

# מרחב 'שדה דב'

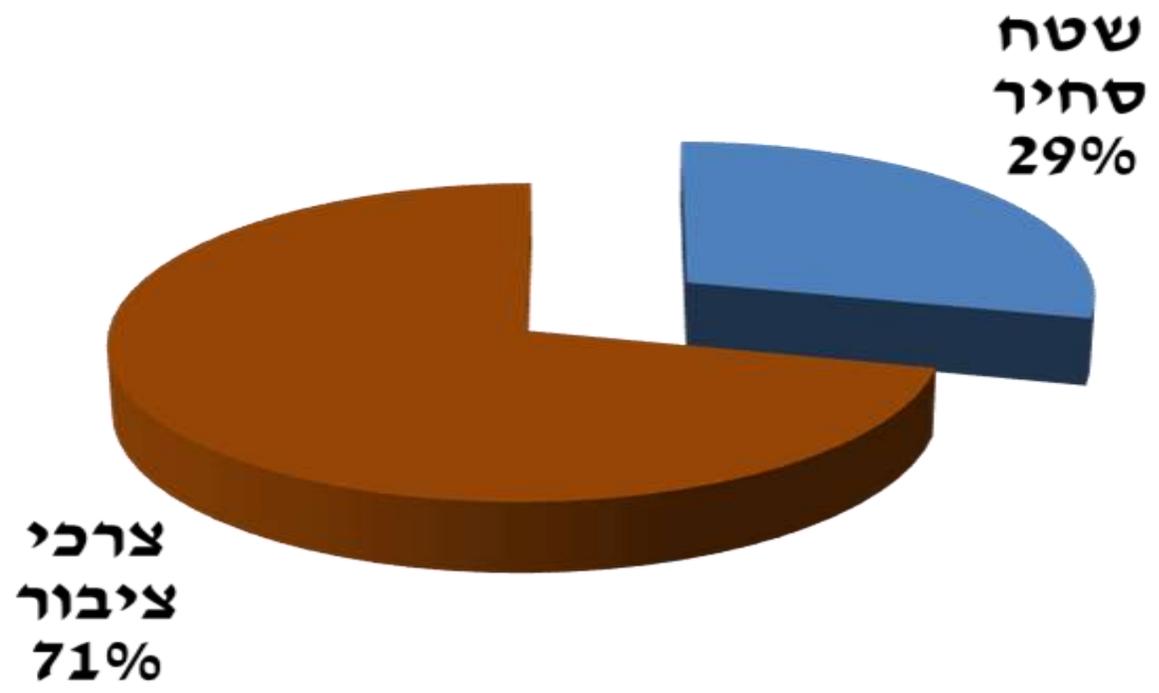
תל אביב

מדוע נפגשים, מבנה  
המפגש וסדר היום

עיקרי התכנית

- 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

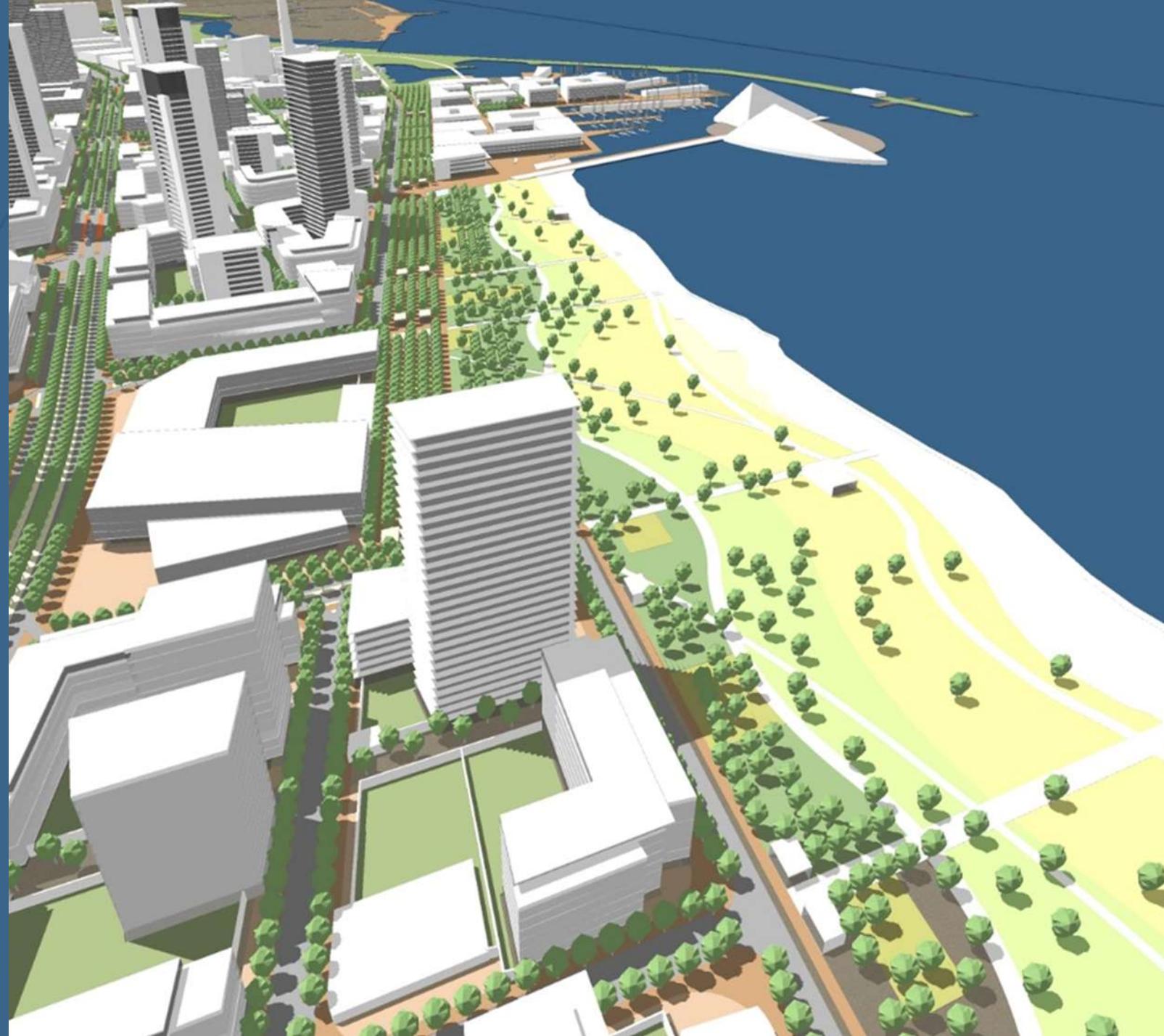


תעודת זהות

# הצטופפות כהוויה עירונית חיובית המתאפשרת באמצעות "תכנון מקייים"

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

עיקרי התכנית



## עיקרי התכנית

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

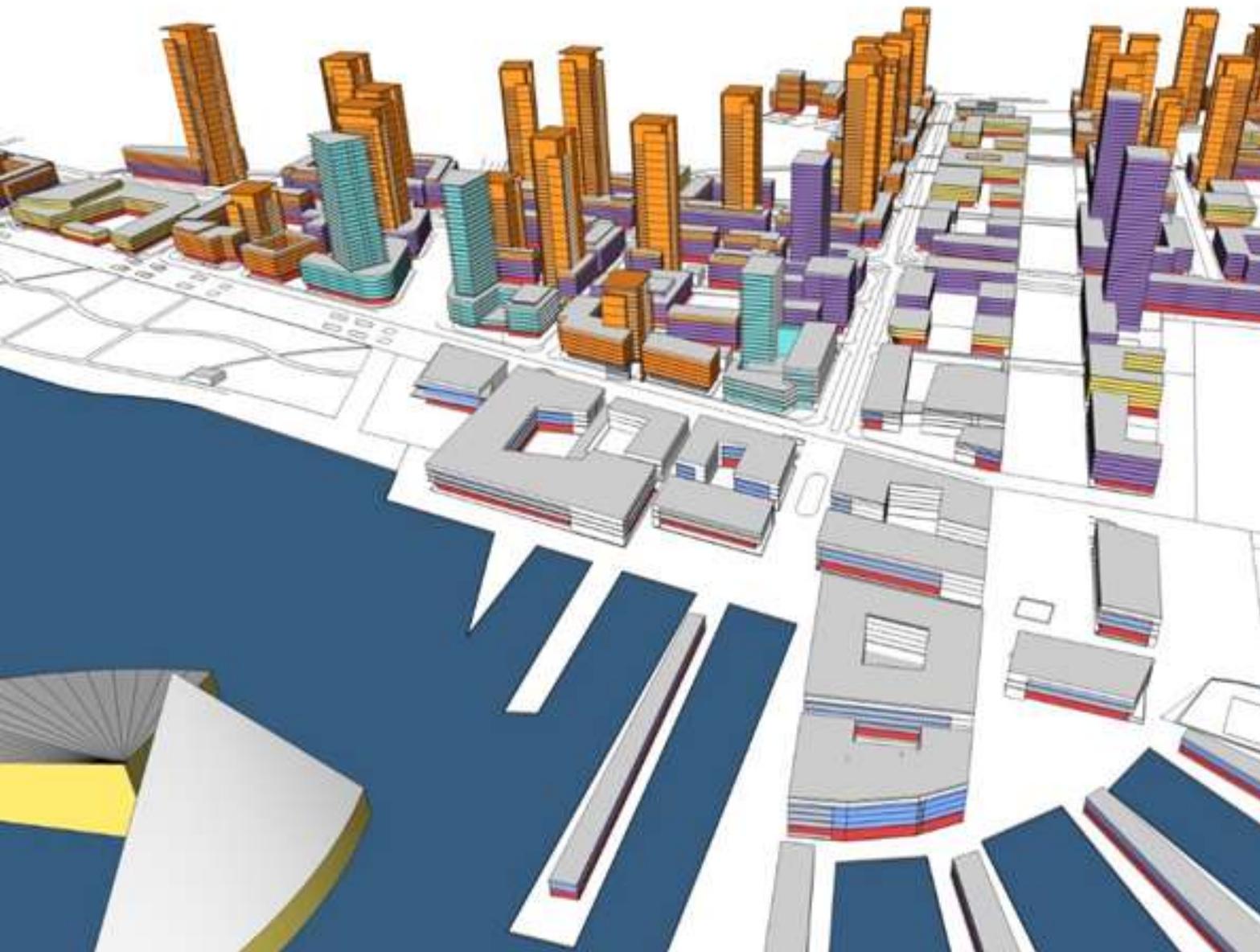
מגורים

תעסוקה

מסחר

מלונאות

ציבורי



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

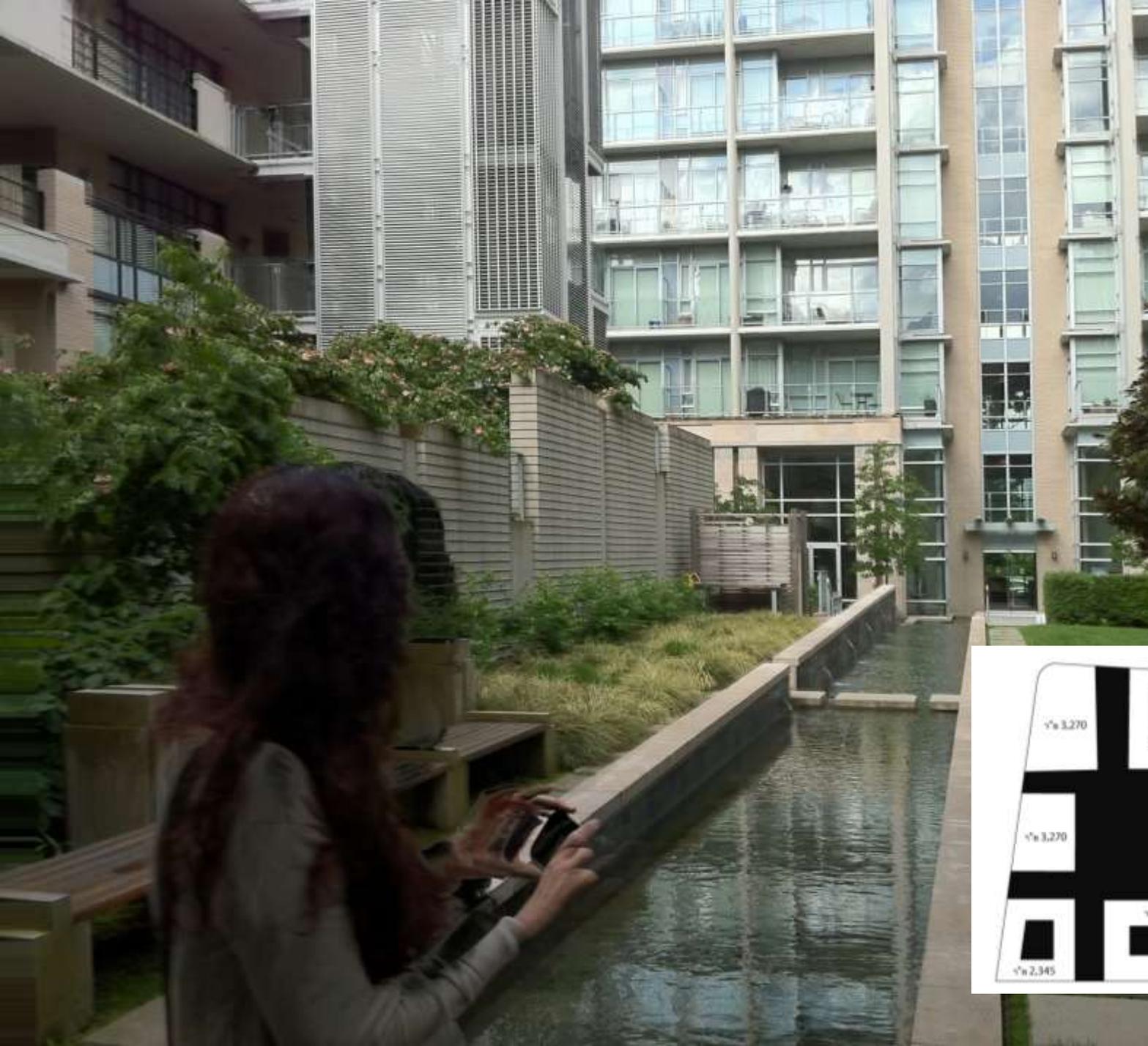
6. דיוריות

7. תוספת אחוזי בנייה תמורת דיור בהישג יד

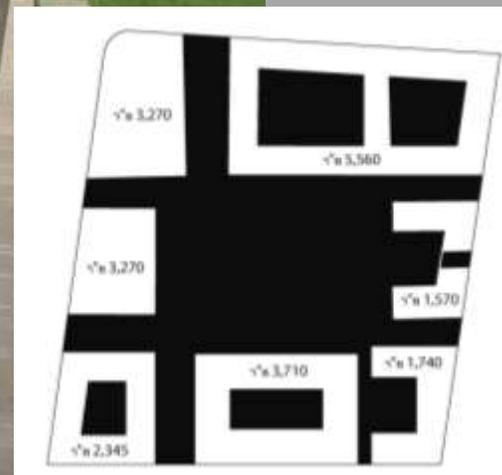
8. דיור ציבורי



איזון בין בניה גבוהה  
ומרקמית :



## חצרות פנימיות



TEMPORARY CIT

ER BISHOP AND LESLEY WILLIAMS



## 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



רחוב פרופס

