

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/2617/צ/2 - מבנה כניסה לבריכת קיץ בארבור דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11/06/2025 0012-25' - 11

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:**  
הועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

**פרטים כלליים**

**1.1 הסבר כללי:**

מבנה כניסה בן קומה אחת המיועד למשתמשי בריכת הקיץ באופן בלעדי.  
מבנה הכניסה ימוקם בפאה הדרום מערבית של המגרש ויפנה לדרך ההגנה.  
מטרת המבנה לאפשר כניסה ישירה מדרך ההגנה אל בריכת הקיץ. המבנה יכלול עמדת בידוק בטחוני ועמדת קבלה.

**מיקום:**

מרכז ספורט וקהילה בית בארבור, מרחב אורות, בסמיכות למרכז לתרבות מונגשת.



**כתובת:** דרך ההגנה 135-133

**גושים וחלקות בתכנית:**

מגרש ייעוד קרקע: 2035, 2038, 2042 בייעוד למוסדות ומבני ציבור  
בגוש 6130 / חלקות בחלקן: 363, 31, 32, 62 חלקות בשלמותן: 245

**שטח התכנית:** 20.978 דונם

שטח אזור ההתערבות: 0.397 דונם

**מתכננים:**

אדריכל התכנית: ארז אשכנזי, ארז אשכנזי אדריכלים בע"מ  
יועצת בניה ירוקה: סולי זהבי, חברת SOLID בנייה ירוקה  
יועץ תנועה: סולימאן ותד, אם-אס הנדסה תכנון תנועה ותחבורה בע"מ

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/2617/צ - מבנה כניסה לבריכת קיץ בארבור</b>	<b>11/06/2025</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>11 - 0012-25'</b>

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

**בעלות:** עיריית תל אביב-יפו

**מצב השטח בפועל:**

במגרש קיימים: מבנה מרכז קהילתי בן 3 קומות, אולם ספורט בן קומה אחת, מבנה קאנטרי קהילתי בן שתי קומות הכולל חדר כושר ובריכה מקורה, בית קפה דו קומתי, חדרים טכניים, מגרש ספורט מוצל ובריכת השחייה הקיצית של המתחם. בשטח תת קרקעי קיים מבנה מלתחות בן קומה אחת.

**מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:**

- תכנית תא/2617 – "בית בארבור" 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 השער מתוכנן בפאה הדרומית של המגרש ומפנה חזית לכיוון דרך ההגנה. המבנה מתוכנן כמבנה עצמאי משולב בחומה הבנויה הקיימת. שימושים במבנה: לובי מבואת כניסה, עמדות בידוק ביטחוני וחדר קבלה עם אשנב שירות פנימי. סביב המבנה פיתוח אשר יכלול פינות שהייה, אזורי פנאי וגינון. היציאה ממתחם הבריכה תבוצע באמצעות קרוסלה המתוכננת בהמשך לקירות הפיתוח ובנפרד מהמבנה. תחום התערבות אפשרי מוגדר מעבר לגבול הקו הכחול בצד מערב וזאת על מנת לאפשר גמישות בתכנון עתידי. התכנון המוצע בתכנית עיצוב זו מתואם עם תכנון הקו הסגול של הרכבת הקלה.

**נתונים נפחיים:**

מספר קומות: 1 קומות  
גובה: כ- 4.16 מטר  
תכסית: כ- 107 מ"ר

**קווי בניין:**

מבנה השער ישולב בגדר המבנה הקיים, קו הבניין הקדמי למבנה השער יהיה קו בניין 0.

**טבלת השוואה:**

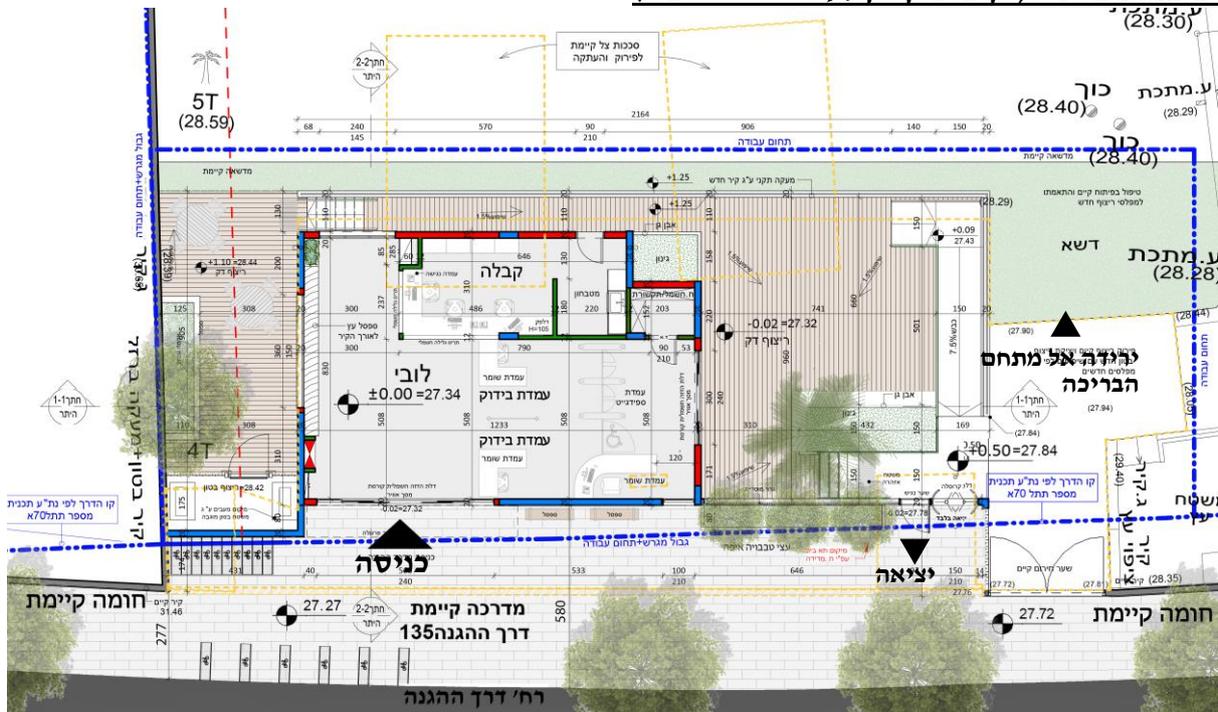
נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	32.48% עיקרי 11.58% שירות	0.49% עיקרי 0.019% שירות	200% עיקרי 70% שירות
	מ"ר	6,813.91 מ"ר עיקרי 2,429.70 מ"ר שירות	103.59 מ"ר עיקרי 4.12 מ"ר שירות	41,956 מ"ר 14,684 מ"ר
גובה	קומות	3	1	מעל 1.5 דונם עד 40 מ'
	מטר	15.06	4.17 מ'	15.06
תכסית במ"ר	4,517.70 מ"ר	107.69 מ"ר	4,625.39 מ"ר	12,586.80 מ"ר

הדמיה:



מבט אל הכניסה הראשית למבנה, מכיוון דרך ההגנה.

תוכנית פיתוח, קומת קרקע (+27.34=0.00)



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/2617/צ/2 - מבנה כניסה לבריכת קיץ בארבור</b>	<b>11/06/2025</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>11 - 0012-25'</b>

## הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

### 1. העיצוב האדריכלי

- 1.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**
- א. חומרים** – טיח בגוון בהיר, טיח בגוון כהה, אלומיניום ומסגרות לפי פרטים סטנדרטיים של עיריית תל אביב-יפו.
- ב. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**  
גג המבנה בשטח בן כ-100 מ"ר ישמש כגג קירוי בלבד ללא שימוש למערכות טכניות כלשהן (למעט ניקוז הגג).  
חזית הגג העליון תטופל באופן אסתטי בגימור בגוון בהיר ובהתאם לתיאום עם אדריכל העיר והיחידה לתכנון בר קיימא
- 1.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש**  
למגרש מספר כניסות:
- הכניסה אל המבנה מדרך ההגנה, מיועדת לבאי הבריכה הקיצית.
  - ממערב למגרש קיים ציר המיועד להולכי רגל בין רחוב נשרי צבי בצפון לדרך ההגנה בדרום.
  - כניסה קיימת למתחם הבריכה הקיצית עבור הולכי רגל העוברת דרך מבנה הקאנטרי.
- 1.3 אצירת אשפה:**  
למתחם מרכז קהילתי וקאנטרי בית בארבור קיים חדרי אצורת אשפה ופינוי מסודרים, המבנה המוצע משמש רק כמבנה כניסה וישתמש בהסדרי האשפה הקיימים במגרש.
- 1.4 תנועה וחניה:**  
לאור מיקום הפרויקט באזור חניה ג' (עד להפעלת הקו הסגול) נדרשת במקום חניה אחת במסגרת התקן הקיים.  
בשל הקושי להוסיף מקום חניה במסגרת תחום הפיתוח של הפרויקט ובשל אופי הפרויקט, השימוש, נפח הבינוי, חתך ציר הקו הסגול והקרבה לתוואי ותחנה של הקו הסגול נספח התנועה מציג מאזן חניה שלילי.

### 2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

#### 2.1 עצים וצמחיה:

- סקר עצים:** מסמך רקע לתכנית, כולל המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות פקיד היערות העירוני. הסקר מוטמע במסמכי התכנית.
- הוראות לשתילת צמחיה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.  
במסגרת התכנית מוסרים שני עצי תמר מצוי קיימים, יש לבחון אפשרות העתקתם במגרש או להציג נטיעת חלף במסגרת השטח בייעוד ציבורי.
- כל פרטי הגינון, הריצוף, התאורה והריהוט הגנני המוצבים ברצף הרחוב יהיו בפרטים עירוניים, בתאום ולאישור האגף לשיפור פני העיר, אגף דרכים ומאור ואדריכל העיר.
- 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

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 11 - 0012-25ב'	תא/תעא/2617/צ/2 - מבנה כניסה לבריכת קיץ בארבור דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- 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.

#### 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.
- 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 1.5 מטר 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.

**הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, השתילה תהיה באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.

**צל ונטיעות במרחב הציבורי:** כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083.

## 2.2 ניהול השהיית והחדרת מי נגר:

**תכסית:** שטח תכסית הבינוי המבוקש הינו 107.69 מ"ר, שטח תכסית כלל המגרש, אשר כולל מבנה המבוקש 4,625.39 מ"ר. שטח המגרש הינו 20.978 דונם. 15%-20% משטח המגרש יותר 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 ולגינון ויתוכן באזור הנמוך במגרש, ויונמך 10 ס"מ מסביבתו.

## 3. 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.**

- 3.1.1 **מתקני חשמל:** המבנה המוצע יוזן ממערכת החשמל של מבנה הקנטרי הקיים ללא תוספת מערכות חדשות.
- 3.1.2 **בתת קרקע:** כל תשתיות האנרגיה הקוויית בתחום התוכנית במרחב הציבורי יהיו תת קרקעיות.
- 3.1.3 **מתקנים לתשתיות קיימות:** מתקנים בתחום הדרך הצמודה למבנה הציבורי יסולקו מהמדרכה וישולבו בחזית/גדר המבנה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/2617/צ/2 - מבנה כניסה לבריכת קיץ בארבור</b>	<b>11/06/2025</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>11 - 0012-25</b>

#### 4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בדרישות שתואמו מול מחלקת "בר קיימא" של הרשות כפי שהוגש בנספח המצורף.

4.1 יעילות אנרגטית: קירות המעטפת וגג המבנה תוכננו לעמידה ודרישות ת"י 1045 חלק 3.  
 4.2 ריצוף חוץ: יתוכנן פיתוח המדרכה בהתאם למצב הקיים היום בשטח ובאישור רפרנט מהעירייה כמו כן חזיתות המבנה תוכננו בגוון בהיר על מנת לסייע בהפחתת תופעת אי החום העירוני – לאישור אדריכל העיר.

5. נגישות: מענה לאנשים עם מוגבלות- תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בחוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות ותקנות הנגישות התקפות.

6. שילוט בתחום המגרש: בוצע ואושר תיאום בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

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

#### חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות תכנון עיר מזרח ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את התכנית, תנאי לחתימה על התכנית יהיה עמידה בתנאים הבאים:

1. תחום תכנון אפשרי מוגדר מעבר לגבול הקו הכחול בצד מערב במגרש שאיננו מגרש חום (ציבורי) הנמצא בבעלות פרטית, וזאת על מנת לאפשר גמישות בתכנון העתידי. במגרש זה נקבע תחום איתור מצומצם לאזור שייתכן וייקבע כשטח ציבורי. במקביל תיקבע בתכנית עיצוב שבנדון הוראה שמאפשרת את קביעת מבנה הכניסה כמו שהוא בתוך תחום האיתור על מנת שלא תידרש תכנית עיצוב נפרדת בעתיד.  
 תחום תכנון זה יתאפשר במידה ותכנית תא/מח/4843 ההגנה משה דיין – מרכז בריאות שאושרה להפקדה בוועדה המחוזית תכלול הקצאת שטח זה לטובת שטחי ציבור ותוקצה לעירייה.
2. יש להבטיח סילוק כל מערכות ו/או מתקנים קיימים ברצף המדרכה בחזית המבנה והעתיקים לקו הבינוי בפועל כך שישולבו בקיר הבנוי או בחומה ולא במרחב הציבורי. נדרש אישור מכון הרישוי.
3. יש לתאם ולקבל אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו למיקום המעבים והבטחת מניעת הרעשה.
4. במסגרת התכנית מוסרים שני עצי תמר מצוי קיימים, יש לבחון אפשרות העתקתם במגרש או להציג נטיעת חלף במסגרת השטח בייעוד ציבורי.

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

**הדר רוטשילד:** תוכנית עיצוב של מבנה הכניסה לבריכת בית ברבור

**ארז אשכנזי:** מצג את תוכנית העיצוב במצגת.

**אודי כרמלי:** הקונספט של הפרויקט לאפשר בחודשי הקיץ להכניס אנשים בכרטיסיות ובכניסות נפרדות ולא דרך כניסת המינויים. היום מנוי נכנס לקנטרי משתמש בכל השירותים של כל הקאנטרי חוגים קומות וכל מה שצריך, הקאנטרי בחודשי הקיץ, גם מוסיף כניסות נפרדות בכרטיסיות לא למנויים אנו מנסים שתהיה אפשרות כניסה ישירה לבריכה מהצד הדרומי שזה מהות הפרויקט  
**ליאור שפירא:** מאשרים את חוו"ד הצוות

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 11 - 0012-25	תא/תעא/2617/צ/2 - מבנה כניסה לבריכת קיץ בארבור דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

לאשר את התכנית, תנאי לחתימה על התכנית יהיה עמידה בתנאים הבאים:

1. תחום תכנון אפשרי מוגדר מעבר לגבול הקו הכחול בצד מערב במגרש שאיננו מגרש חום (ציבורי) הנמצא בבעלות פרטית, וזאת על מנת לאפשר גמישות בתכנון העתידי. במגרש זה נקבע תחום איתור מצומצם לאזור שייתכן וייקבע כשטח ציבורי. במקביל תיקבע בתכנית עיצוב שבנדון הוראה שמאפשרת את קביעת מבנה הכניסה כמו שהוא בתוך תחום האיתור על מנת שלא תידרש תכנית עיצוב נפרדת בעתיד.
  2. תחום תכנון זה יתאפשר במידה ותכנית תא/מח/4843 ההגנה משה דיין – מרכז בריאות שאושרה להפקדה בועדה המחוזית תכלול הקצאת שטח זה לטובת שטחי ציבור ותוקצה לעירייה.
  3. יש להבטיח סילוק כל מערכות ו/או מתקנים הקיימים ברצף המדרכה בחזית המבנה והעתיקים לקו הבינוי בפועל כך שישולבו בקיר הבנוי או בחומה ולא במרחב הציבורי. נדרש אישור מכון הרישוי.
  3. יש לתאם ולקבל אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו למיקום המעבים והבטחת מניעת הרעשה.
  4. במסגרת התכנית מוסרים שני עצי תמר מצוי קיימים, יש לבחון אפשרות העתקתם במגרש או להציג נטיעת חלף במסגרת השטח בייעוד ציבורי.
- משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, דודו לניאדו, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי