



מתוך הסרט: "ארכיטקטורה בת"א 24 שעות ביממה" - תיכון עירוני ה'

המבנה הפיזי

3.1 עיר קומפקטית - שימושים שונים קרובים זה לזה

תל אביב-יפו היא מרכז ארצי-מטרופוליני ועיר מגורים גם יחד, מה שבא לביטוי במבנה העיר. שטח השיפוט של תל אביב-יפו משתרע על כ-52 אלף דונם, מתוכם כ-16 אלף דונם משמשים למגורים, המפוזרים בכל העיר ו"עוטפים" את שאר השימושים שלה. העיר היא יחסית קומפקטית. אורכו המקסימלי של מרכז העיר (בין הים, לנחל הירקון, לנתיבי איילון ולדרך יפו) הוא 4.2 ק"מ ורוחבו באזור הרחב ביותר הוא שלושה ק"מ. אורכם ורוחבם המרבי של רובעים אחרים הוא עד 4.5 ק"מ. בשטחו המרכזי של מרכז העיר מתרכזות 74 אלף יחידות דיור שבהן מתגוררים 122 אלף תושבים וכ-2,300,000 מ"ר לשימוש תעסוקה.

שימושי הקרקע מוצגים במפה מס' 3.1:

- מרכז העסקים הראשי של העיר (מע"ר) משתרע במבנה לינארי מן המע"ר המסורתי בשדרות רוטשילד ויהודה הלוי, דרך המע"ר שלאורך נתיבי איילון ועד לאזור הבורסה ברמת גן.
- מרכז התרבות של העיר, הכולל אולמות תיאטרון, אופרה וקונצרטים, בתי קולנוע, מוזיאונים וגלריות, נמצא בעיקר ברובעים 3 ו-4, חלקו בסמיכות למע"ר.
- אזורי תרבות ובילוי נמצאים בנמל תל אביב, ביפו ובנווה צדק.
- בתי קפה, מסעדות, פאבים ומועדונים פזורים במע"ר המסורתי, באזורי התרבות, לאורך צירי המסחר וחוף הים.
- צירי המסחר החשובים של העיר (רחובות אלנבי, בן יהודה, דינגוף, אבן-גבירול, הרצל) יוצאים רובם מן המע"ר ההיסטורי.
- חוף הים משתרע לאורך כל הגבול המערבי של העיר ומפותח באינטנסיביות במרכז העיר, שם נמצאים רוב חופי הרחצה ואזור המלונאות העיקרי של העיר.
- הפארקים המטרופוליניים: פארק הירקון, פארק איילון (מתוכנן) והפארק לאורך כביש מספר 5 (מתוכנן) מתחברים או מתוכננים להתחבר לחוף הים ולשדרות שבמרכז העיר.
- איזור התעסוקה של רמת החי"ל ועתידים.
- איזור המלאכה של צפון יפו.
- האוניברסיטה וקריית המוזיאונים שלידה.
- אזורי המגורים המובהקים של העיר, בצפון, במזרח ובדרום.

בעיר, אם כן, שוכנים זה לצד זה שימושים שונים. במרכז העיר התופעה מתעצמת בשל היקף השימושים והקירבה היחסית ביניהם. עקב זאת, מרכז העיר הוא האיזור התוסס ביותר, שם תרבות החיים העירונית היא במיטבה ושם מבטאת העיר את מרכזיותה וחיוניותה. עירוב השימושים השונים גם יוצר קונפליקטים לא מעטים בין המגורים לשימושים אחרים, כפי שיתואר בסעיף 3.3.



מפה 3.1: שימושי קרקע עיקריים ומוקדי פעילות

3.2 שימושי קרקע - נתונים בסיסיים

3.2.1 מרכז מטרופוליני ועיר מגורים בגידול מתמיד

הרכב שימושי הקרקע בעיר וקצב הגידול שלהם מבטאים את היותה של תל אביב-יפו מרכז ארצי, מטרופוליני ועיר מגורים. גרף מס' 3.1 מראה שהמגורים מהווים רק 54% משטחי הרצפה בעיר, לעומת השימושים האחרים.

מרכזיותה של העיר משתקפת בגידול המתמיד של השטח הבנוי, למגורים ולא למגורים: מ-12 מיליון מ"ר ב-1973 ל-22 מיליון בשנת 2000.

גרף מס' 3.2 מראה שבשנות השמונים ירד שטח התחלות הבנייה לעומת התקופה שלפני כן. בראשית שנות התשעים החלה מגמה של עלייה בשטחי התחלות הבנייה בעיר, שהגיעה לשיאה ב-1998, שנה שבה נרשמו 810 אלף מ"ר התחלות בנייה. המגמה נבעה מגל העלייה, הפיתוח הכלכלי המואץ והיצע תוכניות בניין העיר שניתן היה לממש. בשנים 1999-2000 התהפכה המגמה ושטח התחלות הבנייה ירד עד לרמה של כ-770 אלף מ"ר בשנה.

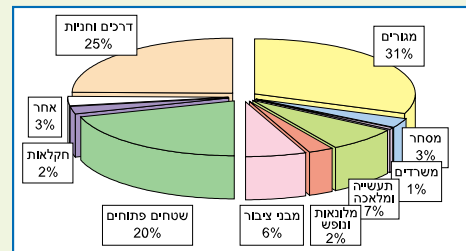
מרכזיות העיר מתבטאת ביציבותה ביחס לשוק הנדל"ן בארץ. מלוח מס' 3.1 עולה כי ב-1995, שבה התחלות הבנייה בישראל הגיעו לשיא (כ-8.6 מיליון מ"ר) חלקה של תל אביב-יפו היה בשפל (כ-7% בלבד מסך הבנייה בארץ וכ-14% ממחוזות תל אביב והמרכז). לעומת זאת, ב-1999, שבה נרשם שפל (כ-6.1 מיליון מ"ר שטח התחלות בנייה בארץ) משקל העיר בהתחלות בנייה היה בשיא (13% מסך התחלות הבנייה בארץ וכ-32% מהתחלות הבנייה במחוזות תל אביב והמרכז).

שנה	ישראל	מחוז מרכז ותל אביב	תל אביב-יפו	משקל ת"א יפו במחוזות מרכז ות"א (%)	משקל ת"א יפו בישראל (%)
1994	6420	3156	461	15	7
1995	8610	4434	617	14	7
1996	8055	3202	674	21	8
1997	7455	2873	679	24	9
1998	6760	2676	810	30	12
1999	6112	2465	797	32	13
2000	7101	3161	768	24	11

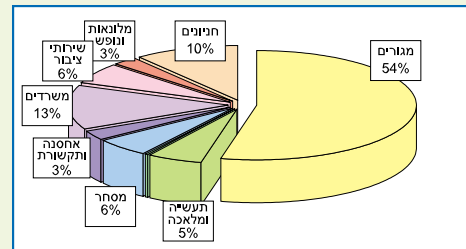
לוח 3.1: שטח התחלות בנייה בישראל, במחוזות ת"א ומרכז ות"א-יפו ושיעור ת"א-יפו מתוך ישראל ומחוזות ת"א ומרכז, 1994-2000 (אלפי מ"ר)

3.2.2 מגורים: גידול ברווחת הדיור

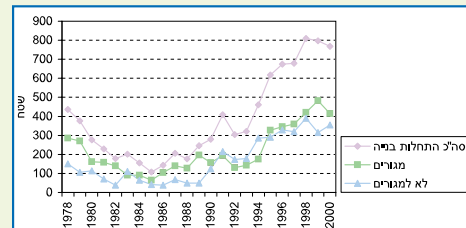
בעיר כ-166 אלף יחידות דיור למגורים, בשטח של כ-12 מיליון מ"ר. שטח המגורים ומספר יחידות הדיור בעיר גדל בהתמדה, אף על פי שמספר התושבים לא גדל בהתאמה, כפי שעולה מגרף מספר 3.3. ההסבר



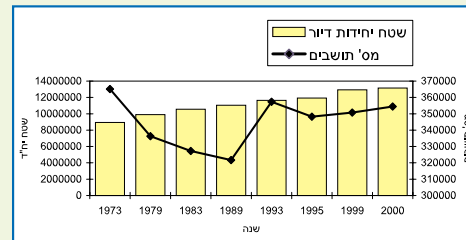
גרף 3.1 א: חלוקת שטח העיר עפ"י שימושים



גרף 3.1 ב: שטחי רצפה בתל אביב-יפו (מ"ר) ע"פ קובץ ארנונה



גרף 3.2: שטח התחלות בנייה בתל אביב-יפו (באלפי מ"ר) בשנים 1978-2000



גרף 3.3: גידול יחידות דיור ואוכלוסייה לאורך זמן

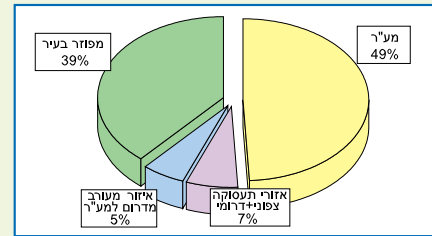
לתופעה נעוץ בעלייה ברמת החיים הגורמת לעלייה בשטח הממוצע לדירה, ובמקביל בירידה במספר הנפשות במשקי הבית בעיר. שתי תופעות אלה מביאות לעלייה ברווחת הדיור, שעומדת היום על ממוצע עירוני של כ-35 מ"ר לנפש, לעומת 23 מ"ר ב-1974. רווחת הדיור הממוצעת בתל אביב-יפו דומה לזו שקיימת ברבות מערי מערב אירופה אבל היא נמוכה מזו שבציריך ובהנובר, כפי שמראה גרף מס' 3.4. עם זאת, קיימים הבדלים בין האזורים השונים בעיר, כפי שנתאר בסעיף 3.4. הנתונים אינם כוללים את מהגרי העבודה, אוכלוסייה המתגוררת בתנאי צפיפות גבוהה. ערכי הקרקע בתל אביב-יפו, שהם הגבוהים במדינה, גורמים ליציאה מן העיר של משקי בית שכוח הקנייה שלהם אינו מאפשר לרכוש או לשכור בה דירה. עם זאת, ניכרים פערים גדולים במחירים בין חלקי העיר השונים, שמעידים על פוטנציאל לדיור ברמת מחירים נמוכה יותר, בתנאים מסוימים.

