



מכתב תגובה להערות מהנדס עיריית ת"א יפו | אדר' אמש, אריא אפיף

**אדר' טליה מרגלית - אגף תב"ע ותכנון אסטרטגי
מינהל ההנדסה
עיריית תל אביב - יפו**

שלום רב,

הנדון: **מתחם התחנות דו"ח סופי - התייחסות
להערות מהנדס העיר**

בתגובה לשתי הערות מהנדס העיר שהועברו על
ידיך (בתאריך 04/01/04).

**א. קשירה בין התכנית ומסקנותיה לאלו של התכנית
האסטרטגית העירונית.**

**ב. הסיטואציה החדשה שנוצרה בנושא זרים -
המלצות לצורך הערכות העירייה לתופעה.**

**א. קשירה בין התכנית ומסקנותיה לאלו של התכנית
האסטרטגית העירונית.**

כללי - התכנית האסטרטגית למתחם התחנות
הוכנה בד בבד עם הכנת התכנית האסטרטגית
לתל אביב-יפו. אנשי היחידה לתכנון אסטרטגי
בעירייה ליוו את הכנת התכנית מתחילתה על
הגדרת מטרותיה, עקרונותיה והמלצותיה והיו
שותפים מלאים לעבודת צוות התכנון.

דגשים - התכנית האסטרטגית למתחם התחנות
מיושמת את עקרונות החזון האסטרטגי של העיר,
תוך מתן דגש על הנושאים הבאים:

4.1 **חברה, קהילה ושיתוף הציבור** 4.1 **שוויון הזדמנויות וצמצום פערים -**

תכנית האב למתחם התחנות מהווה יישום
של קו מדיניות של חתירה לשוויון הזדמנויות
וצמצום פערים בין חלקי העיר, הבא לידי
ביטוי בתוכנית האסטרטגית. תוכנית האב
מיועדת, בין היתר, לתרום לשינוי תדמית
האזור ולהוליך את האזור לצמיחה חברתית
וכלכלית.

4.2 **קידום שיתוף הציבור בתכנון -** התוכנית

האסטרטגית דוגלת בחיזוק שיתוף הציבור
בתהליכי תכנון בעיר. תוכנית האב למתחם
התחנות יישמה עקרון זה והשתמשה במגוון
אמצעים של שיתוף ציבור, כדי לכבש את המלצותיה

4.3

חיזוק תרבות החיים העירונית - החלופה
שנבחרה לפיתוח מתחם התחנות (חלופת
המפגש), מפגישה במתחם אחד אוכלוסיות
מאוותות ומאון פעילויות, מחזקת את תרבות
החיים העירונית החל-אביבית כפי שהתוכנית
האסטרטגית של העיר מדגישה.

4.4

חיזוק הקהילתיות - תוכנית האב למתחם
התחנות, ברוח התוכנית האסטרטגית לעיר
ת"א, רואה בחיזוק הקהילה ולכידותה חשיבות
רבה ולכן מציעה שורה של אמצעים לשיקום
הקהילות במתחם, בין היתר על ידי פיתוח
מאון שירותי חינוך ופנאי לאוכלוסיות מאותות.
בנוסף, מציעה תוכנית האב לקדם תכנון פיד
של סביבות עירוניות המעודדות חיי קהילה.
בכל אחד ממתמי המטשה מוצע לקדם עיצוב
סביבתי שיענה על אופיו של המתחם ויעודד
את המפגשים הרצויים בכל אזור, זאת
באמצעות מאון כלים כגון: פיתוח רחובות

משולבים, שילוב של ריהוט רחוב המזמין
נקודות מפגש, פיתוח גינות אינטימיות וכדומה.

4.5 **חיזוק המגורים -** התוכנית האסטרטגית

לת"א ממליצה בפרק המגורים לשרדג את
אזורי המגורים בדרום העיר ולהפוך אותם
לסביבת מגורים הולמת. תוכנית האב למתחם
התחנות מציעה פיתוח מתחמי מגורים רב
תרבותיים כחלק ממערך המגורים באזור,
על ידי שורה של אמצעים כגון פיתוח תחום
השכרת דור, שיפוץ מבנים, שיפור משמעותי
של תשתיות הפיזיות, הגברת האכיפה וכו'.

2. **פלורליזם תכנוני**

מתן מענה למגוון של צרכים ותרבויות באוכלוסיית
התושבים במתחם. זאת באמצעות הגדרת אזורים
למגורי מעבר ומגורי קבע במשולב עם מוסדות
תשתית ציבורי, מוקדי קניות, מסחר ובידור המתאימים
לצרכים של צעירים (סטודנטים, בוגרי צבא,
רווקים/ות ועוד), משפחות צעירות עם ילדים,
במשולב עם משפחות משפרי דור ותושבים
וותיקים. תכנית האב מציעה את פיתוח מתחם
ב"ס ביאליק כנקודת מפגש מרכזי ציבורי בין
האוכלוסיות השונות. בנוסף, תוכנית האב מציעה
לעודד פיתוח מסחר ייחודי ברחובות בין היתר
כדי לתת אפשרות כלכלית וחברתית לאוכלוסיות
הייחודיות לשגשג במקום.

3. **נגישות באמצעות תחבורה ציבורית**

התבססות על אמצעי מערכת תחבורה רבת
קיבולת (אוטובוסים, תחנות נוסעים לרכבת קלה
וכבדה), המתאימה לצפיפות הגבוהה ועירוב שימושי
הקרוב, בעלת נגישות ברמה גבוהה בכל קנה
מידה עירוני.

4. איכות הסביבה

מתן מענה לצורך בצמצום מטרדים סביבתיים כגון לכלוך ופסולת, זיהום מקורות מים וקרקע, צמצום רעש מכלי רכב במשולב עם הפחתה משמעותי בזיהום אוויר שמקורו בפליטות כלי רכב. הפתרון המומלץ הנו בצמצום תנועות האוטובוסים בעיקר לאורך צירי תנועה ראשיים העוברים בתוך תחום המתחם.

3. הסיטואציה החדשה שנוצרה בנושא זרים - המלצות לצורך הערכות העירייה לתופעה.

לאחרונה, מתרחש במתחם התחנות תהליך הגירה שלילית של מהגרי העבודה, ללא יכולת לדעת את מידת היקפו ומשמעותו. עקב כך, מתרחשים שינויים בדפוסי המגורים והחיים באזור.

מהגרי העבודה, שהיוו שני שלישים מתושבי המתחם ועיקר הצרכנים של קניות, מסחר ובידור במתחם, מפנים בהדרגה את המקום. חלקם עזבו את הארץ וחלקם התפזרו לאזורים שונים אחרים בעיר ואף מחוצה לה, במטרה להקשות את איתורם על ידי משטרת ההגירה, אשר גרמה להרחקתם.

מאידך, ניסיון העבר מלמד כי ייתכן שחלק ממהגרי העבודה עזבו את האזור רק באופן זמני והם ישובו למתחם באופן הדרגתי, כאשר תתמתן ואף תשתנה מדיניות זו.

תופעה דינמית זו נחזתה הטב בתכנית האסטרטגית, ובהא לביטוי וניתוח באחד התרחישים שהובילו לחלופות השונות של התכנית האסטרטגית למתחם התחנות (ד"ח שלב ג', פרק 3 - גיבוש חלופות, עמ' 57). תוך זמן קצר, אפשר שיתפנה מספר גדול של דירות, וכבר עתה מנופים שלטים רבים

של "דירות להשכרה". זוהי, כמובן, הדמגוגיה למשך למתחם את אותן אוכלוסיות היעד שהתכנית האסטרטגית למתחם כיוונה ויעדה לה:

1. לאזור הרחובות **צ'לנוב והקונגרס** - דיירי קבע ומשפחות של ישראלים.
2. לאזור רחוב **נווה שאנן** - סטודנטים, אמנים ובעלי מקצוע העובדים במע"ר הסמוך, וגם עולים חדשים וכן מהגרי עבודה, שאינם מצאים בעיות עם החוק ומבקשים להשתלב בחיי האזור.

אלא, שבחירה זו היא שביריית מאוד ומתנית בעשייה מכוונת וממוקדת של העירייה. כלומר, העירייה חיבת לפעול ולהבטיח את רמת הביטחון, הניקיון והשירותים וכן את איכות הסביבה והנוף העירוניים במתחם באם רצונה להצליח במשימת אוכלוסיות אלה. בהעדר כל אלה תיחולר בתחילה עזובה מאימת, שאחריה יתמלא החלל העירוני בפעילויות שליליים ובאוכלוסיות שוליים, בלתי רצויות, אשר יפגעו שוב בתדמית ובסביבה של המתחם.

נראה אם כך שחלון ההזדמנויות שנוצר הוא צר וקצר, ולפיכך יש מקום לפעול עפ"י המלצות התכנית האסטרטגית ברוח תמונת העניד והחזון שפותחו בה. תוך מתן דגש וקדימות לרשימת הפעולות המומלצות לפעולה בטווח המיידי. פעולות אלה, על פי חלוקה לאזורי המגורים (ראהי להלן), ניתנות לביצוע, תוך הפעלת מאמץ עירוני מערכתי משולב, שאיננו כרוך בהכרח בתוספת תקציב משמעותית.

1. אזור מגורי מעבר ומסחר

1.1 פיתוח וחיזוק השיירותים הקהילתיים

הקצאת תקן לעובדים קהילתיים, הפועלים בתוך מסגרת הקהילה ומהווה כתובת

ומענה לצרכים הקהילתיים של האוכלוסייה המגוררת - הישראליית ומהגרי העבודה שמתגוררת במתחם. מתן תמיכה וסיוע להקמת ועד שכונה מעורב ופעיל בחיי הקהילה. תמיכה וסיוע ביוזמות ליצוא התושבים כחלק מעשייה חינוכית של שיתוף הציבור.

1.2

שירותי אחזקה משופרים

שיפור השירותים העירוניים: הגדלת התדירות של איסוף וסילוק אשפה. מתן פתרון להסדרת ניקיון הרחובות והחצרות באמצעות הגברת מערך פחי האשפה, הפעלת ציוד מכני וניקוי רחובות. אחזקה ורענון 990000, עצים, פנסים ופינות נוי.

1.3

פיתוח האכיפה ונוכחות החוק

טיפול ופיקוח מערכתי עקבי של המשטרה והעירייה בבעיות הזנות, האלימות והסמים. אכיפה ועידוד של שיפוץ חזיונות וגדרות, ניקיון הצרות. הפעלת משמר אורחי ומיזם מתנדבים מתוך האזור להעלאת רמת הביטחון ונוחשת הסדר. סקירת העסקים באזור ע"י האגף לרישוי עסקים כשיתוף עם היחידה לאיכות הסביבה ואגף הפיקוח העירוני, שיפול בסגירת עסקים מעוני רישוי שאינם עומדים בתנאי הרישוי או עמידה בתנאים, הוספת תנאים לעסקים גורמי זיהום או מטרי ואכיפתם.

1.4

מדיניות התכנון והגבייה

קבלת החלטה של הועדה המקומית המאמצת את עקרונות התכנית האסטרטגית ויישום המדיניות כדלהלן: שמירה על גודלי מגרש קיימים. מגורים בדירות קטנות יחסית, אך הגבלתם באמצעות פרסום לפי סעיף 77

מתנדבים מתוך האזור להעלות רמת הביטחון ותחושת הסדר. סקירת העסקים באזור ע"י האגף לרישוי עסקים בשיתוף עם היחידה לאיכות הסביבה ואגף הפיקוח העירוני. טיפול בסגירת עסקים טעוני רישוי שאינם עומדים בתנאי הרישוי או עמידה בתנאים. הוספת תנאים לעסקים גורמי זיהום או מטרה ואכיפתם.

2.4 מדיניות התכנון והבניה

יצירת אזור מאורים בדם של לב-העיר. רקמה משופרת המשלבת קנה מידה קיים עם קנה מידה חדש תוך שמירה על מערך רחובות קיים. בניה למגורים עד 5 קומות במגרשים קיימים. בחינת אפשרות להכנת תכנית בניין עיר חדשה המאפשרת תוספת קומות מעליות ושיפוץ. עידוד מתן היתרי בניה ליוזמי מאורים ברמה גבוהה הכוללים שירותים משותפים, השקעה בפיתוח סביבתי - כיכרות, גינות ציבוריות וטיפוח שטחים תוך-מבניים. איתור מקומות לחניונים. התאמת גודל דירות לביקושים של דיירי קבע זוגות צעירים, יחידים ומשפרי דור. עידוד תמהיל דירות מגוון ובלבד שגודל הדירה לא יפחת מ- 50-60 מ"ר שטח עיקרי (כולל מרפסות). מסחר בעל אופי שכונתי לאורך צירים ראשיים. שילוב גינות ציבוריות מקומיות.

2.5 פיתוח ב"ס רומזין כב"ס מיוחד

כגון ב"ס עוגן לאמנויות, ב"ס דמוקרטי, ב"ס ללימודי סביבה בעל תכנים מיוחדים, כולל הפעלת מרכז לתרבות וחברה למבוגרים. ביה"ס במתכונתו הקהילתית יהווה מוקד משיכה לתושבי התקום העתידיים והנוכחיים, וסייע לשינוי חיובי בתדמית האזור.

4.9 צמצום מטרדי רעש וזיהום אויר

צמצום משמעותי במספר קווי האוטובוסים הנעים בתחום רחובות האזור, תוך מגמה להשאיר רק את אותם הקווים ותחנות הנוסעים המשרתים את האזור עצמו. יש לממן את היאדוקט מחדש כך שיימנעו ויצמצמו ככל הניתן מפגעי זיהום אויר ורעש שמקורם באוטובוסים הנוסעים בו.

4.10 פעולות שיווק ותדמית

קמפיין שיווקי ותדמיתי של "האזור הפוחח" - אתני, חוסס, רב-גוני ופוחח לכולם.

2. אזור מגורי קבע

2.1 פיתוח וחיזוק השירותים הקהילתיים

הקצאת תקן לעובדים קהילתיים. סיוע בהקמתו של וועד שכונה פעיל ותמיכה וסיוע ביחזום לייצוג התושבים. מוצע לבחון לשלב את האזור בפעילות הקהילתית של שכ' פלורנטיין הסמוכה.

2.2 שירותי אחזקה משופרים

שיפור וחיזוק השירותים העירוניים: הגדלת התדירות של איסוף וסילוק אשפה. מתן פתרון להסדרת ניקיון הרחובות והחצרות באמצעות חברת מערך פחי האשפה, הפעלת ציוד מכני וניקוי רחובות. אחזקה ורענון ספסלים, עצים, פנסים ופינות נוי. שיפור מערכת הניקוז, כבישים ומדרכות.

2.3 פיתוח האכיפה ונוכחות הגוף

טיפול ופיקוח מערכתי עקבי של המשטרה והעירייה בבעיות הונח, האלימות והסמים. אכיפה ועידוד של שיפוץ חזיתות ודורות, ניקיון חצרות. הפעלת משמרי אורחי וגיוס

1-78 למינימום 40-50 מ"ר שטח עיקרי (כולל מרפסות). פיתוח מוקדים לאכסון מלונאי מקובל במשולב עם פיתוח מאגר של דירות צימרים בתמיכה של מרכז מיעד לתיירים מהאגן ומחו"ל. עידוד פיתוח של חניונים ציבוריים.

1.5 עידוד השכרת דירות קטנות (50 עד 70 מ"ר) ודירות צימרים

מתן פטור מלא או חלקי מארנונה לבעלי דירות שדירתם מושכרת. תמריץ לדירות קטנות ובניינות. בחינת האפשרות להטלת ארנונה "פרוגרסיבית" העולה מעל גודל מסוים של דירה.

1.6 טיפול במגרשים ובנינים ריקים, מוזנחים

ניצול חקיקה קיימת להפעלת סמכות לצמצום התופעה. זאת במסגרת חוק הרשויות המקומיות (שימוש ארעי במגרשים ריקים). התשמ"ז - 1987, המאפשר לרשות המקומית, לגנן מגרש ריק (לצרכי ציבור), או לעשות בו שימוש זמני כמגרש חניה ציבורי. כמו כן, ניתן לנצל גם את החוק לעידוד סילוק של בנינים בעלי חזות מזוהמת, התשנ"ב - 1992, לפיו, ועדה בראשות ראש הרשות המקומית רשאית להכריז על בנין כבנין בעל חזות מזוהמת.

1.7 הפחתת תעריפי ארנונה לעסקים

והקטנת פערים לעומת המגורים באזור עד השוואה בארנונה בין מגורים לבין מסחר ותעסוקה.

1.8 תוספת עצים וריהוט רחוב

יצירת סביבת רחוב נאה, נעימה ואיכותית. חיזוק הקשר והזימוי החיובי של המקום.

2.6 טיפול במגרשים ובנינים ריקים, מונומים

ניצול חקיקה קיימת להפלת סמכות לצמצום התופעה. זאת במסגרת חוק הרשויות המקומיות (שימוש ארעי במגרשים ריקים), התשמ"ז - 1987, המאפשר לרשות המקומית, לגן מגרש ריק (לצרכי ציבור), או לעשות בו שימוש זמני כמגרש חניה ציבורי. כמו כן, ניתן לנצל גם את החוק לעידוד סילוק של בנינים בעלי חזות מוזנחת, התשנ"ב - 1992, לפיו, ועדה בראשות ראש הרשות המקומית רשאית להכריז על בנין כבנין בעל חזות מוזנחת.

2.7 תוספת עצים וריהוט רחוב

שילוב כיכרות, פינות ישיבה וגינות ציבוריות אינטימיות, גם כחלק מפרוייקטים חדשים.

2.8 פיתוח רחובות משולבים

ע"י תמרוז ותוספת עצים ברחובות: פרק, מטלון, וולפסון, הקונגרס, מס העולים, חזנוביץ, מולדת ושיבת ציון.

2.9 צמצום מטרדי רעש וזיהום אויר

כאמור לגבי אזור מגורי המעבר. צמצום משמעותי במספר קווי האוטובוסים הנעים בתחום רחובות האזור, תוך מגמה להשאיר את אותם הקווים ותחנת הנוסעים המשרתים את אזור מגורי הקבע בלבד.

2.10 פעולות שיווק ותדמית

גיבוש קמפיין שיווקי-תדמיתי למשיכת אוכלוסייה צעירה ומשכילה בשיתוף העירייה, יזמים ומשרדי פרסום, תוך הדגשת הקרבה והגמישות הגבוהה של האזור למרכזי בילוי ועסקים.

3. אזור המע"ר

3.1 שיפור השירותים

ביקור בנושא החזוקה, ניקיון ושיפור רמת הגיטן. תפעול ותחזוקה שוטפת של ריהוט רחוב, תאורת רחוב, ריצוף מדרכות ועוד. עידוד טיפול בחזיתות המבנים במשולב עם שיפוץ ושינוי ייעוד של מבנים (ע"י הבעלים).

3.2 מדיניות התכנון והבניה

חיזוק מגמת התפתחות המע"ר לאורך דרך מאחס בגין (דרך פ"ח לשעבר), רחוב הרחבת ודרך חיל השריין (מקביל לנתיבי איילון). זאת, ע"י הגדלה פרוגרסיבית של אחוזי בניה - כתמריץ לאיחוד מגרשים. בנייה גבוהה במגרשים גדולים באחוזי בנייה גבוהים. שילוב מסחר מע"ר, הסעדה, קניית ובילוי "ללא הפסקה". צמצום תקני חניה. עידוד מתן היתרי בניה לזימים באזור בפיתוח שטחים ציבוריים וככרות בתחומי מגרשים כולל אחזקה.

3.3 הקמת ועד פעולה (Task Force) של בעלי נכסים ועסקים

לקידום האזור, גיוס משאבי ארגון והשקעה לטיוב וליזום משולב.

3.4 שיווק ותדמית

גיבוש קמפיין לאזור בשיתוף הזימים העסקיים, עיריית תל אביב-יפו וגורמים מקצועיים כגון משרדי פרסום. הבלטת יתרונות המיקום והגמישות המעולה.

4. מוקד ביאליק

4.1 ניצול ההזדמנות להפיכת המקום למוקד פעילות אטרקטיבי המסייע בשינוי תדמית

5. מוקד התמח"ת

5.1 נקיטת פעולות לשיפור תפקודי, חזותי ותדמיתי של התחנה, תוך כדי פתיחת התחנה ושילובה באופן מיטבי בסביבתה.

5.2 שיתוף פעולה עם הסוחרים המקומיים והארגונים הפועלים באזורים ובמקומים האחרים.

5.3 קמפיין שיווק/תדמיתי משולב עם הקמפיין העירוני. ראה לעיל.

5.4 העמדת צוות עירוני מאובש לקידום פרויקט התמח"ת על היבטי, כאמור, בשיתוף הדוק ושוטף עם התמח"ת.

6. מוקד התמ"י

6.1 גיבוש החלטה לגבי עתיד שד' הר ציון: פיצול דרכים למול אפשרות להמשך ישיב, כשלב מהותי לצורך קביעת היקף ואופי הבינו במקום.

6.2 קידום פרויקטים חברותיים של המשך הר ציון ונת"ע במתחם.

העתק: דני קייזר - מהנדס העיר

צילי בר יוסף - אגף תב"ע ותכנון אסטרטגי

חזווה פיניש - אגף תב"ע ותכנון אסטרטגי

צוות התכנון

אדר' שמאי אסיף

בברכה,