

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9134 - תמהיל שימושים פארק התחנה	10/02/2021
דיון באישור מדיניות	6 - - '21-0004

**נושא: מסמך מדיניות שימושים פארק התחנה.**

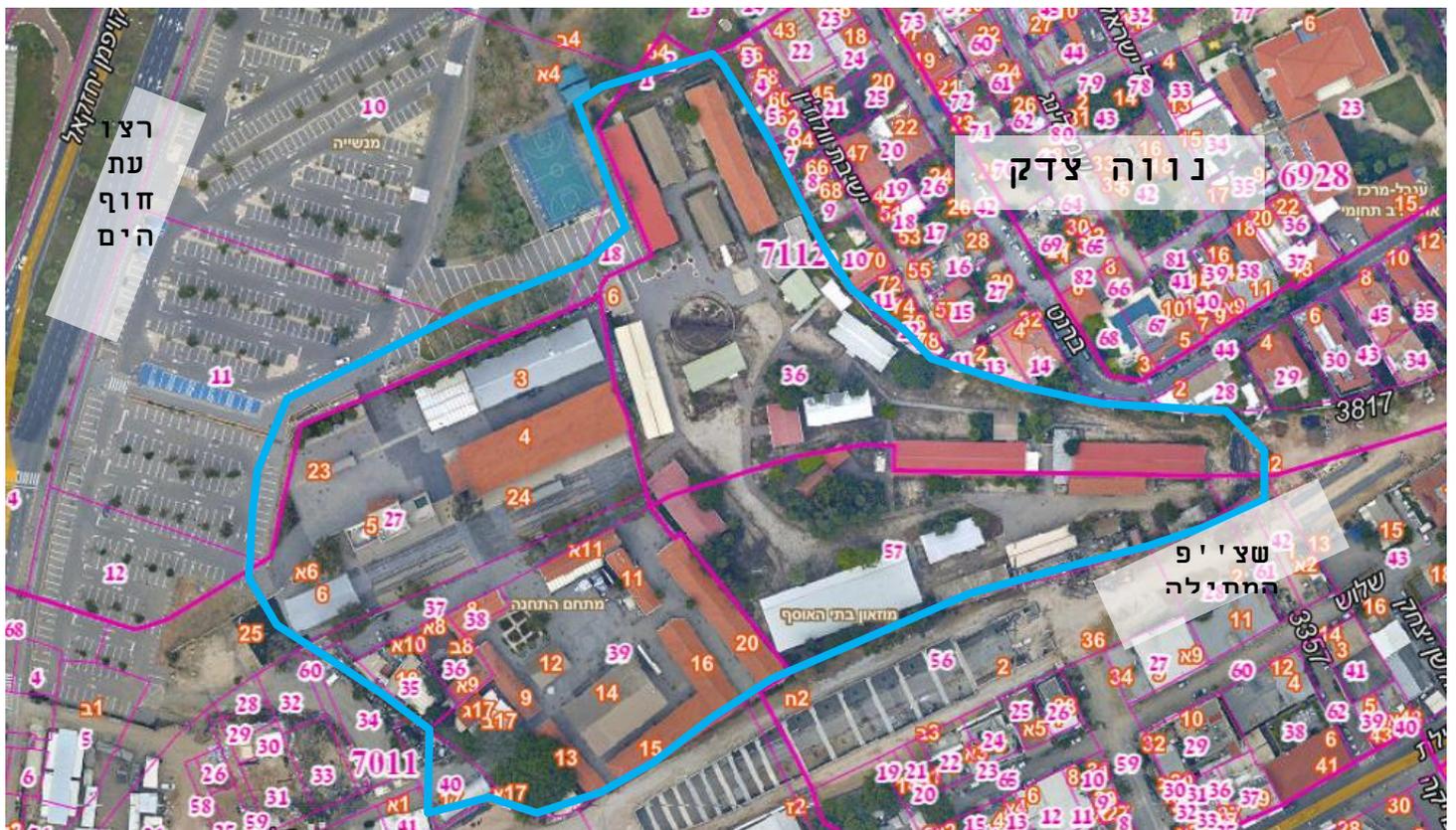
מטרת הדיון: קביעת מדיניות שימושים עבור פארק התחנה (מרחב הכולל את שטח התחנה הקיים ושטח מוזיאון בתי האוסף שהתפנה).  
 מיקום: שטח פארק התחנה גובל בשכונת נווה צדק ממזרח, תחנת הרכבת הקלה ופארק המסילה מצפון מזרח וחניון התחנה ממערב.  
 גוש/חלקה:

שטח	מס גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
תחנה	7011	חלק	56,22-41,1-8,68-69,58-60	42-44,21,9-11,67,57,54,47
מוזיאון בתי האוסף	7041	חלק	59,57,29-37,27	56,42-43,60-61,28

בסמכות: וועדה מקומית.  
 שטח קרקע כולל: כ-42 דונם  
 בעלות: רמ"י

מתכנן: בילד אסטרטגיה אורבנית, משרד אדריכלות נוף "נחלת הכלל", AMPM ניהול פרויקטים.  
 עיריית תל-אביב-יפו: מינהל הנדסה: מחלקת תכנון מרכז ומחלקת השימור, היחידה לתכנון אסטרטגי, רישוי עסקים, אגף נכסים, אגף שפ"ע.

יום: וועדה מקומית לתכנון ובניה, חברת אתרים.  
 מפת מיקום:



**מטרת המסמך:**

עדכון מדיניות השימושים עבור שטח פארק התחנה. לקראת פקיעת תוקף החלטת וועדת הערר למתן שימושים חורגים לתחנה בחודש מרץ 2021, חברת אתרים מבקשת לעדכן את מדיניות השימושים בתחנה ולהגדיר שימושים בשטח מוזיאון בתי האוסף לשעבר שעה כה היה סגור. זאת, על מנת ליצור מדיניות אחידה עבור שטח פארק התחנה (מוזיאון בתי האוסף לשעבר והתחנה). המדיניות המוצעת תשרת את תושבי העיר ובאיה לאורך כל שעות היום וימות השבוע. חיבור מוזיאון בתי האוסף והתחנה למרחב אחד: פארק התחנה- יאפשר חיבור של רצף השדרה העירונית מפאתי שדרות רוטשילד, דרך פארק המסילה ועד לרצועת חוף הים. המדיניות המוצעת הינה לתקופת ביניים עד לביצועה של התכנית המקודמת כיום על כלל השטח, תכנית מנשיה תא/4408.

