

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2277(4) - תיאטרון מחול ענבל והמרכז האתני הרב תחומי	16/08/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - 0015-23

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

תכנית העיצוב תיאטרון ענבל כוללת הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש בן ארבע קומות וגג רעפים הכולל: מבואה, משרדים, בית קפה, חדרי סטודיו, חדר ישיבות, שירותים, תיאטרון ראשי, חדרי הלבשה, חלל התיאטרון, חדרי ספח, מרפסת פעילה.

מיקום: מתחם סוזן דלאל, נוה צדק. תיאטרון ענבל



כתובת: אמזלג 15, ת"א- יפו

גושים וחלקות בתכנית:

גוש 6928, חלקות 23,77 – מגרש ייעוד קרקע 2037 בייעוד למבנים ומוסדות חינוך.

שטח התכנית: 5.86 דונם, מהם כ- 960 מ"ר "אזור ההתערבות".

מתכננים:

אדריכל התכנית: עמית נמליך, עמית נמליך אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: עמית נמליך אדריכלים

יועץ בניה ירוקה: ויטל הררי ייעוץ ובנייה ירוקה

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

במגרש קיימים ארבעה מבנים: בכתובת יחיאל 6 ישנו מבנה בית הספר היסטורי שהוכרז לשימור ומיועד כעת לתיאטרון סוזן דלאל, מבנה להקת המחול בת שבע, מבנה תמך ותיאטרון ענבל,

שממוקם במבנה ההתעמלות של בית הספר ההיסטורי באמזלג 15. במרכז המגרש ישנה חצר משותפת לכלל המבנים.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי :

- תכנית תא/2277 – "נוה צדק ושבזי" התכנית התקפה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית תא/2741 – "מתחם בת שבע-סוזן דל" תכנית בינוי להסדרת תוספת בניה למרכז למחול, שינוי קו בנין מערבי במסגרת שטחי הבניה המותרים ע"פ תכנית.
- 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" אזור מבנים ומוסדות ציבור, עד גובה 4 קומות ומרקם בנוי לשימור.
- תכנית 2650ב' - הכריזה על מבנה בית הספר, הנמצא באותו המגרש, כמבנה לשימור.

מצב תכנוני מוצע :

הריסת המבנה הקיים של תיאטרון ענבל והקמת מבנה חדש בן קומת קרקע + 2 קומות טיפוסיות וקומת עליית גג חלקית עם גג רעפים, תוך שימור חומה קיימת מאבן כורכר בגבול מגרש הדרומי. המגרש גובל עם מבנים לשימור באמזלג 13 ו-17. ישומרו מרבית העצים הקיימים בחצר הפנימית ממערב למבנה הקיים וברחבת הכניסה שממזרח. רחבת הכניסה למתחם מכיוון רח' אמזלג תשומר ותעודכן.

נתוני נפח :

מספר קומות : סה"כ 4 קומות, כולל ק.קרקע ועליית הגג. בנוסף תתוכנן קומת מרתף חלקית טכנית

גובה : כ- 16.00 (כגובה מבנה להקת מחול בת שבע הצמוד)

תכסית : כ- 1931 מ"ר, 32.93%

קווי בניין :

קו בניין צפוני – לכיוון מגרש בייעוד מבני ציבור : 2.20 מטר למבנה בת שבע הקיים

קו בניין מזרחי- לכיוון מגרש בייעוד מגורים : 12 מטר

קו בניין מערבי- לכיוון מגרש בייעוד מגורים ודרך : 1.5 מטר

קו בניין דרומי- לכיוון מגרש בייעוד דרך : 1.12 מטר

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	הריסה	מצב מוצע	מצב קיים+	מותר - תכנית
סה"כ זכויות בניה	62.72 %	4.16%	9.56%	68.12%	270%
מ"ר	9930	659	1515	10786	15832
קומות	3	2	4	4	
מטר	כ-16 מ'	כ-11 מ'	כ-16 מ'	כ-16 מ'	17 מ'
תכסית במ"ר	1668	330	593	1931 (33%)	3518 (60%)

שלביות : המבנה והפיתוח יוקמו בשלב ביצועי אחד.

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. חומרים – טיח, אבן, זכוכית וחיפוי קשיח במקומות נבחרים.
- ב. מרפסות – מרפסת לצפון משולבת במבנה, ממוקמת בקומה ג' וצופה אל החצר המשותפת.
- ג. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:
 - למבנה גג רעפים ארבע שיפועי בדומה לגגות המבנים הקיימים במגרש.
 - מערכות מיזוג, אינסטלציה וחשמל ממוקמות בחלל גג הרעפים עם רעפי אוורור.

