

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4370 - תע"א להרחבת בית ספר משה שרת דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11/06/2025 19 - - '25-0012

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

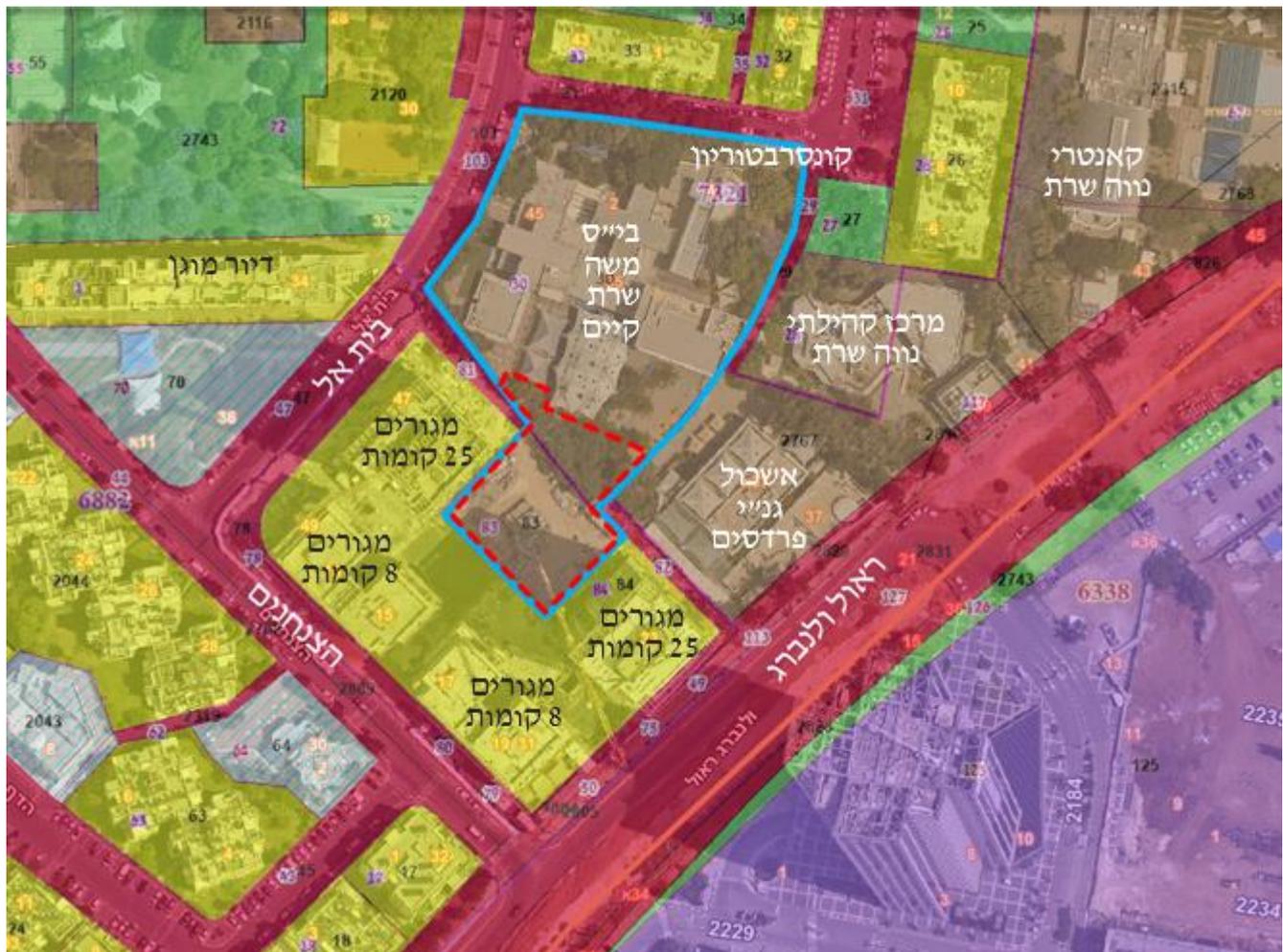
1. פרטים כלליים

1.1. הסבר כללי:

מדובר על תוספת אגף חדש לבית הקיים הספר משה שרת הקיים בשכונת נווה שרת (בית ספר יסודי). תוספת של 8 כיתות אם ו-2 כיתות חנ"מ, יחד עם אולם ספורט. בקומת הקרקע ובקומה הראשונה מתוכננות הכיתות+ חדרי אדמיניסטרציה, ובקומה השנייה אולם הספורט והפונקציות התומכות בו. וכן בניה מחדש של רמפת נגישות בחצר בית הספר והסדרת חצר בית הספר הקיימת.

