

שכונת רמת הטייסים

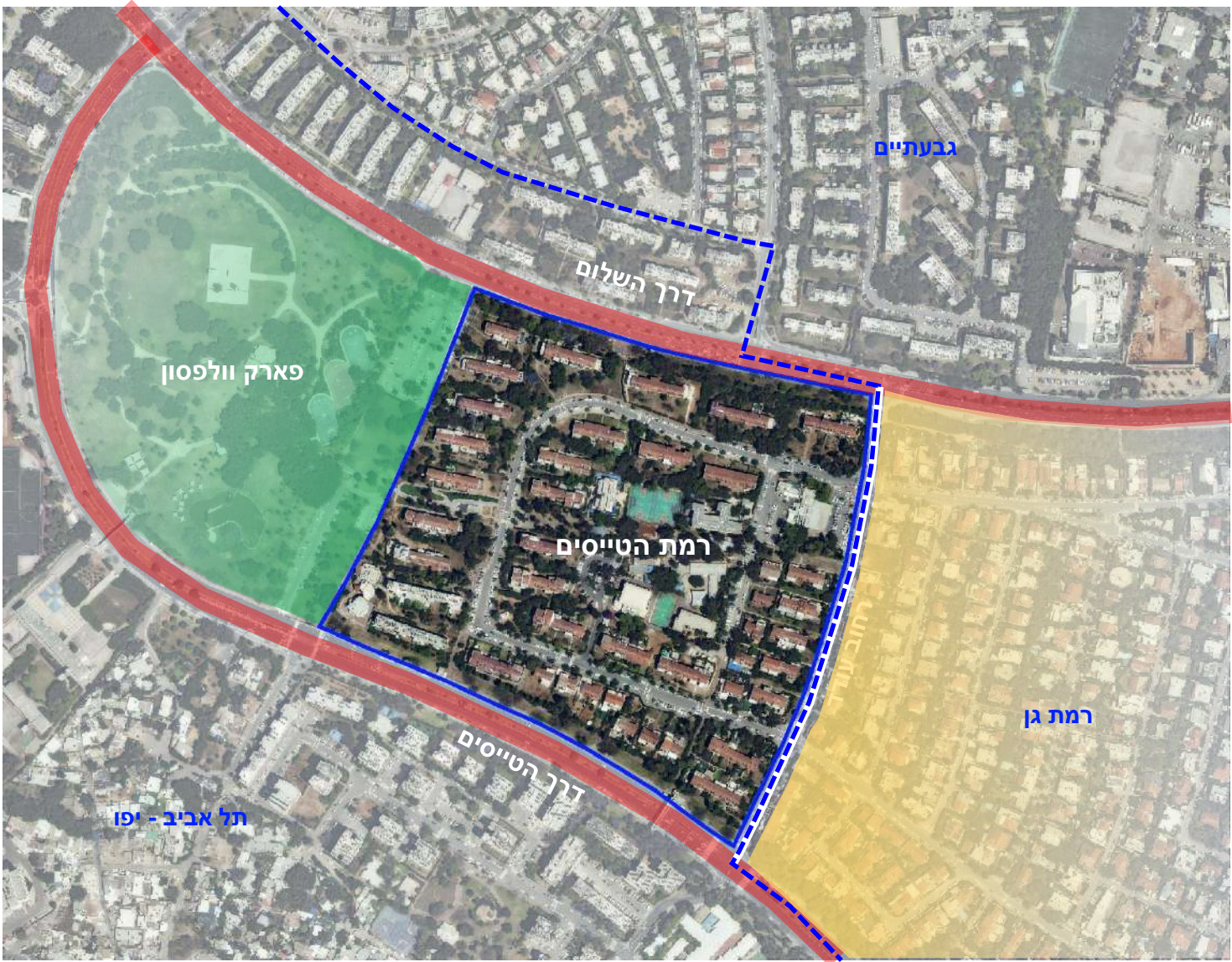
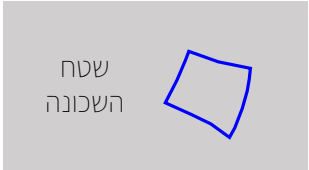
שיתוף ציבור - אוקטובר 2021

הצעה למסמך מדיניות. גושן אדריכלים



היכרות ראשונית

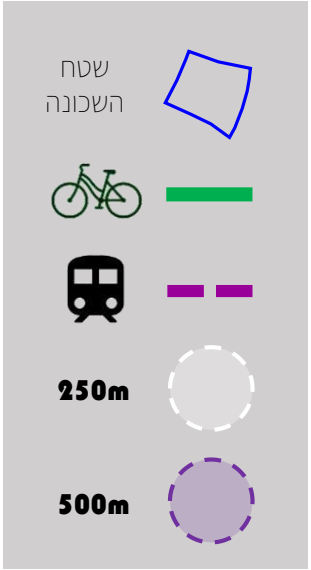
השכונה כיום - קצה העיר



שכונת רמת הטייסים

היכרות ראשונית

השכונה בעתיד הקרוב - קישוריות גבוהה



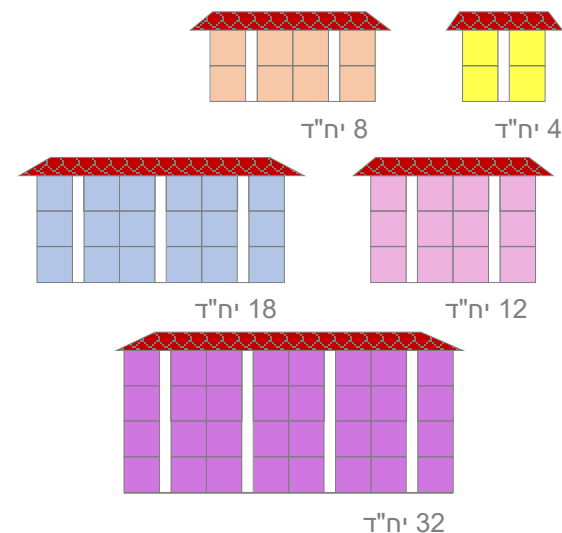
שטח התכנית כ-130 דונם
מס' יח"ד קיימות - 578
מס' תושבים - 2,000
צפיפות ברוטו - 4.4 יח"ד'
צפיפות נטו - 7.3 יח"ד'



איכויות השכונה

מגורים

- בניינים נמוכים ומרווחים
- יחידות שכנות קטנות
- חצרות משותפות
- 'ירוק בחלון'



צילומי אביב משנת 1955, מתוך האנציקלופדיה העירונית (תל אביב 100)

שכונת רמת הטייסים



איכויות השכונה

- מרחב ציבורי ושלד ירוק מפותח
- שטחים ירוקים - פארק שכונתי פעיל
 - שבילים ומשעולים - קיימים אך אינם מעוגנים סטטוטורית (ללא הסדרה חוקית הם עשויים להיעלם בתהליכי התחדשות השכונה)



שכונת רמת הטייסים

איכויות השכונה

עצי מופת

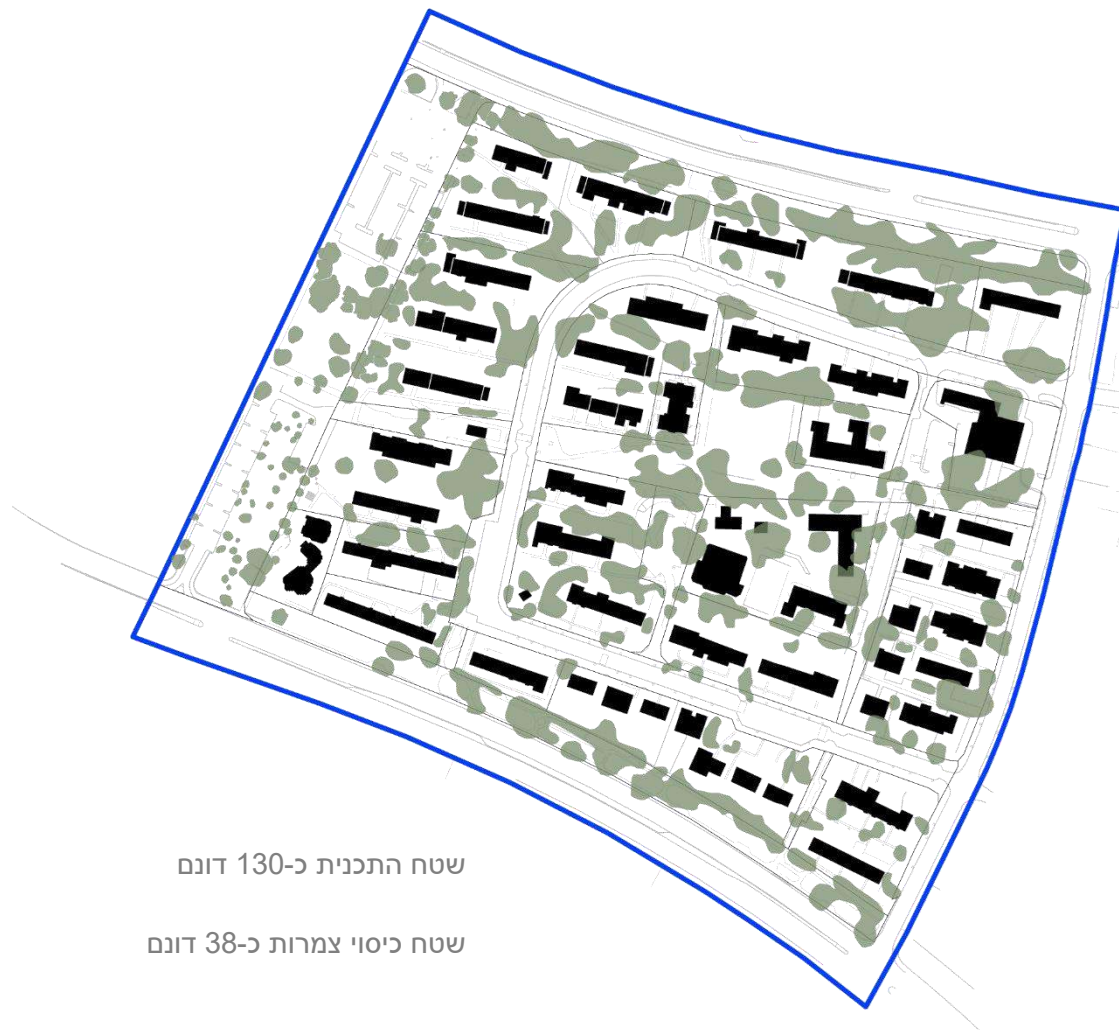
ריבוי מקבצי עצים ייחודיים בעלי ערך שימורי גבוה



שכונת רמת הטייסים

איכויות השכונה

כיסוי צמרות



איכויות השכונה

צרכי ציבור

(1) בית ספר צבי שפירא, מעון יום, גן ילדים

(2) קופ"ח כללית

(3) מעון לילדים בסיכון, גן ילדים

(4) בית כנסת רמת הטייסים, בית כנסת אורח חיים

נדרש במצב קיים - 7.7 דונם

קיים בפועל - 14.3 דונם

נדרש במצב קיים - 10 דונם

קיים בפועל - 18 דונם



* החישוב כולל את השטח מצפון לדרך השלום

שיתוף ציבור

איכויות השכונה בעיני תושביה

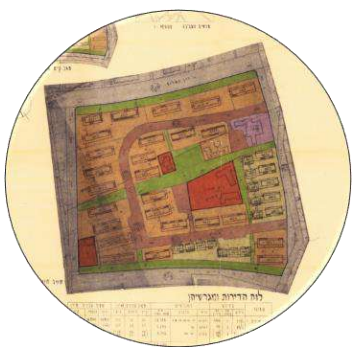
- **טיפולוגית הבינוי** - מבנה פיזי ייחודי, חצרות משותפות וגדולות, מרווחים בין בניינים
- **הליכתיות** - שבילים ורחובות נוחים להליכה, קל להגיע ממקום למקום
- **ערכי טבע ייחודיים** - גינות ציבוריות, פארק מרכזי, הרבה צמחייה ועצים
- **שייכות** - קהילתיות, תחושת שייכות ויחסי שכנות
- **ברות-השגה** - מחירי שכירות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

אתגרים בשכונה בעיני תושביה

- **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



היסטוריה



1983

תכנית הרחבות

נספח בינוי מפורט

תוכנית 2327



1965

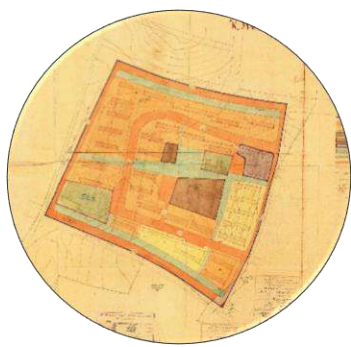
תכנית 880 - איננה

רלוונטית לשכונה

תוספת קומה למבנים בעלי

קומת עמודים המשמשת

לחניה



1954

הקמת השכונה

הגדלת אחוזי בנייה

פרצלציה

תוכנית 400



1956

עידכון צפיפויות

תוכנית 367



1951

יצירת רובע מגורים

(מעבר לואדי מוצררה)

תוכנית K

היסטוריה

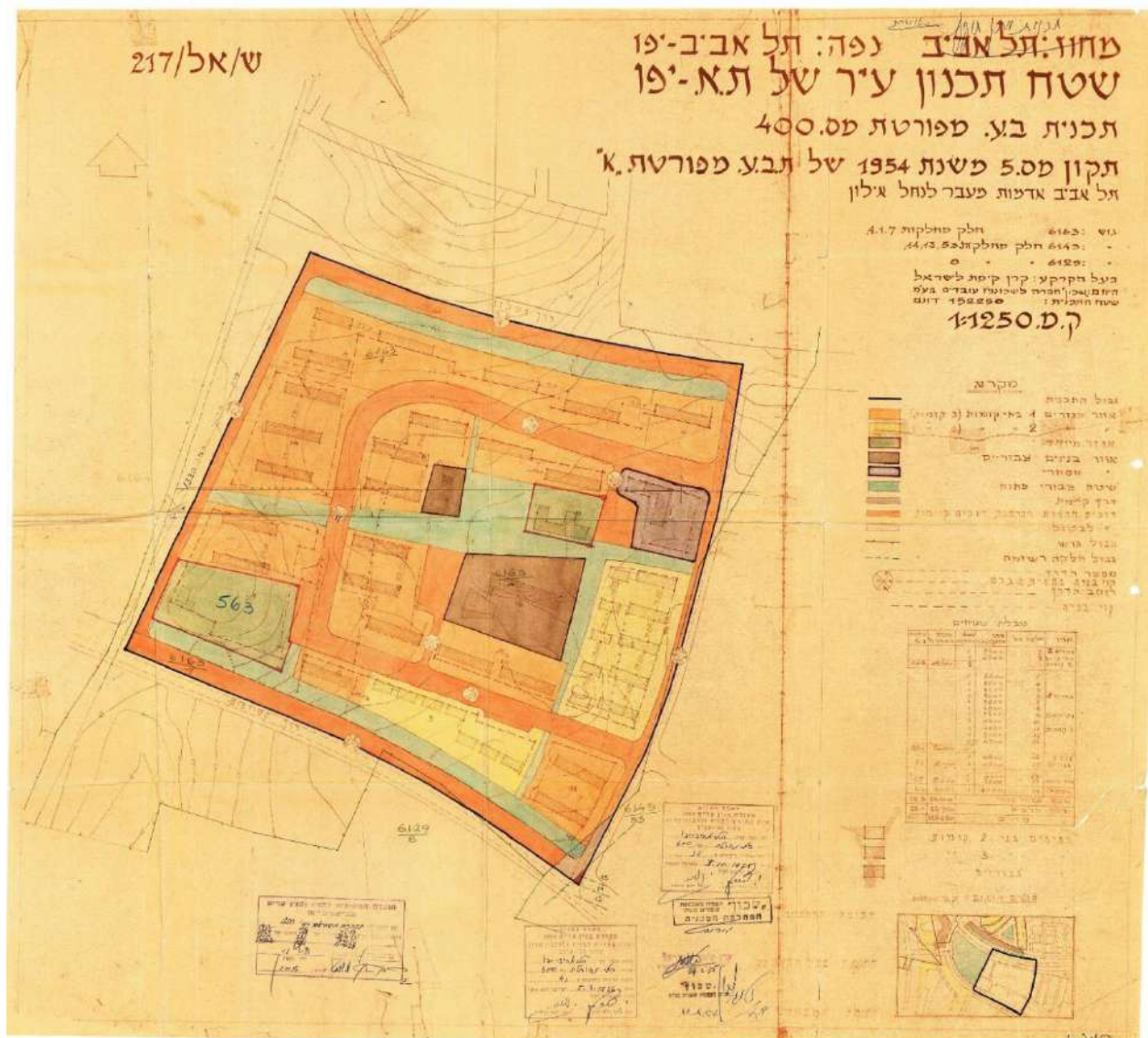
הקמת השכונה. תכנית 400 (שנת 1954)

מטרת התכנית: התווית דרכים חדשות, קביעת מקום למגרשים ציבוריים, קביעת איזורי מגורים, מסחר, מגרשים מיוחדים, ובנוסף:

1. פרצלציה - פיצול החלקות הגדולות הקיימות
2. הגדלת אחוזי בניה - תוספת קומה (משתיים לשלוש)
3. הגדרת "איזור מיוחד" עם זכויות מוגדלות



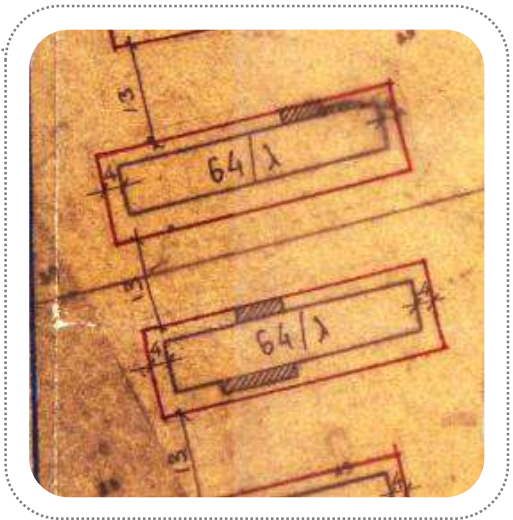
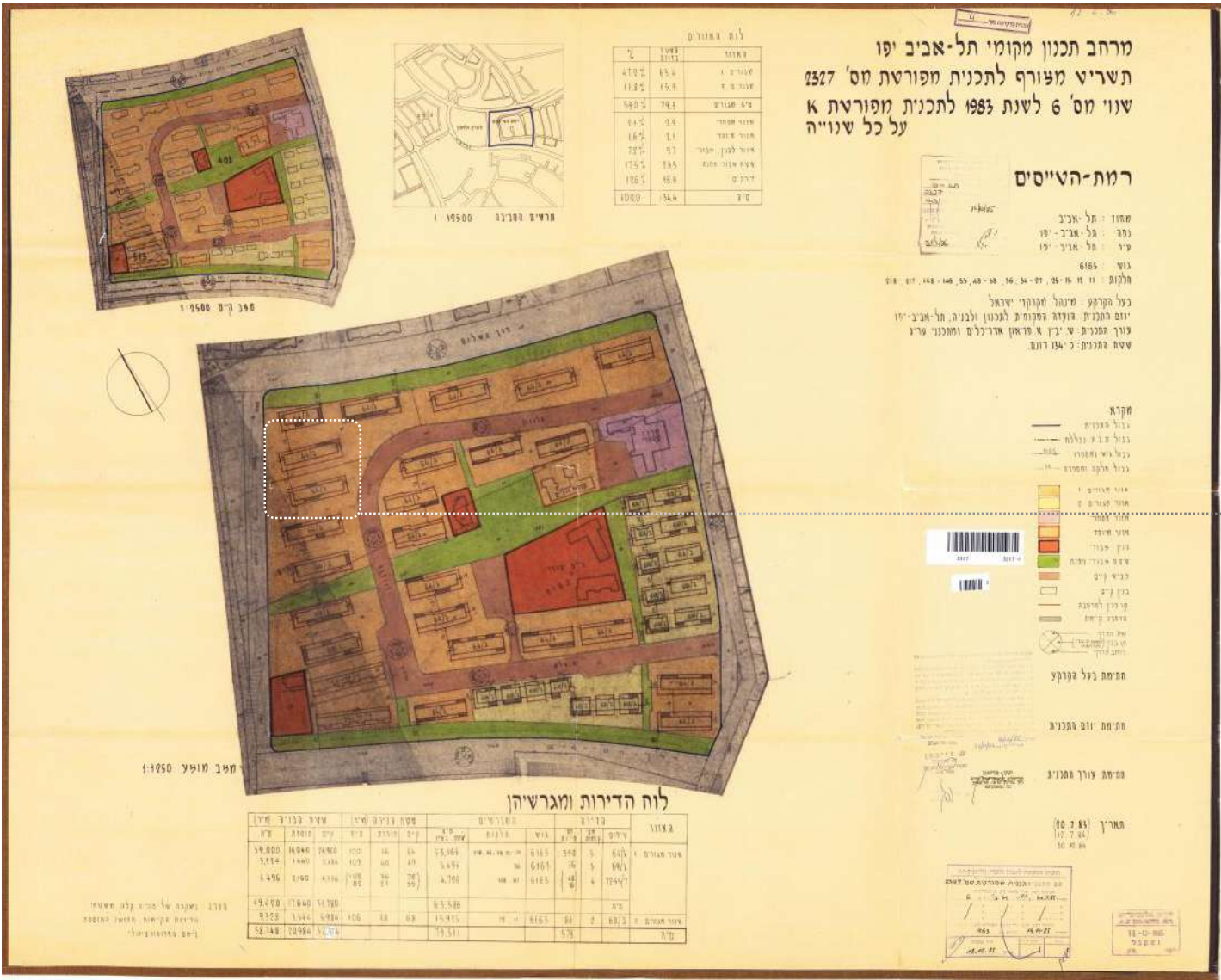
צילומי אביב משנת 1955, מתוך האנציקלופדיה העירונית (תל אביב 100)



היסטוריה

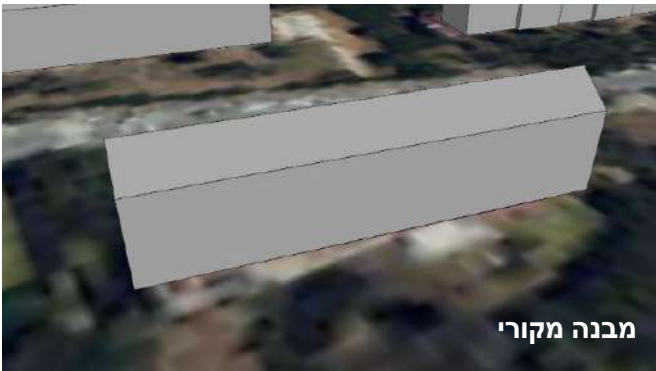
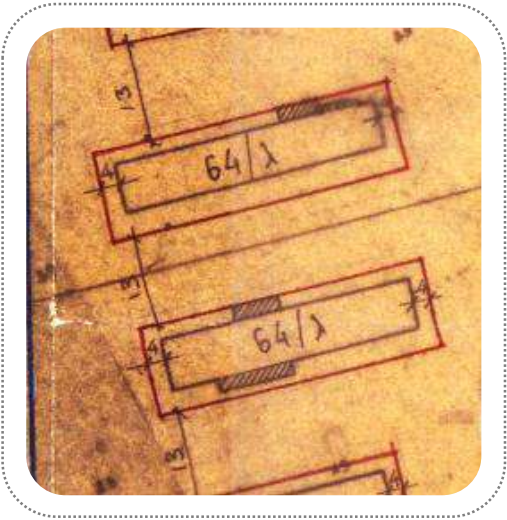
תכנית ההרחבות. תכנית 2327 (שנת 1983)

מטרת התכנית: שיפור תנאי הדיור ע"י הוספת שטחי בניה ושיפוץ בתים ע"פ תוכניות אחידות, ללא תוספת יח"ד. שימור חזות השכונה ע"י הגבלת נפחים וחומרי בניה.



