

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2664(7) - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון רחוב שביל החצב 2	06/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - '23-0022

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

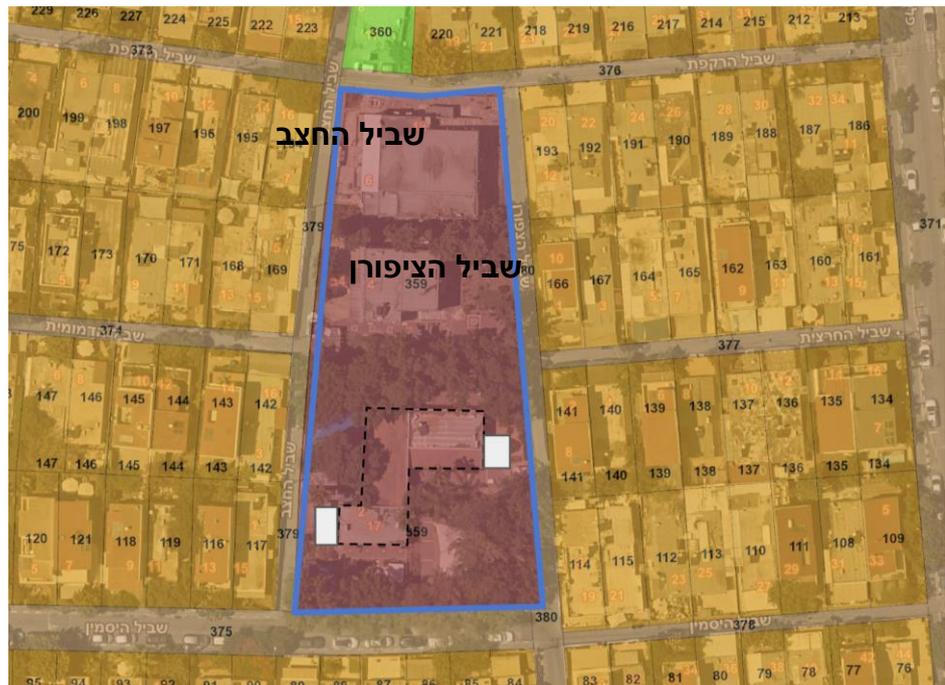
דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי לתוספת מיגון עבור מבנה ציבור בשימוש גן ילדים ו/או מעונות בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:

תכנית צ' מתירה בניה בקו בנין קדמי של עד 0 מ', במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח, שתבחן את התאמת קו הבניין המבוקש לאופי הבינוי הקיים בסביבה ולקווי הבניין הקיימים והמתוכננים לאורך הרחוב. הבניה המבוקשת בקו בנין קדמי של עד 0 מ' היא תוספת מרחב/י מיגון מוסדי, בשטח מינימלי של כ- 15 מ"ר שנקבע בתקנות ההתגוננות האזרחית ובאישור פיקוד העורף ואין לה השפעה על אופי הבינוי הקיים בסביבתה ועל קווי הבניין הקיימים והמתוכננים לאורך הרחוב. השינוי בפיתוח הסביבתי בשל הבניה מצומצם ואין שינוי בתכנון התנועה, החניה והנגישות במגרש ובסביבתו, כמו גם בתיעול ואיגום מי הנגר, השילוט, מאפייני הבנייה הירוקה והעמידה בתי"י 5281 לבנייה בת קיימא ומדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא ואנרגיה מתחדשת וכיוצ"ב. תכנית העיצוב מחייבת אישור ליווי אגרונום מטעם העירייה.

תכנית עיצוב אדריכלי זו מבקשת חריגה מקו בנין לשם שמירה על חצרות הגנים בצורה מיטבית, שמירה על עצים קיימים והימנעות מפגיעה בתשתיות קיימות.

1. מיקום: גן בשכונת רמת ישראל בשטח בייעוד חום המכיל את מבנה הגן, ושני בתי כנסת



2. כתובת: שביל החצב 2, גנים שלכת וסתיו

3. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6150			359	

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2664(7) - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון רחוב שביל החצב 2 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/12/2023 4 - - '23-0022

4. **שטח התכנית** : כ-3 דונם

5. **מתכננים** :

אדריכל התכנית : עמית נמליך אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף : עמית נמליך אדריכלים

6. **יזם התכנית** : הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו

7. **בעלות** : עיריית תל אביב-יפו

8. **מצב השטח בפועל** :

מגרש בייעוד ציבורי שעליו נמצאים בתי כנסת, גני ילדים .

9. **מצב סטטוטורי** :

- תכנית תא/2664 "קיי" תנאים להקמת בניינים ציבוריים בתחום תכנית 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.

- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

10. **מצב תכנוני מוצע**

10.1. תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים :

- תוספת שני מרחבים מוגנים לגני ילדים קיימים. התוספת מתחברת משני צידי המבנה. ללא הפרעה לכניסות לגנים ופגיעה מינמלית בחצרותיהם.

10.2. נתונים נפחיים :

מספר קומות : קומה 1

גובה : כ- 3.5 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

תכסית : כ- 2% תוספת , יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

10.3. **קווי בניין** :

קו בניין צידי לכיוון שביל החצב כלפי מגרש דרך 2.5 : מטר
קו בניין צידי לכיוון שביל הציפורן כלפי מגרש דרך : 3.5 מטר
קו בניין קדמי לכיוון שביל היסמין כלפי מגרש דרך : 11.5 מטר

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2664(7) - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון רחוב שביל החצב 2 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/12/2023 4 - - '23-0022

10.4. הדמיות המבנים

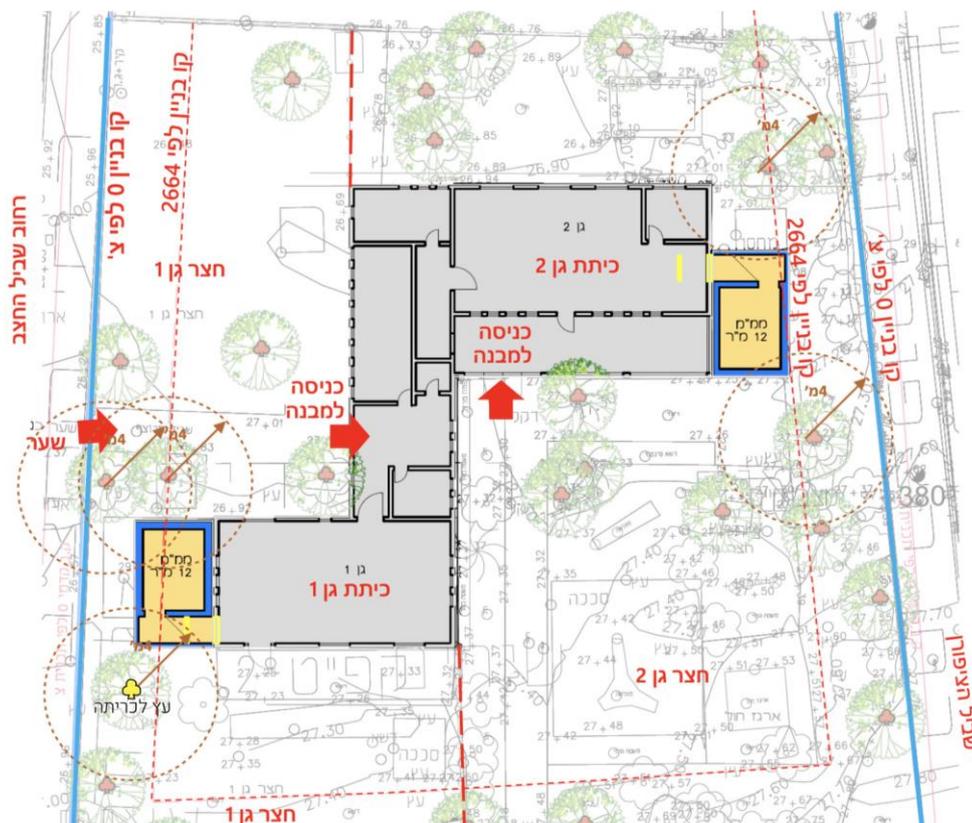
ממ"מ 1 צפון - מזרחי



ממ"מ 2 דרום - מערבי



10.5. תכנית פיתוח השטח



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2664(7) - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון רחוב שביל החצב 2 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/12/2023 4 - - '23-0022

11. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

11.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

כניסות: כניסה לגן סתיו מכיוון שביל החצב וכניסה לגן שלכת מכיוון שבילה יסמין. כניסות ושערים לגנים נשמרים לפי המצב הקיים בשטח.

11.2. פיתוח השטח

עצים וצמחיה: כריתה-1 עץ הדר בממד השמאלי (דרום) שימור – מיגון עצים צעירים תחת מפרט שימור



גדרות ושערים: אין שינוי של המצב הקיים

11.3. מתקנים ומערכות

- פירוק מתקן הצללה בתמונה המצורפת



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2664(7) - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון רחוב שביל החצב 2 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/12/2023 4 - - '23-0022

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 0022-23'ב' מיום 06/12/2023 תיאור הדיון:

אלון שדה: מציג את תוכנית העיצוב.

מיטל להבי: איפה ממוקמים שאר השימושים הציבוריים?

אלון שדה: מציג במצגת.

אביגדור פרויד: לכמה ילדים נועד ממ"מ כזה והשטח הוא 12 מ' נטו.

אודי כרמלי: הכל נעשה בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

בישיבתה מספר 0022-23'ב' מיום 06/12/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר בניה בקו בנין קדמי עד 0 מ' בהתאם לתכנית העיצוב, וזאת לפי הוראת סעיף 4.1 ס"ק 1 בתכנית צ'.

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