



עדכון התוכנית האסטרטגית לעיר ת"א-יפו

פרופיל העיר 2.0
ספטמבר 2017

סביבה עירונית

צוות:

אדר' יואב דוד – אדריכל העיר

אדרי דניאל בראון – היחידה תכנון אסטרטגי

אדרי מיכל טאוסיק לביא – היחידה תכנון אסטרטגי

אדרי אוריאל בבצ'ק – משרד אדריכל העיר

ד"ר אדר' אלס ורבקל – דרמן ורבקל אדריכלות

אדר' ליז לייבוביץ – דרמן ורבקל אדריכלות

אדר' גנוסר וולף הנסל – דרמן ורבקל אדריכלות



תוכן עניינים:

חלק א'- מבוא

1. הסביבה העירונית בתל אביב-יפו
2. מתודולוגיה

חלק ב'- נושאים וסוגיות מרכזיות

1. פרק 1. השלד העירוני- ממרכז ושוליים לעיר רבת מוקדים
2. פרק 2. המרחב הבנוי - התחדשות עירונית וציפוף
3. פרק 3. המרחב הפתוח
 - 3.1 המרחב הציבורי
 - 3.2 הרחוב העירוני
 - 3.3 טבע עירוני
 - 3.4 עיר זים

חלק ג'- מסקנות וסיכום

נספחים

1. מיפוי דגימות עירוניות
2. מיפוי צירים עירוניים
3. מיפוי קוגניטיבי- סקר רחוב
4. מפות נושאיות
5. טבלאות SWOT



חלק א' - מבוא

"העיר איננה הבעיה. העיר היא הפתרון"

אדר' חיימה לרנר

1. ללמוד מהסביבה העירונית

התכנון והפיתוח הפיזי-מרחבי שנעשה בתל-א-יפו בעשור האחרון נשענים על התכנית האסטרטגית העירונית שאושרה בשנת 2005. עדכון התכנית האסטרטגית נועד לבחון מחדש את תמונת העתיד, קווי המדיניות ואמצעי המימוש שנכללו בתוכנית הקודמת, זאת, כדי להתמודד עם האתגרים וההזדמנויות הצפויים בעשורים הבאים. תחום הסביבה העירונית נכלל ברובו בקו האסטרטגי הרביעי של התוכנית האסטרטגית הקודמת- "סביבה עירונית אטרקטיבית" העוסק הן במרחב הבנוי והן במרחב הפתוח של המרקם העירוני. על מנת למקד את רשימת הנושאים בהם תעסוק התכנית המעודכנת, מסמך זה מסכם בחינה של מגמות והתהליכים שהתרחשו בעיר בעשור האחרון, הן במחשבה התכנונית והן במעשה. זאת, לצד בחינת הערכים והמאפיינים הייחודיים הקיימים בעיר מאז ומעולם.

המתודולוגיה המוצעת מסתמכת על שלוש אבני-בוחן מרכזיות, המתגרות את המרחב האורבני במאה ה-21:

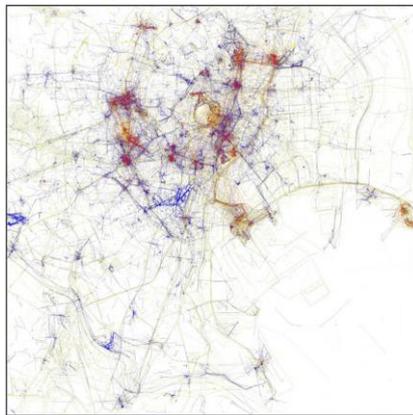
- **רב-שכבתיות:** המרחב האורבני הוא מערכת מורכבת השייכת בו-בזמן לארבעה וקטורים בקני מידה משתנים: מקומי, מטרופוליטני, אזורי (תת-ארצי, ארצי ועל-ארצי) וגלובלי. כדי להגיע ממרחב אורבני מופשט למורכבות אורבנית יש לפתח מערכת עירונית רב-שכבתית, הכוללת חיבורים בין מסגרות שונות של תשתיות טכנולוגיות ישנות וחדשות ובין רשתות פיזיות לוויירטואליות, קשרים קהילתיים, חברתיים ותרבותיים מורכבים ושינויים זמניים נקודתיים.^{1,2}
- **רב-זמניות:** המרחב העירוני הוא מרחב משתנה ודינמי, ולכן תהליכי תכנון לטווח הארוך יצטרכו לשלב שיטות וכלים חדשים המאפשרים להתייחס להתערבויות מיידיות וכן חשיבה פתוחה על מגוון אפשרויות לעתיד הרחוק. מרחב אורבני מוצלח מציע תצורה גמישה המאפשרת תהליכי שינוי, שביכולתה לגלות מסגרות בלי

¹ Le, Corbusier., & International Congresses for Modern Architecture. (1973). *The Athens charter*. New York: Grossman Publishers

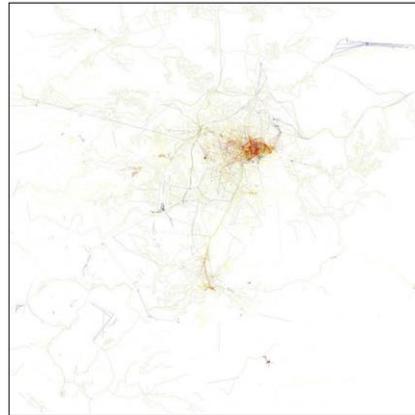
² Burns, C., & Kahn, A. (2005). *Site matters: Design concepts, histories, and strategies*. New York: Routledge

להגדיר מראש מה יהיה תוכן – מרחבים המאפשרים שימושים מגוונים לאורך זמן וסינרגיות בין מערכות שונות.³

- **קצוות פתוחים:** כיום המרחב העירוני כולל מספר קטן של קצוות פתוחים, כאשר מנגד, מרכזים ומתחמים זוכים לדגש רב לעומת הדפנות. החשיבות של קהילה שבה כולם מכירים זה את זה אינה בהכרח ערך אורבני ואינה מובילה בהכרח למרחב אורבני מוצלח. במצב של עיר רבת מוקדים נדרשות הבנה ופתיחות שמביאות בחשבון שינוי פנים-מערכתי מתמיד של המרחבים האורבניים השונים. העיר כמערכת בנויה מרשת של מרחבים, אזורים וקווי תנועה⁴ במקום יחידות ומתחמים סגורים וקבועים.



"Tokyo" Eric Fisher - מיפוי מרכזי העיר מתוך צילומי תיירים מול תושבים



"Jerusalem" Eric Fisher - מיפוי מרכזי העיר מתוך צילומי תיירים מול תושבים

דיון על עתיד המרחב העירוני בעתיד מעלה את השאלה, האם נדרש רק עדכון התכניות הקיימות או עדכון הכלים והתהליכי התכנון עצמם? לשם הגמשת התהליכים, כך שנוכל לשלב את התכנון לטווח הארוך עם פעולות התערבות מיידיות, נדרשים עקרונות תכנון ערכיים ומורכבים, ולא בהכרח כאלה המבוססים על תרגום פיזי של חזון פרוגרמטי בלבד.

ברמת הפרקטיקה הבין-לאומית, כלים אלו יהיו מתואמים ויושוו באופן ביקורתי עם יעדי המטרות לפיתוח בר-קיימא #11 של האו"ם, כפי שהוצגו בכנס הביטאט 3 בקיטו (אוקטובר 2016) והובילו להכרזה עולמית על האג'נדה העירונית החדשה: "עשיית ערים מכילות, בטוחות, עמידות ומקיימות".⁵

³ Sassen, Saskia (1991) "Juxtaposed Temporalities: Producing a New Zone," Anytime, New York, Anyone Corporation, p.117
⁴ Sorkin, M. (2009). *The End(s) of Urban Design*. In Krieger A. & Saunders W. (Eds.), *Urban Design* (pp. 155-182). University of Minnesota Press
⁵ Un Sustainable Development Goals: "Make cities inclusive, safe, resilient and sustainable", Published by the UN on September 2015
 Habitat,

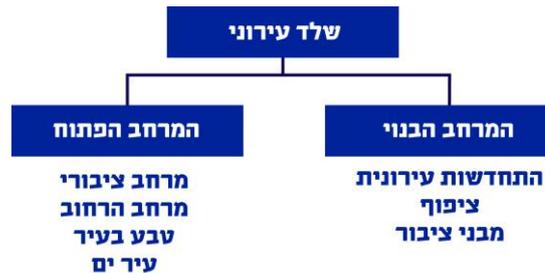
SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



- דרך האתגר של פיתוח בר-קיימא, המוביל לשינוי אופי המרחבי של העיר הישראלית, נבחן שלוש שאלות מרכזיות:
- **מה השתנה?** אילו שינויים חלו במרחב האורבני הישראלי ובתפיסות התכנון מאז התכנית האסטרטגית הקודמת משנת 2005 איך ניתן לבחון את השינויים והאתגרים החדשים שנבעו מהם? ומה השפעותיהם על מבנה המרחב העירוני ותפקודו?
 - **מה נשאר?** מה נותר על כנו במרחב האורבני הישראלי ונתפס בהיבט החיובי, ולפיכך רצוי ואף צריך להמשיך ולהתפתח? המענה על שאלה זו יתמקד ברשימת ערכי הבסיס ונכסיהן של הרקמות העירוניות, המהווים את עמוד השדרה של המרחב העירוני ותורמים לאופייה, חיותה וייחודה של העיר.
 - **מה ישתנה?** מה צריך להשתנות ומהם האתגרים העומדים בפנינו? בחיפוש אחר שינוי משמעותי, דון בשאלת חידוש תפיסות התכנון הקיימות: האם החידוש מחליף או מחדד שיטות ודרכי פעולה קיימות, או מבטל אותן כליל?

2. מתודולוגיה

עדכון התוכנית האסטרטגית יתמקד במספר סוגיות מפתח הקשורות למרחב הפיזי של העיר:



1. ממרכז אל קצוות: עיר רב מוקדית

- מעבר תפישתי מעיר בעלת מרכז בודד אל עיר רב-מוקדית המתנהלת כמכלול ובו מרכזים מקומיים בהיררכיה משתנה.

2. התחדשות עירונית וציפוף המרחב הבנוי

- מצפיפות כמותית לצפיפות איכותית. עידוד צפיפות המתורגמת לאינטנסיביות ועושר של פעילות ואיכות עיצובית, המשפיעים על כל היבטי הסביבה העירונית. זאת, תוך שימור קהילות מקומיות באזורי התחדשות עירונית.

3. המרחב הפתוח

- הרחבת מושג המרחב הציבורי ומרכיביו: הגדלת מצאי המרחב הציבורי (כולל "חלופות שצ"פ") ואיתור מקומות לפיתוח מגוון מרחבים ציבוריים בקנה מידה משתנה, מהמטרופוליני עד השכונתי, ולפעילות מגוונת. שילוב השטח הפרטי הפתוח במערך השטחים הציבוריים הפתוחים.

4. הרחוב העירוני

- מדרך עירונית לרחוב המלא. טיפוח עורקי התנועה כרחובות עירוניים נושאי פעילות עירונית.
- פיתוח מגוון עשיר של שימושים, פעילויות וסוגי מרחבים בתוך מרחב הרחוב, כולל עידוד מגוון סוגי תנועה (רגל, אופניים, רכב פרטי, רכב ציבורי, רכבת ועוד), הגדרת טיפוסים שונים של רחובות ועקרונות שונים לכל אחד מהם, תכנון על פי היבטי קיימות (עצים, צל, נגר עילי וכד').

5. טבע עירוני במרחב הציבורי

- טיפוח הטבע כחלק בלתי נפרד ממרקם העיר.
- שימור ופיתוח מוקדי טבע עירוני, פיתוח שלד עירוני ירוק המשלב בתוכו מערכות אקולוגיות וטיפוח מערכות אלה כחלק מפיתוח המרחב הציבורי הכולל, ניהול אקולוגי של שצ"פ עירוני

6. מרחב חוף הים

- שיפור הקשר בין העיר לחוף ימה.
- חיבור העיר עם מרחב חוף הים- פיתוח וחזוק מערכת הרחובות הניצבים היורדים אל הים כמוליכי החיים האנרגטיים ביותר של העיר, עיצוב ופיתוח עורף הטיילת (הגדה המזרחית של הרברט סמואל), פיתוח תשתיות עירוניות ומטרופוליניות בים.

כלים מחקריים

ניתוח המצב הקיים, שהתמקד בששה נושאים אלה, עשה שימוש במספר כלים, כל אחד מהם איפשר בחינה של המצב הקיים בעיר מזווית שונה.

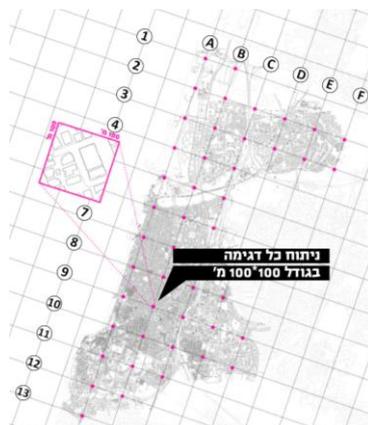
בחינה מעמיקה של התכנית האסטרטגית הקיימת, על מנת להבין מה מבין היעדים המופיעים בה עודנו רלוונטי ומהווה נושא חשוב ומרכזי שיש לקדמו, ומה מבין הנושאים אינו רלוונטי עוד - אם מפני שכבר מיושם בפועל בתכנון העירוני ובשטח, או משום שאינו בעל משמעות מיוחדת לדעתנו, בראיה עכשווית.

למידת המגמות וההתליכים הקיימים

והמתרחשים היום, והערכה לאן יתפתחו וכיצד ישפיעו על העיר.

סקר ספרות ממקורות שונים (חלקם תאורטיים וחלקם חקרי מקרים) על תקדימים ברחבי העולם ובישראל, המתמודדים עם שאלות וסוגיות דומות לאלו אותן אנו מעלים בהקשר של תל אביב-יפו.

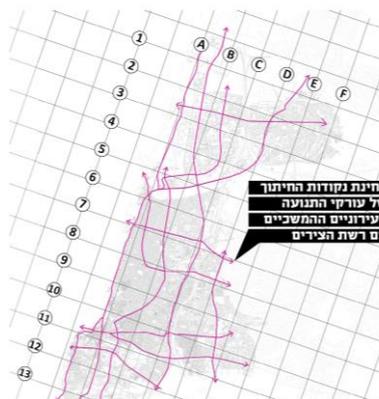
ניתוח נתונים השוואתי בין ת"א-יפו וערים אחרות בעולם ובין אזורים שונים בעיר, על בסיס מאגרי נתונים מגוונים.



טבלאות בשיטת SWOT, המקטלגות חוזקות, חולשות, הזדמנויות ואיומים.
כלי מיפוי המחפשים את הקשר בין מאפיינים מרחביים לבין תהליכים חברתיים.
 כלי המיפוי מתבססים על גריד של קילומטר על קילומטר המכסה את כל שטח העיר, כך שתאי השטח שנבחרו למחקר היו מכל רחבי העיר, והם כללו מיפוי וניתוח מאפיינים פיזיים של תאי שטח.

רשת זאת משמשת כבסיס לשלושה מיפויים שונים:

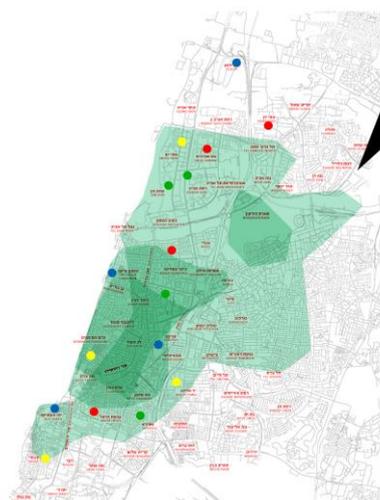
דגימות עירוניות: בכל הצטלבות של הרשת נדגם ריבוע של 100 X 100 מטר. המשבצות נבחנו לפי פרמטרים של תכנית, גובה הבינוי הממוצע, יעודי הקרקע, כמות הצמחיה, מרחב הולכי הרגל וכו'. על מנת למנוע מצב של דגימות לא מייצגות, הושוו התוצאות של כל משבצות לנתון הכללי של האזור/שכונה מתוך מאגרי המידע הקיימים בעירייה. השוואה של התוצאות בכל הדגימות.



צירים עירוניים: על גבי המפה סומנו הצירים העירוניים הארוכים ביותר. נבחנה ההשתנות שלהם באמצעות עריכת חתך בכל מפגש עם רשת הגריד (כל קילומטר בקירוב). ניתוח חתך הרחוב כלל: גובה הבינוי, מרחק בין חזיתות, התפלגות מרחב הרחוב לסוגי תנועה שונים ולמרחב הולכי רגל, צמחיה במרחב הרחוב וכו'. לימוד התוצאות והשוואתן בין הצירים איפשר לאפיין סוגים שונים ולעמוד על ההבדלים ביניהם.

מיפוי קוגניטיבי- סקר רחוב: מיפוי תפיסות ועמדות של התושבים והמבקרים שנמצאו במרחב העירוני בזמן המחקר.

אל כל הצטלבות של הרשת נשלחו צמד סטודנטים לאדריכלות, ובאמצעות שאלונים ומפות אספו רשמים ממי שפגשו ברחוב. הנשאלים נדרשו לסמן את גבולות השכונה בה הם נמצאים (עפי" תפיסתם ולא על פי החלוקה הרשמית), מידת החיבה שלהם לאזור, ונקודות אהובות, לא אהובות וכו'. לאחר מכן, נדרשו לעשות זאת על מפת העיר. התוצאות הראו כי הגבולות בין שכונה לשכונה אינם כה ברורים כפי שנדמה, והציפו את תפיסת התושבים בנוגע לחלקיה השונים של העיר ולתחושותיהם כלפיה.



03 מיפוי קוגניטיבי-סקר תושבים

בקנה מידה עירוני

סימון אזורים בעלי מהות תל-אביבית

הדקות מדבקות על מקומות

- מקום אהוב
- מקום לא אהוב
- מייצג את רוח תל אביב
- מקום לא בטוח
- אחר

הממצאים השונים נערכו לפי נושאי התכנית האסטרטגית. השילוב בין כלי המיפוי הניב תצריך מעניין ומורכב, דרכו ניתן להסתכל על המצב הקיים היום בתל אביב-יפו. תובנות אלו יהוו בסיס לבניית חזון עיר לעשורים הבאים.



חלק ב'- נושאים וסוגיות מרכזיות

פרק 1 -

השלד העירוני – מעיר בעלת מרכז ושוליים לעיר רבת מוקדים

1.1 מבוא

בין הערכים המאפיינים את העיר ניכרת תפיסת 'הזהות התל אביבית' המשוייכת לרחובות מרכז העיר והצפון הישן, אשר מאופיינים בתמהיל שימושים רחב, דבר ההופך אותם לשוקקי חיים ובעלי עושר משתמשים וסוגי פעילות. קווי הבניין של הבינוי ברחובות אלה והגינות בחזית הרחוב, גובה הבניה המתון וקנה המידה הנעים שהוא יוצר, שלד הגינות הירוקות והיררכיית הרחובות, מאפשרים אופי עירוני-מטרופוליני אינטנסיבי לצד אופי מקומי-שכונתי שלו. סגנון הבניה הבינלאומי ונגזרותיו מהווים נכס אדריכלי היסטורי בעל ניחוח של מודרניות מזה ו'עומק היסטורי' מזה. כל אלה הם אבני הבניין של זהות עירונית ייחודית זו. ואולם, מרכז העיר הזה, המזוהה באופן מובהק עם תל אביב ו'אורח חיים תל אביבי', אינו חזות העיר כולה. בשכונות המעטפת סביב מרכז העיר ניתן למצוא שכונות בעלות מאפיינים שונים, חלקן שכונות איכותיות ואטרקטיביות, ובחלקן מאפיינים ירודים יותר של הסביבה הבנויה והמרחב הציבורי: אדריכלות אנונימית חסרת ייחוד, שכמותה רואים במרחבים עירוניים רבים בישראל ומבטאים העדר תרבות אדריכלית מושרשת, איכות עיצובית ותיפקודית ירודה של הרחוב ומרחב ציבורי הלוקה בחסר בפרמטרים רבים. כל אלה אינם תורמים ליצירת זהות מקומית, 'רוח של מקום' (sense of place) או חוויית חיים עירוניים עשירה.

עיר רבת מוקדים פירושה, שהזהות והתדמית של תל אביב יפו לא ישתתו עוד אך ורק על הדימוי של המרכז העירוני הישן בתחום תכנית גדם – העיר הלבנה (ראה להלן). במקום זאת, יפתחו אזורים נוספים בעיר זהות ייחודית משלהם, במקביל לפיתוח מוקדי פעילות עירונית שוקקת, וייצרו 'שיווי משקל' למרכז הקיים באמצעות ביזור (ולא איזור!) של חיי העיר לאזורים נוספים. מוקדי העיר השונים בעיר רבת המוקדים מספקים שירותים בתחומי התמחותם לאוכלוסיה שמעבר לסביבתם המיידית. כלומר, ביגוד לתפיסת 'יחידות השכנות' הותיקה, אין הכוונה שכל אזור בעיר יפתח מוקד מקומי – אלא מוקד מתמחה ברמה כלל עירונית. מגמה זו מתקיימת, למשל, במע"ר ברמת החייל. ערים כגון לונדון וטוקיו ממדגימות את העיר הרב מוקדית.

עיר כזו, שלה מספר מרכזים עירוניים המתקיימים במקביל, מייצרת סינרגיה וחלוקת תפקידים ביניהם. כתוצאה מכך, מגוון החוויות של החיים העירוניים ואיכות החיים שהיא מציעה עשירים יותר.

ממצאים עיקריים:

השלד העירוני בנוי על חלוקה מרחבית המבוססת על מבנה שהוגדר בשנות ה-50- צפון, מזרח, מרכז ודרום. חלוקה זו התבססה על תפיסת 'יחידות השכנות', ולא על רב מוקדיות. מרכז העיר מרכז בתוכו לא רק את התדמית או הזהות התל אביבית; הוא גם מהווה מוקד הפעילות הכלכלית והתרבותית הראשי. התשתית הציבורית בשאר חלקי העיר (מבני הציבור) היא ברמה המקומית או הרובעית. בפועל קיימים מספר מוקדים עירוניים שמחוץ למרכז, כגון אזור התעסוקה ברמת החייל והמכללה האקדמית יפו. גם מגמות התכנון בצוותי התכנון של אגף תכנון עיר מקדמות תפיסה רב מוקדית – "לב יפו" בדרום, לה-גארדיה במזרח ואזור האונברסיטה בצפון העיר.

1.2 מה אומרת התכנית האסטרטגית מ 2005:

"הסביבה העירונית תתוכנן כפסיפס של אזורים בעלי מאפיינים שונים. יוגדרו אזורים בעיר על פי דרגות פיתוח ושימור מרקם. יושם דגש על שימור האופי המרקמי במתחמי "העיר הלבנה" וסביבתה, לרבות שימור בניינים המהווים את המורשת האדריכלית – היסטורית של העיר. בנייה אינטנסיבית וגבוהה תאפיין את המרכז הכלל מטרופוליני. איזורי הפיתוח החדשים יתוכננו לבנייה בצפיפות גבוהה".

חזון התכנית האסטרטגית, מאי 2005

1.3 הקונטקסט הישראלי: צמיחת העיר הישראלית הגנרית

עיקר הדיון על השלד העירוני לעיר הישראלית מתמקד בשיח על בנייה מרקמית אל מול בנייה לגובה. המרקם העירוני מועמד לציפוף, כמעט תמיד על ידי תוספת בניה למבנים קיימים או פינוי ובניה גבוהה. דגמי הבינוי המקובלים אינם תורים ליצירת סביבה עירונית איכותית. ערים רבות בישראל מוסיפות לשטח העירוני שטחי מגורים גדולים חדשים בשולי העיר, ואלה בנויים תמיד לפי טיפולוגיה גנרית של בנייה לגובה, צפיפות גבוהה בתכסית נמוכה. בניה חדשה זו, על חשבון השטחים הפתוחים וללא מדיניות ברורה כדוגמת זו שנקבעה בעבר על ידי תמ"א 35, מגמה זאת גורמת לצמיחתה ההדרגתית של מציאות אורבנית חדשה בישראל;

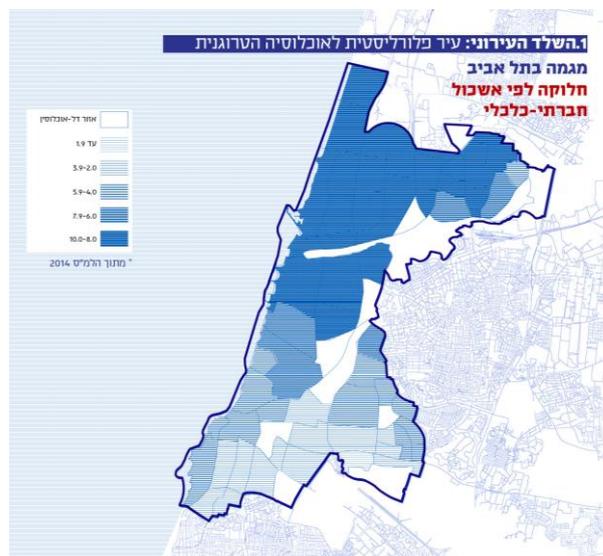


בניה חדשה בשכונת הארגזים

העיר הישראלית מתפתחת כמרחב בנוי בקנה מידה מטרופוליני ללא מבנה וגבולות ברורים. בהדרגה הופכת מדינת ישראל מבאר שבע וצפונה למרחב של מגלופוליס רציף – לא רק ברמה התיפקודית, אלא פיסית ממש. מנגנוני השמירה על הקרקע והשטחים הפתוחים נחלשו מאוד בשל פעילות ממשלתית מכוונת שמטרתה הסרת כל מכשול ממדיניות יצירת פתרונות דיור בזמינות גבוהה – תוך דחיקת כל שיקול תכנוני כמשיני לכמות ולמהירות קידום תכניות בניה. לצד התופעה של שכונות מגורים חדשות ואחידות הנבנות בלי קשר למקום או לזהות מקומית, בלי חיבור הולם לתשתיות תחבורה ובלי הייררכיה מרחבית ברורה, קיימים מרקמים אורבניים במגוון רחב. כל אחד מהמרחבים האלה מאופיין בצפיפיות שונות, בהיסטוריה תכנונית שונה ובאיכויות מרחביות מגוונות, וכולם יחד מצטרפים למרחב אורבני ישראלי מורכב ומגוון אך ללא מבנה ברור, המאופיין על ידי קישוריות וניידות נמוכות. מצב זה דומה למרחב האורבני האירופי שהתפתח לכייון של מה שהאדריכלים האיטלקים ברנרדו סקי ופיאולה וויגנו קוראים ה"מטרופולין הורזונטלי"⁶, מערך מרחבים שפועל כאוסף של טלאים אורבניים, אקולוגיות עירוניות שמחליפות את המבנה הקיים של מטרופולין עם הייררכיה ברורה בין מרכז ושוליים.

Vigano, P. (2013). *The Horizontal Metropolis and Gloeden's Diagrams . Two Parallel Stories. Medium. Images of the Mid-Size City, OASE*,⁶ (89), 94–102.,

גם העבר התכנוני של העיר הישראלית מאז קום המדינה, שבו הודגש החיפוש אחר שוויון חברתי וצדק חלוקתי, הוביל למצב מרחבי הומוגני נטול היירכיה. משנות השישים של המאה ה-20 ועד היום העיר הישראלית מהווה ניסיון לחלוקה מרחבית שוויונית ובו-בזמן היא שבה ונכשלת בהשגת מטרה זו. התכנון העירוני ברמה הארצית כיום ממשיך את מגמת ההורזנטליות - פחות בשל השאיפה לשוויון חברתי ויותר בשל



חלוקה לפי אשכול חברתי כלכלי- מתוך הלמ"ס 2014

ניתוק בין המרחב הבנוי לבין הקונטקסט הקיים. ריבוי נוף הפרברים (יישובים קהילתיים, הרחבות במושבים ובקיבוצים), הפיזור האורבני, ערי הפריפריה (יישובים פרבריים שבהם צפיפות ואופי אדריכלי של עיר), הבנייה הרוויה בשכונות החדשות – כל אלה ממשיכים להתפתח בד בבד עם תכניות חדשות ליישובים נוספים, תחת הסכמי גג של ועדות תכנון ארציות.

במקביל, החלוקה מחדש של מוקדי הכוח בין מרכזים כלכליים ותרבותיים מקדמת אף היא התפתחות עירוניות ללא מרכז ראשי אחד. מאפייני העירונית המסורתית - פעילות אינטנסיבית שייצגה בעבר את היתרון לגודל של הריכוז האנושי בערים - עברו מהמרכז לשוליים, לא רק מבחינה פיזית (נוכחות אדריכלית), אלא גם מבחינת השימושים (למשל, מעבר מרכזי פעילות פיננסית וביטוח לערי הפריפריה של המטרופולין), פרוגרמות ואירועים (כדוגמת פסטיבלים, שאינם מייחדים עוד באופן בלעדי ערים מרכזיות), ומוקדי תרבות (תיאטראות, מוזיאונים, תזמורות וכד')

אשר מתפתחים באזורים עירוניים נוספים לערים הראשיות. לעומת תהליך הפיזור האורבני ברמה הארצית שתואר לעיל, תכנית המתאר תא 5000 מגדירה את השלד העירוני לעיר תל אביב – יפו עדיין כמבנה שמאופיין על ידי מרכז עסקים ראשי מטרופוליני אחד, אף על פי שהיא מכירה במציאות התכנונית המובילה לכיוון של רשת עירונית רבת מוקדים (מוקד התעסוקה ברמת החייל, המע"ר המתוכנן באזור צומת חולון, הניסיון לפתח ציר מע"רי לאורך דרך שלבים).

התופעה החדשה של ארגון מרחבי הטרוגני ללא מרכז ראשי אחד, ללא מעבר חד מצפיפות גבוהה במרכז העיר לצפיפות נמוכה בשוליה, שבו אזורים פריפריאליים בעבר הופכים למוקדים שווי משקל למרכז העירוני

המסורתי - כפי שהוצג בתכנית החדשה של אמסטרדם – תופעה זו מצדיקה עיון מעמיק ולימוד הלקח הרלוונטי למציאות הישראלית של חיפוש מתמיד אחר ציפוף אורבני, תוך הימנעות מזקי 'העיר ההורזונטלית' שתוארו לעיל.

1.4 מגמות בעולם



התכנית האסטרטגית לאמסטרדם 2040

מגמת הצמיחה של ערים רבות בעולם יוצרת מבנה עירוני בו הצפיפות הגבוהה ביותר לא בהכרח מצויה במרכז העיר והצפיפות הנמוכה בשוליים. שימושים שבעבר היו חלק ממרכז העיר כמו בילוי, תרבות תעסוקה ומסחר עוברים בחלקם לאזורים אחרים וצורת המרחב האורבני כולו כמו גם פיזור השימושים

בו משתנה. פרברים וערי פריפריה שהוגדרו בעבר כאזורי מגורים ('פרברי שינה') מוגדרים מחדש כאזורים של עירוב שימושים, ולא בהכרח תלויים עוד בעיר הליבה על פי היחס ההיררכי שאפיין את העירוניות בעבר. לדוגמה, רובע פרברי כמו ברוקלין לצד מנהטן, וכן אזור הוונטו סביב וונציה (בצפיפות נמוכה הרבה יותר) הפכו להיות אזורים אורבניים עצמאיים.

ההפרדה המושגית בין עיר כמרכז ולבין פרבר שינה או תעסוקה שהוא אזור שוליים התלוי במרכז האורבני כבר לא רלוונטית. בקונטקסט החדש הזה אזורי שוליים הפכו להיות חלק אינטגרלי מן המרקם העירוני, כמרכזים עירוניים עצמאיים - יישות אורבנית בפני עצמה שהיא חלק מרשת של מוקדים עירוניים, שבו מרכז העיר ההיסטורי הופך להיות עוד אחד מהמוקדים. מוקדים חדשים אלה מאופיינים על ידי מגוון רחב יותר של צפיפויות והמבנה שלהם שונה ממבנה 'קלסי' של מרכז עיר ושוליים. החסרון שבמציאות אורבנית חדשה זו הינו, שהמרקם הבנוי שלה פחות קוהרנטי ממרכז העיר הקומפקטי, ומרחב הולכי הרגל ברשת המוקדים מוחלש. מפרספקטיבה חדשה זו של יחס פחות הייררכי בין מרכז לשוליים, נדרשת חשיבה מחדש על פיתוח כל אחד מהמוקדים, ובמיוחד על אופי הקשרים ביניהם – מערך התחבורה והמרחב הציבורי. ערים מובילות בעולם העוברות תהליכי התחדשות כגון אמסטרדם, שטוקהולם, המבורג ועוד מתקדמות לכיוון של עיר רבת מוקדים: חיזוק רשת עירונית של מרכזים תרבותיים, מסחריים ותיירותיים המשנים את ההיררכיה המרחבית של העיר מרדיו-קונצנטרית לפולי-צנטרית, ומגוון רחב יותר של אזורים מאופיינים על ידי עירוניות אינטנסיבית, אזורים

ירוקים ושכונות מגורים. לדוגמה, התכנית האסטרטגית לאמסטרדם 2040 מכינה את העיר לתוספת של עוד 20,000 יחידות דיור על ידי הכנת תשתית רב מוקדית שמפזרת את 'כובד המשקל העירוני' (מקומות בהם אינטנסיביות של שימושים) למוקדים ומרכזים שונים. זאת, על בסיס טיפולוגיות שונות של אזורי עירוב שימושים כמו הפינת אזורי תעשייה לתעסוקה ומגורים וכן חיזוק התחבורה הציבורית ואיכות המרחב הפתוח באזורים המוחלשים.

העיר טירנה שבאלבניה מתוכננת לכיוון של חלוקת המשאבים האורבניים בצורה הטרוגנית יותר ופחות היררכית. תכנית טירנה 2030 שתוכננה על ידי האדריכל האיטלקי סטפנו בוארי מציעה שלד עירוני חדש של ציפוף אינטנסיבי ב 5 מוקדים שונים בשילוב עם פיתוח משאבים ציבוריים חדשים כמו ייעור מסיבי (תוספת של 3 מיליון עצים חדשים), תוספת 20 בתי ספר ציבוריים ושיפור מערכת תחבורה ציבורית ורכב שיתופי פנים עירונית. 5 האזורים יעברו תהליך של התחדשות עירונית רב מערכתית על בסיס זיהוי של 13 פרויקטים אסטרטגיים ואינטגרטיביים כאלטרנטיבה לשיטת תכנון של איזור פרוגרמטי.

המגמה העולמית של עיר פוליציטרית אינה חדשה; ראשיתה במודלים כמו ה-RANDSTAD בהולנד, תכנית ארצות שפותחה בשנות ה 50 כדי לפזר את כוחות הביקוש בשוק הנדל"ן ולשמר את המרחב החקלאי, וכדי לעצור את תהליך האורבניזציה המסיבית של הערים הגדולות. כחלופה לתסריט 'עסקים כרגיל', המדינה פתחה מודל של 4 מרכזים עירוניים סביב לב חקלאי וירוק והשקיעה בחיזוק המערכת התחבורתית בין 4 המרכזים – תשתיות של רכבת, אוטובוסים ושבילי אופניים אזוריים.

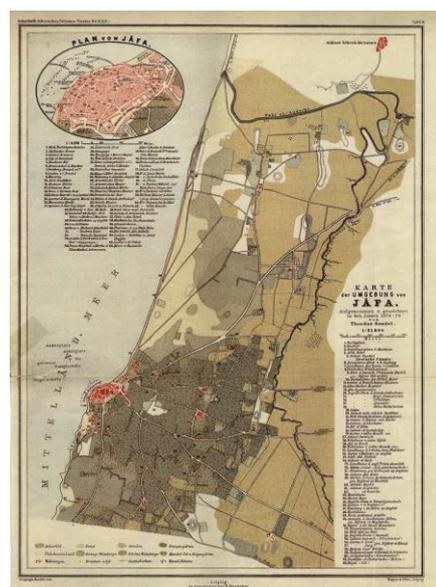
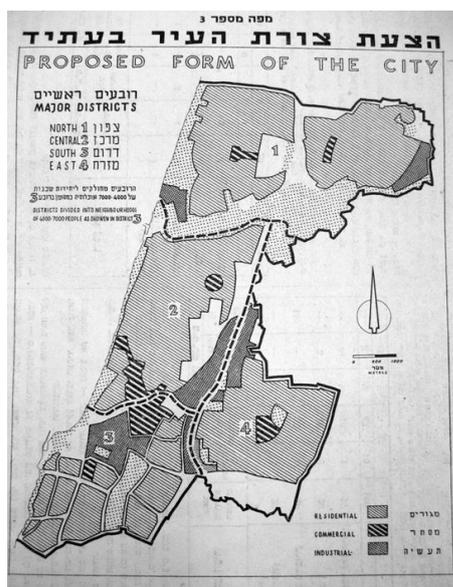
ערים אחרות כמו ברצלונה עם תכנית CERDA ומדריד עם העיר הלינארית תוכננו והתפתחו כרשת עירונית פוליציטרית.



מתוך התכנית האסטרטגית לטירנה 2030, סטפאו בוארי

1.5 מגמות בתל אביב:

למרות שמרכז העיר תל אביב-יפו מזוהה עם העיר הלבנה, ניתן לזהות מאפיינים של התפתחות עירונית רבת מרכזים (פוליצנטרית) החל מימי אחוזת בית ועד היום. ההיסטוריה המרחבית של העיר מבוססת על העיר העתיקה של יפו, שנבנתה על בסיס המודל הרדיו – קונצנטרי עם דרכים שהובילו לערים אחרות. עם הקמת העיר החדשה תל אביב, נוצר בהדרגה מרכז עירוני חדש, אשר התפתח מפרבר הגנים אחוזת בית. תכנית העיר של פטריק גדס עיצבה מודל מרחבי חדש על בסיס עקרון עיר הגנים. בהמשך, תכניות נוספות והתפתחות העיר בפועל יצרה שלד עירוני מורכב ומבוסס על מגוון רחב של מרקמים אורבניים שונים. המחשה להתפתחות והשינוי בתפיסת העיר מציגה השוואת מפה של מרחב העיר יפו במאה ה-19 מול תכנית הורוביץ משנת 1954, אשר הציעה צורת עיר עתידית על בסיס עקרון יחידות השכנות.

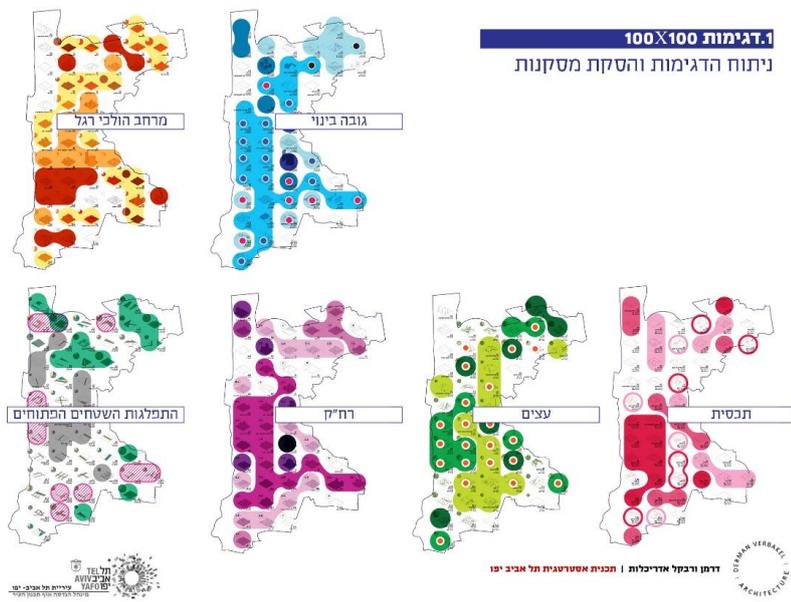


תכנית הורוביץ- הצעת צורת העיר בעתיד, 1954

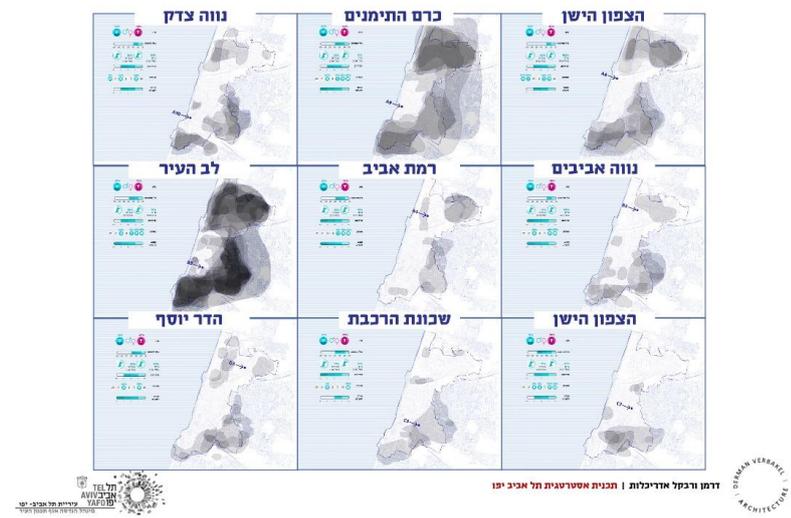
מפת תיאודור סנדל, סוף המאה ה-19

תוכנית המתאר הכוללת לתל-א-יפו, שאומרת על השלד העירוני המורכב מהמע"ר המטרופוליני ואזורי תעסוקה משניים ואזורים מעורבי שימושים. התוכנית מציעה לחזק את אזורי התעסוקה המשניים אך שומרת על משקלו הגדול יותר של המע"ר. כמו-כן, התוכנית שומרת על האינטנסיביות והחיוניות של מרכז העיר יחד עם הצעה להגדלת האינטנסיביות גם באזורים נוספים בעיר.

מעוצב: לא סמך

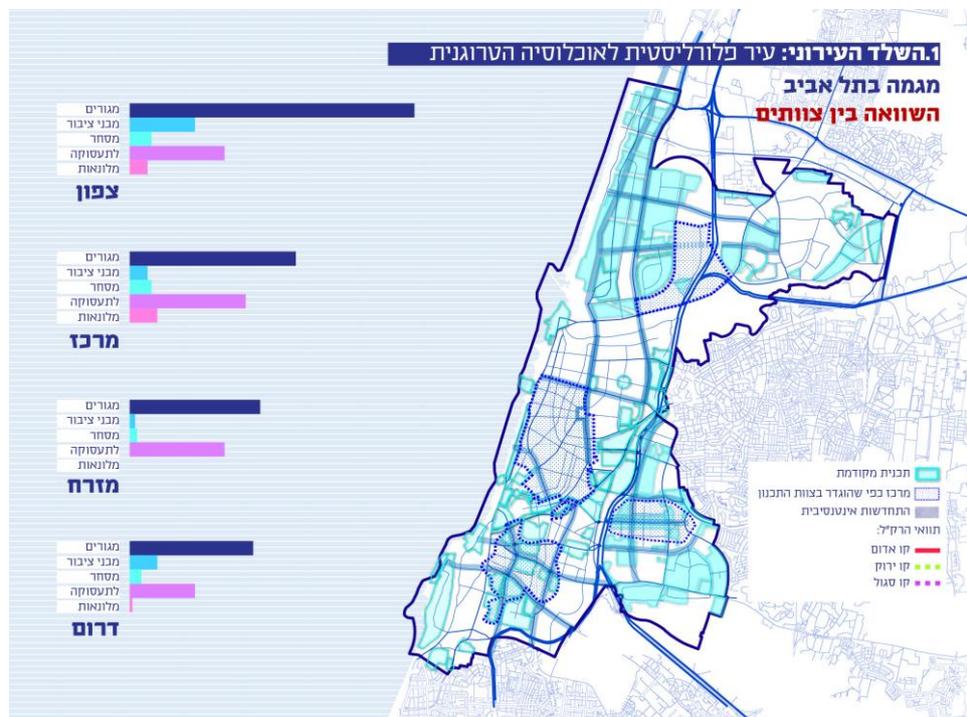


מיפוי סקרי שטח
סיכום



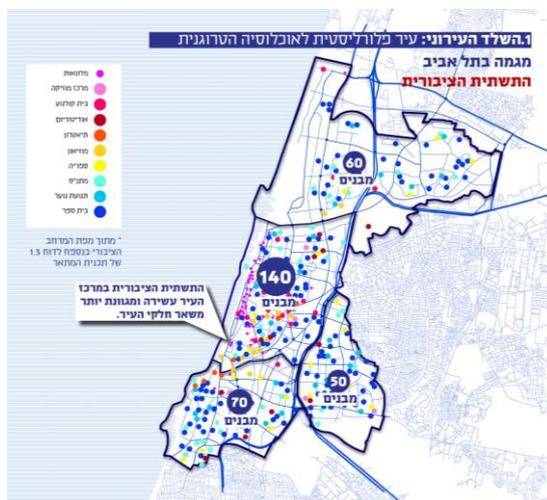
הממצאים של מיפוי מורפולוגי-מרחבי ושל מיפוי קוגניטיבי שבוצעו במסגרת עדכון התוכנית האסטרטגית מצביעים על מצב קיים שבו העיר מחולקת למגוון רחב של מרקמים אורבניים ואנושיים, כאשר חלקים גדולים של השטח המוניציפאלי מאופיינים באיכות נמוכה של המרחב הבנוי והפתוח. הנחיות התכנון הקיימות לאזורים אלה לא נותנים

מענה מספיק טוב לצרכים המרחביים והפרוגרמתיים של שכונות השוליים. ניתוח מרחבי-פרוגרמתי מראה כי קיימים הבדלים בין המרכז לשוליים בתחומים שונים, כגון פריסת מבני הציבור (ריבוי מוסדות ציבור ברמה עירונית, מטרופולינית וכלל ארצית במרכז לעומת מבני ציבור מקומיים/ שכונתיים בהיקף), אופי המרחב הציבורי (ריבוי כיכרות עירוניות במרכז, לעומת דגש על שצ"פ שכונתי מקומי בהיקף) ועוד.



קומפילציית תכניות מקודמות בצוותי התכנון מתוך מצגות של מחלקות העירייה ומסמך תכנון לבניה משנת 2014 של היחידה האסטרטגית

בו בזמן, עקרונות התכנון ותכניו לאזורים השונים בעיר על פי תכנית המתאר, וכן התכניות שמקודמות במסגרת צוותי התכנון לכל אחד מאזורי העיר – כל אלה מצביעים על מגמה של עיר רב מוקדית, הפעם לכל מוקד משמעות משלו בחיי העיר. המכללה האקדמית ביפו ואזור התעסוקה ברמת החייל מהווים דוגמאות למוקדים עירוניים באזורי שוליים בעיר. מע"ר בן צבי המתוכנן באזור צומת חולון יהווה דוגמה מובהקת למוקד עירוני ראשי הצומח מחוץ למרכז היסטורי.



מיפוי מבני ציבור מתוך מפת המרחב הציבורי מנספח 1.3 של תכנית המתאר

גממות הגידול הפיסי והדמוגרפי של הערים האחרות במטרופולין תל אביב, וכן עליית משקלן היחסי אל מול העיר הראשה בתחומים כגון כלכלה ותרבות, מקרבים את המטרופולין למצב של "עיר רבת מוקדים", כדוגמת התכנון האסטרטגי של אמסטרדם 2040, המתייחס למרחב המטרופוליני כולו כתחום ההתפתחות העתידית של אמסטרדם, ולא רק לתחום גבולותיה המוניציפליים של העיר. התכנית לאיחוד תל אביב-יפו ובת ים מהווה צעד ראשון בהכרה דה פקטו בתהליך מיסודה של העיר הרב מוקדית המטרופולינית ("תל אביב רבתי"). למגמה זו השלכות על חזון העיר ותפיסת תכנונה בטווח הארוך.



התכנית האסטרטגית לאמסטרדם 2040

1.6 כיווני פעולה - הצעות ראשוניות

קו פעולה מרכזי שיוצע בחזון העיר החדש יתמקד בהפניית תשומת הלב לשכונות המעטפת השניה והשלישית סביב מרכז העיר. התחדשות שכונות מהווה הזדמנות ליישום עקרונות של עירוניות מתקדמת. לשם כך נדרש שינוי תפיסתי מן "העיר" המתקיימת בעיקר במרכז תל אביב ובה מרכזים מרבית המאפיינים של עירוניות אל עיר מרובדת הבנויה כרשת של מוקדים המתקיימים במקביל בשכונות הפריפריה העירונית, ולהם מאפיינים ייחודיים הממצבים אותם כמרכזיים בתחומם. בעיר החדשה הזו תודגש מדיניות תכנית המתאר הכוללנית לתל אביב יפו, לפיה שכונות שיזוהו כעוגנים לפיתוח מוקדים עירוניים חדשים יזכו לתמריצים לבניה בצפיפות מקיימת שתעזור לכל מרקם לפתח מרכז חיים עצמאי וייחודי משל עצמו. עיר רבת מוקדים, שלה מספר מרכזים עירוניים המתקיימים במקביל, מייצרת סינרגיה וחלוקת תפקידים ביניהם ומעשירה את מגוון החוויות של החיים העירוניים ואת איכות החיים בעיר.

במקביל לעידוד הציפוף והייחוד של כל מוקד, תכנון עתידי ישים דגש על מרכיבי האיכות של האדריכלות והמרחב הציבורי, כחלק מטיפוח הזהות המקומית של כל מוקד עירוני חדש.

השדה האורבני החדש כפיפס של מוקדי חיים אורבניים אינטנסיביים המנקדים את הרצף העירוני הבנוי, מגדיר מחדש את תפקידם של אדריכלים ומעצבים אורבניים כפעולה של כוראוגרפיה, עריכה ודיגום - "אקופונטורה עירונית" כהגדרת חיימה לרנר - במקום המתכנן שאחראי על קומפוזיציה של ה-"Grand Ensemble"⁷. האתגר התכנוני עובר לפעולה של **חיבור**, עריכה מרחבית מחדש של מרקמים קיימים, חשיבה בשכבות על פרוגרמה, תהליכים סביבתיים, חברתיים וכלכליים והקשר בין החלקים השונים של השדה האורבני.

Cupers, K. (2010). Designing Social Life: The Urbanism of the "Grands Ensembles". *Positions*, (1), 94-121,⁷

1.7 השלד העירוני – מצב קיים: ניתוח SWOT- נקודות מרכזיות

לכל נושא שנדון בסקירה וניתוח המצב הקיים נערך ניתוח בשיטת ה- swot, הכולל הצגת החולשות, החזקות, האימים וההזדמנויות המאפיינים את העיר בתחום הנדון. המאפיינים הנ"ל מוינו על פי ארבעה פרמטרים המהווים גם 'עדשות' או פרספקטיבות שעל פיהן התכנית האסטרטגית בוחנת את תחומי עיסוקה. ארבע ה'עדשות': צמיחה ושגשוג, שיויון והכלה, קיימות וחוסן. טבלה מפורטת של ניתוח ה- swot מופיעה בניספחים לדו"ח זה.

