

התחדשות עירונית - אפשר גם אחרת

התחדשות עירונית - אפשר גם אחרת

אדר' שגיא תמרי - נווה שרת

אדר' אבנר ישר - דפנה

אדר' אודי כרמלי - יד אליהו

אדר' מנדי רוזנפלד - נס לגויים

עיריית ת"א מינהל הנדסה



התחדשות עירונית - אפשר גם אחרת



מודל של תכנית השיכון העירוני לתיילים משוחררים ולעולים (המהנדס העירוני י. בן־סירה)

תכנית מהנדס העיר יעקב בן סירה 1929 - 1950





רובע 9 נמצא בשוליים הדרום מזרחיים של העיר תל-אביב אך ביחס למטרופולין כולו הוא ממוקם במרכזו.



תצויה מיקום מרכז רובע 9 וסביבתו



לב רובע 9	רובע 9	תל אביב	
2,300 דונם	8,100 דונם	52,000 דונם	שטח
24,000	77,000	390,000	תושבים
9.2	10.2	7.2	נפשות לדונם
9,450	29,383	176,155	יח"ד למגורים
4.1 יח"ד לדונם	3.6 יח"ד לדונם	3.4 יח"ד לדונם	צפיפות מגורים ברוטו
70.9	69.8	77.3	שטח ממוצע ליחידת מגורים
28	27	35	צפיפות דיור – מ"ר מגורים לנפש

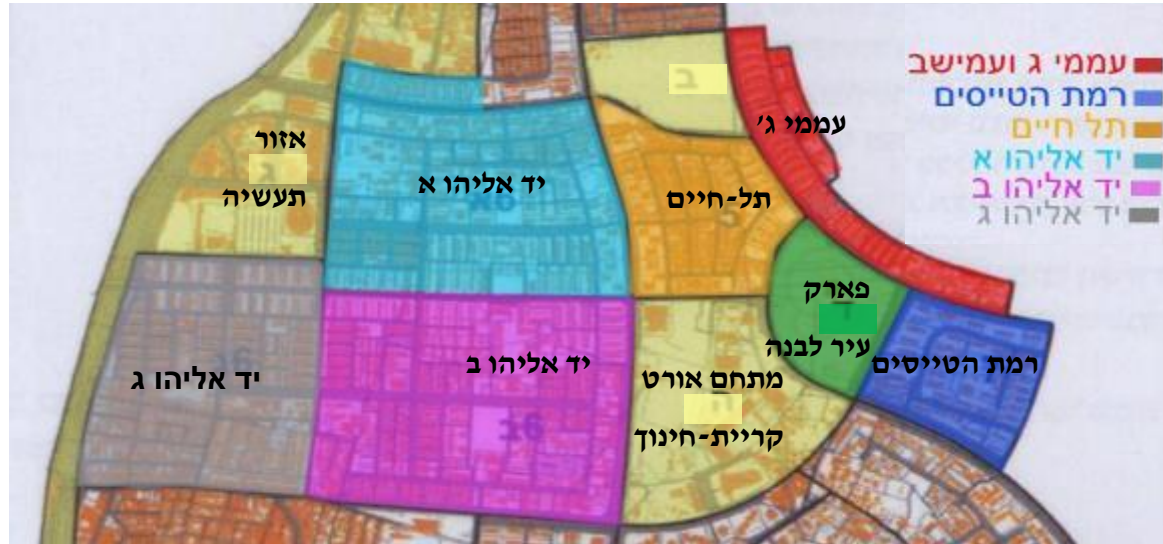


מתוך אתר עיריית תל-אביב

סקירת מצב קיים – חלוקה לשכונות ויעודי קרקע

שכונות בלב רובע 9 :

1. יד אליהו א-ב-ג
2. תל חיים
3. רמת הטייסים
4. עממי ג' (ועמישב)
5. המבנים הטוריים ברחוב עמינדב.



שימושי קרקע:

- רוב מוחלט מיועד למגורים (צהוב)
- מע"ר עירוני ממערב ומצפון (סגול)
- שטחים רבים המיועדים לבנייני ציבור ושטחים פתוחים (חום וירוק בהתאמה)



סקירת מצב קיים – שטחים ירוקים ורחובות ראשיים

שטחים ירוקים:

- ריבוי יחסי של שטחים ירוקים
- בקצה המזרחי נמצא פארק מטרופוליני
- מתוכנן מוקד אוניברסיטאי מול הפארק
- קיימת תשתית לרשת ירוקה
- שתי שדרות מרכזיות ממזרח למערב
- מוקד ספורט עירוני באזור תעשייה

רחובות ראשיים:

- ברובע עוברים צירי תנועה מזרחיים-מערביים המחברים את ת"א עם חלקי המטרופולין ממזרח הרחובות המשמשים בעיקר לתנועה עוברת ולתחבורה ציבורית
- נפחי התנועה בשעות העומס הם:

- דרך השלום 2950

- דרך הטייסים 2070

- משה דיין 1400-500

- דרך ההגנה 750

- לה גוארדיה 1960

- יצחק שדה 2420





כחול: חזית פונה לרחוב ראשי

אדום: חזית מפנה גמלון צדדי לרחוב ראשי

ירוק: מתחם מתכנס

כיווני חזיתות:

- רוב המבנים מפנים גמלון לרחובות הראשיים-
- חוסר באינטנסיביות עירונית
- חצרות חשופות וחסרות הגנה ממטרדים



יחס פנוי ובנוי:

- תכסית בניו מצומצמת
- ריבוי שטחים לא בנויים

סקירת מצב קיים – מרקמים – "שיכונים".

טיפוס עיקרי:

- 3-4 כניסות
- 3-4 קומות



המרקם הקיים - הזדמנות

- הבניינים הטוריים נמצאים ברצף
- הבניינים מייצרים מרקם אורבאני משמעותי
- התחדשות המרקם הקיים להטענת לב הרובע בערכים נוספים



עממי ג'



רמת הטייסים



יד אליהו- לה גוארדיה

סקירת מצב קיים – מרקמים – "שיכונים" צמודי קרקע

טיפוס עיקרי:

- דירות בין 50-70 מ"ר
- 1-2 קומות
- צפיפות גבוהה



יד אליהו - רחוב נגבה



יד אליהו - רחוב יגאל אלון



יד אליהו - רחוב גוש עציון

מרקם שיכונים צמודי קרקע

- מרקם שטיח יחודי לאזור
- ממוקמים בסמטאות צרות נעימות

סקירת- ניתוח צפיפות קיימת

צפיפות- יח"ד לדונם

- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 24



* הכנת מפה זו הסתמכה על מידע מתוך: -אחר עיריית ת"א, -אחר zoomap.co.il, -סיורים בשמח, -הערכה כללית.

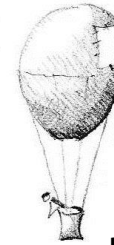
רב השכונה בצפיפות של בין 8 ל-11 יח"ד נטו

15,470 תושבים | (412,600)
 7,186 יח"ד (מגורים) | (190,097)
 1446 דונם | (51,809)

6,300 משקי בית, 75% משפחתיים
 (187,500 | 56% משפחתיים)

צפיפות לדונם: 20.1
 נפש/דונם ברוטו (7.8)

גודל משק בית:
 2.6 נפש (2.1)



27% עולים
 45% מהם ב 1990-2001

תמ"א 38

51% דירות 51-70 מ"ר (31%)
 65% בעלות (45%)
 63% נבנו בשנים 70-79

79% ממלכתי (76%)
 1.7% מיוחדים (2.1%)

35% נוסעים לעבודה
 (24%) באוטובוס

מאזן הגירה:
 (-)120
 (-)1,886

שצ"פ: 6.6 מ"ר
 לנפש (28.3 מ"ר)

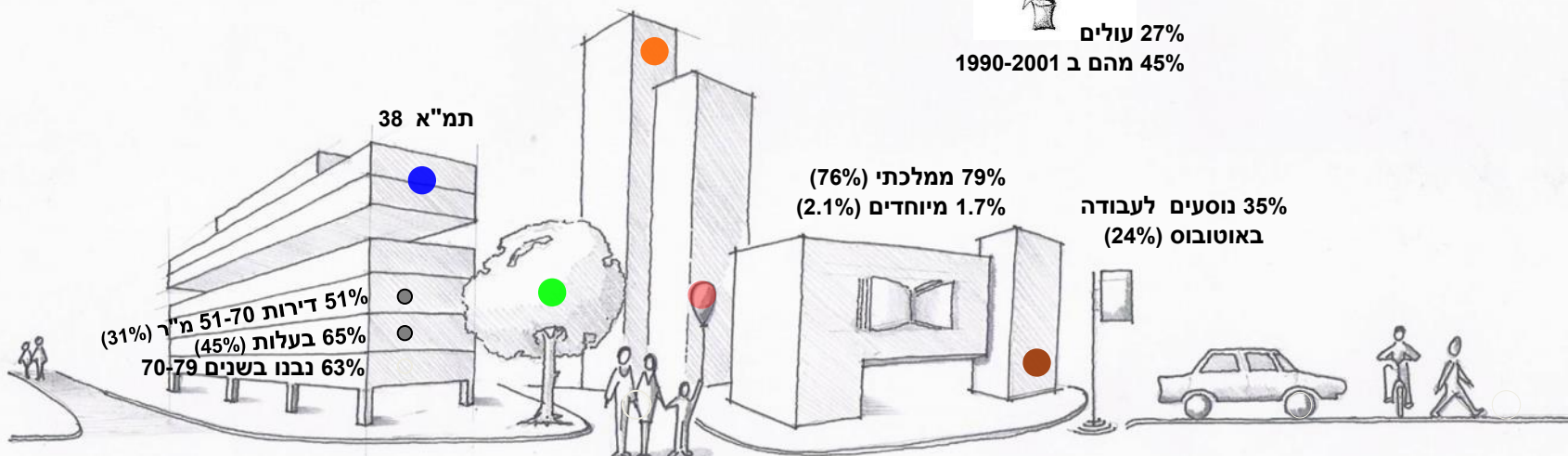
שכר: 5,240
 שכר: 6,770
 (6,590)

מסחר: 0.2 מ"ר
 לנפש (4 מ"ר)

שב"צ: 6.5 מ"ר
 ייעוד קרקע לנפש
 (9.8 מ"ר)