1.2. מיקום:

המגרש נמצא בשכונת נווה שרת. בסביבתו הקרוב ישנם קונסרבטוריון, מרכז קהילתי נווה שרת, אשכול גני ילדים פרדסים, וביה"ס משה שרת הקיים.



1.1. כתובת: רחוב בית אל 45, תל אביב

1.2. גושים וחלקות בתכנית:

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4370 - תע"א להרחבת בית ספר משה שרת דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11/06/2025 19 - - 0012-25ב'

מגרש ייעוד קרקע: 301 בייעוד למבנים ומוסדות ציבור

בגוש 6882 / חלקות בשלמותן: 83

1.3. שטח התכנית: 9.5 דונם

שטח אזור ההתערבות: 1.5 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: שירי פרץ אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: ג'ולי לוי פלד, Think nature

יועץ בניה ירוקה: לילך רז, גרינר

יועץ תנועה: סולימאן ותד, MS

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

המגרש משמש כאזור התארגנות של מבני המגורים בסביבתו שכיום בבנייה, נמצא בדופן הדרום מזרחית של בית הספר משה שרת. סביב המגרש 4 מבני מגורים, ממזרח וממערב מגדלי מגורים בני 25 קומות, ומדרום-מערב למגרש 2 מבני מגורים בני 8 קומות.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/4370 – "פינוי בינוי מתחם הצנחנים" 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:

מבנה בעל 3 קומות. בקומת הקרקע ובקומה הראשונה כיתות אם וכיתות חנ"מ לצד חללי חוץ כיתתיים משמעותיים. בנוסף חדרי אדמיניסטרציה וספח. בקומה השנייה אולם ספורט, עם כניסות (אחת נגישה עם מעלית) ישירות ממפלס הקרקע, על מנת לאפשר שימוש לאחר שעות פעילות ביה"ס. המבנה בגובה של 17.00 + מ' כנדרש בתוכנית צ'. העיצוב בעל קווים נקיים, תוך חלקה ל-3 מסות מרכזיות, ויצירת קומת מפולשת בכניסה המאפשרת רחבת מקורה בכניסה לבית הספר, ומתחברת לחצר הקיימת. בניה מחדש של רמפת הנגישות של בית הספר תוך שמירה על העצים הקיימים וחיבורה למפלסי הטריבונונות הקיימים.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 3 קומות (קרקע + 2 קומות).
תכסית: כ-968 מ"ר, כ-65% אחוז מהמגרש הכולל.
קווי בניין:

קו בניין (קדמי- צפוני – לכיוון מגרש ביה"ס) - 0.
קו בניין (צדי – מזרחי – לכיוון מגרש מגורים): 2.5 מטר
קו בניין (אחורי – דרומי – לכיוון מגרש מגורים): 3 מטר
קו בניין (צדי – מערבי – לכיוון מגרש מגורים): 2.5 מטר

<p>התוכן תא/תעא/צ/4370 - תע"א להרחבת בית ספר משה שרת דיון בעיצוב ארכיטקטוני</p>	<p>מס' החלטה 11/06/2025 19 - - 0012-25</p>
---	--

