

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/צ/2664(6) - בית הספר גיל - עמישב	25/08/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	9 - - 0019-21

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:

הקמת בית ספר יסודי לחינוך מיוחד בן 15 כיתות במבנה בן 3 קומות, ומגרש ספורט חיצוני. לצורך הקמת המבנה ייהרס מבנה קיים בן קומה אחת. אולם הספורט הקיים ישמש את המבנה החדש.

מיקום: שכונת רמת הטייסים – עממי ג'



כתובת: רחוב עמישב 50, דרך השלום 119, תל אביב יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6163	מוסדר	חלק	57	87
6164	מוסדר	חלק	48	317

שטח התכנית: 4.984 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: יפתח חיינר, נוימן חיינר אדריכלים

אדריכל נוף: יעל בר מאור

בניה ירוקה: מיכל ויטל-ברון

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

בעלות: עיריית תל אביב-יפו.

מצב השטח בפועל:

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/צ/2664(6) - בית הספר גיל - עמישב	25/08/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	9 - - '21-0019

- בית ספר בן קומה אחת, אולם ספורט, מבנה זמני, חדר טראפּו ומגרש ספורט

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תוכנית ת"א 2664 – בניינים ציבוריים בתחום תוכנית K
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" - תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ומענה על צרכי הציבור המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצת 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:

- מספר קומות: 3, גובה: כ-14.5 מטר (גובה ריצפה עליונה 8.3 מטר), תכסית: כ-1,083 מ"ר
- קו בניין (קדמי-צפוני – לכיוון רחוב עמישב): 0.0 מטר
- קו בניין (קדמי-דרומי – לכיוון דרך השלום): 0.0 מטר
- קו בניין (צדי – מזרחי – לכיוון מגרש בייעוד מגורים): 2.50 מטר
- קו בניין (צדי – מערבי – לכיוון מגרש בייעוד מגורים): 2.50 מטר

מבנה בית הספר החדש ישמור על מרחק מינימאלי של 6 מ' מחזיתות קדמיות צפון/דרום אל רחובות עמישב ודרך השלום, יתאפשר שילוב מבני תשתית כחדר אשפה, ביתן שומר וכיו"ב גם מעבר לקו זה, ועד לקו בניין 0, בהתאם לתכנית הראשית.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	2.71%	22.6%	25.31%	270%
גובה	מ"ר 365	מ"ר 3,042	מ"ר 3,407	כ- 13,456 מ"ר
קומות	1	3	3	10 קומות
מטר	14	17	17	40 מטר
תכסית במ"ר	365	1083	1,448 (29%)	60% (2,990 מ"ר)

הדמיות המבנים שלב א'



תכנית פיתוח השטח שלב א'



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. **תיאור כללי** – בית הספר הינו מבנה חדש בן 15 כיתות עבור תלמידי חינוך מיוחד. המתחם כולל אולם ספורט קיים. בשטח החצר יוקם מגרש ספורט וכן גינה לימודית התואמת את צרכי התלמידים. בתחום חצר בית הספר תבנה מיסעה אשר תאפשר כניסת הסעי התלמידים. המיסעה תעבור ממערב לבית הספר ותתחבר לרחובות ומערך התנועה הקיים. הבינוי בצורתו תוחם חצר פנימית המותאמת לצרכים המיוחדים אשר נדרשים לילדי בית הספר ומוקף גדר מוסדית.
- ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** – בית הספר הינו בן 3 קומות. גובהו כ-14.0 מ'. אולם הספורט הקיים בגובה קומה אחת.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

חומרים – טיח חוץ, זכוכית, HPL ואלמנטי מסגרות להצללה ומעקות במידת הצורך, **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**

- תנאי להיתר בנייה – הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גגות המבנה. בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג. במידת הצורך – יוגבה מעקה הגג.
- שטח אפשרי עבור התקנת תאים פוטו-וולטאים הינו כ-300 מ"ר. התאים ימוקמו על גג המבנה העליון.
- הסדרת גישה, ותחזוקה אל גגות המבנה – והסדרי בטיחות בגגות.

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/צ/2664(6) - בית הספר גיל - עמישב	25/08/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	9 - 0019-21ב'

- 1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש**
- כניסה עיקרית לביה"ס מרחוב עמישב 50
 - כניסה למיסעה להורדת תלמידים מרחוב דרך השלום 119, ומוצא ההסעים לרחוב עמישב 50
- 1.4 אצירת אשפה:**
- חדר אצירת אשפה ישולב בגדר על חזית רחוב עמישב ויעוצב כחלק מרצף גדר בית הספר, ותאפשר שילוב חדר אצירת אשפה בנפח המבנה. החדר יתוכנן על פי הנחיות אגף תברואה.
- 1.5 תנועה וחניה:**
- עפ"י דרישת הפרוגרמה תקן חניה "אפס".
 - מספר ומיקום חניות אופניים לפי תכנית פיתוח ובתנאי עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא .
 - גישה רכב חירום והצלה תתאפשר מהרחובות הגובלים ומאיזור המיסעה עפ"י דרישת כיבוי אש, תסומן גם רחבת כיבוי אש.
 - תתוכנן מיסעה אשר תאפשר כניסת הסעים, לצרכי התלמידים. המיסעה תעבור ממערב לבית הספר מזרוע לצפון ותתחבר לרחובות ומערך התנועה הקיים.
- 1.6 בניה בשלבים:**
- ותאפשר שלביות בניה – שלב ראשון הרמת מבנה בן 3 קומות, בשלב השני תוספת שתי קומות.
 - קו בניין ומיקום גדר בית הספר: בשלב א' תישמר גדר בית הספר ללא שינוי ממקופה הנוכחי, ותאפשרו נסיגות נקודתיות, פתיחת שערים חדשים וביטול קיימים וכן תתאפשר השלמת גדר ושיפוץ הקיים לפי הצורך, עם קידום ביצוע חתך רחוב עמישב וחתך רחוב דרך השלום, קו הגדר יותאם לחתך המבצע: בדרך השלום נסיגת קו הכדר תקבע בוק המאפשר רצף מדרכה נאותה למעבר ציבורי. ברחוב עמישב תפותח מדרכה רציפה ונגישה המאפשרת מעבר הולכי רגל ושילוב שביל אופניים באם יבוצע ברחוב בהתאמה לתכניות הסמוכות.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

- א. **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככל הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- ב. **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינתנו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככל הניתן. כל בית גידול לא יקטן מ-24 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח. לביצוע בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.
- ג. **הצללות הפיתוח:** קומת המבנה המפולש מייצרת שטח מוצל של כ-280 מ"ר.
- ד. **ניהול השחיית והחדרת מי נגר:** מי הנגר ינוהלו על פי המצב הקיים, המים ינוקזו הרחק מהכניסה ביתר המגרש ותאפשר חלחול טבעי בהיקף שלא ירד מ-15% ללא העמסה על התשתיות העירוניות.
- ה. **עצים לשימור:** במגרש בוצע סקר עצים. עצים לשימור יסומנו ויוגנו במהלך העבודות.
- ו. **שערים הפונים אל הרחובות:** פתיחת כל השערים תיעשה כך שלא יהוו הפרעה לרצף מעבר הציבור במדרכות הרחובות בדרך השלום וברחוב עמישב, זאת ע"י פתיחה בכנפיים אל המגרש, הקמת שער בנסיגה מהרחוב, הקמת שער נגרר ו/או אחר.

3. מיתקני חשמל בתחום המגרש

קיים חדר טרפו בתחום המגרש לשימוש בית הספר ללא שינוי, החדר הקיים ישאר במיקומו הנוכחי, ותבחן העתקתו העתידית לפרויקט ההתחדשות העירונית המקודם ממצפון-מערב.

4. 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.

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/צ/2664(6) - בית הספר גיל - עמישב	25/08/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	9 - - '21-0019

5. מאפייני בניה ירוקה

תנאי הוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.
תאים פוטו-וולטאים: מתוכננים תאים פוטו-וולטאים על הגג העליון בית הספר החדש. ביצוע ע"פ הוראות תוכנית עיצוב זו.

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

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 משולבת: (מוגש על ידי מחלקת תכנון מזרח ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר בוועדה המקומית את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 תיאור הדיון:

רועי אלקבץ לא משתתף בדיון

אלעד דמשק: תוכנית העיצוב ל15 כיתות מבנה בן 3 קומות.
אורית בן אסא: מדובר בבי"ס יסודי נוסף לילדים אוטיסטים. הוא מתוכנן על מגרש שמשמש את ביה"ס גיל העל יסודי והעל יסודי עובר להדר יוסף ובמקומו בונים בי"ס יסודי. יש לנו גידול מאוד משמעותי של ילדים אוטיסטים בעיר ואנחנו צריכים לתת להם פתרון.
יפתח חיינר מציג את התוכנית.
אופירה יוחנן וולק: יש הצללה במגרש הספורט?
אלעד דמשק: מגרש הספורט מוצלל ע"י שורת עצים בוגרת מדרום ואם נראה שצריך נעשה מצללה נקודתית באופן סדיר כרגע לפי הבדיקה המגרש ברוב שעות היום מוצל.
אורית בן אסא: יש לנו פרויקט הצללות מגרשי ספורט. אנחנו בודקים את כל המגרשים בעיר ובפרויקט הזה נראה שיש מספיק צל מהעצים ורוצים לתת קצת שמש לילדים.
חן אריאלי: איך תעשו את ההצללה
אורית בן אסא: הצללת בד או יש גם פרויקט הצללות סולריות.
אלעד דמשק: המגרש כולו כל היום בזכות אופי המבנה מוצל. זו בעיה שאפשר לפתור בקלות.
אודי כרמלי: במעבר ההמתנה מעמישב לשלום זה מעבר פתוח לכל אורך שעות היממה? – רות זה לא ברור בטוחה שאודי שאל את זה? התשובה אצל אלעד בשורה הבאה.
אלעד דמשק: יש שערים, זה מעבר של תלמידים והוא סגור והוא הובדל מבי"ס ויוצר רחבת כניסה לילדים כחלק מנסיגה בקומת הקרקע. כל הכוונה כאן היות שהילדים צריכים להגיע בהסעות מסודרות ליצור מצב שאין עומס על השכונה כל הנסיגה ממגרש חום היא רק על מנת לאפשר הורדה ולהימנע על העמסה כלומר שכלי רכב פרטי לא יכולים להכנס למגרש הזה.
שלמה מסלאוי: על כמה תלמידי מדובר מאיזה אזורים ובאיזה שעות של היום אם זה גם אחה"צ.
אופירה: אלו ילדים אוטיסטים
אורית בן אסא: עד שמונה ילדים בכתה כפול 15 בכיתה כלומר 120 ילדים. יש עוד בי"ס יסודי לילדים אוטיסטים בנווה אביבים, בי"ס יחדיו, והחלוקה תהיה לפי אזורי מגורים. כעקרון ילדים אוטיסטים מפוזרים בכל העיר. יש נטיה יותר לצפון ולמרכז.
אופירה יוחנן וולק: הנתונים היום שאחד מכל 6 ילדים הוא אוטיסט.
מיטל להבי: זו תוכנית עיצוב והתב"ע היא נגזרת של צ'. בנוגע לתקן חניה אפס-השכונה ממוקמת על דרך השלום שממנה אנחנו רוצים לגרוע 100 מקומות חניה לטובת נת"צ. הפוטנציאל של בי"ס יכול להכיל חניה גם לתושבי השכונה שהרי השכונה היא צמודת קרקע. גם מינהל חינוך נתקל בקושי כשיש בי"ס ללא חניה

אין יש מצוקת חניה ואין שום חניון ציבורי באזור. למה לא לנצל את הבניה ולייצר תת קרקע בשלב הראשון לטובת התחבורה ומצד שני אפשר לעשות יעוד ושהרכבת תעבוד שיהפכו את זה לאולם אירועים או משהו אחר כי תקן אפס הוא תקן קשה מאד.

אופירה יוחנן וולק: בבי"ס לצרכים מיוחדים אז יש בערך 70-80 אנשי צוות לתלמידים הללו. מיטל להבי: יש בעיה לצוותי הוראה להגיע ללמד בתל אביב בשל חניה.

אודי כרמלי: השאלה האם כדי לספק חניה ל-60 70 מקומות חניה בונים מרתף מתחת לפרויקט הזה וגם האם בתי ספר עירוניים צריכים לייצר שטחי חניה למועסקים שלהם? כאשר בשטחי תעסוקה אחרים בעיר אנחנו עובדים לפי 1 ל-350 בעיר. בראיה רוחבית אנחנו לא צריכים לספק חניות למועסקים בעיר. כתפיסת עולם האם זה כדאי להשקיע את הכספים הללו ביצירת מרתפי חניה כדי לספק חניות בשטח חום. ליאור שפירא: זו בעיה תקציבית.

מיטל להבי: מאחר ואנחנו גורעים חניה ברחובות העיר אז נוצרת מצוקה, וצריך להעריך לשלבויות בעיר. במסגרת היחידה האסטרטגית מנסים למצוא פתרונות וחלק מהפתרונות הם מיפוי הצורך בחניונים בטווח המידי והארוך.

ליאור שפירא: אני חושב שצריך למצוא פתרון במרתפים. יחד עם זאת אם מה"ע אומר שזו בעיה תקציבית אז זה דיון שווא. אנחנו נאשר את התוכנית כפי שהיא נמצאת כרגע ונבקש שמה"ע והצוות יראו יחד עם מנכ"ל העיריה אם נוכל להשיג תקציב במידה וכן נפתח את הנושא שוב.

מיטל להבי: חברי הועדה יכולים לדבר עם המנכ"ל.

ליאור שפירא: זו עמדת רוב חברי הועדה אבל לא נעצור את הפרויקט בגלל החניה. שלמה מסלאוי: על איזה שטח אנחנו מדברים?

אודי כרמלי: הסוגיה היא על איזה שטח יהיה החניון. מדובר על שניים שלושה מרתפים מדובר על מיליוני שקלים.

מלי פולישוק: ילדים כאלה בזמן חירום צרכים את המסגרות ולא בכדי בתי ספר בעת חירום ממשיכים לעבוד ולכן ולכן המרחב התת קרקעי הוא צריך להיות גם לשם מיגון ואם נסתכל על כך בכיוון כזה אז נראה שזה לא רק הכסף אלא גם המטרה.

דורון ספיר: במישור העקרוני שיהיה מקום לעשות חניון בבית ספר, עידן החניה הולך ונעלם ודווקא בבי"ס מה שחסר זה אולי להסדיר חניות נכים. ולכן אולי להסדיר חניות נכים.

אודי: זה ביי"ס לאוטיסטים לא למוגבלים תנועה.

אלעד דמשק: רק לידיעתכם אנחנו צריכים שאת המסירה תהיה ב-2022.

אודי כרמלי: האם יש צורך בחניות למוגבלי תנועה.

דורון: מוגבלים זה לא רק אנשים נכים ברגלים אוטיסטים יש בעיות אחרות ולכן אולי כן כדאי לסדר חניות ברחוב.

אודי כרמלי: יש כאן מערך תנועה שלא נעשה בשום ביי"ס אחר יש אזור תפעולי נגיש לתוך ביי"ס גם אם מגיע עם קשיי נגישות יש לו לאן להיכנס ואיפה לעצור עם הרכב. הבי"ס לא נשען רק על דרך השלום או עמישב.

דורון ספיר: אוטיסטים אלו ילדים שהדעה שלהם מוסחת

אורית בן אסא: הבי"ס עובד מ-17-8 ואם הורה צריך לקחת את הילד באמצע היום או להיפגש עם מורה. ההורה יוכל להיכנס לתחום ביי"ס להחנות מול הכניסה ולהוציא ולהכניס את הילד אם הוא צריך לקחת אותו באמצע היום. אם יהיה משהו בערב יפתרו זאת אבל לא נכון לעשות פה מעבר למה שנעשה פה. אין פה היום חניה לבי"ס והמורים מסתדרים.

אופירה יוחנן וולק: מה שהולך לקרות בדרך השלום עם אלפי יח"ד. גורעים מלא מקומות חניה כאשר תקן החניה הוא מאפס לחצי.

אודי כרמלי: קודם כל תקן החניה 0.8 ושכ' עמישב נשענת על חניה בכחול לבן. כל הפרויקטים מספקים חניות לעצמם.

אופירה יוחנן וולק: 0.8 זה לא 1 לדירה.

מיטל להבי: יש חניה ציבורית לתושבים?

איל רונן: לאורך פרויקט איווקו הסוללים לשד' ההשכלה שנבנה בימים אלו מתחם לשטחי מגדלי המגורים ובמבני הציבורי יש 250 מקומות חניה ציבוריים.

מיכל גרוס אגף התנועה: לגבי חניית הנכים אנחנו יכולים לבדוק ברח' עמישב קרוב לכניסת ביי"ס וזה דבר שאפשר לתקן אותו.

אודי כרמלי: במידה שהועדה חושבת שנכון לבנות במגרשים חומים מרתפי חומים בואו איתי למנכל וראש עיר ותגידו. אתם מציגים כאילו אנחנו אויבי החניות הקו הוא קו ברור.

אופירה יוחנן וולק: כאחראית על החינוך והחינוך המיוחד שטחים חומים יש בהם מוסדות קהילה מוסדות חינוך זה דבר אחר וכשאתה נפגש עם מנהלי ביי"ס שאומרים שמורים באים לראיון ורואים שאין חניה ואז לא באים ללמד בת"א כי אין להם חניה.

אודי כרמלי: השאלה אם אנחנו עושים שינוי תרבותי שלא כל מורה יגיע עם רכב.

אופירה יוחנן וולק: כרגע אנחנו נמצאים במצוקה עם מערכת חינוך וכל מה שקשור אליה מהצוות החינוכי וסייעות ועד למורים אז כן ולפעמים צריך לעצור ולחשוב ולראות איך עוזרים למורים ויכול להיות בבי"ס צריך לתת פתרון לחניה.

שלמה מסלאוי : בסופו של דבר זה עינן כלכלי אז מתבקשים חברי הועדה להציף את הנושא הזה בישיבת המועצה היום.

אודי כרמלי : במידה והולכים על דבר כזה אז כמו שעושים במגדלי תעסוקה שעד שתהיה מערכת תחבורה טובה אז נדבר על שטחים ורסטילים שיודעים להיות היום חניות ומחר שטחים משתנים תת קרקעיים. אופירה יוחנן וולק : מסכימה. אנחנו צריכים להסתכל על זה וגם בשעות חירום . ואם מסתכלים על זה כתת קרקע שנותן מענה בשעת חירום אז זה מצב של win win . מיטל להבי : נמנעת

ליאור שפירא : כל חברי הועדה בעד התוכנית

בישיבתה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי.
התאמות ברצפי המדרכות יהיו לעת ביצוע חתכי הרחובות החדשים

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, מיטל להבי, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, שלמה מסלאוי