

26 אוקטובר, 2021

התחדשות רמת הטייסים – הצגת מסמך המדיניות, גושן אדריכלים **מפגשי היוועצות עם הציבור אוקטובר 2021**

ב-11 וב-19 באוקטובר 2021 התקיימו שני מפגשים עם הציבור בנושא התחדשות שכונת רמת הטייסים. במפגשים הוצג מסמך המדיניות על ידי אדריכל אריאל גושן. המסמך וכל החומרים שהוצגו במפגש, עברו פורום תכנון בתאריך 8 באוגוסט 2021, ואינם חומרים סופיים. מסמך המדיניות עדיין בתהליך עבודה, והוא עתיד לעבור בדיקות ועדכונים נוספים. בסיכום זה ובמצגת המפגש המצורפת, מפורסמים הדברים לציבור לפני שהושלמה העבודה על מסמך המדיניות.

סיכום

שכונת רמת הטייסים היא שכונת קצה שנמצאת בחיבור בין רמת גן, גבעתיים ותל אביב, בקצה המוניציפאלי של העיר. קו הרכבת הקלה נבנה כעת, וצפויות שתי תחנות רכבת קלה סמוכות במאבק ובפארק וולפסון. השכונה עתידה להיות משוררת בצורה טובה והנגישות שלה לעיר תשתפר בצורה משמעותית. זהו מרכיב משמעותי במחשבה על התחדשות השכונה ועתידה.

איכויות השכונה:

מגורים: השכונה בנויה מטיפוסי בינוי דומים בנפחים שונים. בניה טורית עם גגות רעפים 4 יח"ד עד 32 יח"ד לבניין. הצורה שבה הבניינים נבנו מייצרת איכויות שזוהו על ידי התושבים וצוות התכנון: מרווחים, יחידות שכנות קטנות: בכל כניסה מספר שכנים קטן וחיי קהילה טובים, חצרות משותפות, ירוק בחלון.

מרחב ציבורי ושלד ירוק: המרחב הציבורי מפותח והשלד הירוק איכותי וכולל פארק לינארי בלב השכונה ומערכת שבילים. במרחב ריכוז של עצים ייחודיים בעלי ערך שימורי גבוה, שמייצרים צל רב ונוחות טרמית.

צרכי הציבור: במצב הקיים כיום כמות השטחים (מבני ציבור ושטחים ירוקים) הם כמעט כפול מהנדרש, עם זאת אנחנו יודעים שמבני ציבור רבים לא משרתים את השכונה. במסמך המדיניות נצטרך להבטיח שהשטחים הציבוריים ישרתו את השכונה המצטופפת טוב יותר.

שיתוף ציבור:

לפני מסמך המדיניות נערכו תהליכי שיתוף מקיפים (שולחנות עגולים ב-2018, תסקיר חברתי מעמיק שהתבסס על ראיונות, שאלונים). התוצרים הועברו לצוות התכנון שלמד אותם. עיקרי הדברים שעלו מהמסמכים הללו תואמים בצורה מלאה את האיכויות שצוות התכנון זיהה בעצמו. זהו הבסיס עליו התפתח מסמך המדיניות.

עיר ללא הפסקה

איכויות בעיני התושבים:

- טיפולוגית הבינוי - מבנה פיזי ייחודי, חצרות משותפות וגדולות, מרווחים בין בניינים
- הליכתיות - שבילים ורחובות נוחים להליכה, קל להגיע ממקום למקום
- ערכי טבע ייחודיים - גינות ציבוריות, פארק מרכזי, הרבה צמחייה ועצים
- שייכות - קהילתיות, תחושת שייכות ויחסי שכנות
- ברות-השגה - מחירי שכירות נמוכים יחסית

אתגרים בעיני התושבים:

- הזדקנות המבנים - מבנים מוזנחים ומתדרדרים, תשתיות מיושנות, אין ממ"דים, אין מעליות, דירות קטנות יחסית
- תנועה - פקקים בשעות העומס בכניסה וביציאה מהשכונה, מחסור במקומות חניה
- מבני ציבור - מחסור במבני ציבור לצרכי חינוך בעיקר לגילים צעירים, ריבוי מבני ציבור עירוניים

