

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:

תוספת אגף לבי"ס מקיף, תיכון עירוני יד'. תוספת 24 כיתות אם, במבנה של 5 קומות והקמת אולם ספורט – השלמה לבי"ס הכולל שה"כ של 48 כיתות.

מיקום: נווה דן, רחוב אבן ספיר, מתחם תיכון עירוני יד.



כתובת: רחוב אבן ספיר 8ג', תבואות הארץ 11

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6623	מוסדר	חלק	618	
6637	מוסדר	חלק	564	

שטח התכנית: 25.243 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: ליאור ציונוב | ציונוב ויתקון אדריכלים
 פיתוח ונוף: יוסי שושן | סטודיו סטרוקטורה
 בניה ירוקה: יפתח הררי | יפתח הררי אדריכלים

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

מגרש בית הספר כולל 5 מבנים קיימים. אזור מגרשי ספורט ועצים לשימור. בסמיכות לבית הספר, מגרש טבע עירוני וממזרח, שצ"פ.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תוכנית 188R – בחלקה הצפונית
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" - תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי. מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצת להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

תוספת אגף הכולל 24 כיתות אם ובנוסף, אולם ספורט במבנה נפרד בשטח של כ-550 מ"ר. באגף בית הספר- קומת מרתף, הכוללת חדר יזמות, סטודיו, קפיטריה, משרדים, חדרי ספח וחדרים טכניים. קומת הכניסה במפלס הקרקע, כוללת מבואת כניסה, חדר מורים וחדרי הנהלה. בקומות א', ב' ו-ג', כיתות אם, חדרי טכנולוגיה וחדרי ספח. הבינוי המוצע מיעד את מבנה אולם ספורט להריסה, ובניית אגף הכיתות במקומו, ובינוי של אולם ספורט חדש על מגרשי הספורט הקיימים. התכנון הנופי משמר את דרכי הגישה ותנועת הולכי הרגל על פי הקיים היום.

נתונים נפחיים:

- מספר קומות: 4, ובנוסף קומת מרתף.
- גובה: כ-17.5 מטר
- תכסית: כ-1,100 מטר
- קווי בניין: לפי גידור קיים
- קו בניין (קדמי- צפוני ומזרחי – לכיוון רחוב אבן ספיר): 0.0 מטר
- קו בניין (קדמי- דרומי – לכיוון רחוב תבואות הארץ): 0.0 מטר
- קו בניין (קדמי- מערבי – לכיוון מגרש ביעוד שצ"פ): 0.0 מטר

טבלת השוואה:

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
400%	כ - 42%	כ - 22%	כ - 20%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
כ - 100,972 מ"ר	כ - 10,500 מ"ר	כ - 5,500 מ"ר	כ - 5,000 מ"ר	מ"ר	גובה
10 קומות	4	4	3	קומות	
40 מטר	17	17	12	מטר	
60% (כ - 15,000 מ"ר)	3,800	1,800	2,000		תכסית במ"ר

שלביות: תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע.

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – אגף הכיתות החדש הינו מבנה מרובע. קומת הקרקע מפולשת בחלקה ומוצללת ע"י הקומות העליונות. הפרשי המפלסים במתחם מאפשרים חפירה של קומת המרתף ליצירת חצר פנימית להתכנסות בית ספרית וגישה ישירה למפלס רחוב אבן ספיר. אגף אולם הספורט הינו מבנה מלבני פשוט. תכנונו מאפשר מבטים ונגישות אל מגרש הספורט הסמוך.

ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** – אגף הכיתות החדש הינו בן 4 קומות + קומת מרתף. גובהו כ-17.5 מ'. אולם הספורט הינו בן קומה 1. גובהו כ-11.0 מ'.

ג. הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי:

(1) **כניסה קובעת** – מפלס הכניסה הקובעת יהיה תואם למפלס הכניסה למבנה ביה"ס הקיים.

(2) **קומות** – מתוכננות 4 קומות + קומת מרתף.

ד. **תשתיות** - גמל מים, הידרנטים וברזיות לשתייה ע"פ דרישות שרותי כבאות, הל"ת 2007 וחוזר מנכ"ל משרד החינוך.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת חומרים – טיח חוץ, זכוכית, אלמנטי מסגרות להצללה ומעקות במידת הצורך. **מרפסות** – מרפסות בקומות א' וב' הינן חלק מקונטור המבנה. הן מוצללות ע"י רצפת הקומות מעליהן. יותקן בהן מעקה מסגרות עפ"י הפרט העירוני. מרפסת בקומה ג' ממוקמת במרכז הקומה. הצללת המרפסת תתוכנן כחלק מהצללות שטחי הפיתוח.

1) חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

- הפטיו המרכזי בקומה ג' יוצלל ע"י מפרשי הצללה.
- מערכות טכניות לא יבלטו מעבר למעקה הגג.
- ע"ג המבנה תתוכנן מערכת פוטו וולטאית, עפ"י הנחיות עיריית תל אביב.

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- כניסה עיקרית לביה"ס מרחוב אבן ספיר 8 ג', דרך מדרגות המגיעות למפלס הכניסה הקובעת +44.80.
- כניסה נגישה לבניין דרך קומת המרתף, למפלס +40.70.
- כניסת קהילה לאולם הספורט, למגרשים ולסטודיו דרך שביל קיים בשצ"פ ממזרח למתחם בית הספר.

1.4 אצירת אשפה:

- חדר אצירת אשפה ישולב באגף החדש בקומת המרתף. החדר יתוכנן עבור האגף החדש. כמות פחי אשפה יתוכננו על פי הנחיות אגף תברואה.

1.5 תנועה וחניה:

- מספר ומיקום חניות אופניים בהתאם לתיאום עם אגף התנועה.
- גישת רכב חירום והצלה תתאפשר משביל קיים בשצ"פ הסמוך לתחום בית הספר (מכיוון מזרח).

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

- **הוראות לשיתול צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככל הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינתעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככל הניתן. כל בית גידול לא יקטן מ-16 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.2 מ'.
- **הצללות הפיתוח:** קומת המבנה המפולש מייצרת שטח מוצל של כ-800 מ"ר.
- **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:** ניהול מי הנגר והשהייתם תהיה בתחום המגרש ולא תעמיס על התשתיות העירוניות. המגרש יתאפשר חלחול טבעי בהיקף שלא ירד מ-20%.

פיתוח השטח

- (1) **עצים לשימור** – במגרש בוצע סקר עצים. עצים לשימור יסומנו ויוגנו במהלך העבודות.
- (2) **עצים לכריתה** – במגרש מספר עצים בתחום תכסית המבנה המוצע – המיועדים לכריתה.

- **מיתקני חשמל בתחום המגרש:** מתוכנן חדר מיתוג תת קרקעי

3. 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. 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.

- **תאים פוטו-וולטאים:** ע"ג המבנה יתוכנן מערכת פוטו וולטאית, עפ"י הנחיות עיריית תל אביב

5. נגישות:

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

6. גמישות:

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

חוו"ד משותפת: (מוגש ע"י צוות צפון ואדר' העיר)

מומלץ לאשר את התכנית העיצוב בתנאים הבאים :
יש לשלב את חדר הטראפּו בחלק הצפוני של המגרש משולב בבניה (תחת מדרגות הכניסה לבית הספר) ולא לפגוע בשטח הפתוח ברכס הכורכר הדרומי.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-19'ב' מיום 01/01/2020 תיאור הדיון :

אדר' אורית בן אסא : מובאות 3 תוכניות להרחבות של בתי ספר על יסודיים. יש 21,000 ילדים בעל יסודי תוספת של 13,000 ילדים שעברו מהיסודי, למעשה כל התוכניות מתאמות עם רותי אנזל - מנהלת אגף עיס קידום ילדים ונוער וכל הפדגוגיה החדשה של בתי הספר ומול מינהל החינוך.

אדר' ליאור ציונוב : מציג את תוכנית העיצוב עירוני יד.
ראובן לדינסקי : איך הטמעת בבנין החדש עקרונות של בניה ירוקה. יש חניון בבי"ס עילי אנחנו בונים בנין חדש האם נשקל להכניס את החניות לחניה תת קרקעי כי כך יכולנו לפנות שטחים וזו הזדמנות.
מיטל להבי : בוועדת תחבורה ונוער התוודענו לכך שיש אלפי כלים זעירים שגודשים את סביבת בית הספר. מה ההתייחסות של הגעת בני הנוער לבית הספר כדי שלא יצרו פקק בכל תיכון.
חן אריאלי : האם הקונסטרוקציה מתאימה לתחזוק בניה עתידית נוספת כי כאן הוא לא ממקסם את הזכויות בניה שיש פה? יש כאן זכויות בניה רחבות.

ציפי ברנד : אני מבקשת הסבר לגבי הציפוף הגבוה מה הנפחים מול זכויות הבניה. לגבי החניה למה לתת את החניה הרכבים העילית כאשר אין שם בעיית חניה, שיכון דן אין בעיית חניה.
מלי פולישוק : אני מתזכרת את מדיניות תת קרקע, אתם לא מיישמים אותה על מבנים ציבורים, יש מתקנים שיכולים להיות בתת הקרקע, חבל על השטח 480 כתות אין מרחב המחיה.

אדר' אורית בן אסא : בית הספר בנוי כך שנכנסים בקומה א' לתוך המבנה וחשוב שיהיה נוח לילדים ללמוד והחתך מראה שנכנסים בקומה א' ועולים 4 קומות כשבקומה הרביעית יש המעבדות והקומה 1- היא מקומת החניה הזמנית הקיימת. הו העדפה פדגוגית, ענין של התנהלות בבנין ולא התנהלות של כסף. לגבי מתקני האופנים יש פתרון בתוך גבולות בית הספר, חניות אופניים פרושות בשטח.
מיטל להבי : מדוע לא לשים מתקן רב קיבולת למתקן אופניים.

אדר' ליאור ציונוב : כל השטחים הציבורים, הכל מקורה מתחת לבנין. כמו כן, הפטיו העליון, הכל מקורה. האזורים הפתוחים הם אזורים ביניים. את האילוץ הזה הפכנו ליתרון. פילסנו את שטח בית הספר וכל אזור הכניסה למבנה מקומת הקרקע שלו הוא מפולש.

אדר' אלעד דמשק : בנוגע לחניות האופניים, אנחנו מציעים פתרונות אפשריים בתחום בית הספר ובסביבתו, יש הרבה חניות אופנים. נכון לעכשיו מתוכננות בין 90 ל110 מקומות חניה לאופנים.
ראובן לדינסקי : על 1500 תלמידים?

אדר' אלעד דמשק : ניתן להוסיף מתקנים באזור החנייה הזמנית, לגבי מתקנים רבי קיבולת, זהו ענין של החלטה עירונית.

מיטל להבי : אני מבקשת ממה"ע לסייע לי בכדי להגיע למנכ"ל שצריך לבנות מתקנים רבי קיבולת לאופניים.

אדר' ליאור ציונוב : בנושא בנייה בת קיימא, כחצי מהג העליון מיועד לתאים פוטו-וולטאים, כ400 מ"ר. ראובן לדינסקי : האם מדובר בחמרים שסופגים פחות חום. זה עובר את אדריכל העיר?
אדר' אלעד דמשק : כל בתי הספר ומבני הציבור בעיר תל אביב-יפו מתחייבים לעמידה בתקן ישראלי 5281 לבניה בת קיימא, כמו כן כל פרויקט עירוני נבחן להתאמה לייצור חשמל בתאים פוטו-וולטאים המוצבים בגג המבנה.

אדר' ליאור ציונוב : המבנה מתוכנן 4 קומות וכן קומת תת קרקע בגובה הרחוב, מספר הקומות 3-4 קומות. ניסנו לא לעבור את הבניה ב4 קומות והרחקת הבנין מהרחוב.

ציפי ברנד : לא ברור נושא הצפיפות.

אדר' אלעד דמשק : המבנה עצמו מתוכנן בניצולת קרקע מיטבית, ובתכסית לא גדולה ובתכנון האדריכלי החסכוני והנכון הוא בנוי למעשה ב5 קומות כלומר, מדובר בבית ספר יסודי בן 5 קומות בנויות המייצר מסה מרוכזת המשחררת קרקע ומשלבת תכנון קומת קרקע פתוחה ופעילה. מדובר במגרש חום הנושא זכויות בניה גדולות, כרגע המבנה שהוצג הוא בתכנון העושה שימוש מושכל בזכויות.

ציפי : מדוע לא לרווח אותו?

אדר' אלעד דמשק : קבלנו תכנון מעולה ששומר על השטחים הפתוחים בתוכו.

ציפי ברנד : כמה גרמי מדרגות?

אדר' ליאור ציונוב : יש 3 גרמי מדרגות.

ראובן לדיאנסקי : באם בעוד 5 שנים נרצה לבנות עוד 2-4 קומות האם התשתיות יכולות לשאת את הגובה.
אדר' ליאור ציונוב : מבחינה קונסטרוקטיבית ניתן יהיה להוסיף 2 קומות.
אדר' אורית בן אסא : אנחנו בתוכנית צ' שמאפשרת קומה אחת מעל השכנים באזור והבית פרטים בסביבה והגענו למקסימום מספר הקומות המתאפשרות.
דורון ספיר : המבנה יבנה בצורה כזו שיהיה ניתן לחזק אותו בעתיד.
אדר' אלעד דמשק : המתאר מאפשרת 4 קומות, הבנין יוכל לקבל 2 קומות נוספות.
ראובן לדיאנסקי : זה ניתן לחזק את הבנין מעבר ל 2 קומות.
מאיה נורי : האם יש בעית נגישות? מסלול של ילד עם כסא גלגלים?
אדר' ליאור ציונוב : תכנון המבנה והפיתוח מתייחסים לתקנון הנגישות והמבנה נותן מענה לדרישות ההנגשה לאנדים עם מוגבלויות.
אודי כרמלי : חצי מהדיון בפורום מהנדס העיר נדון על נושא הנגישות. פה נכה יכול להשתמש בכל מיני דרכים נכה יכול לעמוד ברמפה לצד החברים שלו, והפרויקט מונגש בצורה יפה מאד.

בישיבתה מספר 0022-19'ב' מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מחליטה :

לאשר את התכנית העיצוב בתנאים הבאים :
יש לשלב את חדר הטרופו בחלק הצפוני של המגרש משולב בבניה (תחת מדרגות הכניסה לבית הספר) ולא לפגוע בשטח הפתוח ברכס הכורכר הדרומי.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, אלחנן זבולון אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, גל שרעבי דמאיו, ליאור שפירא, נורי מאיה.