

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 0020-17
כ"ב אלול תשע"ז 13/09/2017 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

השתתפו ה"ה:	הרב נתן אל נתן ארנון גלעדי אסף זמיר שמואל גפן אהרון מדואל ליאור שפירא, עו"ד	סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	הראלה אברהם אוזן, עו"ד אודי כרמלי, אדרי' ריטה דלל, אינג' אילן רוזנבלום, עו"ד רינה בר און דרור לוטן	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע עוזר מ"מ ראש העירייה היחידה למניעת דלקות ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח
חסרים:	מיטל להבי ראובן לדיאנסקי, עו"ד כרמלה עוזרי שלמה מסלאוי איתי ארד פנקס	סגן ראש העירייה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים	מלי פולישוק, עו"ד	משרד האוצר

**מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה**

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 17-0020
כ"ב אלול תשע"ז 13/09/2017 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אשכול גנים ומרכז אביבית פעמוני בבלי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	1	.1

דיווח על תכניות שאושרו :
תא/מק/4376 - בית אשל 17-25 507-0185538

בכבוד רב,

אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

התוכן	מס' החלטה
תא/1770/3 - אשכול גנים ומרכז אביבית פעמוני בבלי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13/09/2017
	1 - 0020-17'ב'

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

מיקום: מגרש בייעוד מבני ציבור, בקצה הדרום-מזרחי של רחוב בבלי



כתובת: רח' 1318

גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
36, 33, 23	-	חלק	מוסדר	6107

שטח התכנית: 2.115 דונם

מתכנן: אדריכלות: טלי טרון – פרטים אדריכלים

אדריכלות נוף: ד. מרגלית אדריכלות נוף

יזם: הוועדה לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב

מצב השטח בפועל: מגרש ריק, לא קיימת בניה בשטח המגרש.

מצב תכנוני קיים:

תכנית צ' (ציבורי), תכנית תא/1770 א'

מצב תכנוני מוצע:

אשכול גנים הכולל 5 כיתות גן ב-2 קומות (3 כיתות בקומת הקרקע ו-2 כיתות בקומה מעל קומת הקרקע). בנוסף בקומה מעל אשכול הגנים מתוכננת קומה עליונה לשימוש מרכז אביבית המתפקד כמרכז טיפולי לילדים. המבנה מתוכנן בחלקו הצפון מערבי של המגרש על מנת לצמצם את שטחי המבנה ולאפשר בניה עתידית בצדו המזרחי של המגרש ומימוש אחוזי בניה שלא נוצלו בשלב בניה זה. הכניסה הראשית לאשכול הגנים תהיה משביל הגישה מרחוב פעמוני והכניסה למרכז אביבית תהיה מרחוב 1318. גובה המבנה המתוכנן הוא כ-15 מ', כולל מבנה חדר המדרגות היוצא אל הגג.

טבלת נתונים:

נתונים	מוצע	תכנית צ'
שטחים עיקריים	895 מ"ר	4,230.82 מ"ר
אחוזי בניה	21.1%	200%
שטחי שירות	612 מ"ר (20.6%)	2,961 מ"ר (70%)
מספר קומות	3 קומות	
גובה המבנה	16 מ'	עד 40 מטר

הדמיות המבנים

מבט מן הכיכר



מבט לכניסה לאשכול הגנים



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. **תיאור כללי** – מבנה בן 3 קומות הכולל אשכול של 5 גנים ומרכז אביבית בקומה שניה.
 - גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:
 - גובה המבנה המוצע 15 מ מעל מפלס הרחוב, כולל יציא שרות לגג.
 - קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תכנית צ' ותכנית 1770 א'.

קו בניין צפוני לחזית רחוב 1318	קו 0
קו בניין מזרחי (גובל בשטח מגורים)	2.5 מטר .
קו בניין דרומי (גובל בשצ"פ)	קו 0
קו בניין מערבי (גובל בשצ"פ)	קו 0

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – שימוש עיקרי בטיח, בגוונים בהירים (עם מוספים לעמידות גבוהה בשל הקרבה לים), בשילוב מצללות HPL וזכוכית. חומרי הגמר יוצגו לאדריכל העיר ויאושרו במסגרת היתר הבניה.
- ב. **הצללות** – הצללת החצרות והגגות הפעילים תעשה באמצעות מפרשי הצללה, ולוברים אנכיים בגמר HPL יתר התקנות בדבר הצללות ע"י תכנית צ'.
 - הצללת החלונות הפונים לכיוון דרום, מזרח ומערב ישולבו עם מבנה החזיתות המוצעות ויאושרו ע"י אדריכל העיר.
- ג. **שילוט** - בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.
- ד. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג**
 - גגות המבנה החדש יטופלו על פי קובץ ההנחיות לעיצוב מבנים של עיריית תל אביב. בהיקף הגג יתוכנן מעקה בחומר וצורה המתאימה לחזית המבנה.
 - המערכות הטכניות יתוכננו באופן מרוכז ויבוצעו באופן שלא יבלטו מעבר למעקות המבנה.
 - הצללת גג פעיל במידה ויבוצע, תשולב במעטפת המבנה ותאושר על ידי אדריכל העיר בשל היתר הבניה.

ה. כניסות המבנים

- הכניסה לאשכול הגנים תהיה מוגבהת ממפלס שביל הגישה ב- 70 ס"מ (על מנת להשתלב במפלס אחד עם חצרות הגנים), ותשולב מדרגות ורמפת גישה לנכים. הכניסה למרכז אביבית תהיה ישירות ממפלס הרחוב.
- מפלס חדר האשפה הפונה לכיוון שביל הגישה הראשי יתואם עם גבהי הפיתוח המתוכננים בשטח, לגישה נוחה לאיסוף האשפה.

