

|                 |                                        |
|-----------------|----------------------------------------|
| מס' החלטה       | התוכן                                  |
| 07/12/2022      | תא/תעא/צ/2604(2) - תוספת אגף בעירוני א |
| 13 - - 0031-222 | דיון בעיצוב ארכיטקטוני                 |

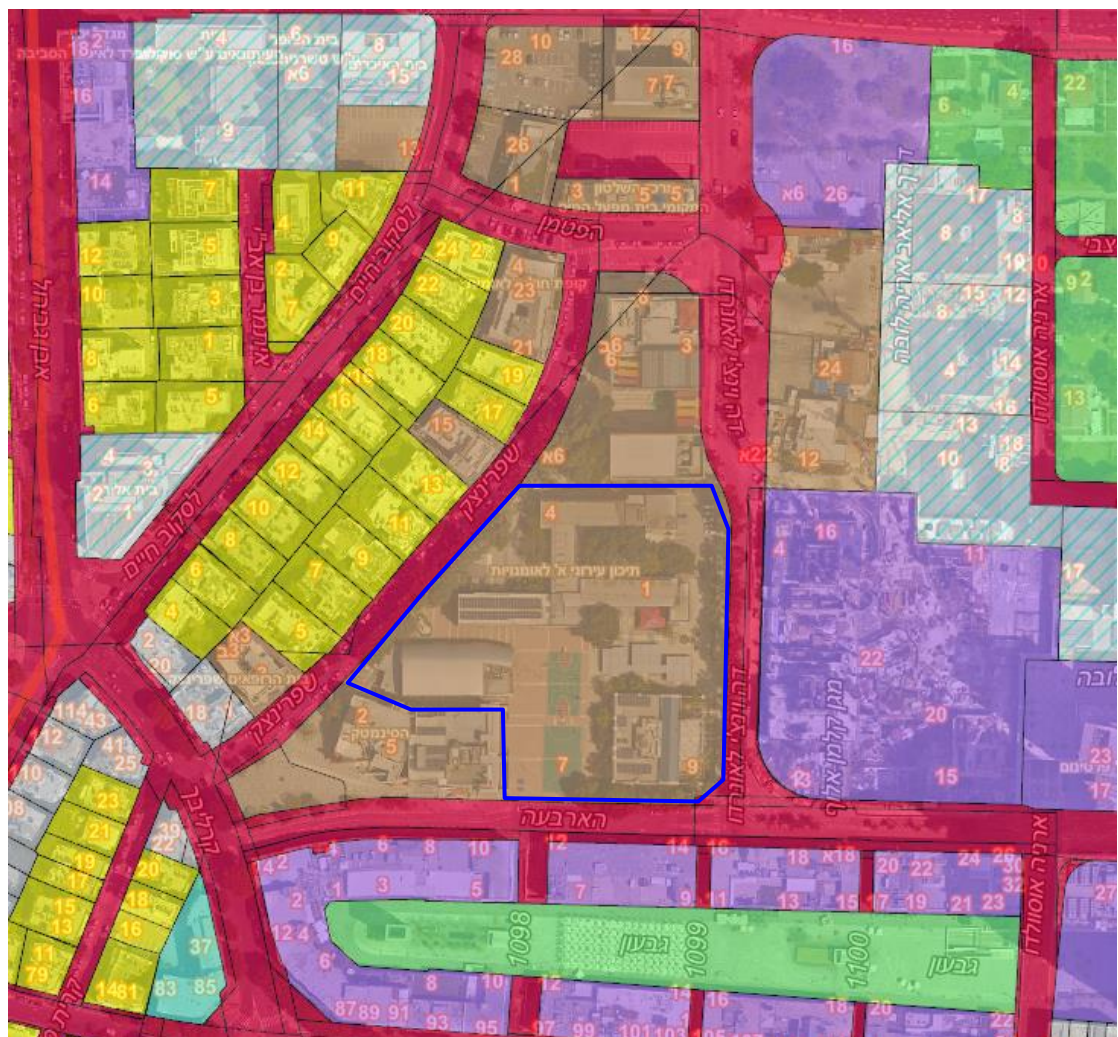
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

