



פרק ב | 'ללמוד מרמת אביב'

מדיניות תכנונית | מסקנות והמלצות

ב.1 נקודות משען ו'מחוללי תכנון' בתהליך ההתחדשות | מסקנות ניתוח מצב קיים

לימוד וניתוח המצב הקיים במרחב המדיניות העלה את הממצאים הבאים אודות השכונות:

< חוזקות

- מיקום מרכזי ונגיש, סמיכות למוקדים עירוניים - מטרופולינים ולעורקי תנועה ראשיים.
- מרקם יחודי בנוף העירוני (הבנוי והפנוי).
- חלוקת המרקם למבנים. חשיבה כוללת בשעת התחדשות.
- טבע עירוני עשיר ומגוון.
- תשתית פיזית המעודדת חיי קהילה ערכיים.
- אוכלוסיה חזקה ומגוונת המקיימת חיי קהילה ענפים.
- עירוב שימושים בקנה המידה השכונתי והעירוני-מטרופוליני.
- אייקונים אדריכליים מתקופת ראשיתה של המדינה.

< חולשות | 'פתולוגיות'

- קישוריות לקויה לעיר.
- מצב פיזי ירוד של מבני מגורים, מבני ציבור ותשתיות.
- בנייה לאורך השנים - באופן שנפגעה יחודו של המרקם.
- עומסי תנועה וחניה.
- חלוקת המרקם למבנים - קושי בהגעה להסכמות כלל הדיירים ברמת הבניין / מבנן לגבי מימוש תוכניות סטטוטוריות.
- תשתית מבני ציבור לא עדכנית - חוסר התאמה לצרכים העכשוויים של תושבי השכונות.

< איומים

- מימוש זכויות בנייה ופתרונות חניה בצורה בלתי מבוקרת אשר תפגע בייחודו של המרקם ובתפקודו המרחבי הכולל.
- שוק נדל"ן פרוץ. לחצי בניה מטעם חברות בניה ויזמים היוצרים ציפיות בלתי ניתנות למימוש במסגרת תוכניות תמ"א 38.
- מחירי דיור יקרים מאוד. הפיכת השכונות לשכונות 'סגורות', חד גונית, רק לבני מעמד סוציו אקונומי גבוה מאוד.

< הזדמנויות

- צפיפות נמוכה וריבוי בשטחים פתוחים ובשטחי ציבור המהווים תשתית לקליטת אוכי חדשה.
- מדיניות תכנונית לשכונות כמנוף להתחדשות בקנה המידה הרחב - פיתוח דפנות השכונות וחזוק הקשר בין השכונות למרחב העירוני ובינו לבין עצמן - פיתוח רחוב איינשטיין כציר עירוני ראשי, פיתוח דופן נמיר כיגבול פעילי וכחלק ממערך הרצפים הפתוחים העירוניים, פיתוח נקודתי על דופן לבנון.
- יצירת מלאי דיור בר השגה על ידי שימוש בתשתית מבני מגורים המיוחדים הקיימים.

ב.2 י'למוד מרמת אביב'

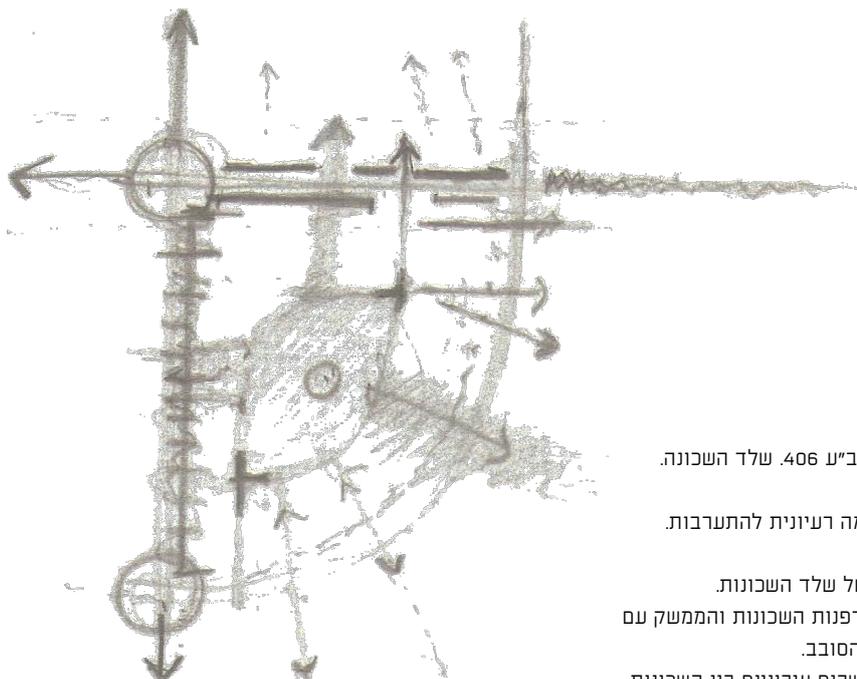
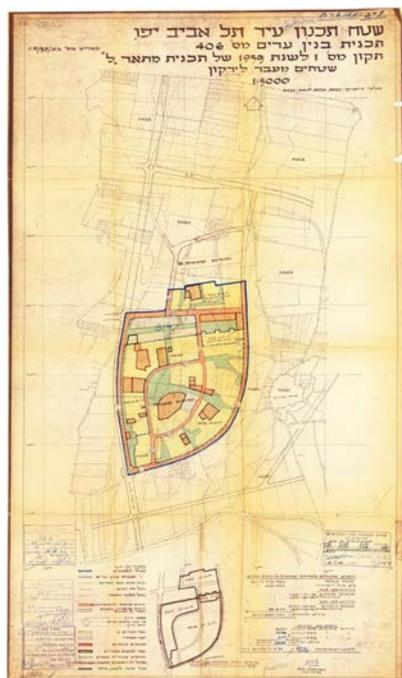
התפתחותה של רמת אביב לאורך השנים, מדרום לצפון, הינה בבואה להתפתחותה של מדינת ישראל ולתהליכים חברתיים, פוליטיים וכלכליים הבאים לידי ביטוי בתכנונה האורבני והאדריכלי. ראשיתה, בעשור הראשון להקמתה של המדינה, עם עלייתה לקרקע של **רמת אביב א'** על אדמות הכפר הפלסטיני שייח מוניס, וביסוס עקרונות התכנון המודרניסטי - סוציאליסטי. שנים ספורות אחר כך, ה**ישיכון לרוגמא** שנבנה מצפון, היה למעבדה לתכנון שיכוני מגורים ולחיפוש אחר פתרונות דיור מהירים ואיכותיים. **נווה אביבים** על מגדליה, שנבנתה עשור אחר כך, ו**רמת אביב ג'** בשנות ה-80, תוכננו על פי תפיסות מגורים ומרחב ציבורי המשיקים להתבססותם של עקרונות קפיטליסטים בחברה.

מגמות עכשוויות בתכנון אורבני בר-קיימא, הבאות לידי מימוש בתוכניות בקני מידה שונים, החל ממתאר עירוני ועד מתאר מקומי-נקודתי, מקדמות ביסוס וחיזוק רשתות עירוניות, המושתתות על מערך הרציפים פתוחים, העדפת תנועת הולכי הרגל על פני תנועה מוטורית, עידוב שימושים ומענה לאוכלוסיה מגוונת ככל שניתן.

תכנון של השכונות הראשונות מעברו של נחל הירקון, שנבנו בשנתו כיפרוור' לעיר תל אביב, מבוסס על עקרונות אלו ברמה המקומית-שכונתית. השכונות תוכננו כיחידות עצמאיות, כמכלול. עקרונות התכנון, יחד עם מיקומן האסטרטגי ונגישות מקסימלית, הפכוהן עם השנים למבוקשות משכונות העיר.

גיבוש מסמך המדיניות לשכונות הוותיקות של עבר הירקון היווה הזדמנות לדיון ערכי אודות מרחב זה, תפקודו וחשיבותו על רקע צפון העיר, כזה שגובר על המיידיות שבשאלה יכמה יחידות דיור יתווספו לשכונה עקב הזכויות המוקנות בתמ"א 38 או במסגרת עיבוי נקודתי זה או אחר'.

בהמשך לתב"עות שקודמו בשכונות במהלך השנים ועסקו, רובן ככולן, במערך המגורים והתחדשותו, מציעה המדיניות הפניית מבט אל אותם עקרונות התכנון שטבעו מתכנני השכונות - תכנון כולל בר קיימא של מירקם קומפקטי, שבבסיסו המורכבות והגיוון וינחלת הכלל' כבסיס לשיגשוג המרקם. המדיניות התכנונית המובאת להלן מתבססת על השלד המקורי של השכונות ושואפת לחזקו ולתרגם איכותיו לקנה המידה העירוני מטרופוליני, תוך מתן מענה לצרכים עירוניים - העצמת העירוניות בעברו הצפוני של הירקון, הגדלת אפשרויות דיור וחיזוק מערך הקשרים בין השכונות.



משמאל: תב"ע 406. שלד השכונה.

מימין: סכמה רעיונית להתערבות מטרות -

< חיזוק של שלד השכונות.

< הגדרת דפנות השכונות והממשק עם המרחב הסובב.

< חיזוק קשרים עירוניים בין השכונות.

3.ב אתגרים וסוגיות יסוד

מסמך המדיניות עסק במספר סוגיות מרכזיות בקני מידה שונים, ביחס למרחב השכונות והתחדשות, תוך העלאת סדרת שאלות בדבר אופייו העתידי.

עיגון המושג "מרקם לשימור" | מדוע, מה, ואיך משמרים?

התחדשות המרחב האורבני תוך שימור המרקם ואיכויותיו. הצורך בהגדרת תנאים וקריטריונים לשימור איכויות סביבתיות ואדריכליות מובהקות, לצד איכויות ערכיות וחברתיות. כיצד ניתן לקדם התחדשות השכונות תוך שמירה על צביון, מרקמן האנושי וחי הקהילה המאפיינים אותן? מהם הערכים אותם יש לשמר?

רמת אביב הותיקה - "פרבר עירוני" או "קיבוץ עירוני"?

האם עתיד שכונת רמת אביב הינו להיות פרבר יוקרתי המנותק מהעיר או רובע המקדם עירונית כחלק ממערך ה"עיר הקומפקטית"? האם יתכן השילוב בין השניים? רובע השומר על יחודו ואופיו ה"קיבוצי" ונהנה מאיכויות עירוניות בו זמנית? כיצד ניתן להתגבר על הניתוק בין השכונה למרחב המידי הסובב אותה והאם ניתן למנף תכנית זו לחיזוק הקשר בין שכונות עבר הירקון לשכונות המרכז וכך יחדל העתק האורבני משני עברי הנחל?

שכונה - עיר - מטרופולין

מהו טיבו של מערך הקשרים בין השכונה לבין העוגנים המטרופוליניים הנושקים לה ואלו הנמצאים בתחומה: האוניברסיטה, קרית המוזיאונים, פארק הירקון, מרכז הירידים ורצועת החוף, קניון רמת אביב, בית ספר אליאנס, בריכת השחיה, מעונות הסטודנטים ועוד? מהו טיבו של מערך הקשרים בין השכונות עצמן, רמת אביב א' ורמת אביב ב' (ה"מופרדות" זו מזו על ידי רחוב איינשטיין והעוגנים - קניון רמת אביב ומעונות הסטודנטים)? מהו אופיים של הרחובות העירוניים - איינשטיין, לבנון ודרך נמיר, בהגדרת מערכת הקשרים בין השכונה לסביבתה ובין שכונות צפון העיר?

בין סוציאליזם לקפיטליזם

השכונות, שנבנו בעשור הראשון של המדינה מתוך תפיסות מודרניסטיות וחזון סוציאליסטי, הפכו במרוצת השנים לבין המבוקשות בשכונות העיר. תוכניות ההרחבה בשכונות לאורך השנים ובניית יח"ד חדשות, הביאו לצמיחת פרויקטי מגורים, שלא דווקא שומרים על אופייה וצניעותה של הרקמה העירונית והערכים שבשמם הוקמה, ואף פוגעים לעיתים, בעקרונות שעל פיהם תוכננו. האם השכונה הופכת אט אט ל"אוסף בתים"? כיצד נשמרת ירוח המקום ובין היתר ערכים חברתיים, שישים שנה לאחר בניית השכונות, תוך התאמה לצרכי האוכלוסיה העכשווים?

רמת אביב הירוקה - בין ירוקה ל"מקיימת"?

כיום, ארצנו זרועה בשכונות "ירוקות". ירוק הפך לשם נרדף, סלנג עממי, המבטא קיימות. רמת אביב, שזכתה לכינוי ה"ירוקה" (רמת אביב א'), בשל איכויותיה הנופיות והצמחיה הרבה שבתחומה, כמו גם שכונות הגדה הצפונית של איינשטיין (ה"שיכון לדוגמא" במזרח ומפעל החסכון לבניין" במערב), תוכננו על פי חזון מודרניסטי, אשר כלל גם התייחסות לנושאים חברתיים וכלכליים בנוסף להיבטים סביבתיים. חשוב שהדיון העכשווי אודות עתיד השכונות והעיר יעסוק בקיימות על מרכיביה השונים והכינוי "רמת אביב הירוקה" יבטא קיימות ולא צבע.

4.ב אסטרטגיה תכנונית | מטרות, יעדים והמלצות מרכזיות

הגדרת מטרת העל וההמלצות המרכזיות גובשו לאחר ניתוח המצב הקיים ושיקולול מערך הנתונים (פיזיים, פרוגרמטיים ודמוגרפיים) בקני המידה השונים: השכונתי, העירוני והמטרופוליני. המדיניות מתווה המלצות העוסקות בשכונות כמכלול, ומקדמת חשיבה מערכתית כוללת אודות המרחב על פני חשיבה פרטנית.

מטרת על

פיתוח השכונה תוך שמירה על צביונה היחודי ועקרון "נחלת הכלל". התחדשות המגורים, הגדלת מגוון הדיור והאוכלוסיה, ציפוף הבנייה, חיזוק מוקדי פעילות, מסחר ותעסוקה מקומיים וחיזוק מערך הקשרים בין השכונות.

המלצות מרכזיות

"נחלת הכלל"

חיזוקו של שלד השכונה המקורי ופיתוח המרחב הציבורי, המתבסס על רצף של שטחים פתוחים והשתלבותו של מערך מבני הציבור, תוך מתן מענה לאוכלוסיות מגוונות ככל הניתן. מתן דגש על המרחב הפתוח ושימור אופי ורצף השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים (ללא הבחנה ביניהם)

התחדשות הבינוי

תוך שמירה על חלוקה למבני תכנון מקוריים והעמדת הבינוי הקיים (FOOTPRINT). אפשרות להגדלת הנפחים הבינויים ברחבי השכונה ותוספת בניה משמעותית בדפנות השכונות (רח' איינשטיין, דרך נמיר).

ציר איינשטיין | רחוב עירוני ראשי

פיתוח רחוב איינשטיין כרחוב עירוני ראשי ("ציר ירוק" ע"פ תמ"מ 5), הקושר בין שכונות הצפון (צפון-דרום ומזרח-מערב), תוך מתן כלים לתוספת זכויות למגורים ותוספות נקודתיות של מסחר בדופן הצפונית. הנחיות לפיתוח חתך הרחוב, לאור שילוב הקו הירוק של הרכבת הקלה המתוכנן ושימושים חדשים.

דופן נמיר | שצ"פ פעיל ותוספת בינוי משמעותית

- פיתוח שצ"פ נמיר ושילובו במערכת ה"אצבעות הירוקות" של השכונה.
- שילוב פתרונות חניה עיליים ותת קרקעיים בשצ"פ זה תהייה מידתית ובשלב. במסגרת זו תבוצע בין היתר בחינת נקודות גישה לשצ"פ דרך תחנת הדלק על דופן נמיר וכמו כן בדיקת התכנות חיבור רחוב ברזיל, דרך כביש שירות, לדרך נמיר.
- המשך פיתוח ציר זה גם דרומה מהשכונה לעבר פארק הירקון ומרכז העיר ע"י שיפור המעבר לצד מוזיאון ארץ ישראל.

תנועה וחנייה | גיבוש פתרונות מערכתיים

עריכת תב"ע יעודית בהתאם לעקרונות המדיניות. גיבוש פתרונות מערכתיים אשר, מחד, יאפשרו את התחדשות השכונות תוך התייחסות לציפוף העתידי, ומנגד לא יפגעו בצביון. במסגרת התב"ע יבחנו חניונים ציבוריים עיליים ותת קרקעיים ציבוריים בליבת השכונה ובמפרצי החניה ברחובות ללא מוצא, תוספת חניות בשצ"פ דרך נמיר, תוספת חניות על תקניות לשימוש הציבור בפרויקטים גדולים בתחום השכונות ושיפורים במנגנון "חניונים ליד הבית" הקיימים במוסדות ציבור במעטפת השכונה.

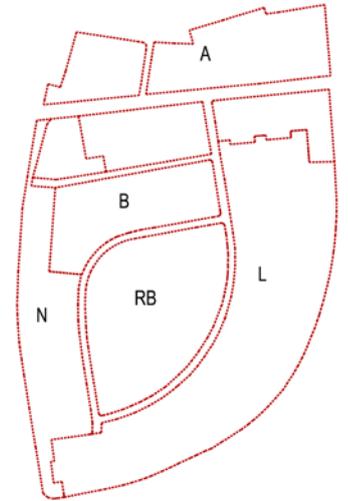
5. ב. כלים ישומיים למימוש המדיניות

5.1 מפ"ת אביב

מ"פ"ת אביב הינה מפה הבנויה מאוסף שכבות העוסקות במרכיבים הבסיסיים בתכנון האורבני העכשווי: מגורים, פעילויות ותנועה והשילוב ביניהם ב"פאזל המרחבי". המפה הינה תוכנית מפתח המציגה את חלוקת המרחב לאשכולות תכנון ולמבנים ואת מגוון הכלים להתחדשות עירונית תוך שמירה על המרקם הקיים בהתאם לעקרונות התוכנית.

כלים להתחדשות

- כל מבני המגורים בשטח התוכנית מומלצים לעיבוי והתחדשות.
- לאורך צירים ראשיים, נקודות בעלות משמעות אסטרטגית ומבנים בעלי טיפולוגיה יחודית שאינה מאפשרת עיבוי, ממליצה התוכנית על עריכת תב"ע, מפנה לטבלת מתחמים ומעלה סוגיות אותן יש לבחון בשעת עריכת התוכנית.
- מוקדי המסחר והמגרשים המיוחדים (בעלי חשיבות ותרומה לשלד הציבורי של השכונה) מומלטים להתחדשות.
- התחדשות מבני הציבור המיועדים לשימור תערך בשיתוף מחלקת השימור והיחידה האסטרטגית.



מפתחות התחדשות

- א. **מגרשים מיוחדים לתכנון נקודתי** | מגרשים בעלי תפקיד ציבורי, אשר מומלצים לבחינת תב"ע.
- ב. **מתחמים לתכנית בנייה עיר** | פינוי בינוי ותוספת זכויות.
- ג. **הרחבות ותמ"א 38 כולל תוספת קומות** | במבני השיכון בני שלוש וארבע קומות. תמ"א 38 במתכונת עיבוי או הריסה ובנייה מחדש.
- ד. **הרחבות ותמ"א 38 (במבנים עד גובה שתי קומות)** | התחדשות באמצעות מימוש זכויות בניה קיימות ללא תוספת קומות. בהריסה ובניה מחדש תותר תוספת 13 מ"ר נוספים ע"פ תמ"א 38, ללא תוספת קומות. מסמך נילוה - הנחיות לעיצוב מגורים

מרחב המדיניות חולק לאשכולות תכנון על פי תב"עות מקוריות והקשרים עירוניים.

A איינשטיין צפון
N דופן נמיר
B ברזיל
L דופן לבנון
RB רידינג-ברודצקי

מספר יח"ד קיימות ותוספת פוטנציאלית מקסימלית עם מימוש כל זכויות הבניה*

סה"כ	תוספת פוטנציאלית	יח"ד קיימות	ש
856 + 4,967	1,771	856 + 3,196 מגורים מיוחדים	רמת אביב א'
2,002	1,065	937	דרום רמת אביב ב'
7,825	2,836	4,989	סה"כ

*הנחת עבודה כללית הנהוגה בעת"א היא לאחוז מימוש (מגורים) של כ- 50% מהפוטנציאל.



מדיניות תכנונית | רמת אביב א' + דרום רמת אביב ב'

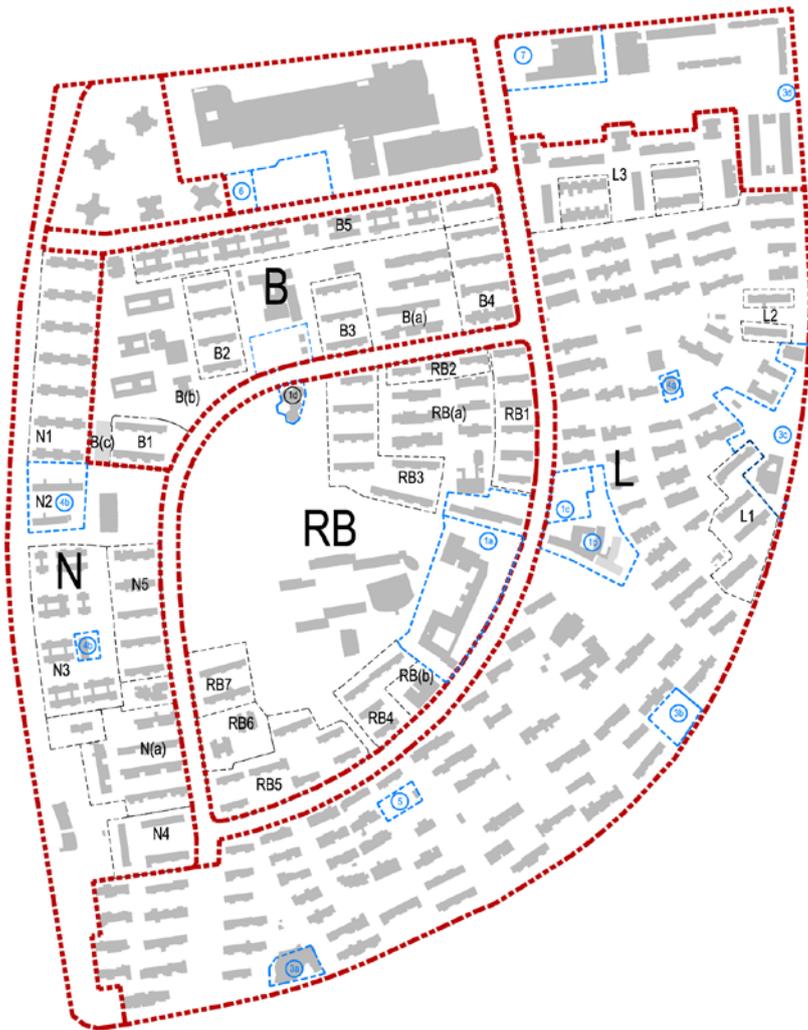
אדר' ענת צ'רבינסקי | אדריכלות ותכנון ערים
עריית תל אביב - יפו | מחלקת תכנון צפון | יולי 2014

שמירה על המצב הקיים | התחדשות הבינוי בהתאם לזכויות קיימות בתוקף תוכנית מאושרת. מסמך נילוח - החזית לשיבוש מגורים.
עובי | התחדשות באמצעות זכויות קיימות (הרחבות, תמ"א 38 - הוספת, הריסה ונבניה), בתוספת קומות בכפוף למדיניות.
עובי | המלצה לעריכת תב"ע - תוספת קומות ותגבור זכויות.
מגרש מיוחד | המלצה לעריכת תב"ע - עקרונות התייחסות בכפוף למדיניות ©
שצ"פ איבנות ירוקות | חיזוק השלד הירוק וזיקות בין מבני הציבור לשטחים הפתוחים.
מגרש מגורים מיוחד | עיבוי המרקם בכפוף למדיניות.
קו רכבת קלה עתיד. חיבור לפסלים תת הקרקע



מפ"ת אביב
מיפוי מנגנוני התחדשות





פינוי - בינוי מקדם 1:2.5	תוספת יח"ד - עיבוי הוספת 1.65 קומות	תוספת יח"ד - עיבוי הוספת 2.65 קומות	יח"ד קיימות
-----------------------------	--	--	-------------

פינוי - בינוי**	עיבוי מאסיבי	עיבוי	
252	105	63	168
17	17	10	76
25	25	15	
288	100	60	192
45	45	27	54
75	75	45	90
			16
			12
			240

40	40	24	48
60	60	36	96
45	45	27	72
100	100	60	120
294	140	84	196
			6
			12
			6
			50
			20

60	60	36	72
30	30	18	36
10	10	115	115
60	60	36	
20	20	12	
45	45	24	54
80	80	48	96
12	12	12	56
30	30	18	36
			30
			43

60	60	36	72
30	30	18	36
45	45	27	54
30	30	18	48
18	18	18	99
			10
			7
			6
			112
			740

1771	1302	899	3196
------	------	-----	------

4967	4498	4095
------	------	------

צפיפות יח"ד	טיפוס	
227 4.1	צמוד קרקע	137
740 6.9	גג-גן	240
798 10.2	שיכון 3 קומות	160
909 13.8	שיכון 4 קומות	328
248 18.2	בניה גבוהה* (ללא N6)	865
		4061

רמת אביב ב' **

תוספת מ"ר	הרחבה מ"ר	שטח מקורי	שטח כניסות	מס' קומות יח"ד	מס' מבנים	טיפוס	צפיפות (יח"ד לדונם)	יח"ד	שטח (דונם)	אזור תכנון	אשכול
26	105 79	4	8	3+ע	24	ד 79	1 (1)*	11.5	399	34.7	A1
26	105 79	6	12	3+ע	36	ד 79	1 (2)				
26	105 79	4	8	4	32	ד 79	1 (7)				
28	94 66	1	4	4+ע	16	ד 66	5 (8-12)	A1a			
26	105 79	6	12	4	48	ד 79	1 (3)	A1b			
26	105 79	4	8	4	32	ד 79	1 (4)				
26	105 79	3	6	חנויות + 3	18	ד n/79	1 (5)				
26	105 79	5	10	4	40	ד 79	1 (6)				
25	109 84	1	4	4+ע	16	ד **84	3 (13-15)				
		1	4	11+ע	41	י 92	1 (16)				

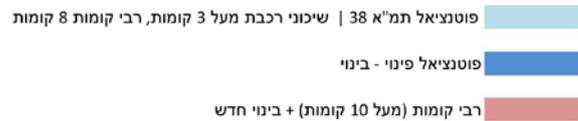
* בסוגריים - מס' בניין על פי מקרא
** תוכנית הרחבה 2424

29	101 72	1	4	3	12	ג 72	5	7.33	60	8.18	A2	תב"ע 3853
38	100 62	2	4	3	12	ג 62	2 (1-2)	7.56	90	11.9	A3	
25	100 75	3	6	3+ע	18	ג 75	2 (3-4)					
30	104 74	5	10	3+ע	30	ג 74	1					
				ג+9	19	ט 145	1	5.72	70	12.22	A4	תב"ע 3814
				5	51	ד 78 - 61	1					
28	106 78	1	10	4	20	ד 78	1	9.7	176	18.16	A5	
30,24	106,86 76,62	3	6	4	24	ד 76 - 62	3					
25	100 75	6	12	4+ע	48	ד 2 / 75	1					
28+	125,90 62	6	12	4+ע	36	ד 125 - 62	1					
36	100 64	3	6	3	18	ג 64	3	10.47	142	13.55	A6	
28	103 75	1	4	4+ע	16	ד 1 / 75	3					
27,30	102,74 75,44	5	10	4	40	ד 75 - 44	1					

41

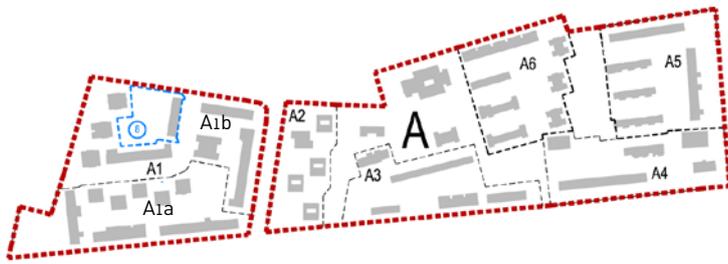
מקרא

סכ"ה יח"ד

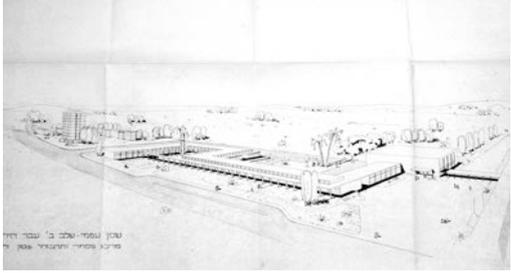


** נתוני הוספת יח"ד, תמ"א 38 ופינוי - בינוי (בכפוף לעריכת בחינות היתכנות כלכלית). יש להביא בחשבון, תמהיל דירות ונתוני שוק הדיור נכון לשעת ביצוע הפרוייקטים. בסיכום ספירת יחידות הדיור, לא נלקחו בחשבון יחידות דיור חדשות שיבנו לא על בסיס מבני מגורים קיימים.

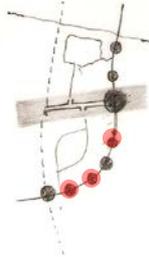
ברישום המתחמים | מגרשים התחומים בכחול - "מגרשים מיוחדים". ראה מדיניות עמ' אא



פינוי - בינוי מקדם 1:2.5	תוספת יח"ד - עיבוי הוספת 1.65 קומות הוספת 2.65 קומות	תוספת יח"ד - עיבוי הוספת 1.65 קומות הוספת 2.65 קומות	יח"ד קיימות
פינוי - בינוי	עיבוי מאסיבי	עיבוי	
36	20	12	24
54	30	18	36
48	20	12	32
120	50	30	80
258	120	72	172
72	30	18	48
48	20	12	32
27	15	9	18
60	25	15	40
72	30	18	48
			41
279	120	72	227
537	240	144	399
144	60	30	60
36	20	12	24
54	30	15	36
45	25	15	30
135	75	42	90
			19
32			51
32			70
12	12	7	20
45	45	27	72
30	30	18	48
30	30	18	36
117	117	70	176
45	45	27	54
30	30	18	48
25	25	15	40
100	100	60	142
1065	592	346	937
2002	1529	1283	קיימות + תוספת

רמת אביב א'		מתחם	מהות	רמת אביב א' אשכול ליבה
1a	מרכז ברודצקי רח' ברודצקי 19-15		<p>מרכז השכונה - ערכי שימור (פיזי, חברתי וכלכלי). תאור מילולי מרכז מסחרי הבנוי בצורת S ועוד דופן צפונית המורכבת משני מבנים מאורכים מחוברים-קופ"ח ומבנה משרדים, מערכת היררכית של 3 רחבות בגדלים ומפלסים שונים היסטורי המרכז הוא אחד מעמודי התווך המקוריים שבשכונה ובכך חשיבותו התכנונית. שימושי מרכז שכונתי, רב שימושי. המרכז פעילות מגוונת בשעות משתנות של היום והשבוע.</p> <p>ייחוד המרכז הינו חלק מרצועה ירוקה וציבורית-מסחרית העוברת במרכז השכונה, והיא חלק מן התכנון המקורי של השכונה. רצף זה קושר בין חורשת העצים שעל רחוב רידינג, המרכז המסחרי, מעון העולים וחורשה נוספת המקשרת אל רחוב חיים לבנון. המרכז המסחרי מתחבר לחורשה על ידי רמפה להולכי רגל.</p>	
1b	מעונות ברודצקי רח' ברודצקי 36,36א'		<p>דיוור יחודי ושימושים ציבוריים בליבת השכונה. ערכי שימור (פיזי וחברתי). תאור מילולי המבנה עשוי שני חלקים עיקריים: מבנה אחד מאורך- פונה לדרום, וחלק נוסף בצורת האות R המאונך לו. לשני חלקים אלה נוספו שני מבנים נוספים מאוחרים יותר: האחד- מבנה בטון חשוף המשמש את הסוכנות היהודית. השני- מבנה נוסף מצד מזרח המתחבר אל המבנה המקורי בגשר עילי, בין הקומות העליונות. היסטורי הוקם כמעון עולים בשנות החמישים כחלק משכונת רמת אביב... שימושי משמש כמעונות סטודנטים. טיב וייחוד החזית הדרומית (כניסה) היא המייצגת את המבנה בדומה למבני ציבור אחרים מתקופה זו היא מאורכת ומחולקת ל-16 מודולים. החזית המערבית, הפונה אל רחוב ברודצקי, אטומה יחסית, מתייחסת לרחוב באופן דומה לשיכוני המגורים המאפיינים את השכונה ואינה מסגירה כי זהו מבנה ציבורי. החלק האחורי של המבנה המבדיל אותו מבחינת המסות משאר מבני השיכון שבשכונה, נמצא בנסיגה מרחוב ברודצקי ואינו נצפה בקלות מן הרחוב. הצבה וחלוקה זו של המבנה מדגישה את הטמעת מבנה מעון העולים כ"עוד מבנה מגורים" בשכונה.</p>	
1c	תב"ע 1209 א' רח' ברודצקי 40-38		<p>מצב תכנוני קיים: מגורי עולים. בניין רב קומות (13 קומות). שילוב נקודתי של בנין גבוה כנקודת ציון (שיכון אנכי) עם שיכונים אופקיים, הינו דפוס החוזר על עצמו בתחום השכונה כולה והוטבע כבר בתכנונה המקורי. הבנין תוכנן כמשלים לבנין הגבוה ברח' ברודצקי 13, ויחד עמו תוכננו להגדיר את דפנות ליבת השכונה בעלת אופי ציבורי.</p>	
1d	מגרש מיוחד רח' רידינג 38		<p>מגרש מיוחד בעל נגישות גבוהה להולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב. מיקום אסטרטגי על דופן החורשה המרכזית למול בית ספר יסודי אורנים.</p>	

רמת אביב א'	
המלצות	יעדים
<ul style="list-style-type: none"> - תכנון עתידי תוך שימור המבנים המקוריים כחלק מהליבה ההיסטורית של השכונה (אופן העמדתם ומאפיינים אדריכליים בהתאם לתיק תיעוד ונספח שימור נילוה). - בחינת תוספת מתונה מעל למבנה המסחר + בינוי חדש לגובה ברח' סלוואדור. - חניון תתי"ק ציבורי. - פיתוח המרחב הציבורי (האצבע הירוקה והממשק עם בית ספר אליאנס) כחלק מהפיתוח העתידי. - בחינת אפשרות לעריכת תחרות אדריכלית שתשלב פתרון אדריכלי, פרוגרמתי ומודל כלכלי למימוש הפרוייקט. 	<ul style="list-style-type: none"> - עיבוי מרכז ברודצקי כחלק ממכלול שימושים לטובת הכלל באיזור הליבה, תוך שמירה על קני"מ שכונתי ואופי של מסחר מקומי. - עידוב שימושים: שילוב מסחר, תעסוקה (עסקים קטנים) ומגורים מיוחדים (דירות להשכרה). - תרומה משמעותית לטיפול במצוקת החניה בשכונה. - מוקד תרבות: החייאת קולנוע "תמוז" לשעבר, כפונקציה תרבותית מקומית.
<ul style="list-style-type: none"> - שימור המבנה בהתאם בהתאם לבדיקה אדריכלית-כלכלית (הכנת תיק תיעוד). - שמירת יעד תפקוד האגף בדרומי כמעון סטודנטים / עולים עם שילוב מגורים מיוחדים. - החזרת קומת הקרקע באגף הדרומי וסביב הפטיו המרכזי למצב המקורי והשמשתה לפונקציות משותפות. 	<ul style="list-style-type: none"> - שימור ברמה שתקבע לאור מסקנות תיעוד המבנה ומנגנון כלכלי שיאפשר את ההתחדשות. - עיבוי המבנים. - חיזוק הזיקה בין המבנה לחורשת אבנר (החורשה המרכזית של השכונה).
<ul style="list-style-type: none"> - שימוש למגורים מיוחדים. - דופן ציבורית פעילה במפלס הרחוב באמצעות שילוב שימושים נלווים. - התייחסות לתכנון של מעונות ברודצקי. 	<ul style="list-style-type: none"> - פיתוח המתחם כחלק מליבת השכונה. - מגורים מיוחדים. - חניה - תרומה לטיפול במצוקת החניה.
<ul style="list-style-type: none"> - שימושים ציבורים, קני"מ שכונתי. ישום תוכנית ל4. - מפלס קרקע - חיזוק הזיקה בין פעילויות ציבוריות לשטחים הפתוחים (חורשת רידינג). - בחינת חניון תתי"ק - שטח המגרש והיקפו ובחינת שילוב שטח מגרש הספורט של ביה"ס אורנים. 	<ul style="list-style-type: none"> - יעד ציבורי התומך בצרכי השכונה המתחדשת. - חניה - תרומה משמעותית לטיפול במצוקת החניה בשכונה.

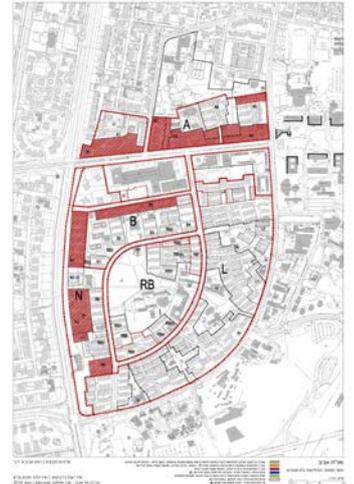
רמת אביב א'		
מהות	מתחם	אשכול
<p>ערכי שימור (פיזי, חברתי וכלכלי). טיפולוגיה יחודית הן במהות (דיור בר השגה יחודי לשכונה) והן במבנה הפיזי. 76 יח"ד בגודל 40 מ"ר. חלקן משמשות עד היום כדיור ציבורי. במתחם שב"צ פנוי.</p>	<p>מגורי עמידר רח' שמעוני 27-29</p> 	2
<p>- נקודות המחבר בין השכונה לרחוב לבנון ודופן האוניברסיטה. - פונקציות קהילתיות יחודיות (חינוך, תרבות וספורט).</p>	<p>בריכת שחיה לימודית רח' לבנון 7-9 מגרש לשימוש מיוחד רח' לבנון 27 מרכז קהילתי רח' לבנון 37,45</p> 	3a
		3b
		3c
<p>בעלי פוטנציאל קהילתי וביטוי לרוח השכונה. כיום אינם ממצים את יעודם.</p>	<p>רח' שמעוני 94 רח' כפר יונה 13</p> 	4
<p>מגרש מיוחד בבעלות התק"מ.</p>	<p>קן השומר הצעיר.</p>	5
<p>שטח יעודי למבנה ציבור (בעקבות הסכם עם תושבי המקום), כיום לא מנוצל ע"י הציבור.</p>	<p>רח' ברזיל 7</p>	6
<p>מבנה בולט בצומת רחובות מרכזיים בשכונה. תאור מילולי בית אבות "משען" בנוי משני חלקים-מבנה בן 12 ק' וחלק נוסף בן 2 קומות. מכיל יח' דיור שונות, חללי שרות (ספריה, חדר כושר) ומחלקה סיעודית. מצוי בסמוך לגינה ייחודית בעלת צמחייה ענפה. היסטורי שטח המבנה הוא חלק מהתכנית המקורית של בנט לרמת אביב, אם כי הוא עצמו לא מופיע בתכנית. שימושי המבנה משמש כבית אבות (כך תוכנן במקור) הפונה לגינה המהווה חלק מהשלד הירוק של השכונה. טיב וייחוד מיקומו של המבנה במרכז שכונת המגורים בסמוך למרכז המסחרי (והקניון), לאוניברסיטה ולגינה הרחבה הופך אותו ואת דייריו לחלק בלתי נפרד מחיי השכונה. המבנה עשוי אלמנטים של בטון חשוף (חלקם טרומיים), בנוי באופן מודולרי ומהווה דוגמא לבנייה התקופתית מסוג זה.</p>	<p>בית אבות משען רח' איינשטיין 58</p> 	7
<p>רמת אביב ב'</p>		
<p>חשיבות במערך השלד השכונתי - שטח פנוי ליעוד מבנה ציבור בסמיכות לשצ"פ ולמסחר נקודתי.</p>	<p>רח' אנדרסן 6-8 רח' ברגסון 2-6</p>	8

רמת אביב א'	
המלצות	יעדים
<ul style="list-style-type: none"> - שימור טיפולוגיה ואופי מגורים ייחודי. - יצירת רצף שימושים לטובת הכלל (ע"פ תב"ע 406 המקורית). - שימור טיפולוגית המגורים (בניין אחד מהשניים - ע"פ נספח שימור נילוה). - שימור אופי דיור ציבורי. - בינוי לגובה בהתאם לבדיקה אדריכלית. - שילוב מבנה ציבור בפיתוח עתידי, בהתאם להמלצות היחידה לתכנון אסטרטגי. 	
<ul style="list-style-type: none"> - פיתוח נקודות המחבר במסגרת תוכניות נקודתיות המאפשרות גישת הולכי רגל נוחה בין השכונה לדפנותיה. 	<ul style="list-style-type: none"> - חיזוק הקשר בין השכונה לסביבתה על ידי "מחברים" נקודתיים, כחלק ממערך השלד הציבורי של השכונה.
<ul style="list-style-type: none"> - בחינת תוספת בניה של עד שתי קומות. מערכות תנועה "חיצוניות" וגלויות. - במקרה של תב"ע חדשה (שמעוני 25-21), שימור פרוגרמתי של הפונקציות המקוריות כחלק מתכנון כולל. 	<ul style="list-style-type: none"> - חיזוק המרכזים המסחריים במערך השכונתי, (קני"מ שכונתי), תוך עידוד שימושים מעורבים וחיזוק מערך הזיקות בניהם לשטחים הפתוחים ולמבני הציבור. - "דיקור אורבני" (פעולה נקודתית בעלת השפעה רחבה).
	<ul style="list-style-type: none"> - שמירה על שימושים קיימים או קהילתיים שווי ערך.
המלצה לחילופי שטחים: שצ"פ-שב"צ וניוד זכויות מבנה הציבור.	
<ul style="list-style-type: none"> - מרחב ציבורי - חיבור המבנה לרחוב על ידי הסרת הגדרות ויצירת דופן ציבורית פעילה שכוללת חזיתות מסחריות, וכיכר פנימית ציבורית. - חניון ציבורי תת קרקעי. - הקצאת שטח ציבורי לטובת הקהילה. - שימור נקודתי של חלקים מהמבנה הקיים (מבנה נמוך על דופן אינשטיין). 	<ul style="list-style-type: none"> - חיזוק רחוב אינשטיין כציר עירוני ראשי בין האוניברסיטה לים. - תגבור מצאי הדיור לאוכלוסייה הבוגרת. - תרומה לצמצום מצוקת החניה הקיימת. - תרומה לקהילה.
רמת אביב ב'	
<ul style="list-style-type: none"> - תכנון המתחם תוך עיבוי המגורים ושילוב המסחר הקיים כיום בבניין המגורים ברח' אנדרסן 6-2 ושילוב שטחי הציבור. 	<ul style="list-style-type: none"> - חיזוק מערך השימושים הציבוריים.

ב. מתחמים לתכנית בניין עיר - מגורים ושימושים נוספים

סוגיות שיש לבחון בתוכניות בינוי חדשות (יעוד עיקרי - מגורים):

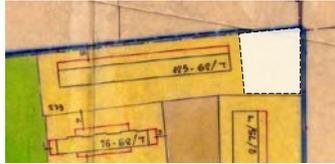
- חיזוקי של הישג הירוק של השכונה, שמירה על רצפים פתוחים, המשכיות השצ"פים והשפ"פים וזיקות בין מבני המגורים לשטחים הפתוחים.
- שמירה על הצמחייה הקיימת (ככל הניתן) והגנה על עצים ותיקים, בהתאם לסקר צמחיה וטבע עירוני.
- הנחיות עיצוביות.
- תוספת שימושים בהתאם להנחיות היחידה האסטרטגית.
- פתרונות תחבורה וחניה על פי עקרונות המדיניות ותב"ע יעודית לנושא.
- שימוש זמני למגוון אוכלוסיות ע"י מגוון טיפולוגיות מגורים ותמהיל גודלי יח"ד. בכל תוכנית שבה תוספת זכויות מעבר לתמ"א 38, 20% מיחידות הדיור הנוספות תהינה מיועדות לדיור בר השגה.
- לא תתאפשרנה דירות גן בקומות הקרקע.
- שלביות לביצוע/מימוש - פתרון הולם לתקופת הביניים עד למימוש מלא של התוכנית (מטרדים, שימושים זמניים בקרקע וכו').
- עידוד שיתוף האוכלוסיה בתהליכי התכנון.



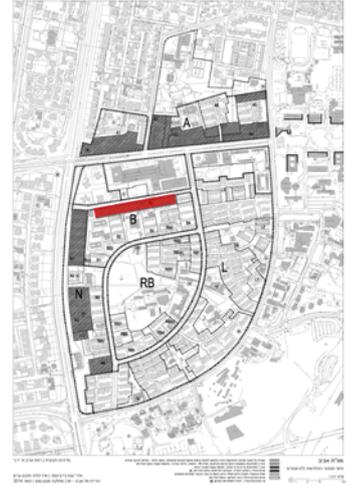
מצב קיים

- מבני ציבור
- מסחר ותעסוקה
- מגורים מיוחדים



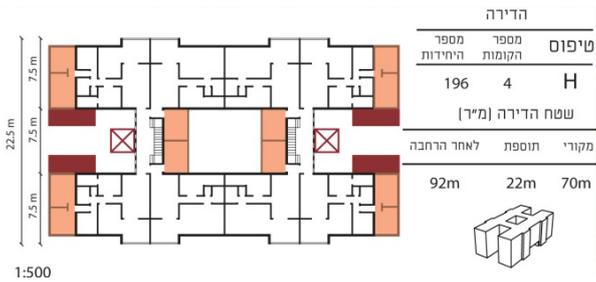
רמת אביב א'		
מהות והמלצות	מתחם	אשכול
<p>טיפולוגית בינוי טורי כפול. בעיתיות במימוש עיבוי מכוח תמ"א 38. המלצה לתוכנית שתגדיר את הדופן הצפונית למרחב המגורים השכונתי ברמת אביב א', תוך שילוב שב"צ ושצ"פ קיימים.</p> <p>מבני שיכון במגוון טיפולוגיות לאורך דרך נמיר. המלצה לעיבוי תוך שמירה על מערך הרצפים הפתוחים, חיזוק המפרקים השכונתיים, חיבור למערכת האצבעות הירוקות, עירוב שימושים בקנה המידה השכונתי ושילוב פיתרונות תחבורתיים (נגישות וחניה).</p>	רח' ברזיל 6-34	B5 דופן ברזיל בינוי עד 15 ק'
	רח' פיצמן 11-23	N1 דופן נמיר בינוי עד 15 ק'
	רח' שמוני 11-25 רח' קרני 17-23	N2 בינוי עד 15 ק'
	רח' רידינג 11-13	N4 בינוי עד 15 ק'
רמת אביב ב'		
<p>פיתוח רחוב איינשטיין כציר עירוני ראשי פעיל וחיזוק הקשר בין הגדה הדרומית לצפונית.</p> <p>חלוקה למבנים על פי טיפוסי בנייה והקשרים פיזיים. קומת קרקע ליעוד שימושים שאינם מגורים (מסחר + תעסוקה).</p>	רח' איינשטיין 19-75	A1-4 ציר איינשטיין בינוי עד 9 ק'
<p>טיפולוגית מגורים ייחודית (דופלקס בקומת הגג), המהווה בעיתיות במימוש עיבוי מכוח תמ"א 38. המלצה לבינוי גבוה, בבניין חדש שיהווה מפרק בין רחוב לבנון לכניסה המזרחית לחורשת טאגור. קומת קרקע במבנה החדש יכול שתכיל שימושים שאינם מגורים.</p> <p>מימוש זכויות בניה בתחום שטח המגרש (סימון בלבן).</p>	רח' הופיין 11-21 	A5 אשכול הופיין בינוי עד 15 ק'



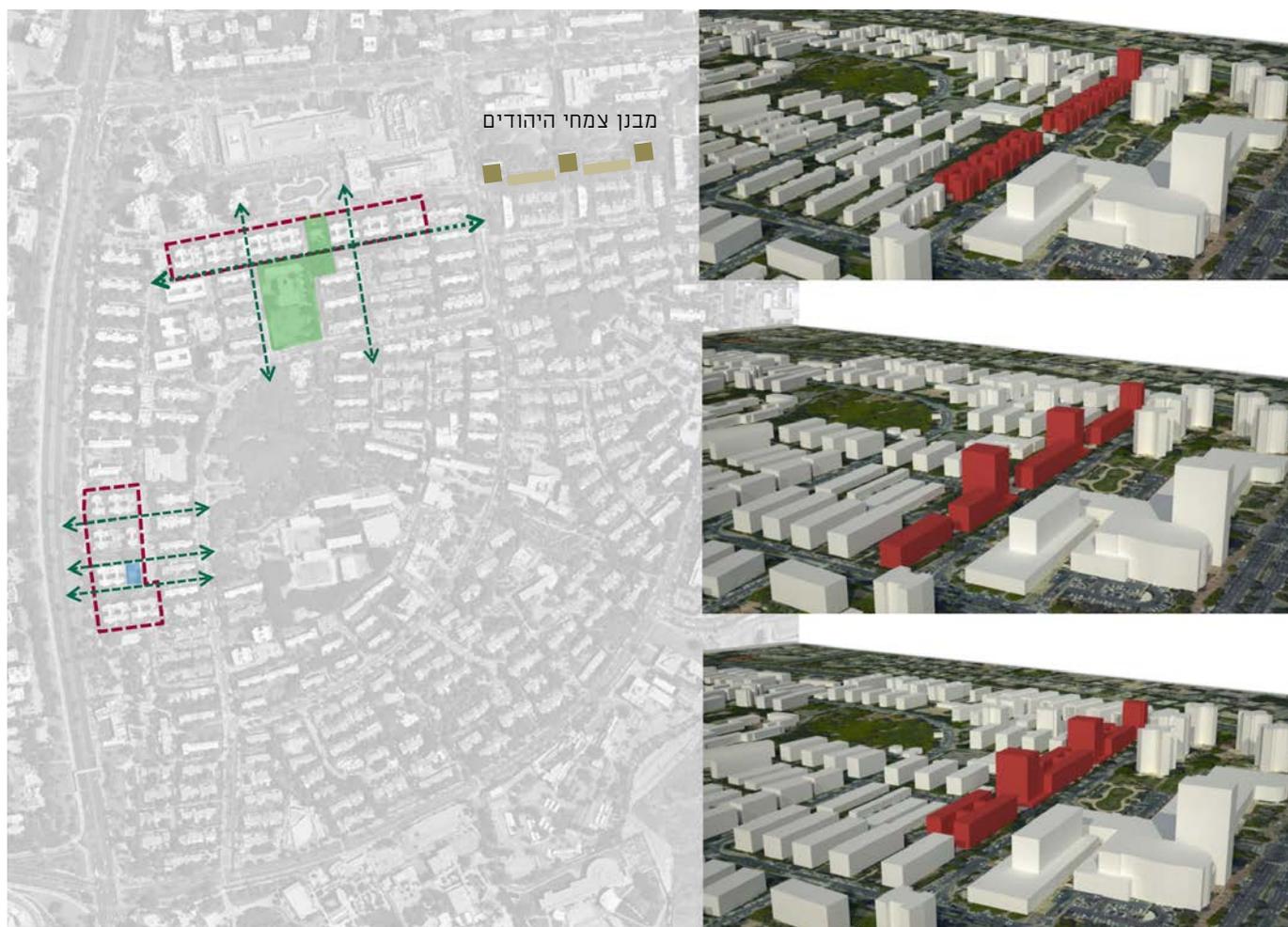


דופן ברזיל | התחדשות הבינוי וחיזוק השלד השכונתי

מצב קיים המבנן הצפוף בשכונה. 196 יח"ד בטיפולוגיית שיכון טורי כפול. בצבע, בינוי על פי תוכניות ההרחבות ותוספות מאוחרות. בעיתות במימוש תמ"א 38.



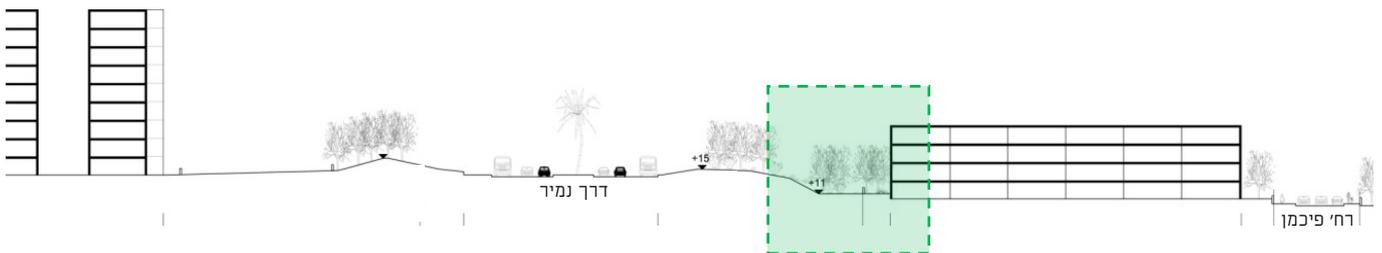
מצב מוצע המחשה סכמטית, אפשרויות הבינוי העתידי משלבות בינוי לגובה ברצועה זו (בדומה לדופן השכונה בישכונת האקדמאים - מבן צמחי היהודים) תוך התייחסות למקצב המוכתב מרשת המעברים הציבוריים.

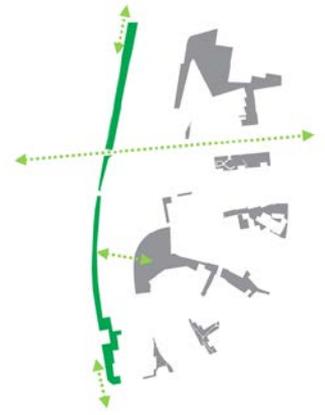




דופן נמיר | עיבוי מאסיבי ושצ"פ פעיל

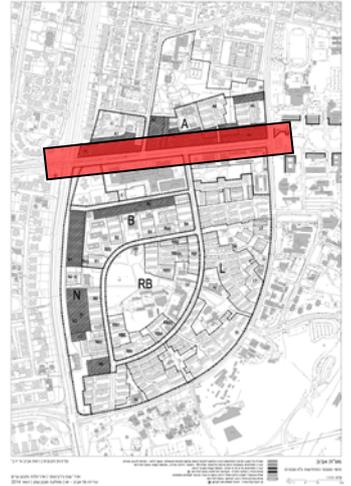
מצב קיים שצ"פ לינארי, המהווה גבול מערבי לשכונה, בהפרש מפלס של כ עד 4 מטרים מדרך נמיר (מסומן בחתך בירוק). כיום מהווה אזור חניה בלתי מוסדרת ומקטעים ארוכים ממנו מוזנחים ומלאי אשפה.





מצב מוצע עיבוי מאסיבי לרופן השכונה ופיתוח נופי של רצועת פארק לינארי לטובת השכונה והעיר. שילוב פתרונות חניה עיליים ותת-קרקעיים במסגרת תב"ע יעודית לתנועה וחניה ובחינת נקודות גישה לשצי"פ באמצעות כביש שרות מדרך נמיר.

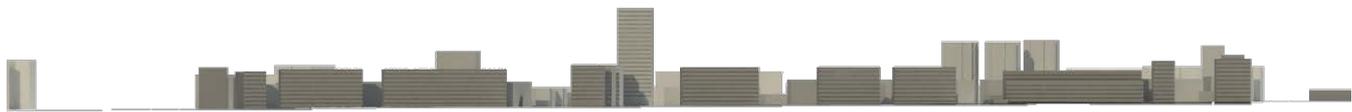




ציר איינשטיין | רחוב עירוני ראשי

מצב קיים בתחום המדיניות, מקטע רחוב באורך 850 מ', דופן דרומית של מסחר בקנה מידה עירוני (קניון רמת אביב) ומגורים מיוחדים (מעונות גיל הזהב ומעונות סטודנטים). בדופן הצפונית, לאורך הרחוב מגורי שיכונים בני 3-4 קומות ומבנה רב קומות במפגש עם רחוב לבנון. משולב מסחר נקודתי בכניסה לרחוב בארט.





מצב מוצע פיתוח רחוב איינשטיין כרחוב עירוני ראשי הקושר בין שכונות הצפון (צפון-דרום ומזרח-מערב), תוך מתן כלים לתוספת זכויות למגורים ותוספת מסחר בדופן הצפונית. הנחיות לפיתוח חתך הרחוב, לאור שילוב הקו הירוק של הרכבת הקלה המתוכנן ושימושים חדשים.



עיריית תל אביב-יפו | אדרי' ענת צירבינסקי | ספטמבר 2014

מדיניות תכנונית | רמת אביב הותיקה

ג. הרחבות ותמ"א 38 כולל תוספת קומות | מבני שיכון 3 קומות ומעלה



"תמ"א 38 מבקשת לעודד תכנון מבנה מודרני שייתן מענה לצרכים עכשוויים בתחומי הדיור התשתיות ואיכות החיים, ולכן באופן מובנה, ניתנת עדיפות להריסת המבנה הישן ובניית מבנה חדש במקומו. תיקון 3 לתמ"א מאפשר מיצוי זכויות בנייה מכח תכניות תקפות, ובנוסף על כך, לקבל זכויות לפי תמ"א 38". מתוך "הנחיות לבנייה מתוקף תמ"א 38 תיקון 3 בוועדה המקומית תל-אביב-יפו"

למימוש תמ"א 38, אם בעיבוי או בהריסה ובנייה, יתרונות חשובים בהתחדשות השכונה:

- 1) אמצעי מיידים - ניתן להגיש בקשה להיתר בניה ללא דיחוי.
- 2) אמצעי מקיף - מיושם ברמת הבניין והמבנן, בניגוד לתכנית ההרחבות שמושמת בדירות בודדות / אגפים.
- 3) אמצעי משמר אוכלוסייה קיימת - בניגוד לפינוי בינוי.

הנחיות*

קריטריון	תמ"א 38 - עיבוי	תמ"א 38 - הריסה ובניה
תוספת קומות	1.65 (*) לבניין בעל 3 קומות (כולל מעל קומת קרקע חלקית) 2.65 לבניין בעל 4 קומות ומעלה	2.65 (*)
העמדה		העמדת המבנים תישמר. לא תותר תוספת אגפים ניצבים. כיוון הכניסות למבנה ישמר.
קווי בנין	לפי תכנית הרחבות (2310, 2371, 2173, 2373, 2473) הקלה בקו בניין צפוני (**). כל עוד נשמר היחס (***): 1.3 < גובה חזית צפונית רוחב חצר שמצפון גובה החזית הצפונית ימדד ממפלס הכניסה למבנה ועד למפלס הגג (לפני קומת הנסיגה).	
חניה	1) לא תותר חניה בתחום המגרש (***). 2) תשלום קרן חניה.	1) לא תותר חניה עילית אלא במסגרת מתחמי החניה המשותפת. 2) הוועדה המקומית רשאית להתיר חניה תת קרקעית בקונטור הבניין באזורים שחלה עליהם תכנית תא/ע.1. תותר חריגה מהקונטור בנסיבות מיוחדות לאחר חו"ד מהנדס העיר. 3) ירידה לחניון באמצעות מעלית רכב בנפח הבניין או מחוץ לנפח אך ללא בינוי. (משטח ירידה). 4) תקן חניה 1:1.
תמהיל	בכל תוכנית שבה תוספת זכויות מעבר לתמ"א 38, 20% מיחידות הדיור הנוספות תהיינה מיועדות ליח"ד קטנות (עד 72 מ"ר פלדלת).	
סקר צמחיה	חובת ביצוע סקר צמחיה מקדים ומתן פתרונות לשימירת הצומח.	
הנחיות עיצוב לבינוי	1) נפח בינוי פשוט, חומרי גמר בהתאם להנחיות לעיצוב מגורים. 2) לא יותרו דירות גן או סיפוח קטע חצר משותפת לשימוש פרטי. 3) פיתוח וניקוז בהתאם לטופוגרפיה המקורית וללא דירוג.	
פרצלציה	במגרש עם מספר מבנים, בכפוף להסכמת 50% ויותר מבעלי הדירות.	

(*) קומה/קומות מלאות בתוספת 65% מתכנית קומה טיפוסית שיבונו על הגג ע"פ תכנית ג-1.
 (**) נכון לרוב בנייני השיכון. בניינים שהפנייתם מזרח-מערב או שהעמדתם מיוחדת יקבלו התייחסות פרטנית. בניינים אלה מסומנים כמגרש מיוחד (קווקו אדום בהיקף) במפת המדיניות.
 (***) בפרויקט תמ"א 38 בעיבוי לשלושה מבנים צמודים ויותר יתאפשר חניון תתיק בתכנית לפי תכנית ע-1 ותוך שימוש ברמפת ירידה אחת במיקום שיאושר על ידי מהנדס העיר. תקן החניה יהיה 1:1.
 (****) רוחב חצר ימדד בין קו הבניין המבוקש (לאחר הקלה) לבין קו הבניין הדרומי של הבניין שמצפון לו. במקרה שהבניין נשוא הבקשה הינו הצפוני ביותר במבנן, תבחן ההקלה בהתייחס לבניינים שמדרום לו.

* בכל בקשה ראשונה במבנן, תערך תכנית "צלי" של המבנן כולו במצב סופי - עתידי, כולל שלביות.



רמת אביב א'		מתחם	אשכול
<p>המלצות</p> <ul style="list-style-type: none"> - הוספת אגף על ידי מימוש זכויות קיימות. המרחק בין האגף החדש למבנה הקיים (רח' ברודצקי ג), יהיה לפחות 20 מ'. - מימוש זכויות הבנייה יותנה בפרוייקט משותף לפחות ל-3 בניינים ובחלוקת זכויות שווה של האגף הנוסף בין בעלי הנכסים, בתיאום מ' תכנון צפון. <p>תוספת לאגף: סימון בלבן</p>	<p>רח' רידינג 40-44</p>	RB3	ליבה
<ul style="list-style-type: none"> - הוספת אגף על ידי מימוש זכויות קיימות. - קו הבניין המערבי של האגף החדש יהיה המשכי לקו לבניינים הנוספים במבן. - מימוש זכויות הבנייה יותנה בפרוייקט משותף של 4 הבניינים בחלקה ובחלוקת זכויות שווה של האגף הנוסף בין בעלי הנכסים (בתיאום עם צוות התכנון). <p>תוספת לאגף: סימון בלבן</p>	<p>רח' נח 2-8</p>	RB5	
<ul style="list-style-type: none"> - במגרשים בהם לא תתאפשר הרחבת הבניין לכיוון צפון, מעבר לקווי ההרחבה הקיימים, תתאפשר הרחבת הבניין דרומה, בהתאם להנחיות המדיניות. <p>לדוגמא: מבן רח' ברודצקי 21-29, אין אפשרות להרחבה צפונה, עקב סמיכות לשטחי השצי"פ.</p>	<p>רח' ברודצקי 21-29 רח' רידינג 31-44 פיכמן 1-7</p>	RB1 RB2 B1	
<ul style="list-style-type: none"> - הגבלת גובה וקווי בניין בהתאם להנחיות מסמך המדיניות (מצב קיים- 3 קומות + קומת עמודים). הרחבות עתידיות ותמ"א 38 ע"פ קווי ההרחבה כפי שמופיעים בתוכנית 2310. הקלות מעבר לקווי ההרחבה, ינתנו בכיוון קווי ההרחבה הראשיים של הבניין, בתיאום מ' תכנון צפון. - שימוש מסחרי בקומת הקרקע, בהתאם לתרשי"צ 3/02/02 משנת 1964. אפשרות ליעוד משרדים בקומת הקרקע (מפ"ס הכניסה המקורי). - חניה תת קרקעית יבחנו שתי חלופות לכל מבנה, תוך ניצול הפרשי המפ"סים במגרש: <ol style="list-style-type: none"> 1. כניסה לחניון מכיוון דרום. 2. כניסה לחניון מכיוון מערב (מאיזור החניה המשותפת). 	<p>ברודצקי 58-62 פראנקל 2-6 ברלינר 2-6</p>	L3	לבנון

*אימגים מתוך תשריט תוכנית 2310.

5.2 תנועה וחניה

מצוקות התנועה וחניה הקיימות כיום בשכונות, כפי שעלו בנייתוחי השטח מחייבות חיפוש פתרונות מערכתיים אשר, מחד, יאפשרו את התחדשות השכונות תוך התייחסות לציפופן העתידי, ומנגד לא יפגעו בצביון.

פתרונות חנייה משולבים:

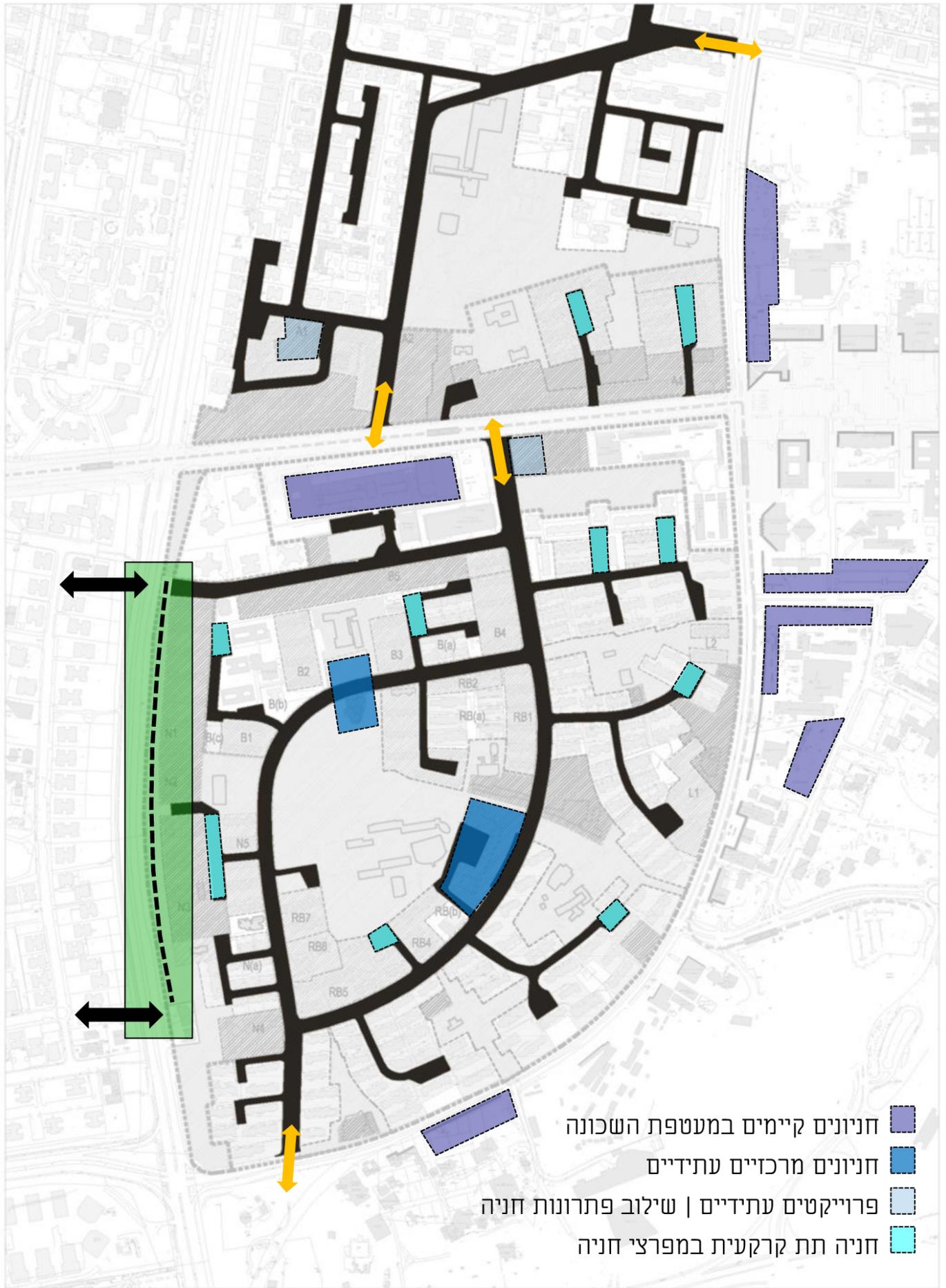
1. חניונים ציבוריים עיליים ותת קרקעיים ציבוריים בליבת השכונה.
2. תוספת חניות בשצ"פ דרך נמיר בכפוף לאישור תב"ע ובחינת אפשרות גישה.
3. מתן אפשרות לביצוע חניונים תת קרקעיים (חניוני כיס) ברחובות ללא מוצא.
4. תוספת חניות על תקניות לשימוש הציבור בפרויקטים גדולים בתחום השכונות.
5. שיפורים במנגנון "חניונים ליד הבית" הקיימים במוסדות ציבור במעטפת השכונה.

תב"ע יעודית | תנועה וחניה

המדיניות מציעה עריכת תב"ע יעודית לנושא התנועה וחניה בתחומי השכונות תוך חיפוש אחר פתרונות מערכתיים, בהתאם לרוח ערכי השכונות: תכנון בר קיימא ושמירה על איכותו של המרחב הציבורי הייחודי להן. הפתרונות הינם על רקע מדיניות תנועה וחניה כלל עירונית, שבאה לידי ביטוי בין היתר בתכנית המתאר העירונית, אשר שואפת לפתח אלטרנטיבות להתבססות על הרכב הפרטי, באמצעות עידוד השימוש בתחבורה ציבורית, פיתוח רשת שבילי אופניים, ועידוד הליכה.

שלביות ביצוע

התכנית תגדיר שלביות בהתאם לצרכים כתוצאה מהתפתחות השכונה, כך שיתאפשרו חניונים תת קרקעיים נוספים אופציונליים עתידיים. כמו כן, תבדק אפשרות חניה בשצ"פ נמיר. במסגרת זו תבוצע בין היתר בחינת נקודות גישה לשצ"פ דרך תחנת הדלק על דופן נמיר וכמו כן בדיקת התכנות חיבור רחוב ברזיל לכביש שירות לדרך נמיר.



5.3 הנחיות עיצוב אדריכלי | מבני שיכון שגובהם שלוש קומות ומעלה

הנחיות עיצוב למבני המגורים שגובהם שלוש קומות ומעלה, בנוסף להנחיות עיצוב המגורים העוסקות במבני השיכונים בני קומה אחת ושתיים (המופיעות במסמך נילוה), גובשו מתוך ראייה כוללת אודות אופייה העתידי של השכונה והרצון לשמר את איכותיה הרבות, כפי שמוצגות במסמך זה.

בשעת התערבות במערך המגורים יש לשמור על עקרונות הבינוי הבסיסיים של מבני המגורים: טביעת רגל, העמדה (חזיתות ותנאי אקלים), מגוון טיפולוגיות ונפחים שלמים וטהורים.

תוכנית המפתח של המדיניות התכנונית, מפ"ת אביב, מציגה את חלוקת המרחב לאשכולות תכנון ומבניים ומעודדת התערבות כוללנית במבנים אשר במסגרתה נשמר היחס בין המבנים וקו עיצובי אחיד בין כל פרטי המבן.

ההנחיות המובאות להלן הינן הנחיות משלימות למסמך עיצוב המגורים העוסק במבני השיכונים בשכונה בני קומה אחת ושתי קומות.

1. עיצוב אדריכלי

ע"פ הנחיות מסמך עיצוב מגורים | סעיף 1.

2. קוי בניין

בהתאם להנחיות מסמך המדיניות.

3. שלביות ומיקום הרחבות הבנייה

קיימת העדפה למימושן של תוכניות בניה לבניין שלם ולא לאגפים. במידה וההתערבות מתבצעת רק בחלק מהמבנה יש לנהוג ע"פ הנחיות מסמך עיצוב מגורים | סעיף 3.

4. גגות

יתרו גגות שטוחים בלבד.

5. מרפסות ומעקות

יתרו מרפסות בולטות עד 1.4 מ' מחזית המבנה. המרפסות תהיינה, מקובצות, חזרתיות, מומלצות שקועות או חצי שקועות. לא יותרו מרפסות צד. הנחיות נוספות - ע"פ הנחיות מסמך עיצוב מגורים | סעיף 5.

6. מרתפים

ע"פ הנחיות מסמך עיצוב מגורים | סעיף 6.

7/8. בליטות ודרוגים

6.1 ככלל, הרחבות בנייה חדשות תהינה בקו המשכי למישורי הקירות של הרחבות מאושרות שמתחתיהן או מעליהן.
6.2 ניתן לחרוג מקונטור ההרחבה המאושרת ע"פ הגדרות המדיניות.

9. מפלסי קומות

ע"פ הנחיות מסמך עיצוב מגורים | סעיף 9.
מפלס 0.00 קיים ישמר + בהיקף הבניין טופוגרפיה רצופה ללא שינוי וללא שינוי משטר זרימת מי נגר.
בדירות במפלס הקרקע תתאפשר פתיחת הסלון לחצר כל עוד החצר נשארת בשימוש משותף של כל הדיירים.

10. פתחי בניה וחלונות

ע"פ הנחיות מסמך עיצוב מגורים | סעיפים 10.1, 10.3, 10.4, 10.5.

11. ממ"ד

הממ"ד יעוצב כחלק אינטגרלי מהמבנה. כל הממ"דים באגף מגורים יבנו זה מעל זה.

12. חומרי גמר
ע"פ הנחיות מסמך עיצוב מגורים | סעיף 12.
13. מערכות וחדרים טכניים
מערכות - ע"פ הנחיות מסמך עיצוב מגורים | סעיף 13.
חדרים טכניים (אשפה, גז...) | בנפח הבניין או כשניתן פתרונות סמויים בחצר.
14. חצרות אנגליות, חצרות מונמכות
ע"פ הנחיות מסמך עיצוב מגורים | סעיף 14.
15. גדרות
לפי מסמך "הנחיות לגדרות ברמת אביב הירוקה".
16. שיפוץ מבנה
ע"פ הנחיות מסמך עיצוב מגורים | סעיף 16.
17. הגשת תכנית עתידית המתארת הרחבה של מבנה מגורים שלם או חלק ממנו.
ע"פ הנחיות מסמך עיצוב מגורים | סעיף 17.

6. פרסום לפי סעיפים 77,78 בחוק התכנון והבניה

מימוש תוכניות עתידיות בשכונה מותנות בהתמתן לעקרונות המדיניות ולשם כך אושר בועדה המחוזית מיום ה' 26.05.2014, פרסום לפי סעיפים 77,78 בחוק התכנון והבניה.

נוסח ההחלטה

בשל ערכיה ההיסטוריים-תרבותיים, הקהילתיים והסביבתיים של שכונת רמת אביב א' ודרום רמת אביב ב', וכחלק ממדיניות התחדשות, שבאה לידי ביטוי בין היתר בתכנית המתאר העירונית תא/5000.

מחליטה הועדה:

1) לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית/יות שבנדון על פי סעיף 77 לחוק התו"ב.

2) לקבוע תנאים להוצאת היתרי בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או היתרי הריסה לרבות שימוש חורג, עד להכנתה של התכנית/יות על פי סעיף 78 לחוק התו"ב כדלקמן:
א. לא יוצא היתר בניה ו/או שימוש חורג ו/או היתר הריסה באזורים המסומנים במפת המדיניות כמומלצים לתב"ע (צבועים באדום/כחול), אשר לדעת הועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון החדש שיבוסס על מסמך המדיניות. כמו כן, רשאית הועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לתכנון החדש.

ב. בכל בקשה להיתר בתחום המדיניות הכוללת בקשה לתוספת חניה:

1. לא תותר חניה עילית אלא במסגרת מתחמי החניה המשותפת.

2. הועדה המקומית רשאית להתיר חניה תת קרקעית בקונטור הבניין באזורים שחלה עליהם תכנית תא/ע/1, תותר חריגה מהקונטור בנסיבות מיוחדות לאחר חו"ד מהנדס העיר.

3) תקופת התנאים, 3 שנים.

7. ביבליוגרפיה וקרדיטים

אלויל אשר | מפעל החסכון לבניין | אגף השיכון, משרד העבודה | 1955.
אפרת צבי | הפרויקט הישראלי | 2004.
בלסלב ירון | התפתחות המרחבת-חברתית של שיכון עממי רמת אביב | אוניברסיטת תל אביב | החוג לגאוגרפיה וסביבת אדם | 2007.
דולב דיאנה, ליסובסקי נורית | יתבנית נוף - הגנים של ליפא יהלום ודן צור | | 2012.
הירש אילה | תגובות הדיירים בשיכונני מפעל החיסכון לבנין רמת אביב | משרד השיכון | 1962.
כיטוב עדי | תיק תיעוד מקדים | איינשטיין 73-69 | 2012.
מרום נתי | עיר עם קונספציה: מתכננים את תל אביב | בבל | 2009.
פרייס דן | ירמת אביב שכונה בת קיימא | עבודת תזה לתואר מוסמך | 2011.
שדר הדס | שלוש תפיסות של מקום בשיכון הציבורי בישראל בשנות החמישים | 2006.

מקורות ספרות ותצלומים

ארכיון אדריכלות ישראלית
ארכיון עיריית תל אביב
גנזך עיריית תל אביב
ספריית אוניברסיטת תל אביב
ספריית גאוגרפיה | אוניברסיטת תל אביב
ספריית אדריכלות | טכניון
הנדסה ואדריכלות - עיתון אגודת האינג'ינרים והארכיטקטים | יולי אוגוסט | 1959.

תצלומים וחומרים גרפיים

כל החומרים הגרפיים וצילומי השכונות המופיעים במסמך זה הינם פרי עבודה של צוות התכנון, אלה אם צויין מפורשות אחרת.

צילומים עמ' 27-26, 36, 96

אדריכל נועם פרחי | פרחי - צפריד אדריכלים בע"מ.

סכמה עמ' 37

אדריכל מוטי בודק

הדמיות עמ' 99, 101

אדריכל דקל בר

