



פרק ד | מסמכים נילווים



16.03.2014
31-90/581/14
עדכון 1 : 17.07.2014
עדכון 2 : 20.07.2014

מדיניות רמת אביב הותיקה - תנועה וחניה

לאחר אישור מסמך המדיניות של רמת אביב א' על ידי הועדה המקומית, בסוף חודש ינואר ש.ז. להלן, בראשי פרקים, ריכוז הנושאים שנבדקו על ידינו במהלך העבודה יחד עם צוות צפון ועם אדריכלית ענת צירבינסקי שטיפלה עבורכם בנושא זה.

העבודה שנערכה על ידינו כיסתה את כל שטח רמת אביב א' וכן את הרצועה הדרומית של רמת אביב ב', לאורך רחוב אינשטיין, כמוצג בנספח א' הרצי"ב.

עבודתנו נגעה בשני נושאים תחבורתיים עיקריים.

א. הסדרי נגישות אל המתחם וממנו לאחר אכלוס יחידות הדיור המתוכננות.

ב. הסדרי חניה עבור היחידות החדשות, לרבות פתרונות לחסר החניה הקיים כיום.

הסדרי נגישות

המתחם מתנקז, רובו ככולו, לרחוב לבנון בדרום ולרחוב אינשטיין בצפון. זאת, למרות שהרצועה, הצפונית יכולה להיכנס ולצאת גם מכוון צפון, באמצעות רחוב טאגור.

הבדיקה שנערכה על ידינו בזמנו לתוספת חלקית של יחידות דיור עבור רמת אביב א', הציגה כי שני הצמתים אליהם מתנקזת עיקר התנועה אינשטיין ברודצקי בצפון ורידינג ברודצקי בדרום, עדיין יתפקדו ברמת שרות סבירה ועל פי תכניות הרמזור התקפות.

הערכתנו היא כי במידה והתכנית אכן תאושר ותיבנה במלוא הקיבולת המוצעת, השכונות תוכלנה לקלוט את תוספת יחידות הדיור אותה מציעה התוכנית תוך שיפור צמתי הגישה. השיפור יכול לכלול הוספת נתיבים בצומת הקיים ו/או שני תכניות הרמזור, לפחות בשעות השיא של הבוקר ואחר הצהריים.

נקודה נוספת שראוי לבדוק בעת הכנת התכניות הסטטוטוריות היא החיבור של רחוב ברזיל לדרך נמיר, כמובן בפניות ימניות בלבד. ידוע לנו כי החיבור נמצא קרוב לצומת נמיר אינשטיין, יחד עם זאת ניתן לבחון ביתר פירוט, אפשרות לחיבור (מלא או חלקי).

הבדיקה שערכנו לא כללה את הצמתים על דרך נמיר עצמה, בהם עוברת התנועה הכלל עירונית ולא דווקא התנועה שתיוצר מתוספת יחידות הדיור ברמת אביב א'.

חניה

כאמור, עסק פרק זה הן בהיקפי החניה עבור יחידות הדיור החדשות והן באיתור פתרונות לצמצום חסר החניה הקיים עבור הדיירים המתגוררים כיום בשכונה.

ע"פ הנתונים שנאספו בשטח, בתחום השכונות שנבדקו יש כ-4100 יחיד וכ-2300 מקומות חניה במקומות ציבוריים ובמגרשי חניה בין הבניינים. בנוסף, יש כ-1100 חניות ברחובות. נספח ב' מציג את נתונים אלה לפי חלוקה לאזורים. נתונים נוספים מופיעים בפרק תנועה וחניה ומסמך המדיניות של התוכנית.





בנוגע ליחידות דיור חדשות, מאחר ומדובר בעיבוי שכונה קיימת יש לשקול את תקן החניה המוצע ליחידות הדיור החדשות כתקן מופחת מזה התקף כיום ברחבי העיר.

בטבלה שלהלן מוצגת הצעה לדיור בנדון:

תקן מוצע	תקן תקף (תב"ע "ח")	גודל צורה
1:1	4:3 – 1:1	עד 120 מ"ר
1:1	2:1 – 4:3	מעל 120 מ"ר

חניה זו תינתן במגרשים עצמם.

בנוסף, נבחנו האפשרויות לספק חניה בשטחים ציבוריים לרווחת התושבים באמצעות העדפתם על המשתמשים המזדמנים, בין אם באופן גורף או בשעות היום השונות ובימי השבוע השונים.

בהיבט של מיקסום החניה ניתן לאפשר חניה תת קרקעית מתחת לשטחי הדרכים, בעיקר רחובות ללא מוצא המתאימים לזה וכן מתחת לשטחים ציבוריים פתוחים, היכן שהדבר לא ייפגע בצמחיה הקיימת או המוצעת.

אזור נוסף בו ניתן לבחון חניה בשטח ציבורי היא לאורך דרך נמיר בקטע שמצפון לתחנת התדלוק ועד להמשך רחוב ברזיל.

על פי נתונים ראשוניים שנבחנו על ידינו, ניתן יהיה לספק בקטע זה, שאורכו כ- 600 מ', סדרי גודל הנעים בין 300 ל- 400 חניות ואף יותר.

במידה וניתן יהיה לאפשר גישה לרצועה זו מדרך נמיר עצמה (נושא שעשוי להיתקל בהתנגדות רשויות התחבורה) יקל הדבר, בין השאר, גם על התנועה בתוך השכונה עצמה ויוכל לכסות את חסר החניות לפחות לחלק המערבי של השכונה.

מסקנות והמלצות

במסגרת הכנת מסמך המדיניות נבחנו בדיקות ראשוניים לפתרונות של חניה ותנועה .

הצוות מציע הכנת תב"ע ייעודית לנושא התנועה והחניה. התב"ע תוכל להציע הן פתרונות מערכתיים ציבוריים והן פתרונות לחניונים תת-קרקעיים למבני מגורים המתאגדים למטרה זו (שלושה מבנים ויותר), כמתואר במסמך המדיניות.

בכבוד רב,

דני פוכס

לוט: נספח א' - מפת האזור
נספח ב' - נתונים של יחידות דיור ומקומות חניה קיימים באזור



ניתוח אגן הניקוז רמת אביב

מתוך :

תכנית האב לניקוז תל אביב – יפו, נספח ניהול נגר ,

נספח מנחה לתכנון פיתוח

פברואר, 2014

**STUDIO
URBANOF**
LANDSCAPE ARCHITECTURE



אגן רמת אביב-פתרונות לניהול נגר חלופה לשדרוג צנרת התיעול

אגן הניקוז רמת אביב כולל את השכונות רמת אביב הירוקה, נוה אביבים ורמת אביב ג', מערב אפקה ומוסדות ציבור.

האוריינטציה של קוי התיעול בשכונות רמת אביב היא בכיוון צפון-דרום. קו התיעול הראשי, שאליו מתנקזים קוי משנה מכיוון מזרח ומערב, עובר במרכז השכונות בין השצ"פים המרכזיים: גן רוזין, גן כנלסון, גן פוליטי, גן סול וסיסי מרק וגן תיכון אליאנס-לכיוון נחל הירקון.

לאגן רמת אביב שלד נופי איכותי של שצ"פים ומעברים ירוקים. המובל הראשי של האגן עובר לאורך רצף השטחים הפתוחים של השכונות. עובדה זו מאפשרת פוטנציאל ממשי לשדרוג ניקוז האגן. יחד עם זאת, השכונה מאופיינת במספר רב של גנים שנבנו על בסיס עודפי עפר מחפירות הבינוי. שצ"פים אלה מאופיינים בטופוגרפיה הררית וגבוהים מסביבתם. הטופוגרפיה ההררית של הגנים מקשה על השהיית המים לצורך חילחול ואף מסיטה אותם החוצה מהפארק ומביאה לעומס נוסף על מערכת התיעול העירונית.

ניתוח המצב הקיים של מערכת התיעול מעלה שחלקים נרחבים מהמובל הראשי אינם עומדים כיום בספיקות ובדרישות (אלו מסומנים בחיצים האדומים בניתוח למעלה). משמעות הדבר היא שבמהלך עשרים השנים הקרובות ידרשו עבודות תשתית תיעול בהיקף של עשרות מיליוני ש"ח*.

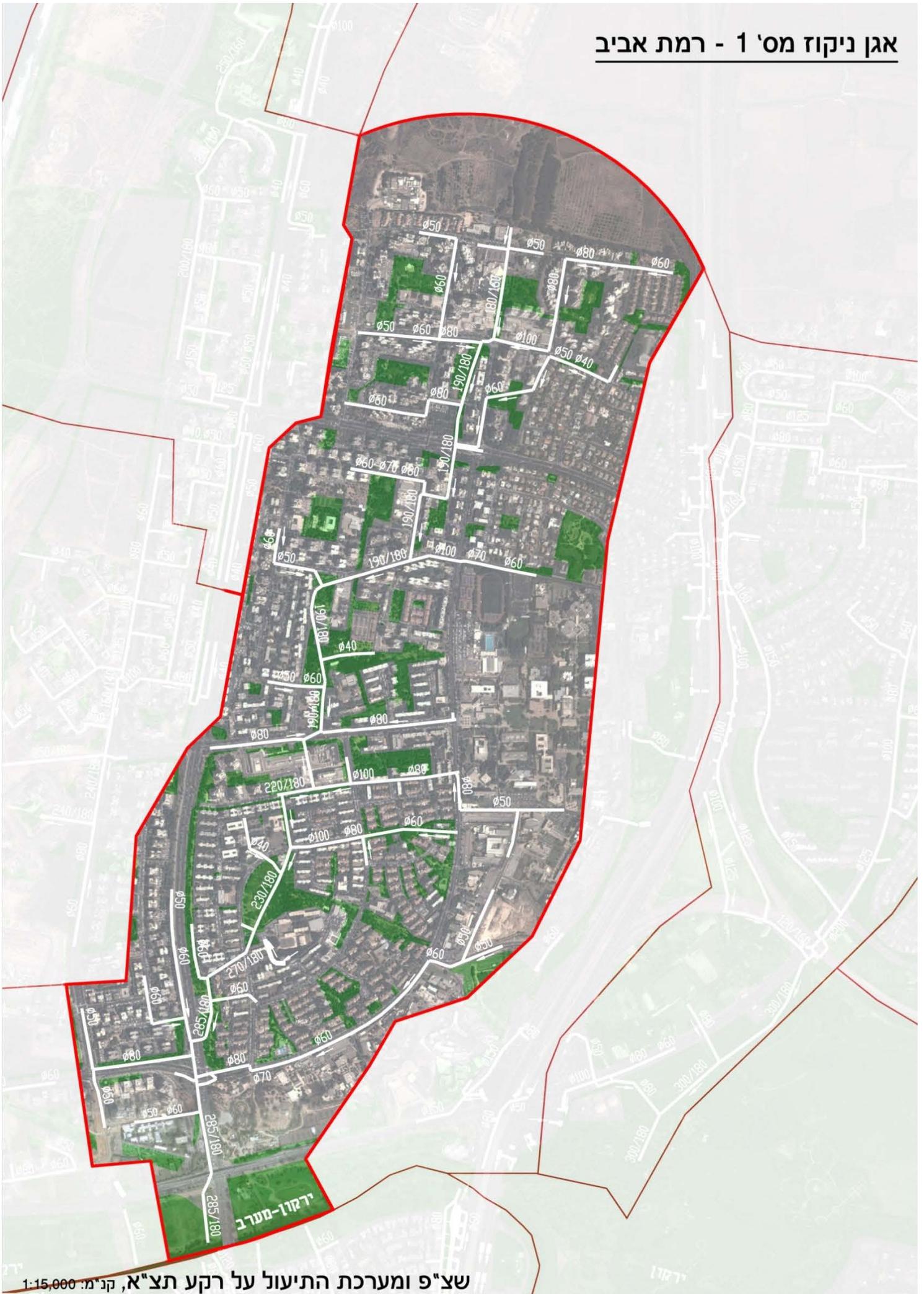
שיפוץ, שדרוג, או עיצוב מחדש של גנים מרכזיים לאורך האגן, תוך שילוב פרוגרמה נופית לניהול נגר, יכולים לפתור בעיות של ספיקה במערכת התיעול הקיימת. במקרים מסויימים ביכולתם למנוע את הצורך בהחלפת הצנרת, ובמקרים אחרים, להחליף את הצנרת לקטרים קטנים יותר. תפישה מקיימת זו חוסכת משאבים כלכליים לעיריה וגם, סבל רב לתושבי האגן שיאלצו לחיות עם עבודות התשתית ביום יום-פקקי תנועה, ליכלוך, זיהום אויר וכיו"ב.

תפישה מקיימת זו מצריכה שילוב של ראייה עירונית כוללת עם ידע הנדסי וסביבתי. הצלחת יישום שינוי בתיעול מי הנגר באגן מותנית בשיתוף פעולה הדוק בין מחלקות העיריה השונות וניוד משאבים כלכליים עירוניים.

*ניתוח מפורט של סוגיה זו ניתן למצוא הן ב"תכנית האב לתיעול העיר ת"א-יפו" שנערכה ע"י ה.מ.ד.י והן במסמך "נספח הערכה כלכלית סביבתית של ניהול נגר, תכנית האב לניקוז ת"א-יפו", שהוכן ע"י דר' נגה לבציון סדן בחודש פברואר 2014. במסמך נערך ניתוח של אגן רמת אביב הכולל השוואה של כלכליות הפתרונות "הסטנדרטיים" מול חלופות המשלבות פתרונות הנדסיים ופיתוח נופי. ע"פ דוח הכלכלני מדובר בחיסכון מינימלי של 8-22 מיליון ₪.

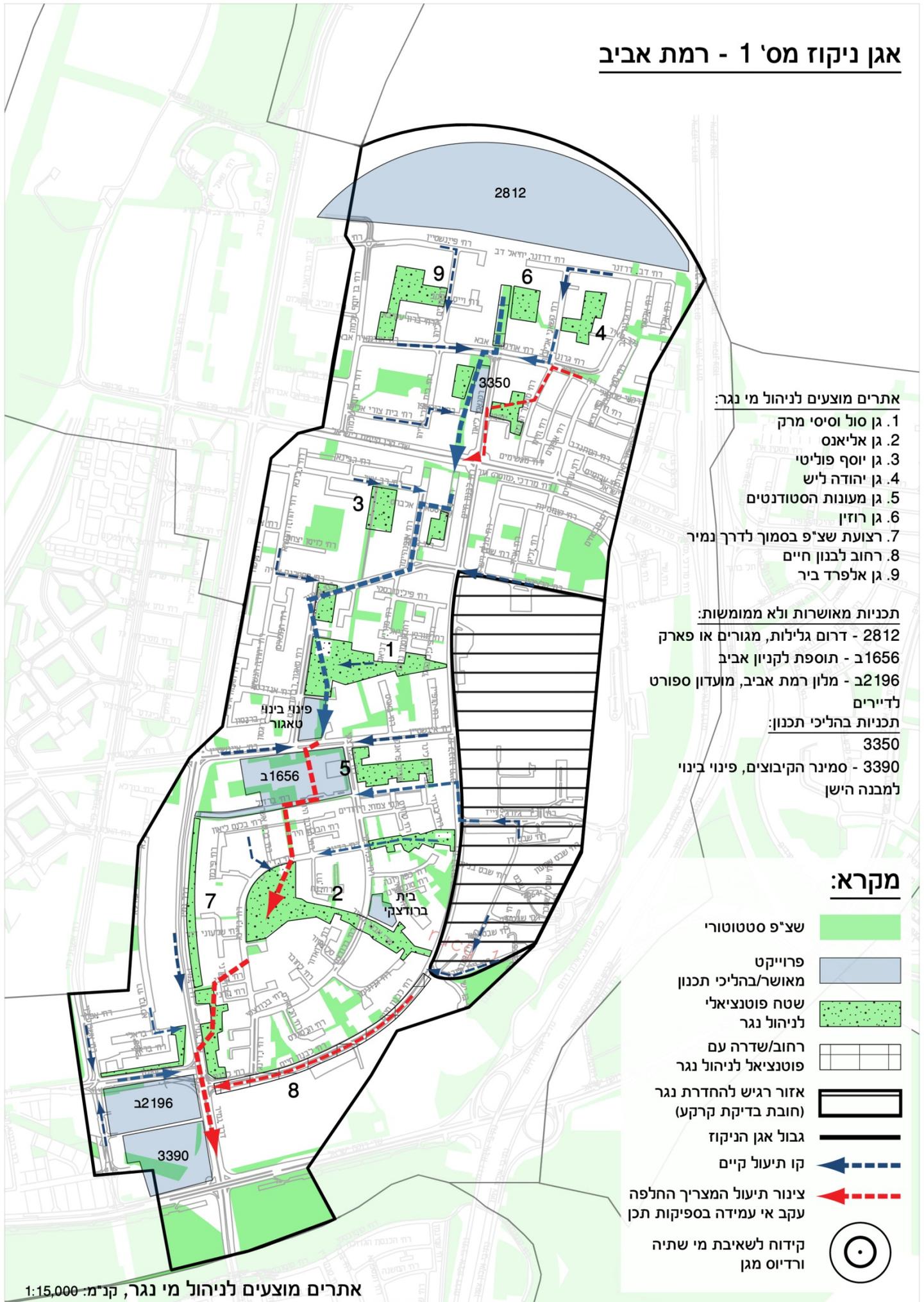
לקריאת המסמך באתר העיריה: <http://www.tel-aviv.gov.il/Tolive/Infrastructures/Documents/%D7%A0%D7%A1%D7%A4%D7%97%20%D7%A0%D7%99%D7%94%D7%95%D7%9C%20%D7%9E%D7%99%20%D7%A0%D7%92%D7%A8.pdf>

אגן ניקוז מס' 1 - רמת אביב



שצ"פ ומערכת התיעול על רקע תצ"א, קני"מ: 1:15,000

אגן ניקוז מס' 1 - רמת אביב



אתרים מוצעים לניהול מי נגר:

1. גן סול וסיסי מרק
2. גן אליאנס
3. גן יוסף פוליטי
4. גן יהודה ליש
5. גן מעונות הסטודנטים
6. גן רזין
7. רצועת שצ"פ בסמוך לדרך נמיר
8. רחוב לבנון חיים
9. גן אלפרד ביר

תכניות מאושרות ולא ממומשות:

- 2812 - דרום גלילות, מגורים או פארק
- 1656ב - תוספת לקניון אביב
- 2196ב - מלון רמת אביב, מועדון ספורט

לדיירים:

- תכניות בהליכי תכנון: 3350
- 3390 - סמינר הקיבוצים, פינוי בינוי למבנה הישן

מקרא:

- שצ"פ סטטוטורי
- פרוייקט
- מאושר/בהליכי תכנון
- שטח פוטנציאלי לניהול נגר
- רחוב/שדרה עם פוטנציאל לניהול נגר
- אזור רגיש להחדרת נגר (חובת בדיקת קרקע)
- גבול אגן הניקוז
- קו תיעול קיים
- צינור תיעול המצריך החלפה עקב אי עמידה בספיקות תכן
- קידוח לשאיבת מי שתיה ורדיוס מגן

אתר 52 רמת אביב א' – הנחיות לפיתוח

שכונת רמת א' מתאפיינת ברצפים פתוחים של שטחים ירוקים וגינות המאפשרים קיום של מגוון אורגניזמים אשר חלקם אינם מצויים בחלקים אחרים של העיר וחלקם הנם מינים ייחודיים ברמה הלאומית, הבולט שבהם הוא קיפוד החולות המוגדר כמין רגיש שעתידו בסכנה (VU). לצורך שימור הייחוד והאיכויות האקולוגיות של השכונה יש לשלב במסגרת התכנון עקרונות של פיתוח ירוק הנותנים משקל לערכי הטבע המקומיים ומציבים אותם ברמה שווה לכלל השרותים ושימושי הקרקע הנדרשים לתושבים בסביבה העירונית. להלן פירוט עקרונות והנחיות לשילוב בתכנון והפיתוח העתידי:

חשיבות האתר

(רשימת מגוון ביולוגי מוצגת בסוף המסמך)

- אזור מחייה ומרכז פעילות של קיפוד החולות - מין אדום בסכנת הכחדה
- אתר קינון של ינשוף עצים
- פעילות ציפורי שיר
- מגוון צמחי בר 91 מינים תועדו בסקרים ברחבי השכונה
- פעילות זוחלים וחרקים בשטחים הירוקים.

היבטים תכנוניים

- חשיבות עליונה ליצירת קישורים ורצפים ירוקים - נקודת המפתח בכל פיתוח עתידי. ללא קישור וחיבור יקרו האוכלוסיות המקומיות ומגוון המינים יפחת.
- זיהוי ומיפוי הקישורים הקיימים במסגרת התכנון – שימור הצירים החשובים, ניתוח קישוריות השטח ביחס לפיתוח המוצע וזיהוי של חסמים בהם נדרשת הגדלת הקישוריות ע"י יצירת חיבורים. הניתוח צריך להתקיים בכל רמות התכנון למן תב"ע לשכונה או מתחם ועד לרמת המבנה הבודד. בכל רמה יש להתייחס לשיקולים הרלוונטים - כמו מרחק בין תשתיות, רוחב צירים, מעברים נקודתיים וכו'.
- שמירת הרציפות והקישוריות בן השטחים הירוקים, רצועות לינאריות וגנים גדולים.
- יצירת רצועות ירוקות של שיחים רב שנתיים לאורך ובצמוד למדרכות ותשתיות שונות גם ברחובות הראשיים בהיקף התכנית.
- תכנון הבינוי והפיתוח באופן שיתיר במגרשים רצועות וחגורות ירוקות של שיחים בהיקף המגרשים המקשורים זה לזה ומובילים לשטחים ציבוריים ירוקים.
- הימנעות מחניות עיליות הדורשות שטח רב בו לא ניתן לבצע גינון אפקטיבי. במידה ויש צורך בחניונים מומלץ מחת לבינוי הקיים. במידה ומתוכנן חניון תת קרקעי מתחת לשטח מגוון במגרש יש לשקם את השטח ע"י יצירת סבך שיחייה.
- מיקום תשתיות עירוניות כגון: קווי חשמל, ביוב, תאורה וכד' באופן שאינו יצר קיטוע וחסמה של צירים ירוקים ואזורי פעילות ומעבר של אורגניזמים
- השארת חלקים חשוכים בגינות ובחורשות לצורך פעילות בעלי חיים.

- שימוש בתאורה אקולוגית ככל האפשר בשטחים ירוקים – גופי תאורה בעלי פיזור מוגבל.

שמירה טיפוח וממשק של ערכי טבע קיימים:

- מניעת ריסוס וכיסוח בשטחים לא מגוננים – מתן אפשרות להתפתחות צמחיית בור חד שנתית המהווה את שיחור מזון ומיסתור לזוחלים, חרקים, ציפורים ויונקים.
- שמירת מאפייני הסבך הקיים הכולל גדרות חיות, ריכוזי שיחיים, רצועות גינון.
- הימנעות מקיטוע וחסימה של שטחים ירוקים ע"י שימוש בגדרות בלתי עבירות. רצוי שלא לגדר בין הבתים או לחלופים לעשות שימוש בגדר המאפשרת מעבר תחתיה.
- במקומות בהם נדרשת הפרדה קשיחה ומסאיבית (קירות תמך) ניתן לתכנן מעברים קטנים (צינור) מתחת לתשתיות לצורך מעבר קיפודים וזוחלים.
- ממשק אוכלוסיית חתולי הבית- עיקור
- שימור קיני עורבים נטושים על עצים. אלו משמשים את אוכלוסיית ינשופי העצים המקננת בשכונה.
- ניטור פעילות הקיפודים וגיבוש ממשק לשימור האוכלוסייה.
- זריעת מיני בר מקומיים
- יצירה ועיבוי של סבך השיחים שיהווה מסתור לאוכלוסיית הקיפודים
- שימוש בשיחים רב שנתיים לגדרות חיות .

מצאי אקולוגי

להלן פירוט מיני האורגניזמים שנצפו בשכונה. מקור הנתונים : סקר טבע עירוני 2012, פורום תושבים למען טבע עירוני ואיכות הסביבה בתל אביב – יפו.

צמחים

שם המין	סטאטוס	שם המין	סטאטוס
אזנב מצוי		טופח נאה	
אמיר קוצני		ילקוט הרועים	
אמיתה קייצית		כוכבית מצויה	
אספסת איטלקית	אדום	כליינית מצויה	
אספסת הכתרים		כנפה חרוקה	
אספסת מצויה		כף אווז האשפות	
אספסת משזרת		כף אוז האשפות	
אספסת עדשתית		כרובלת מצויה	
אספסת קטועה		כרוב החוף	
אספרג ארך עלים		לוטוס מצוי	
אספרגולת השדה		לועית ארוכת גביע	
ארבע כנפות מצויות		לופית מצויה	

	לחך אזמלני		ארכובית הציפורים
	לחך מצוי		ארכובית שבטבטית
	לחך סגלגל		ארנריה מצויה
פולש	לנטנה ססגונית		בוצין מפורץ
	לפתית מצויה		בקיה ארץ ישראלית
	לשון פר מגובבת		בקיה צרפתית
	מסוריים מצויים		בקיה שעירה
	מעוג כרתי		ברומית המטאטא
	מקור חסידה מפוצל		ברומית ספרדית
	מרגנית השדה		ברוניקה לבנה
	מרור הגינות		ברוניקה מבריקה
	מרקולית מצויה		גדילן מצוי
	משערת זהובה		גזיר דק עלים
	נזמית לבנה		גזיר המפרקים
	נזמית לופתת		גרניון גזור
	ניסנית דו קרנית		גרניון רך
	ניסנית זיפנית		דבקה זיפנית
אנדמי	ניסנית שיכנית		דבקות החומות
	סביון אביבי		דבשה חרוצה
	סולנום שעיר		דגנין מצוי
	סיסנית הגינות		דרכנית מקופחת
	סיסנית הגינות		הגה מצוי
	סלק מצוי		זון אשון
	עולש מצוי	אנדמי	זמזומית מצויה
	פרג זיפני		זנב שועל מצוי
	פריינית שרועה		חלבולב השמש
	קוטב מצוי		חלבולב מצוי
	קורטום דק		חלמית מצויה
	קייצת מסלסלת		חלמית קטנת פרחים
	רב פרי בשרני		חמצץ נטוי
	שיבולת שועל נפוצה		חמצץ קטן
	שעורת העכבר		חסת המצפן
	תלתן לביד		חרדל לבן
			חרצית עטורה

ציפורים

שם המין	סטאטוס	שם המין	סטאטוס
אנפית בקר	LC	קיכלי רונן	סטאטוס
לבנית קטנה	LC	שחרור	LC
מגלן חום	LC	סבכי שחור כיפה	DD
עגור אפור	DD	סבכי חורש	DD
עורב אפור	LC	סבכי טוחנים	LC
צוצלת	LC	סבכי שחור ראש	LC

	סבכי שחור גרון	LC	נץ מצוי
	סבכי רונן	LC	בז מצוי
LC	פשוש	CR	שחף צהוב רגל
LC	שיחנית קטנה		יונת הבית
	עלווית אפורה	LC	תור צווארון
	עלווית ירוקה	NT	תור מצוי
LC	עלווית לבנת בטן	LC	ינשוף עצים
	עלווית חורף	LC	סיס חומות
LC	חטפית אפורה	NT	דוכיפת
	חטפית שחורת עורף	LC	שלדג לבן חזה
	חטפית לבנית עורף	VU	שרשקרק מצוי
	חטפית טורקית	LC	נקר סורי
LC	ירגזי מצוי	LC	כוכית גדות
	חנקן נובי	KC	סנונית רפתות
LC	צופית	LC	סנונית מערות
LC	עורבני		פיפיון עצים
LC	קאק	NT	נחליאלי לבן
	זרזיר מצוי	CR	נחליאלי צהוב
LC	דרור הבית		נחליאלי אפור
LC	דרור ספרדי	LC	בלבול
	פרוש מצוי		אדום חזה
NT	חוחית		זמיר הירדן
LC	ירקון		כחול חזה
DD	בזבז אירופי		חכלילית סלעים
פולש	דררה מצויה		חכלילית עצים
פולש	תוכי נזירי		חורפי
פולש	מאיינה מצויה	פולש	זרזיר בורומזי

יונקים

שם המין	סטטוס
קיפוד מצוי	LC
קיפוד חולות	VU
עטלף פירות	LC
עכבר מצוי	LC
חולד	LC
חולדה מצויה	LC
חולדת החוף	LC
חדף זעיר?	NT

זוחלים

סיכוי לנוכחות המין	דירוג ספר אדום	מין
גבוה	VU - עתידו בסכנה	צב יבשה מצוי
גבוה	LC - לא בסיכון	זיקית ים-תיכונית
גבוה	LC - לא בסיכון	חרדון מצוי צפוני
נמוך	LC - לא בסיכון	לטאה זרזזה
גבוה	LC - לא בסיכון	שממית בתים
גבוה	LC - לא בסיכון	מניפנית מצויה
נמוך	LC - לא בסיכון	שממית עצים
גבוה	LC - לא בסיכון	חומט גמד
גבוה	LC - לא בסיכון	חומט פסים
בינוני	LC - לא בסיכון	נחושית עינונית
בינוני	LC - לא בסיכון	נחשיל מצוי
בינוני	LC - לא בסיכון	חנק
בינוני	LC - לא בסיכון	שלון טלוא ראש
בינוני	LC - לא בסיכון	שחור ראש
גבוה	LC - לא בסיכון	זעמן זיתני
גבוה	LC - לא בסיכון	זעמן שחור
גבוה	LC - לא בסיכון	זעמן מטבעות
נמוך	NT - בסיכון נמוך	נחש מים
בינוני	LC - לא בסיכון	עין חתול חברבר
נמוך	LC - לא בסיכון	ארבע-קו מובהק
נמוך	LC - לא בסיכון	תלום-קשקשים מצוי
נמוך	VU - עתידו בסכנה	מחרוזן "האוכפים"
גבוה	LC - לא בסיכון	צפע מצוי