1.3 נגישות

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

1.4 מערכות:

- קווי ביוב וקווי תשתית תת קרקעית, יתוכננו ויבוצעו על פי הנחיות ותאום של אגף התשתיות, דרישות ח"ח, הל"ת וכדומה.

2. בניה בשלבים:

- כל הפרויקט יבנה בשלב אחד.
תתכן בניה עתידית בשטח הנותר במגרש לניצול שטחי התב"ע.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח:

- א. בחצרות גני הילדים ישולבו משחקי חצר וארגז חול ע"פ הנחיות אגף החינוך
- ב. בחצרות הגג בקומה הראשונה ישולבו מתקני חצר, ארגז חול ע"ג מצעי גומי ע"פ תקן ודרישות אגף החינוך.
- ג. הוראות הכוללות:

- מי נגר - מינימום חלחול טבני 15% משטח המגרש
- גדרות – יתוכננו בהתאם לתוכנית צ.
- אשפה – פתרון איסוף ופינוי האשפה ישולב כחלק אינטגרלי מהמבנה. (ע"פ נספח האשפה המצורף).
כמות פחי האשפה יתוכננו ע"פ הנחיות ותיאום עם אגף התברואה .

4. 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.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
מומלץ לאשר את תכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0020-17ב' מיום 13/09/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דרור לוטן: מינהל החינוך מבקש את אישור הוועדה במסגרת תכנית עיצוב להקים אשכול גנים בשכונת בבלי, הצורך הדחוף נובע מכך שיש התפתחות מאוד גדולה בשכונה, אנחנו מדברים על אשכול גנים של 5 כיתות ומעליו יוקם מרכז לגיל הרך שנקרא "אביבית".

אדר' טלי טרון: (מצגיגה את התכנית) בצילומי מצב קיים המגרש ריק, ברקע מבני המגורים הקיימים והמבנה הגבוה על רח' 1318 ורח' שטיינמן. התכנסנו לצד המערבי של המגרש, התכנון משאיר אופציה לבנייה עתידית בצד הזרחי של המגרש, מתוכננים 3 גנים בקומת קרקע ו-2 בקומה העליונה. בקומה השלישית, נמצא מרכז "אביבית" עם כניסה נפרדת ממפלס הרחוב.

ארנון גלעדי: איפה הבניינים הכי קרובים?

אדר' טלי טרון: עתידים להיבנות עוד 3 מגדלים. הגישה אל הגן תהיה בהמשך של רחוב פעמוני. המבנה ממוקם בצמוד לקוי הבניין.

ארנון גלעדי: יש גם כניסה ליד המעגל תנועה, דהיינו החנייה צריכה להיות באיזשהו מקום?

אדר' טלי טרון: זו הכניסה לקומה השלישית, מבנה עצמאי של מרכז "אביבית", יש סנכרון בין שני המבנים. הקרבה של הגנים היא למעגל תנועה, יש שתי הורדות של ילדם, כדי לא לעצור את התנועה במעגל.

ארנון גלעדי: האם ההורים יצטרכו לחצות צומת.

מלי פולישוק: אי אפשר לעשות כיכר בקצה הרחוב?

אדר' טלי טרון: יש קצה דרך ציבורית וזה המצב הנתון. מי שרוצה להחנות יש חנייה צמודה לגן.

נתן אלנתן: לבדוק שוב מול אגף התנועה את נושא החנייה בו ניתן להקצות מספר מקומות חנייה נוספים של "נשק וסע". לבדוק אפשרות להוסיף כיכר בדרך ללא מוצא.

אדר' טלי טרון: צמצמנו את הגן ל-3 קומות. לא נוהגים לעשות חניות על מגרש חוס. המבנה מהכיכר יושב בשתי החזיתות על קו 0 כדי לאפשר בנייה עתידית.

ארנון גלעדי: תכנון העיצוב יפהפה וטוב, אבל המיקום הוא מיקום קטסטרופלי הוא יגרום לפקקים, מדובר ב-5 כיתות גן, כל כיתה היא 30 ילד לפחות. הדבר יגרום לבעיית תנועה. צריך לחשוב על איכות החיים של תושבי השכונה חוץ מהחינוך, היציאה בשעות הבוקר תהיה בעייתית, ההורדה היא באמצע כיכר התנועה.

אסף זמיר: התכנון והמבנה מוצלחים, גן ילדים לא על כביש ראשי, יש לנו גני ילדים על כבישים ראשיים והם בסדר גמור. אני מבין את החשש שלכם לגבי החנייה, אבל הזמן חשוב, ואין הרבה אופציות. ישבו הרבה מאוד עם אגף התנועה לגבי מיקום הגן, זה נכון ששכונת בבלי היא שכונה סגורה, אני ממליץ לאשר את התכנית ובמידה והיו שינויים במיקום החנייה בעקבות בדיקה הם יוטמעו בתוכנית.
נתן אלנתן: אני מציע לקבל את ההצעה של אסף זמיר, לאשר את התכנית.

הועדה מחליטה

לאשר את תוכנית העיצוב ע"פ המלצת הצוות.

בעד: אסף זמיר, ליאור שפירא, נתן אלנתן,

נמנע: ארנון גלעדי

משתתפים: נתן אלנתן, אסף זמיר, ליאור שפירא, ארנון גלעדי