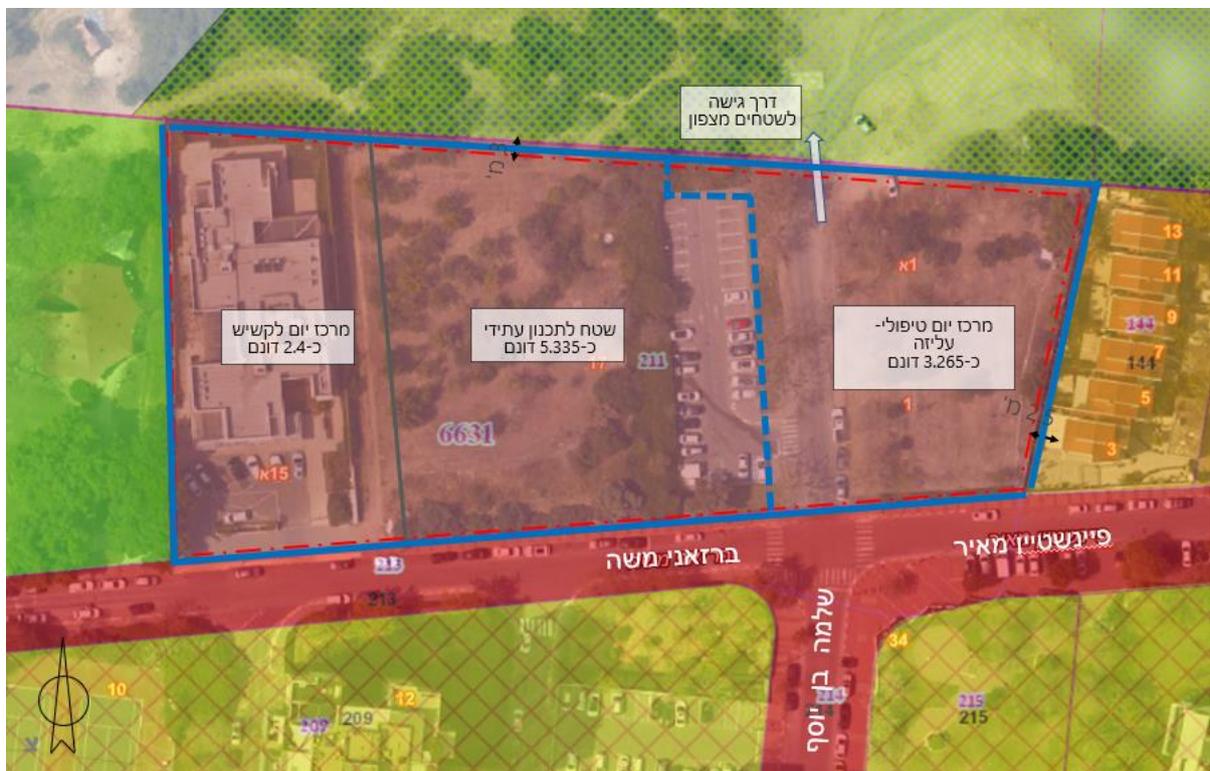


דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

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

הסבר כללי: מרכז יום שיקומי "עליזה בגין" הינו מרכז יום טיפולי סיעודי לבוגרים עם מוגבלות שכלית התפתחותית. הוא קיים כיום ברחוב הארד ברמת החייל, תכנית זו מציגה הגדלתו והעתקתו לשכונת רמת אביב ג'.
מיקום: שכונת רמת אביב ג'



כתובת: רחוב מאיר פינשטיין 1

התוכן	מס' החלטה
מספר יום טיפולי סיעודי ע"ש עליזה בגין	26/10/2022
תא/תעא/צ/815א(2) - מרכז יום טיפולי סיעודי ע"ש עליזה בגין	19 - - 0027-222ב'
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6631	מוסדר	חלק	211

שטח התכנית: כ- 11 דונם (חלקה 211 שב"צ), "אזור התערבות" כ-3.2 דונם בצד המזרחי של המגרש.

