עתיד המסחר
בתל אביב-יפו

כרך ג' - דו"ח ניתוח מצב קיים ומגמות מקומיות

נציגי העירייה וצוות התכנון

עיריית תל אביב-יפו:

אגף תכנון עיר: אדר' אדי אביטן

היחידה לתכנון אסטרטגי: אבי פרשה

מחלקת שימור: אדר' הדס נבו-גולדברשט

צוות התכנון:

ראש הצוות ותכנון אסטרטגי: בילד אסטרטגיה אורבנית - ניר אברהם, ניר לבלוביץ, רותם כרמי, עדי ברק, נועה אלהרר

כלכלה עירונית: בילד אסטרטגיה אורבנית - יוגב שרביט

אדריכלות, תכנון ועיצוב עירוני: דרמן ורבקל אדריכלות – פרופ' אדר' אלס ורבקל, אדר' ליז לייבוביץ, אדר' לי בכר

מורשת עירונית ושימור: ד"ר אדר' קרן מטרני, אדר' גלי ויזל

בסיס נתונים וטכנטלוגיות Big Data: חברת קיימא, נחמן שלף

עתידנות עסקית: ספוטרנד – עדי יופה

עורכי המדיניות: קרן מטרני, יוגב שרביט, ניר אברהם

דבר הצוות

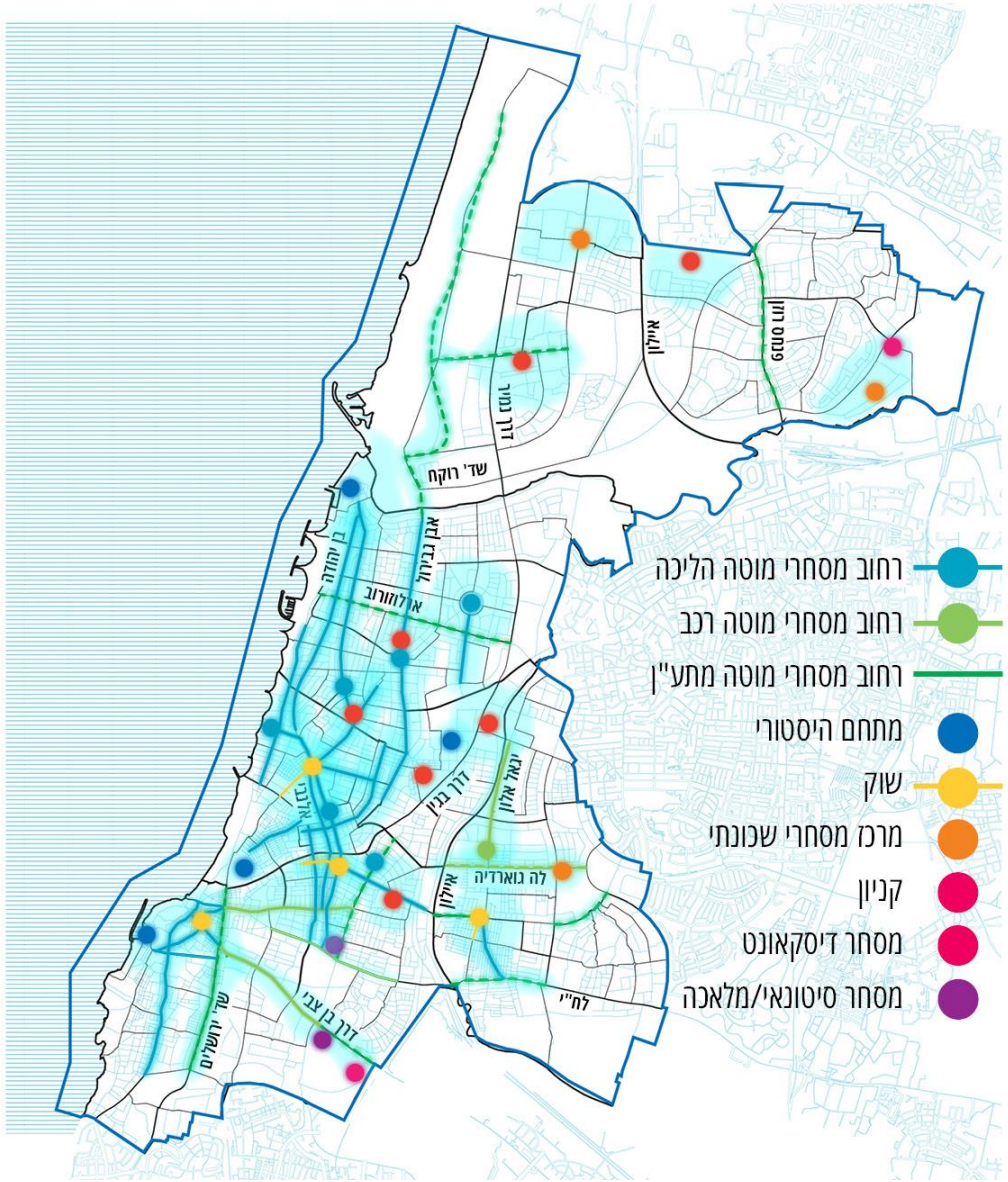
בשני העשורים האחרונים אנו בעיצומם של שינויים מרחיקי לכת בתחומים רבים של חיינו: מהפיכות טכנולוגית, מגיפה עולמית, מלחמות וסכסוכים בינלאומיים ומשבר האקלים. כל אלו משפיעים על ההתנהגות האנושית ועל אופן השימוש במרחב העירוני, ובפרט על המסחר בעיר.

אנו מתנהגים, קונים, מדברים וחיים באופן אחר, וקצב השינויים הללו הולך וגובר מידי יום ביומו. הפרדיגמות המוכרות של מסחר ותעסוקה נפרצות לטובת מודלים חדשים ועדכניים. מגמת העלייה המתמשכת של המסחר האלקטרוני ושל התעסוקה ההיברידית משנים את דפוסי הצריכה ואת היקפי התנועה במרכזים העירוניים בכלל, וברובעי העסקים והמסחר בפרט. הטכנולוגיות מאפשרות עבודה ומסחר בזמן אמת תוך חוויית משתמש דיגיטלית ונוחה, כאשר פעולת הקנייה והמפגש עם הסחורה אינם תלויים עוד באופן בלעדי בנוכחות הפיזית של הלקוח בחנות, בתקשורת ישירה עם בית העסק או בשעות פעילותו.

מגמות אלו ואחרות משפיעות על המודלים העסקיים של בתי העסק, על הביקוש לשטחי מסחר פיזיים ועל אופן השימוש בהם, וכפועל יוצא גם על התפקוד של המרחב העירוני. רחובות, מרחבים ומוקדי המסחר והתעסוקה העירוניים, שמאבדים את מרכזיותם הגיאוגרפית והתפקודית, עלולים ליצור מציאות של פגיעה בעסקים מקומיים, בתרבות ובמורשת המקומית, בלכידות הקהילתית, בפני העיר ובחוסן הכלכלי והחברתי שלה.

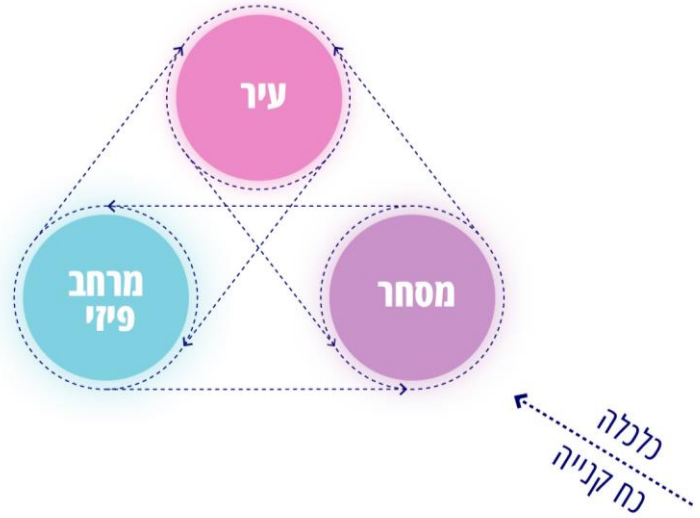
עבודה זו, על מגוון כרכיה וזוויותיה, מבקשת להתמודד עם אתגרים אלו בהיבטים של תכנון ומדיניות עירונית, ולקשור אותם למגמות דמוגרפיות, כלכליות, חברתיות, תחבורתיות ואחרות המתרחשות ברמה הגלובלית, הלאומית והמקומית בעיר תל אביב-יפו.

עתיד המסחר במרחב האורבני



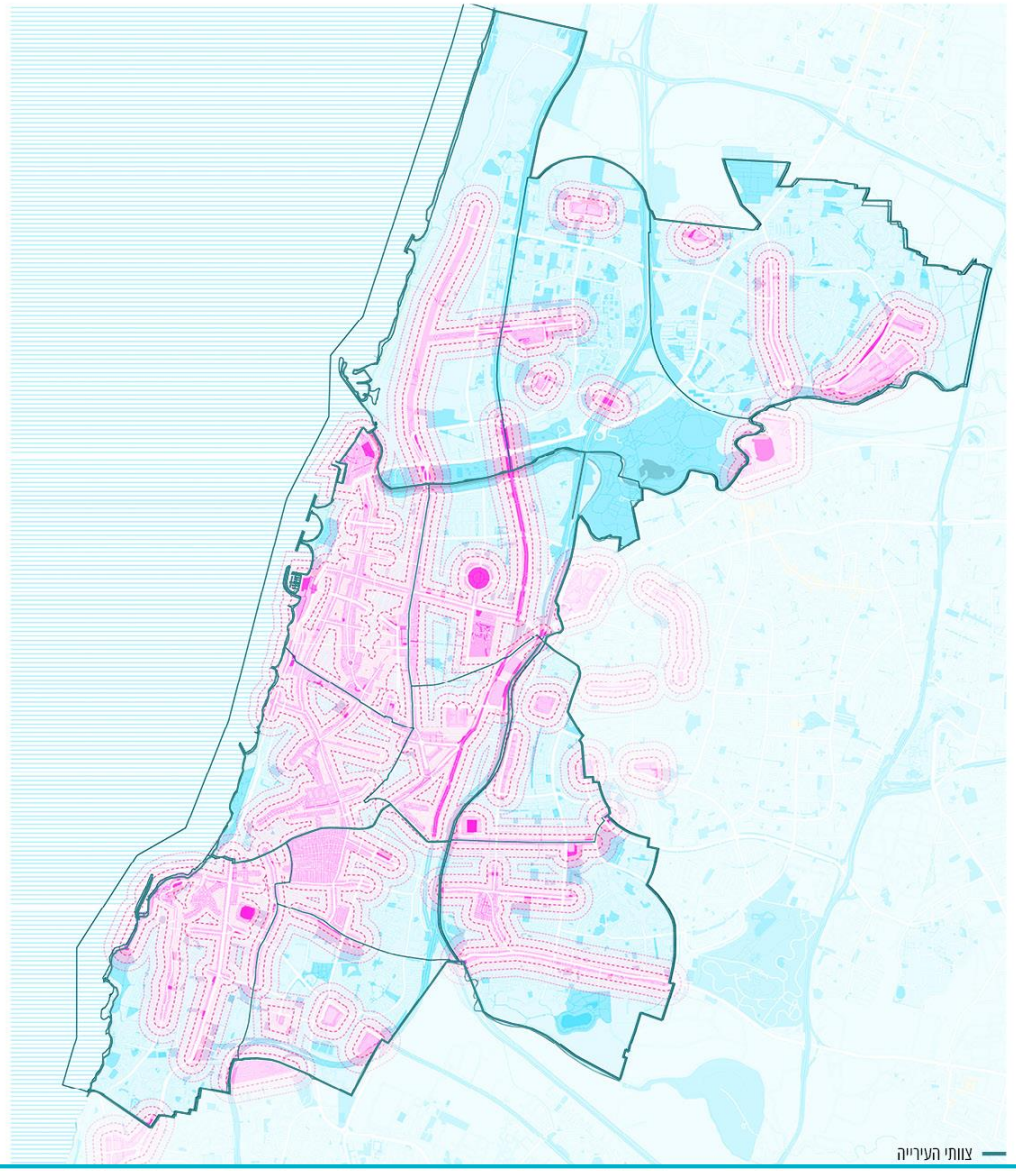
אפיון טיפוסי מסחר ביחס לאזורים השונים בעיר

ניתוח הטיפוסים השונים והאופן בו הם מתממשקים במרחב הציבורי שסובב אותם, יסייע להמליץ על כלים וטקטיקות ליצירת מרחבים תומכים למסחר מצד אחד, והתאמה של טיפוסים מסחריים למרחבים מצד שני



אזורי השפעה של המסחר בעיר

- למעט החלק הצפוני של העיר, רוב האזורים משורתים ע"י מסחר ברדיוס של 500 מ'
- בחלק מהאזורים המשורתים, נדרשת השלמת הרציפות המסחרית ליצHרה של מרחב הליכתי רציף והמשכי



השפעת התחבורה העתידית על המסחר

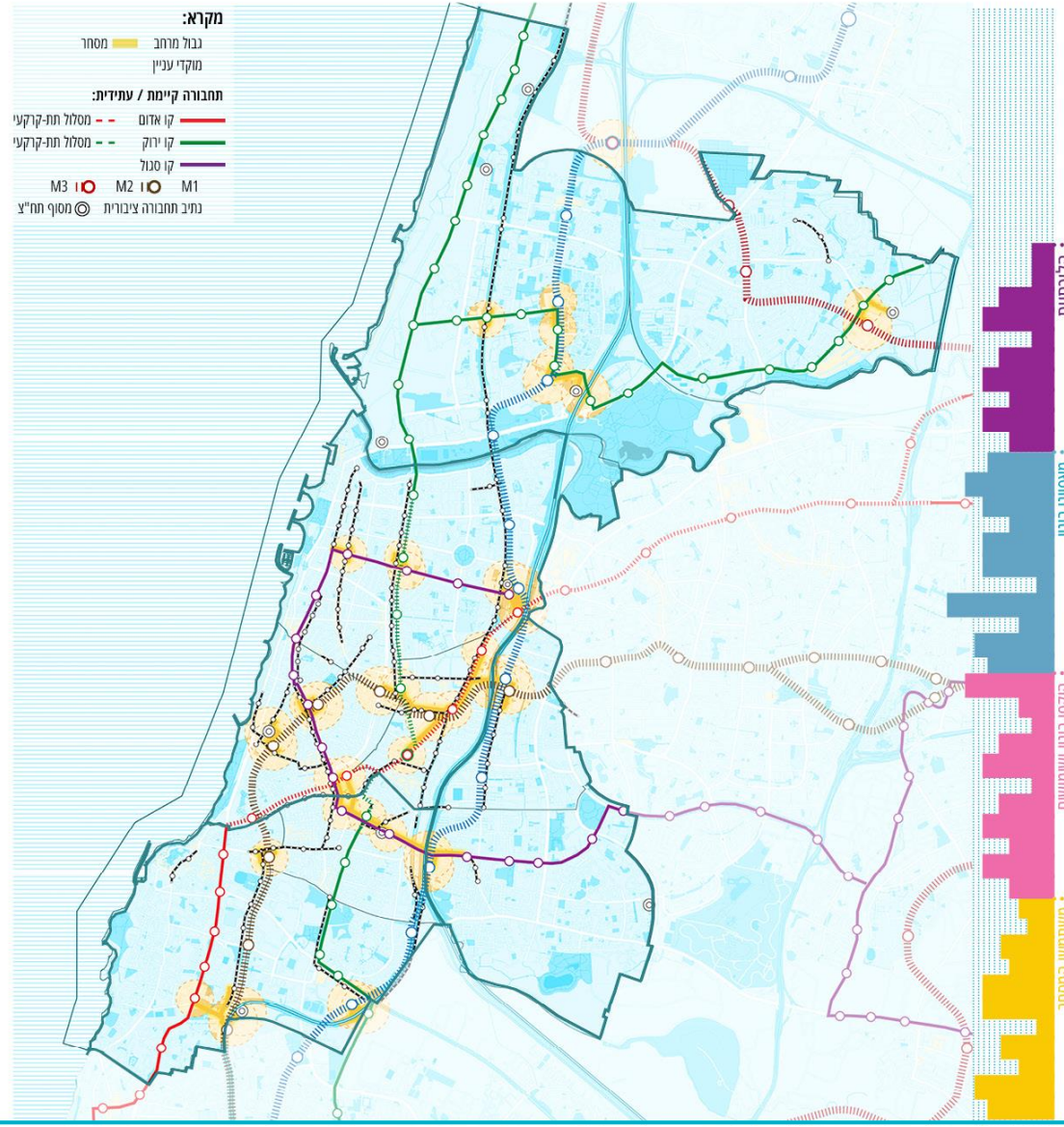
- נתיבי מתע"ן חדשים עתידים לייצר מוקדי ענין פוטנציאליים סביב התחנות ולאורך הרחובות המובילים אליהן.
- במקרים בהם ציר התחבורה עילי, תתאפשר בנוסף חשיפה גבוהה למסחר פוטנציאלי לאורך רחובות אלו.
- יש צורך בהשלמת הרציפות של צירי נת"צ כחלק מחיזוק הרשת העירונית.



עתיד המסחר THE FUTURE OF COMMERCE

תל אביב יפו TEL AVIV YAFO

מיקום בעיר | רקע עירוני



קישוריות

איזו השפעה תהיה לרק"ל על הרחובות בעיר? מה היא השפעה על המסחר בהתאמה למיקום התחנות ואופן בו הרק"ל עוברת (מעל/מתחת לקרקע)? מקומות ההשפעה הצפויים בהצלבה עם קווים מרכזים לתח"צ.

מאפייני בינוי

ניתוח מאפיינים פיזים, מרחביים, היסטורים סיווגם לפי טיפוסי בינוי. אילו מאפיינים יאפשרו השתנות בעתיד וכיצד ישפיעו על המרחב העתידי בעיר?

היקפי בינוי ושימושים

בחינת השפעת היקפי הבינוי והשימושים במצב הקיים ובמצב העתידי עפ"י ת"א 5000 ותכניות מקודמות

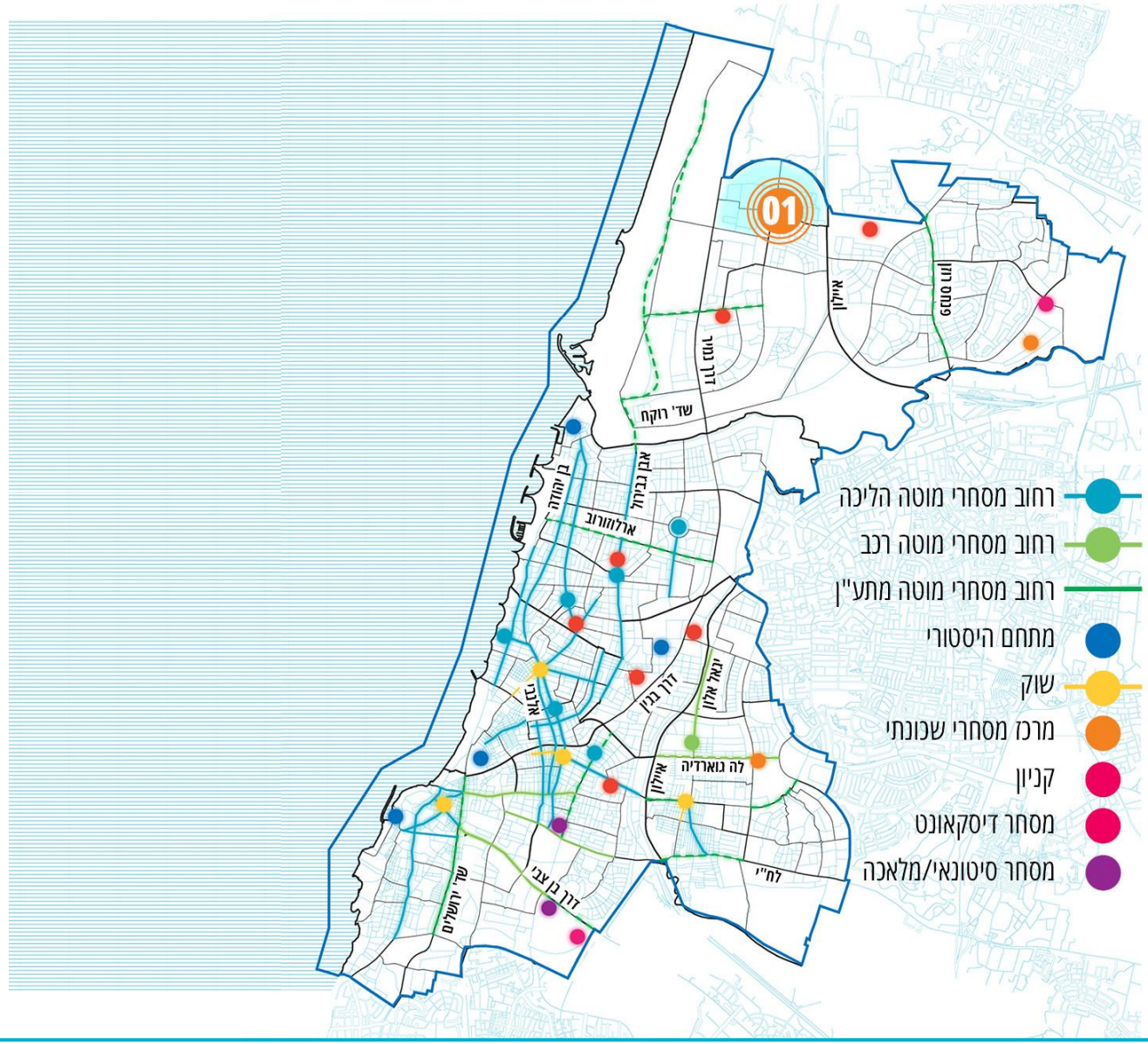
ניתוח משתמשים

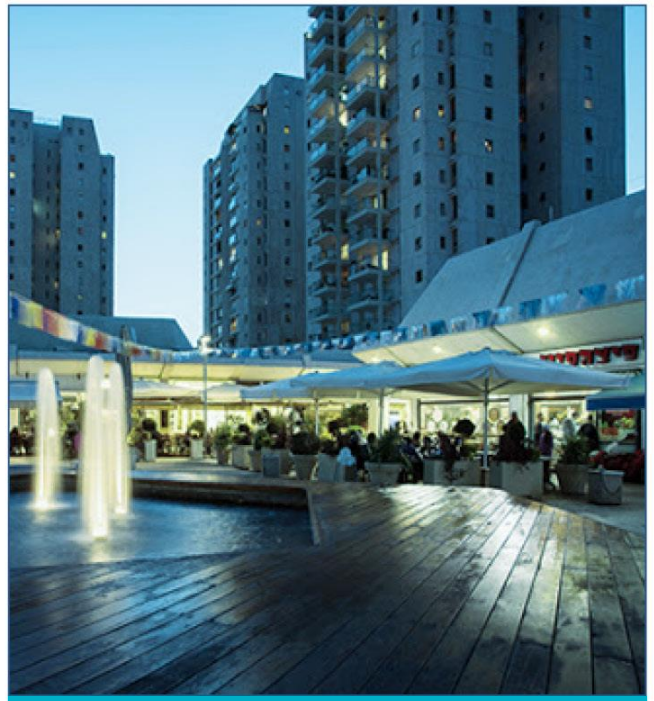
ניתוח כוח הקנייה בכל אזור, הבנת מי המשתמש היום? מי המשתמש העתידי? מה תמהיל המסחר הקיים ומה מגמות השינוי היום וביחס לתכניות עירוניות

סקירה וניתוח של טיפולוגיות
מסחריות קיימות בעיר תל אביב-יפו

אזור צפון

01. מרכז שוסטר

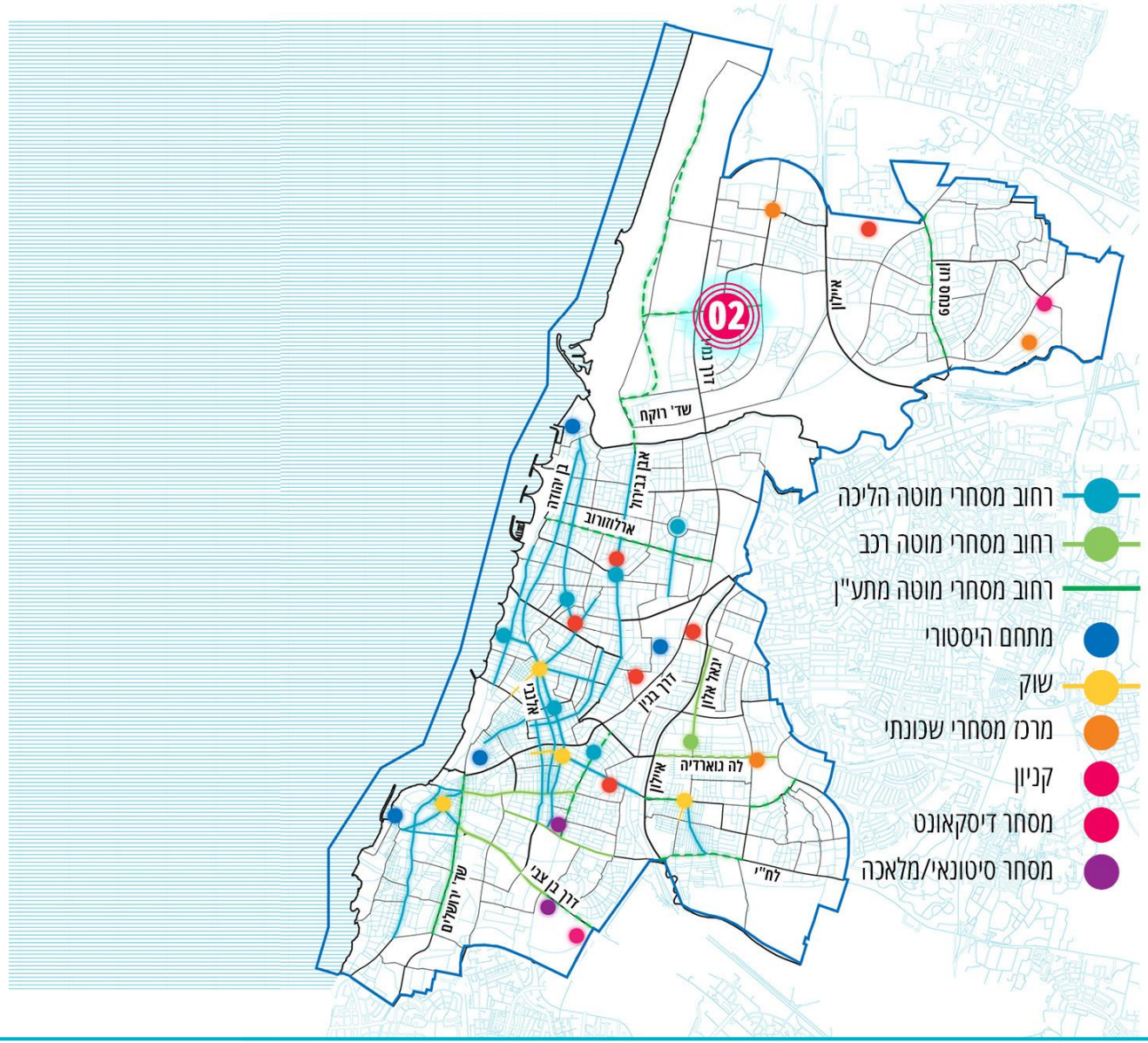




מרכז מסחרי שכונתי/אזורי

אזור צפון

02. קניון רמת אביב

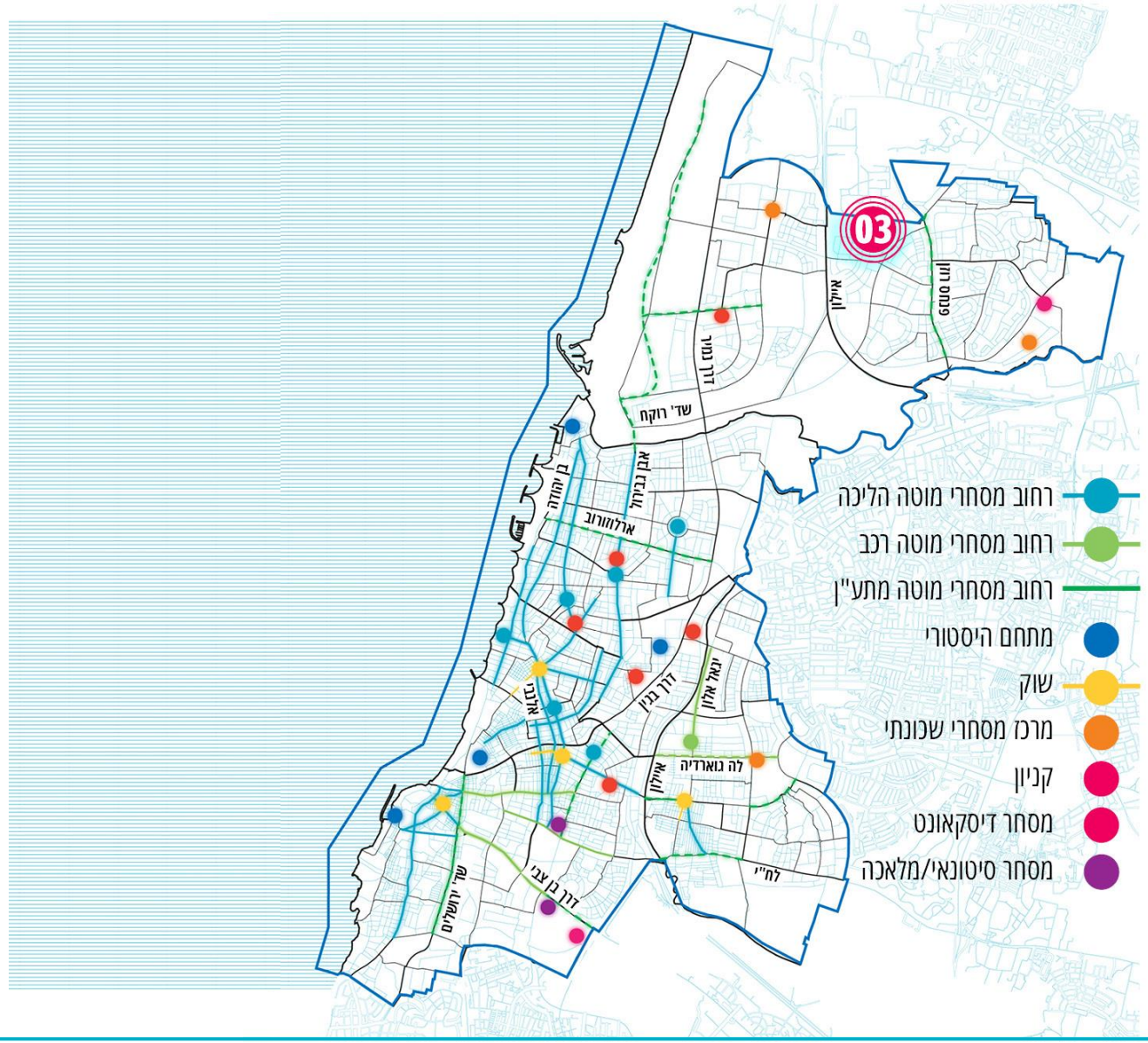




קניון / רחוב מסחרי מוטה מתע"ן (עתידי)

אזור צפון

03. מתחם G תל ברוך

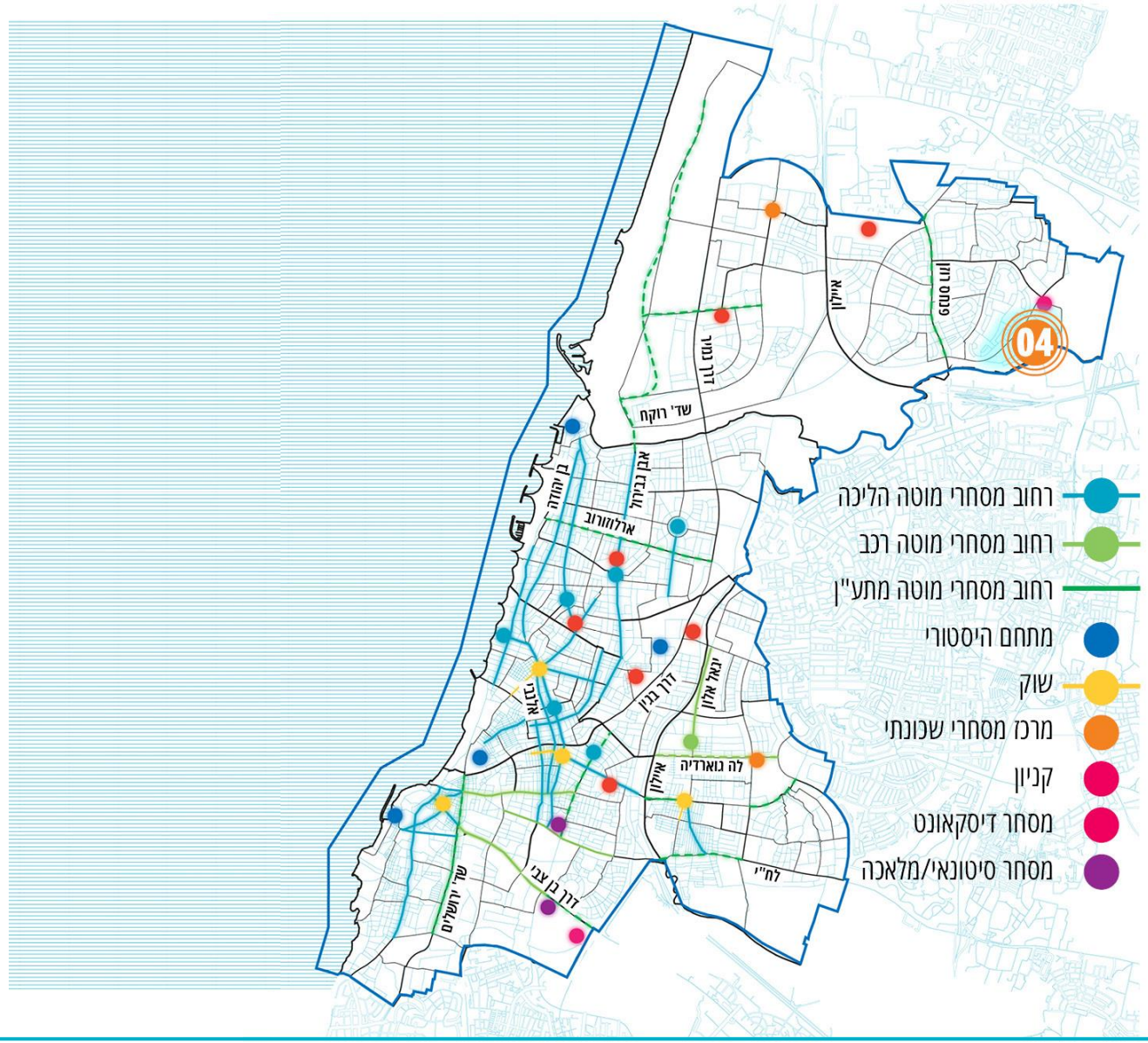


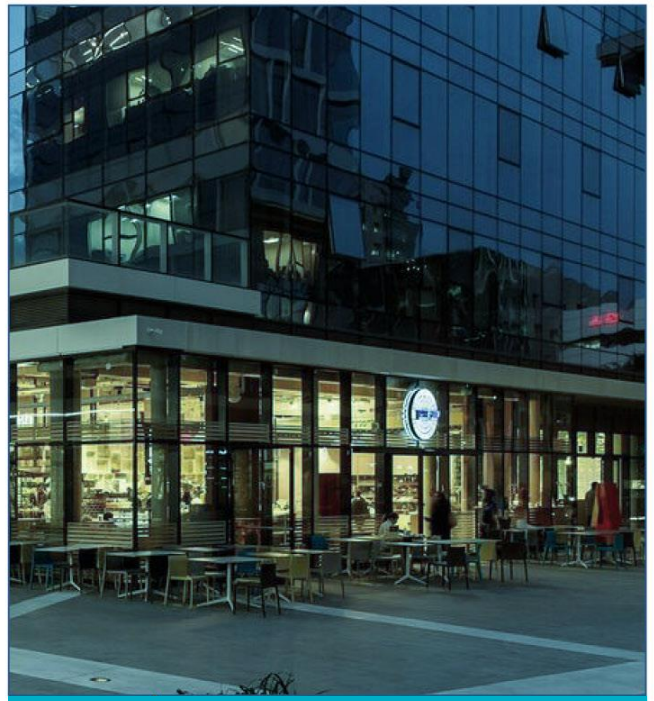


מרכז מסחרי שכונתי

אזור צפון

04. רמת החייל

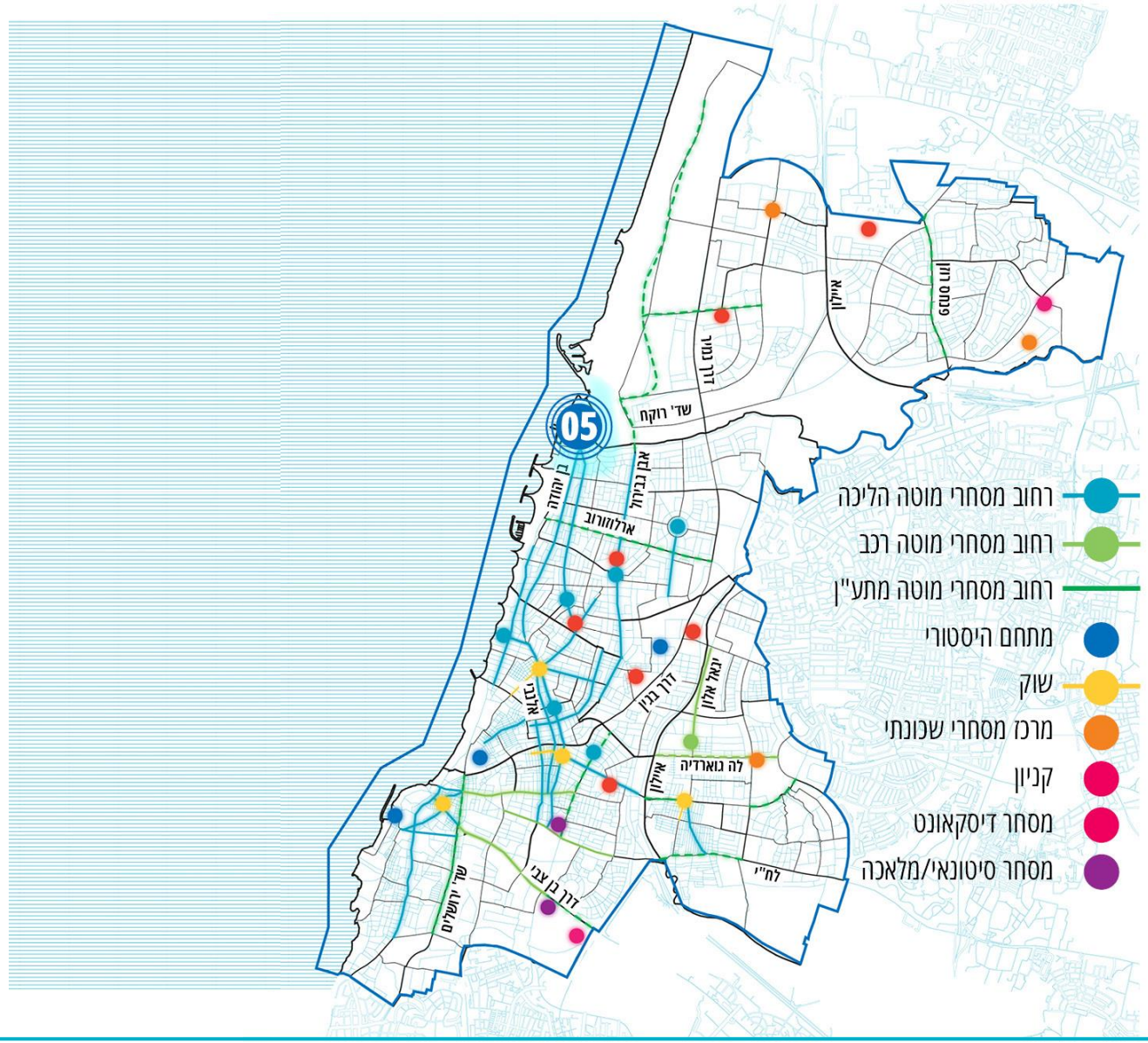




מסחר באזור תעסוקה, הכולל רחובות מסחריים

אזור מרכז

05. נמל תל אביב

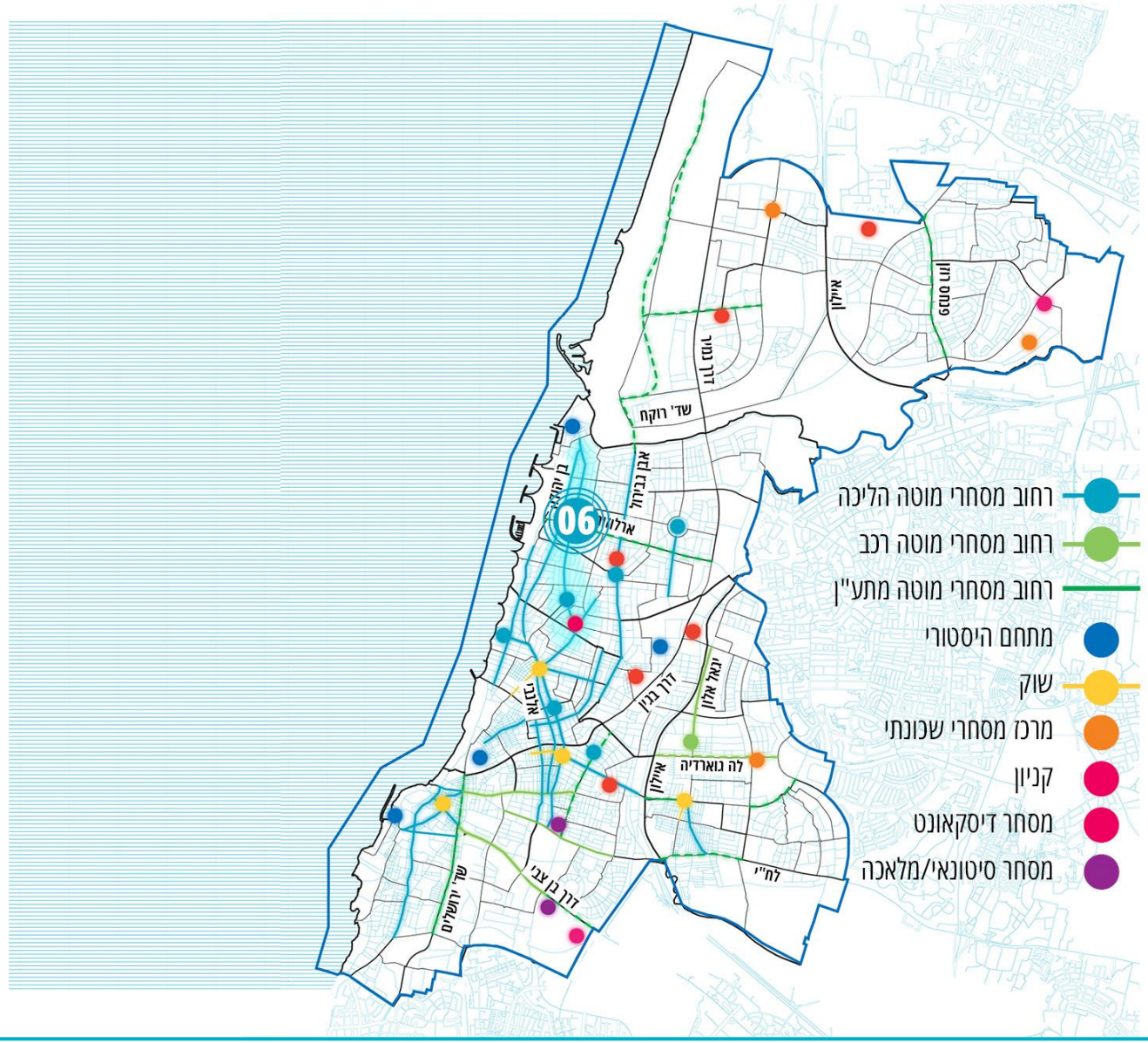




מתחם היסטורי

אזור מרכז

06. רחוב דיזינגוף / דיזינגוף סנטר

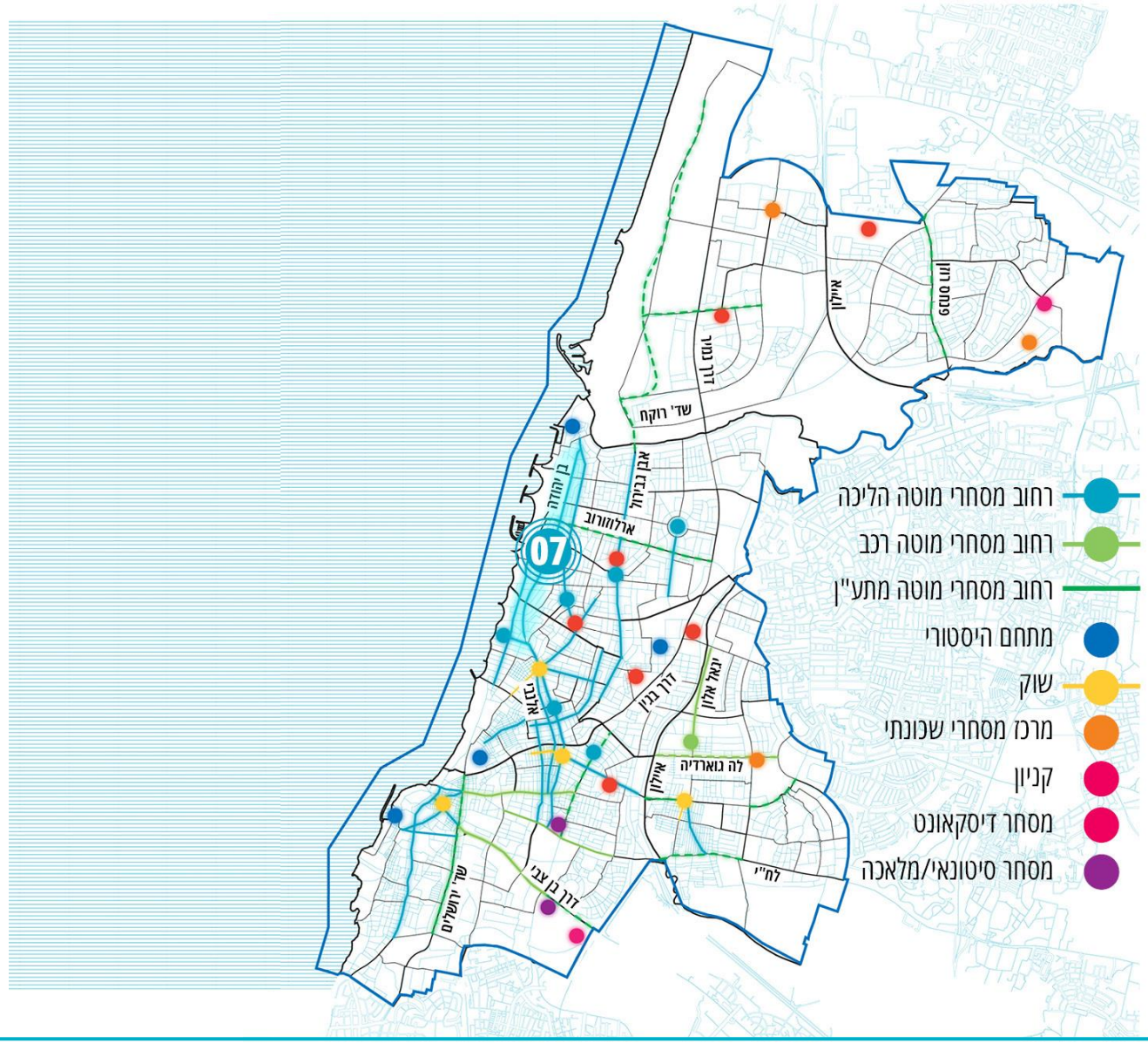


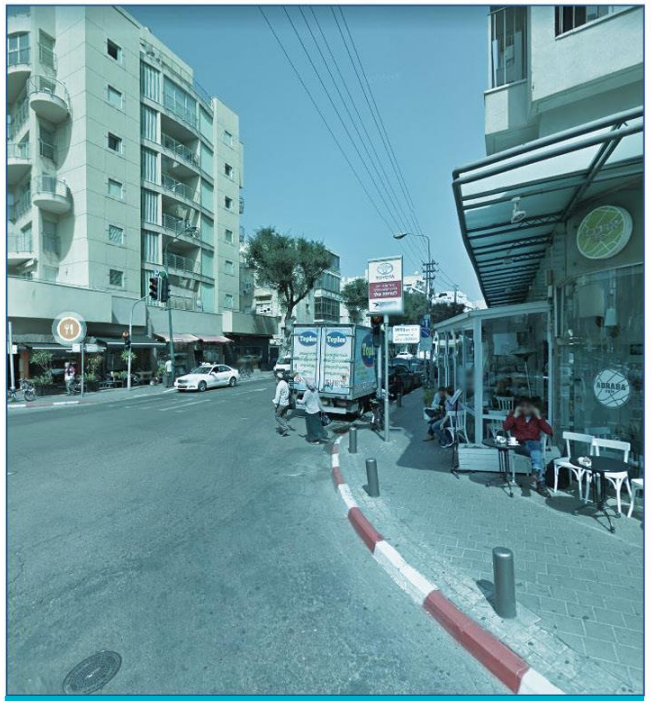


רחוב מסחרי מוטה הליכה / מרכז קניות

אזור מרכז

07. רחוב בן יהודה - הירקון

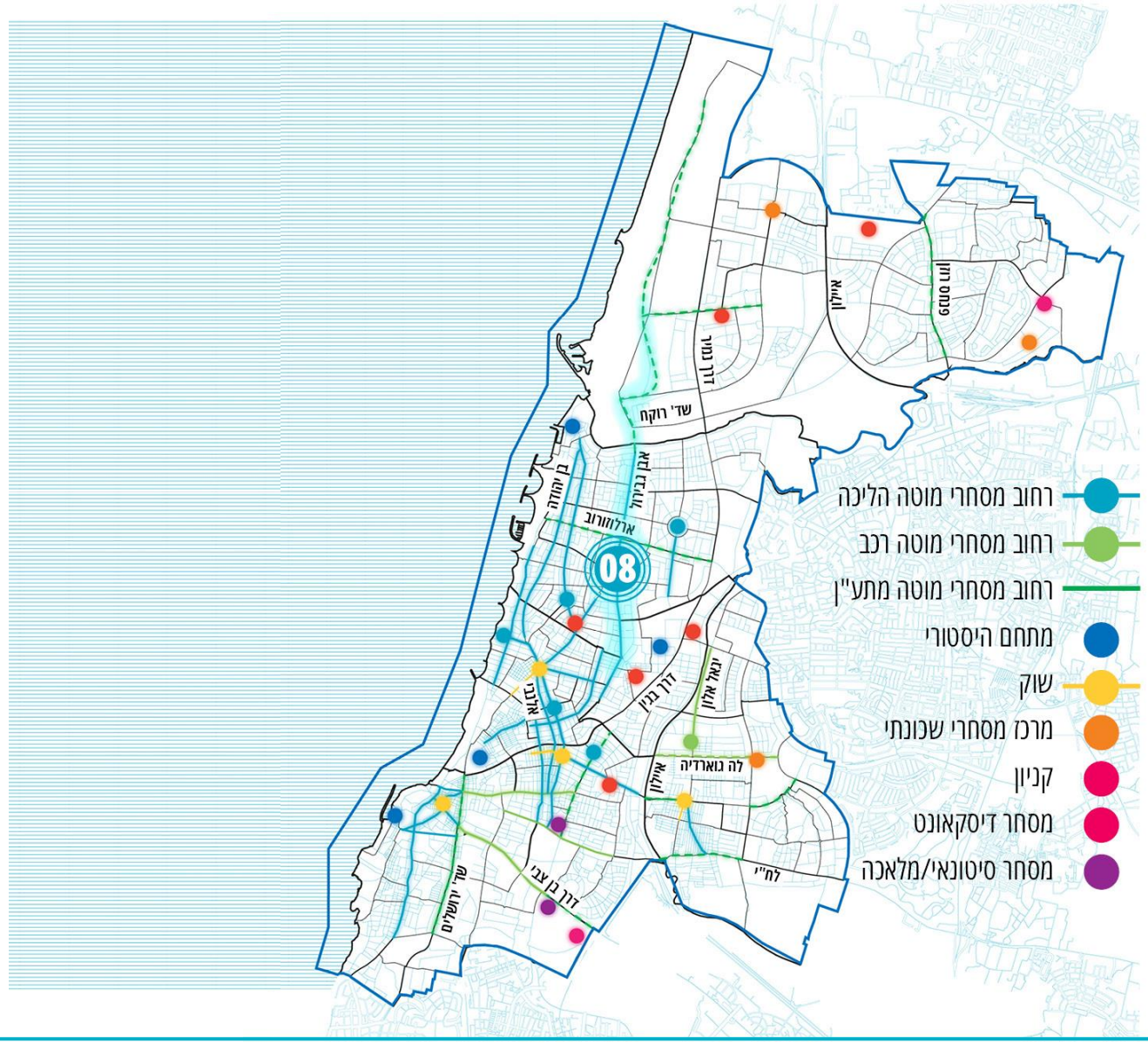




רחוב מסחרי מוטה הליכה

אזור מרכז

08. כיכר רבין - רח' אבן גבירול - תכנון צפונה

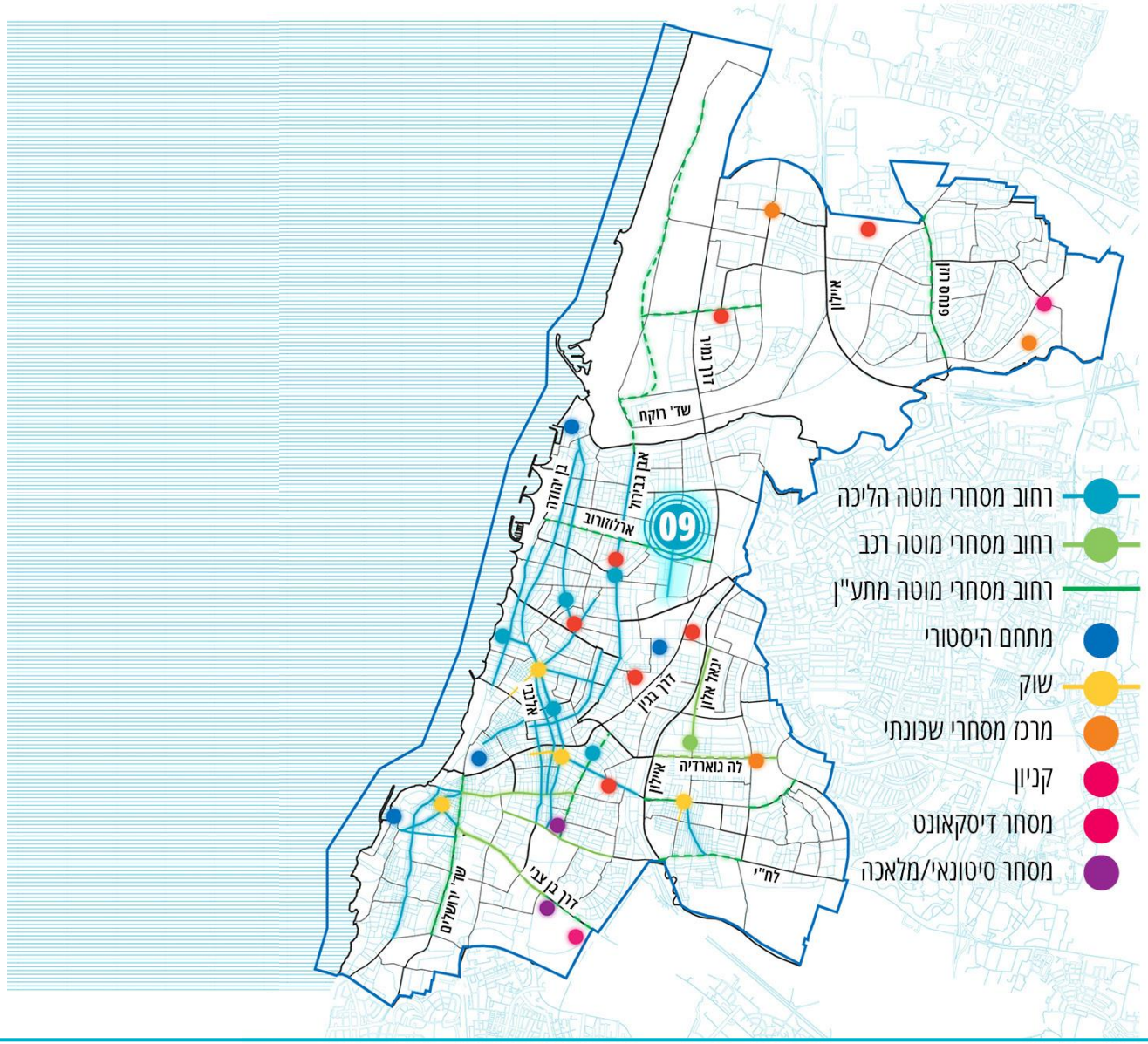




רחוב מסחרי מוטה הליכה

אזור מרכז

09. כיכר המדינה ורח' ויצמן

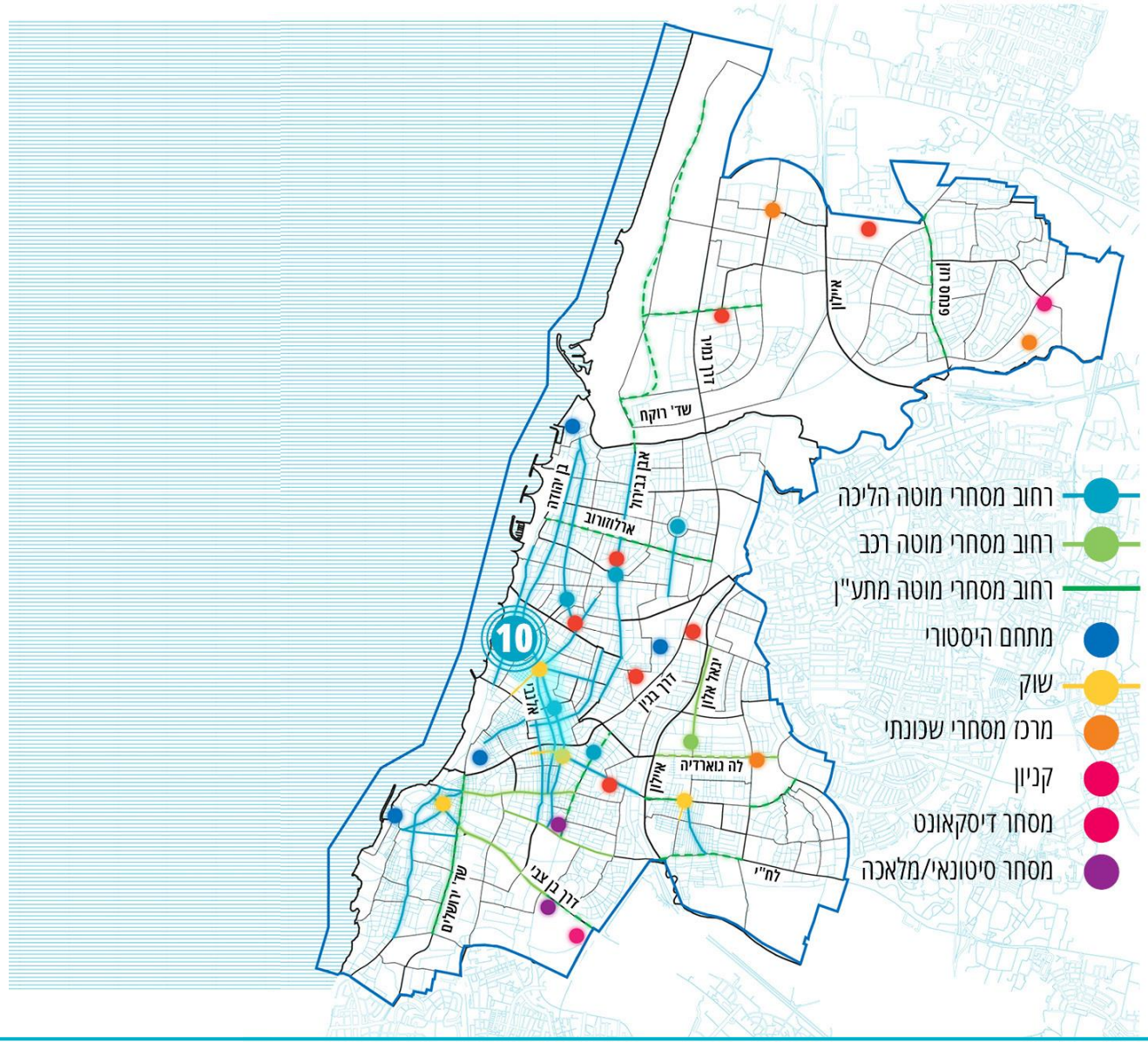




כיכר מסחרית מוטת הליכה

אזור מרכז

10. רח' אלנבי - כיכר הכנסת

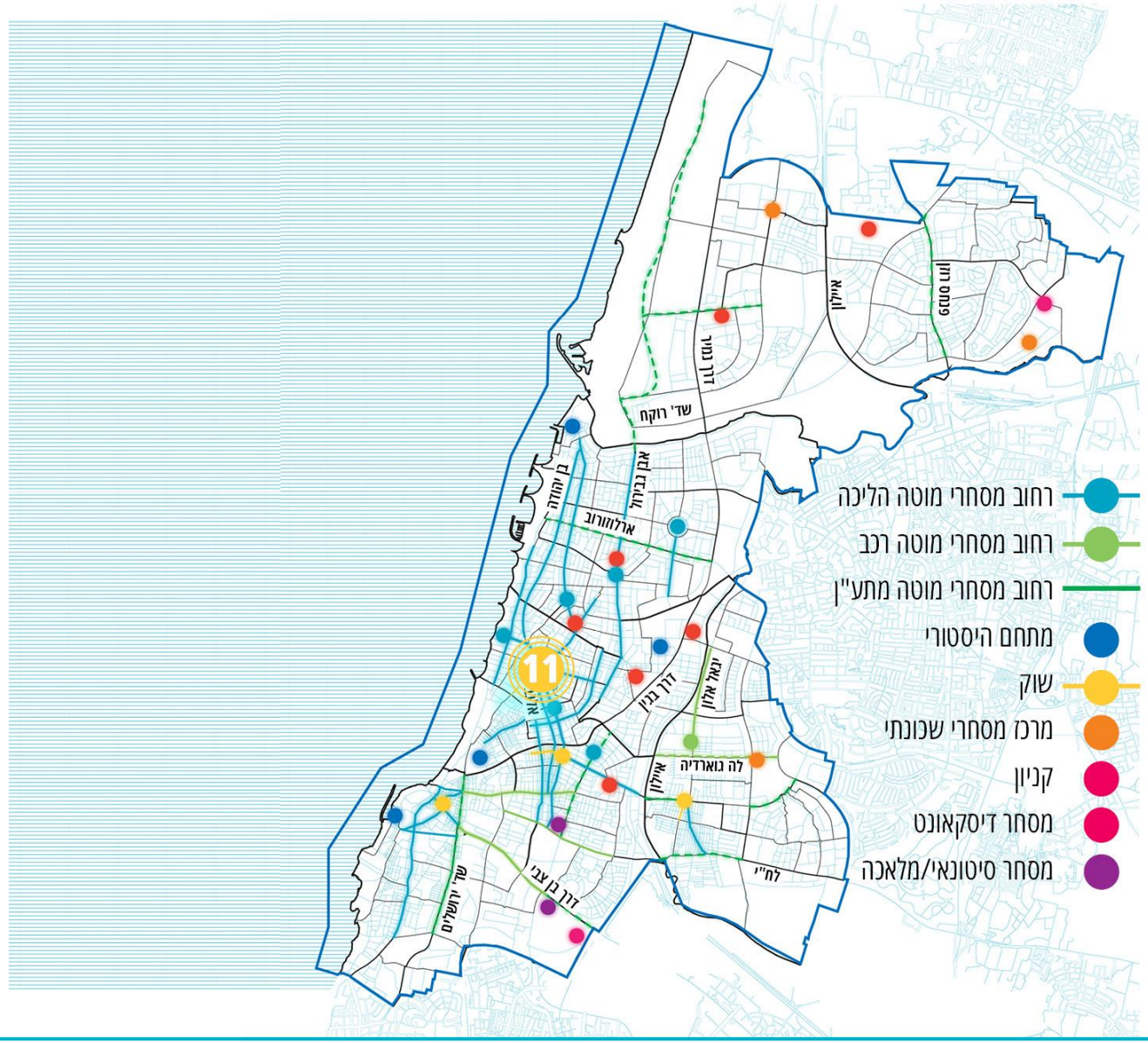




רחוב מסחרי מוטה הליכה ומוטה מתע"ן (עתידי)

אזור מרכז

11. שוק הכרמל - כיכר מגן דוד - נחלת בנימין

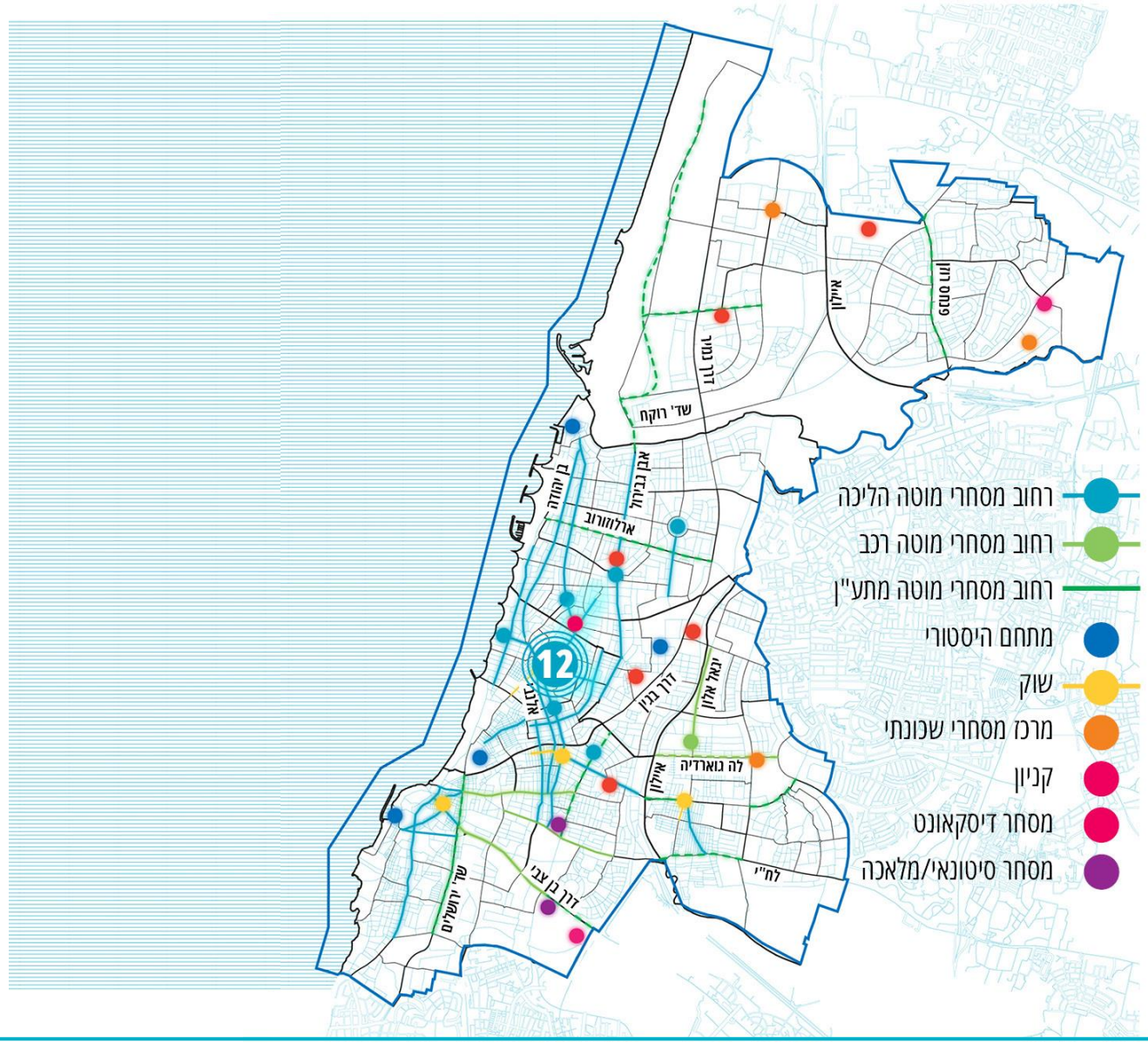


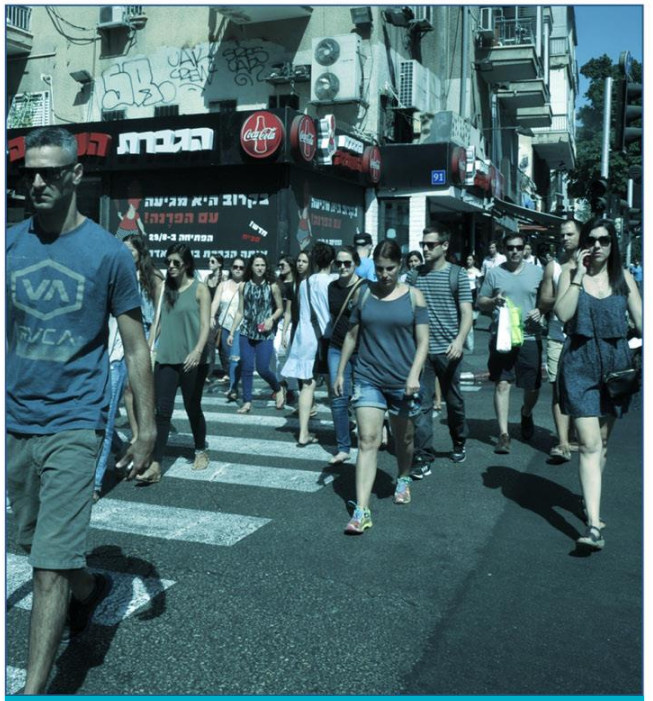


רחובות מסחריים מוטי הליכה (כוללים: שוק, מדרחוב)

אזור מרכז

12. רח' המלך ג'ורג' - רח' שנקין

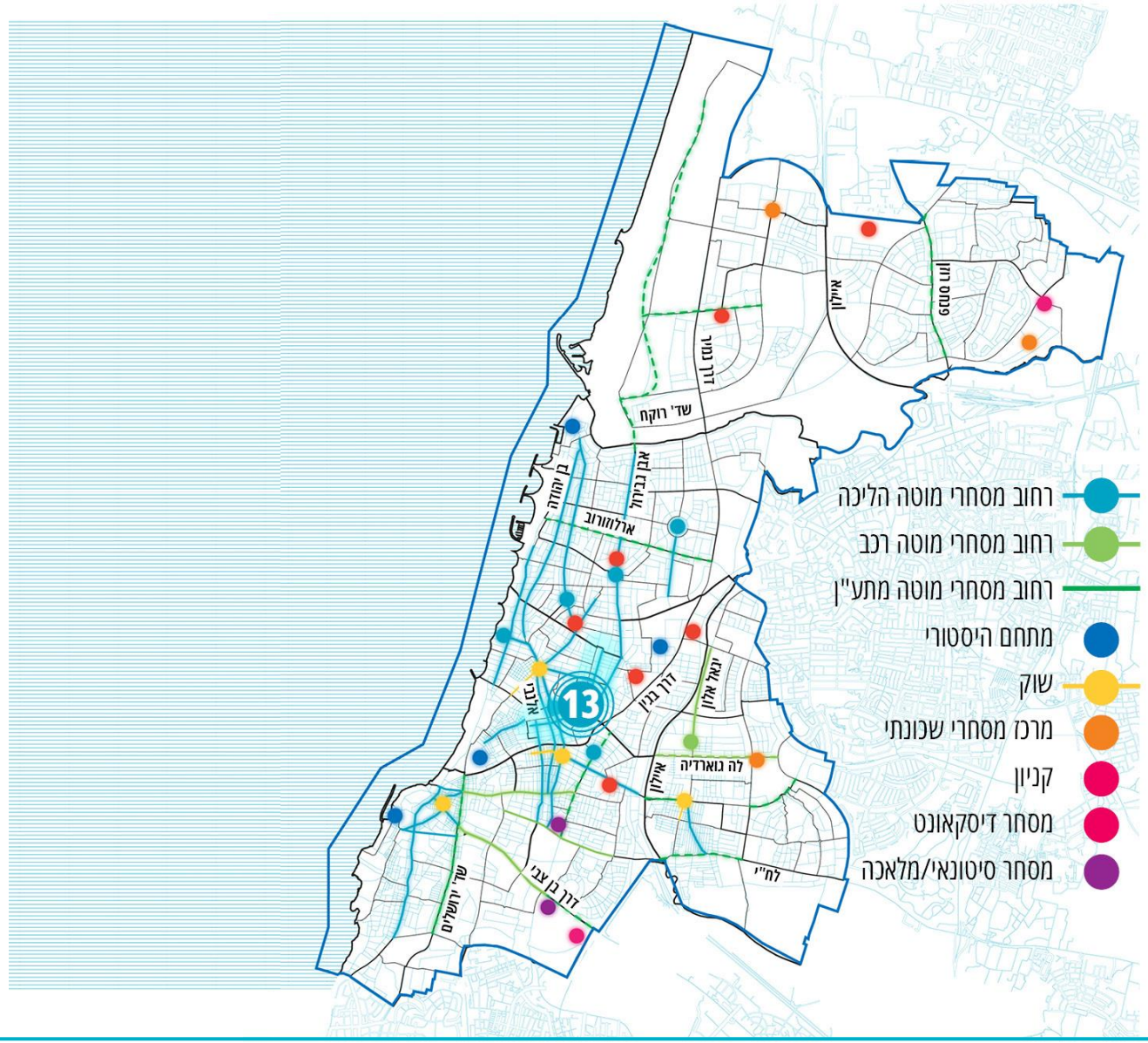


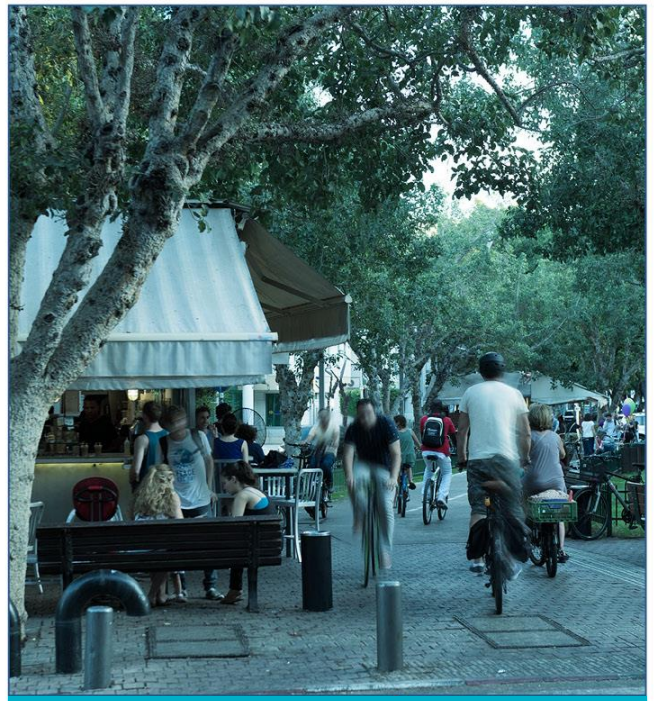


רחובות מסחריים מוטי הליכה

אזור מרכז

13. שד' רוטשילד - אחד העם

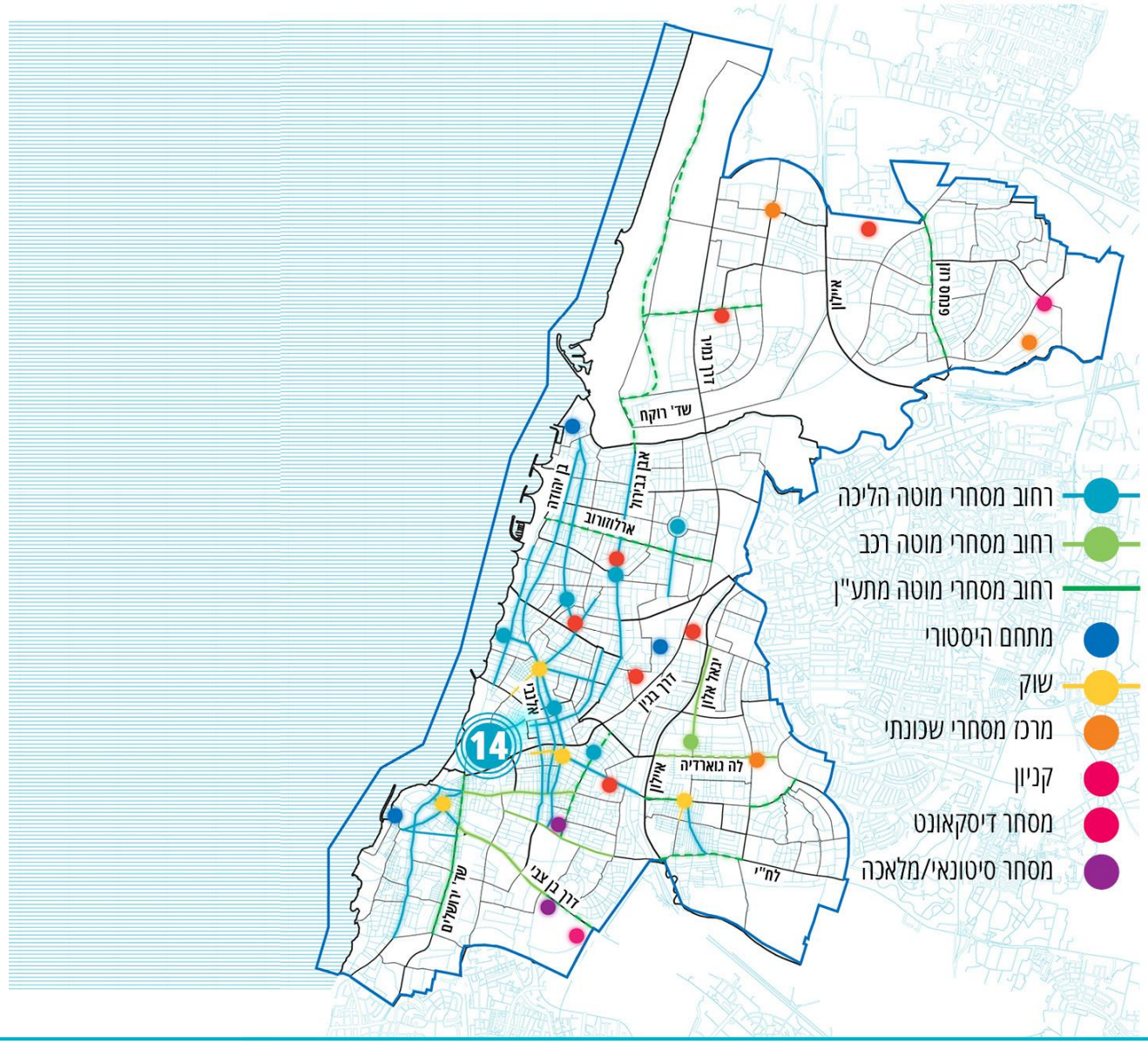




רחוב מסחרי מוטה הליכה

אזור מרכז

14. רח' שבזי ומתחם התחנה

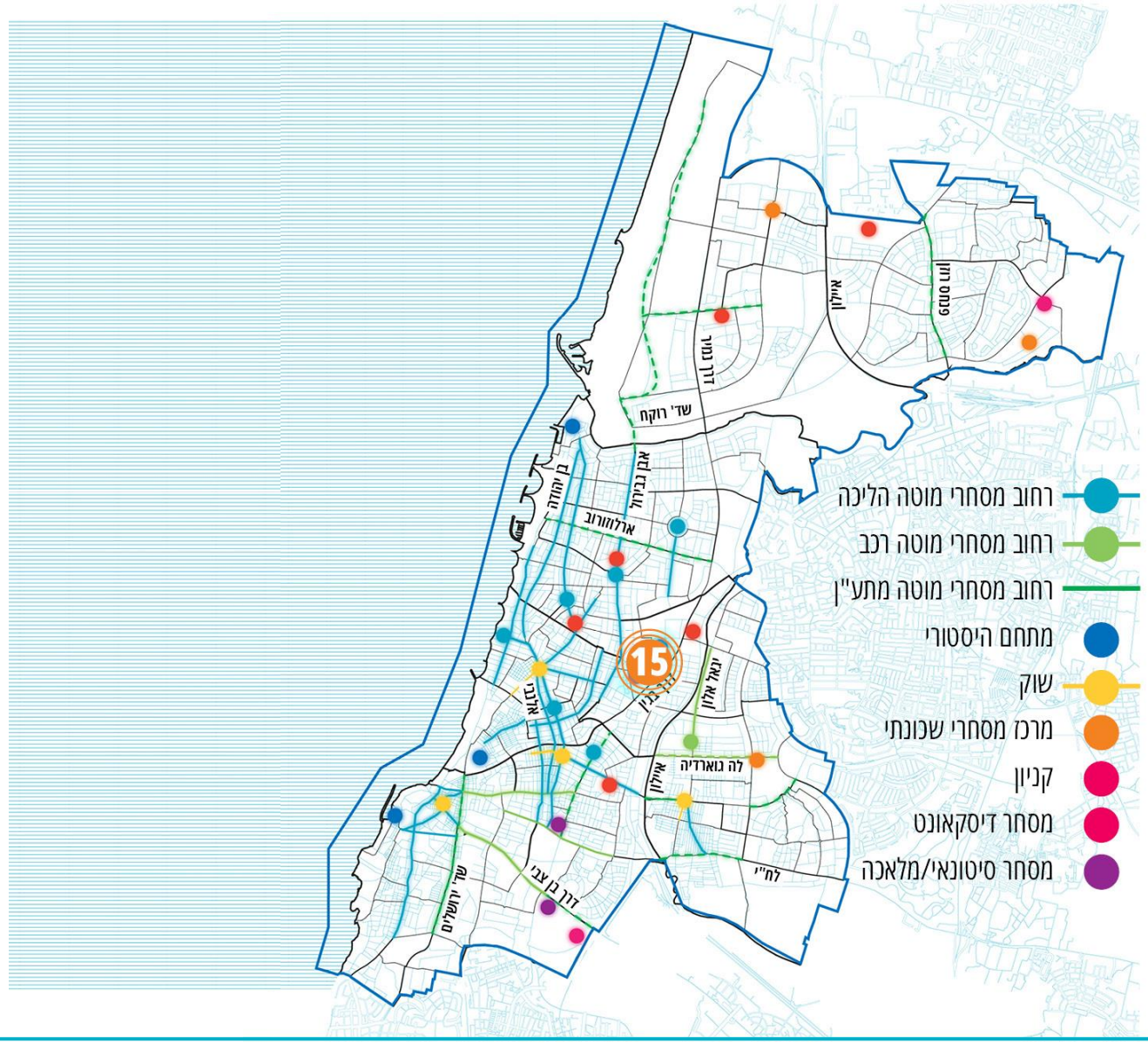




רחוב מסחרי מוטה הליכה / מתחם היסטורי

אזור מרכז

15.קרליבך, קניון TLV - שרונה

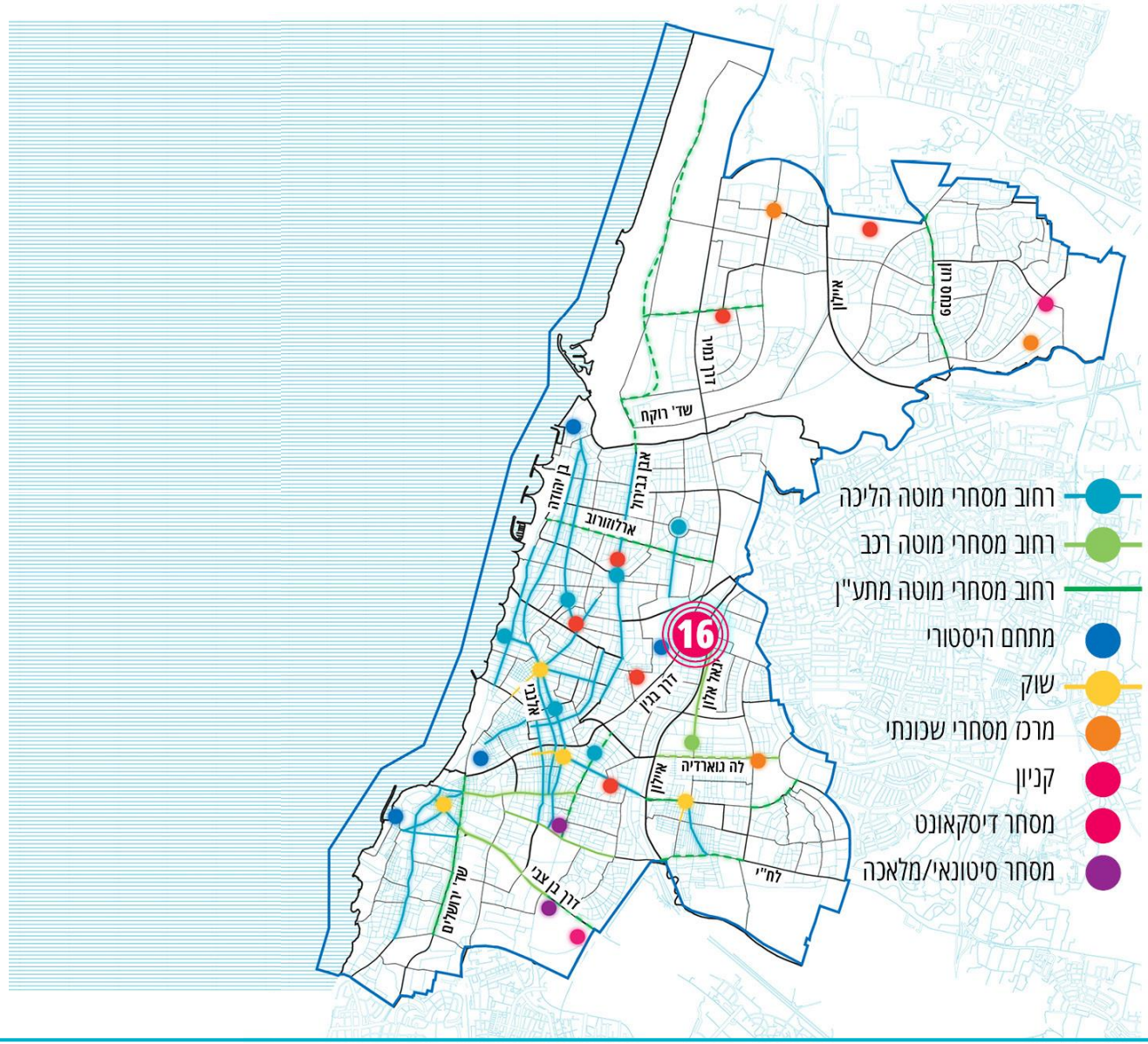


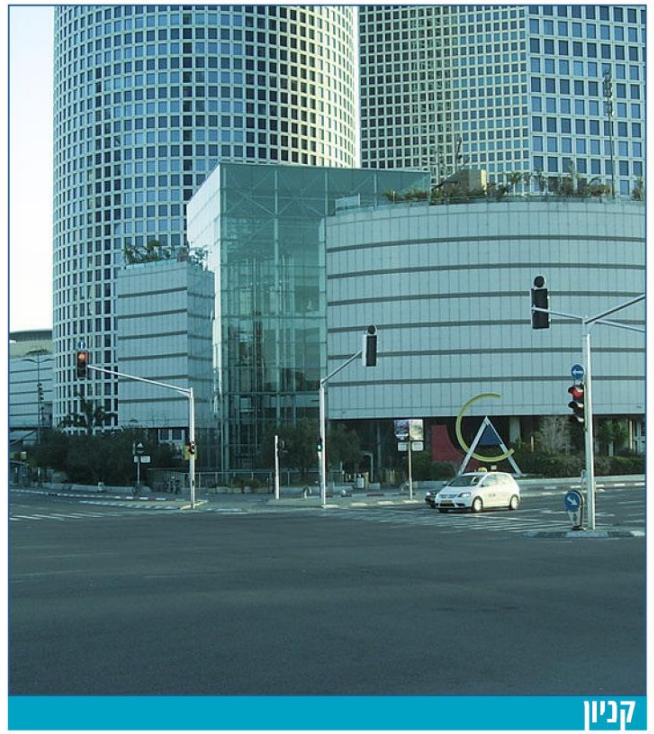


קניון / רחוב מסחרי מוטה הליכה / מרכז קניות / מתחם היסטורי

אזור מרכז

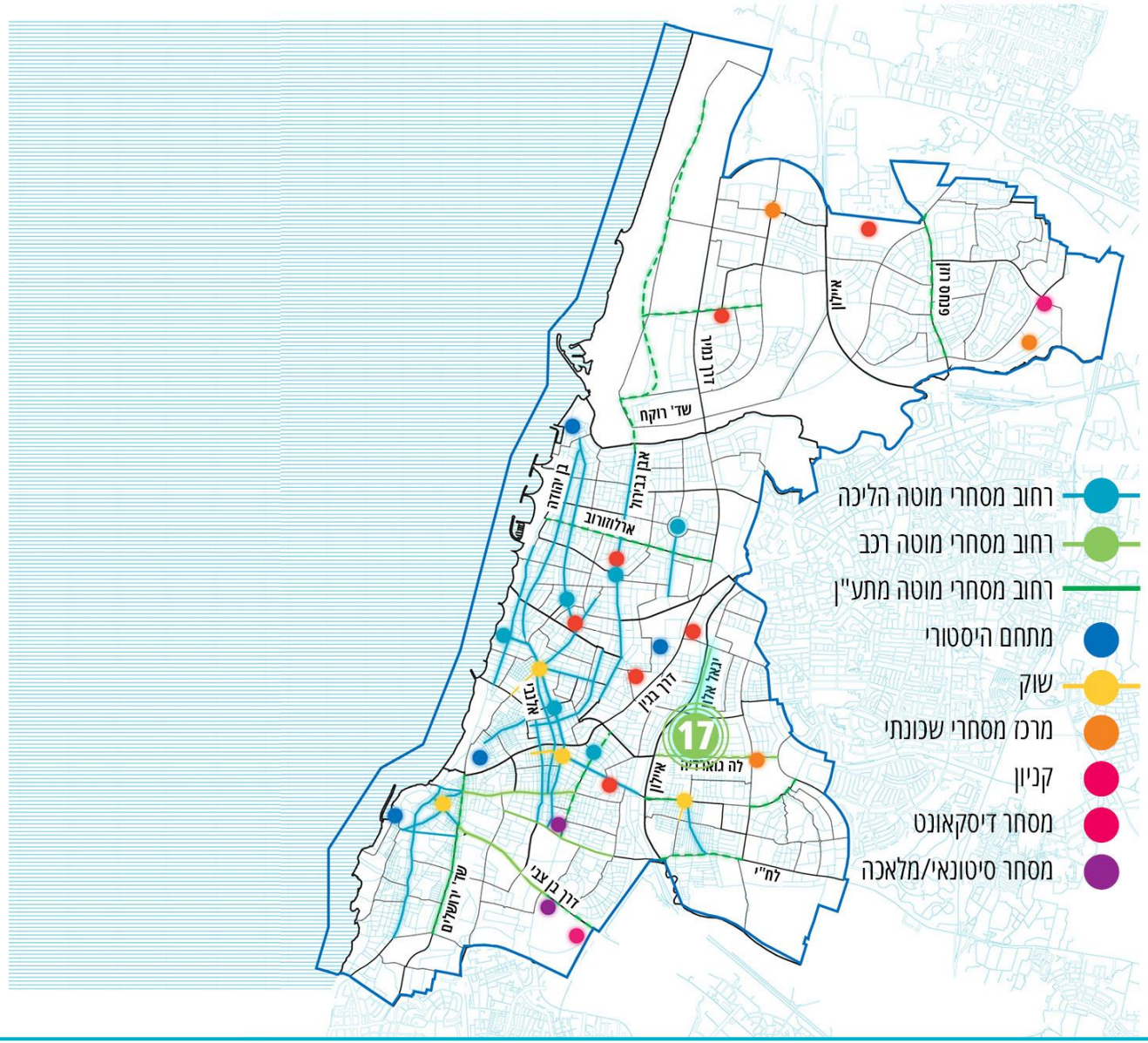
16.קניון עזריאלי




קניון

אזור מזרח

17. היכל הספורט - יגאל אלון

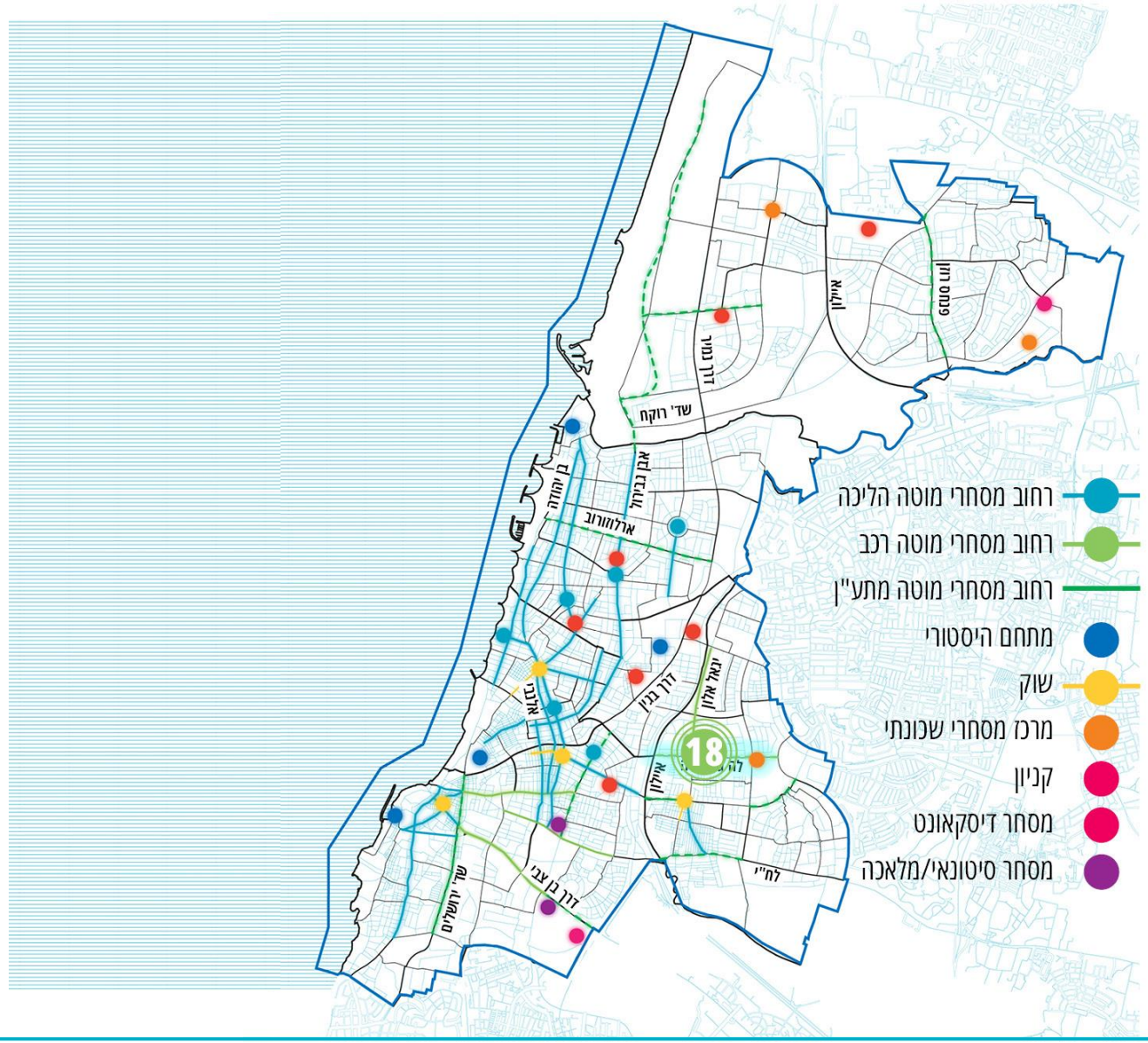


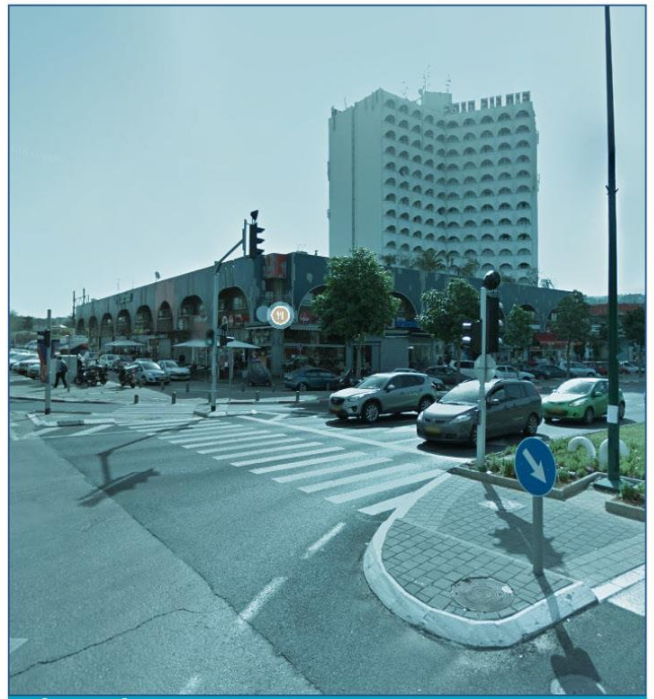


רחוב מסחרי מוטה רכב / מרכז מסחרי

אזור מזרח

18. בית גיל הזהב - לה גוארדיה

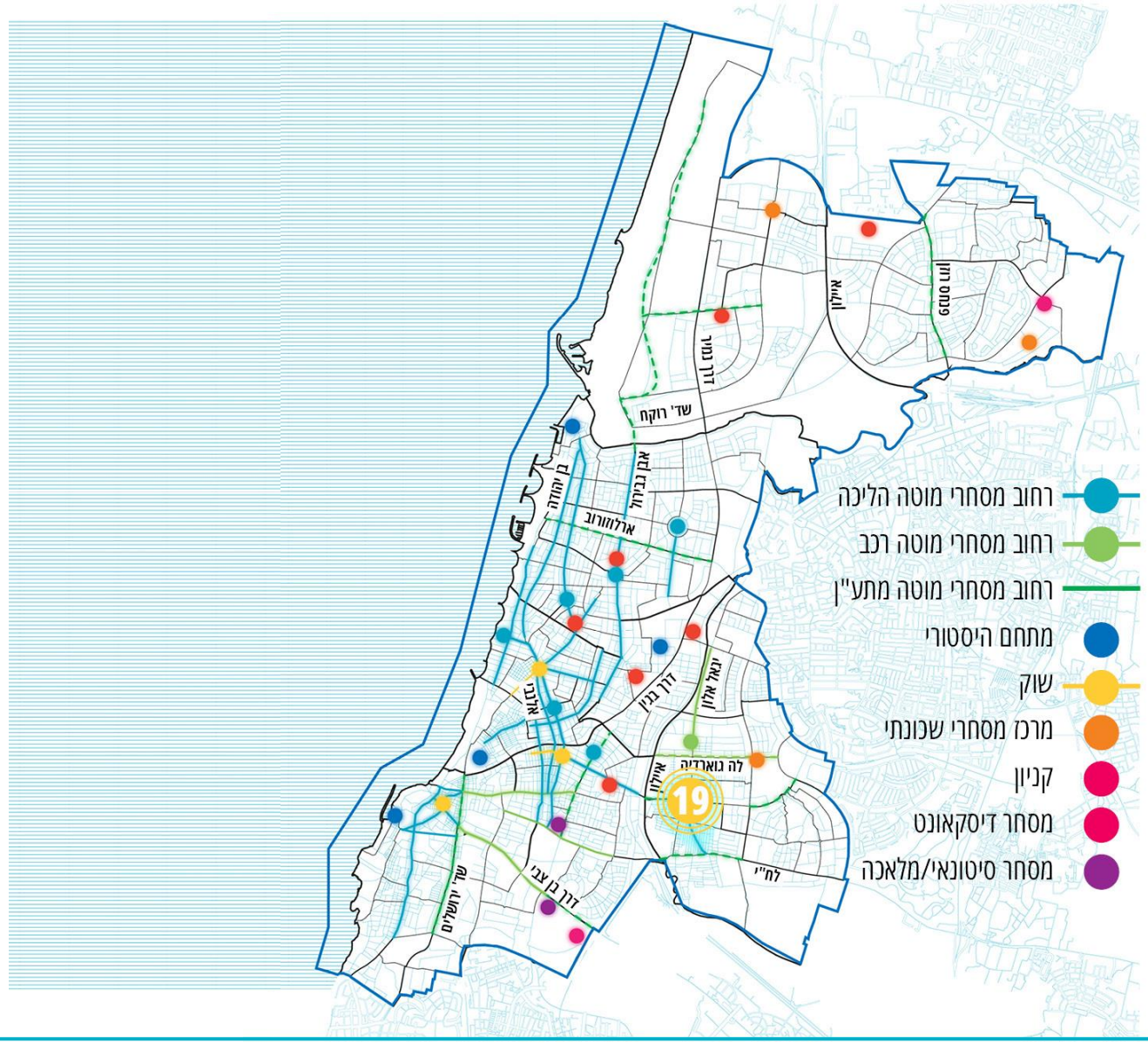




מרכז מסחרי שכונתי, רחוב מסחרי מוטה רכב (בתכנון)

אזור מזרח

19. שוק התקווה - רח' אצ"ל

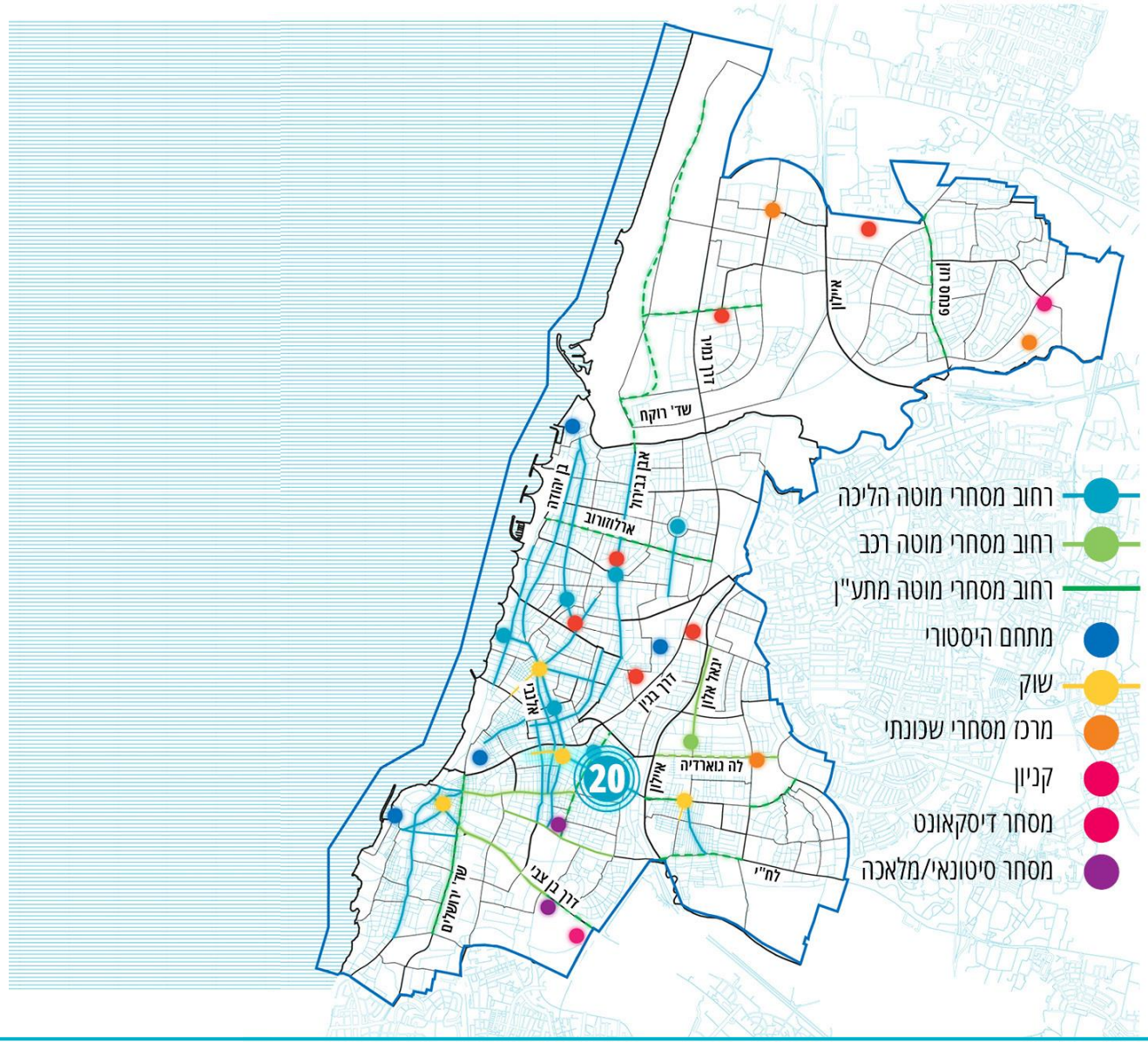


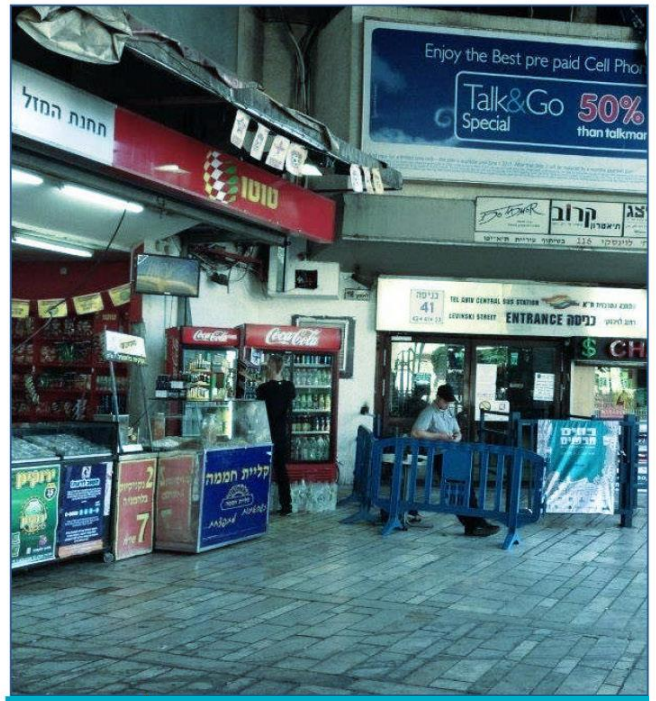


שוק, רחוב מסחרי מוטה הליכה

אזור דרום

20. תחנה מרכזית החדשה - לוינסקי

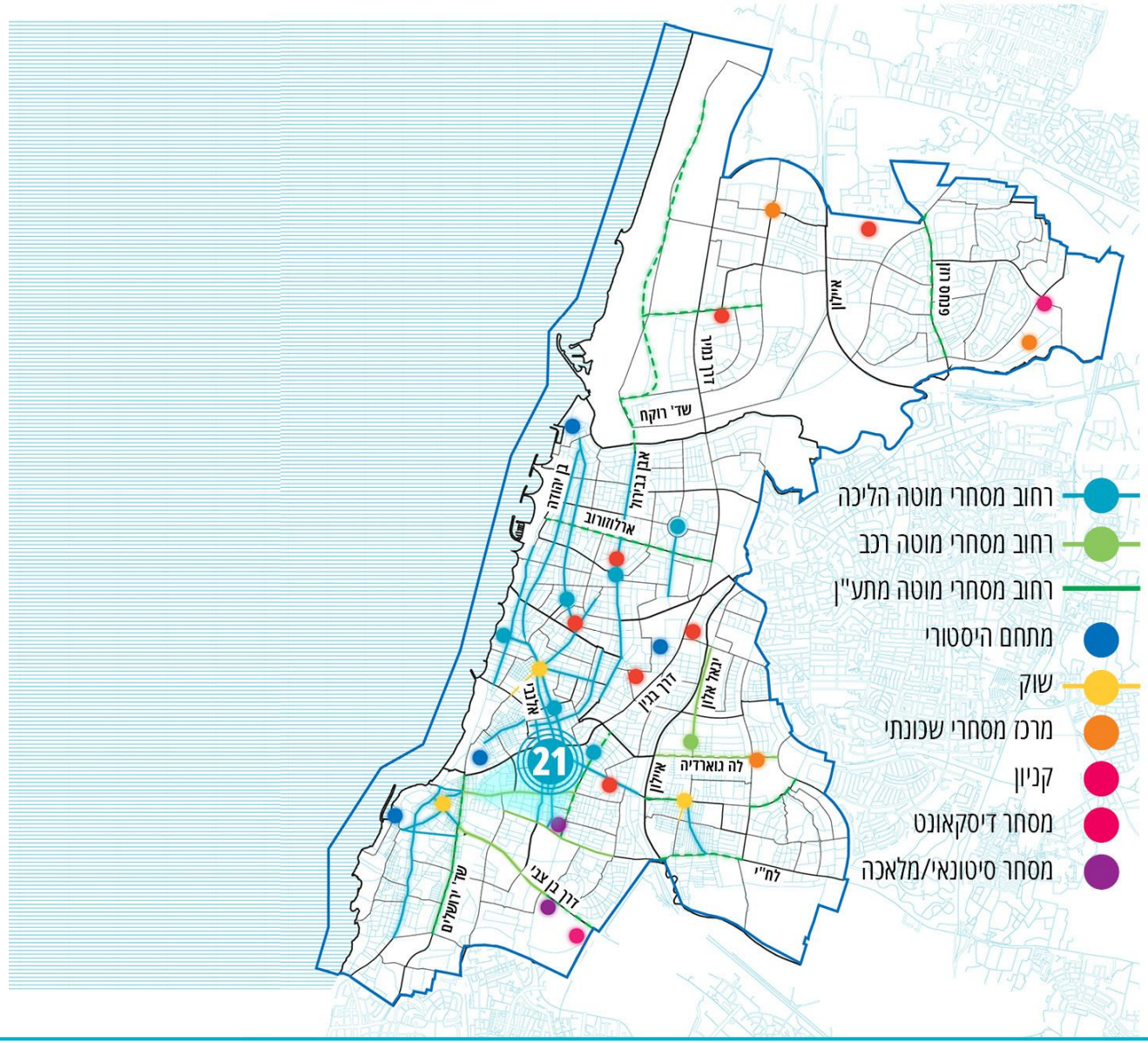


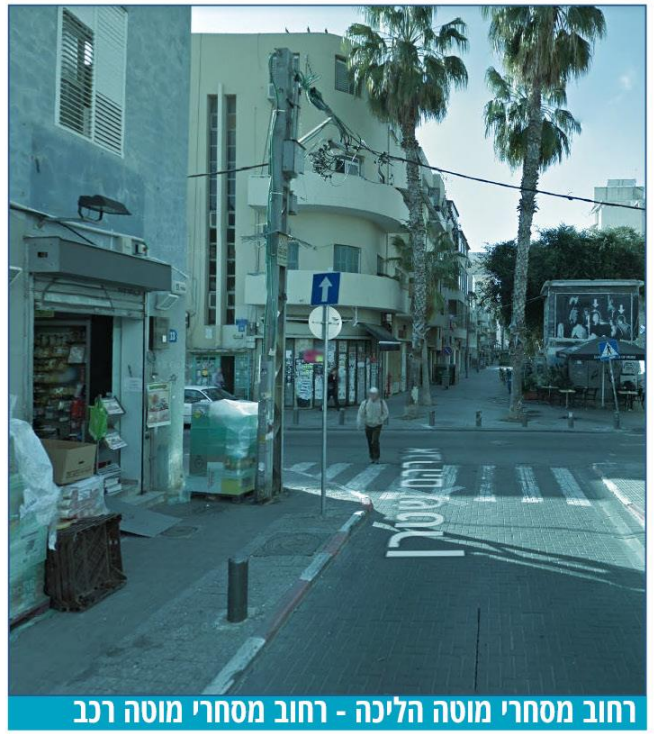


מרכז מסחרי אזורי / רחוב מסחרי מוטה הליכה

אזור דרום

21. רחוב הרצל - לב שכונת פלורנטין - דרך שלמה

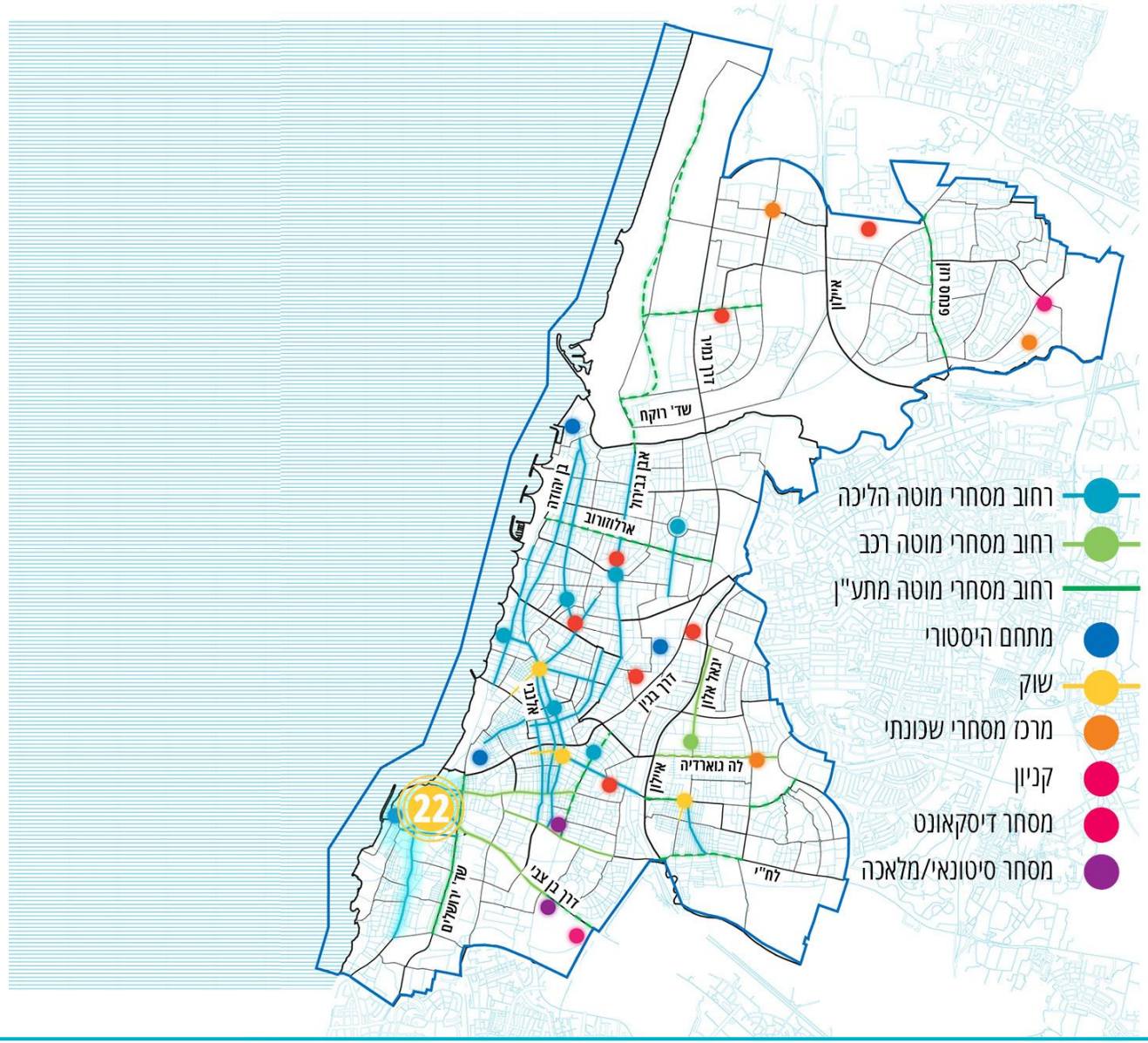




רחוב מסחרי מוטה הליכה - רחוב מסחרי מוטה רכב

אזור דרום

22. שוק הפשפשים - נמל יפו - רח' יפת

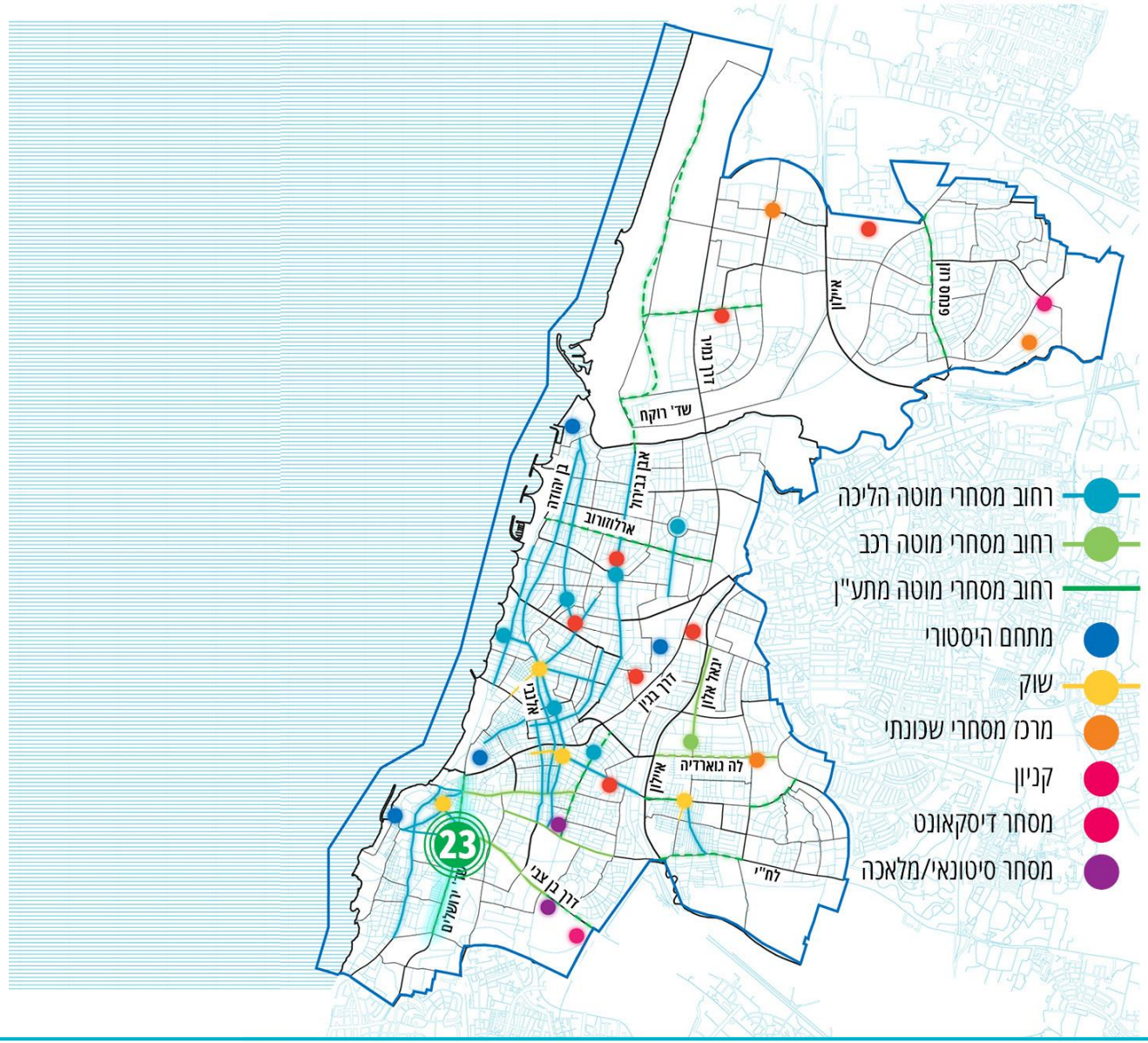


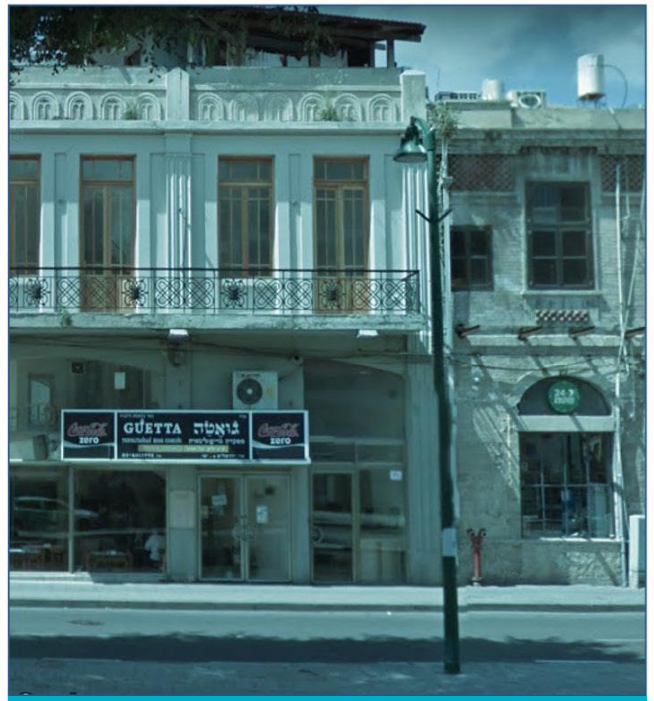


שוק - מתחם היסטורי - רחוב מסחרי מוטה הליכה

אזור דרום

23. שד' ירושלים

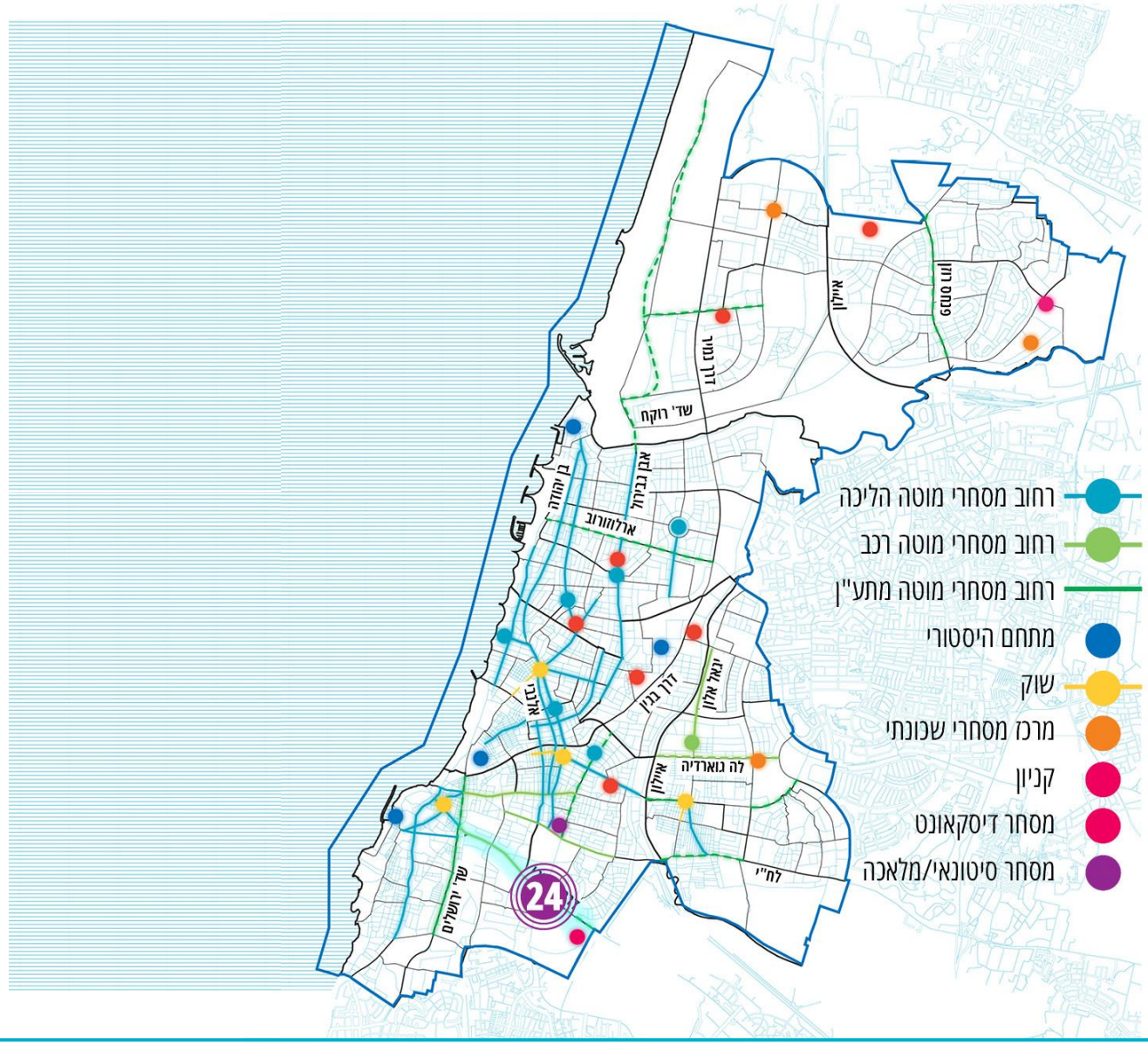


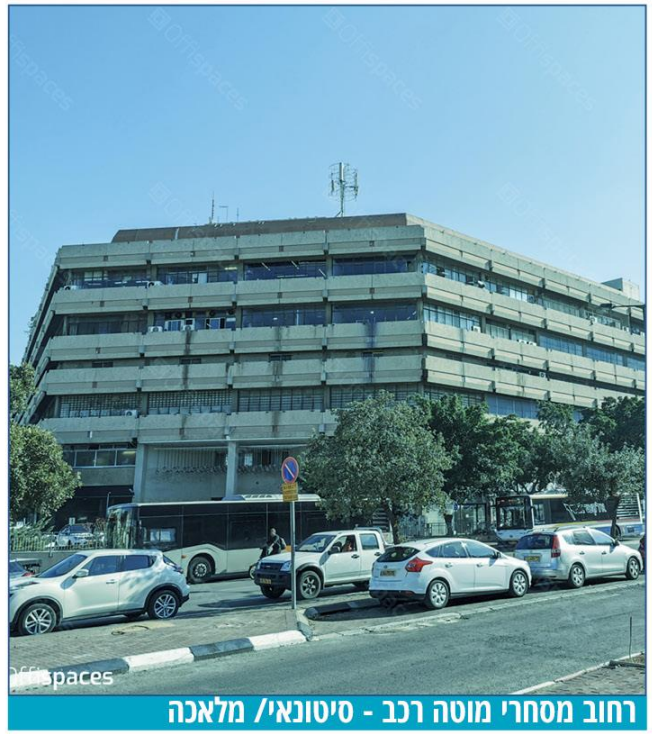


רחוב מסחרי מוטה הליכה ומוטה מתע"ן

אזור דרום

24. דרך בן צבי - בית פנורמה

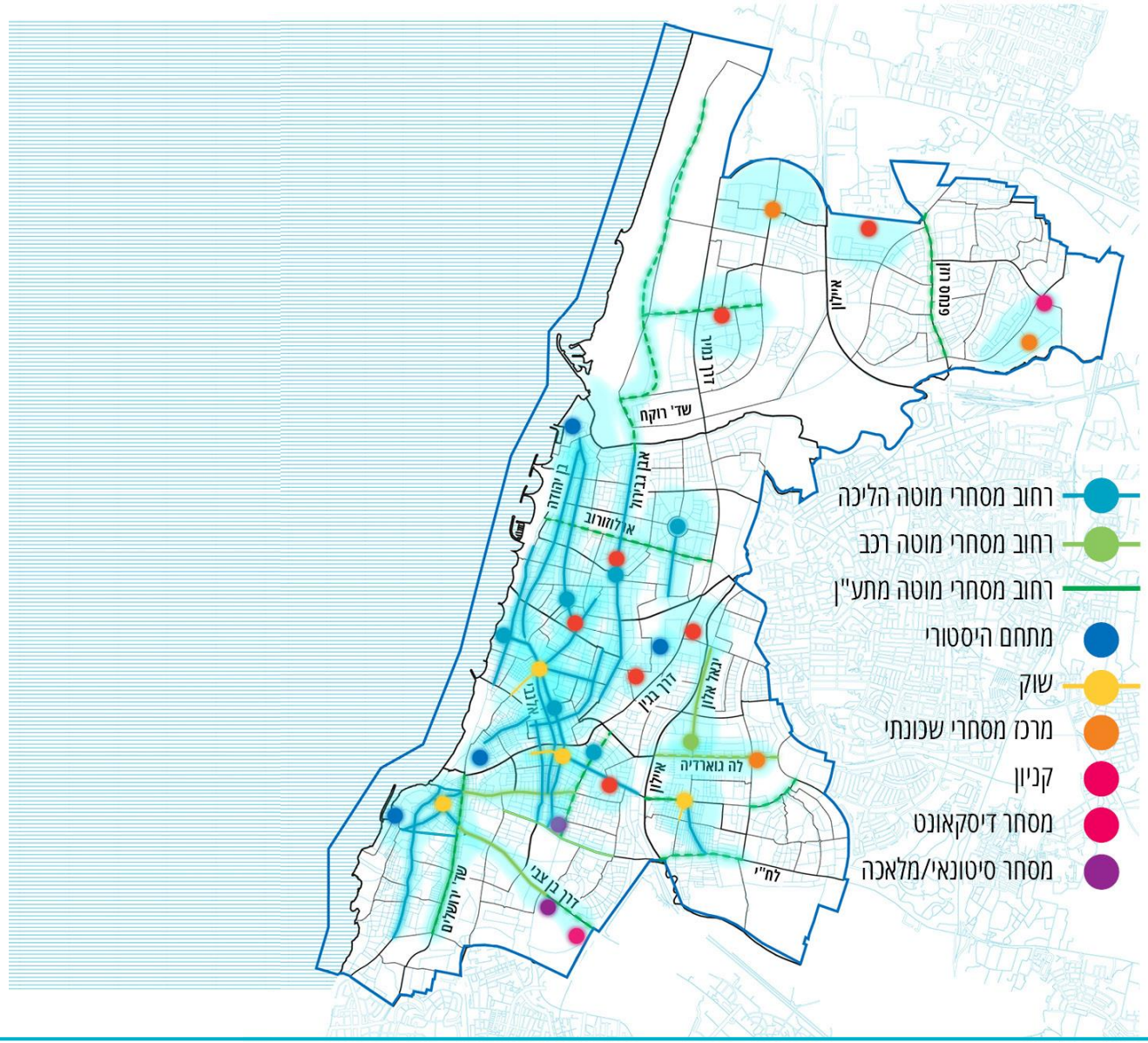




רחוב מסחרי מוטה רכב - סיטונאי/ מלאכה

אזורים מסחרים

טווח השפעה של המוקדים המסחרים



*לא סוקר את כל המרחבים המסחריים בתל אביב-יפו, אלא דוגמאות מייצגות בלבד

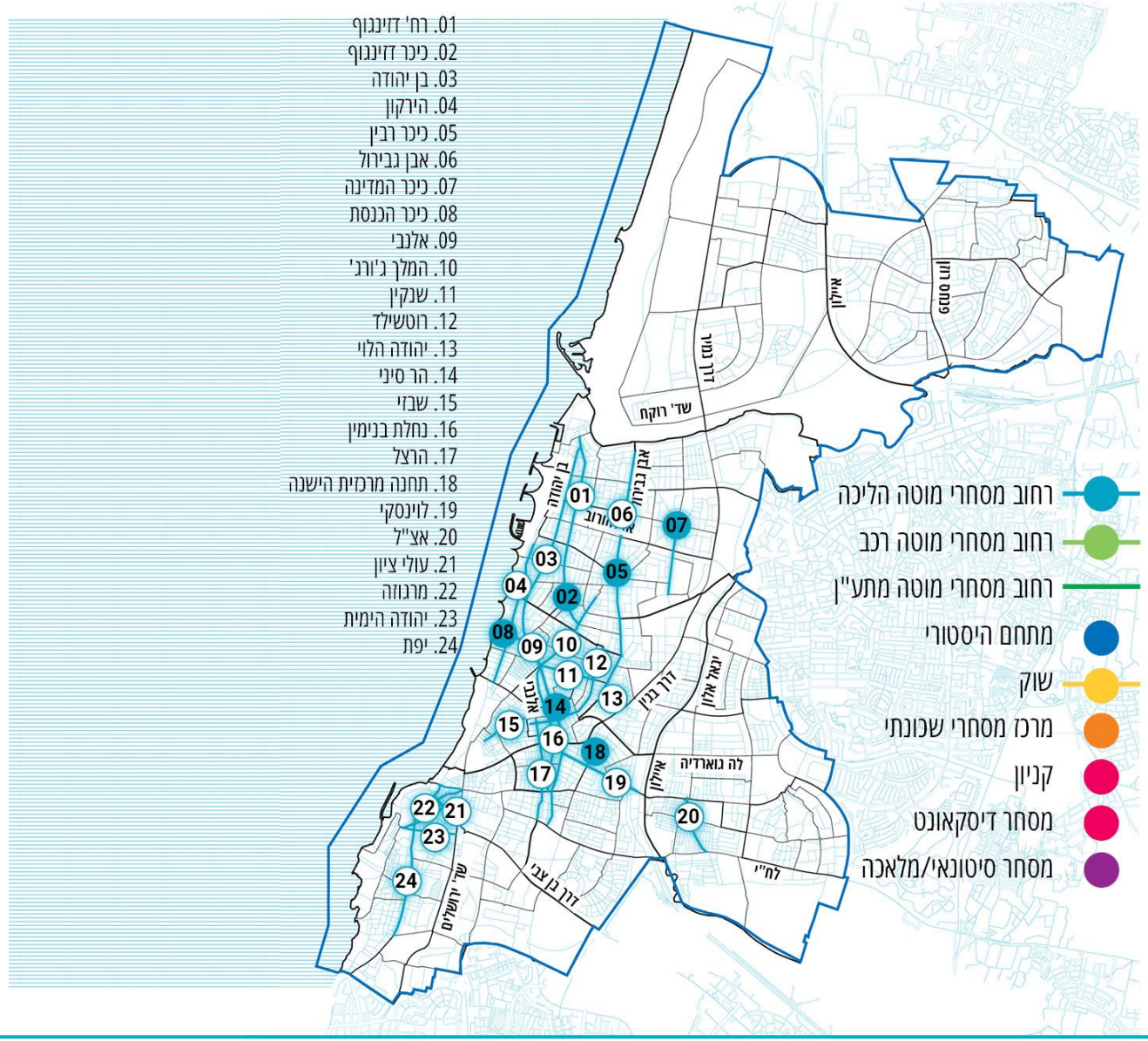
קטגוריות מחקר

רחוב מסחרי מוטה הליכה



רחוב דזינגוף

*לא סוקר את כל המרחבים המסחריים בתל אביב-יפו, אלא דוגמאות מייצגות בלבד

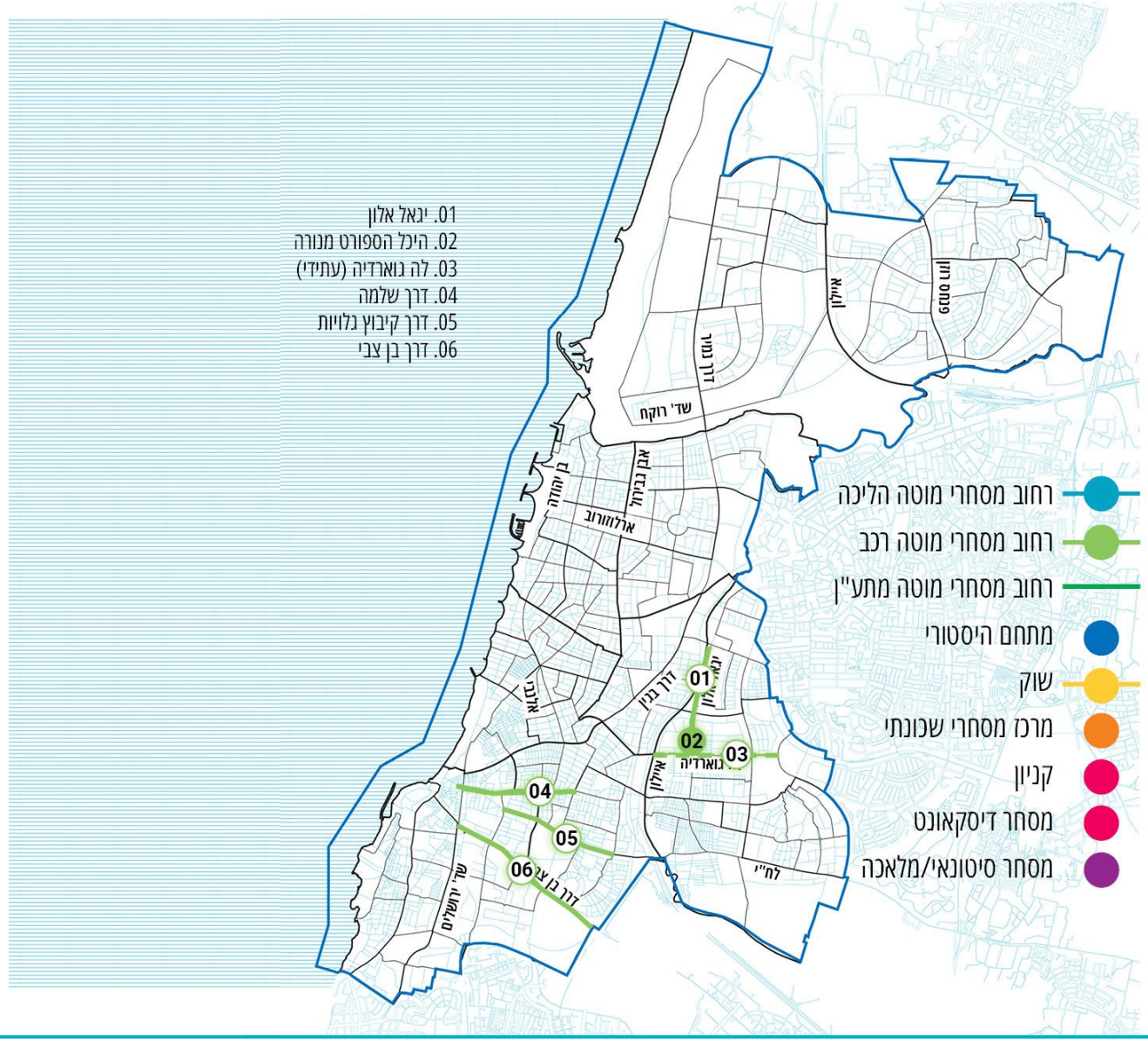


קטגוריות מחקר

רחוב מסחרי מוטה רכב



*לא סוקר את כל המרחבים המסחריים בתל אביב-יפו, אלא דוגמאות מייצגות בלבד

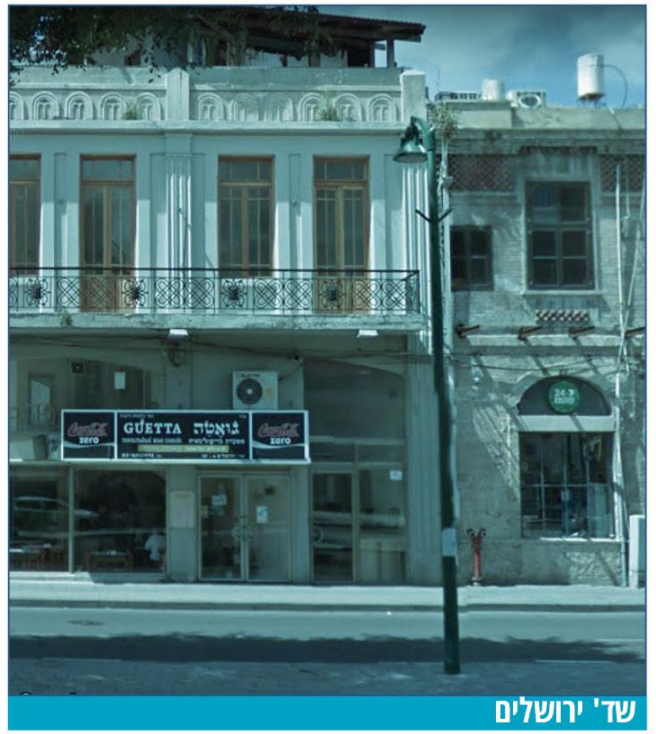


עתיד המסחר THE FUTURE OF COMMERCE

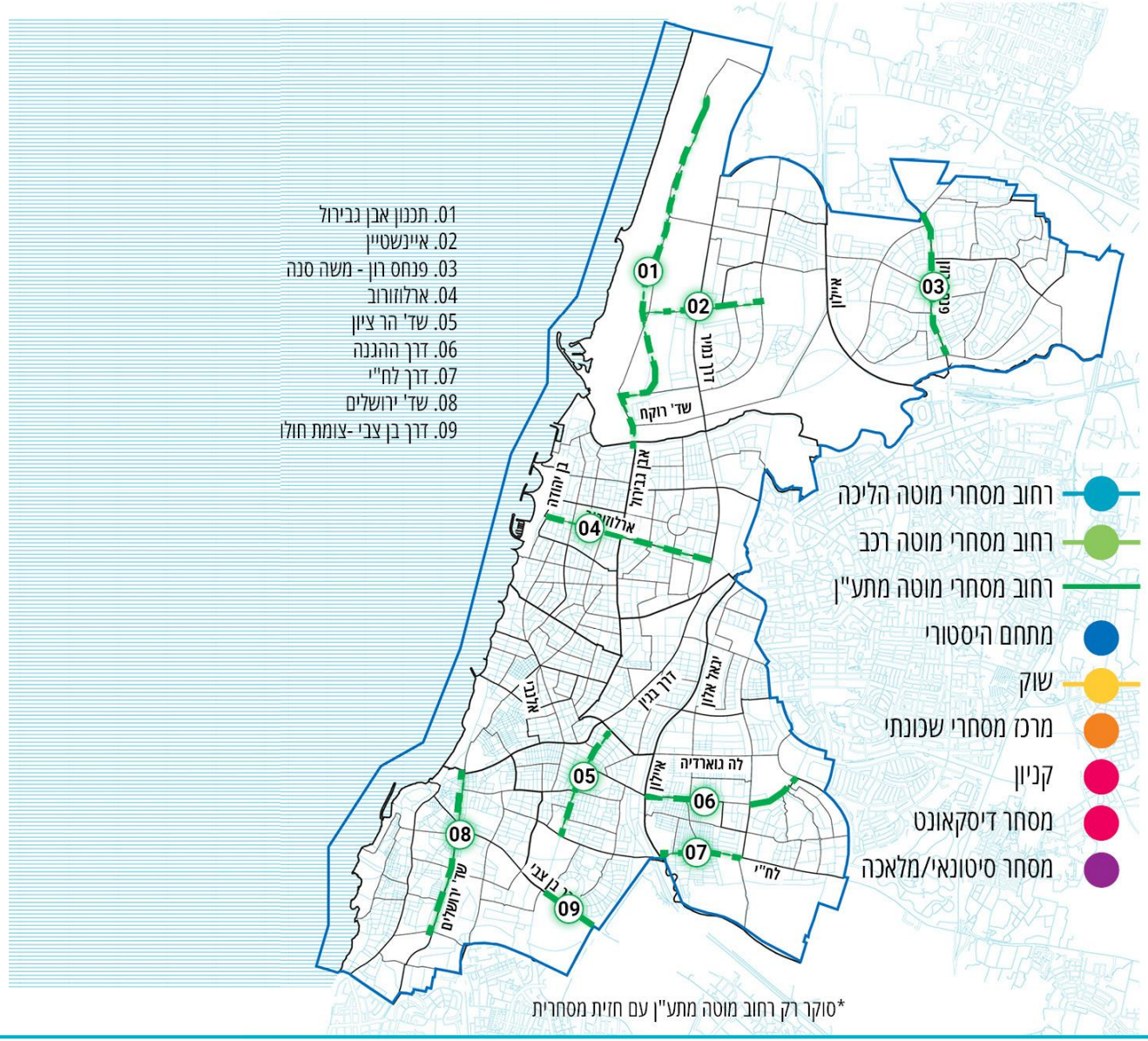
תל אביב יפו TEL AVIV YAFO

קטגוריות מחקר

רחוב מסחרי מוטה מתע"ן



*לא סוקר את כל המרחבים המסחריים בתל אביב-יפו, אלא דוגמאות מייצגות בלבד



*סוקר רק רחוב מוטה מתע"ן עם חזית מסחרית

תל אביב יפו TEL AVIV YAFO

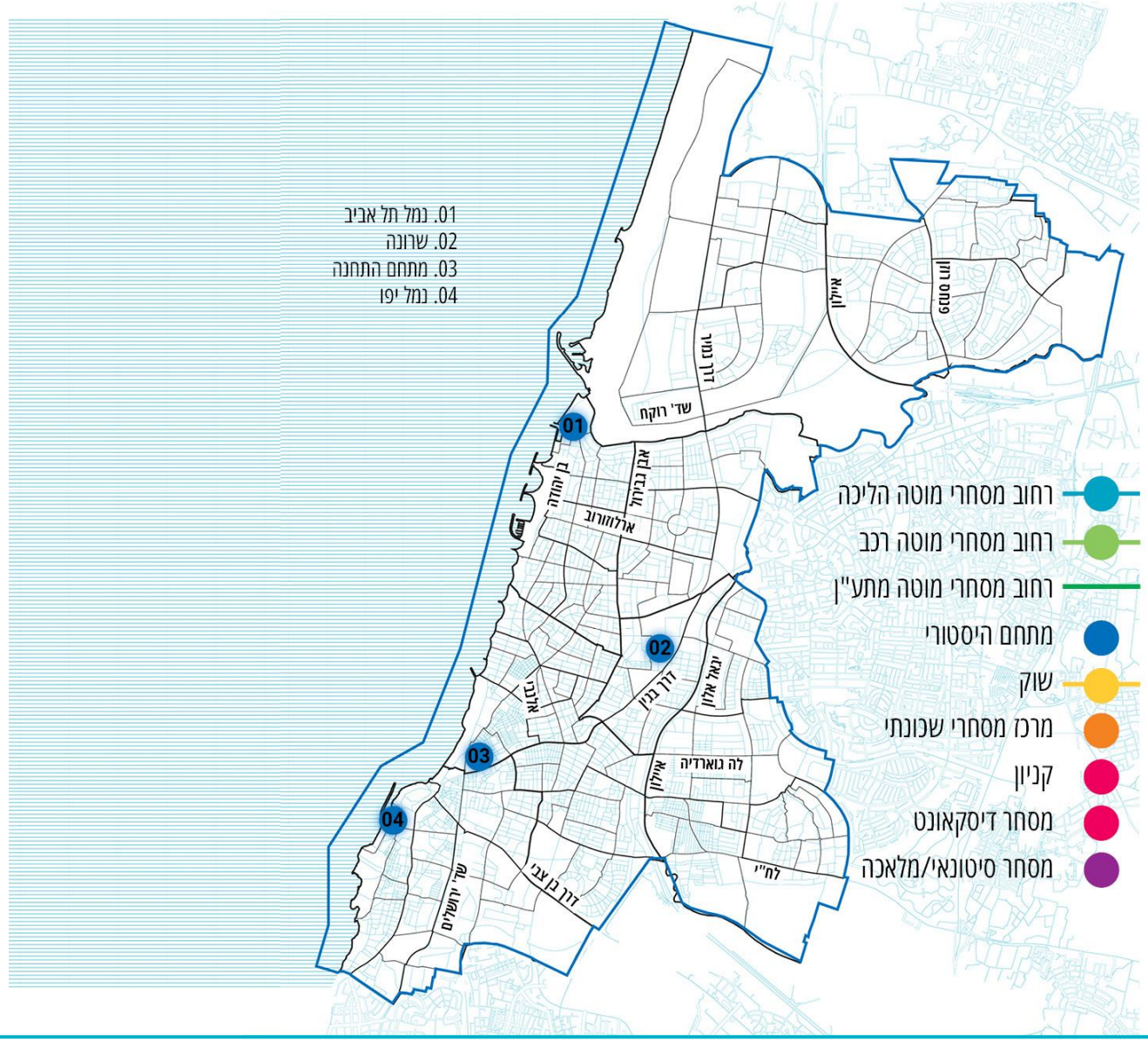
עתיד המסחר THE FUTURE OF COMMERCE

קטגוריות מחקר

מתחם היסטורי



*לא סוקר את כל המרחבים המסחריים בתל אביב-יפו, אלא דוגמאות מייצגות בלבד

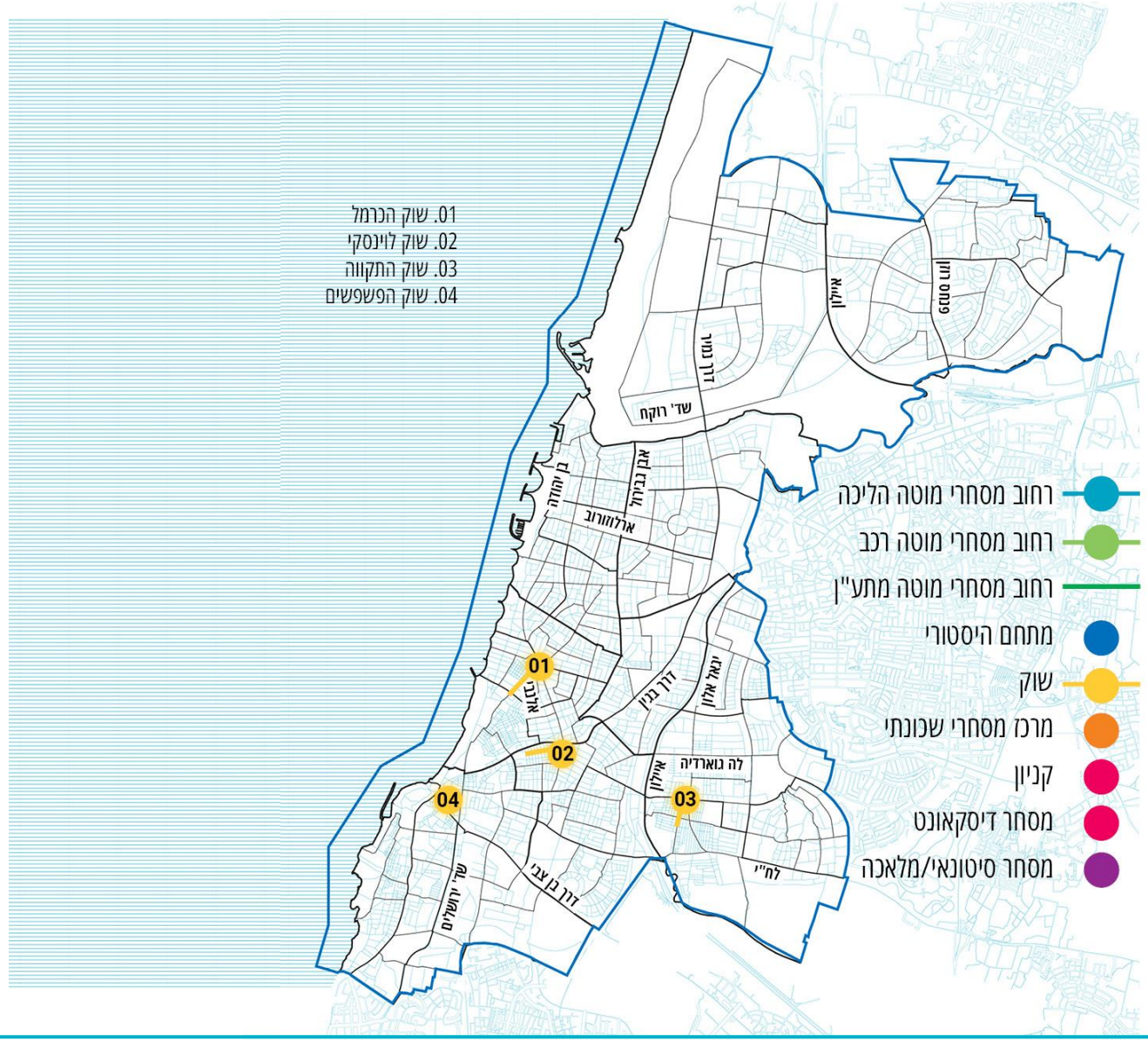


קטגוריות מחקר

שוק *


שוק התקווה

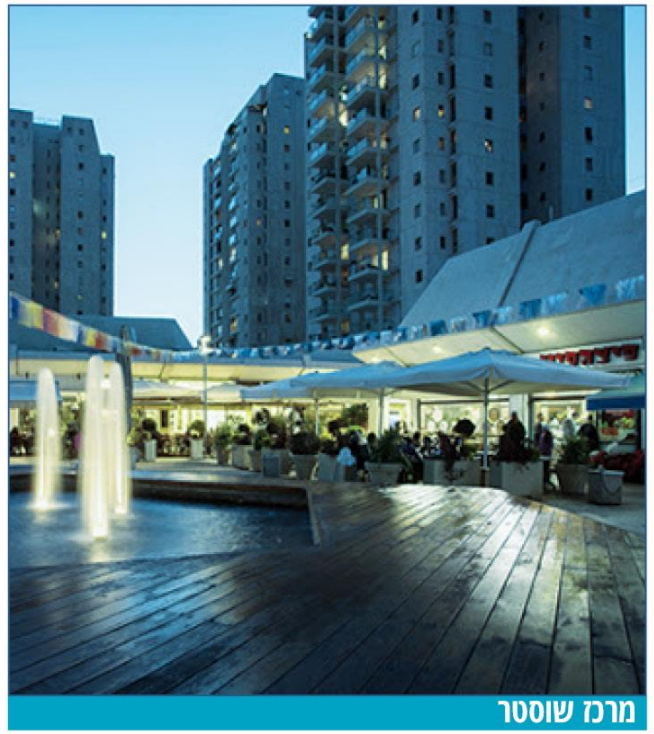
*לא סוקר את כל המרחבים המסחריים בתל אביב-יפו, אלא דוגמאות מייצגות בלבד



