התחדשות עירונית במחוז תל אביב, ינואר 2018

מינהל התכנון

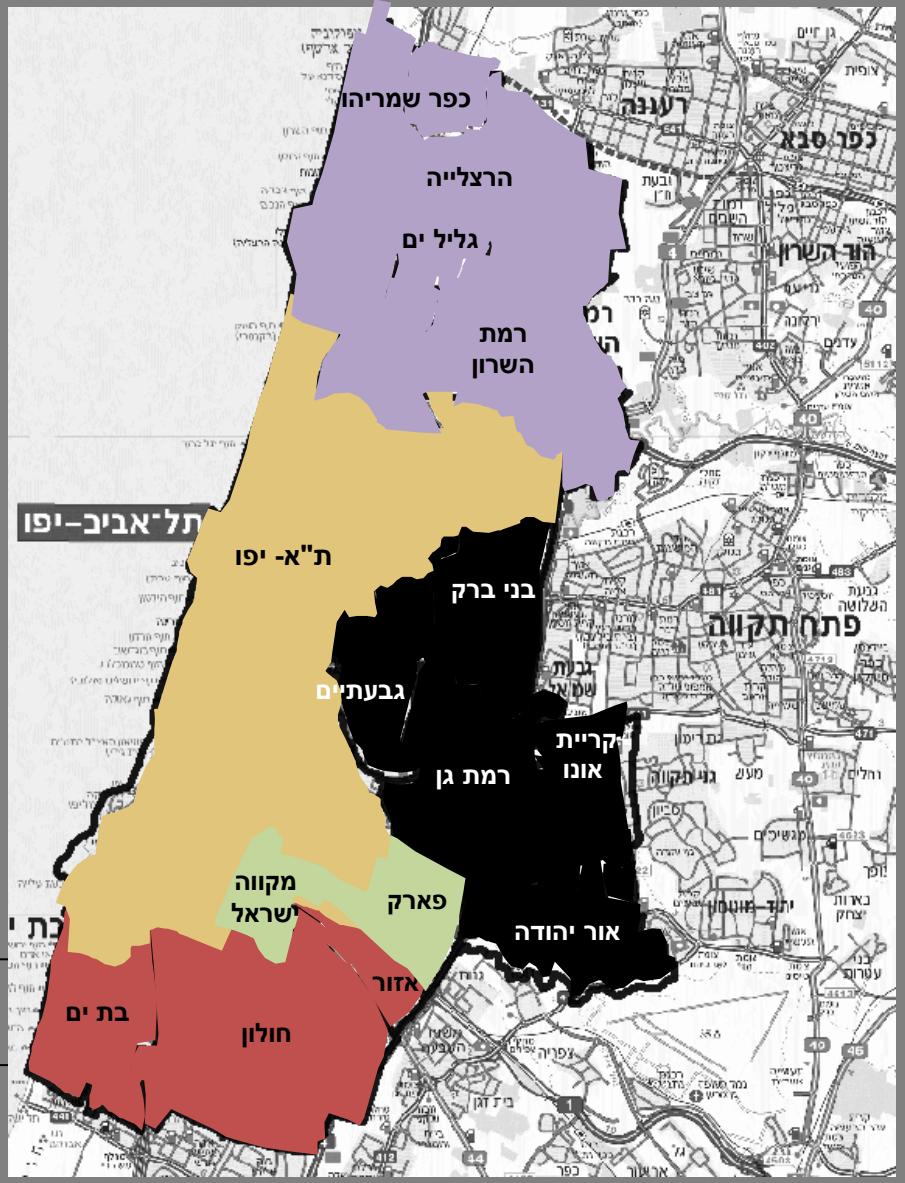
משרד האוצר יחידת סמך

מחוז תל -אביב

תכנית 'ציר יוספטל' כ- Case study להתחדשות עירונית

אדר' דניאלה פוסק, יו"ר ועדה מחוזית, תל -אביב

מחוז תל אביב



שטח: 170,000 דונם (170 קמ"ר)

אורך גבולות המחוז -כולל ים (ק"מ) : 65

אוכלוסייה 2013: כ- 1.5 מ' + 1 מ' יוממים

צפי 2040: כ- 2.2 מ' + ? יוממים

רשויות מקומיות : 12 **ועדות מקומיות :** 9

ועדות מקומיות : 7 ועדות מקומיות, 2 מרחביות, 1 גלילית

יו"ר ועדה מחוזית : אדר' דניאלה פוסק

מתכנת המחוז: אדר' נעמי אנג'ל

סגניות מתכננת המחוז : גב' טלי דותן, גב' גל קארו

אדריכלית המחוז : אדר' רות רז שמולביץ

ראש צוות תשתיות : גב' רינת קרן

ראש תחום תכנון מטרופוליני ופרוגרמות: מר יעקב קרייזלר

ראש צוות ת"א-יפו : גב' טלי דותן

ראש צוות צפון : גב' דורית רגב

ראש צוות דרום : גב' רונית קידר

ראש תחום צוותי מרכז-מזרח : מר שמעון בוחבוט

מינהל התכנון

משרד האוצר יחידת סמך

מחוז תל -אביב

נתונים כלליים

רשויות מקומיות

$ - רשות איתנה
# - ועדה מקומית עצמאית
- ועדה מקומית עצמאית מיוחדת

	שם הרשות	מס' תושבים	שטח שיפוט (קמ"ר)	צפיפות (תושבים לקמ"ר)		דרוג סוציו אקונומי
1	אור יהודה	37,000	6.0	6,000	8	5
2	אזור	12,500	2.2	5,600	9	6
3	בני-ברק	180,000	7.3	25,000	1	3
4	בת-ים	160,000	8	20,000	2	5
5	גבעתיים	60,000	3.3	18,000	3	8
6	הרצליה ## $	100,000	20.0	5,000	10	8
7	חולון ## $	205,000	19.0	11,000	4	5
8	כפר שמריהו $	2,300	2.7	850	12	10
9	קריית אונו ##	37,000	4.5	8,400	7	8
10	רמת-גן $	155,000	16.5	9,500	6	7
11	רמת השרון	48,000	16.5	2,800	11	9
12	תל-אביב ## $	500,000	51.5	9,800	5	8
13	שטח גלילי	פארק אריאל שרון, מקווה ישראל, תה"ש	12.6			
סה"כ		1,500,000	170			

פוטנציאל יח"ד במחוז ת"א ע"פ נתוני תוכנית המתאר המקודמות במחוז

	אוכלוסיית מחוז תל אביב	כמות יח"ד בערי המחוז
2015 - מצב קיים	כ-1.5מילון תושבים	כ- 500,000 יח"ד
2040 - ע"פ יעד מואץ	כ- 2.20 מיליון תושבים	כ- 730,000 יח"ד
תחזית אוכלוסייה ויח"ד חדשות ע"פ יעד מואץ	כ- 700,000 תושבים חדשים	כ- 230,000 יח"ד חדשות (מימוש משוער של 50% מתוך מלאי של כ- ***460,000 תוך 25 שנה)
גידול ממוצע של 1.5%	27,000 תושבים בשנה	הוצאת היתרים לכ- 9,000 יח"ד חדשות בשנה (בשנת 2013 יצאו היתרים לכ-6,000 יח"ד חדשות)

מסקנות :

1. קיים מלאי תכנוני גדול של יח"ד אשר תואם קצב גידול אוכלוסייה מואץ
2. יש לשים את כובד המשקל בשחרור חסמים להוצאת היתרי בניה
3. יש לאזן בין תמהיל השימושים לשמירה על חוסנה הכלכלי של הרשות
4. העצמת האזורים המבונים נותנת מענה מבלי לפגוע בשטחים בלתי מופרים (פתוחים)
5. יש לסייע לרשויות המקומיות בכלים מגוונים (תמריצים, תקציבים, כוח אדם, תשתיות וכו')

*** המלאי התכנוני מבוסס על פוטנציאל תמ"א 38, תכניות התחדשות עירונית ופינוי בינוי, תכניות מתאריות גדולות, מלאי תכנוני מאושר

קצב גידול אוכלוסיית מחוז תל אביב לשנת יעד 2040

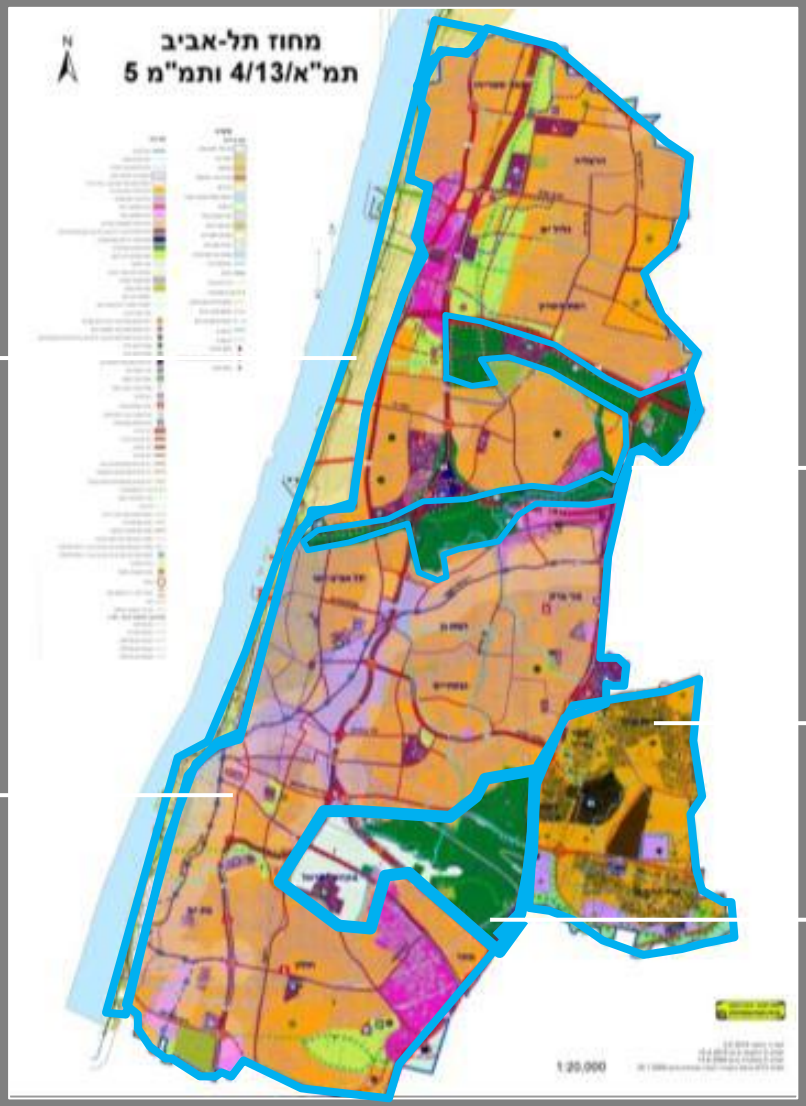
	שנה	אוכלוסיה	יח"ד סה"כ	תוספת	הערות
	2015	1.5 מיליון	500 אלף		
	2040	2.5 (3) מיליון	800,000-1,000,000	300-500 אלף	מטרופולין ת"א 7 מיליון
תחזית עדכנית ליעד נומינלי בכוללניות				660 אלף	
יעד אסטרטגי – המועצה הלאומית כלכלה				440 אלף	

נתונים כלליים

מחוז
תל -אביב

מינהל התכנון

תכניות מתאר מחוזיות וארציות



תמא 13/ 4 – מופקד
תמ"מ 5/ 13 – בהכנה
חופי מחוז תל אביב

תמ"מ 5
מחוז תל אביב

תמ"מ 5/ 2
פארק הירקון, רצועת הנופש, מחלף מורשה

תמ"מ 5/ 5 – מופקד
בקעת אונו

תמ"מ 5/ 3
פארק אריאל שרון

מינהל התכנון

משרד האוצר
יחידת סמך

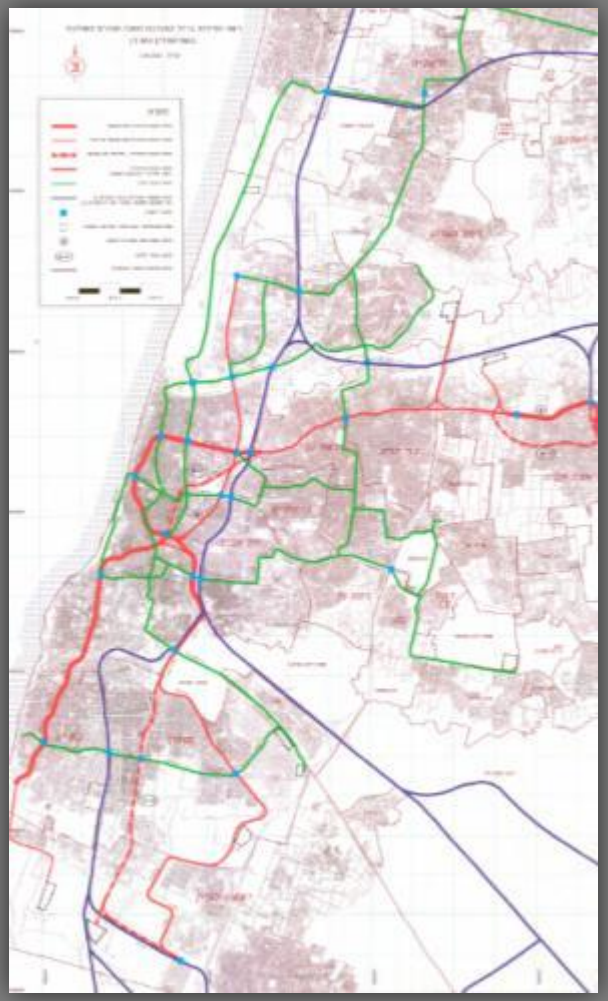
מחוז תל -אביב

נתונים כלליים

תחבורה ציבורית, דרכים ותשתיות

תחבורה – אוצר – פנים 2015

תמ"א 23/ א/ 4 2008



תמ"א 23 /א 1998

מינהל התכנון

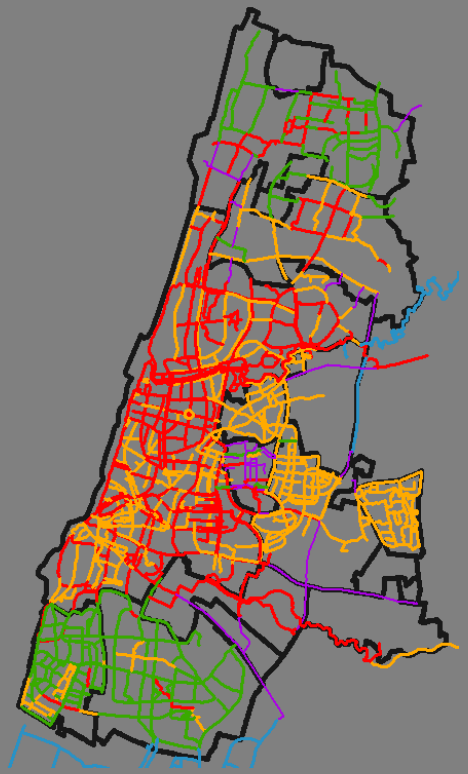
משרד האוצר יחידת סמך

מחוז תל -אביב

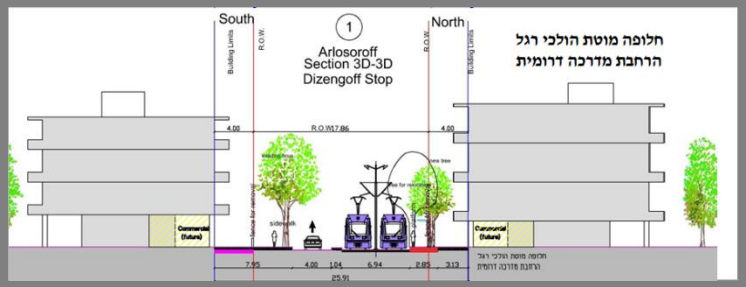
נתונים כלליים

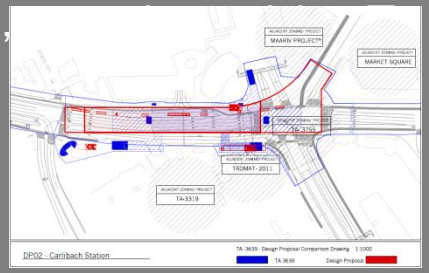
תחבורה ציבורית, דרכים ותשתיות

- עדכון תמ"א 23/ א/ 4 העצמה וקווי מטרו.
- תקן חניה:
  1. מתחמי
  2. אופניים ורכב דו גלגלי
  3. לאופניים ליד תחנות רק"ל ורכבת
  4. מצומצם לתעסוקה ולמגורים – קרן חניה (כופר)
- העצמת התחבורה הציבורית משלימה למתע"ן (מיידית וארוכת טווח)
- מדיניות צמצום רמת מינוע בערים – תכנית מתאר בני ברק ובת ים
- מדיניות נטיעות וצל במרחב ציבורי.
- תוספת זכויות לתעסוקה ללא תוספת מקומות חניה/ בתקן מופחת
- אי הצמדת מקומות חניה (חניונים ציבוריים)



תכנית אב לאופניים,
מחוז תל אביב





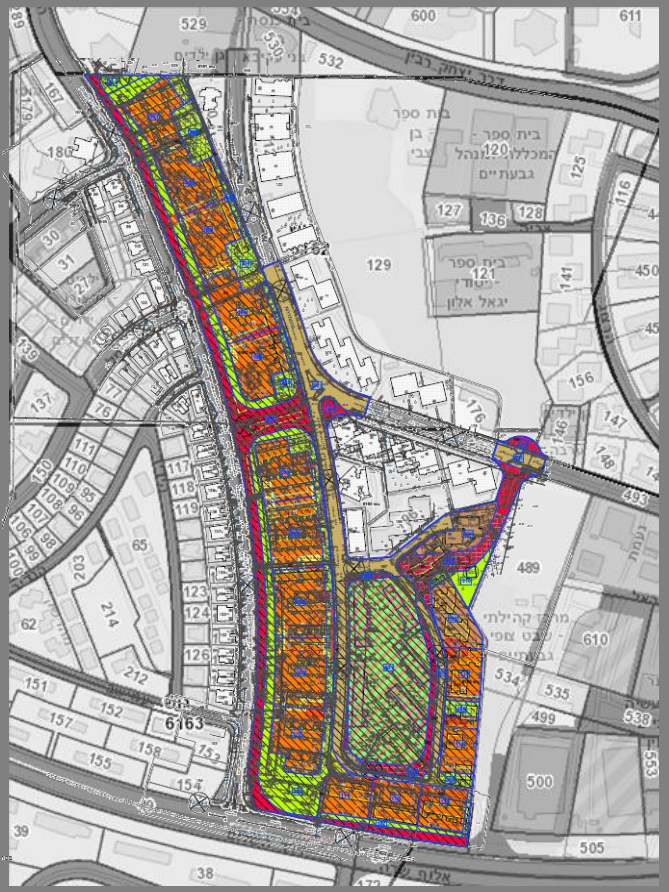
מינהל התכנון

משרד האוצר
יחידת סמך

מחוז תל -אביב

נתונים כלליים

מתחם ההסתדרות גבעתיים



שטח תוכנית כ-100 דונם

פינוי כ- 920 יח"ד מ-40 מבני מגורים בני 3-5 קומות

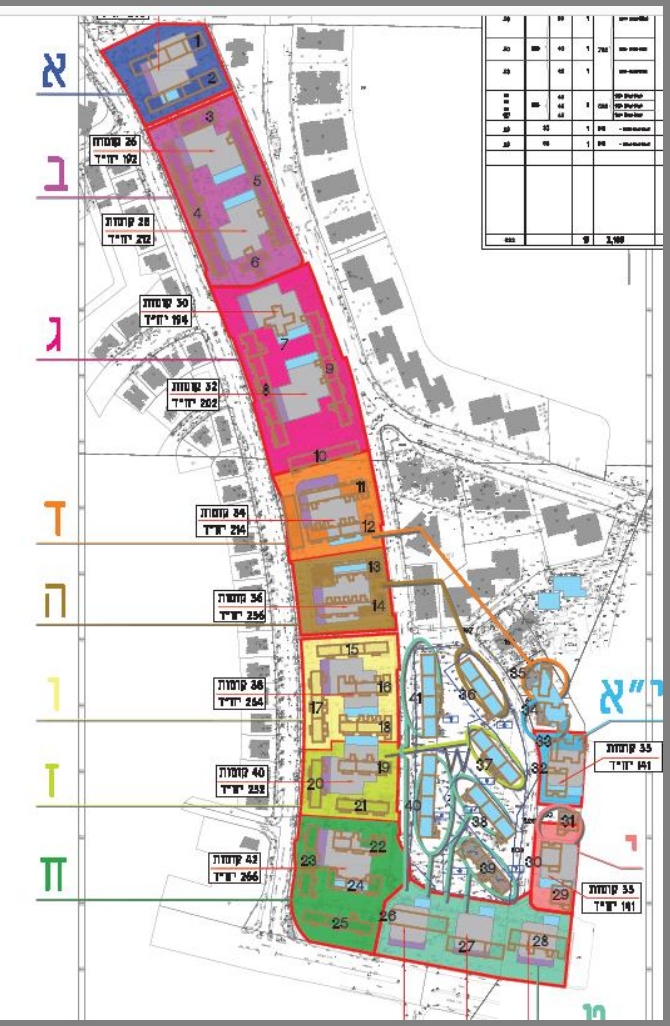
הקמת כ-2700 יח"ד ב- 20 מבני מגורים בני 25-33 קומות

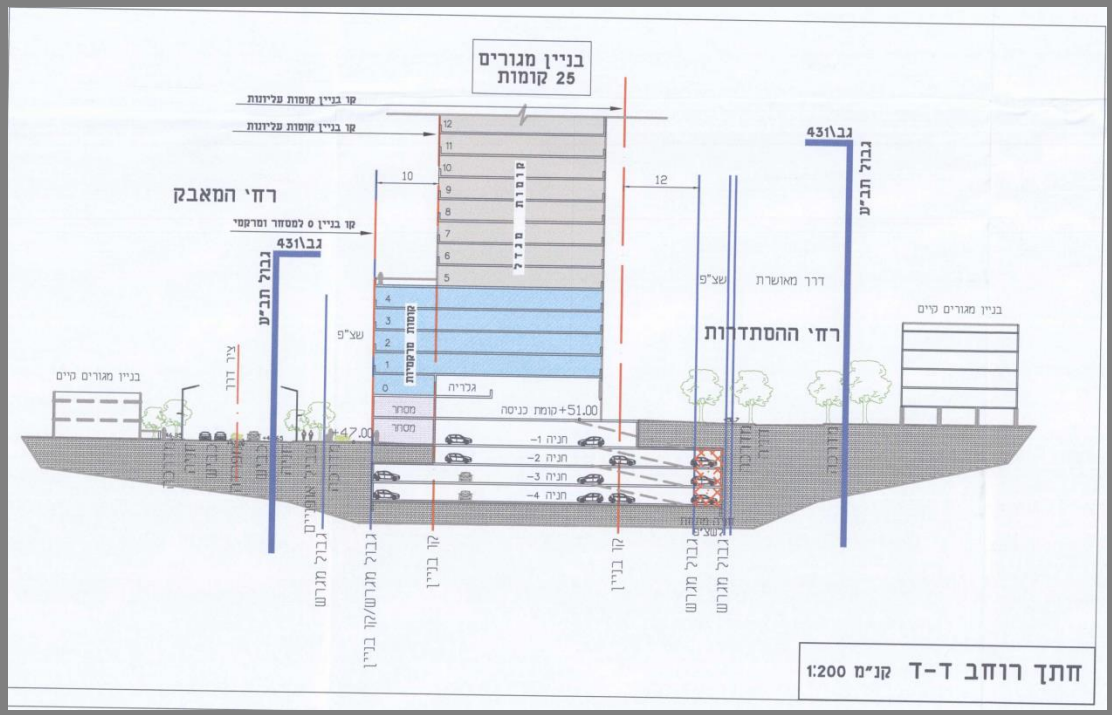
יצירת מתחם לשימור/ מבני ציבור, שטחים פתוחים, תשתיות ורשת דרכים

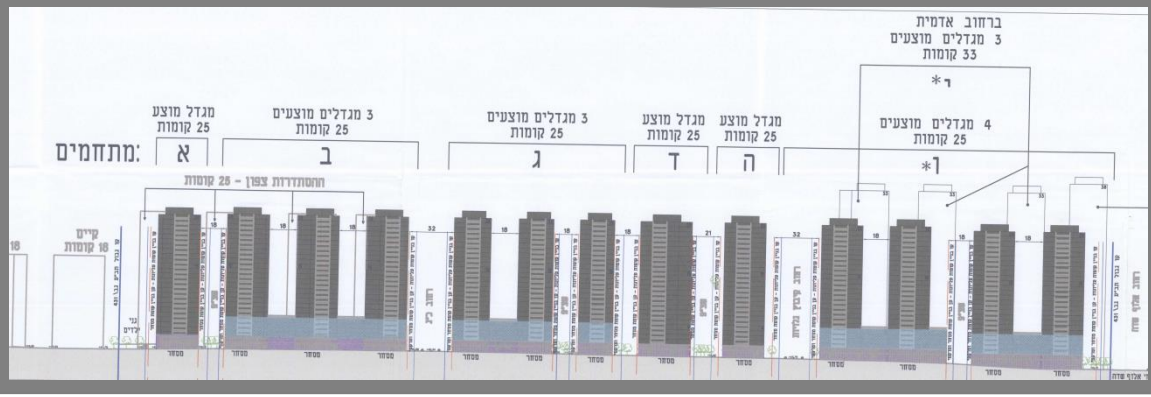
מנהל התכנון
מחוז תל אביב

מתחם ההסתדרות גבעתיים

נספח מתחמים



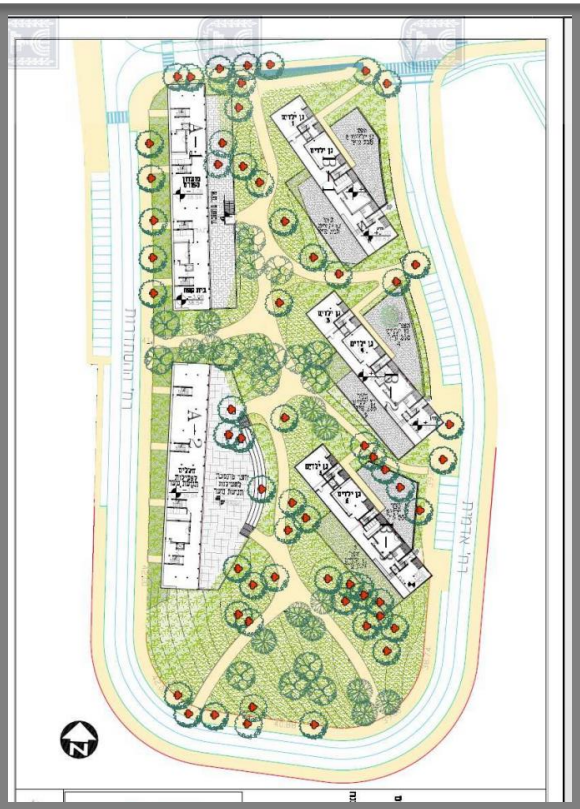




מנהל התכנון
מחוז תל אביב

מתחם ההסתדרות גבעתיים

מתחם לשימור : פארק משולב מבני ציבור



מנהל התכנון
מחוז תל אביב

מתחם הסתדרות צפון גבעתיים

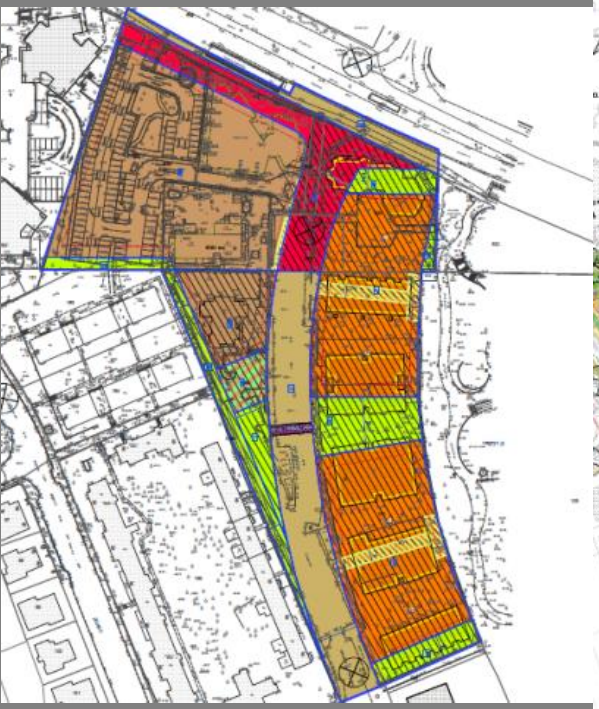
שטח תוכנית 26 דונם
פינוי 168 יח"ד ב-7 מבנים בני 5 קומות
הקמת 500 יח"ד ב-4 מבנים בני 25 קומות

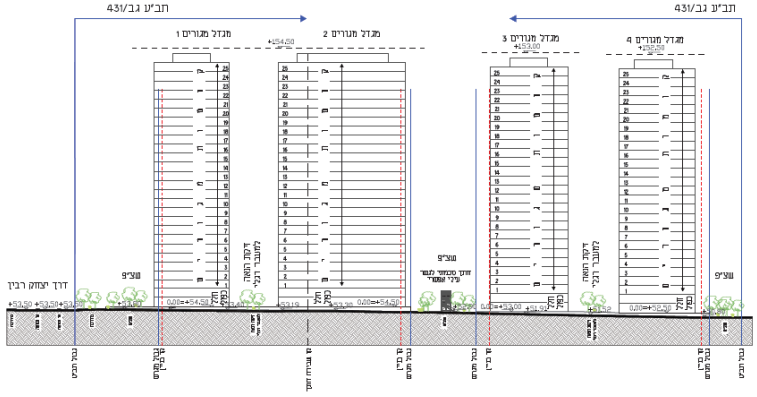
מנהל התכנון
מחוז תל אביב

מתחם הסתדרות צפון גבעתיים

סוגיות ייחודיות :

- פיתוח תשתיות (ביוב) ותחבורה
- שינוי בעמדת הרשות המקומית
- חניוני איגום ומענה לצרכי ציבור





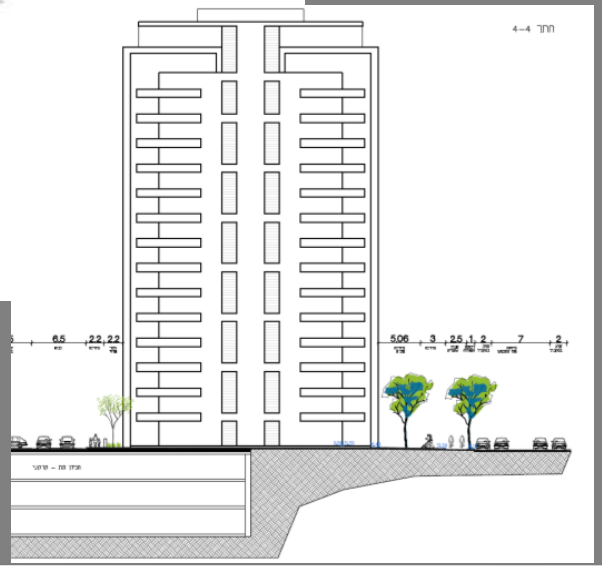
מנהל התכנון
מחוז תל אביב

מתחם העצמאות אור יהודה

שטח תוכנית 58 דונם
פינוי 128 יח"ד ב-16 מבנים בני 2 קומות
הקמת 744 יח"ד ב-11 מבנים בני 16 קומות

מנהל התכנון
מחוז תל אביב

מתחם העצמאות אור יהודה



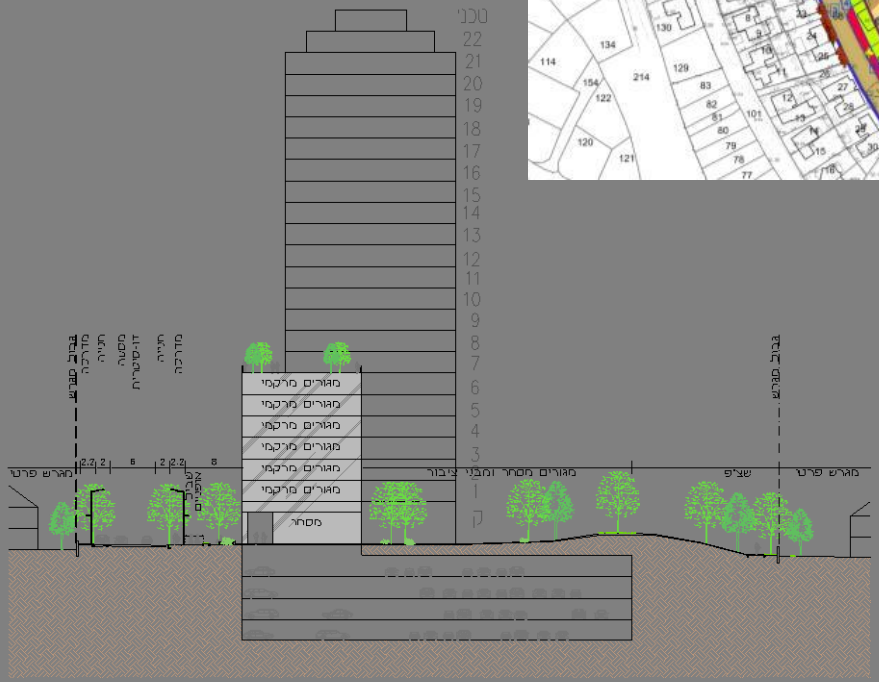
סוגיות ייחודיות :

- רחוב עירוני מרכזי
- מענה לצרכי ציבור
- עלויות פיתוח

מתחם אילת רמת השרון

שטח תוכנית 40 דונם
פינוי 170 יח"ד ב-7 מבנים בני 5 קומות
הקמת 720 יח"ד ב-6 מבנים בני 22 קומות

מתחם אילת רמת השרון



סוגיות ייחודיות :

- שינוי עמדת הרשות המקומית
- העדר מענה בתשתיות (תחבורה)
- קרקע משלימה

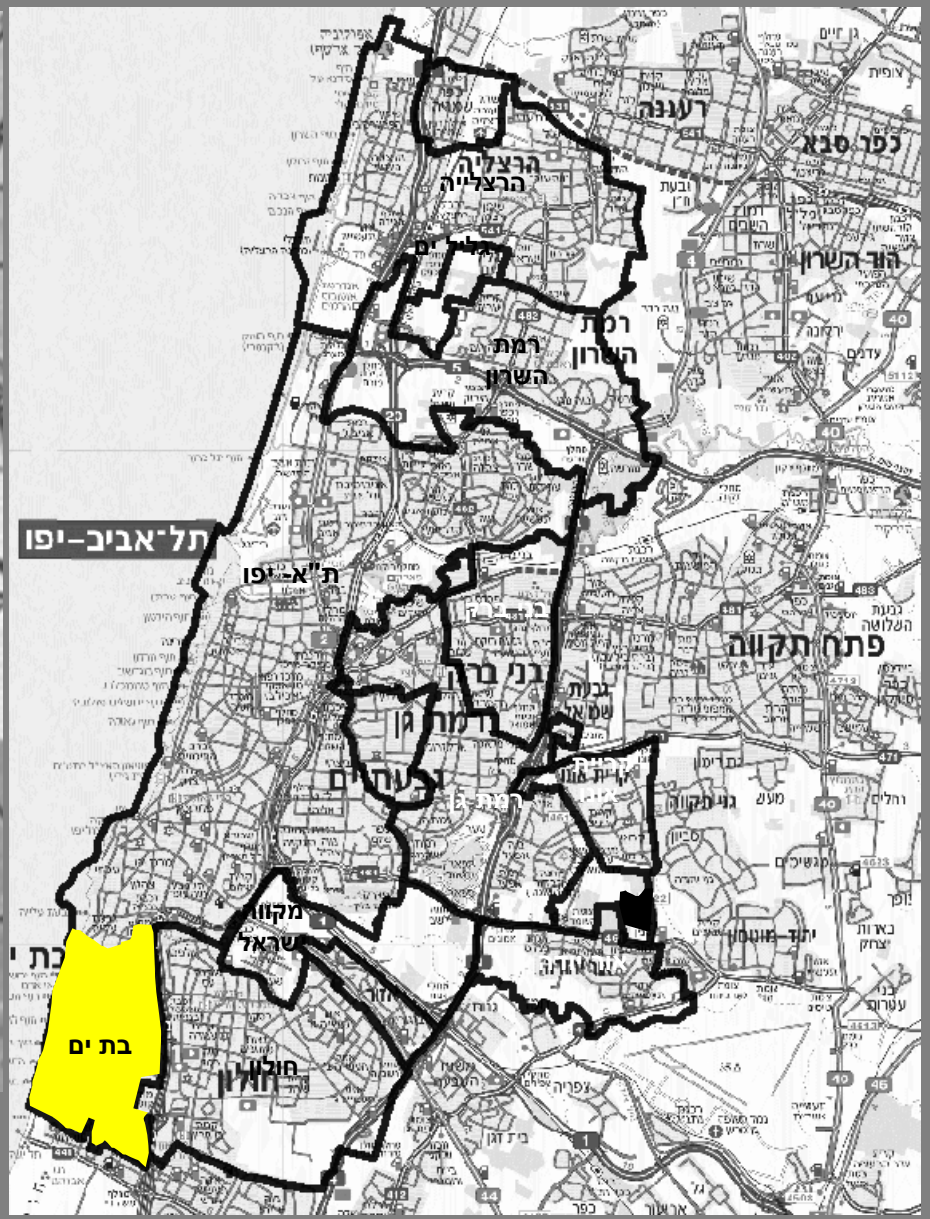
Case study

התחדשות עירונית
ברמת יוסף, בת - ים

מחוז
תל -אביב

מינהל התכנון
משרד האוצר
יחידת סמך

שכונת רמת יוסף ממוקמת במזרח בת ים בסמוך לכביש 20 (איילון)



מינהל התכנון

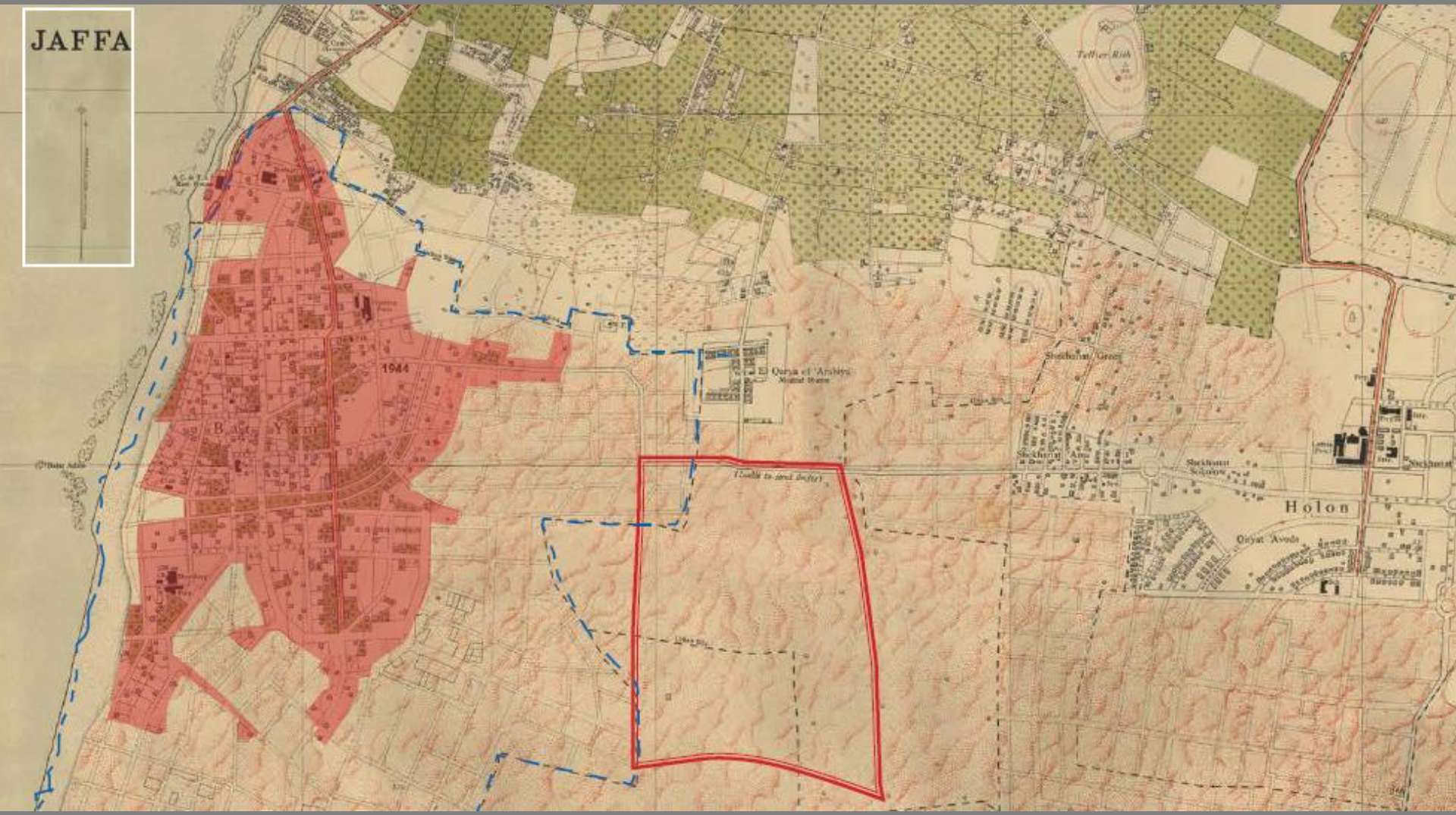
משרד האוצר
יחידת סמך

מחוז
תל -אביב

התחדשות עירונית
ברמת יוסף, בת - ים

Case study

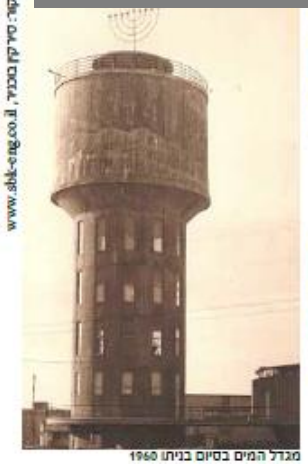
מפה 1944, רמת יוסף ביחס למרחב הבנוי בעיר בת ים



התפתחות המרחב הבנוי

השכונה תוכננה כמכלול אחד על ידי אדר' יצחק פרלשטיין. מרבית מבני המגורים ניבנו בפרק זמן קצר שארך 4 שנים. השכונה נבנתה על ידי מספר קבלנים בניהולו של משרד השיכון. תחילת הבנייה 1958. המבנים הגבוהים בדרום השכונה היו האחרונים להבנות ואוכלסו ב- 1965. בית כנסת האוהל ומבנה מעון העולים שנקבעו לשימור נחנכו ב- 1966.

סכמת התפתחות הבניה בשכונה לפי שנים, 1:5000


מגדל המים בסיום בניתו 1960

בית כנסת עדת ישורון בבנייתו, 1962

מוזיאון בית ריבק בבנייתו, 1963-1962

מינהל התכנון

משרד האוצר יחידת סמך

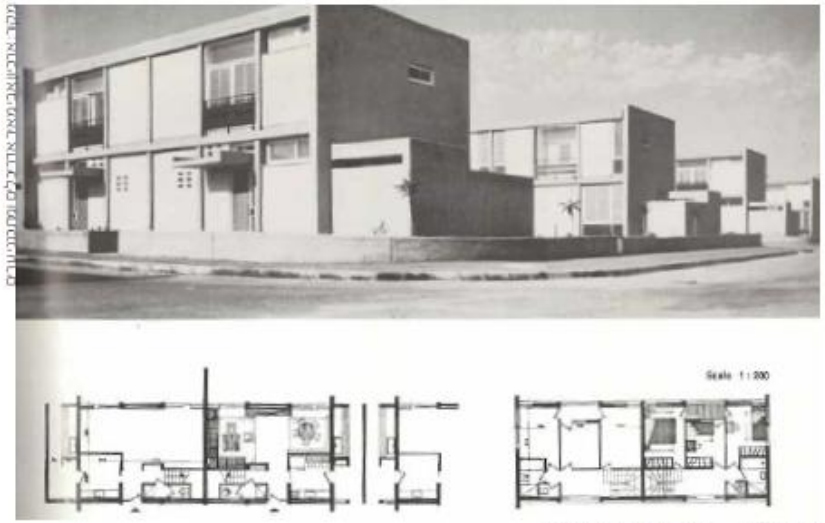
מחוז
תל -אביב

התחדשות עירונית
ברמת יוסף, בת - ים

Case study

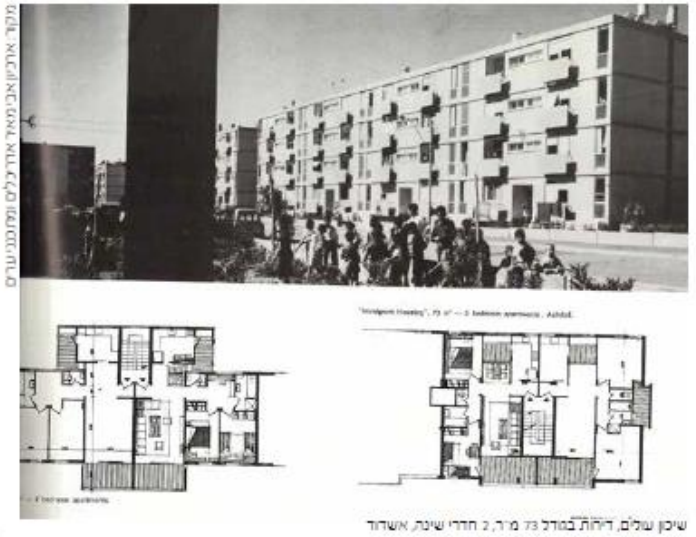
אדר' יצחק פרלשטיין

קטלוג דירות



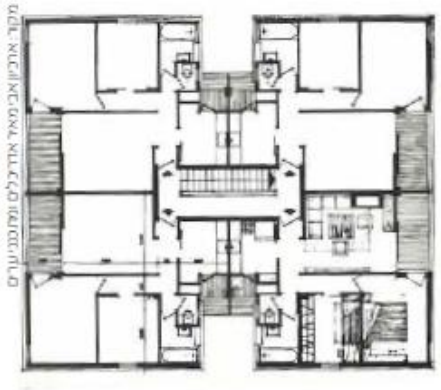
דירות הופנקס , 103 מ"ר, 3 חדרי שינה, אשדוד

דירות הופנקס , 103 מ"ר, 3 חדרי שינה, אשדוד



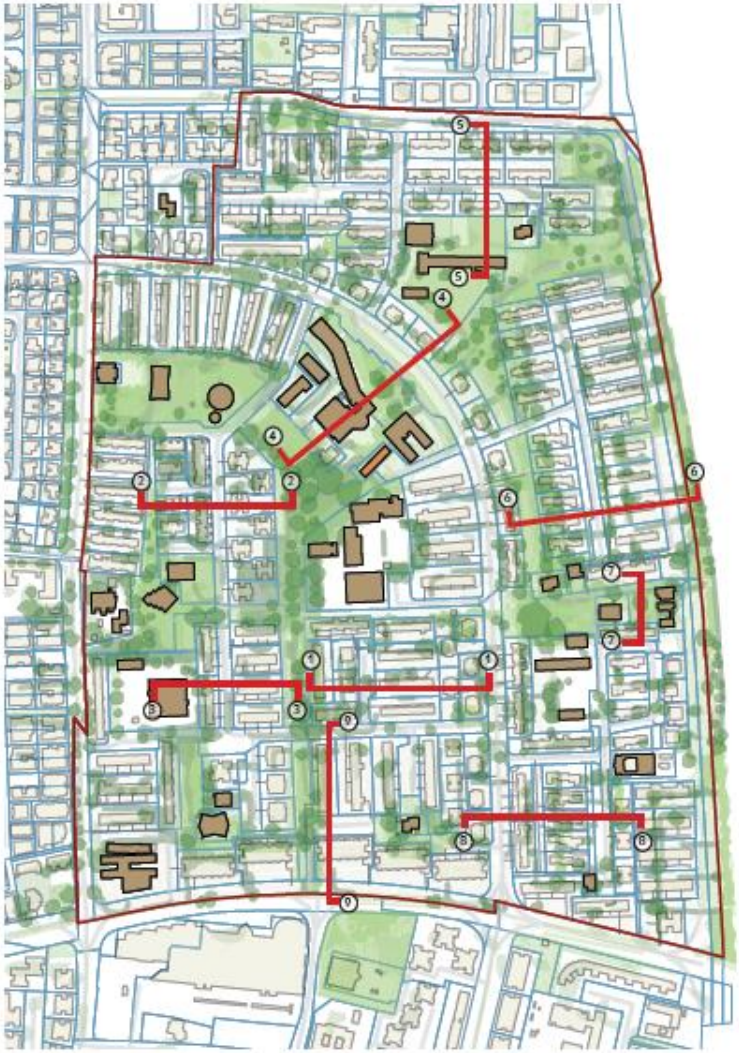
שיכון שלם, דירות במודל 73 מ"ר, 2 חדרי שינה, אשדוד

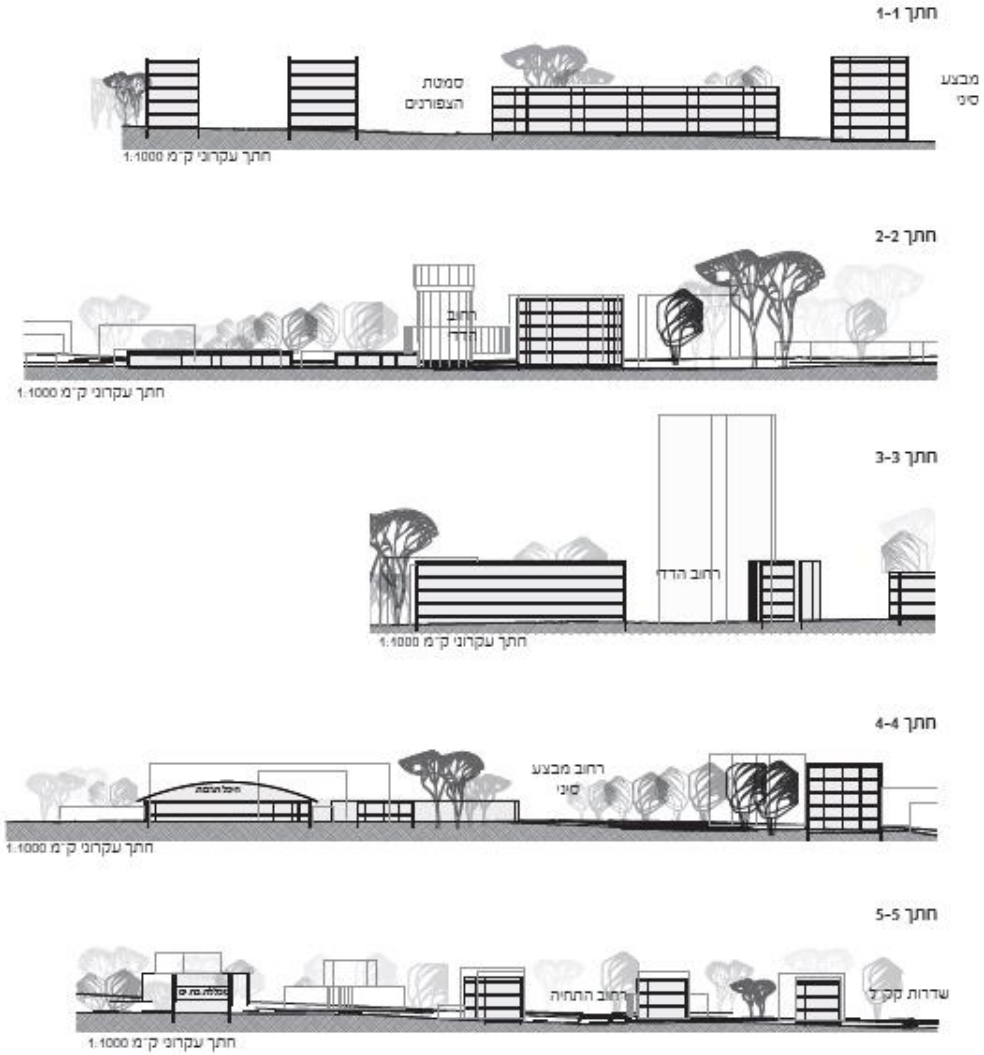
דירות במודל 31 מ"ר / 105 מ"ר , 2 / 3 חדרי שינה, אשדוד



דירות במודל 62 מ"ר , 4 חדרי שינה, רמת יוסף

ניתוח אדריכלי, תיק תיעוד, גרואג-הראל אדריכלים





מינהל התכנון

משרד האוצר יחידת סמך

מחוז
תל -אביב

התחדשות עירונית
ברמת יוסף, בת - ים

Case study

התחדשות עירונית הינה מיזם הכולל צורות שונות של פינוי – בינוי או מימוש תמ"א 38. יש להוסיף למטרותיה היבטים נוספים הנוגעים לאיכות החיים של התושבים בעיר כגון:

פיתוח תחבורה ציבורית יעילה
התייחסות לאוכלוסייה הוותיקה, רצונותיה וצרכיה
יצירת סביבה עירונית תוססת, בעלת זהות מקומית ושימושי קרקע מעורבים, הכוללים בנוסף למגורים גם מסחר, תעסוקה ופעילויות עירוניות נוספות.
איגום משאבים / כלכלה שיתופית – חניוני איגום, מועדוני בריאות קהילתיים, רכב ואופניים משותפים, יח"ד ותעסוקה זעירות

מינהל התכנון

משרד האוצר יחידת סמך

מחוז
תל -אביב

בי/ 496 – התחדשות עירונית
בציר יוספטל, רמת יוסף, בת - ים

Case study

היבטים לבחינת תכניות התחדשות עירונית

- שכלול פישוט וציפוף רשת הרחובות, שבילים ומדרכות
- תחבורה ציבורית – שילוב נספחי תח"צ
- נגר – עצים – שימור
- תכסית מחלחלת לנטיעות עצים לאורך חזית מגרש
- חתכי רחוב - הרחבת מדרכות
- בינוי מונע הדרה – בניינים עד 29 מ' לצד בנייה גבוהה
- השכרה / דירות קטנות
- קיטוב והכלה סוציואקונומי – הכלה / דחיית אוכלוסיות חלשות
- שמירת רוח המקום
- הסתגלות התושבים לשינוי מגמה ממושבה / שכונה שקטה לעיר מרכזית, חניוני איגום

מדיניות להתחדשות עירונית רובע צפון – מזרח, בבת ים
אלונים גורביץ' אדריכלים

תוכנית אסטרטגית לרובע צפון מזרח בת ים שהוכנה על ידי משרד אלונים גורביץ' אדריכלים. התוכנית מציגה מדיניות תכנון לאזור המשתרע משכונת עמידר בצפון ועד לגבולה הצפוני של שכונת רמת הנשיא. במזרח אזור ההתערבות גובל בנתיבי איילון ובמערב גבול השכונות עמידר ורמת יוסף.
התוכנית מכריזה על מטרת על למדיניות באזור שהינה חיזוק האינטנסיביות העירונית תוך שמירה על מרקמים קיימים ואופי המקום. יחד עם מטרת העל שואף התכנון לחזק את הקשרים העירוניים בין השכונות, להגדיל את האוכלוסיה וריבודה ולשנות את הדימוי של האזור ביחס העירוני והמטרופוליני.
ביחס לשכונת רמת יוסף התוכנית נוקטת בכמה אסטרטגיות התערבות. התוכנית מזהה מתחמים של ציפוף מגורים המשנים את אופי המגורים ברוב השכונה מלבד שלושה אזורים הסמוכים לרצף הירוק. בדרום השכונה ובמבואת העיר בצפון מזרח השכונה מוסיפים המתכננים רצועה של אזור עירוב שימושים אינטנסיבי. מערכת התנועה בשכונה נשארת ברובה מלבד זיהוי רחוב הרהב כרחוב עם פוטנציאל לקשר עירוני צפונה לעבר איזור אברבנאל ושכונת עמידר.

תפיסת הפיתוח המוצעת- רובע צפון מזרח

תקריב תפיסת הפיתוח המוצעת- שכונת רמת יוסף

מיפוי אזורי 'מבואות העיר'

מינהל התכנון | משרד האוצר יחידת סמך

מחוז
תל -אביב

התחדשות עירונית
ברמת יוסף, בת - ים

Case study

מפת רגישות ככלי למדיניות שימור, גרואג-הראל אדריכלים

מפת רגישות שהוכנה ע"י אדר' שמוליק גרואג ומתייחסת לדירוג חשיבותם של האזורים לשמור.המפה מתייחסת
המפה מסמנת מבנים לשימור (באדום) ומרחב עירוני אשר מקיים את השלד של השכונה ומדרגת את חשיבותו של המרחב העירוני על פי ערכיו ויחסו לשלד הקיים.

מפה זו מהווה כלי תכנוני נוסף המנחה את ההתייחסות למבנים ולמרחב הציבורי אשר מהווים חלק מה'גניוס לוקי' של המקום.

מינהל התכנון

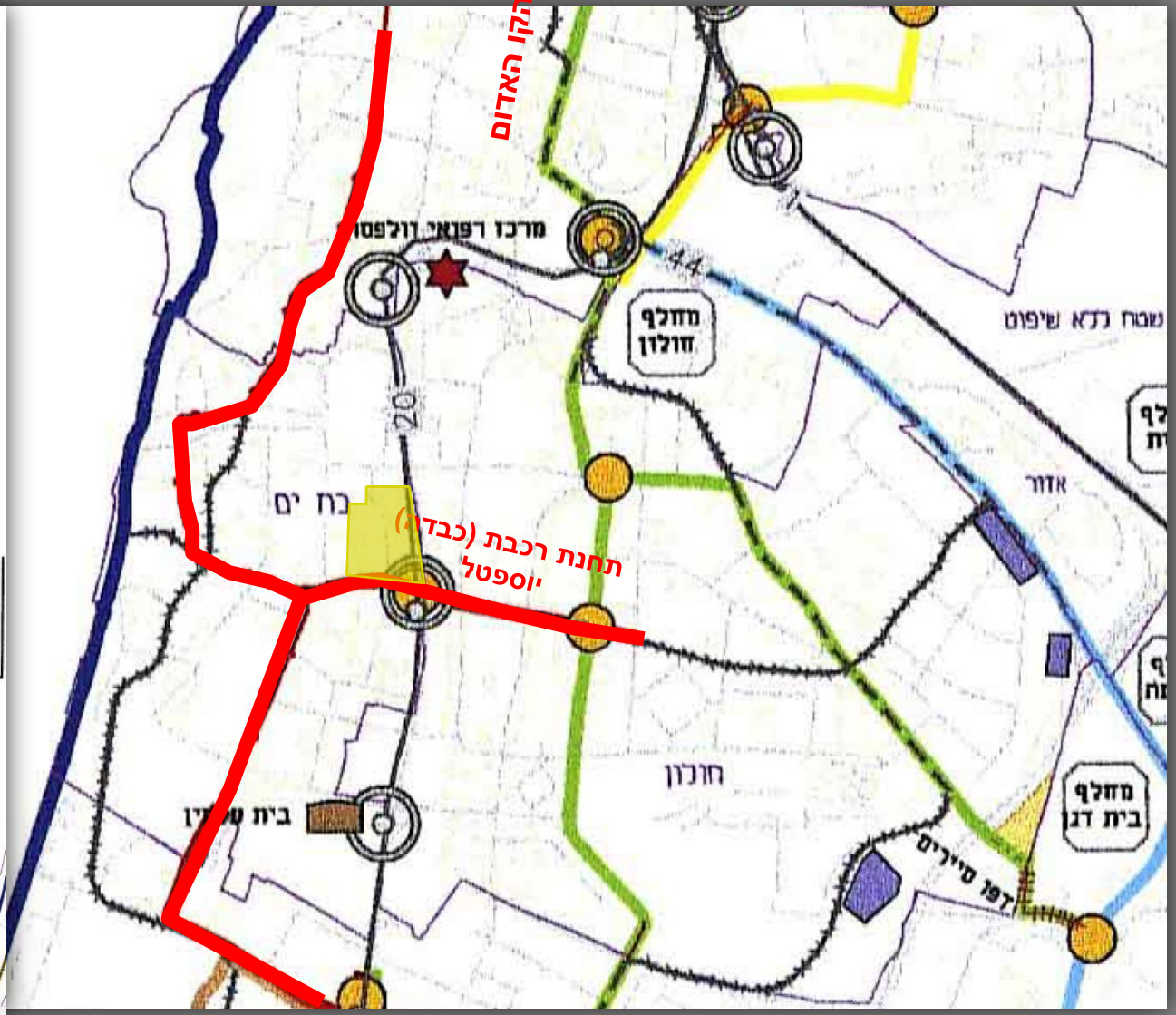
משרד האוצר
יחידת סמך

מחוז
תל -אביב

התחדשות עירונית
ברמת יוסף, בת - ים

Case study

קירבה למוקדי תח"ץ. תחנת רכבת (כבדה) וסמיכות לקו האדום



מינהל התכנון

משרד האוצר
יחידת סמך

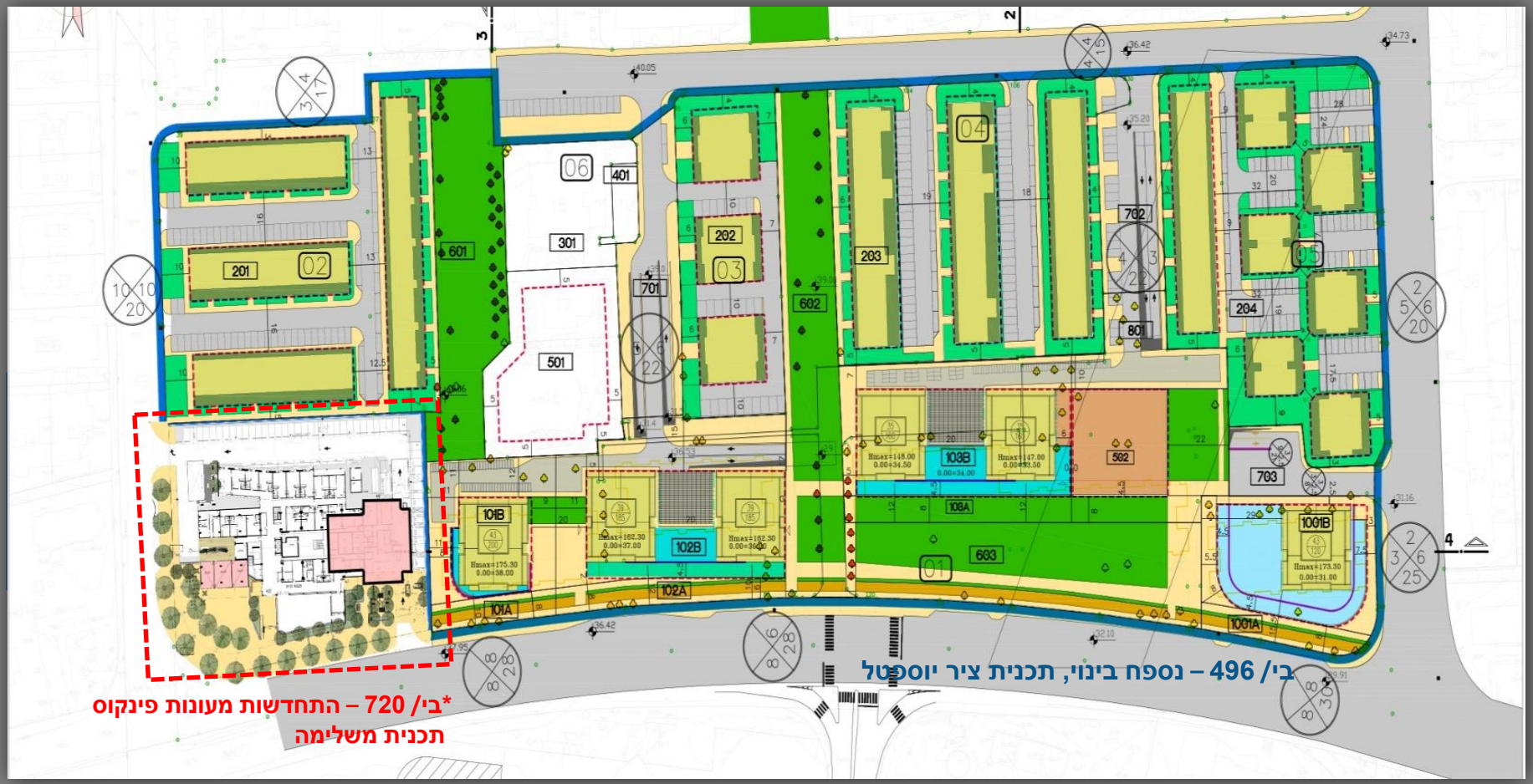
מחוז
תל -אביב

בי/ 496 – התחדשות עירונית
בציר יוספטל, רמת יוסף, בת - ים

Case study

עיקרי התכנית

שטח כ- 60 דונם, התכנית משלבת: פינוין של 240 יח"ד קיימות (ב-5 מבנים בני 5 קומות) על רחוב יוספטל ובנייתם של 5 רבי קומות, 35-40 קומות סה"כ 1100 ויח"ד וכן עיבויים של 17 מבני המגורים הקיימים תוך מתן אפשרות להרחבת הדירות, תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית. סה"כ: עד 1948 יח"ד. % 20 מכלל הדירות החדשות המוצעות בתכנית תהיינה "דירות קטנות" (63 מ"ר עיקרי+ ממ"ד). שטחי מסחר- 4850 מ"ר, שטחי תעסוקה - 12,000 מ"ר (על רחוב יוספטל) ,שטחים למבני ציבור - 8917 מ"ר.



מינהל התכנון

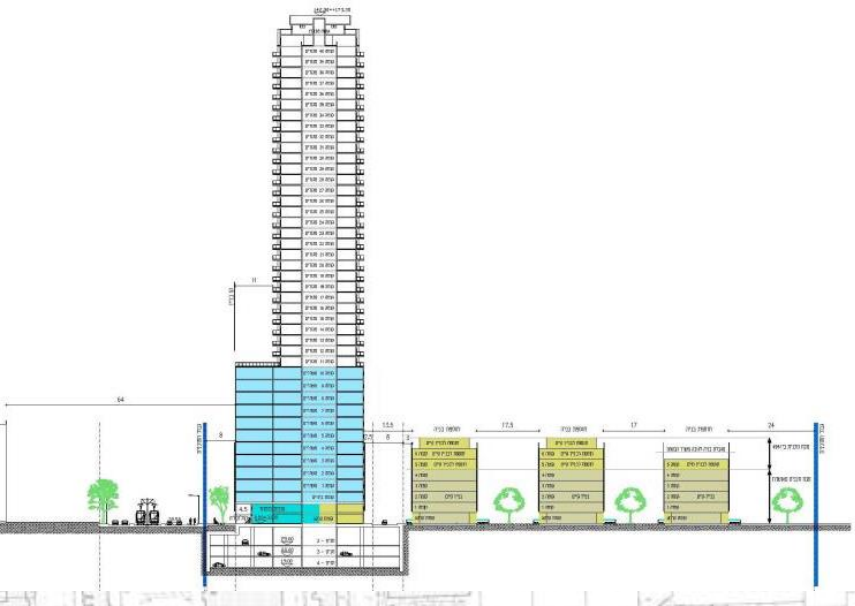
מחוז תל -אביב

בי/ 496 – התחדשות עירונית
בציר יוספטל, רמת יוסף, בת - ים

Case study

סוגיות מהותיות

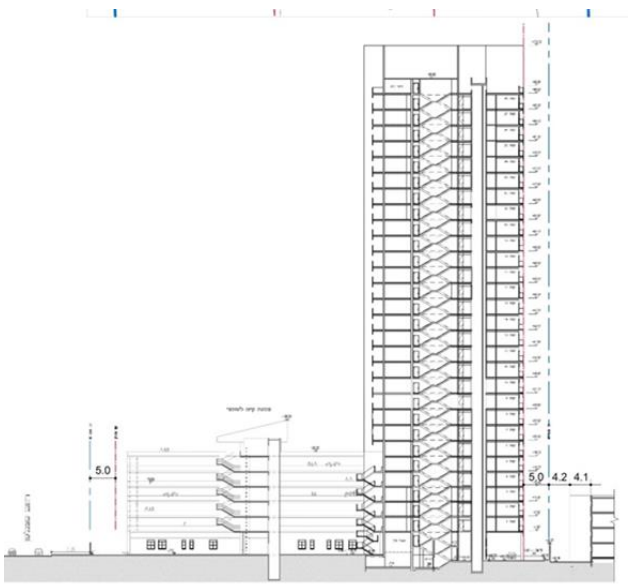
- תמהיל אוכלוסייה שאינו מדיר את הקיימת
- שילוב שמירת מרקם ותיק ובניה חדשה
- מענה לצרכי ציבור
- מדיניות בניה לגובה
- מענה משולב לחנייה, חניונים ציבוריים וחניונים תחת המגדלים



עיקרי התכנית

- שטח התכנית 6.5 דונם תוספת של 291 יח"ד ל 169 קיימות, סה"כ 460.
- תעסוקה – 1,200 מ"ר
- מסחר – 200 מ"ר.
- גובה בניה – 28 קומות לאורך רחוב יוספטל תתאפשר מדרכה רחבה ומוצלת משיקה למבנה ההיסטורי.

עיקרי התכנית



תכנון ומדיניות:
אדר' נעמי אנג'ל, מתכננת מחוז תל אביב
עיריית בת ים, אגף תכנון עיר
צוות חולון בת ים, לשכת התכנון, מחוז תל אביב

עורכי תכניות:
אדר' רוני זייברט, 'מעון פינקוס'
אדר' יואב השימשוני, 'ציר יוספטל'

מדיניות עירונית
גרואג הראל אדריכלים, יועצי שימור לועדה המקומית בת ים
גרואג הראל אדריכלים, עורכי תיק תיעוד מתחמי לשכ' רמת יוסף
אלונים גורביץ' אדריכלים, מדיניות התחדשות עירונית רובע דרום מזרח, בת ים

עריכה: אדר' טלי שרמן, רכזת שימור, מחוז תל אביב