

**דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה משולב מנהל שירותים חברתיים ואקים בנווה אביבים**

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:** ועדה מקומית לתכנון ובניה

**מיקום:** שכונת נווה אביבים, דרומית לרח' ולגשר קק"ל, בקצה רחוב רבינא ואופנהיימר.

**כתובת:** אופנהיימר 17, תל אביב יפו



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6630	מוסדר		505	

**שטח התכנית:**

1.586 דונם

**מתכננים:**

אדריכל תכנית: ליאור לייטמן, אדום אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: טל רוסמן

יועץ בנייה ירוקה: גרינר, לילך רז

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

**בעלות:** עיריית ת"א-יפו

**מצב השטח בפועל:** חורשת עצים, בייעוד שבי"צ

## מצב תכנוני קיים :

- תכנית מפורטת תא/1452 – "שינוי 1 לתכנית מפורטת מס' 660"
- תכנית מפורטת תא/1455 – "שינוי 2 לתכנית מפורטת מס' 777"  
התכנית 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 ראיה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

## מצב תכנוני מוצע :

- תכנית העיצוב מתייחסת לחצי המערבי של המגרש ביעוד שב"צ (כ-793 מ"ר) כאשר יתרת המגרש (כ-793 מ"ר) יותרת חורשה, לשימוש ציבורי בעתיד  
תכנית העיצוב כוללת הקמת מבנה בן עד 8 קומות, תוך הגדרת שלביות ביצוע:  
שלב א' - הקמת מבנה בן 6 קומות, כולל מאגר מים לחירום וחדר משאבות בקומת הגג.  
שלב ב' - תוספת 1-2 קומות, בתכנית המבנה בשלב א'. בשלב זה ינתן מענה למאגר המים - ישולב בתכנית הקומה החדשה/יועתיק לקומת הגג/יועתיק לתת הקרקע בתחום מגרש זה או כל פתרון אחר באישור מה"ע.
- בסביבת המגרש מבני מגורים, בני 9-10 קומות. מצפון קיים גשר הולכי רגל ורוכבי אופניים (מעל שדרות קק"ל) ושביל אופניים לאורכו. ממזרח קיים שצ"פ.
- תכנית העיצוב כוללת מבנה בן 8 קומות:  
בקומת הקרקע: מבואות כניסה, בית קפה, סטודיו, משרדי אקים וחדר אשפה.  
2 קומות עבור מגורי אקים (6 יח"ד ובשטח של כ-625 מ"ר)  
2 קומות עבור משרדי מנהל שירותים חברתיים - מחלקת שירותים חברתיים עבר הירקון (כ-560 מ"ר) המחלקה נמצאת כיום ברח' אלדד הדני בשכונת שיכון דן.  
קומה עבור טיפת חלב (בשטח כ-475 מ"ר)  
2 קומות עתידיות לשימוש עבור צרכים עירוניים נדרשים.
- עקרונות הפיתוח: הפיתוח כולל 2 שבילים ציבוריים המחברים בין רח' קק"ל מצפון לרח' רבינא ואופנהיימר מדרום. השבילים בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה המתוכנן ומאפשרים גישה משני הרחובות למבנה ולא יפחתו מ-2 מטרים ברוחבם. פיתוח הנוף כולל שימור 35 עצים קיימים, 16 עצים לכריתה ו-7 עצים להעתקה (סקר העצים אושר ע"י פקיד היערות) 21 נטיעות חדשות בסמוך לרחוב קק"ל. המבנה ממוקם בסמוך לתחנת אוטובוס, נגיש לתחבורה ציבורית עבור מבקרים/משתמשי המבנה. מתוכננות 12 חניות אופניים (חניה לכל 150 מ"ר משרדים עיקרי + חניה עבור כל יח"ד מגורים). פינוי האשפה, פריקה וטעינה, הורדת והעלאת נוסעים יעשו מרח' רבינא.
- עיצוב החזיתות והמעטפת: החזיתות יחופו HPL בקומת הקרקע וחלקים מסוימים בקומות העליונות, חומר הגמר של הקומות העליונות יהיה טיח בהיר לגווניו.
- עפ"י הנחיות חח"י, מתוכנן חדר טרפו תת קרקעי, בתחום השצ"פ הגובל בצד מזרח – המשמש בפועל כמגרש חניה (חלקה 2010, גוש 6630)

## נתונים נפחיים :

- מספר קומות: 8 קומות.
- גובה: כ-40 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.
- תכסית: כ-35% (כ-525 מ"ר), יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.
- ייתכן ויידרש בניית חדר טכני תת קרקעי ע"פ דרישות היועצים. תכנון יאושר במסגרת ההיתר.

## קווי בניין :

- קו בניין קדמי-צפון כלפי ציבורי דרך: משתנה, בהתאם לבינוי המתוכנן.
- קו בניין צידי-מזרח כלפי מגרש ציבורי שצ"פ: 0 מטר
- קו בניין קדמי-דרום כלפי ציבורי דרך: 0 מטר
- קו בניין דרום כלפי מגרש פרטי מגורים: 3 מטר
- קו בניין צידי-מערב כלפי מגרש פרטי מגורים: 2.5 מטר

**טבלת נתונים :**

תכנית תא/מק/צ	מצב מוצע (שלב א+ב)	מצב מוצע (שלב א')	מצב קיים	נתונים	
				אחוזים	סה"כ זכויות בניה
270%	252%	183%	0	מ"ר	שטח עיקרי
4282	כ-4000	כ-2950	0	מ"ר	שטח שרות
3172	כ-3150	כ-2,700	0	מ"ר	מרפסות
1110	כ-850	כ-250	0	מ"ר	גובה
		מרפסות מחושבות כשטח שירות (כ-60 מ"ר)	0		
10	8	6	0	קומות	מטר
40	כ-40	כ-30	0	מ"ר	תכסית
951	כ-500 מ"ר	כ-475	0		

**הדמית המבנה**

שלב א אפשרי (6 קומות)





## תכנית פיתוח השטח

### 1. העיצוב האדריכלי

#### 1.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי – המבנה הינו בן 8 קומות וגג טכני

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים : גובה המבנה המתוכנן כ-40 מ'. גובה קומה כ-4 מ'. מפלסי קומות יקבעו בהתאם לחתך המוצע.

#### 1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים – טיח, בטון, אלומיניום, זכוכית, HPL. חומרי הגמר יאושרו במסגרת היתרי הבניה.

ב. מרפסות – מרפסות המבנה תהיינה מקורות ע"י הקומות שמעליהן, מעקות מסגרות.

ג. שילוט- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ד. חזית חמישית

מערכות : מתוכננים מאגר מים וחדר משאבות, מע' תרמו-סולרית, מערכות מיזוג, אינסטלציה וחשמל. מערכות טכניות לא תבלוטנה מעבר למעקה הגג. במידה ויהיו מתקנים טכניים על הגג כגון מעבים, תתוכנן הסתרה בשל נראות מבנייני המגורים הסמוכים, הגבוהים ממבנה זה. גג פעיל : לא מתוכנן גג פעיל. גרם מדרגות אחד מתוך השניים המתוכננים מגיע לקומת הגג. הגג יחופה בגוון בהיר ע"פ הנחיות בניה ירוקה.

### ג. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

### ד. יחס להנחיות מרחביות:

המבנה מתוכנן בהתאם להנחיות המרחביות.

### 1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

#### א. כניסות:

הכניסות הראשיות למבנה הינן מרחוב קק"ל מצפון, ומרחוב רבינא מדרום, ודרך מעברים ציבוריים (בכיוון צפון-דרום) המקשרים בין רחוב רבינא לבין רחוב קק"ל, במזרח ובמערב. הכניסה לאקים מתוכננת דרך קומת עמודים מפולשת בחזית המערבית. מפלס הכניסה הקובעת הינו 20.05+. הכניסה למשרדי שירותים חברתיים וטיפת חלב מתוכננת מהחזית המזרחית, דרך שביל ציבורי. מפלס הכניסה הקובעת 20.05+. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר.

ב. קומת הקרקע: כוללת מבואות כניסה למגורי אקים, משרדי שירותי רווחה וטיפת חלב, סטודיו, בית קפה וחדר אשפה.

#### ג. שטחים משותפים בנויים

מתוכננות 2 מבואות כניסה נפרדות, האחת לשימוש מגורי אקים והשניה עבור משרדי שירותים חברתיים וטיפת חלב.

### 1.4 נגישות

הבקשה להיתר תתואם עם תקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות.

### 1.5 תנועה

בתחום הפיתוח מתוכננות 12 חניות אופניים.

עבור מגורי אקים מתוכננים בתחום הדרך, ברחוב רבינא, מקום חניה לפריקה וטעינה ומקום חניה נוסף להעלאת והורדת נוסעים.

### 1.6 מערכות

א. תאים פוטו-ולטאים: המבנה יעמוד בתקן 5281 ללא התקנה של פוטו-ולטאים על שטח הגג (עקב תכסית קטנה מידי לשימוש זה).

ב. מערכות מיזוג אוויר – ימוקמו בגג המבנה ובמסגרת הכביסה, ויוסותרו ע"י מעקה גג בנוי ואלמנט הסתרה אופקי. יבוצע הכנה לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.

ג. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור – מתוכנן חדר אשפה כחלק מהמבנה בחזית הדרום מערבית בתיאום עם מחלקת התברואה של עיריית תל-אביב-יפו. הפינוי יבוצע מרח' רבינא באזור זה מתוכננת אבן שפה מונמכת.

ד. הנחיות אקוסטיות – המבנה יתוכנן ויאושר ע"פ הנחיות יועץ אקוסטיקה באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.

ה. **תאורה** – תאורה היקפית תמוקם ע"ג המבנה ובצידי שבילי הולכי הרגל ותאיר את השבילים ההיקפים של המבנה לרווחת משתמשי המבנה והציבור.

ו. **כיבוי אש** - ברזי סניקה כחלק מגמל המים יתוכננו בנישות ייעודיות ע"פ הנחיות יועץ בטיחות באישור מחלקת כיבוי אש. רחבת כיבוי אש תמוקם מצפון למבנה, ברח' קק"ל. ייתכנו שינויים ע"פ אישור כיבוי אש.

ז. **פילרים ומתקנים טכניים** - נישות לחשמל, גמל מים ותקשורת מוקמו בצד מערב, תוך השארת מעבר ציבורי ברוחב 2 מטרים נטו

### **1.7 בניה בשלבים:**

הבניין מתוכנן כמבנה בן 8 קומות, תתאפשר הקמת המבנה בשלבים בהתאם לשלבי ביצוע: שלב א'- בניית מבנה בן 6 קומות, הכולל מגורי אקים, משרדים שירותים חברתיים וטיפת חלב. בתחום השצ"פ יתוכנן חדר טרפו תת קרקעי. שלב ב'- תוספת של 2 קומות עליונות עפ"י צרכים עירוניים.

## **2. הנחיות הפיתוח הסביבתי**

### **2.1 שטחים פתוחים**

- בצד מזרח של המגרש קיימת חורשה, במחצית מגרש יהיה שימור העצים הקיימים, ללא בינוי.
- בצידי המבנה ממזרח ומערב מתוכננים מעברים ציבוריים מרוצפים המאפשרים מעבר בין רח' קק"ל לבין רח' רבינא ברחוב שלא יפחת מ-2 מטרים.
- החורשה שתיוותר כוללת "שולחנות קק"ל" שיוכלו לשמש את באי בית הקפה.

### **2.2 פיתוח השטח**

א. הוראות הכוללות:

- **מי נגר** - מי הנגר ינוהלו בתחום המגרש, חלחול טבעי בתחום המגרש לא ירד מ 15% משטחו.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** - עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- התכנית כוללת נטיעת 2 עצים בתחום שיקום המדרכה ברחוב קק"ל

### **3. מאפייני בניה בת קיימא**

תנאי הוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים לפחות והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה, לעת הוצאת היתר בנייה.

#### **א. יעילות אנרגטית**

המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

#### **ב. ניהול מי נגר**

התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-20% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-5).

#### **ג. חסכון במים**

תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון.  
תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים ממבני המשרדים והעברתם להדחת אסלות במבני המשרדים.

#### ד. דו"ח תרמי עקרוני

דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:

צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי (ראה: [http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard\\_num=1052820100](http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100)).

#### ה. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי (Solar Reflecting Index) SRI - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.  
- לעת אישור חוברת תכנית העיצוב ישולבו מסקנות כל הבדיקות הנדרשות ובתאום עם היחידה לבניה בת קיימא ואנרגיה מתחדשת

#### 4. גמישות:

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

#### 5. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו.

#### ח"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

לאשר תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

1. במסגרת הבקשה להיתר יש לערוך תכנית התארגנות באתר תוך שמירה וללא פגיעה בעצים הקיימים בצד המזרחי של המגרש
2. הכנת נספח ניהול מי נגר בתחום המגרש
3. השלמת תאום עם: אגף התנועה, שפ"ע (פיתוח סביב ח.טרפו תת קרקעי בשצ"פ)

#### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-21' מיום 26/05/2021 תיאור הדיון:

אדר' תמי ג'וסטו: הציגה את עיקרי התכנית. תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי לפי תכנית צ'. התכנית ממוקמת בשכונת נווה אביבים, בסביבת מבני מגורים בגובה 9 עד 10 קומות, המבנה המוצע בן 8 קומות. כיום קיימת במגרש חורשה, אנחנו משאירים 60% מהעצים הקיימים בחורשה לשימור, תוך מימוש כל הזכויות הקיימות על מחצית המגרש בתכסית של כ-30%. תוכנית העיצוב תאפשר שלביות ביצוע. המבנה כולל קומת כניסה ובית קפה, 2 קומות למגורי אקים, 2 קומות למשרדים של מחלקת הרווחה של מינהל שירותים חברתיים שתעבור משיכון דן- רחוב אלדד הדני, קומת טיפת חלב, גג טכני ו 21 קומות עתידיות. מוצע תקן חניה לרכב פרטי - אפס. מתוכננות 2 חניות בתחום הדרך ברחוב רבינא לטובת הורדת והעלאת נוסעים וכן לפריקה וטעינה.  
עמיחי שגיא מאדום אדריכלים הציג את התכנית.

חן אריאלי: פרוייקט יפה. מדוע לא מנצלים את כל 10 הקומות וכל הזכויות שתכנית צ' מתירה? טיפת חלב תמשוך אליה תושבים שיצטרפו מקום חניה לרכב פרטי או תושבים שיגיעו אליה רגלית. פריקה וטעינה האם זה יהיה מרח' רבינא וזהו רחוב קטן מדוע לא עושים מפרץ מק"ל? לגבי החורשה בצד המזרחי האם מתוכננת שם זיקת הנאה? מה התכנון?

ראובן לדיאנסקי: אני מצר על הורדת חלק מהחורשה אבל בהתחשב בנתינת שירותים אז זה הסטנדרט שיהיה כשאנחנו בונים בשטח חום. ניצול הקרקע במגרש חום זה צריך להוות דוגמא, כי השטחים הללו יקרים ואין לנו הרבה שטחים.

תמי ג'וסטו: מימוש הזכויות הינו מלא ומגיע ל 8 קומות, לא נותרות זכויות שנשארות בצד. לגבי מקסום הגובה- בשלב א' לא זוהה צורך עירוני לשתי קומות מתוך ה-8, יחד עם זאת אנו עושים את ההכנות הנדרשות לתוספת קומה-שתיים. לעת עריכת בקשה להיתר בניה נוכל לבדוק שוב אם יש צורך עירוני עבור קומות אלו או חלק מהן.

אופירה יוחנן וולק: יש שם מגורים וטיפת חלב זה אזור גדול ולכן יגיעו לשם עם רכבים ולכן מדוע ניתן תקן אפס.

אינג' אירינה זילברמן: אנחנו צמודים לרח' קק"ל שעוברת בו תחבורה ציבורית. אומנם אין כרגע נתיב תחבורה ציבורית, אך מבחינת היררכיית רחובות לא ניתן לתת גישה מרח' קק"ל. מבחינת תקן החניה - האזור רווי בחניות עיליות במגרשים הפרטיים. כמו כן קיימות חניות ברחוב והן יכולות לתת מענה, גם ברחוב רבינא וגם ברחוב אופנהיימר, כך שהרחובות משורתיים. מבחינת התוכנית עצמה ככל שנוכל לא לגזול מהמגרש לטובת חניה נעשה כך. כמו כן אין גישה נוחה לרכב למגרש, בשל נטיעות העצים. מבחינת העלאה והורדה ופריקה וטעינה הם צמודים למגרש לא מדובר על היקפים גדולים, אלא לשירות דיירי אקים וכן לבית הקפה- חניה זו מתאימה לטנדרים וכד'.

אסף הראל: במקום לתכנן מרתף במבנה ציבור - עדיף לקחת את הכסף הזה לתועלות אחרות.

ראובן לדיאנסקי: אפשר להגיע רגלית לטיפת חלב. יש חניות במרכז המסחרי באופנהיימר.

תמי ג'וסטו: ישנן חניות רבות בצד המזרחי של המגרש- בייעוד דרך/שצ"פ.

מלי פולישוק: כל מבנה ציבורי חייב שיהיה לו תת קרקע לשימוש כללי או למיגון.

חן אריאלי: אני מסכימה

אסף הראל: בהנחה שהתקציב נתון האם הייתן מוכנות להוריד 3 קומות לטובת מרתף ותוך ויתור על פונקציה של מגורים?

חן אריאלי: התכנית כוללת מגורים מפוקחים, 2 קומות לשירותים החברתיים, קומה של טיפת חלב יש עומס גדול על השכונה שבשלב המאוחר יותר גם בה תגדל הצפיפות. אני בעד להפחית תקן חניה אבל זה בנין עם עירוב שימושים ואלו שימושים שמצריכים להגיע עם רכבים וחייבים לתת חניה כאן.

מלי פולישוק: אני מכירה אמא שהייתה אמורה להגיע לטיפת חלב בשכונה מסוימת ואי אפשר היה להגיע עם רכב וזו הייתה בעיה.

חבל לבזבז שטח שאפשר להשתמש בו לחניה.

אודי כרמלי: בשנה האחרונה ברוב מבני הציבור כשאפשר להכניס שטח תת קרקעי לשימוש מיטבי תוך הבנת סדר העדיפויות אנחנו עושים זאת. אין קשר בין המיגון/בטיחות לבין התת קרקע, הבניין עומד בכל התקנים הנדרשים כולל ממ"קים בכל קומה. השימוש בחלל תת קרקעי הינו מוגבל, אי אפשר לשם שם משרדים/חלל שהייה/מגורים. כתפיסת על זה נכון לתכנן בתת קרקע אך במקרה זה של מבנה עם עירוב שימושים אין טעם בכך. יש עניין תקציבי, שיקול דעת וסדרי עדיפויות. בהתייחס לפרוגרמה ולצרכים של המבנה הזה לא נכון לשם כאן חלל תת קרקעי בטח לא לחניה או להתכנסות. לעניין החניה התפיסה שלנו הינה שבתוך שכונה פרברית, שאין בה תנועה עוברת, התנועה בה שייכת לתושבים, יש לעודד הליכתיות, אין סיבה ליצר מוקד נוסף לחניה במבנה כאשר יש מקומות חניה אפשריים בשכונה. לא נקצה מקום חניה לכל משתמש בטיפת חלב, זה שימוש לא יעיל בקרקע עירונית.

חן אריאלי: האם החורשה נשארת פתוחה לציבור?

תמי ג'וסטו: כן

## **בישיבתה מספר 0012-21' מיום 26/05/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

1. במסגרת הבקשה להיתר יש לערוך תכנית התארגנות באתר תוך שמירה וללא פגיעה בעצים הקיימים בצד המזרחי של המגרש
2. הכנת נספח ניהול מי נגר בתחום המגרש
3. השלמת תאום עם: אגף התנועה, שפ"ע (פיתוח סביב ח.טרפו תת קרקעי בשצ"פ)
4. תקן החניה יהיה 0.

### **עדכון החלטה לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי**

תא/תעא/צ/1455(1) – "מבנה משולב-אופנהיימר 17"

**1. מהות התיקון**

בישיבתה מספר 21-0012ב' מיום 26/05/2021 (החלטה מספר 5) ובהשתתפות: דורון ספיר, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, ציפי ברנד.

**החליטה ועדת המשנה לתכנון ולבניה לאשר תכנית העיצוב, במסגרת החלטת הוועדה נקבע כי תקן החניה יהיה תקן אפס.**

עדכון ההחלטה נדרש לדיוק נושא תקן החניה בלבד. להלן יפורטו התקנים והמדיניות עבור השימושים השונים שאושרו בתכנית העיצוב האדריכלי במבנה וכן יצינו הטעמים להמלצת הגופים המקצועיים בעיריית תל אביב-יפו לעניין תקן החניה.

ברקע הדברים עומדת פנית תושבים מיום ה-29/06/2021 שעיקרה לנושא תקן החניה ועומסי התנועה וכן לפניה זו הועבר מענה הייעוץ המשפטי לעיריית תל אביב ביום ה-26/07/2021. הפניה והמענה יצורפו בנפרד לדראפט זה.

**2. חזון העיר לשיפור הניידות**

עיריית תל אביב-יפו מקדמת בהתאם לחזונה ובהתאם לתכנון האסטרטגי שלה, ניידות באמצעים חליפיים לרכב הפרטי (הליכה ברגל, רכיבה באופניים ותחבורה ציבורית), ופועלת ביחד עם מוסדות המדינה לשיפור משמעותי ברמת השירות באמצעים אלה. במקביל, רמת השירות של הרכב הפרטי עשויה לרדת לטובת השיפור האמור. צפוי כי משתמשי ומשתמשות המבנה, בדומה לכלל המתניידים בעיר, יבחרו להגיע אליו באמצעים התחבורה המקיימים, ופחות ברכב הפרטי. מגמה זו צפויה להתעצם בשנים הקרובות עם פיתוח המתע"ן (מערכות תחבורה עתירות נושאים).

**3. הבהרת אגף התנועה ואדריכל העיר בנוגע לתקן חניה ופירוט תקן החניה לפי שימושים**

תקנה 7 בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (תיקון), התשע"ו 2016 (להלן: "תקנות החניה") קובעת כדלקמן: "לגבי שימושים בקרקע שאינם כלולים בתוספת זו תקבע הוועדה המקומית את מספר מקומות החניה הנדרשים ע"פ שימוש הקרקע הדומה ביותר וע"פ צרכי התחבורה המקומיים".

כמו כן, בקביעת תקן חניה יש לבחון את מדיניות הוועדה המקומית לתקנות החניה תא/מק/9072 (להלן: "מדיניות החניה").

המגרש נושא תוכנית העיצוב נמצא באזור ג' כאמור בתקנות החניה ומדיניות החניה. תקנות החניה לא קבעו תקני חניה עבור השימושים המבוקשים ולפיכך קביעת תקני החניה נעשית באנלוגיה לשימושים דומים הקבועים בתקנות החניה.

**מגורי אקי"ם** - 6 יחידות דוור/חדרים, התקן נקבע לפי שימוש מקורב של "דוור מוגן". בהתאם לתקנות החניה התקן לדוור מוגן הינו תקן הקובע מספר טווח. דהינו מספר מזערי ומספר מרבי של מקומות חניה, שהוא 1 מקום חניה לכל 4 עד 8 יח"ד.

במדיניות החניה אין התייחסות לתקן חניה לדוור מוגן ולפיכך נדרש מהוועדה לקבוע תקן במסגרת תכנית העיצוב.

**התקן המומלץ הינו מקום חניה 1 לכל 4 יחידות דוור/חדרים = 2 מקומות חניה.**

**טיפת חלב** - שטח עיקרי כ-200 מ"ר, התקן נקבע לפי שימוש מקורב של "מרפאות כלליות" בהתאם למדיניות החניה סע' 7.1 תקן החניה הינו מקום חניה 1 לכל 40 מטרים = 5 מקומות חניה.

**שירותי רווחה** - שטח עיקרי כ-530 מ"ר, נקבע לפי שימוש מקורב של "משרדים". בהתאם לתקנות החניה ניתן לאשר תקן חניה "0" לשימוש של משרדים.

מדיניות החניה קובעת בסעי' 4.1-3.1, תקן החניה הינו מקום חניה 1 לכל 60 מ"ר מרבי. אגף התנועה ממליץ במקרה דנן על החרגת השימוש ממדיניות החניה 2016.

והורדת תקן חניה לתקן "0" בהתאם למותר על פי תקנות החניה.

**חנית נכים** – לפי 7 מקומות חניה = 1 חנית נכים.

שאר השימושים הם שימושים נלווים לשימוש העיקרי ולא דורשים חניה נוספת.

**4. סיכום תקן החניה המוצע למבנה לפי שימושים:**

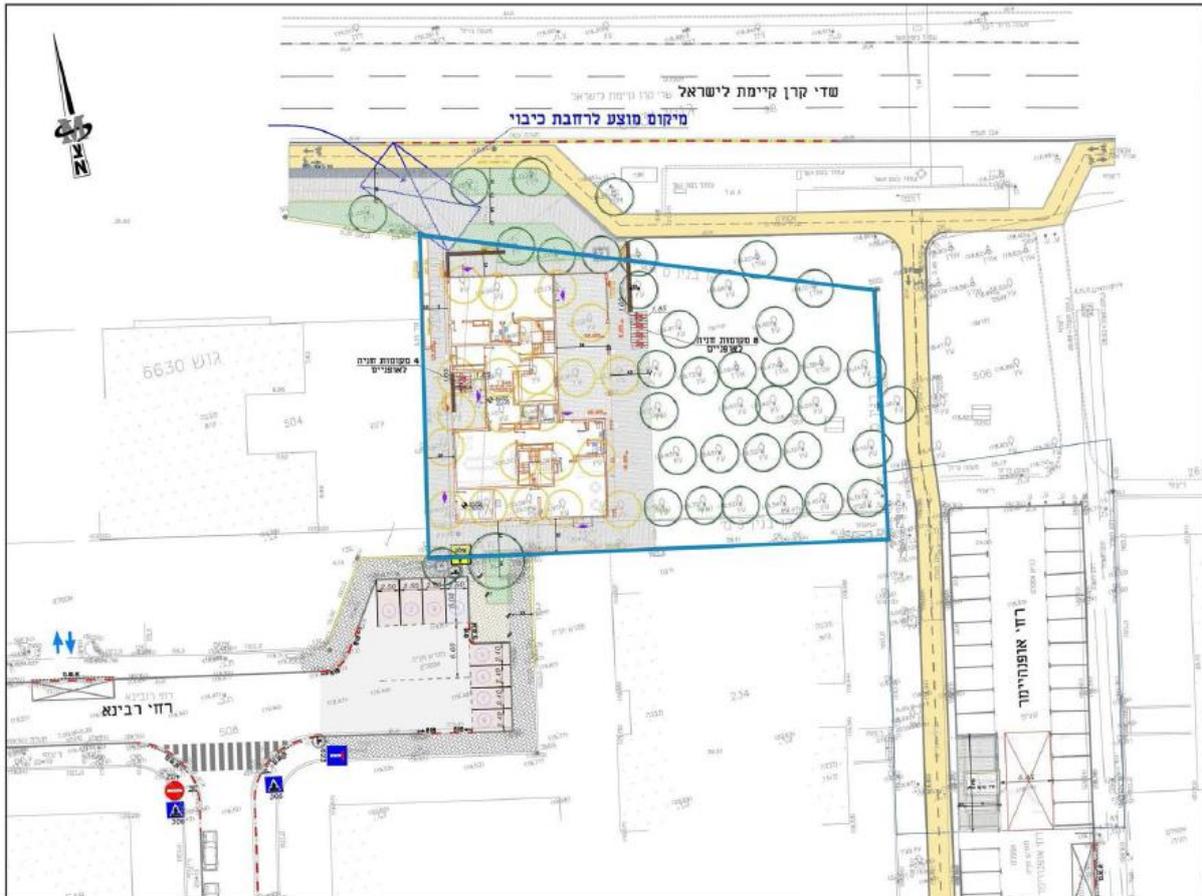
סה"כ תקן החניה: 2 חניות עבור מגורי אק"ם + 5 חניות עבור טיפת חלב + 1 חנית נכים = 8 מקומות חניה.

**5. פטור מהתקנת מקומות חניה במגרש:**

בהתאם לסמכותה מכוח הוראות סעי' 2(ב) לחלק א' לתוספת לתקנות החניה, רשאית הועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה, כולם או מקצתם משיקולים שבתכנון, סביבה או תחבורה תוך חיוב מבקש ההיתר להשתתף בהתקנתם של מקומות חניה בחניון ציבורי שמחוץ לנכס נשוא ההיתר בדרך של השתתפות בתשלום לקרן חניה.

תוכנית העיצוב אינה כוללת מקומות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה המוצע לעיל. זאת מאחר ולעמדת אגף התנועה, אדריכל העיר וצוות התכנון, בהתחשב בשיקולים תכנוניים סביבתיים וכן תחבורתיים אשר יפורטו להלן, אין לתכנן חניה במגרש. מטעם זה תכנית העיצוב שאושרה בוועדה המקומית לא כללה חניות. כעת, מתבקשת הועדה המקומית לאשר כי מקובלת עליה עמדת הגורמים המקצועיים לפיה אין לתכנן חניה במגרש, כך שהבקשה להיתר שתוגש לוועדה המקומית תכלול בקשה לפטור לפי תקנה 2(ב) לתוספת לתקנות החניה.

**ראה תכנית תנועה:**



**וראה תכנית פיתוח וקומת קרקע:**



**6. חוות דעת אגף התנועה, מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר**

מדובר במגרש בו ריבוי עצים בוגרים, תכנית העיצוב קודמה מתוך מטרה לטייב זכויות הבניה במגרש, תוך שמירת שטחים פתוחים.

בהתאם, נקבעה העמדת המבנה בחלק המערבי של המגרש בייעוד קרקע למבנים ומוסדות ציבור, כאשר יתרת המגרש ישמר במסגרתה כחורשה פתוחה המאפשרת מעבר ושהייה להולכי רגל ויהווה שטח פתוח לשימוש הציבור.

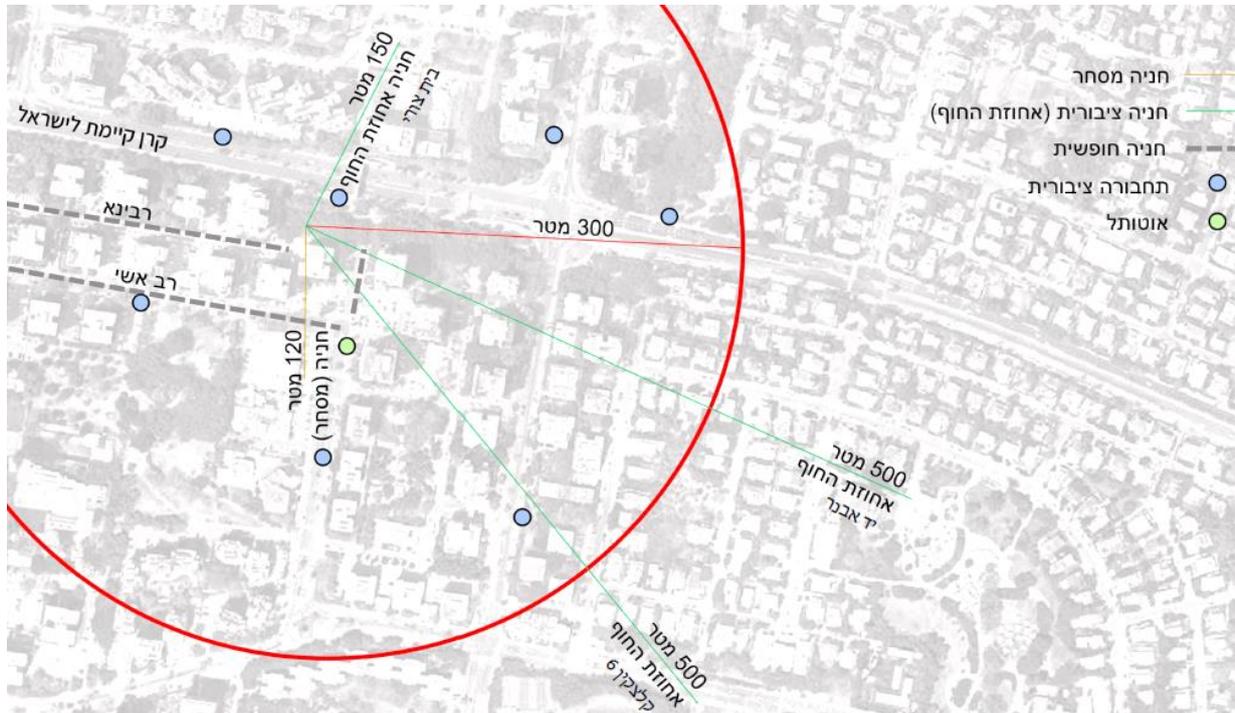
הפיתוח כולל שבילים ציבוריים המחברים בין רח' קק"ל מצפון לרח' רבינא ואופנהיימר מדרום. פיתוח הנוף כולל שימור של כ-35 עצים, בהתאם לסקר העצים המאושר על ידי פקיד היערות, ונטיעות חדשות בסמוך לרחוב קק"ל.

- בהתאם למדיניות אגף התנועה, אין לאפשר גישות מ"דרכים עורקיות עירוניות" שמטרתן העיקרית היא העברת כלי רכב ותחבורה ציבורית במינימום הפרעות ותוך הימנעות מקונפליקטים, לפי כך לא ניתנת גישה משד' קרן קיימת לישראל. זאת בנוסף לקונפליקטים הנקודתיים הקיימים: גשר הולכי רגל, שביל אופניים ותחנת אוטובוס.
- עצים בוגרים בערכיות גבוהה המוגדרים לשימור בסקר העצים, אינה מאפשרת גישה אל המגרש מרחוב רבינא באופן שלא יחייב עקירת העצים.
- העמדת המבנה נעשתה תוך רגישות ומאמץ לשמור על העצים הבוגרים בחורשה הקיימת, גישה אל המגרש מרחוב אופנהיימר תחייב עקירת עצים אשר התכנון משמר בצד המזרחי של החלקה. גישה לכלי רכב למגרש תיגרע מאיכותו ותרומתו המרבית לקהילה.
- "צרכי התחבורה המקומיים" המקום נגיש לתחבורה ציבורית עבור התושבים, המבקרים ומשתמשי המבנה העתידי מרח' קק"ל ורח' חיים לבנון. המתחם נמצא באזור רווי חניות ללא תשלום בכל שעות היממה, מבני המגורים הסמוכים כוללים חניות לכלי רכב בקומת הקרקע, עבור דיריי המבנים, בנוסף בתחום הפיתוח מתוכננות 12 חניות אופניים.

המענה לחניית יינתן במסגרת חניית עירונית ציבורית לאורך רחובות רבינא ואופנהיימר והן בחניונים בקרבת המבנה המתוכנן, הנ"ל מאפשר הליכה רגלית למבנה (ראו תשריט).

עבור מגורי אקים, מתוכננים בתחום הדרך מקום חניה אחד לפריקה וטעינה ומקום חניה נוסף להעלאת והורדת נוסעים ברחוב רבינא.

#### 7. הצגת חניונים ותחבורה המצויים בסמיכות למגרש נשוא תכנית העיצוב:



#### 8. מענה לטענות המתנגדים בנושא עומסי תנועה בשל אי התקנת מקומות חניה על ידי אגף התנועה:

בניגוד לנאמר ע"י המתנגדים במסגרת פניתם מיום 29.6.2021 שצורפה לדראפט, לא נצפו ולא צפויים בשכונה עומסי תנועה חריגים לרכב הפרטי.

יש לציין כי בשנת 2018, במסגרת הכנת מסמך מדיניות לשכונת נווה אביבים, בוצעה לשכונה בה"ת ('בדיקת השלכות תחבורתיות') אשר בחנה את כלל תוספת הבינוי הצפויה לשכונה בהיקף של כ-2,000 יח"ד.

להלן ציטוט ממסקנות הבדיקה:

3. על פי תוצאות הבדיקה ניתן לאכלס את השכונה בהקף המוצע, מבלי לגרום להרעה משמעותית ברמות השרות. זמני העיכוב בצמתים אמנם יגדלו, אבל לא בהקף שאינו סביר ואינו מקובל בשעות הבוקר ברחבי המטרופולין כולו ובתל אביב יפו בפרט.

ניתן לראות כי השפעתו של הקמת המבנה ותוספת מקומות החניה הנדרשים לפי התקן ומדיניות החניה היא מזערית ביחס להיקפים שנבדקו ואינה צפויה להשפיע על העומסים בשכונה, שכאמור אינם חריגים.

אי התקנת התקנתם של 8 מקומות חניה במגרש, אינה גורמים להיווצרות עומסי תנועה ואינה מעמיסה על החניה הקיימת בשכונה. כמו כן, קיים פתרון ראוי למקומות החניה על ידי חניונים ותחבורה ציבורית בסמיכות למגרש נשוא תכנית העיצוב כפי שמוצג לעיל.

יובהר, כי המתנגדים התייחסו אך ורק למצב התחבורתי הקיים והצפוי לרכב הפרטי, זאת לעומת גישת העירייה המקדמת ניידות רב אמצעית אשר בראשה אמצעי ההתניידות ברי הקימא החליפיים לרכב הפרטי – תחבורה ציבורית, הליכה ברגל ורכיבה על אופניים. לאמצעים אלה יש תשתיות מצוינות בשכונה שרק ילכו וישתפרו.

**חו"ד משותפת:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

תיקון סעיף 4 להחלטת הוועדה: "תקן החניה יהיה תקן אפס".

לאור הנימוקים אשר פורטו לעיל במסגרת חוות דעת אגף התחבורה ואדריכל העיר המפורטת בסעי' 3 מתבקשת הוועדה המקומית לאשר תקני חניה עבור השימושים הבאים:

**מגורי אקי"ם: 2.**

**טיפת חלב: 5.**

**שירותי רווחה: 0.**

כמו כן, ובהתאם לחוות דעת אגף התנועה מחלקת התכנון ואדריכל העיר כמפורט בסעי' 4, 5, 6, 7, 8 ובהתחשב בשיקולים המובאים לעיל, מתבקשת הוועדה המקומית לאשר כי מקובלת עליה עמדת הגורמים המקצועיים לפיה אין לתכנן חניה במגרש, כך שהבקשה להיתר שתוגש לוועדה המקומית תכלול בקשה לפי תקנה 2(ב) לתוספת לתקנות החניה לפטור מהתקנת 8 מקומות חניה במגרש.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-21ב' מיום 20/10/2021 תיאור הדיון:**

**בישיבתה מספר 0021-21ב' מיום 20/10/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

ירד מסדר היום

משתתפים: דורון ספיר, מאיה נורי, ליאור שפירא, אסף הראל, חן אריאלי