

מס' החלטה	התוכן
26/02/2020	תא/תעא/צ/2597א(2) - שבט צופי דיזינגוף
8 - 20-0003	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:
הוועדה המקומית - ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב יפו

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

הסבר כללי:

שבט צופים דיזינגוף נוסד ב-1938, וכולל כ-1000 חניכים. השבט ממוקם במתחם מבני ציבור רמז ארלוזורוב, בשכונת הצפון החדש, סביבת כיכר המדינה. התכנון המוצע כולל הריסת שני מבני צופים ובניית מבנה צופים בן 2 קומות, בחלק הצפון מערבי של המתחם, עפ"י פרוגרמה עירונית. התכנון שומר על שביל הולכי רגל מרחוב גבעת המורה לרחוב רמז, המתחבר לשביל קיים בין מבנה הקאנטרי לאשכול גנים. שינוי לתכנית עיצוב, תכנית מתאר מספר 2597 "מרכז קהילתי ארלוזורוב".

1. מיקום: הצפון החדש סביבת כיכר המדינה, בסמיכות למרכז הספורט רמז ארלוזורוב.



2. כתובת: רמז 9, הצפון החדש, סביבת כיכר המדינה, תל אביב

3. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6213	מוסדר	מלא	1450, 1451	.

4. **שטח התכנית:** שטח המגרש 14.888 דונם

5. **מתכננים:**

אדריכל התכנית: ליאור לייטמן, אדום אדריכלים, שדרות הר ציון 106, תל אביב, טל: 076-5480006

מתכנן פיתוח ונוף: עד אדריכלי נוף

יועץ בניה ירוקה: תמי הירש אדריכלים

יועץ תנועה: אדם הנדסת תנועה

6. **יזם התכנית:** הוועדה המקומית תל אביב-יפו

7. **בעלות:** עיריית תל אביב-יפו

8. **מצב השטח בפועל:** המגרש היום כולל שני מבנים השימוש במגרש הנו עבור שבט הצופים.

9. **מדיניות קיימת:**

- תכנית תא/תכנית מתאר מספר 2597 – "מרכז קהילתי ארלוזורוב"
- תכנית תא/2597א – "מגורים במרכז קהילתי רמז ארלוזורוב", שינוי מספר 1 לשנת 2002 של
- תכנית תא/מק/צ' - 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 **תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:**

- התכנון המוצע כולל הריסת מבני צופים ובניית מבנה צופים, בחלק הצפון מערבי של המתחם. המבנה בן שתי קומות וכולל חדרי פעילות, חדרי ספח ועזר עפ"י פרוגרמה עירונית. התכנון המוצע כולל פיתוח והסדרת הכניסה המזרחית ומסתור האשפה הקיים. יצירת מעבר ציבורי מרחוב גבעת המורה, לרחוב רמז, ומעבר ציבורי לרחוב ארלוזורוב, בין הקאנטרי לאשכול הגנים.

10.2 **נתונים נפחיים:**

מספר קומות: 2 קומות.

גובה: כ 9.60 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

תכסית: כ- 29.8%, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

10.3 **קווי בניין:**

קו בניין מערבי כלפי מגרש פרטי מגרש מגורים/מגרש מיוחד: 2.5 מטר

קו בניין צפוני כלפי מגרש פרטי: 2.5 מטר

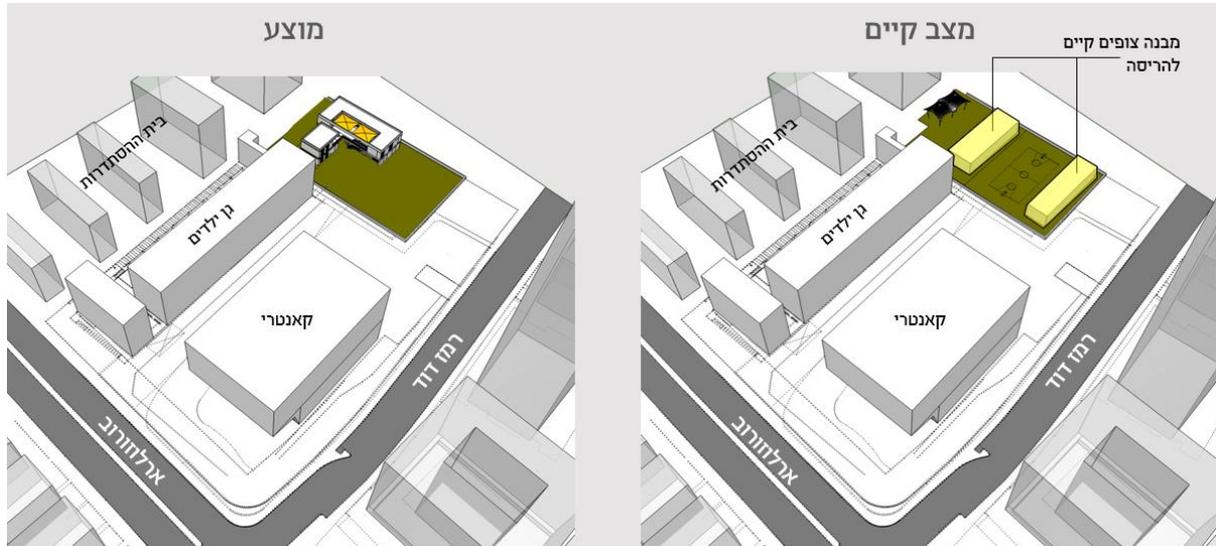
קו בניין דרומי כלפי רחוב ארלוזורוב: 0 מטר

