

מס' החלטה	התוכן
26/02/2020	תא/תעא/צ/3616א(2) - תכנית עיצוב עבור גן ילדים בחתם סופר
10 - - '20-0003	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

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

**הסבר כללי:**  
הריסת מבנים קיימים והקמת מבנה אשכול גנים ומעון יום.

**1. מיקום:** הצפון הישן – חלק צפוני



**2. כתובת:** רחוב לוי יצחק 24,26, חתי"ם סופר 6, תל אביב-יפו

**3. גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6695	מוסדר	מלא	34	

**4. שטח התכנית:** שטח המגרש 2.114 דונם

**5. מתכננים:**

אדריכל התכנית: ליאור לייטמן, אדום אדריכלים  
מתכנן פיתוח ונוף: סטרקטורה אדריכלות נוף  
יועץ בניה ירוקה: יפתח הררי בנייה ירוקה

**6. יזם התכנית:** הוועדה המקומית תל אביב-יפו

**7. בעלות:** עיריית תל אביב-יפו

**8. מצב השטח בפועל:** המגרש היום כולל 2 מבני כיתות גן הכוללים 4 כיתות גן, ומבני מחסנים.

**9. מדיניות תכנונית קיימת:**

- תכנית תא/3616 – תכנית רובע 3
- תא/מק/צ' - 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"

### 10. מצב תכנוני מוצע

#### 10.1. תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:

הריסת הקיים והקמת מבנה בן 4 קומות הכולל אשכול גנים, 7 כיתות גן, חדר רב תכליתי, חדרי ספח ועזר, ומעון יום הכולל 8 כיתות, חדרי ספח ועזר, בקיר משותף.

#### נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ-4 קומות.

גובה: כ- 19.40 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

תכסית: כ- 59%.

#### 10.2. קווי בניין:

קו בניין מערבי כלפי רחוב לוי יצחק: 3 מטר (לאחר ההפקעה)

קו בניין מזרחי כלפי מגרש פרטי: 2.5 מטר

קו בניין צידי דרומי כלפי מגרש פרטי: 2.5 מטר

קו בניין צפוני כלפי רחוב חת"ם סופר: 3 מטר (לאחר ההפקעה)

#### טבלת השוואה:

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
270%	214%	214%	29%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
5,707 מ"ר	4,528	4,528	630	מ"ר	גובה
10	4	4	1	קומות	תכסית במ"ר
40 מטר	19.40	19.40	3.5	מטר	
1,268 מ"ר	1,257	1,257	255		

#### 10.3. הדמיות



#### 10.4. תכנית פיתוח השטח



#### 11. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

##### 11.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

**כניסות:** הכניסה הראשית למתחם מרחוב יצחק לוי מכיוון מערב, כניסות ראשיות לאשכול גנים ומעון יום תהיה דרך קומת עמודים מפולשת. מפלס הכניסה הקובעת למבנה ביה"ס יעמוד על 17.40 מטר. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר.

**קומת הקרקע:** 2 מבואת כניסה נפרדות, אחת לגני הילדים וכניסה נפרדת מעון יום.

**חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:** מערכות מיזוג, אינסטלציה וחשמל, והכנה למערכת תאים פוטו-וולטאים, הגג העליון יהיה בגמר בצבע בהיר.

**מערכות:** גגות המבנים יטופלו ע"פ קובץ ההנחיות לעיצוב מבנים של עיריית תל אביב-יפו. בהיקף הגגות הטכניים ימוקם מעקה בנוי לחזית המבנה, בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעבר למעקות המבנים.

**חומרים:** רוב חלקי המבנה יחופו בטיח בגוון בהיר, שילוב אלמנטי חיפוי אלומיניום/לוחות, זכוכית. אישור סופי לחומרי הגמר על ידי אדריכל העיר במסגרת היתרי הבניה.

**מרפסות:** בכל קומה מרפסת המפותחת כחצר לכיתת מעונות יום והגן בהתאם לקובץ הנחיות מבני"צ.

##### 11.2. פיתוח השטח

**עצים וצמחייה:** בתחום המגרש יעקרו עצים, ויינטעו עצים באזורי השהייה כמסומן בתכנית הפיתוח ובהתאם לאישור אגרונום העיר.

▪ **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחייה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.

▪ **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינטעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית כידול לא יקטן מ 16 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.2 מ'. לביצוע

בפרט רצפה צפה : חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה : ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.

▪ **עצים לשימור :** במגרש בוצע סקר עצים. עצים לשימור יסומנו ויוגנו במהלך העבודות.

**הצללות:** הצללת המבנה והכניסה ע"י המבנה עצמו, הצללת הכניסה ע"י הקומה מעל קומת הקרקע. **חצרות:** בקומת הקרקע מתוכננות חצר כיתת גן, חצר אולם רב תכליתי, ו 2 חצרות מעונות יום בחלק המזרחי. בנוסף מרפסות קומתיות ישמשו כחצרות גני הילדים ומעונות היום, הצללות בחצר ובמרפסות הפעילות יהיה בהתאם להנחיות מינהל החינוך עפ"י תכנית צ'.

**גדרות ושערים:** חזית המבנה אל הרחובות מהווה בניין גדר, שאר חלקי החצר בקומת הקרקע יהיו מגודרים בגדר.

**תיעול ואיגום מי נגר:** פיתוח מתוכנן יכול איזורי גינון לטובת חילחול טבעי, מינימום חלחול טבעי 20% משטח המגרש ניהול מי הנגר, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח.

**11.3 מתקנים ומערכות:** קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו באופן שלא יפגע באפשרות בינוי עתידית. גמל מים, כמוצג בתכנית, הידרנטים וברזיות לשתייה ע"פ דרישות שרותי הכבאות, הל"ת וחוזר מנכ"ל משרד החינוך בחלק הצפוני של המגרש ישולב חדר טרנספורמציה.

**11.4 אצירת אשפה:** פתרונות האשפה ישולבו בבנוי, מיקום חדרי אשפה בחלק הדרומי לאשכול גנים, וחדר אשפה נפרד למעון יום יתוכנן בחלק הצפוני של במבנה. כמות פחי אשפה יתוכננו על פי הנחיות אגף תברואה.

**11.5 נגישות:** תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

**11.6 שילוט:** בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

**11.7 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.

## 12. 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 צוות מרכז ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-20ב' מיום 26/02/2020 תיאור הדיון :**

אדר' אורית בן אסא – מינהל החינוך : מגרש כ.1.2 דונם שאחד המגרשים האחרונים ברובע 3 מבוקש לאשר תוכנית עיצוב ל 7 כתות גן ול 8 כתות מעון. כתות הגן נותנת מענה לכתות גן שמתארחות בב"ס הר נבוא ומגיד. באזור הזה יש מחזור לכתות בגיל הרך. אדר' עמיחי שגיא - אדום אדריכלים : מציג את תוכנית גן הילדים. מלי פולישוק : הרחוב צר האם זהו מקום שמכונית יכולה לעצור או רק הולכי רגל. אורלי אראל : הרחובות מאד צרים אין אפשרות להרחיב וזהו מגרש החום היחידי וזהו רחוב להולכי רגל.

אדר' אלעד דמשק – משרד אדריכל העיר: הגישה העירונית היא בהעדפת הולכי רגל במרחב הציבורי. בחזית של המבנה מתוכננת נסיגה של קו המבנה וכל האזור ישמש כרחבה קדמית שבה מתאספים ההורים והילדים. בעיר אנחנו מתייחסים קודם כל להולכי הרגל ורוכבי האופנים ומדגישים עידוד הליכתיות. ראובן לדיאנסקי: מה הגובה של הבנין אפשר להרים עד 6. אדר' אלעד דמשק – משרד אדריכל העיר: מבחינת תכנית צ' ותכנון המבנה אפשר יהיה להוסיף קומה.. אסף הראל: הבנתי שעדיפה חצר גדולה על מרפסות אם משרד החינוך היה מאשר חצר גדולה הייתם עושים זאת כאן. אדר' אורית בן אסא – מינהל החינוך: פה אין אופציה, יש חצר משותפת מהרב תכליתי ויש החצר של הגן שטח של 200 מ' הם מדברים על חצר הרבה יותר גדולה. המרפסות הם על החזית ועל הבנין שלא יקטן אדר' אלעד דמשק – משרד אדריכל העיר: המרפסות המשמשות כחצרות לשימוש כיתות הגן, ממוקמות בחזית המבנה מעל קומה מפולשת באופן חלקי. ליאור שפירא: סגנית ראש העיר הגב' ציפי ברנד מבקשת למסור שנבצר ממנה להגיע לדיון ומוסרת שמדובר בפרויקט חשוב ועל כן מברכת על אישורו וקידומו בועדה. ומוסיפה כי זו בשורה חשובה ותוספת מחויבות עירונית של כיתת לגילאי לידה עד 3 על מנת להרחיב את היקף השירותים הניתנים להורים צעירים בעיר. מדובר באזורים צפופים עם הרבה מאוד משפחות ולכן הבניה היא גם בניי צפופה אך תוך הקפדה על מרפסות ומרחבי משחק. שירה הוקמן תושבת: מקודם היה דיון על צופי דיזינגוף והשטח שצריך לתת לפעילות ואתם מאפשרים לבנות. בגיל של הגן צריך שטחים פתוחים, יש שטחים של העיריה עם מבנים צמודי קרקעי כמו ברח' ארבע ארצות ואני שואלת את האנשים שמחליטים החלטות איפה השטחים הפתוחים לילדים שאותם אפשר לתת לאותם גנים?

**בישיבתה מספר 0003-20ב' מיום 26/02/2020 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה**

**לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

ליאור שפירא מ"מ יו"ר הועדה

לאשר את תוכנית העיצוב

משתתפים: ליאור שפירא, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי