

**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 בניין משום הוספת מרחב מוגן חדש למבנה קיים ללא מיגון.

**1. מיקום:** פינת הרחובות פילדלפיה ואדירים



שקיפות, שמות הרחובות הסמוכים/ראשיים, צאה יסומן בקו שחור מקוקו).

טווס

**3. גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7321	יש לפרט	בחר פריט	137	יש לפרט
יש לפרט	יש לפרט	בחר פריט	יש לפרט	יש לפרט
יש לפרט	יש לפרט	בחר פריט	יש לפרט	יש לפרט

**4. שטח התכנית:** 1.618 דונם

מס' החלטה	התוכן
06/12/2023	תא/תעא/צ/2 - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון ברחוב פילדלפיה 6
5 - - '23-0022	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

## 5. מתכננים :

**אדריכל התכנית:** רועי יצחקי אדריכלים בע"מ

**מתכנן פיתוח ונוף:** רועי יצחקי אדריכלים בע"מ לחץ כאן להזנת טקסט

לחץ כאן להזנת טקסט

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

## 7. בעלות: עיריית תל אביב יפו

## 8. מצב השטח בפועל:

בשטח קיים מבנה המשמש כגן ילדים פעיל ללא מיגון

## 9. מצב סטטוטורי:

- 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:

- מוצעת תוספת מרחב מוגן תיקני בצמוד למבנה גן ילדים קיים, ללא שינוי או תוספת שימושים, התוספת תיבנה בחזית לכיוון רחוב פילדלפיה.
- עקרונות הפיתוח אינם משתנים מהמצב הקיים.

### 10.2. נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ- 1 קומות ועד 1 קומות.

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

**תכסית: כ- 1.5 % נוספים למצב הקיים, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.**

### 10.3. קווי בניין:

**קו בניין** קידמי כלפי מגרש רחוב פילדלפיה ציבורי: 0 מטר

**קו בניין** צידי כלפי מגרש פרטי: 2.5 מטר

**קו בניין** אחורי כלפי מגרש פרטי: 3 מטר

**קו בניין** קידמי כלפי מגרש רחוב אדירים ציבורי: 0 מטר

### 10.4. טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ	36.5	1.5	38	400
אחוזים				

התוכן				מס' החלטה	
תא/תעא/צ/2) - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון ברחוב פילדלפיה 6				06/12/2023	
דיון בעיצוב ארכיטקטוני				5 - - '23-0022	

60	614.99	24.4	590.59	מ"ר	זכויות בניה
10	1	1	1	קומות	גובה
40	3.5	3.5	3.5	מטר	
970.8	454.58	24.4	430.18	תכסית במ"ר	

### 10.5. הדמיות המבנים



מצב קיים



מצב מוצע

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2 - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון ברחוב פילדלפיה 6	06/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - - '23-0022

10.6. תכנית פיתוח השטח



11. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

11.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

**כניסות:** כניסה מרחוב פילדלפיה 6

**קומת הקרקע:** תוספת בקומת קרקע לכיוון רחוב פילדלפיה, מרחב מוגן בתכסית של 24.4 מ"ר.

- **מערכות:** ללא שינוי במערכות קיימות, לא תבלוטנה מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2) - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ומעון ברחוב פילדלפיה 6 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/12/2023 5 - - '23-0022