בעיר קיבולת מגורים מתוכננת של כ-50 אלף יחידות דיור. מ-1995 עד 2000 נבנו כ-2,000 יחידות מגורים בשנה, קצב שמתאים לתחזית של תוכנית מתאר למחוז תל אביב (תמ"מ 5) לשנת 2020, על פי אומדן אוכלוסייה של 420 אלף תושבים. ב-2001 נרשמה ירידה לכ-1,000 התחלות בנייה.

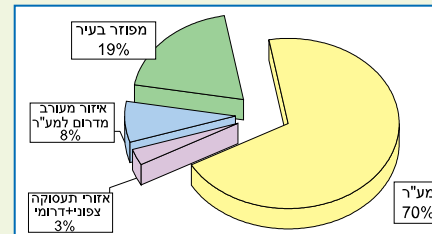
כ-40% מהתחלות הבנייה למגורים בשנים האחרונות היו ברובעים 1,2 - שכונות עבר הירקון, איזור שבו נמצאות עיקר עתודות הקרקע של העיר, וברובע 9, מזרח העיר (כ-10%). עיקר התחלות הבנייה שאינן מיועדות למגורים באותן השנים, היו במע"ר המטרופוליני (רובע 6) ובמזרח העיר.

3.2.3 תעסוקה ומסחר

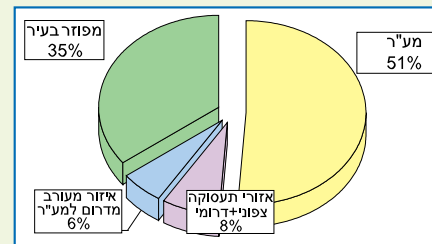
תעסוקה - עלייה במשרדים, ירידה בתעשייה המסורתית
במקביל לגידול במספר המועסקים, שטח ענפי התעסוקה השונים בתל אביב-יפו גדל מדי שנה. גרף מס' 3.5 מראה שהשטח גדל מ-8.5 מיליון מ"ר ב-1996 לכ-9.7 מיליון מ"ר ב-2000. התוכניות הארציות והמחוזיות שואפות לחזק את המע"ר המטרופוליני, כחלק מתפיסת הפיתוח היעיל של המרחב העירוני. לפיכך, הן מיעדות לתל אביב-יפו תוספת של כ-200% לשטחי התעסוקה בטווח של 20 שנה (תמונה 3.0). עם זאת, תוכניות אלה צופות גידול ממוצע של כ-400% ביתר מחוז תל אביב ומתוכו גידול בגורה הצפונית של כ-700% - מה שמעיד על מגמה עתידית של היחלשות יחסית של העיר. כ-53% משטחי התעסוקה בעיר משמשים לשירותים, לבנקאות, לביטוח ולנדל"ן. התעשייה מהווה רק 14% מן השטח. גרף מס' 3.6 ממחיש את המגמה של עזיבת החרושת את העיר וכניסת שימושי משרדים שונים במקומה. העלייה בשיעור השירותים והירידה בתעשייה



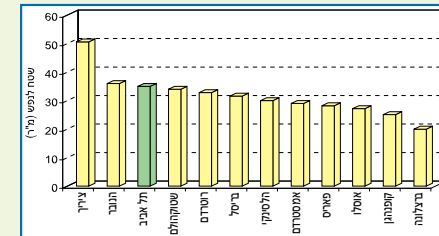
גרף 3.7: התפלגות שטחי המשרדים בעיר (מ"ר)



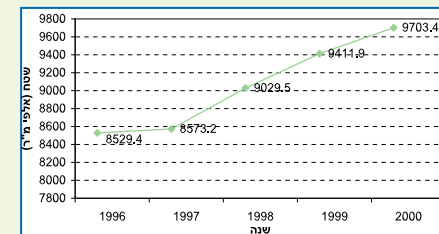
גרף 3.8: התפלגות שטחי בנקים ומוסדות פיננסיים (מ"ר)



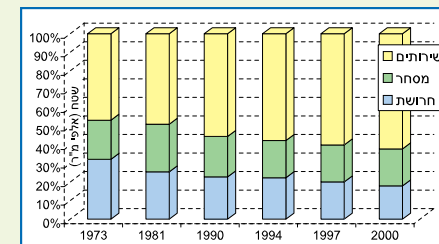
גרף 3.9: התפלגות שטחי משרדי מקצועות חופשיים (מ"ר)



גרף 3.4: רווחת דיור בערים אירופיות לעומת תל אביב-יפו



גרף 3.5: שטח עסקים ושירותים בתל אביב-יפו (אלפי מ"ר), 2000-1996



גרף 3.6: מגמת שינוי בהרכב העסקים בתל אביב



תמונה 3.0: צפון המערב - הדמיה ממוחשבת / באדיבות אדרי' ישראל בר-לב



תמונה 3.1: איזור תעסוקה יד אליהו מתחדש, מאזור תעשייה מסורתית לאיזור תעסוקה המאכלס משרדים

3.2.4 שטחים ציבוריים - עמידה כלל עירונית בנורמות ופוערים בין אזורים

מבני ציבור

סך כל השטח המיועד למוסדות ציבור הוא כ-3,000 דונם, המהווים כ-6% משטח העיר (כ-640 מבנים). למעט האוניברסיטה ואזור המכללות, כמעט ולא קיימים בעיר שטחים המאפשרים ריכוז של מספר מוסדות ציבור גדולים באתר אחד.

ממוצע שטח הקרקע של מבני ציבור לנפש עומד על 8.4 מ"ר. הדרישות למבני ציבור משתנות בין האזורים השונים, בשל הרכב האוכלוסייה השונה. ברמה כלל עירונית, יש איזון חיובי בין הדרישה הנורמטיבית לבין השטחים המיועדים למוסדות ציבור בעיר. עם זאת, גם בתחום זה ניכר אי שוויון בין חלקי העיר השונים. בעבר הירקון מרוכזים שטחים ציבוריים רבים, לעומת מחסור הקיים באזורים אחרים. האזורים שבהם קיים מחסור של שטחים למבני ציבור הם בעיקר מרכז העיר (במיוחד רובע 3) דרום ומזרח העיר.

שטחים ציבוריים פתוחים

השטחים הפתוחים מהווים מרכיב משמעותי באיכות החיים האורבנית בשל ערכים סביבתיים, תרומתם לעיצוב העירוני וחשיבותם הפונקציונלית.

על פי תוכניות מאושרות, בתל אביב-יפו מיועדים כ-8,870 דונם לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ). שטחים אלה מהווים כ-18% משטח העיר כולה. היצע השטחים גדול ומגוון והוא כולל: פארקים מטרופוליניים (פארק הירקון ופארק דרום, ששטחם בתחום העיר מגיע לכ-4,000 דונם) גנים ברמה אזורית וברמה שכונתית, שטחי חוף ים, כיכרות ציבוריות המוגדרות כשצ"פ ורצועות ירק לאורך צירי תנועה (מפה 3.2).

באופן כללי, רוב השטחים שיעודם על פי התוכניות המאושרות הוא להיות שטחים ציבוריים פתוחים, גם משמשים לכך בפועל, אבל יש כמה חריגים.

פריסת השצ"פ אינה אחידה בין חלקי העיר. יותר ממחצית השצ"פ העירוני נמצאים בשני רובעים: 36% ברובע 1 (צפון-מערב העיר) ו-19% ברובע 9 (מזרח העיר) - זאת בעיקר בשל מיקומם של הפארקים המטרופוליניים הגדולים ברובעים אלה.

ניתוח מאזן שטחי הציבור הפתוחים לנפש בעיר מראה, כי ברמה כלל עירונית היצע השטח הציבורי הפתוח לנפש הוא גבוה. ברמת הרובע וברמה המקומית, יש אזורים שבהם ניכר מחסור בשטחים ציבוריים פתוחים. על פי התדריך החדש להקצאת שטחי ציבור, שהוכן על ידי משרדי הממשלה באחרונה, הנורמה המומלצת לשצ"פ לנפש היא 11 מ"ר.

בחישוב כלל עירוני, לאוכלוסיית העיר, המונה כ-355 אלף נפש, יש צורך בכ-4,000 דונם של שטחים פתוחים, לא כולל פארקים מטרופוליניים וחוף הים. סך כל השטחים ב"רמה עירונית" בתוספת חלק משטחי פארק הירקון,

מעידות על התחזקות של ענפים שמעדיפים להיות ממוקמים במרכז העיר ושיכולים להתמודד עם ערכי הקרקע הגבוהים. תהליך זה הוא הגורם העיקרי לתוספת השטחים לתעסוקה, שתואר לעיל, הכרוך בבניית מבני משרדים באיכויות גבוהות, יחסית למבני התעשייה שמתפנים (תמונה 3.1).

60% משטחי המשרדים נמצאים באזורי התעסוקה השונים (מפה מס' 3.1). כפי שעולה מגרף מס' 3.7, 49% מן המשרדים נמצאים במרכז העסקים הראשי המסורתי בשדרות רוטשילד וביהודה הלוי, שאר המשרדים מפוזרים בכל העיר, אך בעיקר במרכזה. דגם הפיזור משתנה מענף לענף. גרף מס' 3.8 מראה ש-70% ממשרדי הפיננסים ממוקמים במערב. לעומת זאת, למשרדים המיועדים למקצועות חופשיים יש נטיית פיזור גדולה יותר מאשר למשרדי הפיננסים - 65% באזורי המערב והתעסוקה ו-35% בשאר חלקי העיר, כפי שעולה מגרף מס' 3.9.

היום יש פוטנציאל בנייה של כ-6 מיליון מ"ר נוספים לתעסוקה. מרבית תוספת שטחי התעסוקה מתוכננת להיבנות באזורי המערב והתעסוקה בעיר. המשמעות האורבנית-פיזית של הגדלת שטחי התעסוקה בעיר, תהיה ציפוף הבנייה באזורים אלה, שתבטא בגידול בהיקפי הבנייה לגובה.

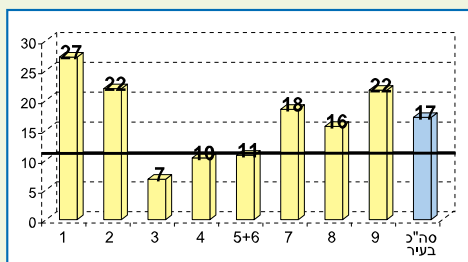
מסחר - מגמת ירידה, בעיקר בצירים המסחריים

שטחי המסחר מהווים כ-6% משטח העיר שהם כ-1.3 מיליון מ"ר. ניכרת מגמה של ירידה בשטחי המסחר בעיר במהלך העשור האחרון (ירידה מ-1.45 מיליון מ"ר ב-1990 ל-1.32 מיליון מ"ר ב-2002). הירידה בשטחי המסחר בעיר קשורה בהתפתחות המהירה של שטחי המסחר בקניונים בערי הפריפריה של המטרופולין ובמרכזי קניות (פאואר סנטרס) במרחב הכפרי. המסחר בתל אביב-יפו מתמקד ברחובות המסחריים, בשווקים ובקניונים. שטחי המסחר לאורך צירי המסחר העיקריים בעיר מצטמצמים וחנויות רשתות המסחר הגדולות נוטות לעזוב צירים אלה. כמה רחובות, כמו אלנבי ודיזנגוף, איבדו את מעמדם כרחובות מסחר מטרופוליניים. לעומת זאת, ברחובות שיינקין, בול ואבן-גבירול ניכרת מגמת התחדשות.

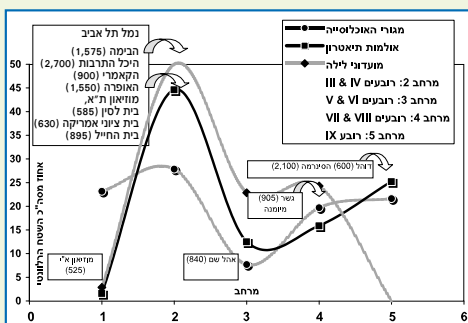
במהלך העשור האחרון השלישו הקניונים בעיר את שטחם. ב-1990 עמד שטח המסחר בקניונים על 46 אלף מ"ר (דיזנגוף סנטר וגן העיר). עד שנת 2002 נוספו לעיר עוד 94 אלף מ"ר (קניון עזריאלי, רמת אביב, בית האופרה והתחנה המרכזית החדשה). המסחר בקניונים מהווה היום כ-11% מסך המסחר בעיר.

שטח המסחר בשלושת השווקים שבעיר (שוק הכרמל, שוק התקווה ושוק הפשפשים) הוא רק 1.6% מכלל שטח המסחר בעיר, אבל חשיבותם של שווקים אלה מבחינת כוח המשיכה שלהם לקונים מקומיים ולתיירים גדול והשפעתם האורבנית גבוהה הרבה יותר מאשר משקלם במסחר העירוני.

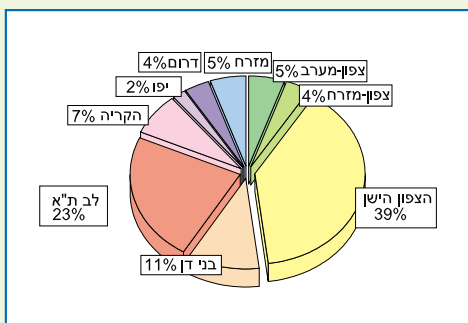




גרף 3.10: שצ"פ עירוני לנפש, לפי רובע. התקן המוצע 11 מ"ר לנפש



גרף 3.11: התפלגות מגורי האוכלוסייה, אולמות תיאטרון וקונצרטים ומועדוני לילה במרחבי תל אביב-יפו, 2000-2002



גרף 3.12: התפלגות פניות למוקד העירוני בנושא חניה

השימושים שתוארו לעיל גורמים למטרדים במישורים שונים:

- רעש, לכלוך והזנחת מבני מגורים, המשמשים בחלקם למשרדים.
- יצירת תנועה מוגברת של כלי רכב, שגורמת לגודש תנועה, לזיהום אוויר ולרעש, בחלק מן המקרים גם בשעות הלילה.
- ביקוש לחניה: מדובר לא רק בתחרות על המקומות שבהם החניה מותרת אלא גם בחניה לא חוקית, כגון על מעברי חציה ומדרכות, מה שגורם להפרעה לתנועת הולכי הרגל. הביקוש לחניה בשעות הלילה גבוה, בעיקר באזורי הבילוי; בשעות אלה מתחרים על מקום חניה גם המבילים וגם דיירי האזור. גרף מס' 3.12 מראה כי 39% מן הפניות למוקד העירוני בענייני חניה הגיעו מרובע 3, שבו הריכוז הגבוה של מקומות הבילוי.
- בעיות פריקה והעמסה של משאיות, בעיקר בתעשייה ובמלאכה, במסחר ובמקומות בילוי.
- תנועה וחניה של אופנועים לשליחויות, ממשרדים ומבתי אוכל.
- רעש, ריחות, אשפה, בעיקר מתעשייה וממלאכה וממקומות בילוי.
- רעש של לקוחות מקומות הבילוי בלכתם ברחובות בלילה.
- השחתת חזיתות של מבנים באמצעות שילוט, ארובות וכד', בעיקר על ידי חנויות ומקומות בילוי.
- מפגעי ביטחות מסוגים שונים, בעיקר ממפעלי תעשייה, מבתי מלאכה ומבתי אוכל.

בעיר ישנם כמה מתקני תשתיות תחבורתיות (נתיבי איילון, שדה דב) ותחנת החשמל רידינג (שהשפעתם על איכות הסביבה מתוארת בפרק 5). במשך השנים הפעילה העירייה כלים שונים, במגמה לרסן את הקונפליקטים בין השימושים השונים של שטחי העיר. כך, למשל, היא יצרה מנגנונים שונים לוויסות החניה בעיר, בעיקר באזורים המאופיינים בשימושים מעורבים. כדי להתמודד עם נושא המשרדים של בעלי מקצועות חופשיים השוכנים באזורי המגורים, קבעה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה החל מסוף שנות השמונים כללים להסדרת הנושא. כך, למשל, הגבילה הוועדה את השימושים החורגים למשרדי המקצועות החופשיים לרשימת רחובות, שאף היא צומצמה במשך השנים. במשך שנות התשעים קבעה הוועדה המקומית מדיניות לרישוי עסקים באזורים שונים בעיר: כרם התימנים, נחלת בנימין, פלורנטיין, שפירא וכד'. ב-2000 קבעה העירייה מדיניות לגבי שעות הפעילות של בתי האוכל ובתי העיגולים הציבוריים בכל העיר, הקובעת שניתן להפעילם עד השעה 24:00 בלבד. ברחובות מסחריים ניתן להפעיל בתי אוכל עד 1:00 או עד 2:00, בהתאם לאופי הרחוב. רק באזורי תעשייה ותעסוקה מובהקים ובקניונים ניתן להפעיל בתי אוכל ובתי עיגולים ציבוריים ללא הגבלה.

המתפקדים בחלקם כשטחים "מקומיים", הוא כ-6,000 דונם, שהם בממוצע 17 מ"ר לנפש. השטח לנפש, כולל כל שטחי פארק הירקון וחוף הים, הוא כ-25 מ"ר. גרף מס' 3.10 מציג את ממוצע השצ"פ לנפש, לפי רובע, לאחר הפחתת השטח שהוגדר ב"שימוש מטרופוליני" משטח פארק הירקון. מן התרשים ניתן ללמוד שקיימת שונות גבוהה בין הרובעים: מצפון לירקון ובמזרח העיר שטח השצ"פ לנפש גבוה באופן ניכר מן הממוצע העירוני. לעומת זאת, ברובעי מרכז העיר 3, 4, 5+6 וברובע 8 השטח הממוצע לנפש נמוך מן הממוצע העירוני. ברובעים 3, 4 השטח הממוצע לנפש נמוך אף מן התקן המוצע (11 מ"ר לנפש). ישנם אזורים בעיר שבהם ממוצע השצ"פ נמוך במיוחד: בצפון הישן, בחלק הדרום-מזרחי, רק 3-1 מ"ר לנפש, בפלורנטיין ובנווה שאנן - 2 מ"ר לנפש ובשכונת שפירא - 4 מ"ר לנפש.

3.3 קונפליקטים בין שימושי קרקע

תל אביב-יפו התפתחה כעיר של שימושים מעורבים, שבה המגורים נושקים למשרדים, לתעשייה, לעסקי מסחר, למקומות תרבות ובילוי, לאיצטדיונים ולאולמות ספורט, לחוף הים ולשטחים פתוחים מטרופוליניים. אמנם תושבי העיר נהנים מן הנוכחות של שימושים אלה, וחלקם אף בוחר לחיות בעיר בשל הקרבה אליהם, אבל הסמיכות בין המגורים לשימושים אחרים יוצרת לא מעט קונפליקטים.

כפי שעולה ממפה מס' 3.1, אזורי תעסוקה מובהקים כמו המעי"ר המטרופוליני ואזור התעסוקה של צפון-מזרח העיר גובלים באזורי מגורים, כמו רמת החי"ל או איזור לב העיר (ברובעים 5 ו-6 כ-40% מן השטח הבנוי הוא למגורים).

בנוסף, ישנה גלישה של משרדים לתוך מבני מגורים. התופעה נפוצה במיוחד במרכז העיר (רובעים 5 ו-6) ובאזורים הסמוכים שמדרום ומצפון לו. ישנם אזורים שבהם שימושי התעשייה והמלאכה מעורבים עם אזורי מגורים, כמו בשכונת פלורנטיין. ברוב צירי המסחר ישנם מגורים מעל קומת הקרקע.

במרכז העיר תל אביב-יפו התפתח רובע אמנויות. גרף מס' 3.11 מראה שברובעים 3 ו-4, שבהם מתגוררת כרבע מאוכלוסיית העיר, מרוכזים כמחצית האולמות למופעים, מרבית אולמות התיאטרון, בית האופרה, אולם הקונצרטים, מרבית המוזיאונים והגלריות והסינמטק (ראו מפה מספר 7.2.4 בפרק "מרכז העיר"). מועדוני הלילה ממוקמים ברובם בנמל תל אביב לשעבר. יתר מוסדות התרבות ועסקי הבילוי והפנאי בעיר ממוקמים באזור העסקים, שהוא דל אוכלוסין במיוחד וביפו. בתי האוכל, המסעדות והפאבים ממוקמים בסמוך לאזורי הבילוי והפנאי ופיזורם בעיר זהה.

בהמשך להחלטות העירוניות, מתבצעת פעילות אכיפה שאין לה אח ורע במדינת ישראל. בעניין החניה, מדובר בכ-150 אלף גרירות וב-550 אלף דוחות חניה בשנת 2000, מתוכם 150 אלף מגיעים לדיון בבית המשפט. בנושא רישוי עסקים, מדובר בסדר גודל של כ-1,500 כתבי אישום בשנה.

3.4 פערים בין אזורים

הפערים הסוציו-כלכליים בעיר מתבטאים גם בשימושי הקרקע. ממחירי הנדל"ן של האזורים השונים, המוצגים במפה מס' 3.3 ניתן ללמוד שהאזורים בעלי הביקוש הגבוה הם רובם ככולם בצפון העיר ובמרכזה ולעומת זאת האזורים בעלי הביקוש הנמוך הם ברובם בדרום ובמזרח העיר.

להלן נתאר חלק מן הגורמים המשפיעים על הפערים בין האזורים השונים בעיר.

מאפיינים של אזורי המגורים

שכונות פלורנטין, נווה שאנן, שפירא והתקווה שבדרום ובמזרח העיר נבנו בשנות המנדט לאוכלוסיות חלשות יחסית, לעומת רוב השכונות במרכז העיר, שנבנו באותה תקופה למעמד הביניים וההנהגה של מעמד הפועלים דאז (מעונות העובדים).

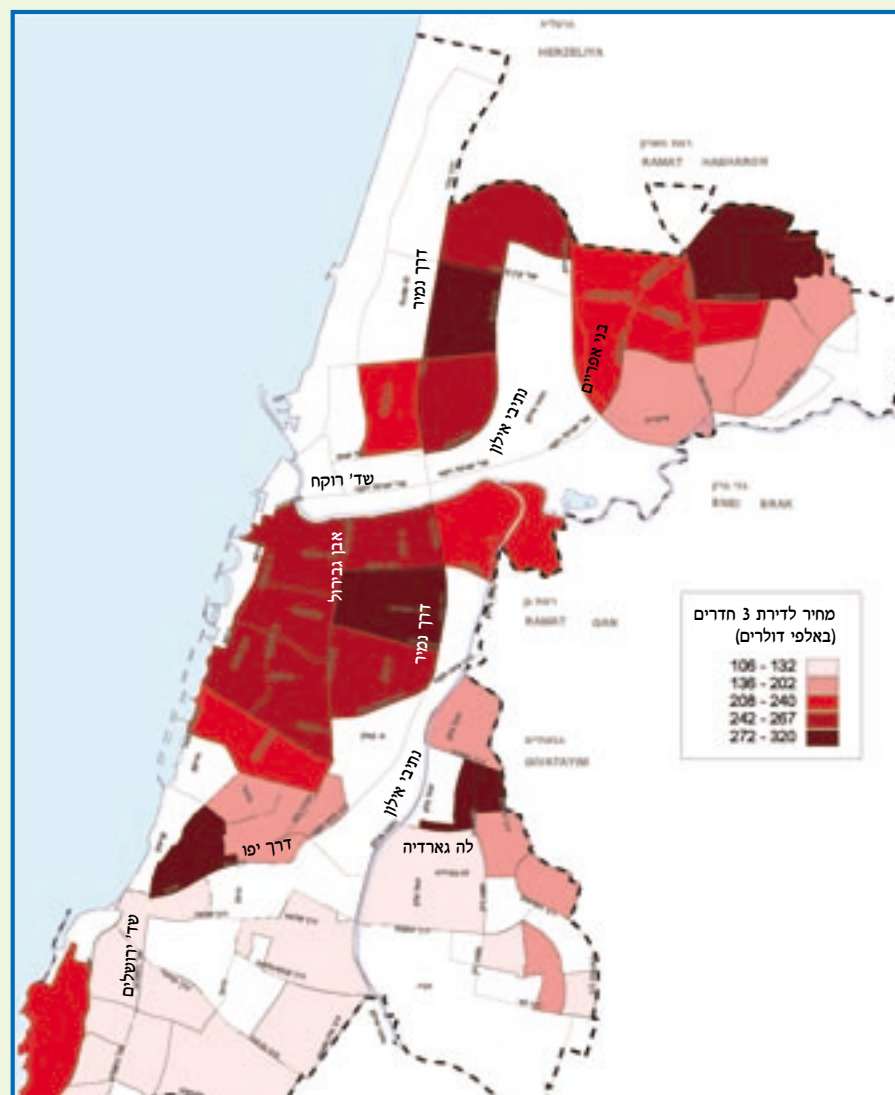
המאפיין הבולט שמשפיע על מחירי הנדל"ן היום הוא רווחת הדיור, כלומר השטח הממוצע לנפש ביחידת דיור. מפה מס' 3.4 מראה שקיימים פערים גדולים ברווחת הדיור. אזורי מרכז וצפון העיר מאופיינים ברווחת דיור גבוהה (40 מ"ר לנפש בקירוב) בעוד שבאזורי דרום ומזרח העיר רווחת הדיור נמוכה ועומדת על כ-25 מ"ר לנפש. פערים אלה נמצאים במתאם גבוה עם הפערים במחירי הנדל"ן באזורים השונים בעיר.

פריסת שימושי הקרקע בעיר

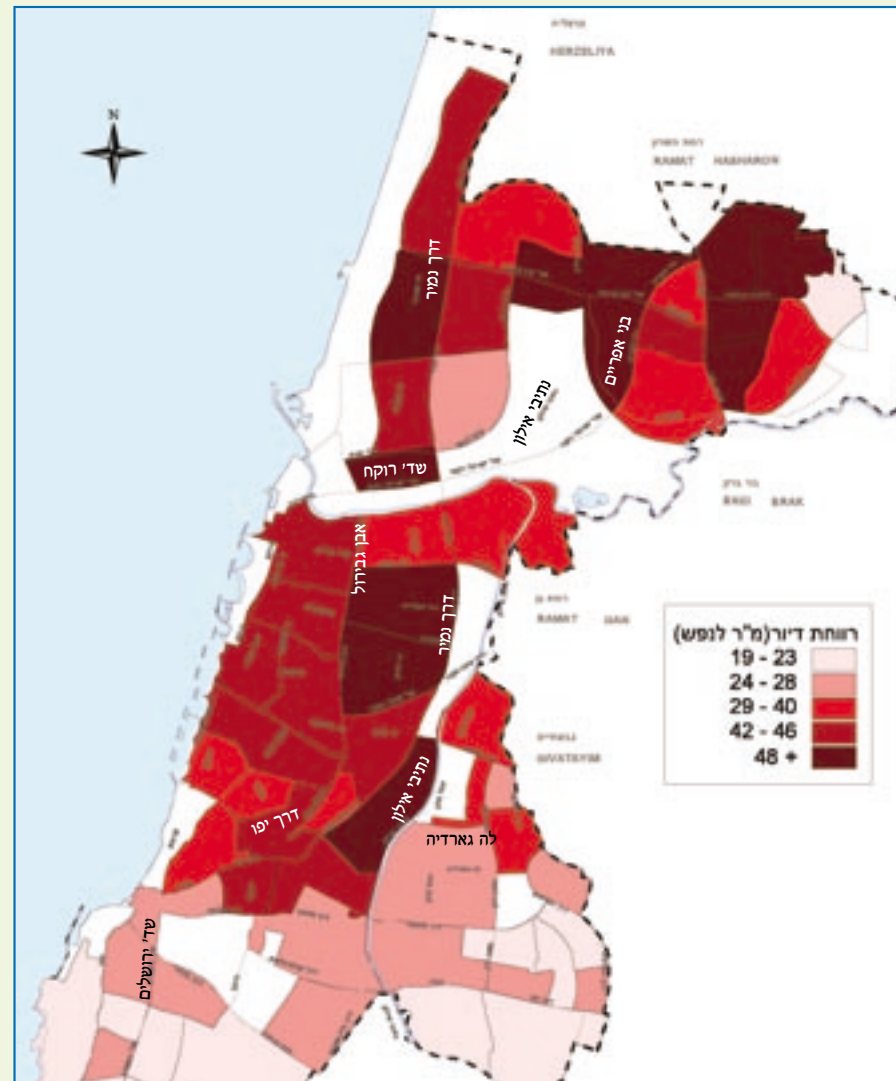
פריסת השימושים השונים בעיר (כפי שתוארה בסעיף 3.1) משפיעה על הביקוש למגורים שבקרבתם. בצפון העיר ובמרכזה, השימושים הטיפוסיים הם משרדים, מסחר קמעונאי (כולל כל הקניונים) השכלה (האוניברסיטה וקריית החינוך) תרבות (ריכוז אולמות תיאטרון, קונצרטים, אופרה ומוזיאונים) ובילוי. לעומת זאת, בדרום העיר ממוקמים בעיקר שימושים של תעשייה ומלאכה, מסחר סיטונאי ומרכזי תחבורה (התחנה המרכזית הישנה והחדשה). השימושים בצפון ובמרכז העיר מעודדים את הביקוש למגורים לעומת השימושים בדרום.

עדות לכך הם השיכונים הציבוריים שנבנו לאחר קום המדינה: בצפון (רמת אביב, מעוז אביב) בדרום (קרית שלום) ובמזרח (יד אליהו). אמנם השיכונים היו בעלי מאפיינים פיזיים דומים, אבל קירבתם לשימושים אחרים (כגון האוניברסיטה) השפיעו על החתך הסוציו-כלכלי של האוכלוסייה.

אזורי דרום-מרכז העיר, יפו והדרום הושפעו רבות מתהליכי הקפאת תכנון, שנעשו בעיקר כדי לשמור



מפה 3.3: מחירים מירביים לדירת 3 חדרים על פי שכונות, שנת 2000 / מקור: מחירון לוי יצחק



מפה 3.4: רווחת דיור לפי שכונות / מקור: נתוני ארגון, עיריית תל אביב-יפו, 2002

המרקמים הבנויים היחודיים עברו תהליכים שונים:

- הרס מלא או חלקי של מרקמים (שכונות מנשיה ועגמי, מגרשי התערוכה הישנים).
- שימור של מרקם שלם ולא רק של מבנים בודדים (שיקום יפו העתיקה בשנות השישים).
- טיפוח המרקמים ההיסטוריים באמצעות תוכניות בניין עיר שהוכנו ב-15 השנים האחרונות, לפיתוח תוך כדי שימור מבנים קיימים ובניית תוספות ומבנים חדשים ברוח הבנייה המקורית (תוכניות לעגמי ולאורי לב וצפון העיר, נווה צדק, לב העיר, כרם התימנים, רמת אביב הישנה, מעוז אביב. תמונה 3.11, 3.12).
- בנייה לגובה, כפי שיפורט מיד.

תוכנית השימור, שתתואר בסעיף הבא, קובעת הנחיות לגבי מתחמים לשימור במרכז העיר (מפה 3.5). תוכנית המתאר המחוזית מס' 5, שלקראת הפקדה, קובעת איזור לשימור מרקם במיתחם שבין נחל הירקון לדרך יפו ובין הים ממערב לרחוב אבן-גבירול ממזרח.

הבנייה לגובה התפתחה לאורך השנים בנסיבות שונות:

- בניית בתי מלון לאורך חוף הים, ביחוד במרכז העיר, כדי לעודד את התיירות.
- בנייה באזורי המע"ר, בעיקר של מבני משרדים, כדי לעודד את ענפי השירותים הפיננסיים והעסקיים.
- בנייה של מבני תעסוקה לאורך צירים מוטי תחבורה ציבורית, כגון נתיבי איילון ודרך פתח תקווה. הבנייה באזורים אלה מתבצעת לרוב כתחליף למבני תעשייה או תעסוקה נטולי יחוד.
- בנייה בתוך מרקמים יחודיים: באיזור המע"ר המסורתי, לאורך שדרות רוטשילד ובאיזור דרום הקרייה, מתבצעת בנייה גבוהה בכפוף לשימור מבנים בעלי איכויות אדריכליות, שמאפשרת טיפול פיזי במבנים לשימור, אך במחיר שינוי הקונטקסט האורבני והאדריכלי המקורי שלהם (תמונה 3.13).
- בנייה לגובה במגרשים גדולים, שגרמה לצמיחת מגדלים באקראי ולבנייה לא מרקמית של משרדים (מגדל שלום במקום גימנסיה הרצליה, בית אל-על) או למגורים (דיונון סנטר במקום שכונת נורדיה, מתחם בול, מתחם רוקח, תמונה 3.14).

המרקמים השונים יוצרים גיוון בין אזורי העיר, שבא לביטוי, בין השאר, בצפיפויות שונות (מ-22 יחידות לדונם ברובע 3, עד שלוש יחידות לדונם ברובע 2) ובגובה מבנים (במרכז העיר הגובה הממוצע הוא 3-5 קומות, למעט מגדלי תעסוקה ומגורים). שכונות צפון העיר מאופיינות במבנים בני 1-2 קומות ליד מבנים בני שמונה קומות ויותר).

המרקמים הייחודיים מעניקים לתל אביב-יפו את זהותה המיוחדת; קיים קונפליקט בין הרצון לשמר אותם לבין יוזמות הבנייה, שחורגות מן המרקם. לא קיימת מדיניות כוללת פורמלית הקובעת איזה מרקמים יש לשמר ובאיזה אופן, מהן דרכי ההתערבות במרקמים ומהם הכללים לבנייה לגובה.

שטחים לפרויקטים תחבורתיים רבי היקף, שתוכנו בשנות השישים והשבעים. הקפאת התכנון הביאה לרוב להתדרדרות של אזורים אלה. ב-15 השנים האחרונות נעשו מאמצים תכנוניים רבים להחיות ולחדש אזורים "מוקפאים" אלה. כך תוכנו מחדש השכונות נווה צדק וכרם התימנים ומרבית השטח של יפו ההיסטורית. תוצאות התכנון ניכרות בהתחדשות של חלק מן האזורים האלה, אך מדובר בתהליכים מתמשכים. לעומת זאת, הנוק שנעשה בעקבות הקפאת התכנון בדרום-מזרח העיר (שכונות התקווה ועזרא למשל) אילץ את גורמי התכנון להמשיך במצב הקיים ללא יכולת לשנותו באופן מהותי.

כחלק מן המאמץ להקטין את הפערים בין האזורים השונים בעיר, הוכנה תוכנית לשכונת פלורנטין ועתה מכינים תוכניות אב למתחם התחנות המרכזיות (הישנה והחדשה) ולשכונת שפירא.

3.5 הרקמה הבנויה, חוף הים, השלד הירוק והמרחב הציבורי - נכסים שיש לטפח

3.5.1 הרקמה הבנויה

"מקצף ים ועננה בנתי עיר לי לבנה" (נעמי שמר).
 "זה רק נדמה שהקסם אבד; לפלורנטין יש כישוף מיוחד"
 (יואב גינאי).

העיר בנויה ממרקמים בעלי מאפיינים ואיכויות שונות. חלקם מרקמים יחודיים, שלהם ערכים של אדריכלות, נוף או היסטוריה. מרקמים אלה הם עדות להתפתחות העיר והם מאופיינים בדרך כלל על ידי בנייה בקנה מידה אנושי, על ידי הזהות העיצובית הברורה שלהם ועל ידי "רוח המקום" (genius loci) אותה תכונה המייחדת מקומות שונים זה מזה (תמונה 3.9). בין אלה נמנות השכונות ההיסטוריות (יפו העתיקה, שבזי ונווה צדק, אחוות בית, נחלת בנימין, כרם התימנים, התקווה, פלורנטין) מרקמי תוכנית גס (ראו "אבני דרך בתולדות העיר", סעיף 3.5.4 וסעיף 7.2) והאדריכלות הבין-לאומית (יריד המזרח) במרכז העיר, השיכונים הציבוריים מימי ראשית המדינה (קרית שלום, רמת אביב הוותיקה, מעוז אביב, הדר יוסף הוותיקה, יד אליהו, רחוב דפנה) שכונות צמודות קרקע ותיקות (ביצרון, שפירא, צהלה, שיכון הקצינים, ישג ורמת החי"ל, שיכון דן ותל ברוך) ומרקמים חדשים (הקמפוס של האוניברסיטה, שכונת המשתלה) (תמונות 3.2-3.8).

במרבית המרקמים העירוניים החדשים חסרים המאפיינים התל אביביים הייחודיים (תמונה 3.10). בשל ההיקף הגדול של הבינו החדש, יורד והולך משקלם של המרקמים הייחודיים בקביעת חזותה העיצובית ותדמיתה הכוללת של העיר.



תמונה 3.5: רמת אביב הוותיקה



תמונה 3.2: שכונת התקווה



תמונה 3.6: שכונת המשתלה



תמונה 3.3: קרית שלום



תמונה 3.7: פלורנטין



תמונה 3.4: לב העיר



תמונה 3.8: מרקם העיר הלבנה, 1945



תמונה 3.11: נווה צדק והמגדלים שבפאתיה / צילום אויר אלבטרוס



תמונה 3.9: שלוש דוגמאות למרקם עירוני: גדס טיפוס, משונות עובדים (בחלק הקדמי של התמונה), העירייה וגן העיר / צילום אויר אלבטרוס



תמונה 3.10: רמת אביב ג - היעדר מאפיינים תל אביביים ייחודיים / צילום אויר אלבטרוס

3.5.2 המבנים בעיר

נכסים אדריכליים

"אסיעך על כנף נשר... אל עירך שחיכתה לך בבתים לבנים" (נעמי שמר).

בעיר אוסף גדול של מבנים בעלי איכויות אדריכליות, התורמים לצביונה המיוחד, ובמרכזם כ-3,700 מבנים בסגנון הבין-לאומי, שהכתיב את אופייה האדריכלי של העיר שצמחה בשטח שבתחום תוכנית גדס. ערכה התרבותי של מורשת העיר הלבנה זוכה להכרה בין-לאומית, המתבטאת בהליכים להכרזת "העיר הלבנה" של תל אביב על ידי אונסק"ו ברשימת המורשת העולמית (תמונות 3.15-3.16).

בעיר גם כמה מאות מבנים יחודיים מתקופות אחרות, כגון המבנים הערביים ביפו העתיקה ובעמ'מי, בתי נווה צדק והמושבות הגרמניות, "בתי החלומות" הבנויים בסגנון אקלקטי של ראשית תל אביב ודוגמאות לאדריכלות ה"ברוטליסטית" של שנות החמישים.

בית הפגודה היה המבנה הראשון שהוכרז כמבנה לשימור בתל אביב ובעקבותיו הוכרזו כ-500 מבנים לשימור באזור המרכז, במסגרת כמה תוכניות מפורטות. תוכנית מתאר מס' 2650 ב - "שימור מבנים ואתרים בתל אביב" כוללת כ-1,100 מבנים לשימור בדרגות שונות, מתוכם 120 עם הגבלות מחמירות, שלא ניתן לבנות להם תוספות מעבר לקיים. התוכנית אוסרת על הריסת מבנים, קובעת הוראות לשימורם וכוללת תמריצים, ובכלל זה תמריצים להעברת זכויות שלא ניתן לממש למגרש אחר בעיר (מפה 3.5 - תוכנית השימור).

מדיניות השימור של העירייה נתקלת בהתנגדות מצד חלק מבעלי המבנים, הטוענים שזכויותיהם הקנייניות נפגעות מעצם איסור ההריסה, מן העלויות הגבוהות של השימור ומן הדרישה להסיר תוספות מאוחרות, כולל מרפסות סגורות. בנוסף לזה, בחלק מן המבנים לא ניתן לממש את הזכויות במגרש עצמו והעברת הזכויות נראית קשה ליישום.

מבנים אחרים

במרבית הבנייה החדשה בעיר חסרות אותן איכויות (בעיצוב, בפרטים, בחומרים) שהן נחלת הנכסים האדריכליים שתוארו לעיל. רוב המבנים האלה נעדרים התייחסות לסביבה הבנויה הקיימת. פעולת הוועדה המקומית לא כוללת לרוב הנחיות המבטיחות השתלבות מבנה חדש בהקשר העיצובי הקיים.

שינויים במבנים והיעדר תחזוקה לאורך זמן

"עיר בלי קונספציה, טיח נופל, תריס מתייפח" (מאיר ויזלטיר).

במשך השנים חלה התדרדרות במצב המבנים בעיר, בעיקר באלה שבמרכזה ובדרומה. חוק הגנת הדייר, היעדר מסורת של תחזוקה והיעדר אכיפה הם חלק מן הגורמים למצב. במקום העיר הלבנה שנחרתה בזיכרון



תמונה 3.14: מתחם רוקח - דגם לפני בנייה / באדיבות כרמי אדריכלים



תמונה 3.16: בית רקנטי, מבנה לשימור ששופץ



תמונה 3.17: חזון רחוב



תמונה 3.12: תוספות בנייה בלב העיר



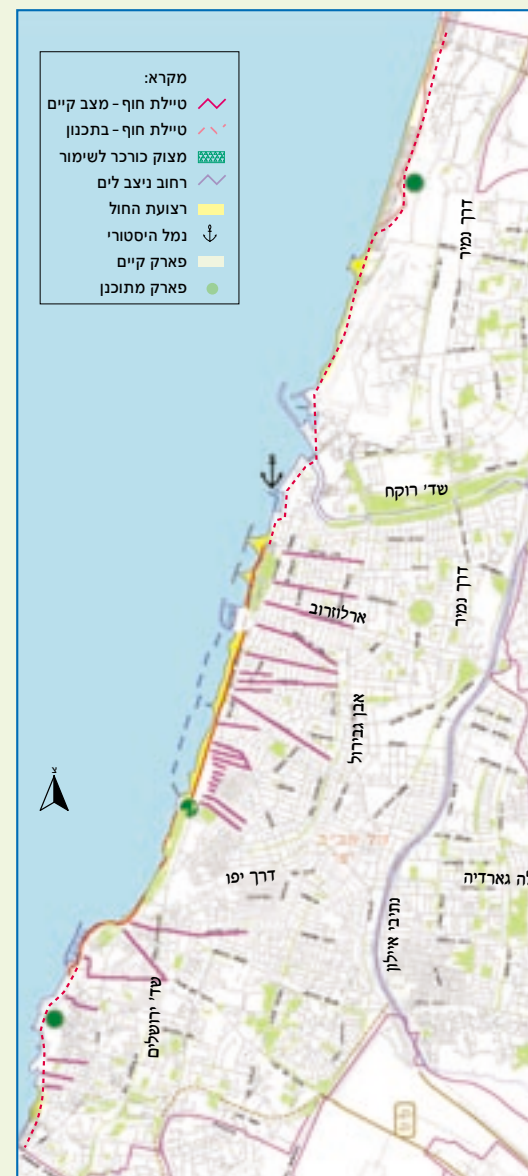
תמונה 3.13: מגדל מעל מבנה לשימור



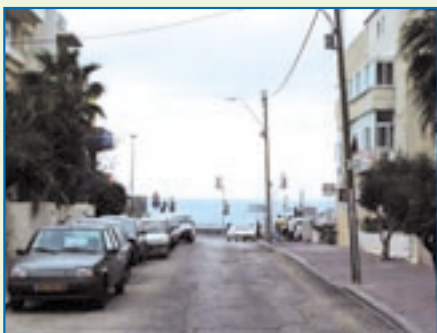
תמונה 3.15: מורשת אדריכלית - חובבי ציון 65



תמונה 3.21: רחובות מובילים אל הים / צילום אוויר אלבטרוס



מפה 3.6: חוף הים בתל אביב-יפו



תמונה 3.22: רחובות מובילים לים



תמונה 3.18: ערכים סביבתיים - חוף הים



תמונה 3.23: הקשר בין שד' בן-גוריון לים מנותק ע"י כיכר אתרים



תמונה 3.19: טיילת החוף



תמונה 3.20: חזית המסעדות לאורך הטיילת

- מצוק הכורכר שרד בקטעים שונים לאורך החוף העירוני. בשל מבנה המצוק, החוף הצפוני למרגלות המצוק הוא בעל אופי יחודי ו"פראי" המעניק לשוהים בו תחושת התבודדות (מפה 3.6 - חוף הים; תמונה 3.18)

נכסים מעשה ידי אדם: טיילת, פארקים, נמלים היסטוריים
קטעי הטיילת המפותחים משתרעים לאורך החוף המרכזי בואכה נמל יפו, ואורכם הכולל כ-4,350 מטר. בכמה מקומות - הדולפינריום, כיכר אתרים וחוף שרתון - נקטע רצף הטיילת (מפה 3.6). בימי עומס מתגלה רצועת הטיילת כצרה מלהכיל את כל הפעילויות המתרחשות בה. כמו כן, חסרים חללי פעילות ומקומות מוצלים לאורכה וחזיתות המסעדות בעלות איכות עיצובית ירודה (תמונות 3.19, 3.20).

הכללת הטיילת בתכנון צפון-מערב העיר ותכנון מחדש של חצי האי הירקוני (המפגש בין הירקון לים), כיכר אתרים, ואזור הדולפינריום - מיועדים, בין השאר, ליצור טיילת רציפה לאורך חופה של העיר. שיקומם החלקי של נמל יפו ונמל תל אביב הפך אותם למוקדי פעילות תוססים, כמקובל בנמלים היסטוריים בעולם, אם כי טרם נוצל מלוא הפוטנציאל הטמון בנמלים אלה.

ניתוק בין העיר לים

תל אביב החלה את דרכה כעיר הסמוכה לחוף הים אך לא "ניהלה" אותו דו-שיח, בניגוד ליפו, מנשיה וערי חוף "טבעיות" אחרות. הגורמים לניתוק בין העיר לים, הם, בין השאר: רצועת מגדלי המלונות בחוף המרכזי, בריכת גורדון, המרינה (הסגורה לציבור) רחוב הרברט סמואל (כביש סואן עם דרך שירות המשמשת לחניה על חשבון שטח להולכי רגל) חלק מן המבנים לאורך הרברט סמואל (המפנים לרחוב חזית אטומה) הונחה בעבר והרס מרקמים היסטוריים לאורך החוף (מנשיה, עג'מי, מגרשי התערוכה) מילוי בפסולת בחוף מדרון יפו, תחנת הכוח רידינג, שדה דב ומחנה הצבא בצפון, היוצרים תחושה של חצר אחורית של העיר.