היסטוריה

תכנית ההרחבות. תכנית 2327 (שנת 1983)
מטרת התכנית: שיפור תנאי הדיור ע"י הוספת שטחי בניה
ושיפוץ בתים ע"פ תוכניות אחידות, ללא תוספת יח"ד.
שימור חזות השכונה ע"י הגבלת נפחים וחומרי בניה.



מבנה מקורי



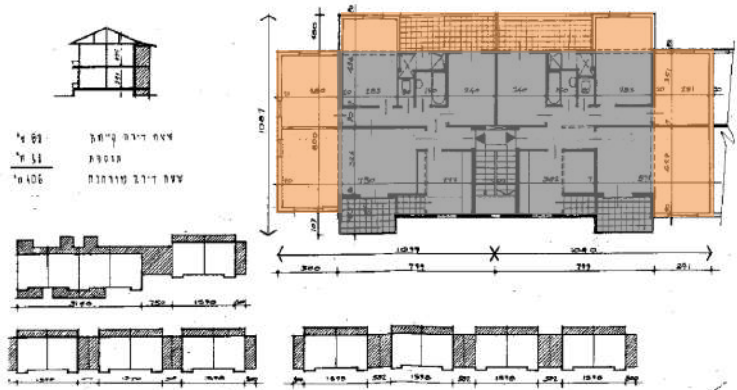
מבנה לאחר הרחבות



מצב נוכחי (Simplex)

68/ב

אלטרנטיבה 1



68/ב

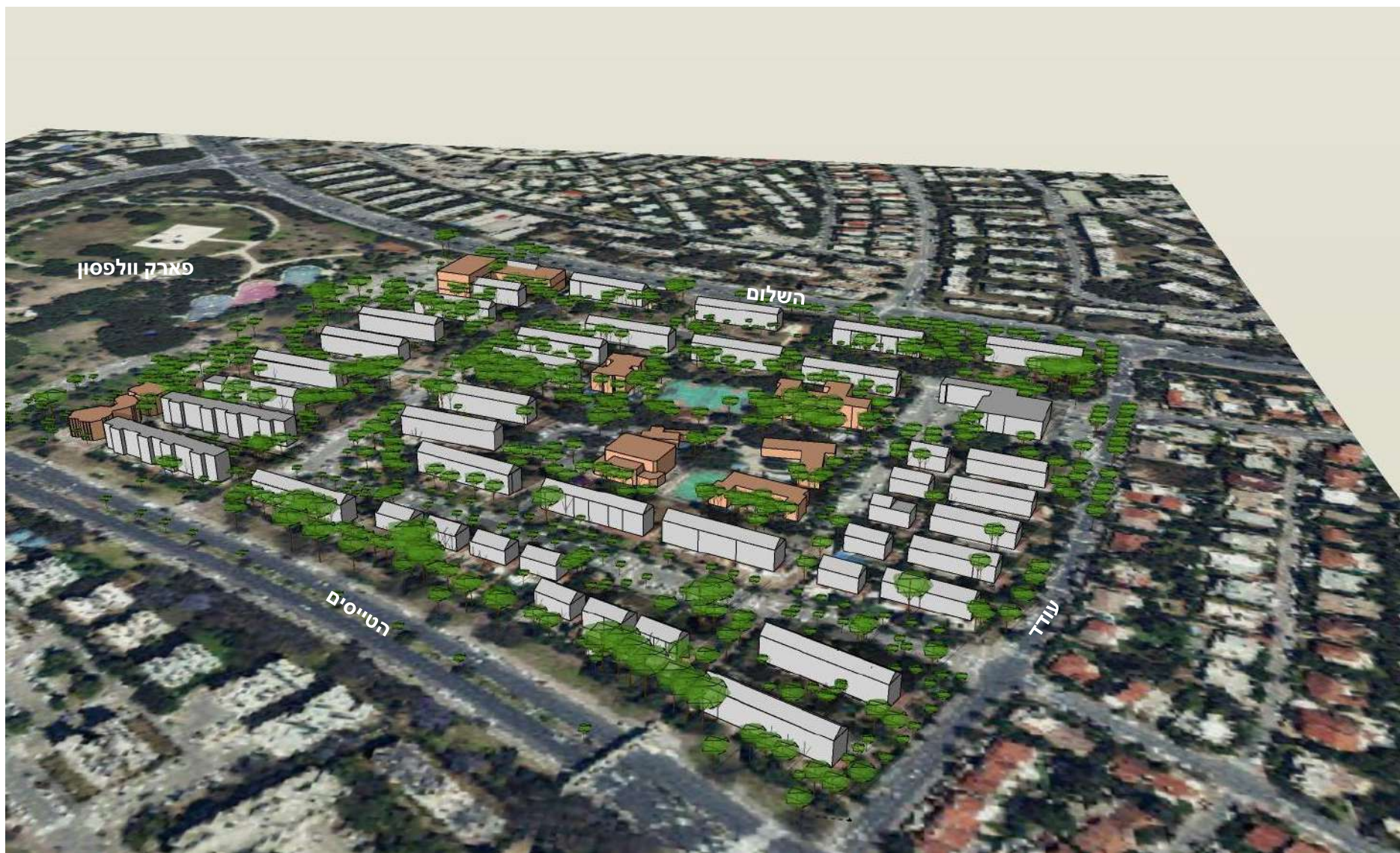
אלטרנטיבה 2



שכונת רמת הטייסים

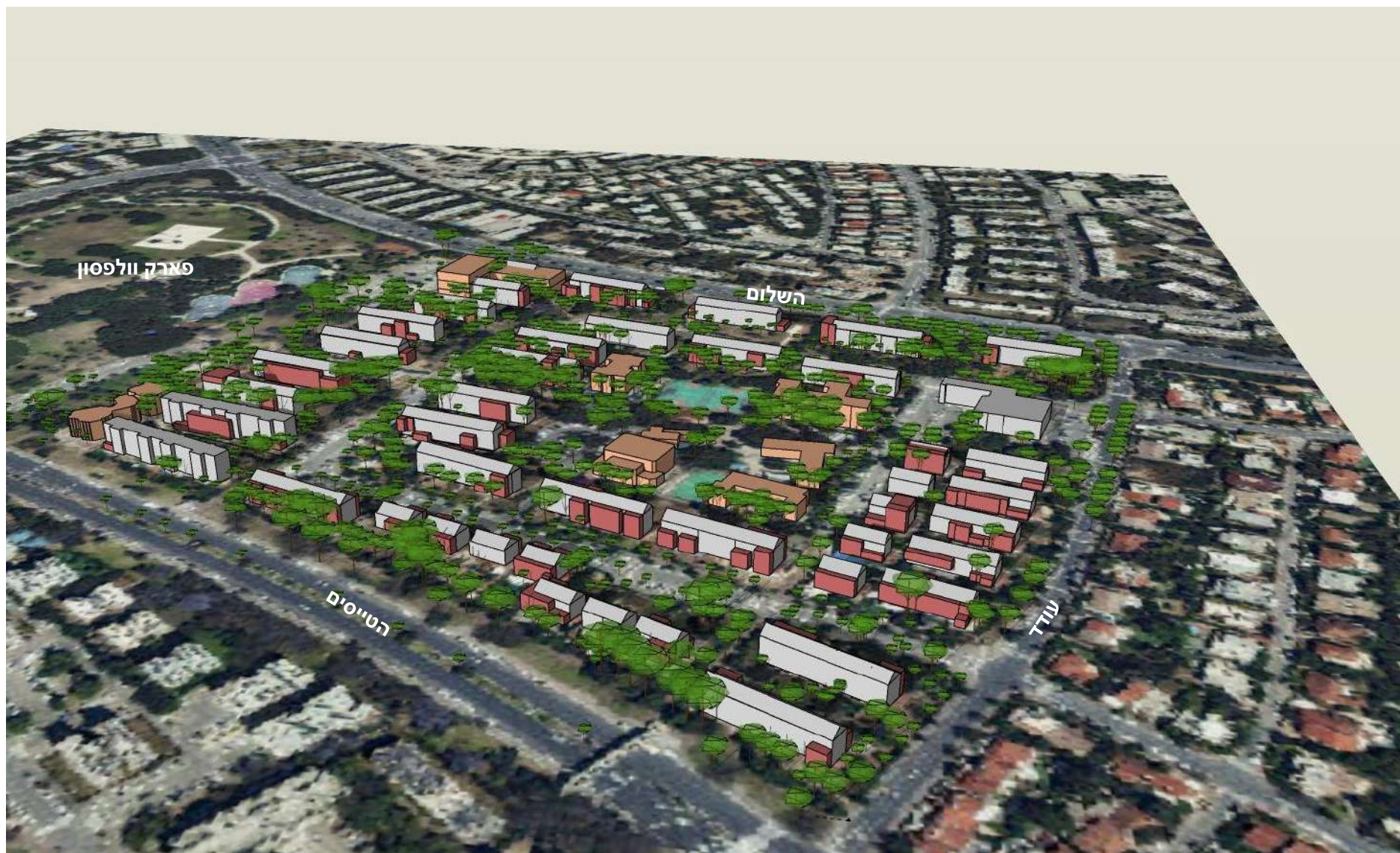
התפתחות השכונה

בינוי מקורי



התפתחות השכונה

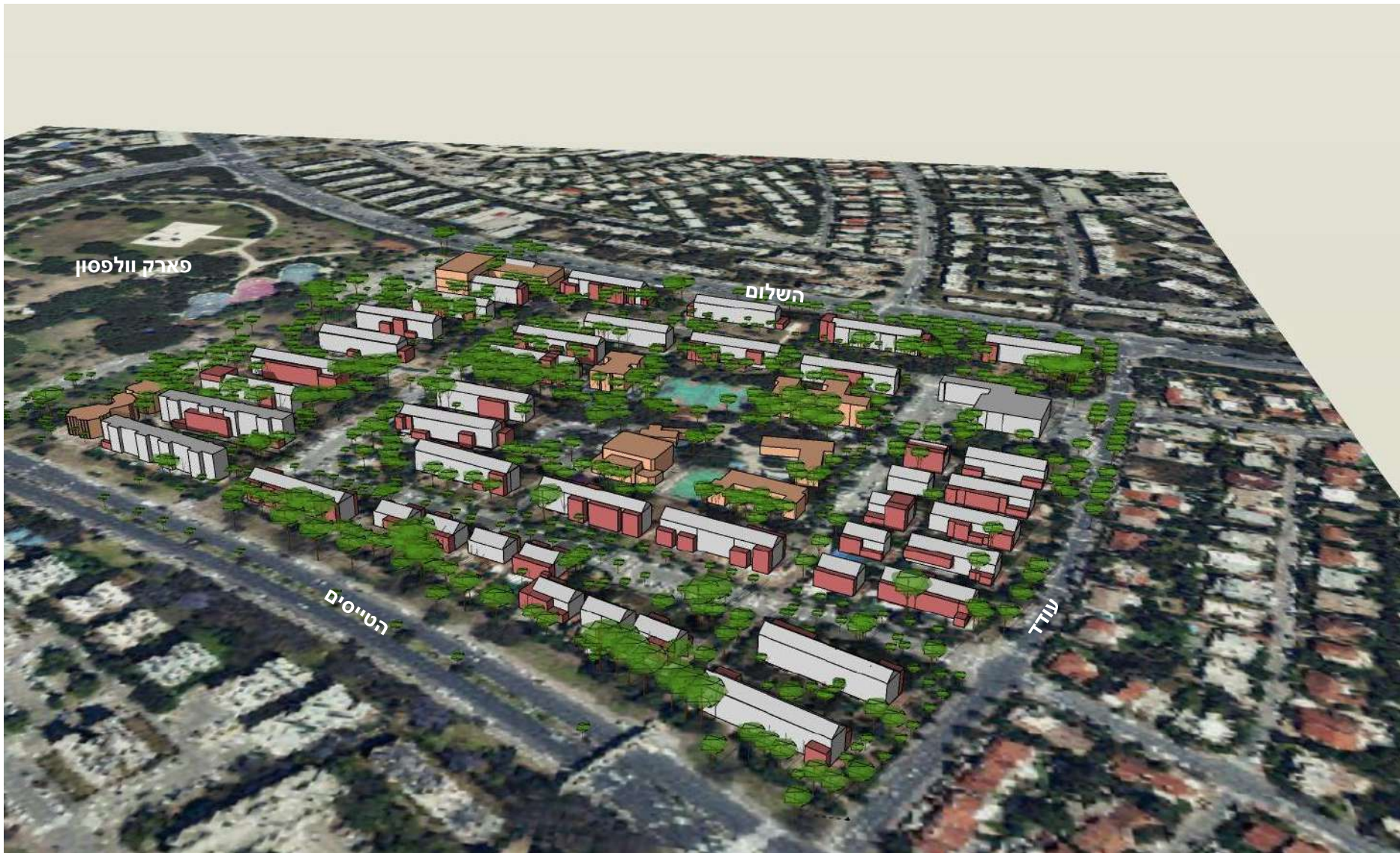
תכנית ההרחבות



שכונת רמת הטייסים

התפתחות השכונה

תכנית ההרחבות



תכנית ההרחבות מומשה
בהיקפים של למעלה מ-50%

אבל

רק 28% מכלל ההרחבות
כוללות מיגון דירתי

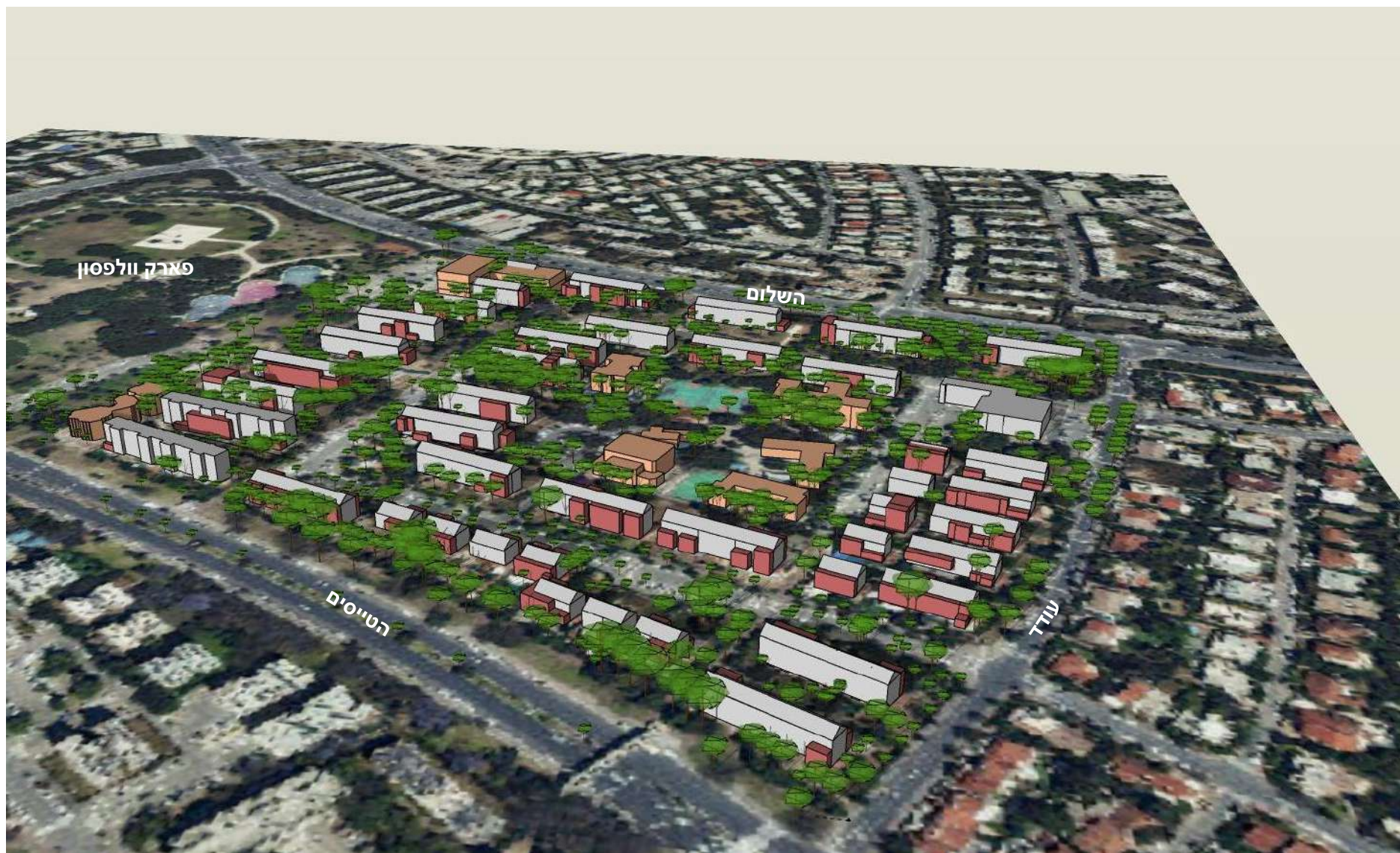
בנוסף

אופי ההרחבות, הספורדיות
והמחסור במיגון ביחידות
שהורחבו הופך את מתווה
העיבוי לבלתי ישים

שכונת רמת הטייסים

התפתחות השכונה

תכנית ההרחבות



תכנית ההרחבות מומשה
בהיקפים של למעלה מ-50%

אבל

רק 28% מכלל ההרחבות
כוללות מיגון דירתי

בנוסף

אופי ההרחבות, הספורדיות
והמחסור במיגון ביחידות
שהורחבו הופך את מתווה
העיבוי לבלתי ישים

מתווה ההתחדשות

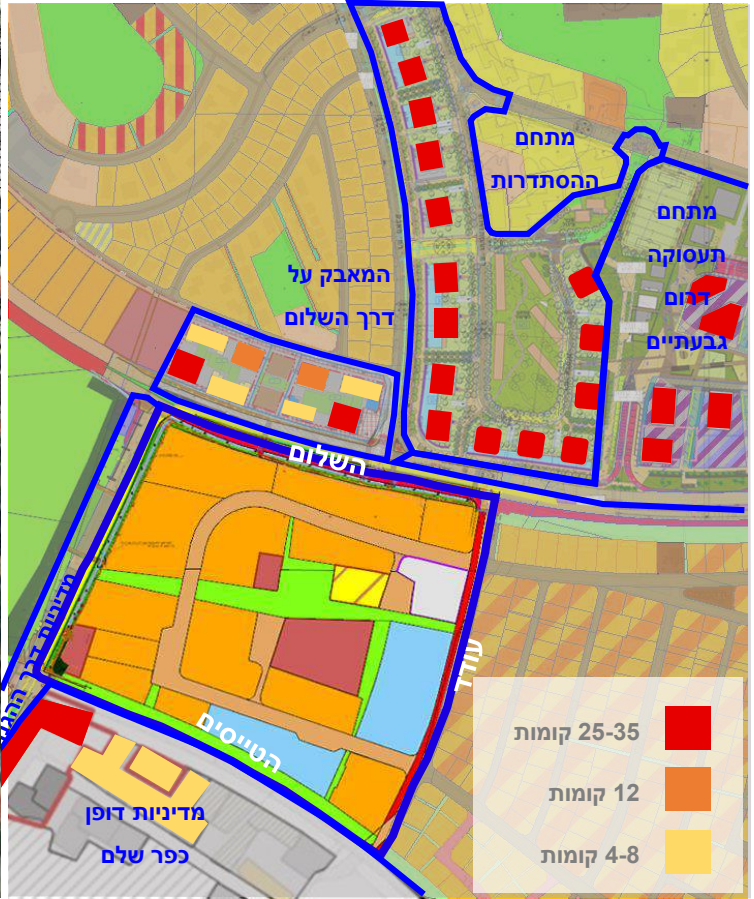
פינוי - בינוי

ע"פ חלוקה לשלבי ביצוע

שכונת רמת הטייסים

התפתחות השכונה

דרך השלום - מצב עתידי



תכנית מתאר ת"א 5000

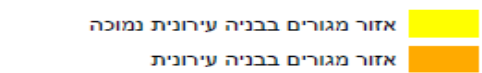
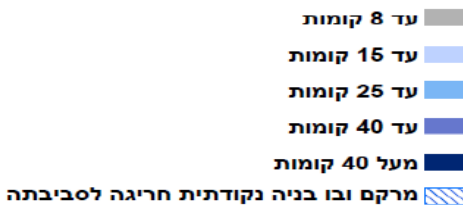
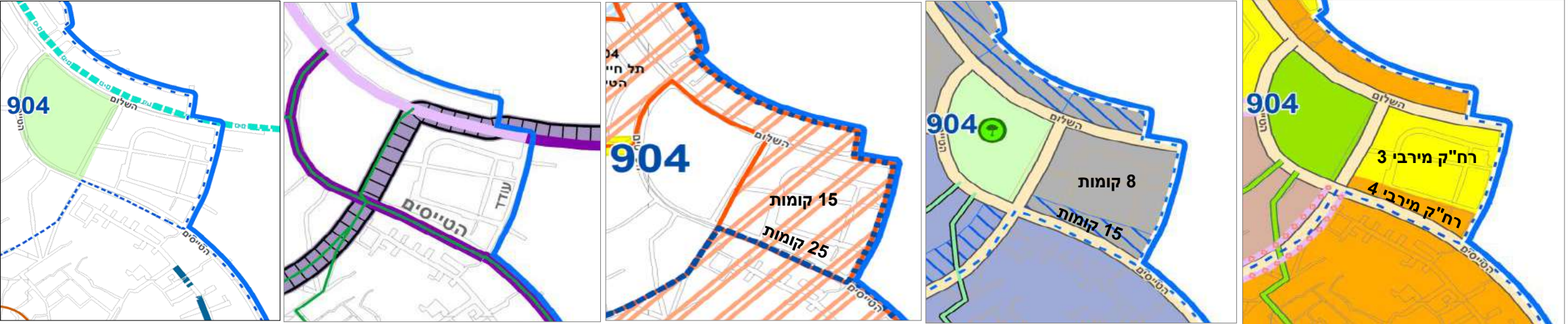
תשריט אזורי יעוד

נספח עיצוב עירוני

נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון

נספח תנועה ותחבורה

נספח תשתיות



הוראות התכנית

הכנת מסמכי מדיניות: התכנית קובעת שהועדה המקומית במקרים מסויימים רשאית, ובמקרים אחרים חייבת, לדרוש הכנה של מסמכי מדיניות, כתנאי להכנת תכנית מפורטות. מסמך מדיניות קובע הוראות בנוגע לנושא או לאזור מסויים והוא מאושר על ידי הועדה המקומית. תפקידו להוות חוליה מקשרת בין תכנית המתאר הכללנית לבין תכנית מפורטת שיכולה לחול על מגרש בודד.

אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי	מס' קומות מירבי	מסמך מדיניות
904א' תל חיים, רמת הטייסים.	נספח אזורי תכנון	ראו הערות		+	

שכונת רמת הטייסים



- אובדן האיכויות הקיימות בשכונה
- אובדן הקישוריות ויכולת יצירת רשת הליכתית
- שלילת האופציה לפתרון העומס התחבורתי בשכונה

כיצד ניתן לתת מענה לצרכי ההתחדשות תוך חיזוק האיכויות הקיימות בשכונה?



כיצד ניתן לתת מענה לצרכי ההתחדשות תוך חיזוק האיכויות הקיימות בשכונה?



דפנות אינטנסיביות לב השכונה מרקמי

תכנית גבוהה גובה נמוך

שכונת רמת הטייסים

ערכים קיימים



אמצעי תכנוני

בניינים
נמוכים
ומרווחים



יצירת טיפוס
בינוי בתכנית
גבוהה וגובה
נמוך

עצים בוגרים
ירוק בחלון



שמירה על תבנית
הבינוי בשכונה
לפגיעה מינימלית
בעצים

מעט שכנים
לכניסה, מעט
דירות לקומה



חלוקה למגרשים
קטנים המייצרים
יחידות שכונת
קטנות

חצרות
משותפות



טיפוסי בינוי
התוחמים
מרחבים ציבוריים
פתוחים

גישה רגלית
לשימושים
יומיומיים



ביסוס רשת
הליכתית ויעול
השימוש במבני
הציבור

טבע עירוני
ליד הבית



תוספת שטחים
פתוחים בגדלים
שונים ושימושים
שונים

נגישות
תחבורתית
חסרה

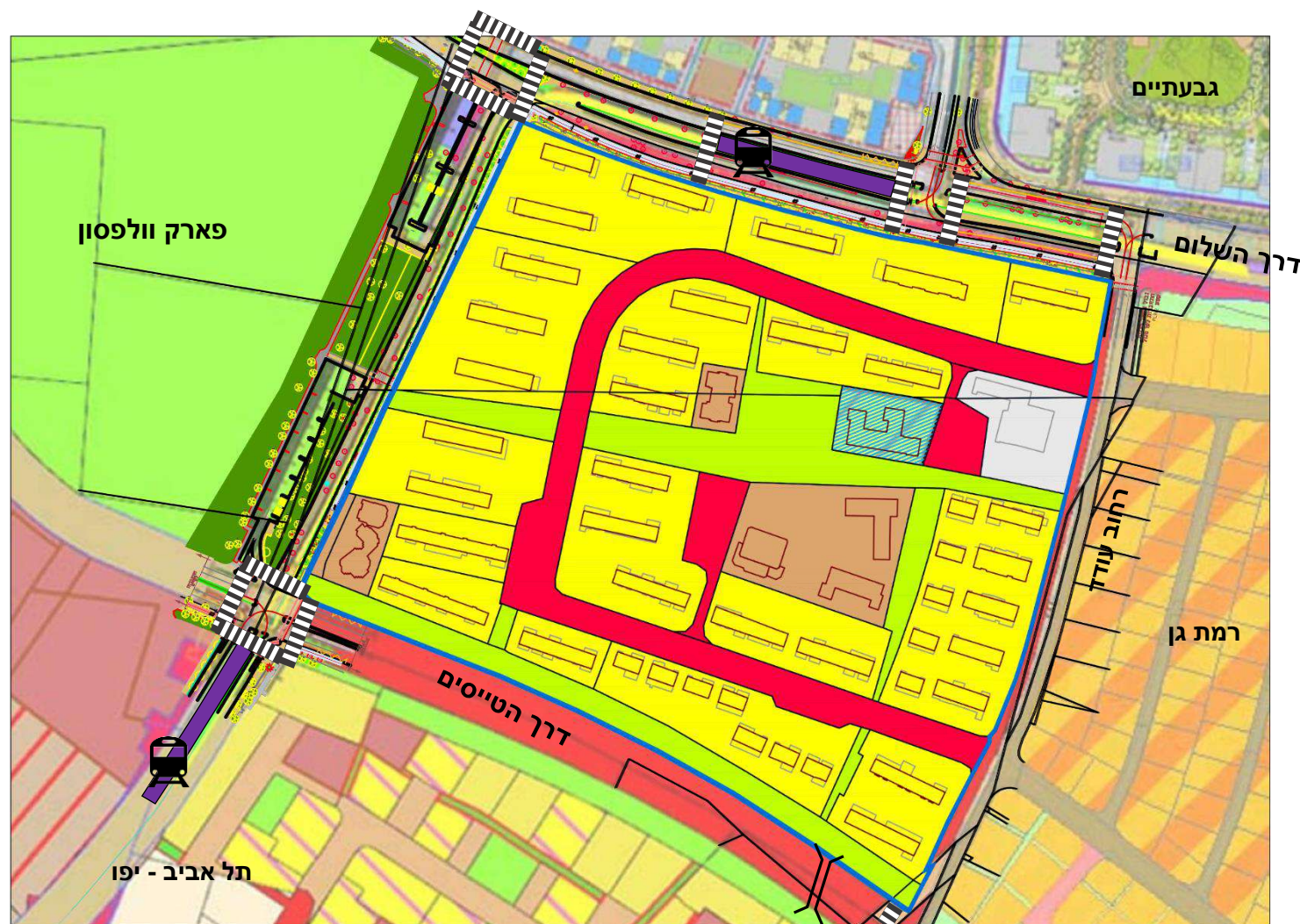


השלמת הרשת
החסרה ע"י
הוספת חיבורים
לשכונה

שכונת רמת הטייסים

מצב קיים

שטח התוכנית - 130 דונם

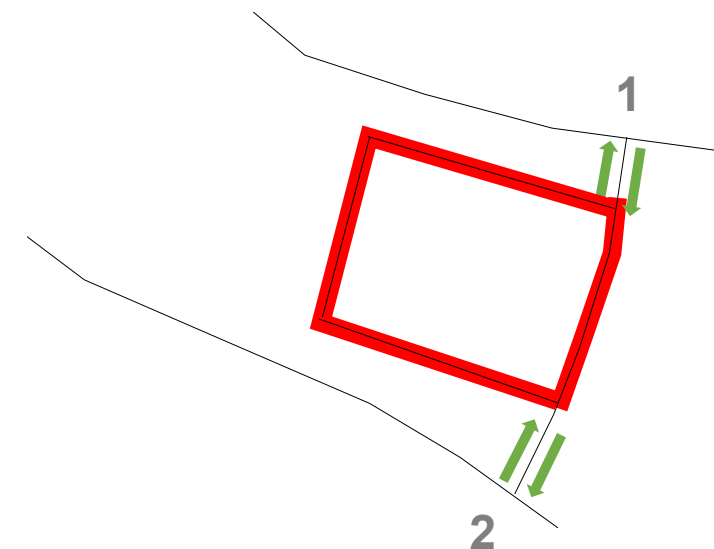
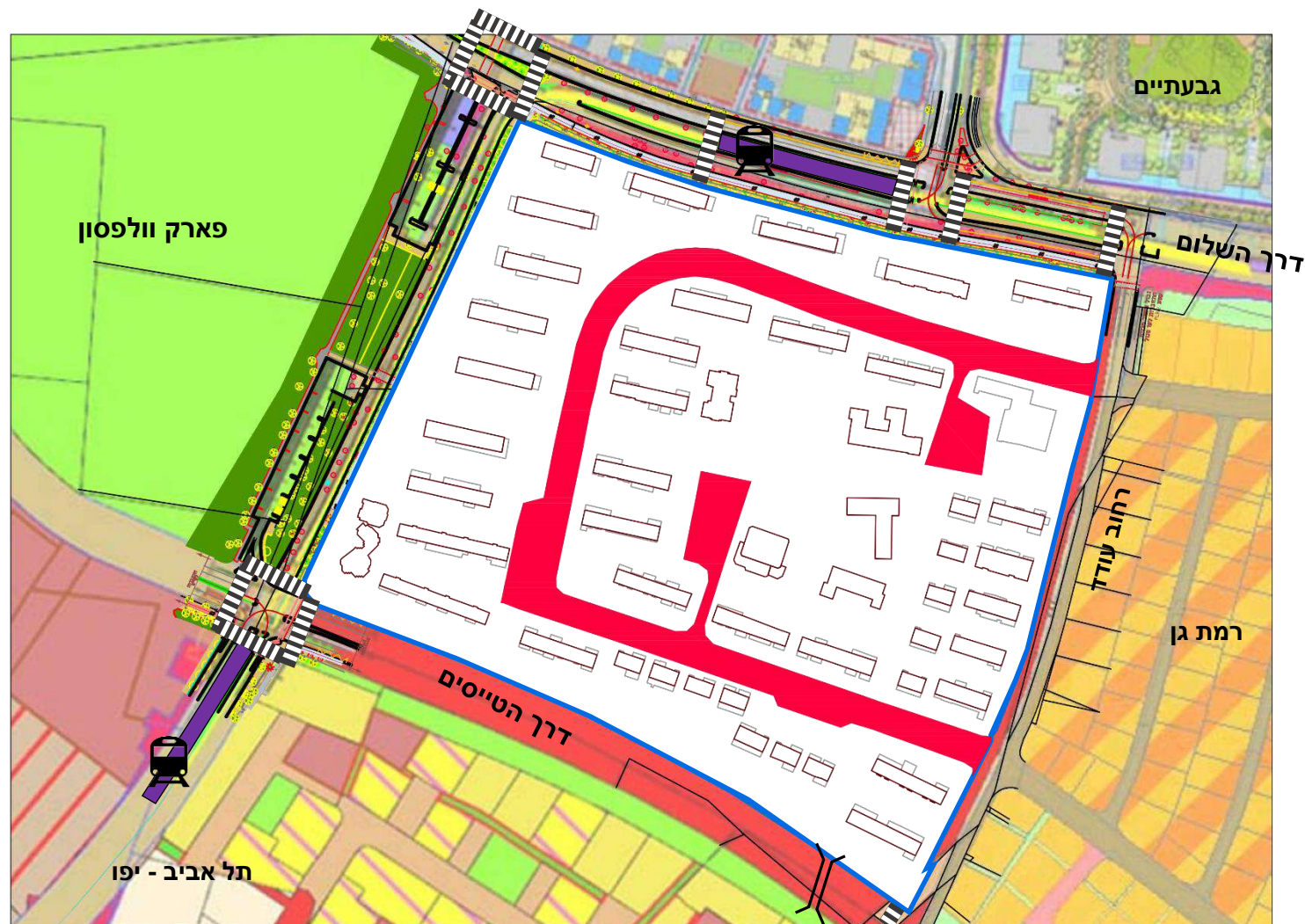


שכונת רמת הטייסים

מצב קיים

רשת הרחובות הקיימת

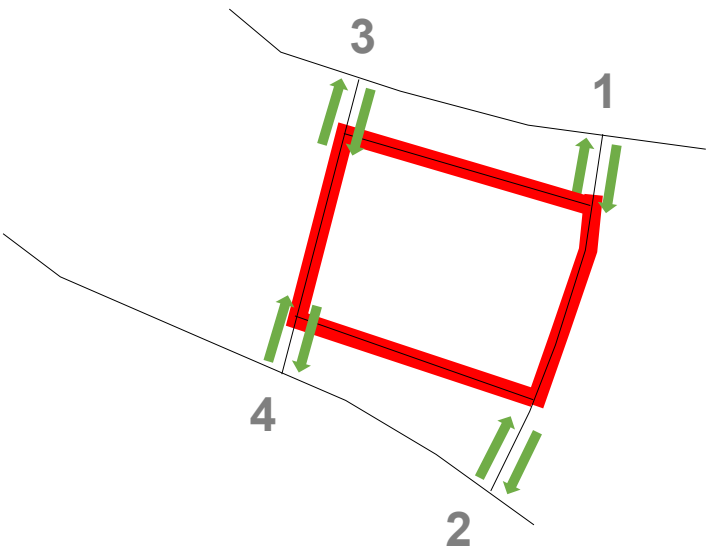
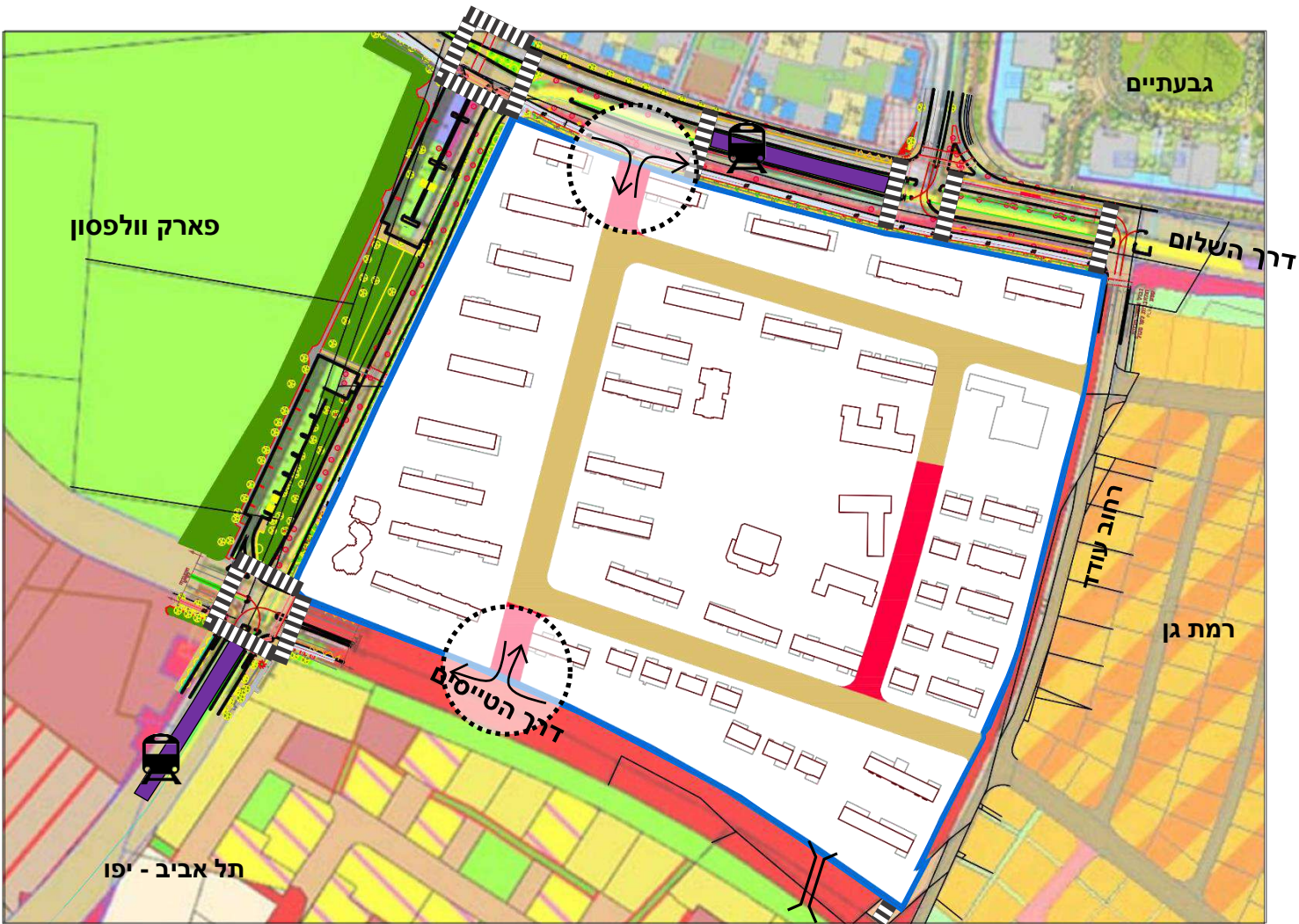
איננה עומדת בעומסים התחבורתיים



תכנון

רשת הרחובות המוצעת

חיבורים חדשים להפחתת העומסים בכניסה וביציאה מהשכונה

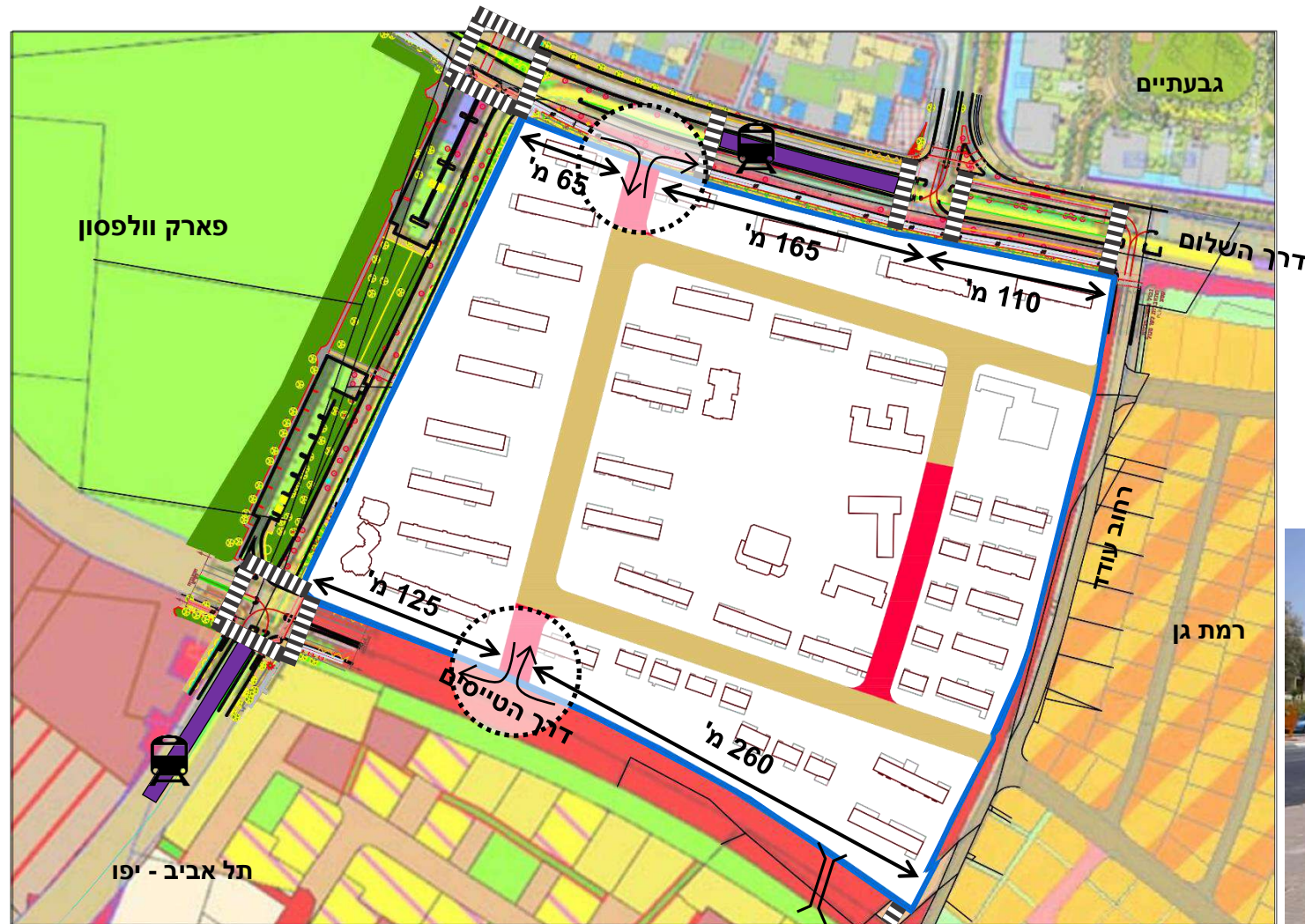


שכונת רמת הטייסים

תכנון

רשת הרחובות המוצעת

עידוד הליכתיות ע"י תוספת מעברי חצייה וצמצום מרחקים
בין צמתים (בעיקר על דרך השלום ודרך הטייסים)

