

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	תא/תעא/צ/4435(1) - מרכז רפואי תל אביב - מגדל צפוני
7 - - '22-0008	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

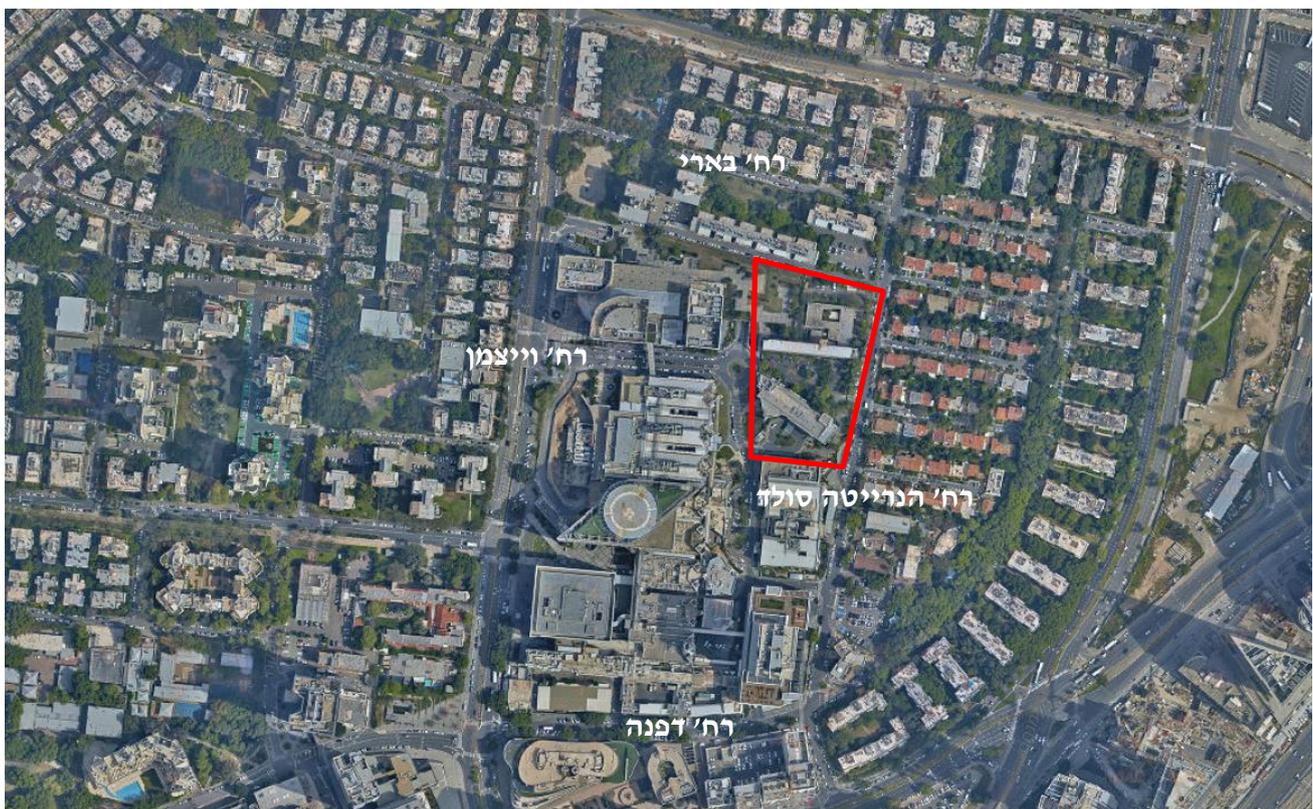
מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובנייה
תא/תעא/צ/4435(1) – מרכז רפואי תל אביב – מגדל צפוני

מיקום:

המגרש נמצא בפינה צפון מזרחית של מתחם מרכז רפואי תל-אביב על שם סוראסקי. החזית המזרחית פונה לרחוב הנרייטה סולד, דרומית - לבית החולים "לדנה", מערבית - למרכז וייצמן והצפונית - למבני המגורים ברחוב בארי.

כתובת:

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	סולד הנרייטה	17	
תל אביב-יפו	סולד הנרייטה	15	



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7197	מוסדר	חלק	6	5

שטח התכנית:

מתכננים:

אדריכל תכנית: זרחי אדריכלים בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף: תמא – תכנון מרחב אורבני בע"מ
 יועץ בנייה ירוקה: לשם שפר איכות סביבה בע"מ
 יזם: משרד הבריאות ע"י מרכז רפואי ע"ש סוראסקי
 בעלות: מדינת ישראל

מצב השטח בפועל:

השטח בתוך קמפוס בית החולים, קיים בניין להריסה, גינת חניון וייצמן, וחצר ב"ח דנה

מצב סטטוטורי קיים:

- הפרויקט מתבסס על תב"ע מקומית מס' 507-0216812 תכנית תא/4435 – "איכילוב מגדל האשפוז הצפוני" הקובעת את פיתוחו של מרחב התכנון הצפון-מזרחי של קמפוס ביה"ח.
- תכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ויעודי הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור. תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה לצרכי ציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכל מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

מצב תכנוני מוצע:

הפרויקט הינו בניין אשפוז עבור ב"ח איכילוב, כולל קומות מרתף ובי"ח חירום מתחת לקרקע. הבניין יכלול, בין היתר, מחלקות אשפוז, מערך מחלקות שיקום, מכון פיזיותרפיה, מרכז סימולציה רפואית, ביי"ס לסייעוד, שירותים רפואיים שונים, וכל השירותים הנלווים הנדרשים לבית החולים. הפרויקט מתבסס על תב"ע מקומית מס' 507-0216812 הקובעת את פיתוחו של מרחב התכנון הצפון-מזרחי של קמפוס ביה"ח. כחלק מהליך הפיתוח. הבניין מחבר מפלסית בין הרחוב הראשי של ביה"ח, שד' הרצוג, לבין רחוב הנרייטה סולד. ובכך משפר משמעותית את הקשר בין הקמפוס לעיר, כמו כן, תכנית הפיתוח מייצרת מרחבים פתוחים מגוונים חדשים לרווחת הציבור, מצרך נדיר בשטחי הקמפוס הצפופים. היקף שטחי הבניה הם כ- 49,200 מ"ר עיקרי וכ- 61,000 מ"ר שטחי שירות.

טבלת נתונים:

מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	1	מבנים ומוסדות ציבור
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
6	25 (2)	46000 (1)	3500	15000	45700	8888		

עיקרי הוראות התכנית

התכנית קובעת את פיתוחו של מרחב התכנון הצפון-מזרחי של המרכז הרפואי תל אביב ע"ש סוראסקי (ביה"ח איכילוב), כמענה לצרכי בית החולים, בתחום שיפור השירותים הרפואיים והקמת מערכי טכנולוגיות רפואיות חדשניות. זאת על ידי בניית בניין חדש בן 25 קומות (לא כולל קומות טכניות) מעל הקרקע. הבניין יכלול, בין היתר, מחלקות אשפוז, מערך מחלקות שיקום, מכון פיזיותרפיה, מרכז סימולציה רפואית, ביי"ס לסייעוד, שירותים רפואיים שונים, וכל השירותים הנלווים הנדרשים לבית החולים. יותרו שימושים לבית ספר לאחיות, משרדי אדמיניסטרציה וכיתות גן עבור עובדי בית החולים - תוך הריסת המבנים הקיימים בגבולות התכנית.

בתחום התכנית ייבנו 5 קומות מרתף תת-קרקעיות שיחוברו לקומות המרתף הקיימות של 'מרכז וייצמן'. בקומות המרתף תותר הקמת שטחים לשירותים רפואיים, קומות חניה, שטחים טכניים, וקומות חניה דו-תכליתית היכולות לשמש כבית חולים לשעת חירום. הגישה לרכב לקומות החניה תהיה דרך הכניסה הקיימת ל'מרכז וייצמן' מרחוב וייצמן, ודרך הכניסה הקיימת משד' הרצוג

