



פרק א | אטלס רמת אביב

לימוד וניתוח מצב קיים

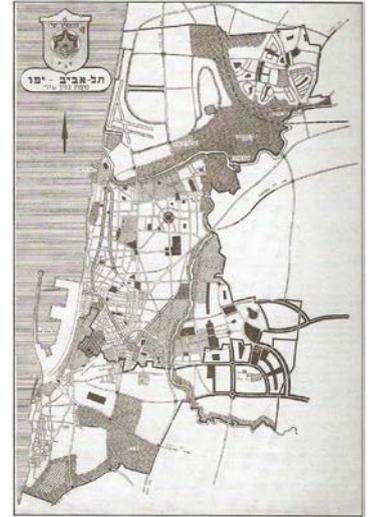
1.1 מרחב התכנון | מיקום

מרחב התכנון בו עוסק מסמך המדיניות, נמצא בצפונה של העיר תל אביב - יפו, מעברו של הירקון, בטבורו של רובע 1, רובע צפון-מערב, הגדול מבין תשעת רובעי העיר. רובע זה משמש בעיקר למגורים והבניה בו היא בניה רוויה ברובה, בנוסף למרקמים ייחודיים המיועדים לשימור מירקמי - אלו העומדים במרכזו של מסמך מדיניות זה.

בניית שכונות רמת אביב א' ורמת אביב ב' על אדמותיו החקלאיות של הכפר שייח' מואנים, החלה בשנת 1954 ביוזמת משרד העבודה במסגרת פרויקט הישיכון הציבורי. השכונות היו לניצניה של תוכנית מתאר "ל" - תוכנית סטטוטורית להרחבת העיר תל אביב אל מעברו הצפוני של הירקון, שאושרה בשנת 1951 ונסמכה על רשת כבישים הידרכת שחילקה את המרחב הצפוני ליחידות שכונות נפרדות (הרחבה בפרק התפתחות הסטורית).

עקרונות היסוד אשר הנחו את צוות מתכנני השכונות, רוברט בנט ויצחק פרלשטיין בשיתוף אדריכלי הנוף דן צור וליפא יהלום ברמת אביב א', ובשיתוף ארתור גליקסון, רכטר, זרחי, שרון ואחרים, ברמת אביב ב', הם שהעניקו לשכונות את צביון הייחודי בהשוואה לרוב פרויקטי הישיכון הציבורי שנבנו בארץ, בהתאם לחזון המודרניזם ולהנחיות שהתווה משרד השיכון. מערך שטחים פתוחים מגוון בהתאמה לתנאי הסביבה (שנולד משיתוף פעולה בין התכנון האדריכלי לתכנון הנופי, ראשון מסוגו ונדיר לאותה תקופה), מענה דיור עבור אוכלוסייה הטרונגית אשר הכתיב טיפולוגיות דיור מגוונות ועירוב שימושים - כל אלו חברו יחדיו להגדרת מירקמים בעלי איכויות אורבניות ייחודיות.

במהלך השנים התפתחה העיר צפונה, ושכונת רמת אביב הפכה משכונת קצה בעברו של הירקון, לשכונה מרכזית, הנושקת למוקדים כלל עירוניים ושטחים פתוחים נרחבים: קרית האוניברסיטה, קרית המוזיאונים, מרכז הספורט הלאומי ומרכז הירידים, קניון רמת אביב, מעונות הסטודנטים, פארק הירקון וחוף הים במערב. מיקומה האסטרטגי וסמיכות לצירי תחבורה עירוניים ומטרופוליניים, איכויות מרקמה האורבני ואופי אוכלוסיתה, הפכוה עם השנים לאחת השכונות המבוקשות בעיר.



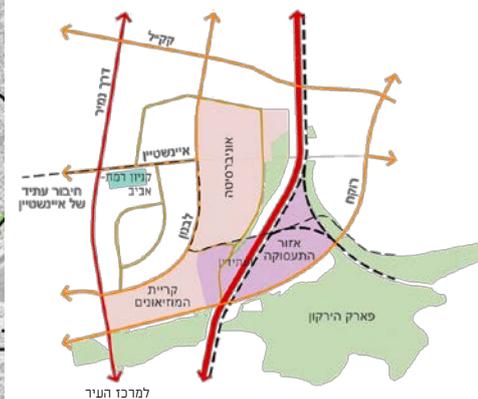
תל אביב-יפו, מפת בניין עיר | מתוך ידיעות עתי"א, גליון ספטמבר 1950.

תוכנית י"א | 1953



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

תחום תכנון - רמת אביב הותיקה (רמת אביב א' + דרום רמת אביב ב') על רקע צפון העיר | רשת דרכים עתידית - המשך רחוב אבן גבירול צפונה וקוי הרכבת הקלה. סמיכות לשימושים כלל-עירוניים.



מדיניות תכנונית | רמת אביב הותיקה

1.2 מרחב התכנון | נתונים כלליים

המרחב הינו בשטח כולל של 960 דונם (ברוטו, הכולל דרכים ושטחי ציבור) ובו יעודי הקרקע העיקריים הם למגורים, שטחים ציבוריים ושטחי מסחר. השכונות נבנו כמכלול, וככאלו, הינן בעלות גבולות תכנון ברורים ומוגדרים, אם על ידי מערך כבישים ושטחי ציבור או תולדה של התפתחות היסטורית:

צפון - חורשת טאגור ורחוב אנדרסן

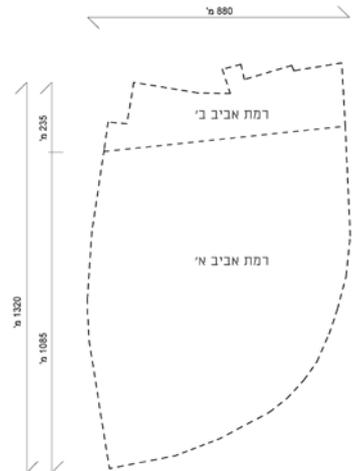
גבול התכנון הצפוני - תולדה של התפתחותה ההיסטורית של שכונת רמת אביב ב'. בניית חלקה הדרומי של השכונה - ה"שיכון לדוגמא" במזרח וימפעל החסכון לבניין" במערב, הסתיימה עד שנת 1963. חורשת טאגור, הנתחמת מצפון על ידי שילוב מגורים בבנייה רוויה, מבני ציבור (מרכז פייס קהילתי ומרכז השחמט, מעונות הסטודנטים - בית מילמן) ומרכז טאגור הינה ליבת השכונה.

דרום ומזרח - רחוב חיים לבנון

הרחוב, שנקרא בעבר רחוב האוניברסיטה, כולל בדפנותיו מערך מגוון ועשיר של מבני ציבור ומגורים מגוונים. בדפנותיו הדרומית והמזרחית של הרחוב ריכוז גבוה של מוסדות ציבור כלל - עירוניים, מוזיאון ארץ ישראל (תל קסילה), מוזיאון הפלמ"ח, תזמורת צה"ל, המכון הישראלי לנפט ואנרגיה, מעונות הסטודנטים, בית הספר להנדסאים, מכון התקנים הישראלי ואוניברסיטת תל אביב. דפנתו המערבית הינה דופן מגורים ברובה (רמת אביב א' וב') ובה שזורים מבני ציבור שכונתיים ועירוניים - בריכת השחייה הלימודית, מתנ"ס חיים לבנון, מעונות הסטודנטים של אוניברסיטת תל אביב ומרכז היום לקשישי שבגינת טאגור.

מערב - דרך נמיר

דרך חיפה - תל אביב שתוכננה בשנת 1949 ונפתחה לתנועה במקטעה הראשון, ב-1950. הדרך חוצצת בין שכונות עבר הירקון שבשטחי רובע ג, במזרח - ימת אביב (א', ב', נווה אביבים ורמת אביב ג', ובמערב - כוכב הצפון, תוכנית ל' והגוש הגדול. בתחום התכנון, דפנותיה הינן דפנות מגורים המופרדות מהדרך על ידי חיץ שטחים פתוחים.



רמת אביב | אזור התכנון

רמת אביב א' + דרום רמת אביב ב'

רובע 1

תל אביב

שטח (דונם)	51,809	13,126	1000
תושבים 1995-2000	403,738	53,200	10,500
יחידות דיור	190,097	23,117	4118

936 | 3,182
ללא יחדי למגורים מיוחדים-
מעונות סטודנטים, גיל הזהב.

עבר הירקון מצפונו של הנחל משתרע על שטח של 21,000 דונם שהם כ-41% משטחה של העיר ובו מתגוררים כ-83,000 נפש שהם כ-24% מכלל תושבי העיר ב-34,000 יח"ד. נחל הירקון מהווה גבול גאוגרפי ותיפקודי בין העיר המרכזית לבין השכונות הפרבריות, שהן שכונות מגורים מובהקות הנהנות מסמיכות ונגישות למוקדים כלל עירוניים מטרופוליניים ולאזור תעסוקה משמעותי.

כיום מתרכז המאמץ התכנוני ברובע בגיבוש מדיניות תכנון והתחדשות לשכונות הוותיקות, ובפיתוח שטחיו המערביים של הרובע - קרי רצועת חזית הים - עתודות הקרקע המשמעותיות האחרונות לפיתוח עירוני ותכנון אזורי מגורים חדשים. ברצועה זו שאורכה ארבעה ק"מ ורוחבה ק"מ אחד, בעלת טופוגרפיה מגוונת ומבטי נוף יחודיים מקודמות כיום שתי תוכניות: תא 3700 ופינוי עתידי של קרקעות שדה דב. עם מימושן של תוכניות אלו, בנוסף לאלו המקודמות בצפון העיר, באזור הגבול המוניציפלי עם רמת השרון, יתווספו למערך המגורים העירוני קרוב ל-35,000 יח"ד.

תוכניות אלו מבוססות על הרחבת רשת הדרכים העירונית וביסוס מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) במטרופולין תל-אביב.

