



התחדשות שכונת רמת הטייסים

מפגש תושבים

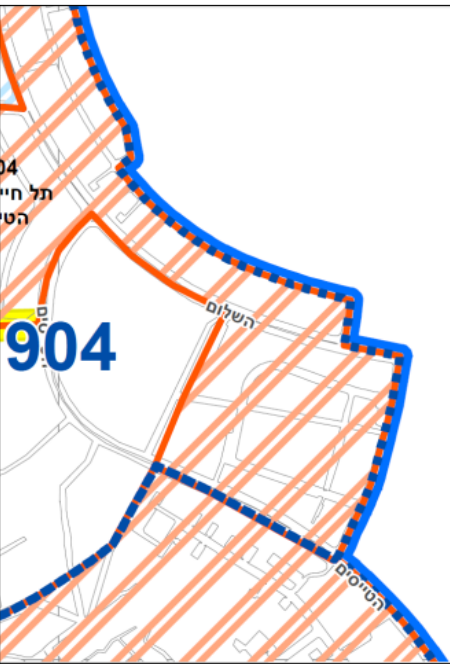
21/03/2021

עירא רוזן, מחלקת תכנון מזרח הצגת המצב התכנוני ולוח הזמנים לקידום המדיניות

תהליכי תכנון, מיפוי והתייעצות עם הציבור בשכונה

- 2018 שולחנות עגולים – מפגש ציבור רחב**
- 2019 החלטת ועדה מקומית ראשונה ודרישה להכנת מסמך מדיניות לשכונה**
- 2020 עריכת נספח חברתי שכונתי מקדים למסמך המדיניות**
- 2021 החלה עבודה על מסמך מדיניות**
- דיון בפורום מהנדס עיר ותחילת בחינת יוזמות תכנון**
- 2022 סוף '21-תחילת '22 - אישור מסמך מדיניות וקידום תכניות בשכונה**

תא/5000 – תכנית המתאר לתל אביב-יפו



גבול אזור תכנון

מספר אזור תכנון

מתחם מתכנן עם הוראות מיוחדות

מתחם להתחדשות עירונית

מספר ושם מתחם תכנון

רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות

מספר ושם הוראות לעיצוב רחובות

גבול התוכנית



208



208

גובה שרת

21-

פנחס רחן



קווי מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן)



אדום ירוק סגול צהוב כחול ורוד חום

דרך מהירה

דרך פרברית מהירה

דרך עורקית רב-עירונית

דרך עורקית עירונית

דרך מהירה מוצעת

דרך פרברית מהירה מוצעת

דרך עורקית רב-עירונית מוצעת

דרך עורקית עירונית מוצעת

עד 4 קומות

עד 8 קומות

עד 15 קומות

עד 25 קומות

עד 40 קומות

מעל 40 קומות

מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה

אזור מגורים בבניה נמוכה

אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה

אזור מגורים בבניה עירונית

אזור מגורים בבניה רבת קומות

אזור תעסוקה מקומי

אזור תעסוקה עירוני

אזור תעסוקה מטרופוליני

אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים

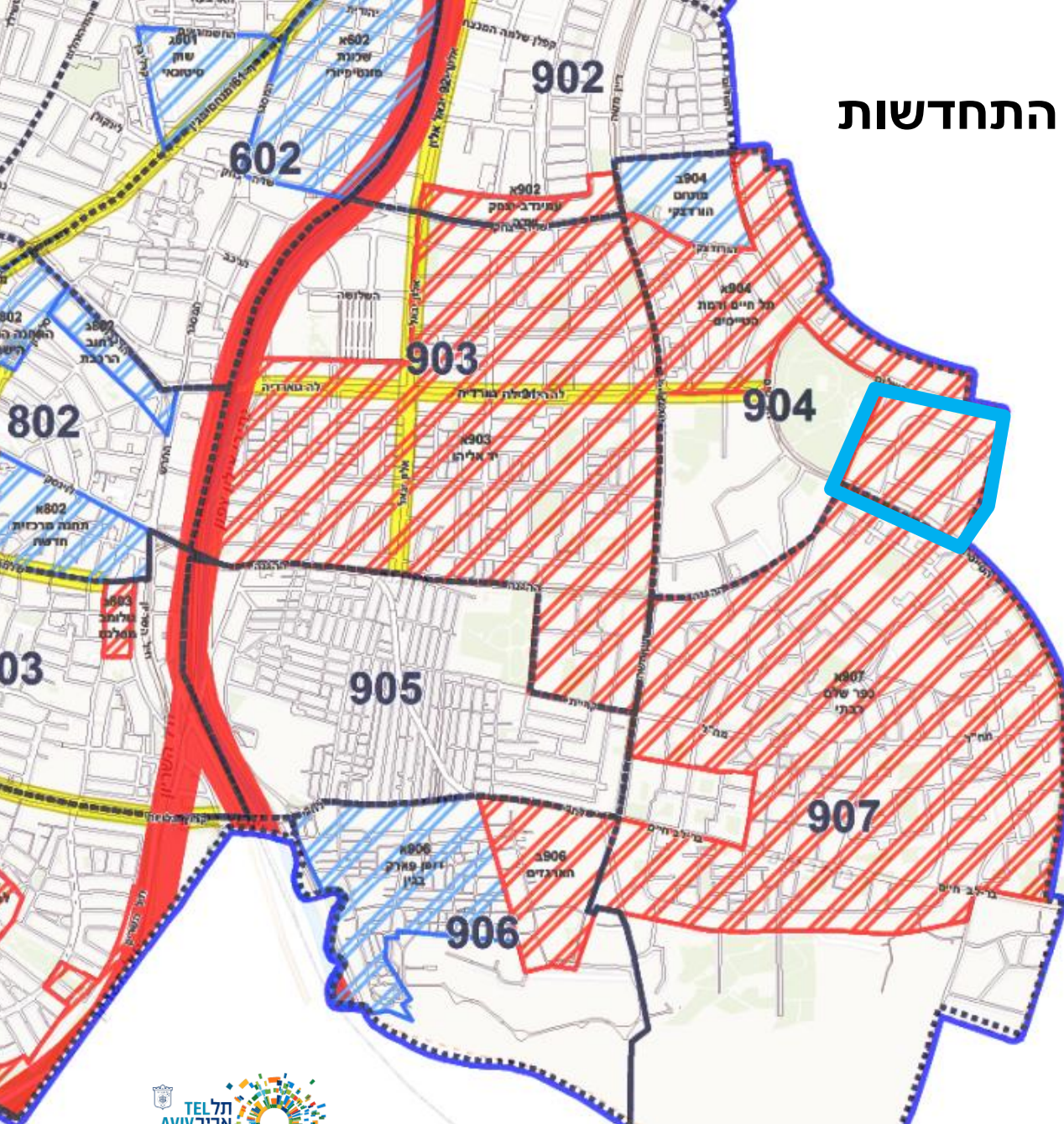
תכנית המתאר – מתחמים להתחדשות עירונית



מקרא

- גבול אזור תכנון 
- מספר אזור תכנון **208**
- מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות 
- מתחם להתחדשות עירונית 
- מספר ושם מתחם תכנון **208** נווה שרת
- רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות 
- מספר ושם הוראות לעיצוב רחובות **21-ר** פנחס רוזן
- גבול התוכנית 

