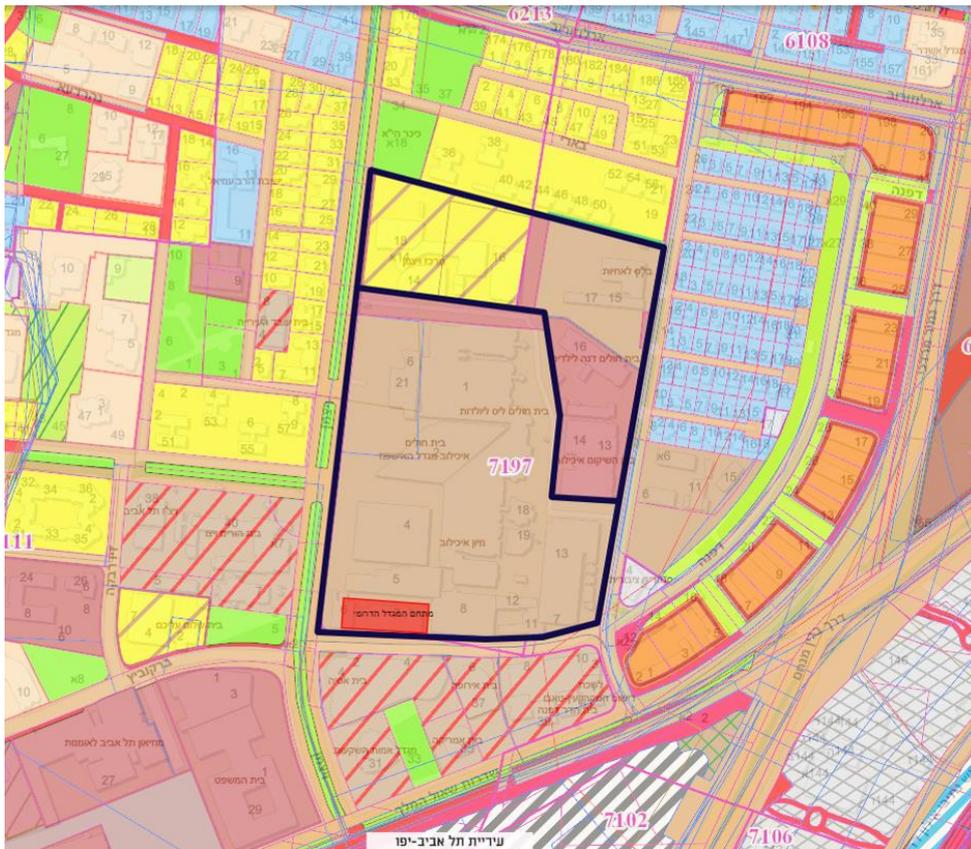


מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
 דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי: הקמת מגדל ומכון לאומי לטיפול בפרוטונים במרכז הרפואי ת"א.
 בחלקו הדרומי של מרחב מרת"א, מתוכנן מגדל בפנינת הרחובות ויצמן/דפנה. התכנון בהתאם לתבניות תקפות. המבנה כוללת 5 קומות מרתף עבור מכון לאומי לטיפול בקרינת פרוטונים ומרתפי חניה, 3 קומות מסד עבור מרפאות ורווחת הציבור, מגדל הכולל 6 קומות ביניים עבור שימושים רפואיים (מרפאות, מכונים ואשפוז), 3 קומות טכניות ו-7 קומות עבור שימושים רפואיים ומשרדים בהתאמה לתקנות התכנית.

