

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את תכנית העיצוב:** ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

**רקע:**

קידום תכנית עיצוב ופיתוח לבניית מבנה חדש עבור בית ספר יסודי ברחוב פסטלוצ'י ביפו, במגרש קיים מבנה היסטורי ששימש בעבר עבור בית ספר, המבנה מיועד להריסה והמבנה החדש יוקם במקומו.

**גבולות:**

מזרח: מגרשי מגורים  
 צפון: רח' ראסין ז'אן, רח' ויקטור הוגו ומגרשי מגורים  
 ממערב: סמטת אנה ונציאנוב  
 מדרום: רח' ארליך



**כתובת** רח' פסטלוצ'י 24,26,28,30,31,34 ורח' ארליך 33,35,37 – מגרש ייעוד קרקע 2328

**גושים וחלקות בתכנית:**  
 נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7024	מוסדר	חלק	62,63,204,218	64,217

**שטח התכנית:**

שטח המגרש: 14.568 דונם

**מתכננים:**

אדריכל תכנית: ליואי-דבוריינסקי אדריכלים בע"מ  
 מתכנן פיתוח ונוף: טל רוסמן אדריכלית גנים ונוף  
 יועץ בנייה ירוקה: יפתח הררי אדריכלים בע"מ  
 יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו  
 בעלות: עירייה

### מצב השטח בפועל:

קיימים מבני חינוך/ציבור עם חצרות - גני ילדים, בתי ספר, תנועת נוער, אולם ספורט, מקלט תת קרקעי - חלקם מאוכלסים וחלקם אינם מאוכלסים; גינה קהילתית מגודרת עם עצים רבים; חדר טרפו עילי; מדשאה לא מגודרת נטוה עם עצים; ומעבר כלי רכב והולכי רגל כהמשך של רח' פסטלוצ'י לכיוון שד' ירושלים.



### מצב תכנוני קיים:

1. תכנית מפורטת תא/2570 המגדירה חלקות אלה כאזור לבנייני ציבור (מגרש 2328).
2. תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
3. בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

### מצב תכנוני מוצע:

1. הקמת בית ספר יסודי בן 4 קומות. 18 כיתות לימוד, 3 כיתות חינוך מיוחד, חדרי ספח, ספרייה וחדר פרויקטים. אולם הספורט הקיים והמקלט התת קרקעי הם חלק ממתחם ביה"ס.
2. חצר בית הספר ממוקם בדרום מזרח השב"צ. מגרש הספורט ממוקם ממערב למבנה המוצע. מבנה בית הספר ממוקם בסמוך לרח' פסטלוצ'י.
3. המבנים על רח' ארליך (גני הילדים, המקלט הציבורי ואולם הספורט) וכן הגינה הקהילתית – נותרים ללא שינוי; חלקה 62 בחלק הצפוני של המגרש בייעוד שב"צ מוגדרת כ"שטח לתכנון עתידי"; חלקה 204 – תישאר כאזור למעבר הולכי רגל; בית הספר המוצע יתוכנן על חלקות 63, 218 וחלק קטן מחלקה 64 (צמוד לגדר גני הילדים הקיימת).

### 4. הסדרי תנועה וחניה –

- א. רוכבי אופניים והולכי רגל: חלקה 204 תישמר לצורך מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים ותאפשר גישה משד' ירושלים במזרח. רחבת כניסה מרוצפת ומגודרת מתוכננת מצפון למבנה ביה"ס ומאפשרת כניסה ואזור חניית אופניים מבוקרים. מתוכננת מדרכה על רח' פסטלוצ'י מצפון. נשמרת מדרכה המשכית על סמטת אנה ונציאנוב ממערב. שערי כניסה נוספים נקבעו בגדר ביה"ס מצפון (רח' פסטלוצ'י וחלקה 204) ומדרום (רח' ארליך) לצורך גישה לחצר ביה"ס.
- ב. התכנון מוסיף כ-36 מקומות חנייה לאופניים בכניסה לבית הספר (ברחבת הכניסה הראשית המוגדרת). שערי ביה"ס מצפון (על רח' פסטלוצ'י) ומדרום (על רח' ארליך) מאפשרים גישה לביה"ס, למגרש הספורט ולאולם הספורט גם לאחר שעות הפעילות עבור הקהילה.
- ג. מתוכננת הסדרת התנועה על רח' פסטלוצ'י ע"י סובה, לצורך מעבר רכבי חירום ורכב אשפה. הפתרון מאפשר מספר חניות על הרחוב וכן אזור העלאה והורדת תלמידים, בצמוד לכניסה הראשית לבית הספר.

