

תקנון לתכניות עיצוב ופיתוח

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תקנון לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי

תא/תעא/2451/6 - "הרחבת מיון יולדות מרכז רפואי תל אביב"



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי: תא/תעא/צ/2451/6 - "הרחבת מיון יולדות מרכז רפואי תל אביב"			
אושרה בישיבת ועדה : תאריך 11/06/2025 פרוטוקול : 25-0012 החלטה 10			
מנהל האגף	אדריכל העיר	מנהל העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
א/רס א/רס	120/1		ליאור טפירא, עו"ד תאריך ישיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה

15/5/20

20-05-2026

1. פרטים כלליים

- 1.1. **כללי:** הרחבה ושיפוץ בית החולים לילדות על שם ליס, מבנה מיון נשים במרכז הרפואי תל אביב על שם סוראסקי.
- 1.2. **שם תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**
תכנית זו תקרא תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי:
תא/תעא/צ/2451(6) – "תכנית עיצוב להרחבת מיון יולדות מרכז רפואי תל אביב"
לתכנית מפורטת 2451, תכנית 507-0271700 תא/מק/צ – "תוכנית לשטחים למבנים ולמוסדות ציבור" (להלן "התכניות הראשיות"). תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכונה: "תכנית העיצוב".
- 1.3. **מסמכי תכנית העיצוב**
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות תכנית העיצוב).
ב. חוברת בפורמט A3 הכוללת שרטוטים בקני"מ (להלן "תכנית עיצוב ופיתוח").
- כל אחד ממסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית העיצוב בשלמותה.
במידה של סתירה בין תכנית זו לתכנית ראשית, תיקבענה הוראות תכנית ראשית. התכנית כפופה לתקנות התכנון והבנייה ואין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בנייה או סטייה מתקנות אלו.
- 1.4. **תחולת תוכנית העיצוב**
גוש 7197, חלקה 4 בשלמותה, מגרש בייעוד קרקע למוסדות ומבני ציבור
- 1.5. שטח התכנית: 56.599 דונם, שטח אזור ההתערבות: 5.5 דונם.
- 1.6. **מיקום:** המרכז הרפואי תל אביב- ע"ש סוראסקי בתל אביב. רחוב ויצמן 6.

מתכננים:

אדריכל התכנית: אריה שאוואר, שאוואר אדריכלים (2000) בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: ליטל סמוק, תמא – תכנון מרחב אורבני
יועץ בניה ירוקה: תמי פייג, לשם שפר איכות סביבה
יועץ תנועה: צליל סלמאן, שי מודן הנדסת דרכים

יזם התכנית: מרכז רפואי תל אביב על שם סוראסקי
בעלות: עיריית תל אביב-יפו, ראשות מקרקעי ישראל

מצב השטח בפועל:

ביה"ח ע"ש ליס כולל מיון יולדות וצמוד לבניין הראשי, בעל כניסה נפרדת מהפאה המזרחית של הבניין. כניסה פנימית מתוך ביה"ח דרך מסדרון. מדרום לתחום ההתערבות נמצא מכון האנגיו ומכון הדימום, מולו מכון השיקום.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכניות מקומיות: תא/2451 – "המרכז הרפואי ע"ש סוראסקי - המתחם הדרומי"
- 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, 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:

הרחבת מבנה מיון נשים הקיים, על מנת לאפשר מענה לצרכים הרפואיים הנדרשים ולדרישות הטיפול. תוספת אגף צפוני עבור כניסת מיון גניקולוגי ומרפאות, אגף כניסה דרומי שיהווה הפרדת לכניסה למחלקת רדיולוגיה פולשנית, תוספת קומה חלקית למשרדים נלווים. במסגרת ההרחבה יתוכן מחדש כביש הגישה ממזרח. המדרכה המזרחית תורחב והכניסה המזרחית למיון המיילדותי תשופר וכמו כן תשופר הנגישות במרחב הציבורי. עצים קיימים יכרתו ותהיה נטיעה של עצים חדשים.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 3 קומות ו- 2 קומות מרתף
גובה: 11.10 מ' מעל מפלס הכניסה של סוראסקי
תכסית: התכסית הקיים ובנוסף מוצעת: כ- 1,573.27 מ"ר

קווי בניין:
ללא שינוי מקווי הבניין במגרש ייעוד הקרקע, מבנה היולדות פנימי ואינו נושק לגבולות המגרש.

שלביות:

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

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים – חיפוי החוף והמעטפת מאלימיניום וזכוכית

ב. חזית חמישית וגג מועיל:

- מתקנים טכניים על הגג יוסתרו ע"י קירות הסתרה בגובה 1.7-1.9 מ' מפני הגג. בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג
- הגישה לגגות מתוך הגשר הצמוד למבנה סוראסקי
- לא יותקנו תאים פוטו-וולטאים על גג המבנה
- יתוכנן גג מועיל – גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעב 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 מעבבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר

2.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

למבנה שלוש כניסות להולכי רגל: כניסה צפונית דרך היכל הכניסה למיון גניקולוגי ומרפאות, כניסה דרומית למכון לרדיולודיה פולשנית, הכניסה המזרחית הקימת למיון מיילדות.

2.3 אצירת אשפה:

אצירת ופינוי האשפה ללא שינוי. מתבסס על פתרונות אצירת ופינוי האשפה הקיימים.

2.4 תנועה וחניה:

- כיום קיימת גישת כלי רכב לכניסה המרכזית (המזרחית, מפלס 1-). משותפת להולכי רגל ולמיון שוכבות. עם הרחבת המבנה יתווספו שתי כניסות נוספות: כניסה דרומית למכון האנגיו וכניסה צפונית למרפאות הגניקולוגיות.
- מול הכניסה המזרחית מתוכננת הרחבת המדרכה ומפרץ חניה לאמבולנסים. כמוכן יהיו כ-6 עמדות חניה לרכבים להורדת יולדות למיון באופן עצמאי.
- לא מתוכננת חניה תת קרקעית.
- חנית אופניים, חניונים תת קרקעיים, כניסת רכבי חרום והצלה – ללא שינוי מהמצב הקיים.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

- 1. א. סקר עצים:** מסמך רקע לתכנית, כלול המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר מוטמעו במסמכי התכנית.
- 2. א. הוראות לעצים במגרש:** בתחום התכנית יינטעו עצים חדשים, כך שכמות העצים החדשים והקיימים במגרש לא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר פנוי מבינוי.

- 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 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 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.
- מילוי אדמה מעל תקרת המרתף העליון יהיה לפחות בעומק 1.5 מטר נטו ללא בטון ושיפועים, כדי לאפשר לכל עץ עומק בית גידול נאות.
- 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.
- 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.

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

ג. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:

- החשוב ההידרולוגי יעשה לכל שטח הבניה. תכנית היישום תהיה ע"פ השטח הנכלל בהיתר הבניה. נפח לוויסות 67 מ"ק. נפח ויסות זה ימומש באמצעות בור איגום תת קרקעי חדש הכולל משאבות מי גשם (60 מ"ק) ובאמצעות גג מועיל (7 מ"ק). יצורף נספח ההידרולוגי לטיפול במי נגר. הוויסות יהיה המנגנון העיקרי לניהול מי נגר במתחם ויכלול 2 אמצעים: יישום מצע מעכב, מאגר להשהיה וחלחול מי נגר עילי.
- ד. **תכסית:** 15%-20% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת ועל קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ואו ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים,

ויתוכן באזור הנמוך במגרש. 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.

ה. **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.**
- דלתות פתחים ושערים לא ייפתחו כלפי השטח הציבורי.
- **מתקני חשמל:** לקמפוס בית החולים קיימים הזנות מתח גבוהה מחברת חשמל דרך חדרי מיתוג בחניון הדרומי. שאר בנייני הקמפוס מוזנים למתקן מתח גבוהה פרטי של בית החולים. המבנה המוצע יוזן מתוך מתקן מתח גבוהה הפרטי הקיים, וחדרי החשמל החדשים יהיו פנימיים בתוך המבנה המוצע.
- **קיימות על הגג מערכות של מעבים ויחידת טיפול באוויר:** חלק מן המערכות המותקנות בגג המבנה יישארו במקומן ללא שינוי, מערכות שנדרש שדכון מיקומם ישנו את מקומן על הגג. מערכות טיפול נוספות ימוקמו כך שיוסדרו מהסביבה ע"י מעקות.

5. אפייני בניה ירוקה

- תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים (65 נקודות) לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא לעת הוצאת היתר בנייה. למבני מוסדות חינוך: הניקוד בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'**
- א. **בדיקת הצללה:** נעשתה בדיקת הצללה חיובית והצללה על שטח הבניין בעונת החורף. תוצאות הבדיקה מצורפות בנספח הקיימות.
- בהתאם למסקנות ניתוח הצללה חיובי, ברוב אזורי הפיתוח מתקיימת עמידה מלאה לדרישות כיסוי הצל.
- ב. **דו"ח תרמי עירוני:** אלמטי מעטפת אטומים יבוצעו בהתאמה לתקן ת"י 1045, במוספת 40% שיפור ביחס לערכי ההתנגדות התרמית הנקובה בתקן.
- ג. **ניהול נגר:** על פי תיאום מוקדם עם אגף קיימות נקבע כי תוכנית היישום תהיה על פי היקף השטח הנכלל בהיתר הבניה כלומר $2.23 \text{ דונם} * 30 = 66.9 \text{ מ"ק}$ (לתכנון 67 מ"ק). נפח וויסות זה ימומש באמצעות בור איגום תת קרקעי חדש הכולל משאבות מי גשם ($2 * 30 \text{ מ"ק}$) ובאמצעות גג מועיל (7 מ"ק). מנגנון ניהול הנגר העיקרי בתוכנית יהיה יישום מצע מעכב (גג השיקום) ובור וויסות לקליטת מי נגר עילי.
- ד. **ריצוף חוץ:** נספח הפיתוח יתייחס לאמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י תכנון ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יתוכננו אמצעי הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל מקדם החזרה (אלבדו) בערך שלא יפחת מ-0.25 ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.
- ה. **חזית חמישית:** הגג המתוכנן יתחבר למערכת ניקוז הגג הקיים. מתוכנן בו מצע מעכב (גג השיקום) ובור וויסות לקליטת מי נגר עילי.
- הגג יהיה שימושי ופתוח עם פרגולה. המערכות ירוכזו ככל הניתן ע"מ לאפשר מקום להקמת מערכת תאים פוטו-וולטאיים.
- ו. **נטיעות וצל:** יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית. הנטיעות מוצגות בחוברת התכנית העיצוב ויעמדו בהנחיות סעיף 3.א "עצים וצמחיה".

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 ובכפוף לאישור וועדת השילוט

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