

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2707(2) - תכנית עיצוב בית יעקב-תוספת כיתות גן ומבנה קהילה דיון בעיצוב ארכיטקטוני	01/06/2022 8 - - '22-0017

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

מיקום: שכונת שפירא, גובל במערב ברחוב ישראל מסלנט וממזרח ברחוב גולומב. מצפון לשטח התכנון תחום שטח ציבורי פתוח ומדרום, בינוי מגורים נמוך (עד 3 קומות).



כתובת: רחוב ישראל מסלנט 42, גולומב 31.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7066	מוסדר	חלק	118	123

שטח התכנית: 3.731 דונם

מתכננים: אדר אופנהיים- גריל אופנהיים אדריכלים

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

בשטח קיימים מספר מבנים:

מבנה בית ספר דרומי: בעל 3 קומות, המבנה משמש כיום עבור 14 כיתות ושטחו כ- 1,660 מ"ר.

מבנה בית ספר צפוני: בעל 4 קומות, המבנה משמש כיום עבור 5 כיתות + 3 כיתות ח"מ וחדר אשפה ושטחו כ- 977 מ"ר

מצב סטטוטורי קיים:

תכנית תא/2707 - "שכונת שפירא"

תכנית תא/590 - "שכונת שפירא"

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:

מרחב התכנון כולל הפרשי טופוגרפיה של כ- 9 מטר בין רחוב מסלנט לרחוב גולומב.

התכנון המוצע הינו מבנה בעל 3 קומות (תוספת בנייה של 2 קומות וגג פעיל) המחולק **לשני שימושים מופרדים**. קומה ב' +גג- במפלס בית יעקב הקיים, שתי הקומות העליונות מופנות למרחב בית הספר בית יעקב הקיים וכוללת 3 כיתות גני ילדים, מממ"ים, מטבחונים ושירותים. קומה א' - הקומה התחתונה, נמצאת

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2707(2) - תכנית עיצוב בית יעקב-תוספת כיתות גן ומבנה קהילה	01/06/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - - 22-0017

במפלס רחוב גולומב כוללת מרחב לשימוש מינהל קהילה עבור תושבי השכונה ומופרדת באופן מוחלט בשימושים, תשתיות וכניסה. (ראה הדמיה) תתאפשר תוספת בניה עתידית ללא צורך בעדכון תכנית העיצוב, התוספת תהיה לשימושים התואמים את תכנית העיצוב, תוספת הבינוי המותרת תהיה השלמת קומת הגג לקומה בניה ותוספת קומה בבניה קלה מעליה, סך הכל יתאפשר מבנה בן 4 קומות.

א. לבניית המבנה יפותחו התשתיות המתאימות: מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכו'.

ב. מבנה חדר אשפה יתוכנן לפי הוראות תכנית צ' – כחלק מן המבנה, מקורה ובנוי.

ג. במסגרת התכנית מפותח חלק מהשטח הציבורי הפתוח הקיים מצפון לשטח התכנון, מרחב זה מקשר את המרחב השכונתי אל רחוב גולומב ובעל חשיבות בחיבור שטחי הציבור לשכונה.

ד. קומת הגג העליונה פעילה ומונגשת בעבור משתמשי מתחם החינוך "בית יעקב", קומה זו כוללת קורה הקפית לקירוי והצללה אשר מציג נפח של קומה מלאה בקונטור הקומה שמתחתיה.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 2 קומות וקומת גג חלקית במפלס העילי (מופע של 3 קומות)
 גובה: כ-8 מטר במפלס עילי, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה וגובה של כ-4 מטר בקומה התחתונה.
 תכסית: כ-450 מ"ר

קווי בניין:

קו בניין קדמי (אל רחוב ישראל מסלנט): 0 מטר
 קו בניין צידי צפוני (אל שצ"פ): 0 מטר
 קו בניין צידי 2 דרומי (אל מגורים): 2.5 מ'
 קו בניין קדמי (אל רחוב גולומב): 0 מטר

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ אחוזים	72.18%	20.40%	92.58%	270%
מ"ר זכויות בניה	2,693	761	3,454	10,073.7
גובה קומות	3-4 (מספר מבנים)	3 (כולל קומת גג)		-
מטר	9.05 (המבנה הגבוה ביותר)	12.6 מ'	9.05 מ'	
תכסית במ"ר	1,101 = 29.51%	450 = 12.06%	1,551 = 41.57%	2,238.6 = 60%

הדמיות המבנה: חזית לרחוב מסלנט

חזית צפון-מזרחית לכיוון השצ"פ



תכנית

פיתוח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנה בפרויקט

- א. **תיאור כללי** – המבנה המתוכנן הינו בעל 2 קומות וגג פעיל עבור בית הספר. המרכז הקהילתי יהיה בקומת הקרקע והכניסה אליו תהיה מפלס רחוב גולומב. 3 כיתות גן יהיו בקומה מעל והכניסה תהיה מתוך מתחם בית הספר. המגרש ממוקם ע"ג טופוגרפיה היוצרת הפרש של כ-9 מ' בין רח' ישראל מסלנט לרח' גולומב. הפרש המפלסים מגושר על-ידי גרמי מדרגות ופודסטים בפיתוח.
- ב. **גובה המבנה, מס' קומות ומפלסים**: מבנה בן 2 קומות וגג פעיל, תתאפשר בעתיד סגירת הגג הפעיל לקומה בנויה ותוספת קומה בבניה קלה מעל, סך הכל מבנה בן 4 קומות. גובה הקומות ברוטו כ 4.00 מ'

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – חיפוי טיח בגוונים בהירים ושילוב חיפוי קשיח להדגשה אדריכלית-בגוונים בהירים. תאום סופי לחומרי הגמר יעשה במסגרת היתר בניה ובאישור אדריכל העיר.
- ב. **הצללות** – הצללת החצרות והגגות הפעילים יעשה ע"י המבנה עצמו, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.
- ג. **שילוט**- בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובאישור וועדת השילוט.
- ד. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג**
 - גג המבנה הינו גג פעיל לטובת בית הספר, הגג נגיש ומשמש כמגרש ספורט.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2707(2) - תכנית עיצוב בית יעקב-תוספת כיתות גן ומבנה קהילה	01/06/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - - 22-0017

- תנאי להיתר בניה – הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גג המבנה והגג העליון.
 - תוסדר גישה אל גג עליון המבנה לצורך תחזוקה, וכן יבוצעו בו הסדרי בטיחות למניעת נפילה.
 - יתאפשר שילוב תאים פוטוולטאים
- 1.3 קומת הכניסה**
כניסות למבנה
- כניסה לכיתות גן מתוך מתחם בית הספר שהכניסה אליו מרחוב ישראל מסלנט.
 - כניסה למרכז הקהילתי מתוך השצ"פ מצפון. (רחוב גולומב)
- 1.4 נגישות**
- תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.
- 1.5 מערכות:**
- א. קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו בתת הקרקע באופן שלא יפגע בעצים לשימור.
 - ב. גמל מים, הידרנטים וברזיות לשתייה ע"פ דרישות שרותי כבאות, הל"ת 2007 וחוזר מנכ"ל משרד החינוך. על פי מיקום בתכנית ובהתאם להנחיות מרחביות של עיריית תל אביב יפו לעת הוצאת ההיתר.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- **מי נגר** - יתוכנן חלחול טבעי ב- 15% משטח המגרש לפחות.
- **הוראות לשתיית צמחייה ונטיעת עצים** – בצמחייה גננית שאינה עצים, מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 0.5 מ'. עבור עצים – עומק גנני של 1.5 מ' עומק ובית גידול של 22 מ"ק לכל עץ בוגר.
- תכנית העיצוב מציגה פיתוח השצ"פ מצפון למעבר ושהייה הציבור בין רחוב מסלנט לגולומב.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2707(2) - תכנית עיצוב בית יעקב-תוספת כיתות גן ומבנה קהילה דיון בעיצוב ארכיטקטוני	01/06/2022 8 - - 22-0017

3. מאפייני בנייה 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. בהתאם לכוכב 1 עם 10 נק' בריאות ורווחה, זירוג B, מקובל גג קל.

- א. כתנאי להיתר בנייה המבנה יעמוד בת"י 1045 לבידוד במבני חינוך
- ב. כתנאי להיתר בנייה המבנה יעמוד בת"י 5282 לדירוג אנרגטי במבני חינוך B לפחות.
- ג. כתנאי להיתר בנייה יוגש נספח ש"ע לת"י 5281 לבנייה ירוקה לאישור המחלקה לתכנון בר-קיימא ביחידת אדריכל העיר ובו הניקוד הנצבר בפרק 5- בריאות ורווחה לא יפחת מ- 10 נק' והניקוד הכולל לא יפחת מ-60 נק'.
- ד. להיתר תחילת עבודות יש לטעון למערכת הרישוי גיליון ניקוד ואישור מעודכנים ע"פ ההנחיות הנ"ל.
- ה. כתנאי לאכלוס יש לטעון למערכת גיליון ניקוד ואישור מעודכנים ע"פ ההנחיות הנ"ל.
- ו. כתנאי לאכלוס יש להציג ריכוז כמויות פסולת 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.

4. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

5. תנועה:

התקבל אישור אגף התנועה כי אין צורך בשינוי הסדרי התנועה הקיים כיום. אין שינוי בהורדה ועלאה, אין שינוי בחניות ובתמרורים.

6. שלביות:

תתאפשר שלביות הקמה בפיתוח השצ"פ מצפון יעשה בשני שלבים, בשלב א' ביחד עם מימוש מבנה הציבור, יפותח מרחב זה כמרחב קדמי לשטחי הציבור הקהילתיים וכניסה מונגשת אל מתחם בית יעקב מצפון. מרחב זה יכלול ריצוף, נטיעות ופיתוח. בשלב ב', במסגרת עבודות הפיתוח של שכונת המגורים מצפון יפותח שטח השצפ בכללותו.

חוו"ד משותפת: (מוגש על ידי מחלקת תכנון יפו והדרום ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב להקמת המבנה המשולב בין רחוב גולומב לבין רחוב מסלנט, כפי שהיא מוצגת בפני חברי הוועדה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-22 ב' מיום 01/06/2022 תיאור הדיון:

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2707(2) - תכנית עיצוב בית יעקב-תוספת כיתות גן ומבנה קהילה	01/06/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 0017-22'

אדר' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר: תוכנית העיצוב היא לתוספת 3 כתות גן לבית יעקב, מוסד חינוך קיים לבנות וכן תוספת מבנה לאגף קהילה לשימוש עבור קהילה. קיים במגרש אתגר של טופוגרפיה בין רחוב גולומב לבין רחוב מסלנט, בזכות אתגר זה יכולנו לשלב בפרויקט חלל שימש עבור קהילה.

אדר' אורית בן אסא – מינהל החינוך: מדובר בבית ספר לבנות חרדי כבר היום פועלות במבנה בית הספר 3 כתות גן ואנחנו מבקשים לבנות עבורן כתות גן תקניות. לטובת בית הספר אנחנו משלימים שטחי חוץ בקומת הגג של הגנים. מעל 80% מהתלמידות הן תושבות העיר רובן מדרום העיר חלקן ממשפחות במצב סוציאקונומי נמוך ומטופלות ע"י הרווחה. מנהלת ב"ס עושה עבודת קודש בשילוב כיתות של חינוך מיוחד ומצליחה להעביר אותם בהמשך לחינוך הרגיל. בית ספר חשוב ונותן מענה פדגוגי מיטבי לאוכלוסיה אותו הוא משרת. הרב לוברט: משרד החינוך עיריית ת"א החליטו לפני מס' שנים לעשות כתות חינוך מיוחד אז בשנה שעבר העירייה הוסיפה קומה של 4 כתות כעת מוציאים את הגנים מתוך מבנה בית הספר והתפנו עוד 3 חללים שזה עוד 3 כתות שיוכלו לאכלס את כל הכיתות חינוך מיוחד

אדר' אדר אופניהם- אדריכל הפרויקט: מציג את התוכנית במצגת אלחנן זבולון: אני מברך את הרב לוברט על התוכנית מיטל להבי: ביחס לשטח על הגג האם יש תנאים שמבטיחים שיפותח כירוק. מה בנוגע גג פתוח או לא פתוח באופן שוטף שאפשר להגיע אליו רק באמצעות צוות ההוראה? מלי פולישוק: האם נשארה חצר לבי"ס מתוך ה 3.5 דונם? הרב לוברט: החצר שנלקחת לטובת הגנים עולה למעלה אותו גודל עולה על הגג. אדר אופניהם: הגג הזה מקורה ואמור להיות נעים ופתוח. תפעולי צריך לדאוג שיהיה פתוח. אלעד דמשק: היום בבית הספר קיים מגרש ספורט ואנחנו מעלים את מגרש הספורט לגג המבנה החדש, ישמש כמגרש ספורט ולא יוכל להיות מגוון. בגג המבנה תתוקן גדר גבוהה ורשת למניעת נפילת כדורים שתאפשר גם הצללה בעתיד.

מיטל להבי: גג שאפשר לעלות עליו בליווי מורה לספורט חיים גורן: נושא הורדת והעלאת התלמידות אז ברח' מסלנט יש מפרץ אבל בגולומב צריך פתרון אחר. אלעד דמשק: כל נושא התנועה בליווי מלא של אגף התנועה ונשקלו חלופות רבות ותואמו נושאי התנועה, לרבות הורדה והעלאת תלמידות במסגרת תוכנית גולומב מסלנט והיו שינויים תנועתיים וככל שנצטרך נתקן בעתיד בתיאום עם אגף התנועה ואגף בינוי ותשתיות. המבנה הקהילתי נפרד ולא שייך למבנה. דורון ספיר: התוכנית מאושרת פה אחד

בישיבתה מספר 0017-22' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון, אסף הראל, מיטל להבי