

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה**



**מיקום:** שכונת הדר יוסף

**כתובת:** צפון: רח' מבצע קדש

מזרח: רח' פנחס רוזן

דרום: רח' שטרית בכור

מערב: רח' בני אפרים

**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספרי חלקות<br>בחלקן | מספרי חלקות<br>בשלמותן   | חלק/כל הגוש | סוג גוש | מספר גוש |
|----------------------|--|-------------|---------|----------|
|                      | ,654 ,624 , 651 ,652<br>653  | חלק         | מוסדר   | 6623     |
|                      | ,1276 ,849 ,1277 , 851<br>,1370 ,1371 ,1356 ,852<br>,1355 ,1354 ,1366 ,969<br>68 1359 845 846 333<br>1363 1369 1365 1364<br>848 1373 | חלק         | מוסדר   | 6625     |
|                      |  | חלק         | מוסדר   | 6636     |
|                      | 623 627 752 751 34<br>652 554 555  | חלק         | מוסדר   | 6637     |
|                      | 51 ,48 ,54   | חלק         | מוסדר   | 6644     |

**שטח התכנית: 715.00 דונם**

**מתכנן:** מחלקת תכנון צפון, אגף תכנון עיר

תכנון ואדריכלות - סטודיו מיא מיכל יוקלה אדריכלים – מיכל יוקלה, ליאור דגני, נעמה פובזנר, אמתי הרטוב

יעוץ נוף - סטודיו צורא – שחר צור, אורי מור

יעוץ תנועה - דגש הנדסה – אפי טננבאום

יעוץ חברתי ושיתוף ציבור – ענת ברקאי נבו

**יזם:** הועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

**בעלות:** פרטיים ועירייה

**מצב השטח בפועל:**

שכונת הדר יוסף ממוקמת בצפון מזרח העיר. מיקומה בסמיכות לפארק הירקון, בין אוניברסיטת תל אביב, אזור

תעסוקה רמת החייל ובקרבת עורקי תנועה משמעותיים - מקנה לה איכויות והזדמנויות ייחודיות.

בשכונה מתגוררים כיום כ-7,500 איש בכ- 2,950 יח"ד. שכונת הדר יוסף תוכננה בשנות החמישים בצורת "אגס"

וכללה מבני מגורים בני 2 קומות בטיפולוגיה ייחודית המאפיינת אותה עד היום. שתי שכונותיה - שכונת מעוז אביב

המאופיינת בטיפולוגיה שייכון ייחודית, ושכונת שייכון דן המאופיינת בצמודי קרקע - התפתחו בשנות ה-50 וה-60

וזלגו גם הן אל שולי שכונת הדר יוסף ממזרח וממערב. שתי השכונות השכנות יצרו, יחד עם בינוי ה"אגס", מגוון טיפולוגי עשיר המאפיין את השכונה עד היום.

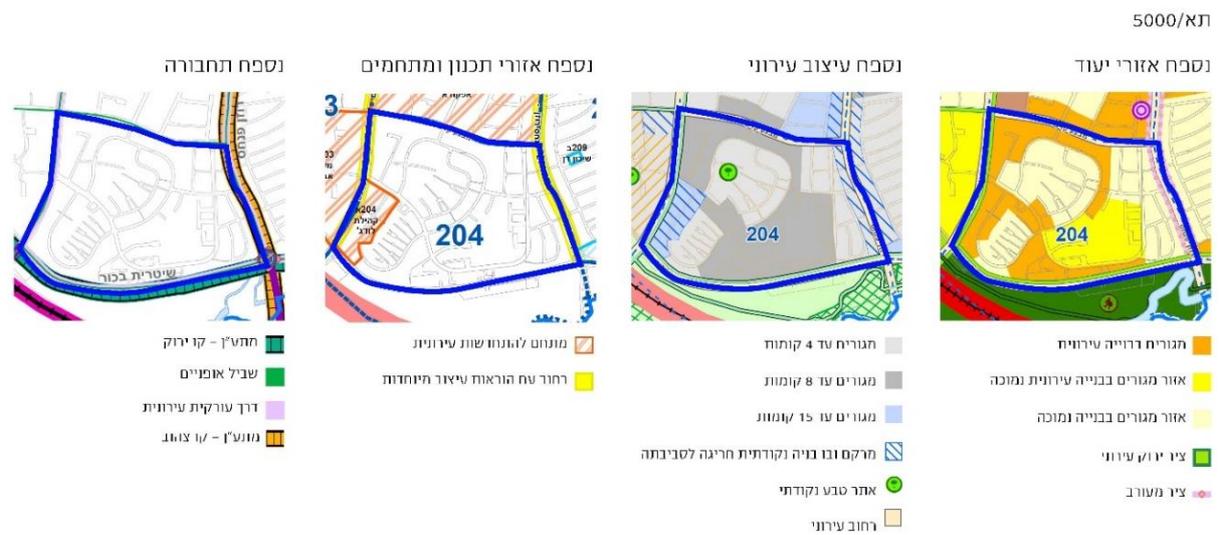
מנעד סוגי הבינוי וגדלי הדירות, השלד הציבורי העשיר ומאפייני השטחים הפתוחים, יוצרים שכונה מגוונת בכמה היבטים - המרחב הפתוח, המרחב הבנוי והמרחב החברתי בו בולטת תחושת קהילתיות ומעורבות גבוהה בקרב התושבים. מעורבות תושבים הובילה לבקשה לקדם מסמך מדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף. בשנת 2017 התקיים הליך שיתוף ציבור שעל בסיס מסקנותיו הוכן מסמך זה.

בשכונה קיימים שלושה מרכזים מסחריים מקומיים ותיקים. מבני הציבור המשמעותיים בשכונה הינם בית פרנקפורט המהווה מוקד משיכה אזורי, בית הספר דוד ילין ומכללת אפקה המיועדת להעברה לרובע 9.

בשכונה מתקיימים בעשור האחרון תהליכי התחדשות מתוקף תמ"א 38 ותכניות מפורטות ובמסגרתם נבנים בניינים בגובה של עד 12 קומות. תהליכי התחדשות אלו משנים את אופייה הפיזי והחברתי של השכונה ועלולים לצמצם את מאפייניה הייחודיים.

### מדיניות קיימת:

תכנית המתאר העירונית תא/5000 (בתוקף 2016) שומרת על אופי הבינוי של פנים ה"אגס" וצמודי הקרקע של יד המעביר כאזור מגורים בבנייה נמוכה. היקף ה"אגס" ודפנות השכונה ברחובות שטרית, בני אפרים וחלק ממבצע קדש הוגדרו כאזור מגורים בבנייה עירונית ומרכז השכונה הוגדר כאזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה. מרחב קהילת לודג' הוגדר כאזור מגורים בבנייה עירונית בגובה של עד 15 קומות וכמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה. רח' פנחס רוזן במזרח השכונה הוגדר כציר מעורב שימושים עם הוראות מיוחדות ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה.



מדיניות הועדה המקומית לתמ"א 38 (תא/9086, בתוקף 2020) מחלקת את השכונה לשני מתחמים (38 ו-29) ומייחסת לכל אחד מהם הוראות בניה שונות.

מסמך מדיניות להתחדשות רחוב פנחס רוזן (תא/9051, בתוקף 2015) מגדיר אותו כרחוב עירוני עם שימושים מגוונים ומתווה מדיניות להתחדשות הבינוי לאורכו. בתחום ההשקה עם שכונת הדר יוסף, המסמך מציע חתך רחוב מחודש ובמרכזו שדרה עם ציר רק"ל, הכולל עיבוי נפח הבינוי תוך איחוד חלקות ובינוי מדורג כלפי פנים השכונה, וכן עידוד עירוב שימושים בחזית הרחוב.

מסמך מדיניות להתחדשות שכונת נאות אפקה א' (תא/9052, בתוקף 2016) מגדיר את רחוב מבצע קדש כמחבר חשוב בחיי השכונה כיום ובעתיד ומציע לפתחו כרחוב ייחודי, ובו שדרה בעלת שלוש רצועות גינון, הכוללת לאורכה

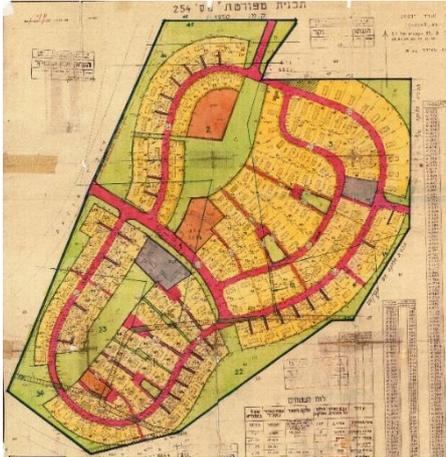
|   |                  |
|---|------------------|
| <b>התוכן</b>                                | <b>מס' החלטה</b> |
| _____ - _____ תא/מק/9141 - מדיניות הדר יוסף | 23/03/2022       |
| דיון באישור מדיניות                         | 7 - 0010-222 - 7 |

מגוון של שטחים פתוחים עם זיקות לעומק השכונות הגובלות, מבני ציבור וכן בנייה חדשה למגורים עם דופן רחוב פעילה.

### מצב תכנוני קיים :

תכנון מאושר בתחום מסמך המדיניות:

תכניות במרכז השכונה :



תכנית 254

▪ תכנית מתאר "ל" - תכנית המגדירה את שלד וייעודי השכונה המקוריים (האגס).

מתן תוקף: 1953

תכנית 2204 - שינוי תנאי הדיור בשכונה, תוך מציאת פתרון בלעדי המתאים לאזורי הדיור השונים, בהתייחס למירקם הקיים והמירקם המתוכנן בעתיד. מתן תוקף:

1985

▪ תכנית תא/2479 - תכנית לפינוי בינוי ברח' קהילת ורשה. מתן תוקף: 2005

▪ תכנית תא/מק/3569 - תכנית לפינוי בינוי ברח' קהילת לודג'. מתן תוקף: 2006

▪ תכנית תא/מק/3570 - תכנית לפינוי בינוי ברח' קהילת ורשה. מתן תוקף: 2008

תכניות במזרח השכונה :

▪ תכנית מפורטת R188 - מתן תוקף: 1946

▪ תכנית מפורטת מס' 279 - מתן תוקף: 1957

תכניות בדרום השכונה :

▪ תכנית מפורטת מס' 1203 - מתן תוקף: 1971

▪ תכנית מפורטת מס' 1446 - מתן תוקף: 1973

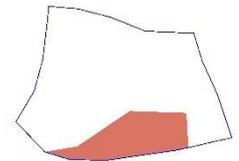
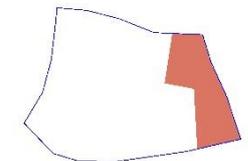
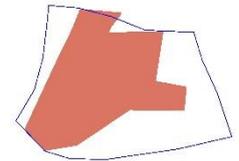
תכניות בצפון-מערב השכונה :

▪ תכנית מפורטת מס' 2308 - מתן תוקף: 1989

▪ תכנית מפורטת מס' 2827 - מתן תוקף: 2004

תכנית בצפון השכונה :

▪ תכנית איחוד וחלוקה תא/מק/3312 א - מתן תוקף: 2015



### מרחבי תכנון סמוכים :

מסמך המדיניות נערך בהתייחס למסמכי מדיניות סמוכים :

▪ מדיניות תכנונית לשכונת מעוז אביב -תא/9048, בתוקף 2018

### מצב תכנוני מוצע :

## 1. חזון ומטרות מסמך המדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף

### 1.1. חזון מסמך המדיניות

החזון לפיתוח שכונת הדר יוסף הוא :

**התחדשות תוך שמירה על ייחודה ואיכויותיה כשכונת מגורים עירונית, אינטימית וקהילתית.**

התחדשות השכונה תיעשה תוך שמירה על ריבוי ואיכות השטחים הפתוחים בה וחיזוק הקשרים ביניהם, העצמת המגוון הבנוי המאפיין את השכונה, ושמירה על המגוון האנושי והחוסן החברתי של השכונה.

**1.2. מטרות מסמך המדיניות**

מסמך המדיניות נועד להתוות מסגרת תכנונית המאפשרת לשכונה להתחדש ולהצטופף תוך שמירה על איכויותיה.

בשכונה ישנו מלאי תכנוני לא ממומש (מצב מאושר) של כ- 750 יח"ד. הפוטנציאל התכנוני (מצב עתידי) של השכונה מתוקף תכנית המתאר עומד על תוספת של כ- 1,000-1,500 יח"ד. המדיניות ממליצה על שינויים נקודתיים בתכנית המתאר לחיזוק השלד השכונתי אשר יכולים להוסיף עוד כ-750 יח"ד נוספות.

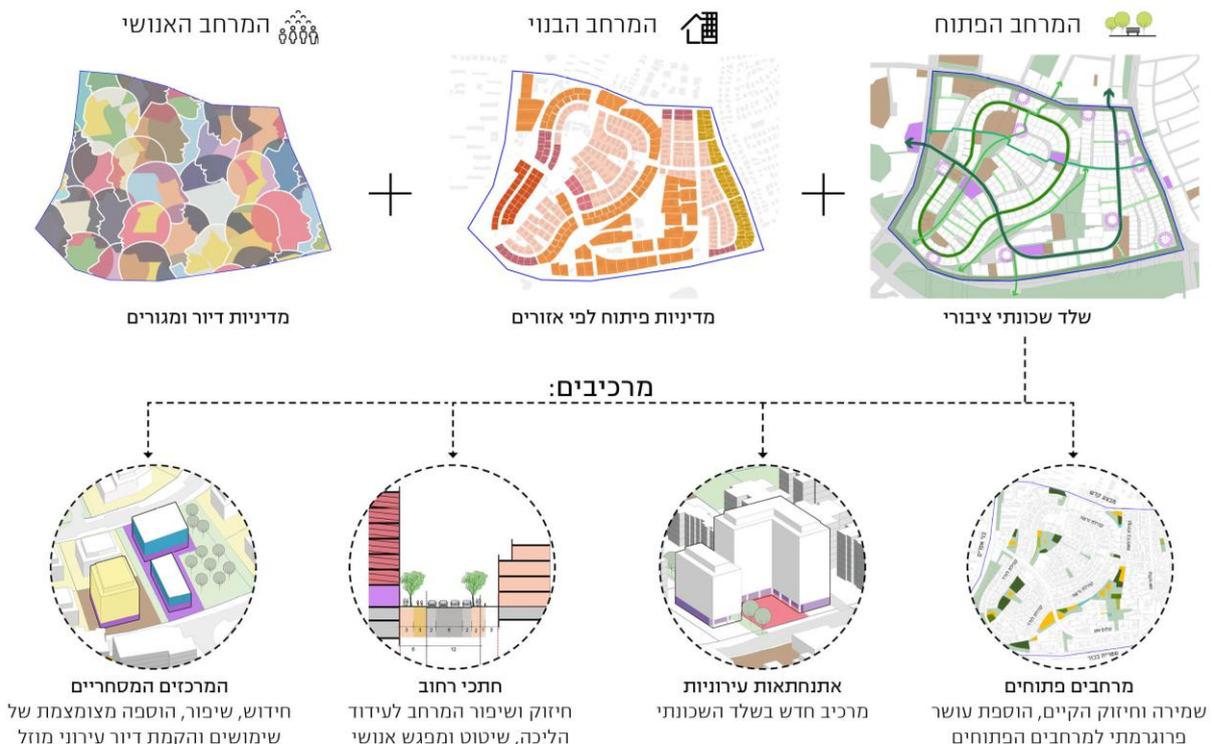
| סך אוכלוסיה      | מספר יחידות דיור |                               |
|------------------|------------------|-------------------------------|
| כ- 7,500         | 2,950            | מצב קיים                      |
| כ- 9,250         | 3,700            | מצב מאושר                     |
| כ- 11,250-12,500 | כ- 4,500-5,000   | פוטנציאל לפי תכנית המתאר      |
|                  | עד 5,750         | פוטנציאל עם עדכון תכנית המתאר |

מטרות המסמך מכוונות לשלושה היבטים של המרחב השכונתי:

- **מרחב פתוח** - חיזוק והעשרת השלד הציבורי - הרחובות, המשעולים והשטחים הפתוחים שבשכונה, וכן חיבור לסביבתה ולפארק הירקון.
- **מרחב בנוי** - התחדשות עירונית המאפשרת חידוש המרקם הבנוי תוך המשך קיום מגוון פיזי מקומי ואיכותי והוספה מצומצמת של שימושים לרווחת ולצרכי התושבים.
- **מרחב אנושי** - חיזוק קהילות קיימות ויצירת תמהיל דיור שיאפשר לאוכלוסיה קיימת ולאוכלוסיה חדשה להתגורר בשכונה לאורך זמן וכן יציע דיור מגוון ובהישג יד למשקי בית בעלי מאפיינים שונים.