**סקירה כללית-**

מרחב מנשיה מתפרש על שטח של 120 דונם הממוקם מדרום מערב לנווה צודק. בחלקה המזרחי של התחנת הרכבת ההיסטורית שנבנתה בשלהי המאה ה-19 נמצא שטח מוזיאון בתי האוסף לשעבר. מוזיאון בתי האוסף משתרע על פני כ-20 דונמים ונמצא ברחוב אילת פינת אליפלט בצמוד ל"תחנה". בשנת 2004 החלה עיריית תל-אביב-יפו בשיקום מרחב תחנת הרכבת יפו. המבנים תועדו ושומרו, במסגרת השיפוץ הוסב המרחב למוקד תרבות, בילוי ופנאי. בשנת 2010 נפתח התחנה לקהל הרחב. פיתוח "התחנה", נעשה ביוזמת עיריית תל אביב-יפו. המודל הכלכלי הנבחר לפיתוח המתחם היה שיטת שותפות ציבורית- פרטית. במסגרת השותפות: הגוף הפרטי מקבל זיכיון להפעלה וחכירה של מרחב התחנה, לתקופה קצובה, בתנאי לשיפוץ התחנה ונשיאה של כלל ההוצאות המגולמות בתהליך. במכרז זכו חברות ויתניה וחברת פלורנטיין א.מ. נכסים והשקעות, החברות הזוכות נשאו בעלויות השיפוץ השימור והפיתוח בתמורה לחכירת המבנים לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל-5 שנים נוספות ודמי שכירות קבועים. כשהשימושים במבנים תואמים את החלטת הוועדה המקומית וועדת הערר. סיום תקופת זכיון החברה המנהלת נגמר בתאריך 1.08.20 ניהול התחנה הועבר לחברת "אתרים". עם שינוי זה, מוצעת גם מדיניות שימושים מעודכנת עבור מרחב "פארק התחנה". חזון התכנית הוא להנגיש את מרחב פארק התחנה לציבור הרחב ולשלב שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי. הדבר יתאפשר בזכות פתיחת מעברים לשכונות הסמוכות כגון רחוב אמזלג וישיבת וילוז'ני, שצ"פ המסילה והמושבה האמריקאית. השמשת המרחב הציבורי הפתוח לטובת הציבור באמצעות תכנית עבודה מבוססת שלביות ושימושים זמניים עד ליישום תב"ע מנשיה.

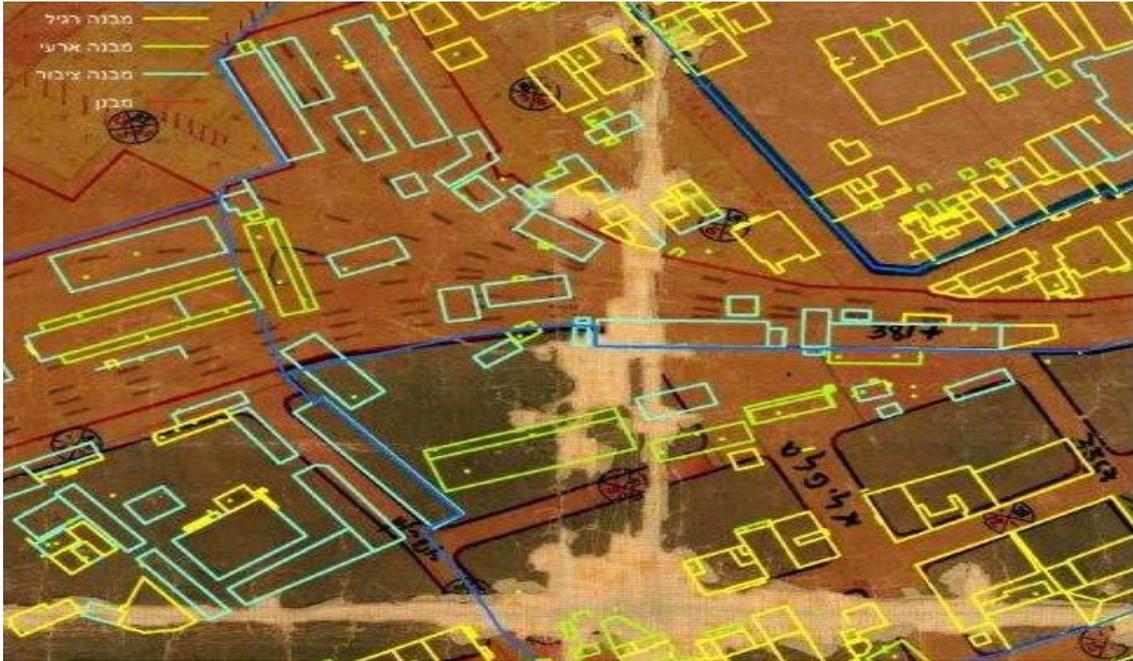
**רקע היסטורי**

מרחב פארק התחנה (תחנת הרכבת ושטח מוזיאון בתי האוסף) משתרע על שטח של כ-40 דונם וממוקמים דרומית לשכונת נווה צדק. כל האתרים, המבנים ומרכיבי הנוף המיועדים לשימור במרחב זה הינם ציבוריים/בעלי אופי ציבורי והיו כאלה (פרט למספר מועט של מבני מגורים) גם בתפקודם המקורי ההיסטורי. המרחב הנופי התאפיין בצמחייה רבה שהייתה חלק בלתי נפרד טרם הבניה, בעיקר באזור בית החרושת והדרך המקשרת בינו לבין המושבה האמריקאית הגרמנית.

תחילה, נבנה מרחב תחנת הרכבת (1892) ובסמוך לו, מדרום, הוקם בית החרושת לאלמנטים טרומיים מבטון של משפחת וילנד (1902 והלאה). מיקומו של זה נבחר בעיקר בשל סמיכותו לתחנת הרכבת מתוך כוונה להשתמש בשירותי הרכבת לשינוע המוצרים אל יעדס. הקרבה אל המושבה הטמפלרית האמריקאית-גרמנית "וולאהאלה" הייתה חשובה ואפשרה למשפחת וילנד שהקימה את ביתה בתוך שטח בית החרושת להינות מקשרי קהילה עם שאר הקהילה הטמפלרית. עם השנים ובהדרגה, פסקו תחנת הרכבת ובית החרושת מתפקודם וחלק מהמבנים זכו לשימושים חדשים- מפעל טוויה, שימושים צבאיים של ממשלת המנדט הבריטי, ולאחר קום המדינה- שימושים ביטחוניים ומוזיאליים של צה"ל ומשרד הבטחון. חלק מהמבנים והאלמנטים במרחב הפתוח נותרו עזובים ומצבם הדרדר במהלך השנים. עם קידום יוזמת עיריית תל אביב-יפו בשיקום התחנה, בשנת 2002 דנה הוועדה המקומית בבקשת העירייה לשימוש חורג בתחנה, ואישרה זאת בשנת 2007 לאחר דיון בהתנגדויות שהוגשו לבקשה. במקביל, בשנת 2004 החלה העירייה בתיעוד ובשיקום חלק משטח תחנת הרכבת ותת מתחם וילנד. בשנת 2008 החל אכלוס העסקים והתחנה החלה לפעול כמתחם בילוי, תרבות ופנאי.

**רקע- סטטוטורי- מצב תכנוני מאושר**

1. תכנית תא/1200- שטח התחנה כלול בשטח המוגדר כ"שטח לתכנון בעתיד". סעיף 14 בתכנית קובע כי "לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד".
2. יפו A- התוכנית קובעת ומגדירה את תת מתחם "תחנת הרכבת" "כאתר ציבורי" ואת תת מתחם "וילנד" "כאזור מסחר". בדומה לכך, התוכנית מגדירה ומייעדת את שטח מוזיאון בתי האוסף כאזור ציבורי ובחלקו נמצא על אזור דרך מוצעת לצד אזור מסחר. (קומפילצית מבנים של מוזיאון בתי האוסף על תשריט תכנית יפו אי).



3. **תכנית תא/5000- תכנית המתאר.** התכנית מגדירה את ייעוד הקרקע של שטח פארק התחנה ומתייחסת לקרקעות בכמה נדבכים המצורפים בנספחים. להלן הפירוט:
  - יעוד מגורים מוטה מלונאות (30% לפחות).
  - חזית מסחרית לכיוון רח' קויפמן והמשך רחוב שבזי.
  - המשך רחוב שלבים.
  - ציר ירוק עירוני המלווה את רחוב שלבים, ציר המסילה ואת רחוב קויפמן, מוסד ציבורי עירוני.

**נספח עיצוב עירוני:**

  - מרקם לשימור במרחב התחנה ומוזיאון בתי האוסף
  - גובה בינוי: עד 8 קומות
  - אזור תכנון:

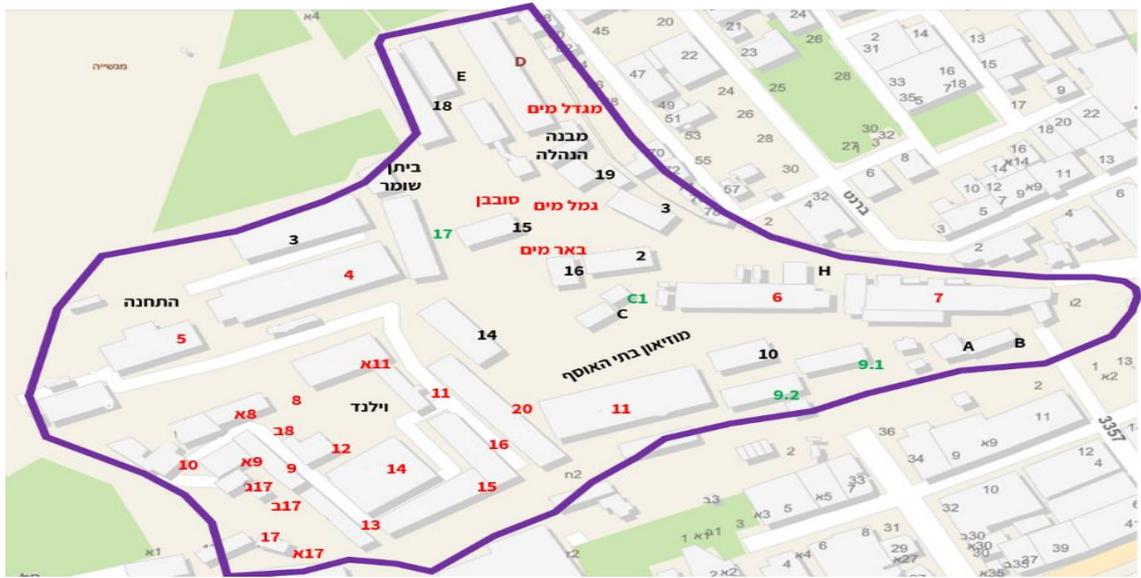
- 502 ג' שכונת מנשיה: תכנית מפורטת תיערך לכלל השכונה בהתאם לעקרונות הבאים: ייקבע תוואי המחבר את המשך רחוב שלבים אל רחוב קויפמן. רוחב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל בין האזור שממזרח לתוואי אל חוף הים.
- יוקצה מגרש למבנה ציבורי בשטח 6 דונם לפחות
- ייקבעו הוראות שימור למתחם "התחנה".
- תכנית שתאפשר חניה ציבורית תת קרקעית תקבע הוראות שלביות ויחס המרה להחלפת החניה העילית במתחם 502 א' בעורף החוף.

4. תא/2650/ב' - תכנית לשימור מבנים של תל-אביביפו חלה על שטח פארק התחנה. התכנית קבעה 11 מבנים לשימור בהגבלות מחמירות בתחנה : 4,5,8,10,12,13,14,15,16,20.

5. תא/4408 - שכונת מנשיה- (תכנית בהכנה) תכנית זו קובעת מגוון שימושים - מגורים ותיירות, תעסוקה, מלונאות, חזיתות מסחריות, שטחים למוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, לשימור ומבנים לשימור.

התכנית קובעת מערכת רחובות חדשים בחיבור למערך הרחובות העירוני הקיים, מייצרת מגרשים חדשים לבינוי, מרחיבה וקובעת את השימושים ואופי הבינוי בתחנה לשימור. בתחום התכנית מיועדים שטחים פתוחים ציבוריים ושטח כיכר עירונית הממשיכים יחד את הציר הירוק ממסילת הרכבת הישנה ויוצרים חיבור פתוח ורציף עד חוף הים. בתחום התכנית מסומנים מבנים לשימור במרחב תחנת הרכבת ההיסטורי, וכן מבנים ואלמנטים לשימור בתחום מוזיאון בתי האוסף. התכנית קובעת את מרבית המבנים הכלולים במתחם התחנה כמבנים לשימור (16) ובשטח המוזיאון בתי האוסף (4 מבנים + 4 מונומנטים היסטוריים). התכנית אושרה בועדת השימור בתאריך 15.4.18.

מפת מבנים לשימור:



מקרא:  
 אדום- מבנים לשימור  
 ירוק- סככות



### מצב השטח בפועל-

מרחב "פארק התחנה" שרוי במיקום גאוגרפי ייחודי; בגבולו הדרומי של פארק התחנה הוקם פארק המסילה המהווה שצ"פ לינארי של הולכי רגל ורוכבי אופניים מפאתי שדרות רוטשילד. לקראת סוף שנת 2022 עתידה להיפתח תחנת הרכבת הקלה; צפי הנוסעים היומי בתחנה עומד על אלפי עוברים ביום. בצידו המזרחי של פארק התחנה שוכנת שכונת נווה צדק. מצפון לפארק נמצאת המושבה האמריקאית, שכונת נווה ופאתי יפו. בנוסף, פארק התחנה נמצא בסמוך לרצועת חוף הים של העיר, הטיילת וכביש קויפמן.

שטח פארק התחנה מורכב מחיבור של מוזיאון בתי האוסף לשעבר והתחנה ושטחים. אזורים אלה מתאפיינים בערכים היסטוריים, מורשת אדריכלית וערכים תכנוניים, אורבניים, נופיים ותעשייתיים. לאלו זהות עירונית ומאפייני בינוי ופיתוח ייחודיים. בשטח התחנה מתקיימת בעיקר פעילות מסחר, בילוי ופנאי. בשנים האחרונות, תנועת המבקרים בשטח הפכה דלילה.

הפארק משתרע על כ-40 דונם, מתוכם כ-20 דונם שטח התחנה: 5.3 דונם בנוי, שטח מוזיאון בתי האוסף לשעבר מתפרש על פני כ-20 דונם מתוכם 6.3 דונם בנוי. בשטח התחנה קיימים כ-24 מבנים בשטח בנוי של כ-5,000 מ"ר. מרבית המבנים נבנו בתקופה העות'מנית וארבעה מבנים נוספים נבנו בתקופת המנדט. בשנת 2008 שטח תחנת הרכבת שוחזר ושופץ ביוזמת עיריית תל-אביב-יפו. נכון להיום (דצמבר 2020) יותר מ-40% מהנכסים אינם מאוכלסים.

