

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>התוכן</b>   | <b>מס' החלטה</b> |
| תא/מק/9115 - מדיניות לפריסת ובניית שירותים ציבוריים ברחבי העיר | 10/03/2021       |
| <b>דיון באישור מדיניות</b>                                     | 9 - - '21-0006   |

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את מסמך המדיניות:** הועדה המקומית לתכנון ובניה

**מיקום:** תחום העיר תל אביב יפו

**שטח התכנית:** 54,100 מ"ר

**מתכנן:** אדר' חן אבגי (אשכנזי) ואדר' עדי הרץ יעקובי-78ARC, היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף תכנון העיר – מחלקת תכנון עיר מזרח

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו

**בעלות:** עיריית תל אביב - יפו, רשות מקרקעי ישראל, פרטיים

**מדיניות קיימת:**

נכון להיום לא קיימת מדיניות מאושרת להקמת מתקני שירותים ציבוריים בעיר.

**מצב תכנוני קיים:**

**תא/4241 – שירותים ציבוריים ומבנים זמניים (קיבלה תוקף בספטמבר 2019)**

1. מטרת התכנית – הסדרה סטטוטורית של האפשרות להקים מתקני שירותים ציבוריים במרחב הציבורי הפתוח לשימוש תושבי, מבקרי העיר ומשתמשיה השונים.
2. התכנית קבעה זכויות ושימושים להקמת מתקני שירותים ציבוריים ומסחר נלווה בשצ"פים (על פי מדרג גודל השטח), שדרות עירוניות, כיכרות עירוניות, ובנקודות מסוימות לאורך קו החוף.
3. התכנית קבעה תנאי למתן היתרי בניה: הכנת מסמכי מדיניות אזוריים ברחבי העיר לאישור הועדה המקומית ובהתאמה לנספח אזורי ומתחמי התכנון בתכנית המתאר העירונית תא/5000.

**מצב תכנוני מוצע:**

**תיאור מטרות התכנון:**

1. קביעת כללים למתן אפשרות להקמת מתקני שירותים ציבוריים ברחבי העיר.
2. מתן הנחיות לעניין: מיקום, בינוי והעמדה, עיצוב, חומרים, תכולת מתקנים והנחיות שילוט, ב-3 מרחבים עקרוניים – מבני ציבור, מבנים סחירים, והמרחב הציבורי הפתוח.
3. מתן המלצות לניהול המידע והתכנון של מערך מתקני השירותים הציבוריים בעיר.

**עקרונות ודברי הסבר נוספים:****רקע:**

בעיר תל אביב-יפו קיימים היום כ-150 מתקני שירותים ציבוריים (כ-1550 תאי שירותים) שאינם מספקים מענה נדרש. המתקנים מסוגים שונים וכוללים מתקנים עצמאיים במרחב הציבורי (כ-20 מתקנים), מתקנים בתחומי מבני ציבור, בחופי הרחצה ובקניונים. שעות הפתיחה משתנות בין המתקנים. 103 מהמתקנים בלבד (כ-210 תאי שירותים) מכלל המתקנים מוגדרים נגישים, בעוד שתקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות קבעו כי בכל חלק של מקום ציבורי קיים שאינו בניין, שבו שירותים לשימוש הציבורי, יימצא תא נגיש אחד לפחות. 4 מתוך סך כל המתקנים הינם מתקני שירותים אוטומטיים שהותקנו כפיילוט. (מבוסס על נתוני מאגר חלקי הנכון לתאריך 4.11.19). פריסת מתקני השירותים הציבוריים המוצעת במדיניות מטרתה לספק מענה ברדיוס שירות מרבי של 400 מ' המייצג טווח הליכה של כ-5 דקות (בכפוף לשיקול דעת לגבי הקטנת/הגדלת הרדיוס).

**מיקום מתקני שירותים ציבוריים חדשים:**

ככל שניתן רצוי וראוי לשלב את מתקני השירותים במבנים קיימים ו/או מתוכננים באופן שייתנו מענה נגיש ומידי לציבור במרבית שעות היממה (במפלס הרחוב ובזיקה ישירה למרחב הציבורי).

**מיקום במבני ציבור:**

הרחבת מערך מתקני השירותים הציבוריים מוצעת כלהלן:

1. הרחבת שעות פעילות של מתקנים קיימים במבני ציבור וחינוך, על ידי איוש המבנה או התאמת המבנה לגישה ישירה לשירותים, במבנים הפועלים בשעות פעילות מוגבלות.
2. הגדלת כמות תאי שירותים והנגשת מתקנים קיימים על ידי שיפוץ והתאמת המתקן בהתאם להמלצות מסמך המדיניות.
3. הרחבת מערך המתקנים על בסיס מבני ציבור קיימים ומתאימים מבחינת אופי הפעילות במקום, ומיקום המתקן בתוך המבנה המארח.
4. הטמעת מתקני שירותים ציבוריים במגרשי מבני ציבור בתהליכי תכנון תכנית העיצוב האדריכלי.
5. זכויות הבניה למתקן שירותים ציבורי הינן חלק מזכויות הקיימות על המגרש על פי תכנית צ' או תכניות מאושרות אחרות.
6. מתקני שירותים במבני ציבור חדשים יתוכננו בהתאם להנחיות מסמך המדיניות לנושאי בינוי והעמדה, עיצוב וחומרי גמר, תכולות, קיימות, שעות פעילות, שילוט והכוונה.

**מיקום במבנים סחירים:**

הרחבת מערך מתקני השירותים הציבוריים מוצעת כלהלן:

1. הטמעת מתקני שירותים במבני תעסוקה, בתכניות עתידיות בתהליכי תכנון או במסגרת תכנית העיצוב אדריכלי על בסיס זכויות קיימות.
2. שטחי הבניה למתקני השירותים הציבוריים יהוו חלק מזכויות ההקצאה לשטחי ציבור. מתקנים אלה יהיו בבעלות העיריה.
3. מתקני שירותים ציבוריים במבנים סחירים חדשים יתוכננו בהתאם להנחיות מסמך המדיניות לנושאי בינוי והעמדה, עיצוב וחומרי גמר, תכולות, קיימות, שעות פעילות, שילוט והכוונה.

**מיקום במרחב ציבורי פתוח\*:**

מיקום מתקני השירותים הציבוריים בשטחים פתוחים יותרו כמפורט מטה, בחלוקה לתחומי התייחסות (רובעי העיר):

\* אישור להקמת מתקני שירותים בתחום חוף הים (100 מ') בנפרד לאישור הוועדה המקומית יובא לאישור הולחוף" כמסמך מדיניות נפרד לאזור זה.

1. בתחום שצ"פ ששטחו עד 3 דונם – תותר הקמת מבנים בשטח כולל של עד 10 מ"ר ללא שימוש מסחר נלווה.
2. בתחום שצ"פ ששטחו 10-3 דונם – תותר הקמת מבנים בשטח כולל של עד 20 מ"ר, בהם שטחים נלווים למסחר בהיקף שלא יעלה על 30% משטח המבנה.\*

3. בתחום שצ"פ/פארק בשטח של 10 דונם ומעלה – תותר הקמת מבנים בשטח כולל של עד 150 מ"ר לכל 10 דונם, בהם שטחים נלווים למסחר בהיקף שלא יעלה על 30% משטח המבנה.
4. בתחום כיכרות עירוניות – תותר הקמת מבנה בשטח של עד 10 מ"ר. היקף השטחים הנלווים למסחר יהיה עד 30% משטח המבנה.
5. בתחום שדרות עירוניות שמרחב הולכי הרגל והאופניים בהן גדול מ-10 מ' – תותר הקמת מבנים בשטח של עד 10 מ"ר. עד 3 מבנים לשדרה, ככל הניתן בצמוד לקיוסקים/מבנים קיימים, ללא פגיעה ברציפות מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. היקף השטחים הנלווים למסחר יהיה עד 30% משטח המבנה.

\* סעיפים 1-2 כוללים גינות הפתוחות לציבור המוגדרות כגינה בתקנון התכנית אך לא מוגדרות כשצ"פ בייעודי הקרקע.

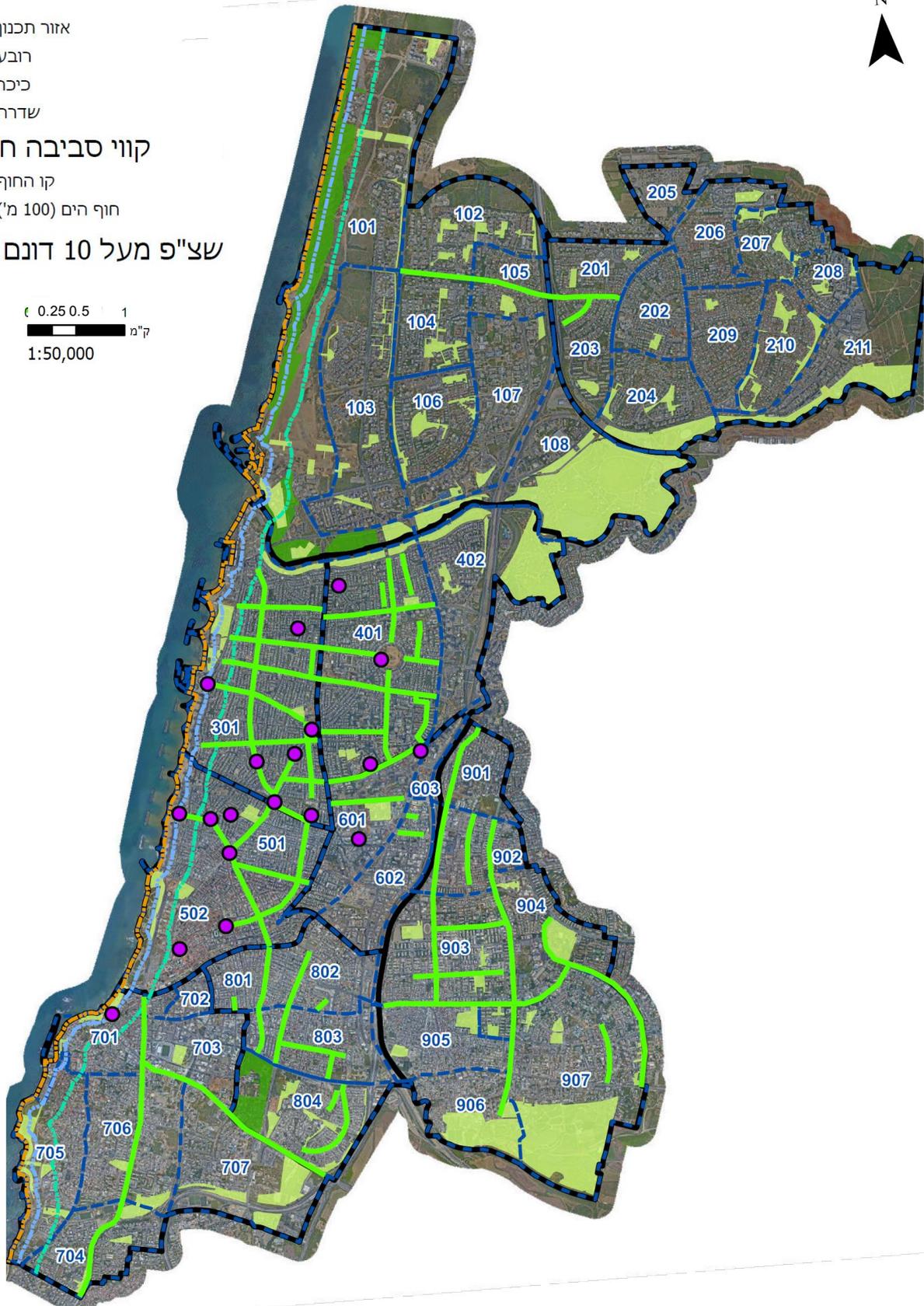
להלן מיפוי השצ"פים בשטח של 10 דונם ומעלה, כיכרות עירוניות ושדרות עירוניות, בחלוקה לאזורי ומתחמי התכנון לפי תכנית המתאר העירונית תא/5000\*:

\*המיפוי כולל סימון תחום חוף הים (100 מ') – אישור להקמת מתקני שירותים בתחום זה יובא לאישור הולחוף כמסמך מדיניות נפרד, כאמור בכתוב לעיל.