רחוב אבן גבירול

רחוב איינשטיין

רחוב לוי אשכול

רחוב ש"י עגנון

שד'רוקח

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



## מתווה התכנית



סוגיות ורעיונות מרכזים  
בתכנון הנופי

# הזדמנויות ואתגרים בתכנון

## הנופי :

## חזית הים

**תכנון פארק חופי רחב ידיים** בעל איכויות נופיות טבעיות ומגוון רחב של שימושים

**שימור** ושימוש חוזר באלמנטים קיימים כמו מיכל הדלק ומגדל הפיקוח

חיבור והנגשת **החוף הארוכה** של שדה דב לעיר, למשתמשים ולרוחצים

חיבור השכונות המזרחיות לשדה דב אל **חוף הים**

תכנון חלקו המערבי של רחוב **איינשטיין**, ככיכר עירונית לינארית

תכנון **מעגנה חדשה** עבור העיר תל אביב

**שימור** ושימוש באלמנטים אדריכליים קיימים כמו מסלולי הנחיתה הקיימים





## נתונים כלליים

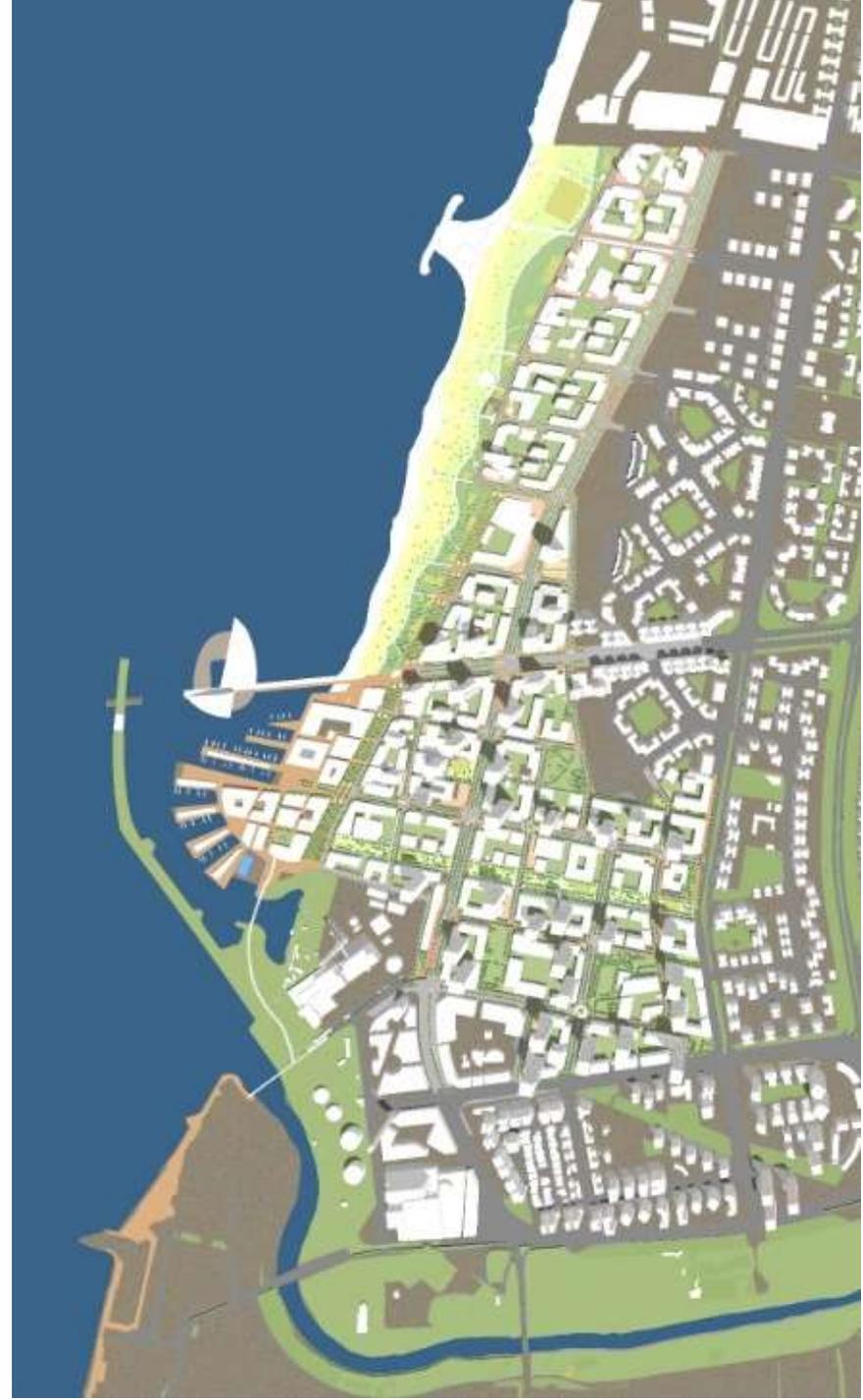
- התכנון שומר על רצועת החוף הקיימת, שגודלה הוא כ- 80 דונם
- גודלו של פארק החוף הוא כ- 220 דונם
- שטחים ציבוריים פתוחים באזור המבונה (ללא מעגנה) כ- 135 דונם

סה"כ שטחים ציבוריים פתוחים

480 דונם

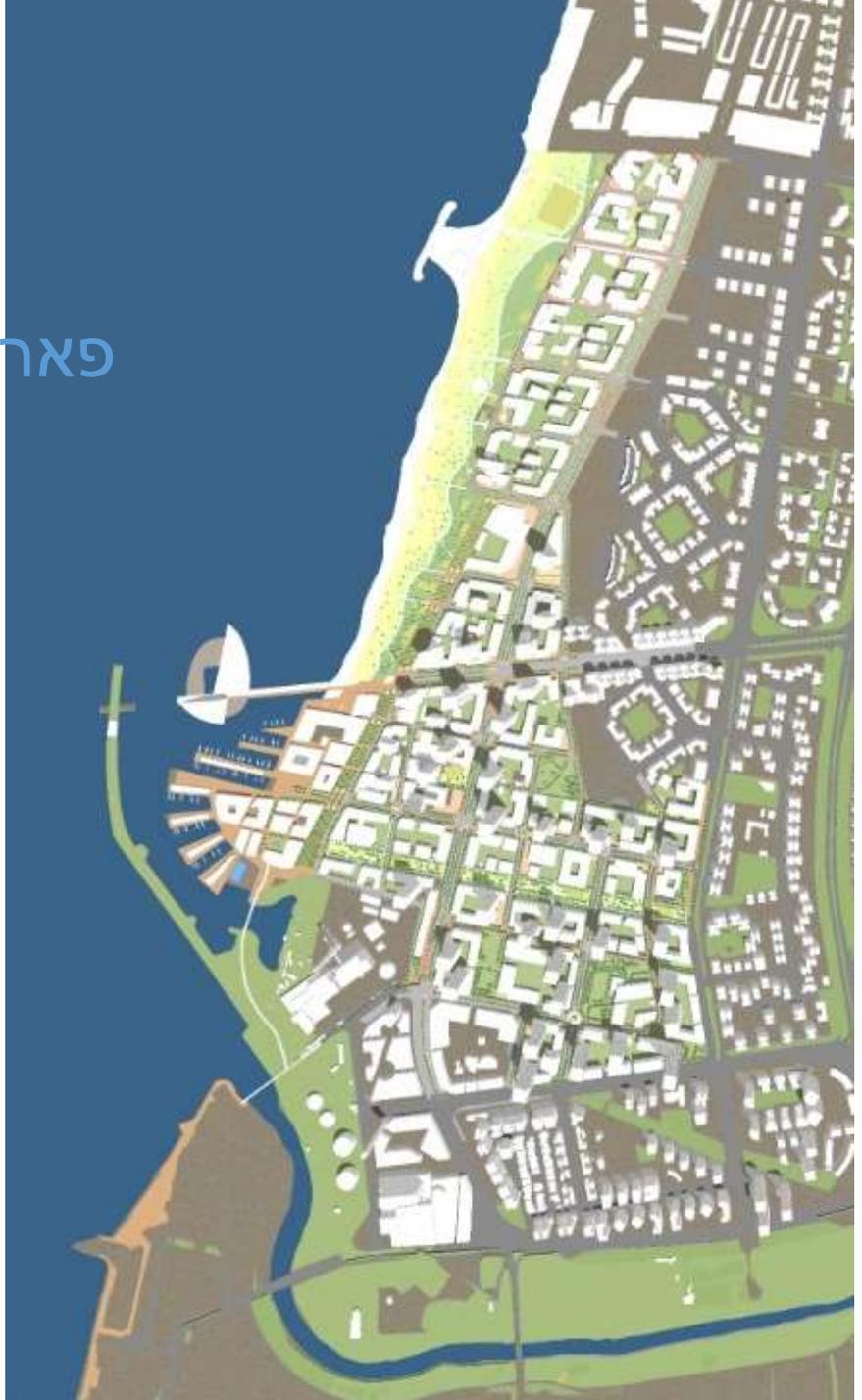
# כ-25%

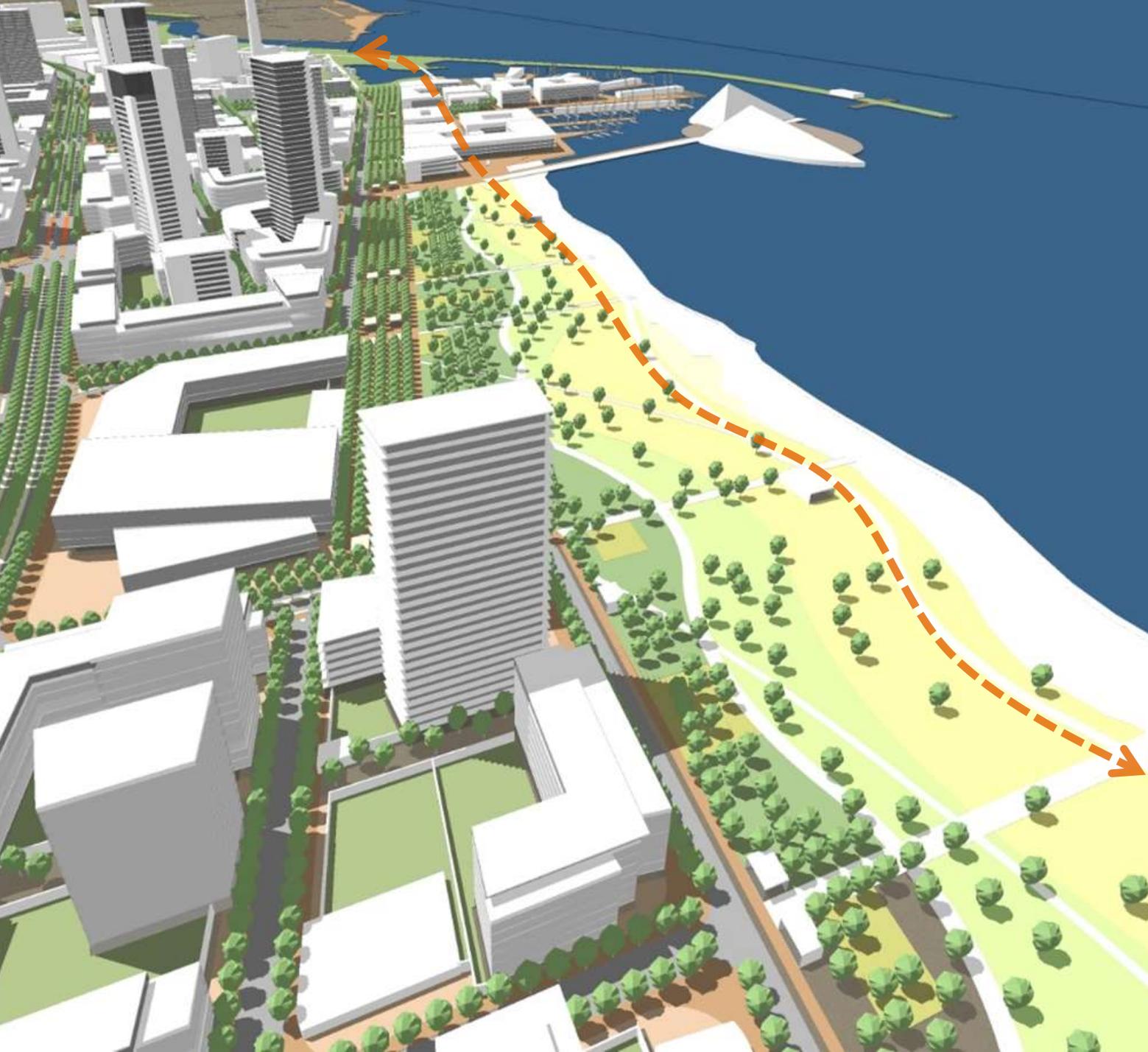
פארק החוף + מעגנה



# כ-35%

פארק החוף + מטגנה + מגרשים בחזית





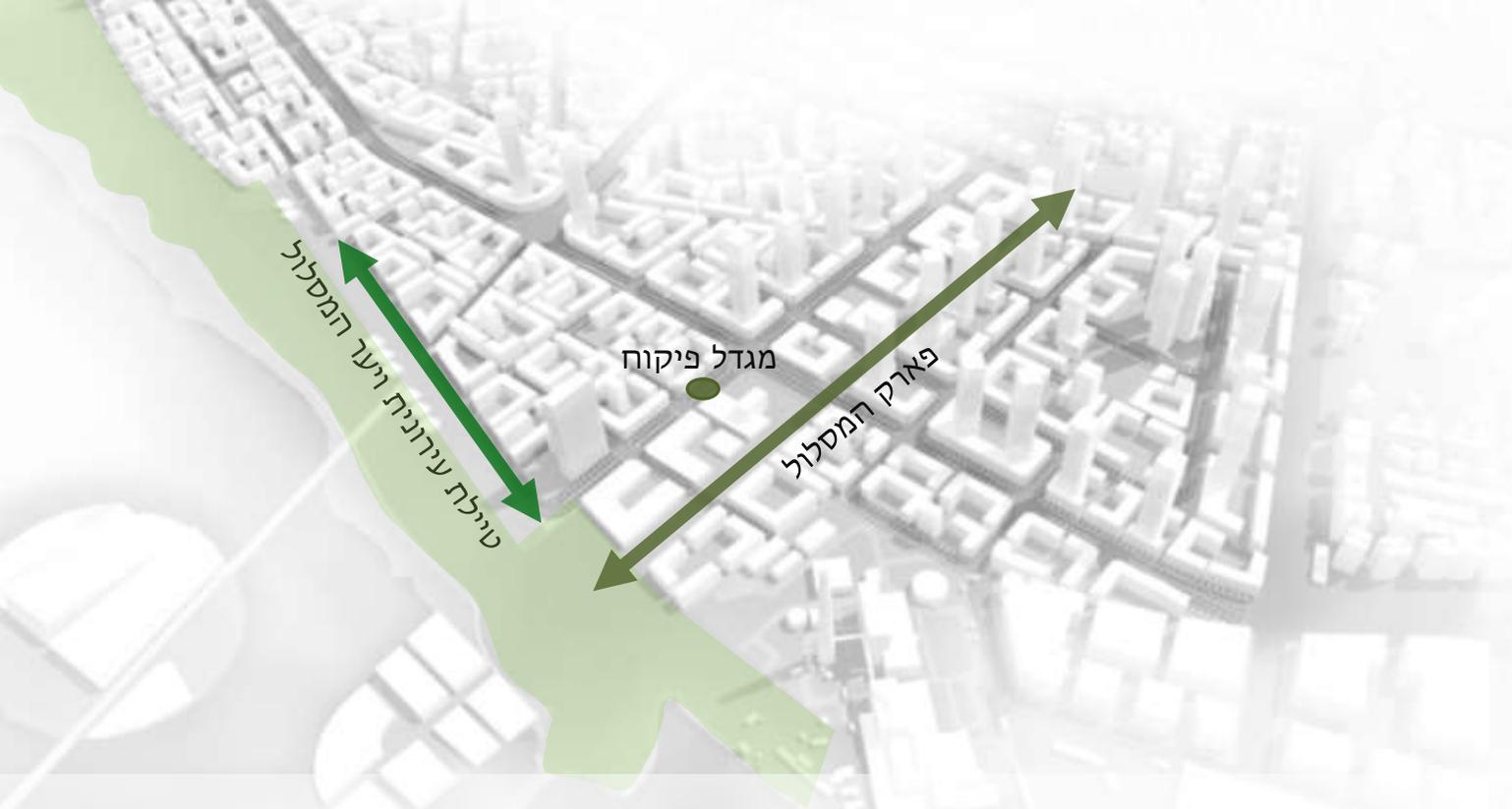
## סוגיות בתכנון הנופי

- שמירה על רצועת החוף והטיילת הקיימת
- תכנון פארק חופי מגוון ועשיר
- ממשק בין השטחים הפתוחים והבינוי
- תכנון מערכת שטחים פתוחים איכותיים ומגוונים באזור המבונה
- חיבור העיר לים
- שמושים ארעיים
- התייחסות למוקדי עניין בפרויקט, (רחוב איינשטיין המרינה ועוד)

# "הד" לשדה תעופה

התכנון הנופי מציע לשמור את גיאומטריית מסלולי הנחיתה הקיימים. שימור מסלולי הנחיתה יהוו "הד" להיסטוריה של המקום.

- על מסלול הנחיתה שמקביל לים מתוכננת טיילת המשלבת בין האופי הבנוי והעירוני של הרובע ובין האופי הטבעי של פארק החוף.
- מסלול הנחיתה השני, "פארק המסלול" מתוכנן לצד מבני ציבור ולטובת התושבים, ומציע פארק לינארי ארוך בטוח ועשיר לתושבי השכונה.



"טיילת יער המסלול"



"פארק המסלול"

# רצף שטחים ירוקים

פארק החוף ברובע שדה דב מחבר בין  
שטחים ירוקים משמעותיים בעיר תל  
אביב- יפו

- מדרום - פארק הירקון,
- מצפון - הפארק המתוכנן כחלק מתוכנית  
3700. חיבור זה מאפשר רצף משמעותי של  
שטחים ירוקים.

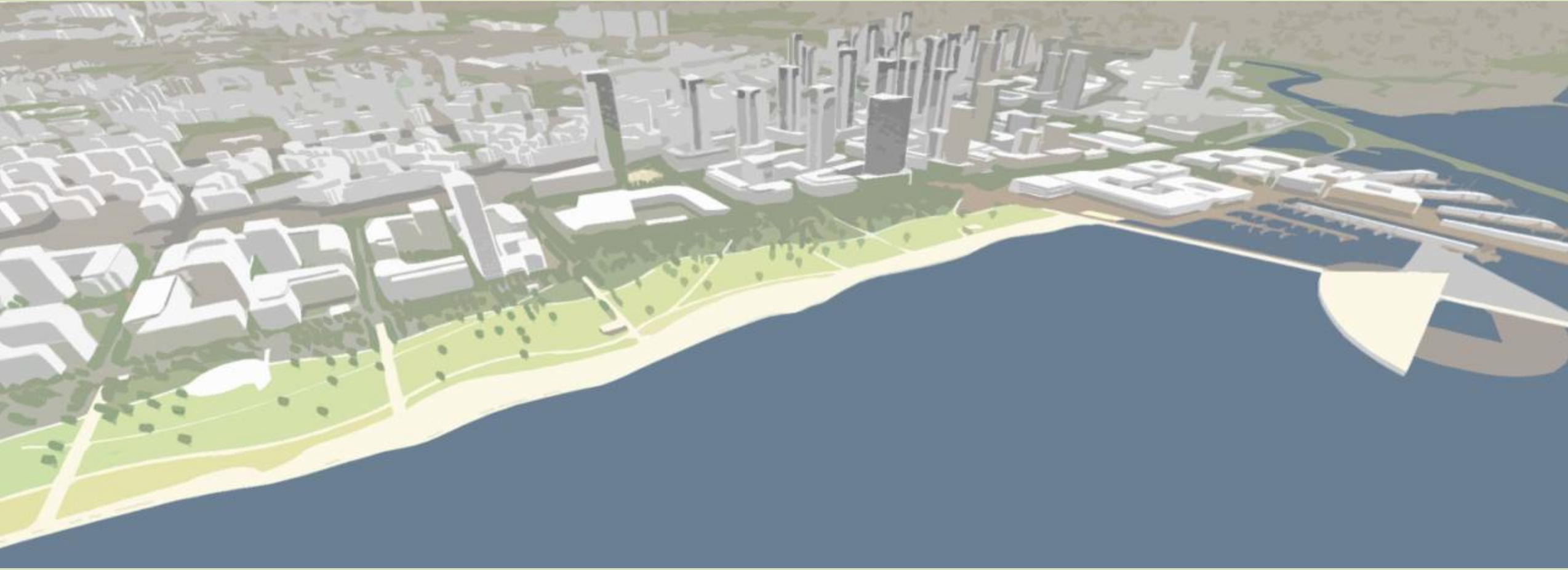


## חיבוריות חדשה

מערכת השטחים הירוקים של הרובע מורכבת משדרות ו"אצבעות ירוקות" אשר מאפשרים נגישות חדשה, נוחה ומלאה, מן הרקמה הבנויה שממזרח, דרך רובע שדה דב לכיוון הפארק החופי ורצועת החוף שממערב.



# פארק החוף



תכנון פארק חופי מגוון ועשיר מבחינת השימושים ואופי הפעילות אשר ישרת את תושבי השכונות הסמוכות בפרט אך גם ישמש כפארק על-אזורי ומוקד בילוי ופנאי ארצי.

# סוגי ממשק של העיר עם הים

המפגש של העיר תל אביב עם חוף הים מתאפיין במגוון פעילויות עשיר ורחב, ומאפשר למשתמש נגישות נוחה ורציפה לאורך הים, מדרום לצפון.

- ממשק של חופי רחצה מוכרזים
- ממשק אורבני, טיילות, מרינה וכד
- פארקים

התכנון מציעה לשמור על הגיוון גם בשטח התוכנית ולשלב את הממשקים השונים.

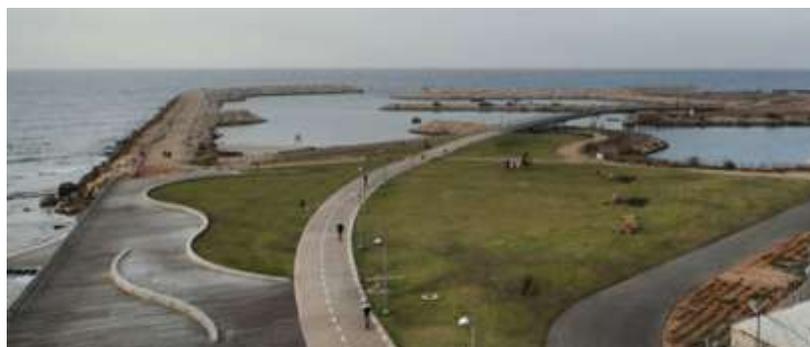
סה"כ - 14.2 ק"מ



חופי רחצה 8.7 ק"מ 61%



ממשק אורבני 3.6 ק"מ 25%



פארקים 1.9 ק"מ 14%

הצוק

תל ברוך 4400 מ

2000 מ

מציצים נורדאו הילטון 1000 מ

גורדון פרישמן בוגרשוב 300 מ

טרומפלדור ירושלים גאולה אביב 1800 מ

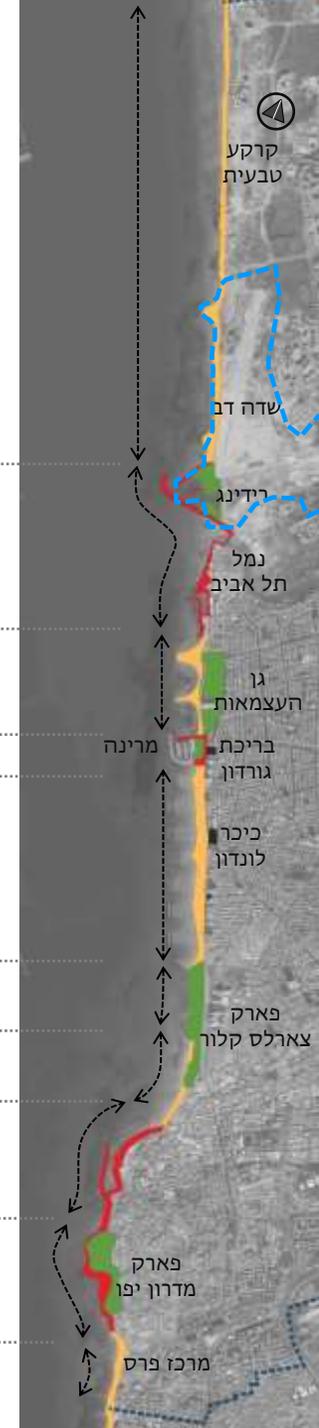
צארלס קלור 750 מ

800 מ

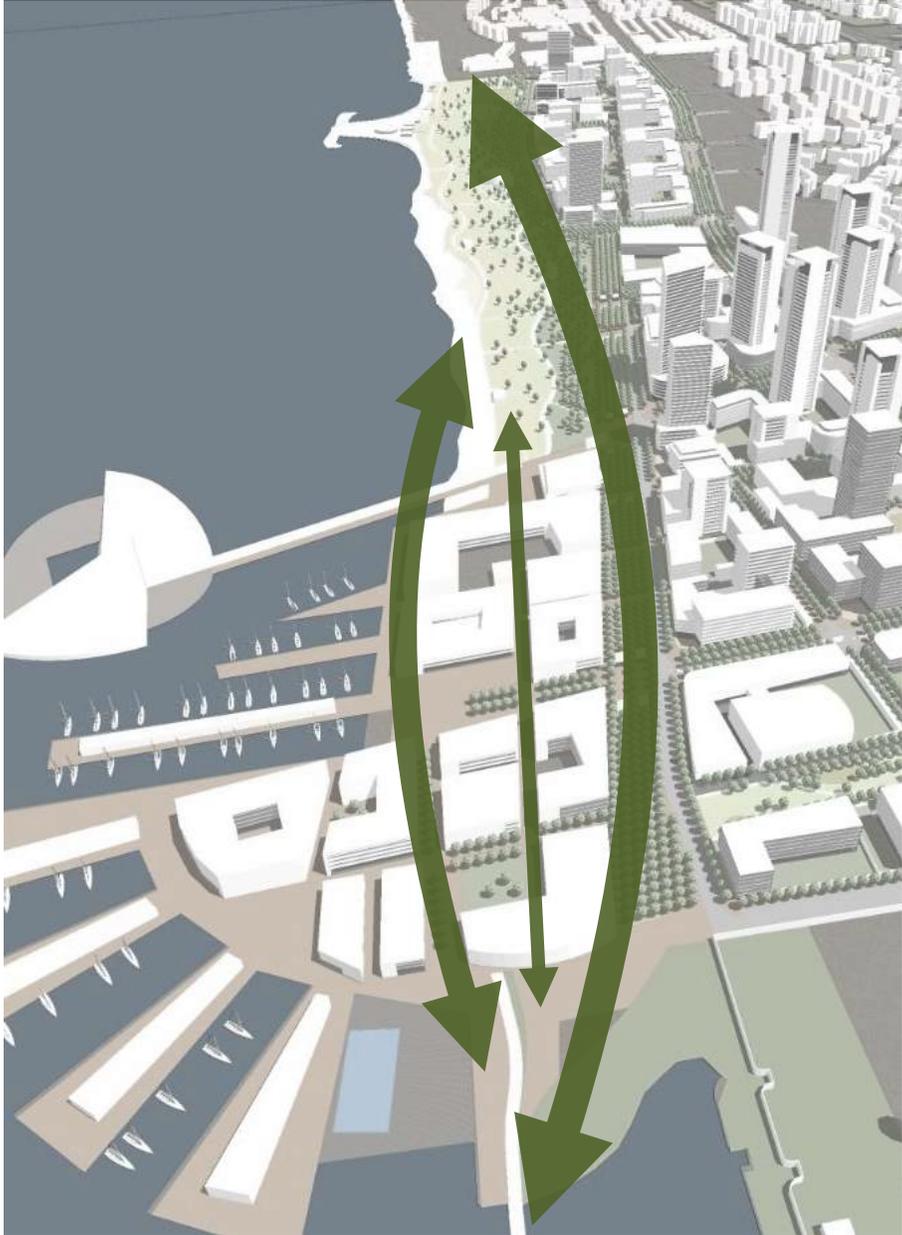
1300 מ

פארק מדרון יפו 1200 מ

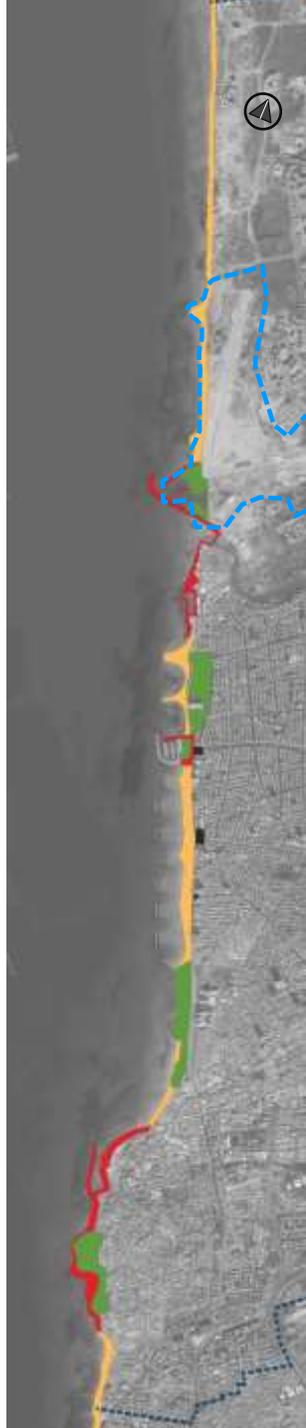
מרכז פרס גבעת העלייה 700 מ



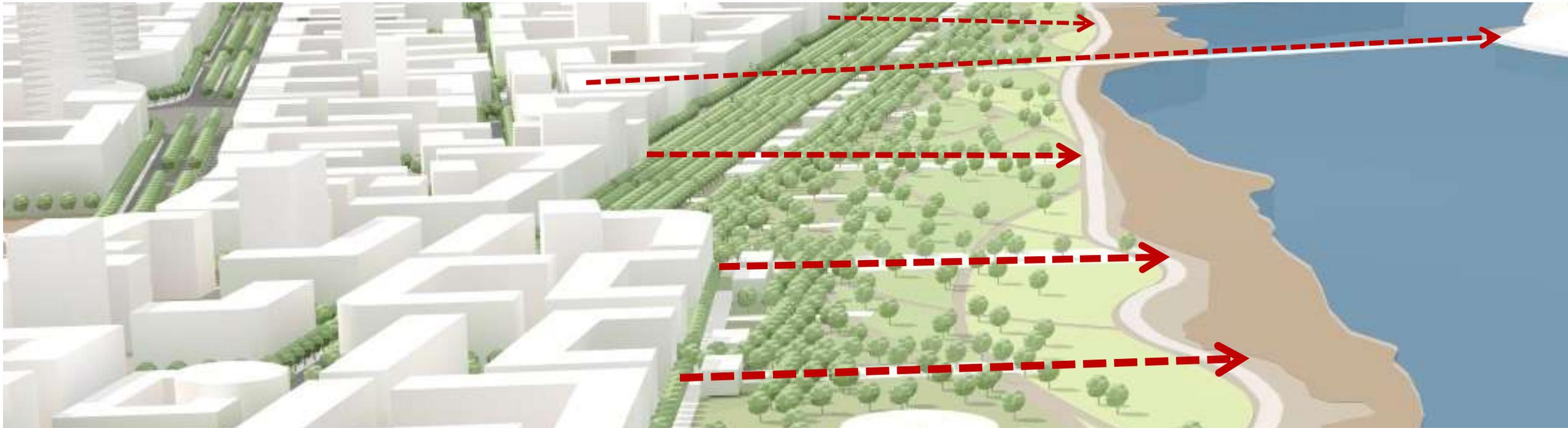
# שימור רצף הליכה מדרום לצפון



הפארק החופי שומר את הטיילת החופית הקיימת היום וממשיך  
לשמור על רצף הליכה נגיש נוח ופתוח, מדרום לצפון – לאורך  
רצועת החוף של העיר תל אביב.



# שימור רצף הליכה ממזרח למערב



בינוי

פארק סמוך לבינוי

אזור פעילות אינטנסיבי

פיתוח אקסטנסיבי

רצועת חוף

שבילי הליכה מחברים בין הבינוי ורצועת החוף. השבילים חוצים את פארק החוף דרך מוקדי עניין הפזורים הפארק ומאפשרים לשכונות המזרחיות לשדה דב ולתושבי הרובע גישה נוחה ומהירה אל חוף הים.

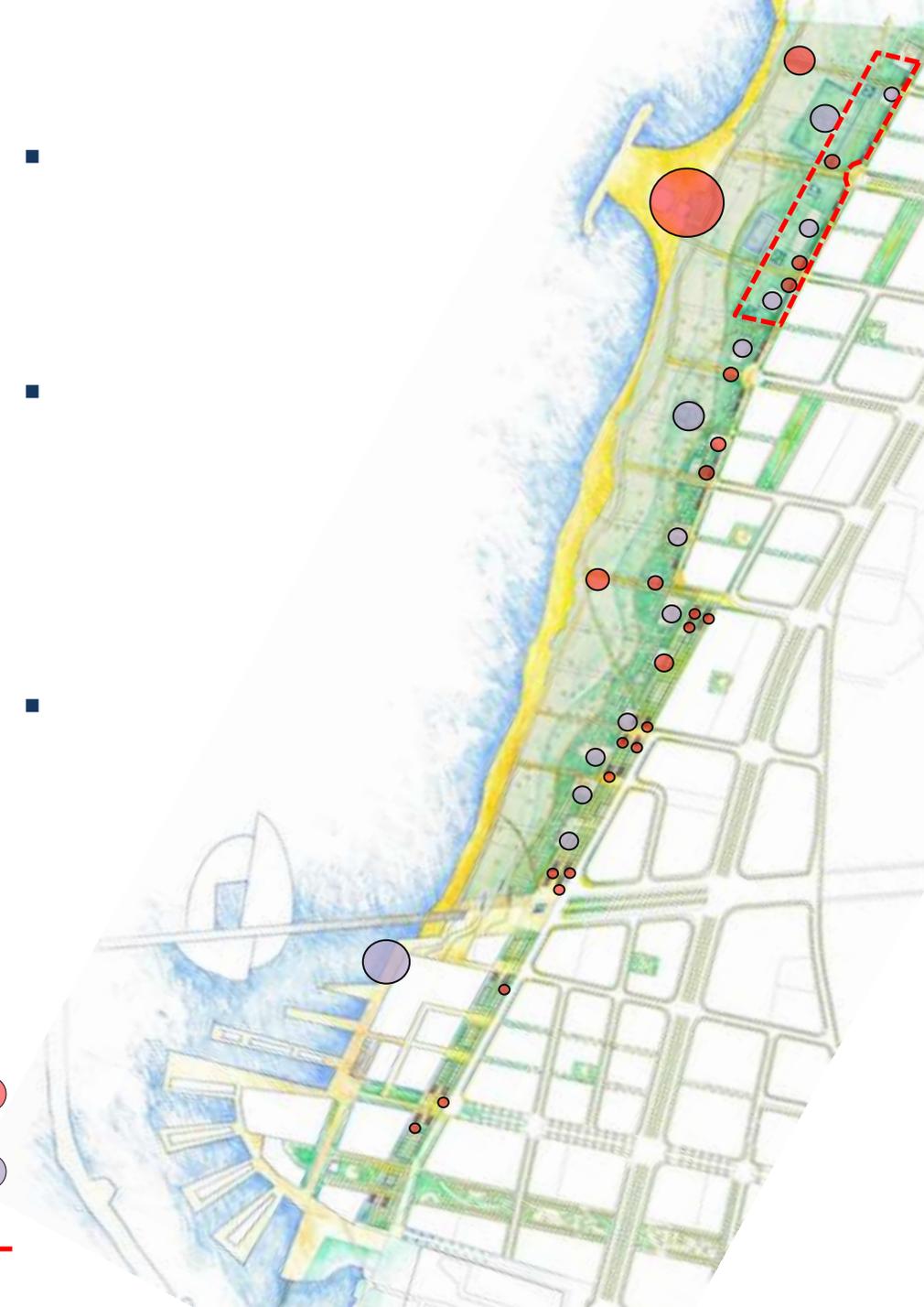
# פארק החוף

- בשל מיקומו הייחודי, הפארק עתיד לשמש קהל אזורי וארצי תוך תכנון מוקדי פעילות אטרקטיביים ייחודיים.
- בו בעת, נותן הפארק מענה מקומי יום יומי לתושבי השכונה בפיתוח גני משחק, פנאי וספורט בנגישות גבוהה וסמיכות למבני המגורים.
- התכנית מציעה להפוך את חניון תל ברוך לחניון תת קרקעי ולהשתמש בגג החניון כחלק מפארק החוף.

● מוקדי עניין - מסחרי

● מוקדי עניין - ספורט

--- חניון תת קרקעי



# דוגמאות למוקדי משיכה עירוניים וארציים



1

מרכז טיפוס ספורטיבי



1

מרכז גלישה



3

השכרת אופניים



2

כדורעף חופים



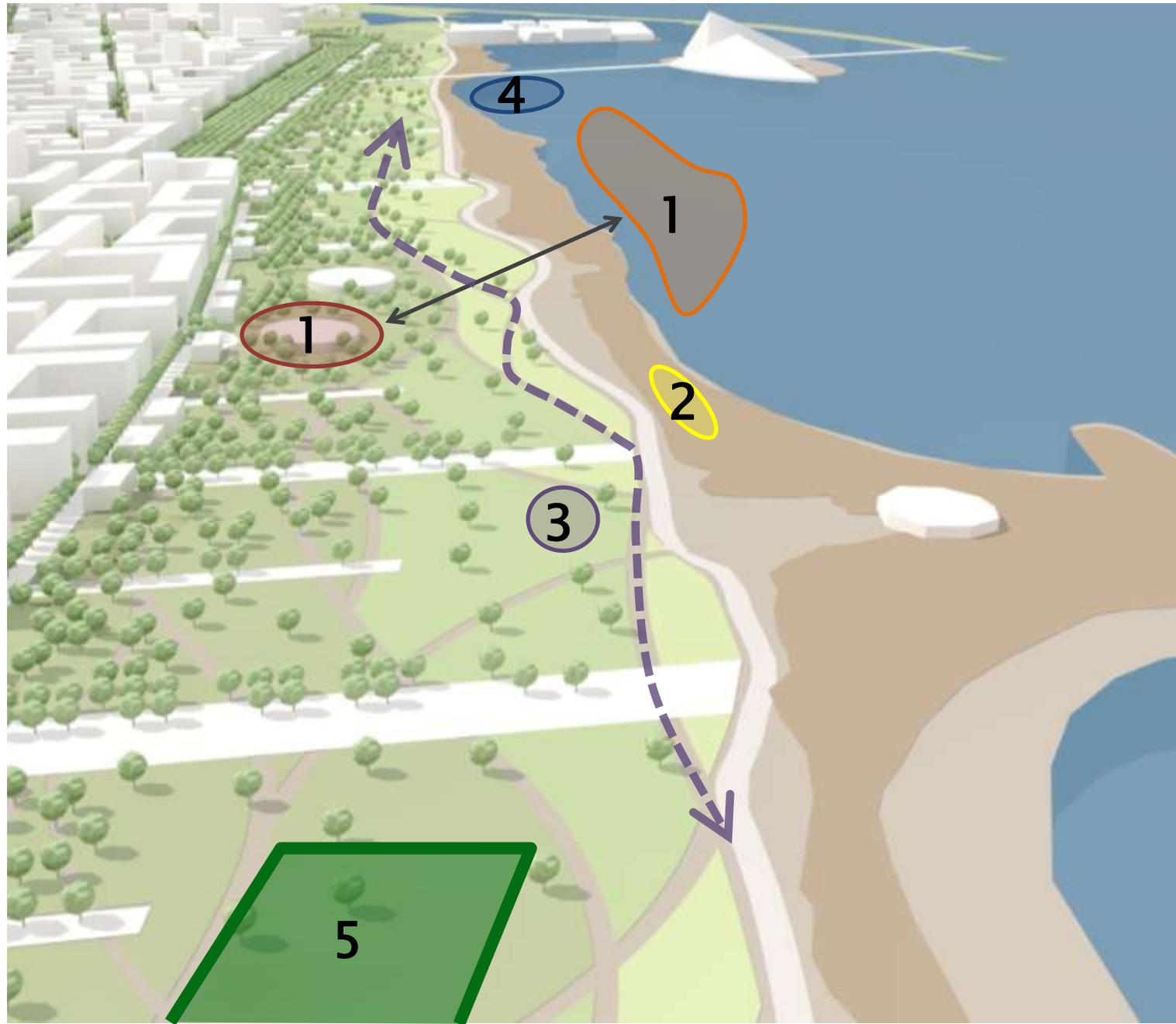
5

מגרש כדורגל



4

בריכה בים



# מוקדי שימוש שכונתיים בפארק החוף

שטחים רבים בפארק החוף ישמשו כגני משחק, פנאי וספורט אשר ישרתו את תושבי רובע שדה דב ויתרמו לאורך חיים פעיל בריא ומקיים.



מסלולי אופניים



מסלולי ריצה



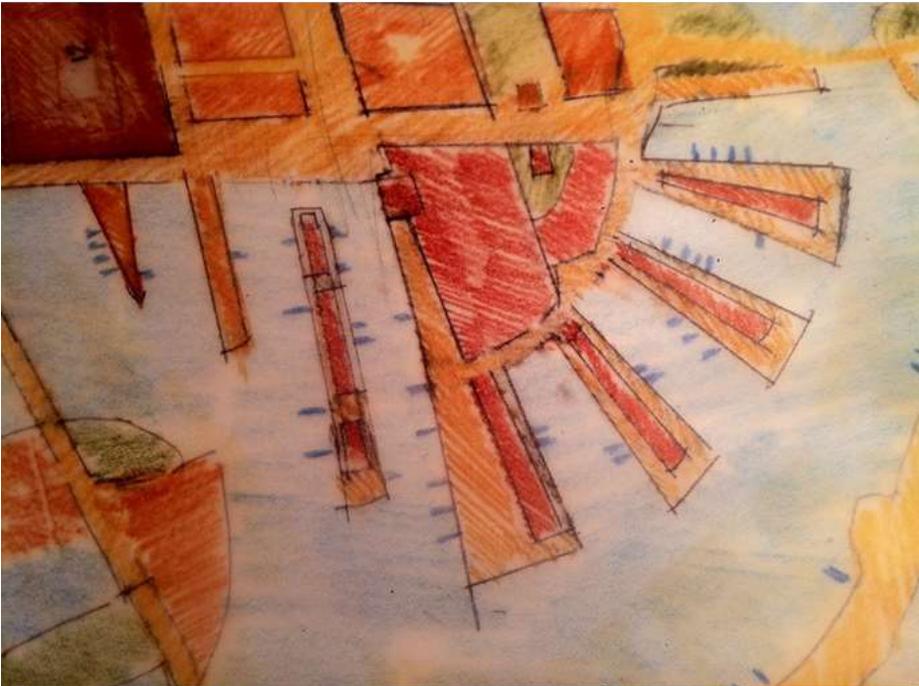
אזורי שהייה



אזורי משחק



מוקדים שכונתיים בפארק החוף



## צביון ורוח המקום : ספורט ימי

# אופי טבעי למול עירוני

- פארק החוף מאפשר מגוון שטחים ירוקים, מן הים אל הדופן הבנויה, מהאזור הטבעי אל האינטנסיבי.
- הפארק משמר את רצועת החוף הארוכה ושומר על הטיילת ורצועת החיץ הטבעית הקיימות במקום כיום.
- הפיתוח הנופי הצמוד לחוף הים מתאפיין באופי טבעי ומקומי תוך שימוש בצמחייה מקומית ואפיונו כפארק חופי.
- ככול שהפארק מתקרב אל הדופן הבנויה כך אופיו משתנה וישלב מגוון שימושים אינטנסיביים של פעילות פנאי ונופש.



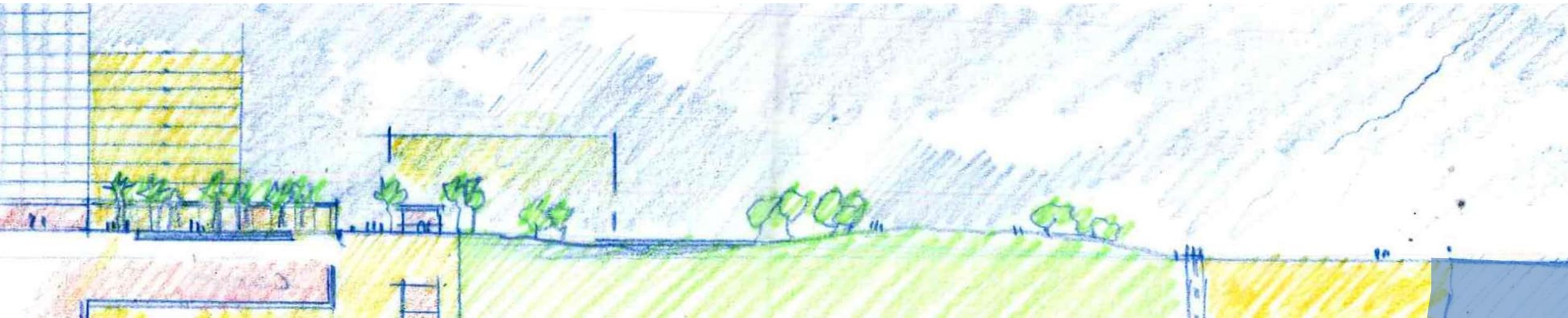
בינוי

פארק סמוך לבינוי

אזור פעילות אינטנסיבי

פיתוח אקסטנסיבי

רצועת חוף



# מפגש בין הבינוי לפארק החוף

לאורך פארק החוף ובצמוד לבינוי של רובע שדה דב מתוכננת טיילת עירונית ובה מוקדי בילוי ופנאי. הטיילת משלבת את השימושים העירוניים לצד אלו של פארק החוף.

דופן עירונית של הבינוי מאפשרת מגוון רחב של פעילויות עירוניות מסחריות ותרבותיות אשר "נהנות" מפארק חופי צמוד אליהם.

על מסלול הנחיתה הישן מתוכנן פיתוח נופי אינטנסיבי וצפוף המזכיר באופיו "יער" המצל על מגוון שימושים ייחודיים.

ב"יער" עתידים להיות מבנים קטנים לטובת משתמשי הפארק. במבנים אלו עתידים להיות שימושים מסחריים, תרבותיים.





# מערכת שטחים פתוחים ברובע

# מגוון שטחים פתוחים

תכנון שטחים פתוחים מגוונים ובעלי אופי שונה אשר ישרתו את כל אוכלוסיית הרובע – מילדים ועד מבוגרים. שימוש במגוון רחב של שטחים ירוקים כדוגמת גני כיס, שדרות ירוקות, גנים שכונתיים ופארק עירוני.



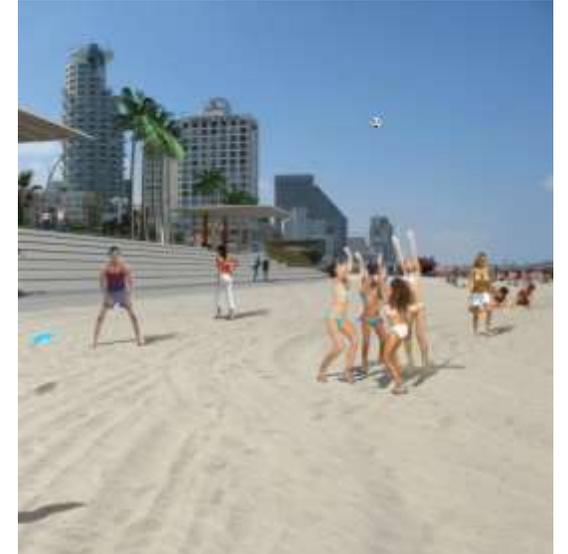
גן פנים שכונתי



גן שכונתי



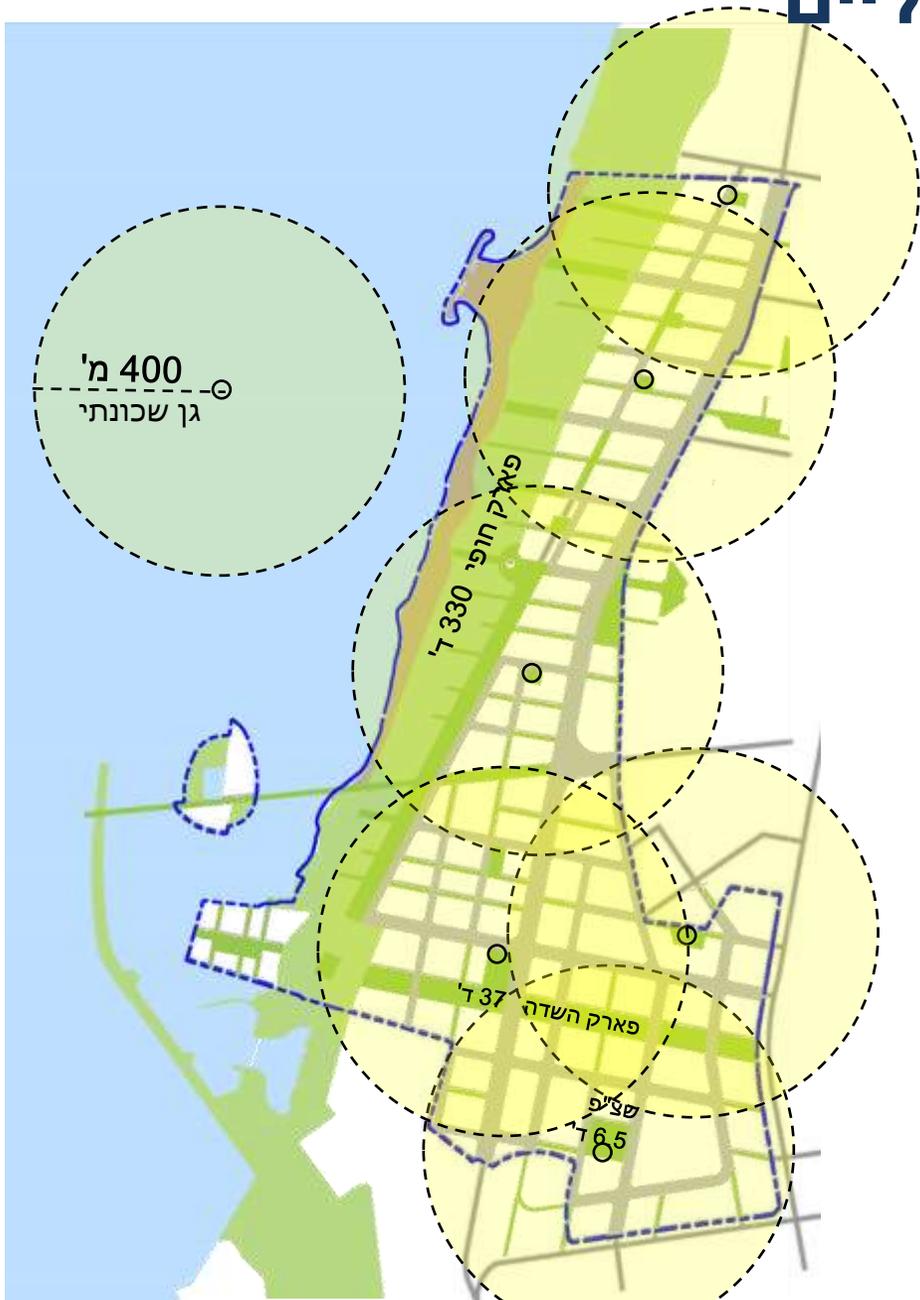
פארק עירוני



חוף הים

# מרחקי הליכה מינימאליים

- גודל השטחים הפתוחים ומיקומם נגזר ממספר התושבים וממרחק הליכה מינימאלי מהמגורים לשטח פתוח.
- כך שהגן השכונתי יהיה קרוב ונגיש אל המגורים.



פיזור גנים שכונתיים ברובע שדה דב



# מגוון רחובות ברובע שדה דב



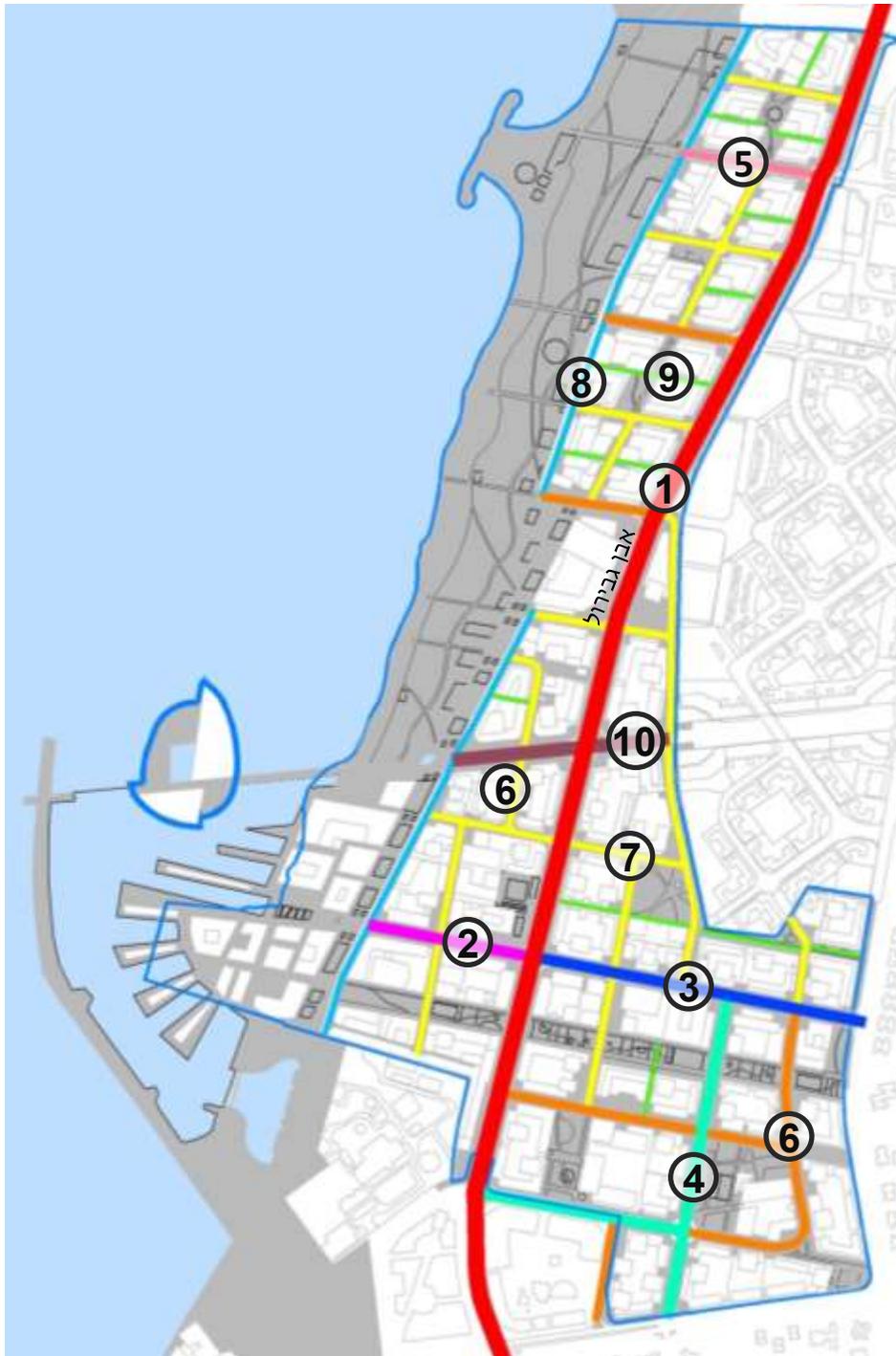
# היררכית רחובות

יצירת היררכיה של רחובות – מרחובות עירוניים לרחובות מקומיים. מרחובות מסחריים רחבים ובהם תנועת כלי רכב, הולכי רגל, מסחר ואופניים. ועד רחובות מקומיים ללא תנועת כלי רכב המשמשים את הולכי הרגל בלבד.