62% בעלי רכב
 (60%)
 50% נוסעים
 לעבודה ברכב
 (49%)

10% מגיעים
 לעבודה
 ברגל ובדו"ג
 (22%)



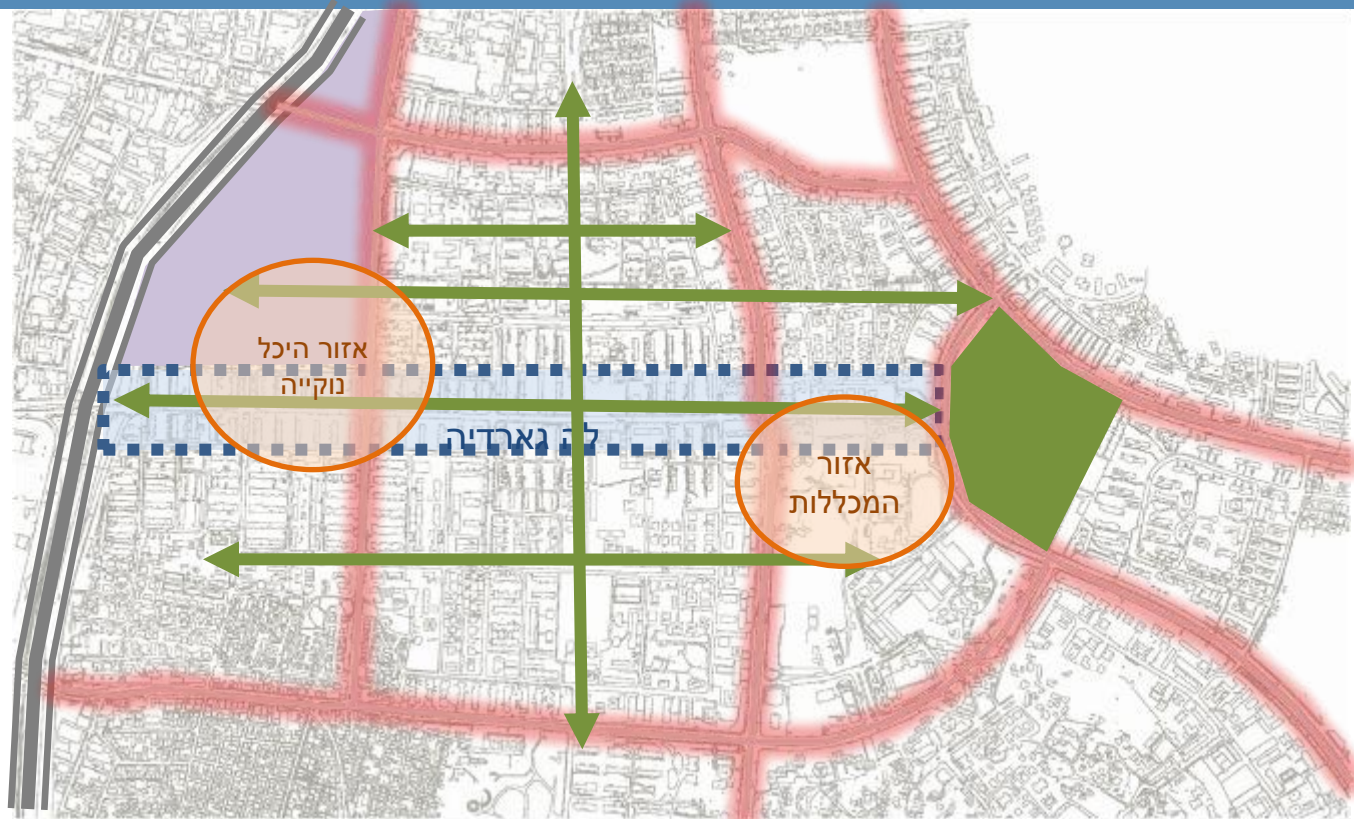
לב רובע 9 - מרחב מגורים וקהילה תוסס ופעיל

מטרות על

- ☐ התחדשות מרכז רובע 9 כמרחב מגורים וקהילה תוסס ופעיל תוך תוספת שימושים מגוונים לאזור.
- ☐ פיתוח מבוקר של האזור ושמירה על האיכויות הסביבתיות הקיימות באזור
- ☐ שמירה על אופי הבניה באזור ואופי התושבים המתגוררים בו יחד עם שיפור איכות החיים ותוספת אוכלוסיה מגוונת ומגוון יח"ד.
- ☐ חיזוק הקשר בין השכונות, בינם לבין עצמם ובינם לבין שאר חלקי העיר.

על מנת לממש מטרות אלו:

יצירת מערכת תכנונית גמישה המשלבת בין סל פתרונות בניינים, הפיתוח הסביבתי- ציבורי וסל פתרונות כלכליים.

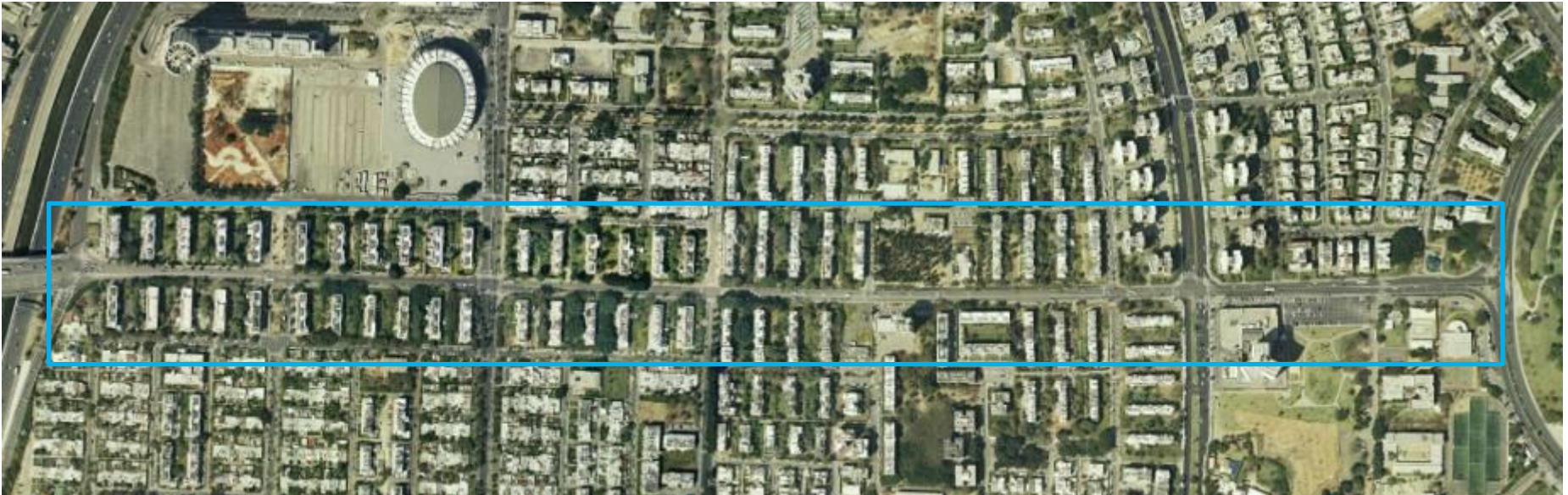


- **פיתוח והתחדשות לה גארדיה כרח' המרכזי ברובע** - מתן כלים לעיבוי אינטנסיבי לאורך רח' לה גווארדיה. ציפוף המגורים, אפשרת כניסת מגוון שימושים, תוספת מסחר, יצירת רחוב תוסס ופעיל. תוך שימור ערכים של המרקם הקיים.
- **יצירת לב אזרחי לרובע** - בשני מוקדים מרכזיים היכל נוקיה עד לה גארדיה ואזור המכללות.
- **טיפול מיוחד לרחובות מרכזיים ברובע** -
- **פיתוח אזור התעסוקה הסמוך לנתיבי איילון** כחלק מהמע"ר המטרופוליני המרכזי.
- **פיתוח וטיפול המרחב הציבורי** - רשת ירוקה ומבני הציבור לכדי מערך רציף, פעיל ואיכותי.
- **התחדשות הבינוי ותוספת מגוון שימושים** ויח"ד בשאר חלקי הרובע באופנים שונים.

• **פיתוח לה גארדיה כרח' המרכזי ברובע - מתן כלים לעיבוי אינטנסיבי לאורך רח' לה גווארדיה. ציפוף המגורים, אפשרת כניסת מגוון שימושים, תוספת מסחר, יצירת רחוב תוסס ופעיל. תוך שימור ערכים של המרקם הקיים.**

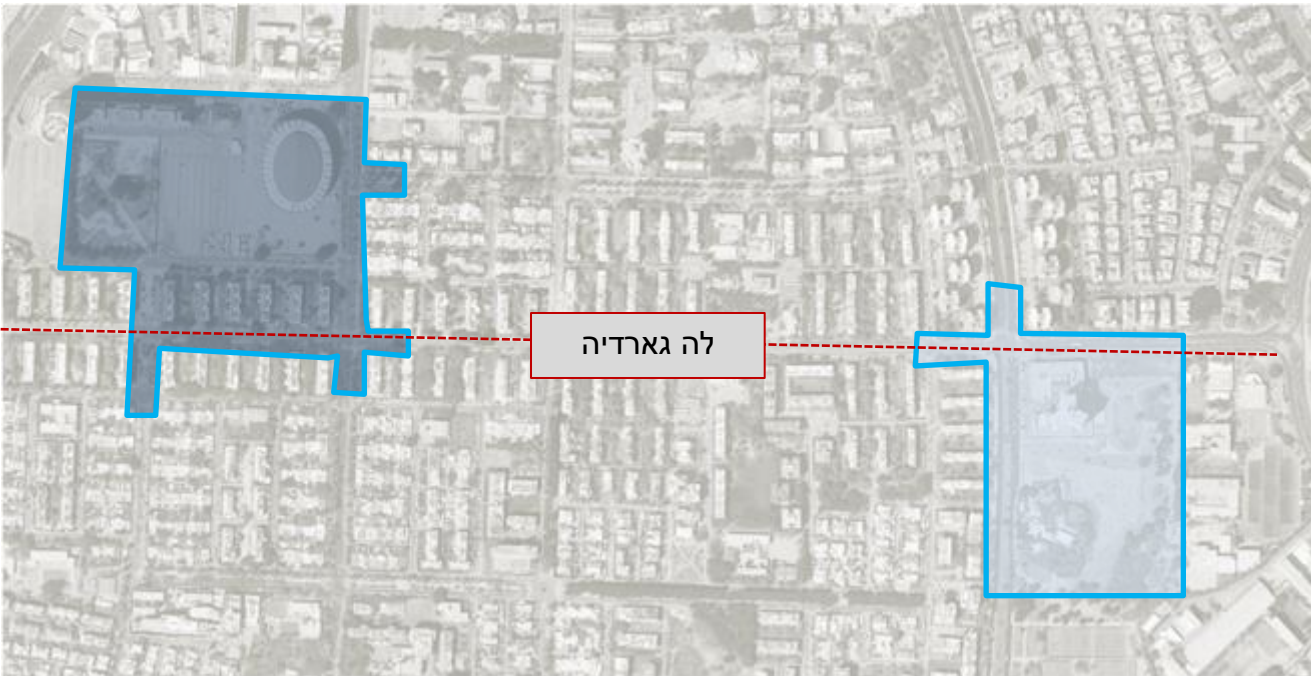


- תוספות בניוי משמעותיות – עיבוי אינטנסיבי- תוך שמירה על המרקם הקיים והחצרות הפנימיות.
- יצירת חזיתות לאורך הרחוב המגדירות את חלל הרחוב, מוסיפות אגף לבינוי וקולונדה מסחרית.
- תוספת מגוון שימושים לרחוב מסחר, משרדים, ומוסדות ציבור.
- ריסון התנועה ברחוב וטיפול המרחב של הולכי הרגל.



יצירת לב אזרחי לרובע

- חיזוק הפעילות העסקית מסחרית ומוסדות הציבור באזור היכל נוקיה, ברח' המעפילים ורח' לה גוארדיה הסמוכים תוך עיבוי ותוספת מגורים
- יצירת המשכיות המסחר בין רחי לה גרדיה, רח' המעפילים להיכל נוקיה ויצירת סביבה אטרקטיבית לשהייה ומפגש עבור תושבי הרובע והמטרופולין.
- אזור המכללות- מרכז אזורי סביב השימושים האקדמיים ומסחר בעיקר בצמוד לצומת משה דיין/לה גארדיה. תוספת מגורים.



5. פיתוח וטיפוח המרחב הציבורי- רשת ירוקה ומבני הציבור לכדי מערך רציף, פעיל ואיכותי.

- פיתוח הרשת הירוקה הקיימת בשכונה.
- טיפוח חלקיה המוזנחים של הרשת הירוקה.
- פתיחת "סתימות" והנגשת הרשת הירוקה להליכה עם עגלה, לג'וגינג, לאופניים וכו'.
- שיפור הנגישות אל פארק העיר הלבנה. הפארק המרכזי ברובע וכפארק מטרופוליני.
- איתור מקומות למרכזי פעילות מסחריים, תרבותיים, קהילתיים, חברתיים במרכזי השכונות ולאורך הרשת הירוקה



התחדשות הבינוי ברובע תוך שמירה על מרקמים וטיפוסי

בנייה ייחודיים-

- בלב רובע 9 קיימות איכויות פיסיות שהן פועל יוצא של המרקמים הייחודיים. האוכלוסיה המקומית מקירה באיכויות המגורים בשכונה ולכן אין הגירה פנימית ויש מחסור לאומת הביקושים. ערכי הקרקע עולים באופן תלול. אופייתחדשות הבינוי המוצעת לאזורים השונים נובעת מהמיקום במרחב העירוני/ רובעי (קירבה לצירים ומוקדים), מהמרקם הכולל באזור ומטיפוס הבינוי.

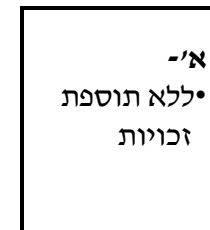
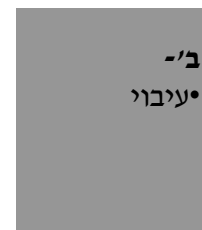
המרחב חולק למתחמים בהם ניתן לאפשר מגוון של כלים להתערבות בניינית:

א. **שמירה על המצב הקיים** (קטגוריה הזו כוללת גם הרחבה ושיפוץ בהתאם לזכויות קיימות בתוקף תכניות מאושרות)

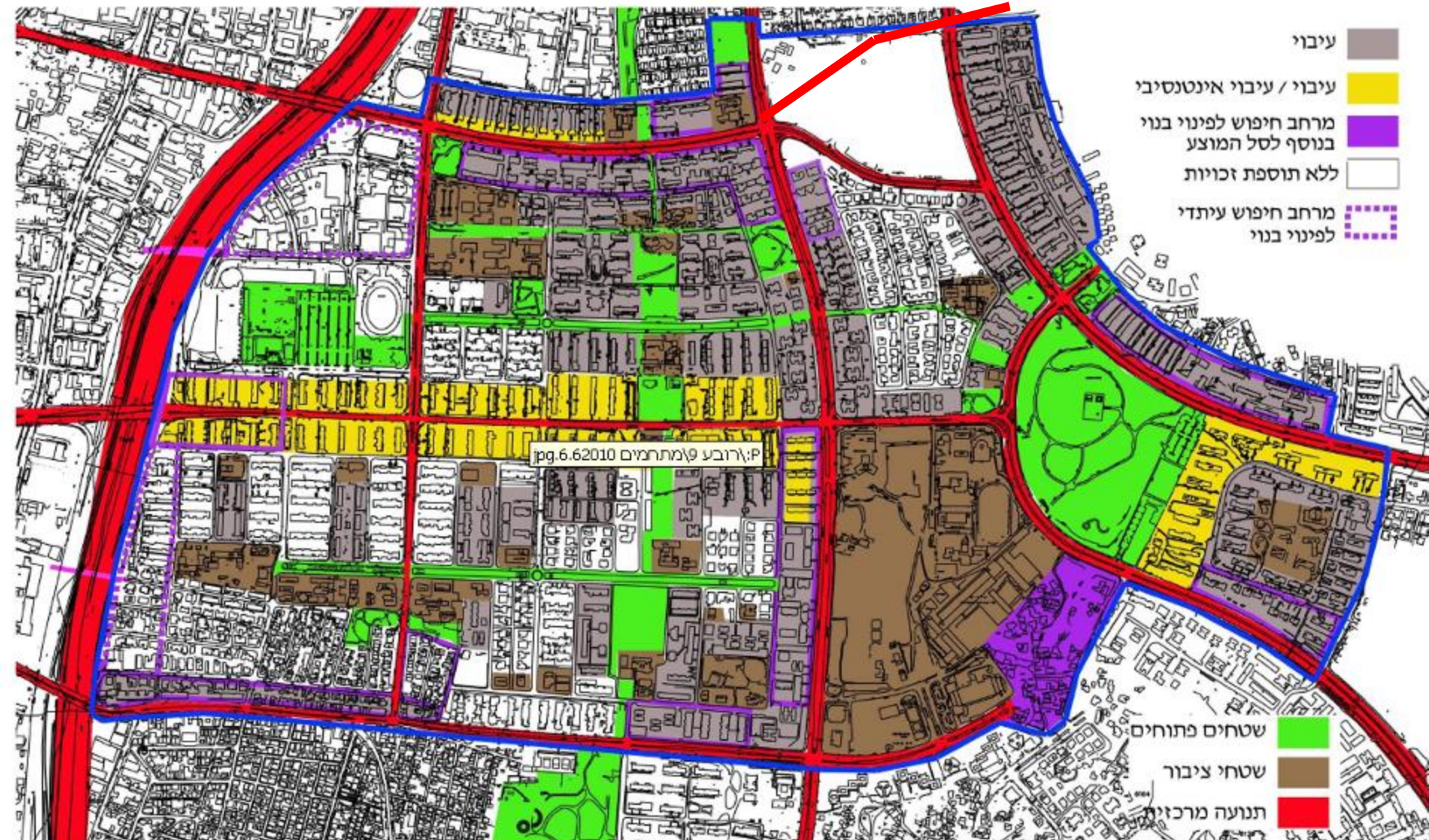
ב. **עיבוי**- הרחבת בניין קיים ותוספת של עד שתי קומות.

ג. **עיבוי אינטנסיבי**- הרחבת בניין קיים, תוספת של שתי קומות או יותר והוספת אגף בחזית הבניין וחנייה תת קרקעית ללא הריסת המבנה הקיים.

ד. **פינוי בינוי**- בניינים עד 25 קומות עם קומת קרקע מסחרית ועירוב שימושים



תוכנית מפתח- בחינה לאזורי התערבות



תוכנית המפתח ללב רובע 9 מאפשרת מגוון רחב של פעולות והתחדשות הבינוי .

מגוון אופציות אפשריות למימוש הכלים להתערבות בניינית

					תשריטים עקרוניים	סוג סל
						א'- • עיבוי
						א'-1 • עיבוי • פינוי בינוי
						ב- • עיבוי • עיבוי אינטנסיבי
 עיבוי 4 - עמ' 15	 עיבוי 3 - עמ' 15	 עיבוי 2 - עמ' 14	 הרחבה - עמ' 14	 פינוי בינוי עמ' 22		ב'-1 • עיבוי • עיבוי אינטנסיבי • פינוי בינוי
 עיבוי 6 - עמ' 16-17	 עיבוי 9-8 - עמ' 18	 עיבוי 1 - עמ' 14	 עיבוי 5 - עמ' 16	 עיבוי אינטנסיבי - עמ' 19-21		ג'- • פינוי בינוי

דוגמאות למימוש התכנית- עיבוי

דוגמאות לשיפוצים / עיבויים שבוצעו בשיכונים:

הרחבה וחידוש החזית- (עממי ג')

שיפוץ החזית

טיפוח החצר המשותפת



תוספת קומות, הרחבה וחידוש החזית- (רמת אביב)

תוספת אגפים ומרפסות תורמת לחזות הבניין מחד ולהגדלת יחידות הדיור מאידך.

פתרון אסטטי למימוש בשלבים – כתוצאה מסירוב חלק מהדיירים להשתתף בפרויקט



תוספת דופלקס על בניין קיים (קירית אונו) בתכנון אדריכל לוטן

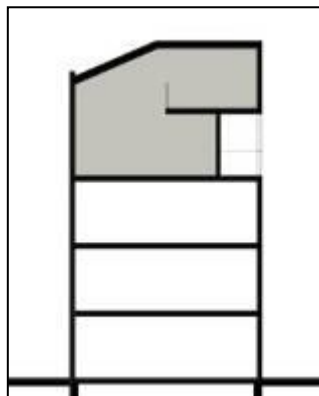
השארת הדירות הקיימות כפי שהן ובתמורה

אפשרות תוספת מרפסות/ הגדלת הדירות

שיפור חזות הבניין.

תוספת פיר מעלית חיצוני ו"רחוב"עליון שימש את הדופלקסים בקומה העליונה.

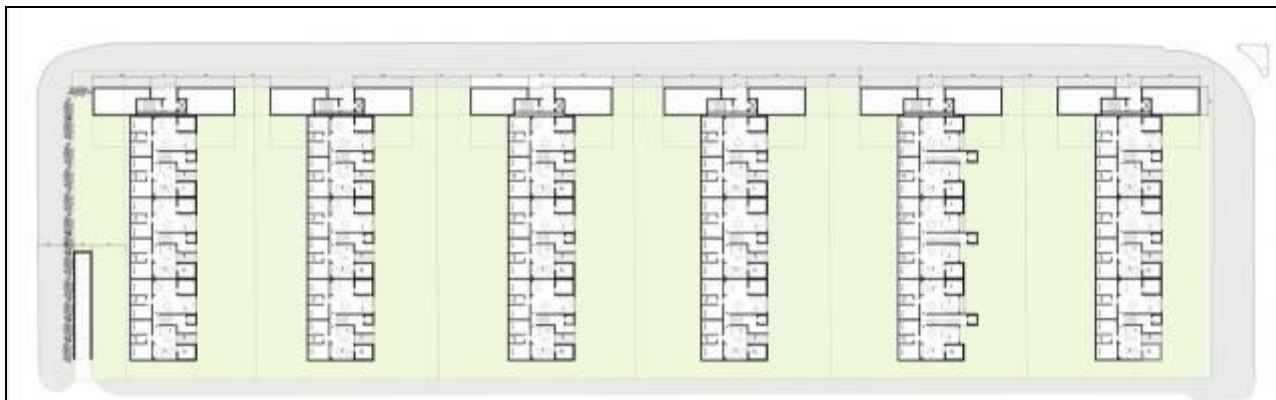
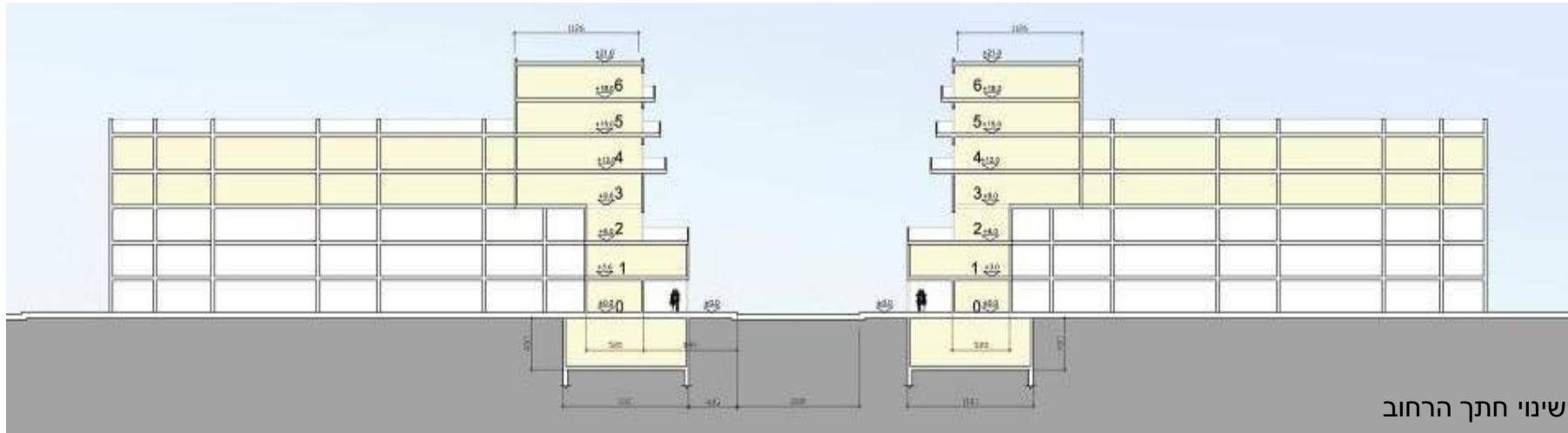
גיוון בתמהיל הדירות ובקליטת אוכלוסיה איכותית.



דוגמאות למימוש התכנית- עיבוי אינטנסיבי

עיבוי אינטנסיבי :

- הגדרה מחדש לחזית וחתך הרחוב
- הגדרה מחדש לחצר המשותפת והפרדתה מהרחוב ליצירת הגנה ואינטימיות
- תוספת שטחים לשימושים מעורבים ליצירת רחוב בעל אופי עירוני
- תוספת משמעותית של יח"ד (כולל עיבוי לבנין קיים) סה"כ 18-20 יח"ד חדשות לבנין ו-2 יחידות לשימושים מעורבים.
- חניון תת קרקעי לאגף החדש.



דוגמא למימוש עיבוי אינטנסיבי בבלוק שלם ברחוב לה גווארדיה



לה גווארדיה



לה גוארדיה, תל אביב יפו, מחוז תל אביב
התחנת משטרת

© 2019 Google



לה גוארדיה
לה גוארדיה
הגיבור האלמוני



לה גוארדיה, תל אביב, יום שבת, תל אביב
התמונה משוייכת

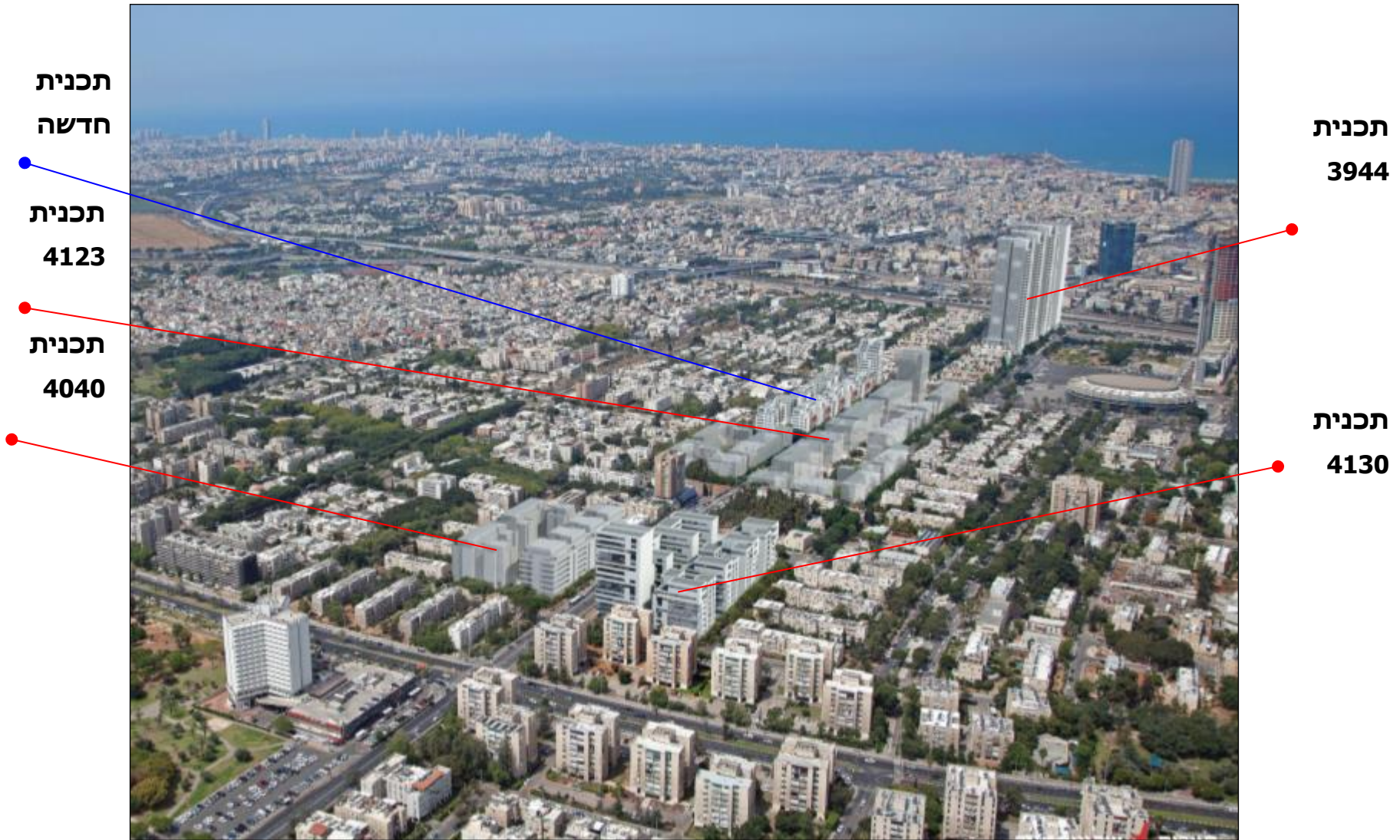


לה גוארדיה



לה גוארדיה

תכניות מתוכננות ברחוב לה-גוארדיה:



עיבוי בינוי



אור פלטפורם אדריכלים

עיבוי בינוי



אור פלטפורם אדריכלים

עיבוי בינוי





קו מתאר | גוגנהיים | בלוך אדריכלים



פינוי בינוי – לה גווארדיה 65-71



פינוי בינוי – לה גווארדיה 65-71



פינוי בינוי – לה גווארדיה 65-71



פינוי בינוי – לה גווארדיה 36-46



פינוי בינוי – לה גווארדיה 36-46



אבנר שהין אדריכלים

פינוי בינוי - לה גווארדיה 13-21





אדר' דודי גלור



אדר' דודי גלור



אדר' דודי גלור





... תודה רבה ...