

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

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

**הסבר כללי:**

בית ספר על יסודי ממלכתי דתי בעל שני אגפים (בנים ובנות), בכל אגף 18 כיתות + 3 חינוך מיוחד. מתוכננים בבניין אודיטוריום, אולם ספורט ובית קפה קהילתי. הבניין ממוקם בשכונת יד אליהו במיקום בעל משמעות עירונית-אזורית בשד' המעפילים, בקצה שד' החייל. באתר בנויים היום ומיועדים להריסה גני ילדים, מחסני עירייה ובאר מים לא פעילה. בנוסף, בנויים באתר ויישמרו בניין המשרת היום את ביה"ס העל-יסודי עירוני ח' לבנים וימשיך לשרת את ביה"ס החדש, וחדר טרנספורמציה של חח"י, שיוקצה לו שטח על חשבון המגרש כנדרש בחוק.

**מיקום:** שכונת יד אליהו בהצטלבות שד' החייל ושד' המעפילים.

בצפון: רח' התשעים ושלוש, בדרום: בנייני מגורים הגובלים מדרום ברח' מורדי הגטאות, במזרח: שד' המעפילים, במערב: רח' מרדכי אנילביץ'.



**כתובת:** התשעים ושלוש 4

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
7068	מוסדר	חלק	239		

**שטח התכנית: 9.3 דונם.**

**מתכננים:**

אדריכל התכנית: וינשטין ועדיה אדריכלים בע"מ  
מתכנן פיתוח ונוף: טל רוסמן אדריכלות נוף  
יועץ בניה ירוקה: ויטל-הררי מתכננים ויועצים בע"מ  
יועץ תנועה: אדם הנדסה

**יזם התכנית:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

**בעלות:** עיריית תל אביב-יפו

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/צ/קיי(2) - בית הספר תיכון ראשית - עירוני ח	07/12/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12 - - 0031-222ב'

## מצב השטח בפועל:

באתר בנויים היום גני ילדים, בית ספר על יסודי עירוני ח' לבנים, מחסני עירייה, חדר מיתוג של חח"י ובאר מים לא פעילה. באתר נטועים עצים, חלקם יישמרו, חלקם ייכרתו. פירוט נמצא בסקר העצים בהמשך תיק העיצוב.

## מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/תעא/צ/קיי(1) – "בית הספר תיכון ראשית – עירוני ח".
- 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"

## מצב תכנוני מוצע:

הפרויקט הינו בית ספר על יסודי דתי, הכולל אולם ספורט, אודיטוריום, קפיטריה ובית קפה קהילתי. הפרויקט נמצא במיקום בעל חשיבות אזוּרית ועירונית, בקצה המערבי של שד' החי"ל, במפגש עם שד' המעפילים בשכונת יד אליהו. בית הספר מחולק לשני אגפים – בנים ובנות, אגף צפוני ואגף דרומי, המחוברים בגשר שמכיל חלל יזמות המשותף לשני האגפים. בין הבניינים קיים מרווח של כ-21 מ' שמאפשר קשר מבט מקצה שד' החי"ל לכיוון מערב. בחלק הצפוני של קומת הקרקע מתוכנן בית קפה קהילתי ציבורי, המאפשר המשך שימוש בגינה הקיימת בזכות הדרך כרחבה עירונית. תכנון הבניין מתייחס ומושפע מהאלמנטים במגרש: עצים בוגרים, חדר הטרינספורמציה של חח"י, ומבנה ביה"ס הקיים.

הבניין מתוכנן כך שכיתות הלימוד הינן בהפניה צפונית או דרומית ואילו חללי התנועה והחללים הציבוריים מופנים למזרח ולמערב.

הכניסה הראשית נמצאת מול שד' החי"ל ומייצרת כמוזכר פתיחות ויזואלית מהשדרה מערבה.

כדי להקל על הגישה לביה"ס, מתוכנן מעבר חצייה מוגבה בקצה שד' החי"ל.

אזור העלאה והורדה מתוכנן על שד' המעפילים בסמוך לכניסה.

אזור חניה תפעולה לבית הקפה מתוכנן ברח' התשעים ושלוש.

## גדרות:

לכיוון מערב המגרש גובל במבנה ביה"ס הקיים.

לכיוון מזרח הבניין פוגש את הרחוב ללא גדרות. בפינה הצפון-מזרחית ימוקם בית קפה שכונתי כחלק מהבניין ויהיה פתוח לרחוב.

לכיוון צפון - לרחוב התשעים ושלוש - ולכיוון דרום – לתוואי התנועה של חח"י ובנייני המגורים ליד, יהיה האתר מגודר.

## נתונים נפחיים:

מספר קומות: 5 קומות

גובה: כ-31 מטר

תכסית: כ-2860 מ"ר

קווי בניין:

קו בניין צפוני לרח' התשעים ושלוש: 0 מטר

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
____ - תא/תעא/צ/קיי(2) - בית הספר תיכון ראשית - עירוני ח	07/12/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12 - - 0031-222

קו בניין דרומי לבתי המגורים : 2.5 מטר  
קו בניין מזרחי לשד' המעפילים : 0 מטר  
קו בניין מערבי לרח' אנילביץ : 0 מטר

### טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	10.2%	28.9%	36.8%	400%
גובה	3	5	10	10
תכסית במ"ר	2,153	2,860	4,168	7,830
אחוזים	3,638	10,300	13,093	52,200
מ"ר	12	31	40	40
קומות	5	3	10	10

\* כל הנתונים בטבלה זו הינם מוערכים על בסיס מדידה ותיק מידע.

### שלביות :

תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע הבניין מתוכנן להיבנות בשני שלבים. בשלב הראשון ייבנה הבניין הדרומי שישרת את ביה"ס לבנות. בשלב זה תיבנה כל קומת המרתף הכוללת את האודיטוריום והתנועה אליו מצפון ומדרום. בשלב השני ייבנה האגף הצפוני עבור ביה"ס לבנים. תאים פוטו-וולטאים בתחום המגרש יבוצעו בפועל בהתאם להנחיות הממונה העירוני בשלב ההיתר.

### הדמיות המבנים



## תכנית פיתוח השטח



### **שלביות:**

תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע

## הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

### **1. העיצוב האדריכלי**

#### **1.1 אפיון המבנים בפרויקט**

##### **א. תיאור כללי –**

בית ספר על יסודי ממלכתי דתי 36 כיתות + 6 כיתות חינוך מיוחד, אודיטוריום, אולם ספורט ובית קפה קהילתי.

הבניין, מפאת היותו תיכון דתי, מחולק לשני אגפים – אגף צפוני ואגף דרומי. האגף הדרומי שיבנה בשלב א' ישמש את הבנות, והאגף הצפוני שיבנה בשלב ב' ישמש את הבנים.

בין שני האגפים מחבר מתחת לפני הקרקע אודיטוריום, ובקומה ראשונה מחבר מתחם יזמות. שתי פונקציות אלה משותפות לשני האגפים.

אילוצי המגרש (בחלקו קיים שם היום בית ספר עירוני ח' לבנים) חייבו מיקום אולם ספורט משותף בקומה 4 ע"ג הבניין הדרומי ולא בקרקע. בקומה 4 של הבניין הצפוני מתוכננת קומת מעבדות משותפת.

עצים לשימור, במיוחד בחלקו הצפוני של האתר, הכתיבו את צורת ההעמדה של הבניין. כמו כן, קיים באתר חדר טרנספורמציה של חח"י, שמחייב כביש גישה ורחבת סיבוב ייעודיים.

##### **ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים –**

מפלס הכניסה האבסולוטי הוא +21.20.

באגף הדרומי יש 4 קומות. גובה הקומות הינו 4.48 מ', למעט קומה 4 שבה נמצא אולם הספורט,

שגובהו כ-10 מ'. גובה האגף הדרומי הוא +30.82.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - _____ תא/תעא/צ/קיי(2) - בית הספר תיכון ראשית - עירוני ח	07/12/2022
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>12 - - 0031-222ב'</b>

באגף הצפוני 5 קומות, גובה כל קומה 4.48. גובה האגף הצפוני הוא 23.90 מ', וגובה גרמי המדרגות המגיעים לגג הינו 26.88 מ'.  
על גבי שני הגגות מתוכננים אזורים טכניים לתשתיות מיזוג וחשמל.

## 1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

**א. חומרים** – הבניין בנוי משלד וקירות בטון, בלוקים וחלונות וויטרינות אלומיניום. הקירות הבנויים יחופו בטיח. החלונות בחזיתות הדרומית, המזרחית והמערבית יהיו מוצלים כנדרש. ההצללה לדרום תהיה באמצעות גגוני בטון ואילו לכיוון מזרח ומערב יתוכננו הצללות אנכיות למשרדים.

**ב. מרפסות** – בבניין מרפסות, העיקריות שבהן – בבניין הצפוני בקומת הקרקע בסמוך לחדר המורים – מרפסת מוצלת בבינוי. בקומה א', בסמוך לחלל היזמות – המרפסת מקורה בחלקה בבינוי. בקומה ב', על גג חלל היזמות, מרפסת פתוחה כחיבור נוסף בין שני האגפים. מעקות בנויים או מזוגגים.

### ג. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

מפאת הבנייה בשלבים יהיו שני גגות טכניים, אחד לכל אגף. באזורים אלה, שיהיו נסתרים למבט מהרחוב בעזרת מעקות בנויים או קירות, ימוקמו יחידות המיזוג והחשמל. באגף הדרומי, גג אולם הספורט מתוכנן מתוכנן כגג מסור עם הפניה צפונית. גג זה יתוכנן כך שבאזורים המוחפים שלו ניתן יהיה להתקים פאנלים סולריים. באגף הצפוני, החלק שאינו משמש לגג טכני מתוכנן עם הכנה למגרש ספורט פתוח. אם תידרש הצללה למגרש זה היא תתוכנן כך שניתן יהיה להתקין עליה פאנלים סולריים.

- יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

## 1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

לאתר בית הספר כניסה מרכזית אחת, משד' המעפילים, בקצה שד' החי"ל. בנוסף, תהיה כניסת שירות \ תפעול מרח' התשעים ושלוש.  
בדרום המגרש מתוכננת כניסה + רחבת התארגנות וסיבוב לחברת החשמל לתפעול חדר הטרנספורמציה הקיים. לבית הקפה הקהילתי כניסה עצמאית מהפינה הצפון-מזרחית של האתר

## 1.4 אצירת אשפה:

בפינה הדרום-מזרחית של הבניין, כחלק אינטגרלי, שלו מתוכנן חדר אצירת אשפה, הכולל ביגודית. לחצר רחבת כניסה משותפת עם הכניסה של חח"י. לבית הקפה הקהילתי אזור אצירת אשפה פנימי הייעודי לו.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
____ - תא/תעא/צ/קיי(2) - בית הספר תיכון ראשית - עירוני ח	07/12/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12 - - 0031-222'ב'

## 1.5 תנועה וחניה:

לפרויקט מוצעת כניסה לרכב מרחוב המעפילים מהגבול הדרומי לאזור חניה ישירה את צוות בית ספר. סך הכל 4 חניות. מוצעת רחבה תפעולית עבור חברת חשמל לחדר הטרנספורמציה הקיים, הכניסה הזו תוכל לשמש גם לרכב שירות. מוצעת כמו כן כניסה לרכב חירום ו/או שירות מצפון מרחוב התשעים ושלוש. ברחוב המעפילים מוצע מפרץ הורדה והעלאה לתלמידים. מוצעת הרחבת מדרכה בחזית המזרחית של הפרויקט ברחוב המעפילים. מוצעים 160 מתקני קשירה לחניות אופניים ברחבי בית הספר ובחזית המזרחית לכיון רחוב המעפילים. קיימת בסביב בית הספר מערכת של תח"צ, כמו כן קיים שביל אופניים בשד' החי"ל.

## 2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

- **סקר עצים:** סקר עצים יוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית ויכלול המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר יוטמעו במסמכי התכנית.
- **הוראות לנטיעת עצים:** בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- **נטיעת עצים בריצופים קשים:**
  - עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
  - לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
  - העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
  - בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - _____ תא/תעא/צ/קיי(2) - בית הספר תיכון ראשית - עירוני ח	07/12/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12 - - '22-0031

**נטיעת עצים במדרכות:**

- בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ומרחב מוצל רציף.

- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- **צל ונטיעות במרחב הציבורי:** כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.

**ב. הצללות הפיתוח:**

קירוי מבנה – 917 מ"ר, הצללות בד: 500 מ"ר, הצללת עצי צל בוגרים: 850 מ"ר.  
סה"כ 2,267 מ"ר

**ג. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**

- יש לערוך נספח ניקוז כחלק ממסמכי התכנית, ובו נספח ניהול נגר לפי קני"מ מומלץ של 1:1,000.
- יש לוודא שנספח הניקוז (תשריט ומלל) כולל פרק ניהול נגר העומד ביעדים כמותיים שתגדיר התב"ע. המסמך יוכן על פי נספח ב' 4 לפרק המים בתמ"א 1 (הנחיות לנספח ניהול מי נגר), בהתאם לתכנית האב העירונית לניקוז ולתכנית האב העירונית לניהול נגר והנחיות מחלקת התיעול העירונית שיתקבלו בתחילת תהליך התכנון.
- יש לבדוק עם יחידת התיעול העירונית במינהל בינוי ותשתיות האם הנספח בתכנית זאת נדרש לכלול בחינת פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת תת אגן הניקוז.
- **תכסית:** 15%-20% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכן באיזור הנמוך במגרש, ויונמך 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - _____ תא/תעא/צ/קיי(2) - בית הספר תיכון ראשית - עירוני ח	07/12/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12 - - '22-0031

### 3. מערכות חשמל:

- **מתקני חשמל:** חדר השנאים הקיים בחלק הדרומי של המגרש ימשיך לפעול בהתאם למוצב בתכנית העיצוב.
- **במבנים בהן יש בינוי בתת קרקע:** כל תשתיות האנרגיה הקוויות בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות.
- **ייצור אנרגיה:** כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה

### 4. מאפייני בניה ירוקה

**תנאי הוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים (65 נקודות) לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.**

**לבנייני מוסדות חינוך: הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'**

א. **דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש:** יש להגיש נספח מפורט בנפרד. בפרק זה יש לציין את יישום המסקנות בפיתוח ובבנין. אם בוצע בתב"ע, יש לפרט שינויים בעקבות התכנון המפורט.

ב. **יעילות אנרגטית:**

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

▪ בתכניות הכוללות דיור מוגן ומעונות סטודנטים: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. **איוורור החדרים:** יש להראות סכמה עקרונית של איוורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.

ד. **דו"ח תרמי עקרוני:** יש לצרף דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:

צירוף חתכי קירות חיצוניים, מפרט בידוד וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי (ראה: <http://www.sii.org.il/488->

[http://www.sii.org.il/488-\(he/SII.aspx?standard\\_num=1052820100](http://www.sii.org.il/488-(he/SII.aspx?standard_num=1052820100)

ה. **ריצוף חוץ:** תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי (Solar Reflecting Index) SRI - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - _____ <b>תא/תעא/צ/קיי(2) - בית הספר תיכון ראשית - עירוני ח</b>	<b>07/12/2022</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>12 - - '22-0031</b>

**5. נגישות:** תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

**6. 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

**7. גמישות:** שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

**חו"ד משותפת:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון עיר, מזרח ואדריכל העיר) מומלץ לאשר את תכנית העיצוב.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0031-22ב' מיום 07/12/2022 תיאור הדיון:**  
 אדרי' אורית בן אסא, מינהל החינוך: מבקשים לאשר תכנית עיצוב לתכנון קרית חינוך לשני בתי ספר על יסודיים ממלכתי דתי במזרח העיר בניס ובנות. התכנון הוא להעביר את בית הספר לבנות אל הקריה החדשה על מנת לאפשר עבורן ועבור בית הספר לבנים תשתית של מעבדות וחדרי טכנולוגיה ברמת הגבוהה, עפ"י פרוגרמה עדכנית. בשטח בית הספר החדש ייבנה גם אולם ספורט ואודיטוריום.  
 אדרי' שי וינשטיין – וינשטיין ועדיה אדריכלים: מציג את התכנית.  
 חן אריאלי: לגבי ההצללה אשמח לפרטים, האם יש שם בית קפה קהילתי?  
 חן קראוס: האם באר המים פעילה? האם יש נגישות לקהילה? האם יש בית קפה רגיל ולא קהילתי? מה יהיה בבית הספר הקיים כיום?  
 חיים גורן: יש 2 מבנים קיימים שניהם נשארים כמו שהם ומה שירוד זה מבנה הגנים? מה הפרוגרמה מבחינת הקמפוס? כמה כיתות לימוד ובאיזו דרך? מה המשמעות של בית קפה קהילתי? מלי פולישוק: מה השימוש בתת הקרקע? למה האולם ספורט לא בתת הקרקע? האם יש חניות? חן קראוס: כמה חניות יש? יש מספיק חניות אופניים?  
 אלחנן זבולון: אבקש לקבל העתק מהתוכנית.  
 שולה קשת: האם יש שיתוף ציבור לתוכנית? לעניין שטח החצר מדובר מפחות 3 מטר לחצר? צפוף מאוד.  
 אדרי' אורית בן אסא, מינהל החינוך: מרחיבים את 2 בתי הספר ל-18 כיתות אם ו 3 חינוך מיוחד כל אחד, סה"כ 36 כיתות אם ושש כיתות לחינוך המיוחד. בחלק הצפון מזרחי יש גנים שיהרסו ואת השטח מעבירים לשטח בית הספר, בשטח הדרום מזרחי קיים מחסן של פיקוד העורף, גם אותו נפנה והשטח יעבור לבית הספר. יש גידול משמעותי במערב יד אליהו ולכן בחלק המערבי של המגרש אנחנו משאירים פוטנציאל לעוד מוסד חינוכי בשטח חום. עם סיום הבניה אנו נפנה את המבנה המערבי ואת אולם ספורט הקיים ונאפשר בהם תא שטח לתכנון בעתיד. התכנון מאפשר שלביות תחילה ניתן לבנות את בית ספר לבנות ולאחר מכן הבנים. מבחינת חניות, מתוכננים 4 מקומות חנייה עבור בית הספר וחניות רבות לאופניים, בנוסף דובר עם אגף הנכסים לקבל אישור לחניות בשטחים ציבוריים או בחניונים בסביבה מחוץ למגרש הציבורי המתוכנן. לגבי שטחי חצר לרווחת התלמידים, היחס המקובל הוא 5 מטרים עבור כל תלמיד ואנו עומדים בסטנדרט של משרד החינוך. בתת הקרקע מתוכנן להבנות האודיטוריום של בית הספר וכן אזורים טכניים נדרשים.  
 חיים גורן: האודיטוריום מתחת לשני הבניינים?  
 אדרי' שי וינשטיין: האודיטוריום ממוקם תחת המבנים והוא מחבר ביניהם. מעליו קומה מפולשת המייצרת מעין שער כניסה עם וויסטה מקצה שדרות החי"ל.  
 חן אריאלי: האם הגישה אל האודיטוריום מתאפשרת רק מהבניין או מבחוץ?  
 אדרי' שי וינשטיין: התכנון מאפשר כניסה נפרדת ומנותקת משטחי בית הספר, באמצעות כניסות כפולות משני צדי מגרמי המדרגות שפתוחים וסגורים אחר הצהריים. בתת הקרקע מתוכנן אזור טכני, מכוונת, מחסנים שירותים, מאגרי מים כל זאת בנוסף לאודיטוריום.  
 אדרי' אורית בן אסא: בבתי ספר אנו לא עורכים הליך של שיתוף ציבור, מדובר פה בצרכי ציבור הנדרשים במקום. אנו מקיימים הליכים של עדכון שנקבעים על ידי מנהל קהילה הקובע כיצד ואיך ליישם את הקהילה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - _____ תא/תעא/צ/קיי(2) - בית הספר תיכון ראשית - עירוני ח	07/12/2022
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>12 - - 0031-22ב'</b>

אדר' בת אל אונגר, מחלקת תכנון עיר-מזרח: תכנון המבנה והעמדתו מייצרים אירוע מבורך בקצה שדרות החי"ל, עם משמעות אורבנית מבורכת. בית הקפה יהיה בהפעלה נפרדת מבית הספר, הגישה איליו תהיה חיצונית ונפרדת, והוא יהיה בית קפה עברו הקהילה והציבור בכלל. יתאפשר גם אזור של מעבר ושהות בסמיכות למבנה בית הקפה בשטח ציבורי ביעוד דרך המפותח כשטח פתוח ירוק. מלי פולישוק: מה שטח בית הקפה?

אדר' בת אל אונגר: כ-70 מ'. כל החלל והמדרכה והשטח הירוק שמסיים את השדרה ניתן לו דגש בתוכנית. חן קראוס: ההתנהלות של בית הקפה יהיה במכרז? הוא יהיה בניהול עירוני?

אדר' אלעד דמשק: בית הקפה הוא חיצוני לבית הספר לחלוטין. במילה קהילתי הכוונה הייתה שבת הקפה הוא עבור הציבור והקהילה שהוא לא לשימוש בית הספר. החוזה יהיה מול אגף נכסי העירייה. מבחינת המרחב יש עוד שיפור באמצעות מעבר חציה חדש בקצה שדרות החי"ל לכיוון קצה השדרה, רחבת הכניסה אל בית הספר ובית הקפה.

אדר' שי וינשטיין: בבית הספר מתוכננים שטחי הצללה של כ-900 מ"ר ע"י המבנה עצמו, אלמנטי צל וצמחיה, העצים הבוגרים נותנים כ-220 מ"ר וביחד מתוכננים כ-1120 מ"ר הצללה המהווים כ-40 אחוזים משטח המגרש, על גג מבנה יש הכנות להצללה שיידעו לקבל תנאים פוטו וולטאים בעתיד.

חן קראוס: מומלץ לשתף את הקהילה. מה לגבי הגנים שמעבירים?

אדר' אורית בן אסא: יש פתרון לגנים נוספים בשכונה, אשכול גני ילדים ברחוב מרגולין אשר נבנה עכשיו מהווה מענה לצורך.

מילי פולישוק: מי שלא דתי לאיזה תיכון הולך?

אדר' אורית בן אסא: עירוני ט', סינגלובסקי. ומתכננים תיכון חדש בכפר שלום.

אדר' שי וינשטיין: לגבי הבאר, מדובר בבאר לא פעילה. היא נמצאת בצמוד לחדר טרנספורמציה ונתקבל אישור עקרוני לביטולה, אין מדובר במבנה היסטורי, אלא בבאר מים שאינה בשימוש. דורון ספיר: אנו מאשרים את תוכנית העיצוב.

**בישיבתה מספר 0031-22ב' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן פנינה קראוס, חן אריאלי, ליאור שפירא, גל שרעבי, אלחנן זבולון, שולה קשת