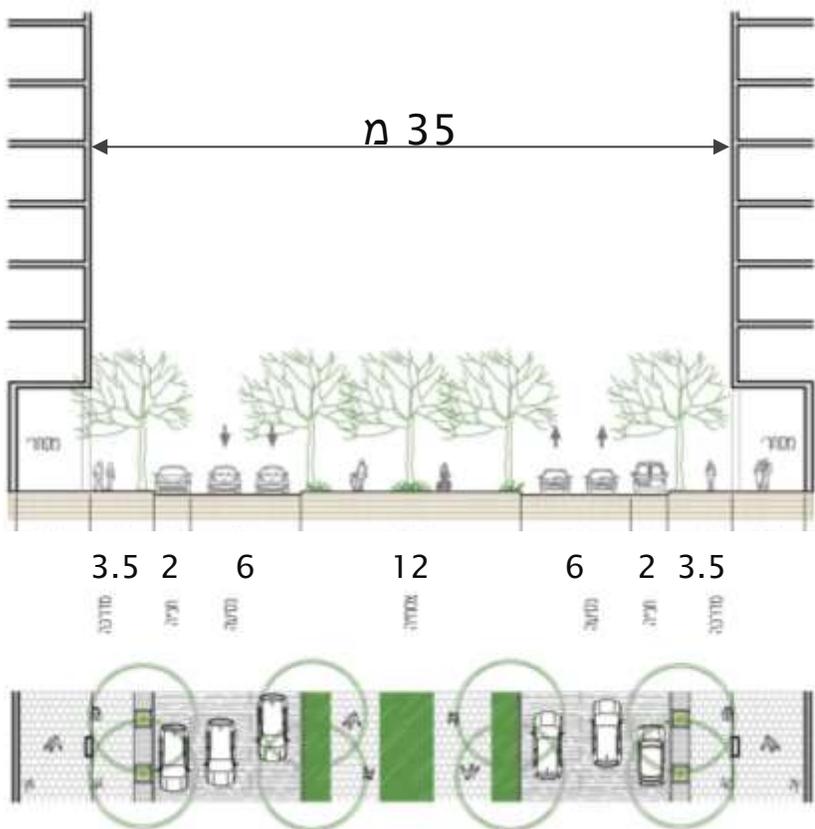
- ① רחוב אבן גבירול - 45 מ
- ② שדרה מרכזית - 35 מ
- ③ שדרה צידית - 35 מ
- ④ רחוב - 32 מ
- ⑤ שדרה מרכזית - 30 מ
- ⑥ שדרה/רחוב - 25 מ
- ⑦ רחוב מקומי - 18 מ
- ⑧ דרך הים - 17 מ
- ⑨ רחוב המיועד להולכי רגל ורוכבי אופניים - 8.5 מ
- ⑩ כיכר אינשטיין



הקשר עירוני

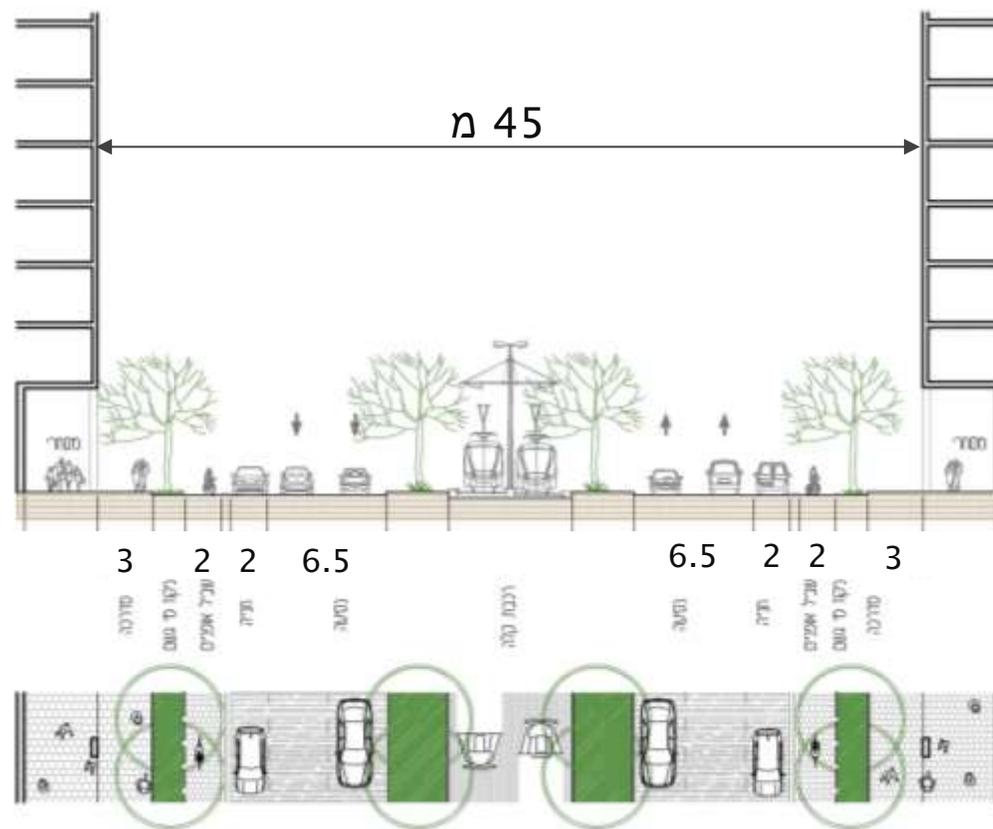


# דוגמאות לחתכי רחוב



צדדה מרכזית

②



רחוב אבן גבירול

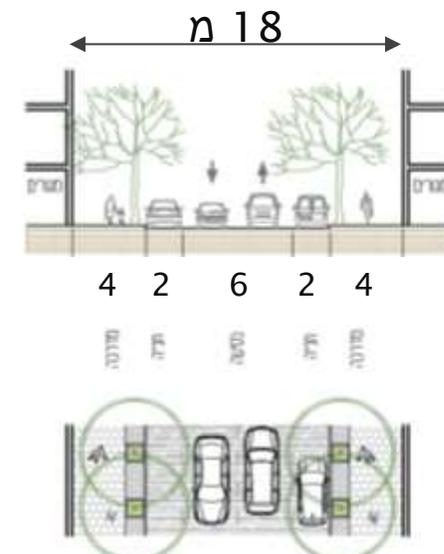
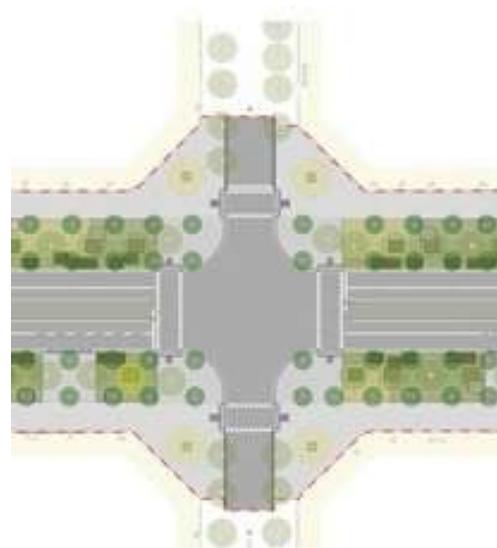
①

# דוגמאות לחתכי רחוב



Passaig de St Joan Boulevard

↑	מדרכה	5.75
	צמחייה	11
	תנועה	6.25
	נתיב	4
↓	אופניים	
		50



רחוב מקומי

7



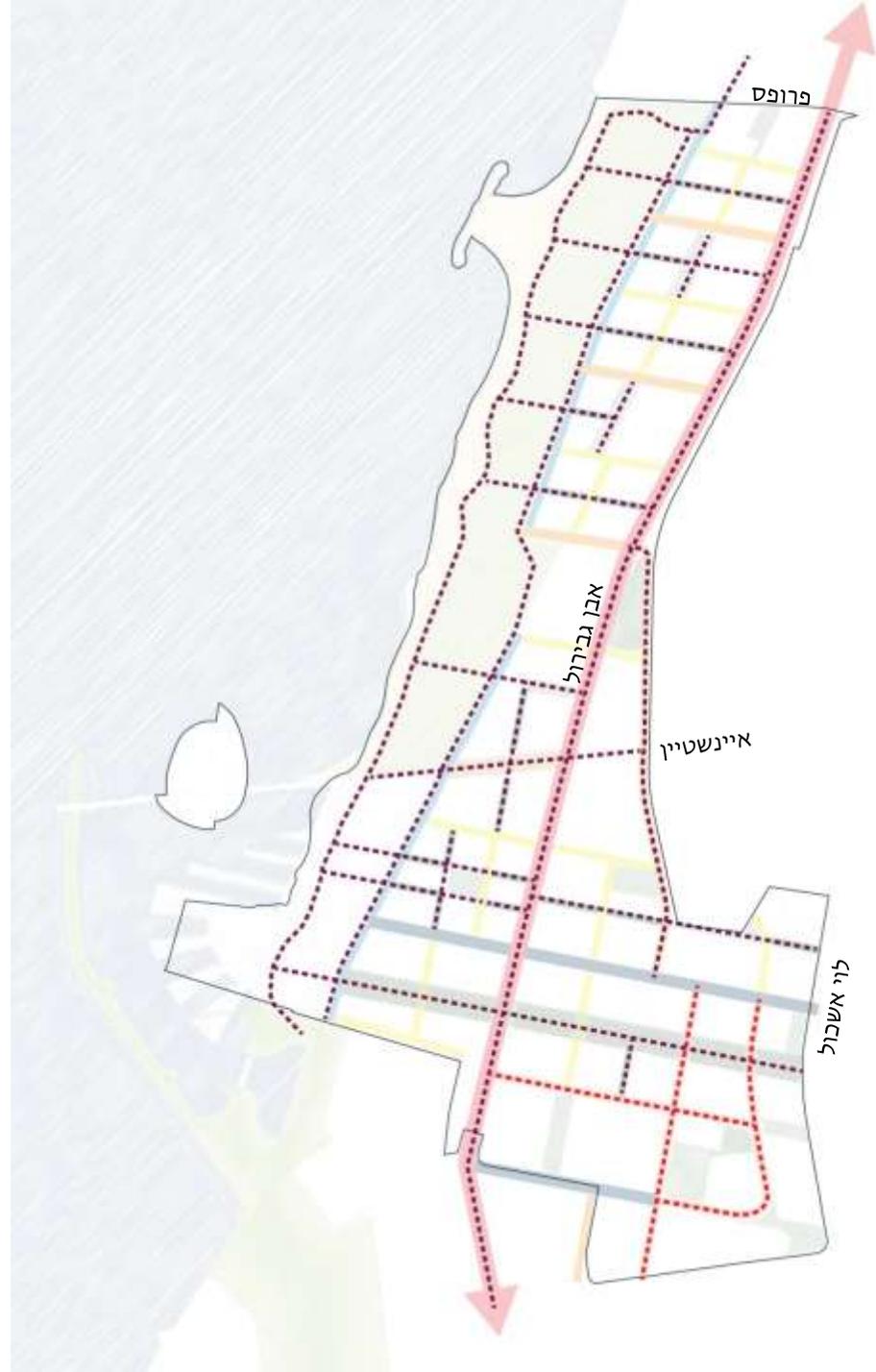
רחוב איינשטיין 10



רחוב להולכי רגל בלבד 9

# הולכי רגל ורוכבי אופניים

- עיצוב חתך רחוב הנותן דגש על הולך הרגל ורוכב האופניים. תוך שימוש במדרכות רחבות, עצים רבים, שבילי אופניים וכו.
- מערכת שבילי האופניים ברובע מתחברים אל המערכת העירונית והשכונות הצמודות לרובע.



