

דני לזר אדריכלים

עיריית תל-אביב יפו

הנדסה

מנהל

2010

יוני

מזרח

צוות

תכנית מדיניות למרכז רובע 9



צוות העבודה למסמך המדיניות האזורי לרובע 9

צוות העבודה העירוני:

אדר' חזי ברקוביץ - מהנדס העיר תל אביב-יפו
אדר' עודד גבולי - מנהל אגף תכנון בניין עיר (תב"ע)

צוות מזרח-

אדר' אירית סייג - ראש צוות מזרח
אדר' אודי כרמלי - צוות מזרח
היחידה לתכנון אסטרטגי-
גב' תמי גבריאלי - מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי
גב' חדווה פיניש - היחידה לתכנון אסטרטגי

צוות התכנון:

אדר' דני לזר - ראש צוות התכנון
אדר' ניצן ברכן - דני לזר אדריכלים
אדר' חגית ורנר - דני לזר אדריכלים
מר זאב ברקאי - יועץ כלכלי
מר אמנון אליאן - יועץ חברתי

תודות

תכנית המדיניות למרכז רובע 9 הוזמנה על ידי מנהל ההנדסה של עיריית תל-אביב-יפו. ברצוננו להודות לשותפינו לפרויקט זה, אדר' חזי ברקוביץ מהנדס העיר ואדר' עודד גבולי, מנהל אגף תכנון בניין עיר, לגב' תמי גבריאלי מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי והגב' חדווה פיניש, היחידה לתכנון אסטרטגי. תודה מיוחדת לאדריכלית אירית סייג ראש צוות מזרח ולאודי כרמלי מצוות מזרח, על שיתוף הפעולה הפורה.

מבוא

5

מתודולוגיה

6

7-60

חלק א' – לימוד וניתוח מצב קיים**רקע ומיקום**

7-15

1.1 רקע היסטורי

9-10

1.2 נתונים כלליים

11

12-14

1.3 מיקום

15

1.4 טבלת S.W.O.T

נתונים סטטיסטיים

16-22

2.1 פרופיל כלכלי-דמוגרפי

17-18

2.2 מוסדות ושירותי ציבור

19-20

21-22

2.3 מערך הנדל"ן

סקירה של תוכניות סטטוטוריות ומגמות תכנוניות קיימות

23-29

3.1 תפישת לב הרובע בתכנית האסטרטגית לתל-אביב

24

3.2 תכנית אב K

25

3.2 תכניות אב הורביץ, השמשוני, מזור ותב"עות

26-28

3.4 תכנית המדיניות- "השלד הירוק"

29

תנועה ותחבורה

30-33

4.1 פרופיל תחבורה

31

4.2 מינוע וחניה

32

4.3 תכניות תחבורה עתידיות

33

מבנה פיזי

34-60

5. שכונות מגורים ומתחמים בתוכנית

35-46

5.2 יעודי קרקע

47

5.3 שטחים ירוקים

48-50

5.4 חלוקה לטיפוסי בניה ופריסתם ברובע

51-55

5.5 ניתוח מבנים

56-58

5.6 צפיפות המגורים לדונם לפי מתחמים

59-60

חלק ב' - מדיניות מוצעת למרכז רובע 9

מטרות ואמצעים

6.1 מטרות

6.2 המלצות מרכזיות

לה גאורדיה

לב אזרחי לרובע

הרחובות המרכזיים

המרחב הציבורי

אזור התעסוקה

התחדשות הבינוי

תכנית המפתח

אינדקס סל הכלים

טיפוסי בניינים להתחדשות

עיבוי

עיבוי אינטנסיבי

פינוי בינוי

דוגמאות לאופציות תכנון לכלל השטח

נספחים

הנחיות לבחירת תוכניות

הנחיות להתחדשות הבינוי

שיתוף ציבור

ניתוח כלכלי

עבודתנו עוסקת בתת רובע 92- **"מרכז רובע 9"**.

התכנית באה להגדיר את המדיניות הרצויה ביחס לפיתוח ובינוי מרכז הרובע ולספק חומר רקע לתכנון עתידי. לתכנית המדיניות אין מעמד סטטוטורי והיא אינה קובעת זכויות בניה וכד' אלא מהווה תשתית להכנת תכנית שתקבע יעודי קרקע כללים, קיבולת אוכלוסייה כשלב מקדים לפני התכנון המפורט. התכנית תקבע מטרות להתחדשות עירונית ופיתוח הרובע, תתייחס לשימור הערכים הבנייניים והחברתיים הקיימים בו, תתייחס לאופן בו אפשר להשפיע באמצעות התכנון על איכות החיים של האוכלוסייה המתגוררת ברובע וזאת שתתווסף בעתיד, תתייחס למרחב הציבורי מסוגיו השונים.

מטרת מסמך המדיניות היא להתוות כיווני פיתוח לאזור בשיתוף פעולה בין העירייה, התושבים וצוות

התכנון ולייצר כלים למימוש המדיניות יחד עם מנגנוני ביקורת ותמריצים כלכליים,

זאת לאחר בחינה מעמיקה של השטח, ואפשרויות הקמת פרויקטים לפינוי בינוי, עיבוי, וציפוף וכמו כן השארת המצב הקיים.

התשתית לרובע מוצלח כבר קיימת, מחירי הדיור סבירים, לרובע מנהלת פעילה ותושבים רבים הפעילים בועדי השכונות, מבני ציבור רבים ותשתית לשטחים פתוחים. הבעיה הגדולה של לב הרובע כי יתרונותיו אינם מתועלים בדרכים הנכונות; גינות רבות נופלות קורבן לוונדליזם והחצרות בין הבניינים הופכות לרוב לחניות או חצרות מוזנחות, אך בין אלו ניתן לראות גם חצרות מטופחות ואת הפוטנציאל הגלום בהן. נקודות המסחר העיקריות במרכז הרובע, מתמקדות בשתי נקודות בלבד, למרות גודלו של האזור, דבר שאינו קיים ברבעים אחרים בעיר.

במרכז רובע 9 לצד אזורים מוזנחים ומצב בניינים ירוד, הדורשים טיפול והתערבות תכנונית דחופה, **ישנם אזורים מגורים ייחודיים הראויים לשימור וטיפול**, אזורים בעלי ערכים ארכיטקטוניים היכולים לשמש בסיס להתחדשות האזור. התוכניות להקמת השכונות במרכז הרובע הופקדו כבר בשנים 1948-1957 וניתן לזהות בתכניות אלו מרקמים וטיפולוגיות בניה מובהקות המקנות אופי ייחודי לאותן שכונות. אנו רואים במרקם זה כראוי לחיזוק ולכן גישה זו תנחה את עבודתנו.

איננו שוללים תכניות לפינוי בינוי אך נקפיד להמליץ עליהן רק במקומות ספציפיים המתאימים לדעתנו ולא באופן גורף. בגלל הצורך בהתחדשות ובתוספת אוכלוסייה משמעותית נציע סוגים שונים של עיבויים אינטנסיביים אשר משלבים את שני העקרונות הללו- ציפוף והתחדשות מרכז הרובע ושימור המרקם הקיים. בכוונה ליצור מגוון של דירות בגדלים שונים וכך לאפשר לאוכלוסייה מגוונת להתגורר בשכונות.

התכנון למרכז רובע 9 לא נועד להרוס ולבנות מחדש אלא להוסיף שכבה לזו הקיימת על מנת להטעין את האזור בשימושים נוספים כדי להקנות לו אופי עירוני. הקניית אופי עירוני אין משמעותו ביטול הערכים הקיימים באזור אלא הגדרתם מחדש באופן שיחזק אותם.

כדי לייצר מרחב מגורים פעיל ותוסס יש צורך להוסיף למרכז הרובע אזורי מסחר ומקומות לבילוי שעות הפנאי, אלו יחזקו את הרחובות ואת השכונות. השימושים המעורבים בנקודות משמעותיות בתוך האזור יכולות לייצר זהות שכונתית, וכך לחזק את תחושת השייכות לאזור.

כמו כן נשאף ליצור רצף בנייני ולחבר את השכונות בינן לבין עצמן ואת הרובע לחבר באופן חזק יותר למרכז העיר תל-אביב.

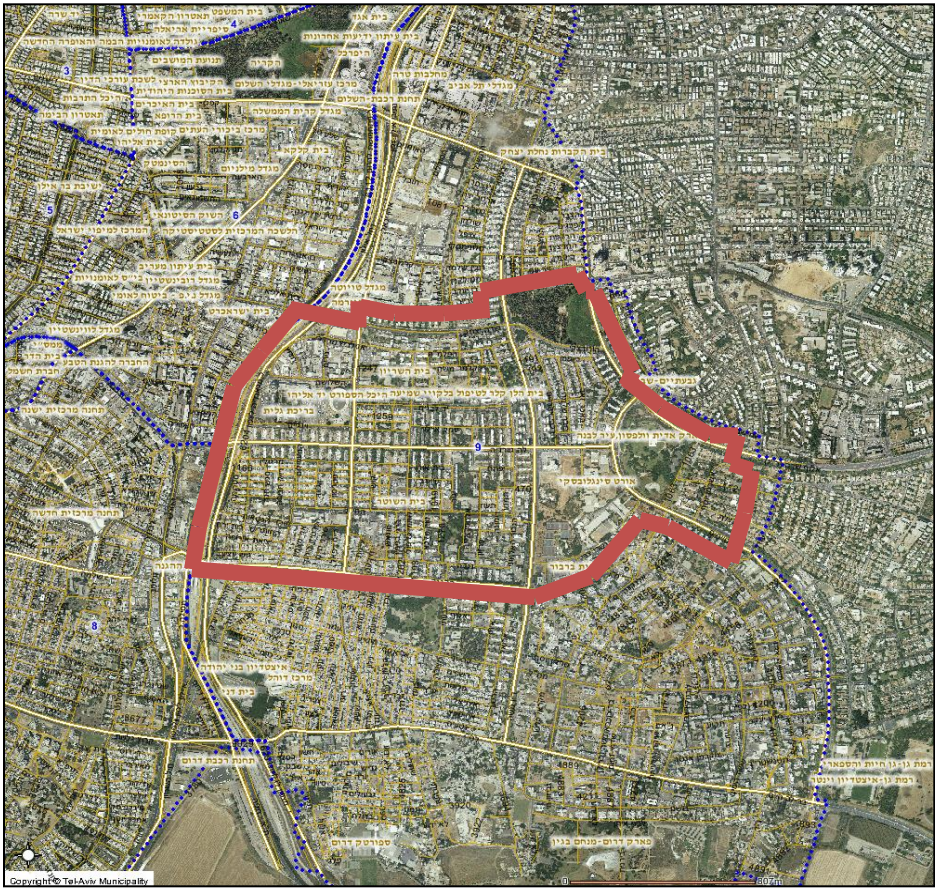
מתודולוגיה

- לימוד המצב הקיים של תחום התכנית ושל מיקומה במרחב .
- ניתוח הממצאים.
- פגישות שיתוף ציבור ובעזרתם חידוד ההבנה של הצרכים, הרצונות, והכוחות הפועלים .
- גיבוש מטרות התכנית ואמצעים מומלצים למימוש.
- גיבוש נקודות מוצא לתכנון פיס.
- חלוקת מרחב התכנון למתחמים וגיבוש סל כלים של פעולות להתערבות בניינית ולהתחדשות עירונית אותם ניתן ליישם בכל מתחם ומתחם. המחשה בתכנית מפתח.
- בדיקה אדריכלית וכלכלית והמחשה של מגוון פתרונות פרטניים עבור כלים שונים.
- הצגת דוגמאות לחלופות לכלל שטח התכנון הניתנות למימוש באמצעות סל הכלים ותכנית המפתח (באופן דו ותלת מימדי).

חלק א'- לימוד וניתוח מצב קיים



1. רקע ומיקום



רובע 9 התפתח במהלך השנים כרובע מגורים מובהק עם ריכוז ניכר של דיור ציבורי. צורות המגורים ברובע יצרו מרקמים מבודדים בעלי זיקה מופנמת לסביבתם המיידית. אפיון זה מובהק הן ברמה של "קבוצת המגורים" והן ברמת השכונה. ככלל שכונות הרובע מדורגות נמוך עד בינוני במדדים סוציו אקונומיים. דבר זה בולט גם במצב הפיסי של המבנים, המרחבים הפתוחים, טיב והיקף המסחר המקומי ואף רמת אחזקה השוטפת של מוקדים מטרופוליניים הממוקמים ברובע.

בתקופה של לפני קום המדינה התאפיין אזור רובע 9 בהיצע קרקעות פנויות רב, הקרקעות היו במרביתן חקלאיות ובבעלות ציבורית עקב הפקעות אדמות הטמפלרים וקרקעות נכסי נפקדים. הצורך המידי בפתרון מצוקת הדיור עבור פליטי מלחמת השחרור, חיילים משוחררים ועולים חדשים נמצא בזמינות הקרקעות הפנויות במזרח העיר. הקמת שכונות מגורים על פי שיוך מפלגתי וארגוני כפי שאירע במזרח העיר סתר את תוכניות עיריית תל-אביב יפו, לנצל את הקמת השיכונים החדשים לטובת מפוני משכנות העוני הפזורות ברחבי העיר.

שכונת יד אליהו היא השכונה הגדולה ברובע 9. השכונה הוקמה על קרקע חקלאית, שנקראו אדמות זבלאווי, בגבול בין כפר סלמה למושב הגרמנית שרונה. השכונה הוקמה ב-1945 עבור משוחררי הצבא הבריטי, שלחמו במלחמת העולם השנייה.

ב-1946 בזמן מגפת הדבר, הוקם מחנה אוהלים בשכונה לפליטים מאזורים שנפגעו מהמחלה. גבולה הדרומי של יד אליהו, דרך סלמה יפו (דרך ההגנה היום) שימש ציר תנועה ראשי באמצע שנות ה-40 בהתחברו אל דרך סלמה מערבה באמצעות גשר מעל ואדי מוצררה. מצפון לדרך זו היו בשנות ה-40 שתי שכונות "מווגרבי" ו-"גבעת שמשון", שסופחו ליד אליהו אחרי 1948. שתי שכונות נוספות שנבלעו ביד אליהו הן "הקווקזים" ו-"שיכון עממי".

בתכנית אר-6 המנדטורית מופיעה שכונת יד אליהו כאזור מיועד לפיתוח. ב-1954 מאושרת זמנית תב"ע 87 שעורכת רפרצלציה לשכונה, אך מיד לאחר מכן מוחזרת לדיונים ותיקונים. בתכנית "קיי" מ-1951 השכונה תוכננה באופן שקרוב מאוד למצבה היום.

שכונת תל-חיים נוסדה סוף שנות ה-50. קרקעותיה היו בקצה הצפוני של שדות כפר סלמה המעובדים. תל חיים הייתה חלק מאזור שיועד לפיתוח סביב נחלת יצחק, בתוכנית "R6" המנדטורית. חלוקת הקרקע למגרשים ודרכים, כפי שמופיע במפה משנת 1944, בוטלה בתכנית "קיי" מ-1951, וזכתה לפירוט יתר בתכנית 319 משנת 1956. שתי תוכניות אלו הגדירו את אופי השימושים והצפיפויות בשכונה, השכונה היא שכונת מגורים, בקצה המזרחי לאורך דרך השלום והטייסים נמצאים מבני שיכונים שהוקמו בראשית שנות השישים, במרכז השכונה בתים דו-משפחתיים צמודי קרקע ובקצה המערבי לאורך משה דיין פרוסים בנייני "H" שהוקמו במהלך שנות השמונים.

שכונות עממי ג' ועמישב הוקמו מצפון מזרח לקרקעות המעובדות של כפר סלמה. מקבצי המבנים הוקמו בסוף שנות ה-50 ואוכלסו על ידי עובדי עיריית תל-אביב ועובדי המרכז החקלאי. ב-1960 אושרה תב"ע 306 שגבולותיה כללו את מחצית המבנים הצפוניים (עמישב) שלאורך דרך השלום ואת הקצה המזרחי של מבני תל-חיים. תוכנית זו קבעה את אופן הצבת המבנים בניצב לדרך השלום.

רמת הטייסים נוסדה בסוף שנות החמישים. כבר מראשיתה הוקמו בה כל מבני המגורים והדרך הטבעתית הקיימים בה עד היום. רמת הטייסים תוכננה במהלך שנות החמישים ותוכנית אושרה תבע"ת ב-1956, שנה לאחר שהופקדה (תכנית מפורטת 400). תב"ע 400 תיקנה את תבע "קיי" מ-1951, ואפשרה בנייה של עד שלוש קומות (במקום עד שתי קומות ב"קיי"), כמו גם יצרה פרצלציה והקצתה שימושים ציבוריים ודרכים.

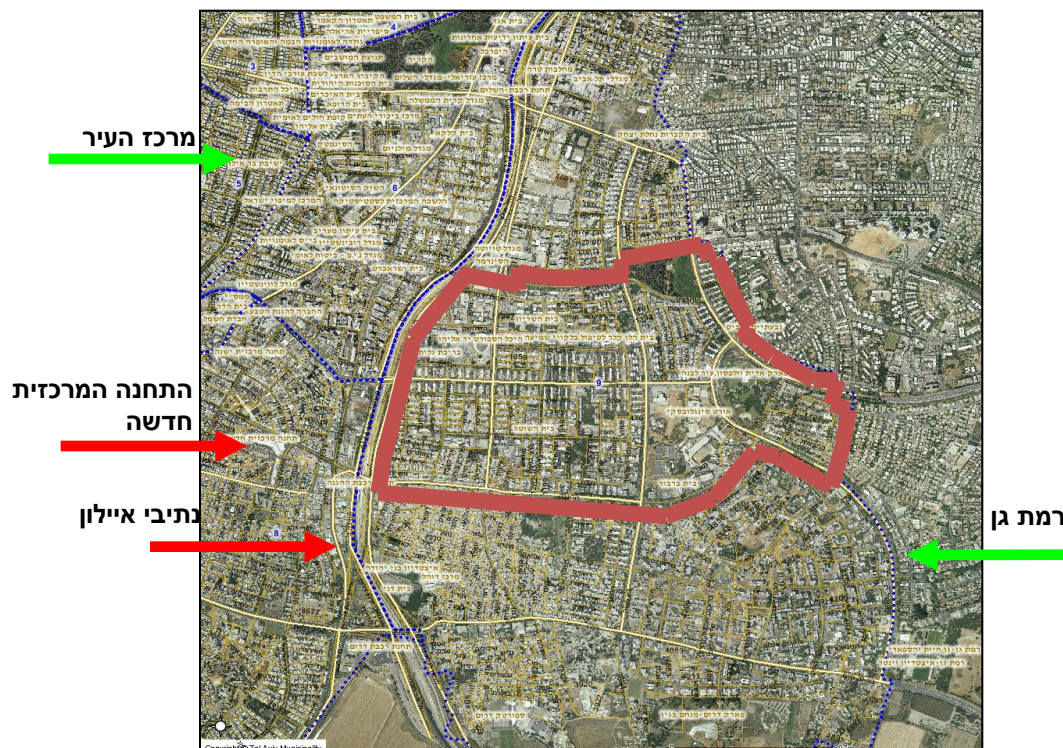
רובע 9 הוא הרובע השני בשטחו בעיר והגדול ביותר מבחינת האוכלוסייה. שטחו 8,100 דונם - כ-15.7% משטח העיר. הרובע כולל את כל שטחי העיר שממזרח לאיילון, משכונת נחלת יצחק בצפון ועד לשכונת עזרא, הארגזים ולבנה בדרום.

ברובע ישנן 16 שכונות, ומתגוררת בו אוכלוסייה המונה 75,000 תושבים, כ-21.5% מתושבי העיר. הרובע ממוקם בקצה הדרום מזרחי של העיר, מזרחית לאיילון, ובמרכז מטרופולין תל אביב. הוא מקשר בין הערים הסמוכות, רמת גן וגבעתיים, למרכז העיר תל אביב.

הרובע מאופיין ברובו כאזור מגורים אשר מהווים כ-64% מכלל השטחים הבנויים בו. השכונות מאופיינות בצפיפות מגורים נמוכה, בהשוואה לכלל העיר, בבינוי נמוך ובריבוי יחסי של שטחים פתוחים. אך בניגוד לאלו צפיפות הדיור גבוהה יחסית - 25.8 מ"ר שטח דירה לנפש, 10 מ"ר פחות מהממוצע העירוני.

שיעור הבעלות על הדירות באזור הוא מהגבוהים בעיר, מה שעשוי לשקף יציבות וקשר למקום המגורים. אך מפאת ההיצע הדירות הנמוך כמעט ולא קיימות דירות למכירה, אלו שמוצעות נמכרות לתושבי השכונות הקיימים ומונעים כניסת אוכלוסייה חדשה לאזור.

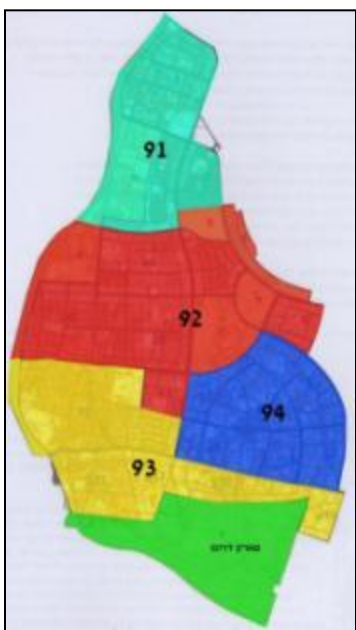
המרחקים הגדולים בין הבתים והשטחים הפתוחים הפרטיים, בעיקר שהבעלות עליהם משותפת, הופכים מיתרון לבעיה כאשר שטחים אלו אינם מתוחזקים. הבניינים עצמם ישנים ואינם מתוחזקים. תוכנית ההרחבות שאושרה בשנות ה-80 כמעט ולא מומשה ואף יצרה כאוס ויזואלי גדול יותר מכיוון שההרחבות שכן מומשו לא תואמו ביחד עם הרחבות אחרות. פלישות ותפיסות קרקע בלתי מוסדרות באזורים מסוימים מנעו פיתוח בשכונות ולהמשך בנייה באיכות ירודה, מחסור בתשתיות והחרפת הפלישות.



תצ"א מיקום מרכז רובע 9 וסביבתו



מרכז רובע 9 בתוך הרובע



חלוקת רובע 9 לתת רובע

גבולות אזור התכנון הם נתיבי איילון במערב, גבול תל-אביב גבעתיים במזרח, דרך יצחק שדה ורחוב עמינדב בצפון ודרך ההגנה בדרום. אזור התכנון הוא בשטח כולל של כ-2,300 דונם ברוטו הכוללים דרכים ושטחי ציבור. יעודי הקרקע העיקריים הם מגורים, שטחים ציבוריים ושטחי תעסוקה. במרכז רובע 9, **תת רובע 92**, מתגוררים כ-23,000 תושבים. מספר יחידות הדיור בלב הרובע הוא כ-9,450 ומספר בתי העסק הינו כ-185. השכונות הנכללות במתחם הינן: יד אליהו, תל חיים, עממי ג', ורמת הטייסים. כמו כן נכללים בתוכנית אזור התעשייה יד אליהו, פארק אדית וולפסון ו"מתחם המכללות"-אורט סינגלובסקי.

ע"י כבישים מרכזיים, יגאל אלון, דרך הטייסים ומשה דיין, מקשר אזור התכנון בין השכונות השונות ברובע כולו- נחלת יצחק, רמת ישראל ובצרון בצפון עם שכונות התקווה וכפר שלם בדרום וכמו כן מקשר את ת"א עם הערים המזרחיות לה, גבעתיים ורמת גן, ע"י צירי התנועה יצחק שדה, לה גוארדיה וההגנה. קרבתו של מרכז רובע 9 לנתיבי איילון ולמרכז העיר מאפשרת נגישות טובה אל השכונה וממנה למרכזי התעסוקה, הבידור והמסחר של ת"א. אך עורקי תנועה אלו, למרות חשיבותם לעיר ולמטרופולין, מהווים מטרד לתושבי מרכז הרובע. מחד הם יוצרים ניתוק בתוך השכונות השונות ועם מערב העיר, ומאידך מהווים מטרד יומיומי של זיהום אוויר ורעש משמעותיים.

השכונות הכלולות ברובע מצפון לדרום:

בתת רובע 91: נחלת יצחק, בצרון, רמת ישראל.

בתת רובע 92: תל חיים, רמת הטייסים, יד אליהו,

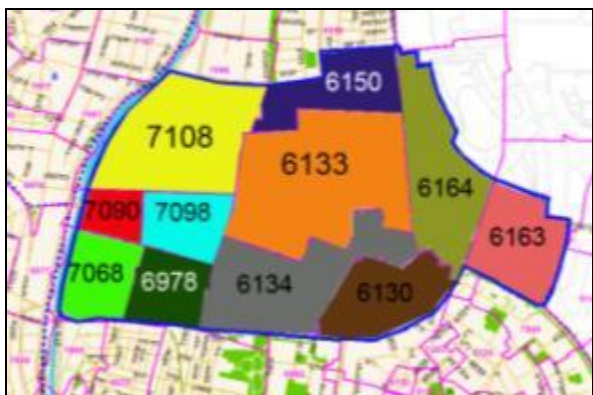
נווה צהל.

בתת רובע 93: התקווה, עזרה, הארגזים, לבנה.

בתת רובע 94: נווה ברבור, כפר שלם מזרח, ניר

אביב, נווה חן.

רובע 9 נמצא בתחום המישור האופקי $+180.0$ לפי תמ"א 2/4 לתעופה. הגובה המקסימלי שניתן לבנות בתחום לב הרובע הוא 180 מעל פני הים.



חלוקת מרכז רובע 9 לפי גושים



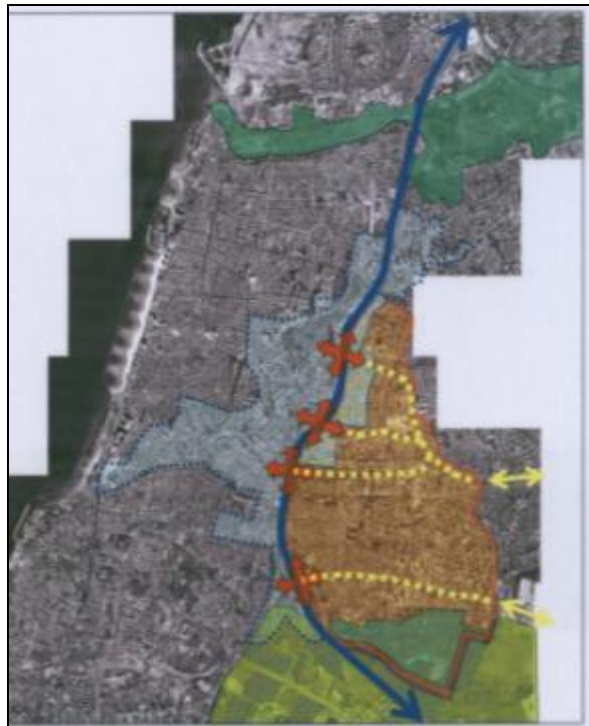
מסלול טיסה מעל לב הרובע

יחסים מטרופולינים וקשרים בין עירוניים-

רובע 9 נמצא בשוליים הדרום מזרחיים של העיר תל-אביב אך ביחס למטרופולין כולו הוא ממוקם במרכזו. (ראה סימון צהוב). מרכז הרובע סמוך למרכז העיר ונמצא במרחק נסיעה של כ-10 דק' בלבד.

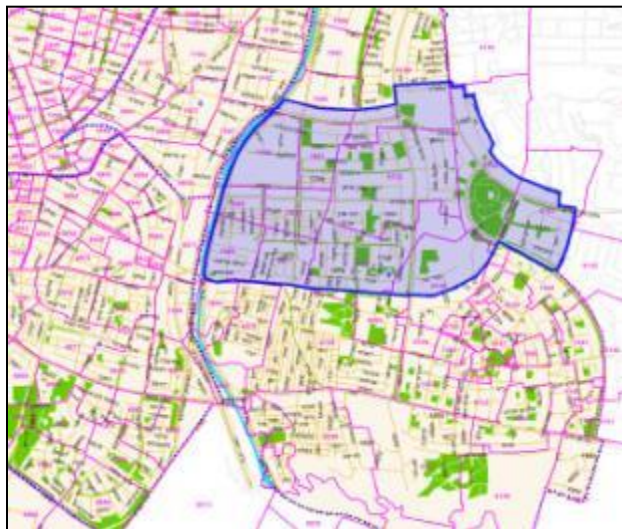


חלוקת יישובי מטרופולין ת"א לטבעות



הקשרים מטרופולינים

הרובע ממוקם בסמיכות לרמת גן ולגבעתיים ולא רחוק מקניון גבעתיים. הרובע ממוקם בסמיכות לנתיבי איילון ולמע"ר המתפתח לאורכו ובסמוך לפארק דרום. ברובע עוברים צירי תנועה מזרחיים-מערביים המחברים את ת"א עם חלקי המטרופולין ממזרח ומשמים ליוממות למרכז העיר. למרכז הרובע יש פוטנציאל עצום להתפתחות והתחדשות להפכו ליעד מועדף למגורים לתעסוקה ובילוי.



הרובע נמצא בשוליים המזרחיים של תל אביב בראיה עירונית, אולם בראיה מטרופוליטנית ומחוזית, נמצא הרובע במרכז הכוח של מטרופולין ת"א. קיים פער גדול בין מיקומו הפיסי של הרובע בעיר לעומת מיקומו במטרופולין.

מיקום הרובע בעיר:

- מיקום בשוליים הדרומיים מזרחיים של העיר ובצמוד לגבול המזרחי והדרומי.
- נתק פיסי מהעיר ת"א ע"י רצועת האיילון בדופן מערבית. בשאר הדפנות סמוך הרובע לערים שכנות בחלק הדרומי סמוך הרובע לפארק האיילון.
- הרובע קשור בקשר ישיר לשני רבעים בלבד 6 ו 8 וגם הם מעבר לאיילון. הרובע מנותק מרבעים 1,2,3,4,7.
- הרובע ברובו משמש למגורים בעלי אופי הומוגני.
- מבחינה תחבורתית הרובע משמש נקודת מעבר מזרח-מערב לתנועה כבדה אל תוך העיר .
- הרובע הוא הגדול ביותר מבחינת האוכלוסייה כ- 75,000 תושבים.

מיקום הרובע במטרופולין:

- הרובע בטבעת הפנימית.
- הבחנה מטושטשת בגבול ת"א גבעתיים ר"ג.
- גישה למוקדי תרבות מסחר ומוסדות יוצרים קשר אורבני ותפקודי בין תושבי שלוש הערים.
- עממי ג', רמת הטייסים ועמישב נמצאות מזרחית לכביש הראשי קשורות באופן הדוק לגבעתיים
- פונקציות אורבניות חשובות בתחום רובע 9 משמשות תושבים מחוץ לרובע כמו: פארק דרום, היכל נוקיה וכו'
- נק' כניסה ראשיות לת"א- ממזרח ומדרום וצירי תחבורה עיקריים ברובע: כביש הטייסים, דרך ברלב והשלום מחזקים קשרים בין עירוניים.
- אזור מע"ר מרכזי בחלקו הצפון מערבי, לאורך האיילון. נגישות טובה לאיילון נתב"ג וכביש 6.
- אזורי התעסוקה מתפתחים בקצב אחר ובמנותק מהשכונות, ומשרתת את המטרופולין כולו.

חוזק

- שכונה קהילתית ערכית.
- אוכלוסיה קבועה, דירות בבעלויות.
- מיקום מרכזי בגוש דן
- קירבה פיזית ללב העיר.
- מיקום נגיש בזכות הקרבה לאיילון (צפון דרום) ודרך הטייסים (מזרח מערב) וקרבה ל- 2 תחנות הרכבת.
- שטחים ירוקים-גינות ושדרות רבות קיימות וקרבה לשטחים פתוחים כלל מטרופולינים כפארק דרום.
- מרקם שיכונים בבניה ציבורית-יחודית
- צפיפות נמוכה ליחידת שטח.
- ריבוי שטחים לבניני ציבור.
- דיור זול יחסית לחלקי בעיר האחרים. מאפשר כניסה של זוגות צעירים
- קנה מידה של רחובות נותן תחושה נוחה.
- משרדים ותעסוקה בקרבת המגורים (לאורך האיילון)
- שכונה קהילתית ערכית, מבנה פיזי המעודד קהילתיות
- אוכלוסיה קבועה דירות בבעלויות

חולשות

- דימוי חברתי בתהליך ירידה
- דירות קטנות במבנים קטנים.
- מבנים לא מתוחזקים במצב פיסי ירוד.
- שטחים פתוחים לא מטופלים.
- אוכלוסיה הולכת ומתבגרת, לא קיימת התחדשות.
- מגוון השימושים הקיים אינו נותן מענה לפעילות חברתית, מסחר, בילוי ופנאי-חוסר במוסדות תרבות לשימוש השכונות.
- כבישים עירוניים עמוסים כדרך הטייסים ומשה סנה המשמשים לכניסה ויציאה מהעיר, מסוכנים ומפרידים בין השכונות.
- חוסר במקומות חניה
- שרות תחבורה ציבורית לא מספק בחלקי הרובע השונים.
- ניתוק מלב העיר ע"י כביש האיילון
- התעשייה הישנה כגורם בולם פיתוח ויוצר מטרדים סביבתיים.
- חוסר במוסדות לחינוך גבוהה, העדר חטיבת ביניים.

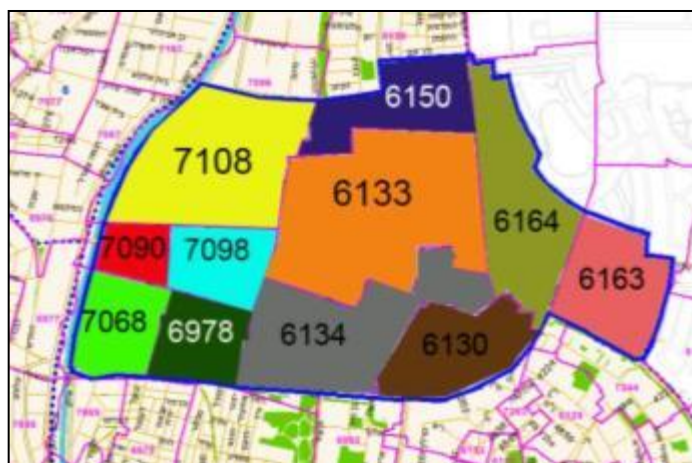
הזדמנויות

- מבנה פיזי המעודד קהילתיות, מהווה הזדמנות לפיתוח חיי קהילה ערכיים.
- פארקים מטרופולינים בקרבה ובשטח התכנית, ריבוי שטחים ציבוריים פתוחים הזדמנות ליצירת רשת ירוקה מחוברת למערך השכונתי והעירוני.
- פיתוח בגבולות האזור כמנוע לחיזוק השכונות בשטח התכנית. תכניות פיתוח הקיימות בשכונות המקיפות את האזור מהוות הזדמנות לפיתוח השכונות בשטח התכנית.
- עתודות קרקע וזמינות לבניה.
- צפיפות מגורים נמוכה מאפשרת שיפור איכות חיי התושבים ע"י הגדלת דירות, עיבוי המרקם הקיים, טיפוח השטחים בין הבניינים, הוספת שימושים כגון מסחר מקומות בילוי ופנאי.
- ריבוי השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים למוסדות ציבור מהווים תשתית מתאימה לתוספת אוכלוסיה.
- שטחי התעשייה הזעירה לאורך האיילון מהווים הזדמנות לפיתוח אזורי תעסוקה עתירת ידע שתעלה את תדמית השכונה.
- תוספת יח"ד כמנוף התחדשות קהילתית ויצירת מרקם חברתי מאוזן.
- פרויקט המכללות כמנוף לפיתוח
- מרכז ספורט נוקיה כמנוף לפעילות חברתית ומסחרית ויצירת מוקד שכונתי.