**טבלת נתונים מקסימליים למגרש:**

לפי תכנית	נתונים	
תב"ע 2750	14,568.4 מ"ר	סה"כ שטחים
תב"ע תא/צ, 4.1.2.א.1	39,333.6 מ"ר	שטחי הבנייה מעל הקרקע
תב"ע תא/צ, 4.1.2.ה.3	12,383.1 מ"ר	תכסית בנייה למרתפים
תב"ע 2750, 3.1.3 א קובעת עד 10.5 מ' בבנייני המגורים הגובלים ממזרח. ולכן לפי תב"ע תא/צ, 4.1.2.ב.2 גובה המבנה עד 2 קומות מעל.	6 קומות	גובה
תב"ע תא/צ, 4.1.2.ב.2	40 מטר	
תב"ע תא/צ, 4.1.2.ד.3		תכסית המבנים : 8.741 דונם

**הדמיה**

חזית ראשית לרח' פסטלוצ'י



חזית משנית לחצר ביה"ס



**תכנית פיתוח השטח**



**הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**

#### א. אופן העמדת המבנים

מרחב תכנון ביה"ס מהווה כ- 6.4 דונם מתוך שטח השב"צ המלא (כ- 14.5 דונם). המתחם מוקם על חלקות 63 ו-218, בצורת ר' סביב גני הילדים והחצר הקהילתית הקיימים. זאת במטרה להשתמש באולם הספורט הקיים עבור ביה"ס וכן לאפשר בניית פונקציות ציבוריות נוספות בחלקו הצפוני של המגרש הציבורי (חלקה 62). תוך שמירה והתייחסות לריכוזי העצים הקיימים במגרש, לקירבה לבנייני המגורים ממזרח ולצורך לאפשר מעבר להולכי הרגל מצפון לגדר ביה"ס המוצע (חלקה 204).

#### ב. קווי בניין

- קווי בניין המקסימליים יהיו ע"פ תוכנית מתאר מקומית מס' תא/צ – מבנים ומוסדות ציבור.
- קו בניין לחזית לכיוון צפון, מערב ודרום – 0 מ'.
- קו בניין צד לכיוון מזרח – 2.5 מ' (עבור קו בניין שגובל במגרש שייעודו מגורים).

### בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

#### א. חומרי גמר

שילוב של קירות מטויחים בגמר שליכט אקרילי ואלמנטים להצללה מפח אלומיניום/HPL בגמר צבע.

#### ב. מרפסת

בקומה ג' מרפסת גג עם אפשרות לפיתוח כמרפסת שימושית עבור התלמידים. המרפסת תרוצף באריחים ו/או דק במבוק, יובא לאישור אדריכל העיר. מעקות המרפסות יהיו מעקות בנויים ו/או מפרופילי מתכת.

#### ג. הצללות וגדרות

אלמנטי הצללה מבטון בגמר שליכט אקרילי צבעוני ואלומיניום או HPL ישולבו להצללת החלונות הפונים לכיוון דרום ומזרח. ההצללות על השטחים הפתוחים: חצר ביה"ס מוצלת ע"י העצים הרבים לשימור הקיימים בה, העצים חדשים לנטיעה ואלמנטי הצללה, כדוגמת coverit מעל אזורי מתקני משחק, בהתאם לתכניות אדריכלות. הצורך בהצללת מרפסת הגג תיבדק בהתאם לשימוש הסופי במרפסת בשלב היתר הבנייה ובמידת הצורך תקורה באלמנטי הצללה כדוגמת Coverit.

#### ד. חזית חמישית

גגות המבנה הפנויים, ישמשו למערכות. הסתרת מתקני המיזוג ומתקנים טכניים נוספים תיעשה על ידי הגבהת מעקה הבניין. ובכל מקרה, לא יבלטו בגובהם ממעקה הגג.

### הנחיות הפיתוח הסביבתי

#### תכנית פיתוח השטח:

- כניסה ראשית לבית הספר דרך רחבה מרוצפת ברח' פסטלוצ'י.
- עצים: תכנון הפיתוח יכלול שימור, העתקה וכריתה של עצים קיימים בשטח, וכן נטיעות עצים לצורך מתן הצללה על שטח ביה"ס (התכנית המפורטת תאושר ע"י אגף שפ"ע. סקר העצים יאושר ע"י פקיד היערות הארצי).
- עצים לשימור, כריתה והעתקה לפי הנחיות מחלקת שפ"ע ובאישור פקיד היערות הארצי ולפי המסומן בתכנית הפיתוח ובסקר העצים.
- עומק שכבת מצע גנני בהתאם לסוג הצמחייה, עומק מצע גנני לעצים – 1.5 מ' לפחות ונפח שלא יפחת מ 24 מ"ק לעץ בוגר. עומק מצע למדשאות, שיחים וצמחי כיסוי- 0.5 מ' לפחות.
- ריצוף: במדרכה מצפון למתחם ביה"ס הריצוף ע"פ הסטנדרט העירוני יצור רצף ויזואלי בין הרחוב לכניסה למבנה.
- הכניסות דרך השערים השונים לשטח בית הספר יהיו ברצף מפלסים עם ריצוף חצר ביה"ס ללא מדרגות/או רמפות.

