מבואות יפו

מסמך מדיניות

מרץ 2007.

נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ

דרור צבן, נ.י.ב - עד, ניהול, יעוץ, יזום וביצוע בע"מ.

פרופ' אורי מרינוב

ועדת העבודה

מר דרור אמיר	מנהל המישלמה ליפו
גב' צילי בר יוסף	המחלקה לתכנון אסטרטגי
גב' נחמה ברמן	צוות יפו
מר יאיר שפלר	המישלמה ליפו

צוות הפרוייקט

נעמה מליס, אמיר אלכופר	תכנון עירוני
דרור צבן	יעוץ כלכלי
פרופ' אורי מרינוב	יעוץ סביבתי

מבואות יפו – מסמך מדיניות

תוכן עניינים:

פרק		עמוד
	תקציר	1
1.	מבוא	6
2.	עיקרי המדיניות	10
3.	ייעודי קרקע	11
4.	מדיניות כלכלית ופרוגרמה	20
5.	שירותי ושטחי ציבור	34
6.	עקרונות העיצוב העירוני	37
7.	כללי איכות סביבה	42
8.	תיקי פרוייקטים	52
	נספח א': שלושה מתחמים מדגמיים	68

תקציר

מיקום: ממזרח לשדרות ירושלים, מצפון לדרך בן צבי, מדרום לרחוב סלמה/ אילת וממערב לרחוב הרצל/ שד' הר-ציון.
שטח: כ- 1000 דונם, וכ-650 אלף מ"ר מבונים (על פי דיווחי ארנונה).

מבואות יפו הנה דוגמא ייחודית לשקיעתו של מתחם גדול בלבה של עיר. כיום הוא משמש בעיקר למלאכה ולשירותים דוגמת נגריות מוסכים מסגריות וכו'. אוכלוסייתו דלילה, שימושים שוליים וירודים מנצלים את החללים הריקים הנוצרים בו, והוא רחוק מעינו של החוק. מדובר ב"חור שחור" ורחב ידיים מוקף באזורים עירוניים המראים סימני שיקום ושיפור בעוד הוא עצמו מידרדר והולך ואף פוגע בסביבתו.

צוות התכנון נדרש כמהלך מקדמי לתת תשובה לאפיון המגמות המשפיעות על המתחם ולהגדרת מעמדו במערך העירוני והמטרופוליני הכולל. הנחת המוצא טרם ביצוע העבודה ראתה בו אזור מלאכה ושירותים מן הסוג הירוד – בבחינת הנצחת המצב הקיים. הנחה זו התבססה על הקביעה כי כל עיר ראוי שיהיה לה אזור שכזה. קביעה זו התעלמה מן העובדה שתעשיה מסורתית בכלל נמצאת בשקיעה ויותר ויותר מבנים המשמשים לתעשיה זעירה מתפנים בכל הארץ. בנוסף, ניתן לספק שירותי מלאכה גם מעבר לתחום המוניציפאלי או לשלבם כשימושים משניים ומתחמים עירוניים מעורבים ומשודרגים. הגורם העיקרי להתערבות במקום הינה ההשלכה אשר יש לאזור רחב היקף שכזה על סביבתו, תוך שהוא מושך אליו שימושים שוליים ומטרדיים ומשפיע קשות על איכות הסביבה ועל הדימוי של האזור.

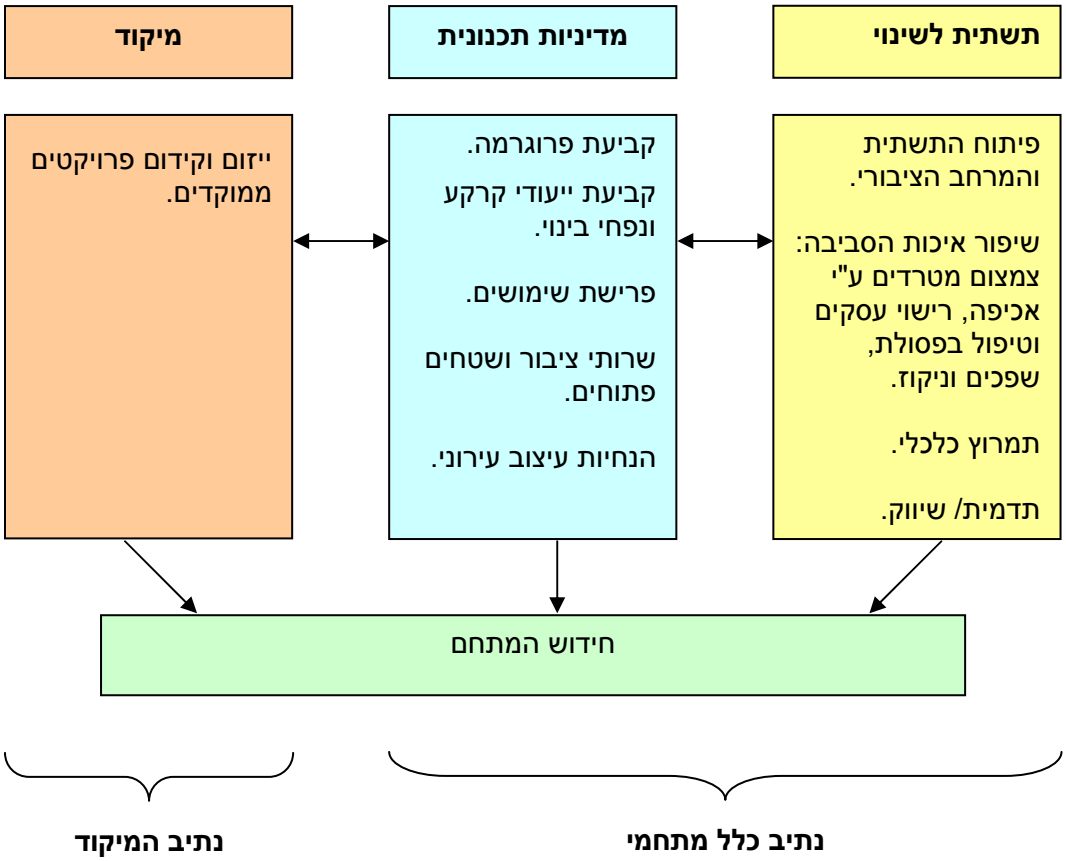
בהתאם לתפיסה זו ולממצאים נוספים אשר נאספו ונותחו על ידי הצוות גובשה תכנית אסטרטגית כוללת למבואות יפו, שהסתיימה בשנת 2003, ואשר במסגרתה הוגדרה מטרה חד משמעית: **חידושו של המתחם** - להפוך את אזור מבואות יפו מ"חור שחור", "אזור תפר" ו"מפלט לשימושים ופעילויות שוליים" לרקמה עירונית חיה ותוססת, המגדירה אזורי מגורים ותעסוקה שונים, מחוברת היטב לרקמות הסובבות ומהווה מבואה מאירת פנים הן לעיר המרכזית של תל אביב ובעיקר ליפו.

מטרת מסמך זה הינה להגדיר את המדיניות התכנונית של מבואות יפו כמסמך תכנוני מנחה בסמכות הוועדה המקומית. מסמך זה כולל גם היבטי כלכלה, איכות סביבה, אכיפה ופיתוח אשר הינם חלק מהותי מן המדיניות התכנונית ומרכיב מרכזי ביצירת השינוי הרצוי באזור.

על מנת להשיג מטרה זו פועל מסמך המדיניות בשני נתיבים במקביל:

א. **נתיב מתחמי**, שעיקרו קביעת ייעודי קרקע ונפחי בינוי, פרישת השימושים הראשית, גיבוש מדיניות כלכלית ופרוגרמה, וגיבוש המלצות בנושאי שירותי ציבור, עיצוב עירוני ואיכות סביבה.

ב. **נתיב המיקוד**, אשר תכליתו טיפול נקודתי על ידי הגדרת תיקי פרוייקטים ספציפיים.



קשה להפריז בחשיבות הפעולה המקבילה במספר נתיבים. השימוש המתואם בכלים מתחומים שונים, כגון מדיניות תכנון ואכיפה, הוא הדרך המיטבית, אם לא היחידה, להשגת השינוי הרצוי במתחם. לדוגמא, הכלים המתאימים ביותר לטיפול בבעיות סביבתיות השכיחות במתחם נמצאים דווקא בתחום רישוי עסקים ופיקוח, ולא בידי הועדה המקומית. הוספת תנאים ברישיון העסק, יחד עם הגברת הפיקוח על פעילויות העסקים המטרדיים, הם כלים משלימים מדרגה ראשונה למדיניות התכנונית המעודדת כניסת מגורים למתחם.

עיקרי המדיניות התכנונית:

- **המשכיות עירונית**: פרישת השימושים המוצעת ממשיכה את הרקמות הקיימות סביבה ומתקשרת אליהן: שכונת פלורנטין מצפון, יפו ממערב והשכונות החדשות של יפו מדרום מזרח.
- **מיצוי פוטנציאל הנגישות והמרכזיות**: הגדרת אזור מוטה תעסוקה אינטנסיבית ("ליבת התעסוקה") לאורך דרך שלבים ודרך קיבוץ גלויות.
- **ערוב שימושים מושכל**: יצירת אזור המשלב תעסוקה עירונית נקייה, משרדים, מגורים, מוסדות ציבור, וכן מסחר ומעט מלאכות שאינן מטרידות בקומות הקרקע ובמרתפים. ברחובות מגורים (מקומיים) יוגבל העירוב כך שיותרו שימושי משרדים, ושימושים בעלי אופי ציבורי כגון שרותים קהילתיים, חינוך לגיל הרך ושרותי דת בקומות הקרקע ולא יותרו שימושי מסחר ומלאכה.
- **פתיחה ליפו וחיבור מזרח מערב**: חיזוק הקשר של המתחם ליפו – ללב יפו, לכיכר השעון, ולנמל יפו, הינו מרכיב חשוב בגיבוש המתחם ובפיתוחו, זאת בדגש על הצירים ליפו: דרך יפו, סלמה, קיבוץ גלויות ושדרות בן צבי. במקביל יש לתאם ולאחות התפר של האזור עם שכונת שפירא, מתחם התחנות ומתחם בי"ס לטבע שממזרח.
- **חיבורים צפון-דרום**: פיתוח דרך שלבים, פיתוח הרחובות הרצל, שד' הר ציון ושוקן, וכן פיתוח הרשת המקומית ואיחוי התפר של האזור עם המושבה האמריקאית, נווה צדק ופלורנטין. כל אלו יתווספו לפיתוח שדרות ירושלים ממערב למתחם, והרכבת הקלה לאורכו, ויחדיו יחזקו את הקשרים בין יפו לתל-אביב.

ייעודי קרקע ונפחי בינוי

בהתאם לעקרונות אלו, הוגדרו ארבעה סוגי אזורים. לכל אזור נקבעו השימושים המותרים, שימושי קומת הקרקע, נפחי הבניה, הצפיפות ועקרונות הבינוי והעיצוב.

1. *ליבת התעסוקה* - אזור מוטה תעסוקה נקיה ומסחר בקומת קרקע לאורך דרך שלבים ודרך קיבוץ גלויות. ממצה את פוטנציאל הנגישות והמרכזיות, תוך הימנעות מיצירת מטרדים.
2. *מגורים עירוניים/ מרקמיים* - אזורים מוטי מגורים בצפון המתחם, לאורך הדופן של המתחם עם שכונת פלורנטין. ובמערב, לאורך המפגש עם צפון יפו. ממשיכים את הרקמות השכנות ומתקשרים אליהן.
3. *עוגן מגורים* – אזור מגורים חדש בדרום מזרח המתחם. שכונת מגורים איכותיים סמוך לגן הבוטאני ולבית הספר לטבע.

4. *אזור תעסוקה או מגורים* – רקמת ביניים בין ליבת התעסוקה לרקמות המגורים השונות המאופיינת או בתעסוקה נקייה באינטנסיביות נמוכה מליבת התעסוקה או במגורים מיוחדים.

הפרוגרמה אשר גובשה למתחם על בסיס ניתוח ההיצע והביקוש למקרקעין התבססה על ניתוח של מספר חלופות לפריסת השימושים הראשית במתחם. הפרוגרמה מניחה כי סך השטח המבונה במתחם יגדל מכ-650 אלף מ"ר עד למעלה מ-1.5 מיליון מ"ר. בלוחות המובאים להלן ניתן לראות את תחזית הפרוגרמה וכן לוח הזמנים החזוי למימושה.

<u>פרישת השימושים הראשית – תחזית הפרוגרמה</u>

יעוד	שטח קרקע (דונם)	שטח עיקרי (מ"ר)
מגורים עירוני/ מרקמי	314	322,000
עוגן מגורים[1]	174	132,000
סה"כ מגורים	**488**	**454,000**
תעסוקה	**378**	**643,000**
מגורים או תעסוקה	**144**	**150,000**
סה"כ מבואות יפו	**1010**	**1,247,000**

תשתית לשינוי

כאמור, סיכויי יישום החידוש של מבואות יפו תלויים רבות ביצירת התנאים הנאותים למימוש המדיניות התכנונית. האמצעים העיקריים ליצירת ה"תשתית לשינוי" הם:

- **פיתוח התשתית והמרחב הציבורי**: מנוף עיקרי לשינוי הדרוש הוא פיתוח התשתית הפיסית של הרחובות, מערך התחבורה הציבורית, מערכות המים, הביוב, החשמל והתקשורת, ויצירת מרחב ציבורי אטרקטיבי וידידותי להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולאוכלוסיות עם מוגבלויות. פיתוח המרחב הציבורי כולל גם התייחסות למרחב הצמוד של אזור בית הספר לטבע שפיתוחו הנאות צפוי להיות בעל השפעה רבה על כיוון וקצב פיתוח מבואות יפו.
- **שיפור איכות הסביבה**: צמצום המטרדים הסביבתיים במתחם על ידי שימת דגש בעיקר על:
  - *סילוק/ צמצום השפעת שימושים מטרידים*
  - *צמצום מטרדי תחבורה*
  - *שיפור טיפול בפסולת, שפכים וניקוז*

[1] כולל מתחם מע"צ

- **הגדרת כלים לתמרוץ כלכלי**: הגדרת כלים להכוונת פיתוח משאב הקרקע באופן שיתאם את מיקומו בלבה של העיר ואת החזון של מבואות יפו, ולהקטנת אי הוודאות והסיכון.

מיקוד

בפרק 8 מוגדרים 14 פרוייקטים שנבחרו לפי שיקלול של תרומתם הצפויה לחידוש המתחם וסיכויי המימוש שלהם. הואיל וקשה לצפות כי כל הפרוייקטים יקודמו במקביל, הם חולקו ל 3 קבוצות בהתאם לחשיבות מימושם.

פעולות דחופות

במסגרת הפעולות הדחופות ביותר לביצוע רואה מסמך המדיניות את:

- *יזום וקידום תכנון מתחם מגורים משמעותי* – "עוגן מגורים" בדרום מזרח המתחם (מתחם בזק ומע"צ) אשר יהווה מנוף לפיתוח ולהקרנה על הסביבה.
- *מלחמה במטרדים*: הגברת האכיפה על עסקים מטרדיים, הוספת תנאים ברישיון עסק.
- *פיתוח המרחב הציבורי*.

להערכתנו, שילוב של פעולות אלו, יחד עם שאר האמצעים המפורטים בתכנית היישום ובמסמך המדיניות, יתרום להשבת האמון הציבורי בעתיד מבואות יפו כחלק אינטגרלי מהעיר ת"א-יפו. כאמור, על אף מצבו הירוד, הפוטנציאל רב, ונראה כי על מנת לאפשר לממשו, דרוש שילוב של מדיניות עירונית ברורה וחד משמעית, ופעולות המדגימות את רצינות הכוונות. מידת ישימות מדיניות זו תלויה בנחישות ובעקביות שיגלו עיריית תל אביב יפו והמישלמה ליפו, בכלי הסיוע והאכיפה שלה ויתר הגורמים העירוניים אשר יגויסו לשדרוגו של המתחם.

פרק 1. מבוא

מתחם מבואות יפו מהווה היום את אזור המלאכה והתעשייה הזעירה הדרומי של תל אביב – יפו. המתחם נמצא בתפר המובהק שבין תל אביב ויפו מתוחם על ידי מערכת הצירים הבאה:

- מדרום: דרך בן צבי ודרך קיבוץ גלויות.
- ממזרח: רחוב הרצל, שדרות הר ציון ורחוב אברבנאל.
- מצפון: דרך שלמה, רחוב אילת ורחוב הרבי מבכרך.
- ממערב: רחוב עציון גבר ורחוב התקומה.

המתחם כולל כ-1000 דונם וכ-650 אלף מ"ר מבונים (על פי דיווחי ארנונה). הוא מהאזורים המוזנחים והירודים ביותר בתחום העיר תל אביב - יפו. למרות סמיכותו לצפון יפו, לשדרות ירושלים וליפו העתיקה, למושבה האמריקאית ולנווה צדק, לפלורנטין ולשכונות המגורים של יפו לא מצליח המתחם לנצל את הפוטנציאל הטמון בו. יתרה מכך, המתחם מקרין הקרנה שלילית על סביבתו והולך ומדרדר משנה לשנה. במצב זה ובהעדר יוזמה והכוונה מוסדיים מהווה המתחם "אבן שואבת" לפעילויות אשר לא מוצאות את מקומן באזורים אחרים של העיר וניתן אף להגדירו כ"ברירת המחדל" במערכת העדפות לשימושי קרקע. זה נכון לגבי מלאכות ותעשיות שוליות למיניהן וגם לחדירת מגורים שוליים לאוכלוסיות מעבר, ולמיעוט אוכלוסייה קבועה ומחויבת למקום. מיעוט המגורים יוצר מעין כתם שחור (ולא פעיל מחוץ לשעות העבודה) המוסיף ומושך אליו פעילויות מטרדיות ופוגע עוד בתפקוד. המתחם וסביבתו משוועים איפה להתערבות מוסדית משולבת ואפקטיבית אשר תקדם את תהליך חידושו.

מיקום המתחם

<u>התכנית האסטרטגית למבואות יפו</u>

התכנית האסטרטגית הוזמנה על ידי משרד התעשייה והמסחר ועל ידי עיריית תל אביב במטרה לבחון חלופות לשידרוג המתחם ולפתרון הבעיות שהוצגו בתמצית לעיל. במהלך הכנת התכנית האסטרטגית למתחם מבואות יפו, נדרש צוות התכנון לתת תשובה לאפיון המגמות המשפיעות על המתחם ולהגדרת מעמדו במערך העירוני והמטרופוליני הכולל. הנחת המוצא טרם ביצוע העבודה ראתה במתחם אזור מלאכה ושירותים אשר לכאורה "כל עיר חייבת שיהיה לה". מכיוון שקיומו של אזור כזה הוא הכרח הרי שגם אם הוא מן הסוג הירוד, יש להותירו על כנו. הנחה זו, שכאמור, התבססה על קביעה כי כל עיר ראוי שיהיה לה אזור שכזה, התעלמה מן העובדה כי שירותים ניתן לספק גם מעבר לתחום המוניציפאלי או לשלבם כשימושים משניים במתחמים עירוניים מעורבים ומשודרגים,מחד, ומאידך מן ההשלכה אשר יש לאזור רחב היקף שכזה על סביבתו תוך שהוא דוחק מתוכו מגורים ומושך אליו שימושים שוליים ומטרדיים. הניתוח שערך צוות התכנון הראה כי הנחת מוצא זו בטעות יסודה.

בד בבד, ניכר כי מתחם מבואות יפו עובר בשנים האחרונות תהליך מבורך של שינוי בשימושי הקרקע מדגש על מלאכה לשימושי תעסוקה אחרים ובמיוחד משרדים ולמגורים. תהליך זה מלווה ומואץ על ידי עליה בערכי הקרקע. זהו תהליך, אשר למרות האיטיות בה הוא מתרחש, הוא טבעי ובלתי נמנע, ונובע בראש וראשונה מן העובדה שלא ניתן לנתק בין המתחם וסביבתו. העסקים הקיימים, אשר אינם יכולים לשאת בעלויות הקרקע הגבוהות, מוצאים וימצאו את מקומם באזורי תעשיה ומלאכה חלופיים בסביבה הקרובה והרחוקה, מחוץ למרכז. תהליך זה תואם למגמה בין לאומית במערב של צמצום בהיקף השטחים לתעשייה ולמלאכה, במרכזי הערים, והסטתם אל מחוץ לאזורי ביקוש. עובדות אלו והמסקנות הנובעות מהן זכו אף לאישור ולתמיכה במפגשים ובמגעים אשר קוימו עם בעלי עסקים באזור כולל כאלו אשר אין להם אינטרס במקרקעין במתחם.

בהתאם לממצא זה ולממצאים נוספים אשר נאספו ונותחו על ידי הצוות גובשה תכנית אסטרטגית למבואות יפו אשר ביסודה ארבע הנחות מרכזיות:

- מתחם גדול שכזה לעולם יהיה מנותק מן העיר אם לא יוחדרו לתוכו מגורים בהיקף משמעותי. הנחה זו רואה את התושבים כשומרי אינטרס אשר ימנעו דרדורו של אזור.
- השינוי מחייב פעולה אינטגרטיבית אשר תבוסס על עירוב שימושים. חדירת המגורים מחייבת שינוי סביבת התעסוקה ומעבר ממלאכה לתעסוקה עירונית נקיה.
- קיים פוטנציאל לפיתוח תעסוקה עירונית נקיה ובאינטנסיביות גדולה במתחם בעיקר בגלל הנגישות הטובה (שעשויה עוד להשתפר עם הזמן) והסמיכות למרכזי תל אביב ויפו גם יחד.
- השינוי חייב להיעשות בהתערבות מוסדית עקבית והחלטית ובעת ובעונה אחת. זאת, על מנת להקטין סיכון ולהגדיל את הוודאות שרואים לנגדם משקי הבית והמשקיעים כאחד.

במסגרת התכנית האסטרטגית הוגדרה מטרה חד משמעית: **חידושו של המתחם** - להפוך את אזור מבואות יפו מ"חור שחור", "אזור תפר" ו"מפלט לשימושים ופעילויות שוליים" לרקמה עירונית מעורבת מלאה ותוססת, המחוברת היטב לרקמות הסובבות ומהווה מבואה מאירת פנים הן לעיר המרכזית של תל אביב ובעיקר ליפו.

מנקודת מוצא זו גובשו יעדי התכנית האסטרטגית:

- **בלימת ההידרדרות** - על רקע מצבו הירוד של המתחם. המטרה הראשונית הנה לפיכך עצירת תהליכי ההידרדרות.
- **מיצוי הפוטנציאל** - המתחם כחלק מאזור דרום העיר וכבעל נגישות טובה וקירבה למוקדי פעילות רחוק מלמצות במצבו את הפוטנציאל הטמון בו.

- **הקרנה חיובית על הסביבה** - כפי שכבר הוזכר גם בסביבתו של המתחם קיימים מוקדים ירודים אשר הפיתוח העירוני פסח עליהם. פיתוח המתחם צריך ליצור הקרנה חיובית והמשכיות לאזורים הגובלים.
- **חיזוק מגמות אזוריות חיוביות** - ברוח האמור לעיל וכמשלים יש לאתר את המגמות החיוביות בסביבת המתחם להשתמש בהן כמנוף ולהקרין בחזרה על מנת לחזקן.
- **איזון כלל עירוני** - בחירת כיווני הפיתוח במתחם תעשה תוך השתלבות במגמות הכלליות במחוז ובעיר באופן שיתרום ליצירת איזון בשימושי הקרקע בהתאם למגמות הביקוש.
- **תרומה למשק העירוני** - משק עירוני מאוזן הנו תנאי ואף מנוף לקידומו של המתחם.

התכנית האסטרטגית למבואות יפו גיבשה מדיניות יישום אופרטיבית בלעדיה לא יצאו יעדי התכנון מן הכוח אל הפועל. המדובר במדיניות משלבת המבוססת על ראיה אינטגרטיבית של המתחם ודרכי הטיפול בו ובמסגרתה:

- **מדיניות ארגונית** אשר תבטיח את קידומו של מהלך היישום ואת התיאום בין הגורמים השונים.
- **מדיניות תכנונית** השמה דגש על עירוב השימושים מושכל, פיתוחה של ליבת תעסוקה, גלישה מושכלת של מגורים ויצירת עוגן מגורים.
- **מדיניות פיתוח ותשתית** המתמקדת בשיקומו של המרחב הציבורי.
- **מדיניות חברתית** המתמקדת במשיכתן של אוכלוסיות חזקות למתחם.
- **מדיניות תימרוץ כלכלי** המגדילה את הוודאות ומקטינה סיכון.
- **מדיניות אכיפה** המהווה אמצעי משלים ותומך למרכיבי המדיניות האחרים.

