

עינב קוה-יאיר

עריכת תכניות בניין עיר, נגישות מתו"ס ושירות

רחוב אתרוג 23 ראש העין 4857635

טלפון: 03-9030793

נייד: 052-4567145

דוא"ל: einav@eky.co.il

17 מרץ 2019

19-00707

לכבוד
אדריכלית יעל אשל
סמנכ"לית הנדסה
החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן

שלום רב,

הנדון: עקרונות נגישות לפרוגרמה – הבית באגם

בהמשך לסיור שנערך בתאריך 11.3.2019, להלן אפיון עקרוני של סידורי הנגישות הדרושים במקום:

1. כללי

המבנה בן שלש קומות, ממוקם על אי במרכז האגם בפארק הלאומי רמת גן. אל הקומה התחתונה מוביל גשר מגדת האגם. ההגעה אל הקומות האחרות ממדרגות בתוך המבנה. המבנה מוגדר כמבנה לשימור.



המבנה שימש בעבר כמסעדה ומקום לאירועים, ננטש בחלוף השנים, ועתה מבוקש לחדש שימושים אלה.

2. חוקים ותקנות בנושא נגישות

על המבנה חלות תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) התשע"ב - 2011.
בתקנות אלו קיימות הקלות מסוימות ביחס לדרישות הנגישות בבניין ציבורי שנבנה לפני שנת 2009, למשל במידות מעלית נדרשות, מידות בתי שימוש נגישים וכד'. בתקנות קיימים גם פטורים שונים, אולם אלו אינם חלים על רשות מקומית.

עובדת היותו של הבניין לשימור לא פוטרת על עיריית רמת גן מהנגשת השימושים הציבוריים. במידת הצורך ניתן לאפשר חלופות כדי למזער את הפגיעה בבניין.

עינב קוה-יאיר

עריכת תכניות בניין עיר, נגישות מתו"ס ושירות

רחוב אתרוג 23 ראש העין 4857635

טלפון: 03-9030793

נייד: 052-4567145

דוא"ל: einav@eky.co.il

3. גישור על הפרשי גובה

המבנה בן שלוש קומות, וקיימת דרך נגישה רק לקומת הקרקע. בקומה זו קיים שטח מועט יחסית לשימוש הציבור, ורובה שימש בעבר למטבח, משרד, בתי שימוש וכד'. בין קומת הקרקע לקומות העליונות מגשרות מדרגות בלבד.

לצורך השמשת המבנה ועמידה בסטנדרטים ובתקנות העדכניים, יש להנגיש את קומות א-ב של המבנה, או לכל הפחות את קומה א', בהתאם לשימושים שייבחרו. קיימת אפשרות חוקית לפטור גלריה ששטחה פחות מ-250 מ"ר, במידה והיא מספקת את אותו שירות. למשל: מסעדה ובה שתי קומות, ניתן שרק הקומה התחתונה תהיה נגישה, ובלבד שבה יהיה ניתן לקבל שירות זהה.

הוספת מעלית פנימית למבנה תיפגע בשימור, ולכן לא נשקלה.

להלן חלופות אפשריות:

- (א) **הוספת גשר מגדת האגם**, שיוביל לקומה המרכזית של המבנה, תוך פתיחת דלת כניסה בקומה זו. הגשר ייבנה בשיפוע נגיש, ניתן להגיע עד 10%, אולם מומלץ במידת האפשר לשמור על שיפועים נמוכים יותר. במידה ותיבחר חלופה זו, הקומה העליונה תישאר באי-נגישותה, ותהווה גלריה ובה שימוש זהה לשימוש בקומה המרכזית.
- (ב) **הוספת מעלית חיצונית למבנה**, לצידו, ובניית גשרים שיחברו בין המעלית למבנה בכל אחד מהמפלסים. אפשרות זו מועדפת מבחינת הנגישות, ותאפשר גישה לכל מפלסי המבנה. ניתן במקרה זה להקל כך שהכניסה למעלית תהיה חיצונית ותידרש יציאה מהמבנה וכניסה אליו מחדש, תוך פגיעה מידתית בעקרון השוויון. יתרון נוסף של חלופה ב' הינו גמישות פרוגרמטית ואפשרות לייעד שימוש נפרד לכל אחת מהקומות.
- (ג) **הוספת מעלית פנימית**, שתגשר על הפרשי הגובה בין שלש הקומות. גם אפשרות זו נותנת גמישות פרוגרמטית ואפשרות לשימוש נפרד בכל אחת מהקומות.

המעלית הרצויה במבנה ציבורי הינה מעלית מטיפוס 2, שבה גודל התא הוא 125/140 ס"מ. ניתן להקל ולבנות מעלית מטיפוס 1, שבה גודל התא הוא 125/100 ס"מ. מידות הפנים לפיר המיועד למעלית מטיפוס 1 הינן 150/130 ס"מ לפחות.

4. שירותי נכים

במצב הקיים של המבנה אין שירותי נכים, ויהיה צורך להקצות תא שירותים נגיש במדור גברים ובמדור נשים, או לבנות תא אחד משותף. במידה ויוחלט לבנות מעלית, ניתן למקם את תא שירותי נכים משותף לשני המינים מחוץ למבנה בצמוד למעלית, כבניה חדשה. הצעה זו גם היא מהווה הקלה מדרישות החוק, לאור דרישת השימור.

בברכה,

עינב קוה-יאיר



י. יאיר