

הצעות תכנית המתאר במרכז העיר

מרכז תל-אביב הוא אזור היסטורי שעליו מופעלים לחצי פיתוח אדירים. תכנית המתאר מבקשת לאזן בין הביקושים למגורים, למשרדים ולשטחים פתוחים, תוך שמירה על "העיר הלבנה" והוספת שטחים וצירים ירוקים, פיתוח מרכז העסקים הראשי המטרופוליני, עידוד התנועה הרגלית והשימוש באופניים ובתחבורה הציבורית.

לשמור על מרקמי המגורים ולפתח את מרכז העסקים הראשי

- תכנית המתאר מטמיעה את מתחם "העיר הלבנה" על פי הכרזת אונסק"ו (ראו הרחבה במסגרת) ומאמצת את מגבלות הבינוי שנקבעו בהכרזה.
- תוספת יחידות הדיור באזור מרכז העיר תהיה מינימלית, בעיקר לאורך הצירים הראשיים. כך, למשל, מוצע לאפשר בנייה לגובה של 8 עד 10 קומות לאורך רחוב אבן גבירול ורחוב ארלוזורוב.
- לאורך דרך נמיר תותר בנייה של מגדלים לתעסוקה, למלונאות ולמגורים.
- באזורי מרכז העסקים הראשי - לאורך נתיבי איילון, דרך בגין ודרום שדרות רוטשילד, מאפשרת תכנית המתאר להוסיף בנייה של מגדלים לתעסוקה ומלונאות בהיקפים ניכרים.
- שטחי הקרייה, לאחר שיפוננו משימושיהם הצבאיים, יוקצו לבנייה לתעסוקה בשילוב היקף מוגבל של מגורים.
- תכנית המתאר תבקש לקבוע כי היקפי בנייה אלו יותנו בתוספת שטחי ציבור פתוחים או מבונים, נידוד זכויות ממבנים לשימור וקביעת מכסת דיור בר-השגה.

למתן תנועת רכב פרטי ולהעדיף הולכי רגל, אופניים ותחבורה ציבורית

- מטרה חשובה של תכנית המתאר היא להפחית את גודש התנועה הפרטית במרכז העיר על בעיות התחבורה והנוזקים הסביבתיים הכרוכים בו.
- קווי הרכבת קלה יעברו ברחובות אלו: הקו האדום - מתחת לדרך בגין, הקו הירוק - מתחת לרחוב אבן גבירול והקו הסגול - במפלס הרחובות אלנבי, בן יהודה וארלוזורוב. ברחובות אלה יצומצמו נתיבי תנועת הרכב הפרטי לטובת תנועת הולכי רגל. התכנית תעודד את הגדלת עירוב השימושים לאורך צירים אלה, תוך הוספה של שימושי מסחר, משרדים ומלונאות.
- השטח הציבורי הפנוי לתנועת הולכי רגל ואופניים יגדל. תכנית המתאר תגדיר מתחמים נרחבים כאזורים מוטי הולכי רגל. באזורים אלה יורחבו מדרכות על חשבון חניות רחוב.
- החוויה העירונית של הולכי הרגל תשופר גם בצירים עירוניים אחרים, באמצעות עידוד מסחר בקומות הקרקע של צירי הליכה מרכזיים. בין הצירים האלו - רחובות פינסקר, פרישמן, יהודה הלוי, מקווה ישראל, קפלן ולינקולן.

תוספת למערך שטחי ציבור

- מסיבות היסטוריות שונות, רובעי מרכז העיר מאופיינים בשטחי ציבור פתוחים ובנויים מועטים יחסית. תכניות חדשות למגורים ידרשו לתת פתרונות לשטחי ציבור הנדרשים לתוספת האוכלוסייה.
- התכנית כוללת הצעות למיקום אפשרי למוקדי ציבור עירוניים ומטרופוליניים חדשים במספר מקומות באזור מרכז העיר. נציין כמה דוגמאות בולטות: מתחם התרבות והבילוי בשפך הירקון; פארק חדש בהמשך רחוב קרית ספר (כיום משמש השטח כחניון); "פארק השימור שרונה" בגבול בין מרכז העסקים הראשי לבין שכונות המגורים המתחדשות של לב תל אביב יורחב, על חשבון הקרייה הצבאית (עם פינויה); פיתוח ציר ירוק אשר יצור את הציבור המתבקש בין שדרות רוטשילד לבין חוף הים והטיילת דרך רחוב המסילה.

חידוש רחוב ארלוזורוב:
הפיכתו לרחוב עירוני ופעיל

מרחוב עמוס תנועה ושומם כמעט מפעילות עירונית, מציעה תכנית המתאר להפוך את רחוב ארלוזורוב לרחוב עירוני תוסס, תוך ניצול הקו הסגול של הרכבת הקלה שעתיד לעבור בו. המדרכות יורחבו, שבילי אופניים יסללו וחזיתות מסחריות יתווספו לבתי המגורים הבנויים לאורכו. הרחוב יהפוך לציר המחבר את תחנת הרכבת מרכז לרחוב אבן גבירול ולחוף הים, באופן מזמין ונעים להליכה. ממזרח לרחוב אבן גבירול תאפשר התכנית לבנות לגובה של 8 עד 10 קומות למגורים, למלונאות ולמשרדים, וממערב לו משתרע מתחם "העיר הלבנה" - גם בצד זה ניתן יהיה להוסיף שטחי מגורים, מלונאות ומשרדים בהתאם למגבלות השימור במקום.

העיר הלבנה: הגנה תכנונית על מרקם עירוני בעל ייחוד עולמי

אזור "העיר הלבנה" הוא אחד המרקמים העירוניים הייחודיים בעיר ואף בעולם, ובשנת 2003 הוכרז על ידי אונסק"ו כאתר מורשת תרבות עולמי. תכנית המתאר נותנת תוקף תכנוני וחוקי מחייב להכרזת אונסק"ו: התכנית תאסור על בניית מגדלים חדשים בתחום העיר הלבנה ותקבע כללים לשמירה על איכויות המרקם העירוני הייחודי לאזור. התכנית אינה מסתפקת בעיגון תחום הכרזת אונסק"ו ומרחיבה את תחום האיסור לבנייה במגדלים ושימור המרקם העירוני צפונה עד נחל הירקון.