קו בניין מזרחי כלפי רחוב רמז: 0 מטר

10.4 **טבלת השוואה:**

נתונים	מזב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'	
				אחוזים	מ"ר
סה"כ זכויות בניה	82%	3.7%	85.7%	270%	40,197 מ"ר
	12,305	1,120 (-562)	12,863		

10	4	2	4	קומות	גובה
40 מטר	26.85	9.60	26.85	מטר	
8,932 מ"ר	8,930	(-562) 560	8,932	תכנית במ"ר	



10.5. הדמיות המבנים

מבנה צופים



10.6. תכנית פיתוח השטח



10.8 תכנית תנועה

11. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

11.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

כניסות: הכניסה הראשית למתחם שבת צופים דיזינגוף הינה מרחוב רמז מכיוון מזרח, כניסות ראשיות למבנה הצופים תהיה דרך מגרש הספורט ואיזור ההתכנסות. מפלס הכניסה הקובעת למבנה ביה"ס יעמוד על 19.35 מטר. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר. בנוסף מתוכננת כניסת רכבי חירום ושירות מכיוון מערב.

קומת הקרקע: מתוכנן אולם התכנסות, מחסנים, ממ"מ, ושירותים בהתאם לפרוגרמת עיריית תל אביב.

חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג: מערכות מיזוג, אינסטלציה וחשמל, והכנה למערכת תאים פוטו-וולטאים.

א. מערכות: 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.

חומרים: טיח, בטון, אלומיניום, זכוכית חיפוי קל. חומרי הגמר יאושרו במסגרת היתרי הבניה.

מרפסות: בקומה א מתוכננת מרפסת כמרחב התכנסות קומתי לשימוש חניכי השבט.

11.2. פיתוח השטח

קיים רכס כורכר בחלק המזרחי של המגרש הגובל לרחוב רמז – הפיתוח יהיה אקסטנסיבי ויטייחס לארכי הטבע הקיימים.

עצים וצמחיה: בתחום בייס יעקרו עצים, וינטעו עצים באיזורי השחייה, ולאורך רחוב רמז. **הוראות לשתילת צמחיה ונטיעת עצים:** פיתוח בהתאם למתואר בתכנית. הקמת מגרש ללא קירוי. עצים לשימור – במגרש בוצע סקר עצים. עצים לשימור יסומנו ויוגנו במהלך העבודות.

הצללות: הצללת המבנה והכניסה יעשה ע"י המבנה עצמו, הצללת הכניסה ע"י הקומה מעל קומת הקרקע.

- **חצרות:** מתחם הצופים כולל חצר מרכזית, נוסף מרפסת קומה א תשמש לאיזור התכנסות חניכים. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.

גדרות ושערים: גדר היקפית מוסדית. שער הכניסה לרכב יתוכנן מרחוב גבעת המורה, במקביל לשערי כניסה וחירום במתחם, בהתאם לתכנית צ'.

תיעול ואיגום מי נגר: פיתוח מתוכנן יכלול איזורי גינון לטובת חילחול טבעי, מינימום חלחול טבעי 20% משטח המגרש – ניהול מי הנגר כולל תיעול וסימון אזורי החלחול וההשהיה כפי שמוצג בתכנית הפיתוח.



11.3. מתקנים ומערכות

1. קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו באופן שלא יפגע באפשרות בניוי עתידית.
2. גמל מים, כמוצג בתכנית, הידרנטים וברזיות לשתיה ע"פ דרישות שרותי הכבאות, הלי"ת.

11.4. אצירת אשפה

חדר אשפה יתוכנן חלק מהמבנה המוצע עפ"י דרישות אגף התברואה, באיזור הכניסה המערבית מרחוב גבעת המורה, כמות פחי אשפה יתוכננו על פי הנחיות אגף תברואה.

11.5. תנועה וחנייה: עפ"י תכנית תנועה.

11.6. נגישות

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

11.7. **שילוט:** בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

11.8. **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.

12. **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 מח' תכנון מרכז ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את התכנית העיצוב.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0003 ב' מיום 26/02/2020 תיאור הדיון:

ליאור שפירא מ"מ יו"ר הועדה

אושרת שפי מחליפה את היועמ"ש הראלה אברהם אוזן

עידן גביש - מנהל אגף קהילה מרכז :: העביר סקירה לגבי המבנה המונה מעל 1000 חניכים, שבת דיזינגוף נותן מענה מבחינת בינוי לצרכים ולהשתמש בשטח ולהחזיר חלק מהחורשה שנלקחה מהפעילות. אדר' עמיחי שגיא - אדום אדריכלים: מציג את תוכנית העיצוב. אסף הראל: הערת החילול האם מתחם למגרש יש פתרון השהיה. אלעד דמשק: כל השטח המזרחי הוא נרחב שיפותח בפיתוח אקסטנסיבי והוא כולו מגונן ולא מרוצף.

בישיבתה מספר 20-0003 ב' מיום 26/02/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב ע"פ חו"ד צוות.

משתתפים: אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא