השלד הירוק של תל אביב - יפו

תכנית אסטרטגית לתל-אביב יפו

עיר

עיריית תל-אביב - יפו

השלד הירוק בתל אביב - יפו

צירים ירוקים – תוואי עדיפות לתנועה לא ממונעת

ציר ירוק עירוני שינקין – נגה

משרד ברוידא-מעוז אדריכלות נוף בע"מ, אוגוסט 2006

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

רשימת משתתפים בתהליך התכנון

1. מתכננים

- אדר' נוף עליזה ברוידא - משרד ברוידא מעוז
- אדר' נוף טלי שפירא - משרד ברוידא מעוז
- דני פוקס – דגש הנדסה
- שרון היישריק – דגש הנדסה

2. צוות עבודה

- דניאלה פוסק – אדריכלית העיר
- אירית סייג, אורית ברנדר, אורלי אראל, נילי פוך, שרון שפר, לריסה קופמן, יואב דוד, נחמה ברמן, טליה מרגלית, רבקה פרחי, איתן בן צבי, חגית אנטמן - צוותי תכנון שוטף, אגף תב"ע
- אלון נוישטטל - אגף שפ"ע
- אודי קרמר, יאיר שפלר - המישלמה ליפו
- מירב גריידי - אגף תנועה
- משה שוהם - מינהל בת"ש
- גידו סגל - היח' לתכנון אסטרטגי, צוות פרוייקט האופניים
- צילי בר יוסף - היח' לתכנון אסטרטגי
- דניאל בראון - היח' לתכנון אסטרטגי
- עינת אמויאל - היח' לתכנון אסטרטגי

3. ועדת היגוי

- יו"ר – דני קייזר/ חזי ברקוביץ – מהנדס העיר תל אביב – יפו
- תמי גבריאלי – מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי
- חברי צוות עבודה
- ד"ר משה טיומקין – ראש הרשות לחבורה, תנועה וחניה
- ד"ר בני מאור, עזרא נוה – מינהל בת"ש
- רובי זלוף, שמואל קצ'לניק – אגף שפ"ע
- שלמה פלדמן – מנהל אגף תנועה
- אלדד מרחב – משנה למהנדס העיר
- צופיה סנטו, מנהלת היח' להסעת המונים
- דוד רוז, סימה פריימן, ערן פרידלר - אגף תקציבים
- אלי לוי, יהודה הרינגמן, אילנית ינאי - נציג אגף נכסים
- דרור אמיר, איציק שפק - המישלמה ליפו
- נילי יוגב - מתכננת מחוז תל אביב המשרד לאיכות הסביבה
- נעמי אנג'ל, טלי דותן, גל קארו, אורנית מורגנשטרן – לשכת התכנון המחוזית
- נציג תושבי הרובעים: סמדר כהן – רובע מזרח; טלי אזולאי, יעקב שמיר – רובע דרום; דניאלה רוב – רובע לב העיר
- מומו מהדב, שירילי גלעד - החברה להגנת הטבע
- דניאל רובינסון, יותם אביזוהר – עמותת תאב"א

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

4. משרדים המתכננים פרויקטים רלוונטיים לתכנית ציר ירוק שינקין-נגה, אשר שתפו פעולה עם צוות התכנון (בהעברת תכניות והסברתן):

- **גדעון שריג – התחדשות רחוב הרצל**
- **גדעון שריג – אנדרטת ראשונים**
- **אמנון בר אור – שיקום נחלת בנימין**
- **אייל זיו ואמנון בר-אור – מתחם וילנד**
- **פרחי - צפריר – ציר שלבים**
- **תא אדריכלים – תכנית לב העיר**
- **נעמה מליס – מתחם חסן ערפה**
- **נעמה מליס – מתחם לפיד**
- **דגש הנדסה – גשר הנשרים**
- **מוריה-סקלי – כיכר קצה השדרה**

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

תוכן

הקדמה

שלב א – סקר

פרק 1 -	מהות הציר	13
פרק 2 -	מיקום הציר במערך העירוני	21
פרק 3 -	מצב סטטוטורי, בעלויות וזמינות	27
פרק 4 -	חלוקה למקטעים מאפיינים	39
פרק 5 -	כשלים וחסמים	43

שלב ב – תכנון 49

פרק 6 -	א. תכנית הציר הירוק	51
	ב. חתכי רחוב מוצעים	53
	ג. המלצות לפרויקטים	69
	ד. טיפול במפרקים	91
פרק 7 -	שילוט ועיצוב	95
פרק 8 -	שלביות ביצוע	99

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

השלד הירוק של תל אביב-יפו כחלק מהחזון העירוני

סביבה עירונית אטרקטיבית

עיר היא מקום של מפגשים ופעילות, אך גם מקום של התרגעות; עיר היא מוקד של בינוי, אך גם של מרחב פתוח; בעיר יש חללים בנויים וחללים ירוקים המאפשרים פעילויות מגוונות; המרחב הציבורי בעיר משמש מנוף לחיזוק הקשר של הקהילה עם סביבתה ומהווה גורם מרכזי התורם לשיפור איכות החיים בה.
במסגרת התכנית האסטרטגית לעיר תל-אביב - יפו גובש חזון עירוני אשר ינחה ויוביל את התפתחות העיר בתחומים שונים.
חזון העיר כולל התייחסות נרחבת לפיתוח סביבה עירונית אטרקטיבית כקו אסטרטגי בעל חשיבות גבוהה.
חזון העיר קובע כי תל אביב-יפו תפותח כעיר בעלת סביבה עירונית איכותית - עיר פתוחה להתחדשות ובו בזמן משמרת את מורשתה האדריכלית תכנונית, עיר המאזנת בין הרקמה הבנויה למרחב הפתוח, שומרת על עירוב שימושים מושכל, פועלת לצמצום מטרדים סביבתיים ומקדמת מערכת תחבורה רב-אמצעית, יעילה ובת-קיימא.

מרחב ציבורי מפותח

תל-אביב - יפו תפתח מרחב ציבורי מזמין, איכותי, בקנה מידה אנושי המעודד מפגשים והמקנה "תחושת מקום".
העיר תנקוט ביוזמות לשיפור המרחב הציבורי הפתוח, במסגרת זו יגובש "שלד ירוק" עירוני, כגורם מקשר בין שכונות המגורים, אזורי התעסוקה, מרחבי הבילוי והפנאי.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

השלד הירוק העירוני

מהו השלד הירוק?

השלד הירוק הינו אמצעי מימוש מרכזי של החזון האסטרטגי למרחב ציבורי מפותח ואיכותי. השלד הירוק מתבסס על שיקום וטיפוח החללים העירוניים הפתוחים כמקומות מפגש ואינטראקציה בין אנשים, כרצף של סביבות התורמות לעידוד הפעילות העירונית הקשורה להליכה ברגל, רכיבה על אופניים ושימוש בשטחים הפתוחים לשיפור איכות החיים בעיר.

השלד הירוק מהווה רשת היררכית של חללים עירוניים המורכבת מתוואים רציפים ליניאריים, בהם ניתנת עדיפות לתנועה לא ממונעת של הולכי רגל ורוכבי אופניים, וכן מוקדים, כגון כיכרות, גנים וכד'. התוואים הליניאריים מקשרים בין המוקדים לכלל מערכת. ככל שתלך הרשת ותתרחב על פני מפת העיר ישתפר 'מרחב הפעולה' לתנועה הלא ממונעת.

הטיפול בחללים העירוניים מהווה הזדמנות לשדרג לא רק את איכויותיהם העיצוביות, כי אם גם לטפח את הזהות הייחודית המקופלת ברבדים ההיסטוריים בנוף. העדויות הפיסיות לרבדים אלה טושטשו במהלך הזמן עקב עבודות פיתוח עירוני שאינן רגישות למורשת העבר. מורשת זו, לא רק טומנת בחובה פוטנציאל ליצירת שפה עיצובית מקומית רלוונטית המושתתת על רוח המקום, היא גם יכולה לתרום לשיפור הקשר של הקהילות לאורך תוואי הציר עם סביבת מגוריהן.

מטרות השלד הירוק

החזרת הולך הרגל לרחוב כבסיס להחייאת הפעילות העירונית וכתנאי הכרחי לשיפור איכות החיים בעיר.

יצירת העדפה מתקנת לתנועה הלא ממונעת אל מול התנועה הממונעת, תוך בחינה מחודשת של הרחוב ותפקודיו: טיפול ברחוב כמקום מפגש והתרחשות אנושית ולא רק כעורק תנועה ותשתיות.

הפיכת המרחב הציבורי לעמוד שדרה עיצובי ותפקודי של המרקם העירוני.

התייחסות תכנונית אל החלל העירוני כשווה ערך למסה הבנויה.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

צירים ירוקים - תוואי עדיפות לתנועה לא ממונעת

ציר ירוק הינו תוואי ליניארי רציף של פעילות המקשר בין סביבות עירוניות שונות, מוקדי פעילות ומגוון טיפוסי חלל, תוך מתן עדיפות להולכי רגל ולרוכבי אופניים. הצירים הירוקים הם אחד מאמצעי המימוש לתרגום תפיסת השלד הירוק למציאות של המרחב הציבורי והרחוב בתל-אביב - יפו.

מטרות הצירים הירוקים

- יצירת רשת של תוואים רציפים של פעילות אנושית החוצה את המרקם העירוני.
- גישור על פני חסמים וקישור בין חלקי העיר ובכלל זה הקשר בין העיר לים.
- שיפור זמינות ונגישות תושבי העיר אל שטחים פתוחים ומוקדי פעילות.
- מימוש עקרון חתך הרחוב הידידותי להולכי רגל ולאופניים.
- עידוד טיפול עיצובי כולל ברחוב ותפקוד כמנוף להתחדשות אזורים בעיר
- טיפוח נקודות ציון וסמלים חזותיים ברחבי העיר

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

מימוש הצירים הירוקים בתכנון העיר

המסמך שלהלן מהווה חלק מן הצעד הראשון במימוש תפיסת השלד הירוק העירוני: תכנון 4 צירים ירוקים מתוך כלל הרשת העירונית של השלד הירוק, ברמה של תכנית אב ובדיקת וישימות הקונספט.

עקרונות התכנון אשר גובשו במסגרת העבודה יתורגמו להנחיות לתכנון המפורט בעוד שהבצוע יתממש בשלבים ומקטעים שונים, בהתאם להזדמנויות.

בבחירת הצירים הירוקים לתכנון בשלב זה ניתן דגש לאזורים שזוהו בתכנית האסטרטגית כראויים לחיזוק: דרום העיר ומרכזה.

מימוש הצירים הירוקים כנתיבי עדיפות לתנועה לא ממונעת מחייב לעיתים שינוי בחתך הרחוב הקיים לשם השגת ה'העדפה המתקנת' להולכי רגל ורוכבי אופניים והתאמתו לצרכיהם. לשם כך יידרשו שינויים בהיבטים תנועתיים (צמצום נקודתי במקומות חניה לאורך הרחוב; הקטנת רוחב נתיבים; טיפול שונה בצמתים וכד') ובהיבטים הנדסיים אחרים (הטמנת קווי חשמל, פינוי חסמים מהמדרכות וכד').

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

הקדמה

תוואי הציר הירוק מקשר אתרים ומתחמים משמעותיים במערך העירוני של תל אביב-יפו.

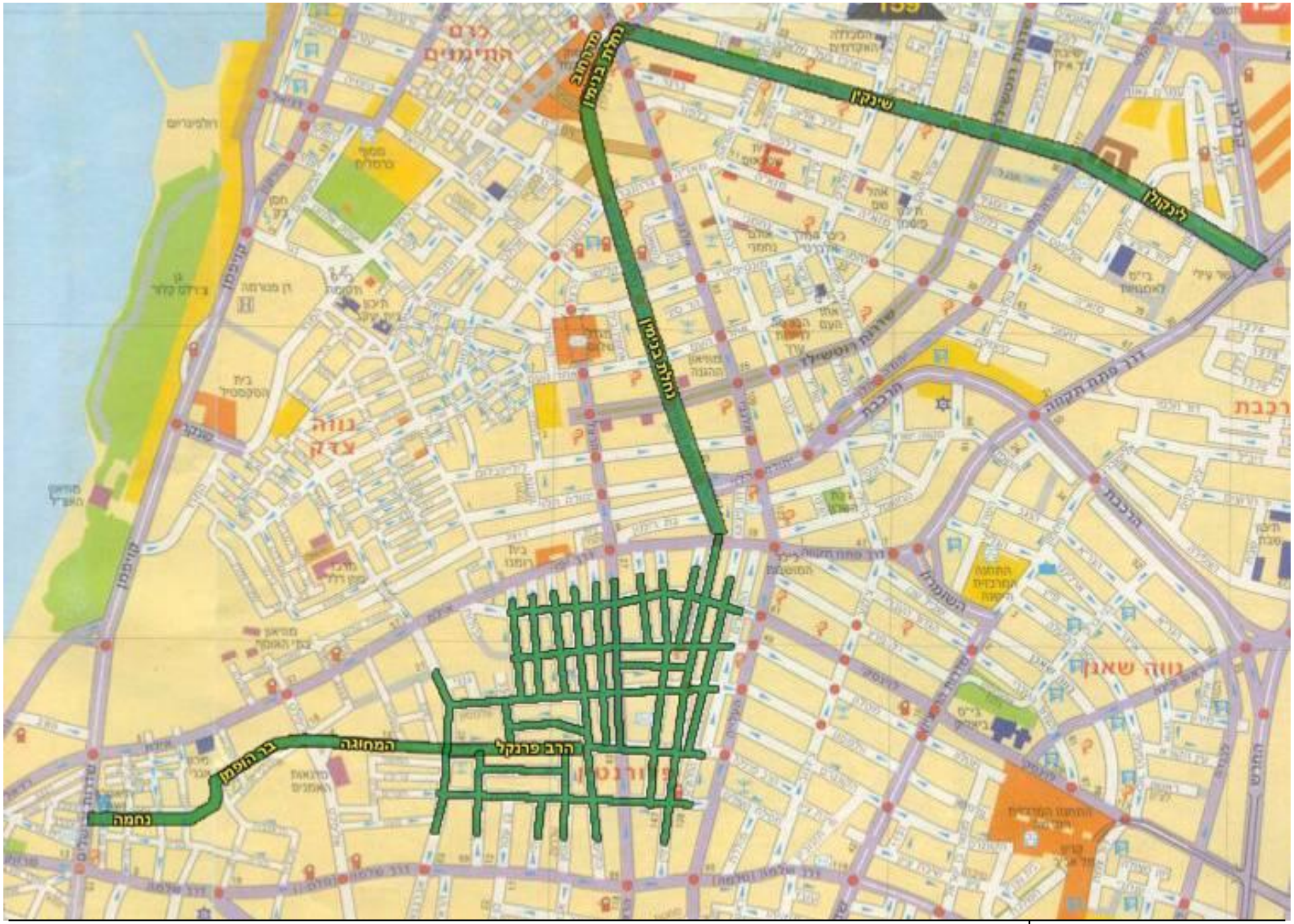
המטרה היא ליצור ציר ירוק היוצר העדפה להולכי רגל ורוכבי האופניים על חשבון התנועה הממונעת. עיצוב חלל רחוב מזמין וידידותי להולכי הרגל ורוכבי האופניים, בדרכם בין מתחמי מסחר, תעסוקה, שווקים, מוקדי בילוי ומגורים. תוואי זה ישמש את תושבי העיר בשגרת יומם וכן יזמין מבקרים ותיירים, בשיטוטם בעיר.

הציר הירוק שינקין נגה הוא אחד ה"צירים הירוקים" שהוגדרו בתכנית השלד הירוק העירוני של עיריית ת"א-יפו. ההגדרה "ציר ירוק" איננה מתייחסת דווקא להוספת עצים או צמחייה, אלא להקשר רחב יותר של הגדרת חתך הרחוב בכול האמצעים העומדים לרשותנו.

הצירים מורכבים ממקטעים, אשר כול אחד מהם יכול לתפקד באופן עצמאי, ללא תלות בשאר חלקי הציר. הציר הירוק שינקין-נגה לא הותווה במסלול ברור ומובן מאליו, יחד עם זאת, לימוד הציר חשף בפנינו חיבורים של מרקמים ייחודיים ואפשרות ליצירת קשרים אורבאניים מגוונים.

לציר ערך מוסף בכך שהוא מחבר מרכזי בילוי ושווקים הומים, שמתפקדים כבר היום כאזורים מושכי קהל. חיבורם ייתן ערך מוסף לחוויית הטיול והבילוי בעיר ויצור רצף רעיוני בין מתחמים היסטוריים. מהות הציר הוא חיבור בין מוקדים עירוניים המנותקים היום זה מזה וחיבורם לכדי מערך עירוני שוקק חיים.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com



פרויקט - ציר ירוק שינקין-נגה | **משרד ברוידא-מעוז אדריכלות נוף בע"מ**

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

שלב א - סקר

1 – מהות הציר

מה משמעות הציר?

הדרך הארוכה ביותר לים?!

על אף התווייתו השונה של הציר, ההליכה בו מזמנת מפגשים עם הסיפורים הנרקמים לאורכו, אשר מאפשרים להתלהב כל פעם מחדש מהגילויים הקטנים וההפתעות שבדרך –

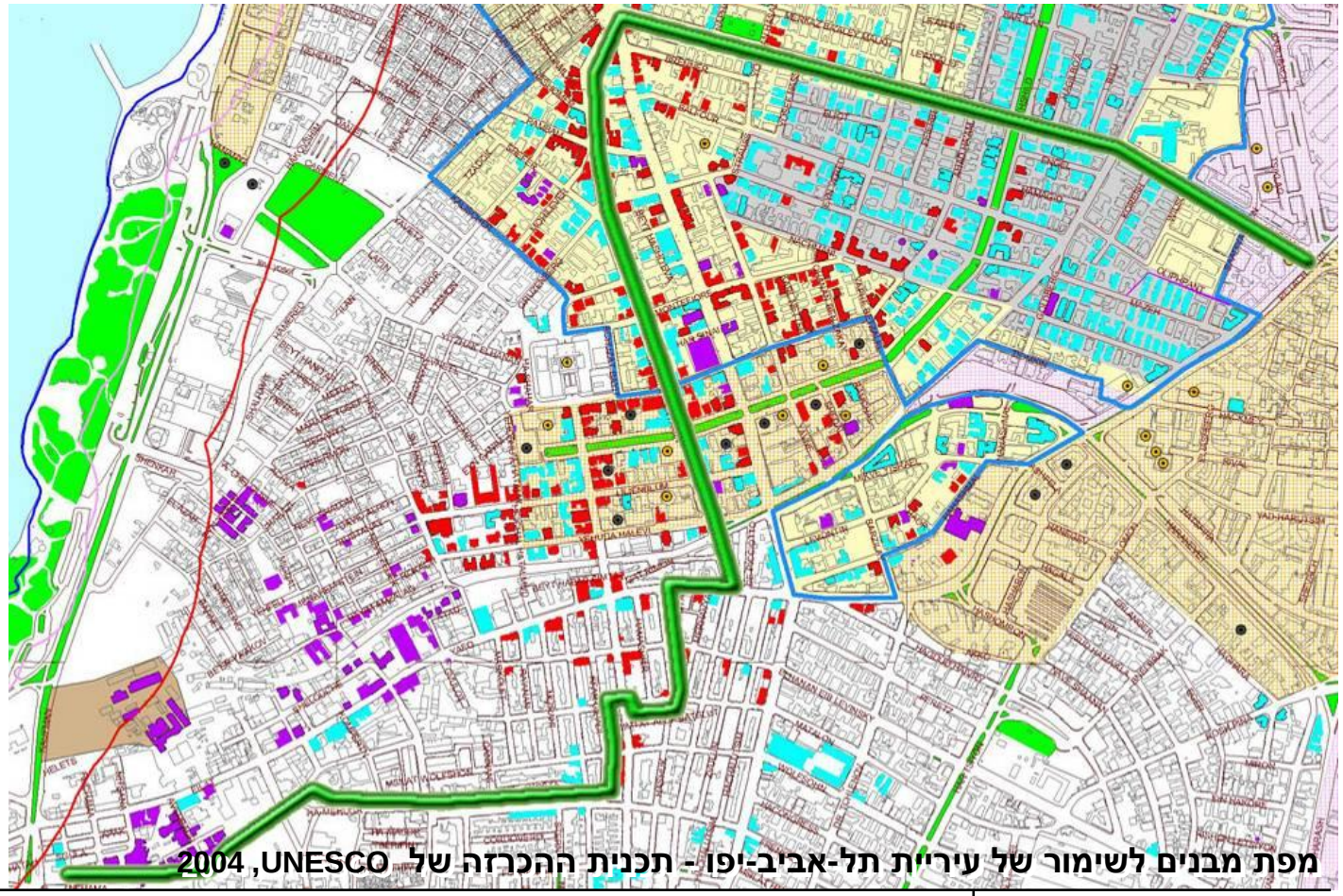
פינות חמד נסתרות, תלת-אופן שחוצה את הדרך או חנות שכאילו קפא בה הזמן מלכת.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

סיפור ההיסטוריה והארכיטקטורה

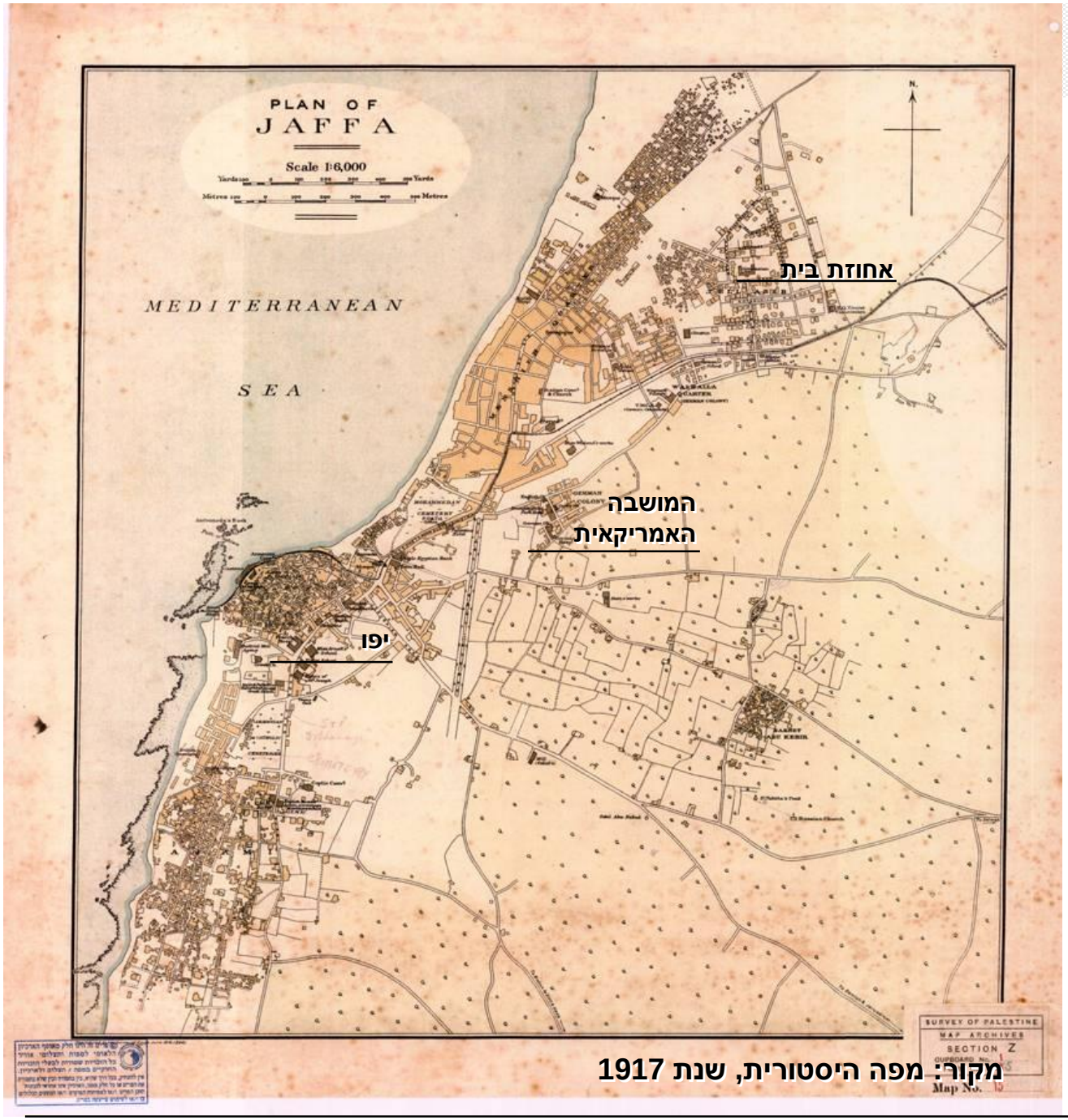
תוואי הציר "מטייל" במתחמים מגוונים, אשר מייצגים תקופות מתולדות העיר. סיפור ההיסטוריה של תל אביב-יפו מועבר באמצעות הארכיטקטורה והמרקם הבנוי. הציר "מבקר" במושבה האמריקאית, אחוזת בית, עיר לבנה, פלורנטין, וכן נושק למתחמי מנשייה ונווה צדק, אשר לכל אחד מהם פרק בהיסטוריה המקומית.

ביולי 2003 הכריז אונסקו, ארגון האומות המאוחדות לחינוך, מדע ותרבות, על 'העיר הלבנה' - מרקם עירוני, היסטורי וייחודי של תל-אביב-יפו, כאתר מורשת תרבות עולמית. בהכרזה זו, הכיר העולם באיכויות האדריכליות המיוחדות של הבניינים, הרחובות, הכיכרות והשדרות בעיר.



מפת מבנים לשימור של עיריית תל-אביב-יפו - תכנית ההכרזה של UNESCO, 2004

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com



מקור: מפה היסטורית, שנת 1917

"אחוזת בית" הינה השכונה ממנה צמחה ת"א. גבולותיה בין רחוב מונטיפיורי לרח' יהודה הלוי.

בשנת 1908רכשה אגודת אחוזת בית קרקעות, שתי דיונות של חול. שנה מאוחר יותר נערכה ההגרלה המפורסמת לחלוקת המגרשים, בין המייסדים.

ב-21 במאי 1910 שונה שם השכונה ל"תל אביב", לפי הצעתו של מנחם שינקין, תרגומו של נחום סוקולוב לספרו של הרצל "אלטנוילנד".

רחובותיה הראשונים של ת"א תוכננו כך שהרחוב הראשי (כיום רח' הרצל) ניצב למסילת הברזל, (מצפון לדרום). לרחוב זה ניצבו ארבעה רחובות מקבילים הנמשכים ממזרח למערב.

רח' נחלת בנימין הוא הגבול המזרחי של אחוזת בית ההיסטורית.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

תכנית גדס

עד תוכניתו של סר פטריק גדס באמצע שנות ה-20, התפתחה תל-אביב שכונות שכונות, בהתאם לצרכים וליכולת לקנות קרקע ולממן את פיתוחה, ללא תכנון כולל.

הייתה זו אחת המטרות של תכנית גדס, שהשכילה לשלב את הטלאים השונים של השכונות, בתוך מסגרת עירונית כוללת יותר, מבלי להזדקק לפינויים והריסות של בנינים.
התכנית הגדירה "חגורת שדרות", אשר הקיפה את מרכז העיר -

ה"חגורה" הדרומית היא שד' רוטשילד.

שכונת פלורנטין

השכונה העממית הראשונה בתל-אביב הוקמה ע"י הקבלן סלומון פלורנטין, בין רחוב אילת בצפון ודרך סלמה בדרום.

שכונת פלורנטין היא האזור הראשון שתוכנן כולו למסחר זעיר, שימושו עד היום.

מקור: מפה היסטורית, שנת 1929

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

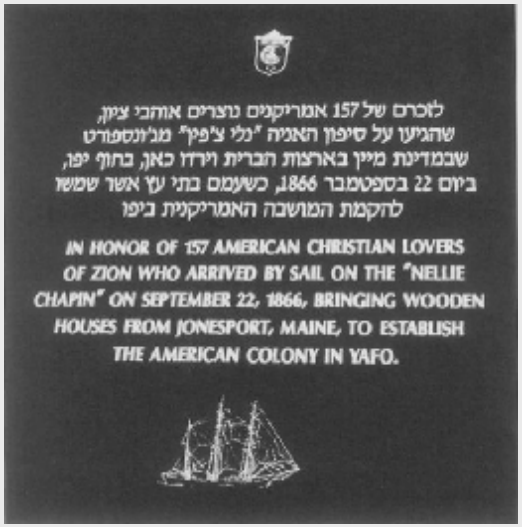
סגנונות שונים מאפיינים את הבנייה בעיר, לכל סגנון סיפור משלו. "בתי חלומות" (בסגנון האקלקטי) המעוטרים במוטיבים יהודיים, אירופיים ומזרחיים, ייחודיים לתקופה של סוף מלחה"ע הראשונה, כשהתרבות הארצישראלית עסקה בחיפוש אחר זהות בין מזרח למערב. ובשנות השלושים-ארבעים, כשאלפי פליטים התדפקו על דלתות המולדת, הסגנון הבינלאומי, סיפק פתרון דיור מהיר, זול ופונקציונאלי.

מלון פארק, 1925

המושבה האמריקאית, 1906

בית נורטון, 1900

דוגמא לסיפור היסטורי מרתק שמועבר באמצעות הארכיטקטורה הינה המושבה האמריקאית, אשר בתי העץ שבה נבנו בשנת 1866, ע"י מתיישבים נוצרים אמריקאים, חדורי חזון, שהאמינו שהם מכינים את א"י לעם ישראל ולחזרתו של המושיע. המתיישבים סבלו ממכות גורל שונות ואלה ששרדו חזרו לאמריקה שנתיים לאחר הקמת המושבה. הבתים נקנו ע"י טמפלרים שישבו במקום, עד גירושם בתקופת מלחה"ע השנייה. המושבה עוברת עכשיו תהליך איטי של שיקום ושימור בתי העץ.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

סיפור השווקים והקניות

לאורך הציר קיים רצף של מתחמי קניות מגוונים. שווקים של אוכל, ביגוד, תבלינים, רחובות קניות אופנתיים ורחובות עם חנויות לפי נושאים – בדים, צעצועים, אביזרים..

- רח' שינקין – רחוב קניות ביגוד והנעלה אופנתי
- שוק בצלאל – שוק ביגוד ומזון
- שוק הכרמל – שוק מזון
- רח' ומדרחוב נחלת בנימין – רחוב הבדים
- שוק לוינסקי – שוק תבלינים
- פלורנטין – רחובות קניות נושאיים

"כאן תל-אביב האמיתית, עיר חיה, עיר נושמת, עיר שיש בה אנשים. שום דבר כאן לא מזויף. הריחות אמיתיים וגם הצבעים, והכול מכאן, שייך, קרוב, לא מקולקל. שיני הזמן לא פגעו בו והוא ממשיך לצמוח. זהו המרכז המסחרי הישן של תל-אביב, אלוהים יאריך את שנותיו... אז מי שרוצה להיווכח שאפילו בתל-אביב יש חיים לפני המוות, שיבוא למרכז המסחרי, ללוינסקי."

אל ארצך אל מולדתך, עמוס קינן, הוצאת ידיעות אחרונות, 1981

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

שטחים פתוחים ציבוריים

אמנם איזור זה איננו שופע גנים, אבל יש מגוון של שטחים פתוחים אחרים שיכולים לשמש את התושבים לפעילות פנאי - שדרות, מדרחוב, סמטאות, כיכרות.

- שד' רוטשילד
- גינת שינקין
- כיכר מגן דוד
- מדרחוב נחלת בנימין
- כיכר מגדל שלום (מתוכנן)
- גן האלוף בצלות (מתוכנן)
- סמטאות פלורנטין
- כיכר בית-כנסת הרב פרנקל
- שצ"פ המושבה האמריקאית (מתוכנן)
- סמטאות המושבה האמריקאית
- כיכר תיאטרון נגה

השדרה שיצאה לנו במקרה

"... השדרה שלנו, השדרה האהובה שלנו, בכלל לא הייתה בתכניות. רצו להקים במקומה רחוב צר וצדדי.

... אבל שדרתנו הייתה חכמה מכל הוועדות. ומפני שהיה שם ואדי עמוק – מילאו אותו בחול. ומפני שעל מילוי חול אין בונים בניינים, מחשש שישקעו, לא בנו בניינים. מחוסר ברירה השאירו שם רחוב רחב, שהיה בתחילה פארק ולבסוף נהפך לשדרה."

אדר' סרג'יו לרמן מתוך הספר בולוואר

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

תרבות ואמנות

ראובן רובין

פסקול הסדרה פלורנטין

אלכס ליבק

נחום גוטמן

לֹא, אֵין פֹּה כָּל מַמָּשׁ שֶׁהוּא,
אַךְ זֶה בְּכָל־זֹאת מַשֶּׁהוּ...

אוֹמְרִים אַנְשֵׁי יְרוּשָׁלַיִם:
כֵּן, תֵּל־אָבִיב, זֶה סְתָם גַּלְגַּל...
אֵין פְּרוֹפֶסוֹרִים בָּהּ כַּזַּיִת
וּנְבִיאִים בָּהּ אֵין בִּכְלָל.

הִיסְטוֹרְיָה אֵין לָהּ אַף כַּזֶּרֶת.
אֵין רְצִינוּת בָּהּ. אֵין מִשְׁקָל.
נָכוֹן מְאֹד, אָדוֹן וּגְבֶרֶת,
לֹא, אֵין בָּהּ כְּלוּם... לֹא כְּלוּם... אֲבָל...

בְּכָל־זֹאת יֵשׁ בָּהּ מַשֶּׁהוּ,
כֵּן יֵשׁ בָּהּ אֵיזֶה מַשֶּׁהוּ...
שֶׁכְּלָל עוֹד לֹא הָיָה שֶׁהוּא
וְהוּא כֻּלּוֹ שֶׁלָּהּ שֶׁהוּא.

כִּי יֵשׁ בָּהּ אֵיזֶה זִיק שֶׁהוּא,
שֶׁכְּלָל הוּא לֹא מַזִּיק שֶׁהוּא.
וְיֵשׁ בָּהּ אֵיזֶה חֵן שֶׁהוּא,
שֶׁלְּאַחֶרֶת אֵין שֶׁהוּא...

מתוך סרנדה תל-אביבית / נתן אלתרמן

אחד הביטויים להפיכת רחוב שינקין למושג בתרבות הישראלית בשנות השמונים, היה שירו של יאיר לפיד, שבוצע ע"י בנות שלישיית "מנגו":

"גרה בשינקין
שותה בקפה תמר
רוצה לעשות גם סרט קצר
'גברים' היא אומרת
'זה בא והולך'
אך בלילות הקרים היא יודעת
שזה הולך ומסתבך,
מסתבך והולך, והולך..."

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

2 - מיקום הציר במערך העירוני

הציר נארג אל תוך השלד הירוק של העיר ומשתלב במערך התנועה והתחבורה העירוני, נפגש עם שדרות, רחובות מרכזיים, צירים ירוקים נוספים, שבילי אופניים וכן תחנות הרכבת הקלה.

דרך מערכת זו הציר מקשר בין מרכזים עירוניים - מתחמי קניות, שווקים, מוקדי תרבות, מתחמים היסטוריים, אזורי בילוי ושטחים פתוחים.

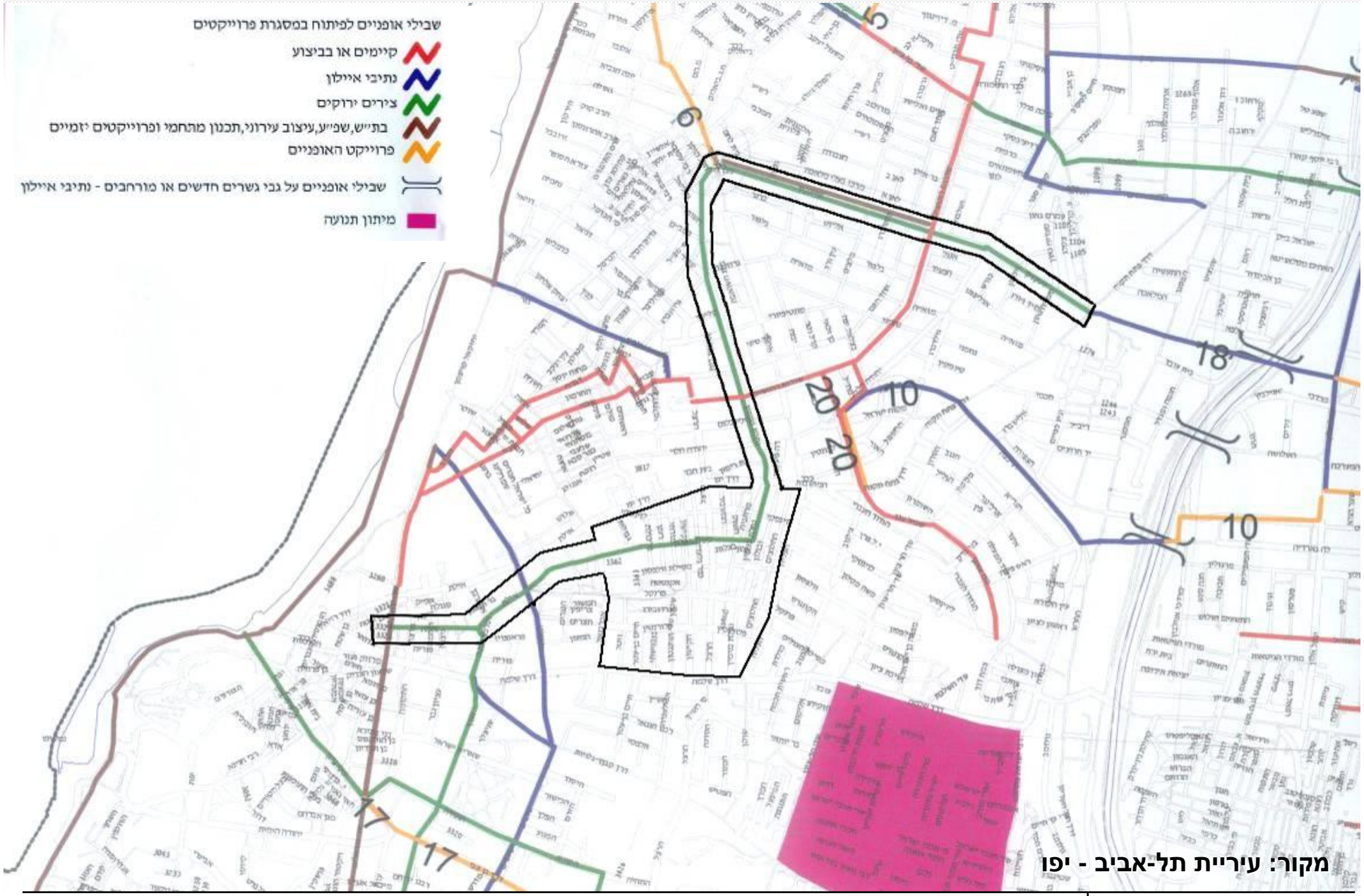
PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

תכנית השלד הירוק

מקור: עיריית תל-אביב - יפו

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

פרויקט האופניים תכנית 2005-2008

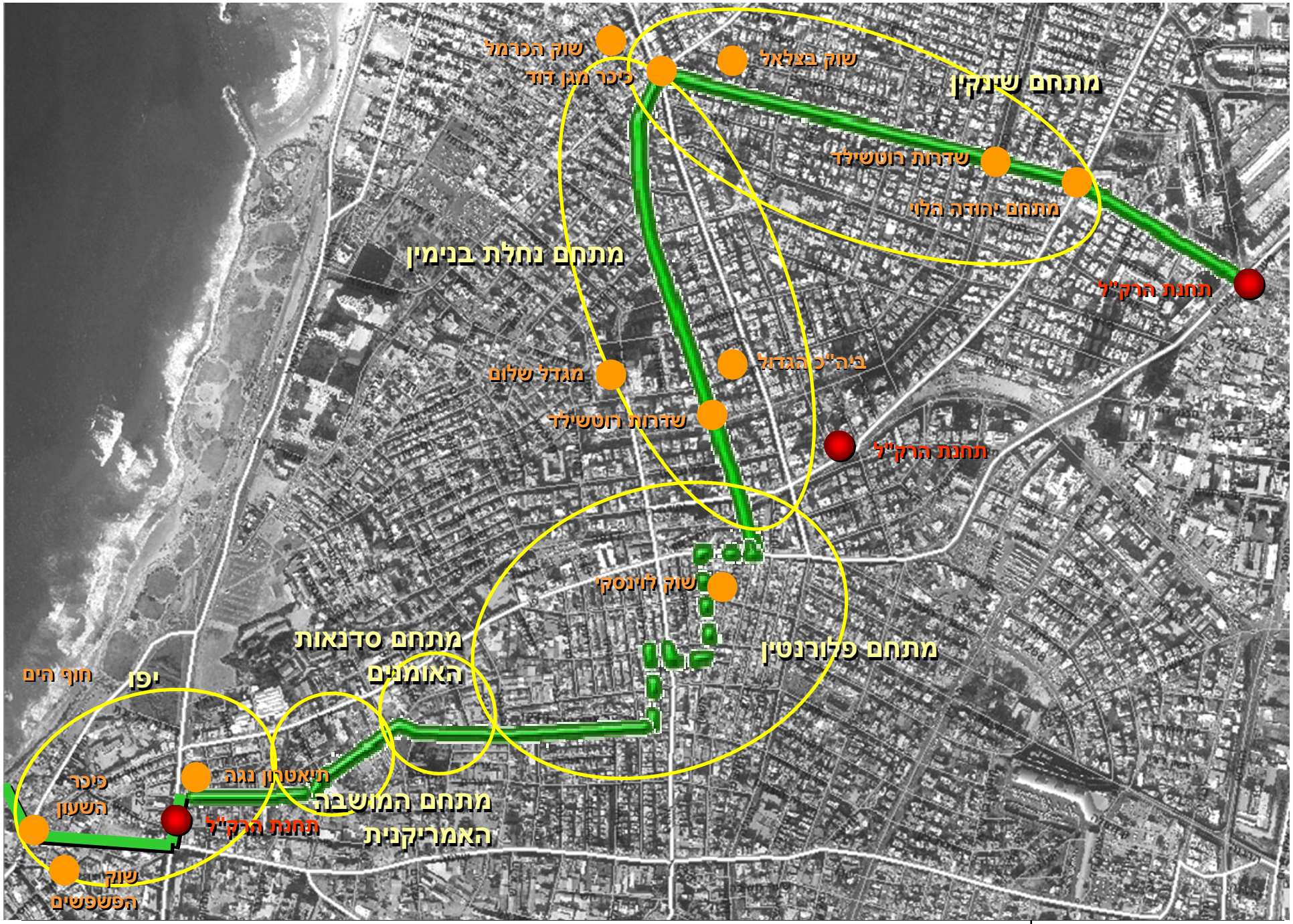


מקור: עיריית תל-אביב - יפו

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

ראשיתו או סופו של הציר בתחנת הרק"ל המתוכננת ב**דרך פתח תקווה** פינת לינקולן. רח' **לינקולן**, משמש ברובו לתעסוקה, מסחר ומבני ציבור. לאחר חציית רח' **יהודה הלוי**, נכנס הציר אל רח' שינקין. המקטע המזרחי של רח' **שינקין** משמש בעיקר למגורים ורק כאשר הוא במפגש עם שד' רוטשילד, מתחיל חלקו התוסס, מתחם של "שופינג" ובילוי, אשר מושך מבקרים רבים מתוך ומחוץ לעיר. במרכז הרחוב, נמצאת גינת שינקין. בקצהו המערבי גובל הרחוב, ב**שוק בצלאל**, שוק ססגוני של בגדים ומזון. שינקין ונחלת בנימין, הם שניים משששת הרחובות, היוצרים את **כיכר מגן דוד**, אשר יושב על רח' אלנבי, עורק מרכזי בעיר. מתוך הכיכר ניתן להיכנס אל **שוק הכרמל**, השוק העירוני הראשון שנבנה בתל-אביב, או להמשיך על הציר אל **מדרחוב נחלת בנימין**, כאן מתקיים פעמיים בשבוע בזאר צבעוני. פעילות זו גרמה לשינוי באופי העסקים ברחוב, בתי קפה ומסעדות החליפו את דוכני הסדקית. הרחוב מעוטר במבנים מתקופת המנדט, בסגנון "בתי חלומות". סופו של המדרחוב ברחוב גרוזברג, שם הרחוב משנה מעט את אופיו לרחוב מסחרי, עם מעט בילוי, שהתפתח בשנים האחרונות. רח' נחלת בנימין בחלקו המרכזי מקשר בין צירים עירוניים חשובים – **שד' רוטשילד**, **יהודה הלוי** ו**דרך מנחם בגין** ומושפע באופיו מהם. ב**שוק לוינסקי** עובר הציר ל**שכונת פלורנטין**, שם הוא מתפזר בין רחובות המסחר (אשר מסודרים לפי נושאים) ובמרקם הסמטאות. המשכו בכיכר בית הכנסת ע"ש הרב פרנקל, שם עובר הציר ל**רחוב המחוגה**, ומטייל בין סדנאות אמנים ובעלי מלאכה. בהמשך חוצה הציר את **רח' אליפלט**, אשר עתיד להפוך לעורק תנועה מרכזי, מצב שיאפשר חצייה רק ברחוב אילת. **המושבה האמריקאית** מאופיינת בבתי עץ, שנבנו בסוף המאה ה- 19 על-ידי כת משיחית. את הציר מלווים כנסיית עמנואל, אכסניית עמנואל ומרכז מורשת של זכר לימי הזוהר של המושבה. החיבור **למתחם נגה**, איננו קיים היום, אבל הכוונה היא לאפשר מעבר אל רחוב נחמה. רחוב זה הוא חלק ממתחם סמטאות שעבר שימור בשנים האחרונות ומוביל אותנו אל קצה הציר - תיאטרון נגה, **שד' ירושלים**.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com



פרויקט - ציר ירוק שינקין-נגה | משרד ברוידא-מעוז אדריכלות נוף בע"מ

2 – מיקום במערך העירוני / קישורים למרחב הציבורי

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

3 - מצב סטטוטורי, בעלויות ותכניות

והתייחסות לתכניות אשר נמצאות היום בהכנה

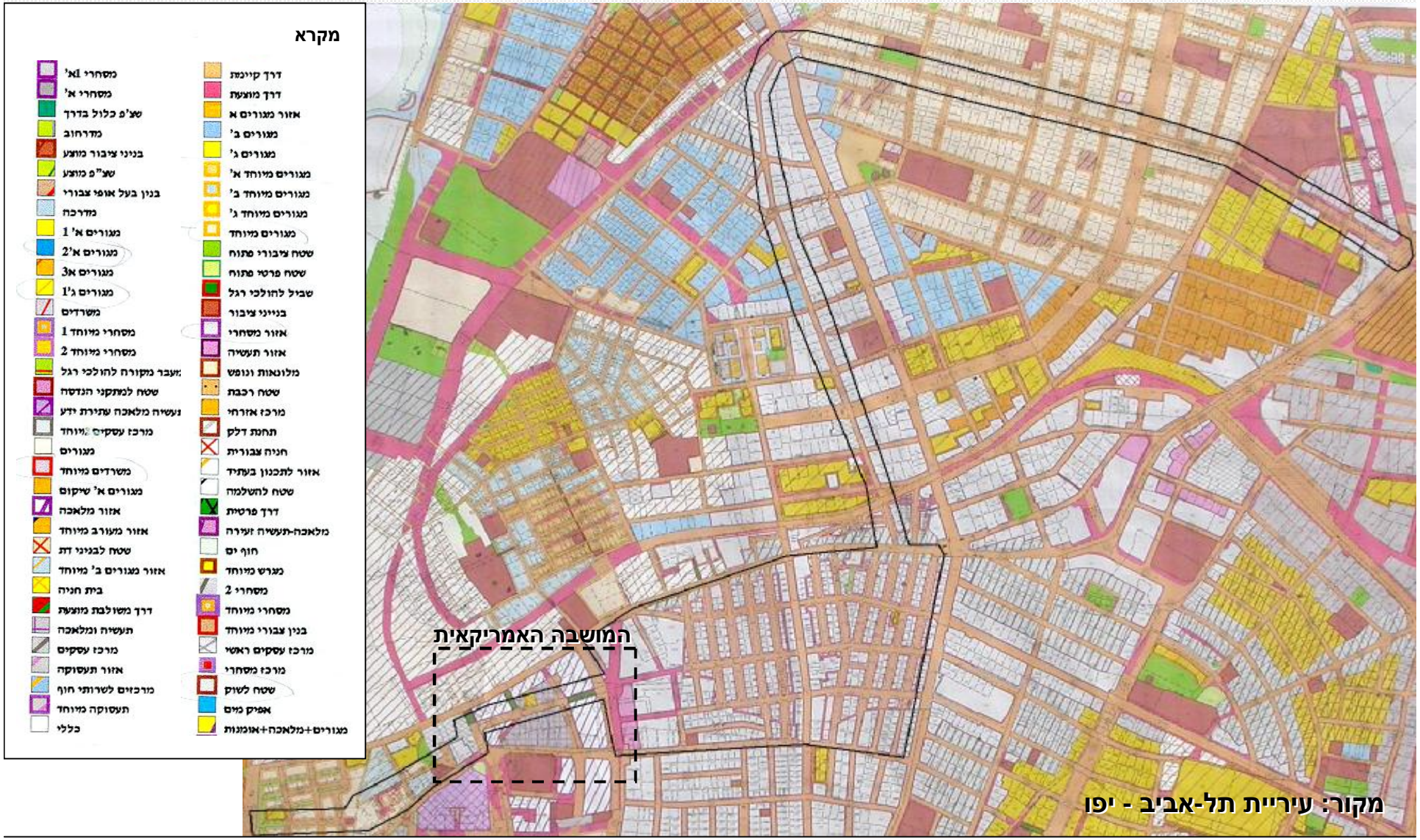
סקירת ההיבטים הסטטוטוריים כוללת לימוד ייעודי הקרקע, בעלויות ותכנית בתוקף.

מטרת הסקירה הסטטוטורית חיפוש אחר הזדמנויות להגדלת המרחב המוקצה כיום להולך הרגל ורוכב האופניים, ע"י לימוד פוטנציאל השטחים הציבוריים שאיננו ממומש במלואו היום.

כמו כן, מטרת לימוד התכניות היא הבנה מה נעשה כבר לאורך הציר וכיצד אנחנו יכולים להשתלב בתכניות אשר כבר קיבלו תוקף.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

ייעודי קרקע הציר במלואו

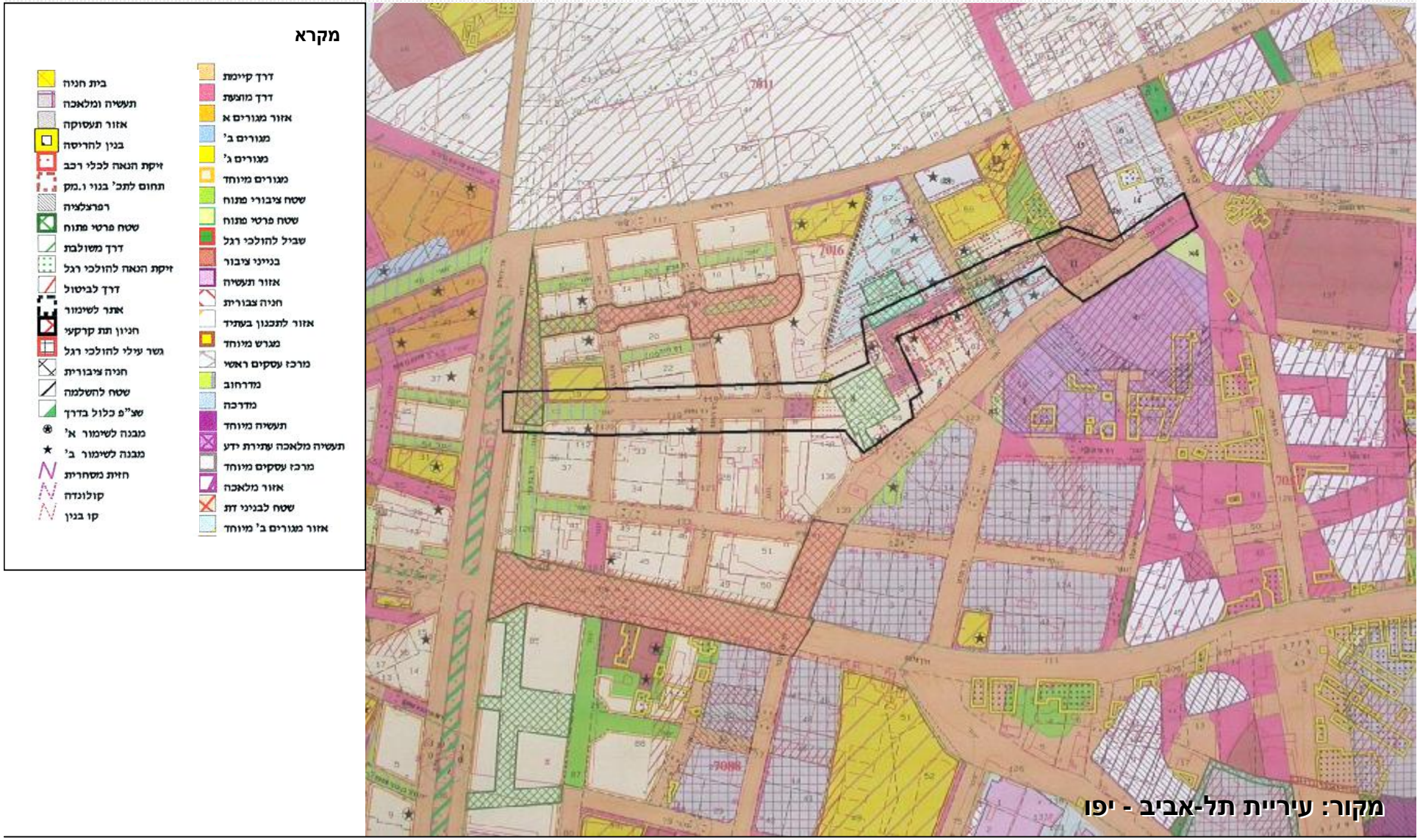


מקור: עיריית תל-אביב - יפו

לימוד ייעודי הקרקע לאורך הציר, מראה שקיים בחתכי הרחוב פוטנציאל עתידי, ליצירת המרחב הציבורי.
ראה פירוט בהמשך בחתכי הרחוב.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

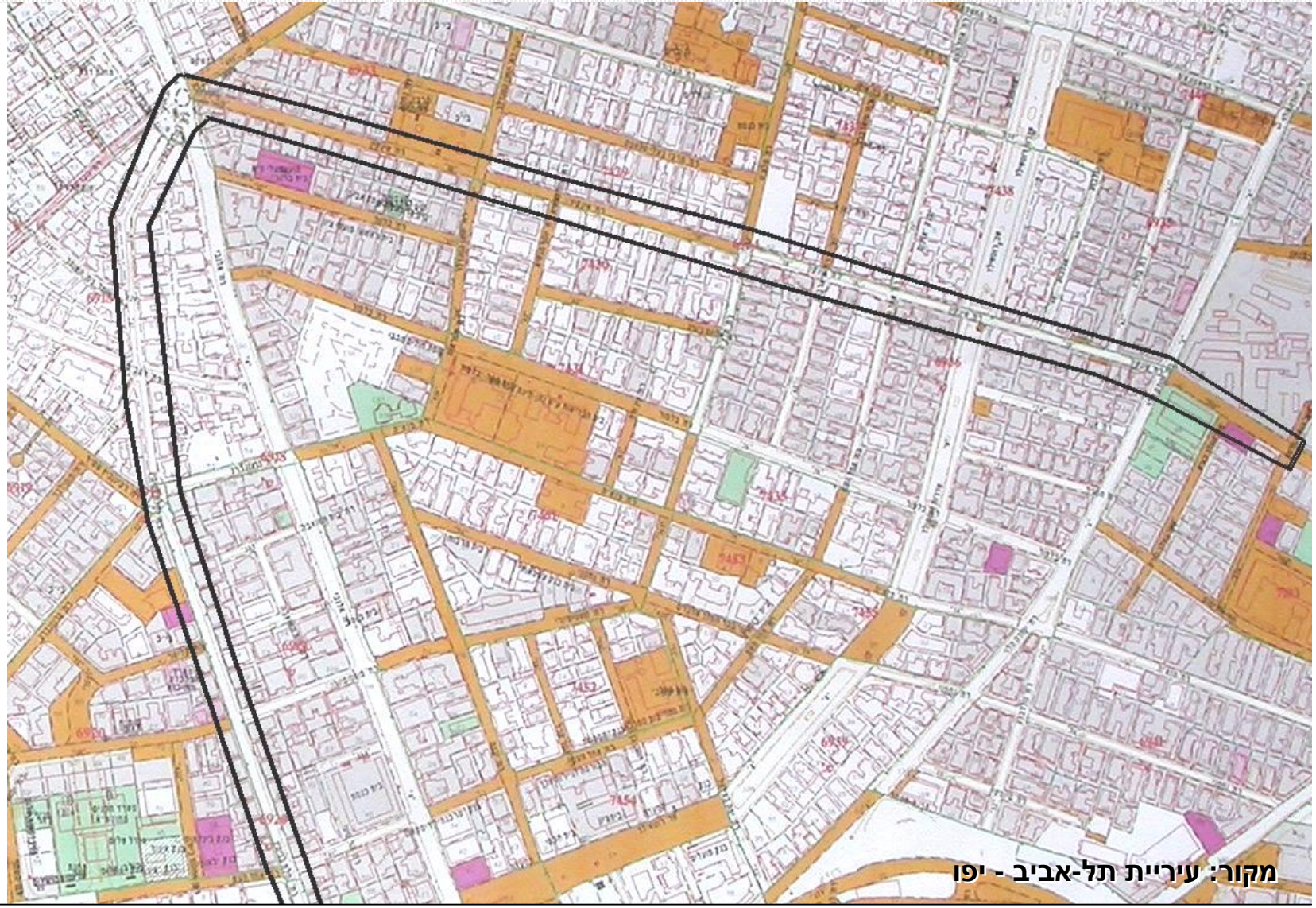
ייעודי קרקע המושבה האמריקאית



בבחינת ייעודי הקרקע באזור זה מגלים פוטנציאל ליצירת ציר שעובר דרך הרחוב הראשי של המושבה האמריקאית (רח' בר הופמן) ויצירת קשר עם מתחם נוגה, בכפוף להתגברות על מחסומים מסוימים שיפורטו בהמשך.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

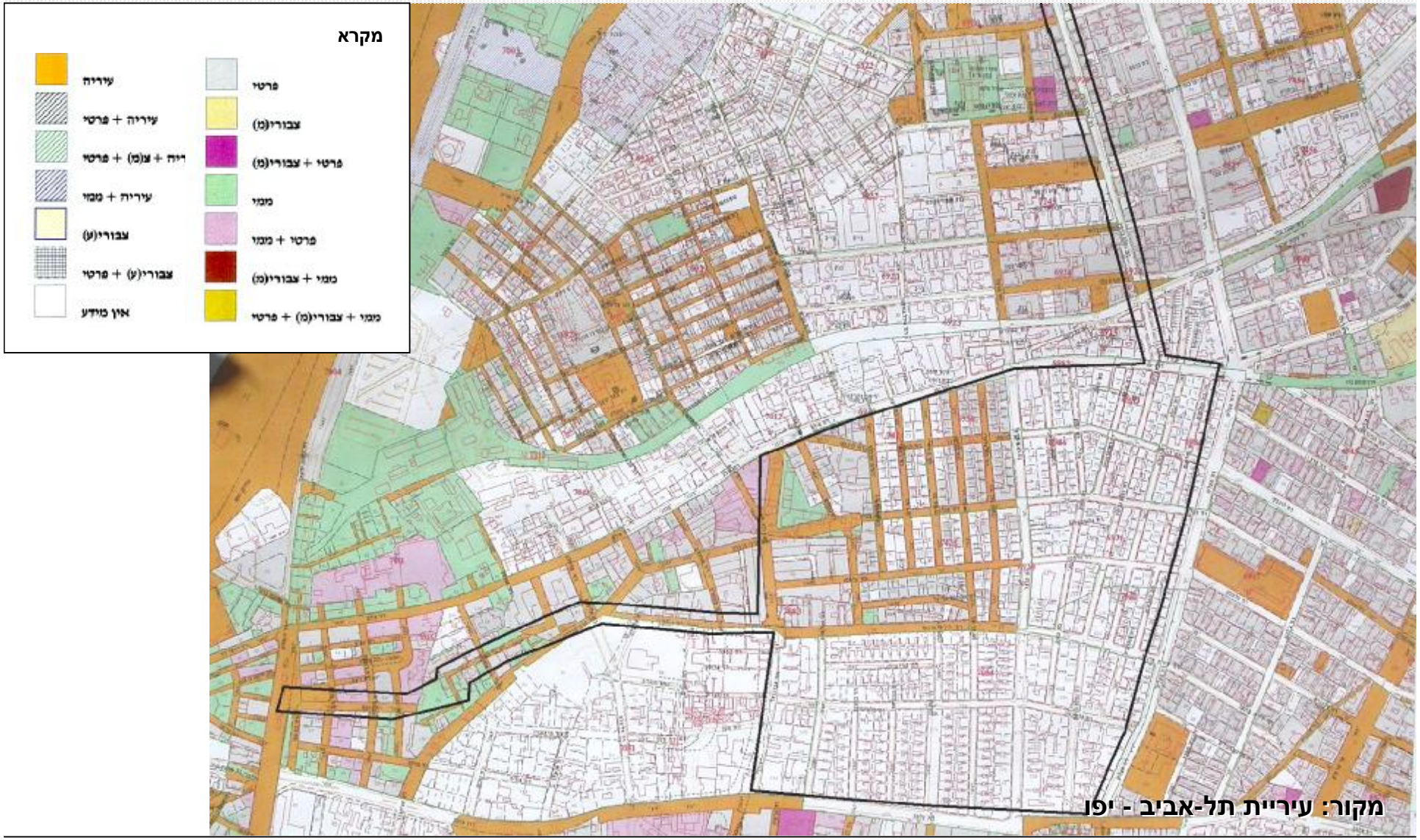
בעלויות קרקע מקטע צפוני



בדיקת הבעלויות באזור זה, מצביעה על כך שהשטח הפתוח העיקרי (גינת שינקין) הינו שטח ציבורי, בבעלות העירייה.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

בעלויות קרקע מקטע דרומי



מקור: עיריית תל-אביב - יפו

בחינת הבעלויות באזור המושבה האמריקאית מצביעה על כך ששטח משמעותי בדרך הוא בבעלות ממ"י.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

תכניות רלוונטיות

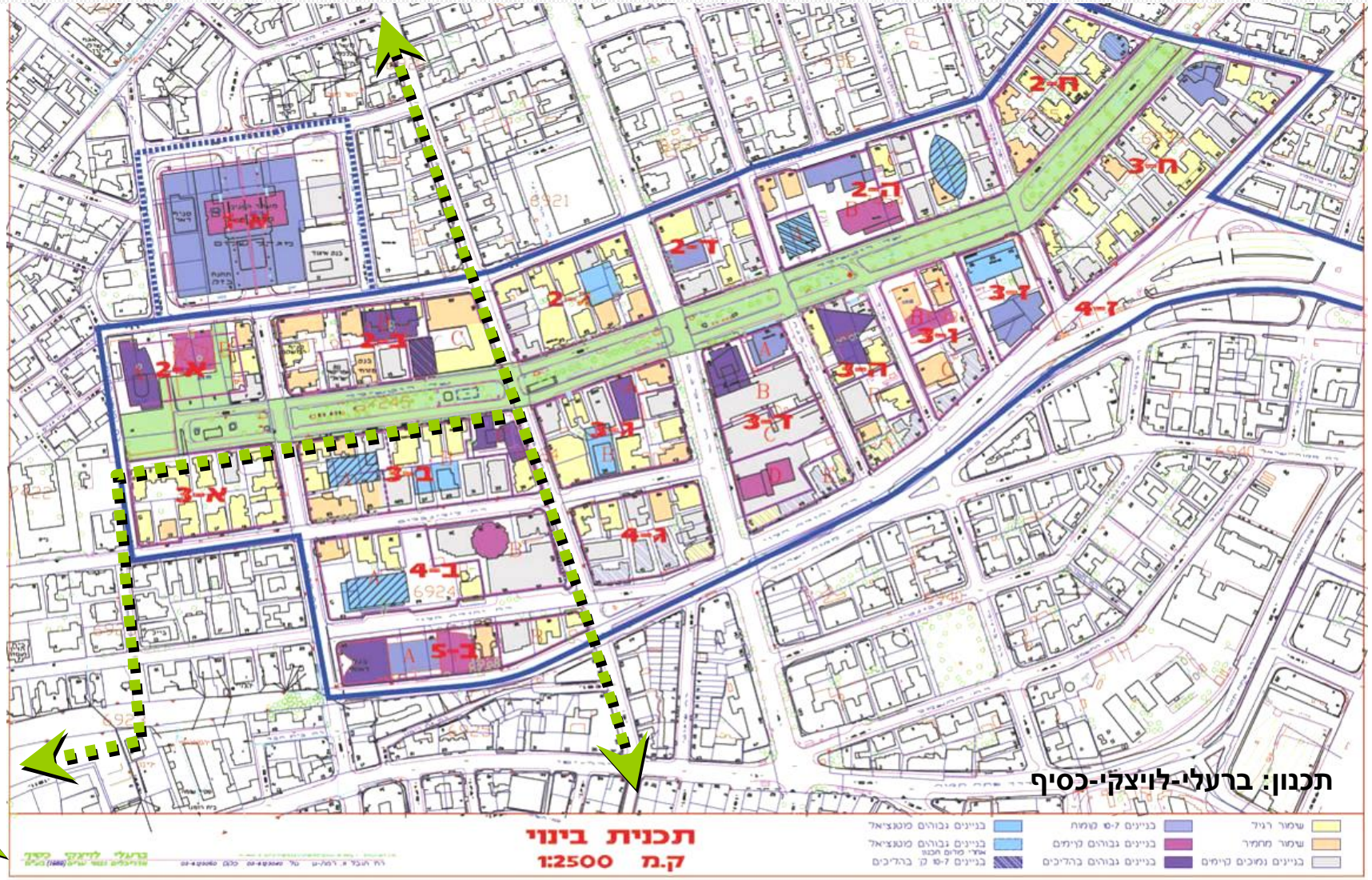
התכניות הקיימות ובביצוע מוצגות בהמשך פרק זה, כבסיס לעבודתנו.

הפרויקטים שבשלבי עבודה יוצגו בפרק 6.

פרויקט	מתכננים	מעמד	עמוד
תכנית המע"ר ההיסטורי	ברעלי-לויצקי-כסיף	מסמך מדיניות	33
תכנית אב פלורנטין	סביבותכנון בע"מ	מסמך מדיניות	34
פלורנטין – תכנית תנועה	דגש הנדסה	ללא תוקף	35
שיקום נחלת בנימין	אמנון בר-אור	ללא תוקף	36
התחדשות רח' הרצל	גדעון שריג	בביצוע	37
מנשייה – מתחם וילנד	אייל זיו, אמנון בר-אור	בביצוע	38
תכנית ציר שלבים	פרחי-צפריר	בהכנה	78-79
הרכבת הקלה	נ.ת.ע.	בהכנה	-
תכנית המושבה האמריקאית	ברוידא-מעוז	בהכנה	80-81
תכנית לב העיר	תא אדריכלים	בהכנה	-
מתחם חסן ערפה	נעמה מליס	בהכנה	70
תב"ע מנשייה	תא אדריכלים	בהכנה	86
גשר הנשרים	דגש הנדסה	בהכנה	71
אנדרטת הראשונים	גדעון שריג	בהכנה	76
פרויקט בינוי במושבה (מגורים)	קימל-אשכולות	בהכנה	-
כיכר קצה השדרה	מוריה – סקלי	בהכנה	83-84
מתחם לפיד	נעמה מליס, מוריה-סקלי	בהכנה	87

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

תכנית המע"ר ההיסטורי

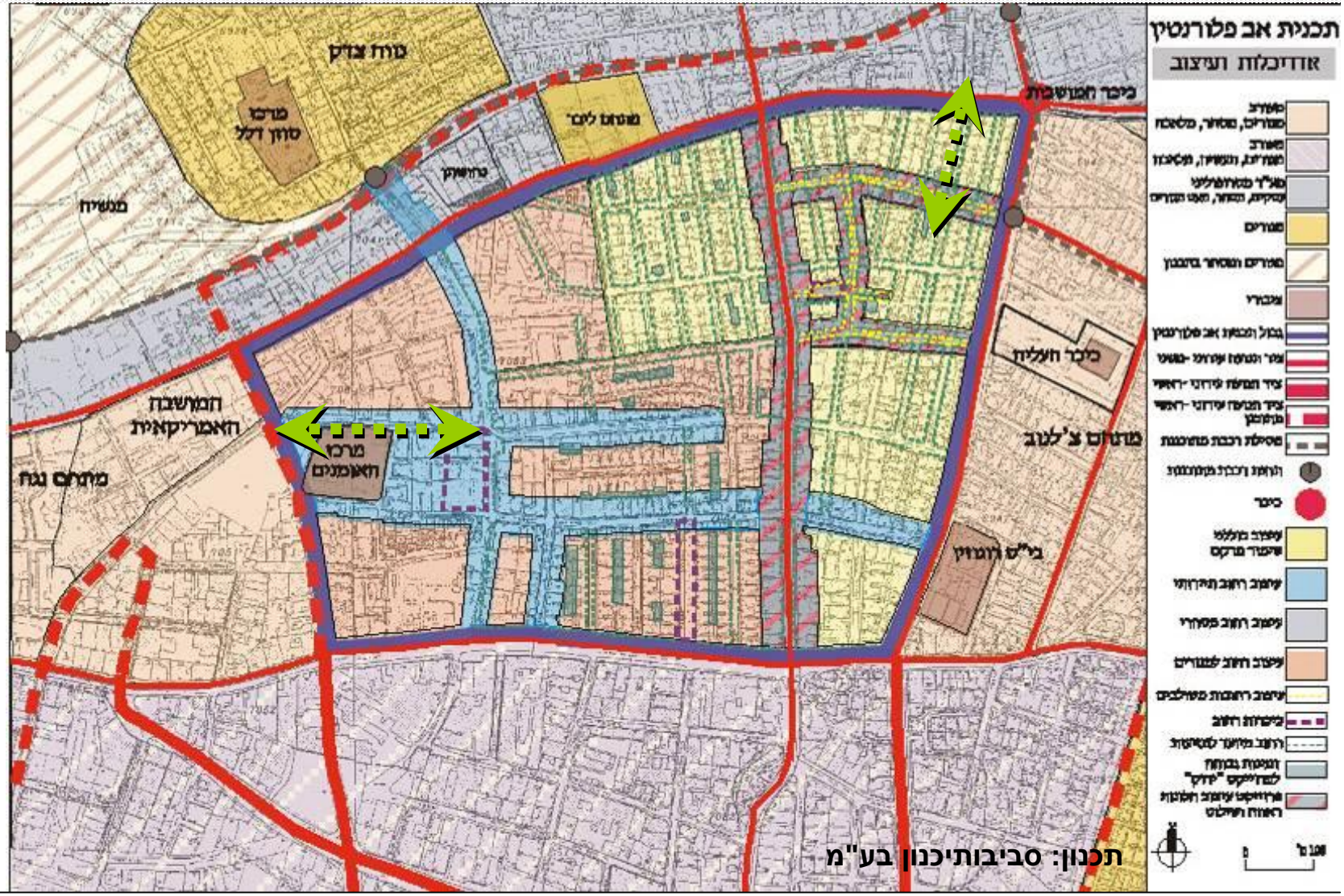


ציר ירוק

התכנית באה להגדיר מיקום מגדלים ומבנים לשימור. המגדלים ישמשו בעיקר למשרדים, אשר שטחם הכולל של משרדים קיימים ומוצעים בתכנית הוא 500,000 מ"ר. ואילו השימוש במבנים לשימור יהיה פתוח לקהל (כגון מסעדה, גלריה, מוזיאון). המנגנון הכללי לביצוע התכנית הוא מתן זכויות לבניית המגדלים, תמורת שימור מבנים ופתיחתם לציבור.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

פלורנטין - תכנית אב



ציר ירוק

תכנית האב של פלורנטין מזהה מרקם רחובות צפוף ומעניין ומגדירה חלק מהרחובות כמתחמי טיול ושיטוט.
בפלורנטין אין ציר מובהק, אלא מספר רב של צירים בעלי אופי שונה. תכנית האב מציעה לשמור על אופי זה, יחד עם זאת, מזהה התכנית רחובות מסוימים בעלי אופי תיירותי, מסחרי וכו'.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

פלורנטין - מערך תנועה

ציר ירוק

תכנון: דגש הנדסה

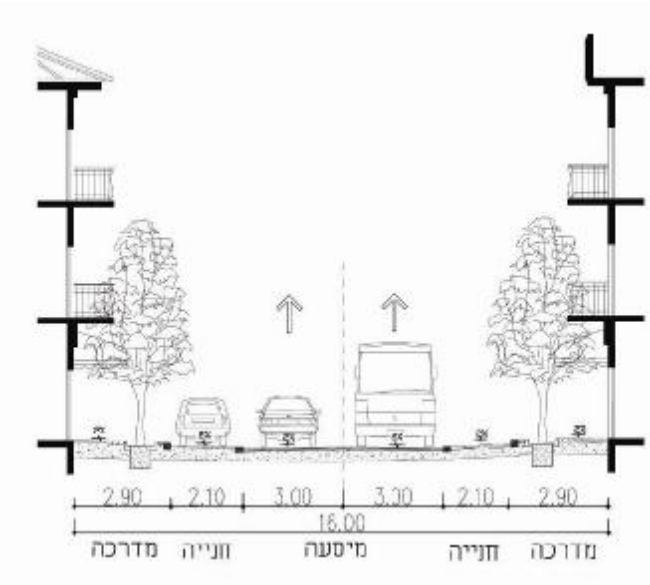
מערך התנועה המתוכנן בפלורנטין מגדיר היררכיה של רחובות ואף מציע לסגור חלק מהרחובות לתנועת כלי רכב.

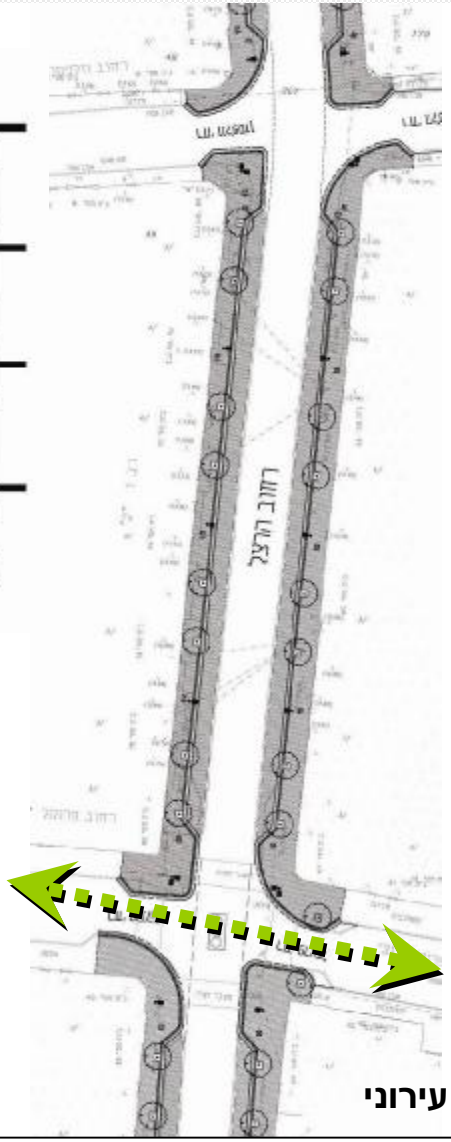
PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

תכנית נחלת בנימין

מקרא :
בניין קיים
תוספת בינוי חדש
ריצוף חדש
כניסות לפתחים
רחובות
כיכרות
צירים ירוקים
תכנית פיתוח כללית -מצב מוצע
אלנבי
הכרמל
הרב
שפיר
הרצל
הנביאים
הנשיא
הרב קוק
הרב לוי יצחק
הרב מלכי צדק
הרב מאיר
הרב אבוהב
הרב אבוחצירא
הרב אבוחצירא
הרב אבוחצירא

פלורנטין - רח' הרצל





מקרא :

- ריצוף מדרכה באבן משתלבת 20\20\6 בגוון אפור
- פס ריצוף אבן משתלבת 20\20\6 בגוון לבן
- אספלט
- אבן שפה כביש לפי תכנית כבישים
- א.ש. מונמכת בסעבר חצייה לפי תכנית כבישים
- א.ש.מונמכת עם א. תעלה לפי תכנית כבישים
- עמוד תאורה
- פתח לעץ
- אשפתון
- עץ קיים
- עץ מתוכנן
- עמוד מחסום לרכב
- כפסל ישיבה

ציר ירוק

תכנון: גדעון שריג – אדר נוף ותכנון עירוני

תכנון מפורט של מדרכות רח' הרצל, מסדיר תנועת הולכי רגל וחנייה, נמצא עתה בביצוע.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

מנשייה – מתחם תחנת הרכבת

תכנון: אדר' אייל זיו, אדר' אמנון בר-אור

ציר ירוק

הפרויקט כולל שיחזור של תחנת הרכבת ההיסטורית ומציע מתחם המשלב בילוי, מסחר ושימור היסטורי. המתחם החדש נושק לציר הירוק מצפון ומתוכננים שני מעברים צפון-דרום, אשר מחברים את הציר אל תוך המתחם.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

4 - חלוקת הציר למקטעים מאפיינים

חלוקת הציר למקטעים מאפיינים נקבעה לפי אופי הרחוב, הארכיטקטורה, שימושי הקרקע האופייניים והתנועה, תוך לימוד חתך הרחוב והחלל הציבורי.

המפרקים מחברים בין מקטעים שנקבעו במקומות מפגש מרכזיים. נקודות ציון אלה מהוות גם מפרק מקשר וגם נקודת הפרדה בין הקטעים השונים. כך למשל, כיכר מגן דוד, מקשרת (ומפרידה) בין מקטע שינקין למקטע מדרחוב נחלת בנימין.

מגוון מקטעי הרחובות רחב מאוד ואופיים מורכב ממשתנים שונים. משתנים אלו – רוחב חתך הרחוב, שימושי הקרקע, מרחב הולכי הרגל, התנועה והחנייה וכמובן ה- "landmarks" לאורכם, מייחדים כל מקטע ומקטע.

לכל קטע ציר חיים משלו, עם דיירים ועוברי אורח שפוקדים אותו. הבחירה להעביר את הציר הירוק דרך מקטעים אלה, תשדרג את מרחב הולכי הרגל והאופניים במקטע וכן תקל על המעבר בין המקטעים השונים.

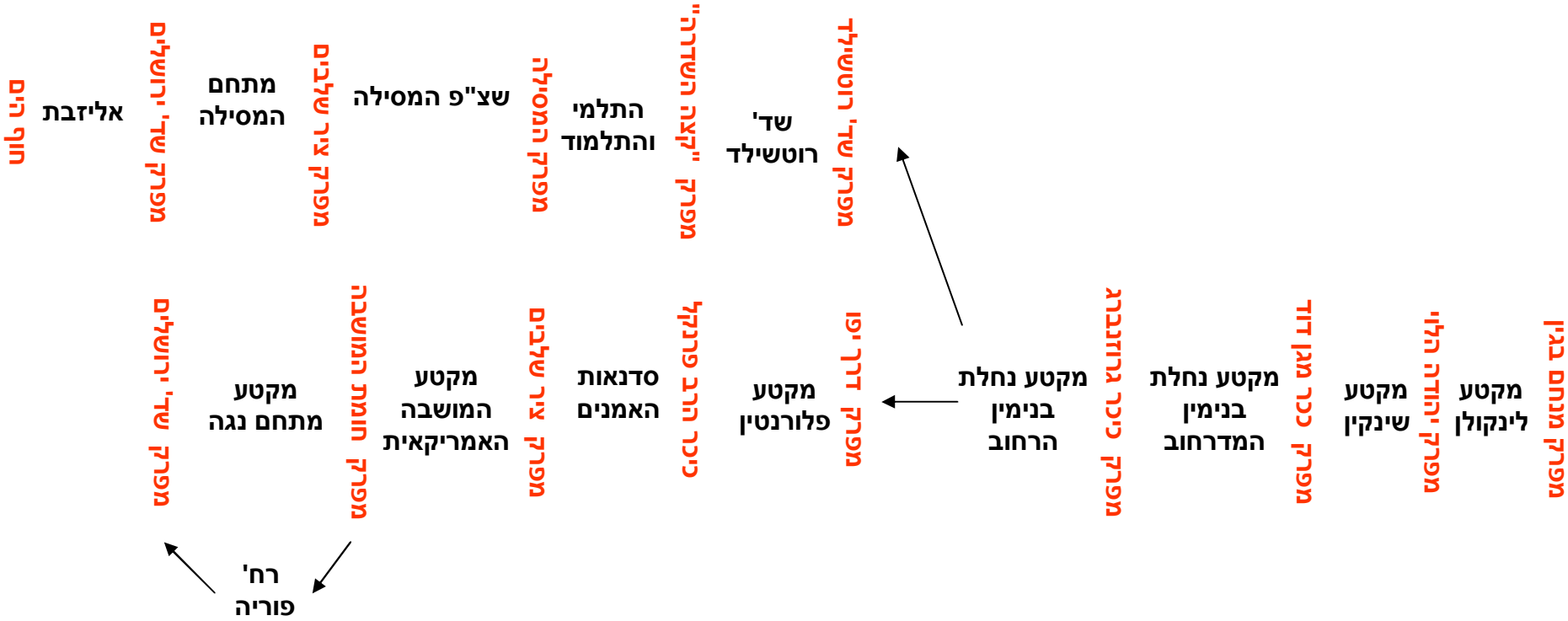
PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

התפתחות תוואי הציר

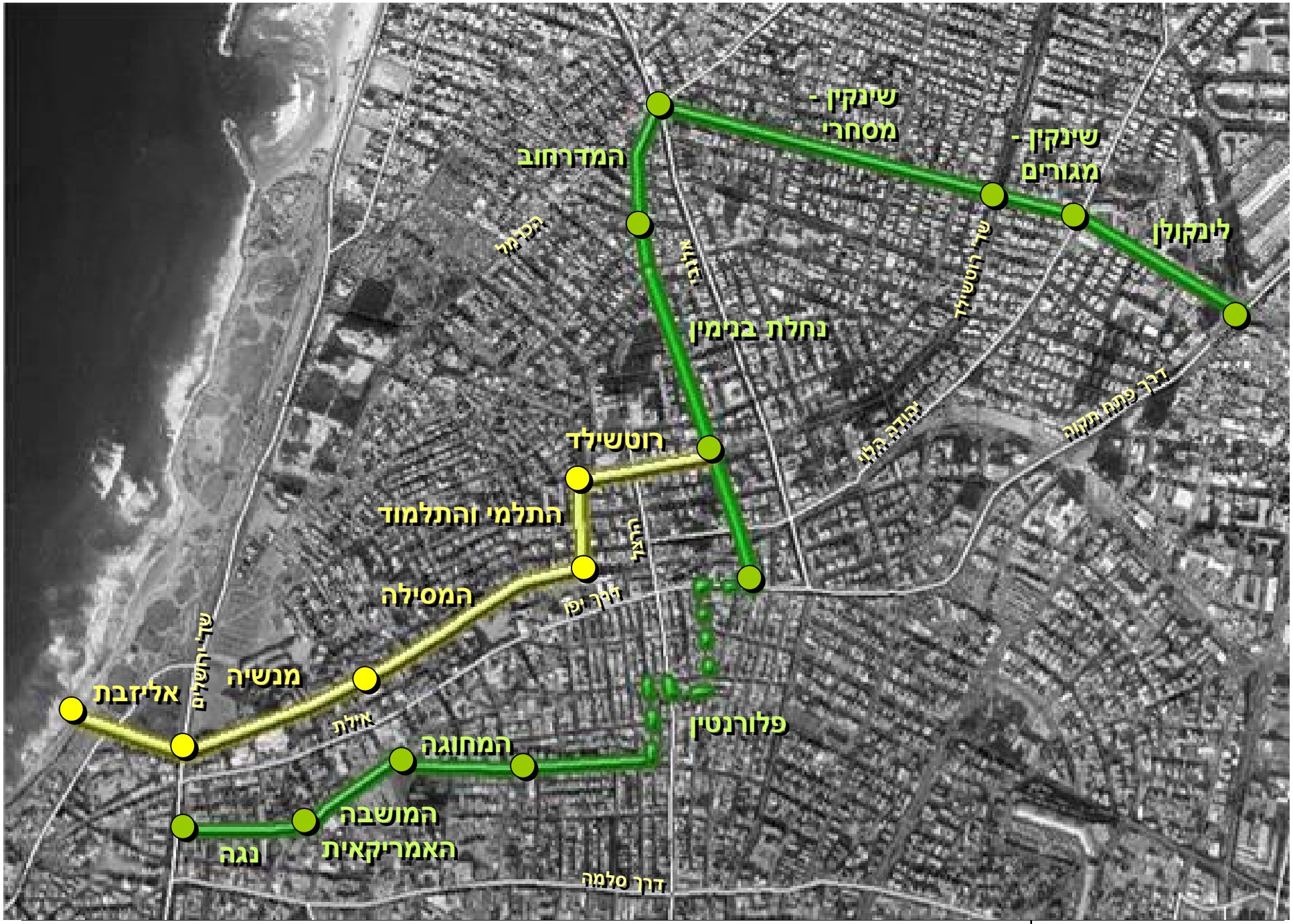
תוואי הציר הירוק, שהוגדר בתחילת הפרויקט, היה מלינקולן עד נגה, עם חופש להציע שינויים במהלך העבודה. לימוד הציר והמערכת העירונית העוטפת אותו הוביל אותנו להוספת "זרוע" נוספת לציר.

תוואי המסילה ההיסטורי, ששנים רבות שימש כחניון זמני, נמצא בתכנון בימים אלה וצפוי להכיל את הרכבת הקלה וכביש תת קרקעי כשבמפלס הקרקע יתוכנן שצ"פ. בהמשך במפגש עם ציר שלבים, תעלה הרכבת הקלה על פני הקרקע ותמשיך במסלולה לכיוון שד' ירושלים.

ראינו בסיטואציה זו הזדמנות ליצירת חלופה צפונית לציר, אשר תעבור בשצ"פ ליניארי ותאפשר חיבור לחוף הים. התייחסותנו אל ציר זה היא בגדר הצעה רעיונית, אותה נציג בקווים ראשוניים, כרעיון שראוי לבדיקה בעתיד.



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com



פרויקט - ציר ירוק שינקין-נגה | משרד ברוידא-מעוז אדריכלות נוף בע"מ

4 – חלוקה למקטעים מאפיינים

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

5 - כשלים וחסמים

ישנם קשיים לאורך הציר בתחומים שונים.

חלקם סטטוטוריים (מעבר הציר בשטח שמוגדר בתב"ע כפרטי פתוח עם "זיקת הנאה לציבור") וחלקם פיזיים (הפרשי גובה, חציית כביש ראשי ועוד).

להלן פירוט הבעיות לאורך הציר:

- תחרות על המרחב הציבורי
- מפגעים ויזואליים
- קיטוע ברציפות הציר

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

תחרות על המרחב הציבורי

מדרכות צרות

חנייה לא מוסדרת / חנייה של כלי רכב על המדרכה

נסיעה של רוכבי אופניים על המדרכות

חנייה של אופנועים ואופניים על המדרכה

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

אלמנטי פיתוח שחוסמים את המדרכות

מחסור בהצללה

שימושים שפולשים אל המדרכות

פריקה וטעינה של משאיות

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

מפגעים ויזואליים

הזנחה של חזיתות המבנים

ריבוי עמודים (תאורה, מחסומי רכב, תמרורים, רמזורים..)

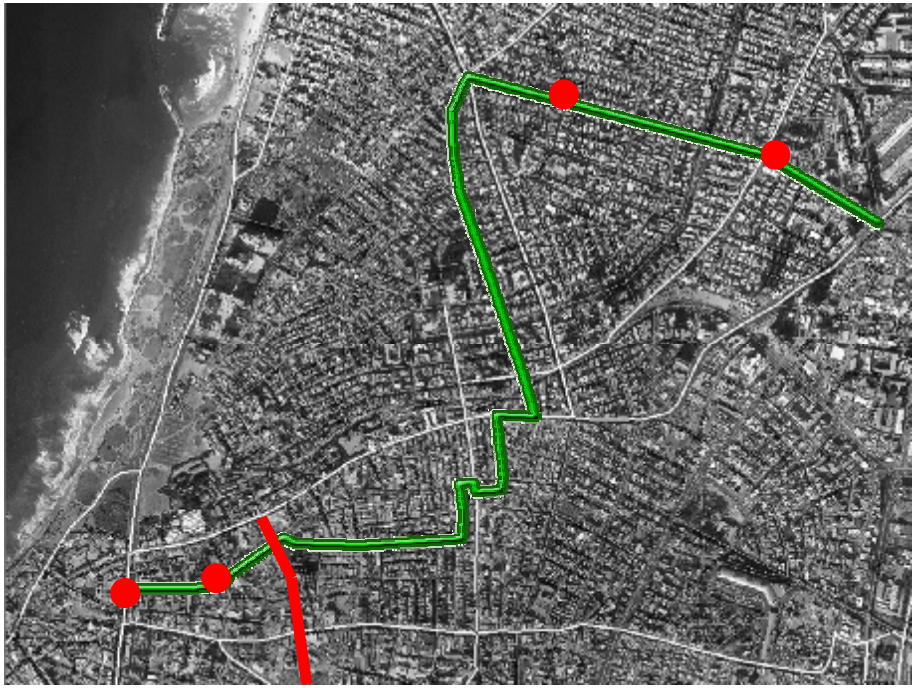
פחי זבל ברחוב

שטחי שארית בלתי מנוצלים

חנייה

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

קיטוע ברציפות הציר



- חציית יהודה הלוי
- נתק בין גינת שינקין אל הרחוב
- חציית ציר שלבים
- ההפרש הטופוגרפי בין המושבה האמריקנית לנגה
- חציית שד' ירושלים

דוגמא - חציית ציר שלבים (המתוכנן)

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

שלב ב – תכנון רעיוני

התכנון יוצג, לפי סוג ההצעות (ולא ברצף לינארי):

א. תכנית הציר הירוק

ב. חתכי רחוב מוצעים

ג. המלצות לפרויקטים

ד. טיפול במפרקים

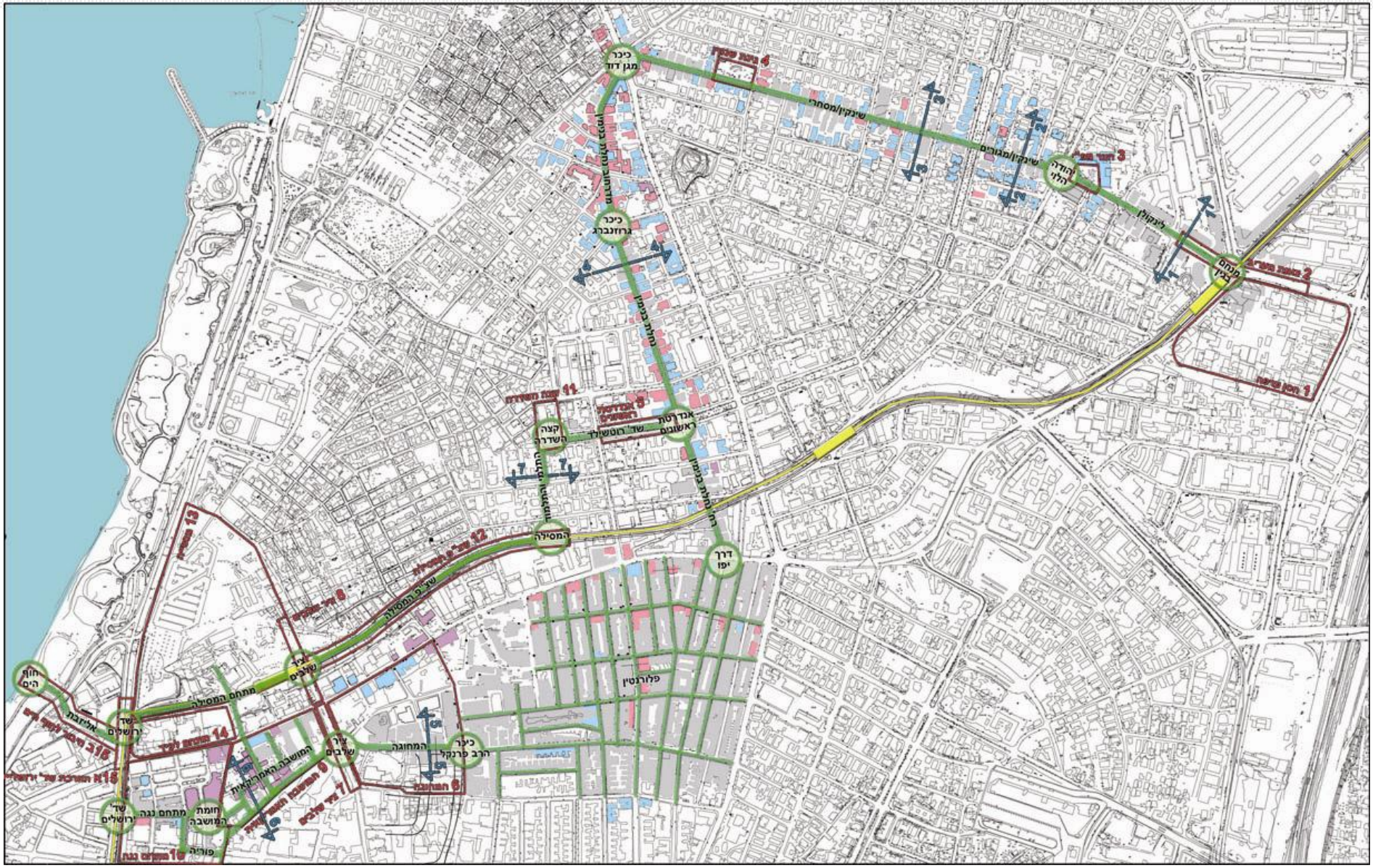
PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

		עמוד
6ב. חתכי רחוב מוצעים:		
חתך 1-1	רח' לינקולן	54-55
חתך 2-2	רח' שינקין – מגורים	56-57
חתך 3-3	רח' שינקין – מסחרי	58-59
חתך 4-4	רח' נחלת בנימין	60-61
חתך 5-5	רח' המחוגה	62-63
חתך 6-6	רח' בר הופמן	64-65
חתך 7-7	רח' יהושוע התלמי	66-67
6ג. המלצות לפרויקטים		
פרויקט 1	מתחם חסן ערפה	70
פרויקט 2	צומת "גשר הנשרים"	71
פרויקט 3	חצר מפ"י	72-73
פרויקט 4	גינת שינקין	74-75
פרויקט 5	אנדרטת ראשונית - שד' רוטשילד	76
פרויקט 6	רח' המחוגה	77
פרויקט 7	ציר שלבים – פינת הרבי מבכרך	78
פרויקט 8	ציר שלבים – תחנת הרכבת	79
פרויקט 9	המושבה האמריקאית	80-81
פרויקט 10	מתחם נגה	82
פרויקט 11	כיכר קצה השדרה	83-84
פרויקט 12	שצ"פ המסילה	85
פרויקט 13	תב"ע מנשייה	86
פרויקט 14	מתחם לפיד	87
פרויקט 15	הארכת שד' ירושלים וחיבור לחוף הים	88
6ד. טיפול במפרקים		
מפרק 1	צומת ראשית (יהודה הלוי פינת לינקולן)	92
מפרק 2	צומת ברחוב ממותן תנועה והומה אדם (שינקין)	93
מפרק 3	צומת המקשרת בין שני מדרחובים (כיכר גרוזנברג)	94

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

תכנית ציר הירוק שינקין-נגה

* ראה תכנית מצורפת 1:5000



הציר הירוק | חתכי רחוב | המלצות לתכניות בתכנון | תוואי הרכבת הקלה

פרויקט - ציר ירוק שינקין-נגה | משרד ברוידא-מעוז אדריכלות נוף בע"מ | שלב ב / תכנית הציר הירוק

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

ב. חתכי רחוב מוצעים

הצגת חתכי הרחוב הקיימים לעומת המתוכננים.

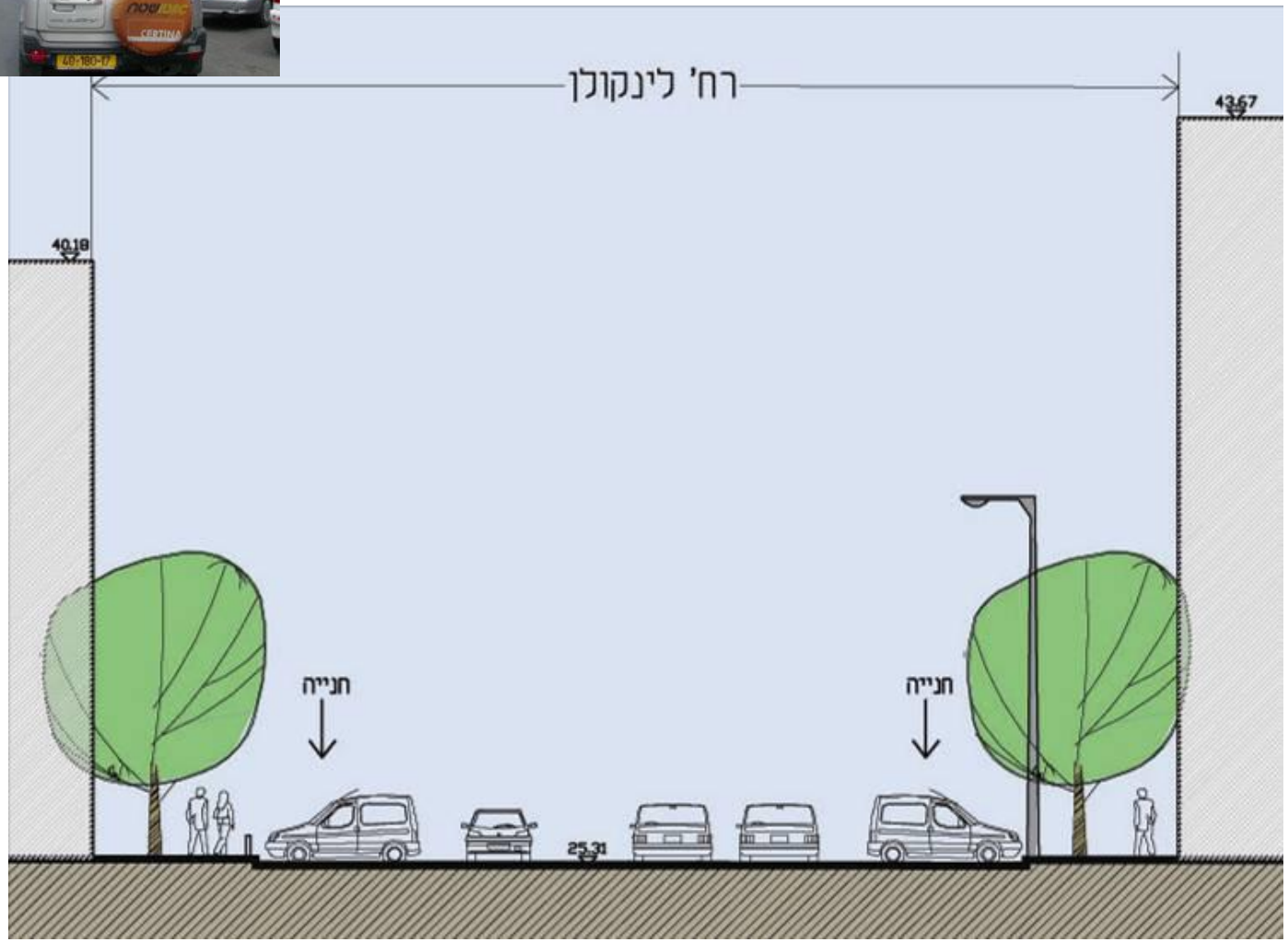
<u>כולל התייחסות לנושאים הבאים:</u>

- **הולכי הרגל - שדרוג המרחב**
- **אופניים - נתיב/ שביל נפרד או השתלבות בנתיב הנסיעה**
- **נטיעות - במקומות שחסרה הצללה**
- **ניקיון בחלל הרחוב (הטמנת תשתיות, אחידות בפרטי ריהוט הרחוב, ניקוי עומס אלמנטים ברחוב)**
- **יצירת חיבור בין הציר הירוק לבין החללים המהווים הרחבה של חלל הרחוב**

במקרים רבים, לצורך יצירת חלל רחב להולכי רגל ורוכבי אופניים והקטנת התנועה הממונעת באזור יש צורך לצמצם את מס' החניות ברחוב. מחיר אשר כדאי לשאתו תמורת הערך המוסף שמתקבל. בחלק ניכר מהמקרים מדובר בביטול של מספר חניות מצומצם לעומת התמורה הסביבתית–מרחבית שמתקבלת מהימצאות הציר. כמו כן, במקרים רבים באותו אזור חניה בו מוצעות חניות לביטול קיים היצע גדול של חניונים ציבוריים אשר עשויים להוות פתרון חלופי.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

רח' לינקולן / חתך 1-1



ניתוח מצב קיים:

אפיון -

רחוב רחב, חסר ייחוד

שימושי קרקע -

מבני ציבור, משרדים, מסחר, מגורים

מרחב הולכי הרגל -

מעט הצללה

תנועה -

דו-סטרי, 4 נתיבים

חנייה -

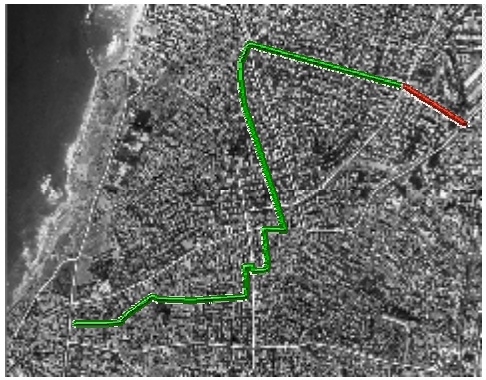
חנייה במקטעים לאורך הרחוב

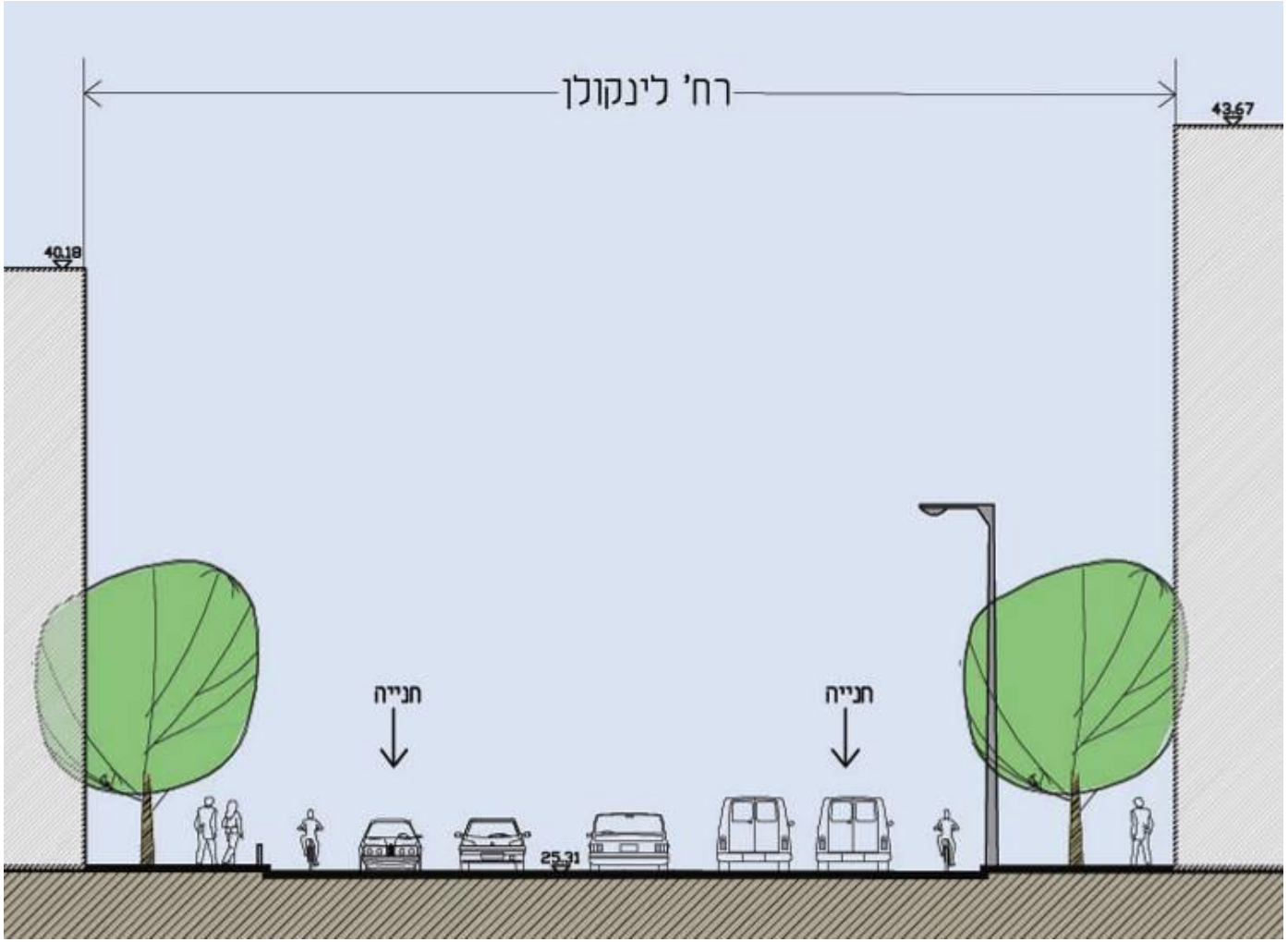
מוקדים -

גשר מעריב, תחנת הרק"ל, מפ"י

מצב קיים

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com



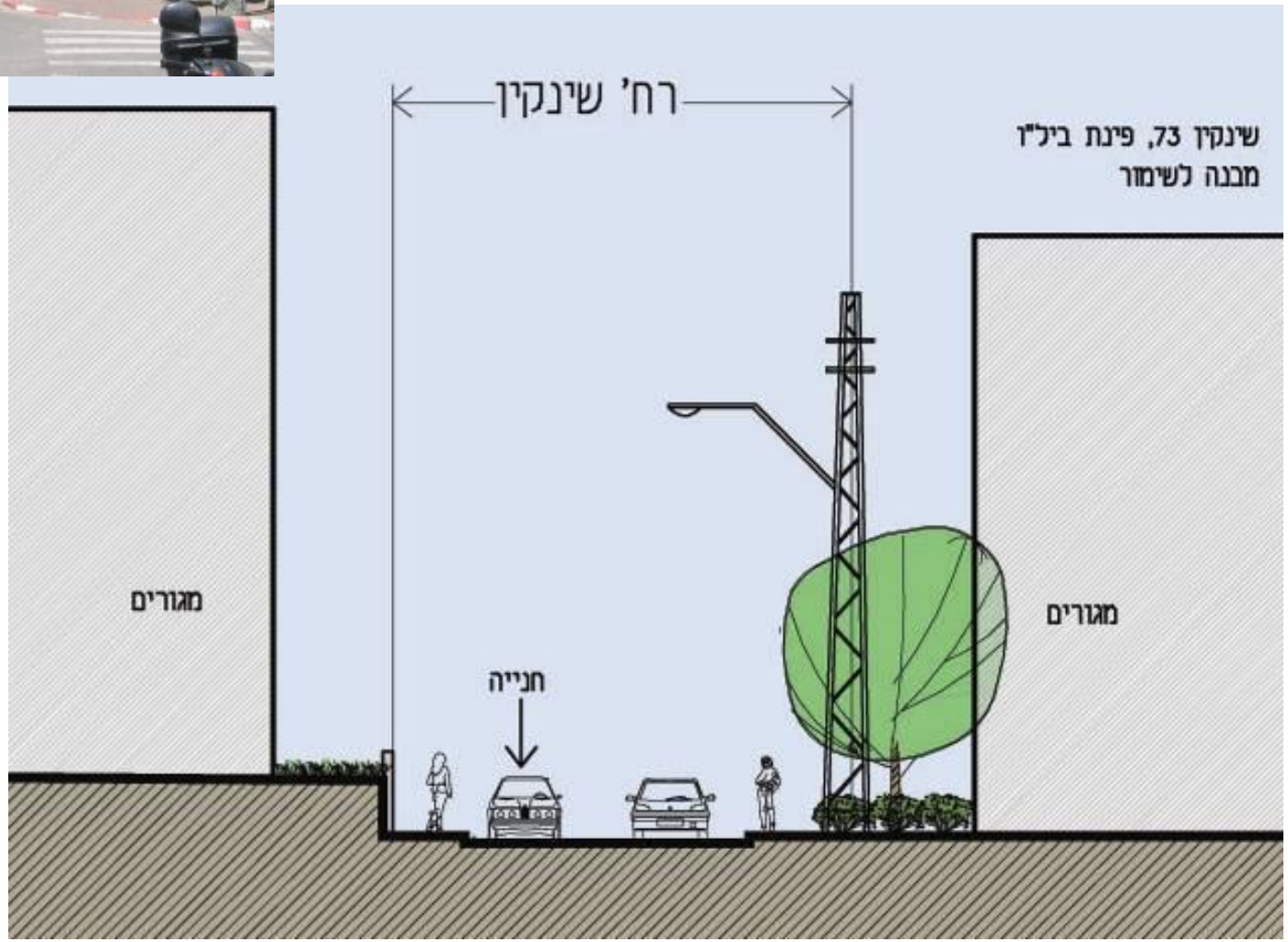


המלצות:

- יצירת 2 נתיבי אופניים חד-סטריים
- עיבוי נטיעות
- הטמנת תשתיות
- צמצום החנייה (ביטול כ- 15 חניות מתוך 65 הקיימות היום)

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

רח' שינקין מגורים / חתך 2-2



ניתוח מצב קיים:

אפיון -

רחוב מגורים שקט

שימושי קרקע -

מגורים, מעט משרדים

מרחב הולכי הרגל -

מדרכה צרה, מעט הצללה

תנועה -

חד סטרי, לכיוון מזרח

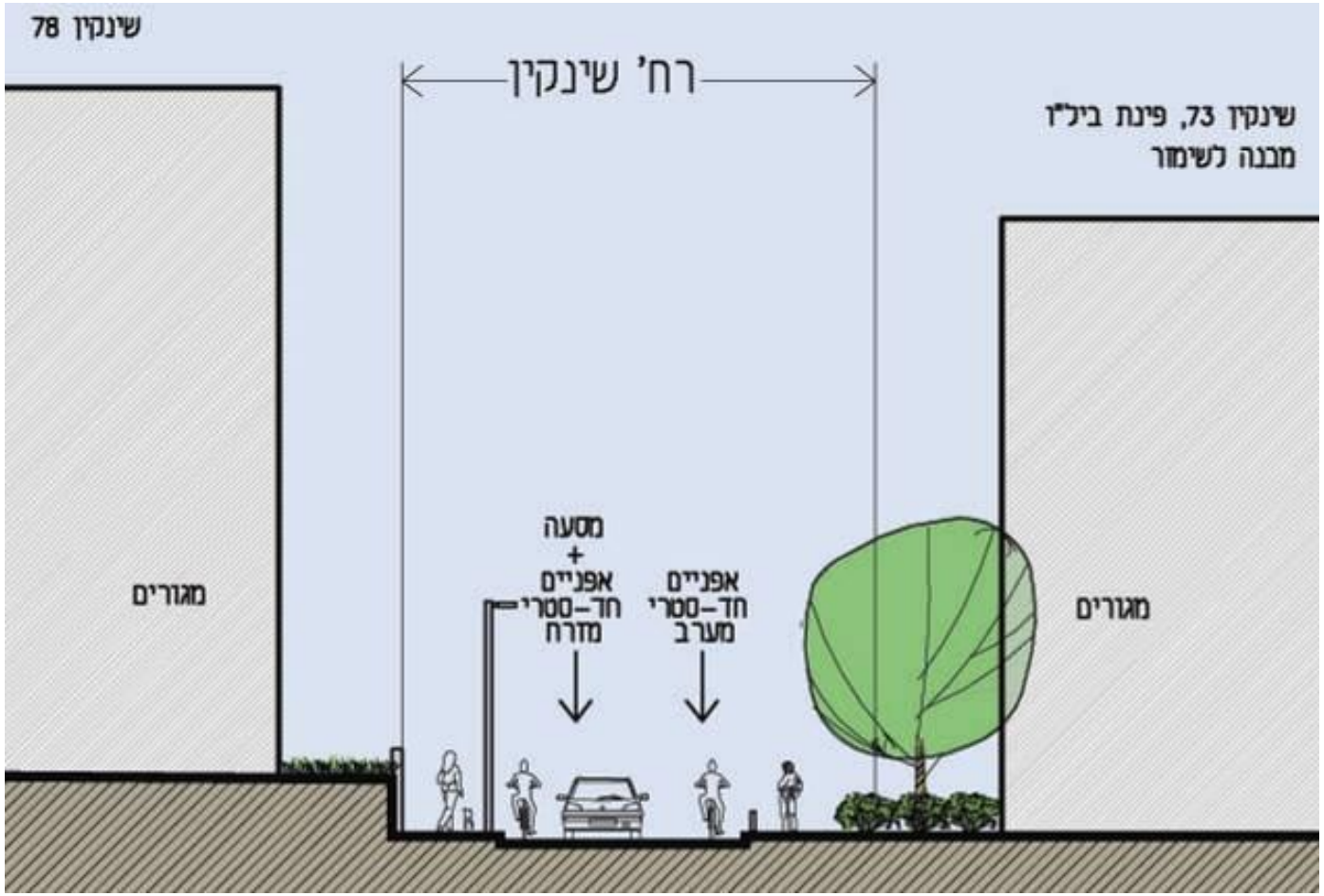
חנייה -

מצד אחד של הרחוב

אופי ארכיטקטוני -

בעיקר הסגנון הבינלאומי

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com



המלצות:

- מיתון תנועה
- יצירת נתיב אופניים חד-סטרי בכיוון מערב
- שילוב האופניים במסעה בכיוון מזרח
- הרחבת המדרכות
- הטמנת תשתיות ופחי זבל
- החלפת עמודי תאורה

חלופה א

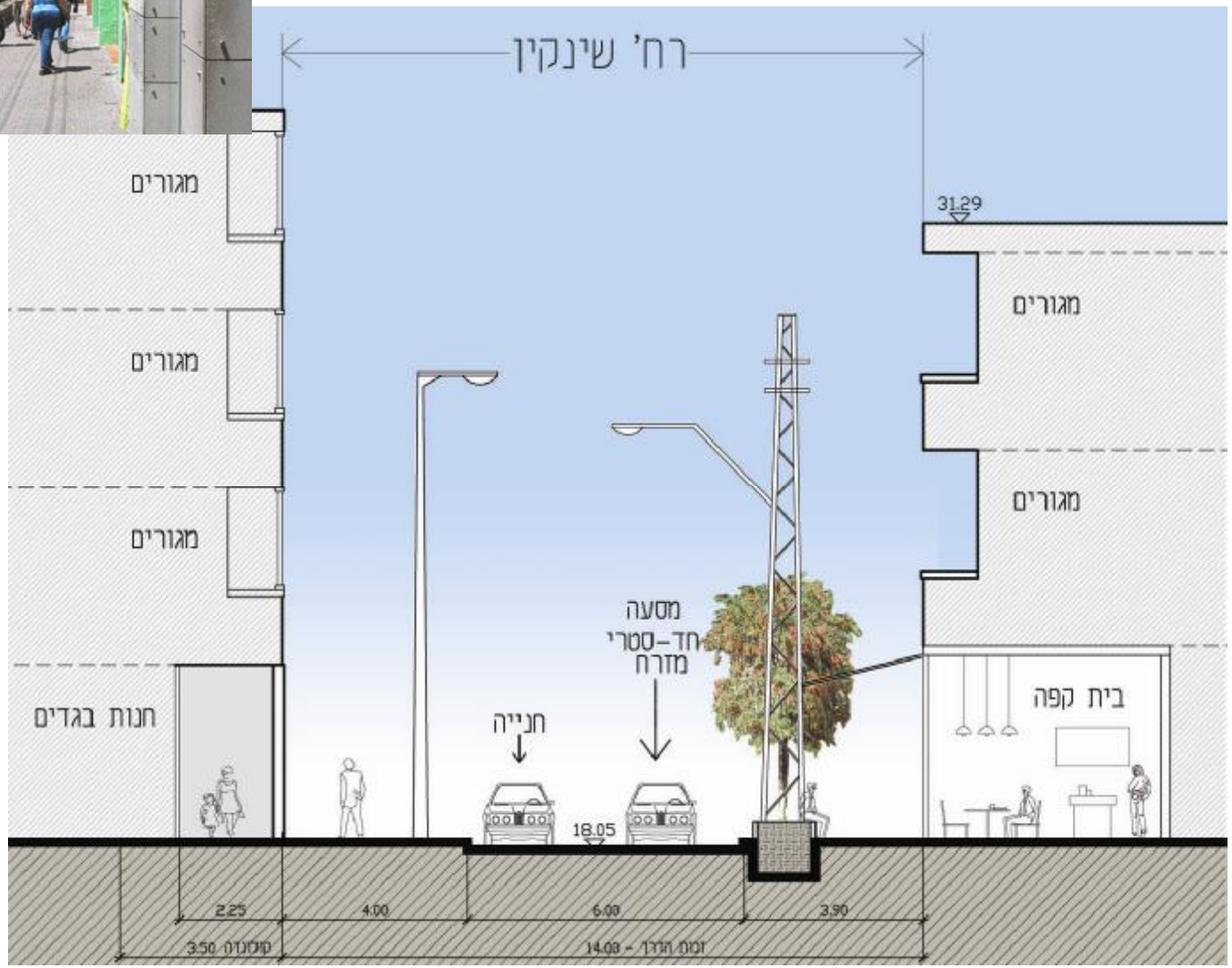
- ביטול החנייה (ביטול כ- 20 חניות)

חלופה ב

- הפקעת החצרות בחזית המבנים (בתוך זכות הדרך)

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

רח' שינקין מסחרי / חתך 3-3



ניתוח מצב קיים:

אפיון -

רחוב קניות ובילוי אופנתי

שימושי קרקע -

מסחר, בילוי ומגורים

מרחב הולכי הרגל -

מדרכה צרה, מכשולים, מעט הצללה

תנועה -

חד סטרי בכיוון מזרח

חנייה -

מצד אחד/שני צדי הרחוב

אופי ארכיטקטוני -

בעיקר הסגנון הבינלאומי

מוקדים -

גינת שינקין, סמוך לשוק בצלאל

מצב קיים

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

המלצות:

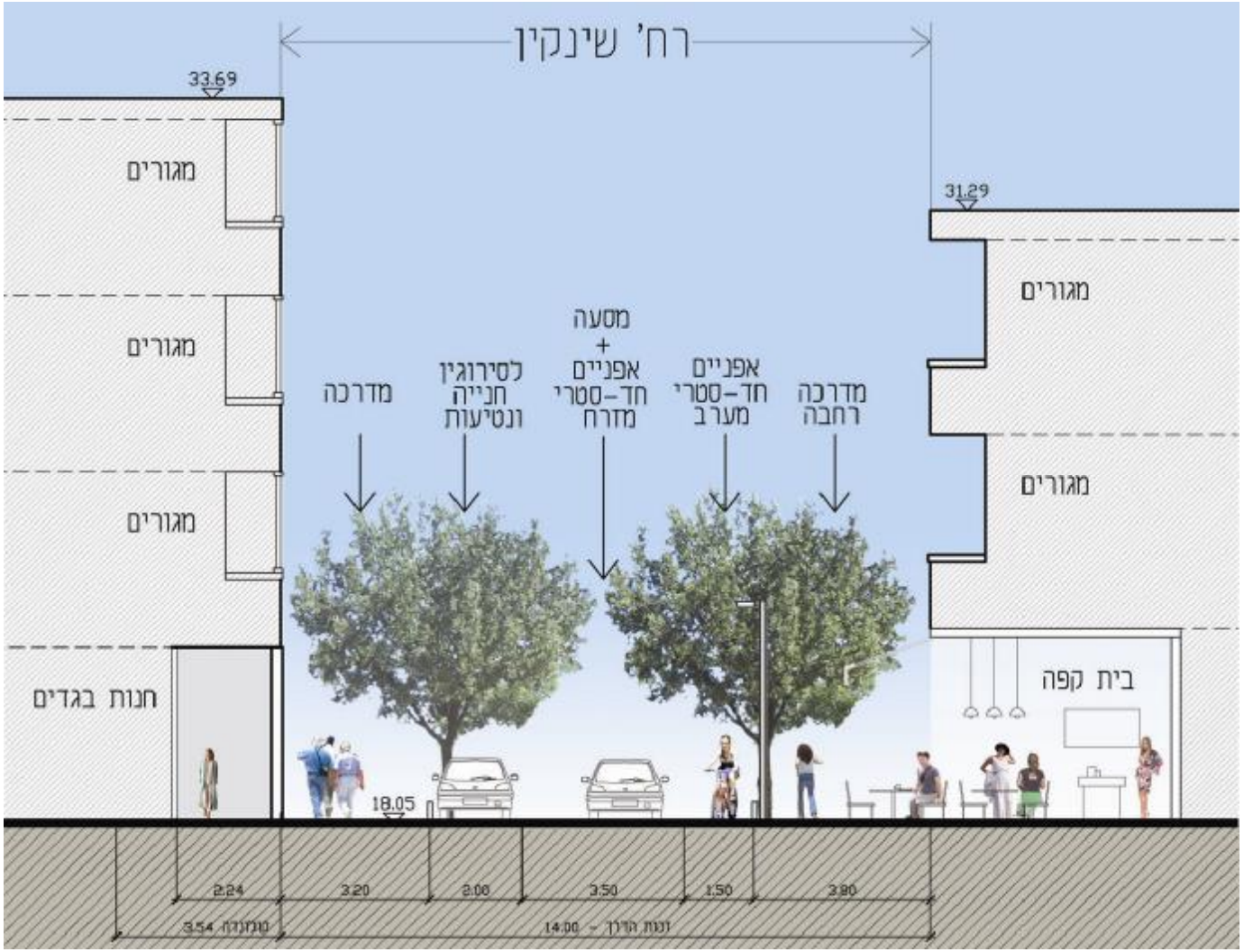
- מיתון תנועה
- נתיב אופניים חד-סטרי בכיוון מערב
- שילוב האופניים במסעה בכיוון מזרח
- הרחבת המדרכות
- הטמנת תשתיות ופחי זבל
- החלפת עמודי תאורה
- החלפת הקליסטמונים בעצי צל
- מיקום ריהוט הרחוב כך שלא יחסום את המעבר (ביטול הערוגות)
- הצבת מתקני חניית אופניים קביעת מועד לפריקה וטעינה ברחוב
- הגדרת מרחב המחייה של בתי הקפה לפי התפיסה הכוללת שמתגבשת בתכנית לב העיר
- חסימת תנועה בימי שישי וחגים

חלופה א

מפלס אחיד למסעה ולמדרכה

חלופה ב

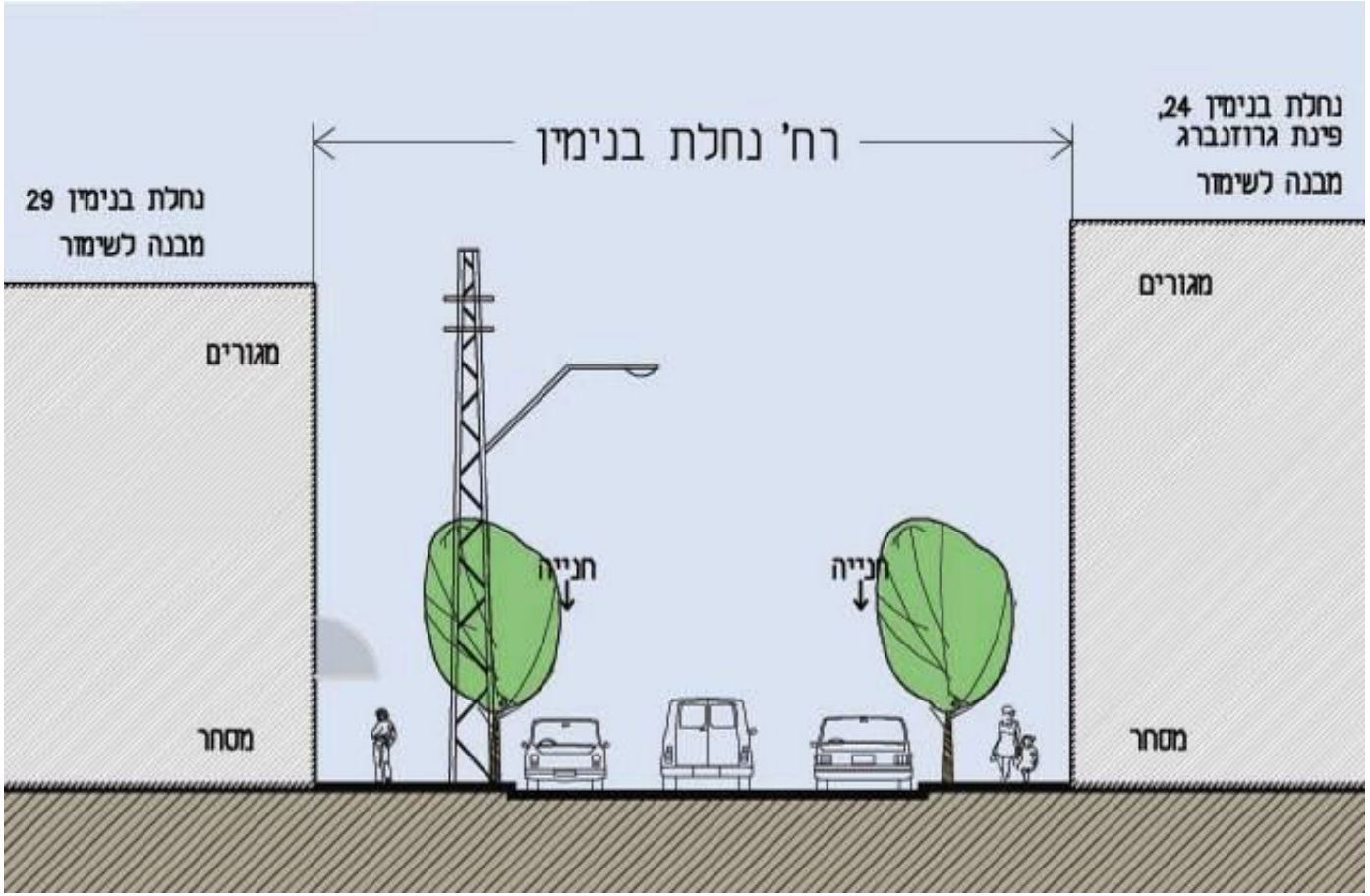
הגבהת המיסעה בצמתים ומתן עדיפות להולכי רגל



מתוכנן – חלופה א

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

רח' נחלת בנימין (מגרוזנברג לשד' רוטשילד) / חתך 4-4



מצב קיים

ניתוח מצב קיים:

אפיון -

רחוב מסחר נושאי (טקסטיל, תאורה)

שימושי קרקע -

מסחר, משרדים, בילוי, מגורים

מרחב הולכי הרגל -

מדרכות צרות, מעט הצללה

תנועה -

חד-סטרי לכיוון דרום

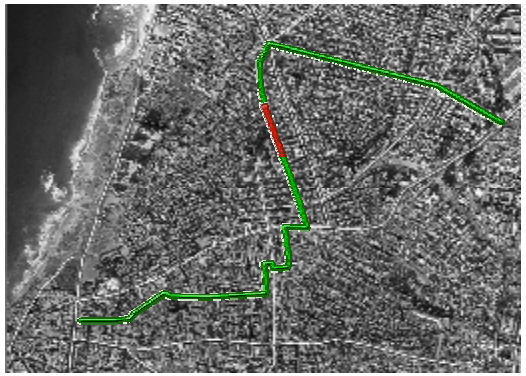
חנייה -

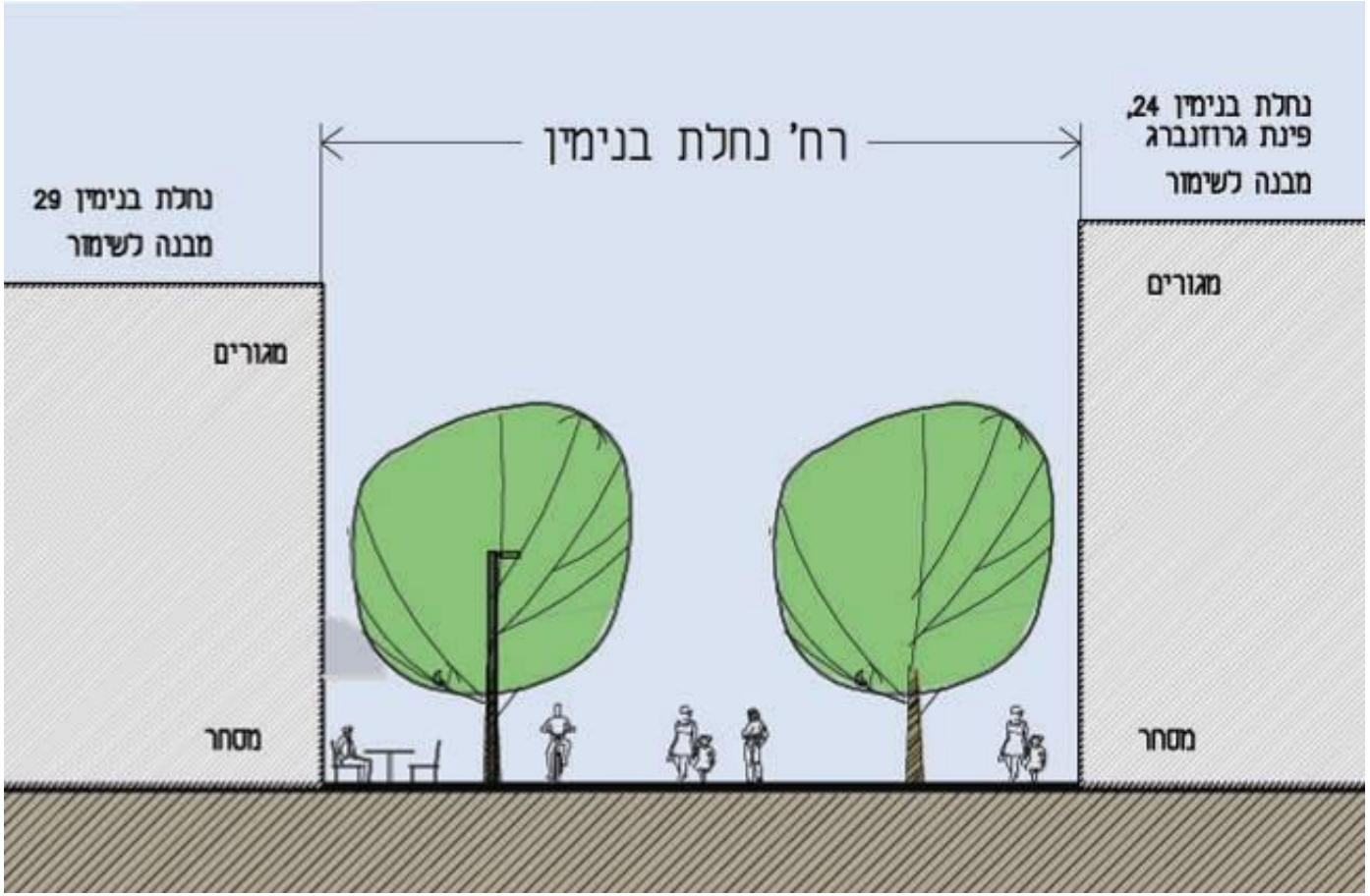
לחילופין באחד או בשני צידי הרחוב

אופי ארכיטקטוני -

בעיקר אקלקטי (אחוזת בית)

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com





המלצות:

- עיבוי נטיעות
- הטמנת תשתיות
- החלפת עמודי תאורה

חלופה א

- המשך המדרחוב עד שד' רוטשילד (או עד מונטיפיורי)
- יתאפשר מעבר כלי רכב בכבישים החוצים מע'-מז'(בכיכר גרוזנברג, רח' מונטיפיורי, רח' אחד העם)

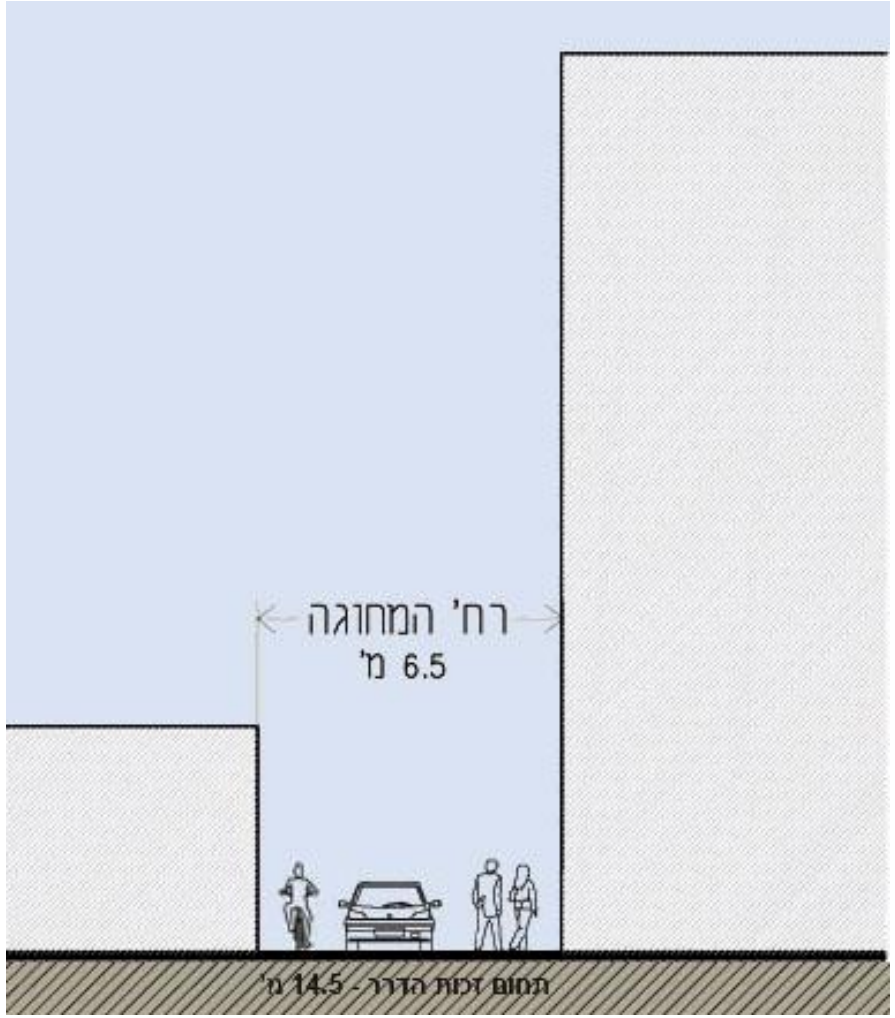
חלופה ב

- רחוב רגיל
- ביטול החנייה בצד אחד של הרחוב
- נתיב אופניים לכיוון צפון
- מיתון תנועה ושילוב האופניים עם התנועה, בכיוון דרום.

מתוכנן – חלופה א

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

רח' המחוגה / חתך 5-5



מצב קיים

ניתוח מצב קיים:

אפיון -

סמטת בעלי מלאכה ואומנים

שימושי קרקע -

מסחר, בתי מלאכה

מרחב הולכי הרגל ותנועה-

מרחב צר, ללא הפרדה מכלי הרכב

חנייה -

אין חנייה מוסדרת לאורך הרחוב

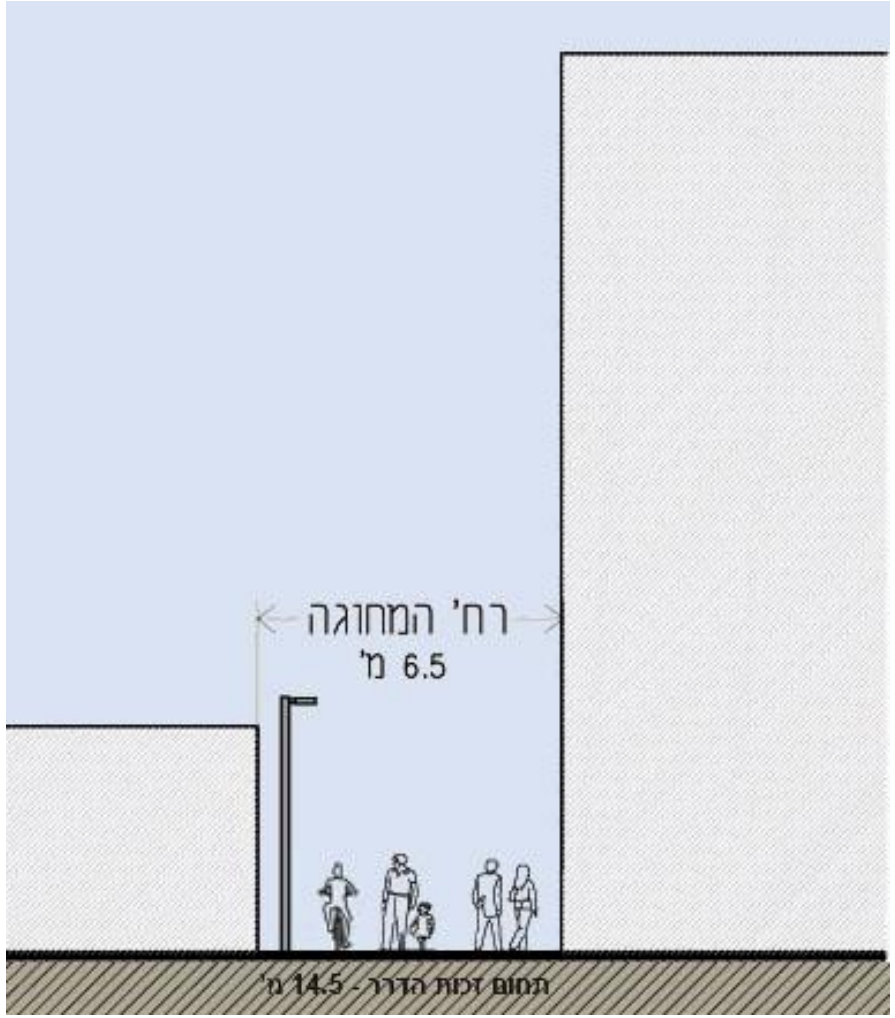
אופי ארכיטקטוני -

בעיקר מבנים ארעיים

מוקדים -

סדנאות האמנים

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com



מתוכנן

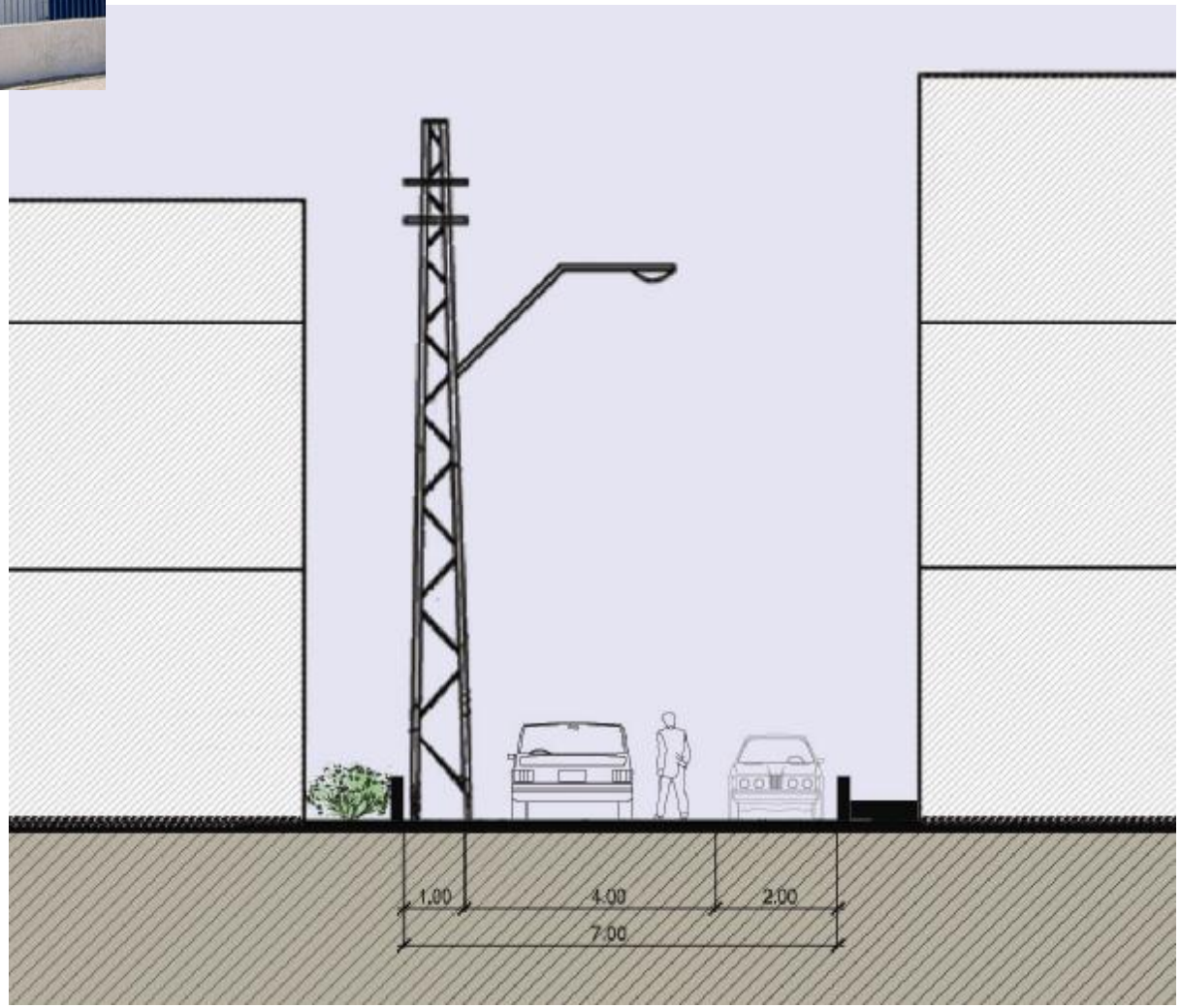
הערה:
מתוכננת תב"ע חדשה למתחם.
ראה תכנית התנועה המוצעת
במסגרת התב"ע.
ראה פרק 6 (עמוד 77)

המלצות:

- לא לשנות את חתך הרחוב ולהשאירו בפרופורציות הקיימות
- סגירת הרחוב לכלי רכב
- שימור אופי האזור כמתחם בעלי מלאכה ואומנים ועידוד "החצנת" הפעילות אל הרחוב
- עידוד שיפוץ המבנים לאורך הרחוב
- שיפור התאורה ותחושת הבטיחות

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

רח' בר הופמן / חתך 6-6



מצב קיים

ניתוח מצב קיים:

אפיון –

מתחם היסטורי ייחודי

שימושי קרקע -

אכסניה, מגורים

מרחב הולכי הרגל -

מעט הצללה

תנועה -

דו סטרי, ללא מוצא

חנייה -

לרוב בצד אחד של הכביש

אופי ארכיטקטוני -

אמריקאי – בתי עץ,
טמפלרי (סוף המאה ה-19)

מוקדים -

כנסיית עמנואל, אכסניית בית עמנואל

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

מתחם המושבה הוא מתחם היסטורי, אשר עובר תהליך התחדשות.

שתי תכניות מקודמות במקביל - תכנית הפיתוח של המושבה והכנת תב"ע מקומית.

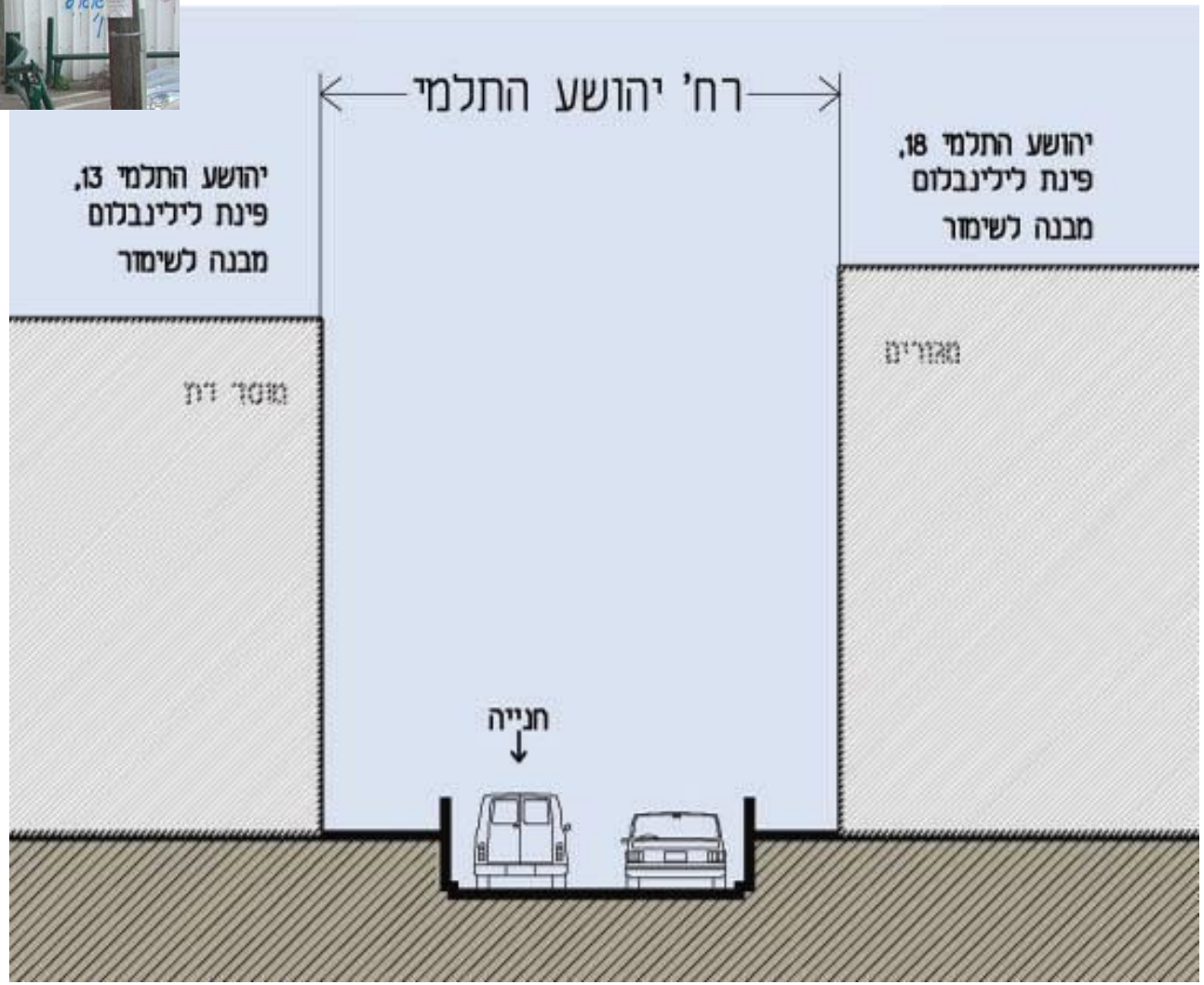
ראה פרק 6 – עמודים 80-81

המלצות:

יש לאפשר את מעבר הציר דרך המושבה להולכי רגל ורוכבי אופניים, דרך רח' בר הופמן וכן דרוש שינוי בתב"ע, אשר יאפשר את המעבר דרך רח' הרבי מבכרך (חשוב בהקשר של רוכבי האופניים).

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

רח' יהושע התלמי / חתך 7-7



ניתוח מצב קיים:

אפיון -

צר ושקט

שימושי קרקע -

מגורים, מעט מוסדות דת

מרחב הולכי הרגל -

מדרכות צרות מאוד, מעט הצללה

תנועה -

חד-סטרי לכיוון דרום

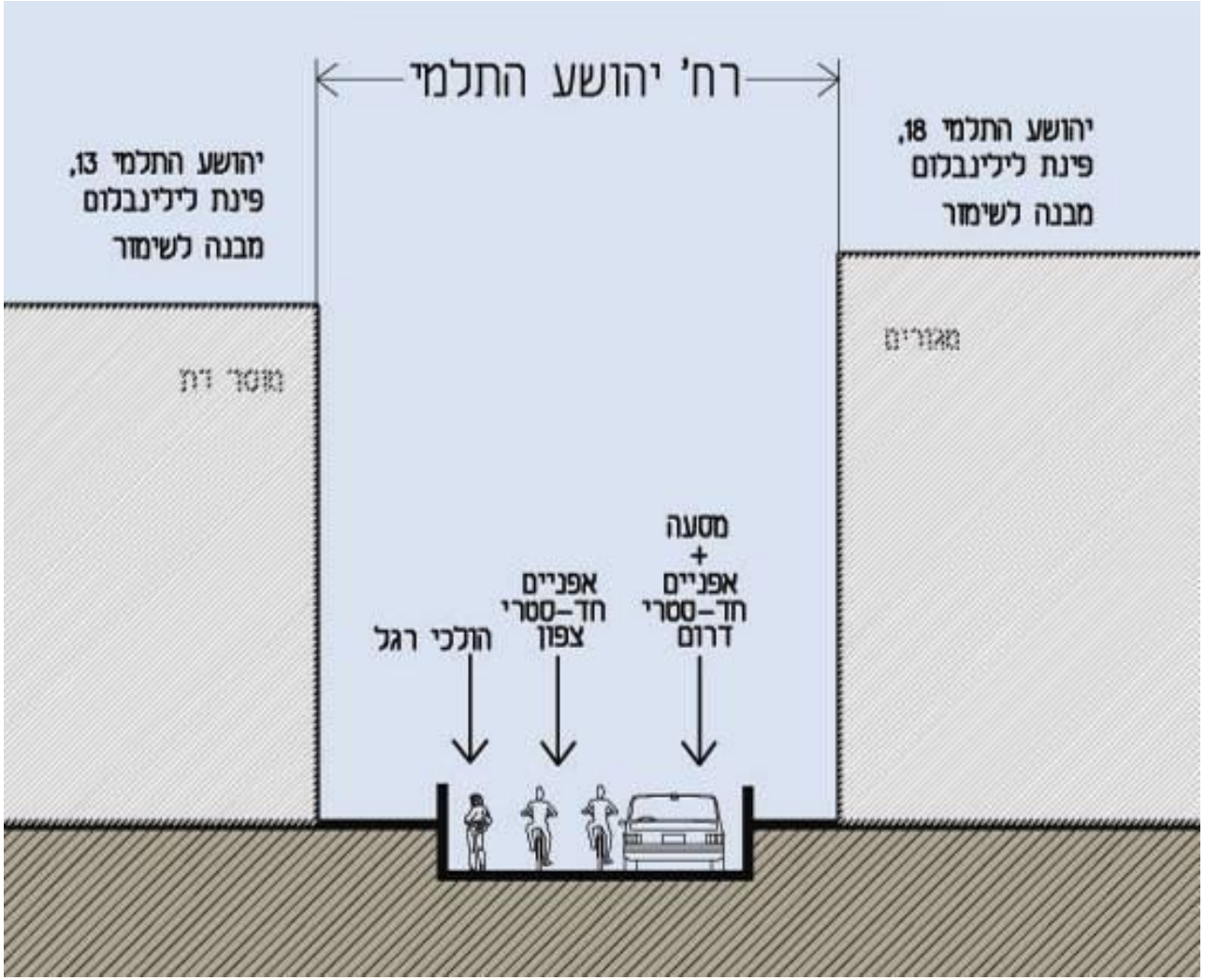
חנייה -

באחד מצידי הרחוב

אופי ארכיטקטוני -

בעיקר אקלקטי

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com



המלצות:

- יצירת רחוב משולב, שיאפשר נסיעת כלי רכב דרומה, נסיעת אופניים דו-סטרית ומעבר הולכי רגל.
- עיבוי נטיעות
- הטמנת תשתיות
- החלפת עמודי תאורה

חלופה א'

- ביטול החנייה (2 חניות)

חלופה ב'

- הרחבת הרחוב ע"י הפקעת שטחים משני מגרשים, אשר יוצרים "צוואר בקבוק"

מתוכנן – חלופה א

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

ג. המלצות לפרויקטים

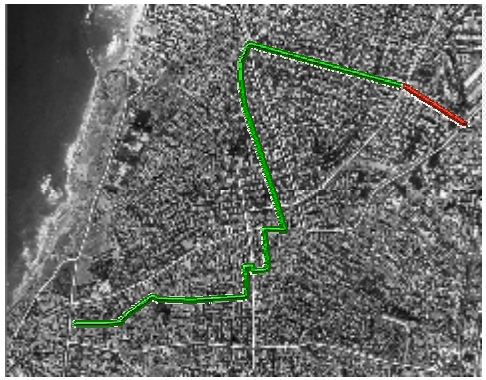
במקומות לאורך הציר אשר יש בהם הזדמנות להרחיב את המרחב הציבורי, הצענו פרויקטים, אשר יוכלו להוות בסיס לתכנון עתידי.

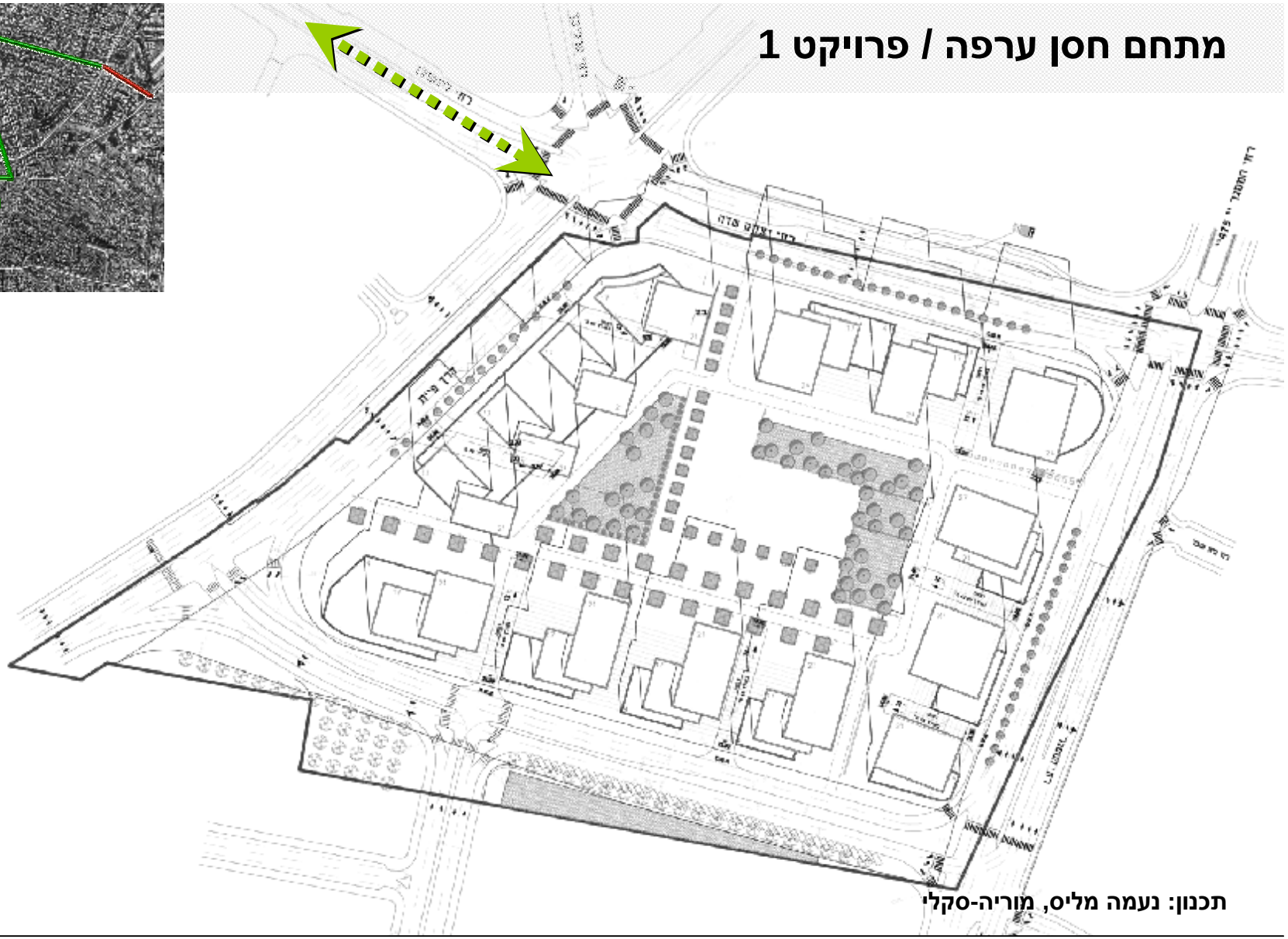
כמו כן, פרויקטים רבים לאורך הציר נמצאים היום בשלבי תכנון. זו ההזדמנות לשנות ולשפר את תכנונו של המרחב הציבורי, כך שיתפקד בצורה הטובה ביותר כחלק מהמערך העירוני.

להלן פירוט הפרויקטים, בשילוב המלצותינו להטמעת עקרונות הציר הירוק בהם.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

מתחם חסן ערפה / פרויקט 1





ציר ירוק

תכנון: נעמה מליס, מוריה-סקלי

מתחם חסן ערפה, מתוכנן כמתחם תעסוקה (כ- 200,000 מ"ר) ומגורים (כ- 450 יח"ד), עם מסחר בקומת המסד.

<u>המלצות:</u> המתחם נמצא בקצה המזרחי של הציר, לכן מוצע לשלב נתיב אופניים בחזית הצפונית של הפרויקט, לאורך רח' יצחק שדה, על מנת לאפשר מעבר רציף למזרח העיר.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

תכנית תנועה - צומת "גשר הנשרים" / פרויקט 2

תכנון: דגש הנדסה

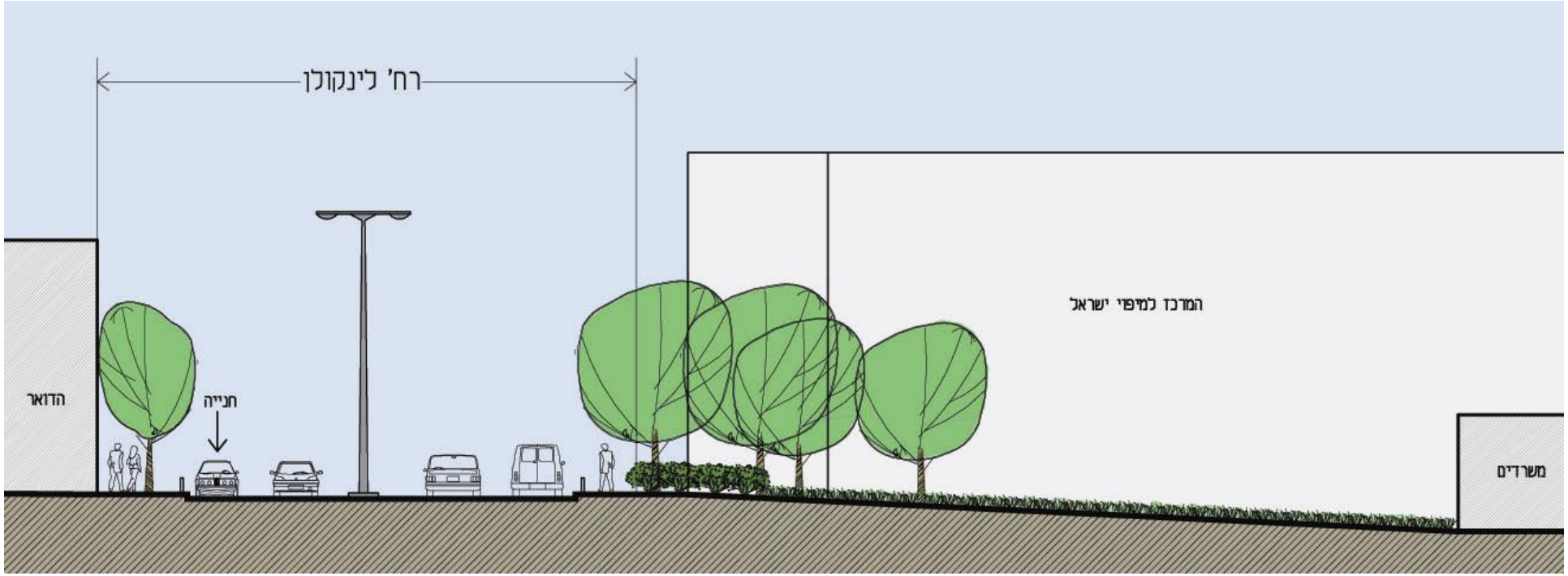
בתכנון התנועה גשר הנשרים ("מעריב") מתבטל, אותו יחליף שיקוע ממזרח למערב (מיצחק שדה לקרליבך) ומערב-מזרח (מלינקולן ליצחק שדה).

<u>המלצות:</u> הוספת נתיב אופניים מלינקולן ליצחק שדה, אשר יקל על מעבר האופניים ממרכז למזרח העיר.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

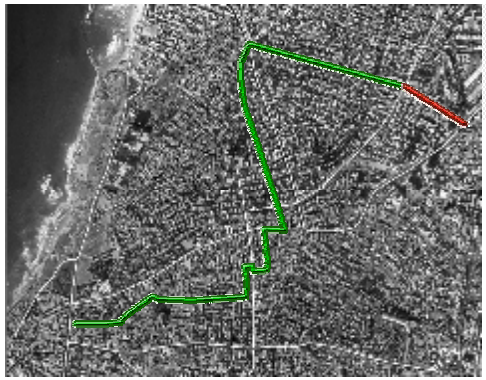
מצב קיים:

כיום חצר מפ"י (המרכז למיפוי ישראל) סגורה לציבור ומנותקת מהרחוב.



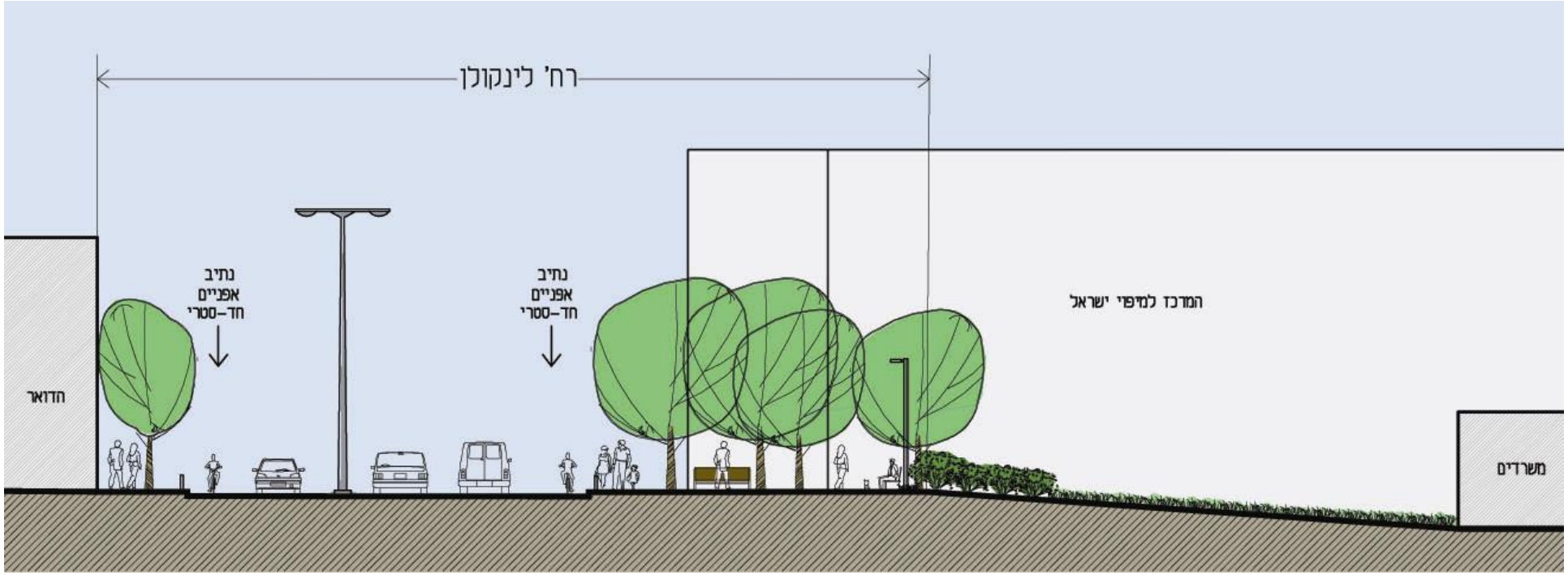
מצב קיים

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com



המלצות:

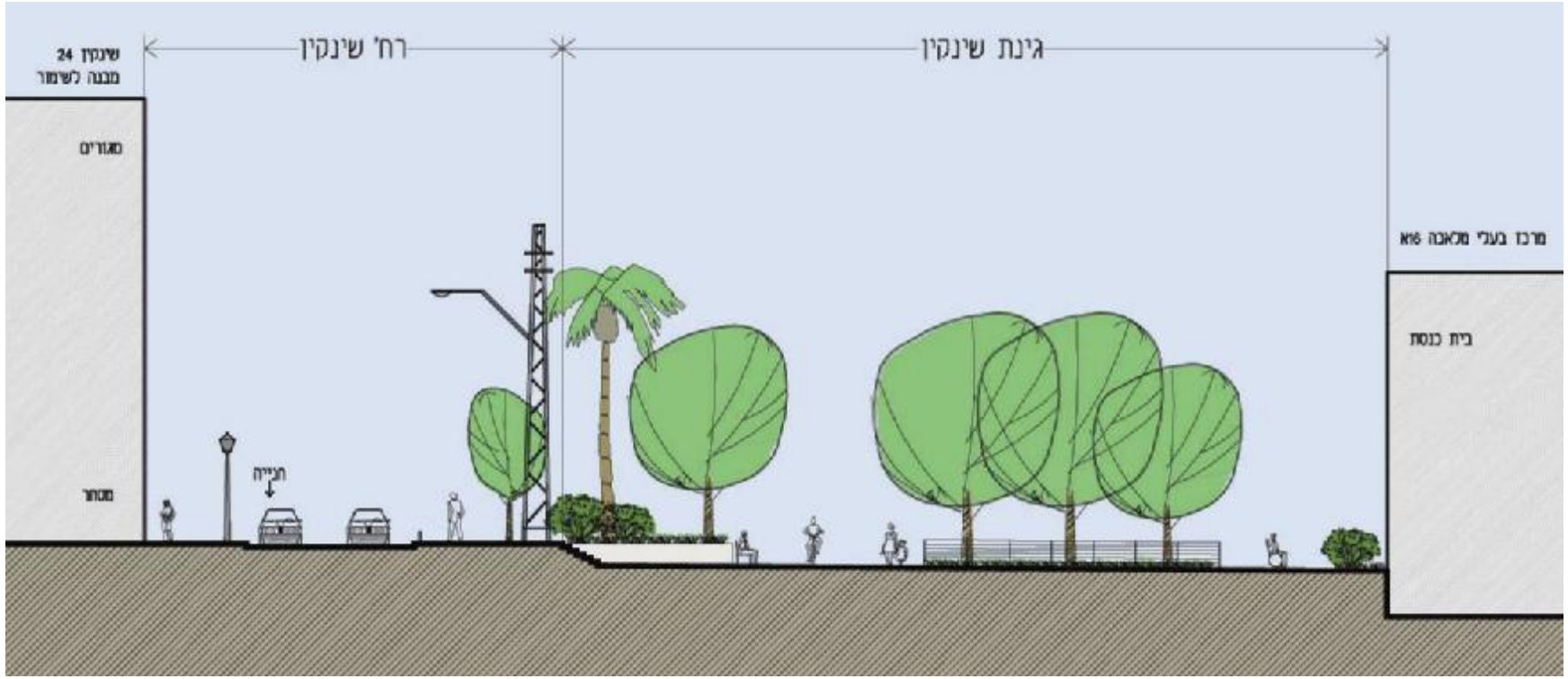
- **פתיחת חצר מפ"י (או חלקה) לציבור**
- **הרחבת המדרכה, המאוד צרה סמוך למפ"י**
- **יצירת רחבה/גינה שתאפשר "אתנחתא" בהליכה ברחוב לינקולן**



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

מצב קיים:

גינת שינקין מנותקת מהרחוב פיזית וויזואלית.

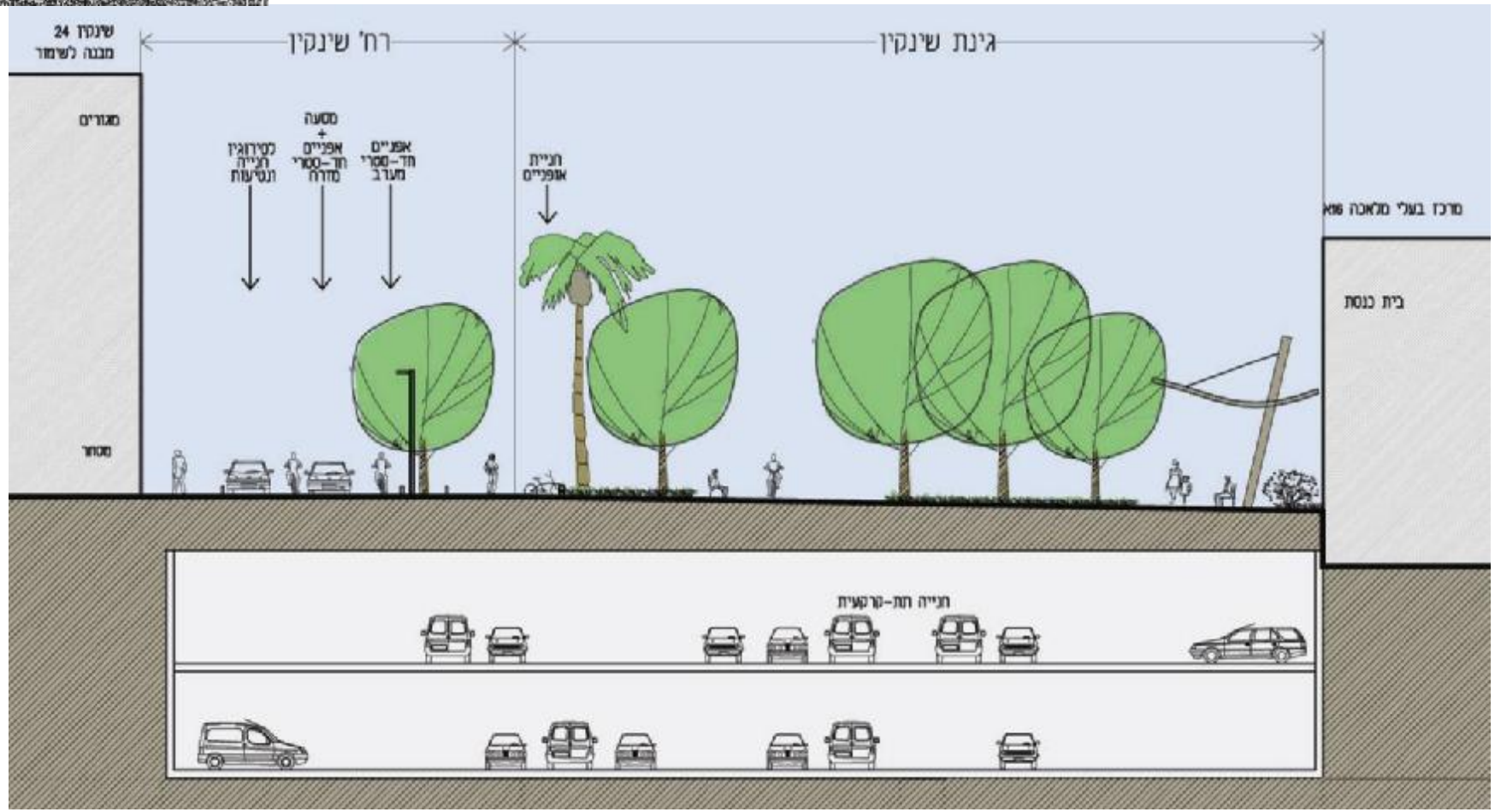


מצב קיים

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

המלצות:

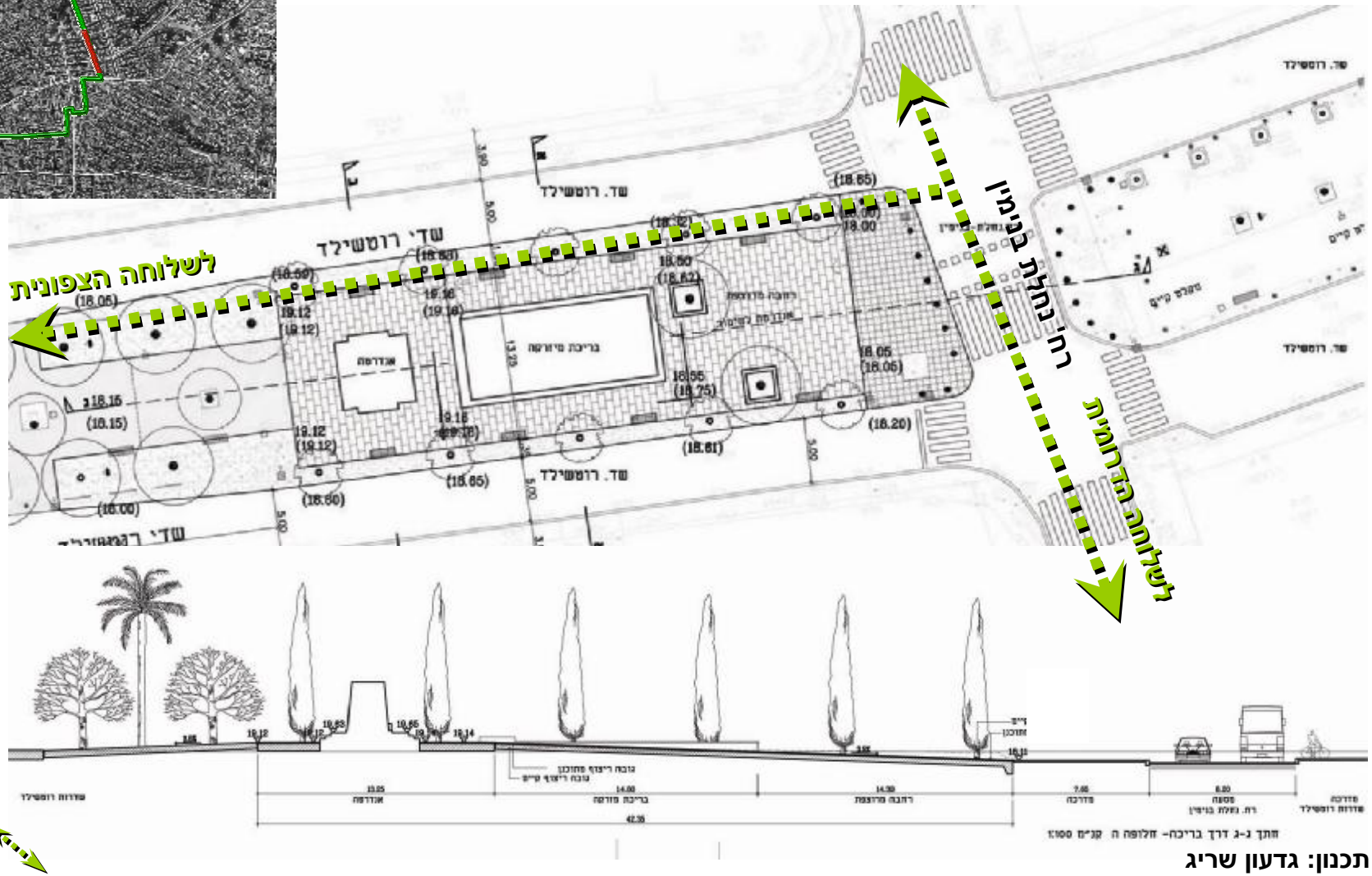
- **פתיחת גינת שינקין לרחוב ע"י מיתון הפרשי הגבהים ופתיחת המבטים בין הגן והרחוב**
- **יצירת חניון תת-קרקעי מתחת לגינה (כ- 260 מקומות חנייה)**



מתוכנן

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

אנדרטת ראשונים – שד' רוטשילד / פרויקט 5

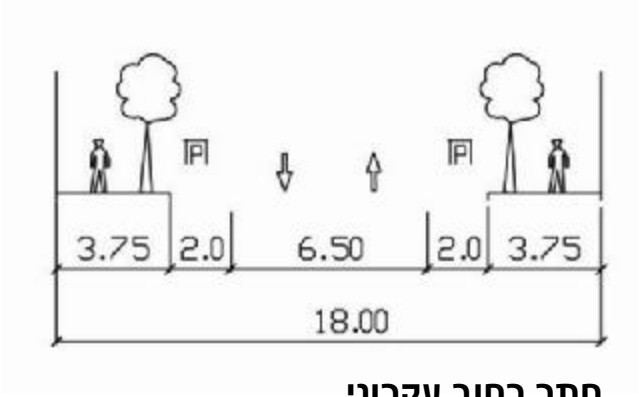


תכנון: גדעון שריג

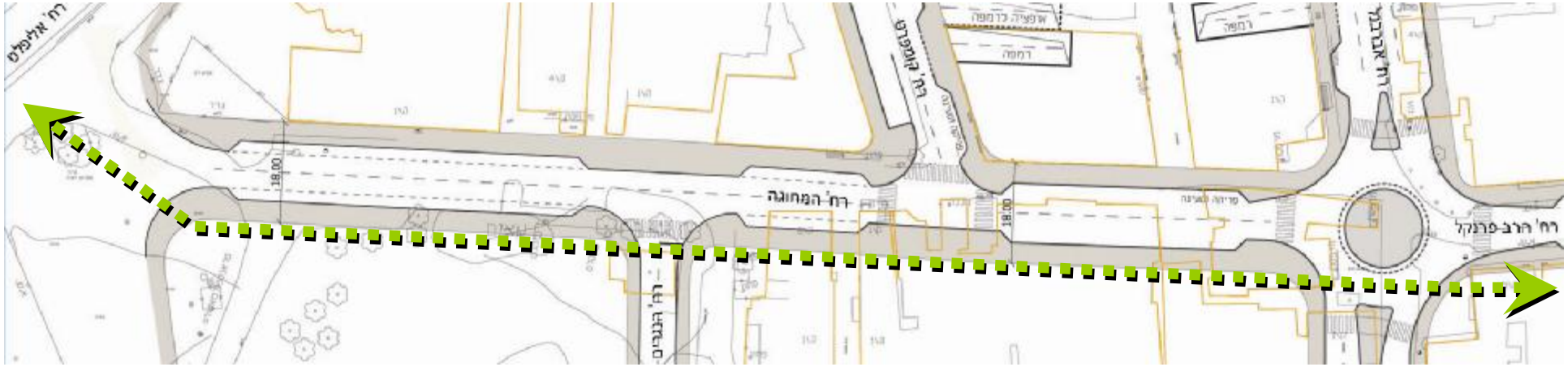
התכנון החדש של מפגש שד' רוטשילד עם רח' נחלת בנימין, מתגבר על הפרשי הגבהים וכך הופך את החיבור אל כיכר קצה השדרה לנצפה, נגיש וזמין יותר להולכי הרגל.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

תכנית תנועה - רח' המחוגה / פרויקט 6



חתך רחוב עקרוני



תכנית תנועה

תכנון: י. מ. מתכננים ויועצים

מדרכה מתוכננת — בינוי קיים — ציר ירוק

למתחם רח' המחוגה תתוכנן תב"ע חדשה. מוצגת כאן תכנית התנועה, אשר מבטלת את הבינוי הקיים ומציעה להרחיב את הרחוב מסמטה צרה לרחוב דו סטרי עם חנייה משני צידי הכביש.

המלצות:, שימור חתך הרחוב ושמירה על הפרופורציות הקיימות. סגירת הרחוב לתנועה ושימור אופי האזור כמתחם בעלי מלאכה ואומנים, תוך עידוד "החצנת" הפעילות אל הרחוב. עידוד שיפוץ המבנים לאורך הרחוב ושיפור התאורה. ראה חתך מוצע עמוד 62-63.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

ציר שלבים – רח' אליפלט / פרויקט 7

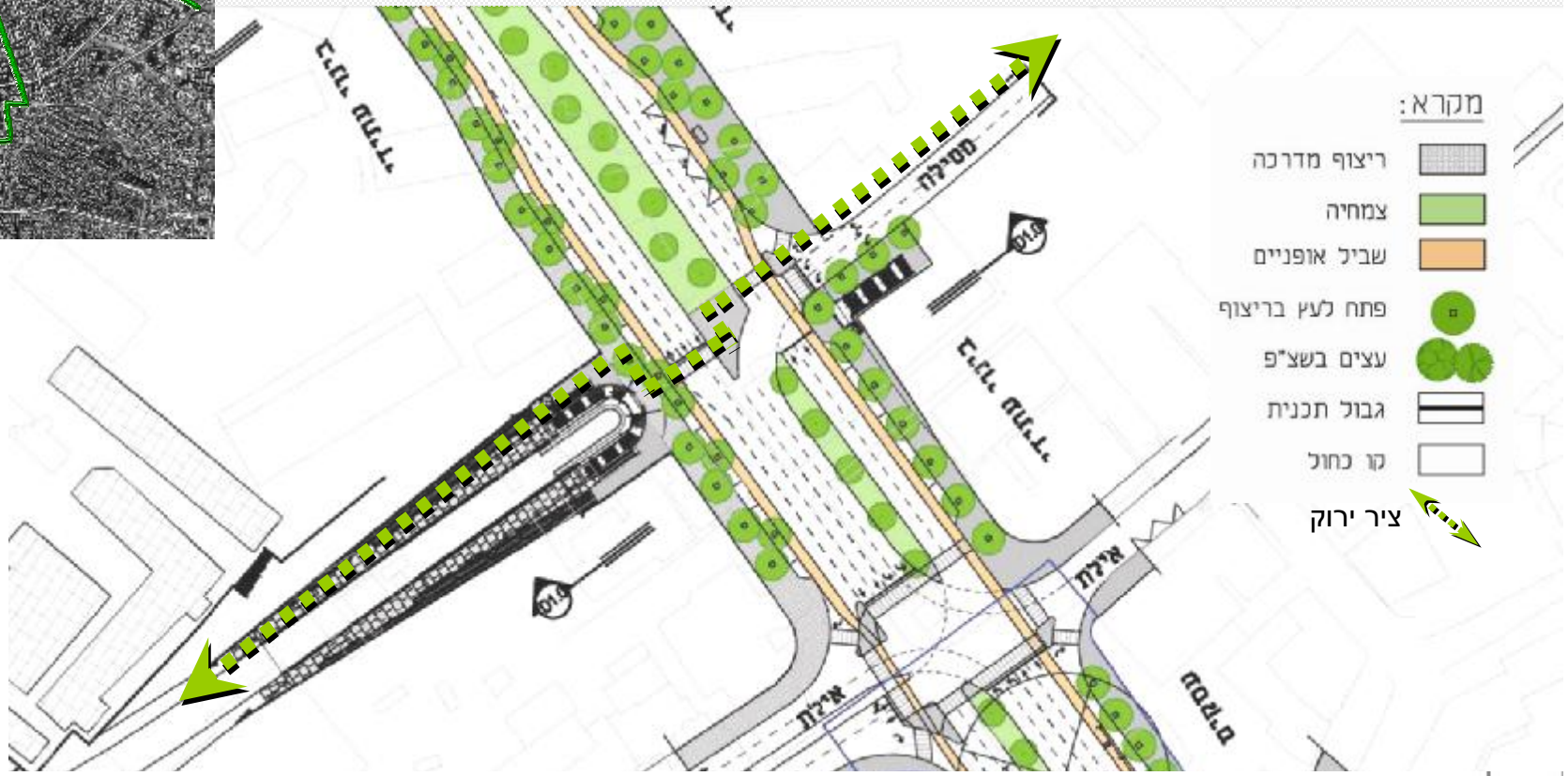
תכנון: פרחי צפריר, ברוידא-מעוז

קטע זה של ציר שלבים הוגדר בתכנון כ"אורבאני", כלומר הוא מתחבר לרחובות הסובבים וישנן חציות לאורכו, רוחבו 6 נתיבי תנועה.
קטע זה יהיה אחד המקטעים האחרונים שיבוצעו במסגרת התכנית.

<u>המלצות:</u> לטווח הזמן המיידי, יש ליצור מעבר חצייה שיחבר את רח' המחוגה עם רח' הרבי מבכרך.
בעתיד עם ביצוע ציר שלבים, החצייה של הולכי הרגל ורוכבי האופניים, תהיה ברחוב אילת ואז הכניסה למושבה תתאפשר גם מצפון, דרך החיבורים המתוכננים.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

ציר שלבים – תחנת הרכבת / פרויקט 8



תכנון: פרחי צפריר, ברוידא-מעוז

תוואי ציר שלבים, בקטע זה עדיין איננו סופי.

המלצות: חציית ציר שלבים על ידי הולכי הרגל ורוכבי האופניים, תהיה דרך מעברי החצייה.
המעבר בין ביה"ס מצפון לתחנת הרכבת המתוכננת מדרום הינו צר ועם הפרשי גבהים בעייתיים, נושא זה מחייב פתרון שיאפשר מעבר של הולכי רגל ורוכבי אופניים.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

המושבה האמריקאית / פרויקט 9

ציר ירוק

המושבה האמריקאית הינה מתחם היסטורי, אשר נמצאת בתהליך התחדשות. שתי תכניות מקודמות במקביל - תכנית הפיתוח של המושבה והכנת תב"ע מקומית. התכניות יסדירו את המעברים, אשר מחברים את המושבה אל המתחמים הסמוכים. ציר ירוק נוסף חוצה את המושבה מצפון לדרום.

המלצות: מעבר הציר במושבה, לכיוון נגה, כרוך בחציית שפ"פ עם "זיקת הנאה לציבור", במתחם הנמצא כיום בתכנון. לאחר ביצוע השפ"פ, מעבר הולכי הרגל בין המושבה האמריקאית למתחם נגה, יהיה במדרגות אל רח' נחמה. בשל הפרשי הגבהים, מעבר רוכבי האופניים יהיה מדרום, דרך רח' פוריה, ראה חתך מוצע, עמוד 65.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

רח' אוארבך

היסטורי

קיים

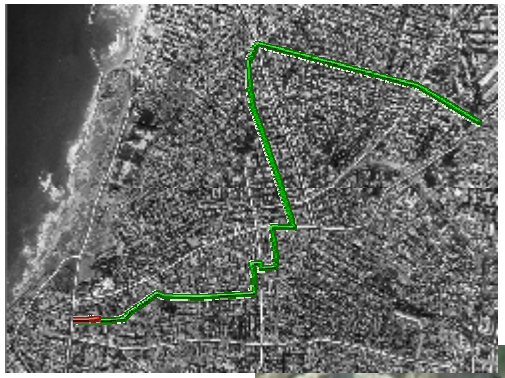
מתוכנן

כיכר התות

קיים

מתוכנן

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

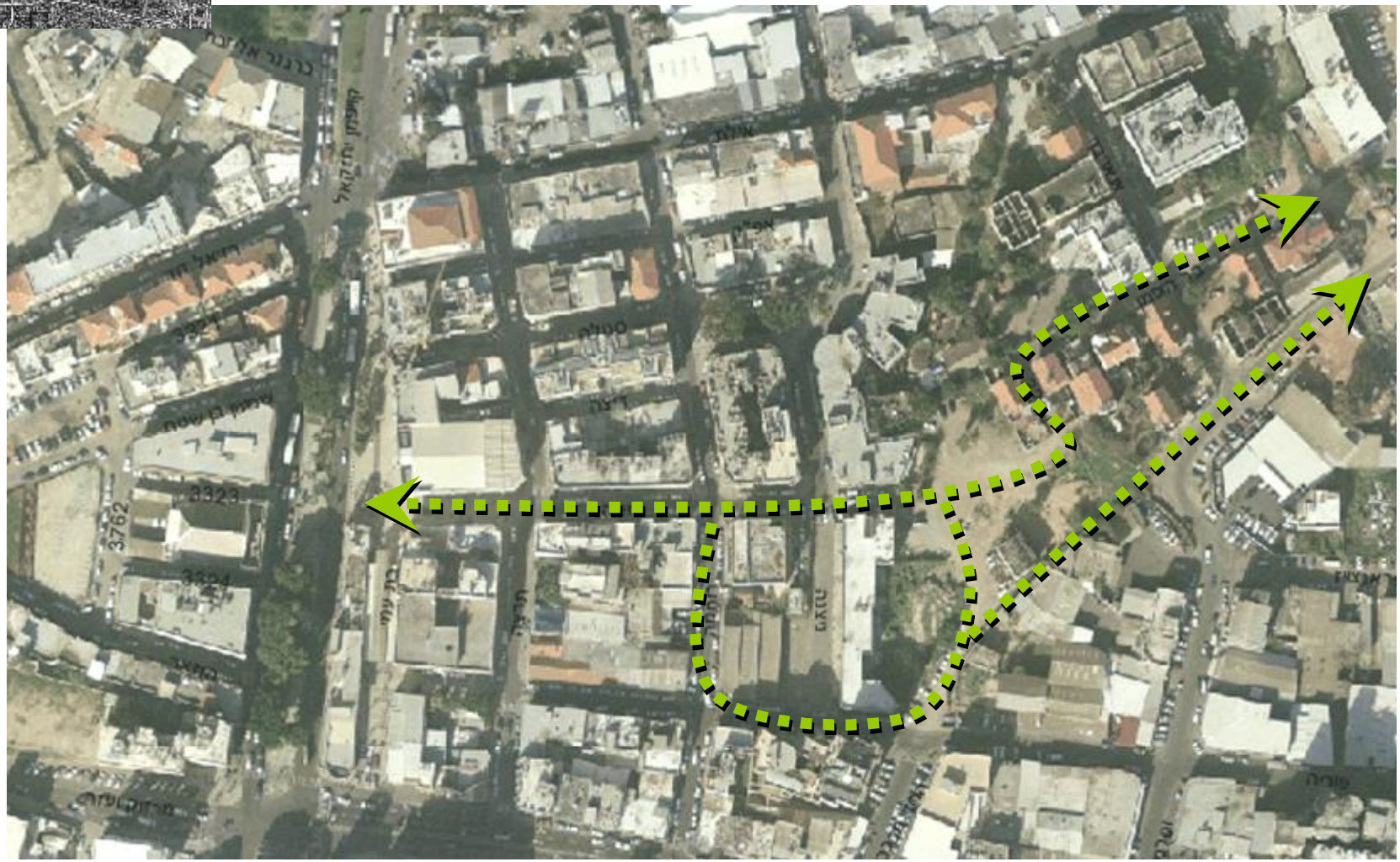


מתחם נגה / פרויקט 10

המלצות:

בשל הפרשי הגבהים, המעבר של הולכי הרגל בין המושבה האמריקאית למתחם נגה יהיה במדרגות אל רחוב נחמה. רוכבי האופניים יעברו מדרום, דרך רחוב פוריה או במקום לעבור דרך המושבה, ניתן יהיה להתחבר אל מתחם נגה דרך המשך רח' הרבי מבכרך.

מתחם נגה הינו מרחב שיטוט, הוספת שילוט, אשר יעזור בהתמצאות ובהכוונה אל הציר הירוק.



ציר ירוק

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

כיכר קצה השדרה / פרויקט 11

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

בקצה שד' רוטשילד יוקמו מגדלים, עם חניון תת-קרקעי גדול
ובמפלס הקרקע מתוכננת כיכר עירונית, אשר תהווה סיום לשדרה.

המלצות: הציר הירוק יעבור דרך הכיכר ויתחבר לרח' יהושע התלמי,
חשוב לאפשר את הגישה באופניים דרך הכיכר אל הרחוב.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

שצ"פ המסילה / פרויקט 12

תוואי המסילה ההיסטורי, ששנים רבות שימש כחניון זמני, נמצא בתכנון בימים אלה וצפוי להכיל את הרכבת הקלה וכביש תת קרקעי, כשבמפלס הקרקע יתוכנן שצ"פ.

המלצות: ייחודו של קטע זה הוא בהיותו שצ"פ ליניארי בלב העיר. שביל אופניים והולכי רגל, אשר יצרו גישה נוחה מהמרכז ההיסטורי של העיר אל יפו וחוף הים. כמו כן, מס' פרויקטי בינוי מתוכננים בין שצ"פ המסילה לרח' אילת/יפו, חשוב ליצור מעברים פתוחים לציבור, אשר יקשרו את השצ"פ אל מערכות הדרכים הקיימות שסביבו. החיבורים יאפשרו מעבר להולכי רגל ואופניים וכן הכוונה על-ידי שילוט מתאים.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

תב"ע מנשייה / פרויקט 13

תכנון: תא אדריכלים

ציר ירוק

מטרת התב"ע לייעד שטחים למגורים, שטחי ציבור ומתחם לשימור וכן הסדרת מערכת הדרכים והקשרים לאזור.

המלצות: בדופן הדרומית של המתחם, יש להתחשב במעבר הציר הירוק ולאפשר מעבר סביר ונעים להולכי רגל ורוכבי אופניים (רוחב מומלץ 6 מ' בנוסף לתוואי הרכבת הקלה). חשוב יהיה למנוע הפניית גב של מתחם המסילה, שעשוי ליצור תחושת "חצר אחורית", ולאפשר מעברים בין מנשייה לכיוון רח' אילת/יפו.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

מתחם לפיד / פרויקט 14

תכנון: נעמה מליס, מוריה-סקלי

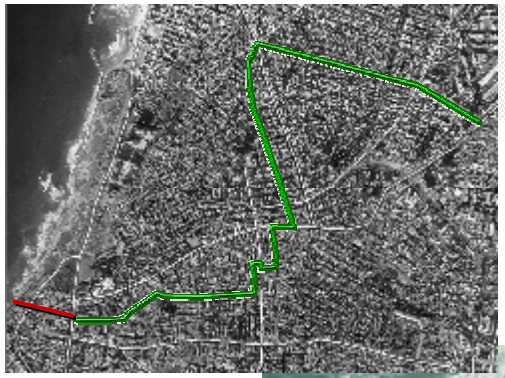
ציר ירוק

פרויקט לפיד הינו פינוי בינוי לאורך רחוב אילת, את הבנייה הקיימת יחליפו מגדל (כ- 40 קומות) ומבנים נוספים (5-15 קומות) אשר ישמשו בעיקר למגורים. במרכז הבינוי מתוכנן שפ"פ, שישמש כחצר פנימית לאורך הפרויקט. בחזית המזרחית מתוכנן מעבר בין מתחם וילנד אל המושבה האמריקאית ובחזית המערבית מתוכננת כיכר עירונית.

<u>המלצות:</u> העברת השפ"פ לחזית הצפונית של הפרויקט, הרחבת השטח הפתוח לאורך תוואי המסילה, מה שיאפשר חתך רחוב ידידותי להולך הרגל ורוכב האופניים, לאורך מסילת הרכבת הקלה. כמו כן, יש לוודא כי המעבר המזרחי מתאים גם למעבר אופניים.

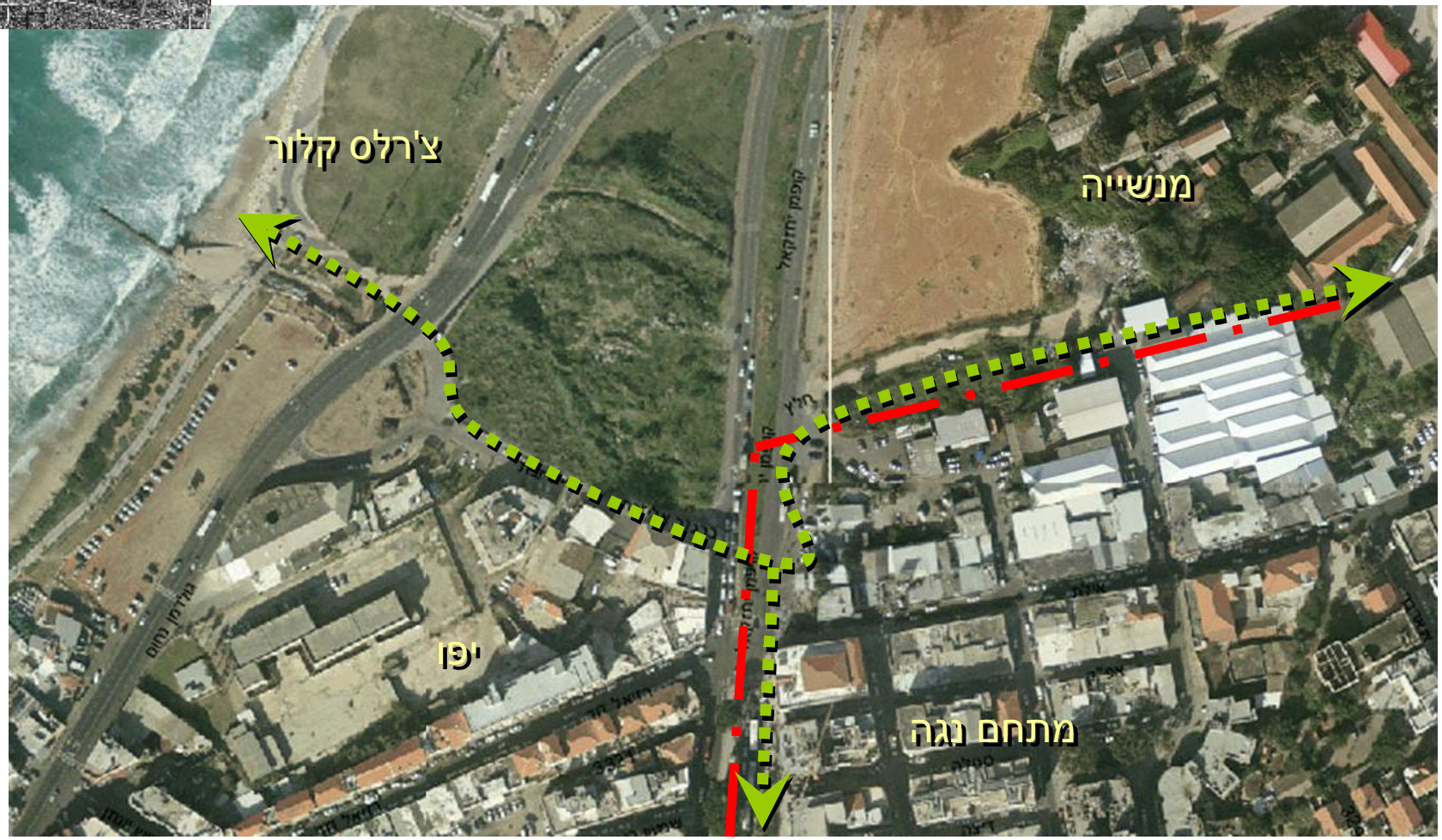
PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

חיבור לים / פרויקט 15



המלצות:

- הציר חוצה את רחוב קויפמן וממשיך דרך רח' אליזבת, אל פארק צ'ארלס קלור וחוף הים.
- יש להתוות שביל אופניים והולכי רגל נוח ומואר, אשר יאפשר מעבר בטיחותי ונעים לחוף הים.
- המשך שד' ירושלים, עד כיכר לפיד, תאפשר חיבור רציף של הולכי הרגל ורוכבי האופניים, אל השדרה.

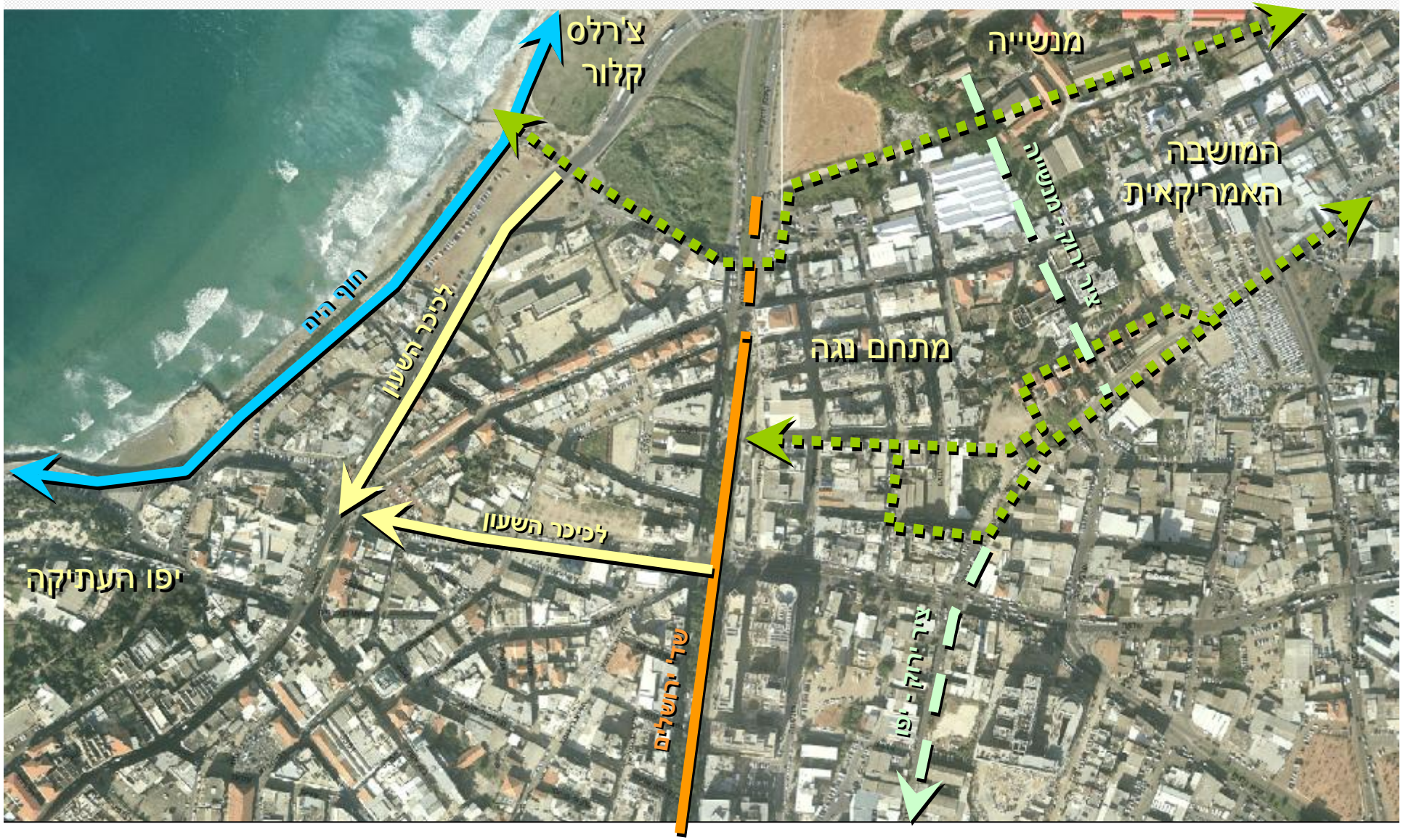


תוואי רכבת קלה

ציר ירוק

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

התחברות קצות הציר למערכת העירונית



המלצות: ישנה חשיבות מיוחדת להתחברות שני קצוות הציר הירוק בינם לבין עצמם ואל המערכת העירונית הסובבת אותם - שד' ירושלים, יפו העתיקה (כיכר השעון), דרום יפו, מנשייה וחוף הים. יש ליצור קשר פיזי והכוונה על-ידי שילוט.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

ד. טיפול במפרקים

חלק משמעותי בתכנון הציר הינם המפרקים, אשר קושרים את המקטעים השונים יחדיו ומחברים את הציר עם המערכת העירונית הכללית. הטיפול במפרקים כולל בעיקר הדגשה של תוואי הציר, אם על ידי שילוט ואם על-ידי שינויים בריצוף או במפלס המיסעה.

השילוט הינו שילוט הכוונה בסטנדרט העירוני וכן מפות בנקודות מפתח, אשר יקלו על ההתמצאות בעיר בכלל ובציר בפרט.

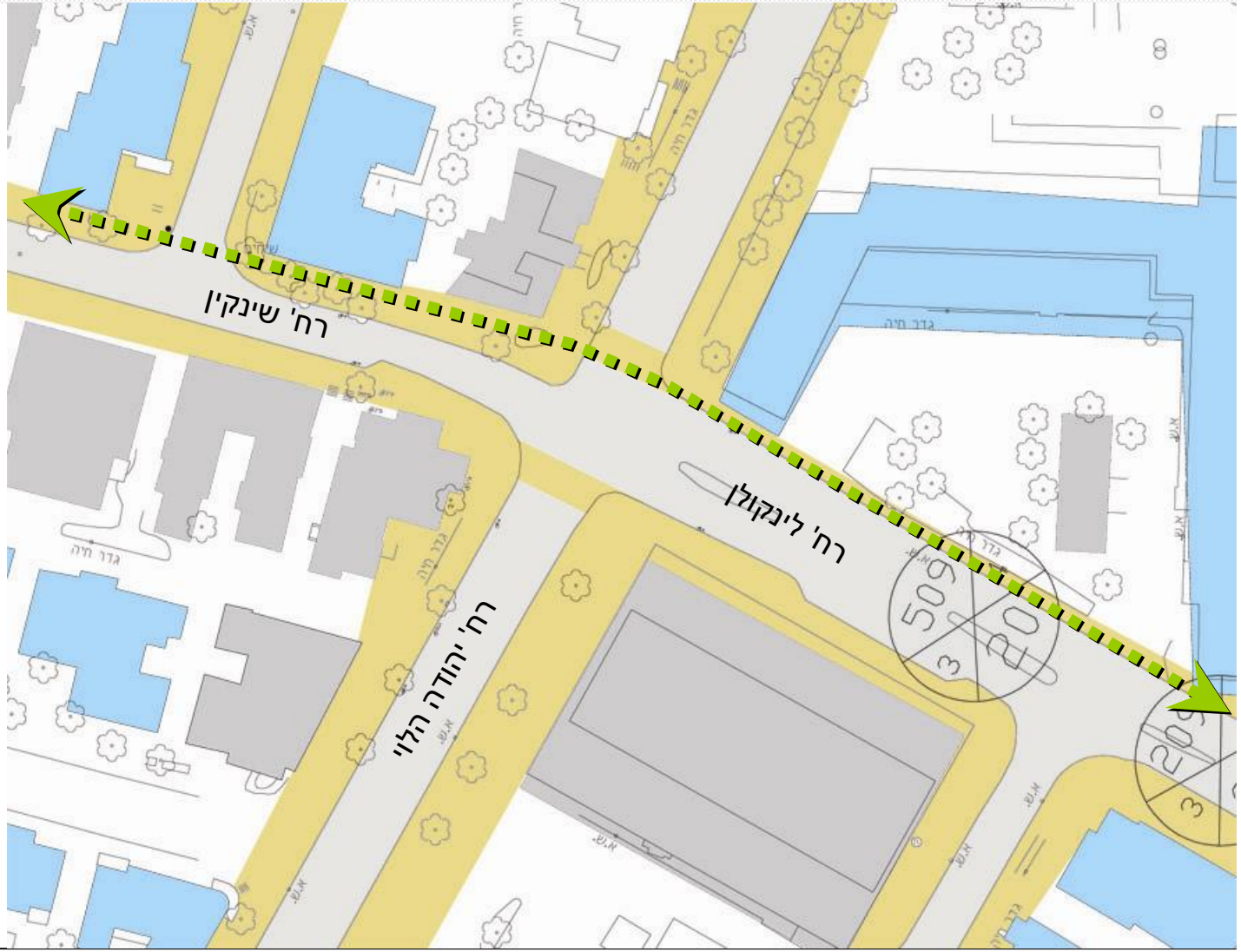
כמו כן, הגדרנו טיפול שונה לצמתים בהם רצינו להדגיש את מעבר הציר, או לתת זכות קדימה להולכי רגל ורוכבי האופניים, על פני כלי הרכב, אפילו במיסעה.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

צומת ראשי – בדוגמא: יהודה הלוי פינת לינקולן / מפרק 1

מומלץ בצמתים:

- רח' יהודה הלוי – רח' לינקולן
- כיכר מגן דוד
- דרך יפו – רח' נחלת בנימין
- רח' הרב פרנקל – רח' אברבנל



בצומת ראשית תודגש החצייה של הולכי הרגל ורוכבי האופניים, על המיסעה (בריצוף או בסימון אחר).

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

צומת ברחוב ממותן תנועה והומה אדם בדוגמא: רח' שינקין / מפרק 2

מומלץ בצמתים:

- מקטע שינקין (חלופה ב)
- מקטע נחלת בנימין (חלופה ב)
- מרחב שוטטות פלורנטין
- מרחב שוטטות נגה

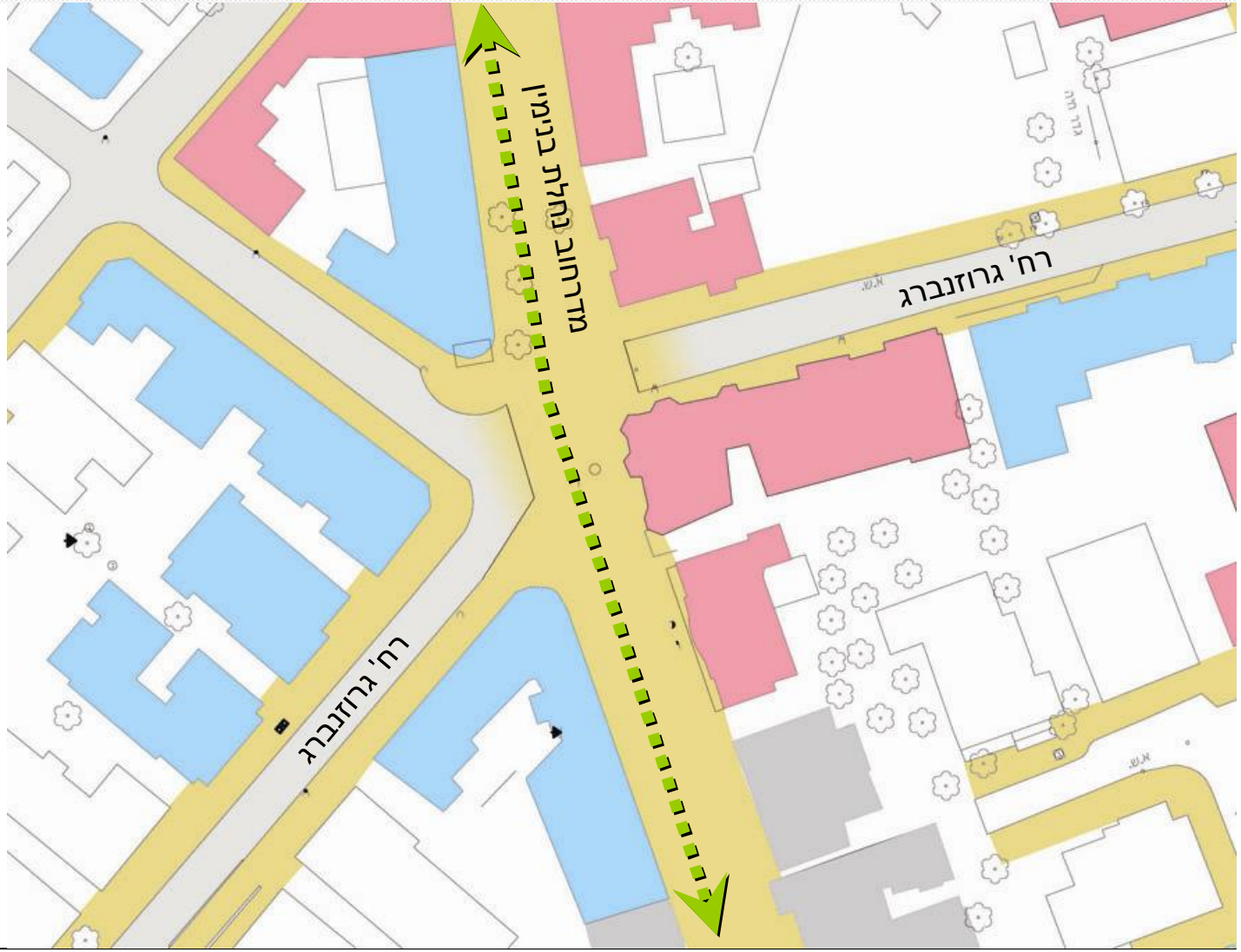
ברחובות ממותני תנועה ושוקקי חיים, יש לתת עדיפות להולך הרגל על פני כלי הרכב - תוגבה המיסעה לגובה המדרכה בצמתים ותודגש על ידי ריצוף בטקסטורה שונה.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

צומת המקשרת בין שני מדרחובים בדוגמא: כיכר גרוזנברג / מפרק 3

מומלץ בצומת:

- **כיכר גרוזנברג**



במקרה של צומת תנועה, המקשרת שני קטעי מדרחוב, רצוי להדגיש ולחזק את חציית הולכי הרגל, מומלץ להגביה את המיסעה לגובה המדרכה ולהדגיש את המעבר, על-ידי ריצוף, או באמצעי אחר.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

7. שילוט ועיצוב

השילוט וריהוט הרחוב יהיה בהתאם לסטנדרט העירוני המקובל.

יש למעט באלמנטים שחוסמים את המעבר ברחוב.

מומלץ לשלב בגדרות נישות לאשפה או להשתמש בפחי זבל מוטמנים.

מוצע לרכז גופי תאורה, שילוט ותמרור על מינימום עמודים.

מוצע להטמין תשתיות, בכל מקום שבו נעשה פרויקט חדש.

מוצע להחליף עמודי תאורה לסטנדרטיים, כדי ליצור רצף לאורך הציר (להוציא מתחמים ייחודים, בעלי אופי היסטורי או אחר).

יש להוסיף נטיעות במקומות בהם יש מחסור בהצללה, תוך התחשבות במבנים בעלי ערך ארכיטקטוני, שלא יוסתרו.

יש להוסיף מתקני חנייה לאופניים, במקומות מושכי קהל.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

ריכוז עמודי תאורה, שילוט ותמרור על מינימום עמודים

הגבלת השימושים פולשים שחוסמים את המדרכות

צמצום האלמנטים שחוסמים את המדרכות

הסדרת פריקה וטעינה, כך שלא יפריעו לפעילות ברחוב

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

שילוט במרחב שיטוט פלורנטין

ראה תוכניות קיימות – פרק 3 עמודים 34-35.

המלצות:

הציר הירוק במתחם זה הוא "מרחב שיטוט", אשר מאפשר תעייה בסמטאות.
שילוט יסייע להולכי הרגל ורוכבי האופניים להתחבר בחזרה לציר הירוק, אל מחוץ לפלורנטין.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

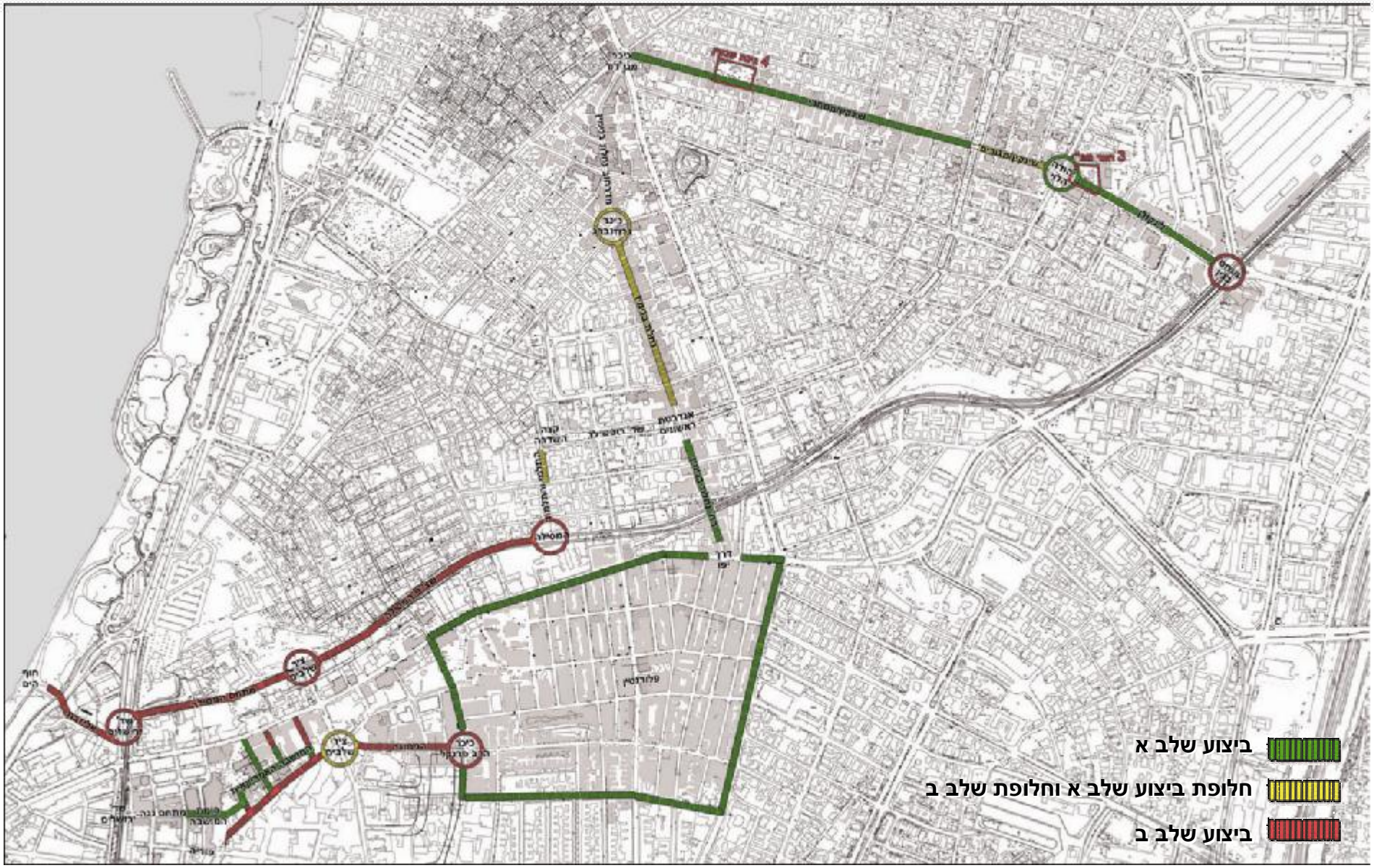
8. שלביות ביצוע

חלק מהפרויקטים וההמלצות ניתן יהיה ליישם בהקדם (שלב א)

פרויקטים אחרים, אשר מצריכים שינויי תב"ע, הפקעות או תלויים בביצוע פרויקטים אחרים, ניתן יהיה לבצע בעתיד (שלב ב).

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

שלביות ביצוע



הערה: השילוט במפרקים – שלב א

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

שם הפרויקט	שלב ביצוע		
	שלב א	שלב ב	גורם מגביל
שינוי חתכי רחוב:			
רח' לינקולן	+		
רח' שינקין (מגורים) - חלופה א	+		
- חלופה ב		+	הפקעת שטחים בתוך זכות הדרך
רח' שינקין (מסחרי) - חלופה א, חלופה ב	+		
רח' נחלת בנימין - חלופה א		+	שינוי תב"ע
- חלופה ב	+		
רח' המחוגה	+		
רח' בר הופמן	+		
יהושע התלמי - חלופה א	+		
- חלופה ב		+	שינוי תב"ע והפקעת שטח חצר
פרויקטים מוצעים:			
חצר מפ"י		+	שינוי תב"ע
גינת שינקין		+	שינוי תב"ע (כניסה לחניון)
שילוט פלורנטין	+		
שילוט מתחם נגה	+		
חיבור לחוף הים	+		

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

שם הפרויקט	שלב ביצוע		
	שלב א	שלב ב	גורם מגביל
המלצות לפרויקטים בביצוע:			
מעבר הציר הירוק במתחם חסן ערפה		+	עם ביצוע התכנית
מעבר ציר האופניים בצומת "הנשרים"		+	עם ביצוע התכנית
אנדרטת ראשונים		+	עם ביצוע התכנית
חציית ציר שלבים במעבר חצייה (סמוך למושבה)	+		
מעבר הציר במתחם בינוי במושבה האמריקאית		+	אין מעבר דרך השפ"פ שבנייה
התחברות הציר הירוק לציר שלבים (סמוך לציר המסילה)		+	עם ביצוע התכנית
מעבר הציר במתחם לפיד		+	עם ביצוע התכנית

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

רוח המקום

ואחרי כל זה, חשוב לא להכביד על המקום בעודף שילוט ועודף דידקטיות –
שיישאר עדיין האתגר של הגילוי והפענוח של המקום המרתק הזה.

"לפענח פיסת עיר. את מסלוליה: מדוע האוטובוסים נוסעים ממקום אחד למקום אחר...האנשים ברחוב: מאיפה שהם באים? לאיפה שהם הולכים? מי שהם בכלל?"

"המרחב מתמוסס כמו שהחול נוזל בין האצבעות. הוא חולף עם הזמן ולא משאיר לי אלא קרעים חסרי צורה:
לנסות בקפדנות לשמר משהו, לעשות שישרוד משהו:
לקרוע כמה פתותים מדויקים מן הריק שמתרוקן, להותיר, אי שם, איזשהו תלם, איזשהו עקב, איזשהו אות או כמה סימנים."

מתוך חלל וכו': מבחר מרחבים / ג'ורג' פרק

"השיטוט כמוהו כשיוט בים הפתוח, כשהנתיב מוכתב ע"י הרוח, אופי הגלים וגחמת לבו של הספן האוחז בהגאים. גם ההליכה בעיר מזמנת למטייל הפתעות: ניחוח מאפייה, חלון ראווה מעניין, התקהלות רחוב פתאומית או סתם חשק לראות פינה או זווית אחרת."

מתוך טיול קטן בעיר גדולה / עופר רגב

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

שכונת פלורנטין - מתוך סרנדה תל-אביבית / אלכס ליבק

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com