



8. **מצב השטח בפועל:** המגרש היום כולל מבנה כיתות גן בחלק הדרום מערבי, שביל מעבר הולכי רגל משלום אש לקהילת אודסה, וחניה צפונית לשביל קהילת אודסה.

9. **מדיניות תכנונית קיימת:**

- תכנית תא/תעא/1203ב'1) – "מבני ציבור שלום אש"
- תכנית תא/1203 ב – תכנית לאיחוד וחלקה מחדש
- תא/מק/צ' - 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:**

התכנון המוצע כולל הקמת ב"ס "גיל" למתבגרים עם אוטיזם בגילאי 12-21, ביתן שומר ואולם ספורט בחלק הצפוני של המתחם. המבנה הראשי בן ארבע קומות וכולל 18 כיתות ח"מ חדרי ספח ועזר עפ"י פרוגרמה משרד החינוך. בחלק הצפוני של תחום בית הספר מתוכננים אולם ספורט וסטודיו וכן חדר טרנספורמציה. התכנון המוצע כולל פיתוח והסדרת הכניסה המזרחית, הקמת ביתן שומר על דרך שלום אש ומסתור אשפה. בשלב ב ניתן יהיה לתכנן מבנים ציבוריים בחלק הדרומי של החלקה, כולל מעבר ציבורי לרחוב שטרית בכור.

10.2. **נתונים נפחיים:**

**מספר קומות:** מ-1 קומות ועד 4 קומות.  
**גובה:** כ- 19.40 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.  
**תכסית:** כ- 72%, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

10.3. **קווי בניין:**

קו בניין מערבי כלפי רחוב שלום אש : 0 מטר  
קו בניין מערבי כלפי מגרש פרטי : 2.5 מטר  
קו בניין צידי צפוני כלפי מגרש פרטי : 2.5 מטר  
קו בניין דרומי כלפי רחוב שטרית בכור : 0 מטר  
קו בניין אחורי מזרחי כלפי מגרש פרטי : 3 מטר

**טבלת השוואה:**

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
אחוזים	4%	68%	72%	270%
מ"ר	255	4,881	5,136	19,194 מ"ר
קומות	1	4	4	10
מטר	3.5	19.40	19.40	40 מטר
תכסית במ"ר	255	1725	1,980	4,265 מ"ר

10.4. **שלביות:**

בניית מבנה בית ספר בן 4 קומות, ביתן שומר ואולם ספורט. תא השטח הדרומי לתכנון בעתיד: הריסת כיתות גן קיימות, בניית מבנה ציבור בחלק הדרומי של המגרש ויצירת מעבר להולכי רגל משביל קהילת אודסה לשטרית בכור, אופציה לתכנון שני מבנים ומעבר במרכז. התכנון המוצע כולל פיתוח והסדרת הכניסה המזרחית.

10.5. הדמיות:





### 10.8 תכנית תנועה



#### 11. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

##### 11.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

**כניסות:** הכניסה הראשית למתחם בייס "גילי" הינה מרחוב שלום אש מכיוון מזרח, כניסות ראשיות למבנה ביה"ס ואולם הספורט תהיה דרך מגרש הספורט. מפלס הכניסה הקובעת למבנה ביה"ס יעמוד על 16.60 מטר, אולם הספורט 18.50 מטר. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר. בנוסף מתוכננת כניסה רכבי חירום ושירות מכיוון מערב.

**קומת הקרקע:** מתוכנן מבואת כניסה, 5 כיתות ח"מ, מנהלה, דירת הכשרה, ממ"מ חדרי עזר וספח בהתאם לפרוגרמת משרד החינוך  
 חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג: מתוכנן מאגר מים, מערכות מיזוג, אינסטלציה וחשמל, והכנה למערכת תאים פוטו-וולטאים.  
**מערכות:** גגות המבנים יטופלו ע"פ קובץ ההנחיות לעיצוב מבנים של עיריית תל אביב. בהיקף הגגות הטכניים ימוקם מעקה בנוי לחזית המבנה, בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעבר למעקות המבנים, למעט מאגר המים.  
 ע"ג אולם הספורט המיועד יבוצעו הכנות למערכת תאים פוטו-וולטאים עפ"י הנחיות רשות הפיתוח הכללי.  
**חומרים:** טיח, בטון, אלומיניום, זכוכית חיפוי קל. חומרי הגמר יאושרו במסגרת היתרי הבניה.  
**מרפסות:** בכל קומה מתוכננת מרפסת כמרחב רגיעה קומתי לשימוש תלמידי ביי"ס.

## 11.2. פיתוח השטח

**עצים וצמחייה:** בתחום ביי"ס יעקרו עצים, וינטעו עצים באיזורי השהייה, ולאורך רחוב שלום אש.  
**הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים:** פיתוח בהתאם למתואר בתכנית. הקמת מגרש ללא קירוי.  
**עצים לשימור:** במגרש בוצע סקר עצים. עצים לשימור יסומנו ויוגנו במהלך העבודות.  
**הצללות:** הצללת המבנה והכניסה ע"י המבנה עצמו, הצללת הכניסה ע"י הקומה מעל קומת הקרקע.  
**חצרות:** מתחם ביי"ס כולל אזורי חצרות שונים, נוסף מרפסות קומתיות ישמשו כחצרות ביי"ס, יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.  
**גדרות ושערים:** גדר היקפית מוסדית, בחלק הדרומי תתוכנן גדר גבוה למניעת טיפוס. שער הכניסה לרכב יתוכנן כשער נגרר, במקביל לשערי כניסה וחירום במתחם, בהתאם לתכנית צ'.  
**תיעול ואיגום מי נגר:** פיתוח מתוכנן יכלול איזורי גינון לטובת חילחול טבעי, מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש

11.3. **מתקנים ומערכות:** קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו באופן שלא יפגע באפשרות בינוי עתידית. גמל מים, כמוצג בתכנית, הידרנטים וברזיות לשתייה ע"פ דרישות שרותי הכבאות, הלי"ת וחוזר מנכ"ל משרד החינוך בחלק הצפוני של המגרש ישולב חדר טרנספורמציה.

11.4. **אצירת אשפה:** פתרון האשפה ישולב בתחום המגרש, מיקום ביתן אשפה יתוכנן כחלק מביתן השומר, כניסה מזרחית כמות פחי אשפה יתוכננו על פי הנחיות אגף תברואה.

11.5. **תנועה וחנייה:** עפ"י תכנית תנועה מתוכנן איזורי המתנה לרכבי הסעות ביי"ס לאורך רחוב שלום אש, הורדה והעלת נוסעים תבוצע במתחם ביי"ס (מגרש הספורט).

11.6. **נגישות:** תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

11.7. **שילוט:** בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

11.8. **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.

## 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 משולבת:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

התכנית הנה עדכון לתכנית עיצוב מאושרת, מומלץ לאשר את התכנית.

1. הקמת חדר הטרנספורמציה כמבנה נפרד מעל הקרקע יהיה בכפוף לאישור הוועדה המקומית.
2. תנאי להוצאת היתר בניה לחדר הטרנספורמציה יהיה קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 10020-19ב' מיום 04/12/2019 תיאור הדיון :**

תמיר קהילה : עדכון לתוכנית עיצוב לכל שטח המגרש החום. לפי התוכנית עיצוב המקורית אפשר היה לבנות 3 מבנים ובגלל השינוי בצורך העירוני לשימושים הציבוריים, מוצגת תכנית זו. נורית אבי שפירא מנהלת ביי"ס גיל : ביי"ס גיל נותן מענה על רקע האוטוים לגילאי 21-12. בבי"ס הקיים כל הכתות שופצו וחולקו וחלק מכתות ביי"ס לא תקניות. אין לנו כתות ספח. יש בעיות קשות בתשתיות ביוב וכד'.

אורית בן אסא : בשלב הראשון מבקשים לבנות ביי"ס בהדר יוסף והאתר בבי"ס גיל יוכשר לתלמידים אוטיסטים

נורית אבני שפירא : בשנה הבאה יגיעו 17 תלמידים נוספים ואין לנו מקום. עמיחי שגיא מאדום אדריכלים מציג את העידכון במצגת.

אופירה יוחנן וולק : חדרי ספח הם בנפרד מכתות אם?

עמיחי : כן בנפרד.

אופירה יוחנן וולק : מדוע שבילי האופנים הם בצד של ביי"ס ולא ממול? האם יש עוד מוסדות ציבור באזור ויהיה עומס של התחבורה?