מוזיאון בתי האוסף מתפרש על שטח של כ-20 דונמים ומתוכם 6,300 מ"ר בנוי. על פני השטח הבנוי מצויים 25 מבנים בגדלים שונים בין 600-90 מ"ר. בשנת 2020 החלה חברת אתרים בביצוע מדידות, סקרי תשתיות, תקשורת, חשמל, אינסטלציה ומבנים בשטח. לאחר סקר מקיף, ניכר כי מרבית המבנים דורשים שיפוץ ברמות התערבות קלה בלבד והם ניתנים להשמשה תוך תקופת זמן קצרה לטובת שימושי ביניים עד ביצוע תכנית מנשיה.

לאחר בדיקת התשתיות בשטח המוזיאון, ניכר כי רובן נמצא במצב תקין, בהתאם לשימושי המבנים שיקבעו יורחבו התשתיות ויותאמו למצב ההפעלה החדש. בשטח המוזיאון שטח ציבורי פתוח גדול ממדים המתפרש על למעלה מ-12,000 מ"ר המאופיין בצמחייה ים תיכונית רבה לרבות עצי אלון, דקלים, צמחיית בר ועוד. בעזרת עבודות גינון ופיתוח נוף קלות ניתן להשמישו לפארק.

### מיקום, נגישות וחנייה-

פארק התחנה נמצא במרחק הליכה/רכיבה ממוקדי פעילות רבים; פארק צ'ארלס קלור, הטיילת, שכונת נווה צדק, שכונת פלורנטין, המושבה האמריקאית, יפו העתיקה ושוק הפשפשים.

- פארק התחנה ממוקם על החיבור שבין שדרות ירושלים ופארק המסילה, צמוד לגן ברנט זרח. הפארק נמצא בטווח הליכה קצר מרצועת חוף הים והטיילת. לאורך כל הטיילת ישנם שבילי אופניים שמאפשרים הגעה נוחה עד לכניסה לפארק.
- בסמוך לו, נמצא חניון אחוזת חוף עם למעלה מ-600 מקומות חניה אשר עתיד להפוך לתת קרקעי עם ביצוע תכנית מנשיה. ליד החניון יש תחנות אוטובוס המאפשרות הגעה בתחבורה ציבורית וכן מצויות חניות של כלי תחבורה דו-גלגליים שיתופיים.
- כיום ישנו תימרוור האוסר כניסת כלי תחבורה לרבות דו-גלגליים לתחנה. בקרבת המקום יש מתקנים לקשירת האופניים.

בשנת 2022 תתחיל לפעול הרכבת הקלה הצמודה אל פארק התחנה. כמו כן, רחוב שלבים/ אליפלט עתיד להפוך לציר ירוק ראשי ובו תנועת אוטובוסים, הולכי רגל ואופנים. תחנת הרכבת הקלה היא אחד היתרונות הגדולים בחטיבת קרקע זו.

#### מדיניות שימושים קיימת:

בשנת 2002 קבעה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, "שבשל מיקומו הייחודי של שטח התחנה, חשיבותו ההיסטורית ואיכויותיו האדריכלית מומלץ להפוך אותו לאזור בילוי, נופש, תרבות ופנאי ולפתוח אותו לציבור הרחב".

- לאחר דיונים ובחינת התנגדויות שעלו, בתאריכים 12.04.2004 ו-24.08.2005 וועדת הערר המקומית לתכנון ובנייה של תל-אביב יפו דנה ואישרה פרסום לשימוש חורג למתחם תחנת הרכבת ביפו לתקופה של 10 שנים.

המבנים בתת מתחם הרכבת מצויים על פי תכנית יפו A באזור לאתר ציבורי. שימוש במבנים אלו ובמתחם כולו ליעוד של תרבות, בילוי ופנאי דרש הליך שימוש חורג. המבנים בתת מתחם וילנד מותרים על פי עמדת הוועדה המקומית לפי תכנית יפו A לשימוש מסחרי ולכן לטענת הוועדה אין צורך בהליך של קבלת היתר שימוש חורג. על פי התכנית השימוש למסחר הם השימושים המותרים גם באזור דירה א', ב', ג' ובאזור מסחר.

למרות שקיימת בעייתיות רק בנוגע לארבעה מבנים לשימור בתת מתחם הרכבת, העירייה פרסמה הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ביחס לשימושים שהכוונתה לבצע ביחס ל-22 מבנים לשימור, שיקום ושיפוץ הקיימים במתחם התחנה כולה.

#### הוועדה המקומית אישרה רשימת שימושים שיותרו בתחנה:

- בתי אוכל ומשקה.
- מסחר קמעונאי בחנויות בשטחים של עד 200 מ"ר. ניתן יהיה לשלב עד 2 חנויות עוגן בשטח כולל של עד 500 מ"ר. לא יאושר שימוש למרכול- סופר מרקט לממכר מזון.
- ירידים- הפעלת ירידים בשטחים הפתוחים בכפוף לאישור החברה המנהלת והגורמים העירוניים: סטודיו, גלריות לאומנות, מוזיאונים וסדנאות אמנים.
- עינוג ציבור (תיאטראות, אולמות אירועים, קולנוע, אולמות קונצרטים, אולמות ריקודים וכו')
- בתוך המבנה בלבד.
- פאבים ודיסקוטקים בכפוף לעמידה בדרישות בידוד אקוסטי תוך מניעה של כל מטרד לסביבת המגורים.
- מכללות בכפוף להתאמת אופי המכללה ולפעילות בתחנה.
- משרדים בהיקף שלא יעלה על 10% משטח המבנים;
- מלונאות ואכסניות
- לא יותרו עסקי מלאכה ויצור לשימוש תעשייתי.
- על פי הוראות וועדת הערר, יוגבל השימוש החורג ל- 10 שנים (מרגע אכלוס המבנים).

#### הוראות נוספות שקבעה הוועדה המקומית:

- מהנדס העיר יהיה רשאי לשקול אישור השימוש לכל עסק בהתאם לתמהיל והשימושים בשטח.
- השמעת מוזיקה תהיה בתוך המבנים בלבד בכפוף לעמידה בדרישות בידוד אקוסטי ומניעת מטרדים לסביבת המגורים הסמוכה

- פרגודים- תתאפשר הקמת פרגודים כסגירות חורף לתקופה קצובה, כמקובל בעיר. יוצרו סגירות חורף בשטחים הפתוחים הצמודים למבנים, בכפוף להתאמת הסגירה לתכנית הפיתוח לאישור מה"ע.
  - יותרו התאמות פיזיות של המבנים לצורכי תפעול ושימוש מודרני בהם, זאת באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
  - במכרז השיוק יוכנס תנאי כי למה"ע יש שיקול לדעת לאישור השימוש המבוקש בכל מבנה ומבנה.
- בעקבות הפרסום הוגש ערר על ידי תושבים המתגוררים בשכונה נווה צדק הסמוכה. עילת הערר- התנגדות לשימושים המתוכננים במתחם בו פעל לפני קום המדינה בית החרושת "וילנד" והתנגדותם להתרת שימוש חורג במתחם תחנת הרכבת הישנה. בתאריך 24.1.2008 ניתנה החלטה בעניין זה על ידי ועדת הערר המחוזית לפיה הועדה מתירה את השימושים החורגים המבוקשים במבנים המצויים במתחם.

**ועדת ערר המחוזית קבעה הגבלות נוספות על השימושים בקשר למבנים ספציפיים:**  
**וילנד**

- לא יותרו שימושים של בתי ספר, מכלות ואלפני הפקות
- שימוש למשרדים- יותר עד 10% אולם אך ורק לצורך קיומם של משרדי הגופים אשר יתפעלו וינהלו את השטח:
- מבנה 12- לא ישמש כבית אוכל ומשקה כגון מסעדות, בתי קפה, בארים, מזון מהיר וכיוצ"ב. השימוש המותר במבנה זה יהיה לחנות למעט חנות אופנה ושימושים בעלי תכני תרבות (אומנות, מידע ותצוגה למבקרים, גלריות לאומנות ועיצוב, סטודיו לאומנים ואמנים, למעט מופעי תרבות).
- וילה וילנד- השימושים שאותם ירצה היזם לעשות בוילה וילנד יקבלו מראש את אישור צוות השימור של העירייה, אשר יודא כי שימוש זה לא יפגע במבנה ובחלקיו הפנימיים ובמיוחד ציורי הקיר ועיטורי התקרות;
- השימוש לבתי אוכל למינהם במבנה לא יעלה על 50% משטח המבנה.
- ביחס לשימושים במבנים המצויים בשטח וילנד, אין צורך לנקוט בהליך של קבלת שימוש חורג מההיתר.

**תחנת הרכבת**

- מבנה 5 (מבנה תחנת הרכבת)- בר, בית קפה, גלריה לאומנות/עיצוב, מסחר. שטח אשר לא יפחת מ-40 מ"ר, מתוך שטח המבנה ייועד לתצוגה המתארת את "סיפור" המבנה.
  - מבנה 4 (מבנה מחסן הסחורות)- מסעדה, בר, אטרקציות תיירותיות (מרכז מבקרים/מידע חוויתי), מוזיאון, מועדון ג'אז, גלריות, פעילות תרבות/ אומנות, בית ספר ייחודי (מכללות לתחומי הכשרה יחודיים), מסחר (חנויות ספרים, כלי בית, פרטי עיצוב, בית ספר לאופנה, חפצי אומנות, תכשיטים, רהיטים וכיוצ"ב).
  - בית קפה/מסעדה יפעלו בלא יותר מ-40% של שטח הבנייה.
  - מבנה 3 (מבנה מחסן)- מסחר (חנויות בתחום העיצוב, ריהוט כלי בית, תכשיטים, ספרים, חפצי אומנות בשילוב עם בית קפה- מקסימום 150 מ"ר מכלל השטח- גלריה, חנות/משתלה למכירת פרחי נוי).
  - מבנה 6 (מבנה מחסן)- מיזם הפונה לקהל צרכנים של הורים וילדים במגוון גילאים הכולל פעילויות תוכן: קורסים והפעלות להורים וילדים ולמשפחה, הסעדה ופעילויות פנאי למסחר ברוח מיזם לילדים.
- על פי חוות דעת יועצת משפטית לוועדה המקומית: השימוש החורג על פי ההיתר הניתן בוועדת הערר פג בתום שימוש של 10 שנים במבנה הראשון שאוכלס בשטח תת מתחם התחנה. תוקף ההיתר פג במרץ 2020. בגין נגיף הקורונה, בחו"ד משפטית נוספת ניתנה הארכה של שנה להיתר עד לחידושו במרץ 2021.

בנוסף, לפי חוות דעת משפטית מנובמבר 2020:

1. אין כל מניעה משפטית ו/או עקרונית לקידום התמהיל המוצע.
2. בחלוף למעלה מעשור מהחלטת ועדת הערר עבור השימושים המותרים בתחנה, ניתן לשנות ולעדכן את השימושים בהתאם לצרכים העירוניים והציבוריים וזאת עבור כל מרחב "פארק התחנה".
3. מאחר ועקרונות השימוש המוצעים - עולים בקנה אחד עם תכנית יפו A (אשר מבוססת על חלוקה בין שימוש מסחרי לשימוש ציבורי) ועם התמהיל המוצע בתכנית מנשייה תא/4480 המקודמת בימים אלה -לא ניכרת סתירה אשר עלולה לפגוע באישור המדיניות המבוקשת.

אפיון החסרונות המרכזיים של 'מתחם התחנה' בפעילותו בשנים 2010-2020

- מתחם חסום, לא נגיש ולא מחובר לרצף האורבני, שנדרש להגיע אליו ברכב
- מאופיין במסחר "יוקרתי, תיירותי ומותגי" – דוחק החוצה את תושבי תל אביב-יפו.
- חנויות בתוך מבנים שאינם בעל חזית ואוריינטציה מסחרית במהותם.
- חוסר באפיון ייחודי ותפקיד מוגדר בתוך המרקם העירוני.
- חוסר בחיבור בין המבנים והתמהיל למרחב הציבורי.
- מרחב ציבורי שלא נוצל באופן יעיל.

תמהיל שימושים מוצע:

'פארק התחנה' - הכל פתוח

חזון: פארק עירוני מחובר ופתוח המציע מגוון שימושים ציבוריים, מקיימים ויומיומיים.

ערכים מרכזיים:

- טבע עירוני - ריאה ירוקה עם חיבור לים
- התושב במרכז - מקום מזמין לתושבי תל אביב-יפו
- מחובר – מקום פתוח ומקושר למרחבים המשיקים לו
- מקיים - ניצול מיטבי של הקיים והעצמתו
- קהילתי - נותן מענה לצרכים ורצונות של מגוון קהילות העיר

העקרונות התכנוניים:

**1. מ-מתחמים סגורים ל-מרחב עירוני פתוח ומחובר**

- פיתוח מרחב עירוני חדש לצד אתרים היסטוריים ואתרי שימור, יצירת מוקדי ביקור ועוגנים קהילתיים וציבוריים חדשים בעיר.
- יצירת רצף עירוני המחבר את מרחב 'פארק התחנה' (תחנת הרכבת ומוזיאון בתי האוסף לשעבר) מתחיל בפאתי שדרות רוטשילד- פארק המסילה, עד לרצועת חוף הים של תל-אביב-יפו.

**2. מ-שימושים מסחריים ל-שימושים מעורבים, לטובת תושבי העיר.**

- חיזוק עוגנים ויומיומיים בעלי מאפיינים ציבוריים.
  - קידום תמהיל שימושים על בסיס 30% מסחרי ו-70% ציבורי/בעלי אופי ציבורי.
- 3. שימושים זמניים במבני מוזיאון בתי האוסף - בכדי לייצר שינוי בטווח המיידני, ליצור הרגלים חדשים בדינאמיות של המרחב ולמנוע עזובה והזנחה רבת שנים.**