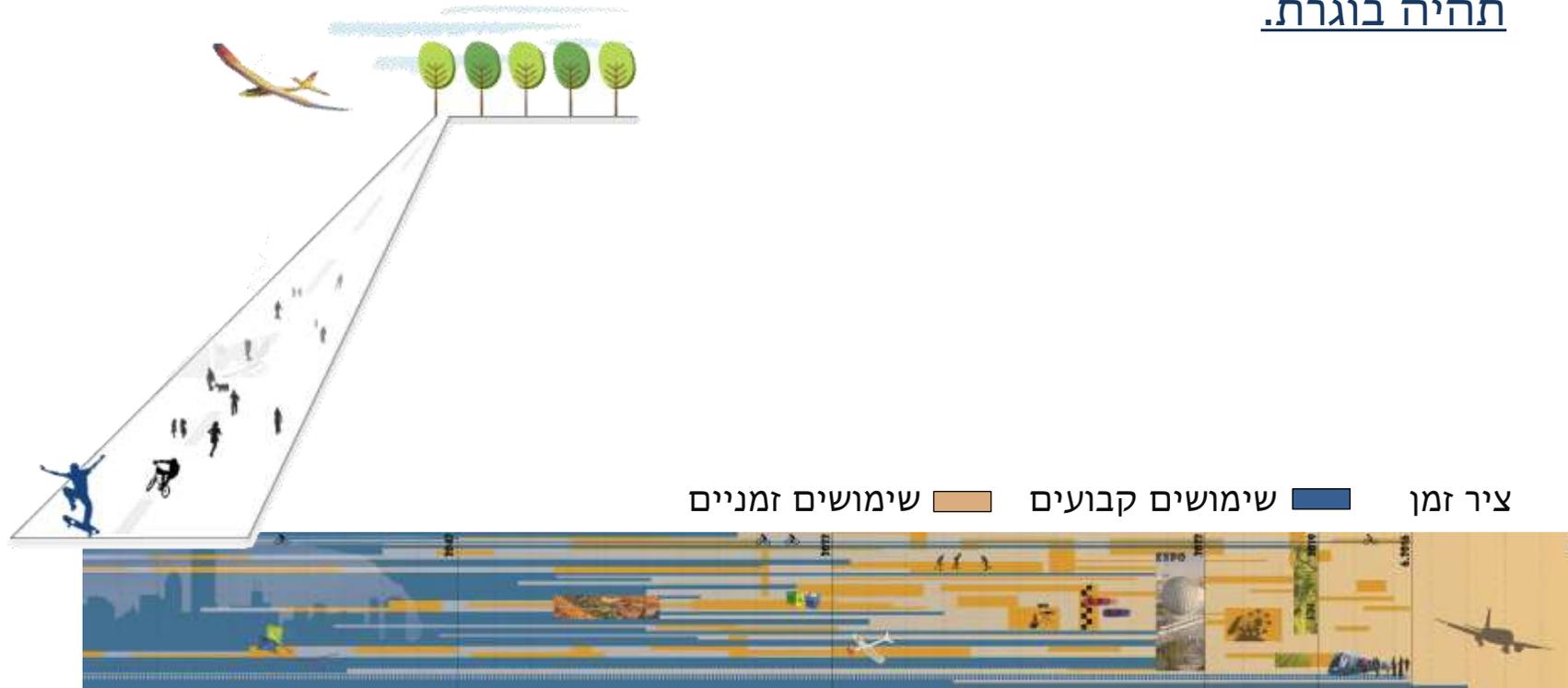
שביל אופניים בטיילת הצמודה לשדה דב



שדרת הולכי רגל מוצלת

# ניצול משך הבנייה ליצירת תשתית ירוקה לרובע

- משך הזמן הארוך של בניית הרובע מאפשר תכנון בשלבים מתוך חשיבה ארוכת טווח.
- בשלב הראשון תתאפשר שתילה נרחבת של עצים בפארק החוף ובאזורים לאורך התוכנית כך שהמתחם יהווה שטח ציבורי פתוח לטובת הציבור עוד לפני בניית השכונה.
- פיתוח השטח יכול להתקיים בעזרת קידום אירועים בקנה מידה משתנה. אירועים אלו יתרמו ל"הפעלת" השטח לטובת התושבים, במקביל לבניית השכונה.
- בשלב הבא, כאשר יבנו שכונות המגורים התשתית הירוקה של הרובע כבר תהיה בוגרת.



# מעגנה חדשה



התוכנית מציעה מעגנה נוספת לעיר תל אביב אשר תשמש כמרכז אקדמי לחינוך ימי, מוקד לפעילות נופש וספורט ימיים, כמו גם מוקד תרבות ובילוי עירוני.

# מעגנה חדשה

- באזור המעגנה בין העיר והים מתקיים ממשק אורבני ובו פעילויות חינוך, תרבות, פנאי, נופש ומסחר, אשר מוסיפים גיוון לפעילויות המתקיימות בצמוד לחוף הים.

- צירי הליכה רחבים שומרים על קישוריות ורצף ההליכה מצפון לדרום ולאורך הים.

בית ספר ימי

מבני ציבור

בריכת מי ים

מרכז אזרחי



# מעגנה חדשה

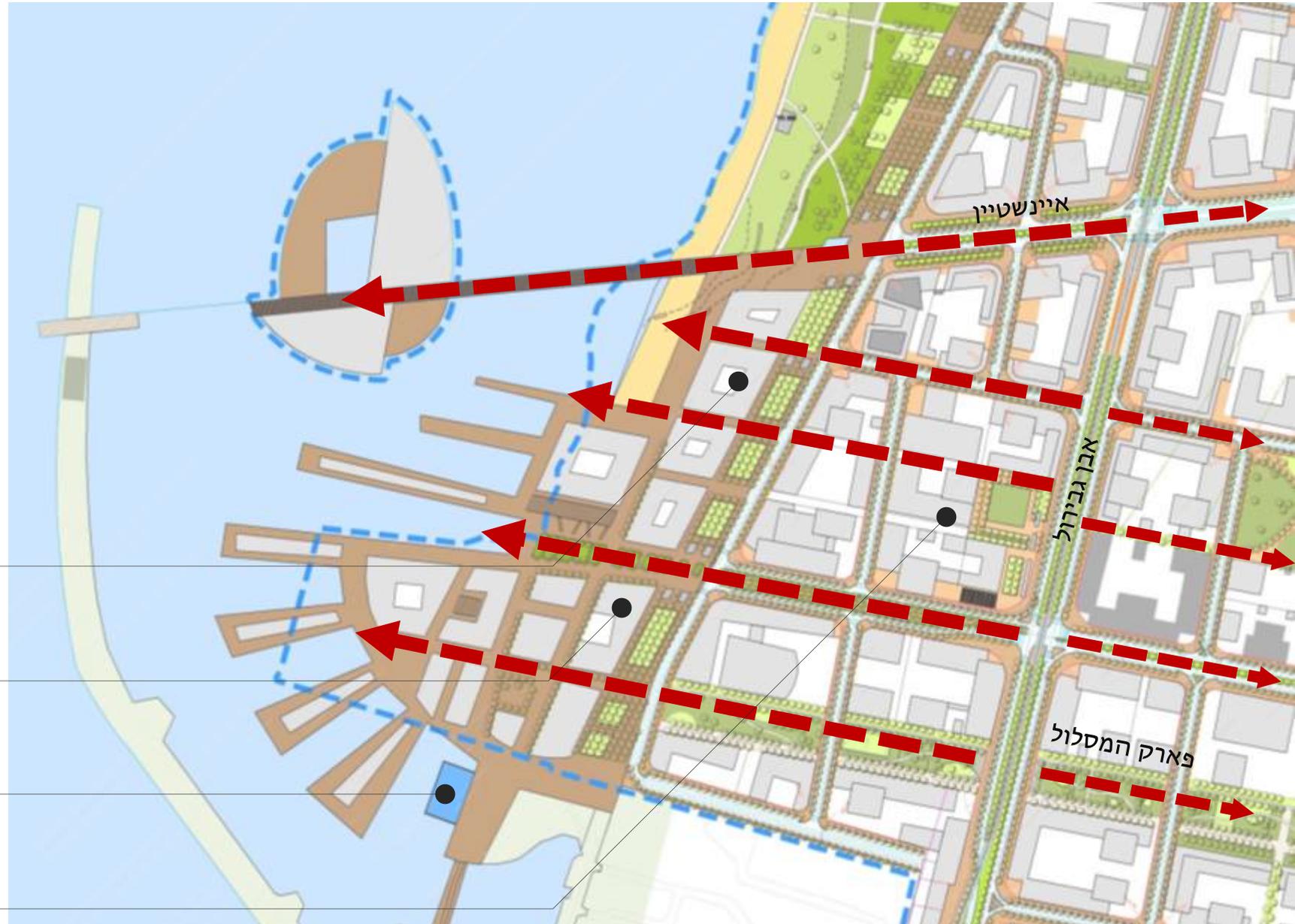
שדרות, פארק המסלול, ורחובות  
ראשיים מובילים מכיוון העיר אל  
המעגנה.

בית ספר ימי

מבני ציבור

בריכת מי ים

מרכז אזרחי



# מעגנה חדשה

שדרות, פארק המסלול, ורחובות  
ראשיים מובילים מכיוון העיר אל  
המעגנה.

בית ספר ימי

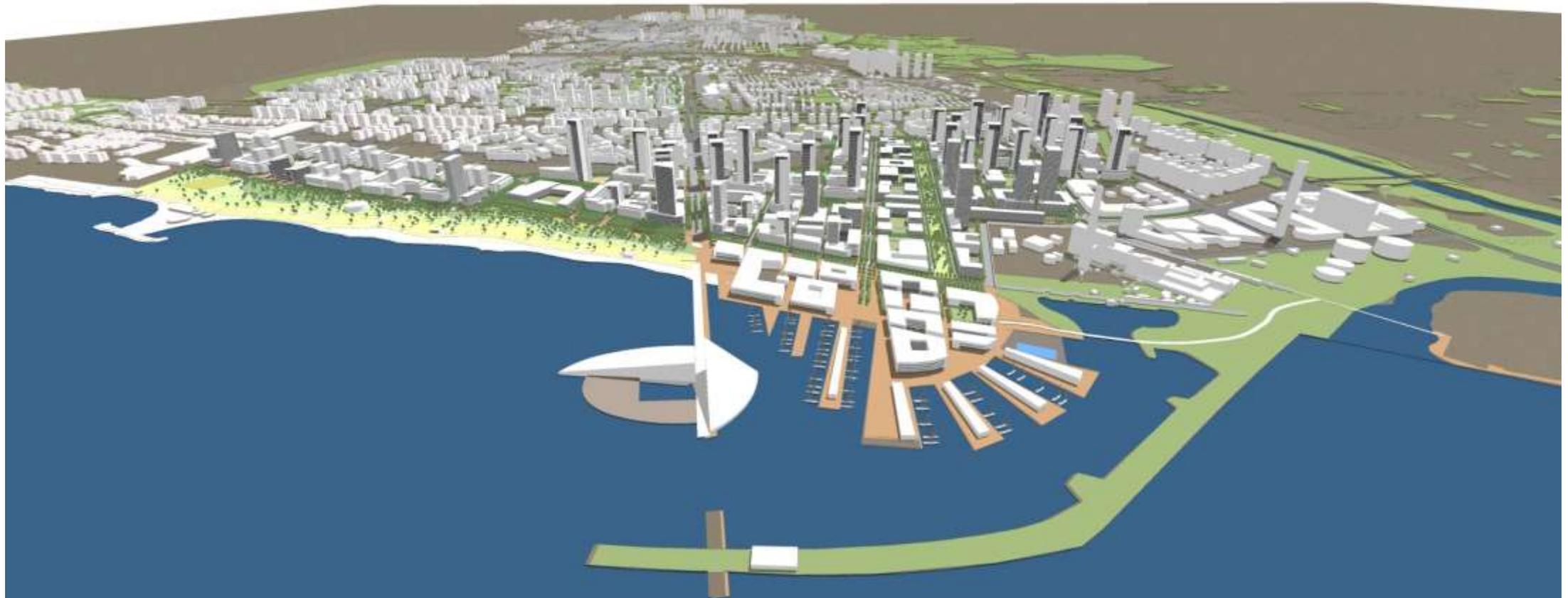
מבני ציבור

בריכת מי ים

מרכז אזרחי



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



■ 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

## איכות מרחב ציבורי

מפגשים וחיי קהילה

