

התוכן	מס' החלטה
____ - תא/תעא/צ/503(1) - שבט צופי הגבעה, קרית שלום	15/03/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - '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 הגבעה ומרכז צעירים "הקשת". הריסת מבנה צופים חד קומתי קיים ובנית מבנה של 3 קומות והכנה לקומה נוספת. 2 קומות עבור שבט צופים וקומה אחת עבור מרכז צעירים.

מיקום: דרום שכונת קריית שלום, בסמוך למרכז שרמן לבריאות המשפחה



כתובת: רחוב הקשת 48, תל אביב יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7065	מוסדר	חלק	17	
7065	מוסדר	חלק		69, 41, 33

שטח התכנית: כ- 2 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

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/צ/503(1) - שבט צופי הגבעה, קרית שלום דיון בעיצוב ארכיטקטוני	15/03/2023 4 - - 23-0005

מצב השטח בפועל:

במגרש שני מבנים חד קומתיים: בחלק המזרחי מבנה פריקסט המשמש את שבט צופי הגבעה, בצמוד לו מגרש ספורט ובחלק המערבי מרכז שרמן לבריאות המשפחה. בשצ"פ הצפוני קיים חניון זמני.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/735 א – תכנית בינוי-תיקון לתב"ע 503 – מגרשים 2,325, 2205 ומגרש 17 בגוש 7065 מהווים מגרש אחד לפי תב"ע זו. התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תא/751 – "תכנון חדש - אדמת דולפין - קרית שלום"
- תכנית חלוקה מספר 874- חלק מתב"ע מפורטת מס' 312 ותב"ע מפורטת מס' 503
- 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:

התכנון המוצע כולל הריסת מבנה צופים קיים ובניית מבנה צופים משולב עם מרכז צעירים בחלק הדרום מזרחי של המתחם. המבנה בן שלוש קומות וכולל חדרי פעילות, חדרי ספת, חללי התכנסות ומחסנים עפ"י פרוגרמה עירונית. התכנון המוצע כולל פיתוח והסדרת הכניסה הדרומית למרכז הצעירים מכיוון רחוב הקשת והסדרת הכניסה הצפונית למתחם הצופים מכיוון השצ"פ שיפותח בעתיד. הפיתוח הנופי כולל תוספת חניות אופניים בתחום שבט הצופים, שטחים מגוננים ושטחים מרוצפים לפעילות הצופים. הקמת המבנה החדש תוך שמירת רוב הגידור הקיים במגרש, להוציא רחבת השטח הפרטי הפתוח בחזית רחוב הקשת. השמושים במבנה לפי הקומות: בקומת הקרקע: מחסנים, חדר מרכז, חדרי הדרכה, שירותים, חדר אשפה, כניסה נפרדת למרכז צעירים מדרום. בקומה א: חדרי פעילות, אולם, מדרגות ומעלית לחיבור בין הקומות. בקומה ב: מרכז צעירים "הקשת"- חדר מנהל, חדר יועץ, חדר רכזים, חדר ישיבות, חלל התכנסות ומרפסת מקורה. קומת הגג: חדר משאבות ומאגר מים, מערכות, תאים פוטו-וולטאים.

נתוני נפח:

מספר קומות: 3 קומות והכנה לתוספת קומה בעתיד
 גובה: כ-12.72 מטר (לא כולל מאגר מים וחדר משאבות)
 תכסית: כ-433 מ"ר (סה"כ כולל מבנה טיפת חלב כ-781.43 מ"ר)
 קווי בניין:
 קו בניין צפוני – לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ: 0 מטר
 קו בניין דרומי – לכיוון מגרש בייעוד דרך: 0 מטר
 קו בניין מזרחי – לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ ושפ"פ: 0 מטר
 קו בניין מערבי – לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ: 0 מטר

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ אחוזים	4.18	14.43	18.6	400%
זכויות בניה	348.43	1203	1551.43	8332
גובה קומות	1	1 + 3	1 + 3	עד 10
מטר	3.85	12.72		עד 40 מ'
תכסית במ"ר	348.43	433	781.43	1249.8