הדמית המבנה



חזית צפונית, מבט מכיוון בית הספר



חזית דרום-מערבית, מבט מכיוון בניין המגורים הגבוה



חזית דרום-מזרחית, מבט מכיוון בניין המגורים הגבוה

ריכלי והפיתוח הסביבתי

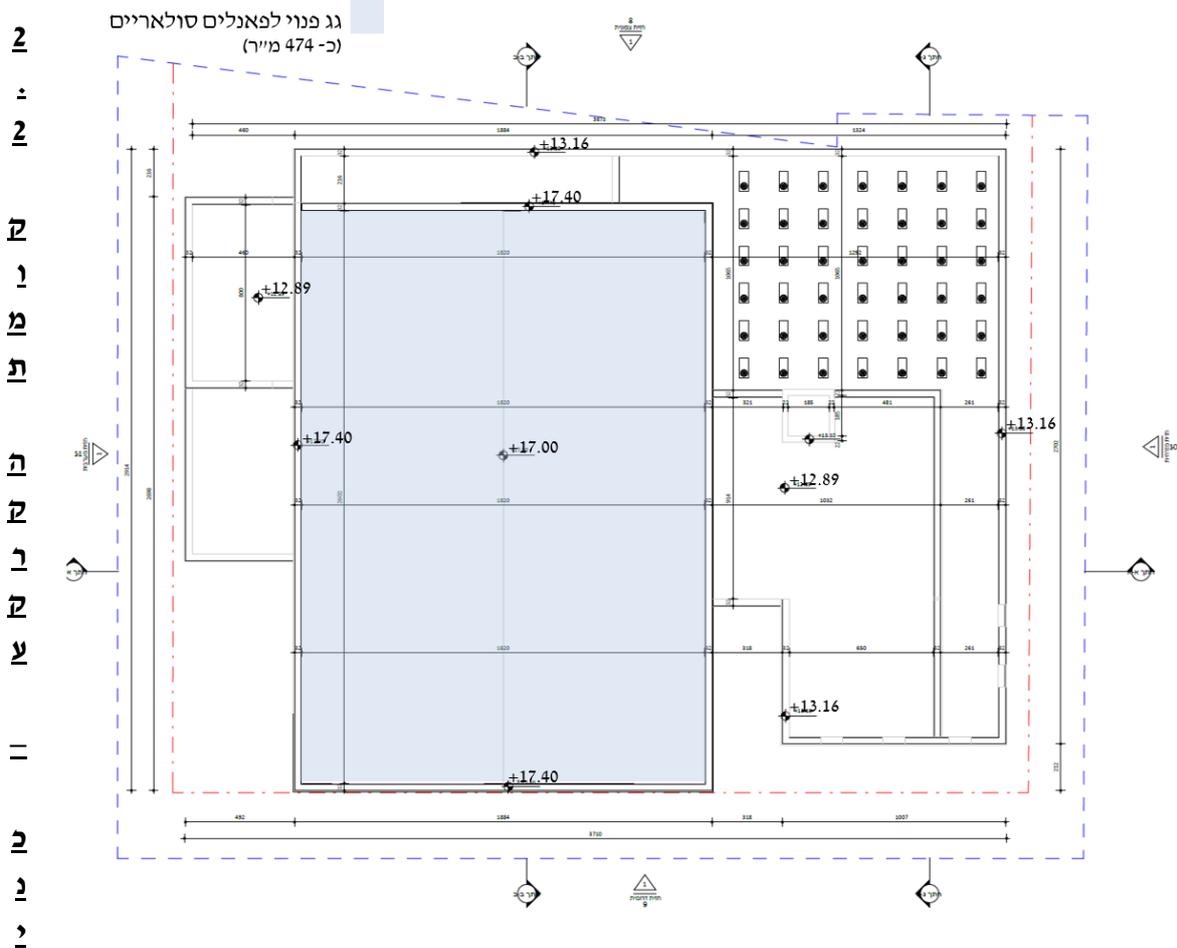
2. העיצוב האדריכלי

2.1 בניוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. חומרים – בטון מחופה טיח לבן, הדגשות עיצוביות מקומיות בטיח אפור, רפפות אלומיניום לבנות.
- ב. מרפסות – אין מרפסות בשימוש. בקומה הראשונה קיימת מרפסת טכנית ללא גישה, בקומת הגג מרפסת למערכות טכניות בלבד.
- ג. חזית חמישית וגג מועיל:

- מערכות המיזוג יהיו על הגג, ויהיו מוסתרות מאחורי מעקה הגג הבנוי. תוכנית גג עליון-
- גג סולארי- יעשו הכנות להתקנת מערכת פוטו-וולטאית. מסומן בכחול שטח פנוי ממערכות בגג עבור פריסת פאנלים סולאריים, עפ"י החישוב יכול לספק ייצור אנרגטי

של כ-168 Mwh/year



סות למבנה ולמגרש

הכניסה הראשית תהיה מכיוון צפון-מערב (בית הספר הקיים), והכניסה המשנית מכיוון דרום-מערב. בנוסף יציאה לחצר הדרומית דרך מהלך המדרגות המרכזי.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4370 - תע"א להרחבת בית ספר משה שרת	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	19 - - 25-0012

2.3 **אצירת אשפה:**

בהתאם לפתרון הקיים בבית הספר היום.

2.4 **תנועה וחניה:**

- המגרש "כלוא" ואין אליו גישה עם אמצעי תחבורה. גישת רכב חירום והצלה תהיה מכיוון צפון-מזרח, מרחוב קהילת קליבלנד. הורדת והעלאת נוסעים בהתאם למצב הקיים כיום. חניות אופניים יתווספו עפ"י התקן העירוני וימוקמו בחצר בית הספר הקיימת.

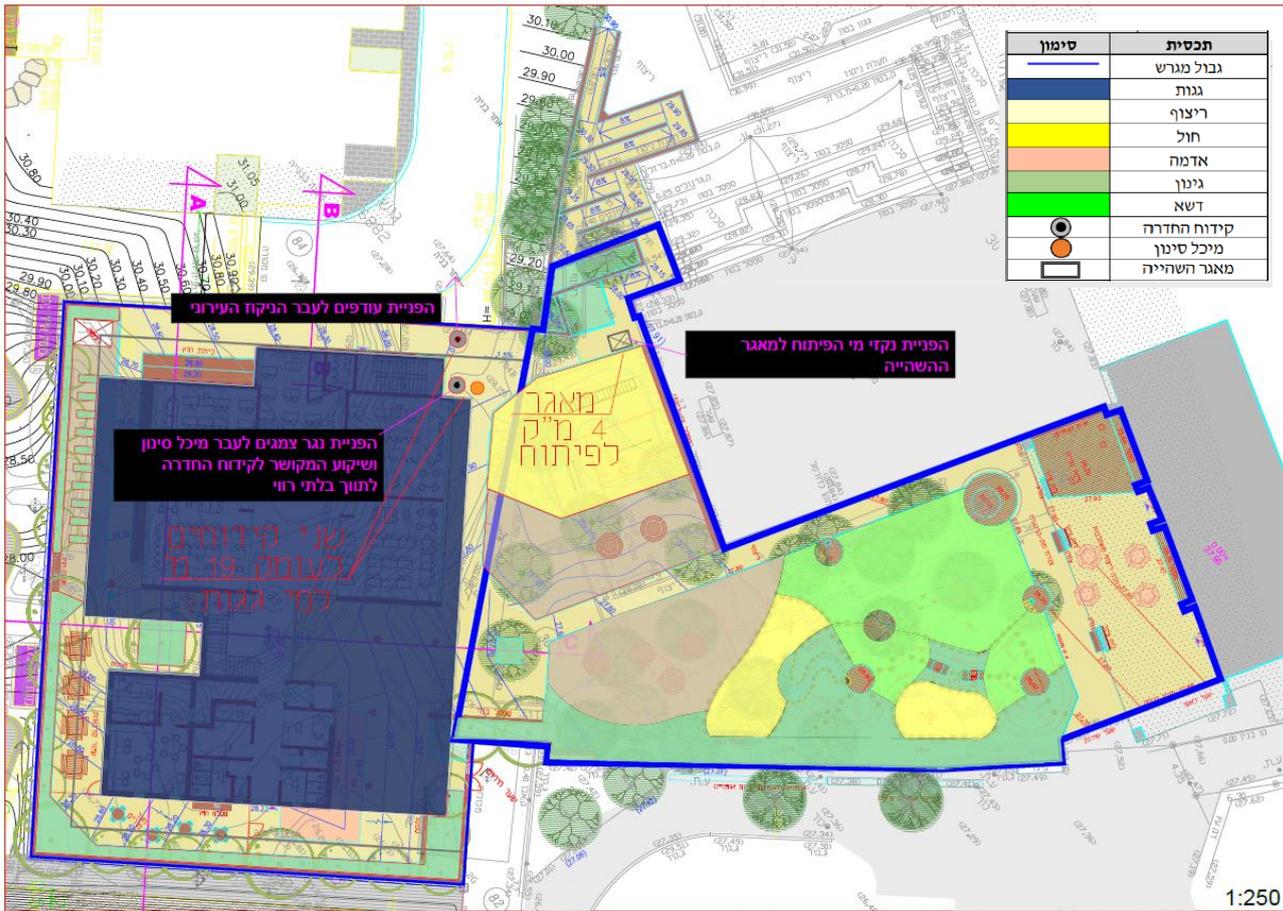
3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. **עצים וצמחיה:**

1. **סקר עצים:** כל העצים בתחום התכנית הינם לשימור. מסמך רקע לתכנית, כלול המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר מוטמע במסמכי התכנית.
2. **הוראות לעצים במגרש:**
 - סה"כ מתוכננים 20 עצים חדשים בפרויקט. כל העצים נטועים בקרקע באדמה טבעית. מיני העצים: מיש בונגה, מכנף נאה, חרוב מצוי, דק פרי ערמוני 'הגר', היביסקוס טלית סתרייה.
 - בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 במסמך "הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב-יפו".
 - בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 במסמך "הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב-יפו".
 - לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים ומפורסמים באתר עיריית תל אביב-יפו, רשימה המתעדכנת בכל עונה. 20% ממיני העצים יהיו לבחירת המתכנן ובלבד שלא יינטעו עצים האסורים לשימוש, המופיעים בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר העירוני עמוד רישוי ופיקוח על הבנייה.
 - 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.
 - על מנת לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
 - 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.

ב. **הצללות הפיתוח:** המגרש כלוא בין מבני מגורים רבי קומות (8-25 קומות). קומת הקרקע בחלקה קומה מפולשת אשר תייצר הצללה, וכן ינטעו העצים. ראו שקופית בצללות במצגת.



הוכן נספח ניקוז :

- נספח הניקוז מפרט את אופן ניהול הנגר העומד ביעד כמותיים שמגדירה התביעה, ובהתאם לתכנית האב העירונית לניקוז ותכנית האב העירונית לניהול נגר ויעמוד בהנחיות מחלקת התיעול העירונית שיתקבלו בהליך התכנון. עפ"י מחשבון מנהל התכנון (כפי שמופיע בפרק המים בתמ"א 1) יש לנהל בתחום המגרש לפחות 110 מ"ק ביממה בינתן אירוע גשם יממתי של 169 מ"מ.
- תבוצע בדיקה עם יחידת התיעול העירונית במינהל בנייה ותשתיות האם הנספח בתכנית זאת נדרש לכלול בחינת פוטנציאל השחייה מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת תת אגן הניקוז.

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	תא/תעא/צ/4370 - תע"א להרחבת בית ספר משה שרת
19 - - 25-0012	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תכסית: 490 מ"ר הינם פנויים מכל בינוי עילי ותת קרקעי ומכל חיפוי אטום ומהווים כ-22% משטח המגרש.

4. מערכות:

- **תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.**
דלתות פתחים ושערים לא ייפתחו כלפי השטח הציבורי.
- **מתקני חשמל:** נישה לארונות חשמל בפיתוח תמוקם בהתאם לתוכנית הפיתוח ולאישור חח"י. מפאת העובדה שהמגרש "כלוא", הנישה תהיה מופנית לרחוב בית אל.
- **מתקני תשתית קיימים:** קיימים 2 ארונות רשת של חח"י ומרכזייה אחת בתחום בית הספר הקיים וסביבתו. התכנון החדש אינו מתבסס על ארונות אלו.

5. 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 לעת הוצאת היתר בנייה. למבני מוסדות חינוך: הניקוד בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'

- א. **דו"ח מיקרו אקלים (הצללות ורוחות):** בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, לא נדרש בבתי ספר הגשת דו"ח שמטרתו הצגת אמצעים לצמצום רוחות טורדניות, מניעת חסימה של רוחות אוורור מיטיבות ופגיעה בזכויות שמש.
- ב. **דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש:** יוגש דו"ח מפורט בהתאם. יושלם בהמשך דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש. המסקנות יישומו בתכנון ופיתוח המגרש.
- ג. **יעילות אנרגטית:** יושלם דו"ח מפורט על מנת להראות עמידה בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו.
- ד. **איוורור החדרים:** תושלם סכמה עקרונית של איוורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות לייעום בעונות השונות. במידה וקיים מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט, יש לציין זאת ובהתאם את הפתרון.
- ה. **דו"ח תרמי עקרוני.** תושלם הגשת דו"ח המתייחס לכל האלמנטים המבניים בתכנית: חתכי קיר, מפרטי בידוד ואיטום וציון שטחי זיגוג העומדים בת"י 1045 ו-5282.
- ו. **ריצוף חוץ:** תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. מרבית החצר תהיה מוצללת ע"י בנייני המגורים שסביבה.
- ז. **ייצור אנרגיה:** תתוכנן הכנה להתקנת מערכת פוטו-וולטאית בשטח הפנוי ממערכות ע"ג הגג, על מנת לעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281.

ח. יעד איפוס אנרגטי:

- הערכת צריכת החשמל במבנה- 240 קווא"ט, צריכת אנרגיה שנתית:

חישוב צריכת אנרגיה (E) שנתית של בית ספר בהתבסס על כוח (P) וזמן עבודה (T):

$$E = P \times T$$

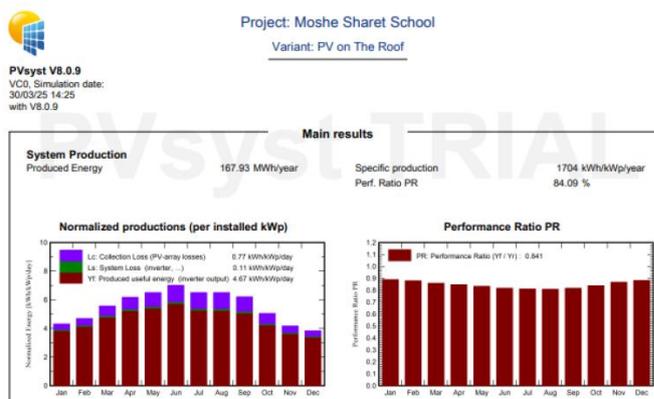
$$P = 240 \text{ KW}$$

$$T = 8 \text{ h} \times 5 \text{ days} \times 4 \text{ weeks} \times 10 \text{ months} = 1600 \text{ h/year}$$

צריכת אנרגיה שנתית:

$$E = 240 \text{ KW} \times 1600 \text{ h/year} = 384000 \text{ KWh/year}$$

$$E = 384 \text{ MWh/year}$$



גג	
S = 509 sqm	שטח
168 Mwh/year	ייצור אנרגטי

בסביבת בית הספר קיימים בניינים בעלי 25 קומות ו-8 קומות, המצלים על הבניין המתוכנן באופן חלקי - כ-40% משטח הגג מוצל.

הייצור אנרגטי הוא 168Mwh/year, כאשר 60% מהייצור האנרגטי הוא 100.8Mwh/year.

▪ מאזן אנרגטי:

צריכת אנרגיה שנתית לבניין: **384MWh/year**

ייצור אנרגיה שנתי ממקורות מתחדשים מקומיים: **100.8Mwh/year**

$$26 \% = 0.26 = \frac{100.8 \text{ Mwh}}{384 \text{ Mwh}} = \text{מאזן אנרגטי}$$

לפיכך ייצור אנרגיה מקומי שנתי זה מייצג 26% מצריכת האנרגיה השנתית של בית הספר.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4370 - תע"א להרחבת בית ספר משה שרת	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	19 - - 25-0012

- ט. **מתקני חניה לאופניים**: יתוכננו 35 חניות אופניים במתקנים המיועדים לכך בתחום המגרש בחצר בית הספר. (יחס של 1:10, צפי של כ-300 תלמידים). בנוסף יועתקו מספר חניות אופניים קיימות על מנת שיאפרו גישה רציפה בין החצר הקיימת לאגף החדש של בית הספר.
6. **נגישות**: תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים.
7. **שילוט בתחום המגרש**: שילוט בתחום בית הספר, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.
8. **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 צפון)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות:

1. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר לרבות מפלסי הפיתוח ובחינת ציר הולכי רגל בין ראול וולנברג בית אל ורמפת הנגישות בחצר.
2. סיום תאום חזיתות הבניינים, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר והצגת פתרון חלופי לעמודים בחזית לחצר הקיימת.
3. אישור סקר עצים מול האגרונום העירוני.
4. סיום תאום מול אגף תנועה.
5. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא.
6. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה.
7. יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-25ב' מיום 11/06/2025 תיאור הדיון:

זהר שמש: תכנית עיצוב להרחבת בית ספר משה שרת על ידי תוספת אגף. שירי פרץ: מציגה את התוכנית במצגת. חיים גורן: יש התייחסות לעיצוב הפנימי שירי פרץ: מבחינת החלוקה כל מערך המדרגות עשינו מול קיר מסך זכוכית שרואה את החצר מקדימה ומאחור. אם מדובר על עיצוב פנים של החומרים אנחנו עוד לא בשלב הזה. אך מבחינת התוכנית אין מסדרון הכתות הם שקופות ויש זכוכית עם יציאה למרפסת. ראובן לדיאנסקי: לגבי הכתות השקופות זו הדרישה הפרוגרמטית ממינהל החינוך? שירי פרץ: כן ראובן לדיאנסקי: האם עדיין מחזיקים בעמדה ופוגעת בלימודים של התלמידים חיים גורן: הם שמים וילונות ובריסטולים זהר שמש: תוכנית הצנחנים קבעה את השטח החום (מציג במצגת) לבינוי עתידי ושמרה על שביל מבית אל כדי לאפשר שימוש עצמאי שאינו תלוי בבית הספר. ברגע שנבחר שימוש שמרחיב את בית הספר אין צורך בגישה נפרדת והשביל מתייתר ויוצר מקום צר ונסתר שעלול להיות מפגע בין החומה של הבנין וגדר בית הספר- זה שטח כלוא. אנחנו מציעים להרחיב את חצר בית הספר ולשייך שטח זה לחצר ב"ס. זה שטח בעומק של 40 מ' וברוחב של 3 זה שטח שיוצר מפגע.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4370 - תע"א להרחבת בית ספר משה שרת דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11/06/2025 19 - - '0012-25

מיטל להבי: האולם ספורט משמש רק את בית הספר, איך נכנסים אליו?
 זהר שמש: אולם הספורט משמש את כל הקהילה. מציג את הכניסה, דרך חצר בית הספר נכנסים למגרש הספורט. השער של בית הספר הוא כאן יש שער נוסף מבית אל והתוכנית מגדירה עוד כניסה. התוכנית מגדירה את שטח ונוצר אזור כלוא ומצטברת שם אשפה ואנחנו רוצים להכניס אותו לחלק מבית הספר.
 מיטל להבי: כל מי שבא מלמעלה צריך לעשות את כל הסיבוב כדי להיכנס לבי"ס.
 זהר שמש: יש כניסה מבית אל.

מלי פולישוק: אתם מבטלים את שתי הקירות זה נפתח לבית ספר.
 מיטל להבי: אני מבקשת מיו"ר הועדה לקיים דיון על נושא בתי הספר. אנחנו פותרים שטחים ציבוריים מכל מיני בחינות. כמו חניית אופניים שיהיו בחצר בית הספר זה מסומן
 זהר שמש זה מסומן בתוכנית.

מיטל להבי: אנחנו לא יכולים להתעלם לגבי החניות בבית ספר
 מלי פולישוק: האולם ספורט הוא בקומה 3 כדי להגיע אליהם העברים ושבים צריכים לעבור בתוך הבנין איך הם מגיעים לקומה השלישית?
 שירי פרץ: יש מדרגות נפרדות ומעלית נפרדת.
 ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית

בישיבתה מספר 0012-25 ב' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות:

1. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר לרבות מפלסי הפיתוח ובחינת ציר הולכי רגל בין ראול וולנברג בית אל ורמפת הנגישות בחצר.
2. סיום תאום חזיתות הבניינים, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר והצגת פתרון חלופי לעמודים בחזית לחצר הקיימת.
3. אישור סקר עצים מול האגרונים העירוני.
4. סיום תאום מול אגף תנועה.
5. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא.
6. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה.
7. יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי, חיים גורן, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו