

מתחם התחנות משמש מזה שנים אזור מגורים לאוכלוסיות תושבים מגוונות, במקביל לתפקוד העירוני כמתחם תחבורה מרכזי, שבו שתי תחנות מרכזיות לאוטובוסים (התחנה הישנה, משנות החמישים, והחדשה משנות התשעים). מצב בלתי רצוי זה, המשלב מגורים באזור עתיר תחבורה, השפיע באופן שלילי על מצבו הפיזי, הבריאותי והסביבתי של המתחם, על כל המשמעות מן, מכחינת ההשלכות על ערך הקרקע ועל תדמית האזור.

במהלך שנת אלפיים החליטה עיריית תל אביב לגבש ולקדם **תכנית אסטרטגית כוללת למתחם התחנות**, במטרה לבחון אפשרויות לשיקום משמעותי של מצבו ושל תדמיתו של המתחם, כחלק מטיפול כוללני ופרטני באזור כולו.

התכנית האסטרטגית הוכנה בידי צוות תכנון רב-תחומי, בליווי ועדת עבודה ועדת היגוי, תהליך הכנת התכנית כלל הגדרת מטרות, אפיון וניתוח המצב הקיים - מבחינה פיזית, דמוגרפית, תשתיתית וסביבתית, תוך התייחסות להיבטים של תפקוד המתחם. הכנת התכנית נעשתה בשיתוף תושבי המתחם - קבוצות מיקוד של ישראלים ומהגרי עבודה, בעלי עסקים ובעלי אינטרסים.

צוות התכנון פיתח חמש הלופות תכנון, שהגדירו תמונות עתיד שונות למתחם: "חיבור המע"ר" (מרכז עסקים ראשי), "שכונה מתחדשת", "שכונה מיוחדת", "המפגש", "המתחם הפתוח". כמו כן, הוגדרו ואופיינו שלושה אזורי משנה - אזור מגורי מעבר ומסחר, אזור מגורי קבע ואזור מע"ר.

בסופו של תהליך ההערכה נבחרה הלופת **"המפגש"** - חלופה מוטת מגורים, שהייתה הבסיס לתכנית האסטרטגית. חלופת "המפגש" משלבת

ומפגישה את האזור המיועד למגורי מעבר עם האזור למגורי קבע ומגדירה אזור לפיתוח מע"ר, הממוקם לאורך צירי תנועה עיקריים ובסמוך להם. היא מפגישה בין האוכלוסיות השונות במתחם ומרכיזה בתוכו פעילויות מגוונות. בחירת החלופה המועדפת נעשתה בתהליך של דיווח מבוקר של קרטרטיונים מפורטים, שאפיינו כל חלופה וחלופה.

מטרת העל של התכנית האסטרטגית היא: לחדש ולשפר באופן הדרגתי את המתחם על ידי שילובו ברקמה החברתית, הכלכלית והפיזית של העיר. זאת, תוך מיתון קונפליקטים פיזיים וחברתיים, הסדרה וצמצום של בעיות תחבורה ומטרדים סביבתיים ויצירת מיתוף כלכלי יציב.

כך נולד והתגבש הרעיון לפתח את האזור כ**"מפגש תל אביב"** - "עוגן" עירוני פעיל שיתפוס מקום חשוב ברקמה החברתית, הכלכלית והפיזית של העיר, וישמש חלון ראווה עירוני מרכזי לרבים מהמבקרים והעוברים בו.

עיקרי הגישה המוצלצת לפיתוח מתחם התחנות הם:

- **טיפוח השוכות והמגוון** - התייחסות לתהליכי השינוי במתחם כהזדמנות לשינוי פניו ולהתחדשותו.
- **שילוב המתחם ברקמה העירונית** - מבחינה חברתית, כלכלית, סביבתית ופיזית.
- **אימוץ מדיניות עירונית כלפי מהגרי העבודה** - נקיטת מדיניות בין-תרבותית, המדגישה ומפגימה את הקיום הרב-תרבותי כמציאות המחייבת התייחסות, בצד הגדרה של מרכיבי זהות המשותפים לכלל התושבים.
- **מיצוים וניצולם של משאבים קיימים, של פעולות**

השקעות שוטפות - כל אלה מתבצעים ממילא על ידי העירייה.

- **ניצול כלים כלכליים ותכנוניים** - הוספת זכויות בנייה, הפעלת מדיניות מיסוי וארנונה מושלמת, גביית אגרות והיטלים ככלי לצימון הפיתוח של תשתיות עירוניות ושל פעולות תחזוקה.

- **חידוש המתחם כמודל של שיקום עירוני משולב** - דגש על מגוון רחב של אמצעים ליישום, הבאים במקביל מכיוונים ומתחומים שונים; יצירת מנופים להשגת משאבים לשיפור המתחם, תוך הדגשת יתרונותיו היחסיים על אזורים אחרים; ניצול פעולות ומשאבים שלהם השפעות משולבות, כמו: השקעות בתחבורה ובכבישים, ביצוע עבודות תחזוקה, עבודה קהילתית, פיקוח ואכיפה, עידוד יזמות של הסקטור הציבורי ושל הסקטור הפרטי והרבתתו.

התכנית ממליצה על מאפייני אוכלוסייה ומאפייני פיתוח לכל אחד משלושה אזורי המשנה הבאים:

- **אזור מגורי מעבר ומסחר** - אוכלוסיית מעבר מאוזנת: מהגרי עבודה, סטודנטים, זוגות צעירים, עובדי מע"ר ובעלי מקצוע שונים. פעילות מסחר המשולבת עם בילוי רב-תרבותי מגוון, בשילוב פעילויות קבועות וזמניות במרחבים הציבוריים, כמו למשל: שוקים מתמחים - לתבלינים, למוצרי מזון, לבגדים, לפרחים, לדברי אומנות ותכשיטים; תהלוכות; הופעות ומיצגי רחוב. שמירה על גודל המרחשים הקיימים, מגורים ביחידות קטנות יחסית. מטרות אכסון מלונאי. שיפוץ החזיתות. נגישות עיקרית, בזמינות גבוהה, על ידי תחבורה ציבורית. יצירת מערך של מדרחובים ורחובות משולבים. שמירת רמת ניקיון ותחזוקה גבוהה, תוך כדי אכיפת חוקי עזר להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר.

■ **אזור מגורי הקבע** - לאוכלוסייה צעירה ומשכילה, ברמה סוציו-אקונומית לא נמוכה, פעילות מסחר שכוונתי המתמקדת לאורך צירי תנועה ראשיים: הר ציון, העלייה, סלמה וליוניסקי. יצירת אזור מגורים בוגם של לב העיר - רקמת מגורים המשלבת קנה מידה קיים עם קנה מידה חדש: עד חמש קומות במגרשים קיימים; שילוב עם תהליכי "פיוני בנייה" - הריסה של קבוצות נבחרות של מבנים קיימים ובנייה של מגדלי מגורים; תקני החניה יהיו כמקובל למגורים. פיתוח רחובות משולבים - משלון, וולפסון וצ'לוב. הפחתת מטרים סביבתיים קיימים - רעש וזיהום אוויר שמקורם כתנועת אוטובוסים. ניקיון הרחובות ושיפור חזותם.

■ **אזור המע"ר** - המשך של מגמת התפתחות המע"ר לאורך דרך מנחם בגין (דרך פ"ח לשעבר), רחוב הרכבת ודרך חיל השריון, כולל שתי זרועות החדרות לכיוון לב מתחם המתנות - סביב החתונה המרכזית החדשה וסביב המתנה המרכזית הישנה. האוכלוסייה מורכבת בעיקר מיוזמים - עובדי משרדים, ציבור סוחרים וקונים השוהים במרכזי הקניות. פעילות המשלבת מסחר מע"ר, הסעדה, קניות ובלוי "ללא הפסקה". אחוזי בנייה גדולים - בנייה גבוהה, במגרשים גדולים. גישות מצירים ראשיים, כולל שיפור שדרות הר ציון וחיבורו לכיוון צפון. מתן דגש על גישות באמצעי תח"צ (תחבורה ציבורית). תקן חניה מופחת. שילוב כיכרות עירוניות וגנים פתוחים. שיקום תשתיות סביבתיות וסילוק מבנים רעועים או מזוהמים.

■ התכנית מזהה ארבעה מוקדים ראשיים במתחם, המקיימים ביניהם זיקות יחסי גומלין:

■ **מוקד ביאליק** - ממוקם בלב המתחם. הוא ציר המפגש הציבורי, המתווך בין שלושת אזורי המשנה, והעוגן העיקרי בחזן "המפגש". פיתוח מוסד ציבורי על בסיס בית ספר ביאליק, שיחזק וירחב כמסך פוטנציאלי לפיתוח פעילות תרבותית (כמו מוזיאון, מרכז לאמנויות, מופעים וכו'). בעלת חשיבות עירונית וכלל מטרופולינית. המוקד נהנה מיתרונות גישות מובהקים, ומשלב כיכר עם גינה ציבורית משופחת, הגישה מכל עבריה.

■ **המתנה המרכזית הישנה (תמ"י)** - כיכר מרכזית אטרקטיבית ובנייה ציבורית המשלבת עם מבני מגורים ומשרדים חדשים. באציפות גבוהה, כולל מסחר בקומות התחתונות. היא תתפקד כנקודת מוצא וחיבור לאזורי המע"ר בצפון ולמע"ר הייחודי של אזור מגורי המעבר והמסחר בנווה שאנן.

■ **התחנה המרכזית החדשה (תמח"ת)** - ניצול החללים הבנויים הפנויים שבתחומה לצרכים ציבוריים וקהילתיים. הפיכתה למרכז תרבותי, נוסף על תפקודה כמרכז תחבורה, מסחר ועסקים. שילוב מיטבי בסביבתה על ידי פתיחת המבנה, הסגור והאטום כיום, כלפי חוץ. חיזוק הקשר עם תחנת רכבת ההגנה ושיפור הנגישות אליה.

■ **שוק עליה** - שילוב מגורים, מסחר ומשרדים, עם מוסד ציבורי. מוצא מתחמי לכיוון מערב - לפולורנטין ולמצואות יפו. שחזור ושימור חלקי של מבני השוק ההיסטוריים המיוחדים.

■ התכנית ממליצה על פיתוח מערך תחבורה לפי שלוש קטגוריות:

1. **התחבורה הציבורית** - היא המאפיין עיקרי של המתחם, המאפשר הגדרתו כ"מוטה" תחבורה ציבורית. התח"צ מתבססת על מגוון אמצעים: אוטובוסים, מניות, רכבות קלות ורכבות כבדות (פרבריות ובינעירוניות).

2. **תנועת רכב פרטי** - השפעתה העיקרית היא יצירת ביקושים לחניה, בעיקר באזור מגורי הקבע. בשל הדגשת העדיפות של התח"צ, אפשר להפחית מההעדיפות של תנועת הרכב הפרטי.

3. **הולכי רגל ומוגבלים** - מתן עדיפות לתנועת הולכי רגל, לתנועת מוגבלים ולשימוש נרחב באופניים. זאת, באמצעות מדרגות, רחובות משולבים, אמצעי מיתון תנועה ונתיבים מיוחדים לאופניים. פיתוח מדרגות רחבות ורציפות, בשימת דגש על בטיחות התנועה.

■ **התכנית ממליצה על שורת כלים ואמצעים ליישום החזן והמטרות שלה** - כלים אלה הם רבים ומגוונים, חלקם מותנים במצבי שוק, במצאי תקציבי או במדיניות ממשלה, חלקם מיושמים במיאל, באורח מבוזר, על ידי העירייה ועל ידי גורמים נוספים, אך חסרים תזמון ותיאום מספיקים.

■ הכלים והאמצעים נחלקים לשלושה שוחי הפעלה: הפעלה בטווח המיידי; הפעלה בטווח הביניים; והפעלה בטווח הארוך. הם כוללים את הנושאים הבאים ואת הפעולות המוצעות במסגרתם:

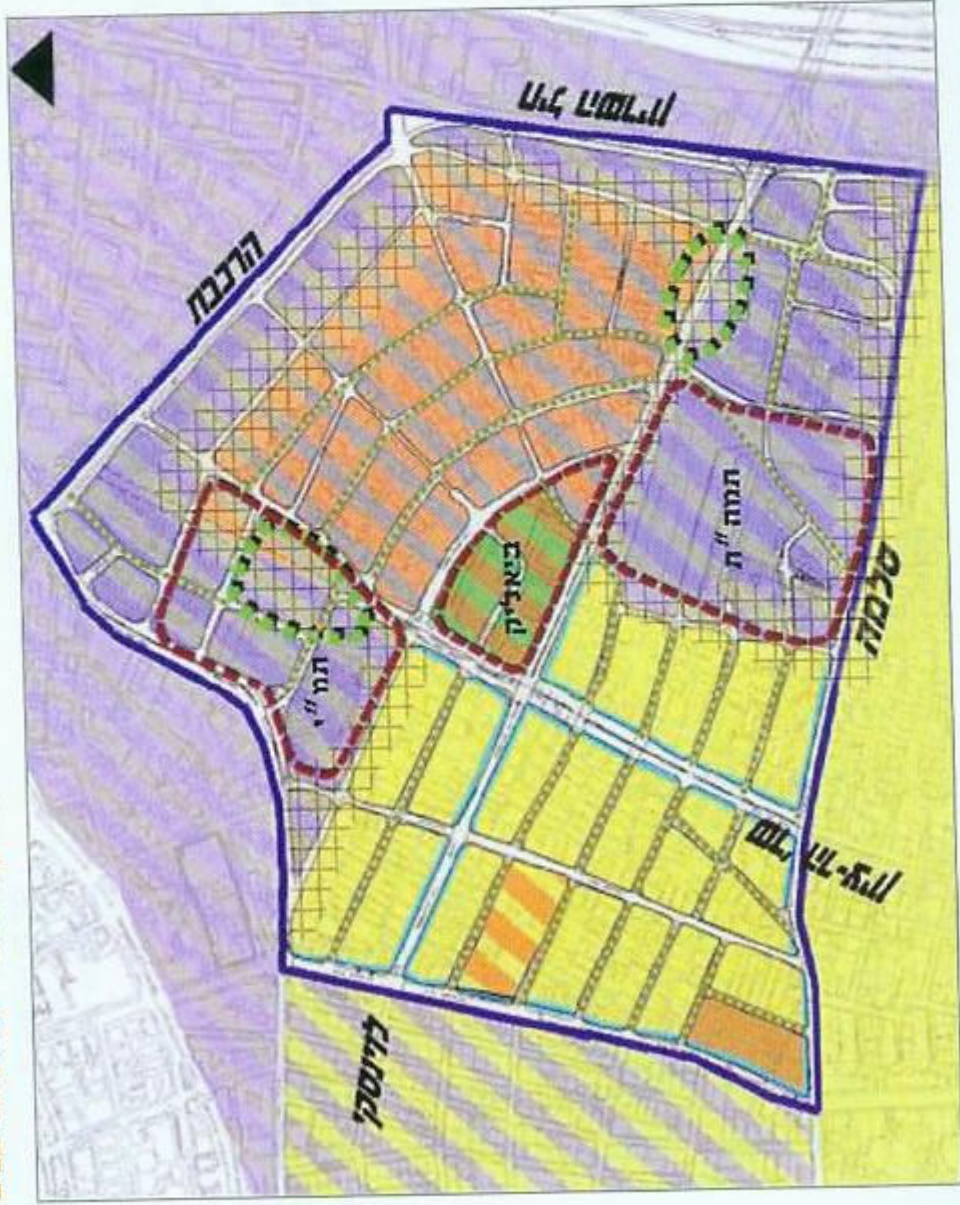
■ **מדיניות ברורה ומוצהרת** - ניצול החזן של התכנית האסטרטגית ככלי עבודה ליישום ולקבלת החלטות של גורמים ממשלתיים ועירוניים, יזמים ובעלי עניין.

■ **יצירת כלי שיווקי בונה תדמית** - יישום כפרסומי העירייה ובשיווק של פעולות תרבות, של עסקים ושל תירות.

■ **שיפור גישות תחבורתית מצירים ראשיים** בהיקף המתחם - דגש על ניידות מוטה תח"צ ועל תקן חניה מופחת. איתור מקומות לחניונים.

בתיאום עם משרדי המשלה (פנים, תחבורה, ביטחון פנים, שיקון, משרות ישראל ועוד). הם מתייחסים בין היתר לפתרון נושאים כמו: שיקום אזרחי או מוקדי מגורים, העלאת רמת הביטחון האישי, טיפול בבעיית האלימות, הסמים והזנות, פיתוח תשתיות ומערכות להסעת המונים, מציאת פתרון למסרדים סביבתיים ועוד.

זאב-לח שאפס - זאבנותי - חזון התחנה אוושה



- **פיתוח השירותים הקהילתיים והיזומים** - הקצאת כוח אדם מקצועי. סיוע בהקמת ועדי שכונה פעילים ותמיכה ביוזמות לייצוג התושבים.
- **שירותי תחזוקה משופרים** - איסוף וסילוק אשפה, מתן פתרונות קבע לניקיון הרחובות והחצרות.
- **פיתוח האכיפה, הרישוי ונוכחות החוק** - טיפול בפשע, אלימות וזנות. הפעלת משמר אזרחי ומתנדבים להעלאת רמת הביטחון ותחושת הסדר. טיפול מאביל או מונע בעסקים גורמי זיהום ובמסרדים שלהם השפעה שלילית על איכות הסביבה.

- **יישום מדיניות התכנון והבנייה** - על-פי עקרונות התכנית האסטרטגית.
- **צמצום התופעה של מגרשים ובניינים ריקים ומזנחים** - ניצולם, במידת האפשר, לטובת צרכים ציבוריים, כמו מגרשי תניה, גנות ופניות ישיבה, מגרשי משחקים וכדומה.
- **שיפור חזות הרחובות** - ביצוע פעולות כמו: הוספת עצים, תאורה, שיפור השילוט וריהוט הרחוב, השלמת הטיפול בתכניות להתחדשות עירונית, במשולב עם ייזום תכניות נוספות.
- **הקפדה על איכות הסביבה** - ניטור ובקרה של זיהום אוויר ורעש. ביצוע מבצעי ניקיון בסיוע הקהילה.

התכנית ממליצה על ביצוע קמפיין שיווק ותדמית, כמרכיב חשוב בהצלחת התכנית.

התכנית ממליצה על שורה של **צעדים הכרחיים**, ככלי מסייע לפעולת הגורמים האחראים על יישומה ועל מימושה. צעדים אלה מחייבים אמוץ התכנית, והטמעתה בתכניות העבודה של אגפי העירייה.