שלביות:

שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע, תתאפשר תוספת קומה רביעית בשטח של כ-340 מ"ר

הדמיות המבנים



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/503(1) - שבט צופי הגבעה, קרית שלום דיון בעיצוב ארכיטקטוני	15/03/2023 4 - - '23-0005

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – טיח, בטון גלוי, רפפות אלומיניום, זכוכית
- ב. **מרפסות** – בקומה ב מתוכננת מרפסת לטובת חלל התכנסות של מרכז הצעירים. קירוי קל ומעקה בנוי ע"פ תקן.
- ג. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**
- הצללת המרפסת בקומה ב תשולב כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה על ידי קורה היקפית במעטפת המבנה, בהתאם למוצג בתשריטים בחוברת תכנית העיצוב.
 - 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.
 - אזור לתקנת מתקנים פוטו-וולטים בחלק המרחי של הגג כמסומן בתשריט בתכנית העיצוב, בשטח של כ- 175 מ"ר.
 - יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או 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 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.

1.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- כניסה למרכז צעירים בחלק הדרומי של המבנה, פונה לחזית רחוב הקשת. כניסה למתחם הצופים בחלק הצפוני של המגרש, מכיוון השצ"פ. כניסה ראשית למבנה הצופים ממוקדמת בסמוך למגרש המסדרים בדופן המזרחית של המבנה. התבססות על גידור קיים למעט המקומות המסומנים ע"ג תכנית הפיתוח כחלק מתכנית העיצוב.

1.3 אצירת אשפה:

חדר אשפה משולב כחלק מנפח המבנה, בפינה הדרום מזרחית לכיוון רחוב הקשת.

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 רחוב הקשת – ע"י חניה ותנועה רכה- הליכה / אופניים. ברחוב ישנה חניה אלכסונית וקיים מגרש חניה.
- כניסה ויציאת רכבים אינה מותרת אל ומהמגרש, אלא מתבצעת בכביש הנ"ל.
- 9 חניות אופניים ממוקמות במגרש, בהתאם למאזן החניה. תכנית הבטיחות מכילה ספרינקלרים ולפיכך ולפיכך אין צורך ברחבת כיבוי אש.

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/צ/503(1) - שבט צופי הגבעה, קרית שלום	15/03/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - 23-0005

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

- **סקר עצים:** סקר עצים יוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית ויכלול המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר יוטמעו במסמכי התכנית.
- **הוראות לנטיעת עצים:** בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו 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 למימדים 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.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- **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.
- **נטיעת עצים במדרכות:**
 - בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
 - מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/צ/503(1) - שבט צופי הגבעה, קרית שלום דיון בעיצוב ארכיטקטוני	15/03/2023 4 - - '23-0005

- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
 - מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המרבי.
 - מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

 - **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן 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.
 - ב. **הצללות הפיתוח:** המגרש מוצל ע"י הקומה המפולשת עצים בוגרים והמבנה עצמו.
 - ג. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**
 - נספח ניקוז כחלק ממסמכי התכנית, ובו נספח ניהול נגר לפי קנ"מ מומלץ של 1:1,000. נספח 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:** פילר חשמל יותקן בגבולות המגרש באופן שלא יהווה הפרעה ויזואלית לרחוב.
 - **אין להפנות מערכות טגניות (חשמל, בזק, מיים וכיו"ב) כלפי הרחוב.**
 - **במבנים בהן יש בינוי בתת קרקע:** כל תשתיות האנרגיה הקווייות בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות.
 - **ייצור אנרגיה:** כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה.

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023 4 - 0005-23ב'	תא/תעא/צ/503(1) - שבט צופי הגבעה, קרית שלום דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- מתקני תשתית קיימים: מתקנים בתחום הדרך הצמודה למבנה הציבור יסולקו מהמדרכה וישולבו בחזית/גדר המבנה.

4. מאפייני בניה ירוקה

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 לעת הוצאת היתר בנייה. לבנייני מוסדות חינוך: הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק' יעילות אנרגטית:

א. 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 יפחת 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 יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

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

a. 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 הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

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

a. 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.

b. 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

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/צ/503(1) - שבט צופי הגבעה, קרית שלום דיון בעיצוב ארכיטקטוני	15/03/2023 4 - - '23-0005

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.

חו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון עיר יפו והדרום ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי

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

אדרי' עדי בן שטרית – מחלקת תכנון עיר, יפו והדרום: תכנית בשכונת קריית שלום המתחדשת לאורך דרך בן צבי. חידוש השבט מהווה גם מענה לגידול האוכלוסייה, המבנה החדש הנו מבנה משולב לשבט צופים ולמרכז צעירים.

אסף יצחקי: שבט הגבעה מונה כ-200 חניכים ואנו צופים גדילה בשנים הקרובות לכיוון 350-400 חניכים. הפרויקט בשתי הקומות הראשונות ישמש את שבט הצופים ובקומה השלישית את מרכז הצעירים. כיום מרכז הצעירים יושב ברחוב הקשת 49 ויעבור למבנה הזה. במרכז צעירים חללי עבודה, שירותים שניתנים לצעירים בגילאים 21-35.

אדרי' עמית נמליך – נמליך אדריכלים: מציג את התוכנית מהמצגת.

חן אריאלי: למה לא בונים כבר ארבע קומות? אפשר לעשות עוד עירוב שימושים. האם בחלק הכניסה לצופים יש מפרץ הורדה? האם יש רישות לשבילי אופניים?

ענת בן לוי ילזרוב: כמה בני נוער יקבלו שירות במבנה הזה? המבנה לא מזמין, החצר נראית קטנה מידי בכדי לשרת את בני נוער שמגיעים לשבט

אופירה יוחנן וולק: מצטרפת לדברים של חן וענת, המבנה לא נראה קשור לבני נוער וצופים. האם יש גג סולארי? למה לא לבנות את המקסימום? כמה חניות אופניים יהיו?

מלי פולישוק: נראה שהחלונות מאוד קטנים בחלק אין בכלל חלונות, אודה להבהרה. איפה יש חניה לאופניים וכמה? אם זה מרכז לצעירים האם יש חדר מוסיקה?

ליאור שפירא: היכן נמצא המחסן? האם בחנתם אופציה להגדלת השטחים הפתוחים?

אורלי אראל: את הפרוגרמה למבנה ולמהות האדריכל מקבל מהעירייה, בהתאם להנחיות הוועדה המקומית והתכנון שלנו, התכנון יכול לקבל תוספות של קומה בעתיד אך צריכה להיות החלטה של העירייה על כך. ההחלטה של העירייה והתקצוב העירוני תואמת את המוצע פה. לגבי השאלה למה לא בונים יותר זו שאלה שצריכה להיות מופנית אל הנהלת העירייה ולפרוגרמה שהיא מציבה בפנינו ולפיה אנו עובדים. הנהלת העירייה קיבלה את המלצת מהנדס העיר להכין את התשתית לתוספות עתידיות וכך נעשה. לגבי מרכז מוסיקה, הפרוגרמה היא על ידי מנהל קהילה וסמנכ"ל תכנון. תוך פחות מחודש יפתח מרכז מוסיקה בדה וינצ'י, מרכז מוסיקה עירוני גדול. בנוגע לגודל החצר, המגרש הזה הוא מגרש קטן ולכן צריך למצות את מלוא הזכויות. המבנה צמוד לשצ"פ והפעילות של הצופים תהיה בחוץ, אחרת לא היה ניתן להקים את כל הדרישות הפרוגרמטיות שמנהל קהילה הציב.

ליאור שפירא: איפה השצ"פ? איפה שמסומן 2086? זה שטח גדול מאוד.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/503(1) - שבט צופי הגבעה, קרית שלום	15/03/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - 0005-23ב'

אורלי אראל: לגבי העיצוב של הבניין הוא עיצוב טוב לכן זה הובא לוועדה לאחר שהיה בעבודה מאומצת במנהל הנדסה ואישור מהנדס העיר ואושר במנהל קהילה וכל הגופים הרלוונטיים לנושא הזה. אדרי' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר: מתוכננים כ-60 מקומות חניה לאופניים. אופירה: יש בניה מסיבית בנווה עופר, זה לא אמור להיות שבט קטן. אדרי' עמית נמליך: יש 2 מחסנים מאוד גדולים בקומת הקרקע, מחסן קיץ ומחסן כללי בהתאם לפרוגרמה העירונית.