הדמיות המבנים

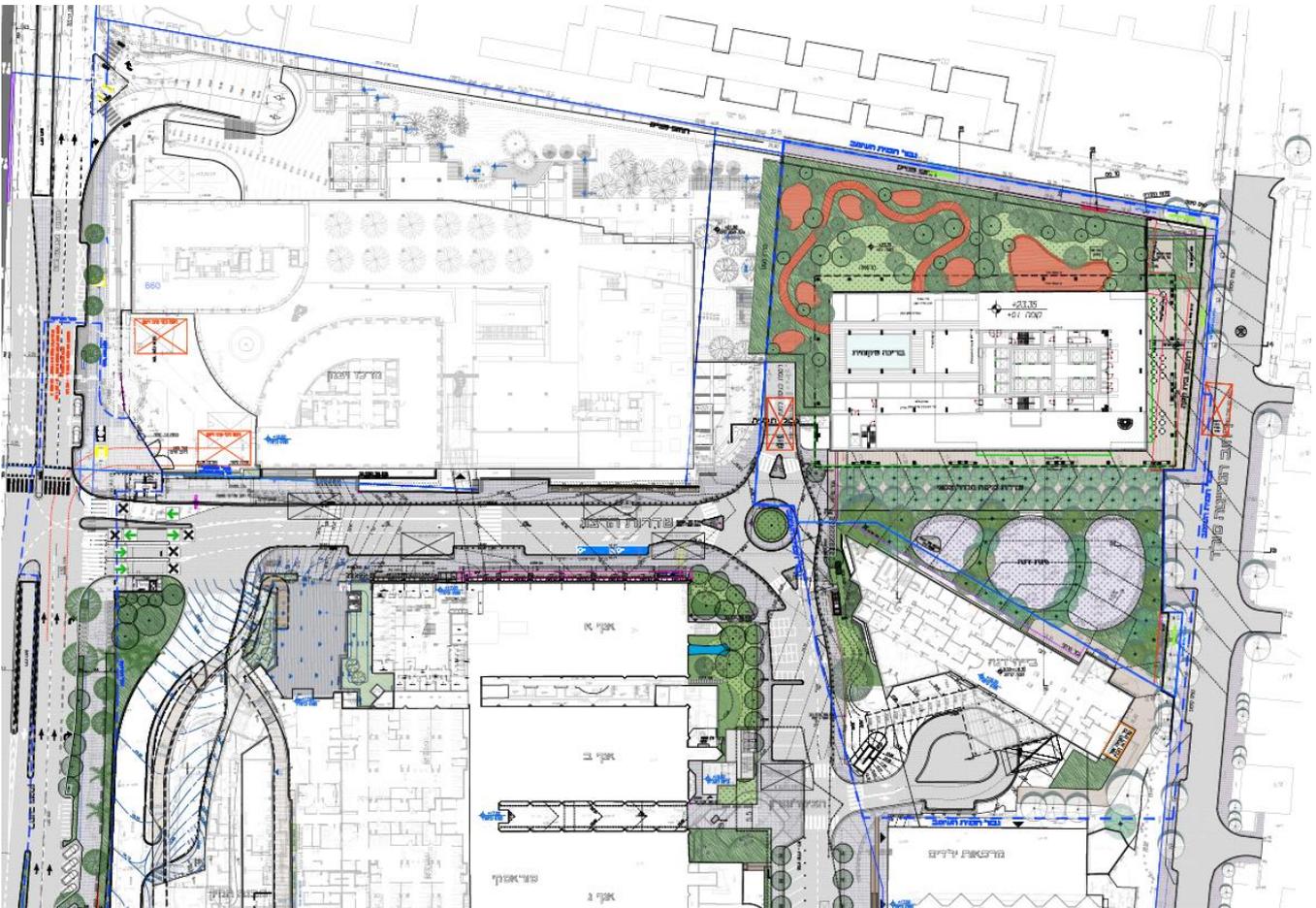


מבט ציפור לכיוון מערב



מבט מרחוב הנרייטה סולד לכיוון צפון-מערב

תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

תיאור כללי – נפח המבנה המוצע מורכב משתי מסות עיקריות: הראשונה - קומות המסד הממוקמות בנסיגה מעל קומות הקרקע. השניה - קומות המגדל הממוקמות מעל קומה כפולה. בין שתי המסות נפרשת גינת גג נרחבת לטובת משתמשי הבניין. הרעיון האדריכלי מבקש להדגיש את "שלד" המבנה – ומתאפיין לפיכך בקווים ורטיקליים המדגישים את העמודים ואת מהלך הכוחות וכך מייצרים פרופורציות אורכיות ואלגנטיות לבנין. החזיתות מאופיינות במערכת קירות מסך מתוחכמת המשלבת חלקים אטומים, שקופים ומערכות הצללה ומייצרת תנאים אקלימיים וחיסכון באנרגיה מחד וזהות אדריכלית ברורה לבנין מאידך.

א. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

גובה המבנה הסופי הינו 130 מ' מעל פני הים אבסולוטי, כנגזרת של התב"ע והנחיות רת"א. אופן חלוקת הקומות הינו כדלהלן: קומת קרקע במפלס רח' הנרייטה סולד, קומת קרקע במפלס גג חניון מרכז ויצמן, 7 קומות מסד, 1 קומת גינת גג כפולה, ו-14 קומות מגדל (בהתאם לגובה קומה נדרש שייקבע בהמשך), קומה

טכנית כפולה. סה"כ 27 קומות. גובה קומת מסד טיפוסית כ-4.5 מ'. גובה קומת מגדל טיפוסית כ-3.85 מ'. מתחת לקרקע ממוקמים 5 מרתפים המשמשים כמרתפי בשגרה ומתחברים באופן ישיר לחניון "מרכז ויצמן". באחת או בשתי קומות המרתף התחתונות ימוקם ביה"ח חירום הצפוי לשרת את בנין האשפוז וכן את ביה"ח דנה לילדים.

ב. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' 507-0216812 – "תא/ 4435 ביה"ח איכילוב בנין אשפוז צפוני".