1.2. קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- א. כניסה ראשית לתיאטרון ענבל מצפון לכיוון חצר המתחם המשותפת. כניסה נוספת מכיוון מזרח לרחבה הגבוהה ב15.15 מ' ממפלס הקרקע. כניסה אחורית לכיוון רחוב אמזלג ישירות לסטודיו בקומת הקרקע.
- ב. כניסה לרחבת הפריקה מדרום לכיוון רחוב אמזלג.
- ג. קומת קרקע בעלת אכסדרה לכיוון החצר המשותפת מצפון.

1.3. אצירת אשפה:

פתרון פינוי האשפה מתבסס על הפתרון הקיים המגרש, חדר דחסנית הממוקם במבנה להקת בת שבע.

1.4. תנועה וחניה:

- א. פריקה וטעינה באזור טכני מפולש ומקורה בצד מערבי של המבנה לכיוון רחוב אמזלג ודרכו גם פינוי אשפה תואם מצב קיים וכניסה לחח"י לטיפול בחדר טראפו קיים.
- ב. הורדה והעלאת נוסעים, יהיו בהתאם לקיים.
- ג. תקן החניה יהיה ללא שינוי מהקיים ויעמוד על תקן אפס ופתור ממקומות חנייה בתחום המגרש מתוך התייחסות לאזור ולתקינה לפי שימושים מושווים ולמדיניות הוועדה המקומית 2016.
- ד. יידרשו חניות נכים עבור הנגשת התאטרון.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

2.1. עצים וצמחיה:

2.1.1. סקר עצים: בוצע סקר עצים במסגרת הפרויקט קיימים 8 עצים לכריתה.

2.1.2. הוראות לעצים במגרש:

- א. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
 - ב. 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.
 - ג. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 - ד. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- 2.1.3. נטיעת עצים בריצופים קשים:

- א. 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.
- ב. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
- ג. העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- ד. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- 2.1.4. הוראות לשתילת צמחייה: צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככל הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- 2.1.5. 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.
- 2.2. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:
- 2.2.1. נספח ניקוז כחלק 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 התבי"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.
- 2.3. 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.
- 2.4. תכסית:
- 2.4.1. 15%-20% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעות 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.
- 2.4.2. יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.

3. מערכות:

- 1.1. 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.
- 1.2. דלתות פתחים ושערים לא ייפתחו כלפי השטח הציבורי.
- 1.3. מתקני חשמל: ישולב חדר שנאים תת קרקעי בצמוד למבנה מתחת לרחבה המזרחית.
- 1.4. אין להפנות מערכות טכניות (חשמל, בזק, מים וכיו"ב) כלפי הרחוב.
- 1.5. מתקני תשתית קיימים: מתקנים בתחום הדרך הצמודה למבנה הציבורי יסולקו מהמדרכה וישולבו בחזית/גדר המבנה.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת 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. לבנייני מוסדות חינוך: הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'

4.1. דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש: נספח מפורט מציין את יישום המסקנות בפיתוח ובבנין. אם בוצע בתב"ע, יש לפרט שינויים בעקבות התכנון המפורט.

4.2. יעילות אנרגטית: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבנין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

4.3. איוורור החדרים: יש להראות סכמה עקרונית של איוורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. במידה וקיים מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט, יש לציין זאת ובהתאם את הפתרון.

4.4. דו"ח תרמי עקרוני: יש לצרף דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית: צירוף חתכי קירות חיצוניים, מפרט בידוד וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי.

4.5. ריצוף חוץ: תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט 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.

4.6. ייצור אנרגיה: כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה.

4.7. נגישות: תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים.

4.8. 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.

4.9. 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 מחלקת תכנון עיר מרכז ואדריכל העיר)

לאשר את תכנית העיצוב בוועדה המקומית בכפוף לתנאים הבאים:

1. יש לקבל אישור סופי של מחלקת בר קיימא ואנרגיה מתחדשת לעמידה מלאה במדיניות הוועדה המקומית 2023.
2. יש לקבל אישור סופי אגף התנועה.
3. יש לקבל אישור סופי מחלקת השימור.
4. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור עיצוב חזיתות המבנה ע"י מה"ע.

בישיבתה מספר 0015-23ב' מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בוועדה המקומית בכפוף לתנאים הבאים:

1. לקבל אישור סופי של מחלקת בר קיימא ואנרגיה מתחדשת לעמידה מלאה במדיניות הוועדה המקומית 2023.
2. לקבל אישור סופי אגף התנועה.
3. לקבל אישור סופי מחלקת השימור.
4. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור עיצוב חזיתות המבנה ע"י מה"ע.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, מאיה נורי