-  אזור תכנון
-  רובע
-  כיכר
-  שדרה
- קווי סביבה חופית**
-  קו החוף
-  חוף הים (100 מ')
-  שצ"פ מעל 10 דונם

0 0.25 0.5 1  
 ק"מ  
 1:50,000



מפה 1: מיפוי השצ"פים בשטח של 10 דונם ומעלה, כיכרות עירוניות ושדרות עירוניות, בחלוקה לאזורי ומתחמי התכנון לפי תכנית המתאר העירונית תא/5000.

| הערות  | שדרות עירוניות ובתנאי שמרחב הרגלי ורוכבי האופניים בהן גדול מ- 10 מ' | כיכרות עירוניות | שצ"פ/פ/פארק בשטח של 10 דונם ומעלה | שצ"פ בשטח 3-10 דונם | שצ"פ בשטח עד 3 דונם | אזורי ומתחמי התכנון לפי תכנית המתאר העירונית תא/5000  | תחום התייחסות – רובעי העיר |
|--|---|-----------------|-----------------------------------|---------------------|---------------------|---|----------------------------|
| 101* חוף – תחום חוף הים (100 מ') – יובא לאישור במסגרת מסמך מדיניות נפרד              | 1   | -               | 38                                | 49                  | 82                  | ,102 ,*101 ,104 ,103 ,106 ,105 108 ,107               | 1                          |
|  | 1   | -               | 19                                | 39                  | 79                  | ,202 ,201 ,204 ,203 ,206 ,205 ,208 ,207 ,210 ,209 211 | 2                          |
| 301* חוף – תחום חוף הים (100 מ') – יובא לאישור במסגרת מסמך מדיניות נפרד              | 12  | 7               | 3                                 | 4                   | 24                  | *301  | 3                          |
|  | 7   | 3               | 8                                 | 13                  | 25                  | 402 ,401  | 4                          |
| 501* חוף, – 502** חוף – תחום חוף הים (100 מ') – יובא לאישור במסגרת מסמך מדיניות נפרד | 3   | 6               | 4                                 | 2                   | 31                  | ,*501 **502   | 5                          |
|  | 3   | 2               | 1                                 | 3                   | 14                  | ,602 ,601 603   | 6                          |
| 701* חוף, – 705** חוף – תחום חוף הים (100 מ') – יובא לאישור במסגרת מסמך מדיניות נפרד | 1   | 1               | 13                                | 30                  | 155                 | ,702 ,*701 ,704 ,703 ,**705 707 ,706                  | 7                          |
|  | 9   | -               | 3                                 | 5                   | 31                  | ,802 ,801 804 ,803                                    | 8                          |
|  | 8   | -               | 15                                | 39                  | 89                  | ,902 ,901 ,904 ,903 ,906 ,905                         | 9                          |

|  |  |  |  |  |  |     |
|--|--|--|--|--|--|-----|
|  |  |  |  |  |  | 907 |
|--|--|--|--|--|--|-----|

**שיתופי פעולה עם השוק הפרטי:**

חיזוק של מערך מתקני השירותים הציבוריים על ידי תכנית שיתופי פעולה עם עסקים פרטיים והשכרת שטחים מסחריים במפלס הרחוב על ידי העיריה באזורים בעלי הליכתיות רבה, וכאשר קיים פוטנציאל נמוך/ בטווח רחוק לתוספת מתקנים במבני ציבור, מבנים סחירים ובמרחב הציבורי הפתוח. מוצעים מספר אופני יישום:

1. הסכמה של בית עסק פרטי להצטרף למאגר עירוני ולאפשר לציבור הרחב להשתמש במתקן השירותים שבעסק. תמריצים לעידוד ההסכמה יכולים להיות כספיים בדמות תשלום על תחזוקה, פרסום העסק במימון עירוני וכדומה.
2. השכרת חללים מסחריים על ידי העיריה לטובת הקמת מתקנים נצפים ונגישים בתחום חזיתות מסחריות.

**הנחיות בינוי והעמדה:****במבנה ציבורי או סחיר:**

1. במבנה ציבורי או סחיר תועדף כניסה נפרדת למתקן שירותים ציבוריים באופן ששעות ואופי פעילות המתקן לא יושפעו וישפיעו על פעילות המבנה. הכניסה הנפרדת תהיה נצפית, מוארת ונגישה מהמרחב הציבורי הפתוח.
2. מתקן שירותים בחניון ציבורי או פרטי יותקן בסמוך לפירי מעליות ומדרגות, במפלס הקרקע ככל הניתן.

**במרחב ציבורי פתוח:**

1. מתקן שירותים במרחב הציבורי הפתוח יוקם בסמיכות למדרכה או שבילי הולכי רגל ואופניים, והכניסה אליו תהיה נצפית ומוארת, לטובת נגישות וביטחון המשתמשים.
2. בשצ"פ בשטח עד 10 דונם – המתקנים יבנו במרחק לפחות 1 מ' מגבול המגרש הפונה לדרך. מרחק מגבול מגרש הפונה למגרשים אחרים בשאר היעודים יהיה לפחות 2.5 מ'. מרווחים אלה ישמשו בעיקר לגינון בהיקף המבנה וזאת ככל שאלה אינם פוגעים ברציפות מעבר הולכי רגל ואופניים.
3. בשצ"פ בשטח מעל 10 דונם – המתקנים יבנו במרחק עד 100 מ' ממוקד פעילות בשצ"פ, בסמוך למעברי הולכי רגל ואופניים. הבניה תתאפשר במרחק לפחות 1 מ' מגבול מגרש הפונה לדרך, במרחק לפחות 10 מ' ממגרשים למגורים, ובמרחק לפחות 5 מ' ממגרשים שאינם למגורים או דרך. בשדרה עירונית ובכיכר עירונית – יתאפשר מעבר של לפחות 3 מ' להולכי רגל, ו-3 מ' לרוכבי אופניים. המתקן ימוקם ככל הניתן בצמוד לקיוסקים/מבנים קיימים ותוקם סביבו רצועת גינון ברוחב כ-1 מ', זאת ככל שאלה אינם פוגעים ברציפות מעבר הולכי רגל ואופניים ואינם משנים מהותית רוחב מעברים בסביבת המתקן.
5. תנאי לאישור היתר בניה למתקן שירותים ציבוריים יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי למבנה השירותים וסביבתו במסגרת היתר הבניה. תכנית העיצוב תוגש במסגרת היתר הבניה. התכנית תכלול:
  - א. אישור אגף התכנון ואדריכל העיר למיקום המתקן במרחב הציבורי הפתוח.
  - ב. תכנית פיתוח בהיקף שלא יפחת מ- 25 מ' מהמתקן והתשתיות המוצעות להתחברות, כולל סימון עצים קיימים ורדיוס השמירה עליהם, הצגת מרחק ממדרכות ושבילים סמוכים והתחברות דרך הגישה של המתקן אליהם, השתלבות נופית של סביבת המתקן מבחינת פרטי עיצוב נופי וגינון, הצללה, תאורה, הכוונה ושילוט, וכיוצא"ב.
  - ג. סוג המתקן (מתקן שירותים רגיל או אוטומטי), תכסית שלו, ומרחקים מגבולות מגרש ומבנים סמוכים. כמות וסוג התאים (לדוגמה הפרדה מגדרית, תאי משפחות).
  - ד. גובה המתקן ועקרונות עיצוב – היטמעות בסביבה או בולטות עיצובית (בהדמיה נפחית עקרונית).
  - ה. תשתית קיימת והצורך בעבודות תשתית להתחברות או מגבלות תשתית לתיאום.
  - ו. סקר עצים בתחום של 25 מ' מקונטור המבנה המוצע ומתואי התשתיות המתוכננות, רדיוס שמירה על העצים הנסקרים, ומפרט שימור לעצים.

6. תתאפשר הכנת תכנית עיצוב נושאית עבור מתקני שירותים אוטומטיים דומים. התכנית תכיל את המידע הנדרש בסעיף הקודם לגבי מבנה המתקן עצמו, ובנוסף הנחיות קבועות בנוגע להשתלבות המתקן בסביבה. ככל שבקשה להיתר להקמת מתקן שירותים אוטומטיים תוכל לעמוד בהנחיות אלה, תהווה תכנית העיצוב הנושאית מענה לתנאי לאישור ההיתר. אישור אגף התכנון ואדריכל העיר למיקום המתקן במרחב הציבורי כאמור בסעיף הקודם, תכנית הפיתוח המפורטת, תיאום התשתיות וסקר עצים, יוצגו במסגרת הליך ההיתר. התכנית הנושאית תאתר מיקומים רגישים בהם התכנית לא תחול.
7. שימוש מסחר נלווה – יותר שילוב מסחר נלווה למתקן בהיקף של עד 30% משטח המבנה, מלבד בשצ"פ הקטן משטח 3 דונם. שימוש מסחרי נלווה יהיה "קיוסק" מאויש או מתקן מכירה אוטומטי צמוד למתקן השירותים עצמו. תמהיל המסחר יקבע על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו לעת אישור תכנית העיצוב בהתאם לאופי המרחב הציבורי. התקנת שלטי פרסומת על גבי חזית חיצונית ובתוך מתקן השירותים, במתקנים בהם מותר שימוש מסחרי נלווה, יתבצעו על פי מדיניות והנחיות ועדת השילוט העירונית ובכפוף לאישורה. השטחים הסחירים הנלווים יהיו בבעלות העיריה ויושכרו לגורמים פרטיים.
8. הרכב התאים במתקן:
- א. במרחב הציבורי הפתוח תתאפשר הקמת מתקן שירותים ציבוריים רגיל או אוטומטי. לא תתאפשר הקמת משתנות פתוחות במרחב הציבורי. בחירת סוג המתקן תהיה בהתאם לשיקולים הבאים:
- 1) גודל המרחב הציבורי – מתקן ציבורי אוטומטי הינו קומפקטי יותר בטביעת הרגל שלו ולכן יועדף במקומות צפופים יותר.
  - 2) כמות התאים הנדרשת במתקן – מתקן אוטומטי מתאים לתא שירותים בודד.
  - 3) תחזוקה ושעות פעילות צפויות למתקן – במקומות בהם צפויה פעילות הולכי רגל גם בשעות הלילה, ניקיון המתקן בשעות אלה יכולה להיות קלה יותר בשימוש במתקן בעל מערכת ניקיון אוטומטית, ללא מגע יד אדם.
- ב. במידה ומתקן השירותים כולל תא יחיד, אין צורך בהפרדה מגדרית. במידה ומתקן השירותים כולל יותר מתא אחד, תבחן הפרדה מגדרית בהתאם לאופי אזור התכנון ואפיון האוכלוסייה המשתמשת, ותוכנן ביחס של 1:2 לטובת תאים לנשים. ככלל, במידה ומוצע מתקן שירותים ציבוריים בהפרדה, מוצע שיכלול תא אחד למשפחות/ תא לא ממוגדר.
- ג. במתקנים אשר שיעור המשתמשים הילדים צפוי להיות בהם גבוה, תבחן אפשרות פיזית לתאי משפחות הכוללים תאים מרווחים ומושבי אסלה מוקטנים בנוסף למושבים הרגילים, אסלות ילדים וכיורי ילדים.
- ד. בכל מתקן שירותים ציבוריים יותקן לפחות תא שירותים נגיש אחד לבעלי מוגבלויות ללא מגדר, או שניים - אחד עבור כל מגדר, והכל בהתאם להוראות ת"י 1918 חלק 3.1. תאי נכים יאושרו על ידי יועץ נגישות מתו"ס. מתקני שירותים קיימים שאין בהם תאים נגישים יעברו שיפוץ והתאמה לצרכי נגישות, אלא אם יועץ נגישות מתו"ס הצהיר כי התנאים הקיימים לא מאפשרים הנגשת המתקן והגישה אליו. תאי שירותים נגישים יוגדרו ויותאמו ככל הניתן גם כתאי משפחות.

### עיצוב וחומרי גמר:

הנחיות פסקה זו יחולו על מתקנים במרחב הציבורי, במתקנים שאינם אוטומטיים בלבד. במתקנים אוטומטיים יתואמו חומרי הגמר של המתקן עם אדריכל העיר במסגרת המכרז לאספקתם. על אף המפורט בפסקה זו, יינתן לאדריכל העיר שיקול דעת בהגדרת העיצוב וחומרי הגמר ככל שיראה לנכון.

1. ככלל, עיצוב מבנה המתקן וחומרי הגמר יבחרו מתוך עקרון של היטמעות בסביבה ככל הניתן. בולטות עיצובית תתאפשר בשצ"פים גדולים, כיכרות ושדרות עירוניות.
2. אדריכל העיר יאשר את חומרי הגמר למתקני השירותים הציבוריים במרחב הציבורי במסגרת היתר הבניה למתקן.
3. חומרי גמר פנים המתקן והאביזרים יהיו עמידים בפני משחיתנות ובלאי - קלים לניקוי או תיקון/ החלפה נקודתית של קטע מהחומר, שאינם סופגים ומונעים הצטברות ריחות וחיידקים.
4. גמר החוץ לא יגרום לסנוור הסביבה. חומרי הגמר יהיו עמידים בפני פגעי מזג אוויר, משחיתנות, בלאי, ויהיו מתוך סטנדרט אשר יאפשר תיקון/החלפה נקודתית של קטע מהחומר.

5. קירות/ חלוקות הפנים יהיו מחומר פולימרי, או בנויים ומחופים בחיפוי קיר שלא יפחת מגובה 1.80 מ', ובשימוש בפרופילי פינה אשר ימנעו פגיעה.
6. ככל שישולבו מראות, הן תותקנה על גבי חיפוי הקיר באופן שיהיה קל להחלפה ותחזוקה.
7. אסלות תלויות יותקנו יבוטנו ויעוגנו לקירות המבנה כנדרש קונסטרוקטיבית.
8. מתקני ואביזרי נכים יבוטנו לקירות המבנה לשם הגברת בטיחות המשתמשים.
9. במחיצות בנויות, משקופי דלתות התאים יבוטנו לפתחי הבניה.
10. ריצוף פנים יהיה במידות מינימליות של כ- 30/30, ובהתאם לתקן החלקה נדרש.
11. תאורת פנים תא – תאורה חסכונית הנדלקת/נכבית אוטומטית עם חיישן בכל תא בנפרד.
12. תאורת פנים מבואה – תאורה חסכונית שתמוקם מעל משטח כיורים, ברחבי החלל ומעל משטח החתלה. כיבוי והדלקה על פי תכנית קבועה מראש, או באמצעות חיישן.
13. כיורים יהיו שקועים במשטח, עם עדיפות לכיורים אינטגרליים.
14. גובה מבנה מתקן לא יעלה על 3.2 מ' (גובה מעקה גג) מעל פני הקרקע. גובה נטו לתחתית תקרה מונמכת לא יפחת מ- 2.40 מ'. תתאפשר גמישות במתקנים אשר יוחלט לאפשר בהם בולטות עיצובית בסביבה.

### תכולת מתקן שירותים ציבוריים:

1. תינתן עדיפות לתכנון מבואה למתקן שירותים אשר תסתיר את הכניסה אל התאים ותאפשר פרטיות למשתמשים. במרחב הציבורי מבואה תוכל להיות לא מקורה.
2. מתקן שירותים ציבוריים יכלול במבואה ו/או בתאי השירותים:
  - א. העדפה לאביזרים בשימוש ללא מגע יד.
  - ב. כיורים וברזים בכמות בהתאם להוראות הל"ית במתקנים שהינם חלק ממבנה, או ביחס של כיור אחד לשני תאי שירותים במתקנים במרחב הציבורי הפתוח.
  - ג. סבונה לסבון נוזלי מקובעת לקיר ביחס של לפחות 1 לכל 2 כיורים.
  - ד. פח אשפה במתקן מקובע לקיר.
  - ה. עמדת ייבוש ידיים חשמלית או בנייר.
  - ו. מראה המותקנת באופן שלא יאפשר מבט מהכניסה למתקן אל התאים/משתנות. המראה תקובע בפתרון המאפשר החלפה מהירה.
  - ז. עמדות החתלה יותקנו במבואות או בתאים ככל שניתן, הן בשירותי גברים הן בשירותי נשים והן בשירותי משפחה ובעלי מוגבלויות, ובאופן שלא יפגע במרחבי השימוש הקבועים בהוראות למתקני תברואה.
  - ח. ארון נעול לצורכי תחזוקה.
  - ט. לחצן מצוקה במיקום בולט, נצפה ונגיש המחובר למוקד מבצעי הפועל סביב השעון ובכל ימות השנה, ומספק מענה מיידי במצבי חירום ומצוקה.
  - י. בנוסף לאמור לעיל, מתקנים במרחב הציבורי הפתוח יכללו:
    - 1) הכנה להצבת מתקן מי שתיה מחוץ למבנה.
    - 2) מצלמות אבטחה מחוברות לרשת העירונית מותקנות בכניסה למתקן, והכנות לסיב אופטי.
    - 3) תאורה קבועה בכניסה למתקן.
3. תא שירותים יכלול:
  - א. אבזור לתא נכים בהתאם להוראות ת"י 1918 חלק 3.1.
  - ב. אסלה תלויה ומיכל הדחה סמוי.
  - ג. במתקן המופרד מגדרית תתאפשר המרת מחצית מאסלות הגברים למשתנות, אשר ימוקמו באופן שאינו נצפה מהכניסה.
  - ד. מתקן נייר טואלט הכולל שליפה אוטומטית של גלילים מאוחסנים.
  - ה. מתקן לתכשיר חיטוי לניקוי מושב האסלה על ידי המשתמש.
  - ו. מתלה לתיקים/ מעילים על גבי הדלת.
  - ז. פח אשפה במתקן מקובע.
  - ח. מנעול תפוס/פנוי.

4. מתקן השירותים הציבוריים יהיה נגיש לתחזוקה ותפעול על ידי גורמי העיריה.

### קיימות:

הנחיות פסקה זו יחולו על מתקנים במרחב הציבורי הפתוח ועל מתקנים בתוך מבני ציבור.

1. יותקנו אמצעים חוסכי מים באסלות וברזים.
2. יתוכנן ככל הניתן אוורור טבעי בכל שעות היממה על ידי פתחים עליונים, ארובות אוורור, או מחיצות מחוררות. בכל מקרה לא יפגעו פתחי האוורור בפרטיות המשתמשים. במקום שאינו מאפשר אוורור טבעי, יתבצע אוורור מאולץ.
3. תתוכנן ככל הניתן תאורה טבעית להארה במהלך היום במקביל לתאורה מלאכותית, על ידי פתחים עליונים או אמצעים מגבירי תאורה טבעית.
4. במיקומים החשופים לשמש תתאפשר התקנת פנל סולארי על הגג לתמיכה במערכת החשמל של המתקן.
5. ככל שיאושר על ידי משרד הבריאות, יתאפשר שימוש במים נאספים ממי גשם לצורך הדחת האסלות והשקיית רצועת הגינון בהיקף.
6. ככל הניתן, מוצרי הנייר בשימוש במתקנים יהיו מנייר ממוחזר ורך.

### שעות פעילות:

1. מתקנים הממוקמים בתוך מבנה ציבורי או סחיר יהיו פתוחים לקהל הרחב בכל שעות הפעילות של המבנה, גם כאשר אין קבלת קהל/ פתיחת חנויות.
2. במתקנים במגרשים למבני ציבור או סחירים אשר הגישה אליהם היא מתוך המרחב הציבורי הפתוח, שעות הפעילות יקבעו לפי אופי המרחב הציבורי הסמוך.
3. מתקנים בכיכרות עירוניות ובשדרות עירוניות יהיו פתוחים למשתמשים 24 שעות ביממה, 7 ימים בשבוע.
4. מתקנים בשטחים ציבוריים פתוחים יהיו פתוחים למשתמשים בהתאם לאופי המרחב הציבורי.

### הנחיות שילוט והכוונה:

1. שילוט ההכוונה למערך מתקני השירותים הציבוריים יהיה בעל עיצוב עירוני אחיד. מיקום שלטי ההכוונה בתיאום ואישור ועדת השילוט העירונית, בהתאם להנחיות מטה.
2. השילוט יכלול איקונוגרפיה ברורה ויהיה בשפות על פי הנדרש בהתאם לתקנות השילוט העירוניות. יעשה שימוש בשפה שוויונית וניטרלית מגדרית.
3. יותקנו שלטים בכניסה לכל מתקן במרחב הציבורי ובכניסה למתקן בתוך מבנים מארחים, וכן במרחק כ-300 מ' וכ-150 מ' מהמתקן/ מבנה מארח.
4. כל השלטים יכילו את מספר המתקן העירוני ושמו, שעות הפתיחה, ותכולתו במיתוג (שירותי נכים, שירותי ילדים, עמדות החתלה וכדומה).
5. שילוט הכוונה מרוחק מהמתקן יכיל גם חץ הכוונה ומרחק הליכה.

### המלצות לניהול המידע והתכנון של מערך מתקני השירותים הציבוריים בעיר:

1. אימות, השלמה ועדכון המידע של מתקני השירותים הציבוריים בעיר וכן עדכון וארגון מחדש לצורכי משתמש, תכנון ובקרה:
  - א. לצרכי משתמשים יעודכנו פרטי הכתובת, לצד תיאור המיקום (שם המבנה), יתווסף מידע המתאר האם השימוש בתשלום, וכן האם קיים תא משפחות ועמדת החתלה. כמו כן, יתווסף מידע בנוגע לשיתופי פעולה עם השוק הפרטי, לכשיתממשו.
  - ב. לצרכי תכנון פריסת המתקנים תתווסף ל-GIS שכבה של רדיוס 400 מ' מנקודת הציון של המתקן.

- ג. לצרכי בקרה יתווסף מידע לגבי המצב הפיזי של המתקן במרחב הציבורי לצורך תכנון סדרי עדיפויות לשיפוץ.
2. מאגר המידע יוטמע ביישום ייעודי או ביישום קיים של העיר תל אביב, שיאפשר איתור מתקן פתוח קרוב, וניווט אליו, וכן משוב מקוון מיידי למוקד 106.
3. מאגר המידע יעודכן מעת לעת.
4. בהתאמה, יעודכנו ויורחבו הנחיות השילוט וההכוונה:
  - א. שילוט הכוונה בכניסה למתקן/ מבנה מארח יכיל גם קוד ויזואלי (כדוגמת קוד QR) לגישה ישירה למתן משוב מקוון במוקד 106.
  - ב. שילוט הכוונה לבית עסק פרטי/ מרכז מסחרי המאפשר לציבור להשתמש במתקן השירותים שלו יכיל גם את שם בית העסק, הודעה על חברותו בתכנית שיתוף פעולה, וכן קוד ויזואלי (כדוגמת קוד QR) לגישה ישירה למתן משוב מקוון במוקד 106. יתקיים מספור נפרד למתקנים בבתי עסק. שילוט בכניסה לבית עסק פרטי יודבק על חלון הראווה.

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח בשיתוף היחידה לתכנון אסטרטגי ויחידת אדריכל העיר)

לאשר את המדיניות בהתאם להמלצת הצוות מקצועי.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-21ב' מיום 10/03/2021 תיאור הדיון:

עומר וולף: מציג את המדיניות לפריסת והתקנת שירותים ציבוריים. אושרה תב"ע תא/4241 בוועדה המחוזית והמדיניות היא בכפוף לתב"ע ובהתאם לדרישה בתב"ע.

אופירה יוחנן וולף: מה לגבי שירותים בחניונים הציבוריים? האם זה מופיע ומה החוק אומר לגבי זה? עומר וולף: חניון ציבורי מבחינת המדיניות מקבל הנחיות כמו מבנה ציבורי או סחיר. במדיניות התייחסנו לאיך אנחנו רוצים לראות את השירותים בחניונים, איזה תאי שירותים אנחנו רוצים לראות, הרחבת שעות פעילות.

אופירה יוחנן וולף: איך אנחנו אוכפים?

דורון ספיר: אנחנו מחליטים והעירייה צריכה לאכוף.

מיטל להבי: במסגרת היתר לחניון ציבורי, השירותים צריכים להיות פתוחים עם החלטה כתובה בהיתר. אודי כרמלי: שתתווסף ההערה הזו גם לרישוי עסקים. מהיום, בכל הצעה של חניון גדול שיש בו מבנה שירותים שתתווסף ההערה הזו שהמבנה יהיה מבנה שירותים כשירותים ציבוריים לפי כל ההתניות הללו. אופירה יוחנן וולף: בחידושי רישיון שהערה תוסף שחניונים.

אודי כרמלי: אם החניונים הם בשימוש חורג, אנחנו יכולים לדרוש, לדעתי כן. כל חניון שיש בו מבנה שירותים, בטח למבנים העירוניים. השאלה היא אם אפשר לאכוף על חניונים של שנים שיצרו שירותים ציבוריים.

אסף הראל: האם בחניונים שהם בשימוש חורג, אפשר לדרוש שיקימו שירותים אם אין בהם? אודי כרמלי: לא, זה לא אפשרי. יש לנו פריסה גדולה מאוד של שירותים ציבוריים. כל חניון שיש בו שירותים האם אני יכול כאשר באים לחידוש הרישיון לכפות את השירותים שיש להם שיופעלו כשירותים ציבוריים.

הראל אברהם אוזן: שירותים בחניונים בנויים בסופו של דבר מתפקדים כשירותים ציבוריים. בשימוש חורג אי אפשר לכפות עליהם להקים שירותים ציבוריים חדשים כי צריך להקים תשתיות.

אופירה יוחנן וולף: יש חניונים פרטיים בנויים בבעלות פרטית, שבהם אני רוצה שאם יש להם שירותים נדאג לכך שיהיו פתוחים לציבור.

הראל אברהם אוזן: לשאלתך כן, אפשר לכפות את פתיחתם אם אלו שירותים שנבנים כחלק מהיתר הבניה.

אופירה יוחנן וולף: אני מבקשת שהנושא יעוגן ושיאכפו אותו.

מלי פולישוק: 10 דונם שצ"פ זה שטח ענק לתא שירותים אחד.

עומר וולף: השטחים במדיניות הם מתוקף התב"ע. את יכולה לראות שבתב"ע מדובר במבנים, בלשון רבים, בשטח כולל של עד 150 מ"ר לכל 10 דונם. המדיניות מאפשרת לתכנן בהתאם לצורך.

מיטל להבי: מדובר על בניה של 150 מ"ר על שצ"פים, זו תוספת בניה על שטח ירוק ומתוך זה 30% שטחים מסחריים ולכן צריך לקבוע כללים לגבי זה. חייבת להיות כאן סוג של מידתיות כדי שלא נבנה הכל על השצ"פים. בנושא השצ"פים וזיקות הנאה בעיר החודש הגענו ל 800 מ"ר בפרויקט ביפו ואני תוהה מה הפתרונות בשצ"פים לשירותים והאם מתכונת של שירותים ומטבח עסקי קטן לא יכול לתת כלי למימון

התהליך? כלומר שירות לתושבים וגם אולי מכשיר מימון. האם אפשר להכליל שפ"פ בסדר גודל של 500 מ"ר לתוך פתרון למתן שירותים ציבוריים?  
ליאור שפירא: נושא נגישות, לא ראיתי במסמך המדיניות את נושא הנגישות. בנוסף השטח פר דונם הוא לא הנתון הקריטי אלא הצפיפות. מקום שמבקרים בו יותר צריך לעשות יותר שירותים. איך מודדים צפיפות ושימוש באזורים מסוימים. אני מאוכזב שרצועת החוף לא כלולה במדיניות הזו ששם יש דרישה יותר גדולה לשירותים.

מיטל להבי: רדיוס הליכה של 5 דק' זה יותר מדי, 400 מ' משירותים לשירותים זה יותר מידי.  
דורון ספיר: שילוט הכוונה בחינוכים לשירותים וגם לקרוא לציבור שידווחו על שירותים לא נקיים וכד'.  
עומר וולף: בפתיח בדראפט אפשר לראות שמיקום שירותים במרחב הציבורי הפתוח הוא בראייה משלימה למיקום במבנים, הן ברמת הפריסה והן ברמת שעות השימוש, והעדפה ברורה למיקום במבנים.  
ליאור שפירא: איך יודעים את הצורך בשימוש איפה וכמה?

אודי כרמלי: זה תפקידה של המדיניות, היא מחלקת את העיר לתאי שטח, כולל נקודות מוקד ונקודות בהן תעבורת אנשים גבוהה. כל שירותים מגיעים מתקציב עירוני.  
איל רונן: התוכנית ומסמך המדיניות באים לתת שירות לתושב בצורה מיטבית.

אודי כרמלי: התב"ע נוגעת בכל שטחי העיר, בשטחים הציבוריים והסחירים, והמדיניות תאפשר הוצאת היתרים למתקני שירותים ציבוריים. אנחנו מאפשרים משהו שסטטוטורית קודם לא יכולנו לעשות אותו.  
מיטל להבי: צריך לדעת מה המגבלות כדי לא להציף את העיר בשירותים.

איל רונן: גם התב"ע וגם מסמך המדיניות נעשו על רקע מסמכים שישנם בעולם ברשויות שהשכילו לתת את השירות הזה. מדד השירות במרחבים, לגבי העצימות והצפיפות, אלו המדדים הרלוונטיים.  
רצועת חוף הים לא דומה לשטחים בצפון העיר.

ליאור שפירא: לכן יש לנו גמישות לשנות גדלים בהתאם למה שאמרת?

איל רונן: לכן הגמישות נקבעה ע"י הועדה המחוזית וההתייחסות של הוולחוי"ף, בהתייחסות לתאי השטח כלומר השצ"פים וגודלם. השימוש הסחיר הנלווה הוא לא המימון כי אם התייחסות לכך שהשירותים נמצאים בסמיכות למוקדי עניין, ומוצעים כאן לא כמימון אלא כשירות נלווה.

מיטל להבי: האם יש תאי שטח שאין להם שצ"פים אך כן נפח צפיפות אנושית, כמו לדוגמא בכרם התימנים שוק הכרמל, האם התב"ע הזו מאפשרת לי לקחת חנות ולהפוך אותה לשירותים ציבוריים?

איל רונן: כן

תמי כורם: המדיניות נותנת כאן דגש על המתודולוגיה של ניתוח מתחם ובחינה היכן יש מבנים סחירים שיכולים לשמש כשירותים ציבוריים. והיכן יש צורך במרחב הפתוח גינות כיכרות לשלב את השירותים כאשר הבסיס הם המתקנים הקיימים. כמו כן ההתייחסות ל- 400 מ' מתחשבת באם יש ציר ראשי וכד'.  
כמו כן בחינוכים ציבוריים, יש גם התייחסות לעניין הבטיחות ומיקומם של השירותים שיהיו קרובים לדוגמא למעלית או בקומת קרקע וכד'.

מיטל להבי: כלומר הצעד הבא הוא לומר איפה תתקינו בכל תא שטח שלא תמיד אומר שפ"פ או שצ"פ זה יכול להיות חוף דרך שטח חום ושטח סחיר

תמי כורם: חוף במיקום שתוכנית בנין עיר מאפשרת תוך אישור של המועצה הארצית, ובהחלט במרחב ציבורי פתוח, ושילוב במבנים ציבוריים, והמלצות של שתי"פ עם עסקים פרטיים/חנויות שיענה על המחסור.  
איל: ההתייחסות היא רלוונטית לגבי זיקות הנאה. ההמלצה הראשונית במסגרת שילוב של תאי שירותים היא בתוך מבנים בין אם סחירים או ציבוריים. במרחבי התעסוקות לדוגמא אנחנו מביאים כבר היום הטמעה של שירותים ציבוריים בקומת הקרקע, נגישים לציבור ללא הפרשים של מפלסים. יש אפשרות לקבוע בתוך השפ"פ ולא חייבים שזה יהיה בשטח ציבורי פתוח, התב"ע לא מתייחסת לזה מאחר והיא מתייחסת למרחבים הציבוריים שבהם מתאפשרות זכויות ובשפ"פים יש זכויות שנובעים ממקומות אחרים. כל השירותים הציבוריים הם לפי תקנות הנגישות והם כוללים שירותים מותאמים, שילוט והכוונה נוסף.

עומר וולף: גם למשפחות.

תמי כורם: שילוט הכוונה כלול גם כן בהנחיות המדיניות כולל פירוט הנחיות.

עומר וולף: התב"ע במקור מבדילה בין אזור החוף לשאר העיר, ולנושא החופים יש התייחסות אחרת. לכל ענין רצועת החוף יצרנו תתי אזורים של אזור החוף בהתאמה לתוכנית המתאר ונדרש להציג מדיניות מתאימה לאישור הוולחוי"ף לאחר הצגה לוועדה המקומית.

אופירה יוחנן וולק: בכל חוף יש שירותי חוף שנסגרים ב- 19.00 בערב חייבים להאריך את שעות הפעילות של השירותים הציבוריים. לא הגיוני שישגרו בשעה 20.00 את השירותים הציבוריים לדוגמא בנמל ת"א.  
אנשים עושים ספורט והשירותים צריכים להיות נגישים.

תמי כורם: המדיניות תתייחס לשעות פעולה ולמעשה במתקנים במרחב הציבורי בכיכרות שדרות יהיו פתוחים 24 שעות, ומתקנים בשצ"פים יהיו פתוחים בהתאם לאופי המרחב הציבורי. שירותים שמשולבים במבנה ציבורי או סחיר יהיו פתוחים לקהל בכל שעות הפעילות של המבנה גם כאשר אין קבלת קהל.

איל רונן: אופירה את צודקת אבל בסמכות העיריה לאשר את זה, תעלי את זה למועצה.

אודי כרמלי: נכניס את זה למדיניות.  
אופירה יוחנן וולק: המקומות יהיו פתוחים על פי השימוש בהם.  
מלי פולישוק: כמה מתקני שירותים חסרים בעיר.  
אודי כרמלי: זה ענין של שימוש, תקציב מיקום. אם ב-50,000 דונם, זה שטח של תל אביב, יש היום 150 מתקנים, תחלקי ותראי כמה מקבלים פר דונם והתשובה ברורה.  
עומר וולף: המדיניות כוללת הנחיות לשילוט הכוונה ואופן עיצוב השילוט ומיקומי שילוט הכוונה כמו במרחק 150 מ' מהמבנה, והנחיות להכיל שעות פתיחה וכו'.  
אופירה יוחנן וולק: אני חושבת שצריך לשים בדיגיטל וב-GIS.  
עומר וולף: חלק מהמלצות המדיניות הן לניהול המידע והתכנון של מערך מתקני השירותים, ביניהן ליצור עדכון קבוע של הנתונים וליצור דיגיטציה ולהכיר ולהציג את המצב הפיזי של השירותים.  
אסף הראל: אושרה המדיניות מה קורה בשנה הקרובה מתי יוצא לפועל.  
איל רונן: יש ממונה עירוני בחטיבת התפעול אפשר שהוא יעדכן. עיריית ת"א רכשה כ-10 תאים אוטומטיים להרחבת הפריסה ויוצרת התקשרות נוספת.  
תמי כורם: עכשיו מקודמים 10 מתקנים חדשים ע"י אגף שפ"ע ונעשית עבודה לבחינת מיקומים לתאי השירותים הללו וזו הפעימה הראשונה.

### **בישיבתה מספר 0006-21ב' מיום 10/03/2021 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

- לאשר את המדיניות בהתאם להמלצת הצוות מקצועי, ובתנאים הבאים:
1. הקפדה להימנע מפגיעת יתר בשטח ציבורי פתוח.
  2. במסגרת חידוש רישיון עסק לחניונים בנויים יש לוודא שהשירותים הציבוריים הקיימים יהיו זמינים במשך כל שעות הפעילות של החניון ושיהיה להם שילוט מתאים.
  3. הטמעה ועדכון פריסת השירותים הציבוריים ברחבי העיר בשכבות המידע של האתר המפות העירוני וחיבור לאפליקציה העירונית.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, חן אריאלי, ליאור שפירא