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

### הסבר כללי:

הרחבת ביי"ס עירוני א' ל-48 כיתות אם + 6 כיתות חינוך מיוחד, עפ"י פרוגרמת משרד החינוך. תכנית העיצוב מתייחסת להרחבת אגף בן שלוש קומות וסגירת קומת עמודים חלקית קיימת לטובת יצירת חללי למידה באגף הקיים. תוספת מעליות לטובת הנגשת המבנה. תכנון אגף בן 4 קומות וקומת גג פעילה, בחלק הדרומי בצמוד לרחוב הארבעה. כולל שטחי מסחר בחזית. תבוצע הכנה לתוספת קומה אחת עתידית לשימוש עבור צרכים עירוניים נדרשים.

**מיקום:** גני שרונה, מתחם ביי"ס עירוני א, רחובות שפרינצק, דה וינצ'י לאונרדו והארבעה



**כתובת:** שפרינצק 4, תל אביב יפו

### גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 7100     | מוסדר   |             |                     | 17 / 14           |

## **שטח התכנית: 13.240 דונם**

### **מתכננים:**

אדריכל התכנית: ליאור לייטמן, אדום אדריכלים  
מתכנן פיתוח ונוף: יעל בר מאור, אדריכלות נוף  
יועץ בניה ירוקה: מיכל ויטל, ויטל הררי  
יועץ תנועה: עדנה הוד, עדנה הוד תנועה ייעוץ ותכנון

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

**בעלות:** עיריית תל אביב-יפו

### **מצב השטח בפועל:**

מתחם מבני ציבור, ביעוד שב"צ.

בית ספר עירוני א, ממוקם בין הרחובות דה וינצ'י לאונרדו מזרח, הארבעה מדרום ורחוב שפרינצק ממערב. המתחם גובל מצפון עם שביל פתוח לציבור, דרומית לבית ספר ביכורים, ומתחם הסינמטק בחלק הדרום מערבי. בבית"ס קיים מבנה ראשי בן 3 קומות, מבנה פיס בחלק הדרום מזרחי בן 2 קומות. בנוסף קיים, מבנה אולם ספורט בן קומה אחת בחלק המערבי.

### **מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:**

- תכנית מפורטת תא/2394 – "סינמטק רחוב שפרינצק". התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- 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:**

- הרחבת ביי"ס עירוני א' ל-48 כיתות אם + 6 כיתות חינוך מיוחד, חדרי ספח ועזר עפ"י פרוגרמת משרד החינוך. ההרחבה כוללת תוספת אגף צמוד למבנה הקיים ומבנה בחלק הדרומי של המגרש.
- הרחבת אגף בן שלוש קומות צמוד למבנה הקיים בחלק הצפון מערבי של המבנה הראשי, סגירת קומת עמודים חלקית קיימת לטובת יצירת חללי למידה באגף הקיים.
- תוספת מעלית לטובת הנגשת המבנה באגף הדרום מזרחי, צמוד לקיר גרם מדרגות קיים.
- תוספת אגף בן 4 קומות וקומת גג פעילה, בחלק הדרומי בצמוד לרחוב הארבעה. האגף כולל 16 כיתות אם + 2 כיתות ח"מ, חדרי ספח ועזר. האגף מהווה הרחבה לבי"ס הקיים והשלמה ל 48 כיתות אם + 6 כיתות חינוך מיוחד מותאם לצרכי העיר.
- תבוצע הכנה לתוספת קומה אחת עתידית לשימוש עבור צרכים עירוניים נדרשים.
- עקרונות הפיתוח: הפיתוח כולל תכנון מגרשי ספורט, מסלול ריצה וקפיצה.
- פיתוח הנוף כולל שימור עצים קיימים, כריתה והעתקה (ע"פ הנחיית האגרונום). בנוסף מתוכננות 200 חניות אופניים כנדרש, הורדת והעלאת נוסעים יעשו מרח' שפרינצק.

- יתוכנן חדר מיתוג ומרכז אנרגיה עילי מעל חניון קיים בחלק הצפון - מזרחי הפונה לרח' לאונרדו דה וינצ'י וכולל נישת מיתוג בקומת קרקע וחדרים טכניים בקומה א' ע"פ הנחיות חשמל.

#### נתונים נפחיים:

מספר קומות: 4 קומות + קומת גג פעילה.  
 גובה: כ- 25 מ', יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.  
 תכסית: כ- 4.97 % (הרחבה באגף נפרד כ- 993 מ"ר, הרחבת אגף למבנה קיים כ- 125 מ"ר ומעלית כ- 9 מ"ר), יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

#### קווי בניין:

קו בניין לחזית מזרחית רחוב דה וינצ'י לאונרדו, דרך: 0 מטר.  
 קו בניין לכיוון דרום רחוב הארבעה, דרך: 0 מטר.  
 קו בניין לכיוון צפון, רחוב הפטמן, מבני"צ, 0 מטר.  
 קו בניין לכיוון מערב רחוב שפרינצק, דרך: 0 מטר.

#### טבלת השוואה:

שטח לחישוב זכויות: 22,692 מ"ר

| נתונים           |        | מצב קיים      | מצב מוצע     | קיים + מוצע | מותר - תכנית צ' |
|------------------|--------|---------------|--------------|-------------|-----------------|
| סה"כ זכויות בניה | אחוזים | 112%          | 19.5%        | 131.5%      | 400%            |
|                  | מ"ר    | כ- 25,510 מ"ר | 4,403 מ"ר    | 29,913 מ"ר  | 90,768 מ"ר      |
| גובה             | קומות  | 3             | 5            | 5           | 10              |
|                  | מטר    | כ- 10.5 מ'    | כ- 25 מ'     | כ- 25 מ'    | 40 מ'           |
| תכסית במ"ר       |        | כ- 8,864 מ"ר  | כ- 1,127 מ"ר | 9,991 מ"ר   | 13,615 מ"ר      |

#### שלביות:

תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע

#### הדמיות המבנים

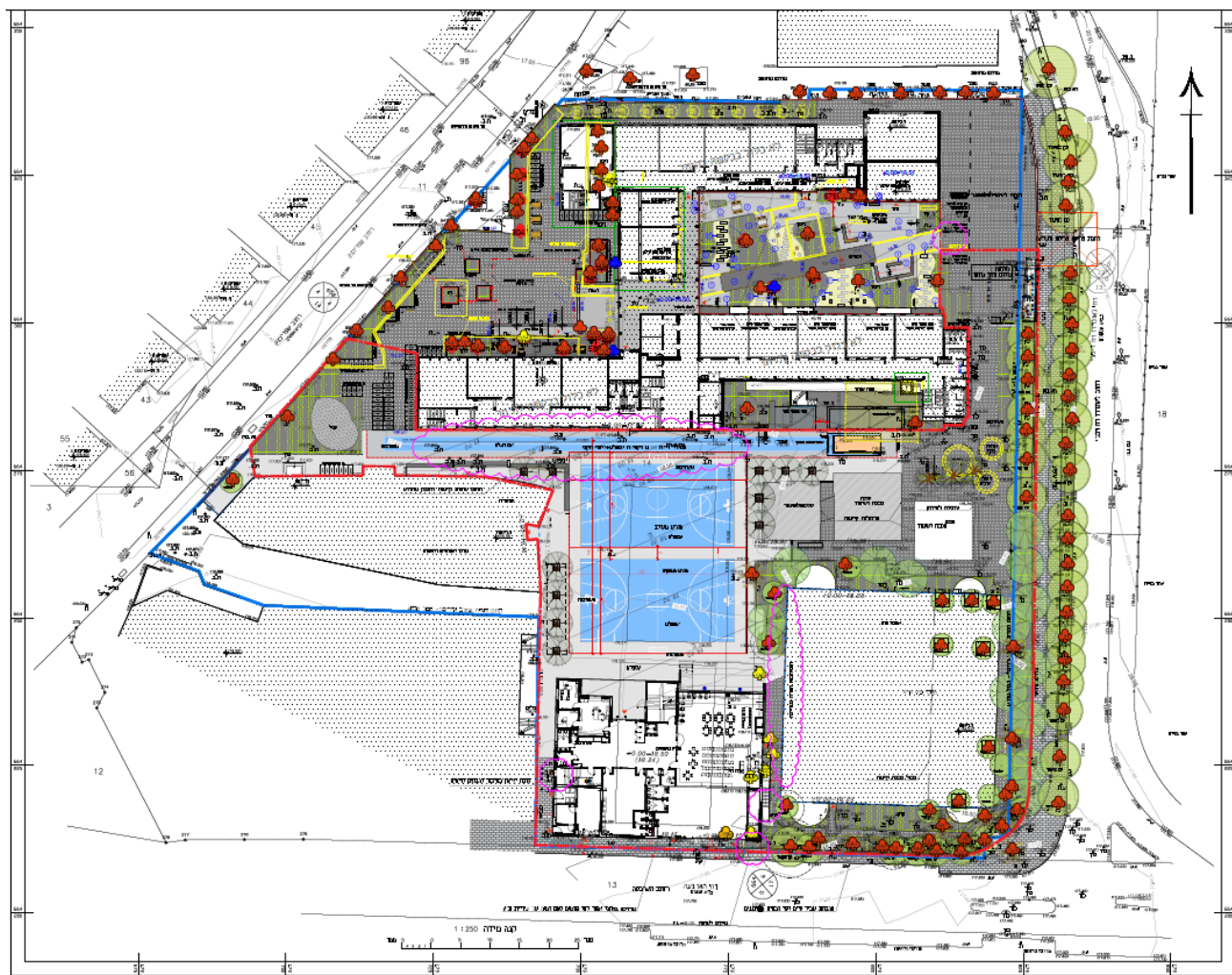


חזית דרומית



חזית צפונית

## תכנית פיתוח השטח



## הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

### **1. העיצוב האדריכלי**

#### **1.1 אפיון המבנים בפרויקט**

- א. תיאור כללי – מבנה צפון מזרחי בן 3 קומות הרחבה למבנה הראשי, אגף דרומי בן 4 קומות וקומת גג פעילה.
- ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים – גובה מבנים בין 13-25 מ'. גובה קומה כ-4.10 מ'. מפלסי קומות יקבעו בהתאם לחתך המוצע.

#### **1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

- א. חומרים – טיח, בטון, אלומיניום, זכוכית וחיפוי קשיח. חומרי הגמר יאושרו במסגרת היתרי הבניה.
- ב. מרפסות – באגף הדרומי מתוכננות מרפסות פעילות בקומות ב' ו-ג' מקורות ע"י מרפסת מעל ומפרשי בד.

## ג. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

- מתוכנן גג פעיל בקומה החמישית המוצלל ע"י תקרת בטון המשמש להכנה להתקנת תאים פוטו וולטאים. בכל מקרה לא יבלטו מערכות מעבר למעקה הגג.
- מרפסות פעילות בקומות ב' ו-ג' מקורות ע"י מרפסת מעל ומפרשי בד.
- קומה 5 כוללת גג טכני. מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.
- המסחר כולל פיר מנדוף בחזית המזרחית.
- 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' ו/או מאגר מים להשהייה). 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

- א. **כניסות:** הכניסה הראשית למתחם ביה"ס מרחוב שפרינצק (ממערב). הכניסה לאגף החדש הינה ממגרשי הספורט. קומת הקרקע כוללת מסחר עם כניסות נפרדות מרחוב הארבעה. מפלס הכניסה הקובעת הינו +18.50.
- ב. **קומת הקרקע:** כוללת מבואת כניסה, חדר יזמות, מנהלה, חדר מורים, חדרי ספח ומסחר עם כניסות נפרדות מרחוב הארבעה.

## 1.4 אצירת אשפה:

- ישנו חדר אשפה קיים בחלק המערבי של המגרש המשרת את הביה"ס הקיים. בנוסף, מתוכנן חדר אשפה לאגף החדש כחלק מהמבנה בחלק הדרומי בקומת הקרקע בתיאום עם מחלקת התברואה של עיריית תל-אביב-יפו. הפינוי יבוצע דרך שטח ביה"ס. פינוי אשפה לשטחי המסחר יבוצע לחדר אשפה של הסינמטק דרך רח' הארבעה.

## 1.5 תנועה וחניה:

- כניסה ויציאת כלי רכב לאזור חניה בביה"ס מרח' לאונרדו דה וינצ'י. מתוכננות 200 חניות אופניים, ע"פ מדיניות הועדה, בתחום הפיתוח. רחבת כיבוי אש אם תדרש תמוקם ברחוב הארבעה. ייתכנו שינויים ע"פ אישור כיבוי אש.

## 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 העיצוב 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 ולהשעיית 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.
- **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 ויצירת מרחב 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:** תבוצע הצללה למגרש הספורט על הגג. מגרש הספורט בקרקע יוצלל על ידי המבנים הסובבים אותו או על ידי הצללת בד.
- ג. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**
  - יש לערוך נספח ניקוז כחלק ממסמכי התכנית, ובו נספח ניהול נגר לפי קנ"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% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכן באיזור הנמוך במגרש, ויונמד 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.

### 3. מערכות חשמל:

- **מתקני חשמל:** – מתוכנן מרכז אנרגיה בחלק הצפון - מזרחי הפונה לרח' לאונרדו דה וינצ'י וכולל נישת מיתוג בקומת קרקע וחדרים טכניים בקומה א' ע"פ הנחיות חשמל.
- **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 (את פרק זה יש לאשר מול היחידה לתכנון בר קיימא)

תנאי להוצאת 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-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 SRI (Solar-Reflecting Index מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכנית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.

## 5. נגישות:

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות 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 הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר את התכנית כפי שהוצגה בפני הוועדה.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0031-22ב' מיום 07/12/2022 תיאור הדיון:**

אדר' אורית בן אסא, מינהל החינוך: מבוקש אישור תכנית עיצוב להרחבת בית ספר עירוני א' והתאמתו לפרוגרמה של 48 כיתות אם ו-6 כיתות חינוך מיוחד. כיום לומדות בפועל כ-41 כיתות למרות שמבחינת מ"ר בנוי הוא מתאים ל-36 כיתות, יש צפיפות מאוד גדולה כיום בבית הספר. בכלל קיימת כיום מצוקה מאוד גדולה במרכז העיר והיא תתעצם, יש בתי ספר צומחים שצריך לתת להם מענה.

מדובר בבית ספר לאומניות חלק מהכיתות לומדות אומניות מחוץ לבית הספר, בבניין מאיריהוף שהוכשר לכך. התכניות אושרו ע"י משרד החינוך כאשר מבחינת השטחים פתוחים, אנחנו עומדים ב 5 מ"ר לתלמיד. הפרויקט מאוד חשוב ודחוף.

אדרי' עמיחי שגיא, אדום אדריכלים: מציג את התוכנית.

אסף הראל: התוכנית פגומה. ההורים לא מכירים את התוכנית למה לא לשתף או להענות לבקשת ההורים לדחייה? החצר כבר היום קטנה מאוד ואותה רוצים להקטין בחצי ולהוסיף עוד תלמידים. אפשר להוסיף על המבנה הקיים, על החניון, על האודיטוריום זה לא ריאלי.

ליאור שפירא: מה אתה מציע? יש שם מצוקה? צריך שם עוד כיתות זה מצוין במכתב וועד ההורים.

אסף הראל: לתכנן אחרת. למקם את המבנה במקום אחר. לפנות את החניון ולבנות עליו ולאפשר חניה בכיכר גבעון הסמוכה. הדרפט גם לא נכון. כל החישובים של צ' לא נכונים, צ' לא דרסה אלא נתנה את הזכויות למבנים. יש חריגה בזכויות ומהתב"ע ולכן צריך לפתוח להתנגדויות. יש הטעיה בחישוב.

הראל אברהם אוזן: אתה לא יכול להשתתף בהצבעה, היות והבת שלך לומדת בבית הספר הזה.

אסף הראל: שולה קשת ממלאת את מקומי.

הראל אברהם אוזן: צ' לא קבע מגרשים חומים, צ' מחילה את עצמה על מגרשים חומים ולפי המפורט בסעיף 1.6 בצי'. השטח המדובר שממנו נגזרו זכויות הבניה הוא שטח ביעוד חום. חישוב זכויות לא נעשה לפי GIS, לפי מצב מוצע בתכנית 2394 יש מגרש חום מאוד גדול שממנו נגזרו הזכויות. אין מחלוקת שהחישוב זכויות של צ' הוא אך ורק מייעוד חום. יש אזור ציבורי פתוח מאוד מצומצם שבוודאי ממנו לא ניתן לחשב.