מיקום: מרכז רפואי תל-אביב ע"ש סוראסקי – במתחם הדרום-מערבי של הקמפוס



כתובת: ויצמן 6, תל אביב-יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	שטח רשום
7197	מוסדר	חלק	4	52.599 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: שרון אדריכלים – ארד שרון, שרון גור-זאב בע"מ
 מתכנן פיתוח נוף: אודי בנימיני - אודי בנימיני בע"מ
 יועץ בניה ירוקה: יפעת סלע-דדון
 יועץ תנועה: שי מורן

יזם התכנית: מרכז רפואי תל-אביב ע"ש סוראסקי
בעלות: רשות מקרקעי ישראל, עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

קיימים שני מבנים מס' 6 (שתי קומות), מס' 7 (בניין קומה אחת בבנייה קלה) המשמשים משרדים וחדרי משק שמיועדים להריסה (בשלב היתר הריסה).

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

תכניות מקומיות בתוקף: 2451, 2451ג, 2451ה, 2451ו, 2451ז, 2451ח, 79, ג', 441
כלל עירוניות בתוקף: 5000 / ז / ע1

תכניות מתאר ארציות ומחוזיות בתוקף: תמ"א 5

תכניות בינוי ועיצוב אדריכלי: תעא/2451א(1), תעא/2451א(2), תעא/2451ח(1)

מצב תכנוני מוצע:

במסגרת תכנית האב של קמפוס המרכז הרפואי, בכוונת הנהלת מרת"א לשלב הקמת המכון הלאומי לטיפול בקרינת פרוטונים. מרחב זה מאושר מבחינה סטטוטורית וכולל זכויות בניה ל-6 מרתפים, קומת מסד, קומות ביניים ומגדל. ייעודי השימושים הם עבור מכונים ומרפאות, אשפוז, מעבדות, שירותים רפואיים שונים, משרדים וכמובן שטחים לרווחת הציבור. הפרויקט המוצע כולל 5 קומות מרתפים הכוללות את הבונקרים שבהם ימוקמו מכשירי הקרינה ומאיץ הפרוטונים. הבונקרים בגובה של 4 קומות, לצדן יהיו קומות הכוללות: מרתפי בי"ח חרום מוגן \ חנייה לבאי הקומפלקס וקומה עבור האגף הטיפולי של מכון הקרינה החדש (במרכז הבונקר בקומה 4-). בקומה 2- מוצע חיבור למנהרת הקישורית להולכי רגל עד תחנת הרכבת הקלה. מקומת הקרקע כוללת מערך כניסת הולכי רגל, מרכז מסחרי שישמש את קהל הבאים לקומפלקס החדש. בקומת הקרקע ימוקם אגף הגדלה של מכון קיים ואולם מקשר לבניין ראשונים בקומות המסד (קומה א'+קומה ב') ימוקם מרכז מסחרי לרווחת הציבור וממנו יעלו בשני גרעיני מעליות אל 5 קומות הביניים שבהם ימוקמו יחידות אשפוז, מרפאות ומכונים.

בקומות א, ב, לצד המרכז המסחרי ימוקמו מרפאות לקליטה של המטופלים של מכון הקרינה ומשם ירדו במעליות אל אגף הטיפולים הממוקם במפלס 4-. מגרעין המעליות המרכזי של המרכז המסחרי יעלו אל המגדל העילי שישמש למרפאות, מכונים, מעבדות מחקר ומשרדים. העיצוב האדריכלי נותן את הדגשים לשילוב המבנה במרקם האורבני בפינת הרחובות ויצמן ודפנה, כולל רצף הרחוב בתחום הקו הכחול, כן תתוכנן כיכר/רחבה עירונית שתשמש כניסה ראשית לקומפלקס המתחם הדרומי ודרכו לכל הקמפוס. לאורך רחוב דפנה תשולב קולונדה בבניין שתאפשר מעבר מקורה לכלל הציבור. הפרויקט ייתן מענה רפואי לאומי שעדיין לא קיים בארץ ומבחינה עיצובית יהווה נקודת ציון בולטת במרקם העירוני.

נתונים נפחיים:

מספר קומות:

5 קומות מרתף, 3 קומות אטריום וכניסה, 6 קומות ביניים, 3 קומות טכניות ו-7 קומות מגדל. סה"כ 19 קומות (לא כולל 5 קומות מרתף).