**שילוט בתחום המגרש:**

כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

**מאפייני בניה ירוקה**

הפרויקט יתוכנן לעמידה בתו תקן ישראלי 5281 לבניה ירוקה ובליויי ואישור האחראי על הנושא בעת"א. הכנות לשילוב תאים פוטו וולטאים בשטחי גג המבנה יהיו בהתאם לדרישות העירוניות.

**נגישות**

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

**גמישות:**

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. אין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בניה.

**חו"ד משותפת:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

1. יקודם תיעוד קהילתי תרבותי של מתחם בתי הספר ההיסטוריים.
2. יש לבחון מיקום חלופי לחדר הטרפו ממיקומו המוצע לאורך רחוב ארליך לאישור מה"ע. שינוי מיקום חדר הטרפו לא יהווה שינוי לתכנית העיצוב.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-20' מיום 01/04/2020 תיאור הדיון:**

אלעד דמשק: ההתייחסות שלנו בתוכנית היא לצד הדרומי מזרחי של המבנה. אורית בן אסא: מבוקש לאשר תוכנית עיצוב לבי"ס אגיאל ביפו שיהיה בי"ס יסודי חדש לאוכלוסיה הערבית ביפו. היום בי"ס בניהול של ניהאיה הוא בי"ס מאוד מבוקש ואנחנו רוצים להרחיב אותו לבי"ס של 18 כתות באתר בי"ס ויצמן לשעבר.

ניהאיה יחיא חמדאן: יעזור לנו שנעבור לבי"ס יותר רחב בגלל הביקוש הרב לבי"ס. אנחנו מודעים להתנגדויות שיכולות להעלות והם לא ענייניות.

נעה לידור ממשרד דבוריינסקי: מציגה את תוכנית העיצוב להרחבת בי"ס.

אופירה יוחנן וולק: מדובר בתוכנית חשובה מתן הזדמנות לתלמידים באזור לקבל מוסד חינוכי מתקדם ויש לברך על כך. האם העובדה שהמבנה הוא ביפו ויש להם יום לימודים ארוך האם לקחתם בחשבון את השהות הארוכה?

נעה לידור: התכנון מבוסס על בתים שכבתיים. כלומר כל 3 כתות מהוות שכבה וכל 3 כתות יושבות סביב מרחב גדול רב תכליתי מרכזי דבר שמאפשר למידה ופעילות חוץ כיתתית. החינוך המיוחד הוא גם חלק מהמערך והוא לא מנותק. יש חיבור ישיר לחצרות. התכנון מבוסס על מעין בועות שיושבות סביב מרחב ראשי ולמרחב הראשי יש חיבור למרפסות. בקומות ב' וג' יש להם חיבור למרפסת או גזוזטרה שמאפשרת גם פעילות אחה"צ.

אסף הראל: לפני שהמבנה היה בי"ס ויצמן הוא היה בית ספר "אל אעמרייה" ואל-זהרא והיה דיון האם לשמר או לא את המבנים וחלק מהמחשבות שאל זהרא ישומר איפשר את ההצעה להרוס את "אל אעמרייה" ויש תושבים ביפו שרואים בהם סמל לזכרון הפלסטיני לזהות הערבית בעיר, ויש להשאיר את "אל זהרא" לשימור בעתיד. האם רק 4 כתות עוברות במסדרון?

נעה לידור: בקומת הכניסה כל האזור הימני הוא אזור מינהלה וספרייה. יש מדרגות ראשיות משמאל עם הכניסה והן פתוחות וחולפות על כל הקומות, מצד שמאל אפשר לראות את הבית שמכיל ממ"מ ושירותים מרכזים של כל הקומה 31 כתות סביב מרחב, יש מסדרון קטן שמחבר.

ניהאיה: זו תוכנית משמעותית עבור הקהילה וזהו משהו היסטורי לקולקטיב הפלסטינאי ביפו ובי"ס אגיאל עובד על הזהות של העם שלנו.

מיטל להבי: בעקבות הרק"ל שד' ירושלים יהיה רק עם קו רכבת והוא יהיה רחוב מנוהל תנועה. רחוב ארליך עומד להיות בעקבות כך רחוב מאד מרכזי לכיוון מזרח מערב ומהסתכלות עליו אין עוד רחובות בקנה מידה של ארליך שיכולים לשרת את הצורך ממזרח למערב. אין מגרשים גדולים בארליך ואני רוצה לראות את חתך לאורכו כיצד יגיעו לבי"ס עם הסעות ו/או אוטובוס מה התייחסות שנתתם לתחום התחבורתי בארליך. מה בנוגע לשנאי שקרוב לגן ילדים האם הוא יכול להיות מפגע שם? דורון ספיר: רח' ארליך נכנס לתכנון של יפת כי זה הרחוב היחידי המהותי שמקשר בין יפת לירושלים ויש עליו תוכנית שנביא את זה לאישור הועדה הוא אחד הרחובות החשובים ביפו ונביא זאת לוועדה עם התייחסות מאד מפורטת כולל הסעות חזית מסחרית, כולל את כל הדברים שציננת. יותם בן יעקב: כתבנו בחוות הדעת שלנו לגבי השנאי זה יהיה חבל לקבוע עובדה ולהציג את חדר טרפו על הרחוב, במיוחד שיש מגרש של 14.5 דונם שאפשר להציע פתרונות אחרים למיקום שלה השנאי ובקשנו שיבואו חלופות. אנחנו אומרים שבמבנים הללו נושא הקהילתי ומבוקש שיערך תיעוד וישים דגש על הפאן הקהילתי.

מיטל להבי: כלומר גם הצוות תומך להזיז את השנאי במיקום הנוכחי הוא יהווה חסם לפיתוח הרחוב. יש שטח של 14 דונם אפשר להכניס את השנאי למקום אחר. השנאי פוגע בתווד הראיה. בנוסף איפה תהיה העלאה והורדה לבית ספר?

נעה לידור: החדר טרפו נמצא ברח' אנה וניציאנו וזהו מעבר רגלי ולא אזור של פניה של רכבים כך שהשנאי לא מהווה חסימה ראייתית. מבחינת המרחק של חדר הטרפו הוא בפניה של גבול המגרש שלנו והוא רחוק מגן הילדים. מיקמנו את חדר הטרפו במיקום שיאפשר לנו לחבר את כל המתחם הזה מבלי שיהיה צורך לעקור עצים. אולם הספורט קיים על ארליך וכך גם המקלט וההנחיה היתה לא לנגוע במתחם. אולי בעתיד יבנו אולם חדשני על ארליך אבל כרגע יש חומה בנויה וגם גני הילדים לאורכו של ארליך הם לא חלק מהתוכנית. הכניסה לבית הספר היא מרח' פסטלוצ'י.

איציק קורן: חשוב להבין החדר הטרפו ההזנה אליו היא במתח גבוה והיציאה היא במתח נמוכה. התשתית היחידה של חברת החשמל היא ברח' ארליך. כלומר שחדר הטרפו חייב להיות קרוב לרח' ארליך, או ליצור תשתיות שתחובר לרח' ארליך. מדובר בתשתיות רחבות עמוקות ולכן החלופות שהוצעו היו בעיה בחפירה כי כדי להיכנס למתחם נצטרך לעקור עצים בתוך החורשה. לכן חיפשנו מקום אחר קרוב לארליך שבו נוכל להסתיר אותו ולהיות קרובים למתח הגבוה ולצאת במתח נמוך ויודע לעבור בתוך שביל אנה וניציאנו ולכן בחרנו ברח' ארליך.

אורלי אראל: מיקום חדר הטרפו בעיני הצוות הוא לא נכון ולכן אנחנו מבקשים מהוועדה לא לקבל החלטה בנוגע לטרפו אלא לבחון עוד חלופות ושינוי חדר הטרפו לא יהווה מכשול לאישור התוכנית העיצוב. דורון ספיר: זה כתוב בדרפט בסעיף 2 לבחון מקום אחר לחדר טרפו. ליאור שפירא: הפרויקט נפלא אבל חבל שמערבים כאן פוליטיקה העם שלנו ועוד אמירות כאלו, עיריית ת"א לא מסתכלת לא על עדה ולא על מגזר ועל אחת כמה וכמה לא לומר אמירות בוועדת בנין ערים.

### **בישיבתה מספר 0005-20' מיום 01/04/2020 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את תוכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

1. יקודם תיעוד קהילתי תרבותי של מתחם בתי הספר ההיסטוריים
2. יש לבחון מיקום חלופי לחדר הטרפו ממיקומו המוצע לאורך רחוב ארליך לאישור מה"ע. שינוי מיקום חדר הטרפו לא יהווה שינוי לתכנית העיצוב.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, אסף הראל, ליאור שפירא