תכנית מתאר לרובע שדה דב

שיתוף בעלי עניין : מפגש ראשון

סדר יום למפגש

חלק ראשון – הצגה במליאה

- הכרות ראשונה עם התכנית
- עיקרי התכנית
- צביון ורוח המקום
- תפקיד בהקשר העירוני
- עירוניות

חלק שני – דיון תכנוני בקבוצות

- צביון ורוח המקום
- תפקיד בהקשר העירוני
- עירוניות

מבוא כללי

מה גבולות התכנית ?

למה מכינים תכנית ?

כי

- זו עתודת הקרקע הגדולה ביותר בתל אביב-יפו
- תכנון שטח זה הינו משימה יחודית (היקף /מיקום)
- זו הזדמנות לגיבוש חזון של רובע מקיים

למה מכינים תכנית עכשיו ?

כי

- החלטות של בית-המשפט וועדות ציבוריות מטעם משרדי ממשלה קבעו מועדים לפינוי שדה התעופה .
- פיתוח הינו תלוי תכניות סטאטוטוריות

איזה מן תכנית זו ?

התוצרים

- התכנית תכיל הוראות ביחס לנפחי בניה / קווי בניין / מערך הרחובות / מתחמים לשימושים סחירים / סך זכויות הבניה ותמהיל השימושים בכל מתחם / הנחיות לגבי אופי ותמהיל המגורים / מערך השטחים הפתוחים, השימושים המותרים בהם / מערך שטחי חינוך וציבור

- כללים והנחיות להכנת תכניות מפורטות והוצאת היתרי בניה בשטחים הציבוריים

מי יוזם את התכנית

- **שלושה גופים**:

(1)עירית תל-אביב-יפו (צוות צפון של מנהל ההנדסה),

(2)רשות מקרקעי ישראל

(3)המנהלים מטעם בית במשפט לניהול שטח הגוש הגדול.

- **וועדת ההיגוי** בראשות מהנדס העיר תל אביב-יפו.
- על הכנת התכנית אמון צוות רחב ורב תחומי.

מי מכין את התכנית

ועדת העבודה

- גילי טסלר — מתכננת מרחב עסקי ת"א, רמ"י
- פרנסין דוידי — מנהלת מחלקת תכנון צפון, אגף תכנון עיר, עיריית ת"א-יפו
- אורית ברנדר — רכזת תכנון בכירה, צוות צפון, אגף תכנון עיר, עיריית ת"א-יפו
- חדוה פיניש — ס/מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי, עיריית ת"א-יפו
- תמי כורם — רכזת תכנון בכירה, היחידה לתכנון אסטרטגי, עיריית ת"א-יפו
- אוריאל בבצ'יק — רכז תכנון בכיר, בניה ירוקה וקיימות, עיריית ת"א-יפו
- איל רונן — רכז תכנון בכיר, צוות מזרח, אגף תכנון עיר, עיריית ת"א-יפו
- עמי אלמוג — ס/מתכננת מרחב עסקי ת"א, רמ"י
- הלה רוזנברג — מרכזת תכנון, רמ"י

מי מכין את התכנית

שם	חברה	תפקיד בצוות
צבי סומך	צבי סומך-ניהול וקידום פרוייקטים בע''מ	מנהל הפרויקט
ארי כהן	אדריכלות ובינוי ערים (2001) בע"מ	ראש צוות התכנון
מיכאל וינד	אדריכלות ובינוי ערים (2001) בע"מ	אדריכל התכנית
אמיתי הר לב	'מודוס' הנחיית תהליכים שיתופיים בע"מ	יועץ שיתוף הציבור
דן אפשטיין	useful simple projects	יועץ קיימות
אורן צמיר	מת"נ הנדסת תחבורה ותנועה בע"מ	מתכנן תנועה
חיים פיאלקוף	חיים פיאלקוף בע"מ	פרוגרמות, כלכלה וחברה
ברברה אהרונסון	שלמה אהרונסון אדריכלים	מתכננת נוף
שמואל בדולח	ח.ג.מ מהנדסים יועצים ומתכננים (1980) בע"מ	תשתיות רטובות
אסתי כהן	דנוס כהן שמאי מקרקעין בע"מ	שמאית
ערן בלום	ג. איטקין ע.בלום הנדסת חשמל בע"מ	חשמל ותקשורת
אריה לבנטון	אלתון הנדסה אזרחית	מתכנן כבישים
ג'יי קפלן	המכון לתכנון ולמחקר תחבורה (2002) בע"מ	מודל תחבורתי
דרור נחמיאס	אדמה – מדעי הסביבה גיאולוגיה בע"מ	יעוץ סביבתי
אביעד שר-שלום	סביבה, קיימות עירונית ובנייה ירוקה	יועץ קיימות
רן וולף	תכנון אורבני וניהול פרויקטים	פרוגרמות
ברני גטניו	דטהמפ - מערכות מידע גאוגראפיות	מודד

אבני דרך

- 2007 : נחתם חוזה בין המדינה לפרטיים, המעגן את עקרון פינוי המחנה
- 2010 : המלצות לפעול לסגירת השדה כדי לפנות מקום לבניית אלפי יחידות דיור ושימושים נוספים בשטחו (ועדת גנות)
- 1/2012: המלצות אושרו על ידי הממשלה.
- 9/2012 : הסכם עקרונות בין האוצר, רמ"י ורש"ת
- 6/2016 : הפעילות בשדה דב חזויה להסתיים
- 2018 : חזוי להסתיים פינויו של שטח שדה דב

תהליך התכנון

- ✓ תחרות אדריכלים. ובחירת מתווה פרוגרמתי
- ✓ העמקה וטיוב הפרוגרמה.
- ✓ פיתוח חלופות תכנון.
- ✓ הפעלת כלים מבוססי רשת ליידוע, הסברה ושיתוף
- ✓ **מפגשי תכנון עם נציגי בעלי ענין בסוגיות ליבה** 2-3.2015

בחירת החלופה המועדפת

עיבוד ופיתוח חלופה נבחרת

עריכת מסמכי התכנית

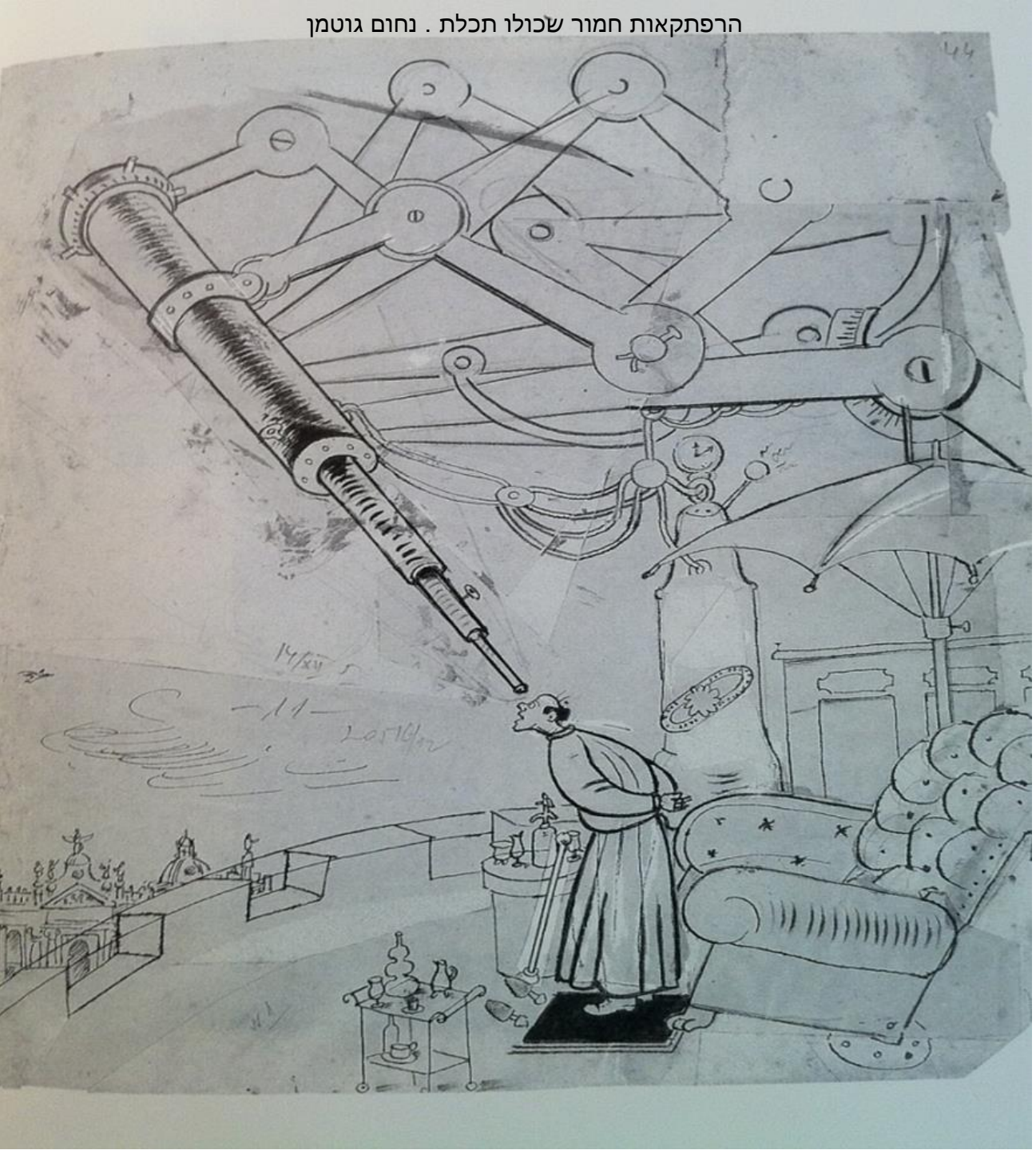
דיונים בוועדות התכנון

הפקדה להתנגדויות הציבור

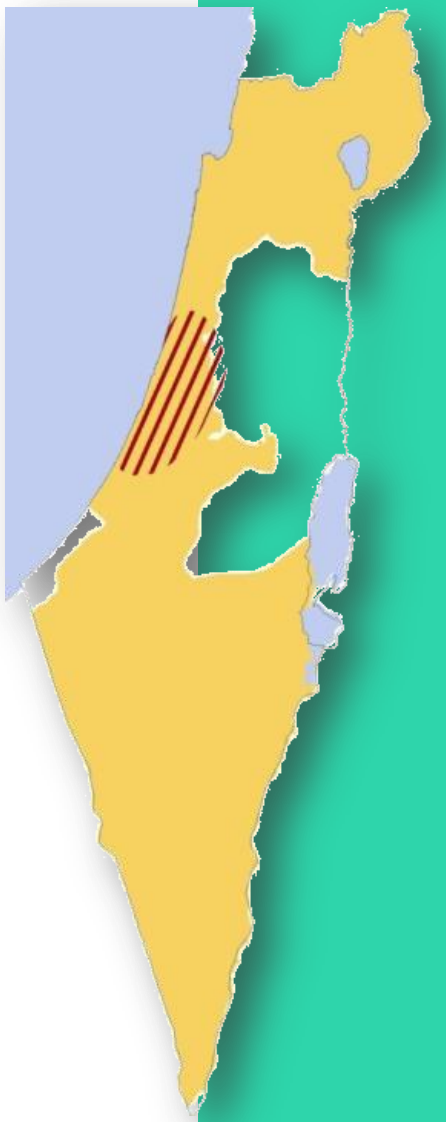
דיונים בהתנגדויות

מתן תוקף ואישור התכנית

מתווה פרוגרמתי



משקפת לראות בה את העתיד



2048

בשנת 2048, אחד מתוך כל שני ישראלים (בקרוב) צפוי להתגורר במטרופולין תל אביב

* מקור : למ"ס –תחזיות אוכלוסיה לישראל 2009-2059. אחרים. התחזיות אינן כוללות עובדים זרים, מבקשי מקלט ושוהים שאינם חוקיים

מתווה הפרוגרמה

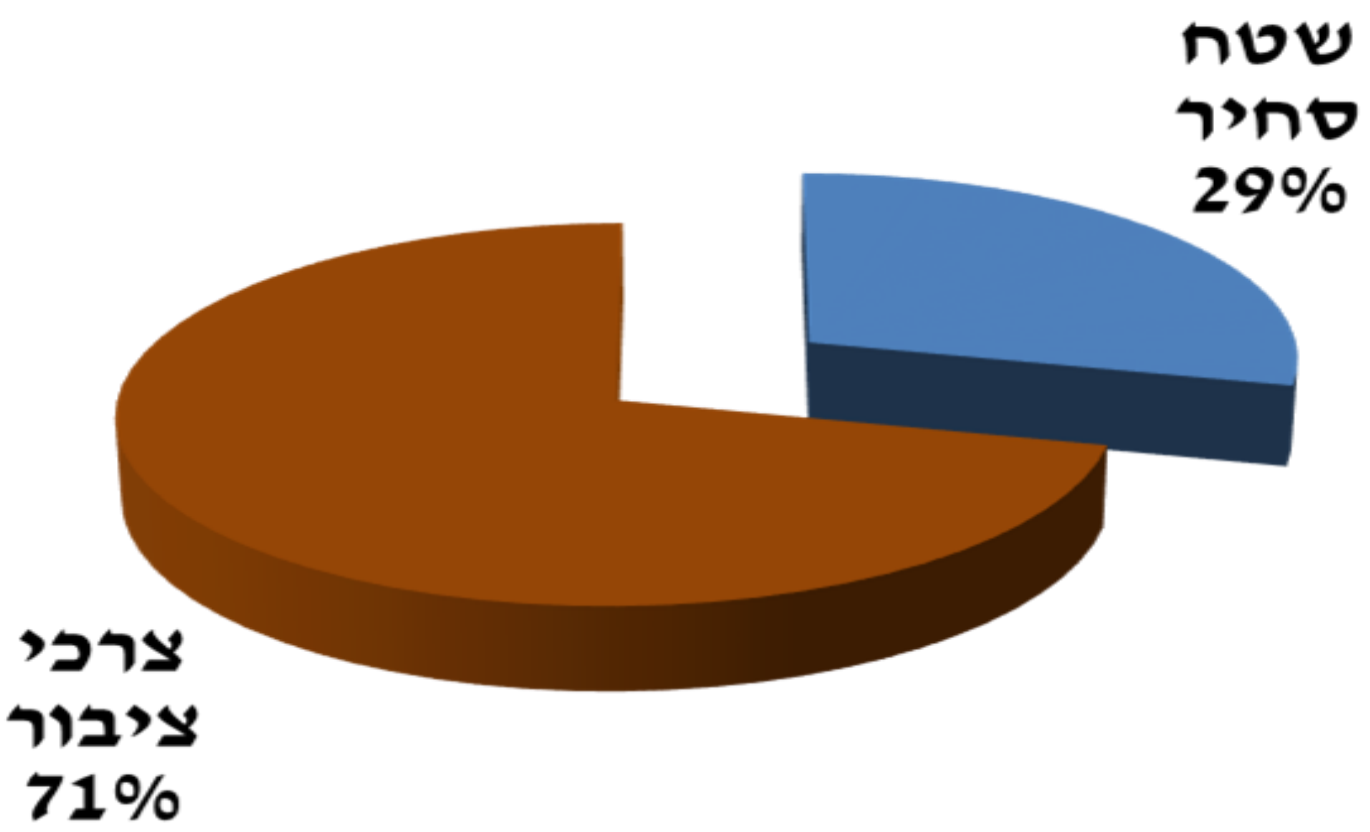
- ✓ התהליך:
  - חזון
  - יעדים
  - האסטרטגיה
  - ישום

מתווה הפרוגרמה

- ✓ התהליך:
  - חזון
  - יעדים
  - האסטרטגיה
  - ישום

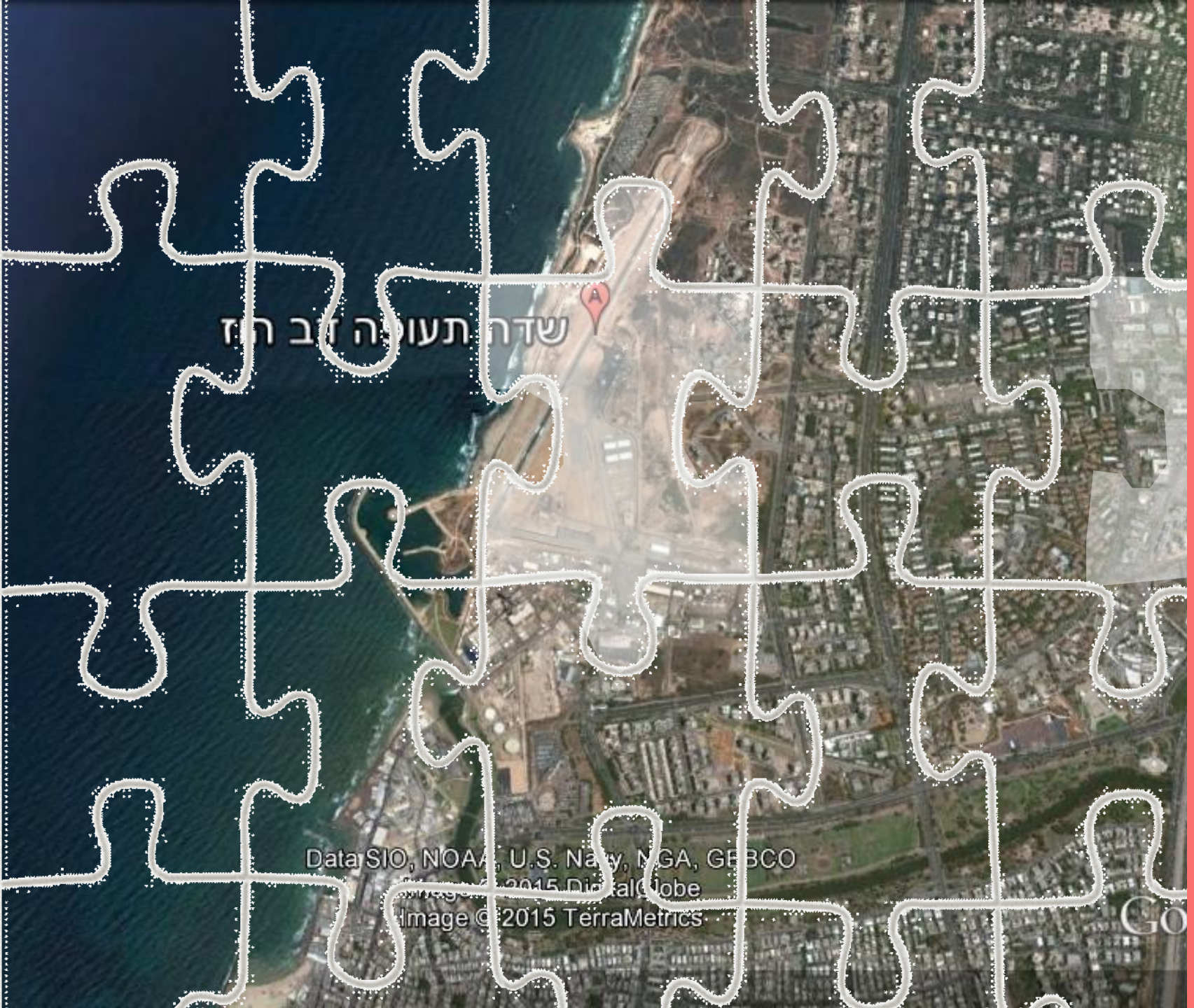
תעודת זהות

- **שטח** – כ-1,450 דונמים
- **מספר יחידות דיור** – כ-16,000
- **היקף אוכלוסייה** – כ-41,000 נפש
- **מסחר** – 90-135 אלף מ"ר
- **מלונאות** – כ-1,500 – 2,000 חדרים במגוון סוגים
- **תעסוקה** – כ-335 אלף מ"ר
- **מוסדות ציבור** – כ-160 דונמים
- **שטחים ציבוריים פתוחים** – כ-480 דונמים,



תעודת זהות

עיקרי התכנית



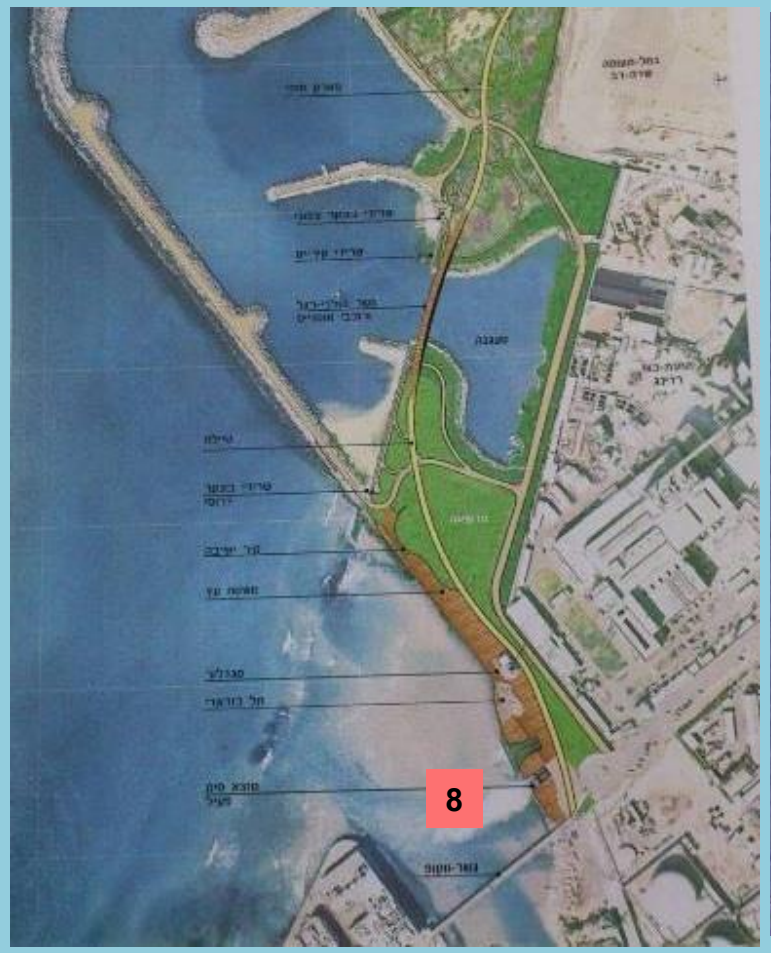
ההקשר העירוני

ההקשר העירוני

רובע שדה דב בהקשר העירוני

1. רובע שדה דב- אזור המיועד לתכנון המוצג רעיוני בלבד
2. גבול הצפוני- תכנית 3700- תכנית מתאר מאושרת
3. גבול מזרחי- שכונת מגורים יבבניה
4. רצועת החוף
5. תחנת כח לייצור חשמל
6. אזור בתכנון לשטחים פתוחים ומבני ציבור
7. פארק הירקון- פארק מטרופוליני
8. נחל הירקון ושפך הירקון'
9. נמל תל-אביב אזור נופש ופנאי
10. תל-אביב העיר המרכזית

2 תכנית 3700. קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים



6 אזור בתכנון לשטחים פתוחים ומבני ציבור

7 פארק הירקון- פארק מטרופוליני

8 נחל הירקון ושפך הירקון'

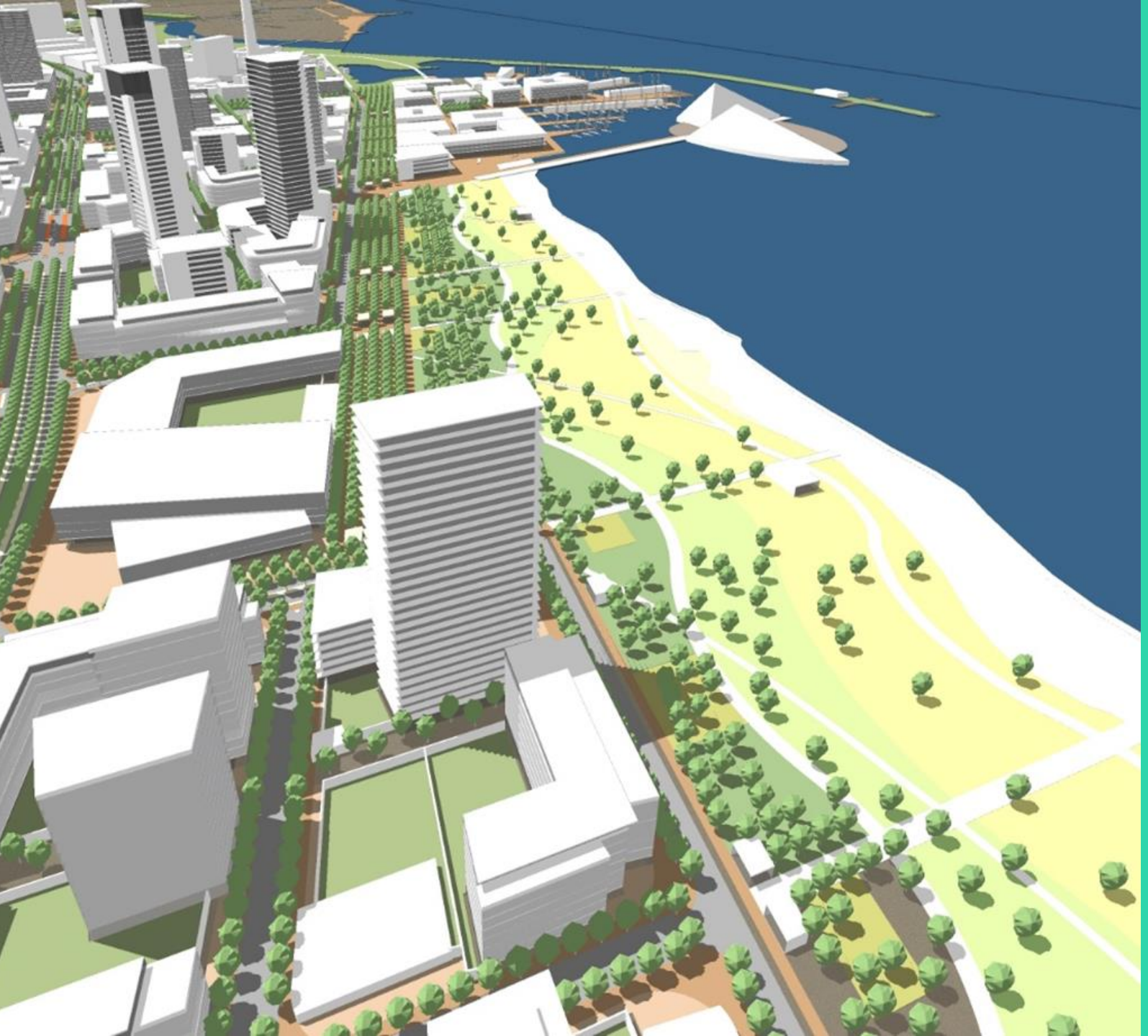
9 נמל תל-אביב אזור נופש ופנאי

10 תל-אביב העיר המרכזית

עיקרי התכנית

הצטופפות כהוויה עירונית חיובית המתאפשרת באמצעות "תכנון מקיים"

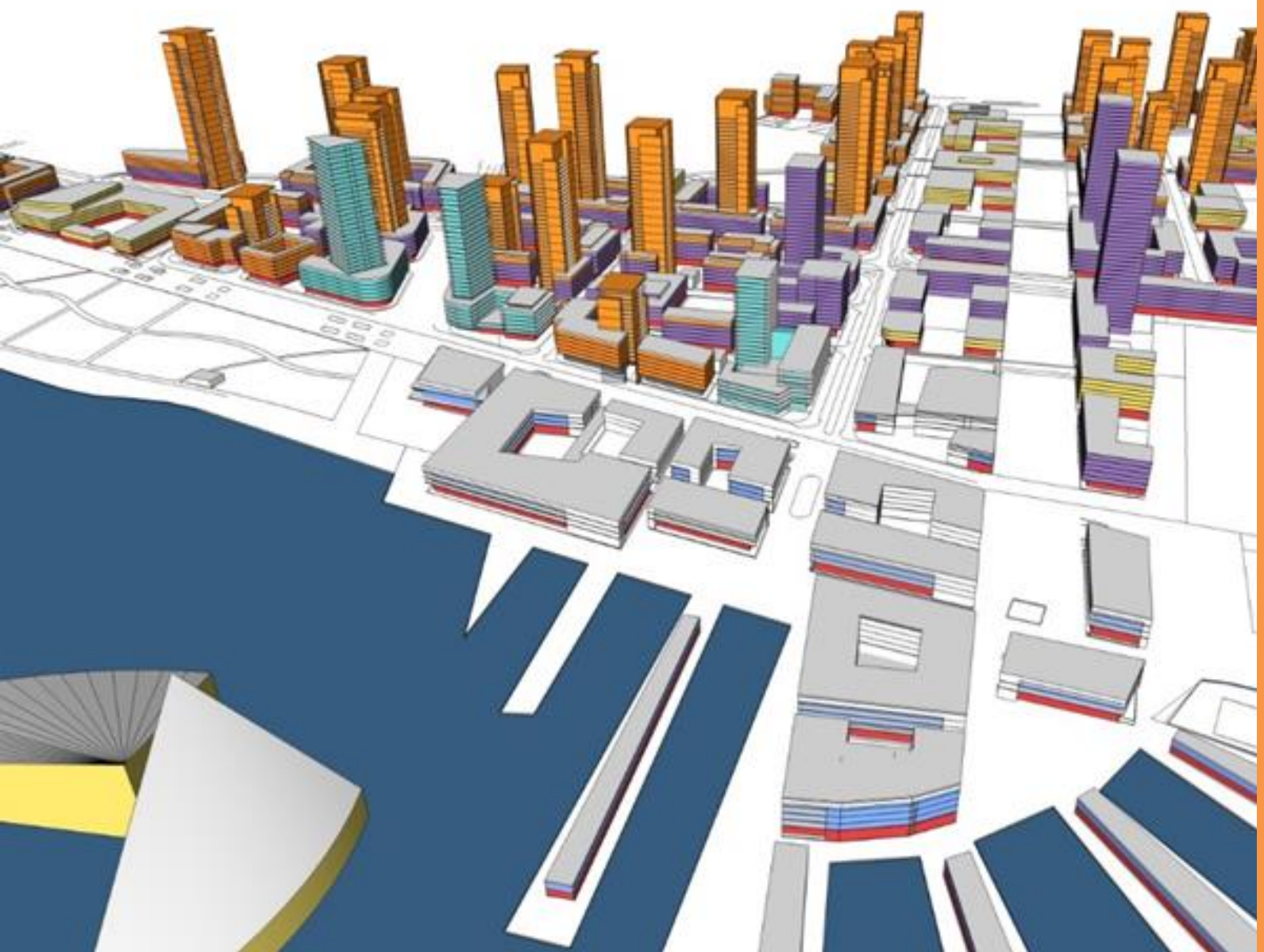
- חשיבותו של המרחב הציבורי
- ערוב שמושים אינטנסיבי
- איזון בין בניה גבוהה ומרקמית
- דיור בהישג יד
- שמושים ארעיים
- סביבה בריאה
- חיבוריות וקישוריות



עיקרי התכנית

חשיבותו של המרחב הציבורי
בכלל וחזית הים בפרט
ערוב שמושים אינטנסיבי
דיור בהישג יד
שמושים ארעיים
סביבה בריאה
חיבוריות וקישוריות

ציבורי | מלונאות | מסחר | תעסוקה | מגורים



חשיבותו של המרחב הציבורי
בכלל וחזית הים בפרט
ערוב שמושים אינטנסיבי
דיור בהישג יד
שמושים ארעיים
סביבה בריאה
חיבוריות וקישוריות

עיקרי התכנית

חשיבותו של המרחב הציבורי בכלל וחזית הים בפרט

ערוב שמושים אינטנסיבי

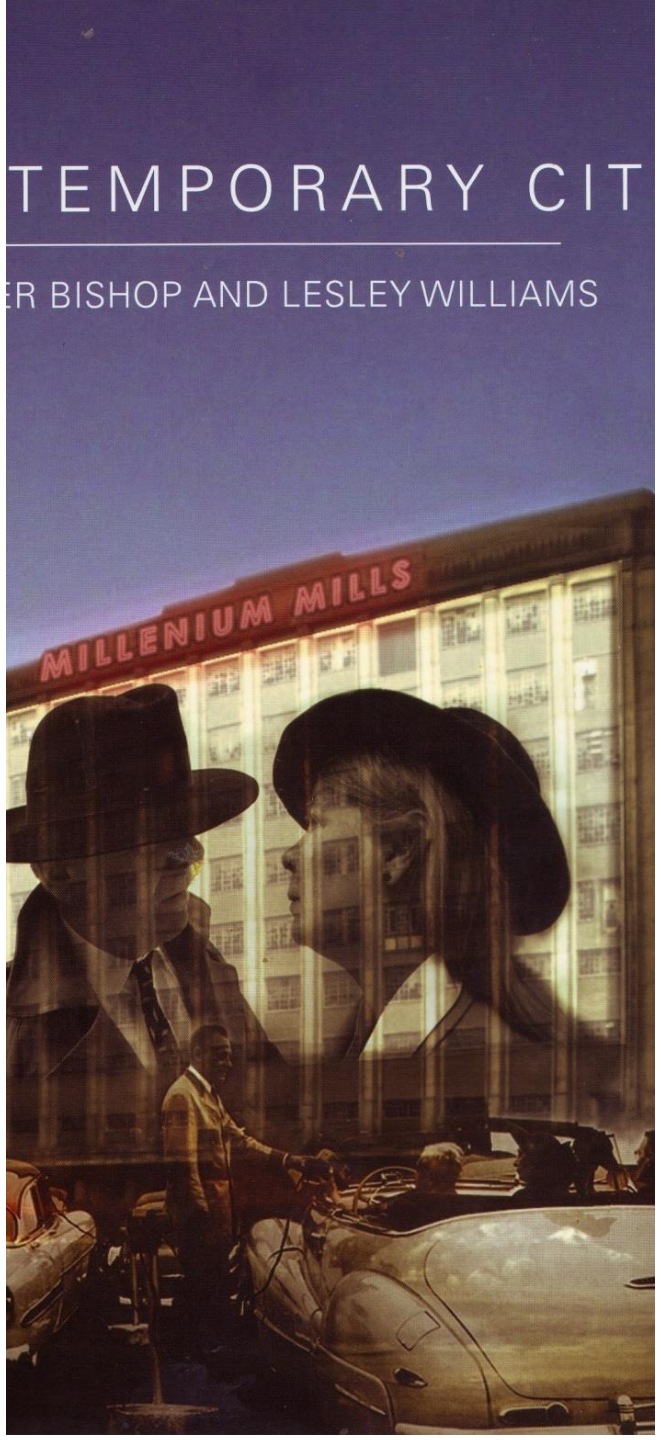
דיור בהישג יד

שמושים ארעיים

סביבה בריאה

חיבוריות וקישוריות

1. דירות קטנות
2. דיור להשכרה חופשית
3. דיור להשכרה לטווח ארוך
4. בתי גיל הזהב
5. דיור בהישג יד – השכרה במחיר מופחת
6. דיוריות
7. תוספת אחוזי בנייה תמורת דיור בהישג יד
8. דיור ציבורי



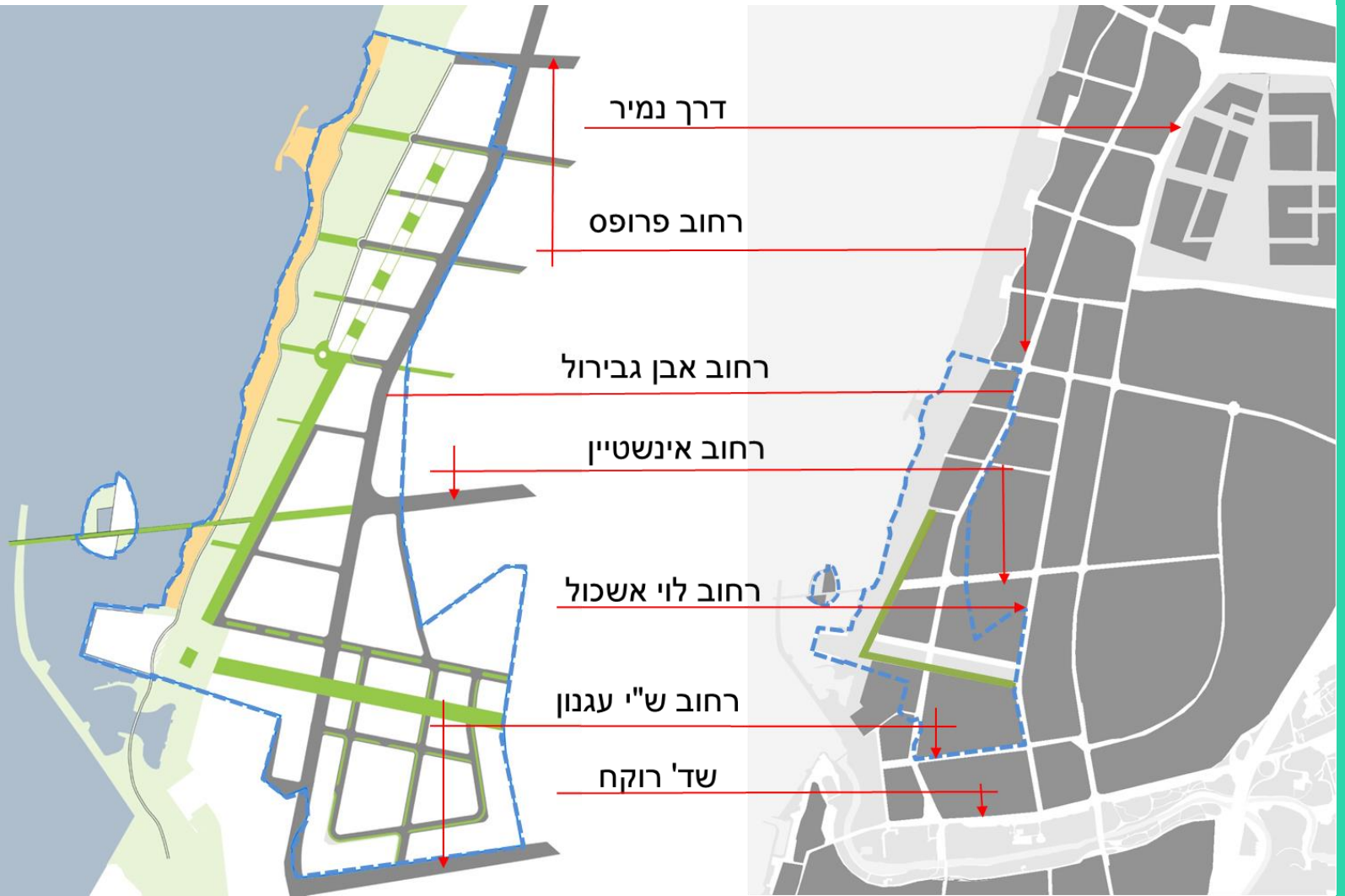
עיקרי התכנית

חשיבותו של המרחב הציבורי
בכלל וחזית הים בפרט
ערוב שמושים אינטנסיבי
דיור בהישג יד
שמושים ארעיים
סביבה בריאה
חיבוריות וקישוריות

Low
carbon

עיקרי התכנית

חשיבותו של המרחב הציבורי
בכלל וחזית הים בפרט
ערוב שמושים אינטנסיבי
דיור בהישג יד
שמושים ארעיים
סביבה בריאה
חיבוריות וקישוריות



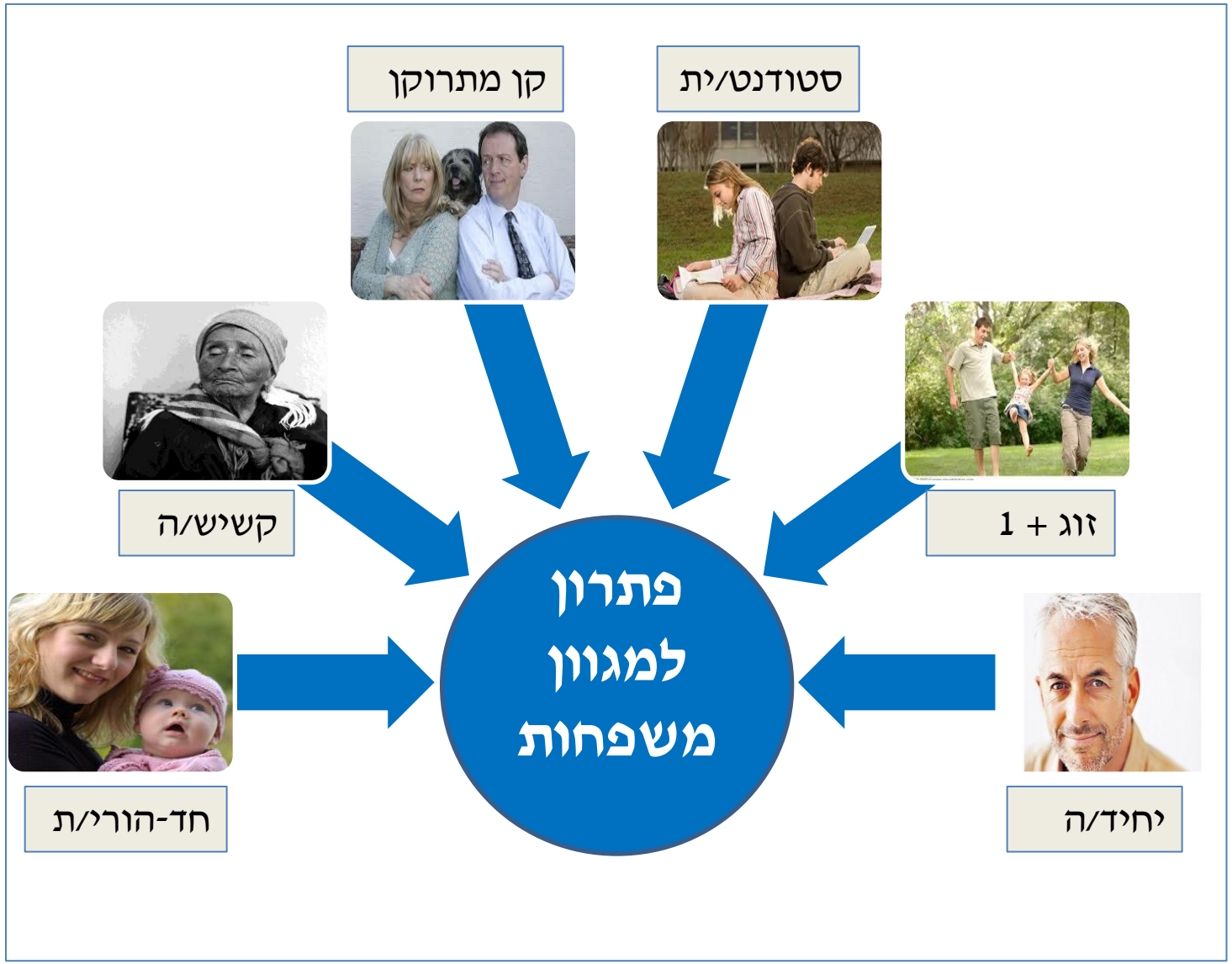
חשיבותו של המרחב הציבורי
בכלל וחזית הים בפרט
ערוב שמושים אינטנסיבי
דיור בהישג יד
שמושים ארעיים
סביבה בריאה
חיבוריות וקישוריות

צביון ותפקיד בהקשר העירוני

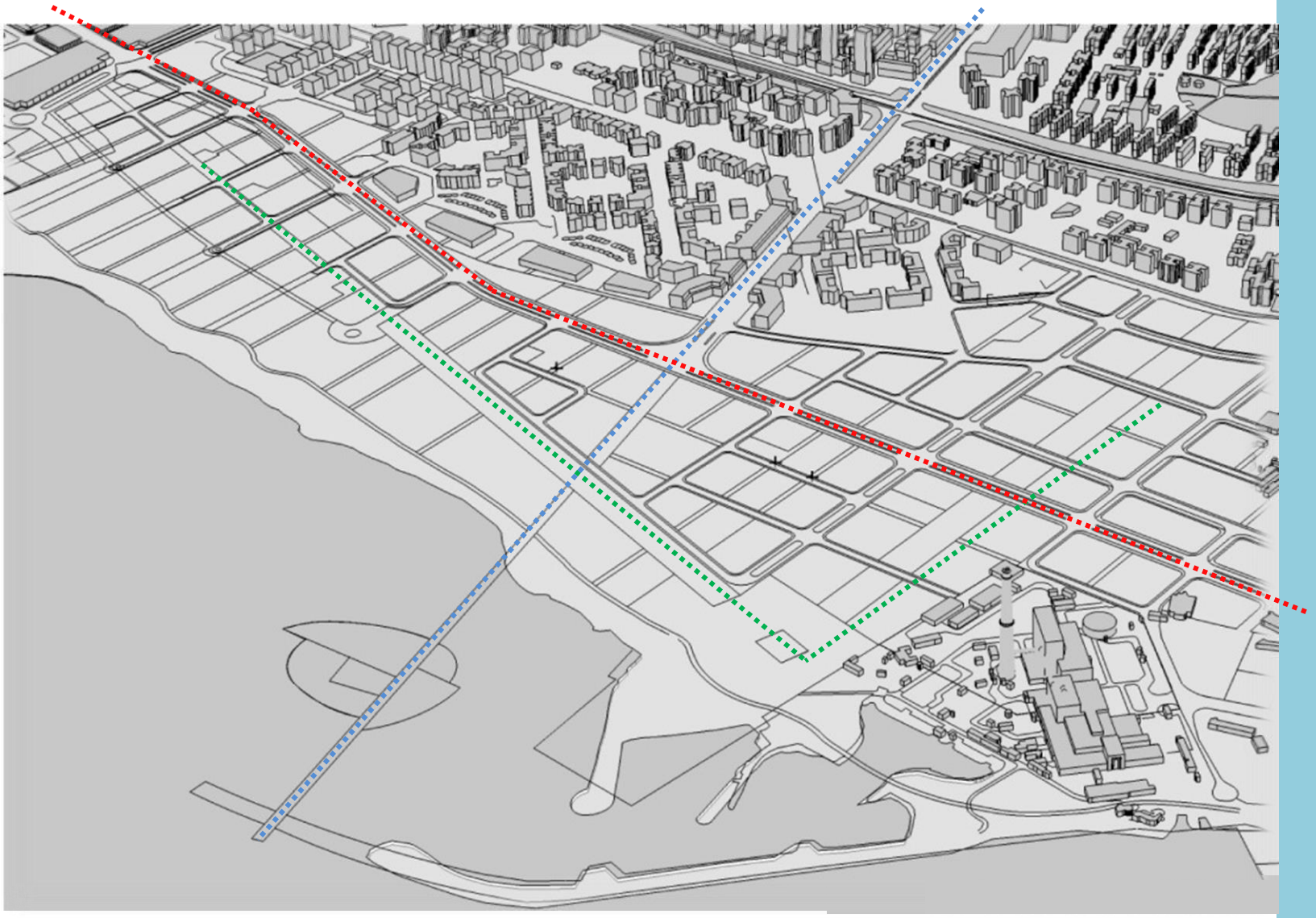
צביון ורוח המקום :

- עירונית אינטנסיבית המתרחשת ומתעצבת בהשפעת קרבתה לים.
- הצטופפות כהוויה עירונית חיובית

צביון ורוח המקום :
תושבי המקום והבאים בשעריו / דיור בהישג יד



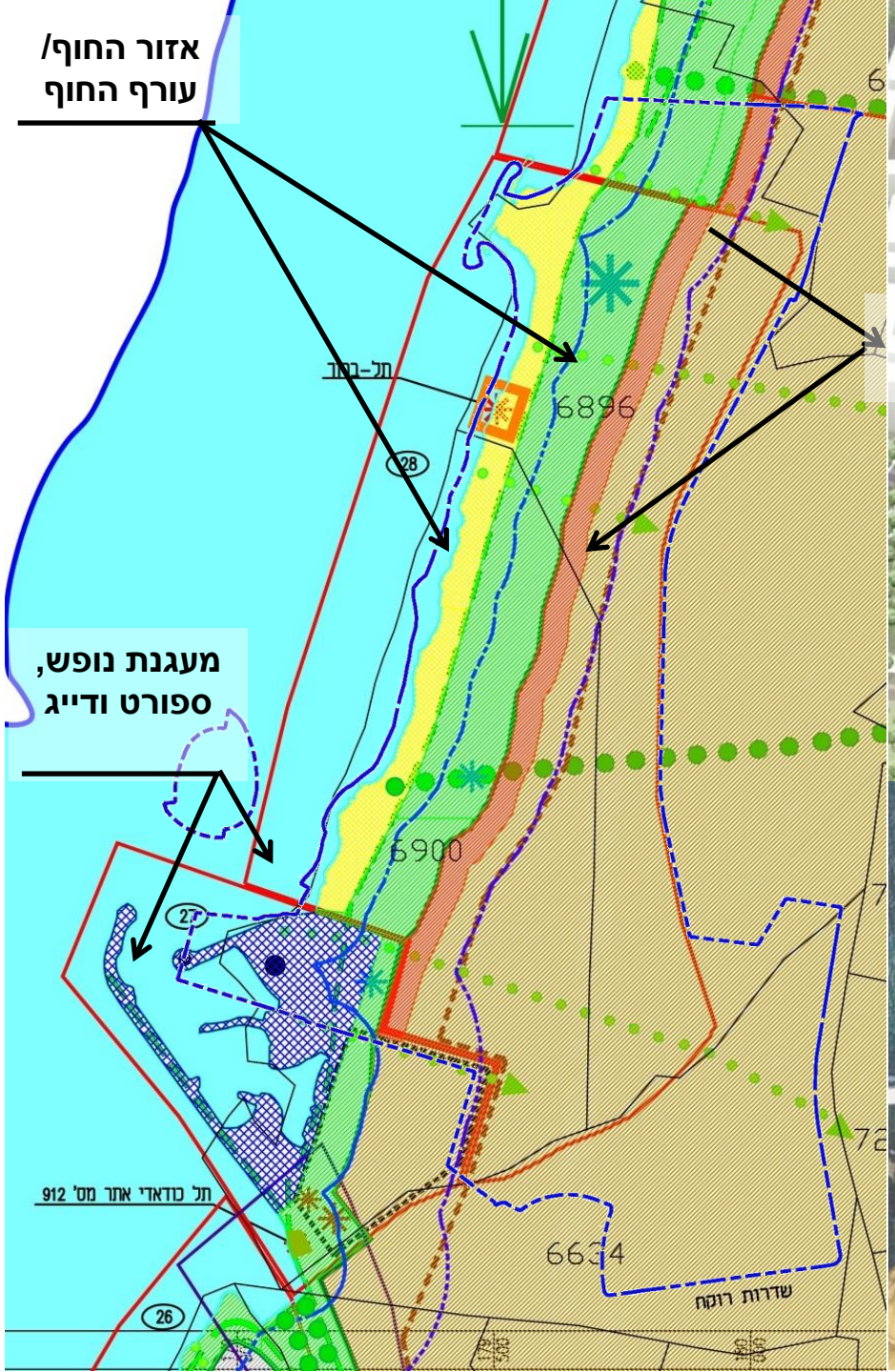
צביון ורוח המקום :
ערכים מקומיים



צביון ורוח המקום :

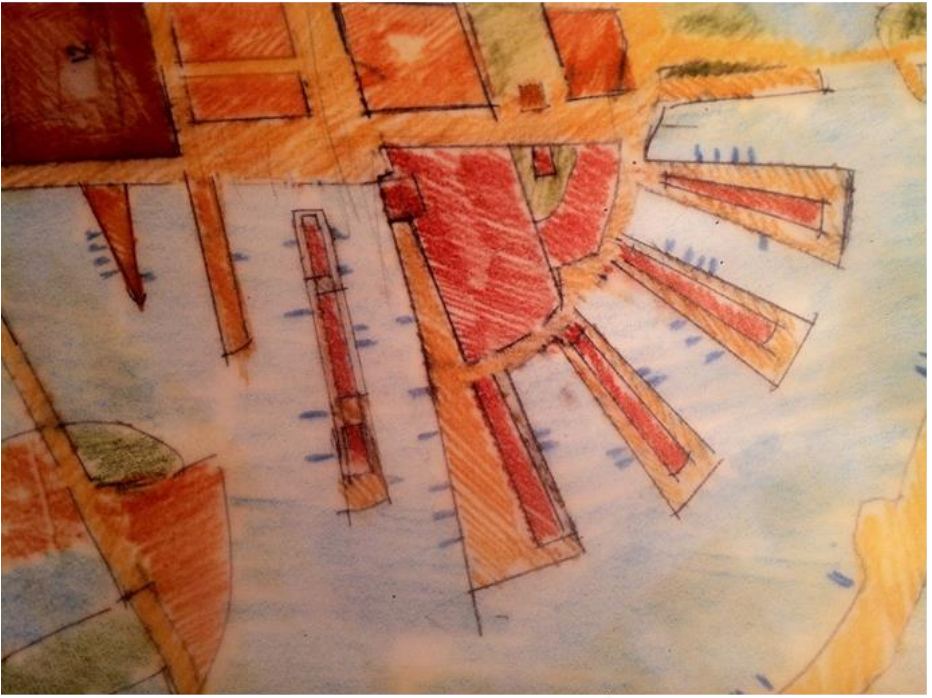
העצמת ערכים מקומיים

צביון ורוח המקום :
הפארק החופי



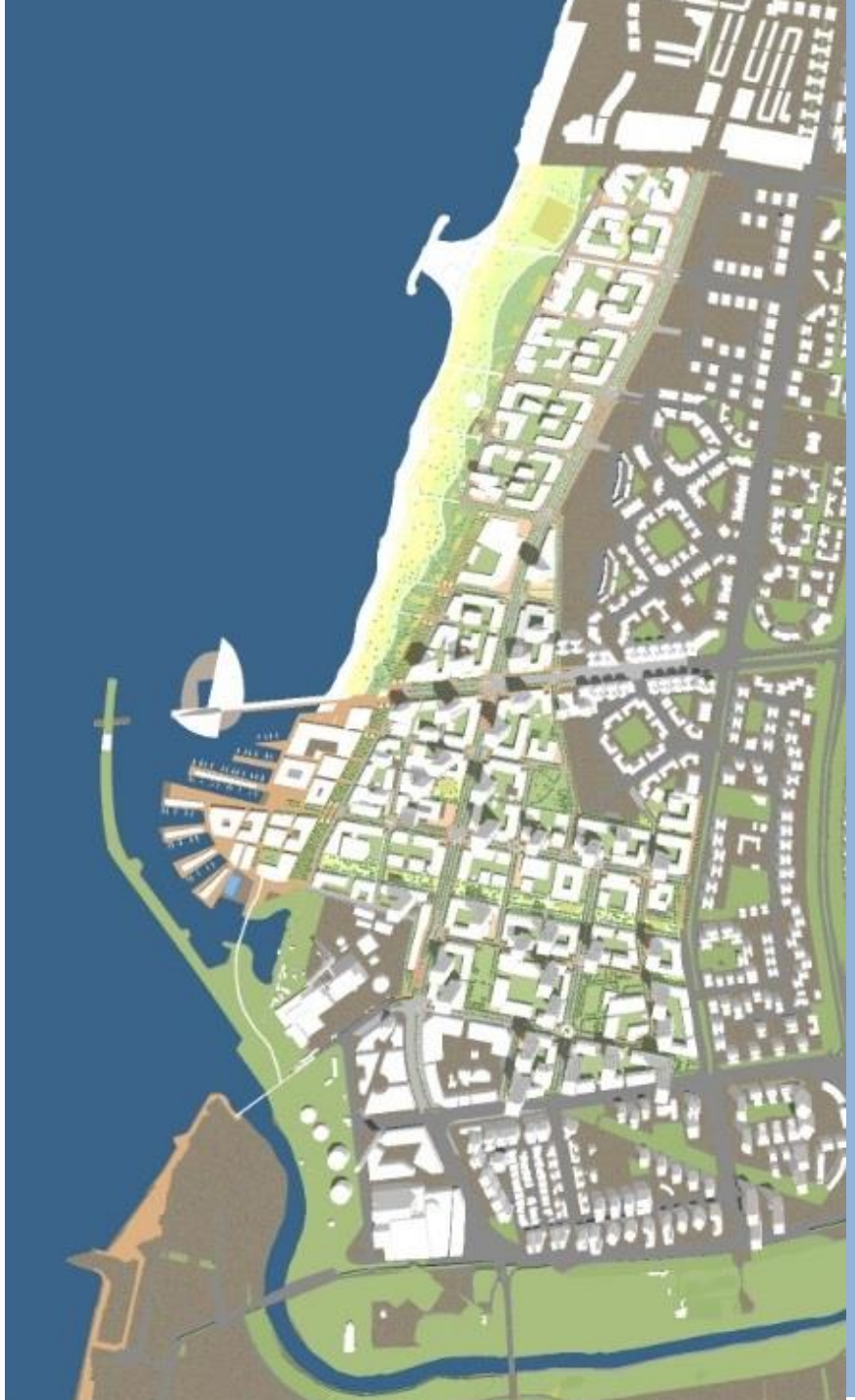
צביון ורוח המקום :

ספורט ימי



כ-25%

פארק החוף +מעגנה

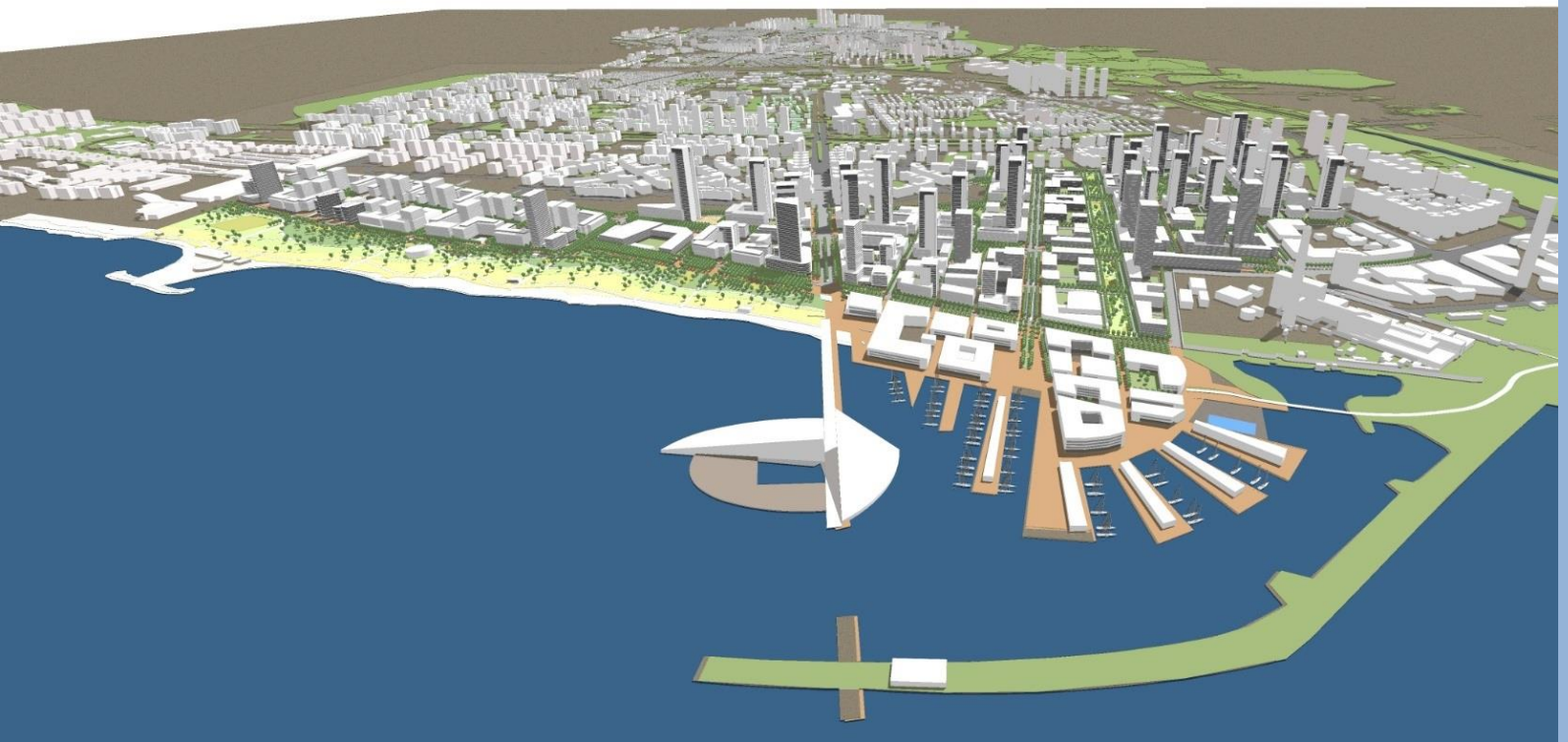


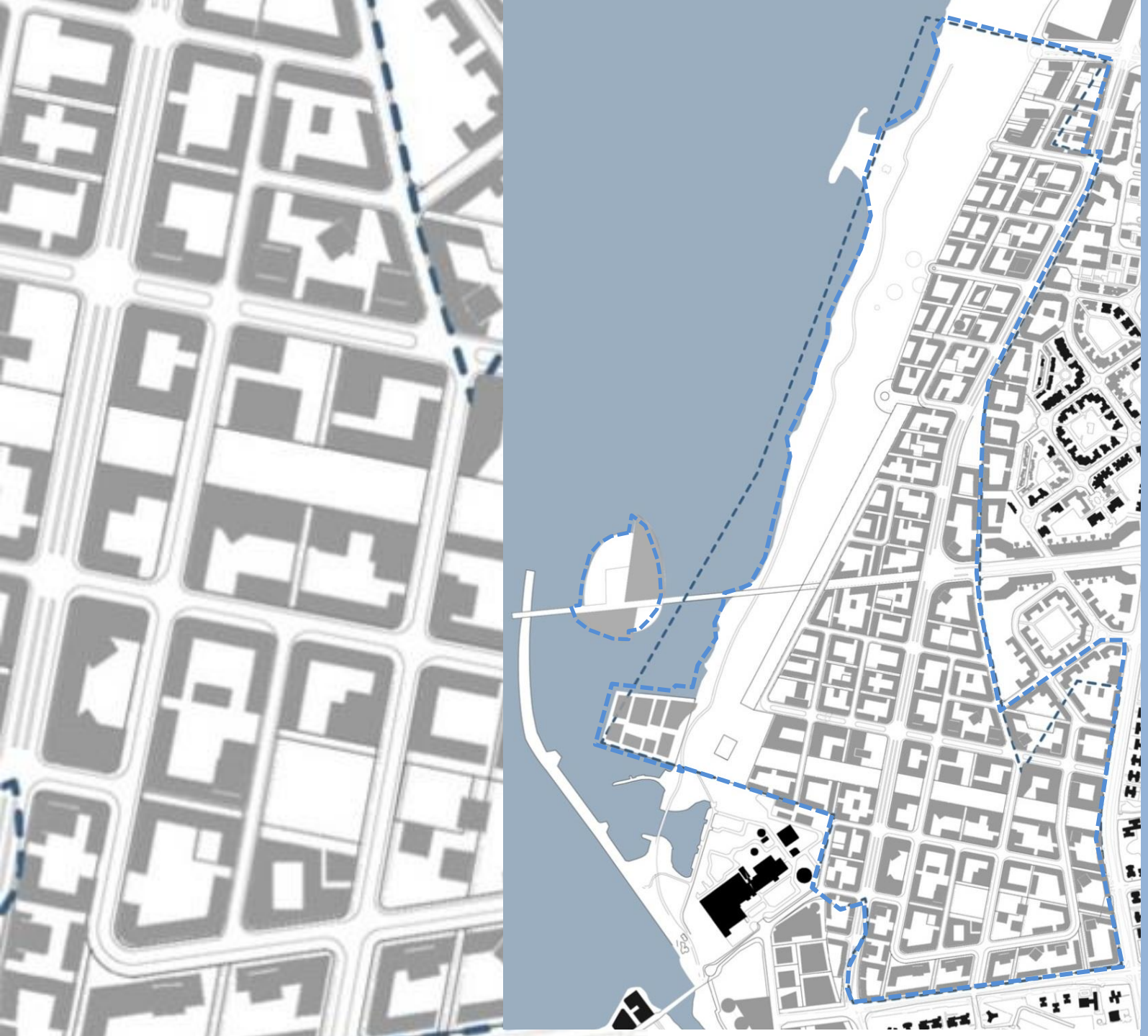
צביון ורוח המקום :

הפארק החופי

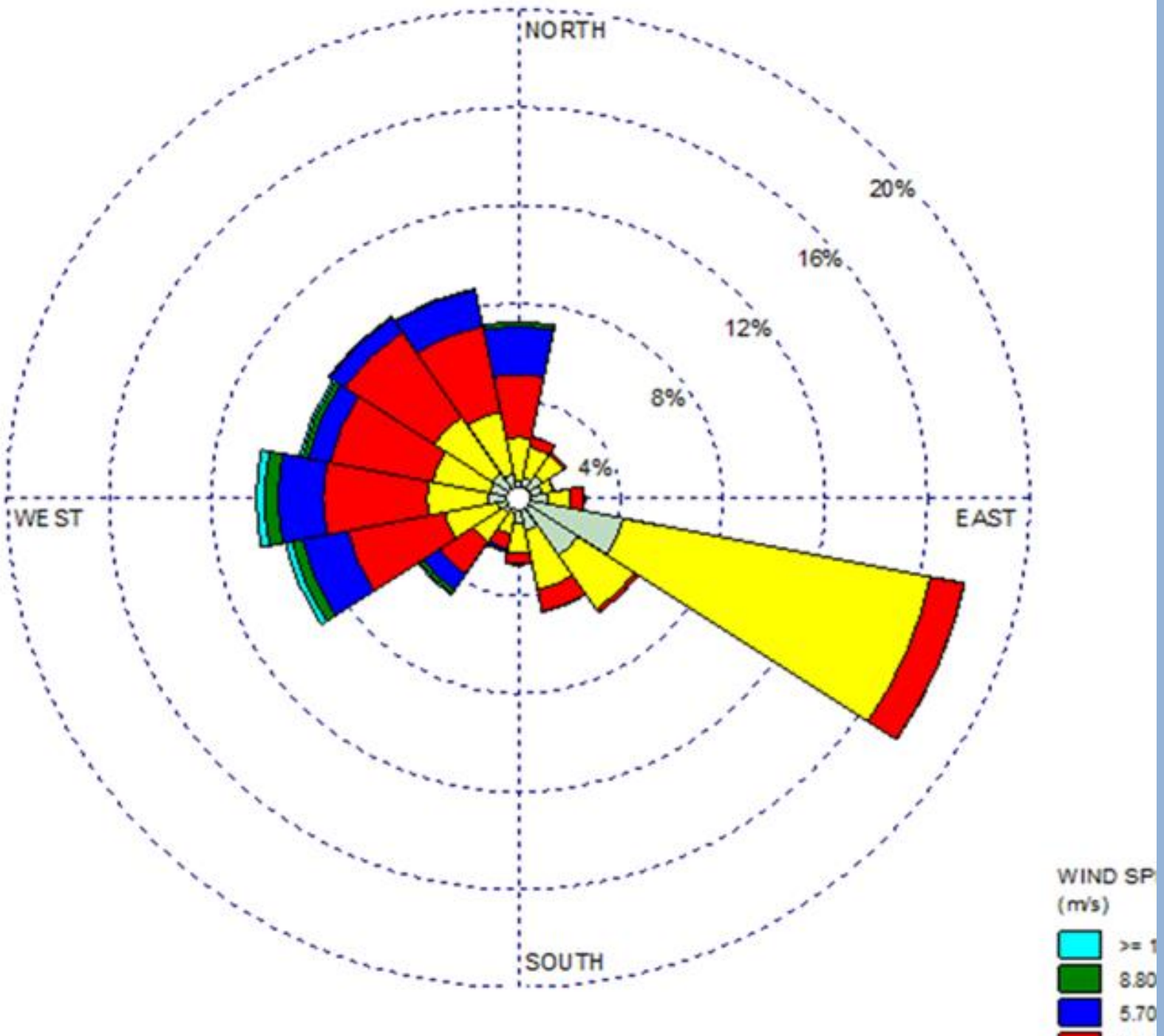
צביון ורוח המקום :
חזית הים

חוף ים / פארק חופי / ספורט ימי / מוקדי ענין מסחריים / מוקדי ענין- ספורט / מלונות / מעגנה / סמטאות / בית ספר ימי / מבנים ציבוריים מיוחדים / **מגורים** / דרך הים / מרכז אזרחי / תאטרון המעגנה / חניון תת-קרקעי / כיכרות / בריכת מי –ים / מגרשי ספורט / המרפסת / קיוסקים / בתי קפה / מועדונים / "היער" / ארועים ארעיים / סרטים לאור הירח / עוד





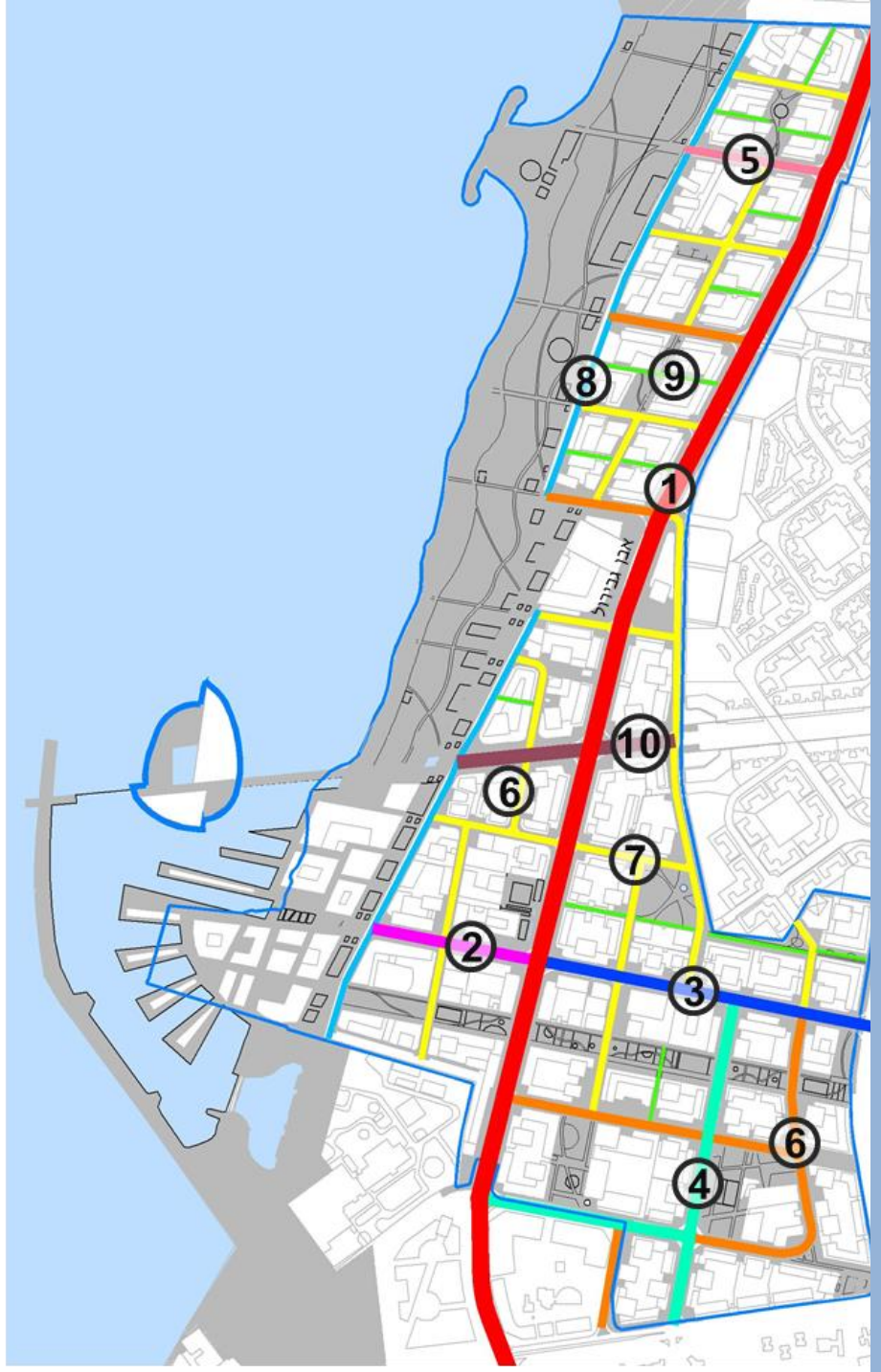
צביון ורוח המקום :
בלוקים עירוניים



צביון ורוח המקום :
בריזה

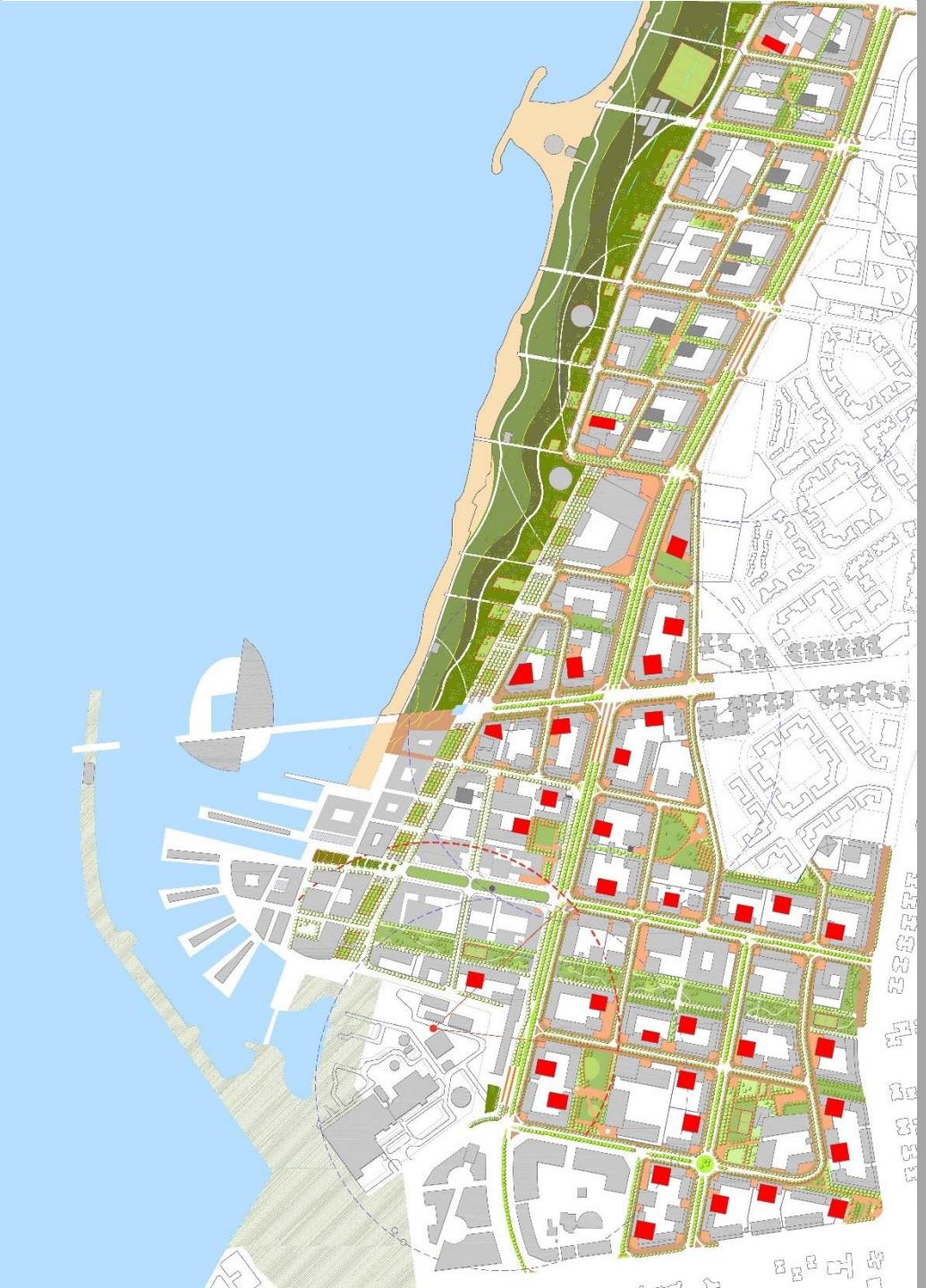
צביון ורוח המקום :
מגוון שדרות, רחובות וסמטאות

1. רחוב אבן גבירול – 45 מ
2. שדרה מרכזית – 35 מ
3. שדרה צידית – 35 מ
4. רחוב – 32 מ
5. שדרה מרכזית – 30 מ
6. שדרה/רחוב – 25 מ
7. רחוב מקומי – 18 מ
8. דרך הים – 17 מ
9. רחוב המיועד להולכי רגל
10. כיכר איינשטיין



צביון ורוח המקום :

בניה מרקמית לצד בניה גבוהה

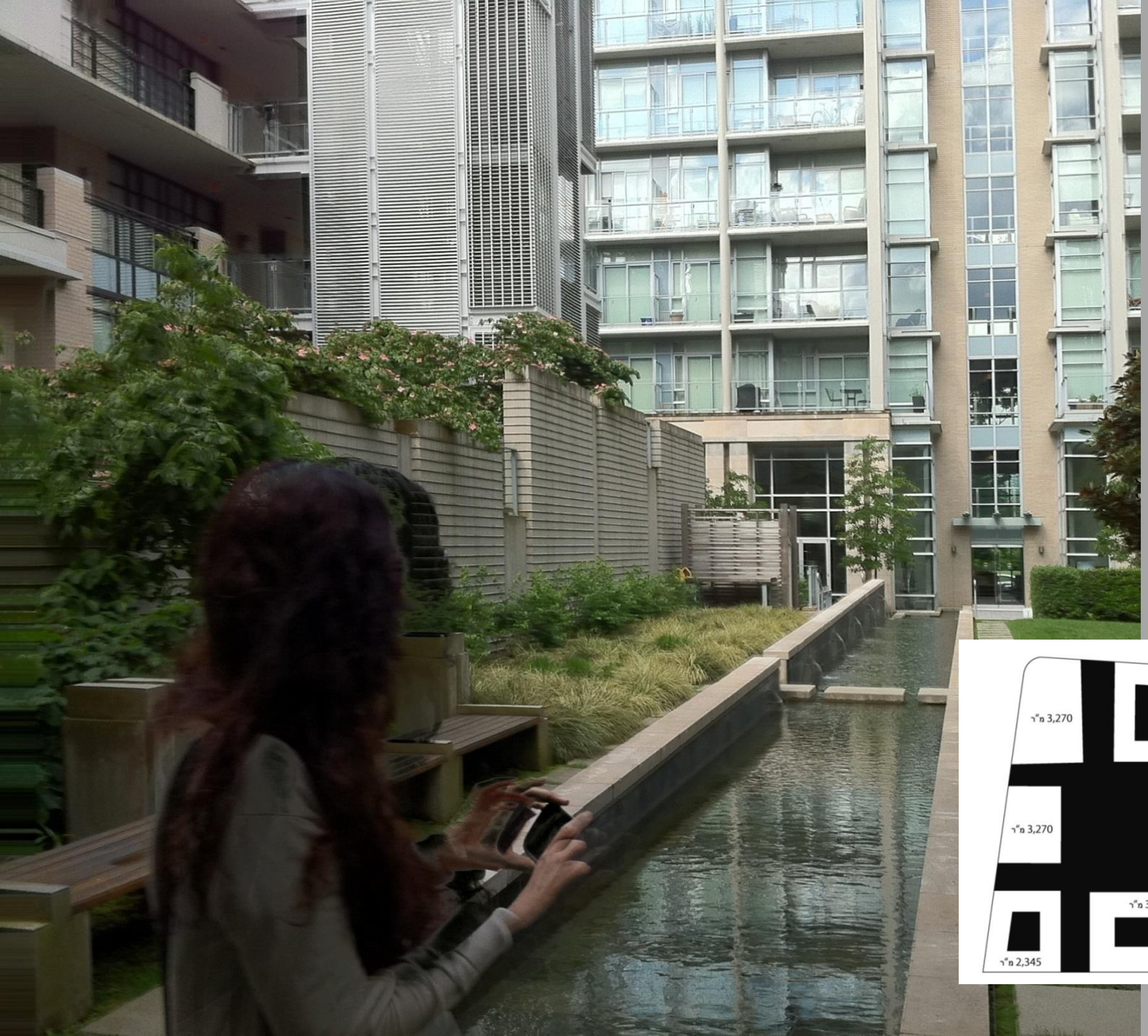


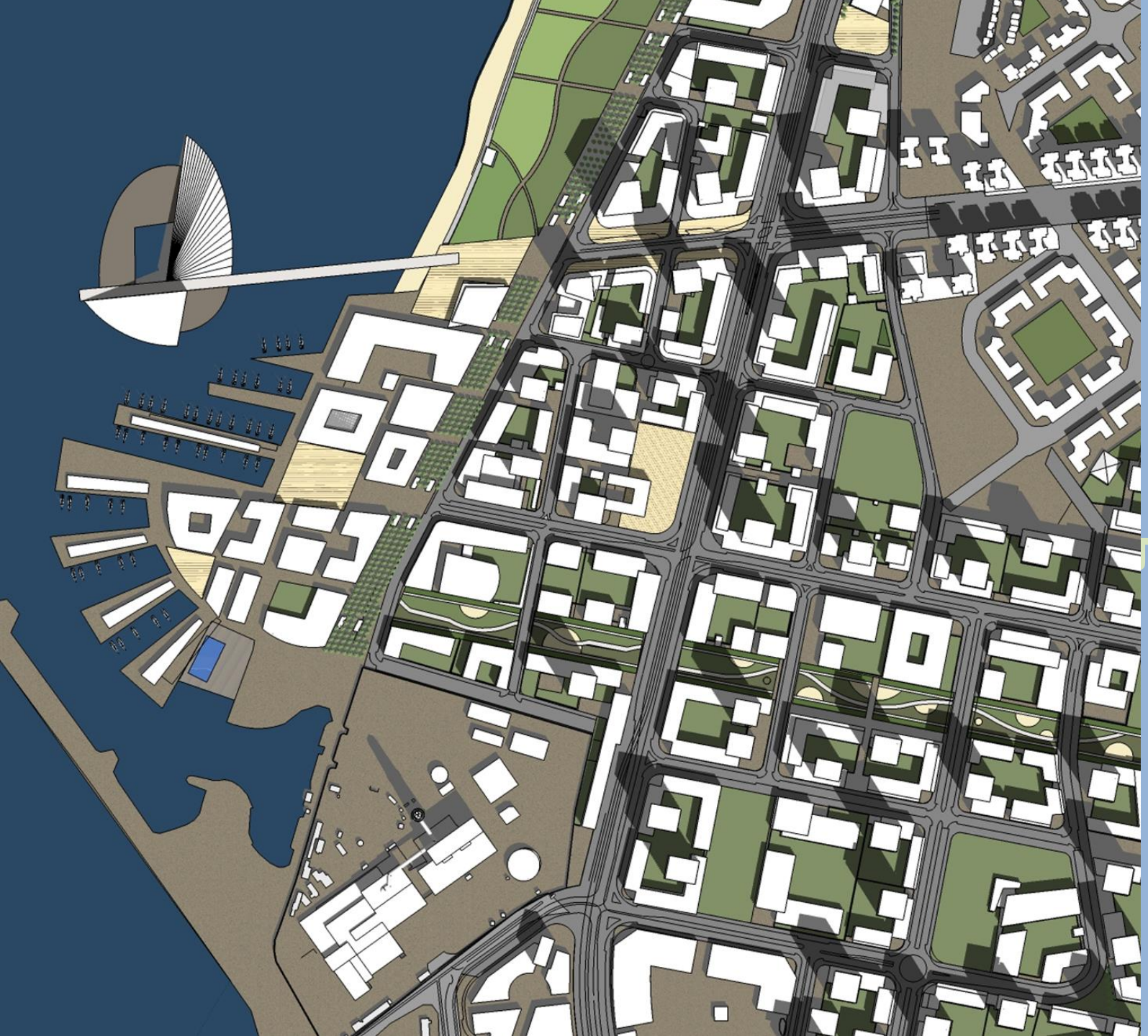
צביון ורוח המקום :

בניה מרקמית לצד בניה גבוהה

צביון ורוח המקום :

חצרות פנימיות

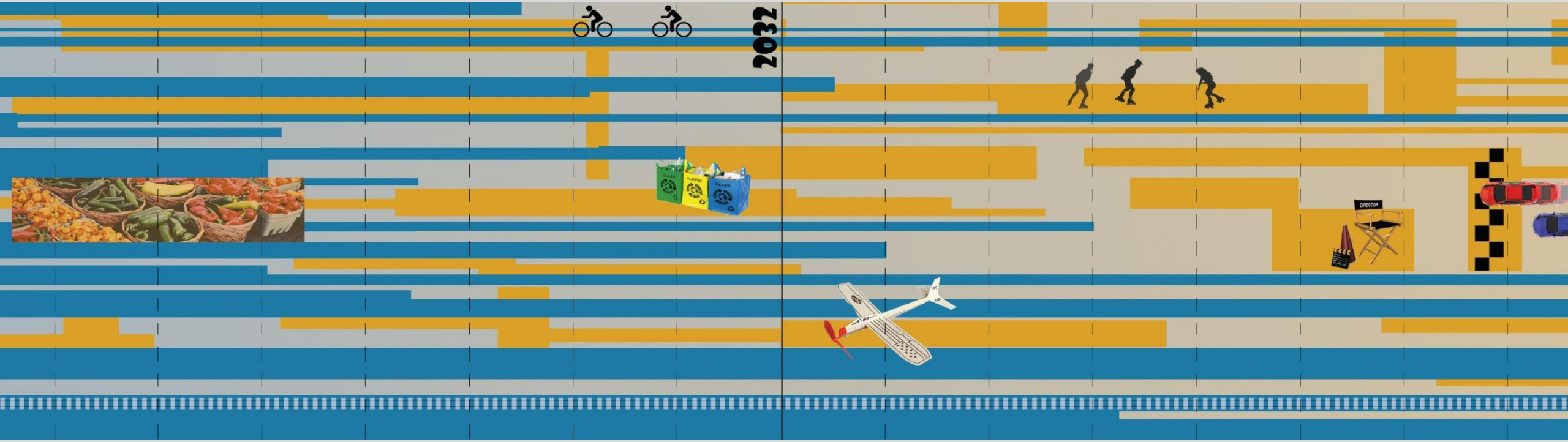




צביון ורוח המקום :

מגוון גדול של כיכרות, שדרות וגנים

Timeline



שימושים "קצובי זמן"

שימושי קבע

תמונות מתוך "Google Images"

תפקיד בהקשר העירוני

- להשלים מרקם בנוי
- ליצור מרכז לעבר הירקון הצפוני
- להעצים ולהעשיר את המערך התפקודי, תרבותי והכלכלי של העיר
- לקשור ולחבר לים
- להעניק גאווה עירונית

תפקיד בהקשר העירוני:
להשלים ולקשור

רובעי העיר

צפונה לירקון

דרומה לירקון

תפקיד בהקשר העירוני

רובע ללא הפסקה / מסחר

תפקיד בהקשר העירוני

רובע ללא הפסקה / בתי קפה

תפקיד בהקשר העירוני

רובע ללא הפסקה / מוסדות רפואה

תפקיד בהקשר העירוני

רובע ללא הפסקה / שגרירויות

תפקיד בהקשר העירוני

רובע ללא הפסקה / שגרירויות

תפקיד בהקשר העירוני

רובע ללא הפסקה / מוזאונים ותאטרונות

תפקיד בהקשר העירוני

רובע ללא הפסקה / בתי מרקחת

התפלגות שטח התכנית:

- עירוני 1
- עירוני 2
- תעסוקה
- מלונאות
- סה"כ סחיר
- מוסדות ציבור
- עירוני מיוחד
- מוסד מטרופוליני
- סה"כ מבני ציבור
- שצ"פ
- חוף
- עורף החוף
- שטחים פתוחים במרינה
- שבילים
- סה"כ שטחים פתוחים
- כבישים

תפקיד בהקשר הערוני:
להעצים ולהעשיר את המערך התפקודי, תרבותי והכלכלי של העיר

תפקיד בהקשר העירוני :
לחבר את השכונות
שממזרח לים ולחוף

תפקיד בהקשר העירוני :
לקשור בין הירקון והים

תפקיד בהקשר העירוני : גאווה עירונית

עירוניות

- נגישות גבוהה להולך הרגל
- חיבוריות גבוהה
- ערוב שמושים מגוון
- מגוון מבנים ותמהיל דירות
- איכות גבוהה של אדריכלות ועצוב עירוני
- קישוריות לרשתות תנועה ומידע
- צפיפויות גבוהות ללא תחושת גודש
- מוביליות רבת אמצעים
- איזון אקולוגי
- איכות חיים טובה

1. **הליכה** – פיתוח שכונות שמעודדות הליכה
2. **דיווש** – תיעדוף מערכות תחבורה שאינן ממונעות
3. **קישור** – יצירת רשת צפופה של כבישים ושבילים
4. **תחבורה ציבורית** – יצירת מוקדי פיתוח ליד תחבורה ציבורית איכותית
5. **עירוב** – תכנון שימושים מעורבים
6. **ציפוף** – ייעול ושיפור ציפוף וקיבולת תחבורה
7. **קומפקטיזציה** – יצירת אזורים עם יוממות קצרת-טווח
8. **העתקה** – הגברת ניידות על-ידי רגולציה של חנייה ושימוש בכבישים

פיתוח מוטה תחבורה ציבורית

עירוניות :
קישוריות וחיבוריות

עירוניות :
בינוי כבונה חלל ציבורי

עירוניות :
חיבוריות לשכונות שכנות

חיבוריות לשכונות שכנות

110צמתים ב- 1 קמ"ר

מגוון רחובות ושבילים

נגישות לתחבורה ציבורית

רדיוס שירות בין 250-600 מ'

מסחר בקומת קרקע על קו בנין 0

חניה מזדמנת ברחוב

חזיתות ארוכות פונות לדרום - צפון

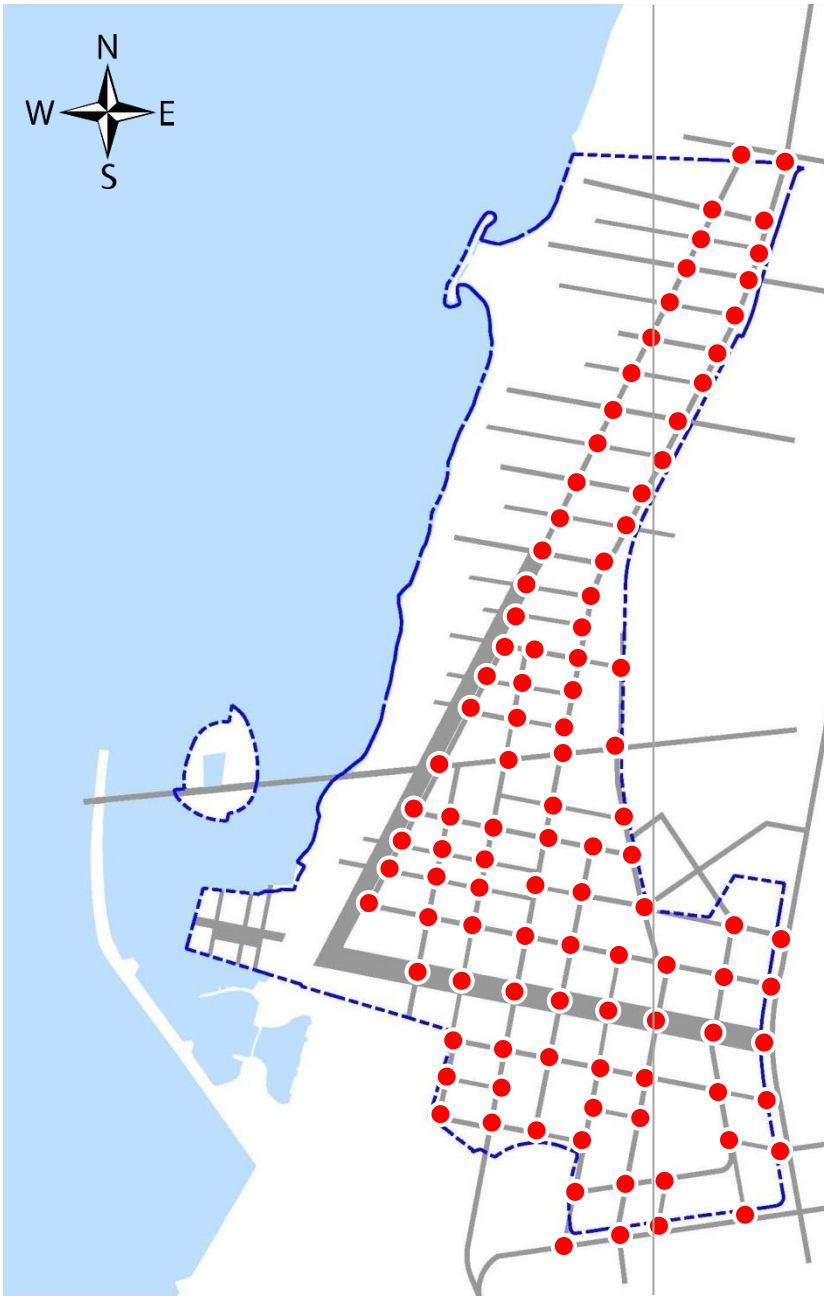
נגישות לפארקים

נגישות לבתי ספר

צפיפות נטו למגורים מעל 30 יח"ד לדונם נטו

יותר מקומות תעסוקה מיחידות דיור

עירוניות :
ריבוי צמתים ב-1 קמ"ר



חיבוריות לשכונות
שכנות

110צמתים ב- 1 קמ"ר

מגוון רחובות ושבילים

נגישות לתחבורה
ציבורית

רדיוס שירות
בין 250-600 מ'

מסחר בקומת קרקע
על קו בנין 0

חניה מזדמנת ברחוב

חזיתות ארוכות
פונות לדרום - צפון

נגישות לפארקים

נגישות לבתי ספר

צפיפות נטו למגורים
מעל 30 יח"ד לדונם נטו

יותר מקומות תעסוקה
מיחידות דיור

עירוניות :
מגוון רחובות ושבילים

חיבוריות לשכונות שכנות

110צמתים ב- 1 קמ"ר

מגוון רחובות ושבילים

נגישות לתחבורה ציבורית

רדיוס שירות בין 250-600 מ'

מסחר בקומת קרקע על קו בנין 0

חניה מזדמנת ברחוב

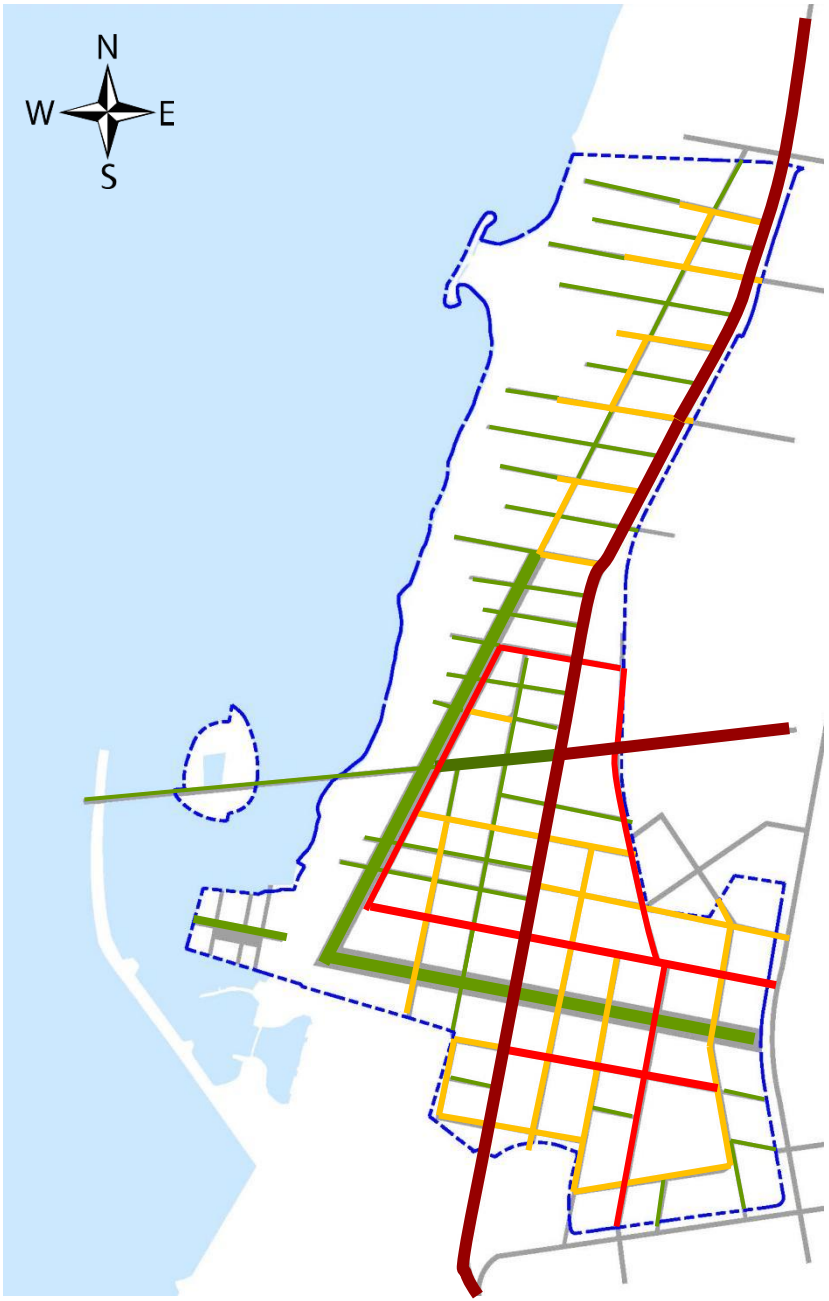
חזיתות ארוכות פונות לדרום - צפון

נגישות לפארקים

נגישות לבתי ספר

צפיפות נטו למגורים מעל 30 יח"ד לדונם נטו

יותר מקומות תעסוקה מיחידות דיור



רחוב ראשי לרקל"ה, תנועת רכבים והולכי רגל

רחוב ראשי לתנועת רכבים והולכי רגל

רחוב מקומי לתנועת רכבים מועטה והולכי רגל

מדרחוב להולכי רגל בלבד

שביל להולכי רגל בלבד

עירוניות : נגישות לתחבורה ציבורית

חיבוריות לשכונות שכנות

110צמתים ב- 1 קמ"ר

מגוון רחובות ושבילים

נגישות לתחבורה ציבורית

רדיוס שירות בין 250-600 מ'

מסחר בקומת קרקע על קו בנין 0

חניה מזדמנת ברחוב

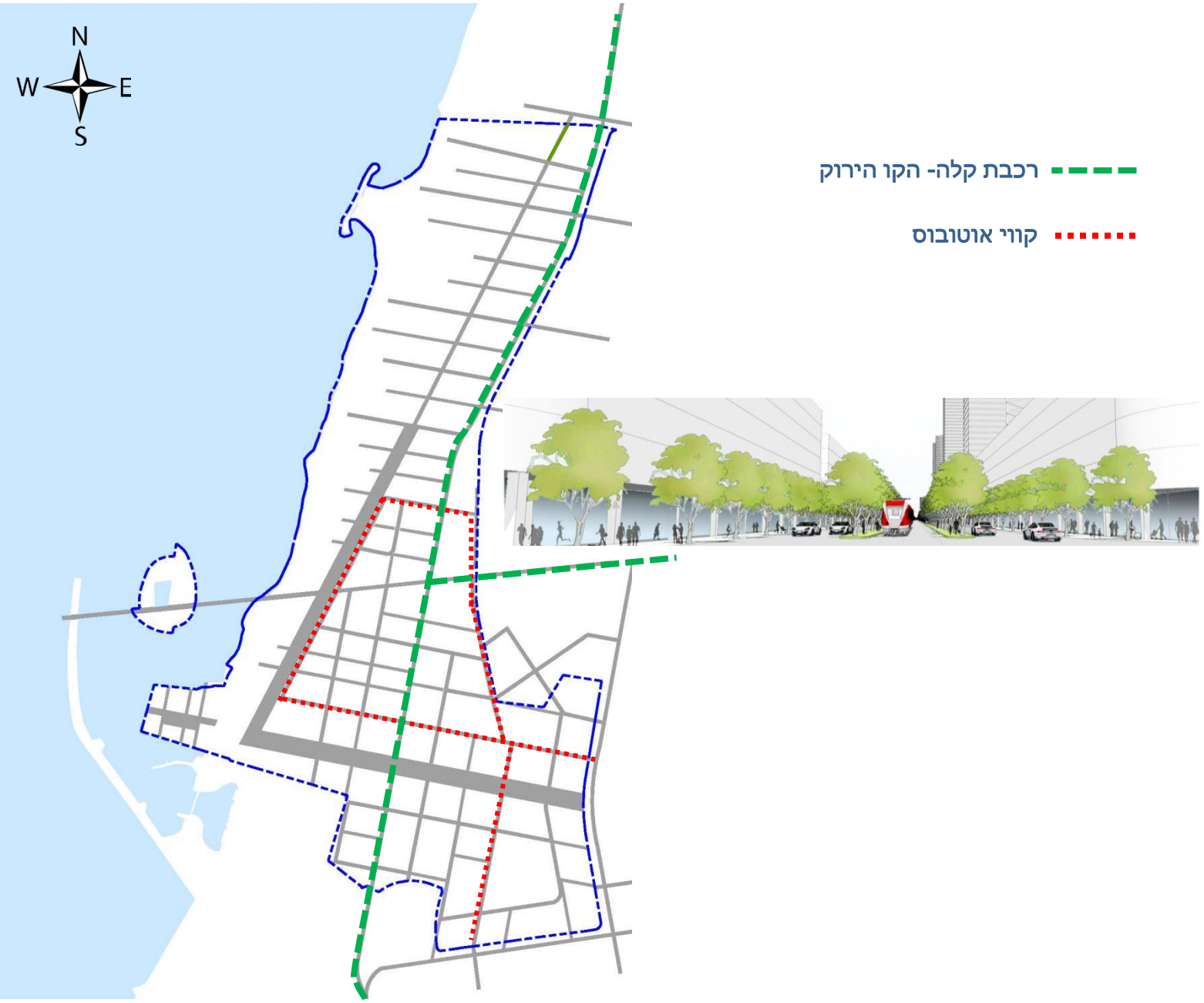
חזיתות ארוכות פונות לדרום - צפון

נגישות לפארקים

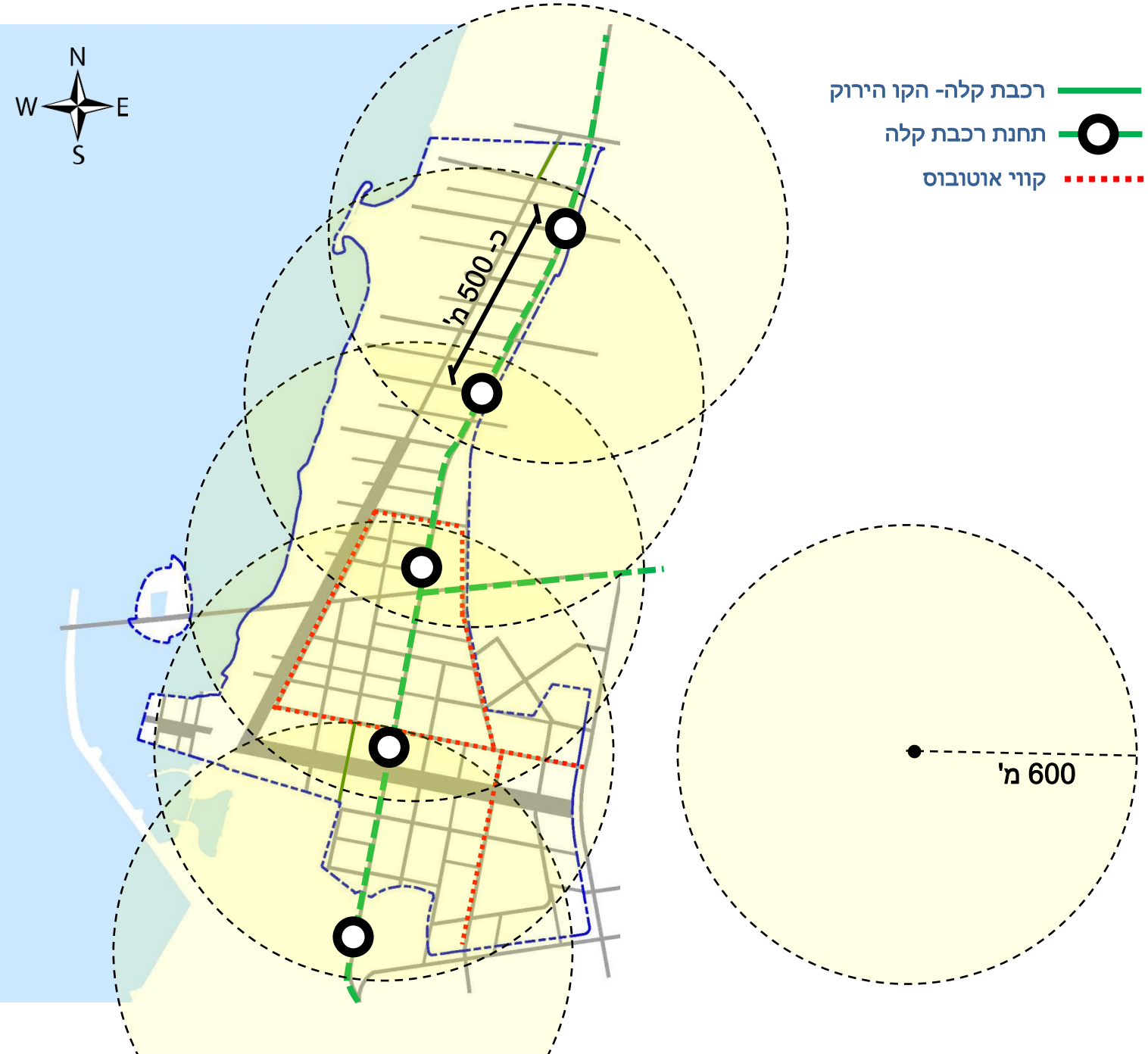
נגישות לבתי ספר

צפיפות נטו למגורים מעל 30 יח"ד לדונם נטו

יותר מקומות תעסוקה מיחידות דיור



עירוניות :
רדיוסי שרות



חיבוריות לשכונות שכנות

110צמתים ב- 1 קמ"ר

מגוון רחובות ושבילים

נגישות לתחבורה ציבורית

רדיוס שירות בין 250-600 מ'

מסחר בקומת קרקע על קו בנין 0

חניה מזדמנת ברחוב

חזיתות ארוכות פונות לדרום - צפון

נגישות לפארקים

נגישות לבתי ספר

צפיפות נטו למגורים מעל 30 יח"ד לדונם נטו

יותר מקומות תעסוקה מיחידות דיור

עירוניות :
מסחר בקומות קרקע

חיבוריות לשכונות שכנות

110צמתים ב- 1 קמ"ר

מגוון רחובות ושבילים

נגישות לתחבורה ציבורית

רדיוס שירות בין 250-600 מ'

מסחר בקומת קרקע על קו בנין 0

חניה מזדמנת ברחוב

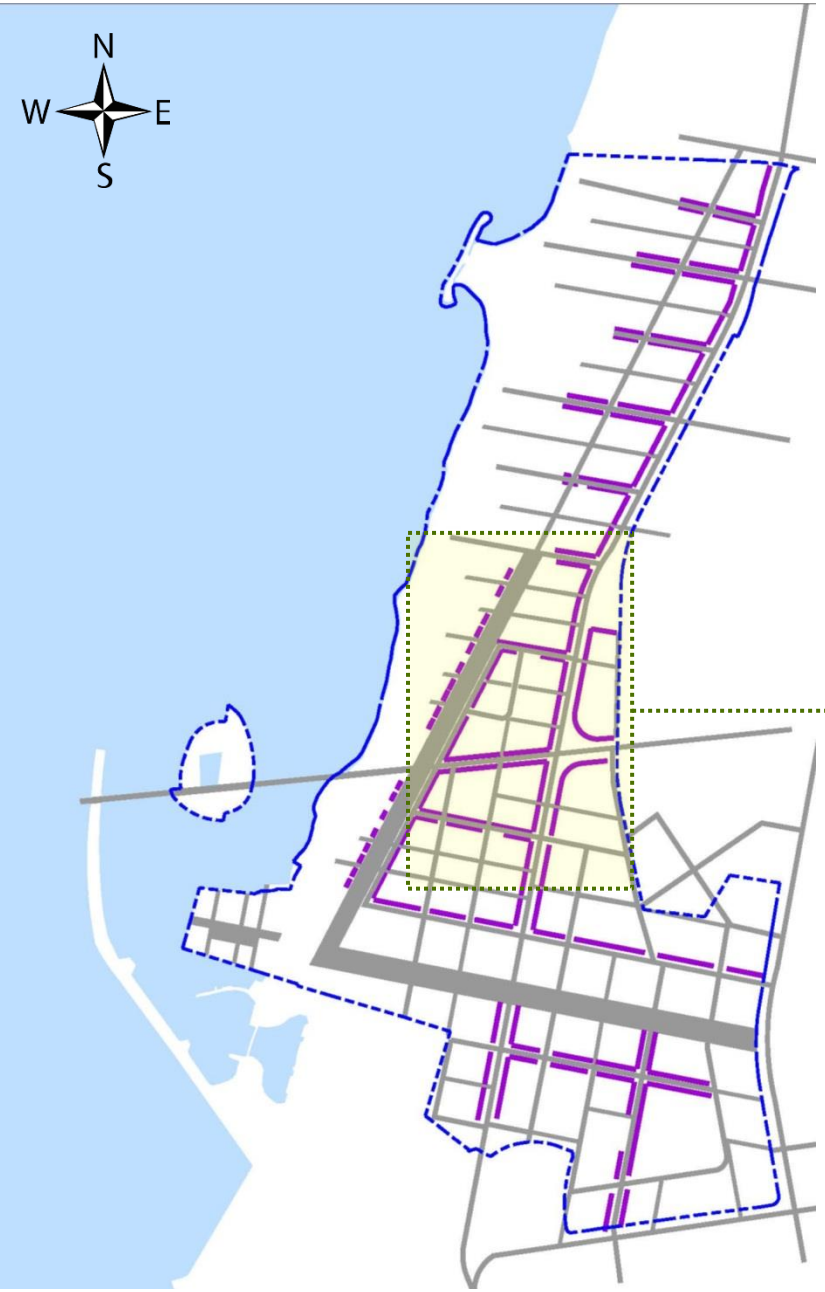
חזיתות ארוכות פונות לדרום - צפון

נגישות לפארקים

נגישות לבתי ספר

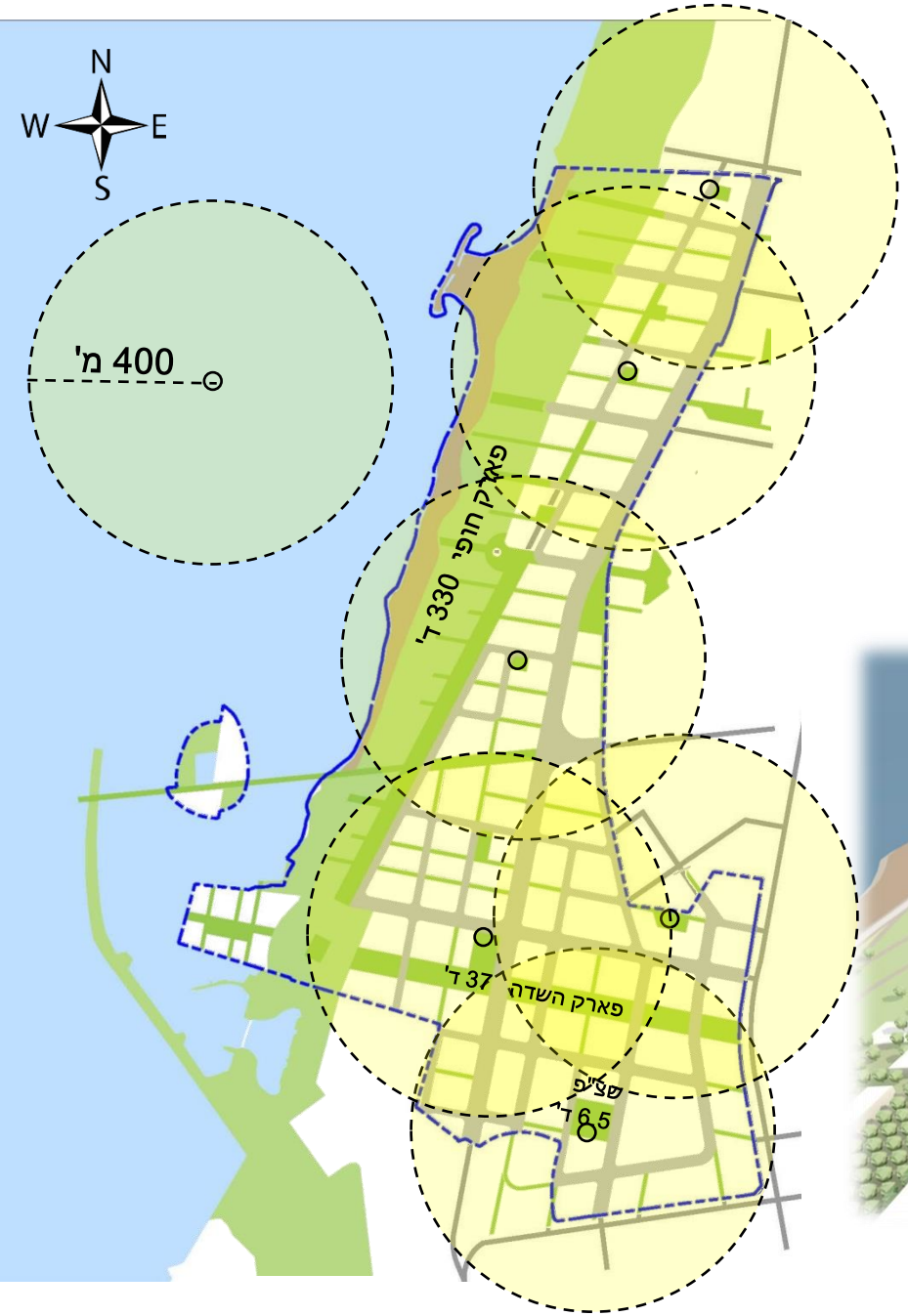
צפיפות נטו למגורים מעל 30 יח"ד לדונם נטו

יותר מקומות תעסוקה מיחידות דיור



מסחר

עירוניות :
נגישות לפארקים



חיבוריות לשכונות שכנות

110צמתים ב- 1 קמ"ר

מגוון רחובות ושבילים

נגישות לתחבורה ציבורית

רדיוס שירות בין 250-600 מ'

מסחר בקומת קרקע על קו בנין 0

חניה מזדמנת ברחוב

חזיתות ארוכות פונות לדרום - צפון

נגישות לפארקים

נגישות לבתי ספר

צפיפות נטו למגורים מעל 30 יח"ד לדונם נטו

יותר מקומות תעסוקה מיחידות דיור

עירוניות :
צפיפות נטו גבוהה

חיבוריות לשכונות שכנות

110צמתים ב- 1 קמ"ר

מגוון רחובות ושבילים

נגישות לתחבורה ציבורית

רדיוס שירות בין 250-600 מ'

מסחר בקומת קרקע על קו בנין 0

חניה מזדמנת ברחוב

חזיתות ארוכות פונות לדרום - צפון

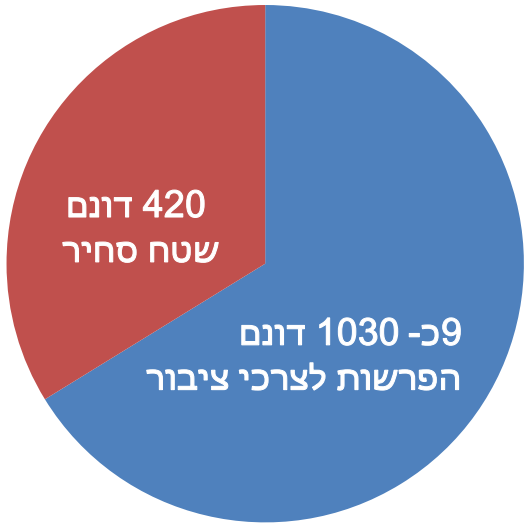
נגישות לפארקים

נגישות לבתי ספר

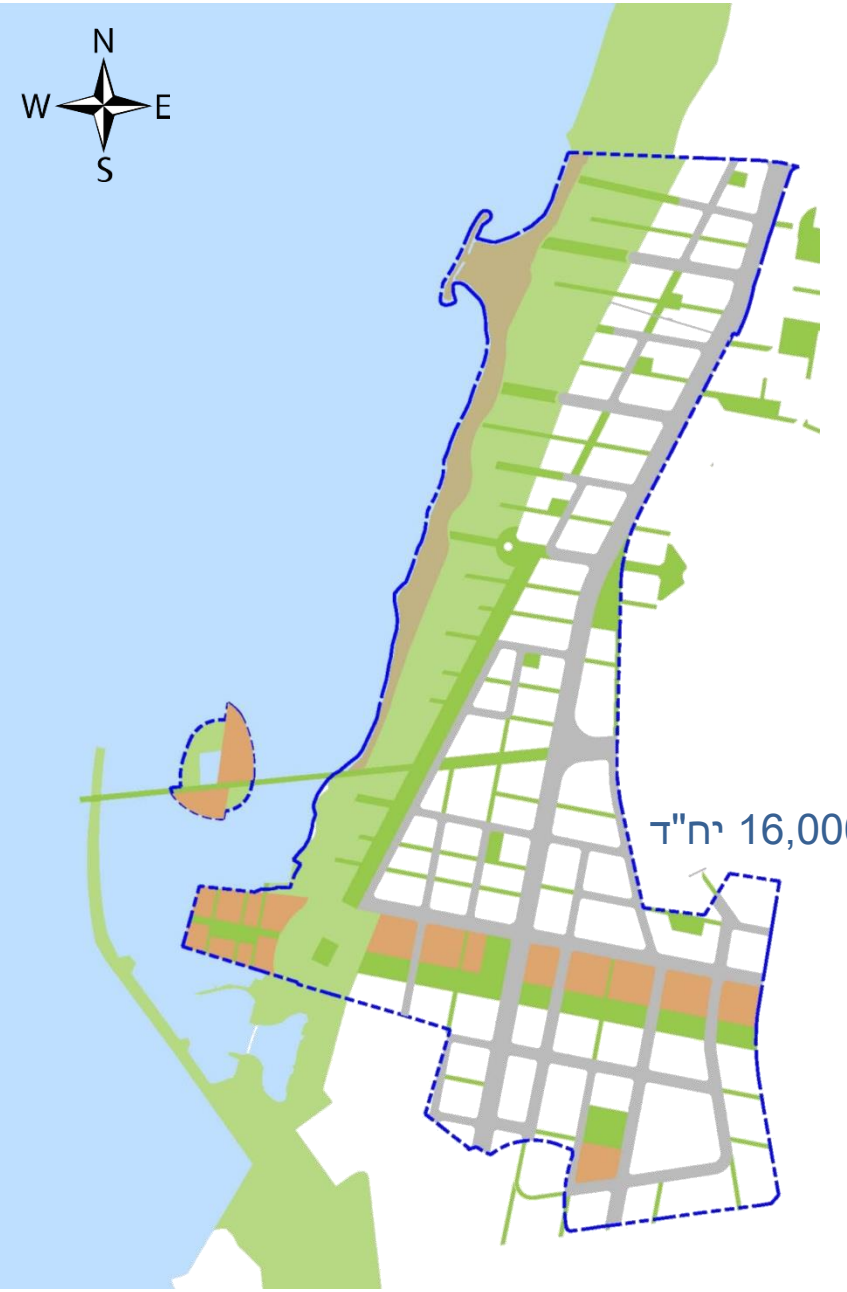
צפיפות נטו למגורים מעל 30 יח"ד לדונם נטו

יותר מקומות תעסוקה מיחידות דיור

שטח התכנית = 1480 דונם



כ- 2,300,000 מ"ר שטח סחיר
מתוכם כ- 1,750,000 מ"ר למגורים = כ- 16,000 יח"ד



עירוניות :
יותר מקומות תעסוקה מיח"ד

חיבוריות לשכונות שכנות

110צמתים ב- 1 קמ"ר

מגוון רחובות ושבילים

נגישות לתחבורה ציבורית

רדיוס שירות בין 250-600 מ'

מסחר בקומת קרקע על קו בנין 0

חניה מזדמנת ברחוב

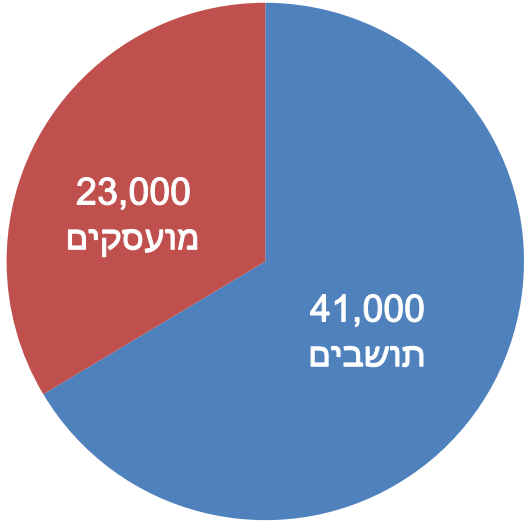
חזיתות ארוכות פונות לדרום - צפון

נגישות לפארקים

נגישות לבתי ספר

צפיפות נטו למגורים מעל 30 יח"ד לדונם נטו

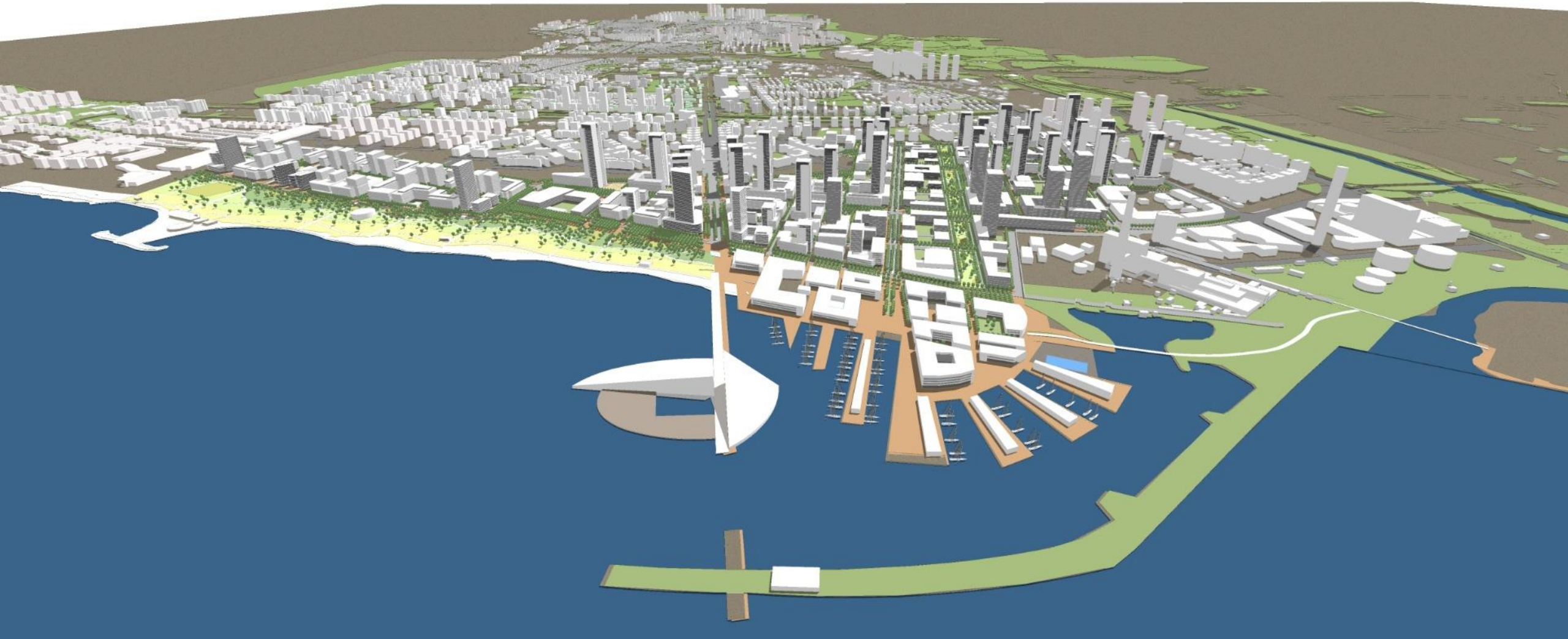
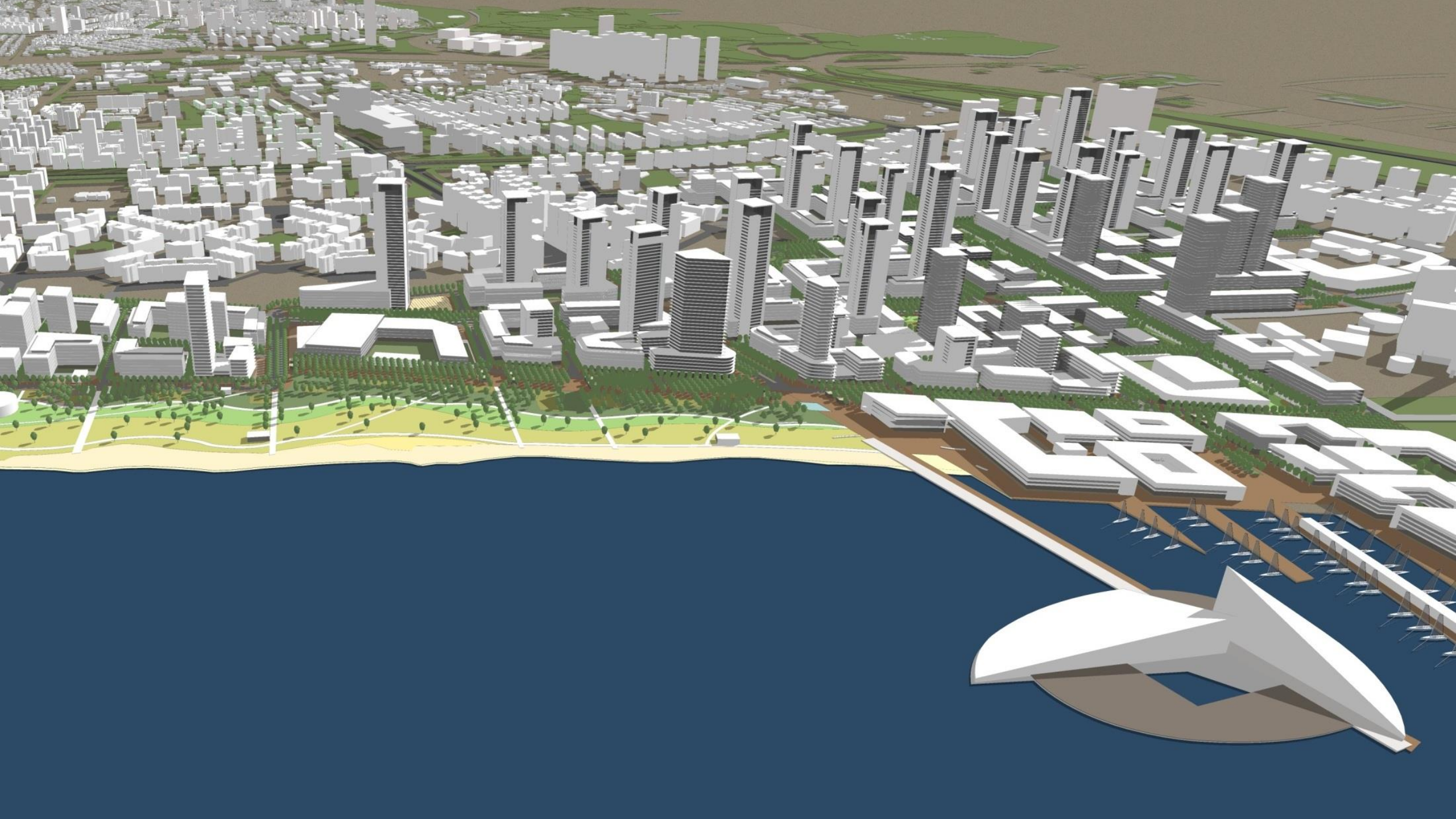
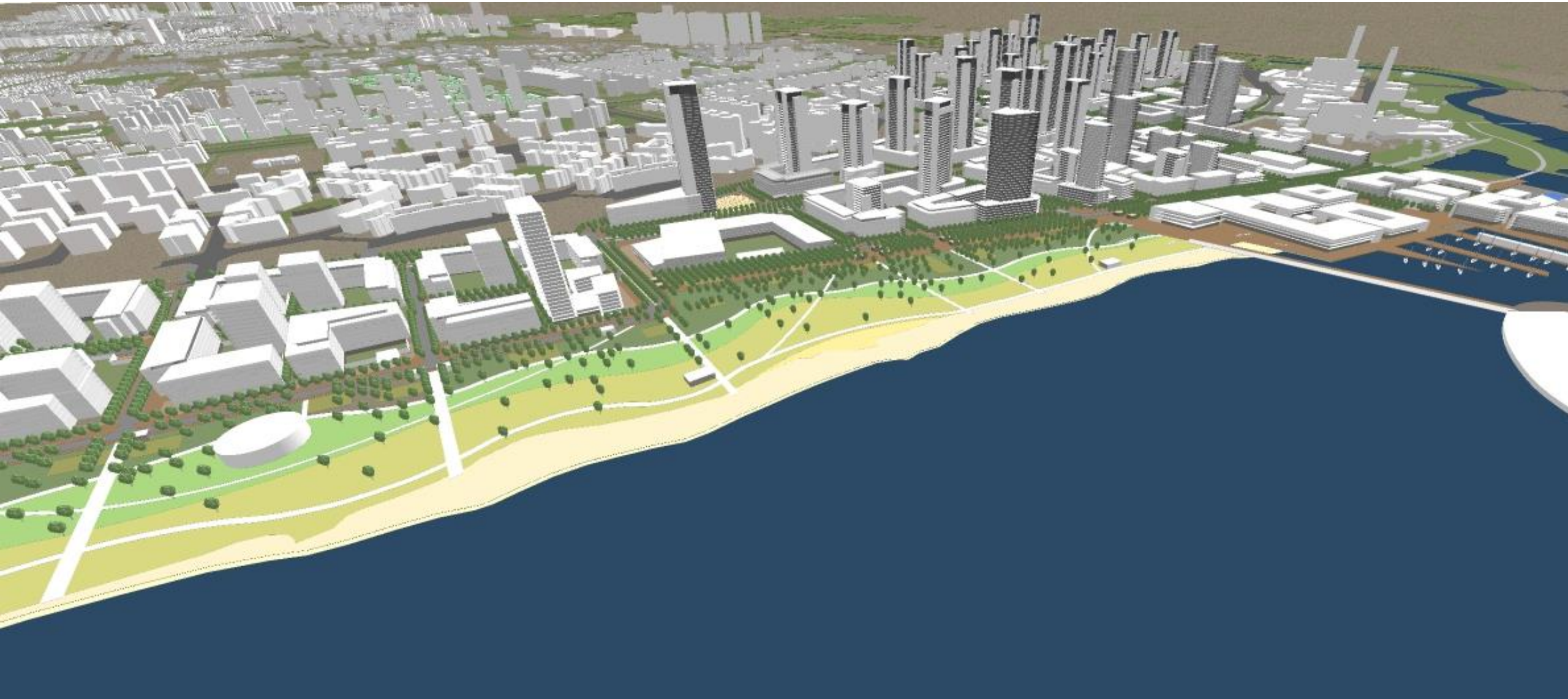
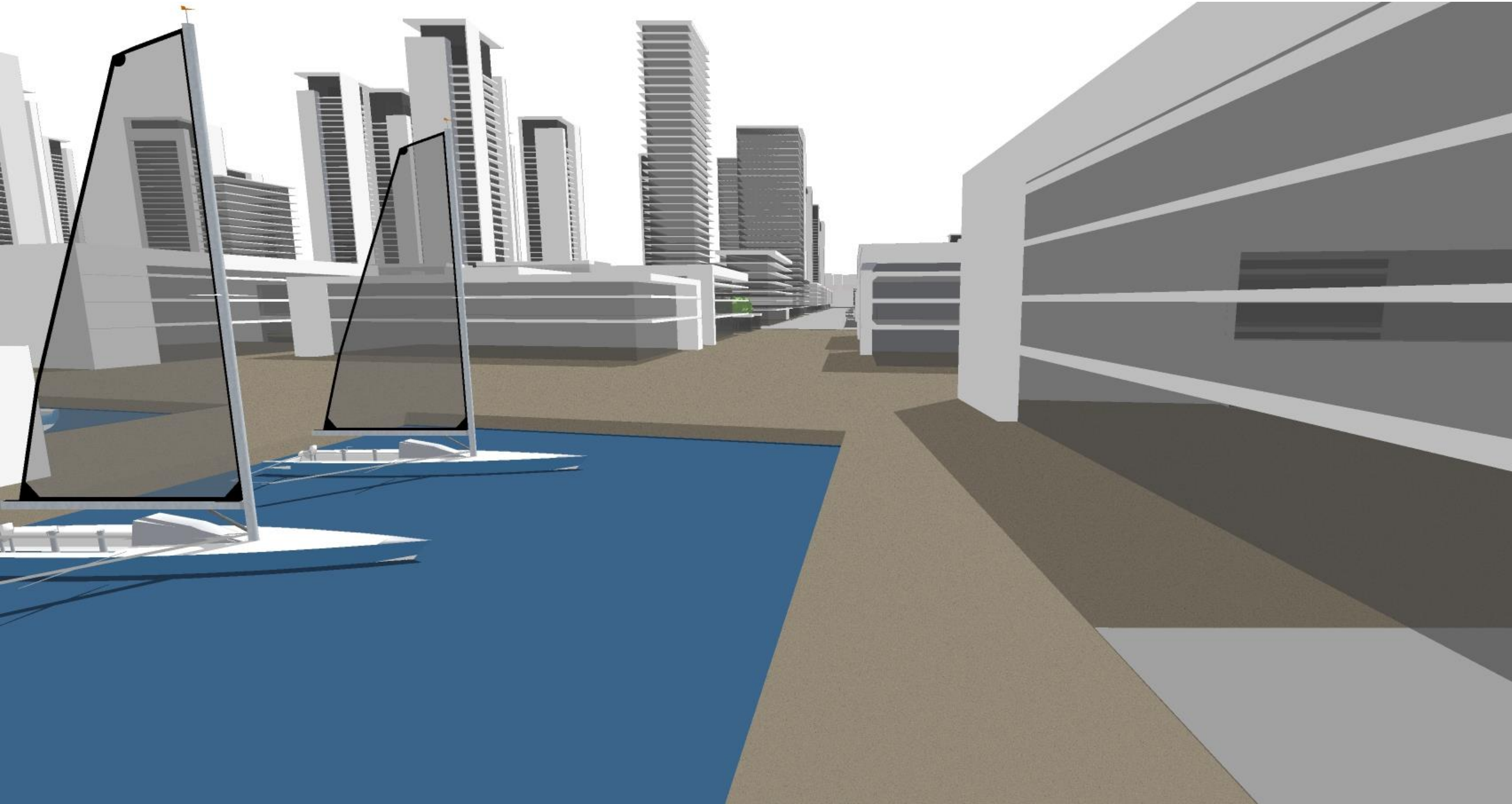
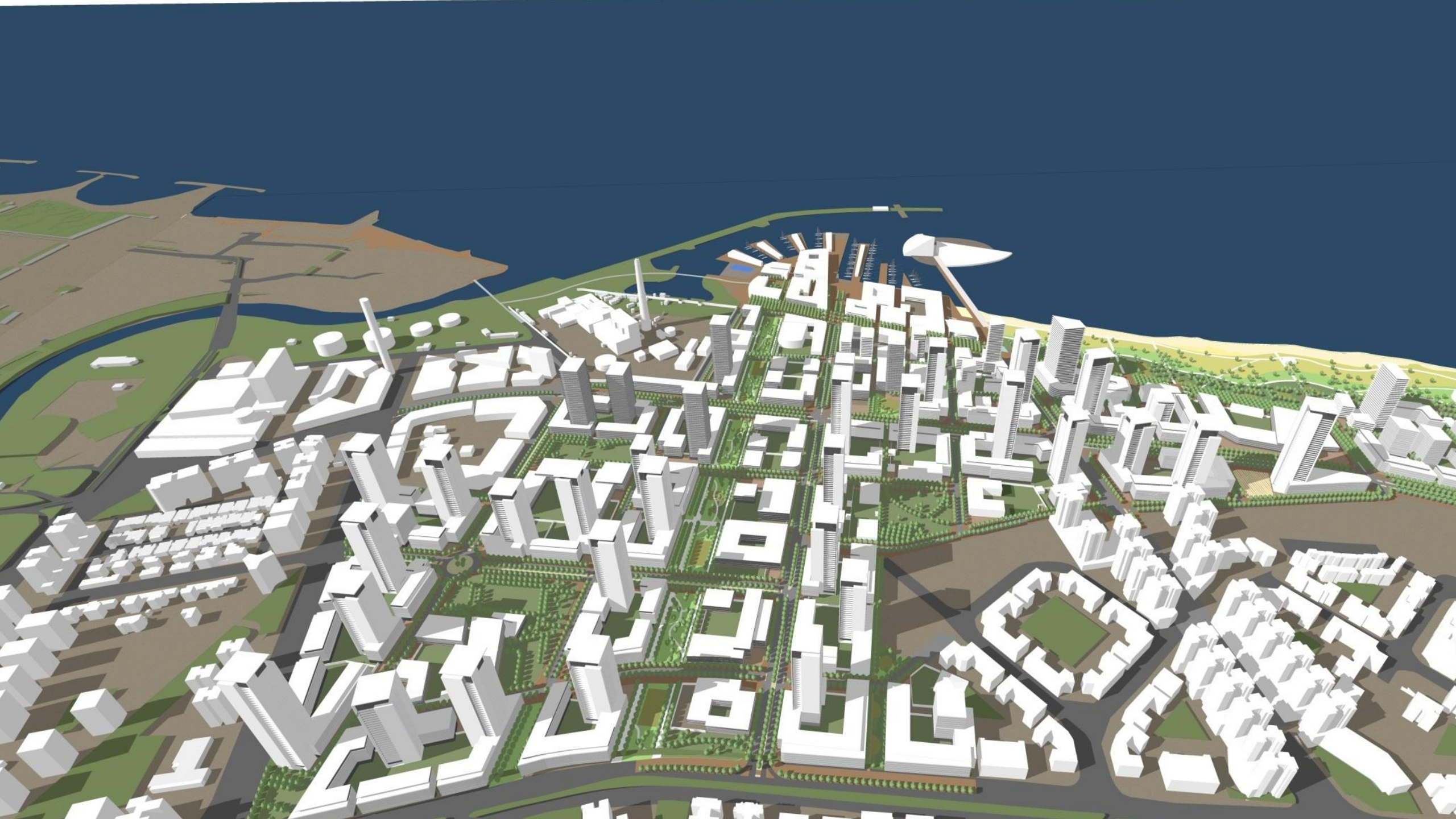
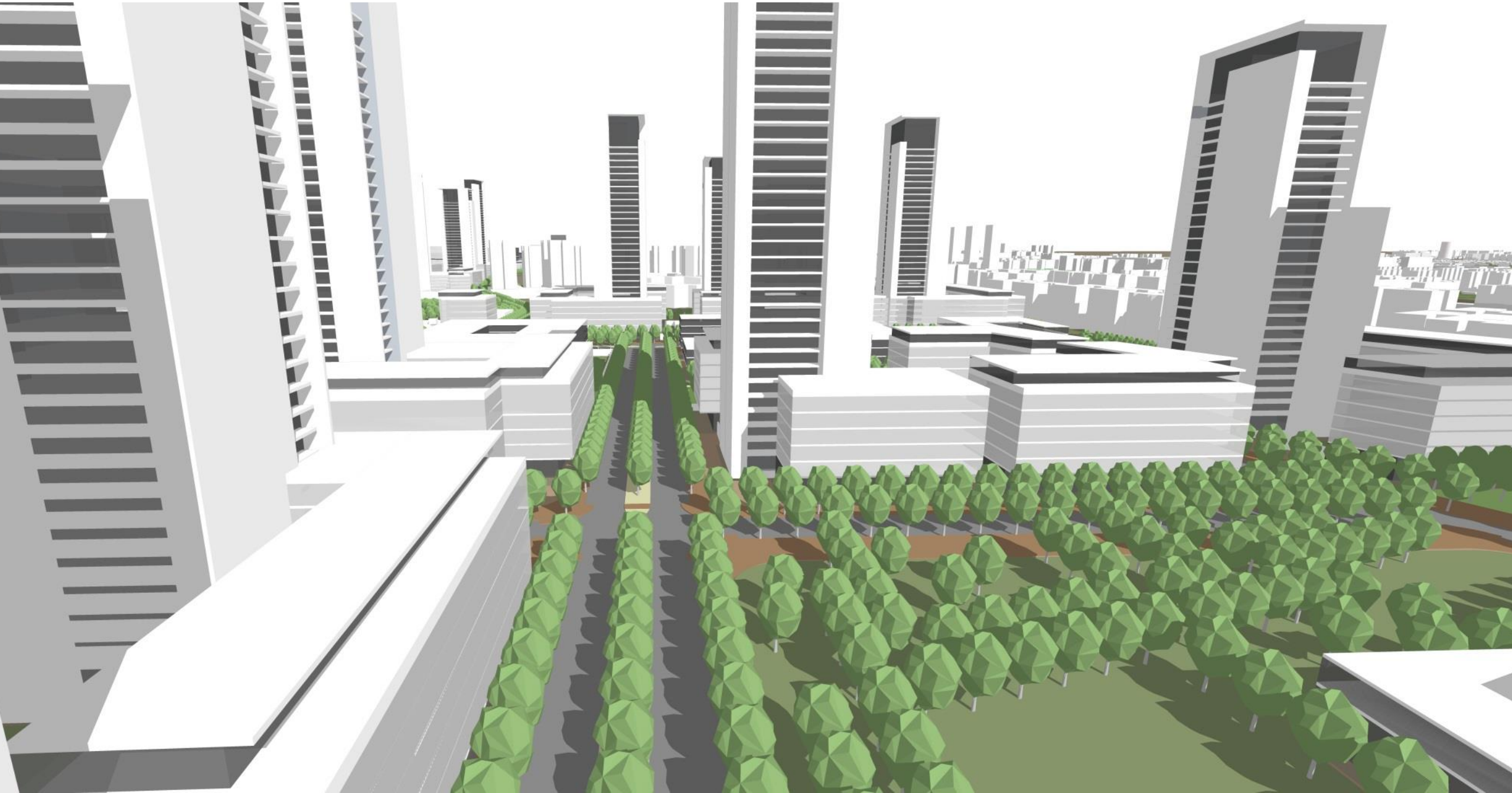
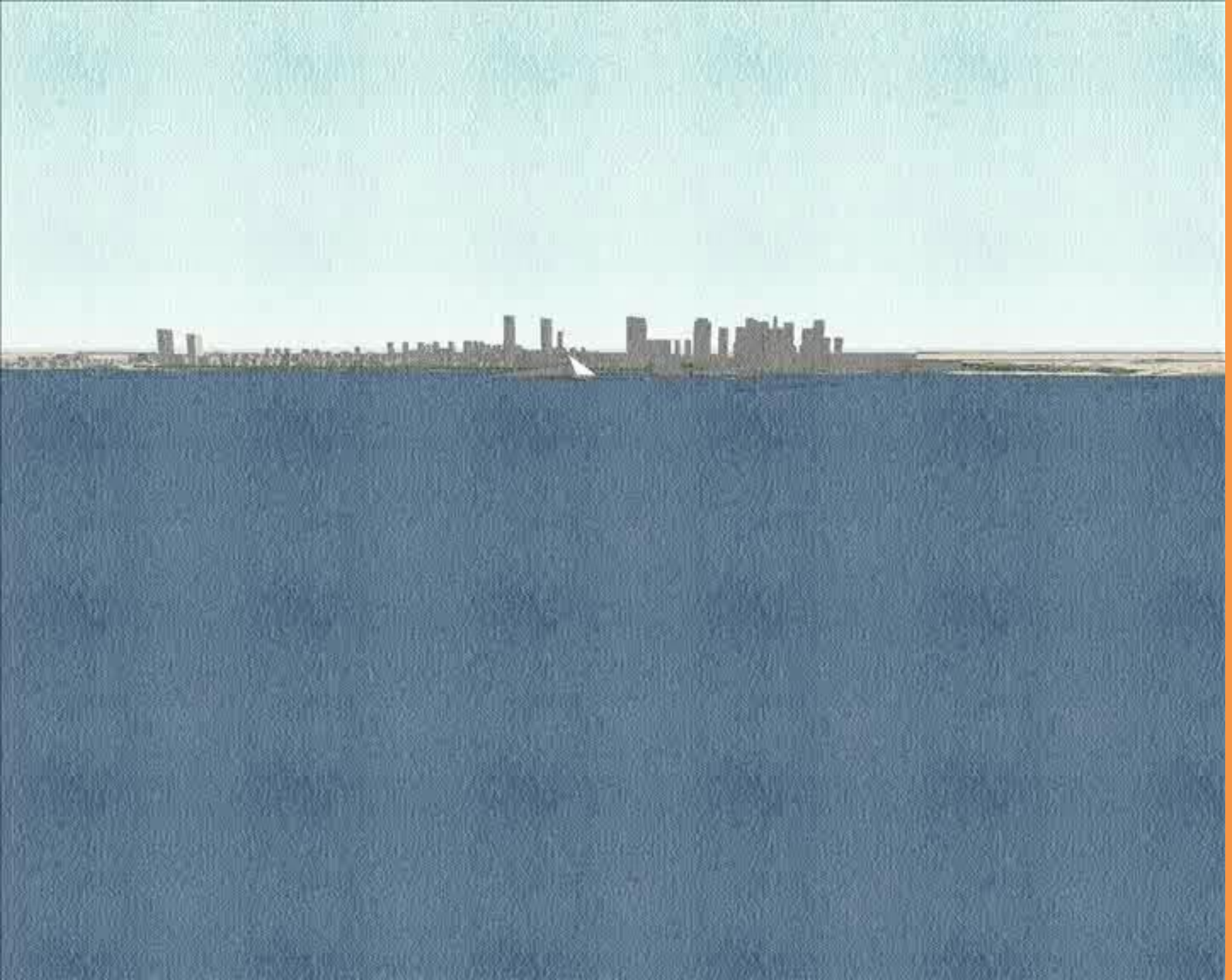
יותר מקומות תעסוקה מיחידות דיור



מספר מקומות התעסוקה הינו כ- 23,000 איש
אל מול כ- 16,000 יח"ד

מספר המועסקים הינו גדול ממספר יח"ד

איכות מרחב ציבורי

מפגשים וחיי קהילה

- ספקטרום רחב של חוויות עירוניות.
- למקומות ציבוריים יש כוח רב
- נמדד לא רק ע"פ מספר המשתמשים
- עשוי להסביר מדוע מעדיפים עיר אחת על פני רעותה