



## מסמך מדיניות תכנונית | רמת אביב הותיקה על עירוניות והשתנות מתמדת

עיריית תל אביב-יפו | מינהל ההנדסה  
אגף תכנון העיר | מחלקת תכנון צפון | ספטמבר 2014

אדרי' ענת צירבינסקי  
אדריכלות ותכנון ערים



על הכריכה: רמת אביב - תחום המדיניות | שנות השישים | תצלום מתוך פרסום משרד הבינוי והשיכון.

"אני חושב שהשכונה הזאת היתה **שכונת תפנית**. עד אז תוכננו שכונות לא על פי פרוגרמה, ולא מתוך התייחסות אל השכונה הפיזית ככלי לפתרון של בעיות חברתיות אנושיות, וככלי אשר מאפשר התהוות של חברה. למעשה, משרד השיכון וחברות השיכון שפעלו אז, בנו בתים ולא שכונות...התכנון הארכיטקטוני יכול, גם בתקציב המצומצם ביותר, להפוך מקום מגורים ליותר נעים, יותר פונקציונאלי ואולי יותר טוב...רצינו להפוך את השכונה הזאת לאורגניזם חי, מגוון..."

אדריכל רוברט בנט | ממתכני השכונה

1972 | סמפוזיון אודות "שכונת המגורים" | משרד הבינוי והשיכון.



## תודות

עבודה זו גובשה על פי הזמנת עיריית תל אביב - יפו בין השנים 2012-2014, תוך שיתוף פעולה בין כל האנשים המוזכרים בצוות העבודה, ורבים וטובים אחרים, שתרמו מזמנם, ידם ותובנותיהן ועל כך נתונות להם תודותינו: איילה רונאל, יונתן לבנדיגר, עמיר פלג, עדי שטרן, עדו אלונים, גני רייצין, דן פרייס, מוטי בודק ושרה גנול.

תודות לקלמן אברבך ומשה אביהו, מאגף רבעים ושכונות בעיריית תל אביב-יפו, לאיתן עקיבא, יו"ר ועד תושבי רמת אביב הירוקה ולכל התושבים הרבים, שהתנדבו לקחת חלק פעיל בצוות העבודה ובגיבוש המסמך.

ענת צירבינסקי | ספטמבר 2014

## צוות העבודה

### עיריית תל אביב- יפו | מינהל ההנדסה

מהנדס העיר  
אדרי' עודד גבולי

סגנית מהנדס העיר ומנהלת אגף תכנון עיר  
אורלי אראל

מחלקת תכנון צפון  
אדרי' פרנסין דויד, מנהלת מחלקת תכנון צפון  
אדרי' ערן וקסלר, מתכנן בכיר, מרכז מסמך המדיניות  
מתכנתת סוזי שם טוב, מתכנתת בכירה  
אדרי' שגיא תמרי, מתכנן בכיר

היחידה לתכנון אסטרטגי  
מתכנתת תמי כורם, מנהלת צוות תכנון ארוך טווח  
מתכנתת הילה לובנוב

משרד אדריכל העיר  
אדרי' יואב דוד, אדריכל העיר  
אדרי' גיליה ברגר קוליץ, מנהלת פרויקטים בכירה  
אדרי' אלעד דמשק, מנהל פרויקטים בכיר

מחלקת שימור  
אדרי' הדס גולדברשט, רכזת שימור בכירה

האגף לרישוי ופיקוח על הבנייה  
אינג' מרגריטה גלזמן, מנהלת רישוי צפון

אגף התנועה  
מירב גריידי

האגף להכנסה מבניה ופיתוח  
רוני קינסברונר, מרכז פרויקטים

### צוות התכנון

אדרי' ענת צירבינסקי, עורכת מסמך המדיניות  
אדרי' שהם קסלסי  
אדרי' עמית שיפמן  
אדרי' דניאל ליפסקי

### יועצים

שיתוף ציבור | ד"ר אהובה ווינדזור  
תנועה | דגש הנדסה | דן פוכס, הנרייט (הני) שאמי



## מדיניות תכנונית רמת אביב הותיקה | תקציר

### רקע

קרוב לשישים שנה מאז החלה עלייתן לקרקע של שכונות רמת אביב א' ודרום רמת אביב ב', המהוות פרק חשוב בתולדות מפעל 'השיכון הציבורי' והתכנון האורבני בישראל, הנחתה עיריית תל אביב-יפו על גיבוש מדיניות תכנונית לשכונות. תכנית המדיניות באה כמענה לצורך בניסוח מדיניות סדורה בעלת ראייה כוללת ורחבה שתאפשר פיתוח מושכל של מרקם עירוני בעל איכויות מבויות, נופיות, ערכיות וחברתיות, אשר מרחבים ממנו הוגדרו כ"מרקם לשימור" בתוכנית המתאר תא/5000.



מרחב המדיניות | רמת אביב הותיקה.

על רקע יעדי תוכנית המתאר, תוך זיהוי איכויותיו וחולשותיו של המרקם בקני המידה השונים, והבנת האתגרים והזדמנויות שמציבה בפנינו פעולת ההתחדשות בקני המידה השונים, מתווה המדיניות אופק תכנוני, מגדירה מטרות ויעדים להתחדשות ופיתוח השכונות, ומגדירה כלים לישומם.



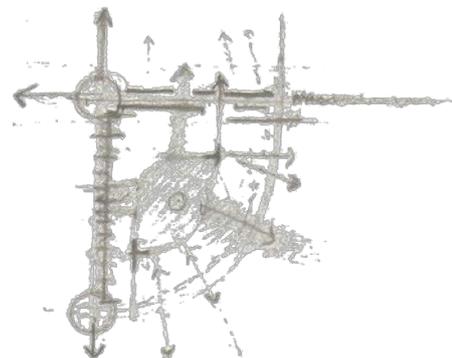
מרחב המדיניות | איכויות מבויות, נופיות, ערכיות וחברתיות.

מסמך זה גובש תוך עבודה משותפת בין מחלקות מנהל ההנדסה בעיריית תל אביב - יפו.

תוכנית המדיניות, שאושרה על ידי הועדה המקומית (החלטה מספר 9-14-0002 ב-9 מיום 22.01.2014), מהווה תשתית תכנונית למימושן של תוכניות קיימות ולתוכניות מפורטות עתידיות, תוך יצירת שקיפות תכנונית עבור כל בעלי העניין - מוסדות התכנון, תושבים ויזמים.

### מטרות על והמלצות מרכזיות | עמ' 83

פיתוח השכונה תוך שמירה על צביונה היחודי ועקרון "נחלת הכלל". התחדשות המגורים, הגדלת מגוון הדיור והאוכלוסיה, ציפוף הבנייה, חיזוק מוקדי פעילות, מסחר ותעסוקה מקומיים וחיזוק מערך הקשרים בין השכונות.



### כלים ישומיים למימוש המדיניות

#### מפ"ת אביב | עמ' 85

תוכנית מפתח המציגה את חלוקת המרחב לאשכולות תכנון ולמבנים ואת מגוון הכלים להתחדשות עירונית תוך שמירה על המרקם הקיים בהתאם לעקרונות התוכנית.

מטרת על | סכמה רעיונית < חיזוק של שלד השכונות. < הגדרת דפנות השכונות והמשק עם המרחב הסובב. < חיזוק קשרים עירוניים.

#### כלים להתחדשות | עמ' 105-84

- כל מבני המגורים בשטח התוכנית מומלצים לעיבוי והתחדשות.
- לאורך צירים ראשיים, נקודות בעלות משמעות אסטרטגית ומבנים בעלי טיפולוגיה יחודית שאינה מאפשרת עיבוי, ממליצה התוכנית על עריכת תוכניות מפורטות, מפנה לטבלת מתחמים ומעלה סוגיות אותן יש לבחון בשעת עריכת התוכנית.
- מוקדי המסחר והמגורים המיוחדים (בעלי חשיבות ותרומה לשלד הציבורי של השכונה) מומלצים להתחדשות.
- התחדשות מבני הציבור המיועדים לשימור תערך בשיתוף מחלקות העירייה הרלוונטיות.

#### סוגיות לבחינה והנחיות עיצוביות | עמ' 94, 109-108

סוגיות שיש לבחון בתוכניות בינוי חדשות והנחיות עיצוב למבני המגורים, גובשו מתוך ראייה כוללת אודות אופייה העתידי של השכונה והרצון לשמר את איכותיה הרבות, כפי שמוצגות במסמך זה, תוך התאמתן לצרכי ההווה והעתיד.



מפ"ת אביב | אשכולות תכנון ומבנים, בליווי פירוט כלים להתחדשות עירונית.

## תוכן עיניינים

### מבוא

10

### מתודולוגיה | תהליך העבודה ומבנה המדיניות

11

### פרק א' | "אטלס רמת אביב" | לימוד וניתוח מצב קיים | תקציר

13-78

#### 1. מרחב התכנון על רקע המערך העירוני - מטרופוליני

14-23

- 1.1. מרחב התכנון | מיקום במרחב המטרופוליני 45
- 1.2. מרחב התכנון | נתונים כלליים | שטח, אוכלוסיה, צפיפות - תצ"א 1:5000 45
- מרחב התכנון | מפת התמצאות - שמות רחובות ומוסדות ציבור 45
- 1.3. מרחב התכנון | עבר הירקון | מצב קיים, מצב עתיד 45

#### 2. נתונים סטטיסטיים | ניתוח דמוגרפי - סוציו - אקונומי, רווחת דיור

24-25

##### 2.1 נתונים סטטיסטיים | כללי

- לעיון נוסף נספח ג-1 - רמת אביב א' | איזורים סטטיסטיים 133, 134
- נווה אביבים וסביבתה | איזורים סטטיסטיים 124, 125, 132

#### 3. התפתחות היסטורית | סקירת תוכניות סטטוטוריות ומגמות תכנוניות קיימות

27-40

##### 3.1 TIME LINE

##### 3.2 תוכנית העמדה | ניתוח ועקרונות תכנון

##### 3.3 רמת אביב לאורך השנים

- לעיון נוסף נספח ג-2 - 'פרס רוקח' לרמת אביב | 1958
- ילדותו של השיכון הציבורי במדינה | אינג' י. בן סירה
- בינוי על פי תקופות (תוכנית, תצלומי אור)
- תוכניות סטטוטוריות וריכוז תביעות

#### 4. מבנה פיזי

41-78

##### 4.1 כללי

- 4.1.1 מרחב התכנון | 1:10,000 | תצ"א, שימושים, טופוגרפיה, דרכים 4.1.1
- 4.1.2 מרחב התכנון | 1:10,000 | בינוי, שימושים, גבהים 4.1.2
- 4.1.3 פרצלסיה ושימושים 4.1.3

##### 4.2 תנועה ותחבורה

- 4.2.1 מערך כללי | רכב, הולכי רגל ושבילי אופניים 4.2.1
- 4.2.2 גישות ומדרג רחובות ושבילים 4.2.2
- 4.2.3 חתכי רחובות 4.2.3
- 4.2.4 חסמים 4.2.4
- 4.2.5 חניה | ספירות על פי איזורים 4.2.5

##### 4.3 נוף ושטחים פתוחים

- 4.3.1 יעודים 4.3.1
- 4.3.2 מערך אצבעות ירוקות (תצ"א + פירוט) 4.3.2

##### 4.4 מוסדות ושרותי ציבור

- 4.4.1 תקציר המלצות היח' לתכנון אסטרטגי 4.4.1
- 4.4.2 פריסה ויעודים 4.4.2

#### 4.5 מערך המגורים

אופי מגורים	4.5.1
עוצמות בניה	4.5.2
טיפוסי בניה ופריסתם	4.5.3
טיפולוגיות מגורים ופריסתן	4.5.4
חתיכים	4.5.5
היקף מימוש של תוכניות סטטוטוריות	4.5.6
פוטנציאל תמ"א 38 (שיכונים)	4.5.7
טבלת שטחים מסכמת	4.5.8

4.6 אייקונים אדריכליים | חומרי בנייה מקוריים ופרטים אופייניים - ראה נספחי התיעוד המרקמי

#### פרק ב' | ללמוד מרמת אביב" | מדיניות תכנונית

79-112

1. נקודות משען' ומחוללי תכנון' בתהליך ההתחדשות   מסקנות ניתוח מצב קיים	80
2. ללמוד מרמת אביב'	81
3. אתגרים וסוגיות יסוד	82
4. אסטרטגייה תכנונית   מטרות, יעדים והמלצות מרכזיות	83
5. כלים ישומיים למימוש המדיניות	84-109
5.1 מפ"ת אביב	
5.2 תנועה וחניה	
5.3 הנחיות עיצוב אדריכלי	
6. פרסום לפי סעיפים 77,78 בחוק התכנון והבניה	110
7. ביבליוגרפיה וקרדיטים	111

#### פרק ג' | נספחים

113-134

1. נתונים סטטיסטיים	115
2. התפתחות לאורך השנים   חומרי ארכיון (טקסטים, תוכניות, תצלומי אויר וריכוז תב"עות).	121
3. קהילה ותהליך שיתוף ציבור	129

#### פרק ד' | מסמכים נילווים

135

המסמכים הנלווים המסומנים ב - (\*) מופיעים כמסמכים נפרדים. לעיון נוסף, ראה אתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו.

1. תנועה וחניה	
2. בחינה פרוגרמתית   צרכים ציבוריים (*)	
3. מדיניות עיצובית (*)	
4. מדיניות גדרות (*)	
5. סקר טבע עירוני	
6. ניהול מי נגר	
7. תיעוד מרקמי (*)	