תכנית ההרחבות: אושרה בשנת 1983. מסמך המדיניות ניתח את כל ההרחבות שבוצעו בשכונה. לפי ניתוח זה תכנית ההרחבות מומשה בהיקפים של למעלה מ-50%, אבל רק 28% מכלל הדירות כוללות מיגון דירתי. אופי ההרחבות הספורדי והמחסור במיגון מובילים לכך שמתווה עיבוי (הוספת קומות ושמירה על הקיים) לשכונה אינו ישים, ולכן **מסמך המדיניות ממליץ על פינוי בינוי של כלל השכונה.**

התפתחות השכונה:

מצפון: שלוש תוכניות משמעותיות (שתיים בגבעתיים ועוד אחת בתל אביב) תוכניות אלה מציעות אינטנסיביות גבוהה עם בניינים של 25-35 קומות לאורך ההגנה והשלום. מסמך המדיניות בחן האם שכונת רמת הטייסים תתפתח באופן הזה או בדרך אחרת.

תכנית המתאר תא/5000

זיהתה שקיים בשכונת רמת הטייסים מרקם עירוני, אורבני וחברתי מיוחד שצריך לבחון אותו באופן מעמיק. לכן הגדירה תכנית המתאר את רמת הטייסים כשכונה שיש להכין עבורה מסמך מדיניות. מטרת המסמך: בחינה יותר מוקפדת של המרחב במקום להחיל עליו את ההנחיות הכלליות של תכנית המתאר.

"מודל עסקים כרגיל"

מה יקרה אם השכונה תתחדש ללא מסמך מדיניות בצורה של מתחמים וללא ראייה כוללת?

- אובדן איכויות הקיימות בשכונה
- אובדן הקישוריות והיכולת ליצור רשת הליכתית (שבילים שקיימים בפועל אבל אינם סטטוטוריים יעלמו בסבירות גבוהה)
- שלילת האופציה לפתרון העומס התחבורתי בשכונה
- חלק מהבניינים לא יוכלו להתחדש

מטרת מסמך המדיניות: כיצד ניתן לתת מענה לצרכי ההתחדשות תוך חיזוק האיכויות הקיימות בשכונה?

מסמך המדיניות הגדיר 2 כלים מרכזיים למימוש מטרה זו:

1. בינוי אינטנסיבי יחסית גבוה בדפנות השכונה ובינוי מרקמי יחסית נמוך בלב השכונה
2. תכסית¹ גבוהה וגובה נמוך: כלומר בניינים יותר רחבים על הקרקע בגובה נמוך יותר ממגדלים

אפיון ערכים קיימים עליהם מבקשת לשמור מסמך המדיניות והאמצעים תכנוניים למימושם:

ערכים קיימים						
בניינים נמוכים ומרווחים	עצים בוגרים, ירוק בחלון	מעט שכנים לכניסה, מעט דירות לקומה	חצרות משותפות	גישה רגלית לשימושים יומיומיים	טבע עירוני ליד הבית	נגישות תחבורתית חסרה
אמצעי תכנוני						
יצירת טיפוס בינוי בתכסית גבוהה וגובה נמוך	שמירה על תבנית הבינוי בשכונה, שאיפה למקם מבנים חדשים במקום הקיימים, לפגיעה מינימלית בעצים	חלוקה למגרשים קטנים המייצרים יחידות שכנות קטנות	טיפוסי בינוי התוחמים מרחבים ציבוריים פתוחים	ביסוס רשת הליכתית וייעול השימוש במבני הציבור	תוספת שטחים פתוחים בגדלים שונים ושימושים שונים	השלמת הרשת החסרה על ידי הוספת חיבורים לשכונה

מסמך המדיניות:

תחבורה:

כבר היום השכונה לא מצליחה לעמוד בעומסים התחבורתיים מכיוון שהיא נשענת על רחוב אחד היקפי פנימי שכולו מתחבר לרחוב עזד, שמכיל בנוסף תנועה עוברת שאינה קשורה לשכונה. אי אפשר להוסיף עוד תושבים לשכונה מבלי לפתור את הנושא התחבורתי. לכן תוכנית המדיניות

¹ תכסית = החלק של המגרש שעליו עומד (או שאותו מכסה) המבנה

מציעה להתבסס על הרשת הקיימת, ולייצר שני חיבורים נוספים לדרך השלום ולדרך הטייסים, שמוגדרים כחיבורי ימינה ימינה בלבד, בכדי שישרתו רק את תושבי השכונה ולא תנועה עוברת.

שטחים ירוקים שכונתיים:

- שמירה על הפארק הלינארי הקיים שחוצה את השכונה ממזרח למערב ומייצר את הלב השכונתי. הוספת פארק לינארי נוסף שחוצה את השכונה מצפון לדרום, שמוביל ישירות לתחנת הרכבת הצפויה.
- במפגש בין שני הפארקים הלינאריים, יעובה ויועצם המרכז שקיים כבר היום. מוצעת תוספת של פונקציה מסחרית קטנה.
- חיזוק רשת השבילים השכונתית לתנועת הולכי רגל.
- יצירת מגוון שטחים פתוחים כולל גינות כיס קטנות.
- שמירה על העצים הקיימים.

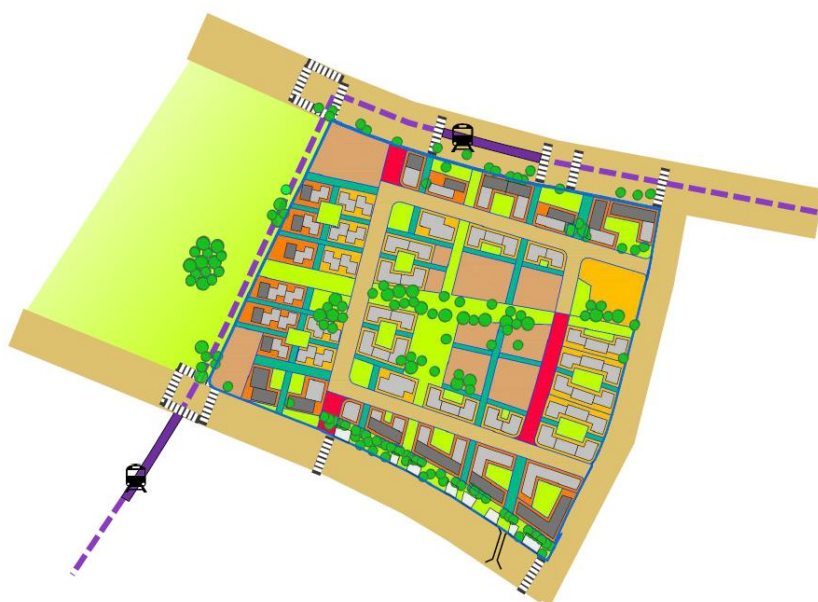
מבני ציבור:

- הוספת שטח ציבורי חדש.
- עיבוי המבנים הקיימים בלב השכונה וייעול השימוש בהם.
- השימושים במבני הציבור יקבעו לעת הגשת תוכניות מפורטות.
- מסמך המדיניות ימליץ על הסרת הגדרות ממבני הציבור בלב השכונה, ע"מ שלא יהוו שטח שומם בשעות הערב, וישרתו את שובי השכונה לאורך שעות היממה.

מגורים:

בינוי אינטנסיבי על השלום, הטייסים ופארק וולפסון של 9.5 קומות לכל היותר, כולל מסחר שיפנה לרחובות הראשיים. לב השכונה מרקמי ונמוך.

תכנית הבינוי:



- המגורים מסומנים באפור:
- אפור כהה: בניינים גבוהים.
- אפור בהיר: בניינים נמוכים יותר (לפעמים לאותו בניין שני מפלסים. לפעמים בניינים נפרדים)

טיפוסי הבינוי לפי אזורים:

דופן צפונית:

- בינוי אינטנסיבי לכיוון דרך השלום, בשילוב מסחר ותעסוקה, בינוי נמוך כלפי פנים השכונה – בניינים שונים, צמודי דופן
- שטחי חוץ משמעותיים
- שמירה על עצים משמעותיים
- שטחים ירוקים פתוחים ורחבות מסחריות

דופן דרומית:

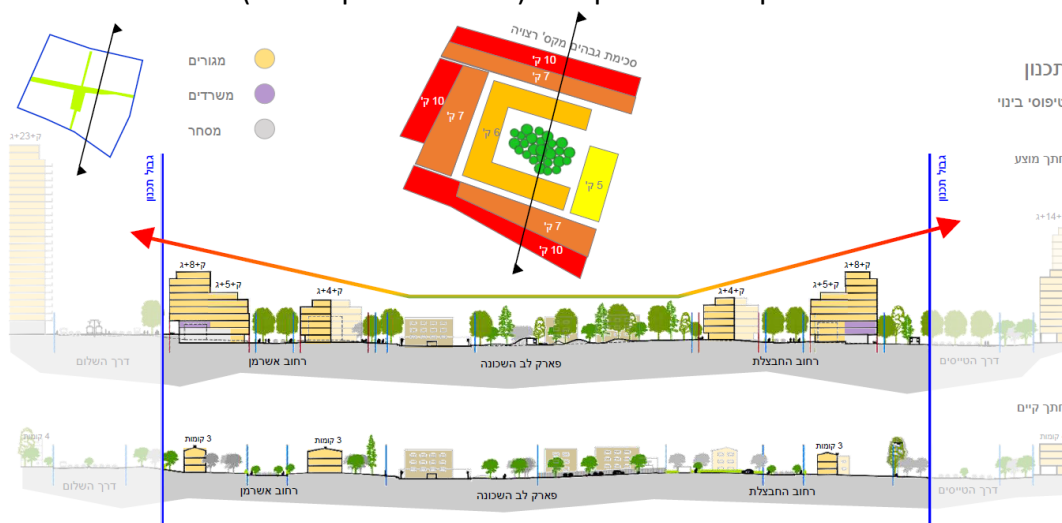
- בינוי אינטנסיבי לכיוון דרך הטייסים בשילוב מסחר ותעסוקה ובינוי נמוך כלפי פנים השכונה – בניינים שונים, צמודי דופן
- בינוי מרקמי עם חצרות פנימיות
- שמירה על שדרת הגרבילאות והצאלונים הקיימים
- עיבוי פס הירק הקיים ויצירת מרחב שוטטות ירוק לאורך דופן מסחרית

דופן הפארק:

- בינוי טורי על בסיס מיקום המבנים הקיימים (לשמירה על מקס' עצים)
- מרחבים ציבוריים בגדלים שונים
- חזית ורחבות מסחריות כלפי הפארק והרכבת
- דיפוזיה בין הפארק ומבני המגורים: אצבעות ירוקות
- הרחבת תחומי המפגש עם פארק וולפסון ואפשרות לחצייה לאורך ציר המסילה

דופן עודד:

- תכסית גבוהה, גובה נמוך
- מפגש רך עם צמודי הקרקע של רמת גן
- בינוי מרקמי עם חצרות פנימיות
- בינוי על בסיס מיקום המבנים הקיימים (לשמירה על מקס' עצים)



עיר ללא הפסקה

ייעול שטחי המגורים

- חלקות מגורים: 17 חלקות מגורים במצב קיים ו-41 חלקות במצב מוצע, כך התוכנית מייצרת את יחידות השכנות הקטנות.
- שטח המגורים צומצם אבל יעילות השימוש בו עלתה, כדי לאפשר שטחים ציבורים וירוקים נוספים

מתחמי המימוש



התוכנית שואפת לייצר ישימות פשוטה, על מנת לעשות כן מוצעים מתחמי מימוש הקטנים ביותר שיכולים לצאת לביצוע באופן עצמאי גם ברמה התכנונית וגם ברמה הכלכלית.

מכיוון שהתוכנית מגדירה בנייה יותר אינטנסיבית וגבוהה על הדפנות, כל מתחם כולל חלק בדופן וחלק נוסף בלב השכונה. המטרה היא לאפשר התחדשות של כל השכונה, ולייצר את האופי העתידי המבוקש.

מסמך המדיניות יגדיר את השלבויות לפי תוספת שטחים ירוקים, מבני ציבור ודרכים הנדרשת לכל תוספת יחידות דיור.

יחד עם החלוקה למתחמים רצויים, אנחנו מודעים שבשטח מתקדמות יוזמות. התוכנית מציעה דרך שבה מתחמי החלוקה הקטנים המוצעים על ידי התוכנית, יכולים לעבוד יחד עם היוזמות הקיימות.