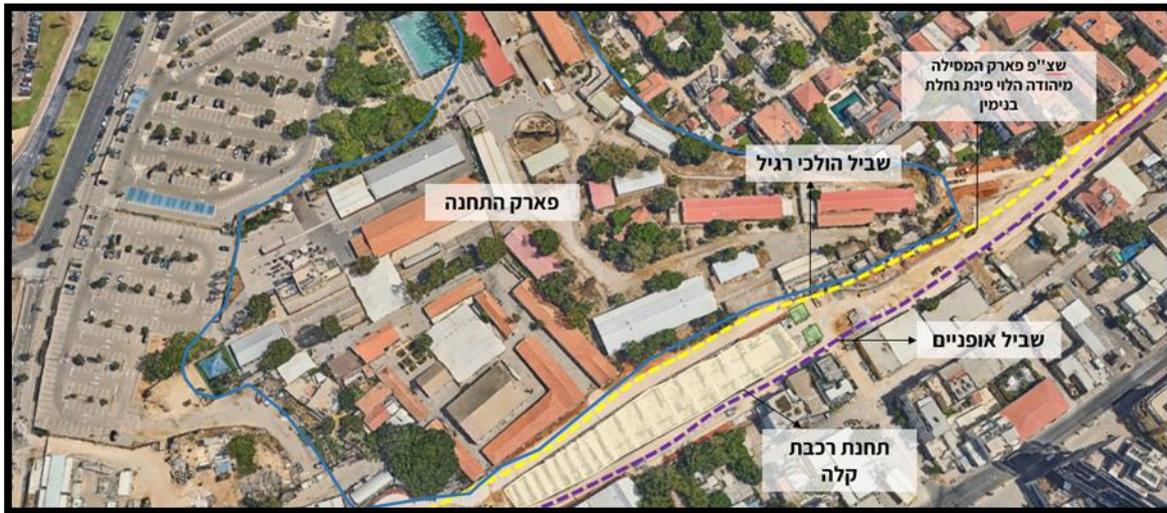
- קידום פרוגרמת מבוססת שימוש זמני.
- עיבוד "קלי" של השטח ללא התערבות גסה, דהיינו השמשה של מבנים ברמת בטיחות ותקינות והתערבות קלה בנוף, כגון שתילת עצים והצללה לרווחת הציבור.
- 4. גישה ניהולית מאפשרת ופתוחה – שת"פ ציבורי, קהילות עירוניות, קהלים מגוונים, חיבור לעיר ולתושביה.
- ניהול פארק התחנה כאתר פתוח, מחובר וזמין לציבור.

#### ההזדמנות:



- **פינוי מוזיאון בתי האוסף**
  - פותח את הרצף האורבני
  - חלק היסטורי ממתחם התחנה
  - כ-20 מבנים קיימים שמאפשרים ניצול בטווח הקצר
  - מרחב ציבורי פתוח ובטוח – מחובר לשצ"פים נוספים (מסילה / צ'ארלס קלור).
- **פתיחת פארק המסילה**
  - מרחוב נחלת בנימין ועד הים, כאשר פארק התחנה מהווה עוגן מרכזי במסלול.
- **פתיחת תחנת הרק"ל**
  - צפי של אלפי אנשים מידי יום
  - ללא שירותי מזון ומשקאות
- **הזדמנות לשצ"פ מחובר רחב ידיים בלב העיר:**
  - חיבור עיר-ים
  - חיבור יפו-תל אביב
  - חיבור מקומיים-תיירים

○ חיבור עירוניות-טבע



**האסטרטגיה:**

'פארק התחנה', מרחב ציבורי פתוח שמחבר מחדש מתחמים מופרדים, שהיוו חיץ עירוני במשך שנים ארוכות ופגעו ברצף ובתפקוד השוטף של העיר. הפארק מחבר את מוזיאון בתי האוסף לשעבר, התחנה, ואת פארק המסילה שסמוך לתחנת הרק"ל. החיבורים הללו – בין העיר לים, בין תל אביב ליפו ובין השכונות הסובבות- הופכים את 'פארק התחנה' לעוגן עירוני משמעותי.

'פארק התחנה' שם במרכז את חשיבות המרחב הציבורי הפתוח והבטוח, **ערכי הטבע העירוני, הקיימות, הקהילה ומציע תמהיל שימושים מעורבים** לטובת תושבי העיר תל אביב-יפו.

פיתוח 'פארק התחנה' הינו חלק מגישת "**האורבניזם הטקטי**", במסגרתה יוגדרו שימושים זמניים (Temporary Use) בשטח ובמבנים של מוזיאון בתי האוסף לשעבר, ככלי מרכזי בהתחדשות העירונית, עד אשר יושלמו כל התהליכים הסטטוטוריים ארוכי הטווח.

מצב זה ימנע עזובה והזנחה, יאפשר שימוש חוזר וניצולת מיטבית של המבנים הקיימים, יעודד ניסיונות עירונית חדשנית ויצירתית של מיזמים יוצאי דופן, וייתן מקום לקהילות מקומיות על בסיס צרכים אמיתיים שעלו מן השטח.

**הפעלתו של הפארק תתקיים בשלביות**, במטרה לתת לשטח ולאנשים להשפיע על הפרוגרמה (bottom up) באופן הוליסטי ושיתופי. מהלך שייצור כר טבעי למימוש מיטבי של התכנית העתידית ארוכת הטווח.

**עקרונות הביצוע:**

- **שיתוף ציבור** – בשלב גיבוש המדיניות
- **ראיונות אישיים** - עם תושבים ובעלי עניין ליצירת תובנות עומק (בוצע).
- **בשלב התכנון האדריכלי**
- **שולחנות עגולים ושאלון דיגיטלי לכל תושבי העיר** - תכנון משותף רחב היקף, עם תושבי כל העיר, בעלי עסקים ובעלי עניין, המגדיר תמהיל שימושים במבנים ובמרחב הציבורי / מתקנים, פעילויות ותוכן / חיבוריות ותנועה ועוד (יבוצע ברבעון ראשון 2021).
- **סיורים חווייתיים ע"פ סגמנטים** – לתושבים, יזמים ובעלי עסקים, בעלי עניין אחרים. סיור שטח הכולל חשיפה לפרויקט ושיתוף רעיונות ויוזמות (יבוצע בחציון ראשון 2021).
- **חיבור המוזיאון והתחנה והפיכתם ל'פארק התחנה'** – פתיחת מחסומים ומעברים, כולל חיבור הצירים וממשקים פנימיים וחיצוניים ליצירת מרחב עירוני פתוח.
- **פיתוח נופי ושימת דגש על הוספת טבע עירוני**; צמחייה וצל.
- **מתקנים קבועים זמניים** להשלמת חוויית השוטטות והשהות לקהלי היעד הרלוונטיים.
- **גמישות המרחב הציבורי לטובת תכנים משתנים** (ירידים, הופעות, קהילה וכיוב').

**קהלי יעד מרכזיים**

- כלל תושבי העיר.
- תושבי הסביבה- תושבי נווה צדק, פלורנטיין וצפון יפו בפרט.
- יזמים, עסקים וגופים רלוונטיים.

**מדיניות שימושים מומלצת לשטח 'פארק התחנה'**

גישת שימושים גמישה

- המטרה לעודד צמיחה מחודשת בתקופה משתנה - פוסט קורונה.
- מרחב פתוח מאפשר מגוון יוזמות לסוגים שונים של עסקים ומיזמים.
- עוגן פעילויות קהילתיות וציבוריות לתושבי העיר, לילדים ומשפחות.

**מבנים: 70% שימושים ציבוריים/בעלי אופי ציבורי ו-30% שימושים מסחריים**

\*\*בהלימה עם תב"ע מנשייה והשימושים העתידיים ארוכי הטווח.

**70% שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי:**

א. יוזמה עירונית / פרטית

שימושים יומיומיים בהתאם לשימושים המותרים בתכנית צ' (למעט מעונות סטודנטים, דיור מוגן וחניון ציבורי) כדוגמת בתחומי קהילה, חינוך, אקדמיה, ספורט, תיירות, תרבות, אמנות, פנאי, חוויות, חדשנות וכיוב' (כגון: מרכזי קהילה, מוסדות ומרכזי תרבות, חדרי כושר, ספורט ואימונים, מופעים, מוסדות לימוד, קולנוע, גלריות אמנות, מוסדות חינוך).

ב. שירותים קהילתיים ציבוריים

שירותים יומיומיים (כגון: דואר, וטרינרים ומטפלים ועוד נותני שירות מקבלי קהל וכו').

ג. שירותים מקומיים- שירותים וקליניקות לבעלי מקצועות חופשיים המשמשים את הקהילה.

**30% שימושים מסחריים:**

א. הסעדה - מזון ומשקאות, בתי קפה, מסעדות, מזון מהיר ודוכנים.

ב. קמעונאי (חנויות)

תינתן עדיפות לעסקים מקומיים, קטנים לשימוש יומיומי (כגון: בית קפה עצמאי, בית מרקחת מקומי, חנות נוחות, מעדנייה, מעצב/יותר עצמאי וכיוב').

טבלת מדיניות שימושים 'פארק התחנה'

נושא מאפיין	המלצה
מסחרי (30%)	המלצה והסבר
<p><b>עסקים בעלי אופי קמעונאי + הסעדה, מזון ומשקאות.</b></p> <p>1. <u>מסחר, שירותים ותעסוקה</u> - מסחר קמעונאי, עסקים נותני שירות, משרדים ומקצועות חופשיים.</p> <p>2. <u>הסעדה, מזון וממשקאות לדוגמא</u>: בית קפה, בית משקה מסעדה, קיוסק, מזון מהיר וכיוב'.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מסחר ושירותים לדוגמה: חנויות אופנה, עיצוב, כלי בית, ספרים, פארם, מעדניות, בתי מרקחת, מספרות, מכוני כושר, משתלה ועוד.</li> <li>חנויות לא יעלו על גודל של 200 מ"ר.</li> <li>ניתן לפתוח מרכול אחד בשטח של עד 400 מ"ר.</li> <li>בתנאי של מתן פתרונות לנושא פריקה וטעינה ונגישות כלי רכב.</li> <li>תעסוקה לדוגמה: מיזמי חדשנות וטכנולוגיה, מקצועות העיצוב, מדיה, פרסום, אדריכלות, אמנות, אולפנים, בתי מלאכה ויוצרים, חללי עבודה משותפים.</li> <li>לא תותר תעסוקה של ייצור מזהם, מפעלים, בתי מלאכה מייצרי פסולת וכיוב'.</li> </ul>
<p><b>ציבורי/ בעל אופי ציבורי (70%)</b></p> <p><b>שימושים ציבוריים או בעלי אופי ציבורי המופעלים ע"י גורמים פרטיים ו/או ציבוריים למטרות רווח או ללא מטרות רווח.</b></p> <p>1. <u>מוסדות ציבור</u> - מבנים המשמשים ל"צרכי ציבור": מרכזים קהילתיים, חינוך, ספורט, מרפאות ועוד.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>לפחות 10% מסך השטחים יוקצו לטובת שימושים ציבוריים ו/או עירוניים.</li> <li><u>לדוגמא</u>: חינוך, בריאות, תרבות, רווחה, קהילה, אמנות ויצירה, ספורט וכושר, תיירות, מרכזי מידע, מוזיאונים, אולמות כנסים ומופעים ושירותים יומיומיים.</li> </ul>

<p>לדוגמא: חינוך, קהילה, תיאטרון, תרבות, קולנוע, גלריה, חדר כושר, סדנאות אמנים ויוצרים, שירותי וטרינריה, מופעים, כנסים ותערוכות, מכללה, קורסים, פנאי, ילדים, דואר, בנק, סטודיו למחול/עיצוב/תנועה, מוזיאון, אטרקציה תיירותית, בתי רופאים, חממות חדשנות, מרכזי יזמות וקהילה, משרדים עירוניים.</p>	<p>2. <u>שירותים בעלי אופי ציבורי</u>- שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות, הרווחה והקהילה, המופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח, גופים ציבוריים או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח.</p> <p>3. <u>שימושים מקומיים</u>- שימושים וקליניקות נותני שירות לקהילה ולציבור.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• סככות פתוחות שימשו לטובת מיזמים לשירות עירוני והשכרה לתקופות קצרות. פעילויות כגון: שווקים, ירידים, ספורט ופנאי, ילדים וכיוב'.</li> <li>• חלק מהסככות ישמשו כחלק מהמרחב הציבורי המוצל ויוגדרו בהם מתקנים פתוחים לשימוש כלל הציבור.</li> </ul>	<p><b>סככות</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• הצבת מגוון מתקנים במרחב הציבורי לשימוש פתוח של הציבור, כגון: מתקני ספורט, מתקנים לילדים, מתקני שהייה ומנוחה הכוללים ישיבה והצללה, פיקניק, טיפוח ופיתוח מונומנטים לשימור במרחב הציבורי ויצירת מרחב ציבורי מזמין סביבם, נטיעת עצים וצמחייה, פתיחת מעברים ומחסומים בין המתחמים ובין המרחבים מסביב (למעט חומות שימור) לטובת מעבר הולכי רגל רציף, שירותים ציבוריים לרווחת המבקרים וכיוב'.</li> <li>• הגבלת אירועים פתוחים לקהל עד השעה 23:00.</li> <li>• התרת יריד מתחלף או קבוע, אירועים, הצבת עמדות זמניות למכירת מזון וחפצי עיצוב ואמנות תוך העדפת אירועים הפתוחים לקהלה רחב.</li> <li>• קיום אירועים בשטחי החוף ייקבעו בכפוף לאישור אגף רישוי עסקים ביחס לסוג, מיקום, מועד ומשך האירוע, חסויות וכד'.</li> <li>• כל זאת בכפוף לתכנית העיצוב ולאישור הנהלת 'פארק התחנה'.</li> </ul>	<p><b>נושאים נוספים</b></p> <p><b>מרחב ציבורי</b> <b>שימושים בשטחי החוף במרחב הציבורי</b></p>

ועדה מצומצמת להתייעצות עם הציבור :  
 בתאריך 03.01.2021 נערכה ישיבה בוועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור בה סוכם המתווה הבא :

מועד	יועץ	נושאים מרכזיים	פירוט התכולה	קהל יעד	סוג
רבעון ראשון 2021	Build וקשרי קהילה	<ul style="list-style-type: none"> <li>סוגי השימושים והשירותים הרצויים בתוך מבני פארק התחנה.</li> <li>פיתוח המרחב הציבורי- מתקנים, תשתיות, שירות, ח'בורים, נגישות ותנועה.</li> </ul>	<p><b>בניית תכנים להתייעצות:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>הגדרת סוגיות להתייעצות ולדיון.</li> <li>הגדרת השאלות בהתאם לנושא ולקהל.</li> <li>בניית חומרי הסברה בהתאם לנושא.</li> </ul> <p><b>התייעצות דיגיטלית:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>בניית והתאמת שאלות לפלטפורמה דיגיטלית שתוגדר.</li> <li>ליווי הפעלת פלטפורמה דיגיטלית.</li> <li>ניתוח תוצרי השתתפות בפלטפורמה.</li> <li><b>שימוש בפלטפורמות קיימות של העירייה להפצה</b></li> </ul> <p><b>ההתייעצות</b> הדיגיטלית תסוכם למסמך המרכז נתונים איכותניים וכמותניים לגבי עמדות המשתתפים.</p>	כל תושבי העיר	שאלון התייעצות דיגיטלית – שיתוף ציבור נרחב עם כלל תושבי העיר