רועי אלקבץ : יש דרישה בשכונה לגני ילדים האם תוכנית העיצוב משאירה מקום לנושא? ראובן לדיאנסקי : הדר יוסף רוצה ביי"ס כזה אבל האם תא שטח הזה מיועד ונכון לאזור הזה? ראו לדוגמא "בית ונצואלה". לכאן מגיעים 120 תלמידים שאומר 30 מיניבוסים באותה שעה. מדובר על 30 מיניבוסים והם עומדים ומחכים וכך נחסמת כל התנועה. הדבר יוסף עומס תחבורתית, הרחבה מכילה 4 מיניבוסים וזה לא מספיק כאשר מחכים עוד מיניבוסים. זה יצור עומס אדיר על השכונה. דיברתם על מסמך מדיניות אבל בהדר יוסף. אפשר לשמור את המקום לגני ילדים וכן הלאה.

מיטל להבי : יש מחסור בגני ילדים באזור. וכן הצעתם מקום לגני ילדים למה השלבויות דוחה את הקמת גני ילדים? בהיתן ויתנו להקים גני ילדים הם שירות שכונתי. למה מוסד כזה עירוני לא מבצעים את הכניסה שלו מרחי' שטרית מאשר כך שלא יכנס מהשכונה ולא יכביד על התנועה בשכונה. עשינו מאמצים לשמור מורים בעיר ע"י הקצאת זכות חניה וגם דיור למורים המצוקה תהיה גדולה למורים. האם נבחנו חלופות למיקום?

מלי פולישוק : אולם הספורט קרוב לבתי המגורים מה המרחק? האם יש כניסה נפרדת מהבי"ס לאולם? בשטח של 7 דונם למה לא מנצלים תת קרקע?

שוורץ יעקב יו"ר ועד הדר יוסף : הדר יוסף עומדת להיות עם הרבה זוגות צעירים וצריך יותר גני ילדים. תבואו לעשות סיור במקום.

אריה בכר-תושב השכונה ואני מדבר בשם 1400 תושבים שחתמו על עצומה. הרצון של התושבים לקבל גני ילדים ובתכנון הנוכחי רואים שאין אפשרות. בפגישה לידוע התושבים היו גני ילדים ובוטלו כי ראינו אם בונים ביי"ס כל השטח מדרום הופך להיות לא נגיש לגני הילדים. אם אולם הספורט היה נבנה בצד הדרומי יש אפשרות גישה משטרית. נפנה את כל שלום אש ונוכל למקם גם גני ילדים.

ע"פ תוכנית תנועה מתוכנן אזור המתנה להסעות ביה"ס לאורך שלום אש. 164 תלמידים עם מיניבוסים והשאלה איך בכביש דו סטרי יעמדו כל כך הרבה כלי רכב? קשה מאוד לקבל מהעיריה מידע, אין שקיפות לגבי מה יבנה שם. אני מבקש שתעשו סיור במקום זה לא מתאים לשכונת הדר יוסף ואנחנו לא נגד ביי"ס לילדים אוטיסטים עם כל מה שנלווה אליו.

**תשובות :**

תמיר קהילה : יש דיאגמרה בצד של התשריט, ורק השטח הזה הוא מה שמוצג כאן בפירוט. בכל השטח החום נשמרת האפשרות לבנות גני ילדים לפי צרכים עתידיים ולפי מה שמאפשרת תוכנית צ'. אפשר לבנות מס' מעונות יום, גני ילדים או כל דבר אחר. מציג את התנועותיות במצגת גם לגבי שביל האופניים. המדיניות יוצאת לדרך, להזכירכם זהו תהליך שלוקח הרבה זמן, יזום המסמך נעשה בשילוב עם התושבים.

המרחקים בין ביי"ס ואולם הספורט לבין הבניינים הצמודים הם 10 מ'. תוכנית צ' מאפשרת 3 מ' ולוילות יש 7 מטר סה"כ המרחק נשאר 10 מ' בין וילות מצד אחד ובנין של עד 4 קומות מצד שני. היום נושאים שמקודמים כמו תמ"א 38 בין בניינים של עד 9 קומות יש מרחקים של 8 מ' . אלעד דמשק : מגרשים חומים בעיר הם הקרקע מאוד יקרה ולנצל את המגרשים הללו לטובת חניה לא ממומלץ.

אופירה יוחנן וולק : אני נתקלת פעם אחר פעם במורים שאין להם איפה להחנות. לצאת בשעה 6 בבוקר ולהגיע לבית ספר ולחפש חניה 45 ד' גם לא סביר . אני מבינה שזו הקרקע הכי יקרה בעיר אבל יש בעיה עם מורים שלא רוצים להגיע לעיר בגלל שאין חניה. אסף הראל : יש חניון מאוד גדול שעומד ריק מעבר לכביש.

אגף התנועה אירה זילברמן: שביל האופנים לאורך הדר יוסף נמצא בהליכים משפטיים ולכן לא נדון בו.

מבחינת גישה למגרש רח' שטרית הוא כביש ראשי שקרוב לצומת פנחס רוזן, ועל גבול המגרש מתחיל שיקוע של הצומת. לכן כל גישה לא מתאפשרת כי היא יוצרת קונפליקטים גדולים לכן אנחנו נשענים על רחוב שלום אש. לא מאפשרים כניסות מרח' פרטיים. אלעד דמשק: יש שיקוע קיים שהנתיב הוא נתיב אחד.

אירה זילברמן: בנוסף לאורך רחוב שטרית תעבור רכבת קלה שזהו עוד נדבך לקושי. כיום מגיעים 38 רכבים וצפוי להיות גידול 10-15 רכבים סה"כ 50 רכבים. מבחינת הכלה של המקום (מציגה את מקומות העלאה והורדה על גבי תשריט) 4 מקומות במגרש סה"כ 8 מקומות למשך שעה כדי לסייע לעומסים. אסף הראל: למה רק 4 מקומות ולא יותר.

אירה מח' תנועה: 8 מקומות לאורך הרח' כאשר הם רק להמתנה כאשר נכנסים ומורדים ונוסעים. ראובן לדיאנסקי: אז איפה יעמדו 30 רכבים, תראו מה קורה בבית ונצואלה. אופירה יוחנן וולק: בית ונצואלה שונה זה בית ספר עם מוגבלויות כאן אלו ילדים אוטיסטים שיורדים יותר מהר.

ראובן לדיאנסקי: 4 רכבים + 8 שממתינים איפה יעמדו עוד 30 רכבים? ליאור שפירא: יש הכרח אדיר לבית ספר מהסוג הזה ובכל שכונה הדבר יגרום לבעיית תנועה. ראובן לדיאנסקי: אין לי את האפשרות לראות מה אפשרויות הנדלונות בעיר כדי לדעת איפה נכון להקים את ב"ס.

אודי כרמלי: לכן יש את המלצת מה"ע.

אסף הראל: האם כל ב"ס מתחיל ומסיים באותה שעה

מנהלת ב"ס: כולם מתחילים ומסיימים באותה שעה

אלחנן זבולון: הכניסה לב"ס היא תוך כדי סיבוב ויש קו הפרדה רציף ומספיק רכב אחד שיחסום את הרחוב.

מיטל להבי: איך נענה למורים כאשר יש שם תקן אפס.

אורלי אראל: זו מדיניות העיריה השאלה צריכה להיות מופנה אל הנהלת העיריה כאשר יתנו הנחיה נשנה אותה.

אורית בן אסא: נאתר מגרש אחר לגני הילדים ומעונות.

ליאור שפירא: התבקשתי לעשות סיור ולאור ההנחיות החדשות אני מתנגד לסיור ונערוך הצבעה כי זה נושא חשוב לקדם כמה שיותר מהר.

#### הצבעה לגבי הסיור:

בעד: מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי ואסף הראל

נגד: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ ואלחנן זבולון  
לפיכך נדחית ההצעה לקיים סיור.

ראובן לדיאנסקי: חייבת להיות תוכנית מדיניות לאזור ולשטחים הציבוריים.

אודי כרמלי: מתגבשת מדיניות שטחי ציבור באזור.

ראובן לדיאנסקי: יש נוהל של גיבוש תוכניות מדיניות, ובהדר יוסף לא נעשתה תוכנית שעוסקת במדיניות. איך רואים את הדר יוסף בעוד 30 שנה קדימה, השכונה עומדת להתרחב בעוד 2000 יח"ד לפחות.

אודי כרמלי: זה כבר מותנע ובעבודה.

תמיר קהילה: מתחיל בעוד שבוע.

אודי כרמלי: בדיוק בשביל זה יש תוכנית מתאר. אנחנו נמצאים בידיעה ברורה מה הקיבולות וכד', יש

הבדל בין מדיניות לתוכנית המתאר. אף מגרש חום לא מוקצה בלי דיון מעמיק מה צורך וכן הלאה.