**1.3. מתודולוגיית מסמך המדיניות**

מתודולוגיית התכנון התבססה על ניתוח ולימוד של המצב הפיזי, התכנוני והאנושי בשכונה, בשיתוף התושבים. ניתוח המצב הקיים הוביל לזיהוי המאפיינים המקומיים והDNA של השכונה, החוזקות, הייחודיות שלה והמגוון הקיים כערך לשמירה וחיזוק. התכנון המוצע מתבסס על השלד הציבורי הקיים, מציע שמירה עליו,



|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| <b>התוכן</b>                  | <b>מס' החלטה</b> |
| תא/מק/9141 - מדיניות הדר יוסף | 23/03/2022       |
| דיון באישור מדיניות           | 7 - 0010-222     |

חיזוקו והעצמתו. האסטרטגיה להתחדשות ופיתוח המגורים בשכונה תוכננה על בסיס מגוון הבינוי הקיים, השלד הציבורי והקשר בין המרחב הבנוי לפתוח. זאת תוך הגדרת דרכי התערבות ואופני ההתחדשות של המרחב הבנוי, כך שישמרו על המגוון. השילוב בין השלד הציבורי למדיניות הפיתוח, בשילוב ההיבטים החברתיים, יוצרים את תמונת העתיד להתחדשותה של שכונת הדר יוסף.

\* ככל שתכנית המתאר תא/5500 תקבע הוראות נוספות או שונות בנוגע לתחום המדיניות (כלל שכונת הדר יוסף) יחולו הוראות תא/5500 בנוסף למדיניות ובמקרה של סתירה יחולו הוראות תא/5500.

## 2. התייעצות עם הציבור:

הצורך להכנת מסמך המדיניות לשכונת הדר יוסף עלה בעקבות פניית נציגים מהשכונה לעירייה בשנת 2017 ובעקבותיה חמישה מפגשים מונחים לגיבוש יעדים לדמותה הפיסית של השכונה. הכנת מסמך המדיניות להתחדשות השכונה לוה על ידי נציגי תושבים לאורך כל שלבי התכנון. שלושה ערכים מרכזיים עמדו לנגד עינינו בגיבוש מתווה שיתוף הציבור.

1. חיזוק האמון בין התושבים לעירייה - זאת על רקע חוסר שביעות רצון מצד תושבים
2. שקיפות של התהליך כלפי הציבור הרחב - לצורך כך הוקם דף פרויקט באתר עיריית ת"א יפו [כאן](#) ובו הועלו כלל סיכומי המפגשים והמצגות אשר הוצגו לציבור
3. תכנון משתף - צוות התכנון הקשיב והתייחס לאורך כל שלבי הכנת מסמך המדיניות לבקשות והתייחסויות התושבים. לאור הנחיות משרד הבריאות בשל נגיף הקורונה נאלצנו לקיים את כלל המפגשים הציבוריים באמצעות פלטפורמת זום.

### להלן הפעולות אשר התקיימו במסגרת ההתייעצות עם הציבור:

1. טרום מדיניות (2017):
  - חמישה מפגשי שיתוף ציבור (בהנחיית דר' אהובה וינזדור)
2. ניתוח מצב קיים:
  - אפיון חברתי שכונתי: איסוף נתונים מהלמ"ס, שיחות עם פעילים מרכזיים בשכונה.
  - מפגשי קבוצות: פעילי שכונה, נשים בנות הגיל ה-3, וועד השכונה.
  - סיור בשכונה בהובלת וועד השכונה ותושבים.
  - 1.7.20 - כנס שיתוף ציבור מצב קיים אשר כלל חלוקה לחדרי שיח בו השתתפו כ-100 תושבים.
  - 2.21 - שאלון עמדות וצרכים עליו השיבו 250 משיבים.
  - שבעה מפגשים מקוונים עם קבוצות בנושאי רוחב: תנועה, מרחב ציבורי, חוסן חברתי, בינוי והתחדשות ואיכות סביבה.

### עיקרי מצב קיים

מניתוח של כלל הפעולות שבוצעו במסגרת מצב קיים, עלה כי תושבי הדר יוסף אוהבות ואוהבים את השכונה, הקהילתיות, הציבון הכפרי השקט והירוק, מגוון האוכלוסייה, הבינוי הנמוך ומרכזי המסחר. עם זאת, ניכר חוסר שביעות רצון מהשינויים שהשכונה עוברת וההתנהלות העירונית, בעיקר בכל הקשור לנושאי התנועה, התשתיות והבינוי, וכן עלה חשש מפיתוח מואץ אשר ישנה את פני השכונה.

### סוגיות עיקריות שעלו במסגרת ניתוח המצב הקיים

- שימוש ברכב פרטי כאמצעי ניידות עיקרי מחוץ לשכונה, אל מול גודש ומחסור בחנייה.

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| <b>התוכן</b>                  | <b>מס' החלטה</b> |
| תא/מק/9141 - מדיניות הדר יוסף | 23/03/2022       |
| דיון באישור מדיניות           | 7 - - 0010-22    |

- התחב"צ אינה נכנסת לשכונה ואינה מהווה אמצעי חליפי לניידות עבור התושבים.
- הליכה רגלית כאמצעי ניידות עיקרי בתוך השכונה, אל מול מדרכות לא מתוחזקות, לא מוצלות ולא מוארות.
- שימור האופי השכונתי, הירוק עם הבנייה הנמוכה לאור הצורך בחידוש המבנים ותוספת יח"ד.
- שימור התמהיל המגוון של האוכלוסייה.
- שיפוץ המרכזים המסחריים, יחד עם שימור אופיים השכונתי.
- מענה ציבורי וקהילתי חסר לבני הנוער בשכונה.

### 3. גיבוש סכמות תכנון

- במהלך גיבוש סכמות התכנון, התקיים כנס ציבורי רחב מקוון הכלל חלוקה לחדרי שיח. בכנס הוצגו שלוש סכמות לתכנון השכונה: האתנחתאות, השכונה האינטימית, והשדרה השכונתית.
- לאחר הכנס נשלח שאלון להערכת הסכמות עליו השיבו 127 איש.
- 10.2.21 - כנס ציבורי רחב להצגת חלופות תכנון בהשתתפות כ- 120 איש
  - 3.21 – הופץ שאלון להערכת עקרונות תכנון אשר הוצגו במהלך הכנס. בנוסף, הופצו והוצבו במרכז קהילתי בית פרנקפורט, ערכות הכוללות מפה של השכונה, טופס הסבר ומדבקות ללמידה נוספת של עמדות וצרכי התושבים.

### התייחסויות עיקריות בנושא עקרונות התכנון המוצע

#### רוח המקום ותהליך שיתוף ציבור

- "אנו אוהבים את השכונה שלנו כפי שהיא. רוצים לשמר את "הקיבוץ", כן יש צורך בחידוש המבנים, ללא שינוי פני השטח"
- "ציפוף השכונה פוגע באיכות החיים שלנו, בנייה נוספת תהפוך אותה לגנרית."
- "הקסם של השכונה זה המרקם האנושי, השילוב בין האוכלוסיות השונות, ערבוב בין עדות, בין חילונים למסורתיים. שהחוויה בשכונה תמשיך לנוע בין תרבויות, בין מגוון, בין עדות, בין גילאים ולכן גם באזורי אתנחתא לייצר מגוון של גדלים, של צביון, ציבורי או סמי ציבורי."
- "מקום בו המפגשים האקראיים הם תוך כדי הליכה, בו הטבע העירוני והטיפול הסביבתי הטרוגניים, כלומר שכונה לא אחידה, בה יש פינה לכל אחד. פעמים רבות – פינה חבויה שמתגלה בהפתעה. מקום שיש לו זהות ברורה אך הוא גם מזמין ופתוח, שאפשר לפגוש בו אנשים ולחיות איתם בהכרות אישית ובסולידריות."
- "לתכנן מנקודת מבט של הולכי רגל, אימהות, ילדים קטנים, משפחות, שקט, ירוק, בטחון."
- "השיתוף ממש מרגש. מברכים על השיתוף והחשיבה למציאת דרך לשדרג את השכונה ולשפרה תוך שמירת מראה ואופי שכונה צנועה וירוקה."

#### תנועה וניידות

- "נדרש חניון תת קרקעי לתושבי השכונה – עם כל הרצון להתקדם לתח"צ, יש עוד שנים רבות עד שמערך התחבורה יפעל באופן מלא ויספק מהנה מהיר וזמין לנסיעות יומיומיות."
- "לא לפתוח את מדרחוב מבצע קדש, בלעדיו השכונה תאבד את אופיה והקשר ההליכתי עם נאות אפקה"
- "לשמור את השכונה אינטימית בלי נת"צים מיותרים."
- "סדר עדיפות ראשון להולכי רגל אח"כ לכל השאר."

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| <b>התוכן</b>                  | <b>מס' החלטה</b> |
| תא/מק/9141 - מדיניות הדר יוסף | 23/03/2022       |
| דיון באישור מדיניות           | 7 - 0010-222'ב'  |

#### דיון

- "דירות קטנות אינן רלוונטיות לתושבי השכונה. אם יש לעירייה כוונה שמשפחות יישארו בעיר, יש לדאוג שיהיו גם דירות גדולות ומרווחות. "
- "נדרש מגוון של דיון כדי להשאיר מגוון של אוכלוסיות, צמודי קרקע, דירות גן – לאפשר לאנשים לבחור את הדיון המדויק להם."
- "לייצר מגורים מוזלים לדור ההמשך."
- "מגדלים מעל 8 קומות לא מתאימים לאופי השכונה."

#### שב"צ

- "נדרש מבני ציבור עירוניים המשמשים את השכונה."
- "צריך להוסיף גני ילדים או בית ספר יסודי נוסף לילדי השכונה המסגרות הקיימות בשכונה כבר קטנות על הגידול הטבעי בשכונה."

#### שטחים ציבוריים וטבע עירוני

- "שמרו על האשלים בכניסה לשכונה."
- לא לבטל גינות."
- "חשוב לשמור על הקישור לפארק הירקון. "
- "בינוי עם קריצה לכפר הירוק (הרבה מהילדים לומדים שם) ולפארק הירקון."

#### **4. גיבוש התכנון**

- הופצה מצגת להתייחסויות התושבים לצורך טיוב התכנון והכנה לקראת מפגש ציבורי רחב.
- 26.12.21 - מפגש ציבורי רחב מקוון להצגת חלופת התכנון המעודכנת בהשתתפות כ-150 איש.
- תצוגה של עיקרי התכנית המוצעת בקומת הלובי של "בית פרנקפורט" למשך שבוע לצורך חשיפה מעמיקה

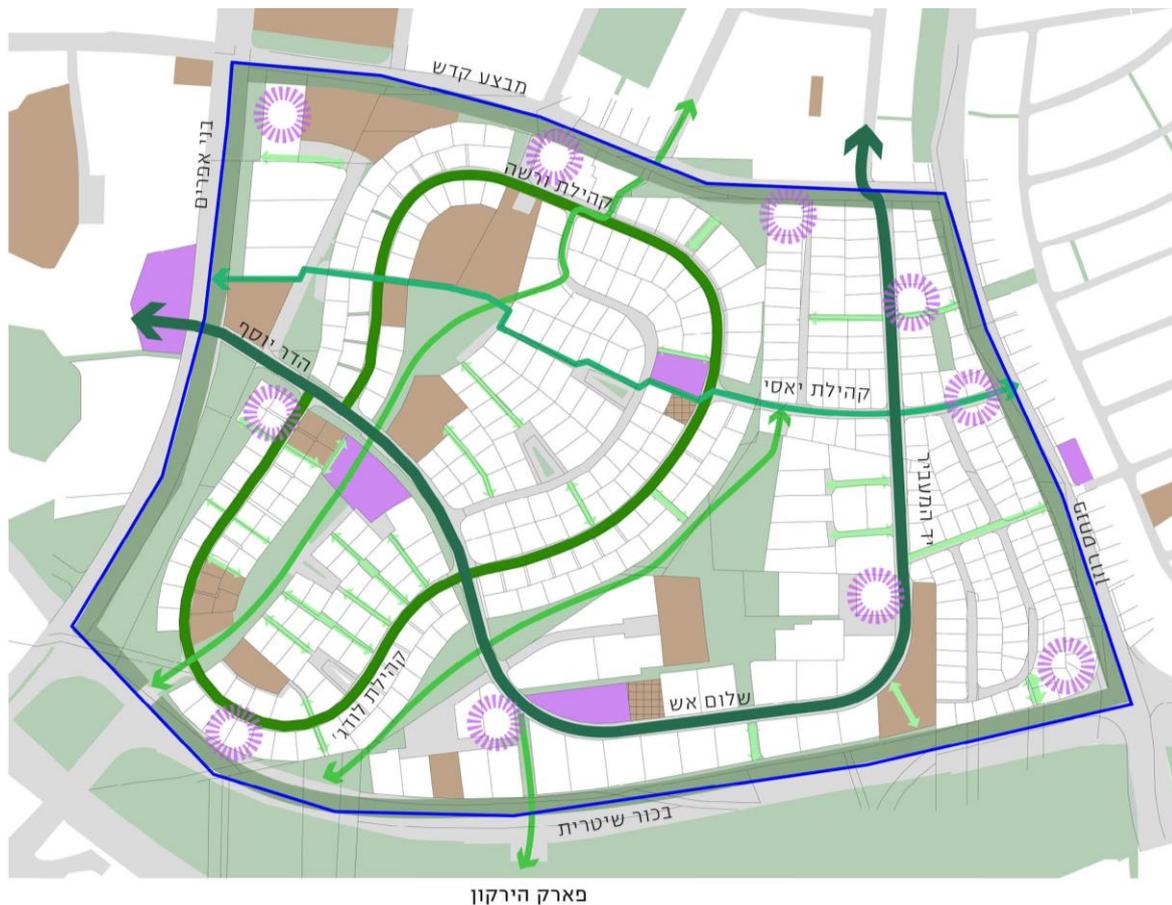
#### **עיקרי ההתייחסויות שעלו בכנס עדכון הציבור**

- חשש שהכפלת מספר התושבים בשכונה ללא מענה של חניון ציבורי יעמיס על התנועה בשכונה ויגביר את קשיי החנייה.
- חלק מהתושבים לא מבינים את הצורך בשבילי האופנים בשכונה, בעיקר בשל העובדה שהם באים על חשבון חניות ומדרכות ומשמשים כלי רכב חשמליים.
- העדפה לבנייה מרקמית ולא בנייה של מגדלים לצורך שמירה על אופי השכונה.
- חשש מפגיעה בגינת לודג' לאור הגדלת המבנה הציבורי בשטחה.
- במקביל לגידול האוכלוסייה יש צורך להגדיל היצע של מבני ציבור.
- מבקשים להכניס למסמך המדיניות התייחסות לעירוב שימושים במבנים ציבוריים בשכונה.
- מבקשים שהחידוש של מרכזי המסחר יהיה ב"רוח השכונה", קרי חומרים כגון עץ, מקומות ישיבה, אופי ירוק ("לא כמו מיקדו סנטר").
- העצים שהעירייה נוטעת אינם נקלטים, יש צורך לטעת אותם בצורה אחרת.
- שמירה על העצים ואי פגיעה בשטחה של חורשת האשלים.

### 3. שלד השכונה

השלד הציבורי והשטחים הפתוחים הנרחבים והמגוונים, מהווים אבן יסוד באופייה של השכונה, ונבחרו כבסיס התכנוני של מסמך המדיניות. השלד הציבורי המוצע מבוסס על השלד הקיים וכולל הנחיות לחיזוקו, פיתוחו, תוספת צירים, משעולים, פתיחת חסמים וכן לתוספת שימושים.

השלד הציבורי המוצע כולל מרחב ציבורי הליך, מקושר ומגוון המעודד תנועה רגלית בתוך השכונה ומאפשר קישוריות אל מחוץ לשכונה, דרומה לפארק הירקון ואל השכונות השכנות. בנוסף המדיניות מציעה תוספת שימושי מסחר, תעסוקה מקומית וחללי עבודה/סטודיו לרווחת התושבים. שימושים אלו מוצעים לאורך השדרה המרכזית הדר יוסף, בדפנות השכונה וכן באתנחתות העירוניות הפזורות לאורך שלד השכונה. המדיניות מציעה גם פיתוח, חידוש ועיבוי של המרכזים המסחריים.



תרשים 1 - שלד ציבורי

- |                           |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| מוסדות ומבני ציבור        | שדרות הדר יוסף                  |
| דיור בהישג יד             | הטבעת הירוקה                    |
| מסחר                      | דרך האגס                        |
| רצף שטחים ציבוריים פתוחים | ציר יאסי-ילין   ציר מזרח-מערב   |
| אתנחתה עירונית            | "אצבעות ירוקות"   ציר צפון-דרום |
| דרך                       | משעולים                         |

**3.1. השלד הציבורי הירוק והמרחבים הפתוחים בשכונה**

השלד הירוק המוצע מורכב מרשת רציפה והיררכית של חללים עירוניים, רחובות, שצ"פים ומשעולים בהם ניתנת עדיפות לתנועת הולכי רגל ולרוכבי אופניים. הרשת המוצעת מתבססת על מורפולוגיה קיימת של רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים שיעברו שדרוג ועדכון לצורך התאמתם לאתגרי ציפוף ואקלים.

**השלד הירוק** המוצע יתבסס על מצאי עצים בוגרים קיים (יער עירוני שכונתי) שמהווים את הפלטפורמה המרכזית ליצירת נוחות אקלימית במרחב הפתוח ובית גידול למגוון מיני חי. לצד שמירה קפדנית על העצים הבוגרים, מציעה המדיניות העצמה וחידוש של היער העירוני בנקודות תורפה כגון נטיעה חדשה של עצמי רחוב בכל רחבי השכונה, ציפוף נטיעה בשצ"פים ועידוד נטיעת עצים בחצרות פרטיות.

**שימוש מקיים בגגות וחזיתות בתים** לשיפור אקלימי יושג על ידי אימוץ מדיניות העירייה בנושא זה תוך עמידה ביעדים לחיפוי מבני ציבור בגגות חיים, ירוקים, חומים או כחולים לטובת סיוע בהשהיית נגר עליו ובידוד תרמי.

מדיניות הצללה במרחב הפתוח תהיה על פי היעדים של מסמך הצללה עירוני. רחובות, שבילים ומעברים – רצף צל 80%, חצרות מבני ציבור חינוך וקהילה – לפחות 50%, מוקדי עניין ושהייה 80% או בהתאם להנחיות עדכניות.

**ניהול נגר** - מסמך המדיניות מאמץ את רוח תכנית האב לניקוז של עיריית תל אביב יפו לפתרונות ניהול נגר בתפישת LID (פיתוח בעצימות נמוכה) המתעדפת שימוש באמצעים רכים ונופיים לניהול נגר במגרש, ומניעת הוצאה של נגר עודף.

שכונת הדר יוסף התברכה בשפע שטחים פתוחים בעלי פוטנציאל ספיגת נגר גבוהה כמו גם מבנה טופוגרפי ושיפועי קרקע שתומכים בניהול יעיל של נגר באופן גרביטציוני. לצד ציפוף השכונה והגדלת תכסית השטח הבנוי קיימת חשיבות רבה לשימור ומיקסום היכולת של ניהול נגר על ידי בדרכים רכות ללא הישענות על מערכת תיעול תת קרקעית. לצורך זה זוהו מספר נקודות מפתח בשטחים פתוחים נמוכים בעלי פוטנציאל לפיתוח מתקני וויסות, השהייה והחדרת נגר לתת הקרקע. להלן רשימת המקומות:

- 1) מרחב מתאים ליצירת ביו פילטר.
- 2) מקום מתאים לביו-סוול רחב.
- 3) מיקום מתאים לגינה מנהלת נגר.
- 4) מקום לחורשה מנהלת נגר.
- 5) חורשה מנהלת נגר



|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| <b>התוכן</b>                  | <b>מס' החלטה</b> |
| תא/מק/9141 - מדיניות הדר יוסף | 23/03/2022       |
| דיון באישור מדיניות           | 7 - 0010-22'     |

לכל השטחים שהוזכרו ניתן להפנות נגר עילי ממדרכות, רחבות ואף צינורות מי גשם (מרזבים) ממבני ציבור וחינוך סמוכים.

נוסף לזאת מוצעת תפיסה עקרונית לשדרוג של פרופיל הרחובות בשכונה באופן שיאפשר שילוב תשתית נטיעה לעציי רחוב כחלק אינטגרלי מתשתיות הרחוב. תשתית נטיעה זאת ביכולתה להוות מדיום סופג לנגר עילי לטובת הקטנת זרימות נגר בכבישים ודרכים.

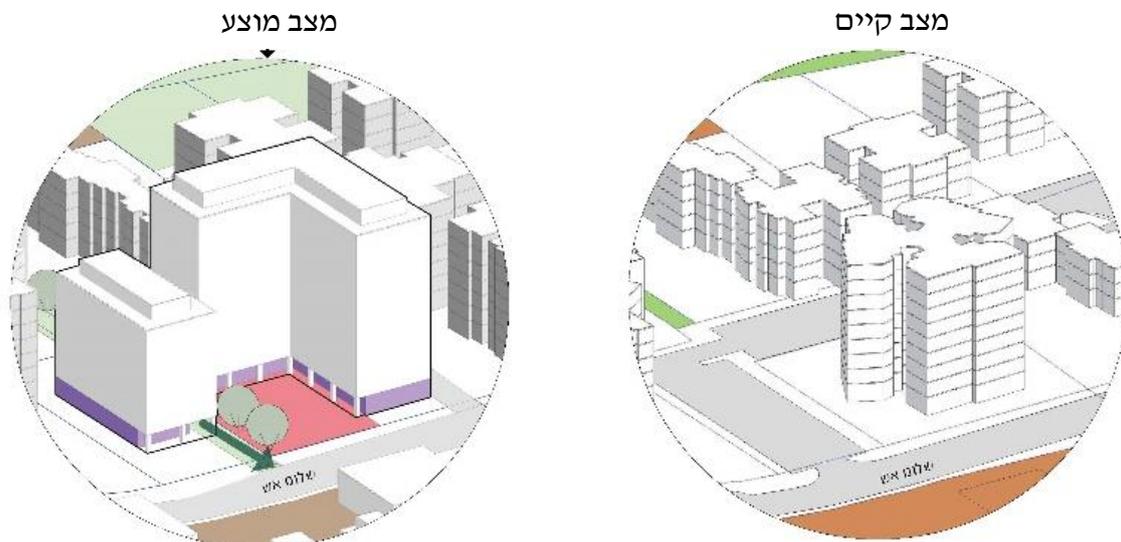
**לשלד המוצע חמישה מרכיבים עיקריים:**

- **"הטבעת הירוקה"** – מורכבת מהרחובות המקיפים של השכונה: בני אפרים, בכור שטרית, פנחס רוזן ומבצע קדש. רחובות אלו מאופיינים בחתך רחוב רחב ותנועת רכב מהירה. הוספת נטיעות של עצים גדולים וערוגות צמחייה, המאפשרים ריכוך המפגש בין השכונה לכבישים ותנאים נוחים לעידוד הליכה, פנאי וספורט בתוואי זה. הטבעת הירוקה מכירה בחשיבות רחובות אלה כמעטפת השכונה, ובתפקידם כשערי כניסה ויציאה מהדר יוסף.
- **"שדרות הדר יוסף"** – זוהתה והוגדרה כציר מרכזי בלב השכונה, המורכב מהרחובות: הדר יוסף, שלום אש ויד המעביר. המדיניות מציעה שינוי בפרופיל הרחוב הקיים לשדרה עם עצי צל גדולים ומדרכה רחבה. נוסף על כך, ממליצה המדיניות למתן את מהירות תנועת הרכבים.
- **"ציר יאסי ילין"** – השלמת ציר תנועה בכיוון מזרח-מערב מושג על ידי שדרוג פרופיל רחובות קיימים וחיידוד המעבר דרך חורשת דוד ילין. הציר מורכב מהרחובות: קהילת יאסי, קהילת קראקוב וקהילת רסיסטנסיה. המקטע המזרחי של רחוב קהילת יאסי מהווה שער כניסה לשכונה מרחוב פנחס רוזן. המדיניות מציעה לשדרג מקטע זה באמצעות נטיעה מחודשת ורציפה של עצי צל רחבים, הסרת מכשולים, והרחבה של המדרכות על חשבון מקומות חניה או הפקעה מינורית ממגרשים פרטיים. בדומה לשדרות הדר יוסף, המדיניות ממליצה על מיתון מהירות התנועה ושילוב אופניים במיסעה. רחובות קהילת קראקוב וקהילת רסיסטנסיה- המקטע המערבי, הינם רחובות צרים משולבים-רכב ורגל. המדיניות ממליצה על עידוד נטיעות של עצי צל בחזית המגרשים הפרטיים, הוספת עצי צל היכן שניתן וכן שימוש באמצעי הצללה קומפקטיים כגון פרגולת מטפסים. כמו כן, על מנת ליחד מעברים אלה- ממליצה המדיניות "להוסיף צבע" לרחובות באמצעות נטיעת עצים בעלי זהות מקומית ושתילת צמחיה בעלת פריחה ייחודית (עצים ומטפסים).
- **"דרך האגס"** – טבעת תנועה פנים שכונתית המורכבת מרחובות קהילת ורשה וקהילת לודג'. הרחוב שעובר תהליך הדרגתי של התחדשות במספר תכניות מפורטות, יקבל בעתיד חתך אחיד. המדיניות ממליצה על הרחבת המדרכות על חשבון הורדת מקומות חניה או הפקעה, מיתון מהירות התנועה ושילוב אופניים, הגדלת בתי הגידול לעצים ברצועת עזר המשכית ועידוד נטיעה בחזיתות המגרשים הפרטיים.
- **"האצבעות הירוקות"** – שלד השכונה הקיים מציע רצף שטחים פתוחים בשתי רצועות ירוקות הנפרשות לאורך השכונה ומייצרות מעבר דרום-צפון. הרצועות מורכבות מהשצ"פים: גן קהילת לודג', גן דוד ילין, גני קיציס, שלום אש וגן פרנקפורט. כחלק מניתוח אופי השכונה ופעילות הקהילה שזוהתה בה, המדיניות ממליצה לשלב פרוגרמות נוספות לאורך אצבעות אלה.

### 3.2. אתנחתות עירוניות (מרחבי שהיה)

מסמך המדיניות מוסיף מרכיב חדש לשלד הציבורי ושוזר לאורכו אתנחתות עירוניות. האתנחתות העירוניות הן מוקדים שכונתיים מעורבי שימושים ופעילים ובהם מרחב ציבורי ומקום מפגש לתושבי השכונה. האתנחתות פרוסות לאורך שלד הרחובות והמרחבים הציבוריים כך שהן מעצימות את הקישוריות שבין השדרות העירוניות והשטחים הפתוחים, תוך שהן נגישות לכלל תושבי השכונה. פיזור, ריבוי ומגוון האתנחתות מייצרים הזדמנויות תנועה אנושית ושוטטות ברחבי השכונה ובחיבורים לשכונות סמוכות ולפארק הירקון. המדיניות מציעה ארגז כלים לפיתוח האתנחתות הכולל הנחיות לתכנון המרחב הבנוי, הפתוח והחברתי. ההנחיות כוללות עירוב שימושים ציבוריים ו/או מסחריים בקומת הקרקע לפחות, דגש על יצירת מרחב ציבורי מזמין המאפשר פעילות אנושית, קומת קרקע פעילה מלוות רחוב, צמצום חנייה על קרקעית והעברתה לתת הקרקע, וכן כלים נוספים ליצירה של מרחב שכונתי קהילתי מזמין ואיכותי.

תרשים 2 - מקרה בוחן / אתנחתות עירונית



מיקומי האתנחתות המסומנים בתכנית השלד הציבורי הינם מרחבי חיפוש ומיקומן הסופי של האתנחתות ייקבע בתכניות ההתחדשות ברחבי השכונה.

### 3.3. חתכי רחוב

מסמך המדיניות כולל חתכי רחוב להתחדשות רחובות השכונה. חתכי הרחוב מבוססים על עקרון היפוך הפירמידה – כלומר, מתן עדיפות להולכי רגל ולתנועה ממותנת על פני נגישות לרכב פרטי, וקידום מרחב הרחוב כסביבה נעימה, מוצלת ובטוחה. חתכי הרחוב כוללים הנחיות להיררכיית ואופי הרחובות השונים בשכונה וכוללים הנחיות לתוספת שימושים מסחריים מלווי רחוב בהתאם לשלד השכונתי המוצע. החתכים כוללים גם הנחיות מנחות לשינויים נדרשים בחתך הרחוב, הגדרות לזיקות הנאה למעבר ולשהיית הציבור או להפקעות, שילוב שבילי אופניים והנחיות לנטיעת עצים במרחב הפרטי והציבורי. חתכי הרחוב יבוצעו במסגרת תכניות ההתחדשות השונות בשכונה. מימושם יהיה הדרגתי ותלוי בקצב התקדמות התכניות ופיתוח המרחב הציבורי.

### 3.4. מרכזים מסחריים

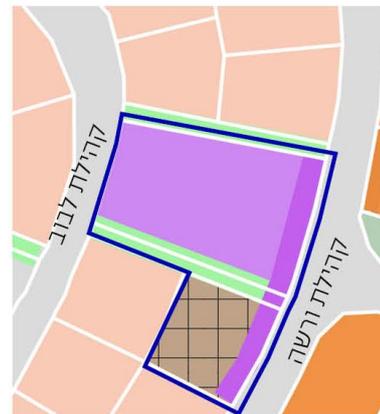
בשכונת הדר יוסף קיימים 3 מרכזים מסחריים פעילים וותיקים, המהווים חלק משלד השכונה. המדיניות מציעה חידוש פיזי באמצעות תכניות הריסה ובנייה או שיפוץ ועיבוי של מרכזים אלו במסגרת מימוש הזכויות המוצעות מתוקף תכנית המתאר על עדכונה, והוספת שימושי מסחר ותעסוקה מקומית. הנחיות הפיתוח למרכזים המסחריים שמות דגש על יצירת מרחב ציבורי איכותי מוגדר ופעיל בחזית המרכזים, חיבור לשלד

הציבורי השכונתי ופינוי מפלס הרחוב מחניה עילית לטובת שימושים חדשים ומרחב להולכי הרגל. המדיניות מציעה בחינת יצירת חניה ציבורית בתת הקרקע, ככל שתידרש. בצמידות לשני מרכזים מסחריים ממוקמים חניונים ציבוריים עיליים בבעלות עירונית. מסמך המדיניות ממליץ על ניצול יעיל של הקרקע על ידי פינוי החניונים העיליים וקידום תכנית בסמכות מחוזית או תכנית בסמכות מקומית ככל שעדכון תכנית המתאר תא/5500 יאפשר זאת להקמת דיור בר השגה בשטחם.

מצב קיים



מצב מוצע



תרשים 3 - מרכזים מסחריים / מצב קיים לעומת מצב מוצע

**4. מדיניות דיור ופרוגרמה:**

**הפרופיל הפיזי**

שכונת הדר יוסף ממוקמת ברובע 2 בעיר. בין שנת 2011 לשנת 2019, נוספו לרובע 1,641 יח"ד, המהוות 8% ממלאי הדיור ברובע. 61% מהדירות החדשות שנוספו הן בשטח של מעל 120 מ"ר. שטח דירה ממוצע ברובע הוא כיום 118 מ"ר. בשנים האחרונות ישנה ירידה משמעותית בכמות הדירות הקטנות והקטנות מאוד ברובע, ועלייה בהיקף מלאי הדירות הגדולות.

**היקף וגודל יח"ד**

בשכונת הדר יוסף קיימות כיום כ- 2,950 יח"ד. בנוסף על כך ישנו מלאי תכנוני לא ממומש (מצב מאושר) של כ- 750 יח"ד. הפוטנציאל התכנוני (מצב עתידי) של השכונה מתוקף תכנית המתאר תא/5000 עומד על כ- 1,000-1,500 יח"ד. ייחודה של הדר יוסף יחסית לכלל הרובע הוא במגוון גדלי הדירות הקיים וכן בהיקף הגבוה של דירות קטנות וקטנות מאוד, וכן הדירות בגודל בינוני.

תמהיל הדיור הקיים כיום ברובע ובשכונה:

| הדר יוסף<br>*נתונים מתוך כרטיס שכונות | רובע 2               |                | גדלי דירות |             |
|---------------------------------------|----------------------|----------------|------------|-------------|
|                                       | תוספת יחיד 2011-2019 | תמונת מצב 2019 | גודל       | שטח דירה    |
| 24%                                   | -7%                  | 4%             | XS, S      | 0-34 מ"ר    |
|                                       | -18%                 | 8%             |            | 35-50 מ"ר   |
| 39%                                   | -9%                  | 12%            | S, M       | 51-70 מ"ר   |
|                                       | -7%                  | 12%            |            | 71-85 מ"ר   |
| 11%                                   | 29%                  | 14%            | M, L       | 86-100 מ"ר  |
| 26%                                   | 50%                  | 17%            | L, XL      | 101-120 מ"ר |
|                                       | 61%                  | 33%            |            | +121 מ"ר    |

**דיון במחיר מוזל** - בשכונה קיימות 103 יחידות דיור ציבורי מתוך 2,250 יחיד קיימות בשכונה, המהוות כ-4.5% ממלאי הדיור הקיים. יחידות הדיור מפורזות בצורה מאוזנת על פני מרבית השכונה.  
**דיון לאוכלוסיות ייעודיות** - לא קיימות בשכונה יחידות דב"י, דיון מוגן או מעונות סטודנטים.  
**הפרופיל הדמוגרפי**

- בשכונה מתגוררים כיום כ-7,500 איש, לפי גודל משק בית ממוצע של 2.4 נפשות. במצבה העתידי, לאחר מימוש התחדשות בטווח של כ-15 שנים, צפויים להתגורר בשכונה כ-11,250-12,500 איש, לפי משק בית ממוצע של 2.5 נפשות. הרמה החברתית-כלכלית הממוצעת בשכונה היא של עשירון הכנסה ממעמד כלכלי גבוה (7.8), אך עם שונות גבוהה בהכנסות משקי הבית (24.8% בעלי הכנסה גבוהה מפעמיים השכר הממוצע במקביל 28.8% מהאוכלוסיה בעלי הכנסה הנמוכה משכר המינימום).
- גודל משק הבית הממוצע בשכונה (2.4 נפשות) גדול במעט מהממוצע העירוני (2.2 נפשות). שליש ממשקי הבית בשכונה הם משפחות עם ילדים (30.2%) וחמישית בני הגיל השלישי (19.6%). בדומה לכלל העיר, מעל ל-60% ממשקי הבית בשכונה הם משקי בית של נפש אחת או שתיים.
- תהליכי ההתחדשות העירונית בשכונה מתבטאים בכניסת אוכלוסיה מבוססת יותר ומשפחות, בצמצום מלאי הדיור הזול הקיים בשכונה והחלפתו בדירות חדשות, גדולות ויקרות יותר וכתוצאה מכך בצמצום השגות הדיור בשכונה.

נטל עלות הדיור ברובע 2 הוא גבוה, אך אינו מבין הגבוהים בעיר. שליש ממשקי הבית מוציאים למעלה מ-50% מסך הוצאות משק הבית על דיור. 18% ממשקי הבית מוציאים על דיור 20% או פחות מסך הוצאות משק הבית, 26% מוציאים כ-30%, 31% מוציאים כ-40% ו-25% מוציאים למעלה מ-50%.  
 ממצאי סקר שנערך בשכונה ב-2020 בין תושבים מעלה כי:

| באיזה מידה אתה מרוצה מהאזור/ השכונה בו אתה/גרה?                |         |          |
|--|---------|----------|
| נמוכה  | בינונית | גבוהה    |
| 2.9%   | 8.6%    | 88.6%    |
| האם היית מעוניין/ת לגור בשכונה גם בעוד 5 או 10 שנים מהיום?     |         |          |
| כן   | לא      | לא יודעת |
| 77.1%  | 5.7%    | 17.1%    |
| באיזה מידה אתה מודאג/ת שלא תוכלי להמשיך ולגור בדירה או בשכונה? |         |          |
| נמוכה  | בינונית | גבוהה    |

|   |          |          |         |
|---|----------|----------|---------|
| 54.3%   | 20.0%    | 25.7%    |         |
| <b>הכנסה לפני קורונה</b>                              |          |          |         |
| גבוהה   | בינונית  | נמוכה    |         |
| 60.4%   | 18.7%    | 20.9%    |         |
| <b>מה חלקן של הוצאות הדיור מסה"כ הוצאות משק הבית?</b> |          |          |         |
| 20% או פחות   | בערך 30% | בערך 40% | מעל 50% |
| 25.5%   | 18.1%    | 27.7%    | 28.7%   |

מבין השוכרים ברובע – 60% מתגוררים בשכונה עד 5 שנים, 30% מתגוררים בה 6-20 שנים ו-10% מתגוררים בה למעלה מ-20 שנים. מבין השוכרים 38.1% משתכרים הרבה מתחת לממוצע, 15.1% משתכרים בדומה לממוצע ו-46.8% משתכרים מעל הממוצע. בקרב שוכרים 44% ממשקי הבית מוציאים על דיור יותר מ-50%, ו-35.5% מוציאים על דיור כ-40% מסך הוצאות משק הבית. ברובע קיים שיעור גבוה של שוכרים וותיקים בשכונה, ושיעור משמעותי של שוכרים בעלי הכנסה גבוהה. עם זאת, נטל הדיור גבוה מאוד, כ-80% מהשוכרים מוציאים מעל 40% על דיור, כשהשגות בדיור מקובלות בעולם עומדת על 30%.

#### 4.1.4. מטרות ואוכלוסיות יעד:

המטרה המרכזית היא יצירה של מלאי דיור מגוון למשקי בית במגוון גדלים, מאפיינים ורמות הכנסה. ובכך:

- יצירת תמהיל דיור מגוון המתאים למגוון משקי בית ובכך גם יח"ד קטנות למשקי בית קטנים.
- שמירה על מלאי דיור זול במחירי השוק.
- שמירה על מלאי דיור ציבורי.
- צמצום דחיקת אוכלוסיה קיימת במיזמי התחדשות עירונית.
- קידום אפשרות של השגות דיור בשכונה.
- שמירה על מגוון בטיפולוגיות המגורים ובמאפייני יחידות הדיור.

#### 4.2. כלים ונושאים:

לשם השגת מטרות אלו מציב מסמך המדיניות סט של כלים בתחום המגורים, כשהמרכזיים שבהם נוגעים לתמהיל הדיור, הנחיות להתחדשות עירונית, ויצירה של מלאי דיור להשכרה במחיר מוזל.

##### 4.2.1. תמהיל דיור מוצע:

תמהיל הדיור המוצע מתייחס בין השאר לגדלי הדירות הקיימים וכולל כ-70% דירות קטנות ובינוניות, וכן המלצה לשילובן של דירות בתמהיל המגורים העתידי בשכונה, בהתאמה למדיניות העירונית.

| מצב מוצע |      |                    |               | מצב קיים                                  |      |           |
|----------|------|--------------------|---------------|---|------|-----------|
|          | היקף | גודל (מ"ר)         | גודל          | המרה לקבוצות גדלי דירות חדשה 2022 (הערכה) | היקף | גודל      |
| 40%      | 20%  | עד 45 מ"ר*, סטודיו | XS קטנות מאוד | 41%                                       | 24%  | עד 35 מ"ר |
|          | 20%  | 46-65 מ"ר, 2 חדרים | S קטנות       |   |      | 36-50 מ"ר |
| 30%      |      | 66-85 מ"ר, 3 חדרים | M בינוניות    | 22%                                       | 39%  | 51-70 מ"ר |
|          |      |                    |               |   |      | 71-85 מ"ר |

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| <b>התוכן</b>                  | <b>מס' החלטה</b> |
| תא/מק/9141 - מדיניות הדר יוסף | 23/03/2022       |
| דיון באישור מדיניות           | 7 - - '0010-222  |

|     |     |                     |                |     |     |             |
|-----|-----|---------------------|----------------|-----|-----|-------------|
| 30% | 25% | 86-105 מ"ר, 4 חדרים | L גדולות       | 13% | 11% | 86-100 מ"ר  |
|     | 5%  | +106 מ"ר, 5 חדרים + | XL גדולות מאוד | 24% | 26% | 101-120 מ"ר |
|     |     |                     |                |     |     | +121 מ"ר    |

\* גודל יחידה מינימלי לפי המדיניות 35 מ"ר

מוצע לשלב דיוריות בתכניות חדשות בהתאם למדיניות העירונית בנושא, מהיקף היחידות הגדולות מאוד. דיורית היא חדר או שני חדרים המהווה חלק מדירת האם, נשענת על תשתיות ואינה יכולה להימכר בנפרד. יתרונות שילוב הדיורית היא מגוון בתמהיל הדיור (ובהתאמה בדיירים), גמישות בשימוש – דירה גדולה או שתיים קטנות – לפי צרכי משק הבית ומחזור החיים, אפשרות להזדקנות בקהילה לקשישים וכן הכנסה פסיבית למשק הבית.

#### 4.2.2. התחדשות עירונית :

מסמך המדיניות ממליץ על יישום כלים לצמצום הדרת האוכלוסיה הקיימת בשכונה, בהם :

1. היקף דירות קטנות ובינוניות בשיעור מינימלי כקיים כדי לשמור על מלאי דירות קטנות (ובהשגות יחסית).
  2. כלים לצמצום עלויות אחזקה עתידיות :
    - רוב הבניה החדשה תהיה של מבנה פשוט/גבוה (לרוב עד 9 או 10 קומות ועד 29 מ' גובה רצפת קומה עליונה) המאפשר עלויות אחזקה עתידיות נמוכות יחסית למבנה רב קומות.
    - בחינת תקני חניה מופחתים ותכנון דירות ללא חניה (זולות יותר).
- מוצע כי כל תכנית בניין עיר שתקודם מכח מדיניות זו תכלול קרן הוגית בהתאם לחוק להבטחת תשלום דמי ועד בית לתושבים חוזרים.

#### 4.2.3. דיור להשכרה במחיר מוזל :

המדיניות מציעה :

- לקבוע יעד של 15% יח"ד להשכרה במחיר מוזל בתכניות מגורים בקרקע פרטית, עפ"י התנאים הקבועים בתוספת הששית לחוק התו"ב.
- לבחון אפשרות של שילוב דיור להשכרה במחיר שוק בחלק מהתכניות. מוצר דיור זה יוכל לתת מענה הולם לשוכרים בעלי הכנסות גבוהות המתגוררים כיום בשכונה.
- לקדם דיור בר השגה על קרקעות סחירות בבעלות עירונית.
- דיור ציבורי – לשמור על היקף הדיור הציבורי הקיים בשכונה ולבחון אפשרות הגדלתו במסגרת קידום תכניות להתחדשות עירונית.

מקורות נתונים לפרק :

- נתוני ארנונה
- חוברת רבעים ושכונות
- שנתון סטטיסטי 2019
- סקר הדיור שנערך על ידי המרכז למחקר כלכלי וחברתי בשנת 2020, כחלק מהכנת מסמך מדיניות הדיור לעיר ת"א-יפו.

#### 4.3. תחזית אוכלוסייה

בשכונת הדר יוסף קיימות כיום כ- 2,950 יח"ד. בנוסף על כך ישנו מלאי תכנוני לא ממומש (מצב מאושר) של כ- 750 יח"ד. הפוטנציאל התכנוני (מצב עתידי) של השכונה מתוקף תכנית המתאר תא/5000 עומד על כ- 1,000-

|   |                       |
|---|-----------------------|
| <b>התוכן</b>                                | <b>מס' החלטה</b>      |
| _____ - _____ תא/מק/9141 - מדיניות הדר יוסף | 23/03/2022            |
| <b>דיון באישור מדיניות</b>                  | <b>7 - - '22-0010</b> |

1,500 יח"ד. המדיניות ממליצה על שינויים נקודתיים לחיזוק השלד השכונתי במסגרת עדכון תכנית המתאר תא/5500. שינויים אלו עתידים להוסיף כ-750 יח"ד נוספות.

להלן מלאי יח"ד קיים ותוספת חזויה על פי תוכניות מאושרות ומסמך המדיניות:

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| 2,959                         | יח"ד קיימות  |
| 199                           | יח"ד בהליכי אישור מתוקף תמ"א 38 - הריסה ובנייה                   |
| 560                           | יח"ד בתכניות מפורטות מאושרות                                     |
| 2,204 (1,102 ריאלי ל- 15 שנה) | מלאי נומינלי לתוספת יח"ד על פי תכנית המתאר תא/5000 ותמ"א 38      |
| 4,816                         | סה"כ יח"ד חזויות בשכונה ללא חריגה מתכנית המתאר תא/5000 לשנת 2036 |
| 750-כ                         | תוספת יח"ד מוצעת במסגרת עדכון תכנית המתאר תא/5500                |

#### 4.4. פרוגרמה לשטחי ציבור

מסמך המדיניות בוחן ומציע מענה מלא לצרכי הציבור בהתאם לתחזית האוכלוסיה ל-15 השנים הקרובות (תוספת של כ- 1,860 יח"ד בהתאם לתכנית תא/5000). מאזן שטחי ציבור נדרשים לאוכלוסיה קיימת לעומת שטחי ציבור מאושרים קיימים בשכונה מראה כי:

- השטחים הציבוריים הפתוחים הקיימים בשכונה עומדים על כ-97 ד' ונותנים מענה פרוגרמתי מספק לצרכי ליח"ד קיימות ועתידיות בטווח 10-15 שנים, כולל יתרה של כ-35 ד'.
- השטחים המיועדים למבני ציבור הקיימים בשכונה עומדים על כ-54 ד', ונותנים מענה פרוגרמתי מלא לצרכים הנורמטיביים ליח"ד קיימות ועתידיות בטווח 10-15 שנים, כולל יתרה של 3 ד'.
- מגרשי השב"צ המאושרים בשכונה כוללים כ-19 דונם לשימושים כלל עירוניים/מטרופוליניים (כ 35% מכלל מגרשי השב"צ). המגרש המשמש כיום למכללת אפקה בשטח 5.5 דונם צפוי להתפנות בשנת 2029 בעקבות בניית המכללה באתר חלופי בדרום מזרח העיר.
- על מנת לספק מענה מלא לשטחי הציבור בהתאם לתחזית האוכלוסיה ובהתבסס על שלביות מימוש ממליצה המדיניות על הפעולות הבאות:
- קידום תכנית שמטרתה ייעול השטחים הציבוריים על ידי הצרחה בין מגרשים לבנייני ציבור פנויים שאינם רגולריים או שאינם נגישים, לבין מגרשי שצ"פ ויצירת מגרשים ביעוד בנייני ציבור רגולריים, נגישים ואפקטיביים.
- יצירת שטחים נוספים בתכניות התחדשות.
- שימוש יעיל יותר בקרקע בשטחים הציבוריים הקיימים.
- בחינת אפשרות פינוי חלק מהשימושים המטרופוליניים לאתרים חלופיים לטובת שירות צרכי השכונה.
- השלמת תיאום שטחי הציבור בתכנית התחדשות עירונית קהילת לודג' אשר בשלבי תכנון.

**5. מדיניות לפיתוח המגורים**

**מדיניות פיתוח לפי אזורים - התחדשות מרחבי המגורים בשכונה מחולקים לחמישה אזורי פיתוח שונים :**

תרשים 4 - מדיניות פיתוח לפי אזורים



- 1 התחדשות צמודי קרקע
- 2 התחדשות תוך איחוד מגרשים
- 3 התחדשות פנחס רוזן
- 4 התחדשות לפי תכניות תקפות או עתידיות
- 5 התחדשות עירונית קהילת לודג' 1-37
- אפשרות להעצמה עתידית

\* מדרגות גובה אלו הן מדרגות התואמות את תא/5000. יש להדגיש שכל שינוי שיחול בעדכון תכנית המתאר תא/5500 יחול בהתאמה על הגבהים שנקבעו במדיניות זו כך שהשינוי בגובה לא יהווה סתירה למדיניות.  
 \*\* גבהי הקומות המצוינים במדיניות כוללים הן את קומת הקרקע והן קומת גג חלקית/מלאה.

### 1. התחדשות צמודי קרקע

מדיניות הפיתוח מבוססת על ציפופם של מבני המגורים בהתאם למדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה להיתרי בניה מכח תמ"א 38 ותכנית המתאר העירונית, תוך שמירה על בינוי בקנה מידה קטן בלב השכונה ובהתבסס על הפרצלציה הקיימת.

בפנים האגס ובאזור יד המעביר, ממליצה המדיניות על התחדשות באינטנסיביות נמוכה בגובה של עד 4 קומות וקומת גג חלקית ללא תוספת קומות בהקלה. השימוש היחיד באזור זה יהיה מגורים.

על מנת לשמור על אופייה הירוק של השכונה יש לעודד נטיעות בחזית, ולהימנע ככל וניתן ממקומות חנייה לרכב בחזית הקדמית.

ההתחדשות תשמור על המשעולים הקיימים (המסומנים בשלד השכונתי המוצע).

באזור זה קיימות כיום כ- 570 יח"ד | לאחר ההתחדשות, לפי הנחת מימוש חלקי (50%), צפויות להיות כ-825 יח"ד (תוספת של 255 יח"ד) | לאחר ההתחדשות, לפי הנחת מימוש מלאה (100%), צפויות להיות כ-1,080 יח"ד (תוספת של כ- 510 יח"ד).

### 2. התחדשות תוך איחוד מגרשים

מדיניות פיתוח זו תיושם במקומות מרכזיים בשכונה, בעלי משמעות בשלד הציבורי וכן בדפנות השכונה. אזורים אלו יחודשו בעצימות בינונית (עד 8 קומות), תוך המלצה לאיחוד מגרשים שכנים והוספת שימושים בקומות הקרקע ליצירת דפנות רחוב פעילות ומלוות רחוב. הבינוי המתכוון יותאם לחתכי הרחוב המוצעים, תוך שמירה על המשעולים המסומנים בין המבנים, לטובת קישוריות וחיזוק ההליכתיות. במספר מיקומים בעלי חשיבות שכונתית, אשר מוגדרים כיום בתכנית המתאר כחלק מצמודי הקרקע המאפיינים את אזורי האגס ויד המעביר, ממליץ מסמך המדיניות על העצמה עתידית ותוספת זכויות בינוי במסגרת עדכון תכנית המתאר, כך שיגדירו דפנות בעצימות הולמת למיקומם בשכונה ובגובה של עד 8 קומות.

באזורים אלה קיימות כיום כ- 155 יח"ד | לאחר ההתחדשות, לפי הנחת מימוש חלקי (50%), צפויות להיות כ-265 יח"ד (תוספת של 110 יח"ד) | לאחר ההתחדשות, לפי הנחת מימוש מלאה (100%), צפויות להיות כ-370 יח"ד (תוספת של 215 יח"ד).

מימוש ההתחדשות בחלק מאזורים אלה (מסומנים כאפשרות להעצמה עתידית בתרשים 11) תלוי בעדכון תכנית המתאר.

### 3. התחדשות פנחס רוזן

מדיניות הפיתוח של הדופן המזרחית של השכונה מבוססת על מדיניות רחוב פנחס רוזן תא/9051 (אושר בשנת 2015). מסמך המדיניות השכונתי פועל יד ביד עם מדיניות פנחס רוזן ומציע רחוב בעל דופן עירונית פעילה, רציפה ומעורבת שימושים הכוללים מגורים, תעסוקה, מסחר ושימושים ציבוריים.

על מנת לייצר שדרה הליכתית נעימה ממליצה המדיניות על עדכון חתך הרחוב, בינוי בקו בניין 0 וביטול כביש הגישה. התחדשות הבינוי תעשה באמצעות איחוד וחלוקה. כל תכנית תכלול שילוב של לפחות שני מגרשים - עורפי וחזיתי בהתאם לתכנון המוצע במדיניות פנחס רוזן. רמפות כניסה לחניון תת קרקעי תהיינה מעורף המגרש, ברח' קהילת אודסה או יד המעביר. ההתחדשות תשמור על המשעולים הקיימים (המסומנים בשלד השכונתי המוצע) על מנת לאפשר קישוריות אל עבר פנים השכונה.

במסגרת ההמלצה לעדכון המתאר מוצע לאשר בינוי מרקמי עד גובה 8 קומות עם בנייה נקודתית של עד 15 קומות בהתחשב במרחב הסמוך, בקישוריות ובשילוב עם מיקומי האתנחתות. כמו כן ממליצים על הגדרת האזור כאזור מגורים בבנייה עירונית עם רח"ק מירבי 4.

באזור זה קיימות כיום כ- 110 יח"ד | לאחר ההתחדשות, לפי הנחת מימוש חלקי (50%), צפויות להיות כ-580 יח"ד (470 יח"ד) | לאחר ההתחדשות, לפי הנחת מימוש מלאה (100%), צפויות להיות כ-1,050 יח"ד (940 יח"ד). מימוש ההתחדשות באזורים אלה תלוי בעדכון תכנית המתאר.

**4. התחדשות בהתאם לתכניות תקפות או עתידיות**

מדיניות פיתוח זו ממשיכה את תהליכי ההתחדשות המתרחשים בשכונה באחרונות, תוך מתן דגש והנחיות לשמירה ופיתוח המרחב הציבורי הסמוך למבני המגורים, בדגש על חתכי הרחוב והמשעולים המוצעים בין המבנים. אזור זה מאופיין במגוון טיפולוגי עשיר ובריבוי של בנייה חדשה ותכניות אשר אושרו בשנים האחרונות. המדיניות ממליצה לייצר מסגרת תכנונית להתחדשות של מבני המגורים ברחבי השכונה בהתאם למצב החוקי של תמ"א 38 או כל חקיקה שונה שתסדיר את סוגיית חיזוק המבנים תוך מתן הנחיות עיצוב ובינוי נפחיות ותוספת שימושים שישמרו על האופי והמגוון השכונתי.

באזור זה קיימות כיום כ- 1,900 יח"ד | לאחר ההתחדשות, לפי הנחת מימוש חלקי (50%), צפויות להיות כ- 3,050 (תוספת של כ- 1,150 יח"ד) | לאחר ההתחדשות, לפי הנחת מימוש מלאה (100%), צפויות להיות כ- 3,450 יח"ד (תוספת של כ- 1,550 יח"ד).

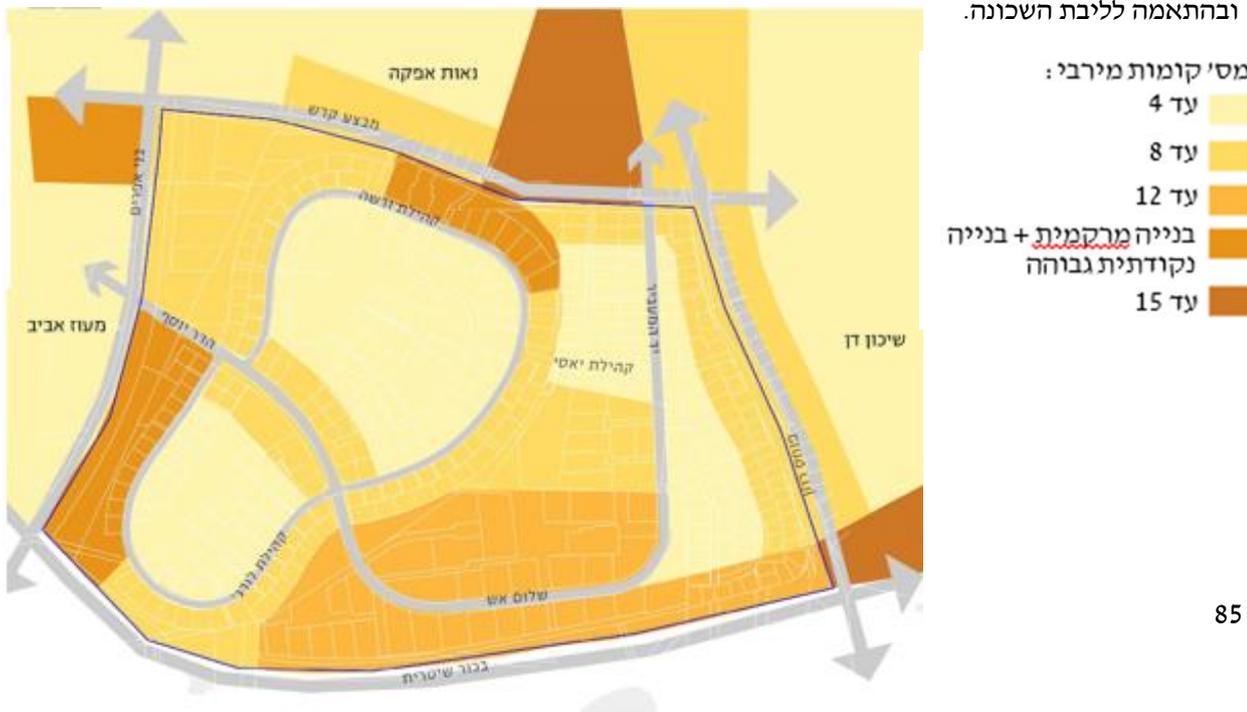
**5. התחדשות עירונית קהילת לודג' 1-37**

אסטרטגיית התחדשות זו מיועדת לתכנית קהילת לודג' המקודמת כיום תא/מק/3794, ומשלבת את עקרונות התכנית המקודמת, המציעה הריסה ובניה מחדש בבניה מרקמית מלוות רחוב בעיקר, תוך עליה נקודתית לגובה של עד 19 קומות בדופן של רחוב הדר יוסף ובגבול הדרומי בסמוך לרחוב שטרית בכור. התכנית מקצה שטחים לטובת מוסדות ומבני ציבור, תורמת לחיזוק השלד הציבורי בצורת אצבעות ירוקות מזרח-מערב שמחזקות את הקשר בין גינת לודג' וחורשת האשלים, מיצרת מגוון טיפוסי דיור בתכנון מקיים הכולל התייחסות להיבטי ניהול מי נגר, נטיעות ושמירה על עצים, בניה ירוקה ועקרונות נוספים.

באזור זה קיימות כיום כ- 258 יח"ד, וכ- 700 יח"ד צפויות לאחר ההתחדשות לפי הנחת מימוש מלאה (100%) (תוספת של כ- 442 יח"ד).

**5.1. עצימויות וגובה בינוי**

מסמך המדיניות שם דגש על פיתוח השכונה באופן השומר על מאפייניה ועל גבהי הבניה המאושרים בה, תוך שמירה על ליבה נמוכה ודפנות מוגדרות בגבולות השכונה. בהתאם לכך, ובהתבסס על תכנית המתאר העירונית, מגדיר מסמך המדיניות את ליבת השכונה באזורי צמודי הקרקע הקיימים עד לגובה של 4 קומות, ובאזורי השיכונים הקיימים עד לגובה של 8 קומות. בדפנות השכונה מגדירה המדיניות בינוי מרקמי בן 8 קומות המשולב עם בנייה נקודתית גבוהה. על מנת לאפשר דפנות מוגדרות ורציפות תכנונית בהיקף השכונה, ממליצה המדיניות על בחינה של שינויים נקודתיים בגובה המאושר בתכנית המתאר, תוך התייחסות לבינוי הגובל ובהתאמה לליבת השכונה.

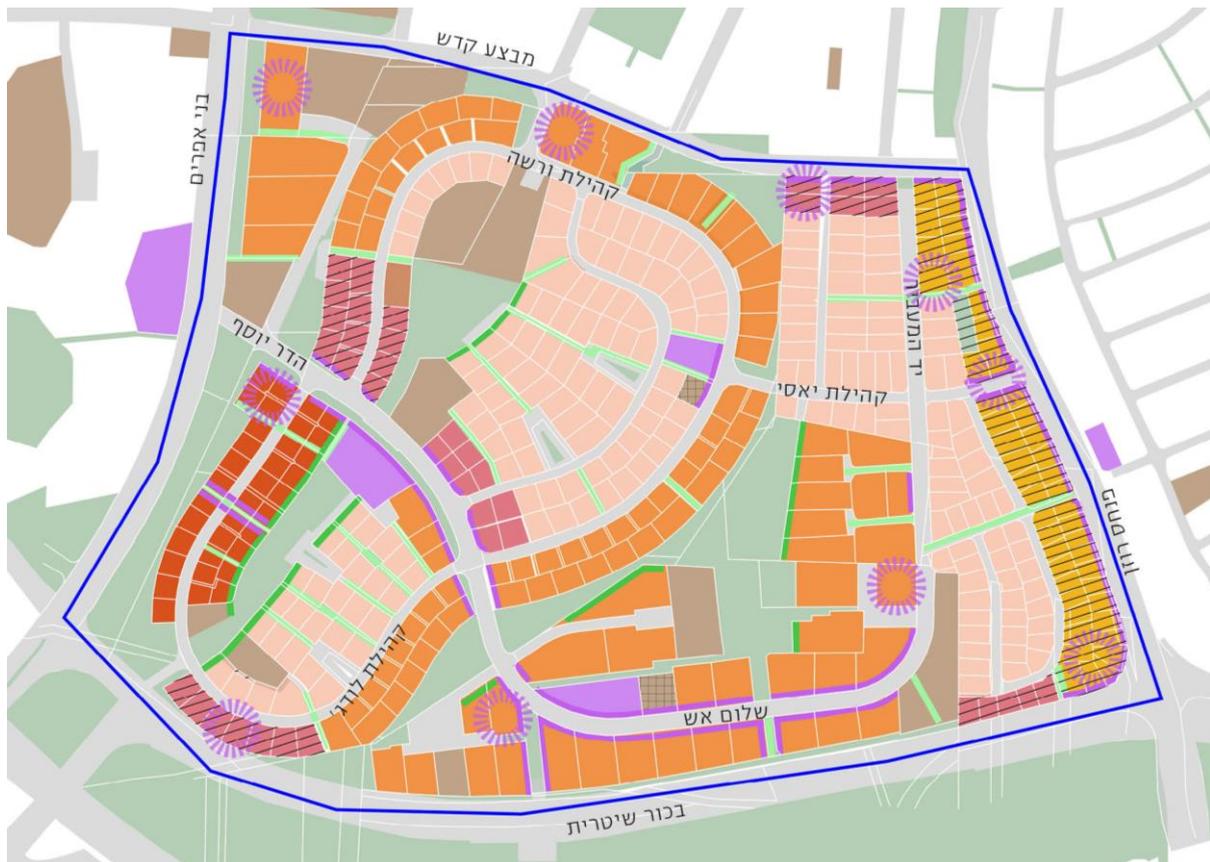


**5.2. התחדשות מגרשית בתחום המדיניות**

מסמך המדיניות מתקן את מדיניות תמ"א 38 לשכונה ומשנה אותה בהוראות המפורטות בו. בכל מקרה של סתירה הוראות מדיניות זו תגברנה.  
 המדיניות ממליצה לייצר מסגרת תכנונית להתחדשות של מבני המגורים ברחבי השכונה בהתאם למצב החוקי של תמ"א 38 או כל חקיקה שונה שתסדיר את סוגיית חיזוק המבנים. יוצע לכלול במסגרת הנחיות בינוי נפחיות (להריסה ובניה או חיזוק ועיבוי), תוך מתן דגש על איכויות עירוניות של המרחב הציבורי, על הממשק של הבינוי עם הרחוב, ועל שמירה על אופי השכונה והמגוון הטיפולוגי המאפיין אותה.  
 יוצע לכלול במסגרת זו הנחיות לתוספת שימושי מסחר ושטחי ציבור בקומת הקרקע, זיקות הנאה והפקעות לטובת הציבור, וכך הנחיות לפיתוח אתנחתות המוצעות במסמך מדיניות זה.

**5.3. תמונת עתיד**

תמונת העתיד לשכונת הדר יוסף מציגה שכונת מגורים עירונית המתפתחת תוך שמירה על אופיה, ייחודה ואיכויותיה המגוונות. תמונה זו נוצרת משילוב שכבות ומרכיבי התכנון ומציגה הנחיות לשלד הציבורי, להתחדשות המרחב הבנוי, להוספת שימושים שכונתיים ולקשרים שבין המרחב הפתוח למבונה.



| שלד שכונתי:              | מדיניות פיתוח לפי אזורים:     | יעודים:              |
|--------------------------|-------------------------------|----------------------|
| דופן לשצ"פ               | 1 התחדשות צמודי קרקע          | דרך                  |
| משעולים אינטימיים לשמירה | 2 התחדשות דו מגרשית או מתחמית | מוסדות ומבני ציבור   |
| דופן פעילה               | 3 התחדשות פנחס רוזן           | מסחר ושימושים נוספים |
| אתנחתה עירונית           | 4 התחדשות מגרשית              | שצ"פ                 |
|                          | 5 התחדשות מתחם קהילת לודג     |                      |
|                          | דיור בהישג יד                 |                      |
|                          | אפשרות להעצמה עתידית          |                      |

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| <b>התוכן</b>                  | <b>מס' החלטה</b> |
| תא/מק/9141 - מדיניות הדר יוסף | 23/03/2022       |
| דיון באישור מדיניות           | 7 - - 0010-222   |

## 6. המרחב הפתוח

### 6.1. היערכות לשינויי אקלים

הצורך להיערך לשינויי האקלים נובע מן ההכרה כי שינויי האקלים כבר נותנים אותותיהם. עיריית תל אביב יפו מיפתה במסמך "תכנית היערכות לשינויי אקלים" משנת 2020, את השפעות שינויי האקלים על העיר וסוקרת שורה של כלים ופעולות. תכנון השלד הירוק במסמך מדיניות זה מציעה שורה של פעולות מבוססות טבע (NBS) במטרה להטמיע את עקרונות תכנית היערכות לשינויי אקלים בתכנון העתידי של הדר יוסף.

#### נושאים מרכזיים

- הצללה ונוחות תרמית
- היער העירוני
- ניהול נגר עילי
- גגות וקירות ירוקים

#### הצללה ונוחות תרמית

מתוך סקר מצב קיים שבוצע לשכונה, עולה כי כיסוי צמרות עצים (UTCC) של השכונה עומד על כ 31%, שהינו מספר גבוה בהשוואה לממוצע העירוני. כיסוי משמעותי זה מושג בעיקר הודות לחורשות העצים הסבוכות ברצועות הירוקות החוצות את ליבה של השכונה מדרום לצפון ורצועת הנטיעות על דרך בני אפרים.

נטיעת עצים היא האמצעי החשוב ביותר והיעיל ביותר שעומד בידי העירייה לצורך ויסות החשיפה לקרינת שמש ושיפור תנאי ההצללה ברחובות קיימים. בהתבסס על הסקר מצב קיים בשכונה ניתן לומר שמאמץ מרכזי לשיפור הנטיעות צריך להתבצע ברחובות השכונה שסובלים ברובם מהיעדר עצי צל איכותיים.

תכנית המדיניות ממליצה על שימת דגש בשני מהלכים עיקריים: שימור צל ועיבוי צל. שימור צל דורש מאמץ אמיתי לשימור עצים בוגרים לצד תהליכי בינוי חדשים. בתחום עיבוי צל, הצורך הוא בשיפור נטיעות משמעותי לאורך הרחובות על ידי שדרוג של תשתיות הנטיעה. לצד זאת מציעה התכנית ציפוף והשלמת נטיעות בשטחים הפתוחים תוך העשרת מגוון מיני העצים כמו גם עידוד נטיעות במגרשים פרטיים.

(מתוך מסמך הנחיות לצל במרחב הציבורי – תל אביב יפו)

מדיניות הצללה בהדר יוסף תהייה על פי היעדים של מסמך הצללה עירוני. רחובות, שבילים ומעברים – רצף צל 80%, חצרות מבני ציבור חינוך וקהילה – לפחות 50%, מוקדי עניין ושהייה 80%. או בהתאם להנחיות עדכניות.

להשגת עצי רחוב גדולים ובריאים נחוצים תנאי גידול טובים שעיקרם: נפח אדמה מספק, אוורור קרקע, השקיה איכותית, ניקוז מיטבי, וכן, הגנה מפני הפרעות ומפגעים פיזיים. לצד אלו, מרחב ציבורי מוצלח מחייב מדרכות עמידות ובטוחות שיכולות לשאת בעומס פעילות עירונית מגוונת ואינטנסיבית ללא שקיעות ומכשולים. השגת שני יעדים אלו תלויה במידה רבה בבחירת פרטי נטיעה איכותיים לצד תיאום תשתיות קפדני. מסמך המדיניות מציע סט של חתכי רחוב ובהם מגוון פתרונות לשילוב בתי גידול לעצים ברחובות.

#### ניהול נגר עילי

סוגיית ההצפות בשטחים מבוינים צפויה להקצין מדי שנה, הן בשל תוספת הבינוי הצפויה שתפחית את השטחים הפתוחים המחלחלים והן בשל שינויי האקלים המשנים את משטר הגשמים.

קיימים מספר מישורים בהם ניתן לייעל את ניהול המים בשכונה ולצמצם את ההצפות ונזקיהן: בראש ובראשונה במישור המגרש הבודד במסגרת תכניות מפורטות ותכניות עיצוב. כל מגרש צריך לדעת להתמודד עם הנגר העילי בתחומו, להשאיר שטחי חלחול להחדרת המים, לייצר שטחי השהייה בגינות וואו באמצעות שימוש בגגות ירוקים/אחומים/אכזולים. שנית, במישור העירוני- יש לחדש ולהתאים את קיבולות התשתיות בהתאם לגדילת

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| <b>התוכן</b>                  | <b>מס' החלטה</b> |
| תא/מק/9141 - מדיניות הדר יוסף | 23/03/2022       |
| דיון באישור מדיניות           | 7 - - 0010-22    |

השכונה ומספר היחידות הנוספות. כמו כן יש להרחיב את השטחים הירוקים-שטחי ההשהיה והחלחול- לדאוג לשמר עד כמה שניתן את שטחי השצ"פ ולנתב אליהם את המים, להוסיף שטחי גינון להשהיה ברחובות ובשדרות- לדוגמא שילוב של bio-swale בשדרה.

את ניהול הנגר בשכונת הדר יוסף ניתן לבצע באמצעים מגוונים ובקני מידה משתנים. בחירת אמצעי ניהול ספציפי למיקרו אגן ניקוז ספציפי, תעשה ע"י אדריכל הנוף והידרולוג יועץ ניקוז במסגרת תכניות מפורטות (תבעו"ת). כלי ניהול הנגר יתבססו על אחד מהעקרונות הבאים: השהייה, איגום, סינון, חלחול והחדרה.

בפועל זוהו בתחום שכונת הדר יוסף, מספר נקודות במרחב הציבורי באזורים שהינם נמוכים אבסולוטית (LP), בהם קיים פוטנציאל לשילוב מערכות נגר להקלת העומס על מערכת התיעול העירונית. במרחב הציבורי סל כלים עם פתרונות כגון תעלות נטיעה לעצים, ביו- סוולס, אגני השהייה, חניות רכב עם ריצוף מחלחל, ביו-פילטרים, בורות חילחול וקידוחי החדרה. במגרשים הפרטיים ניתן לשלב גני גשם, חביות גשם, ובורות חילחול, זאת לצד שימוש בגגות סופגים להשגת השהיית נגר.

**חזית חמישית:** על גבי כל מבנה טעון היתר בניה ששטח הגג שלו גדול מ-250 מ"ר יתוכנן 'גג מועיל' לפי אחת האפשרויות המפורטות (או שילוב שלהן): גג מגונן, גג כחול, גג סולארי או גג לפעילות תושבים / תלמידים, בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). בגג מגונן ("גג ירוק") ו/או בגג מעכב מי נגר עילי ("גג כחול") המצעים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות משהי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר טרם ביצוע.

#### **שיפוץ ירוק למבנים קיימים**

לצד יישום תקן 5281 לבנייה ירוקה בבניינים ובשכונות חדשות, ישנה חשיבות בקביעת מדדים לשיפור האיכות האקלימית גם בחידוש מבנים וזאת על מנת:

- לעודד התייעלות אנרגטית בבניינים קיימים כמנוף להפחתת פליטות גזי חממה.
  - לעודד תהליכי שיפוץ מבנים כאלטרנטיבה לתהליכי הריסה ובנייה מחדש מתוך ההנחה כי תהליכי הריסה ובנייה מחדש צורכים אנרגיה רבה יותר מאשר תהליכי שיפוץ, כאשר התוצאה מבחינת יעילות אנרגטית דומה.
  - לעודד פרקטיקות בנייה מקיימות בכל תהליכי הבנייה בישראל.
  - לשמש כלי מדידה וכלי תכנוני לשיפור תפקודי הבניין והפחתת ההשפעות הסביבתיות עבור תהליכי שיפוץ של בנייני מגורים.
- (מתוך אתר המועצה לבנייה ירוקה)

הנחיות עיריית תל אביב מייחסת הנחיות שונות לשיפוץ מבנים קיימים על פי החלוקה הבאה:

- עד 4 קומות - לפי אגדן המאושר על ידי אדריכל העיר
- מעל 4 קומות - 40 נק' מינימום לפי תקן 5281

#### **6.2. הוראות פיתוח כלליות**

במרחב הציבורי, ככל הניתן, לא יוקמו גדרות ולא יהיו רמפות ומדרגות שלא לצורך. כל הפרשי הגובה יפתרו בתוך המגרשים או במבנים עצמם ע"י התאמת מפלסי הכניסה למפלס השטח הציבורי.

#### **6.3. צל ונטיעות במרחב הציבורי**

- תכנון הנוף בשכונה יבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך מדיניות "הנחיות צל במרחב הציבורי" של עיריית תל אביב ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה.

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| <b>התוכן</b>                  | <b>מס' החלטה</b> |
| תא/מק/9141 - מדיניות הדר יוסף | 23/03/2022       |
| דיון באישור מדיניות           | 7 - 0010-22      |

- נטיעות עצים בתחום התכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים, המשכיים ורציפים, בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, ותוך שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי משרד אדריכל העיר. עומק ונפח בתי גידול לעצים המתוכננים במרחב הציבורי לא יפחת מ-1.5 עומק נטו ו-25 מ"ק נפח לעץ ו/או לפי הנחיות של עיריית תל אביב-יפו וכפי שינוסח בתכנית העיצוב האדריכלי.
- לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתכנית הנוף, יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל מרתפים.
- בחירת מין וזן העץ ייבחר מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב יפו המצויה במחלקת שפ"ע ובמשרדי אדריכל העיר, ובהתאם להנחיותיהם.
- בתחום התכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרוייקט.
- הנחיות לטיפול בעצים שהוגדרו לשימור יהיו על פי נספח עצים בוגרים לתכנית זאת, על פי המסמך "הנחיות לעבודה בקרבת עצים" של פקיד היערות הארצי, ועל פי מסמך הנחיות מרחביות עיריית תל אביב בנושא עצים.

#### **6.4. ניהול נגר**

- לצד נספח נוף לתכנית מפורטות, יוכן מסמך הידרולוגי המציג את אופן השילוב של אלמנטי ניהול הנגר בשטח התכנית. חישוב הידרולוגי יבוצע על פי עובי הגשם היממתי המותאם לזמן חזרה 1:50 שנה (הסתברות קבלה 2%). בחישוב עובי הנגר היממתי יש לקחת מקדמי נגר יומיים.
- במגרשי הבניה הסחירים לא תותר תכסית על ותת קרקעית העולה על 85% (להחלטת בועז- האם נדרשים להשאיר 15 או 20% חלחול) משטח המגרש לטובת השהייה, נטיעת עצים וחלחול.
- לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע יכוסו בחומרים רגישים למים אשר בעלי כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את גל הנגר המועבר למרחב הציבורי.
- במדרכות לאורך רחובות, רחבות מרוצפות וכיכרות ישמרו גבהים שמאפשרים ניקוז גרביטציוני לכיוון אזורים מגוננים. יש להימנע מתיחום ערוגות באבן גן גבוהה שחוסמת כניסת נגר ממרחב מרוצף לנוף הרך.
- שבילים ומעברים בתחום מגרשי הבניה יפותחו במפלס גבוה מהגינן עם הסדרת שיפועים לגינון עצמו, כפי שיקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
- תבוצע הפרדה בין מרזבי הגגות ומרזבי המרפסות על פי הנחיות ההל"ת על מנת לאפשר הפרדה של מי גשם הראויים להחדרה.
- על גגות מבני ציבור וחינוך יבוצעו מערכות לוויסות והאטה של נגר עילי מסוג גג ירוק, חום, כחול, בהתאם לסוג הפרוייקט.

#### **7. תנועה ותחבורה**

בשכונת הדר יוסף שני צירי תנועה מרכזיים: רח' בני-אפרים המחבר בין גני התערוכה לבין צומת הפיל ורח' פנחס רוזן המחבר בין צומת הפיל לבין קניון איילון. סביב השכונה פועלים קווי אוטובוסים רבים לרווחת התושבים המספקים רמת נגישות גבוהה אל העיר ומחוצה לה. בשכונה מספר שבילי אופניים שנסללו לאחרונה (ברחוב הדר יוסף, שלום אש, יד המעביר, ושביל בגינה הקהילתית).

המדיניות מציעה לשפר ולהתאים את מערך התנועה לתחזית האוכלוסייה העתידית, לשפר הקישוריות, הנגישות וההלכתיות תוך יצירת סביבה בטוחה, מוצלת ונעימה.

#### **7.1. מדיניות חניה ותקנים**

לפי מודל החניה של מדיניות החניה העירונית נראה כי אין מצוקת חניה בשכונת הדר יוסף וכי יש יחס טוב בין ההיצע לביקוש כיום. על מנת לספק מענה איכותי להתחדשות השכונה מסמך המדיניות ממליץ על חניה בתת

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| <b>התוכן</b>                  | <b>מס' החלטה</b> |
| תא/מק/9141 - מדיניות הדר יוסף | 23/03/2022       |
| דיון באישור מדיניות           | 7 - 0010-22      |

הקרקע במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית בהתאם לתקן החניה במדיניות העירונית. פינוי שטחי חניה ממפלס הרחוב יאפשר הרחבת מדרכות, השלמת רשת שבילי אופניים ונטיעות עצים להצללה טבעית. יחד עם זאת מומלץ להשאיר אחוז מסוים של מקומות חניה לשימוש הציבור, בעיקר סביב מרכזים מסחריים שכונתיים, ומוסדות ציבור קיימים, תוך העברתם לתת הקרקע במידת האפשר. חניות לדו גלגלי במרחב הציבורי- מומלץ להוסיף מתקני חניות לאופניים ואופנועים. חניונים ציבוריים- במסגרת שדרוג המרכזים מסחריים השכונתיים, מומלץ על העברת החניות לתת הקרקע לטובת יצירת מרחבים ציבוריים איכותיים, הרחבת מדרכות ושיפור תשתיות ופיתוח.

## 7.2. תחבורה ציבורית

קו הרכבת הקלה (קו ירוק) מתוכנן לעבור לאורך רחוב בכור שלום שטרית. כמו כן מתוכננים מספר פרויקטים של מתן העדפה לתחבורה ציבורית במסגרת פרויקט "מהיר לעיר" ברחובות פנחס רוזן, בני אפרים ובכור שטרית.

המדיניות בחנה נגישות לתחנות אוטובוס ברחבי השכונה במרחק הליכה של 200 מ' וזיהתה שני מקומות שאינם משורתיים בצורה מיטבית על ידי תחבורה ציבורית בהם מומלץ לבחון הוספת תחנות ו/או שירות. כמו כן מומלץ שילוב קווי תחבורה ציבורית נוספים ומסוגים שונים, על מנת לשפר נגישות ליעדים מבוקשים במרחב העירוני.

\* המדיניות אינה מציעה בשלב זה את פתיחת רחוב מבצע קדש לתחבורה ציבורית, אך מציעה פריסה עתידית אפשרית של תחנות תחב"צ במידה ובעתיד תגובש המלצה עירונית לפתיחת הרחוב.

## 7.3. שבילי אופניים

המדיניות ממליצה על חיזוק ושיפור רשת שבילי האופנים בשכונה באמצעות הוספת שבילים חדשים לאורך האגס (הרחובות קהילת לודג' וקהילת ורשה) לחיזוק הקישוריות והרציפות וכן ברחוב קהילת יאסי לשיפור הקישוריות לדופן המזרחית של השכונה וליצירת ציר מזרח-מערב שכונתי. נתיב האופניים ברחוב זה ישולב עם המיסעה. המדיניות אינה ממליצה על סלילת שביל אופנים בגינת קהילת לודג'.

## 7.4. הליכתיות וקישוריות לשכונות גובלות ושטחים עירוניים

השלד הציבורי המוצע כולל מרחב ציבורי הליך, מקושר ומגוון המעודד תנועה רגלית בתוך השכונה ומאפשר קישוריות אל מחוץ לשכונה, דרומה לפארק הירקון ואל השכונות השכנות. המדיניות ממליצה על החזרת המעבר העילי מעל לרחוב שטרית בכור, לחיבור השכונה אל פארק הירקון מדרום (גם להולכי רגל וגם לאופניים).

חמשת מרכיבי השלד העירוני המצוינים בפרק 3 במסמך זה מגדירים התייחסות נופית ופרוגרמתית לדפנות השכונה, לכניסות והיציאות ממנה ולצירי ההליכה המקשרים אל השכונות הסמוכות.

## 7.5. שלביות בפיתוח:

בחנית מתן מענה זמני למצוקות חניה בזמן ביצוע פרויקטים של פינוי בינוי, באמצעות שימוש בשטחי החניה הגדולים הצמודים לפארק הירקון (שמדרום לבכור שלום שטרית) אשר יכולים לשרת כחניה ארוכת טווח עם פיתוח תחבורה ציבורית משלימה ובעיקרה פיתוח הקו הירוק ברח' שטרית בכור.

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את המדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף.

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-22ב' מיום 23/03/2022 תיאור הדיון :

עתליה רוזניק : מיכל יוקלה מסטודיו מיא תציג את מסמך המדיניות לשכונת הדר יוסף שגובש לבקשת התושבים ובשיתוף איתם. המסמך מבקש להתוות מסגרת תכנונית מדויקת ורגישה להתחדשות השכונה והושקעה בו עבודה רבה של הצוות המקצועי והעירוני והתושבים.

מיכל יוקלה : מציגה את התוכנית

אסף הראל : מוסיפים עוד ועוד ומעמיסים לא ברור איך להכיל את הצפיפות הזו. לא ברור איך חוצים את הכביש והטון משתנה. אם צריך מעצימים אני לא יודע למה דווקא השכונה הזו. אני מתקשה ברחובות הראשיים המעטפת של צהלה משתנה. למה כאן הופכים כל אבן ובדבורה הנביאה לא. אם השכונות שלידם לא מכפילות את עצמם אז גם כאן היא לא חייבת. אולי אפשר לחיות עם 1500 וה750 יח"ד. אני לא ממחר לקבל את ההגיון הזה.

ליאור שפירא : בהחלט בונים בנווה שרת לגובה לדוגמא. אני רואה את הדר יוסף - לא ברור למה השכונה הזו לא מצליחה להתרומם באותה רמה של שכונות אחרות שמתרוממות. כמו מעוז אביב נאות אפקה רמת החייל היא לא עשתה את הקפיצה. אני דווקא בדעה שכן צריך לשמור על צמודי הקרקע ולא על כל דבר צריך למקסם את הגובה המקסימום. אני רואה שעל דופן פנחס רוזן למה שם יש צמודי קרקע למה לא לאפשר אותם בפנים השכונה ואת הבניה הגבוהה בדופן השכונה. ליד המרכז המסחרי המרכז של שלום אש הפנימי שלו בניה גבוהה שחלקה קיימת.

דורון ספיר : זה או צמודי קרקע או בנינים גבוהים, או שמנצלים את הקרקע בונים לגובה או שמשאירים צמודי קרקע ואופי השכונה.

מיטל להבי : צורת ההצגה טובה. היקף הגידול שהוא ההכפלה על הקיים היום והפתיחה לתא 5500 בלי תנאים הוא לא בסדר, צריך לשים תנאים. כשתבוא תכנית 5500 אנחנו רוצים להגדיל את היקף יח"ד מעבר ל2250 שנמצאות בתוכניות מאושרות ובתא 5000. אם תכנית 5500 מוסיפה עוד יח"ד אז צריך לפתוח את מסמך המדיניות ולתת מענה לצרכים פרוגרמטיים. כששואל ליאור מדוע השכונה לא מתרוממת כשמשפחה רוצה להתמקם ורואה שיש מעון יום שהוא בסכנת סגירה כל שנה והוא לא מזמין הם מעדיפים לעבור לשכונה אחרת. כל הדיאלוג עם שיתוף הציבור הרבה ילדים לומדים בכפר הירוק ולא משאירים במערכת החינוך השכונתית. שכונה שרוצים להעצים אותה תציגו מה עומדים לעשות בנושא החינוך. אז תציגו מה היתרונות שהולכים להקנות ל3000 יח"ד ל2250 דירות שאושרו ואפשר לבנות אותם עוד לפני שאתם מאשרים את 5500. הרבה ילדים מהשכונה הזו לומדים בכפר הירוק ולא נשארים ללמוד בבה"ס השכונתית. אתם אומרים שהרבה מהשטחים הפתוחים עומדים להיות שטחים של ניהול מי נגר. למה בשכונת הדר יוסף לא עושים מערכת תיעול וניקוז רוצים להסתדר עם נגר עליון אנחנו לא במדיניות הזו. לא ברור מה התוכנית של השטחים הציבוריים מסמך המדיניות הזה פורץ דרך להעצמה של השדרות העממיות והשטחים הפתוחים. אתם מבססים את הרחבת הרחובות ע"י גריעת חניה מהרחובות, אתם מבססים את הדיור בר השגה על בניה מעל חניון עירוני. הרחבת רחובות כמו יאסי על חשבון הפקעות ואפילו העצים יינטעו בחצרות הפרטיות של האנשים. אתם בונים את הרחבת הרחובות על רחובות ש80% כבר קיבלו היתרי בניה ובנויים קו בנין וקו מגרש לא ברור איך לפרוץ אותו ולכן לא ברורה הגישה התחברותית.

כל הרחובות כמו בודפסט קרקוב כל אלה הם רוצים להרחיב ע"י השטחים הפרטים אבל 70-80% מהרחובות הללו כבר בנויים ואחרי זה נאמר שינטעו עצים בעלי זהות מקומית בתוך החצרות הפרטיות של האנשים מה נחייב אותם לנטוע.

ליאור שפירא : לאור עוצמות הבניה האם אתם רואים את הדר יוסף מנותקת מפנחס רוזן? האם זו לא הזדמנות לפתוח את המעברים על מנת שיוכלו לצאת השכונה גם ממבצע קדש.

מיטל להבי : אחרי שאני קוראת שיתוף הציבור לגבי החניה עונה אגף התנועה נראה שאין מצוקת חניה בהדר יוסף. אי אפשר להעביר מסמך מדיניות בלי נספח תנועתי. אגף התנועה טוען לפנינו החניה ממפלס המדרכות והרחובות בניתוק גמור לטענות התושבים. האם השטחים הירוקים והחומים שמפורטים האם הם מסומנים בצבעים של התוכנית רואים אותם? האם הם יעוד קרקע שמור במדיניות ? מיכל יוקלה : בוודאי הם יעודים קיימים והבדיקה שלנו מראה שהשטחים הירוקים והחומים נותנים מענה פרוגרמטי מלא גם לתחזית האוכלוסייה העתידית.

מיטל להבי : כתוב שמירה על מלאי דיור זול כל שאר הדברים בהנחה שיש שני מרכיבים ענין המחיה בת"א הוא יקר הייתי רוצה לדעת עוד פרטים בקשר לקרן ההיוון אני מבקשת עוד הבהרה לגבי השצ"פים והשפ"יים שיכולות להעלות את דמי הניהול ולייקרם. תתייחסו גם ליוקר אחזקת הדירה .

איילת בכר נציגת תושבים : היינו רוצים עוד שיתוף ציבור יותר מעמיק גם בתשתיות תחבורה שטחי ציבור וכד'. התוכנית מזהה את הרצון לשמור על צביון השכונה, ההליכתיות, הבניה המרקמית, המעברים הפתוחים, תמהיל וכד'. יחד עם זאת המסקנה היא העצמה עתידית, יש לנו 1500 דירות שנמצאות בקנה ולהוסיף עליהם במסגרת עדכון תא 5500 עוד 750 זה מהו שעומד בסתירה עם מה שעומד עם השיתוף ציבור. אנחנו קוראים לכם לשקול את זה כולל הפיכת צמודי הקרקע במיוחד שמדובר בסמטאות בנינים ברח' מחל וסמטאות ללא מוצא שרובם הם סוג של שביל כי גם ככה יש לנו סתירה ובניה חריגה לסביבה זו

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| <b>התוכן</b>                  | <b>מס' החלטה</b> |
| תא/מק/9141 - מדיניות הדר יוסף | 23/03/2022       |
| דיון באישור מדיניות           | 7 - - 0010-222   |

תוכנית עצומה מעבר לכדאיות כלכלית. היינו מבקשים לבחון את העדכונים הללו ולשמור על צביון השכונה.

עתליה רזניק: המדיניות לגבי צמודי הקרקע לא משנה את המסגרת התכנונית של תא 5000 אבל האפשרות של תמ"א 38 ככל הנראה תמשיך להיות. ההנחה שלנו שהמימוש יהיה במקסימום ב-50% כך שמרבית צמודי הקרקע ישארו צמודי קרקע. בפנים האגס לפי התמ"א הם לא עומדים בתנאים של התמ"א אבל ביד המעביר שם הם כן מתחדשים. אנחנו למעשה משמרים מצב קיים – מה שהיה הוא שיהיה. לגבי העצמה מסיבית לשכונה לתפיסתנו הדר יוסף מציגה כן התחדשות שכבר קורית בפועל והמדיניות מתווה את המסגרת אנחנו לא מציעים שינוי מהותי לשכונה אבל טוב אם תתעצם. כבר היום ניתן להגיע לסביב 5000 יח"ד כאשר זה תהליך, השינויים היחידים המוצעים הם בעקרון מדיניות פנחס רוזן שמאושרת. היום תא 5000 לא מאפשרת את המימוש שלה, מתוך 750 הרוב זה בעצם מימוש מדיניות פנחס רוזן. מעבר לזה בצורת האגס יש 2 אזורים לפי תא 5000 שהיום נותרו בבניה נמוכה ולא יכולים להתחדש כי כל השאר כן יודעים וזה לא תואם את הסביבה. לכן אנחנו מבקשים לאפשר להם התחדשות כמו בשאר אזורי האגס בקהילת וורשה ולודג'. שני המקטעים לא יכולים לעשות כלום חוץ מהרחבות הם לא צמחו ולא ברור למה ואת זה אנחנו מבקשים לתקן בעדכון המתאר. מיטל להבי: אבל עוד לא אישרנו את מדיניות תוכנית המתאר 5500. אסף הראל: מה גובה הבינוי בתוכנית קהילת לודג'? עתליה רזניק: הרוב זה 9 קומות 2 נקודות הם 15 ו-19. אסף הראל: את אומרת שאת לא רואה הגיון תכנוני לשטח הכי מערבי בקצה האגס בלא לאחד את השטח הזה. השאלה אם לא טוב לפתוח שם שלא יהיה המשכיות כי יש שם אזור גבוה ונמוך ופתח לכיוון הפארק לא גבוה.

עתליה רזניק: בקשנו לשמור על איזון ולכן פנים השכונה שהוא המרחב היותר נמוך אינטימי בקשנו לשמור עליו ולאפשר יחסית בהתאם לשלד הציבורי העצמה במקומות שיושבים על הרכבת הקלה על הקו הירוק על שטרית בכור או רחוב ראשי של הדר יוסף ונראה שזה המקום הנכון. אסף הראל: עשיתם פה שתי טבעות ועליה במעטפת.

עתליה רזניק: האגס כמעט כולם הוא קיים ומומש והשכונה מגוונת יש בניה גבוהה וגם נמוכה ואנחנו רוצים להמשיך את הקו הזה. שחר צור יתייחס לנושא השלד הציבורי ומי הנגר שחר צור: בהשוואה למקומות אחרים בת"א מצבה של הדר יוסף מבחינת ניהול מי הנגר הוא טוב. מכיוון שטופוגרפית יש לנו ניהול מים בכיוונים גרביטציוניים כאשר חורשת הדקלים היא בנקודה גבוהה ולצד זה יש מגוון שטחים פתוחים שמשמשים להשקיה של מי נגר עילי. זה לא אומר שלא תהיה כאן מערכת גיבוי ניהול מי נגר. אנחנו רוצים להפחית למינימום את תרומת המים שיוצאים מהמרחבים הפתוחים לכיוון מערכת ניהול הנגר העירונית כדי להקטין את העומס. אנחנו לא עושים תוכנית ניקוז מפורטת והפוטנציאל לניהול מי הנגר הוא מצוי. לגבי השלד הירוק הדר יוסף מכוסה היטב בכיסוי צמרות 30% מצד שני יש לנו בעיה לאורך הרחובות כשאנחנו מציעים שיפור מהותי. המשמעות של עצי רחוב זה סדר חדש בתת הקרקע על מנת לאפשר בתי גידול, רצועות נטיעה לאורך אבן השפה מה שלא קיים היום בהדר יוסף. ברחובות הצרים יותר קהילת לודג' וורשה נצטרך להשתמש במיני עצים שהם יותר קטנים אבל זה דבר שמחלקת שפע ואדריכל העיר עובדים עליו. פרט לזה אנחנו מדברים על העצמה של נטיעת עצים כמו שמבוצע בחודשים האחרונים לדוגמא בבית פרנקפורט וחדוש רח' הדר יוסף.

מיטל להבי: מה לגבי הענין שהנטיעות מתוכננים בתוך מגרשים פרטים ברח' 80% מהם בנויים וקשה לשנות את חתך דופן הבנינים.

שחר צור: נטיעות עצים בשטחים פרטים הוא נושא מרכזי מכיון ש-50% מתוך העצים בת"א הם כבר בשטחים פרטיים. היער העירוני של ת"א והצל לא יכול להיות רק מהשטחים הציבוריים. מדובר בהנחיות שונות כמו שמירה של המרווח הקדמי אנחנו לא יכולים לחייב אבל כן לעודד נטיעות ויותר מזה ממש להקצות משאבים לזה אם ברמה של שתילים וכד'.

מיטל להבי: איך ברח' שרובו מבונה מביאים את העצים הללו כי יכול להיווצר מצב של זיג זג בין הבנינים. עתליה רזניק: מדובר על התחדשות עירונית שהיא הדרגתית וככה זה כבר היום בקהילת ורשה וכל תוכנית שם כוללת הפקעה של 5 מ' כדי להקצות שטחים לנטיעות. מדיניות היא מתווה ונותנת חזון פני עתיד ואומרת ככל שתוכניות תקודמנה הן תאפשרנה את החתכים הללו. אם תוכנית לא תקודם ויש מבנה אז לא תהיה את ההרחבה הזו המדיניות לא כופה אלא מאפשרת במסגרת קידום תוכניות עתידיות. מבהירה לשחר צור, הבקשה של מיטל היא לזהות עוד ציר מזרח מערב דרומית לציר של קהילת יאסי. שחר צור: זה אפשרי כבר היום יש משעולים שחוצים לכיוון מזרח מערב. לא בטוח שאנחנו רוצים להכניס תנועה רחבה. חלק מהצירים הם משעולים של 4 ו-5 מ' מיטל להבי: מה הבעיה ליצור עוד משעול? מה הבעיה? אנשים צריכים ללכת ברגל צריך לעשות צירים בטוחים ונוחים

שחר צור: המשמעות היא הפקעות.

עתליה רזניק: למשל קהילת בודפסט ההמשך שאת מציעה זה היפוך הפרמידה: לאפשר מדרכה רחבה יותר, לאפשר תנועת הולכי הרגל וכמובן נטיעות היכן שניתן אלו הדגשים המהותיים של החתכים שהכינו.

מיטל להבי: חסר לי כאן חתכים של מזרח מערב וחיבור צפונה ועוד חיבור למבצע קדש. בנוסף מערכת ניקוז טבעית יוצרת לנו שלוליות חורף והאם זה לא ישנה את אופי הגינות והשטחים הפתוחים שחר צור: זה ישנה לפרק זמן מוגבל, אנחנו מדברים על מערכת הנדסית ומחדירים מים לתת הקרקע והמרחב נראה כמו גינה ציבורית אנחנו מקריבים אזור שאי אפשר להיכנס אליו וזו לא בריכת חורף. הדבר יוסיף רובד לשטחים הירוקים והוספה של לדוגמא קנים וכד'.  
 עתליה רזניק: המענה הפרוגרמתי בהתחשב בהתחדשות. אנחנו מעדכנים את 5500 ביחד עם השכונה והתוספת היא 750 יח"ד ולא מעבר לזה והיא נלקחה בחשבון. היא מה שמתאפשר בעיקר במסגרת מדיניות פנחס רוזן. יש כאן כמה הצעות. בנוגע לדיוור בר השגה לפי סעיף 188 הוא חייב לכלול שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע ולכן הוא נותן מענה פרוגרמתי ומעבר לצרכים של המבנה עצמו. כל תוכנית תצטרך לתת את המענה הפרוגרמתי הפרטני שלה. כרגע אנחנו במסמך המדיניות מסתכלים באופן כוללני. יש היום מענה למסגרת התכנונית הקיימת ויש מחסור של דונם בלבד בשטחים חומים, ובירוקים אנחנו בעודף של 20 דונם. אנחנו ממליצים לשפר את הניצולת של שטחים חומים שעומדים ריקים. למשל ביי"ס ילין חולש על כ 14 דונם ובהחלט לא מנוצל אנחנו ממליצים לנצל וליעל את השטחים הללו. בנוסף 1/3 מהשטחים בשכונה משמשים לשימושים מטרופוליניים כלל עירוניים וניתן לבחון אותם למשל מכללת אפקה עתידה לצאת בסוף 2029 וזו עוד עתודה שתיהיה בשכונה. לגבי קרן הונית היא תינתן לפי החוק זה אומר שהיא 55 שנים.

מיטל להבי: איזה כלים עשיתם כדי לשמור על מלאי זול במחירי השוק.  
 מיכל יוקלה: תמהיל הדיוור, כאן שכל פרויקט ישמור על מלאי של דירות קטנות ובינוניות. בנוסף בכל פרויקט של התחדשות עירונית כל דירה קטנה או בינונית שאנחנו מחסלים אנחנו לא בונים דירה גדולה אלא בונים דירות קטנות ובינוניות. זה הבסיס בכלים שיש לנו שהוא מאוד מצומצם – נקרא לזה דיוור בהישג יד שאומר שמשקי בית מותך סוציאקווימי יכול לקנות או לשכור. זאת אנחנו עושים באמצעות יצירה של דירות קטנות ובהקשר הזה יש משפחות ויחידים שיוכלו להצטופף ולגור בדירות יותר קטנות כל עוד שיוכלו לקנות או לשכור בשכונה הזו ולשלוח את הילדים שלהם לבי"ס כאן. עלויות אחזקה יהיה דיוור עד 10 קומות מה שמצמצם את עלויות האחזקה. דבר נוסף אנחנו מבקשים שכל תוכנית של התחדשות עירונית תכיל 15% של יח"ד להשכרה במחיר מוזל. זה כן מייצר דיוור בר השגה שעדיין לא קורה הרבה או מספיק אבל במקום כמו הדר יוסף שערך הקרקע גבוה ויזמים נכנסים בשביל לייצר דיוור אז הדיוור שהם ייצרו יהיו גם 15% של דיוור להשכרה במחיר מוזל.

מיטל להבי: איך אחרי כל שיתופי הציבור הדבר הבולט בהם זה מצוקת חניה ועומסי תנועה ואיך התשובה של אגף התנועה שאין מצוקת חניה?

אירית לבהר גבאי: לתוכנית יש נספח תנועה. לגבי נושא החניה זו מתוך בחינה שנעשתה במדיניות עירונית לפי סקירה של כלל ההיצע ולא רק לפי אמירות. יש בשכונה הזו היצע גדול של חניה יכול להיות שהוא לא מנוהל היטב כדי לאפשר רווחה והיצע סביר לעומת הביקוש כדי שאנשים ימצאו יותר מענים לחניה. התוכנית הזו לא מבטלת את כל החניות העיליות שנמצאות בשכונה. בנספח התנועה מופיע כמה מקומות נגרעים. לגבי החניה במגרשים פרטים יש לנו את מדיניות תקני החניה החדשה היא חלה גם כאן ומצוינת במסגרת ובעתיד נפחית תקנים כמובן שהתחבורה מתקדמת וגם המתע"ן. הפתרון בסופו של דבר יהיה סביר ואין מקום לחשש בנושא הזה ויש פתרונות אלטרנטיבים. יש תוספות נוספות לחניות שניתן לראות בנספח התנועה. לגבי התחבורה הציבורית רואים את הצירים התחנות הכיסוי שבהם. יש מקום אחד בשכונה שזיהינו שמשורת פחות טוב וזה החלק הצפוני של השכונה בקרבת רח' מבצע קדש שלא מאפשר מעבר רציף לכלי רכב ואוטובוסים ואם יוחלט לפתוח אותו לתנועה מוטורית אז יהיה ניתן לשפר את התחבורה הציבורית לשכונה. אנחנו ממליצים לפתוח את מבצע קדש את הנתק ולאפשר מעבר רציף ולהעביר קווים.

עתליה רזניק: הנושא עלה בשיתוף ציבור ונעשתה בחינה והוחלט לא לפתוח את הרחוב כי התושבים מתנגדים לפתוח את הרחוב. חשובה להם ההליכתיות ושילדים יכולים לעבור בין השכונות בלי לחצות מעברי חציה.

ליאור שפירא: תחושת הבטיחות של התושבים הם מעדיפים לעמוד בפקקים.

אורלי אראל: זו לא החלטה סטאטוטורית וזו החלטה עירונית.

ליאור שפירא: אתם מדברים על עוצמות בניה וחלק ניכר זה גם התחבורה איך נכנסים ויוצאים משכונה. עתליה רזניק: השכונה נשאר ברובה בבניה רוויה עד 8 קומות. יש מקומות מעטים שיכולים לעלות ל-15 קומות. אנחנו מאפשרים פתיחה נוספת לרכב במסגרת תכנית קהילת לודג' לשטרית בכור בדרום ותהיה יציאה וכניסה. לנו אין התנגדות לפתיחת הרחוב ומסמך המדיניות הראה את הפוטנציאל ככל שהדבר יקודם, יש התייחסות לנושא.

מיטל להבי: נושא 5500 ובאמירה שהתוכנית הזו כפופה אליו וזה נותן פתח להוסיף יחידות מעבר ל-2250 שנמצאים בתוכניות מאושרות וכולל להמיר שטחים חומים לדיוור בר השגה בלי כמותית שיהיה רשום כמה זה אני לא יכולה לתת לזה יד ואני לא מסכימה איתו.

אסף הראל: אני תומך בתוכנית אבל הייתי רוצה לראות העצמה בכל השכונות.

חיים גורן: תוכנית יפה ולא משנה מהותית את השכונה.

| התוכן                         | מס' החלטה      |
|-------------------------------|----------------|
| תא/מק/9141 - מדיניות הדר יוסף | 23/03/2022     |
| דיון באישור מדיניות           | 7 - - '22-0010 |

הצבעה:

בעד: דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון, ליאור שפירא, חן אריאלי

נגד: מיטל להבי

נמנע: אסף הראל

**בישיבתה מספר 0010-22' מיום 23/03/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את המדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף, ולהוסיף למסמך הוראת מעבר: מדיניות זו לא תחול על בקשות להיתרי בניה שלעת אישור מדיניות זו, בוצעו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה או פרסומים לפי תמ"א 38.

משתתפים:

דורון ספיר, אסף הראל, ליאור שפירא, מיטל להבי, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי