



שיכוני דרום יפו

מרץ 2017

מנהל ההנדסה - אגף תכנון העיר - מחלקת תכנון יפו ודרום



תוכן עניינים:

4	.....	מבוא
6	.....	1 חלק א- לימוד וניתוח מצב קיים
6	.....	1.1 רקע היסטורי
7	.....	1.2 מיקום
9	.....	1.3 מצב קיים
10		1.3.1 מגורים
12		1.3.2 תחבורה
14		1.3.3 שטחי ציבור
15		1.3.4 נתונים סטטיסטיים
16		1.3.5 תוכניות סטטוטוריות ומגמות תכנון
17		1.3.6 יעודי קרקע
18	.....	1.4 השכונות
18		1.4.1 יפ"א ושיכונני חיסכון
20		1.4.2 נווה גולן
22		1.4.3 יפ"ג
24		1.4.4 יפ"ד

26	.....	2 חלק ב- מדיניות התחדשות דרום יפו
26	.....	2.1 מטרת התוכנית
27	.....	2.2 אמצעים והמלצות עיקריות
27		2.2.1 סל כלים קהילתי חברתי
28		2.2.2 סל כלים תכנוני
32		2.2.3 סל כלים כלכלי
33	.....	2.3 הנחיות מפורטות לתכנון
34		2.3.1 שכונת יפו א'
37		2.3.2 שכונת שיכוני חיסכון
40		2.3.3 שכונת נווה גולן
43		2.3.4 שכונת יפו ג'
47		2.3.5 שכונת יפו ד'
52	.....	2.4 פרוגרמה לשטחי ציבור
56	.....	2.5 דוח שיתוף ציבור

מבוא.

מסמך זה מגדיר את המדיניות הרצויה להתחדשות דרום יפו ומנחה את הפעולות הרב תחומיות הנדרשות, במרחב דרום יפו. מסמך זה הינו מסמך מדיניות, המהווה את התשתית להכנת תוכניות מפורטות ומפרט את הפעולות הנדרשות על מנת לחולל שינוי.

- הכלי הנפוץ בישראל לתכניות התחדשות, כפי שהתהווה לאורך השנים, הינו התכנון הפיזי בכלל ומגרשי המגורים בפרט. חשיבה זו מבוססת על ההנחה שמצב הבניינים ותוספת אוכלוסייה חדשה משפרים את איכות המגורים בשכונה. עבודה זו מבקשת להניח תשתית אחרת שעושה שימוש בראש ובראשונה בנכסים הציבוריים המקומיים – הקהילה המקומית, המרחב הציבורי ומבני הציבור בשכונה, כמחוללים שינוי (ברמת המקור והמיקרו). מגרשי המגורים משתלבים בתהליך ומגיבים לשינוי זה.
- **תכנון כולל – "לשמר את הזיכרון"** – תכניות התחדשות (או בשמן הנפוץ "פינוי בינוי") מקודמות בראיה נקודתית, על פי רוב מבוססות על מקדמים כלכליים, ומטרתן הריסת המבנים הישנים והקמת חדשים במקומם. הריסה זו של המבנים מלווה פעמים רבות בהרס של הסביבה הפיזית הסמוכה, כפי שבא בא לידי ביטוי בהריסת הצמחייה הבוגרת, פרצלציה היסטורית ומקצבי הבניה שמושפעים ממנה, מערך השבילים בפרט והתנועה בכלל ושימושים אקראיים כמו הקיוסק השכונתי, הגינה המקומית וכדו'. כל אלו משנים ומערערים, מבלי משים לב, את הזיכרון התודעתי המרחבי של תושבי המקום ואת זהותן של השכונות ובכך מוחק שכבה או רובד בהתפתחות המקום. עובדה זו מעלה שאלות במהלך התכנון, בהיבט המוסרי וכדי לתת לכך מענה אנו מבקשים לתכנן את המבנים החדשים מתוך המרחב הישן – אותו מערך שבילים, מקומות ונקודות ציון משמעותיות בזיכרון המרחבי הקיים (אפילו עץ שקמה בוגר יכול שיכלל בכך) – באמצעות ניתוח וזיהוי של המרכיבים שבונים את המרחב כבסיס לתכנון ולא מתוך קידוש של אלמנטים פיזיים.
- **תכנון כולל – "ניצול משאב הקרקע"** – ניצול מיטבי של התשתיות הציבוריות הקיימות ע"י תוספת יח"ד. תכנון ראוי שרואה לנגד עיניו את המושג צפיפות כבעל ערך לצורך יצירת איכות מגורים עירונית, בדגש על ניצול ההזדמנות של שכונה שנשענת על קו רק"ל.
- **תכנון כולל – "מפת רגישות"** – טיפוס הבניינים ומצבם הפיזי אינו אחיד כמו גם מיקומם במרחב (וכפועל יוצא השפעתם על העיר), מכאן השונות בכלי התכנוני שיישם לכל בנין בדגש על חלוקה הוגנת של משאבי זכויות הבניה. תכנית כוללת מאפשרת להוסיף זכויות באופן מידתי ולא בהכרח שווה בין כל המגרשים, אולם לא בשיטת "הראשון מרוויח" כאשר סדרי העדיפויות מבוססים על כושר הנשיאה של השכונה כולה ועל הפרמטרים המוזכרים לעיל. התכנית תצביע על מגרשים "רכים וקשים" ואופן הטיפול בכל אחד מהם, אלו שיקודמו במסגרת עבודה זו ואלו שיקודמו במסגרת תכנית מפורטת.

- **השתתפות התושבים – "תכנית ישימה"** - יצירת שקיפות תכנונית ומערכת יחסים ברורה בין מוסדות התכנון, היזמים והתושבים, למן השלב הראשון. לשיתוף התושבים, וחשיפתו לעין כל, ערך עליון הן בסיכוי לממש את התכנית, והן ביצירת ודאות בקרב היזמים והקלה על התושבים מפני לחצים כאשר כל יזם מפזר הבטחות על סמך תכנון ספקולטיבי שאינו מבוסס. השאיפה היא להגיע לכמה שיותר תושבים ולהסביר להם את הכלים והאפשרויות השונות שעומדות בפניהם.
- מסמך זה הינו **מסמך יישום פרטני של שכונות יפו א' דקר, שיכוני חיסכון, יפו ג' יפו ד' נווה גולן (2017)** המסכם עבודה של מספר צוותי תכנון שבחנו את האזור והמליצו על מספר כיווני פיתוח:
 - **שכונות יפו א' ושיכוני חיסכון** – אדר' איילה רונאל, אדר' עדי בסיס- רונאל אדריכלים ומתכנני ערים, אדר' שמוליק גרואג ואדר' לילך הראל – גרואג הראל אדריכלים – שימור וקיימות.
 - **שכונות יפו ג' יפו ד' ונווה גולן** – אדר' עולש קיי – קיסילוב קיי אדריכלים, אדר' אדר סקר ואדר' איקו – עובד- UR PLATFOTM, אדר' תמר פרצוב – פרצוב ארכיטקטורה
 - שיתוף ציבור:** אדר' ענת נבו ברקאי,
 - יעוץ חברתי:** חגית נעלי יוסף ,
 - תנועה וחניה:** PGL,
 - **צוות עבודה עיריית תל אביב יפו-** אדר' אירית סייג אוריון – מנהלת מח' תכנון יפו ודרום, אדר' ערן מאירסון – מתכנן מח' תכנון יפו ודרום, אלה ובר – מתכננת יחידה אסטרטגית, אדר' שלומית זוננשטיין – רכזת התחדשות עירונית – מח' תכנון יפו ודרום, זיוה גבאי מלכה- מנהלת אגף קהילה יפו, שרית סוזין – מנהלת קשרי קהילה.
- ברקע נערך מסמך מדיניות שיכוני דרום יפו, שהיווה מסמך ללימוד השטח והמלצות כלליות (2012)** - מתכנן: עמוס ברנדייס- אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ, כלכלה אורבנית: רן חקלאי, שיתוף ציבור: אמנון אליאן.

1. חלק א- לימוד וניתוח מצב קיים

1.1 רקע היסטורי

השיכון הוא חלק מורשת הבנויה של המאה העשרים ברחבי העולם כולו ובמיוחד בישראל, בה הוקמו בשנותיה הראשונות של המדינה (שנות ה-50) מבני שיכון רבים בכל חלקי הארץ. השיכון הפך במרוצת השנים לחלק בלתי נפרד מהנוף בישראל, בלוק המגורים תוכנן כקופסא מלבנית סגורה בעלת מרכיבי עיצוב מנימליסטית ושימוש באלמנטים חזרתיים. דגש רב ניתן לתכנון יחידת המגורים על בסיס טיפולוגיות ללא התייחסות להקשרים סביבתיים וחברתיים. תכנון בלוק המגורים נשען על אידיאולוגית התכנון המודרנית אשר הוגדרה כמכונת המגורים.



רובע: חלקו הדרומי של רובע 7 בדרום יפו.
שכונות: יפו א, שיכוני חיסכון, יפו ג', יפו ד', נווה גולן

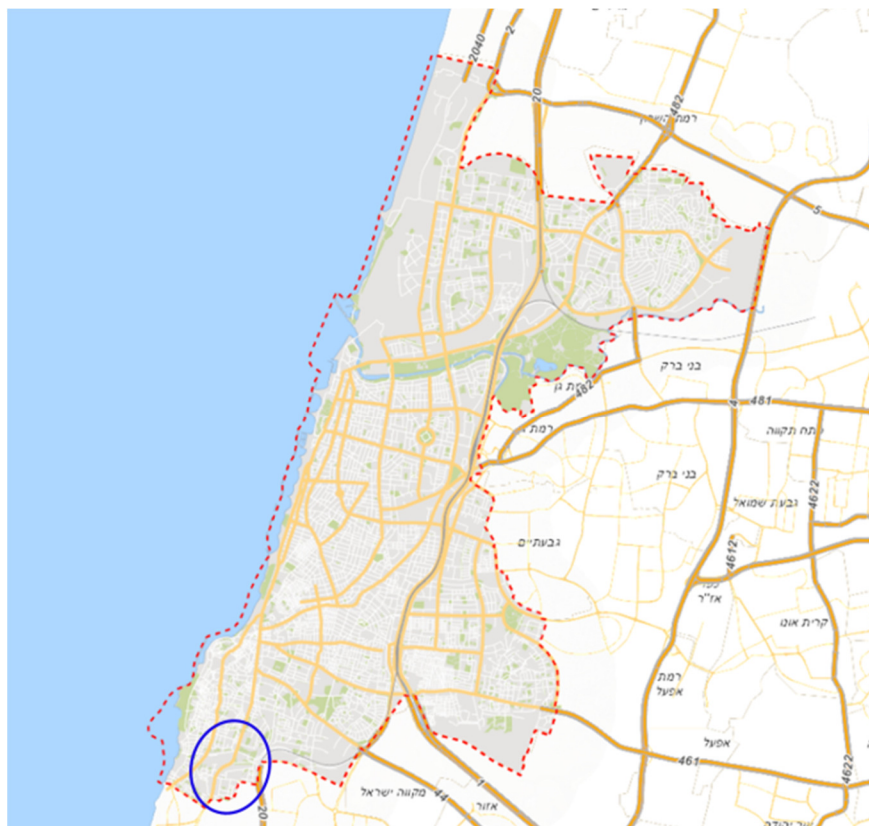
גבולות המתחם:

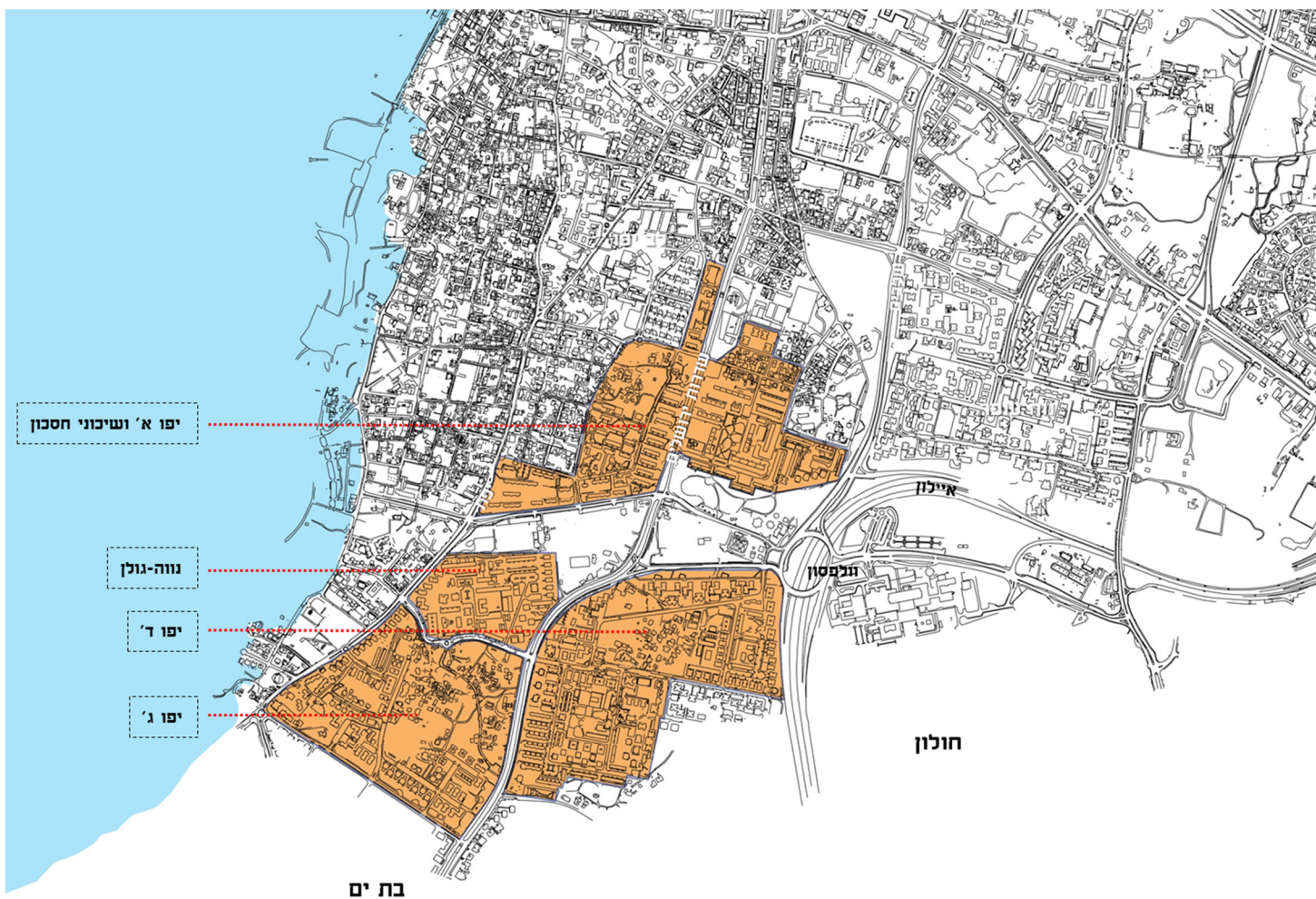
בדרום: רח' שמחה הולצברג, רח' הגיבורים ומחרוזת.

במזרח: נתיבי איילון ורח' היינריך היינה

במערב: רח' יפת

בצפון: רח' נחל שורק, רח' איסקוב ניסים ורח' בת עין





תחום מסמך המדיניות לשיכוני דרום יפו

כ 260 מבנים שמרביתן נבנו בשנות ה-50-70, כ 6300 יח"ד שמתגוררים בהם כ-15,600 תושבים, רוב יח"ד קטנות, בגודל שנע בין 50-70 מ"ר. השימוש העיקרי הוא למגורים, ישנם מספר מועט של מרכזים מסחריים בכל השכונות. כל שכונה מכונסת בתוך עצמה ואינה מתייחסת למרחב הסובב אותה, לא לשכונות הקרובות ולא לצירים הראשיים כגון שדרות ירושלים ורחוב יפת. בשכונות נמצאים שלושה פרדסים: פרדס דאלק, פרדס אבו סייף ופרדס דכה, שהם אזורים עם בינוי לא מוסדר סגור ותחום. את לב המרחב חוצה הציר הירוק המטרופוליני הדרומי המכיל היום מתחמי ספורט מתוחמים וסגורים ואת גינת דוידוף. מלבד גן דוידוף הציר הירוק אינו נוכח בשכונות ומהווה נתק אורבני בין השכונות הצפוניות (יפו א ושיכוני חיסכון) לשכונות הדרומיות (יפו ג, יפו ד ונווה גולן). האזור נגיש מאוד מבחינת תח"צ, קו רק"ל (אדום) עובר לאורך שדרות ירושלים עם 3 תחנות רק"ל בכל המרחב, האזור תחום ע"י נתיבי איילון ממזרח שם ממוקמת תחנת רכבת וולפסון.



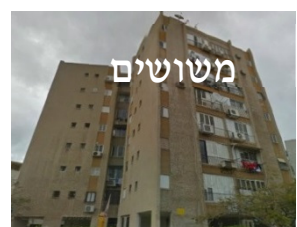
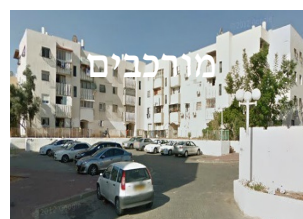
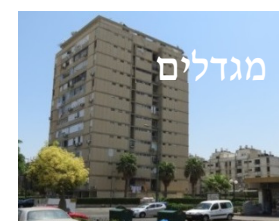
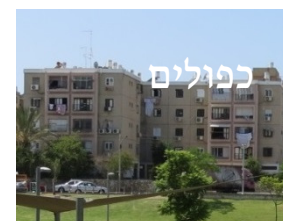
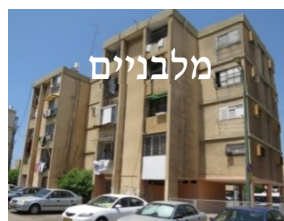
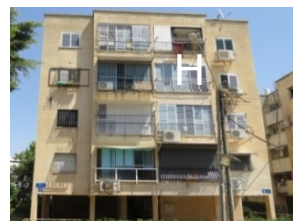
נווה גולן – רח' פיקוס

יפו א' - שד' ירושלים 151

1.3.1 מגורים:

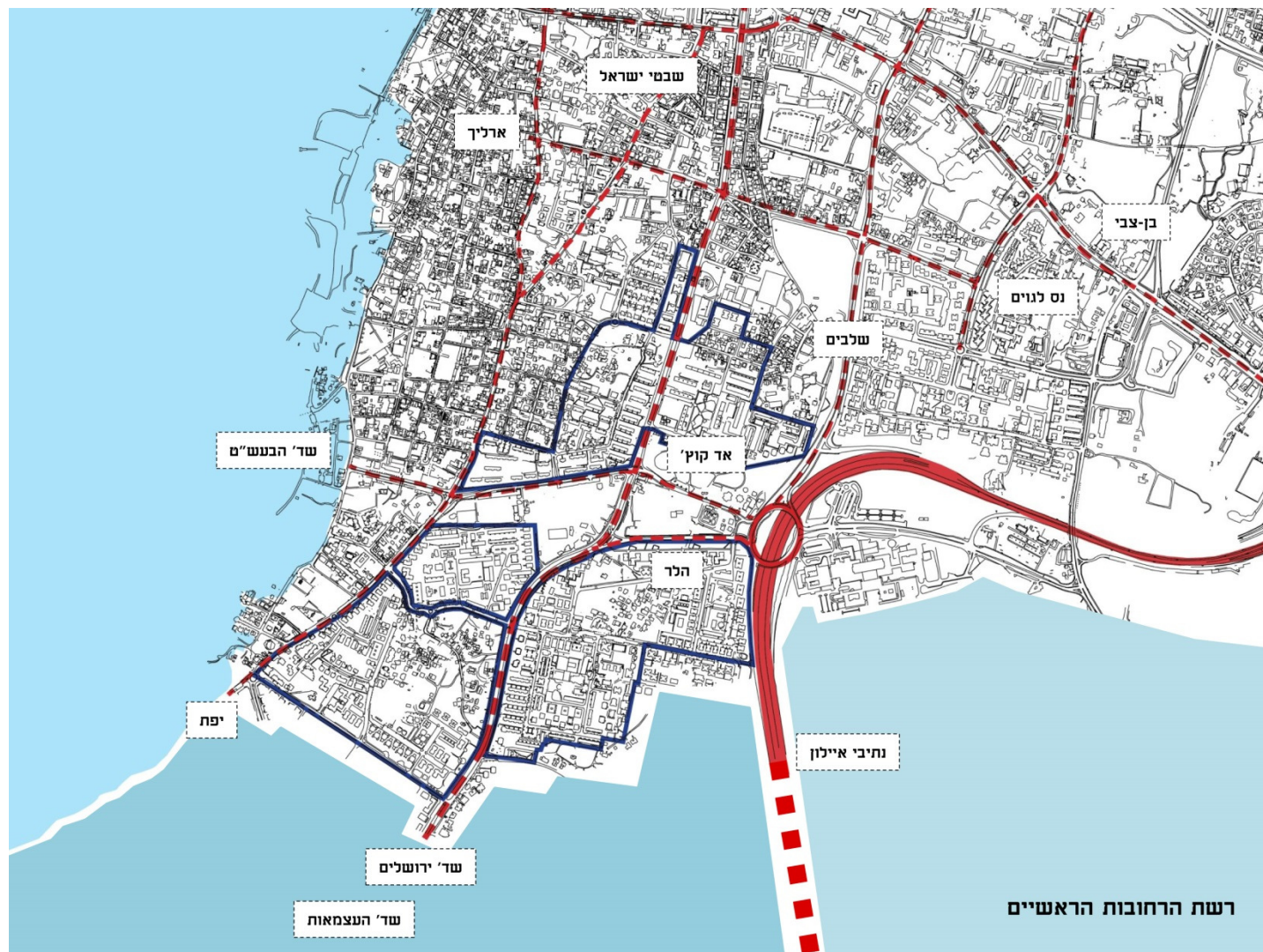


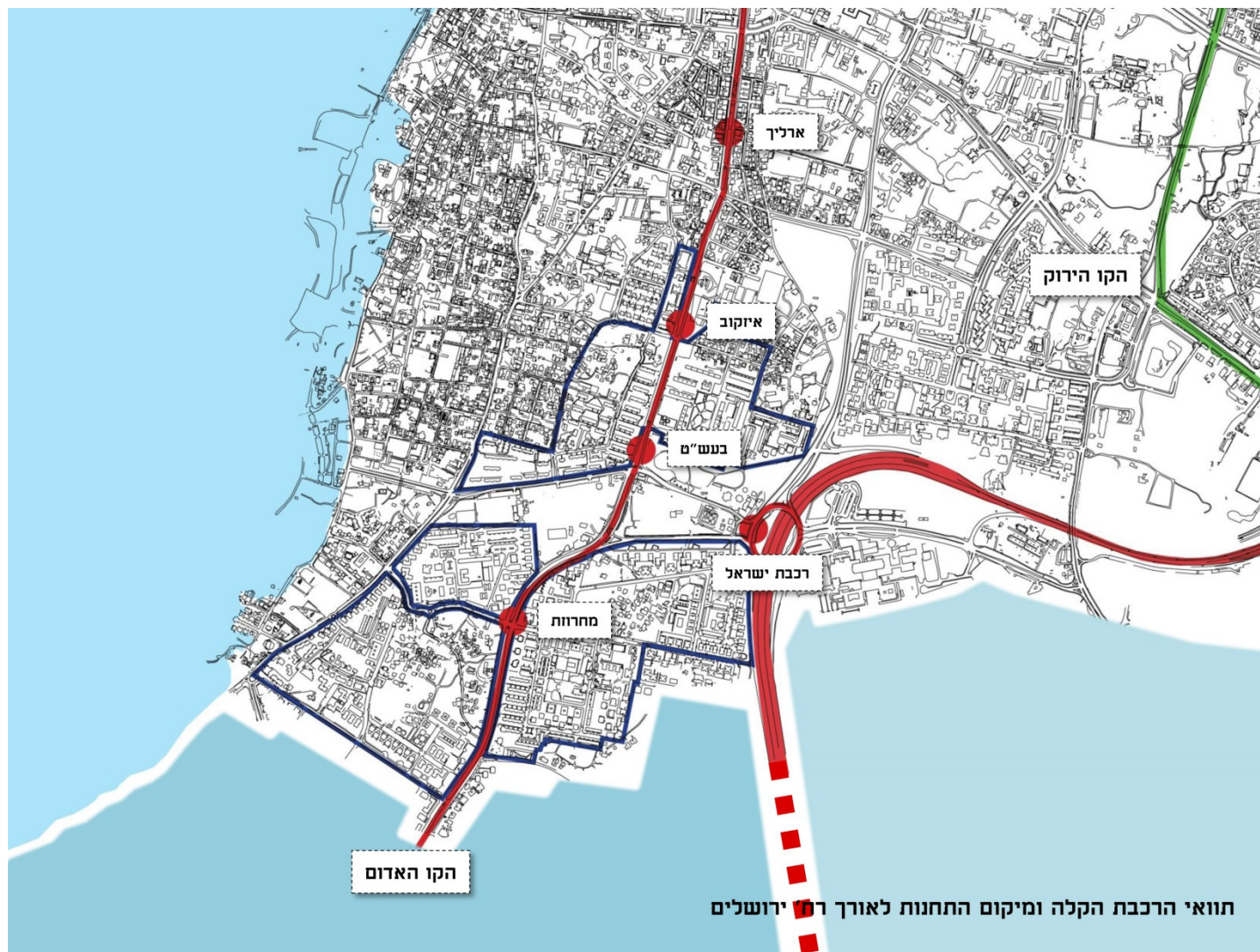
טיפוסי מבנים



מס' בניינים	מגדלים	מאסיביים	רכבות	משושים	H / ריבועיים	H כפולים	T	מלבניים	מורכבים
מס' בניינים	11	10	72	4	105	16	12	21	17
מס' קומות	8-14	4	2-4	7-8	3-4	4	4	3-5	4-8
מס' דירות בקומה	4	8-20	6-14	6	4	8-12	3	4	4-10
מס' דירות במבנה	32-52	32-80	18-71	42-48	12-16	32-48	12	12-18	16
מס' דירות סה"כ	395	432	2193	174	1509	544	144	307	412
מס' כניסות (חדרי מדרגות)	1	2-5	3-7	1	1	2-3	1	2	1-6
גודל מגרש אופייני (דונם)	1	1.8	2.5	2.5	0.8	2	0.7	1.3	0.8
תכנית מקורבת	35%-	52%-	35%-	כ 20%-	כ 35%-	כ 30%-	כ 30%-	כ 22%-	כ 54%-
צפיפות נטו, מס' יח"ד אופייני לדונם	כ 34 יח'	כ 30 יח'	כ 20 יח'	כ 20 יח'	כ 20 יח'	כ 18 יח'	כ 18 יח'	כ 13 יח'	כ 25 יח'
שנת בנייה	1964-85	1961-8	1955-72	1972-6	1960-94	1971-77	1971	1956-1985	1976-2005

1.3.2 תחבורה:





1.3.3 שטחי ציבור.



1.3.4 נתונים סטטיסטים

יפ"א ושיכוני חיסכון	יפ"ד	נווה גולן ויפ"ג	
2.9	2.7	2.4	גודל משק בית ממוצע
---	17.1	14.2	צפיפות לדונם
2640	6650	6310	מס' תושבים
200 ד	298 דונם	352 דונם	שטח קרקע
99 ד	143 דונם	140 דונם	שטח בנוי למגורים
1,604	2,471	2,224	מס' יח"ד
90%	85%	74%	התפלגות שנת בניה 1950-1970
55% (50-70 מ"ר) 11.5% (מעל 70 מ"ר)	55% (50-70 מ"ר) 11.5% (מעל 70 מ"ר)	50% (50-70 מ"ר) 30% (מעל 70 מ"ר)	גודל דירות

1.3.5 תוכניות סטטוטוריות ומגמות תכנון

תוכניות להרחבות: 2563- צהלון יפו, 2295-גבעת התמרים יפו ד', 2395-הרחבות דיור יפו ד' צפון, 2544-הרחבות דיור יפו ג' דרום, 2673-הרחבות דיור דקר יפו א', התוכניות מאפשרות הרחבה לדירות בין 16-47 מ"ר.

תוכניות 2661 פרדס אבו סייף מגדירה 430 יח"ד בינוי בגובה של 7,14,25 קומות. התוכנית לא מומשה.

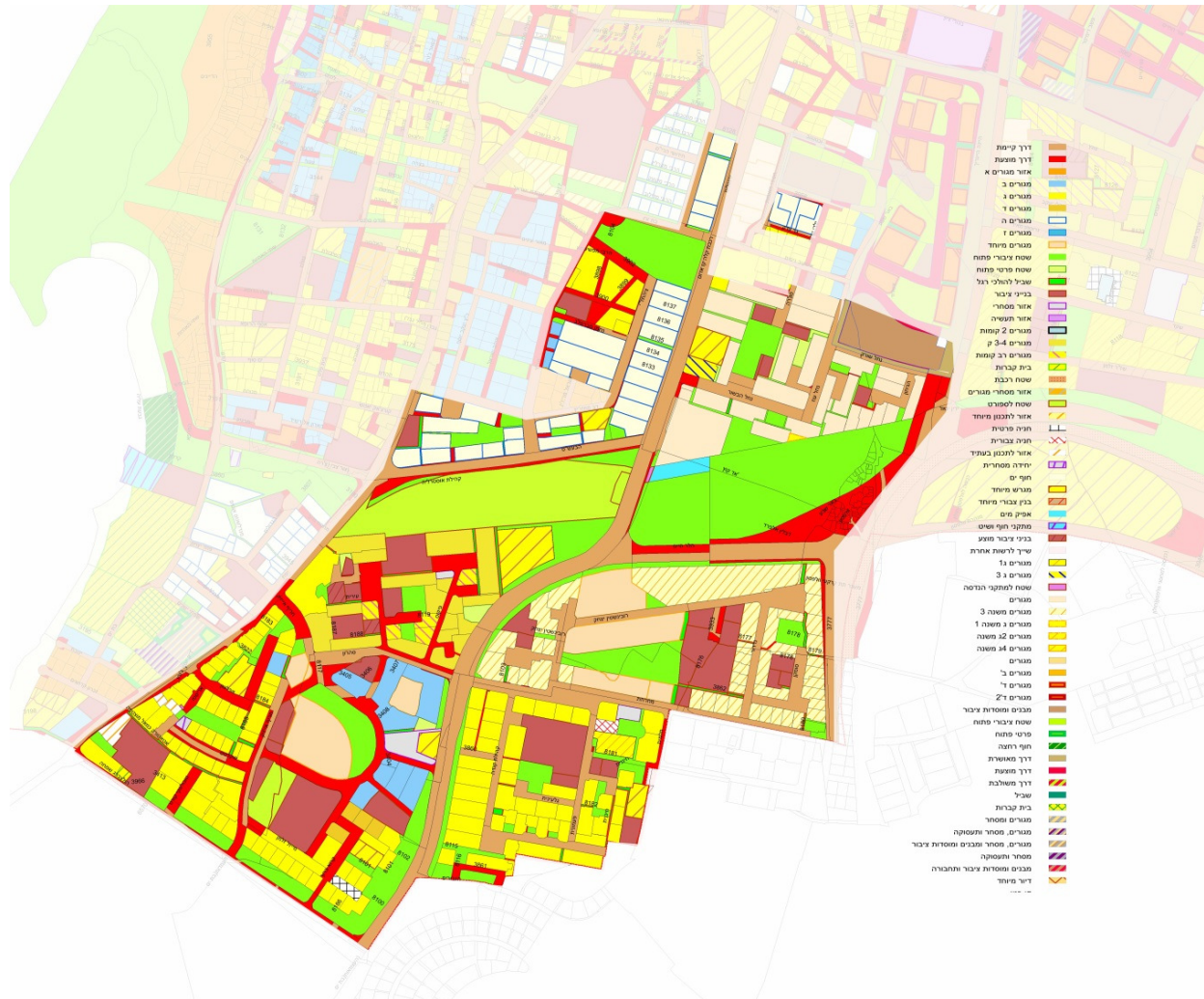
ותוכנית 2631 פרדס דקה מגדירה 630 יח"ד בינוי בגובה 4,6,12,18 קומות. התוכנית לא מומשה.

תוכנית 3980 –מתחם טכולסקי תוכנית לעיבוי ותוספת 3.5 ק' על הבניינים- התוכנית טרם מומשה.

תוכניות בהכנה:

קהילת קנדה: נדונה בועדה המקומית ב14/8/2013. התוכנית תוחזר לדין בועדה המקומית לאשרור ההחלטה והתאמתה לתכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאם לתוכנית תא 5000

1.3.6 יעודי קרקע מצב קיים



1.4 השכונות

1.4.1 יפו א' ושיכוני חיסכון

יפו א - אזור זה מתאפיין בייחודיות ברמת המרקם, מבני השיכון מוקמו סביב מערכת הירארכית של שטחים פתוחים איכותיים ומבני ציבור המתבטאת בחיבור ישיר בין המבנים לשטחים הציבוריים הפתוחים דרך קומת הקרקע. רוב המבנים הינם מבני שיכון ארוכים טיפוס רכבות בני 4 קומות. מצפון לה מצויה תוכנית מכבי יפו הנמצאת לפני פרסום למתן תוקף – בתוכנית 1400 יח"ד. שיכוני חיסכון - המשכה הדרומי של שכונת לב יפו האזור מאופיין במרחבים פתוחים רחבים בין הבניינים, וחיבור ישיר בין הבניין למרחב הציבורי הפתוח. רוב המבנים מבני שיכון טיפוס רכבות בני 3-4 ק'. פרדס דאלק- נמצא מצפון מערב לשיכוני חסכון ומנתק את המרקם לכיוון יפו ההסטורית.



תצלום אוויר 2014

מקרא:

- שיכונים שנבנו בתחילת שנות ה-50
- שיכונים שנבנו בין השנים 56-58
- שיכונים שנבנו בין השנים 60-65
- שיכונים שנבנו אחרי שנות ה-70



רחוב ציהתל 52 מבט ממזרח



רבי נחמן מברסלוב 16-20 מבט מדרום מערב



נחל הבשור 3

1.4.2 נווה גולן

שכונת נווה גולן, ממוקמת בדרום יפו ומתגוררים בה כ-3,000 תושבים. נבנתה ואוכלסה בשנות ה. 60-בשנות ה , 80-עם כניסתו של פרויקט שיקום השכונות פוצל השכונה ל 2-שכונות וחלקה הצפוני הפך לנווה גולן. השכונה נמצאת על הדופן הדרומי של הציר הירוק ומצפון לרח' סהרון, בשכונה שני רחובות עם רחובות (פיקוס ועירית) ללא מוצא ומערך של מרחבי חניה, היררכית שטחים פתוחים ומבני ציבור ושבילים המקשרים ביניהם. בשכונה טיפולוגיות רבות של מבני שיכון על סוגיו: מבני H, מבני H מחוברים, רכבות, ומבני H של 8 ק'. ברוב המבנים קומת הקרקע מפולשת ומאפשרת מעבר ישיר למרחב הציבורי.

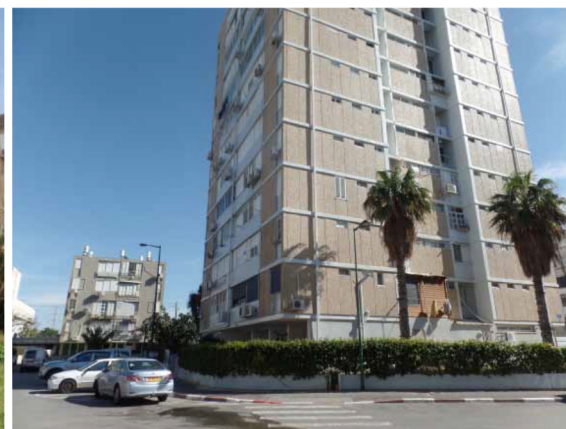




סהרון 6



יפת 179



פיקוס 16

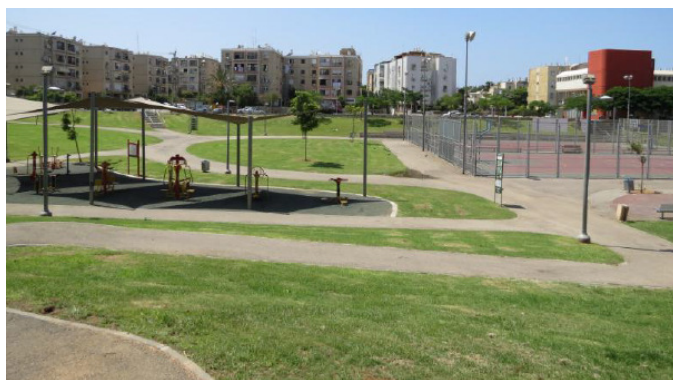


ביה"ס יסודי - חשמונאים

1.4.3 יפו ג'

שכונת יפו ג' - השכונה הדרומית ביותר ביפו. גובלת בבת ים ומתגוררים בה כ-3,800 תושבים. חברת חלמיש ("חברת שיכון ציבורי בבעלות ממשלתית ועירונית) בנתה את השכונה בתחילת שנות ה-70 .

בלב השכונה נמצא פרדס דכה אשר תופס מעל לשליש משטח השכונה בעקבות זאת מערך התנועה אינו שלם כמו כן מערך השטחים הציבוריים תפוס בחלקו ע"י הפרדס. השכונה משופעת במרחב ציבורי, על גבול בת ים לאורך רח' שמחה הולצברג קיים ציר ירוק מקומי בכיוון מזרח מערב. רוב המבנים מבני שיכון טיפוס H בני 4 ק' על עמודים, מספר מבנים בשכונה הורחבו בתוכנית שיקום שכונות. ברח' קורט טוכלסקי אושרה בשנת 2014 תוכנית לעיבוי לתוספת 3.5 קומות למבנים.



גן מיזל זלמן



רח' שמחה הולצברג



מקרא

12 יחידות דיור
24 יחידות דיור
16 יחידות דיור
18 יחידות דיור
32+ יחידות דיור
יור מוגן לקשיש
מבני ציבור
מגורים פרטי



1.4.4 יפו ד'

שכונת יפו ד' בנייתה החלה בשנות ה-50 ונמשכה עד לשנות ה-60, היא השכונה הגדולה מבין השכונות במתחם התכנון הן בשטחה והן במספר תושביה. השכונה נמצאת מצידו המערבי של איילון ומחלף וולפסון, מצפון רח' חיים הלר מנתק את השכונה מהציר הירוק. השכונה ומאופיינת בבינוי צפוף למגורים ומעט שטחי ציבור. בחלקה הצפוני של השכונה נמצא פרדס אבו סייף התופס חלק משטחי הציבור של השכונה. בשכונה טיפולוגיות רבות של מבני שיכון על סוגיו: מבני H, מבני H מחוברים, רכבות, ומבנים מסיבים של 8 ק'.



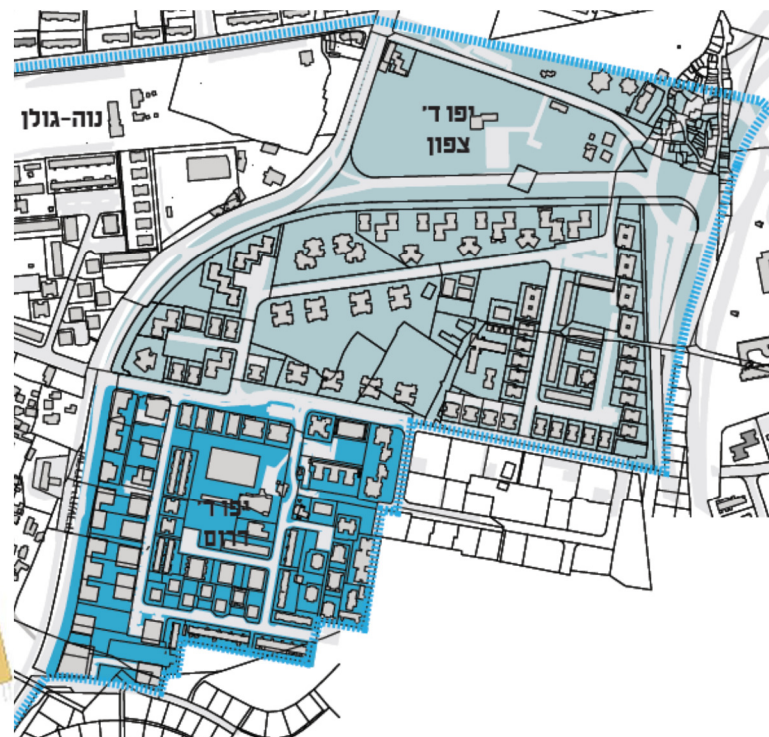
אודיטוריום אניס



רח' מחרוזת



רח' נרדור



2. חלק ב- מדיניות התחדשות דרום יפו

2.1. מטרת המדיניות

יצירת סל כלים להתחדשות שכונות דרום יפו, על מנת לאפשר התחדשות השכונות, במגוון כלים ולאורך זמן. המדיניות נגזרת מהוראות תוכנית המתאר.

יעדים:

- 1. תכנון** – ההתחדשות העירונית בשכונות דרום יפו נשענת בבסיסה על התחדשות המערך הציבורי וניצול מיטבי של התשתיות הציבוריות הקיימות, בנוסף ממליצה על הוספת שימושים שאינם למגורים וניצול ההזדמנות של שכונה שנשענת על קו רק"ל ורחובות עירוניים. בחינת תוספת יח"ד מקסימלית, נבחנה מהקיבולת האפשרית של התשתית הציבורית הקיימת והעתידיה. לשכונות דרום יפו פוטנציאל של מספר יח"ד מקסימלי תיאורטי שייבחן מעת לעת של כ 14,000 יח"ד הכולל תוספת שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים ושינויים במערך התנועה. כבסיס לתכנון עתידי יתבצע איתור של אזורים ומתחמים להתחדשות עירונית בדגש על בינוי פינוי.
- 2. קישוריות בין השכונות** – השכונות ממוקמות משני עברי שדרות ירושלים, כאשר כל שכונה מכונסת בתוך עצמה ואינה מקיימת זיקות תפקודיות עם שכונה סמוכה או עם העיר בצורה מיטבית. התוכנית מציעה לאחות בין החלקים השונים ולייצר מוקדי משיכה ציבוריים ופרטיים שיעודדו פעילויות ואינטרסים משותפים בין השכונות וינצלו את הפוטנציאל הגלום במיקומם הגיאוגרפי של השכונות.
- 3. יצירת שקיפות תכנונית:** יצירת ודאות בקרב התושבים והיזמים. שילוב היבטים קהילתיים-חברתיים בקידום פרויקטים העצמה וחזוק הקשר עם התושב, עזרה בהתארגנות התושבים ולקחת אחריות ע"י התושבים בקידום ההתחדשות.

2.2. ישימות התוכנית – אמצעים והמלצות עיקריות

המדיניות מגדירה סל כלים להתחדשות השכונות הנשענות על היבטים תכנוניים, חברתיים וכלכליים כמפורט להלן:

2.2.1. סל כלים קהילתי חברתי:

שילוב שיקולים חברתיים בתכנון לצמצום הדרה ולהבטחת מרחב הזדמנויות לאוכלוסיות פגיעות בשכונה. ע"י בניית מבנים חדשים בתחזוקה סבירה, והתייחסות פרטנית לאוכלוסייה מבוגרת.

- במסגרת כל תוכנית תערך חו"ד חברתית קהילתית אשר תציע פתרונות תכנוניים להטמעה במסמכיה וכן אמצעים נוספים למיתון השפעות חברתיות - קהילתיות שליליות צפויות בהתאם להנחיות עיריית ת"א – יפו לעריכת חו"ד חברתית קהילתית במסגרת בחינת תוכנית להתחדשות עירונית.

- בניית מתווה לליווי חברתי – קהילתי תומך יחד עם קידום התכנית ובהתבסס על ממצאי מיפוי חברתי והנחיות נגזרות מתוך תסקיר ההשפעה החברתית שיערך לכל מתחם.

- חיזוק קשר עם התושבים ע"י

1. בית להתחדשות עירונית (בהקמה)

2. קורסים להתחדשות עירונית לתושב (מבוצע)

3. הקמת וליווי ועדי בתיים.

- תמהיל דירות מגוון ושמירה על מלאי של יח"ד קטנות.

- שילוב של מלאי דירות להשכרה, ציבוריות ופרטיות.

- הבטחת מלאי דיור ציבורי ועמידה בדרישות חוק הרשות להתחדשות עירונית.

- הבטחת מקורות מימון לתחזוקה ארוכת טווח, כל תוכנית חדשה תדרש לקבוע קרן הונית לטובת תחזוקת הבניין, או כלים אחרים במידה ותשתנה החקיקה בנושא.

2.2.2. סל כלים תכנוני

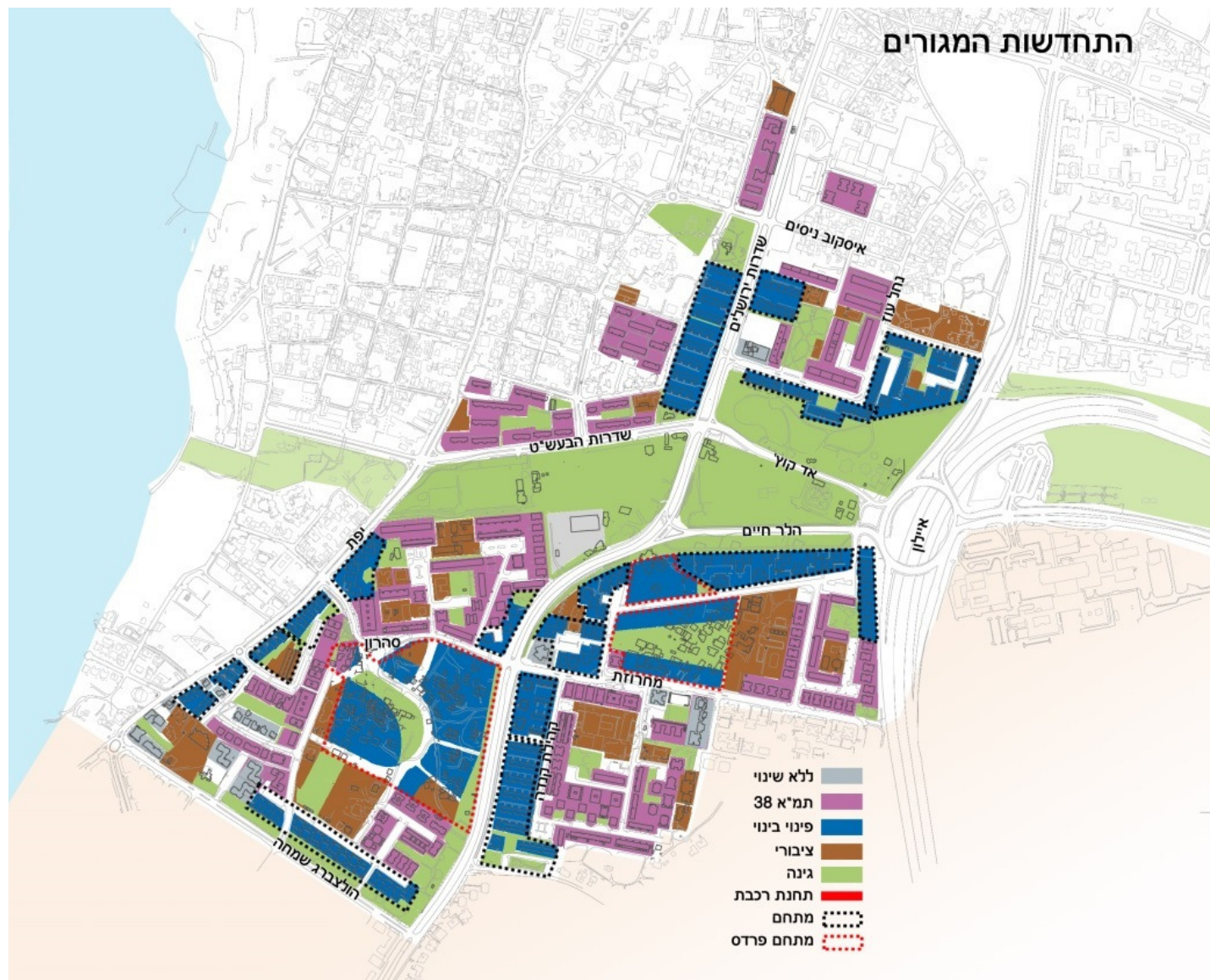
המדיניות מציעה מערך כולל חדש המחדש את השכונות באמצעות התחדשות המרחב הציבורי וחיבור השכונות דרך הרחובות העירוניים הראשים שדרות ירושלים ורח' יפת ורחוב מחרוזת סהרון כרחוב עירוני חדש המייצר לב לשכונות. הבינוי המוצע מתבסס על הבניה הגבוהה המאושרת כבר בתוכניות לפרדסים הנמצאות בלב השכונות כאשר הבינוי המרקמי מוצע לאורך הרחובות העירוניים.

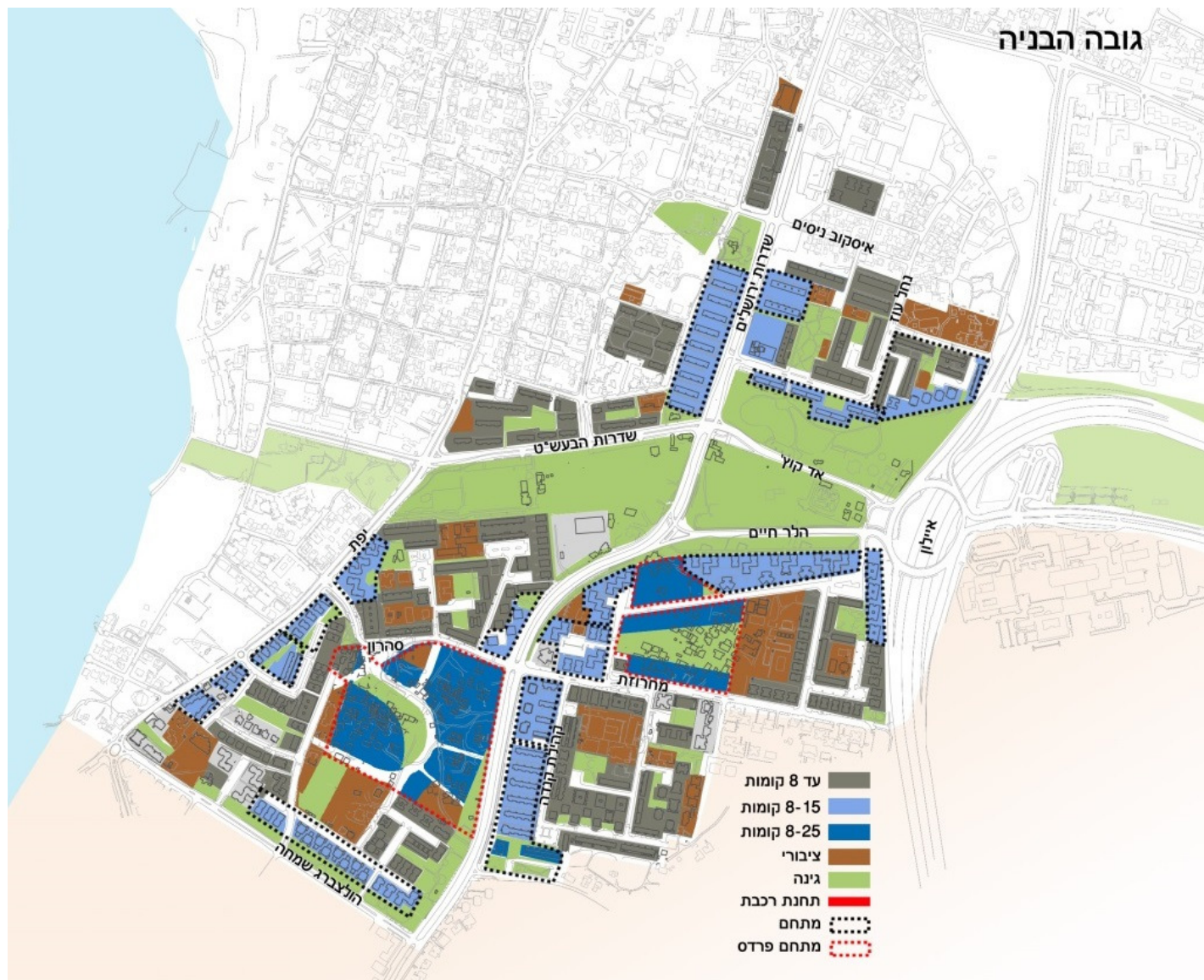
• רחובות עירוניים ועירוב שימושים:

1. תוספת אינטנסיביות על הצירים הראשיים שד ירושלים, יפת ואילון/שליבים. חזית מסחרית לאורך שדרות ירושלים ורח' יפת.
2. יצירת לב שכונתי המחבר בין יפו ד' ליפו ג' ולים הכולל מסחר במפגש הצירים שד ירושלים ומחרוזת-סהרון בקרבת תחנת הקו האדום.

• התחדשות מבני המגורים ע"י סל כלים:

המדיניות מציעה מנעד של פתרונות: משיפוץ המבנים, תמ"א 38 לסוגיו ועד לתוכניות חדשות לבניה חדשה. המדיניות מגדירה ההמלצות ע"פ התפיסה האורבנית החדשה של דרום יפו, מה הם המתחמים המומלצים להתחדשות במסגרת קידום תוכניות לבינוי פינוי ולפינוי בינוי ומרחבים שיתחדשו במסגרת תמ"א 38 הן בהיתר או בתוכנית. המרחבים המורכבים של הפרדסים דורשים פתרונות שיוצאים ממסגרת המדיניות ובשילוב כוחות של עירייה ומדינה.





• **התחדשות המרחב הציבורי ויצירת מוקדי ציבור חדשים.**

נערכה פרוגרמה לשטחי ציבור בהתאם לתוספת יח"ד המוצעות ואפשרות הקיבולת של כל שכונה. הפרוגרמה חולקה ל3 אזורים: חלק צפוני שכונת יפו א' ושיכוני חיסכון, חלק דרומי שכונות יפו ג יפו ד ונוה גולן, ובדיקה נפרדת לפרדסים (שטחי הציבור תפוסים ולא ניתנים למימוש מידי). להלן סיכום ההמלצות:

- הציר הירוק המטרופוליני מהווה פוטנציאל **לעוגן ציבורי להתחדשות עירונית** משכונת נווה עופר ועד הים- (פארק הירקון הדרומי). תכנון מחדש של הציר הירוק במטרה שיהפוך למוקד ציבורי המהווה ריאה ירוקה וציבורית לטובת התחדשות שכונות יפו ודרום העיר, הציר הירוק יאפשר רציפות להולכי רגל ואופניים מפארק אריאל שרון ועד חוף הים, שימושי ציבור משמעותיים לכלל השכונות הסמוכות וילווה לאורכו בפעילות ספורט, יהיה מקושר לשכונות הסמוכות ונגיש לתחנות הרכבת הקימות והעתידיות.
- רח' שמחה הולצברג- הפיכת הציר לעוגן המחבר את שתי הערים עם ציר ירוק ומבני ציבור לאורכו משני צידיו.
- פתיחה מחודשת של בית ספר אביגיל (יפו ד') ל24 כיתות.
- יעול שטחי הציבור הקיימים – ישנם מבני ציבור רבים שאינם ממשים את הפוטנציאל של שטח הקרקע עליו הם נמצאים, המדיניות ממליצה על התחדשות של מבני הציבור לפי הפרוגרמה המוצעת וקצב התקדמות התוכניות למבני המגורים בסביבה.
- במסגרת תוכנית שתקודם לפרדס דכה יש לתכנן את מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים כך שתהיה שדרה ירוקה ומקשרת בין מבני הציבור המתוכננים וליצירת מוקד התחדשות של המרחב כדוגמת בית ספר יסודי/ תיכון.

1. **חלקות השלמה:** במסגרת הבחינה הכלכלית וכושר הנשיאה של כל מתחם לפינוי בינוי נבחנו והומלצו חלקות להשלמה מחוץ למגרשי המגורים על מנת לאפשר פתרונות של בינוי פינוי לחלק מהמתחמים. (החלקות שהומלצו לחלקות השלמה הינן חלקות ציבוריות. במסגרת הפרויקט תיבחן הדרישה להקצות חלקה ציבורית חלופית במקום החלקה שהוקצתה לבינוי פינוי.
2. **תקן חניה מופחת** – בהמשך לבחינת כושר הנשיאה התנועתית של המרחב נמצא כי עומסי התנועה החזויים גדולים ויש צורך לרסן את הרכב הפרטי במיוחד במקום זה אשר ישורת רובו ע"י הקו האדום. תקן החניה לתוכניות חדשות הינו 1:0.8, ע"י כך לצמצם את עומסי התנועה, ליצור מלאי של דירות קטנות ברות השגה ללא חניה תוך הוזלת עלות הבניה לפרויקט.
3. **היקפי הבניה** – במטרה לקבל מגרשים לשטחי ציבור תוך יצירת בינוי עירוני נראה כי ניתן להקטין את שטח הדירה הממוצע בפרויקט ל-80 מ"ר תוך הורדה של היקפי הבניה למתחמים ביחס דירות של 1:3. יעשה מאמץ תכנוני לאפשר תוספת ליחידות התמורה תוספת ממ"ד ומרפסת מעבר לשטח הדירה הקיים. היקפי הבניה יקבעו לאחר שנבחנו כל ההיבטים הנדרשים לעניין הבינוי/ היקף הזכויות/שטחי הציבור/תמהיל יח"ד/תחשיב כלכלי וכו'

2.3. הנחיות מפורטות לתכנון

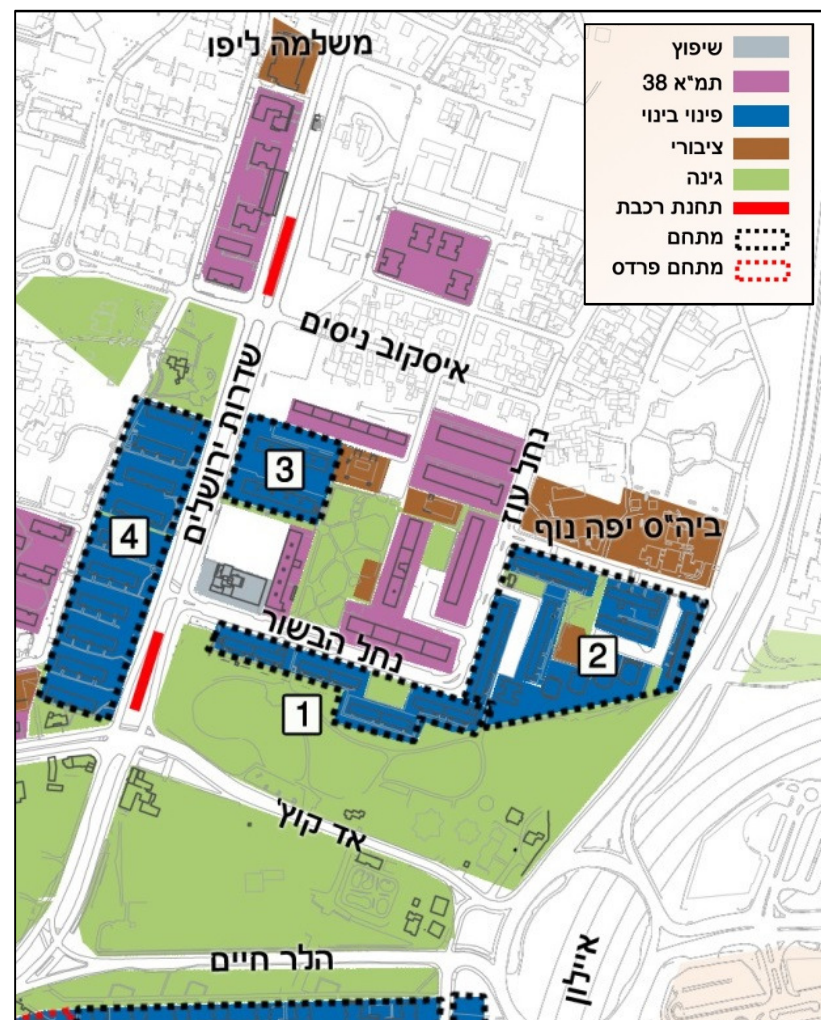
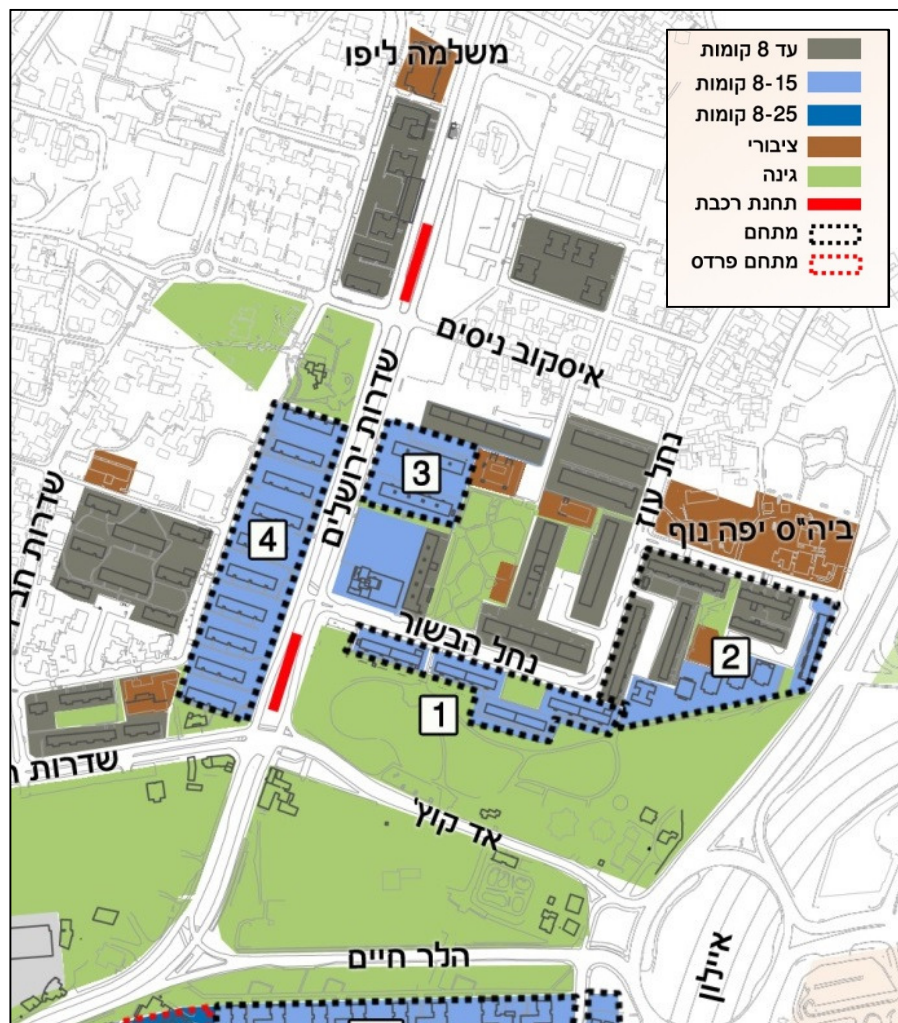
- במתחמים המסומנים לבינוי פינוי ובינוי כל תוכנית שתקודם תהיה במסגרת הוראות תוכנית תא 5000: גובה המבנים עד 8 ק' ו 15 ק' בינוי נקודתי. רח"ק 1+4 להתחדשות עירונית.
- במבנים המסומנים להתחדשות במסלול תמ"א 38 בסמכות יומלץ לקדם מספר מבנים ברצף כך שלתכנית תהיה השפעה מרחבית ותועלת למרחב הציבורי .
- חזיתות מסחריות יומלצו לאורך שד' ירושלים ורח יפת ובצומת רחובות סהרון ומחרוזת.
- כל תוכנית תבחן יצירת קישוריות להולכי רגל בכיוון מזרח למערב לכיוון הים ובעיקר לתחנות הרק"ל לאורך שדות ירושלים.
- קומת הקרקע תשמש לשימושים שאינם למגורים
- תקן חניה מופחת
- תמהיל דירות מגוון

2.3.1. שכונת יפו א':

מדובר בשכונה בעל מרקם ייחודי המתאפיין בהיררכיה של השטחים הפתוחים ומבני ציבור. הייחודיות מתבטאת בחיבור ישיר, בין מבני המגורים לשטחים הציבוריים הפתוחים, דרך קומת הקרקע. בתכנון חדש יש לתת דגש לשמירת המאפיין הייחודי, ע"י שמירה על גן נחל הבשור וגן דוידוף ומערכת השבילים המובילים בין הגינות לשדרות ירושלים.

הנחיות בינוי לתוכניות חדשות:

- בכל תוכנית חדשה יש לבחון את מקצב המבנים ואופן העמדתם על מנת לשמר ולחזק את מערך השבילים והגינות.
- יש להתייחס לחיבור בין מבני המגורים לשטחים הציבוריים הפתוחים דרך קומת הקרקע על מנת לשמר את המאפיין השכונתי של החיבור ישיר אל השטחים הציבוריים הפתוחים דרך קומת הקרקע.
- חיזוק קישוריות בין גן דוידוף לגן נחל הבשור למעבר הולכי רגל.
- בתוכניות לפינוי בינוי גובה המבנים עד 8 ק' בינוי נקודתי עד 15 ק'
- לאורך שדרות ירושלים הבינוי יהיה בגובה 6.5 ק' והגבהה נקודתית כלפי פנים השכונה,
- בניה גבוהה עד 15 ק' לאורך הינריך הינה.



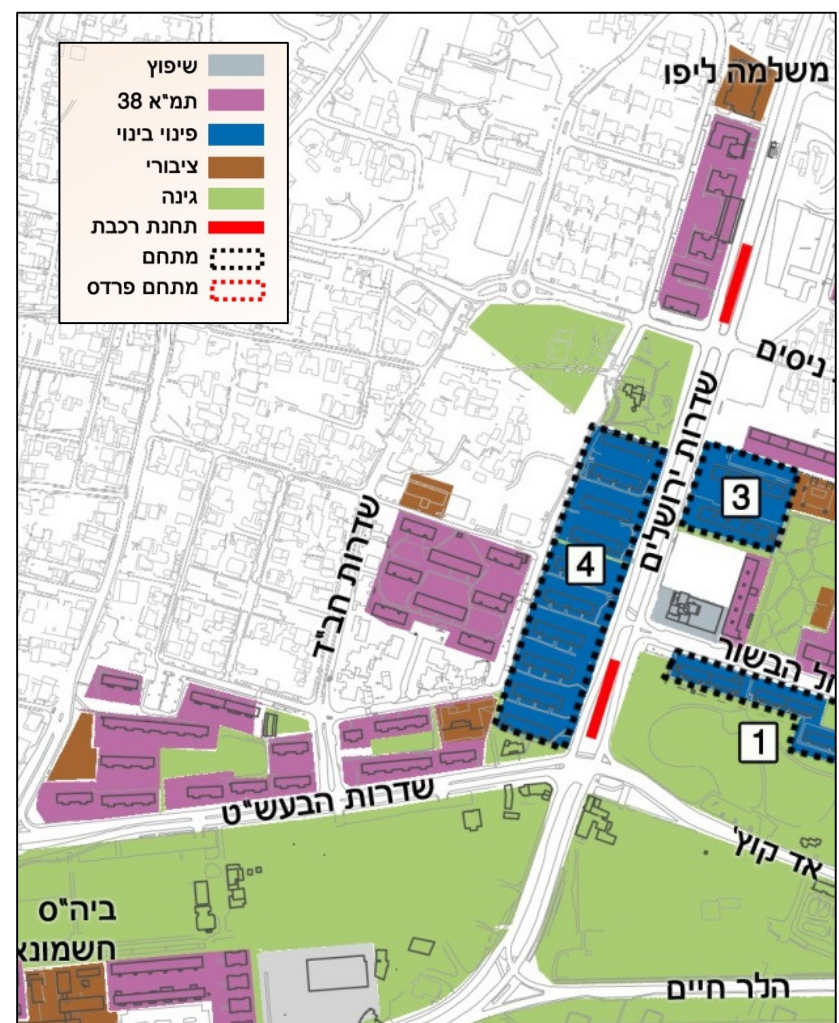
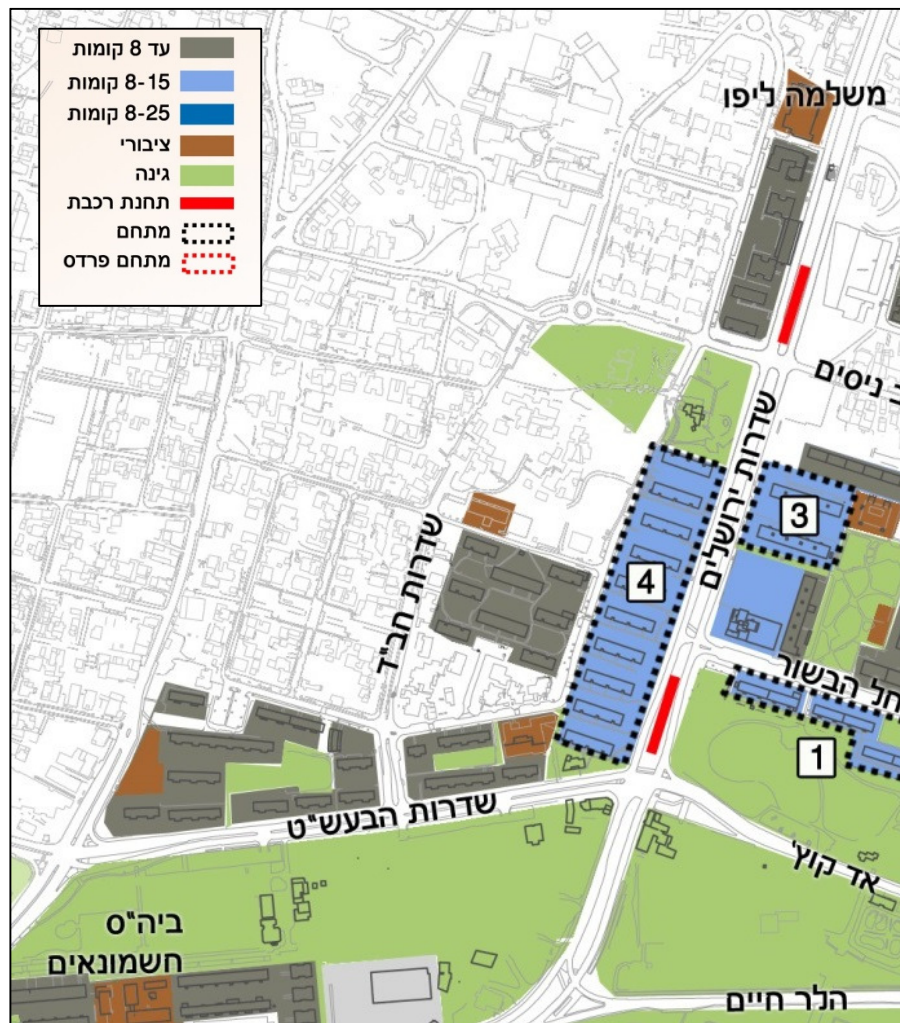
מספר המתחם	שם המתחם	הנחיות בינוי	מרחב ציבורי	שטחי ציבור	חזית מסחרית	שטח לבחינה במסגרת התוכנית	תנועה וחניה
1	נחל הבשור 4-34	הצמדת הבינוי לרחוב נחל הבשור.	חיזוק קישוריות בין גן דוידוף לגן נחל הבשור למעבר הולכי רגל.	יבחן פרטנית במסגרת התכנון	שדרות ירושלים פינת נחל הבשור	נחל הבשור 2 (כ700 מ"ר)	
2	נחל עוז 2- 14 נחל שורק 2-18 הגיחון 1- 15, 10-2, 21	תכנון מחודש של כל המתחם כולל שינוי מערך התנועה ושימוש בשצ"פ הפנימי. בינוי של עד 15 ק' לאורך הפארק. 20 ק' לאורך היגריף הינה. 8 קומות בלב המתחם	שמירה על מעבר חופשי צפון-דרום וקישור לפארק דוידוף ולבית הספר מצפון.	1-2 ד' שטח קרקע לגני ילדים/ מעונות יום	אפשרות למסחר על נחל עוז	הקצה המזרחי של החלק הלא מפוחת בגינת דוידוף (כ4-ד')	המשך רח' נחל הבשור לתוך המתחם וקישור בין נחל הבשור לנחל שורק.
3	שדרות ירושלים 155, 153 (151)	עד 6.5 ק' לאורך שדרות ירושלים, עד 15 קומות נקודתי לכיוון סג'רה	שמירה על קישוריות מזרח- מערב למעבר הציבור	יבחן פרטנית במסגרת התכנון	שדרות ירושלים בחינת מסחר לכיוון כיכר דקר	1. שד' ירושלים 151 שילוב הבניין יבחן בשלב התכנון. 2. המגרש הריק בשדרות ירושלים. (כ800 מ"ר)	

2.3.2. שכונת שיכוני חיסכון:

השכונה מאופיינת במערך שבילים וגינות איכותיות בלב הבניינים, עיקר ההתחדשות תהיה לאורך שדרות ירושלים ישנה חשיבות לשמירת מערך השטחים הציבוריים הפתוחים הקיימים הציבוריים והפרטיים.

הנחיות בינוי לתוכניות חדשות:

- בינוי עירוני לאורך שדרות ירושלים 6.5 ק' והגבהה לרחוב ציהתל"י.
- בכל תוכנית יש לבחון את מקצב המבנים ואופן העמדת המבנים במגרשים המיועדים להתחדשות על מנת לשמר ולחזק את מערך השבילים המחברים בין השכונה לשדרות ירושלים ומערך הגינות הפנימיות.
- שמירה על השטחים הפתוחים, מקצב המבנים ואופן העמדת המבנים במגרשים המיועדים להתחדשות בתמ"א 38.



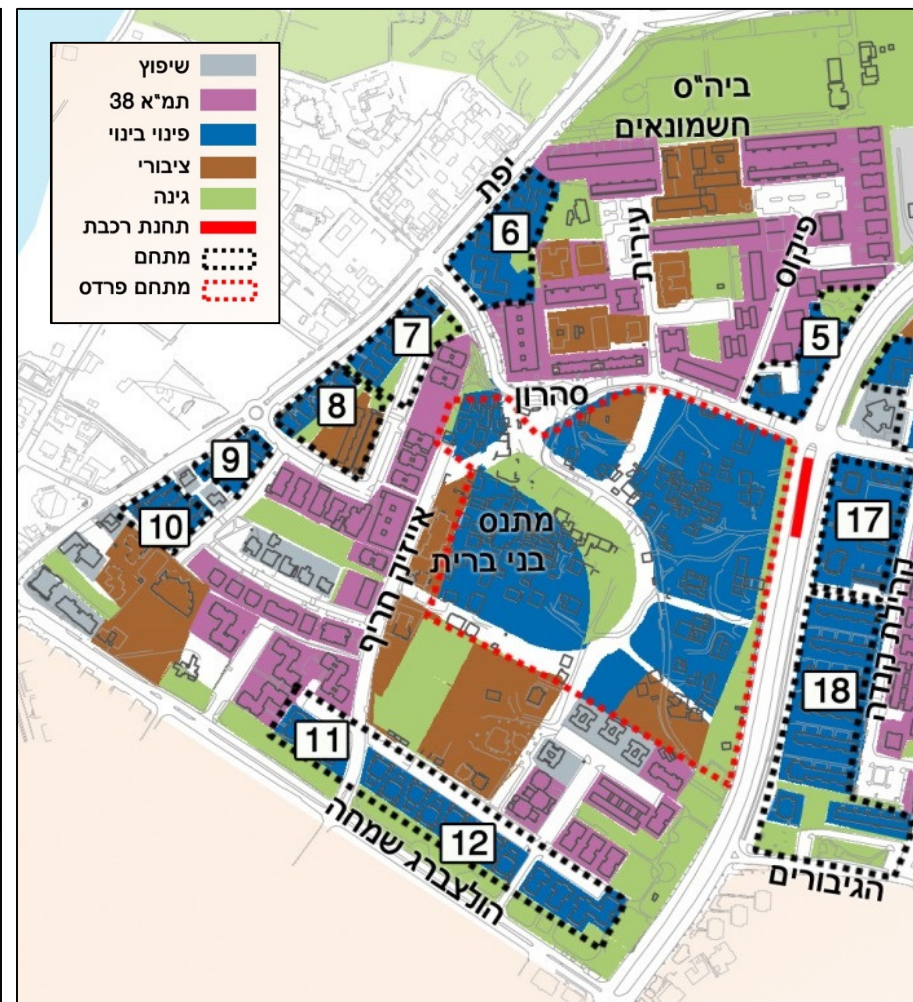
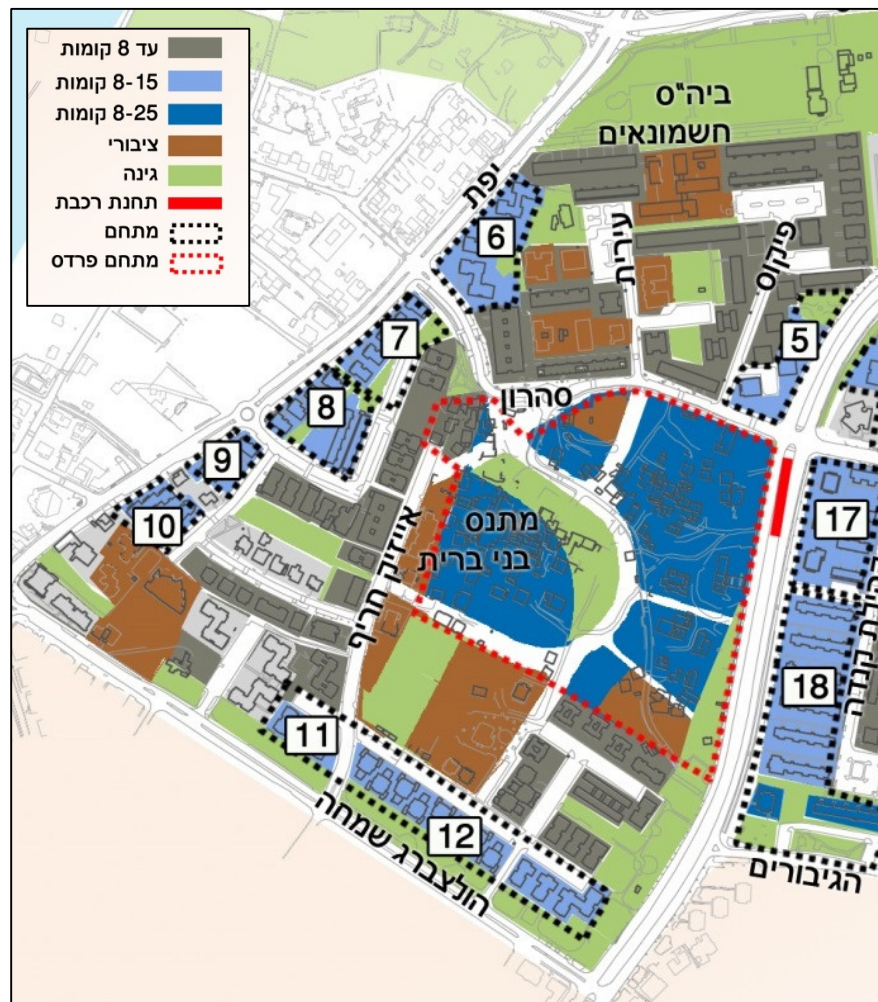
מספר המתחם	שם המתחם	הנחיות בינוי	מרחב ציבורי	שטחי ציבור	חזית מסחרית	שטח לבחינה במסגרת התוכנית	תנועה וחניה
4	שדרות ירושלים 132-150 (זוגי)	עד 6.5 ק' לאורך שדרות ירושלים, 10 ק לרח' ציהתל"י	קישוריות מזרח-מערב ולתחנת הרק"ל למעבר הולכי רגל	יבחן פרטנית במסגרת התכנון	שדרות ירושלים		כניסה לחניה מרח' ציהתל"י

2.3.3. נווה גולן:

השכונה בנויה עם שני רחובות ללא מוצא ולכן עיקר הבנייה החדשה תהיה בשדרות ירושלים ורח' יפת במתחמים הנושקים לרח' סהרון.

הנחיות בינוי לתוכניות חדשות:

- בינוי עירוני עד 8 ק' לאורך שדרות ירושלים והגבהה נקודתית עד 15 ק' כלפי פנים השכונה
- בינוי עירוני עד 8 ק' לאורך רח' יפת והגבהה נקודתית עד 15 ק' כלפי פנים השכונה.
- חזית מסחרית ברחוב סהרון עדיפות למסחר בצמתים הראשיים.
- בכל המגרשים יש להתייחס לחיבור בין המבני המגורים לשטחים הציבוריים הפתוחים דרך קומת הקרקע.



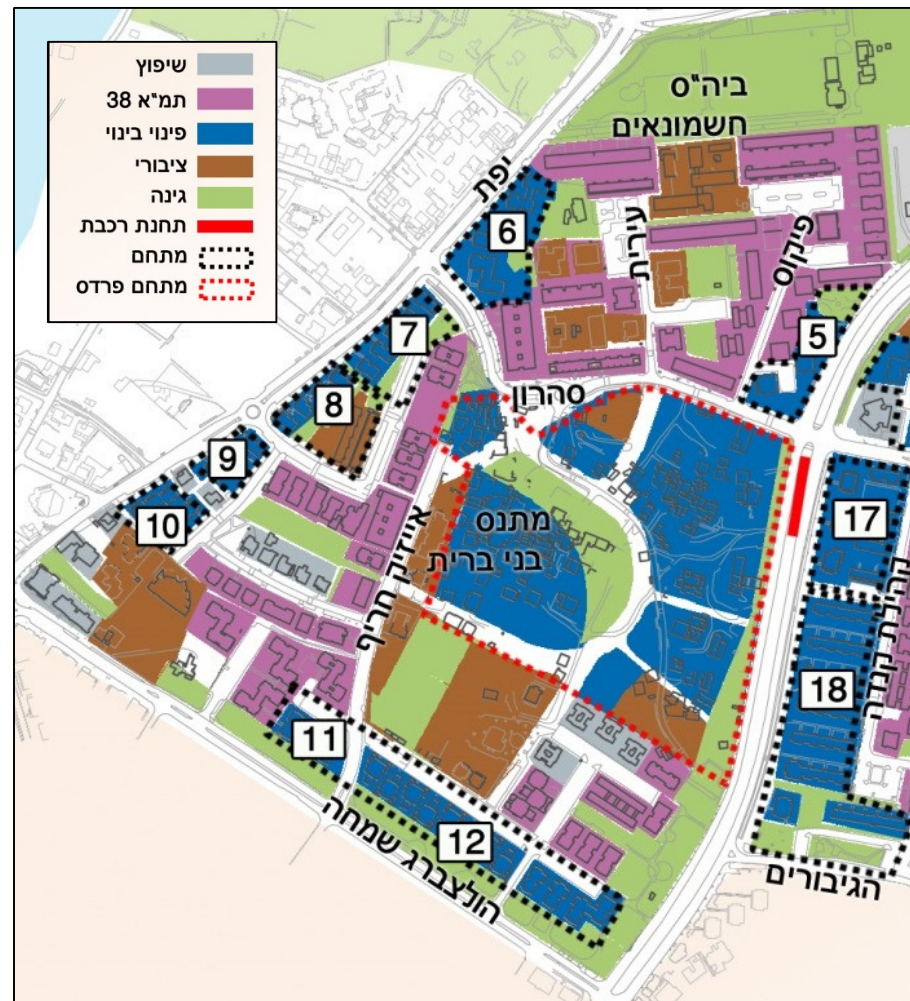
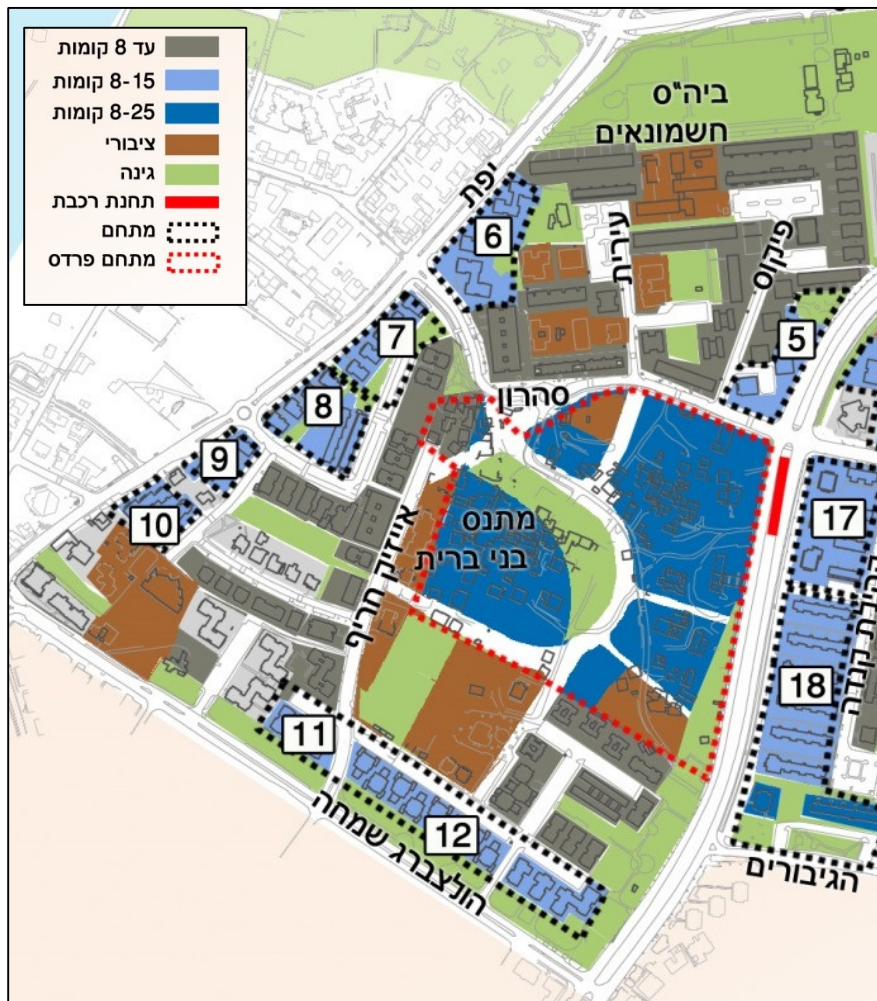
מספר המתחם	שם המתחם	הנחיות בינוי	מרחב ציבורי	שטחי ציבור	חזית מסחרית	שטח לבחינה במסגרת התוכנית	תנועה וחניה	הערות
5	שדרות ירושלים 198,200 202 ,	עד 8 ק' לאורך שדרות ירושלים בחינה של הגבהה נקודתית בפינת הרחובות	יצירת קישוריות מזרח-מערב ולתחנת הרק"ל למעבר הולכי רגל	יבחו פרטנית במסגרת התכנון	שדרות ירושלים ובפינת רח' סהרון	שפ"פ על שדרות ירושלים (1280 מ"ר)		מומלץ לשלב את רח' פיקוס 8-14
6	יפת 173,175 , 177,179 ,181 , 183	עד 8 ק' לאורך רח' יפת בחינה של הגבהה נקודתית בפנים המתחם	יצירת קישוריות להולכי רגל מרח' יפת לרח' עירית דרך מבני הציבור.	יבחו פרטנית במסגרת התכנון	רח' יפת ובפינת רח' סהרון	שצ"פ פנימי (כ580 מ"ר)		

2.3.4. יפו ג'

עיקר ההתחדשות תהיה בלב השכונה ע"י בניה חדשה וגבוהה בפרדס דכה. בתכנון הפרדס יש לתת דגש לתכנון מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים כך שתיווצר שדרה ירוקה ומקשרת בין מבני הציבור. בנוסף תכנון חדש למערך התנועה, אשר יקשר בין הרחובות הקיימים ויצור מערך מתפקד של תנועה במרחב. הפיכת שד' ירושלים לרח' עירוני ע"י תוספת בינוי לאורכו עם חזית מסחרית. רח' סהרון (המשכו של רח' מחרוזת) ציר ירוק שכונתי המוביל לתחנת הרק"ל ובסופו דרך לים.

הנחיות בינוי לתוכניות חדשות:

- בינוי עירוני עד 8 ק' לאורך שדרות ירושלים והגבהה נקודתית עד 15 ק' כלפי פנים השכונה
- בינוי עירוני עד 8 ק' לאורך רח' יפת נקודתית עד 15 ק' והגבהה כלפי פנים השכונה.
- אפשרות לחזית מסחרית ברחוב סהרון עדיפות למסחר בצמתים הראשיים.
- חיזוק קישוריות להולכי רגל לרח' יפת ובחינת יציאת כלי רכב נוסף לאורך רח' יפת.
- יצירת המשך לרח' איזיק חריף דרך פרדס דכה.
- התוכניות שיקודמו לאורך רח' שמחה הולצברג ישלבו תוספת משמעותית של מבני ציבור.
- בתחום פרדס דכה תתאפשר בניה עד 25 ק' (בהתאם לתוכנית המאושרת).



מספר המתחם	שם המתחם	הנחיות בינוי	מרחב ציבורי	שטחי ציבור	חזית מסחרית	שטח לבחינה במסגרת התוכנית	תנועה וחניה	הערות
7	יפת 185-195 (אי זוגי)	עד 8 ק' לאורך רח' יפת הגבהה נקודתית בפנים המתחם		יבחן פרטנית במסגרת התכנון	רח' יפת	שצ"פ אחורי		
8	יפת 195-201 (אי זוגי) אפלטון 7	עד 8 ק' לאורך רח' יפת הגבהה נקודתית בפנים המתחם		יבחן פרטנית במסגרת התכנון	רח' יפת			ניתן לקדם תוכנית ללא המגרש באפלטון 7
9	יפת 203,205, 207,	עד 8 ק' לאורך רח' יפת הגבהה נקודתית בפנים המתחם		יבחן פרטנית במסגרת התכנון	רח' יפת			
10	יפת 211,213 אריסטו 10,12,14	עד 8 ק' לאורך רח' יפת הגבהה נקודתית בפנים המתחם		יבחן פרטנית במסגרת התכנון	רח' יפת			

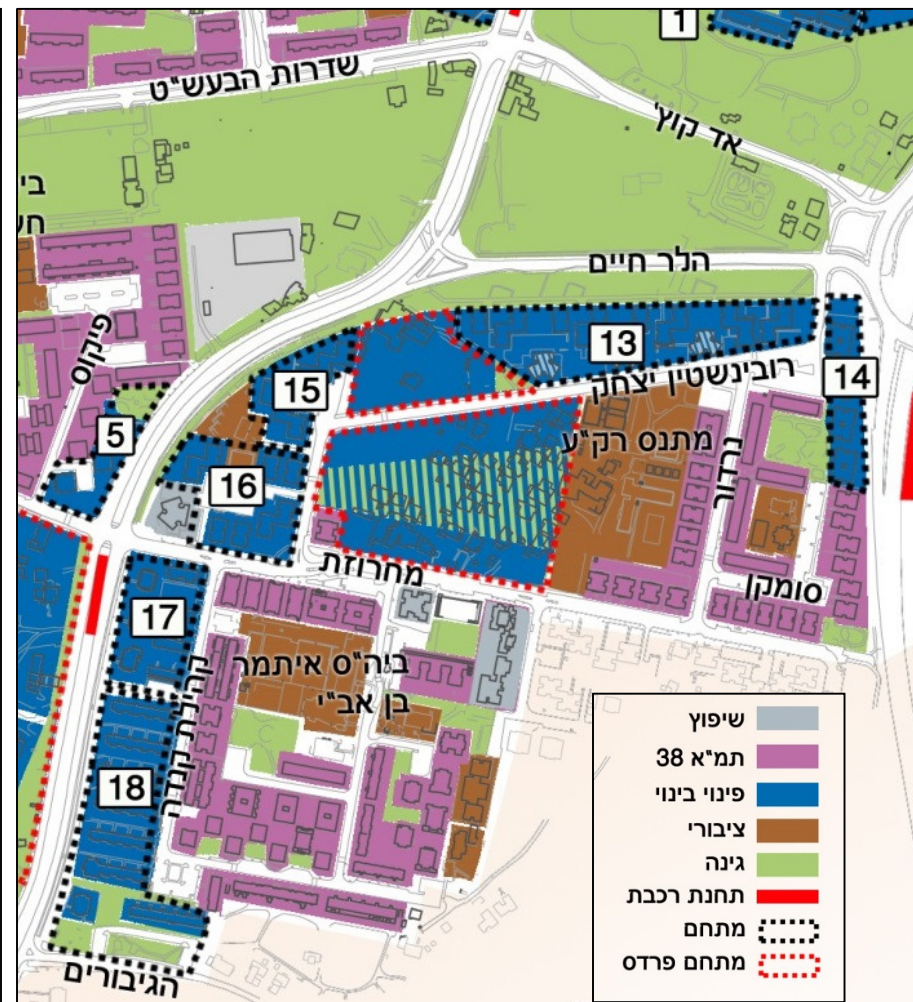
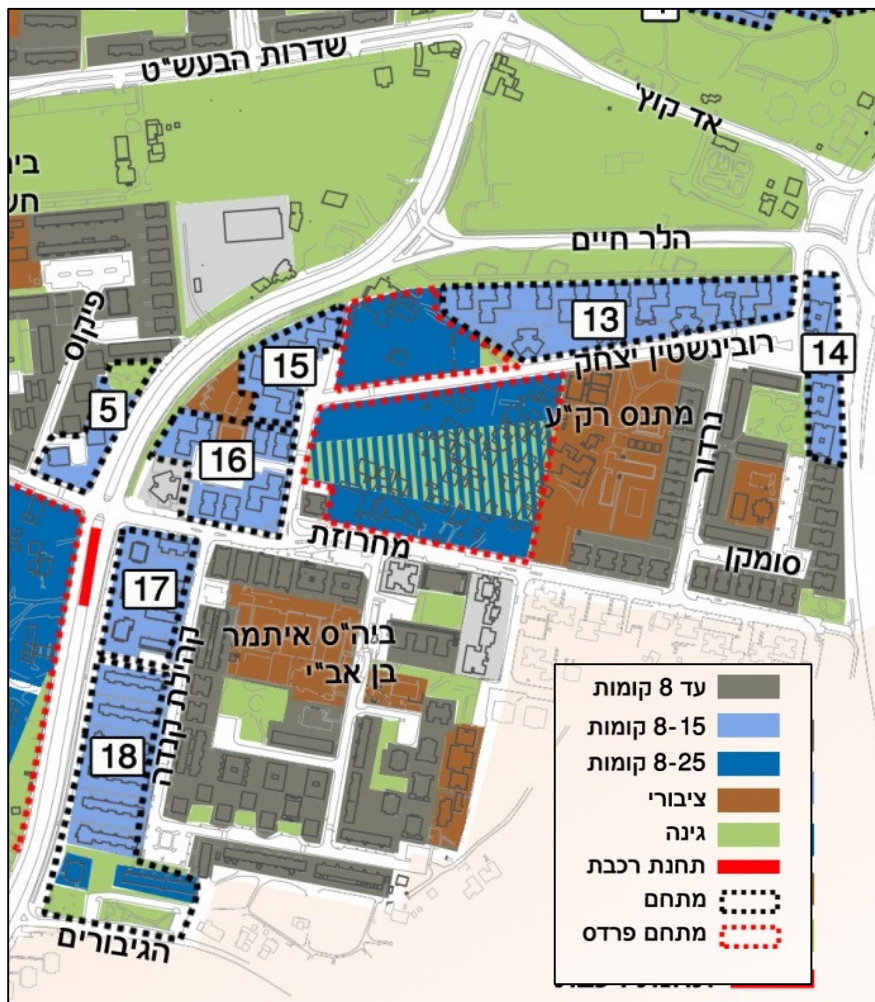
מספר המתחם	שם המתחם	הנחיות בינוי	מרחב ציבורי	שטחי ציבור	חזית מסחרית	שטח לבחינה במסגרת התוכנית	תנועה וחניה	הערות
11	אייזיק חריף 38,40,42	עד 8 ק' ו15 ק' נקודתי	יצירת קישוריות בין השכונה לציר הירוק ברח' שמחה הולצברג.	יבחר פרטנית במסגרת התכנון		שטחי חניה עיליים ברח' אייזיק חריף	שטחי חניה עיליים ברח' אייזיק חריף הפיכתם למרחב ציבורי פתוח עם חניון ציבורי תת קרקעי	ניתן לבחון שילוב של המבנים ברח' אייזיק חריף 22
12	מייזל זלמן-2 24 (זוגי)	עד 8 ק' ו15 ק' נקודתי	יצירת קישוריות בין השכונה לציר הירוק ברח' שמחה הולצברג.	יצירת שטח קרקע משמעותי על רח' שמחה הולצברג	שדרות ירושלים	שטחי חניה עיליים ברח' מייזל זלמן. שצ"פ על שדרות ירושלים	שטחי חניה עיליים ברח' מייזל זלמן, הפיכתם למרחב ציבורי פתוח עם חניון ציבורי תת קרקעי	ניתן לבחון שילוב בתוכנית של המבנים ברח' מייזל זלמן 5,7,9,11 וברוך קרוא 5,7,9

2.3.5. יפ"ד

עיקר הבנייה החדשה תהיה לאורך שדרות ירושלים בגבול בת ים ורח' חיים הלר. בלב השכונה בפרדס אבו סייף ע"פ התוכנית המאושרת תתבצע בניה חדשה וגבוהה, מומלץ לתכנן אזור זה מחדש כך שישתלב עם התחדשות השכונה כולה, יש לתת דגש לתכנון מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים המאפשר קשר בין מבני המגורים מחוץ לפרדס למבני הציבור הקיימים והמתוכננים. יצירת כניסה ראשית לשכונה מרח' חיים הלר לרח' נרדור באופן ישיר. רח' מחרוזת- ציר ירוק שכונתי המוביל לתחנת הרקל ובסופו דרך רח' סהרון לים.

הנחיות בינוי לתוכניות חדשות:

- בינוי עירוני עד 8 ק' לאורך שדרות ירושלים והגבהה נקודתית עד 15 ק' כלפי פנים השכונה
- תותר חזית מסחרית לאורך שד' ירושלים.
- אפשרות לחזית מסחרית ברחוב מחרוזת עדיפות למסחר בצמתים הראשיים.
- בתחום פרדס אבו סייף תתאפשר בניה עד 25 ק' (בהתאם לתוכנית המאושרת).



מספר המתחם	שם המתחם	הנחיות בינוי	מרחב ציבורי	שטחי ציבור	חזית מסחרית	שטח לבחינה במסגרת התוכנית	תנועה וחניה	הערות
13	רובנשטיין יצחק 33-63 (אי זוגי)	עד 8 ק' ו 15 ק' נקודתי	יצירת קישוריות בין השכונה לרח' חיים הלר למעבר הולכי רגל	יבחרן פרטנית במסגרת התכנון			המשך רח' נרדור ליצירת כניסה חדשה לשכונה	שיפוץ המבנים בני 8 ק' בלבד.
14	סומקן 24-38 (זוגי)	עד 8 ק' ו 15 ק' נקודתי		יבחרן פרטנית במסגרת התכנון		חניה ברח' נרדוק		
15	רובינשטיין יצחק 13-23 (אי זוגי)	עד 8 ק' לאורך שדרות ירושלים הגבהה נקודתית בפנים המתחם	יצירת קישוריות בין השכונה לשדרות ירושלים למעבר הולכי רגל	יבחרן פרטנית במסגרת התכנון	שד' ירושלים	חום על שדרות ירושלים (2150 מ"ר)	שטחי חניה עיליים הפיכתם למרחב ציבורי פתוח עם חניון ציבורי תת קרקעי	

מספר המתחם	שם המתחם	הנחיות בינוי	מרחב ציבורי	שטחי ציבור	חזית מסחרית	שטח לבחינה במסגרת התוכנית	תנועה וחניה	הערות
16	רובינשטין יצחק 3-9 (אי זוגי) מחרוזת 7-13 (אי זוגי)	עד 8 ק' לאורך שדרות ירושלים הגבהה נקודתית בפנים המתחם וברחוב מחרוזת	יצירת קישוריות בין השכונה לשדרות ירושלים למעבר הולכי רגל	השטח הציבורי יבחן בתכנון	שד' ירושלים, רח' מחרוזת	חום (840 מ"ר)	שטחי חניה עיליים הפיכתם למרחב ציבורי פתוח עם חניון ציבורי תת קרקעי	
17	שד' ירושלים 203,205 207 קהילת קנדה 2,4,6,8	עד 8 ק' לאורך שדרות ירושלים הגבהה נקודתית בפנים המתחם	יצירת קישוריות בין השכונה לשדרות ירושלים למעבר הולכי רגל	השטח הציבורי יבחן בתכנון	שד' ירושלים, רח' מחרוזת			

מספר המתחם	שם המתחם	הנחיות בינוי	מרחב ציבורי	שטחי ציבור	חזית מסחרית	שטח לבחינה במסגרת התוכנית	תנועה וחניה	הערות
18	שד' ירושלים 209-221 קהילת קנדה 10-32 (אי זוגי)			יבחר פרטנית במסגרת התכנון				נמצא בשלבי תכנון מפורט.

2.4. פרוגרמה לשטחי ציבור

- במסגרת קידום תכנית המדיניות לשיכוני דרום יפו, נערכו פרוגרמות לצרכי ציבור נפרדות לחלק הצפוני (שיכוני חסכון, יפו א') ולחלק הדרומי (יפו ג' יפו ד' ונווה גולן) של תכנית המדיניות. היקף שטחי הציבור הנדרשים נגזר מגודלה של האוכלוסייה וממאפייני האוכלוסייה (גודל משק בית והתפלגות גילאים). להלן מרכיבי תהליך העבודה:
- הנחות לגבי צפי האוכלוסייה - הצפי מתבסס על אומדן תוספת יחידות דיור חדשות וגודל משק בית צפוי.
 - קביעת גודל משק בית צפוי.
 - ניתוח ההיצע הקיים של שטחי ציבור בשכונות.
 - הכנת פרוגרמה להיקף שטחי הציבור ומוסדות ציבור הנורמטיביים הנדרשים לאוכלוסייה הצפויה, בהתאם לתדריך הממשלתי לקביעת מכסות קרקע לצרכי ציבור.
 - מאזן שטחי ציבור ומוסדות ציבור (הפער בין הנדרש להיצע הקיים).
 - המלצות.

2.4.1. יפו א', שיכוני חסכון:

א. הנחות עבודה:

• היקף יחידות הדיור

מספר יח"ד הנוספות הצפויות בחלקה הצפוני של תכנית המדיניות במימוש מלא תיאורטי הינו 2,800 יח"ד. הנחת העבודה היא כי על מספר יח"ד זה יש להפעיל מקדם מימוש של 50%, מתוך הכרת היקף היוזמות המגיעות לכלל מימוש בתהליכים של התחדשות עירונית בכלל, ובאזור התכנון בפרט. לאור האמור, מספר יח"ד שהפרוגרמה לקביעת צרכי ציבור התייחסה להן הינו כ-1,400 יח"ד, שמשמעותן תוספת של כ-4,100 תושבים.

• גודל משק בית והתפלגות גילאים

גודל מ"ב (כ - 2.9 נפשות) והתפלגות הגילאים מתבססים על הנחת עבודה לפיה בטווח מימוש התכנית לא יחול שינוי בנתונים אלה בשכונות מכללת יפו-ת"א ודקר וצהלון ושיכוני חיסכון.

ב. ממצאים: מן הפרוגרמה שנערכה עולה כי:

- היקף השטחים הנדרש למוסדות ציבור (שב"צים) הינו כ - 24 דונם, והיקף שטחי הציבור הפתוחים הנדרשים (שצ"פים) הינו כ - 33 דונם.
- סוג שירותי הציבור הנדרשים, בהתייחס למאזן שטחי הציבור בשכונות מכללת יפו-ת"א ודקר וצהלון ושיכוני חיסכון, כוללים יחידות וכיתות של מעונות יום, גני ילדים, בי"ס יסודי ועל יסודי, מועדון קשישים, ספריות, תחנות לבריאות המשפחה, מרפאות ועוד, כפורט בטבלת הפרוגרמה המצורפת.

ג. המלצות

- מוצע לבחון אפשרות לשילוב בין מעונות יום וגני ילדים ושימושים ציבוריים נוספים בקומות מעל כגון ספריה או תחנה לבריאות המשפחה, לרווחת האוכלוסייה המקומית ובמטרה ליצור מוקדי פעילות משמעותיים בתחום התכנית, שהינו כיום אזור מגורים בעיקרו.
- בי"ס יסודי - נדרש בי"ס יסודי נוסף. נראה כי בתחום התכנית אין שטח בהיקף המאפשר את הקמתו. שתי חלופות ראשוניות למיקום ביה"ס הן בשטח בייעוד מוסדות ציבור הנמצא דרומית למכללה האקדמית ת"א-יפו, ושטח נוסף בייעוד זהה הנמצא צפונית לרחוב נחל שורק (בו נמצא כיום בין היתר בי"ס יפה נוף). תכנון מחדש של שטח זה יאפשר תוספת בי"ס יסודי בתחומו.
- נוכח היצע השצ"פים הנרחב הקיים בשכונות מכללת יפו-ת"א ודקר וצהלון ושיכוני חיסכון וסמיכות תחום התכנית לציר הירוק המטרופוליני, נראה כי התוספת האפשרית, של שטח ציבורי פתוח פרטי או ציבורי בכל תוכנית חדשה תספק את השטח הנדרש.
- במסגרת מסמך המדיניות אותרו מגרשים אופציונליים ראשונים של שטחי הציבור הנדרשים, עולה כי הפתרונות יינתנו: א) במגרשים פנויים בייעוד מבני ציבור ב) באמצעות רה תכנון של מבני ציבור קיימים ג) בתכניות פינוי-בינוי, בשטחי קרקע ככל הניתן או באמצעות המרת חלק משטח הקרקע הנדרש בשטח ציבורי בנוי שישולב במגרשים סחירים, עפ"י עקרונות תכנית המתאר העירונית.

2.4.2. החלק הדרומי (יפו ג', יפו ד', נוה גולן)

א. הנחות עבודה

- **שטחי הפרדסים**

הפרוגרמה אינה כוללת את שטחי פרדס אבו סייף ופרדס דכא, מתוך הנחה כי תכניות שיקודמו בתחומם ידרשו להקצאה ייעודית של שטחי ציבור ביחס להיקף הפיתוח שיוצע במסגרתן. עם זאת, שטחים ציבורים בתחום הפרדסים שאינם תפוסים נכללו במניין שטחי הציבור הקיים, מתוך תפיסה כי שטח הפרדסים מהווה חלק בלתי נפרד ממרחב התכנון, וצריך להשיא תרומתו לשטחי הציבור הנדרשים במסגרת פיתוח האזור כולו.

- **היקף יחידות הדיור**

מספר יח"ד הנוספות בחלקה הדרומי של תכנית המדיניות הינו 4,681 יח"ד. גם כאן הנחת העבודה היא כי על מספר יח"ד זה יש להפעיל מקדם מימוש של 50%. לאור האמור, מספר יח"ד שהפרוגרמה התייחסה להן הינו כ - 2,300 יח"ד, שמשמעותן תוספת של כ - 7,100 תושבים.

- **גודל משק בית והתפלגות גילאים**

כאמור בפרוגרמה לחלק הצפוני.

ב. ממצאים

מן הפרוגרמה שנערכה עולה כי:

- היקף השטחים החסר למוסדות ציבור (שב"צים) הינו כ - 19 דונם. בהיקף שטחי הציבור הפתוחים (שצ"פים) קיים עודף של כ - 33 דונם.
- סוג שירותי הציבור הנדרשים כוללים יחידות וכיתות של מעונות יום, גני ילדים, בי"ס יסודי ועל יסודי, מרכז קהילתי, תחנות לבריאות המשפחה, מרפאות ועוד, כפורט בטבלת הפרוגרמה המצורפת.

ג. המלצות

- חלופות למיקום תוספת מעונות יום וגני ילדים: (א) מגרשים פנויים ביעוד מבני ציבור (ב) עיבוי מגרשים של מעונות יום וגני ילדים בתת ניצול ג) השבת שימוש של כיתות גן במבנים ששימשו לכך במקור והם כיום בשימוש אחר (רח' סומקן) ד) תוספת במסגרת תכניות פינוי-בינוי.
- חלופות למיקום תוספת כיתות החינוך היסודי: (א) עיבוי ב"ס איתמר בן אבי וחשמונאים (ב) תכנון בית ספר חדש בשטח בו פעל בעבר ב"ס אביגל.
- חלופות למיקום תוספת כיתות החינוך העל יסודי באזור: (א) מיצוי הקיבולת של תיכון עירוני ז' (ב) אתר חדש לב"ס שבח מופת בנווה עפר ג) אורט יד שפירא ד) שטח ביעוד מוסדות ציבור הנמצא צפונית לרחוב נחל שורק (בו נמצא כיום בין היתר ב"ס יפה נוף). רה - תכנון מושכל של שטח זה יאפשר תוספת של ב"ס על יסודי בתחומו.
- במצב המוצע צפוי עודף של שצ"פים, אך לאחר הפחתת שטח הציר הירוק המטרופוליני משטחים אלה מתקבל מחסור של כ - 13 דונם שצ"פ. עקב המחסור בשצ"פ ובראיה כוללת של היקף ופריסת השצ"פים במרחב, לכן כל לפינוי-בינוי תידרש לתת שטח פתוח פרטי או ציבורי במסגרת התוכנית ע"פ תוספת יח"ד לכל תוכנית.
- במסגרת מסמך המדיניות אותרו מגרשים אופציונליים שעשויים תת מענה למלאי שטחי הציבור הנדרשים: (א) נמצאו פתרונות למעונות יום וגני ילדים כמוצע בהמלצות הפרוגרמה (ב) ביחס לכיתות החינוך היסודי, צוינה עדיפות להקמת ב"ס חדש בשטח בו פעל בעבר ב"ס אביגל.

2.5. דוח שיתוף ציבור

במסגרת הכנת המסמך להתחדשות עירונית לשיכוני יפו בוצע תהליך שיתוף ציבור אשר כלל עבודה משותפת עם המשלמה ליפו, המחלקה לעבודה קהילתית והבית להתחדשות עירונית של חברת עזרה ובצרון. זאת מתוך הבנה שיש צורך לתת מענה סינרגטי, המתייחס הן להיבטים הפיסיים – תכנוניים והן להיבטים הקהילתיים חברתיים.

אזור שיכוני יפו מאופיין לרוב באוכלוסיה הטרוגנית ממעמד חברתי-כלכלי נמוך (3.5, "חברת רבעים ושכונות 2014"). הן בשל בלאי טבעי של מבנים והן בשל חוסר יכולת פיננסית לתחזק את המבנים, האזור מאופיין במבנים ודירות במצב תחזוקה ירוד.

משיתוף הציבור עולה כי ברוב המקרים (למעט אזור הבעש"ט שם מתגוררת אוכלוסיה יותר חזקה), התושבים מעוניינים בקידום תהליכי התחדשות עירונית שונים. יחד עם זאת, יש הרבה חששות הקשורות ליכולת לעמוד בעליה בגובה המיסוי והתחזוקה במבנים החדשים וחשש מתקופת ההריסה והבנייה, בעיקר בקרב אוכלוסיה מבוגרת.

להלן המלצות שעלו משיתוף הציבור:

- ייזום והקמת קבוצת מנהיגות הטרוגנית לאזור דרום יפו ליצירת כח חיובי מקומי אשר מקדם פרויקטים ותומך בעבודת המשלמה.
- קידום קורסים להתחדשות עירונית בדגש על אוכלוסיות ייחודיות כגון: קהילה אתיופית, אוכלוסיה מבוגרת מברית המועצות שאינה מבינה עברית.
- קידום ביתר שאת פתרונות מערכתיים לבעיית הפרדסים, ומתן מענה לתחושות של חוסר בטחון בקרב התושבים, הנובעים ממגורים בשכונות לפרדסים סייף ודקא המהווים גורם מעכב בהתחדשות האזור.
- קידום תכניות לתכנון עירוני בבתי ספר ביפו הן היסודיים והן התיכוניים.
- בפרויקטים של פינוי בינוי מתן מענה עירוני מערכתי הכולל ליווי קהילתי לאוכלוסיות רגישות בתקופת המעבר וסיוע בתחזוקה ומיסים ע"י קרן הונית, מתן אפשרות להנחה בארנונה (המומלץ ע"י החוק להתחדשות עירונית) ועוד.
- סיוע משפטי עירוני לתופעת היזמים וקבלני קולות המסתובבים בשטח ומציקים לתושבים.

- חיזוק האזור והקהילה שגרה בו, חייב להיות מלווה בהקמת מוסדות ציבור וקהילה, תוספת של שטחים ירוקים וחיזוק רמת מוסדות החינוך באזור.

שיתוף הציבור – אבני דרך לאורך התכנית

▪ שיתוף פעולה עם <u>המישלמה ליפו</u> ▪ שיחות עומק עם עובדות קהילתיות ואנשי שטח ▪ מפגשים עם וועדי שכונות ופעילים מרכזיים ▪ סיורי שטח (קהילה אתיופית, <u>ובעש"ט</u>) ▪ פתיחת דף פרויקט עירוני	ניתוח מצב קיים ויצירת חזון *	* לאור תהליך שיתוף ציבור שבוצע לפני שנתיים באזור הוחלט לא לקיים מפגש גדול של שיתוף ציבור אלא לקיים מפגשים קטנים וממוקדים
▪ פגישה עם שתי קבוצות מייצגות תושבים באזור הדרומי ובאזור הצפוני ▪ לאור בקשות התושבים מפגשים ממוקדים אזור. ▪ 3 מפגשים עם תושבי יפו א', שיכוני חסכון <u>ובעש"ט</u> ▪ 3 מפגשים עם תושבי יפו ד', נווה גולן ויפו ג'	הכנת חלופות תכנון	
▪ כנס ציבורי רחב להצגת התכנית ▪ פרסום באתר האינטרנט של העירייה	בחירת חלופה סופית	

המלצות לקידום לאחר אישור מסמך המדיניות:

- קידום שלושה מפגשים לציבור הרחב להצגת חלופת תכנון ביפו ג' ונווה גולן, לב יפו ושיכוני חיסכון, ויפו ד' בשיתוף המשלמה ליפו, המחלקה לעבודה קהילתית ועזרה וביצרון.
- לאחר אישור המסמך בוועדה המקומית פרסום תוצריה באתר העירוני, במוקדים קהילתיים ובבית להתחדשות עירונית אשר מתעתד לקום ביפו. וכמו כן תרגום התוצרים לשפות: רוסית, אמהרית וערבית.
- הקמת בית להתחדשות עירונית – בשיתוף המשלמה ליפו, עזרה וביצרון, שירותים חברתיים, אגף תכנון העיר.