מתכננים:

אדריכל התכנית: אלי אליקים, אליקים אדריכלים ובוני ערים
 פיתוח ונוף: טל רוסמן
 בניה ירוקה: ויטל הררי
 תנועה: MS הנדסה
 אגרונום: נמרוד שינר

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

בחלק המערבי – מרכז יום בית פיינשטיין לקשישים תשושי נפש. ברחוב שלמה בן יוסף דרך קיימת (לא סטטוטורית) המאפשרת מעבר מדרום לצפון. שאר המגרש ללא בניו, בפיתוח אקסטנסיבי הכולל חורשת עצים בוגרים.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

תכנית תא/815 א' – "קביעת יעודים רמת אביב ג" מגדירה את המגרש ביעוד מבנים 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:

המבנה ישמש כמרכז יום שיקומי סיעודי לבוגרים עם מוגבלות שכלית התפתחותית, הפעילות בו היא טיפולית פרטנית וקבוצתית, כולל טיפולים פרה-רפואיים. המבנה עבור כ- 80 חניכים, ויכלול 8 כיתות, חדרי טיפול, חדר אוכל ומטבח, חדרי פיזיותרפיה ועוד. התכנית המוצעת קובעת את אופן הצבת המבנה, תוך ניצול הטופוגרפיה הטבעית. שטחי חצר מתוכננים בעורף המבנה, תוך מקסום השטח הפתוח. בקומת המרתף המפולש של המבנה מתוכנן אזור בטוח ומוגן להורדת נוסעים. התוכנית מאפשרת חיבור לכלי רכב והולכי רגל אל השטחים שמצפון לה.

נתוני נפח:

מספר קומות: שתי קומות בנויות וקומת מרתף, עם אפשרות לתוספת שתי קומות בנויות בעתיד. קווי בניין:

קו בניין קדמי דרומי אל רחוב פיינשטיין/ברזאני – 0 מטר

קו בניין צדי מערבי לשצ"פ – 0 מטר

קו בניין אחורי צפוני אל אזור מעורב למגורים ושטחי ציבור – 3 מטר

קו בניין צדי מזרחי אל מגרש ביעוד מגורים 2.5 מטר

טבלת השוואה:

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
				אחוזים	סה"כ בניה מעל הקרקע
270%	31%	22%	9%	מ"ר	גובה
29,700	3,475	2460	1,015	קומות	מטר
5 בצמידות למגרש המגורים 10 ביתר המגרש	2	2	1	מטר	תכסית במ"ר
40	כ-13	כ-13	כ-5		
6600	כ-2245	כ-1230	כ-1015		

הדמיות המבנים

מבט מדרום-מערב



מבט מדרום מערב עם תוספת קומות עתידית



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. **תיאור כללי** – מבנה דו קומתי מלווה דופן ברחוב פיינשטיין ובסמוך לדרך הגישה לשטחים שמצפון. הבינוי מנצל את הטופוגרפיה, כך שמתקבלת קומת מרתף מפולשת הפונה לשטחים שמצפון. מתוכננת כניסה וגרעין נפרדים עבור הקומות העתידיות. הכניסה הראשית של המבנה מוצנעת מרח' פיינשטיין לשמירה על פרטיות באי המרכז.
- ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** – שתי קומות וקומת מרתף אחת, קומות עתידיות לשימוש ציבורי. מפלס הכניסה למבנה הינו רציף ומונגש למפלס רחוב פיינשטיין ללא מדרגות.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – חומרי גמר מעטפת טיח אקרילי בשילוב חיפויים קשיחים או חיפוי חומרי בניה בטון.
- ב. **מרפסות** –
 - מרפסות גג – מבנה המרפסת מהווה חלק מעיצוב נפח המבנה ולפיכך המעקות יהיו בהמשך לקירות החזית וימשיכו את חומרי הגמר של החזית.
 - גוזזטרות- מרפסות תלויות בקומת קרקע וראשונה, מעקות מרפסות אלו בפרט מסגרות
- ג. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**
 - מרפסות הגג (למעט גג המבנה) והגוזזטרות יוצללו בפרגולות, מבני מתיחה מבד או בהצללות בד על כבלים וישולבו ככל הניתן במעטפת המבנה.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022 19 - 0027-22	תא/תעא/צ/815א(2) - מרכז יום טיפולי סיעודי ע"ש עליזה בגין דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- מתקנים טכניים על הגגות לא יבלטו מעבר למעקה הגג ויטופלו אקוסטית ככל הנדרש למניעת מטרדים למבנים השכנים.
- הכנה להתקנת תאים פוטו ולטאים תשולב בשטחי גג המבנה. שלד המבנה יתוכנן להתקנת מערכות אלו.
- גג המבנה מתוכנן כגג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח של כ-80% משטח הגג (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.

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- כניסות: כניסה ראשית וכניסה משנית למבנה ממוקמות בחזית הרחוב. מאחר והמבנה משרת אוכלוסייה עם צרכים מיוחדים חלה חובה על גידור מלא של המבנה ומניעת יציאה ישירה מדלת המבנה ישירות למדרכה. לצורך כך גדר המבנה והשערים ישולבו ככל הניתן בקירות המבנה ובנפחים המתוכננים כדי להצניע את המופע לחזיתות הפונות לרחוב.
- קומת הקרקע: המבנה כולל מבואות ראשיות, חדרי הנהלה, כיתות לימוד וחדרי ספח, חדר אוכל ומטבח.

1.4 אצירת אשפה:

- חדר אצירת האשפה ימוקם בקומת המרתף, דלת חדר האשפה לא תפנה לחזית המבנה. בחדר האשפה ימוקמו עגלות אשפה ומסלולי מיחזור בתיאום עם אגף התברואה ובהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.

1.5 תנועה וחניה:

- גישות למבנה – הגישה תתבצע מהרחוב הפנימי שהגישה אליו מרחוב פיינשטיין.
- מתוכנן חתך רחוב פנימי הכולל מדרכות רחבות ורצועת נטיעות.
- בקומת המרתף של המבנה מתוכננים כ-7-8 מקומות העלאה והורדה בהיקף גרעין המבנה במטרה לקצר דרכי גישה למבנה ולאפשר הורדה בטיחותית. וזאת עפ"י המוצג בנספח התנועה.
- המסגרת פועלת בימים א'-ו', ההגעה למרכז באמצעות הסעות.
- מתוכננים 4 מקומות חניה לטובת צוותי הטיפול
- מתוכננים כ-2 מקומות חניה לאופנים.
- מתוכננת רחבת פריקה וטעינה ל 1 כלי רכב עפ"י המוצג בנספח התנועה.
- מתוכננים 2 מקומות חניה לאופנועים.
- גישת רכב האשפה על פי הנחיות אגף תברואה.
- מיקום רחבות כיבוי ברחוב פיינשטיין מאיר כפי שמופיע בנספח התנועה.

התוכן	מס' החלטה
מרכז יום טיפולי סיעודי ע"ש עליזה בגין	26/10/2022
תא/תעא/צ/815א(2) - דיון בעיצוב ארכיטקטוני	19 - - 0027-222

- תקן החניה לרכב פרטי לשימוש "מרכז יום שיקומי סיעודי" יקביל לשימוש "מרכז לקשיש" עפ"י תקנות ארציות להתקנת מקומות חניה 2016, שהוא מקום חניה 1 לכל 30 מ"ר ומהווה תקן חניה מירבי מימנו ניתן לרדת ל-0. המלצת אגף התנועה 3 מקומות חניה זאת בשל בשימוש החריג והרגיש ובהתאם למציאות התכנונית
- תקן החניה לאופניים יהיה עפ"י "שימוש שירותי בריאות" ומהווה תקן מינימלי מימנו ניתן להגדיל את כמות מקומות החניה, לפי כך סודרו במגרש 2 מקומות חניה.
- העלאה והורדת חניכים בקומת המרתף הסגורה בשער ומוגנת מהרחוב. התכנית כוללת כניסה ויציאה אחת לכלי רכב אל קומת המרתף בפינה הצפון מערבית, במפלס פני הדרך הגובלת. במפלס זה מתוכננים הורדה והעלת נוסעים, חניית אופניים ורחבת פריקה למבואת שירות למטבח.
- תישמר האפשרות למעבר תת קרקעי בין המרתפים בתחום המגרש הציבורי.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

- **סקר עצים**: סקר עצים הינו חלק ממסמכי הרקע לתכנית וכולל המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני.
- **הוראות לנטיעת עצים**:
 - בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' ובהתאם למוצג בתכנית הפיתוח הנופי.
 - 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 ולהשתיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
 - קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול ובגובה 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.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/815א(2) - מרכז יום טיפולי סיעודי ע"ש עליזה בגין	26/10/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	19 - 0027-22ב'

- 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.
- 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:** צמחייה 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 באמצעות נטיעות עצים, באמצעות אלמנטי הצללה קבועים ועל ידי המבנה עצמו ובהתאם ל"מסמך הנחיות תכנון צל במרחב הציבורי".

ג. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**

- התכנית תכלול פיתרון להשהיית מי נגר
- **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, יתוכנן באזור הנמוך במגרש ויונמדך 10 ס"מ מסביבתו.

3. מערכות חשמל:

- **מתקני חשמל:** חיבור חשמל יתוכנן בגבול מגרש, מתוכנן חדר השנאה תת קרקעי בצפון מערב אזור ההתערבות, מצידה המערבי של דרך השירות, המתקן יהיה עבור שני שנאים ויאפשר חיבור לבינוי עתידי במגרש ייעוד הקרקע. תכנון חדר הטראפו יהיה עפ"י מרחקי הפרדה נדרשים מאזורי שהיה ממושכת.

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/צ/815א(2) - מרכז יום טיפולי סיעודי ע"ש עליזה בגין	26/10/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	19 - 0027-22

5. **נגישות:** תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

6. **שילוט בתחום המגרש:** כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, אם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט

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

ח"ד משותפת (מחלקת תכנון צפון העיר ואדריכל העיר)

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי כפי שמוצגת בדראפט בפני הוועדה המקומית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0027-22ב' מיום 26/10/2022 תיאור הדיון:

אלעד דמשק: מציג את מרכז היום עליזה בגין. מרכז תעסוקה חשוב מאוד. יעל אור איתנו (בזום) מטעם המפעיל. מיד אחריה האדריכל אלי אליקים יציג את המצגת.

יעל אור: מדובר במרכז טיפולי יום סיעודי שקיים כיום באזור רמת החייל, והוא לא מותאם. המרכז החדש שיוקם ברמת אביב ג' מיועד ל-50 אנשים בוגרים עם מוגבלות שכלית התפתחותית, הזקוקים למרכז יום חדש. מרכז יום פועל משעות הבוקר ועד 17:00 אחה"צ.

חן אריאלי: האם המרכז יכול לשמש לשימושים נוספים בשעות אחה"צ בשכונה?
יעל אור: לא, בעיקרון לא.

חן אריאלי: חבל כי זו שכונה שיש בה גם קהילות אחרות שיכולות להיעזר במבנה זה אלעד דמשק: זו שאלה שנשיב עליה בתום המצגת.

אדרי' אלי אליקים: מציג את תוכנית העיצוב למגרש הציבורי.

תמי ג'וסטו: נציגת אגף התנועה תציג תיקון לדרפט בנושא התנועה.

אירינה זילברמן: מציגה תיקונים לדרפט- בסעיף 1.5 תנועה וחניה רשום שמתוכננים 4 מקומות חניה לטובת צוותי הטיפול. מתוכננים 3 מקומות חניה ולא 4, זו טעות סופר. כתוב בדרפט כי מתוכננים 2 מקומות חניה לאופניים, צריך לשנות לכ-4 מקומות חניה לאופניים לפחות. בעמ' 208 בתת סעיף שמתחיל בתקן החניה לרכב פרטי לשימוש מרכז יום שיקומי סיעודי מבקשת להוסיף שתקן חניה זה מהווה סטייה ממדיניות החניה העירונית 2016 ושזה יהיה רשום בהחלטת הוועדה. תת סעיף בתוך סעיף 1.5 קובע כי תקן החניה לאופניים יהיה על פי שימוש שירותי בריאות וגם כאן כמות מקומות חניה היא 4 ולא 2 כפי שנכתב בדרפט. הכל כחלק מאותם תיקונים טכניים בסעיף.

הראלה אברהם אוזן: לפי מדיניות החניה של הוועדה מה היה צריך להיות התקן?
אירינה זילברמן: 1:30, מדובר בתקן חניה מוחלט במדיניות החניה העירונית כלומר מספר סופי ולא טווח כך שאין גמישות.

הראלה: הוועדה צריכה לאשר תקן חניה בסטייה ממדינות החניה וקביעת תקן חניה של 3 מקומות חניה שהינו תואם תקנות ארציות.

מלי פולישוק: למה מצמצמים תקן?
אירנה זילברמן: בגלל שמדובר בשימוש שהוא שונה ורגיש. עיקר האנשים הנוכחים במבנה הם אנשים שמגיעים בהסעות לכן לא נדרשים להם מקומות חניה קבועים אלא מקומות לטובת הורדה והעלאת נוסעים, הצוות יקבל שלושה מקומות חניה, ובנוסף ניתן השימוש גם במפרכי העלאת הנוסעים כשפנויים. בסופו של דבר הכל תואם לשימוש המבנה ובתחומו.

דורון ספיר: ותואם תקן ארצי
חן אריאלי: האם כל העצים לכריתה?
תמי ג'וסטו: קיימים עצי אלביציה לאורך הרחוב שהוגדרו לשימור. ביתר המגרש קיימים עצים בעלי ערכיות נמוכה ומתוכננות נטיעות חדשות.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	תא/תעא/צ/815א(2) - מרכז יום טיפולי סיעודי ע"ש עליזה בגין
19 - 0027-22ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

דורון ספיר : מבקש להוסיף להחלטה כי הוועדה פונה למנכ"ל העירייה לבדוק שימוש עירוני נוסף לאחר סיום הפעילות, לאחר השעה 17:00.

בישיבתה מספר 0027-22ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי כפי שמוצגת בדראפט בפני הוועדה המקומית והתיקונים שנערכו לו במהלך הדיון. וכן לאשר סטיה ממדיניות החניה העירונית משנת 2016 וקביעת שלושה מקומות חניה בהתאמה לתקן החניה ע"פ תקנות החניה הארציות. לפנות למנכ"ל העירייה ע"מ לבחון אפשרות שימוש נוספת במבנה לאחר שעות הפעילות.

משתתפים: דורון ספיר, חן קראוס, חן אריאלי, זבולון אלחנן