

1. פרטים כלליים

1.1 רקע

מתחם בית הספר העל היסודי חנה רובינא, בשכונת תל ברוך צפון, במתחם מבני ציבור ומשלים את רצף מתחם מבני הציבור. בית הספר עתיד להיבנות בשני שלבים: שלב א': במתחם המערבי, גובל ממערב במתחם הצופים וממזרח במעבר הציבורי סטפן צוויג, מצפון גובל בציר השכונתי "הגל הירוק" ובבית"ס היסודי נעמי שמר, ובדרום במבני מגורים, גובה מבנה בית הספר מדורג 2-5 ק' וכולל חצרות ומגרש ספורט הגובל במתחם הצופים. שלב ב': במתחם המזרחי, בחלקו הדרומי של המגרש וכולל מבנה אולם ספורט ומגרשי ספורט.

1.2 שם תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

תכנית זו תקרא תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתכנית מפורטת מספר תא/792 "תיקון לתכנית ל", תא/2026א' "המתחם הצבאי" ותכנית 207-0271700 תא/מק/צ' "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור". תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכונה: "תכנית העיצוב".

1.3 מסמכי תכנית העיצוב

- א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית העיצוב").
- ב. חוברת בפורמט A3 הכוללת שרטוטים בקנ"מ (להלן "תכנית עיצוב ופיתוח").

כל אחד ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בשלמותה. במידה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, תיקבענה הוראות התכנית הראשית. התכנית תהיה כפופה לתקנות התכנון והבנייה ואין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בנייה או סטייה מתקנות אלו.

1.4 תחולת תוכנית העיצוב

תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בנספחי תכנית זו, הכוללים את: שלב א': חלקי החלקות: 17, 228, 251 בגוש 6626. שלב ב': חלק מחלקה 43 בגוש 7193.

1.5 שטח תכנית העיצוב - שלב א': 7.6 ד', שלב ב': כ- 5.2 ד'

1.6 מיקום וגבולות תכנית העיצוב

בצפון: רחוב חנה רובינא ובית הספר נעמי שמר
בדרום: בתי מגורים
במערב: מתחם הצופים
במזרח: רחוב סטפן צוויג

1.7 יוזם תוכנית העיצוב - הוועדה המקומית תל אביב-יפו

1.8 בעל הקרקע - עיריית תל אביב-יפו

1.9 עורך תוכנית העיצוב

אדריכל: לקנר אדריכלים אדריכל נוף: אורבנוף
יועץ סביבתי: יפתח הררי יועץ תנועה: ברטל הנדסה

1.10 מטרת תוכנית העיצוב

קביעת הוראות והנחיות עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות תכנית 207-0271700 תא/מק/צ' "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור".

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

תיאור כללי:

המבנה מדורג ובנוי סביב חצר פנימית ראשית הפתוחה לשביל הציבורי ממזרח. הכניסה הראשית לבית הספר הנה משביל זה. דרוג המבנה מאפשר שימוש בגגות הפעילים המהווים חלק מהשטחים הפתוחים ואזורי הפעילות של בית הספר. אגפי הכיתות פונים לכיוון צפון/דרום. עיקר השימושים הציבוריים כגון ספריה, אודיטוריום, ממוקמים בקומת הקרקע. בשלב ב', במתחם המזרחי: אולם ספורט, מגרשי ספורט, יקושרו למבנה הראשי של בית הספר בגשר הולכי רגל.

קווי בניין: בהתאם לתכנית 207-0271700 תא/מק/צ' "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" קו בניין לרחוב (מעבר ציבורי) סטפן צוויג – 0 מ' קו בניין לגבול המגרש הדרומי – 2.5 מ'.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – טיח, בטון אדריכלי, לוחות HPL וזכוכית.
- ב. **מרפסות** – יבוצע פרט הצללה במרפסות המבנה, בהתאם להנחיות הצל העירוניות.
- ג. **הצללות חצרות וגגות פעילים** – תהיה על ידי המבנה עצמו, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה, בגגות הפעילים תשולב במעטפת המבנה על ידי קורה היקפית בנויה כחלק מהמבנה ובהתאם לתכנית העיצוב.
- ד. **שילוט** – בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.
- ה. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג** – מתקנים טכניים על הגגות לא יבלטו מעבר למעקה הגג, מרפסות הגג ישמשו כשטחי חוץ פעילים של בית הספר

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

כניסות המבנים:

כניסה ראשית למבנה הינה משביל הולכי רגל ברחוב סטפן צוויג במפלס ק.הקרקע של המבנה.

קומת הקרקע:

ממוקמים עיקר השימושים הציבוריים של בית הספר כגון ספריה, אולם יזמות ואודטוריום.

2.4 נגישות:

הבינוי והפיתוח לפי תקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.5 מערכות:

אצירת אשפה עילי, מיתוג ושנאים תתק יהיו חלק אינטגרלי מהגדר ההיקפית במערב המגרש. מערכות הטכניות, סולארית ומתקני מיזוג אויר ימוקמו על גג המבנה.

2.6 בניה בשלבים:

מתחם בית הספר יבנה בשני שלבים, שלב א' מתחם מערבי, שלב ב' מתחם מזרחי כמפורט בתאור המבנה סע' 2.1.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

מי נגר: מי הנגר העילי יתועלו ככול הניתן לאזורי איגום/חלחול טבעי בתוך שטח בית הספר. **הוראות לנטיעת עצים:** בעומק גנני שלא יפחת מ1.5 מ' או באדמה חופשית ולא מהודקת, בבתי גידול ו/או מילוי אדמה גננית.

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.

5. גמישות:

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

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה, ישיבה מספר 0007-23 ב' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 17)

הסבר כללי:

- תכנית העיצוב לבית הספר חנה רובינא אושרה בוועדה המקומית ביום 4/7/2018 מס' החלטה 18-0013 ב' החלטה מס' 1 (להלן: "תכנית העיצוב")
- תכנית העיצוב קבעה כי בית הספר ייבנה בשני שלבים, כמפורט בסעיף 2.6 ו- 2.1 לתקנות תוכנית העיצוב:
 - שלב א' - מתחם מערבי ובו מבנה בית הספר.
 - שלב ב' - מתחם מזרחי ובו אולם ספורט ומגרשי ספורט אשר יקושרו לבית הספר באמצעות גשר להולכי רגל. יצוין כי במתחם המזרחי קיימת כיום חניה ציבורית זמנית בחלק הצפוני של המגרש הכוללת 74 מקומות חניה.
- במתחם המזרחי בו עתידים להיבנות אולם הספורט ומגרשי הספורט במסגרת שלב ב' - מציגה תוכנית העיצוב המאושרת חניון מחוץ לתחום התכנון של תוכנית העיצוב.
- ביום 1.9.2020 הוצא היתר הבניה להקמת בית הספר במתחם המערבי (שלב א'), אשר אוכלס לפני כשנתיים.
- ביום 11.4.2022 אישרה רשות הרישוי בקשה להיתר מס' 11.4.2022 להקמת אולם הספורט ו- 2 מגרשי ספורט וזאת במסגרת שלב ב' של תוכנית העיצוב. להחלטת רשות הרישוי קדם הליך של עדכון ציבור אשר התקיים ביום 13.3.22 ובמסגרתו הוצג כי מתוכנן חניון זמני במגרש הציבורי במסגרת הפרויקט.
- על החלטת רשות הרישוי הוגש לוועדת הערר המחוזית ערר מס' תא/1100/0822 אשר הינו תלוי ועומד. במסגרת הערר הוגשה ביום 15.2.23 חוות דעת תחבורתית מינואר 2022 אשר נערכה על ידי אינג' עמירם סטרולוב.
- במסגרת בחינת תוכנית העיצוב המאושרת מול אגף התנועה ואדריכל העיר, נמצא כי יש מקום לעדכן את תכנית העיצוב ולהוסיף תכנית תנועה היות והוחלט לתכנן חניון עבור סגל המורים של בית הספר אשר יוכל להיות פתוח לציבור הרחב מעבר לשעות פעילות בית הספר.
- תכנון החניון נעשה תוך התחשבות מקסימלית בעצים הקיימים במגרש ושימורם.

עדכון תחבורה, תנועה:

- מתוכנן חניון עבור 27 מקומות חניה עם כניסה ויציאה מרחוב חנה רובינא.
- מתוכנן מתחם הורדה והעלאה על רחוב חנה רובינא.
- קיימים 221 חניות אופניים.
- גישה לרכב חירום לבית הספר ולאולם הספורט משביל הגישה בסטפן צוויג.