

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/3366 - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון ברחוב וינגייט 25	06/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - 0022-23ב' - 3

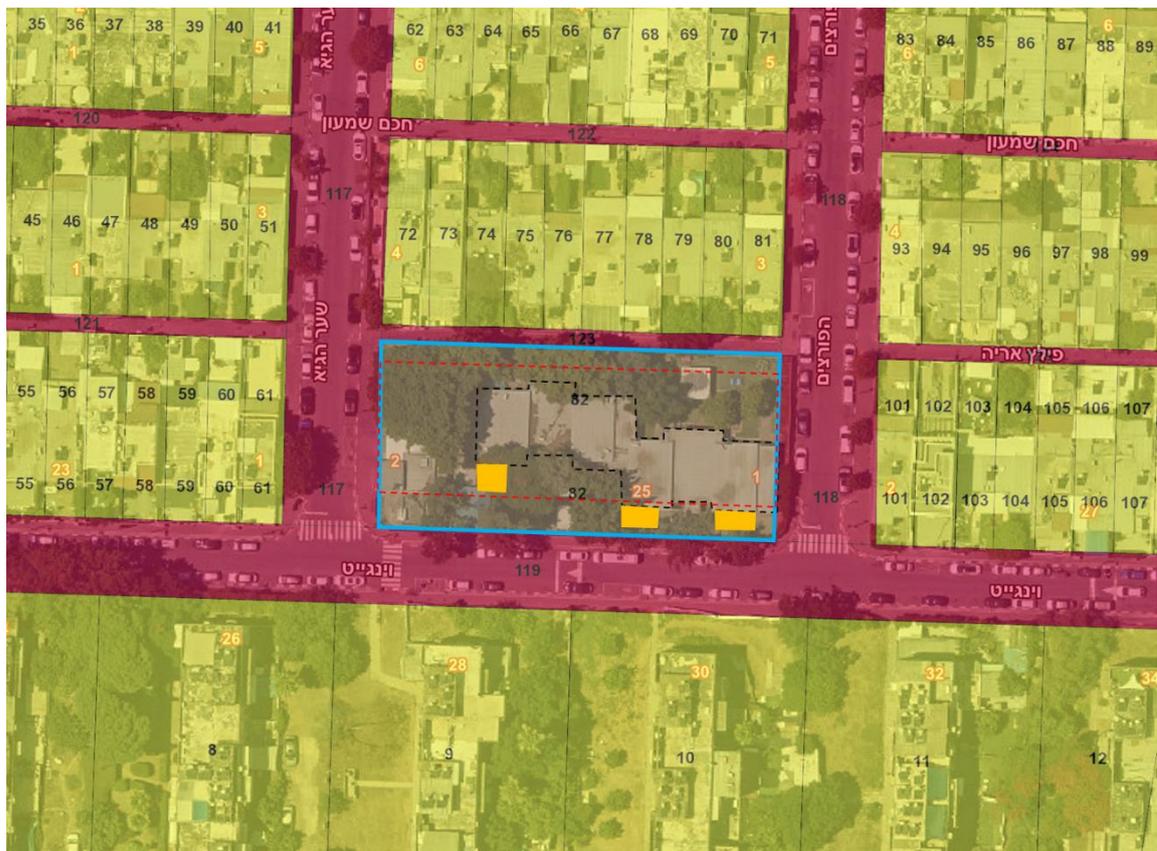
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית : הוועדה המקומית - ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב יפו

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 בניה בקרבת חזית הרחוב, כפי שמאפשרת תכנית צ'. ואולם, מכיוון שהבנייה חורגת מקו הבניין הקדמי שהוגדר בתכנית תקפה קודמת (3366), ובהתאם להוראות תכנית צ', נדרש אישור תכנית עיצוב למגרש.

1. מיקום: גן בשכונת יד אליהו בשטח בייעוד חום המכיל את 4 כיתות גן ובאר מים.



2. כתובת: וינגייט 25
גני פיתוחי חות"ם, דיה, זהבן – וינגייט 25

3. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות
----------	---------	-------------	---------------------	-------------

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/3366 - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון ברחוב וינגייט 25 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/12/2023 3 - - '23-0022

בחלקן	82	חלק	מוסדר	7097
-------	----	-----	-------	------

4. **שטח התכנית: כ-2 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 ביעוד ציבורי שעליו נמצאים גני ילדים, באר מים.

9. **מצב סטטוטורי:**

- תכנית תא/3366 – "שינוי בקווי בניין ביד אליהו"
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 שלושה מרחבים מוגנים לגני ילדים קיימים. התוספות המבוקשות ממוקמות תוך התאמה מלאה להנחיות פיקוד העורף בדבר גדלי מיגון נדרשים ומרחקי מילוט, תוך צמצום הפגיעה בחצרות, בתפקוד המבנים ובחלוקתם הפנימית, מקסום הכנסת האור הטבעי לחללים הקיימים ושמירה על עצים קיימים בעלי ערכיות נופית גבוהה.

10.2. נתונים נפחיים:

מספר קומות: קומה 1

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

תכסית: כ- 2.5%, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

10.3. **קווי בניין:**

קו בניין קדמי כלפי דרך וינגייט: 0 מ' (לפי צ'), 6 מ' (לפי 3366)

קו בניין צידי כלפי דרך הפורצים: 0 מ' (לפי 3366)

קו בניין צדי כלפי דרך שער הגיא: 0 מ' (לפי 3366)

קו בניין אחורי כלפי דרך פילץ אריה: 0 מ' (לפי צ'), 3 מ' (לפי 3366)

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/3366 - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון ברחוב וינגייט 25	06/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - - 0022-23ב'

11. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

11.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

כניסות: שתי כניסות נפרדות למגרש מרחוב וינגייט, בהתאמה לגני פיתוחי חות"ם וגני דיה וזהבן. מן הכניסות למגרש שבילים מוביל לכניסות למבנה ודרך חלל מרכזי לשתי כיתות הגנים משני צדי חדר הכניסה. בגני פיתוחי חות"ם הממוקמים בצד המזרחי של המגרש החצרות נמצאות מאחורי המבנה, לכיוון רחוב פילץ אריה, בעוד בגני דיה וזהבן במערב המגרש הגנים מתחלקים בין קדמת ואחורי המבנה.

11.2. פיתוח השטח

עצים וצמחיה: כריתה: 4 פיקוס קדוש אשר גזומים כשיחים וצמודים לגדר בחזית וינגייט 25 (גני פיתוחי חות"ם). שימור – צאלון נאה – מרחק כ- 2 מטר מהממ"ד תחת מפרט שימור.



הוראות לשתילת צמחיה ונטיעת עצים: עפ"י מפרט שימור עצים

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/3366 - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון ברחוב וינגייט 25	06/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - 0022-23ב'

- חצרות: לפי יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'. אין שינוי של המצב הקיים, ההצללות הקיימות ישמרו.

גדרות ושערים: אין שינוי של המצב הקיים.

11.3 מתקנים ומערכות

בגני פיתוחי חות"ם ללא שינוי, בגני זהבן ודיה העתקה של ארגז חול קיים.



12 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)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב.

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

אודי כרמלי: בעקבות החלטת העירייה לפני פחות מכחודש למגן את כל יתרת גני הילדים שלא ממוגנים בעיר. היום כל גני הילדים עובדים במסגרת כל מיני פתרונות שנתנו והיום המרכזים הקהילתי משותקים והתנאים לא מיטביים. לכן התקבלה החלטה בעירייה לעשות פרויקט בזק מדובר ב- 51 אתרים 1200 כתות גן וזה צומח. אנו מקפידים לעשות זאת לפי החוק ויש פרשנות של היועמ"ש. מזכיר לוועדה שהממשלה בתהליך להקנות פטור להקמת ממ"דים וממ"קים אך עוד לא יצאו. כל הבקשות הללו מוגשות במסגרת צ' רובן המכריע לא מגיעות לוועדה אלא מגיעות במסגרת רשות רישוי. מה שהגיע היום הם מחייבות לפי צ' הכנת תוכנית עיצוב, כי הן בקשות שחורגות מקו אפס או קרובות לקו אפס. אלו מקרים גורים. רב מוחלט הבקשות שמגיעות לוועדה עובדות בנוהל הזה. מיטל להבי: עד כמה מטרים מגבול מגרש זה חייב להגיע לוועדה? הראלה אברהם אוזן: אנו מדברים על קו בנין קדמי וצ' אומרת שניתן לבנות בקו בנין קדמי עד אפס בכיפוף לאישור תוכנית עיצוב. למעט מקרה אחד של בן יהודה שיש שם מגדל ממ"דים.

מס' החלטה	התוכן
06/12/2023 3 - - 0022-23ב'	תא/תעא/צ/3366 - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון ברחוב וינגייט 25 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

דורון ספיר : אישרתי לפחות 10 מקרים.

אודי כרמלי: המטרה להגיע למצב בסוף פברואר שמרבית הגנים מוגנים בנוי, ילדים יושבים ומוגנים.

מיטל להבי: כל אחד מהגנים האחרים למיגון והיה שהוא לא מבקש קו אפס בחזית הוא עובר בוועדת רישוי? מה שמגיע לפה זה קו אפס בחזית.

אודי כרמלי: נכון, זה תואם תוכנית לגמרי.

מיטל להבי : אני תומכת. בסוף לא מדובר רק על הגנים העירוניים ותיכף נרחיב את השיח. הראלה אברהם אוזן : אנו לא נרחיב את השיח הוועדה תדון אך ורק במה שמונח בפניה.

מלי פולישוק : אפשר בתת קרקע וכך להיות פחות בלחץ

אודי כרמלי : לא מדויק, ע"פ פיקוד העורף זה לא מרחב מוגן תקני. תת קרקע שמאפשר מיגון זה לא התת קרקע רגיל. יש לזכור שתת קרקע לא שווה מיגון באופן אוטומטי.

מיטל להבי : בבניינים הבאים של מבני ציבור, צריך להשתמש בתת הקרקע רב שימושי גם כמקלט

אודי כרמלי : אין במדיניות שלנו לא לבנות בתת קרקע, היו הרבה פרויקטים ציבוריים שהשתמשו בתת קרקע. השיקול לבנות בתת הקרקע הוא תכליתי תקציבי ענייני של כספי ציבור.

חיים גורן: כשמביאים לוועדה מיגון יש לתושבים להתנגד?

אודי כרמלי : לא, זו לא הקלה, זה לפי התוכנית. רק התוכנית מחייבת אותנו לאשר תוכנית עיצוב ובצדק. אריאל שפילקה : כתות גן מחייבות שהמרחב המוגן יהיה במפלס הקרקע.

מיטל להבי : איפה זה כתוב?

אריאל שפילקה : היו לנו מקרים בהם בקשנו להכשיר מרחבים מוגנים בקומה מתחת למפלס הגן וסיטואציות אלו לא אושרו.

הדר רוטשילד : נערך הליך תכנון שעירב את כל גורמי התכנון וכל התוכניות אושרו ע"י פיקוד העורף בליווי אגף חינוך.

אלון שדה: מציג את התוכנית למבנה בשטח וינגייט 25, שכונת יד אליהו.

חיים גורן : בגלל שמדובר בקו אפס, יש הנחיות כיצד אמורה להיראות החזית?

אודי כרמלי : לא מגיעים לאפס בחזית, זה עד אפס בחזית, יש מרווח.

מיטל להבי : איזה גלאים יושבים בקומפלקס הזה ? איזה גופים יושבים בקומפלקס הזה? יש עוד גנים שיושבים על שטחים פרטיים, אני רוצה להבין את הכללים העירוניים במקום שבו נקבעו 120 גנים, מה המפתח שאומר שבמקום הזה אנו ממנים מיגון.

חיים גורן : זה לא דיון רלוונטי ונכון.

הראלה אברהם אוזן : אנו בתקופת בחירות, התבשרנו שהבחירות יתקיימו במועדם ב30 בינואר. אנחנו בוחרים בקפידה את הנושאים שמגיעים לוועדה המקומית, כי יש לנו את ההנחיות של מנהל התכנון והייעוץ המשפטי שהנחו אותנו במה אפשר לדון ובמה לא. הבקשות הגיעו כי הם טכניות בלבד. כל מה שהוועדה מתבקשת לאשר זו תוכנית עיצוב עם קו אפס ועם לא.

אם יש שאלות לעניין הבינוי של הממ"ד זה הזמן לשאול, כל מה שקשור לשימוש שנעשה במתחם ואילו גנים זה לא רלוונטי לדיון הזה וזה דיון שאינו יכול להתקיים.

דורון ספיר: מיטל, תפני לראש העירייה ותבקשי ישיבה דחופה לדון בנושא זה. אלו נושאים של מדיניות. זו וועדה שדנה בנושאים שמונחים לפניה, בתקופת בחירות היועצת המשפטית מצמצמת את הנושאים המובאים לדיון. מדובר בעיצוב הגנים בלבד.

מיטל להבי : באיזה סמכות מכניסים צ' בגן פרטי?

הראלה אברהם אוזן: הבהרתי את המצב המשפטי ואני חוזרת ומבקשת, פה לא יתקיים דיון של מדיניות זה לא חוקי וזה לא יקרה פה. נושא של מדיניות לא יתקיים בוועדה הזו, אנו בתקופת בחירות, מבקשת לא לתת תשובות. זו ועדה מקומית אם יש שאלות של בינוי בבקשה זה הזמן.

דורון ספיר : חברת המליאה ציפי ברנד תוכל לדבר לעניין העיצוב בסוף הוועדה?

הראלה אברהם אוזן : אנו מאפשרים לחברת המליאה לדבר בסוף.

חיים גורן: מה מצב הנראות של המיגון במרחב? בסוף אנחנו רוצים לשמור על איזשהו סטנדרט.

מיטל להבי: כמה מהשטח הפתוח נגרע ? לגבי עניינים עקרוניים בשימוש בתת הקרקע אני ממליצה לדון עם פיקוד העורף

דורון ספיר : אנו לא דנים בזה עכשיו. הוועדה היום עוסקת בעיצוב.

מילי פולישוק : האם נבדקה האפשרות במקום לבנות עוד מבנה מוגן לקחת את אחד החדרים ולהפוך אותו למוגן?

אלון שדה : לגבי עיצוב של הממ"מים אנו מדברים על בניה קונבנציונאלית כלומר בטונים שיהיו מחופים בטיח, לגבי המקרה הספיציפי של וינגייט, בחזית המגרש מאחורי הגדרות של הגן ילדים לא מנוצל ולא מזמין למעשה אנחנו יוצרים חזית חדשה לגן ויוצרים חזית מזמינה עם איזשהו חלון בממ"ד וקשר לרחוב שלא קיים כיום ועדיין לא נצמדים לבניין. תהיה רצועת גינות שקיימת כיום ומקווים שתמשיך להיות מטופחת ותיצור את החיץ בין הרחוב לגן, זה לעניין החזית.

אודי כרמלי : מה שהתייחסת זה נכון לשני המקרים?

אלון שדה : כן. לגבי השטחים לכל כיתת גן אנחנו מחויבים לספק 12 מטר רבוע מיגון נטו שזה יוצא ביחד עם הקירות והמבואה מגיע בערך עד 25 מ"ר ובמקרה הזה וכל שלושת ממ"מים כ60 מ"ר. שני הממ"מ

מס' החלטה	התוכן
06/12/2023 3 - 23-0022	תא/תעא/צ/3366 - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון ברחוב וינגייט 25 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

הקדמיים שבצד הימני נמצאים בשטח של נמצא בשימוש והממ"מ השמאלי הוא נמצא על חלק שמשמש כחצר אבל בחינה של השטח נמצא שזה המקום האידאלי.
מיטל להבי: מהו עובי קירות?
אלון שדה: עובי קירות חיצוניים בין 35 ל40 ס"מ תלוי בכמות קירות חיצוניים.
מילי פולישוק: מה התשובה לשאלה שלי?
אריאל שפילקה: המטרה היא לא לפגוע בכתות הגן המתפקדות במקרים מסוימים שלא מצאנו פתרון במסגרת החצר והחצר הפסיקה לתפקד כחצר הלכנו לחלופת ההתערבות במבנים הקיימים. שיפורי מיגון זה לא מרחב מוגן תקני. למעשה דרישות פיקוד העורף להקים ממ"מ תקני בתוך מבנה. שיפורי מיגון לא נותנים מענה תקני לחינוד.

בישיבתה מספר 0022-23 מיום 06/12/2023 (החלטה מספר 3) 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, חן אריאלי, חיים גורן