איומים

- תחבורה עמוסה עוברת
- גינטריפיקציה: חשש מכך שתושבי המקום לא יוכלו להרשות לעצמם להמשיך ולגור במקום
- לחצי בניה מטעם חברות בניה ויזמים יוצרים ציפיות המובילות לסטגנציה.
- חוסר פיתוח בשכונה יביא ליציאת אוכלוסיה הקיימת וכניסה של אוכלוסיה מרמה סוציו-אקונומית חלשה יותר.
- זיהום קרקע
- רעש מטוסים

2 נתונים סטטיסטים



אוכלוסייה**אוכלוסיית תל אביב, רובע 9 ותת רובע 92****בשנים 1995 - 2006**

	1995	2006	גידול ב - %
תל אביב	348,245	384,399	10.38%
רובע 9	74,594	77,368	3.72%
92	25,384	23,070	-9.12%

לעומת כלל העיר אשר גדלה ב 10% במהלך שנים אלו, גידול המעיד על האטרקטיביות הגדולה שיש לעיר, ברובע 9 חל גידול אוכלוסייה, אמנם מתון ביחס לכלל העיר אך הוא מעיד על ביקוש יחסי. לעומת נתונים אלו בתת רובע 92 חל גידול שלילי גבוה היכול להעיד על חוסר אטרקטיביות מסיבות שונות ואולי אף על היעדר היצע.

קבוצות גיל בתל אביב, רובע 9 ותת רובע 92 בשנת 2006

	,0-14	,15-19	,20-29	,30-44	,45-64	,65+
תל אביב	17.42%	4.60%	17.85%	25.84%	18.99%	14.55%
רובע 9	20.03%	13.5%	29.5%	22.8%	14.2%	34.7%
92	17.4%	11.9%	29.3%	21.9%	19.6%	37.4%

העיר תל אביב מאופיינת באוכלוסייה מגוונת בבחינת תמהיל הגילאים כאשר טווח הגיל הדומיננטי הוא 30-44, והשאר שומרים על יחס דומה להוציא טווח הגילאים 15-19, גילאי תיכון, שבו חלה ירידה משמעותית. ברובע 9 ישנה מגמת ירידה זהה בגילאים אלו אך לא בצורה כה חדה. ההבדל העיקרי הוא באחוז האוכלוסייה המבוגרת שהוא הגדול ביותר ביחס לשאר טווחי הגילאים, ויותר מכפול ביחס לעיר כולה. תת רובע 92 זהה במגמתו לכלל רובע 9 אך ישנה ירידה מסוימת באחוזים של ילדים עד גיל 19 לטובת אוכלוסייה מעל גיל 45. ניתן להסיק מנתונים אלו כי קיים מחסור עירוני, רובעי ותת רובעי במוסדות ציבוריים ובתי ספר תיכון להרחבה ראה עמ' 19-18.

קבוצות גיל בתת רובע 92 לפי אזורים סטטיסטיים לשנת 2006

אזור סטטיסטי	שכונת מגורים	אוכלוסייה	14-0	24-15	44-25	64-45	65+
921	תל חיים	4,074	15.0%	11.0%	33.2%	23.1%	17.6%
922	רמת הטייסים	2,209	16.2%	9.0%	28.4%	16.2%	30.2%
924	נוה צהל	1,177	24.2%	11.4%	24.8%	21.8%	17.8%
925-929	יד אליהו	15,610	17.7%	12.5%	28.8%	23.3%	18.7%

בדומה לכלל הרובע והעיר נראה כי הירידה המשמעותית בשכונות השונות חלה בגילאי תיכון ועד לאמצע שנות ה-20.

אך למרות אחוז האוכלוסייה המבוגרת מעל ל-65 גבוה יחסית בשכונת רמת הטייסים נראה כי שאר השכונות שומרות על אחוז קרוב לאחוז העירוני.

תלמידי גנים המתגוררים ברובע 9 ותת רובע 92 לפי גיל

	סך הכל	% גיל 3	% גיל 4	% גיל 5
תל אביב	9,159	15.5	41.5	43.0
רובע 9	2,401	22.6	38.6	38.8
92	591	19.3	39.6	41.2

בתת רובע 92 רוב האוכלוסייה מורכבת מילדים עד גיל 14 וממבוגרים בין הגילאים 30-64 (ראה טבלה בעמ' 17). ניתן לראות בטבלה שלמטה כי מספר התלמידים המתגוררים במרכז הרובע והלומדים בבתי ספר על יסודיים הוא נמוך ביחס לגני ילדים ויסודיים.

תלמידים בבתי הספר היסודיים תושבי הרובע ותת רובע 92

	סך תלמידים	ממלכתי	ממלכתי דתי	עצמאי	ממלכתי ערבי
תל אביב	23,118	72.9%	9.6%	12.0%	5.5%
רובע 9	5,440	66.8%	19.7%	13.4%	0%
92	1,428	66.6%	18.8%	14.6%	0%

אפשרות הלימוד התיכונית ברובע היא נמוכה. ישנם כשני תיכונים ממלכתיים בלבד, אחד עירוני ואחד שייך לרשת אורט.

תלמידים הלומדים ברובע 9 ותת רובע 92 לפי דרגת חינוך 2008

אזור סטטיסטי	שכונת מגורים	גני ילדים	יסודי	על יסודי	סך הכל
	רובע 9				
921	תל חיים	72	212	176	460
922	רמת הטייסים	38	107	90	235
924	נוה צהל	58	118	64	240
925-929	יד אליהו	398	1033	764	2195

רשימת בתי ספר יסודיים:

1. יסודי "מודיעים" – ממלכתי, שד' החי"ל 6.
2. ביי"ס "גבורי ישראל" – ממלכתי קהילתי – רח' יד לבנים 18.
3. ביי"ס עציון – ממלכתי דתי, שכונת תל חיים.
4. ביי"ס "צבי שפירא" – ממלכתי, שכונת רמת הטייסים.
5. ביי"ס "רוקח" – ממלכתי קהילתי – שד' החי"ל.
6. ביי"ס "מעלה" – חינוך מיוחד ממלכתי דתי- רח' פרזון 5.

רשימת בתי ספר על יסודיים:

1. ביי"ס "גיל" – חינוך מיוחד ממלכתי- רח' עמישב 50
2. ביי"ס עירוני ח' – מלכתי דתי – רח' ה- 93 מס' 2.
3. ביי"ס עירוני ט' – עיוני מדעי קהילתי- טרשנא 7.
4. ביי"ס אורט סינגלובסקי – ממלכתי- דרך הטייסים 28

ספריות

1. ספריית בית ברבור, יד אליהו

מרכזים קהילתיים

1. מרכז קהילתי בית ברבור, יד אליהו

תנועות נוער

1. מטה ארצי צופים התאחדות הצופים בישראל – רח' לוחמי גליפולי
2. שבט צבר – שבט חילוני -
3. שבט חורב – שבט דתי - נגבה 9 פינת טור מלכא 1.

עמותות רעות פרושה בשכונת יד אליהו ב – 3 מתחמים :

1. **דיוור מוגן לקשישים עצמאים** - רח' מרגולין 5, 3 בניינים, 210 יחידות דיור.
2. **בית הורים (בית אבות) ע"ש ג'ני ברויאר** - רח' מרגולין 4, 70 קשישים.
3. **מרכז רפואי רעות** - שד' החיל 2, 300 מיטות אשפוז.

חזיתות מסחריות

1. רח' המעפילים – שכונתי, מסחר בקומת העמודים.
2. רח' הפלמ"ח 28 – 38 – שכונתי, מסחר בקומת עמודים.
3. רח' לוחמי גליפולי 22 - שכונתי, מסחר בקומת קרקע (3 חנויות).
4. רח' נגבה 36 - שכונתי, פסג' עם מספר חנויות.
5. רח' לה גרדיה פינת משה דיין- רובעי- מרכז מסחרי
5. היכל הספורט עד לסינמה- מטרופוליני

למרות ריבוי השטחים החומים (ראה מפה בעמ' 47) במרכז רובע 9 קיים מחסור בולט בשירותים קהילתיים חברתיים ביחס לאחוזי האוכלוסייה וצרכיה (ראה פרוטוקולים של שיתוף ציבור). המוסדות הקיימים הם בעיקר בשימוש עירוני ורובעי וישנו מחסור בולט במרכזים שכונתיים איכותיים. בלב הרובע ישנו רק מרכז קהילתי אחד המשרת את כלל הרובע. לעומת אלו קיים ריבוי בולט בבתי כנסת המפוזרים בתוך השכונות במבנים ייעודיים, במקלטים ובבית ספר וכו'. (ראה עמ' הבא)

השירותים המסחריים בלב הרובע מצומצמים ומקומיים (מלבד המסחר באזור התעסוקה יד אליהו) והם לא מתפקדים כמוקד משיכה לפעילות תוססת.

יד אליהו

1. ביה"כ "היכל דוד" - ספרד - רח' מרגולין 16.
2. ביה"כ "רמב"ם" - המערכה 38 (מנין תימני ומנין ספרדי).
3. ביה"כ "איילון" - אשכנז - רח' עמק איילון 14.
4. ביה"כ "באר מים חיים" - אשכנז - רח' הפלמ"ח 40.
5. ביה"כ "אוהל יוסף" - תימן - מקלט בשד' החי"ל.
6. ביה"כ "בן פורת" - ספרד - גליפולי 2.
7. ביה"כ "נגבה" - רח' נגבה 29.
8. ביה"כ הגדול "היכל דוד" - רח' קי/ 8.
9. ביה"כ בין אהרון - אשכנז - מרגולין 5.
10. ביה"כ בית גיל הזהב - אשכנז - משה דיין 66.
11. בית הינון שע"י תורה והוראה - הפלמ"ח 10.
12. בית השוטר - ספרד - לוחמי גליפולי 17.
13. ביה"כ בני עקיבא "יד הבוגרים" - אשכנז - עמישב 33.
14. ביה"כ גיבורי ישראל - תימן - המערכה 36.
15. ביה"כ היכל מאיר - נוער - שד' החי"ל 8.
16. ביה"כ המרכזי - אשכנז - מרגולין 10.
17. ביה"כ הרמב"ם - ספרד - המערכה 38.
18. ביה"כ יד לבנים - הפלמ"ח 10.
19. ביה"כ יד לבנים ביי"ס - תימן - המערכה 7.
20. ישיבת תורה והוראה - ספרד - הפלמ"ח 10.
21. ביה"כ משכן שמואל - אשכנז - בת ציון 9.
22. ביה"כ נחלת יהודה - תימן - גוש עציון 46.
23. עדת הצופים - נוער - טור מלכא 1.
24. ביה"כ שערי רצון - תימן - הפרטיזן 19.
25. ביה"כ שערי שמים - ספרד - המעפילים 16.

עממי ג'

1. ביה"כ מקור חיים ע"ש ג'ורג' אצלן - ספרד - עמישב 25.

רמת הטייסים

1. ביה"כ המרכזי - אשכנז - הלבנון 5/3.
2. ביה"כ רינת ישרים - ספרד - הלבנון 5.

תל חיים

1. ביי"ס עציון - נוער - בכר 18.
2. ביה"כ המרכזי - ספרד - דרך הטייסים 14.

נתוני שטח, בניינים ויחידות בתל אביב, ברובע 9 ותת רובע 92

תת רובע 92	רובע 9	תל אביב	
1,453	6,415	33,152	סך בניינים
1,129,168	3,231,797	24,252,048	שטח בניינים
777.1	503.8	731.5	שטח בנין ממוצע
31.8%	48.8%	37.6%	קומה אחת
26.3%	25.9%	20.4%	שתי קומות
24.9%	9.8%	14.5%	שלוש קומות
13.7%	11.5%	22.8%	ארבע עד חמש קומות
2.4%	1.5%	2.3%	שש עד שבע קומות
0.9%	2.4%	15.8%	שמונה קומות ויותר
2.4	2.1	2.6	מספר קומות ממוצע
10,345	33,642	225,919	מספר יחידות ארנונה
9,449	29,383	176,155	מזה: מגורים
896	4,259	49,764	סך הכול לא מגורים
74	449	6,424	מזה: תעשייה
186	1,201	15,582	מסחר
499	1,786	20,765	שירותים
137	823	6,993	יח' אחרות וריקות
670,241	2,050,917	13,620,530	שטח מגורים
70.9	69.8	77.3	שטח ממוצע ליחידת מגורים
458,927	1,180,880	10,631,518	שטח יחידות לא מגורים
512.2	277.3	213.6	שטח ממוצע ליחידה לא מגורים
59.4%	63.5%	56.2%	אחוז השטח למגורים
9.2	10.2	7.2	נפשות לדונם

ניתן לראות כי בעיר היחס בין יחידות שהן מסחר ותעסוקה ליחידות למגורים הוא 4.5 לכל יחידת מגורים, לעומת 7.8 בכלל רובע 9 ו-11.5 בלב רובע 9 נתונים אלו מעידים על כך שהמסחר והתעסוקה מצומצמים מאוד בלב הרובע בעיקר ביחס לכלל העיר ולכמות האוכלוסייה. השטח הממוצע ליחידת מגורים בלב הרובע קטן באופן משמעותי ביחס לעיר כולה אך דומה לממוצע בכל רובע 9. למרות הדמיון ממוצע זה מעיד על חוסר הגיוון בהיצע הדירות. צפיפות הנפשות לדונם בעיר הינו בינוני לעומת הצפיפות הגבוהה ברובע 9. בלב רובע 9 הצפיפות אמנם נמוכה מזו שבכלל הרובע אך גבוהה ביחס לעיר כולה. במיוחד לאור הנתונים הקודמים המעידים על מסחר ותעסוקה מצומצמים. שמירה או הוספה לצפיפות זו שתיגרם מתוספת אוכלוסיה חייבת בתוספת שירותי תעסוקה ומסחר. מספר הקומות הממוצע העירוני דומה לזה שבכלל רובע 9 ובלב רובע 9 והוא עומד על בין 2 ל-3 קומות.

מרכז רובע 9 נתונים פיסיים: שטחי הבנייה ברובע

בשנת 2005 נמדדו ברובע 9,415 בניינים בשטח כולל של כ – 3.2 מיליון מ"ר. כלומר שטח בנין ממוצע ברובע היה 507 מ"ר בהשוואה לממוצע עירוני של 735 מ"ר. במבנים אלה פעלו בשנת 2005 33,642 יחידות משלמות מס, מהם היו 29,383 יחידות מיועדות למגורים והיתר לענפי התעסוקה השונים.

השטח הבנוי ששימש למגורים הסתכם בכ – 2.05 מיליון מ"ר, כלומר כ – 70 מ"ר בממוצע ליחידת מגורים, בהשוואה ל כ – 77.3 מ"ר בממוצע עירוני, ואילו יחידת תעסוקה שטחה הממוצע היה 277 מ"ר בהשוואה לממוצע העירוני של 216 מ"ר.

ניתן לראות שיש שיעור גבוה יחסית של דירות מגורים מול שימושי קרקע אחרים, וכי גודל היחידות השונות נמוכות מהממוצע בעיר. כמו כן מציגים הנתונים את השוני בין תת רובע לתת רובע.

כך למשל יש שוני משמעותי בשיעור הבניינים בני קומה אחת – לתת רובע 92 יש 32% בניינים בני קומה אחת ואילו לתת רובע 93 יש 58% בניינים בני קומה אחת. השוני בא לידי ביטוי גם במספר הקומות הממוצע לבנין בתתי הרובע השונים.

3. סקירה של תוכניות סטטוטוריות ומגמות תכנוניות קיימות



בחזון העיר נאמר כי העיר תל-אביב יפו מהווה מרכז כלכלי מטרופוליני וארצי ומובילה את המשק הלאומי. מתרכזים בה קודקודי פעילות פיננסית ועסקית, ומוסדות תרבות והשכלה ראשיים. בקווי המדיניות המוצעים ישנו רצון לפתח מוקד תעשיות עתירות ידע בדרום העיר ובמזרחה. מוקד מזרח האיילון הינו רצועת קרקע ליניארית לאורך הגדה המזרחית של נתיבי איילון הנמצאת היום בתת שימוש. הרצועה מתוכננת כמוקד לשירותים ולתעסוקה "נקייה" הנשען על תחנות הרכבת קיימות ועתידיות והבינוי בבניינים גבוהים המיועדים להיות נקודות ציון בכניסה הדרומית של העיר.

העיר מבקשת לחזק את מעמדה כמרכז להשכלה גבוהה ומחקר בישראל, כחלק מאמצעי המימוש עידוד שיתוף פעולה בין המוסדות להשכלה גבוהה שיקומו בדרום העיר ובמזרחה לבין אוניברסיטת תל-אביב. תפיסת החזון רואה בעיר תל-אביב כעיר אטרקטיבית למגורים, כשיעשה מאמץ מיוחד לשדרוג אזורי מגורים ירודים בעיקר בדרום העיר ומזרחה, כדי להפוך אותם לסביבות של "מגורים הוגנים" הנהנות מיתרונות המיקום במרכז המטרופוליני. צמצום פערים בין חלקי העיר והאוכלוסיות בעיר, הפער החברתי כלכלי בתל-אביב יפו לביטוי גם במרחב הגיאוגרפי של העיר בין הצפון העשיר, לבין דרום ומזרח העיר. חזון העיר תומך בהקדשת מאמץ לצמצום הפערים בכל היבטיהם. מטרתם של האמצעים לשדרוג אזורי מגורים ירודים היא להפכם לסביבות מגורים ראויים הנהנים ממיקומם הטוב באמצע גוש דן. ההצעה היא לנקוט במדיניות הבאה:

• עידוד עדכון הדירות והבניינים.

• תכנון תוספות של בנייה חדשה בצפיפות שאינה עולה על בינונית.

• "ניצול" מיטבי של תוכניות משרד הבינוי והשיכון, המיועדת למשקי בית נצרכים ולשכונת שיקום (עידוד שיפוצים חיצוניים, הלוואות להרחבת דיור ועוד).

בנוסף, התפיסה והחזון הגלום בקו האסטרטגי רואה את הסביבה העירונית כפסיפס של אזורים בעלי מאפיינים שונים. האזורים מוגדרים על פי דרגות פיתוח ושמור מרקם. על פי מפת סיווג המרקמים העירונית, ניתן לראות כי שכונת יד אליהו וכן רמת הטיסיים הוגדרו כאזור לפיתוח בהתאמה לסביבה, באזורים אלו הבנייה תהיה מרקמית, חריגה תותר רק במגרשים בעלי כושר נשיאה, היינו, בתנאי שיהיו ממוקמים לאורך צירים ראשיים, או ליד שטחים פתוחים ולא יהוו חלק מהמתחמים המרקמיים. אזור התעשייה הסמוך לציר האיילון מוגדר כאזור בניה מובהק לגובה, שכונת תל-חיים וקריית החינוך מתחם אורט מוגדרים כ"אזורים אחרים" אלו יבנו בהתאם לשיקולי תכנון מקומיים, במגמה להגיע לניצול אופטימאלי של הקרקע.

התכנית נותנת דגש למרחב הציבורי, על פי התכנית ישנו ציר ירוק ראשי בלב רובע 9 העובר מפארק דרום חוצה את שכונת יד אליהו צפונה. צירי תנועה שיקבלו טיפול עיצובי מיוחד לשיפור סביבת הולכי הרגל בהם בלב רובע 9 הינם לה-גווארדיה, ודרך ההגנה. בלב רובע 9 מוצעים לשיפוץ הציר והמתחמים הבאים: ציר יגאל אלון, ושכונת יד אליהו. כמו כן מוצע לשפץ את המרכזים המסחריים השכונתיים.

המדיניות העירונית מגדירה את רובע 9 כאזור בו הדגש הוא למגורים. כמו כן ישנו באזור מרכז ספורט מטרופוליני

(היכל נוקיה) המשרת את העיר והסביבה.

התכנית העיקרית שהתוותה את הרובע הינה תכנית K, לתכנית זו היו שינויים ונעשו תוכניות אב לאזור, אולם שלד התכנית נשאר. להלן רשימת תוכניות האב לאזור, ורשימת התב"עות החלות על האזור.

תכניות אב:

• תכנית הורוביץ שנת 1954

• תכנית השמשוני שנת 1968

• תכנית מזור שנת 1985

תכנית K-1948-1949

העיר תל אביב התפתחה לכיוון מזרח במגמת מגורים ושטחים למוסדות ציבור.

תוכנית K היא שהכתיבה את אופי השכונה ועליה מתבססות תוכניות האב שנוצרו במהלך השנים. ניתן לראות כי התוכנית מציעה שני מוקדים ירוקים בקצוות המזרחיים והמערביים של הרובע. בנוסף היא מגדירה שדרה מרכזית המקשרת ביניהם. התוכנית מגדירה אזור לתעשייה ומסחר במקביל לאיילון, ציר מרכזי ברובע למבני ציבור ומייעדת את רוב השטח למגורים. לב רובע 9 ברובו המוחלט מיועד למגורים למעט אזור התעשייה בצפון מערב לב הרובע (אזור תעשייה יד אליהו).



מתוך אתר עיריית תל-אביב



תכנית אב השמשוני 1968
תוספת שדרות



תכנית אב הורוביץ 1954
תוספת מגורים, דרכים, שב"פ, שב"צ, תעשייה



תכנית אב מזור 1985 תוספת רשת צירי רווחה

תוכניות האב לרובע 9 משקפות את תפישת העולם התכנונית מוסדית ככלל ואת החזון לעיר ולרובע בפרט. תפישת העולם התכנונית בשנות ה-50 התאפיינה בתכנון מקיף וכוללני. מרקמים עירוניים היסטוריים יועדו לפינוי והריסה ובניה מחדש על פי הלך הרוח המודרניסטי. כמו כן גישה מיידית לרכב אל לב העיר הוביל לקידום מערכות תחבורה, העיר חולקה ליחידות סמי עצמאיות, אשר סיפקו את הצרכים של תושבי השכונה, באופן בלתי תלוי ביחידות משנה.

הגישה התכנונית של שנת ה-60 ראתה את העיר כמערכת מורכבת ומוגדרת. ובשנות ה-80 התכנון זיהה בעיר אוסף של הזדמנויות על בסיסן יכול המתכנן לעודד התפתחות רצויה.

ניתן לראות כי מעט מאוד השתנה מאז תוכנית K וכי כל תוכנית אב שבאה אחריה התבססה עליה בשביל הוספת תשתיות שונות.

תוכנית אב הורביץ 1954

התכנית חילקה את העיר לארבעה רבעים סמי עצמאיים: צפון, דרום, מזרח, מערב. כל הרבעים יועדו למגורים והכילו שימושים נוספים ששרתו את ברובע. התכנית יצרה הפרדה נוקשה בין השימושים השונים ובעיקר בין המגורים לשימושים מטרידים כגון תעשייה ומלאכה. מרבית התעשייה רוכזו לאורך ציר איילון, משני צידיו. רובע מזרח שהכיל בעיקר מגורים, כמו יתר הרבעים, נעדר כל ייחוד עירוני.

מייעדת את הרובע ברובו המוחלט למגורים, עם מוקדים ירוקים בשני קצוות. התוכנית מגדירה את הרחובות המרכזיים ואת אזור התעשייה והמסחר במקביל לאיילון. הנתק בין מזרח העיר והעיר עצמה מורגש עד היום. יחד עם זאת, התכנית הותירה פוטנציאל להתפתחות עתידית באזור הקרקע החקלאית שבדרום הרובע ודרך כך יצרה הזדמנות לפיתוח מוקד עירוני ברובע, כפי שאירע בפועל.

תוכנית אב השימשוני 1968

התכנית חילקה את העיר ל-47 רבעי תכנון. רבעים אלו נתחמו על ידי מערך דרכים, ומנעו מעבר חוצה דרך הרובע. כל רובע סיפק את צרכי הרובע, פונקציות עירוניות מרכזיות התמקדו בעיקר המרכז העיר. התכנית העצימה את תוואי האיילון כחץ בין מזרח העיר ומרכזה, ועודדה פיתוח שימושים כלל עירוניים. כמו התכנית הקודמת מיקמה התכנית אזורי תעשייה ברצועה המערבית לאורך גדת האיילון, מנחלת יצחק ועד דרום יד אליהו.

התכנית מוסיפה רשת שדרות בתוך הרובע ומייעדת את המוקד הירוק המערבי כמוקד ספורט.

תוכנית אב מזור 1985

מרבית אזורי העיר הוגדרו כאזורי מגורים בלבד. ייחודו של כל אזור מגורים נבע מיקומו במערך העירוני, אופי סביבתו הבנויה וסמיכותו למוקדי וצירי הפעילות. כל אזור סיפק את שירותי המגורים הדרושים לתושביו. בנוסף אותרו מספר פונקציות במזרח העיר, מוקדים אלו נקשרו בניהם על ידי צירי רווחה בשדרות החי"ל ושדרות יד לבנים ביד אליהו, וצירי פעילות ברחוב האצ"ל, שוק התקווה וקצה דרך ההגנה. בלב הרובע זוהה פוטנציאל לציר ירוק אורכי ראשי המחבר את התקווה בדרום עם נחלת יצחק בצפון ועובר דרך מוקדי ציבור קיימים, אלא שציר זה מומש באופן חלקי בלבד. רוב הצירים שהוגדרו קישרו מוקדים ושכונות ברובע עצמו ולא חצו את האיילון אל לב העיר. גם בתכנית זו נותר מזרח העיר מנותק מיתר חלקי העיר על ידי ציר האיילון ורצועות התעשייה, עסקים ופונקציות עירוניות מרכזיות אחרות.

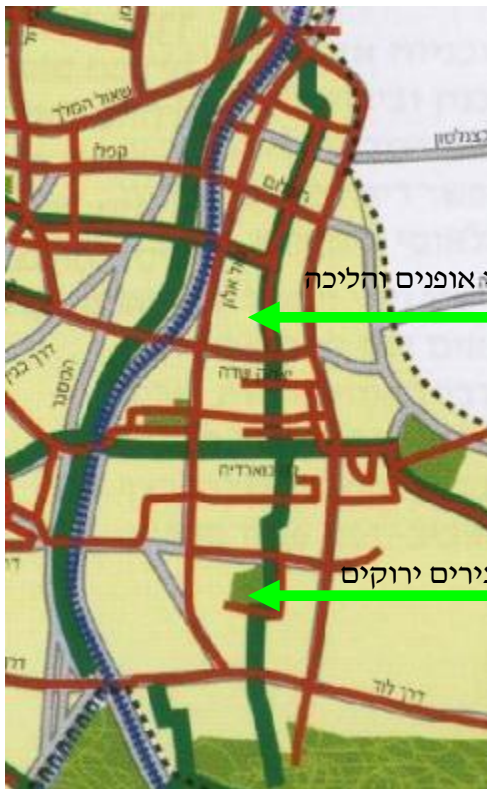
לסיכום, התכנית מגדירה מוקד ספורט בדרום מערב הרובע, ציר ירוק מצפון לדרום ומוסיפה איזור עסקי כמובלעת בתוך הרובע.

ריכוז תב"עות החלות על לב רובע 9 באופן כרונולוגי:

הפקדה	מתן תוקף	מס' תבע	שם	שכונות בלב רובע 9	עיקרי התכנית
מנדטורי		R-6	אר-6	תל חיים, יד אליהו	
1948	1951	K	תל אביב K	תל חיים, יד אליהו, רמת הטייסים, עממי ג'	יעודי קרקע
	1951	87	מפורטת 87 (שכונת מוגרבי)	יד אליהו	יעודי קרקע
1951	1953	253	מפורטת 253	יד אליהו	יעודי קרקע
1953	1953	354	מפורטת 354	אזור תעשייה יד אליהו	יעודי קרקע
1953	1954	367	367, תיקון מס' 2 לשנת 1953 של תב"ע מפורטת "קיי", אדמות מעבר לנחל איילון.	תל חיים, יד אליהו, רמת הטייסים, עממי ג'	יעודי קרקע
1953	1960	306	מפורטת 306, תיקון מס' 1 לשנת 1953 של תב"ע מפורטת "קיי" אדמות מעבר לנחל איילון	עממי ג'	יעודי קרקע
1955	1956	400	מפורטת 400, תקון מס' 5 לשנת 1954 של תב"ע מפורטת "קיי", אדמות מעבר לנחל איילון.	רמת הטייסים	יעודי קרקע
1956	1956	319	מפורטת 319, אדמות תל-חיים, תיקון מס' 6 לשנת 1954 של תב"ע "קיי".	תל-חיים	יעודי קרקע
1957	1958	410	410, תיקון מס' 1 לשנת 1957 של תב"ע מפורטת "קיי"	יד אליהו	יעודי קרקע
1958	1959	535	תיקון מס' 1 ל-1958 של תב"ע 253	יד אליהו	יעודי קרקע
1964	1965	880	880, תקון מס' 3 לשנת 1963 של תב"ע מפורטת "קיי", אדמות מזרחה לנחל איילון.	תל-חיים, יד אליהו, רמת הטייסים, עממי ג'.	הרחבות דיור
1985	1987	2319	תקון מתאר ומפורטת 2319, שינוי מס' 1 לשנת 1983 מס' 466.	רמת הטייסים	יעודי קרקע
1985	1986	2327	מפורטת 2327, שינוי מס' 6 לשנת 1983 לתכנית מפורטת "קיי"	רמת הטייסים	הרחבות דיור
1986	1987	2323	הרחבות דיור	יד אליהו	הרחבות דיור
1986	1987	2324	הרחבות דיור	יד אליהו	הרחבות דיור
1987	1989	2411	הרחבות דיור	תל-חיים	הרחבות דיור
1989	1989	2399	הרחבות דיור	עממי ג'	הרחבות דיור
1991	1991	2381	מפורטת 2381 "פארק לספורט ותעשיות עתירות מדע יד אליהו", שינוי מס' 1 לשנת 1985 של תב"ע 345, של תב"ע מפורטת 1002, ושל תכנית מפורטת 1205.	יד אליהו	יעודי קרקע
1994	1999	1767 ג'	מכללות- לה גווארדיה	מתחם המכללות	יעודי קרקע

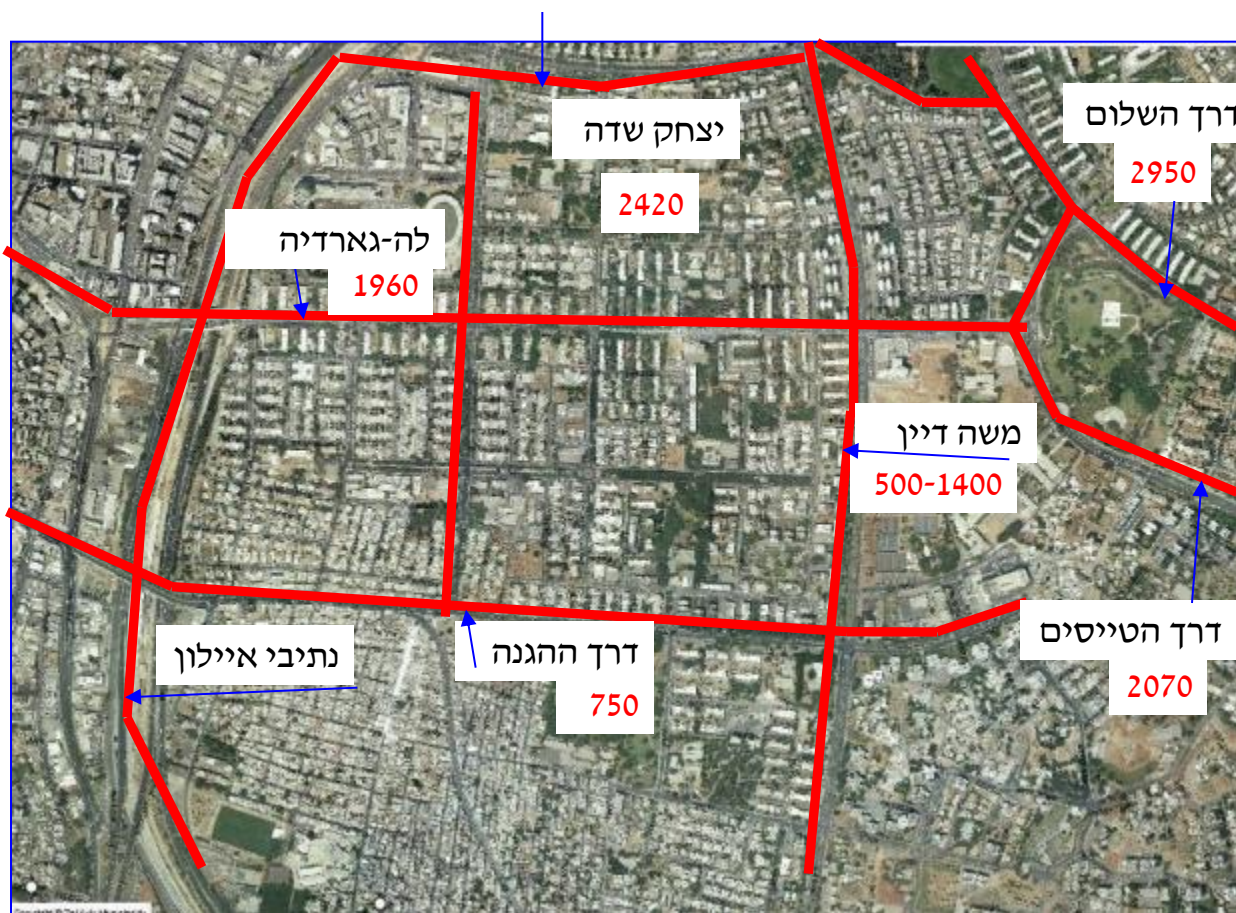
תוכנית מדיניות – פריסת המרחב הציבורי הפתוח – "השלד הירוק"

התכנית האסטרטגית לת"א "חזון העיר" בפרק העוסק בשלד הירוק כוללת ציר צפון דרום במרכז רובע 9 בתוך הרובע קיימת תשתית נוחה לפיתוח השלד הנ"ל. כמו כן קובעת התכנית את רחוב לה גווארדיה כציר ירוק. ברמה המטרופוליטית מתוכנן ציר ירוק לאורך האייילון שיקשר בין הפארקים המטרופוליניים וכן צירי רוחב שיקשרו את הפארקים עם חוף הים. ברמה העירונית התוכנית כוללת חלופות לתנועת כלי רכב כגון צירים ירוקים, שבילי אופניים, רכבת קלה. בנוסף מתוכננים פארקים, כיכרות, גשרים, רחובות מסחריים מעוצבים, מדרחובים ועוד.



