי הלבשה לתקופת הקיץ בה תתקיים הפעילות של הבריכה החיצונית.
- אגף 2 הינו בן 3 קומות ובעל חזית מלווה לרחוב חסידי האומות וחזית לשצ"פ הצפוני, קומת מרתף וקומה טכנית תחתונה. המבנה כולל בריכת חורף, ספריה, כיתות לימוד, מועדון ילדים, גיימבורי, סלון אורבני, חדרי חוגים, ח. כושר, מועדון קשישים, בקומה השלישית אולם ספורט, בגובה של כ- 10 מ'.
- התכנון הינו בתכנית מינימלית כדי לאפשר מקסימום שטחים פתוחים לקאנטרי, ולאזורי בריכת החוף. בנוסף הוגדר בחלקו המזרחי של האתר שטח של כ- 2 דונם שיאפשרו, אם וכאשר יידרש על ידי העירייה, בנייה נוספת המנצלת את יתרת השטחים המותרים לבנייה ע"ג המגרש ע"פ תוכנית צ'.

### נתונים נפחיים:

- מספר קומות: סה"כ 3 קומות + קומת מרתף + קומת מרתף טכני.
- גובה: כ- 22.24 מטר.
- תכסית: כ- 2,462 מ"ר.
- קווי בניין:
- קו בניין צפוני לכיוון השצ"פ: 0 מטר, קו בניין מערבי לכיוון חסידי האומות: 0 מטר
- קו בניין דרומי לכיוון רח' 3956: 0 מטר, קו בניין מזרחי רח' באר שבע: 0 מטר

### טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים (להריסה)	מצב מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	18%	83.5%	400%
גובה	כ- 1,700 מ"ר	כ- 7,884 מ"ר	37,766 מ"ר
קומות	3 + מרתף	3 קומות + 2 מרתף	
מטר	כ- 11.36 מ'	כ- 22.24 מ'	
תכסית במ"ר	כ- 1,200 מ"ר	כ- 2,462 מ"ר	

### שלביות:

לא תוכננה שלביות בנייה. מתוכננת הכנה לתאים פוטו וולטאים על גג המבנה. התכנית כוללת שטח של 2 דונם בחלקו המזרחי של האתר, שבמקרה הצורך יוכל להיגרע משטח הקאנטרי ולשמש לפיתוח עתידי נדרש.

### הדמיות המבנים



**תכנית פיתוח**

**תכנית פיתוח שטח / קרקע מפלס +0.00**

גדר היקפית  
חניות אופניים



- ① מדשאה מרכזית ועלייה לגג פעיל
- ② בריכה שחייה
- ③ מדשאה מרכזית
- ④ בריכת פעוטות
- ⑤ מדשאה מרכזית
- ⑥ כניסה משנית - בריכת קיץ
- ⑦ כניסה ראשית

**גובה המבנים בפרויקט, מספר קומות ומפלסים**

יחסית לרחובות ולשצ"פ המקיפים את האתר יש לבניין שני גבהים: צפונה, יחסית למפלס ה 0.00 שלו, מירב הבניין בגובה של 5.12 מטר (קומה 1), וחלקו הגבוה בגובה של 22.24 מטר (3 קומות). לכיוון מערב ולכיוון דרום הגובה הוא 22.24 מטר (3 קומות). לכיוון מזרח אין בינוי אלא פיתוח שטח בלבד. כמו כן, יש קומת מרתף המשמשת כבריכת שחייה בגובה של -3.84 מטר ואזור טכני, בגובה של -8.00 מטר.

**1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

- א. חומרים – שלד וקירות בטון וויטרינות מזוגגות. חומרי החיפוי יהיו טיח ו/או בטון אדריכלי.
- ב. מרפסות – מסביב לחזיתות הבניין המרכזי יהיו מרפסות עם מעקות בנויים שמטרתן היא: לספק הצללה לחזית דרומית, מערבית ומזרחית. לאפשר גישה נוחה לניקיון היקף הקירות המזוגג.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/צ/1)2728( - קאנטרי בית צ'רנר דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>06/07/2022 9 - - '22-0021</b>

לאפשר פעילות חוץ בהמשך ישיר לחדרי החוגים, אולם הכושר ואולם הספורט.

**ג. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**

- כמתואר בסעיף ב' לתת-פרק זה, מסביב לבניין מרפסות המשמשות גם כגגות פעילים. בנוסף הגג הירוק מעל האגף הצפוני מתפקד כחלק מהפיתוח של אתר מרכז הספורט והקהילה. אמצעי ההצללה באזור זה יהיו אמצעי הצללה של פיתוח מרכז ספורט ובריכות – פרגולות, סככות או שמשיות. הגישה לגג זה הינה חלק מפיתוח השטח של האתר. כמו כן מתוכננת גישה נוספת מתוך הבניין במעלית (מונגשת) ו/או במדרגות.
- כל המתקנים הטכניים יהיו במרתף הטכני במפלס 8.00- ו/או על הגג העליון במפלס 22.24+. המתקנים יהיו מוסתרים על ידי מעקות גג היקפיים כך שלא ייראו מהרחוב, ההסתרה פשוטה יחסית משום שגגות האודיטוריום ואולם הספורט גבוהים ומסתירים אותה. שאר שטחי הגג מתוכננים כך שיוכלו לקבל תאים פוטו וולטאים ע"פ נדרש.

**1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש**

במפלס הקרקע 4 כניסות לאתר מרכז הספורט והקהילה:  
שתי כניסות מצפון – דרך השצ"פ הצפוני – מיועדות להולכי רגל ומשתמשי המרכז. מדרום כניסת שירות לחדרים טכניים, פינוי אשפה ואנשי שירות. וכניסת חירום נוספת בחלקו המזרחי של האתר.  
הכניסות הצפוניות מיועדות לשימוש יומי. הכניסה המערבית תשמש את באי המרכז כל השנה, ואילו הכניסה המזרחית תהיה פתוחה בחודשי הקיץ בהם הבריכה החיצונית פעילה ותאפשר כניסה מבוקרת עצמאית ונפרדת לרוחצי הבריכה החיצונית.

**1.4 אצירת אשפה:**

חדרי אצירת אשפה וחדר מיחזור ממוקמים בצידו הדרומי של האתר, כחלק מהבניין המרכזי ומבני תשתיות. המיקום ואופן הפתרון (דחסניות) מתואמים עם מחלקת התברואה של עיריית תל אביב-יפו.

**1.5 תנועה וחניה:**

תקן החניה עבור שימוש "מועדון ספורט" לפי אזור א' – 1 ל 250מ"ר ומהווה תקן מירבי. לפי כך, המלצת אגף התנועה היא תקן חניה 0 לשימוש זה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תיקון 2016. יחד עם זאת, תקן חניה זה מהווה סטייה ממדיניות החניה העירונית 2016. הכניסה והיציאה לרכבי חירום וכן לרכבי שירות תהיה מצידו הדרומי של הפרויקט. מקומות החניה לאופניים עפ"י תקן ימוקמו בתחום המגרש בהתאם להנחיות המרחביות. פתרון פינוי האשפה יינתן מרחוב 3956.

**2. הנחיות הפיתוח הסביבתי**

**פיתוח השטח**

א. הוראות הכוללות:

- **תיעול ואיגום מי הנגר:** מרבית שטחי הפיתוח הם שטחים מחלחלים. ניהול מי הנגר יעשה באמצעות אזורי השהייה וחלחול ומגובים על ידי מערכת OVER FLOW.
- **הוראות לשתילת צמחייה:** הצמחייה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, מרבית שטחי הפיתוח הן מדשאות, בשילוב עצי צל משמעותיים.
- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים יינטעו באדמה לא מהודקת של כ 24 קוב לעץ בעומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
- **משטחים מרוצפים:** המשטחים המרוצפים ירוצפו או יבוצעו בחומרים בעלי ספיגה נמוכה ונוחים לתחזוקה.
- **ביצוע גגות מגוננים:** פיתוח על הגג ישלב שטחי גינון ודשא ורחבות פעילות. יתוכנן בית גידול רדוד בעומק כ 40 ס"מ לטובת שיחים ודשא כולל מערכת השקיה מותאמת לגינון במצע מנותק ומערכת ניקוז של בית הגידול. גינון יתבצע על גבי מצע גידול מתאים/ תערובת טוף או פרלייט.
- **הנגשה:** לגג תהיה גישה משטחי פיתוח הפרויקט והגישה הנגישה באמצעות מעלית במבנה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/צ/2728(1) - קאנטרי בית צ'רנר</b> <b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>06/07/2022</b> <b>9 - - 0021-222ב'</b>

**3. מתקני חשמל בתחום המגרש:** התכנון מציג חדר השנאה בתחום המגרש לאישור הוועדה המקומית. התכנון בתאום עם יועץ החשמל וחברת החשמל ויובא לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעת הוצאת ההיתר.

**4. מאפייני בניה ירוקה**  
**תנאי הוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא (ברמת שני כוכבים לפחות) והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.**

**א. הכנת מסמך זכויות צל על פי הנחיות עיריית תל אביב**  
תנאי להיתר.

**ב. יעילות אנרגטית**  
דרוג אנרגטי B לפי תקן 5282 לפחות.

**ג. ניהול מי נגר**  
תכסית: 15%-20% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכן באיזור הנמוך במגרש, ויונמד 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.  
חזית חמישית: יתוכן גג מועיל – גג מגוון ("ירוקי") ו/או גג מעכב נגר ("כחולי") בשטח שלא ייפחת 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 למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר. איורור החדרים תכנון המבנה לוקח בחשבון אוורור טבעי וקיימים בו פתחים בחזיתות צפון ומערב, בהתאם לכיווני זרימת הרוח באזור זה בעונות החמות. כלל החללים המרכזיים בפרויקט נהנים מאוורור מפולש כאשר לרובם יש פתחים בשתי חזיתות לפחות

**ד. דו"ח תרמי עקרוני**  
הדו"ח התרמי יעמוד בתקן 1045 לבידוד טרמי. הדו"ח יובא לאישור המחלקה לתכנון בק קיימא ואנרגיה לעת הוצאת היתר בנייה.

**ה. ריצוף חוץ**  
ריצוף השבילים מתוכנן להיות בגוון בהיר לטובת הולכי הרגל ולהקטנת תופעת אי החום העירוני.  
**5. נגישות:** תכנון הבינוי והפיתוח מתייחס לתקנות הנגישות התקפות ונותן מענה מלא לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.  
**6. שילוט בתחום המגרש:** כל שילוט בתחום האתר יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור ועדת השילוט.  
**7. גמישות:** שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מח' תכנון עיר יפו והדרום ומשרד אדריכל העיר)  
מומלץ לאשר את התכנית העיצוב.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-222ב' מיום 06/07/2022 תיאור הדיון:**

רפי שושן, מנכ"ל המשלמה ליפו: קנטרי ראשון ביפו עם בריכות שחיה שיפתח את ענין הספורט לגונוי השונים. קאנטרי שתורם לקהילה ומאד חשוב לזכור שיפו מתרחבת בצורה משמעותית. יש הרבה פרויקטים גדולים שיכניסו קהילות חדשות ביפו והשירותים מחייבים עדכון.  
אדרי' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר: היות שהפרויקט מצריך הרבה אזורי דשא והקו הירוק כולל את כל האזורים אני מבקש להוסיף לפרוטוקול פטור ממקומות חניה לאופנועים.  
אדרי' שי וינשטיין, וינשטיין ועדיה אדריכלים: מציג את התוכנית במצגת.  
דורון ספיר: במסגרת המגרש איפה ממוקמים חניות האופניים.  
אדרי' שי וינשטיין, וינשטיין ועדיה אדריכלים: מציג מיקומי החניות במצגת  
דורון ספיר: כמה חניות אופניים מתוכננות

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022 9 - - 2021-0021	תא/תעא/צ/2728(1) - קאנטרי בית צ'רנר דיון בעיצוב ארכיטקטוני

שי וינשטיין: חניות האופניים בתוך המגרש יהיו בהתאם לתקן החניה.  
רועי אלקבץ: מציין כי לא התבקשתם לתכנן חניון תת קרקעי, אין כל בקשה לחניון, שום דבר.  
אופירה יוחנן וולק: נברך על הקנטרי ביפו עיצוב יפה.  
רועי אלקבץ: אומנם נדרש קנטרי במקום אבל יש כאן ליקוי חמור שלא מתכננים חניון תת קרקעי, כי בקנטרי ברמת אביב יש חניה, ובקנטרי באזורי חן יש חניה אבל ביפו אין חניה. משפחות ילדים זה קשה אני אומר בראש גליי ויש שינוי ואנחנו נבכה על זה כי אבדנו שנים יפות אבל זה לא בסדר כלפי התושבים.  
דורון ספיר: אנחנו בעד ניצול תת הקרקע ככל שנדבר על זה יותר זה יקרה.  
מלי פולישוק: זה תלוי בכס אם תהיה חניה קרקעית או לא.  
אינג' אירינה זילברמן, אגף התנועה: מקריאה לצורך הפרוטוקול: המלצת אגף התנועה היא תקן חניה אפס לכלי רכב פרטיים. הדבר מתאפשר ע"י התקנות למקומות חניה תיקון 2016 אשר מהווה סטייה ממדיניות החניה העירונית 2016. יחד עם זאת אנו סבורים במתחם אי אפשר להתקין מקומות חניה לרכב פרטי ולכן אנחנו מציעים לפטור התקנה חניה. כך גם נפטור מהתקנת מקומות חניה לאופנועים בשטח המגרש וזה באמצעות תשלום קרן חניה.  
דורו ספיר: הועדה רשמה בפניה את הודעת המתכנן לפיה יהיו 70 מקומות חניה לאופניים במסגרת המגרש.

**בישיבתה מספר 0021-22'ב' מיום 06/07/2022 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את תכנית העיצוב.  
לאשר פטור מהתקנת מקומות חניה לאופנועים בשטח המגרש באמצעות תשלום קרן חניה.  
נרשמה בפני הועדה הודעת המתכנן שי וינשטיין לפיה יהיו במגרש 70 מקומות חניה לאופניים.  
משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא