

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

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי לתוספת מיגון עבור מבנה ציבור בשימוש גן ילדים ו/או מעונות בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:

תכנית לתוספת מרחב מיגון עבור מבנה הציבור בשימוש גן ילדים ו/או מעונות. תכנית זו אינה צפויה לשנות את תכנון התנועה, החניה והנגישות במגרש ובסביבתו, כמו גם את התיעול ואיגום מי הנגר, השילוט, מאפייני הבנייה הירוקה והעמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ומדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא ואנרגיה מתחדשת וכיוצ"ב. תכנית עיצוב אדריכלי זו מבקשת חריגה מקו בניין משום שזה המיקום היחיד שתנאי השטח מאפשרים תוספת ממ"ד, בנוסף תכנית צ' מאפשרת בניה בקו בנין קדמי למגרש חום בסמכות ועדה מקומית. תכנית עיצוב אדריכלי זו מבקשת לתאם מראה חזית בנין אשכול הגנים.

1. מיקום: אשכול גנים בן יהודה- ברחוב בן יהודה 193

נתוני מגרש



מפת התמצאות (הצגת המגרש על גבי תצ"א ממערכת GIS הכוללת: שכבת ייעודי קרקע בשקיפות, שמות הרחובות הסמוכים/ראשיים, סימון הקו הכחול על כל מגרש יעודי הקרקע - בצבע כחול בשלמותו, תחום האיתור של ההקצאה יסומן בקו שחור מקווקו).

2. כתובת: אשכול גנים בן יהודה, רחוב בן יהודה 193.

3. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6960	יש לפרט	בחר פריט	8	יש לפרט

4. שטח התכנית: 9.248 דונם

5. מתכננים:

אדריכל התכנית: טובי גל

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4 - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ברחוב בן יהודה 193 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/12/2023 7 - - '23-0022

אדריכלות נוף : טובי גל

6. יזם התכנית: הועדה המקומית תל אביב-יפו

7. בעלות: עיריית תל אביב-יפו

8. מצב השטח בפועל:

מבנה אשכול גנים ומבנה בית הספר הצמוד.

9. מצב סטטוטורי:

- תכנית 58 – "תכנית 58-גדס-1927" התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" 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"

10. מצב תכנוני מוצע

10.1. תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:

- בניית תוספת 2 מגדלי ממו"דים

10.2. נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ- 4 קומות ועד 4 קומות.

גובה: כ- 16 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

תכסית: כ- % הזנת ערך באחוזים, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

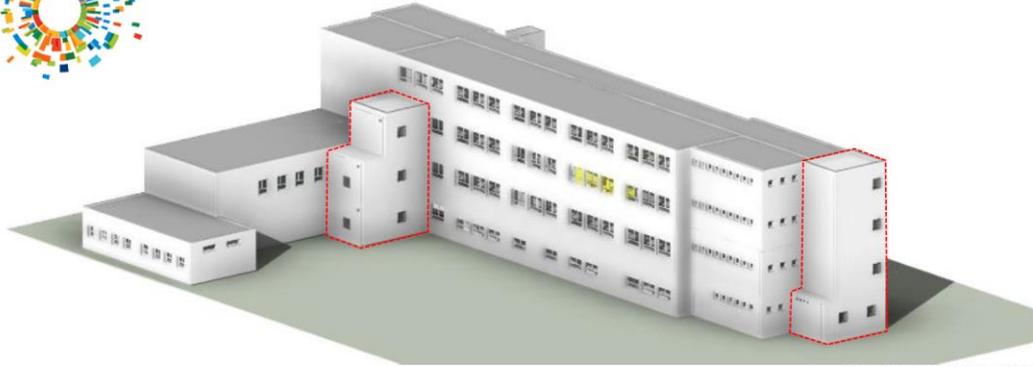
10.3. קווי בניין:

- קו בניין צפוני כלפי מגרש פרטי: 2.5 מטר
- קו בניין דרומי כלפי מגרש פרטי: 2.5 מטר
- קו בניין מזרח כלפי מגרש ציבורי: 0 מטר
- קו בניין מערב כלפי מגרש ציבורי: 0 מטר

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4 - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ברחוב בן יהודה 193	06/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7 - - '23-0022

10.4 הדמיות המבנים

הדמיות



מכיוון מערב- חצר אחורית

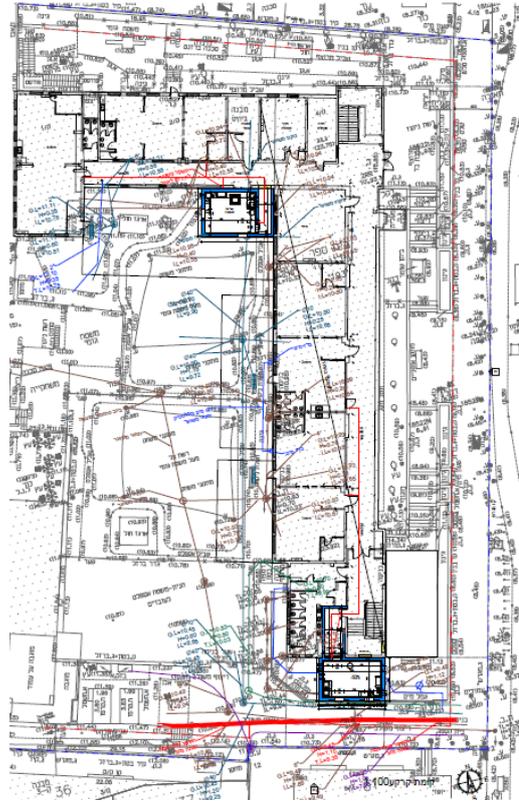


מכיוון מזרח-רחוב בן יהודה



תיאור המוצג

10.5. תכנית פיתוח השטח



11. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

11.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

כניסות: ללא שינוי

קומת הקרקע:

- מעקות: לא תבלוטנה מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.

11.2. פיתוח השטח

עצים וצמחיה: נדרש אישור ליווי אגרונום.

הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים: עומק מינימלי כולל בתי גידול ואו מילוי אדמת בעומק

של לפחות 1.5 מ'

- חצרות: לפי יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4) - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ברחוב בן יהודה 193	06/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7 - - 2023-0022

גדרות ושערים: אין שינוי

11.3. מתקנים ומערכות

אין שינוי

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 הצוות: (מוגש ע"י)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-23ב' מיום 06/12/2023 תיאור הדיון:

טובי גל: אשכול גנים בן יהודה 193, מציגה את תוכנית העיצוב. היתה התחשבות מקסימלית בחצר הלא גדולה, התחשבות בחזית לרחוב. חיים גורן: יש 9 כיתות בכל האשכול. טובי גל: מטעמי עיצוב כדי שלא יהיו קפיצות כלפי הרחוב עלינו למעלה. מדובר בבניין מאוד רגיש, לא מדובר בבניין לשימור אבל טופל בחרדת קודש כי שמרו עליו עד היום. אחת מהחלופות הכי קלות לשים את מגדל הממ"ד בחזית לא התקבלה. אודי כרמלי: אני לא הסכמתי והחזרתי זאת לשולחן. ציפי ברנד: איפה הממ"דים? אודי כרמלי: בצד טובי גל: בצד ובחצר. חיים גורן: נוספה קומה עליונה על מנת לתת מראה שלם לחזית? טובי גל: גם מראה שלם וגם יש עוד קומה בבניין וזה אשכול גנים שהוא גמיש, ייתכן ויום אחד תעלה כיתה גן למעלה. ציפי ברנד: יש חניה ועמדת פחים טובי גל: זה לא פוגע, הכניסה לחניה נשארת. הכל נשאר קצת תשתיות נצטרך להזיז. חיים גורן: הכניסה לממ"ד מתוך הגן? טובי גל: מתוך הבניין, יש ממ"ד משותף למס' גנים. מילי פולישוק: כמה שטח נגרע מהחצר? טובי גל: 24 מ"ר נגרע מהחצר. מאיה נורי: תוכלי להסביר כל כיתה לאן נכנסת במקרה של אזעקה? טובי גל: התקן אומר 12 מ"ר לכיתה, כשעושים ממ"ד לשתי כיתות הממ"ד 24 מ"ר. מאיה נורי: למה לא לעשות ממ"ד גדול יותר ומרווח? חיים גורן: אבל אז זה יבוא על חשבון החצר. טובי גל: פיקוד העורף מחייב למרחק הליכה מסוים, פיקוד העורף בדק את הנתונים. מיטל להבי: מה המרחק מהכיתה לממ"ד? טובי גל: מקסימום עד 40 מטר, התאמנו לכל כיתה. כל קומה היא אחרת. לגן יש 9 ממ"ד ועוד אחד שנעשה לקומה למעלה. מיטל להבי: מדובר במגרש של 9 דונם יש בו שימושי חינוך נוספים והשאלה איך זה משתלב עם הבניינים האחרים ובצורך למגן גם אותם. ציפי ברנד: אני מבקשת להתייחס למה שאני רוצה דורון ספיר: יש הנחיות מפורטות של היועצת המשפטית ואבקש להתנהג לפיהם. הראלה אברהם אוזן: ציפי אני מבקשת שתכבדי את הוועדה כפי שאנו מכבדים אותך. לא לדבר על דברים שקשורים למדיניות, אנו בשנת בחירות. לא ייתכן שיהיה פה דיון פוליטי. ציפי ברנד: זה לא דיון פוליטי הראלה אברהם אוזן: אני מבקשת לעצור את ההקלטה דורון ספיר: אני עוצר את הדיון

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4 - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ברחוב בן יהודה 193	06/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7 - - '23-0022

הראלה אברהם אוזן : כיועצת המשפטית של הוועדה אני מחויבת שהדיונים יהיו ענייניים, קיבלנו הנחיות מפורשות. הסברתי ואמרתי הנושאים שמובאים לוועדה הם נבדקים ומוודאים שהם עומדים בהנחיות מנהל התכנון לגבי דיונים בוועדה המקומית בתקופת בחירות. לא דנים בנושאי מדיניות

בישיבתה מספר 0022-23ב' מיום 06/12/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב להקמת 2 מגדלי ממדי"ם, וזאת לפי הוראת סעיף 6.1 בתכנית צ'.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, מאיה נורי, חן קראוס, מיטל להבי