

הצעות תכנית המתאר בדרום העיר

תכנית המתאר לדרום העיר מתמקדת במספר אתגרים: שדרוג שכונות המגורים וחיידושן, יצירת מוקד תעסוקה מטרופוליני חדש בצומת חולון, שינוי בעיצוב העירוני שמטרתו הפיכת הרחובות והסביבה כולה לנעימה, ירוקה ומזמינה יותר, ויצירת אפשרות להקמתם של "מיזמי מנוף" שיהוו מוקדי התחדשות וצמיחה בדרום העיר.

לאפשר התחדשות בשכונות המגורים ושדרוגן

- תכנית המתאר בדרום העיר מעודדת את התחדשות שכונות המגורים תוך שמירה על ייחודה של כל שכונה.
- בשכונות השיכונים מוצע לאפשר תוספות של עד 2 קומות למבני שיכון ולשמור על הבנייה צמודת הקרקע בשכונות אלו ללא תוספת קומות או יחידות דיור.
- תכניות "פינוי בינוי" יותרו באופן נקודתי, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לשכונה כולה. ככלל, תינתן עדיפות לריכוז מתחמים לפינוי-בינוי לאורך הצירים הראשיים, בשולי השכונות.
- התכנית מכוונת לשמירה על השכונות המתאפיינות במרקם בינוי ייחודי המשלב מגורים, מסחר ותעסוקה. בשכונות אלו מאפשרת תכנית המתאר את עירוב השימושים, תוך הגבלת פעילויות ועסקים המהווים מפגע בריאותי וסביבתי למגורים.

לשנות את פני התעסוקה בדרום העיר

- התכנית מציעה מרכז תעסוקה חדש בצומת חולון (ראו הרחבה בעמוד 6). מרכז זה יתפקד כמוקד תעסוקה מטרופוליני ותותר בו בנייה צפופה וגבוהה; הוא ירושרת על ידי מרכז תחבורה מטרופוליני חדש, שיקשר בין תחנת רכבת ישראל ובין אמצעי התחבורה הציבורית האחרים החוצים את האזור ומתוכננים לעבור בו בעתיד.
- אזור התעסוקה בצומת חולון מיועד לסוגי תעסוקה מגוונים: משרדים, מסחר, היי-טק, ושימושים אחרים אשר התמקמו עד עתה בעיקר במע"ד המרכזי ובאזור רמת החייל. שילוב של שימושי תעסוקה אחרים, ובכלל זה מלאכה, יתאפשר תוך הקפדה על המגבלות סביבתיות.
- באזורי המלאכה שבאזור מבואות יפו (בין רחוב סלמה בצפון ודרך בן צבי בדרום) מציעה תכנית המתאר שינויים נרחבים שיעודדו את שדרוג האזורים האלו ופיתוחם. זאת במטרה לעודד כניסת שימושים מגוונים של מסחר ומשרדים וגם מגורים באופן מוגבל כך שיהפכו למוקד משיכה לאזור כולו.

להקים "מיזמי מנוף" לפיתוח הדרום

- מערכת רחובות וצירים ירוקים תאפשר קישור נוח אל הפארק מהשכונות שסביבו. תכנית המתאר מציעה להקצות אתרים למוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליניים בפארק החורשות ובתחנה המרכזית הישנה, בתחנה המרכזית החדשה ובצומת חולון.
- ברחוב שלבים יפותחו מספר מוקדים ציבוריים, שיצטרפו לקמפוס המכללה האקדמית הקיים. אחד המוקדים מתוכנן בסמוך לבית ספר דרויאנוב, תוך יצירת מרכז ציבורי-חינוכי לפלורנטין ולסביבה. התכנית אינה מפרטת את התכנים המדויקים של המוקדים, אך מסמנת את מטרתם לשמש כ"מיזמי מנוף" שיוכלו לעודד את התפתחות שכונות המגורים הסמוכות והאזור כולו.

- במרכז שכונות הדרום יפותח "פארק החורשות" - פארק עירוני-רובעי חדש, בעל אופי ייחודי המשלב אתרי טבע עירוני.
- תכנית המתאר מציעה לפתח רשת רחובות וצירים שבהם תינתן העדפה להולכי רגל, ביניהם: רחוב סלמה, דרך בן צבי, ציר ירוק מטרופוליני לאורך גבולה הדרומי של העיר וציר ירוק עירוני המחבר את פארק החורשות ליפו; ציר ירוק עירוני המקשר את פארק החורשות אל שכונות הדרום. בציר שלבים ינתן משקל משמעותי להולכי רגל ולרכיבי אופניים.

פארק החורשות:

הריאות הירוקות של שכונות הדרום

התחנה המרכזית החדשה:

להוציא את התחבורה, להכניס תעסוקה

פארק החורשות, כפי שניתן להבין משמו, הוא למעשה רצף של חורשות בסמוך לשכונות דרום העיר: קריית שלום, שכונת שפירא ונווה עופר. כיום, רוב שטחו אינו פתוח לציבור ואינו משמש בפועל כפארק. תכנית המתאר מגדירה את פארק החורשות כישטח פתוח עירוני. הפארק, שגודלו יותר מ-200 דונם, יהיה הפארק העירוני הגדול בעיר וישמש ריאה ירוקה לשכונות דרום העיר והוא יקושר אליהן במערכת של צירים ירוקים ומזמינים. הפארק מתוכנן כפארק אקולוגי וישומרו בו בתי באר, מערכות השקיה וינטעו פרדסים ועצי פרי שאפיינו את האזור בעבר. כבר כיום החלה העירייה בפיתוח חלקים מהפארק בפועל, כאשר תכנית המתאר נותנת לפארק תוקף תכנוני.

תכנית המתאר קובעת כי התחנה המרכזית תועתק ותפוצל לשני מרכזי תחבורה מטרופוליניים: בצפון - בסמוך לתחנת הרכבת מרכז (מסוף 2000), ובדרום - בסמוך לצומת חולון. בדרך זו יצומצמו המפגעים השונים הנגרמים על ידי מיקום התחנה באתר הנוכחי. שטח התחנה המרכזית החדשה, שיתפנה משימושי התחבורה, יהווה חלק מאזור התעסוקה המטרופוליני. ככזה, יאוכלס במשרדים ובשימושי תעסוקה אחרים, ויותר להשתמש בו למלונאות, למגורים ולשטחי ציבור.

פרוייקט דיור בר השגה בשכונת שפירא