מטרת מסמך זה הינה להגדיר את המדיניות התכנונית של מבואות יפו כמסמך תכנוני מנחה בסמכות הוועדה המקומית. מסמך זה כולל גם היבטי כלכלה, איכות סביבה, אכיפה ופיתוח אשר הינם חלק מהותי מן המדיניות התכנונית ומרכיב מרכזי ביצירת השינוי הרצוי באזור.

פרק 2. עיקרי המדיניות

- **המשכיות עירונית**: פרישת השימושים המוצעת ממשיכה את הרקמות הקיימות סביבה ומתקשרת אליהן: שכונת פלורנטין מצפון, יפו ממערב והשכונות החדשות של יפו מדרום מזרח.
- **מיצוי פוטנציאל הנגישות והמרכזיות**: הגדרת אזור מוטה תעסוקה אינטנסיבית לאורך דרך שלבים ודרך קיבוץ גלויות.
- **ערוב שימושים מושכל**: יצירת אזור המשלב תעסוקה עירונית נקייה, משרדים, מגורים, מוסדות ציבור, וכן מסחר ומעט מלאכות שאינן מטרידות בקומות הקרקע ובמרתפים. ברחובות מגורים (מקומיים) יוגבל העירוב כך שיותרו שימושי משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי כגון שרותים קהילתיים, חינוך לגיל הרך ושרותי דת.בקומות הקרקע ומרתפים ולא יותרו שימושי מסחר ומלאכה.
- **פתיחה ליפו וחיבור מזרח מערב**: חיזוק הקשר של המתחם ליפו – ללב יפו, לכיכר השעון, ולנמל יפו, הינו מרכיב חשוב בגיבוש המתחם ובפיתוחו, זאת בדגש על הצירים ליפו: דרך יפו, סלמה, קיבוץ גלויות ושדרות בן צבי. במקביל יש לתאם ולאחות התפר של האזור עם שכונת שפירא, מתחם התחנות ומתחם בי"ס לטבע שממזרח.
- **חיבורים צפון-דרום**: פיתוח דרך שלבים, פיתוח הרחובות הרצל, שד' הר ציון ושוקן, וכן פיתוח הרשת המקומית ואיחוי התפר של האזור עם המושבה האמריקאית, נווה צדק ופלורנטין. כל אלו יתווספו לפיתוח שדרות ירושלים ממערב למתחם, והרכבת הקלה לאורכו, ויחדיו יחזקו את הקשרים בין יפו לתל-אביב.
- **פיתוח התשתית והמרחב הציבורי**: מנוף עיקרי לשינוי הדרוש הוא פיתוח התשתית הפיסית של הרחובות, מערך התחבורה הציבורית, מערכות המים, הביוב, החשמל והתקשורת ויצירת מרחב ציבורי אטרקטיבי וידידותי להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולאוכלוסיות עם מוגבלויות.
- **הגדרת כלים לתמרוץ כלכלי**: הגדרת כלים להכוונת פיתוח משאב הקרקע באופן שיתאם את מיקומו בלבה של העיר ואת החזון של מבואות יפו, ולהקטנת אי הוודאות והסיכון.
- **שיפור איכות הסביבה ותגבור האכיפה**: צמצום המטרדים הסביבתיים במתחם על ידי שימת דגש על אכיפת חוקי התכנון והבניה, חוק רישוי עסקים, הסדרי חניה, יחד עם הגדלת נוכחות גורמי החוק במתחם.

פרק 3. ייעודי הקרקע

קשה לצפות במפורט את פרישת השימושים במתחם ואין להגזים ביכולת המוסדות לכוון אותם. יחד עם זאת, מדיניות שלא תנסה לכוון את פרישת השימושים, או לפחות לחזות את תמונת הפרישה של השימושים במתחם, עלולה לבסס לאורך זמן שימושים טורדניים, קונפליקטים בלתי פטורים בין שימושים, ובעיקר חוסר יוזמה פרטית וציבורית בהמתנה לזמנים ברורים יותר.

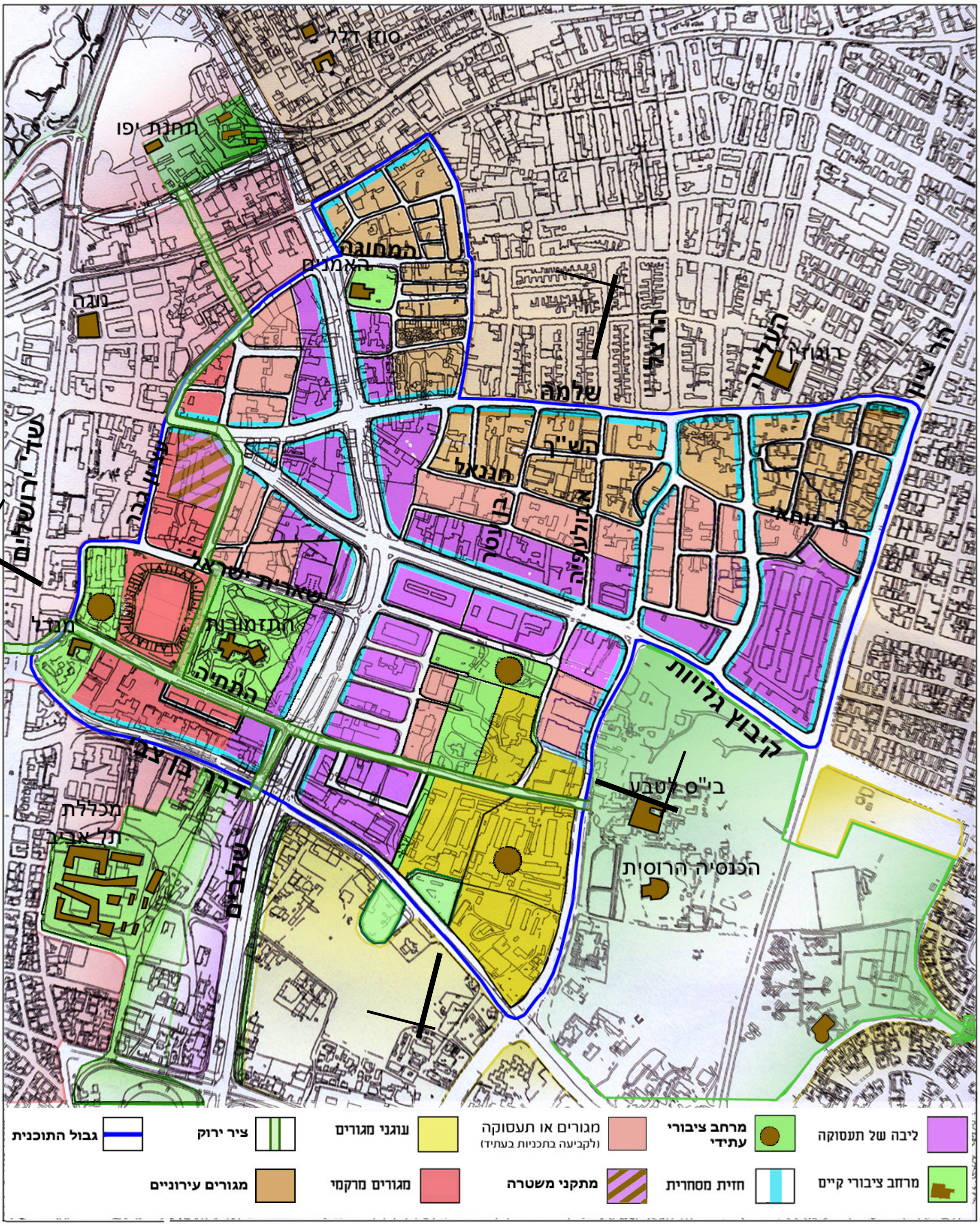
בתהליך הגדרת השימושים הרצויים התחשבנו במספר רב של גורמים מהם בחרנו לציין שלושה עיקריים:

1. יעדי התוכנית המחייבים החדרת מגורים למתחם.
2. מערכת צירי התנועה הקיימת המשליכה על סוג השימושים ובעיקר על חלוקה בין אזורי מגורים לליבת תעסוקה.
3. יעודי הקרקע הגובלים ויצירת הזיקה אליהם.

במהלך הכנת התכנית האסטרטגית נבחנו ארבע חלופות לפרישת השימושים: מוטת תעסוקה, מוטת מגורים, משולבת תעסוקה, מסחר ובידור, ומשולבת תעסוקה ומגורים. בעקבות מסקנות בחינה זו, הוגדרה חלופה משולבת נוספת, המאזנת בין העקרונות הבאים:

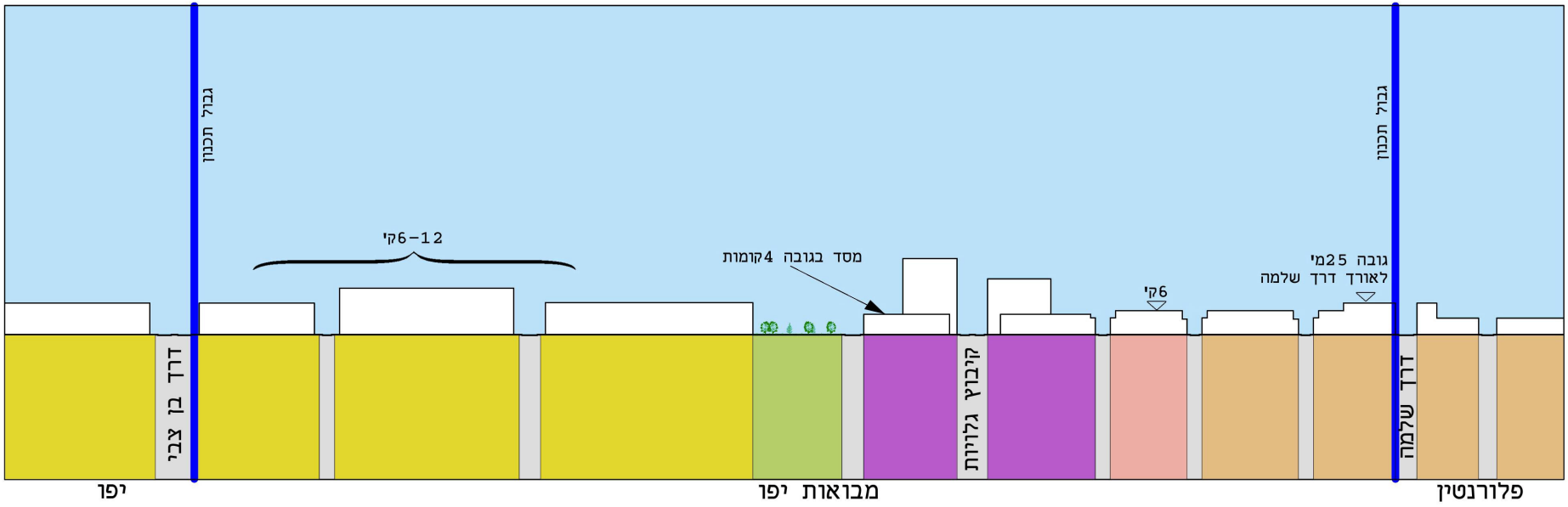
א. מסה קריטית מספיקה של תעסוקה (רצוי בטווח הקצר).
ב. רצף עירוני של מגורים ("אור בחלונות") [מניעת חור שחור].
ג. חיי רחוב/ ערוב שימושים מגוון ומבוקר/ תחושת מקום וייחוד.
ד. גיבוש ליבת התעסוקה (CORE) כמנוף ליצירת השינוי בלב המתחם.
ה. הימנעות מבנינים מעורבים באזורי הביניים.
ו. שימת דגש על הבקרה וההסדרה של עירוב השימושים במגורים המעורבים.

בפרק זה מוגדרים השימושים העיקריים הרצויים בכל אזור ואזור, נפחי הבנייה ועקרונות הבינוי והעיצוב. ככלל, הגדרת השימושים העיקריים אינה מונעת פעילות של שימושים אחרים, כל עוד אלו אינם מהווים מטרד לשימושים העיקריים. יתרה מזאת, במקרים בהם קיימים בפועל שימושים ופעילויות שאינם תואמים להגדרות השימושים העיקריים באזור, אך תורמים לרקמה ולאופי הרצויים, כגון מסחר ייחודי כזה או אחר, או גלריה מקומית, ניתן בהחלט לאפשר ואף לעודד המשך פעילותם. לעומת זאת, בשימושים המהווים מטרד לשימושים העיקריים יש לטפל במלוא החומרה על מנת לבטל המטרד - בין אם על ידי שיפור צורת הפעילות המטרידה ובין אם על ידי העברתה.

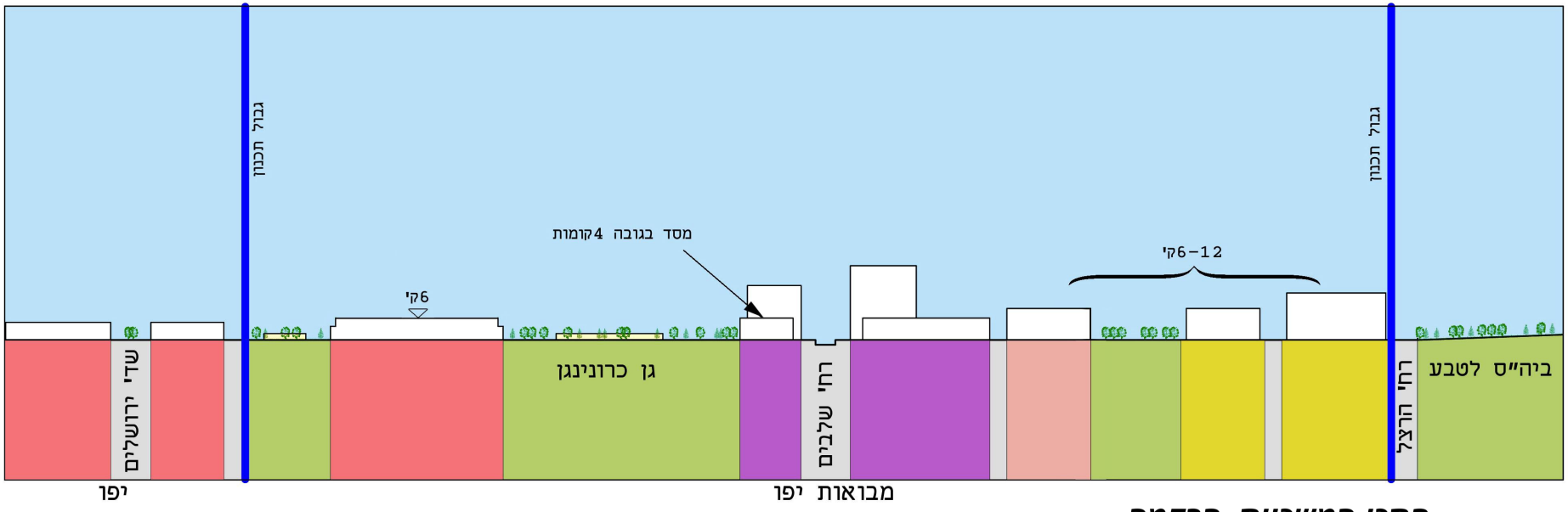


תשריט פריסת השימושים

חתך צפון–דרום ק.נ.מ. 1:5000



חתך מזרח–מערב ק.נ.מ. 1:5000



חתכי המשכיות הרקמה

3.1	**ליבת התעסוקה**	
	אזור מוטה תעסוקה מובהק לאורך דרך שלבים ודרך קיבוץ גלויות. ממצה את פוטנציאל הנגישות והמרכזיות, תוך הימנעות מיצירת מטרדים.	
	שימושים עיקריים	תעסוקה, משרדים, מלאכה, בשמירה קפדנית על נושאי איכות סביבה ומניעת מטרדים.
	שימושי קומות קרקע	מסחר, תעסוקה, משרדים, מלאכה.
	נפחי בניה	א. אחוז הבניה המירבי לשטח עיקרי: 300% משטח המגרש נטו. ב. העירייה תשקול הגדלת הזכויות במקרה של תרומה חריגה של הפרוייקט לשיפור האזור כגון שיפוץ מבנה קיים, הפקעת שטחים משמעותית או מטלה ציבורית אחרת. ג. גובה הבניה מעל המסד ייקבע במסגרת תכנית מפורטת.
	עקרונות בינוי ועיצוב	א. אופי הבינוי הוא של מסד בן 4 קומות ומעליו בניה בתכסית נמוכה יותר. ב. באזורים הסמוכים לרקמות רגישות, (כגון המושבה האמריקאית) יש להגביל את גובה הבניה או לכלול בתכניות המפורטות הוראות מתאימות אחרות. ג. קווי בניין עקרוניים: ג.1. קדמי: קו "0". לפחות חלק מחזית הבניה מעל המסד הפונה לרחוב לא תהיה בנסיגה מהמסד, אלא תהיה המשכית ממפלס הרחוב. ד. חזית קדמית לאורך רחובות מסחריים תכלול סטיו עמודים בקומת הקרקע ותהיה המשכית במידת הניתן. ה. חזיתות הפונות לאזורי מגורים יכללו חלוקת מסות במסד הדומה לקנה המידה של המגורים.

		ו. תכנית לה גבול משותף עם ייעוד מגורים או ייעוד תעסוקה או מגורים, תגדיר אמצעים ליצירת הפרדה ויזואלית ותפקודית בינה לבין המגרש למגורים, כגון שורת עצים או צמחיה עבותה. ז. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.
	התייחסויות מיוחדות	א. מודגש כי בייעוד זה ניתן לשלב מלאכה, כגון מוסכים, ובלבד שיובטח כי יפעלו בסטנדרטים גבוהים של איכות הסביבה וכי אינם מהווים מטרד סביבתי, תדמיתי או ויזואלי. ב. בייעוד זה קיים פוטנציאל מיוחד לשיפור רמת המגורים במבואות יפו. בתכנון המפורט ניתן לבחון סוגים שונים של שיתוף פרטי-ציבורי: יצירת שטחים ציבוריים פתוחים או שטחים פרטיים עם זיקת הנאה, שילוב מוסדות ציבור במבני תעסוקה, חניונים במבני תעסוקה המשרתים את המגורים הסמוכים בשעות הלילה, ועוד.

3.2	**תעסוקה או מגורים**	
	רקמת ביניים בין ליבת התעסוקה לרקמות המגורים השונות המאופיינת או בתעסוקה באינטנסיביות נמוכה מליבת התעסוקה או במגורים מיוחדים.	
	שימושים עיקריים	א. תעסוקה, משרדים, מגורים (בעיקר מיוחדים כגון דירות סטודיו ולופטים). ב. שימושי מגורים לא יהיו במבנים בהם שימושי תעסוקה ו/או משרדים בקומות שאינן קומות הקרקע. ג. בכל תכנית יוגדרו האמצעים להבטיח כי שימושי התעסוקה לא יהוו מטרד לשימושי המגורים.
	שימושי קומות קרקע	א. <u>לאורך רחובות ראשיים</u>: מסחר, משרדים, מלאכה לא מטרדית. ב. <u>לאורך שאר הרחובות</u>: ב.1. במבני תעסוקה: תעסוקה, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי כגון שרותים קהילתיים, חינוך לגיל הרך ושרותי דת. ב.2. במבני מגורים: דירות גן וסטודיו, שימושים בעלי אופי ציבורי כגון שרותים קהילתיים, חינוך לגיל הרך ושרותי דת. (בכרבע מסה"כ שטח קומת הקרקע).
	נפחי בניה	בהתאם להוראות ייעוד המגורים הגובל.
	צפיפות	בהתאם להוראות ייעוד המגורים הגובל.
	עקרונות בינוי ועיצוב	א. חזיתות הפונות לאזורי מגורים יכללו חלוקת מסות הדומה לקנה המידה של המגורים. ב. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.
	התייחסויות מיוחדות	

3.3	**מגורים עירוניים/ מרקמיים**	
	אזורים מוטי מגורים בצפון המתחם, לאורך הדופן של המתחם עם שכונת פלורנטין. ובמערב, לאורך המפגש עם צפון יפו.	
	שימושים עיקריים	א. מגורים ב. לאורך רחובות בעלי חזית מסחרית (כמוגדר בתשריט) יותרו שימושי משרדים ו/או מסחר. לא יותר שילוב שימושי מגורים ושימושים אלו באותו מבנה, פרט לקומת הקרקע, ובהתאם להנחיות סביבתיות שימנעו הפרעה הדדית.
	שימושי קומות קרקע	א. <u>לאורך רחובות בעלי חזית מסחרית</u> (כמוגדר בתשריט): מסחר, מלאכה לא מטרדית, משרדים, ושימושים בעלי אופי ציבורי כגון שרותים קהילתיים, חינוך לגיל הרך ושרותי דת. ב. <u>לאורך שאר הרחובות</u>: דירות גן וסטודיו, שימושים בעלי אופי ציבורי כגון שרותים קהילתיים חינוך לגיל הרך ושרותי דת, ומשרדים (עד רבע מסה"כ שטח קומת הקרקע).
	נפחי בניה	א. ככלל, גובה הבניה לא יעלה על 6 קומות: מהן 4 קומות בתכסית מלאה + 2 קומות בנסיגה של לפחות 3 מ' כלפי הרחוב. ב. לאורך הרחובות דרך שלמה, אברבנל ואילת תותר בניה עד לגובה של 25 מ'. ג. תכסית הבינוי (כולל שטחי שרות): ג.1. במגרשים ששטחם קטן מ 1 ד': 40% ג.2. במגרשים ששטחם גדול מ 1 ד': 45%. ד. מעבר לתכסית זו יותרו מרפסות בקומות עליונות. ה. בתוספת קומות לבניין קיים, תכסית הקומות החדשות תהיה על פי סעיף ג' לעיל. ו. בפרוייקטים התורמים באופן מיוחד לשיפור האזור (כגון: הפקעת שטחים, פיתוח שטחי ציבור, הוצאה של מטרדים סביבתיים וכן הלאה)

		ניתן לשקול הגדלת התכסית ב 5%. ז. בפרוייקטים גדולים במיוחד (מעל 3 ד') התורמים לשיפור האזור ניתן לשקול גם העלאת גובה אחד מן המבנים.
	שטח (עיקרי) מינימאלי של יחידת דיור	50 מ"ר
	שטח (עיקרי) ממוצע של יחידת דיור	השטח העיקרי הממוצע לא יפחת מ 65 מ"ר
	עקרונות בינוי ועיצוב	א. קווי בניין עקרוניים: א.1. קדמי: קו "0" א.2. צדי: קו "0" (קיר משותף) או 4 מ'. ב. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת. **<u>מגורים מרקמיים</u>** א. יש לנסות וליצור בינוי סביב חצרות פנימיות. ב. ניתנת עדיפות לשילוב סטיו עמודים, המשכי במידת האפשר, לאורך הרחובות. ג. חיפוי המבנים ועיצובם באופי יפואי, לדוגמא: שימוש באבן או בטיח צבעוני.
	התייחסויות מיוחדות	בכל תכנית יוגדרו האמצעים להבטיח כי שימושי התעסוקה, המלאכה הלא מטרדית, וכן הלאה שבקומות הקרקע לא יהוו מטרד לשימושי המגורים. **<u>מגורים עירוניים</u>** עדיפות לשמירה על רקמה אופיינית לפלורנטין. **<u>מגורים מרקמיים</u>** א. עדיפות לשמירה רקמה אופיינית לצפון יפו. ב. סביב גן כרונינגן ניתן לבחון שילוב בניה גבוהה יותר, המתבטאת בזכויות בניה מוגברות, תוך התאמה לגובה המבנים הקיים/ מתוכנן בסביבה ובכפוף לתכנון אזור רחב כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

3.4	עוגן מגורים	
	אזור מוטה מגורים מובהק בדרום מזרח המתחם. סמוך לגן הבוטאני ולבית הספר לטבע.	
	שימושים עיקריים	מגורים.
	שימושי קומות קרקע	דירות גן וסטודיו, שימושים בעלי אופי ציבורי כגון שרותים קהילתיים, חינוך לגיל הרך ושרותי דת.
	נפחי בניה	גובה הבניה יהיה עד 8-6 קומות מרקמי עם נקודות ציון בנות כ- 14-12 קומות. אם השתכנעה הועדה המקומית בהצדקה האורבנית והכלכלית, וביכולת לתחזוקת מבנים הגבוהים מ 14-12 קומות, יש עדיפות לרקמה בת 6 קומות ומגדל/ מגדלים מעטים, בודדים וגבוהים יותר.
	שטח יחידת דיור (ממוצע עיקרי)	100 מ"ר
	צפיפות	א. צפיפות הממוצעת נטו: 20-17 יח"ד לדונם. ב. צפיפות ממוצעת ברוטו: 10-8 יח"ד לדונם.
	עקרונות בינוי ועיצוב	לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.
	התייחסויות מיוחדות	באזור זה חשיבות גדולה במיוחד לתכנון במתחמים גדולים על מנת לאפשר הפקעות בהיקף רחב. מומלץ להכין תכנית עקרונית אחת לכלל האזור אשר תקבע את גבולות התכניות המפורטות שבתחומו.

פרק 4. מדיניות כלכלית ופרוגרמה

א. עיקרי המדיניות הכלכלית

המדיניות הכלכלית גובשה על בסיס ניתוח המצב הקיים והמגמות הקיימות ובהתאם ליעדי התכנון ועיקרי המדיניות התכנונית. ניתוח המצב והמגמות נעשה בתהליך של התכנסות – מניתוח המגמות הכלל משקיות והמטרופוליניות ועד לבחינה של המצב העירוני והאזורי.

כפי שהצגנו בדוחות קודמים המגמה בעיר תל אביב יפו היא צמצום בשטחי תעשייה ומלאכה והסבתם לשירותים. מגמה זו משולבת בהסטת אזורי התעשייה מהמרכז לפריפריה, בכל הארץ, אך היא בולטת במיוחד במחוז תל אביב ובעיר תל אביב.

אזורים רבים בעיר תל אביב שעד ראשית שנות התשעים מקובל היה לראות בהם אזורי תעשייה ומלאכה הוסבו בתהליכים שונים למרכזי תעסוקה נקייה מודרניים. דוגמאות לכך הם אזור רמת החיל בו השינוי היה מהיר, אזור רחוב יגאל אלון ואזור רחוב המסגר בו קצב השינוי איטי יותר, אם כי בהתחשב בהאטה המשקית הכללית קצב השינוי אינו איטי.

יעד התכנון העיקרי הנו כאמור החייאת המתחם. מרכיבי המדיניות הכלכלית התומכת להשגת יעד זה הנם:

- קידום הסבת שטחי תעשייה ומלאכה לתעסוקה נקייה.
- פיתוח סביבות מגורים הולמות שיאפשרו יצירת השינוי.
- פיתוח עוגן מגורים שיהווה מוקד משיכה תוך ניצול יתרונות המתחם ובמיוחד מיקומו.
- יצירה והפעלה של מערכת כלים המשלבת השקעה בתשתית ציבורית, תימרוץ כלכלי לפעולות רצויות, אכיפה והטלת קנסות על פעולות מטרידות, קידום פרויקטים העשויים לשמש מנופים לקידום יעדי התכנון.

תכנית היישום ומסמך המדיניות למבואות יפו נועדו ליצור את התשתית ולתת כלים ליצירת השינוי במתחם. בבואנו לנתח את המצב מההיבט הכלכלי ניתן לראות כי הטיפול המוצע במתחם הוא "רב שכבתי". שכבות אלו כפי שנתארן מיד נועדו לייצר ערך כלכלי לפעילות הנדל"נית במתחם ובכך להביא לשדרוג הפעילויות הכלכליות במתחם ולמימושה של פריסת השימושים המוצעת.

ב. ייתכנות כלכלית

1. כללי

הנחת היסוד היא כי תהליך השינוי הנו ארוך והצטרפות הגורמים השונים (בעלי קרקע ונכסים במתחם) תהיה הדרגתית. שני פרמטרים יקבעו את מהירות ההצטרפות של הפרטים למהלך:

- הראשון הוא סובייקטיבי ומבוסס על ניתוח פרטני שכל פרט או פירמה יעשו בכל נקודת זמן לגבי כדאיות השינוי. בחינת הכדאיות אמורה להשוות בין התועלת הנגזרת מהמשך הפעילות הנוכחית ובין הערך האלטרנטיבי הנובע מהתכנון המוצע. כלי המדיניות אליו יתייחסו הפרטים בשלב זה הוא היקף זכויות הבנייה שכן הוא זה הקובע את הערך האלטרנטיבי להמשך המצב הקים.
- הפרמטר השני הנו למעשה מכלול של נתונים שעשויים לסייע בקבלת החלטות. כלי התערבות שיכולים להשפיע על הפרט הם למשל היקף ההשקעה בפיתוח תשתיות, ומבני ציבור, פיתוח סביבתי, השקעה בפרויקטים לסילוק מטרדים, מדיניות אכיפה מסלקת מטרדים או כזו שתהפוך המשך הפעלת עסק לבלתי כדאי.

נקודת המוצא לניתוח הכלכלי היא כי המוטיבציה העיקרית ליצירת השינוי היא כדאיות ליזם הבודד. מכיוון שמדובר בתהליך דינאמי ומתמשך, בו לאורך זמן אמורים ערכי הקרקע לעלות הרי שנקודת ההצטרפות משתנה בין יזמים בעלי מאפיינים שונים. כלי המדיניות יכולים לסייע בקידומם של תהליכים. הגדרת הפרוגרמה ופריסת השימושים לטווח של 20-15 שנה נבעו בין היתר מן ההנחה כי תהליך ההצטרפות יהיה הדרגתי ובעיקר יבוסס על כדאיות כלכלית.

2. זכויות הבניה

כלי המעורבות המרכזי בתוכנית הוא הענקת זכויות בניה. נקודת המוצא בגיבוש כלי המעורבות התבססה על ההנחה כי הקניית זכויות בנייה ככלי להנעת השינוי וליצירת הכדאיות הכלכלית הינה כלי עיקרי וטוב אך מוגבל. נקודה זו הנה מהותית במיוחד בתוכנית מסוגה של מבואות יפו שניתן לומר בתמצית כי עיקרה הוא הנעה ויצירת שינוי.
קביעת זכויות בניה הינה מעשה מדיניות אחיד וכללי. במידה ורוצים ליצור דיפרנציאליות חייבים לנמק זאת ולייחד את המקרים באופן שלא יהיה בכך לעורר לחצים ובדיעבד ליצור תהליכים של "יישור קו". לפיכך בתהליך קביעת זכויות הבנייה מתעוררת דילמה קשה. האם רף הזכויות צריך להבטיח שינוי בכל המתחם ובכל נקודת זמן? ברור שגישה כזו יכולה להיות הרסנית מהבחינה התכנונית ובמיוחד כאשר אנו עוסקים בפרטים ובפירמות שלכל אחד מהם טעמים ושיקולים שונים.

לפיכך גובשה המדיניות התכנונית באופן שיבטיח מרקם עירוני מיטבי, כמובן תוך בחינת המשמעויות הכלכליות. ניתן להמחיש את הדילמה בדוגמא פשוטה. בסופו של יום זכויות בניה הינן תוצאה של שני משתנים: תכסית הבינוי על המגרש וגובהו. אם נרצה להגדיל את זכויות הבניה נידרש להגדיל את אחד הפרמטרים הללו או את שניהם. מאידך המשמעות על איכות החיים הנה ברורה. תכסית גבוהה יותר משמעה פחות שטחי ציבור צפיפות גבוהה יותר ובהתאמה הקטנת כוח המשיכה של האזור. בניה לגובה עשויה למוד בסתירה לאופי מרקמי הבניה המוצעים.

3. תהליכים וטווח מימוש

על פי התוכנית יעבור המתחם בשנים הבאות מספר תהליכים:

א. בחלקות או במגרשים פנויים או הבנויים בנייה דלילה יחסית יש בזכויות הבנייה המוצעות כדי להניע את היוזמה הפרטית ליצירת השינוי.

ב. קיימים במתחם מבנים ומגרשים רבים בהם הבינוי הינו קשיח יותר אך אין ניצול של מלוא הזכויות בהתאם להצעת תוכנית מבואות יפו. יתכנו מספר תסריטי פעולה:

- דחיית השינוי לגל שני או שלישי של פעילות תוך המתנה לעליית ערכי המקרקעין המתחם שיאפשרו את השינוי, ואז הריסת המבנים הקיימים ובניית מבנה חדש.
- השארת מבנה קיים המנצל חלקית את זכויות הבנייה והשלמת זכויות הבנייה בדרך של תוספת 3-2 קומות.

ג. במצבים בהם מוצו מלוא זכויות הבנייה או קרוב לכך יתבצעו השינויים בשלב האחרון ויכללו בדרך כלל שיפוץ הבניין תוספות בנייה קטנות להשלמת מיצוי הזכויות ולא פחות חשוב מכך שינוי סוג השימוש. בתל אביב עצמה קיימות דוגמאות רבות לתהליכים אלו בהם מוסבים מבני מלאכה ותעשייה למבני תעסוקה נקייה ואף למגורים ומבני מגורים מוזנחים משופצים והופכים למבני מגורים ראויים.

4. בחינת ייתכנות

בתאום עם ועדת ההיגוי נבחרו שלושה מיבננים שנבדקו כלכלית (נספח א'). הבדיקה הכלכלית שנערכה נועדה להמחיש את דרכי התמודדות עם מגוון של אירועים הצפויים בתהליך המימוש ולהגדיר את מבחן הייתכנות הן ברמה הכללית והן ברמה פרטנית. להלן מספר הבהרות ודגשים לאופן ביצוע הבדיקה:

- המיבננים שנבחרו כוללים חלקות ומגרשים בעלי מאפיינים דומים לאלו שתוארו לעיל.
- הבדיקה נערכה ברמת החלקה הבודדת או מספר חלקות שניתן לצרפן למתחם הומוגני וזאת על מנת להימנע מטעויות של "ממוצעים".

- בכל אחד מהמקרים שבחנו הפרמטרים שונים: צפיפות הבינוי, מצב המבנים, היקף הפעילות הנוכחית, גודל המתחם וכו'.
- הבדיקה נעשתה מתוך גישה מחמירה. הנחות מקלות על המצב הקיים ומחמירות לגבי השינוי.
- הבדיקה נערכה על בסיס הנתונים הנכונים להיום. לא הבאנו בחשבון את ההנחה הסבירה כי ככל שתתקדם התוכנית כדאיות השינוי תגבר.
- מלכתחילה נבחרו מיבננים שניתן לראות בהם מייצגים למגוון הכללי בשטח התוכנית ולא כאלו המהווים מקרי קיצון המחייבים התייחסות נפרדת.

<u>מסקנות בחינת הייתכנות</u>

המסקנות ברמת המתחם הנבדק מפורטות כמובן בנספח. להלן מספר מסקנות עקרוניות:

א. על פי הבדיקות נמצא שיש כדאיות ולפיכך ייתכנות לביצוע תוכנית מבואות יפו.

ב. המבחן העיקרי היה מבחן פונקציונאלי. כלומר השוואת השימוש הנוכחי והתרומה שלו לבעל הקרקע לשימוש העתידי.

ג. בהתאם לכך בחלקות בהן לא נוצלו מרבית זכויות הבנייה והמבנים בהן אינם במצב סביר הכדאיות היא גבוהה.

ד. בחלקות בהן קיים ניצול של מרבית זכויות הבנייה והמבנה במצב סביר וטוב לא יתרחש שינוי בדמות הריסה ובנייה מחדש. שתי דוגמאות ספציפיות לכך. הראשון בנין המזלות בפינת הרצל בר יוחאי – לא נבדק ספציפית, מכיוון שמדובר בבניין בן 5 קומות, במצב טוב. מיצוי זכויות הבנייה בחלקה יעשה בתוספת קומה. דוגמא שניה היא בנינים בני 3-4 קומות בפינת סלמה אבולעפיה. מהבדיקה שערכנו עולה שקיימות זכויות בנייה לא מנוצלות. ניצול זכויות אלו יהיה בשילוב של תוספת קומות על הבניינים הקיימים ובבנייה חדשה בחלקה.

ה. בחנו גם את מתחם בזק המורחב. מתחם זה מאופיין בבינוי דליל במיוחד ומשמש ברובו לאחסנה פתוחה. לפיכך ערכנו השוואה של ערך זכויות הבנייה במצב התכנוני הקיים לעומת הצעתנו בתוכנית מבואות יפו. אף כאן נמצא שיש כדאיות.

5. סילוק מטרדים

במתחם דוגמת מבואות יפו בו מדובר בהפיכת שטחי מלאכה, אחסנה ותעשייה קלה למגורים ולתעסוקה, עיקר סילוק המטרדים הוא למעשה חלק ממהלך עסקים רגיל. סילוק או טיפול במטרדים מחייב מראש הגדרה מהו מטרד. מה הופך מוסך, מסגריה, או נגרייה למטרד? בצורה הרחבה ניתן להגדיר מטרד כשימוש שאנו משתלב בפריסת השימושים המוצעת. במידה ולשימוש לא רצוי זה ישנה גם השפעה על חלקות סמוכות באופן המונע מבעליהן לממש את השימוש על פי פריסת השימושים ניתן לראות בו מטרד חמור. הגדרות אלו הכרחיות כדי לבחון את כלי הפעולה העומדים לרשותנו לטיפול במטרדים. ההתייחסות למטרדים היא בשני מעגלים:

- הראשון - פינוי חלקה מסוימת ובנייה ביעוד החדש.
- השני - סילוק מטרד המונע או המפריע פעולה דומה בחלקה סמוכה.

הטיפול במטרדים ובעצם כל תהליך השינוי במתחם אמור להיעשות באמצעות אחד או יותר מהכלים המפורטים להלן:

א. הקניית זכויות בנייה שיהפכו, למשל, את חיסולה של הנגרייה והקמת בניין למגורים בחלקה לפעולה כדאית ומשתלמת לבעל החלקה. הפעלתו של כלי זה טובה הן למתחם או לשימוש שיוגדר כמטרד או לכל שינוי יעוד במתחם גם אם לא הוגדר ככזה. אני שב ומפנה לבדיקת המיבננים בנספח א'. מוצע כי זכויות הבנייה תקבענה באופן דיפרנציאלי בהתאם ל:
   a. *גודל המגרש* (תוגדלנה למגרשים שמעל לדונם אחד): מהלך זה יעודד איחוד של חלקות קטנות ובכך יוכל לשפר הן את הכדאיות הכלכלית מנקודת ראותו של הפרט ויתרום גם למערך העירוני מכיוון שההפרשה לשטחים ציבוריים תהיה מרוכזת יותר,
   b. *תרומת הפרוייקט לשיפור האזור*: באופן ישיר, פרוייקט שיתרום באופן מיוחד לשיפור האזור, באמצעים שונים כגון מתן שטחים פתוחים לטובת הציבור, סילוק מטרדים, שיפור החזות בסביבתו ועוד, עשוי לזכות בתוספת בזכויות הבנייה.
ב. מדיניות אכיפה. ראה פרק 7 - כללי איכות סביבה.
ג. מדיניות מיסוי עירוני. קביעת שיעורי מיסוי דיפרנציאלים שיקשו על פעילויות לא רצויות המנוגדות לפריסת השימושים המוצעת להתקיים. הפעלת מדיניות מעין זו מחייבת עבודת הכנה כלכלית כמו גם בחינה משפטית מקדמית. הוצע להקים צוות מיוחד שיבחן את הנושא וימליץ לגבי אופן מימושו.

ד. פיתוח תשתיות ציבוריות שישביחו את ערכי המקרקעין בסביבה ויגדילו את הכדאיות הכלכלית ויקצרו את טווח ההחלטה של הפרט.

ה. במקרים מיוחדים ניתן לשלב פעילות נקודתית מיוחדת. כמקובל בכל פעולה נקודתית קיימת חשיבות לבידוד של האירוע המטופל באופן שלעירייה תהיה שליטה על התהליך ומניעת השלכות רוחביות לא מתוכננות ולא רצויות. במסגרת התוכנית הצענו מספר פרויקטים שנועדו לתת טיפול נקודתי למטרדים. במסגרת תיקי הפרויקטים שהצענו כללנו מספר פרויקטים שניתן לראותם כטיפול נקודתי. בחרנו להציע פרויקטים באזורים שהקרנתם השלילית על הסביבה גבוהה. ניתן ורצוי גם לבחון את הדברים בצורה מערכתית ולכן הצענו למשל להקים צוות שיגבש הצעה לקביעת קריטריונים לתחנות דלק עירוניות.

ג. מתודולוגיית חישוב שטחי הבנייה

חישוב שטחי הבנייה ובהתאמה מספר יחידות הדיור נעשה על מנת לגבש אומדן להיקף הפעילות הצפוי במתחם. בסיס הנתונים לחישוב הוא נתונים שהתקבלו מעיריית תל אביב לגבי שטח המיבננים בשלב הראשון ולאחר מכן מדידת שטח המבנים בניכוי הכבישים התוחמים אותם.

<u>חישוב שטחי הבנייה בעבר</u>

על מנת לחשב את שטחי הבנייה הצפויים במתחם יש בשלב ראשון לגזור משטח המיבנן את שטח מגרשי הבניה. בדוחות הקודמים ביססנו את הפרוגרמה על שטח מגרשים שנגזר משטח המיבנן באופן הבא:

א. הפחתה של מעטפת המיבנן (כבישים ומדרכות) ההפחתה הייתה של 20%-35% משטח המיבנן בהתאם לגודלו.

ב. הפחתה משטח המיבנן נטו לטובת הפרשות לשטחי ציבור בשיעור של 10%-20%.

על השטח "נטו נטו" הפעלנו את אחוזי הבניה בהתאם ליעוד ולאזור וכך התקבלה הפרוגרמה.

<u>חישוב שטחי הבנייה במסמך המדיניות</u>

א. שטח המיבנן נטו לא חושב אלא נמדד גרפית.

ב. הופחתו משטח המיבנן 15% כהפרשה לשטחים ציבוריים.

ג. זוהו מבננים שבתהליך המוקדם הוגדרו ברמת זמינות נמוכה מאד ושסביר שבהם ישאר הבינוי הקיים. מיבננים אלו הוכנסו לסך היקפי הבינוי במצבם הנוכחי.

ד. היקפי הבנייה חושבו כדילקמן:

i) במגורים מרקמיים ומעורבים תכסית הבינוי 40% בארבע קומות ושתי קומות בנסיגה ולפיכך 35%. סה"כ 230% כולל שטחי שירות וכ-172% שטחים עיקריים.

ii) בעוגן המגורים – צפיפות בינוי של 20 יחידות לדונם ברוטו המשקפים 200% לשטחים עיקריים.

iii) בליבת התעסוקה – 300% לשטחים עיקריים.

iv) בתעסוקה עם אפשרות למגורים – 230% כמו במבנני מגורים.

ה. חישוב מספר הדירות נעשה בדרך הבאה:

i) משטחי הבניה הכוללים הופחתו 25% לקבלת הערכת שטחי בנייה עיקריים.

ii) במבננים המיועדים למגורים עירוניים ומירקמיים הופחתו כ-11%. הנחנו כי כמחצית מהבינוי בקומות הקרקע לא ישמש למגורים אלא למסחר, משרדים, שירותי ציבור וכו'.

iii) השטח שנתקבל חולק בגודל דירה ממוצע של 65 מ"ר עיקרי.

תוצאת החישוב היא אומדן כללי, טוב לדעתנו לגבי המתחם כולו. יתכנו כמובן סטיות לשני הכיוונים ברמת המיבנן הבודד אולם זה בלתי נמנע להערכתנו בהתחשב בכך שמדובר בתוכנית כללית ולא בהליך תכנון מפורט.

ד. הפרוגרמה

הפרוגרמה מסכמת את הביקושים לשימושי הקרקע השונים בהתאם לפריסת השימושים העיקריים. הפרוגרמה גובשה בהתאם למדיניות התכנונית של מבואות יפו ונועדה לנצל באופן מיטבי את מגמות הפיתוח באזור ובמתחם ואת המגמות המשקיות הצפויות להשליך על הביקוש לשימושי הקרקע במתחם[2]. הפרוגרמה מבוססת בין היתר על תפיסה של עירוב שימושים מבוקר, כפי שגובשה על ידי הצוות[3].

יעוד / אזור	שטח קרקע	שטח מבננים	שטח מבננים לאחר הפרשה 15%	זכויות הבניה	שטח עיקרי	שטח עיקרי בניכוי 11% בק"ק
מגורים עירוני						
הר ציון - הרצל	72,611	49,223	41,840	ברוטו לפי תכסית	72,173	64,234
הרצל - שלבים	63,734	45,265	38,475		66,370	59,069
אברבנאל מזרח	64,681	52,172	44,346	2X35%+4X40%	76,497	68,083
סה"כ מגורים עירוני	**201,026**	**146,660**	**124,661**		**215,040**	**191,386**
מגורים מרקמי						
שארית ישראל - צפון	39,512	29,131	24,761	ברוטו לפי תכסית	42,713	38,015
בלומפילד ודרומה	73,509	43,934	37,344	2X35%+4X40%	64,418	57,332
סה"כ מגורים מרקמי	**113,022**	**73,065**	**62,105**		**107,132**	**95,347**
עוגן מגורים						
מתחם מע"צ	35,785	38,000	18,000	עיקרי	34,000	
בזק מורחב	137,787	90,300	49,000	200%	98,000	
סה"כ עוגן מגורים	**173,572**	**128,300**	**67,000**		**132,000**	**132,000**
						-
תעסוקה						-
הר ציון - הרצל	73,900	52,266	44,426		133,278	
הרצל - שלבים	37,825	28,413	24,151	עיקרי	72,453	
הרצל - התחיה	130,703	79,745	67,783		203,350	
שארית ישראל - בן צבי	45,049	33,029	28,075		84,224	
קיבוץ גלויות - אילת	90,932	58,630	49,836	300%	149,507	
סה"כ תעסוקה	**378,409**	**252,083**	**214,271**		**642,812**	**642,812**
תעסוקה או מגורים						
הר ציון - הרצל	43,616	32,240	27,404		47,272	
הרצל - שלבים	28,889	21,026	17,872	ברוטו לפי תכסית	30,829	
הרצל - התחיה	16,201	12,144	10,322		17,806	
שארית ישראל - צפון	55,989	36,806	31,285	2X35%+4X40%	53,967	
סה"כ מגורים או תעסוקה	**144,695**	**102,216**	**86,884**		**149,874**	**149,874**
תעסוקה במבנני מגורים						**35,439**
סה"כ כולל	**1,010,724**	**702,324**	**554,920**		**1,246,858**	**1,246,858**

הפרוגרמה המוצגת מותאמת למימוש בטווח שנות היעד המקובלות בתכניות ארוכות הטווח עליהן התבססנו בניתוח שוק המקרקעין ובבניית התחזיות 2020-2025.

2בטרם נציג את הפרוגרמה כדאי להיזכר בהתפלגות השימושים הקיימים. לפי נתוני קובץ ארנונה לשנת 2000 היו במתחם כ-870 אלף מ"ר מחויבים בארנונה, מהם כ-650 אלף מ"ר מבונים. מתוכם כ-310 אלף בסיווג תעשיה ומלאכה, למעלה כ-330 אלף מ"ר קרקע תפוסה חניונים ואחסנה, כ-130 אלף מ"ר שירותים שונים, כ-50 אלף מ"ר מסחר וכ-35 אלף מ"ר מגורים.

[3] תפיסה זו, מרכיביה השונים והרציונל מאחוריה מפורטים בפרק פרישת השימושים.

טבלה מרכזת של שטחי הבנייה על פי הפרוגרמה

	שטח עיקרי	יח״ד
יח״ד עירוני	191,386	2,944
ייח״ד מרקמי	95,347	1,467
יח״ד עוגן	132,000	1,300
ליבת תעסוקה	642,812	
מגורים או תעסוקה	149,874	
מסחר שירותים ותעסוקה במבנני מג	35,439	
מסחר (בכל האזורים)*	80,000	
סה״כ	**1,246,857**	**5,711**

* כלול במסגרת השטחים העיקריים לעיל, ולכן אינו מחושב בסיכום השטחים

תעסוקה

מתחילת שנות התשעים (של המאה הקודמת) מאופיין שוק זה בתנודתיות. בשנים האחרונות (החל מסוף 2000) חלה האטה משמעותית בביקוש למשרדים ושטחי הי-טק בתחומי העיר תל אביב. ניתוח תופעה זו הוא מהותי שכן הבנה לא נכונה של התופעה עשויה כמובן להביא למסקנות שגויות. בתהליך שהחל בראשית שנות התשעים והתגבר במחצית השניה של שנות התשעים חלה האצה בפיתוח ענף הנדל"ן המניב לתעסוקה ובפרט למשרדים והי-טק. הדבר מצא ביטויו בעליית מחירי השכירות בשיעורים של 20%-30% אשר הביא יזמים לפיתוח מתחמי בנייה בשטחים גדולים. במקביל פותח היצע משמעותי של פרויקטים בטבעת הפנימית והחיצונית של המטרופולין (הרצליה, נתניה דרום, רעננה, פתח תקווה ועוד). עליית המחירים, הביקוש למתחמים גדולים וההיצע הזמין בטבעות הביא לשינוי מגמה. שינוי המגמה הואץ בשל ההאטה בכלכלה העולמית ובפרט בתעשיות הטכנולוגיה וכן בשל השפעות ההידרדרות במצב המדיני - בטחוני. שוק המשרדים סבל בעבר וסובל גם היום, למרות ההתאוששות הכלכלית והמדינית, מהתנהגות תנודתית וניתן אף לומר מתגובות יתר. המצב בו פירמות ופרטיים התנהגו "ללא חשבון" הביא לתהליכי ההאצה ומאוחר יותר להאטה חריפה שנמשכת עד היום. רמת מחירי השכירות כיום הנה בשיעור של 60%-70% ממה שהיה מקובל ברמות השיא ואף פחות מכך.

למתחם מבואות יפו יתרונות נגישות וקירבה למע"ר. לפיכך פיתוח תעסוקה במתחם, בדומה לפיתוח שאפיין את אזור האיילון באמצע שנות התשעים תוך חדירה לנישת ביניים של רמות מחירים, הנה בעלת ייתכנות גבוהה. מגמת היציאה מהעיר אשר הואצה עקב עליית מחירי השכירות ומגבלות הפיתוח יכולה להתהפך דווקא במתחם מבואות יפו. הבסיס לכך הוא בין היתר שווי מקרקעין נמוך הנגזר מרמות שכר הדירה אותן משלמים העסקים הקיימים.

לאור האמור לעיל מייעדת הפרוגרמה שטחים לתעסוקה בהיקף של 640-800 אלף מ"ר. המשמעות הנה למעלה מהכפלה של השטחים המשמשים כיום לתעסוקה. ברור כי המדובר הוא לא רק בתוספת בשטחים מבונים אלא גם ובעיקר בשינוי משמעותי באופי השימושים. טווח השימושים הצפוי במתחם הנו רחב וכולל בין היתר:

- משרדים עסקיים – מטות של חברות, חברות יעוץ ויועצים עצמאיים, בעלי מקצועות חופשיים, שירותים עסקיים אחרים. אופי הבנייה יתאם את הבנייה המקובלת במתחם האיילון מזרח – רחוב יגאל אלון.
- משרדים והי – טק - המדובר בשימוש העשוי להוות קטר למשיכת האזור. אופי הבנייה יהווה תמהיל של הבנייה באזורים דוגמת רמת החייל, אך גם בנייה באופי דומה לאיילון מערב.
- סדנאות ואולמות ייצור – השילוב של הקרבה למע"ר וליפו הופכים את האזור לאטרקטיבי למגוון של ענפים ובכללם: אומנים, אדריכלים, תעשיית התקשורת ותעשיות אחרות המשיקות לה. ענפים אלו מאופיינים בצריכת שטח גבוהה יחסית מהשימושים הנ"ל ונזקת לעיתים לאולמות גדולים יחסית ולסדנאות. כמו כן מדובר ברמות גימור נמוכות יותר.
- שטחים למלאכה ותעשייה קלה – ההנחות בבסיס פרישת השימושים הן כי מיעוטן של המלאכות המסוגלות להתאים עצמן לתנאי הפעילות שיוכתבו על ידי מגמות חידוש המתחם ושדרוגו ועליית ערכי המקרקעין, תיוותרנה בו. הערכתנו היא כי המדובר הוא בכ-10% מהשטח הבנוי לתעסוקה המהווה כ-20%-25% מהשטחים המשמשים כיום למלאכה. שטחים אלו מאופיינים בשימוש בקומות קרקע, באולמות גדולים יחסית ובגימור נמוך.

מגורים

בדוחות קודמים הוצג תוואי התפתחות הביקוש למגורים בתחומי העיר תל אביב. בשונה מן הערים האחרות במחוז תל אביב אינה מאופיינת בחטיבות קרקע גדולות ופנויות לבנייה חדשה. התוצאה היא כי היצע יחידות הדיור לאורך זמן גדל באיטיות. מתחם מבואות יפו מעמיד היצע יחידות דיור משני סוגים:

- **עוגן מגורים** – חלקו הדרום מזרחי של המתחם (בין הרחובות בן צבי, הרצל, שלבים וקיבוץ גלויות) בנוי בדלילות וחלקים ממנו אף פנויים לחלוטין. הפרוגרמה מייעדת אזור זה לפיתוח שתי שכונות מגורים בהיקף בינוי כולל של כ-135 אלף מ"ר שימושים עיקריים[4]. תמהיל הדירות יבוסס על גודל דירה ממוצע של 100 מ"ר עיקרי – ובסה"כ כ-1,300 דירות. הכוונה היא למצב שכונה באפיון דומה לשכונות הנבנות בשנים האחרונות בערים הסמוכות לעיר תל אביב ובמיוחד באזורים דוגמת אור יהודה, יהוד וראשון לציון.

[4] בכלל זה כ-40 אלף מ״ר במתחם מע״צ תוכנית שאושרה לדיון בוועדה המחוזית.

המתחם בצרוף של שכונת נס לגויים מהווים מסה קריטית משמעותית המאפשרת פיתוח שטחים ציבוריים ומבני ציבור ברמה שתאפשר לשכונות אלו להתחרות באתרים שצויינו. יתרונו המשמעותי של המתחם הוא כמובן בהיותו חלק אינטגרלי של העיר תל אביב ובקרבה לים, ליפו ולשכונות דוגמת נווה צדק, פלורנטין ואף לב העיר המצוי צפונה יותר. קהל היעד הוא המעמד הבינוני של משפחות משפרי דיור.

- **מגורים מרקמיים ועירוניים –** בשונה מעוגן המגורים מדובר בניצול מתחמי קרקע קטנים הרבה יותר. עובדה זו גוזרת את אופי הפיתוח ואת קצבו ובהתאמה את קהלי היעד. הפרוגרמה מייעדת בנייה של כ-4,400 יחידות דיור 1/3 מהן באזור המשיק לשדרות ירושלים ולמתחם נוגה והמושבה האמריקאית ו-2/3 הנותרים בגלישה של פלורנטין דרומה ומערבה. בשני האזורים המדובר הוא בשילוב של שידרוג ושינוי שימושים בבנינים קיימים כולל תוספת בנייה עם בנייה חדשה. לעובדה זו תהיה כאמור השלכה על קצב השינוי ומימוש יחידות הדיור. תמהיל יחידות הדיור מבוסס על דירות, קטנות יחסית, בשטח עיקרי ממוצע של כ-65 מ"ר. המתאים לאופי האזור ולביקוש המאפיין את האזורים הגובלים.

מסחר

שכונות דרום תל אביב ויפו נעדרות פיתוח של שטחי מסחר משמעותיים. עובדה זו הנה תוצאה של דלילות אוכלוסייה, כוח קניה נחות יחסית ומחירי מקרקעין אשר הגם שהנם רחוקים ממיצוי מהווים חסם לפיתוח מתקני מסחר המחייבים מסת מקומות חניה. במתחם כיום כ-50 אלף מ"ר למסחר. הפרוגרמה מייעדת למתחם תוספת של 20-40 אלף מ"ר למצב הקיים – 70-90 אלף מ"ר בסה"כ.

מימוש התוכנית ובפרט גידול אוכלוסיה שיפור כוח הקנייה, כולל זה של המועסקים במתחם, עשויים להביא לגידול בביקוש לשטחי מסחר, ובפרט להקמת מרכזי מסחר שיתאמו את השינויים הנ"ל. לאור זאת אמדנו את היקף המסחר בתוכנית בכ-70-90 אלף מ"ר שיתפלגו באופן הבא:

- כ-40 אלף מ"ר מסחר לאורך צירים ראשיים ומשניים.
- 15-25 אלף מ"ר במבנני מגורים לאורך רחובות ראשיים.
- 15-25 אלף מ"ר במרכזי מסחר מקומיים משולבים בשימושים אחרים.

לוחות זמנים ושלביות

כאמור, טווח מימוש התוכנית הוא 15-25 שנים. בטווח זה יאוכלסו כ-5,700 יחידות הדיור ושטחי התעסוקה והמסחר. על בסיס הניתוח הדמוגראפי שערך הצוות יגורו במתחם לאחר אכלוסו המלא כ-18 אלף נפש. בשטחי התעסוקה יועסקו כ-30 אלף עובדים. המדובר בשינוי רחב היקף. ייתכנותו של השינוי וקצבו מותנים כמובן במשתנים רבים, בהם חזרת המשק לצמיחה יציבה.

התלבטנו רבות בבחירת "קטרי" הפיתוח. ברור כי סוד ההצלחה טמון בשילוב הנכון שבין מגורים משופרים ושינוי אווירה בתעסוקה. יחד עם זאת דעתנו היא כי המניע העיקרי בשלב הראשוני הנו שינוי תדמית אזור התעסוקה ובכך יש להערכתנו להתמקד. תחילת שינוי פני התעסוקה הנה תנאי הכרחי להצלחת שיווק מתחמי מגורים שאינם מגורים דרומיים מקובלים. היפוך המגמה הקיימת יתבצע להערכתנו באופן הבא:

א. פיתוח שיווק ואכלוס מסת תעסוקה ראשונית של 50-100 אלף מ"ר למשרדים ולשימושים דומים.
ב. תכנון מתחם מגורים בדרום מזרח הפרויקט – עוגן המגורים. שיווק ומיצוב המתחם יעשה לאחר פריצת דרך ראשונית בתחום התעסוקה שיהווה הוכחה לשינוי תדמיתי.
ג. קידום תכנון למתקן מסחרי משולב השירותים עירוניים.

משלב זה מתחיל כמובן תהליך של היזון חוזר בין ובתוך הפרויקטים.

ד. קידום החדרת מגורים במרקמי ובמעורב. בשלב הראשוני בטפטוף של עשרות בודדות של יח"ד דיור.
ה. האצת השבחת התעסוקה.
ו. קידום שלב ב' בפרויקט עוגן מגורים דרום מזרח ותחילת פרויקט בלומפילד.
ז. מימוש פרויקט מסחרי.
ח. שיווק יח"ד במגורים עירוניים ומירקמיים.
ט. השלמת יעדי השיווק בכל המגזרים.

הטבלה שלהלן מציגה את השלביות ולחות הזמנים המשוערים. היקפי הבניה מתייחסים לאכלוס. כאמור, לגבי חלק מהמבנים מדובר באכלוס בלבד (לאחר שיפוץ) ולא בבניה חדשה.

שלב	טווח (שנים)	תעסוקה	מסחר	עוגן	עירוני ומרקמי
1	5	50-100 אלף מ"ר לתעסוקות		תכנון מתחם מע"צ בזק ותחילת ביצוע - 200-300 יח"ד	שיווק ואכלוס 200 יחידות דיור .
2	10	תוספת 150- 200 אלף מ"ר תעסוקה	ביצוע מתקן מסחר באחת משתי החלופות	תוספת בנייה של כ- 500 יח"ד.	שיווק 500-1,000 יח"ד .
3	15	תוספת 150-200 אלף מ"ר תעסוקה		השלמת יח"ד בעוגן	שיווק 750-1,500 יח"ד
4	15-25	השלמה למסת תעסוקה מלאה			שיווק מלוא פוטנציאל יח"ד

פרק 5. שירותי ושטחי ציבור[5]

מבואות יפו הינה תכנית לשטח עירוני קיים ומבונה ברובו. שינוי אופי המתחם והגדלה משמעותית של המגורים בתחומו מחייבת הבטחת מתן שירותים ציבוריים בסטנדרטים הנהוגים בת"א-יפו. כיוון שמדובר כאמור בהתערבות ברקמה קיימת, יש צורך בהגדרת מגוון כלים ואמצעים המתאימים לתכנית מסוג זה, כפי שנעשה להלן.

<u>מאזן שטחי ציבור</u>

	היצע קיים + מתוכנן (ד')	נדרש למימוש מלא (ד')	תוספת נדרשת למימוש מלא (ד')
שצ"פ	68	195	127
שב"צ	27	132	105

<u>עקרונות ראשיים</u>

א. תוספת שטחי הציבור תסופק ככל האפשר בתחום מבואות יפו.

ב. שטחי הציבור יתוכננו ויפותחו בהתאם לקצב מימוש יחידות הדיור.

<u>המלצות תכנוניות כלליות</u>

א. **תב"ע חדשה למגורים** תקצה בתחומה את מירב שטחי הציבור המקומיים הנדרשים עפ"י הנורמות ע"י :

א.1.1. הקצאת שטח קרקע

א.1.2. הקצאת שטח בנוי משולב בשטח הבנוי של הפרויקט

א.1.3. הקצאת שפ"פ עם זיקת הנאה.

ב. **תב"ע חדשות לתעסוקה** יקצו שטחים ציבוריים כמגרשים יעודים או כחלק מהפרויקט .

ג. **הכנת תכניות בחטיבות קרקע גדולות** ככל הניתן על מנת שיוכלו להקצות מגרשים ציבוריים משמעותיים.

ד. **ניצול יעיל של שטחי ציבור**:

ד.1. קביעת אחוזי בניה גבוהים יותר מהמקובל כיום בשטחים למוסדות ציבור.

ד.2. ניצול מכסימלי של אחוזי הבניה בשטחים קיימים וחדשים.

ד.3. תכנון רב תכליתי של מוסדות ציבור המאפשר פעילות מגוונת לאורך היממה.

ד.4. שימוש בחניונים תת קרקעיים מתחת למוסדות.

[5] פרק זה מבוסס על עבודה שנעשתה בעיריית ת"א-יפו, מנהל ההנדסה.

ד.5. ניצול הגגות כשטחים פתוחים.

ד.6. שימוש במבני ציבור במתחמים סמוכים שאינם מנוצלים בגלל שינויים דמוגרפיים.

ה. **הסדרת שטחים פתוחים כחלק מהרחוב העירוני**: מדרכות רחבות, רחובות משולבים, רחבות עירוניות, מעברי הולכי רגל.

ו. **רכישת מגרשים** ע"י העיריה וניצולם לשימושים ציבוריים.

<u>המלצות תכנוניות ספציפיות</u>

א. **פארק עירוני:** מומלץ לפתח את מתחם בי"ס לטבע, הגובל למבואות יפו, כפארק עירוני המשרת אוכלוסייה רחבה.

ב. **גן רובעי:** גן כרונינגן הקיים יכול לשמש כגן רובעי. בנוסף, מומלץ לפתח גן נוסף במרכז המתחם, אשר יוקצה במסגרת תכנון אזור בזק המורחב.

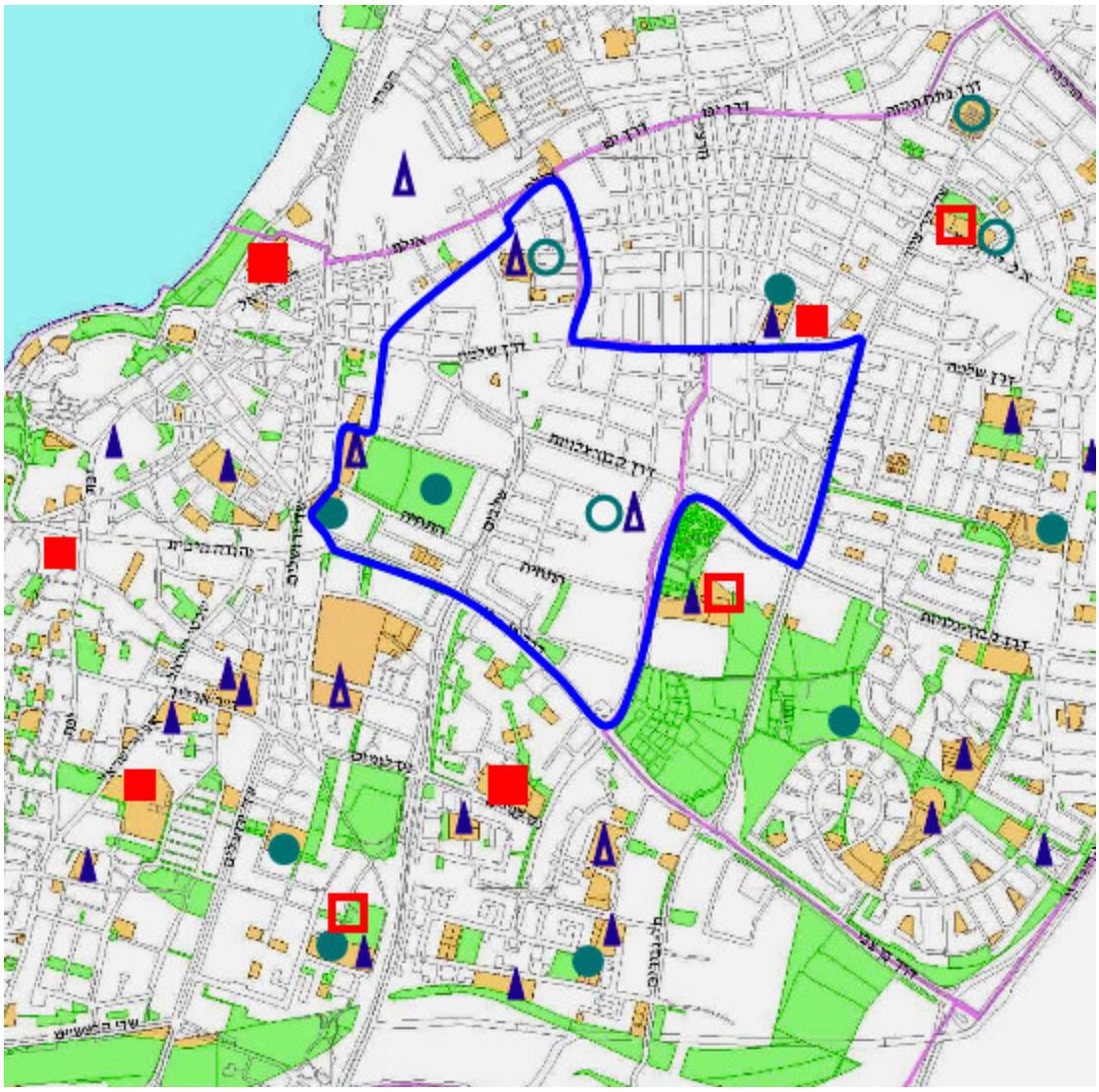
ג. **מרכז קהילתי/ בי"ס יסודי:** בסביבת המתחם הקרובה קיימים בתי ספר יסודיים ושטחים המיועדים לכאלה בתכניות מאושרות, אשר יכולים לשמש את אוכלוסיית המתחם הקרובה להם. במתחם עצמו אין כיום בתי ספר יסודיים, אך קיימים שני מרכזים קהילתיים: בית התזמורות בגן כרוניגן ומרכז מנדל. **אספקת שטחים נוספים למרכז קהילתי/ בי"ס יסודי הינה בעלת חשיבות עליונה** למשיכת אוכלוסייה לאזור ולהתפתחות קהילתית. להלן המלצות לשטחים נוספים למיקום מרכז קהילתי או בי"ס יסודי, בהתאם לצורך בעת מימוש השטח.

ג.1. במתחם דרויאנוב (סדנאות האמנים).

ג.2. מערבית לבלומפילד, בשטח בן כ- 9.5 ד' המשמש היום כתחנת מעבר של אגף התברואה ומחסנים של אגף המים.

ג.3. במרכז המתחם, יוקצה במסגרת תכנון אזור בזק המורחב. מומלץ לנצל את השטח בן כ-11.5 דונם, המאושר לייעוד חניה, למטרה זו.

ד. **בי"ס על יסודי**: במתחם אין בי"ס על יסודי. קיימים מספר מוסדות כאלו בסביבת המתחם, וכמו כן מוצע לפתח בי"ס על יסודי במתחם בי"ס לטבע הסמוך למבואות יפו.



מערך מוסדות הציבור

מקרא	קיים	מוצע
בי"ס יסודי	▲	▲
בי"ס על יסודי	■	□
מרכז קהילתי	●	○

פרק 6. עקרונות העיצוב העירוני

הטיפול במרחב הציבורי של המתחם הינו מרכיב משמעותי ביצירה של תהליך השינוי הרצוי. שיקום המרחב הציבורי, הנמצא באחריות ישירה של הרשות העירונית, יעניק תחושה של השקעה, התחדשות ועשייה במתחם, שתעודד ותשלים יוזמה פרטית באזור ותחזק האמון ברשות.

המרחב הציבורי של מבואות יפו הוא רשת אחת, בת חמישה מרכיבים עיקריים: הרחובות הראשיים, הרחובות המקומיים, צירי הולכי הרגל, המוקדים והמרחבים. רשת זו כיום הינה רחוקה ממיצוי הפוטנציאל שלה: היא במקרים רבים מקוטעת, נקודות מפגש של צירים אינם זוכים להדגשה, המרחבים אינם מקושרים היטב לצירים ואינם מפותחים בצורה המיטבית. על מנת שרשת זו תתפקד באופן מיטבי יש בראש ובראשונה לראותה כמכלול אחד, רציף והמשכי, ולתכנן את מרכיביה בהתאם.

תרשים צירים, מרחבים ומוקדים

<u>רחובות ראשיים</u>

דרך שלבים, דרך שלמה, דרך קיבוץ גלויות, דרך בן צבי, רחוב הרצל, רחוב שוקן, שדרות הר ציון.

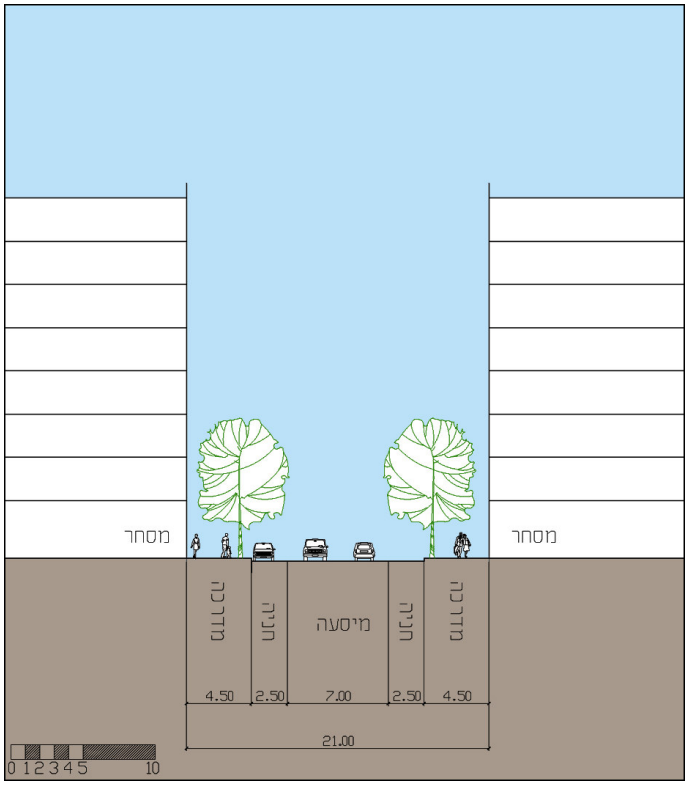
<u>עקרונות כלליים</u>

רחובות אלו משמשים מקום למגוון פעילויות באינטנסיביות גבוהה, בהם נפגשים כל סוגי התנועה: רכב פרטי, תחבורה ציבורית, הולכי רגל ורוכבי אופניים. לאורך מרבית רחובות אלו חזית מסחרית פעילה.

עיצוב רחובות אלו יעשה תוך זיהוי וחיזוק מאפיינים ייחודיים לסביבה ולרחוב ליצירת זהות וייחוד, ומתוך מטרה לייצר בראש ובראשונה סביבה נוחה להולך הרגל, זאת באמצעות:

א. עיצוב המפגש בין המבנים (דופן הרחוב) למדרכה (המרחב הציבורי).
ב. מדרכות רחבות.
ג. שימוש בעצים רבים.
ד. שילוב ריהוט רחוב כגון ספסלים, מנורות, תחנות תחבורה ציבורית באופן התואם את אופי הרחוב.
ה. מתקני חניה לאופניים.

<u>מאפיינים ייחודיים</u>



חתך אופייני – דרך שלמה

דרך שלבים – נמצאת בתכנון מפורט במסגרת נפרדת. הדרך צפויה להיות דו-מפלסית בחלקים מסויימים, ולכן יש להקפיד במיוחד על שמירת הקשר בין שני צידי הרחוב והמשכיות הרחובות החוצים אותה.

