

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/צ/3592 - הבריכה הלימודית</b>	<b>16/08/2023</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>10 - 0015-23'</b>

**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:**

בבריכת השחייה הלימודית בשכונת רמת אביב, הריסת מבנה המלתחות הקיים והקמת מבנה חדש בן שתי קומות מעל הקרקע וקומת מרתף. המבנה כולל: חדר כושר, סטודיו, זירת אגרוף, קפיטריה, מלתחות וחללים טכניים. תכנית העצוב שומרת את הגידור הקיים הנמצא בחלקו בשצ"פ.

### **1.2. מיקום:** שכונת רמת אביב, בסמיכות למוזיאון ארץ ישראל



### **1.3. כתובת:** רחוב חיים לבנון 7

**1.4. גושים וחלקות בתכנית:** גושים: 6648, 6772 - חלקות: 54, 60, 61, 62, 137

מגרש ייעוד קרקע: מבנה ציבור ושצ"פ

**1.5. שטח התכנית:** 1.98 דונם

### **מתכננים:**

אדריכל התכנית: דוד מילנר, מילנר אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: עד אדריכלים

יועץ בניה ירוקה: ויטל הררי מתכננים ויועצים

**יום התכנית:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

**בעלות:** עיריית תל אביב-יפו

### **מצב השטח בפועל:**

בריכת שחיה לימודית, מבנה מלתחות, מבנה טכני מתחת לבריכה, מזנון, קירוי נפתח לבריכת השחייה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/צ/3592 - הברכה הלימודית</b>	<b>16/08/2023</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>10 - 0015-23</b>

**מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:**

- תכנית תא/מק/3592 – "מתחם הברכה הלימודית ברמת אביב" 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.

**מצב תכנוני מוצע:**

מבנה בן 3 קומות בנויות: שתי קומות על קרקעיות וקומת מרתף, כניסה ראשית בקומת הקרקע לכיוון רחוב חיים לבנון, קומת כניסה ומלתחות בשני מפלסים שונים המלתחות במפלס הברכה, קומת מרתף, וקומת חדר הכושר. המבנה החדש מתוכנן כך שהמלתחות יהיו במפלס הברכה. המבנה כולל: חדר כושר, סטודיו, זירת אגרוף, מבנה הנהלה, קפיטריה, משרדים, ושירות.

**נתוני נפח:**

מספר קומות: 2 קומות על קרקעיות  
 תכסית: כ- 610 מטר (לא כולל קירוי הברכה), 810.25 מטר כולל קירוי הברכה הקיים.  
 קווי בניין:

- קו בניין (קדמי-דרומי- לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ): 0 מטר
- קו בניין (צדי-מערבי- לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ): 0 מטר
- קו בניין (צדי-מזרחי- לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ): 0 מטר
- קו בניין (אחורי- צפוני- לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ): 0 מטר

**שלביות:**

מתוכנן להבנות בהינף אחד, תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע

**הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**

**1. העיצוב האדריכלי**

**1.1 אפיון המבנים בפרויקט**

א. **תיאור כללי** – יצירת מבנה אחד המאגד בתוכו מלתחות, המבנה החדש עם פתיחה מקסימלית של החזית לדרום, לרחוב חיים לבנון, כולל אלמנטי הצללה. ופתיחה מינימלית לכיוון מזרח, לכוון שכונת המגורים הסמוכה. במתחם בריכה חיצונית עם קירוי נייד.

**1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

א. **חומרים** – גמר טיח שליכט צבעוני וחיפוי קשיח כגון אלומיניום להדגשה אדריכלית, זכוכית.

ב. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**

הגג משמש כגג טכני עבור המערכות של המבנה, מעקה הגג עולה כך שמסתיר את המערכות.

- יתוכנן גג מועיל – גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות 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. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/3592 - הבריכה הלימודית דיון בעיצוב ארכיטקטוני	16/08/2023 10 - - 0015-23

- 1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש**
- כניסה עיקרית דרך המבנה החדש, מכוון דרום, על רחוב חיים לבנון.
- 1.4 אצירת אשפה:**
- חדר אשפה צמוד למבנה המתוכנן, עם גישה מהרחוב ומהחצר במפלס הבריכה.
- 1.5 תנועה וחניה:**
- אין דרישה להקצות חניות עבור הורדה והעלאה, התכנית ללא חניות רכב ותהיה בתקן אפס ובפסור חנייה בתחום המגרש בהתאם לשימושים השונים, מוקמה רחבת חירום ברח' חיים לבנון.

## 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 סקר העצים קיימים 33 עצים מתוכם 8 עצים לכריתה ועץ אחד להעתקה

- 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 לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית 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.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/3592 - הברכה הלימודית דיון בעיצוב ארכיטקטוני	16/08/2023 10 - - '23-0015

- 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 המרבי.
  - 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:** הצללות במגרש יהיו על ידי המבנה עצמו, וכן ע"י המצללה הקיימת מעל הברכה.
- ג. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**
- נספח ניקוז כחלק ממסמכי התכנית, ובו נספח ניהול נגר לפי קנ"מ מומלץ של 1,000:1. יש לוודא שנספח הניקוז (תשריט ומלל) כולל פרק ניהול נגר העומד ביעדים כמותיים שתגדיר התבי"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%-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, ויתוכנן באזור הנמוך במגרש, ויונמדך 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 חדר טראפו ליד חדר המכונות של הברכה.
  - **במבנים בהן יש בינוי בתת קרקע:** כל תשתיות האנרגיה הקויות בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות.
4. **מאפייני בניה ירוקה (את פרק זה יש לאשר מול היחידה לתכנון בר קיימא)**
- תנאי להוצאת היתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281.**
- עמידה במדינות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא ואנרגיה מתחדשת 2023.**
- א. **דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש:** נספח מפורט בנפרד. בפרק זה מצויין יישום המסקנות בפיתוח ובבנין. אם בוצע בתב"ע, יש לפרט שינויים בעקבות התכנון המפורט.
- ב. **יעילות אנרגטית:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/צ/3592 - הבריכה הלימודית</b>	<b>16/08/2023</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>10 - 0015-23</b>

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**: סכמה עקרונית של איוורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.

ד. **דו"ח תרמי עקרוני**: 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.

#### 5. נגישות:

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי 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

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

**חו"ד משותפת**: (מוגש ע"י מחלקת תכנון עיר צפון ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח המוצעת בכפוף לתנאים הבאים:

- יש לסיים תאום ולהציג אישור היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה מתחדשת במשרד אדריכל העיר, לרבות ציון הנחיות לניהול מי נגר בתחומי המגרש, תיעול, איגום, חלחול טבעי ואו החדרה. יש להציג עמידה במדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא 2023. יש להציג שטח ייעודי לשילוב תאים פוטו וולטאים בגג המבנה.

**בישיבתה מספר 0015-23' מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח המוצעת בכפוף לתנאים הבאים:

- לסיים תאום ולהציג אישור היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה מתחדשת במשרד אדריכל העיר, לרבות ציון הנחיות לניהול מי נגר בתחומי המגרש, תיעול, איגום, חלחול טבעי ואו החדרה. יש להציג עמידה במדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא 2023. יש להציג שטח ייעודי לשילוב תאים פוטו וולטאים בגג המבנה.

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