

מסמך מדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף, תל אביב-יפו

חלק 1 – ניתוח ומיפוי מצב קיים

סטודיו מיא – מיכל יוקלה אדריכלים

שם	משרד	תפקיד
תמיר קהילה	מנהל ההנדסה, עיריית תל אביב	צוות צפון - ממרכז תכנון עיר בכיר
עתליה רזניק	מנהל ההנדסה, עיריית תל אביב	צוות צפון - מתכנתת עיר בכירה
מיכל יוקלה, ליאור דגני, נעמה פובזנר	סטודיו מיא-מיכל יוקלה אדריכלים	אדריכלות ותכנון
שחר צור, הגר צור, אורי מור	סטודיו צורא	אדריכלות נוף
אפי טננבאום	דגש הנדסה	ייעוץ תנועה
ענת ברקאי נבו, נועה לנדסברגר	ענת ברקאי נבו	שיתוף ציבור
נגה שביט	מינהל קהילה תרבות וספורט, עיריית תל אביב	מנהלת מרחב קהילתי צפון מזרח
דפנה בוטנר	מינהל קהילה תרבות וספורט, עיריית תל אביב	מנהלת קשרי קהילה
דקלה דנינו	המחלקה לשירותים חברתיים, עיריית ת"א	עו"ס קהילתית
אירית לבהר גבאי	אגף התנועה, עיריית תל אביב	רכזת תנועה ארוכת טווח
נועה רגב	הרשות לאיכות סביבה וקיימות, עיריית ת"א	רכזת שכונות מקיימות
יעל נויפלד, תמי כורם	היחידה לתכנון אסטרטגי, עיריית תל אביב	רכזת תכנון בכירה



סקר מצב קיים

- 1 | קונטקסט עירוני
- 2 | סטטוטוריקה
- 3 | מצב קיים
- 4 | DNA ומחשבות לעתיד
- 5 | ניתוח נופי
- 6 | ניתוח תנועת
- 7 | ניתוח חברתי

קונטקסט עירוני

- השכונה ממוקמת בצפון-מזרח העיר, רובע 2.
- קירבה לאיזור התעסוקה רמת החייל ופארק הירקון.
- קירבה לאוניברסיטת ת"א ממערב.





סטטוטוריקה | 2

נספח אזורי יעוד



- מגורים בבנייה עירונית
- אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה
- אזור מגורים בבנייה נמוכה
- ציר ירוק עירוני
- ציר מעורב

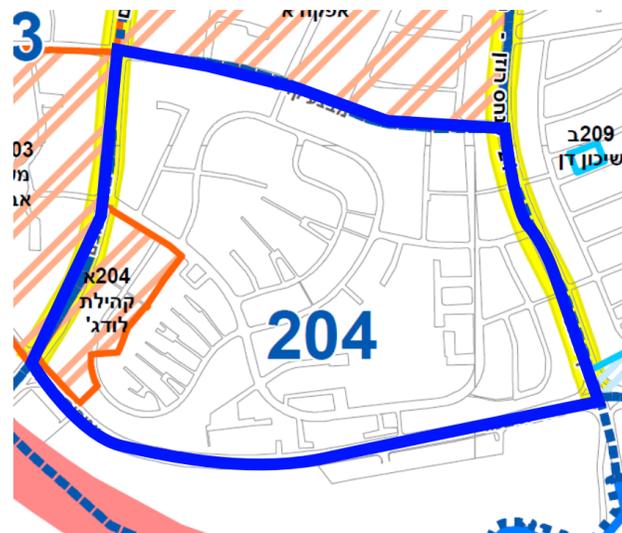
- אזור בבנייה עירונית: רח"ק 2.5-4 (מגרש מעל 1.5 דונם).
- אזור בבנייה עירונית נמוכה: רח"ק 1-3 (מגרש בכל גודל).
- אזור בבנייה נמוכה: רח"ק לא יעלה על 1.
- מתחם התחדשות עירונית: 1 רח"ק מעל הרח"ק המרבי.
- רח' פיתוח אזורי מעורב - מגורים, תעסוקה 1, משרדים, מסחר.

נספח עיצוב עירוני



- מגורים עד 4 קומות
- מגורים עד 8 קומות
- מגורים עד 15 קומות
- מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה
- אתר טבע נקודתי
- רחוב עירוני

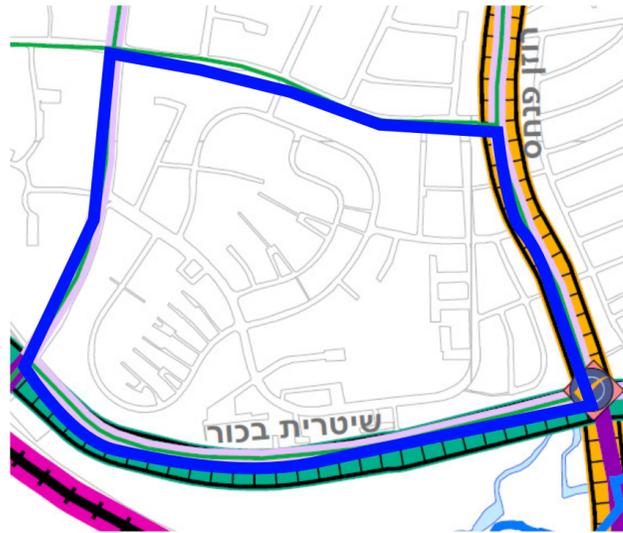
נספח אזורי תכנון ומתחמים



- מתחם להתחדשות עירונית
- רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות

- מתחם התחדשות עירונית: 1 רח"ק מעל הרח"ק המרבי.
- רח' פנחס רוזן - רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות | בהתאם למסמך מדיניות להתחדשות רחוב פנחס רוזן - משה סנה.

נספח תחבורה



- מתע"ן - קו ירוק
- שביל אופניים
- דרך עורקית עירונית
- מתע"ן - קו צהוב

- רח' פנחס רוזן - רכבת קלה קו צהוב.
- רח' שטרית בכור - רכבת קלה קו ירוק.
- רח' בני אפרים - דרך עורקית עירונית.
- שבילי אופניים ברחובות שטרית בכור ומבצע קדש.

- רח"ק (רצפה חלקי קרקע) מייצג את היקף השטחים הבנויים ביחס למגרש. ככל שהרח"ק גבוה יותר, כך היקף השטחים הבנויים מעל הקרקע גדול יותר. לדוגמא: במגרש בשטח 1,000 מ"ר וברח"ק 3 - ניתן יהיה לבנות בניין ששך שטחו מעל הקרקע עומד על 3,000 מ"ר.
- מתע"ן - מערכת תחבורה עתירת נוסעים.

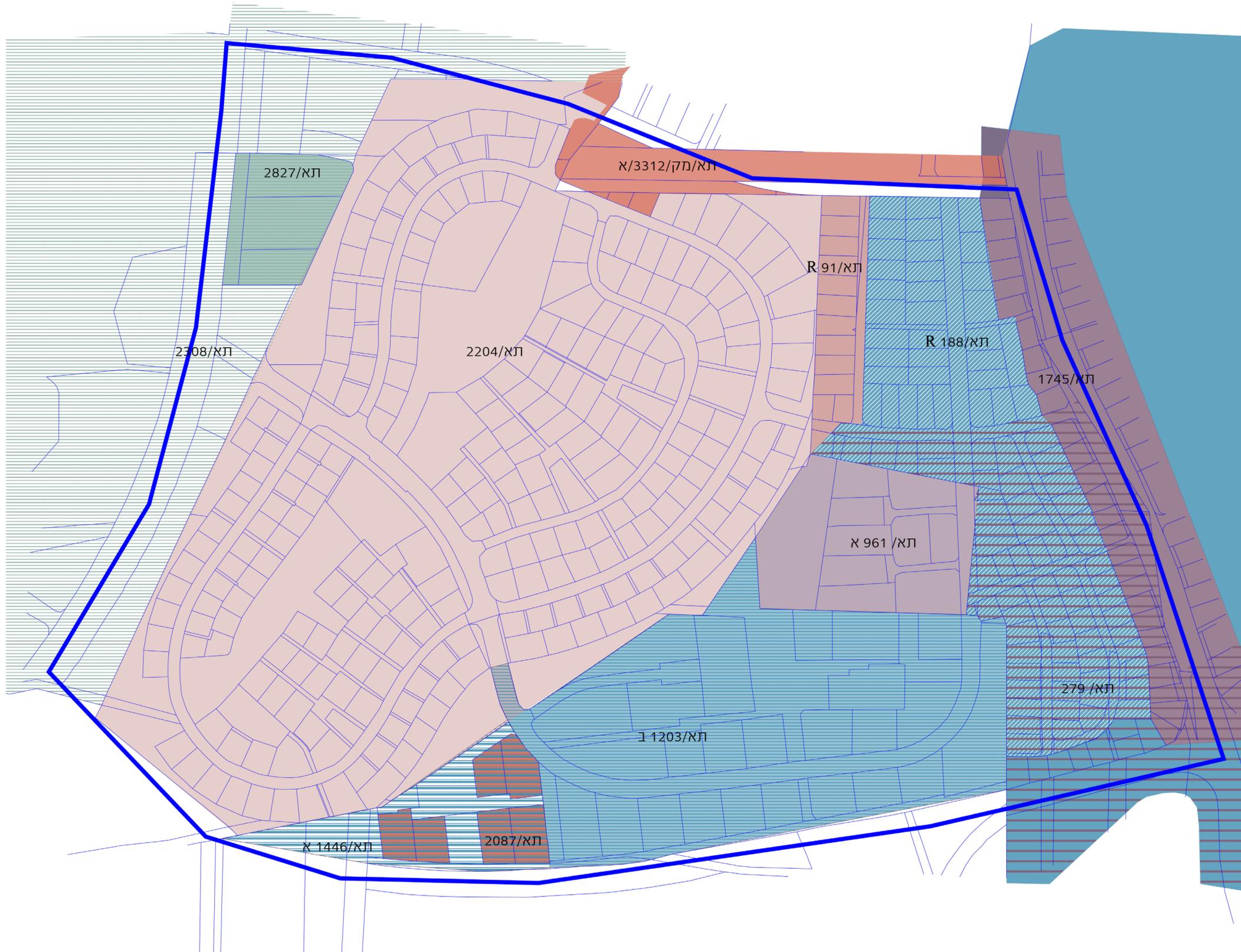
מסמך מדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף, תל אביב-יפו



סטודיו מיא | מיכל יוקלה אדריכלים



תכניות חלות (ראשיות)



- 2204/תא
- 2827/תא
- 2308/תא
- תא/מק/ק/3312/א
- תא/91/ר
- 1745/תא
- 279/תא
- תא/188/ר
- תא/961/א
- תא/1203/ב
- 2087/תא
- תא/1446/א

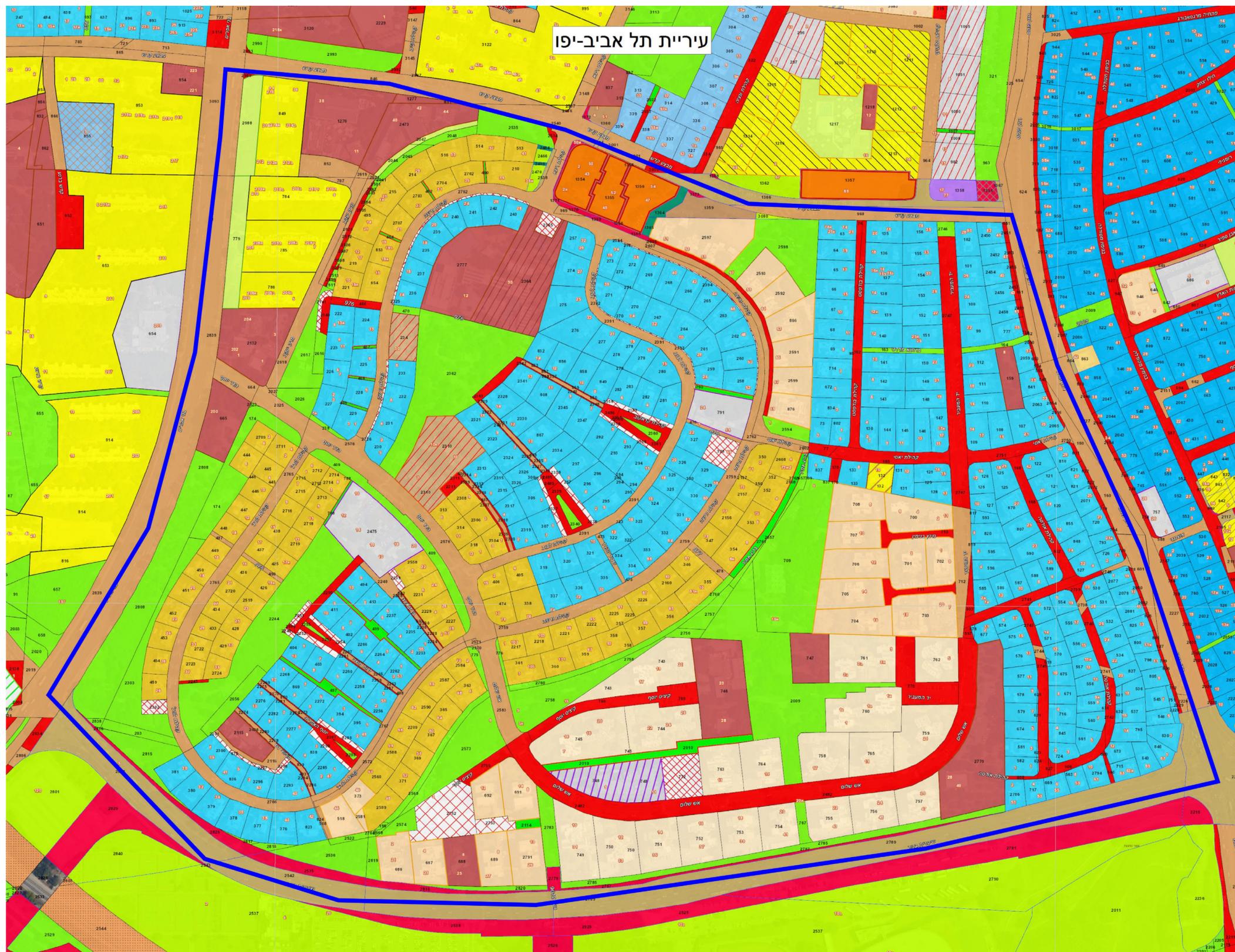


מצב קיים | 3



ייעודי קרקע קיימים

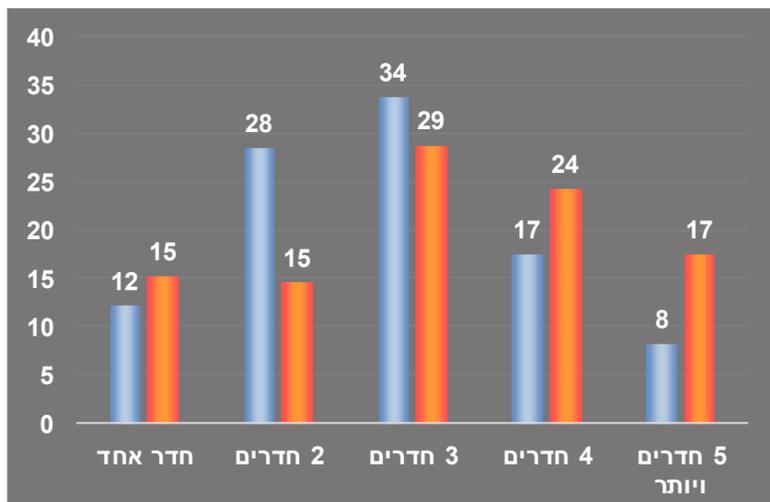
הגדרת סוג הפעילות שיתקיים בשטח מסוים, הייעוד מסומן בתשריט התוכנית ומוגדר בהוראות התוכנית.



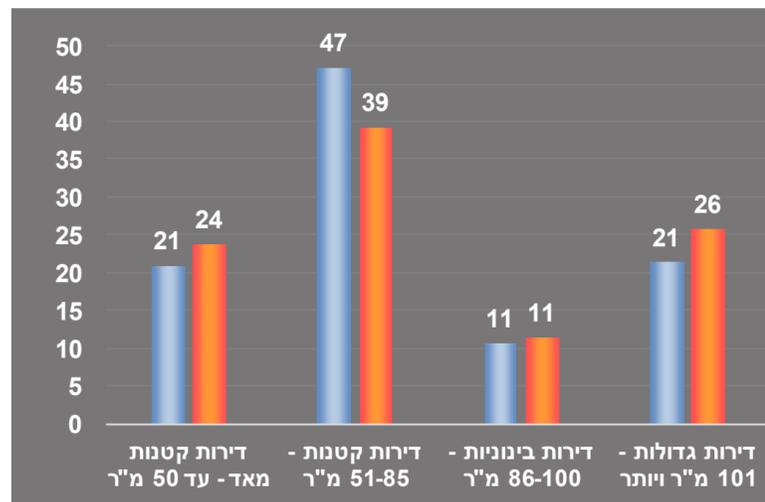
עיריית תל אביב-יפו

- מגורים ד
- מגורים א2
- מגורים ד'
- שטח ציבורי פתוח
- אזור מסחרי
- יחידה מסחרית
- מבנים ומוסדות ציבור
- בניין ציבורי מוצע
- בניין ציבורי מיוחד
- מגרש מיוחד
- דרך מוצעת
- חניה ציבורית

רווחת דיור



גדלי דירות



% מכלל העיר	הדר-יוסף	תל אביב-יפו	סוגי בינוי
1.4	2,768	195,838	יחידות דיור למגורים
	80.3	80.3	גודל ממוצע של יחידת דיור (מ"ר)
	30.9	39.0	רווחת דיור-מ"ר מגורים לנפש



* נתונים נכונים לשנת 2014

מגרשי ייעודי קרקע ראשי

- מבנים ומוסדות ציבור (1005)
- שטחים פתוחים (1006)

גודל דירה ממוצע

- 4-35 מ"ר
- 36-50
- 51-70
- 71-85
- 86-100
- 101-120
- +120

בית אבות/דיור מוגן

1 | מרכז מסחרי הדר יוסף

מצב קיים:

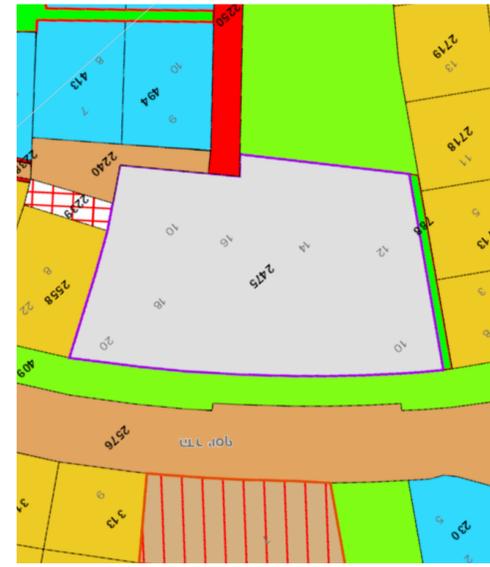
- מרכז פתוח בצורת ח' בן קומה אחת.
- חנייה וכביש מהווים את לב המרחב על דופן רחוב הדר יוסף.
- מצב פיזי ירוד.

עסקים:

- מזון (קונדטוריה, פיצרייה, פלאפל, ירקו), וטרינר, אמבורייה, מספרה.
- בית קפה עורפי מתפקד.

פוטנציאל:

- פוטנציאל לקישור בין שטחים ציבוריים פתוחים משמעותיים בשכונה.
- מגרש בעל פוטנציאל לציפוף ותוספת שימושים.



ייעודי קרקע



מפה



2 | מרכז מסחרי שלום אש

מצב קיים:

- מרכז בן קומה אחת.

- שטח חנייה נרחב בחלקו האחורי.

- מצב פיזי ירוד.

עסקים:

- מזון (פצרייה ומעדנייה), סופרמרקט,

בית מרקחת.

פוטנציאל:

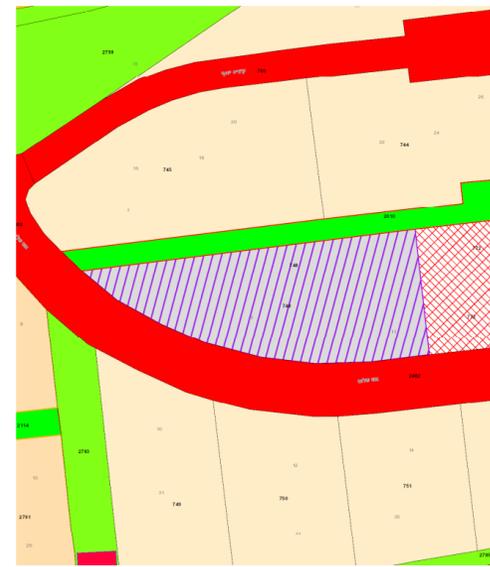
- מגרש בעל פוטנציאל לציפוף ותוספת

שימושים.

- יצירת דופן פעילה ורצופה מלוות רחוב.

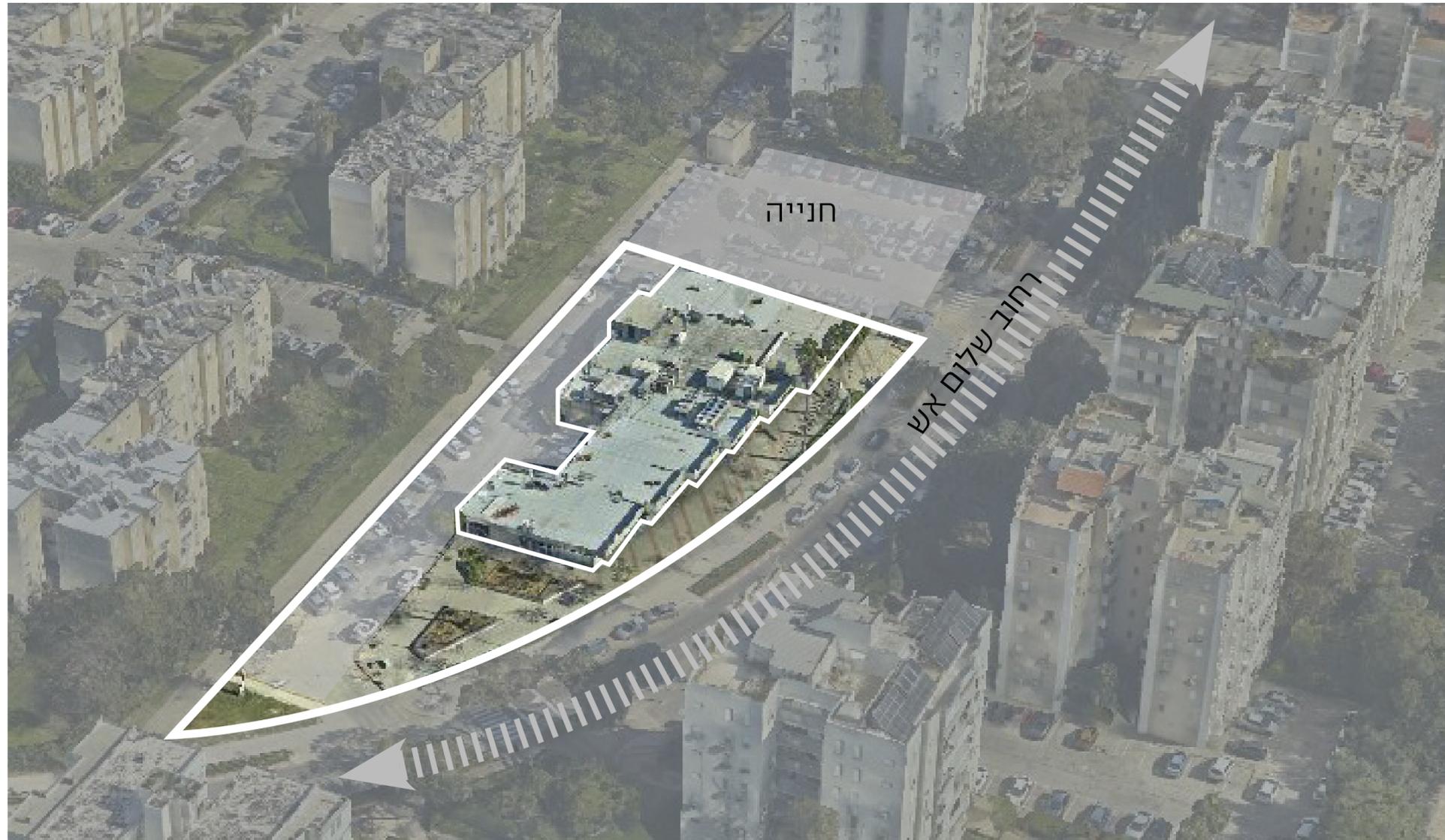
- חיבור לגינת פרנקפורט.

- יעול שטח החנייה הנרחב.



ייעודי קרקע

מפה



3 | מרכז מסחרי קהילת יאסי

מצב קיים:

- מרכז פתוח בצורת ר' בן קומה אחת.
- רחבה ציבורית בלב המרחב על דופן רחוב קהילת ורשה.
- מצב פיזי ירוד.

עסקים:

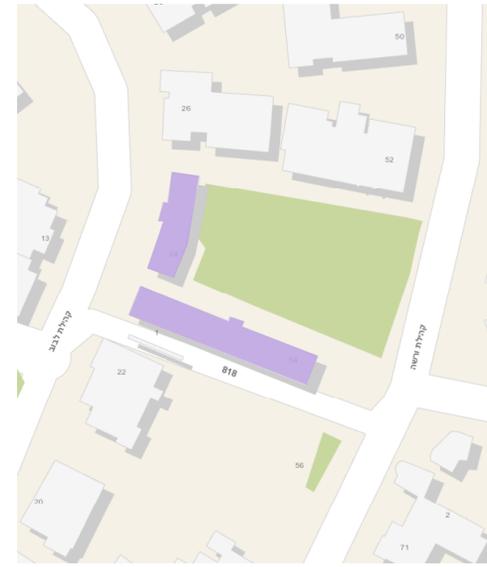
- מזון (פלאפל, גריל, מסעדה איטלקית),
- טמבורייה וסניף דואר.
- קיוסק בצדו השני של הרחוב.

פוטנציאל:

- מגרש בעל פוטנציאל לציפוף ותוספת שימושים.
- יצירת מרחב ציבורי פעיל ומשמעותי.
- מגרש חנייה שכן?



ייעודי קרקע

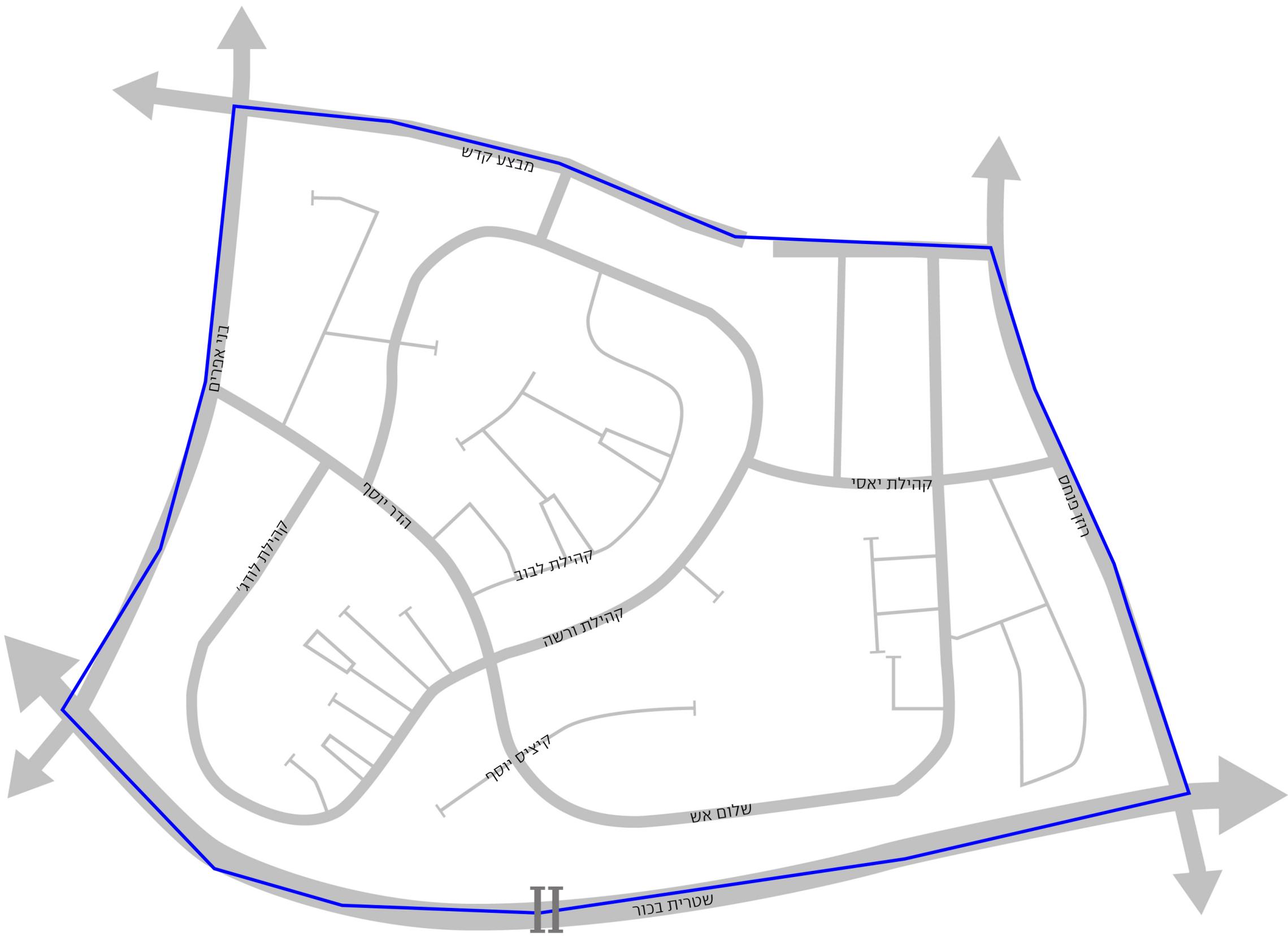


מפה



שלד שכונתי -
קריאת מצב קיים

רחובות



■ ■ גשר הולכי רגל
— רחובות



סטודיו מיא |
מיכל יוקלה אדריכלים

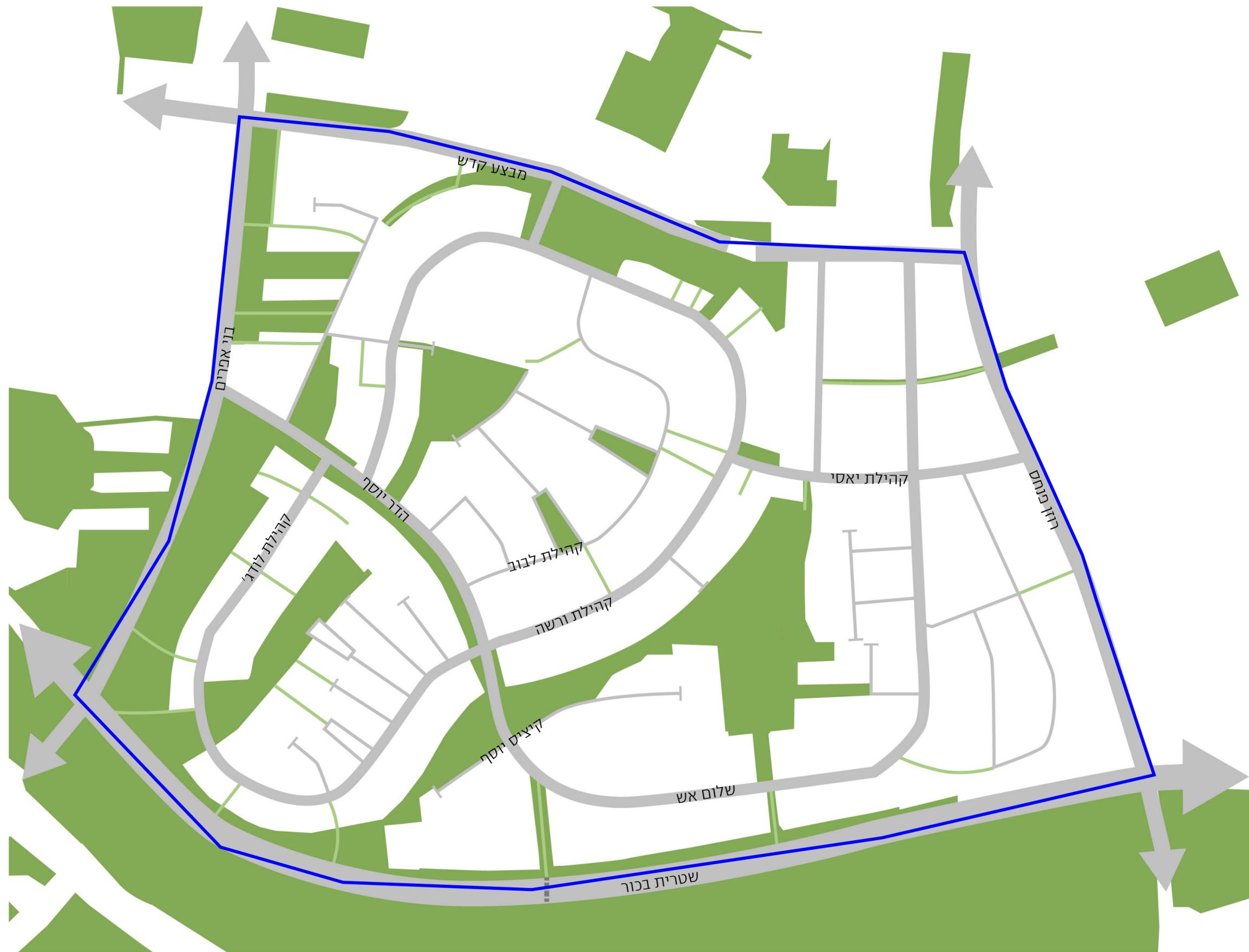
ענת ברקאי נבו
ניהול פרויקטים תכנוניים
ייעוץ לשיתוף ציבור

דגש הנדסה
תכנון תנועה ודרכים בע"מ



מסמך מדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף, תל אביב-יפו

שלד שכונתי -
 קריאת מצב קיים
 שטוחים פתוחים
 ומשעולים



- שטחים פתוחים
- משעולים
- גשר הולכי רגל
- רחובות

שלד שכונתי -
קריאת מצב קיים

מבני ציבור



- מבני ציבור
- שטחים פתוחים
- משעולים
- גשר הולכי רגל
- רחובות



סטודיו מיא | מיכל יוקלה אדריכלים

ענת ברקאי נבו
ניהול פרויקטים תכנוניים
ייעוץ לשיתוף ציבור

דגש הנדסה
תכנון תנועה וזרכים בע"מ



מסמך מדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף, תל אביב-יפו

שלד שכונתי -
קריאת מצב קיים

מסחר

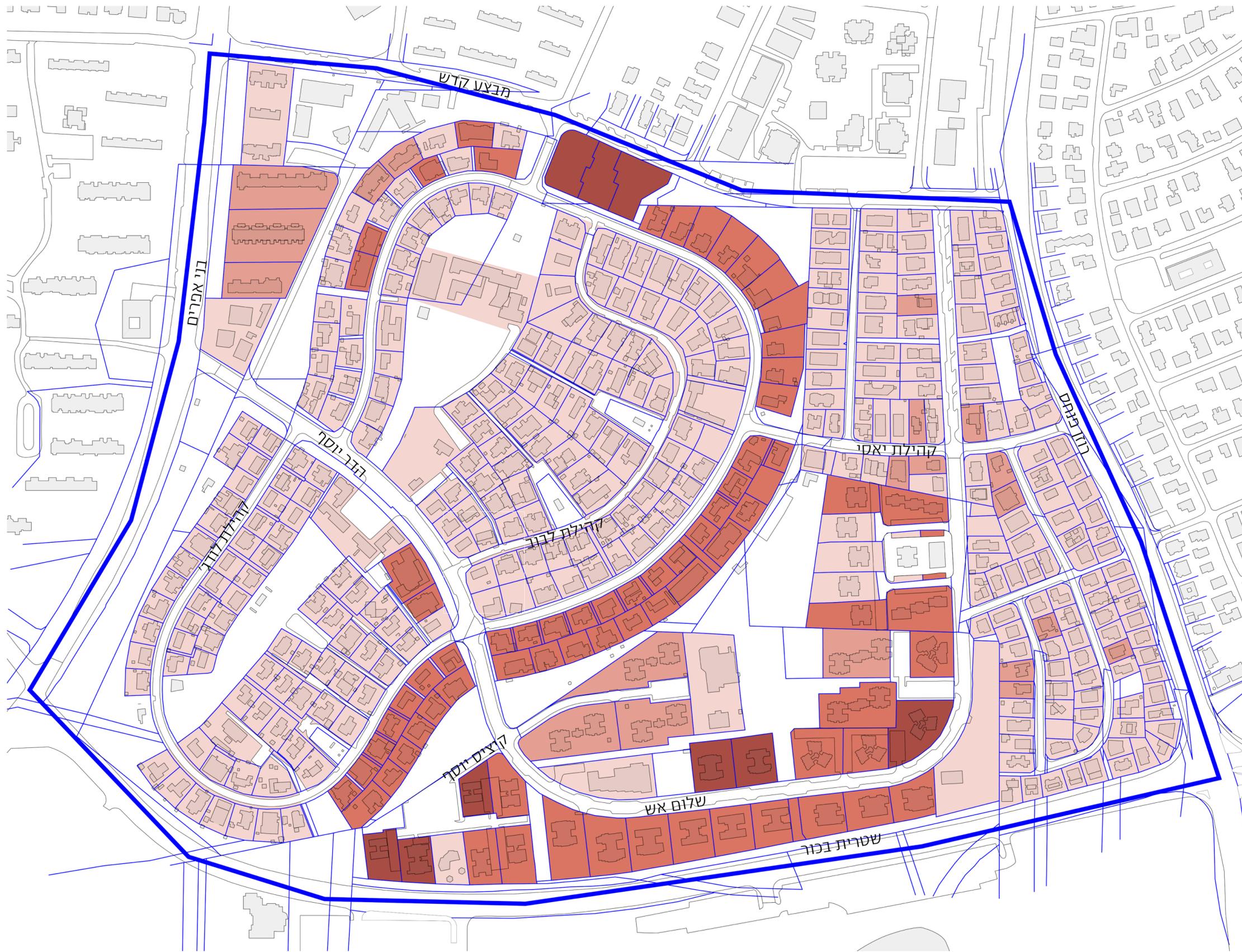


- מסחר ■
- מבני ציבור ■
- שטחים פתוחים ■
- משעולים ■
- גשר הולכי רגל ■
- רחובות ■



גובה בינוי קיים ומאושר

המיפוי כולל גובה בינוי קיים וגובה עתידי ע"פ תכניות בינוי מאושרות.



- 1-3 קומות
- 4-5 קומות
- 6-9 קומות
- 10-12 קומות
- 12+ קומות





DNA ומחשבות לעתיד

4

1 | התחדשות ללא מדיניות

אובדן ה-DNA המקומי
עתיד גנרי ומשוכפל
ללא זהות מקומית



תהליך הכנה לתכנית הדר יוסף - 2017

סדרת מפגשים אשר נערכה בהנחיית ד"ר אהובה וינדזור עם כ-25 פעילים מרחבי השכונה.

"ייחודיותה... שימור אופייה... צורך ממשי טבעי בהתחדשות..."

חיים קהילתיים ערים ופעילות התושבים לטובת סביבה ירוקה ובטוחה... רצון להצעיד את השכונה קדימה
תוך הבטחת שימור המגוון והאופי הייחודיים שלה..."

חברה קהילה וחינוך

"שמירה על שכונה ידידותית ואכפתית שאין מי שנשאר בה מאחור... שימור השכונה שחיה בגובה הרחוב והולכת בו ברגל... שכונה בה נפגשים ליד מוסדות החינוך ובמרכזים הקהילתיים."

שטחי ציבור

"שמירה על השטחים הציבוריים והירוקים... שמירה על אופי השכונה מחד ולענות על צרכי התושבים מאידך."

תנועה ותחבורה

"שמירה על אופייה הקהילתי הייחודי של הדר יוסף כשכונה צומחת שמהווה מוקד אזורי... שמירה על המאפיינים הייחודיים של כלל השכונה ועל אוכלוסייתה המגוונת... איזון בין הצרכים השונים של הליכה, רכיבה על אופניים והתנסות קהילתית לבין שימוש ברכב פרטי."

בינוי

"שכונה בגובה הרחוב בה השכנים ממשיכים להפגש זה עם זה במרחב הציבורי הירוק והמזמין... שיתוף הציבור בתכנית המדיניות"

מסמך מדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף, תל אביב-יפו

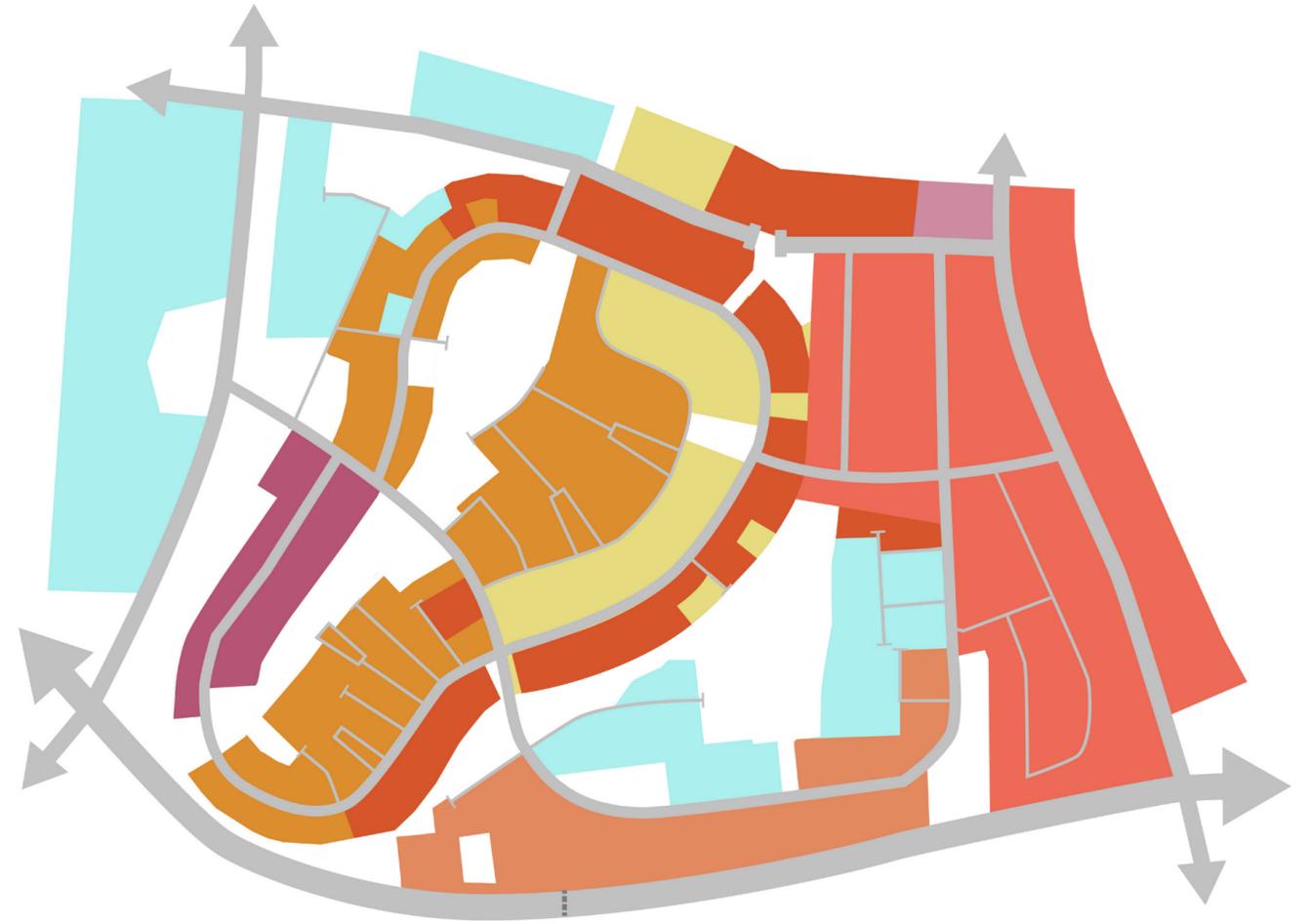


סטודיו מיא | מיכל יוקלה אדריכלים

studio
MIA
מיכל יוקלה אדריכלים



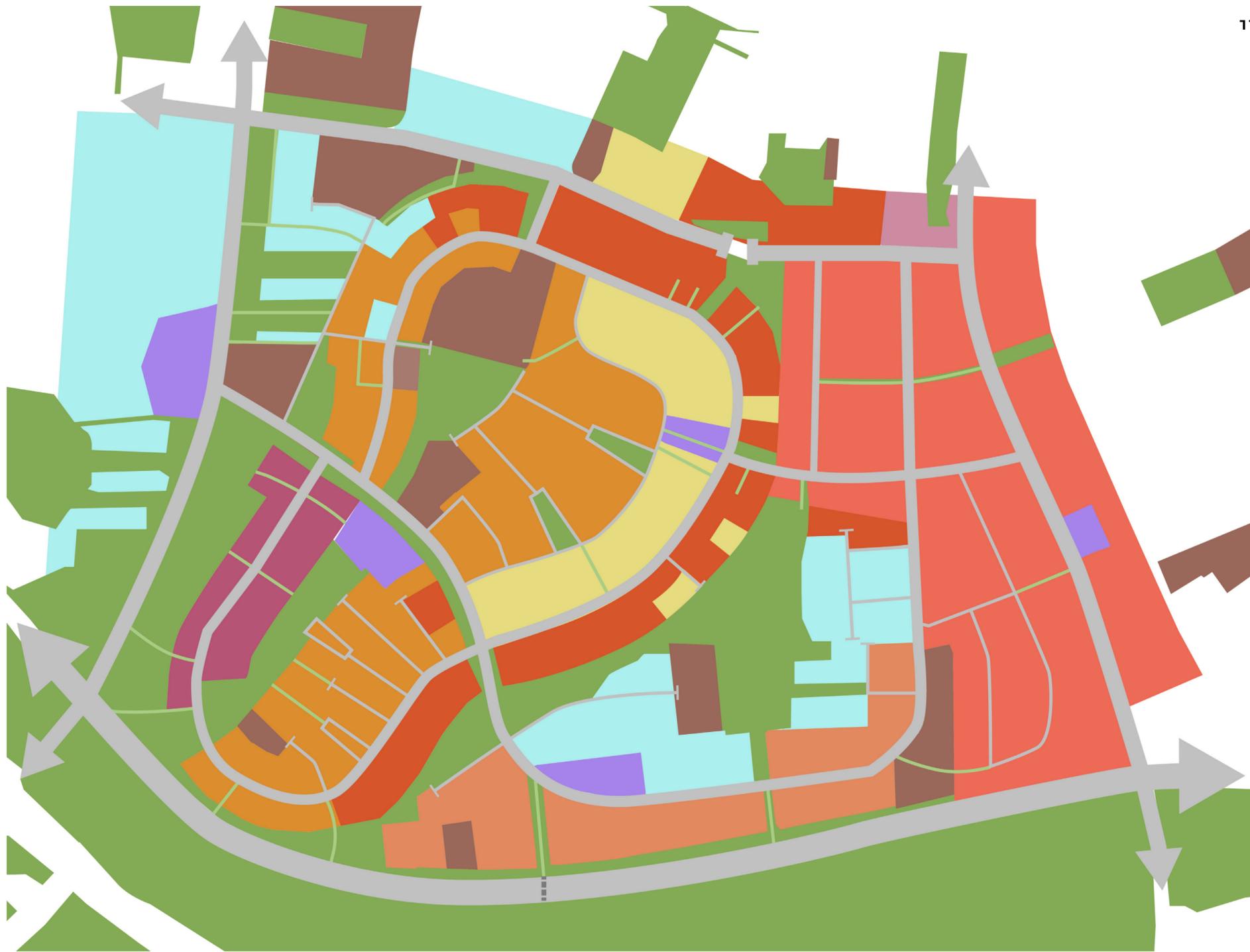
מרחב ציבורי



מרקם בנוי

DNA הדר יוסף - מגוון בנוי ופיתוח | 2

שילוב המרקם הבנוי והמרחב הציבורי



« קהילתיות



« שכונתיות עירונית אינטימית

שכונתיות אינטימית וקהילתית תוך קרבה לשירותים עירוניים איכותיים ומגוונים.

מגוון

- מגוון פיזי בנוי (טיפולוגיות, גדלי דירות)
- מרחב ציבורי
- מגוון אנושי-חברתי



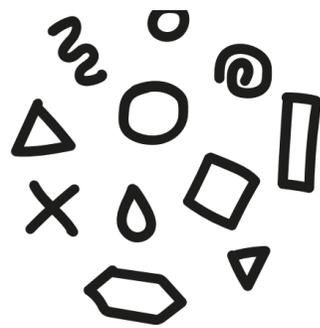
פיתוח והתחדשות תוך שמירה על מגוון ומאפיינים מקומיים



אוכלוסייה, קהילה
וחברה

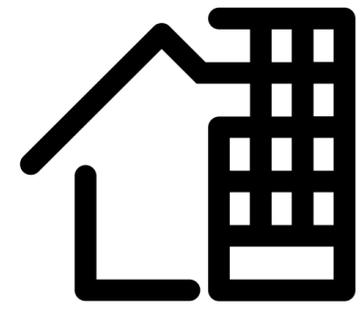


מגוון



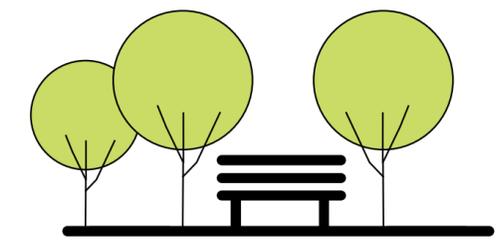
- « פיזי בנוי
- « מרחב ציבורי
- « אנושי-חברתי

התחדשות הבינוי



- « דיור ומגורים
- « מרכזים מסחריים
- « מבני ציבור

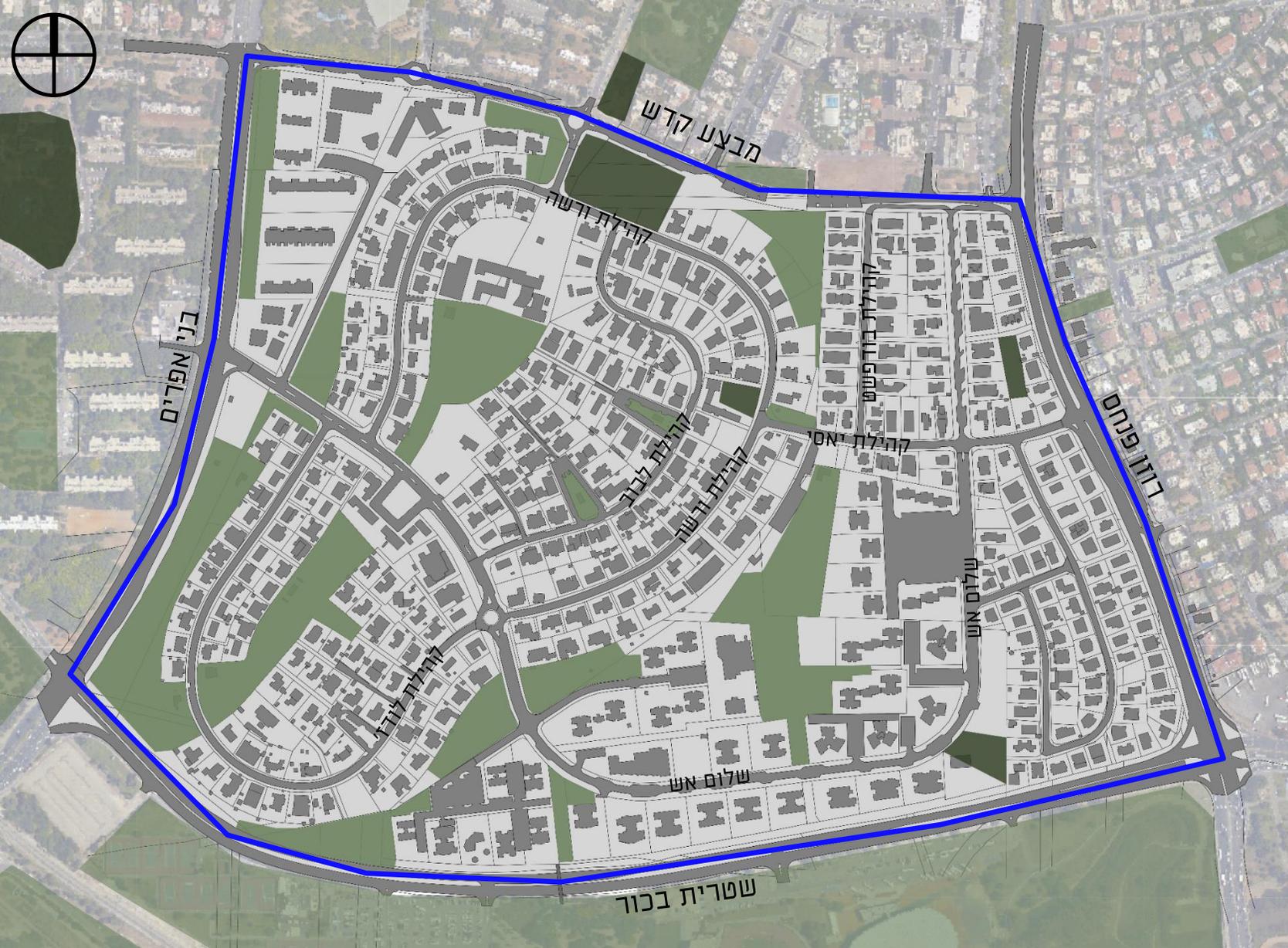
שלד שכונתי, מרחב ציבורי
והליכתיות





5 | ניתוח נופי

הדר יוסף | מערכת שטחים פתוחים



- שצ"פים סטטוטוריים
- שטחים פתוחים קיימים (לא ביעוד שצ"פ)



סטודיו מיא | מיכל יוקלה אדריכלים

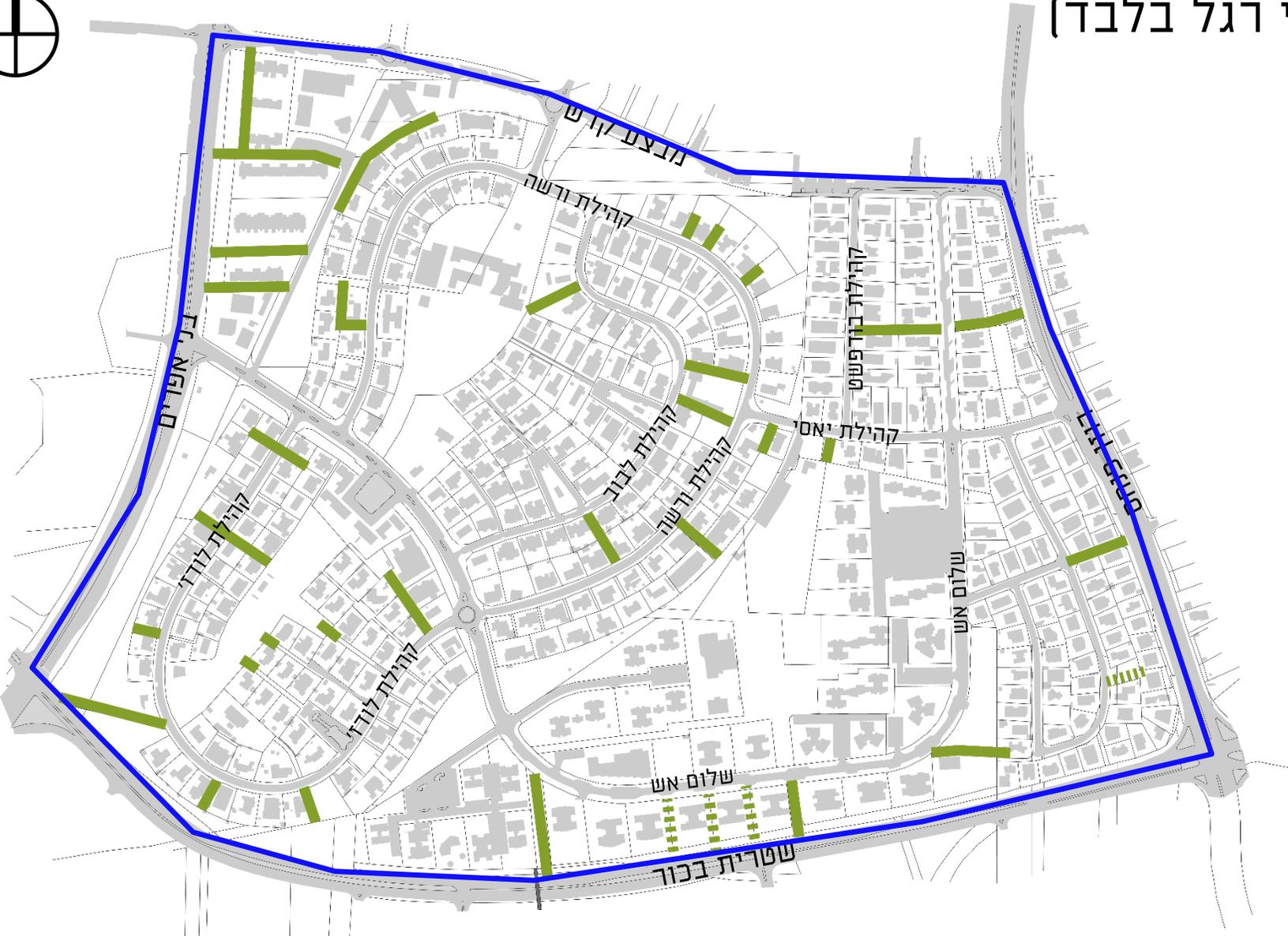
ענת ברקאי נבו
ניהול פרויקטים תכנוניים
ייעוץ לשיתוף ציבור

דגש הנדסה
תכנון תנועה ודרכים בע"מ



מסמך מדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף, תל אביב-יפו

הדר יוסף | ניתוח משעולים (הולכי רגל בלבד)



משעול קיים



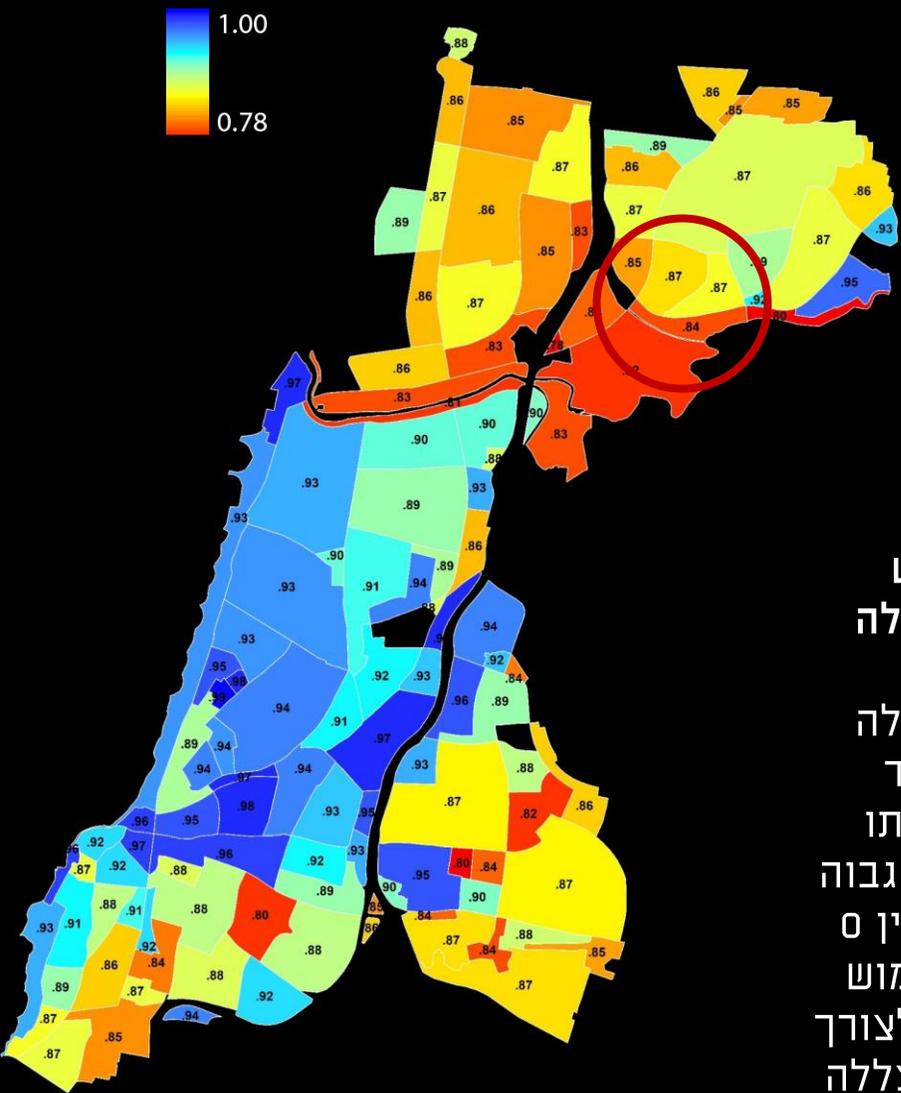
סטודיו מיא | מיכל יוקלה אדריכלים

ענת ברקאי נבו | ניהול פרויקטים תכנוניים ייעוץ לשיתוף ציבור

דגש הנדסה | תכנון תנועה ודרכים בע"מ



מסמך מדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף, תל אביב-יפו

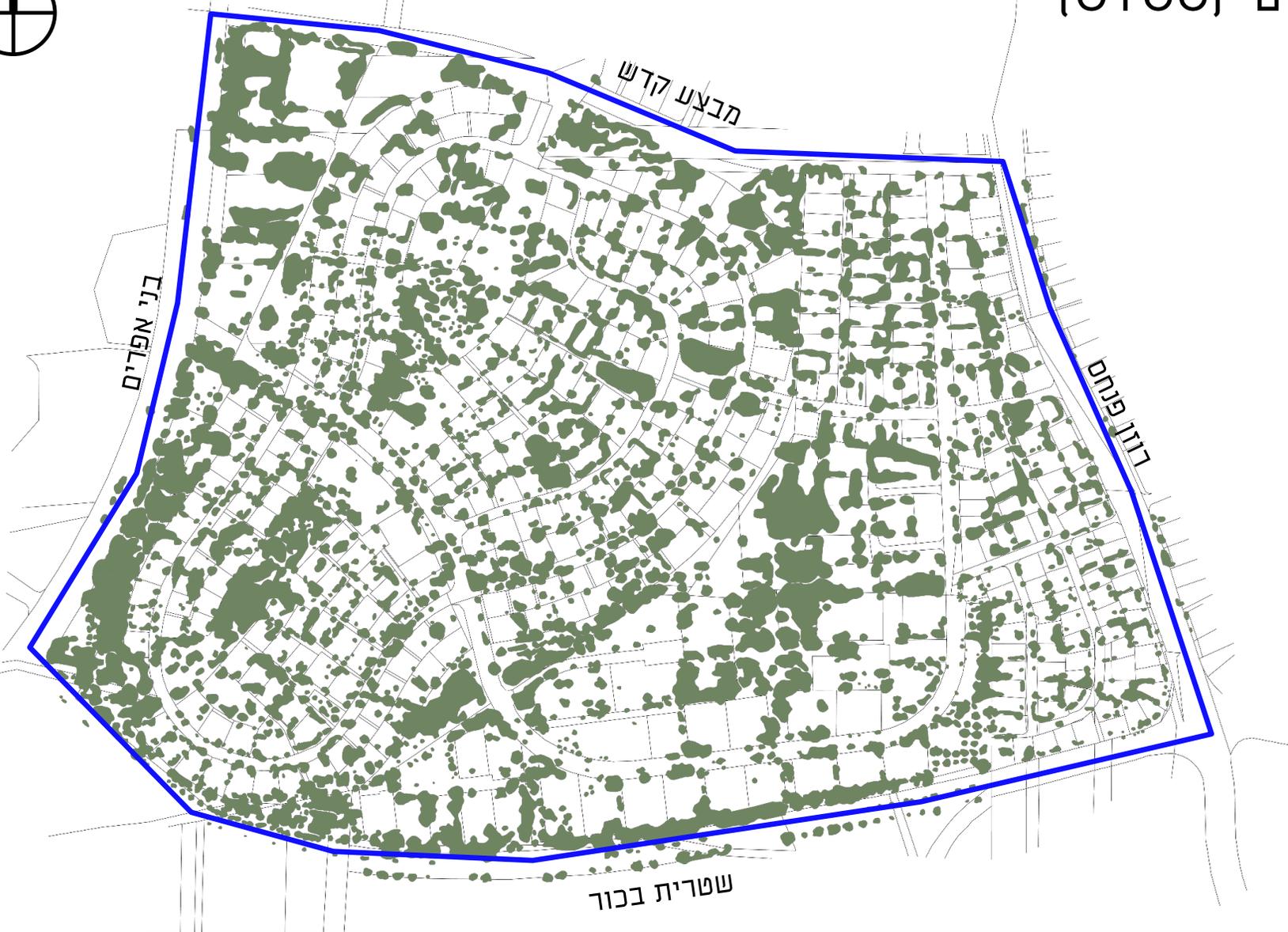


מדד יעילות שימוש
בעצים לצורך הצללה
עירונית (TSE)
שקלול אחוז ההצללה
באזור נתון עם מדד
כיסוי הצמרות באותו
אזור. ככל שהערך גבוה
יותר (בסקאלה שבין 0
ל-1), כך נעשה שימוש
יעיל יותר בעצים לצורך
הצללה, מעבר להצללה
העצמית של הבניינים

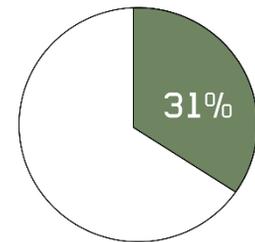


מדד כיסוי צמרות
עירוני (UTC_{city})
שטח צמרות ביחס
לשטח האזור כולו.
ככל שהערך גבוה
יותר (בסקאלה שבין
0 ל-1), כך כיסוי
השטח של צמרות
העצים גבוה יותר

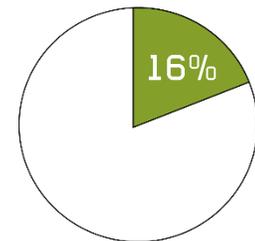
הדר יוסף | מדד כיסוי צמרות עצים (UTCC)



אחוז כיסוי צמרות
| הדר יוסף



אחוז כיסוי צמרות
ממוצע | תל אביב



הדר יוסף | שלד ירוק - מרקמי עצים מרכזיים



- אקליפטוס
- אשל
- שיקמה
- ברכיטון
- צאלון נאה
- פיקוס
- מכנף נאה
- מייש
- עץ פרי
- זיקרנדה
- וושינגטוניה
- אורן

סיגלון



אשל



מכנף נאה



אקליפטוס



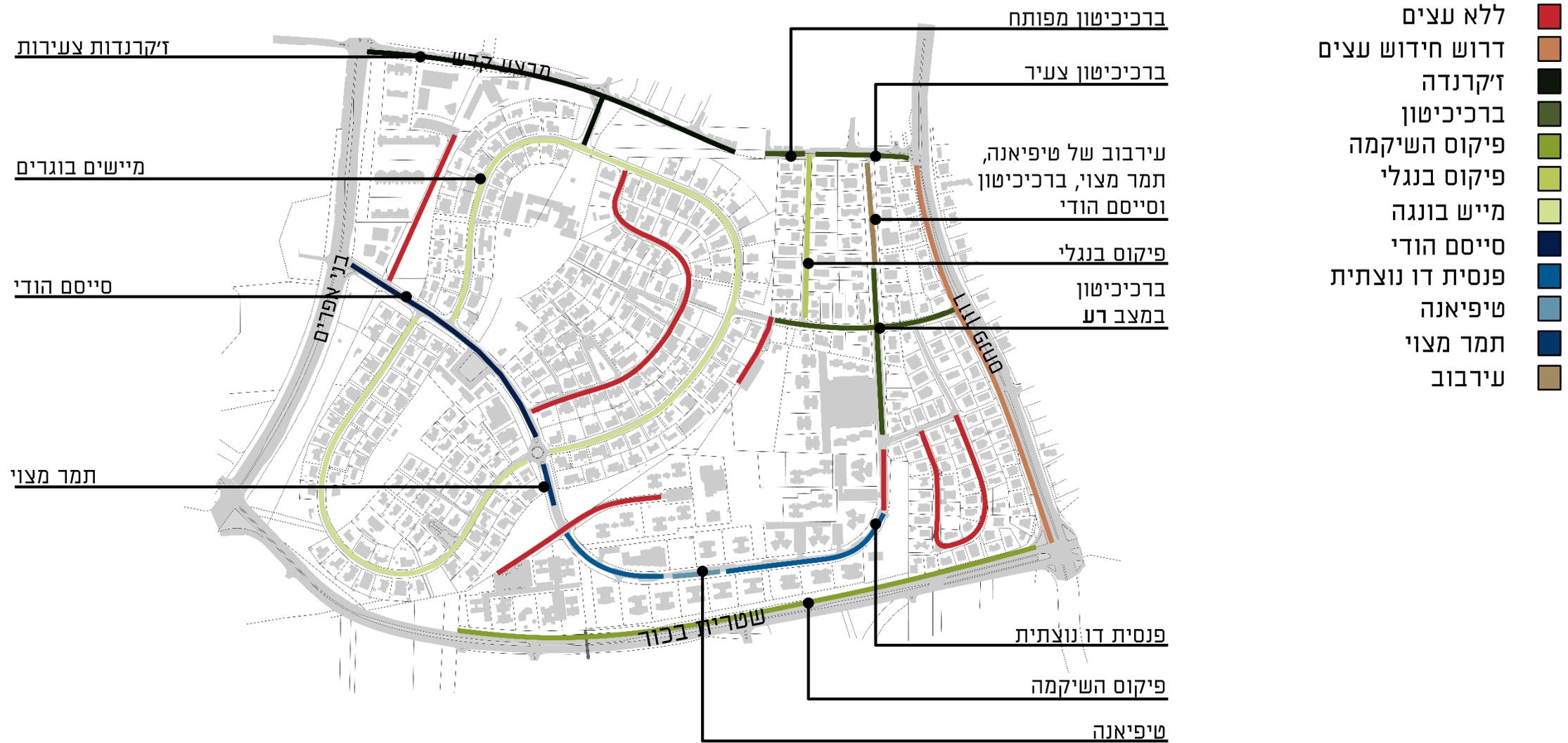
צאלון נאה



פיקוס השיקמה



הדר יוסף | שלד ירוק - מצב קיים עצי רחוב



הדר יוסף | שצ"פים - טווחי נגישות



- רדיוס 150 מ'
- שצ"פים סטטוטוריים
- שטחים פתוחים קיימים (לא ביעוד שצ"פ)



סטודיו מיא | מיכל יוקלה אדריכלים

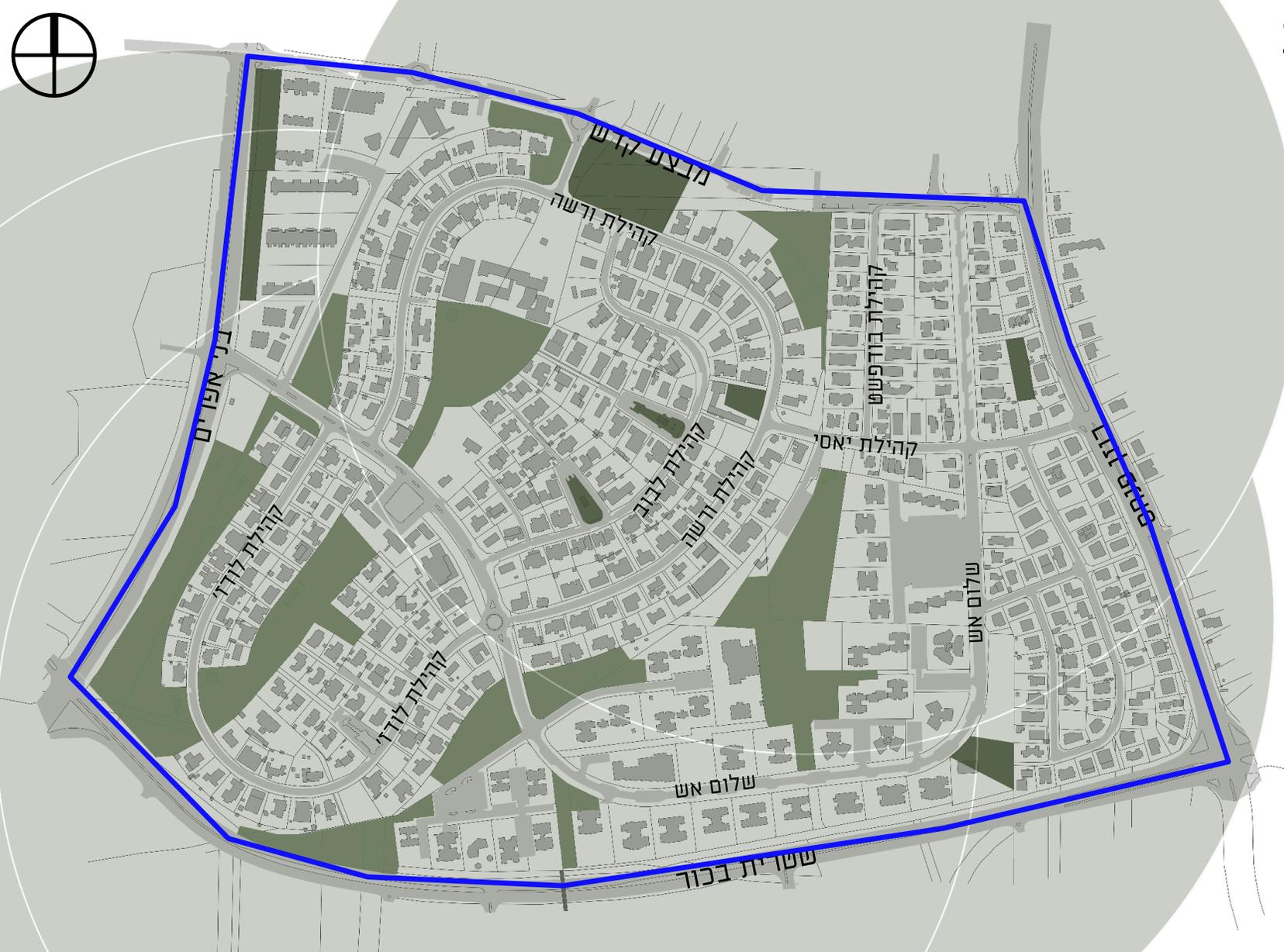
ענת ברקאי נבו
ניהול פרויקטים תכנוניים
ייעוץ לשיתוף ציבור

דגש הנדסה
תכנון תנועה ודרכים בע"מ



מסמך מדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף, תל אביב-יפו

הדר יוסף | שצ"פים - טווחי נגישות



- רדיוס 500 מ'
- שצ"פים סטטוטוריים
- שטחים פתוחים קיימים (לא ביעוד שצ"פ)



סטודיו מיא | מיכל יוקלה אדריכלים

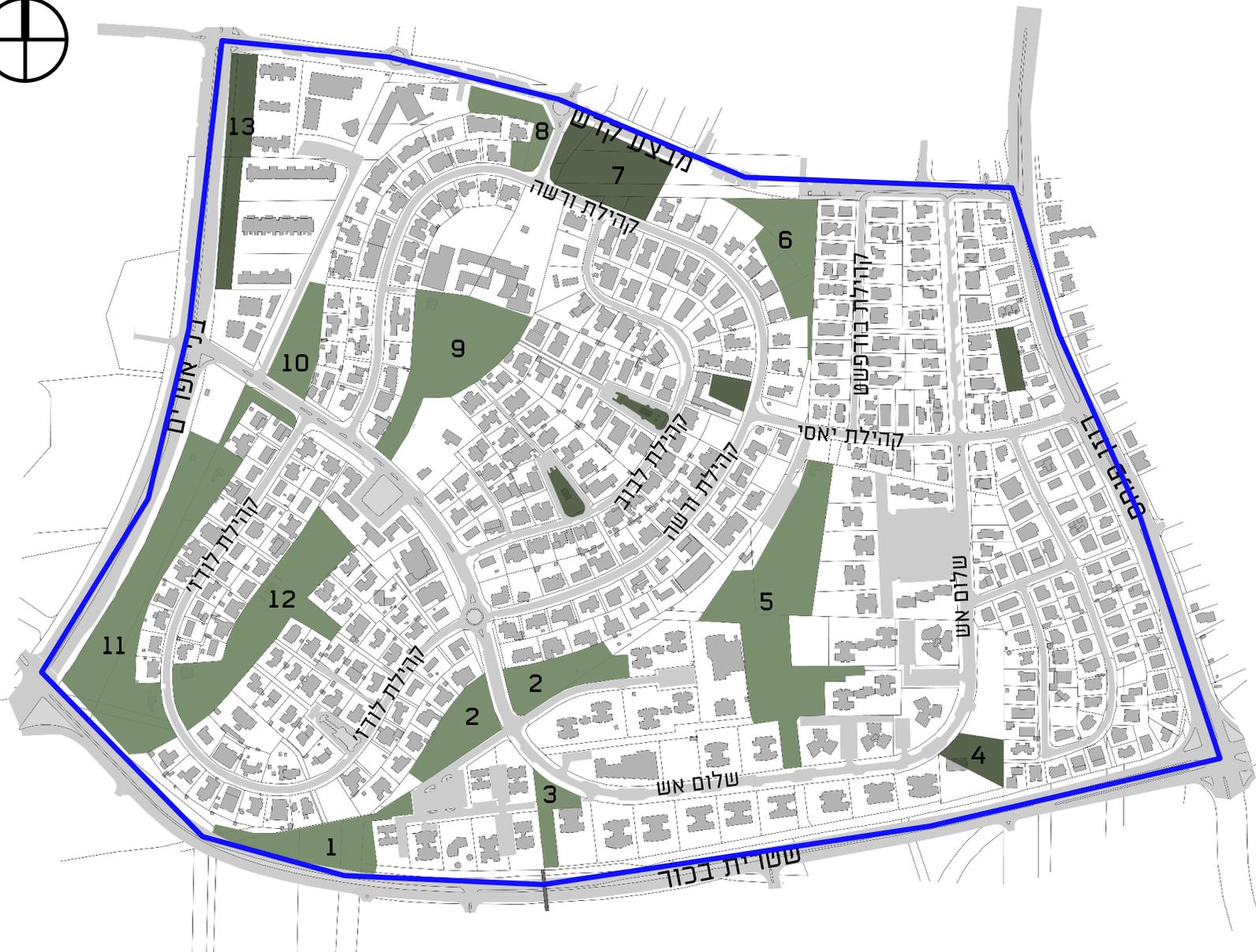
ענת ברקאי נבו | ניהול פרויקטים תכנוניים ייעוץ לשיתוף ציבור

דגש הנדסה | תכנון תנועה ודרכים בע"מ



מסמך מדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף, תל אביב-יפו

הדר יוסף | מערכת שטחים פתוחים



- 1 - גן קיצים יוסף 2
 - 2 - גן קיצים יוסף 12+20
 - 3 - גן אש שלום
 - 4 - שטח למבני ציבור שעוד לא פותח
 - 5 - גן פרנקפורט
 - 6 - גן קהילת בודפשט
 - 7 - שטח פרטי למגורים שעוד לא פותח
 - 8 - שטח ציבורי פתוח
 - 9 - גן ילין דוד
 - 10 - גן מרק
 - 11 - חורשת שטר
 - 12 - גן קהילת לודג'
 - 13 - שטח פרטי פתוח
- שצ"פים סטטוטוריים
 שטחים פתוחים קיימים (לא ביעוד שצ"פ)



סטודיו מיא | מיכל יוקלה אדריכלים

ענת ברקאי נבו
ניהול פרויקטים תכנוניים
ייעוץ לשיטות ציבור

דגש הנדסה
תכנון תנועה ודרכים בע"מ

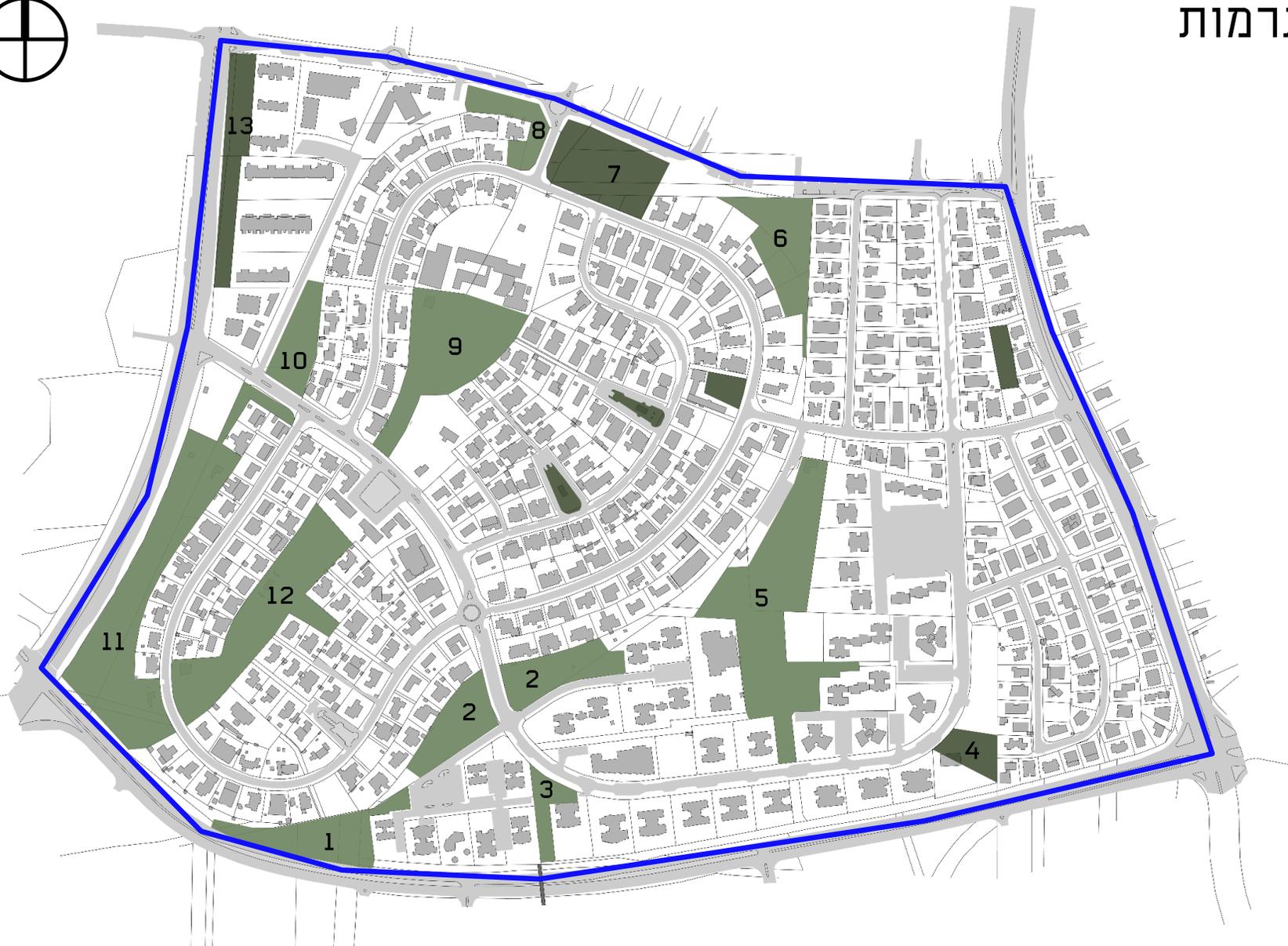


מסמך מדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף, תל אביב-יפו

הדר יוסף | פרוגרמות שטחים פתוחים

מגרשי ספורט		מתקני משחק		אלמנטי מים		עצי צל	
כדורסל		מגלשות		אלמנטים מיוחדים		אלמנטי ישיבה	
כדורגל		נדנדות		מתקני משחק		מתקני משחק לפעוטות	
כדורעף		מתקני קפיץ		גינה קהילתית		מתקני כושר	
שולחן פינג-פונג		משחקי חול		גינת כלבים		מגרשי ספורט	
אלמנטים מיוחדים		אלמנט מים					
ספריית חוץ		מזרקה					
אומגה		בריכת נוי					

הדר יוסף | שטחים פתוחים - פרוגרמות



סטודיו מיא | מיכל יוקלה אדריכלים

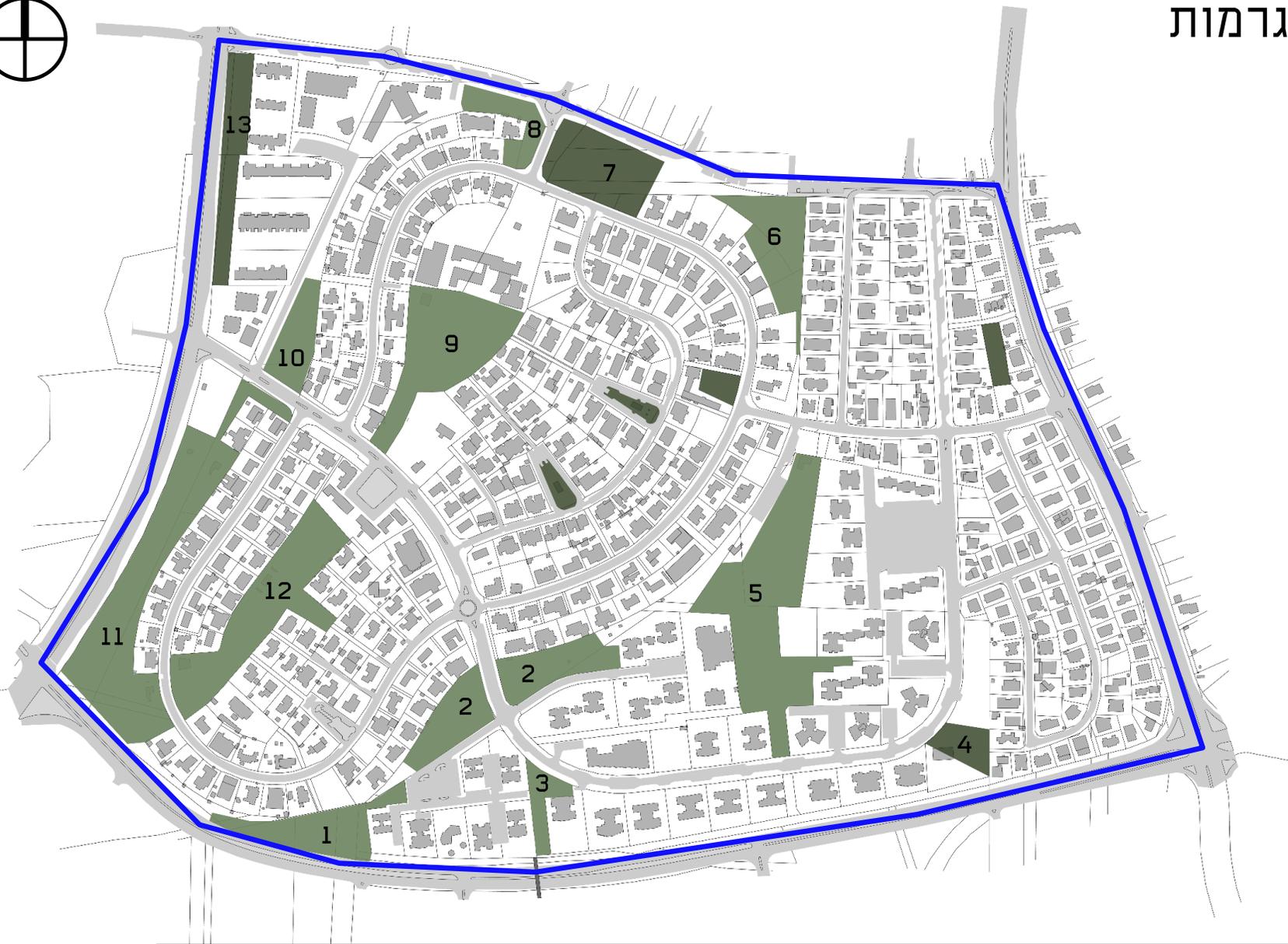
ענת ברקאי נבו | ניהול פרויקטים תכנוניים ייעוץ לשיתוף ציבור

דגש הנדסה | תכנון תנועה ודרכים בע"מ



מסמך מדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף, תל אביב-יפו

הדר יוסף | שטחים פתוחים - פרוגרמות



- | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|----|
| | | | | | | 9 |
| | | | | | | 10 |
| | | | | | | 11 |
| | | | | | | 12 |
| | | | | | | 13 |



סטודיו מיא | מיכל יוקלה אדריכלים

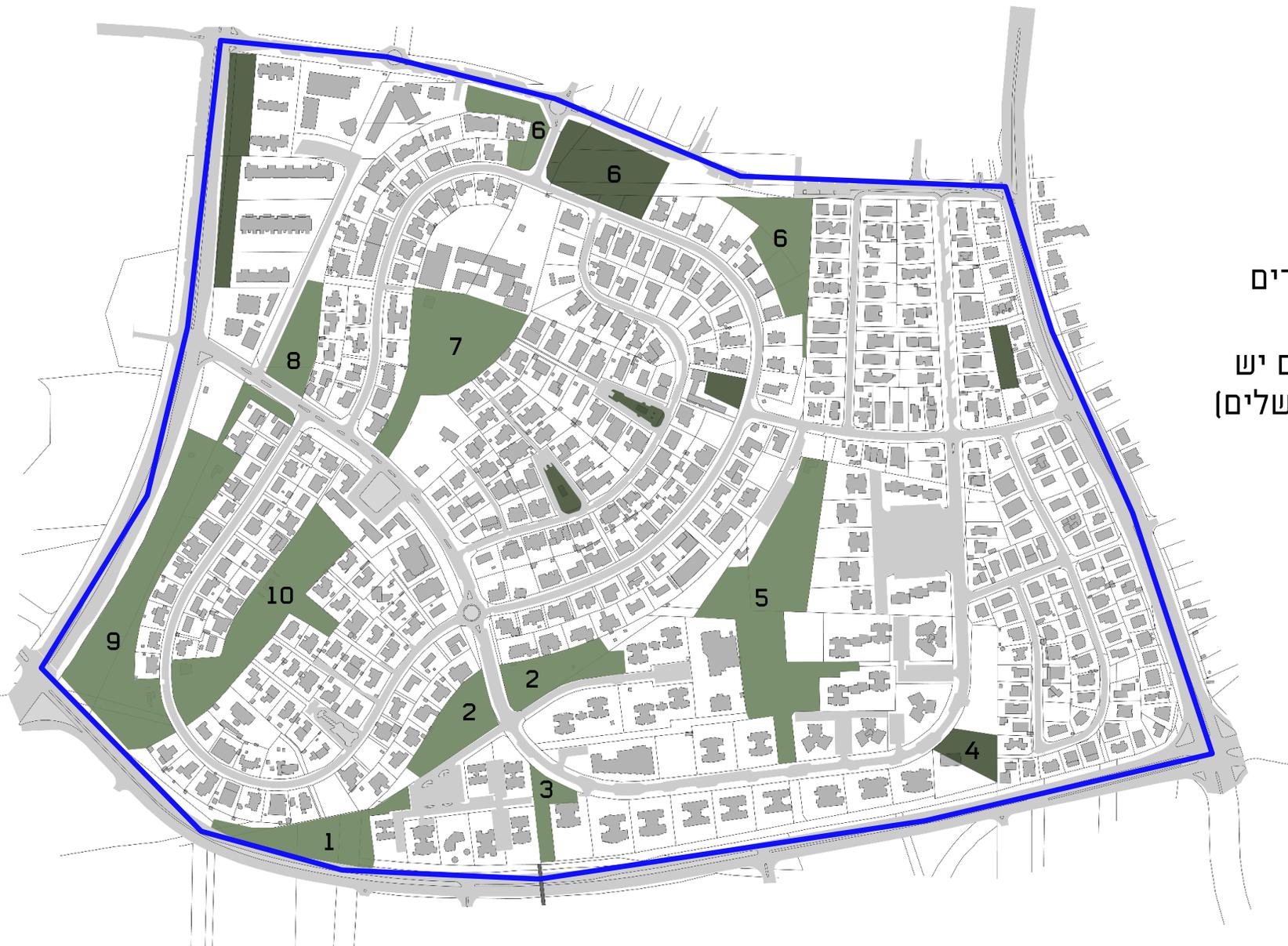
ענת ברקאי נבו
ניהול פרויקטים תכנוניים
ייעוץ לשיתוף ציבור

דגש הנדסה
תכנון תנועה ודרכים בע"מ



מסמך מדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף, תל אביב-יפו

הדר יוסף | שצ"פים - מסקנות



● ריבוי שטחים ירוקים

● הצללה טובה של המרחבים ע"י עצי צל בוגרים

● הימצאות של מקבצי עצים מיוחדים - עליהם יש לשמור (למשל מכנפים מרקדים, חורשת האשלים)



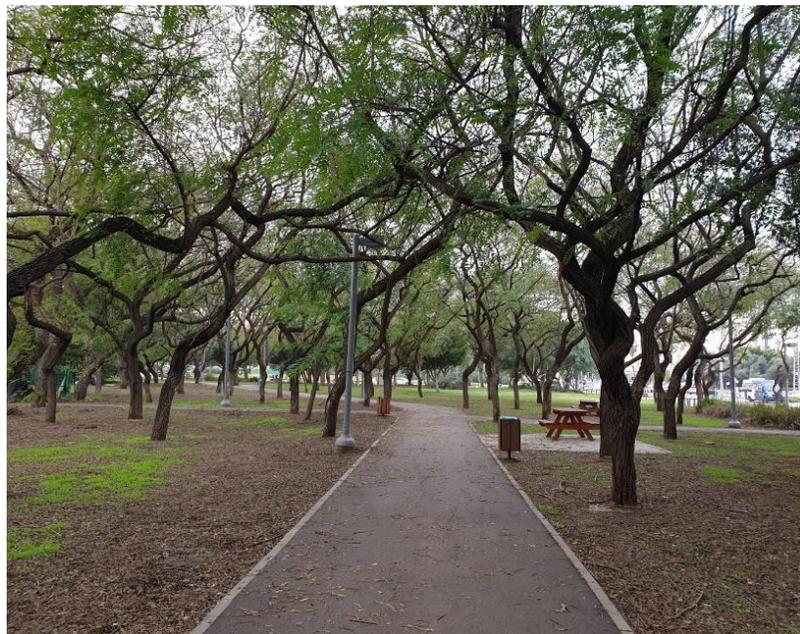
● יש מקום להוסיף תכנים לשצפים - מתקני משחק\כושר ואלמנטי ישיבה

- **מרבית עצי הרחוב במצב רע - ללא בית גידול מספק, מינים לא מתאימים, גירדום צמרות בשל כבלי חשמל וכד', העצים 'תקועים' ולא מספקים רצף צל משמעותי.**
רחובות ללא צל ←
- **מדרכות צרות ועמוסות באלמנטים - עצים, מכוניות חונות ועמודי תאורה שמפריעים וחוסמים את המעבר**
רחובות עם רמת הליכתיות נמוכה ←
- **ערוגות מוגבהות לאורך רחוב שלום אש - לא לוקחות חלק בטיפול בנגר עילי**
הרחובות לא מסייעים במאמץ להקטנת זרימות נגר עילי ←

הדר יוסף | D.N.A נופי



- שכונה ירוקה, ריבוי שצ"פים איכותיים עם עצים בוגרים
- גדולים וכיסוי צמרות משמעותי
- ריבוי מרקמי מופת של עצים
- קישוריות גבוהה בצורת רשת משעולים
- רחובות מתעקלים - מבט משתנה
- מדרכות צרות חשופות לשמש
- העדר רציפות עצי רחוב
- כניסות ראשיות לשכונה ללא "חווית כניסה"



יושלים בהמשך



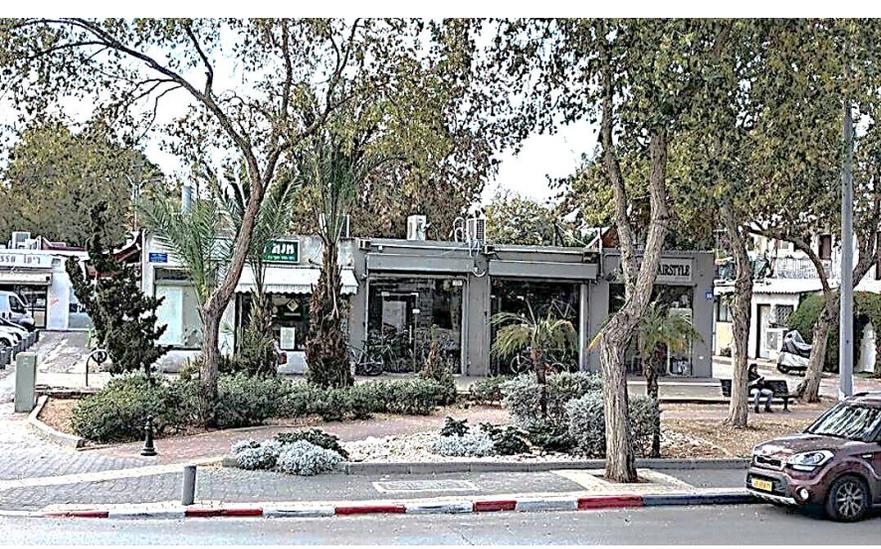
6 | ניתוח תנועתית



7 | ניתוח חברתי

מסמך מדיניות
להתחדשות
עירונית הדר יוסף

סיכום עיקרי תהליך שיתוף
הציבור – מצב קיים וחזון
ענת ברקאי נבו



שכונת הדר יוסף אפיון קהילתי

הדר יוסף אפיון קהילתי: שכונה ירוקה

גינה קהילתית חורשת דוד ילין



תל אביב יפו
עיר ללא הפסקה

קהילת בית הספר מוזמנת לאירוע
זריעה והטמנת פקעות פרחי בר
חוויה שכונתית של טבע עירוני

נפגשים בחורשת דוד ילין, ליד השער האחורי של בית הספר ביום
שישי ה-14.12.12 בין 12:00

במקביל יתקיים בחורשה יריד מאכלים לטובת הגינה הקהילתית המתחדשת.
מוזמנים להביא משהו לאכול שהכנתם למכירה, כתרומה לגינה שלנו.
אם אתם רוצים לקבל ערוגה בגינה ולקבל הדרכה בגידול ירקות מאכל, כתבו למייל
ginahadaryosef@gmail.com מפגשי הגינה - ימי שלישי החל מ-16:00

הפעילות לכל המשפחה | ללא תשלום

* במקרה של גשם האירוע ידחה בשבוע

הרשות לריכוז המכינה | אנני שפיט
במקרה של גשם או להחזרת כ-2 תל אביב-יפו והודקה

בית פרנקפורט
לשירותי משפחה
הרשות לריכוז המכינה

בשכונה ארבע גינות
כלבים שוקקות וגינה
קהילתית בחורשת
דוד ילין
מנהל קהילה צפון
מזרח, קידם מספר
פרויקטים של שכונה
מקיימת במעורבות
פעילה של תושבים.

סיכומי מפגשים ופגישות אישיות עם פעילי שטח

במסגרת התנעת המצב הקיים ובירור השטח, התקיימו המפגשים הבאים: להלן הסוגיות המרכזיות אשר עלו בפגישות.

פגישת התנעה עם פעילי שכונה, 3.7.19

- מסמך המדיניות ומידת ההקשבה והשיתוף לתושבים
- רוצים לדבר "תכל"ס" על פתרונות תכנוניים ולא לקיים דיונים תיאורטיים
- תב"ע קהילת לודג' ללא שיתוף אמיתי ובעלת השפעה אדירה על השכונה

השתתפות במפגש תושבים בגינת בית פרנקפורט, 2.9.19

- שבילי האופניים הנסללים בשכונה
- עקירת עצים בשכונה
- בית הספר לחנ"מ ברחוב שלום אש
- תכנית קהילת לודג' – המגדלים המתוכננים ועקירת חורשת האשלים

פגישה עם וועד השכונה 19.12.19

- חוסר אמון בין תושבים לעירייה על רקע פעולות חד- צדדיות של העירייה בשכונה
- ההתנגדות להקמת בית ספר חנ"מ ברחוב שלום אש ושביל האופניים
- נשאלה השאלה מהי השפעתו של מסמך המדיניות

פגישה עם נשים בנות הגיל השלישי במרכז קהילתי בית פרנקפורט 8.3.20

- דובר על מסמך המדיניות והשפעתו על השכונה



תובנות עיקריות סיור שטח 31.12.19

חולשות | איומים (עפ"י התושבים)

- צורך בתוספת של תאורת לילה בשטחים הציבוריים
- שביל האופניים ברחוב שלום עש, כריתת העצים והעלאת מהירות הנסיעה
- בית הספר לילדים בעלי צרכים מיוחדים המתוכנן להיבנות ברחוב שלום עש יוסיף לעומס התנועה הקיים ברחוב
- צומת שלום אש/ קהילת יאסי מסוכן ומבקשים בנייה של כיכר לצורך האטת מהירות כלי הרכב בכניסתם לצומת.
- מרכז מסחרי הדר יוסף – חסר מקום לפריקה וטעינה
- מחסור במתקני מיחזור בשכונה
- קווי התחב"צ אינם נכנסים לשכונה דבר הפוגע באוכלוסיות רגישות כגון: מבוגרים, אנשים עם עגלות/ ילדים קטנים ובעלי מוגבלויות פיסיית
- מחסור עתידי במקומות חניה עבור תושבים ותיקים
- אין קישוריות הליכתית לפארק הירקון

חוזקות | הזדמנויות (עפ"י התושבים)

- מעורבות ואכפתיות של תושבים מהשכונה
- תמהיל מגוון של אוכלוסיה
- גינות ושטחים ירוקים בשכונה
- קרבה לפארק הירקון
- בית פרנקפורט, הגינה והמזרקה, מהווים סמל ומוקד לכלל השכונה
- חנויות ובתי עסק ברחבי השכונה אשר מהווים מוסדות מרכזים של השכונה. למשל קיוסק השקשוקה, חנות הפלאפל, המכולת של סמי ועוד.
- גינה קהילתית בחורשת דוד ילין
- יש לשמור על חורשת האשלים במסגרת תב"ע קהילת לודג' 1-37
- שמירת מעברי ההליכה הפנימיים בתוך השכונה

תובנות עיקריות כנס שיתוף ציבור 1.7.20

חולשות | איומים (עפ"י התושבים)

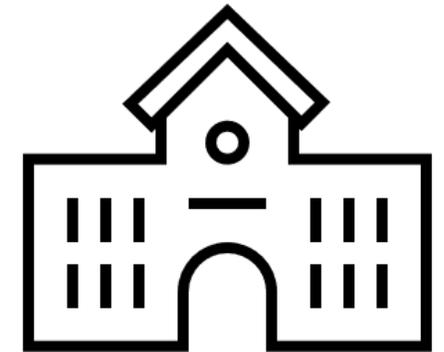
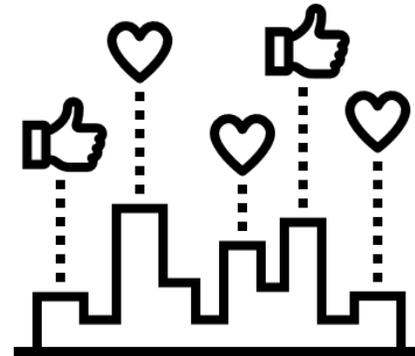
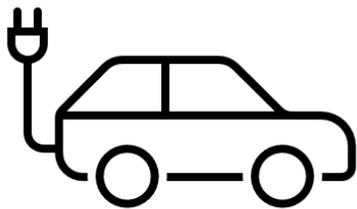
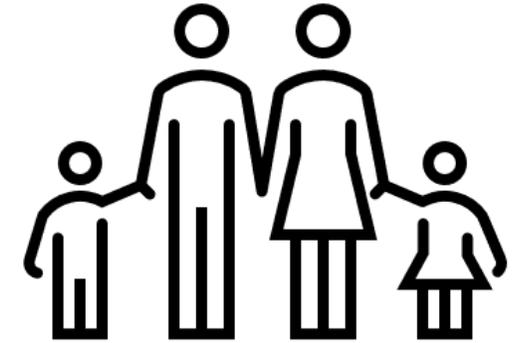
- תא/5000 קובעת בנייה חריגה לאורך הדופן של השכונה לרחוב בני אפרים.
- תא/5000 מאפשרת מצד אחד בינוי גבוה מאוד וצפוף מאוד ומצד שני באותם רחובות - דופן מול דופן, בינוי צמוד קרקע.
- תקן חניה מופחת אשר אינו מבחין בין מרכז העיר לשכונת הדר יוסף
- היצע מקומות חניה מוגבל על רקע של ממוצע של שני רכבים למשפחה ומחסור בפתרונות של תחב"צ
- פער בין תושבים חדשים בעלי חניות מוסדרות לבין תושבים ותיקים ללא חניות מוסדרות
- קדימות לשבילי אופנים על חשבון הולכי רגל
- הבניינים החדשים בקהילת לודג' 50-60
- אין קשר רגלי בין השכונה לפארק הירקון
- כניסות ויציאות לשכונה פקוקות

חוזקות | הזדמנויות (עפ"י התושבים)

- קסם של השכונה נובע מבנייה הנמוכה יחסית, עם מרחבי הליכה ותנועה רגלית כמעט 'קיבוצית'.
- חשיבה מחדש על הסדרי התנועה בשכונה במסגרת הנספח התנועתי של המסמך להתחדשות
- סכמת צירים ירוקים המתחברת לצירים ירוקים בשכונות סמוכות ופארק הירקון
- שכונה עם רמת הליכתיות גבוהה
- חיזוק הקשר בין השכונה לפארק הירקון במסגרת מסמך המדיניות
- מרכזי מסחר שכונתיים והיצע החנויות



מסמך מדיניות להתחדשות עירונית הדר יוסף שאלון עמדות וצרכים אוגוסט 2020



מסמך מדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף, תל אביב-יפו

רקע לשאלון, תקציר וסיכום

כחלק משלב מצב קיים הועבר שאלון צרכים ועמדות אינטרנטי בחודש יולי 2020, על השאלון השיבו 250 נשים וגברים.

מהשאלון עולה כי התושבות והתושבים אוהבים את השכונה, הקהילתיות, הצביון הכפרי השקט והירוק, מגוון האוכלוסיה, הבינוי הנמוך ומרכזי המסחר. יחד עם זאת, ניכר חוסר שביעות רצון מהשינויים שהשכונה עוברת וההתנהלות העירונית, בעיקר בכל הקשור לנושא התנועה, התשתיות והבינוי, כמו כן עולה חשש מפיתוח מואץ אשר ישנה את פני השכונה.

סוגיות עיקריות לחשיבה והתייחסות לאור השאלון:

- שימוש ברכב פרטי כאמצעי ניידות עיקרי מחוץ לשכונה, אל מול גודש ומחסור בחנייה
- 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 האוכלוסיה
- שיפוץ המרכזים המסחריים, יחד עם שימור אופיים השכונתי
- מענה לבני נוער

אוהבים/ לא אוהבים בשכונה

לא אוהבים בשכונה ורוצים לשפר

תנועה וניידות: עומסים ביציאה וכניסה, אין חניה, שבילי אופניים מיותרים שאין צורך בהם בשכונה שבה ניתן ללכת ברגל, ניתוק השכונה מתחב"צ הפוגע בעיקר באוכל המבוגרת

בינוי: בנייה צפופה שלא מתאימה לאופי השכונה, חריגות בנייה, בית הספר העתידי

תשתיות: רמת ניקיון ותחזוקה אינה מספקת, אין מספיק צל במדרכות, אין מספיק תאורה ברחובות הפנימיים, רעש הנוצר מריבוי עבודות בינוי ותשתיות ללא תיאום

שטחי ציבור: חסר חלל עבודה משותף, פיצול חוגים בין מספר מרכזים

מסחר: מרכזים מסחריים מוזנחים וישנים

עירייה: התנהלות עירונית לא מתחשבת בצרכי התושבים

קישוריות: אין קישור רגלי לפארק הירקון

חורשת דוד ילין: הרס החורשה ע"י שביל האופניים

אוהבים בשכונה ורוצים לשמור

רוח המקום: צביון כפרי, שקט, קנה מידה אינטימי, פשטות.

שכונה ירוקה: גינות, עצים, חורשות, קירבה לפארק

קהילה: אוכלוסייה מגוונת, הטרוגניות חברתית-כלכלית,

שכונה קהילתית, ערבות הדדית

בינוי: מרבית השכונה צמודת קרקע, רחובות צרים חד-

סטריים, שבילים וסמטאות

תנועה: מעט תנועה, יחסית ניתן למצוא חנייה, אפשר ללכת

ממקום למקום

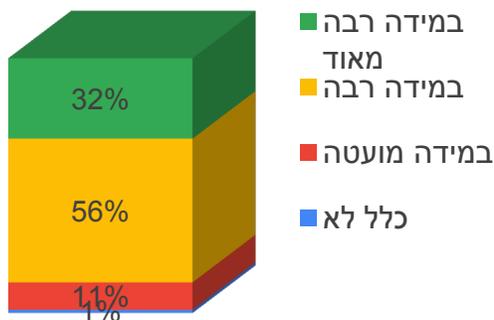
מסחר ושרותים: מרכזי קניות שכונתיים קטנים, מגוון של

שרותים.

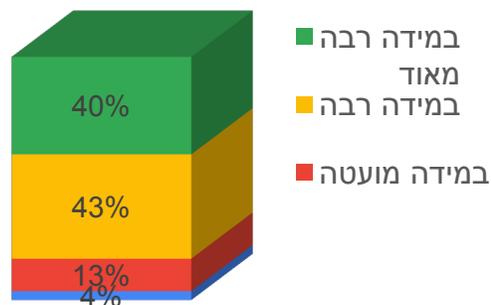
מיקום: קרבה למרכז העיר

שביעות רצון המשיבים מנושאים שונים בשכונה

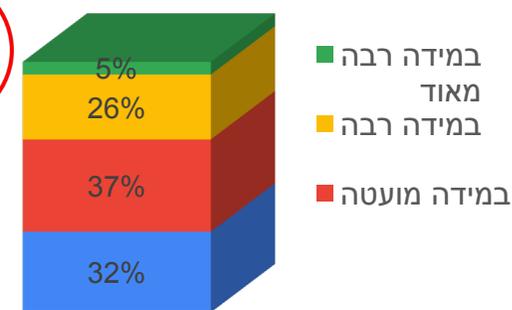
טוב לי מבחינה חברתית/קהילתית בשכונה



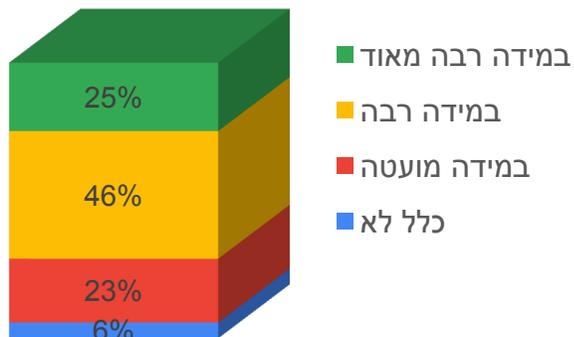
שביעות רצון מכמות הגנים והפארקים באזור המגורים



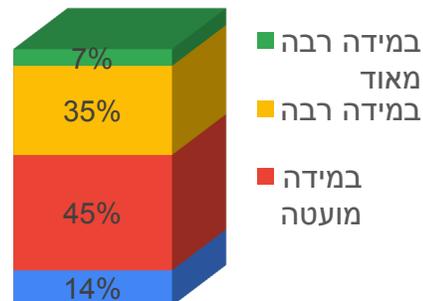
שביעות רצון מתדירות תחב"צ בשכונה



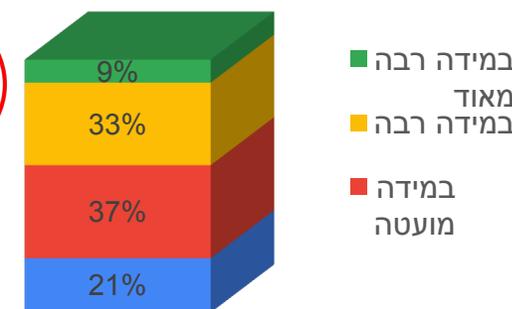
אני מרוצה מכמות ומגוון המסחר באזור מגוריי

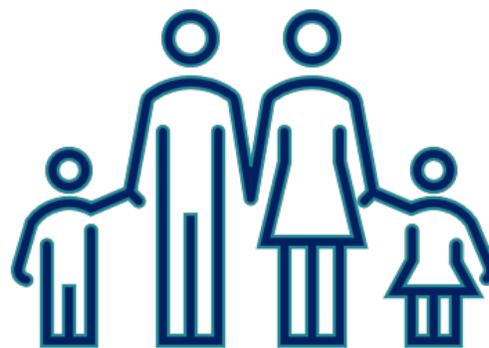


באזור מגוריי שמים דגש על איכות סביבה



שביעות רצון מאיכות השבילים והמעברים

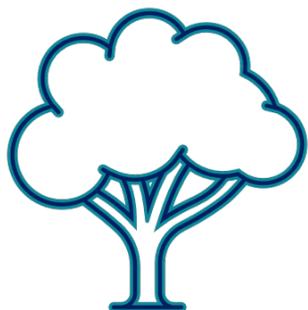
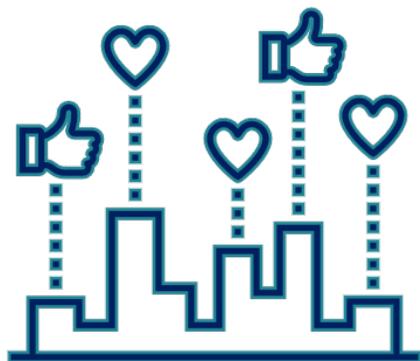
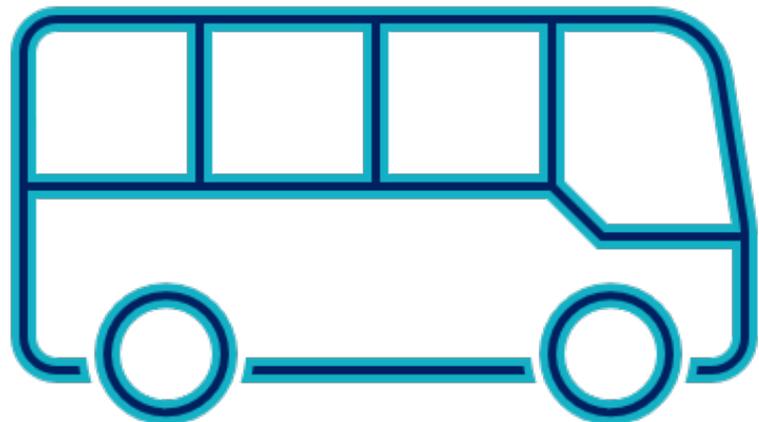




תובנות עיקריות קבוצות נושאת בנושאים:

תנועה וניידות

בינוי, מסחר והתחדשות עירונית
קהילה, רווחה ומוסדות ציבורי
מרחב ציבורי ואיכות סביבה



מסמך מדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף, תל אביב-יפו

תובנות עיקריות - קבוצות נושאים

חוזקות | הזדמנויות (עפ"י התושבים)

- צביון השכונה
- ורוח המקום
- תחושות קהילתיות וערבות הדדית בקרב תושבי השכונה
- השכונה כ"קיבוץ עירוני" בתל אביב
- מארג חברתי מגוון - אוכלוסיות בגילאים שונים, מרמות חברתיות-כלכליות שונות ומשפחות בשלבי חיים שונים
- דיור
- מגוון טיפוסי דיור עם עלויות תחזוקה שונות
- בנייני מגורים עם חצרות וגינות משותפות לדיריים
- תנועה וחניה
- מיקום השכונה וקישוריות למרכז העיר
- נגישות לפארק הירקון וצירי תנועה מרכזיים
- שטחים ירוקים
- איכות סביבה
- ריבוי גינות שעשועים וגינות כלבים ברחבי השכונה
- מסחר
- מסחר מקומי אשר משרת את הצרכים היומיומיים הנדרשים לתושבים במרחק הליכה
- קהילה
- מענה מספק עבור האוכלוסייה הדתית בשכונה (ריבוי בתי כנסת, תנועת הנוער בני עקיבא)
- ומוסדות ציבור
- קירבה למוקדי ספורט ופנאי - פארק הירקון, אצטדיון הדר יוסף, מרכז הספורט הלאומי, קאנטרי נאות אפקה
- פעילויות ואירועים רבים ביוזמת תושבי השכונה

תובנות עיקריות - קבוצות נושאים

חולשות | איומים (עפ"י התושבים)

- **צביון השכונה**
- **ורוח המקום**
- **דיור**
- התחדשות אשר תביא לדחיקת האוכלוסייה הקיימת ופגיעה במגוון האנושי בשכונה
- בנייה עתידית צפופה וגבוהה וטיפוסי דיור אחידים ולא מגוונים
- הזנחה של מבנים ישנים וסביבתם
- חשש מתכנית צפופה ומאסיבית בקהילת לודג' 1-39
- **תנועה וחניה**
- חסימה של מעברים בין בניינים ושבילי הליכה עקב פרויקטים של התחדשות עירונית
- היעדר תחב"צ נגישה וזמינה בתוך השכונה, בפרט עבור אוכל מבוגרת
- היצע חניות בשכונה הולכת ומצטמצמת
- שביל האופניים בחורשת דויד ילין אשר חוצה את החורשה, בשיפוע תלול
- **שטחים ירוקים**
- **ואיכות סביבה**
- היעדר הצללה ברחובות ראשיים בשכונה כמו רחוב הדר יוסף, שלום אש, המעביר, וברחובות ההיקפיים
- אשפה מפוזרת בסביבת המרכזים המסחריים
- כריתה של עצים ותיקים בעקבות פרויקטים של התחדשות עירונית
- מחסור במתקני מיחזור
- מדרכות לא מוצלות (אין מספיק עצים במרחב הציבורי שאינם גנים)
- אין חיבוריות רגלית בין השכונה לפארק הירקון
- **מסחר**
- **קהילה**
- **ומוסדות ציבור**
- התחדשות המרכזים המסחריים בשכונה אשר תביא לדחיקת המסחר המקומי והוותיק הקיים
- צריכה של שירותי פנאי פרטיים בשכונות הסובבות, ללא מענה עירוני מספק בעיקר עבור בני נוער
- בניית בית ספר עירוני על חורשה ועל חשבון גני ילדים שכונתיים

יעדים – קבוצת בינוי, דיור ומסחר

- שכונה הטרוגנית המכילה מגוון של אוכלוסיות מרמות חברתיות כלכליות, מגוון סוגי משפחות בשלבי חיים שונים וגילאים ומגוון טיפוס דיור עם עלויות תחזוקה שונות. "רוח המקום של עזרה הדדית וקהילתיות נשמרת כאשר יש מגוון אנושי של תושבים משכבות נמוכות יותר לצד אוכלוסייה מבוססת יותר, ולכן חשוב לאפשר דיור בר השגה לסטודנטים וזוגות צעירים". "הייתי רוצה שתהיה לי אפשרות להזדקן בשכונה ולא בבית הגדול שיש לי היום. זה דורש תמהיל מאוד מגוון של יחידות דיור בבינוי החדש".
- שכירות לטווח ארוך "אנחנו גרים בשכונה בשכירות ויש לנו כוונה לגור בשכירות כל חייו. זה אחד השיקולים בבחירה במגורים בשכונה - אנחנו יכולים לעבור למה שמתאים לנו לאורך חיי המשפחה".
- התחדשות המורכבת מבנייה אשר מתאימה לאופי השכונה. הגדרת קצב פיתוח להתחדשות השכונה.
- שימור החצרות המשותפות בבניינים. "היום בבניינים החדשים יש לובי, חדר אופניים, אבל אין חצר לדיירים. החצרות מהוות מוקד קהילתי אינטימי. אנחנו רוצים להמשיך להכיר את השכנים שלנו".
- עיבוי מתון של המרכזים המסחריים תוך שימור אופיים הקהילתי והפתוח, אשר יאפשר לעסקים הקיימים להישאר בשכונה. "המרכזים המסחריים הם לב השכונה, הם מושכים את תנועת התושבים בשכונה וגם משמשים מקומות מפגש".
- ללא מסחר מלווה רחוב אשר #יפזר את תנועת התושבים בשכונה# "אזור מסחרי מעורב במגורים גורם בעיניי לניכור, לתנועה של אנשים זרים בנוסף לקבועים סביב לבית שאמור להיות מרחב בטוח".
- חיזוק החיבור של המרכזים המסחריים לשטחים הציבוריים והירוקים בשכונה. "במרכז המסחרי בהדר יוסף הילדים קונים גלידות אחרי בית הספר ויושבים לאכול בגינה ליד".

יעדים – קבוצת תנועה וניידות

- שימור וחיזוק הלכתיות השכונה - מעברים ושבילים פנימיים בין רחובות, תנועת רכבים מתונה, הצללה ותאורת לילה.
- התניידות "ירוקה" בשכונה - בעיקר באמצעות הליכה, אופניים ותחבורה ציבורית. "בשכונה יש חשיבות עליונה לשמירה על הצביון הירוק... זה בא ביחד עם הפחתת השימוש ברכב והגברת ההליכה".
- סיוע לאוכלוסיות מבוגרות בהתניידות בתוך ומחוץ לשכונה, למשל על ידי שאטלים ייעודיים או הגברת התחבורה הציבורית בתוך שכונה, וכן הצללת תחנות האוטובוס.
- הגברת הקישוריות של השכונה לפארק הירקון בעזרת שבילים ומעברים מסודרים. שיפור הגשר ברחוב בכור שטרית. "פארק הירקון הוא עוגן לשכונה. הריסת הגשר שמחבר את השכונה לפארק הירקון זה כמו קטיעה של איבר" / "הגשר היום לא נעים להליכה ולא מרגיש בטוח עבור נשים וילדים בערב".
- הגברת הקישוריות לצירי התחבורה הראשיים המקיפים את השכונה.
- מדרכות רחבות עבור משפחות ותושבים מבוגרים.
- הוספת מתקנים להעמדה וקשירת אופניים במוקדים שונים בשכונה.
- פתיחת רחובות חד סטריים לתנועה דו-כיוונית, להקלה על עומסי התנועה. "תנועה...שלא תהיה בתוך בועה, שתשפר את הזוועה, שתביע עימה את הישועה, שתהיה קבועה, אולי בתוך רצועה, שתהיה לה השפעה, תבטיח נסיעה, יחד עם רגיעה, ועל הדרך תקטין את עבירות התנועה".

יעדים – קבוצת קהילה ומוסדות ציבור

- שימור היצע שירותי ספורט ופנאי פרטיים בשכונה ובשכונות הסובבות, לצד הוספת שירותים קהילתיים מסובסדים לתושבים.
- מענה שכונתי לאוכלוסייה מבוגרת בדמות דיור מוגן, בית אבות.
- חיזוק בית פרנקפורט כמוקד קהילתי ותרבותי בשכונה (הקרנת סרטים, מופעים), לצד הגדלת היצע החוגים לבני נוער. "ניתן להקים הרכב מוזיקה לבני נוער בבית פרנקפורט"
- השמשת המקלטים הציבוריים בשכונה לטובת פעילות קהילתית. "בגינה של קהילת לודג' יש שני מקלטים ציבוריים שעומדים ריקים כל השנה. אפשר לנצל אותם לפעילויות קהילתיות, במיוחד בחורף".
- אירועים שכונתיים בגינות הציבוריות כמו תיאטרון לילדים, סדנאות אומן, שוק איכרים, שוק קח-תן וכדומה. "יש לייצר מוקדי משיכה - לא רק במרכזים המסחריים, אלא גם בגינות הציבוריות, דרך פעילויות ואירועים שכונתיים, ואז ממילא בתי הקפה יתמלאו. משיכה באמצעות פעילות".
- תמיכה עירונית ביוזמות שכונתיות בדמות פרסום, הפקה ותמיכה לוגיסטית.
- מגרשי ספורט לבני נוער, כדוגמת ספורטק, אשר אינם מיועדים לפעילות מסוימת
- שימור גני הילדים ומעונות היום המסובסדים.
- שיתוף ציבור בנוגע לייעוד שטחי הציבור המבונים אשר עתידים להיבנות בשכונה.

יעדים – קבוצת שטחים ירוקים ואיכות סביבה

- הטרגוניות של שטחים ירוקים - טבע עירוני "לא מאורגן" לצד גינות ציבוריות, לדוגמא חורשת דויד ילין, חורשת האשלים "המרקדים". "בתקופת הקורונה הבנתי כמה הטבע העירוני, מעבר לקרבה לפארק הירקון, ומעבר לגינות המאורגנות, חשוב לאיכות החיים".
- הגברת ההצללה ברחובות מרכזיים בשכונה בעזרת נטיעת עצים ותוספת של פרגולות מוצלות, לצורך הגברת הליכתיות השכונה, והשתהות של תושבים במרחב הציבורי. יש מקומות שכיף ללכת בהם בשכונה בזכות ההצללה, אך יש מקומות קרובים שאני מעדיף להוציא את הרכב כי אין הצללה. נוטעים עצים שלא מטילים צל על המדרכה. צריך להנחות את היזמים אילו עצים לנטוע ואיפה, היכן לנטוע את העצים ואילו סוגי עצים ולא רק הנחיה כמותית".
- קישוריות של שבילי הליכה לפארק הירקון
- מיפוי הירוק עפ"י גוונים: שטח טבעי, שטח נטוע, גני משחקים
- תוספת של ספסלי ישיבה בחורשת דויד ילין
- הקמה של קירות וגגות ירוקים בשכונה, בפרט במבני הציבור, בעזרת תמיכה עירונית