4. תנועה ותחבורה





הכבישים העיקריים לתנועת כלי רכב הינם דרך השלום ורחוב יצחק שדה, כבישים אלו מובילים אל וממרכז העיר, נתיבי איילון וכביש מס' 4. רחובות לה-גוארדיה ודרך הטייסים הם משניים מבחינת נפחי התנועה. רחוב לה גוארדיה משמש ציר מרכזי לתחבורה ציבורית. ברחוב ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול של הרכבת הקלה לשם כך מתוכנן המשך הרחוב מזרחה.

ספירות תנועה בשעות שיא, בוקר (8:00-9:00) לשנת 2004, ניתן לראות בתרשים כי הצירים הראשיים המכניסים תנועה לת"א מהמזרח בשעת שיא בוקר הם דרך השלום (2950 כלי רכב), יצחק שדה (2420 כ"ר) ערבי נחל (2130 כ"ר) ולה-גוארדיה (1960 כ"ר). בדרך לוד (כביש 461) ישנם כ-1260 כ"ר. רחוב הטייסים מעביר כ-2070 כ"ר לכוון מזרח בשעת שיא בוקר. באלוף שדה עוברים בין 2000-3100 כ"ר לפי קטעים. בצירים צפון-דרום כגון רחובות משה דיין ויגאל אלון, ישנם נפחי תנועה נמוכים יחסית (בין 500 ל-1400 כ"ר).

רמת מינוע בתל אביב ותת רובע 92 בשנים 1995 - 2006

ממוצע כלי רכב למשק בית	שם	אזור סטטיסטי
0.89	תל אביב	
0.42	תל חיים	921
?	רמת הטייסים	922-923
0.60	יד אליהו	925
0.39	יד אליהו	926
0.58	יד אליהו	927-928
0.26	יד אליהו	929

חניונים לפי אזור 2008

שטח (מ"ר)	מקומות חניה	חניונים	אזור
1,757,904	67,771	398	תל אביב
130,420	4,542	30	רובע 9
57,053	2,054	10	תת רובע 92

רמת המינוע בלב רובע 9 נמוך ביחס לממוצע העירוני.

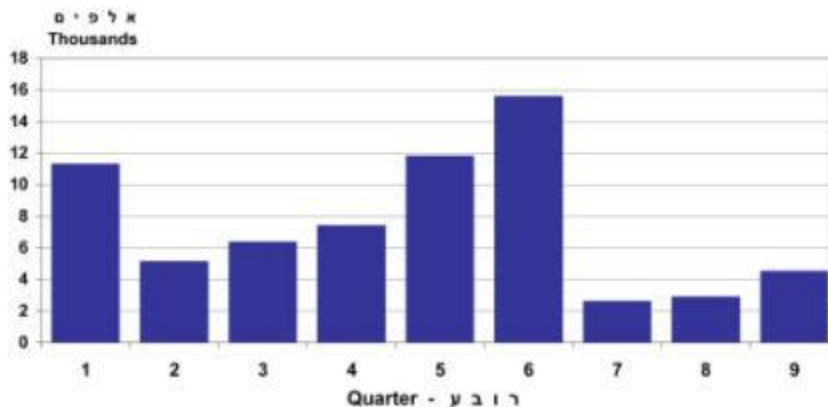
נתון זה יכול להעיד על רמה סוציו-אקונומית נמוכה ביחס לממוצע העירוני מצד אחד ועל נגישות התחבורה הציבורית מצד שני.

קיים מחסור במקומות חניה ברובע אך במידה פחותה מהמחסור הקיים בחלקים אחרים של העיר יתכן שמחסור זה פחות מודגש לאור הנתון הקודם שמראה כי רמת המינוע הממוצעת בלב הרובע נמוכה ביחס לממוצע העירוני.

כמות החניונים הציבוריים בלב הרובע וברובע כולו הוא נמוך מאוד ותוספת אוכלוסיה תדרוש תוספת חניונים ציבוריים.

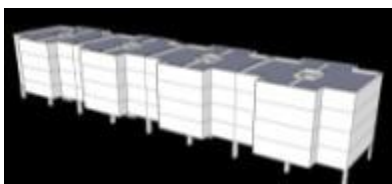
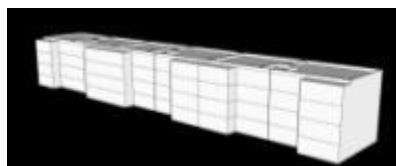
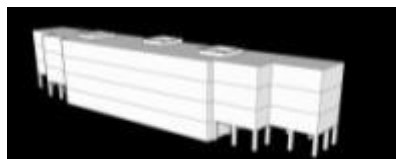
מקומות חנייה בחניונים, לפי רובע
(IV. 2008)

Parking Spaces in Car Parks, by Quarter

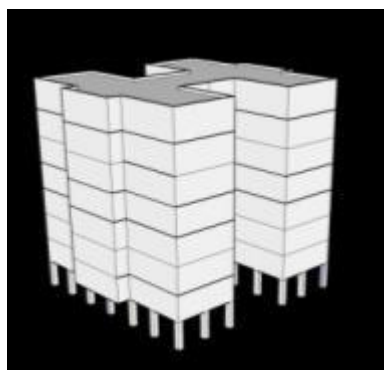
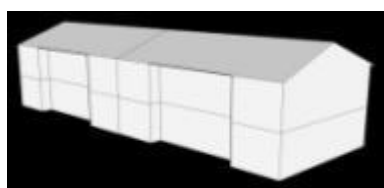
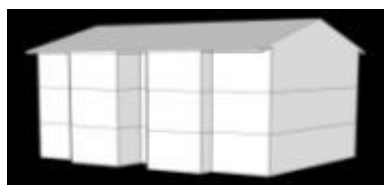


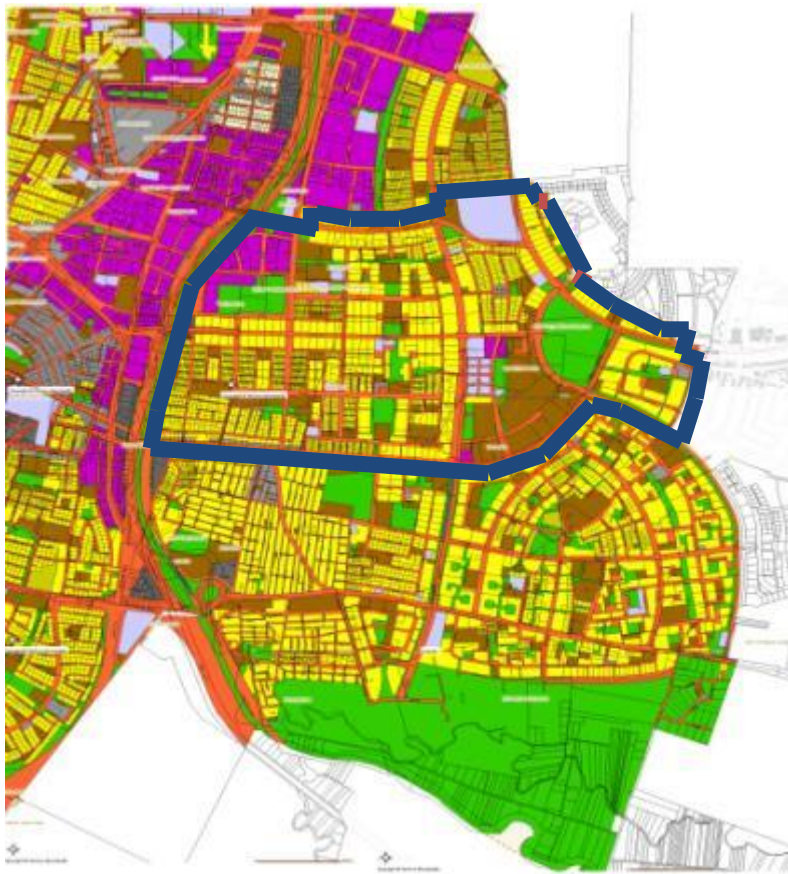
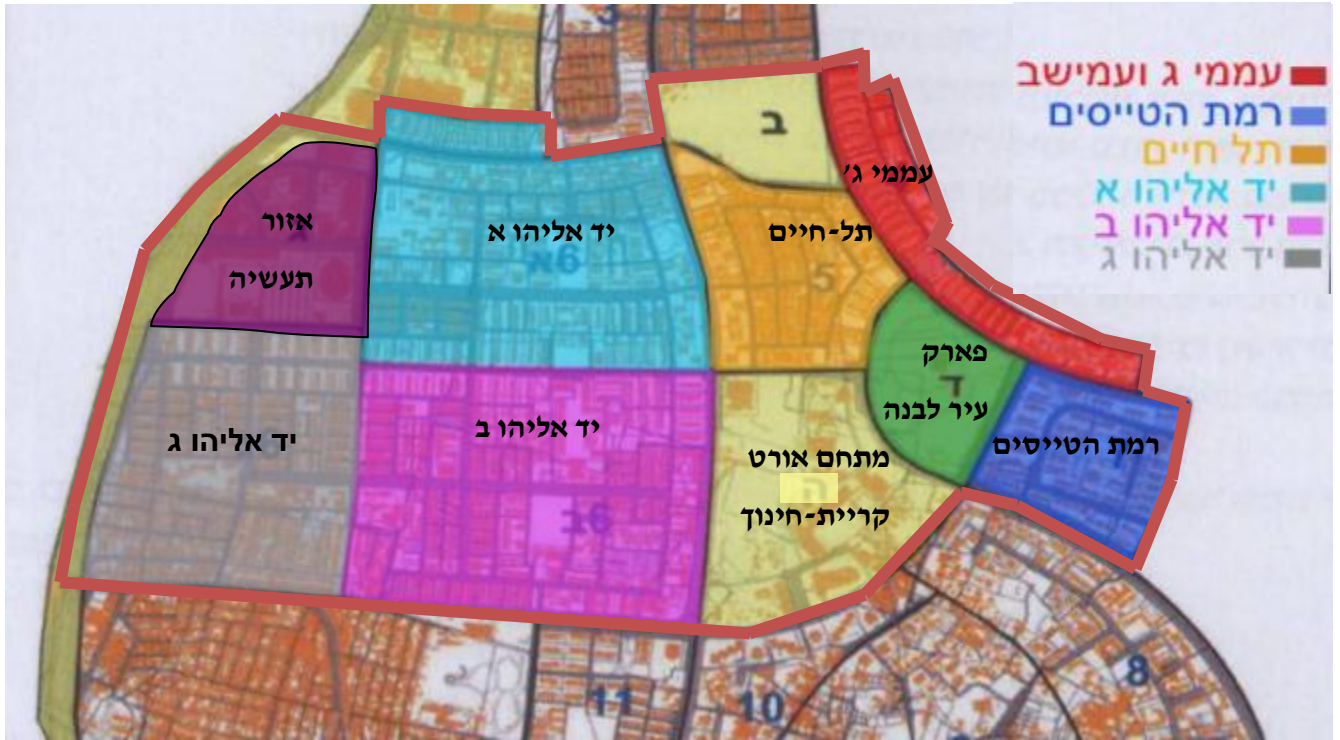
רשימת תכניות תחבורתיות עתידיות

תב"ע	שם	תאור	סטטוס
1	רחוב ההגנה	חיבור לדרך הטייסים- מקודם ע"י רותי שפירא	מאושר סטטוטורית
2	עמק הברכה	בניית גשר להלכי רגל	
3	גשר ביצרון	המשך רחוב יהודית-גשר הלכי רגל מעל האילון	מאושר סטטוטורית
4	לה-גווארדיה המסגר	הפרדה מפלסית בצומת לה גווארדיה- המסגר , שיקוע ציר הרכבת לגווארדיה, כולל יציאה תת קרקעית לאיילון דרום	בוצע
5	גשר מכנסיים	גשר רחוב ההגנה והמשך רח' סלמה	רעיוני
6	תחנת דרום שער דרום	הוספת מסילה שלישית ורביעית עפ"י לוחות הזמנים של רכבת ישראל. פרויקט שער דרום-חלופות של חיבורים תחבורתיים לאיילון	בתכנון
7	יגאל אלון מרכז	הרחבת יגאל אלון	מאושר
8	מתחם הסינרמה אנילביץ	הרחבה מקומית ליצחק שדה ויגאל אלון	בהכנה
9	גשר יצחק שדה	הרחבה (נתיבי אילון)	רעיוני
10	גשר השלושה	המשך רחוב השלושה מעל האיילון	רעיוני
11	רחוב המעפילים	מעבר תת קרקעי שד המעפילים- לה גווארדיה	אחרי הפקדה
12	מחלף יצחק שדה ויגאל אלון	התכנית היא בזיקה לבנייה עתידית באזור התעסוקה בצרון	רעיוני
13	רחוב ההגנה	הרחבה בקטע מול צומת עם יגאל אלון	בתוקף
14	דרך הגבורה	חיבור דרך השלום לרח' משה דיין	בתוקף
15		בדיקת התכנות לשביל אופניים ברחוב משה דיין	רעיוני
16	רק"ל	תכנון רכבת קלה בת"א, הקו הסגול מיועד לעבור ברחוב ההגנה	בתכנון



5. מבנה פיזי





- ייעודי קרקע
- מגורים-תעסוקה מעורב
 - ללא סיווג
 - שטח לתכנון בעתיד
 - תעסוקה
 - תחבורה
 - שטחים פתוחים
 - מגורים
 - מבנים ומוסדות ציבור
 - אחר
 - מסחר
 - בית קברות
 - מלונאות/תיירות
 - צירי רחוב

אזור התכנון- לב רובע 9 מחולק למספר שכונות: יד אליהו א-ב-ג, תל חיים, רמת הטייסים, עממי ג' (ועמישב) והמבנים הטוריים ברחוב עמינדב. שכונות אלו נבדלות אחת מהשנייה בפרמטרים שונים אותם נבחן בהמשך ומופרדות ע"י כבישים מרכזיים. לדוגמא שכונת- תל חיים, שכונת רמת הטייסים, ועממי ג' נבדלות זו מזו הן בגלל כבישים ראשים המפרידים בניהם (משה דיין, הטייסים, השלום) והן בגלל טיפולוגית הבינוי.

תכנית יעודי קרקע מתוך אתר עיריית תל-אביב

שכונת רמת הטייסים**קשרים סביבתיים: ציר ירוק**

אורכי: מרכזי ושני פסי ירוק לצידי דרכים ראשיות המובילים לפארק עיר לבנה. קירבה למרכז האקדמי אורט.

תנועה/נתיבי תחבורה: השכונה מוקפת

מצפון דרום ומערב ב 3 צירי תנועה עמוסים המנתקים אותה משאר השכונות ברובע.

אופי המתחם: ליבה שכונתית של מבני

ציבור בתוך שטח ירוק וסביבה טבעת תנועה פנימית המשמשת את השכונה. מסביב לשכונה טבעת תנועה המשמשת ציר תנועה עירוני מרכזי.

סוגי מבנים: 3 קומות + 3 כניסות +

תוספות בניה של חדר ומרפסת בחזית שיכונים עם גגות רעפים, אין גדרות בין הבתים. טיפוס נוסף 2 קומות + גג רעפים + תוספות חדר בחזית.



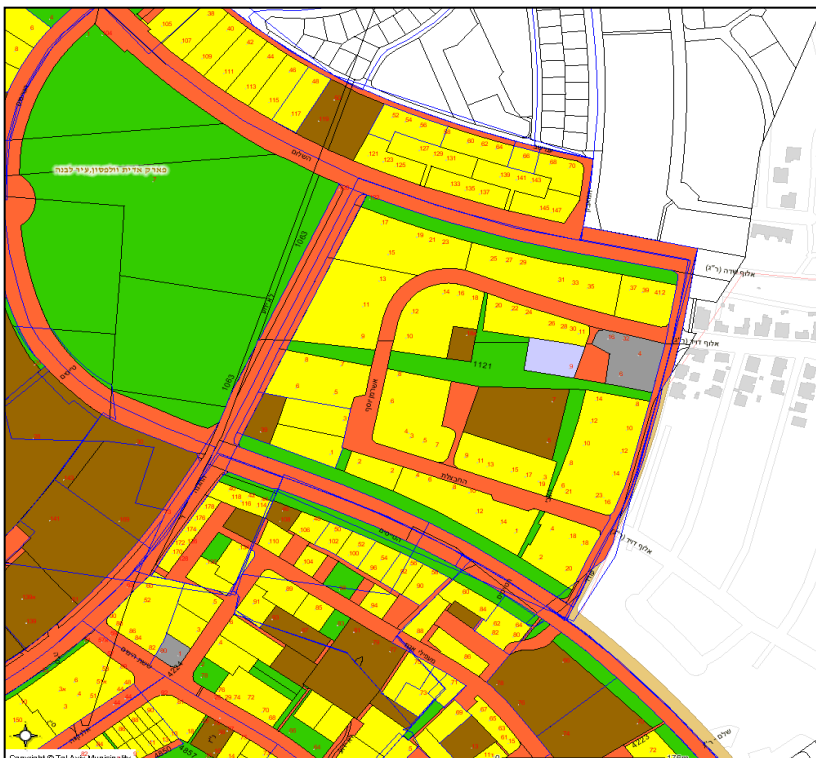
תצ"א - מתוך אתר עיריית תל-אביב

מבני ציבור/חינוך/פנאי: בית ספר,

מגרשי ספורט, גינות ציבוריות מטופחות

מס' תושבים: 2245 3%**מס' יח"ד: 903****ייעודי קרקע: 1067 מ"ר מסחר,**

599 מ"ר תעסוקה, 5891 מ"ר מוסדות



ייעודי קרקע	
	מגורים-תעסוקה מעורב
	ללא סיווג
	שטח לתכנון בעתיד
	תעסוקה
	תחבורה
	שטחים פתוחים
	מגורים
	מבנים ומוסדות ציבור
	אחר
	מסחר
	בית קברות
	מלונאות/תיירות
	צירי רחוב

תכנית שימושי קרקע - מתוך אתר עיריית תל-אביב

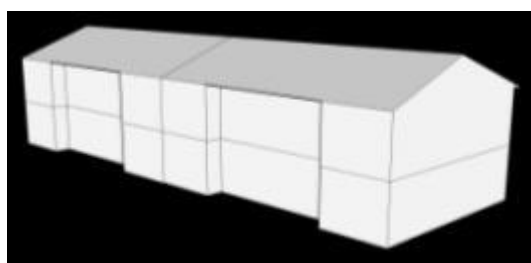
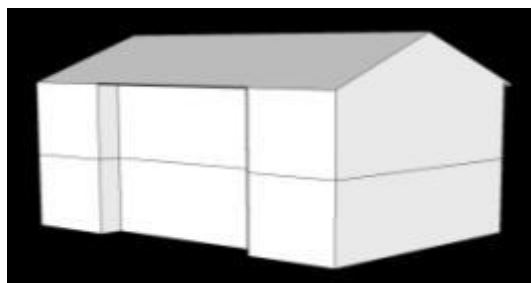
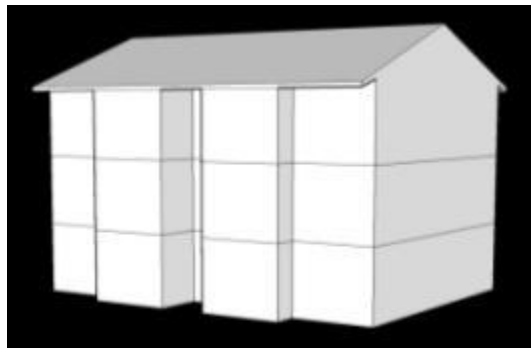


תמונות מבנים בשכונה

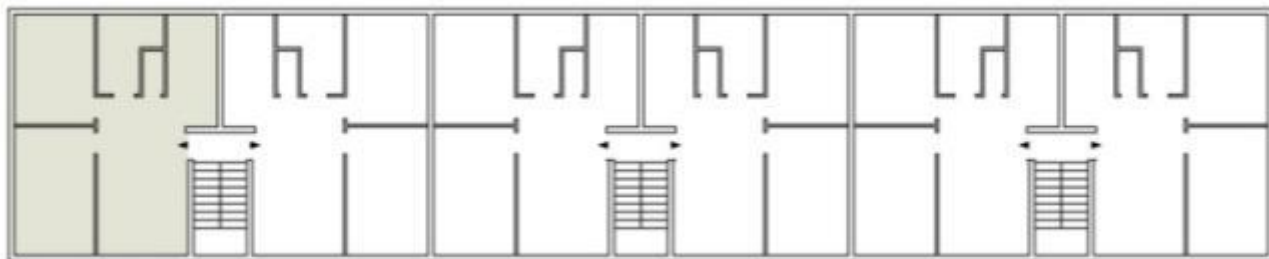
שכונת רמת הטייסים – ניתוח טיפוסי מבנים

מבנה מאפיין: 3 קומות + 3 כניסות + תוספות בניה של חדר ומרפסת בחזית. אין גדרות בין הבתים

כמו כן: ביציאה דרום מזרחית- מבנים בני 2 קומות עם גג רעפים



טיפולוגיות מבנים



תכנית טיפוסית של מבנה מאפיין

שכונת תל-חיים

קשרים סביבתיים: קירבה לפארק עיר לבנה ולמרכז האוניברסיטאי אורט, ניתוק ע"י מעטפת עורקי תחבורה מרכזיים סואנים

תנועה/נתיבי תחבורה: צירי תנועה

ראשיים סואנים מסביב לכל השכונה מנתקים אותה משאר הרובע

אופי המתחם: ליבה של מוסדות ציבור

בקצה המזרחי, מיעוט שטחים ירוקים ציבוריים, קרבה לפארק עיר לבנה אך מנותק ע"י כבישים סואנים

מס תושבים: תל חיים 4094 5.4%,**מס' יח"ד:** תל חיים 1673 יח"ד,**שימושי קרקע:** 1069 מ"ר מסחר, 52251

מ"ר תעסוקה, 3344 מ"ר מוסדות

סוגי מבנים: בתוך השכונה מבנים בני 2

קומות על עמודים סה"כ 4 דירות

במבנה. בהיקף השכונה מבני H 7 קומות על עמודים

מבני ציבור/חינוך/פנאי: ביי"ס דתי, גינה

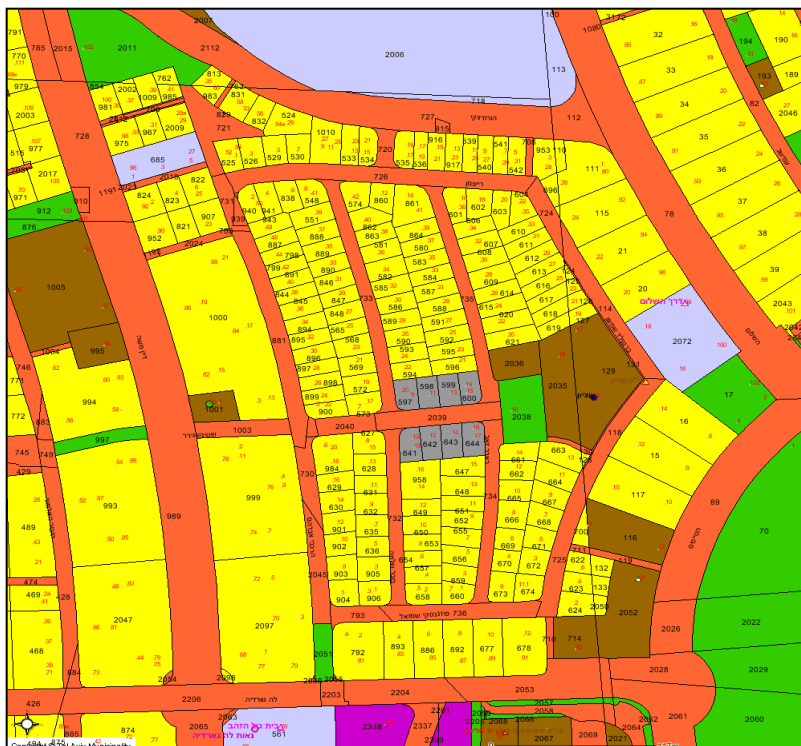
בסמוך לביה"ס, בית זקנים, בתי כנסת.

תוכניות/תבוע בתוקף: 367,319 25-30%

בניה לקומה- 3-6 יח' דיור לדונם



תצ"א - מתוך אתר עיריית תל-אביב



תכנית שימושי קרקע- מתוך אתר עיריית תל-אביב

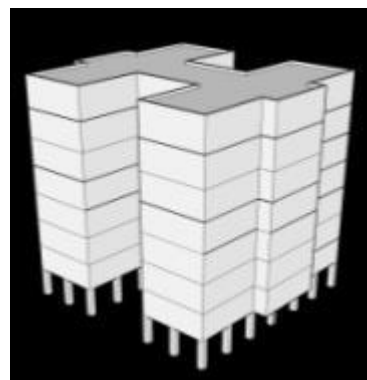
שכונת תל-חיים - ניתוח טיפוסי מבנים

מבנה מאפיין: בתוך השכונה מבנים בני 2 קומות על

עמודים סה"כ 4 דירות במבנה.

כמו כן: בהיקף מבנים יותר גבוהים 3-4 קומות ובכניסה

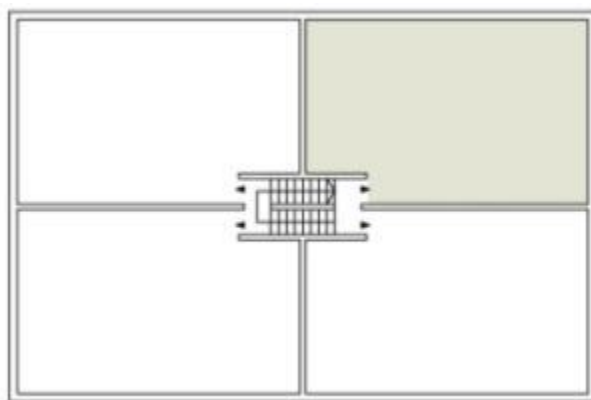
לשכונה בצד המערבי מבני H 7 קומות על עמודים



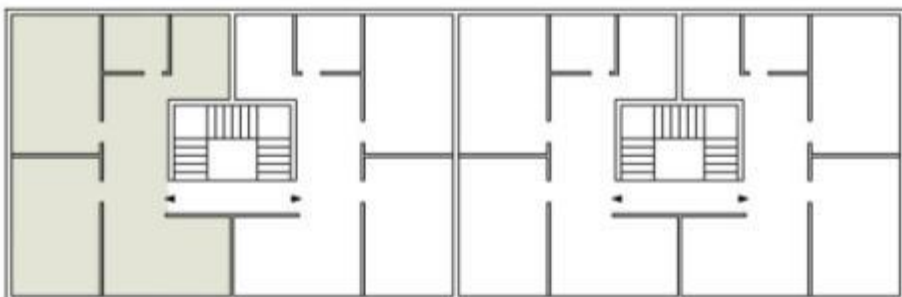
טיפולוגיות מבנים



תמונות מבנים בשכונה



תכנית טיפוסית של בניין מסוג H, 4 דירות בקומה



תכנית טיפוסית של מבנה מאפיין

שכונת עממי ג'קשרים סביבתיים: גבול

גבעתיים, סמוך לפארק עיר לבנה, מנותק משאר הרובע ע"י ציר תנועה מרכזי. נראה שמתבסס ברובו על התשתית בגבעתיים מחולקת ל 2 גושים עיקריים המנותקים באמצעות שטח ירוק-לצידי השדרה

תנועה/נתיבי תחבורה: ציר תנועה

עמוס עירוני, לאורך השכונה

אופי המתחם: פס צר וארוך על גבול

גבעתיים לאורך ציר התנועה הראשי

סוגי מבנים: מבני טוריים, חזית

גמלון פונה לכוון רחוב ראשי.

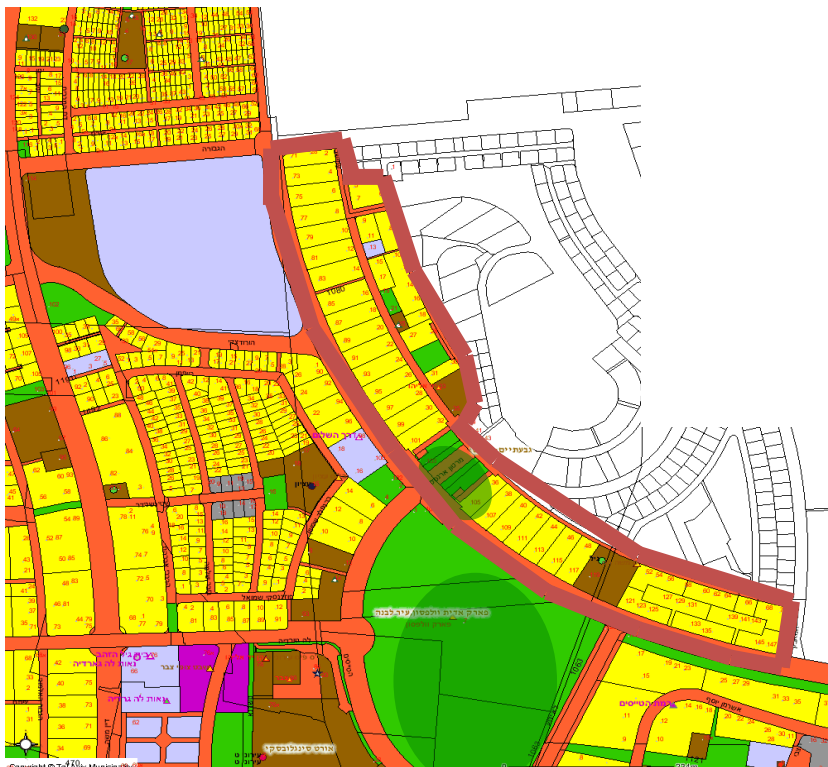
תוכניות/תבע בתוקף: תכנית 2399

מ 1989 להרחבות דיור בעממי ג':

כל מבנים בני 4 קומות גג שטוח 36 דירות 2 חדרים הול ומרפסות מקורות-שטח דירה טיפוסית 61-76 מ"ר שטח מקסימאלי לדירה מורחבת 81 מ"ר.

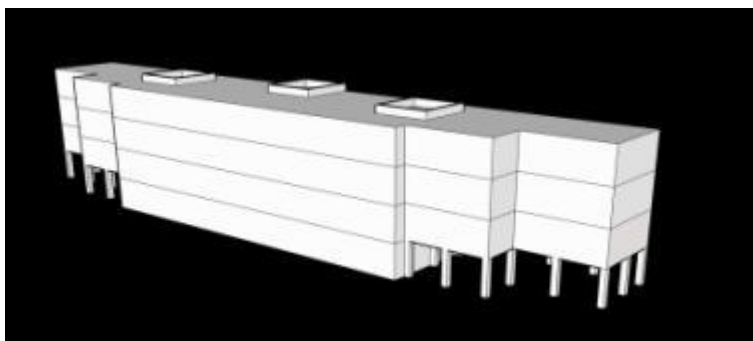


תצ"א - מתוך אתר עיריית תל-אביב



"יעודי קרקע	
	מגורים-תעסוקה מעורב
	ללא סיווג
	שטח לתכנון בעתיד
	תעסוקה
	תחבורה
	שטחים פתוחים
	מגורים
	מבנים ומוסדות ציבור
	אחר
	מסחר
	בית קברות
	מלונאות/תיירות
	צירי רחוב

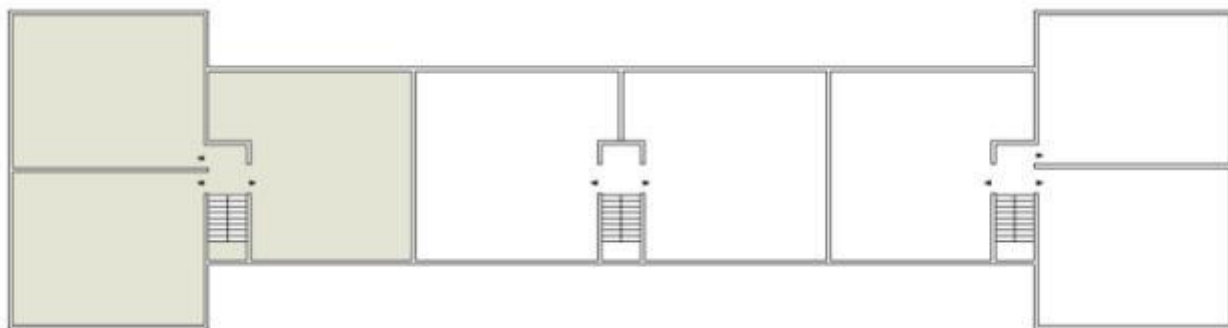
שכונת עממי ג' – ניתוח טיפוסי מבנים



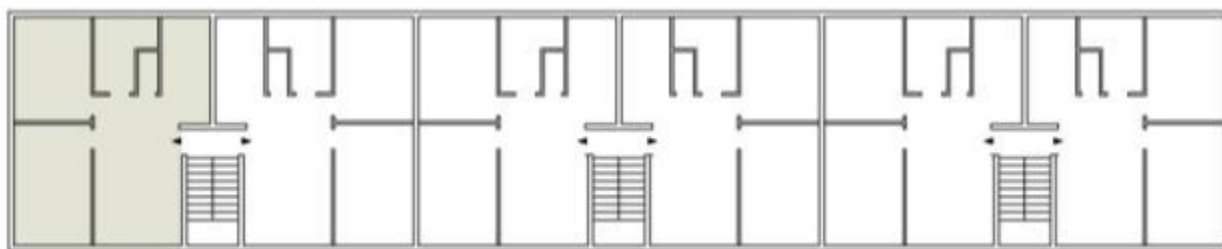
טיפולוגיות מבנים



תמונות מבנים בשכונה



תכנית טיפוסית של מבנה מאפיין מטיפוס



תכנית טיפוסית של מבנה מאפיין

שכונת יד אליהו

קשרים סביבתיים:

• קרבה לאזור תעשייה יד אליהו, התפתחות במנותק מאזור התעשייה ובקצב אחר.

• על גבול האיילון

אופי המתחם:

- מבני שיכונים
- ציר ירוק מרכזי, מצפון לדרום
- מבני ציבור רבים ומגוונים

סוגי מבנים:

- שיכוני רכבת
- בניי H בין 4-11 קומות

מבני ציבור/חינוך/פנאי:

ספרייה ציבורית, 4 בתי ספר יסודיים, 7 בתי כנסת, מטה צופים ארצי, שבט צופים חילוני, שבט צופים דתי, בית אבות, דיור מוגן, מרכז רפואי, קופ"ח.

תוכניות/תבע בתוקף: תוכניות 2323, 2324,

2325 להרחבת דיור ביד אליהו

מספר תושבים:

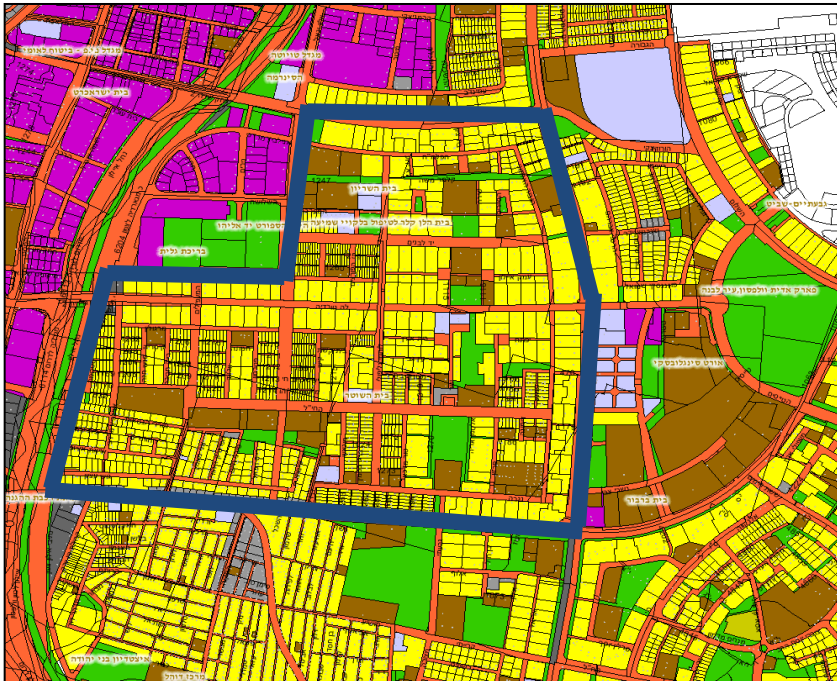
- יד אליהו א 5322 7%
- יד אליהו ב 6935 9.1%
- יד אליהו ג 3652 4.8%

מספר יח"ד:

יד אליהו 6399 יח"ד

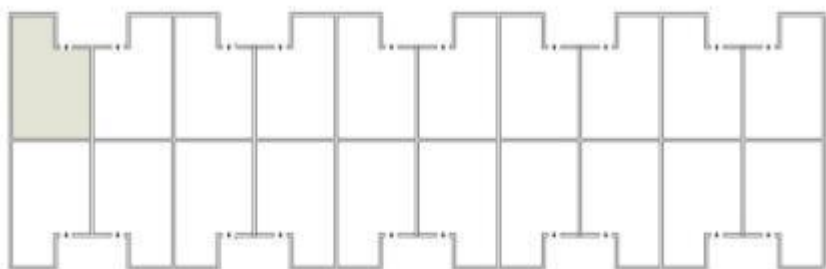
ייעודי קרקע:

7117 מ"ר מסחר, 64343 מ"ר תעסוקה, 76073 מ"ר מוסדות

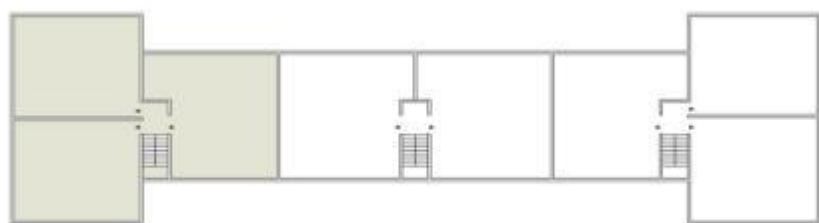
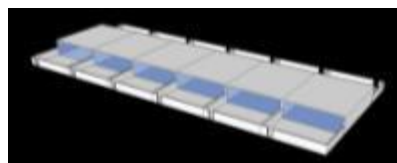


תכנית שימושי קרקע- מתוך אתר עיריית תל-אביב

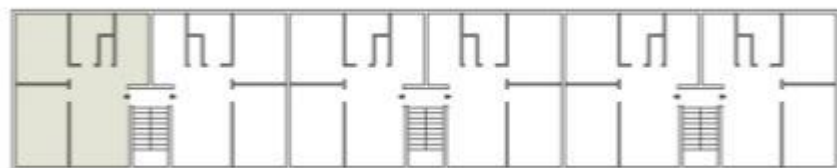
ייעודי קרקע	
	מגורים-תעסוקה מעורב
	ללא סיווג
	שטח לתכנון בעתיד
	תעסוקה
	תחבורה
	שטחים פתוחים
	מגורים
	מבנים ומוסדות ציבור
	אחר
	מסחר
	בית קברות
	מלונאות/תיירות
	צירי רחוב

שכונת יד אליהו – ניתוח טיפוסי מבנים

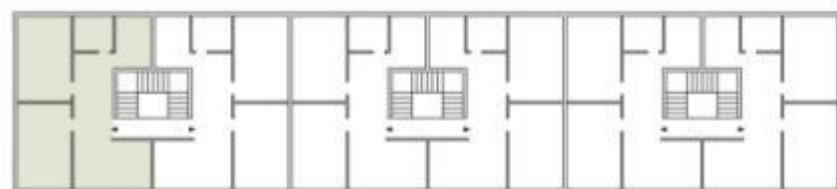
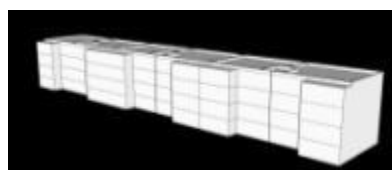
שיכון קרקע טורי בין 12 ל 20 דירות בבניין.



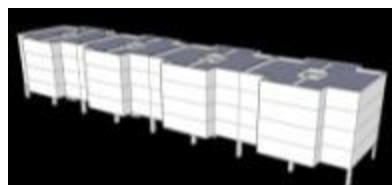
שיכון טורי 8 דירות בקומה.



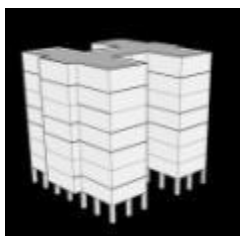
שיכון טורי בין 4 ל 8 דירות בקומה, בהתאם לאורך הבניין.



שיכון טורי 2 בין 4 ל 6 דירות בקומה, בהתאם לאורך הבניין.



בניין מסוג H, 4 דירות בקומה



השימושים במבנים:**מכוני רישוי ומוסכים**

ריכוז של 2 – 3 מכוני רישוי (קומפיוטסט ודינמומטר)
וסביבם מוסכים במבנים חד קומתיים.

משרדי ממשלה

משרד האוצר (המכס), משרד המשפטים, משרד החינוך
– השלושה 2.

היכל נוקיה

בקומת הכניסה מוקמו חנויות ונציגויות של רשתות:
סופר פארם,

מקדונלד'ס – יגאל אלון 49 – 51.

חנוין נוקיה – בניהול חברת היכלי הספורט, ת"א.

מבני משרדים רבי משתכנים

אשדר 2000 - יגאל אלון 53,55,57.

בית מדנס – השלושה 2.

מוקדן ניהול ואחזקה – נירים 1-3.

מבני משרדים לרשתות

חברת חשמל לישראל – נירים 5 ; בית אנילביץ נירים

11(פינת אנילביץ' 56 – 58)

ACE – אנילביץ' 59.

מבנים בשיפוץ ומגרשים לבנייה

מבנה בשיפוץ - השלושה 11.

מבנה בשיפוץ – נירים 4.

מגרש לבניה - השלושה 4.

שירותים עירוניים

שרותי כיבוי והצלה – תחנת אלון אנילביץ' 52.

תוכניות/תבע בתוקף: תוכנית קי, 2470 תוכנית

אנילביץ, 354 - חלוקת מגרשים בא.ת יד אליהו, 1002-

שינויים ברחובות שמסביב לאצטדיון יד אליהו, 2381-

פארק תעשיות עתירות ידע, 2381א- פארק תעסוקות.



פארק עיר לבנה וקריית חינוך אורט

קשרים סביבתיים:

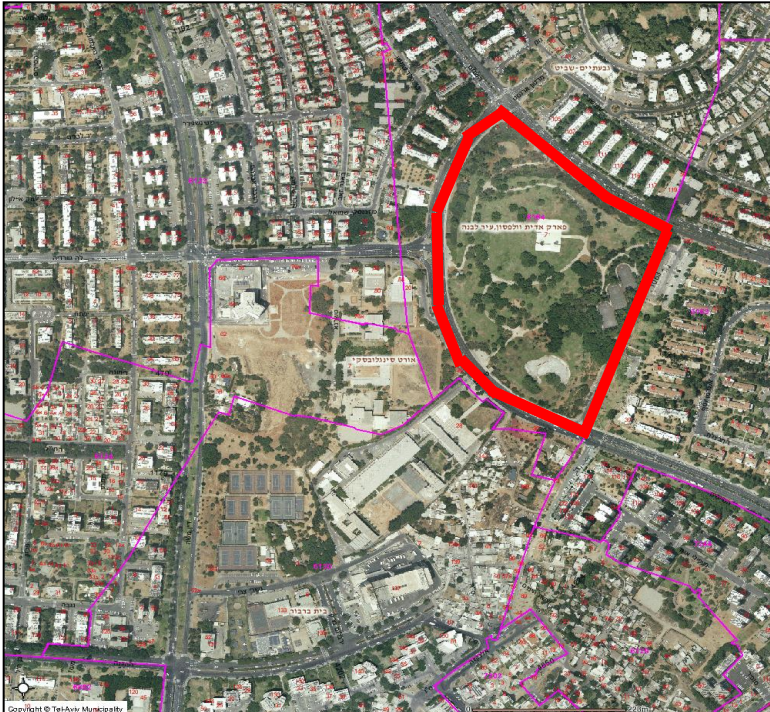
פארק עיר לבנה: על גבול גבעתיים, משמש את תושבי הסביבה, גובל בקריית חינוך אורט, שכונת הטייסים, שכונת תל חיים ועממי ג'.
 •מתחם החינוך אורט גובל בשכונת יד אליהו

תנועה/נתיבי תחבורה: צירי תנועה עמוסים מסביב.

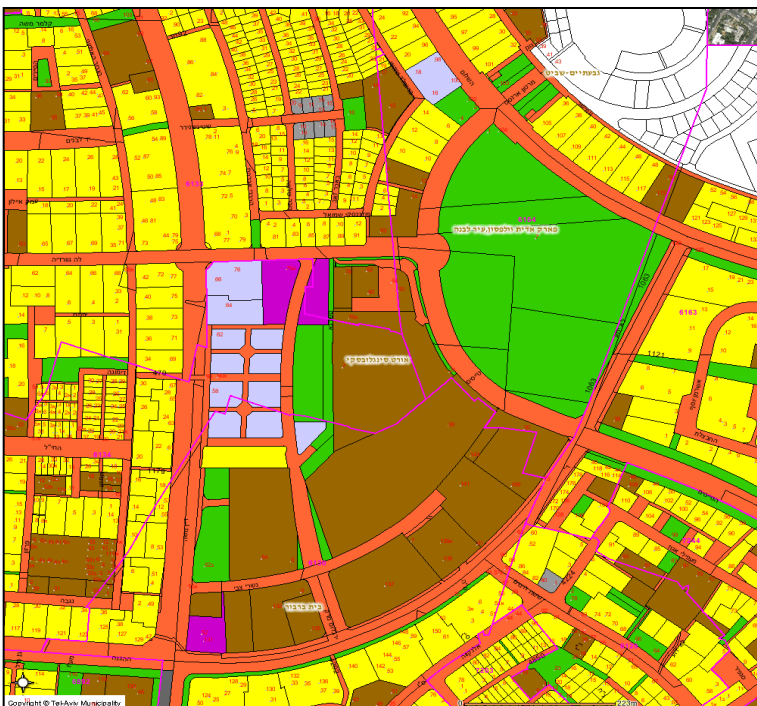
מבני ציבור/חינוך/פנאי: קריית חינוך אורט סינגלובסקי.

תוכניות/תבע בתוקף: 2319- תוכנית בינוי למוסדות ציבור אורט סינגלובסקי, 2319א'- ביי"ס תוכנית עירוני ט'.

יוזמות תכנוניות: הפיכה למתחם אוניברסיטאות.



תצ"א - מתוך אתר עיריית תל-אביב



תכנית שימושי קרקע- מתוך אתר עיריית תל-אביב



פסל עיר לבנה- דני קרוון

"יעודי קרקע	
	מגורים-תעסוקה מעורב
	ללא שינוי
	שטח לתכנון בעתיד
	תעסוקה
	תחבורה
	שטחים פתוחים
	מגורים
	מבנים ומוסדות ציבור
	אחר
	מסחר
	בית קברות
	מלונאות/תיירות
	צירי רחוב

תכנית ייעודי קרקע



תכנית שימושי קרקע- מתוך אתר עיריית תל-אביב



למעט האזור הצפון מערבי (אזור התעשייה יד אליהו) ותחום קטן במזרח ובדרום הרוב המוחלט לשימושי הקרקע בלב הרובע מיועד למגורים (צהוב). ניתן לראות שמצפון וממערב ללב הרובע ממוקם המע"ר העירוני. על רקע זה בולטים השטחים הרבים המיועדים לבנייני ציבור ושטחים פתוחים (חום וירוק בהתאמה).

בפועל למרות שישנו יעוד שטח זה בתוכניות רוב השטחים הציבוריים בלב הרובע אינם מפותחים.



מתוך אתר עיריית תל-אביב

במרכז הרובע יש ריבוי יחסי של שטחים ירוקים. בקצה המזרחי ישנו פארק עירוני ע"ש אדית וולפסון. בפארק עומד פסל סביבתי של האמן דני קרוון בשם "העיר הלבנה", הפארק מחבר בין העיר ת"א לגבעתיים ובפועל משמש כפארק מטרופוליני. מעברו השני של הפארק מתוכנן מוקד אוניברסיטאי אשר חלה עליו תכנית מאושרת 1767 ג'- מכללות מתחם לה גווארדיה.

קיימת תשתית לרשת ירוקה החוצה את הרובע מדרום לצפון, הציר משובץ במבני ציבור. בפועל הציר אינו נגיש וחסום ע"י גדרות, חניות, בנייה וכו'. צוות מזרח בעיריית ת"א פועל להנגשת הציר. כמו כן ישנן שתי שדרות מרכזיות ממזרח למערב ומוקד ספורט עירוני באזור התעשייה, היכל הספורט וברכה גלית המשמש כפארק לספורט אתגרי.

למרות הריבוי בשטחים ירוקים יש לפעול לפיתוח והנגשה של שטחים אלו.



סוגי שטחים ירוקים ופתוחים

1. פארק עירוני/שכונתי: שטח בגודל 110 דונם

המשרת אוכלוסיה נוספת על תושבי השכונות
הצמודות : פארק ולפסון



2. גן שכונתי: גן בגודל כ 9 דונם המשרת בעיקר את תושבי השכונה בה הוא ממוקם. לדוגמא שצ"פ רמת הטייסים.



3. גן זעיר: נמצא בעיקר באזור בתים פרטיים משמש כאתנחתא ולמשחק, מהווה הרחבה של חלל הרחוב.



4. שדרה: מהווה מרכיב משמעותי בשלד תנועת הלכי רגל ואופניים במרחב. כדוגמת שדרת החי"ל (בתמונה).



5. שטחים פתוחים במרחב החיים: שפ"פים נרחבים, יחס של כ 2-3 בין בנוי לפתוח. מרחב ירוק בין הבתים.



6. שטחים ירוק לצידו כבישים ראשיים

מבני שיכון טוריים 3-4 קומות

מתוך אתר עיריית תל-אביב

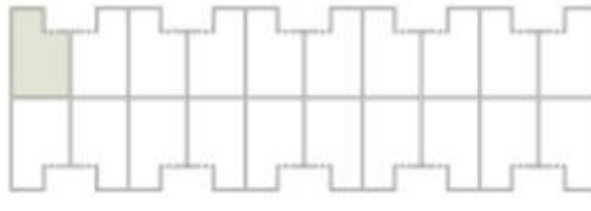
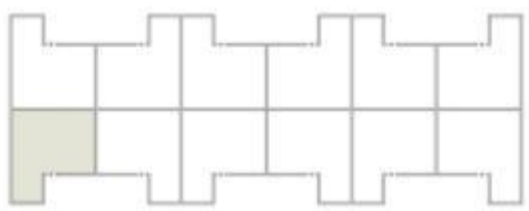
מבני השיכונים הטוריים בעלי 3-4 כניסות ובגובה של 3-4 קומות הינם טיפוס עיקרי במרקם מרכז הרובע ומתרכזים בעיקר סביב רחוב לה גווארדיה במרכז הרובע. השיכונים ברחוב לה גווארדיה ורחוב לוחמי גליפולי מייצרים מרקם אורבאני משמעותי, מכוון שהם נמצאים ברצף. ניתן להשתמש במרקם הקיים ולהדגישו על מנת להטעין מרקמים אלו בערכים נוספים המתאימים לתקופתנו.

דוגמאות לשיכונים קיימים:עממי ג'תל חייםרמת הטייסיםיד אליהו- מורדי הגטאותיד אליהו- יציאת אירופהיד אליהו- לה גווארדיה

מבני שיכון טוריים צמודי קרקע

מתוך אתר עיריית תל-אביב

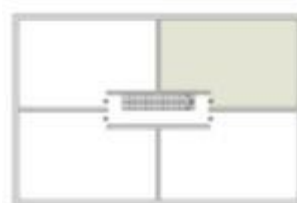
הבנייה טורית של בניינים צמודי קרקע בין סמטאות צרות הן בעלות אופי ייחודי לאזור. הדירות קטנות ונעות בין 50 ל- 70 מ"ר המתפרסים על קומה או שתיים בבינוי שטח. אזורים אלו מאופיינים ברמת צפיפות גבוהה למרות הבנייה הנמוכה. מרקמים אלו הם בבחינת יוצאי דופן ברקע הנוף העירוני ואנו רואים חשיבות בשימורם.

יד אליהו - רחוב נגבהיד אליהו - רחוב יגאל אלוןיד אליהו - רחוב גוש עציוןשיכוני קרקע טוריים - תכניות טיפוסיות

בנייני H

מתוך אתר עיריית תל-אביב

בנייני H ממוקמים כמעט באופן גורף על משטחי אספלט המשמשים לחניה. ניתן למצוא מבנים כמו אלו באזורים שונים בארץ כך שהם אינם ייחודיים לאזור. גובה המבנים נע בין 4 קומות ל 11 וישנן 4 דירות בקומה טיפוסית. ניתן להבחין בשני טיפוסים עיקריים שהשוני העיקרי ביניהם הוא מהלך המדרגות. בבניינים מעל 4 קומות ישנה מעלית ושטח הכניסה גדול יותר.

דוגמאות למבני H:עממי ג' - עמישביד אליהו - משה דייןיד אליהו - יצחק שדהמבני H - קומה טיפוסית

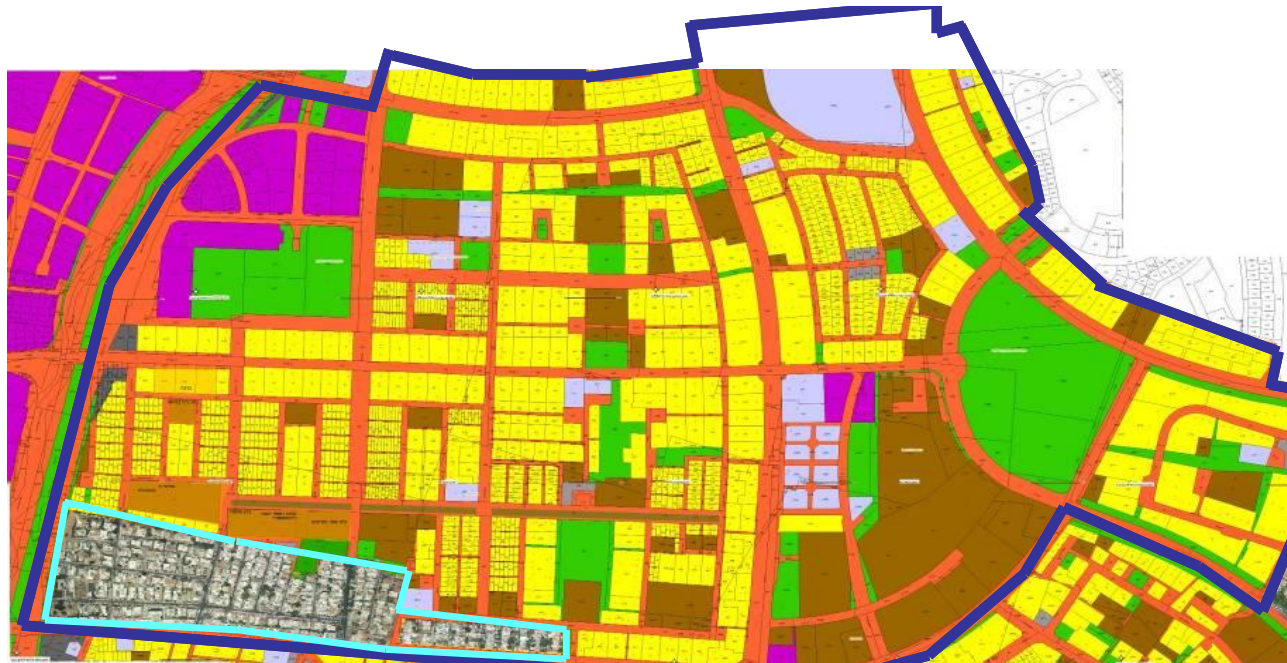
בניינים 4-8 יח"ד ב-2 קומות

מתוך אתר עיריית תל-אביב

בנייני 2 קומות, בין 4-8 יח"ד לחדר מדרגות. טיפוס זה נמצא בעיקר בשכונת תל חיים ובאזורים ספציפיים בשכונת יד אליהו. מבנים אלו משלבים יתרונות של בית משותף עם בית פרטי.

דוגמא למבנים בעלי 2 קומות ומהלך מדרגות אחד ל-2 דירות:

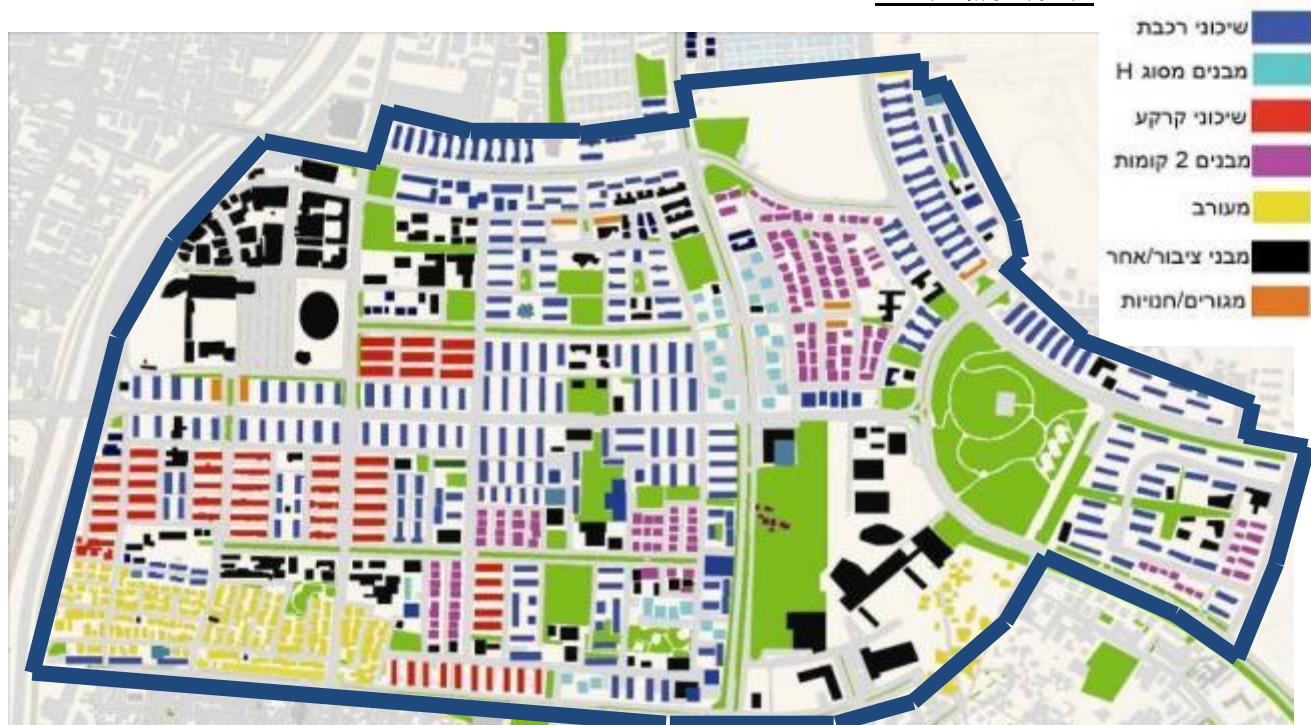
**תל חיים - רחוב יפרח****תל חיים - רחוב רייפמן****תל חיים - רחוב בובר****מבנה עם מהלך מדרגות אחד ל 2 דירות - קומה טיפוסית**

בניינים בני 2-3 קומות באופי שכונת התקווה

מתוך אתר עיריית תל-אביב

בתים בעלי אופי בנייה אורגני, מבחינת טיפולוגיית הבניה אזור זה דומה יותר לשכונת התקווה הסמוכה מאשר ללב רובע 9. אין טיפוס עיקרי של בנייה והאזור ברובו בנוי "טלאים טלאים". יחד עם זאת כדאי לשמר אזורים אלו בשל הטיפולוגיה הייחודית שלהם.

רחוב דוידקהדרך ההגנה

פריסת סוגי מבנים

במפה זו המרכזות את כל סוגי הבניינים מהעמודים הקודמים, ניתן לראות את המרקמים השונים במרכז הרובע. ועל האופי הטורי המובהק של לב הרובע. טיפוס הבנייה יוצרים את אופי האזורים השיכונים.

פריסת מבנים ע"פ מספר קומות

מספר הקומות בבניינים נע לרוב בין קומה ל 3 קומות על עמודים. בניינים מעל 4 קומות מתרכזים לרוב בשולים ובמקביל לדרכים ראשיות. הבנייה בדרום מערב מרכז הרובע, במקביל לאיילון, היא בנייה נמוכה אורגנית.

פריסת מבנים על פי שימושים

רובו המכריע של מרכז הרובע מיועד למגורים. שטחי מסחר מצומצמים נמצאים בשולי מרכז הרובע. בתוך לב הרובע ישנו בעיקר מסחר מקומי כגון מכולות, אך גם הוא מצומצם. מוקד התעסוקה והמסחר העיקרי מתרכז בפינה הצפון מערבית של מרכז הרובע, באזור התעשייה יד אליהו המשרת את תושבי העיר והמטרופולין ולא דווקא את תושבי הרובע. לעומת מיעוט במסחר קיים ריבוי במבני ציבור ושטחים פתוחים.

מוסדות ציבור, חינוך, דת

ברובע קיים מגוון רחב של מבני ציבור המשרתים את כלל האוכלוסייה ושטחים רבים המיועדים לכך. אך למרות הריבוי היחסי בפועל קיים מחסור בשימושים ציבוריים מקומיים. המוסדות האיכותיים יותר הם לשימוש מטרופוליני ולא רובעי ושכונתי.

כיווני חזיתות

כחול: חזית פונה לרחוב ראשי

אדום: חזית מפנה גמלון צדדי לרחוב ראשי

ירוק: מתחם מתכנס



רוב מבני השיכון מפנים גמלון לרחובות הראשיים כתוצאה מכך הרחובות חסרים באינטנסיביות עירונית. עובדה זו בולטת בעיקר ברחוב לה- גווארדיה, הרחוב המרכזי במרכז הרובע, כתוצאה החצרות בין הבניינים אינן מקבלות תחושת פרטיות והגנה מרעשים וזיהומים אחרים ולכן הן לרוב מוזנחות.

אזורים לא מבונים-מפת נולי

תכנית הבנייה במרכז הרובע מצומצמת וקיים ריבוי של שטחים לא בנויים. ניתן לראות לפי סך כל האזורים השחורים במפה כי האזורים הלא בנויים כמעט ומשתווים לכמות האזורים הבנויים. בולט בעיקר ברחוב לה- גווארדיה המרחק הגדול בין בניין לבניין.



* הכנת מפה זו התבססה על מידע מתוך: אתר עיריית ת"א, אתר zoomap.co.il, סיועים בשטח, והערכת כללית.

**טבלאות אלו מתאימות למפת הצפיפות ומפרטות את
הנתונים על המתחמים השונים:**

ניתוח הצפיפות השונה במתחמים השונים סייעו בהבנת אפשרויות ההתערבות בלב הרובע ובחינתם. לעומת מתחמים בהם צפיפות הדיור מאפשרת התערבות, ישנם מתחמים בהם הצפיפות אינה מאפשרת התערבות מבנית ויש לבחון דרכים אחרות לשינוי. מפת הצפיפות הסתמכה על מידע מתוך אתר עיריית ת"א אתר האינטרנט zoomap.co.il, סיורים בשטח והערכה כללית.

מתחם	דונם	יח"ד	סה"כ צפיפות לדונם
1	35	146	4
2	10	140	14
3	10	141	14
4	5	30	6
5	4	28	7
6	15	150	10
7	9	128	14
8	15	150	10
9	4	72	18
10	10	30	3
11	505	72	13
12	10	30	3
13	15	48	3
14	9	136	15
15	12	76	6
16	15	120	8
17	6	24	4
18	3	16	5
19	2	20	10
20	8	80	10
21	3.5	56	16
22	14	45	3
23	12	60	5
24	20	60	3
25	10	30	3
26	13	172	13
27	13	172	13
28	5	84	17
29	8	128	16
30	5	80	16
31	7	96	14
32	7.5	112	15
33	6	80	13
34	5	19	4

מתחם	דונם	יח"ד	סה"כ צפיפות לדונם
69	3.5	24	7
70	10	108	10
71	6.5	52	8
72	19	180	9
73	9	84	9
74	8	108	13.5
75	8	80	10
76	21	360	17
77	7	60	8.5
78	4	36	9
79	5	24	5
80	3	24	8
81	8.5	140	16.5
82	13	168	13
83	5.5	72	13
84	7.5	60	8
85	12	120	10
86	5.5	48	9
87	11	108	10
88	15	132	9
89	8	52	6.5
90	4	40	10
91	35	576	16
92	7.5	106	14
93	7	84	12
94	14	126	9
95	19	182	9
96	22	192	9
97	6	60	10
98	9	68	7.5
99	4.5	36	8
100	10	60	6
101	10	90	9
102	10	90	9
103	1.5	24	16

מתחם	דונם	יח"ד	סה"כ צפיפות לדונם
35	3.5	64	18
36	6	80	13
37	6.5	40	6
38	5	36	7
39	12	60	5
40	5	90	18
41	7	72	10
42	1	24	24
43	1.2	16	13
44	4	64	16
45	8	64	8
46	7	54	8
47	12	114	9.5
48	15	126	8
49	10	96	9.6
50	13	108	8
51	12	108	9
52	10	90	9
53	10	90	9
54	12	108	9
55	13	108	10
56	13	120	9
57	11	96	9
58	17.5	232	13
59	13	122	9
60	13	122	9
61	20	120	9
62	6	12	2
63	3.6	36	10
64	3.6	36	10
65	8.5	84	10
66	4	64	16
67	10	120	12
68	10	138	14

חלק ב'- מדיניות מוצעת למרכז רובע 9



6. מטרות והמלצות

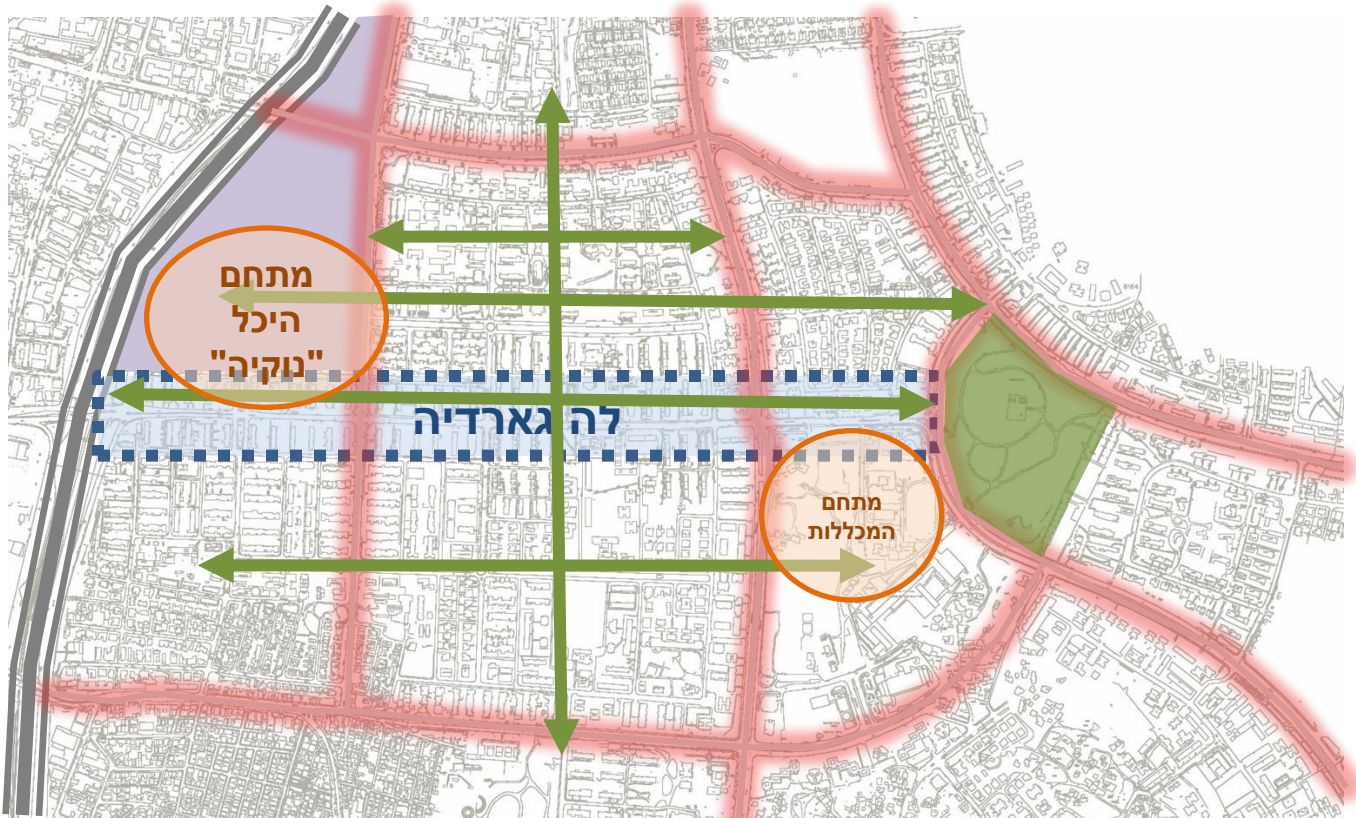
מטרות על

1. התחדשות מרכז רובע 9 כמרחב מגורים וקהילה תוסס ופעיל תוך תוספת שימושים מגוונים לאזור.
2. פיתוח מבוקר של האזור ושמירה על האיכויות הסביבתיות הקיימות באזור
3. שמירה על אופי הבניה באזור ואופי התושבים המתגוררים בו יחד עם שיפור איכות החיים ותוספת אוכלוסיה מגוונת.
4. חיזוק הקשר בין השכונות, בינם לבין עצמם ובינם לבין שאר חלקי העיר.

על מנת לממש מטרות אלו:
יצירת מערכת תכנונית גמישה המשלבת בין סל פתרונות בניינים, הפיתוח הסביבתי- ציבורי וסל פתרונות כלכליים.

המלצות מרכזיות –

- **פיתוח לה גארדיה כרח' המרכזי ברובע** - התחדשות רחוב לה גווארדיה, כרחוב המרכזי עירוני של השכונה. שימור המרקם לאורך רח' לה גווארדיה ובסמוך לו תוך מתן כלים לעיבוי אינטנסיבי שיעודד התחדשות עירונית, תוספת שימושים ומרחב ציבורי פעיל.
- **יצירת לב אזרחי לרובע** - בשני מוקדים מרכזיים היכל נוקיה עד לה גארדיה ואזור המכללות.
- **טיפול מיוחד לרחובות מרכזיים ברובע**
- **פיתוח וטיפול המרחב הציבורי** - רשת ירוקה ומבני הציבור לכדי מערך רציף, פעיל ואיכותי.
- **פיתוח אזור התעסוקה הסמוך לנתיבי איילון** כחלק מהמע"ר המטרופוליני המרכזי.
- **התחדשות הבינוי ותוספת מגוון שימושים ויח"ד לרובע** באופנים שונים תוך שמירה על מרקמי הבינוי



התחדשות ושימור אופי מרקם הבנוי בסמוך לרחוב לה גווארדיה

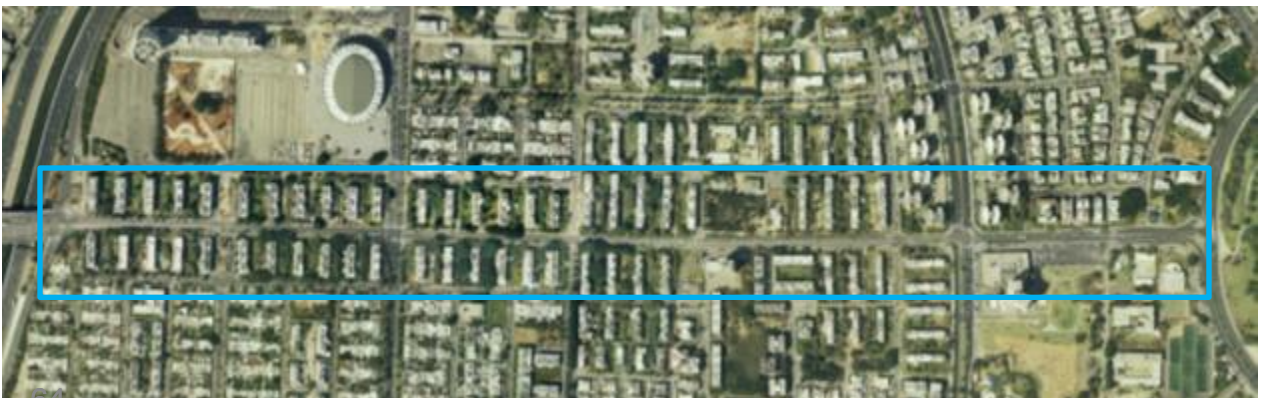
פיתוח לה גארדיה כרח' המרכזי ברובע - מתן כלים לעיבוי אינטנסיבי ומרחבי חיפוש לפינוי בינוי לאורך הרחוב, ציפוף המגורים, כניסת מגוון שימושים, תוספת מסחר, יצירת רחוב תוסס ופעיל תוך שימור ערכים של המרקם הקיים. ללה גווארדיה יש פוטנציאל להפוך לרחוב הקושר את השכונות המופרדות וליצור רצף בניהן, כמו כן לחבר בין אזור התעסוקה והבילוי המרכזי במערב לאזור קריית החינוך והפארק במזרח. מיקומו המרכזי הבולט בין השכונות והמרחקים הגדולים בין קווי הבניין לרחוב מאפשרת פיתרון של עיבוי ועיבוי אינטנסיבי יחד עם ערוב שימושים שיתמוך בתוספת האוכלוסייה בלב הרובע.

■ תוספות ביוני משמעותיות – עיבוי אינטנסיבי- תוך שמירה על המרקם הקיים והחצרות הפנימיות. עיקר הבניה הציבורית למגורים, השיכונים ביד אליהו מרוכזת לאורך רח' לה גווארדיה. היא זאת שנותנת לשכונה את צביונה הייחודי. יש חן ואיכויות חיים שמייצר מרקם זה ולא היינו רוצים לראות הרס מוחלט של המרקם ומחיקה מוחלטת של ההיסטוריה. לכן התכנית מציעה שימור המרקם לאורך רח' לה גווארדיה ובסמוך לו תוך מתן כלים לעיבוי אינטנסיבי שיעודד התחדשות עירונית. הכלים המוצעים בתכנית מוסיפים אחוזי בניה משמעותיים, הנותנים מנוף כלכלי להשקיע בשיפוץ מסיבי ומיטבי של הקיים ולהפכו לבניין שווה ערך לחדש מבלי להידרש לפינוי בינוי (ראה עמ' 88). נבדקו גם דרכים לביצוע חנייה תת קרקעית ללא הריסת הקיים.

■ יצירת חזיתות לאורך הרחוב המגדירות את חלל הרחוב, מוסיפות אגף לבינוי וקולונדה מסחרית - במקום הבניינים המפנים גמלון לרחוב לה גווארדיה יש ליצור חזיתות לאורך הרחוב המגדירות את חלל הרחוב ע"י תוספת אגפים. פיתרון זה יאפשר הגנה אקוסטית על החצרות הפנימיות בין הבניינים. החזיתות החדשות יכולות להגדיר מעבר מקורה לאורך קומת קרקע שתכיל מסחר, משרדים ומוסדות ציבור.



■ פיתוח וטיפול המרחב הציבורי ברחוב, המרחב של הולכי הרגל זאת תוך ריסון התנועה המוטורית ברחוב.

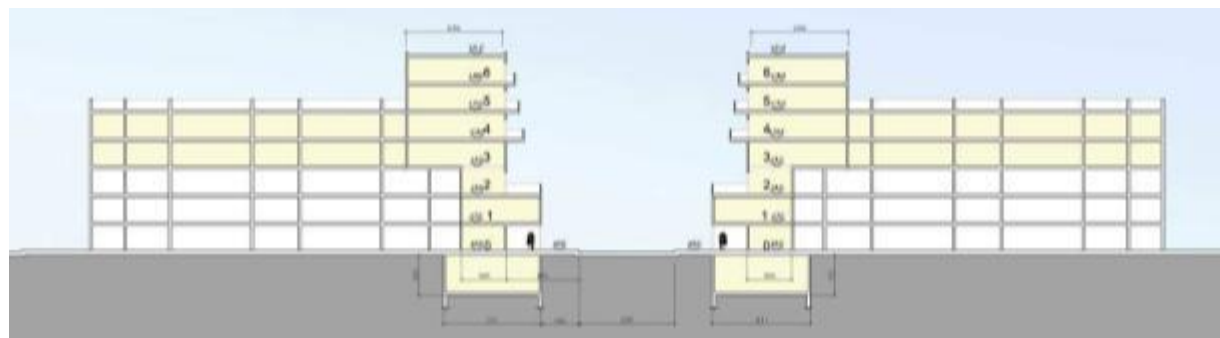


שינוי חתך הרחוב לה-גווארדיה

המחשה סכמטית לשינוי חזית רחוב לה-גווארדיה בעקבות עיבוי אינטנסיבי



המחשה סכמטית לחצר פנימית בעקבות עיבוי אינטנסיבי ברחוב לה-גווארדיה



חתך מוצע אפשרי לרחוב רחוב לה-גווארדיה

לה גאורדיה –שלבי מימוש – חזיתות

1. חזית רח' לה גאורדיה מימוש חלקי

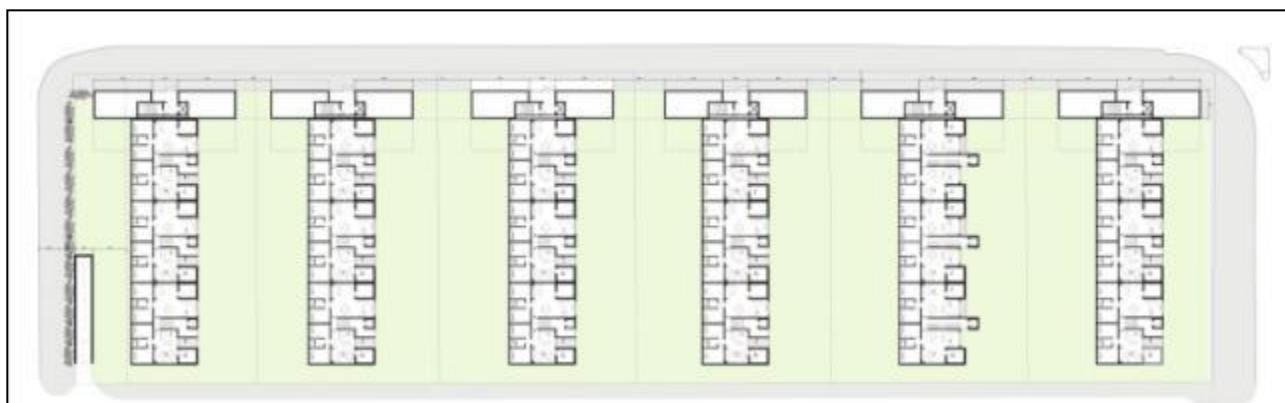


2. חזית רח' לה גאורדיה מימוש חלקי עם קולונדה



3. חזית רח' לה גאורדיה מימוש מלא

בדיקה חזותית למימוש בשלבים לעיבוי אינטנסיבי מראה כי השלבויות אינה פוגמת בחזות הרחוב. חזית מס' 2 מדגימה אפשרות לתמיכה בחזות הרחוב ע"י תוספת קולונדה לאורך הרחוב שאינה בהכרח תלויה במימוש עיבוי אינטנסיבי.



דוגמא לעיבוי + עיבוי אינטנסיבי בבלוק שלם ברחוב לה גאורדיה.

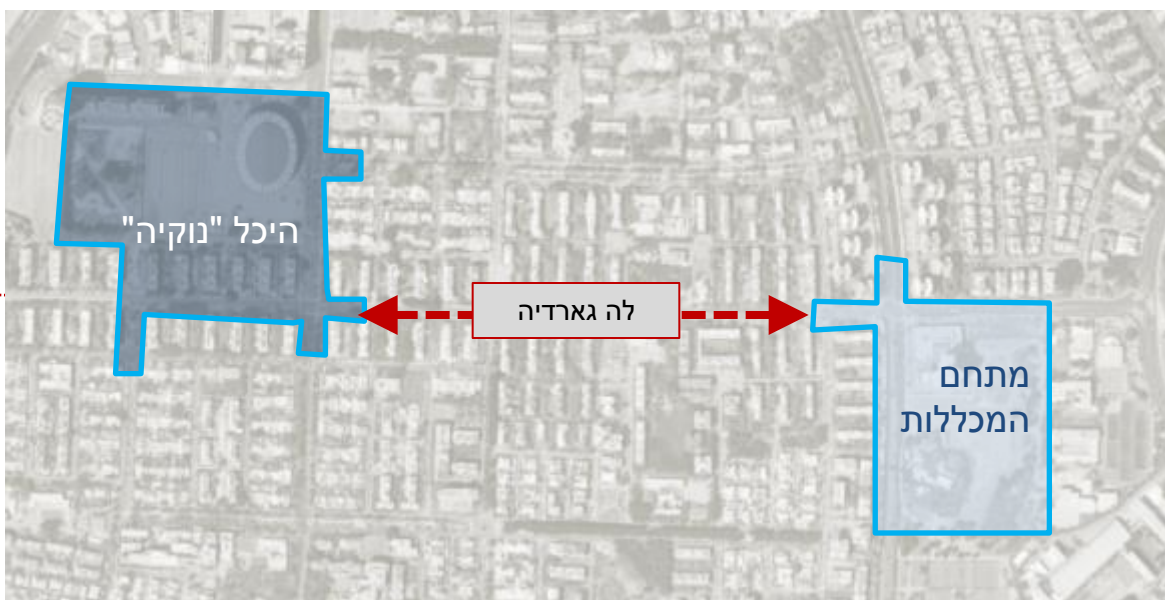
יצירת לב אזרחי לרובע

קביעת אזור הכולל את צומת המעפילים, לה גווארדיה, ואת סביבת היכל נוקיה כמרכז האזרחי של הרובע בו תתרחש עיקר הפעילות העסקית, מסחרית וחברתית של הרובע. כבר היום הריכוז המשמעותי ביותר של הפעילות העסקית מסחרית המשרתת את השכונה מתקיימת באזור זה. **התכנית מציעה לחזק מגמה זאת ולהפוך את המקום למרכז עירוני תוסס ופעיל המהווה מוקד לפעילות פנאי ומפגשים חברתיים, להגדיל את מגוון והיקף השימושים באזור ל ושיפור השירותים לתושבים.**

יש להכין תכנית היוצרת המשכיות בין רח' המעפילים להיכל נוקיה וסביבה אטרקטיבית לתושבים שיהיה נעים ומעניין לשהייה ולמפגש חברתי. יש לעודד כניסת מסחר ברמות מגוונות, מסעדות, שירותים ומוסדות קהילתיים, שיגרמו לאוכלוסיה רבה לשהות במקום ולהפכו לנקודת ציון משמעותית הן עבור תושבי המקום והן עבור תושבי המטרופולין, יש לחזק את מוקד הספורט והספורט האתגרי ולייצר מוקדי פעילות תומכת סביב.

אזור המכללות - למוקד זה יש פוטנציאל להפוך למרכז רובעי ואזורי סביב השימושים האקדמאיים ומסחר בעיקר בצמוד לצומת משה דיין/לה גארדיה. פרט למבני הציבור יש לאפשר כניסת מסחר ומגורים לאזור זה לכדי יצירת תמהיל שימושים מגוון ואזור הפעיל לאורך כל שעות היום במיוחד לאורכם של לה גארדיה ומשה דיין.

בין שני המוקדים מחבר רחוב לה גארדיה שעתידי להיות לב ההתרחשות ברובע.



טיפול מיוחד לרחובות מרכזיים

חיזוק הצירים הראשיים ע"י אפשרות של בנייה רוויה רבת קומות לאורך הדרכים הראשיות, פיתוח מסחר ושיפור המרחב הציבורי לאורך רחובות.

"תוספת בינוי משמעותית במפגשי הרחובות המרכזיים - תוך דגש על מרחב ציבורי מזמין. ובמיוחד במפגשי הרחובות: משה דיין-יצחק שדה, ההגנה- יגאל אלון, לה גארדיה- משה דיין וכמובן בכניסות מהאילון.

"הגדרת מרחבי חיפוש לעיבוי משמעותי/ בינוי בינוי במגרשים בעלי כושר נשיאה לאורך הצירים הראשיים (למרות ההניחיה על שמירה של המרקם ברובו של הרובע). הבינוי החדש ותוספות הבינוי יופנו לרחובות המרכזיים ויגדיר את הרחוב ויעצימו את האינטנסיביות ברחוב, ומנגד ישמרו על עורף שכונתי שקט.

"תוספת שימושים לכדי תמהיל מגוון - ברחובות אלו תהייה עדיפות לתוספת שימושים שאינם מגורים בקומות התחתונות- עירוב שימושי רחוב מסחריים וחברתיים עם מגורים ותנועה. רחובות המפגשים בין מגוון קהלים ומהווים זירת התרחשויות, משלבים שימושים ומושכים מגוון קהלים לשהות ולנוע בהם, לאורך כל שעות היום. הרחבת מרחב הפעילות הציבורית ועידוד התרחשויות עירוניות. עידוד לכניסת מוסדות ציבור לאורך הרחובות.

מגורים

מסחר
ותעסוקה

ציבורי

"צירי תנועה מובילים - רחובות אלו ימשיכו להיות שלד התנועה המרכזי של הרובע והקישור לתנועה הציבורית העירונית והמטרופוליטית. התנועה המוטורית הרבה הזורמת ברחובות אלו מחייבת דגש על יכולת החצייה (ראה סימון על המפה) וחיבור איכותי בין השכונות משני צידי הכביש. כמו גם תוספת שבילי אופניים ועידוד הליכה ברגל ברחובות ע"י שיפור והרחבת המרחב הציבורי לאורך הרחוב.

"טיפול מרחב ציבורי לאורך הרחובות - סידור המדרכות, ריהוט רחוב, פינות מנוחה וצל וכו'. עידוד טיפוח ושימוש בשטח פרטי לטובת הציבור- טיפוח ופיתוח השטחים הפרטיים הפתוחים בצידי הרחובות לטובת כלל הציבור- הרחבת המרחב הציבורי העירוני.



הרחובות המרכזיים – עיקר ההמלצות לפי רחוב

רח' לה גוארדיה – הרחוב המרכזי בשכונה. (ראה פירוט בעמ' הקודמים)

רח' יצחק שדה – רח' המקשר את השכונה עם לב ת"א והמע"ר. בחלקו המערבי הוא חלק מהמע"ר ותתאפשר בו בנייה גבוהה - יש לשקול פינוי בינוי. עיקר התחדשות הבינוי תהיה בקטע שבין יגאל אלון למשה דיין- שם מומלץ לאפשר עיבוי עד עיבוי אינטנסיבי לכלל הבניינים, ובנוסף בחינה של פינוי בינוי בחלקו הדרומי של הרחוב ובפינת משה דיין. התכנית מציעה להמשיך את הרחוב מזרחה לכיוון קניון גבעתיים (אם וכאשר יפונה הבסיס....). מומלץ לפתח חזית מסחרית לאורכו של יצחק שדה בכל הקטע שבין איילון ומשה דיין. כדאי לשמור על מעבר ציבורי רחב וירוק בציר צפון דרום בהמשך לציר הירוק השכונתי. יש לאפשר לפחות עוד מעבר אחד במקטע משה דיין-יגאל אלון.

רח' ההגנה – רחוב זה "שייך" לשכונת התקווה, כך גם אופי הבינוי משני צדדיו. התכנית מאפשרת עיבוי אינטנסיבי, וערוב שימושים לאורך הרחוב. בקטע המערבי של הרחוב ועד האיילון מוצע לשקול אפשרות לפינוי בינוי ותוספת בינוי משמעותית תוך התחשבות במרקם סביב. קטע זה של הרחוב הוא גם זה המסחרי (במיוחד ליד היציאה מהשוק). דרך ההגנה תמשיך מזרחה עד המפגש עם דרך הטייסים.

רח' יגאל אלון – מצפון ועד לה גארדיה אופי הרחוב הוא מסחרי, עירוני. מדרום ללה גארדיה מקבל הרחוב אופי שכונתי. עיקר העיבוי בבינוי ברחוב זה יהיה בצמתים עם הרחובות המרכזיים האחרים (י. שדה, לה גארדיה וההגנה).

משה דיין – ציר תנועה רחב (המרחק היום בין הבניינים הוא כ-50 מ') אשר בפועל מזרים פחות תנועה מהצירים האחרים. מאפשר לאורכו תוספות בינוי משמעותיות- בעיבוי, תוספת מבנים חדשים ופינוי בינוי. ימשיך להוות בעיקרו ציר תנועה שלאורכו מגורים (אינו מחוייב בחזית מסחרית). תוך הגדלת האינטנסיביות בצמתים. כדאי לצמצם את המרחק בין הבניינים (לכדי 40 מ'), לבטל או לצמצם את אי התנועה הרחב שבמרכז ולחזק את הציר הירוק בצידו המערבי של הרחוב. בקטע שבין לה גאורדיה וההגנה מומלץ לאפשר לפחות שלושה מעברים ציבוריים מזרח מערב. מתוכם מעבר הכרחי בהמשך לשדרות החי"ל. בקטע שבין לה גארדיה ויצחק שדה יש לשמור על 2 מעברים לפחות. 2 מקומות הכרחיים- המשך שדרות יד לבנים ובהמשך לרח' קלמר.

דרך הטייסים – ציר תנועה מרכזי. היום אין בינוי אינטנסיבי לאורך הרחוב, הבינוי העתידי לא נדרש לייצר חזית רחוב רציפה. יש חשיבות רבה בחציית הרחוב

דרך השלום – ציר המחבר את תל אביב עם ר"ג ואלוף שדה, התכנית מאפשרת עיבוי ופינוי בינוי במוקדים לאורך הרחובות מאחר ורוחבם מאפשר זאת כמו כן מצאנו שנון להדגיש בבינוי את מקומם המרכזי בעיר. חזית מסחרית- אינו מחוייב בחזית מסחרית.

מעברים – פרט למעברים בצמתים יש לאפשר עוד שני מעברים

מוקדים מרכזיים ברחוב – מפגש עם דרך הטייסים

חתך הרחוב משתנה – מול הבסיס, שיכון מול שיכון (גמלוניים), אל מול הפארק שיכון מול שיכון (חזית ראשית)

נתיבי איילון – לאורך נתיבי איילון תתאפשר בנייה גבוהה (פינוי בינוי – באזור הדרומי)

פיתוח וטיפול המרחב הציבורי- רשת ירוקה ומבני הציבור לכדי מערך רציף, פעיל ואיכותי.

השכונה ייחודית בכך שקימת בה רשת דרכים ירוקה להולכי רגל. בחלקים מסוימים הרצועות הירוקות מטופחות ומתפקדות. כל שנדרש הוא לטפח את אותם חלקים שמוזנחים כיום ולחבר מספר מקומות שבהם כיום נוצר נתק והמערכת הירוקה תהיה מושלמת, מרשימה ומתפקדת ניתן יהיה ללכת עם עגלת תינוק, לעשות ג'וגינג ולרכב באופנים בחלקים נרחבים של השכונה לרווחת התושבים.

בנוסף על כך אנו רואים חשיבות במערך הפעילויות וההתרחשויות הקורות במרחבים אלו וממליצים על חיזוק הפעילות השכונתית - יתור מקומות למרכזים מסחריים ומרכזי פעילות תרבותיים, קהילתיים, חברתיים כגון בתי קפה, מקומות מפגש וכו' עם מתן עדיפות להרחבת מרכזים קיימים או לערוב שימושים.

טיפול ופיתוח בשטחים ירוקים קיימים:

- יצירת מסלולי אופניים, מסלולי ג'וגינג, פינות פעילות ספורט למבוגרים, פינות משחק לילדים, וכו'.
- ניצול מבני ציבור ושטחי בנייני ציבור לחיבור שבילים ירוקים שאין להם המשכיות.
- הרחבת מדרכות קיימות תוך שינוי הסדרי התנועה על מנת לאפשר המשכיות רשת ירוקה.
- חיבור הרשת הירוקה לפארקים עירוניים ומטרופולינים בסביבה.

כלים טיפוח השטחים הפרטיים והמשותפים שבין הבניינים -

- הצמדת חלקים מהחצרות לדירות (זאת תוך שמירה על מרבית החצר ציבורית).
- הורדת גדרות בין בניינים ואיחוד חצרות.
- קביעת כלים כלכלים לפיתוח וטיפול החצרות שבין הבניינים, כחלק מסל כלכלי בעיבוי הבניה.
- (לדוגמה הכללתם כחלק מסל כלכלי בתכנון עיבוי וחיוב המימון וחב' החזקה).
- עידוד קבוצות לפעולה ציבורית- הקמת גינות קהילתיות, אמצ' חצר ע"י מוסדות חינוך וכו'



טיפול גינות שבילים ושרדות

טיפול חצרות בין הבניינים

חיזוק הרשת הירוקה



2 ביה"ס מעלה ברח' נגבה



1 רח' גבעתי



4 רח' וינסטון צ'ירציל



3 רח' נגבה פינת וינסטון צ'ירציל



6 רח' יגור לצד ביה"ס רוקח



5 רח' יגור פינת שד' החייל



8 רח' לה גרדיה פינת רח' 1115



7 רח' לה גרדיה מעבר לרח' יגור



10 רח' יגור ב'חר' עמק איילון



9 רח' 1115 לצד גן ילדים



12 רח' יגור מעבר לשד' יד לבנים



11 ביה"ס גיבורי ישראל

שטחי ירוקים – ציר ירוק צפון דרום

כבר במצב היום קיימת תשתית לרשת ירוקה החוצה את הרובע מדרום לצפון, הציר משובץ במבני ציבור. בפועל הציר אינו נגיש וחסום ע"י גדרות, חניות, בנייה וכו'. יש לפתח ציר זה כעמוד השדרה של הרובע וציר ראשי לתנועה לא מוטורית. (תכנית ביצוע לפתיחת קישוריות ציר זה נמצאת בהכנה נכון לכתיבת שורות אלו).



שטחים ירוקים – צירי רוחב

ארבעה צירי רוחב מרכזיים ברובע אשר מהווים (יחד עם ציר האורך) ליבה של הרשת הירוקה ברובע ומחייבים טיפוח, השקעה בגינון, ריהוט וצל, פתיחת "סתיומות" לאורך הציר, הכנסת פונקציות מסחריות, וניצול במני הציבור כמוקדים לאורך הציר.

• רח' לה גרדיה,

• שדרות החי"ל מהאייילון ועד הפארק דרך מתחם הקריה החינוכית

• שדרות יד לבנים וחיבורם לפארק גלית ולפארק וולפסון - פתיחת מעבר דרך ביה"ס עציון ,

• רח' קלמר

**פארק העיר הלבנה**

משמש כפארק המרכזי ברובע וכפארק מטרופוליני. יש לשפר את הנגישות אליו וממנו ולחברו לרשת הירוקה. כניסות מוגדרות מהשכונות סביב: המשך לה-גרדיה וחיבור לפארק, המשך שדרות יד לבנים, ריבוי כניסות משכונת רמת טיסים .

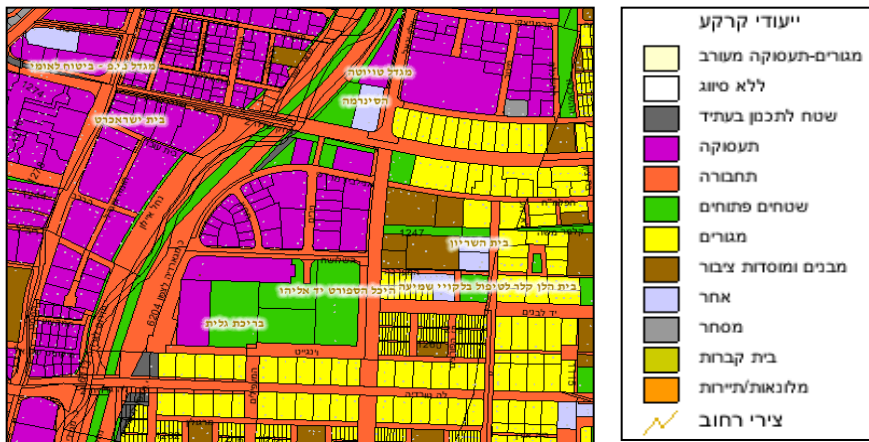


פיתוח אזור התעסוקה הסמוך לנתיבי איילון כחלק מהמע"ר המטרופוליני המרכזי

יעידוד מגוון שימושים באזור – כולל מגורים – היום אין מגורים באזור זה. כחלק בלתי נפרד מהתחדשות האזור יש מקם לאפשר למגורים להכנס לאזור זה ובכך להגדיל את שעות הפעילות באזור, לתרום למגוון וסוגי היחידות שהרובע מציע ולשפר את איכות המרחב הציבורי.

ניצול שירותי התעסוקה והבילוי גם לטובת תושבי האזור – באזור זה מוסדות מטרופוליניים המשמשים קבוצות אוכלוסייה רחבות גם מחוץ לתחומי השכונה, יחד עם זאת ניתן ליצור מערך פעילויות ושירותים המאפשרים לתושבי השכונות הסמוכות להינתן מהיצע זה.

יבחינת אפשרות לפינוי בינוי בחלקו הצפוני של המתחם – חלקו הדרומי (פארק גלית, היכל נוקיה ומבני משרדי הממשלה) כבר עבר התחדשות ומציע בינוי אטרקטיבי ומרחב ציבורי מטופח, לא כך הדבר באזור הצפוני



התחדשות הבינוי ברובע תוך שמירה על מרקמים וטיפוסי בנייה ייחודיים-

בלב רובע 9 קיימות איכויות פיסיות שהן פועל יוצא של המרקמים הייחודיים וטיפוסי המבנים. האוכלוסיה המקומית מכירה באיכויות המגורים בשכונה ולכן אין הגירה פנימית ויש מחסור לעומת הביקושים וערכי הקרקע עולים באופן קבוע.

התחדשות הבינוי המוצעת לאזורים השונים והיא פועל יוצא של הצורך בהתחדשות ותוספות בינוי בשילוב התיחסות למיקום במרחב העירוני/ רובעי (קירבה לצירים ומוקדים וכו'), למרקם הכולל באזור ולטיפוס הבינוי.

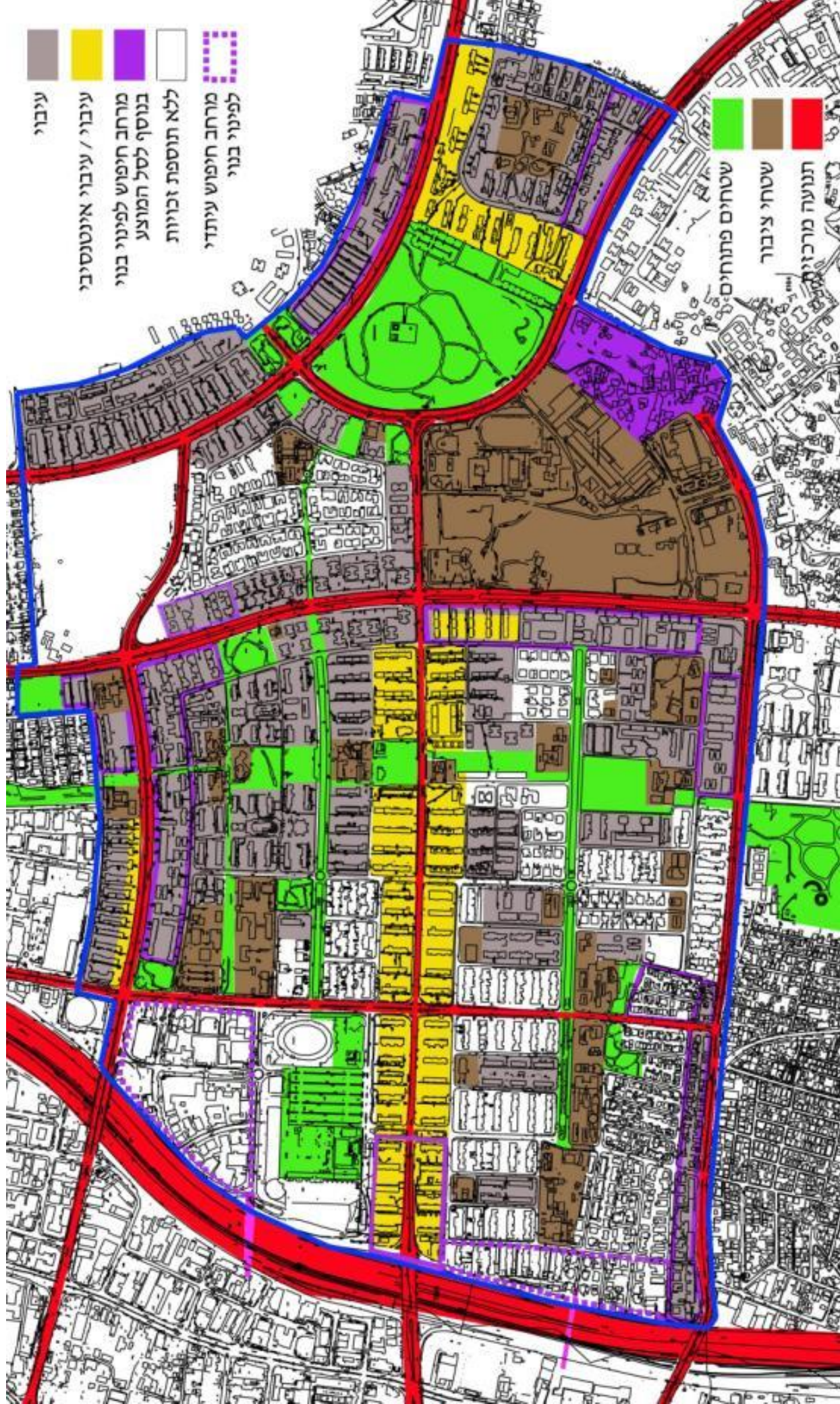
תוכנית המפתח להתחדשות הבינוי בלב רובע 9 היא בהתאמה לעקרונות התוכנית המבקשים לשמור על המרקם הקיים ואופי לב הרובע יחד עם פיתוחו. (ראה מפה גדולה בעמ' הבא)

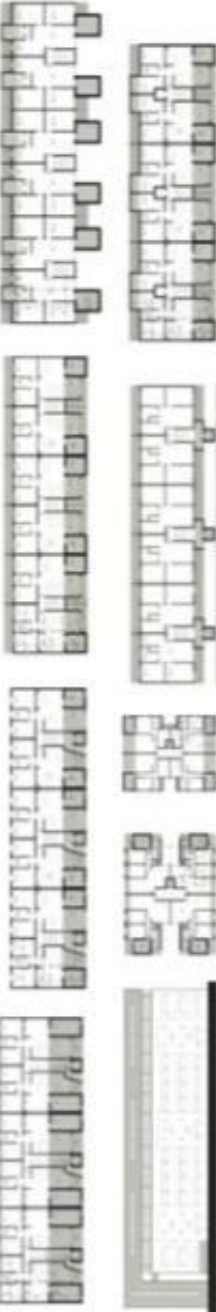
המרחב חולק למתחמים בהם ניתן לאפשר מגוון של כלים להתערבות בניינית:

- א. שמירה על המצב הקיים** כולל הרחבה ושיפוץ בהתאם לזכויות קיימות בתוקף תכניות מאושרות ושיפוץ בנינים קיימים ע"י תוספת לובי כניסה, מעלית ושיפור חדרי מדרגות במסגרת תכניות קיימות ותמ"א 38.
- ב. עיבוי-** הרחבת בניין קיים ותוספת של עד שתי קומות כולל הרחבת דירות קיימות ע"י תוספות בניה בחזיתות קדמית ואחורית.
- ג. עיבוי אינטנסיבי-** הרחבת בניין קיים, תוספת של שתי קומות או יותר והוספת אגף בחזית הבניין וחנייה תת קרקעית ללא הריסת המבנה הקיים.
- ד. הגדרת מרחבי חיפוש לפינוי בינוי-** בניינים עד 25 קומות עם קומות מסחריות ועירוב שימושים

ד'- • פינוי בינוי	ג'- • עיבוי אינטנסיבי	ב'- • עיבוי	א'- • ללא תוספת זכויות
------------------------------	--------------------------------------	------------------------	---------------------------------------

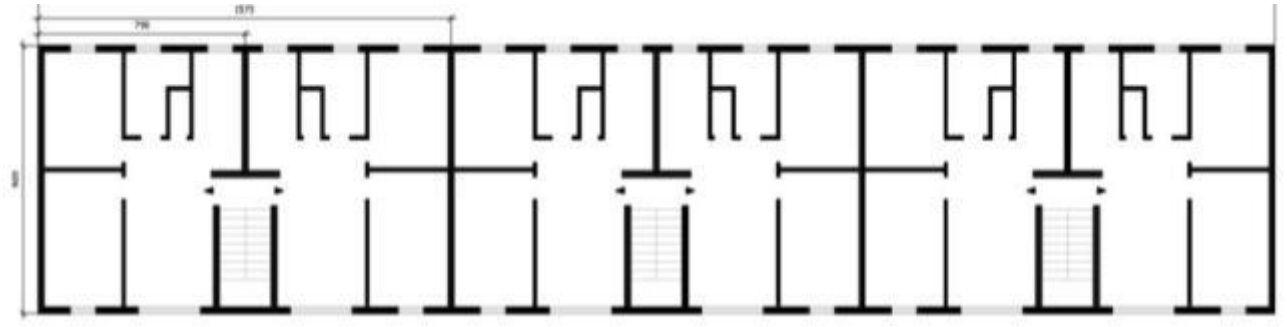
- כל הבניינים בשטח התוכנית למעט שיכונים צמודי הקרקע ומבנים בני 2 קומות מומלצים לעיבוי והתחדשות הבינוי בהיקף של שתי קומות והרחבות לבניינים הקיימים, כל זאת ללא שינוי המרקם הייחודי.
- נוסף על כך לאורך הצירים הראשיים והפארק העירוני יותרו תוספות בינוי משמעותיות יותר. כל האזורים המוצעים כמתחמי חיפוש לפינוי בינוי הם בסמיכות לצירים הראשיים או לפארק. כך גם האזורים המוצעים לעיבוי אינטנסיבי.
- רח לה גארדיה יהיה הרחוב המרכזי ברובע ובהתאמה גם תוספות הבינוי לאורכו- עיבוי אינטנסיבי.
- כמעט בכל המקומות בהם יש מבני שיכון צמודי קרקע ההמלצה היא לשמר את איכויות המרקם ללא תוספות בינוי משמעותיות (מעבר לזו המותרת היום בחוק).
- גם המקומות בהם הבינוי האופייני הוא של מבנה בן שתי קומות ההמלצה היא להשאיר את הבינוי בעינו ולא להוסיף תוספות משמעותיות.
- בכל מקום בו יש היום שיכונים טוריים של 3-4 קומות ההמלצה היא לחדש/ לעבות את הבינוי תוך שמירה על המרקם הכולל. או פינוי של מקבץ שיכונים (במקומות המסומנים) ובנייה של בנייה רוויה במקומם.
- כל בנייני ה- H במרחב התכנון מועדים להתחדשות ועיבוי. חלק קטן מהם מסומנים כפוטנציאל לפינוי בינוי כחלק מהתחדשות לאורך רחוב יצחק שדה.



סוג סל	תשריטתם עקרונית	
א'- עיבוי		
א'-1- עיבוי פינוי בינוי		
ב'- עיבוי עיבוי אינטנסיוו		
ב'-1- עיבוי עיבוי אינטנסיוו פינוי בינוי		
ג'- פינוי בינוי		

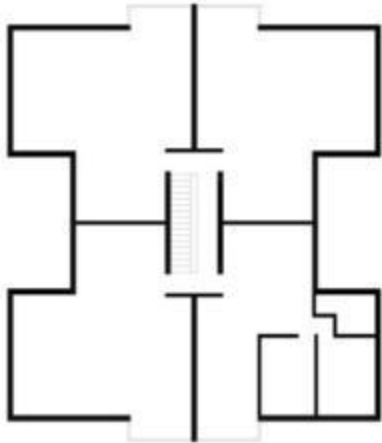
הטיפוסים שנמצאו מתאימים לעיבוי במסגרת הפרויקט הינם הטיפוסים השכיחים ביותר בלב הרובע :

1. בניין טורי בעל 3-4 כניסות , דירות עם שני כיווני אוויר ובגודל ממוצע של 60 מ"ר לדירה :



תכנית טיפוסית

2. בניין מטיפוס H בן 4 קומות על עמודים, ללא מעלית, דירות עם 3 כיווני אוויר ובגודל ממוצע של 60 מ"ר :



תכנית טיפוסית

לכל טיפוס ניתן מספר חלופות לעיבוי ועיבוי אינטנסיבי אשר יכול לאפשר גמישות והתאמה לצרכי כל בניין. על מנת להימנע ממראה מגובב של תוספות בנייה העיבוי חייב להתבצע על הבניין כולו. קיימים יתרונות רבים בבחירת פתרון של עיבוי על זה של פינוי בינוי. מצד אחד הוא מאפשר לשמור על מרקם הבינוי הקיים ועל הערכים הארכיטקטוניים של השכונה ; ומצד שני הוא משאיר את דיירי הבניין במקומם. בפרקים הבאים נסקור את חלופות העיבוי השונות על יתרונותיהן השונים.

דוגמאות לשיפוצים ועיבויים שבוצעו בשיכונים:**תוספת קומות, הרחבה וחידוש החזית-**

בניין זה הנמצא ברמת אביב ממחיש את האפשרויות הגלומות בעיבוי הבניינים הטוריים. תוספת אגפים ומרפסות תורמת לחזות הבניין מחד ולהגדלת יחידות הדיור מאידך. כמו כן פתרון זה פותר בצורה אסתטית את הבעיה הנוצרת כתוצאה מסירוב חלק מהדיירים להשתתף בפרויקט.



דוגמא לעיבוי שיכון ברח' קלצ'קין פינת רח' לבנון רמת אביב

הרחבה וחידוש החזית-

בניין זה בשכונת עממי ג' ממחיש כיצד שיפוץ חזית הבניין וטיפול החצר המשותפת משפר משמעותית את אופי וחזות הבניין ונותנת איכות חיים גבוהה.



הרחבות לבניין טיפוסי

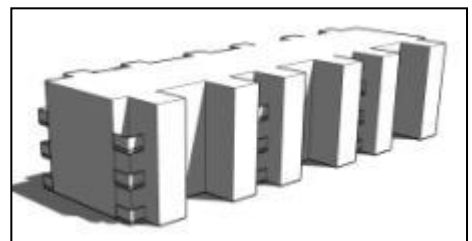
הרחבה לפי תוכנית ההרחבות המאושרת

חלופה זו מאפשרת את הרחבת הדירות לפי תוכנית מאושרת להרחבת הדירות בשכונה.

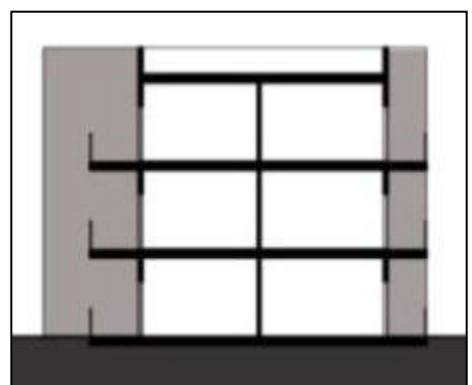
מתוך מדריך " לגור ברווחה ביד אליהו" שיצא ע"י עיריית ת"א בשיתוף עם עזרה וביצרון- חברה לשיכון בע"מ.

החיסרון בחלופה זו הוא קבלת חזית לא אחידה, אפשרות מימוש הרחבה על דירה בודדת, אין תוספת ממ"ד ומעלית ולכן אין אפשרות להוסיף קומות.

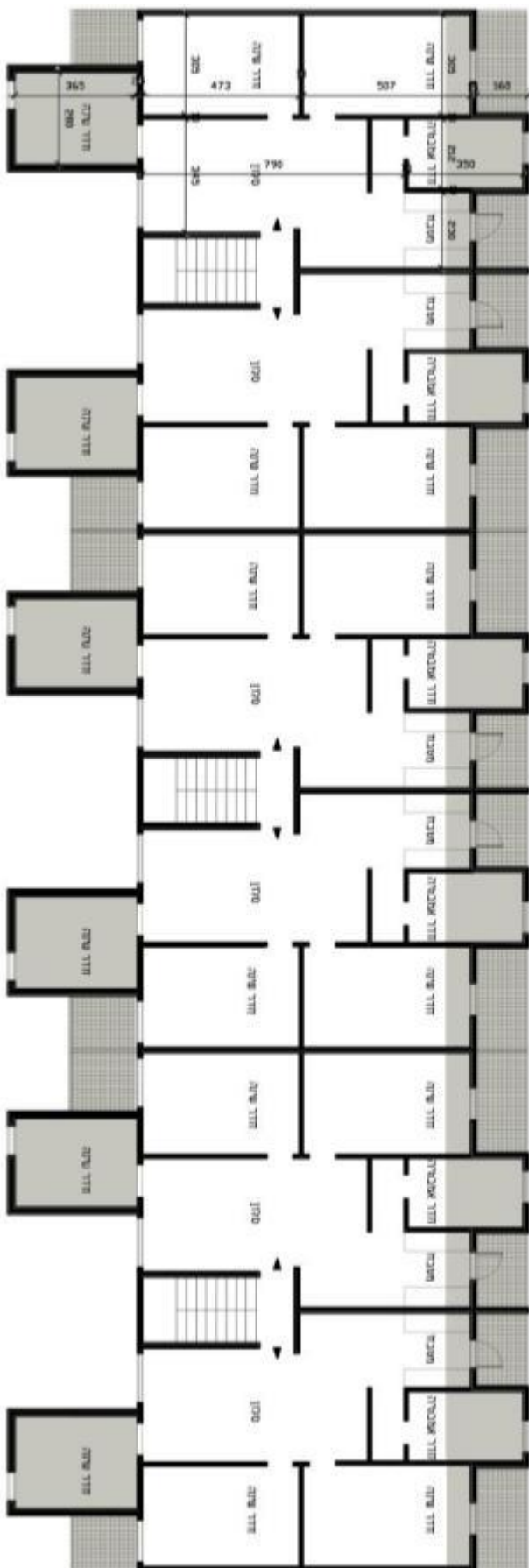
הרחבות	
מ"ר תוספת לדירה	20 מ"ר
ממ"ד	-
מ"ר מרפסות	12 מ"ר
מעלית	-
תוספת קומות	



מודל הרחבות עקרוני



חיתך אופייני



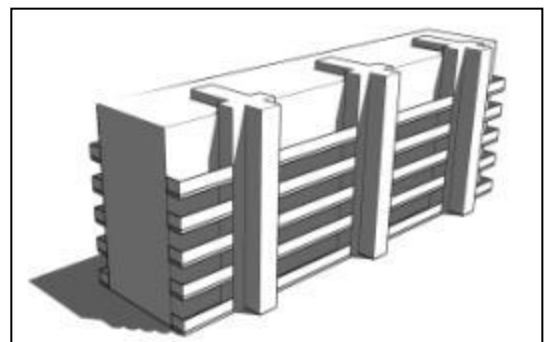
תכנית אופיינית

1- תוספת קומות, מעלית, ומרפסות+שוי"ע כספי לזכויות הרחבה

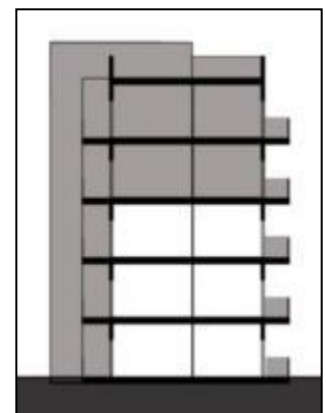
חלופה זו מאפשרת תוספת מעלית ולובי כניסה לבניין ותוספת של עד 2 קומות. אך מלבד תוספת מרפסות חלופה זו לא מציעה הרחבה לדירות עצמן.

היתרון בחלופה זו הוא ההפרעה המינימאלית שיש לדירות הקיימות והאפשרות לקבל שוי"ע כספי לזכויות ההרחבה.

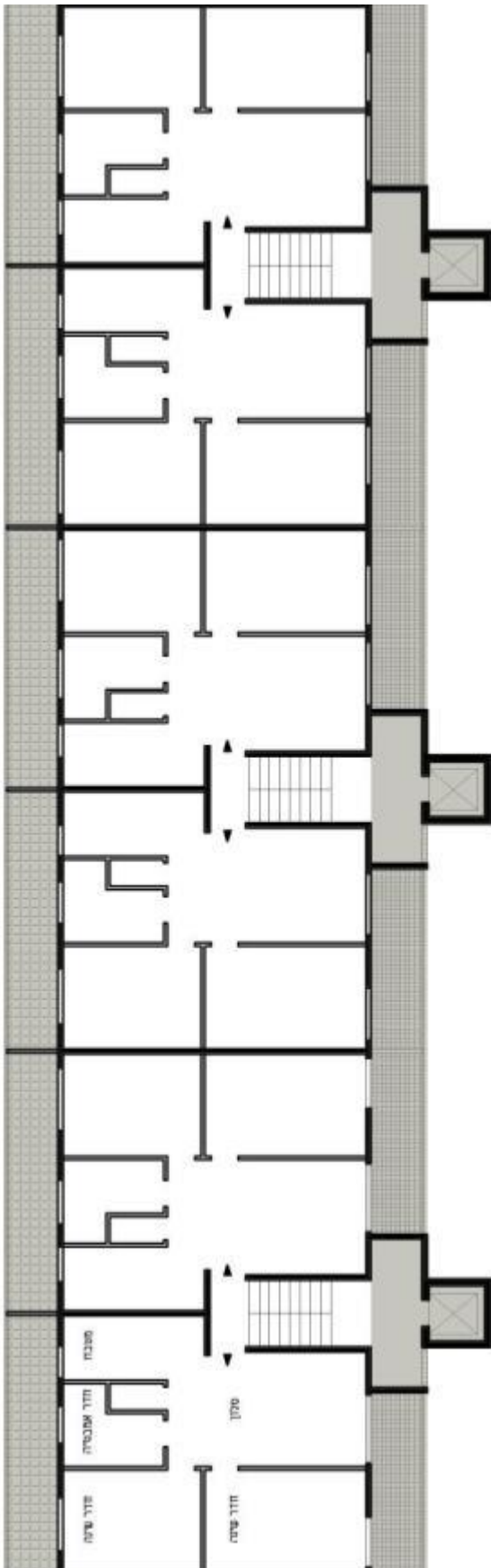
טיפוס 1	
-	מ"ר תוספת לדירה
-	ממ"ד
19 מ"ר	מ"ר מרפסות
$X + 1.65$ מ' (1.65 מ')	מעלית
עד 2	תוספת קומות



מודל תוספת קומה



חיתך אופייני

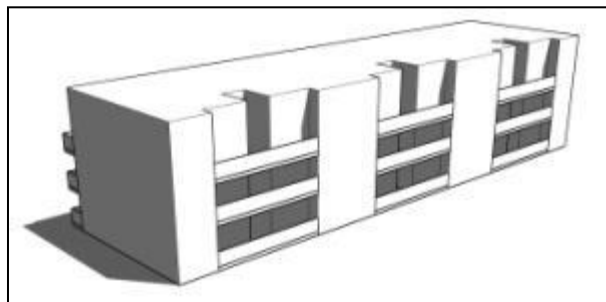


תכנית אופיינית

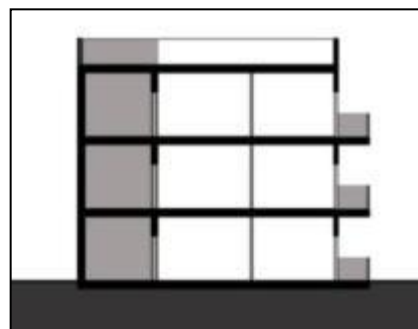
2 – הרחבת סלון, תוספת ממ"ד ומרפסות (מתאים לעיבוי 7)

חלופה זו מאפשרת את הרחבת הדירות ותוספת ממ"ד ומרפסות אך ללא תוספת מעלית ולכן ללא תוספת קומות. פתרון זה מתאים לחלופה 7 שתיבחן בהמשך.

טיפוס 2	
מ"ר תוספת לדירה	9 מ"ר
מ"ר ממ"ד	9 מ"ר
מ"ר מרפסות	18 מ"ר
מעלית	-
תוספת קומות	-



מודל הרחבת סלון תוספת ממ"ד ומרפסות



חיתך אופייני

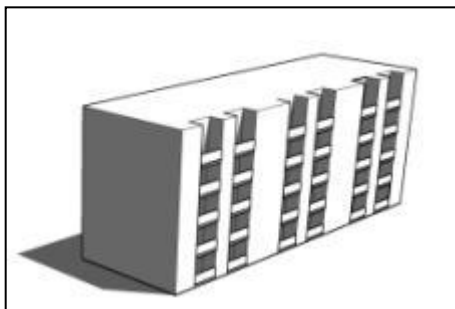


תכנית אופיינית

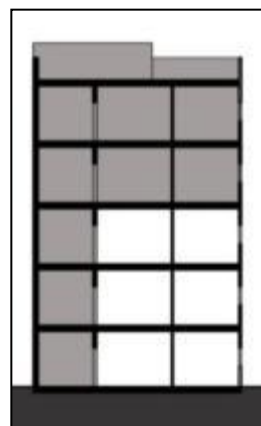
3 - תוספת קומות, הרחבת סלון, תוספת ממ"ד ומעלית

חלופה זו מאפשרת את הרחבת הדירות, תוספת ממ"ד ומרפסות, תוספת מעלית ועד 2 קומות. היתרון המרכזי בחלופה זו הוא ההרחבה של הדירות אך השינוי יכול לדרוש גם שינוי פנימי על מנת לנצל את המקסימום שיש לחלופה זו להציע. כמו כן קומת הקרקע תידרוש פיתרון שונה מזה של הקומות העליונות (ראה תוכנית)

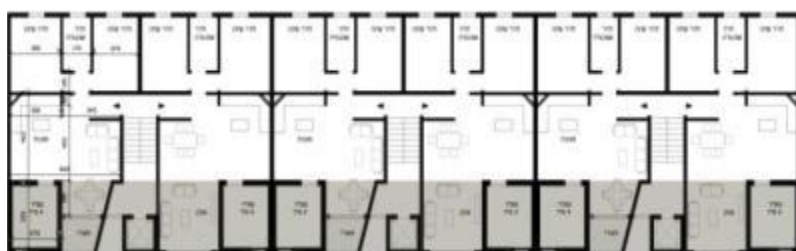
טיפוס 3 קרקע	
מ"ר תוספת לדירה	14 / 6 מ"ר
ממ"ד	9 מ"ר
מ"ר פאטיו	7 - מ"ר
מעלית	$X + 1.65$ מ' (1.65 מ')
טיפוס 3 טיפוסית	
מ"ר תוספת לדירה	10 מ"ר
ממ"ד	9 מ"ר
מ"ר מרפסת	3.5 מ"ר
מעלית	$X + 1.65$ מ' (1.65 מ')
תוספת קומות	עד 2



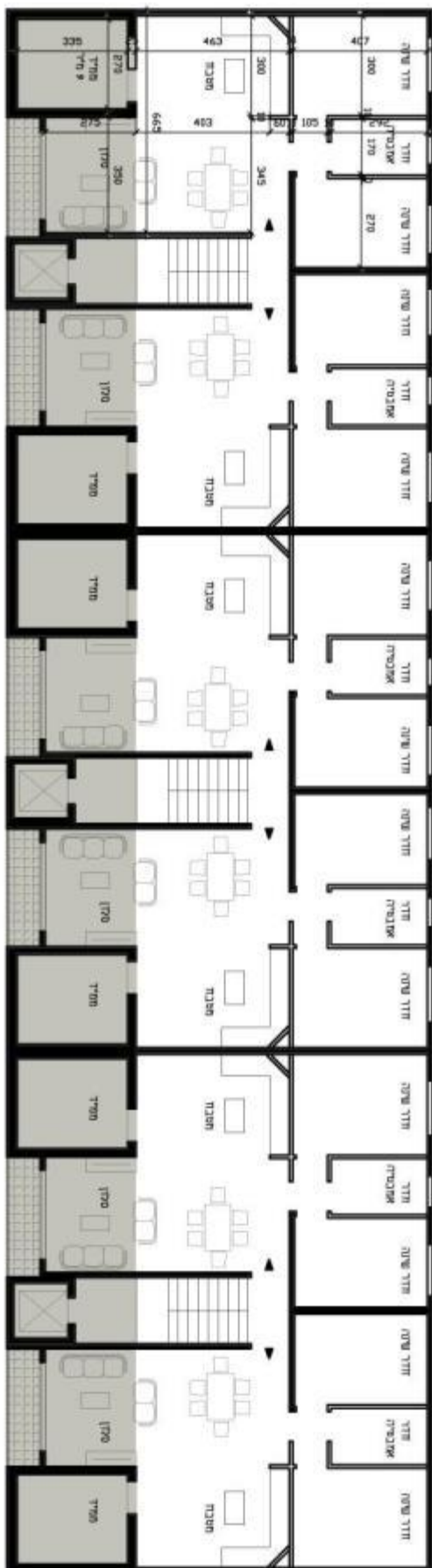
מודל המחשה



חתך טיפוס



תכנית קומת קרקע



תכנית קומה טיפוסית

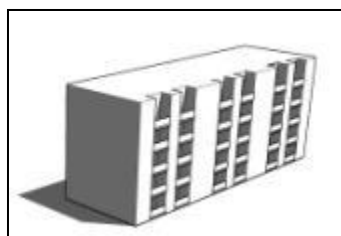
4- תוספת קומות, הרחבת סלון, תוספת ממ"ד ומעלית

חלופה זו מאפשרת את הרחבה משמעותית לדירות בגלל שינוי מהלך המדרגות בנוסף לתוספת ממ"ד ומרפסות, תוספת מעלית ועד 2 קומות. היתרון המרכזי בחלופה זו הוא ההרחבה המשמעותית של הדירות אך השינוי יכול לדרוש גם שינוי פנימי על מנת לנצל את המקסימום שיש לחלופה זו להציע. כמו כן קומת הקרקע תדרוש פיתרון שונה מזה של הקומות העליונות (ראה תוכנית)

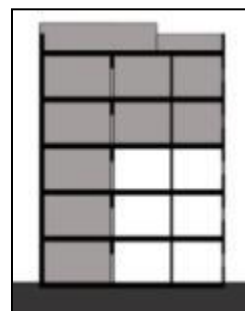
טיפוס 4 קרקע	
מ"ר תוספת לדירה	14 מ"ר
ממ"ד	14 מ"ר
מ"ר פאטיו	10 / 4 מ"ר
מעלית	$(1.65 \times) + (1.65 \text{ מ}')$
טיפוס 4 טיפוסית	
מ"ר תוספת לדירה	14 מ"ר
ממ"ד	14 מ"ר
מ"ר מרפסת	6.5 מ"ר
מעלית	$(1.65 \times) + (1.65 \text{ מ}')$
תוספת קומות	עד 2



תכנית קומה טיפוסית



מודל המחשה



חתך טיפוסית



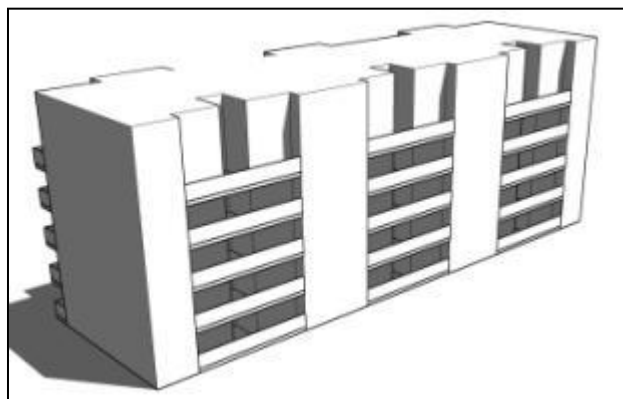
תכנית קומת קרקע

5- תוספת קומות, הרחבת סלון, תוספת ממ"ד ומעלית

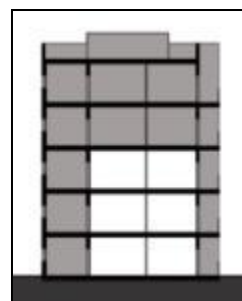
חלופה זו מאפשרת את הרחבת הדירות, תוספת ממ"ד ומרפסות, תוספת מעלית ועד 2 קומות. שוני המרכזי בין חלופה זו לשאר החלופות הוא הקמת פיר המעלית בתוך הבניין ולא כתוספת חיצונית ולכן לא דורש פיתרון שונה לקומת הקרקע.

היתרון המרכזי בחלופה זו הוא ההרחבה המשמעותית של הדירות ותוספת מרפסות גדולות. אך השינוי יכול לדרוש גם שינוי פנימי על מנת לנצל את המקסימום שיש לחלופה זו להציע.

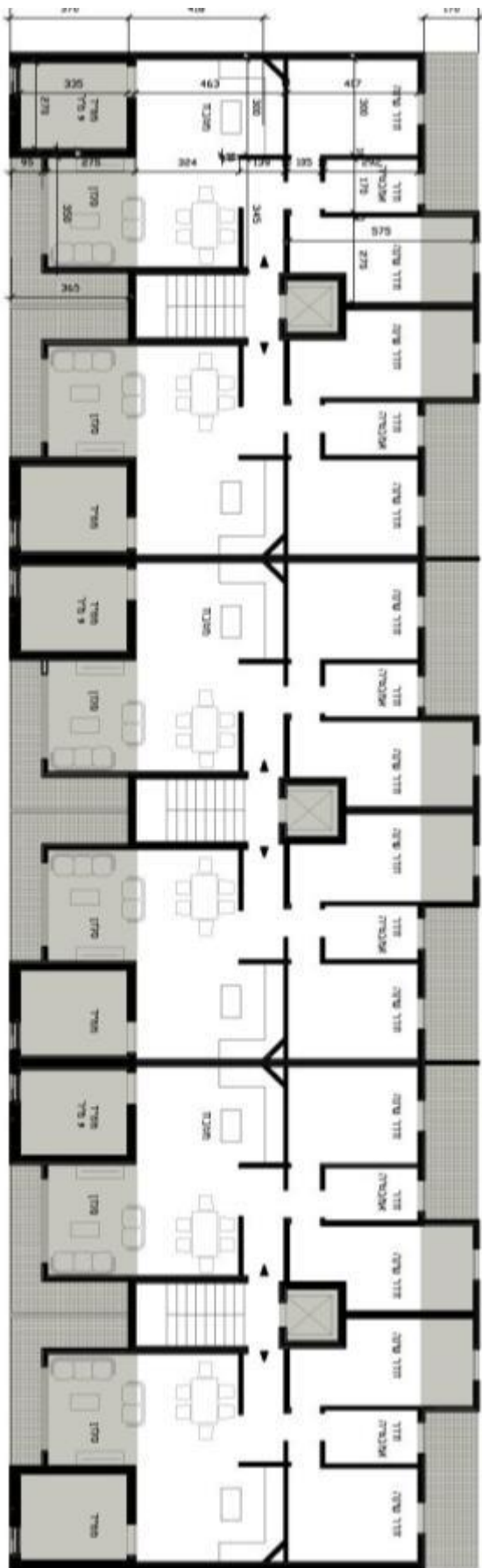
טיפוס 5	
מ"ר תוספת לדירה	15 מ"ר
ממ"ד	9 מ"ר
מ"ר מרפסת	15 מ"ר
מעלית	$(1.65 \text{ מ}^2) + (1.65 \text{ מ}^2) \times X$
תוספת קומות	עד 2



מודל המחשה



חתיך טיפוסי



6- תוספת דופלקס על בניין קיים. תוספת מרפסות לבניין קיים

ושיפור מיגון + שו"ע כספי לזכויות הרחבה

חלופה זו מאפשרת את השארת הדירות הקיימות כפי שהן ובתמורה תוספת מרפסות ושו"ע כספי אך שיפור חזות הבניין. לבניין יתווסף פיר מעלית חיצוני ו"רחוב"עליון שישמש את הדופלקסים בקומה העליונה. יתרונות פתרון זה הוא בתוספת קומות הדופלקס שיאפשרו גיוון בתמהיל הדירות ובקליטת אוכלוסיה איכותית.

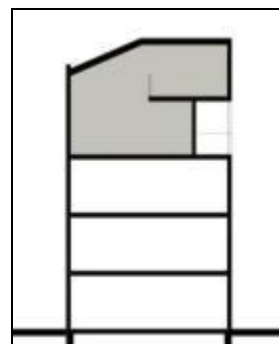


פרויקט קיים בקירית אונו מטיפוס דומה בתכנון אדריכל לוטן. מבט אל פיר המדרגות החיצוני

טיפוס 6	
-	מ"ר תוספת לדירה קיימת
-	ממ"ד
-	מ"ר מרפסת
-	מעלית לבניין קיים
20 מ"ר	פיר חיצוני למעלית ומדרגות
120 מ"ר	מ"ר דופלקס
2	תוספת קומות



מבט אל ה"רחוב" העליון בפרויקט הנ"ל



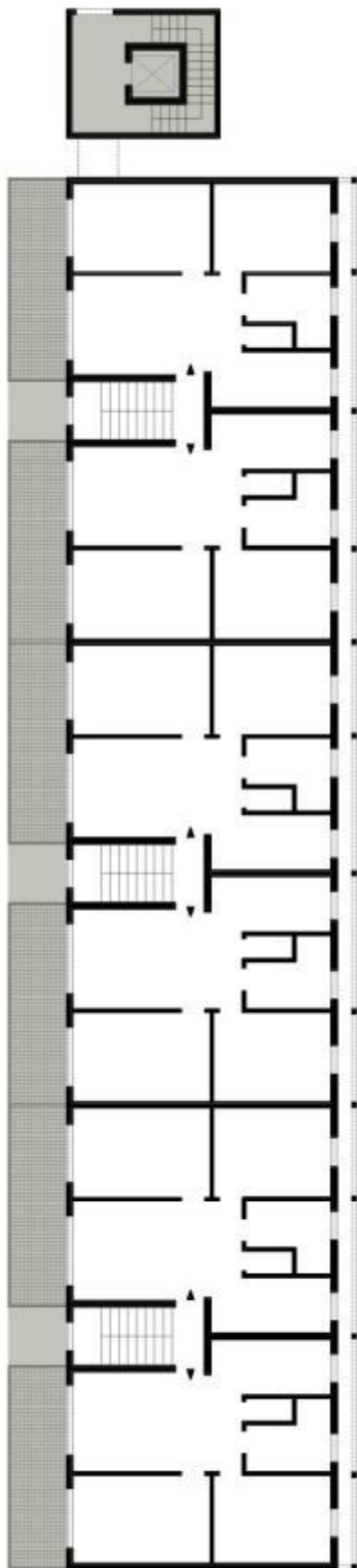
חתך טיפוסי



חזית מבנה הדופלקס



תכנית קומת הדופלקס

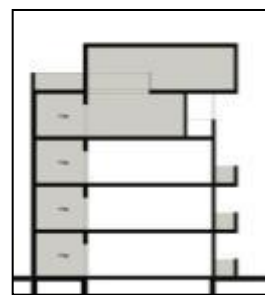


תכנית טיפוסית לקומה

7- תוספת דופלקס על בניין קיים והרחבות לבניין קיים.

חלופה זו מאפשרת את הרחבת הדירות הקיימות לפי עיבוי מס' 2. בנוסף לבניין יתווסף פיר מעלית חיצוני שימש את הקומות העליונות. יתרונות פתרון זה הוא בתוספת קומות הדופלקס שיאפשרו גיוון בתמהיל הדירות ובקליטת אוכלוסיה איכותית. להרחבה ראה דוגמה קיימת (עמ')

טיפוס 7	
-	מ"ר תוספת לדירה קיימת
-	ממ"ד
-	מ"ר מרפסת
-	מעלית לבניין קיים
20 מ"ר	פיר חיצוני למעלית ומדרגות
120 מ"ר	מ"ר דופלקס
2	תוספת קומות



חיתך דופלקס



תכנית קומת דופלקס



חזית מבנה עם תוספת דופלקס



חזית מבנה עם תוספת דופלקס

עיבוי בניין ה H הוא בהתאם לכמה תנאים-

בחירת העיבויים שלמטה הם לפי קווי הבניין. ישנם קווי בניין המאפשרים עיבוי צדדי וכאלו המאפשרים עיבוי קדמי. מכיוון שהדירות מקיפות פיר מדרגות מרכזי יש לשנות 2 דירות פנימיות על מנת לאפשר הכנסת מעלית תקנית. ניתן לבחון תוספת מרפסת לדירות אלו או שו"ע כספי.

ניתן להוסיף לבניינים אלו עד למקסימום שקבוע בחוק כבניין גבוה הדורש מעלית אחת בלבד וזאת בתנאי שמתחת לרחבות האספלט הקיימות המשמשות כיום לחניה תיחפר חניה תת קרקעית לרווחת התושבים.

8- הרחבת בניין H קיים.

טיפוס 8	
מ"ר תוספת לדירה קיימת	11/12 מ"ר
ממ"ד	9
מ"ר מרפסת	7
מעלית לבניין קיים	$(1.65 \text{ מ}^2) + (1.65 \text{ מ}^2) \times X$
תוספת קומות	בניין סופי עד 10 קומות



9- הרחבת בניין H קיים.

טיפוס 9	
מ"ר תוספת לדירה קיימת	17/15 מ"ר
ממ"ד	10
מ"ר מרפסת	2 בצד אחד
מעלית לבניין קיים	$(1.65 \text{ מ}^2) + (1.65 \text{ מ}^2) \times X$
תוספת קומות	בניין סופי עד 10 קומות



עיבוי אינטנסיבי- תוספת אגף לבניין קיים, קומת קרקע מסחרית, תוספת חניון תת קרקעי

טיפוס 10	
2 X 45 מ"ר	קומת קרקע
2 X 80 מ"ר	קומה 1
2 X 45+2.5 מ"ר	קומה 2
2 X 130 מ"ר	קומה 3
X 130+2.5 מ"ר 2	קומה 4-6
40 מ"ר	חדר מדרגות
X 1.65 מ') + 1.65 מ' (	מעלית



קומה שלישית



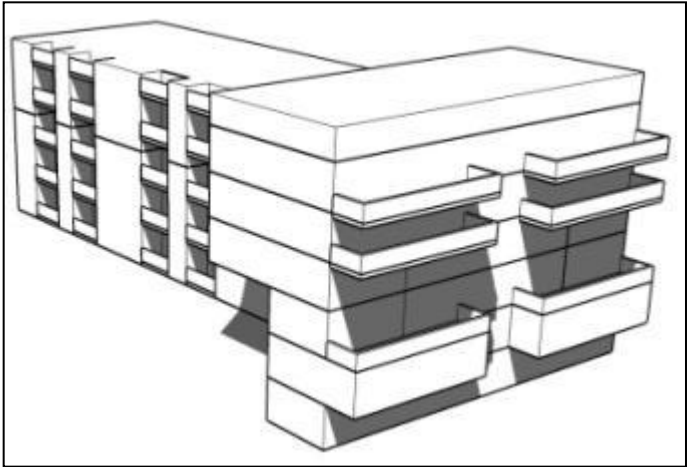
קומת קרקע



קומה רביעית עד שישית



קומה ראשונה

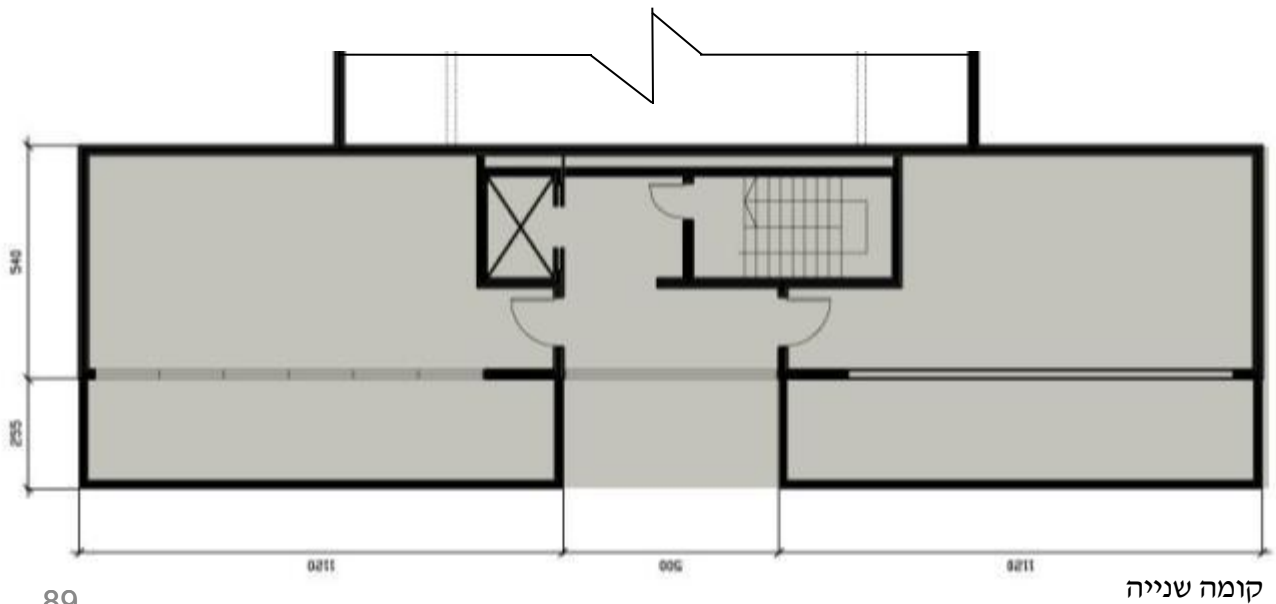
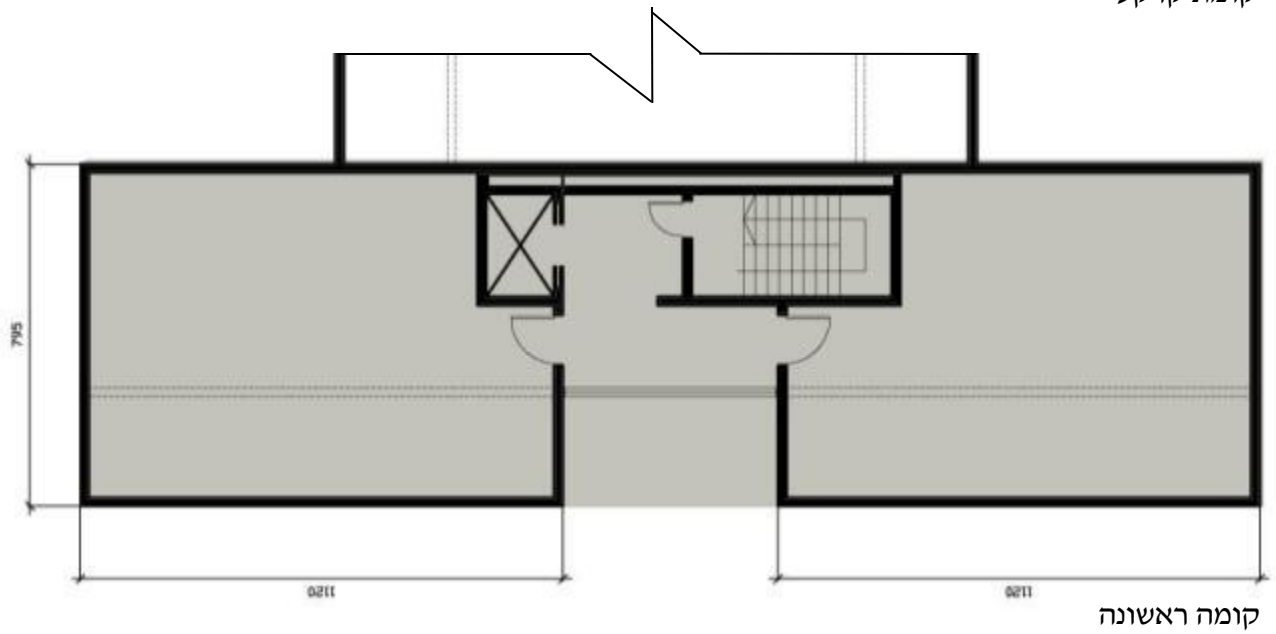
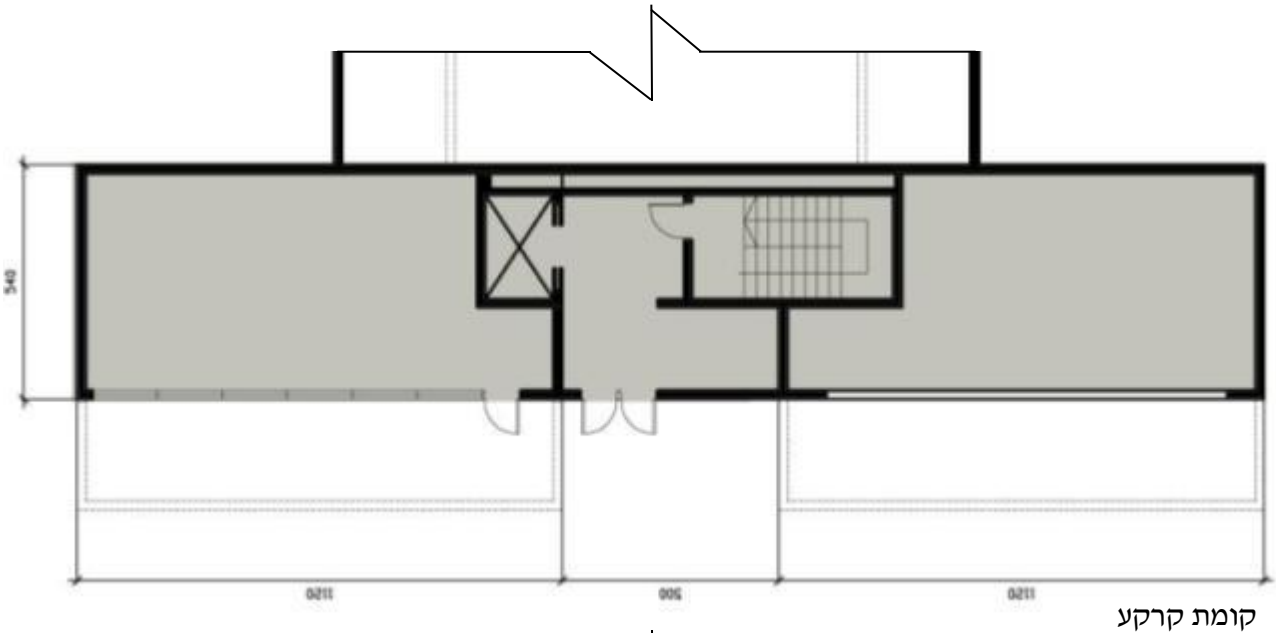


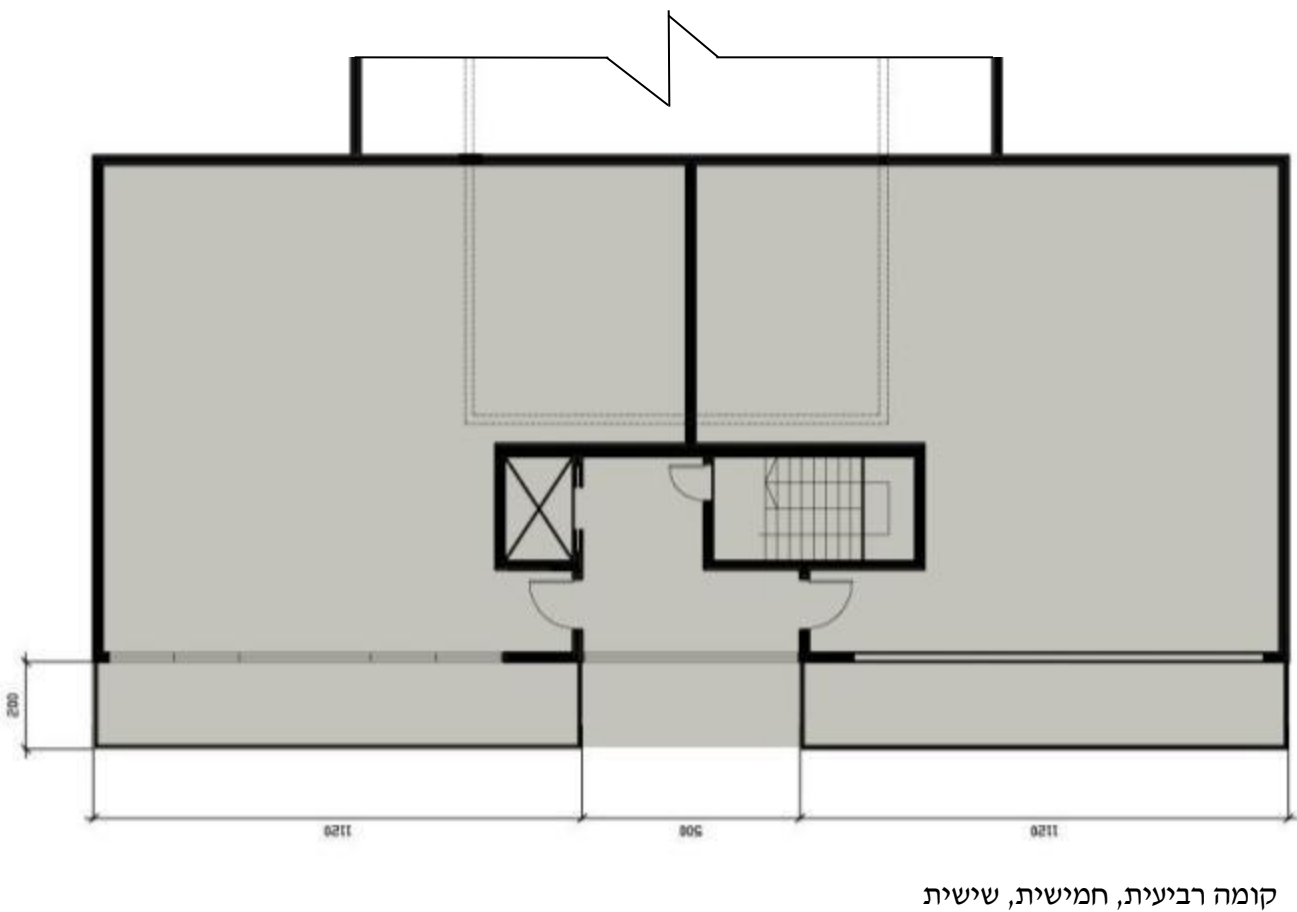
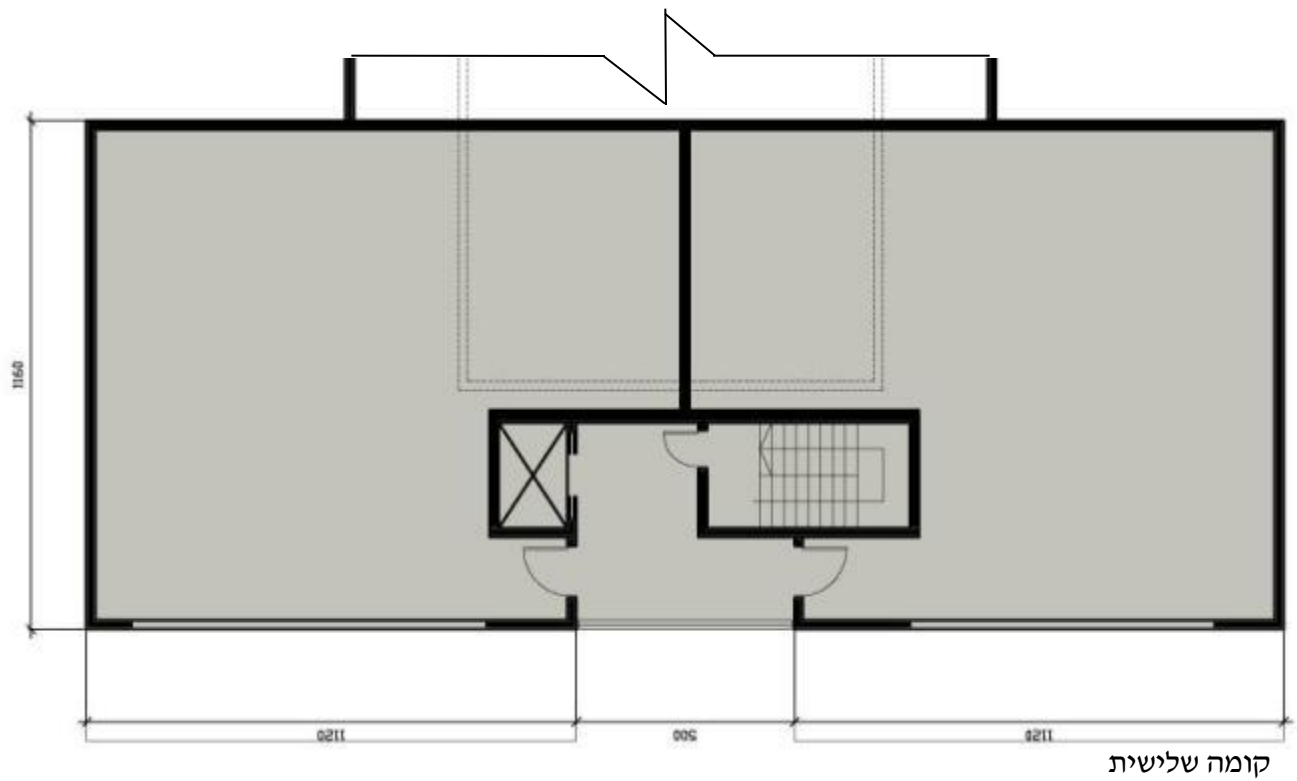
קומה שנייה

עיבוי אינטנסיבי מאפשר עיבוי (טיפוס 5-1) לבניין קיים.

היתרון המרכזי בחלופה זו הוא תוספת האגף שיאפשר את הגדרת הרחוב מחדש ותוספת שטחים לשימושים מעורבים ושינוי החתך (ראה עמ' 90) ותוספת משמעותית של יחדי דיור וחניון תת קרקעי (ראה בהמשך סקירת חלופה זו)



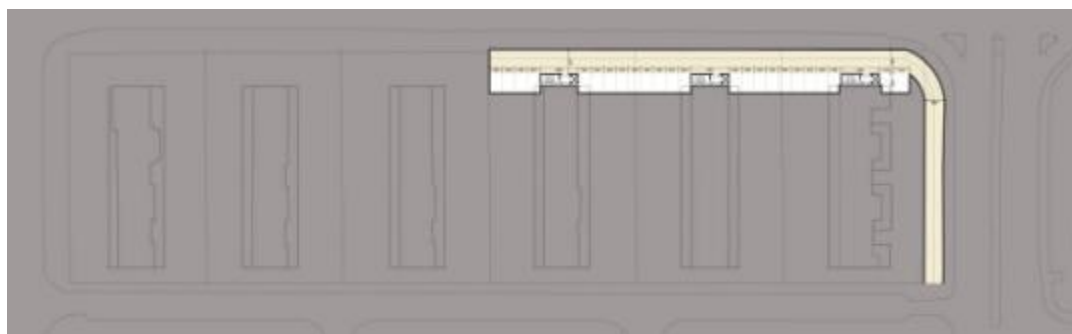




שלבי מימוש - החניון



מימוש מלא לחניון

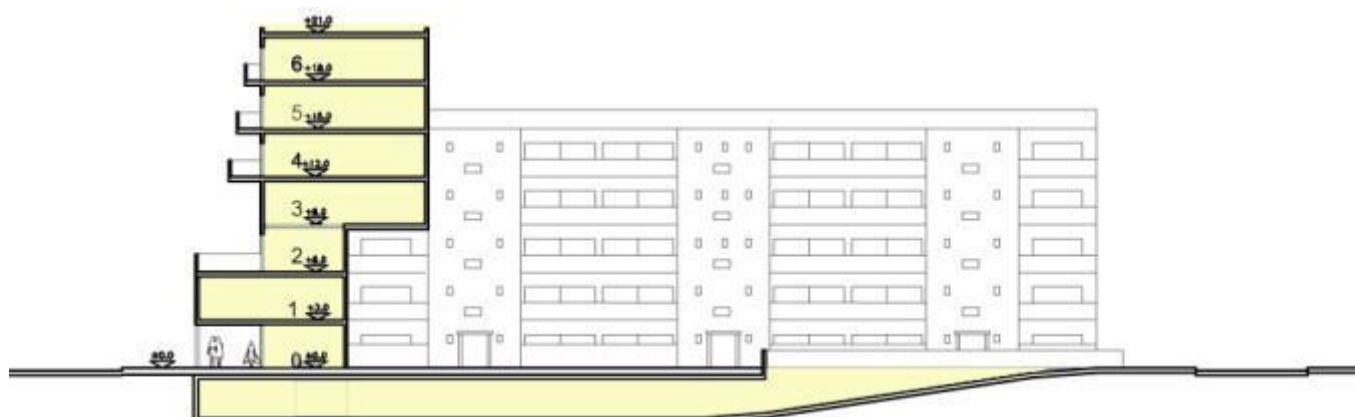


מימוש חלקי 1



מימוש חלקי 2

היתכנות פתרון חניה זה נבחן הן מהבחינה הכלכלית והן מהבחינה הקונסטרוקטיבית. הבדיקה הכלכלית הראתה כי מימוש החניון כדאי גם אם יתבצע בשלבים (ראה עמ' 105). כביש הגישה בחניון ימוקם בין קו הבניין המקורי לקו המגרש והחניות ימוקמו בין הבניינים כשהמטרה העיקרית מעבר ליצירת מקומות חניה היא להשאיר את החצרות על המדשאות והעצים שלהן. החניה תהיה במכפילי חניה על מנת לנצל מס' חניות מקסימאלי.



חתך לאורך רמפת ירידה לחניה

ככלל התוכנית מאפשרת פינוי בינוי נקודתי (למתחם) תוך שמירה על דגשים תכנוניים הרלוונטיים לכל מרחב חיפוש (ראה בהמשך הדוח).

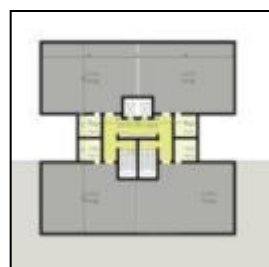


הצעה לפינוי בינוי בפינות הרחובות משה דיין ויצחק שדה

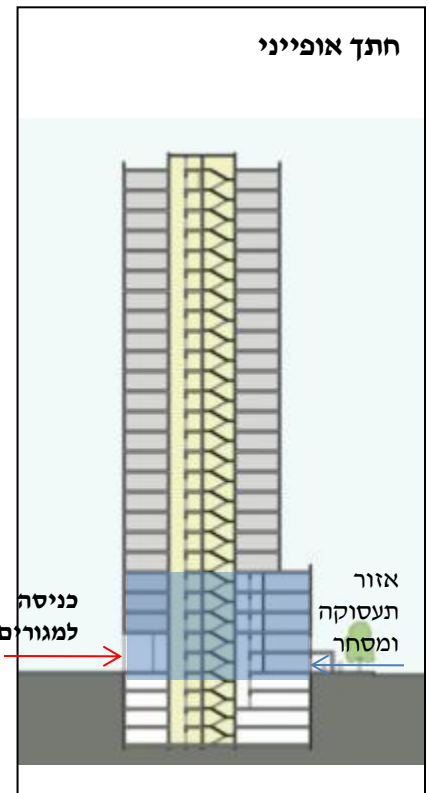
פינוי בינוי באזור זה מציע בניין המשלב בתוכו קומה מסחרית, בין קומה לחמש קומות המיועדות למשרדים ובניין מגורים. היתרון בפיתרון טיפוס זה הוא ההפרדה שנוצרת בין אזור המגורים לאזור התעסוקתי- מסחרי. הגישה לבניין המשרדים היא מלובי נפרד אשר הגישה אליו היא מהרחוב לצד החנויות וכמו כן אזורי השירות של המסחר אינם תלויים בכניסה לבנייני המגורים. הפרדה זו מאפשרת את ערוב השימושים יחד עם הפרדתם.



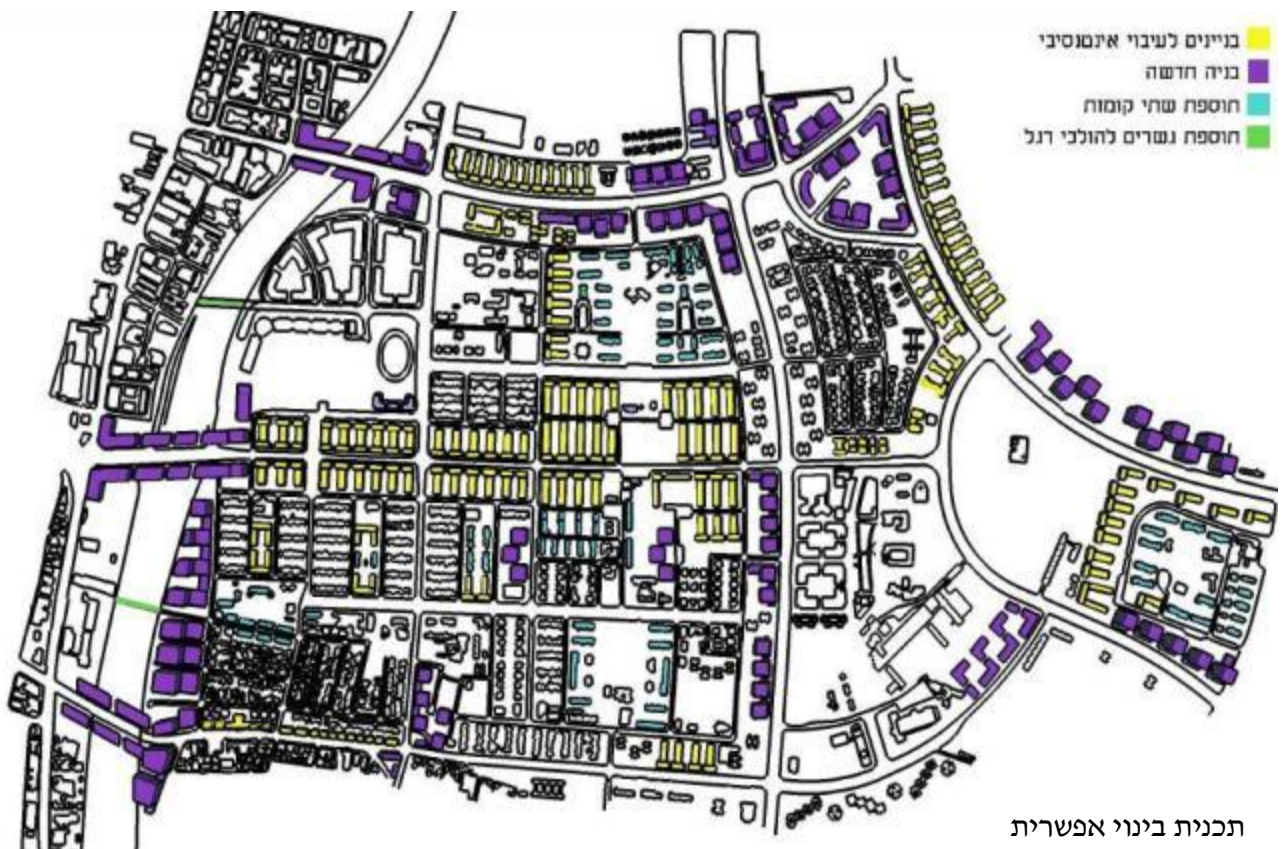
תוכנית עקרונית למפלס הרחוב



תוכנית עקרונית לקומת מגורים



אופציה מימוש מקסימאלי: תוספת של כ-8000 יח"ד סה"כ יהיו בלב הרובע כ-17,500 יח"ד.



תכנית בינוי אפשרית

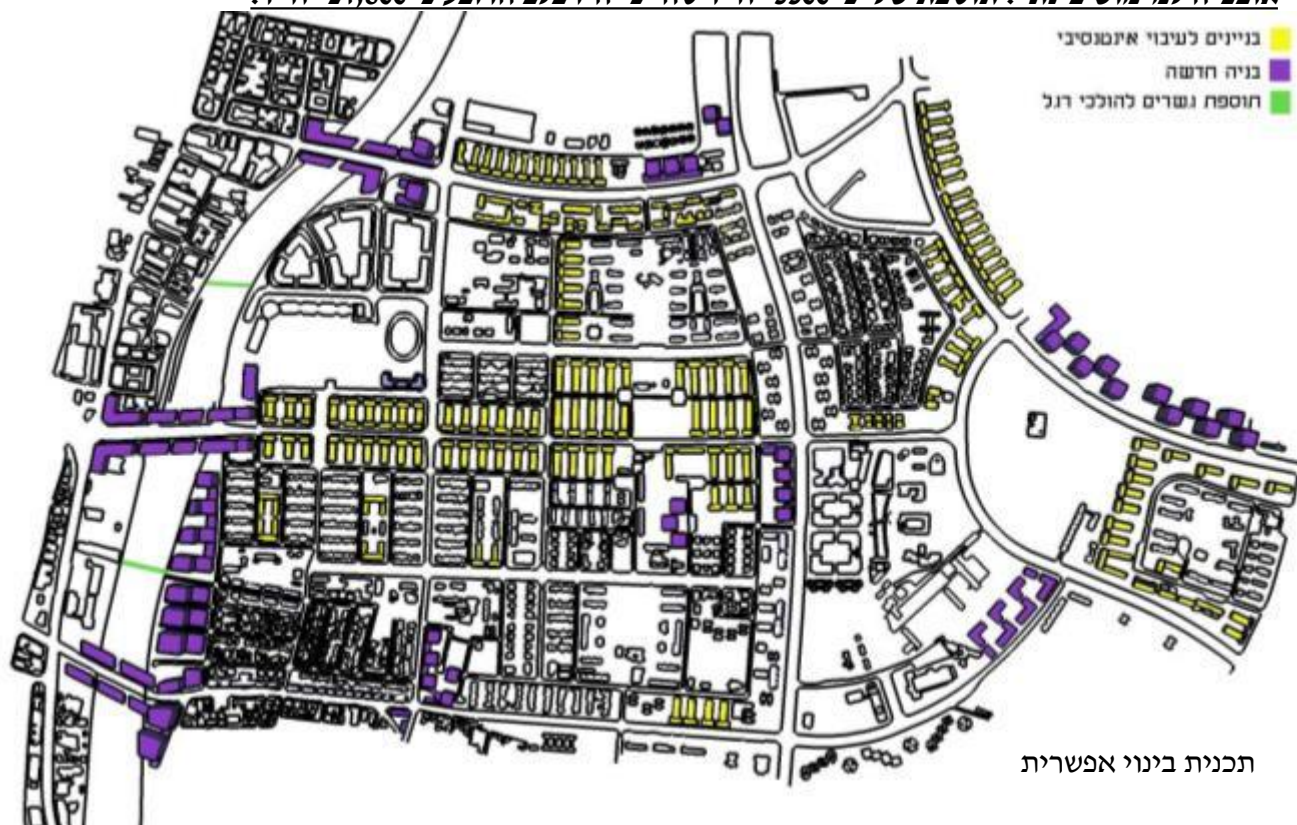


מבט מצפון מזרח

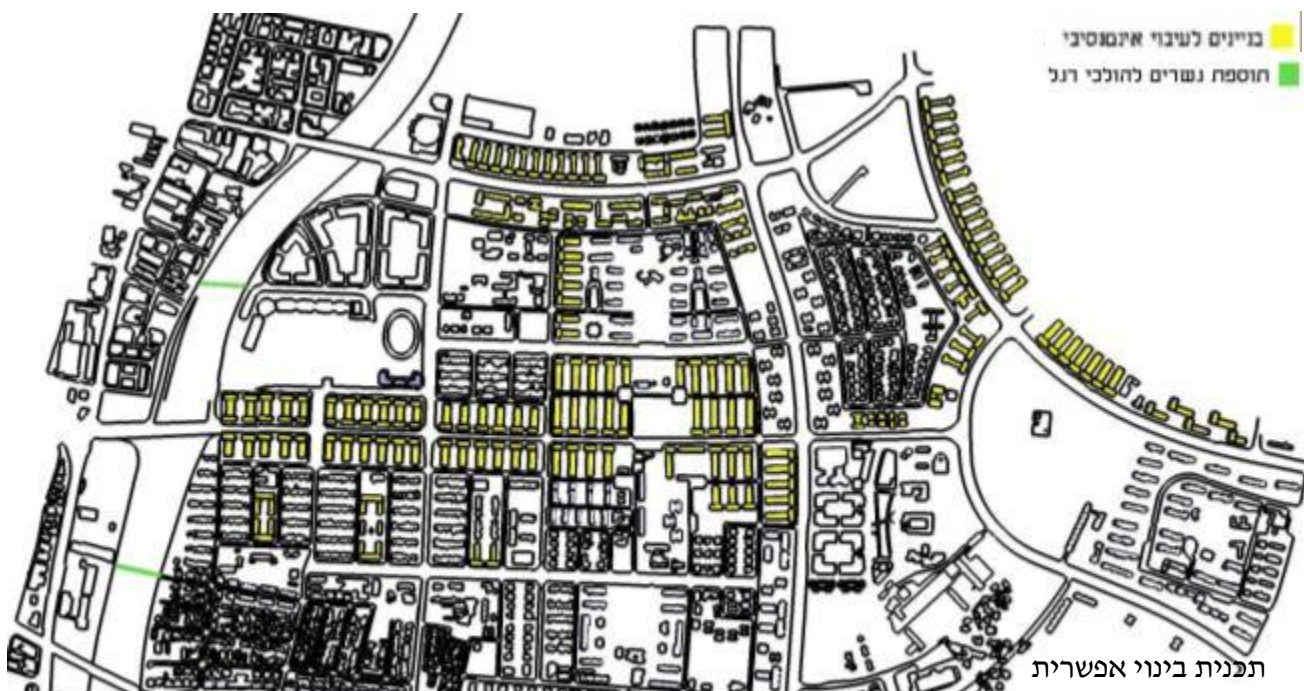


מבט ממערב

אופציה למימוש בינוני: תוספת של כ-5300 יח"ד סה"כ יהיו בלב הרובע כ-14,800 יח"ד.



אופציה למימוש מינימאלי (עיבוי אינטנסיבי בלבד): תוספת של כ-3750 יח"ד סה"כ יהיו בלב הרובע כ-13,200 יח"ד.



מבט ממזרח



מבט ממערב

חלק ג' - נספחים

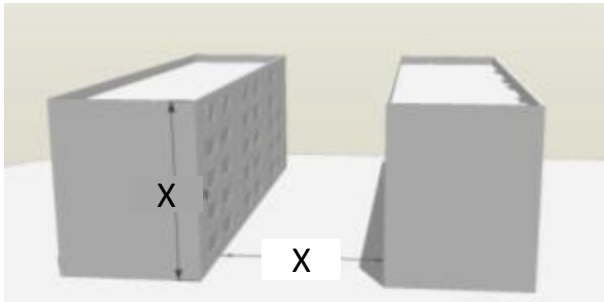
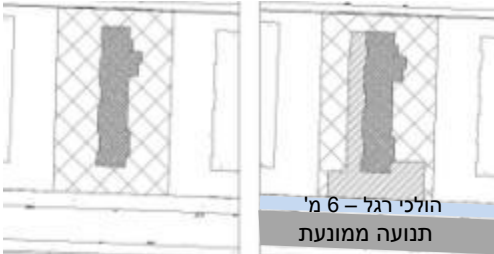
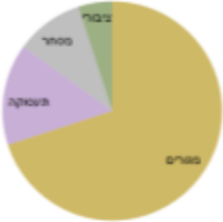
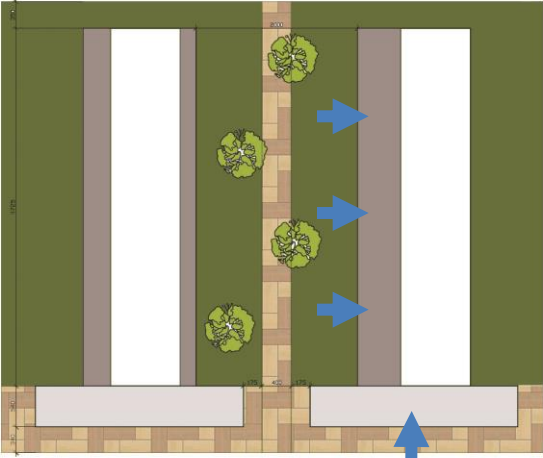
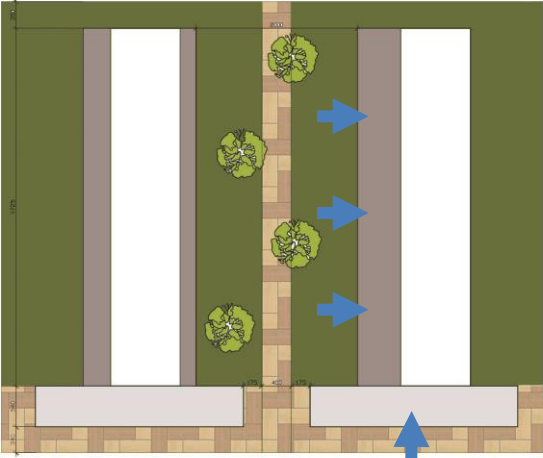
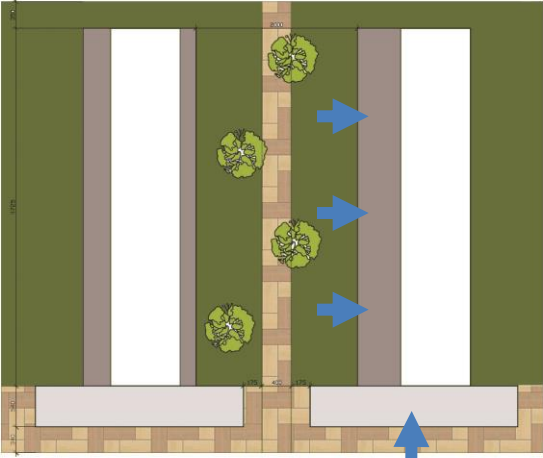
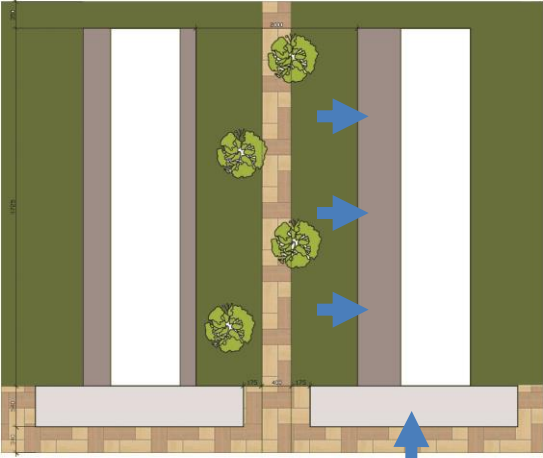
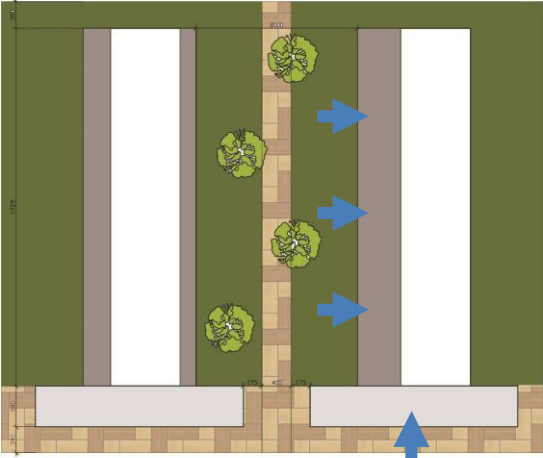
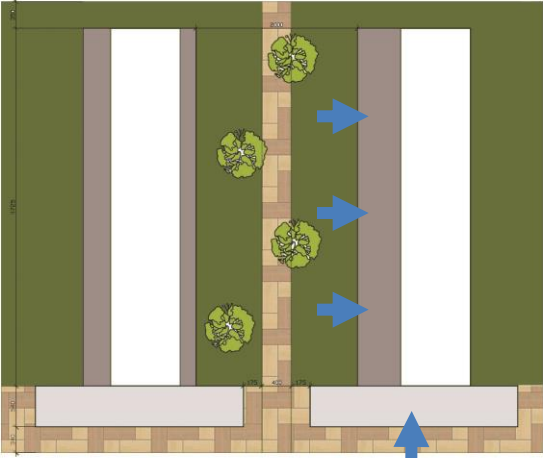
הנחיות לבחינת תוכניות והוראות לאזורים ממוקדים

סוגיות שיש לבחון בתוכניות שיוגשו לתוספות בינוי במתחם התכנון –

- ❑ חיזוק והגדרת הרחובות הראשיים ובמיוחד לה גאורדיה – הגדרת הרחוב בבינוי , הגדלת מגוון השימושים לאורך הרחובות הראשיים .
- ❑ תוספת שימושים שונים לשני המוקדים - בסביבת היכל נוקיה והמכללות.
- ❑ התייחסות למרקם העירוני הקיים שסביב אזור התכנון המפורט.
- ❑ איכות וכמות המרחב הציבורי בשטח התוכנית ובסמיכות אליה בהתאם להיקפי האוכלוסיה ולמצב הקיים.
- ❑ פרטיות דיירי הקומות התחתונות בחצרות המשותפות (זאת ללא ניכוס משמעותי של המרחב הציבורי).
- ❑ זיקות בנייניות ותפעוליות של התכנון החדש עם המתרחש בסביבתה (עם גינות, מעברים, מבני ציבור, מסחר וכו')?
- ❑ שימוש זמניות למגוון אוכלוסיות וקהלים . ינתן יתרון לתוכנית המאפשרת מגוון משתמשים פוטנציאליים.
- ❑ איכות החיים של הדיירים הנוכחיים – שיפור תנאי המגורים, איכות שטחי הציבור הסדרי תנועה, שלביות הביצוע וכו' .
- ❑ היבטים תחבורתיים - פתרון תחבורתי נאות לתושבים ולחולפים במגוון סוגי התנועה- רכב, תח"צ, רגל ואופניים (עם העדפה לתנועה לא ממונעת) .
- ❑ פתרון נושאי החנייה לתושבים הקיימים והעתידיים (על פי התקן הקיים, או פחות...)
- ❑ חומרי הבנייה , זיהום הסביבה, חסכון באנרגיה , בנייה ירוקה, שמירה על העצים הקיימים.
- ❑ שלביות לביצוע/ מימוש- פתרון הולם לתקופת הזמן עד מימוש מלא של התוכנית (מטרדים, שימושים זמניים בקרקע וכו') .



הנחיות כלליות להתחדשות הבינוי- עיבוי השיכונים הטוריים (בדף הבא מופיעות תוספות עבור מקטעים ספציפיים) – ראה גם עמ' 76-91

ההגבלה / הנחייה במקרה של עיבוי		קריטריון
		גובה מקסימלי 6 קומות, ניתן לשקול להעלות את המבנים הקיצוניים או אלו הפונים לגינות בעוד קומה או שתיים.
		מרחק בין הבניינים רוחב החצר יהיה לפחות כגובה הבינוי. במתחמים 1,4,8, רוחב החצר יהיה לפחות ¼ מגובה הבינוי. בכל חצר יתאפשר עיבוי של בניין אחד בלבד לתוך שטח החצר.
		תכסית לא יותר מ-40%. 45% במקרה של עיבוי אינטנסיבי
		קו בניין קדמי – יחס לרוחב הראשי במקטעים שלאורך הרחובות הראשיים אפשרות בנייה עד קו המגרש ובלבד שישארו לפחות 6 מ' למעבר פתוח לציבור בחזית הרחוב.
		שימושים בעיקר מגורים. במקטעים שלאורך הרחובות הראשיים (1-4,6,7,14) מגורים בשילוב מסחר ותעסוקה בקומות התחתונות בחזית הראשית.
		כניסות לכל בניין יהיו לפחות 2 כניסות +כניסה מהרחוב במקרה של חזית מסחרית. עדיפות להפרדת הכניסות של המגורים מאלו של המסחר והתעסוקה,
		חצר/ מרחב פרטי פתוח כל המרחב הפתוח יהיה ציבורי, יהיה מעבר ציבורי מצד לצד של החצר- כניסה לחצר משני הצדדים. יחד עם זאת ינתן דגש על פתרונות הנותנים פרטיות לדיירי הקומות התחתונות.
		צמחייה שמירה על העצים בחצרות
		חניה פתרון חניה מחוץ למתחם הבינוי או תת קרקעית בתחומי המגרש
		הנחיות עיצוביות שפה עיצובית אורטוגונאלית, אופקית, גגות שטוחים, יתרון לשימוש בגגות

תוספת הנחיות להתחדשות הבינוי במחמים ממוקדים (תוספת או שינוי על הכתוב בדף הקודם)

מקטעים 1,2,4,8, קטע זה של הרחוב מאופיין במרקם שיכונים הבנויים בצפיפות יחסית בין הבניינים (חצרות צרות), על מנת לשמור על יחס סביר בין הבנוי והפתוח שבין הבניינים יתכן ועדיף לאפשר עיבוי לכל בניין שני (על בסיס כל הקודם או מנגנון אחר). או לאפשר בכל חצר עיבוי של בניין אחד בלבד לתוך שטח החצר

מקטע 2-

שמירה על 3 כניסות

מקטע 3-

גובה בינוי עד 10 קומות

אזור זה מאופיין בבינוי בתכנית נמוכה מאוד, ניתן לעבות את הבניינים לרחוב בצורה משמעותית בנוסף על תוספת הקומות

מקטע 6-

את הבניינים הנושקים לגינה הצפונית ולמעבר הציבורי ממערב ניתן להגביה עד 10 קומות. שמירה על השימוש הציבורי בפינת הרחובות. שמירה על העצים בחזית משה דיין. חזית מסחרית לאורך יצחק שדה

קטע זה של הרחוב על פינת משה דיין מומלץ לבחון אפשרות לפינוי בינוי - ניתן לטפל בנפרד באזור המערבי ובזה הצפוני אך יתרון ניתן לפתרון המטפל בכל הפינה כולל מבנה הציבור.

מקטע 7 -

שמירה על הצמחיה לאורך דרך ההגנה

מקטע 8 יצחק שדה

גובה הבינוי בחזית הרחוב עד 8 קומות

מרחק בין הבניינים בחזית הראשית ועד עומק 10 מ' (סיום העיבוי האינטנסיבי) - 7 מ'

תכנית עד 45%

חזית מסחרית הכרחית ליצחק שדה ואפשרות בבניינים המערבי והמזרחי לאורך יגאל אלון והציר הירוק הרובעי

מקטע 9 - לה גאורדיה

גובה הבינוי בחזית הרחוב עד 8 קומות

מרחק בין הבניינים בחזית הראשית ועד עומק 10 מ' (סיום העיבוי האינטנסיבי) - 7 מ'

תכנית עד 45%

חזית מסחרית הכרחית - קולונדה מסחרת לאורך לה גאורדיה ברוחב מינימלי של 3.5 מ'. בקומות המגורים הפנייה של הסלון לרחוב הראשי.

ישמרו לפחות 3 כניסות לאזור המגורים בבניין + כניסות למסחר

מקטע 10 -

שמירה על מעברים חופשיים לפארק בכל החצרות

עיבוי אינטנסיבי אפשרי עד לגובה 10 קומות לחזית לפארק

מקטע 11-

גובה בינוי עד 10 קומות. אזור זה מאופיין בבינוי בתכנית נמוכה מאוד, ניתן לעבות את הבניינים לרחוב בצורה משמעותית בנוסף על תוספת הקומות

הנחיות כלליות למקרה של פינוי בינוי לאורך הרחובות הראשיים (פרט למקטע 15-16) -

• יתרון לטיפול כולל במתחם או לפחות בכמה מגרשים בו זמנית.

• גובה הבינוי חייב בהתייחסות למרקם הכולל שסביב אזור התכנון וחתך הרחוב הראשי. אפשרות הגבהה נוספת אל מול שטחים ציבוריים נרחבים.

• דגש על בינוי המגדיר את הרחובות הראשיים.

• קו בניין סמוך לקו המגרש (ובלבד שיותר מעבר ציבורי מספק של 6-7 מ' בחזית), בינוי רציף ככל הניתן לאורך הרחוב.

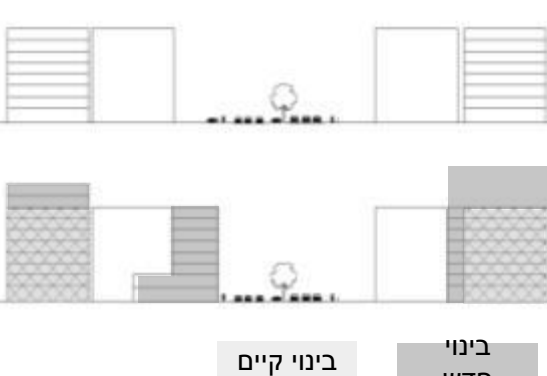
• תמהיל שימושים מעורב, תוספת שימושים שאינם מגורים לקומות התחתונות.

• שמירה על עצים קיימים לאורך הרחובות הראשיים בשולי המגרשים.

• עדיפות להפניית הכניסות לרחוב הראשי. עדיפות להפרדת הכניסות של המגורים ושל התעסוקה, מסחר.

• פתרון החנייה יהיה תת קרקעי בתחומי המגרש.

הנחיות כלליות להתחדשות הבינוי - עיבוי בנייני H (ראה גם עמ' 87)

קריטריון		ההגבלה / הנחייה
גובה מקסימלי	10 קומות (היום 7)	 בינוי קיים בינוי חדש
תכסית	עד 30% (היום 17%) - ניתן להוסיף מבנים חדשים (לא רק עיבוי) ובתנאי שיעמדו בשאר ההנחיות	
מרחק בין הבניינים	10 מ' לחזיתות צד, 15 מ' לחזית ראשית (סלון) עד גובה 2 קומות, 25 מ' לחזית הראשית מעל 2 קומות .	
קו בניין קדמי – יחס לרחוב הראשי	היום הבינוי אינו מגדיר את הרחובות . במקרים שהבינוי רחוק מאוד מקו המגרש ניתן להוסיף בינוי חדש בקו המגרש כך שיצור דופן לרחובות הראשיים ויעזור בהגדרת הרחוב.	
שימושים	מגורים , בשילוב מבני ציבור, מסחר ותעסוקה. מומלץ כי תוספת הבינוי בקומות התחתונות תהיה ציבורית או מסחרית .	
חצר/ מרחב פרטי פתוח	ישארו מרחב פתוח לכלל דיירי הבניין ובמקרים ספציפיים עם זיקת הנה ציבורית (בהתאם לצירים הירוקים השכונתיים)	
מפנה החזית הראשית	לכיוון הרחוב הראשי	
חניה	אם מוסיפים מבנים חדשים יש לחפור חניה תת קרקעית עבור הדירות החדשות ועבור החניות שיוחלפו בבינוי . גם במקרה של עיבוי יש לשקול חיוב של חניה תת קרקעית.	
הערות כלליות - קטע זה של הרחוב מאופיין בתכסית בינוי נמוכה ובינוי שאינו מגדיר את הרחוב.		

תוספת הנחיות למקטעים ממוקדים

מקטעים 13-
מעבר ציבורי מהגיונות שממערב לציר של משה דיין דרך החצרות הפרטיות רוחבו של משה דיין מאפשר העלאת הבינוי ליותר מ-10 קומות ובתנאי שפותרים את כלל ההנחיות לבניינים גבוהים.
מקטעים 14- שמירה על הצמחיה לאורך דרך ההגנה (שדירת העצים)

הנחיות להתחדשות הבינוי לאורך דרך ההגנה האזור המערבי (מקטע 15)-		
קריטריון	ההגבלה / הנחייה במקרה של עיבוי	ההגבלה / הנחייה במקרה של פינוי בינוי
גובה מקסימלי	5 קומות לאורך ההגנה , 3 קומות לאורך הרחוב האחורי (גוש עציון)	יש לתת את הדעת למרקם ה"שטיח" המצוי מצפון ומדרום למגרשים אלו בהיבטי (פרופורציות , אופי הבינוי והתכנית, צל, וכו'). גובה מקסימלי 10 קומות ? לאורך ההגנה, 6 קומות לאורך הרחוב האחורי . אפשרות לבינויגבוה יותר במפגש עם איילון.
תכנית	התכנית בכל מגרש לא תרד מ 35% ולא תעלה על 60%	יתרון לטיפול כולל במתחם שלך (בין רחובות) או לפחות בכמה מגרשים בו זמנית.
מרחק בין הבניינים	קו בניין צדדי 0 , קו בניין אחורי כפי שהוא היום (ללא אפשרות הרחבה)	קו בניין צדדי 0
קו בניין קדמי – יחס לרחוב הראשי	לאורך ההגנה קו בניין 0 בקו המגרש, לאורך הרחוב האחורי ללא הגבלה לא תתאפשר הקמת חומה העולה על 1.5 מ'. זהו חלקו המסחרי של רחוב ההגנה יש לחייב מסחר בקומת הקרקע לאורך הרחוב	
כניסות	1 לחצר או לבניין . עדיפות כניסה לבניינים מדרך ההגנה.	
שימושים	מגורים ומסחר בחזית של רחוב ההגנה	
חצר/ מרחב פרטי פתוח	לא תתאפשר זיקת הנאה ציבורית בשטח החצר	
חניה	מחוץ לשטח המגרש (ניתן לשקול להקל על תקן החנייה בעיבוי לאורך ההגנה)	תת קרקעית בשטח המגרש

הנחיות להתחדשות הבינוי לאורך האיילון (מקטע 16)-

- פרויקט פינוי בינוי באזור זה חייב לכלול מתחם בינוי שלם על מנת לא ללא הגבלת גובה אך תוך התייחסות למרקם העירוני הכולל המצוי ממזרח.
- במקרה של פינוי בינוי ובנייה גבוה נפח התנועה באזור ישתנה משמעותית יש לתת את הדעת לכניסה למבנים החדשים ללא הפיכת כלל הכבישים בשכונה לפקוקים.
- דגש ניתן על פתרונות אקוסטיים לבינוי החדש.



התקיימו 4 מפגשים 41 אנשי ועד התושבים ופעילים המתגוררים במרכז רובע 9:

- 3.6.2008 תושבים ופעילים משכונות רמת הטייסים ועממי ג'. בעלי משפחות.
- 27.5.2009 תושבים ופעילים מועד שכונת יד אליהו.
- 30.4.2008 תושבים ופעילים משכונת תל חיים. כולם בעלי משפחות.
- 8.4.2008 קבוצה של אדריכלים ברובם, תושבי שכ' יד אליהו. רובם בעלי משפחות.

בהתייחס למטרות העל

כל מטרות העל מקובלות.

בהתייחס למטרות

4 המטרות החשובות בעיני הקבוצות הן:

- תוספת אוכלוסיה.
- הגדלת מגוון השימושים (תוך ציון יצירת מקומות לבילוי פנאי ומפגשים חברתיים).
- שפור המצב הפיסי של המבנים ותחזוקה. (תוך ציון שיפוץ מבנים קיימים וחיזוקם).
- פיתוח וטיפוח המרחב הציבורי.

בהתייחס לאמצעים

האמצעים השכיחים ביותר הם:

- קביעת מדיניות עבור תוספות בניה למבנים קיימים היא באופן מובהק האמצעי המשמעותי ביותר בעיניהם ("פינוי בינוי" דורש הסבר מפורט ויעבוד רק בנקודות מסויימות שגם הוצעו).
- חיזוק הפעילות השכונתית.
- טיפול ופיתוח בשטחים ירוקים קיימים.

בהתייחס רמת הטייפים**צרכים**

- מחסור בחניה.
- פערי מיקלוט
- צורך בשיפור הנגישות בתח"צ לחלקי העיר השונים.
- מחסור במסגרות לגיל הרך ויסודי (גילאי 0 עד 8 כיתה ג').
- התאמת התשתיות של פארק וולפסון לכמויות האירועים ומספר הגדול של המשתתפים.

מבקשים לשמר

- שכונה מבודדת במידה מסויימת מצירי תנועה ראשיים בחגורת ירק רחבה המקיפה אותה.
- השכונה השקטה והשלווה, האסטטית, המרחבים הרחבים הטובלים בירק.

בקשות והזדמנויות

- מבנה המשמש אוטסיטים מכל מרחב גוש דן יכול היה לשמש את ילדי הגיל הרך בשכונה.
- למרות קיומם של מבני ציבור בשכונה, הם אינם משמשים את צרכי הקהילה של השכונה.
- לאמץ את "מודל שכונת בצרון" ויישמו בשכונה בהתאמות למבנים שבשכונה.

פינוי בינוי ועיבוי

- לא לפינוי בינוי
- כן עיבוי נקודתי רגיש.

בהתייחס לשכונת עממי ג' וצבא קבע**צרכים**

- מצוקת חניה. מוצע לבנות חניה תת קרקעית מתחת לבית ספר גיל.
- צורכים שרותי קניות בקניון גבעתיים ותרבות בתאטרון גבעתיים.

פינוי בינוי ועיבוי

- בעממי ג' – מוצע פינוי בינוי.
- בשיכון צבא קבע – עיבוי בקומה אחת או שתיים בתמורה למרפסת שמש ושיפוץ המעטפת.

אמירות כלליות

חסרה להבנתם אמירה המתייחסת לחיזוק הרובע כמרכז חינוכי ותרבותי (מכללה/אוניברסיטה).

מטרת התכנית:

הכנת מסמך מדיניות למרכז רובע 9 אשר יהווה בסיס לדיונים בתכניות מפורטות נקודתיות במרחב הנדון. באופן כוללני יותר, התכנית הזו תציע אמצעים תכנוניים לקידום מרכז הרובע תוך הבטחת אמצעים ישימים לפיתוח כזה.

הבדיקות השונות תבדוקנה בין השאר היתכנות הגדלת מלאי המגורים במרחב התכנון תוך יישום שדרוג המבנים הקיימים ושדרוג המרחב הציבורי.

מערך הבדיקות הכלכליות:

הבדיקות הכלכליות התמקדו במבחן האמצעים הכלכליים לשדרוג מלאי המגורים הקיים ומבחן אופציות להגדלת המלאי, בנקודות מבחן שנבחרו על ידי המתכנן. בגלל הקיום של טיפוס בנייה אופייניים במרחב הבדיקה, נערכו בדיקות בקבוצות שלהן שכיחות גבוהה במרחב התכנון במטרה לבדוק את יכולת היישום של כוונות תכנוניות אדריכליות.

הבסיס לבדיקות הכלכליות היה שבעלי הדירות מעוניינים בשדרוג, וכי קיימות במרחב יוזמות לתכניות "התחדשות עירונית" אך לא יהיו מוכנים להשקיע מכספם, ועל כן יישום תוכניות התחדשות ושדרוג חייבות

- להבטיח מימון של גורמים שאינם בעלי הדירות.** מכאן, יישום התוכניות מחייב כלכליות ליזם, אשר יהיה חייב להשקיע גם בשיפור מלאי המגורים הקיים, השקעה אשר תבטיח קיום הוראות תמ"א 38, תבטיח שדרוג החזיתות, בניית מעלית, טיפול בחצר והסדרת נושא החניה וכן הגדלת שטח הדירה הקיימת בשיעור מסוים. מאידך הונח שבעלי הדירות הנוכחיים יסתפקו במימון הנושאים שצוינו ולא ידרשו תמורה נוספת במזומן.
- מבחינת התוכניות התקפות התברר שברוב המקרים צפוי שביצוע ההתחדשות העירונית תחייב הגדלת זכויות בנייה ומכאן תחייב תשלום היטלי השבחה לוועדה המקומית.
 - הבדיקות השונות שנערכו הניחו חובת תשלום היטל השבחה.
 - הבדיקה הניחה ברוב המקרים חלופה של עיבוי מול חלופה של הריסה ובנייה חדשה. בפועל, רק בנקודות בהן ביקש המתכנן לבדוק משמעות של בנייה גבוהה (למעלה מ- 20 קומות) נבדקה המשמעות של הריסה ובנייה חדשה.
 - עקרונית, ככל שגדל מספר ההסכמות ליישום תכנית, גדל הקושי ליישום. הריסה ובנייה חדשה מחייבת כמעט באופן מוחלט איחוד של מספר מגרשים – בניינים, ולכן גדל מספר ההסכמות המתחייב ליישום, ועל כן גדל הקושי ליישום.
 - תהליכי העיבוי מטבעם ניתנים ליישום בבניין קיים ואינם בהכרח מחייבים הסכמות של מספר בניינים.
 - הבדיקה הכלכלית התבססה בין השאר על ערכי הדירות כיום (שנת 2008 לפני המשבר הפיננסי) ועל בסיס הערכות להשבחה כתוצאה מההתערבות הנבדקת.
 - כלכליות אשר "תבטיח" יישום הניחה שיעור תשואה של 20% ליזם.

יישום תמ"א 38 ללא זכויות נוספות

יישום תמ"א 38 בלבד, התברר כלא מספק מהבחינה הכלכלית והוכחה לטענה זו היא מיעוט היוזמות למימוש תכניות בעיר. אם כי יתכן והציבור חייב להפנים את היתרונות של התכנית, ואולי יתברר בעתיד כי שיעור הניצול של התוכנית יגדל.

הבדיקות ברובע 9 הוכיחו לכאורה כי אין ישימות כלכלית במיצוי הזכויות הנובעות מתמ"א 38.

בדיקת העיבוי

נבדקו אפשרויות שונות לעיבוי כולל תוספת קומות, תוספת מבנים בחצר, תוספת מגורים ותוספת מסחר, פתרונות חניה שונים.

עיבוי "רוחבי" - הרחבת דירות במפלס הדירות – מותנה בהשקעה של בעלי הדירות

עיבוי "לגובה" - תוספת על פי תמ"א 38, אינו מספיק כלכלי.

עיבוי "לגובה" – מספר מפלסים – תוספת דירות מאפשר שיפוץ חזיתות, שדרוג על פי תמ"א 35, תוספת מעלית, פתרון חניה.

"עיבוי משמעותי" – תוך הגדלת שטחי הבנייה והגברת הצפיפות במגרש, מאפשר טיפול משמעותי כולל שיפוץ חזיתות, פתרון חניה, מעלית וכדומה.

בדיקת "פינוי ובינוי"

נבדקו מספר מתחמים, מחייב פינוי הדיירים, תשלום שכר דירה בזמן הבנייה החדשה, ומכירת הדירות שלא ניתנו לבעלים הנוכחיים. ביצוע תוכנית כזו מחייב הגדלה משמעותית של זכויות הבנייה, וכמובן מותנה בצפיפות הבנייה הנוכחית, גודל המגרש ומיקום המגרש.

תוספת שימושי קרקע מעבר למגורים כמו מסחר ומשרדים מביא לתוצאות מעורבות. תוספת מסחר מעלה את כלכליות הפרויקט, אך מחייב פתרון נכון לחניה לצורך המסחר. תוספת משרדים אינה מהווה תמריץ משמעותי באזור זה.

כלומר, עקרונית יש מקום לבחון תוספת שטחים לשרותי מסחר בקומות קרקע וחזיתות רחובות ראשיים. מעבר לכך אין כלכליות בהוספת משרדים.

מצאי מוסדות החינוך ברובע מאפשר לכאורה קליטה של מאות משפחות ברובע. אולם כיום מוסדות החינוך קולטים ילדים מאזורי מגורים אחרים.

טבלה 1- בדיקת כדאיות עיבוי, או פינוי, הריסה ובנייה מחדש

אזור 1	אזור 4	אזור 3	אזור 5	
שטח מגרש	11900	13800	5600	32600
שטח קומה	625	280	324	1050
שטח דירה	78	70	81	52.5
דירות בקומה	8	4	4	20
דירות בבנין	24	8	28	20
שטח בנין	1875	560	2268	1050
שטח בני	9375	10640	11340	12600
סך דירות במתחם	120	152	140	240
שטח קרקע בני	3125	5320	1620	12600
שטח קרקע פנוי	8775	8480	3980	20000
שיעור בינוי	78.78%	77.10%	202.50%	38.65%
	10.1	11.01	25.0	7.36
שטח חצר לדירה	73.0	55.79	28.43	
עיבוי לרוחב				
תוספת לקומה	250			787.5
תוספת לבנין	750			787.5
תוספת למתחם	3750			9,450.0
תוספת לדירה	18			39.4
עלות לדירה	54000			118,125
שטח בנוי כולל	13125			22,050
שיעור בינוי	110.29%			67.64%
שטח קרקע פנוי	7525			10,550
שטח קרקע תפוס	4375			22,050
שטח חצר לדירה	62.6			44.0
עיבוי לגובה				
תוספת מפלס	625	280	1620	840
שטח דירה	104	140	108	105
תוספת דירות במפלס	6	2	3	8
תוספת לבנין	24	8	12	48
תוספת למתחם	120	152	60	576
תוספת שטח למתחם	12,500	21280	6480	60480
סך דירות במתחם	240	304	200	816
סך שטח בני	21,875	31920	17820	73080
שיעור בינוי	183.82%	231.30%	318.21%	224.17%
יח"ד לדונם	20	22.0	35.71	25.0
שטח לחניה	600			
עלות בנייה לדירה	625,000	700000	540,000	525000
ערך דירה	833,333	1260000	864,000	945000
תמורה ליזם	125,000	140000	108,000	105000
סך עלות	750,000	840000	648,000	630000
יתרה: ערך קרקע	83,333	420000	216,000	315000
ערך קרקע לבנין	2,000,000	1680000	2,592,000	181440000
תמורה לדייר נוכחי	83,333		92,571	756000
פינוי בינוי- בנייה חדשה				
בנייה חדשה				
שטח מפלס	600	600		600
שטח בנין	9000	9,000		9,000
דירות בבנין	60	60		60
דירות במתחם	240	300		720
שטח בני במתחם	27000	45,000		108,000
יח"ד לדונם	20.2	21.7		22.1
שיעור בינוי	226.89%	326.09%		331.29%
עלות בנייה	135,000,000	225,000,000		540,000,000
דירות למכירה	120	148		480
ערך דירה	1350000	1,350,000		1,350,000
ערך מכירה	161,740,385	199,800,000		648,000,000
יתרה ליזם	26,740,385	-25,200,000		108,000,000
שיעור רווח	19.81%	-11.20%		20.00%

טבלה מס' 2- בדיקת המשמעות של תוספת אחוזי בניה בפרויקט נתון

נתוני המתחמים לבדיקה לפני שינויים:

מגרש 2	מגרש 1	
38,700	11,900	שטח מגרש
16	5	מספר מבנים
520	625	שטח קומה
65	78	שטח דירה
8	8	דירות בקומה
32	24	דירות בבנין
4	3	מספר קומות
4	4	כניסות למבנה
2,080	1,875	שטח בנין
33,280	9,375	שטח בני
512	120	סך דירות במתחם
8,320	3,125	שטח קרקע בני
30,380	8,775	שטח קרקע פנוי
85.99%	78.78%	שיעור בינוי
13	10	יח"ד לדונם
59	73.0	שטח חצר לדירה

מגרש 1

500.00%	450.00%	400.00%	350.00%	300.00%	250.00%	200.00%	שיעור בינוי חדש
59,500	53,550	47,600	41,650	35,700	29,750	23,800	שטח בני
12,019	12,019	12,019	12,019	12,019	12,019	12,019	שטח לדיירים נוכחיים
47,481	41,531	35,581	29,631	23,681	17,731	11,781	יתרה למכירה
297,500,000	267,750,000	238,000,000	208,250,000	178,500,000	148,750,000	119,000,000	עלות בנייה כוללת
474,807,692	415,307,692	355,807,692	296,307,692	236,807,692	177,307,692	117,807,692	פדיון ממכירה
177,307,692	147,557,692	117,807,692	88,057,692	58,307,692	28,557,692	-1,192,308	יתרה ליזם
59.60%	55.11%	49.50%	42.28%	32.67%	19.20%	-1.00%	שיעור תשואה
88,653,846	73,778,846	58,903,846	44,028,846	29,153,846	14,278,846	-596,154	היטל השבחה
29.80%	27.56%	24.75%	21.14%	16.33%	9.60%	-0.50%	תשואה ליזם
35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	שיעור תכסית
4,165	4,165	4,165	4,165	4,165	4,165	4,165	שטח תכסית
14	13	11	10	9	7	6	מספר מפלסים
480	480	480	480	480	480	480	שטח קומת בנין
9	9	9	9	9	9	9	מספר בניינים
516	466	417	367	317	268	218	מספר דירות כולל
396	346	297	247	197	148	98	מספר דירות חדשות
7,735	7,735	7,735	7,735	7,735	7,735	7,735	שטח חצר
15	17	19	21	24	29	35	שטח חצר לדירה

מסקנה:

זכויות בנייה בשיעור של 350% מאפשרות כדאיות ליזם המשקיע במקרה זה.

מגרש 2

שיעור בינוי חדש	200.00%	250.00%	300.00%	350.00%	400.00%	450.00%	500.00%
שטח בנוי	77,400	96,750	116,100	135,450	154,800	174,150	193,500
שטח לדיירים נוכחיים	43,520	43,520	43,520	43,520	43,520	43,520	43,520
יתרה למכירה	33,880	53,230	72,580	91,930	111,280	130,630	149,980
עלות בנייה כוללת	387,000,000	483,750,000	580,500,000	677,250,000	774,000,000	870,750,000	967,500,000
פדיון ממכירה	338,800,000	532,300,000	725,800,000	919,300,000	1,112,800,000	1,306,300,000	1,499,800,000
יתרה ליוזם	-48,200,000	48,550,000	145,300,000	242,050,000	338,800,000	435,550,000	532,300,000
שיעור תשואה	-12.45%	10.04%	25.03%	35.74%	43.77%	50.02%	55.02%
היטל השבחה			72,650,000	121,025,000	169,400,000	217,775,000	266,150,000
תשואה ליוזם			12.52%	17.87%	21.89%	25.01%	27.51%
שיעור תכסית	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%
שטח תכסית	13,545	13,545	13,545	13,545	13,545	13,545	13,545
מספר מפלסים	6	7	9	10	11	13	14
שטח קומת בנין	13,545	13,545	13,545	13,545	13,545	13,545	13,545
מספר בניינים	28	28	28	28	28	28	28
מספר דירות כולל	794	956	1,117	1,278	1,439	1,601	1,762
מספר דירות חדשות	282	444	605	766	927	1,089	1,250
שטח חצר	25,155	25,155	25,155	25,155	25,155	25,155	25,155
שטח חצר לדירה	32	26	23	20	17	16	14
יח"ד לדונם	20.5	24.7	28.9	33.0	37.2	41.4	45.5

מסקנה:

הפרויקט כדאי מההיבט הכלכלי בשיעור בנייה של 400% בפרויקט זה,

טבלה 3-בדיקת פינוי בינוי לפרויקט תמורת 3 מבנים בצפיפויות שונות. המסקנה היא שיש צורך בלפחות 24 יח"ד לדונם בגובה 30 קומות.

112	116	120	128	דירות בבנין
28	29	30	32	קומות בבנין
12,320	12,760	13,200	14,080	שטח בנוי עילי
168	174	180	192	חניות
5,880	6,090	6,300	6,720	שטח חניה
67,760,000	70,180,000	72,600,000	77,440,000	עלות בנייה עילית
8,232,000	8,526,000	8,820,000	9,408,000	עלות בניית חניה
75,992,000	78,706,000	81,420,000	86,848,000	סך עלות בנייה
3	3	3	3	מבנים
336	348	360	384	סך דיירים
36,960	38,280	39,600	42,240	סך שטח עילי
17,640	18,270	18,900	20,160	שטח תת קרקע
227,976,000	236,118,000	244,260,000	260,544,000	סך עלות בניה
6,220,800	6,220,800	6,220,800	6,220,800	השכרה לדיירים
234,196,800	242,338,800	250,480,800	266,764,800	סך עלויות
1,210,000	1,210,000	1,210,000	1,210,000	ערך מכירת דירה
228	240	252	276	דירות למכירה
275,880,000	290,400,000	304,920,000	333,960,000	ערך מכירות
41,683,200	48,061,200	54,439,200	67,195,200	יתרה
46,839,360	48,467,760	50,096,160	53,352,960	רווח יזמי נדרש
130,680,000	130,680,000	130,680,000	130,680,000	ערך רכישת הקרקע
-5,156,160	-406,560	4,343,040	13,842,240	יתרה לאחר תמורה
48,600,000	48,600,000	48,600,000	48,600,000	ערך דירות קיים
-2,578,080	-203,280	2,171,520	6,921,120	היטל השבחה אולי
22.4	23.2	24.0	25.6	יח"ד לדונם
-23,871	-1,882	20,107	64,084	תמורה לדירה

טבלה 4-בדיקת כדאיות למימוש חלקי של החניון בעיבוי אינטנסיבי

בניית מנהרת מעבר לחניה	בנין אחד	שני בתים	שלושה בתים	ארבעה בתים	חמישה בתים	ששה בתים	בית אחד	בית אחד	בית אחד
תוספת עלות בגין חיוב המנהרה	2,500,000	2,000,000	1,500,000	1,000,000	500,000		2,000,000	1,500,000	1,000,000
סך עלות חדשה	16,410,000	29,820,000	43,230,000	56,640,000	70,050,000	83,460,000	15,910,000	15,410,000	14,910,000
תמורה ליזם	4,102,500	7,455,000	10,807,500	14,160,000	17,512,500	20,865,000	3,977,500	3,852,500	3,727,500
סך עלות חדשה	20,512,500	37,275,000	54,037,500	70,800,000	87,562,500	104,325,000	19,887,500	19,262,500	18,637,500
הכנסות	19,740,000	39,480,000	59,220,000	78,960,000	98,700,000	118,440,000	19,740,000	19,740,000	19,740,000
רווח נטו נוסף	-772,500	2,205,000	5,182,500	8,160,000	11,137,500	14,115,000	-147,500	477,500	1,102,500
רווח נטו ליזם	3,330,000	9,660,000	15,990,000	22,320,000	28,650,000	34,980,000	3,330,000	3,955,000	4,580,000
שיעור רווח ליזם	20.29%	32.39%	36.99%	39.41%	40.90%	41.91%	20.93%	25.67%	30.72%