גובה:

גובה מקסימלי של הבינוי הנמוך לאורך רח' דפנה = 55+ מ' מפני הים של 6 קומות. (מותר 55+ עד 8 קומות מעל פני הקרקע), לא כולל מתקנים טכניים על הגג. גובה מקסימלי של בניין דרומי = 98+ מ' מפני הים. (מותר גובה מרבי של עד 98 מ' מעל פני הים על פי אישור מיוחד של מנהל התעופה האזרחית ומשרד הביטחון). תוספת הבנייה מעל ל-85 מ' ועד לגובה 98 מ' מעל פני הים תהיה מותנית בהבטחת המשך הפעילות הביטחונית התקינה. יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

תכסית:

תכסית קומת הקרקע (קומות המסד) כ-2400 מ"ר (סה"כ תכסית מותרת- 2500 מ"ר). תכסית לשתי קומות האטריום כ-1800 מ"ר. תכסית מוצעת לקומות הביניים כ-2150 מ"ר ותכסית המוצעת למגדל – כ-1500 מ"ר + קומות טכניות מקשרת בשטח של כ-1300 מ"ר. תתכן אופציה של קומות מגדל בתכסית של 2150 מ"ר וקומות טכניות בתכסית של כ-2150 מ"ר. יתכנו שינויים בשטח התכסית בשלב היתר הבניה.

קווי בניין:

לרח' דפנה: מרתפים - קו בניין 0, קרקע- קו בניין 0 עם קולונדה ברוחב 3 מ' למעבר לציבור, קומות ביניים עד גובה 55+ מ' - קו בניין 0, מגדל עילי (כולל קומות טכניות) עד גובה 98+ מ' - קו בניין 8 מ' * ראה גמישות סעיף 7, שינוי לקו בנין 3 מ'

לרח' ויצמן : מרתפים - קו בניין 5.5 מ', קרקע וכל הקומות - קו בניין 17 מ'

טבלת השוואה :

מותר - תכנית 2451/ה	מצב מוצע	נתונים	
עיקרי : 20500 , שרות : 9100 סה"כ: 29600	עיקרי : 20500 , שרות : 9100 סה"כ: 29600	מ"ר	סה"כ זכויות בנייה
25 קומות + 6 קומות מרתף 98	20 קומות+4 קומות מרתף 98 כ-	קומות מטר	גובה

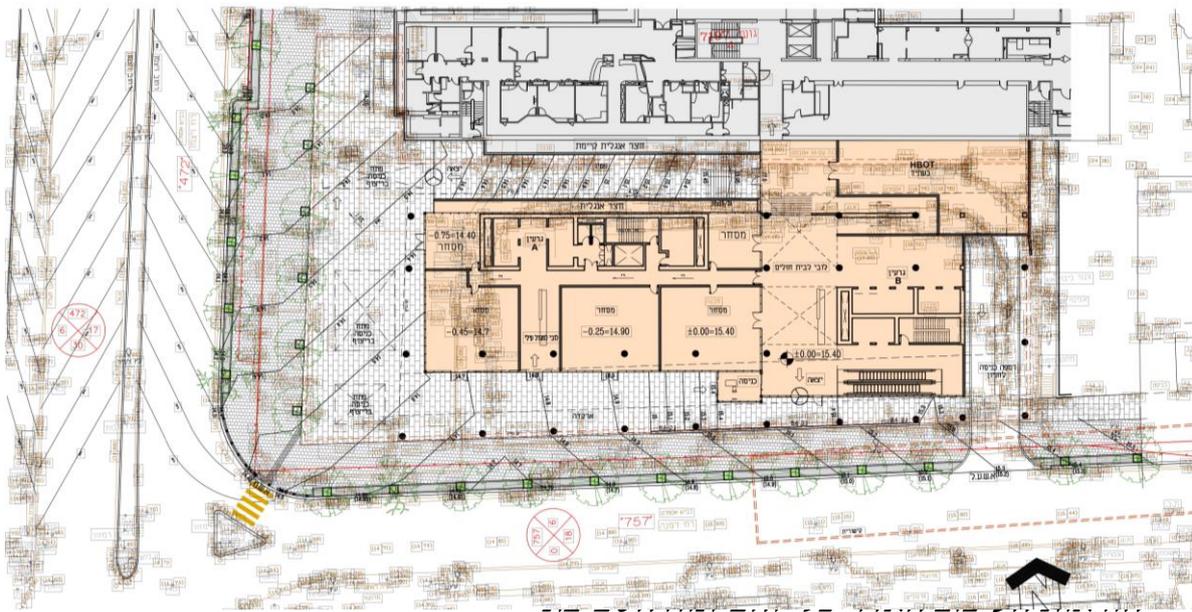
שלביות :

תתאפשר הקמת הפרויקט בשלמותו ו/או בשלביות כדוגמת : שלב א'- 5 קומות מרתף, 3 קומות מסחר וכניסה, 6 קומות ביניים, 3 קומות טכניות, שלב ב'- 7 קומות מגדל.

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח:



1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – מבנה חדש שמהווה דופן עירונית לרחוב דפנה, ורחבה/ כיכר עירונית לרחוב ויצמן. המבנה החדש יהיה מורכב מקומות מסד שיפתח לאטריום לצד שתי קומות גלריה. מעל קומות המסד ובאותה תכסית יהיו קומות ביניים ומעל יהיה מגדל בתכסית קטנה יותר, עם נתק עי"י קומה טכנית מוקטנת. גג קומות הביניים ישמש כגינת גג בשילוב עם חדרי מכונות מוסתרים. המבנה החדש יהווה נקודת ציון שתשתלב במרקם האורבני.

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

גובה המגדל 98 מ'. חלוקה לקומות:

- מרתפים (5 קומות) -
 קומה 5 – חניון / בונקרים : מפלס בגובה $-8.56 = -23.96$
- קומה 4 – חניון / בונקרים : מפלס בגובה $-4.56 = -19.96$
- קומה 3 – מכון פרוטונים (אגף טיפולי) : מפלס בגובה $+0.54 = -14.86$
- קומה 2 – חניון / בונקרים : מפלס בגובה $+5.04 = -10.36$
- קומה 1 – חניון / בונקרים : מפלס בגובה $+10.50 = -4.90$
- אטריום וכניסה (3 קומות) -
 קומה 0 : קומות מסד האטריום (מרכז מסחרי), מכון פרוטונים קבלה ומרפאה : מפלס בגובה $+15.40 = 0.00$ (מפלס הכניסה יכול להשתנות בהתאם לתכנית הפיתוח).
 קומה 1 : מפלס בגובה $+20.60 = +5.20$
- קומה 2 : מרכז מסחרי : מפלס בגובה $+24.60 = +9.20$
- קומת ביניים (6 קומות) –
 קומות 3 – 8 : מרפאות ו/או אשפוז ו/או מכונים : מ- $+28.60$ עד מפלס גג בגובה $+53.20$ לא כולל מעקה בגובה 1.50. סה"כ כ- $+55.0$
- מגדל (9 קומות) -

קומות 8-10 : קומות טכניות מ- 53.20 עד 64.20 + קומות 11-17 : משרדים / מרפאות : מ- 64.20 + עד מפלס גג בגובה 91.50 + (לא כולל חדרי מכוונות ומעקה גג). מפלס עליון של המגדל כ- 98+

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. חומרים – מעטפת הבנין בעיקרה קירות מסך וחיפויי אלומיניום.
- ב. מרפסות – אם יהיו יוצללו ע"י המבנה עצמו ברוב שעות היום. המעקות יהיו מאותה זכוכית המשמשת לקירות המסך.
- ג. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג: מרפסת גג מגוננת עם פרגולות הצללה על גג (חלקי) קומות הביניים, בשילוב מערכות טכניות בתוך חללים מוסתרים.

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- הולכי רגל –
 - 1. כניסה ראשית מכיכר רחוב ויצמן לתוך אטריום קומות המסד.
 - 2. כניסה למכון האונקולוגי מרחוב דפנה.
 - 3. מעליות לחניון תת קרקעי מתוך האטריום בקומת הקרקע.
 - 4. כניסה נפרדת למגדל שלב ב' מהפיתוח שבין בניין המוצע לבין בניין ראשונים.
 - 5. חיבור בעתיד לתוואי הולכי רגל אל הרכבת הקלה- אשר יוביל אל מעליות החניון שבקומה 4- אל קומת הקרקע באטריום הראשי.
- כניסת רכבים פרטיים לחניון תת קרקעי מרחוב דפנה (כניסה בהתאם למצב הקיים).
- גדר- דופן הביניים ישמשו תיחום למרכז הרפואי. תבוצע גדר עשויה זכוכית כדוגמת הקיים בבניין הלב, בין הבניין המוצע לבין בניין ראשונים (מעבר לכניסה ללובי המגדל).

1.4 עצירת אשפה:

מערכת פינוי האשפה והמיחזור תחובר למערכת הקיימת של בית החולים.

1.5 תנועה וחניה:

- 1. חישוב מאזן חניה עפ"י נספח תנועה לתכנית 2451ה, 2451.

המרכז הרפואי תל אביב - חישובי תקני חניה נדרשים

1.0	תקן חניה נדרש 1:100 (כלומר 1 מקום חניה לכל 100 מ"ר שטח עיקרי) עפ"י נספח תנועה וחניה מאושר בתב"ע 2451 ה' + ת.ב.ע. 2451 ז'
-----	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.0 מצב הבניה בפועל והחניה הנדרשת

הבנין	שטח עיקרי קיים/מוצע	חניה נדרשת
* מבנים קיימים בפועל במתחם	145,188.74	1,452
הרחבת מיון	2,521.30	25
תוספת קומה 3 MRI	378.54	4
תוספת קומה תלויה 33	574.00	6
חדרי ניתוח יום	2,028.91	20
סה"כ	150,691.49	1,507

3.0 זכויות בניה במתחם ביה"ח

תכנית מס'	שטח עיקרי (מ"ר)
2451	153,446
ה/2451	66,300
סה"כ	219,746
הפחתת מרכז וייצמן	-24,000
סה"כ שטח עיקרי מ"ר במרכז הרפואי ללא מרכז וייצמן	195,746

4.0 שטח עתידי לניצול עפ"י התב"ע

סה"כ מותר	קיים	יתרה מ"ר
195,746.00	150,691.49	45,054.51

5.0 עפ"י תקן החניה הנדרש יחויבו תוספת חניות של 451 (לפי 1:100)

6.0 חניונים קיימים

א.	חניון מרכז וייצמן (550+600)	1150
ב.	חניון הנהלה B1C1	300
ג.	חניון הנרייטה סאלד "P"	696
ד.	חניון קרדיולוגיה (בבניה)	126
סה"כ		2,272

* חניון מרכז וייצמן מכיל 2,350 מקומות חניה מתוכם 1150 מקומות מוקצים לביה"ח

ז - 1200 מקומות למרכז אביב

7.0 חניה עתידית / מוצעת

ד/1.	חניון S	סה"כ עתיד/מוצע
124		124

8.0 סיכום דרישות חניה

קיים	מבנים קיימים/לביצוע	תקן/דרישות חניה	סה"כ חניות
150,691.49	150,691.49	1,507	2,272
45,054.51	45,054.51	451	124
195,746.00	195,746.00	1,957	2,396

9.0 סיכום: במצב הקיים ובשלב הסופי קיימת חניה מעל התקן הנדרש.

2. חניית אופניים משולבת בתכנית הפיתוח.
3. חניון תת קרקעי עם כניסה מתוכננת מרחוב דפנה (לפי המצב הקיים).
4. מפרץ חניה קיים ברחוב דפנה יכול לשמש הורדת נוסעים.
5. רכב חירום והצלה יוכל להגיע מרחוב דפנה או מרחבה/כיכר שברחוב ויצמן.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

- **כללי :** מדרכה הקפית כולל עצים לשימור, עצים מתוכננים, רצועת עזר וריהוט רחוב. רחבה עירונית חלקה מקורה ע"י הבניין הכוללת : מסחר ובתי קפה, ריצופים, ערוגות, מעקות, ותאורה, פינות ישיבה משולבות באלמנטים מעוצבים, המרחב שבין הבנינים מרוצף, כולל, ניקוז ותכנון מעבר מזמין ונעים להליכה. הריצוף בשטח זכות הדרך (המדרכה) יהיה תואם שפת רחוב מתאימה לאזור, המשך הריצוף בשטח החלקה יהיה איכותי וייצוגי לפרויקט.
- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינטעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית כידול לא יקטן מ 16 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.2 מ'. לביצוע בפרט מומלץ ע"י העירייה : ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.
- ג. ניהול השחיית והחדרת מי נגר :
- **מי נגר :** מתוכנן מרתף בכל המתחם והאפשרות היחידה לחילחול טבעי ינותב בשיפועים לכיוון רחבת/ כיכר במרווח של 5.5 מ' בין קו בניין מרתף לבין רחוב ויצמן. המגרשים יאפשרו חלחול טבעי בהיקף שלא ירד מ 20% ללא העמסה על התשתיות העירוניות.

סקר עצים



דבר שמביא לעליה בצרכים השונים החל ממיטות דרך יחידות מחקר וכלה שיקום חולים לאחר החלמה. זו הזדמנות לרכז את כל הטיפולים בבניין אחד ולאחד את כל הצוות הרפואי והמחקרי שייתן מענה במקום אחד לחולי הסרטן.

שרון גור משרון אדריכלים הציגה את התכנית.

אסף הראל: איך בבי"ח בונים את החצי השני כאשר בבי"ח מתפקד? איך מאשרים את השלבויות במיוחד לאור העובדה שהמרכז חייב לפעול כל הזמן. בדפראט מאושר לבנות בשני שלבים איך זה יעבוד. הבחירה שהקומה עליונה ממשיכה כלפי מעלה ולא אלכסון למטה מעצימה את הקובייה. לגבי קומת הקרקע מאיפה הכניסה מויצמן ובתוכנית עצמה המסדרון נראה מאוד צר הייתי מבקש להבין את הרוחב של מה שקורה בפנים. שבילי אופנים אמורים להיות בדפנה ובוויצמן היכן הם ממוקמים? חן אריאלי: מדוע הטיפול בקרינת פרוטונים נמצאים באדמה במרתפים האם יש סיכון בטיפול בשל הקרינה או רעש?

ציפי ברנד: מה החומרים שהבניין עשוי מהם חוץ מהאלומיניום.

חיה דויטש: בנוגע לשלבויות הכל תלוי בתקציב אנחנו מתעדים לבנות את כל הבניין אבל שומרים לנו את האופציה לבנות בשלבויות כי הכל תלוי בתקציבים. המכשיר הלאומי של הפרוטונים עולה כ-100 מיליון ש"ח והמימון כרגע של איכלוב בעזרת תורמים יש לנו הסכם תרומה וכרגע התוכנית שלנו אומרת בניה בשלבויות. מבחינת התכנון מראש אנחנו מתכננים לבנות בשלבים כלומר את הבניין התחתון המסחר והקומות של אשפוז היום עוצרים וברגע שיהיה תקציב נמשיך בבניה. זאת נעשה גם בבניין עופר ומתכננים בצורה שזה לא יפריע. המיקום של המכשיר הוא בתת הקרקע בשל המשקל של המכשיר שהוא כל כך כבד ולכן הם צריכים להיות על האדמה ואין בעיית קרינה ובוניס עם כל האמצעים הנכונים. אבל מראש בונים את זה כבונקר. אנחנו מתכננים את שיפוץ חזית ויצמן בשיתוף עם העירייה ומיקום שביל האופניים יהיה בשפה השנייה של המדרכה ולא בשפה של ביי"ח זו החלטה שלה העירייה.