ה	קווי בניין
	קווי הבניין מפורטים בתשריט התכנית ונספח הבינוי.
	1. קומות המסד:
	- קו בנין מזרחי לרחוב הנרייטה סולד (למעט לאורך מפרץ החניה) - 5 מ.
	- קו בניין לאורך חלקה 9 (מפרץ חניה ברחוב הנרייטה סולד) - 0.
	- קו בנין צפוני: קומה 1 - 0, 15 מ' מגבול המגרש לקומות המסד (כולל שפ"פ).
	- קו בנין דרומי ומערבי - 0.
	2. מרתפים:
	- קו בניין למרתפים מכל הצדדים - 0.
	3. קומות המגדל
	המגדל ייבנה בנסיגה של לפחות 5 מ' לכיוון צפון ולמזרח מקווי הבניין של קומות המסד.
	שינוי בקווי הבניין לכיוון צפון ומזרח, ובכלל זה חובת הנסיגה של המגדל לכיוונים אלו שנקבעה בהחלטה זו, יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – הדגשה של העמודים ע"י חיפוי קשיח בגוונים בהירים, ביניהם קירות מסך משולבים חלקים אטומים, שקופים ואלמנטי הצללה. קיר המסך מוגבל לרפלקטיביות מירבית של 14%.
- ב. **מרפסות** – קיימת מרפסת גג מעל קומות המסד לשימוש המטופלים והמבקרים בהתאם להנחיות ביה"ח.
- ג. **הצללות וסגירות חורף** – לא רלוונטי.
- ד. **שילוט** - יותר להוסיף ע"ג חזית המבנה בחלקה העליון ו/או התחתון את סמל ביה"ח ושם התורם באישור מהנדס העיר
- ה. **חזית חמישית**
- גג קומות מסד ישמש עבור מטופלים ומבקרים ברובו. במידת הצורך מערכות טכניות ישולבו באופן מוצנע ובהתאם להנחיות אקוסטיקה ואיכות סביבה. גג קומות מגדל ישמש למערכות הבניין ויטופל מבחינה אקוסטית, הגישה תעשה באמצעות הגרעין המרכזי והקומה תוסתר ותגודר ע"י המשך החזית עד הגובה הרצוי.
 - אופן הטיפול וההסתרה של מתקנים טכניים על הגגות בהתאם להנחיות איכ"ס ואקוסטיקה.
 - הגג המגוון יוקף מעקות והגישה באמצעות הגרעין הראשי (מעליות ומדרגות).

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

הכניסה הראשית להולכי הרגל מתבצעת במפלס הקמפוס מהמשך שד' הרצוג. חזית קומת הכניסה נסוגה מקו החזית, מייצרת ארקדה מוצלת ומוגנת ומדגישה את מיקום הכניסה. הגישה ברכב למבנה (הן לרכב פרטי והן לרכב שירות) הינה באמצעות הכניסות הקיימות למרכז ויצמן בלבד – הן מרחוב ויצמן והן מתוך קמפוס ביה"ח.

ב. קומת הקרקע

כאמור, חזית קומת הקרקע נסוגה מקו החזית הן לכיוון דרום (המשך שד' הרצוג) והן לכיוון מזרח (רח' הנרייטה סולד). קומה הקרקע ממשיכה באופן רציף את מפלסי הפיתוח כך שמתיתר הצורך במדרגות.

2.4 נגישות

המבנה הינו נגיש במלואו על פי התקן. הכניסה נגישה לאנשים בעלי מוגבלויות. שיפוע הפיתוח מאפשר גישה אופקית לדלת הכניסה. בקומות החניה התת-קרקעיות יוקצו מקומות חניה לנכים.

2.5 מערכות

3 מתקנים טכניים והנדסיים –

מרכזי האנרגיה (חשמל, אינסטלציה, מיזוג אויר, אב"כ) ימוקמו בקומות המרתף בצידו המזרחי. פתחי כניסת אוויר יוסוו בפיתוח. מנדף עולה לגג המסד (שלב א') וכאשר יוקם שלב ב' (המשך בניית המגדל) פליטות המנדוף והגנרטור יעלו לגג המגדל הגבוה יותר. לגבי פליטות הארובה של מערכת המונעת על ידי גז טבעי: בקצה הארובה יעשה ניטור רציף לתחמוצות חנקן שיחובר למערכת בקרה על מנת שהאספקה תיפסק שכאשר יעבור את ערך הסף שנקבע עפ"י החוק. (הערה של ד"ר מיכל רוזל-מנדלביץ' ממונה איכות אויר).

4 מערכות מיזוג אויר –

הבניין הינו בניין מעבדות הדורש ציוד מיזוג אוויר כבד (החלפות אוויר מרובות, תנאי נקיון מחמירים וכו'). מגדלי הקירור באופן מסוה בכחלק מקומת המסד העליונה ובהמשך בגג המגדל בהתאם להנחיות איכ"ס. במערכות יעשה שימוש חוזר במי עיבוי המזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.

5 איוורור חניונים ושטחים מסחריים –

פתחי כניסת אוויר לחניונים יוסוו ברצפת הפיתוח ובקירות החזית (ראו תכנית פיתוח). לא ימוקמו פתחי פליטת אוויר בקומת הקרקע - פתח פליטות האוויר ימוקמו בפינה הדרומית של החניון דרך פיר בנוי שיוצמד לצידו המזרחי של בנין ב"ח דנה ויעלה לגג המבנה בהתאם לתקן בניה ירוקה.

6 אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

כלל פתרונות האשפה ימוקמו בחצר המשק הממוקמת בקומת המרתף העליונה, כאשר הגישה לרחבה זו הינה מתוך חניון מרכז ויצמן. כחלק מחצר המשק ימוקם מרכז האשפה של הפרויקט הכולל מיכלי אצירת אשפה בהתאם להנחיות. מרכז האשפה ישמש הן את הבניין והן כגיבוי אשפה לחלקו הצפוני של קמפוס ביה"ח. בנוסף מתוכנן חיבור למערכת פניאומטית פנימות של קמפוס ביה"ח.

7 הנחיות אקוסטיות – כלל המערכות יטופלו אקוסטית ובהתאם לתקן

- 8 **בריכות שחיה** – בריכת שחיה טיפולית תמוקם בקומת הקרקע העליונה מעל מרתף מרכז ויצמן הקיים.
- 9 **תאורה** – תאורת הבינן תדגיש את קווי הקונסטרוקציה העיקריים. התאורה בשטחי הפיתוח תותאם להנחיות קמפוס ביה"ח. אישור פתרון תאורה אדריכלית במסגרת היתר הבניה
- 10 **כיבוי אש** – מיקום 2 רחבות הכיבוי בהתאם להנחיות כיבוי אש. אחת מצד ומערב והשניה ממזרח מיקום ברזי סניקה בנישות ייעודיות (ראה תכנית פיתוח).

2.6 **בניה בשלבים:**

תתאפשר הקמת המבנה בשלבים לפי צרכי בית החולים ובאישור מבנדס העיר

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 **שטחים פתוחים/זיקות הנאה**

א. פיתוח מפלס הכניסה מחולק למספר איזורים:

- רחבת מסחר לאורך רח' הנרייטה סולד בשטח של כ-600 מ"ר
 - רחבת כניסה למגדל המהווה המשך לשדרת הכניסה לביה"ח (שד' הרצוג) בשטח של כ-1 דונם
 - גינת דנה בצמוד לביה"ח דנה בשטח של כ-2.1 דונם
- ב. פיתוח מפלס גג חניון ויצמן בשטח של כ-2.4 דונם מחולק לשני איזורים:
- גינה שיקומית
 - גינה למשתמשי המגדל
- ג. פיתוח מפלס גג המסד בקומה 9 בשטח של כ-2.9 דונם מחולק למספר איזורים:
- גינה למשתמשי המגדל
 - גינה טיפולית פסיכיאטרית למבוגרים
 - גינה טיפולית פסיכיאטרית לנוער
- ד. גדלי המתחמים המצויינים לעיל גמישים ויותאמו לתכנון המפורט
- ה. תחזוקת המתחם על ידי מחלקת תפעול של בית חולים איכילוב

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, וכן עמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

1. דו"ח רוחות

ניתוח השפעת הרוחות במפלס הרחוב המצורף לנספח הקיימות מעלה כי לא צפויות חריגות מהקריטריון הנדרש, עבור כלל השימושים בתוכנית ולפיכך אין צורך באמצעים למיתון רוחות.

2. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

בהתאם למסקנות ניתוח הצללה חיובית, ברובם המוחלט של אזורי הפיתוח מתקיימת עמידה מלאה לדרישות כיסוי הצל.

3. יעילות אנרגטית

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, לחליפין יעמוד בת"י 1045 ברמת 40% שיפור ביחס למבנה ייחוס.

4. ניהול מי נגר
באחריות הידרולוג

5. חסכון במים
יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון. יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.

6. דו"ח תרמי עקרוני
על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, לחליפין יעמוד בת"י 1045 ברמת 40% שיפור ביחס למבנה ייחוס.

7. ריצופים
לצורך מיתון תופעת "אי החום העירוני", כ-50% משטחי הפיתוח יטופלו באמצעות שתילת עצים, שיחים וריצוף בגוון בהיר.

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה והנחיות מה"ע העיר לנושא זה. חלות דרישה זו תהיה על כל סוגי המבנים והשימושים בשטח התכנית.

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
מומלץ לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-22ב' מיום 09/03/2022 תיאור הדיון:

הדר רוטשילד: תוכנית עיצוב מגדל האישפוז הצפוני - מציגים מבנה חדש מתוקף תוכנית תקפה. אסף הראל: אני ממליץ לבנות כך שתוכלו להרחיב אם תרצו את שלבה ב' לתכנית מלאה. קונסטרוקטיבי צריך להתכוונן למגדל שיהיה בתכנית יותר גדולה. דניאל זרחי: נכון להיום המגדל הזה נותן מענה. כרגע זה המקסימום שאנחנו יכולים להגיש מבחינת זכויות הבנייה. דורן ספיר: לאשר את תוכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0008-22ב' מיום 09/03/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב ופיתוח.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, חיים גורן, חן אריאלי