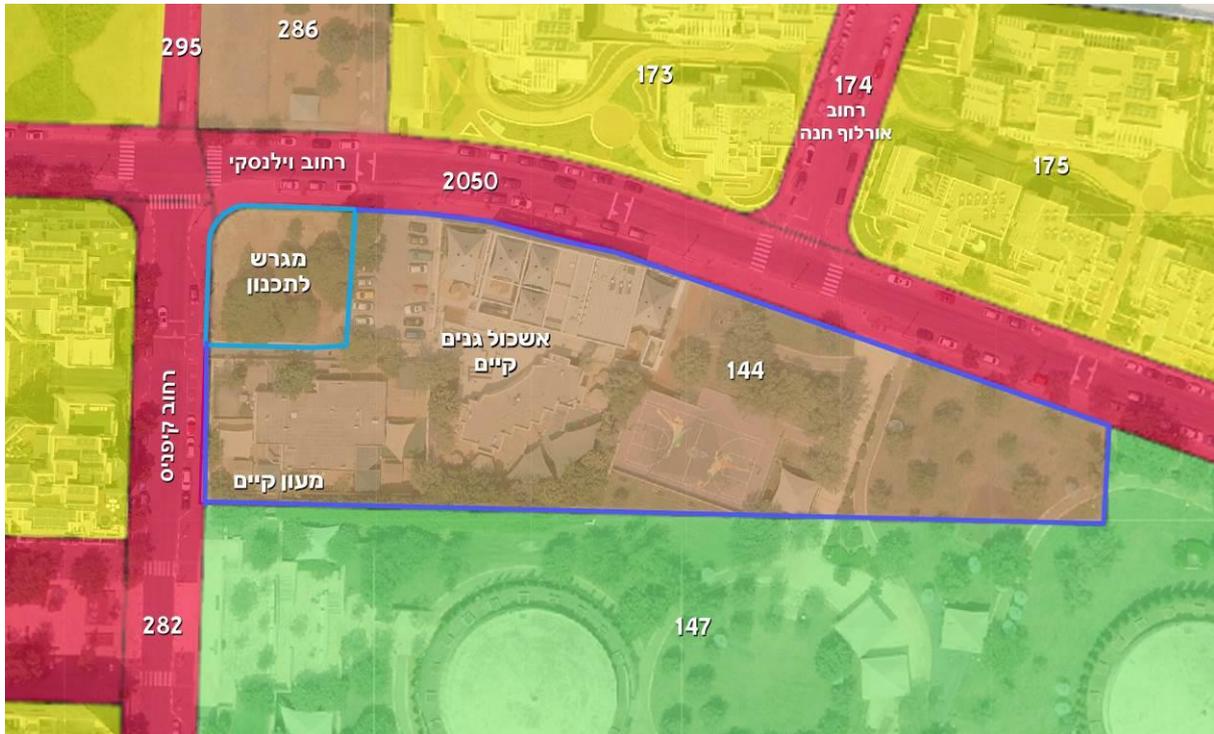


התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/צ/2069ג(1) - מעון יום שיקומי ונופשון המשתלה	25/09/2019
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	1 - 19-0017

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

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

מיקום: שכונת המשתלה, בסמיכות לייאשכול גנים המשתלה



כתובת: רחוב וילנסקי משה 16 פינת רחוב קיפניס לוי 8, תל אביב

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6332	מוסדר		144	

שטח התכנית: שטח בקו כחול למב"צ: 9.177 דונם, שטח הקצאה לפרויקט: 0.85 דונם

מתכננים:

אדריכלית התכנית: ורד פלוק, פלוק אדריכלים
מתכנתת פיתוח ונוף: טל רוסמן
יועצת בניה ירוקה: מיכל ויטל
יועץ תנועה: פאדי סמארה, אם אס הנדסה

יזם התכנית: הועדה המקומית תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

- שטח ההקצאה לתכנון משמש כחורשה זמנית ובו כ- 13 עצים
- השטח נתון בטופוגרפיה משופעת: עולה מגבול מערבי לגבול מזרחי בכ-2 מטר

מצב סטטוטורי קיים:

- תכנית תא/2069ג – "המשתלה – תכנית חדשה" 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 המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

מצב תכנוני מוצע:

- מבנה פינתי, תלת קומתי שישרת שתי תכליות נפרדות:
- בקומת הקרקע ובקומה א' – מעון יום שיקומי לפעוטות בגילאי חצי שנה עד שלוש שנים. במעון יהיו 4 כיתות אם, מקבץ חדרי טיפול ופיזיותרפיה, חדרי מנהלה ועו"ס, ומקבץ חדרי משק בהם מטבח מבשל. כל אחת מהכיתות תהיה מלווה בחצר בקומת הקרקע או במרפסת למשחק בקומה א'.
- בקומה ב' – נופשון עבור 10 שוהים: 5 חדרי שינה, חללים משותפים להסבה ולימוד, חדר אוכל ומטבח אימון, אזור למשק ולצוות ומרפסת.