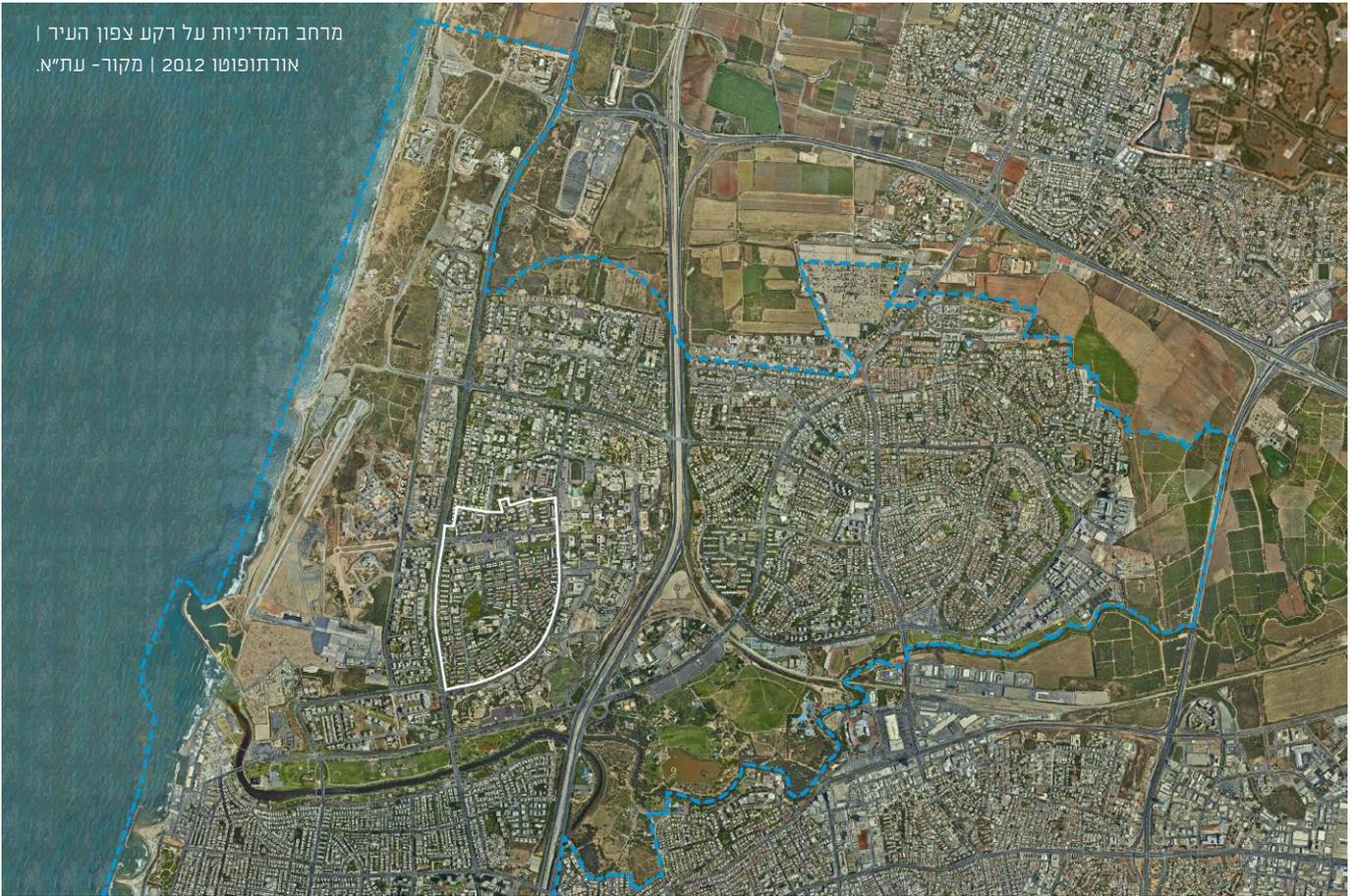
תוכנית המתאר של העיר תל אביב, תא/5000 (שהופקדה בתאריך 28.11.2013) מבוססת על התכנית האסטרטגית לתל-אביב-יפו, אשר במסגרתה אושר החזון לפיתוח העיר. החזון כולל ארבע מרכיבים ומהווה חלק מהתכנית לחזק את מרכזיותה של העיר במטרופולין ובמדינה:

1. עיר עם הפנים לכל תושביה.
2. שמירת תל אביב-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי.
3. יצירת סביבה עירונית אטרקטיבית.
4. ממשל עם הפנים לאזרח.

עיקרי הצעות התוכנית בצפון העיר המובאות להלן, עוסקות בהעצמת העירוניות בשכונות הפרוורים, הרחבת אפשרויות הדיור בעיר, ציפוף הבנייה, חיזוק מערך ההקשרים בין השכונות השונות ופיתוח רחובות פעילים ושוקקים.

התוכנית הנחתה על גיבוש מסמך מדיניות לרמת אביב א' ודרום רמת אביב ב' תוך התייחסות להיבטים הבאים: "...העמדת המבנים סביב רצף שטחים פתוחים ומגוננים, התייחסות תכנונית לגורמים אקלימיים, היבטים ומרכיבים לשימור לאורך רחוב אינשטיין, שמירת מבטים פתוחים אל הים ולחיבור עתידי לים דרך שטח שדה דב...".

מרחב המדיניות על רקע צפון העיר |
אורתופוטו 2012 | מקור - עת"א.



מרחב המדיניות על רקע צפון העיר | מצב עתיד

רובע צפון מערב ת/א 3700

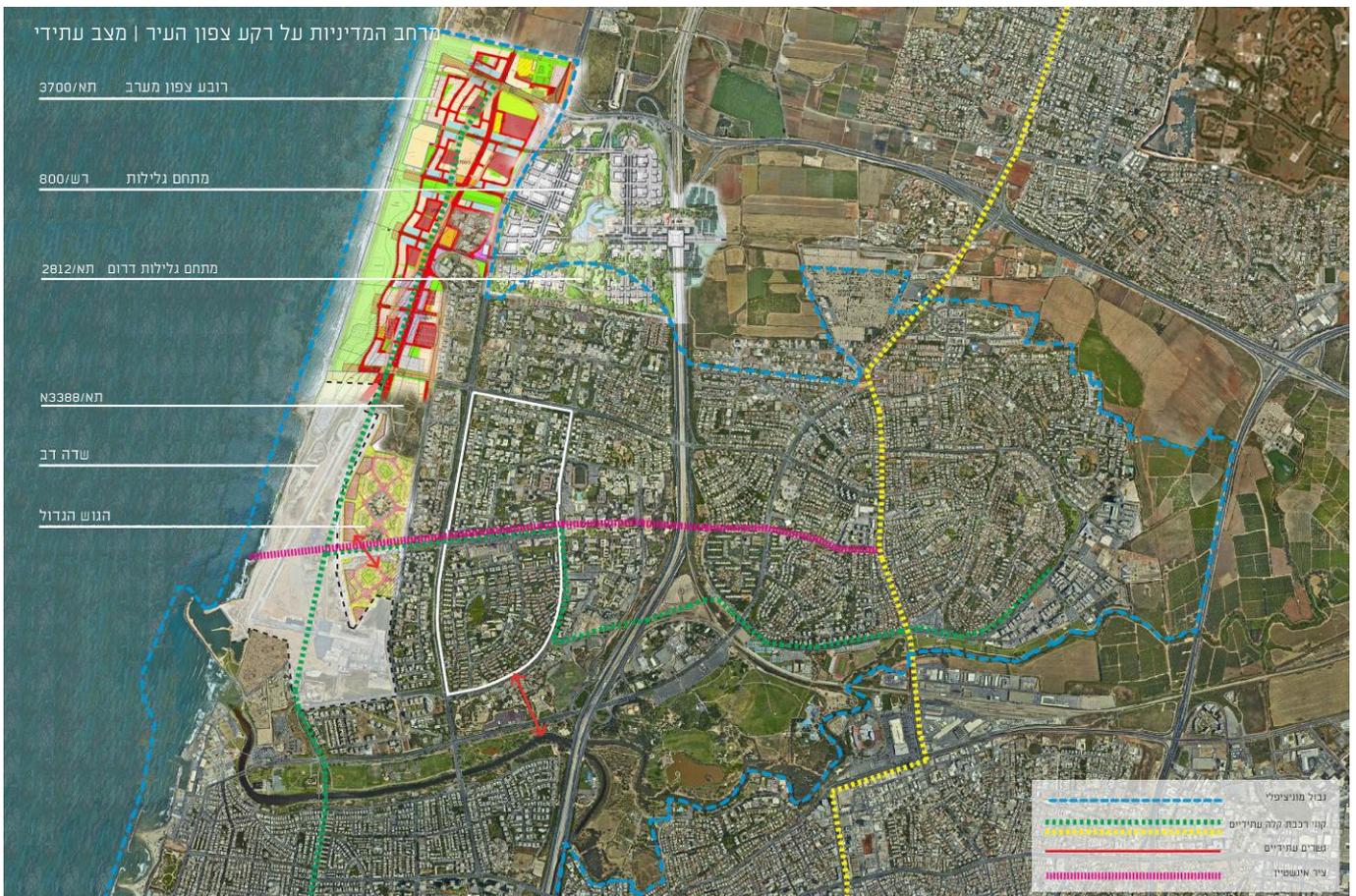
מתחם גלילות רש/ש 800

מתחם גלילות דרום ת/א 2812

ת/א N3388

שדה דב

הנוש הגדול



צבד אינטגרטיבי	צבד אינטגרטיבי
נחל מוניציפלי	נחל מוניציפלי
תחום רכבת קלה עתידיים	תחום רכבת קלה עתידיים
תחום עירוניים	תחום עירוניים

הצעות תכנית המתאר בצפון העיר*

רובע צפון העיר הוא הרובע החדש ביותר של העיר מבחינת תכנון, וניתן לראות זאת במבנה הרחובות ובמרקם השכונות. תכנית המתאר מבקשת להרחיב את מגוון אפשרויות הדיור בו, לצופף את הבנייה באמצעות תוספת קומות ופינוי בינוי; לחזק את הקשר בין השכונות לבין עצמן ובין לבין מרכז העיר, וכן להפוך מספר צירי תנועה לרחובות פעילים ושוקקי אדם.



- 1. להגדיל את מגוון אפשרויות המגורים**
 - באזורי מגורים ותיקים ותינתן אפשרות לתוספת בנייה באמצעות תוספת של קומה או שתיים, הרחבת יחידות דיור ותוספת אגפים.
 - במספר מתחמים בשכונות הדר יוסף ונווה שרת התכנית מאפשרת פינוי-בינוי.
 - תוספות אלו יהיו תמריץ להתחדשות האזור ולהגדלת מגוון יחידות הדיור הקיימות בצפון העיר.
 - כדי לא לפגוע באופי השכונות, תיקבע תוספת הבינוי האפשרית בהתאמה למרקם הבינוי הייחודי של כל שכונה. כך למשל בשכונות רמת אביב א' ומעוז אביב, תוספת בנייה תותר בכפוף לשמירה על הערכים הייחודיים המאפיינים שכונות אלו אשר יסומנו כ"מרקם לשימור".
 - בשכונות המתאפיינות בבנייה צמודת קרקע ובשכונות החדשות שנבנו מאז שנות ה-90, תכנית המתאר אינה מציעה תוספת יחידות דיור.
 - תכנית המתאר כוללת בתוכה את התכנון לשכונה חדשה בצפון מערב העיר בין דרך נמיר לחוף הים (תכנית 3700), שכונה זו תוסיף למעלה מ-10,000 יחידות דיור חדשות ובהן יחידות דיור קטנות ודיור בר השגה.

* מתוך: חוברת עיקרי התכנית | שיתוף ציבור פברואר 2012 | עיריית תל אביב יפו | היחידה לתכנון אסטרטגי.

2. ליצור מוקדי פעילות, מסחר ותעסוקה

- רחוב איינשטיין וקטעים של הרחובות פנחס רוזן, שטרית ובני אפרים זוהו כבעלי פוטנציאל להוות צירים מרכזיים המכילים פעילות עירונית. ככאלה, הם מיועדים לשלב מבני ציבור, שטחים פתוחים, משרדים ומסחר לצד מגורים.
- התכנית תמליץ לאפשר לעסקים שימצאו מתאימים להתמקם בקומת הקרקע של אותם צירים וכך למלא את הרחובות בפעילות אנושית.
- פיתוחם של הרחובות אלה נשען על קווי הסעת המונים המתוכננים להגיע לצפון העיר: הקו הירוק מתוכנן לאורך ההמשך הצפוני (המתוכנן) של רחוב אבן גבירול, וזרוע נוספת דרך הרחובות איינשטיין, לבנון, מרכז הירידיים, שטרית וראול ולנברג; הקו הצהוב מתוכנן לאורך הרחובות משה סנה ופנחס רוזן.
- התכנית תאפשר בניית משרדים ושימושי תעסוקה דומים מעל מרכזים מסחריים קיימים בשכונות.

3. ליצור קשרים בין השכונות עצמן ובין לבין מרכז העיר

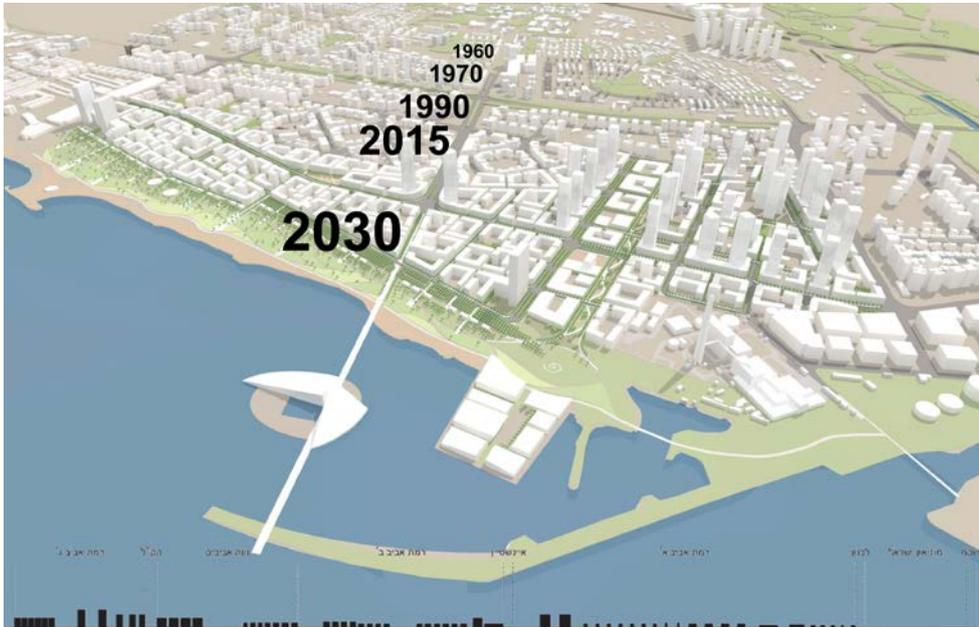
- לאורך נתיבי איילון מתוכננת טיילת להולכי רגל ולרוכבי אופניים. טיילת זו תתחבר אל מרכז העיר ותגיע בדרום עד פארק אריאל שרון המתוכנן (פארק איילון, חירייה).
- מוצעים גשרים להולכי רגל ולרוכבי אופניים שיחברו את הרבעים מעל נתיבי איילון: האחד בגשר בהמשך רחוב איינשטיין דרך האוניברסיטה אל רחוב מבצע קדש והשני על ידי קישור רחוב שטרית, דרך מרכז הירידיים אל רחוב חיים לבנון. גשר נוסף להולכי רגל ולרוכבי אופניים מוצע מעל הירקון כחיבור בין רחוב לוי אשכול לרחוב ויצמן.
- רחוב אבן גבירול מתוכנן להמשיך צפונה, לכיווני אזורי המגורים החדשים בצפון מערב העיר.
- התכנית מציעה פארק רחב לאורך כביש גהה, שיקשר בין פארק הירקון ופארק רצועת הנופש המטרופוליטית המזרחית, וישלים טבעת ירוקה פתוחה. המרחב הציבורי בתוך הרובעים יחוזק על ידי מערכת צירים ירוקים ועל ידי פיתוח מערכת של שבילי אופניים.



ת/5000 | יעודי קרקע | פבר' 2012

רחוב איינשטיין: רחוב עירוני שוקק

למרות קרבתו לאוניברסיטה ולקניון רמת אביב, הרחוב אינו מתפקד כרחוב עירוני פעיל. תכנית המתאר מציעה להפוך את רחוב איינשטיין לרחוב העירוני הראשי של רמת אביב תוך ניצול העובדה שבעתיד יעבור בו הקו הירוק של הרכבת הקלה. תכנית המתאר קובעת ברחוב מדרכות רחבות ושבילי אופניים ומאפשרת מסחר לאורכו. בנוסף נוסף על כן, מציעה תכנית המתאר כי הרחוב ימשך מערבה תוך חיבור האוניברסיטה לחוף הים ולטיילת החוף, שם יסתיים בכיכר ציבורית פתוחה. מן הצד השני, הרחוב ממשיך מזרחה כציר ירוק דרך קמפוס האוניברסיטה, בגשר מעל נתיבי איילון - עד לשכונות צפון מזרח העיר.



רחוב איינשטיין | רחוב עירוני ראשי
 הקושר בין שכונות הצפון.
 למעלה: סכמה רעיונית מתוך תא/5000, פרק עיצוב עירוני, אדרי' יאיר אביגדור.
 משמאל: הדמייה מתוך "מתווה פרוגרמה לתכנון שדה דב" 2012. צוות תכנון - ארי כהן, ברברה אהרונוסון, איתי אהרונוסון.
 עיבוד וחתך: צוות המדיניות.

מתחם רדינג: מתחנת כוח למוסד תרבות

מתחם תחנת הכוח רדינג הוא חלק מרצף השטחים המיועדים לפיתוח למטרות נופש, פנאי ותרבות באזור שפך הירקון. תכנית המתאר קובעת ששטח תחנת הכוח הפעילה יצומצם, כך שמבנה רדינג ההיסטורי והשטח שבחזיתו יהפכו לשטחים פתוחים ונגישים לציבור, כחלק מפיתוח רצועת החוף התל אביבית כולה. המבנה ההיסטורי ישמש למוסד תרבות, שזהותו תיקבע בעתיד. מוסד ציבורי יהווה חלק ממכלול של שטחי ציבור אותם קובעת התכנית באזור בית הלוויות העירוני ובסביבתו. שטחים אלה ייועדו למוסדות ציבור גדולים מסוג תרבות, פנאי וספורט, אשר ישרתו את כל תושבי העיר ויקימו קשר הדוק עם מתחם יריד המזרח ונמל תל אביב. במתחם שפך הירקון כולו יהיה תהיה פעילות משמלבת טבע עירוני - הירקון וסביבתו וחוף הים - עם פעילות ציבורית ותרבותית ענפה.

תא/5000

מימין: תשריט אזורי יעד
 משמאל: נספח עיצוב עירוני



2.A נתונים סטטיסטיים*

רובע 1 - אוכלוסיית הרובע, הנמצאת במגמת עלייה מתמשכת, מונה כ- 53,200 נפש. גודל משק בית גבוה מהמוצע העירוני (2.1 נפשות) ועומד על 2.4 נפשות במוצע למשק בית. ריכוז יחסית גבוה של גילאי 65+ (17.5% לעומת ממוצע עירוני של 14.2%). שטח הדיירה הממוצע 106 מ"ר, גבוה בהרבה מהמוצע העירוני (79 מ"ר). צפיפות הדיור - 45.1 מ"ר לנפש, נמוכה מהמוצע העירוני (36.5 מ"ר לנפש). בעלות על הדירות - 62.2% ממשקי הבית מתגוררים בדירה בבעלותם לעומת 44.8% בכל העיר.

הנתונים המופיעים בפרק זה לקוחים מתוך:

1. שנתון סטטיסטי 2012 | נתונים ומגמות | המרכז למחקר כלכלי וחברתי | עיריית תל אביב - יפו.
2. חוברת רבעים ושכונות 2011 | נתוני מפקד 2008 | עיריית תל אביב - יפו.

רמת אביב א'

860 דונם | 8,200 נפש | 4,061 יח"ד מתוכן 865 יחידות למגורים מיוחדים - גיל הזהב וסטודנטים.

עיקרן של יחידות הדיור הינו בבנייני שיכון, בני שתי קומות לפחות ובהם ארבע יח"ד לפחות. גודלה הממוצע של יח"ד הינו כ-71 מ"ר, לעומת כ-106 מ"ר ברובע 1 וכ-80 מ"ר בכל העיר. ממוצע הנפשות למשק בית הוא 2.0 לעומת 2.4 ברובע 1 ו-2.1 הממוצע העירוני. דרוג 8.4 במדד החברתי - כלכלי[*].

רמת אביב ב' | שיכון לדוגמא + מפעל הבנייה לחסכון

140 דונם (מתוך 776 של "נווה אביבים וסביבתה") | 2,000 נפש | 937 יח"ד

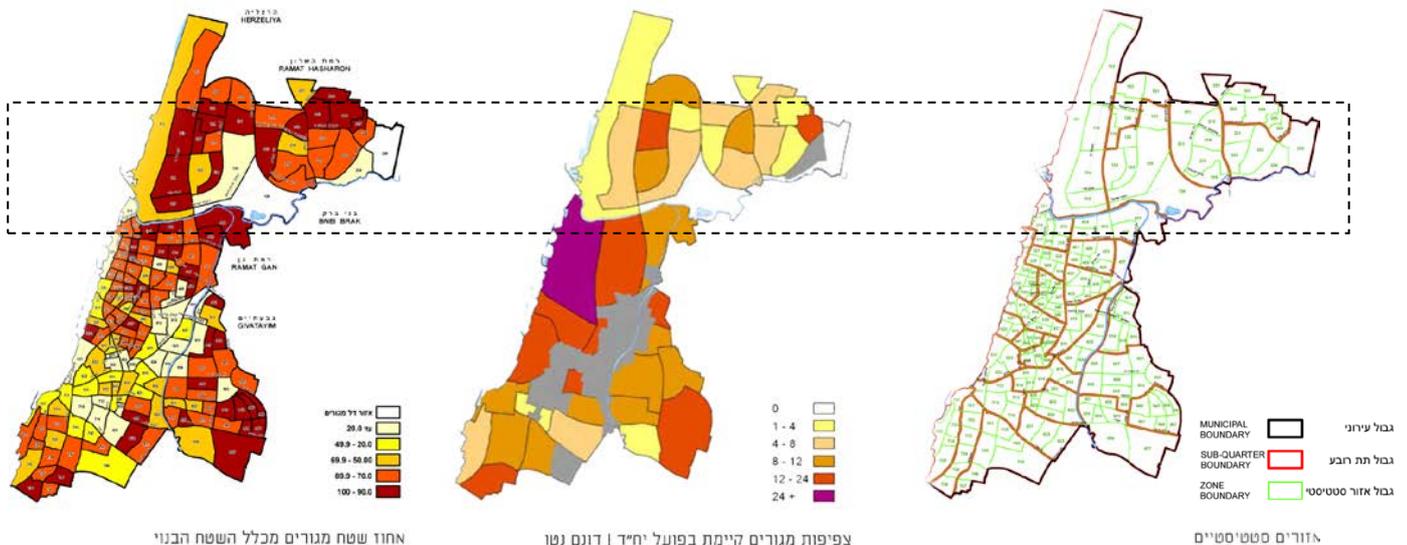
הבנייה היא בניה רוויה - מבני שיכון בני שלוש קומות לפחות ובהם ארבע יחידות דיור לפחות. גודל הדיירה הממוצעת הינו כ-80 מ"ר לעומת 97 מ"ר בנווה אביבים. רמת אביב בכללותה - "נווה אביבים וסביבתה" הינה בדרוג 9.6 במדד החברתי - כלכלי. אין פילוח יחודי לדרום רמת אביב ב' כאיזור נפרד.

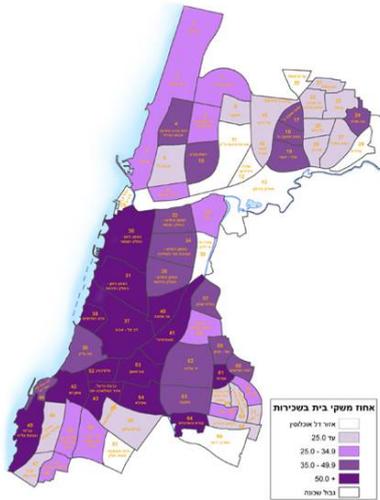
* **ה'מדד החברתי כלכלי'** של האוכלוסיה הינו מדד מסכם שבבסיס חישובו נכללו מאפיינים כלכליים, דמוגרפיים, מאפייני חינוך והשכלה, דיור, תעסוקה, אבטלה ועוד. דרוג המדד הינו מ-10, כאשר 1 מצייין את האשכול נמוך ביותר ו-10 את האשכול גבוה ביותר. באמצעות מדד זה ניתן לאפיין את הרמה החברתית - כלכלית של האוכלוסיה במדינת ישראל, לסווגה על פי חלוקות גאוגרפיות שונות, וכך גם לדרג את הרשויות המקומיות בישראל.

תיא יפו נמצאת באשכול חברתי - כלכלי ארצי 8 (בדרוג של 10-1), הנחשב גבוה יחסית, אך העיר הטרוגנית וקיים שוני רב ברמה החברתית-כלכלית של תושבי האזורים השונים.

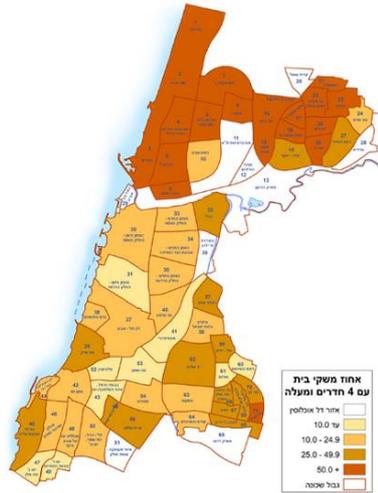
אוכלוסיית השכונות מאופיינת באחוז גבוה יחסית של בני 20 עד 30, רבים מהם סטודנטים המעדיפים להתגורר בהן בשל קרבתן לאוניברסיטת תל אביב. כמו כן, מאופיינות השכונות באחוז גבוה יחסית של קשישים בני 67+, בשל הימצאותן של מסגרות דיור לקשישים.

מתוך: "הדירוג החברתי-כלכלי של תיא-יפו" על בסיס נתוני מפקד 2008 תקציר | ינואר 2013" | המרכז למחקר כלכלי וחברתי | חטיבת תכנון, ארגון ומערכות מידע | עיריית תל אביב - יפו.

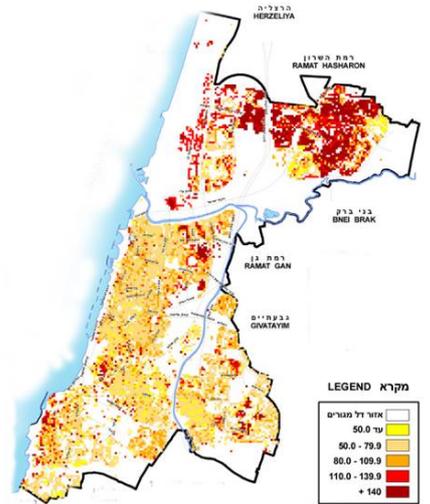




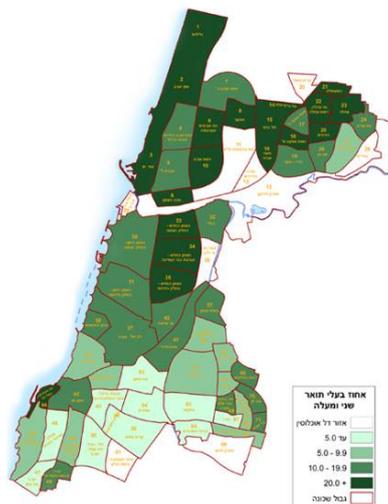
אחוז משקי בית בשכירות



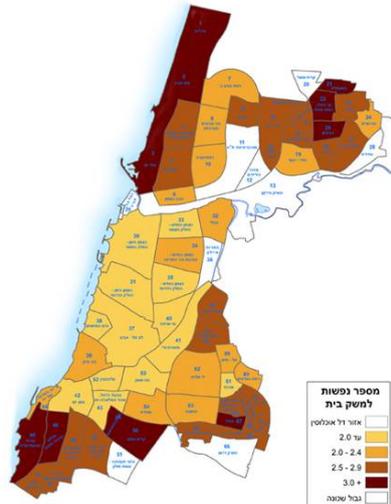
אחוז משקי בית עם 4 חדרים ומעלה



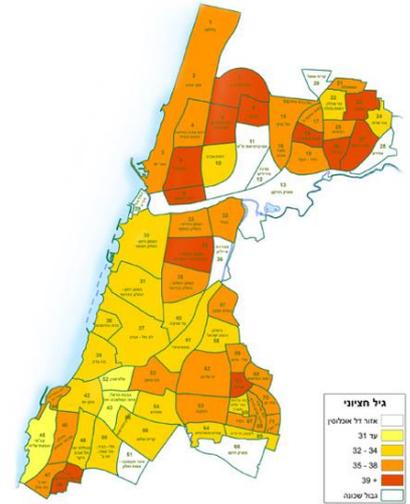
שטח ממוצע לדירה במטר רבוע



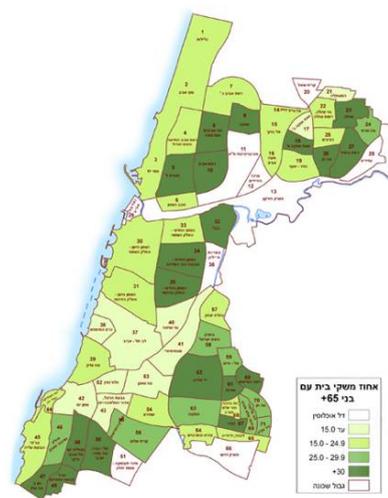
אחוז בעלי תואר שני ומעלה



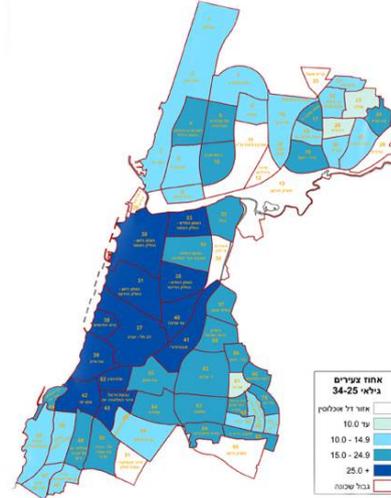
ממוצע נפשות למשק בית



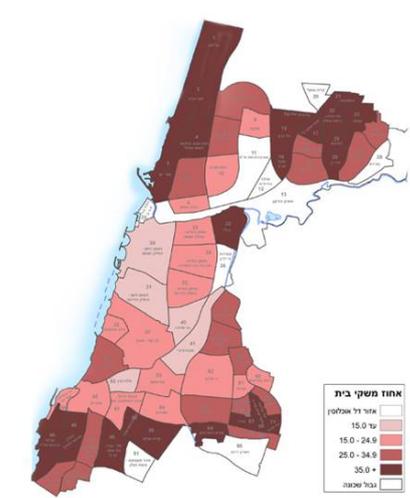
גיל חינוכי של האוכלוסיה



אחוז משקי הבית עם בני 65 ומעלה



אחוז הצעירים בני 25-34



אחוז משקי הבית עם צעירים עד גיל 17



א.3. התפתחות היסטורית

סקירת תוכניות סטטוטוריות ומגמות תכנוניות לאורך השנים

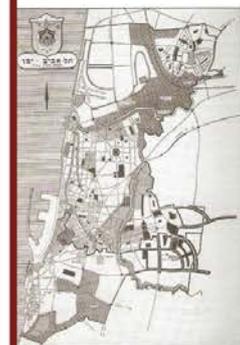




1933 | שיח מונים



1946 | תוכנית ת"א רבתי



1950 | ת"א - יפו
מפת בנין עיר



תב"ע 406 | שטחים מעבר לירקון - בין רחוב האוניברסיטה לאיינשטיין רמת אביב | 1962
תיקון לתוכנית ל: פריסת דרכים חדשות, הגדרת שטחים לשימושים ציבוריים וקביעת צפיפות מגורים.

1962 | 685



1966 | 3/02/4



1963 | 524



1961 | 408

תב"עות מתחמיות

1963



רמת אביב א', 'שיכון לדוגמא'



תוכניות בנין

שטחים מעבר לירקון

1953



תוכנית ל' | שטחים מעבר לירקון | 1953

1951

רמת אביב הותיקה | TIME LINE

(ריכוז כל התב"עות בתוקף ראה נספח ג-2 ובתיקי התיעד המרקמי.)



תמ"א/5000 | תוכנית מתאר עירונית כוללת
הופקדה בתאריך 20.11.2013

מתאר עירוני

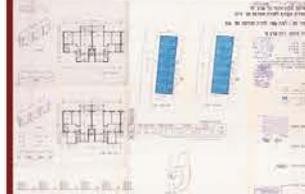
תוכניות עירוניות



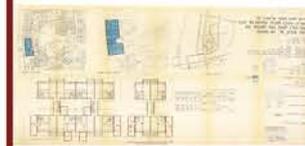
2310 | הרחבות דיוור - רמת אביב א'



2371 | הרחבות דיוור - דרום רמת אביב ב'



2371 | 1988
רח' פיכמן | רמת אביב א'



2423 | 1990
רח' שמעוני | רמת אביב א'



2173 | 1984
רח' ברזיל | רמת אביב א'

2691 | 1997
תכנית הקובעת הוראות להרחבת דיוור
בכל העיר

ע"א | מרתפים | 2003
תכנית הקובעת הוראות לבניית מרתפים
ברחבי תל אביב יפו.

ג"ו | גנות | 2007
תכנית הקובעת הוראות לבנייה על גנות
בתים ברחבי תל אביב יפו.

תוספת שטחים למיגון

שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחי בניה ושיפוץ בתים עפ"י תכניות
אחידות. שימור החופי הארכיטקטוני המיוחד ע"י הגדלת נפח המבנים וחומרי בניה
מתאימים

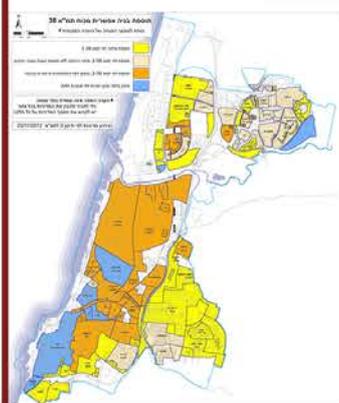
הרחבות דיוור

2014

2012



מדיניות תכנונית
רמת אביב הותיקה | פרוסום 77,78 בהתאם
למדיניות



תמ"א 38 | מסמך מנחה | העדה המקומית

1988

1979



1956/1979 | מרכז מסחרי ראשי - עבר הירקון



תוכנית העמדה על רקע תצלום אוויר משנת 1933 | הכפר
שייח מונייס ואדמותיו החקלאיות.

3.2 עקרונות תכנון

פרק זה נשען (רובו ככולו) ומביא ציטוטים מעבודת התזה לתואר מוסמך 'רמת אביב א' - שכונה בת קיימא' של אדריכל דן פרייס, תושב רמת אביב א'. לעיון נוסף, ראה תיקי התייעוד המרקמי.

בין 'שכונת תפנית' לשיכון לדוגמא

בשנת 1954 החלה בנייתה של שכונת רמת אביב א', השכונה הראשונה שנבנתה מעבר הירקון במסגרת מפעל השיכון הציבורי, בהתאם לעקרונות תוכנית ל' (שטחים מעבר לירקון). שורשיו של מפעל השיכון נטועים עוד בשנת 1943, עם הקמתה של 'חברת פרברים' במטרה לפתח שטחי קרקע בקרבת המרכזים העירוניים ולהכשירם למגורים בתנאים נוחים ובצפיפות נמוכה באופן משמעותי מזו שמרכז תל אביב. השכונה תוכננה כמכלול, מתוך תפיסות מודרניסטיות וחזון סוציאליסטי, על ידי האדריכלים רוברט בנט ויצחק פרלשטיין בשיתוף אדריכלי הנוף דן צור וליפא יהלום, והיוותה אלטרנטיבה תכנונית לשכונות השיכונים שנבנו בארץ אותה תקופה, אשר נועדו לספק פתרונות מגורים מהירים וזולים לאוכי הארץ הגדלה. עם השנים זכתה השכונה לכינוי 'שכונת התפנית', אותו תבע ר. בנט, ותכנונה הקפדני זיכה את מתכנניה בפרס רוקח להנדסה בשנת 1958.

כמעט עשור אח"כ הושלמה בניית יחידת השכונת הנושקת לרמת אביב בדפנתו הצפונית של רחוב איינשטיין, הכוללת שתי תת יחידות שכונות שונות בתכלית זו מזו. 'השיכון לדוגמא' במזרח, הראשון מתוך שלושה שנבנו בארץ אותה תקופה (תל אביב, באר שבע וחיפה) ותוכנן על ידי מתכנני רמת אביב א', בשילוב אדריכלים נוספים. היה זה תכנון נסיוני במסגרת מאמצי אגף השיכון במשרד העבודה לבחון את יחידות המגורים ולפתח טיפולוגיות וטכנולוגיות שיהוו דוגמא לבנייה העתידית. במערב לשיכון לדוגמא נבנתה יחידת שכונת נפרדת, שתוכננה כולה, תכנון כולל (תב"ע 685) ומבני המגורים על ידי י. פרלשטיין.

שתי גדות לאינשטיין | 'עיר גנים' ואינטרבאו

שתי גדותיו של רחוב איינשטיין שונות זו מזו. כמעט עשור מפריד ביניהן, ותכניותן משקפות גישות תכנוניות שונות. על תכנונה של רמת אביב א' הופקדו אדריכלי דור מייסדי המדינה, אשר רכשו את השכלתם המקצועית לרוב באירופה, והושפעו מעקרונות 'עיר הגנים' והמודרניזם המוקדם. אדריכלים אלו נרתמו לבניין הארץ בעשור הראשון להקמתה והביאו את נסיונם התכנוני והכשרתם בחו"ל למימוש של הרעיון הציוני ובנין הארץ (י. פרלשטיין למד בבריטניה ובמסגרת עבודתו אצל סר פטריק אברקרוםבי היה שותף לתכנון ערים על פי חזון עיר הגנים. ר. בנט למד בגרמניה ובמסגרת עבודתו אצל א. שרון היה שותף לתכנון קיבוצים שונים ומעונות עובדים).

בתכנון השיכון לדוגמא נטלו חלק אדריכלים צעירים (בניהם י. ישר, מזרחי, י. רכטר, נ. זולוטוב, א. יסקי, א. אלכסנדרוני, ד. איתן) רובם ילידי הארץ, אשר רכשו את השכלתם המקצועית בטכניון, הושפעו מחזון המודרניזם ועבודתו של לה קורבוזייה בפרט. מקור ההשראה לתכנונו של השיכון לדוגמא היתה תערוכת האינטרבאו ברלין בשנת 1957, בה נטלו חלק אדריכלים ממדינות שונות אשר פיתחו טיפוסים בניה יחודיים ברובע האנזה במערב ברלין.

נחלת הכלל

על אף השוני התכנוני בין יחידות השכונות לגדותיו של רחוב איינשטיין, רבים מעקרונות התכנון הינם זהים. מתכנני השכונה ניסו לתרגם את הגישה התכנונית הרואה חשיבות למרחב הציבורי ולנחלת הכלל, כתנאי לשגשוגה של הקהילה.

הנרטיב הציוני המודרני ספוג ברעיונות אוטופיים: מודרניסטיים, סוציאליסטיים וציוניים. רעיונות אלה עוסקים בשוויון חברתי, בערך העבודה (בניגוד להון), בבעלות משותפת על אמצעי הייצור כמו קרקעות ובערבות הדדית. תפיסות אוטופיות אלה יצרו נופים ייחודיים, בעיקר בקיבוצים ובמושבים אך גם בישובים עירוניים, כמו למשל בשכונות גנים, מעונות עובדים ועוד.

ההגדרה, התכנון והעיצוב של נחלת הכלל בקיבוץ הם מרכזיים באיפיון נופיו והם שאפשרו ואף חיבו תפיסה חדשה ומודל תכנוני חדש. מאחר שבקיבוץ אין רכוש פרטי, המרחב כולו נמצא בנחלת הכלל. במרחב שוויוני זה ממוקמים מבני המגורים ומבני המשק. במרכז הישוב ממוקם, על יד הרחבה הגדולה, חדר האוכל של הקיבוץ (או בית העם של המושב). כפי שאראה בהמשך, החידוש בעבודתם של בנט וצור היה הניסיון להעביר את הגישה התכנונית של מרחב נחלת הכלל מהקיבוץ (ישוב חקלאי) לישוב עירוני.

שכונת התפנית | רמת אביב א'

טופוגרפיה וקרקע טבעית

הטופוגרפיה הינה מרכיב מרכזי בתכנון הפיזי של המרחב וקביעת הגבולות של השכונה. לאזור רמת אביב א' טופוגרפיה מיוחדת ובו שלושה סוגי קרקע: רכס כורכר, אדמת חמרה ודיונות חוליות. רכס הכורכר מתנשא לגובה 46 מ' מעל פני הים וכ-30 מ' מעל הקרקעות מסביבו. לרגלי הרכס נפרשו שטחים חקלאיים נרחבים, שלאחר נטישת הכפר שייח' מוניס במרס 1948 עברו בשלמותם לבעלות המדינה, ובהמשך לתחום המוניציפלי של ת"א.

עובדה זו אפשרה לעירייה ולממשלה לתכנן, לערוך "פרצלציה" ולשנות את יעוד הקרקעות מבלי להסדיר הסדרים פרטניים עם עשרות ואף מאות בעלי מגרשים פרטיים. כזכור, עוד לפני קום המדינה נרכשו מגרשים רבים, חסרי ערך חקלאי, באזור הדיונות של שייח' מוניס על ידי יזמים יהודיים פרטיים לצורך בניה עתידית. אזור הדיונות נמצא בין קו החוף ועד אדמות החמרה (דרך נמיר של היום). באזור זה לא יכולה הייתה הממשלה לתכנן מבלי להגיע להסדרים עם בעלי הקרקעות. כך נקבעו גבולות רמת אביב א': בתחום קרקעות החמרה שבין גבעת הכורכר ודיונות החול - בין מה שהיום הם דרך נמיר ורח' לבנון. מיקום הגבול הצפוני של השכונה, רח' איינשטיין אמנם מופיע בתכנית ל' אך לא נמצא תיעוד לסיבות מיקומו.

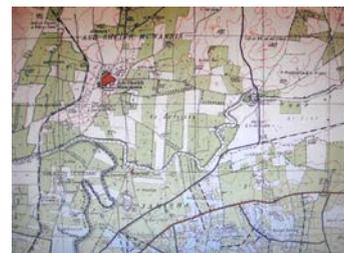
צוות התכנון של בנט, שכלל את מהנדס הכבישים זסלבסקי, לא קיבל את תוואי הרחובות המקורי כפי שסומנו בתכנית ל' של אדרי' פרלשטיין. בולט לעין כי תכנונה הפנימי של רמת אביב שונה בתכלית מזה שבתכנון המקורי. משיקולים סביבתיים ותחבורתיים תוכנן מערך כבישים חדש בהתייחס לשיפועי קרקע קיימים כדי למנוע סחף קרקע עילי (top soil). יצוב הקרקע נעשה ללא טרסות או קירות תומכים, אלא בתכנון מדויק של שיפועי קרקע מתונים ושתילת צמחיה מתאימה. שיקולים סביבתיים אלה הושפעו על ידי עבודתו של קאופמן בשכונות הגנים שתכנן בירושלים, חיפה וטבריה עוד בשנות העשרים של המאה הקודמת, אך הפתרונות הייחודיים הסתמכו על הניסיון בתכנון הקיבוצים, שם היה הכרח בשיקולים של סחף הקרקע.

לגבי נוהלי התכנון של אגף השיכון בתחילת שנות ה-50 ציין בנט: "מפה טופוגרפית למשל כמעט ולא הייתה. בתים הועמדו סתם על הקרקע: אם הייתה ישרה, אז הבתים עמדו איכשהו על עמודים קטנים, נמוכים. אם הקרקע הייתה... משופעת, אז עשו רגליים בגובה משתנה וזה עמד כך... זה היה המצב פחות או יותר כשהתחלנו לתכנן את רמת אביב".

תנועה מוטורית ורגלית | פריסת הרחובות והסמטאות

שכונות רמת אביב תוכננו בהתאם לעקרונות המודרניזם ולפרדיגמת התכנון פוסט מלחמה"ע, אשר הפרידו בין תנועה מוטורית לתנועה רגלית. מערכת התנועה המוטורית בקנה מידה העירוני, תולדת רשת הדרכית שטבעה תוכנית ל', עוטפת את השכונות רמת אביב א' ורמת אביב ב' כאיים אוטונומיים, 'שכונות סגורות', ומאפשרת שתי נקודות גישה בלבד לכל שכונה. את המערכת המוטורית משלימה מערכת התנועה הרגלית, הבסיסית והחשובה מבין השתיים.

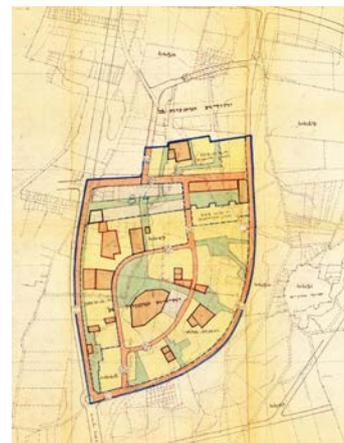
פריסת הרחובות כללה מערך של סמטאות ללא מוצא. סמטאות אלה מתנקזות לשני רחובות שכונתיים טבעתיים (רידינג וברודצקי), שהם עצמם מתנקזים לשני רחובות ראשיים הסוגרים את הטבעת (איינשטיין וחיים לבנון). הרחובות יחסית צרים ומעוגלים, כדי לצמצם את מספר כלי רכב הפרטיים הנעים בהם וכדי למתן את מהירות נסיעתם. הסמטאות ללא מוצא מונעות תנועה מוטורית עוברת ותורמות גם לשקט היחסי ולבטיחות בדרכי השכונה.



Tel Aviv Town Planning Area Map
1943 | הכפר שייח' מוניס ואדמותיו
החקלאיות.



תכנית ל' | 1951-1953
בשחור - מרחב המדינות.



תב"ע 406 | 1962
מערך כבישים השונה מתוכנית ל' המקורית.
שלד ירוק ומבני ציבור הצמודים לו.



תכנית כללית לקיבוץ צובה | 1950
אדרי' ריכארד קאופמן.

למרות שלא נמצא תיעוד לכך, סביר להניח שבנט וצור הכירו את עבודותו של ריכרד קאפמן בתכנון הקיבוצים הגדולים הראשונים (עין חרוד, תל יוסף, בית אלפא ועוד) ושכונות הגנים משנות ה-20 של המאה הקודמת. תו ייחודי בתכנון הקיבוץ היה ההפרדה המוחלטת בין מסלולי ההליכה למסלולי המכוניות, ההתייחסות למרחקי ההליכה, שיפועי השבילים, מרחק השבילים מהמבנים (משיקולי פרטיות) והעיצוב הנופי לאורך השבילים. בנט וצור היו בעלי נסיון בתכנון מערכות תנועה כאלה.

רציפות והמשכיות שטחים פתוחים (ציבורים ופרטיים)

השלד הירוק, מערך האצבעות הירוקות - שטחים נרחבים שהוקצו לגינות ציבוריות וחורשות חוברו בניהם והפכו לרצף ירוק על ידי מערך שבילים. המרחב הירוק כולל גם את השטחים הפרטיים בין מבני המגורים, תודות לאסטרטגיית התכנון אשר מיקמה את המבנים באיים צפים בתוך שטח ירוק, ללא מחסומים וגדרות הקוטעים את הרצף. כיום מוגדרות השכונות, רמת אביב א' ודרום רמת אביב ב' כירוקות מבין שכונות העיר, תודות ל 60% לערך של שטח ציבורי פתוח (שצ"פ + שפ"פ).



מערך האצבעות הירוקות. שילוב שטחים ירוקים ומבני ציבור.

פרסלציה וגבולות בין מגרשים

בכדי ליצור המשכיות השטחים הפתוחים התבססו מתכנני השכונה על הוראות תוכנית ל', שהקנתה לוועדה המקומית זכות לתת התרי בניה לקירות או גדרות הגובלים ברחובות בלבד. תב"ע מס' 406 של רמת אביב א' אינו מקנה לבעלי מגרשים את הזכות להקים גדרות בין מגרשים. יחד עם זאת, חלק ה' של תכנית ל' מקנה לוועדה המקומית את הזכות להרשות או לדרוש נטיעות בכל מקום בשכונה - שטחים משותפים וציבוריים.

לא בוצעה חציצה בנויה בין השטחים הציבוריים והשטחים המשותפים. סימון הגבול בין השטחים המשותפים הפתוחים (גינות הדיירים) והשטחים הציבוריים הפתוחים (פארקים ו"אצבעות ירוקות") בוצע, אם בכלל, על ידי גדר רכה בנטיעות עצים או שתילת שיחים, ובעיקר כדי להגדיר לרשות המקומית את גבולות השטחים שהיא אחראית לתחזוקתם. השטחים המשותפים והשטחים הציבוריים תוכננו בקפידה והתחברו למרחב פתוח אחד ירוק וחי. גדרות חיות אפשרו זרימת אוויר ונגר עלי, ובתוך כך מנעו את פיזור האבק במשבי הרוח. מבנה זה אפשר יצירה של בתי גידול לבעלי חיים קטנים רבים ועודד בניית מערכת אקולוגית שכונתית מורכבת.



מבני מגורים כאיים צפים במרחב. פיתוח שטח בהתאם לטופוגרפיה טבעית.

פריסת שימושים ציבורים

מבני הציבור והשימושים המסחריים נפרסו בצמוד לשלד הירוק של השכונה והינם חלק בלתי נפרד ממערך האצבעות הירוקות. על פי הררכיה שענתה על צרכי התושבים, פונקציות עירוניות מוקמו בשולי השכונה - (מרכז מסחרי, לימים 'קניון רמת אביב'), בליבת השכונה מוקמו בית הספר התיכון, מרכז שכונתי, שירותי בריאות ודת ואילו באשכולות הימטפתי פוזרו, בתי ספר יסודיים, גני ילדים ומרכזונים מסחריים מקומיים.

על דופן רח' לבנון, כחלק ממערך האצבעות הירוקות מוקמו מבני ציבור שהוקמו על שרידי מבני הכפר שייח מוניס. תכנונה הכולל של השכונה איפשר תנועה במרחב כמעט ללא חציית כבישים.



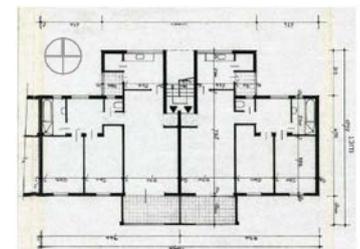
מגוון טיפולוגיות מגורים



שטחים פרטים מהווים חלק אינטגרלי מהמרחב הציבורי. כניסה למבני המגורים דרך שבילים ולא מרחובות ראשיים.

מערך המגורים | טיפולוגיות ופריסה

ברמת אביב א' תוכנן תמהיל דירות וטיפולוגיות מגוון וזאת בכדי לאפשר גיוון אוכלוסיה כבר מראשית ההתיישבות בה (יחידים ועד למשפחות עם מספר ילדים). אודות להתעקשותם של מתכנני השכונה, שונו הנחיות אגף השיכון, שדרשו תכנון גודל מקסימלי של 56 מ"ר ליחידת דיור, וגודל הדירה הפך לממוצע של 56 מ"ר. נקבעו מספר דגמי מגורים אשר חזרו על עצמם בתמהיל משתנה של גודל (114-42 מ"ר) וקומות (5-1). אופי המגורים הינו מגוון גם הוא וברחבי השכונה תוכננו 'מגורים מיוחדים' - מעונות עולים, מגורי גיל הזהב, מעונות סטודנטים ודיור ציבורי (עמידר).



העמדה אחידה לרוב בנייני המגורים. חדרי שירות בצפון וחדרי מגורים לכיוון דרום.

האזור המזרחי של השכונה (ה'סהר') מאופיין בבינוי מגורים טורי של מבנים צמודי קרקע ודירות גן - גג, ואילו חלקה הצפון מערבי כולל, בנוסף לצמודי הקרקע, שיכונים טוריים בני 3-5 קומות ומבנים רבי-קומות (8-14 קומות) המהווים נקודות ציון בשכונה.

- מבני המגורים נחלקים למבנים. מגרשי המגורים נרשמו כרכוש משותף לכל בעלי הדירות במבנה / מבן.
- משיקולים אקלימיים, רוב מבני המגורים הועמדו באוריאנטציה זהה, עם החזית הארוכה לכיוון צפון - דרום.
- המבנים שומרים על אחידות (כיוון העמדה, מרווחים זהים בין הבלוקים, גבהי בינוי).
- לרוב, הכניסה לבניין הינה ממערך השבילים הפנימיים ולא מרחובות השכונה. לא מתקיימת תלות בין בלוק המגורים לרחוב.
- מגדלי המגורים בשכונה נבנו בנקודות אסטרטגיות כנקודות ציון שכונתיות.

שיכון לדוגמא' + 'מפעל החסכון לבנין' | דרום רמת אביב ב'

תכנון גדתו הצפונית של רחוב איינשטיין, נשען על עקרונות דומים המוזכרים לעיל, אך בעוד השכונה הותיקה תוכננה כימכלול, בשיכון לדוגמא' וביחידת השכונת' שנבנתה מערבית לו, הושם הדגש על תכנון הביניים ודירות המגורים.



"בסוף שנות ה-50 הוחלט על הקמת 'שיכון לדוגמא' הנושק לרמת אביב א' מצידו הצפוני של רחוב איינשטיין. להגדרת השכונה כ'דוגמא' היתה חשיבות מהותית בתכנון שלה. למרות שהיא תוכננה רק מספר שנים לאחר רמת אביב א' ולמרות שגם על התכנית שלה הופקדו בנט ופרלשטיין, התוצאה שהתקבלה היתה שונה באופן מהותי. הדגש בתכנון עבר מן השכונה לבניין ולדירה. רבים מן העקרונות שהנחו את בנט ופרלשטיין ברמת אביב א', כמו ההפרדה בין הולכי רגל לכלי רכב והטיפול במרחבים הפתוחים בין הבתים קיימים גם בשיכון לדוגמא, אולם התוכנית שלה הרבה יותר חופשית, כמעט נונשלנטית. יש בה מגוון רב של טיפוסים מבנים והיא עדיין נתפסת כיחידה שלמה, כשכונה. השכונה קטנה במידה ניכרת משכנתה הדרומית ולכן למרות שיש בה מספר מבני ציבור, היא לא תיפקדה בתחילת דרכה כיחידה אוטונומית, והיתה למעשה נספח צפוני של רמת אביב א'. במעבר צפונה איבדה רמת אביב משהו מן הכפריות שלה והפכה לפרבר עירוני ירוק, מגמה שתלך ותתפתח עם המשך התפתחות השכונה".

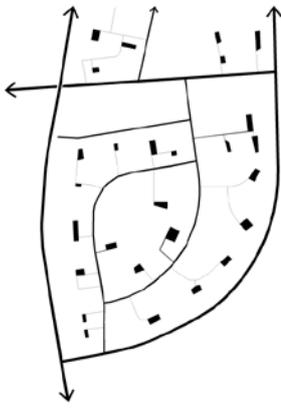
למעלה: אינטרבאו | דגם של רובע האנזה בתערוכת הבנייה בברלין, 1957.

למטה: שתי גדות לאיינשטיין | רמת אביב | שנות השישים
מתוך: מתוך 'דבעון משרד השיכון אוקטובר-דצמבר 1965, באדיבות א"י (ארכיון אדריכלות ישראלית).

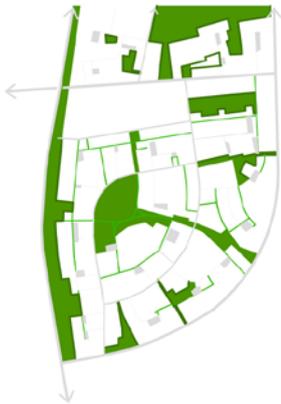
מתוך: 'המגוון שבאחידות' | תיק תיעוד מרקמי | רמת אביב ב' | גל-פלג אדריכלים



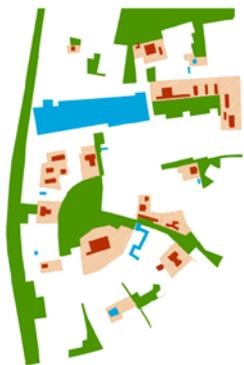
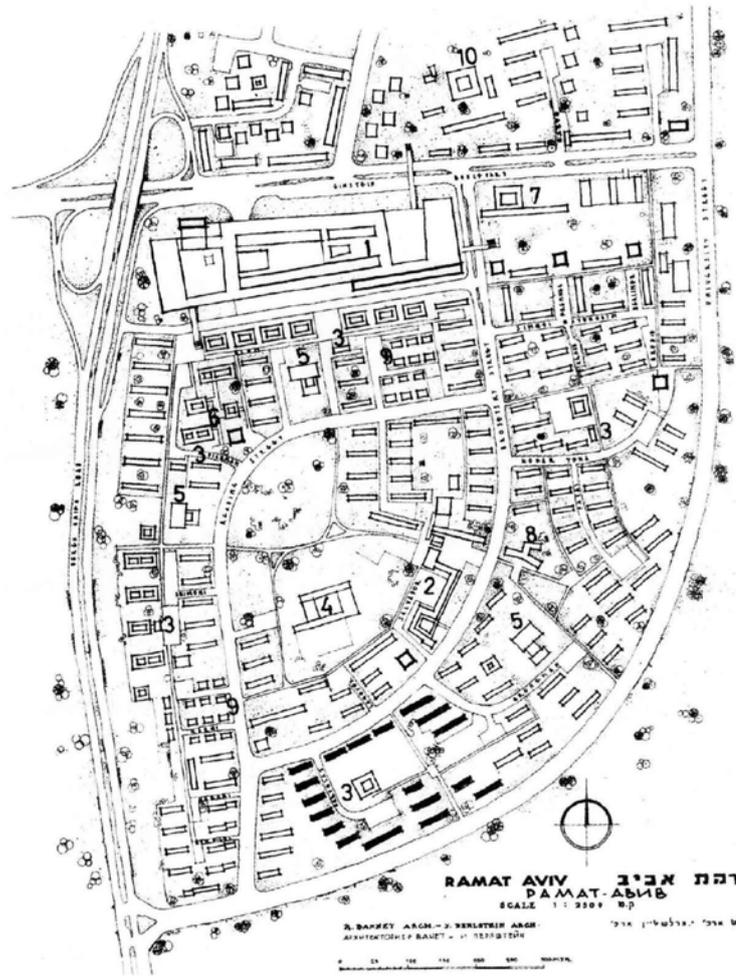
שתי גדות לרחוב איינשטיין | שנות ה - 60
מתוך 'דבעון משרד השיכון אוקטובר-דצמבר 1965, באדיבות א"י (ארכיון אדריכלות ישראלית)



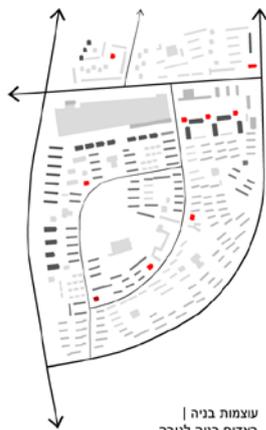
דרכים



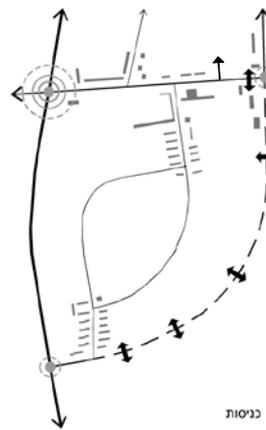
רצפים ירוקים



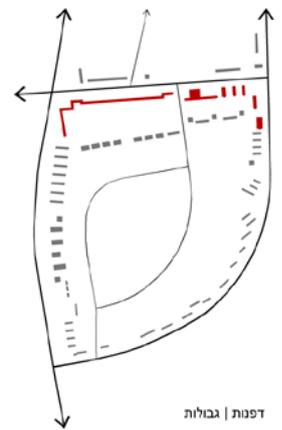
מבני ציבור ושטחים פתוחים



עוצמות בניה |
באדום בניה לגובה
בבורדו - תכנון לגובה שלא יצא לפועל.



כניסות



דפנות | גבולות



H A M Habitability - Activity - Mobility



מבנים ופרצלציה



העמדת מבנים | לרוב, שני כיווני אור, צפון ודרום.

מגוון טיפולוגיות



תוכנית 406 | העמדה ועקרונות תכנון

3.3 רמת אביב לאורך השנים | מערך המגורים

תוכניות בניין עיר שאושרו במרחב השכונות במהלך השנים, עסקו במבני המגורים, החל מתוכניות הרחבות הדיור, שאושרו בשנות ה-80 ואיפשרו הגדלה משמעותית של יחידות הדיור (2310, 2373, 2173, 2423, 3809 ברמת אביב א' ו-2371 בדרום רמת אביב ב') ועד לתוכניות עירוניות נושאות: ע, ג, ו-2691. תוכניות אלו עסקו בכלל טיפוסים מבני המגורים בשכונות מלבד רבי הקומות בפינת הרחובות דרך נמיר ואיינשטיין.

התוכניות השונות לא איפשרו תוספת יחידות דיור לאלו הקיימות אלא רק את הרחבתן, ע"י מימוש זכויות הבנייה. בפועל, תוכניות אלו מומשו בעיקר במבנים עד שתי קומות, בהם תוספת השטחים הינה המשמעותית ביותר, ולמימושן אין צורך בהסכמת מספר דיירים רב, תהליך המקשה ומסרב את הוצאתן לפועל.

במהלך העשור האחרון עלו הצעות לפרוייקטי פינוי-בינוי בהיקפים משתנים ובקטעים שונים במרחב התכנוני המוצע. מרבית הפרוייקטים הציגו מקבצים של בנייה גבוהה-מגדלית כדי להצדיק את עלויות הפינוי והבנייה החדשה. פתרונות בינוי אלו נדחו ע"י חלק מתושבי המקום וע"י הועדה המקומית בדיוניה על תכנית המתאר העירונית, עקב הפגיעה במרקם ובמבנה השכונות. בשנת 2012 אושרה בועדה המחוזית תב"ע 3853 (מתחם טאגורי) לפינוי בינוי ותוספת זכויות בפינת הרחובות איינשטיין - טאגור (מזרח). במקביל נערכות כיום מספר תכנונות נקודתיות במרחב השכונות העוסקות במגורים לסוגיהם השונים (מגורים, מגורים מיוחדים):

- תב"ע 3814 איינשטיין 73-69 | מבנה לשימור.
- הרחבת בית אבות משען ברודצקי (מגורי גיל הזהב).
- הרחבת מעונות ברודצקי (מגורי סטודנטים).

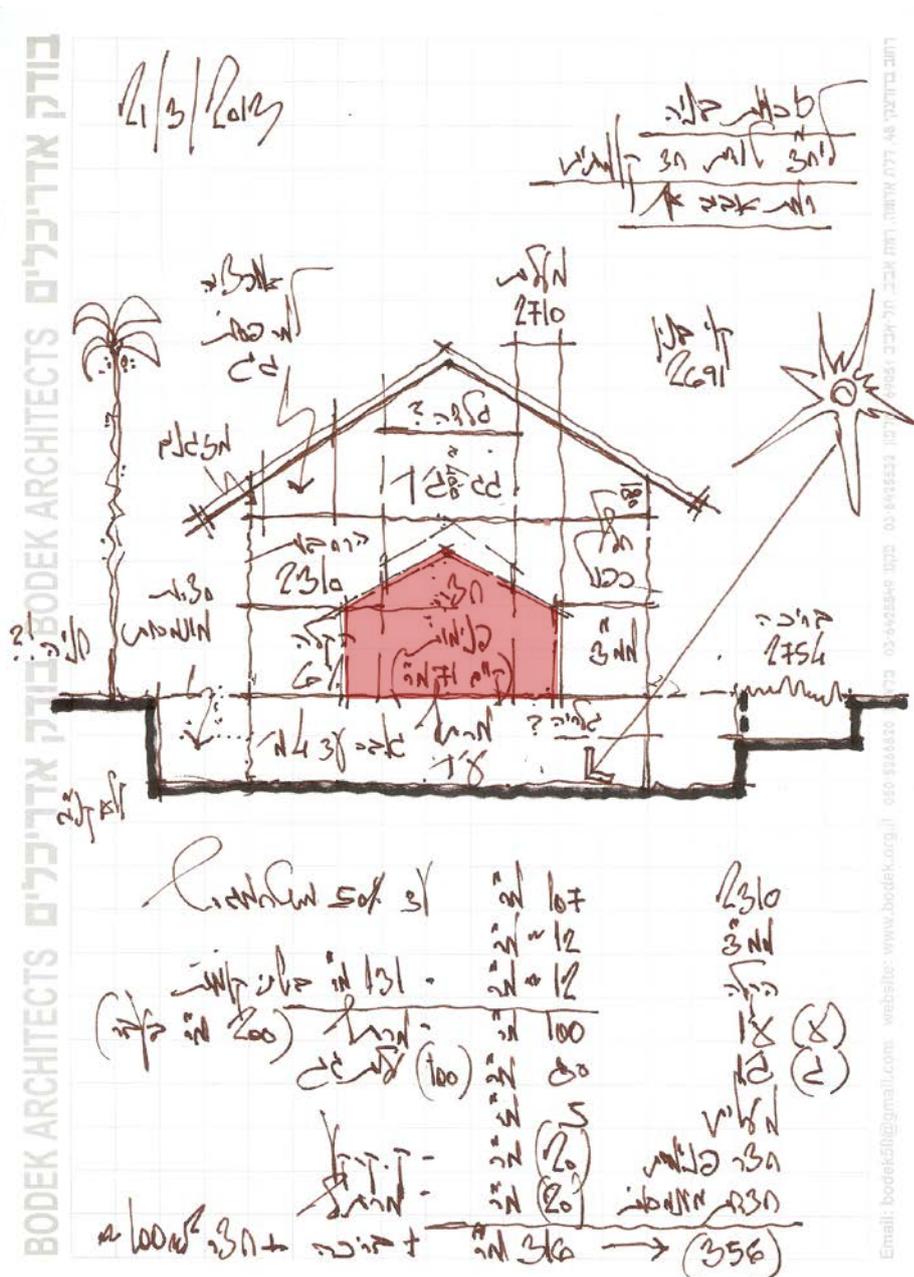
מעבר לתכנונות הנקודתיות, עיקר הפעילות התכנונית במרחב זה, המקודמת על ידי יוזמות פרטיות, נעה סביב מימוש תמ"א 38, לרוב בבנייני השיכון הטוריים בני 5-3 קומות וברבי קומות בני 8 קומות.





71/N < 356/ה

מימוש תוכניות ההרחבה השונות לאורך השנים | "שיטת הסלמי"
 הרחבות המגורים במבני המגורים החד והדו-קומתיים, באדום - שטח המבנה המקורי.
 סכמת חתך: אדרי מוטי בודק.



רמת אביב א'

מבני מגורים בשטחים שעברו שינוי ייעוד.
מימין: רח' פיכמן 9 | 2010 | בר אוריין אדריכלים.
באמצע ומשמאל: מרכזון מסחרי ברחוב הברון הירש 7. כיום בשלבי בניה | בר אוריין אדריכלים.



**מצב קיים | מימוש תמ"א 38
להמחשה בלבד | רח' אשר ברש 1-3.**

1. מצב קיים.
2. מצב עתידי | מימוש זכויות בנייה ע"פ קוי הרחבות ותוספת קומות.
3. מצב עתידי אפשרי, ללא הגדרת מדיניות סדרה אודות שטחי החוץ בין המבנים | מימוש זכויות בניה | "עסקים כרגיל" - חניונים תת קרקעיים בחצרות בין מבני המגורים. פגיעה במרקם השכונתי.