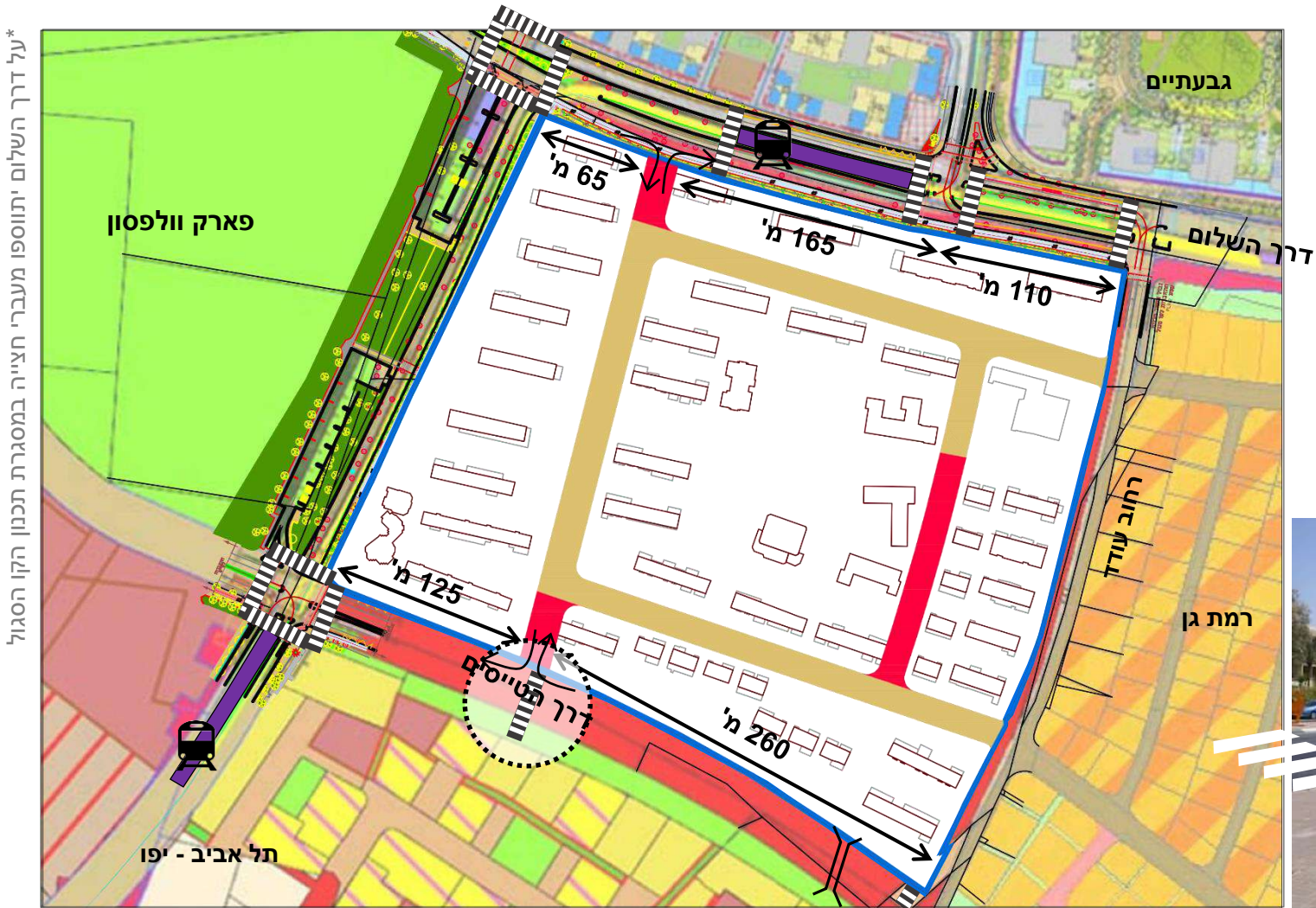


ציורים: מלכס ל'ב'ק

תכנון

רשת הרחובות המוצעת

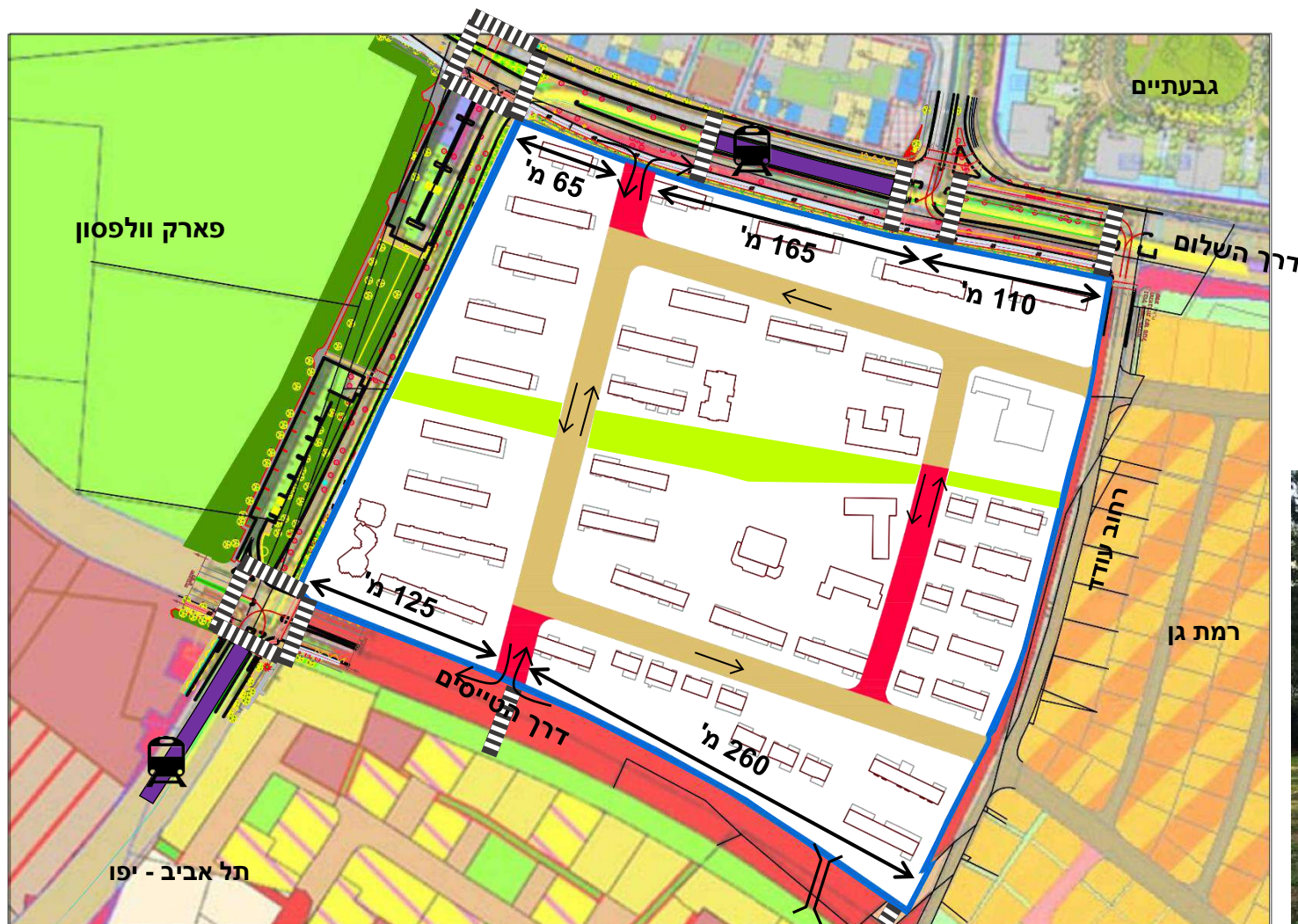
תוספת מעבר חצייה על דרך הטייסים (הליכתיות)



צילום: ארנסט צ'יבוק

תכנון

שטחים ירוקים שכונתיים
שמירה על הפארק השכונתי הקיים

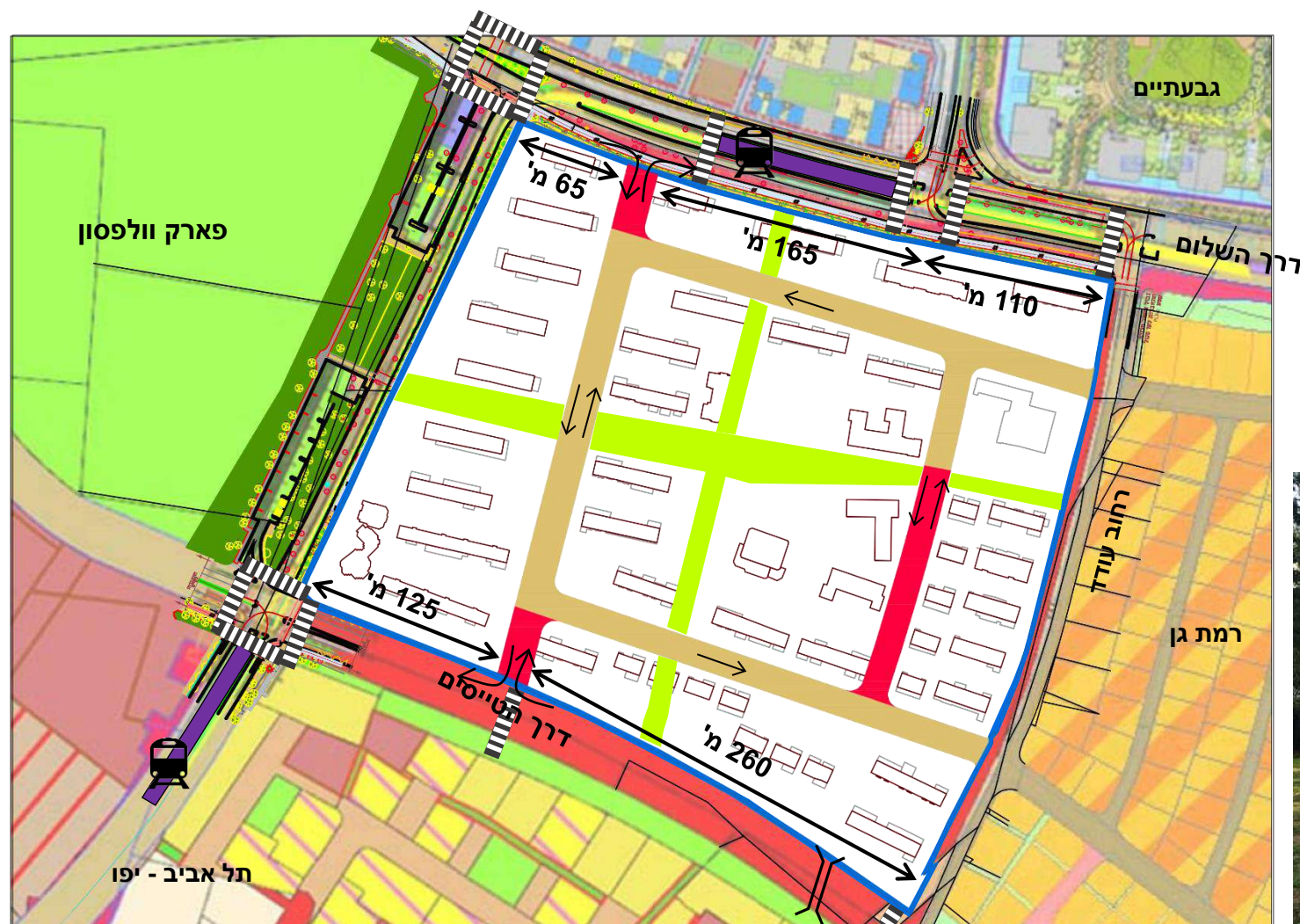


תכנון

שטחים ירוקים שכונתיים

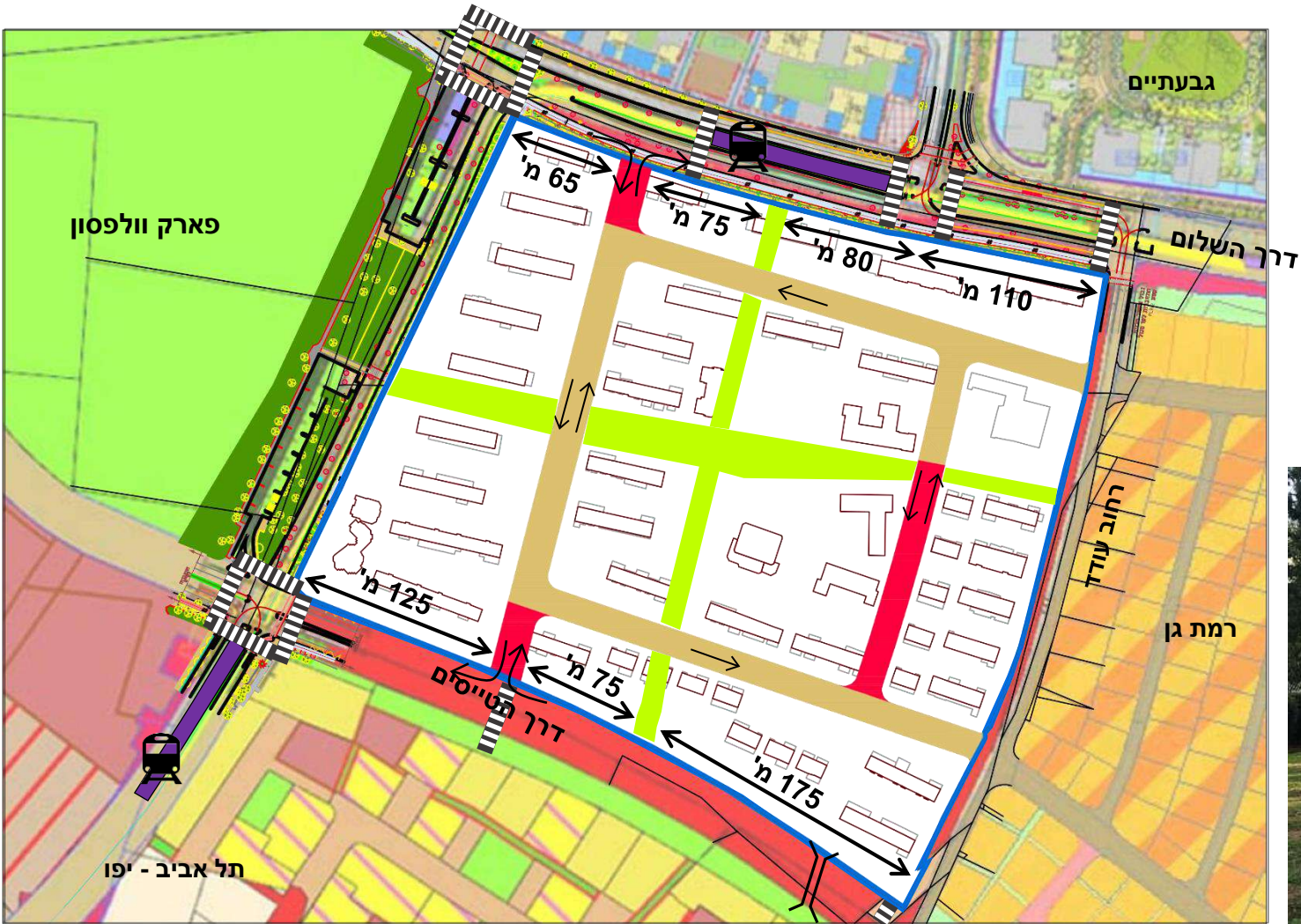
תוספת חיבור צפון-דרום ויצירת שלד ירוק לשכונה המקשר רגלית

לתחנת הקו הסגול



תכנון

שטחים ירוקים שכונתיים
צמצום מרחק בין צמתים

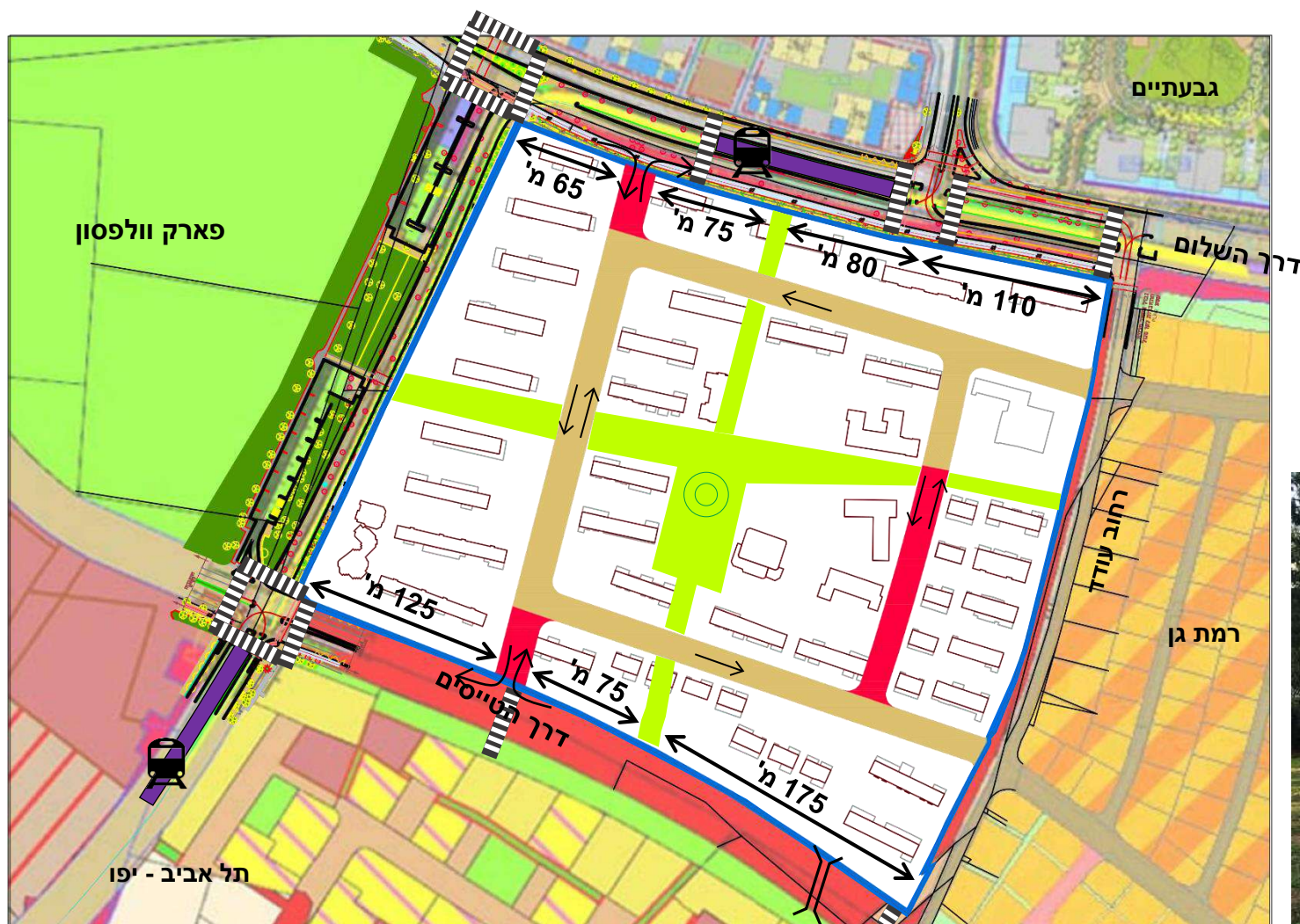


שכונת רמת הטייסים

תכנון

שטחים ירוקים שכונתיים

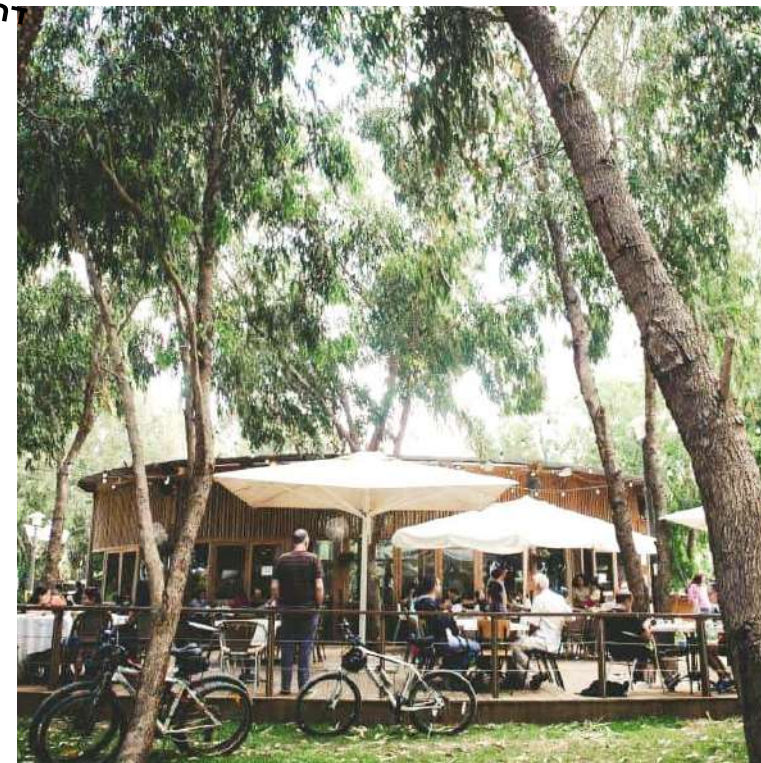
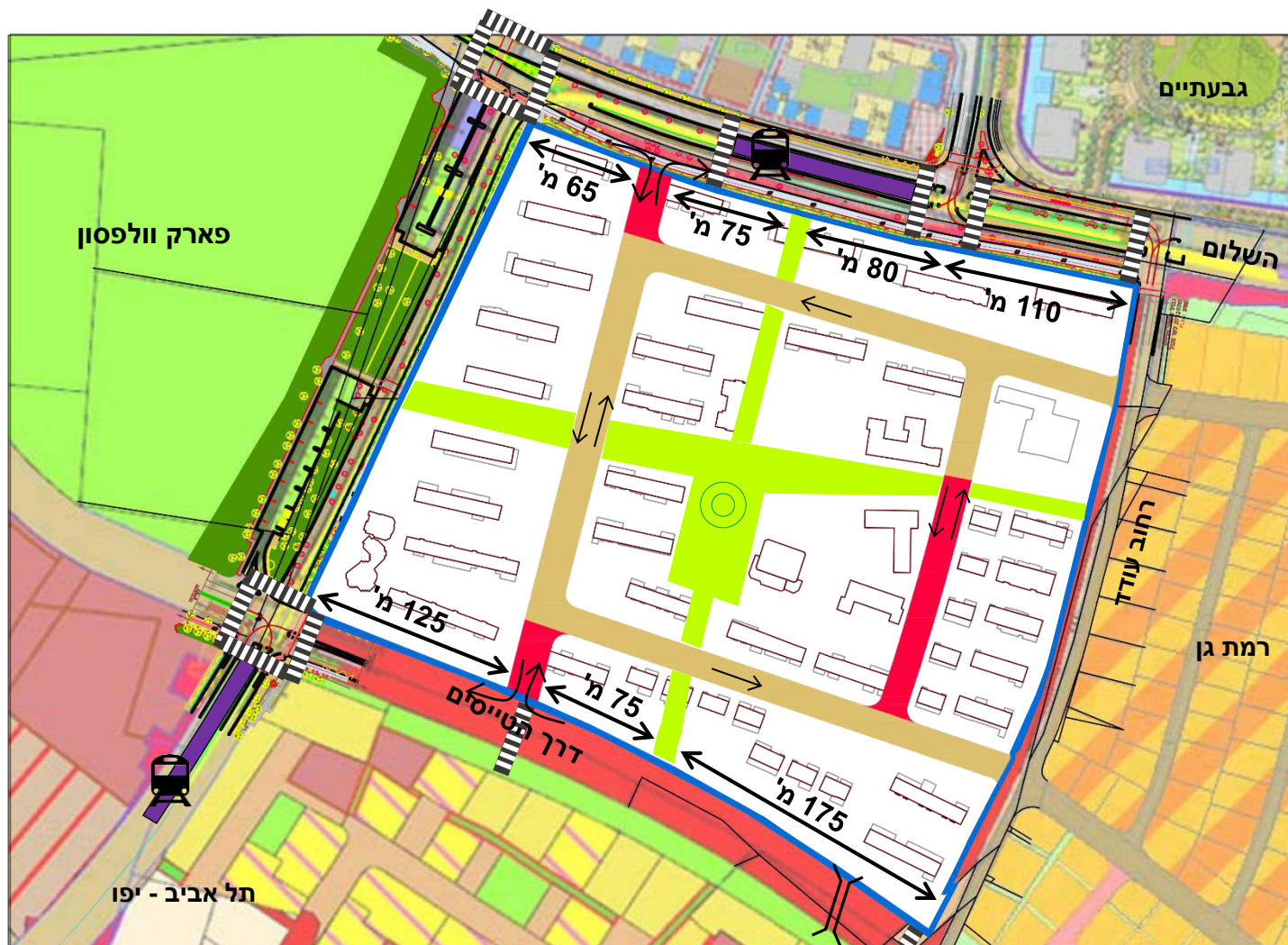
התרחבות במפגש הפארקים - חיזוק המוקד השכונתי



תכנון

שטחים ירוקים שכונתיים

התרחבות במפגש הפארקים - חיזוק המוקד השכונתי

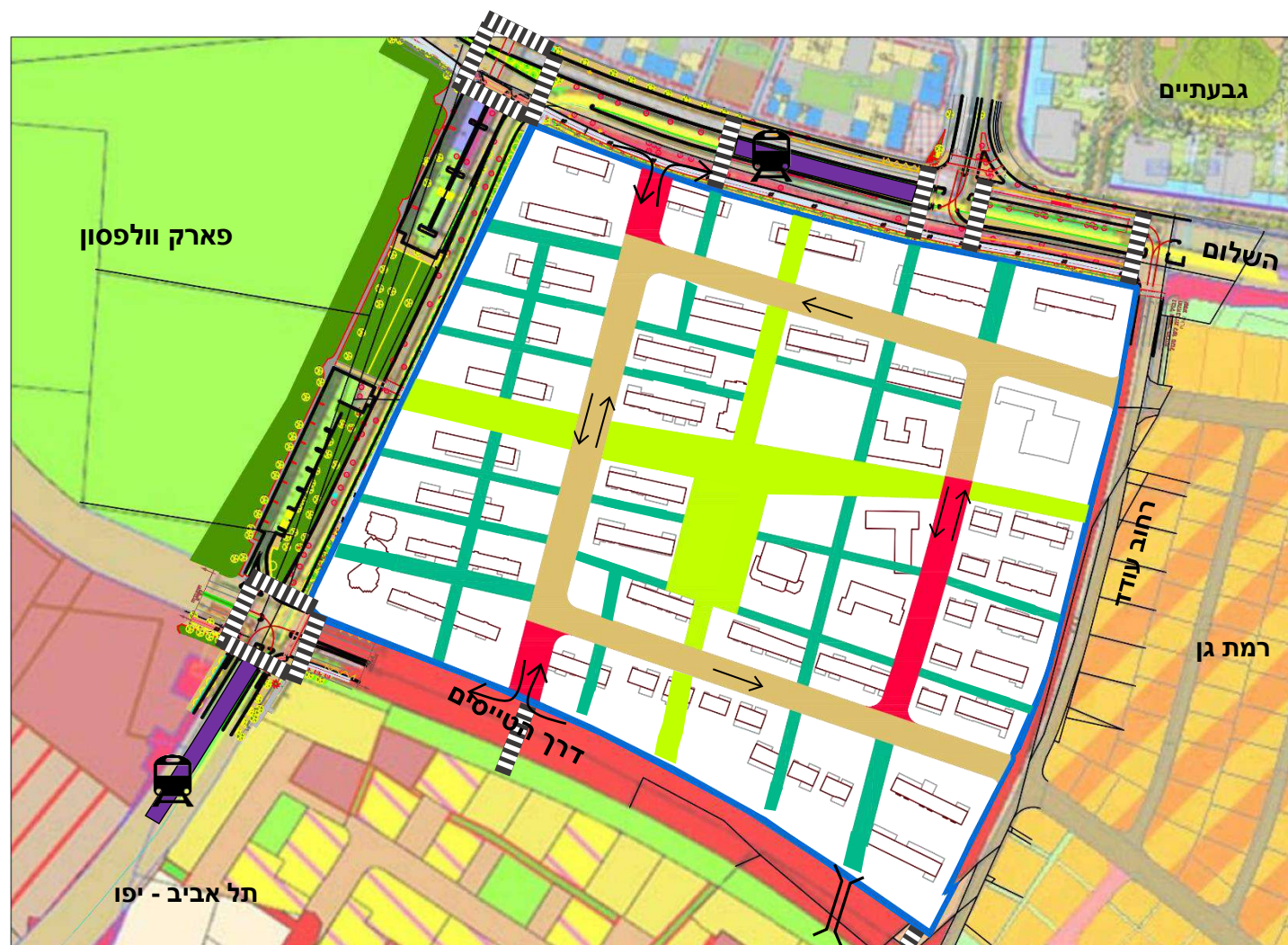


שכונת רמת הטייסים

תכנון

רשת השבילים

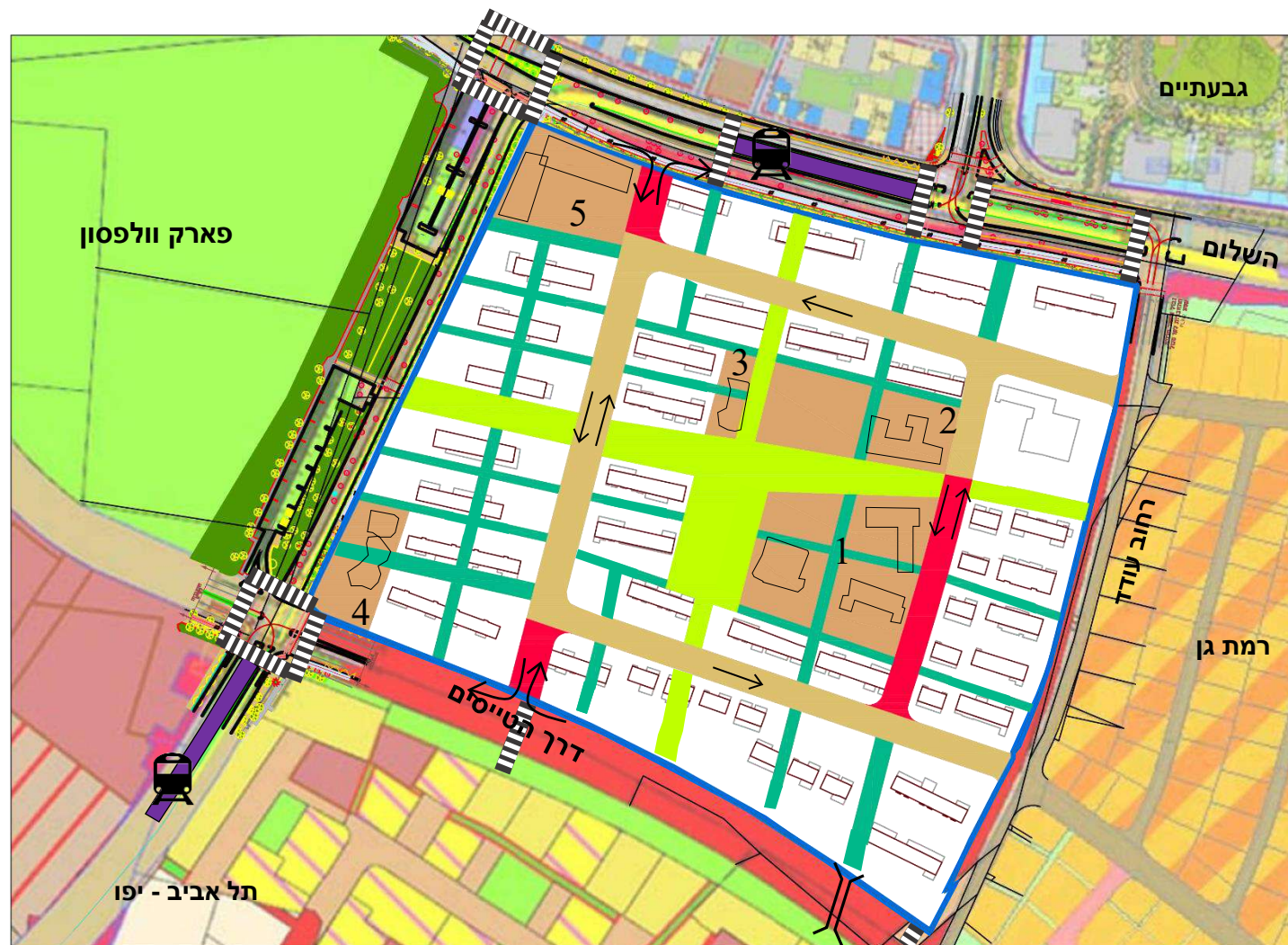
הסדרת הרשת הקיימת ועיגונה מבחינה סטטוטורית



תכנון

מבני ציבור

תוספת שטח למבנה ציבור בנגישות גבוהה לתושבים



(1) בית ספר, מעון יום, גן ילדים

(2) קופ"ח כללית

(3) מעון לילדים בסיכון, גן ילדים

(4) בתי כנסת

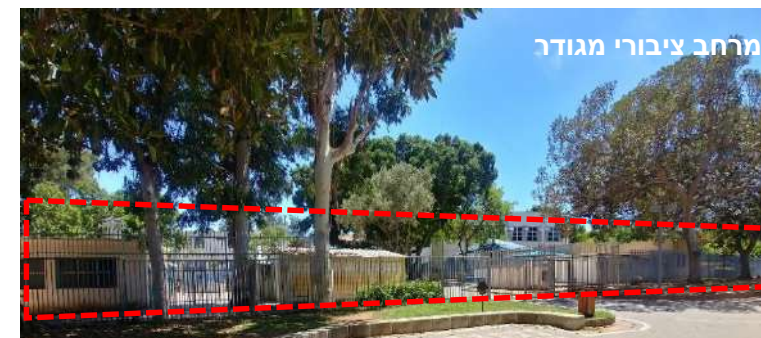
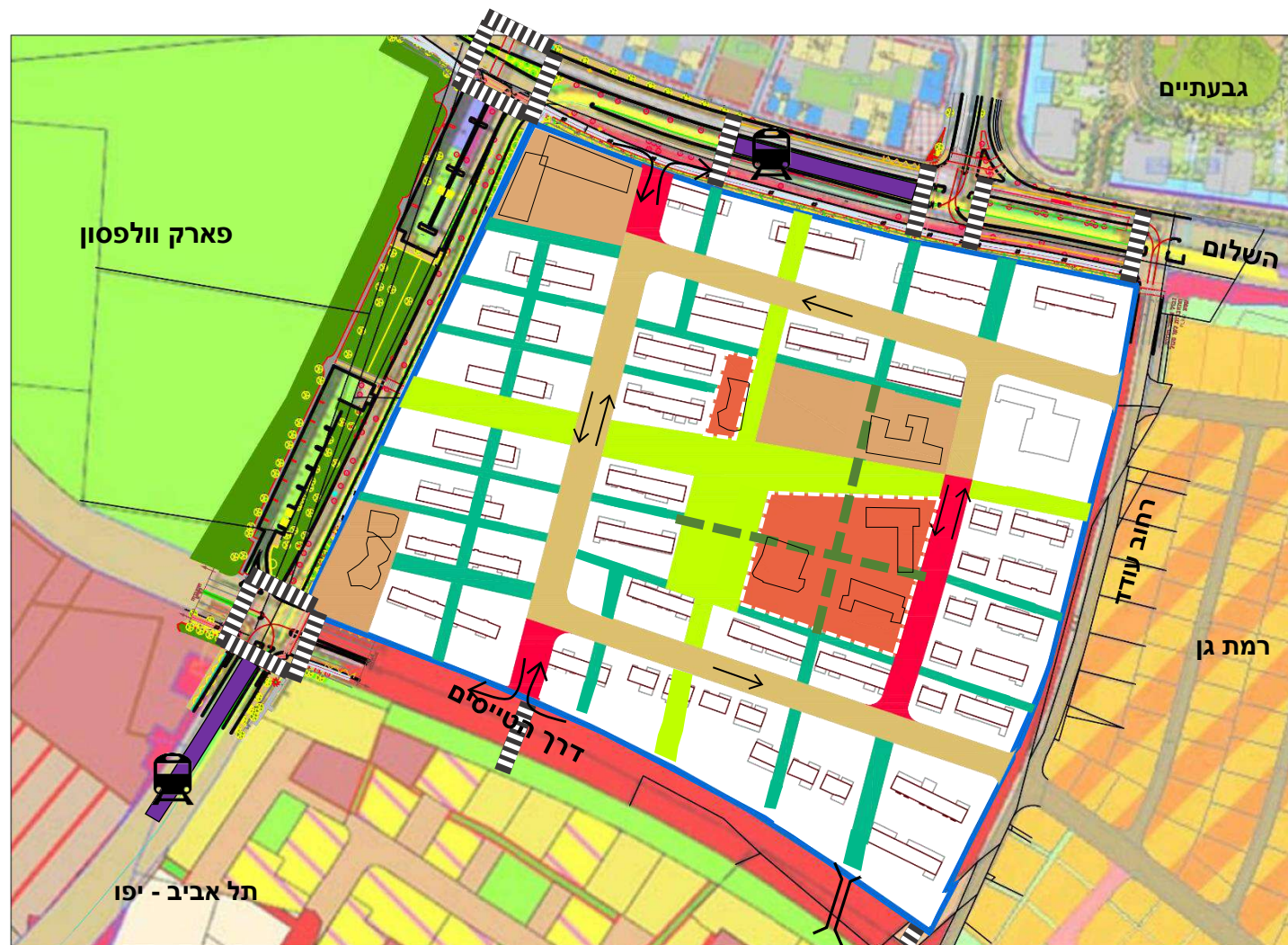
(5) תוספת שטח למבנה ציבור

שכונת רמת הטייסים

תכנון

מבני ציבור

'הסרת הגדרות' - פתיחת מבני הציבור הקיימים כלפי לב השכונה והפיכתם לנגישים עבור הקהילה לאורך שעות היממה

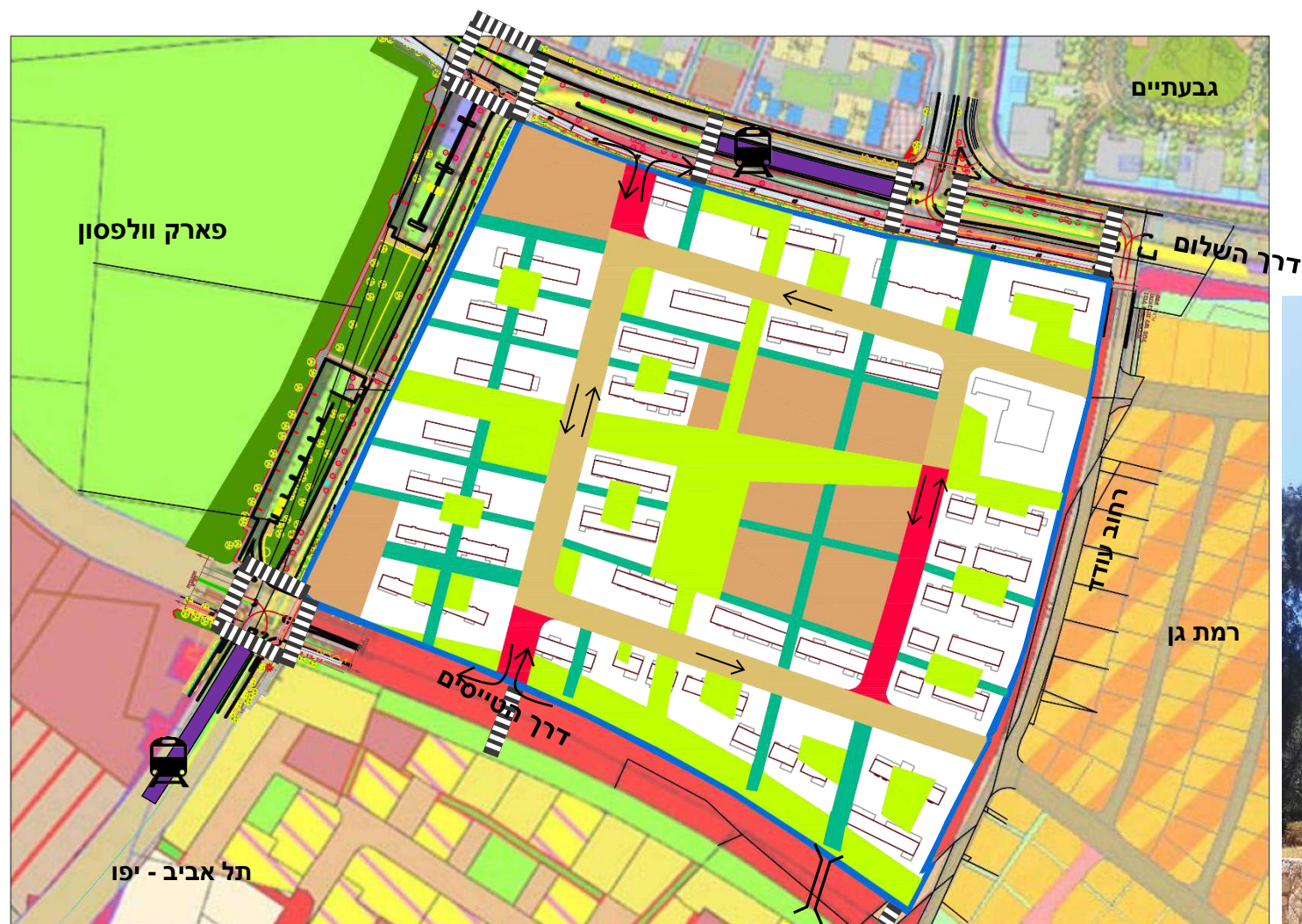


שכונת רמת הטייסים

תכנון

גינות כיס

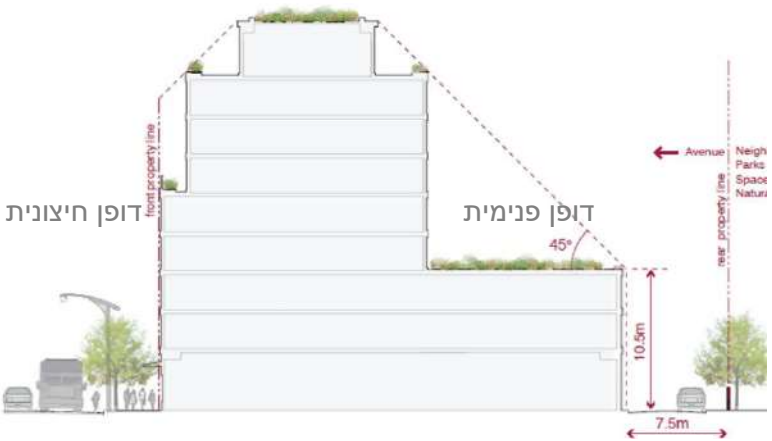
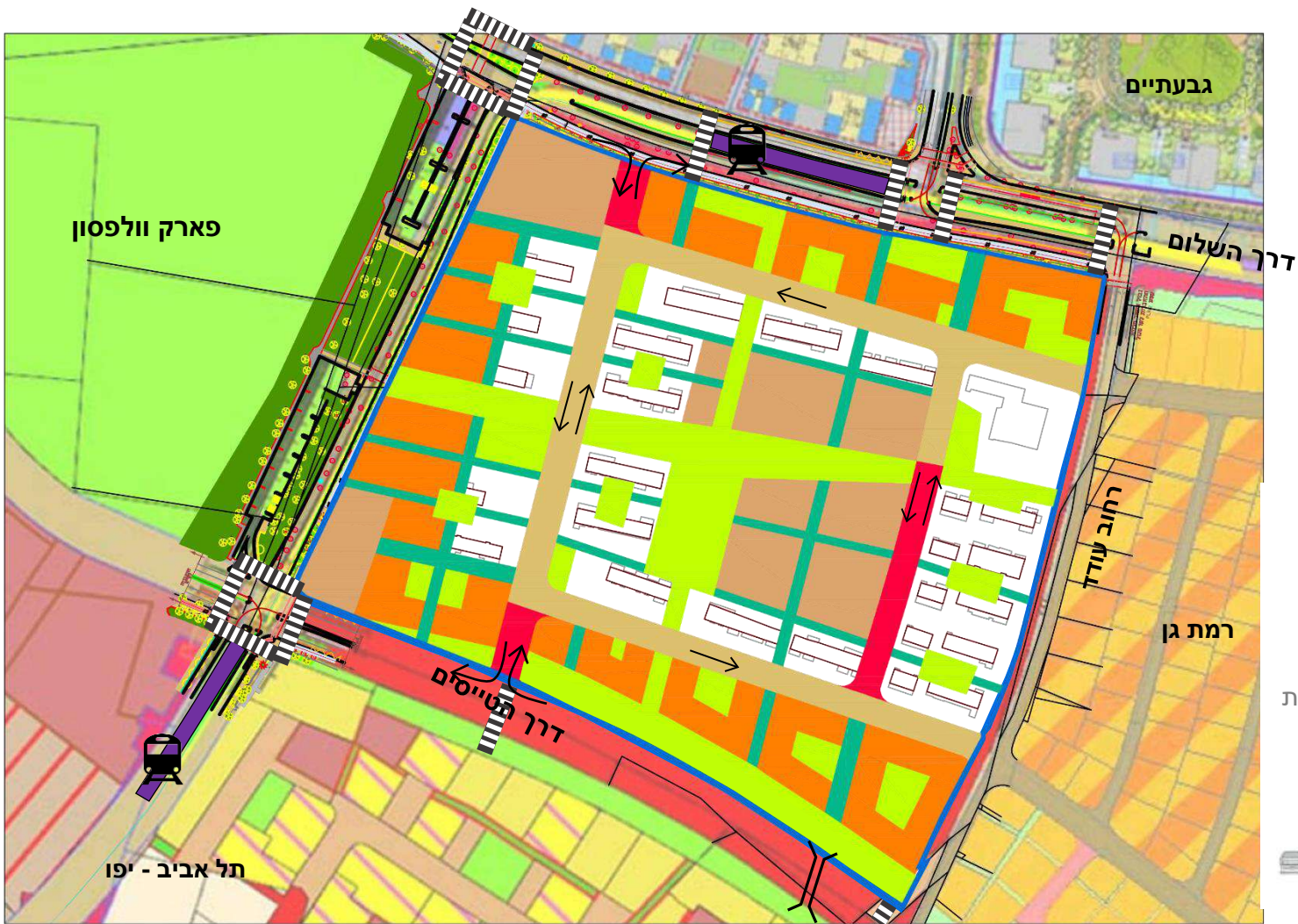
גינות מקומיות הנשענות על שטחים פתוחים קיימים



תכנון

מגורים - דפנות השכונה

בינוי אינטנסיבי (ק+8ג) בתכנית גבוהה המייצר דופן רחוב



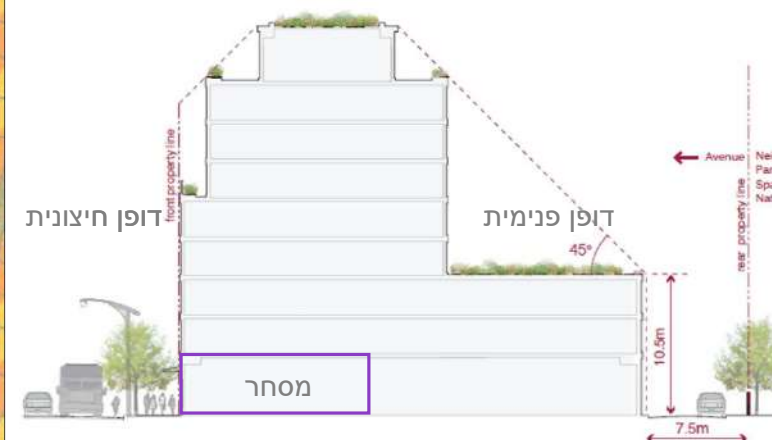
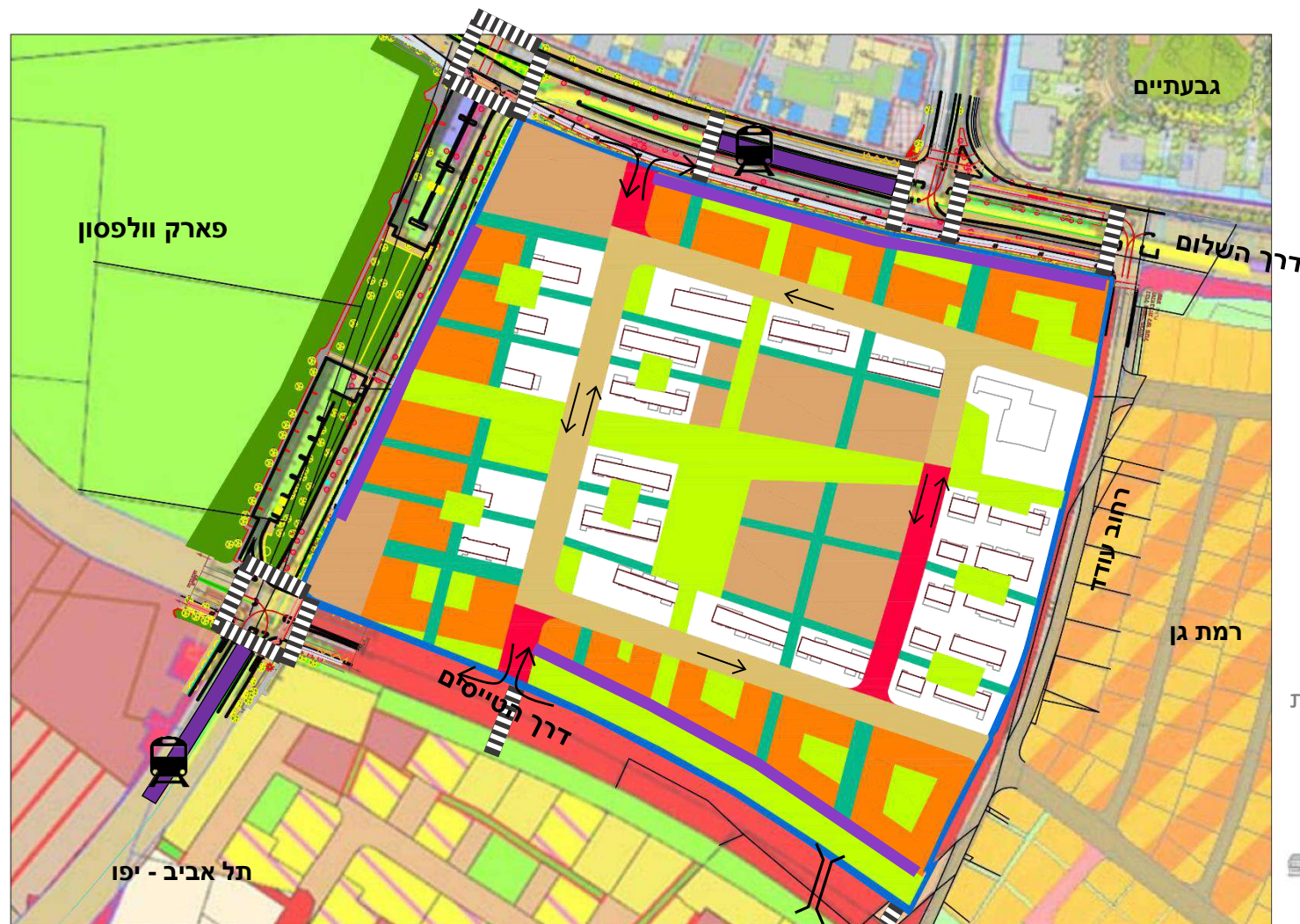
הדגמה בלבד - בינוי ומס' הקומות איננו מחייב

שכונת רמת הטייסים

תכנון

מגורים - דפנות השכונה

בינוי אינטנסיבי (ק+8ג) בתכנית גבוהה המייצר דופן רחוב
יצירת חזית מסחרית / תעסוקה בדפנות האינטנסיביות



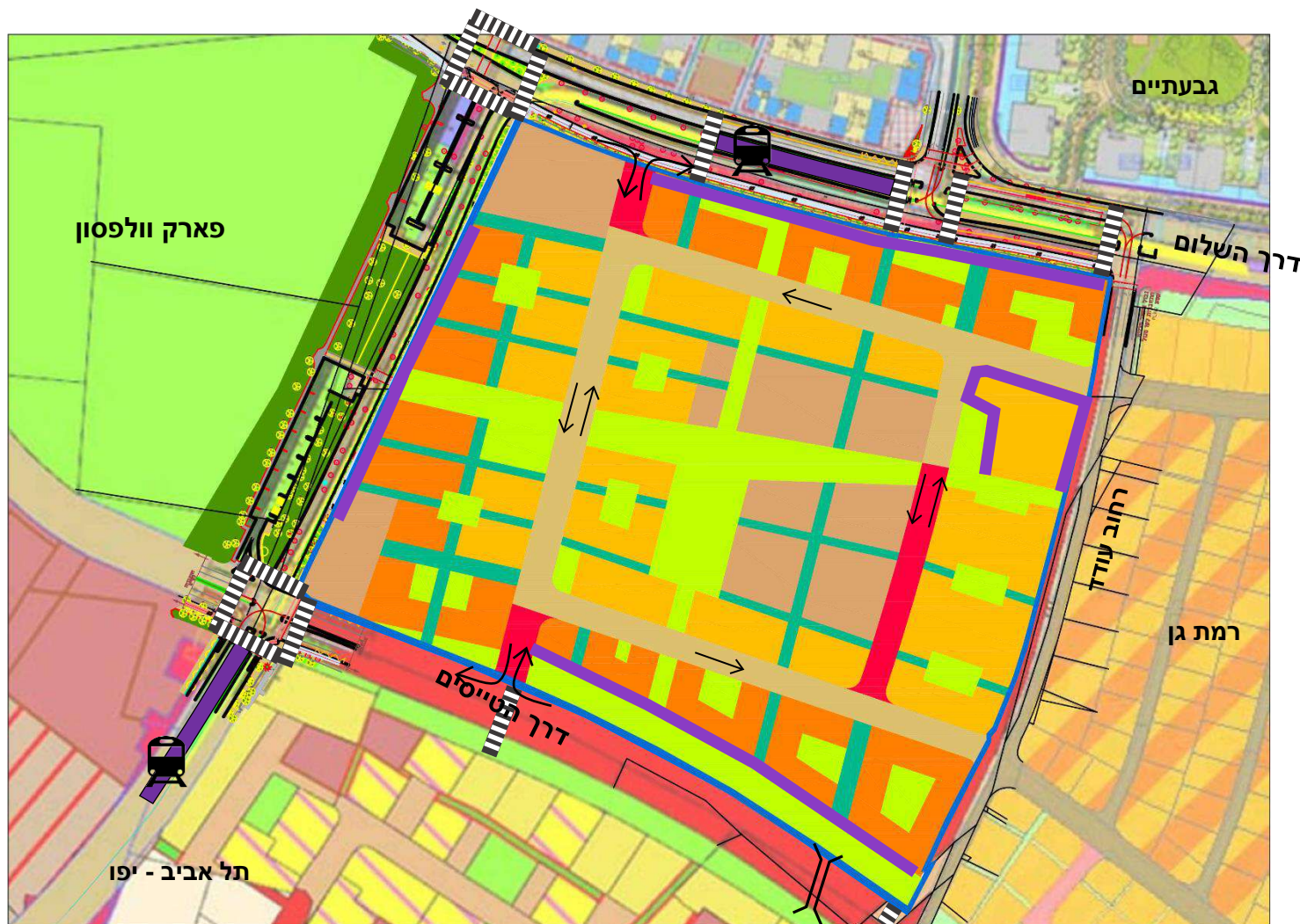
הדגמה בלבד - בינוי ומס' הקומות איננו מחייב

שכונת רמת הטייסים

תכנון

מגורים - לב השכונה

בינוי מרקמי בגובה נמוך תוך שמירה על תבנית
הבניה המקורית לשמירה על מקסימום עצים



תכנון

עצי מופת

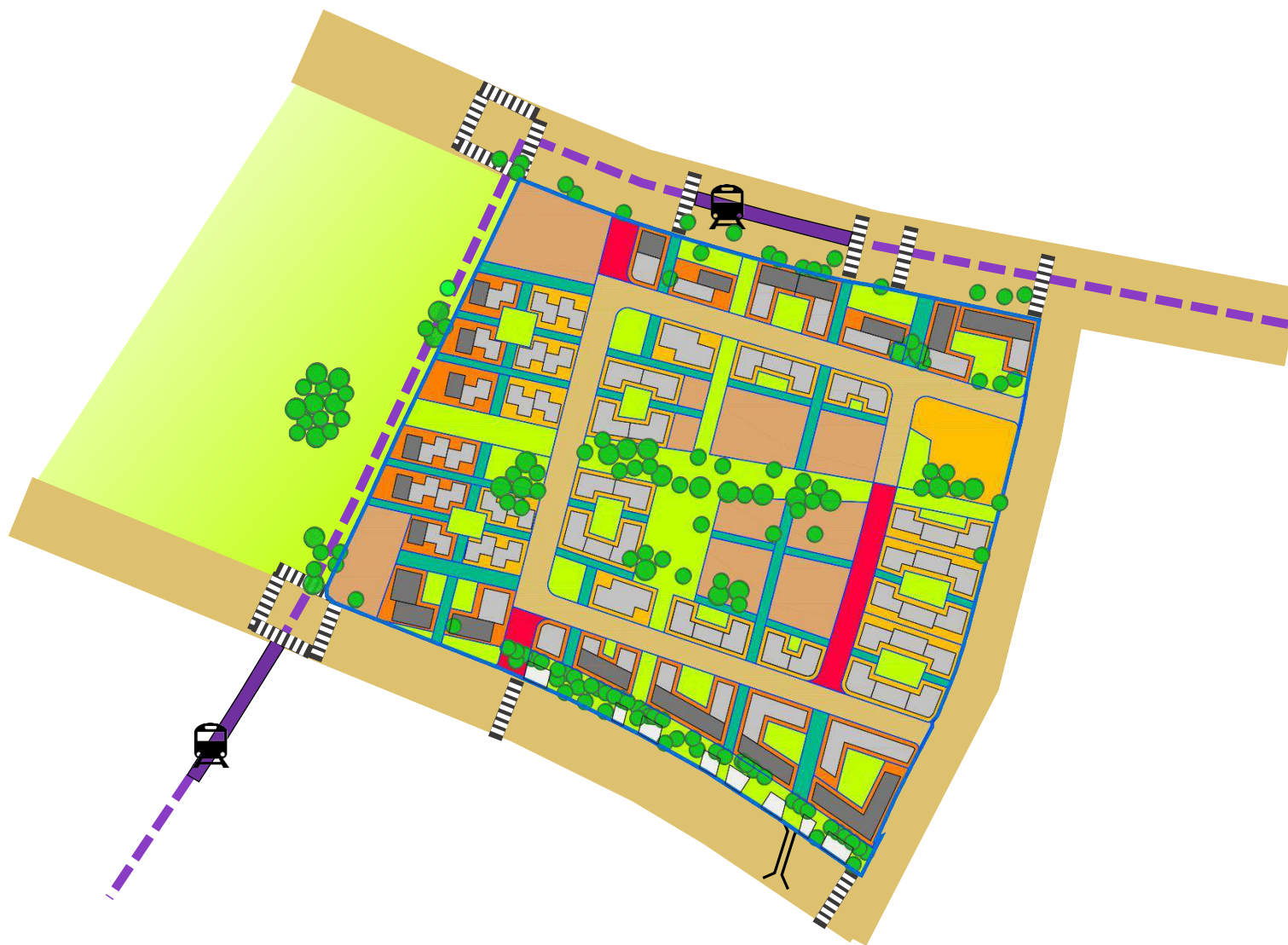
שמירה על מקבצי עצים ייחודיים



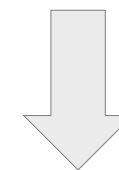
שכונת רמת הטייסים

תכנון

טיפוסי בינוי



- 1 שיפור נגישות תחבורתית לשכונה
- 2 ביסוס רשת ירוקה מוצלת והליכתית
- 3 תוספת שטחים פתוחים בגדלים ולשימושים שונים
- 4 ייעול שימוש בשטחים חומים והנגשתם לקהילה
- 5 גישה רגלית לשימושים יומיומיים
- 6 שמירה על מקסימום עצים
- 7 שמירה על ערכים מקומיים
- 8 יצירת טיפולוגיות בינוי המותאמות לסביבתן

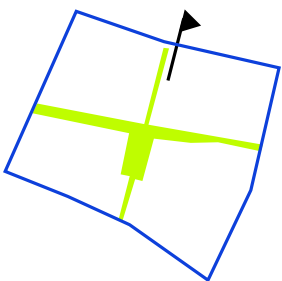


קהילתיות

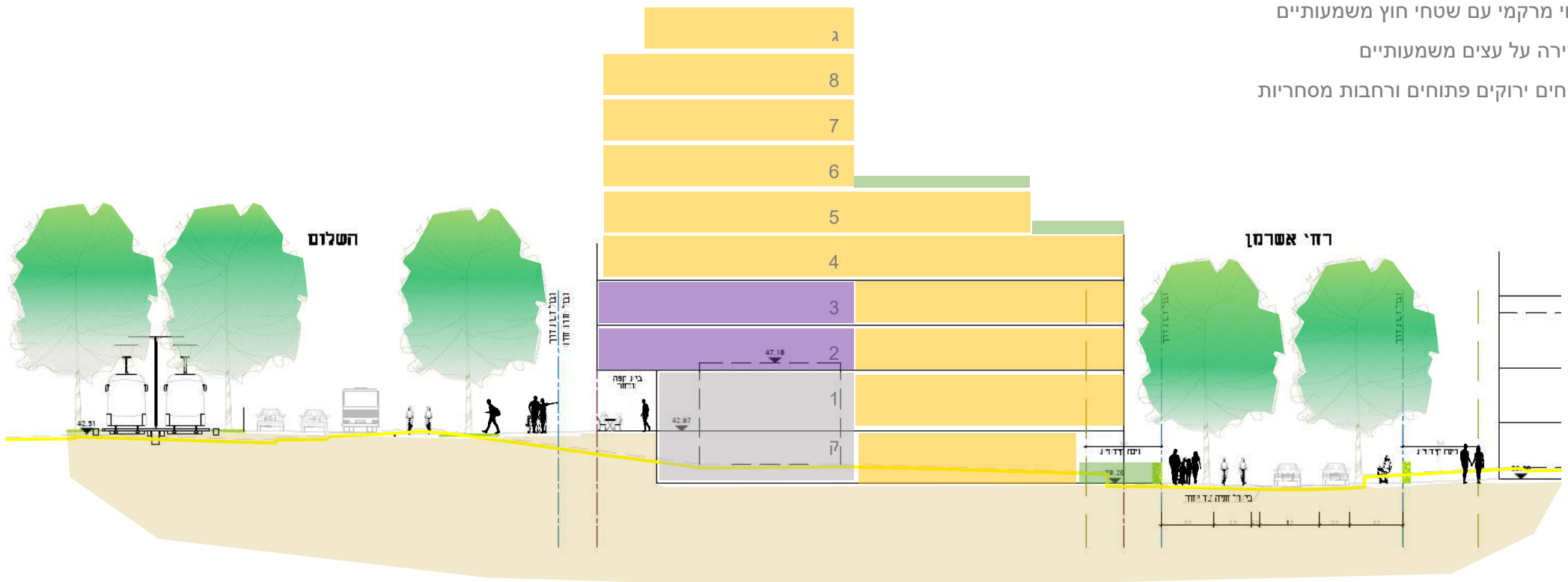
תכנון

טיפוסי בינוי - דופן צפונית

- אינטנסיבית לכיוון דרך השלום, בשילוב מסחר ותעסוקה
- רכה כלפי פנים השכונה
- בינוי מרקמי עם שטחי חוץ משמעותיים
- שמירה על עצים משמעותיים
- שטחים ירוקים פתוחים ורחבות מסחריות



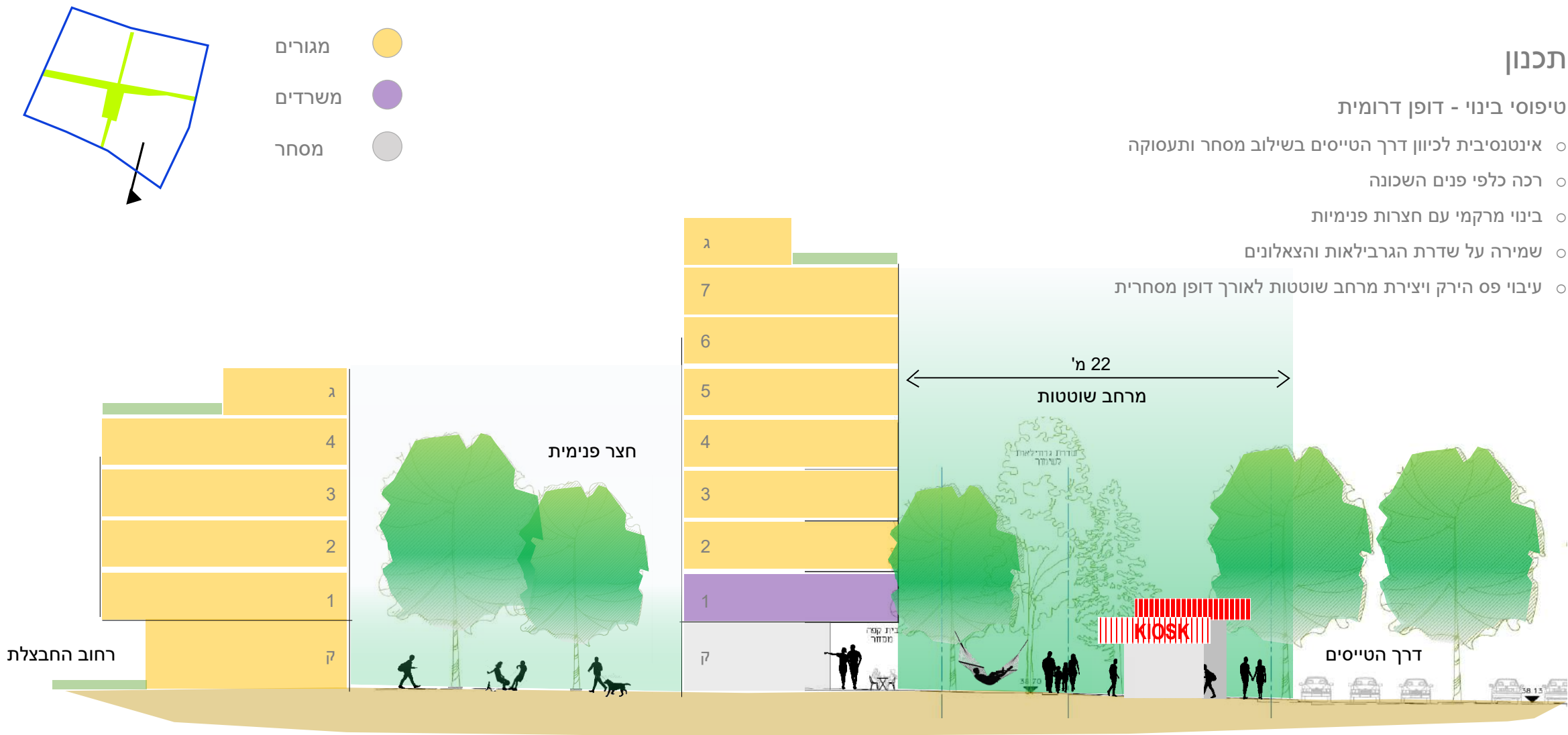
- מגורים
- משרדים
- מסחר



תכנון

טיפוסי בינוי - דופן דרומית

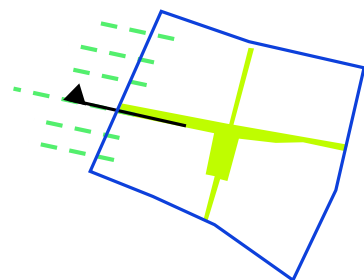
- אינטנסיבית לכיוון דרך הטייסים בשילוב מסחר ותעסוקה
- רכה כלפי פנים השכונה
- בינוי מרקמי עם חצרות פנימיות
- שמירה על שדרת הגרבילאות והצאלונים
- עיבוי פס הירק ויצירת מרחב שוטטות לאורך דופן מסחרית



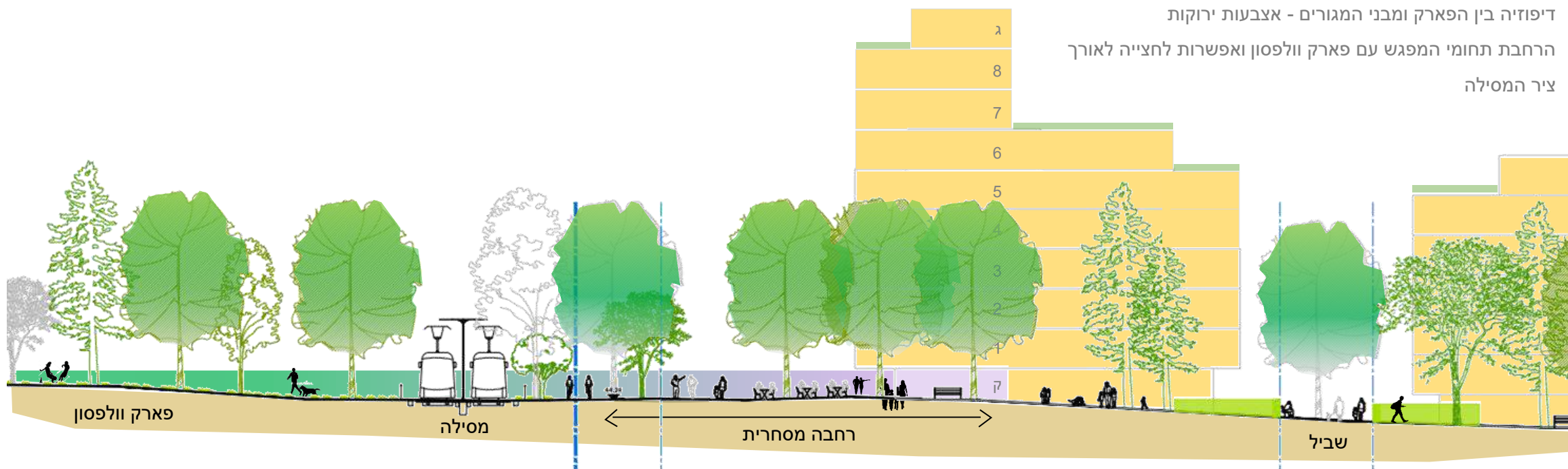
תכנון

טיפוסי בינוי - דופן הפארק

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



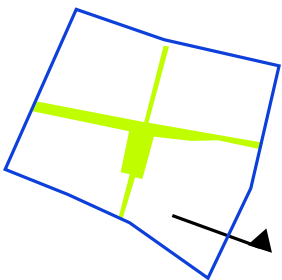
- מגורים
- משרדים
- מסחר



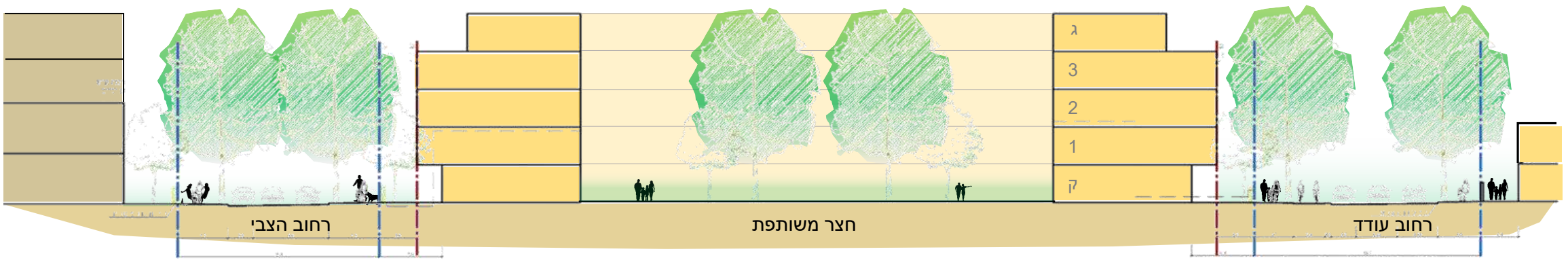
תכנון

טיפוסי בינוי - דופן עודד

- תכנית 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)



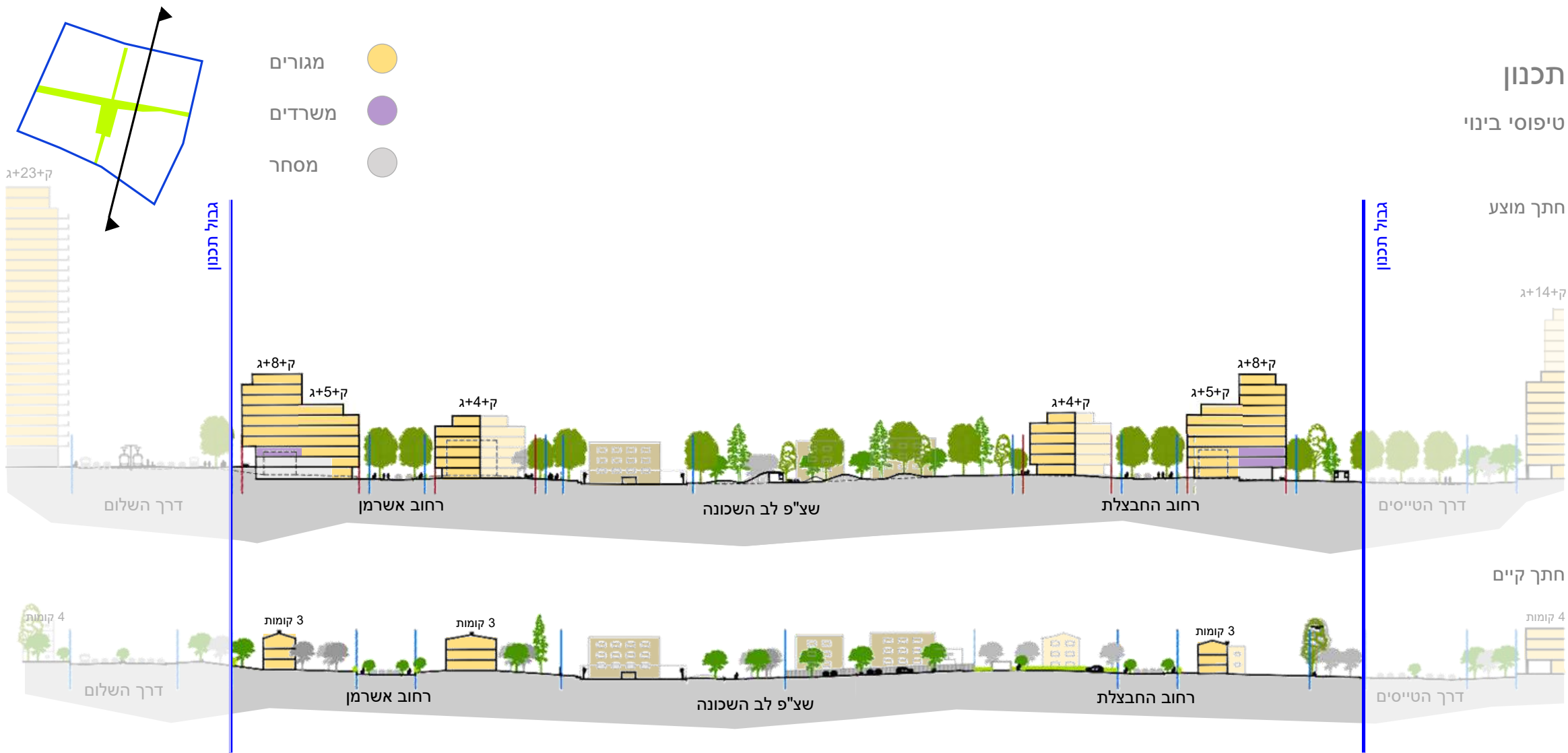
- מגורים ○
- משרדים ○
- מסחר ○



תכנון

טיפוסי בינוי

חתך מוצע



תכנון

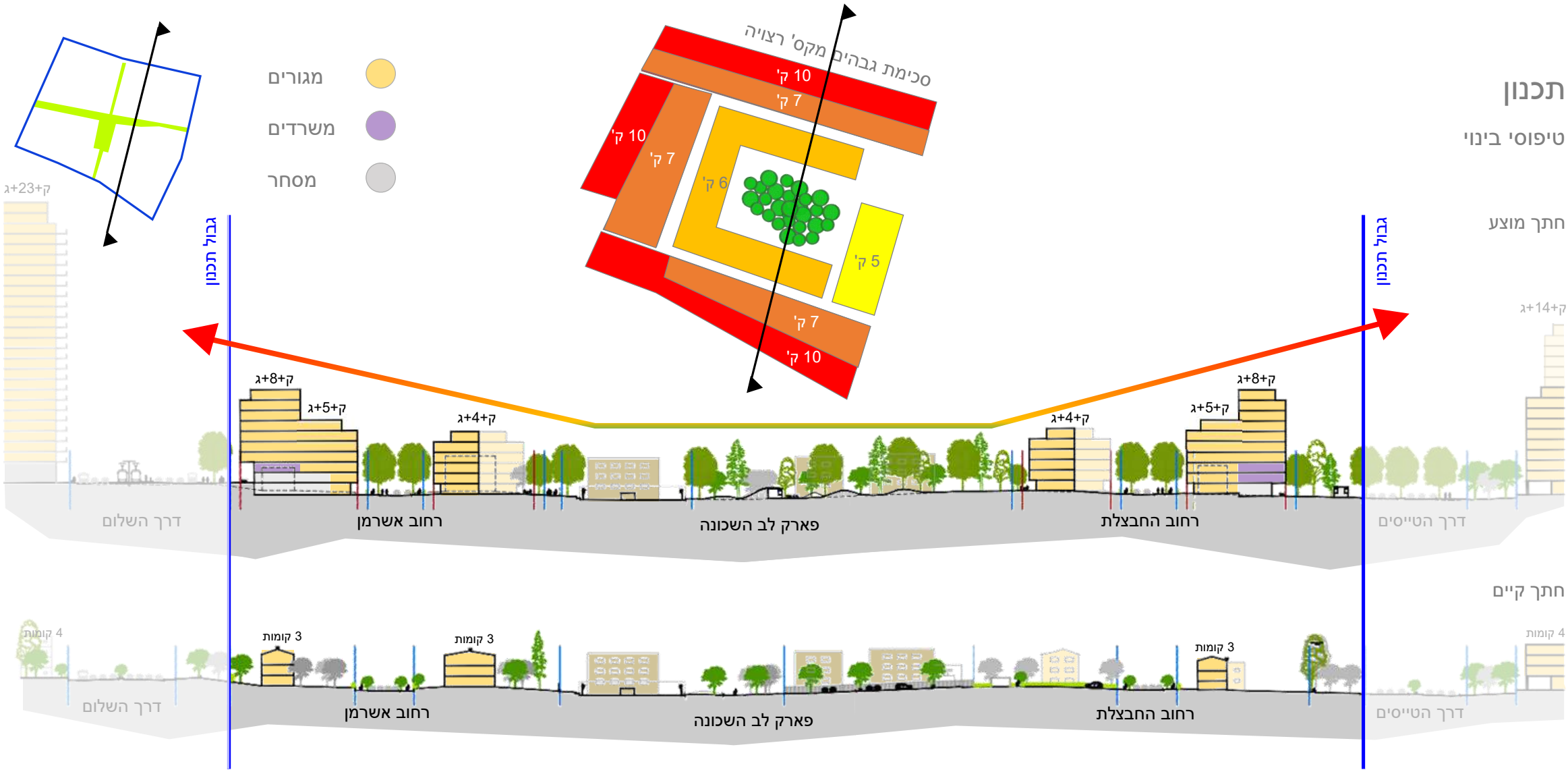
טיפוסי בינוי

חתך מוצע

ק+14ג

חתך קיים

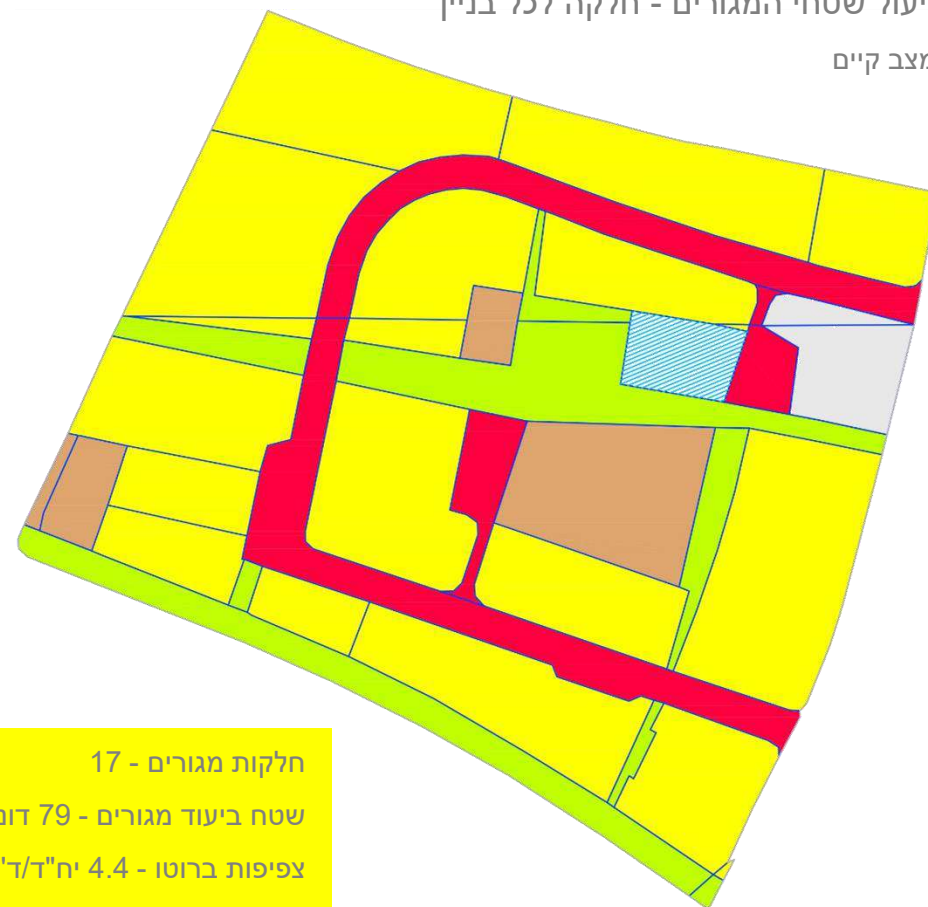
קומות 4



המלצות מסמך המדיניות

ייעול שטחי המגורים - חלקה לכל בניין

מצב קיים



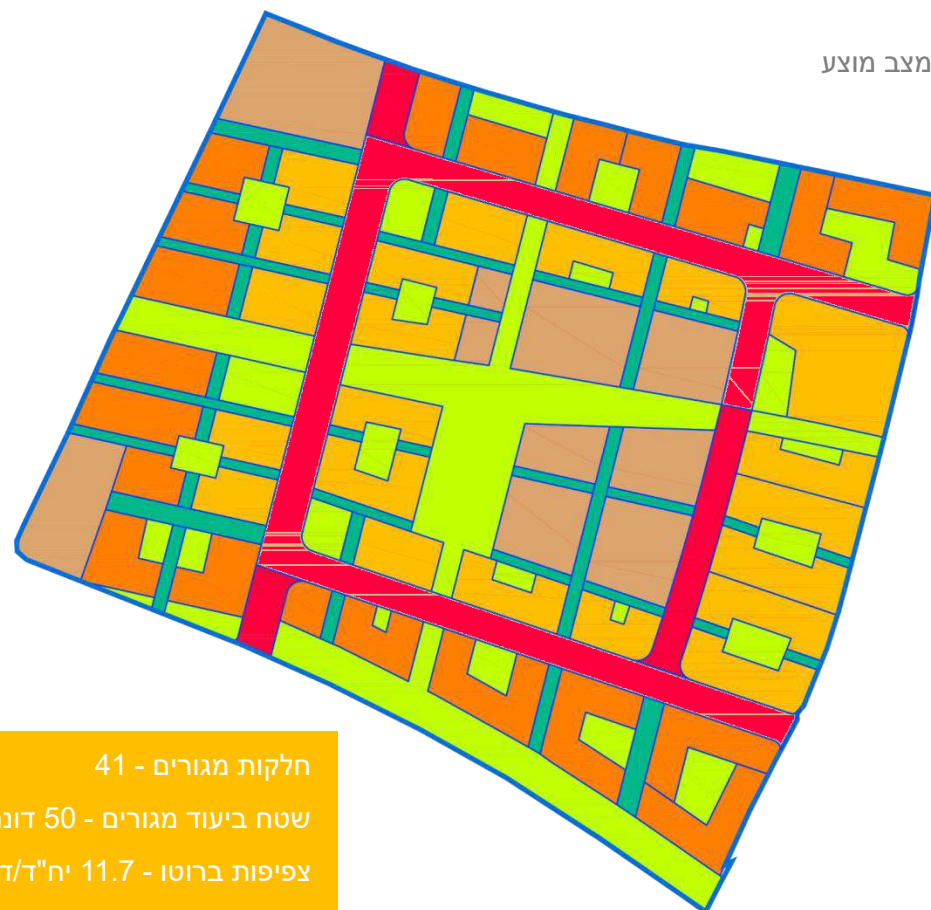
חלקות מגורים - 17

שטח ביעוד מגורים - 79 דונם

צפיפות ברוטו - 4.4 יח"ד/ד'

צפיפות נטו - 7.3 יח"ד/ד'

מצב מוצע



חלקות מגורים - 41

שטח ביעוד מגורים - 50 דונם

צפיפות ברוטו - 11.7 יח"ד/ד'

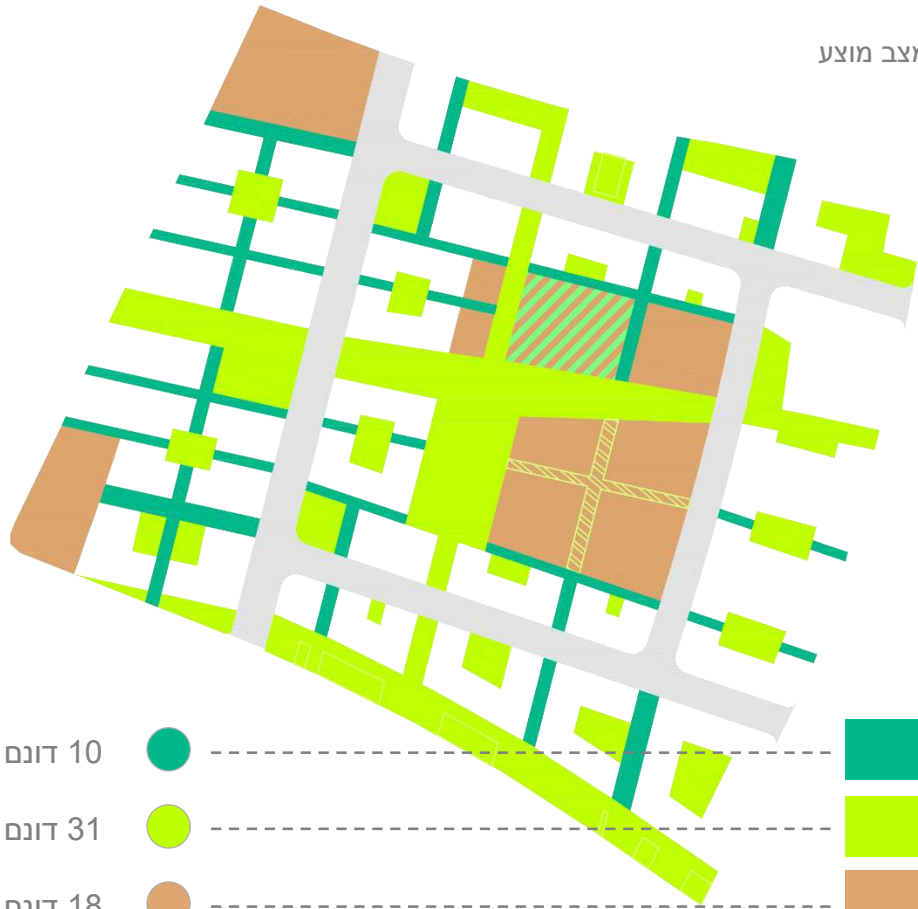
צפיפות נטו - 30.5 יח"ד/ד'

המלצות מסמך המדיניות

העצמת המרחב הציבורי

מצב קיים

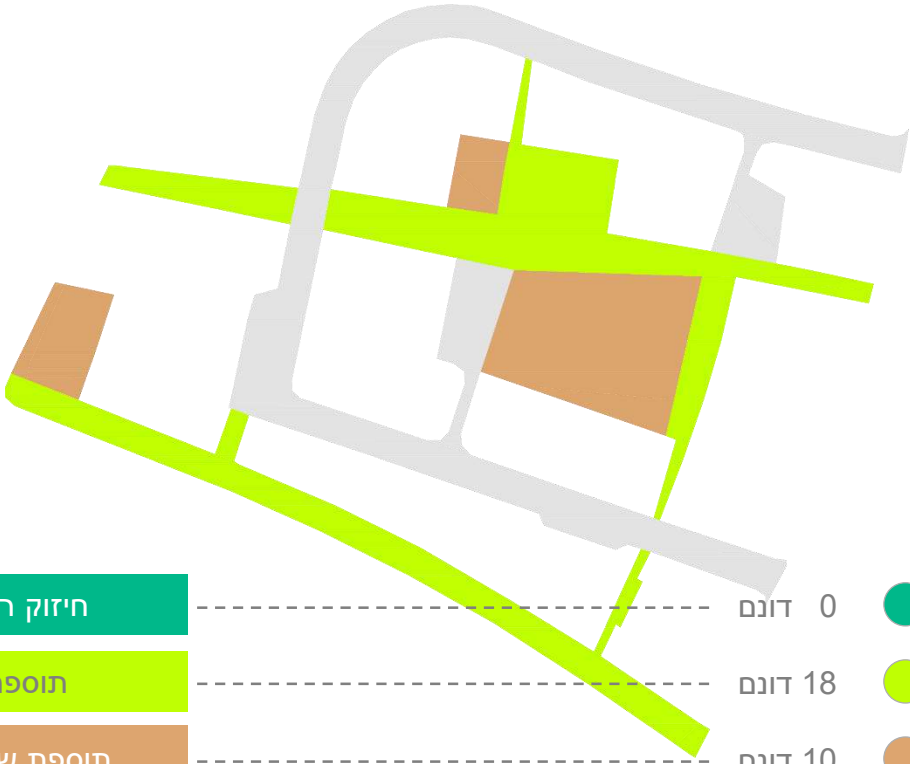
מצב מוצע



חיזוק רשת השבילים ועיגולם הסטטוטורי

תוספת שטחים פתוחים במגוון גדלים

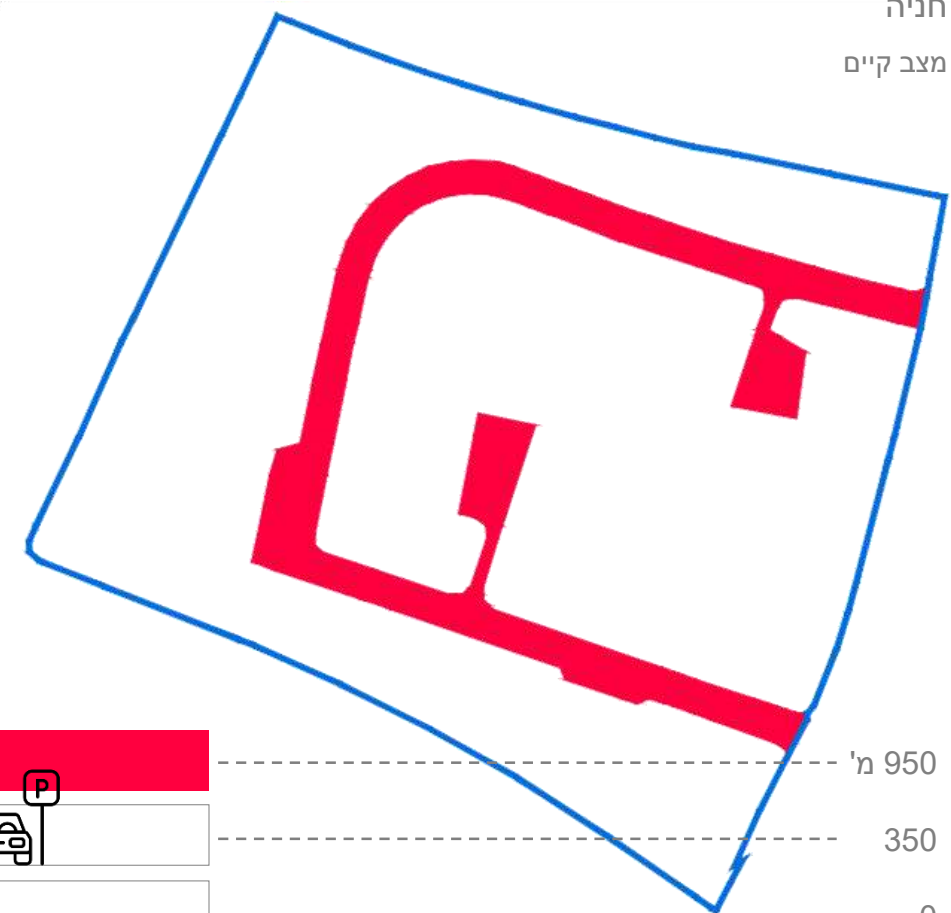
תוספת שטחים עבור מבני חינוך ומבני ציבור



המלצות מסמך המדיניות

חניה

מצב קיים

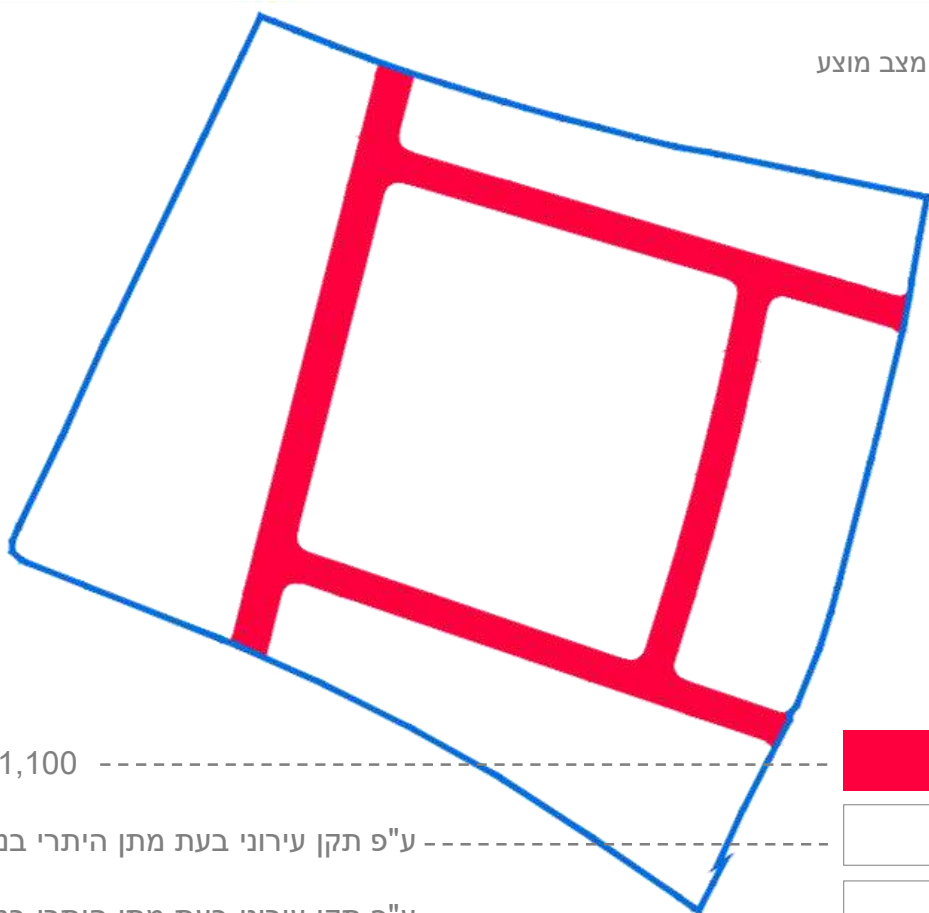


950 מ'

350

0

מצב מוצע



1,100 מ'

ע"פ תקן עירוני בעת מתן היתרי בנייה

ע"פ תקן עירוני בעת מתן היתרי בנייה

אורך רחובות

חניות רחוב



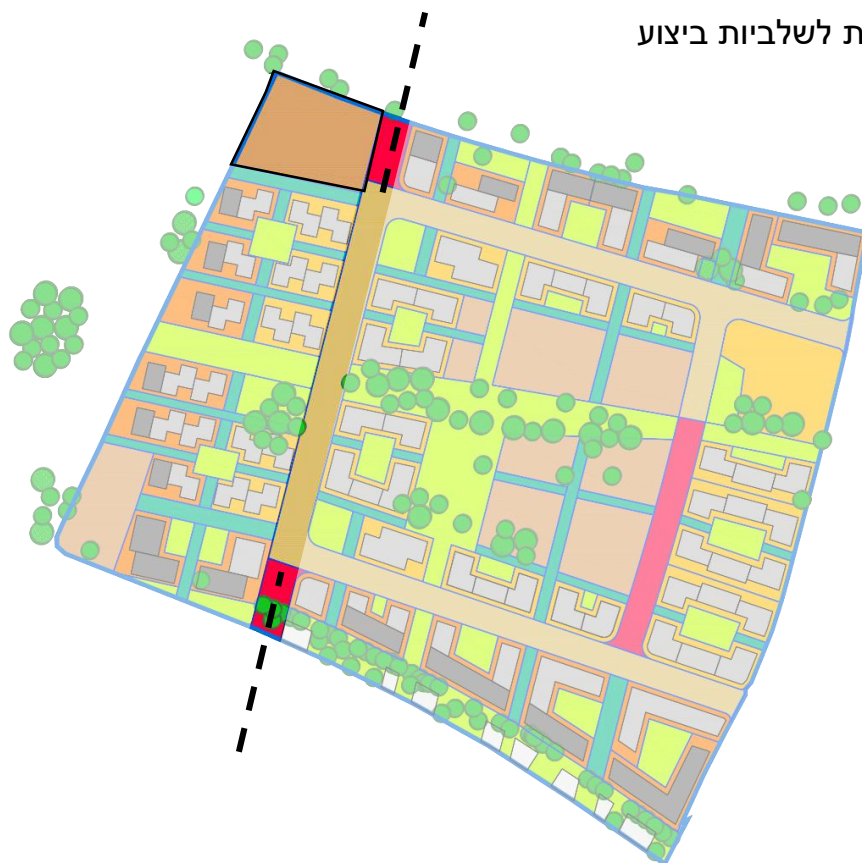
חניות פרטיות

המלצות מסמך המדיניות

מתחמי מימוש אופציונליים



עקרונות לשלביות ביצוע



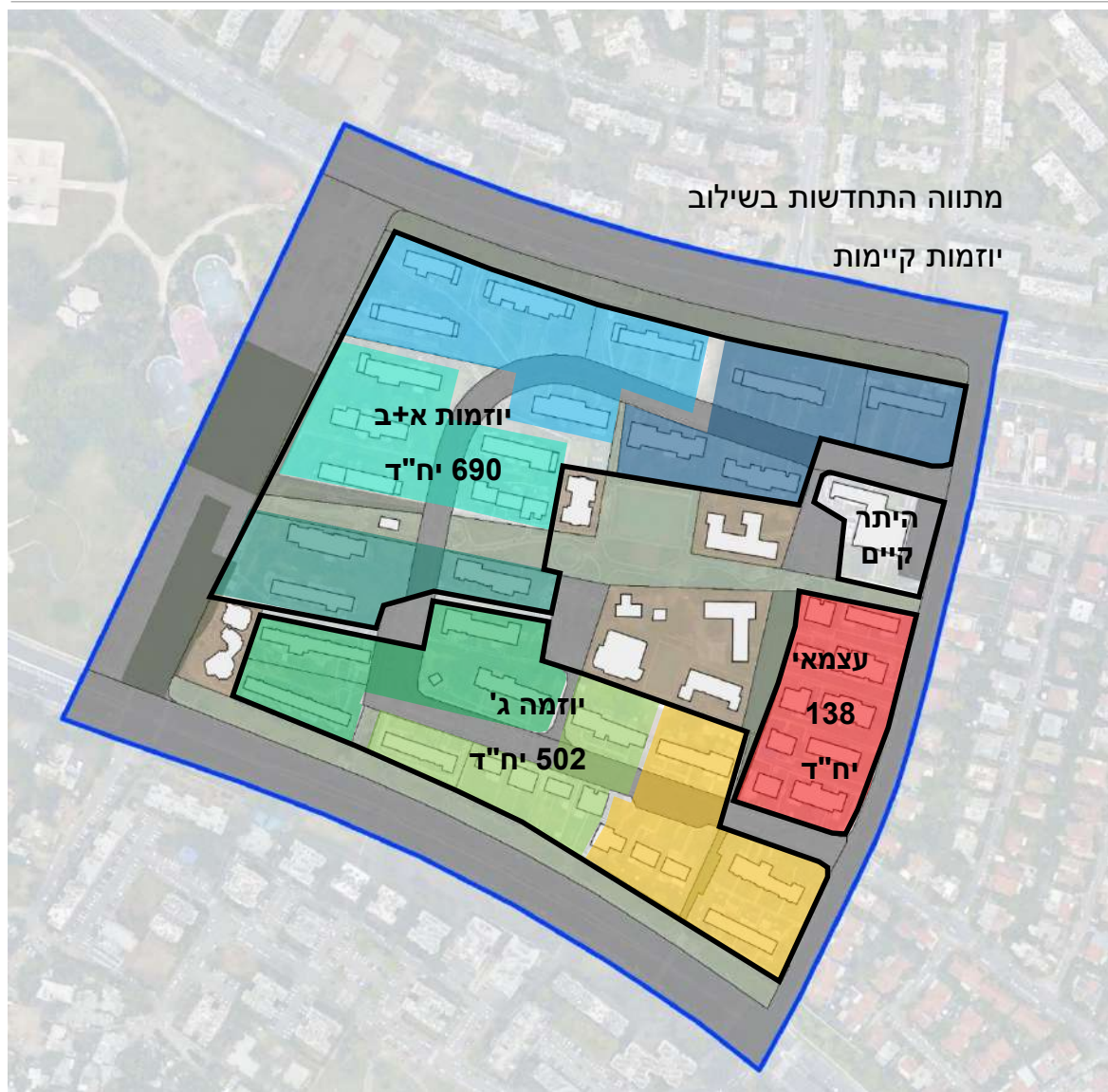
שכונת רמת הטייסים

המלצות מסמך המדיניות

יזמות קיימות בשכונה

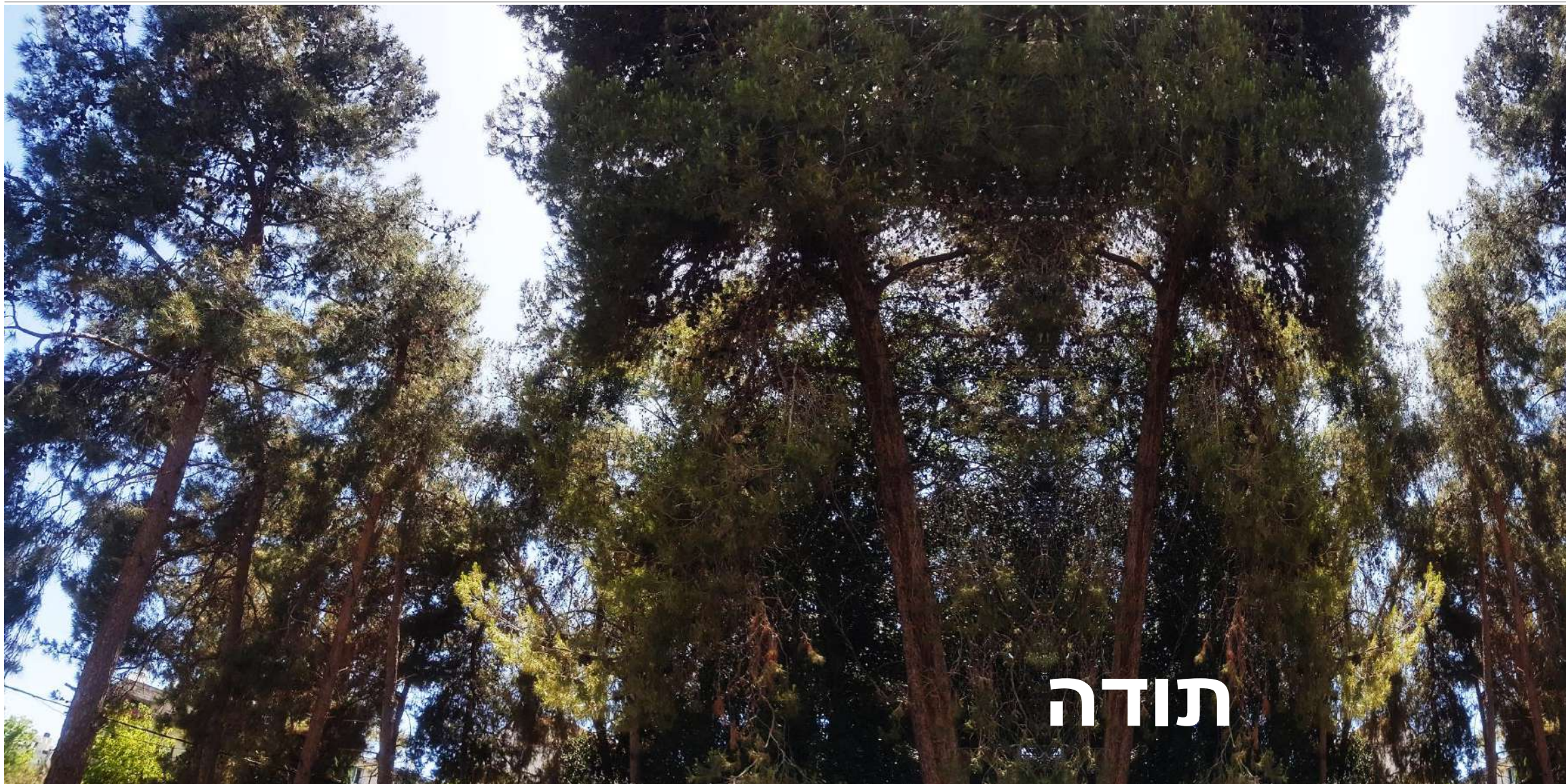


מתווה התחדשות בשילוב
יזמות קיימות





מצב קיים		מצב מוצע
43,000 מ"ר	סה"כ מטרים	161,000 מ"ר
578	מס' יחידות דיור	1,526
44	מס' מבנים	60
17	חלקות מגורים	41
7.5 יח"ד לדונם	צפיפות נטו	30.5 יח"ד לדונם



תודה