אסף הראל: ולכן אם יש חריגה מצ' צריך לפתוח להתנגדויות?

הראל אברהם אוזן: אם כטענתך אין מספיק מטרים מצ' אז אין מה לפתוח להתנגדויות, אין פה הקלה. דורון ספיר: מקריא את מכתב וועד הורי עירוני א'.

מיטל להבי: אנו מייצגים את הציבור של סביבת חיינו ולא רק את הציבור הכללי, עניין ניגוד העניינים ראוי שייבדק.

ליאור שפירא: אני מצטרף לדבריה של מיטל ושואל למה לא לאפשר לנו את שיקול הדעת מתי אנו מרגישים שנמצאים בניגוד עניינים? אנו מספיק אחראים כדי לדעת שיש סיטואציה שהיא נוגעת לנו ואנו בניגוד עניינים אנחנו יכולים לשקול את השיקולים את יכולה להזהיר אותנו, להגיד לנו.

הראל אברהם אוזן: אני רק מזכירה, גם כשיש חוות דעת שאומרת שיש סטייה ניכרת ואני אומרת לכם שזה לא חוקי והמשמעות של זה עבירה פלילית עם שלוש שנות מאסר, אתם עדיין יכולים להצביע בניגוד לחוות דעת. אני לא יכולה להכריח אתכם. למשל בתכנית הרובע האם מי שגר בתוכנית הרובע יכול להשתתף? התוכנית חלה ישירות על הבית שלו ומקנה לו זכויות בניה וכהנה וכהנה והוא עדיין חושב שהוא לא נמצא בניגוד עניינים? ! אני מצטערת, התפקיד שלי להרים כאן דגל אדום. אני מעדיפה שתחשבו שאני לא נחמדה. אני מגינה עליכם. חלק מהתפקיד שלי לשים אתכם במקום כדי להגן עליכם. למנוע את זה עכשיו מאשר אחר כך.

ליאור שפירא: איך את מסבירה את העניין של התוכנית הזו לגבי אסף?

הראל אברהם אוזן: הבת שלו לומדת בבית ספר הזה, יכול להיות שהמשמעות של התוכנית עשויה להשפיע על איכות החיים שלה בזמן שהיא בבית הספר, הבית ספר לא של אסף זה לא נכס שלו, ולכן נתנו לו לדבר, לא סתמנו פיות. לנושא ההצבעה הוא נמצא בניגוד עניינים. ניגוד עניינים זה גם מראית איך אנשים מסתכלים על הנושא הזה. ניגוד עניינים הוא לא רק סובייקטיבי הוא גם במבחן איך אדם מסתכל מהצד על הסיטואציה, אדם מהצד שמסתכל יכול לטעון שאסף הצביע כי הוא דואג לבת שלו, ולכן אני דואגת גם לו שאני אומרת לו לא להצביע. אם אסף יחליט להצביע אני לא יכולה למנוע ממנו להצביע. מיטל להבי: בית ספר זה לא מקום אלא רק סביבה. בית ספר שאין בו סביבה ירוקה ושטח פתוח המצב של הדוחק לא יוצר סביבה טובה. ביה"ס לא צריך להיות צפוף, צריך שיימצאו שטחים נוספים להקמת תיכונים נוספים. צריך להציג תוכנית מסודרת של מוסדות החינוך ולא להוסיף דחוף כיתות.

מלי פולישוק: התכנית היא על 13 דונם, כמה מנוצל בתת הקרקע ולא יזיה מטרות? צריך מקום שבו הילדים יוכלו להוציא אנרגיה וככה תהיה פחות אלימות. למה שטח המסחר צריך להיות בתחום הזה? צריך ראייה כוללת של התכנון העתידי והעכשווי של מוסדות החינוך בעיר ת"א.

ליאור שפירא: הבית ספר בנוי כיום 36 כיתות בפועל על 41 כיתות, הכיתות מלאות וזה דבר שצריך לטפל בו לפני שטחים ירוקים. במבנה הזה כרגע יש עודף של 200 תלמידים שלומדים שם וצריך להטיב עם רמת החיים שלהם בבית הספר. נמצאו האמצעים הכספיים וועד ההורים מתנגד. יש תיכונים נוספים שיושבים על שטח קטן יותר עם אותו מספר כיתות. יש לנו חובה לספק את השירותים הנדרשים ובית ספר זה אחד השירותים העיקריים שנדרשים. יכול היה להיות תכנון יותר מיטבי אבל כרגע יש מצוקה קיימת.

מיטל להבי: למה זה תמיד במצוקה? למה זה לא בתכנון?

ליאור שפירא: זה באיחור אבל זו מצוקה שצריך לפתור.

דורון ספיר: הקמת בית ספר זה לא יש מאין? זה לא בתוך יום. צריך למצוא שטח וכו'. בצפון ובדרום מוסיפים בתי ספר במרכז קשה יותר.

חן קראוס: איך עושים את זה בחשיבה תכנונית לעתיד?

דורון ספיר : עיר לא יכולה להתנהל בצורה כל כך פרפקציוניסטית ולתכנן תכנון מדויק כל כך. בדרום ובצפון נבנים מוסדות חינוך חדשים כל הזמן, במרכז זה קצת קשה יותר. מנהל החינוך יציג לנו את התוכניות לטווח הארוך ומה צפוי לנו במהלך השנים הקרובות.

חן אריאלי : למה צריך מסחר? האם יש התייחסות לתחבורה? האם יוקצו חניות למורים? מיטל להבי : בטח לא בתוכנית הזו כי הם קרובים למתחם גבעון.

אסף הראל : תכנון לקוי, הולכים דרך המגרשים.

שולה קשת : יש מקום לשיתוף ציבור ורק לאחר מכן להעלות את הנושא להצבעה.

אורית בן אסא : היינו שמחים לתכנן בתי ספר על מגרשים גדולים יותר אבל אנו חיים בעיר צפופה ומצטופפת. תיכון חדש תוכנן באותה פרוגרמה בדיוק. בבית הספר עירוני א' תלמידים יוצאים ללמוד גם מחוצה לו. הוא מוזן מבית ספר בלפור וגבריאלי וגם אותם הוא לא יכול להכיל במלואם חלק מתלמידי גבריאלי בוחרים ללמוד בגימנסיה.

חיים גורן : ביכורים לא?

אורית בן אסא : ביכורים הוא בית ספר צומח, נצטרך לבדוק את אזורי הרישום. במרכז העיר יש בעיה ונעשתה חשיבה. איפה שניתן הרחבנו. הרחבנו את עירוני ד', תיכון חדש, נרחיב גם את עירוני ה'. בתוכנית הזו המסחר מקרב את הבניין לרחוב הארבעה ומאפשר להגדיל את החצר. צריך בכל קומה כמות מסוימת של כיתות כי זה מתוכנן לפי שכבות, זה דורש נפח מסוים של בניין לכן המיקום על דופן רח' הארבעה הוא מיטבי.

ליאור : מה שטח המסחר?

אדר' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר : עבור המסחר מלווה הרחוב ברחוב הארבעה, מתוכננים כ-200 מ"ר.

ליאור שפירא : אם זה לא יהיה חנויות אלא משהו עירוני?

אופירה יוחנן וולק : הקפיטריה יכולה להכיל את כל כמות התלמידים?

אורית בן אסא : התכנית תואמת את פרוגרמת משרד החינוך גם לנושא הקפיטריה. יש מרפסות בקומות יש שטח של מגרש ספורט על הגג, שטחי רווחה בין הכיתות שנותנים מרחבים חוץ כיתתיים.

אופירה יוחנן וולק : מה היתה החלופה לשטח המסחר?

אורלי אראל : אם רוצים שטח פתוח על דופן של רחוב בבית ספר צריך להקים גדרות מזוועות, כי אלו הן ההנחיות של משרד החינוך.

מלי פולישוק : הבניין יכול להיות על קו 0?

אורלי אראל : לא, כי זה מצריך בינוי בגובה של 2 מ' ואז הכיתות יהיו ללא חלונות.

מלי פולישוק : מה זה 5 מ"ר שטח פתוח או סה"כ שטח לתלמיד?

אדר' אורית בן אסא : לא כולל את הכיתה, שטח פתוח לתלמיד.

ליאור שפירא : אפשר שנחליט מה יהיה בשטח המסחר?

אדר' אלעד דמשק : החזית היא מאוד בריאה לרחוב הארבע ולבית הספר. אם העירייה תחליט לעשות שימוש אחר היוצר דופן פעילה, נתון יהיה לשקול את הדבר במסגרת השימושים המותרים בתכנית הראשית.

אורלי אראל : זה יכול להיקבע בשלב הוצאת היתר הבניה.

מלי פולישוק : ניתן לעשות שם קפיטריה?

אדר' אלעד דמשק : שטחי המסחר פונים החוצה לא פנימה, והם ללא זיקת מעבר אל בית הספר, נושא הקפיטריה עבור בית הספר קיבל התייחסות בפני עצמו בתכנית העיצוב.

אדר' אורית בן אסא : הפרוגרמה מוסיפה גם חינוך מיוחד היום בית הספר לא יכול לתת לזה מענה ראוי.

מלי פולישוק : מה לעניין התת הקרקע?

אורית בן אסא : במקרה הזה אין לנו שימוש שמתאים לתת הקרקע אנו בונים בתת הקרקע כשיש חללים שמתאימים למיקום הזה.

מלי פולישוק : ניתן לעשות את האודיטוריום בתת הקרקע?

מיטל להבי : איפה המקלט?

אורית בן אסא : יש ממ"דים בקומות, שהם משמשים בין היתר כחדרי טכנולוגיה אנחנו לא בונים באגף החדש אודיטוריום

אורלי אראל : זה בית ספר קיים בנוי שצריך להוסיף בו 7 כיתות.

מלי פולישוק : ראוי שנקבל חלופות שונות במקרה כזה

אופירה יוחנן וולק : מה היתה החלופה השניה שהיא ללא מסחר?

אורלי אראל : אי אפשר לשים כיתה בחזית של בית הספר בגלל סיבות ביטחוניות משרד החינוך לא מאשר לכן יש שם שימוש שייקבע בעת היתר הבניה.

מיטל להבי : שלב העיצוב הוא מהותי אי אפשר לדלג לשלב ההיתר כי אז נקבל מבנה מוגמר. יש למשוך את התוכנית ולייצר אלטרנטיבה אחרת כולל אחרי הידברות עם מועצת ההורים והנבחרים.

אופירה יוחנן וולק : איפה התלמידים יהיו בספטמבר 2024?

גל שרעבי דמאיו : שנותנים פתרונות צריך שהם יהיו ישימים. יש רגולטור לעירייה שזה משרד החינוך.

לשכור כיתות ולפזר תלמידים זה לא ניתן. תלמידים צריכים להיות במבנה מסודר.

דורון ספיר : יש את ההצעה של הצוות המקצועי וההצעה של אסף הראל.

אסף הראל : מציע לשוב ולדון בעוד חודש. לדעתי יש טעות בדרפט ופתוח לערר. הצוות המקצועי מנהל החינוך יוכל להציב חלופות ולאחר שנראה את כל החלופות נשוב ונדון בעוד חודש.  
מיטל להבי : אפשר להוסיף סיור בשטח ושיתוף ציבור.  
משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אלחנן זבולון , חיים גורן, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו, חן פנינה קראוס, אסף הראל, מיטל להבי, שולה קשת הצבעה :  
בעד : דורון ספיר, ליאור שפירא, אלחנן זבולון , חיים גורן, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו, חן פנינה קראוס  
נגד : אסף הראל, מיטל להבי

**בישיבתה מספר 0031-22' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את התכנית כפי שהוצגה בפני הועדה.

החזית המסחרית תהיה חזית רחוב פעילה לשימושים מסחריים ושימושים בעלי אופן ציבורי שהשימוש ייקבע במסגרת היתר הבניה

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אלחנן זבולון , חיים גורן, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו, חן פנינה קראוס, אסף הראל, מיטל להבי, שולה קשת