בקטע העיר המרכזי, בין הירקון לדרך יפו, מצויים כ-30 רחובות הניצבים לים, המאפשרים גישה נוחה מעומק השטח הבנוי לחוף ויוצרים תחושת קשר בין העיר לים. ואולם, בחלק מהם נחסם הקשר לים: כיכר אתרים ניתקה את שדרות בן-גוריון מן החוף, שדרות נורדאו נקטעו על ידי מלון שרתון הישן. מפגשי הרחובות הניצבים עם חזית החוף טומנים בחובם פוטנציאל ליצירת חללים ונקודות ציון איכותיות, כפי שמדגים עיצובו מחדש של קצה רחוב אלנבי. בימים אלה מקודמות כמה תוכניות, המשלבות קשר בין הים לרחובות הניצבים לו: המשך ציר נורדאו לים - במסגרת תכנון מלון פורום פאלאס, המשך צירי יחיאלי ושבי בתכנון מערב נווה צדק ואימוץ דגם הרחובות הניצבים לים - בתכנון צפון מערב העיר (תמונות 3.21, 3.22, 3.23).

3.5.4 השלד הירוק

שטחים פתוחים מטרופוליניים

ברכזים אורבניים משמשים מרחבים של שטח פתוח חוץ-עירוני כריאות ירוקות, לתנועת נופש רציפה, לקיטוע רצף הבינוי המטרופוליני ולשם סיפוק תחושת מרחב פתוח וחוויה של "בריחה" מן האינטנסיביות של העיר. בתוך המרחב הבנוי של מחוז תל אביב נותרו שלוש רצועות נרחבות של שטח פתוח:

- רצועת השטח הפתוח שלאורך כביש 5, בין צומת גלילות לצומת מורשה, משתרעת על כ-5,500 דונם.
 - רצועת השטח הפתוח לאורך נחל הירקון, המשתרעת ממקורות הירקון ועד חוף הים. אורך הנחל בתוך העיר הוא כשבעה ק"מ. הפארק מהווה את הריאה הירוקה הגדולה בעיר, בשטח של כ-3,000 דונם, והוא מפותח ברובו. המפגש הייחודי בין נחל הירקון לבין הים מתרחש באזור חצי האי הירקוני ונמל תל אביב (תמונה 3.24).
 - הרצועה הדרומית, הכוללת את המרחב שבין כביש 4 ומוזלת חיריה לשטח החקלאי של "מקווה ישראל" המשתרעת של שטח שגודלו כ-8,000 דונם. שטח הפארק בתחום העיר הוא כ-1,000 דונם (פארק בגין). מתוך זה פותחו עד כה כ-400 דונם. השטח כולו כלול בתוכנית מתאר מחוזית תמ"מ 5/3 והוא מיועד להיות מפותח כפארק מטרופוליני.
- היום אין קשר של ממש בין המרחב העירוני הבנוי לבין רצועות השטח הפתוח בשוליו; יוצא מכלל זה הוא הקשר שבין העיר לפארק הירקון המפותח, אם כי גם כאן הוא מוגבל לקטעים מסוימים בלבד.

מורשת השטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) בתוכנית גדס

תוכנית גדס ייעדה גינה ציבורית במרכז כל מבנן (ראו, סעיף 7.2.2), כחלק מתפיסת עיר הגנים; סך הכל תוכננו כמה עשרות חללים מעין אלה. כמו כן, תוכננו שבילים ברוחב 1.5 מטר לקישור הרחובות הראשיים עם פנים המבנים. רשת החצרות והשבילים המקשרים בין המבנים יצרה מערך רציף של תנועת הולכי רגל במרקם העירוני. גידול האוכלוסייה המהיר במהלך שנות השלושים והארבעים יצר לחצים לניצול השטחים הפתוחים לצורך הקמת מבני ציבור: גני ילדים, בתי כנסת ועוד. דגם השצ"פ במרכז המבנן אומץ גם בתכנון אזורי צפון העיר שממזרח לרחוב אבן-גבירול (רובע 4). היום קיימים כ-15 חללים מבניים המשמשים כגינות ברובע 3, וכ-15 נוספים ברובע 4 (מפה 3.7 תמונה 3.26). על אף שמצב העיצוב והתחזוקה של חלק מן הגינות הפנימיות מצריך שיפור (למשל, גינת דבורה) הן מהוות דגם ייחודי של שטח ציבורי פתוח בתל אביב-יפו.



תמונה 3.24: פארק הירקון, ריאה ירוקה וחיץ ברצף העירוני / צילום אור אלברוס



תמונה 3.25: פארק הירקון



מפה 3.7: מורשת תוכנית גדס, פריסת גינות פנימיות ברובעי מרכז העיר

שטחים פתוחים עירוניים - ניתוח איכותי
 "עוד נלך ידידי בשבילי גן מאיר נשענים על מקלות עם ערב"
 (נתן אלתרמן).

גנים עירוניים ורובעיים וגנים מקומיים משמשים לא רק כאתרי משחק ונופש לתושבים; הם מהווים נכסים תרבותיים וסביבתיים המעשירים את המרקם העירוני; גנים מהווים גם מוקדי פעילות תרבותית וחברתית לקהילות הסמוכות להם. בעולם משמשים פרויקטים של פיתוח שטחים פתוחים כמנוף לשיקום אזורים בעיר וטיפול תדמיתם. להלן ניתוח איכותי של השטחים הפתוחים המקומיים, על בסיס מאפיינים שונים:

פריסת השטחים הפתוחים על פני המרחב העירוני, קשרים מערכתיים: מערך השצ"פ ברמת אביב מהווה דוגמה למערכת של שטח פתוח לשימושים קהילתיים מגוונים. בשכונות המשתלה ובתל ברוך צפון פותח מערך רציף של שטח פתוח עם רמת נגישות גבוהה מכל עברי השכונה; בכפר שלם יש פוטנציאל למערך רציף שישלב את הפארק. כיכר סוזן דלל היא דוגמה לשילוב של שטח פתוח עם מבני ציבור. חלק מן הפארקים העירוניים מנותקים פיזית ותדמיתית מסביבתם הבנויה, כדוגמת גן העצמאות, פארק וולפסון ופארק בגין. דוגמה לפארקים לא מנותקים קיימת לאורך קטעים מפארק הירקון, כגון בשיכון בבלי.

איכות תיפקודית: פארק הירקון הוא דוגמה למכלול עשיר של אפשרויות חוויה. לעומת זאת, בגן דובנוב בשל היעדר אפשרויות פעילות מוסדרת לבני נוער (כגון מגרש החלקה אתגרי) - נעשה שימוש לא פורמלי לפעילות סקטורית, המהווה מטרד ופוגעת בגן. תופעות דומות ניכרות בהרבה גנים מקומיים אחרים.

ערכים עיצוביים: על פי רוב מתוכננים גנים, ובפרט גינות מקומיות, כסביבות פרקטיות האמורות לתת מענה לצרכים פרוגרמטיים במינימום זמן ואמצעים. עקב כך, מועטות הדוגמאות לגנים בעלי ייחוד עיצובי המהווים, מעבר לפונקציה שהם ממלאים, נכסים תרבותיים המצטברים לאורך זמן. כיכר הגייסות וכיכר הסיירים ביד אליהו מהוות דוגמאות טובות לחשיבה העיצובית כגורם מרכזי בטיפול בשצ"פ (תמונה 3.27).

מורשת, רוח המקום, שפה ותדמית עיצובית: "היום השיקמים נעלמו ואינם, רק שלט את שמם עוד מזכיר" (יצחק יצחקי).

בעיצוב הגנים בעיר ניכרים היעדרם של מסורת והתייחסות לזהות המקומית: לא נפוצים בהם שימור, החייאה וטיפול מרכיבי מורשת תרבותית ואקולוגית או ניסיון לגיבוש שפה מקומית. לדוגמה, קשה למצוא ביפו גנים המשמרים את ערכיה הנופיים ההיסטוריים של העיר: הפרדס, בריכת המים, הבאר, השיקמה, הבוסתן (תמונות 3.28, 3.29); גני שכונת המשתלה אינם רומזים על זיכרון המשתלה העירונית ועל השטחים החקלאיים שהתקיימו בעבר במקומם (תמונה 3.30).



תמונה 3.29: "גן נעול" - מוטיב גן היסטורי שאינו מבוטא בעיצוב



תמונה 3.26: מורשת גדס - גינה פנימית במבן



תמונה 3.30: גן שכונת המשתלה



תמונה 3.27: גן דובנוב - הגן כערך עיצובי-תרבותי



תמונה 3.28: ראובן רובין, "פרדסים ליד יפו" 1928 (אוסף בית ראובן)

לרוב, הגנים אינם מהווים "שמורות" למיני צמחים שאפיינו בעבר את תל אביב ואת סביבתה (תות, שקמה, הדר, תאנה). חידוש חלק מן הגנים ההיסטוריים (גן לונדון) והגינות הפנימיות במרקם גרס אינו משמר את חזותם ההיסטורית. כמה דוגמאות איכותיות מסמנות כיוון אפשרי למגמות עתידיות בתכנון שצ"פ בעיר: גן יעקב - דוגמה לשימור ערכי המקום והעצמתם בתהליך העיצוב (תמונה 3.31); מרכז סוזן דלל - ניסיון מוצלח ליצור "רוח מקום" על בסיס אינטרפרטציה לערכי נוף היסטוריים (תמונה 3.32); דרום הקריה - תכנון יחודי של השטחים הפתוחים, כחלק משימור וטיפול מרקם המושבה הגרמנית.

3.5.5 המרחב הציבורי

חלל הרחוב המגורים הטיפוסי במרכז העיר
חתך הרחוב במרכז העיר יוצר חלל עירוני בקנה מידה אנושי, שהוא אינטימי ומרווח כאחת; גינות חזית וגדרות חיות בשטחים הפרטיים תורמות לחזות ירוקה של חלל הרחוב. תוכנית גרס חייבה חצר חזית ברחוב ארבעה מטרים, שנועדה ליצור רצף של גינות לאורך רחובות המגורים, כחלק מתפיסת עיר הגנים (תמונה 3.33) למרות שכיחותו של טיפוס זה של שטח ירוק, לא התפתחה מסורת של גינון ייחודי לגינת החזית המשותפת (כגון בוסתן, פרדס או גן פרחים) מלבד הנוהג לגזום את הגדר החיה. מעבר לגדר הגזומה, גינות החזית במרכז העיר מוזנחות לעתים. הדבר תורם לתחושת ההזנחה באזור. במבנים חדשים נעלמות גינות החזית ובמקומן משמשות חצר החזית והקומה המפולשת כחניה (תמונה 3.34); לעתים מוסב שטח הגינה לחניה גם במבנים ותיקים. באזורי בנייה חדשה, משתנה היחס בין גודלו של הבניין לחזית הרחוב.

חלק מרחובות העיר מכוסה חופת עצים עבותה - לרוב פיקוסים (ריינס). הרחוב המקומי המחופה "מנהרה" של עצי פיקוס עבותים (עמנואל הרומי, ז'אן ז'ורס) מתאפיין בחלל מוצל וייחודי.

השדרות העירוניות

"יצאתי לטייל עם הכלב / ליל קיץ בהיר וחם / בשדרה הפונה לטיילת / (הוא אוהב לעשות את זה שם)" (יעקב רוטבליט). השדרות מתפקדות כגנים ליניאריים המאפשרים רצף תנועה להולכי רגל ולרוכבי אופניים במרחב העירוני. הן מהוות תחליף חלקי לשטחים פתוחים מקומיים ולרחובות הולכי רגל, החסרים באזורים שונים בעיר, יוצרות מערכת רציפה בין פונקציות עירוניות וחללים ציבוריים שונים ומתפקדות כ"חוט שידרה" עיצובי בעל משקל בקביעת התדמית העירונית. לפיכך, הפכו השדרות לסמל עירוני (מפה 3.8; תמונה 3.35). אורכן הכולל של השדרות בעיר כ-8,850 מטר, מתוך זה אורכו של רצף ה"טבעת" במרכז העיר - כ-3,150 מטר. שדרות אחרות (ירושלים, נורדאן, יהודית, יד



תמונה 3.35: שדרות ח"ן



תמונה 3.31: גן יעקב



תמונה 3.36: כיכר דיגוף ההיסטורית



תמונה 3.32: נווה צדק - מרכז סוזן דלל



תמונה 3.37: מדרחוב נחלת בנימין



תמונה 3.33: רחוב מגורים טיפוסי במרכז העיר



תמונה 3.38: חניה על מדרכה



תמונה 3.34: חצר שהפכה לחניה

לבנים, החי"ל) אינן מהוות חלק ממערך כולל ורציף. חלק מן השדרות חסרות אלמנטים של קצה - מוקדי פעילות הנשענים על חלל אורבני משמעותי. השדרה הצדית (דוד המלך, יוצ"ר, מוצקין) משלבת איכויות של שדרה עירונית וגן.

בשנתיים האחרונות עברו השדרות המרכזיות תהליך שיקום עיצובי מקיף ביוזמת העירייה, שתוצאתו היא שיפור תדמיתי של מרכז העיר. תכנון מחדש של כיכר התמורות (ליד היכל התרבות) וכיכר רבין מיועד, בין השאר, ליצור קשר רציף בין השדרות שמגיעות לכיכרות אלה.

כיכרות

בניגוד למרבית ערי הים התיכון וערים היסטוריות אחרות, חסרה בתל אביב-יפו תרבות של כיכרות כאורח חיים וכסמלים עירוניים. הדבר בא לביטוי באי מימושן של כמה מן הכיכרות שהוצעו בתוכניות העיר (הבימה, מוגרבי) ובמצבן של כיכרות אחרות, הסובלות מבעיות תפקודיות ועיצוביות. למשל, התכנון ההנדסי שנועד להקל על נהגי כלי הרכב, פגע בכיכר דיזנגוף (תמונה 3.36), ההגבה מנתקת אותה מסביבתה ובכיכר רבין (שהרחובות מנתקים אותה מן הפעילות סביבה). כיכר בול עוצבה כך, שלמרות הפעילות התוססת המתקיימת במדרכות הסובבות אותה, הכיכר עצמה אינה מנוצלת. דוגמאות להצלחה בעיצוב כיכרות, הן כיכר סוזן דלל שבנווה צדק והכיכר הפנימית במשכן אמוניות הבמה. כיכרות אלה מהוות מרכיב אינטגרלי במכלול האדריכלי סביבן, משרתות בתי קפה הפונים אליהן ויוצרות חללים עירוניים הנחרתים בזיכרון.

מדרחובים ורחובות משולבים

מיעוט הרחובות השמורים להולכי רגל במרכז העיר (נחלת בנימין, שוק הכרמל, נווה שאנן) בולט לעומת מרכזי ערים רבות (בעולם בכלל ובאירופה בפרט) שבהן נסגרים צירים היסטוריים מרכזיים ואף אזורי עיר שלמים לטובת הולכי רגל, כחלק ממדיניות החייאת העיר הפנימית (תמונה 3.37).

רחובות משולבים פותחו באזורי מגורים במסגרת פרויקטים של שיקום עירוני בלב העיר, ביפו ובפלורנטין וכן בצפון רובע 4. עתה מקודמות תוכניות למתחם מדרחוב נחלת בנימין, לאזור מדרחובים בצפון יפו (רחוב רזיאל, בית אשל והסביבה) לאזורי רחובות משולבים (נווה צדק, כרם התימנים, יפו, שכונת התקווה ועזרא).

סביבת הולכי הרגל

סביבת הולך הרגל היא מרכיב מרכזי בהשפעתו על איכות החיים בעיר. תל אביב-יפו היא עיר בעלת פוטנציאל גבוה לקיום סביבה נוחה להולך הרגל. העובדה שהדבר לא תמיד מתממש נובעת מכמה בעיות עיקריות:

- חניה על המדרכות - הכוונה היא למדיניות המתירה חניה עם שני גלגלים ולחניה הלא חוקית על המדרכות (תמונה 3.38).



מפה 3.8: המרחב הציבורי

- מדרכות צרות וריבוי מכשולים - ברחובות המגורים הפנימיים בלב העיר עומד רוחב המדרכות הממוצע על כשני מטרים, אבל מטרדים כגון עמודי חשמל, עמודי תמרורים ומזורים או פחי אשפה מצרים את רצועת המעבר (תמונה 3.39). במסגרת פרויקט הסדרת החניה ברחובות לב העיר, רוחב המדרכות ברחובות המטופלים יורד לכ-1.8 מטרים. פעילות זו לא לוותה לרוב בפעילות משלימה להסרת המפגעים שצוינו לעיל, היוצרים "צווארי בקבוק" ברוחב 1.2-1 מטרים.

- ביטול מדיניות יצירת רחבות בקרנות רחובות בלב העיר, ששימשו כפינות ישיבה.

- מטרדים ויזואליים ו"רעש חזותי": קווי החשמל העיליים, הכרוכים גם בגיוזום הרב של העצים; ברחובות המסחריים, עומס שלטים עירוניים וגיבוב שלטים מסחריים; ביתני פיס שאינם משתלבים ברחוב (ישנה יוזמה לבטלם ולהעתיק את המכירה לחנויות); חזות ירודה של חלק מן העסקים המתמקמים לאורך הרחוב וכד' (תמונות 3.40, 3.41).

- תחזוקה ירודה של מדרכות - ריצוף ישן ולא אסתטי וריבוי דגמי ריצוף, אופייניים להרבה רחובות. שיפור התחזוקה והתשתיות במדרכות מהווה מרכיב מרכזי במדיניות העירונית, המתורגם להשקעות גדולות, ובכלל זה חידוש ריצוף מדרכות.

- חזות לא מטופחת של חזיתות הבתים.

- חומרי גמר - יוזמות לשימוש בחומרים איכותיים יותר מן הסטנדרט העירוני נתקלות בקשיים מצד המערכות העירוניות, שאינן ערוכות לתחזוקתם.

מפגש מגדלים עם הקרקע

מפגש מגדלים עם הקרקע והבעייתיות הכרוכה באיכות החלל העירוני למרגלות המגדלים והשפעתם על פעילות הולכי הרגל ברחוב, מומחשת בשני מגדלים המהווים סמלים של תל אביב: מגדל שלום ומגדלי עזריאלי. בשני המקרים, מפלס הקרקע מתוכנן בשביל התנועה הממונעת. הולכי הרגל נאלצים לעבור במקום לצורך כניסה למבנים, אך החלל אינו מותאם להם. העדיפות שניתנה לכלי הרכב, רמת הרעש הגבוהה, רוח הפרצים, תחושת הכניסה אחורית והחלל מאיים - מאפיינים את הכניסות הראשיות למבנים אלה. התפיסה שמאחורי תכנון מבנים אלה, שלפיה באזורי בנייה גבוהה הרחוב והולך הרגל אינם מרכזיים - מנוגדת למגמות התכנון במרכזים מובהקים של בינוי לגובה, כגון לה-דפנס בפאריס או מנהטן.

ברחוב בול נעשה ניסיון לשלב חלל ציבורי משמעותי בבסיס המגדל. עתה מתוכננים פרויקטים המשלבים מתחמי מגדלים עם פיתוח מפלס הרחוב, כך שנוצרים חלל עירוני מוגדר וסביבת הולכי רגל איכותית. דוגמה לכך מהווים קצה שדרות רוטשילד, המע"ר הצפוני, מתחם ביצרון ודרום הקריה.



תמונה 3.39: רח' המלך ג'ורג' - רעש ויזואלי, הזנחת חזיתות מסחריות ומדרכות צרות בציר מסחרי ראשי



תמונה 3.40: מפגעים חזותיים



תמונה 3.41: קילונדה ברח' אבן גבירול