ליאור שפירא: מה גודל המחסנים?

אדרי' עמית נמליך: כ-25 מ"ר מחסן כללי וכ-25 מ"ר מחסן קיץ

ליאור שפירא: מה זה מחסן קיץ?

אדרי' עמית נמליך: מחסן של ציוד למחנאות.

ליאור שפירא: הם נעולים?

אדרי' עמית נמליך: כן

אדרי' אלעד דמשק: לעניין גודל החלונות, גודל החלונות תקין, החלונות הגדולים הם פנימיים כלפי המגרש הסגור, החלונות הקטנים הם כלפי הרחוב חלקם מוגבלים מטעמי ביטחון וביטחון, לא ראינו פגם בגודלם. לגבי גג סולארי מתוכננת הכנה להקמת מערכת פוטו וולטאית בגג המבנה, מבחינה טכנית יש שנת בדק, ולאחריה מקימים על ידי גורם נפרד את הגגות הסולאריים.

אינג' אירנה זילברמן, אגף התנועה: לגבי שבילי האופניים אין תכנון בתכנית העבודה לשביל אופניים במסגרת הפרויקט. הנושא נבחן מאחר ויש מסביב שבילי אופניים גם מחוץ לרשת האסטרטגית. מבחינת מפרץ העלאה והורדה, אנו לא רואים כרגע צורך בזה. הנחת העבודה שלנו שהרוב יגיעו רגלית ובאופניים. יש בתכנית כמות נכבדת לחניית אופניים והיא מעבר לתקן בהרבה.

אופירה יוחנן וולק: מה התקן לאופניים?

אירנה זילברמן: אחד למאה.

אופירה יוחנן וולק: זוג אופניים למאה ילדים?

אירנה זילברמן: לא, זה נמדד לפי שטח בנוי.

ענת בן לוי יליזרוב: זו אותה תשובה

אופירה יוחנן וולק: מה הקשר לשטח? התכנית היא שבט צופים, לא עושים אדפטציה למהות, לתכן?

אירנה זילברמן: התקנות הארציות להתקנת מקומות חניה, התקנים לא מדברים על שימוש ספציפי של צופים. הקבלנו את השימוש למתני"ס קהילתי, מאחר וזה השימוש הקרוב ביותר שיכול לאפיין את המבנה וזה התקן המינימלי שנקבע, זה תקן מזערי שממנו ניתן לעלות ככל שידרש. המגרש החום בכל מקרה לא מכיל את הרוב המוחלט של מקומות החניה, חניות האופניים ממוקמות ברובן בשצ"פ.

אדרי' אלעד דמשק: חניות האופניים המוצעות נמצאות בתוך השטח המגודר הקיים של מבנה הצופים ולא בהכרח בתוך השטח החום שהוא שטח מאוד קטן.

אופירה יוחנן וולק: יהיה לכם לאיפה להגדיל את מקומות החניה לאופניים?

ליאור שפירא: מה הגדרת השטח?

אירנה זילברמן: המבנה מוקם על מגרש בייעוד שב"צ, בתחום הגדר הקיימת ישנם שטחי שצ"פ, ושם יהיו חניות האופניים.

ליאור שפירא: מה גודל השטח שבו נרצה להרחיב את חניות האופניים?

אדרי' עמית נמליך: מתוכננים 60 מקומות חניה לאופניים, אם נרצה נוכל להגדיל בשטח השצ"פ.

אדרי' אלעד דמשק: אנו עושים איזון בין מה שצריך. אם במרוצת הזמן נסבור כי יש להוסיף מקומות חניה, נדע להגדיל את כמות חניות האופניים. תוספת מקומות לחניית אופניים בתוך שטח הגידור מעבר לקומות שאנו רואים בה ככונה עבור השימוש ייגרע משטח הפעילות הפתוח עבור שימושי הצופים.

ליאור שפירא: למה מלכתחילה לא הגדרת את מקומות חניית האופניים בשצ"פ? גם את ה-60 מקומות?

אדרי' אלעד דמשק: מסיבה תכנונית. גם בבתי ספר /מכללות אנו משתדלים לסמן X מקומות חניה בתוך תחום הגדר, שהוא מקום בטוח וחניות נוספות משולבות מעבר לאזורים התחומים בגדר.

אופירה יוחנן וולק: יהיו מתקנים רבי קיבולת?

אדרי' אלעד דמשק: לגבי מתקני חניות כפולות, כרגע מבחינה בטיחותית לא ניתן לעשות זאת. אם יוחלט שנצטרך מקומות חניה נוספים נבחן את הנושא ונעמיד פתרונות ראויים.

אופירה יוחנן וולק: 60 מקומות חניה הם גם לצופים וגם למרכז הצעירים, זה לא מספיק

נעשתה הפסקה בדיון לצורך שיתוף גורמי מנהל קהילה בדיון

ליאור שפירא: אבקש הבהרה לגבי חניות כמות האופניים שצריך כמות גבוהה יותר, לעניין הרחבה סברנו שהיא קטנה מאוד, לגבי החלונות סברנו שהם קטנים, ולמה לא בונים קומה רביעית כבר עכשיו?

אדרי' אלעד דמשק: לגבי בניה בקומה רביעית, מנהלת אגף תכנון העיר השיבה בהרחבה,

ליאור שפירא: אנחנו מבינים שמדובר בעניין כספי נושא הבניה בקומה הרביעית

חן אריאלי: זה יעלה יותר כסף בעתיד ויצטרכו להשבית את המקום, לדעתי שיקול מוטעה

אסף יצחקי: כיום אין בכלל מתקן לאופניים וכעת יהיה מקום ל-60 זוגות אופניים. נוכל להוסיף ככל ויידרש. לגבי החלונות התכנון נותן מענה מתואם והולם העולה בקנה אחד עם הצורך, אפיינו פרטים שהם אנטי ונדלים, חומרים שלא יגרמו נזקים מתוך ניסיון שיש לנו. לגבי רחבת החוף היא הרבה יותר גדולה

התוכן	מס' החלטה
מס' תא/תעא/צ/503(1) - שבט צופי הגבעה, קרית שלום	15/03/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - '23-0005

ממה שיש כיום. אחד הצרכים שיש בשכונה זה גם למרכז צעירים ובגלל שיש כניסה בחזית וכניסה לשבט צופים מאחורה שטח החצר קטן יותר.

ענת בן לוי יליזרוב: קיבלנו תשובה והבנו שהמקום מחובר לשצ"פ ושטחים ירוקים אסף יצחקי: גם לרחבת עמיעז ויש גם שצ"פ ליד קופת החולים.

מלי פולישוק: האם קיים חדר למוסיקה עבור הצעירים? האם זה קיים בתוכנית? אין שום סיבה שהמחסן יהיה בתת הקרקע ויתפוס מקום בקומה העליונה?

אסף יצחקי: לגבי חדר מוסיקה, כל תושב שמגיע עם רעיון אנו יודעים להכיל אותו ולקיים אותו. מרכז הצעירים הוא מקום פתוח, יש בו אולם ומשרדים ונדע להכיל את זה.

אינג' אירינה זילברמן: 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: למה אנחנו מגבילים את עצמנו? מה זה נותן?

אינג' אירינה זילברמן: אנו מקדמים את התוכנית בצורה מסוימת. זה חשוב על מנת שתהיה שקיפות והצהרת כוונות.

אופירה יוחנן וולק: לא מבינה למה יש קיבולת למתקן האופניים ועניין העיצוב בעייתי ליאור שפירא: אנו מבקשים לאשר את התוכנית בעד: ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, ענת בן לוי יליזרוב

נמנעת: אופירה יוחנן וולק

בישיבתה מספר 0005-23' מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

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