

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/1141(1) - שבט צופי אביב	15/03/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - - '23-0005

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:

תכנית עיצוב שבט צופי אביב. הריסת מבנה חד קומתי קיים והקמת מבנה בן 3 קומות.

מיקום: נווה אביבים וסביבתה, סמוך לבית ספר ניצנים



כתובת: נווה אביבים וסביבתה, רחוב אנדרסן 24

גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
330, 328	332	חלק	מוסדר	6630

שטח התכנית: כ- 1 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: עמית נמליך, עמית נמליך אדריכלים
 מתכנן פיתוח ונוף: טל רוסמן
 יועץ בניה ירוקה: לילך רוז, גרינר
 יועץ תנועה: רויטל אדלמן, שי מורן

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

במגרש מבנה צופים חד קומתי, עצים לשימור ועץ אחד לכריתה.
 מבנה נוסף המשמש את שבט הצופים קיים בתחום המגרש הסמוך מצפון.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/1141 – "יח' שכ' ב' - צפון ת"א" 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.

מצב תכנוני מוצע:

הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה בן 3 קומות עבור שבט צופי אביב, מתוכנן לפי פרוגרמה עבור שבט צופים גדול.
 המבנה גובל מצפון, מזרח ומערב בשצ"פ, ומדרום בבית הספר ניצנים.
 חזיתות המבנה מעוצבות כשני מבנים ביניהם מחבר גשר פלדה מקורה - בקומות א ו-ב, תוך שמירה מרבית על העצים במגרש. פיתוח השטח כולל מגרש מסדרים, חניות אופניים, אזורים מגוננים ואזורים מרוצפים. הפרויקט משנה את הבינוי אך לא משנה את הגידור הקיים בפועל.
 בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר מרכזים, מחסנים, חדר פעילות קיוסק ושירותים.
 בקומה א: חדרי פעילות, שירותים, מדרגות, מעלית ומסדרונות לקישוריות בין הקומות
 בקומה ב: אולם פעילות, חדרי פעילות, שירותים, מדרגות, מעלית ומסדרונות לקישוריות בין הקומות

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 3 קומות
 גובה: כ- 12.65 (לא כולל מאגר מים וחדר משאבות על הגג)
 תכסית: כ- 396 מ"ר, 40% משטח המגרש
 קווי בניין:

קו בניין צפוני – לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ: 0 מטר
 קו בניין מזרחי- לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ: 0 מטר
 קו בניין מערבי- לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ: 0 מטר
 קו בניין דרומי- לכיוון מגרש בייעוד מבני ציבור: 0 מטר

טבלת השוואה:

מותר - תכנית צ'	מצב מוצע	נתונים	
		אחוזים	סה"כ
270%	45%	מ"ר	זכויות בניה
2700.89	1213	קומות	גובה
	1 + 3	מטר	תכסית במ"ר
17 מ'	12.65		
600.198	396		

שלביות:

תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע, תתאפשר תוספת קומה רביעית בשטח של כ- 265 מ"ר

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**1. העיצוב האדריכלי****1.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

א. **חומרים** – טיח, זכוכית, פלדה, חיפוי קל (פח גלי) במקומות נבחרים, חומרי הגמר יאושרו ע"י אדריכל העיר במסגרת היתר הבניה.

ב. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

- מערכות מיזוג, אינסטלציה וחשמל, והכנה למערכת תאים פוטו-וולטאים, כפי שמופיע בתכנית.

- גגות המבנים יטופלו ע"פ קובץ ההנחיות לעיצוב מבנים של עיריית תל אביב. בהיקף הגגות הטכנים ימוקם מעקה בנוי לחזית המבנה, בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעבר למעקות המבנים, למעט מאגר המים וח.משאבות.

1.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

כניסה ראשית למתחם הצופים מדרום, מכיוון רחוב אנדרסן דרך שער דו כנפי. כניסה משנית למתחם הצופים דרך השצ"פ ממערב. כניסות משניות לתפעול מדרום וממזרח. קומת הקרקע פתוחה למגרש ובה גרם מדרגות פתוח מפלדה המחבר בין המגרש לקומות העליונות. גרם מדרגות נוסף ממוקם בחלק הדרומי של המבנה בסמוך לכניסה בראשית. הגידור מבוסס על הגידור הקיים.

1.3 אצירת אשפה:

מיקום חדר אצירת אשפה בחלק המערבי של המבנה בקומת הקרקע כחלק מהנפח הבנוי. גישה מתוך מגרש הצופים (בחזית הצפון מערבית), וגישה חיצונית לפינוי אשפה מכיוון דרום.

1.4 תנועה וחניה:

השימוש הנקבע הינו מבנה לטובת שבט צופים, השימוש המקביל הקרוב ביותר המשקף את הנ"ל הינו מתנ"ס. שימוש מתנ"ס לפי אזור ב' ממתע"ן.

הגישה למתחם הפרויקט מבוצעת דרך כביש/רחוב אנדרסן – ע"י חניה ותנועה רכה- הליכה / אופניים. ע"ג הרחוב ישנה חניה מקבילה וקיימים מגרשי חניה.

כניסה ויציאת רכבים אינה מותרת אל ומהמגרש, אלא מתבצעת בכביש הנ"ל.

8 חניות אופניים ממוקמות בחלקו המערבי של המגרש, בהתאם למאזן החניה.

תכנית הבטיחות מכילה ספרינקלרים ולפיכך אין צורך ברחבת כיבוי אש.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

ב. **סקר עצים:** סקר עצים מהווה חלק ממסמכי הרקע לתכנית וכולל המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר כלול במסמכי התכנית.

- **הוראות לנטיעת עצים:** בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר פנוי מבניה. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' מוצגים במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.

- בתי הגידול של העצים מתוכננים 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 לממדים 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.
- **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. לפי המפרט על גודל העץ להיות : קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
- העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- **הוראות לשתילת צמחייה :** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה 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" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
- ג. **הצללות הפיתוח :** תיעשה על ידי המבנה עצמו, על ידי העצים הבוגרים הקיימים במגרש, ישולב אל.
- ד. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר :**
- נספח הניקוז הוא חלק ממסמכי התכנית, ובו נספח ניהול נגר לפי קני"מ מומלץ של 1,000:1. יש לוודא שנספח הניקוז (תשריט ומלל) כולל פרק ניהול נגר העומד ביעדים כמותיים שתגדיר התב"ע. המסמך יוכן על פי נספח ב' 4 לפרק המים בתמ"א 1 (הנחיות לנספח ניהול מי נגר), בהתאם לתכנית האב העירונית לניקוז ולתכנית האב העירונית לניהול נגר והנחיות מחלקת התיעול העירונית שיתקבלו בתחילת תהליך התכנון.
- יש לבדוק עם יחידת התיעול העירונית במינהל בינוי ותשתיות האם הנספח בתכנית זאת נדרש לכלול בחינת פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת תת אגן הניקוז.
- **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, ויתוכנן 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.
- יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.

3. מערכות:

- **תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.**
- **מתקני חשמל:** במידה וקיימים יש לציין באופן ברור אילו מקנים, גודלם ומיקומם, במידה ויש מבנה עילי שאינו חלק מנפח המבנה יש לקבל במפורש את אישור הוועדה.
- **אין להפנות מערכות טגניות (חשמל, בזק, מיים וכיו"ב) כלפי הרחוב.**
- **ייצור אנרגיה:** כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה.
- **מתקני תשתית קיימים:** מתקנים בתחום הדרך הצמודה למבנה הציבור יסולקו מהמדרכה וישולבו בחזית/גדר המבנה. במידה וקיימים יש לפרט.

4. מאפייני בניה ירוקה (נדרש אישור היחידה לתכנון בר קיימא)

תנאי הוצאת היתרי בנייה 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.

א. יעילות אנרגטית:

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. המבנה יתוכנן, בהתאם למסמך "הנחיות למתכננים לבניה מאופסת אנרגיה" של המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה ממרץ 2022.

ב. **איוורור החדרים:** מצורפת סכמה עקרונית של איוורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.

דו"ח תרמי עקרוני: מצורפים חתכי קירות חיצוניים ומפרט זיגוג העומדים בת"י 1045 ו 5282. 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%).

ג. **ריצוף חוץ:** תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. מפורטים 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.

ד. **חזית חמישית:** יתוכנן גג מועיל – גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכיו"). 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 יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

ה. **תנאים להיתר בנייה:** יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.

- אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, דירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
 - ו. **תנאים להיתר אכלוס:** יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.
 - אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282.
 - הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.
- 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 לועדה המקומית.

ח"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון עיר צפון ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-23' מיום 15/03/2023 תיאור הדיון:

לריסה קופמן – מ"מ מהנדס העיר
 אסף יצחקי - מנהל היחידה לנוער וצעירים: שבט אביב הינו שבט גדול המונה כיום כ-1,200 ילדים. שבט הצופים הקיים מורכב משני מבנים בשני צדי המגרש, הרעיון הוא להקים מבנה אחד חדש וראוי, בן 3 קומות, עבור השימושים הנדרשים ובהתאם לפרוגרמה העירונית לשבטי צופים. הושקעה מחשבה רבה ועבודת תכנון טובה ומתואמת, במסגרתה הוגדלה משמעותית כמות השטחים לפעילות.
 אדרי' עמית נמליך – נמליך אדריכלים: מציג את התוכנית
 אדרי' אלעד דמשק – משרד אדריכל העיר: מדובר במיקום בו פועל שבט קיים, במסגרת תכנון המבנה החדש לא משנים את הגדר ההיקפית הקיימת.
 ליאור שפירא: מהיכן קיבלנו את הזכויות להקמת מבנה יותר גדול?
 אורלי אראל - סגנית מהנדס העיר ומנהלת אגף תכנון עיר: המגרש עליו יוקם המבנה החדש הינו שב"צ על פי ייעוד סטטוטורי שנושא זכויות בהתאם לתכנית צ'. ייעוד הקרקע הוא חום ויש לו זכויות בניה.
 ליאור שפירא: אנו רוצים לשמר את השטח כפי שהוא
 אדרי' אלעד דמשק: כיום יש 2 מבנים קיימים. האחד קיים על השצ"פ ומוקף בגדר, הקמת המבנה החדש מבטלת את הצורך במבנה הישן.
 ליאור שפירא: למה להרוס אותו? אפשר לשפץ?
 אורלי אראל: על פי הפרוגרמה אין בו צורך, יש עדיפות לשטחים פתוחים.
 ליאור שפירא: אם אנו נאשר את התוכנית חלק מהתכנית זה הריסת המבנה הקטן השני?

אדר' אלעד דמשק: תכנית העיצוב חלה על המגרש החום ומציגה את סביבתו הקרובה, מבחינה תכנונית עולה צורך בשטח פתוח עבור שימושי הצופים. הריסת המבנה הקיים במגרש השצ"פי תאפשר לצופים מגרש גדול.

ליאור שפירא: אם נהרוס את המבנה הישן לא נוכל לבנות שם בעתיד.

אורלי אראל: אנו עובדים על פי פרוגרמה שניתנת לנו על ידי המנהלים השונים בעירייה. לפי הפרוגרמה השטח הבנוי הזה לא נדרש לא היום ולא בעתיד. אנו מעדיפים לייעל את השטחים הציבוריים הבנויים כשטחים חומים ואת השטחים הפתוחים להשאיר כשטח פתוח.

ליאור שפירא: חברי הוועדה יכולים להחריג מההסכמה שלנו את הריסת המבנה? עו"ד הראלה אברהם אוזן: התוכנית מתייחסת לבניה בשטח החום, אבל היא מראה גם את כל פעילות שבט הצופים המשתרע על כל השטח, לרבות השצ"פ.

אורלי אראל: הקו הכחול של תוכנית העיצוב הנו אך ורק בתחום המגרש החום, ההנחיות לגבי המבנה הבנוי בתחום השצ"פ אינן לעניין תכנית עיצוב זו.

הראלה אברהם אוזן: אין באישור תכנית עיצוב זו כדי להשפיע על מבנה הקיים בשטח השצ"פ חן אריאלי: היכן נמצאת ההצללה של החצר? האם ניתן לעשות עירוב שימושים? אסף יצחקי: אם אנחנו משאירים את המבנה הישן שטח הצופים קטן מהמצב כיום.

ליאור שפירא: כעת החלטנו שאת שטח המבנה הישן, בשטח 400 מ"ר, אנו לא נהרוס. במיוחד שלא נוכל להחזיר זאת בעתיד.

אסף יצחקי: עירוב שימושים מקשה מאוד בשבט גדול כמו שבט אביב, מדובר בשבט המונה כ-1200 ילדים. אלעד דמשק: הנוגע לשאלת חן אריאלי, מוצג במסגרת התכנון מגרש ספורט בחלק הצפוני של המגרש, המגרש מתוכנן כמגרש הכולל הצללה.

אינג' אירינה זילברמן – אגף התנועה: השימוש המקביל הקרוב ביותר בתקנות הארציות להתקנת מקומות חניה, המשקף את "שבט צופים" הינו שימוש מתנ"ס. לפי אזור ב' מבחינת מרחק מהקו הירוק, גם בתקנות הארציות וגם במדיניות החניה 2016 תקן חניה בטווח בין 0 למקום חניה 1 לכל 80 מ"ר. לפי כך, המלצת אגף התנועה, שתינתן האפשרות לתקן חניה 0 לכלי רכב פרטיים ולאופנועים.

ליאור שפירא: אנו מאשרים את התוכנית בכפוף לכך שלא ייהרס המבנה הנוסף.

בישיבתה מספר 0005-23' מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי ולקבל את המלצת אגף התנועה ולאשר תקן חניה 0 לכלי רכב פרטיים ולאופנועים.

תוכנית העיצוב הינה למגרש ביעוד מוסדות ומבני ציבור ואין בכוחה לקבוע הריסת מבנים מעבר ליעוד קרקע זה.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ענת בן לוי יליזרוב, חן אריאלי, חיים גורן