

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4666 - בית בן גוריון דיון בעיצוב ארכיטקטוני	16/08/2023 12 - - '23-0015

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:

תכנית מרכז בן גוריון תא/4666, כוללת שינוי ייעוד לשב"צ ב-2 מגרשים המצויים בין ברחובות בן-גוריון ולסל, הגובלים זה בזה בחזית אחורית. התכנית קובעת הוראות לשימור בית בן גוריון המקורי וחיבורו למבנה חדש במגרש הפונה לרחוב לסל באמצעות מעבר מקורה עילי. גובה המבנה החדש יהיה 4 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת מרתף. בית בן גוריון יהווה מרכז פעילות חינוכית, חברתית ומוזיאלית למורשת בן-גוריון.

1.2. מיקום: מרכז העיר, הצפון הישן – החלק הצפוני



1.3. כתובת: רח' שד' בן-גוריון 17, לסל 18

1.4. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספר חלקות בשלמותן	מספר חלקות בחלקן
6902	מוסדר	חלק	76, 91	175

1.5. שטח התכנית: 0.886 דונם

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4666 - בית בן גוריון דיון בעיצוב ארכיטקטוני	16/08/2023 12 - - 2023-0015

מתכננים:

אדריכל התכנית: אפרת-קובלסקי אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: אפרת-קובלסקי אדריכלים
יועץ בניה ירוקה: יוזמות למען הסביבה בע"מ

יזם התכנית: תאגיד בית בן גוריון

בעלות: תאגיד בית בן גוריון בחכירה מק"ל

מצב השטח בפועל:

במגרש קיימים שני מבנים – בחלקה 91 בית בן גוריון, מבנה דו קומתי היסטורי לשימור מתוקף תוכנית השימור 2650 ובחלקה 76 מבנה "בית הילל", מבנה חד קומתי ומתחתיו מרתף.

החלקות מאפיינות בגינון מגוון כגון דשא, עצי הדר, עצים בוגרים. המגרש מוקף גדר חיה. המבנים משמשים כמרכז חינוכי למורשת בן גוריון.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/4666 – "מרכז בן-גוריון"
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
- תכנית השימור תא 2650, הקובעת את בית בן גוריון כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות

מצב תכנוני מוצע:

הקמת מבנה חדש בגובה של 4 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת מרתף, שימור המבנה המקורי הפונה לשד' בן גוריון, בהתאם לתיק התיעוד למבנה זה וחיבורו למבנה חדש באמצעות מעבר מקורה בין בית בן גוריון למבנה החדש הממוקם בחזיתות האחוריות של המבנים.

המבנה החדש כולל גג משופע לכיוון בית בן גוריון ההיסטורי. קומתו האחרונה תתוכנן בנסיגה לכיוון רחוב לסל, זאת בכדי לייצר חיבור בקנה המידה למבנה ההיסטורי וכן לגובה המבנים המותר ברחוב לסל הכולל מבני מגורים. כמו כן, הגג המשופע יאפשר הטמעת מערכת תאים פוטו-וולטאים.

בית בן גוריון ההיסטורי - בהתאמה לתיק תעוד ולהנחיות מחלקת השימור. הפיתוח הנופי ידגיש את רעיון "הבוסתן" ויתאפיין בצמחייה ארץ ישראלית, עצי הדר, ובהתאם לצמחייה שאפיינה את המבנה ההיסטורי. השבילים יהיו מרוצפים בגרנוליט בכדי לשמור על אפיון המרחב.

הכניסה הראשית למתחם תהיה משדרות בן גוריון. כניסה משנית תתאפשר מרחוב לסל, כל זאת בהתאם לתכנית המאושרת.

נתונים נפחיים בהתאם לתכנית התקפה:

מספר קומות: מבנה לשימור – 2 קומות. מבנה חדש – 4. קומות וקומת גג חלקית + קומת מרתף. גובה קומת הקרקע במבנה החדש לא יקטן מ- 3.5 מ' ולא יעלה על 5 מ', גובה קומה טיפוסית במבנה החדש לא יקטן מ- 3 מ' ולא יעלה על 4.5 מ'.

גובה: מבנה לשימור – עפ"י הקיים, מבנה חדש – 22.80 מ'.
תכסית (שטח קומה): מבנה לשימור – עפ"י המבנה המקורי בהתאם לתיק תעוד. מבנה חדש – בהתאם לתכנית התקפה. מעבר מקורה עילי - ברוחב עד 6 מ'

קווי בניין בהתאם לתכנית התקפה:

קו בניין קדמי לרחוב לסל: 3 מטר

קו בניין צידי כלפי מבני המגורים הסמוכים: 2.7 מטר

קו בניין אחורי כלפי בית בן גוריון ההיסטורי 4.5 מטר (קו בניין "ס" למעבר המקורה)

קווי בניין מבנה לשימור- בהתאם למבנה הקיים ובהתאם לתיק התעוד

טבלת השוואה: - למבנה החדש בלבד. מבנה לשימור ללא שינוי

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4666 - בית בן גוריון דיון בעיצוב ארכיטקטוני	16/08/2023 12 - - '23-0015

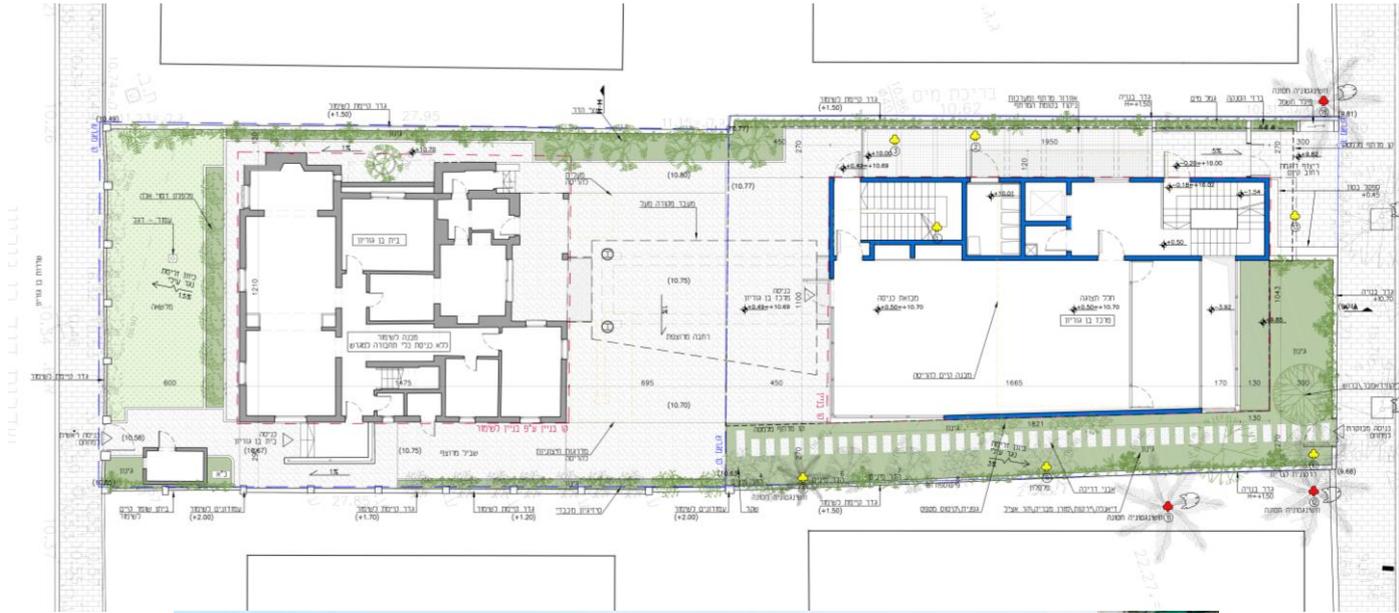
מבנה מוצע למבנה החדש	מצב קיים		נתונים	
	בית הילל (להריסה)	בית בן גוריון (לשימור)		
1300	132	346	מ"ר	גובה
5	1	2	קומות	תכנית במ"ר
22.8	3.8	8.5	מטר	
200	132	173		

הדמיות המבנה החדש

מבט מכיוון רחוב לסל



מבט מכיוון שדרות בן גוריון



תכנית פיתוח השטח

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת המבנה החדש

- א. חומרים** – טיח שימור וואשקארצפוף, זכוכית מגוונת. החזית המזרחית תכלול עבודה אמנותית/עיצובית המשולבת בחזית.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023 0015-23ב' - 12	תא/תעא/צ/4666 - בית בן גוריון דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- ב. מעבר מקורה עילי - בין מבנה השימור למבנה החדש- מחופה בזכוכית מגוונת או חומר אחר אשר בכל מקרה לא יאפשר מבט ישיר כלפי המבנים הגובלים.
- ג. **מרפסות** – מרפסת זיזית שהבלטתה לא תעלה על 1.20 מ' בקומה השנייה פונה לכיוון צפון. מעקה המרפסת יהיה מעקה בנוי/מסגרות.

ד. חזית המישית ושימוש במרפסות הגג:

- נסיגה בקומת הגג לכיוון צפון ללא הצללה חיצונית.
- מתקנים טכניים ימוקמו בקומת המרתף. גג המבנה יהיה משופע ללא נראות של מערכות טכניות ממפלס הרחוב למעט תאים פוטו-וולטאים אשר ימוקמו על הגג המשופע של המבנה החדש יתוכנן גג מגונן ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.

2.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- הכניסה הראשית תהיה משדרות בן גוריון מכיוון המבנה ההיסטורי. כניסה מבוקרת תתאפשר מרחוב לסל, כל זאת בהתאם לתכנית המאושרת.

2.3 אצירת אשפה:

- חדר אשפה בתחום המבנה במפלס הקרקע ובהתאם להנחיות מרחביות עירוניות.

2.4 תנועה וחניה:

- הורדה והעלאה עבור מבקרי המוזיאון תקבע במסגרת הסדרי תנועה ובאישור אגף התנועה. רחבת כיבוי אש מתואמת ברחוב לסל. מכיין שמדובר במבנה לשימור עם פיתוח לשימור ברובו לא תתאפשר כניסה עם כלי תחבורה למגרש.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

- א.1. סקר עצים:** מסמך רקע לתכנית, כלול המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר מוטמעו במסמכי התכנית.
- א.2. הוראות לעצים במגרש:** בתחום התכנית יינטעו עצים חדשים, כך שחישוב העצים החדשים והקימים במגרש יעמוד בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. חישוב העצים הינו בהתאם לפיתוח לשימור. במתחם ישנם עצים קיימים וחדשים ממין; עצי הדר, פלפון, ברושוליקווידאמבר, דרקונית קנרית, דיאנלה, ירקות, מורן מבריקאהר אציל, גפנית, שקד וושינגטוניה חסונה. העצים ינטעו באדמה טבעית ובמרחקי נטיעה בהתאם למינם.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023 12 - - 0015-23ב'	תא/תעא/צ/4666 - בית בן גוריון דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- 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.
- נפח בית גידול יאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי בהתאם לנספח 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.

ב. 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. 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.

ג. נטיעות חדשות במדרכות בתחום התכנית :

- 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 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.

ד. **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, וככל הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.

ה. **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.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023 12 - - '23-0015	תא/תעא/צ/4666 - בית בן גוריון דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ו. **הצללות הפיתוח:** במרווח האחורי, בין בית בן גוריון למבנה החדש, תהיה רחבה מרוצפת אשר תוצל באמצעות המעבר המקורה. נטיעות העצים החדשים ימוקמו כך שיאפשרו הצללה נוספת.

ז. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**

- נספח הניקוז נכתב על פי כלל הדרישות המקובלות- תמ"א 1, מחלקת הקיימות, יחידת התיעול, רשות המים והתקן לבניה ירוקה.

- הפתרונות לניהול הנגר בשטח התכנית מבוססים על שימוש במערכת גג כחול והנמכת שטחי החלחול במגרש (כ-19% משטח המגרש).

- הנמכת שטחי החלחול מאפשרת איגום וחלחול של מרבית הנגר הנוצר בשטח המגרש ומהווה פתרון אפקטיבי לניהול הנגר, עקב חתך הקרקע המאפיין את אזור התכנית המורכב מחול וכורכר שהינם בעלי מוליכות הידרואלית גבוהה.

- יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

ח. **תכסית:** 15%-20% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). 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 הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

- בנוסף, יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום 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.

- **מתקני חשמל:** כחלק מהוראות חברת חשמל, נדרש פילר חשמל חדש לכיוון שדרות בן גוריון. הפילר ימוקם באופן נגיש אך נסתר בצורה כזאת שלא יפגע בחזית הבניין לשימור ובגדר לכיוון הרחוב, כל זאת בתיאום עם מחלקת השימור.

- **במבנים בהן יש בינוי בתת קרקע:** כל תשתיות האנרגיה הקוויית בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן יהיו תת קרקעיות.

- **ייצור אנרגיה:** כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה.

א. תכנון המבנה יכלול ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים באמצעות מערכת פוטו וולטאית בגגות המשופעים של המבנה, ריכוז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן,

והכנת תשתית לצורך כבילה עתידית ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023 12 - - '23-0015	תא/תעא/צ/4666 - בית בן גוריון דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- מתקני תשתית קיימים: מתקנים בתחום הדרך הצמודה למבנה הציבור יפנו מהמדרכה וישולבו בחזית/גדר המבנה.

5. מאפייני בניה ירוקה

תנאי הוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים למבנים חדשים, ובדרגת כוכב אחד במסלול שיפוץ למבנים לשימור, לרבות הנחיות פרטניות במסגרת התקן ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

- דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש:
 - יעילות אנרגטית:
- על המבנים החדשים בתחום התכנית לעמוד בדרישות לזיגוג, בידוד קירות חיצוניים וגגות בהתאם לנדרש בשיטה הרשמית בת"י 5282 חל' 2 לפי דרוג A או B. כלומר:
 - מוליכות מקס' קירות חוץ וגגות 0.6 ואט/מ"ר*קלווין
 - מערכות זיגוג יעמדו בדרישות לפי הגדרת G3 או G4
 - המבנה לשימור יעמוד בדרישות התרמיות לפי חוקי התכנון והבניה לפחות
 - מערכות אקלום יהיו ביעילות מקסימלית – דירוג A או שיפור של 15% מתקנות האנרגיה/ת"י 5280
 - דו"ח תרמי עקרוני: מעטפת המבנה החדש יתוכננו בהתאם למפרט בידוד וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי.
 - ריצוף חוץ: תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.
 - הנחיות פרטניות במסגרת ת"י 5281 למבנה לשימור יהיו בהתאם להנחיות בר-קיימא;
 - השלמת בידוד תרמי להשגת עמידה בדרישות התרמיות לפי חוקי התכנון והבניה לפחות.
 - מערכות אלקטרו-מכאניות חדשות (גופי תאורה, מערכות מיזוג וכד') יעמדו בדרישות המקסימליות לפי ת"י 5281. למשל, חסכון בצריכת אנרגיה לתאורה, דירוג אנרגטי A לפחות למערכות מיזוג (זו דרישה להיתרים לפי מדיניות 9144 בכל מקרה), אמצעים אוטומטים לשליטה בתאורה ומערכות מיזוג ועוד.
 - יותקנו אביזרי קצה חסכוניים במים – אסלות בעלות הדחה כפולה (3/6) וברזים בעלי הגבלת ספיקה עד 6 ל' לדקה.
 - תינתן עדיפות לשימוש בחומרים המחזיקים באחד לפחות מהבאים: תו ירוק, תעודת "מיוצר בישראל" מהתאחדות התעשיינים, תעודות המראות על תכולת חומר ממוחזר של לפחות 20%, תעודות ניתוח מחזור חיים (LCA).

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023 12 - - '23-0015	תא/תעא/צ/4666 - בית בן גוריון דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

7. **שילוט בתחום המגרש:** כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות למבנים לשימור ובכפוף לאישור וועדת השילוט

8. **גמישות:** שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי ו/או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו דיון חוזר לועדה המקומית.

9. **תנאים לתחילת עבודות:** בנוסף לאמור לעיל, תנאי לתחילת עבודות יהיו אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

10. תנאים לתעודת גמר

בנוסף לאמור לעיל, תנאים לתעודת גמר יהיו כלהלן:

- א. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282.
- ב. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

חו"ד צוות

לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

תנאים להיתר בניה:

- א. עמידה בהנחיות מחלקת השימור בכל הנוגע לדרישות שיקום מבנה בית בן גוריון, עיצוב המבנה החדש לרבות המעבר העילי המקשר למבנה השימור ופיתוח המגרש.
- ב. הכנה ואישור תיק תעוד למבנה "בית הלל".

בישיבתה מספר 0015-23' מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים:

תנאים להיתר בניה:

- א. עמידה בהנחיות מחלקת השימור בכל הנוגע לדרישות שיקום מבנה בית בן גוריון, עיצוב המבנה החדש לרבות המעבר העילי המקשר למבנה השימור ופיתוח המגרש.
- ב. הכנה ואישור תיק תעוד למבנה "בית הלל".

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, מאיה נורי