תכנית המתאר – מתחמי התחדשות



מקרא

-  גבול אזור תכנון
-  מספר אזור תכנון
-  מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות
-  מתחם להתחדשות עירונית
-  מספר ושם מתחם תכנון
-  רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות
-  מספר ושם הוראות לעיצוב רחובות
-  גבול התוכנית

תכנית המתאר – הכנת מסמך מדיניות

5.2 הוראות כלליות למסמכי מדיניות

5.2.1 מסמכי מדיניות

- (א) נקבע בתכנית זו כי באזור או בנושא מסויים רשאית הועדה המקומית לדרוש מסמך מדיניות, תחליט הועדה בדבר הפקדתה של תכנית בתחום אותו מתחם רק אם שקלה והחליטה בדבר הצורך בהכנת אותו מסמך מדיניות.
- (ב) מסמך המדיניות ייערך באחריות הוועדה המקומית, בתוך לוח זמנים שייקבע על ידה, בהתאם לגודל המתחם והנושאים להתייחסות. מסמך המדיניות יאושר על ידי הוועדה

טבלה 5 ממסך הוראות תכנית המתאר תא/5000

אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי	מס' קומות מירבי	מסמך מדיניות	הערות והוראות נוספות
	904א' תל חיים, רמת הטייסים.	נספח אזורי תכנון	ראו הערות		+	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2.
	904ב' מתחם הורדצקי	נספח אזורי תכנון			+	

מסמכי מדיניות ברובע 9

הושלמו:

- A. מדיניות יגאל אלון
- B. מדיניות התחדשות שכונות דופן כפר שלם
- C. מדיניות דרך לח"י-בר לב

בעבודה:

- 1. מדיניות דרך ההגנה
- 2. מדיניות שכונת כפיר
- 3. מדיניות מע"ר דרום
- 4. מדיניות אזור תעסוקה ביצרון
- 5. **מדיניות להתחדשות רמת הטייסים**
- 6. מדיניות נחלת יצחק
- 7. מדיניות שכונת ליבנה



החלטת הוועדה המקומית על הכנת מדיניות לשכונה

בישיבתה מספר 0004-21' מיום 10/02/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על החלטת ועדת ערר והחליטה:

4. שלא להפקיד את התכנית הנ"ל.
5. בהתאם לנימוקים וללוחות הזמנים המפורטים לעיל, הועדה מחליטה להורות על עריכת מסמך מדיניות להתחדשות שכונת רמת הטייסים כתנאי לקידום יוזמות תכנון בשכונה.
6. הועדה מחליטה על פרסום הודעה על הכנת תכנית ותנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה ברמת הטייסים בהתאם לסעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה. המלצה זו תובא בפני הוועדה בדיון נפרד, לאחר מפגש ציבור שבו יוצגו הנספח החברתי וייערך יידוע בעניין הכנת המדיניות.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו, חן אריאלי, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי

פרסום מכוח סעיפים 77-78 לחוק תכנון והבנייה

1. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77:

במסגרת הכנת מסמך המדיניות יוחלט האם להמליץ על קידום תכנית על כלל השכונה ביוזמת הוועדה המקומית או לחייב הטמעת עקרונות התכנון שיגובשו בה ביוזמות נקודתיות, ככל שיוקדמו בשכונה.

2. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78:

- יותרו היתרי בניה מכח תכנית ההרחבות 2327 להרחבת המגורים.
- יותרו שיפוצים של מבני מגורים או חיזוקם.
- בחלקות שבהן כמה יעודי קרקע, התנאים והמגבלות יחולו על יעוד המגורים בלבד.
- לא יותרו היתרי בניה ותוספות בנייה מכח תמ"א 38 על תיקוניה.

נספח חברתי שכוונתי – תשתית חברתית-קהילתית למסמך המדיניות



תסקיר חברתי

שכונת הטייסים- תל אביב יפו

עבור עיריית תל אביב- יפו
מנהל הנדסה

הריברטו וינטר, יועץ חברתי | הצגת עיקרי הנספח החברתי שנערך בשכונה

הקדמה

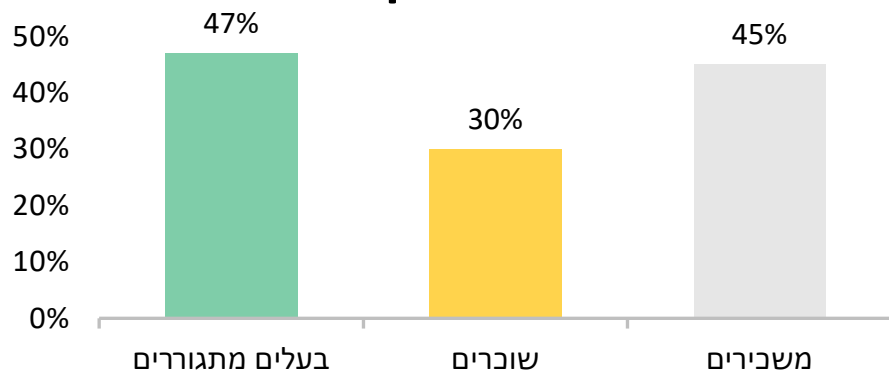
שטח: 326 דונם

יחידות דיור: 578

אוכלוסייה: כ- 1,300 דיירים (כ 800 בעלי דירות וכ 500 שוכרים)



שיעור הנסקרים



שיעור הנסקרים מתוך כל אחת מהקבוצות

ממוצע שאלונים בכל בניין	כמות בניינים	מספר יחידות דיור בכל מבנה
4	23	18
2	5	8
8	2	32
2	1	12

סה"כ שאלונים	כמות בניינים	מספר יחידות דיור בכל מבנה
8	5	4- דופן מזרחית
8	7	4- דופן דרומית

• מיפוי של 483 יחידות מתוך 578 (84%).

• הסקר נעשה בין החודשים יוני - אוגוסט 2020.

• מולאו 289 שאלונים.

• הדגימה נעשתה בפריסה גאוגרפית, באופן יחסי לכמות יחידות הדיור שבכל בניין.

מקורות מידע:

• ניתוח נתונים כלליים (ארנונה, נסחי טאבו).

• חומרי רקע שונים.

• פגישות עם גורמי מפתח בקהילה.

• ראיונות אישיים, טלפונים ומקוונים עם בעלי דירות, שוכרים במתחם.

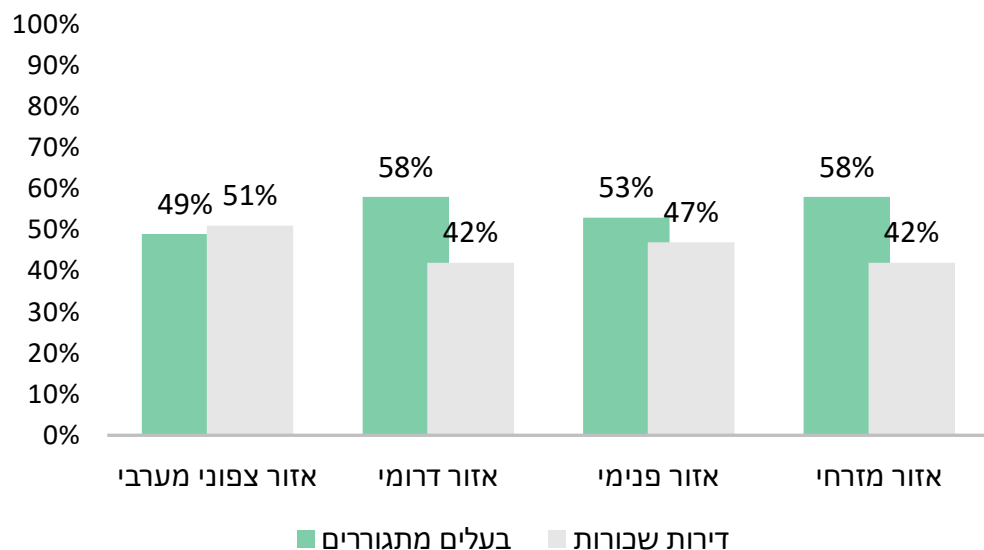
• שיחות עם יזמים, עורכי דין ואדריכלים.

