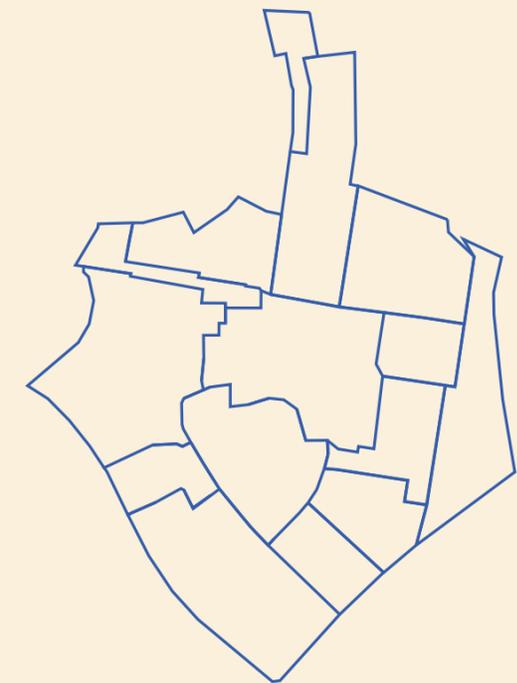


פרק ט

פיתוח תכנון מוצע

פרק זה מציג את יישום ההבחנות, המסקנות והעקרונות שהוצגו בפרק הקודם, לכדי חלופה מגובשת ומפורטת.

בפרק זה נפרט את התכנון המוצע לכדי מרכיביו: מערכת התנועה, שטחים ציבוריים, ישימות ושלביות.



1. מערכת התנועה

יצירת רשת דרכים להולכי רגל, אופניים ורכב.

מערכת הכבישים כיום מורכבת בעיקר מדרכים ללא מוצא המסתיימות בחניונים, ומייצרת ניתוקים ברצף התנועה. כחלק מהאסטרטגיה לפיתוח שכונה עירונית מקושרת יש לייצר מערך דרכים רציף והמשכי המחבר את השכונה כולה.

השכונה כיום נשענת על שני צירי תנועה:

- רח' דבורה הנביאה.
- רח' ראול וולנברג.

רחובות אלו עתירי תנועה מאחר והם מהווים צירים ראשיים בצפון מזרח העיר ומזינים אזורי תעסוקה גדולים: רמת החייל ועתידיים.

לשכונה כיום 2 חיבורים מהותיים בלבד, האחד דרך דבורה הנביאה והשני דרך ראול וולנברג, שניהם מתחברים לרח' הצנחנים. בנוסף ניתן להגיע לשכונה דרך צהלה, רח' הפרסה, ולהתחבר לרח' נהריים, אך כיום זהו רח' ללא מוצא.

המדיניות מציעה להוסיף כניסות ויציאות לשכונה, ולהגביר את נפח התנועה בחיבורים הקיימים:

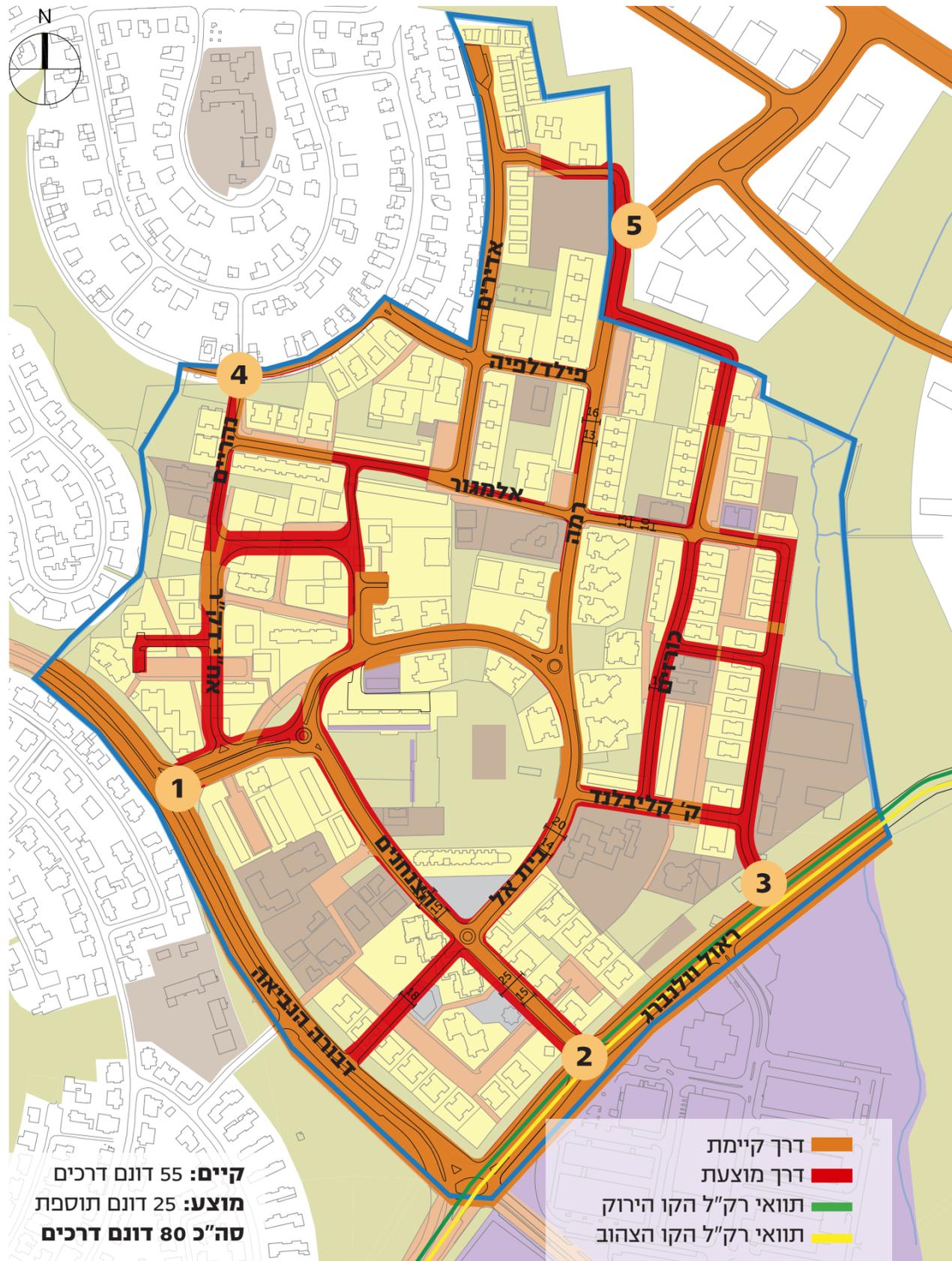
1. תוספת של פניה חופשית ימינה מצומת דבורה הנביאה-בית אל.
2. שידרוג מעגל התנועה בצומת הצנחנים-ראול וולנברג לצומת מרומזק, תוך הרחבת רח' הצנחנים ל-25 מ'.
3. חיבור רח' אלמגור וקהילת קליבלנד לראול וולנברג.
4. חיבור רח' נהריים לרשת התנועתית, ובכך השמשת הכניסה הצפונית מצהלה לשכונה.
5. חיבור עתידי שך רח' רמה לרמת השרון ולרצועת הנופש.

מערכת התנועה נקבעה בהתאם להמלצות יועץ תנועה, ונשענת על תכניות עירוניות משפיעות:

- המשך ראול וולנברג וחיבורו לציר הנופש.
 - ציר הנופש שיחבר בין כביש 5 - כביש 4 - משה סנה - איילון - נמיה
 - גשר הרלינג שיחבר בין אם המושבות לראול וולנברג.
 - שדרוג ותוספת מערכת הדרכים בצפון בני ברק.
 - שדרוג כביש 4 מתוקף תת"ל 19 לרבות מחלף מורשה.
- בנוסף לשדרוג מערך התחבורה לשימוש רכב פרטי, התחבורה הציבורית עתידה להשפיע רבות על התניידות לשכונה:

- יופעל הקו הצהוב המזרחי ברח' משה סנה.
- יופעל הקו הירוק.
- יופעל תוואי BRT או אוטובוסים בציר הנופש.

* שלביות מימוש התחדשות, כתלות בפיתוח מערכת התנועה, מוצגת בפרק זה תת סעיף 9. שלביות רשת הדרכים המוצעת ורוחב הדרכים רואה במערכת התנועה גם רצף של מרחב ציבורי הכולל מדרכות ושבילי אופניים נוחים ומוצלים. ראה חתכי רחוב טיפוסיים בדף 65.



קיים: 55 דונם דרכים
מוצע: 25 דונם תוספת
סה"כ 80 דונם דרכים

קו"מ 1:5000

- דרך קיימת
- דרך מוצעת
- תוואי רק"ל הקו הירוק
- תוואי רק"ל הקו הצהוב

סכמת דרכים וחיבורים מוצעים לשכונה

היררכיית דרכים

היררכיית הדרכים קובעת כי רחוב הצנחנים, כרחוב מסחרי וראשי בשכונה, יפותח כרחוב דו מסלולי. רחוב בית אל ייבחר פרטנית לאפשרויות להרחבתו לרחוב דו נתיבי. רחוב נהריים אלמגור הווה כביש מאסף שכונתי עיקרי.

נפחים חזויים אל ומהשכונה

- הנחיות משרד התחבורה לחישוב מקדמי נפחי התנועה מחמירים מאוד. בפועל, הרגלי הנסיעה, בעיקר עבור תושבי תל אביב, השתנו מאוד ב-20 השנים האחרונות:
- שימוש גובר באופניים, כ-10-15% מתושבי העיר משתמשים באופניים לנסיעה יומיומית.
 - יתרון לשימוש בתחבורה ציבורית כתוצאה ממסלולי עדיפות לתח"צ.
 - יותר ויותר אנשים עובדים מהבית.
 - מודל ת"א, הנחשב למודל הרישמי בהכנת תחזיות למטרופולין גוש דן, מציג נתוני משיכה ויצירה קטנים באופן עקבי מהמוצג בהנחיות.
 - לאור כל האמור לעיל, השימוש ברכב פרטי בשנת היעד, 2025, יהיה מופחת משמעותית מהמצב הקיים.
 - קווי המתע"ן אשר יתווספו למערכת הדרכים יעודדו מעבר לתחבורה ציבורית. כיום, 20% מהתושבים משתמשים בתחבורה ציבורית, המגמה היא להגיע לשימוש של 40% משתמשים, הפחתה של 20-25% בנפחי התנועה החזויים.
 - הקרבה של נווה שרת למוקדי תעסוקה צפויה לעודד מעבר של עובדי אזורים אלו לשכונה, והגעה רגלית.
 - יש לקחת בחשבון כי פרויקטי פינוי-בינוי ימשכו אוכלוסיה חזקה לשכונה ולכן הספירות כיום אינן משקפות את המצב העתידי.

לפיכך נפחי התנועה החזויים לשנת 2035, עבור 700 יח"ד:

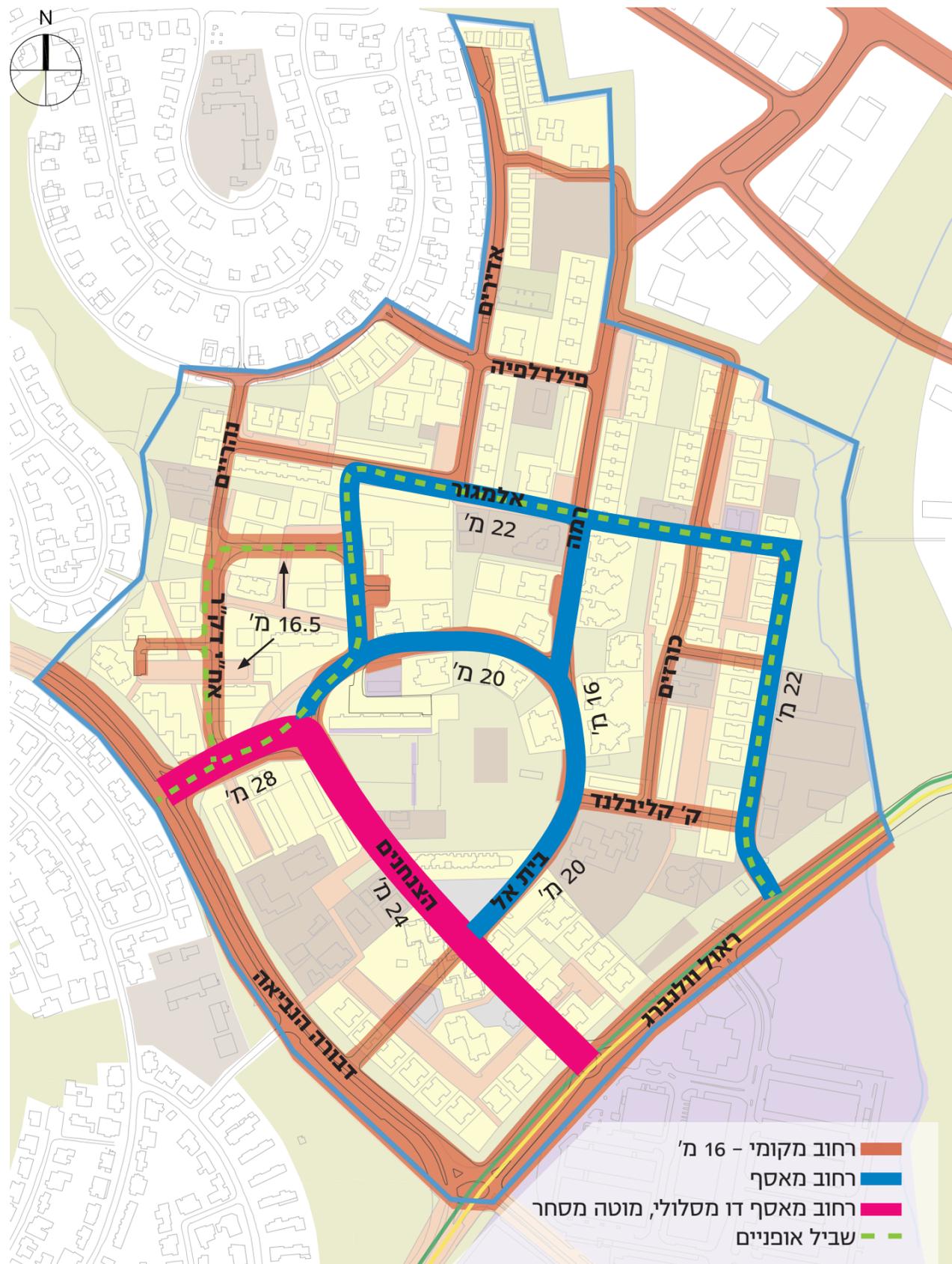
פנימה	בוקר	אחה"צ
1100	1700	
2100	1100	

* נפח מוערך ביר"מ

תקני חניה

לאור האמור לעיל, אזור צפון מזרח תל אביב עתיד להיות נגיש יותר ומקושר באמצעות תח"צ. בנוסף לכך החזון לפיתוח השכונה ומוקדי התעסוקה בסביבה יהפכו את האזור למרכזי יותר ובעל מגוון שימושים עירוניים שיאפשרו הליכה רגלי / נסיעה באופניים לתושבי האזור. אי לכך, תקני החניה המוצעים בשכונה מופחתים מאלו הנהוגים כיום בצפון העיר:

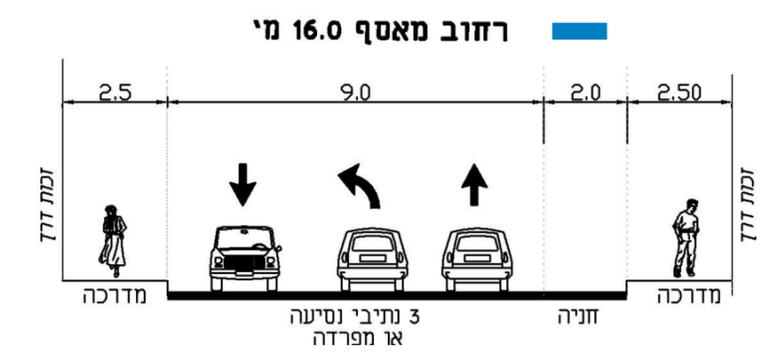
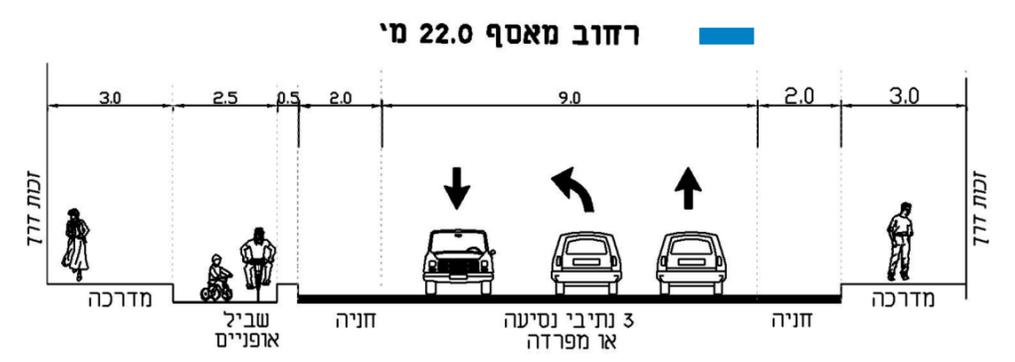
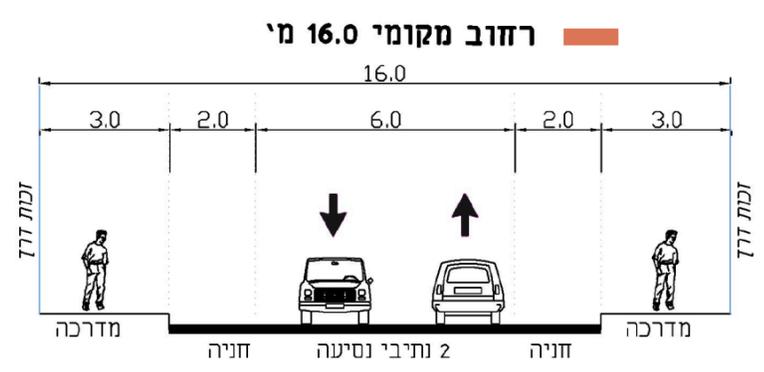
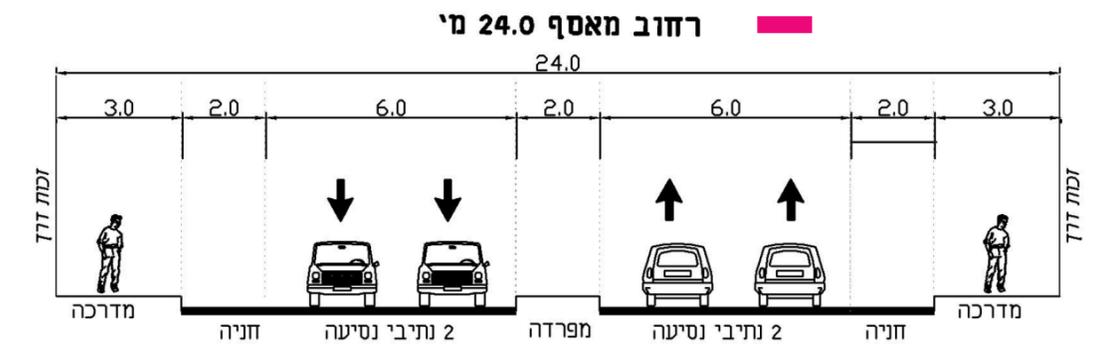
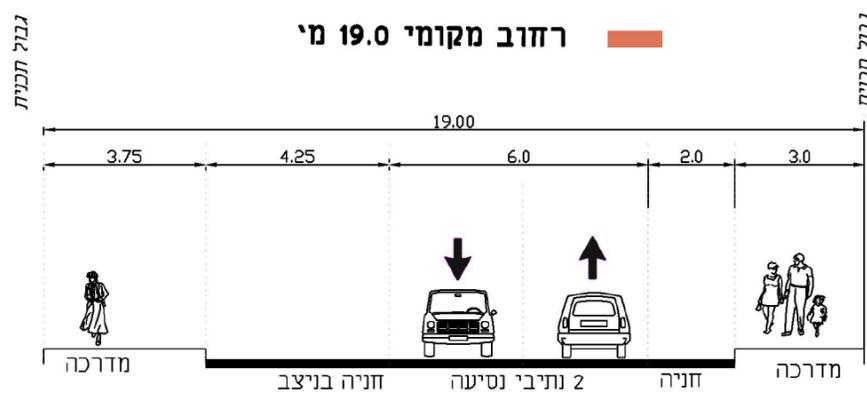
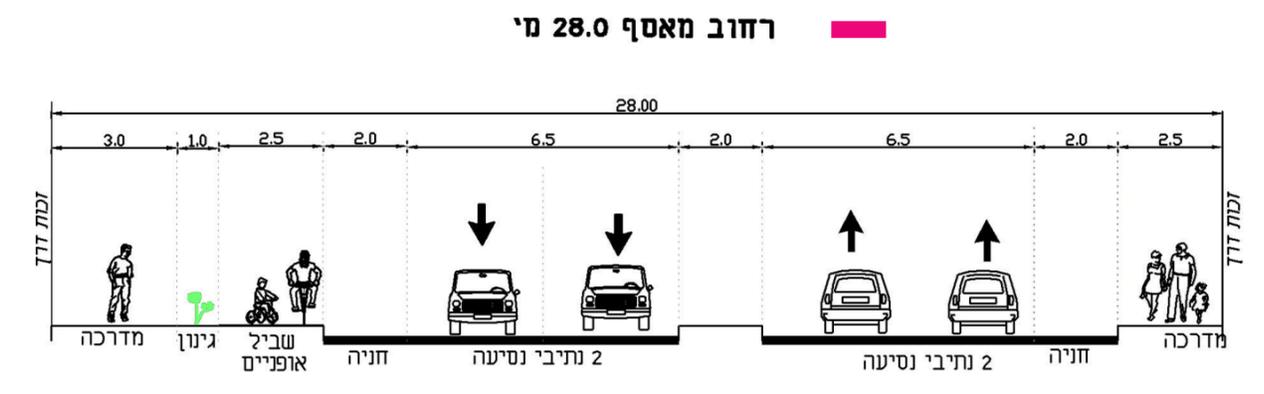
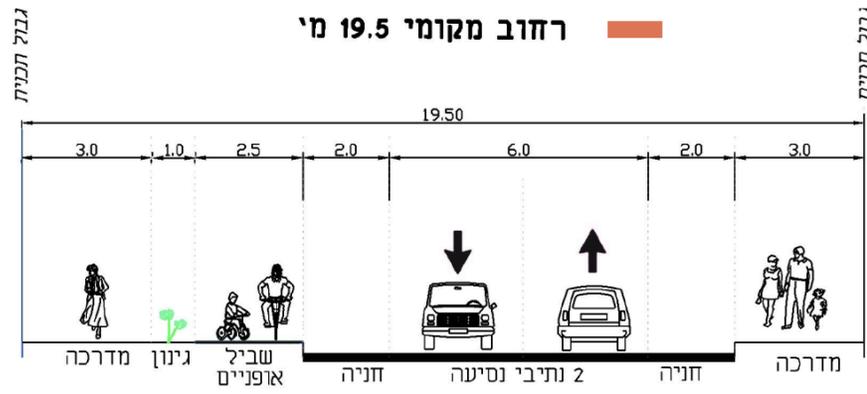
דירות קטנות, עד 90 מ"ר = 1 חניה ליח"ד
 דירות בינוניות, עד 120 מ"ר = 1.5 חניה ליח"ד
 דירות גדולות, מעל 120 מ"ר = 2 חניה ליח"ד



- רחוב מקומי - 16 מ'
- רחוב מאסף
- רחוב מאסף דו מסלולי, מוטה מסחר
- שביל אופניים

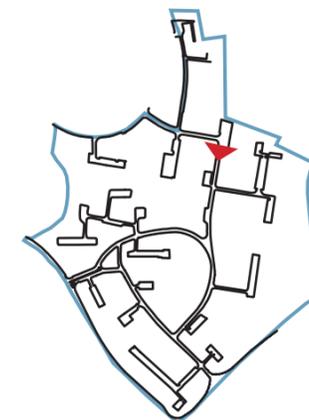
קו"מ 1:5000

חתכי רחוב טיפוסיים



- רוחב מדרכה יהיה 3.0 מ', במטרה לאפשר תנועת הולכי רגל נוחה ונטיעת עצים להצללתה.

קנ"מ 1:125



הפיכתו של רחוב רמה, מרחוב מאסף שכונתי, לרחוב עירוני פעיל, בעל דופן מלוות רחוב.



מצב מוצע



מצב קיים

2.א. שטחים ציבוריים פתוחים

מערכת שצ"פ רציפה והמשכית, בעלת אופי משתנה בהתאם למיקום

קיים: 72 דונם שצ"פ

מוצע: 18 דונם תוספת

סה"כ 90 דונם שצ"פ

המדיניות מגדירה 3 סוגים של שטחים פתוחים המייצרים רצף המשכי בתוך השכונה ומחוצה לה:



1. טבע עירוני - מתבסס על נגר עילי ופארקים בסביבה. תוואי טבעי הממשיך את אופי הצמחיה וצורות החיים מוואדי נווה שרת, גן מודעי ורצועת הנופש, לאורך ראול וולנברג ודבורה הנביאה, אל פארק הגבעה השכונתי.

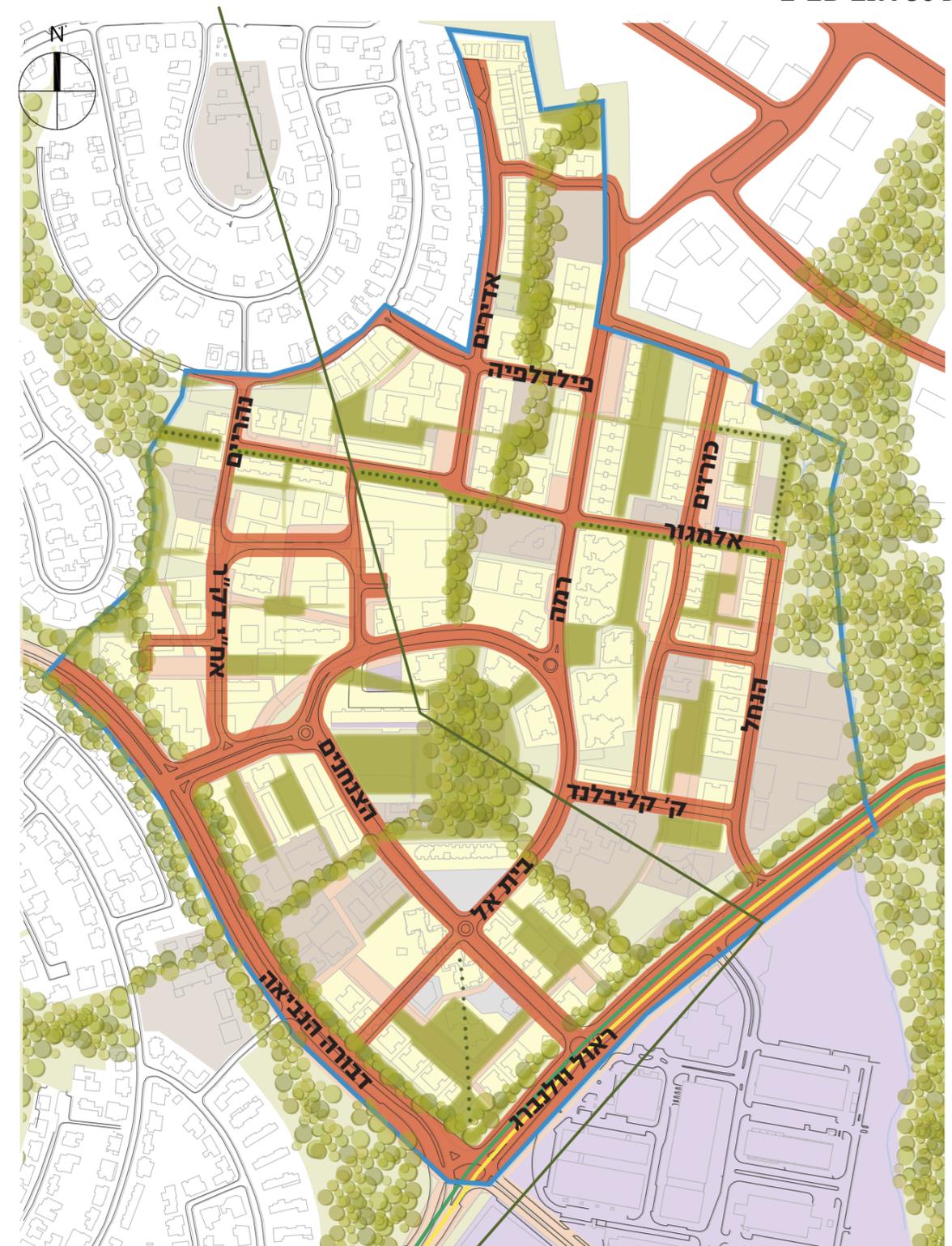


2. שדרה מוסדרת - טבע מתורבת, חיבור בין מוקדי אזוריים. רחוב אלמגור מקשר בין מוקדי טבע ראשיים, וואדי נווה שרת וגן מודעי, ולאורכו פזורים מבני ציבור רובעיים, בית אבות, גן ילדים ומרכז נוער, ומכאן חשיבותו הציבורית. חיזוק מרחב ציבורי המשלב רצף ירוק עם ריכוז של מבני ציבור, ע"י יצירת שדרה ירוקה מוסדרת ופעילה (חשיבות למתקני ילדים וגני משחקים) לשימוש ציבורי, שכונתי ורובעי.

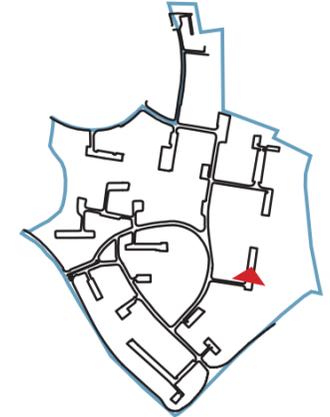


3. גינות מתחמיות - שטחים פתוחים הממוקמים בכל מתחם ומייצרים מערכת תנועה משנית המשכית, מיקומם גמיש. כחלק מעקרון תכנון מתחמי הבינוני, בכל מתחם יש לספק שטח ציבורי פתוח לטובת תושביו, שיהיה מקושר והמשכי לגינות של המתחמים הגובלים, וייצר מערכת תנועה המשכית להולכי רגל. מיקום וצורת שצ"פ זה יהיו גמישים, אולם שטחו ביחס לשטח המתחם יהיה קבוע, כמפורט בנספח 1, "פירוט החלקות" (עמ' 80)

-  טבע עירוני - מותאם נגר
-  שדרה ירוקה מוסדרת
-  שצ"פ פנימי, מיקום גמיש
-  קו פרשת המים



17"מ 1:5000



שטחי החניות המתחמים עתידים להפוך לגינות קהילתיות לשימוש תושבי המתחם, המייצרות רצף ירוק שכונתי.



מצב מוצע - שצ"פ קליבלנד



מצב קיים - חניון קליבלנד

12. שטחים למבני ציבור

קישור השכונה לסביבתה וחיזוקה כמוקד רובעי באמצעות מבנים ומוסדות ציבור.

תוספת של מוסד ציבורי רובעי כחלק מהכיכר המסחרית, תוספת שטח ייעודי לבי"ס שכונתיים בסמוך לגן מודעי. עידוד של עירוב שימושים באמצעות מבני ציבור, במיקום גמיש, בקומת הקרקע של מבני מגורים לאורך ראול וולנברג ושדרת אלמגור. בתת הקרקע של שב"צ (קיימים וחדשים) יוקמו חניונים ציבוריים.

קיים: 58 דונם שב"צ
מוצע: 20 דונם תוספת
סה"כ 78 דונם שב"צ

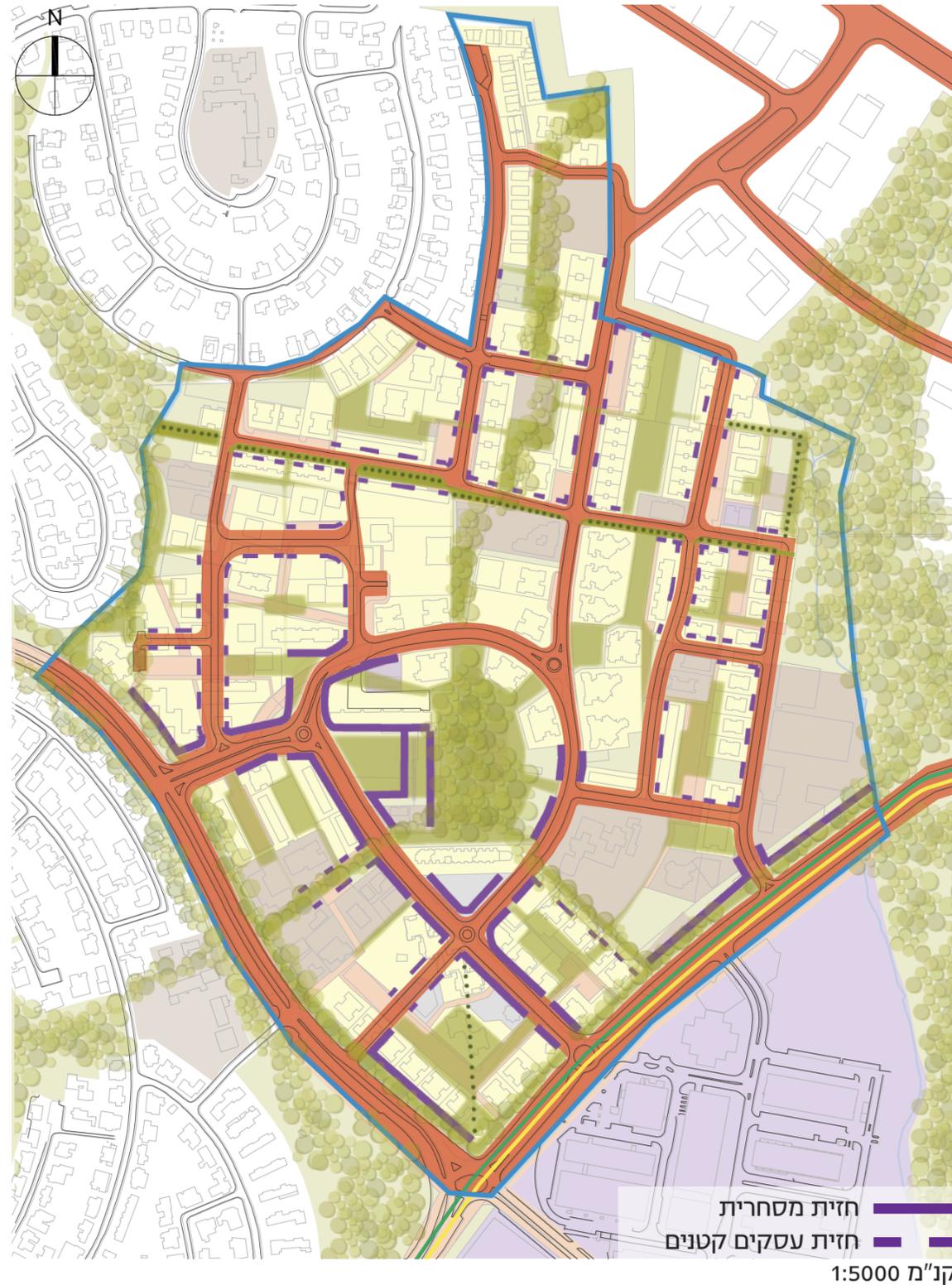


קנ"מ 1:5000

3. מסחר ותעסוקה

חיזוק המרכז המסחרי ותוספת עסקים קטנים ותעסוקה זעירה לאורך הרחובות.

חיזוק האינטנסיביות ברחוב הצנחנים, דבורה הנביאה וראול וולנברג באמצעות מסחר ומוקדי בילוי שכונתיים. ביתר השכונה 50% מקומות הקרקע מיועדת לעסקים קטנים כגון משרדים וסטודיוות.

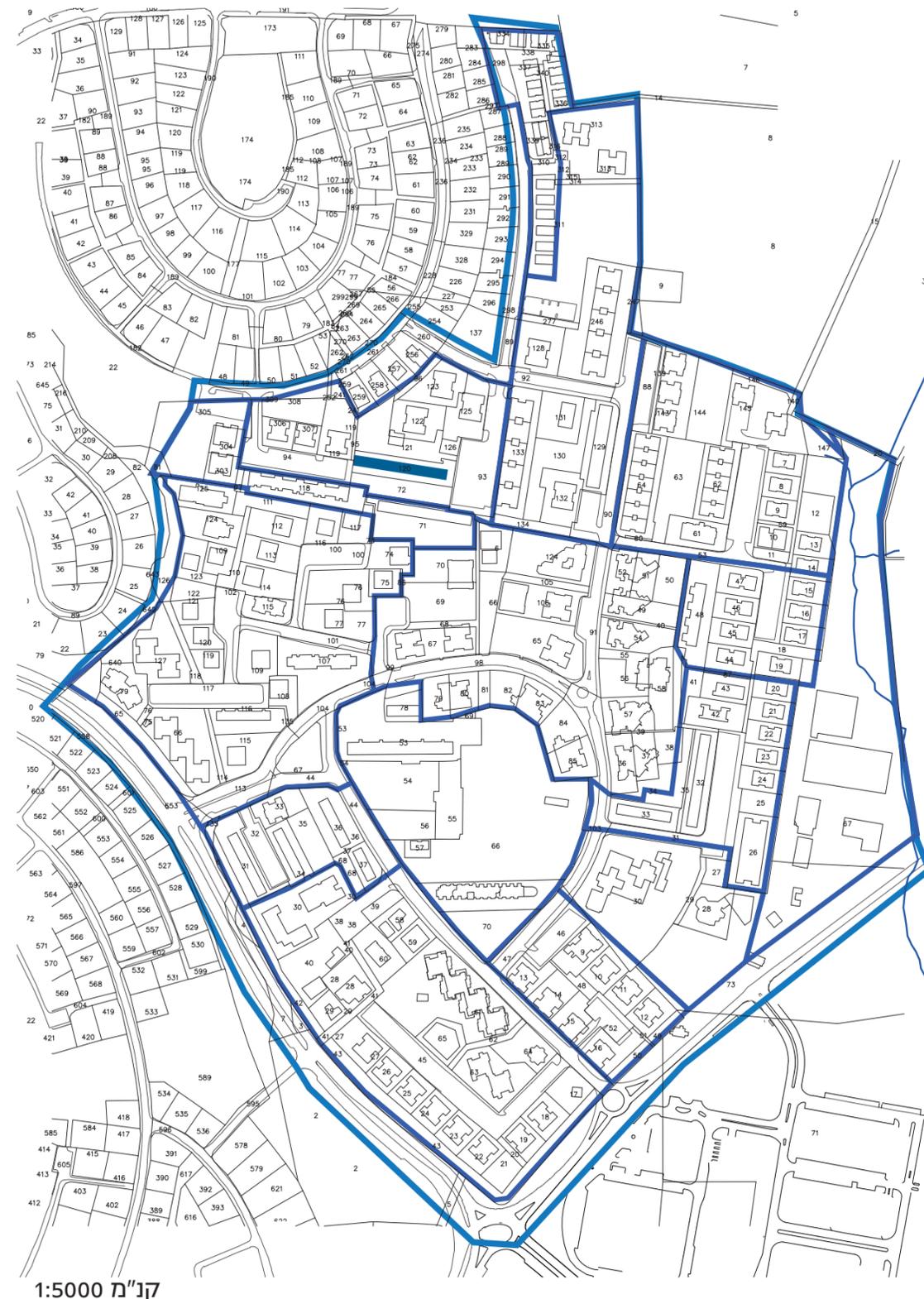


קנ"מ 1:5000

5. מתחמי תכנון

חלוקה למתחמי תכנון, על סמך מתחמים קיימים, ככלי ליישמות התכנית.

מתן שוויון הזדמנויות בין כלל המתחמים, ויכולת התחדשות שווה. כל מתחם מחוייב לשמירה על עקרונות המרחב הציבורי, כשבמרחב הפרטי מתאפשרים גמישות וחופש תכנוני. לכל מתחם הגבלות בניה והגדרות שונות בהתאם למיקומו, פירוט מדויק מוצג בטבלת המתחמים. בסמכות מה"ע להתיר שינוי גבולות במתחם.



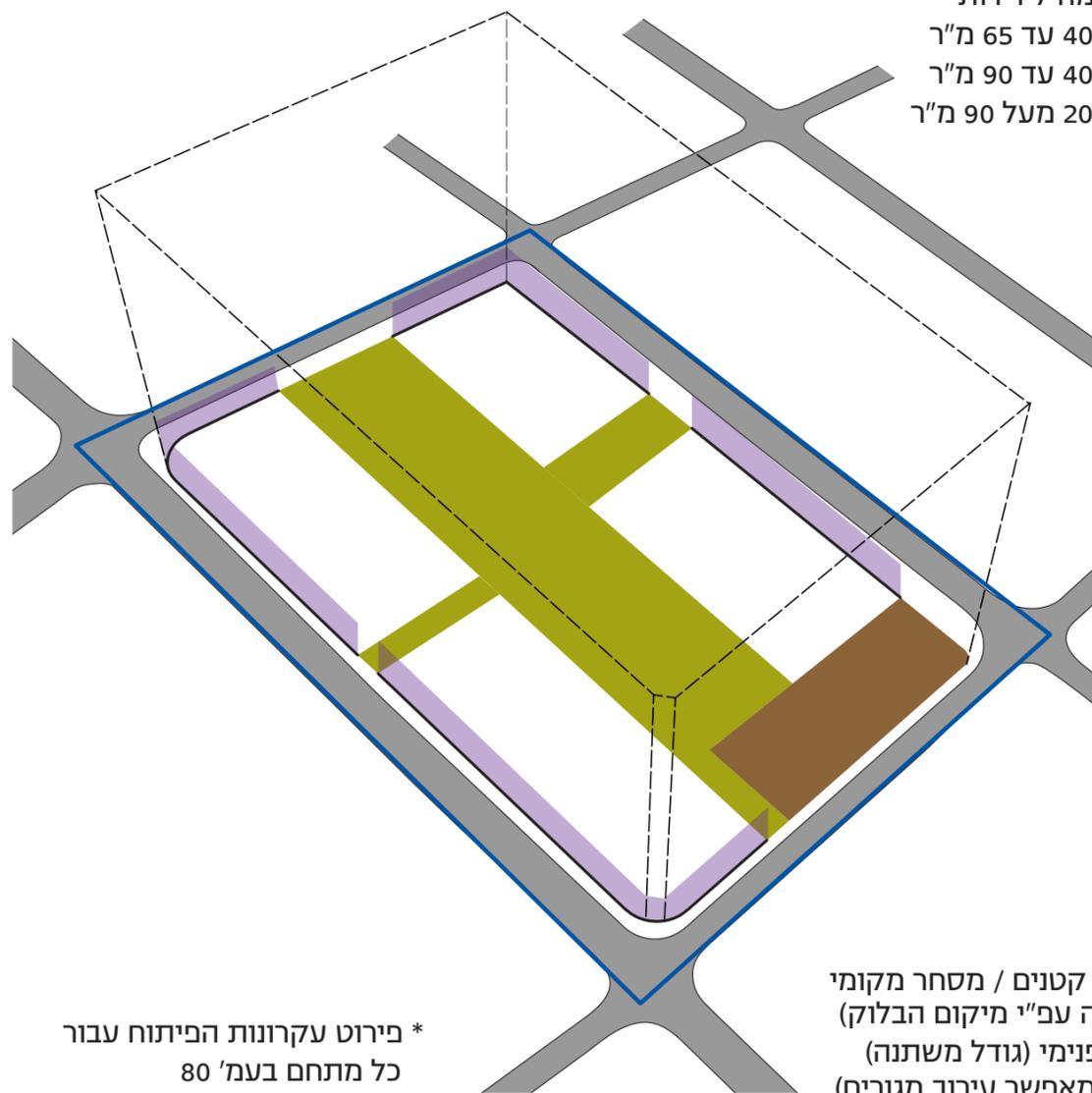
עקרונות לפיתוח מתחם

עקרונות הבינוי

- מערכת תנועה המשכית
- שצ"פ פנימי, המשכי לשלד הירוק השכונתי
- בינוי מלווה רחוב -
- 50% חזית פעילה, מסחרית או ציבורית
- בנייה מרקמית בשילוב בנייה רבת קומות
- עירוב שימושים
- בניה ירוקה
- העדפה לבינוי-פנימי-בינוי (תת פרק 6)
- חנייה בתת הקרקע, עפ"י תקן
- קביעת פיצוי אחיד לשיפור הדיוק, הגדלה של עד 25 מ"ר לדירה קיימת
- ניווד זכויות בין מבני המתחם
- תמהיל דירות -
- 40% עד 65 מ"ר
- 40% עד 90 מ"ר
- 20% מעל 90 מ"ר

עקרונות חברתיים

- שיתוף ציבור כחלק מתכנון המתחם
- מנגנונים כלכליים לתחזוקת המבנים שיאפשרו השארות התושבים העכשוויים. כלים אלו יבטיחו מימון תחזוקת הבניין השוטפת ללא העלאת דמי וועד הבית, כגון: דירה מממנת / יח' עסקית מממנת, קרן תחזוקה וכו'



* פירוט עקרונות הפיתוח עבור כל מתחם בעמ' 80

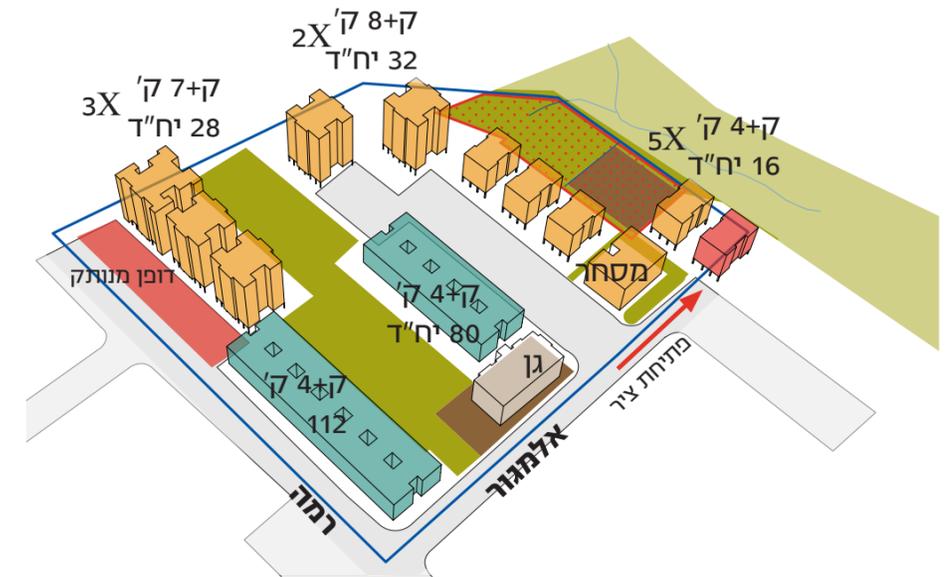
קנ"מ 1:5000

- עסקים קטנים / מסחר מקומי (משתנה עפ"י מיקום הבלוק)
- שצ"פ פנימי (גודל משתנה)
- שב"צ (מאפשר עירוב מגורים)

תרחיש בינוי אפשרי במתחם (להמחשה בלבד)

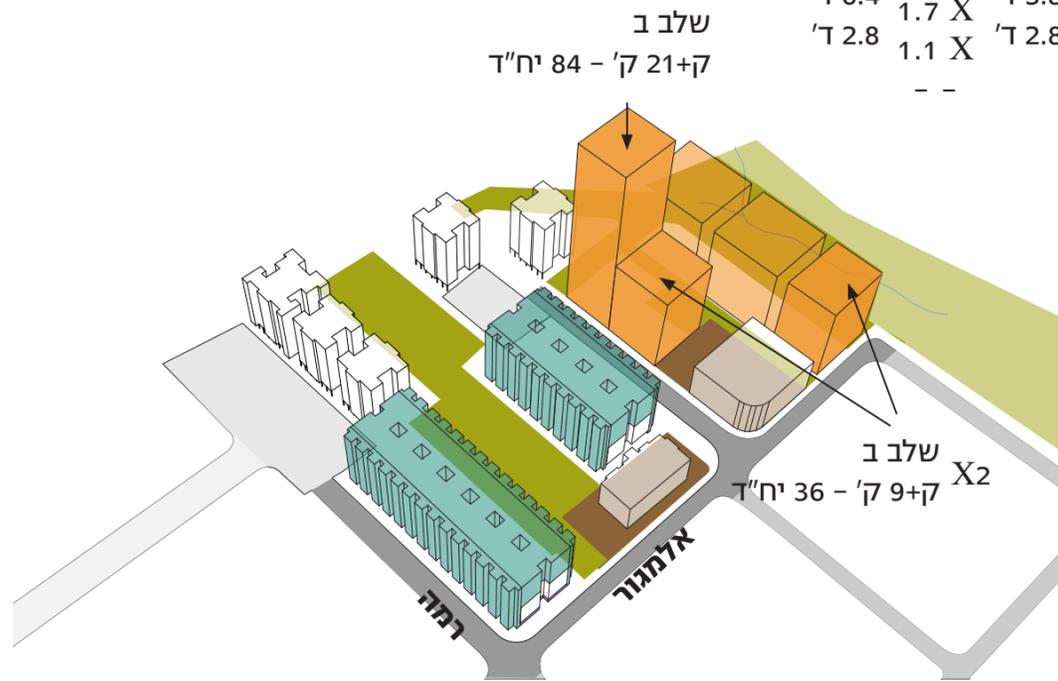
יישומות

- חסמים לעקרונות המדיניות
- ייתרונות כלכליים להתחדשות באמצעות פינוי בינוי
- ייתרונות כלכליים להתחדשות באמצעות עיבוי
- חלקה ריקה לבינוי-פינוי, 3 ד'
- סה"כ - 420 יח"ד



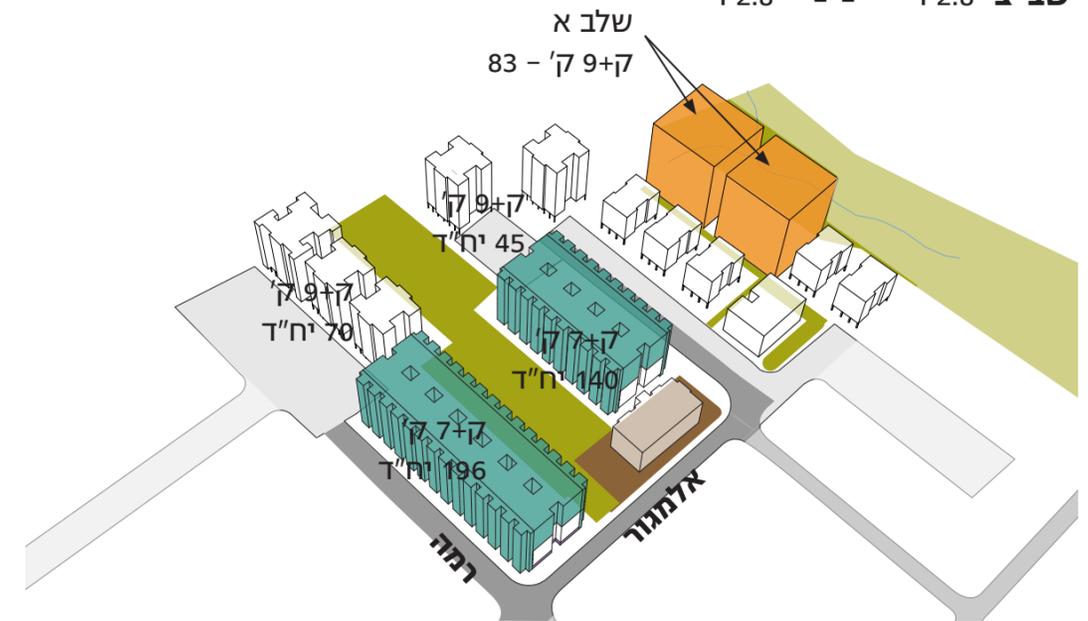
שלב ב

מוצע	קיים
727	420 יח"ד
6.4 ד'	5.8 ד' X
2.8 ד'	2.8 ד' X
	1.7 X
	1.1 X
	--



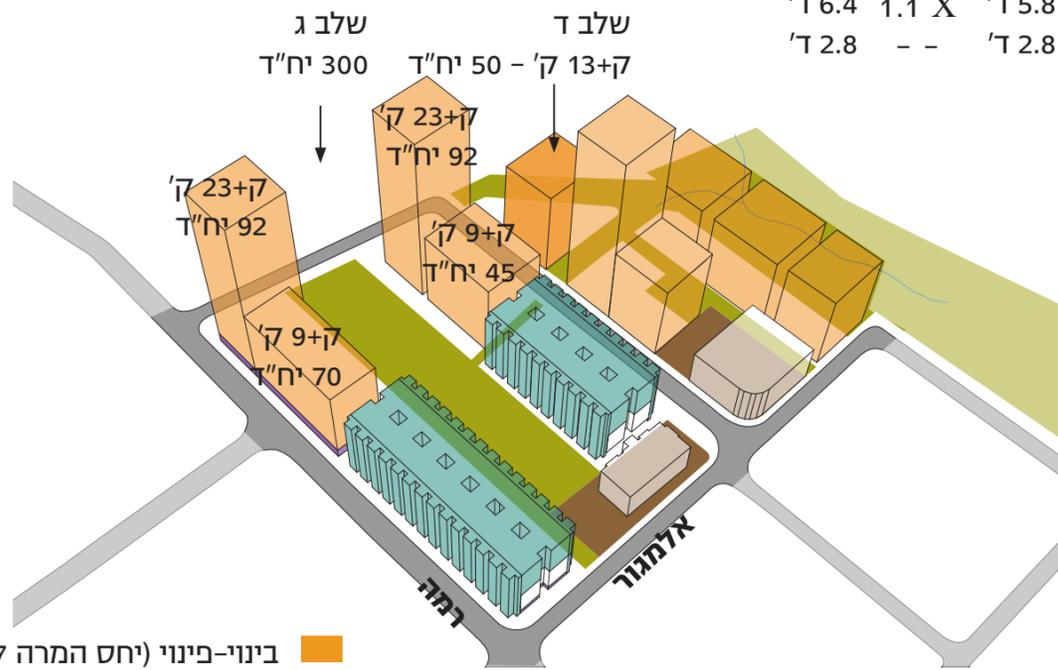
שלב א

מוצע	קיים
647	420 יח"ד
5.8 ד'	5.8 ד' X
2.8 ד'	2.8 ד' X
	--
	--
	--



שלב ג+ד

מוצע	קיים
930	420 יח"ד
6.4 ד'	5.8 ד' X
2.8 ד'	2.8 ד' X
	1.1 X
	--
	--



בינוי-פינוי (יחס המרה 2.57) ■
תמ"א 38 + ניצול זכויות ■

ב. יועץ שיתוף ציבור מטעם העירייה

- תפקיד: בקרה וליווי של הבחירה ועבודת היועץ של היזם עד לסיום עבודתו/ה.
- מרכיבים עיקריים:

אישור תוכנית העבודה של היועץ לשיתוף ציבור של היזם.

קישור בין עבודת יועץ היזם ותוצריה (לאורך התהליך, סביב אבני דרך במהלכו, ובסיומה) לבין צוות התכנון העירוני. הנ"ל יודגש במיוחד במקרים של התנגדויות דיירים במתחם לתכנון שהוצע. סיוע ליועץ השיתוף של היזם ליישב אי הסכמות בין הדיירים לעירייה, אי הסכמות עם עקרונות המדיניות כפי שבאים לביטוי בתכנון המתחם המחודש וכד', במקרה שהיועץ אינו מצליח בכך. סיוע בקישור בין יועצ/ת שיתוף הציבור של היזם והתושבים לבין גורמים קהילתיים של העירייה במקום: מינהלת הרובע, עובד/ת קהילתית וכד'.

4. קבוצות מוחלשות במתחם לפינוי בינוי

במתחמי פינוי בינוי חלק מהאוכלוסייה היא משתייכת לקבוצות אוכלוסיה מוחלשות חברתית ו/או כלכלית (למשל קשישים, משפחות חד הוריות) להן קשיים מיוחדים בתהליכי פינוי בינוי. לדוגמא, הצורך במעבר לדור ביניים עד לבניית הבניין החדש, עליית גובה תשלומי וועד הבית בבניין החדש וכד'.

על תכני העבודה של יועצ/ת שיתוף הציבור של היזם (סעיף 4א) להתייחס לנושא זה, ולהלן דגשים בכך: א. שיתוף פעולה של יועצ/ת שיתוף הציבור עם נציגות חברתית של העירייה (ר' ס' 4 ב לעיל) יסייעו בקבלת נתונים ופרופיל קהילתי וחברתי של תושבי המתחם כדי להבטיח שהתהליך ייעשה בצורה המיטבית עבורם ויסייע ככל האפשר בהישארותם במתחם (בחזרתם אליו).

ב. פרופיל חברתי של המתחם ונגישות קבוצות מוחלשות: מסמך הפרופיל החברתי אמנם מתייחס בד"כ לכלל השכונה (נכתב על ידי עובדי הרווחה או הקהילה העירוניים (עובד/ת קהילתי/ת, מינהלת הרובע) אך יש להתייחס אליו גם בעבודה עם מתחם מוגדר מתוכה. כל הנוגעים בפעולות שיתוף הציבור (היועצ/ת, היזם, ועוד השכונה, הגורמים המייצגים) נדרשים להתחשב בפרופיל זה ובעיקר בתכנון לגבי הקבוצות המוחלשות כלכלית וחברתית ולהקפיד על שיתופן בפעולות השיתוף, נגישות פעולות אלה (פיזית וחברתית) וכד'.

ג. סוגיות ייחודיות לתושבים ולמתחם

לצד נציגויות התושבים תסייע יועצ/ת שיתוף הציבור להקפיד כי סוגיות כאלה יילקחו בחשבון כדי שכלל האוכלוסיות ייקחו חלק בשיתוף הציבור וקולן יישמע, וכדי שצרכי הדיירים יילקחו בחשבון ע"י מייצגי הדיירים.

5. תוכנית בסיסית לשיתוף הציבור במתחמים

א. שלבי הכנת תוכנית, עד לביצוע, בהתחדשות מתחמי תכנון:

a. הכנת חלופה להגשה לעירייה: כולל פן חברתי ופן פיזי.

b. פורום תכנון במינהל ההנדסה

c. וועדה מקומית

d. הפקדת התוכנית המאושרת להתנגדויות

e. התנגדויות

f. אישור ע"י הוועדה המחוזית.