תיאור הבינוי: המבנה מפנה דפנות בנויות וייצוגיות אל הרחובות הסמוכים אליו תוך שהוא מאורגן כולו סביב חצר משחק לילדי המעון. קטע קצר של גדר מוסדית משלים את ההפרדה של החצר מהמרחב הציבורי. בחזית הגדר ממוקמת גינה ציבורית קטנה הפונה אל רחוב קיפניס. לאורך שני הרחובות הסמוכים למבנה מתוכנן נתיב אופניים כחלק מתכנון נתיבי אופניים בשכונה כולה. מול חזית הכניסה למעון ברחוב וילנסקי, מתוכננת הרחבה של מפרץ חניה קיים לטובת רכבי הסעות.

עיצוב המעטפת: מתייחס לגיאומטריה של המגרש הפינתי הנתון, וכן למבנה אשכול הגנים הסמוך אליו. חומרי הגמר טיפוסיים לעיר: שליכט אקרילי בגוון כללי בהיר, בשילוב פסי ניתוק מאלומיניום השקועים בטיח, שילוב גוון טיח אקרילי כתום להדגשה ולנוי וכן שילוב זכוכית בדרגות שקיפות שונה, כולל זכוכית עם גב צבע אטום בחזית הראשית לכיוון רחוב וילנסקי.

פיתוח החצרות והמרפסות למשחק, משלב אלמנטים משחקיים אופייניים למשחקי פעוטות ולצד פיתוח טקטילי המותאם במיוחד לטיפול שיקומי. הגינה הקטנה, הסמוכה לכניסה לנופשון מרחוב קיפניס, מוצלת באמצעות שני עצי סיגלון שיינטעו להנאת הציבור.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 3 קומות

גובה: כ- 13 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה

תכסית: כ- 500 מ"ר, יתכנו שינויים בשטח הסופי בשלב היתר הבניה קווי בניין:

קו בניין 1 קדמי אל דרך - רחוב וילנסקי: 0 מטר

קו בניין 2 קדמי אל דרך - רחוב קפלינקי: 0 מטר

קו בניין 3 לכיוון מזרח, לא באזור ההקצאה

קו בניין 4 לכיוון דרום, לא באזור ההקצאה

טבלת השוואה:

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
				אחוזים	סה"כ זכויות בניה
400%	26.82%	12.67%	14.15%	מ"ר	גובה
36,708	2,462	1,163	כ-1,299		
10		3	2	קומות	
40		13.02	8.70	מטר	
5,506.2	1,641 מ"ר	500	כ-1,141	מ"ר	תכסית
60%	17.88%	5.45%	12.43%	אחוזים	

הדמיות המבנה



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**1. העיצוב האדריכלי****1.1 אפיון המבנים בפרויקט****א. תיאור כללי:**

מעטפת הבניין מתייחסת לגיאומטריה של המגרש הפינתי ומפנה חזית ייצוגית אל הרחוב הראשי הסמוך, רחוב וילנסקי. אל הרחוב השכונתי קיפניס, מפנה המבנה את החצרות המגוננות בקומת הקרקע ומעליהן שתי קומות מדורגות עם מרפסות מקורות ביריעות הצללה. בפינת המגרש מוקמה בצמוד לרחוב גינה קטנה ומוצלת בשני עצי סיגלון, להנאת הציבור.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

- המבנה מורכב משלושה מפלסים, קומת קרקע, ומעליה שתי קומות. גובה קומה אופיינית תואם בקירוב לגובה קומה אופיינית של אשכול הגנים הדו-קומתי הסמוך. תוספת קומה שלישית תורמת לחזית ציבורית ייצוגית בקידמת המתחם למבני ציבור. התאמה למבנים הקיימים נעשתה גם בבחירת חומרי הגמר והגוונים לטיח, תוך הקפדה על התאמה גם ביחס לקורות היקפיות מסביב למרפסות. בין הקורות הבנויות מתוכננות יריעות הצללה.
- מתחת לקרקע מתוכנן מאגר מים של כ-10 קו"ב וחדר משאבות קטן, לחיזוק לחץ המים ברשת העירונית. כמו כן, מתוכנן מפריד שומנים תת-קרקעי בסמוך למטבח.
- גג המבנה ישרת צרכים טכניים. יותקנו בו מעבים של מזגנים מפוצלים, קולטי שמש וכדומה. גמר גגות ביריעות ביטומניות מולבנות.

ג. קווי בניין:

קווי הבניין יהיו 0-ע"פ תוכנית מפורטת מס' 2069ג – "המשתלה תכנית חדשה" ותכנית צ'. מכיוון רחוב וילנסקי, המבנה נסוג דרומה כ-2.5 מ' מקו המגרש לטובת תוואי אופניים המתוכנן לשכונה.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. חומרי גמר:** שליכט אקרילי בגוון כללי בהיר, בשילוב פסי ניתוק מאלומיניום שקועים בטיח, וגוון שליכט דומיננטי כתום להדגשה ולנוי, וכן שילוב זכוכית בדרגות שקיפות שונה, כולל זכוכית עם גב צבע אטום בחזית הראשית לכיוון רחוב וילנסקי. במרפסות למשחק – גמר דשא סינטטי על משטח בלימה למשחקי פעוטות. במרפסות הנופשון גמר דק עץ.
- ב. הצללות:** הצללת החצרות והגגות הפעילים יעשה ע"י המבנה עצמו, קומות מפולשות ומפרשי הצללה. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'. הצללת הגגות הפעילים תשולב כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה על ידי קורה דקורטיבית במעטפת המבנה בהתאם לתכנית העיצוב.
- ג. שילוט:** בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.
- ד. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג**
 - הסתרה של מתקנים טכניים על הגגות תעשה באמצעות מעקה גג בנוי בנסיגה מקו החזית הראשית.

- גמר הגגות ביריעות ביטומניות מולבנות. הגישה אל הגג תעשה מתוך המבנה באמצעות סולם עם כלוב בטיחות לפי התקן.

1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה כניסות למבנה :

- כניסה עיקרית למעון יום שיקומי מרחוב וילנסקי
- כניסה לנופשון מרחוב קיפניס
- כניסת ספקים למטבח משביל הולכי רגל הנמתח בין מגרש החניה לרחוב קיפניס

1.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

1.5 מערכות:

כמפורט בתכנית הפיתוח.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

הוראות הכוללות:

- **מי נגר:** מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש.
- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינתעו 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.

3. 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.

4. 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 צוות יפו) ממליצים לאשר את תכנית העיצוב.

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

נועה רום- מנהלת תחום נכויות מינהל השירותים החברתיים: נכון להיום ובשל היעדר מענה מלא ולצרכי פעוטות בעלי צרכים מיוחדים בתחום העיר, נוצר מצב אשר מאלצם לצאת מן העיר ולקבל מענים בערים אחרות. תכנון המעון המוצג בפני הוועדה מבוסס על "מעון יום שיקומי" וכולל התייחסות לתפקוד ולצרכי הפעוט במגוון מענים: נכות, כמות תקשורת וכיו"ב. התקנות קובעות את כח האדם והמבנה התכנוני. מבנה המעון כולל נופשון ודירת אימון המיועדים לגילאי 8 ומעלה. הנופשון משמש גם דירת אימון לניהול חיים עצמאיים. אדר' ורד פלוק: מציגה במצגת את תכנון מעון היום השיקומי והנופשון. אופירה יוחנן וולק: אבקש הבהרה לגבי הורדת והעלאת הילדים. מלי פולישוק: האם תת הקרקע הוא מאגר מים? והאם אין בניה בנוסף בתת הקרקע.

אדרי' ורד פלוק: בתת הקרקע מתוכנן מאגר מים של 10 ק"ב הנדרש על מנת לאפשר לחץ מים תקין במבנה. אופירה יוחנן וולק: כאשר מסתכלים ל-10 שנים הבאות, השאלה המתבקשת היא מדוע לא לבנות 2 קומות של המעון ועוד נופשון?

אדרי' ורד פלוק: אכן כך מתוכנן 2 קומות לשימוש מעון היום השיקומי (מציגה בתשריט) ונופשון בקומה נוספת, כלומר מבנה בן 3 קומות בנויות.

ציפי ברנד: האם יש לכם מספרים של צורך לעתיד?

נעה רום: מתוך 220 פעוטות, 77 מוסעים למעון בעיר והשאר מוסעים אל מחוצה לה.

אנה נזלין - רכזת שיקום בתחום נכויות: תקן משרד הרווחה מאפשר עד 4 כיתות במעון, בכל כיתה יש עד-10 ילדים, כלומר התפוסה המלאה המאושרת, נכון להיום ובהתאם לתקינה, היא 40 ילדים במעון.

דורון ספיר: והתקן לנופשון? אם רוצים להוסיף יותר מקומות לנופשון?

אנה נזלין: התקן אינו מתייחס למספר החדרים, לנופשון יש תקן המגדיר מספר אנשים בחדר.

מלי פולישוק: חבל שמבנה מאפשר רק קומה אחת עבור שימושים נוספים, זה בזבוז של שטח.

אנה נזלין: התפישה התכנונית של משרד הרווחה והביטוח לאומי, שהם הגורמים הממנים, מכוונת לבניית השימושים בקומה אחת צמודת קרקע, היום מבינים את מצוקת הקרקעות, לכן מאפשרים 2 קומות עבור המעון.

דורון ספיר: אנחנו נבקש שהמבנה יוכל לשאת קומה הוספת מבחינה קונסטרוקטיבית בעתיד ולהכניס זאת להחלטה.

מלי פולישוק: למה לא להשתמש בתת הקרקע?

ציפי ברנד: אפשר לעשות בתת הקרקע בריכה טיפולית.

נעה פרום: השאלה היא מה ניתן לבצע בתקציב מוגדר, יש סכום כסף מסוים שגויס עבור הפרויקט ממשרד הרווחה.

דורון ספיר: ראשית נבקש שהמבנה יוכל לשאת יותר קומות בעתיד. שנית נבקש לפנות למכ"ל העיריה שיפנה לגורמים המוסמכים הן בביטוח הלאומי ושאר המוסדות כדי לבדוק איך לנצל את התת הקרקע בצורה מיטבית ואפשרויות לפונקציות נוספות.

מלי פולישוק: בהתאם למדיניות הוועדה של תת הקרקע.

ליאור שפירא: האם לא נדרשים מפרצי חניה יותר גדולים לצורך הורדה והעלאה. כמות הרכבים והמוניות היא יותר גדולה לכן צריך מפרצי חניה.

אדרי' ורד פלוק: אל מעון יום טיפולי מהסוג הזה מגיעים פחות כלי רכב, מדובר בכשלושה/ ארבעה רכבי הסעה, נפח התנועה נמוך יותר והיות ומדובר באיסוף משותף של כ-10 ילדים בכל רכב.

אופירה יוחנן וולק: שביל האופניים מאוד מטריד, למה הוא ממוקם בסמיכות לכניסה למבנה?

טלי לוי - מנהלת מחלקת תכנון, אגף תנועה: חלק ממדיניות עירונית היא יצירת שבילי אופניים נוספים בעיר. צורך התושבים להשתמש בכלי הסעה מסוימים מצריך בניית תשתית בטוחה ונפרדת ולאור זה צריך את שביל האופניים בשכונת המשתלה. אנו רוצים לעודד את ההורים לא להביא את הילדים ברכב ולכן צריכים תשתית בטוחה ונפרדת. ברור כי המפגשים קיימים בכל העיר וגם פה בכניסה למעון, לצורך כך תוכננה הרחבה לכניסה למעון על מנת שיהיה אפשר להתארגן בתוך הרחבה של המעון ולהגיע למפרץ ההעלאה ומשם לכלי הרכב. ייבחנו אמצעים למיתון תנועת רוכבי האופניים בחזית המבנה.

אופירה יוחנן וולק: מדובר על גילי לידה עד 3 כלומר הרכב נכנס למפרץ עם הילדים ביד הם צריכים לעבור את שביל האופניים ואז להיכנס למעון. למה אי אפשר להעביר את שביל האופניים לצד השני.

טלי לוי: מתוך התייחסות תכנונית לכלל השכונה, והיות ומדובר ברצף מבני ציבור וכי בסמיכות למעון יש שצ"פ הרצון העירוני הוא שהשביל יהיה רציף אנחנו מודעים שככל שנעשה יותר מעברים ירכבו בסוף על המדרכה. בבחינת כל השכונה, השביל במיקומו הוא מיטבי ומספק מענה הולם בהתייחס למה שהשכונה יכולה לתת לנו. השביל הוא היקפי והוא תופר את כל השכונה, השביל יהיה במפלס המדרכה.

ראובן לדיאנסקי: האם תוכלו לשים סוג של ההפרדה?

טלי לוי: המרחב הוא מרחב ציבורי המיועד הן להולכי רגל והן רוכבי אופניים, ההפרדה נעשת על ידי סימון והבדל חומרים ומרקמים. לא שמים נקדם הפרעות מסוכנות למעבר במרחב המדרכה הציבורי.

ראובן לדיאנסקי: לאורך כל ציר שביל האופניים כולם יהיו באותו מפלס יחד עם המדרכה.

איציק קורן: מבחינת שכונת המשתלה יהיה שביל אופניים בכל היקף השכונה. יש לנו חתכים שונים ומקרים שונים ברח' הילנסקי מרבית השביל נמצא פחות או יותר באותו מפלס אבל לתוך השצ"פ יש רצועת הפרדה. במקומות שאנחנו פוגשים את מוסדות החינוך אנחנו עושים את ההפרדה. אנחנו בוחנים שלל פתרונות להפריד את הכניסה למתחם.

ראובן לדיאנסקי: מתוך איך מתמודדים עם השאלה כאשר ילדים יוצאים בבת אחת ישר למדרכה ולא תהיה הפרדה בין המדרכה לשביל האופניים האם לא תהיה פגיעה בטיחותית.

איציק קורן: היות שלא פתרנו לא הוצג כרגע אין לנו פתרון. כל החזית של משה וילנסקי הוא שצ"פ וחום. מלי פולישוק: אם לא יהיה הבדל גובה איפה שיהיו פסי האטה אנשים יעברו למדרכה.

איציק קורן: אין היום הוראות בתקנות ועיריית ת"א פורצת את התקנון. מול הכניסה לבי"ס יש אזור משותף.

ליאור שפירא: במעון שביל האופניים נקטע או לא נקטע

איציק קורן : לא נקטע הוא באותו מפלס. הילדים מורדים במפרץ שצמוד למדרכה. המדיניות לא לעצור שבילים.
 טלי לוי : אי אפשר להפסיק את רצף ואת השביל כי האזור לא יהיה ברור של מי הזכות איפה המקום של הולך הרגל או של רוכב האופניים. קונפליקטים תמיד יהיו וליאור : לא מקובל עליי שלא תמצאו פתרון.
 מיטל להבי : האם רחבת הכניסה למוסד נמצאת מחוץ או בפנים לשער בית הספר.
 אלעד דמשק : מדובר במעון היום ולא בבית הספר והמעון מתפקד בצורה שונה. כל המבנה והחזית נסוגה 2.5 אחורה בין שביל האופניים לבין הבנין יש עוד חצי מטר. יש עוד רחבה קטנה שמאפשרת איזו עמידה לפני שעוברים הלאה מדובר ב-40 ילדים. המידיות והבטיחות של הקבוצות היא הבטיחה את הנושא. נבחנו הרבה חלופות. ברגע שהוקצע המגרש הזה והוא נכון וברגע שהבינו שיש רצף של מבני ציבורי נבחנו החלופות ובסיוור בשטח עם נציגי העירייה הוחלט שהמקום המיטיב הוא כאן.
 אופירה יוחנן וולק : כשיש מצב של מעון או ביי"ס והאזור מסביב צריך להיכלל שביל האופנים אני רוצה לראות את כל התמונה הכוללת בתשריט.
 ראובן לדיאנסקי : כדי שלחברי הועדה יובא בפניהם את כל הרשת של שבילי אופנים כי יש משק בין שבילי אופנים להיתרי הבניה.

בישיבתה מספר 0017-19' מיום 25/09/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תוכנית העיצוב

בנוסף מבוקש כי :

1. המבנה יוכל לשאת יותר קומות בעתיד מבחינת קונסטרוקציה, מעבר למה שמתוכנן.
2. הועדה תפנה למנכ"ל העירייה, שיפנה לגורמים המוסמכים לבדוק כיצד לנצל את תת הקרקע (למשל בריכה טיפולית) ואפשרויות הרחבת המבנה לקליטת נופשים נוספים ופונקציות קשורות אחרות.

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