

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 הבניה 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 לתאם מראה חזית בנין אשכול הגנים.

1. מיקום: רחוב מלצ'ט 29



מפת התמצאות (הצגת המגרש על גבי תצ"א ממערכת GIS הכוללת: שכבת ייעודי קרקע בשקיפות, שמות הרחובות הסמוכים/ראשיים, סימון הקו הכחול על כל מגרש יעודי הקרקע - בצבע כחול בשלמותו, תחום האיתור של ההקצאה יסומן בקו שחור מקווקו).

2. כתובת: אשכול גנים מלצ'ט 29

3. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7429	יש לפרט	בחר פריט	17	יש לפרט

4. שטח התכנית: 1.855 דונם

5. מתכננים:

אדריכל התכנית: טובי גל

מס' החלטה	התוכן
06/12/2023	תא/תעא/צ/5 - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ברחוב מלצ'ט 29
1022-0023-ב' - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

7. בעלות: עיריית תל אביב-יפו

8. מצב השטח בפועל:

מבנה אשכול גנים מלצ'ט.

9. מצב סטטוטורי:

- תכנית 2720 – "לב העיר"

- 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 ראיה 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:

- בנית תוספת מגדל ממי"מים

10.2. נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ- 4 קומות ועד 4 קומות.

גובה: כ- 16 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

10.3. קווי בניין:

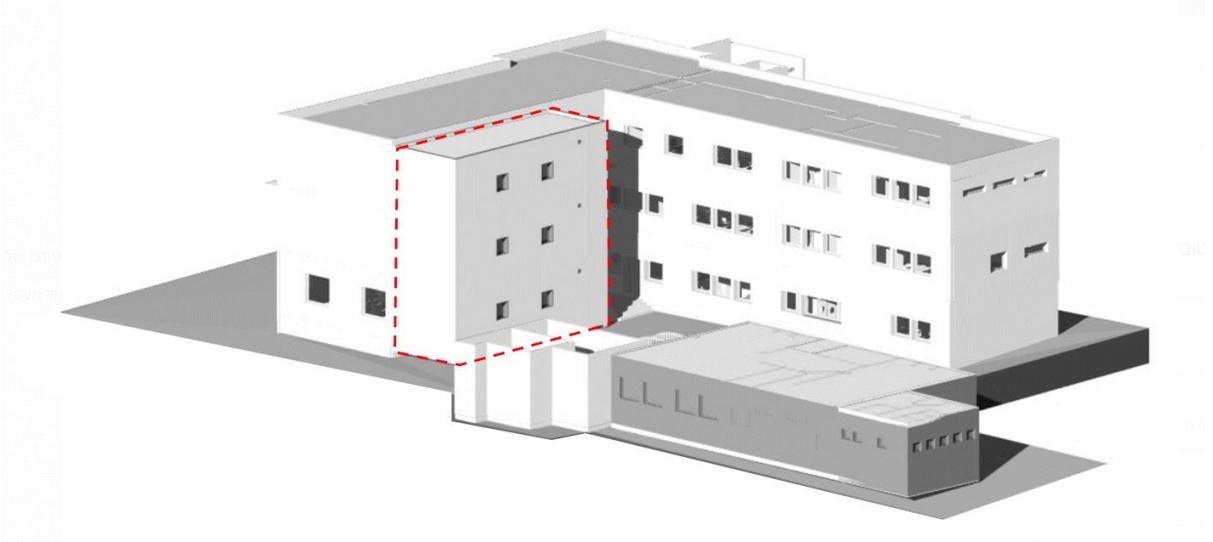
קו בניין צפוני כלפי מגרש ציבורי: 0 מטר

קו בניין מערבי כלפי מגרש פרטי: 2.5 מטר

קו בניין דרומי כלפי מגרש פרטי: 2.5 מטר, כלפי מגרש ציבורי: 0 מטר

קו בניין מזרחי כלפי מגרש ציבורי: 0 מטר

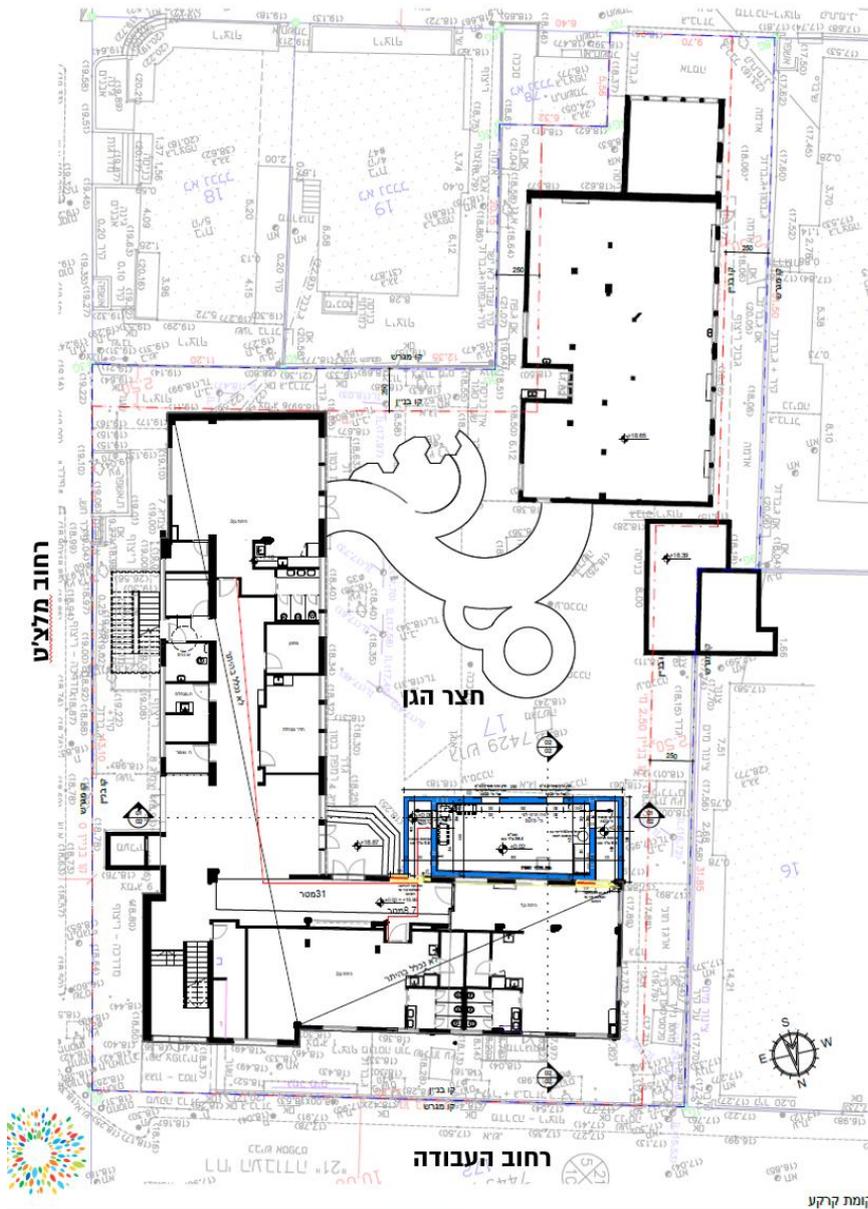
10.4 הדמיות המבנים



תיאור המוצג

10.5 תכנית פיתוח השטח

תכניות קרקע



מס' החלטה	התוכן
06/12/2023	תא/תעא/צ/5 - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ברחוב מלצ'ט 29
10 - - 23-0022	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

11. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

11.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

כניסות: ללא שינוי

קומת הקרקע:

- מערכות: לא תבלוטנה מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.

11.2. פיתוח השטח

עצים וצמחיה: יש לפרט לגבי סקר עצים או הנחיות האגרונום (שתילה, העתקה, עקירה).

הוראות לשתילת צמחיה ונטיעת עצים: עומק מינימלי כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת בעומק

של לפחות 1.5 מ'

- חצרות: לפי יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.

גדרות ושערים: אין שינוי

11.3. מתקנים ומערכות

אין שינוי

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:

לאשר את תכנית העיצוב.

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

טובי גל: מציגה את מלצ'ט 29 תוכנית עיצוב

מיטל להבי: מתוכנית העיצוב נראה שהאגף הימני של גן הילדים עומד ריק.

טובי גל: זה לא ריק, יש שירותים ומטבחון. המרחק לממ"ד אושר על ידי פיקוד העורף עד 40 מ'.

מיטל להבי: צריכים לצאת בהנחיה שהילדים הבוגרים יהיו במרחקים הגדולים יותר.

מאיה נורי: האידאל הוא שלכל גן יהיה ממ"ד ולא ממ"ד משותף

מיטל להבי: בתיאור של הפרויקט נאמר שהמיגון המוסדי בשטח מינימלי של 15 מטר

טובי גל: 12-15 זו ההגדרה

מיטל להבי: כמה כיתות גן נכנסות לממ"ד וכמה גורעים מהחצר?

טובי: בערך 50 מ"ר

מילי פולישוק: כמה זה נגרע מהחצר?

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/5) - תכנית עיצוב למיגון גן ילדים ברחוב מלצ'ט 29	06/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	10 - - 2023-0022

טובי גל : פחות מרבע.
מיטל להבי : צריך לשקול גם הקמת ממ"ד בבניין בן קומה אחת הנמצא בחצר המשמש לכנסים.
מלי פולישוק : יש אפשרות לבנות ממ"ד גני ילדים בהקלה לכל דבר שצריך את המיגון הרעיון הוא לקצר את התהליכים. אומר מה"ע שאני יכול לבנות במהירות יכול להיות במקום שיש מספר מבני ציבור ויבנו ממ"ד זה לא שינוי מדיניות זו אותה מדיניות של הממשלה ושל הועדה כדי לתאם את המיגון הכולל של אותו דבר שלא יתחילו לבנות את הממ"ד וכדאי כן לראות כללית את האפשרויות השונות.
מיטל להבי : כל התוכניות הללו מוגשות מתוקף צ' ?
חיים גורן : האם נעשה חשיבה האם כדאי להוסיף עוד ממ"ד בחצר או לא?
דורון ספיר : קודם כל נאשר את כל מה שהונח לפנינו. פה אחד אושר.
מיטל להבי : יש להתייחס גם לגילאי 0-3 גם שיושבים בשטח עירוני וגם שאינם בשטח עירוני. אבקש לקיים דיון מקצועי אצל מהנדס העיר בעניין הזה.
דורון ספיר : פנו אלינו בנושא המיגון בחסותך, המקרים הללו נפנה לצוותים המקצועיים. כרגע אנו לא דנים בזה בהתאם להנחיות היועצת המשפטית.
אודי כרמלי : יש כאן אנשים שלא ישנו לילות, תוך 3 שבועות הקימו את התוכניות הללו למיגונית ואני מודה להם אישית.
מיטל להבי : יהיה יפה שנקבל את כל רשימת הגנים שאושרו, אין עוד עירייה שעשתה כזו עבודה.

בישיבתה מספר 0022-23 ב' מיום 06/12/2023 (החלטה מספר 10) 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, חן קראוס, חיים גורן, מיטל להבי, מאיה נורי