אופירה יוחנן וולק: מה בנוגע לגני הילדים התושבים אומרים שיש צורך גדול יותר. בנוסף מה יהיה שחלק מהשטח לא היה נגיש? האם אנחנו משאירים שטח חום שהוא יקר שלא יהיה נגיש?

אודי כרמלי: (בשקופית מס' 3,4) במצגת מצביע כי רצינו להקים אשכול גנים ילדים ואז משיקולים של

פיזורים ראו שאין צורך. אנחנו מראים לכם את כל המגרש שינוצל בעתיד. זה כן על שלום אש וזה נגיש. אופירה יוחנן וולק: גני ילדים לא כולם מגיעים עם אופנים, יש כאוס מוחלט הורים אין להם איפה

להחנות.

אודי כרמלי: הרבה הורים מגיעים בלב העיר האורבני עם רכבים זה חלק מהחיים העירוניים.

אופירה יוחנן וולק: ע"פ חוזר מנכ"ל אני אמורה להכניס ילד של גן עד לפתחו של גן הילדים זה לא ב"ס. בשכונות הפרפריות יש כאוס.

אודי כרמלי: הצרכים בתוך עיר הם לא אופטימלים. העיר מתרגלת ועובדת כך.

ראובן לדיאנסקי: יש את רח' שלום אש שהוא דו סיטרי ויש 50 מיניבוסים ועוד הורים שיביאו את הילדים שלהם במכוניות לגנים. זה מאוד קשה להכלה שאין אפשרות להרחיב את צירי התנועה.

אודי כרמלי: אנחנו עדים שיש בעיות תנועתיות לומדים להסתדר עם זה ומוצאים את הפתרונות קטנים ונקודתיים.

רואבן לדיאנסקי: אפשר לעשות גם חניון תת קרקעי.

מלי פולישוק: החניון ממול יש מעבר של גשר.

אודי כרמלי: גשר שיטריט

אסף הראל: מיקום האולם ספורט מדוע למעלה ולא בתא 3 או 4.

תמיר קהילה: נבדקה חלופה שלחלק מהמבנים של בייס יהיו באזור אחר. בגלל שיש שביל הולכי רגל

שמחבר בין קהילת אודסה לשלום אש, בקשנו שיהיה חיבור סטטוטורי כי יהיה חיבור של הקו הירוק.

(מפרט על פי התשריט המוצג)

אסף הראל: לגבי עתודות הקרקע מה מצב השטחים החום בשכונה?

עודד גינוסר מהיחידה לתכנון אסטרגי: בעתיד יתכן ויהיה צורך לבייס נוסף לשכונה של נאות אפקה א',

יש מכללת אפקה שיש לה סניף בשכונה והיא תעבור והמגרש שלה התפנה בשביל בייס נוסף. היקף

השטחים ייתן פתרון בעתיד ואין בעיה להקצות את השטח הזה לבייס מיוחד.

אופירה יוחנן וולק: האם את רואה שבעוד 3,4 שנים יצטרכו גני ילדים

עודד גינוסר: אנחנו מאמינים שעוד 3,4 שנים יצטרכו גני ילדים

ליאור שפירא: אני בעד בניה לגובה.

**הצבעה בעד/נגד תוכנית העיצוב:**

בעד: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, רועי אלקבץ

נגד: מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

נמנע: אלחנן זבולון

ראובן לדיאנסקי: ההתנגדות היא לא לבייס שהוא חשוב למתן שירותים לאוכלוסייה נזקקת אלא

לפרוגרמה שהוצגה שיוצרת בעיות נוספות לתושבי השכונה ולא מיטיבה עם השכונה.

## **בישיבתה מספר 19-0020 מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### **הועדה מחליטה:**

התכנית הנה עדכון לתכנית עיצוב שאושרה על יד הועדה ביום 1.2.17 ונחתמה ביום 16.3.17.

הועדה המקומית מאשרת את עדכון תכנית העיצוב כמו כן מאושר להקים חדר הטרינספורמציה כמבנה

נפרד מעל הקרקע.

תנאי להוצאת היתר בניה לחדר הטרינספורמציה יהיה קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית

תל אביב-יפו

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, מיטל להבי, זבולון אלחנן, אסף הראל, ראובן

לדיאנסקי