צמיחה ושגשוג

חולשות:

- ריכוז משאבים עירוניים במרכז העיר והניתוק בין מרכז העיר לשוליים גורם לאי ניצול הפוטנציאל הגלום באזורים רבים בעיר.
- מתחמים יוצרים נתק - התפיסה התכנונית המתחמית מנותקת מן ההקשר העירוני מבחינה גיאוגרפית ותפקודית ומלווה בתפיסה פרוגרמטית חד מימדית.
- ניתוק של חלקים מסוימים בעיר גורם להגבלת האפשרויות להתפתחות

חזקות:

- תכניות רבות בתהליך - קיימות תכניות רבות 'על השולחן' לחיזוק אזורי שוליים ברחבי העיר
- לב המטרופולין- העיר משפיעה על התפתחות הערים סביבה

אימים:

- פינוי בינוי- בשוק הנדל"ן ישנה מגמה להעדפת פינוי בינוי ובנייה גנרית.
- איבוד מרקמי בניה, מורשת וזהות מקומית.

הזדמנויות

- עיר מגוונת - אזורים שונים בעלי מגוון רחב של מאפיינים מהווה הזדמנות לעיר רב מוקדית.

שיויון והכלה

חולשות:



- פריפריה חברתית בתוך מרכז תל אביב ההיסטורי ("העיר הלבנה") לעומת הפריפריה העירונית - הניתוק הגיאוגרפי של שכונות הפריפריה והמיקוד במרכז העיר יוצרים פערים גדלים והולכים בין שכונות מבוססות כלכלית לשכונות מוחלשות. תכנון עבור קבוצות מוגדרות - מתחמי התכנון פונים לקבוצות אוכלוסיה מסוימות.

חזקות:

- תכניות רבות בתהליך- בכל אזורי העיר מקודמות תכניות לשכונות ומתחמים חדשים. התחדשות ויזמות תכנון באזורים שבעבר נחשבו לשוליים.
- הקמת מינהל קהילה- ראייה עירונית המתמקדת בהיבטים חברתיים כערך מוביל בתכנית העבודה הרב שנתית.

אימים:

- **מרכז העיר לעשירים**- מרכז העיר כבר לא בר השגה למגורים עבור רוב קבוצות האוכלוסייה.

קיימות

חולשות:

- **חלוקה רובעית מנציחה פערים**- תפיסה תכנונית היסטורית ומבנה אירגוני על פי חלוקה רובעית מנציחים פערים לאורך שנים.
- **חוסר תאום תכנוני עם הערים השכנות**- אשר פוגע ברצף התנועתי והסביבתי.

חזקות:

- תקן עירוני לבניה ירוקה.
- שכונות מקיימות.
- תחילת תכנון עירוני בתחום האנרגיה.
- ניידות בת קיימא – אופניים, נת"צים, רק"ל.
- טבע עירוני



- צירים ירוקים

- טיילת החוף

איומים:

- **איחוד אזורי שיפוט** מקשה על ניהול בר קיימא של המערכת העירונית.

הזדמנויות:

- פיזור מוקדי תרבות וחינוך בשכונות שמחוץ לליבה.

חוסן

חולשות:

- **הפרדת שימושים** - התפיסה הפרוגרמטית החד מימדית בתכנון

מתחמים, שכונות ורובעים פוגעת בחוסן הכלכלי.

חוזקות:

- **לב המטרופולין** - העיר מתפקדת כמרכז כלכלי ותרבותי עבור

המטרופולין..

איומים:

- **ריכוז משאבים במרכז העיר**- ריכוז משאבים כלכליים ותרבותיים

במרכז העיר מייצר מצב של תלות שכונות הפריפריה במרכז.

פרק 2 -

המרחב הבנוי - התחדשות עירונית וציפוף

"עיר המנוהלת היטב היא מקום המכבד את עברו, אך עיר היא גם מקום המביט לעתיד. השימור וההתחדשות הם שני מרכיבים שהשילוב ביניהם יוצר עיר מושכת – החדש מכבד את זה שקדם לו והישן מעצים את יופיו של הצעיר ממנו".

חזון התכנית האסטרטגית, מאי 2005

2.1 מבוא

פרק ההתחדשות העירונית מורכב באופיו, שכן הוא כורך בין מרכיבים פסיים של המרקם העירוני – איכות הבינוי, ערכים אדריכליים ואורבניים, שימור מול שינוי המסה הבנויה, דפנות הרחוב, החזיתות וכד' - לבין איכות החיים בעיר כמושפעת בידי הציפוף, תהליכים ומנגנוני התחדשות עירונית, ועוד. מתוך המידע הרב בנושא ייעשה מאמץ להצביע על מגמות ותהליכים בפיתוח העיר בהווה, כבסיס לגיבוש חזון עדכני לכיווני פיתוח רצויים בתחום הסביבה הבנויה. תהליכי הציפוף הצפויים בעיר עתידים לשנות את אופיה. מצד אחד, צפיפות גבוהה מוכיחה עצמה כאפקטיבית לקיום איכות חיים גבוהה (קומפקטיות, מגוון, יתרון לגודל) בערים מרכזיות בעולם; מצד שני, הסכנה שבציפוף כרוכה בניסיון הישראלי בשחיקת ערכי מורשת וסביבה ואובדן מרכיבי הזהות ('סינדרום גמנסיה הרצליה'; הבניה הגנרית הכלל ארצית). ההתמודדות עם אתגר הציפוף מהווה מרכיב מרכזי בחזון העיר העדכני.

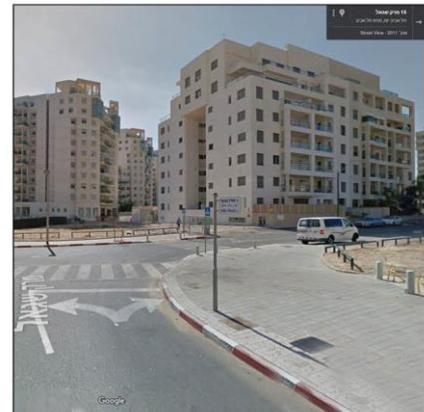
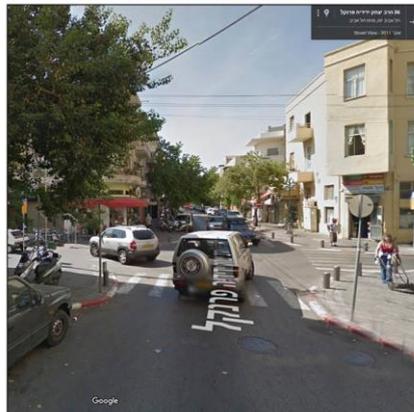
ממצאים עיקריים:

- 70% מהעיר מאופיין בבינוי נמוך עד בינוני
- 40% מהבינוי הנמוך צפוי להתחדש במסלול עיבו בינוי ו-25% בפינוי בינוי
- שטחי המבנק הממוצעים נשארים כפי שהיו ואינם קטנים, בניגוד למגמה העולמית
- בתל אביב מגמה ברורה של ציפוף ביחס למטרופולין והעולם – 2,500 יח"ד בפרויקטי פינוי בינוי וכ-6,500 יח"ד בפרויקטי תמ"א 38 עד 2016 ועוד כ-300 פוטנציאליים ב-2017
- 50% מהיחידות בתהליך התחדשות עירונית בשוק הפרטי נמצאות באזורים לשימור ו-23% באזורים שהוגדרו לתימרוץ התחדשות עירונית בתכנית המתאר
- תכנית המתאר מקצה תוספת של 200,000 יח"ד דיור שמתוכנן 100,000 מצויות בשלבי תכנון שונים כיום.

2.2 ערכים עירוניים לשימור בתל אביב יפו

מרקמים היסטוריים ו"שכונות אופיי"

מרבית הנכסים האדריכליים והאורבניים של תל אביב יפו, מלבד יפו העתיקה, אינם קדומים כבערים היסטוריות ותיקות, אך חשיבותם רבה בשל היותם פרקים בהיסטוריה היישובית והאדריכלית של הארץ. מוקדים אלו מהווים נקודות ציון בהתפתחות המרחב הבנוי בישראל, ובהיסטוריה של העיר. כמו כן, במציאות של עיר עולם צומחת ומצטופפת, מעבר לערכים היסטוריים ואדריכליים אימננטיים, עיקר חשיבותם של חלק מן המרקמים הותיקים בעיר בשימור קנה המידה האנושי, השכונתי או ה"כפרי" שמאפיין רבים מהם. כמו השקמים הותיקות המהוות עדות וזיכרון לעידן אחר, ככל שחולף הזמן והעיר מתפתחת, מתעצם ערכן של השכונות הותיקות, נמוכות הבינוי, בעלות האווירה האינטימית,



מתוך: google street view

הקהילתית, וקנה המידה הנעים. חשוב להדגיש שחלק מאיכויותיהן של השכונות הותיקות הן הקהילות השוכנות בהן – צאצאים של מייסדי השכונות ועדים חיים לפרקים השונים בתולדותיהן. שכונות אלה מצטיינות באיכות שהפכה מצרך נדיר בבינוי בן זמננו – 'רוח המקום' (genius loci) – אותה תכונה של ייחוד, של אווירה, של זהות מקורית המייחדת מקומות שונים זה מזה. שכונות ותיקות כגון קרית שלום, פלורנטין, שפירא, שכונת התקווה, כרם התימנים, רמת אביב הותיקה, עג'מי, מבואות יפו וצפון יפו, נוה צדק ובצרון ועוד – משמרות ערכים של אורח חיים המהווים היום משאת נפש ומקור לערגה. פוטנציאל ההתחדשות של השכונות גלום בערכים אלה, כפי שמעידים תהליכי ההתחדשות שעברו כבר על חלק מהן.

בדומה למתחמי השיכון הוותיקים ('שיכונני עובדים') של לב העיר, אף השיכונים הציבוריים של שנות החמישים והשישים – אותה בנייה זולה וצנועה שנועדה להעניק פתרון מהיר למאות אלפי מהגרים – מהווים גם הם פרק בהיסטוריה המקומית הראויה לשימור. יתירה מכך, היום הפכו אותם שיכונים, אשר בעבר כל מי שיכול נטשם לשם שיפור תנאי מגוריו, לסוג של בניה נוסטלגית בפני עצמה, עם איכויות של קנה מידה, קהילתיות וחלל ציבורי שמן הראוי לשמר במסגרת תכניות התחדשות. שכונות כמו רמת אביב הוותיקה, מעוז אביב, הדר יוסף הוותיקה ומתחם



מבט לרחוב למרטיין, יפו מתוך: google street view

דפנה (אשר גורלו נחרץ לטובת פינוי בינוי) ממחישות ערכים אלה.

המרקמים ההיסטוריים המובהקים של תל אביב יפו: העיר העתיקה של יפו או, ליתר דיוק, מה שנתר ממנה לאחר גלי ההרס שעברה משנות השלושים ועד שנות השישים, בעלת הזהות המובהקת של עיר ים תיכונית לחוף הים, ומרקמי מרכז העיר והצפון הישן – אחוזת בית ונחלת בנימין על "בתי החלומות" מימי ראשיתה של העיר העברית הראשונה ועד שנות השלושים, והעיר של תכנית גס – "העיר הלבנה" בעלת הייחוד הכלל עולמי המוכר על ידי אונסק"ו, על השילוב המיוחד בין תפיסת "עיר הגנים" לאדריכלות הסגנון הבינלאומי – שתי תופעות אדריכליות ואורבניות אירופאיות שהתמזגו בתל אביב לתופעה ייחודית חדשה, ים תיכונית במהותה.



מתוך: ויקיפדיה – המושבה האמריקאית-גרמנית ביפו, מלון ירושלים

מתחמים היסטוריים ואדריכליים נוספים: המושבות הגרמניות, מתחמי הנמלים ומגרשי התערוכה, קמפוס האוניברסיטה ומתחם אדריכלי חדש יחסית ומעניין – שכונת המשתלה – המהווה ניסוי ביצירת שכונה בצפיפות גבוהה יחסית ללא בניה מגדלית, תוך שימוש בעקרונות הבלוק העירוני האירופאי, קו בניין 0, חצר פנימית, רצף חזית בנויה המגדיר את דופן הרחוב ופארק ציבורי בלב השכונה – כל אלה יצרו סביבה עירונית החורגת מן "הבניין הקבלני הסטנדרטי" – נצר למורשת ה"מגדל בפארק" והבניין המנותק בלב המגרש במסורת המודרניסטית.

מגוון מרקמים זה, בנוסף לבנייני חדש וחסר מאפיינים ייחודיים – שכונות פרבריות של בתים צמודי קרקע בצפון העיר בצד שכונות של בנייני מגורים 'גנריים' חסרי ייחוד - יוצרים את התמהיל העירוני המגוון מבחינת זהות ומבחינת צפיפות (בין 22 יחידות לדונם ברובע 3 ל – 3 יח"ד לדונם ברובע 2), גובה הבנייה ושאר פרמטרים.

ערכים אדריכליים

בצד המבנים בסגנון הבינלאומי בשטח תכנית גדס, מתאפיינת העיר גם בנכסים אדריכליים נוספים, כגון בתי יפו



מתוך אתר התערוכה "בתי באר" - <http://www.batei-beer.com>

העתיקה, בתי הבאר במה שהיה פעם העורף החקלאי של יפו, היולות האורבניות הערביות בעלמי ובחלקים אחרים של יפו, בתי המושבות הגרמניות ונה צדק, הבניה האקלקטית של ראשית ימי העיר ("בתי החלומות"), והבניה הברוטליסטית משנות החמישים והשישים. חלק לא מבוטל מן הבניה העירונית משנות השישים ואילך מתאפיין בחוסר ייחוד ובהעדר איכויות אדריכליות מיוחדות (ראה גם בפרק 3.2 "מרחב הרחוב"). "הבניין הקבלני הסטנדרטי" – גלגול של הבניה המודרניסטית המבודדת במגרשי העיר הלבנה – כמו גם בנייני המגורים הגבוהים בשכונות שונות בעיר תוכננו ברמה עיצובית בסיסית ומתוך חוסר התייחסות לסביבה הבנויה הקיימת. ראוי לציין, שלמרות קיומן של מסורות אדריכליות ושל דוגמאות איכותיות לבנייני מן העבר, סטנדרט האיכות האדריכלית שהתקבע בעיר במשך עשרות שנים היה נמוך, הן ברמת העיצוב והפרטים, והן ברמת איכות הבניה. הדבר קשור, בין השאר, בהעדר הנחיה ורגולציה מצד רשויות העיר המבקשת להדגיש מצויינות אדריכלית, וכן בשל המגמה הכללית לבסס את הפיתוח העירוני על היזמה הפרטית בלבד – כפי שיפורט להלן. תופעות כגון תריסי הפלסטיק, טיח ה"שפריץ", אריחי הקרמיקה, המרפסות ה"קופצות" וכד' ממחישות את אותן אופנות או הנטיה לפתרונות זולים שאיפיינו את האדריכלות הגרנית הסטנדרטית ששלטה שנים רבות בנוף האדריכלי בעיר. כמו כן, הגבהת בנייני המגורים והציפוף האופייני לשכונות כגון בבלי, שיכון ל', רמת אביב ג' או הגוש הגדול ואזורי חן בצפון העיר, ולנוה בארבור, נחלת יצחק וכפר שלם במזרחה ממחישות את

הבעייתיות בבינוי הקבלני הגנרי למגורים, החל משנות השבעים ועד היום, היוצר סביבות אנונימיות נטולות ייחוד, ללא חיי רחוב פעילים או ערכים אורבניים ואדריכליים בעלי זהות מובהקת.



שכונת צמרות אביב

כיום הופך המגדל לדגם בינוי נפוץ יותר ויותר בנוף העיר, הן באזורי מע"ר והן כמגדלי מגורים ברחבי העיר. פתרון אדריכלי זה מועדף בשני מצבים: (א) במגרשים גדולים, כגון אזורי תעשייה לשעבר, ואזורים בהם זכויות בניה מע"ריות: דופן האיילון, סומייל, מע"ר בצרון, מע"ר צפוני, מע"ר רוטשילד; (ב) על פי שיקולים כלכליים - "מכפילים" - בהתחדשות עירונית למגורים, לטיפוס אדריכלי זה השפעה גדולה

על המרקם העירוני ועל איכות החלל העירוני, על קנה המידה של הבינוי וחוויות השוטטות בעיר, על קו הרקיע העירוני ואף על תנאי איכות הסביבה בחלל הרחוב (צל, רוחות). בשל נוכחותו הבולטת של המגדל הבודד, ובשל ריבוי המגדלים בנוף העירוני חשיבות רבה מנודעת לאיכותו העיצובית של המגדל הבודד, וכן לאופי המפגש שלו עם הרחוב, ולאיכותו של החלל שהוא מייצר.

מרקם חברתי-קהילתי

קהילה אנושית קיימת ראויה להיחשב ל"נכס עירוני" לא פחות מאשר מרקם בנוי. לכל אזור בעיר מרקם חברתי המיוחד לו, מאפיינים אתניים ומבנה דמוגרפי משלו, הנובע מגילוגי ההיסטוריה והאבולוציה של המקום, וכל אלה כרוכים בהיסטוריה העירונית. קהילות ותיקות ומגובשות מוסיפות לעיר מימדי עומק, מגוון ועושר תרבותי, ממש כמו מבנים לשימור.

הנחת המוצא בסקירה זו היא שכל סביבת מגורים מהווה מצע למרקם אנושי ייחודי ובעל ערך. תושבים עשויים להיות קשורים למקום מגוריהם הפיסי במבחינה רגשית (זכרונות; משמעות; זהות); מבחינה פונקציונלית (הוא עונה על צרכיהם: מחיר; תנאי מחיה; אפשרויות של המרחב הציבורי והשירותים הציבוריים בסביבה המיידית); ו/או מבחינה חברתית.

קהילות החיות יחד במשך שנים מפתחות יחסי שכונת ייחודיים בין חבריהן, והן טוות סביב עצמן מערך תפקודי-פיסי המשקף את צרכיהם, תרבותם ואורחות חייהם. לעתים דורות חדשים מתמקמים בסמיכות להוריהם, והמגוון הרב דורי יוצר משקע מצטבר של מורשת משותפת של חיי קהילה המזוהה עם מקום מגוריה.

2.3 מה אומרת התכנית האסטרטגית מ – 2005?

"הרצון לשמר והרצון להתחדש הם בבסיס החזון שהעיר תל אביב – יפו מאמצת כדי לשלב בפיתוחה העתידי, הן בנייה חדשנית לגובה והן בנייה מרקמית שומרת ומשמרת."

חזון התכנית האסטרטגית, מאי 2005

התכנית האסטרטגית עסקה רבות בהיבטים הפיסיים של העיר; הקו האסטרטגי "סביבה עירונית אטרקטיבית" כולל מספר תמונות עתיד, הנוגעות לפרקים השונים של דו"ח זה. לנושא "התחדשות עירונית וציפוף המרחב הבנוי" מתאימות במיוחד תמונות העתיד הבאות: א) "איזון בין בנייה מרקמית משמרת לבנייה לגובה": שמירה על מגוון המרקמים השונים היוצרים את הפסיפס העירוני הכולל; שימת דגש על שימור האופי המרקמי של מתחם "העיר הלבנה"; בנייה אינטנסיבית וגבוהה במע"ר המטרופוליני; תכנון אזורי פיתוח חדשים בצפיפות גבוהה. אמצעי המימוש המוצעים כוללים גיבוש מסמכי מדיניות או תכניות סטטוטוריות למרקמים השונים, ובכלל זה מניעת חריגה לגובה והתאמת השפה האדריכלית של בניה חדשה לשפה האדריכלית המקומית; גיבוש מסמך מדיניות והנחיות עיצוב עירוני בדבר בנייה גבוהה, ובכלל זה הגדרת אזורים לבנייה לגובה, הגדרת יחס הבניה למרחב הציבורי, בדגש על מפגש הבניין עם מפלס הרחוב, הנחיות עיצוב מפורטות המיועדות להבטיח מצויינות אדריכלית, הגבלת הבניה הגבוהה למגורים



לצפון העיר ולמרכזה, ובחינת השתתפות יזמים בקשר להשפעות של הבנייה.

ב) "עירוב שימושים מושכל": התכנית מגדירה 3 רמות של עירוב שימושים לפי אופי האזור העירוני.

ג) סיווג מרקמים לפי אינטנסיביות לפיתוח ושימור: מתחם 'העיר הלבנה', הצפון הישן, השכונות הוותיקות של תל אביב (אחוזת בית, פלורנטין, נוה צדק, כרם התימנים) ויפו ההיסטורית (יפו העתיקה ועג'מי) מוגדרים כאזור לפיתוח תוך שימור מרקם; שכונות שיכונים בדרום העיר, רמת אביב הוותיקה, רובע 4 ורובע

9 מוגדרות כאזור לפיתוח בהתאמה לסביבה; שאר שכונות ההיקף נטולות הייחוד האדריכלי (יפו ג' ו ד', נוה עופר, נחלת יצחק ושכונות דרום רובע 9 ומרבית שכונות צפון העיר) מוגדרות "איזורים אחרים" שמשמעותן אזורים אשר ייבנו בהתאם לשיקולי תכנון מקומיים, במגמה להגיע לניצול אופטימלי של הקרקע."



2.4 המצב הנוכחי - מגמות/ אתגרים

הצפיפות הממוצעת הכוללת בתל אביב יפו נופלת מזו של ערים אינטנסיביות מרכזיות כגון פריס וברצלונה.

ריכוז הנתונים הבא ממחיש את ההבדלים:

צפיפות אוכלוסין תושבים לקמ"ר

תל אביב 8,352

בני ברק 27,299

פריז 21,498

ניו יורק סיטי 10,431.1

מנהטן 27,798.9

צפיפות מגורים יחידות לדונם

ראשון לציון מ 16.5 עד 28

נתניה מ 10 עד 18

חולון מ 20 עד 25

לפי תכנית המתאר תא/5000: מ 8 עד 24.

קיים בפועל בתל אביב: 3 יחידות לדונם ברובע 2 עד 22 ברובע 3

פריז 22.5 ממוצע

ברצלונה 23 ממוצע



נתון זה, בצד המחסור בקרקע לפיתוח בעיר ותהליכים כלכליים וחברתיים עכשוויים מבהירים את הלחץ הגובר לציפוף הבינוי העירוני. מגמה זו צפויה להתגבר בשנים הבאות. לפיכך, ההתחדשות העירונית והציפוף הנלווה לה מהווים תופעה מרכזית המחיבת התיחסות, בחינת המגמה הקיימת והפקת לקחים להמשך.

2.5 הקונטקסט הישראלי:

התחדשות עירונית על פי משרד הבינוי והשיכון:

" המטרה העיקרית של פרויקט ההתחדשות העירונית היא תוספת בנייה באזורים מבוזרים. תוספת בנייה זו חשובה לאור המחסור במשאב הקרקע בישראל. כמו כן יש בכך תרומה גם להחייאת המרקם הבנוי, להכנסת שימושי קרקע חדשים, למניעת הזדקנות האוכלוסייה, לניצול יעיל יותר של תשתיות ומוסדות ציבור מתרוקנים ולשמירה על שטחים פתוחים. פרויקט ההתחדשות העירונית פועל בשלושה מסלולים: שני המסלולים הראשונים - פינוי-בינוי ועיבוי - מיועדים לרשויות המקומיות, ואילו המסלול השלישי, מיסוי, מיועד ליזמים." (מתוך אתר משרד הבינוי)

ג'נטריפיקציה:

" ננסה למשוך אוכלוסיות שכרגע לא רוצות להגיע לשם על ידי כל מיני הטבות והקלות שיתנו להן ועל ידי כך ליצור שם את ההתחדשות העירונית והחברתית – שתאפשר לאזורים האלה להפוך לאזורים מבוקשים"

ג'נטריפיקציה בדרום תל אביב- שוק חופשי או הכוונה ממסדית? - אביטל פניני- ינובסקי



"People cannot maintain their spiritual roots and their connections to the past if the physical world they live in does not sustain these roots."

Alexander, C. (1977), *A pattern language*, Oxford university press, N.Y., p. 132

התחדשות עירונית היא תהליך שנשען על תוספת אוכלוסייה ושיפור איכות המגורים באמצעות כלים שונים, החל משיפוץ מבנים קיימים ועד הריסת מרחב שלם ובנייתו מחדש באמצעות תוכניות לפינוי-בינוי. תהליכי ההתחדשות העירונית בקונטקסט הישראלי מתקיימים לרוב בכלים של "תמ"א 38" או כפרויקטים לפינוי בינוי, שניהם מבוססים על הגורם הכלכלי כמניע הראשי של התהליך. שני המסלולים הקיימים גורמים לשינויים משמעותיים במרקם האנושי הקיים באזורי ההתחדשות. בדוגמאות רבות של התחדשות עירונית ניתן לגלות את השלכות הבאת על הקהילה:

1. תוספת משמעותית של אוכלוסייה חדשה, לעתים קרובות בעלת מאפיינים ואורחות חיים שונים בתכלית מהאוכלוסייה הקיימת. במקרים רבים זאת תוצאה רצויה מראש על ידי מקבלי ההחלטות ולא בהכרח רצויה על ידי האוכלוסייה הקיימת
2. אוכלוסיות מסוימות (קשישים למשל) מתקשות להסתגל לשינויים ולמעברים;
3. שינוי מרקם הבינוי עלול להוביל לעליית מחירי התחזוקה- ולכן לדחיקתן של אוכלוסיות שלא מסוגלות לעמוד בו; (תופעת הג'נטריפיקציה)
4. עליית מחירי הקרקע בסביבה עלולה להרחיק את דורות המשך של דיירי המקום, אשר לא ימצאו בו את מקומם;
5. שינוי הסביבה הפיסית כרוך לרוב במחיקת הנופים, המקומות והזיכרונות של האוכלוסייה המקומית, ויצירת סביבה עירונית המתאימה לאורחות חייה של אוכלוסיית הג'נטרי.

לפגיעה במרקם האנושי הקיים במסגרת פעולות התחדשות עירונית, יש גם השפעות על תהליכים חברתיים וכלכליים בעיר. הן מובילות לתופעות קונטרברסאליות כגון: ג'נטריפיקציה, דחיקת אוכלוסיות ואיבוד מגוון האוכלוסיות בעיר. לפיכך, נדרש לשים לב לאספקטים בתופעת ההתחדשות שמאיימים על קהילות, ועל רווחתן, ולהיזהר מיצירת דפוסי מגורים לאוכלוסייה הומגנית ברמת הכנסה גבוהה.

א. התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי:

פינוי בינוי מהווה כלי מרכזי להתחדשות עירונית. זכויות הבניה במסגרת הפרוייקט היזמי מחושבות מראש לצפיפויות גבוהות, על מנת שיהיו רנטביליות ליזם הפרטי. ממילא טומנת גישה זו חולשה אימננטית ביחס להיבטים עירוניים כגון שימור מרקם קיים, שימור אוכלוסיה ותיקה במקומה, איכות הבינוי החדש, המרחב הציבורי וכד'.

מסלול 1: מסלול פינוי- בינוי כללי

מסלול פינוי-בינוי כולל הריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים במקומם, תוך הגדלה ניכרת של זכויות הבנייה. מסלול זה מאפשר בניית מספר רב של דירות בהשוואה למספר הדירות הקיים היום. בדרך כלל, כל בעל דירה בבניין המיועד להריסה מקבל דירה חלופית בבניין חדש, לצד דיירים חדשים. קיימים שני סוגי פינוי בינוי:

(א) פינוי-בינוי במסלול הרשות המקומית - הרשות המקומית מגישה הצעות ל"וועדה הבין-משרדית להתחדשות עירונית" עבור מתחם פינוי- בינוי. ההכרזה על מתחם פינוי-בינוי מקנה מימון ממשלתי לתכנון הפרוייקט וניהולו וכן לפעולות הסברה לתושבים.

(ב) פינוי-בינוי במסלול יזמים - יזם פרטי מכין תכנית שעיקרה הריסת המבנים הקיימים ובניית מבנים חדשים במקומם. היזם מבקש את המלצת הוועדה להכריז על מתחם פינוי-בינוי לתקופה של שש שנים. במהלך תקופה זאת נהנים בעלי הדירות מהקלות במס שבח, במס רכישה ובמע"מ על שירותי הבניה.

יתרונות פינוי- בינוי

- תמורה טובה עבור הדירה הישנה - כל בעל דירה שדירתו תיהרס יקבל דירה חלופית חדשה וכיסוי כל ההוצאות הכרוכות בפינוי, כולל דמי השכירות בתקופת ההמתנה שבין הפינוי לבין המעבר חזרה לדירה החדשה. תקן השמאי קובע כי באופן עקרוני הדירה החדשה תהיה גדולה מהדירה הקיימת ותכלול חדר אחד נוסף, ממ"ד ומרפסת או שטח בהיקף דומה בגודל של כ-25 מ"ר וכן חנייה עפ"י התקן.
- הבניינים חדשים לגמרי, והדירות החדשות מקבלות ערך שווה למחירי דירות חדשות בשכונה.
- במקומות מסויימים ניתן לתכנן את הפרוייקט במתכונת "בינוי-פינוי", כלומר לבנות תחילה בניין חדש על קרקע פנוייה עוד לפני פינוי הדיירים מהבניין הישן והריסתו. במסלול זה ניתן להעביר את הדיירים הקיימים ישירות מהדירה בבניין הישן לדירה בבניין החדש, מבלי צורך לגור בשכירות בדירה זמנית עד להשלמת הבנייה.
- בעלי הדירות יכולים לנהל משא ומתן מול היזם לקבלת דירה קטנה או גדולה יותר מהדירה הקיימת ולקבל זיכוי כספי או לשלם תוספת מחיר בהתאם.

חסרונות פינוי- בינוי

- צפיפות גבוהה – המרקם החברתי ישתנה, מכיוון שהדיירים המתגוררים במתחם כיום יהוו רק כשליש מכלל הדיירים שיאכלסו את המתחם המחודש.

- השלכות סביבתיות – לבניינים גבוהים השלכות של עומס תחבורה וחנייה, הצללה על הרחוב ובניינים סמוכים.
- פיזור הקהילה - הריסת המבנים הקיימים ועזיבת תושביהם מביאה לכך שקהילות קיימות גרות במתחם מתפזרות. קהילת שכנים עשויה להיות משמעותית בחיי החברים בה. פיזורה בשלב הבנייה עלולה לגרום לפירוק הקהילה.
- הפרדה בין וותיקים לחדשים בבניין - הקבלנים נוטים להקצות לתושבים הקיימים את הדירות בקומות הנמוכות משום שהדירות הגבוהות נמכרות במחיר גבוה יותר. כך נוצרת הפרדה בין וותיקים לחדשים, והדבר מקשה על היווצרותה של קהילה מגובשת. כדי למנוע זאת, יש לדרוש בהתקשרות החוזית עם היזם לקיים הגרלה בכלל קומות הבניין.
- יוקר התחזוקה – ככל שהבניין גבוה יותר, דמי ועד הבית עולים. בבניינים מעל 9 קומות, יש מערכות הנדסיות מורכבות שעלות אחזקתן השוטפת גבוהה. בבניינים אלו גם שטחים משותפים רבים הדורשים ניקיון ואחזקה. תשלומי ועד הבית מגיעים לעיתים קרובות ל 500- ש"ח לחודש ומעלה. בנוסף, מערכות טכניות בבניין רב קומות דורשות תיקונים או החלפה לאחר 15-20 שנה, ובעלי הדירות נאלצים לשלם סכומים של אלפי שקלים.
- תעריפי ארנונה – בבניין חדש תעריפי הארנונה למ"ר שתגבה העירייה צפויים להיות גבוהים משמעותית מאשר בבניינים הישנים.
- פגיעה בדיירי הדיור הציבורי ובשוכרי הדירות – נכון להיום, כשליש מהדיירים במתחם שלכם מתגוררים בדיור ציבורי ועוד כשליש בשכירות. דיירים אלה, שאינם בעלי הדירות, לא יכולים להשפיע על התהליך, גם אם גרו במקום שנים ארוכות. דיירי הדיור הציבורי עלולים לגלות כי החברה המשכנת (עמידר) לא תאפשר להם לחזור לדירה חדשה במתחם. גם שוכרי דירות עלולים לגלות כי שכר הדירה בדירות החדשות אינו בהישג ידם.

ציטטה זו מצביעה על חסרון בולט בגישה המקובלת בישראל לפרוייקטים של התחדשות עירונית: כלים מוגבלים, מוטי יוזמה פרטית, והעדר תפיסה כוללת של התחדשות אזורים שלמים, כולל תשתיות, מרחב ציבורי, איכות אדריכלית, שימור מגוון אוכלוסיות, יציקת תכנים אורבניים ומוקדי פעילות וכד'. כמו כן, כלי הציפוף המיושמים היום בישראל מתמקדים כמעט אך ורק בריבוי יחידות למגורים ולא במלוא תכני החיים העירוניים. בגישה השלטת הכמות מהווה יעד ואמת מידה יחידה לפרוייקטים של התחדשות, ולא שיקולים כגון איכות הסביבה העירונית הנוצרת בתהליך.

תל אביב יפו נתונה בגל של התחדשות עירונית, המתבטא בפרוייקטים רבים המקודמים בימים אלה ברחבי העיר. הפרקטיקה המקובלת להתחדשות עירונית כוללת שני ערוצים מרכזיים: (א) **התחדשות עירונית במסגרת פרויקטים ציבוריים**; גישה זו, המקובלת מאוד באירופה וכמותה נהוגה גם בתל אביב יפו (אך לא מהווה חלק מן המדיניות הממשלתית), גורסת התחדשות כוללת של מתחמים או אזורים עירוניים שונים

הקונטקסט הישראלי

"פינוי-בינוי זה פתרון רע - מודל מיושן והיה-אטון"

ע"י חתומה: "התחדשות עירונית זה מושג שעבר בישראל רדוקציה לשניים-שלושה כלים: פינוי-בינוי, עיבוי בינוי ותמ"א 38. בעולם יש הרבה פרויקטים שעוסקים בתחום הזה בלי לבנות אפילו קיר אחד. זו פלטפורמה עם כלים מגוונים המאפשרת לעסוק בנושאים כלכליים, חברתיים וסביבתיים. בארץ, זה מזוהה רק עם הנושא הנדל"ני, הפיזי, עם כלים מוגבלים של פעולה.

מתוך גלובס
13.06.2017



בהשקעה ציבורית כבדה, מתוך ראייה כוללת של היבטים שונים של עירוניות כגון תשתיות, פרוגרמת שימושים, איכות המרחב הציבורי, איכות עיצובית ועוד. ב) **התחדשות עירונית במסגרת יזמות פרטית:** מקור המימון למהלכי ההתחדשות על פי גישה זו במגזר הפרטי. חסרונה הבולט טמון במגבלה להציף ולשמור על האינטרס הציבורי הכולל. פרויקטים יזמיים מוגבלים לרוב לתחום הצר של המגרש או להשגת הסכמות עם בעלי הנכסים, וכן הם מונעים על ידי האינטרס הכלכלי היזמי – הפקת רווח מקסימלי, לעיתים קרובות (אם כי לא תמיד) במינימום השקעה; לפיכך קיים קונפליקט מובנה בין האינטרס היזמי להגדלת זכויות בניה, להוזלת הבניה, לשטחים סחירים מירביים או לשינוי ייעוד ממלונאות או מתעסוקה למגורים, וכן לנגישות וחניה מירביים עבור כלי רכב ממונעים וכד'. זאת, אל מול האינטרס הציבורי בהפרשת שטח לשימושים ציבוריים, ערוב שימושים, תוספת מוקדי פעילות, שטחים פתוחים, שילוב הפרוייקט במרקם קיים, איכות אדריכלית מירבית, מרחב ציבורי במפלס הרחוב תוך העדפת תנועה לא ממונעת, שימור אדריכלי ועוד. עצם השימוש העיקרי בפרוייקט עלול להשתנות לעומת הכוונה התכנונית המקורית של הרשות, כפי שמלמדת הדוגמה של מגדל הצעירים במע"ר הצפוני. החלשת הראייה התכנונית הכוללת ברמה הפרוגרמטית (שימושים) וברמה הפיסית (מרחב ציבורי; הקשר אדריכלי ומרקמי, איכות אדריכלית) של פרויקט ההתחדשות נובעת מכך שמעבר לתכנון התב"ע המוגבל לגבולות המגרש/ המתחם הבודד, הכלים הרגולטוריים שבידי הרשות המקומית לדאוג לאינטרס הציבורי מוגבלים יחסית.

בניה יזמית חדשה: איכות אדריכלית - מעבר להיבט השימושים, מהווה הסוגיה העיצובית - של הבניין הבודד ושל המרחב הציבורי העירוני גם יחד – נקודת חולשה בולטת של הפיתוח המוטה יזמות פרטית. בעיה מובהקת בתחום האיכות האדריכלית הינה האדריכלות הגנרית' – אותם דגמים פשטניים של בנייני מגורים המעצבים זהות עירונית אחידה ואנונימית בכל רחבי הארץ, ובכלל זה גם בתל אביב. דוגמאות לכך מהווה הבניה החדשה בכפר שלם, או מתחם הפינוי בינוי בנוה שרת. בו בזמן, כאשר ערכי הקרקע והביקוש נמוכים יחסית - כמו בשכונות הפריפריה - הפרוייקט היזמי הבודד סובל מאיכות אדריכלית לא מספקת. דוגמאות לכך יש למכביר בכל שכונות דרום העיר ומזרחה, ברחוב הרצל ובנוה שאנן, ועוד.

פינוי בינוי בתל אביב יפו – נוה שרת כמשל – נוה שרת, שהחלה כמעברת "יד המעביר" בתחילת שנות החמישים והפכה לשכונת שיכונים בשנות השישים, עוברת בשנים האחרונות תהליך משמעותי ונרחב של התחדשות עירונית. השכונה כולה מחולקת למתחמי התחדשות בהם מקודמות תכניות מפורטות.



סכמת התחדשות נווה שרת מתוך מצגת של HQ אדריכלים

בנווה שרת בולטת תופעת "בועת הציפיות" שקיבלה את נפחה מפרויקט שאושר בשנת 2006 ותוכנן שנים קודם בסטנדרטים תכנוניים שאינם מקובלים כיום (חוסר בהפרשות לשטחי ציבור, תמורות גדולות מאוד בגודל הדירות – מעל 40 מ"ר, ומגדלי מגורים המפנים לרחוב המרכזי את חדרי האשפה והחשמל). הציפיות לקבל דירה גדולה בהרבה מהקיימת מגדילות את נפחי הבניה, את התכסית ואת הגובה, ומהוות חלק משמעותי באופי החדש של השכונה המתחדשת.

ב. בניה מגדלית והשפעתה על הרחוב התל אביבי:

מפגש מגדלים עם הרחוב מהווים נקודת חולשה בולטת בממשק בין האינטרס היזמי למרחב הציבורי. לרוב, המגדל הבודד אינו יוצר אינטראקציה עם הרחוב העירוני, במובן של הגדרת חלל ציבורי פעיל ואיכותי התורם לחוויית ההליכה ברחוב. מגדלי עזראלי או מגדל שלום הותיק ממחישים תופעה זו. המגדל הבודד, פרי המורשת האדריכלית המודרניסטית, נתפס כייצור אוטונומי אשר, בניגוד לבניה המרקמית בערים היסטוריות, אינו מחייב בתרומה לחזית הרחוב ולמרחב הציבורי לאורכו. לפיכך, המגדל הבודד אינו תורם בדרך כלל, להגדרת חזית רחוב, לא תוחם חלל עירוני ולא יוצר דופן פעילה ומעניינת. בתחום זה חלו התפתחויות חיוביות, כפי שיפורט להלן.

בניה מגדלית והשפעתה על המרקם העירוני –

בעיה נוספת הנובעת מפרוייקטי בניה מגדלית המונעת על ידי יזמות פרטית הינה השילוב בין המגדל למרקמים היסטוריים שבתוכם הוא מושתל. לעיתים נראה מכלול הבניה המגדלית כמשתלב בצורה נאותה בבינוי ההיסטורי הנמוך, כגון במע"ר רחוב רוטשילד, או בפרוייקט מתחם



מגדל נווה צדק (צילום: דן קינן מתוך עיתון הארץ)

רוקח. פרוייקט זה, וכן פרוייקט נהרדעא בארי השכילו 'לרכך' את נוכחות המגדל על ידי הסגתו מחזית הרחוב ושילובו בבנייה מרקמית מלוות רחוב התוחמת את דפנות המגרש. לעומת זאת, לעיתים נראה המגדל החדש כרוכן על הבתים הישנים העדינים, כפי שנראה מגדל בנק לאומי שהוקם מעל בית מני. אבל יש גם שהבניה המגדלית החדשה נראית כ'מונחת' לתוך מרקם היסטורי עדין, כמו במקרה מגדל נוה צדק. המקרה הקיצוני ביותר הינו, כשהמגדל מפנה את הבניין ההיסטורי שעל חורבותיו הוא מוקם, בחינת "ישן מפני חדש תוציא". הדוגמה הבולטת של הרס הגמנסיה הרצליה מהווה דגל שחור המתנסס מעל כל פרוייקט שבו האינטרס היזמי הפרטי דורס ערכים ציבוריים קולקטיביים, כגון ערכי מורשת תרבותית והיסטורית.

ג. ציפוף הבינוי, תוספות בניה ובניה חדשה בהקשר מרקמי קיים:

התחדשות מרקמית: טיפול במבנים במסגרת תמ"א 38

מסלול 2: תמ"א 38 (1)

תמ"א 38 (1) היא תכנית שמטרתה חיזוק מבנים קיימים נגד רעידות אדמה, תוך מתן זכויות לבנייה נוספת במטרה לייצר כדאיות כלכלית לפרויקט. כל בעל דירה מקבל זכויות לתוספת של 12 מ"ר לטובת הוספת חדר ממ"ד (חובה) לתוספת 13 מ"ר להרחבת הדירה (רשות) ושטח למרפסת בגודל השווה ל-9% משטח הדירה. בנוסף בעלי הדירות במבנה מקבלים זכויות בנייה על הגג של עד 2.5 קומות נוספות המיועדות לבניית דירות חדשות למכירה. הכנסות אלו מממנות את הרחבת הדירות ושיפוץ כולל של הבניין -כניסות, חזיתות, מעליות, מערכות חשמל, מים וביוב, טיפוח החצר, הוספת מקומות חניה ועוד. בנוסף, בעלי הדירות מקבלים פטור מתשלום היטל השבחה, מס שבח ומע"מ על שירותי הבנייה.

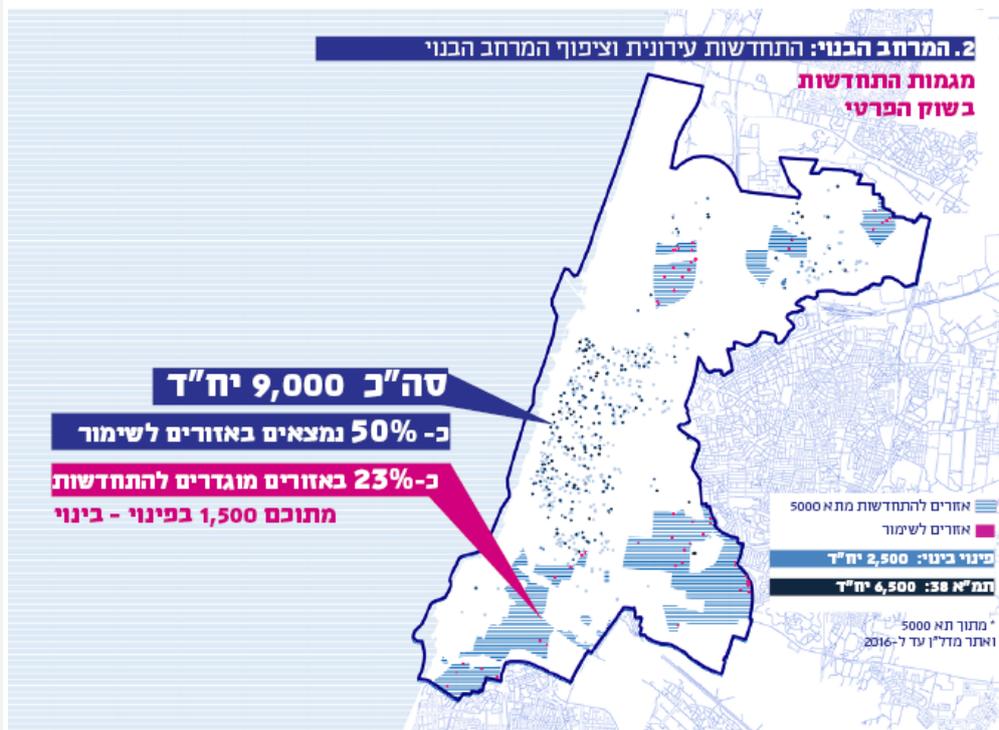
יתרונות של תמ"א 38 (1)

- הצפיפות לא גדלה מאד ולכן צביון המתחם נשמר באופן יחסי.
- הליך ההתחדשות קצר באופן יחסי, כ-3-6 שנים בממוצע.
- ערכי הדירות עלו לאחר ההתחדשות ומוערכות רק ב- 15-20% מתחת למחיר דירה חדשה.
- ההליך לרוב לא מחייב את פינוי הדיירים ומבטיח לבעל הדירה שמיקום דירתו בבניין ובמתחם נשמר.

החסרונות של תמ"א 38 (1):

- עד היום, הפרויקט היה כלכלי רק במקומות עם ערכי קרקע גבוהים.
- הציפוף לא נתמך בפתרונות מלאים לצרכי ציבור, תנועה וחניה ושטחים פתוחים. הציפוף יוצר מציאות חדשה ללא בחינה ותיאום תכנוני מרחבי כולל.
- התחדשות מתרחשת בצורה ספוראדית, לפי שיקולי יזמות/ הסכמות דיירים – לאו דווקא באזורים המיועדים או הנזקקים להתחדשות.

• התחדשות נקודתית – אין טיפול באזור או ברחוב. אין קשר בו שיקולי תכנון שונים.



מסלול 3: תמ"א 38 (2)

מסלול דומה לתמ"א 38 (1) אלא שהוא כולל את הריסת הבניינים הקיימים ובניית בניינים חדשים במקומם. הבניינים החדשים ייבנו לפי זכויות הבנייה הקבועות בתכנית המתאר המקומית שחלה על המגרש, ובנוסף לכך יתווספו כל זכויות הבנייה שתמ"א 38 (1) מאפשרת.

יתרונות של תמ"א 38 (2):

- הבניינים חדשים לגמרי, והדירות החדשות מקבלות ערך שווה למחירי דירות חדשות בשכונה.
- בעלי הדירות יכולים לנהל משא ומתן מול היזם לקבלת דירה קטנה או גדולה יותר מהדירה הקיימת ולקבל זיכוי כספי או לשלם תוספת מחיר בהתאם.
- בעלי הדירות יפוצו במהלך הבנייה בדמי שכירות לדירה חלופית.

חסרונות של תמ"א 38 (2):

- מצריך מעבר דירה עד לגמר הבנייה.
- עלויות אחזקה וארנונה גבוהות יותר בגלל הוספת מעליות והגדלת שטח הדירות.
- אין הבטחה שהדירה החדשה תהיה באותו בניין וקומה כמו הדירה הישנה.

- מסלול זה ברוב המקרים לא כדאי כלכלית ליזם, אלא במקרים שמחירי הקרקע מאד גבוהים, כמו למשל, במרכז תל אביב.
- הנזק למרקם העירוני ולרחוב – אובדן גינות החזית לטובת חניה

ד. התחדשות משמרת: טיפול ותוספת למבנים לשימור



התחדשות משמרת מרקם/ פגיעה במרקמים רגישים:

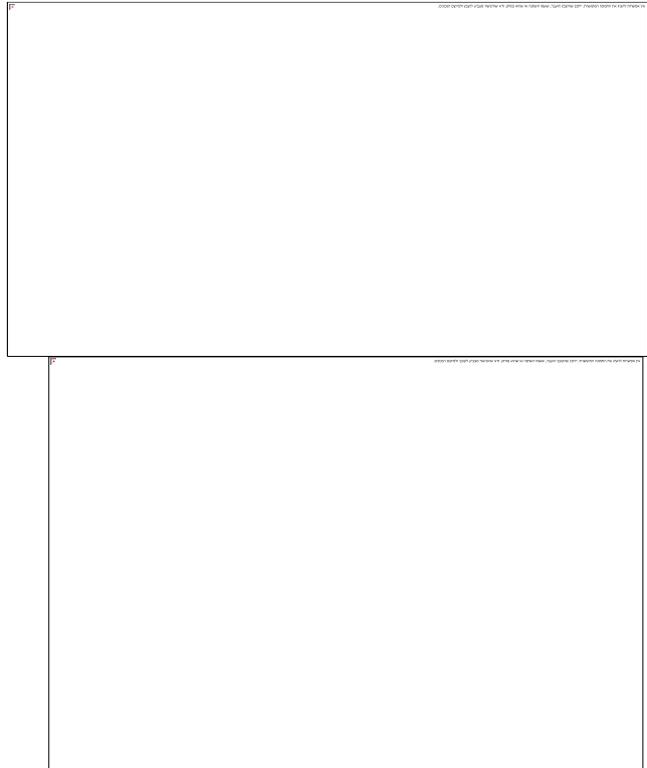
מתוך הכרה באיכויות הייחודיות של שכונות היסטוריות שונות בעיר, נדרש לשמר משהו מן המכלול האופייני למרקמים אלה – קנה המידה, רחוב המגורים והרחוב המסחרי המקומי וכן מרכיבי היסוד בזהות האדריכלית של כל שכונה. בהקשר זה ניתן לציין לטובה את הדגמים האורבניים המקודמים במסגרת פרוייקטים למגורים במבואות יפו. מסלול שעורר בזמנו ויכוח הינו התוספות לבניינים לשימור ברחבי העיר, ובפרט במתחם העיר הלבנה.

שימור בתי הבאר – התחדשות ושימושים חדשים במבנים הישנים

איתור בתי הבאר בדרום העיר כמרכיב היסטורי לשימור מהווה מרכיב חשוב בשימור המורשת ההיסטורית והתרבותית בעיר. דוגמה טובה מהווה פרוייקט שיקום בית הבאר ברחוב סלמה 6-8, שהוא חלק ממקבץ מבנים היסטוריים ששמשו כמתחם בית באר. המתחם נכלל בתכנית בניין עיר המציעה פרוייקט מגורים בצד שטחי ציבור (שב"צ ושצ"פ) וכוללת שיקום ושימור מתחם בית הבאר.

המבנה הראשי (בית המגורים) הוקצה כמבנה ציבורי, ואילו יתר המבנים מיועדים לשימוש סחיר למטרות בילוי ומסחר. יזם הפרויקט, שיפץ ושימר את בית הבאר, והעירייה נדרשה לצקת את התוכן הציבורי. למבנה הוצעה פרוגרמה של שימושים ייחודיים, על מנת שיתפקד כעוגן חיובי לסביבתו העירונית: חללי עבודה ותצוגה זמניים/קבועים של אמנים ויוצרים ו/או הפעלה של חוגים וסדנאות לקהילה. בשטח הפנוי שנותר למבנה ציבורי חדש - שימוש מקומי עבור הקהילה כגון: גן ילדים או מעון לגיל הרך.

המבנה נמסר למשלמה ליפו לפיתוח הקונספט ולהפעלה. הקונספט שהוצע ואושר - תמהיל שימושים לטובת קהילת יפו המבוסס על שפה (ערבית ועברית). כיום- המבנה נמצא בעבודות שיפוץ לקראת הפעלה בהתאם לקונספט שגובש.



ה. התחדשות עירונית במסגרת פרויקטים ציבוריים - מתחמים היסטוריים:

פיתוח מתחמי התכנון החדשים באתרים היסטוריים ואתרי שימור יצרו מוקדי ביקור ועוגנים מסחריים חדשים לעיר. בצד ההישגים האורבניים הבולטים של פרויקטים אלו – שימור המורשת הבנויה, הן המבנים הבודדים והן המרקמים ההיסטוריים בכללותם, שילובה של המורשת במארג הפעילות העירונית העכשווית והעשרתו של זה - מעקב אחר תפקודם יוצר רושם שלמרבייתם מכנה משותף המהווה ליקוי פרוגרמטי: התפישה של מתחם מסחרי אקסקלוסיבי, כשהמורשת ההיסטורית והאדריכלית מהווה בעיקר תפאורה לפעילות המסחרית. מתחמים היסטוריים בעיר (שני הנמלים, מתחם תחנת הרכבת התורכית, מתחם יריד המזרח, שרונה) מנוהלים כעין קניון פתוח; תופעה זו מורכבת משני היבטים: א) הניהול כמתחם סגור ומבוקר – חלק מן המתחמים ההיסטוריים אינם מתחברים לרחובות העיר ולכן נשארים מנותקים מן הסביבה העירונית שבקרבתם ואינם מהווים חלק בלתי נפרד ממנה. כאשר המתחם ממוקם במיקום מרכזי ומחובר לרחובות סביבו, הביקור בו מהווה חלק מחוויה עירונית רחבה יותר של שוטטות ובילוי. במובן זה מתחם שרונה מוצלח יותר מן המתחמים העירוניים המרוחקים או מנותקים יתר (נמל יפו, מתחם התחנה), שכן בשל מיקומו המרכזי הוא מקושר היטב אל מוקדי פעילות אחרים בסביבה ומהווה חלק ממתחם שוטטות ובילוי רחב יותר, הכולל את רחוב הארבעה, את כיכר גבעון ואת הסינמטק.

1. התחדשות עירונית: מאיכות אדריכלית מוטת שיקולי חסכון למצוינות אדריכלית:

איכות אדריכלית בכלל, ובשכונות המעטפת בפרט - בנייה למגורים מובלת בידי כוחות השוק. לא תמיד מצליח הליווי

העירוני לגרום לתוצאות משביעות רצון מבחינת הרמה העיצובית של פרויקטים אדריכליים. מטבע הדברים תופעה זו בולטת דווקא בשכונות המעטפת המתחדשות, דבר היוצר פרדוקס; דווקא באזורים הזקוקים יותר להשקעה באיכות הסביבה העירונית - ובכלל זה הסביבה הבנויה - לשם שיפור תדמיתם



מבט אל פרויקט נהרדעא בארי מאתר VTLV

והאטרקטיביות שלהם, מעוצבת סביבת המגורים הבנויה, לעיתים קרובות מדי, ברמה לא מספקת. תופעה זו גורמת להנצחת הפער בין הפריפריה העירונית למרכז, שם משקיעים היזמים לרוב מאמצים רבים יותר במצוינות אדריכלית – בשל ערכי הקרקע הגבוהים יותר. דוגמה לכך מהווה האיכות האדריכלית של חלק מן הבינוי החדש בשכונות מונטיפיורי ופלורנטין. בשני המקרים מצליחה הרגולציה (הוראות התכנית לשכונה) לשלב את הבינוי במרקם (קו בניין, קנה מידה וכד'), ואולם האיכות האדריכלית של חלק מן הפרוייקטים אינה מניחה את הדעת. דומה, שבמעבר מקנה המידה המרקמי (השכונה והרחוב) אל קנה המידה של הבניין הבודד לא הצליחו הנחיות התכנון להבטיח איכות מירבית של הבניה.

מבני ציבור – תופעה מקובלת בערים המתאמצות לבנות את תדמיתן להשקיע בעיצוב האדריכלי של מבני הציבור בעיר, המשדרים מסרים כגון חדשנות, מכובדות שלטונית, איכות חיים, נוכחות תרבותית ושלטון עם הפנים לאזרח. כל אלה שיקולים שמאחורי ההשקעה הגבוהה במבנים ציבוריים – מתקני חינוך ותרבות, אולמות ספורט, משרדי עירייה וממשלה, מסופי תחבורה ואף מתקני תשתית. בתחום הבנייה הציבורית בתל אביב יפו יש מקום להרחיב את השימוש בגישה האדריכלית הייצוגית המאפיינת פרויקטים איכותיים כגון הרחבת מזיאון תל אביב, בניין פורטר באוניברסיטת

תל אביב, קמפוס המכללה האקדמית ביפו או מבני בתי ספר איכותיים שנבנו בשנים האחרונות לכלל הפרוייקטים במימון ציבורי.

סוגיית עיצוב מבני הציבור כרוכה גם בהיבטים של תכנון עירוני, כגון הגדרת דופן הרחוב (בית הספר בשכונת המשתלה), תרומת המגרש הציבורי לחיים בשכונה ולקהילה מעבר לשעות פעילותו, וניצול אינטנסיבי ויעיל יותר של קרקע המגרש. לדוגמה, גישה תכנונית המבקשת להעצים איכויות של השטח הפתוח לטובת משתמשי תשאף להימנע מבינוי בחצר מגרש בית הספר וסתימתה; במקום זאת, ינוצל השטח טוב יותר על ידי בינוי חדש על גבי הבניה הקיימת. כמו כן, מן הראוי לחפש דרכים להשמיש את המגרש לטובת חיי הקהילה במרבית שעות היממה.

מגדלי מגורים ותעסוקה – המגדל הופך לטיפוס אדריכלי נפוץ ככל שערכי הקרקע בעיר עולים. בשל כך, וכן בשל נוכחותו המסיבית של כל מגדל, ניצפוטו והשפעתו הרבה על סביבתו העירונית הקרובה והרחוקה (חלל הרחוב, קו הרקיע), עיצובם האדריכלי של המגדלים ישפיע עמוקות לא רק על המרקם התל אביבי ואופי החיים בה, אלא גם על תדמיתה. דא עקא, גם כאן שיקולים כלכליים של היזם מובילים להתפתחויות לא רצויות בתחום עיצוב המגדלים ויחסם אל סביבת הרחוב והמרקם האדריכלי שבתוכו הם קמים. תהליכי השינוי בעיצוב האדריכלי שעברו פרוייקטים כגון מגדל הצעירים או מגדלי השוק הסיטונאי מהווים דוגמה לכך. בולט עוד יותר עיצובו של מגדל נה צדק על רקע המרקם העירוני ההיסטורי העדין שמתוכו הוא מזדקר. פרוייקטים אחרים מגלים ניצנים של פתרון בעיית שילוב המגדל בבנייה עירונית מרקמית התוחמת רחוב וחללים עירוניים: נהרדעא בארי, מגדל השופטים ברחוב אבן גבירול ומגדל לב העיר. ברוח זו מתוכנן גם הבינוי העירוני האינטנסיבי בתכנית שדה דב.

2.6 מה נעשה בתל אביב יפו?

תהליכי ההתחדשות העירונית בעיר תל-א-יפו נערכים על רקע תפיסת "ההתחדשות העירונית" המקובלת בישראל, תפיסה צרה המוטה להיבט הכלכלי: פרוייקטים מסוג פינוי-בינוי או פרוייקטי תמ"א 38 (על שתי החלופות שלו- עיבוי או הריסה ובניה מחדש), מוטי יוזמה פרטית, ונעדרי תפיסה כוללת של התחדשות אזורים שלמים, המתייחסת לתשתיות, מרחב ציבורי, איכות אדריכלית, שימור מגוון אוכלוסיות, יציקת תכנים אורבניים ומוקדי פעילות וכד'.

כנגד תפיסה זו, מזה שנים מקדמת העיר פרוייקטים של התחדשות עירונית ששמרו על "רוח המקום" ועל המאפיינים המרקמיים והאדריכליים שלו, אשר הצליחו למשוך אליו אוכלוסייה חדשה ולהחיותו. דוגמאות בולטות לפרוייקטים כאלה הם התוכניות להתחדשות לב העיר ותוכנית נווה צדק.

לצד תוכניות התחדשות אלה שהתמקדו בתחום המגורים ונועדו להוסיף יחידות דיור חדשות ולעדכן בניינים ויחידות דיור קיימות, נערכו ברחבי העיר תוכניות מדיניות לשכונות ולאזורים שעסקו בהיבטים שונים של המרחב- תמהיל השימושים (ולא רק מגורים), המרחב הציבורי, שטחי ומוסדות ציבור, תחבורה, ועוד. ניתן לציין את תוכניות המדיניות הותיקות



(משנות ה-90) לשכונת שפירא, לשכונת פלורנטין, לאזור מבואות יפו ולאזור התחנות, ותוכניות מדיניות עדכניות יותר לשכונת רמת אביב הותיקה, לשכונת נווה שרת, למרכז רובע 9 (שכונת יד אליהו), ותוכניות המדיניות המקודמות כיום לשיכונ יפו. תוכניות מדיניות אלה, המאשרות בועדה המקומית אך אינן תוכניות סטטוטוריות, מהוות בסיס להכנת תוכניות סטטוטוריות למתחמים ספציפיים בתחומן שנבחנו ומאשרות לפי התאמתן לתוכנית המדיניות.

תל אביב-יפו נתונה בגל של התחדשות עירונית, המתבטא בפרויקטים רבים המקודמים בימים אלה ברחבי העיר. האתגר הגדול של העיר הוא להבטיח שההתחדשות העירונית תקודם ברוח התוכנית האסטרטגית ותוכנית המתאר הכוללנית לעיר, כלומר מתוך ראייה כוללת המטפלת בהיבטים מגוונים של עירוניות - שמירת האוכלוסיה הקיימת, שידרוג איכות המרחב הציבורי, שידרוג תשתיות, שילוב שימושים מושכל, הבטחת איכות עיצובית ועוד, אך גם דואגת לתוספת משמעותית של יחידות דיור שיספקו מענה לצורכי העיר והמדינה.

בשנים האחרונות פועלת עיריית תל אביב במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית בכלים של תכנית מדיניות להתחדשות שכונות, תוכניות מפורטות להתחדשות עירונית והוצאת היתרי בניה מתוקף לתמ"א 38. טיפול וקידום ההתחדשות העירונית נעשית במקביל ע"י אגפים ומחלקות שונות בעיריית תל-אביב יפו ובעזרה וביצרון כחברה עירונית.

תכנית השימור – תוכנית השימור העירונית שאושרה ב 2008 מיושמת בפועל, תוצריה ניכרים ברחובות מרכז העיר- מבנים היסטוריים בעלי ערכים משוקמים בהתאם לאיכויות האדריכליות שלהם, וכוללים גם את שיקום המערך הנופי שהינו בעל חשיבות והשפעה רבה על אופי הרחובות, כפי שחווה אותם הולך הרגל.

הטיפולוגיה של מבנים לשימור עם תוספות בניה עליהם, לרוב תוספת של קומות חדשות מעל המבנה ההיסטורי, הפכו למראה שכיח בעיר, ומחזקות את השכבות ההיסטוריות- כל סביבה וייצוג ההיסטוריה האדריכלית שלה.

הזהות העיצובית של אזור ההכרזה מושפע מהרכב סך כל המבנים בתחומה, ואופן התערבותם במרקם גס. לכן, תוכניות הרובעים מייחדות הוראות לגבי היקף ואופי הבניה באזור ההכרזה (למעט מבנים לשימור), ומפנות להנחיות עיצוביות שנועדו לחזק את זהותו של אזור ההכרזה.

הנחיות העיצוב נתנו לבניה חדשה ולתוספות בניה על מבנים קיימים, לאחר ניתוח השפה האדריכלית של האזור ומרכיבי הנוף הבנוי ששמירתם חיונית לשם שימור ערכיו של האזור המוכרז.

עקרונות אלו גובשו בהתבסס על אופי הבנייה ומאפייני התכנון האדריכלי של האזור במחצית הראשונה של המאה ה-20, תוך בחינת מגמות התכנון חדשות, ויאפשרו את התחדשות המתחם בשילוב שימור ערכיו אדריכליים וההיסטוריים.

תכנית המתאר העירונית תא/5000 – תכנית המתאר, המבוססת על התוכנית האסטרטגית, מבקשת לייצר איזון בין שימור המורשת הבנויה לבין התחדשות עירונית וציפוף הבינוי.

שימור המורשת

העיר הלבנה והאזורים הוותיקים עם ערכים מרקמיים ואדריכליים מוגדרים בנספח העיצוב **כמרקמים בנויים לשימור**. אלו כוללים, מלבד העיר הלבנה ואזור החיץ מסביבה, את יפו העתיקה, צפון שד' ירושלים ושכונת עג'מי, וכן את הצפון הישן, שרונה ופולרנטין. בצפון העיר סומנו כ"מרקם בנוי לשימור" מספר שכונות ומתחמים בעלי ערכים מרקמיים ואדריכליים - מעוז אביב, אוניברסיטת ת"א ושכונת רמת אביב א'. במרקמים בנויים לשימור גובה הבניה המרבי הוא בין 4-8 קומות. תב"ע חדשה באזור המסומן כ"מרקם בנוי לשימור" מחוייבת בבדיקה תכנונית מוקדמת לזיהוי והערכה של ערכים לשימור בתחומה. בנוסף תכנית המתאר מחייבת הכנת מסמך מדיניות לכל מתחם שתייחס להיבטים של שימור המרקם הבנוי, בינוי אופייני, מרחב ציבורי, עצים וצמחייה קיימים והיסטוריים, התאמה בין בניה חדשה וחומרי בניה ופרטים טיפוסיים. מסמך המדיניות הינו חובה במרקמים בנויים לשימור.

התחדשות עירונית בשכונות המגורים הותיקות

אזורים אחרים בעיר, בעיקר במזרח ובדרום, מוגדרים כ"מתחמי התחדשות". תכנית המתאר קובעת הוראות גמישות ותוספת רח"ק וגובה, על מנת לעודד התחדשות עירונית. יש לציין כי תוספת הגובה (מגדלים בגובה 15 או 25 קומות) תותר באופן נקודתי בכל תב"ע או מתחם, ורוב הבניה במתחמים אלו היא בגובה 8 או 15 קומות. תכנית המתאר כוללת הנחיות להכנת מסמך מדיניות במתחם התחדשות. מסמך מדיניות יכול להציג כלי התחדשות מגוונים, החל מפינוי בינוי וכלה בשדרוג ועיבוי מבנים. מסמך מדיניות יתייחס בין השאר לשיפור המרחב הציבורי, יצירת תמהיל מגוון של דירות, שילוב בניה גבוהה בסביבתה, שילוב שימושים שאינם למגורים ותנאים לשמירה וטיפוח המרקם החברתי-קהילתי הקיים. יש לציין כי בנוגע לסוג זה של מסמך מדיניות, התכנית קובעת כי הועדה רשאית להחליט כי אין צורך במסמך מדיניות באשר למתחם מסויים. למעשה רוב העיר בנויה, ועל כן כמעט כל תב"ע היא תכנית להתחדשות עירונית. תכנית המתאר קובעת הנחיות להכנת תב"עות, בהתאם לאזור הייעוד או מרכיבים המסומנים בנספח העיצוב העירוני, וכן גם קובעת תנאים לתוספת זכויות בניה במטרה בין היתר להבטיח התחדשות שתורמת למרחב הציבורי או למרקם הבנוי ומשתלבת בסביבתה. פרק העיצוב העירוני כולל הוראות לעניין גישור על הפרשי גבהים בין בינוי קיים לחדש (8 קומות ומעלה) והוראות מיוחדות



לתב"ע אשר כוללת בינוי של 20 קומות ומעלה, שמטרתן להבטיח התייחסות לנושאים כגון מרחב ציבורי פתוח, נצפות, חומרים ומיקרו-אקלים.

סוגים נוספים של מתחמים וצירים (המסומנים בנספח אזורי ומתחמי תכנון) שתכנית המתאר קובעת לגביהם את הצורך בהכנת מסמך מדיניות ואת ההנחיות להתחדשותם:

1. רחובות עירוניים שמסומנים כ"רחוב עירוני עם הוראות עיצוב מיוחדות" בנספח העיצוב (כגון שלמה, קיבוץ גליות, אלנבי, פנחס רזן ושדרות ירושלים):

מסמך מדיניות ברחובות אלו יתייחס בין השאר למקצב הבינוי, דפנות של כיכרות או צמתים, צמחייה ומבטאים פתוחים.

2. במתחמים המוגדרים כ"אזורי תעסוקה" מודגשים 2 נושאים שמסמך מדיניות צריך להתייחס אליהם – פיתוח קומת הקרקע, קביעת זיקות הנאה להולכי רגל ובין הבניינים.

ישנם מתחמים המוגדרים כ"מתחם חופי" או "מכלול טבע עירוני" שגם לגביהם תכנית המתאר כוללת הוראות להכנת מסמך מדיניות, במטרה להבטיח את השמירה על ערכי הטבע ומשאב החוף והים.

התכנית 'צבעה' אזורים בעיר להתחדשות עירונית, מתוך כוונה להפנות מאמצים לשדרוג אזורי פריפריה שלא זכו עד כה להתייחסות תכנונית מספקת. הדבר גרם לציפיות וחולל תהליכים של לחץ יזמי על האזורים שסומנו להתחדשות.

בהיבט החיובי, אכן נוצרה דינמיקה של התחדשות שהוציאה אזורים עירוניים מסטגנציה ארוכת שנים, נוצר ביקוש

למגורים באזורי השוליים בידי קבוצות אוכלוסייה הנחשבות חזקות ומחוללות שינוי ("דם חדש"), וחוללו תהליכים

כלכליים הנתפסים כבריאים. בהיבט השלילי, האוכלוסייה המקומית נטולת כוח לשמר את זהותה בפני השינוי, ולעיתים את עצם קיומה במקום; פעמים רבות נדחקים התושבים ממקום מגוריהם מזה שנים רבות, וקהילות ותיקות מתפוררות.



2017



גם היום מקודמות בעיר תוכניות התחדשות עירונית, הן תוכניות מדיניות והן תוכניות סטטוטוריות, המתייחסות למרחב עירוני שלם ועוסקות בהיבטים רבים של פיתוחו ולא רק בהיבט של היקפי הבינוי ומספר יחידות הדיור. להלן יוצגו חלק מהם.



תוכניות להתחדשות המרחב הציבורי

תוכניות לעיצוב עירוני סביב תחנות הרק"ל באלנבי ואליפלט: דוגמאות מעניינות של תפיסה רחבה בעיצוב העירוני הן התכניות הרעיוניות שהזמינה העירייה לעיצוב הסביבה העירונית של תחנות הקו האדום באלנבי ובאליפלט, סמוך לפניית המסילה לשדרות ירושלים ביפו. שתי התכניות הניבו רעיונות חדשניים לשרוג כולל של המרחב הציבורי באזור התחנות, כגון הפארק הליניארי לאורך תוואי המסילה התורכית מעל לתוואי התת קרקעי של הרק"ל, אשר מימשו יחבר את שדרות רוטשילד לשדרות ירושלים ויצור ציר ירוק החוצה את העיר ומתרגם לרצף פיסי את הרצף ההתפתחותי של העיר מיפו לאחוזת בית, וממנה לעיר הלבנה.

תוכניות להתחדשות אזורי מגורים

מרחב רחוב לה גרדיה: הרחוב מסומן בתכנית המתאר העירונית כרחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות. במקביל, הוכנה תכנית מדיניות למרכז רובע 9, ובה נכרכה התחדשות הרחוב בפרוייקט מקיף של התחדשות השיכונים שלאורכו, ויצירת רחוב חדש המבוסס על חזיתות מסחריות וקולונדות, חזית בנויה מגדירה רחוב, שביל אופניים ועוד. למרות ההזדמנות למינוף התחדשות שכונת יד אליהו כולה ולהפיכת רח' לה גוארדיה מעורק תחבורה לרחוב עירוני תוסס, עולה השאלה בדבר דרך התחדשות שהתוכנית אפשרה ותוצאותיה- פינני בינוי שמשמעו מחיקת מרקם השיכונים על איכויות הבינוי והחלל המיוחדות להם, והשלכות המהלך על עתיד הקהילה⁸.

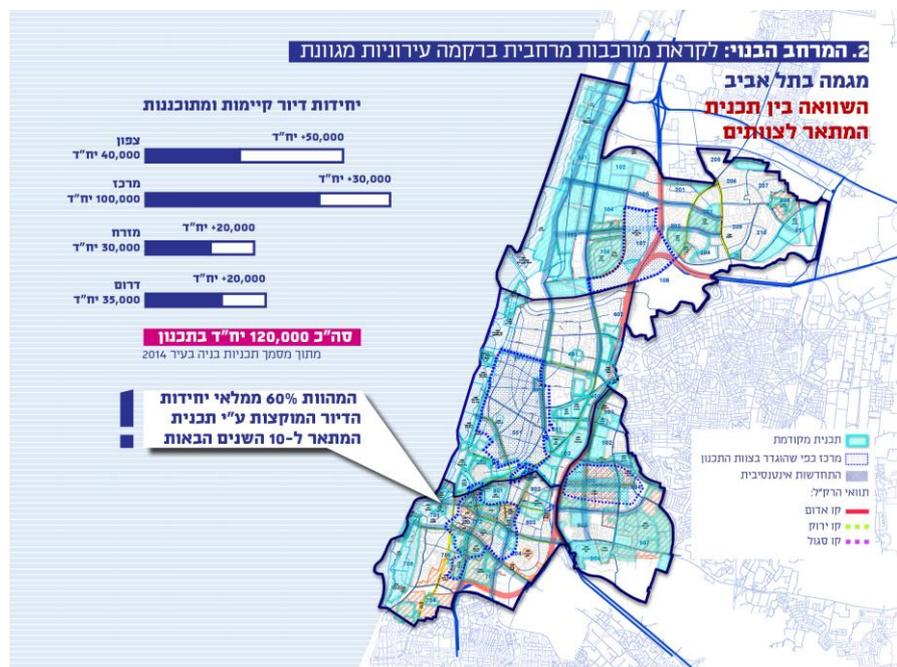
שכונת פלורנטיין: התכנית לצפון פלורנטיין המקודמת בימים אלה מאפשרת את פיתוח והתחדשות השכונה תוך שימור המאפיינים הייחודיים שלה ע"י הגדרת השכונה כמתחם לשימור: בינוי רציף לאורך רחובות צרים, מבנים בעלי איכות אדריכלית בסגנונות בניה שונים, שמירה על אופי השימושים והפעילות המסחרית הייחודית לאזור, ומתן אפשרות להפיכת הרחובות לממוטני תנועה/מידרחוב, לרבות סגירת רחובות באופן זמני בימים ושעות מסוימות כדוגמת רח' לוינסקי/שוק לוינסקי בימי שישי, לאור מיעוט השטחים הפתוחים בשכונה.

פינני בינוי נוה שרת – התכנית אשר תוארה לעיל, מהווה ניסוי ראשון בהתחדשות עירונית בקנה מידה גדול בתל אביב יפו. לקחיו של ניסוי זה מחייבים שינוי ועדכון הכלים להתחדשות עירונית ולציפוף מרקמים בעיר.

⁸ יש לציין כי המתנגדים העיקריים לפינוי בינוי מקרב התושבים הם אותם אלה שגרים בקומות הקרקע או בקומות העליונות – בשל האיכויות המיוחדות של דירותיהם. לעומתם, תושבי קומות הביניים ברובם דווקא מצדדים במהלך, שמשמעותו מבחינתם שדרוג תנאי מגוריהם.

תוכניות להתחדשות אזורים ושינוי יעודם

תכנית להתחדשות מרחב מנשייה: שכונת מנשייה ההיסטורית, אשר התפתחה במשך 70 שנה עד למלחמת העצמאות ב 1948, והרס בתיה נמשך עד 1976, חצצה בין נוה צדק לים ובתיה הגיעו עד לחוף ממש. כיום, במרחב מנשייה מצויים "מתחם התחנה", מוזיאון בתי האוסף של צה"ל, מגרשי חנייה ציבורית, חורשה וגינה זמניות, ומספר בתי מגורים צמודי קרקע. תכנית זו קובעת מגוון שימושים - מגורים ותיירות, תעסוקה, מלונאות, חזיתות מסחריות, שטחים למוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מתחם לשימור ומבנים לשימור. התכנית קובעת מערכת רחבות חדשים בחיבור למערך הרחובות העירוני הקיים, מייצרת מגרשים חדשים לבינוי חדש ומרחיבה וקובעת את השימושים ואופי הבינוי במתחם התחנה 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 ההיסטורית, "מתחם התחנה", וכן מבנים ואלמנטים לשימור בתחום מוזיאון בתי האוסף של צה"ל. מבנים אלה אינם מוגנים כיום סטטוטורית. במתחם מצוי מקבץ של עצים ותיקים, שהנם חלק חשוב בהגדרת חלקים מהתכנית כאתר שימור.



עקרונות התכנית:

1. השלמת הרצף העירוני בין יפו ותל אביב באמצעות חיבור רחובות ומעברים בין שכונות נווה צדק, צפון יפו והדרום תוך שימוש ברקמה מעורבת הכוללת שימושים למגורים, מלונאות, מסחר וציבור.
2. שימור מורשת המרחב ההיסטורי מבחינת ערכי נוף וטבע ומורשת בנויה, קביעת אתר לשימור ומבנים לשימור.
3. תוספת שטחים למבנים ומוסדות ציבור.
4. תוספת שטחי ציבור פתוחים והגדרת שטחי ציבור פתוחים כהמשך לציר הירוק של המסילה ההיסטורית אל הים.
5. התוויית המשך רחוב שלבים וחיבורו לרחוב קויפמן, התוויית דרכים חדשות וחיבורן לרשת הרחובות הסובבים.
6. קביעת שטח לחניון ציבורי תת קרקעי.

תכנית מרחב מנשייה קובעת מתווה להתחדשות האזור הריק שבין תל אביב ליפו, ומשלבת בין שכונות תכנוניות שונות של תחבורה, שימור, מרחב ציבורי ונוף, ופיתוח טיפולוגיות בינוי חדשות ליצירת מרקם אורבני אינטגרטיבי חדש.

מתחם התחנה המרכזית הישנה – התכנית חלה על שטח של כ- 80 דונם בשכונת נווה שאנן. היא מהווה חלק מהמגמה לפיתוח והתחדשות דרום העיר והמשך פיתוח רצף אזור התעסוקה המטרופוליני של העיר תל אביב-יפו. מטרת התכנית היא לקדם התחדשות עירונית במתחם אשר סובל מהזנחה מתמשכת ושמופייין כיום בשימושי מלאכה, תעשייה ומסחר, לטובת שימושי מע"ר מטרופוליני הכוללים מסחר, תעסוקה, מגורים וכן הקצאה של שטחים בנויים ציבוריים ושטחים פתוחים לטובת הציבור. כל זאת בסמיכות לקוויים ולתחנה של הרכבת הקלה (הקו הירוק והקו הסגול), אשר תעבור בתחום תת הקרקע. בלב המתחם כאמור מתחם הרציפים של התחנה המרכזית הישנה אשר הוגדר בתכנית המתאר כמוקד למבנה ציבורי כלל עירוני וכן כיכר עירונית.

התכנית קובעת שימור מתחם בית באר ברח' השומרון ויעודו לשטח למבנה ציבורי ושצ"פ המשולב ברצף השטחים הפתוחים במתחם הרציפים הישן. כמו כן הוקצו שטחים למבני ציבור נוספים לרבות שטחים ציבוריים בנויים.

הפרוגרמה לאזור שפך הירקון ולמתחם יריד המזרח היסטורי – מהווה דוגמה מובהקת לגישה שונה בהתחדשות מתחם היסטורי והפיתוח למוקד פעילות עירונית תוסס. חצי האי הירקוני הינו מתחם היסטורי בעל פוטנציאל רב וייחודי מבחינה אורבנית שנתר כמובלעת, ללא חיבור אמיתי למרחב העירוני. במצב הנוכחי, למרות השיפוצים העמוקים שנערכו במתחם, הפוטנציאל הרב הגלום בו טרם הגיע למיצוי, בשל תמהיל שימושים חסר ובשל ניתוקו מהעיר. למרכז העיר' העתידי בעקבות פיתוח שכונות צפון מערב העיר, עשוי מרחב שפך הירקון לפרוח כמוקד של תרבות חיים



עירונית. מתוך ראייה זו, הפרוגרמה התכנונית מתייחסת לשתי חטיבת הקרקע - חצי האי הירקוני ומרחב רוקח-אבן גבירול כמרחב תכנוני אחד בכל הנוגע לאיזון השימושים וכן גם ביחס של כל מרחב אל גוף הנחל והשטחים הפתוחים הסמוכים.

תמהיל שימושים מפורט הוגדר למרחב חצי האי הירקוני בלבד. במרחב רוקח-אבן גבירול ייקבע התמהיל במסגרת התוכנית המפורטת הנמצאת בשלבי הכנה, בכפיפה להנחיות הפרוגרמה לאגן התכנון הרחב. תמהיל השימושים כולל שימושי קרקע ופעילויות עוגן שיחזקו את הערכים ההיסטוריים באמצעות פעילויות תרבות, בידור פנאי ונופש, ומסחר. הפרוגרמה מייצרת זיקה רעיונית, תפקודית ועיצובית בין שתי חטיבות הקרקע שמשני עברי הירקון והשטחים העירוניים הסמוכים, לרבות מתחם רידינג. זיקה זו תקשור בין שני המרחבים הגיאוגרפיים למוקד רציף של פעילות עירונית.

אזורים נרחבים ומוגדרים של אגן התכנון מיועדים לשטחים פתוחים מסוגים שונים. לשטחים אלו פוטנציאל לשמש כליבה מקשרת בין חצי האי הירקוני ורוקח-אבן גבירול. פיתוח בר-קיימא של סביבת שפך הירקון, הכוללת שיקום אקולוגי של הנחל וגדותיו תהפוך את הנחל לעמוד שדרה מחבר למרחב, ועוגן לפעילות של טבע ונוף כחלק בלתי נפרד של המוקד העירוני החדש.

יצירת מרחב שוטטות מעגלי בין שני הגשרים על הירקון המחברים את שני האזורים נועד לחזק את הזיקה הרעיונית והתפקודית בין שתי חטיבות הקרקע. מרחב שוטטות הקושר בין שני האזורים כולל שבילי הליכה באורך כ-2 ק"מ. כלי נוסף לחיזוק מרחב השוטטות בהיבט הפיסי הינו התכתבות של נפחי הבנייה בשתי הדפנות המבנות משני עברי הנחל.

התחדשות מרחב שפך הירקון יכלול שיקום מערכות טבעיות ויצירת בית גידול של מלחה - גוף מי ירקון מלוח מלאכותי שמפלסו נע בהתאם לתנאי הגאות והשפל - האופייני לסביבת השפך והחוף. במסגרת התכנון הכולל לאגן שפך הירקון מוצע שהתוכניות המפורטות יכללו הוראות שעניינם:

א. יצירת מלחה המבוססת על מי הים ותהליכי הגאות והשפל באזורים הגובלים עם גדות הנחל: שטח

המכבייה מדרום, ובתחום מרחב הפארק באזור רוקח-אבן גבירול (ראה איור).

ב. שיקום מערכות צומח הגדה במסגרת ייצוב ועיצוב סביבת הנחל.

ג. שיחזור ויצירת מערך ניקוז נגר עילי פתוח וטבעי במסגרת הפרויקטים והשצ"פים החדשים.

המלחה תהווה מוקד טבעי במרכז אגן התכנון הרחב ותחבר בין פארק הירקון, וטיילת הים מצפון ומדרום.

הפרוגרמה מזהה מספר אמצעים לשיפור הכניסות ודרכי גישה ותנועה להולכי רגל ורוכבי אופניים, המתבססות על הגבלת גישת רכב בחצי האי הירקוני למינימום ההכרחי להבטחת תפקוד תקין; תקן החניה בחצי האי הירקוני למצב מימוש התכנית במלואה יהיה "אפס", ובמקום נגישות ברכב פרטי תופעל מערכת הסעים פנימית (shuttle) לרווחת המבקרים בין המוקדים השונים באזור השוטטות לבין החניונים שיוקמו במרחב רוקח-אבן גבירול.



תעשייה, חדשנות, תרבות ויצירה הם ערכים ופעילויות אשר אפיינו את הפעילויות השונות במרחב חצי האי הירקוני מאז הקמתו ועד היום. על בסיס מרכיבי מורשת אלו זוהתה תימה מרכזית מתאימה הנשענת על תרבות ויצירה - אשר זכתה לשם 'תוצרת הארץ'. התימה המוצעת תקנה לחצי-האי הירקוני אופי ייחודי ומובחן. תימה זו תואמת למודל 'העיר היצרית' – מודל אשר הוכח ככלי יעיל להתחדשות אזורים בערים רבות בעולם, ומאגד תחתיו שלל תחומי פעילות יצרית כגון: תרבות, אמנות, טכנולוגיה, מדיה, עיצוב ומלאכה. בתוך כך חלק משטחי הפעילות בשימוש מוסדות ציבור ותרבות והתעסוקה היצרית יוקצו לגורמי תרבות, אמנות ואומנות בעלות מופחתת ע"מ להבטיח מגוון היצע של תכנים, פעילויות ותוצרים.

הפרוגרמה אימצה את המלצות עבודת התייעוד ביחס לשימורם של המרחב והמבנים ההיסטוריים נושאי ערכי מורשת ששרדו באזור יריד המזרח. עקרונות השימור כוללים חיזוק ושחזור "מתווה קאופמן" ודרכי הגישה המקוריות אל המרחב, ובכלל זה שחזור השער, הדרכים והחלים של המתחם ההיסטורי, הריסת תוספות בניה ארעיות ומאחורות, שימור מבנים היסטוריים, שיקום ושחזור מבנה תוצרת הארץ כאייקון ועוגן ייחודי בליבת המרחב.

ציפוף "עתידי" – הדור הבא: עיר רב שכבתית ורטיקלית - מתחם דופן קפלן – ההצעה הזוכה בתחרות הרעיונית לעיצוב המגרש בצומת ציר בגין ורחוב קפלן (קימל אשכולות אדריכלים) מציעה פרוגרמה לבינוי מגדלי ברמות צפיפות גבוהות במיוחד, המשלב מרחבים ציבוריים בשימושים מעורבים. שימושים אלה – ברמה המטרופולינית במפלס הקרקע, דיור ציבורי בר השגה, מפלס שימושים ציבוריים לדיירי המתחם על גג, משרדים, מלונאות, מגורים ושטחים פתוחים המרחפים בגובה 30 קומות ומעלה. פרויקט רעיוני זה מייצג תפיסה חדשה להתחדשות עירונית וציפוף: הפרוייקט מביא את האינטנסיביות בצפיפות הבינוי במגרש לרמות שכמותן טרם נראו עד כה. בו בזמן, הוא מנסה לייצר 'עיר בזעיר אנפין', תוך שילוב מירבי של שימושים ברמה המקומית, העירונית והמטרופולינית. הפרוייקט, על ערכיו האדריכליים והתפקודיים ועל סמיכותו למרקם ההיסטורי בשרונה, מן הדין שיילמד היטב כחלופה אפשרית – על יתרונותיה וחסרונותיה – לעתיד האורבניות בתל אביב העתידית.

שילוב בניה מרקמית תוחמת רחוב (קו בניין 0) עם מגדל בעורף – דגם אדריכלי זה מאפשר ציפוף בינוי בצד שמירה וטיפוח ערכי הרחוב העירוני (הגדרת דופן רחוב ולא חלל ריק כסרך עודף; פעילות מסחרית ולא ריק שימושי) והמרקם הסובב (הבינוי המרקמי כ'מטווח' בין המגדל לקנה המידה של הבינוי הותיק; השלמת המרקם בדרך של infill). פתרון זה מהווה מענה מוצלח, על פי רוב, לבעיית מפגש המגדל הבודד עם הרחוב. מספר פרויקטים נבנו כבר ברוח זו, ובהם נהרדעא בארי, מגדל אבן גבירול – שאול המלך ומתחם רוקח. דגם אדריכלי זה גם מהווה בסיס הפתרון האורבני המוצע בתכנית לבינוי רובע עירוני חדש בשטח שדה דב.



היערכות אירגונית של העירייה לקידום התחדשות עירונית (מה נעשה עד כה) -

פורום התחדשות עירונית – בתחילת שנת 2017 הוחלט על הגברת המעורבות העירונית וריכוז משאבים לקידום ולטיפול בנושא ע"י הקמת פורום התחדשות עירונית בראשות מהנדס העיר. הפורום יטפל במכלול מרכיבי תהליכי ההתחדשות, לרבות היבטים חברתיים וכן בהתחדשות התשתית הציבורית. הפורום ירכז ויתאם את הפעולות הדרושות על מנת לחולל שינוי ולממש את הפוטנציאל הגלום במקומות אלו. בנוסף הפורום יטפל בשלל הפעולות העירוניות הנדרשות לקידום תהליכי התחדשות העירונית.

אזור ההתייחסות לפעילות הפורום: המרחב העירוני הבנוי של אזורי השיכונים שנבנו בשנות ה-70-50, של המאה ה-20 ברחבי העיר ומסומנים להתחדשות עירונית בתוכנית המתאר תא/5000.

נושאים שיטופלו:

1. פיסי- תכנון ותשתיות
2. חברה קהילה חינוך
3. מחקר ושיתופי פעולה

נספח חברתי-קהילתי בתכניות של התחדשות עירונית - הוועדה המקומית הורתה לגבש הנחיות לשילוב ניתוח חברתי-קהילתי במסמכי מדיניות לאזורים בעיר וכחלק מתהליך הכנת תכניות להתחדשות עירונית משמעותיות. בהמשך להחלטה זו, הובילה היחידה לתכנון אסטרטגי את גיבושן של הנחיות לבחינת השפעתה של תכנית להתחדשות עירונית על המרקם החברתי והקהילתי בשיתוף עם גורמים נוספים, כגון חברת עזרה וביצרון, נציגי ציבור, אקדמיה ויזמות. לצורך מימוש המהלך נבחר יועץ על מנת לסייע בגיבוש ההנחיות.

הטבלה הבאה מפרטת את התחומים והמשתנים לבחינה⁹:

משתנה	שכונה	תכנית	מקור נתונים
אוכלוסייה			
גודל משק בית ממוצע	✓	✓	שכונה: חוברת רבעים ושכונות (נתוני למ"ס) תכנית: סקר תושבים
הרכב גילאים	✓	✓	כנ"ל

⁹תחומים ומשתנים אחרים יתווספו לבחינה עפ"י העניין.

אחוז משקי בית: עם יחידים/ילדים/קשישים	✓	✓	כן"ל
אחוז בעלי מוגבלויות, אוכלוסיות המטופלות ע"י גורמי הרווחה	✓		מינהל השירותים החברתיים
כלכלה			
אחוז גרים בדירה בבעלות/שכירות/דיור ציבורי	✓	✓	שכונה: חוברת רבעים ושכונות, קובץ הארנונה העירוני תכנית: סקר תושבים
רמות הכנסה של התושבים	✓	✓	כן"ל
אחוז בעלות על כלי רכב	✓		כן"ל
טווח מחירי דירות/שכ"ד	✓	✓	אתרי אינטרנט ייעודיים (כגון מדלן, יד 2), אתר רשות המיסים
המרקם הפיזי			
התפלגות גדלי דירות ושטח ממוצע של דירה		✓	נתוני ארנונה
התפלגות גדלי דירות ושטח ממוצע של דירה בתכנית- במצב הקיים ובמצב המוצע	✓		נתוני ארנונה וסקר תושבים
המצב הפיזי של המבנה/ים	✓		סקר שטח שיש להגדיר את תכולתו
המרחב הציבורי הפתוח בתחום התכנית - במצב הקיים והמוצע	✓		כן"ל
עמדת התושבים			
צרכים/חסרים		✓	סקר התושבים בתחום התכנית
ערכים לשמירה (פיזיים, חברתיים, סביבתיים)	✓		כן"ל
תחושת השתייכות		✓	כן"ל
הזדהות שכונתית		✓	כן"ל
ותק	✓	✓	כן"ל
חששות כלפי התהליך	✓		כן"ל
המלצות התושבים לגבי התכנון המוצע	✓		כן"ל

ניתוח המשתנים לעיל יתייחס להשלכות החברתיות-הקהילתיות הצפויות כתוצאה ממימוש התכנית. להלן מספר דוגמאות:

- התכנית תפגע ביכולת של אוכלוסיות שונות ובכללן תושבי השכונה והפרויקט לרכוש/לשכור דירה בו (כגון אוכלוסייה מעוטות יכולת השוכרות דירות זולות במתחם).
- התכנית תקטין את מלאי יח"ד להשכרה במחיר נמוך.
- התכנית תצמצם את מלאי יח"ד קטנות.
- הבינוי המוצע בתכנית יביא להגדלת תשלומי ארנונה וועד בית ויקשה על תושבים וותיקים מיעוטי יכולת.
- הדירות המושכרות ע"א/עבור אנשים עם מוגבלויות "יגרעו" מהמלאי הזמין לאוכלוסייה זו.
- התכנית תפגע בפעילות קהילתית המתקיימת באחד מהמבנים המיועדים להריסה.
- בדירות המושכרות יש ריכוז של עולים בני העדה האתיופית והתכנית עלולה להביא לדחיקתם מהשכונה.
- תוספת האוכלוסייה בעקבות הציפוף תעמיס על הביקוש לשירותי ציבור ושצ"פים בשכונה.
- יש ריכוז של קשישים בתחום התכנית ומימושה עלול להקשות עליהם במיוחד, הן בשלב הבנייה והן בחזרה לדירות החדשות (המורחבות) בתום תקופת הבנייה.
- התכנית תמומש באופן שיינתק את הקשר והרצף הפיזי בינה לבין המרחב הסובב.
- התכנית תשנה את הפרופיל הדמוגרפי של השכונה.
- הבנייה תשנה את ההווי והסולידריות השכונתית.

2.7 מה קורה בעולם – state of the art

ניסיון רב בתהליכי התחדשות עירונית נצבר בעולם. דוגמאות מרובות לנסיבות, שיטות ומודלים שונים מובילות לתבונה כי התחדשות מוצלחת של המרקם האורבני הינה מהלך מורכב של פיתוח בר קיימא, ולא רק אקט חד מימדי של בינוי. פרוייקטים מוצלחים של התחדשות עירונית בעולם עוסקים בארבע שאלות מרכזיות:

1 עבור מי ההתחדשות?

דוגמאות רבות של תהליכי התחדשות עירונית יועדו להוצאת אוכלוסייה לא רצויה והחלפתה עם אוכלוסיות אחרות כגון: אוכלוסיות המתנגדות לשלטון המרכזי, אוכלוסיות מוחלשות, אוכלוסיות עוני, מקבצים של מיעוטים אתניים וכו' (דוגמאות בולטות: התחדשות העיר פריז במאה ה 19 על ידי הברון הואסמן, תהליכי התחדשות של שכונות העוני בלונדון ובמנצ'סטר או פעולות פינוי ופיתוח מחדש של אזורים מאוכלסים בידי השלטון המרכזי בסין). גם כיום, תהליכי התחדשות עדיין מובילים בצורה מכוונת או שלא במכוון להחלפת

האוכלוסייה הקיימת, גם אם נעשים מאמצים לשיתוף ציבור והבנת הצרכים של התושבים הקיימים (כגון שכונת WILLIAMSBURG בברוקלין, שכונת העיר הגוטית בברצלונה ועוד).

2 למה לחדש?

בעקבות השפעות המהפכה התעשייתית על ערים מרכזיות, הסיבות להתחדשות עירונית היו בצורה גלויה הצורך לסביבה עירונית בטוחה יותר, בריאה יותר ובעלת איכות חיים גבוהה יותר, בצד מטרה סמויה להשיג שליטה טובה יותר על תושבי העיר (לדוגמה, צירי התנועה הרחבים בעיר פריז במקום סמטאות המרקם הימי ביניימי לצורך ניידות המשטרה והצבא במרקם האורבני). כיום, סיבות נוספות להתחדשות עירונית הן חוסן עירוני (הכנת העיר לתרחישים כגון רעידות אדמה או שינויים אקלים) ותעשיית התיירות (שיפור פני העיר). בקונטקסט הישראלי, תמ"א 38 צמחה מתוך צורך לחזק את המרחב הבנוי כנגד רעיונות אדמה, אך בפועל מימוש הפרויקטים תוך ניצול הכלי של תמ"א 38, כפוף בעיקר לערך הנדלני תלוי המיקום.

3 מי יחדש?

בעבר, היוזמה לתהליכי התחדשות עירונית יצאה לרוב מהרשויות הציבוריות ברמה המוניציפלית או הממלכתית, ופרויקטים ציבוריים תוכננו בקנה מידה עירוני כולל. בעשורים האחרונים צמחו פרויקטים רבים של התחדשות עירונית בשילוב בין הרשויות הציבוריות והשוק הפרטי (PPP) כגון ה-BIG DIG בעיר בוסטון, המשלבים תכנון בקנה מידה עירוני עם שיתופי פעולה נקודתיים עם יזמים פרטיים. פרויקטים מסוג זה הביאו להצלחות חלקיות, בשל המורכבות של התהליך. בקונטקסט הישראלי ניתן לראות שהיוזמה לתהליכי התחדשות מחולקת ליזמות נקודתיות של יזמים פרטיים המנצלים את הכלים התכנוניים הקיימים, או פרויקטים ציבוריים שרק בצורה חלקית משלבים את השוק הפרטי.

4 מה מחדשים?

אם בעבר התחדשות העירונית התמקדה בהחלפת המרקמים הלא ראויים עם מרקמים "בטוחים", בריאים ופתוחים יותר, כיום ניתן לראות מגוון רחב יותר של שטחים שעוברים התחדשות, כגון אזורי חזית הים/נהר של מרקמים עירוניים, שהופכים מאזור תעשייתי לאזורי עירוב שימושים, אזורי תחנות רכבת שעוברים מאזור מוטה תשתיות ציבוריות ותעשייה לאזורי עירוב שימושים, ועד לפרויקטים של תשתיות חדשות המשלבות שכבות שונות של שימושים ציבוריים ופרטיים. בעיר הישראלית, עדיין רוב תהליכי ההתחדשות מתקמדים בהחלפת המרקם הקיים בבינוי חדש הכולל כמות יחידות דיור גדולה יותר, וזאת, באמצעות פתרון סטנדרטי של בנייה גבוהה יותר - לעיתים קרובות מבלי לקחת בחשבון את הצורך בהתאמת התשתיות, מערכת תחבורה, מרחבים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור מתאימים למרקם החדש. פרויקטים גדולים כמו מערכת הרכבת הקלה או הקמת תחנות רכבת כבדה בעיר לא מונהלים כפרויקט רב שכבתי של התחדשות עירונית שיכול להוסיף מימד שלם של מרחבים ציבוריים, מבני ציבור וצורות מגורים חדשניים למרקם הקיים.

ניתן ללמוד מניסיונות רבים בעולם לשנות את המודלים הקיימים כדי לקדם תהליך התחדשות בר קיימא והוגן, השם דגש על שמירה על הקהילות הקיימות וחיזוקן, לצד הקהילות החדשות. תהליכים. המודלים החדשים מציעים לעבוד לפי עקרונות כגון:

- שמירת מירב הדיירים הוותיקים במתחם, בדגש על שמירת אופי הקהילה הקיים.
- משיכת דיירים חדשים ממגוון גילאים וחתכי אוכלוסייה לדירות החדשות.
- יצירת תנאים שיאפשרו חיי חברה תוססים לכלל הדיירים המתגוררים במתחם.
- תשתית משופרת של שירותים קהילתיים ומענה לצרכי היומיום.

דוגמה טובה מהווה תהליך ההתחדשות של קו המים בעיר שטוקהולם, שהוסיף 10,000 יחידות דיור לעיר בטיופולגיות של דיור בר השגה, בשמירה על תושבים קיימים באזור, ועל בסיס מערכת תנועה ציבורית מורחבת, כך שכיום 80% מתושבי השכונה משתמשים רק בתחבורה הציבורית. דוגמה נוספת היא התחדשות אזור התחנה המרכזית בעיר לובן בבלגיה, מהלך שהיה כרוך בשינוי דרמטי במערכת התחבורה על ידי מנהרה לרכב הפרטי, כיכר ציבורית חדשה והגברת הקישוריות להולכי רגל ואופניים בצורה משמעותית, ולאחר מכן תוספת שטחי משרדים, יחידות דיור ברמות שונות לשכירות ומכירה, ופרוגרמות של מבני ציבור.

החזרה לעירוניות בפרקטיקה העולמית וגם בישראל, התבטאה לא רק בחזרה למרכזים ההיסטוריים העירוניים שננטשו אלא גם בחשיבה על יצירת עירוניות חדשה במרחבים עירוניים דלילים. הגילוי מחדש של הערך הגלום במרחבים אורבניים היסטוריים הוביל להבנת חשיבותו של התכנון הנקודתי והמקוטע, קטע אחרי קטע, בניגוד לתכנון הכוללני פרי המסורת המודרניסטית, שהתייחס לדרכי פעולה מתוכננות כ**תגובה** נגד הוורנקולר (בנייה א - פורמלית, ללא תכנון).

גישות אד-הוק ותהליכי התחדשות נקודתיים הוגדרו על ידי האדריכל חיימה לרנר, אשר חולל בקוריטיבה תהליכים חדשניים ומרחיקי לכת של התחדשות עירונית: "אקופונטורה עירונית". ההקפדה על תכנון אורבני לפי קטעים יכלה להתקיים אך ורק בהתבסס על חזון של עירוניות עתידית אחרת, כלומר, תכנון המבוסס על המציאות האורבנית הקיימת בהבנה שהיא מתנהלת על פי דינמיקה משלה, שפרויקטים שונים משתלבים בה ובונים יחד מרחב שלם המציע הרבה יותר מסכום חלקיו, וצעד אחר צעד הם מוסיפים שכבות חדשות לאותה המציאות. הפרויקט האורבני החדש כמו השוק הסיטונאי בבריסל או התחדשות תעלת GOWANUS בברוקלין מדגישים את המרחב הפתוח הציבורי ודוגלים בהטרוגניות, בצפיפות ובבנייה אינטנסיבית; תפיסה זו של שילוב מתמיד בין 'זום-אין' ל'זום-אאוט' בקנה המידה של ההתערבות העירונית עשויה להיות הזדמנות

לשינוי בשיטה התכנונית עצמה, בדגש על פרויקטים ממוקדים אך רב שכבתיים, הגורמים לשינוי הרבה מעבר לתחום הקו הכחול של התכנית.



SOMA Mixed-Use Market and Residential Development, Brussels, Belgium



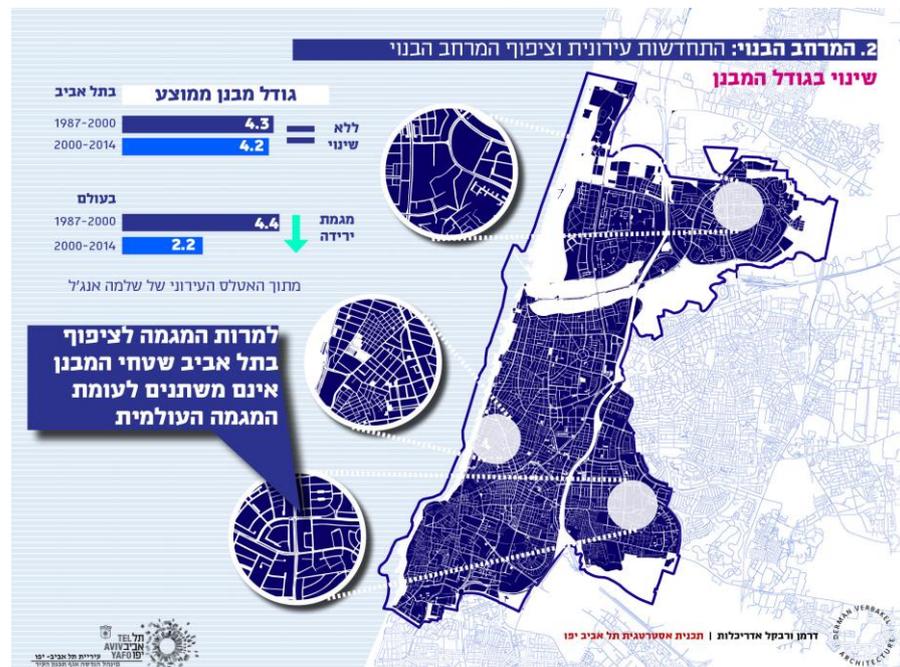
Gowanus Lowlands: A Blueprint for NYC's Next Great Park, Gowanus Canal Conservancy and SCAPE Landscape Architecture

האתגר של הפרויקט האורבני המחודש הוא להתבונן באתר בהקשרים המקומיים, השכונתיים, העירוניים והאזוריים כך שגם החלטה התכנונית תתבסס על כמה קני מידה בו זמנית, לדוגמה הפרויקט האורבני של הרכבל בעיר קראקס של URBAN THINK TANK עסק בתכנון מערכת בקנה מידה אזורי של תחבורה ציבורית ובו זמנית הצליח לפתח פרוגרמות נקודתיות של מבני ציבור ומרחבים ציבוריים סביב התחנות לפי הצרכים המקומיים של כל שכונה.



Metro Cable, Caracas – Urban Think Tank

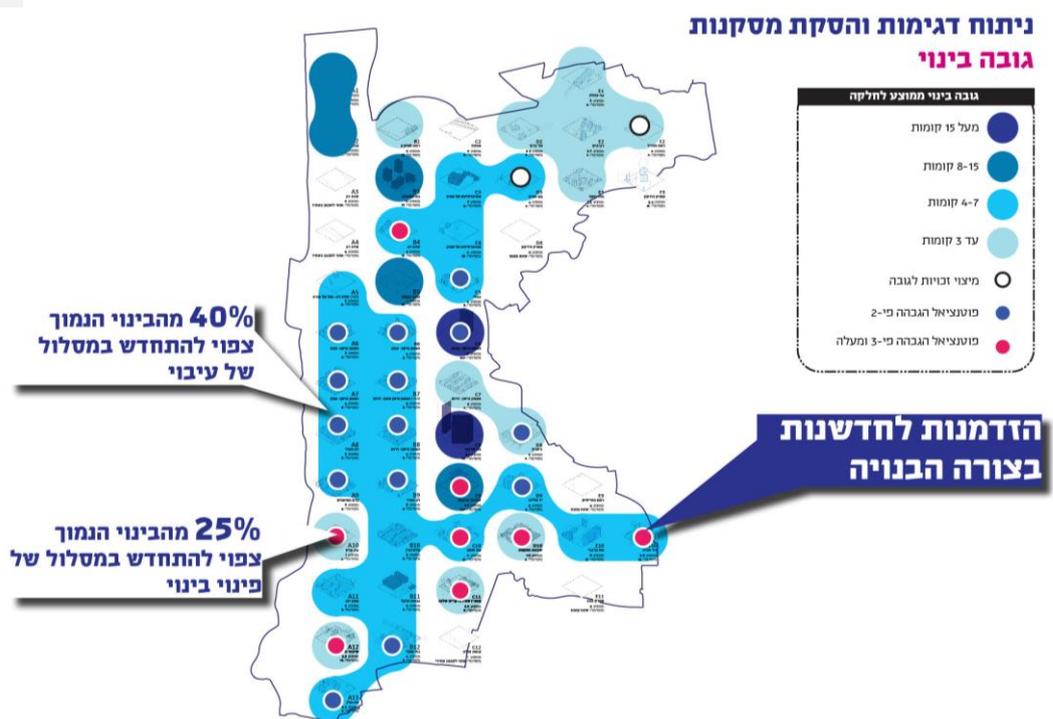
מדינת ישראל היא מדינה עירונית צפופה, אך נטולת הסדר האורבני הנדרש בתנאי הצפיפות המאפיינים אותה. כתוצאה מכך, מחלותיהן של גישות אורבניות ישנות הופכות במהירות לנחלת הארץ כולה (כגון סגרגציה חברתית, עליית מחירי הדיור, החלשת השטח הציבורי, עומסי תנועה ועוד). על מנת להכניס סדר לשדה



האורבני הזה, יש לחפש תחילה את המקומות שבהם ניתן לחזק את התפקוד האורבני. אפשר להתמקד בסוגיות מרכזיות כמו הרקמה הבנויה של המחצית השנייה של המאה ה-20, פיתוח רשתות של תחבורה ציבורית וחשיבה מחדש על המרכזים העירוניים הקיימים ותפקידם במערך האזורי הכולל.

הפרויקט האורבני ככלי חדש לתהליך ההתחדשות העירונית יכול להיות מרחב ניסיוני לצורות חדשות של ארגון חברתי קואופרטיבי, תהליכי קיהול וקבוץ שמאפשרים דרך להגיע לעיר מכילה יותר, שאינה מתרגמת שוני לבידול (סגרגציה) או הכלה לאחידות (הומוגניות).

2.8 כיווני פעולה - הצעות ראשוניות



האופי הייחודי התל אביבי הנו חלק בלתי נפרד מן הנוף העירוני. אופי זה אינו אחיד בכל העיר (תדמית "העיר הלבנה"), אלא שהשכונות השונות יוצרות מגוון זהויות עשיר. מציאת הנוסחה המאפשרת מצד אחד התחדשות ובניה חדשה לשם חידוש מלאי הדירות בעיר והתחדשות פניה אך מצד שני, הכרה בחשיבות שבשמירה על "רוח המקום" של השכונות השונות הינה משימה מורכבת – אך חיונית. מלאכה רבה נעשתה מתוך הכרה בצורך זה בחלקים שונים מיפו ויד אליהו,

בצרון ופלורנטין, כרם התימנים ונוה צדק. ברחבי העיר קיימות שכונות נוספות אשר להן מרקם חיים ובינוי מיוחד ונדיר ששומה עלינו להשכיל לשמור במקום 'לשמר' (במובן של שימור מלא מרכיבי הזהות ולא רק קליפה עיצובית/ייצוגית), וללמוד כיצד לפתח במקביל לשימור השכבה הקיימת - מבלי להוציא את החיים הקיימים מתוך המרקם. שכונת התקווה, קרית שלום ושפירא הן דוגמאות טובות לכך.

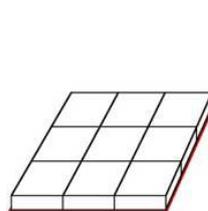
המענה לחולשות ההתחדשות העירונית כפי שתוארו בסעיפים לעיל הינו יצירת צפיפות הנמדדת לא על פי כמות ושטח בלבד, אלא על פי איכויות עירונית מוסכמות. לשם יצירת צפיפות כזו, נדרש פיתוח מרקם עירוני אינטנסיבי המבוסס על הקיים, במקום המנגנון המקובל של פינוי בינוי. כמו כן, נדרשים מנגנונים מורכבים לעידוד וצמיחה של מרחב מרובד ועשיר. ציפוף מסוג זה יכול להתפתח במרחבים קיימים בעיר, כשכבה נוספת על גבי המרקם הקיים, וכן גם בשכונות חדשות.

תכנית הפינוי בינוי בנוה שרת מהווה ניסוי חלוצי, ממנו יש להפיק מסקנות ולתקן בתכניות הבאות היבטים תהליכיים, תכנוניים פיזיים וכן בהיבטים קהילתיים-חברתיים, תוך אמירה ברורה כי מטרת ההתחדשות היא שיפור תשתיות ציבוריות ופרטיות, בנייה בסטנדרטים חדשים, בניינים ממוגנים ומחוזקים, שיפור איכות המגורים ע"י תוספת מרפסת, ממ"ד, מעלית וחניה, וכל אלו ללא עלות מצד הדיירים. חשוב לזכור כי הגדלה לא מרוסנת של שטח הדירה אינה מטרה ראשונה ויש לאפשר הגדלה זו לפי תנאים תכנוניים בכל מקום ומקום.

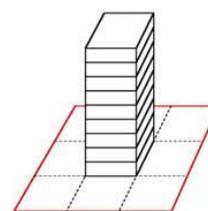
הצפיפות העירונית אינה מקובלת כמדד בלעדי או מרכזי לתכנון סביבות עירוניות מוצלחות בעולם, אך בתכנון בישראל

היא עדיין נחשבת כקריטריון מרכזי להערכת הצלחה של פרויקט התחדשות. נדרש לייצר אבחנה בין צפיפות כמותית הנמדדת באמצעים כמותיים (מספר יחידות דיור לדונם) ובין צפיפות 'איכותית' - שהיא מעבר לצפיפות הנתפשת. הכוונה היא לצפיפות 'רב ממדית',

שהיא מקיימת ומרובדת, מכילה אינטנסיביות ועושר של פעילות וחוויה עירונית. זאת, בניגוד לתוצרי מדיניות האיזור שיצרה אזורי עירוניים מונוטוניים ונטולי ייחוד, וכן בניגוד לתהליך הציפוף המתקיים בישראל בהווה, המבוסס על מדיניות חד מימדית של פינוי בינוי מוטה יזמים



FAR = 1.0
COVERAGE = 100%



FAR = 1.0
COVERAGE = 11%



Dharavi, Mumbai, India
FAR: 2.0
COVERAGE: 95%
Level B



Plan Voisin, Paris, France
FAR: 2.0
COVERAGE: 11%
Level B

MIT Density Atlas- coverage Mumbai vs Paris

ובעל מדד יחיד להצלחה.

ציפוף איכותי מבוסס על שילוב מורכב של כלים כגון: שימוש רב שכבתי בקרקע; עירוב שימושים; דגש על הולך רגל ותחבורה חלופית; ריאוק ואיכות המרחב הציבורי; רבגוניות החוויה העירונית, מרחב הזדמנויות בחירה, בטיחות ובטחון, נוחות פיסית ואקלימית, בינוי אינטנסיבי השם דגש על איכות אדריכלית, על הגדרת החלל העירוני (הרחוב, החצר, הכיכר), מבני ציבור, מרחב ציבורי מגוון, שימת דגש על מרכיבי הזהות המקומית, טיפוח הקהילה המקומית, יצירת היצע מגוון פתרונות דיור. זהו תהליך מורכב, המבקש לשמר את האיכויות הקיימות ולהוסיף עליהן באמצעות זיהוי, הגדרה ושימור מרכיבי 'רוח המקום' של כל מרקם, והתאמת הבינוי החדש למרכיבים אלה, בתוך תהליך הפיתוח. זאת, בניגוד לפינוי בינוי ולתפיסת ה"ישן מפני חדש תוציא". ציפוף איכותי מבוסס על מדיניות כוללת, המשלבת מימדים של חברה, קהילה, כלכלה מקומית, מרחב ציבורי ותכני פעילות – ולא רק על שורת הרווח של יזם הבינוי או כמות יחידת הדיור. ציפוף איכותי מבוסס על השקעה ציבורית בתשתיות, במרחב ציבורי, במוסדות ציבור ועוד.

מתחמי תכנון לפרויקטים אורבניים - התחדשות עירונית במסגרת פרוייקטים ציבוריים:

דומה, שהמפתח להצלחה של פיתוח מוקדים חדשים במרחב העירוני כרוך בשני תנאים הכרחיים:

א) **חיבור אורגני וקישור אל המרקם העירוני הסובב**, אל רחובות העיר, ואל מוקדים קיימים נוספים של מרחב ציבורי ושימושים מושכי קהל. המוקד החדש אמור להוסיף לעושר החוויה העירונית ולהצטרף אליה.

ב) **פרוגרמה מגוונת הכוללת מרכיבים נוספים לשימושים הסחירים**. אין די במסחר לקיום האטרקטיביות של המוקד לאורך זמן, ומן הדין להוסיף תפקודים עירוניים ומטרופוליניים המעשירים את חוויית השהייה במקום, מושכים קהל ומאריכים את שעות הפעילות, כגון מוקדי תרבות ובידור. בפרוייקטי התחדשות של מתחמים היסטוריים בערי מפתח מקובל לשלב מוזיאונים, תיאטראות, ספריות, קונסרבטוריונים ואולמות למחול כחלק מן הפרוגרמה של המתחם, ובכך להפוך אותם ממרכז מסחרי בעל ניחוח היסטורי גרידא למוקד פעילות חי ותוסס של חיים עירוניים לתושבים האזור, העיר והמטרופולין, וכן לסמלים עירוניים מובהקים המושכים מבקרים מכל העולם.

כיוון אפשרי לפתרון עשוי להיות גישה לאזורי התמחות כדוגמת הפרוגרמה שהוכנה לחצי האי הירקוני. אזורי ההתמחות העירוניים הנם מקומות של עירוב שימושים, אך מתקיים בהם ציר התמחות דומיננטי שנבנה מתוך פרוגרמה מושכלת אשר מורכבת, בנוסף לתכנים מסחריים, מזיהוי וחיוזוק האיכויות הקיימות בו ומציאת דרכים לשיפור והעצמת ערכיו הייחודיים, לצד עידוד התפחויות חדשות.

- **התחדשות המרחב הציבורי** (בניגוד להתחדשות של מגרשי המגורים), תכנון עוגנים של מרחב ציבורי אטרקטיבי ופעיל כבסיס לתהליכי התחדשות – כפי שנעשה בפרוייקטי התחדשות בפרים וברצלונה. חידוש תפיסת השלד הירוק העירוני ופיתוח צירים ירוקים עשוי להיות בסיס לתפיסה כוללת של המרחב הציבורי – כנגד ההמתקדות הנקודתית של פרוייקטי התחדשות יזמיים.

- זיהוי ה'חורים השחורים' אליהם לא מגיעים עד כה מהלכי ההתחדשות שמובילה העירייה, ולא כוחות השוק. למשל, התחנה המרכזית החדשה.
- ציפוף "עתידני" – נדרשת חשיבה עירונית בנושא כיווני ציפוף עתיר זכויות; הנחיות עיצוב, מיגבלות מיקום במפת העיר, דרישות פרוגרמטיות וכד'.
- טיפולוגיות אדריכליות – בחינת דרכים למיתון התופעה של התחדשות 'גנרית'. הנחיות עירוניות לעיצוב אדריכלי, הבטחת גיוון, שימור מרקמים והשתלבות בניה חדשה בתוכם.
- התחדשות עירונית ושימור/ טיפוח קהילות מקומיות
- 'מגדלים ירוקים' – טיפולוגיה והנחיות עירוניות בתחום הבניה המגדלית: תקן חניה, שילוב צמחיה בבינוי ('גנים תלויים'), מפגש עם מפלס הרחוב – בינוי מגדיר דופן רחוב, יצירת חללים עירוניים משמעותיים, שימושים בדופן הרחוב
- איפיון זהות ייחודית של מקום (פיסית וקהילתית) – כבסיס להתחדשות הטרוגנית של מרקמים שונים בעיר.
- יצירת מגוון אפשרויות מגורים בעיר – מבחינת טיפולוגיה אדריכלית, טיפוס דירות, מחירים, אפיקי שיווק לציבור

לבסוף, מספר הצעות מתודיות לשיפור תהליך ההתחדשות העירונית:

- הגדרת מטרות התכנית – יש לקיים חשיבה מחודשת ולדייק את המטרות העירוניות של תהליכי התחדשות. יתכן שבאזורים שונים של העיר מטרות ההתחדשות יהיו שונות. למשל, כמטרות התחדשות עירונית יוגדרו: יצירת בסיס איתן של מגורים מגוונים וקהילה חזקה, שיפור איכות החיים של תושבי העיר לשכונותיהם; ציפוף הבינוי והגדלת מאגר פתרונות הדירה; שדרוג איכות שטחי הציבור; שילוב הציפוף בשימור מרקמים ומבנים. כמו כן יוגדר מה לא נכלל בתחום המטרות העירוניות בהתחדשות: דחיקת אוכלוסיות ותיקות משכונות מתחדשות; פתרונות אדריכליים גנריים באזורי העיר; פינוי בינוי (זה לכל היותר אמצעי, ובהחלט לא מטרה); שורת הרווח היזמית או זו של התושב המתפנה.
- התמקדות בתהליך התכנון – לא פחות מהגדרת ערכי התכנון, יש מקום לגשת לפיתוח גישה חדשה לתכנון עירוני, המבוססת על שיתופי פעולה רבים: עירוב יחידות עירוניות וגורמים מקצועיים שונים (שירותי רווחה, חינוך, קהילה, כלכלנים וכד') בנוסף לאדריכלים ומתכננים. כמו כן, נדרש לפתח כלים וגישה חדשים לשיתוף הציבור, שיאפשרו תכנון עבור התושבים ויחד עימם, באופן שתמצא הדרך בה מטרות עירוניות יכולות להשתלב עם צרכים ורצונות האוכלוסיה המקומית.
- סוגיית המימון – אוכלוסייה קיימת חסרה כח כלכלי שיאפשר לה ליהנות מפירות הייזום, ונאלצת להפקיד את היוזמה, ניהול התהליך וההנאה מהרווחים ליזמים חיצוניים. כך, בתוך המגבלות הרגולטריות, שיקולי הרווח

היזמי הם הכח המניע העיקרי של התהליך, וקשה להכניס לתהליך שיקולים נוספים. יש לבחון אלטרנטיבות למקורות מימון של פרויקטי התחדשות עירונית.

- **סוגיית השליטה בתהליך** – האוכלוסייה הקיימת חלשה ביחס ליזם "הגדול" עקב מחסור בידע סטאטוטרי, משפטי והבנה בפרטים אדריכליים, חוסר יכולת לארגון עצמי. חולשה זו מפקיעה הלכה למעשה מהאוכלוסייה המקומית את היכולת להגדיר את מטרות התהליך, ולשלוט בתוצאה הסופית. הפרוייקט המוגמר עלול להיות כזה שמדיר ממנו את האוכלוסייה המקומית, אם בשל תצורת מגורים המנוכרת לאורחות חייהם, או בגלל עלויות תחזוקה גבוהות הנכפות עליהם. יש לפתח דרכים להעצמת האוכלוסייה המקומית.
- **סוגיית היוזמה והמדיניות** – כיום מובלת ההתחדשות העירונית במסלול הפינוי בינוי בידי היזמים. זו סיבה מרכזית לתוצר האדריכלי והאורבני הלא מספק – האדריכלות הגנרית' חסרת הייחוד והסביבות העיצוביות והאורבניות הבעייתיות. שינוי המגמה השלטת דורש יוזמה עירונית וקביעת מדיניות הכוללת הנחיות מפורטות ליצירת 'צפיפות איכותית' בבינוי חדש ובמהלכי התחדשות.

2.8 ניתוח SWOT של תהליכי התחדשות עירונית בתל אביב יפו (ראה טבלת הניתוח המלאה בנספחים לדו"ח)

צמיחה ושגשוג

חולשות:

ציפוף כמותי במקום ציפוף איכותי - רוב התכניות לציפוף מקדמות טיפולוגיות של בנייה לגובה ופינוי בינוי, במקום קידום צפיפות איכותית..

חוזקות:

- **התחדשות בכל חלקי העיר** - קיימות יוזמות רבות להתחדשות, הן באזורים חזקים והן באזורים חלשים של העיר.

איומים:

- **פגיעה בעסקים קיימים** - דחיקה של מלאכות זעירות, מוסכים, ותעשייה קלה.



- **תקנים וסטנדרטיזציה** - תרבות מתפתחת של תקני בטיחות מחמירים הנובעים מחשש לתביעות מעקר כל יצירתיות וחדשנות בעיצוב סביבות משחק לילדים

הזדמנויות

- **השלמת הרצף העירוני**- מקודמות תכניות התחדשות המאפשרות צפיפות איכותית ופרוגרמתית במקום שימושים ירודים היוצרים נתק עירוני (שוק סיטונאי, חסן עראפה...).

שויון והכלה

חולשות:

- **ג'נטריפיקציה** – תהליכי התחדשות עירונית המייעדים פרוגרמות חד מימדיות המתאימות לאוכלוסייה מבוססת כלכלית, גורמים להדרת והרחקת הקהילה המקומית מאזורי התחדשות. טיפולוגיות מגורים לא מגוונות- חסר מגוון טיפולוגיות להתחדשות שיאפשר לאוכלוסיות שונות לגור בעיר.

חוזקות:

- **דיוור בר השגה**- מקודמים פרוייקטים לדיוור בר השגה בתחומי העיר.

אימים:

- **מגדלים לא מתאימים לעניים**- מגדלי מגורים יקרים לתחזוקה – בטווח הארוך יהפכו מגדלים המאוכלסים באוכלוסייה לא אמידה ל'סלאמס אנכיים'
- **שינוי דפוסי מסחר**- חיסול מסחר מקומי, מכולות וכד', יתרון לרשתות ותאגידים
- **דחיקת אוכלוסיות ותיקות והמגזר הערבי**.

קיימות

חולשות:

- **ג'נטריפיקציה** – תהליכי התחדשות עירונית משנים את המרקם הפיזי והאנושי באזורים הקיימים מזה שנים רבות, פוגעים בקהילה המקומית ובאופי השכונה..



- **אדריכלות גנרית** - בשכונות הסובבות את מרכז העיר תכניות התחדשות מכניסות שפה אדריכלית גנרית אשר אינה קשורה לזהות המרחב התל אביבי.

חוזקות:

- **תקן חניה מופחת** - קידום פרויקטי התחדשות המבוססים על תקן חנייה מופחת.

איומים:

- **אובדן 'רוח המקום'** התל אביבית והאיכות האורבנית הייחודית, לטובת בנאליה עיצובית אנונימית.
- **פגיעה בזהות הייחודית** של רחוב המגורים הטיפוסי במרכז העיר (שינוי אופי גינות החזית לטובת חניה עילית, מרתפים, תוספות בניה וכד')
- **תנועת מכוניות על המדרכה** בכניסה לחניונים תת קרקעיים חדשים.

חוסן

חוזקות:

- **תמ"א 38** - בכל הפרויקטים החדשים ניכרת התייחסות לתקני מנע לרעידות אדמה.

איומים:

- **שינויי אקלים** - התחממות כדור הארץ ועלייה בארועי אקלים קיצוניים.

פרק 3 -

המרחב הפתוח

בתכנית המתאר העירונית מוגדר המונח "מרחב ציבורי" כמתייחס לכל האזורים והשטחים בעיר אשר אמורים להיות פתוחים לכלל הציבור¹⁰. הגדרה זו רחבה יותר מהמונח "שטח ציבורי פתוח" (שצ"פ) שהוא מונח מקובל בתכניות סטטוטוריות, והוא מגדיר בעיקר גנים ציבוריים. בתוך המונח "מרחב ציבורי" כוללת הגדרת תכנית המתאר:

* כל החלל הציבורי בעיר, ובכלל זה כיכרות, רחובות וכד'.

* הן החלל הפתוח והן המבנים העוטפים אותו.

* הן שטחים שבבעלות ציבורית והן שטחים שבבעלות פרטית הפתוחים לציבור (שפ"פ).

* שטחים הפתוחים ויזואלית (כגון מבט לנוף) ולא רק השטחים הפתוחים פיזית.

בדו"ח זה על הסביבה העירונית נעשה שימוש מעט שונה בהגדרת כלל מרכיבי המרחב הפתוח בעיר; כל המרכיבים הללו נכללים כאן בהגדרה הכוללת "המרחב הפתוח", שממויין להלן לטיפוסים שונים:

המרחב הציבורי – כולל את מרבית מרכיבי החלל העירוני, ציבורי ופרטי כאחד, ובכלל זה גנים ציבוריים לסוגיהם, כיכרות עירוניות, טיילות, חצרות ומרווחים בין מבנים וכד'. להלן יובהר שמטרת חזון העיר להגדיל את מצאי מרכיבי המרחב הציבורי מבחינה פיזית – כמותית ומבחינת מגוון הטיפולוגיה של מרכיבי המערכת.

הרחוב העירוני – נושאים חשובים בטיפוס זה של החלל העירוני הינם היבטי התפקוד (כגון חזית מסחרית פעילה התורמת לחיי הרחוב), עיצוב החזיתות הבנויות (התורמות לחזות הרחוב, כפי שצויין בדו"ח תכנית המתאר) והמרכיב היוזאלי המשמעותי של חזית המגרש אל הרחוב (גינות החזית). מרכיב זה, הכלול בהגדרת תכנית המתאר כ"שטחים פתוחים ויזואלית", הינו בעל חשיבות מרכזית בהגדרת אופי הרחוב וזהותו התל אביבית, בהשפעה על תנאי הנוחות האקלימית ברחוב ואיכות החיים של המשתמשים בו, בנוכחות הנוף הירוק בעיר ובהשפעתו על נוכחות הטבע בעיר. **טבע בעיר** – מרכיב זה של המרחב הפתוח והחיים בעיר לא נכלל כשלעצמו בתכנית האסטרטגית הקודמת, שכן הוא נושא חדש יחסית בפרקטיקה ובתיאוריה של תכנון ערים. שלא כשאר מרכיבי המרחב הפתוח הטבע בעיר כלומר, נוכחות בעלי חיים, צומח ותופעות טבעיות אינו תחום במרכיב גיאוגרפי מוגדר – הוא נוכח בכל מקום. **עיר יום** – ההתייחסות להלן למרכיב זה תתמקד לא רק לרצועות האורך המגדירות את המרחב החופי ותכניהן – הים, הליטורל ורצועת החול, טיילת החוף והחזית הבנויה לאורך החוף – אלא גם לקשרים הניצבים שבין העיר לחזית החוף, שהם העורקים שדרכם יזרמו חיי העיר אל הים, והשפעת הים חודרת העירה.

¹⁰ מתאר העיר, דו"ח 5.0 מסמכי רקע, נובמבר 2012, ע"מ 50

3.1 המרחב הציבורי

"עיר היא מקום של מפגשים ופעילות, אך גם מקום של התרגעות; היא מוקד של בינוי אך גם של מרחב פתוח; יש בה חללים בנויים ויש בה חללים ירוקים, ובין כל אלה יש גם עורקים ציבוריים מקשרים. האזורים הפתוחים מאזנים את האזורים הבנויים ומאפשרים פעילויות מגוונות... היא מאפשרת הליכה בטוחה ורכיבה לא ממונעת; המרחב הציבורי משמש מנוף לחיזוק הקשר של הקהילה עם סביבתה, הוא מהווה גורם מרכזי התורם לשיפור איכות החיים בעיר".

חזון התכנית האסטרטגית, מאי 2005

מבוא

פרק זה מבקש להרחיב את המושג מרחב ציבורי על כל מרכיביו. לאור הציפוף וגידול האוכלוסיה הצפויים בעיר תל אביב יפו, עולה הצורך להגדיל את מצאי המרחב הציבורי ומגוון המרחבים הציבוריים בקנה מידה משתנה – מהמטרופוליני עד השכונתי. אין די באיתור שטחים להגדלת מצאי השצ"פ; נדרש לחשוב על טיפוסים חדשים של שטחים פתוחים, הן לשם מתן מענה לצרכים משתנים, והן משום שהביקוש הגדל לא יוכל לקבל מענה בהיעזר הקיים של שטחים בייעוד שצ"פ בתחום העיר.

עדכון התכנית האסטרטגית מהווה הזדמנות לפיתוח מודלים חדשים של מרחב ציבורי כחלק אינטגרלי מהמרקם הבנוי וכהשלמה לו. פרק זה יעסוק במרחב הציבורי מבחינת תרומתו למגוון הפעילויות המייצרות אינטנסיביות עירונית, וכן בהגדרת תרומתו של השטח הפרטי הפתוח למרחב הציבורי העירוני. המרחב הציבורי מתפקד כשלד לרקמה העירונית, וחשיבותו מתבטאה לא רק באיכות של כל שטח פתוח בפני עצמו, אלא כחלק מהמערך העירוני הכולל והקשרים בין מרחבים ציבוריים לכלל מערך עירוני שלם.

ממצאים עיקריים:

1. ריבוי של שדרות, גינות כיס וכיכרות במרכז העיר – לעומת גנים שכונתיים, עירוניים ומטרופוליניים בשוליים.
2. מרבית שכונות מרכז העיר סובלות ממיעוט בשטח ציבורי פתוח לתושב.
3. במספרים: 60% מהכיכרות מצויות במרכז העיר, ולעומת זאת רק 10% מהשצפים.

3.1.1 ערכים עירוניים

"במבט מזרחה מחלון ילדתי נשקפו נופים מעידן שעבר: בקצה הרחוב בתי כפר קטנים ועצי תות עצומים, באופק – ואדי רחב ידיים ופה ושם במרחב העירוני ספק כפרי, דקלים תמירים וארמונות אדומי גג שטרם ידעתי את סודם... בכל אותם מקומות החוברים יחד למרחב היסטורי מרתק מצויים סיפורים העתידיים להתגלות לנו אם נפתח את הספר, בכל אותם מקומות עמדו פרדסים יפים שהניבו פירות זהב, לצידם דרכים חשובות בהן הובילו שיירות של עולי רגל ותפוזים, בין כל אלה עמדו בתים רחבי מידות שתוארו על ידי הסופרים והצירים של המאות ה-19 וה-20 כארמונות ובוסתנים קסומים."

אדר' נאור מימר, 'שמורות של זמן', בתוך אתר 'בתי הבאר – הארמונות הנעלמים של יפו'

יפו העתיקה: העיר הקדומה, כמו מרקמי הערים העתיקות האחרות במזרח, נעדרה שטחים ציבוריים פתוחים במובנם המערבי (כירות, גנים, שדרות וכו'). מרבית חיי הציבור התקיימו במקומות מקורים, כגון שווקים, מסגדים וכו'. לעומת זאת, ייחודה של העיר היה בעורף החקלאי שלה – תיאורי הנוסעים מן המאה ה-19 מעלים תמונה של עיר מכונסת בחומותיה ומוקפת מרחב ירוק של בוסתנים ופרדסים. מי התהום הגבוהים באזור איפשרו פיתוח כלכלת פרדסים, אשר היתה מקור גשוגה הכלכלי של העיר מסוף המאה ה-18 ועד לאמצע המאה ה-20. נוף חקלאי – פונקציונלי זה היה מקור הדימוי הרומנטי של העיר בעיני בני המערב, כפי שמשקף בתיאורי הנוסעים, בסיפריו של נחום גוטמן או בציוריהם של גוטמן וראובן וצירים אחרים משנות ה-20.

מרכיבי הפיסיים (patterns) של נוף הפרדסים כלל: עצי ההדר השתולים בסדר גיאומטרי ובמרווחים קצובים המוכתבים על ידי שיטת ההשקייה בהצפה; באר המים ומתקן השאיבה – האנטיליה הקדומה ולאחריה משאבה מופעלת במנוע; בריכת ההשקייה שאגרה את מי התהום ותעלות ההשקייה מבטון בהן הובלו המים מן הבריכה והציפו את הגומות סביב העצים; עצי התמר שנפוצו בין עצי הפרדס וצמרותיהם בלטו למרחוק; גדרות התיחום הבנויים אבן כורכר מקומית או גדרות של צומח לא עביר, כגון צבר ושיטת המשוכות; השער לפרדס; הבוסתן – גילגולו של הגן הנעול משיר השירים, תחום בחומה ומתאפיין במגוון מיני פרי גדול משל הפרדס ובצמחי תבלין ונוי, וכן בסדר 'אקראי'; בתי הבאר בלב הפרדסים והמטרות – תוואי הדרכים הציבוריות שבין החלקות הפרטיות התחומות והסבילים – רהטי השתייה הציבוריים שלאורכן.

כאמור, נוף זה על מרכיביו הפך לסמל, לדימוי רומנטי הכרוך בגעגוע לעבר, למסמן – מדומיין בחלקו – של עולם שאבד, של שכבה היסטורית בעברה של העיר.

יפו החדשה: היציאה מחומות העיר העתיקה והתפשטות הבינוי העירוני של שכונות חדשות התרחש במקביל לירידת קרנם של הפרדסים כענף כלכלי מוביל, ולוה בתהליך העלמותו ההדרגתית של הנוף החקלאי ההיסטורי. תהליך זה



הושלם לאחר מלחמת העצמאות, עת הפכו הפרדסים הנוטשים לנכסי נפקדים, ועל שטחם קמו מרבית שכונות דרום העיר.

שדרות ירושלים וכיכר השעון הינם המרכיבים העיקריים של חלל עירוני ביפו העות'מנית – שניהם מרכיבים של עיר מערבית, כחלק מניסיונו של השלטון העות'מני להתחדש ולהתאים עצמו לעידן המודרני.

אחוזת בית: השכונה העברית החדשה גבלה בפרדסי יפו, וכללה מבנה ציבורי מונומנטלי אחד בקצה הרחוב הראשי – הגמנסיה הרצליה – במתכונת האורבניזם האירופי פרי מורשת צירי בארוק. כמו כן כללה השכונה התחלה של שדרה עירונית בנוסח שדרות אירופה - שדרות רוטשילד.

העיר הלבנה – מתחם תכנית גדס: התרחבות העיר תל אביב בתכניתו של פטריק גדס משנות 1925 תוכננה במתכונת תפיסת 'עיר הגנים' האנגלית, שגובשה כריאקציה להשלכות העגומות של המהפכה התעשייתית – חברתית ופיסית, על ערי המערב המתועש. החתך הייחודי של רחוב המגורים, תוצר של הרחקת קו הבניין מחזית המגרש והועדת רצועת החזית שהתפתחה לגינה הפכה את פרבר הגנים ממנו צמחה תל אביב לעיר ייחודית וחדשה בנוף האורבני המערבי – שילוב של בנייה למגורים באינטנסיביות עירונית עם חזית ירוקה בעלת אופי פרברי. תוצר נוסף של מדיניות הסגת קו הבניין הינם השטחים הפתוחים בבלוקים, שבמקום החצרות הפנימיות בבלוק האירופאי הפכו לחללים צרים – רצועות של שטח בין הבניינים בחזיתות הצד ובחזית האחורית. בניגוד לחזית הקדמית ותרומתה לייחודו של רחוב המגורים הטיפוסי, דווקא הרצועות הפתוחות האחרות נותרו לרוב לא מנוצלות ולא מטופחות, ובדרך כלל מאכלסות גדרות מיותרות בין מגרש למגרש, וכן פחי אשפה. חזותן הכללית של רצועות אלה מוזנחת, ומעידה על כך שלא מילאו את תפקידן המתוכנן כחלק מנוף הגינות במגרשים הפרטיים שבתוכן היו אמורים להישתל בנייני המגורים. תכנית גדס הציעה מערך ייחודי ומגוון של שטחים פתוחים מהשדרה הירוקה והפארק העירוני ועד גינות הבלוק השכונתיות - השצ"פ המקומי בלב הבלוק העירוני, אותן 'גינות חבויות' אינטימיות ונגישות, אשר מילאו תפקיד של גינה שכונתית.

השדרות תפקדו כגנים ליניאריים במרקם העירוני; הכיכר העירונית הוצעה בקצה שדרת רוטשילד, בליבו של מוקד מבני התרבות המרכזיים של העיר; פארקים עירוניים ראשונים - גן העצמאות בקצה טבעת השדרות על חוף הים וגן מאיר.

תכנית גדס לתל אביב התבססה על תאוריה שפיתח גדס לאורך השנים בדבר הצורך לפיתוח מרחב עירוני שבו הטבע הוא חלק בלתי נפרד מן העיר, ושמערכת השטחים הפתוחים מתפקדת כרצף אחד המציע רמות שונות של צפיפות ומרחבים פתוחים. התאוריות של גדס על העיר האקולוגית זכו לתהודה והשפיעו לאחר מכן על תנועת ה LANDSCAPE URBANISM; ואולם תל אביב היא העיר היחידה שנבנתה כולה לפי העקרונות של גדס. עד היום, לב העיר תל אביב הינו בעל אופי ייחודי לא רק בזכות אותנו שילוב בין האדריכלות המודרניסטית לעקרונות תכנית גדס, שילוב שיצר מרקם עירוני צפוף אך איכותי וירוק. כל המרכיבים הללו של המרחב הציבורי נשמרים ומטופחים עד היום.



העיר החדשה:

המרחב הציבורי בעיר כולל רשת הייררכית של שטחים ירוקים – מהפארקים המטרופוליניים ועד לגנים העירוניים ולגינות המקומיות, וכן כיכרות ורחבות עירוניות. להלן תובא התיחסות מפורטת למצב העיר בהקשר לערכים אלה.

3.1.2 מה אומרת התכנית האסטרטגית מ 2005?

"תל אביב יפו תפתח מרחב ציבורי מזמין, איכותי, בקנה מידה אנושי המעודד מפגשים והמקנה תחושת מקום".

חזון התכנית האסטרטגית, מאי 2005

התכנית האסטרטגית הקודמת הקדישה בחזונה התיחסות מרובה למרחב הציבורי. שני קווי המדיניות המוצעים בהקשר זה כללו שדרוג וטיפוח המרחב הציבורי, החלל הפתוח והמבנים העוטפים אותו, לרבות יצירת סביבה נוחה להולכי רגל, תוך שיפור הדימוי החזותי והזהות העיצובית של העיר; וכן הפיכת המרחב הציבורי לנגיש לאנשים עם מוגבלות. חזון העיר כולל יצירת איזון ושילוב בין הרקמה הבנויה למרחב הפתוח; הגדלה ושיפור היצע המרחב הציבורי תוך תפיסה משולבת של השטח הפתוח והמבנים העוטפים אותו, שיפור היצע אפשרויות הפעילות בשטחים הפתוחים, טיפוח חללים המעודדים מפגש וקהילתיות. כמו כן, היא תנקוט ביוזמות לשיפור המרחב הציבורי הפתוח לרמותיו - המטרופוליני, העירוני והשכונתי. במסגרת זו, יגובש "שלד ירוק" עירוני, כגורם מקשר בין שכונות המגורים, אזורי התעסוקה, מרחבי הבילוי והפנאי.

הכלים המוצעים במערך המרחבי נועדו לספק מגוון טיפוסים שטחים פתוחים בעיר וקישורם למערכת רציפה ברמה מטרופולינית, עירונית ושכונתית. תפיסת "השלד הירוק העירוני" כוללת מערך של מרחבים ציבוריים מגוונים- מרחבים, מוקדים וצירים. המרחבים מחולקים לפארקים, מתחמי רחובות משולבים ומרחב הגינות החבויות. המוקדים מהווים מגוון כיכרות שונות ברחבי העיר. הקטגוריה השלישית- צירים ירוקים, כוללת שדרות וטיילות בהן הדגש הוא על האופי הירוק ועל התנועה של הולכי רגל ורוכבי אופניים, וכן צירים נוספים מסחריים וצירי תנועה ראשיים.

3.1.3 הקונטקסט הישראלי

רוב הערים בישראל מפותחות לפי מודלים אורבניים המבוססים על הגדרה סטנדרטית של המרחב הציבורי על פי קריטריון של כמות שטח פתוח לתושב. זהו למשל, קריטריון מרכזי בתכנון שטחים עירוניים פתוחים על פי משרד השיכון. ואולם, מושג המרחב הציבורי משמעותי הרבה יותר מערך מספרי של הקצאת שטח לשימוש קרקע; 'מרחב



ציבורי יוצק משמעות חברתית, תרבותית, כלכלית ופוליטית למרחב הפיזי ומאתגר אדריכלים, מתכננים ואנשי מדיניות לבחון עד איזה רמה המרחב האורבני מזמין, מאפשר, מעודד ערכים כמו דמוקרטיה, שיוויון, נגישות, פלורליזם וחופש הביטוי. בקונטקסט התכנוני הזה, המרחב הציבורי הפך להיות תוצר לוואי של התכנון האורבני, המרחב שנשאר אחרי ששטח התכנית חולק למרכיבים פרוגרמטיים פונקציונליים 'חשובים יותר', כגון תשתיות וכמות יחידות הדיור המוגדרת בהסכם על הקרקע שתוקצב.

בעיר הישראלית העכשווית, המרחב הציבורי מוגדר בדרך כלל במגוון מצומצם של קטגוריות כמו כיכר עירונית, גינה שכונתית, פארק עירוני או מטרופוליני, שדרה או טיילת. מבין אלה, גינות ופארקים הם הקטגוריות התופסות את מירב השטח הציבורי, כעין תוצר סטנדרטי של התכנון על פי תקנים ופרוגרמות כמותיות, לעומת כמות קטנה (ולא מחוייבת פרוגרמטית) של כיכרות, שדרות וטיילות. מאחורי מציאות פרוגרמטית זו מובלעת תפיסה תכנונית הרואה בשטח הציבורי הפתוח 'הפסקה' של העירוניות, שטח ריק וירוק לתושבי העיר לפעילות של בילוי ופנאי, נגטיב מחוייב למסה הבנויה; זאת, לעומת התפיסה של מרחב ציבורי כחלק אינטגרלי של המרקם האורבני, כזה שנותן מקום ומהווה במה לפעילות תרבותית, פוליטית, מסחרית וכד'. בנוסף, לרוב השטחים הפתוחים הציבוריים לא מתוכננים כרשת של מרחבים המקושרים ביניהם לכלל מערכת רציפה, אלא כאוסף של מקומות מבודדים ללא קשר ביניהם, מצב שגורם לנתק בין רשת הניידות (בכלי תחבורה ציבורית, רגל או אופניים) לבין המרחב הציבורי עצמו. באותם מקרים יוצאי דופן בהם נהגתה מערכת השטחים הפתוחים בתכנון התב"ע כחלק אינטגרלי מן התכנון העירוני מתקבלות תוצאות איכותיות של מרקמי חיים בהם השטחים הפתוחים משרתים את התושבים בצורה אופטימלית, לא רק כמקומות לשהייה, מפגש ומשחק, אלא גם כחלק ממערכת התנועה של הולכי רגל ואופניים בין מוקדי הפעילות השכונתיים/עירוניים. כזוהי מערכת השצ"פ שתוכננה בשכונת יד אליהו שבמזרח העיר. מערכת איכותית נוספת של רשת תנועה לא ממונעת המחברת בין מוקדים ציבוריים תוכננה בעיר כפר סבא.

מעבר לקטגוריות הקיימות למרחבים ציבוריים בעיר הישראלית הגרית, מתפתחים בשטח פרויקטים נקודתיים שמוסיפים טיפולוגיות חדשות כמו גינות כיס, חקלאות קהילתית במגרשים פנויים, גינון על גגות ועוד. טיפולוגיות אלה עדיין לא מהוות חלק אינטגרלי מתפיסה כוללת של התכנון העירוני.

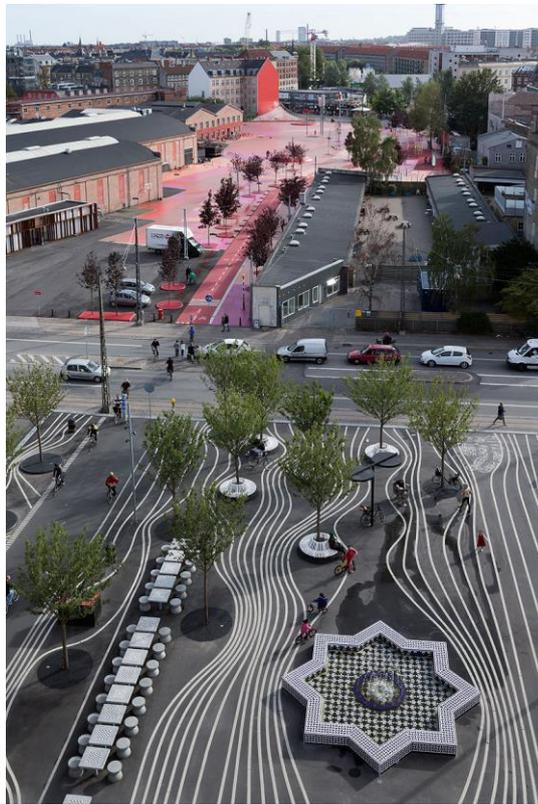
3.1.4 מגמות בעולם

המרחב הציבורי מתפקד כשלד לרקמה העירונית, וחשיבותו מתבטאה לא רק באיכות של כל שטח פתוח בפני עצמו, אלא בהיותו חלק מהמערך העירוני הכולל והקשרים בין מרחבים ציבוריים לכלל מערך עירוני שלם. ההגדרה הותיקה של המרחב הציבורי כמקום המהווה במה לתרבות אזרחית ולביטוי עמדה פוליטית כלפי המדינה הוחלפה בידי מרחב ציבורי של עולם נאו קפיטליסטי, אשר הפך לפלטפורמה לתרבות הצריכה, של מיתוג, פרסום, וזהות מעוצבת לפי טעמים אישיים, ללא עמדה ביקורתית כלפי החברה או המדינה. המרחב הציבורי כמקום למימוש הדמוקרטיה, חופש הביטוי והתכנסות ציבורית הוחלף בידי מנגנונים של פלישת השוק הפרטי אל תוך המרחב הציבורי, ארגון מחדש של המרחב לקראת מסחר וצריכה, הרחבת המערכות הלא דמוקרטיות כמו ארגוני בעלי נכסים, קהילות מסוגרות (gated communities) ומתחמים עסקיים (business improvement districts). כריאקציה למגמה זו, וכנסיון להציל את המרחב האורבני מתהליכי הפרטה אלו קמו תנועות חדשות שמחפשות להחזיר את האיכויות המסורתיות של המרחב הציבורי אשר אבדו, כמו ה - CONGRESS FOR THE NEW URBANISM, שמציעה חזרה לצורות מסורתיות של החלל העירוני כגון הפיאצה האיטלקית, הרחוב המסחרי המרכזי, וטיפולוגיות נוספות של מסורת ה - TOWNSCAPE, האמורות להחליף את חללי הפרבר האמריקאי.

לפי תפיסות אלו, הדימוי האורבני החדש – ישן שואף לחזור לתפיסה המסורתית של מושג הציבור, על ידי חיקוי החיים הציבוריים ה'היסטוריים', עידוד חברה הומוגנית ושיבה אל מושג חיי 'העיר הקטנה' (SMALL TOWN) מן העבר בתוך המרחבים המטרופוליניים. לדוגמה, הרחוב הראשי החדש בפורטלנד או שכונות מגורים חדשות בעיר מיאמי.

דע עקא, בשל חוסר הבנה של הקשר בין הצורה של המרחב הציבורי אליה ביקשו לחזור לבין מושג הציבור עצמו שהשתנה, נסיונות אלו הובילו להנצחה של המצב הקיים של סביבה בנויה פרברית המבוססת על תנועה ברכב הפרטי ומרחב ציבורי המאופיין בעיקר על ידי מסחר ללא פעילות תרבותית, קהילתית או פוליטית. הם נכשלו ביצירת מרחבים ציבוריים המתאימים למאה ה - 21, המאופיינת בהטרונגויות גבוהה יותר של משתמשים, תושבים זמניים יותר, וקשר צמוד עם טכנולוגיות מתקדמות כתשתית לתקשורת.

לדוגמה, הפרויקט SUPERKILEN של האדריכלים BIG וTOPOTEK בשכונות הפריפריה של העיר קופנהגן התבסס על תהליך רחב של שיתוף ציבור עם כל הקהילות מ 60 מדינות שונות. במסגרתו פותחה מערכת מגוננת של אלמנטים במרחב הציבורי אשר הובאו ממדינות המוצא השונות של קהילות המהגרים, אשר שולבו בחלל עירוני המציע מגוון רחב של פעילות לכל הגלמים ולכל התרבויות.



TOPOTEK -BIG – קופנהגן – SUPERKILEN

הקונטקסט העירוני החדש והכוח של השוק הפרטי במרחב הציבורי מייצרים מרחבים שלא תמיד נגישים לקהל הרחב אלא רק למי שמשלם, או מי שמרגיש חלק מקבוצת המשתמשים הדומיננטית. כפי שניתן ללמוד מפרוייקטים כמו מרכז רוקפלר בניו יורק, שטחים אלו עשויים לתפקד בצורה מוצלחת כמרחב ציבורי למרות שהשליטה של הציבור עליהם מוגבלת והנוכחות של בעל השליטה מוכרת ומורגשת.

בפרקטיקה של העיצוב האורבני ותכנון ערים נחשב המרחב הציבורי כחלק שמחבר בין קהילות ובין החלקים השונים של העיר, ומעודד חיים עירוניים. ואולם, בפועל לא תמיד מצליח המרחב הציבורי להשיג מטרה זו. במציאות של סביבה עירונית משתנה ומצטופפת במהירות גבוהה, נדרש מן העיצוב האורבני של המרחב הציבורי להיות יצירתי ביותר ולייצר חללים פתוחים גם בשטחים לא ציבוריים בהגדרתם הסטטוטורית. ממחקרים על מרחבים ציבוריים בבעלות פרטית (privately owned public spaces) עולה, שהנגנון של תמריצים ליזמים בתמורה לסיפוק שטחים פתוחים לציבור, או בגרסה הישראלית - השטחים הפתוחים הפרטיים בזיקת הנאה לא תמיד תורמים למרחב אורבני איכותי; מיקום השטח הפתוח לא בהכרח אופטימלי מבחינת צרכי הציבור, וכן לא תמיד נשמרת במצבים אלו גישה



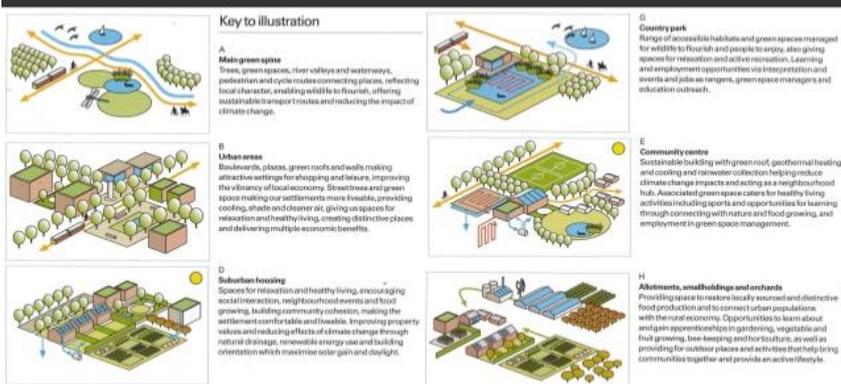
חופשית לציבור הרחב בכל שעות היום וכל ימות השבוע. כמו כן, לא תמיד תכנון השטח מזמין לציבור הרחב, שכן היזם והדיירים מעוניינים להדיר ככל הניתן עוברי אורח. יחד עם זאת, כשהתכנון של שטחים אלו ברמה גבוהה והפיקוח עליהם באחריות הרשות הציבורית ניתן לשלב טיפוס זה של חלל עירוני במערכת רציפה של מרחב ציבורי. המרחב הציבורי יכול לשמש כגורם המוביל ולעוגן לתהליכי התחדשות עירונית, כמו שקרה במהלך ההיסטוריה בדוגמאות מפורסמות כמו השדרות של האדריכל נוף הצרפתי LENOTRE בורסאי, עליהן נסמכו הבלוקים העירוניים שנבנו מאוחר יותר, או הפארק המרכזי של מנהטן בתכנון OLMSTED שהוביל להתפתחות מסביבית של הבנייה לגובה סביבו.

דוגמאות מודרניות יותר של התחדשות עירונית המושתתת על עוגנים של מרחב ציבורי הינם תהליכי ההתחדשות הנרחבים של פריס וברצלונה משנות ה-80 של המאה שעברה. בקנה מידה של פארקים עירוניים קיימות דוגמאות רבות של טיפולוגיות חדשניות המשלבות את הצורך לשטח ירוק אינטנסיבי במרקם האורבני עם שכבות נוספות של שימושיים ציבוריים, כמו הפרוגרמות הרב תחומיות של פארקים כדוגמת לה וילט וברסי בפריס. למעשה, אם לתרגם את תכני הפעילות המגוונים בפארקים אלה לשפה סטטוטורית, הם אינם מהווים רק שצ"פ, כי אם שטחים ירוקים – חומים; רבות מהפעילויות הללו בתחומי התרבות, האמנות, החינוך, הספורט, הכינוסים וכד' הן ברמת הייררכיה עירונית, מטרופולינית או אף ארצית – ובוודאי הרבה מעבר למה השכונתית. עובדה זו מלמדת על המשקל הרב שמייעד התכנון המרכזי הציבורי (ארצי או עירוני) לפעילויות מגוונות במרחב הציבורי.

מגמה בולטת בתכנון המרחב הציבורי הינה התכנון של פארקים עירוניים כחלק משימוש רב שיכבתי בקרקע במרכז הערים הצפופים, כגון פארק לה האל על גבי מרכז קניות תת קרקעי וז'רדן אטלנטיק מעל גבי תחנת הרכבת של מונפרנס בפריס. פארקים אחרים מוקמים על גבי שטח שהושב לעיר בעקבות קירוי כבישים מהירים שחצו אותה, כמו הפארק מעל הכביש המהיר בסיאטל (בתכנונו של לורנס הלפרין), מעל הפריפריק של פריס, במדריד וכן ה – big dig בבוסטון.

ערים מובילות בעולם מפתחות מערכות חדשות של מרחבים ציבוריים בדגש על הרשת הרציפה, והתפקיד שלה כשלד למרקם העירוני כולו. לדוגמה, העיר המבורג מפתחת רשת של אצבעות ירוקות רציפות במרקם העיר וחיבורים בין פארקים מטרופוליניים והסביבה הטבעית שמחוצה לה. רשת השטחים הפתוחים של עיריית לונדון הגדירה קטגוריות שונות של מרחבים ציבוריים, המחברים את המרחב הפתוח ומשלבים אותו עם שימושיים ציבוריים, תחבורה ותשתיות, ובכלל זה תשתיות טבע בשולי העיר (Country Park), הכוללות מגוון של בתי גידול לבעלי חיים וצומח טבעי, וכן אזורי בילוי ופעילות אנושית מגוונת, ובכלל זה גם מוקדי חינוך ותעסוקה.

Urban Green Spaces: Integrated Strategy



Landscape Institute: Local Green Infrastructure extract.

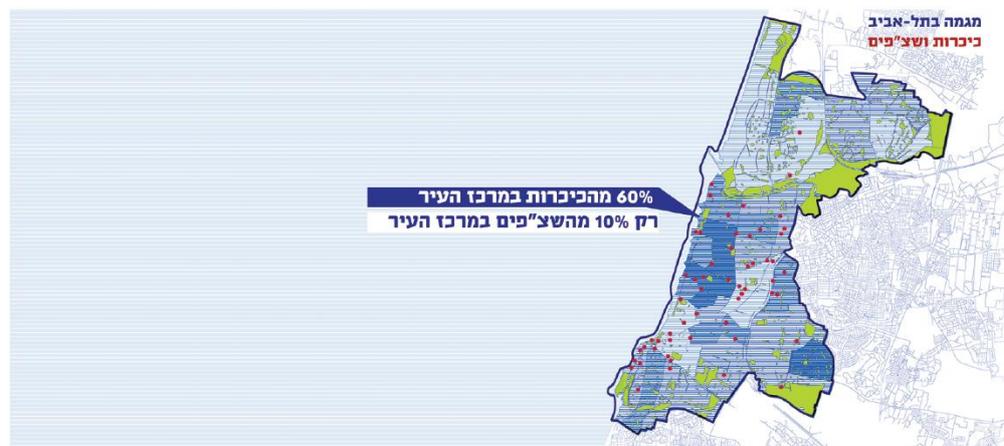
All London Green Grid, 2015 תכנית עירונית

3.1.5 המצב הנוכחי - מגמות/ אתגרים: מגמות בתל אביב יפו

השלד הירוק העירוני: במקביל לעבודה על התכנית האסטרטגית הקודמת וכניגזרת של אותה תפיסה תכנונית בדבר מרחב ציבורי מפותח ואיכותי, קידמה עריית תל אביב יפו תכנית לשלד ירוק עירוני, המאפשרת פיתוח של חיבורים בין מרחבים ציבוריים בכל חלקי העיר. מטרת התכנית לייצר שלד של רשת רציפה של מרחב ציבורי – חלל עירוני לטיפוסו השונים ומוקדי פעילות לסוגיה; לשקם ולטפח חללים עירוניים כמקומות מפגש ואינטרקציה בין אנשים, לשם עידוד הפעילות העירונית הקשורה להליכה ברגל ורכיבה על אופניים ולשיפור איכות החיים בעיר. השלד הירוק מורכב מרשת תוואים רציפים של חלל עירוני (רחובות, שדרות, טיילות, שבילים ומעברים) שבהם עדיפות לתנועה לא ממונעת. צירים ירוקים אלה אמורים להחזיר את הולך הרגל ורוכב האופניים לרחוב כבסיס להחייאת חיי הרחוב, ליצור העדפה מתקנת לתנועה לא ממונעת, לבסס את המרחב הציבורי הפתוח כעמוד השדרה העיצובי של המרקם העירוני, ליצור מנופים לחיזוק הקשר של הקהילה לסביבתה ולהעלות את החלל העירוני לדרגת שווה ערך למסה הבנויה בתכנון העיר. מדיניות השלד הירוק אמורה לגשר על פני חסמים בין חלקי העיר השונים ובין מוקדי פעילות, ובכלל זה שיפור הקשר בין העיר לחוף הים ובינה לסביבה הפתוחה שמחוצה לה; לשפר זמינות שטחים פתוחים לתושבי העיר ואת הנגישות אליהם; שינוי תנאי הסביבה וסדרי העדיפויות במרחב הרחוב כדי להפכו לידידותי יותר להולכי הרגל ורוכבי האופניים; לעודד טיפול עיצובי כולל ברחוב ולשמש כמנוף ציבורי לפרוייקטים של התחדשות אזורים בעיר; לטפח נקודות ציון וסמלים חזותיים ברחבי העיר.

תפיסת השלד הירוק העירוני עומדת מאחורי רבים מפרוייקטי הפיתוח במרחב הציבורי של העיר.

מרחב הציבורי: כיכרות גינות ופארקים - מרחבי שהיה: פארק מדרון יפו, מתחם שרונה פארק החורשות, פארק גלית וגינות שכונתיות חדשות כמו גינת קרית ספר וגן שדרות ההשכלה הגדילו משמעותית את מצאי השטח הפתוח לתושבי העיר ומבקריה. באופן מיוחד פותח טיפוס חשוב של חלל עירוני – הכיכר העירונית ה'קלאסית', אשר למרות היותו מרכיב מרכזי בחלל העירוני של ערים ותיקות בכלל וערים ים תיכוניות בפרט, דווקא בתל אביב ההיסטורית היה נדיר למדי. כיכרות עירוניות פותחו על גבי חניונים תת קרקעיים – תופעה רצויה של שילוב שימושים ושימוש רב שכבתי בקרקע.



אף על פי כן, ניכרים פערים במימוש של כיכרות חדשות בין חלקי העיר השונים. מרבית הכיכרות פותחו בלב העיר - כיכרות חדשות כגון כיכר גבעון, כיכר קצה שדרות רוטשילד, כיכר ביאליק וכיכר מגן דוד. כיכרות בוצעו גם ביפו. לעומת זאת, בצפון העיר ובשוליים הדרומיים והמזרחיים של העיר כמות הכיכרות קטנה משמעותית. בעוד שרק 10% מהשטחים הציבוריים הקיימים בתל אביב מצויים במרכז העיר, הרי שכ - 60% מהכיכרות בעיר מרוכזות במרכז. מצב זה מצביע על הבדל גדול בין המרקם האורבני

במרכז העיר, המאופיין בכמות גדולה של מרחבים ציבוריים בקנה מידה קטן ככיכרות וגינות מקומיות קטנות בבולוקים של גדם, לבין המרקם בשולי העיר, המאופיין בשטחים פתוחים ציבוריים בקנה מידה גדול יותר - פארקים וגינות שכונתיות.



כיכר גבעון לאחר השיפוץ



2017

שטחים פתוחים חדשים מתוכננים במסגרת תכניות חדשות; ככל שמתקדמים תהליכי ההתחדשות העירונית ממרכז העיר דרומה, נוספים למרקם המתחדש מרכיבים חדשים של מרחב ציבורי. כך, לשטחים הציבוריים הפתוחים החדשים יחסית של שרונה וכיכר גבעון (ובעתיד גם המחצית הצפונית של מתחם שרונה שתפונה על ידי הצבא ותפתח כהמשך לפארק שרונה הקיים) יתווספו הפארק במתחם השוק הסיטונאי – על גג מרכז קניות ומרכיבי המרחב הציבורי המתוכננים בחסן עראפה, שיחד עם גינת קרית ספר וגינת החשמל יהוו שלד של רצף שצ"פ מתפתח דרומה, בואכה הפארק הליניארי המתוכנן בתוואי הרכבת ההיסטורי, שהוא גם תוואי הקו האדום של הרק"ל. דוגמאות נוספות מהווים הפארק החופי בתכניות 3700 ושדה דב, ועוד. ואולם, למרות האמור לעיל, הציפוף החזוי והמתוכנן באוכלוסיית העיר ובמרקם הבנוי מחייב ייצור של מרחבים נוספים של שטח פתוח וחלל עירוני, לשם שמירה על איכות החיים העירונית ברמת המכסות הפורמליות ובחויית השהייה במרקם העיר.

קירוי האיילון: סוג חדש של מרחב ציבורי מתוכנן בתל אביב יפו; פארק בן מאות דונמים יוקם על שטח חדש שיווצר כתוצאה מקירוי קטע מכביש האיילון. הפארק העתידי ישרת את המע"ר המטרופוליני לאורך האיילון, יגשר על פני המחסום שיצר הכביש ובכך יחבר בין השכונות שמשני עבריו ויתרום ליצירת רצף של מרחב ציבורי פעיל, וכן יענה על המחסור בשטחים ציבוריים פתוחים במרכז העיר ומזרחה. תפיסה זו של יצירת מצאי קרקע חדשה לשימוש ציבורי באמצעות ייעול הניצול של השטח (קירוי הכביש מהווה שימוש רב שכבתי באותה יחידת קרקע), וכן ריפוי המפגע שיצר הכביש המהיר בלב המרקם העירוני – הינה תקדים חשוב בהיבט של הגדלת מצאי המרחב הפתוח בעיר ותרומה

משמעותית לעירוניות חדשנית ואיכותית.



יש לציין, כי תקדים לקירוי קטע מכביש האיילון לטובת יצירת מרחב ציבורי קיים כבר כעת בסמוך לבית הבילויים¹¹ שבדרום העיר. על גבי הקירוי הוקם פארק שכונתי הסמוך למבנה לשימור. השמשותו בעתיד כמוקד פעילות ציבורית תיצוק תוכן חדש למרחב ציבורי זה, אשר ישרת את תושבי שכונת נוה עופר הסמוכה.

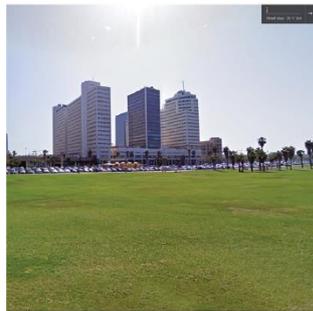
טיילת האיילון: במקביל לתכנית לקירוי קטע מכביש האיילון קודם רעיון, הבא לידי ביטוי במסמכי תכנון החל מתכנית השלד הירוק העירוני, דרך תכנית האב לשבילי אופניים בעיר ועד לתכנית המתאר, לייצר תוואי רציף לתנועת הולכי רגל ואופניים לאורך דופן/ דפנות האיילון מצפון לדרום¹¹. רעיון תכנוני זה לא תורגם עדיין למסמך מדיניות כולל/ תכנית אב לציר אורכי לתנועת אופניים לאורך האיילון.

גישור מעל האיילון: בנוסף לטיפול האורכי ברצועת האיילון כפוטנציאל למרחב ציבורי (קירוי וטיילת), בוחנת עיריית תל אביב יפו אפשרויות לשיפור המרחב הציבורי ורמת השרות של תחנות הרכבת לאורך תוואי האיילון, באמצעות גישור חדש או שיפור גשרים קיימים. דוגמה לכך מהווה גשר יהודית להולכי רגל ואופניים, המתוכנן לבצוע בהמשך לשדרות יהודית. גשר זה לא רק יחבר את השדרה עם מתחם בצרון המתחדש ממזרח לאיילון; ביטול החסם שיצר הכביש לתנועה לא ממונעת יאפשר מימוש הציר הירוק המתוכנן משדרות ההשכלה ועד לחוף הים.

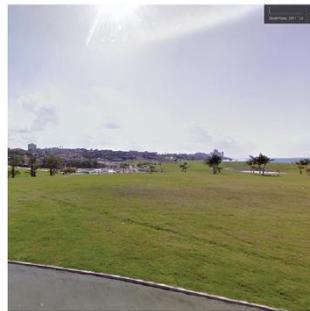
¹¹ מתאר העיר, דו"ח 5.0 מסמכי רקע, נובמבר 2012, ע"מ 109.

בתחום הגינה השכונתית/ רובעית נעשו מהלכי פיתוח חשובים; שצ"פ חדשים ואיכותיים נוספו לעיר והם מהווים הצלחה כשטחים פתוחים המחוברים לסביבתם העירונית ומהווים עוגן שכונתי מקומי ומגבש כדוגמת קריית ספר, שדרות ההשכלה, פארק גלית ועוד.

הפארקים המטרופוליניים: קרוב למחצית השטחים הפתוחים בתל אביב יפו מהווים הפארקים המטרופוליניים שבתחום העיר – פארק הירקון ופארק בגין (4,300 דונם מתוך 11,400 דונם)¹². בצד התפקיד החשוב שממלאים פארקים אלה בחיי הפנאי של התושבים והמבקרים ובסיפוק תנאים לאיכות חיים עירונית גבוהה, לוקים הפארקים במספר נקודות: (א) החיבור למרקם העיר, האוריינטציה והנגישות אל הפארק; בתחום זה לוקה בעיקר פארק בגין בדרום. פיתוח פארק אריאל שרון (שפארק בגין יהווה חלק ממנו) והשיפורים המתוכננים ברחובות הניגשים אל שערי הפארק, הן במסגרת התחדשות עירונית ובינוי חדש בדופן הפארק והן במסגרת פיתוח הציר הירוק של רובע מזרח העיר שיקשר בין שדרות



צ'רלס קלור



פארק המידרון



פארק הירקון

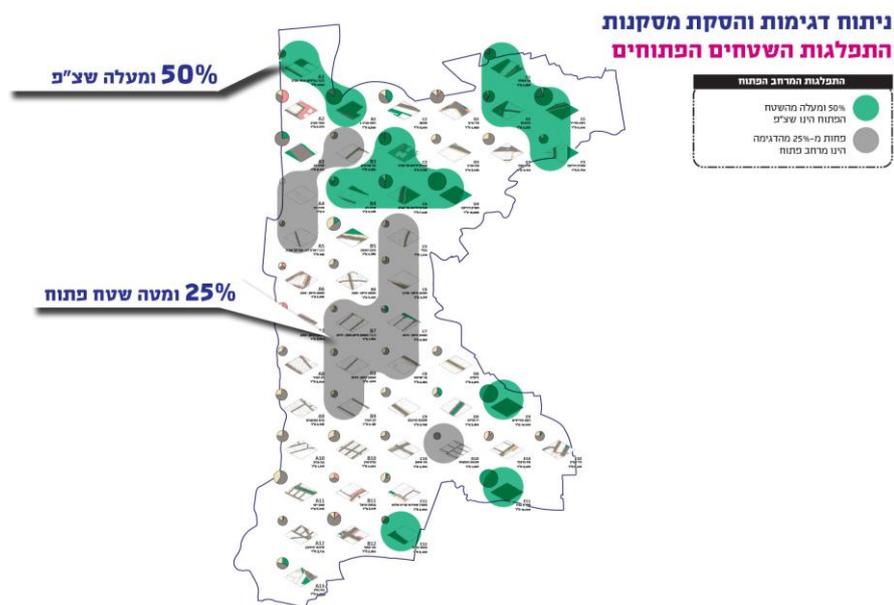
ההשכלה לפארק בגין – כל אלה ישפרו את המצב;

(ב) שימושים ותכנים פרוגרמטיים: על הפארק להיות חלק בלתי נפרד מהרקמה העירונית, ולהכיל בתוכו מגוון תכנים וערכים של עירוניות, ובהם פעילות של פנאי, תרבות, ספורט, חינוך, אקולוגיה, ושאר שירותים לתושבי העיר. פעילויות אלה מהוות המשך רציף לחויית החיים והבילוי בעיר, ומתבטאים בפרוגרמה מורכבת שנועדה לתת מענה למגוון גדול ככל הניתן של תכנים, של קבוצות אוכלוסיה ושל גילאים. בנוסף, על הפארק להכיל ערכים של צפיפות מקיימת או שימוש רב רבדי גם בשטח הפתוח. ברוח זו מתוכננים פארקים עירוניים חדשניים בעולם. הפארקים המטרופוליניים בתל אביב יפו עשו כבר דרך ארוכה בדרך לתפקד כמוקדי פעילות חיים ותוססים. ואולם, מן הראוי לדאוג שהמגמה המתפשטת במוסדות הציבור בישראל קרי, הרנטביליות הכלכלית כערך מוביל ומיעוט התקציב הציבורי לא ישפיעו לרעה על תכני הפארקים, במובן של אטרקציות יזמיות הפוגעות בערכיו (למשל, שטחים מגודרים שהכניסה אליהם בתשלום, פעילויות

¹² הנתונים לקוחים מתוך: מתאר העיר, ד"ח 5.0 מסמכי רקע, נובמבר 2012, ע"מ 50. מרחב מטרופוליני נוסף, חזית חוף הים, יידון בפרק נפרד.

הפוגעות בעיצובו של הפארק או ברצף התנועה בו, פעילויות הסותרות ערכים של הפארק כגון הפרעה לבתי גידול אקולוגיים וכד');
 ג) שפה עיצובית ותוכן אקולוגי: למרות העשייה הרבה בתחום פיתוח תשתיות הטבע בפארקים, המתבטאה במינוי אקולוג מלווה לחברת גני יהושע ובפעילות מבורכת בתחום זה, עדיין ארוכה הדרך לשינוי משמעותי בתפיסה המסורתית השלטת של הפארק כמרחבים רחבי ידיים של דשא (נוף מונוקולטורי חד גוני מבחינה אקולוגית ויקר לאחזקה). סמיכותו של פארק בגין לפארק אריאל שרון, אשר מתוכנן כרצף של נופים אקסטנסיביים לאורך נחל האיילון, והישענותו של פארק הירקון על רצועת הנחל – הללו מהווים פוטנציאל לתכנון חלקים נרחבים של הפארקים כבתי גידול אקולוגיים וכמגוון נופים היסטוריים – טבעיים ותרבותיים – של מישור החוף. במקביל לכך, האמור לעיל על תכנים פרוגרמטיים אמור להתבטא בשפת עיצוב חדשנית לאלמנטים בנויים ולמגוון טיפוסי חלל בפארקים – בהתאם לתיפקודם המשתנה;
 ד) קישוריות ורצף: תפיסת הפארקים המטרופוליניים בתכנית המתאר המחוזית ת.מ.מ 5 רואה בהם רצועות רוחב ירוקות הניצבות לרצועת האורך של חוף הים, ומהוות חייצים ירוקים בתוך הרצף הבנוי המטרופוליני. בפועל, רציפות בשטח קיימת רק בפארק הירקון; פיתוח פארק אריאל שרון טרם הושלם, וציר ירוק המחבר בינו לבין חוף גבעת עליה ביפו לקראת בצוע שלב ראשון. הפארק המטרופוליני הצפוני לאורך כביש 5 טרם התממש, ורק החיבור שלו לחוף הים מתוכנן במסגרת רובע צפון מערב העיר (תכנית 3700). רחוקה עוד יותר מימוש תפיסת חיבור אורכי (צפון דרום) בין רצועות הרוחב הפארקיות; חיבור כזה, לאורך נחל הפרדסים, מתוכנן במסגרת התכנית לרובע עירוני חדש בנוה שרת מזרח. בנוסף, חיבור רעיוני בין פארק דרום לפארק הירקון נהגה במסגרת תפיסת טיילת האיילון.

3.1.6 כיווני פעולה - הצעות ראשוניות



בניסיון לנסח מחדש את המרחב הציבורי בעיר הישראלית, הפורום הישראלי לעירוניות שהוקם בנובמבר 2014 פיתח רשימה של 15 אתגרים למרחב הציבורי, כחלק מדוח שהוצג בכנס הבינלאומי השלישי של UN HABITAT שהתקיים בקיטו אקוודור באוקטובר 2016. מתוך אתגרים אלו אנחנו מבקשים להתייחס לנושאים הבאים בקונטקסט של תל אביב - יפו:

מהומוגניות לפלורליזם:

מתוך הבנה של המרחב הציבורי כסוגייה של תרבות וערכים, איך ניתן לתכנן מרחבים ציבוריים למגוון רחב של תרבויות? היום כלים תכנוניים למרחב האורבני בישראל מתמקדים במיתוג של מתחמים ש"שוים ביקור", על ידי יצירת אימג'ים אטרקטיביים אך גנריים של עירוניות OFF THE SHELF. זאת, במקום גישה של CUSTOM MADE. האם עיצוב של מרחבים יותר מתחשבים ומכילים יכול לאפשר מרחבים אורבנים חדשים שלא מכוונים אך ורק למעמד הביניים, אלא נותנים שירות לקהל הרחב?

מרחב ציבורי במעמד רחב של קנה מידה ורב מימדיות

אם החשיבה על עשייה עירונית אמורה להתרכז סביב היצירה של מרחב ציבורי איכותי, נצטרך לחשוב אחרת על הצורך לשטח פתוח במרחב האורבני, לא כמספר של מטר מרובע לבן אדם, אלא כמרחב פתוח תלת מימדי כפי שכבר הוגדר בתכנית האסטרטגית הקודמת, עם צל ודפנות בנויות טובות, מענייניות, מזמינות, בקנה מידה אנושי וקשור לרשת הרחובות המובילה אליו. כדי להתאים את המרחב הציבורי לצרכים השונים של תושבי העיר השונים, יש לחשוב מחדש על מגוון רחב יותר של טיפולוגיות של המרחבים הציבוריים שגם מתאימים יותר לצפיפויות גדולות, למרכזי ערים מול שכונות מגורים מקומיות, בין מוקדים אזוריים לשטחים פריפריאליים. טיפוסים שונים של מרחב ציבורי יותאמו לאזורים שונים בשאיפה להגיע למגוון טפוסים לכל אזור בעיר.

המרחב הציבורי כמתווך חברתי

באיזה מידה אנחנו יכולים לערב אזרחים, משתמשים, תושבים ומבקרים ולעודד אותם לקחת אחריות וליטול יוזמה בעשיית העיר? האם נוכל להתייחס למרחב הציבורי כמסגרת לחזק אקטיביזם ולעודד אנשים להשפיע על שינוי המרחב העירוני?

במציאות הקיימת של חברה רוויית מתחים יכול המרחב הציבורי לשחק תפקיד מרכזי יותר בעידוד הדיאלוג בין קהילות עם אינטרסים שונים ובבניית רקמה חברתית חזקה ודינמית יותר, וכך לאפשר לקבוצות שונות של אנשים להיפגש, להלחיק דעות ולבטח זהויות שונות כפי שנעשה בפרויקטים כמו superkilen.

הרחבת הגבול בין פרטי לציבורי

ערים בישראל גם ותיקות וגם עכשוויות מאופיינות לרוב על ידי יחס מורכב ולפעמים מנוגד בין פרטי לציבורי. גישות חדשות למרחב הציבורי יכולות לאתגר באיזה מידה יש צורך בקו ברור וחד בין המרחב הציבורי והמרחב הפרטי והאם ניתן למתוח, להפוך או להרחיב אותו. בקונטקסט של ציפוף המרחב הבנוי ובנוסף לתופעת השטחים הירוקים האין סופיים, נדרש ניצול יעיל יותר של שטחים ציבוריים בנויים פתוחים כגון שטח פתוח במבני ציבור כמו מועדון נוער, גן ילדים, בתי ספר, קופות חולים. בנוסף שטחים משותפים לעבודה ולמגורים כמו WEWORK וWELIVE שמעודדים שטחים קהילתיים משותפים בפנים ובחוץ. האם ניתן לפתח כלים חדשים להפעיל שטחים בנויים אלו לטובת שימוש ציבור רחב במגוון?

הנקודות העיקריות שניתן להציע לעדכון החזון העירוני בתחום המרחב הציבורי:

- א. **התפקיד החברתי של המרחב הציבורי** - לקדם תכנון של מרחבים ציבוריים מתחשבים ומכילים המתאימים למגוון רחב של תרבויות, מעודד דיאלוג בין קהילות ובניית רקמה חברתית ודינמית יותר.
- ב. **מרחב ציבורי מגוון** - כדי להתאים את המרחב הציבורי לצרכים השונים של תושבי העיר השונים, יש לחשוב מחדש על מגוון רחב יותר של טיפולוגיות של המרחבים הציבוריים שגם מתאימים יותר לצפיפויות גדולות, למרכז העיר מול שכונות מגורים, בין מוקדים אזוריים לשטחים פריפריאליים. טיפוסים שונים של מרחב ציבורי יותאמו לאזורים שונים בשאיפה להגיע למגוון טיפוסים לכל אזור בעיר.
- ג. **שטטוש הגבול בין המרחב הציבורי למרחב הפרטי** - תרומת השטח הפרטי לחזות ולתפקוד של המרחב הציבורי משמעותית ביותר. לפיכך, נדרשת בדיקת הקו המפריד בין המרחב הציבורי והמרחב הפרטי ואיך ניתן להגביר את האינטגרציה בין השניים ליצירת מרחב עירוני אינטגרטיבי. לדוגמה: קידום פיילוט לתכנון רצף פרטי פתוח לאורך החזיתות האחוריות של בלוק עירוני במרקם גס.
- ד. **פיתוח אקולוגי של השטחים הפתוחים** - הניסיון בפרוייקטים בעולם מלמד, שניתן לקיים אותן פעילויות בנוף שמתפקד בו זמנית, מעבר לשרותי הפנאי, גם כבית גידול אקולוגי התורם למגוון המינים, לחוויית מפגש בלתי אמצעי של התושב עם חיי הבר, לשיקום נופים טבעיים ותרבותיים היסטוריים של הארץ, לשיפור משק המים בשטח העיר ולפעילויות חינוך וקהילה הקשורות בנוף זה.
- ה. **מיקוד מאמץ במימוש הצירים הירוקים בעיר** - מימוש בשטח של תפיסת הצירים הירוקים כשלד של מערך תוואים לתנועה לא ממונעת, המחבר את מרכיבי המרחב הציבורי השונים לכלל רשת רציפה של חלל עירוני איכותי (המרחב הפתוח). צירים ירוקים ברמות היררכיה שונות יתוכננו ויבוצעו; בכלל זה ישודרגו צירים ירוקים המבוצעים כעת או כאלה המתוכננים לבצוע כשבילי אופניים בלבד. מימוש תפיסת השלד הירוק תיכרך בשינוי מרחיק לכת יותר בעיצוב רחובות המהווים קטעים מצירים ירוקים, בחלוקת החתך שלהם ובתפקודם התנועתי. דוגמאות: א) השלמת הציר הירוק מצרן לחוף הים – הקמת גשר יהודית ושיפוץ שדרות יהודית; תכנון ופיתוח מחדש של רחוב הארבעה; תכנון החיבור לכיכר התרבות ברחובות קרליבך ומרמורק; פיתוח כיכר מיכאליס בקצה שדרות בן ציון; מימוש שיפוץ רחוב בוגרשוב.

ב) תכנון ופיתוח הציר הירוק מפארק החורשות לבית הבייליים, ובכלל זה הרחבת קירוי האיילון, השמשת בית הבייליים כמוקד פעילות ציבורית ושדרוג הגן הציבורי הסמוך אליו; חיבור לפארק הפילבוקס בחולון ולמרחב הציבורי העתידי של המע"ר המתוכנן בסמוך לצומת חולון. ג) שדרוג הציר הירוק של רובע מזרח העיר משדרות ההשכלה לפארק בגין – עיצוב מחדש של רחובות כגון מח"ל, בירנית, אונטרמן כשדרות עירוניות או צירי העדפה להולכי רגל ואופניים.

ד) פיתוח הציר הירוק המקומי מפארק המסילה והמושבה האמריקאית עד לגן דוידוף. ה) עיצוב מחדש של רחוב משה דיין לכל אורכו כשדרה עירונית מרכזית של מזרחה העיר – בדגם השדרה התל אביבית הטיפוסית.

3.1.7 ניתוח SWOT

צמיחה ושגשוג

חולשות:

- **מרחב ציבורי מבוסס מסחר** - עיצוב המרחב הציבורי במתחמים ה'היסטוריים' משרת את הפרוגרמה המסחרית החד מימדית ונעדר גיוון תפקודי ועיצובי.
- חסרה מחשבה תכנונית על מגוון קני מידה של מרחבים ציבוריים שונים.
- **שפ"פ בזיקת הנאה** - שיטת משא ומתן על נדל"ן בתרומת שפ"פ בזיקת הנאה פוגעת במרחב ציבורי משגשג.

חוזקות:

- **מבנה היררכי מגוון של מערך שטחים פתוחים** - מן הרמה המקומית ועד המטרופולינית.

איומים:

- **מגמות הציפוף האינטנסיבי** הצפויות בעיר מאיימות על המצאי (כמות) ועל האחזקה של המרחב הציבורי הזמין וכן על רמת השרות לתושבים בעתיד.

הזדמנויות:

- **כוח נדל"ני** בתל אביב הוא הזדמנות לפיתוח חלופות לשפ"פ במרחב הפרטי.

שויון והכלה

חולשות:

- שצ"פים מטופחים יותר במרכז - ברמה המערכתית קיים פער בין שלד השטחים הפתוחים במרכז העיר לעומת השוליים (מבחינת המצאי הסטטוטורי, המגוון ו/ או רמת הטיפוח)
- פרוגרמות מתאימות לאוכלוסיות מסוימות- אין מענה למגוון קבוצות אוכלוסיה, גילאים, מגדר, מעמד כלכלי וכד'.

חוזקות:

- נגישות- רמה גבוהה של מודעות ופעילות להנגשת המרחב הציבורי לאנשים עם מוגבלויות.
- מרחב "ישראלי"- חלקים גדולים מן המרחב הציבורי מותאמים לתרבות החיים הישראלית ופתוחים לכל

איומים:

- מגמות הג'נטריפיקציה המלוות תהליכי התחדשות עירונית מאיימות על הזדמנויות שוות לאוכלוסיות מוחלשות במרחב הציבורי
- הירידה במצאי השטח הפתוח לנפש ובאיכותו העיצובית והאקולוגית עלולה לפגוע בעיקר באוכלוסיות החלשות יותר.

קיימות

חולשות:

- מחסור בצל במרחב הציבורי – כולל בחללים עירוניים חדשים ומושקעים המפותחים באחרונה.
- צל בלי עצים- אין עדיין קשר תכנוני מובנה בין הצללת המרחב הציבורי לבין נוכחות עצים.
- 'שלד ירוק'- חסר קשר בין רצף המרחבים הציבוריים ובין הרצף האקולוגי של שטחים ירוקים בקנה מידה מטרופוליני.

- **מיחזור ושימוש בחומרים טבעיים** - ה'פלטה' של חומרי גמר בעיצוב השטחים הפתוחים חסרה התיחסות להיבטים כגון מיחזור, חומרים טבעיים, חומרים מקומיים
- **מתקני משחק** במרחב הציבורי נעדרים לרוב פן חווייתי.
- **פתרונות 'גנריים' קטלוגיים וסטנדרטיים לגינות משחק** – אין מגוון מתקני משחק והרפתקה ואין מקום לדמיון
- **מינים לא מקומיים** - עליהם נשענת שפת הנטיעות במרחב הציבורי.

חוזקות:

- **מודעות לקיימות סביבתית** - קיימים פרויקטים המעלים את המודעות לסוגיות קיימות סביבתית- החווה, גינת קרית ספר ואחרים..

איומים:

- **פגיעה בזהות הייחודית** של רחוב המגורים הטיפוסי במרכז העיר
- **תקנים וסטנדרטיזציה** - תרבות מתפתחת של חשש מתביעות מעקר כל יצרניות וחדשנות בעיצוב סביבות משחק לילדים

חוסן

חולשות:

- **מי התהום** בעיר מזוהמים ברובם
- **מחסור תנאים לחלחול מי נגר** - רוב השטחים הפתוחים בעיר אינם מתוכננים לאפשר לחלחול מי נגר ראויים להעשרת מי התהום.

חוזקות

- **מודעות לצל** - עלייה במודעות לצורך בהצללה במרחב הפתוח

איומים:

- **מרחב הפתוח במרקם צפוף** - בטווח הארוך ציפוף העיר תוך ירידה בסטנדרט היצע של מרחב פתוח מהווה פגיעה באיכות חיי התושבים
- **במקרה של משבר במערכת מי השתיה** בעיר מי התהום מנוטרלים לשימוש
- **התחממות כדור הארץ** מהווה איום למרחב הפתוח ולתפקודו.

3.2 הרחוב העירוני

"עיר חיה, תוססת ומושכת היא עיר שהרחובות והמתחמים העיקריים שלה הומים אדם. היא עיר שמטיילים בחוצותיה, סובבים בשווקיה, קונים בחנויות ויושבים בקרנותיה. היא עיר של מפגש בין אדם לאדם, בין אדם למרחב הבנוי ובין אדם למרחב העירוני הפתוח, כמקום טיול ונופש"

חזון התכנית האסטרטגית, מאי 2005

ממצאים עיקריים:

1. הרחוב הממוצע של הרחובות התל-אביביים עולה לעומת מגמת ירידה בעולם.
2. שטח זכות הדרך ביחס לשטח העירוני עולה בתל אביב לעומת מגמה של אי שינוי בעולם.
3. החזיתות המסחריות ההמשכיות מרוכזות במרכז העיר והמע"ר.
4. מרבית צירי האורך והרחוב העירוניים מהווים עורקי תנועה ולא רחובות פעילים.
5. חתך רחוב המגורים התל אביבי הטיפוסי, בעל החזית הירוקה נתון בתהליך של כרסום.

3.2.1 ערכים עירוניים של הרחוב התל אביבי

הרחוב העירוני הנו עמוד השדרה של החיים העירוניים. ערים טובות מוערכות, בין השאר, בזכות רחובותיהן וזכורות בגללם.



הדימוי ה'קלאסי' של "הרחוב התל אביבי" מורכב מ – 2 טיפוסים האופייניים למרכז העיר והצפון הישן – הרחוב המסחרי ורחוב המגורים המקומי. שילוב שני טיפוסים אלה במרקם הגדסי יוצר דימוי אופייני של

סביבה עירונית טיפוסית נינוחה אך אינטנסיבית, בה שוכנים יחד שימושי מגורים, מסחר, בילוי ופנאי ברחובות ראשיים שוקקי חיים, עשירים בשימושים ומגוון משתמשים, בסמוך לרחובות מגורים שקטים הטובלים בצמחייה ובעלי אופי שכמותו ניתן למצוא בסביבות פרבריות – ודאי שלא ברחובות של מרכזי ערים באירופה או צפון אמריקה. השילוב הזה של העירוני-המטרופוליני עם הלוקאלי-שכונתי נוכח במציאות התל אביבית גם בשכונות נוספות, והוא חלק מייחודה של העיר. מספר גורמים חברו יחד ליצירת הזהות הייחודית הזו, ובהם תפיסת "עיר הגנים" בתכניתו של פטרקי גדס, שהסיגה את קו הבניין הקדמי והצידי בכל מגרש ואפשרה את ריבוי הגינות והצמחייה בסביבת המגורים, ובפרט בחזית המגרש לרחוב; ה"סגנון הבינלאומי" באדריכלות ונגזרותיו, שיצרו את הפרופורציות המרקמיות וקנה המידה האינטימי של רחובות המגורים, ויוצרים סביבה בעלת זהות אדריכלית ייחודית; האופי המיוחד של "עיר חוף" הנוכח הסמוי בחיי העיר ומביא עמו אווירה פתוחה ומשוחחרת; השדרות העירוניות, המהוות אף הן, מאז הקמת אחוזת בית ולאחר מכן בתכניתו של גדס 'איים ליניאריים ירוקים' במרקם העיר, כעין כמיהה ל'מהוגנות' האירופאית אך בפועל מתפקדות יותר כ'נוה מדבר' מוצל בשמש המזרח תיכונית – כל אלה חלק בלתי נפרד מחיי הרחוב וההוויה האורבאניות התל אביבית.

בצד 'הרחוב התל אביבי' הזה קיימים בעיר טיפוסים רחובות נוספים, המאפיינים מרקמים בעלי זהות עירונית ייחודית: רחובות מקומיים וסמטאות בשכונות בעלות אופי 'כפרי' מגוון כגון נוה צדק, כרם התימנים, קרית שלום, רמת אביב, שפירא או שכונת התקווה; רחובות שכונת פלורנטין בעלי החתרן ה'אירופאי' בשל קו בניין 0 המאפיין את הבינוני בשכונה; רחובות מתחם שוק הפשפשים, עג'מי ומתחם נוגה בעלי אופי ההיסטורי; רחובות מסחר שכונתיים כגון מסילת ישרים בשפירא, רחובות מסחריים עירוניים כגון הרצל, נחלת בנימין ועוד.

3.2.2 מה אומרת התכנית האסטרטגית מ – 2005?

"תל אביב יפו תחזיר את תושביה ומבקריה אל הרחוב העירוני."

חזון התכנית האסטרטגית, מאי 2005



התכנית האסטרטגית מ 2005 העלתה לסדר היום את החזרה אל הרחוב העירוני; קו המדיניות שהוצע בהקשר זה - החייאת הרחוב המסחרי העירוני והחזרתו למוקד החיים בעיר, גובה באמצעי מימוש מוצעים כגון עיצוב מחדש של המרחב הציבורי ברחוב, עירוב שימושים מושכל, עיצוב מחדש של חזיתות מסחריות, כלים פיננסיים ומיסויים לעידוד עסקים וקידום שותפויות פרטיות – ציבוריות. כלים אלה ייושמו רק בחלקם במציאות הרחוב התל אביבי. התכנית מציעה פיתוח של חמישה סוגי מרחבים מסחריים ברחובות העיר: מתחם מרכז העיר, צירי מסחר ברחובות מטרופוליניים, רחובות מסחריים ברמה עירונית/ מקומית, מתחמי מסחר בעלי אופי ייחודי ורחובות מסחר מקומיים בשכונות המגורים. לא נאמרו היגדי חזון בתחום רחוב המגורים המקומי.

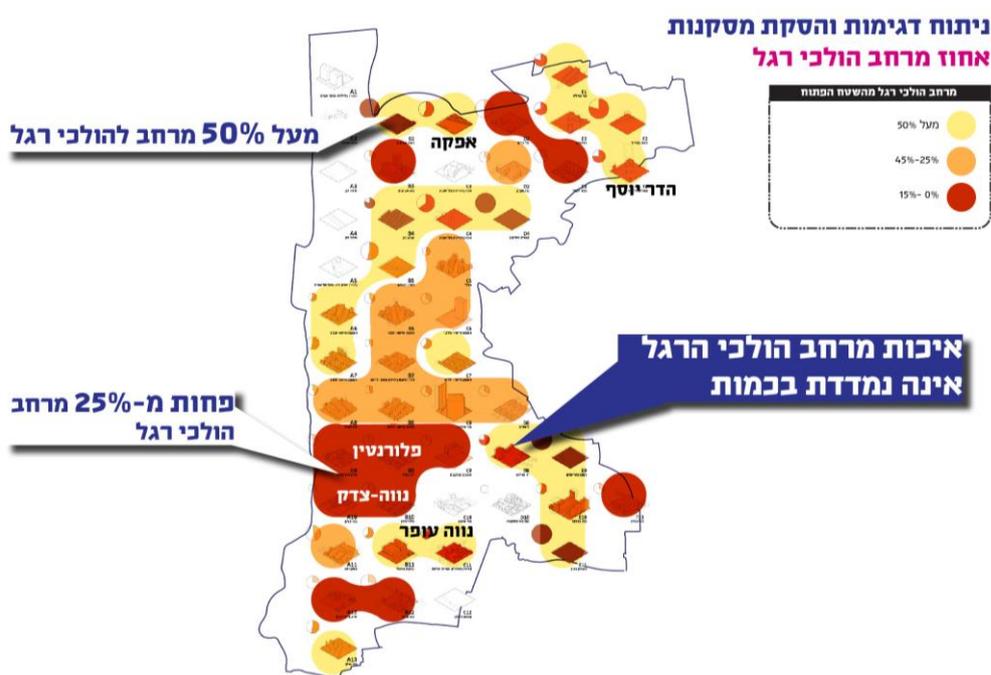
3.2.3 המצב הנוכחי - מגמות/ אתגרים

(א) היסטוריה: התנוונות הרחוב העירוני

המהלך המודרניסטי הגדול בתכנון ערים שלאחר מלחמת העולם השנייה ועד לשנות ה – 80 של המאה העשרים כלל מעבר חד לתכנון מוטה רכב פרטי, אשר שינה את אופיים של רחובות היסטוריים ממקומות

לשהייה, שוטטות, מפגש ובילוי לצירי תנועה לרכב ממונע וכפרוזדורי תשתיות. מגמה זו בולטת בתכנון הערים המודרניסטי בישראל בכלל, וברחובות תל אביב בפרט. במשך עשרות שנים נדחקו הולכי הרגל מרחובות העיר בשל תכנון רחובות מרובי נתיבים לרכב מנועי ומדרכות צרות, ריבוי מכשולים במדרכות-חלקם חסמים של ממש (עמודי חשמל, פילרים, פחי אשפה). הזנחת ההשקעה בתחבורה ציבורית רבת קיבולת עודדה את ריבוי השימוש ברכב פרטי, ותשתיות התחבורה הותאמו למגמה זו, על חשבון סביבת הולך הרגל (לדוגמה, חניית רכב בשני גלגלים על המדרכה ברחובות מגורים ודחיקת הולך הרגל לכביש!).

במקביל, פיתוח דגמי מסחר כגון הקניון הסגור, הממוזג, האטום והמנותק מן המרקם העירוני הסובב פגע קשות ברחובות המסחר.



(ב) מגמות חדשות בתכנון: חזרה לרחוב העירוני

שינוי היררכיה ברחוב: השינוי במגמות התכנון של הרחוב העירוני כרוך בחזרה לפרספקטיבה של הולך הרגל והתנועה הלא ממונעת, וביצירת תנאים פסיים נוחים לפעילותם של שחקנים אלה במרחב הרחוב. החזרה לתפיסת הרחוב העירוני כבמה להתרחשות החיים בעיר, שיפור איכות החיים העירונית ושדרוג חוויית ההליכה והבילוי ברחוב, כל אלה כרוכים בשינוי סדרי העדיפויות בחלוקת חתך הרחוב למשתמשי

השונים, על מנת להופכו מציר מעבר למקום לשהייה. גישה זו מחייבת התייחסות שונה לתשתיות ולכלי הרכב הממונעים הפרטיים; 'הפיכת הפירמידה' כרוכה בהעדפה מתקנת להולכי הרגל, האופניים והתחבורה הציבורית על חשבון השטח המוקצה לרכב הפרטי.

הליכתיות: הפיכת סביבת הולכי הרגל ברחוב לאטרקטיבית דורשת גישה המציבה את הולכי הרגל כגורם הראשון במעלה בין משתמשי הרחוב וכפרמטר לקביעת איכות הרחוב העירוני בראש סדר העדיפויות. חשיבות הנוחות, הנגישות, הרציפות והעניין בחוויית ההליכה הפכה נושא לעיסוק אינטנסיבי בתכנון העירוני. הדגש מושם על בטיחות ונוחות אקלימית, על חוויית ההליכה והתכנים להם נחשף ההלך, ועל יעילות ההגעה ליעדים ברגל. תשומת הלב מופנית גם לעיצוב הפיסי והזהות של מרחב הרחוב (= רוח המקום היוצרת את החוויה), ובכלל זה עיצוב חזיתות מסחריות, טיפוח האדריכלות (= חזיתות הרחוב) ומרכיבי החלל העירוני. כמו כן, מושם דגש על שימושים תומכי הליכה.

צל: זכויות צל, שמירה על עצי צל ופיתוח אמצעי הצללה טבעיים ומלאכותיים עלו על סדר היום הציבורי כנושא בעל חשיבות עליונה. בתכנון רחובות העיר החדשים והתחדשות רחובות ותיקים מהווה תכנון מרחב הצל רכיב בסיסי בעיצוב חלל הרחוב. תפישת האורבאניות הים תיכונית ההיסטורית נשענת על סמטאות צרות ובינוי צפוף על קו בניין 0, שיצרו מיקרו אקלים מוצל אך גם מיעוט בצמחיה. כזוהי יפו העתיקה, ובמידה מסויימת גם סמטאות עג'מי, נווה צדק וכרם התימנים. רחובות העיר תל אביב והשטחים הפתוחים שלה בנויים במתכונת שונה בתכלית, על פי מודלים שצמחו בתרבות המערב – עיר גנים והמודרניזם. בעיר המודרניסטית ה'נגטיב' למרחב הבנוי מרווח ולא תמיד מתוחם או מוגדר, לא קומפקטי ולעיתים אף נראה ומתפקד כ'סרך עודף' לבינוי. מציאות זו מחייבת התמודדות עם בעיות שונות, ובהן סוגיית הצללת המרחב. חוויית ההליכה ברחוב העירוני, אשר שדרוגה מהווה תנאי הכרחי לשיפור איכות החיים בעיר, מחייבת פתרונות חדשניים להצללת המרחב הציבורי – רחובות בעלי חתכים שונים, כיכרות, צמתי תנועה בהם עומד הולכי הרגל וממתין, תחנות אוטובוס, רחבות בחזית מבנים וכד'. בהקשר זה חשיבות רבה לגינות החזית האופייניות לבנייה ברחוב המגורים התל אביבי הותיק. גינות החזית יוצרות חתך רחוב ירוק השונה מאוד ממרקמים הערים האירופיות הותיקות, ומספקות צל למדרכות – לעיתים גם כשאלה צרות מלהכיל שורת עצים במרחב הציבורי.

אופניים רגילים ואופניים חשמליים: העליה המספרית בכמות הרוכבים וקצב התפתחות תרבות הרכיבה בישראל בכלל ובתל אביב בפרט מהירים ביותר. בד בבד עם יתרונות היצע החדש של תחבורה זולה, מהירה ומשלימה לתחבורה הציבורית, נוצרו גם בעיות בטיחות ופגיעה בבטיחות הולכי הרגל במדרכות, שאלות של תרבות וערכים ומנהגים חדשים. השפעת האופניים על המרחב הציבורי הפכה למשמעותית, ועובדה המחייבת חלוקה חדשה של מרחב הרחוב למשתמשים השונים.

רכבת קלה: עבודות הרכבת משפיעות כבר היום על המרחב הציבורי בכללותו וסיום העבודות ופתיחת קווי הרכבת הראשונים תשפיע באופן דרמטי על עיצוב המרחב הציבורי העירוני והמטרופוליני, השימוש בו ותיפקודו. חשיבה ממוקדת על 'היום שאחרי' תתמקד בבחינת תפקוד הרחוב העירוני, חיזוי ההשפעות של הרק"ל על המרחב ולמידה תוך מעקב אחר תהליכים במקומות מקבילים בעולם שעברו שינוי דומה, כדוגמת ירושלים. הנחת היסוד היא שהפעלת הרק"ל תקטין את התלות ברכב פרטי לשם יוממות, ובו זמנית תקטין את החלק בחתך הרחוב המוקצה לו. כמו כן, עבודות התשתית וההנדסה הנרחבות הקשורות בפיתוח הרק"ל מהוות הזדמנות יוצאת דופן לעיצוב כולל חדש של הרחובות בהם תעבור הרכבת.

רכב אוטונומי: בעתיד הנראה לעין יצטרף למגוון אמצעי התעבורה הזמינים גם הרכב האוטונומי, אשר יחולל שינויים בהרגלי הנסיעה ובצרכי מרחב הרחוב. כלי חדש זה טומן בחובו הזדמנויות אך גם איומים של ממש על מגמת השינוי בהתייחסות למרחב הרחוב כמרחב ציבורי לתנועה לא ממונעת; הסכנה הפוטנציאלית גלומה באפשרות לעליה משמעותית בכמות כלי הרכב הממונעים הקטנים (פרטיים?), אשר תוביל לדרישה מחודשת לנתיבי תנועה ברכב ברחוב.

ג) תופעות מרכזיות: מציאות הרחוב התל אביבי

צירי אורך ורחוב – עורקי תנועה: הדימוי המקובל לרחוב תל אביבי מסחרי ראשי הוא אבן-גבירול ודיזינגוף. ואולם, מיפוי הצירים העירוניים שנעשה במסגרת עבודה זו (נספח 2) מראה, שמרבית הצירים הארוכים החוצים את העיר לאורכה ולרוחבה הינם צירי תנועה בלבד, ללא שימושים אחרים הנסמכים אליהם ולכן, ללא חיי רחוב ערים המאפיינים רחובות 'קאנוניים'. הם אינם מתפקדים כרחובות עירוניים. במסמך התכנית האסטרטגית מ-2005 מתואר הרחוב העירוני כערך נשאף וכיעד להשגה, אך ההצלחה ביישום העקרונות למימושו היתה חלקית בלבד. בצד שיקום רחוב אבן גבירול ורחוב שיינקין, וכן התכנית לשיקום רחוב בוגרשוב (טרם מומשה), רחובות ראשיים רבים סובלים מפיתוח, תחזוקה וכן חלק מהשימושים לאורכם ברמה נמוכה, והם מתאפיינים בחוסר זהות ברורה. אלנבי, בן יהודה ורחוב הירקון במערב העיר, יגאל אלון, משה דיין וההגנה במזרחה, הרצל, שדרות הר ציון, העלייה, יפת ושדרות ירושלים, קיבוץ גלויות ובן צבי ביפו ובדרום העיר ונמיר, בני אפרים, משה סנה, ארלזורוב, רוקח ושטרית בצפון – רחובות אלו טומנים בחובם פוטנציאל עצום לקיום פעילות מסחר ופנאי, בילוי ותרבות. הפיכתם מעורקי תנועה לצירי פעילות עירונית אינטנסיבית עשויה לשמש חלופה למוקדי מסחר עצמאיים ומנותקים כגון קניונים ו'מתחמי פעילות'.

דיזנגוף בן יהודה ושינקין – עלייתו ודעיכתו של הרחוב המסחרי התל אביבי: לרחובות המסחריים מחזור חיים משלהם, המכתיב תקופות שגשוג ודעיכה בחיים העירוניים המתקיימים לאורכם. תופעה זו אינה בהכרח דטרמיניסטית; היא מושפעת משינוי התנאים וההקשר העירוני. למשל, מתחמים מסחריים סגורים יוצרים תחרות ומחלישים את הרחוב העירוני, ואילו כניסת רשתות גדולות מדירות את החנויות הקטנות והייחודיות מ'רחובות בוטיק' כדוגמת שיינקין.

איום על זהות רחוב המגורים התל אביבי – החזית הירוקה: מאפיין בסיסי של חתך הרחוב המקומי ושל אופיו וזהותו - מופע גינות החזית של המגרשים לרחוב - נתון בתהליך מתמשך של כירסום, בשל הלחץ לנצל את קומות החזית המפולשות לחניה, שיפוץ מבנים, ויצירת מרתפי חניה. כל אלה מכלים את רצועת הקרקע בחזית המבנה שבה התפתח טיפוס זה של נוף עירוני ירוק.

תהליך הפיחות הזוחל בגינות החזית התקיים בקצב נמוך לאורך שנים בשל פינוי מקום לחניית רכב פרטי על חשבון הגינה, אך הואץ מאוד בשנים האחרונות בשל גל השיפוצים וההתחדשות של מבנים במסגרת תמ"א 38 או שפוף חזיתות המבנה, וכן במסגרת בניה חדשה במגרש. בתהליך זה נפגע הצומח בגינה במסגרת עבודות הבינוי וחיזוק המבנה, וכן לצורך חפירת מרתפי חניה.

בטיחות הולכי הרגל במדרכות: הצלחת מיתוגם של האופניים ככלי תחבורה וכחלק מאורח החיים התל אביבי הביאה לעליה חדה במספר הרוכבים. קצב יצירת תשתית איכותית לאופניים – שבילי אופניים מופרדים – אינו עומד בביקוש לתשתית זו. כתוצאה מכך, ובשל תחושת חוסר בטחון של הרוכבים בכביש, גדל מאוד מספר הרוכבים על המדרכות – בניגוד לחוק. הדבר גרם לפגיעה קשה בתחושת הבטחון של הולכי הרגל, ואף לפגיעות ממש. תופעה זו החמירה במיוחד עם כניסת האופניים החשמליים לשימוש – עד כדי פגיעות בנפש. יצוין, כי העברת סמכות האכיפה כנגד רכיבה על המדרכות מידי משטרת ישראל לרשויות המקומיות ותחילת מבצע האכיפה המתוכנן בתל אביב יפו אמור להוות התחלה של התמודדות עם בעיה זו.

חתך רחוב המגורים בשכונות חדשות: חתך הרחוב המגורים ה'טיפוסי' לתל אביב, תוצר של תפיסת 'עיר הגנים' של גדס ונסיגת קו הבניה בדופן הרחוב לאחור ויצירת מרווח בין המבנים (קו בניין צידי) – חתך זה התאים לקנה המידה של העיר בתכנית גדס: רחובות צרים ולאורכם מבנים של 3 – 4 קומות עם גינות ירוקות בחזית.

בשכונות המגורים החדשות ברחבי העיר (והארץ כולה) התפתח דגם בינוי הנובע ממסורת זו: בנייני המגורים מורחקים מחזית הרחוב (בניגוד לבניה בקו בניין 0 לאורך דופן רחוב המגורים האירופי הטיפוסי) וגם זה מזה. דגם בינוי חדש זה, תוצר מובהק של תפיסת 'המגדל בפארק' המודרניסטית יצר

לכאורה דירות שבהן כיווני אוויר רבים יותר לעומת בניה מסורתית בקו בניין צידי 0 – וכאלה התקבע בתודעה הישראלית כטוב ורצוי.

אלא שהשינויים בדפוסי הבניה למגורים – בנייה גבוהה בהרבה מבעבר ובעיקר, הצורך במתן מענה לחניות לרכב פרטי אשר ביטל את גינות החזית – כל אלה יצרו 'בן כלאיים' שהפסיד מכל הכיוונים: מצד אחד, אין דופן רחוב מוגדרת בבניו רציף, וגם אין חזית ירוקה כבבתי 'העיר הלבנה'; מצד שני, אין חצר פנימית שנוצרת מהצמדת הבניו לחזית הרחוב, וכליאת חלל משותף ציבורי/ פרטי כמו בבנייה האירופית או בשכונת פלורנטיין.

תאום ושיתוף פעולה בין גורמי תכנון ובצוע – גורמים שונים – עירוניים וממשלתיים – עוסקים בפיתוח תשתיות לאורך רחובות מרכזיים בעיר. הדבר כרוך בתאומים מורכבים בנושא תכני התכנון ולוחות הזמנים לבצוע. לעיתים מתגלים ניגודי אינטרסים בין הגופים השונים המעורבים, וניכר הצורך בשיפור מנגנון התכלול של הפרוייקטים השונים לאורך הציר. ההיסטוריה התכנונית של פיתוח צירים מרכזיים כגון שדרת הקריה, הר ציון ושלבים ממחישה היטב סוגיה זו.

תשתיות עליות ופילרים – ריבוי מתקני התשתיות ברחובות העיר הינו שריד לתקופה בה נתפס הרחוב כעורך תנועה לכלי רכב וכמסדרון לתשתיות. המציאות הנוכחית בה לא ניתן להעביר ארונות חשמל ותקשורת מרצועת המדרכה אל המגרשים הפרטיים שלאורכה, ארונות הרמזורים בצמתים, עמודי החשמל העיליים ואפילו מתקנים שמוקמו ברחוב כחלק ממגמת קיימות חיובית כגון כלובי מחזור לבקבוקים – כל אלה מהווים מכשולים להולכי הרגל ותורמים לקפואניה החזותית בנוף הרחוב. בפרוייקטים של התחדשות רחובות נהוג כיום להטמין תשתיות חשמל בקרקע – מגמה מבורכת הכרוכה בעלות כלכלית גבוהה, וכן בתוספת פילרים – שעניין מיקומם מחייב פתרון.

עצי רחוב – המדיניות לרחובות העיר כוללת שתילת עצי רחוב בכל מדרכה שרוחבה 2.5 מ' ומעלה. מדיניות זו נועדה לייצר צל ונוחות אקלימית להולכי הרגל, וכן נוכחות ירוקה בנוף הרחוב. דע עקא, החתך ההנדסי של הכבישים – ההידוק המוחלט של מצעי הריצוף והאספלט, ריבוי התשתיות ומפרט שתילה מיושן שהפך הרגל – כל אלה גורמים לכך שבורות השתילה הסטנדרטיים לעצים – בד"כ בנפח 1 מ"ק או פחות – מתפקדים בפועל כבית גידול סגור שבו נכלאים שורשי העץ ללא יכולת להתפתח לפי הפוטנציאל הטבעי שלהם. כתוצאה מכך, נעצרת התפתחות העץ בשלב מוקדם; מרבית עצי הרחוב אינם מגיעים למימדים הטבעיים שלהם ואינם תורמים רבות לתנאי ההליכה ואיכות החיים ברחוב התל אביבי. סוגיה אחרת הקשורה בעצי הרחוב הינה מינים מקומיים ותרומת עצי הרחוב לטבע העירוני כשיקול בבחירת מיני העצים. נכון להיום, שיקול אגף שפ"ע בבחירת עצי רחוב כוללים מרכיבים כגון מהירות צימוח, גודל הצמרת (צל), פריחה אטרקטיבית, דרישות אחזקה נמוכות, אי פגיעה במדרכות וכד'.

שיקולים אלה – הלגיטימיים כשלעצמם – אינם עולים בקנה אחד עם הסוגיה העכשווית החשובה של השבת מינים מקומיים כחלק מן המאמץ להשבת הטבע לעיר. בניגוד לדעה המקובלת, מיני עצי בר ישראלים כגון אלה אטלנטית ואלון התבור עשויים לצמוח במהירות יחסית (תלוי השקייה וגודל בית גידול לשורשים), והשפעתם על חזות הרחוב מרשימה – כפי שמעידים האלונים ברחובות שכונת נוה עופר.

3.2.4 מה נעשה בתל אביב יפו? תהליכי תכנון מחדש של רחובות בעיר

תכנית המתאר תא/5000: תכנית המתאר העירונית אימצה את עקרונות התכנית האסטרטגית ותרגמה אותם למדיניות עירונית לרחוב העירוני; התכנית קבעה הוראות להכנת מסמכי מדיניות לרחובות המסומנים כ"רחובות עם הוראות עיצוב מיוחדות", ובכלל זה התיחסות לחתך הרחוב ומרכיביו, חלוקת המרחב הציבורי ברחוב, קביעת זיקות הנאה לציבור, ורצועות התנועה למשתמשים השונים. כמו כן, מסמך המדיניות נדרש להכיל הוראות עיצוב עירוני של חזיתות הרחוב, מוקדי חלל עירוני לאורכו, התיחסות לנושא עצי הרחוב, מבטים פתוחים וממשק בין קווי מתע"ן לתח"צ, רכיבה על אופניים והולכי רגל.

מסמכי מדיניות לרחובות עירוניים: בהמשך לתכנית המתאר הוכנו מסמכי מדיניות לחלק מרחובות המסומנים כ"רחובות עם הוראות עיצוב מיוחדות": יגאל אלון ולה גארדיה, ארלוזרוב ופנחס רוזן.

מדיניות לשלד הירוק העירוני וצירים ירוקים: אשר הוכנה כנגזרת של התכנית האסטרטגית הקודמת, טווח רשת של צירים ירוקים המבוססים, ברובם, על תוואי רחובות קיימים שיעוצבו מחדש תוך שימת דגש על שיפור הסביבה ההולכי רגל ולתנועת אופניים. הוגדרו פרמטרים וערכים כגון צל ופעילות מסחרית, רציפות וקישור בין מוקדי הפעילות העירונית ועוד, שאמורים לשדרג רחובות קיימים ל"רחובות מקיימים". ברוח זו מטופלים רחובות המהווים קטעים מצירים ירוקים מתוכננים, כגון חידוש רחוב שיינקין והחידוש המתוכנן של רחוב בוגרשוב. בהקשר זה חשוב להזכיר פרויקטים מתוכננים לחיבור חלקי עיר מנותקים, כגון גשר יהודית, או התכניות לשיפור הנגישות הרגלית לתחנות הרכבת. על פי גישה זו, רשת של צירים ירוקים אמורה להתפתח בהדרגה על פני העיר כולה, ולקשור מוקדים קיימים ועתידיים של מרחב ציבורי, שטחים פתוחים, מוקדי פעילות למיניהם ועוד. הצירים הירוקים מבוססים על קטעי רחוב ושצ"פ בעלי מאפיינים שונים זה מזה, ולפיכך אמורים להתפתח בשלבים. בעקבות מסמך המדיניות הכולל הוכנו תכניות אב ל-6 צירים ירוקים והוחל בביצועם בשלבים.

שיקום רחובות עירוניים: טיפול כולל ברחובות לשם החייתם. לדוגמה, אבן גבירול, שיינקין, בוגרשוב. הנחתת כיכר דיזנגוף, ביטול ההפרדה המפלסית וחזרה לכיכר ההיסטורית מהווה הצהרת כוונת לעתיד הפיתוח ברחוב דיזנגוף. גם לרחובות הרברט סמואל והירקון לאורך חזית החוף העירונית הוכנה תכנית

עיצוב שאמורה לחולל שינוי משמעותי במרחב הציבורי.



יישום עקרונות החזרה לרחוב העירוני - התכנון מחדש של 'שדרת הקריה' (ציר בגין - המסגר- הרכבת): צעד חשוב בשינוי מגמת ההתייחסות אל הרחוב העירוני מציר תנועה למרחב פעילות להולכי רגל ואופניים מהווה היוזמה העירונית לשינוי תכנית שדרת הקריה. במקום התכנית המאושרת למימוש במסגרת פיתוח הרק"ל, אשר אופיינה בגישה שמרנית מוטת רכב ממונע, תוכננו הרחובות מחדש כציר עירוני שבו ניתנה עדיפות לתחבורה ציבורית, הליכה ברגל ורכיבה על אופניים. התכנון החדש כרוך בשינוי משמעותי של חתך הדרך, תוך הפחתת נתיבי תנועה לרכב פרטי לטובת נתיבי תחבורה ציבורית ותוואים רציפים ורחבים של מדרכות ושביל אופניים.



עיצוב עירוני של הרחובות בהם יעברו קווי הרק"ל: עיצוב כולל של המרחב הציבורי ברחובות מרכזיים

בעיר בהם תעבור הרק"ל, ובהם בן יהודה ואלנבי, אבן גבירול וחר ציון, שדרות ירושלים ועוד. השינוי יכלול, מלבד היבטי הפיתוח, גם שינוי בחתך החרוב ובתיפקודו התנועתי, מתוך שאיפה לשיפור משמעותי של סביבת הולכי הרגל ורכיבי האופניים.

מחקר עירוני על חוויית ההליכה: העבודה ביקשה לזהות ולאפיין את הגורמים המשפיעים על חוויית ההליכה הסובייקטיבית ברחוב. במסגרת העבודה נמצא שיש למגזר הפרטי השפעה מכרעת על חוויית ההליכה הסובייקטיבית ברחוב - החל מאופן טיפוח חזיתות הבתים, המרפסות, חלונות הראווה והגינון בשטח הפרטי; ועד ההתנהגויות האנושיות של משתמשי הרחוב: גילויי יצירתיות, התנהגות פמיליארית, התקבצויות קהילתיות ספונטניות ועוד. תוצרי העבודה הם המלצה על סל כלים מגוון, חלקו חדשני, למיצי פוטנציאל חוויית הרחוב גם בהיבטים רכים אלה, שבעבר לא נחשבו לעניינה של העירייה.

התחדשות רחובות שכונתיים בשיתוף הקהילה – מסילת ישרים

במסגרת המגמה העירונית להעמיק את תהליכי השיתוף מקודמים פרויקטים של תכנון שיתופי של מרחב ציבורי על ידי גורמי עירייה יחד עם הקהילות המקומיות הסמוכות למקום הפרוייקט. התהליך מתרכז בסדנאות תכנון בהן התושבים בסיוע הנחיה מקצועית מעלים את צרכי הקהילות (תושבים, עסקים, מבקרים וכד'); אלו מתורגמות לפרוגרמה ובהמשך להצעות קונקרטיות לתכנון לביצוע. בימים אלו החל תהליך תכנון מסוג זה על רחוב מסילת ישרים בו יקבעו תושבי השכונה ובעלי העסקים לאורך הרחוב את עתידו.

עבודה על צל במרחב הציבורי:

צל ומיקרו אקלים נוח במרחב הציבורי הינם תנאים הכרחיים לקיום עיר תוססת ופעילות במרחב הציבורי. נושא זה קיבל דגש משמעותי במספר יוזמות המקודמות על ידי העירייה:

- הנחיות צל עבור פרויקטים עירוניים במרחב הציבורי ועבור תכניות עיצוב ופיתוח אדריכלי (לקראת אישור בעדה המקומית). הנחיות אלו יכללו קריטריונים למינימום תכנית צל נדרשת בשימושים שונים (ככרות, רחובות, גנים וכד') והנחיות לאיכות הצל.
- תוספת צל בככרות ומרחבים ציבוריים משמעותיים - צומת קפלן, כנר גבעון, קצה השדרה ועוד,
- פיתוח פרטים סטנדרטים חדשים לבתי גידול לעצים ברחובות (במקום 1 קו"ב נפח כיום, הכוונה לפרטים של 8-24 קו"ב) על מנת לקבל עצים רחבי נוף בעתיד,
- קידום תחרות אדריכלים בנושא צל בצמתים.

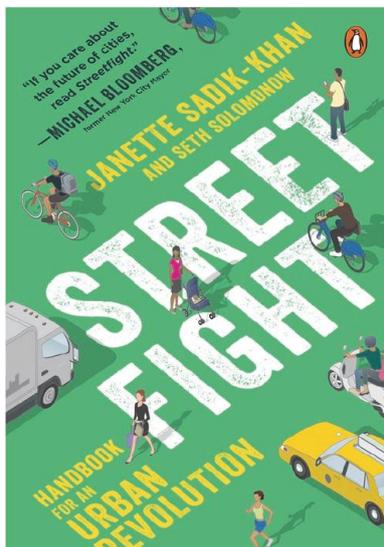
3.2.5 מה קורה בעולם – state of the art

רחובות מהווים בממוצע 80% של המרחב הציבורי בערים, אך במקרים רבים הם לא מספקים מרחב ציבורי איכותי, ונכשלים במתן מענה לצרכי הקהילות הסובבות בדמות מרחב בו אנשים יכולים לנוע בצורה בטוחה ומהנה, וליטול חלק פעיל בחיים החברתיים של המרחב הציבורי. ערים רבות בעולם מובילות היום תנועה לשינוי ועיצוב מחדש של מרחב הרחוב והשקעה ברחובות כמרחבים ציבוריים איכותיים עבור אנשים במקביל לתיפקודם כצירים משמעותיים לתנועה העירונית.

על פי מחקרים רבים וכן דיווח של UN HABITAT, ערים בעולם גדלות במהירות גבוהה ובמקביל משתנה מרחב הרחוב. ההשקעה המקומית עוברת מפיתוח כבישים מהירים לתחבורה הפנים עירונית ותפקידו של תכנון תנועת משתנה מבניית כבישים רחבים וארוכים יותר להפיכת הרחוב למקומות שהיה ותנועה איכותיים. רוב אוכלוסיית העולם היום גרה בערים, ואחוז גבוה מתוכה מתנייד בהליכה, אופניים או בתחבורה הציבורית. למרות זאת, רוב המרחבים הציבוריים בערים מתוכנן עבור הרכב הפרטי. שינוי תפיסתי בתכנון מרחב הרחוב יכול לענות לאתגרים רבים כגון: הורדת אלימות תנועתית, שיפור בריאות הציבור, שיפור איכות האוויר, העלת יעילות כלכלית, הורדת צריכת האנרגיה, הכנת העיר לשינוי אקלים, הורדת זיהום הרעש, שיפור איכות חיים, שיפור השיוויון החברתי.

בחוברת הנחיות ¹³GLOBAL STREET DESIGN GUIDE,

מסמך של ה ¹⁴NACTO ושל ה ¹⁵GDIC שהוצג בכנס HABITAT III בקיטו באוקטובר 2016, מוצג מודל משולש המבוסס על 3 זוויות: מקום, אנשים, והשפעה.



כריכת הספר: "Street fight , Janette Sadik-Khan"

1. **מקום:** בחינת הקונטקסט הבנוי, הטבעי, החברתי,

התרבותי והכלכלי של הרחוב מגדירה את קנה המידה הפיזי ואת אופי המרחב. זווית זאת לוקחת בחשבון את יעודי הקרקע הסובבים, צפיפות המרחב הבנוי ורשתות עירוניות רחבות יותר.

2. **אנשים:** זיהוי האנשים שמשמשים ברחוב היום ונתונים

כמותיים על שימושים, הגדרת השימושים והפעילויות השונים במרחב הרחוב העתידי וחיפוש אחרי מענה לצרכיהם

¹³ [/https://globaldesigningcities.org/publication/global-street-design-guide](https://globaldesigningcities.org/publication/global-street-design-guide)

¹⁴ National Association of City Transportation Officials

¹⁵ Global Designing Cities Initiative

3. **השפעה:** רחובות עירוניים צריכים לענות על צרכי האנשים בעתיד יותר מבהווה; יש לשאוף לעיצוב שלוקח בחשבון מגוון רחב של אתגרים בשנים הבאות כמו בריאות, איכות חיים, קיימות סביבתית, קיימות כלכלית ושיוויון חברתי.

בעשור האחרון נעשו מאמצים רבים בתחום תכנון מרחב הרחוב בדגש על פיתוח מרחב בטיחותי ומתן עדיפות להולכי הרגל, וכן חלופות שונות לשילוב הרכב ואמצעי תעבורה אחרים במרחב אחד. העיר ניו יורק הובילה בתנועת ה RECLAIMING THE STREETS; לאחרונה, נציבת התחבורה לשעבר של עריית ניו יורק סדיק קאן הוציאה לאור את הספר STREET FIGHT המסכם את התהליך בו העירייה הפכה את מרחב הרחוב הניו יורקי למקום בטוח יותר, הליכתי יותר ואף יעיל יותר לתנועה המוטורית. בחוף המערבי של ארצות הברית, העיר סן פרנסיסקו הובילה בתנועת ה PARKLETS.

- הפיכת מקומות חנייה לאורך הרחוב לאזורי שהייה לאנשים, כתוספת לעסקים הקיימים או כמרחב ירוק זמני או קבוע. תנועת ה PARKLETS הפכה לתנועה עולמית שמשכה את תשומת הלב הציבורית לכמויות הגדולות של מקומות חנייה במרחב הרחוב והפוטנציאל לנצל את השטח לשימושים ציבוריים במקום חניית רכב. במקביל, בערים שונות באירופה נוסתה גישה חדשה להפיכת צמתים ורחובות שונים בעיר למרחב משותף (SHARED SPACE) להולכי רגל ואמצעי תעבורה שונים. פתרון זה מציע הורדת הבדלי מפלסים בחתך הרחוב, הורדת שילוט והורדת רמזורים לטוב מרחב משולב אחיד הנותם עדיפות לתנועות הלא מוטוריות, וכן נותן מקום לרכב המוטורי אך ורק כ'אורח' במרחב הרחוב. התנועה שהתחילה עם יוזמה של מהנדס התנועה ההולנדי האנס מונדרמן הפכה לפרויקט רשמי של האיחוד האירופאי והוכיחה שביטול הפרדות, שילוט ורמזורים הפחיתה את כמות התאונות בצמתים, בעיקר כתוצאה משינוי התנהגות של הנהגים. כיום ניתן למצוא דוגמאות רבות של SHARED SPACE בערים שונות באירופה ובעולם. המודל של SHARED SPACE מגדיר רשימת עקרונות בסיסיים שהופכים את מרחב הרחוב למרחב ציבורי בו הרכב הפרטי הוא האורח שמשתלב עם תנועות הולכי רגל ואופניים:

1. הורדת שילוט תנועתי (הגבלות מהירות, וכו)
2. הוספת אמנות רחוב כשילוט "רך" במרחב התנועה
3. תאורה מחולקת בין מרחב הרכב למרחב הולך הרכב בצורה שיוויונית
4. הוצאת פעילות אל תוך מרחב הרכב הפרטי (שולחנות בתי קפה)
5. עידוד קשר עין בין נהג והולכי רגל
6. הורדת אבן שפה והבדלי גובה

בדוגמא של הצומת LAWEIPLIN של העיר ההולנדית דרסטן, השינוי לפי עקרונות SHARED SPACE שינה את התנהגות הנהגים בצומת כך שהפכו זהירים יותר, והעלה את יעילות התנועה המוטורית והלא מוטורית, יחד עם הורדת כמות התאונות בצורה דרסטית.

הצומת לפני:



הצומת אחרי:



מעבר לשינוי תפיסתי בתכנון חתך הרחוב, גם בקנה המידה המטרופוליני ניתן לראות שינוי בשנים האחרונות; דוגמה לכך מהווה תכנית חדשנית לעיר המבורג בגרמניה שמציעה רשת ירוקה של שטחים ציבוריים לינאריים המציעים צירי תנועה ירוקים (לאופניים והולכי רגל). הללו מחברים בין כל חלקי העיר ומציעים חלופה לתנועה המוטורית. על בסיס תכנית זאת, העיר המבורג מתכננת תוך 15 שנים להוציא את הרכב הפרטי בכלל ממרכז העיר ולתת מענה לצרכים התנועתיים אך ורק עם רשת תחבורה ציבורית מפותחת, בנוסף לרשת הירוקה.

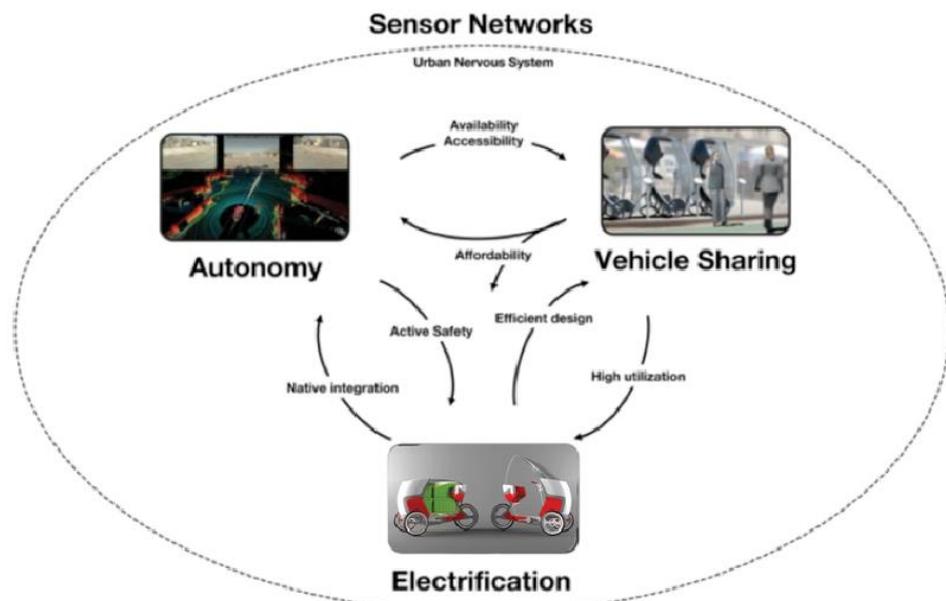
בתכנית המתאר לעיר הולנדיקה לשנת 2050 מתוכננת רשת תנועתית חדשנית שאמורה להוריד את כמות הרכב הפרטי מגמה הפוכה לכוונה המתוכננת לתוספת של 250,000 תושבים לעיר. התכנית התחבורתית החדשה מציעה שילוב של רשת ירוקה הולכי רגל ואופניים יחד עם רשת תחבורה ציבורית של רכבת קלה ומטרו מפותחת ומפוזרת לכל רחבי העיר, ובנוסף תוספת של "ניידות בהזמנה" (MOBILITY ON DEMAND) שתאפשר הזמנת אוטובוס, טקסי, רכב שיתופי או אופניים בזמן אמת.



מגמה בולטת בתכנון ערים במערב הינה צמצום מספר כלי הרכב הממונעים ברחובות העיר. בקופנהגן ובאמסטרדם המדיניות המוצהרת הינה פיתוח תשתיות לאופניים על חשבון נתיבי תנועה לרכב, וכן ביטול מקומות חניה עיליים. גם לונדון מבטלת נתיבי תנועה במרכז העיר לטובת הרחבת מדרכות ושבילי אופניים. ערים אחרות כגון אוסלו והולנדיקה מתכננות להוציא לחלוטין את הרכב הפרטי ממרכז העיר. כבר היום מונהגות אגרות גודש ומחירי חניה גבוהים בערים כגון מנהטן, לונדון, ברצלונה ורבות אחרות. כל אלה מצביעים על האפק התכנוני: הוצאת הרכב הפרטי ממשוואת המשתמשים במרחב הציבורי שברחובות מרכז העיר.

המעבר לרכב האוטונומי נחשב כאחד המהפכים הגדולים של המאה ה-21. בו זמנית בעוד שהתפתחות הניידות הפוטוריסטית מתקדמת במהירות גבוהה, מעט מאוד נעשה בנוגע למרחב העירוני והדרך בה ערים צריכות לעבור אדפטציה לשינוי זה. המעבר העתידי של תחבורה עירונית אוטונומית והתחבורה על בסיס הזמנה בזמן אמת (on-demand מובילים לשינוי משמעותי בדרך בה ערים נותנות מענה לניידות הפנים עירונית ומחוץ לגבולות העיר. במובנים

מסויימים שינוי זה כבר התחיל: בשנה שעברה, בעלות הרכב הפרטי ירדה בפעם הראשונה בהיסטוריה של ארצות הברית כתוצאה משינויי סגנון חיים, תנועת החזרה לעיר והמעבק נגד פיזור אורבני (urban sprawl). פלטפורמות כמו הרכב השיתופי ורכיבת אופניים משנים את הדרך בה אנשים נעים בערים. בעוד שמגמות אלו צפויות להתפתח בשנים הבאות, ערים רבות עדיין מתמקדות בהשלמת הרשת התחבורתית הקיימת או שינויים נקודתיים בתשתיות הקיימות. חסרה ראייה כוללת ורחבה על הכנת המרחב העירוני לשינוי הטכנולוגי של הרכב האוטונומי. לפי מחקר המובל על ידי MIT MEDIA LAB המהפך האוטונומי הזה יעבור שלושה שלבים: העיר הקיימת עם שילוב בין רכבים אוטונומיים ולא אוטונומיים (Augmented Autonomy), העיר הקיימת המשוררת אך ורק על ידי ניידות אוטונומית (Full Autonomy) והעיר החדשה המעוצבת כמרחב אוטונומי (Future Autonomy). כל אחד משלבים אלו מאופיין על ידי מרכיבים שיש לבחון בקנה מידה העירוני עד הקנה מידה של חתך הרחוב.



Mobility on Demand - MIT Media Lab

3.2.6 כיווני פעולה - הצעות ראשוניות

(א) מדרך עירונית לרחוב המלא - שינוי עומק בתכנון מחדש של רחובות מפתח בתל אביב: מאז

התכנית האסטרטגית מ-2005 חלו תמורות משמעותיות בעולם בתחום חקר הרחובות והבנת מרכיביהם המשתנים. צירים ראשיים צריכים לתפקד כעורקי החיים הראשיים בעיר – שלד הפעילות העירוני החדש בתחום המסחר, הפנאי, הבילוי והתרבות.

יוצע את מודל הרחוב המלא כחלופה לדרך העירונית ולמוליכי התנועה של היום. תפישת הרחוב המלא מביאה עימה מגוון ועושר של שימושים, פעילויות וטיפוסי חלל עירוני בתוך מרחב הרחוב אשר יחד ובתצריף המשכי, מהווים את תמצית העירוניות. הרחוב המלא מכיל מקום והזדמנויות לכל סוגי התנועות: רגל, אופניים, רכב פרטי, ציבורי ורכבת והוא משתמש בצמחיה ובעצים לא כשכבת מיוסך אלא כבסיס לפעילות והליכה נעימה. ברחוב המלא יש מקום לכל סוגי הפעילות, דרגות ועוצמת השימוש.

- מעורק תנועה לרחוב עירוני: שינוי הייררכיה ברחוב - שינוי חלוקת מרחב הרחוב בין משתמשי

הדרך, לטובת תחבורה ציבורית ותנועה לא ממונעת (הולכי רגל, אופניים) ועצי רחוב.

- משמעות השינוי ההיררכי א': על חשבון המשתמשים הדומיננטיים במרחב הרחוב בעבר –

רכב ממונע פרטי: צמצום נתיבי תנועה, צמצום מקומות חניה עיליים ברחוב. יקודמו תכניות בינוי למגורים ללא חניה, בפרט לאורך צירי הרק"ל. הצעה זו תואמת גם למטה החברתית להוריד את מחירי הדירות בעיר. כמו כן, יפותחו חניונים תת-קרקעיים במרחב הציבורי (מתחת לכיכרות, רחובות וכד', אך לא מתחת לגנים ציבוריים).

- משמעות השינוי ההיררכי ב': על חשבון תפקוד הרחוב כפרוזדור לתשתיות: פינוי תשתיות

ואלמנטים טכניים מחלל הרחוב; הטמנת קווי חשמל, העתקת פילרים מרצועת המדרכה. תקודם תב"ע לפינוי פילרים ממדרכות העיר והעתקתם לנישות שישולבו בגדרות המגרשים לאורך הרחוב – ועל חשבון שטחם.

- טיפוח הרחובות המסחריים: הבטחת חזית מסחרית בכל הרחובות שהוגדרו ככאלה בתכנית המתאר.

(ב) הכנת מסמכי מדיניות לרחובות הראשיים: יוכנו מסמכי מדיניות כוללים לרחובות המסחריים

ולאלה שהוגדרו בתכנית המתאר כרחובות עם הוראות עיצוב מיוחדות. מטרת מסמכי המדיניות לרחובות: א) הבטחת הטיפול ברחובות העיר מתוך ראייה כוללת של חתך הרחוב ומשתמשיו, חזיתות הרחוב – אדריכלות ומסחר, חלל עירוני ואיכות המרחב הציבורי, צל ותנאי מיקרואקלים

- וכד'; ב) הפיכת עורקי התנועה האורכיים לרחובות עירוניים פעילים במקום תפקודם הבלעדי הנוכחי כצירי תנועה. לדוגמה: נמיר, חקח, משה דיין, בן צבי.
- ג) "מרחב קדמי" ממשק בין המבנה לרחוב – א' רחובות מסחר: אלמנטים של מרחב ציבורי/חלל עירוני פעיל והוו חלק מהדרישות מיזמים לאורך רחובות מסחריים ובמוקדי תעסוקה - דופן מסחרית, רחובות עירוניות פעילות (כולל מסחר), pocket gardens, אטריום כחלל פרטי בעל שימושים ציבוריים.
- ד) "מרחב קדמי" ממשק בין המבנה לרחוב – ב' רחובות מגורים: שימור וטיפוח גינות החזית האופייניות לרחוב המגורים התל אביבי. פיתוח אמצעים רגולטוריים לקיום ה pattern הייחודי של הזהות העירונית המקומית, כגון חוק עזר עירוני, הנחיות מרחביות, תב"עות, מדיניות אגף שפ"ע ובכלל זה התערבות עירונית במגרשים הפרטיים וכד'. בינוי חדש, שיפוץ, הקמת חניונים תל קרקעיים וכל פעולה לשינוי אופי המבנה/ המגרש הקיים יחויבו בהקמת גינות חזית על פי סטנדרטים שיוגדרו על ידי אדריכל העיר בשיתוף אגף שפ"ע. מדיניות זו תישמר ותיאכף גם במסגרת ציפוף המרקם העירוני וכחלק בלתי נפרד ממנה.
- ה-) כניסת הרק"ל ושיפור שירות התח"צ כמנוף להתחדשות ושינוי כולל במרחב הרחוב העירוני: תכנון למתע"ן ילווה בפיתוח חתכי רחוב חדשים שבהם יצומצם מרחב כלי הרכב הפרטיים לטובת מרחבי הליכה ורכיבה על אופניים. בצירי הרק"ל תצומצם תנועת הרכב הפרטי. יבחנו גם פתרונות להעתקת קווי תח"צ לרחובות חלופיים.
- ו) אופניים ככלי תעבורה עירוני: אופניים מוכיחים עצמם ככלי תחבורה אפקטיבי ליוממות בעיר. תכנון עתידי של רחובות בודדים ושל מערך התחבורה העירוני יתבסס, בין השאר, על המשך פיתוח תשתיות לאופניים, השלמת הרשת העירונית, פתרון בעיות הרציפות ושיפור סטנדרט השבילים, שיפור תנאי הבטיחות (הפרדה) והנוחות (צל) לרוכבי האופניים.
- ז) דגמים נוספים של רחובות עירוניים המעודדים הליכה ברגל וחיי רחוב: תכניות עירוניות יזהו הזדמנויות לפיתוח מדרחובות, שדירות עירוניות, רחובות shared space וכד', כחלק ממדיניות פיתוח רחובות מוטי תחבורה לא ממונעת. נדרשת חשיבה מחדש על הרחוב העירוני ועל חוויית התנועה בעיר.
- ח) עיר 30 הדקות: בדומה לתכנית לעיר אמסטרדם, העיר תל אביב יכולה לשאוף להיות עיר של 30 דקות: לכל תושב לכל מבקר יקח לא יותר מ 30 דקות מיעד ליעד (ממקום המגורים למקום העבודה, ממקום הבית מלון ליעד התיירותי וכד'), וזאת, על ידי פיתוח מערכת תחבורתית רב



2017

שכבתית שמשפרת לא רק את היעילות של כל כלי תחבורתי בעצמו אלה גם את החיבורים בין כלי התחבורה שונים כך שהמעברים יהיו נוחים, יעילים ומהירים.

ט) דופן הרחוב – חזית אדריכלית: יקודם חוק עזר עירוני חדש המבטיח שיפוץ חזיתות אדריכליות, מנגנוני בצוע, אמצעי תמרוץ וכד'. כמו כן מומלץ לקדם דיון על דרכים להבטיח מצויינות אדריכלית בפרויקטים יזמיים, קביעת קריטריונים לאיכות וכלים ליישום בבינוי בעיר. כלים מעין אלה נדרשים במיוחד במקרים בהם נוטה היזם לבינוי בהשקעה מינימלית, ובכך תורם לפגיעה בזהות האדריכלית ובתדמית הרחוב.

י) תב"ע כלל עירונית להכנסת פילרים לתחומי המגרשים הפרטיים.

יא) רכב אוטונומי: תקודם מדיניות רגולציה עירונית לנושא הרכב האוטונומי, אשר תבטיח את שימור מקומם של הולכי הרגל ורכבי האופניים בראש סדר העדיפויות התכנוני, תמנע מגמה של דרישה גוברת לתכנון נתיבי תנועה נוספים לרכב בשל הפופולריות החזויה של הרכב האוטונומי, ותבטיח מנגנוני רגולציה אפקטיביים כגון שילוב בין הרכב האוטונומי לרכב השיתופי וצעדים נוספים.

3.2.7 ניתוח SWOT

צמיחה ושגשוג

חולשות:

- קישוריות מקומית- חסרה ראייה כוללת בקנה מידה מטרופוליני על הקישוריות של רשת הרחובות בעיר, בכל סוגי התנועה.

חוזקות:

- תנועה לא ממונעת- שימוש נרחב באופניים והליכה רגלית.
- קשר בין החזית לרחוב- באזורים רבים בעיר קיים קשר הדוק בין דופן הבינוי ובין חיי הרחוב..

אימים:

- פגיעה בתפקוד הרחוב במצבי ביניים – בתקופת הבנייה של הרכבת הקלה ומבנים חדשים בעיר.
- מתחמים מסחריים סגורים יוצרים תחרות ומחלישים את הרחוב העירוני.
- שינוי בתרבות הצריכה מביא ליתרון לרשתות על פני עסקים קטנים.

שויון והכלה

חולשות:

- תכנון מוטטה רכב- חלוקת הרחוב התל אביבי לסוגי תנועה שונים מפלה לרעה את הולכי הרגל ורוכבי האופניים
- העדר פיקוח אפקטיבי על תנועת רכב גלגלי על המדרכות גורם לפגיעה בבטיחות וזכויות משתמשי המדרכה החלשים יותר

חוזקות:

- קיים מגוון רחב של רחובות בעיר- צרים, רחבים, ארוכים, קצרים, ירוקים וכו'..

אימים:

- תנועת רכבים על המדרכה בעקבות ריבוי חניונים.

קיימות

חולשות:

- **'left over'** - רחוב המגורים הטיפוסי במרכז העיר (מורשת גדס) – קו הבניין הצדי מייצר רצועות של 'left over'.
- **שלביות במעבר לתנועה חדשה** - חסרה התייחסות לשלבי המעבר לתנועה חדשה השומרים על אופי הרחוב ומשתמשיו.
- **חתכי הרחובות לא בנויים כמערכת שלמה** המאפשרת מיקרו אקלים של צל, צמחייה, ניקוז מי גשם וכו'.
- **חסר תאום בין תשתיות תחבורה לצרכים שונים** - תחנות תחב"צ, חניית אופנוע, שביל אופניים וכו'.
- **בתי הגידול הסטנדרטיים לעצי רחוב** אינם מספקים להתפתחות תקינה של עצים בריאים לגודלם הפוטנציאלי.

חוזקות:

- **חזית ירוקה** - רחוב המגורים הטיפוסי במרכז העיר (מורשת גדס) – החזית הירוקה. קו הבניין הקדמי מייצר רחובות ירוקים..

אימים:

- **שימוש ברכב פרטי** - צמיחה וצפיפות עדיין מבוססות על שימוש ברכב הפרטי, המאיים על תנועה מסוגים אחרים ברחוב.
- **עבודות הרכבת הקלה** פוגעות בעסקים הקטנים במרחב הרחוב.

חוסן

חולשות:

- **מצבי קיצון אקלימיים** - חסרה התייחסות להכנת מרחב הרחוב למצבי קיצון- שטפונות, גלי חום, סופות חול וכו'

אימים:

- **אירועי טרור** - משפיעים על תחושת הבטחון ברחוב.

3.3 טבע עירוני

ממצאים עיקריים:

1. אגף שפ"ע שותל כ-900,000 פרחים עונתיים באיי תנועה מדי שנה, על פי גישה של גינון אינטנסיבי – אסטטי אך לא מקיים.
2. השטח הציבורי הירוק מהווה 25% מהשטח המוניציפלי.
3. תל אביב דורגה ע"י MIT במקום שביעי בעולם מבחינת כמות עצים ברחוב. אלא ש – 45% מהעצים מצויים במרחב הפרטי.

3.3.1 ערכים עירוניים

העיר קמה על מה שהיה בעבר נוף פתוח – טבעי או חקלאי – ומתפתחת על חשבוננו. לתושבי העיר נדמה שטבע מקומו מחוץ לעיר. ואולם, שרידיו של נוף הבראשית של אתר העיר מתקיימים בתוכה ויכולים לתרום לאיכות החיים של תושביה.

טבע עירוני הינו אתר או אזור בעיר בהם מתקיימת, או עשויה להתקיים מערכת בעלת מאפיינים של בית גידול טבעי, שהיא חלק רציף או מקוטע מן המערכת הטבעית האופיינית לאזור. אתרי טבע עירוניים משמרים את זיכרון נוף האזור ומורשתו הביולוגית לפני היות העיר. תכנון המקיים ערכי טבע בעיר מהווה חלק מתפיסת תכנון השמה דגש על שימור וטיפול הזהות המקומית הייחודית – רוח המקום.¹⁶

הדגשת מופעי הטבע השונים מעשירה את רוח המקום ומעניקה ערך מוסף לחוויית המתגורר בעיר והמבקר בה.

המושג "אתר טבע עירוני" הינו מושג חדש יחסית במערכת התכנון והעשייה המקומית. אתר טבע עירוני מבטיח שימור וטיפול של העושר האקולוגי המאפיין את אזור העיר, ומקרב את התושבים להיכרות עמו. בשונה משמורת טבע, באתר טבע עירוני צורכי האדם והקהילה חשובים באותה המידה כמו השמירה על משאבי הטבע. מטרת האתר, מעבר לשימור משאבי הטבע, היא יצירת מקום בו הציבור הרחב יכול לפגוש, קרוב למקום מגוריו, את ערכי הטבע המיוחדים לעירו בצורה זמינה וזולה.

¹⁶ "רוח המקום" הינו מונח המגדיר את הזהות הייחודית של מקום; אוסף מצטבר של פרטים ואלמנטים בסביבה הבנויה או הטבעית, המרכיבים יחדיו תמונה שלמה וייחודית של המקום. שמירה על רוח המקום פירושה טיפוח מאפייניו המיוחדים של אזור מסוים והדגשת סגולותיו.

תכנון על פי "רוח המקום", על פי טבעו, מחייב היכרות מעמיקה עם המקום המתוכנן. היכרות זו צריכה לכלול את הפן הפיסי-מבנה השטח, הצומח, האקלים, ממשק המים, את הפן התרבותי- החקלאות, התפתחות הישוב, ההיסטוריה והארכיאולוגיה המקומית, ואת התרבות המודרנית העכשווית- המרקמים ההתיישבותיים, מוקדי פעילות ועניין, ועוד. לצד הפרטים, נדרשת הבנת המכלול והבנת מערכות הקשרים השונות בין מרכיביו, בחינת השלם שהוא יותר מסכום מרכיביו.



תל-אביב-יפו נתברכה במגוון משאבי טבע המאפשרים לתושביה ליהנות מהקרבה לטבע ברוב אזורי העיר. הנחלים הגדולים ירקון ואיילון, חוף הים והשטחים הפתוחים הגדולים הסמוכים למרקם העירוני נושאים עימם מגוון של ערכי טבע, תצורות נוף, צומח ובעלי חיים. מעבר לכך קיימים מספר אתרים עירוניים בליבה של העיר המקיימים מערכות טבעיות, אם כי בקנה מידה קטן יותר.

שטחים טבעיים, קיימים או משוקמים, בזמינות ונגישות גבוהה, מספקים תוכן לפעילות קהילתית ומשמשים כלי מרכזי למיתוג ולייחוד העיר – על בסיס ערכיה הלוקליים. שטחים אלה זולים לאחזקה יותר מגינון אינטנסיבי המקובל בגנים עירוניים כיום. החשיבות שבשימורם ובטיפוחם נובעת הן מטעמי שמירת טבע, אך בעיקר לשם קירוב והנגשת ערכי הטבע אל תושבי העיר, וכערך חינוכי לדור הנוכחי ולדורות באים בשימור המורשת הנופית והתרבותית המקומית.

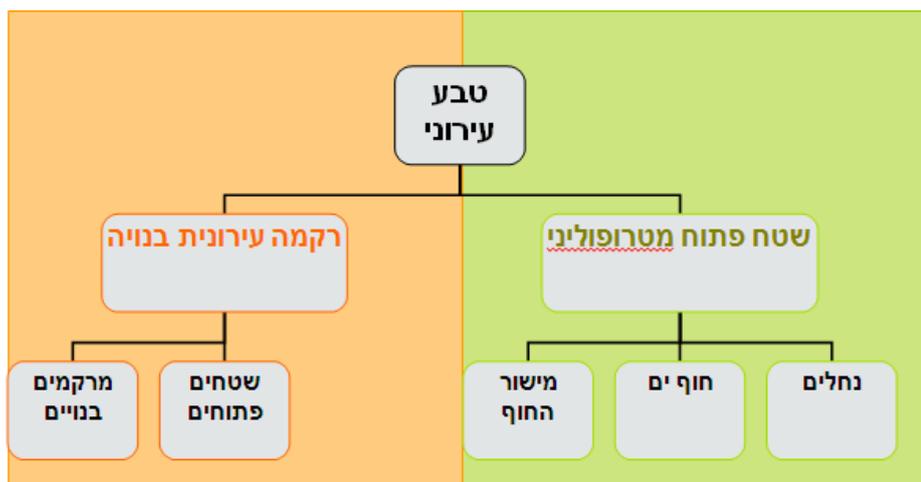
השטחים הפתוחים אינם משמרים רק מערכות טבעיות קיימות, אלא ניתן לשחזר ולטפח בהם בתי גידול חדשים, כאקט של השבת הטבע אל לב העיר שמפניה נדחק. השטחים הפתוחים בפארקים עירוניים ובאזורי נפש מטרופוליניים הינם "אצבעות" של מערכת השטחים הפתוחים הבינעירוניים, על כן חשוב לשמר ולשקם בהם ערכי טבע ונוף כחלק ממערך המסדרונות האקולוגיים הארצי.

סיווג אזורי טבע עירוני בתל אביב יפו: סיווג ראשי

טבע עירוני במרחב מטרופוליני תל אביב מתחלק לשתי קטגוריות ראשיות: טבע עירוני בשטחים פתוחים מטרופוליניים וטבע עירוני ברקמה העירונית הבנויה.

ההבדל העיקרוני בין שתי הקטגוריות הינו היחס בין פריסה רחבה של מערכות טבע עירוני, המשולבות ונגזרות מן המערכת האקולוגית המתקיימת בשטחים פתוחים רחבי ידיים בשולי העיר, לעומת נישות מנותקות ו"עצמאיות" של טבע עירוני, הקיימות בתווך העירוני.

החלוקה הבסיסית של מערכות הטבע עירוני במרחב המטרופוליני



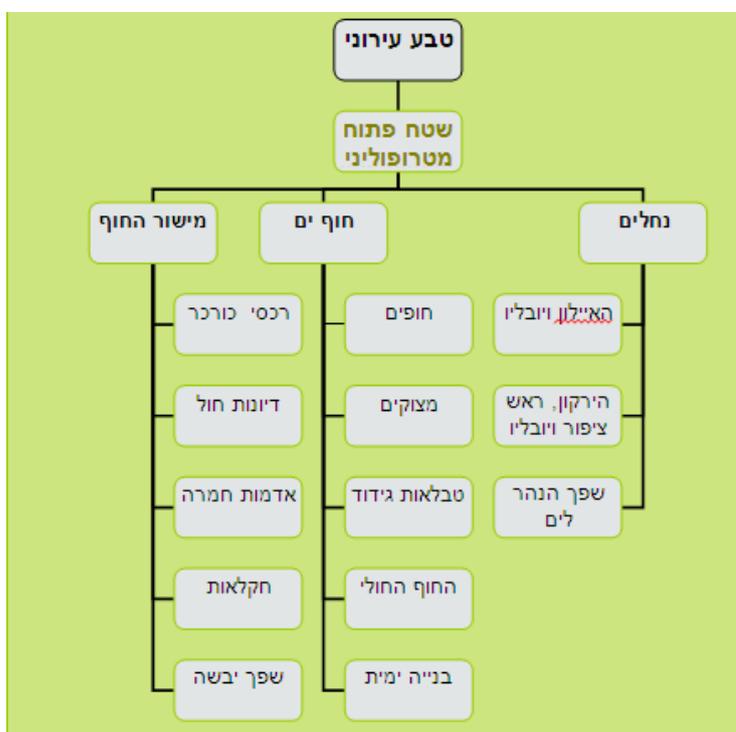
סיווג משני

1. המערכת הפתוחה (שטחים פתוחים מטרופוליניים)

השטחים הפתוחים המטרופוליניים נושאים משאבי טבע מגוונים. ניתן להבחין בהם בתצורות נוף וצומח מקומיות: נחל, סביבתו וחיבורו אל הים, חופי הים, והקרקעות השונות המרכיבות את אזור היבשה של מישור החוף. אלה הם שטחים רחבי ידיים בפאתי העיר, המספקים את צרכי הפנאי של האוכלוסייה וכוללים גנים, חורשות, שדות וקלאיים, שטחי בור, מתקני ספורט, שבילים ודרכים, ואטרקציות. הם מתפקדים כריאה ירוקה לתושבי העיר וכאזורי

נפש בחיק הטבע עבור האוכלוסייה הגדולה המתגוררת בסמוך להם. בקנה המידה הארצי, השטחים הפתוחים המטרופוליניים מהווים חייצים ירוקים בין האזורים הבנויים, יוצרים "חגורה ירוקה" סביבם ותורמים להגדרת זהות ודופן לערים.

המרכיבים של טבע עירוני בשטחים הפתוחים המטרופוליניים



תצורות הנוף בשטחים הפתוחים המטרופוליניים



תצורות נחל וגדותיו (איילון וירקון): וכן יובלים קטנים הנשפכים אליהם ושפך הנהר לים. תצורות החי והצומח האופייניים להם.

חופי ים: חופים, מצוקים, טבלאות גידוד והצומח והחי הנלווים והאופייניים להם.

מישור החוף: רכסי כורכר, דיונות חול ואדמות חמרה.

2. רקמה עירונית בנויה

מרכיבי טבע עירוני ברקמה הבנויה



א. שטחים פתוחים:

שטח פתוח המיועד לשטח פתוח עירוני או מקומי – שטח פתוח המיועד להיוותר פתוח, בשימושים שונים וברמת פיתוח שונה (אקסטנסיבי או אינטנסיבי)

שטח פתוח המיועד לבינוי – שטח פתוח המיועד לבינוי מסוגים שונים או למעבר תשתיות. יש לפתח אותו מתוך הכרת משאבי הטבע המצויים בו ותוך נקיטת אמצעים לשימור, טיפוח או שיחזור המשאב כחלק מהבינוי ובמסגרתו.

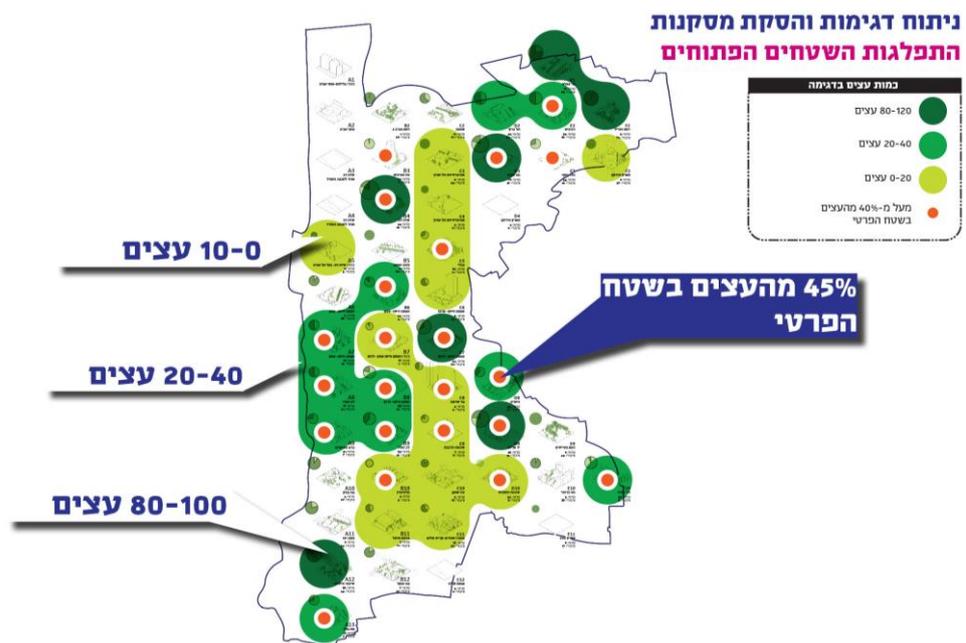
ב. מרקם בנוי:

מבנים וסביבתם הקרובה, חצרות, מעברים וכו'. בהתבוננות על מרקמים בעיר תל-אביב-יפו ניתן להבחין במספר מרקמים המתפקדים כמערכות טיפוסיות. לכל מערכת / מרקם מאפיינים ייחודיים לה המורכבים מטיפולוגיית הבינוי, יחסי הפתוח והבנוי, המפגש של המבנה עם הקרקע, מרחבי השטחים הפתוחים, גידור, צמחייה, חומרי גמר, המעברים העיקריים והפנימיים. כל טיפוס מקיים בתוכו פוטנציאל שונה לקיום מגוון ערכי טבע עירוני. על כן אנו מגדירים מספר

מרקמים שיכולים להוות תשתית לקיום או פיתוח של טבע עירוני ברקמה הבנויה של תל-אביב-יפו: מרקם היסטורי, מרקם ותיק, מרקם שיוכונים, מרקם צמודי קרקע, מתחם מגדלים, ובתי הקברות יכולים לשמש בסיס לערכי טבע עירוני הנבדלים זה מזה.



חצר פנימית- אחד העם 46-48 גן יעקוב- תמונה לאחר השיפוץ צילום: עמית גורן



3.3.2 המצב הנוכחי - מגמות/ אתגרים

טבע עירוני ופעולות הכרוכות בו בתחום הבצוע בשטח, בחינוך ובקהילה הינו נושא חדש יחסית. עד לאחרונה סבלו שרירי השטחים הפתוחים בעיר, על ערכי הטבע שבהם מחוסר התייחסות תכנונית ותפקודית מלבד היותם 'עתודות קרקע לבניה', ושמשו לרוב כשטחי בור.

בנושא זה, מספר מגמות מתקיימות במקביל:

א) שפת הנטיעות בגינות העירוני לקוחה עד היום, ברובה, מעולם מושגים שונה לשפה האקולוגית, והיא מבוססת על גינות אינטנסיבי עתיר תחזוקה ויקר להשקיה. אופנות הגינות, מטבען, נענות לאופנות ולטעם בקרב הציבור הרחב, וטעם זה דוגל בנוכחות ירוק אינטנסיבי בעין – מעין כמיהה לנווה מדבר בחום ובשמש הקופחת, המבוסס בעיקר על מינים מיובאים, על מדשאות המספקות תחושה של סדר, מכובדות, נוכחות ירוקה, ועל פרחים עונתיים ומיני עצים בעלי פריחה דומיננטית. כל אלה שונים באופן מהותי למיני הצומח המאפיינים את הנוף המקומי – נוף הבר ונוף הבוסתנים התרבותי – שהוא חסכן יותר במים ובעלויות תחזוקה.

ב) אובדן הדרגתי של החזית הירוקה של המגרשים הפרטיים לרחוב בשל תהליכי בניה ושיפוץ, פיתוח חניות בתחום המגרש ואף אופנות גינות 'מינימליסטיות' (ראה גם פרק "הרחוב העירוני").

ג) צמיחה גוברת של המודעות להיבטי קיימות, אורח חיים בריא, שמירת טבע ואקולוגיה בקרב הציבור בעיר. הדבר מתבטא בריבוי יוזמות מלמטה בתחום הקהילה, האקולוגיה ועוד. לדוגמה: הגינות הקהילתיות, יער מאכל וכד'. גם המאבק הציבורי בנושאים כגון גן קרית ספר משקף מודעות גוברת לדרישה לאיכות חיים גבוהה בעיר.

ד) מגמה עולמית בתכנון ערים להתיחס אל הטבע כאל חלק בלתי נפרד ומשמעותי מתפיסת התכנון. ערים רבות בעולם מקיימות בתכנון פרואייקטים, ובמדיניות עירונית גישה של טיפוח הטבע במרחב העירוני, ברמת המינים וטיפוסי בתי הגידול, וברמת התכנון העירוני הכולל, המשמר ומטפח בתי גידול ורצפים אקולוגיים כחלק בלתי נפרד ממערכת השטחים הפתוחים העירונית. דוגמאות לכך קיימות למכביר.

ה) חלחול המגמה לתכנון אקולוגי לפרוייקטים בישראל. דוגמאות בודדות: ירושלים מחזיקה במסמך כולל למדיניות אקולוגית עירונית. כמו כן פותחו בה פרואייקטים מוצלחים כגון עמק הצבאים או המרכז לחקר ציפורי ירושלים, גינות קהילתיות ועוד. פארק הרצליה מהווה מודל חדשני לפארק המשלב טבע בפיתוח האינטנסיבי, ובו בזמן משמר קטעים נרחבים של נוף בריכות החורף הטבעי.

ו) כל התהליכים שלעיל חלחלו למערכת העירונית בתל אביב יפו, כפי שיפורט להלן.

3.3.3 מה אומרת התכנית האסטרטגית מ-2005?

"העיר כוללת נכסי ציבור של מורשת וטבע, התורמים לעיצוב חזותה ולהעשרת סביבתה האקולוגית".

חזון התכנית האסטרטגית, מאי 2005

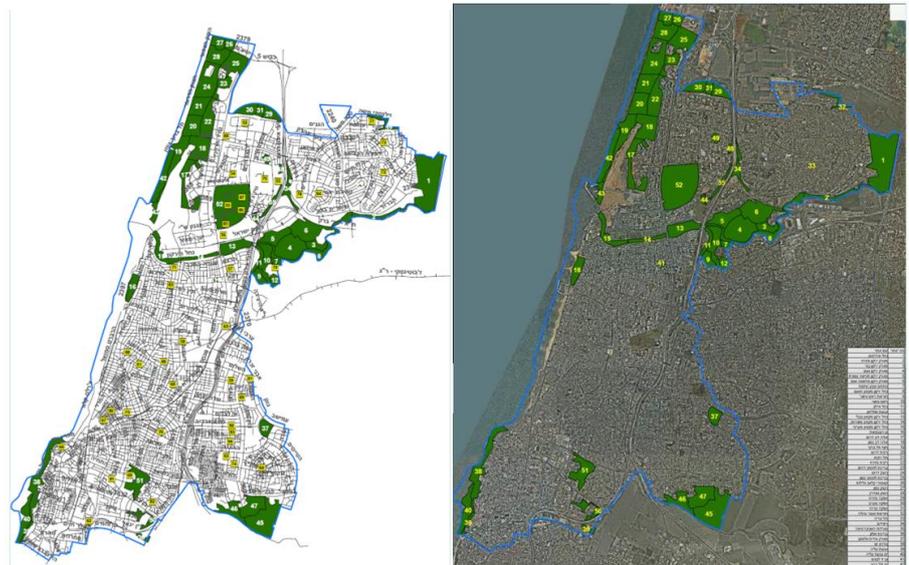
למרות הציטטה שלעיל אשר נכתבה בהקשר של המרחב הציבורי, בתכנית האסטרטגית הקודמת לא כלול נושא הטבע העירוני כפרק העומד בפני עצמו. הנושא עלה לסדר היום התכנוני בתקופה שלאחריה, וקיבל ביטוי ניכר בתכנית המתאר.

3.3.4 מה נעשה בתל אביב יפו?

סקר תשתיות טבע עירוני בתל אביב יפו - 2012 – נערך במטרה לייצר מסד נתונים מפורט לכל אתר טבע בעיר. זאת, לצורך גיבושה של תכנית אב, אשר תהווה בסיס מקצועי לצורך ניטור, תכנון וחקירה עתידיים.

הסקר מתבסס על זיהוי ואיתור של מערכות אקולוגיות טבעיות המייצגות את המרחב הגיאוגרפי ההיסטורי שבו ניתן למצוא בתי גידול ברמת השתמרות גבוהה, ואשר מאפשרים קיומם של תהליכים אקולוגיים, תופעות טבע וערכי טבע מקומיים.

המכלולים הטבעיים ואתרי הטבע העירוני – נסקרו 52 מכלולים ואתרי טבע עירוני.



אתרי טבע עירוני נקודתיים - נסקרו 42 אתרי טבע עירוני נקודתיים.

תכנית אב לטבע עירוני – 2016 - מטרת התכנית: "עריית תל-אביב תפעל לשימור, טיפוח ושיחזור הטבע העירוני בתחומה, מתוך ההכרה בחשיבותם של ערכי הטבע העירוניים כחלק בלתי נפרד מסביבת החיים העירונית ותרומתם לגיוון הנוף העירוני ושיפר איכות החיים. זאת באמצעות גיבוש כלים וכללים סביבתיים, תכנוניים וממשקיים".

התוכנית תהווה בסיס מקצועי אליו יופנו התכניות המפורטות לצורך התייחסות לנושא תשתיות טבע עירוני בעיר. כמו כן מתייחסת תכנית האב להליכי הקמתם של אתרי טבע עירוניים קהילתיים.

המסמך מפרט דרכים מוצעות לשימור, טיפוח ושיקום הטבע העירוני בעיר: הכנת מסמכי מדיניות, תכניות מפורטות ונספחי עיצוב למכלולים ואתרי טבע; ביצוע עבודות פיתוח; פעולות אחזקה שוטפת, כגון אחזקת גנים ללא ריסוס; ביצוע פעולות הסברה וחינוך; עדכון סקר הטבע העירוני.

תכנית המתאר העירונית תא/5000 - תשריט העיצוב העירוני

בתכנית המתאר כולל, בעקבות סקר הטבע העירוני, מדרג הייררכי של שלוש רמות אתרי טבע בעיר: מכלולי טבע עירוני, אתרי טבע עירוני ואתרי טבע עירוניים נקודתיים.



- הוראות התוכנית מחייבות תוכניות הכוללות אתר טבע עירוני או אתר טבע נקודתי לבצע בדיקה תכנונית מוקדמת שתפרט את ערכי הטבע והנחיות לשמירתם, כתנאי להפקדת התכנית.
- מכלול טבע עירוני: ניתן לדרוש גם הכנת מסמך מדיניות, שיכלול זיהוי בתי גידול טבעיים, מערכות אקולוגיות ואיזורים בעלי פוטנציאל שיקום. התייחסות לאי פגיעה במגוון המינים; פיתוח תשתיות המקיימות מערכות טבעיות וטכניקות בנייה ידידותיים לסביבה; הגדרת איזורי חיץ; חיבוריות ורציפות בין בתי גידול טבעיים בתוך המכלול ובין מכלולים; הנחיות להכנת תכנית ממשק שתפרט דרכי ניהול וניטור.
- תנאים מרחביים למתן היתר: הועדה יכולה לקבוע תנאים

מרחביים בנושא_חיבוריות ורציפות בין ערכי טבע ושטחים פתוחים, סוגי צמחייה מומלצים כצמחיה מקומית, חוסכת מים ומושכת מיני בעלי חיים מקומיים, הנחיות לפרטי בנייה המאפשרים שמירה על בעלי חיים מקומיים.

פיתוח שמורה ימית בחוף גבעת עליה – תכנית המתאר מייעדת את טבלת הגידוד הדרומית בחוף גבעת עליה כשמורת טבע ימית.

שינוי התפיסה וחדירת מושג הטבע העירוני למערכת העירונית בעיריית תל אביב יפו מתבטאים בתכניות העבודה של גופי הבצוע העירוניים, בפרט אגף שיפור פני העיר האחראי על השטחים הפתוחים והרשות העירונית לאיכות הסביבה, וכן גופים אחרים כגון חברת גני' הושע וחברת אתרים. כמו כן מתבטאה הגישה החדשה בתכניות המקודמות בידי מינהל הנדסה.

פארק החורשות באבו כביר – זהו הפארק העירוני הראשון שהוכנה עבורו תכנית אב על בסיס 3 עקרונות יסוד:

א) שחזור רובדי ההיסטוריה באתר הפארק לאורך ההיסטוריה - שחזור תרבות הפרדסים ומתקניה בשטח; שיקום בתי באר; שימור וחשיפה לציבור של בית הקברות הקדום; פיתוח מרכז מבקרים בבית הבאר שבמרכז הפארק; שימוש בצומח פרדסים ובוסתנים מסורתי וכו'. ב) שחזור הנוף טבעי/ הפארק כאתר טבע - שימוש בצומח בר מקומי מקומי ושחזור תצורות נוף – יער האלוני של השרון ועוד; שיקום הגן הבוטני ההיסטורי; הקמת בריכה אקולוגית. ג) הפארק כמוקד פעילות חברתית וקהילתית – ריכוז פעילויות קהילה, בדגש על תכנים אקולוגיים וחברתיים. מרכיב ראשון: מיקום מרכז הפעילות של ארגון בי"ה באתר. שלב ב' של הפארק טרם בוצע.

הפארק האקולוגי בחוף צפון מערב – במסגרת פיתוח רובעי צפון מערב העיר יפותח פארק אקולוגי לאורך רכס הכורכר בחזית החוף. הפארק מצוי בתכנון בעקבות תחרות פתוחה שבה נבחר המשרד המתכנן.

הפארק הליניארי ברובע 3700 – בנוסף לפארק לאורך רכס הכורכר החופי, מתוכננת רצועת הפארק הליניארי המרכזית ברובע צפון מערב העיר כפארק ליניארי ניצב לים, שיחבר את חוף עם הפארק המטרופוליני לאורך כביש 5. רצועה זו תכלול מרכיבים של פארק אינטנסיבי בצד מרכיבים אקולוגיים (כגון שלולית חורף), ותהווה מסדרון אקולוגי ומסדרון לתנועת נופש בין הים למקורות הירקון.

תכנית שפך הירקון – התב"ע החדשה למתחם שפך הירקון כוללת רעיון חדשני לייצר יש מאין בית גידול של מלחה בסמוך לשפך הירקון לים. גם הממשק המוצע בין בית הגידול האקולוגי לבין הפעילות העירונית האינטנסיבית במתחם מהווה תרגום מוצלח של עקרונות הטבע העירוני כשטחי טבע נגישים לתושבי העיר.

מרכז הצפרות בראש ציפור – בשיתוף קק"ל והחברה להגנת הטבע, הוקם בשטח ראש ציפור שבפארק הירקון אגם אקולוגי שעתידי למשוך אוכלוסיות ציפורים, ותשתית לקליטת קהל, תצפית ולימוד בנושא.

שיקום אתרי טבע בעיר - פעילות משותפת של אגף שפ"ע והרשות העירונית לאיכות הסביבה. העירייה פועלת

להעצמת הקשר של הקהילה בתהליכי שיקום אתרי הטבע בעיר.

אותו 25 שטחי טבע עירוני שמשמשים כבתי גידול טבעיים לבעלי חיים וצמחי בר. במסגרת שיקום האתרים שנערך ע"י אגף שפ"ע והרשות לאיכות הסביבה, מוזמנות הקהילות המקומיות, גני הילדים ותלמידי בתי הספר הסמוכים שמתתפים בתכנית למובילות ירוקה, לקחת חלק פעיל בשימור ושיקום האתרים, החל משלב התכנון, המשך בביצוע וכלה בתחזוקה. כך מתאפשר לתושבים להכיר מקרוב את הטבע המקומי, "להתחבר" אליו ולחזק את רגש השייכות והאכפתיות לסביבה.

במסגרת זו מוזמנים התושבים להשתתף בהטמנת פקעות בחורף, באביב הם מוזמנים לסיורי פריחה ובקיץ מזומנת הקהילה לאיסוף זרעים. הפעילות, שמתקיימת באותם אתרים ממחישה את ההשתנות שלהם לאורך עונות השנה. גם במסגרת בתי הספר לוקחים התלמידים חלק פעיל בשיקום האתרים: התלמידים מקבלים הרצאה בנושאי אקולוגיה ושימור הסביבה, מאמצים אתר טבע הסמוך לבית הספר כך שהם פוקדים אותו מספר פעמים בשנה וחווים את ההשתנות שלו. התלמידים מטמינים פקעות וזרעים פרחי בר, עוסקים בעישוב סלקטיבי המודרך על ידי אקולוג ולעיתים משחררים צבים.

בנוסף, פעלו בתי ספר להשבת מיני ציפורים על ידי תלייה של תיבות קינון, עסקו בספירת ציפורים ועוד. במהלך הכנס שנערך לתלמידי המובילות הירוקה חתמו התלמידים על אמנה לשמירת הטבע.

שיקום וטיפוח שלוליות חורף – עד כה שוקמו, במסגרת הארגונית שתוארה לעיל, מספר שלוליות חורף ברחבי העיר. אך יתירה מזו, שיקום השלוליות והעלאתן למודעות הציבורית גרמה לכך שהן ישולבו בתכניות פיתוח ובמגמות תכנון בעיר. במסגרת זו שולבה שלולית חורף בתכנון העתידי של פארק ליניארי ברצועת הנופש' במסגרת תכנית 3700 לרובע חדש בצפון מערב העיר.

שיקום נחל הפרדסים – שיקום הנחל בנוה שרת מבוסס על שחזור בית גידול של צומח טבעי, ויצירת מסדרון אקולוגי המחבר בין נחל הירקון לרצועת השטחים הפתוחים לאורך כביש 5, האמורה להתפתח כפארק מטרופוליני. גישה זו שיושמה בנחל בפועל (בשטח) אומצה לתכנון הרובע החדש בנוה שרת מזרח – במסגרתו תפותח רצועת מסדרון אקולוגי משמעותית לאורך הנחל, אשר תחבר בין הפארקים המטרופוליניים.

תכנית העבודה של אגף שיפור פני העיר כוללת פעולות לשיקום המגוון הביולוגי בעיר, על בסיס תוצאות סקר הטבע העירוני ובליווי צמוד של אקולוג.

דוגמאות לפעילות האגף בתחום הטבע העירוני:

1. בריכת החורף באזור המכללות - שמירה על בית הגידול ששוקם לפני מספר שנים בשיתוף הקהילה
2. בריכות חורף הלוחמים - ארבע בריכות חורף, שלוש בשטח העיר תל אביב - יפו ואחת בחולון. שמירה על בית הגידול. בניית ביו פילטר דרכו עוברים מי החניון החדש שהוקם. מגוון מינים מרשים, כולל מינים נדירים

3. השדה שלנו - רפידים, בשיתוף תושבי מעוז אביב. אתר טבע במקום בו היתה חורשת עצי פיקוס. פינוי פסולת ונטיעת עשרות עצי בר בשטח הצמוד לפסי הרכבת
4. פארק החורשות - זריעה ושיתוף פקעות של פרחי. טיפול בחורשות ללא ריסוס.
5. טיילת פארק חופי רידינג - שמירה ושיקום צמחיית חוף הים. אתר בעל מגוון פרפרים גבוהה
6. יד לבנים, רחוב פנקס - שמירה על ערכי טבע באתר הממוקם בלב שכונה ללא קישוריות לאתרים אחרים
7. נחל פרדסים - שיקום ערוץ, פינוי פסולת ומינים פולשים, זריעת זרעי בר ושיתוף צמחי בר

בתכנון:

המשך זריעת זרעי בר ופקעות בר בשיתוף הקהילה באתרי טבע קיימים ובשטחים נוספים
יצירת מסדרונות אקולוגיים- שמירה על רצף שטחי בר
תליית 65 תיבות קינון לציפורים, כפי שבוצע בשנים קודמות

3.3.5 מה קורה בעולם – state of the art

העניין בשימור וטיפוח בתי גידול אקולוגיים, מגוון המינים וסביבות חיים המקיימות את עצמן הפכו לנושא מרכזי בתכנון העירוני בערים מתקדמות ברחבי העולם.

אולמסטד – טבע אל תוך העיר – למעשה, שורשיה של הגישה המבקשת להכניס את הטבע אל תוך העיר עוד במאה ה-19, במסגרת הריאקציה לתוצאות המהפכה התעשייתית על החברה העירונית ועל המבנה הפיסי של העיר המערבית. מעצב הנוף האמריקאי פרדריק לואו אולמסטד, מעצב הסנטרל פארק בניו יורק ועוד רבים מנופי הפארקים האיקוניים של ערי ארצות הברית המתפתחות דגל במשנה סדורה לפיה פתרון אפשרי לתחלואי העיר התעשייתית היו החדרת הטבע אל תוך העיר. לשיטתו, בהעדר יכולת להמוני הפועלים לצאת אל מרחבי הטבע שמחוץ לעיר, על המתכננים להביא את הטבע אל העיר פנימה. זו היתה גישתו בעיצוב הסנטרל פארק במנהטן, ואף על פי שה'טבע' שם כולו מעשה ידי אדם, הרי שבבסיסה דומה גישתו למגמה העכשווית בתכנון ערים – השבת הטבע לתוככי ריקמת העיר שהתפתחה על חשבונו.

יחסי האדם עם הטבע לאורך ההיסטוריה נעים על פני ספקטרום רחב, שבקצהו האחד הטבע הפראי שהאדם לא היה בו אלא עוד בעל חי שליקט את מזונו ונשמר מפני טורפים, ובקצהו השני הסביבה העירונית המודרנית שכולה – בחומריה, חלליה, אורח חייה והתהליכים המתרחשים בה – מעשה ידי האדם שכבש את הטבע ושולט בו. (יש שיגידו שהאדם לא רק עומד בראש הפירמידה של עולם הטבע – הוא הוציא עצמו מתוך עולם זה, ובמעשיו הוא הולך והורס אותו). על רקע

מנעד יחסים זה בין האדם לסביבתו, השיח הציבורי אינו מכיר תמיד בקשר ההדוק שבין שני המשוגים, ומעמיד את הטבע כנגד העיר באופן דיכוטומי; על פי הדימוי המקובל, מי שבוחר לעזוב את העיר ולגור קרוב לטבע נתפס כמקדם תפיסה אקולוגית ומשמר איזון, בעוד שהחיים האורבניים נקשרים במושגים של הרס וזיהום. אלא שהמציאות הפוכה למיתוס; מחקרים רבים מעידים על כך שהחיים בעיר וריכוז הפעילות האנושית בה, השימוש בתחבורה ציבורית, הבנייה הגבוהה והצפופה, ושיתוף המשאבים תוך ויתור על מרחב, שקט, קרבה לבעלי חיים, אוויר צלול, הם בעלי פוטנציאל רב יותר לקיום אורח חיים ידידותי לסביבה. נראה, שבתכנון נכון, דווקא החיים האורבניים פועלים באופן טוב יותר על פי מדדי קיימות וממזערים את טביעת הרגל האקולוגית של האדם על הסביבה. על פי מחקרים, העיר ניו יורק נחשבת העיר הירוקה בעולם: 82% מתושבי מנהטן נוסעים לעבודה בתחבורה ציבורית וצריכת האנרגיה לאדם בעיר היא חצי מהצריכה של אזרחים אמריקאים אחרים.¹⁷ הסיבה העיקרית לכך היא הקומפקטיות של העיר.

סוגיה זו מעלה על הדעת שהסביבה הבנויה העירונית היא הסביבה הנכונה ביותר כזירה לפעילות המין האנושי וכאמצעי לשימור הסביבה הטבעית – לא רק בשל הרחקת האדם והשפעות פעילותו על הטבע שמחוץ לעיר, אלא דווקא באמצעות השבתו של הטבע אל תוך העיר וטיפוחו כחלק מן המרקם העירוני. השאיפה לתכנן ולעצב את העיר כמערכת אקולוגית ולא כאוסף של מבנים ושטחים פתוחים, מעסיקה ומאתגרת מעצבים, מתכננים ואדריכלים העוסקים בתכנון ועיצוב הסביבה העירונית בארץ ובעולם. שלב ראשון במחשבה על העיר כמערכת אקולוגית הוא ההכרה כי האדם ומעשיו הם חלק אינטגרלי מהטבע ולא עומדים מחוצה לו.

לצד הידע המתפתח בתחום הבנייה הירוקה, קיימת עדיין מידה רבה של חוסר מודעות מספקת לגבי המשמעות של תכנון בר קיימא בקנה מידה של העיר. בזמן שכל תנועה וכל פעולה נבדקים על פי מידת השפעתם על האקולוגיה הגלובלית, המילה "ירוק" הפכה להיות "קומודיטי" לקידום רווחי, בעוד שמקומו של המושג בעיצוב העירוני אינו ברור דיו בהקשר העירוני, כנדרש בתכנון סביבה אורבנית בת קיימא. בו בזמן, אם הסביבה העירונית היא הסביבה המקיימת האופטימלית, האתגר לאורבניסטים טמון במיקסום העירוניות על כל היבטיה, ובראשם הריכוז והציפוף – ובה בעת לטפח בתי גידול אקולוגיים, מינים, תופעות ותהליכים טבעיים בתוך סביבה עירונית צפופה זו.

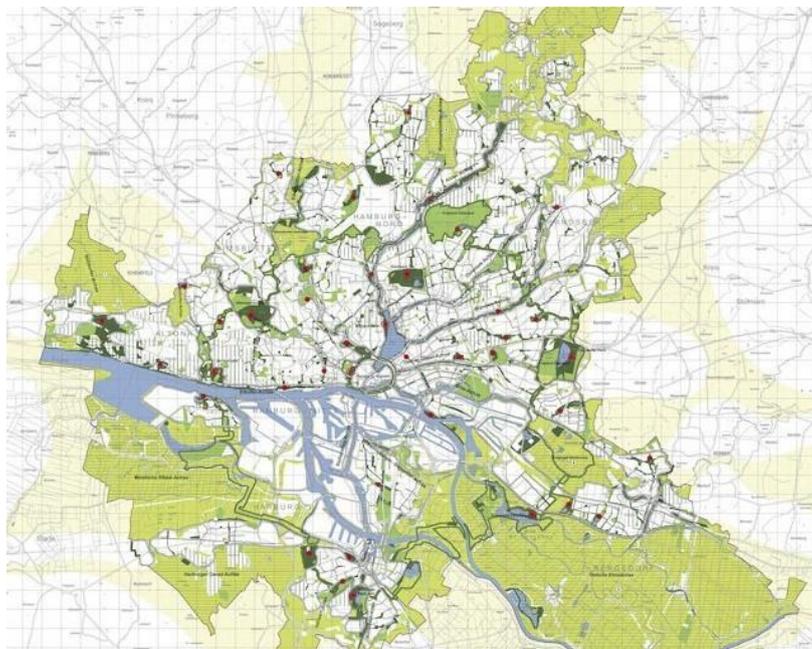
ובצד 'ייבוא' הטבע מחוץ לעיר פנימה, על האורבניסטים להתייחס לעיר כמערכת אקולוגית דינאמית, שמביאה לידי ביטוי את סך כל המרכיבים של אורח החיים האנושי. "הטבע השני" שמוצא את ביטויו הפיסי האופטימלי בסביבה העירונית הוא זה שחייב לעמוד במרכז העשייה של העיצוב האורבני.

החשיבה האקולוגית בעיצוב אורבני המתפתחת בשנים האחרונות בשיח הבינלאומי באה לידי ביטוי בתנועת ה- LANDSCAPE URBANISM, הרואה את העיר כנוף, כמקום שאין לו גבולות ברורים וכמערכת דינמית בלי התחלה

¹⁷ Owen D. GREEN METROPOLIS: Why Living Smaller, Living Closer, and Driving Less Are the Keys to Sustainability, 2004

ובלי סוף. תנועה זו הציעה לפתח פרויקטים אלטרנטיביים של עיצוב אורבני עם קצוות פתוחים, המטשטשים את הגבול בין בנוי לפנוי, בין צמחי למינרלי, בין פנים לבין חוץ בניסיון להגיע למרחב אורבני יותר גמיש, מגוון ו"טבעי". תפיסת ה- LANDSCAPE URBANISM השפיעה על העשייה התכנונית גם בישראל, כפי שהתבטאה ב- Biennale of Landscape Urbanism בבת-ים. יחד עם זאת, גישה זו זכתה לביקורת מתוך הדיסציפלינה המקצועית, שעיקרה הטענה שהעיצוב עוסק בחיפוש אחרי צורניות חדשנית ללא תוכן מהותי.

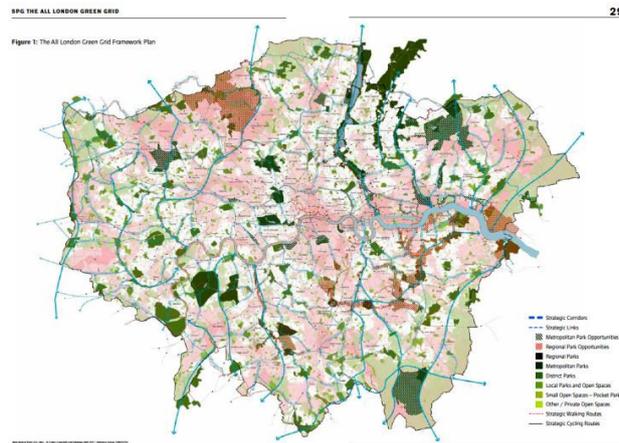
השלד הירוק העירוני של המבורג – העיר פיתחה תכנית אסטרטגית חדשה על בסיס שלד עירוני של GREEN NETWORK. התכנית מייעדת 40% מהשטח המוניציפלי כשטח ירוק המחבר פרקים, גינות, אזורי בילוי, מגרשי משחק ושבילים לרשת אלטרנטיבית של תנועה בעיר, כך שבעוד 20 שנה תהיה המבורג עיר ללא רכב פרטי באזור המרכז. הרשת מציעה שבילי הליכה ורכיבת אופניים חדשים שמחברים בין כל השטחים הציבוריים.



המבורג 2034 – GREEN NETWORK

מסמך המדיניות לעיר לונדון ALL LONDON GREEN GRID - מציע עיצוב ופיתוח של תשתית ירוקה לכל שטח העיר על ידי רשת של שטחים ירוקים ואלמנטים כגון עצים וגגות ירוקים. בצד הגדלת מצאי השטח הציבורי הפתוח ונגישותו לפעילות פנאי של תושבי העיר הוצבו מטרות נוספות כגון שיפור רמת הבריאות,

שיפור החוסן העירוני בתחום ההערכות לסכנת שטפונות, שיפור איכות האוויר, הורדת החום העירוני, עידוד ההליכה ורכיבה על אופניים, שיפור המגוון האקולוגי והחוסן האקלימי.



ALL LONDON GREEN GRID

טבע בעיר ירושלים – מדיניות אקולוגית כלל עירונית – בתחום שילוב הטבע בתכנון העירוני מובילה ירושלים; בשנת 2013 הוכן מסמך המדיניות האקולוגית כפרק מתוך תכנית כוללת לטבע עירוני במסגרת תכנית המתאר. מסמך זה, שהופק בשותפות בין העירייה להחברה להגנת הטבע כולל מיפוי אתרי הטבע והרציפים של שטחים פתוחים הנושאים ערכי טבע, וכן הנחיות לשמירה וטיפוח אתרי טבע בעיר ומדיניות כלל עירונית בנושא. בתחום פיתוח אתרי טבע וטיפוח בתי גידול אקולוגיים נוצרו בעיר שני תקדימים חשובים: א) פארק הצבאים, אשר תוכנן כמקלט לאוכלוסית הצבאים בדרום העיר שנקלעה למובלעת מנותקת בתוך הרצף העירוני, הפך, לאחר מאבק ציבורי לשימור השטח מפני יוזמות דל"ניות לפארק אקסטנסיבי פופולרי מאוד, המשלב טיפוח ערכי טבע עם נופש עירוני ופעילות חינוכית.

ב) המרכז לחקר ציפורי ירושלים שליד הכנסת, מהווה ניסיון מוצלח לייצר בית גידול למגוון מינים גדול של ציפורי ירושלים, המשולב בפעילות חינוך והסברה לשמירת הטבע. שני הפרוייקטים הללו מסמנים כיוון חדש לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים בעיר, המשלב טיפוח הטבע בעיר עם שימושי פנאי לתושבים, מערך חינוכי כערך מוסף המעשיר את החוויה העירונית, ועלויות אחזקה נמוכות. בעתיד ימלאו אתרי הטבע חלק גדל והולך מכלל השטחים הציבוריים הפתוחים בעיר ישראל.



פארק אריאל שרון – הפארק המטרופוליני הדרומי של מחוז תל אביב מהווה ציון דרך בתכנון השטחים הפתוחים העירוניים בישראל, הן בתחום שיקום נחלים, בטיפוח החוסן העירוני בתחום תשתיות ניקוז והערכות לסכנת שטפונות, וכן בפיתוח מרחב פתוח מטרופוליני המושתת על תפיסה של שיקום וטיפוח הטבע המקומי.

על בסיס תכנית ניקוז מאושרת שנועדה לשמש מרכיב מרכזי בהערכות להתמודדות עם שטפונות בנחל האיילון הוכנה תכנית לפארק מטרופוליני במרחב הגילי הגדול שבגבולה הדרום מזרחי של תל אביב. בניהולה של מתכנתת מחוז תל אביב בלשכת התכנון המחוזית במשרד הפנים ובסיוע קרן ברכה קודם מהלך ארוך טווח של תכנון הפארק – תכנון רעיוני תחילה בסדרת מפגשים מקצועיים, ואחר כך תכנון מפורט שהוזמן בעקבות תחרות בינלאומית. הוקמה מינהלת פארק ושווקם תחילה הר הזבל בחירייה, שהפך למרכז מיחזור פסולת בעל ערכים כלכליים וחינוכיים בנוסף לערכי הסביבתיים. ההר שוקם גם מבחינה נופית ומהווה חוליה ראשונה בפארק המטרופוליני שמתפתח בהדרגה, על בסיס תפיסה של נופי נחל, יער פארק ופשט הצפה. לכשיושלם הפארק במלוא היקפו, הוא יהווה דוגמה חיה לגישה עכשווית בתכנון פארקים, המשלבת את צרכי הנופש והפנאי של אוכלוסיה עירונית גדולה עם ערכי מיחזור, שימור טבע ושיחזור בתי גידול בקנה מידה ללא תקדים.

פארק נחל הדר, הוד השרון - התקדים החשוב של פארק עירוני מרכזי שעיצבו מבוסס על שלד של תשתיות טבע מצדיק תאור מפורט:

הזרמת מים בנחל הדר משולבת בפרויקט הלאומי "גאולת הירקון" שמטרתו להזרים בנחל ירקון כמויות מים גדולות, ברמת ניקיון ואיכות גבוהה, לטובת שיקום הנחל וסביבתו. בנחל הדר יוזרמו מי קולחין ברמה שלישונית ממת"ש הוד השרון-כפ"ס המשודרג, לאחר שעברו טיהור נוסף במערכת אגנים ירוקים שהוקמה בתחום הוד השרון לטובת שיקום הירקון. במורד נחל הירקון בת"א יישאבו רוב המים ויועברו לשימושי השקיה וחקלאות.

נחל הדר יעבור שיקום ופיתוח במטרה לשחזר את נוף הנחלים ובתי גידול לחים שהיה קיים באיזור בעבר על ידי יצירת נחל חי וטבעי, תוך החזרת המורפולוגיה של נחל זורם ומתפתל, עם מים זורמים כל ימות השנה. משני צידי הנחל הזורם יפותחו גדותיו כפארק נחל ציבורי שילכל צמחיית נחלים וגדות אופיינית, שבילי הליכה ורכיבה, אזורי נופש וספורט, אגם אקולוגי, ועוד.

מי האגנים הירוקים יוזרמו אל האגם, וכאן יימשך תהליך טיהור המים ע"י תהליכים ביולוגיים ואקולוגיים באגם. בגדות האגם ישגשגו צמחי מים וגדות נחלים, ועצים רחבי צמרת, טיילת סביב האגם, רציפים ומרפסות נוף מוצללות, וכן מסתורים לתצפית על ציפורים ובעלי החיים שיתקבצו אל בית הגידול המשוחזר.

שילוב האגם בפארק הנחל המשוקם בקרבת איזור התעשייה נוה נאמן ייצור ממשק אורבני חי בין איזור התעסוקה המורחב ממזרח, לבין הפארק. "מרפסת אורבנית" הכוללת טיילת, בתי קפה ומסעדות על גדת האגם והפארק, תיצור מוקד פעיל וחי כמעט לכל אורך היממה. הטיילת תקיף את האגם ותתחבר לשאר שבילי הפארק לאורך הנחל ולכוון

מוקדים נוספים באזור, כגון מוקדי פעילות שיפותחו במתחמים החקלאיים (קטיף עצמי, בית בד וכדו') ושבילי נחל הדר והירקון.

הנחל המשוקם וגדותיו יהוו את השלד ועמוד השדרה של הפארק.

שבילי הטיול בפארק, ברגל ובאופניים יאפשרו שילוב מגוון חוויות משתנה למטייל, בצד מתן אפשרות לאוכלוסיות בעה"ח והצמחייה ליהנות מאזורים ובתי גידול ללא מגע אדם.

מעבר לתחום גדות הנחל אפיון השטח ישתנה לפארק אקסטנסיבי עם עצים להצללה וצמחייה מקומית, כאשר רק במקדים ובחיבורים העתידיים אל מתחמי הבינוי יהיו פיתוח וגינון יותר אינטנסיביים שיובילו אל הפארקים והגינות השכונתיות בתחומי הבינוי העתידיים מצפון וממערב לנחל.

חקלאות - התכנית תשמור ותדגיש אלמנטים חקלאיים קיימים בעלי ערך, ואף תייצר חדשים, במטרה לשמר לדורות את הנוף התרבותי החקלאי ההיסטורי באיזור, וכן ככלי לניהול ושימור הנגר העילי בכל האיזור.

פארק נחל הדר הוא הצעד הראשון בתכנית העיר הוד השרון להתפתחות דרומה. הפארק יגדיר את גבולה הדרומי של העיר, וחוליה מקשרת, תפקודית ומבחינת רצף בתי גידול אקולוגיים, בין העיר לבין גן לאומי ירקון.

אתר האשפה הנטוש בסמוך ישוקם וישולב כפארק ציבורי פתוח בפארק הגדול, עם מרכז חינוכי במבנה לשימור שבמורדותיו, ומרחב לאירועים ציבוריים בפסגתו.

האתר הארכיאולוגי תל-קנה ייחפר וישוקם לשילוב בפארק, וכן תשמור גבעת הכלניות. אתרים אלה יהוו את מוקדי הפעילות בפארק, ומהם ניתן יהיה להמשיך ברגל ובאופניים דרומה אל הגן הלאומי ונחל הירקון המשותפים למטרופולין כולו.

התכנית לפארק טבע בגבולה הדרומי של הוד השרון מהווה תקדים חשוב ביותר לצורה אחרת של מחשבה על פארק עירוני, על טבע עירוני, על שחזור בתי גידול, על הקשר בין העיר לשטחים הפתוחים סביבה.

הפרוייקט כולו הוא פרי תכנון נופי והנדסי המנצל תוצרי פסולת (מי קולחין) והופך אותם למקור חיים, ליצירת סביבה הנראית כיום כמערכת טבעית שכאילו היתה שם מאז ומעולם.

תכנון הפארק תואם עקרונות תכנון בר-קיימא, בדגש על יצירה ושיחזור סביבתו הטבעית של הירקון, עם עושר צמחייה, בע"ח ואקולוגיה מקומית של סביבת נחלים.

3.3.6 כיווני פעולה – הצעות ראשוניות

- שימור וטיפוח גינות החזית ברחובות המגורים - גיבוש כלים רגולטוריים ומדיניות עירונית לטיפוח ושימור גינות החזית, כולל שת"פ בין העירייה לדיירים, הנחיות עירוניות/חוק עזר המספקים הגנה על גינות החזית, מנגנוני עידוד התושבים (פעולות הסברה וחינוך, תחרות הגינה היפה וכד'). חלק ממדיניות עירונית יכולה התייחסות לשימוש בצומח מקומי – צומח בר וצומח היסטורי – בוסתן.

- טיפוח אתרי טבע בחזית החוף - ראה סוגיות לטיפול בפרק "עיר וים".
- גיבוש מדיניות עירונית לנטיעת מינים מקומיים בשטחים הפתוחים וכעצי רחוב - פיתוח הדרגתי של מדיניות גינון עירוני המבוססת על מינים מקומיים ויצירת בתי גידול טבעיים.
- גיבוש מדיניות עירונית לטיפוח גינות ציבוריות כאתרי טבע – מעבר להתבססות על צומח מקומי ועל תצורות נוף בר להשגת המטרות הבאות: צמצום עלויות המים והאחזקה של שצ"פ; חשיפת התושבים לערכי הנוף הטבעי של הארץ; טיפוח מגוון המינים האקולוגי במרקם העיר.
- שימור שלולית החורף במתחם משרד הרישוי במסגרת תכנית למרכז מע"רי אינטנסיבי – ליווי התכנית למתחם מע"רי חדש באזור צומת חולון (מע"ר בן צבי) להבטחת שימור שלוליות החורף הקיימות ואגני הניקוז המזינים כחלק מהתכנון העירוני האינטנסיבי.

3.3.7 ניתוח SWOT

צמיחה ושגשוג

חולשות:

- מינים לא מקומיים - שפת הנטיעות במרחב הציבורי לא נשענת מספיק על מינים מקומיים
- ניצול וחלחול מי נגר - רוב השטחים הפתוחים בעיר אינם מתוכננים לאפשר חלחול מי נגר ראויים להעשרת מי התהום.
- איזון אקולוגי
- עושר אקולוגי
- מגוון סוגי מערכות אקולוגיות
- מקום למערכות אקולוגיות רגישות.

חוזקות:

- עיר ירוקה - נוכחות מורגשת של צמחייה ועצים רבים במרחב האורבני..

איומים:

- צורת ציפוף המרחב הבנוי מאיימת על פיתוח הטבע העירוני.



- **תוספת תשתיות לתחבורה** ציבורית ופרטית פוגעת בשטחים פתוחים ובמערכות האקולוגיות הקיימות.

הזדמנויות:

- **מרחב הירקון- אגן ניקוז המאפשר לקיים מערכת אקולוגית עשירה** בתוך תחומי העיר.

שויון והכלה

חולשות:

- **פער בהיצע ובמגוון השטחים הטבעיים** בין מרכז העיר לשוליים **העדר פיקוח אפקטיבי על תנועת**

חוזקות:

- **שטחים ירוקים מטופחים בכל חלקי העיר- במרכז ובשוליים.**

איומים:

- **תפישה פשטנית למושג 'טבע'- בשוק הנדל"ן רווחת התפישה של טבע כמשטח דשא, עצי דקל וכו.**

קיימות

חולשות:

- **שלד ירוק עירוני – תפיסה מערכתית של מרחב ציבורי (חלל עירוני) אך לא של מערכת אקולוגית כוללת**
- **מינים מקומיים- שפת הנטיעות במרחב הציבורי (היער העירוני/ נטיעות רחוב/ שצ"פים) לא נשענת מספיק על מינים מקומיים**
- **גיבון לא אקולוגי מבזבז משאבי מים**



2017

חוזקות:

- **חקלאות עירונית** - יוזמות קהילתיות לגידול צמחים, פירות וירקות..

אימים:

- **בינוי חדש במקום עצים קיימים** - תהליכי בינוי וציפוף (תמ"א 38, מרתפים, חניה עילית וכד') גורמים להרס גני החזית בשטח הפרטי- בעיקר עצים בוגרים. הדבר גורם לצמצום נוכחות העצים הבוגרים במרחב הפרטי ולשינוי האופי הירוק של רחוב המגורים התל אביבי..

חוסן

חולשות:

- **תת"ל 33** - תכנון ארצי של תשתיות לאומיות המוריד את הסטנדרט של עמידות לארועי קיצון אקלימיים

חוזקות:

- **מיקרו אקלים** - ריבוי שטחים ירוקים וצמחייה מאפשר מיקרו אקלים המגן מפני שינויי אקלים גלובליים...

אימים:

- **משבר מים** - במקרה של משבר במערכת מי השתיה בעיר מי התהום מנוטרלים לשימוש.
- **התחממות כדור הארץ** ושינויי אקלים צפויים עתידים להשפיע על הטבע העירוני.

3.4 עיר וים

ממצאים עיקריים:

רצועת החוף בתל אביב בין הרצליה לבת ים באורך 13.6 ק"מ ומתוכה:

37% חופים לא מוכרזים (נתון זה ישתנה עם יישום תכנית תא 3700 ושדה דוב)

13% מרחב אורבאני שנושק לים (שני הנמלים)

30% חופי רחצה מוכרזים – 13 חופי רחצה

קיים קושי לחצות את ציר הרברט סמואל והירקון בגישה אל הים

קיים שטח רב לא מנוצל בין העיר והים שמשמש לתשתיות, חניונים וכבישים.

רק כ- 20 רחובות מגיעים לים, והם ברובם מזנחים ולא ידידותיים ככל שמתקרבים לים – לדוגמאת בוגרשוב, פרישמן ועוד.

חזית הבינוי לאורך החוף המרכזי אינה כוללת שימושים תומכי חיי חוף ים או פעילות הולכי רגל - גם למבנים חדשים

חזיתות מוגבהות ממפלס המדרכה, נטולות פעילות מסחרית או מרחב ציבורי משמעותי (דרך השרות וחניית רכב).

"עיר היושבת לחוף ים, מתברכת במשאב טבע ייחודי המטביע את חותמו על דפוסי החיים בתוכה.

חוף ים מהווה גורם מאזן בין הפיתוח האינטנסיבי והפעילות התוססת האופייניים לעיר, לבין הצורך של תושביה

במרחב פתוח המשמש לנופש, לבילוי ולרווחה נגישים לכל.

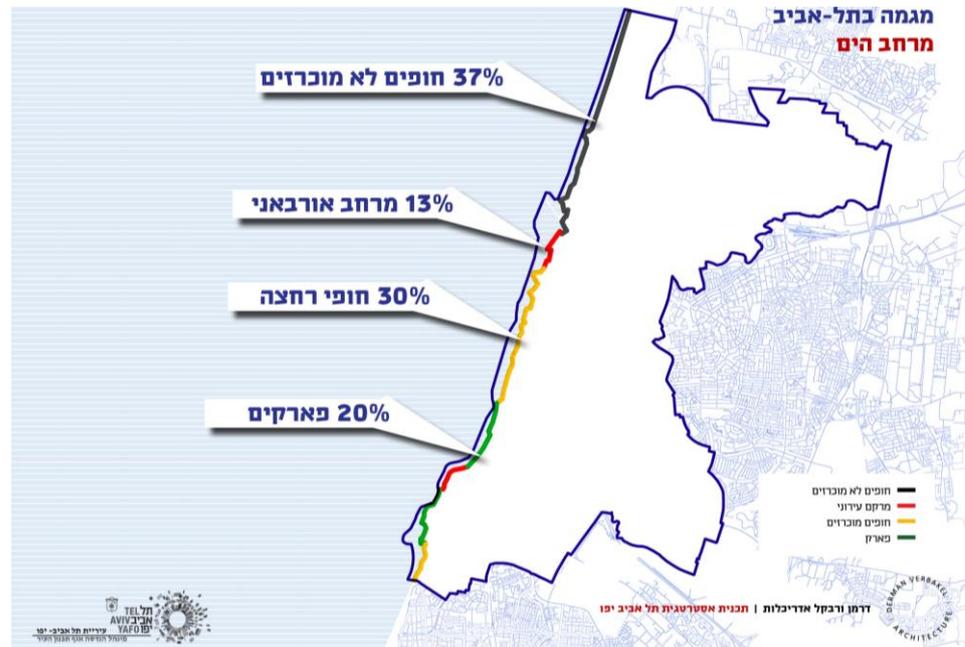
חוף ים משפיע על תדמיתה של העיר ועל כוח המשיכה שלה לתושבים ומבקרים כאחד."

חזון התכנית האסטרטגית, מאי 2005

3.4.1 ערכים עירוניים

חוף הים הינו ערך מרכזי בהגדרת זהותן של ערי חוף, באווירה השוררת בהן וברוח המקום שלהן, וכך הדבר גם בתל אביב יפו. המבט הפתוח אל הים, המפלט מן הצפיפות וההמולה של העיר אל המרחב הפתוח עד קצה האופק, רצועת החוף הרחבה באזורים בהם הוקמו שוברי גלים ופעילות הנופש לאורך הליטורל (רצועת המפגש בין החוף לים), מצוקי הכורכר על ערכי הטבע והמבטים הפנורמיים שהם מספקים (גן העצמאות, חוף גבעת עליה הדרומי, המצוק הצפוני באזור הבסיס הצבאי הנוש), הנכסים מעשה ידי אדם – טיילת החוף, הפארקים, הנמלים ההיסטוריים ומתחמי הבילוי שהתפתחו בהם, יפו - העיר הים תיכונית הקדומה הפוגשת את הים – כל אלה מנכסיה היקרים ביותר של העיר.

3.4.2 המצב הנוכחי - מגמות/ אתגרים



א) היסטוריה: הניתוק מן הים

יפו, כמו ערי נמל רבות לאורך חופי הים התיכון, התפתחה מתוך קרבה מיידית ומגע בלתי אמצעי בין המרקם הבנוי לים עליו היא נשענה לפרנסתה. גם בשכונות שקמו מחוץ לחומות העיר העתיקה, כגון עג'מי ומנשיה, הגיע הבינוי עד לחוף הים ממש. מצב זה השתנה עם הקמת השכונות היהודיות – נה צדק תחילה ולאחריה אחוזת בית – שתיהן מנותקות מרצועת החוף בידי השכונות הערביות, אשר בתורן נהרסו והפכו לשטחי חיץ פתוחים בין הבינוי העירוני לחוף. על פי ההיגיון של עיר לחוף ים, אשר קיבל ביטוי בעקרונות תכנית ג'דס, רחובות העיר היורדים אל הים אמורים לתפקד כמקשרים בין חזית החוף האטרקטיבית לבין לב המרקם העירוני. אף על פי כן, תל אביב צמחה כעיר הסמוכה לים אך לא מחוברת אליו בצורה מספקת. כאמור, הרס שכונות יפו הסמוכות לחוף הרחיק את העיר מן הים; המפרץ בעג'מי נסתם בהר של פסולת מהריסות השכונה, וכך גם במנשיה – על חורבות המרקם הבנוי הוקם פארק שעיקרו משטחי דשא ריקים; אתרי תשתיות ומתקנים ביטחוניים שהתפתחו לאורך רצועת החוף קטעו את הגישה אליו ואת רצף התנועה לאורכו; עורק תנועה מרכזי התפתח לאורך החוף ויצר נתק עביר הגישה הרגלית מן העיר לים, תוך פגיעה בנוחות ובבטיחות; הריבוי הפעילה בחוף המרכזי, ובכלל זה מבנה ה'קזינו' שהוקם על המים, שקעה בעזובה משנות ה-50 ועד לשנות ה-80; בתקופה זו הפכה רצועת החוף העירוני למעין שטח הפקר שלאורכו שימושים מסחריים ברמה ירודה, רמת פיתוח ונגישות ירודה אל החוף, רמת אחזקה ירודה של החזיתות האדריכליות, רמה ירודה של פיתוח

המרחב הציבורי והזרמת שפכים לים – כל אלה מאפיינים את ימי הנתק ביחס העיר לחוף ימה. לבסוף, גם אתרי תשתיות ומוקדי בילוי אשר ירדו מגדולתם – נמלי יפו ותל אביב ומגרשי התערוכה בשפך הירקון – הפכו למתחמים מזונחים ולא בטוחים. למעשה היתה הריבירה התל אביבית לחיץ מנטלי בין העיר לחוף ימה.



ב) מגמות חדשות בתכנון: השבת הקשר בין העיר לים

ראשית שינוי המגמה החל עם טיפוח טיילת החוף בימי ראש העיר שלמה להט – שעל שמו היא קרויה. במקביל, פיתוח שוברי הגלים מול קטע החוף המרכזי של העיר גרם לשינוי משטר הזרמים בים ולהצטברות של חול בין השוברים לחוף. כתוצאה מכך נוצרו חופים חוליים רחבים ואטרקטיביים. עיקר השינוי ביחס של העיר לחוף ימה קשור לרצועת החוף ולפיתוחה כרצף ליניארי של תנועה ונופש. פרוט הפרוייקטים אשר השיבו לעיר את הקשר עם הנכס העיקרי שלה יוצג להלן בסעיף: "מה נעשה בתל אביב יפו?".

ג) תופעות מרכזיות: חוף הים התל אביבי

חזית הים מהווה נושא מרכזי בעיצוב העירוני של ערי חוף, וגם על תל אביב לא פסחה מגמה זו, מתוך הבנת ערכו של חוף הים כנכס עירוני. שרשרת הפרוייקטים הציבוריים שפותחו לאורך חזית החוף העירונית, (ראה להלן) הביאה לשינוי משמעותי בתפישת החוף התל אביבי ובשימוש בו לעומת המצב לפני שני עשורים. במישור הליניארי חוף הים טופל

ביסודיות – בהתאם לקביעות התכנית האסטרטגית מ- 2005. יחד עם זאת, החיבור בין חוף הים והעיר עדיין לוקה בחסר בהיבטים הבאים:

נתק בין עומק המרקם העירוני לרצועת החוף: על אף ריבוי הרחובות הניצבים לים ומאפשרים גישה אליו, פרי תכנית גדס, עדיין בולט הנתק שבין המרקם העירוני לים הגובל בו; מרבית רחובות הרחוב המובילים אל הים אינם מזמינים לחוויה של הגעה לחוף, ותנאי התנועה לתנועה לא ממונעת ברחובות המקשרים את החוף מזרחה הינם לרוב לא טובים – מדרכות צרות, העדר ייחוד עיצובי ומזמין, מיעוט צל, וכן ותחושת חוסר טיפוח כללי של המרחב הציבורי; דוגמאות לכך מהווים רחובות כרם התימנים, בקצוות היורדים לים, או רחובות הצפון הישן בחיבור עם הירקון והנמל.

כמה מצירי הגישה הראשיים לחוף נקטעים (שדרות נורדאו ושדרות בן גוריון), ואילו חלק מן הרחובות ההיסטוריים המולכיים לים מהווים צירים עמוסים בתנועת רכב ולא מזמינים הליכה ברגל או רכיבה (דרך יפו – תל אביב). גם תנאי הגישה לחוף באופניים דורשים שיפור; כיום קיימים שבילים בודדים הקושרים את עומק העיר עם חוף הים לתנועת אופניים.

כמו כן, רחוב הרברט סמואל, ציר התנועה לאורך חזית החוף מקשה על נגישות הולכי הרגל מן העיר לים. הציר העמוס והלא בטוח חוצץ בין הולכי הרגל לחוף, וכופה המתנה בשמש הקופחת לחציית המכשול.

בינוי על קו המים: כאמור לעיל, יפו העתיקה, כמו מרבית ערי החוף ההיסטוריות נגעה במי הים ממש, וכך גם השכונות שהתפתחו ממנה, ואשר נהרסו ברובן. נמל תל אביב הינו המקטע הנוסף לאורך חזית החוף העירוני שבו יש מגע ישיר בין הבינוי העירוני לקו המים. התכנון הארצי במדינת ישראל מונע בינוי עד למרחק של 100 מ' מקו החוף. זאת, על מנת להבטיח שמירה על חוף הים כמשאב ציבורי פתוח לכל. דע עקא, מציאות זו מונעת חזרה על מצבים ייחודיים של מפגש הבינוי העירוני עם המים – מפגש שיוצר לעיתים סמלים עירוניים איקוניים. דוגמאות כפסל החרות בניו יורק ובית האופרה בסידני ממחישות את הפוטנציאל העצום שבבינוי נקודתי, ייחודי ואיכותי על קו המים.

טיילת החוף – מצב עכשווי: הטיילת עוברת תהליך הדרגתי של מתיחת פנים עיצובית. מלבד עדכון השפה העיצובית כולל המהלך הנוכחי גם החלפת קיר התמך שחצץ בין הטיילת ומפלט הרחוב לחוף הים במדרגות ישיבה מזמינות, וכן אלמנטי הצללה. שביל האופניים לאורך הטיילת מאפשר רכיבה רציפה וחוויתית. דע עקא, הטיילת צרה מדי בשעות שיא, ועל כן צפופה; רחוב הרברט סמואל עודנו ציר תנועה עמוס ומסוכן לחצייה; דרך השרות לאורך הרחוב מאפשרת חניית רכב לאורך חזית החוף – על חשבון שטח לתנועת הולכי רגל; המדרכה המזרחית של הרחוב מנותקת מחוויית הצפייה בחוף הים, ברובה אין בה פעילות ושימושים תומכי פנאי, ואינה משרתת כיאות את המרחב הציבורי בחזית החוף; המסחר לאורך הדופן הבנויה מועט ולא אטרקטיבי, ורוב החזית לאורך הרחוב אטומה; חסרים עדיין פתרונות הצללה למרחב הציבורי, וכן מוקדי פעילות אטרקטיביים. לבסוף, כאמור, חסר שטח טיילת זמין לרשות הנופשים בימי עומס. למעשה, מבחינת חתר לרחוב חזית החוף העירונית עולה, שמרבית השטח מוקדש עדיין לתנועה וחניה של רכב ממונע, על חשבון פעילות הולכרי רגל ואופניים.

טיילת החוף עודנה בלתי רציפה לכל אורכה. בפרט חסרים החיבורים לבת ים ולהרצליה; גם רצף שביל האופניים טרם הושלם, וכן, בקטע מן החוף המרכזי שביל האופניים אינו מופרד כיאות מטיילת הולכי הרגל, דבר היוצר חיכוך מיותר ומסוכן בין הולכי הרגל לרוכבי האופניים.



טיילת החוף לאחר שיפוץ

חופי רחצה מוסדרים: אורך חזית החוף של תל אביב יפו בין הרצליה לבת ים 13.6 ק"מ. מתוך זה, חופי רחצה מוכרזים כ-4 ק"מ (30%). חופי הרחצה פותחו ומתוחזקים ברמה גבוהה בפרמטרים כגון נגישות, ניקיון, שירותי חוף וכד'. מאז פיתוח שוברי הגלים להגנת החוף בשנות ה-60 הצטברה בחופים רצועת חול המגיעה לכמה עשרות מטרים. אולם הצפיפות בחופים בימי שיא מלמדת לא רק על הביקוש הרב למשאב נופש זה, אלא גם על נדירותו היחסית; לרשות כל תושב בתל אביב יפו עומדים כיום 0.5 מ"ר חול, ועם הציפוף המשמעותי הצפוי באוכלוסיית העיר נתון זה עתיד להצטמצם. פיתוח חופי רחצה נוספים מתוכנן במסגרת הקמת שכונות צפון מערב העיר. אף על פי כן, בראייה ארוכת טווח של ציפוף האוכלוסייה וירידה בזמינות השטחים הפתוחים במדינת ישראל בכללה, ובהיתן העובדה שתל אביב יפו מספקת שירותי פנאי ונופש לאוכלוסייה מן המטרופולין כולו ומעבר לו, מן הראוי לחפש פתרונות להגדלת מצאי שטח החול הזמין לחופי הרחצה של תל אביב.

משאבי טבע בחוף הים: החוף החולי, מצוקי הכורכר וטבלאות הגידוד במים הינם משאבי הטבע העיקריים בחוף ימה של העיר. עוניו הביולוגי היחסי של חוף הים של תל אביב מחייב שימור וטיפוח המגוון הביולוגי.

3.4.3 מה אומרת התכנית האסטרטגית מ – 2005?

"תל אביב יפו תחזק את נוכחות הים בחיי העיר ובנופה. היא תפנה את פניה הימה, בצורת הבינוי שלה ובאופי הפעילות בתוכה".

חזון התכנית האסטרטגית, מאי 2005

התכנית האסטרטגית הקודמת זיהתה את חשיבותו של חוף הים כמשאב טבע וכמרחב ציבורי משמעותי ביותר לתושבי העיר ורווחתם, ולזהותה של העיר (פרופיל העיר, אוקטובר 2002). חזון העיר מ – 2005 הגדיר 'עיר פתוחה לים' כיעד חשוב, שיתבטא ב - 4 קווי מדיניות שהוצעו ברוח זו: פיתוח רצועת החוף, פיתוח מוקדי פעילות לאורך רצועת החוף, פיתוח עורף החוף לשימושים מעורבים תוך שימור קשר של מבטים וזרימת בריזה ומתן זהות עיצובית למרחב הציבורי בחוף וברחובות המובילים אליו.

3.4.4 מה נעשה בתל אביב יפו?

כאמור לעיל, תהליך השבת הקשר בין העיר לחוף ימה החל עוד לפני התכנית האסטרטגית, כבר בשנות ה – 80. ואולם התכנית מיקדה והעצימה את סוגיית הקשר החיוני בין העיר לים ואת הצורך הדחוף לפעול לתיקונו. כמו בברצלונה, כך גם בתל אביב שמשה התכנית האסטרטגית כקו פרשת מים שממנו והלאה השתנו המגמות בפיתוח המרחב הציבורי בכלל, וחזית החוף העירונית בפרט - ללא הכר. בעקבות התכנית האסטרטגית מ – 2005, רבים מקווי המדיניות ואמצעי המימוש שהוגדרו בה תורגמו למסמכי מדיניות ולתכניות עבודה עירוניות ומומשו או מתוכננים למימוש בימים אלה.

מסמך המדיניות לשלד הירוק העירוני ומסמכי מדיניות לצירים ירוקים: הוכנו בעקבות התכנית האסטרטגית הקודמת, והתייחסו, בין השאר, לחיבור חזית החוף ללב העיר ולהנגשתה. צעדי מימוש ברוח זו מהווים תכניות הפיתוח המתוכננות לרחובות, שבילי אופניים ופארקים ליניאריים המוליכים לים:

שביל האופניים המפותח ברחוב הבעל שם טוב – בבצוע. שביל זה מהווה מרכיב ראשון במימוש הציר

הירוק המתוכנן בין חוף גבעת עליה לבין פארק אריאל שרון.

שרשרת המוקדים הציבוריים שפותחו לאורך חזית החוף העירונית, ובכלל זה הפרויקטים להתחדשות הנמלים

ומגרשי התערוכה, שיקום בריכת גורדון, התחדשות גן העצמאות וגן צ'ארלס קלור, שיקום הר הפסולת ופיתוח הפארק בחוף גבעת עליה.

השלמת רצף טיילת החוף – פתיחת חזית תחנת הכוח רדינג למעבר ציבורי והקמת גשר מעל ברכת ההשקטה, פיתוח

טיילת רידינג ודב הוז, פיתוח הטיילת בין המרינה לנמל תל אביב.

שדרוג והנגשת חופי הרחצה



חידוש טיילת הרברט סמואל – שדרוג ועדכון עיצובי של הטיילת, ובכלל זה פיתוח מדרגות הישיבה במקום קיר הים הישן ואפשרות הליכה במפסל החול ויצירת אלמנטי הצללה.

פיתוח שביל אופניים לאורך הטיילת

עקרונות התכנון של הרובעים החדשים בצפון מערב העיר

תפיסת השדרות המובילות לים

פארק החוף האקולוגי המתוכנן במסגרת שכונות צפון מערב העיר

פיתוח חופי רחצה מוכרזים

השלמת רצף טיילת החוף לאורך חופה הצפוני של העיר.

ייעוד שמורת טבע ימית בחוף גבעת עליה – במסגרת תכנית המתאר העירונית.

מספר פרויקטי התחדשות חשובים תוכננו ועתידים לתרום לשיפור הקשר בין העיר לחזית ימה:

תכנית הירקון הרברט סמואל - ביטול דרך השרות וחידוש הגדה המזרחית של ציר הרברט סמואל, כולל הגדלת שטח המדרכה להולכי רגל ויציקת תכנים של שימושים תומכי פעילות חוף, וכן טיפול עיצובי ברחוב הירקון.

תב"ע שפך הירקון – תכנית חדשנית לפיתוח מוקד תעסוקה וביילוי במתחם מגרשי התערוכה, הכולל פיתוח אתר טבע עירוני

תכנית הפיתוח לאזור מתחם רדינג – המשך רחוב ש"י עגנון לכיוון החוף; מתחם מבני ציבור; פיתוח פארק החוף וטיפול במיכלי הדלק של תחנת הכוח רדינג

המשך טיילת החוף וחיבורה לבת ים

חידוש הקשר בין שדרות העיר לחוף הים במסגרת פרויקטים יזמיים: פרויקט הבינוי מחדש של מתחם כיכר אתרים, יכלול חיבור שדרות בן גוריון לחוף הים; חיבור שדרות נורדאו לים - במסגרת פיתוח מלון פורום פאלאס. ציר מקשר מתוכנן בין גן הכובשים לפארק צ'רלס קלור – במסגרת פרויקט יזמי הכרוך בפינוי מבנה הדולפינריום.

התחדשות רחוב בוגרשוב – חידוש הרחוב המסחרי על פי עקרונות הצירים הירוקים

פיתוח מתוכנן של פארק ליניארי לאורך תוואי המסילה הטורקית – יפותח במסגרת עבודות הקו האדום של הרק"ל.

חידוש בריכת גורדון

תכנית הרחבת המרינה הקיימת

תכנית פיתוח המרינה בברכת ההשקטה של תחנת הכוח רדינג

ייבוש ים – לא מעט תכניות לייבוש ים קודמו במהלך ההיסטוריה התכנונית של העיר. חלקן הותירו 'טעם מר', כגון הרס שכונת עג'מי ההיסטורית, ייבוש המפרץ שהיה בחזית הים שלה והפיכתו ל'הר זבל' מוזנח, ל – no man's land מדייר רגליים ודוחה החוצץ בין מה שנותר מן השכונה לבין הים. תכניות אחרות כללו המשך הייבוש באזור זה והקמת שכונת מגורים חדשה ופארק עירוני על הקרקע שיובשה, וכן תכניות שונות לייבוש ים באזור שפך הירקון, בין נמל תל אביב למעגת רדינג, והקמת רובע עירוני שלם הכולל מעגנה ובינוי עירוני אינטנסיבי. כמו כן נערכו בעיר בחינות להקמת אי לתשתיות בים, והתכנון הסטטוטורי אף משמר רצועת זכות דרך בהמשך כביש 5 מערבה, לצורך חיבור האי העתידי למערך התחבורה הקיים.

3.4.5 מה קורה בעולם – state of the art

חופי הים היוו מאז ומתמיד תוואי נוח גרם לתופעה כלל עולמית של נתק בין העיר שהוקמה על החוף לבין הים. ערי חוף כגון ריו ז'נרו או ניס בצרפת מנסות לשפר משמעותית את המפגש בין המרקם העירוני לקו המים באמצעות התערבות במערכת התנועה לאורך קו החוף – עם הצלחה מוגבלת. ערים אחרות כגון מנהטן נוקטות גישה שונה: פיתוח ה-EAST RIVER WATERFRONT בסמוך לכביש המהיר ומתחתיו מציג אפשרות לטיפול אחר בממשק בין מרקם עירוני וים, הדורש שינוי יסודי בתפיסת התנועה בעיר ובחינה מחדש של תפקוד הכביש האורכי בחזית החוף. בדוגמאות מוצלחות לפיתוח עירוני בממשק בין העיר לחוף כדוגמת שטוקהולם, האזור שבין העיר לבין הים מהווה הזדמנות לפיתוח מרקם אורבני חדש המשלב שימושים שונים ומגוונים - ולא רק מלונאות ומסחר. מדוגמאות ותיקות יותר, כגון פיתוח קו המים של ברצלונה ניתן ללמוד כי למרות שהפרוייקט תרם משמעותית לקשר בין



Kansai International, Japan



Palm Islands, Dubai

העיר לים ולהתחדשות עירונית כוללת, השטח המפותח החדש מיועד בעיקר לשימושי בילוי ומסחר, וכך מוחמצת הזדמנות להמשך ישיר של המרקם האורבני הרב שימושי עד לקו המים, כפי שהיה בערי חוף היסטוריות. דוגמה למרקם היסטורי שכזה מהווה שכונת מנשייה, שהיתה השכונה הצפונית של יפו, שכונה ששילבה מרחבים מסחריים (שוק אל יהוד) עם מגורים לאוכלוסיות מעורבות, מבני ציבור (בית ספר סוזן דלאל), תעשייה (מפעל הקרמיקה) ותשתיות של תחבורה ציבורית (תחנת רכבת).

בערים שונות, המרחב הימי הופך למרחב תפקודי נוסף לתחבורה ציבורית (מוניות מים כמו בניו יורק), ופיתוח מתחמים ימיים של מסחר, מגורים ותשתיות.

לבסוף, המרחב הימי מהווה פוטנציאל לפיתוח אורבני באמצעות ייבוש ים. קיימות דוגמאות למכביר של פרויקטים לתשתיות (נמלי תעופה), תיירות ומגורים, תעסוקה (מתחם מרכז הסחר העולמי בניו יורק) ועוד, המבוססים על קרקע שהושגה באמצעות ייבוש ים. במדינת ישראל הצפופה ונטולת עתודות הקרקע בכלל, ובתל אביב יפו העתידה לגדול ותזדקק לשטחים חדשים לפיתוח עירוני עתידי תוך שמירה על איכות החיים של תושביה – אין מנוס מתפיסה אסטרטגית הרואה בים מקור זמין לקרקע יקרת מציאות.

3.4.6 כיווני פעולה – הצעות ראשוניות

- **הגנת המצוק החופי** – נושא זה קיבל תהודה ברמה הארצית עם עריכת תמ"א לעניין הגנת המצוק החופי והקמת גוף לניהול פעולות שימור המצוק. הנושא יקבל משנה חשיבות עם הקמת הרובע העירוני החדש בצפון מערב העיר ופיתוח חופי הרחצה בחזיתו – לאורך מצוק הכורכר הצפוני. כמו כן, בטווח הארוך, אם יתממשו התחזיות לעלייה במפלס פני הים, יהיה לנושא הגנת החופים משמעות כבדה לעניין הגנת המצוק החופי מפני כרסום בידי גלי הים. לפיכך, יישום פתרונות להגנת החוף חיוני להבטחת קיום המצוק החופי ושמירה על חופי הרחצה החדשים שפותחו לאורכו.
- **היערכות להגנת החוף מפני עליית מפלס פני הים:** תחזיות המדענים בדבר העליה הצפויה במפלס הים בשל ההתחממות הגלובלית והמסת הקרחונים בקטבים מחייבת מדיניות עירונית ארוכת טווח להגנה על נכסי העיר לאורך החוף. פתרונות עתידיים בתחום החוסן העירוני של תל אביב יפו והערכותה למניעת הנזק הצפוי צריכים להיכרך בפתרונות הנדסיים לסוגיות תכנוניות נוספות הנוגעות לחזית הים של תל אביב, כפי שיפורט להלן.
- **אי לתשתיות בים** – המחסור הכרוני בקרקע בישראל בכלל ובתל אביב בפרט יחייב פתרונות דרסטיים בתחום מציאת עתודות קרקע חדשות, בפרט עבור שימושים 'זוללי קרקע' או בעלי פוטנציאל לקונפליקט עם אזורי מגורים, כגון שדה תעופה, תחנת כוח חדשה, מסופים לגז, תחנת התפלה למי ים, מרינות חדשות וכד'. על כן, מן הראוי להחיות את הדיון על אי לתשתיות בים, ולראותו כפתרון חיוני לחוסן העירוני ולצירת אופקים חדשים לפיתוח העיר.
- **הארכת החוף החולי** – הגידול באוכלוסיית העיר והצורך במציאת פתרונות לשמירה על סטנדרט סביר של שטח פתוח לתושב יחייבו מציאת פתרונות להארכת החוף החולי הזמין לנופש לתושבי העיר. חלק מן הפתרון לסוגיה זו יימצא בפתרונות הגנה ובניית חוף חולי כדוגמת שוברי הגלים הקיימים לאורך חופי העיר, התורמים להצטברות חול בחוף, ובניצול

קטעים של חזית החוף בהם קירות הגנה ושוברי גלים על קו החוף עצמו (מדרון יפו, נמל יפו, נמל תל אביב) ליצירת חופים חוליים חדשים והגנה עליהם.

- **בחינת מדיניות חדשה לייבוש ים:** מצוקת הקרקע בישראל בכלל והמצוקה הצפויה בתל אביב בפרט מחייבת חיפוש כיוונים חדשים לפיתוח עתידי. תכניות הפיתוח השונות שהוכנו לאזור שפך הירקון משנות ה-70 ועד לשנות ה-90 כללו ייבוש שטח הים שבין נמל תל אביב למעגנת רדינג, פיתוח מרינה חדשה ובנייה חדשה בהיקפים גדולים – על פי האופנות האדריכליות הרווחות בכל תקופה: מגסטרוקטורות על המים על פי המסורת המודרניסטית, עיר של מגדלים וכד'. נדרשת חזרה לבחינת הפוטנציאל התכנוני של המרחב הימי שבין נמל תל אביב למעגנת רדינג, תוך מציאת 'שביל זהב' בין פיתוח עירוני אינטנסיבי לבין יצירת מרקם עירוני איכותי התורם לעיר זהות מחודשת של עיר ים תיכונית הבאה מגע ישיר עם המים – על פי המורשת התרבותית והאורבנית הרלבנטית. מדיניות זו תיתן מענה גם לצרכים עתידיים נוספים של העיר, כגון הארכת קו החוף ותוספת חופי רחצה זמינים, תוספת שטחי מעגנה לתיירות וכד'.
- **שיקום הגדה המזרחית של רחוב הרברט סמואל, הרחבת שטח הטיילת ופיתוח שימושים תומכי חוף לאורך חזית הרחוב:** מימוש תכנית הירקון הרברט סמואל; ביטול דרך השרות והרחבת טיילת הריביירה הפעילה לגדה המזרחית של רחוב הרברט סמואל, על חשבון שטח החניה לרכב.
- **בחינת אפשרות להפחתת נתיב נסיעה לאורך רחוב הרברט סמואל:**
- **מימוש התכניות להשלמת רצף טיילת החוף**
- **קווי הסעת המונים לאורך החוף:** בחינת חלופות לפיתוח מערכת הסעת המונים לאורך ציר החוף, אשר תייתר את הצורך [ברכב פרטי להגעה אל הים.
- **פיתוח צירי הגישה לחוף הים:** פיתוח הרחובות הניצבים לים כצירי גישה פונקציונליים וכסמלים עירוניים מובהקים של תל אביב כעיר חוף – העדפה להולכי רגל ורוכבי אופניים על פני רכב ממונע; בחינת אפשרות לסגירת הרחובות הללו או חלק מהם לרכב, מלבד דיירים ורכבי שירות, קו תחבורה ציבורית, פיתוח שפה עיצובית מובחנת לצירי הגישה לים, ובכלל זה ריצוף מדופן לדופן, נטיעות אינטנסיביות ופתרונות הצללה נוספים; שלטי הכוונה לים; טיפול בצמתי הרחובות הניצבים עם ציר הים (הרברט סמואל) כמוקדים עיצוביים ותיפקודיים. כמו כן יתוכננו צירי גישה חדשים לים בפרוייקטים חדשים כגון מתחם מנשיה.



- **טיפוח אתרי טבע בחזית החוף:** הכרזת שמורת הטבע בכל שטח טבלאות הגידוד שבחוף גבעת עליה; מימוש התכנית לפיתוח בית גידול של מלחה בשפך הירקון; יצירת ריפים ואתרי צלילה באמצעות טיבוע כלי שיט בקרבת החוף; בחינת אמצעים להחדרת אלמנטים של טבע ונוף תרבות לחלק מן הפארקים שלאורך החוף.
- **פיתוח אמצעי הצללה אפקטיביים לאורך חזית החוף העירונית**
- **תוספת מוקדי פעילות בפארקי החוף בדרום:** הוספת שימושים ציבוריים בפארק צ'ארלס קלור ופארק מדרון יפו אשר ישרתו את הקהילה וספקו מענה לדרישות בתחום הספורט הימי, התרבות והקהילה. בחינת שילוב המבנים החדשים בנוף הפארק (גגות ירוקים, שילוב בטופוגרפיה וכד').

3.4.7 ניתוח SWOT

צמיחה ושגשוג

חולשות:

- הרחובות הניצבים לים לא מגיעים לטיילת החוף ו/או סובלים מסביבה לא מפותחת להולכי רגל ואופניים.
- אזורי החניה מגבילים את הקשר בין המרקם
- העירוני והים.
- עורף הטיילת מוזנח- ומתפקד כחצר אחורית לתיירות ופנאי.

חוזקות:

- מוקד תיירות- חוף הים מהווה מוקד משיכה לתיירות פנים וחוץ..

איומים:

- תחבורה- תכנון תחבורה לאורך קו החוף יוצר חיץ בין העיר והים

הזדמנויות:

- הים כשטח פוטנציאלי לפיתוח- הים כשטח פוטנציאלי לפיתוח תשתיות עירוניות

שויון והכלה

חולשות:

- חופים מבוססי מסחר- מחסור בחופים בהם לא מתקיימת פעילות מסחרית.
- חסר רצף לתנועה רגלית ואופניים לאורך רצועת החוף.
- *נתק בין העיר והים- לעומת המפגשים הקיימים בין מבני המלונאות והים, קיים נתק בין שאר הפרוגרמות העירוניות.

חוזקות:

- נגישות- קיימת מודעות לנגישות בעלי מוגבלויות..

איומים:

- **מסחר בחוף** - לחצים מסחריים על שימוש במרחב החוף.

הזדמנויות:

- **הים לכולם** - הים הוא מרחב דמוקרטי במהותו

קיימות

חולשות:

- **חוסר רציפות של רצועת החוף.**
- **מערכות אקולוגיות** - חסר פיתוח וטיפוח מערכות אקולוגיות ובתי גידול ימיים..

חוזקות:

- **בתי גידול ימיים** - מגוון בתי גידול לאורך שפת הים- בתוך ומחוץ למים..

איומים:

- **תחבורה** - התכנון התחבורתי מהווה הפרדה בין העיר והים..

חוסן

חולשות:

- **מחסור במגוון טיפולוגיות** בינוי ופיתוח המותאמות לשינוי אקלים ועליית מפלס הים

חוזקות:

- **התחממות גלובלית** - מיקום העיר בסמוך לים נותן יתרון בהתמודדות עם התחממות גלובלית

איומים:

- **עליית מפלס הים** בעשורים הבאים תאיים על אזורים סמוכים לחוף ונמוכים (שפך

הירקון



חלק ג' - מסקנות וסיכום

1. השלד העירוני: מעיר בעלת מרכז ושוליים לעיר רבת מוקדים

תוכנית המתאר הכוללת לת"א-יפו, תא/5000, שומרת על השלד העירוני המורכב מהמע"ר המטרופוליני ואזורי תעסוקה משניים ואזורים מעורבי שימושים. התוכנית מציעה לחזק את אזורי התעסוקה המשניים אך שומרת על משקלו הגדול יותר של המע"ר. כמו-כן, התוכנית שומרת על האינטנסיביות והחיוניות של מרכז העיר יחד עם הצעה להגדלת האינטנסיביות גם באזורים נוספים בעיר.

הממצאים של מיפוי מורפולוגי-מרחבי ושל מיפוי קוגניטיבי שבוצעו במסגרת עדכון התוכנית האסטרטגית מצביעים על מצב קיים שבו העיר מחולקת למגוון רחב של מרקמים אורבניים ואנושיים, כאשר חלקים גדולים של השטח המוניציפאלי מאופיינים באיכות נמוכה של המרחב הבנוי והפתוח. הנחיות התכנון הקיימות לאזורים אלה לא נותנים מענה מספיק טוב לצרכים המרחביים והפרוגרמטיים של שכונות השוליים.

ממרכז אל קצוות: עיר רבת מוקדים – עקרונות לביסוס החזון העירוני החדש

- מעיר בעלת מרכז יחיד לעיר רבת מוקדים
- שינוי תפישה מעיר בעלת מרכז בודד אל עיר רב-מוקדית המתנהלת כמכלול ובו מרכזים מקומיים בהיררכיה משתנה.
- הפניית המבט אל שכונות המעטפת השנייה והשלישית סביב מרכז העיר הקיים. זיהוי ציר אפיון דומיננטי הקיים בכל אזור, חיזוק האיכויות והעצמתן לצד עידוד התפתחויות חדשות.
- הגדרת חלוקת תפקידים בין המוקדים השונים אשר תעשיר את סביבת החיים העירונית ותייחד את אופייה של כל שכונה.
- זיהוי אתגרים תכנוניים, שיקום תשתיות ציבוריות ויצירת נגישות, הליכתיות וקישוריות.
- ממתחמי תכנון מקומיים ל'פרויקט אורבני'
- מעבר מתפישה מתחמית מופנמת לתפישה של פיתוח אזור תכנוני בהקשר רחב תוך השתלבות בכל רבדי התכנון.
- משמעות התכנון המתחמי בהיבטים שונים- קישוריות, ניהול כלכלי, תמהיל פרוגרמות ועוד.

- תכנון מרחבים חדשים לצד שיפור וטווייה מחדש של מתחמים קיימים, תוך יצירת רצף הקושר ביניהם ובין רחובות העיר והופך אותם לחלק בלתי נפרד מהרקמה העירונית.

2. המרחב הבנוי: לקראת מורכבות מרחבית ברקמה עירונית מגוונת

תהליכי ההתחדשות העירונית בישראל לא מבוססים על ראייה עירונית כוללת, על קצוות וגבולות בין שכונות ובין חלקי העיר ועל יצירת מגוון שימושים, מרחב ציבורי, תשתיות ומרכיבים ציבוריים נוספים בתכניות ההתחדשות, אלא על תפיסה חד מימדית שעיקרה התמקדות במיכסום כמות יחידות הדיור. פעילות אינטנסיבית של התחדשות מבני מגורים קיימים או בנייה איכותית חדשה למגורים מתרחשת באזורים שאטרקטיביים לשוק הנדל"ן, בדרך כלל ללא תרומה משמעותית לבניית מערך תשתיות ומרחבים ציבוריים שהם תנאי הכרחי לקיום מבנה עירוני מגוון וראוי. בתחומי הפריפריה העירונית מבוססת ההתחדשות העירונית בעיקר על מנגנון הפינוי בינוי, שתוצאותיה הקבועות הן אותם מרקמים של מגדלי מגורים גנריים, אחידים, במרקמים נטולי מאפיינים של זהות ייחודית. ניתן להדגים בבהירות את ההבדל בין מרכז לפריפריה בתל אביב; אזורי הליבה של מרכז העיר והצפון הישן, וכן אזורים בודדים נוספים כגון יפו על שכבותיה הישנות מגדירים את הזהות התל אביבית המובחנת בתדמית הקולקטיבית של העיר. לא במקרה אלה האזורים המאופיינים בייחוד אדריכלי ואורבני ובקיומה של 'רוח המקום' משלהם. לעומת זאת, האזורים העירוניים שבטבעות המרוחקות מאופיינים באדריכלות היסטורית (שיכונים, בניינים קבלניים) ובתהליכי התחדשות - פינוי בינוי ותוצאותיו הקבועות – אדריכלות קבלנית גנרית ושכונות אחידות שהן 'כל מקום ושום מקום' – שדומים יותר לסביבות העירוניות בערים אחרות במטרופולין ולמעשה, בכל הארץ. בנוסף, ניתן לזהות העדר קורלציה בין יוזמות העירייה לפיתוח מתחמים לבין יוזמות פרטיות של יזמים בתחום הבניה למגורים. אפילו כשקיים קשר פסי – גיאוגרפי מידי בין שני אפיקי פעילות אלה של ההתחדשות העירונית, כמו במתחם שרונה – הקשר הינו קשר של ניגוד; הבינוי היזמי אינו משתלב במרקם ההיסטורי ומכבד אותו, אלא נראה יותר ככולא את הכפר הטמפלרי בחגורת המגדלים המקיפה אותו. מיזמי התחדשות עירונית מחולקים לתחומי אחריות: תשתיות, מרחב ציבורי, מוקד מסחרי, מגורים. לעומת זאת, המגמה העולמית בערים המובילות בתחום זה מציגה תהליכי התחדשות אינטגרליים עם דגש חזק על קיימות, חוסן והכלה חברתית.

התחדשות עירונית וציפוף המרחב הבנוי – עקרונות לביסוס החזון העירוני החדש

מצפיפות כמותית לצפיפות איכותית

- פיתוח כלים לעידוד צפיפות חדשה בעלת אינטנסיביות ועושר המשפיעים על כל היבטי הסביבה העירונית.

- הערכה מחודשת של עקרונות המעודדים בנייה בשכבה חדשה כתוספת על גבי הקיים ולא במקומו (תמ"א 38).
- שימור קהילות מקומיות באזורי התחדשות עירונית.
- חיפוש ועידוד יצירה של שפה אדריכלית חדשה לצד מאפייני הבנייה הקיימת.
- הגדרת עקרונות ציפוף ופיתוח מגוון טיפולוגיות שונות של בלוקים ומרקמים עירוניים.
- השלכות יישום הציפוף האיכותי על גודל דירות, תמהיל דירות מגוון ודירור בר השגה.

3. המרחב הפתוח: מעירוניות לבנה לעירוניות צבעונית

באזור מרכז העיר ניכר מאמץ לטפח מרחב ציבורי פתוח באיכות גבוהה. גם מגוון הטיפוסים של מרחב זה כולל איכויות ייחודיות למרכז העיר, כגון גינות גדס הותיקות או הכיכרות העירוניות החדשות. ואולם, במדדים כמותיים גודל השטח הציבורי הפתוח הזמין קטן יחסית, והוא עתיד להיות מוגבל עוד יותר בעקבות הצטופפות המרקם הבנוי. לעומת זאת, באזורים הפחות צפופים בשולי העיר קיימים שטחים פתוחים גדולים ורבים יותר, הן השטחים המטרופוליניים והן שצ"פ רב ברמה השכונתית והרובעית. אלא שדווקא על פי מדדים של איכות עיצובית הם ברובם פשוטים יותר (אך בשום פנים ואופן לא מוזנחים!). המשמעות של השוואה זו הינה שקיים בידול בין מרכז לפריפריה בתל אביב יפו בנושא המרחב הציבורי – הן תכנון (כ 60% מהכיכרות העירוניות בעיר מרוכזות במרכז העיר; בו בזמן, ניכר העדר כמעט מלא של כיכרות עירוניות רבים מהאזורים שמחוץ למרכז העיר), והן בכמותו (במרכז הצפוף זמינות המרחב הפתוח נמוכה יותר).

העיר מתכננת תוספת ניכרת בכמות השטחים הפתוחים הציבוריים, הן בגודלם והן במגוון הטיפוסים (כיכרות, פארקים, גינות מקומית, שדרות, טיילות, התחדשות רחובות וכד'), ומקדמת פיתוח שיטות תכנון לחשיבה על הליכיות ואופניים. יחד עם זאת, חסרים עדיין כלים לחשיבה חדשנית על מרחבים ציבוריים מגוונים, הטרוגניים, מותאמים לשינויים האקלימיים, החברתיים והטכנולוגיים הצפויים, מעודדים אינטראקציה ופעילות חוץ בעידן שבו ה'חוץ' יהיה יקר מציאות בעיר הצפופה, ובו בזמן משיבים לעיר משהו מן הטבע שמחוצה לה¹⁸. המגמה העולמית מצביעה על פיתוח מערך שטחים פתוחים מגוונים ואינטגרטיביים כחלק המשכי של המרחב האורבני ולא כהפסקה במרקם זה (לדוגמה: הגריד הירוק של לונדון, והרשת הירוקה של העיר המבורג), פיתוח רצועות החוף לשטחים אורבניים ופרוגרמות משולבות לתרבות, חינוך, תירות ומגורים.

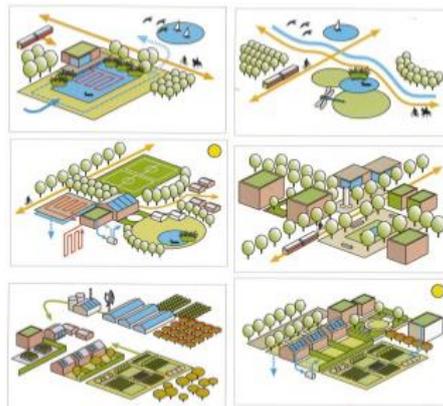
¹⁸ באופן פרדוקסלי, במציאות כלל ארצית של אובדן השטחים הפתוחים תהיה העיר אחד הפתרונות לשימור הטבע, על ידי כך שהוא יטופח בתוך המרקם העירוני והווה פרדיגמה מרכזית לעיצובו ותחזוקתו של מרחב זה.

המרחב הפתוח – עקרונות לביסוס החזון העירוני החדש

הגדרת המרחב הפתוח הציבורי כחלק בלתי נפרד מהרקמה העירונית ולא כאנטייתזה למרחב הבנוי.

- הרחבת מושג המרחב הציבורי ומרכיביו

- הגדלת מצאי המרחב הציבורי ואיתור מקומות לפיתוח מגוון מרחבים ציבוריים בקנה מידה משתנה – מהמטרופוליני עד השכונתי.
- יצירת מגוון פעילויות המייצרות אינטנסיביות עירונית גם במרחב הציבורי הפתוח.
- הגדרת תרומתו של השטח הפרטי הפתוח למערך השטח הציבורי העירוני וניסוח



- הנחיות ברורות לממשק ביניהם
- חיפוש אחר 'חלופות שצ"פ' - טיפולוגיות חדשניות ופרוגרמות מתקדמות לפיתוח מרחב ציבורי.
- עידוד קהילתיות במרחב הציבורי, שילוב פרוגרמות ומערכות ניהול חכמות של המרחב הציבורי

Green pockets- MATT FORD The Atlantic, February 2014

4. מרחב הרחוב

תפיסה חדשה של מרחב הרחוב כשדה

פעילות לסוגים חדשים של אמצעי תעבורה ולמגוון רחב יותר של תנועות ושל פעילות מהווה חלק מן המגמה החדשה בתכנון ערים. (למשל, תכנית 2050 לעיר הליסינקי). כיום, רק 15% מצירי התנועה העירוניים מתפקדים כמרחב רחוב איכותי ולא ככביש עם עדיפות לרכב הפרטי. עם הכנסת הרק"ל וטכנולוגיות חדשות בתחבורה הפרטית ניתן לנצל את מלאי צירי התנועה הלא מטופלים לחשיבה מחדש על חתכי רחוב מגוונים ונגישים לכל סוגי התנועה.

מדרך עירונית לרחוב המלא – עקרונות לביסוס החזון העירוני החדש

- פיתוח מגוון עשיר של שימושים, פעילויות וסוגי מרחבים בתוך מרחב הרחוב.
- עידוד מגוון סוגי תנועה: רגל, אופניים, רכב ציבורי, רכבת ועוד, והגדרת שיטות תכנון לשילוב ולאו הפרדה ביניהם. יצוין, כי רכב פרטי לא כלול באמצעי התעבורה שהעירייה

תעודד ברחוב העירוני. אדרבה, שיפור התנאים לאמצעים אחרים יבוא על חשבון המרחב שהוקדש בעבר לרכב הפרטי.

- הכנת הרחוב לשילוב מערכות תנועה מטרופוליניות- הרכבת הקלה, 'מהיר לעיר', נתיבי תחבורה ציבורית, צירי אופניים (אופני דן) שיאפשרו יוממות מרחבי העיר ושכנותיה, לצד דרכי אופניים שכנותיות.
- הגדרת טיפוסים שונים של רחובות ועקרונות שונים לכל אחד מהם.
- ניסוח הנחיות לדפנות הבינוי והממשק בין הבינוי והרחוב.
- תכנון על פי היבטי קיימות – (עצים, צל, נגר עילי וכו').
- הנחיות לכמות מקומות חנייה ונפח תנועה לרכב הפרטי.
- הנחיות לתכנון תשתיות לרחובות קיימים וחדשים.



Strategic Plan, City of Helsinki, Rethinking Streets, 2015



רחוב יגאל אלון

5. טבע עירוני

הגדרת המושג טבע עירוני נחלקת ל 2: א) טבע במובן של מינים ובתי גידול מקומיים – כאלה שהיו באתר העיר לפני הקמתה ומינים קרובים, כגון צומח ים תיכוני לסוגיו; ב) נוכחות פיסית של בתי גידול ותהליכים אקולוגיים – לא רק מינים מקומיים.

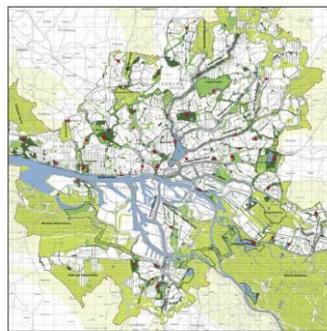
חלק ניכר מהטבע העירוני במרכז העיר מצוי בשטח המגרשים הפרטיים, והוא מהווה גורם מכריע בעיצוב הזהות החזותית של הרחוב התל אביבי כרחוב ירוק ומוצל, איכות החיים ורוח המקום שלו. דגם אופייני זה נתון בסכנת דלדול בשל תהליכי הבינוי הכרוכים בהתחדשות עירונית ולחצי החניה בעיר, וכן בשל המדיניות הרגולטורית להגנה עליו – שלא תמיד מספקת.

לעומת זאת, באזורים שמחוץ למרכז העיר, הנוף הירוק מרוכז ברובו בשטח הציבורי. הכמות המצומצמת של מסה של טבע עירוני באיכות גבוהה, העדרו הכמעט מוחלט של טבע מקומי המתאים לאזור, לאקלים ולהיסטוריה הנופית והאקולוגית בתוך מרקם העיר והצורך להבטיח איכות חיים

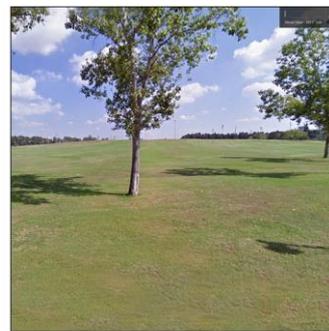
גבוהה לתושביה גם במציאות של ציפוף משמעותי - כל אלה מחייבים חשיבה חדשה על הפרדיגמה התיפעולית של השטחים הפתוחים בעיר. כיום מושקע מאמץ ניכר בגינון עירוני בעל אופי 'קוסמטי' - כזה היוצר רושם של יוקרה, מכובדות וטיפוח - במחיר מאמץ תחזוקתי וצריכת מים גבוהים.

טבע עירוני במרחב הציבורי - עקרונות לביסוס החזון העירוני החדש

- זיהוי, שימור ופיתוח מוקדי טבע עירוני.
- פיתוח שלד עירוני ירוק המשלב בתוכו מערכות אקולוגיות, לרבות בתי גידול לחי ולצומח, וטיפוח מערכות אלה כחלק מפיתוח המרחב הציבורי הכולל.
- ניהול אקולוגי של שצ"פ עירוני
- שחזור בתי גידול אקולוגיים



City of Hamburg, Green Fingers Network 2015



גני יהושוע

6. רצועת החוף

בצד פרוייקט שיפוץ טיילת חוף הים המשדרג משמעותית את חוויית השהות במקום, עדיין קיים נתק בין המרקם הבנוי במרכז העיר לבין מרחב הים. כיום רק בחלק קטן מרצועת החוף מתאפשר מפגש בלתי אמצעי בין מרחב אורבני בנוי לים, ביפו העתיקה ובנמל תל אביב. רק חלק מרחובות הרחוב מזרח - מערב מגיע לים, וגם בהם, לרוב האיכות העיצובית של חלל הרחוב ירודה: דופן אטומה, מדרכות צרות, העדר צל, רמת אחזקה ירודה של מרבית המבנים לאורך הרחוב, העדר נדוקות עניין, ברובם הגדול ללא דופן מסחרית, ריבוי כניסות לחניוני בתי מלון ועוד.

בין המרקם העירוני לבין חוף הים מפרידה רצועה של תשתיות, דרך עירונית עמוסה, דרך שרות המשמשת לחניית רכב פרטי, רמפות לחניונים ומיעוט מעברי חצייה ותנאי עדיפות להולכי הרגל (זמני המתנה ארוכים מדי). נדרש טיפול כולל ברחובות ובמרקם הבנוי ברצועה המערבית של מרכז העיר, וכן שיבה מחדש על מערכת התנועה, התשתיות, מדיניות החניה והשטחים הפתוחים, בין המרקם הבנוי לבין מרחב הים.

חיבור העיר עם מרחב חוף הים – עקרונות לביסוס החזון העירוני החדש



East River Waterfront, NYC, SHoP Architects

- פיתוח וחיזוק מערכת הרחובות הניצבים היורדים אל הים כמוליכי החיים האנרגטיים ביותר של העיר. זה אומר שינוי אופי רחובות המגורים המוליכים לים, כגון רחוב גאולה, פרישמן או יהודה הימית
- יצירת רצף המשכי בין מקטעי רצועת החוף החולי והגנה על מצוק הכוכר (אל מול תמ"א 9/13).
- זיהוי, שימור וטיפוח מערכות אקולוגיות ובתי גידול המאפיינים סביבה ימית – והגנה עליהן.
- הפחתת כמות מקומות חנייה ופיתוח חלופות תנועה לאורך קו הים.
- פיתוח תשתיות עירוניות ומטרופוליניות בים.
- עיצוב ופיתוח עורף הטיילת (הגדה המזרחית של הרברט סמואל).
- שינוי היררכיית התנועה לאורך ציר החוף – מעבר מרכז הכובד מתנועה ממונעת לתנועת הולכי רגל.
- הארכת החוף החולי

תרחיש המשך מצב קיים

סיכום

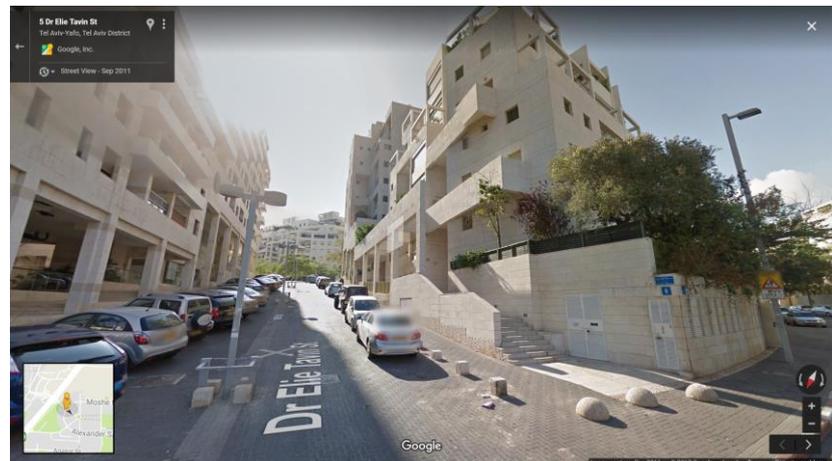
מגמת הגידול וההתפתחות של העיר תל אביב – יפו לפי 'עסקים כרגיל' מצביעה על מסלולים מודגשים של צורת המרקם האורבני. מצד אחד תהליכי התדחשות עירונית המתרחשים בעיקר באזורים לשימור במרכז העיר וצפון יפו (כ-30% מהשטח המוניציפלי) לפי תמ"א 38 ימשיכו להביא את מרכז העיר למרקם צפוף יותר, יקר יותר, אך יאפשר שמירה וחיזוק על עקרונות ופרופורציות של מרחב שמייג את ה"רוח התל אביבי". לצד זה, ייתכן המשך פיתוח אזור המ"ע כמרחב של בנייה לגובה, בדגש על שימושי תעסוקה, בדומה לאזורי CBD בערי עולם אחרות, המאופייין על ידי מרחב רחוב לא מזמין להולכי רגל, ועומסי תנועה גדולים. לצד שני המרחבים לעיל, מתפתחות שכונות בשוליי העיר על

בסיס המודל של פינוי בינוי שמובילים לבנייה מגדלית על שטח ירוק ללא רחובות המזמינים הליכה ברגל, וללא אינטנסיביות אורבנית (שכונת שינה).



תל ברוך צפון

לאומת זאת, קיימות יוזמות היסטוריות (כגון שכונת המשתלה) ועדכניות בכל רחבי העיר לפתח מרקמים אורבניים חלופיים המאפשרים ציפוף או תוספת יחידות דיור בצורות בינוי המחשות קישוריות גבוהה, מרחבים אורבניים בקנה מידה אנושי, מרחב רחוב המזמין הליכה ברגל וסביבות עירוניות מקיימות כגון תכנית להתחדשות רחוב לה גוארדיה, תכניות בינוי לאזור "לב יפו" ותכניות בינוי חדשות לאזור הצפוני תא3700.



שכונת המשתלה



תכנית להתחדשות רחוב לה גווארדיה

אך בכך לא די: ללא התערבות תכנונית ורגולטורית יתחזקו מגמות בעייתיות שזוהו בסקירה שלעיל, ואשר פרוסות במנעד רחב של תחומים, כגון אובדן האופי הייחודי של רחובות המגורים התל אביביים, מחסור גדל והולך במרחב ציבורי איכותי שצריך לתת מענה לאוכלוסייה המצטופפת, פגיעה פוטנציאלית במרחב הציבורי ברחובות עקב חזרה לפרדיגמה של תכנון עבור המכוננית עם התבססות הרכב האוטונומי, ועד לחשיפת העיר לאיום העליה במפלס הים במהלך המאה הקרובה, ופגיעה קשה בחוסנה.

הדרך למנוע תסריט זה הינה היערכות תכנונית וגיבוש מדיניות בכל אחת מן החזיתות שנסקרו, ותרגומו של החזון העירוני החדש שיפותח בהמשך למדיניות עירונית שוטפת – ברמה הסטטוטורית ובתכניות העבודה העירוניות.





נספחים