**חוות דעת צוות :**

מומלץ לאשר את המדיניות :

1. תמהיל השימושים במדיניות יחול על כל המבנים בפארק התחנה. תנאי קבלת היתר בניה או שיפוץ מבנים/מונומנטים לשימור יהיה תיאום עם מחלקת שימור, כפוף לתיק תיעוד.
2. יש לערוך תיאום עם אגף רישוי עסקים לבחינת מגוון העסקים שיוכלו להשתלב בפארק התחנה וידרשו להגיש בקשה להיתר לקבלת רישיון עסק בהתאם לשימושים שייבחרו.
3. הליך שיתוף ציבור- בהתאם להחלטת הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור.
4. קידום תכנית פיתוח בתאום עם אדריכל העיר ומחלקת שימור, באישור מה"ע.
5. פתרון לנושא הניקוז לשלב ההפעלה הזמני של המרחב. יש לבצע תיאום עם מח' תכנון של מי אביבים.
6. תאום עם אגף התנועה לנושא הנגישות, להציג מערך לשבילי אופניים תנועת הולכי רגל מכיוון תחנת הרק"ל הסמוכה ופתרונות פריקה וטעינה.
7. המדיניות תאפשר לאשר בקשות לשימושים חורגים למבנה, כפוף לחוות דעת משפטית.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-21' מיום 10/02/2021 תיאור הדיון :**

אורלי אראל : מדובר במסמך מדיניות שימושים בפארק התחנה. מטרת מדיניות השימושים שיהיה אפשר להוציא היתר עסק גם במתחם התחנה וגם בשטח שהיה מוזיאון צה"ל. הייתם בסיור. מקודם על ידי חב' אתרים והעירייה, החלטת ועדת ערר לשימושים במתחם התחנה היתה ל10 שנים ואנחנו רוצים לחדש את השימושים וגם להרחיב אותם למוזיאון צה"ל.  
 הראלה אברהם אוזן : הגם שאורלי דירקטורית באתרים, מכיוון שמדובר במדיניות אין מניעה שהיא תהיה בדיון.  
 סוזנה קריימר : מציגה את מדיניות פארק התחנה במצגת.

אסף הראל: המדיניות מצוינת והמקום נכון להיום מפוספס. רואים היכן היטבתם להבין איפה מי ששגה בעבר בשיתוף ציבור והפניה שימושים חומים כולל החרגה של שימושים חומים שלא רוצים ושבירת הגדרות וכל ההסתכלות המחודשת נראית נכונה. מי שנמצא בשצ"פ המסילה זה ממש כיף להגיע לשם וברגע שיפתח הציר לים זה יהיה מקום נפלא. האם ההסכם עם רמ"י סגור? אלי לוי: זה יקרה. יש לנו הסכמות בפרוטוקולים. הבעיה שבמינהל מקרקעי ישראל התחלפו המנהלים אז ממסדים מחדש את הקשר. כל הסוגיה של השטח הזה לרבות המדיניות היא כפופה לתוכנית שתבוא אליכם של מרחב מנשיה. במסגרת תכנית מנשיה השטח הזה מוגדר כשטח שיעבור לעיריה. אני סגרת איתם את סוגיות סוגי המסחר ועד לדיון בועדה יהיו סגורים ההסכמים. כמובן שהכל כפוף לתוכנית העתידית גם המדיניות הכללית מתאפשרת בגלל העובדה שאנחנו מקבלים שטח מאוד משמעותי. ויצא טוב בגלל ההסכם בין העיריה למשרד הביטחון, להעביר את בית האוספים למקום אחר ונמצא מקום והם עברו לשם. המצגת יפה אבל היה חסר בכותרת עירית ת"א יפו. אסף הראל: זהו זמן טוב לפנות לאופיר כהן לרשות התחבורה ולשאול האם אפשר לתכנן חלופה לציר שלבים שעתיד כפי שראינו בסיור שחותך את השצ"פ. ראובן לדיאנסקי: לגבי השיתוף הציבור אנחנו מקבלים החלטה לגבי התמהיל והציבור לא יהיה שותף קובעים 30-70. הצפייה משיתוף הציבור שאנשים יבואו ויגידו את דעתם לגבי "החלומות" בשטח הציבורי. צריך לפנות לקהלים צעירים ומקומות שאנחנו רוצים שיהפכו להיות לוחטים צריכים למשוך את הצעירים שימצאו בזה ענין. הייתי מוציא "קול קורא" שלא מחייב ומבקשים לקבל הצעות מכל מיני גורמים לגבי מה להכניס למקום/למרחב הזה. להרחיב את המיידע והיכולת ולהגיע להחלטה מה יהיה במרחב הציבורי. שיתנו רעיונות וגם את שיתוף הציבור לעשות עם כלים טכנולוגיים שידברו לצעירים. דורון ספיר: אפשר לעשות את הרעיון הזה עם בתי הספר. אפשר לעשות פיילוט עם רעיונות חדשים ויפתח את הצוהר לשכבת גילאים שאנחנו לא מגיעים אליהם. אסף הראל: הייתי מציע דווקא להיות בשטח ולא באופן דיגיטאלי.

ניר אברהם חבי' בילד: בנושא של השיתוף ציבור והרעיונות טובים. אנחנו מתחילים במהלך דיגיטלי רחב ונשלב גם את המהלך הפיזי. בשאלון עם מפות תמונות בשלב השני נעשה תכנון משתף הטרוגני. ושלב השלישי נעשה סיורים פיזיים בשטח. קול קורא רעיון נהדר ונראה שגם היזמים והגופים שאמורים להיות פעילים בתחנה אומרים. שיתוף ציבור הוא פעולות פיזיות בשטח. מתחם התחנה נפתח ופתחו את הגדר ונתנו לאנשים להיכנס והדינמיקה האורבנית שקוראת שם עושה את שלה. דורון ספיר: מאשרים פה אחד כפוף לחוות דעת צוות

### בישיבתה מספר 0004-21' מיום 10/02/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את המדיניות בתנאים הבאים:

8. תמהיל השימושים במדיניות יחול על כל המבנים בפארק התחנה. תנאי קבלת היתר בניה או שיפוץ מבנים/מונומנטים לשימור יהיה תיאום עם מחלקת שימור, כפוף לתיק תיעוד.
9. יש לערוך תיאום עם אגף רישוי עסקים לבחינת מגוון העסקים שיוכלו להשתלב בפארק התחנה וידרשו להגיש בקשה להיתר לקבלת רישיון עסק בהתאם לשימושים שייבחרו.
10. הליך שיתוף ציבור- בהתאם להחלטת הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור.
11. קידום תכנית פיתוח בתאום עם אדריכל העיר ומחלקת שימור, באישור מה"ע.
12. פתרון לנושא הניקוז לשלב ההפעלה הזמני של המרחב. יש לבצע תיאום עם מח' תכנון של מי אביבים.
13. תאום עם אגף התנועה לנושא הנגישות, להציג מערך לשבילי אופניים תנועת הולכי רגל מכיוון תחנת הרק"ל הסמוכה ופתרונות פריקה וטעינה.
14. המדיניות תאפשר לאשר בקשות לשימושים חורגים למבנה, כפוף לחוות דעת משפטית.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, ליאור שפירא