שרון גור: לגבי כניסות למבנה יש כניסות מויצמן למסחר והכניסה לתוך מתחם ביי"ח והאזור התפעולי היא בכוונה לא יושבת על רח' ויצמן בכדי להצניע את הכניסה בשל העובדה שמגיעים אנשים שצריכים טיפול אונקולוגי ולתת להם אינטימיות בכניסה ויצרנו לובי גדול מרווח בגובה של 3 קומות שמתחבר למרכז הרפואי. יש כאן קולונדה 3 מ' שמאפשר לציבור מעבר נוח וכניסה למגדל העליון. יש חיבור לקישורית למרתפים בקומה 2. קישורית הוא מעבר תת קרקעי שמחבר את תחנת הרכבת הקלה למרכז הרפואי.

אסף הראל: מה רוחב המסדרון הפנימי.

שרון גור: מדובר במסדרון שירות הוא לא אמור לשרת את הקהל.

אודי כרמלי: דרשנו שתהיה פה חזית מסחרית פעילה חצי כיכר פתוחה.

אסף הראל: ברח' דפנה גם השביל בצד השני.

אירה זילברמן: כרגע אין תכנון מפורט לשביל אופנים לאורך כל רחוב דפנה. לכשיהיה תכנון מפורט נתאים את השביל לשטח ונבחן לצד של ביי"ח ולצד השני ונבדוק מה הצד הכי טוב. הפתרון צריך להיות ברמה הטובה ביותר. אנחנו רוצים לעבוד על נספח התנועה וניקח לתשומת לבנו את הנושא. דניאל זולטרבסקי: התכולה של הפרויקט הוא ללא כל המדרכה, כלומר כל המדרכה והתכנון זה אצלנו בעירייה והנטיעות זה סכמתי.

זבולון אלחנן: כמה אנשים המבנה הזה אמור לשרת והיבטי התנועה לפרט יותר.

חיה דויטש: בעבר דובר על 500 איש בשעה שהשתמשו בנושא של הקישורית באותו מסלול שמשותפים מהרכבת לבי"ח. מדובר על בנין 6 קומות של אשפוז יום וזה ישרת אנשים שיקבלו טיפולים באשפוז יום מכונים או מרפאות רופאים ויש קשר ישיר בין מגדל עופר למגדל הזה. אין לי כרגע את הנתונים כמה אנשים ביום.

שרון גור: מתוכנן מסגרות מאלומיניום וזכוכית האלומיניום הם 50 ס"מ עם בריס עולה המערבית

והמזרחית עם זכוכית שלא מסנוורת את הרחוב.

דניאל זולטרבסקי: הפרויקט יעבור אצל דר' בעוזר קידר.

שרון גור: היועצת של בניה ירוקה מתאומת אתנו.

הראלה אברהם אוזן: הוראות גמישות לעניין נסיגת חזית המגדל בקומות העליונות לכיוון דפנה ייבחנו על ידנו, כי כרגע יש אופציה שהקיר יהיה בין 8 ל-3 מטר ואנחנו רוצים לבחון זאת.

דניאל זולטרבסקי: אני מבקש להוסיף הערה לתיאום סופי מול אגף התנועה

בישיבתה מספר 0012-21' מיום 26/05/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר תכנית העיצוב לבינוי בתחום המרכז הרפואי תל אביב, על שם סוראסקי.

הוראות הגמישות לעניין קיר המגדל לכיוון רחוב דפנה תיבחן ע"י השרות המשפטי.

יש לעשות תיאום סופי מול אגף התנועה.

יש להציג רצף מדרכה פנוי להולכי רגל ברחוב דפנה בין רחוב וויצמן ועד רחוב הנרייטה סולד.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, ציפי ברנד.