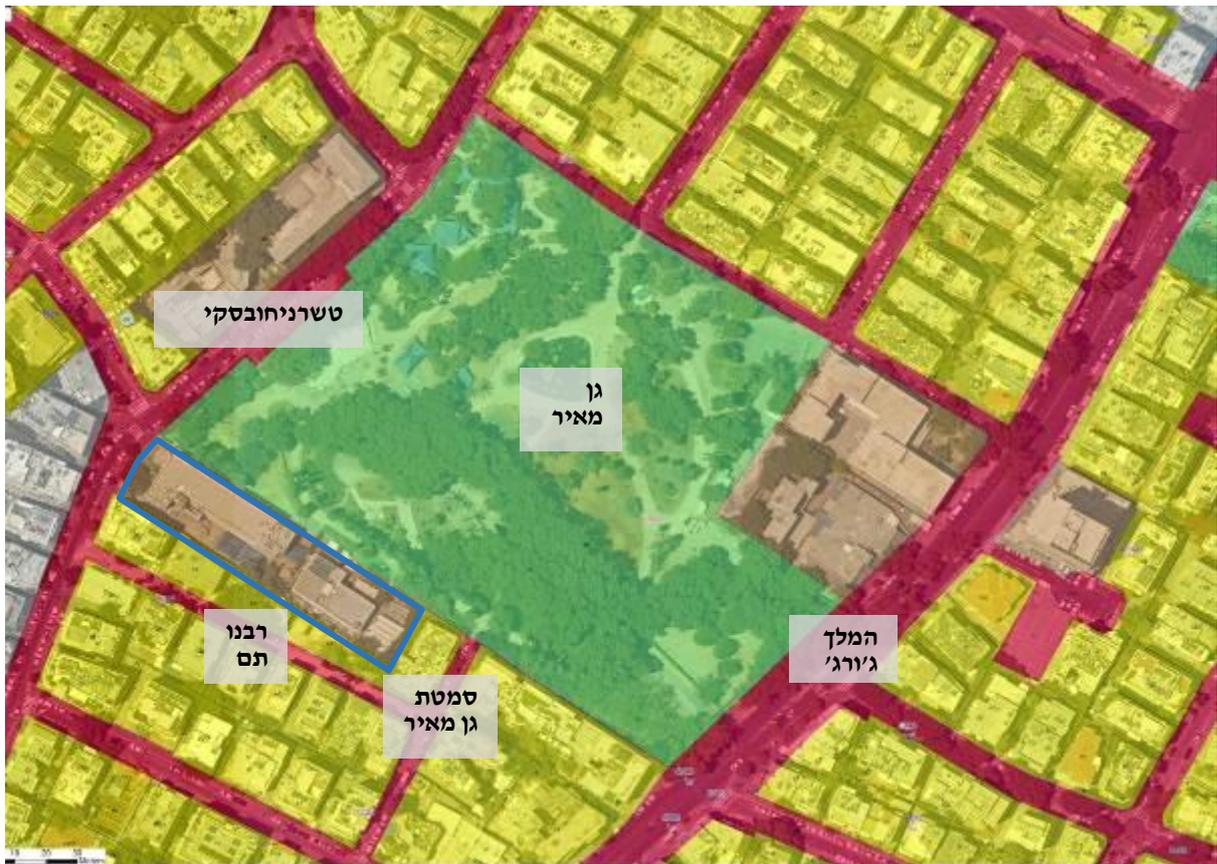


התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2363(1) - המרכז הגאה	25/09/2019
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	2 - 19-0017

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

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

1. **מיקום:** המרכז הגאה ממוקם בצמידות לגן מאיר מדרום, על גבי מגרש חום מס' 30 וממזרח לאשכול גני ילדים טשרניחובסקי. מדרום וממזרח גובל המרכז בבנייני מגורים שברחובות רבנו תם וסמטת גן מאיר.



2. **כתובת:** טשרניחובסקי 22, שכונת לב תל אביב.

3. **גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7226	-	חלק	30	

4. **שטח התכנית:** 2341 מ"ר.

5. **מתכנים:**

אדריכל התכנית: גריל אופנהיים אדריכלים.  
מתכנן פיתוח ונוף: עומר ינוביץ, אדריכל גנים ונוף.  
יועץ בניה ירוקה: יפתח הררי.  
יועץ תנועה: רן ברטל.

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

7. בעלות: עיריית תל אביב-יפו

8. מצב השטח בפועל:

בשטח קיים מבנה המרכז הנוכחי, בן 3 קומות בשטח של כ- 900 מ"ר. בסמוך אליו ממערב - אשכול גנים בן 3 קומות בשטח של 1790 מ"ר.

9. מדיניות קיימת:

- תכנית בניין עיר 9087 – הנחיות עיצוביות לבניה חדשה בבניינים באזור ההכרזה ברובעים 5 ו-6.
- 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.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

10. מצב תכנוני מוצע:

10.1. המבנה המוצע:

התכנון המוצע- מבנה בן 5 קומות. קומת קרקע- מסעדה (כולל חללי תמך), מבואת כניסה, קבלה וחללים טכניים. קומת ביניים-אולם בן 196 מושבים ומבואה. קומה א'-חדרי סטודיו, כיתת לימוד וחדר רב תכליתי. קומה ב'-כיתת לימוד, משחקייה לגיל הרך, מועדון לגיל הזהב ומרפסת קהילתית. קומה ג'-משרדים המרכז, חדרי מטפלים. למבנה החדש יפותחו תשתיות מתאימות: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, חדר אשפה וכו'.

10.2. נתונים נפחיים:

מספר קומות: 5 קומות  
גובה: כ- 21 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה  
תכסית: כ- 723 מטר, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה

10.3. קווי בניין:

- קו בנין קדמי, מערבי – 0 מ'
- קו בנין צידי, צפוני - 0 מ'
- קו בנין צידי, דרומי – 2.5 מ'.
- קו בנין אחורי, מזרחי – 3 מ'

10.4. טבלת השוואה:

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים להריסה	נתונים	
270%	169%	92.6%	38%	אחוזים	סה"כ זכויות
6,320.7	3,960	2,170	900	מ"ר	בניה
-	-	5	3	קומות	גובה
עד 24 מ'.	-	21	11	מטר	
60% – 1,404	56.3% – 1,320	30% – 723	12% – 289		תכסית במ"ר

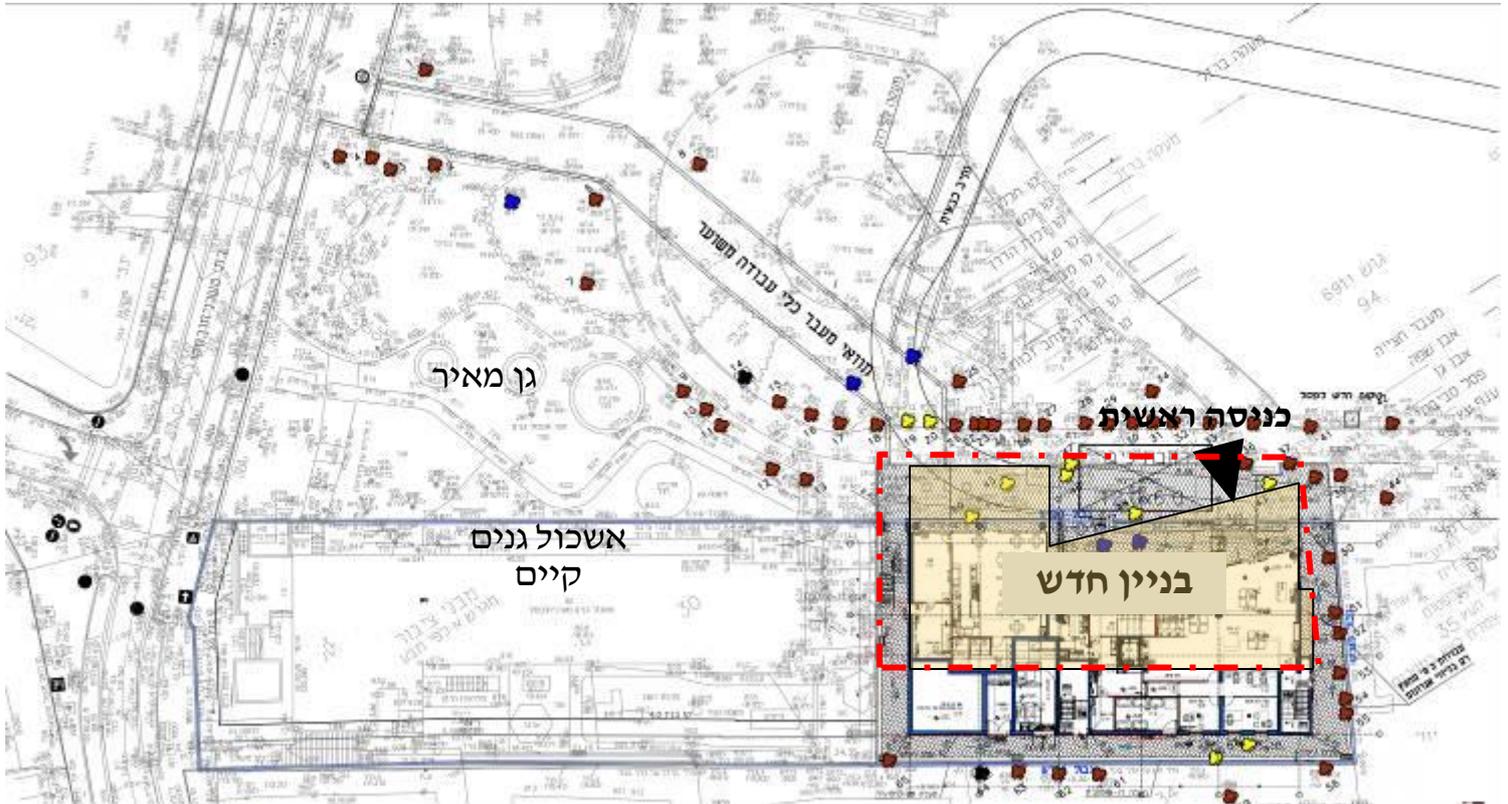
10.5. שלביות:

המבנה כולו ייבנה בשלב אחד.

10.6. הדמיות המבנה :



## 10.7. תכנית פיתוח השטח



### 11. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

#### 11.1. אפיון המבנים בפרויקט:

- א. תיאור כללי – המבנה המוצע מתפרש ע"פ חמש קומות, מכיל חללי סטודיו, כיתות, חדרי רב תכליתיים, משרדים ואולם. המבנה מוצב בפינה הדרום מזרחית של מגרש מס 30, בצמוד לאשכול הגנים ונושק לגן מאיר מצפון. כחלק מהפרויקט, יתוכנן חדר אצירת אשפה כחלק אינטגרלי מקומת הקרקע, בחזית הדרומית.
- ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:
  - המבנה כולל 5 קומות.
  - גובה 3 הקומות העליונות מרצפה לרצפה יהיה 4.0 מ', גובה הלובי עד לקומה א', מרצפה לרצפה, יהיה כ-6.75 מ'.
- ג. קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תכנית צ'.

**11.2. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת:**

**א. חומרים** – רוב חלקי הבנייה יחופו בטיח בגוון לבן בהיר, מלבד מקטע קטן שיחופה בטיח בגוון כתום ומקטע שיחופה בטיח אפור. תאום סופי לחומרי הגמר יעשה במסגרת היתר בניה ובאישור אדריכל העיר.

**ב. גג טכני-**

- תנאי להיתר בניה – הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גג המבנה העליון.
- תוסדר גישה אל גג המבנה העליון לצורך תחזוקה, וכן יבוצעו בו הסדרי בטיחות למניעת נפילה.

**11.3. מערכות:**

- קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי יצורפו לקווים הקיימים במגרש ויעברו בתת הקרקע באופן שלא יפגע בעצים לשימור.
- המבנה יעמוד בכל דרישות שרותי כבאות, הל"ת 2007.

**11.4. נגישות:**

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

**11.5. אצירת אשפה:**

מבנה חדר האשפה יהווה חלק אינטגרלי מקומת הקרקע של המבנה. חדר סגור וממוזג, בחזית הדרומית, על פי הוראות תכנית צ'.

**11.6. שילוט:**

בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

**11.7. הנחיות הפיתוח הסביבתי:**

- מי נגר- יתוכנן חלחול טבעי ב- 15% משטח המגרש לפחות.
- הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים –מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 0.5 מ'.

**12. 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.

**14. גמישות:**

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

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז)  
ממליצים לאשר את תכנית העיצוב.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 19-0017-ב' מיום 25/09/2019 תיאור הדין:**

מס' החלטה	התוכן
25/09/2019	תא/תעא/צ/2363(1) - המרכז הגאה
0017-19' - 2	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

עידן גביש מנהל אגף קהילה, מרכז: המרכז הקהילתי הגאה נפתח לפני יותר מעשור והוא אחד המרכזים התוססים והפעילים. המרכז עוסק בתחומי תרבות, חברה וקהילה. פעילותו של המרכז התרחבה והמבנה הקיים צר וקטן מלהכיל את כל הפעילויות, נכון יהיה להקים מבנה העונה לצרכי הקהילה והמשתלב בגן מאיר והסביבה.

אדר' אדר אופנהיים: מציג את התוכנית במצגת ראובן לדיאנסקי: למה צריך לשתול 5 עצים חדשים? אדר' אלעד דמשק: התכנון המורכב מאלץ שינוי בבחינת העצים הקיימים באתר, בתיאום עם אגף שיפור פני העיר סוכם כי יוצג שילוב עצים חדשים תחתיהם בתחום השצ"פ. חן אריאלי: התכנית מציגה שמירה על האנדרטה המנציחה את זכר הלהטב"ק שנרדפו ונרצחו מהלך מלחמת העולם השנייה עקב זהותם המגדרית ונטייתם המינית. ראובן לדיאנסקי: תוכנית מצוינת, המבנה למעשה מיועד לקהילה מגוונת ורחבה, אין צורך בהפרדות. ציפי ברנד: זהו שטח ציבורי העם נתן היחס לצרי ציבור נוספים כמעונות יום? שאלה נוספת היא לגבי מספר הקומות המוצע, בכמה קומות מדובר? אדר' אלעד דמשק: מדובר במבנה בן ארבע קומות בנויות הכולל ניצול השטח תחת מבנה האולם וכן שימוש בגג קומה א' כמרפסות פעילות, התכנון מכיל מהבחינה הפרוגרמטית שילוב של חדרי סטודיו, כיתות וחדרי פעילות רב תכליתיים, אולם, אזור בית קפה/מסעדה בקומת הקרקע, משחקייה, חדרי טיפול וייעוץ ועוד, הפרוגרמה נבחנה וגובשה תוך בחינת הצרכים באזור ובתאום האגפים ואנשי המקצוע הרלוונטיים.

דורון ספיר: האם נעשה שימוש בתת הקרקע? אדר' אלעד דמשק: תכנית העיצוב כפי שהיא מוצגת היום לדיון הוועדה אינה מציגה בניה בתת קרקע, פרט לשימוש חלקי בניה תחת האולם עבור חללים טכניים. מיטל להבי: כדאי לשקול שילוב מתקן רב קיבולת עבור אופניים. מלי פולישוק: בתכנון מבני ציבור בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, יש לתת את הדעת לבניה בתת הקרקע, זו למעשה עתודת בניה נוספת לשימוש המבנה. אדר' אלעד דמשק: אנו מפנים תשומת לב רבה לצורך העירוני הממשי בטיוב השימוש ובבחינת מקסום הבניה במגרשים בעלי יעוד ציבורי. פרויקט מסוג זה מנסה לתת מענה לריבוי צרכים, תוך התייחסות לסטטוטוריקה, למצב השטח ואופי סביבת הפרויקט. סוגיית הבניה בתת הקרקע הנה סוגיה תקציבית. מלי פולישוק: חייבים להטמיע את הצורך של בניה בתת הקרקע. דורון ספיר: כאן דווקא כן היה אפשרי לנצל את תת הקרקע כי אי אפשר להוסיף בניה מעל הקרקע.

### **בישיבתה מספר 0017-19' מיום 25/09/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את תכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת צוות

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא, רועי אלקבץ