תמונת מצב חברתית תפקודית



- בקרב הבעלים המתגוררים שיעור גבוה של בני 65+ ומעלה (25%).
- בקרב השוכרים שיעור גבוה של דיירים בני 19-40 (56%).
- 35% מהבעלים המתגוררים ו- 44% מהשוכרים בעלי הכנסה של מעל 15,000 ש"ח.
- 70% מהשוכרים בעלי השכלה אקדמית.
- 34% מדיירי המתחם זכאים להנחה בארנונה בסעיפים המעידים על מצוקה.

חזקה על הנכס לפי אזורים



- 82% מהבעלים המתגוררים ו 92% מהשוכרים העידו על יחסי שכנות טובים או טובים מאוד.
- שוכרי הדירות משפיעים באופן בולט על המתרחש במתחם.
- אחוז גבוה מבעלי הדירות המתגוררים (90%) העידו על תחושת שייכות גבוהה לשכונה.
- קבוצת פעילים ותיקה פועלת במשך שנים בשכונה. חברי הועד סבורים כי יש להתמקד בתכנון מקיים, תוך שמירה על צביון השכונה.
- בשני הפרויקטים שמקודמים בשכונה נציגות דיירים פעילה ומעורבת.
- בשני הפרויקטים מרבית הדיירים מעידים על תקשורת שוטפת עם הנציגות (90% מכלל המרואיינים בממוצע).

מרחב ציבורי פתוח

- המתחם מאופיין **במרחבים ירוקים ופתוחים**, עם מערכת שבילים ענפה והצללה טובה בשעות היום על ידי עצים וצמחייה.
- השדרה הראשית בשכונה מהווה **ריאה ירוקה חיונית**, מלאה בצמחייה עשירה ושבילי הליכה נעימים ומוצלים לאורך שעות היום.
- העורף הירוק בדרך השלום לא מנוצל בצורה אפקטיבית ולא משרת את הדיירים.



קישוריות ונגישות



- הדיירים מציינים כי צמתי רחוב עודד בעייתיים לתנועת כלי רכב (עודד- הטייסים, עודד-השלום).
- **60% מהבעלים המתגוררים במתחם ו59% מהשוכרים ציינו שהם משתמשים בתחבורה ציבורית.**
- כמעט 80% מהדיירים העידו כי הם מחזיקים לפחות רכב אחד.
- המתחם **מאופיין בהליכתיות גבוהה** עם מערכת שבילים ודרכי גישה איכותיות ומונגשות.
- גינת אשרמן מהווה ציר מרכזי המחבר בין מזרח המתחם למערב ויוצר זירת מפגש חברתית.
- רמת הקישוריות לפארק גבוהה, שכן כמעט מכל מבנה ישנה גישה ישירה אליו.

מבני ציבור

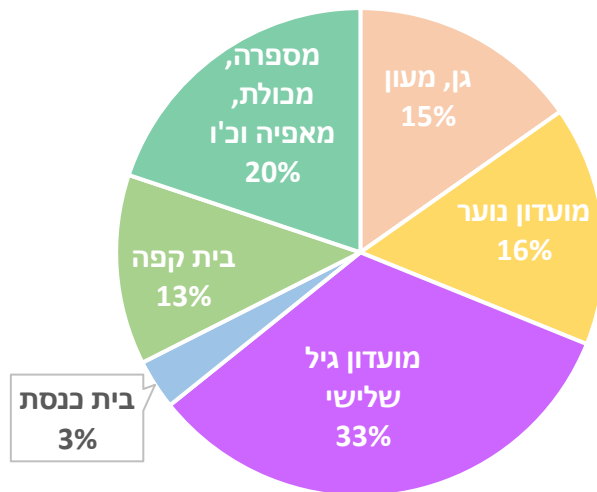
- בית ספר יסודי צבי שפירא.
- גן עירייה "בלון".
- גן עירוני "ציפור שיר" לילדים בחינוך המיוחד.
- מרכז טיפולי רב תחומי "בית אחד".
- מרכז קהילתי לבריאות הנפש ע"ש בריל- אשפוז יום מבוגרים.
- בית הכנסת "היכל הנס".



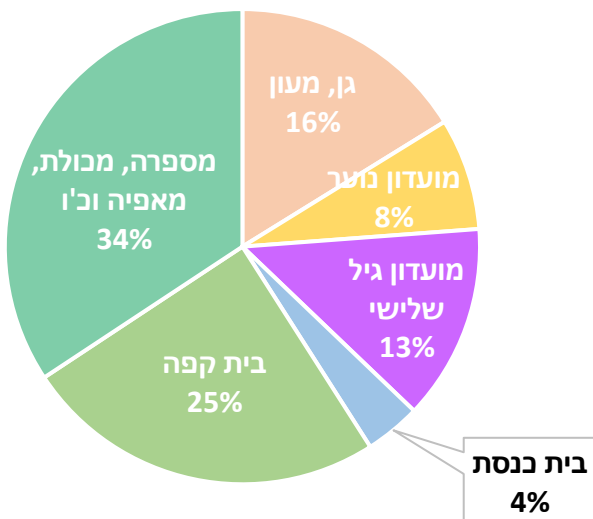
עירוב שימושים

- 33% מבעלי הדירות המתגוררים ציינו כי הם מעוניינים בעירוב מועדון גיל שלישי.
- 34% ממשכירי הדירות ציינו כי הם מעוניינים בעירוב מספרה, מכולת, מאפייה ושירותים מסחריים קטנים אחרים.

בעלי דירות מתגוררים



משכירים

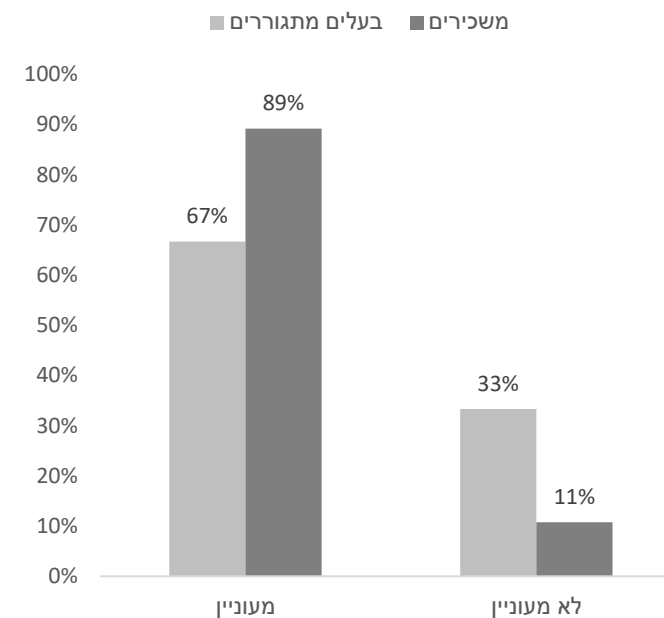


עמדות ביחס לתהליך

שאלה שנשאלה:

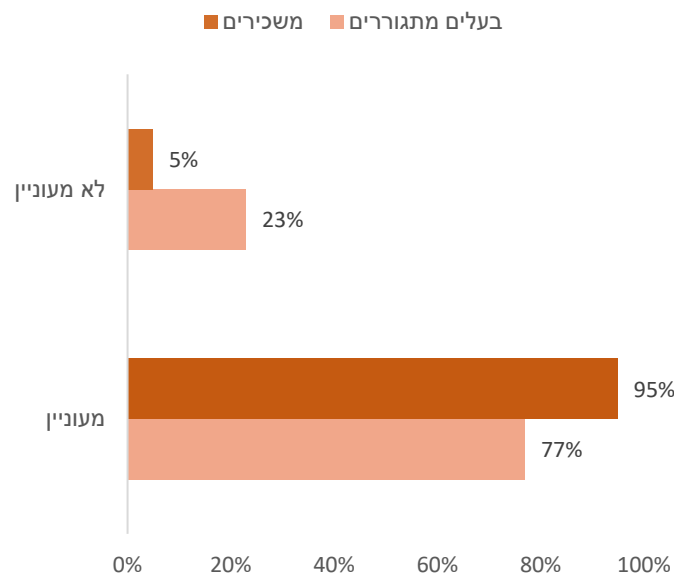
האם את/ה מעוניינ/ת בתהליך של פינוי בינוי

רמת הטייפים

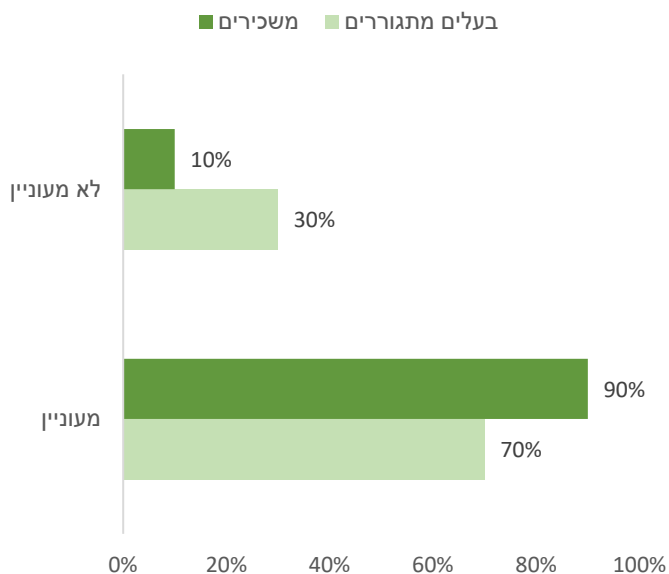


• הפרויקט כאשר המשכירים מעוניינים יותר מהמתגוררים.

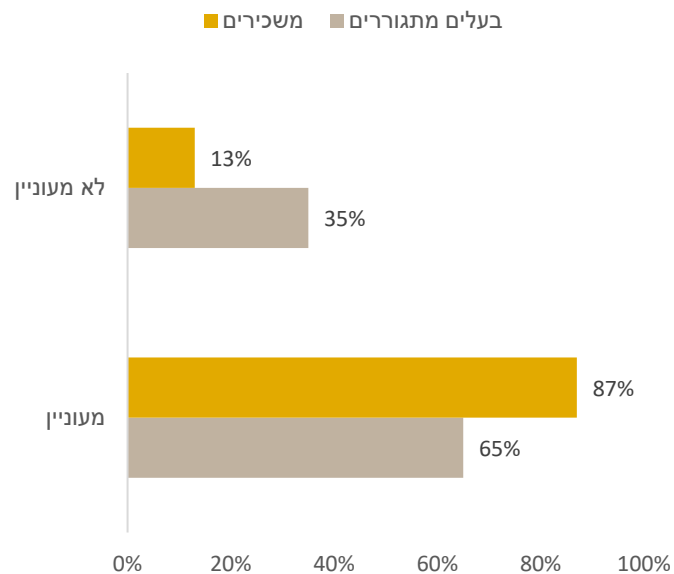
אזור צפון מערבי



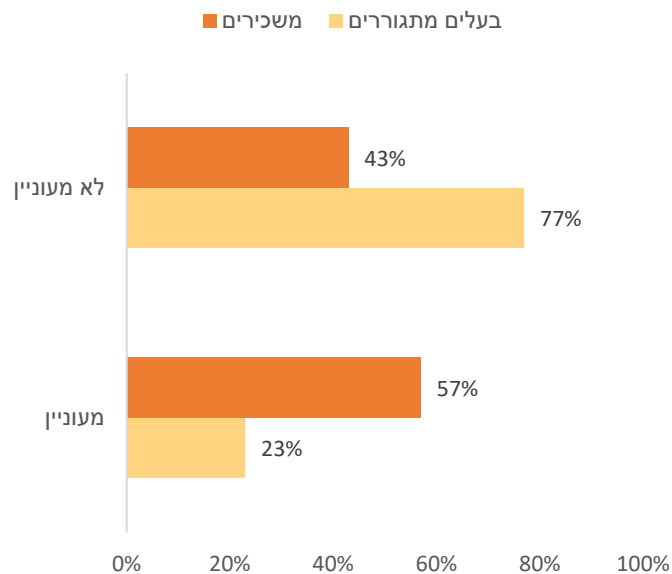
אזור דרומי



אזור פנימי

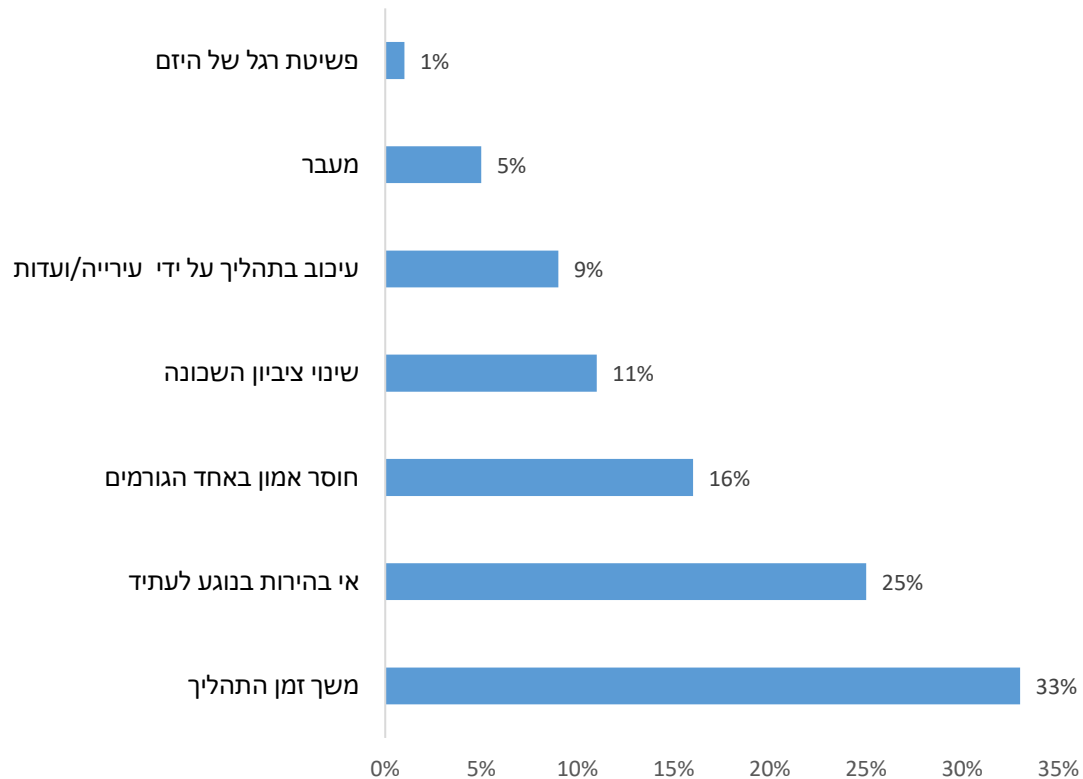


אזור מזרחי



חששות מהתהליך

חששות עיקריים מתהליך ההתחדשות

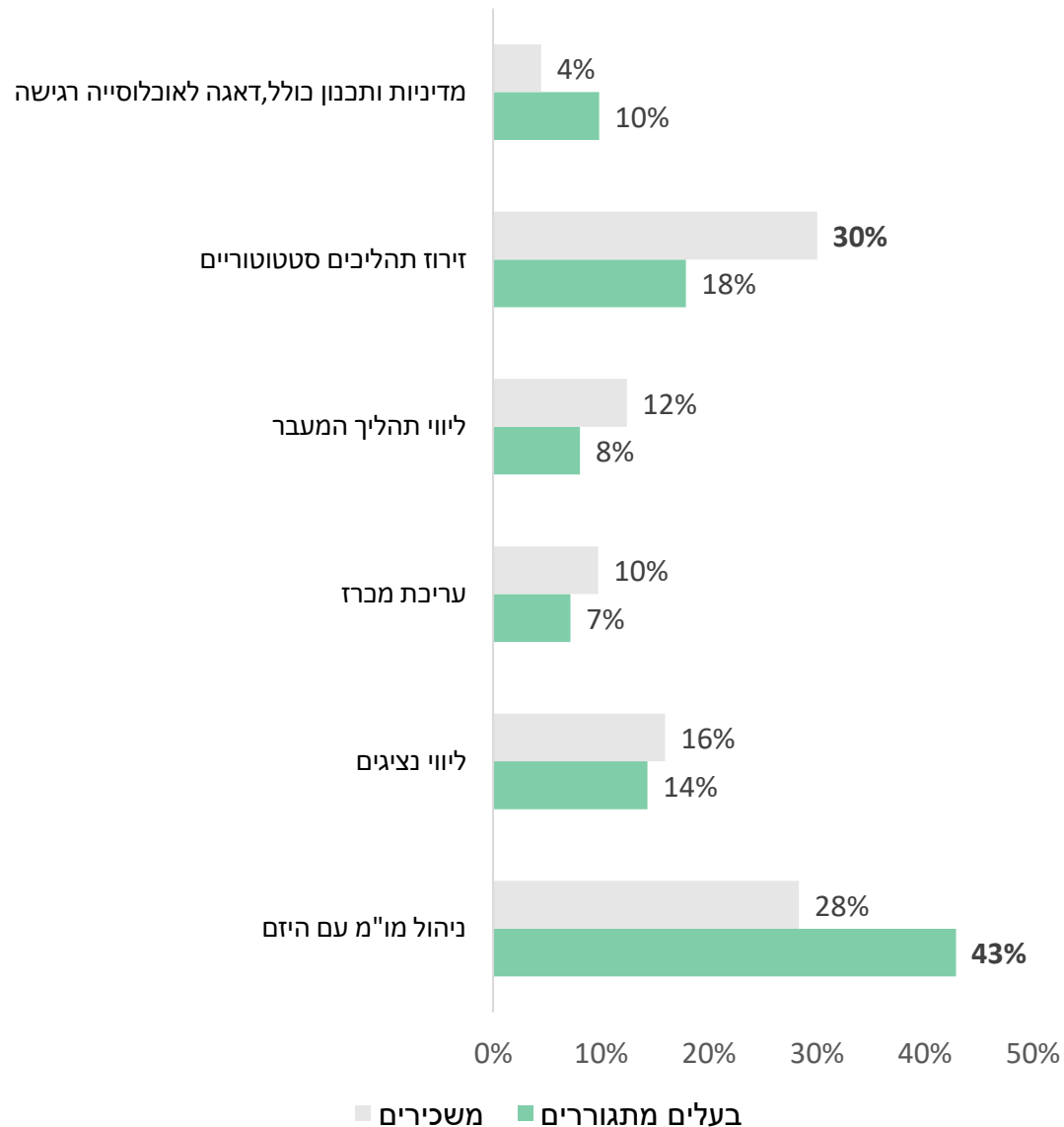


- 33% מבעלי הדירות במתחם הביעו חשש ממשך זמן התהליך.
- 25% הביעו חשש מחוסר בהירות בנוגע לעתיד.
- 16% ציינו כי קיים חוסר אמון באחד הגורמים.
- 11% ציינו כי הם חוששים שתהליך ההתחדשות ישנה טת צביון השכונה.

סיוע מהעירייה

- בעלי הדירות נשאלו האם היו מעוניינים לקבל סיוע מהעירייה בתבליך ההתחדשות ובמידה וכן באילו תחומים.
- 74% בקרב בעלים מתגוררים ו-79% בקרב משכירים ציינו כי הם מעוניינים בסיוע מהעירייה בתהליך ההתחדשות.

סוג הסיוע מצד העירייה



נתונים מתוך סקר חברתי שנערך בחודשים יוני-אוגוסט 2020

המלצות

המלצות למתחם התכנון



רשת השבילים בשכונה והטבעת המרכזית שלה בנויה בצורה שמעודד מפגש בין תושבי השכונה ומעניקה לה צביון כפרי ואווירה קהילתית.

המלצות:

1. לגבש קונספט תכנוני כוללני לכל מתחם הטייסים על מנת ליצור מרחב עירוני איכותי בעל קישוריות מירבית.
2. לשמר את מרכז השכונה (טבעת אשרמן) יחד עם הציר הירוק שלאורכה שמהווים את לב השכונה.
3. בינוי מאסיבי בדפנות הצפונית, המערבית והדרומית, בינוי מתון במרכז השכונה ובינוי נמוך במזרח.
4. איזון בין שירותי ציבור המספקים מענה ברמה העירונית ושירותים המספקים מענה לתושבי השכונה עם דגש על שרותי חינוך וקהילה.
5. בניית מנגנון עבודה יעיל בין שותפים שונים (תכנון, קהילה, שירותים חברתיים, שפ"ע, תברואה, פיקוח עירוני, גורמים שכונתיים).

המלצות למתחם התכנון



מעורבות בעלי הדירות בתהליכי התכנון קריטית להצלחתו, משפרת אותו ומקנה הבנה טובה יותר של צרכים, אתגרים, חששות ופתרונות אפשריים.

המלצות:

1. למנות **יועץ חברתי** אשר יהיה בקשר שוטף עם הדיירים לאורך כל שלבי הפרויקט ויסייע להם להתארגן, להגיב לתכנון ולהביא לידי ביטוי את צרכיהם.
2. להקים **נציגות מתכללת** לשכונה (מארבעת האזורים) שתשתתף בפגישות עם צוות התכנון.
3. ליצור **מנגנון יידוע** ועדכון כולל נהלי תקשורת מוגדרים בצמתים מרכזיים בתהליך.
4. כתיבת תוכנית חברתית מפורטת לתקופת המעבר והאכלוס מחדש.
5. לאתר ולזהות צרכים של **אוכלוסיות רגישות** תוך שיתוף פעולה עם גורמים עירוניים רלוונטיים.
6. פיקוח ובקרה על **מיצוי זכויות של קשישים ובעלי מוגבלויות** ועיגון זכויותיהם בחוזה פינוי בינוי.



שכונת רמת הטייסים

הצעה למסמך מדיניות. גושן אדריכלים

נוף ומרחב ציבורי



שחר צור

שמאי



הגר צור

שיתוף ציבור



דרור ברלב

תנועה



דנה גזי

תנועה



אלבר אנדריא

אדריכלים



מאיה וייטמן



אריאל גושן

שכונת רמת הטייסים

הצעה למסמך מדיניות. גושן אדריכלים



הזדמנות לחידוש השכונה. כיצד ניתן לשמור את הייחוד שלה?



שייכות
וקהילתיות



טבע עירוני
ליד הבית



גישה רגלית
לשימושים
יומיומיים



חצרות
משותפות



מעט שכנים
לכניסה



עצים בוגרים
ירוק בחלון



בניינים
נמוכים
ומרווחים

רקע

תוכנית מתאר ת"א 5000

- (1) מגדילה זכויות בנייה
- (2) מחייבת אישור של תוכנית מדיניות שכונתית



רקע



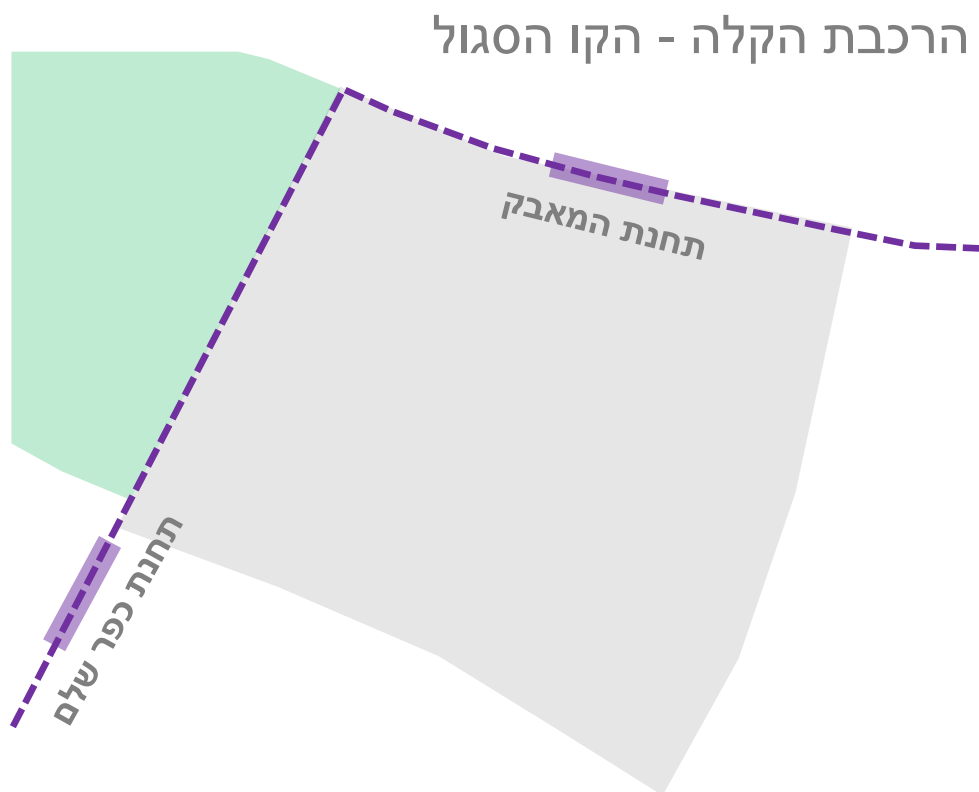
תשתיות לא מספקות
מבנים מתיישנים



משקי בית גדלים
צרכים משתנים



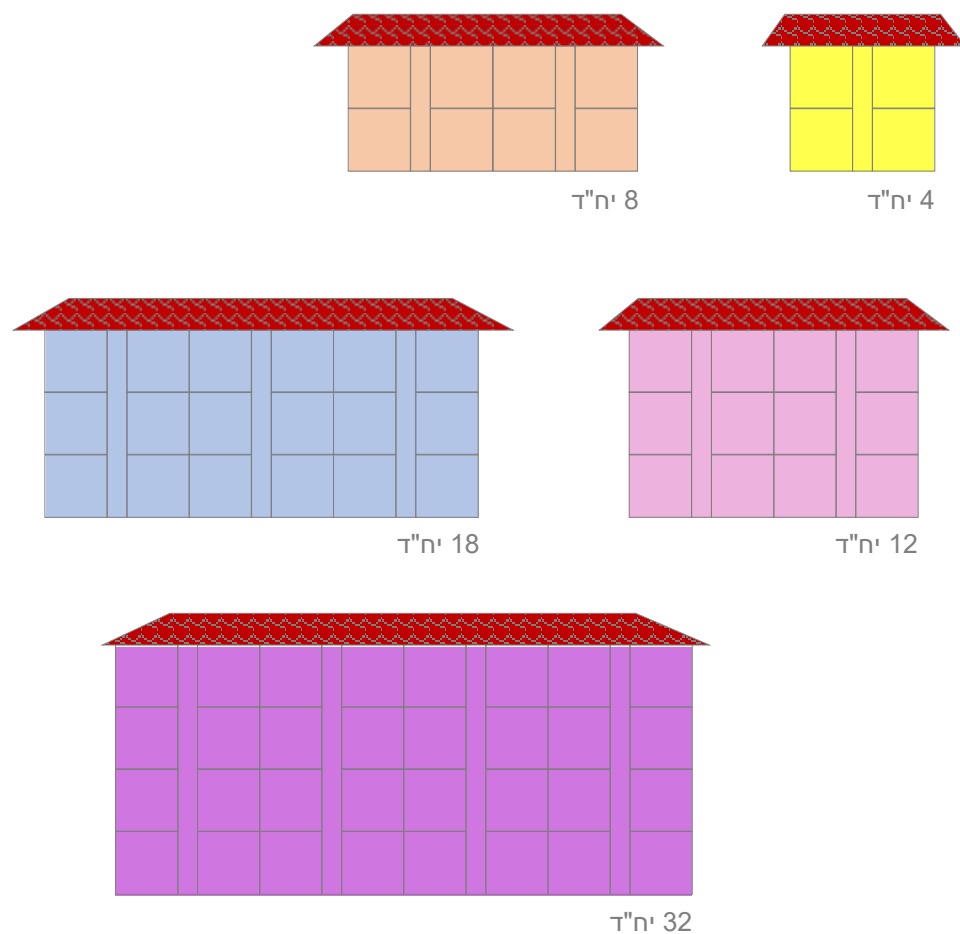
רקע



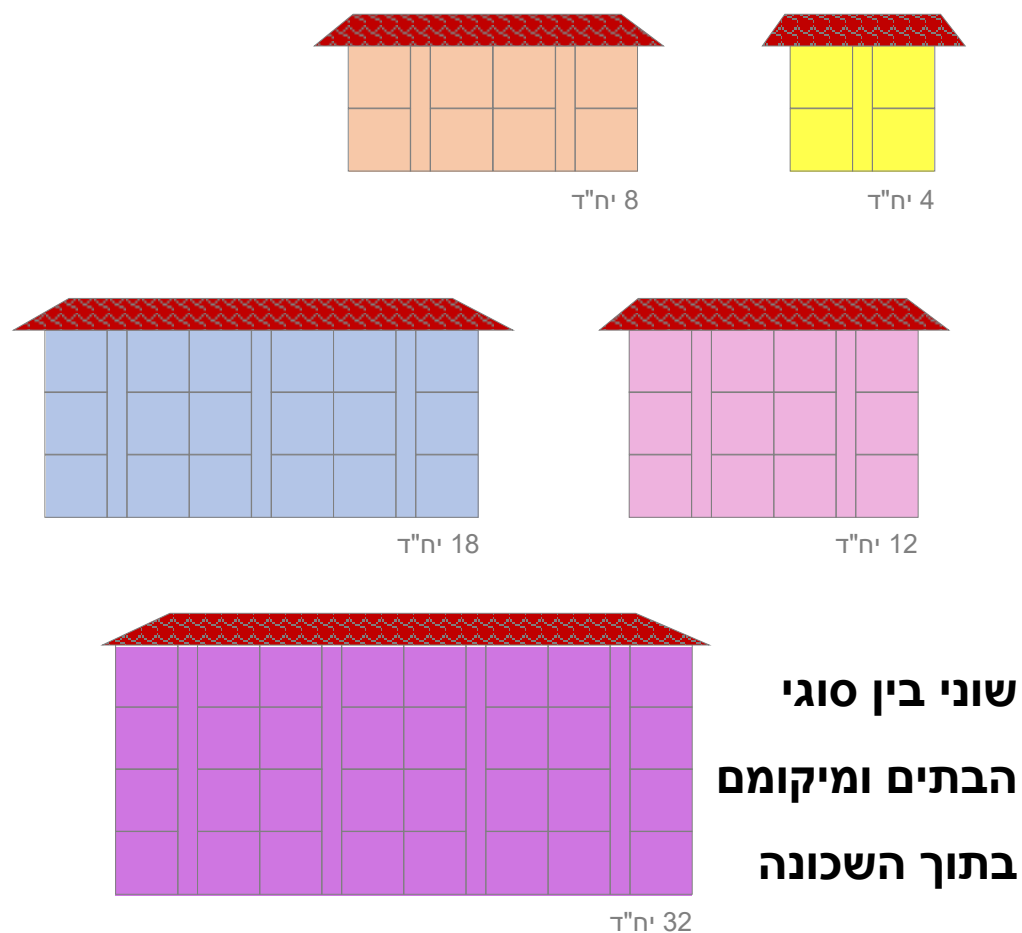
הזדמנות לחידוש השכונה. כיצד ניתן לשמור את הייחוד שלה?

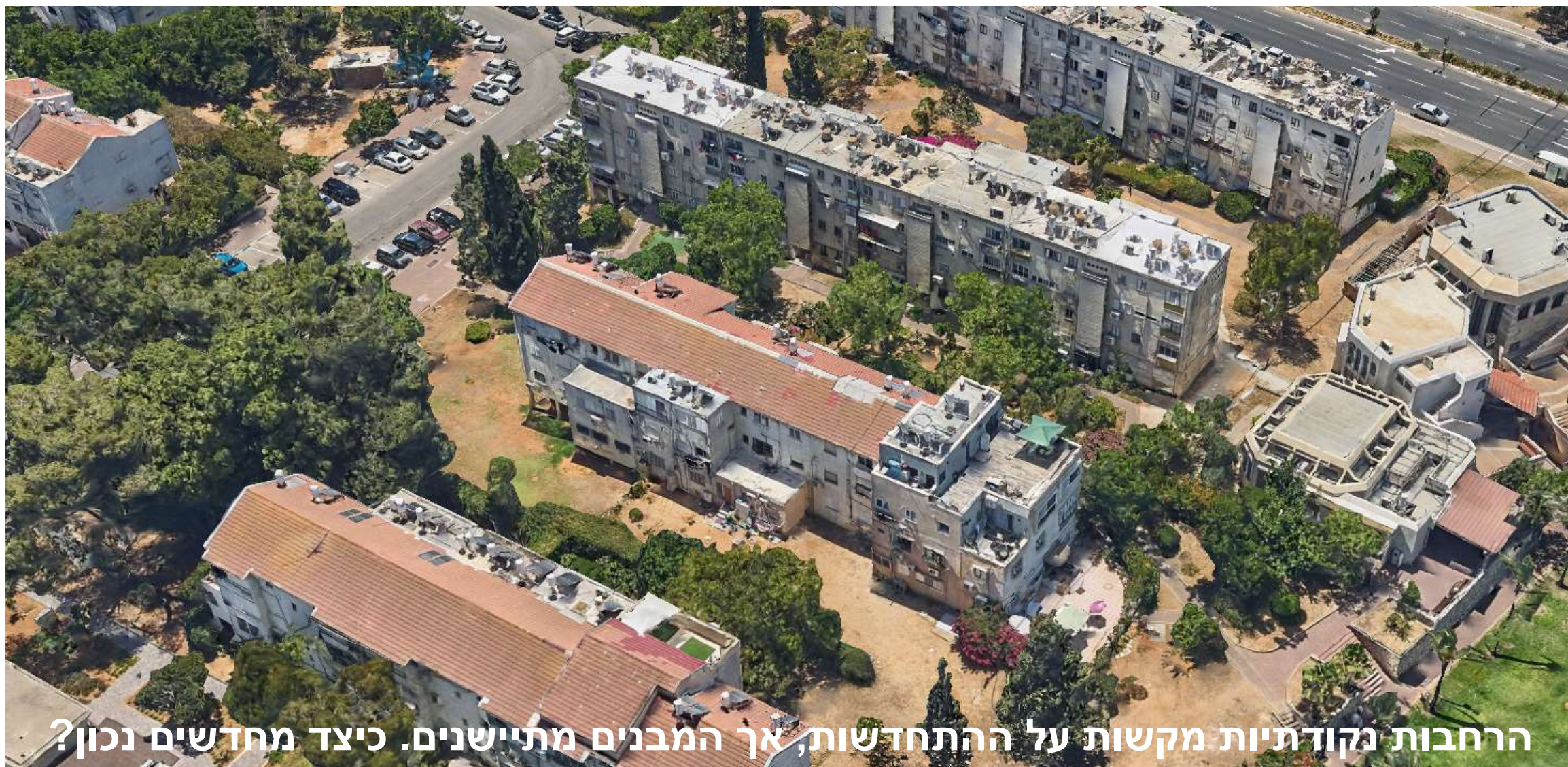


מבנה השכונה. מבנה פיזי מיוחד, מרווחים בין הבניינים וחצרות משותפות גדולות - יוצרים קהילתיות, תחושת שייכות ויחסי שכנות "של פעם"



מבנה השכונה. מבנה פיזי מיוחד, מרווחים בין הבניינים וחצרות משותפות גדולות - יוצרים קהילתיות, תחושת שייכות ויחסי שכנות "של פעם"





הרחבות מקודתיות מקשות על ההתחדשות, אך המבנים מתיישנים. כיצד מחדשים נכון?

דופן. כבישים ראשיים. עוינים להולך הרגל, קשים לחצייה וגם אין בשביל מה...





מהי תמונת העתיד של כבישים אלו? האם יהיו יום אחד רחוב לאנשים ולא רק כביש למכוניות?



מהי תמונת העתיד של כבישים אלו? האם יהיו יום אחד רחוב לאנשים ולא רק כביש למכוניות?

מעגל סגור. רשת תנועתית חסרה, מייצרת פקקים ועומס בכניסה וביציאה מהשכונה



כיצד ניתן להקל על התנועה בשכונה ולהיערך לגידול במספר התושבים?



טבע שכונתי. גינה מרכזית וריבוי שטחים ירוקים, שכונה שהיא קיבוץ





כיצד ניתן להעצים ולשפר את מלאי השטחים הפתוחים לטובת שימושים נוספים?

מבנים לשירות הציבור. מרוכזים, מגודרים, לא מאפשרים פעילות קהילתית מעבר לשעות הסטנדרטיות ולא מספקים את צרכי הקהילה

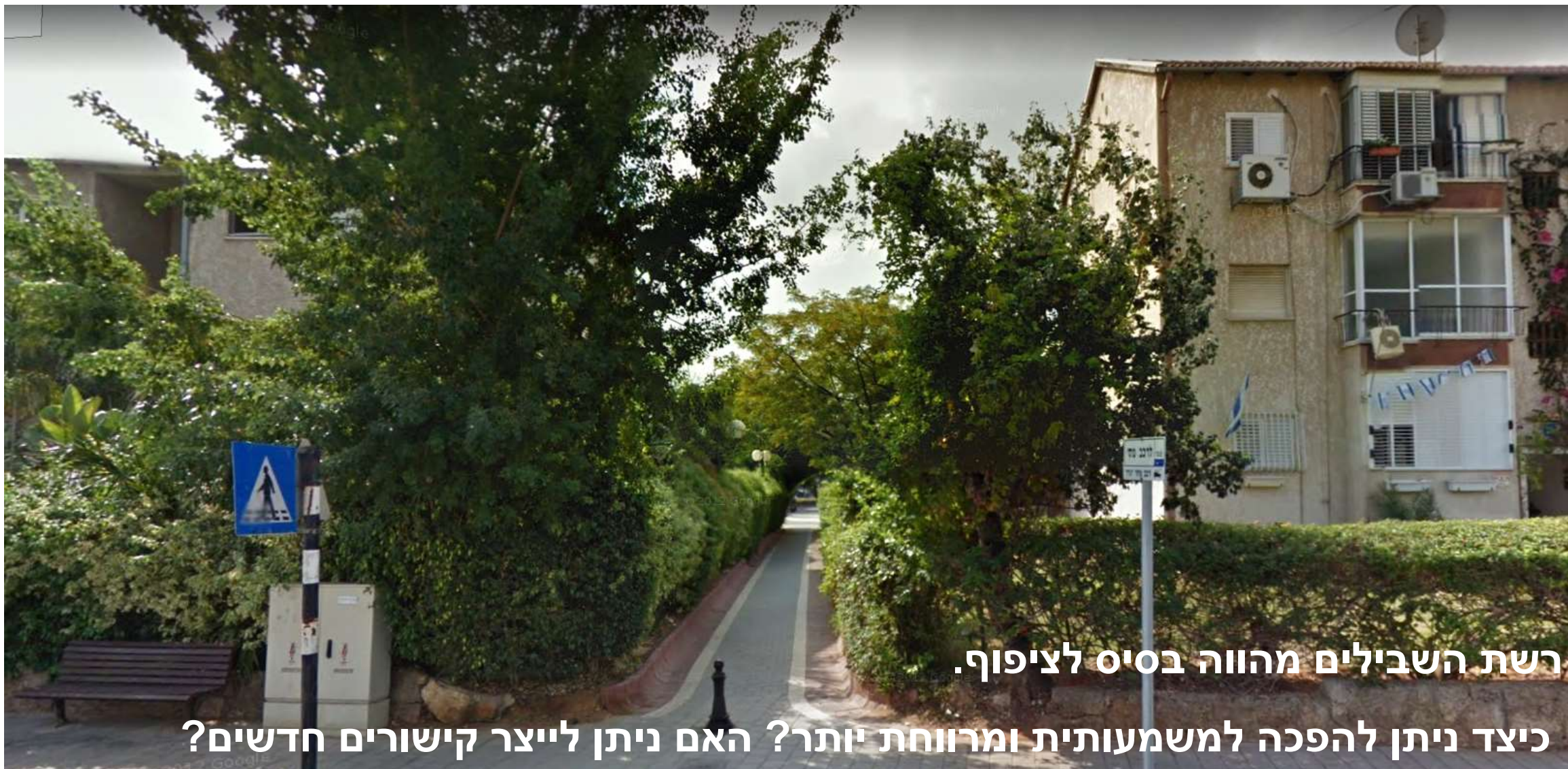




כיצד הופכים את מבני הציבור למבנים של הקהילה?

הרשת הסמויה. הוורידים והנימים של השכונה, מערכת שבילים ייחודית המאפשרת הליכתיות וקישוריות בין חלקיה





רשת השבילים מהווה בסיס לציפוף.

כיצד ניתן להפכה למשמעותית ומרווחת יותר? האם ניתן לייצר קישורים חדשים?

טבע עירוני. פארק וולפסון, משאב ייחודי לשכונה





פארק צמוד לשכונה הוא משאב יקר ערך. האם תכנון נכון יכול לגרום לשכונה להרוויח ממנו?

חורש עירוני. ריבוי עצים וצמחייה התורמים רבות לאופייה הייחודי של השכונה ומהווים מרכיב משמעותי באיכות החיים



ירוק בחלון



שפע עצים בוגרים



גינות פרטיות



שפע של עצים בוגרים וירוק בעיניים בכל מקום. כיצד שומרים על הירוק ומשלבים אותו בתכנון?



התחדשות פיזית של השכונה תוך שמירה וחיזוק האיכויות הקיימות בה

3 פיתוח טיפולוגיות בינוי ייחודיות לשכונה



2 שמירה על מרקם שכונתי



1 מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל



תפקיד תוכנית המדיניות הוא יצירת **וודאות תכנונית** תוך כדי שמירה על **איכויות השכונה**



מטרת מסמך המדיניות הוא קידום **התחדשות איכותית** ולא רק כמותית

תודה