דרך סלמה – פיתוח הרחוב באופן שידגיש ויחזק הקשר בין מבואות יפו ליפו ולים. הפיכתה לשדרה מסחרית בדומה לרחוב אבן גבירול, עם דגש מיוחד לפיתוח החלק ממערב לדרך שלבים, אשר נפחי

התנועה בו צפוייים להיות נמוכים מחלקה המזרחי בעקבות פתיחת דרך שלבים.

דרך קיבוץ גלויות – דרך עורקית בעלת נפחי תנועה גבוהים, המהווה אחד משני הצירים שלאורכם ליבת התעסוקה. לפיכך, יש חשיבות רבה לפיתוח מרחב הולכי הרגל, תוך דגש מיוחד לשילוב עצים בקצה המדרכה הקרוב למיסעה, וליצירת מפגש המשכי בין המרחב הפרטי לציבורי: המשכיות במפלסים, בריצוף, בריהוט הרחוב ועוד.

רחוב הרצל – יש לפתחו כרחוב עירוני בעל חזית מסחרית בחלקו הצפוני, הממשיכה את האופי המסחרי של הרחוב צפונית לדרך סלמה.

רחוב שוקן – רחוב שוקן הוא הקצה הדרומי של רחוב אלנבי. יש לפתחו באופן המחזק את היותו רחוב מסחרי ייחודי, המקשר בין המתחם הפתוח של בי"ס לטבע למרכז העיר ולים.

<u>רחובות מקומיים</u>

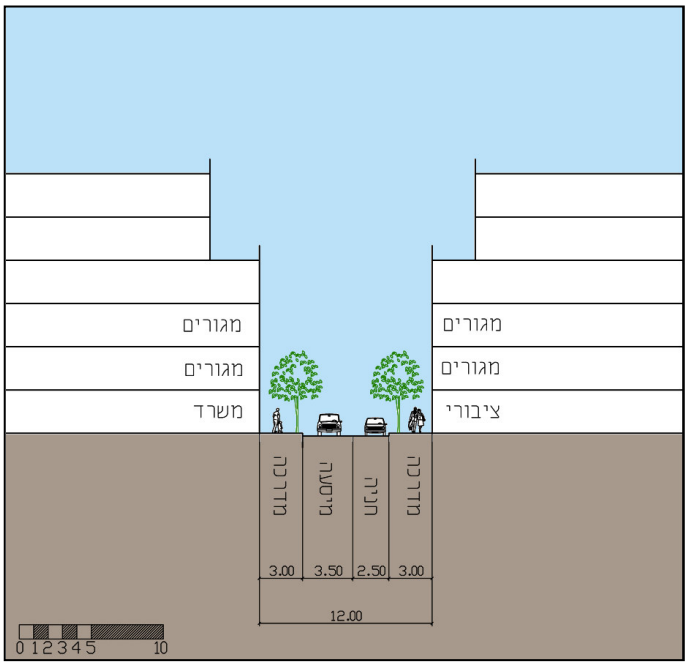
כל הרחובות שאינם כלולים ברשימת הרחובות הראשיים.

<u>עקרונות כלליים</u>

רחובות אלו משמשים לפעילות ברמה מקומית, בעיקר באזורי המגורים השונים, או בתווך בינם לבין אזור התעסוקה המשולב.

עיצוב רחובות אלו יעשה תוך זיהוי וחיזוק מאפיינים ייחודיים לסביבה ולרחוב ליצירת זהות וייחוד, ומתוך מתן עדיפות ברורה להולך הרגל, זאת באמצעות:

א. זיהוי רחובות או קטעי רחובות המתאימים להפיכתם לרחובות משולבים.
ב. עיצוב המפגש בין המבנים (דופן הרחוב) למדרכה (המרחב הציבורי).
ג. שימוש בעצים רבים.
ד. שילוב ריהוט רחוב כגון ספסלים, מנורות, תחנות תחבורה ציבורית באופן התואם את אופי הרחוב.
ה. חניה לאופניים.



רחוב אבולעפיה – חתך אופייני

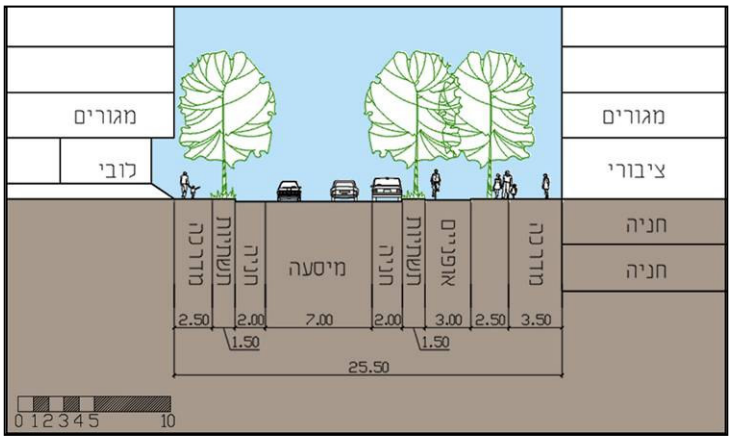
<u>צירי הולכי רגל ואופניים</u>

בתחום מבואות יפו מתוכננים לעבור שני צירים ירוקים עירוניים אשר נמצאים בתכנון מפורט בעת עריכת מסמך זה :

1. *ציר מזרח-מערב*: מתחיל בפארק איילון במזרח, עובר את מתחם הגן הבוטאני ובית הספר לטבע, וממשיך מערבה דרך רחוב התחיה, לאורך גן כרוניגן לכיוון יפו.
2. *ציר צפון-דרום*: מקשר בין המושבה האמריקאית בצפון לפארק דוידוב בדרום. הציר עובר דרך גן כרונינגן, ומרכז מנדל, מתחם המכללה האקדמית תל-אביב יפו, וממשיך לגן דוידוב.

תוואי צירים אלו הינו עקרוני בלבד. התוואי המדויק שלהם ייקבע במסגרת תכנון מפורט יותר, תוך שמירה על העקרונות הבאים:

א. רציפות פונקציונאלית הן להליכה ברגל והן לנסיעה באופניים (בעיקר בציר מזרח-מערב במעבר דרך שלבים).
ב. בהירות והתמצאות.
ג. מגוון אירועים, פעילויות ונקודות ציון ייחודיות ברורות, ובפרט מיקום שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי לאורכם.
ד. פיתוח סביבה פיזית המעודדת שימוש בציר: הצללה, צמחיה, ספסלים, תאורה, מים וחניה לאופניים.



חתך אופייני רחוב התחיה*

*הואיל ותכנון הציר טרם הסתיים, החתך המצורף עשוי להשתנות בהתאם להתקדמות תכנון הציר.

מרחבים ציבוריים

עקרונות כלליים

במתחם מבואות יפו מספר מצומצם יחסית של מרחבים ציבוריים. לכן, חשיבות כל אחד ואחד מהם רבה מאוד, ויש להקדיש לפיתוחם את מירב תשומת הלב והמשאבים האפשריים.
מומלץ להכין למרחבים הקיימים והמוצעים תכניות אשר יזהו ויחזקו המאפיינים של הסביבה והגן ליצירת מרחבים ציבוריים בעלי זהות וייחוד. תכניות אלו יגדירו הן את המרחב הציבורי עצמו והן את היחס בינו לבין הסביבה הגובלת. יש לבחון הגדרת מגוון פעילויות שונות בתחום כל מרחב ציבורי, אשר יענו על צרכי האוכלוסייות השונות של מבואות יפו.

מאפיינים ייחודיים

גן כרונינגן – השטח הציבורי הפתוח הגדול ביותר בתחום מבואות יפו מקבל משנה תוקף בהיותו כחלק משני הצירים הירוקים העוברים במתחם. חשוב לנצל את הגן כך שיענה על הצרכים של מגוון בעלי העניין: הדיירים, המועסקים, והמבקרים, ויתרום לסביבה הרחבה יותר. פיתוח שטח זה, המכיל גם את בית התזמורות, באופן הממצה את הפוטנציאל הטמון בו יתרום באופן משמעותי לתדמית האזור וליצירת וחיזוק קהילה מקומית.
מתחם בית הספר לטבע - מתחם ביה"ס לטבע גובל במבואות יפו ממזרח. הפיכתו למתחם ציבורי רחב ידיים ורב פעילויות אשר יהווה ריאה ציבורית ירוקה של האזור צפויה להשפיע באופן משמעותי על תדמית האזור ועל יכולת משיכת האוכלוסייה שלו. הרחבה בעניין זה בפרוייקט מספר 3 – עמ' 56.

מוקדים

עקרונות כלליים

הדגשת המפגשים של הרחובות השונים והפיכתם למקומות בעלי ייחוד - לכיכרות מזמינות לציבור במקום צמתים סואנים הקיימים כיום. שינוי זה יושג באמצעות טיפול במרחב הציבורי על ידי הסדרת והרחבת המדרכות, פיתוח ועצים, ריהוט רחוב כגון תאורה וספסלים וכן שיפוץ או עיבוי הדופן הבנויה כך שתתרום להפיכת צומת התנועה למקום להולכי רגל.

מאפיינים ייחודיים

צומת שלמה/ קיבוץ גלויות – טיפול נכון בצומת מרכזי זה - מקום מפגש של שתי דרכים מרכזיות, בעל הצורה המשולשת הייחודית, יכול לתרום באופן משמעותי לתפקוד ולתדמית המתחם. צומת זה מהווה תחילתה של דרך שלמה כדרך ליפו ולים ולכן מומלץ לפתח מרחב ציבורי התומך בפעילויות בילוי כגון בית קפה או מסעדה.

פרק 7. כללי איכות סביבה

<u>מבוא</u>

מטרת פרק זה היא להציג את ההיבטים הסביבתיים של איזור הנקרא "מבואות יפו".
סקירה זאת היא בהכרח ראשונית ואינה מתיימרת לספק ניתוח מפורט, כמותי ומלא של כל הבעיות הסביבתיות של המתחם הזה, אלא יותר ניתוח איכותי של העקות הסביבתיות העיקריות שעשויות להיות להן השפעה על תהליך החשיבה של צוות המתכננים.
הדוח מבוסס על התרשמות אישית מסיורים בשטח וכן משיחות ונתונים שנמסרו על ידי המשרד לאיכות הסביבה והרשות לאיכות הסביבה של עירית תל אביב.
ככלל ניתן לומר כי האזור הזה הוא די הומוגני מבחינה סביבתית. הרוב המכריע של המבנים הם בני 3-4 קומות ומה שמאפיין אותם הוא שילוב של שימושי קרקע בין מעט מאד מגורים בקומות העליונות ומסחר ותעשיה בקומות הקרקע.
האצטדיון ודרכי הגישה אליו, מהווים את הגורם הסביבתי הדומיננטי המשפיע על חלק מהמתחם.
בסקירת הבעיות הסביבתיות של האזור , במסגרת עבודה זאת, יש להבחין בין נושאים סביבתיים מרכזיים המשפיעים היום וישפיעו גם בעתיד על האזור, כך שיש לקחת אותם בחשבון בתהליך התכנון, לבין בעיות סביבתיות המשפיעות , אולם במהלך התכנון והבנייה ניתן לטפל בהם, לסלקם או להפחית את מידת השפעתם.

ככלל ניתן לומר כי כל האזור סובל מעקה סביבתית קשה הנובעת מריכוז גבוה של שימושי קרקע הגורמים למפגעי רעש, זיהום אוויר, סיכונים לאדם ולסביבה מהימצאות של חומרים מסוכנים,זיהום קרקע ומים, מטרדי ריח, קרינה אלקטרומגנטית ופגיעה חזותית קשה.
האתר הדומיננטי מבחינה סביבתית הוא כמובן אצטדיון בלומפילד המהווה מוקד של רעש וזיהום אוויר, בעיקר בעת משחקים הנערכים בו. מצבם הפיזי של האצטדיון וסביבתו משליכים כמובן על כל האזור ונותנים לו תדמית סביבתית ירודה. מפגעים רבים נובעים מריכוז של עשרות רבות של מוסכים, מכל הסוגים, חלקם פועלים על המדרכות וללא רישוי עסקים מסודר. אין ספק שהנוכחות של מספר גדול כל כך של מוסכים באזור קטן יחסית, הוא מאד משמעותי מבחינה סביבתית ומחייב התייחסות מיוחדת.
גורמים אחרים הפועלים בשטח הם: מפעלי תעשיה, טחנות קמח, מאפיות, אתרים לממכר חומרי בניין, מצבעות, בתי יציקה,נגריות, מחסני קירור, דיסקוטקים ופאבים. חלק ניכר משימושי קרקע אלה פועלים שלא על פי רישיון עסק וגורמים למפגעים ומטרדים סביבתיים. לגורמים אלו יש כמובן להוסיף את מערכת הכבישים הקיימת באזור. תנועת האוטובוסים ובמידה פחותה גם הרכב הפרטי גורמים לרעש ולזיהום אוויר. רמת השירותים הסביבתיים

כגון ניקיון, פינוי פסולת ביתית ותעשייתית, חיבור לרשת הביוב העירונית, היקף השטחים הפתוחים וגינות ציבוריות היא ברמה נמוכה ביותר.
כתוצאה מכל אלה ניתן לומר כי האזור סובל מהמפגעים הבאים:

<u>איכות האוויר</u>

איכות האוויר באזור מושפעת מגורמי הזיהום הנמצאים בו והפולטים מזהמים שונים לאוויר וכן מהתנאים המטאורולוגים השוררים במקום וגורמים למיהול המזהמים באטמוספרה.
ככלל ניתן לומר כי קיימות שתי קבוצות עיקריות של גורמי זיהום: נייחים ונייידים. המקורות הנייחים הם כל אותם שימושי קרקע שנעשה בהם שימוש בדלק, כגון מפעלי תעשיה ומתקנים לחימום. בנוסף למזהמים הנפלטים משריפת דלק, פולטים חלק מהפעלים גם חלקיקים וחומרים כימיים אחרים הנוצרים בתהליכי הייצור.
המקורות הניידים הם כלי הרכב, הן אלה המונעים בבנזין והן אלה המונעים בסולר.
מבין המקורות הנייחים ניתן למנות מספר ניכר של מפעלי תעשיה, מוסכים, בתי דפוס , מצבעות , בתי יציקה אתרים לממכר חומרי בניין, תחנות דלק , תחנות קמח ועוד. ניתן לומר כי באזור זה דווקא העסקים האלה הם הגורמים הדומיננטיים לזיהום האוויר.
האוטובוסים ובמידה הרבה יותר קטנה כל שאר הגורמים הניידים כגון משאיות, מכוניות פרטיות ורכב מסחרי אחר, מוסיפים את חלקם.

יש לקחת בחשבון כי אופי הבנייה בחלק מן האזור, בנינים נמוכים יחסית וצפופים, רחובות צרים גורמים לפיזור גרוע של המזהמים באטמוספרה.
במדידות וניתוחים שונים שנעשו הן על ידי המשרד לאיכות הסביבה והן על ידי הרשות לאיכות הסביבה של עירית תל אביב, נמצא כי רמות הזיהום האוויר בגוש דן הן הגבוהות ביותר בארץ. באזור עצמו אין תחנת ניטור אוויר, אולם מנתוני רשת הניטור הארצית לשנת 2003 יש לצפות כי באזור זה קיימת חריגה מתקני איכות הסביבה ברמות החלקיקים הנשימים, וכן חריגות מתקן תחמוצות החנקן וה CO . אם לוקחים בחשבון את הפעילות התעשייתית –מסחרית באזור מבואות יפו ניתן להניח כי גורמי זיהום נוספים נפלטים לאוויר.

הולכי רגל בגוש דן נושמים אוויר המזוהם עד פי שמונה מאנשים הגרים בקומות גבוהות באזורים אחרים בארץ. בגוש דן נמדדו מאות חריגות מהתקנים הישראלים לכלל תחמוצות החנקן וכן חריגות מתקן פחמן חד חמצני וחלקיקים. בממוצע נחשף כל תושב ועובר אורח בגוש דן פעם ביומים בערך לרמת זיהום אוויר חריגה, לפחות במשך חצי שעה . חריגות אלה מסוכנות במיוחד כיוון שהן נגרמות בגובה נמוך יחסית, על פני הקרקע ויש להניח כי הן משפיעות בצורה ישירה על העוברים והשבים בכבישים. גם מזהמים אחרים כגון CO וחלקיקים, נפלטים באזור ולא רק מהתחבורה אלא מכך שימושי הקרקע באזור.

אין ספק כי זיהום האוויר משפיע בהכרח גם על תדמית האזור וערך הנכסים. מבחינה זאת אין הרבה הבדל בין הרובעים המיועדים למגורים לבין המיועדים לשימושים מעורבים או תעסוקה. אמנם נכון כי קל יותר להגן על עובדי משרדים הנמצאים בבניינים ממוזגים, על ידי סינון מתאים של האוויר החודר לחדרים מאשר בבנייני מגורים, אלא אם כן מתקינים בהם מערכות מיזוג אוויר הפועלות כל השנה. יחד עם זה הן עובדי המשרדים והן התושבים הגרים במקום צועדים ברחובות אל וממקום עבודתם.

<u>רעש</u>

מכל המטרדים הסביבתיים הפוקדים את האזור הזה, הרעש הוא בוודאי הדומיננטי ביותר ובעל ההשפעה החברתית הרבה ביותר. בעוד שזיהום האוויר אינו נראה בעין ,השפעתו הבריאותית היא רק לטווח רחוק והציבור הרחב אינו מזהה אותו כבעיה, הרי הרעש נקלט על ידי מרבית התושבים כגורם מטרד מהותי ביותר.

האזור, מאופיין על ידי פעילות אינטנסיבית של אצטדיון כדור רגל, תחבורה פרטית וציבורית, תעשיה , מוסכים, תחנות דלק, מועדונים, ומקורות חיצוניים כגון מסלולי נחיתה והמראה של נמל התעופה בן גוריון , כל אלה גורמים למפלסי רעש גבוהים ביותר בחלק ניכר של האזור. האצטדיון הוא גורם הרעש הדומיננטי , הן מתחבורה והן מהאצטדיון עצמו, אך כמובן רק בזמן שמתקיימים בו משחקי כדור רגל.
סביר להניח כי בכבישים בהם עוברת תחבורה ציבורית ערה, מפלסי הרעש מגיעים לרמה של בין 75-70 דב"א. ברחובות האחרים, רמות הרעש מגיעות ל 70-60 דב"א. באיילון לשם השוואה רמות הרעש הן מעל 75 דב"א.
רעש התחבורה משפיע בדרך כלל על קוו הבניינים הראשון ודועך ככל שמתרחקים מהכביש. יחד עם זאת, כיוון שרוב המבנים מוצבים עם החזית לרחוב, ובחלק ניכר מהרחובות, גם הצרים , מתקיימת פעילות תחבורתית ו/או תעשייתית –מסחרית ענפה, יש להניח כי חלק ניכר מהתושבים המתגוררים או עובדים באזור חשופים לרמות רעש החורגות מהתקנים המקובלים של 65 דב"א.
בנוסף לרעש ממקורות שבתוך האזור, סובל האזור מרעש הנובע מנתיב הנחיתה של נמל התעופה בן גוריון וכנראה גם מאחד מנתיבי ההמראה של השדה. השימוש במונח "כנראה", נעשה לאור העובדה כי קיימים חילוקי דעות מהותיים בין עורכי תוכנית המתאר תמ"א 4.2 של נתב"ג, לבין גופים מקצועיים אחרים לגבי מידת השפעתו של השדה במרחב. יש גם לקחת בחשבון כי המשרד לאיכות הסביבה שואף להחמיר בתקני הרעש שהוא מציב ולכן ניתן להניח כי בחלק מהמתחם תהיה השפעה גם של רעש מטוסים ממריאים.

לרעש יש השפעה שלילית קשה על כל אזור המיועד למגורים, בעיקר בגלל הסיבה שאנשים לא מוכנים להיות חשופים לרמות רעש גבוהות.
מבחינת השפעות הרעש, קיימים הבדלים ניכרים בין הרובעים השונים המתוכננים באזור. מתחמים המיועדים לעסקים ומסחר, רגישים הרבה פחות להשפעות הרעש מרובעים המיועדים למגורים. במבני עסקים ומסחר, קל יחסית להגן על השוהים בהם על ידי איטום טוב של המבנים והפתחים והכנסת מערכות אוורור ומיזוג.
באזורי המגורים המצב קצת שונה. ניתן אמנם באמצעיים תיכוניים פשוטים יחסית להקטין במידה ניכרת את רמות הרעש החודרות לדירות , אולם איטום כזה מחייב כאמור מערכות אוורור ומיזוג במשך כל השנה ומערכות אלה יקרות יחסית הן להתקנה והן להחזקה.

<u>מים ושפכים</u>

הרוב המכריע של שימושי הקרקע באזור מחוברים לרשת הביוב העירונית ואולם בהחלט יתכן שלחלק מהמתקנים עדיין אין חיבור לרשת והם משתמשים בבורות ספיגה מסוגים שונים.
בחלק ניכר של המפעלים אין טיפול מוקדם בשפכים התעשייתיים והם מוזרמים למערכת הביוב העירונית כשהם מכילים מתכות כבדות וחומרים רעילים אחרים.
גורמי זיהום אחרים העלולים לפגוע במי התהום הן תחנות הדלק וכן תשטיפים מכבישים, מגרשי חנייה וחצרות של מפעלי תעשיה.
מערכות הניקוז אינן מופרדות תמיד ממערכת הביוב ובעת סופות גשמים יש הצפות הן של מים והן של ביוב.
ההשלכות התכנוניות הנובעות מהמצב הזה אינן משמעותיות: יהיה צורך לשדרג את מערכת הולכת הביוב, לחבר אליה את כל מקורות השפכים, לדאוג להכנסת טיפול קדם בכל המפעלים המייצרים שפכים תעשייתיים, להפריד בין מערכות הביוב וניקוז הגשמים ולמנוע שפיכת מזהמים על הקרקע. ההשלכות התכנוניות של מניעת חדירת תשטיפי כביש אינן ברורות עדיין כיוון שזה נושא חדש יחסית בישראל ועדיין לא נבחנה המשמעות המלאה שלו. אם יוחלט על טיפול וטיהור מי התהום המזוהמים באזור יהיה צורך לשמור על שטחים , קטנים יחסית , להקמת מתקני טיפול במים.

<u>חומרים מסוכנים</u>

האזור מאופיין על ידי שורה ארוכה של מפעלים, בעיקר קטנים עד בינוניים, מחסנים וחנויות המכילים חומרים מסוכנים. מתוך הכרת האזור, סביר להניח כי מתקיימת בו פעילות שאינה ידועה לא למחלקת רישוי עסקים ולפיקוח העירוני ולא למשרד לאיכות הסביבה. האזור גם סובל מהעדר תשתיות נאותות דבר שבוודאי תורם אף הוא להידרדרות במצב הסביבתי.

כל מקום שהתקיימה בו פעילות תעשייתית תוך שימוש בחומרים מסוכנים, יחייב הכנת סקרי קרקע מפורטים, לאיתור המזהמים וסילוקם לפני שניתן יהיה להמשיך בפיתוח האתר.
כמו כן יש לשים לב לעובדה כי באזור זה נעשה שימוש נרחב באסבסט, שהוא כידוע חומר מסרטן. יש לדאוג לפרוק וסילוק מסודר ועל פי חוק, של האסבסט כדי למנוע פגיעה בריאותית קשה .

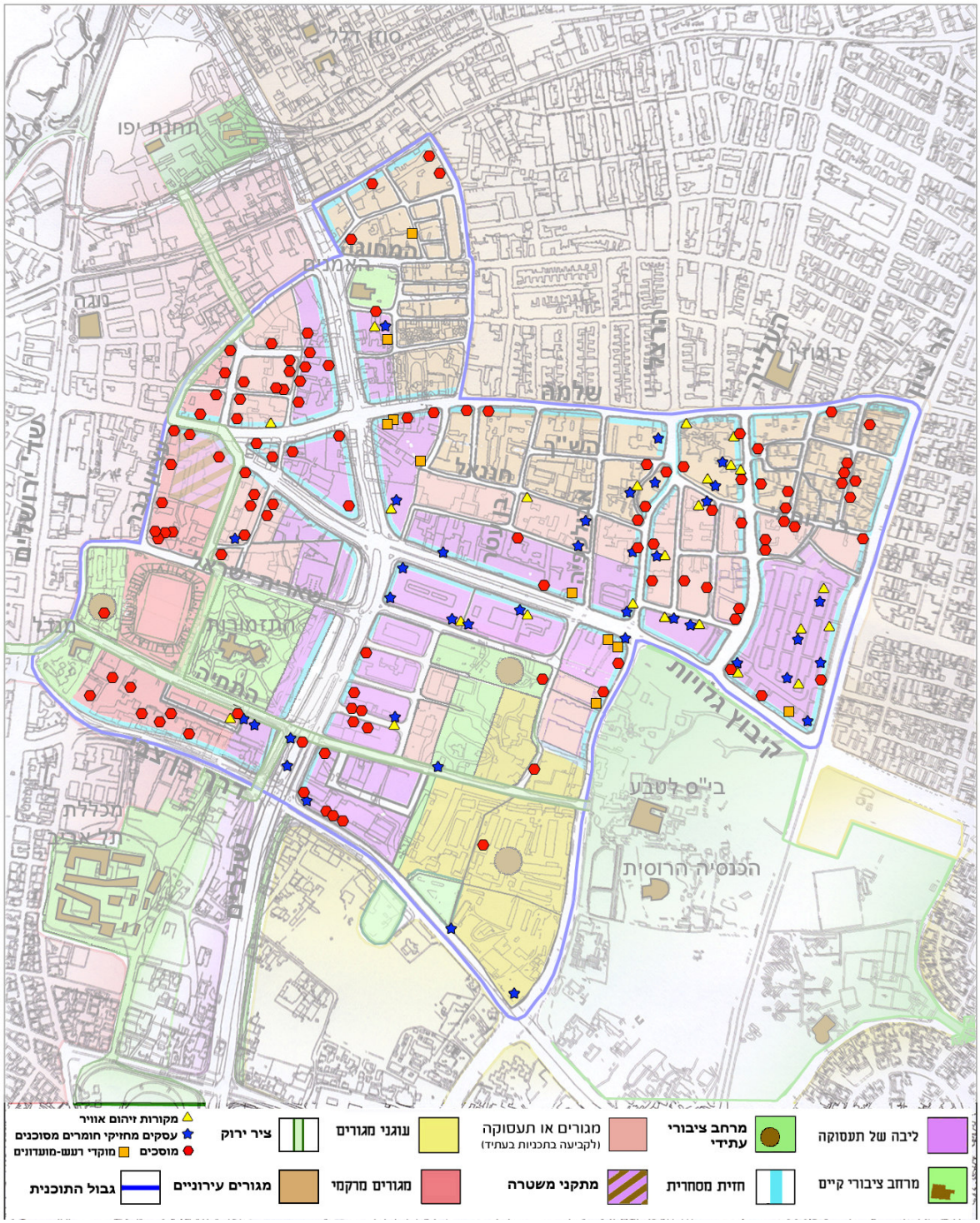
למרות שכיום, חלק ניכר מהעסקים פועלים באזור שלא על פי רישיונות עסק , יש להניח כי עם השיפור ברמת האכיפה ניתן יהיה להתגבר עליהם ולמנוע במידה ניכרת את השפעתם השלילית על הסביבה.

<u>קרינה אלקטרו מגנטית</u>

בשנים האחרונות חלה עלייה ניכרת במודעות הציבור ומוסדות המדינה להשלכות הסביבתיות והבריאותיות של הקרינה הלא מיננת, קרי הקרינה האלקטרומגנטית . קרינה זאת נובעת משורה ארוכה של גורמים כגון אנטנות שידור, מתקני וקווי חשמל, מכשירים סלולאריים , מתקני מכ"ם ועוד. בעולם המדעי קיימים חילוקי דעות באשר לרמת הקרינה הפוגעת בבריאות התושבים החשופים לה.
רק לאחרונה הוחמרו התקנים המומלצים לחשיפה מאנטנות שידור ליד בתי ספר פי 100 . יש לצפות כי בעתיד, עם התפתחות המחקר בנושא זה, יוחמרו התקנים הסביבתיים לגבי רמות החשיפה המותרות.
עד היום לא נערכה פעילות משמעותית לאכיפת התקנות הקיימות בכל הנוגע להצבת אנטנות שידור רדיו ולטלפונים סלולארים. כיום פזורים במתחם מספר ניכר של מתקנים הפולטים קרינה לסביבתם. בתכנון האזור בעתיד יהיה צורך לקחת בחשבון גם נושא זה לדאוג כי הן מבחינה בריאותית והן מבחינה חזותית ישמרו התקנים הנהוגים בארץ. יש לצפות כי בעתיד תגבר התנגדות התושבים למיקום של גורמי פליטה במרכזי שכונות.

<u>חזות האזור</u>

כל האזור כמעט ללא יוצא מן הכלל סובל מהזנחה של המבנים , הכבישים והמדרכות. אופי האזור הוא של מתחם פגוע המיועד בעיקר לפעילות מסחרית-תעשייתית ובשל כך אינו מהווה מקור משיכה לרכישת או השכרת דירות למגורים.



תשריט מטרדים סביבתיים

*ניתוח רמות רעש מדרכים**

*מקור: עיריית ת"א יפו – רשות לאיכות הסביבה

<u>סיכום ומסקנות היבטי איכות בסביבה</u>

ברור לכל כי אזור מבואות יפו הוא אחד האזורים היותר מוזנחים מבחינה סביבתית. ההשלכות לגבי המשך התכנון, הן בכמה מישורים. אם רוצים לפתח את האזור, ובמיוחד למגורים, רק חלק קטן משימושי הקרקע הקיימים בו יוכלו להישאר במתחם , בעיקר אלה שניתן יהיה לשדרג אותם לרמה סביבתית נאותה. יהיה צורך במציאת פתרון רדיקלי לנושא המוסכים.

נושא האצטדיון עומד בפני עצמו ומחייב התייחסות מיוחדת.

חלק ניכר מהעסקים באזור, פועלים כנראה ללא רשיון עסק וגם אלה שיש להם רשיון, לא תמיד עומדים בתנאים הסביבתיים המוכתבים בו .

הצלחת התכנית תלויה קודם כל בשינוי מיידי ודרמטי של המצב הסביבתי באזור. הדבר ניתן לביצוע באמצעים החוקיים והתכנוניים הנמצאים בידי העירייה. ללא שיקום כזה של האזור, אין לתכנית סיכוי להתגבר על המחסום הפסיכולוגי של הציבור הרחב הנמנע מלהשקיע או להשתלב בפיתוח של אזור מוכה מבחינה סביבתית. שילוב של תכנון נאות, טכנולוגיות סביבתיות חדשות ובעיקר חשיבה חדישה לפיתוח בר קיימא , יאפשר להפוך מתחם מוכה זה לאזור בעל איכויות ייחודיות לתועלת כל תושבי העיר.

שיקום האזור מבחינה סביבתית אינו יכול להיעשות בשלבים ולא להדחות לטווח רחוק. כדי שפיתוח האזור יצליח הוא חייב לעבור " מתיחת פנים " סביבתית אמיתית. אין מדובר כמובן בשינויים קוסמטיים של מספר קטן של מבנים או שתילת כמה משטחי דשא. שום שינוי מהותי לא יקרה באזור כל עוד הוא נראה כפי שהוא כיום. יש להניח גם כי כל השקעה , גבוהה ככל שתהיה , במבנים ובתשתיות לא תביא את השינוי המיוחל, ללא מהפכה סביבתית אמיתית של האזור.

<u>המלצות בהיבטי איכות הסביבה</u>

1. **סילוק/ צמצום השפעת שימושים מטרידים**
   א. הוצאת שימושי קרקע מטרידים כגון מפעלי תעשיה ומוסכים מאזורים המיועדים למגורים (ראה תשריט מטרדים סביבתיים). את מירב המאמץ יש להשקיע בהרחקת מטרדים אשר השפעתם על הפיתוח הרצוי רחבה במיוחד. הבולטים שבהם הינם: איצטדיון בלומפילד (הרחבה בנושא בפרוייקט מס' 2), תחנת הקמח ברחוב רבנו חננאל 20 (הרחבה בנושא בפרוייקט מס' 6), ותחנות דלק ברקמות מגורים, ברחוב הרצל פינת סלמה ודרך בן צבי פינת הרצל.
   ב. הוספת תנאים לרישיונות עסק של עסקים המהווים מטרד למגורים.
   ג. רישיונות עסק חדשים באזורי מגורים יוגבלו בזמן ותרשם בהם אזהרה כי יש כוונה להפוך האזור למגורים בעתיד.

ד. סילוק מטרדי רעש וזיהום אויר קשים על ידי אכיפת חוק רישוי עסקים.

ה. נקיטת אמצעים חריפים נגד שימושי קרקע הגורמים למטרדים סביבתיים של ריחות, זיהום אויר ורעש.

2. צמצום מטרדי תחבורה

א. בתהליך התכנון, יש לקחת בחשבון את נושא התחבורה כך שימנע עד כמה שאפשר מעבר תנועה עוברת ובעיקר אוטובוסים ברחובות המקומיים המיועדים למגורים.

ב. יש לבחון הפחתה משמעותית במספר האוטובוסים העוברים באזור.

ג. אכיפת החוק על האוטובוסים פולטי הזיהום. פעילות זאת יכולה להביא לשיפור משמעותי באיכות האוויר בטווח המידי והקצר.

ד. במתחמי מגורים לאורך רחובות ראשיים (דרך שלמה, שד' הר ציון, הרצל, העלייה, ודרך בן צבי) יינקטו אמצעים לצמצום מטרדי הרעש לדירות הפונות לחזית הרחוב, כגון ריבוי במרפסות, חלונות בעלי רמת אטימות גבוהה ועוד.

ה. תכניות הכוללות יחידות דיור הפונות לרחובות ראשיים יכללו נספח אקוסטי.

3. שיפור טיפול בפסולת, שפכים וניקוז

א. שיפור משמעותי של אצירת ואיסוף הפסולת המוצקה.

ב. שיקום מערכת איסוף השפכים והפרדתה ממערכת הניקוז.

ג. הקמת מערכת ניקוז מתאימה שתמנע הצפות בעונת החורף.

ד. התקנת מתקני קדם טיפול בכל המפעלים בהם נוצרים שפכים שאינם עומדים בתקנות.

ה. סילוק מהאזור של כל גורמי זיהום המים כגון פסולות רעילות, בורות סופגים וגורמי זיהום אחרים.

4. שיקום חזותי

א. הקמת גינות ציבוריות בשטחים הפתוחים.

ב. שיפוץ כבישים ומדרכות.

ג. הסדרת נושא השילוט והריהוט הציבורי.

ד. שיפור דרמטי בנושא הניקיון.

ה. מתן תמריצים לשיפוץ מבנים.

5. **הסדרת נושאי הקרינה והאסבסט**

א. הסדרת נושא האנטנות למיניהן.

ב. סילוק סככות האסבסט המסוכנות לבריאות.

6. **נוחות אקלימית**

א. יש להשתמש בכלים מקצועיים כדי לבחון את נושאי המיקרו אקלים בעת תכנון המבנים, כך שיאפשרו אוורור טוב יותר של האזור.

<u>בנייה ירוקה</u>

המצב הסביבתי הקשה בו נמצאת מדינת ישראל מחייב התייחסות של כל הגורמים העוסקים בפיתוח כלכלי לנושאי ם אלה. כל אחד מאתנו חייב לחשוב מה ניתן לעשות כדי למנוע את ההידרדרות במצב המשאבים הטבעיים שלנו. במיוחד נכון הדבר בכל הנוגע לקידום של תכנית חדשה בה ניתן כבר מלכתחילה לשלב אמצעים רבים להשגת מטרה זאת.
השם הגנרי לפעילות זאת נקרא "פיתוח בר קיימא". בהחלטת הממשלה בנושא זה נקבעו יעדים להשגת המטרה לכל הסקטורים ומשרדי הממשלה. מילת המפתח בנושא זה היא:
חיסכון.

חסכון ניתן להשיג בצורה קלה יחסית על ידי תכנון נכון מבחינה אקלימית של המבנים, שימוש בחומרי בניין מתאימים, הצבה נכונה של שימושי הקרקע להשגת אוורור, שימוש באמצעים לחיסכון באנרגיה, שימוש באנרגיות חלופיות כגון שמש ורוח , חסכון במים על ידי הכנסת אמצעים טכניים, איסוף מי גשמים מהגגות ועוד ועוד ועוד.
אין צורך לומר כי החסכון הזה נכון לא רק מבחינה סביבתית אלא גם מבחינה כלכלית והוא יעזור ל"מכור" את האזור כחדשני גם מבחינה זאת.
מוצע כי נושא זה יוטמע בתוך התכניות בכל הרמות.
יש להעסיק יועצים מיוחדים המתמחים בנושא ואשר יעמידו לרשות המתכננים את כל הידע הרב שכבר קיים בתחום חשוב זה.

פרק 8. תיקי פרוייקטים

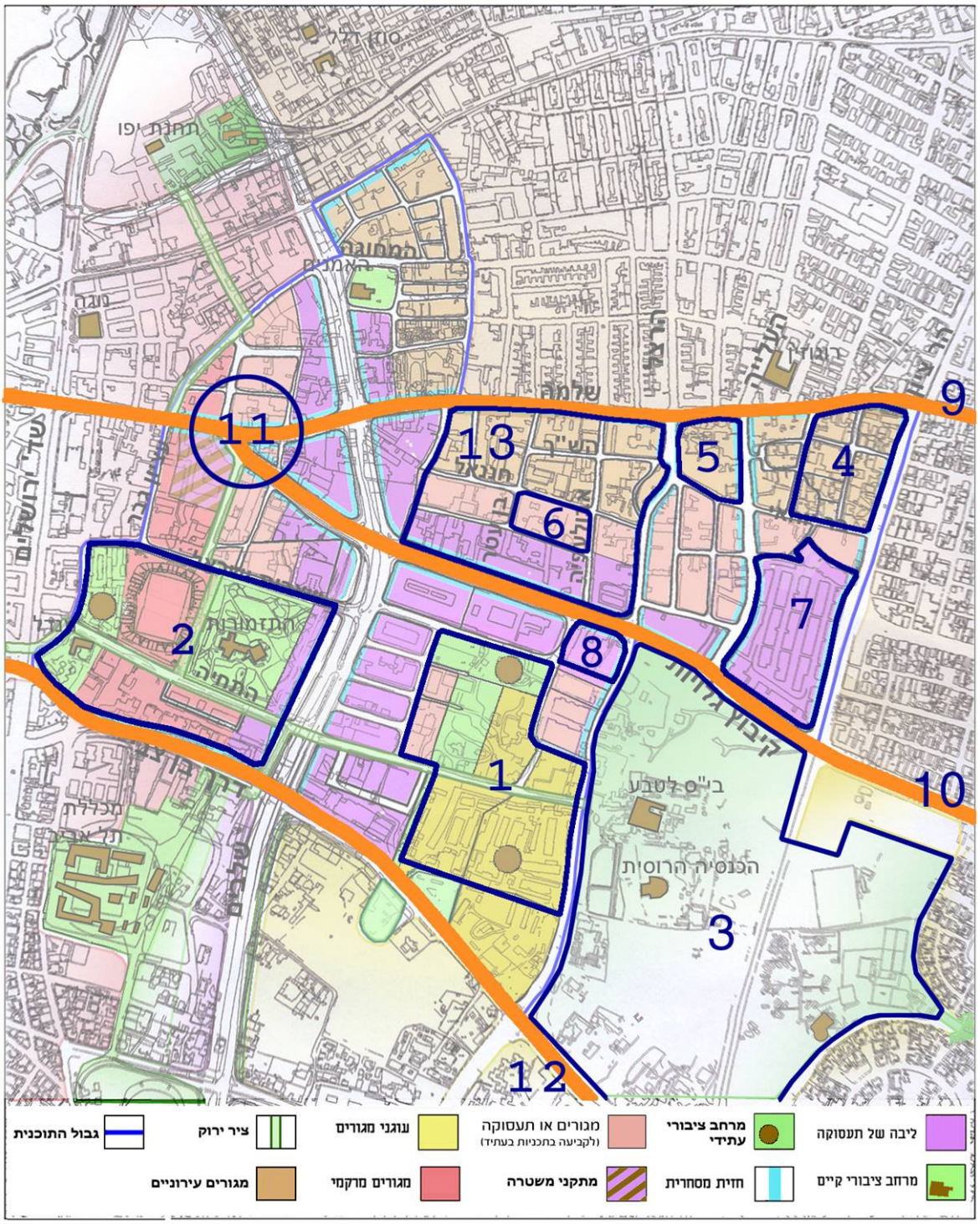
להלן 14 פרוייקטים שנבחרו לפי שיקלול של תרומתם הצפויה לחידוש המתחם וסיכויי המימוש שלהם. הואיל וקשה לצפות כי כל הפרוייקטים יקודמו במקביל, הם חולקו ל 3 קבוצות בהתאם לחשיבות מימושם:

א. קריטי

ב. חשוב מאוד

ג. חשוב

מס'	שם תיק פרוייקט	חשיבות מימוש
.1	מתחם בזק המורחב	קריטי
.2	מתחם בלומפילד +גן כרונינגן	קריטי
.3	מתחם ביה"ס לטבע	קריטי
.4	מתחם שד' הר-ציון פינת סלמה	חשוב
.5	מתחם הרצל/סלמה מזרח	חשוב מאוד
.6	מתחם טחנת הקמח	קריטי
.7	קריית המלאכה	חשוב
.8	מתחם קיבוץ גלויות/הרצל	חשוב
.9	דרך שלמה – מרחב ציבורי והנחיות בינוי	חשוב מאוד
.10	קיבוץ גלויות – מרחב ציבורי והנחיות בינוי	חשוב
.11	צומת שלמה/קיבוץ גלויות – מרחב ציבורי והנחיות בינוי	חשוב מאוד
.12	דרך בן צבי – מרחב ציבורי והנחיות בינוי	חשוב מאוד
.13	פיתוח המרחב הציבורי ואיחוי הרשת	קריטי
.14	אסטרטגיה לתחנות דלק באזורי מגורים	חשוב מאוד



מיפוי תיקי פרוייקטים

פרוייקט 1 - מתחם בזק המורחב

<u>חשיבות מימוש:</u> קריטי

<u>מטרת הפרוייקט</u>

מתחם זה, יחד עם מתחם מע"צ, יוצרים את עוגן המגורים החדש והאיכותי של המתחם, ומימושם צפוי להוות נקודת מפנה בהתייחסות הכללית למבואות יפו וליצור, יחד עם חיזוק הקשר לסביבה המתפתחת, גם שינוי במגמות, ובכך חשיבותו הרבה.

<u>מיקום</u>

בין הרחובות הרצל במזרח, 3378 בדרום, הזרם במערב, ורחוב היסוד בצפון.

<u>שטח</u>

כ- 98 דונם

<u>תאור הפרוייקט</u>

הכנת תכנית עקרונית על כל השטח, המשתפת את בעלי העניין השונים, על בסיס הפרוגרמה וההמלצות המופיעים בנספח א'.1.

<u>נתיב הפעולה</u>

ייזום של מינוי צוות תכנון מוסכם ע"י עיריית ת"א – יפו מנהל ההנדסה והמישלמה ליפו. הפעלה של צוות התכנון ע"י בזק (בתאום עת"א ומשלמה) לצורך הכנת תכנית אב לאזור ותכנית מפורטת למתחם בזק.

<u>לוחות זמנים ושלבים</u>

שלב א' – גיבוש הסכמה עם בעלי הזכויות במתחם ומינוי צוות תכנון מוסכם – 3 חודשים.
שלב ב' – הכנת תכנית אב למתחם המורחב.
שלב ג' – הכנת תכנית מפורטת למתחם בזק.

פרויקט 2 - מתחם בלומפילד + גן כרונינגן

<u>חשיבות מימוש:</u> קריטי

<u>מטרת הפרויקט</u>

אצטדיון בלומפילד הוא אחד המטרדים הסביבתיים המרכזים במתחם. הטיפול במטרד זה יכול להיעשות בשתי דרכים עיקריות:

א. העברת האצטדיון.

ב. הפיכת האצטדיון לעוגן חיובי.

מטרת הפרויקט, אם כך, הינה לבחון חלופות אלו ולהמליץ על דרך הפעולה העדיפה: האם להעביר האצטדיון ולהפוך השטח למתחם מגורים איכותי, וכך לשרת מטרה כפולה – הן של פינוי מטרד, והן של תוספת מגורים חדשים ואיכותיים, או לחילופין לנסות ולהפוך את האיצטדיון מבעיה להזדמנות - ממטרד סביבתי למרכז פעילות ספורטיבית, מסחרית, קהילתית אשר יהווה מרכיב מרכזי בשינוי התדמית של מבואות יפו וסביבתו.

<u>מיקום</u>

מדרום: דרך בן צבי, ממזרח: דרך שלבים, מצפון: רח' שארית ישראל ממערב: רח' התקומה.

<u>שטח</u>

כ- 140 דונם

<u>תאור הפרוייקט</u>

ההחלטה על העברת האיצטדיון או הפיכתו לעוגן הינה השלב המסכם בפרוייקט. לכך יש להקדים בחינת אתרים חלופיים, בחינה כלכלית וגיבוש פרוגרמה, לרבות אפשרויות מימון העתקת האצטדיון למתחם חליפי. שלב ביניים נוסף הוא ניתוח מקרקעין הסמוכים והגדרת מתחם התכנון הכולל. לאחר שני השלבים המקדימים ניתן יהיה לגשת לתכנון המתחם עצמו.

<u>נתיב הפעולה</u>

הפעלת צוותי בדיקה בתחומים השונים המפורטים להלן ע"י עיריית ת"א-יפו - מנהל ההנדסה והמישלמה ליפו.

<u>לוחות זמנים ושלבים</u>

שלב א' – איתור מתחמים חליפיים, בדיקה כלכלית וגיבוש פרוגרמה: 6 חודשים.

שלב ב' –הגדרת המתחם והכנת תדריך תכנון: 4 חודשים

פרוייקט 3 - מתחם ביה"ס לטבע

<u>חשיבות מימוש:</u> קריטי

<u>מטרת הפרוייקט</u>

מתחם ביה"ס לטבע גובל במבואות יפו ממזרח. הפיכתו למתחם ציבורי רחב ידיים ורב פעילויות אשר יהווה ריאה ציבורית ירוקה של האזור צפויה להשפיע באופן משמעותי על תדמית האזור ועל יכולת משיכת האוכלוסייה שלו.

<u>מיקום</u>

ממזרח למבואות יפו, בין הרחובות הרצל במערב, קיבוץ גלויות בצפון, דרך בן צבי בדרום, ושכונת קריית שלום במזרח.

<u>שטח</u>

כ- 300 דונם

<u>תאור הפרוייקט</u>

כאמור, למתחם זה פוטנציאל רב להפוך לנכס ציבורי מרכזי של האזור והעיר בכלל, המקושר לפארק דרום ממזרח ועד ליפו ולים ממערב. כיום המתחם מוגדר ברובו כשצ"פ, שטח למוסדות ציבור וכן מגרש מיוחד, אך בפועל נראה כי חלק מהשימושים שבמתחם (כגון מכון פתולוגי וצער בעלי חיים) אינם המיטביים לאזור הסובל ממחסור בשטחים פתוחים ומוסדות ציבור. על מנת למצות הפוטנציאל מוצע להכין תכנית למתחם, אשר תנתח את המצב הקיים ותגדיר בראש ובראשונה את השימושים הרצויים במתחם ואת הדרך למימושם.

<u>נתיב הפעולה</u>

הפעלת צוות תכנון בתחומים השונים המפורטים להלן ע"י עיריית ת"א-יפו - מנהל ההנדסה והמישלמה ליפו.

<u>לוחות זמנים ושלבים</u>

שלב א' – חומר רקע וגיבוש פרוגרמה: 3-4 חודשים.

שלב ב' – הכנת תכנית מפורטת או תכנית בינוי

פרוייקט 4 - מתחם שד' הר-ציון פינת סלמה

<u>חשיבות מימוש:</u> חשוב

<u>מטרת הפרוייקט</u>

שינוי של מתחם אשר נמצא בצומת הכניסה למבואות יפו, בסמוך לרקמות מוטות מגורים ומבונה בדלילות וברמה נמוכה, והפיכתו למתחם מגורים ברמה טובה, המקושר היטב לסביבתו. שינוי זה יעודד גלישת מגורים למבואות יפו ושיפור התדמית של האזור.

<u>מיקום</u>

בצפון-מזרח מבואות יפו. השטח התחום בין הרחובות שדרות הר ציון ממזרח, דרך סלמה מצפון, רחוב העליה ממערב ורחוב בר-יוחאי מדרום.

<u>שטח</u>

כ- 33 ד'

<u>תאור הפרוייקט</u>

הכנת תכנית למתחם, תוך כדי בחינת הבעלויות ומגעים עם הבעלים בשלבים המתאימים.

<u>נתיב הפעולה</u>

הפעלת צוות תכנון ע"י עיריית ת"א – יפו מנהל ההנדסה והמישלמה ליפו.

<u>לוחות זמנים ושלבים</u>

שלב א' – הכנת תדריך תכנון והקמת צוות התכנון: כ- 4 חודשים.

שלב ב' – הכנת תכנית מפורטת.

פרוייקט 5 - מתחם הרצל/ סלמה מזרח

<u>חשיבות מימוש:</u> חשוב מאוד

<u>מטרת הפרוייקט</u>

שינוי של מתחם אשר כיום מבונה בדלילות וברמה נמוכה בסמוך לרקמות מוטות מגורים, והפיכתו למתחם מגורים ברמה טובה, המקושר היטב לסביבתו. שינוי זה יעודד גלישת מגורים למבואות יפו ושיפור התדמית של האזור.

<u>מיקום</u>

השטח התחום בין הרחובות הרצל ממערב, דרך סלמה מצפון, רחוב העליה ממזרח ורחוב בר-יוחאי מדרום.

<u>שטח</u>

כ- 13 ד'

<u>תאור הפרוייקט</u>

הכנת תכנית למתחם, תוך התייחסות להמלצות נספח א'.2.

<u>נתיב הפעולה</u>

הפעלת צוות תכנון ע"י עיריית ת"א – יפו מנהל ההנדסה והמישלמה ליפו.

<u>לוחות זמנים ושלבים</u>

שלב א' – הכנת תדריך תכנון והקמת צוות התכנון: כ- 4 חודשים.

שלב ב' – הכנת תכנית מפורטת.

פרוייקט 6 - מתחם טחנת הקמח

<u>חשיבות מימוש:</u> קריטי

<u>מטרת הפרוייקט</u>

תחנת הקמח ברחוב רבנו חננאל 20 זוהתה כאחד המטרדים הסביבתיים הנקודתיים בעלי השפעה משמעותית על יצירת השינוי. פעילותה בצמוד לאזור מגורים עירוניים מקשה באופן ברור על התפתחות המגורים בסביבתה. מטרת הפרויקט הינה לגרום להוצאתה מן המתחם ולמיקומה במקום המתאים לפעילויות מסוג זה תוך הבטחת פגיעה מינימאלית בבעלי התחנה ובעובדיה.

<u>מיקום</u>

השטח התחום בין הרחובות בן עטר ממערב, רבנו חננאל מצפון, רחוב אבולעפיה ממזרח ורחוב אלפסי מדרום.

<u>שטח</u>

כ- 8 ד'

<u>תאור הפרוייקט</u>

הכנת תכנית למתחם, בתאום עם בעלי תחנת הקמח ובעלי עניין רלוונטים אחרים.

<u>נתיב הפעולה</u>

הפעלת צוות תכנון ע"י עיריית ת"א – יפו מנהל ההנדסה והמישלמה ליפו.

<u>לוחות זמנים ושלבים</u>

שלב א' – לימוד מצב קיים ובמיוחד עמדת בעלי התחנה וגיבוש דרך פעולה בהתאם – 2 חודשים.

שלב ב' – הגדרת כלים לצמצום המטרד.

שלב ג' – גיבוש פרוגרמה והכנת תכנית מפורטת או תיקיית פעולה.

פרוייקט 7 – קריית המלאכה

<u>חשיבות מימוש:</u> חשוב

<u>מטרת הפרוייקט</u>

קריית המלאכה הינה מתחם ייחודי הנמצא בפתחו במבואות יפו. המתחם מבונה בבנייה מאסיבית ובצפיפות גבוהה יחסית. השילוב של סיכוי קטן לשינוי משמעותי במתחם זה ללא התערבות מוסדית, יחד עם הפוטנציאל המבני המיוחד שלו, הוא הסיבה להכללתו ברשימת הפרויקטים. הפיכתו למתחם אטרקטיבי תשפר את תדמית מבואות יפו ותתרום לשינוי מגמות, בעוד שסביר כי חוסר התערבות רק יגרום להמשך התדרדרותו.

<u>מיקום</u>

השטח התחום בין הרחובות שוקן ממערב, בר יוחאי מצפון, שד' הר-ציון ממזרח ודרך קיבוץ גלויות מדרום.

<u>שטח</u>

כ- 40 ד'

<u>תאור הפרוייקט</u>

ההתערבות במתחם זה, הבנוי בצורה אינטנסיבית למדי, צריכה להיעשות באופן המתחשב בפוטנציאל המבני הקיים ובאותה עת יצירתי כלפי העתיד. ראשית יש לבחון את מצב הבעלויות ולהעריך את צורות ההתערבות האפשריות. רק אחר כך יש להכין תכנית למתחם בשיתוף בעלי הענין השונים.

<u>נתיב הפעולה</u>

הפעלת צוות תכנון ע"י עיריית ת"א – יפו מנהל ההנדסה והמישלמה ליפו.

<u>לוחות זמנים ושלבים</u>

שלב א' – בדיקת בעלויות והגדרת צורות התערבות אפשריות – 4 חודשים.
שלב ב' – בדיקת חלופות וגיבוש פרוגרמה כלכלית לתכנון
שלב ג' – הכנת תכנית מפורטת.

פרוייקט 8 – מתחם הרצל/קיבוץ גלויות

<u>חשיבות מימוש:</u> חשוב

<u>מטרת הפרוייקט</u>

המתחם נמצא על צומת כניסה ראשי למתחם – כל הניגשים לאזור ממזרח, מאיילון או מתוך ת"א, לאורך דרך קיבוץ גלויות, יעברו בצומת זה. בנוסף קיים במתחם בינוי "רך" יחסית ומצידו השני של הצומת – שטח פתוח. שילוב הבינוי ה"רך", המיקום המרכזי והאטרקטיבי ואחוזי הבניה הגדולים המוצעים לאורך הליבה, מרמז על סיכוי גדול ליצירת שינוי במתחם. פיתוח מתחם בצומת כניסה חשוב זה יתרום לשיפור תדמית מבואות יפו ולשינוי המגמות הקיימות.

<u>מיקום</u>

השטח התחום ע"י הרחובות הרצל, קיבוץ גלויות, 3426 והמשך רח' היסוד.

<u>שטח</u>

כ- 9 דונם

<u>תאור הפעולה</u>

הכנת תכנית בניין ערים למתחם.

<u>נתיב הפעולה</u>

הפעלת צוות תכנון ע"י עיריית ת"א-יפו - מנהל ההנדסה והמישלמה ליפו.

<u>לוחות זמנים ושלבים</u>

שלב א' – הכנת תדריך תכנון והקמת צוות התכנון: כ- 4 חודשים.

שלב ב' – הכנת תכנית מפורטת.

פרוייקט 9 – דרך סלמה

<u>חשיבות מימוש:</u> חשוב מאוד

<u>מטרת הפרוייקט</u>

דרך סלמה הינה בעלת חשיבות כפולה בקשר למבואות יפו. ראשית היא משמשת כדרך המקשרת מזרח-מערב - בין מבואות יפו ליפו ולים. שנית לאורכה אמור להיווצר התפר צפון-דרום - בין מבואות יפו לפלורנטין. פיתוח דרך סלמה יחזק את הקשר בין מבואות יפו ליפו ולים, את הקשר בין מבואות יפו לפלורנטין, וישפר את תדמית מבואות יפו.

<u>תיאור הפרויקט</u>

לאורך השנים היוותה, ועדיין מהווה, דרך סלמה עורק תנועה מרכזי בגישה ליפו וממנה, ונראה כי היא אינה מממשת את הפוטנציאל העירוני והחוויתי הטמון בה מעצם היותה דרך הגישה ליפו ולים. עם השינויים המתוכננים במערך התנועה הכולל באזור (רכבת קלה, דרך שלבים ועוד), מומלץ לראותה כשדרה מסחרית, המיועדת לשימוש הולכי רגל – כדוגמת רחוב אבן גבירול. למהלך זה תהיה גם השפעה חיובית על המגורים הקיימים והמתוכננים לאורך דרך סלמה.

<u>נתיב הפעולה</u>

יש להקים צוות טיפול לדרך, אשר יגבש שפה אדריכלית ונופית למהלך הרחוב ולחזיתות שלאורכו, כולל טיפול בצמתים החשובים שלאורכה.

<u>לוחות זמנים ושלבים</u>

שלב א' – הקמת צוות טיפול.

שלב ב' – תכנון וביצוע.

פרוייקט 10 – דרך קיבוץ גלויות

<u>חשיבות מימוש:</u> חשוב

<u>מטרת הפרוייקט</u>

דרך קיבוץ גלויות כאחד משני הצירים המרכזיים במבואות יפו אשר לאורכם תפותח ליבת התעסוקה. הפיכת דרך קיבוץ גלויות לרחוב מרכזי נאה המתפקד היטב צפויה להיות בעלת השפעה רבה על תדמית מבואות יפו ולהצביע על רצינות כוונות הרשות לערוך שינוי.

<u>תיאור הפרויקט</u>

דרך קיבוץ גלויות משמשת כעורק תנועה ראשי, אך בנוסף להיותה ציר תנועה, דרך קיבוץ גלויות צריכה לתפקד גם כרחוב ראשי אינטנסיבי המשרת משתמשים רבים. לכן יש חשיבות רבה לפיתוח המרחב הציבורי והקשר בינו לבין הבינוי וכן הקשר בין הולכי הרגל לתנועת המכוניות.

<u>נתיב הפעולה</u>

יש להקים צוות טיפול לדרך, אשר יגבש תפקוד תנועתי ושפה אדריכלית ונופית למהלך הרחוב ולחזיתות שלאורכו, כולל טיפול בצמתים החשובים שלאורכה.

<u>לוחות זמנים ושלבים</u>

שלב א' – הקמת צוות טיפול.

שלב ב' – תכנון וביצוע.

פרוייקט 11 – צומת סלמה/קיבוץ גלויות

<u>חשיבות מימוש:</u> חשוב מאוד

<u>מטרת הפרויקט</u>

צומת זה הוא מקום מפגש של שתי דרכים חשובות – דרך שלמה ודרך קיבוץ גלויות. בשל מיקומו במפגש דרכים חשובות, ובשל צורתו הייחודית (צורתו המשולשת נחקקת בזיכרון ומבדילה אותו משאר הצמתים ה"רגילים"), מהווה טיפול כולל בצומת זה נדבך מרכזי במימוש הפוטנציאל העירוני והחוויתי הטמון בדרך שלמה - דרך הגישה ליפו ולים (ראה פיתוח דרך שלמה) ובשיפור תדמיתי של המתחם כלפי העוברים בו.

<u>מיקום</u>

צומת הרחובות שלמה וקיבוץ גלויות.

<u>תיאור הפרויקט</u>

"המזלג" שיוצרים הרחובות דרך שלמה וקיבוץ גלויות הינו תחילתה של "הדרך אל הים". ציר הממשיך עד כיכר השעון ביפו וקושר בין מבואות יפו ליפו ולים.
בצומת זה ראוי לפתח כיכר המהווה נקודת התחלה ומדגישה את הקשר המיידי ליפו ולכיכר השעון ובהמשך לים. בכיכר זו יש לעודד פעילות של בילוי כגון בית קפה, מסעדה וכן הלאה, אשר יגלשו לכיכר ויחיו אותה.

<u>נתיב הפעולה</u>

תכנון הצומת כחלק מתכנון דרך סלמה

<u>לוחות זמנים ושלבים</u>

שלב א' – הקמת צוות טיפול לדרך שלמה.
שלב ב' – תכנון וביצוע.

פרוייקט 12 – דרך בן צבי

<u>חשיבות מימוש:</u> חשוב מאוד

<u>מטרת הפרוייקט</u>

דרך בן צבי הינה ציר תנועה משמעותי, אשר לאורכה אמור להיווצר התפר צפון-דרום - בין מבואות יפו ליפו. הפיכת דרך בן צבי לשדרה המתפקדת היטב תחבורתית אך גם מזמינה להליכה ולנסיעה באופניים, צפויה להיות בעלת השפעה רבה על התפר בין מבואות יפו ליפו, ועל תדמית האזור.

<u>תיאור הפרויקט</u>

כיום דרך בן צבי בתחום מבואות יפו הינו רחוב אשר, בלשון המעטה, אינו מזמין להליכה. לכן, חשיבות רבה לפיתוח המרחב הציבורי, הקשר בינו לבין המבנים והקשר בין הולכי הרגל לתנועת המכוניות ואף רוכבי האופניים.

<u>נתיב הפעולה</u>

יש להקים צוות טיפול לדרך, אשר יגבש תפקוד תנועתי ושפה אדריכלית ונופית למהלך הרחוב ולחזיתות שלאורכו, כולל טיפול בצמתים החשובים שלאורכה.

<u>לוחות זמנים ושלבים</u>

שלב א' – הקמת צוות טיפול.

שלב ב' – תכנון וביצוע.

פרוייקט 13 – פיתוח המרחב הציבורי ואיחוי הרשת

<u>חשיבות מימוש:</u> קריטי

<u>מטרת הפרוייקט</u>

מערך התנועה במתחם עתיר דרכים ללא מוצא, החל מרמת הדרכים הראשיות ועד לדרכים הפנימיות הקטנות ביותר, דבר הגורם ללכידת תנועה מיותרת, לגודש תנועה ולפגיעה קשה בנגישות, בהתמצאות ובתדמית של מבואות יפו.

טיפול ברחובות השונים ברמה התנועתית והעיצובית, ויצירת רשת המשכית וברורה המורכבת מרחובות בעלי זהות וייחוד, המהווה מרחב ציבורי אטרקטיבי הקשור היטב לרקמה העירונית הסובבת אותה, תשפר את יכולת התנועה במתחם, את הנגישות אליו ואת תדמיתו. מהלך זה ראוי לכלל מתחם מבואות יפו ואולם כשלב ראשון אנו מציעים לקיימו כפרוייקט מצומצם.

<u>מיקום</u>

על אף שפעולה מסוג זה רצוי לעשות בכל המתחם, מוצע להתחיל באזור מצומצם ומוגדר, התחום בין הרחובות קיבוץ גלויות בדרום, הרצל במזרח, דרך סלמה בצפון ואברבנל במערב.

<u>שטח</u>

כ- 124 ד' (המתחם המצומצם)

<u>תאור הפרוייקט</u>

יש לערוך בחינה של הסדרי התנועה הכוללים במתחם, ולגבש האמצעים לשיפור הנגישות ולאיחוי הרשת. כל זאת במקביל לשיפור המרחב הציבורי מבחינת תפקוד ועיצוב.

<u>לוחות זמנים ושלבים</u>

שלב א' - הכנת מכרז ובחירת צוות התכנון: כ- 4 חודשים.

שלב ב' – הכנת תכנית לפיתוח המרחב הציבורי ואיחוי הרשת.

שלב ג' - ביצוע

פרוייקט 14 – אסטרטגיה לתחנות דלק באזורי מגורים

חשיבות מימוש: חשוב מאוד

מטרת הפרוייקט

בתחום מבואות יפו מספר תחנות דלק בסמוך לשימושי מגורים קיימים או מתוכננים. תמ"א 18 מגדירה מרחקי בטיחות מתחנות דלק לשימושי מגורים (40 מ') ולמוסדות ציבור (80 מ') אשר מגבילים את היכולת לפתח רקמות מגורים בסמיכות לתחנת הדלק. בנוסף, תחנות הדלק מהוות מפגע סביבתי, אסתטי ותפקודי, הפוגע בהמשכיות הרקמה המבונה ובחזותה. הגדרת אסטרטגיה לטיפול בתחנות דלק ברקמת מגורים המתאימה למבואות יפו וגם לכלל העיר עשוייה לשפר באופן משמעותי את התיפקוד הכולל הן של התחנות והן של סביבתן, להגביר את הוודאות, להשפיע באופן חיובי על תדמית האזור, ולהוות מקרה מבחן למקרים דומים באזורים אחרים בעיר.

תאור הפרוייקט

פיתוח אסטרטגיה לטיפול בתחנות תדלוק באזורי מגורים הכוללת: הגדרת הבעיה, מיפוי טווח הפעולה האפשרי בתחום המגבלות, פיתוח כלים להתמודדות וגיבוש המלצות כולל הצגת מקרה / מקרי מבחן. אחת המטרות היא יצירת מנגנון להקטנת שיטחי התדלוק והפיכתם "ידידותיים לסביבה". כלי אפשרי למימוש המהלך הוא הענקת זכויות לשימושים מסחריים כפיצוי על הקטנת פעילות מטרידה.

לוחות זמנים ושלבים

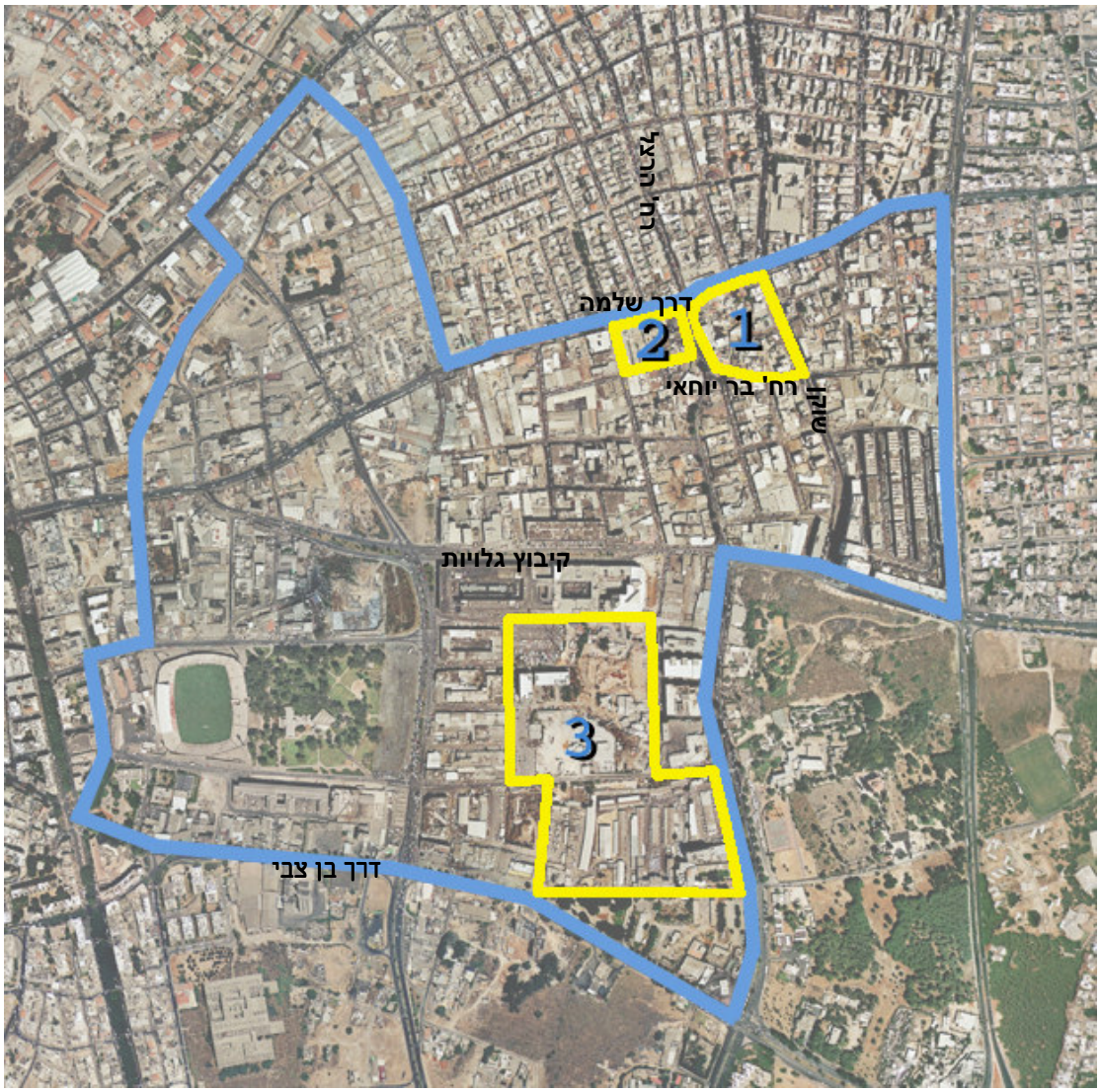
שלב א' - הכנת מכרז ובחירת צוות תכנון: כ- 4 חודשים.
שלב ב' – הכנת אסטרטגיה לתחנות דלק באזורי מגורים.

נספח א': שלושה מתחמים מדגמיים

במסגרת הכנת מסמך המדיניות נערכה בחינה מפורטת של שלושה מתחמים מדגמיים:

1. מתחם הרצל/שלמה מזרח
2. מתחם הרצל/שלמה מערב
3. מתחם בזק המורחב

להלן ריכוז עיקר הנתונים וכן המלצות ראשוניות לפיתוח.



מפת המתחמים

1. מתחם הרצל/סלמה מזרח

<u>שטח</u>:

כ-13 ד'

<u>גוש/חלקה</u>

גוש 7061

חלקות: 1-26, 29-31, 33, 36, 37, 147, 151-153, 167-169, 170, 182, 212-214, 218, 224, 226,229, 232, 233

<u>ייעודים תקפים וזכויות בניה</u>

מס' תכנית	ייעוד	זכויות בניה (לקומה)	קומות	שטח במתחם בבדיקה (ד')	זכויות בניה בקרוב (מ"ר)
446	*אזור תעשיה זעירה ומלאכה*	*40%*	*3*	*כ- 6.52*	*7,824*
	אזור מסחרי: קומת החנויות	40%	1	2.9	1,160
	אזור מסחרי: קומות עליונות (במידה ומשרדים)	40%	2	2.9	2,320
	אזור מסחרי: קומת עליונות - (במידה ומגורים)	35%	2	2.9	2,030
	סיכום אזור מסחרי	*120%-110%*	*3*		*3,480-3,190*
	שטח חניה				
	דרך				
ג'		23 מ"ר חדר יציאה לגג בבניני מגורים			
מ'	*מרפסות*	*7% לקומה (במגורים בלבד) תקף באזור המסחרי*	*2*	*2.9*	*406*
ע'1	מרתפים	מרתפים: 2- 4 קומות			
				9.42	**11,710-11,420**

*הערה: השטח לבניה אינו כולל שטחים על גגות בגין תב"ע ג'.

<u>מאפייני המצב הקיים</u>

<u>גובה מבנים</u>: רוב המבנים בני קומה או שתיים. קיימים מספר מבנים בני שלוש או ארבע קומות מעל קומת מסחר.

<u>מצב המבנים</u>: רובם במצב ירוד ומוזנח. מבנים בודדים במצב סביר. בצפון המתחם קיים מקבץ של מבנים עתיקים הידועים כ"כפר הערבי".

<u>מצב סביבתי</u>: במתחם קיימים מספר מקורות זיהום אוויר, עסקים מחזיקי חומרים מסוכנים ומוסכים.

<u>כיווני הפיתוח</u>

<u>ייעוד</u>: מגורים עירוני/מרקמי. חזית מסחרית לאורך הרחובות סלמה, הרצל ושוקן.

<u>שימושים</u>: מגורים לאורך רחובות סלמה, הרצל ושוקן ניתן לייעד מבנה שלם למשרדים/מסחר.

<u>נפחי הבנייה</u>: עד לגובה של 4 קומות + 2 קומות בנסיגה במתחם זה, פרט למבנים לאורך דרך שלמה, אותם ניתן לבנות לגובה של 25 מ' כולל קומה מסחרית.

הואיל והאופי, סוג ורמת הבינוי הקיימים במתחם אינם אחידים, הפיתוח במתחם כזה יהיה בשלושה אופנים:

1. במבנים במצב ירוד מאוד ובגובה נמוך - הריסת מבנים קיימים ובניה מחדש במקומם.
2. במבנים בני 2-3 קומות שמצבם סביר – השלמה ל 5 קומות ושיפוץ מבנה קיים.
3. במבנים בני 4 קומות – הוספת קומת גג בנסיגה ושיפוץ המבנה הקיים, או שיפוץ בלבד.

על מנת להשיג תוצאות מיטביות, מומלץ כי תוכן תכנית, בין אם על ידי מנהל ההנדסה, על ידי מינהל מקרקעי ישראל, או על ידי בעלים פרטיים לכל המתחם, או לפחות לשטחים הנמצאים תחת קטגוריה 1 לעיל. בין השאר, על התכנית להגדיר אופן הטיפול במבנים הישנים הקיימים בצפון המתחם (הכפר הערבי). סמיכותם של מבנים אלו לדרך שלמה מעלה תהיות לגבי יכולת השתלבותם במרקם העירוני העתידי, אך בהחלט יש לבחון סוגיה זו בצורה פרטנית ומעמיקה על מנת להחליט על דרכי הפעולה הרצויות.

ניתוח כלכלי

המבנן הטרוגני ואינו בעל מאפיינים אחידים ולפיכך התייחסנו לשלושה מתחמי משנה במבנן שהם בעלי מאפיינים ייחודיים. לא התייחסנו למבנים בני 3-4 קומות שמצב הבינוי בהם טוב ואשר לגביהם ממליצה התוכנית כי יחודשו, ישופצו, יוסיפו קומות בניה ובהתאם לאזור ישונה השימוש.

מתחם א'

מצב קיים

א. מיקום - שורה של מבנים לאורך רחוב בר יוחאי.

ב. זיהוי - תת חלקות 167,168,37,38.

ג. מצב המבנים ירוד. לא מאוכלסים על פי מספר ביקורים.

ד. נתונים כלליים

חלקה	מגרש	שטח (מ"ר)	בינוי	סה"כ בינוי משוער
167	2092	441	שתי קומות	
168	2099	400	שתי קומות	700
37	2118	384	שלוש קומות	800
36	2121	326	קומה אחת	140
סה"כ		**1,551**		**1,640**

ה. זכויות בניה קיימות – 120% בשלוש קומות. מרתף 100%.

ו. בינוי קיים – על פי ניתוח שערכנו הבינוי בפועל כ- 1,640 מ"ר.

ז. שימוש בפועל – מבדיקות שערכנו במקום מספר פעמים נראה כי המבנים אינם מאוכלסים. מצבם כאמור ירוד ביותר. להערכתנו השמשתם תחייב הוצאה גבוהה ולאור מכלול הנתונים נראה לנו כי הכנסה חודשית למ"ר במצבם הנוכחי אינה צפויה לעלות על 3 דולר.

ח. לצורך הערכת השווי (בגישה מחמירה) העשוי לצמוח מהמבנים במצבם הקיים הנחנו כדלקמן:

i) שכ"ד חודשי למ"ר – 5 דולר.

ii) תפוסה ממוצעת – 75%.

iii) יתרת חיי הנכס – 12 שנים.

ט. בריבית היוון של 9% מתקבל שווי הנכס – כ-530 אלף דולר.

מצב מוצע

י. בינוי מוצע

ניתוח זכויות בנייה בבנייה למגורים	
שטח החלקות	1,551
זכויות בנייה מוצעות - ברוטו	230%
היקף הבניה - ברוטו	3,567
גודל יח"ד ממוצע	85
מספר יח"ד	42

יא. הערכת שווי זכויות הבניה במגורים. אמונים על הגישה המחמירה הערכנו את שווי זכויות הבניה במגורים על בסיס קרקע ליח"ד לפי 35 אלף דולר.

יב. השווי האלטרנטיבי של הנכס הוא לפיכך כ-1.4 מיליון דולר.

סיכום

השילוב של בינוי לא צפוף באיכות ושימושים ירודים מהווים נקודת פתיחה טובה לשינוי. הבחינה נעשתה לגבי שלוש חלקות אך אין זאת אומרת שהמימוש חייב להיעשות לגבי שלוש החלקות במצורף. גם מימוש לגבי כל חלקה בנפרד הנו ברמת ייתכנות גבוהה.

<u>מתחם ב'</u>

מצב קיים

א. מיקום – רחוב שוקן פינת סמטת העליה.

ב. זיהוי – חלקה 33 מגרש 2103.

ג. שטח המגרש – 286.5 מ"ר.

ד. זכויות בניה - 120%.

ה. הבינוי בפועל על פי הערכתנו כ-60% תכסית קומה וחצי – כ-260 מ"ר. מצב המבנה סביר.

ו. הערכת שכר דירה משימושי מלאכה – 5 דולר למ"ר.

ז. תפוסה לאורך זמן – 90%.

ח. יתרת חיי הנכס – 15 שנים.

ט. שווי לפי מצב ושימוש קיים בתוספת יתרת שווי לקרקע לאחר 15 שנים – כ-180 אלף דולר. יחד עם זאת היוון ההכנסות לאינסוף מביא לשווי נמוך יותר – כ-150 אלף דולר.

מצב מוצע

בינוי מוצע והערכת שווי הנכס הבנוי ושווי קרקע:

נתונים והנחות						
סעיף	**יחידה**	**ערך**				
הכנסה משכ"ד חדשי למסחר	דולר למ"ר	10				
מחיר מכירה למ"ר במגורים בקומות 1-2	דולר למ"ר	1,600				
מחיר מכירה למ"ר במגורים בקומות 3-6	דולר למ"ר	1,700				
ריבית היוון		9%				
ניתוח זכויות בנייה חדשה						
שטח החלקה	286	**שטח**	**יעוד**	**הכנסה משכ"ד**	**הכנסה מהוונת**	**הכנסה ממכירה**
קומת קרקע	40%	114	מסחר	13,728	152,533	
קומה א'	40%	114	מגורים			183,040
קומה ב'	40%	114	מגורים			183,040
קומה ג'	40%	114	מגורים			194,480
קומה ד'	35%	100	מגורים			170,170
קומה ה'	35%	100	מגורים			170,170
סה"כ שווי נכס בנוי		658				**1,053,433**
שווי קרקע						**246,610**

סיכום

בשונה מהמקרה הראשון הכדאיות קיימת אך פחות מובהקת בין היתר בשל הצירוף של חלקה קטנה במיוחד ובינוי קיים בתכסית גבוהה. נוסף על כך, כפי שכבר אמרנו, הפרמטרים לבחינת הכדאיות הנם מחמירים.

<u>מתחם ג'</u>

מצב קיים

א. מיקום – כפר ערבי.

ב. זיהוי – חלקות 11-22, 147.

ג. שטח משוער – 1,400 מ"ר.

ד. בינוי קיים – כ-1,000 מ"ר.

ה. שווי הנכסים לפי הכנסות משכר דירה של 5 דולר למ"ר מהוונות בריבית של 9% - 625 אלף דולר.

מצב מוצע

זכויות הבניה המוצעות – 230% ברוטו לפי מבואות יפו ובנוסף זכויות לפי יפו B.

נתונים והנחות

סעיף	**יחידה**	**ערך**				
הכנסה משכ״ד חדשי למסחר	דולר למ״ר	10				
מחיר מכירה למ״ר במגורים	דולר למ״ר	1,700				
ריבית היוון		9%				
ניתוח זכויות בנייה חדשה						
שטח החלקה	1,400	**שטח כולל**	**יעוד**	**הכנסה משכ"ד**	**הכנסה מהוונת**	**הכנסה ממכירה**
	תכסית	**שירות**				
קומת קרקע	40%	560	מסחרי	67,200	746,667	
קומה א׳	40%	560	מסחרי	67,200	746,667	
קומה ב׳	40%	560	מגורים			952,000
קומה ג׳	40%	560	מגורים			952,000
קומה ד׳	35%	490	מגורים			833,000
קומה ה׳	35%	490	מגורים			833,000
קומה ו׳	25%	350	מגורים			595,000
קומה ז׳	25%	350	מגורים			595,000
סה"כ שווי נכס בנוי	255%	3,920				6,387,733
שווי קרקע						**1,550,353**

סיכום

שווי הזכויות העתידיות מגיע לכ-1.5 מיליון דולר העובר משמעותית את שווי הזכויות המוערכות במצבן הנוכחי. ולפיכך מתחם זה המאופיין מחד בבינוי דליל יחסית ומאידך בזכויות בניה גבוהות לפי תב"ע יפו B הנו בעל ייתכנות גבוהה.

2. מתחם הרצל/ סלמה מערב

<u>שטח</u>: כ- 6.4 ד'

<u>גוש/חלקה</u>

גוש: 7082

חלקות: 1-3

<u>ייעודים תקפים וזכויות בניה</u>

מס' תכנית	ייעוד	זכויות בניה (לקומה)	קומות	שטח במתחם בבדיקה (ד')	זכויות משוערות (מ"ר)
483	מלאכה: (אזור מלאכה א', אזור מלאכה ב')	40%	3	כ- 6.4	7,680
ג'		23 מ"ר חדר יציאה לגג בבניני מגורים			
מ'	מרפסות	7% לקומה אם מגורים			
ע'1	מרתפים	מרתפים: 2-4 קומות			
				6.4	**7680**

<u>מאפייני מצב קיים</u>

מתחם זה מורכב משני חלקים עיקריים:

א. חלקה מס' 1 משמשת כתחנת דלק ובתחומה מבנה קטן בן קומה אחת במצב סביר, בנוסף למתקני התחנה.

ב. בחלקות 2,3 מבנים לתעסוקה בני 3-4 קומות לאורך הרחובות דרך שלמה ואבולעפיה במצב סביר עד טוב. לאורך רחוב הש"ך מבנים ופחונים בני קומה אחת במצב ירוד, המהווים עורף לחצרות של מבני התעסוקה הפונים לדרך שלמה.

<u>מצב סביבתי</u>: המטרד הסביבתי היחיד במתחם זה, בנוסף לרעש מדרך שלמה, הוא תחנת הדלק. תחנה זו מהווה סיכון למקור זיהום לקרקע ולמים, וכן מונעת בנייה למגורים ברדיוס של 40 מ' (לפי תמ"א 18), רדיוס הכולל את מרבית חלקה מס' 2.

<u>כיווני הפיתוח</u>

ייעוד: מגורים עירוני/מרקמי. חזית מסחרית לאורך הרחובות סלמה והרצל.
שימושים: מגורים. לאורך רחובות סלמה/ הרצל ניתן לקבוע שימושי משרדים/מסחר במבנה שלם.
נפחי הבנייה: עד לגובה של 4 קומות + 2 קומות בנסיגה במתחם זה, פרט למבנים לאורך דרך שלמה, אותם ניתן לבנות לגובה של 25 מ', כולל קומה מסחרית.

הואיל ומגבלת הבניה בגין תחנת הדלק אינן מאפשרות שימושי מגורים במרבית שטח המתחם, מומלץ לתמוך בהעברת תחנת הדלק לאזורים בעלי רגישות נמוכה יותר, ולפעול בהתאם לתרחישים הבאים.

1. *תחנת הדלק עוזבת*: לעודד הקמת מבני מגורים במקומה, והקמת מבני מגורים חדשים בשאר המתחם, או הסבת מבני התעסוקה הקיימים למגורים מיוחדים המנצלים האיכויות החלליות שלהם. במידה וקיימת העדפה מצד היזמים לשילוב שימושי תעסוקה או מסחר לאורך הרחובות הרצל ושלמה, יש להבטיח האמצעים למניעת מטרדים למגורים הסמוכים.
2. *תחנת הדלק נשארת*:
   א. חשוב להבטיח כי התחנה עומדת בכל הגדרות איכות הסביבה הנדרשות.
   ב. לעודד פיתוח התחנה כך שתשתלב ואף תתרום לסביבה האורבנית (באמצעים שונים כגון יצירת חזית מסחרית לאורך הרחוב, שילוב שימושי משרדים מעל לתחנה, הקפדה על אסטטיקה של שילוט, פיתוח, צמחיה, גדרות ועוד)
   ג. בתחום המגבלות - לאפשר שימושים שאינם מגורים, אך שאינם מהווים מטרד סביבתי למגורים.
   ד. מחוץ למגבלות – לעודד הקמת מבני מגורים חדשים או הסבת מבני התעסוקה הקיימים למגורים מיוחדים המנצלים האיכויות החלליות של המבנים. במידה וקיימת העדפה לשילוב שימושי תעסוקה או מסחר לאורך דרך סלמה - יש להבטיח האמצעים למניעת מטרדים למגורים הסמוכים.

ניתוח כלכלי

המבנן הטרוגני ואינו בעל מאפיינים אחידים ולפיכך התייחסנו לשלושה מתחמי משנה במבנן שהם בעלי מאפיינים ייחודיים – בהתאם לחלוקה לחלקות. במבנן תחנת דלק המשליכה על אופי הבנייה והיעוד העתידיים. כפי שניתן לראות לא נזקקנו בבדיקתנו להיכנס

לנושא זה. החלקה הספציפית בה ממוקמת תחנת הדלק לא נבדקה כלכלית בשל הכדאיות הגבוהה במיוחד של תחנת דלק במיקום זה, וכן המדיניות הידועה של חברות הדלק לא לבטל תחנות דלק בערים.

חלקה 2

מצב קיים

א. מיקום – חזית לסלמה. בניין מסחרי במצב טוב. סככות ומגרש חניה.
ב. זיהוי – חלקה 2 בגוש 7082.
ג. מצב המבנים – כאמור לעיל מצב המבנה טוב. בנוי חמש קומות ללא עמודים.
ד. התפלגות השטח בחלקה (תכסית): בניין בחזית סלמה – 650 מ"ר, סככה מערבית – 350 מ"ר, סככה דרומית – 730 מ"ר, חניה 1,400 מ"ר, חצרות – 340 מ"ר. סה"כ 3,460 מ"ר.
ה. זכויות בניה קיימות – 120% בשלוש קומות.
ו. בינוי קיים – על פי ניתוח שערכנו הבינוי בפועל: בבניין כ-2,600 מ"ר ובסככות כ-1070 מ"ר.
ז. הבניין בנוי היטב ובהתאם לכך מוצע לבחון תוספת בנייה ושידרוג השימושים.

מצב מוצע

א. זכויות הבנייה על פי המוצע בתוכנית מבואות יפו לפי 4 קומות בתכסית מלאה (40%) ושתיים בנסיגה (35%) היא כ-8,600 מ"ר.
ב. ניתן לנצל חלק מזכויות הבניה על גג הבניין הקיים ויתרתן בבנייה חדשה.
ג. זהו מקרה של כדאיות כלכלית מובהקת שכן מדובר בניצול זכויות בניה בחלקה בה בנויות כיום סככות וקיים מגרש חניה.

חלקה 3

מצב קיים

א. מיקום – אבולעפיה פינת סלמה.
ב. זיהוי – חלקה 3 גוש 7082.
ג. בחלקה שני מגרשים בשטח כולל של 1,540 מ"ר.
ד. זכויות בניה - 120%.
ה. הבינוי בפועל: בניין עם חזית לרחוב אבולעפיה. בחלקו הצפוני בן 2 קומות

ובחלקו הדרומי בן 4 קומות. תכסית הבניינים היא כ-750 מ"ר. הבינוי הכולל הוא כ-1,800 מ"ר.

ו. מבנה בנוי בבניה קונבנציונאלית ובמצב טוב.

ז. בנוסף בחלקה סככה בשטח של כ-400 מ"ר. יתר שטח החלקה חניה וחצר.

ח. המבנים הקיימים, למעט הסככות, אינם מיועדים לפינוי או להריסה ולכן יש לבחון תוספת בנייה על גג המבנים הקיימים והקמת בנין חדש בשטח הסככות והחצר.

מצב מוצע

א. זכויות הבנייה על פי המוצע בתוכנית מבואות יפו לפי 4 קומות בתכסית מלאה (40%) ושתיים בנסיגה (35%) היא כ-3,750 מ"ר.

ב. כאמור ניתן לנצל חלק מזכויות הבניה על גג הבניין הקיים ויתרתן בבנייה חדשה.

ג. גם במקרה זה הכדאיות היא מובהקת מכיוון שמדובר בהקמת בנין חדש בשטח הבנוי חלקית בסככות.

3. מתחם בזק המורחב

<u>שטח</u>: כ- 98 ד'

<u>גוש/חלקה</u>

גוש: 7053

חלקות:, 52, 36, 33, 32, 77, 51, 25, 60, 49, 64, 61, 63, 62, 67, 65, 68, 21, 24, 48, 20, 18, 19, 46, 15, 16, 17, 11, 12, 13, 14, 45, 73, 74, 55, 56, 57, 58, 81, 82, 83, 69, 70, 90, 91, 42, 10, 9, 44, 40

<u>ייעודים תקפים וזכויות בניה</u>

מס' תכנית	ייעוד	זכויות בניה	קומות	שטח במתחם בבדיקה (ד')	זכויות משוערות (מ"ר)
250	מלאכה	50%	1	כ- 18.5	9250
	תעשייה	120%	3	כ- 7.7	9240
	אזור מסחר והחסנה	120%	3	כ- 5	6000
	בנייני תעשייה ומלאכה בקומות	160%	4	כ- 10.4	16,640
	מגרש מיוחד	*לקביעה בעתיד* (מבנים לתועלת הציבור, כולל מסחר, בתי מלון ועוד).		כ- 30	
	מגרשים לחניה	*ללא זכויות* – מיועד להפקעה		כ- 11.8	
ע'1	מרתפים	מרתפים: 2-4 קומות			
				83.4	**41,130**

<u>מאפייני המצב הקיים</u>

מתחם זה מאופיין ברובו בבנייה "רכה": בחלקו אינו בנוי כלל, בחלקו סככות, פחונים. שני המבנים המשמעותיים היחידים במתחם הינם בניין של חברת בזק, והשני מבנה המשמש מכללה לחינוך. שסביר כי ישאר במצבו הקיים. חברת בזק בוחנת בחיוב שינוי ייעוד השטח שבבעלותה, המהווה כשליש מהמתחם, למגורים.

המתחם מאופיין גם במיעוט בעלויות וזאת בשונה ממרבית האזורים במבואות יפו. השילוב של בנייה "רכה" ומיעוט הבעלויות, מצביע על הפוטנציאל הרב ליצירת שינוי במתחם.
ניתן לומר כי במתחם זה מגולמים מרבית יתרונות מבואות יפו: קירבה למרכז העיר, קירבה לים, סמיכות למתחם בית הספר לטבע, מתחם גדול מספיק ליצירת בידול מסביבה בשלבי הפיתוח הראשוניים ולאחר מכן הקרנה חיובית על הסביבה.
<u>מצב סביבתי</u>: במתחם קיימים שלושה מוסכים, וכן עסק יחיד המחזיק חומרים מסוכנים.

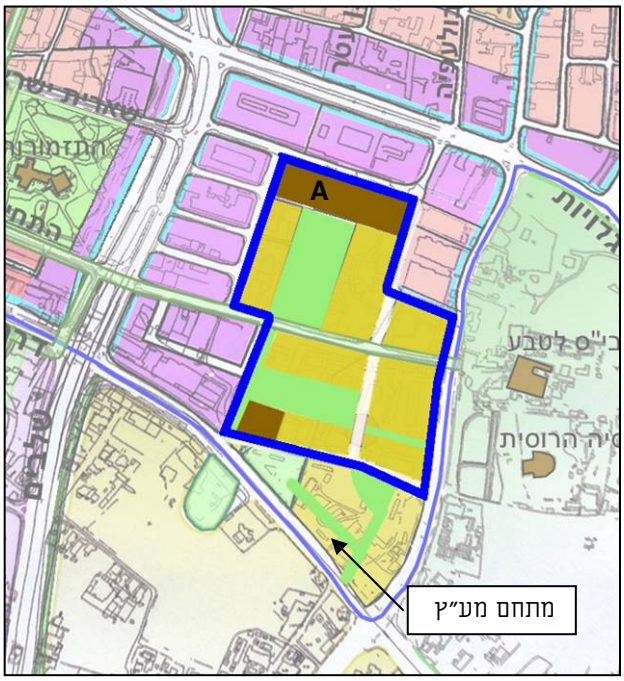
כיווני הפיתוח

במתחם זה יפותח עוגן המגורים העיקרי של מבואות יפו. אזור מגורים ללא עירוב שימושים, המכיל דירות בגודל המתאים למשפחות. תכנון מתחם זה אמור לספק חלק משטחי הציבור שכה דרושים לפיתוח מבואות יפו. לפיכך יש חשיבות רבה לתכנון המתחם בכללותו, או לפחות במתחמים גדולים ככל הניתן. להלן הפרוגרמה המוצעת לאזור:

מגורים	980 יח"ד – 49 ד'
שצ"פ/ שפ"פ	22 ד'
מבני ציבור	15 ד'
דרכים	12 ד'
סה"כ הפקעות	49 ד'
צפיפות ברוטו	10 יח"ד לדונם
צפיפות נטו	20 יח"ד לדונם
גודל דירה ממוצע	100 מ"ר

עקרונות בינוי

- מתחם זה מהווה המשך לפרוייקט מע"ץ מדרום ויש להקפיד על קשר והמשכיות של הרקמה והשטחים הציבוריים והפרטיים הפתוחים.
- מומלץ כי השטח המיועד כיום לחניון בחלקו הצפוני של המתחם (A) ישמש כשטח למוסד ציבורי בתוך בין המגורים המתוכננים לבית מרכזים.



מגורים
מוסדות ציבור
שטחים פתוחים

דוגמא לפרישת שימושים אפשרית

<u>ניתוח כלכלי</u>

במתחם מספר מבני סככות בודדים ועיקרו שטחים פתוחים. בעלי הקרקע ובעלי הזכויות מחזיקים בשטחים גדולים יחסית.

לאור המאפיינים הנ"ל מיועד המתחם לפיתוח של בניית שכונת מגורים חדשה האמורה להוות עוגן מגורים ומוקד פיתוח מרכזי במתחם.

בשונה מתחמים אחרים שנבדקו אין המדובר במתחם זה בפינוי ובינוי. מהות הבדיקה הכלכלית היא לפיכך השוואת זכויות הבנייה הקיימות לזכויות הבנייה המוצעות על ידי מבואות יפו.

מצב קיים

א. זכויות הבנייה הקיימות.

מתחמים	תב"ע	שטח	יעוד	זכויות	מ"ר מבונה
1	250	18.5	מלאכה	50%	9,250
2	250	7.7	תעשיה	120%	9,240
3	250	5	מסחר והחסנה	120%	6,000
4	250	10.4	תעשיה ומלאכה	160%	16,640
5	250	30	מגרש מיוחד	טרם נקבע	36,000
6		11.8	מגרש חניה		
סה"כ		**83.4**			**77,130**

כפי שניתן לראות הזכויות במתחם כולו מוקנות מכוח תב"ע 250. במגרש מיוחד המצוי בחכירת חברת בזק לא נקבעו זכויות בנייה. לצורך בדיקה זו בלבד הנחנו כי הזכויות שיוקנו למגרש זה תהיינה בדומה למגרש לתעשייה ומלאכה – 160%.

ב. הערכת שווי הזכויות הקיימות. עיקר הפעילות המתחם הנה של אחסנה בעיקרה פתוחה. ההנחה כי עלות פינוי במידה ותהיה הינה זניחה.

ג. בהתאם לאמור לעיל אמדנו את שווי הזכויות ולא את שווי הנכסים והשוונו זאת לשווי הזכויות המוצעות בתוכנית מבואות יפו.

ד. בטבלה שלהלן מוגדרים המגרשים על פי יעודי הקרקע הקיימים והערכת שויים.

מגרש	שטח	זכויות בניה	הבסיס להערכת שווי		שווי למ״ר קרקע לפי אחוז ניצול	שווי מגרש
מלאכה	18.5	50%	שכ״ד חודשי	8	214	3,959,000
תעשיה	7.7	120%	שכ״ד חודשי קומת מסחר	10	285 343	2,341,023
מסחר והחסנה	5	120%	קומת מסחר - שווי כ״גמור״ קומות עליונות לפי מלאכה	2,200 11	343 380	3,615,000
תעשיה ומלאכה	10.4	160%	שכ״ד חודשי	11	428 343	8,018,400
מיוחד	30	160%	שכ״ד לפי תעשיה קומת מסחר	11	428 343	23,130,000
חניה	11.8					
סה״כ	**83.4**				**492,367.19**	**41,063,423**

מצב מוצע

א. כאמור, על פי תוכנית מבואות יפו מיועד המתחם להקמת שכונת מגורים. על פי התוכנית שלב ראשון הוא תוכנית מע"צ שכבר אושרה בוועדה המקומית. הכוונה היא לבנות שכונה בצפיפות של 20 יחידות לדונם נטו. להלן נתוני התכנון:

יעודים	שטח
שצ״פ	22
מבני ציבור	15
דרכים	12
סה״כ הפקעות	49
מגרשי בנייה למגורים	49
סה״כ	**98**
צפיפות - יחידות לדונם נטו	20
סה״כ יחידות דיור	**980**
שטח עיקרי ליחידת דיור	100
סה״כ שטחים עיקריים	98,000
אחוז בניה	**200%**

ב. כאמור אנו רוצים להשוות את שוויין של הזכויות בשני המצבים.

ג. את שווי הזכויות על פי התוכנית המוצעת אנו גוזרים מהערכת השווי הצפוי ליחידת דיור.

ד. על פי הפרמטרים המקובלים אנו מעריכים את שווי הקרקע ליחידת דיור בכ-58 אלף דולר, ובהתאמה השווי הכולל של הזכויות על פי מבואות יפו ב-57 מיליון דולר.

ה. אם אנו משווים זאת לשווי הקרקע על פי התוכניות התקפות תב"ע 250, ברור שתוכנית מבואות יפו משביחה את ערכי הקרקע במתחם.