רוב עבודת השיתוף תיעשה בשלב a (הכנת החלופה להגשה לפורום תכנון) וכן לקראת/במהלך/בעקבות שלב e, אבל הניסיון מורה שמתנהל דו-שיח לאורך כל ההליך

ב. פעולות עיקריות שיתרחשו בשלבים העיקריים של שיתוף הדיירים:

a. מפגש פותח כללי לדיירי המתחם. תוצרים: בחירת נציגות ו-וועד, הגדרת המידע שנדרש להשיג, הבהרת סדרי העבודה של היועץ למול הנציגות. מטרת התוכנית, חזון, מדיניות.

b. הכנת תוכנית עבודה לשיתוף הדיירים במתחם להתחדשות.

c. המשך העבודה - מול נציגות הדיירים, שתשיג מידע מהיזם ומהדיירים, תעביר תגובות ודרישות הדיירים, תעביר מידע ודרישות לעירייה לפי הצורך. יועץ השיתוף ינחה את הנציגות עד לבחירת חלופה על ידי הדיירים ויסייע במפגשים לפי הצורך.

d. ארגון והובלת מפגש מסכם לאישור החלופה הנבחרת, עם כלל דיירי המתחם. סיכום והפצת סיכום המפגש.

e. מעקב וליווי שלבי התקדמות התוכנית - d - b. לאחר הפקדה להתנגדויות (שלב e) - סיוע לפי הצורך להגשת ההתנגדויות לנציגות הדיירים, מעקב ודיונים עם הדיירים על פי החלטת הוועדה המחוזית.

6. כלים לתחזוקת הבניין

ברב הפרויקטים של התחדשות עירונית, תמ"א 38 מסלול הריסה ובניה מחדש או פינוי-בינוי, עלה הנושא של דמי הניהול בבינוי החדש.

על מנת לאפשר לתושבים הקיימים במתחם להמשיך ולהתגורר בו יש למצוא כלים למימון דמי הניהול הגבוהים. יש להבחין בעלויות אלו כבר בשלבי התכנון הראשונים ולהגיע עם נציגות המתחם להסדר למימון עלויות האחזקה. הכלים יכולים להיות מגוונים, החל מדירה או יחידה מסחרית מממנת, הנחה מדורגת בתשלום התחזוקה, קרן תחזוקה מטעם היזם וכד'. יש לקבוע את סל הכלים כבר בשלבים הראשונים (c-d.5).

7. שלביות וצפיפות

מימוש מתחמים בתלות לפיתוח מערכת התנועה

שנה	יח"ד	פיתוח תחבורתי שכונתי	פיתוח תחבורתי סביבתי
2025	5,000	<ul style="list-style-type: none"> שיפור צומת בית אל - דבורה הנביאה 	<ul style="list-style-type: none"> הקו האדום (רק"ל) חיבור ציר הנופש למשה סנה
2030	5,800	<ul style="list-style-type: none"> הרחבת צומת הצנחנים-ראול וולנברג שיפור צומת וולנברג - דבורה הנביאה 	<ul style="list-style-type: none"> הקו הצהוב / הירוק (רק"ל) שירות תח"צ: וולנברג עד ציר הנופש או וולנברג עד הקו האדום או המשך הקו הירוק לדבורה הנביאה חיבור ציר הנופש לכביש 4 חיבור וולנברג לציר הנופש
2035 והלאה	7,500	<ul style="list-style-type: none"> חיבור חדש, בית אל - דבורה הנביאה חיבור חדש, הנחל - ראול וולנברג חיבור חדש, רמה - רצועת הנופש חיבור חדש, אח"י ד"קר - צהלה 	

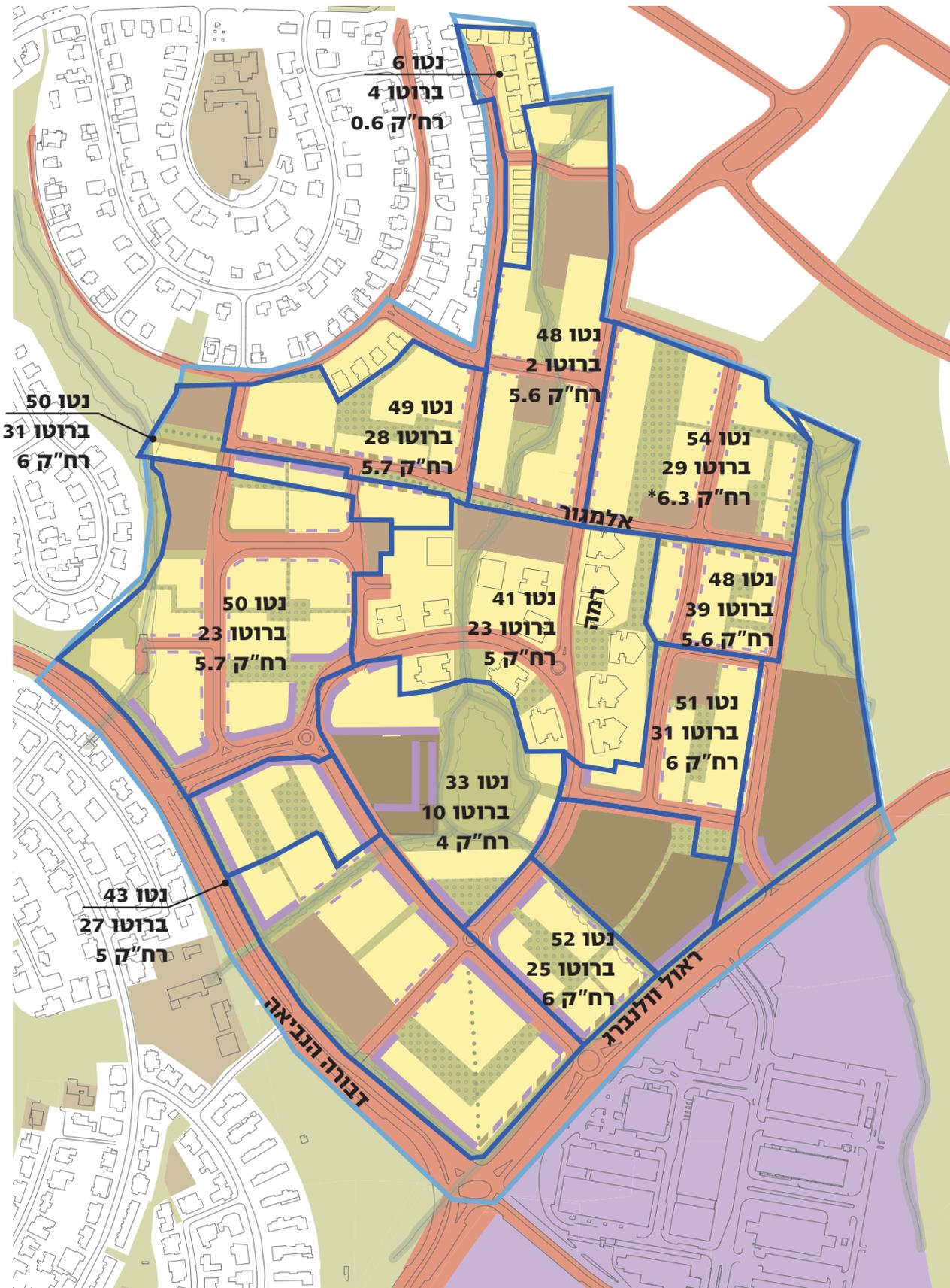
* ללא חיבור וולנברג לציר הנופש, השכונה לא תוכל להתפתח מעבר ל-5,000 יח"ד

צפיפות שכונתית

יחס המרה מוצע כפי 2.59
 צפיפות ברוטו ממוצעת 19 יח"ד לדונם
 צפיפות נטו ממוצעת 35 יח"ד לדונם
 רח"ק ממוצע 5.4
 רח"ק מקסימאלי 6

* הרח"ק הממוצע מורכב מרח"ק מקסימאלי 6 בהתאם לרח"ק מקסימאלי למתחמי התחדשות עירונית, כפי שהוצג בהתנגדות מה"ע לתכנית המתאר במבנים להתחדשות, במבנים לפינוי-בינוי בתוספת רח"ק מתוקף תמ"א 38 פרוט הצפיפויות מוצג בנספח 1, פרוט החלקות עמ' 78

מוצע	קיים	דרך
80 דונם	55 דונם	דרך
90 דונם	72 דונם	שצ"פ
78 דונם	58 דונם	שב"צ
		משחר



קנ"מ 1:5000