* המוקדים מכונים שוק, אולם לא כולם מוגדרים כשוק ברמה התכנונית ו/או התפעולית

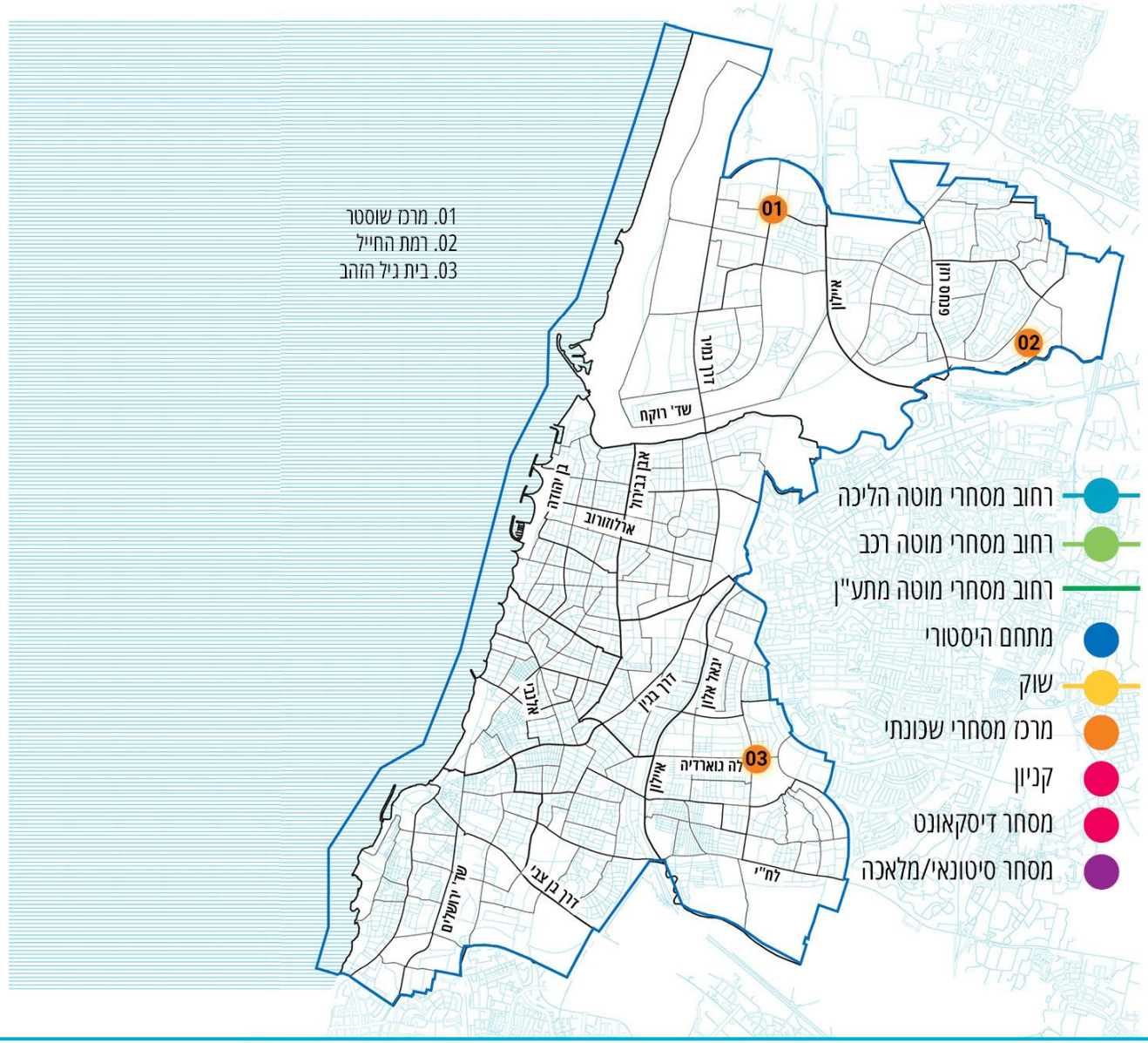
קטגוריות מחקר

מרכז מסחרי שכונתי



מרכז שוסטר

*לא סוקר את כל המרחבים המסחריים בתל אביב-יפו, אלא דוגמאות מייצגות בלבד

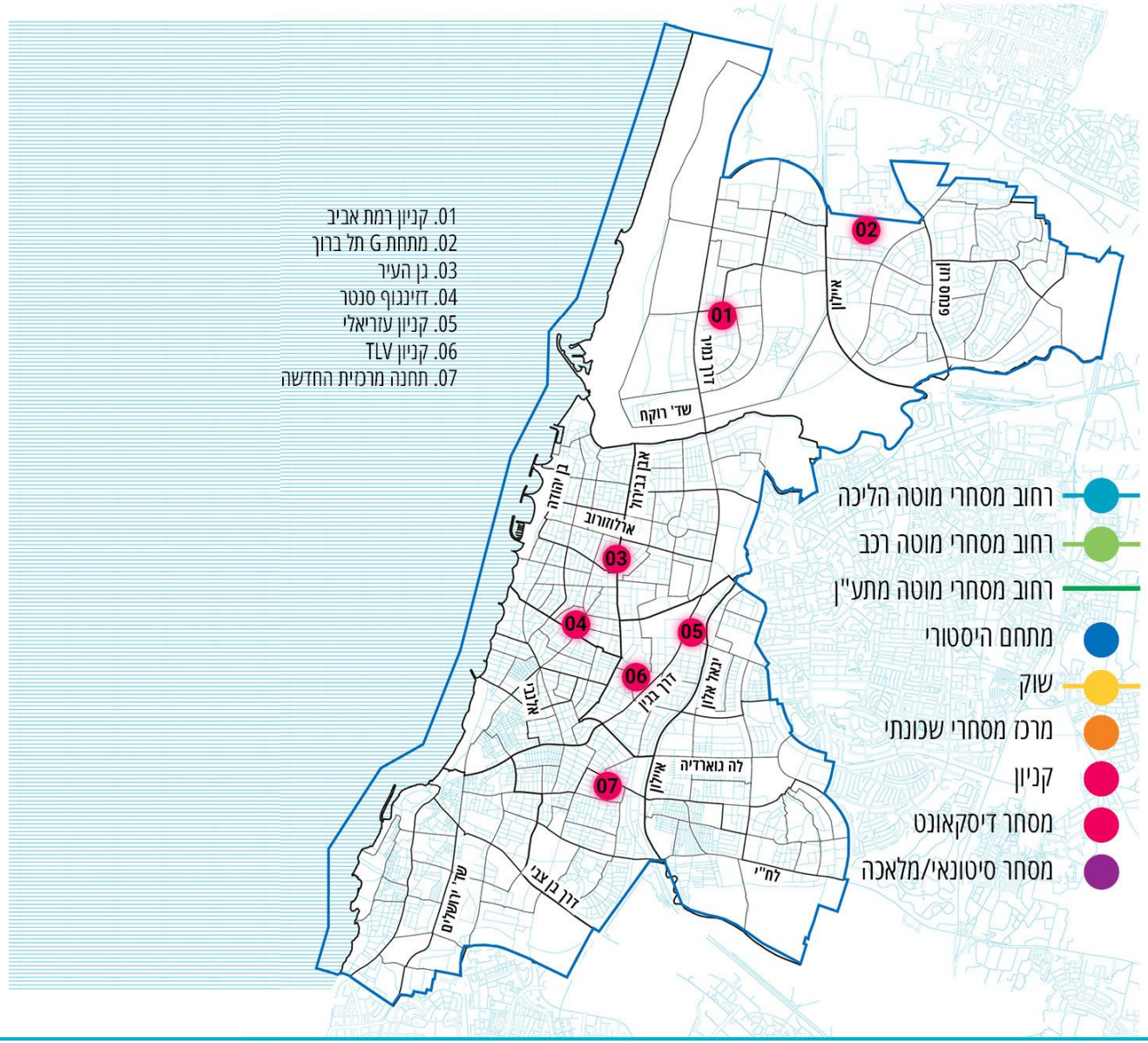


קטגוריות מחקר

קניון / מרכז קניות



*לא סוקר את כל המרחבים המסחריים בתל אביב-יפו, אלא דוגמאות מייצגות בלבד

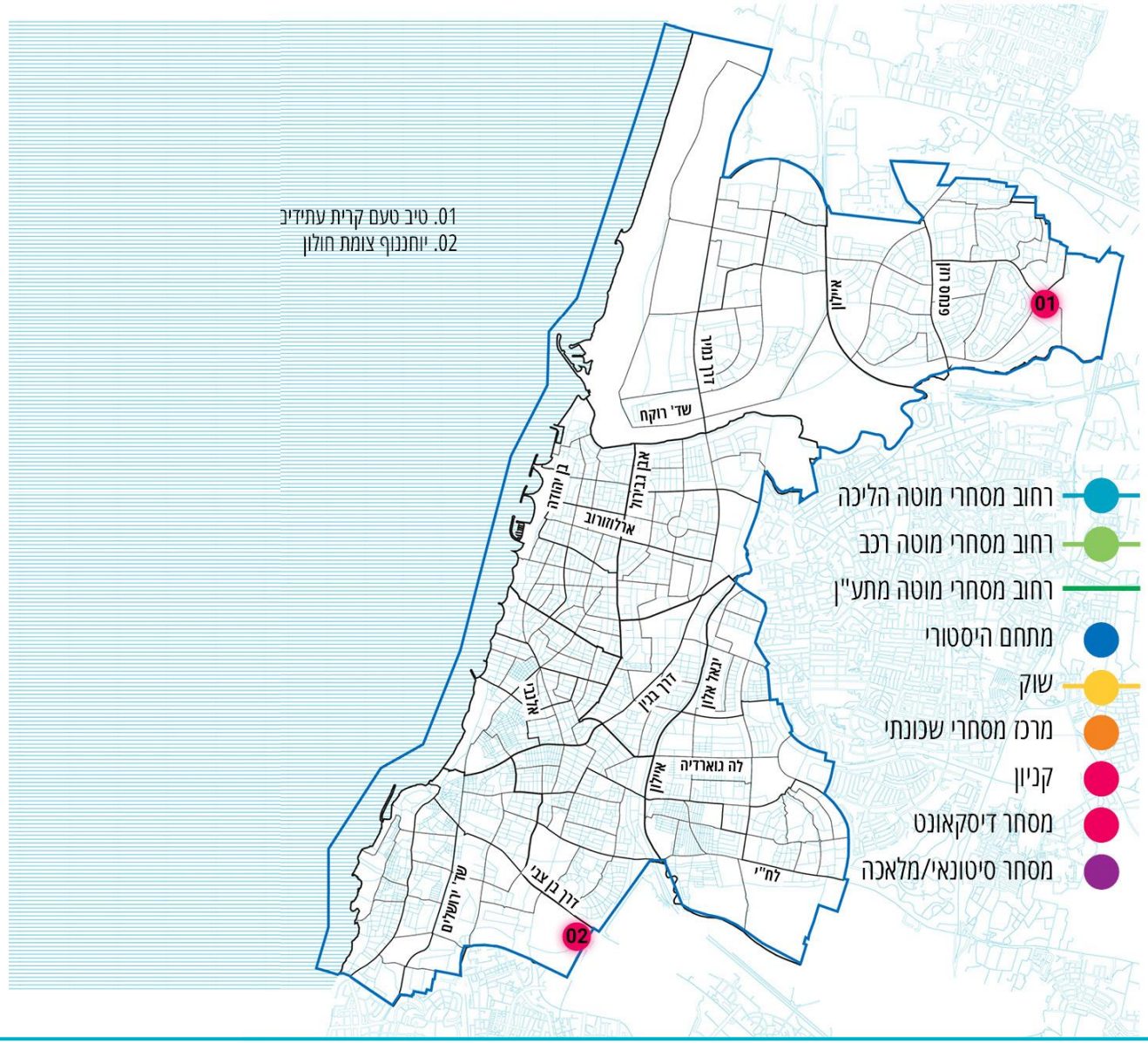


קטגוריות מחקר

מסחר דיסקאונט

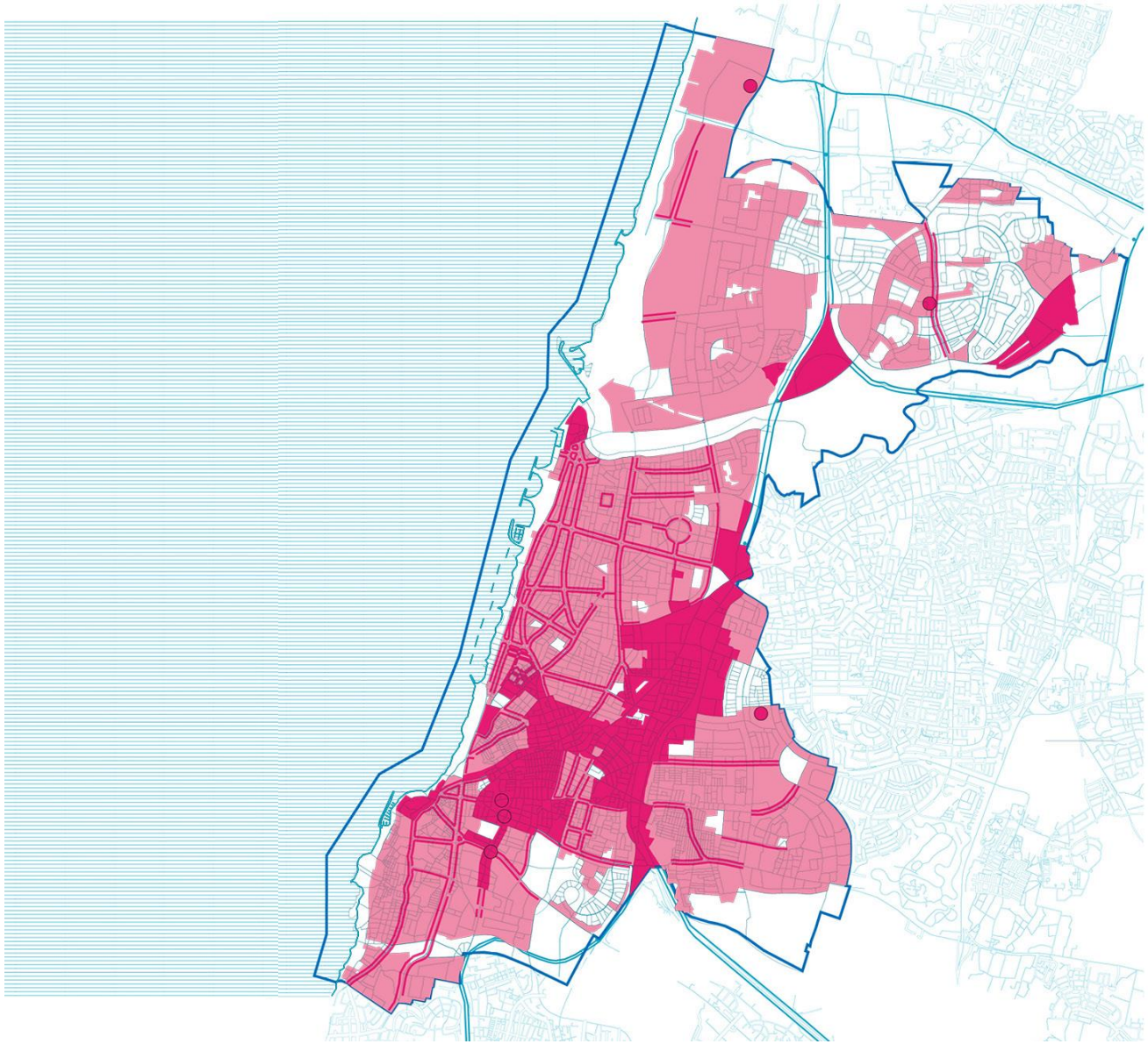


יוחננוף צומת חולון



*לא סוקר את כל המרחבים המסחריים בתל אביב-יפו, אלא דוגמאות מייצגות בלבד

סקירה תכנונית



סקירה תכנונית

תכנית המתאר - תא 5000

מסחר 1

מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי **המשתלבים בסביבתם**.

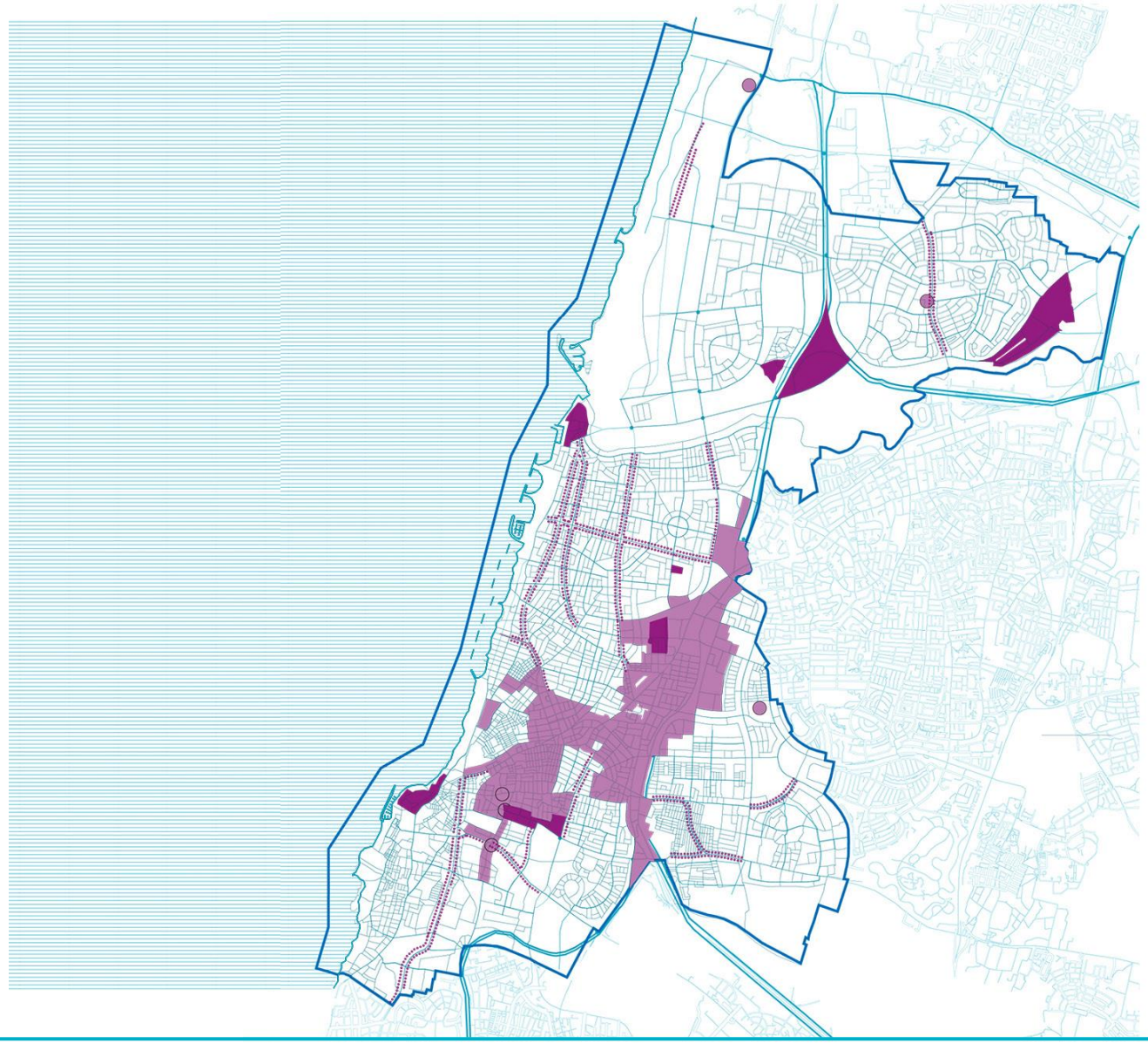
דוגמאות: מסעדות, בתי קפה, אטליזים, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, סניפי בנק.

מסחר 1 כשימוש ראשי

מסחר 1 כשימוש נוסף

תל אביב יפו TEL AVIV YAFO

עתיד המסחר THE FUTURE OF COMMERCE



סקירה תכנונית

תכנית המתאר - תא 5000

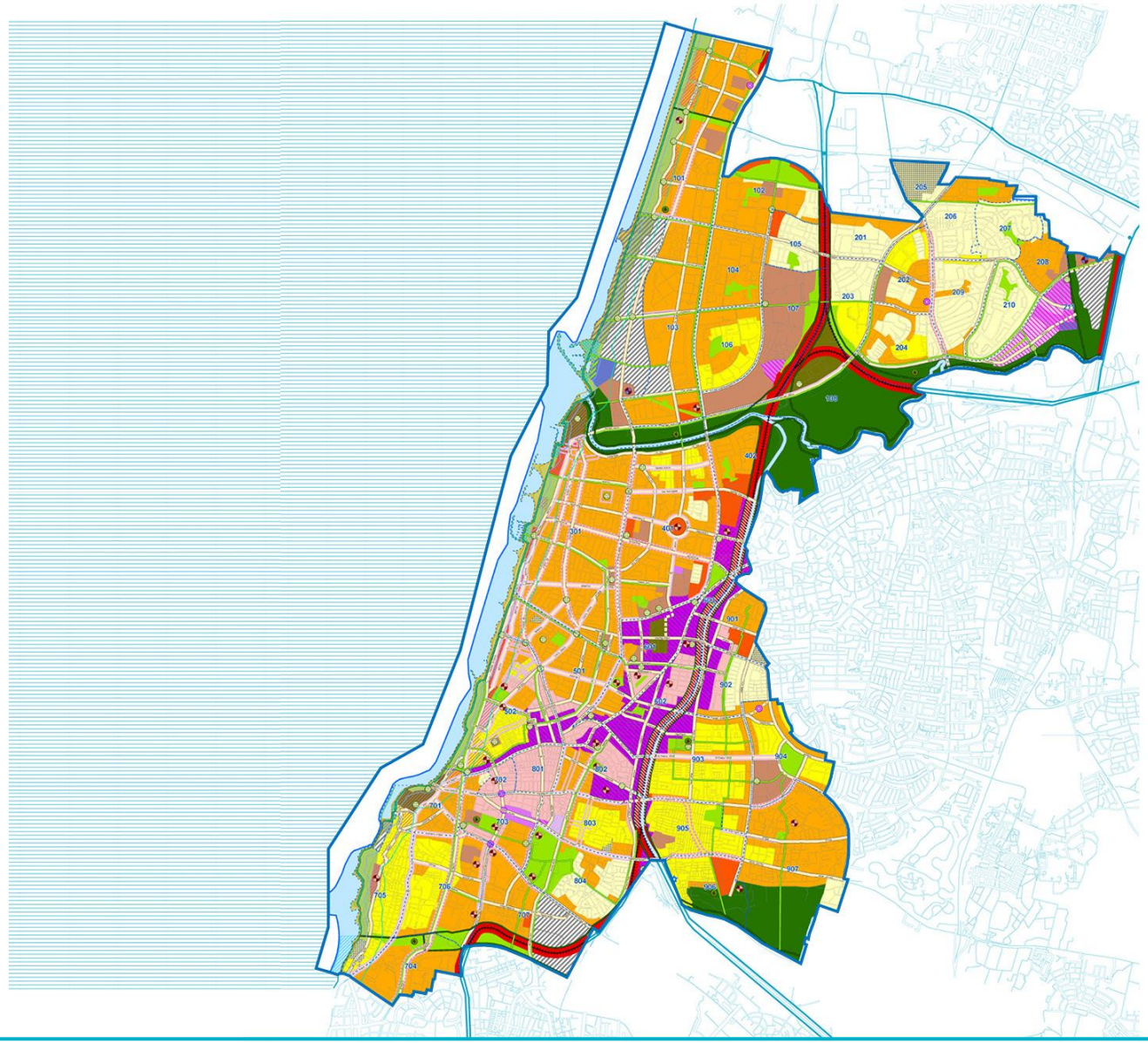
מסחר 2

מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, ושימושי מסחר אשר **נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם.**

דוגמאות: קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה.

מסחר 2 כשימוש ראשי

מסחר 2 כשימוש נוסף



סקירה תכנונית

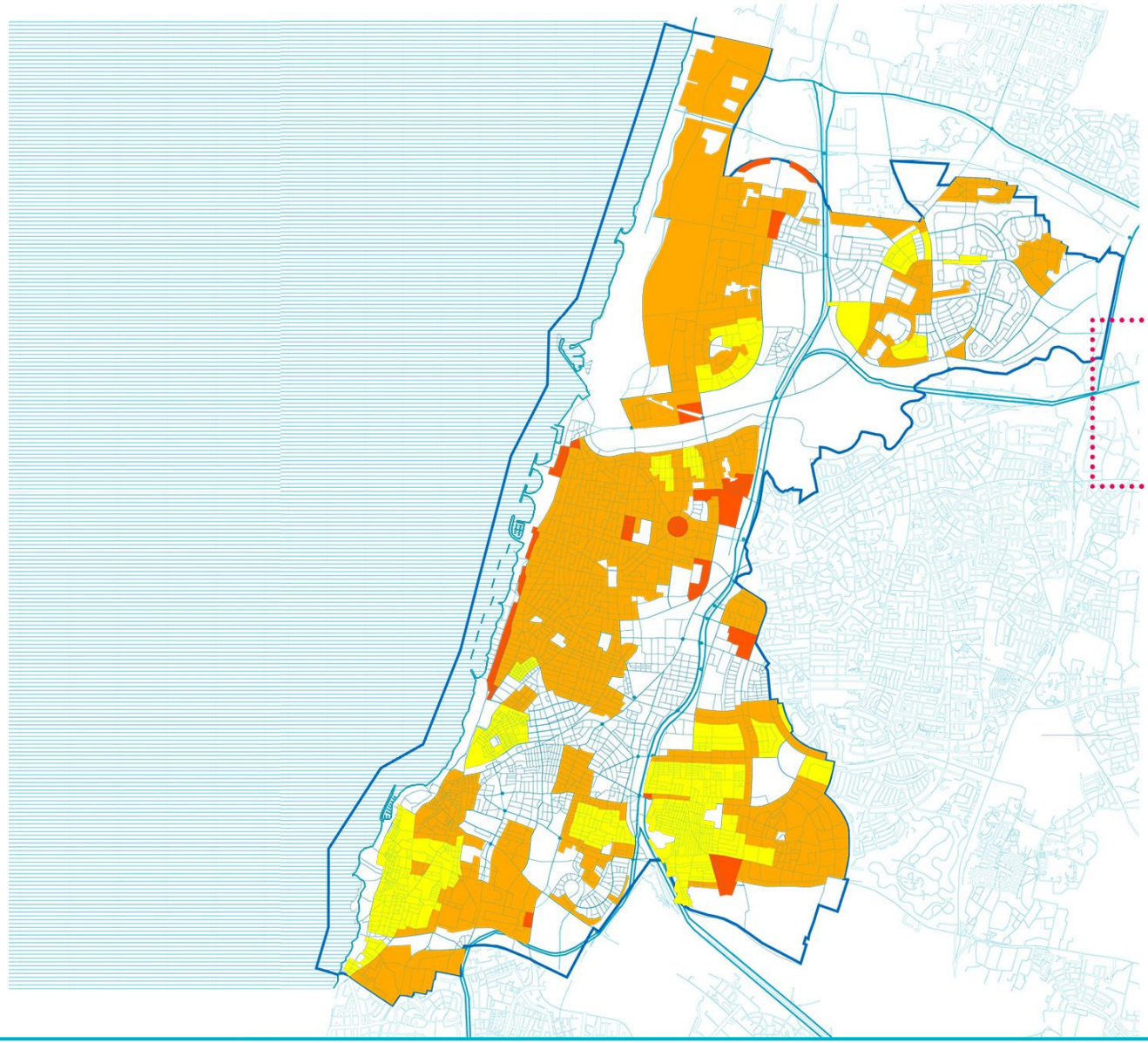
תכנית המתאר - תא 5000

תשריט יעודי קרקע

- אזור מגורים בבניה נמוכה
- אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה
- אזור מגורים בבניה עירונית
- אזור מגורים בבניה רבת קומות
- אזור תעסוקה מקומי
- אזור תעסוקה עירוני
- אזור תעסוקה מטרופוליני
- אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים
- אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים
- אזור תעסוקה סמוך למתח"ם מטרופוליני
- אזור פעילות מיוחד
- ציר מעורב

תל אביב יפו TEL AVIV YAFO

עתיד המסחר THE FUTURE OF COMMERCE



סקירה תכנונית

תכנית המתאר - תא 5000

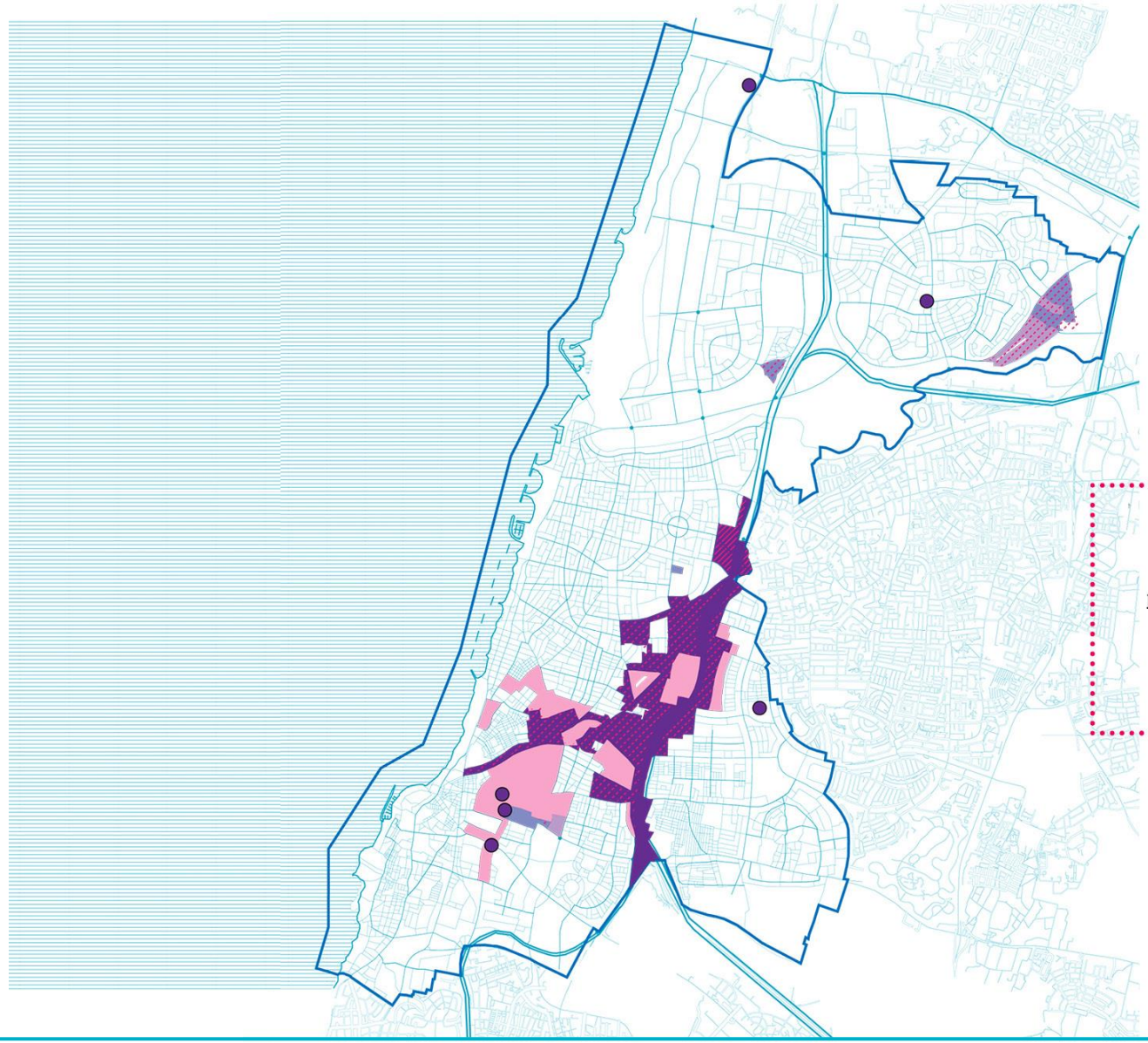
מגבלות לשימושי מסחר ביחס ליעודי מגורים

מסחר 1 - למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההסטורי של הרחוב ואופיו.

- אזור מגורים בבניה נמוכה
- אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה
- אזור מגורים בבניה עירונית
- אזור מגורים בבניה רבת קומות
- אזור תעסוקה מקומי
- אזור תעסוקה עירוני
- אזור תעסוקה מטרופוליני
- אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים
- אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים
- אזור תעסוקה סמוך למתח"ם מטרופוליני
- אזור פעילות מיוחד
- ציר מעורב

תל אביב יפו TEL AVIV YAFO

עתיד המסחר THE FUTURE OF COMMERCE



סקירה תכנונית

תכנית המתאר - תא 5000

מגבלות לשימושי מסחר ביחס ליעודי תעסוקה

מסחר 1 - למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההסטורי של הרחוב ואופיו.

מסחר 1

מסחר 2 - באזור תעסוקה מטרופוליני/עירוני : יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים בתממ/5

- אזור מגורים בבניה נמוכה
- אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה
- אזור מגורים בבניה עירונית
- אזור מגורים בבניה רבת קומות
- אזור תעסוקה מקומי
- אזור תעסוקה עירוני
- אזור תעסוקה מטרופוליני
- אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים
- אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים
- אזור תעסוקה סמוך למתח"ם מטרופוליני
- אזור פעילות מיוחד
- ציר מעורב

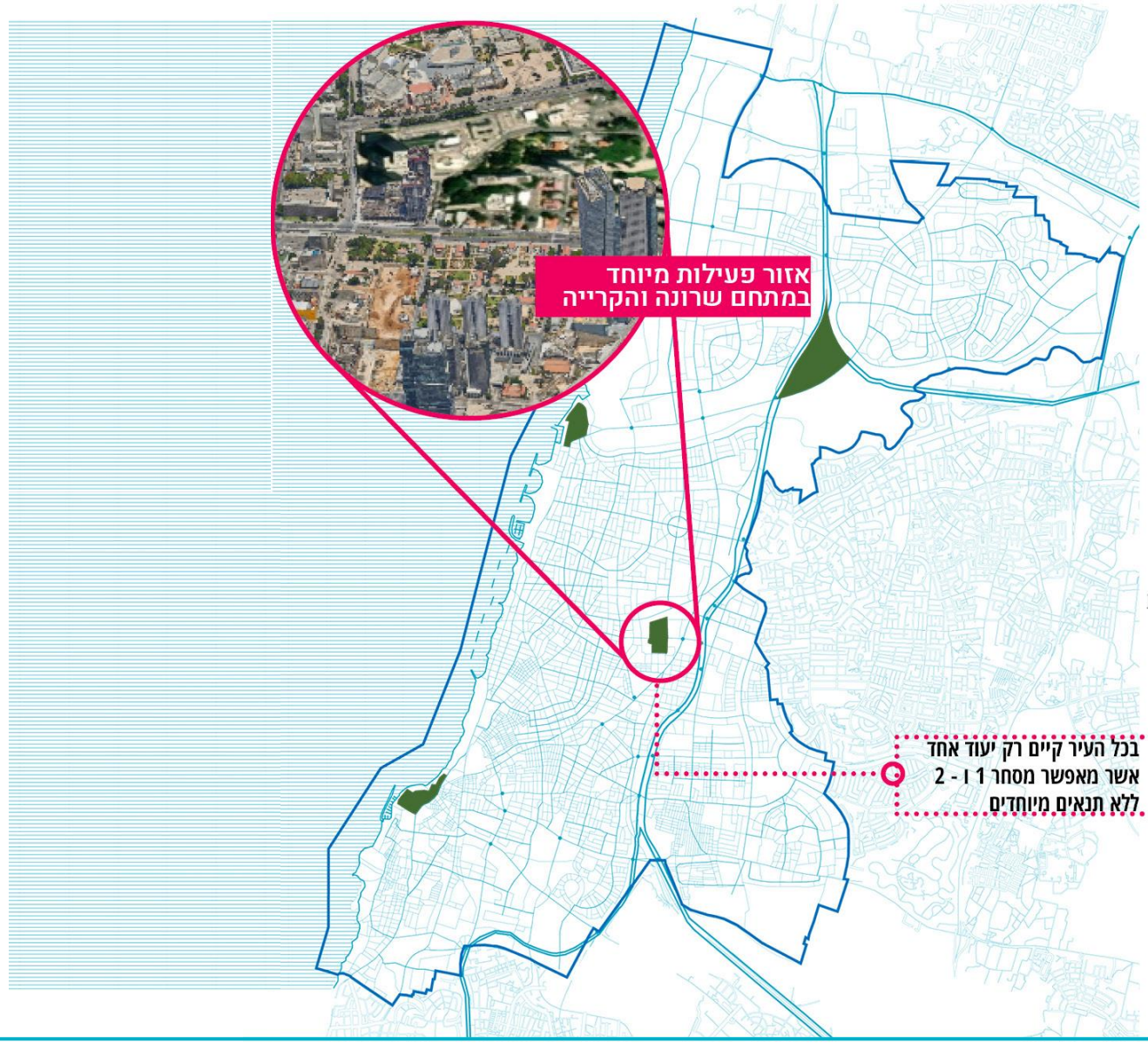
תל אביב יפו TEL AVIV YAFO

עתיד המסחר THE FUTURE OF COMMERCE

סקירה תכנונית

תכנית המתאר - תא 5000

יעוד ללא מגבלות למסחר



- אזור מגורים בבניה נמוכה
- אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה
- אזור מגורים בבניה עירונית
- אזור מגורים בבניה רבת קומות
- אזור תעסוקה מקומי
- אזור תעסוקה עירוני
- אזור תעסוקה מטרופוליני
- אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים
- אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים
- אזור תעסוקה סמוך למתח"ם מטרופוליני

מסחר 1 - למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההסטורי של הרחוב ואופיו.

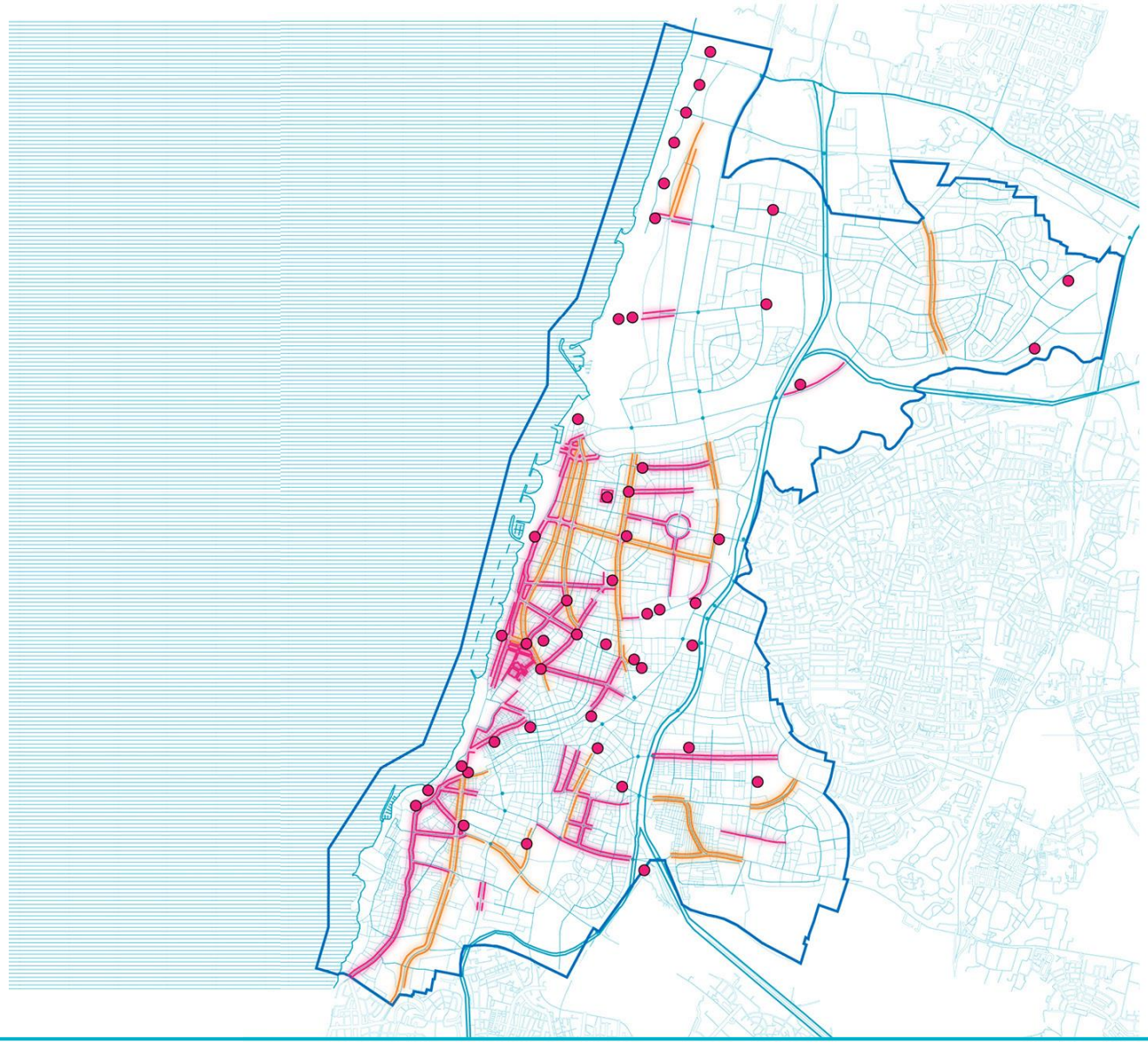
מסחר 1

מסחר 2 - באזור תעסוקה מטרופוליני/עירוני : יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים בתמ"מ/5

מסחר 1 + מסחר 2

- אזור פעילות מיוחד

בכל העיר קיים רק יעוד אחד אשר מאפשר מסחר 1 ו - 2 ללא תנאים מיוחדים



סקירה תכנונית

תכנית המתאר - תא 5000

מגבלות לשימושי מסחר בחזית מסחרית

חזית מסחרית

ציר מעורב

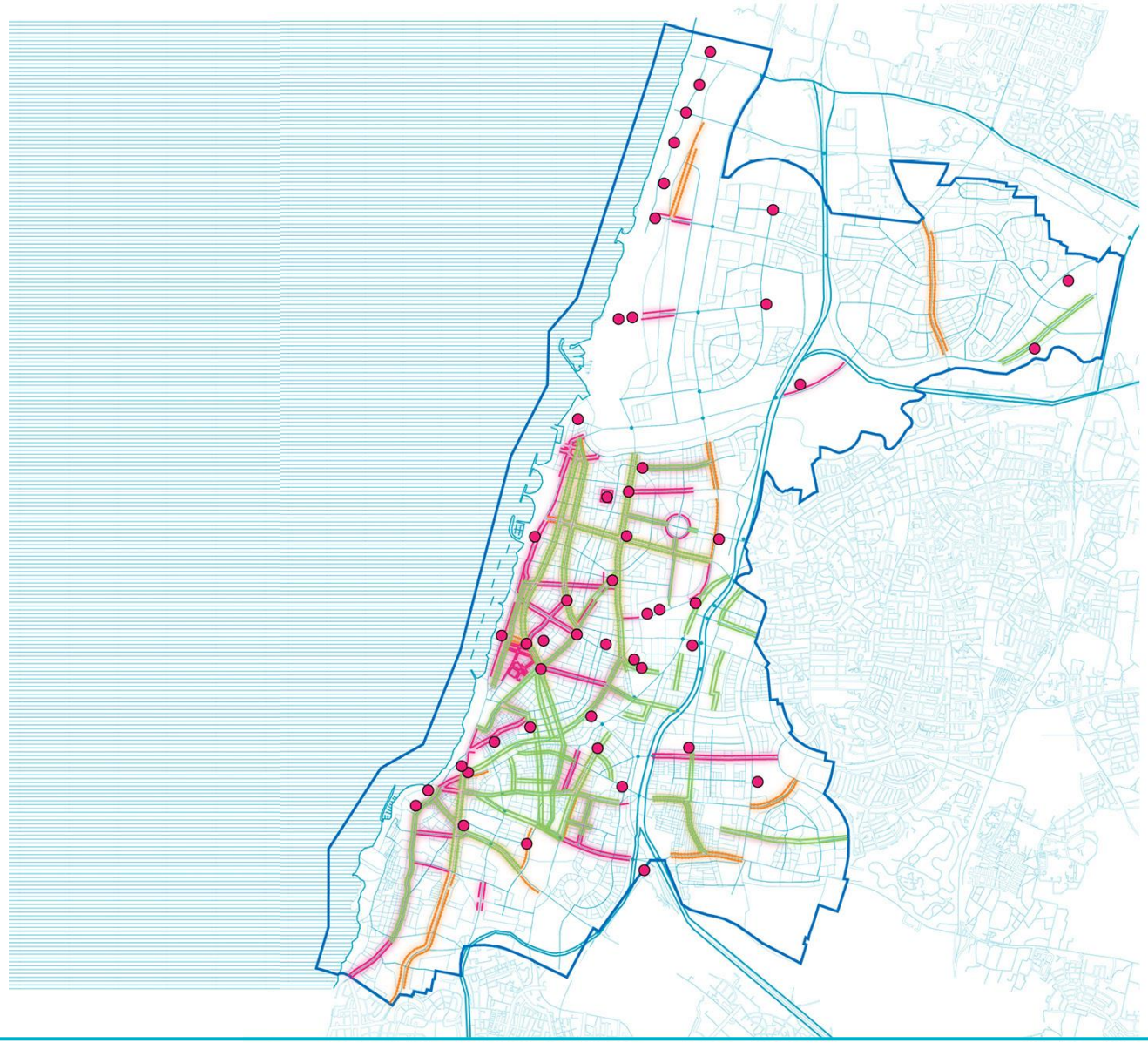
כיכר מסחרית

מסחר 1

מסחר 2 -

תנאים: הכנת מסמך מידניות לרחוב, חזית מסחרית לרחוב

הועדה רשאית לקבוע כי לא יותרו שימושי מסחר 2



סקירה תכנונית

חזיתות מסחריות - תא 5000

השוואה למיקום מסחר במצב הקיים

- חזית מסחרית
- ציר מעורב
- כיכר מסחרית
- חזית מסחרית קיימת בפועל

* מתוך דוח מצב קיים של תא 5000



סקירה תכנונית

מדיניות העצמת זכויות לצד צירי מתע"ן
דגש על שימושים בקומת הקרקע

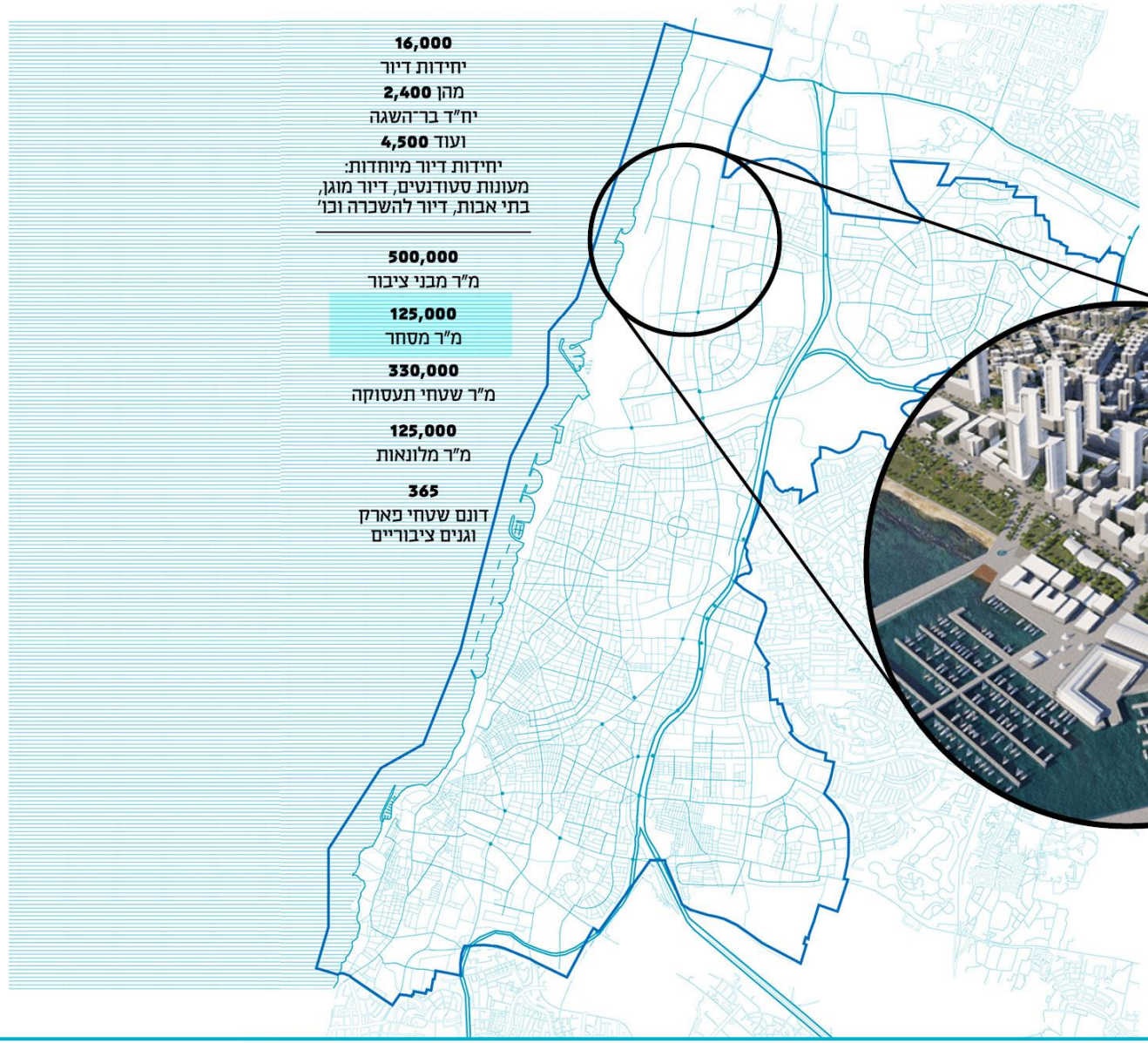
- לא יאושרו גדרות או הפרדות כלשהן בין קומת הקרקע לרחוב
- **קומת הקרקע תכיל מסחר** או שימוש ציבורי עם חזית פעילה, בכל מקום בו התכנית הכוללנית סימנה אותה.
- ב**רחובות ללא סימון הנ"ל יש לשקול הוספתו.** במידה ולא ניתן לשלבו, מומלץ להפנות לחזית ציר המתע"ן מבואות, שטחים משותפים פעילים וכד'.
- בכל מקרה, לא יאושרו דירות גן קדמיות לחזית

*מתוך מדיניות מחוז תל אביב לפיתוח לאורך ובסביבת מתע"ן

סקירה תכנונית

תכנית פינוי שדה דב

תכנון מערך מסחרי חדש מבוסס קישוריות



סוגי מסחר בתכנית:

היקף שטחי הינו 125,000 מ"ר ומחולק ל-3 קטגוריות: משולב מלונאות, משולב משרדים ולאורך הרחובות

חזיתות מסחריות ויעודי המסחר מופנים לכיוון צירי מתע"ן והפארק החופי

סקירה תכנונית

מדיניות רובע 9, רחוב לה גוארדיה

מסחר ככלי לחיזוק מרקמים קיימים

"התחדשות רחוב לה גוארדיה, כרחוב המרכזי עירוני של השכונה.

שימור המרקם לאורך הרחוב ובסמוך לו תוך מתן כלים לעיבוי אינטנסיבי שיעודד התחדשות עירונית, **תוספת שימושים למסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור, מיתון תנועה ומרחב ציבורי פעיל.**
"

מתוך מדיניות רובע 9



תכנית רחוב לה גוארדיה

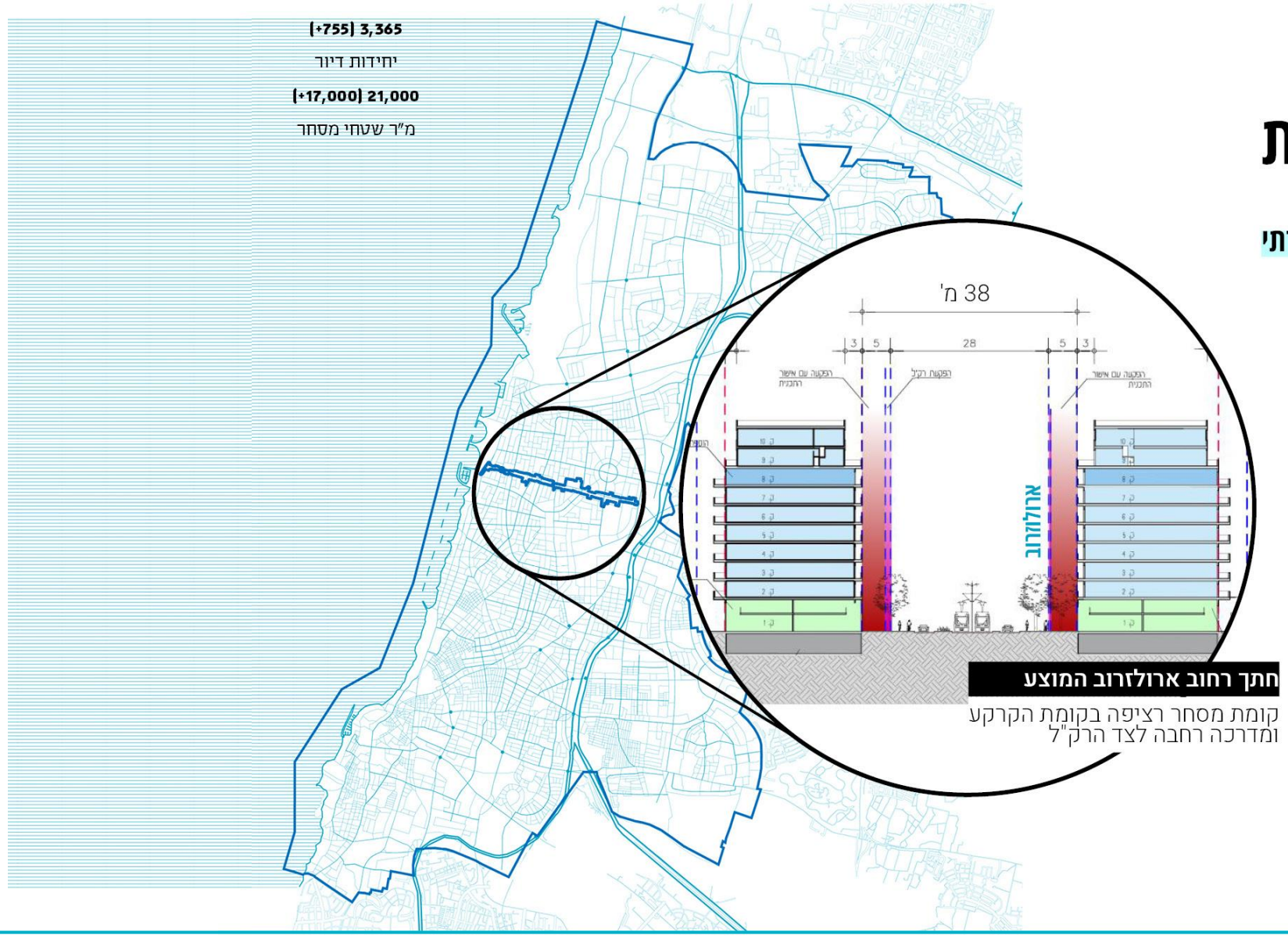
סקירה תכנונית

מדיניות רחוב ארלוזרוב

מסחר כתוצאה משינוי תחבורתי

" מטרת התכנית: יצירת רחוב מעורב שימושים הכולל **חזית מסחרית כחלק ממרחב מוטה הסעת המונים** ומערך הרחובות הראשיים במרכז העיר" תוך עידוד התחדשות מבני המגורים לאורך רחוב ארלוזרוב ויציקת מרחב ציבורי להולכי רגל ורוכבי אופניים"

מתוך הוראות תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזרוב - תא/4474



חתך רחוב ארולזרוב המוצע

קומת מסחר רציפה בקומת הקרקע
ומדרכה רחבה לצד הרק"ל

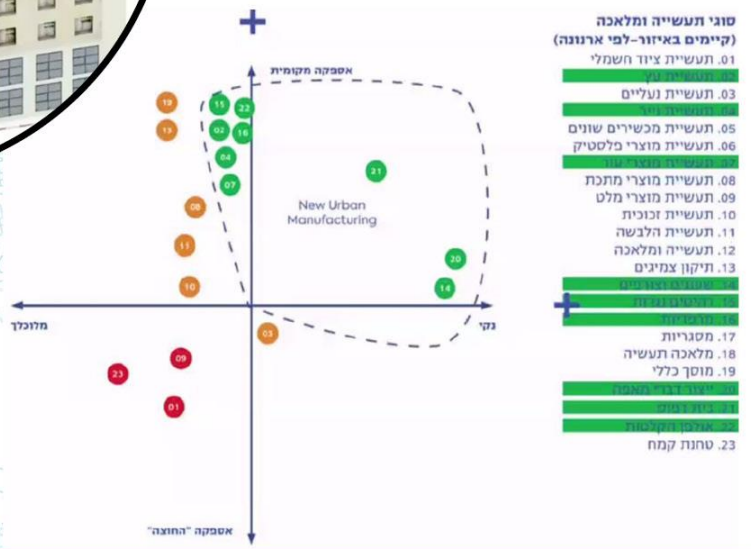
סקירה תכנונית

חידוש מדיניות מבואות יפו

שימור מסחר ושימושים יצרניים

זיהוי קשרים וצרכים ייחודיים של עסקים באזור מבואות יפו לצד ריבוי של עסקים יצרניים בקנה מידה קטן הוביל ליצירת מדיניות שמעודדת את השמירה על השימושים הללו כחלק מהתחדשות משמעותית של האזור באמצעות הנחיות בינוי ויעוד.



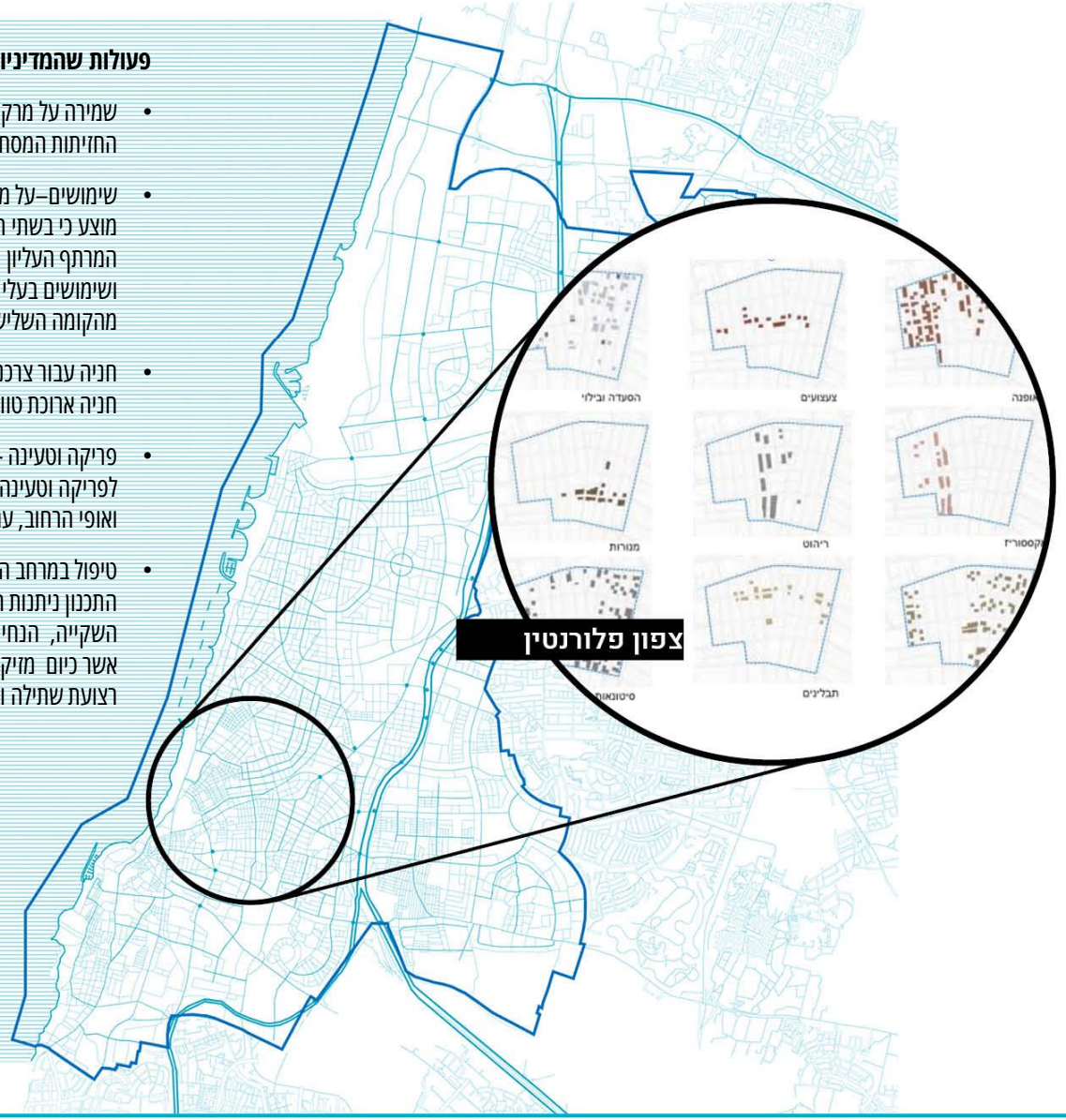


מתוך מדיניות מבואות יפו החדשה

סקירה תכנונית

מדיניות מסחר צפון פלורנטין
שימור מסחר ושימושים יצרניים

מדיניות מסחר פלורטין אשר מקודמת בימים אלו בעירייה מסמנת את אזור זה כמרכז מסחרי היסטורי ונוקטת פעולות לשימור שימושי המסחר וגודלו כמענה חדחיקת המסחר בעקבות התחדשות מבנים למגורים.



פעולות שהמדיניות נוקטת בנוגע למסחר:

- שמירה על מרקם ורוחב חזית אחיד ותואם לרצף החזיתות המסחריות כיום
- שימושים–על מנת לתמוך בפעילות המסחרית בשכונה מוצע כי בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע ובקומת המרתף העליון יותרו שטחים עיקריים למסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית
- חניה עבור צרכנים לתמיכה במסחר: מציאת פתרונות חניה ארוכת טווח בסמיכות לשכונה
- פריקה וטעינה - המדיניות מציעה יצירת מפרצים לפריקה וטעינה מוגבלים לזמן, בהתאם לשעות המסחר ואופי הרחוב, עם אכיפה מוגברת.
- טיפול במרחב הרחוב-כחלק מתהליכי התחדשות מרחב התכנון ניתנות הנחיות לניצול מי הנגר לטובת מערכת השקייה, הנחיות לטיפול במי מזגנים, מרזבים וכדומה אשר כיום מזיקים למרחב הרחוב, הנחיות לנושא רצועת שתילה וצמחייה כלפי הרחוב.

סקירה תכנונית

תכנית הרובעים

הנחיות להתחדשות נקודתית

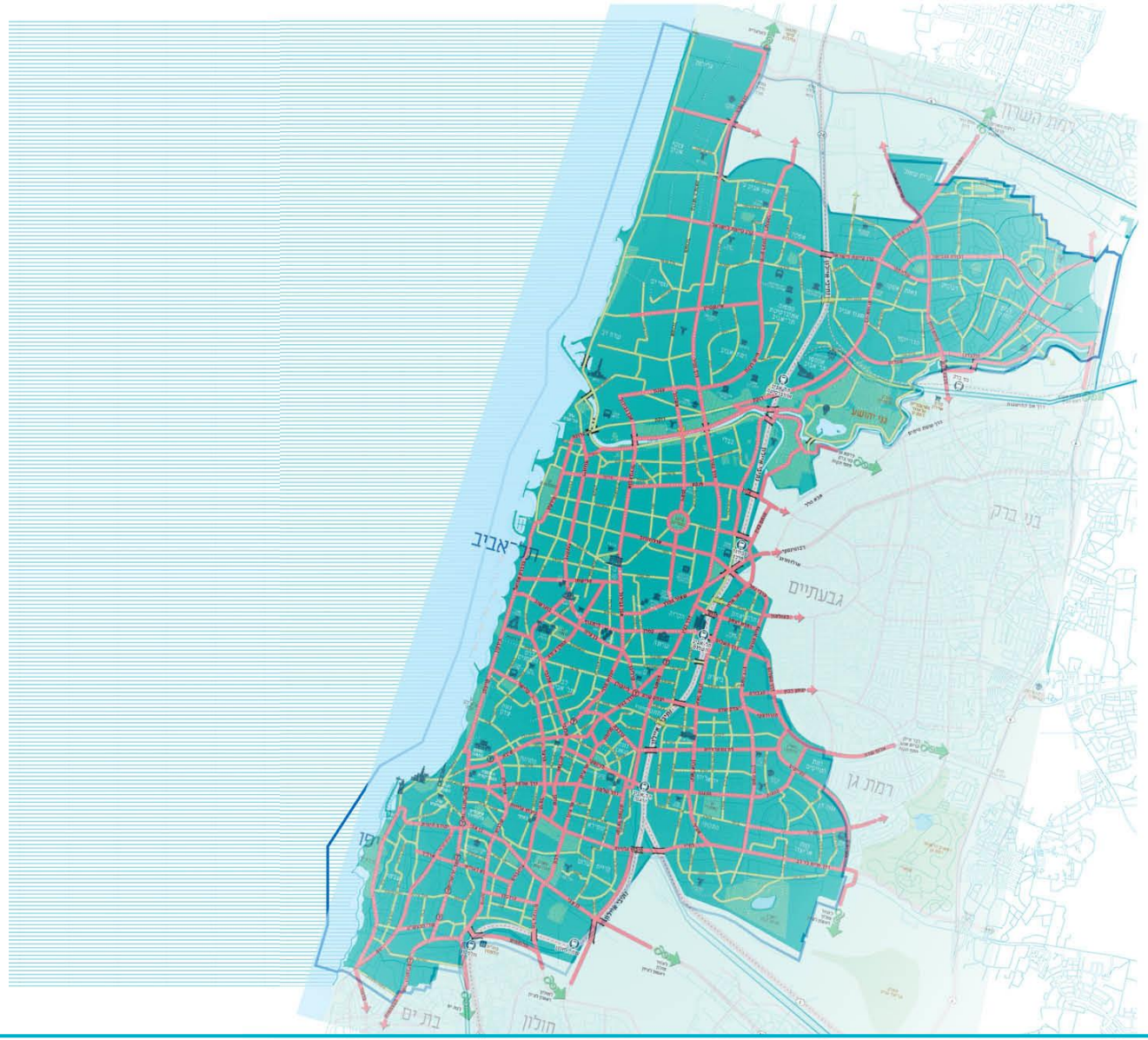


- **ללא תוספת מסחר לכיוון הרחוב:** התכנית מאפשרת תוספת של משרדים לבעלי מקצועות חופשיים אך אינה מוסיפה שימושי וזכויות מסחר מעבר למאושר *
- **הנחיות הבינוי מתיחסות למסחר כהרחבה של המרחב בציבורי: "** לאורך רחובות מסחריים השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש יצורף למדרכה ויהיה חלק ממנה" - מקנה הנחיות לעיצוב החזית: החזית תהיה שקופה ולא תותר בנייה/סגירה קשיחה
- **הנחיות עיצוב מתיחסות למסחר ביחס למבנה ולא ביחס לרחוב** : "לא תותר הבלטה מעבר למישור חזית הבניין "

*תכנית 586

סקירה תכנונית

רשת שבילי האופניים 20-25



התכנית "עיר אופניים 20-25" היא פועל יוצא של האסטרטגיה העירונית לתחבורה וניידות, הממקדת את מאמציה לחיזוק רכיבה על אופניים כאמצעי מוביל להפחתת התלות ברכב ולהבטחת תנועה נוחה ובטוחה לרוכבים ולהולכי רגל. התכנית נועדה להבטיח התייחסות אסטרטגית והוליסטית לקידום הרכיבה בעיר, מתוך ההכרה העירונית בתועלות הרחבות שנהנות מהן ערי אופניים בעולם; שכונות עירוניות, בטיחותיות ונעימות יותר וקהילות שנהנות מנגישות גבוהה לאמצעי תחבורה מהירים וזולים והתניידות בריאה ומהנה.

כחלק מהתכנית הוספו שבילי אופניים בכלל הרחובות הראשיים בעלי חזיתות מסחריות ונקבעה קישוריות למוקדי החינוך, תרבות ומסחר. לצד אלו נקבעות ימים אלו נקודות עגינה וחנייה לאופניים המהוות פוטנציאל לממשק עם מסחר קיים סוגי מסחר עתידיים.

מתוך אתר עיריית תל אריר

סקירה תכנונית

מדיניות תכנון לוגיסטיקה

אזורי המסחר והתעסוקה בעיר נבדלים זה מזה בשעות הפעילות העסקית-מסחרית ובסוגיה, בהיקף תנועת הסחורות ובסוגי הקונפליקטים עם משתמשי הדרך האחרים. לכל אלה השפעה רבה על הזיהום, על הבטיחות בדרכים, על עומסי התנועה, על זמינות החניה ועל נגישות המדרכות. כחלק משיפור דפוסי הפעילות הלוגיסטית בימים אלו נכתבת מדיניות להפצת סחורות לוגיסטיקה עירונית תל אביב. מסמך המדיניות מקודם ע"י BDO עיריית ת"א.

המדיניות מייצרת סט כלים כמענה מתכלל של ניהול אספקת הסחורת בעיר. במטרה לאפיין כלים להפצת סחורות ביחס לתנועה ולמשתמשים באזורים השונים בעיר וליישמם בתכניות ובאמצעי עקיפה וטכנולוגיה

סט הכלים מתחלק לשלוש קטגוריות:

1. יישום לפי מפתח קבוע: חניות פריקה וטעינה והגדרת נקודות מסירה ולוקרים.

2. יישום לפי אזור: אזורי הגבלת תנועה בזמנים מסוימים, מרכזי קונסולידציה והפצה זעירים.

3.יישום רוחבי לכל העיר: מערכות מידע ותקשורת, מערכות שליטה ובקרה לשלטים ומחסומים, אכיפה עירונית, אמצעי שינוע, ניהול רמזורים "בזמן אמת" בהתאם לתנועת סחורות

מדיניות זו תהווה תשתית לאופן שבו ינוהל ויתפקד המסחר העתידי ומהווה בסיס להבנת הקיבולת האפשרית לקיום מסחר במרכז העיר, ובסיס לקביעת מיקום והתייחסות למימוש מגמות המסחר עתידיות בעיר.

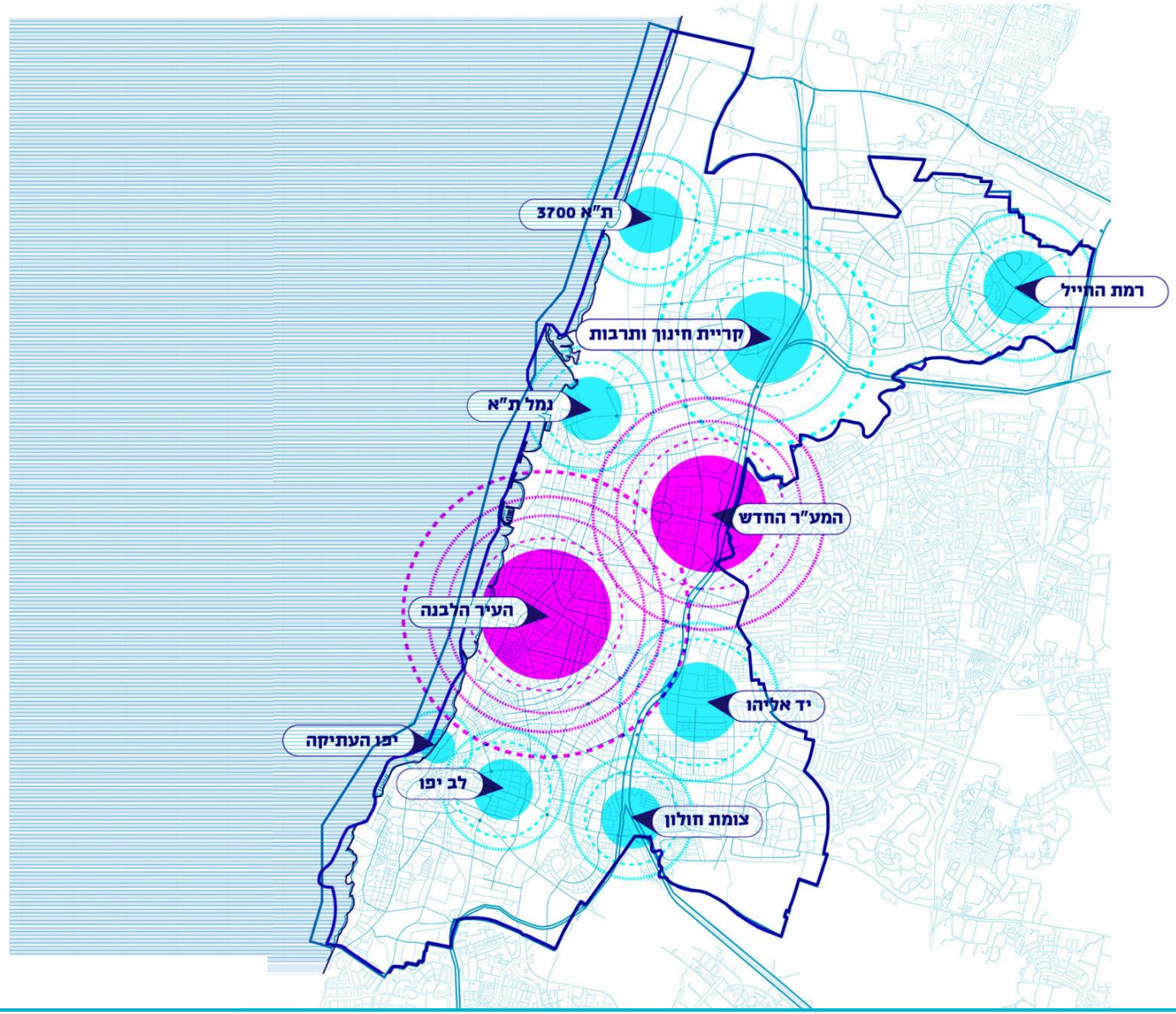


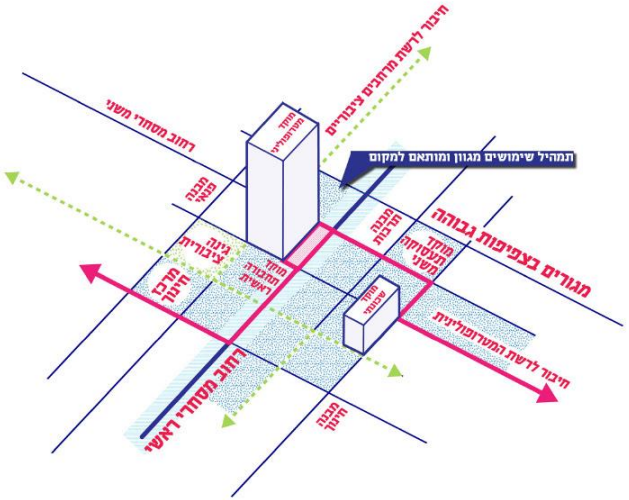
סקירה תכנונית

התכנית האסטרטגית 2017

עיר רבת מרכזים-

מעבר תפישתי מעיר בעלת מרכז אחד אל עיר רב-מוקדית המתנהלת
כמכלול ובו מרכזים אזוריים בהיררכיה משתנה ומקושרת





RETHINKING THE CITY SPACE TO BETTER HOST THE NEW RETAIL PROPOSITION



URBACT Driving change for better cities

European Union

RetaiLink

תקדימים

מסמך **RETAILINK** בחסות האיחוד האירופאי להיערכות לשילוב המסחר בערים המשתנות

חשיבה מחדש על המרחב העירוני בהיבטי מסחריים:

- הקשר בין עיצוב עירוני ומסחר
- ייחודיות, מגוון, וחשיבות המיקום
- חוויות משתמש וצורות מסחר
- מסחר בקני מידה שונים

קומפקטיזציה של אזורים עירונים להחייאת מרחבים מסחריים:

- קירבה כמפתח להצלחה
- ציפוף בתוך מרכזים עירוניים

שימושים זמניים ביחידות מסחר פנויות:

- היערכות לשימושים זמניים שומרי מקום
- מיפוי אקטיבי של שטחים פתוחים
- התאמת תקנות עירוניות עבור שימושים זמניים
- החייאת מרחבים ציבוריים כמנוע
- עזרה בהסדרת הליכי משא ומתן לשימוש זמני

תקדימים

ניו-קאסל אוסטרליה

התחדשות ע"י שימושים זמניים

לאחר התדרדרות ממושכת של הרחוב המסחרי הראשי בניו-קאסל, זיהה יזם חברתי מקומי שלמרות שיש המון חנויות ריקות לאורך הרחוב, רבים מתושבי האזור מפעילים עסק מסחרי יצרני באינטרנט.

בשיתוף העיריה, השיק את **פרוייקט Renew שיצר תשתית חוזית בין בעלי החניות הריקות לבין האנשים הייצרנים בעיר** שאיפשרה לשכור את החניות בתנאי השכור ישפץ אותה על חשבונות וכך יהיה פטור מדמי שכירות עד לרגע בו יהיה שוכר שיהיה מוכן לשלם שכירות מלאה בהתראה של שלושה חודשים.

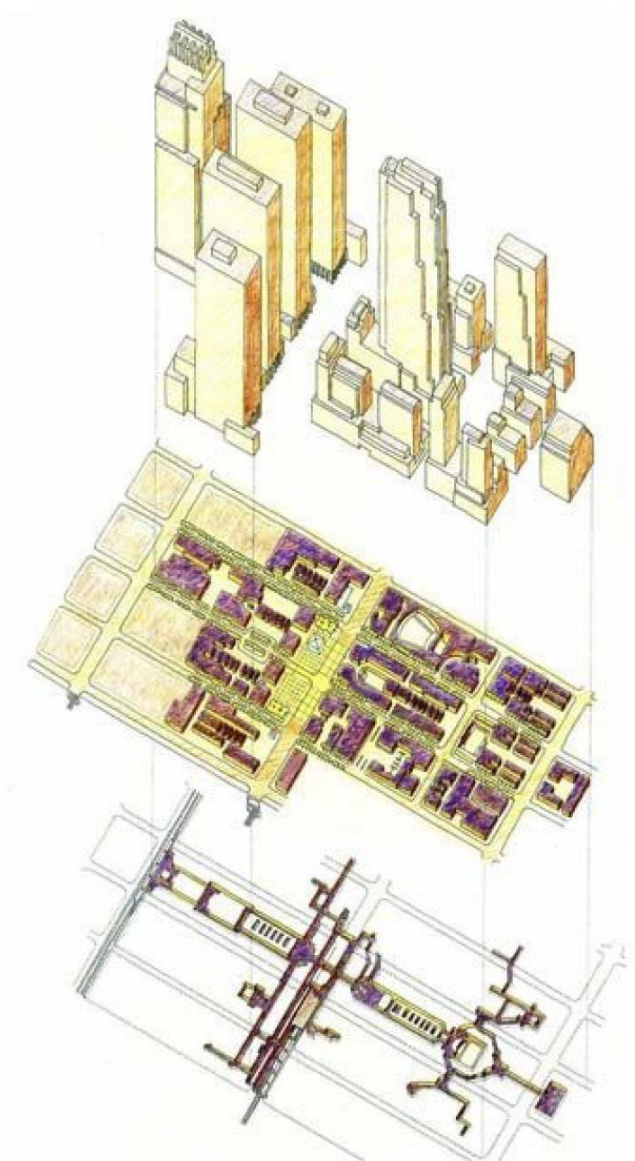
תוך פחות משנה 90% מהעסקים באזור אוכלסו



מצב המסחר לפני הפרויקט



מצב המסחר אחרי הפרויקט

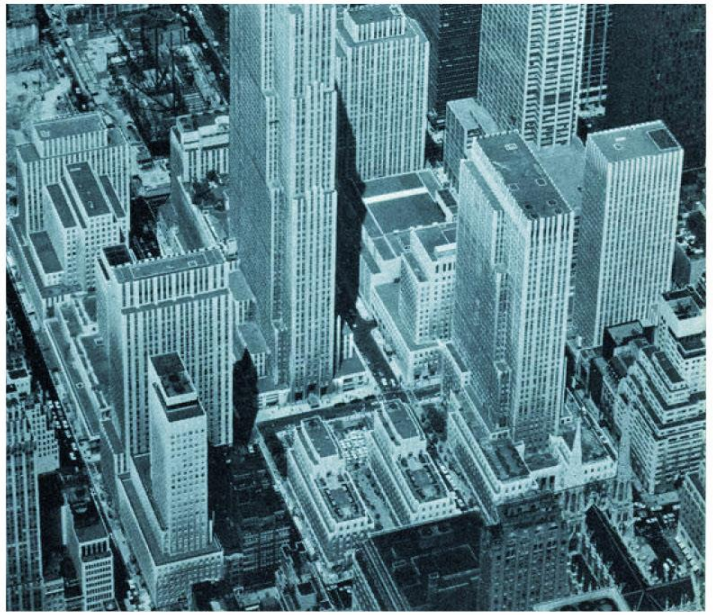


תקדימים

Rockefeller Center - New York City

מסחר סמוך לתעסוקה ול-Hub תחבורתי

דוגמא למסחר המתפקד בתוך מרחבים שמשלבים שימושים שונים אשר מפרים אחד את השני באמצעות מערך התנועה הפנימי והחיצוני שמזין אותם



מגמות ותמורות במסחר העירוני

מגמות של שינוי בהתנהגות המסחרית

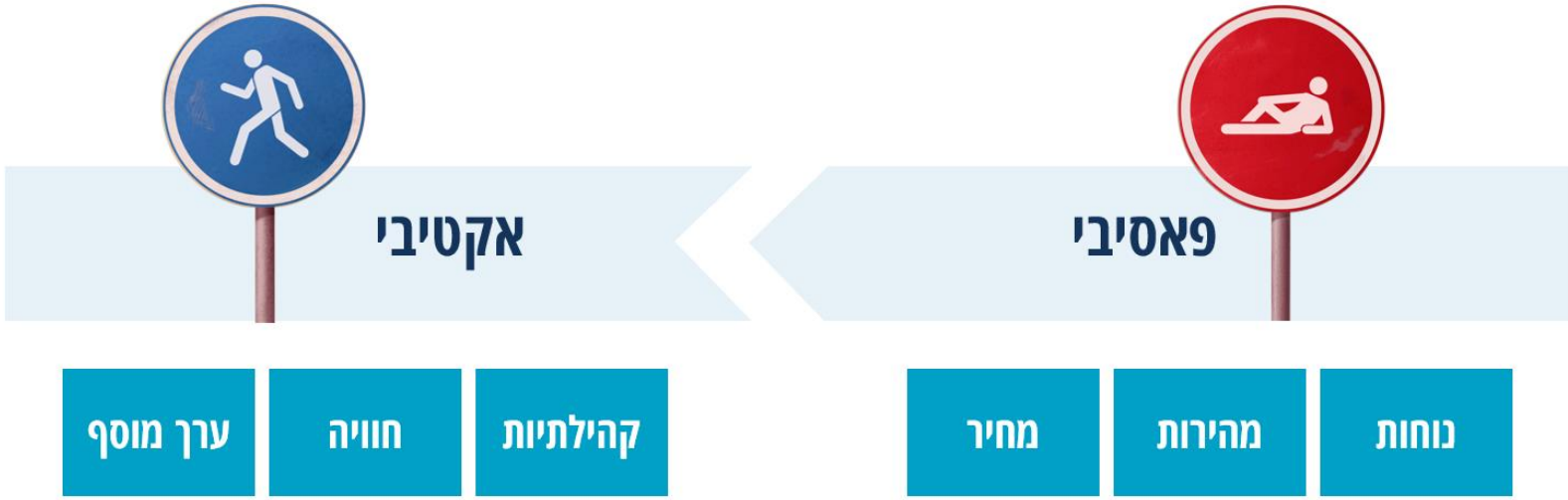


המסחר הוא חלק מהותי בנוף העירוני ויש לו יכולת השפעה על איכות המרחב האורבני, בשל הממשק הגבוה שלו עם הרחוב. לאופן הפיזי בו המסחר תופס את מקומו יש השלכות על התפקוד וההשפעה שלו על העיר, כאשר המרחבים הפיזיים אותם תופסים שימושים אחרים גם הם משפיעים על ההצלחה או הכישלון של המסחר.

אלמנט מהותי נוסף הוא כוח הקניה, שמהווה את הדלק שמניע את גלגלי השיניים המסחריים בתוך המכונה העירונית. כוח הקניה הוא בעצם הרקמה האנושית בשבילה העיר קיימת וממנה ניזון המסחר. האופן בו מאורגנת ומתפקדת העיר משפיע על תנועת האנשים במרחב וכנגזרת גם על פעולת המסחר והאופן בו מתקיים ממשק פעיל בין החזית המסחרית לרחוב.

כהקדמה להבנה של האופן בו המסחר מתפקד בעיר תל אביב-יפו וההשפעות ההדדיות שנוצרות בעקבות זאת, נדרש להבין את המבנה הפיזי שהמסחר צריך כדי לתפקד, והנפח אותו הוא ממלא ברקמה העירונית

המשוואה המסחרית החדשה של העיר



חווית הקניה מושפעת ממדדים של פאסיביות אל מול אקטיביות, אשר נמצאים במתח תמידי בין רצונות הקונים למקסם את הפסיביות שלהם ולייעל את תהליכי הרכישה לעומת מוצרים וחוויות שמעודדים מאמץ ויציאה למרחב הציבורי.

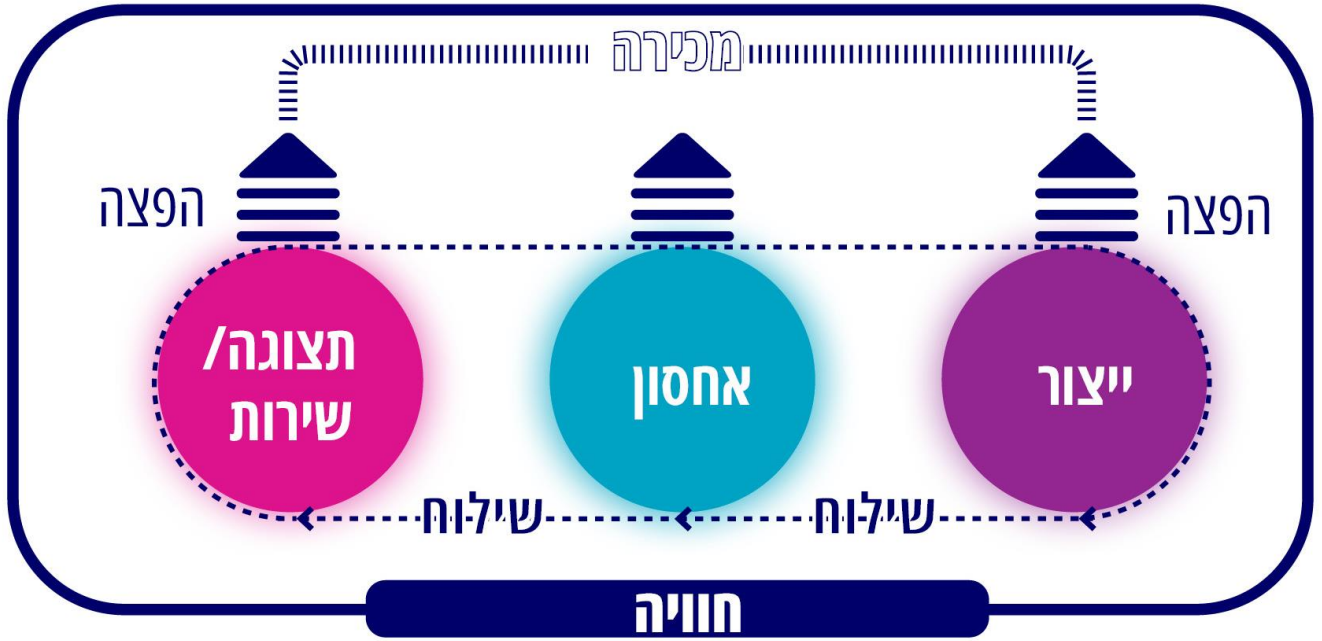
חלק מסוגי המסחר ברחבי העיר מעודדים פאסיביות בעוד שאחרים דורשים אקטיביות מצד הציבור.

מסחר שנחשב כזה שמעודד פאסיביות יידרש למקסם פרמטרים של מהירות, מחירים זולים ומאמץ נמוך מצד הקונים בתהליך הרכישה.
מנגד, מסחר יכול לעודד אקטיביות במידה והוא ממקסם ערכים תרבותיים וחברתיים כגון ערך מוסף, חוויה, קהילתיות וגירוי חושי.

ממה מורכב מסחר?

לפני שמבינים מהו עתיד המסחר, יש להבין מהם האלמנטים המרכיבים אותו. בשורשו של האקט המסחרי ישנם שלושה אלמנטים של ייצור, אחסון ותצוגה. שלושת אלמנטים אלו יכולים להתאחד במרחב אחד או לחלופין להתרחב על מספר מרחבים מנותקים זה מזה ומקושרים באמצעות אמצעי שילוח והפצה.

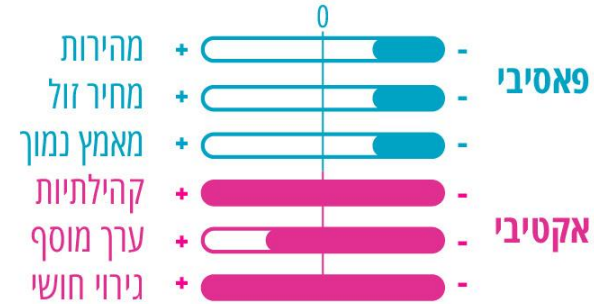
שילובים שונים בין הייצור האחרון והתצוגה משפיעים על האופן בו מתקיימת המכירה בפועל, אשר משפיעה באופן ישיר על החוויה המסחרית בכללותה.



פרוגרמה

התפתחות צרכי חנות מסחרית

ייצור ← אחסון ← תצוגה

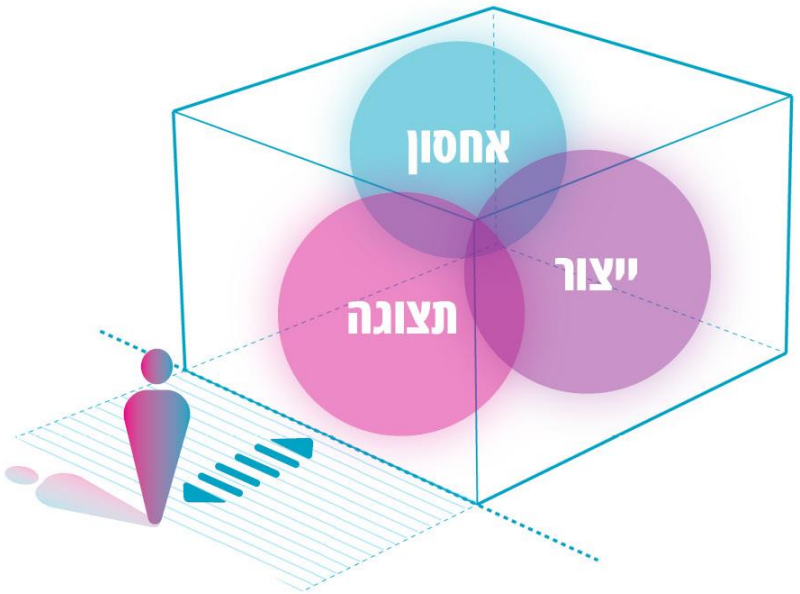


חנות + ייצור + אחסון

בעבר, חנויות בהן הייצור, האחסון והתצוגה היו כולם בחלל אחד, היו מוגבלות בכמות המוצרים אותם הן יכלו לייצר בחלל נתון.

הצורך בחללים גדולים הוביל לזליגה של המסחר ממרכזי הערים והתרחקות מכוח הקנייה. מנגד מסחר שנשאר במרכז העיר נדרש להצטופף על חשבון שטחים שנדרשו לייצור ואחסון.

עם פיתוח מפעלים גדולים ומערך הפצה ושילוח בערים חלה עלייה בפרמטרים הפסיביים של המסחר וייעול של חלל החנות שאיפשר להציג ולאחסן מוצרים רבים יותר ובכך לעודד את המהירות ולהוזיל את המחיר.

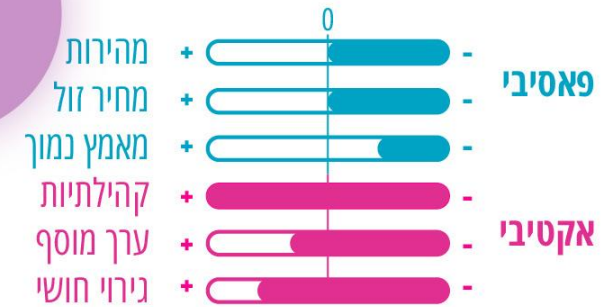


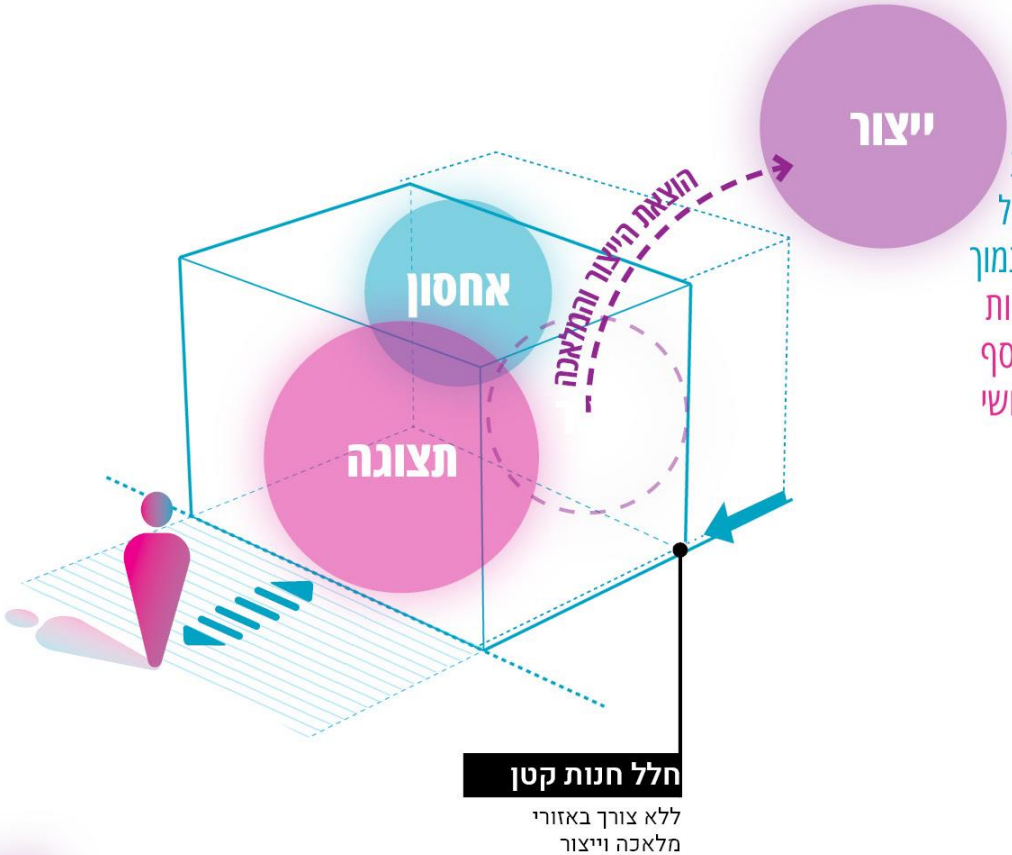


פרוגרמה

התפתחות צרכי חנות מסחרית

ייצור ← אחסון ← תצוגה





חנות + ייצור + אחסון

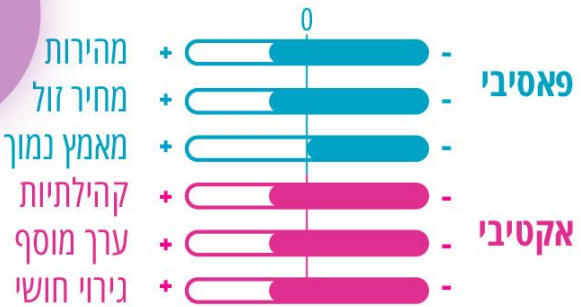
חנות + אחסון

ייצור אחסון תצוגה

פרוגרמה

התפתחות צרכי חנות מסחרית

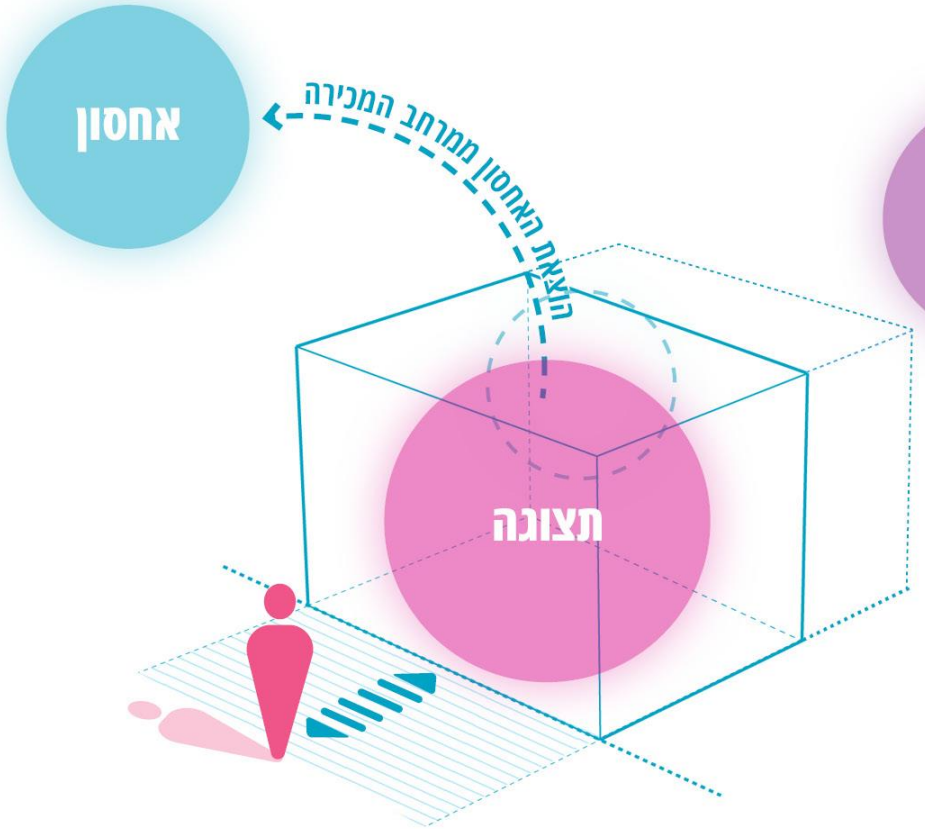
ייצור ← אחסון ← תצוגה



חנות + ייצור + אחסון

חנות + אחסון

חנות בלבד | אחסון בלבד



הגדלת חלל התצוגה על חשבון שטחי האחסון והייצור איפשר למקסם את השטחים הבאים במגע עם ציבור הקונים.

היה ניתן למצוא את אותם מוצרים במספר חנויות הפרושות ברחבי העיר או אפילו בערים שונות, שהגיעו באמצעות מערך שינוע מהמפעלים למחסנים ומשם לחנויות.

שטחי התצוגה האפקטיביים גדלו ואפשרו לממשק גבוה יותר עם הקונים לאורך הרחוב.

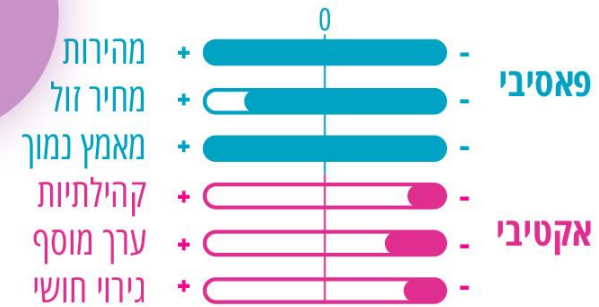
מצד שני ערך הקהילתיות הגירוי החושי והערך המוסף החלו לרדת בשל התרחקות של היצרנים מהקונים.

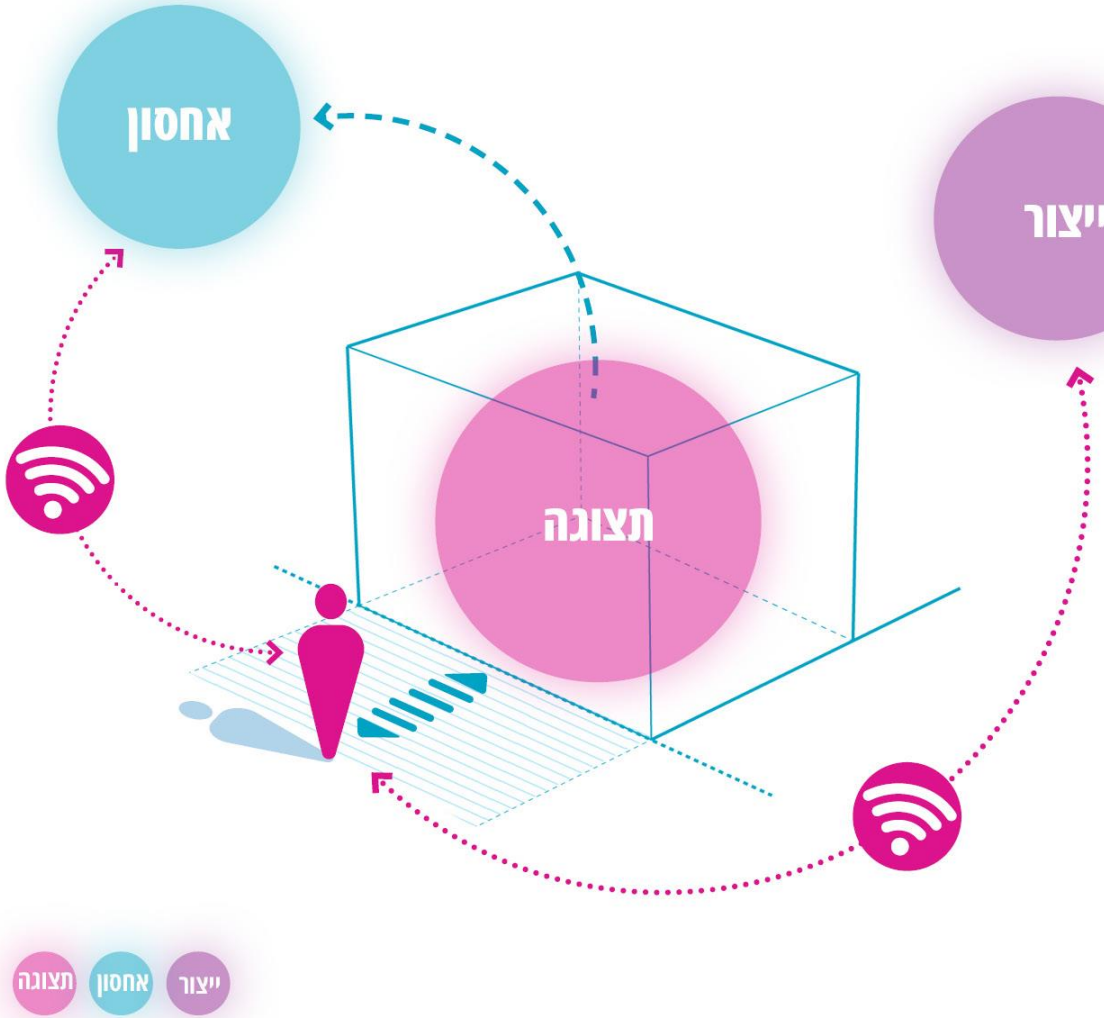


פרוגרמה

התפתחות צרכי חנות מסחרית

ייצור ← אחסון ← תצוגה





- חנות + ייצור + אחסון
- חנות + אחסון
- חנות בלבד | אחסון בלבד
- **מסחר מקוון**

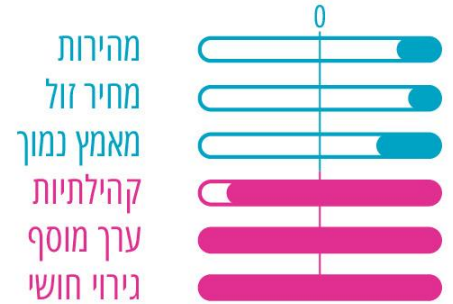
עם התפתחות הטכנולוגיות הדיגיטליות, שאיפשרו רכישה מקוונת ללא הגעה פיזית למרחב החנויות, נוצרה מציאות בה חלל התצוגה הפך לחלל וירטואלי והשילוח עבר ישירות לבית הלקוח באופן המייתר חלק מהחנויות ברחוב.

מגמה זו התממשקה לערכים הפסיביים, שמעודדים את הגברת המהירות והקטנת המאמץ, לצד מחירים זולים יותר שהתאפשרו בגלל הוזלה משמעותית בעלויות האחזקה.

פרוגרמה

התפתחות צרכי חנות מסחרית

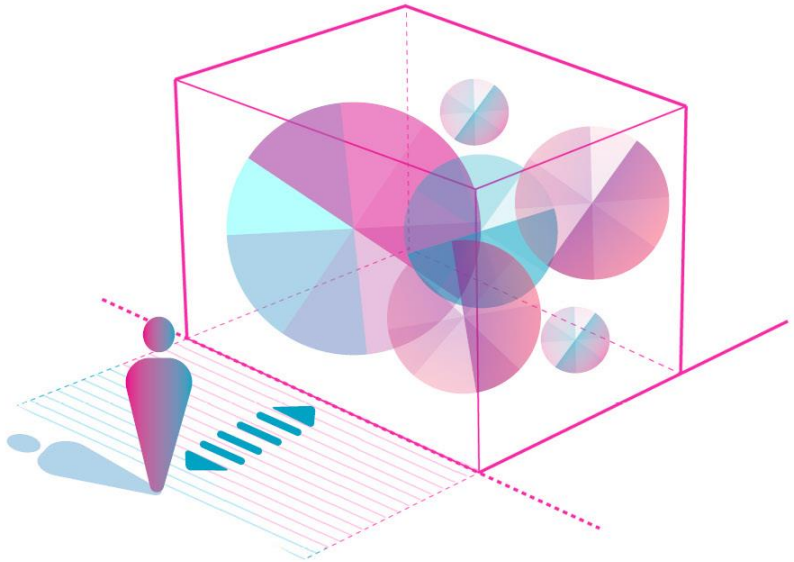
ייצור ← אחסון ← תצוגה



- חנות + ייצור + אחסון
- חנות + אחסון
- חנות בלבד | אחסון בלבד
- מסחר מקוון
- **מסחר +**

בשנים האחרונות אנו עדים למגמה הפוכה, בה יש ירידה בתנועת מרכזי הקניות המרוחקים וכמיהה לחוויה המסחרית האקטיבית, שמייצרת מפגשים אמיתיים במרחב הפיזי בין קונים, מוכרים ויצרנים.

מנגד ישנה עליה במחירי השכירויות, שדורשת ניצול יעיל ואף יצירתי יותר של משאב הקרקע. ניתן לראות במרחבי הערים ניצנים למסחר חדש ומשולב,
"מסחר +" התבטא בשימוש דואלי בחללים, ערבוב בין מקומות יצרנים, לשירותים ותצוגה מתוך הבנה של הצורך בגירוי חושי וקהילתיות וכתגובה למגמות עולמיות ומקומיות.



ייצור אחסון תצוגה

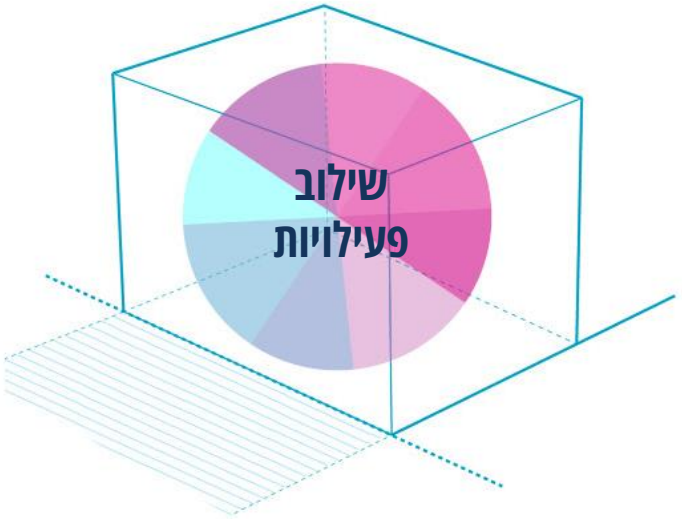
מגמות מרכזיות, שמעצבות התנהגויות במרחב המסחרי של תל אביב-יפו

- התעצמות האי-קומרס ושינויים בהרגלי הצריכה
- תמורות טכנולוגיות
- עליות מחירי הקרקע
- שינויי תחבורה, תנועה, מתע"ן
- מגמות של קיימות וכלכלה מעגלית
- שינויים דמוגרפיים, תיירותיים ותעסוקתיים
- השלכות של מיסוי עירוני וכלכלה מוניציפלית

1. שילוב שימושים ופעילויות
2. שיתוף והרחבת זמן
3. מרחב ציבורי משלים
4. ניידות
5. זמניות
6. פיזור נק' מכירה
7. הרחבת ערוצי הפצה
8. מרכזי הפצה ושינוע לוגיסטי
9. תשתיות ליקוט חדשות
10. צמוד תחנות מתע"ן

עבר ..... הווה ..... עתיד

1/ שילוב שימושים באותו החלל



המגמה:

חלל מסחרי אחד משמש במקביל עבור מגוון שימושים שונים

דוגמאות:

- "אקבר" ביפו, משמש כ: בר קוקטיילים + חנות פרחים + מעדנייה
- קבלת חבילות דואר ישראל בעסקים בכדי להגדיל את קהל הקונים הפוטנציאלי (אחסון והפצה+מכירה)

ההשפעה על המרחב:

- מסחר מגוון מעשיר את החוויה האורבנית ומאפשר למשוך בו זמנית קהלים שונים, שהשילוב ביניהם יכול להעצים תרבותית, חווייתית, כלכלית ושיווקית
- בנוסף ,בגלל הדחיקה של עסקים קטנים בשל עליית ערכי הקרקע, השימוש בחלל אחד מאפשר הוזלת עלויות ושימור של עסקים קטנים, שמגדירים אופי מקומי וייחודי למרחב המסחרי בעיר



'אקבר', שוק הפשפשים

/2 הרחבת שעות פעילות לטובת שימושים נוספים



המגמה:

חללים מסחריים משמשים לפעילויות משתנות לאורך שעות היום,
בעקבות ערכי קרקע גבוהים וצורך בניצול אופטימלי של מיקומים איכותיים

דוגמאות:

- בית רומנו מבנה מלאכה ביום, מרחב תרבות ובילוי בלילה
- חנות יצירה בגן החשמל, שהופכת בערב לסטודיו סדנאות יצירה ואמנות



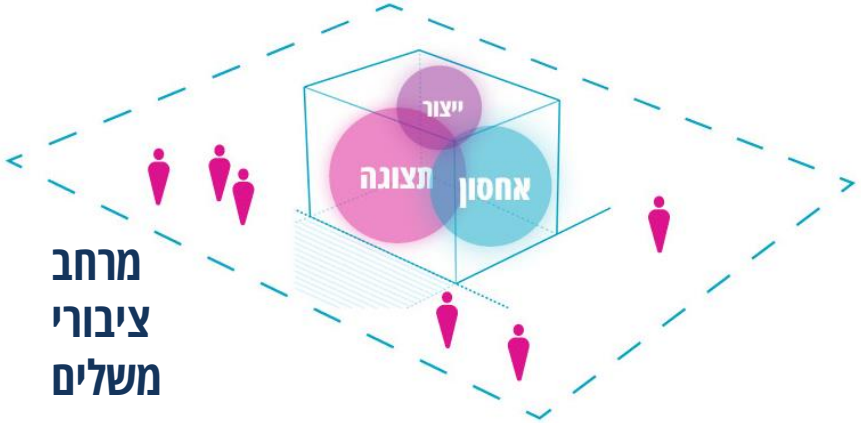
בית רומנו ביום ובלילה

ההשפעה על המרחב:

- שותפות של מספר עסקים בחלל אחד
- מספר פעילויות עסקיות במרחב אחד

בשעות שונות מייצרת חזית מסחרית פעילה במשך זמן ארוך יותר ובכך תורמת להמשכיות המרחב האורבני ולהחייאתו

/3 מרחב ציבורי משלים למסחר



המגמה:

כחלק מציפוף הערים, השטחים הפתוחים בעיר משמשים הן כשצ"פ והן כהמשך ישיר של דפנות המבנים והתרחבות המסחר הקיים בהם, מה שמשנה התנהגות אנושית ומסחרית במרחב.

ההשפעה על המרחב:

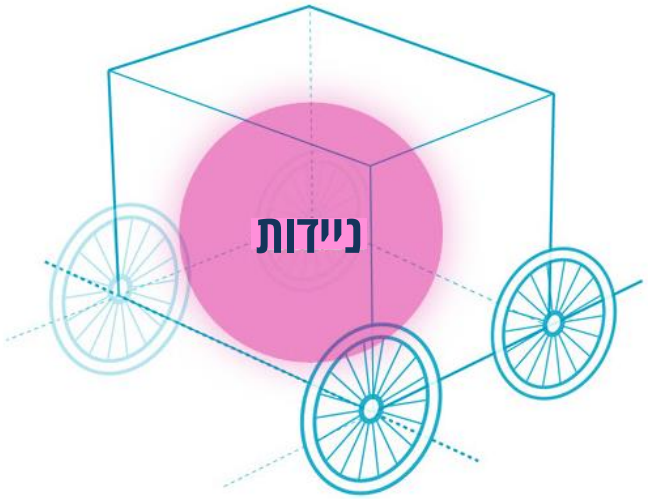
מרחבים ציבוריים פתוחים במרקם עירוני הינם משאב יקר ערך של אתנחתא, צל, שהייה ופעילות פנאי. סוגי מסחר מסוימים יכולים לתרום להשלמת החוויה ולהעשיר את המרחב הציבורי, באופן שיתמוך בפעילות בו ויאפשר משיכה של משתמשים נוספים, יאריך את זמן השהייה ויגדיל את כח הקנייה. מנגד, עסקים אחרים עשויים להדחק.


Times Square בניו יורק, שהפך בהדרגה למרחב ציבורי סגור לרכבים


הרחבת מסחר לרחובות הסגורים בלוינסקי


קפה בצמוד לפארק המסילה

/4 מסחר נייד



המגמה:

אזורים ייעודיים ל"פוד-טראקס" בערים בעולם, בהתאם לשעות הביקוש. במבט לעתיד, מתקדמים פיתוחים טכנולוגיים של רכבי מסחר אוטונומיים, שיכולים לעבור ממקום למקום בהתאם לקריאה מקוונת ולהנגיש מוצרים גם לאזורים פחות מרכזיים בעיר

ההשפעה על המרחב:

- ניידות מאפשרת לייצר התאמה לדינאמיות העירונית ולשינוי בתפקוד המרחב בשעות / מועדים שונים
- נקודות מסחר ניידות מאפשרות טיפול בהמשכיות והקומפקטיות המסחרית, בהתאם למיקום כוח הקניה, כך שנוצר מרחב פועם וגמיש



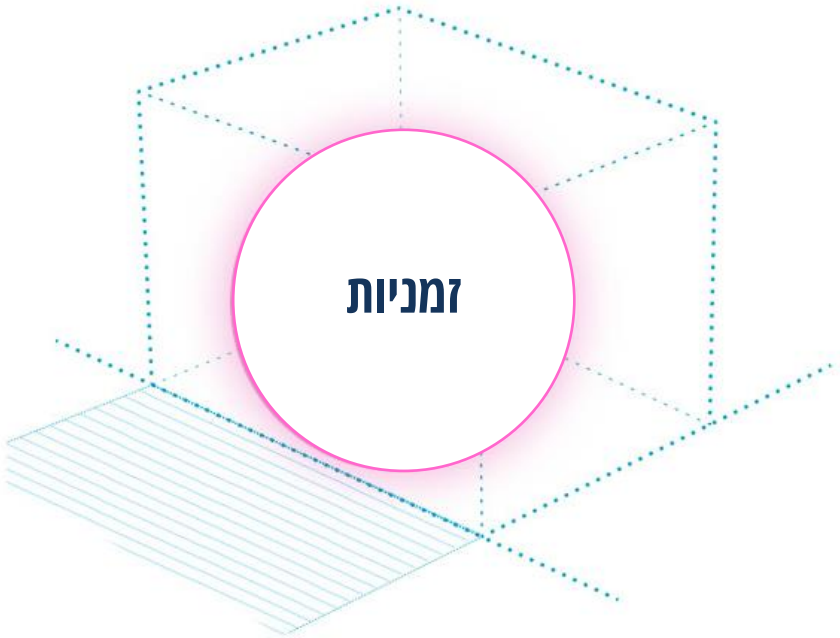
אזורים יעודיים לפוד-טראקס באזורי עסקים של סן פרנסיסקו


חנות ניידת



גילדתל

/5 מסחר זמני



המגמה:

מסחר זמני הוא קליל, מהיר, נסייני, ייחודי ומאפשר הזדמנויות לעסקים באמצעות חסמי כניסה נמוכים יחסית. קיימים מגוון מודלים של מסחר זמני ברחבי העולם, חלקם וותיקים מאוד, כגון: דוכנים, ירידים וביתנים, וחלקם "פופאפים" – חנויות מיוחדות למטרה מסויימת ועד למתחמים שלמים

ההשפעה על המרחב:

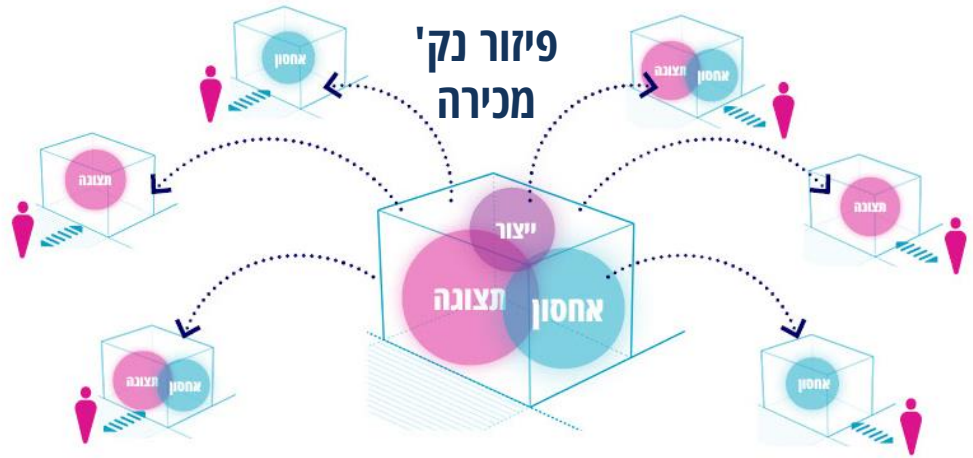
מסחר זמני יכול לשרת שתי מטרות מרחביות:

1. התאמת המרחב המסחרי להזדמנויות עירוניות בעלות כח קנייה ייחודי
2. בחינת פוטנציאל מסחרי של המרחב בשיטה של נסיינות עירונית טקטית ויצירת הרגלי שימוש חדשים



מסחר זמני בקונטיינרים | BoxPark shoreditch

/6 נקודות מכירה קטנות במרכזי הערים

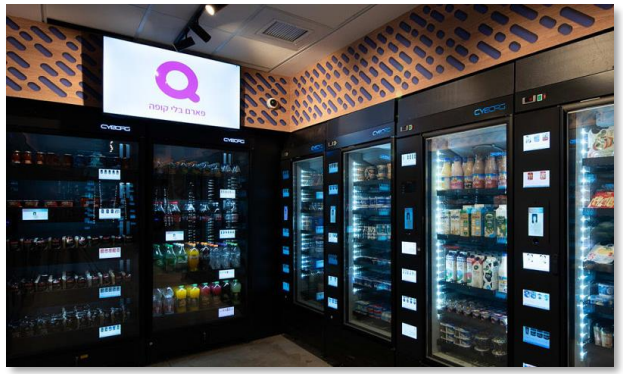


המגמה:

חנויות ענק, שהתמקמו בפאתי הערים, החלו לפתוח סניפים קטנים ומקומיים גם בתוך הערים, למרות העלויות הגבוהות הכרוכות בכך, מתוך ההבנה שרוב כח הקנייה נמצא עדיין במרכז העיר ליד ריכוזי האוכלוסייה

דוגמאות:

- טיב טעם בעיר, איקאה במרכזי הערים
- בנוסף חנויות סופרמרקט ופארם החלו לפזר נקודות ממכר זעירות בחללים קטנים ללא צוות אנושי. לדוגמת "Q" של רמי לוי או "המזווה" של YELLOW



Q – חנות אוטומטית

ההשפעה על המרחב:

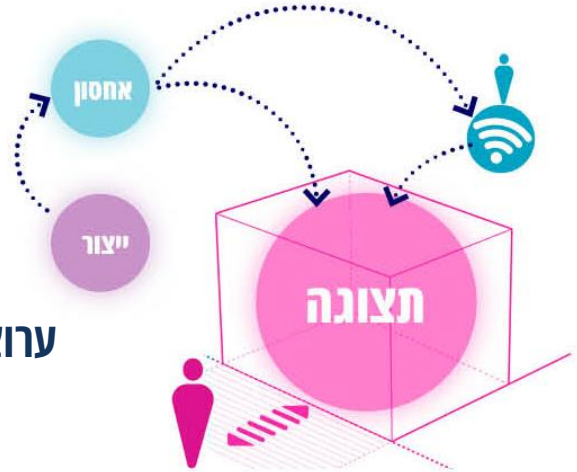
פיזור של המסחר בנקודות מכירה קטנות יותר בעיר מעודד קומפקטיות עירונית ומתן מגוון אפשרויות ברדיוס הליכתי. הפיזור יכול לעבוד רק במקרים בהם אכן קיימת המשכיות, שתעודד שוטטות הולכי רגל

/7 מותגי אונליין 'קלאסיים' מבקשים נוכחות פיזית

המגמה:
מותגי אונליין "קלאסיים" פותחים גם חנויות פיזיות כדי להעשיר חשיפה וחוויית משתמש

דוגמאות:
פייסבוק ('מטא'), נטפליקס, גוגל, אמזון ועוד, פותחת מערך של חנויות פיזיות לתצוגה והתנסות חווייתית במוצרים ושירותים ולטובת ה"מולטי-צ'אנל", שהוכח כיעיל

ההשפעה על המרחב:
החזיתות הפרונטליות לא עתידות להיעלם, אלא ישנו את ייעודן - **מ**מכירה **ל**תצוגה, חוויה והתנסות.
החיבור בין הממד הווירטואלי לפיזי יגבר וימשיך להגיע לאזורים בהם נמצאים אנשים

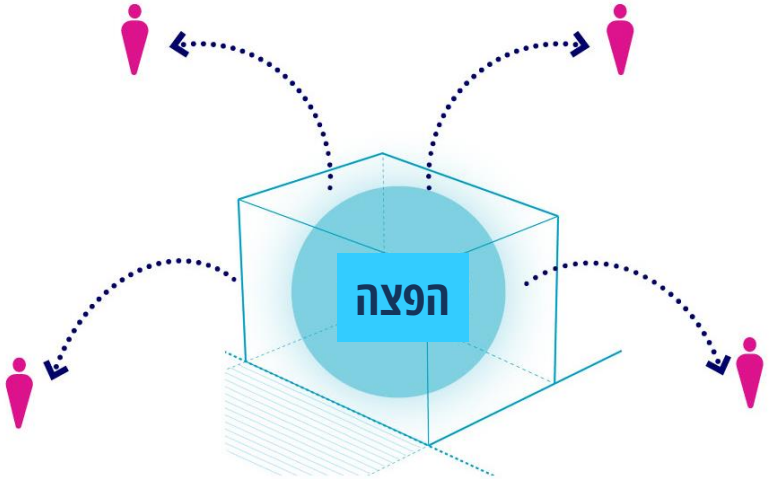


הרחבת ערוצי הפצה



חנות בגדים אמזון סטייל, לוס אנג'לס. תאי המדידה מצויידים במסכים המאפשרים ללקוחות להזמין עוד פריטים למדידה(צילום: Amazon)

/8 מרכזי הפצה ושינוע לוגיסטי







המגמה:

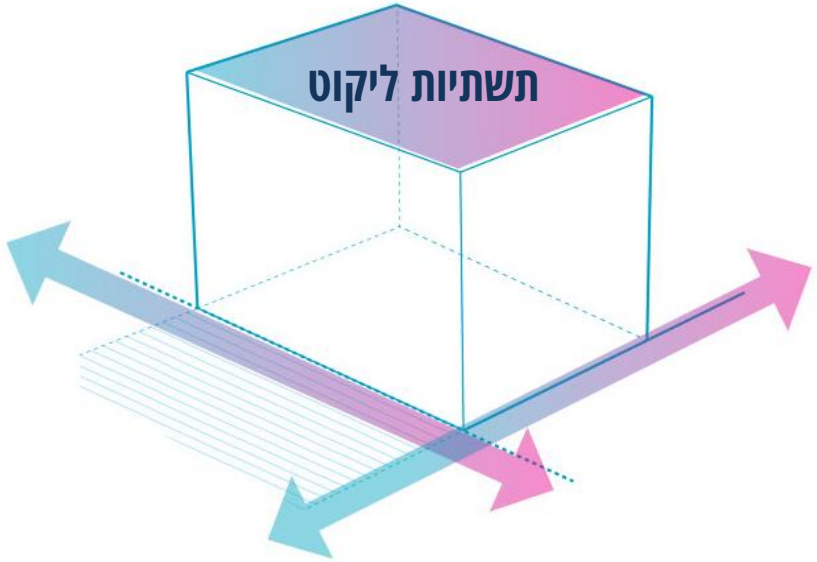
"המייל האחרון" הוא הקצר ביותר בשרשרת האספקה, אך גם המורכב והיקר ביותר (כ-40% מסך עלויות שרשרת האספקה). עד 2030 צפויה עלייה של 78% בתנועת משלוחים של המייל האחרון בתוך הערים.

דוגמאות:

"מטבחי רפאים" ומרכזי הפצה זעירים | נתיבים בעלי שימוש מתחלף | שימוש בטכנולוגיות חדשות לניידות עירונית, כגון: רחפנים, רכבים אוטונומיים, רובוטים | מערכת מידע טכנולוגית לניהול תנועת הסחורות בעיר

ההשפעה על המרחב:

ציפוף העיר ועומס תנועתי מהווים אתגר לוגיסטי לשינוע סחורות. מרכזי הפצה לוגיסטיים במרכזי הערים וכלי שינוע חדשים יגדירו תקנות חדשות בתחום התכנון והבנייה ובתחום הסדרי תנועה, חניה, פריקה וטעינה



/9 תשתיות ליקוט חדשות

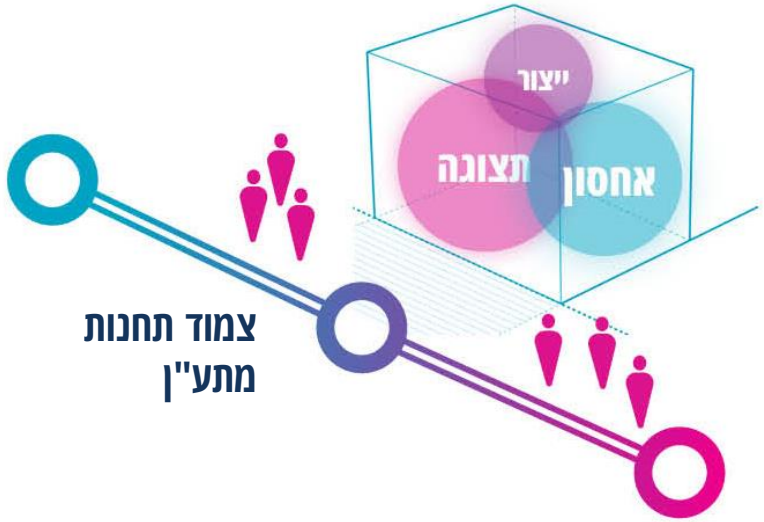
המגמה:

טכנולוגיות שילוח חדשניות מאפשרות קבלת חבילות באופן מהיר ופשוט וחלקן אפילו ללא תלות ברשת הדרכים. אחד הפתרונות המיושמים כבר היום הם משלוחים ע"י רחפנים או רכבים אוטונומיים קטנים, שיכולים לעבור במדרכה בשולי הדרך. האמצעים האלו דורשים תשתית שנתמכת ע"י ניהול מדיניות ובקרה.



ההשפעה על המרחב:

ככל שהמרחב הינו פאסיבי יותר, השימוש בטכנולוגיות שילוח, כגון רחפנים ורובוטים ילך ויגבר, כאלטרנטיבה נוחה. לפיכך תידרש הכשרה והטמעה בכל שלבי התכנון (לרבות הוראות תב"ע, היתר ותכניות עיצוב) של תשתית ליקוט המשלוח באזורים טכניים חדשים, שלא יהיו במפלס הרחוב בלבד.



/10 תחנות המתע"ן כמנוע מסחרי

המגמה:

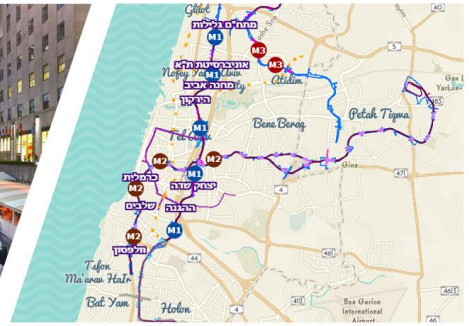
למערך התחבורה הציבורית יש פוטנציאל בחשיפת מסחר לכוח קניה גדול.
"האבים" ותחנות הם מקור למיקומים שנהנים מהגעה קבועה של אנשים.

ההשפעה על המרחב:

מערך תחבורה ציבורית יעיל, הפרוש ברחבי העיר, מייצר מוקדים חדשים, שמצליבים בין כוח קניה גדול שנע ברשת התחבורה ומתקיים סביב התחנות לבין העשרת הרשת באמצעות תוספת מסחר ושירותים רלוונטיים במקומות נגישים ונוחים.









רוקופלר סנטר בניו יורק הינו דוגמא אחת מיני רבות בה מתקיים מסחר סובב וגם בקומות תת-קרקע במסלול אל התחנה.
כאשר סביב תחנות הרק"ל והמטרו העתידיות בתל אביב-יפו נמצא פוטנציאל ליצירה של מרחבים שוקקים בעלי כח קנייה גדול וקבוע.

תמורות במרחב המסחרי

1. שילוב שימושים ופעילויות
2. שיתוף והרחבת זמן
3. מרחב ציבורי משלים
4. ניידות
5. זמניות
6. פיזור נק' מכירה
7. הרחבת ערוצי הפצה
8. מרכזי הפצה ושינוע לוגיסטי
9. תשתיות ליקוט חדשות
10. צמוד תחנות מתע"ן



תובנות ואתגרים מרכזיים

אתגרים מרכזיים איתם מתמודדת עיריית תל אביב-יפו ביחס למסחר

אתגר א'

הבטחת תפקודו של הרחוב המסחרי העתידי כמרחב שוקק, אקטיבי ומקיים

שינויים כלכליים והתנהגותיים מרחיקי לכת והתעצמותו של המסחר המקוון הפאסיבי, הולכים ומשנים את תפקודו של החלל והמרחב המסחרי ויוצרים איום על היותה של העיר פעילה, מזמינה ואקטיבית.

אתגר ב'

התמודדות עם דחיקה של סוגי מסחר, מלאכה ובילוי מאזורי ביקוש

מגוון סוגי מסחר, מלאכה ובילוי הולכים ונדחקים מהמרחב העירוני בתל אביב-יפו בעקבות התייקרות מחירי הנדל"ן וביקושי כלכלת השוק החופשי. תהליך זה משנה את צביונם של אזורים ורחובות מסחר בעיר, יוצר זליגה של עסקים מחוץ לעיר, פוגע בחוסן הכלכלי ובמגוון המסחרי.

אתגר ג'

מיתון קונפליקטים שעתידים להתעצם באזורים בעלי שימושים מסחריים

האזורים הקיימים של העיר עתידים להיות הרבה יותר צפופים ומעורבים, מה שיעצים קונפליקטים קיימים ויוליד קונפליקטים חדשים בהיבטים פיזיים, תנועתיים, סביבתיים, חברתיים, כלכליים, עסקיים וכיוב'

אתגרים מרכזיים איתם מתמודדת עיריית תל אביב-יפו ביחס למסחר

אתגר א'

הבטחת תפקודו של הרחוב המסחרי העתידי כמרחב שוקק, אקטיבי ומקיים

- התעצמות חנויות שחורות ומטבחים מרכזיים לשילוח, שפוגעים בחזית המסחרית ותפקודו וחיוניותו של הרחוב
- מגמת העבודה ההיברידית ומעבר לעבודה מהבית באופן חלקי מקטינה את כל הקנייה במע"רים ומשנה את הדינמיקה העירונית והשפעתה על המסחר
- פיתוח מרכזי מסחר חדשים מנותקים מרשת עירונית /מסחרית קיימת על חשבון רחובות פעילים
- מינון המסחר בתוך מרחבים ציבוריים פתוחים ובנויים באופן שיתמוך בשימוש הציבורי ויעשיר אותו מבלי לפגוע במהותו הציבורית

אתגר ב'

התמודדות עם דחיקה של סוגי מסחר, מלאכה ובילוי מאזורי ביקוש

- דחיקה מחוץ לעיר של שימושים מגוונים בעלי אופי יצרני וכן בילוי וחיי לילה, בעקבות ביקוש והאצה של תוספת שימושי מגורים בכלל מרחבי העיר, לצד חוקים ותקנות מחמירים לטובת שימושי מגורים
- זליגת עסקים קטנים מחוץ לעיר בעקבות עליית מחירי הקרקע וכניסה של עסקים גדולים ורשתות באופן שמצמצם את המגוון במסחרי

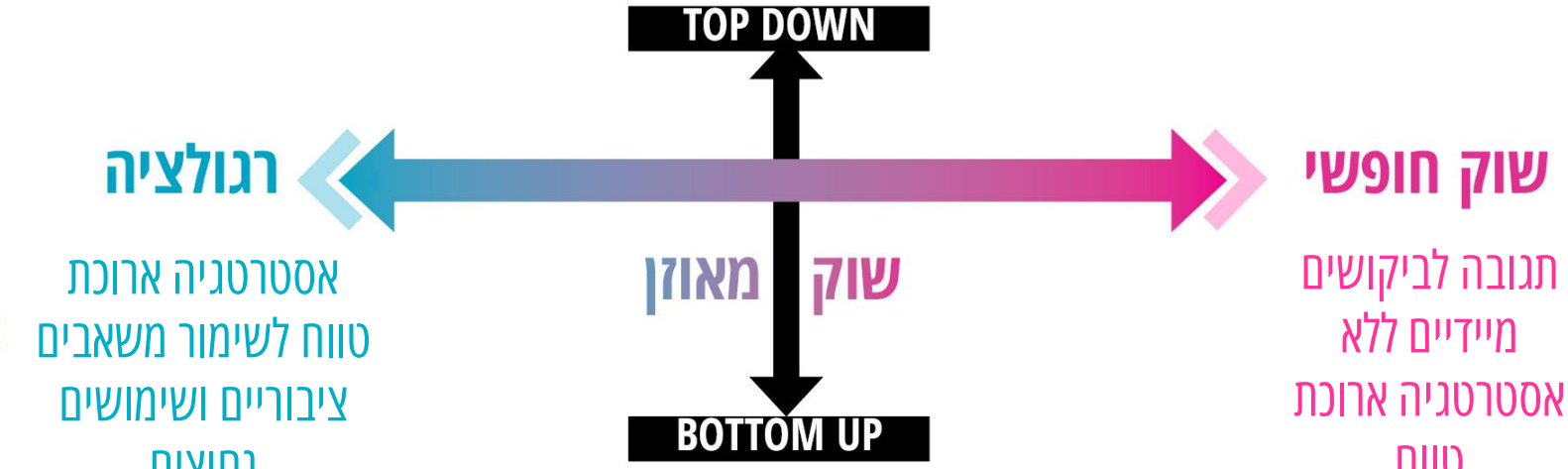
אתגר ג'

מיתון קונפליקטים שעתידים להתעצם באזורים בעלי שימושים מסחריים

- מגמת ציפוף העיר ועומס תנועתי מהווים אתגר לוגיסטי לכניסת סחורות מחוץ לעיר ובתוך העיר בסמיכות למוקדי מסחר
- "משא ומתן" בין כלל התשתיות הנדרשות לנשיאת תוספת הזכויות העתידיות (שבילי אופניים, תחב"צ, מעבר רכבים לוגיסטים, תשתיות רטובות) לבין מרחב ההליכה ואיכותו המהווים חלק מהותי בהצלחת המסחר
- מגבלות רישוי על מסחר ע"פ סוג הענף, בעולם של שינויים ענפיים

תרחישים אסטרטגיים

בחינת תרחישי קיצון אסטרטגיים, לקראת גיבוש מדיניות מאוזנת לעתיד המסחר בתל אביב-יפו



בחינת תרחישי קיצון אסטרטגיים, לקראת גיבוש מדיניות מאוזנת לעתיד המסחר בתל אביב-יפו

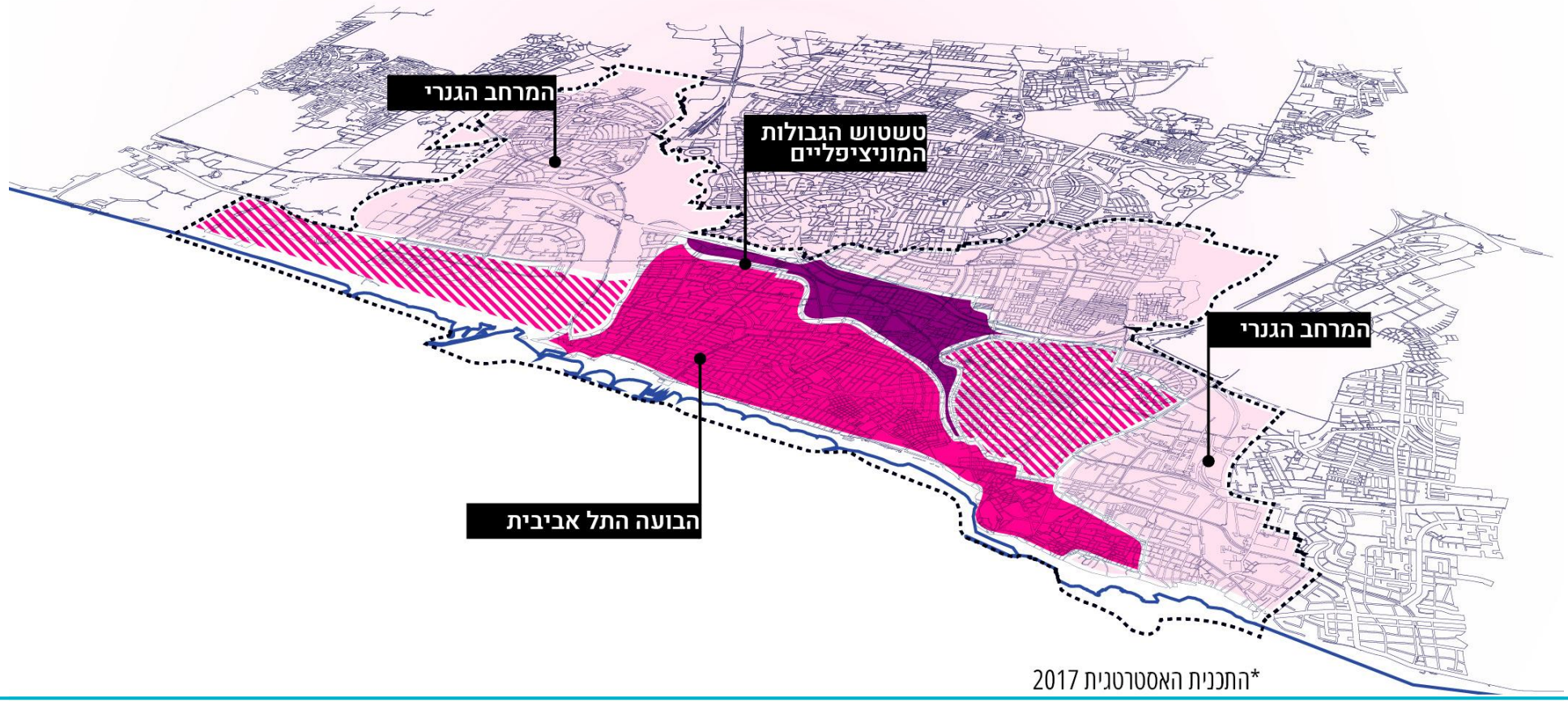


בחינת תרחישי קיצון
אסטרטגיים, לקראת גיבוש
מדיניות מאוזנת לעתיד
המסחר בתל אביב-יפו

TOP DOWN

עתיד אפשרי 01:
העיר מתכנסת

עיר המוכתבת ע"י יוזמות
השוק הפרטי בלבד



*התכנית האסטרטגית 2017

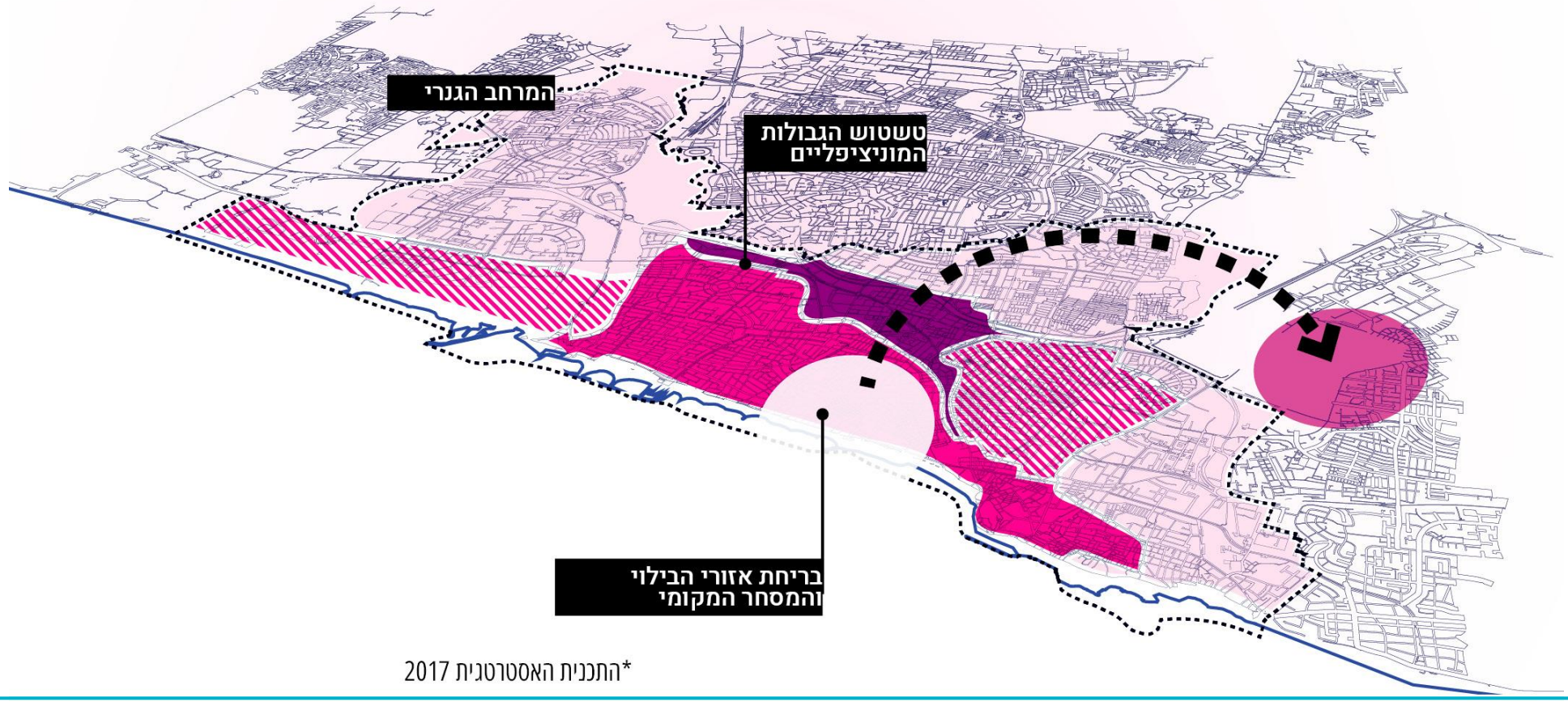
בחינת תרחישי קיצון אסטרטגיים, לקראת גיבוש מדיניות מאוזנת לעתיד המסחר בתל אביב-יפו

TOP DOWN

עתיד אפשרי 01:
העיר מתכנסת

עיר המוכתבת ע"י יוזמות השוק הפרטי בלבד

מצב קיצון: בריחת שימושים בעתיד הרחוק

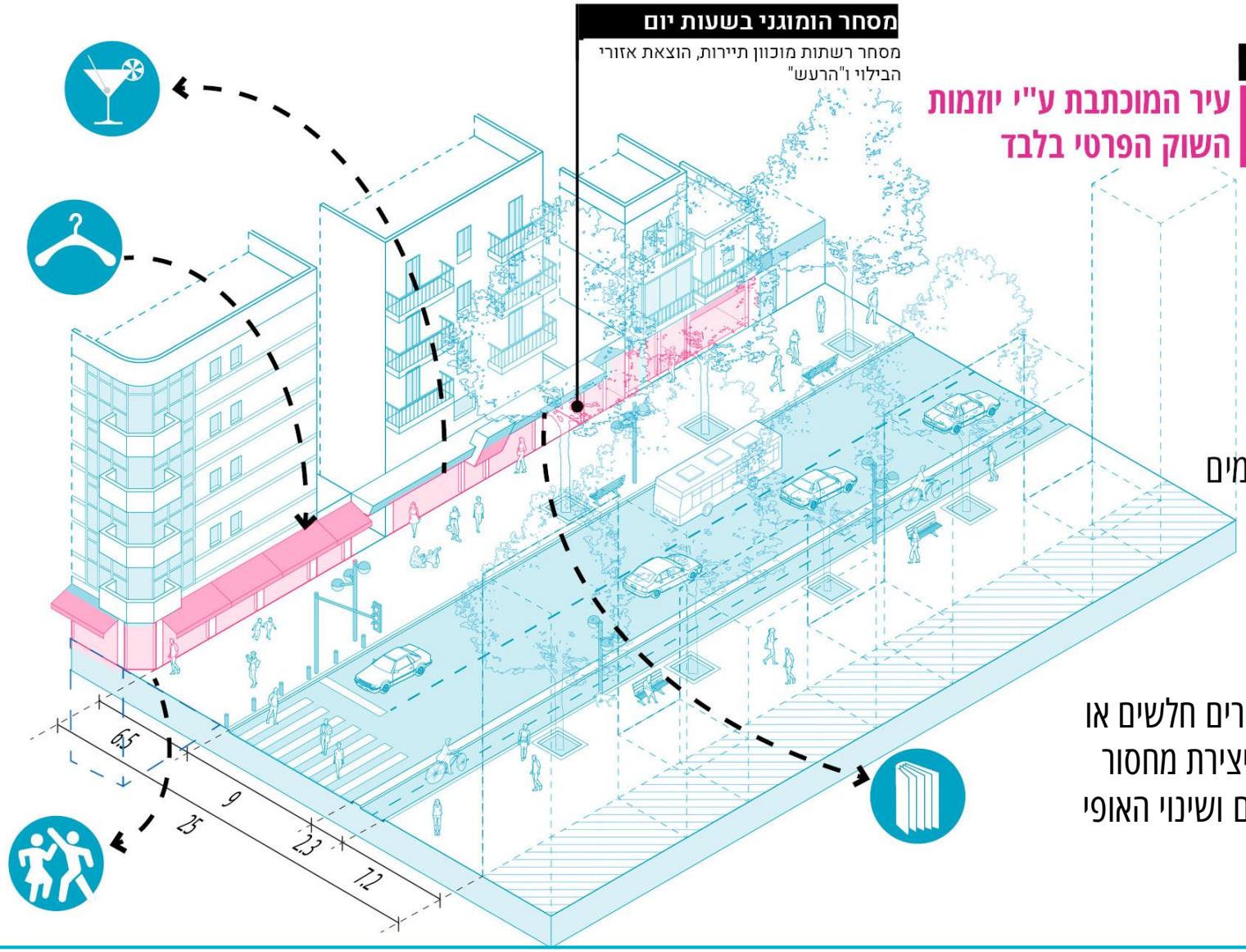


*התכנית האסטרטגית 2017

TOP DOWN

עתיד אפשרי 01:
העיר מתכנסת

עיר המוכתבת ע"י יוזמות השוק הפרטי בלבד



יתרונות:

התאמה לטרנדים קיימים ויצירת מענה תחרותי לתושבים

חסרונות:

דחיקת שימושים וסוחרים חלשים או "מטרדיים" מהעיר = יצירת מחסור בסוגי עסקים מסויימים ושינוי האופי התרבותי של העיר

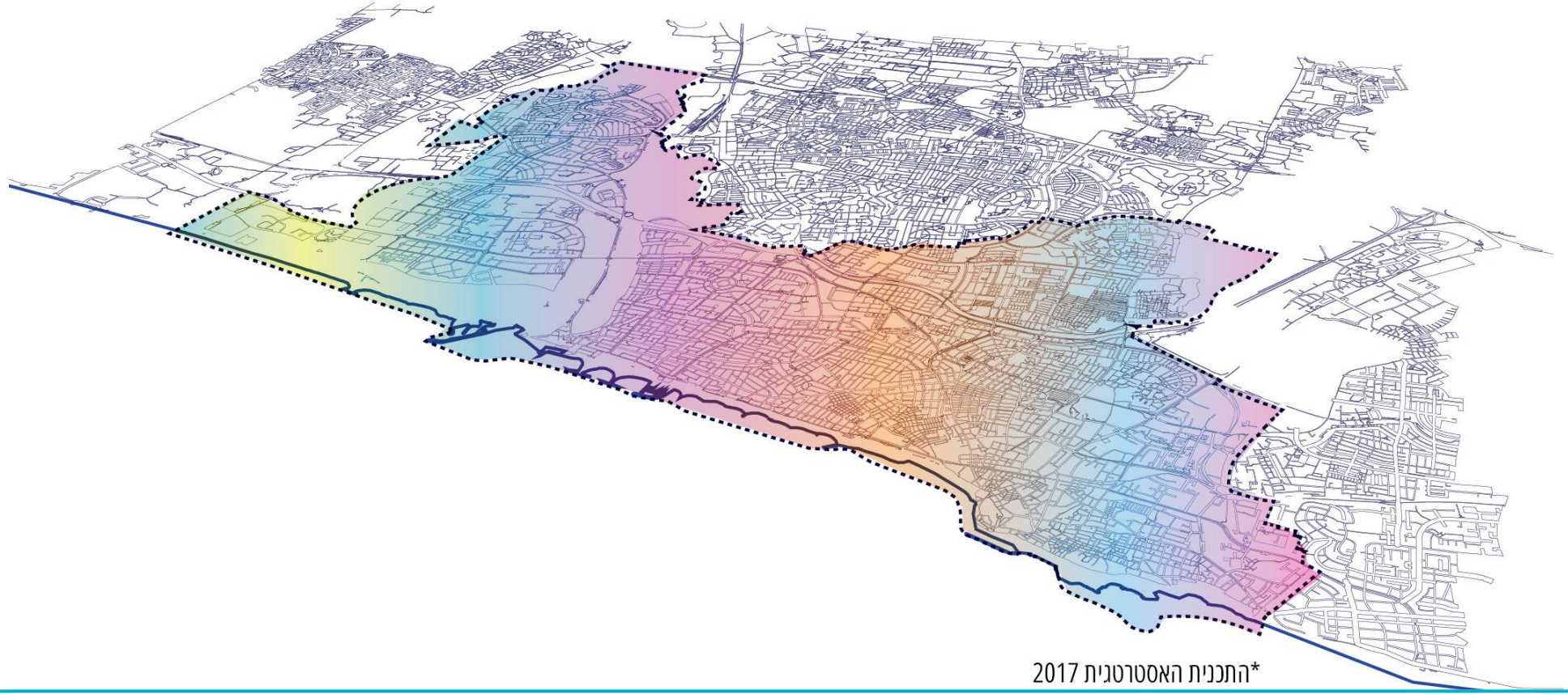
BOTTOM UP

עתיד אפשרי 02:
עיר החופש

עיר בעלת רגולציה מינימלית על השימושים

עיר בה כל תושב רשאי לעסוק בשלל העיסוקים מכל מרחב שהוא ללא ראייה כוללת וללא מנגנוני שמירה

בחינת תרחישי קיצון אסטרטגיים, לקראת גיבוש מדיניות מאוזנת לעתיד המסחר בתל אביב-יפו

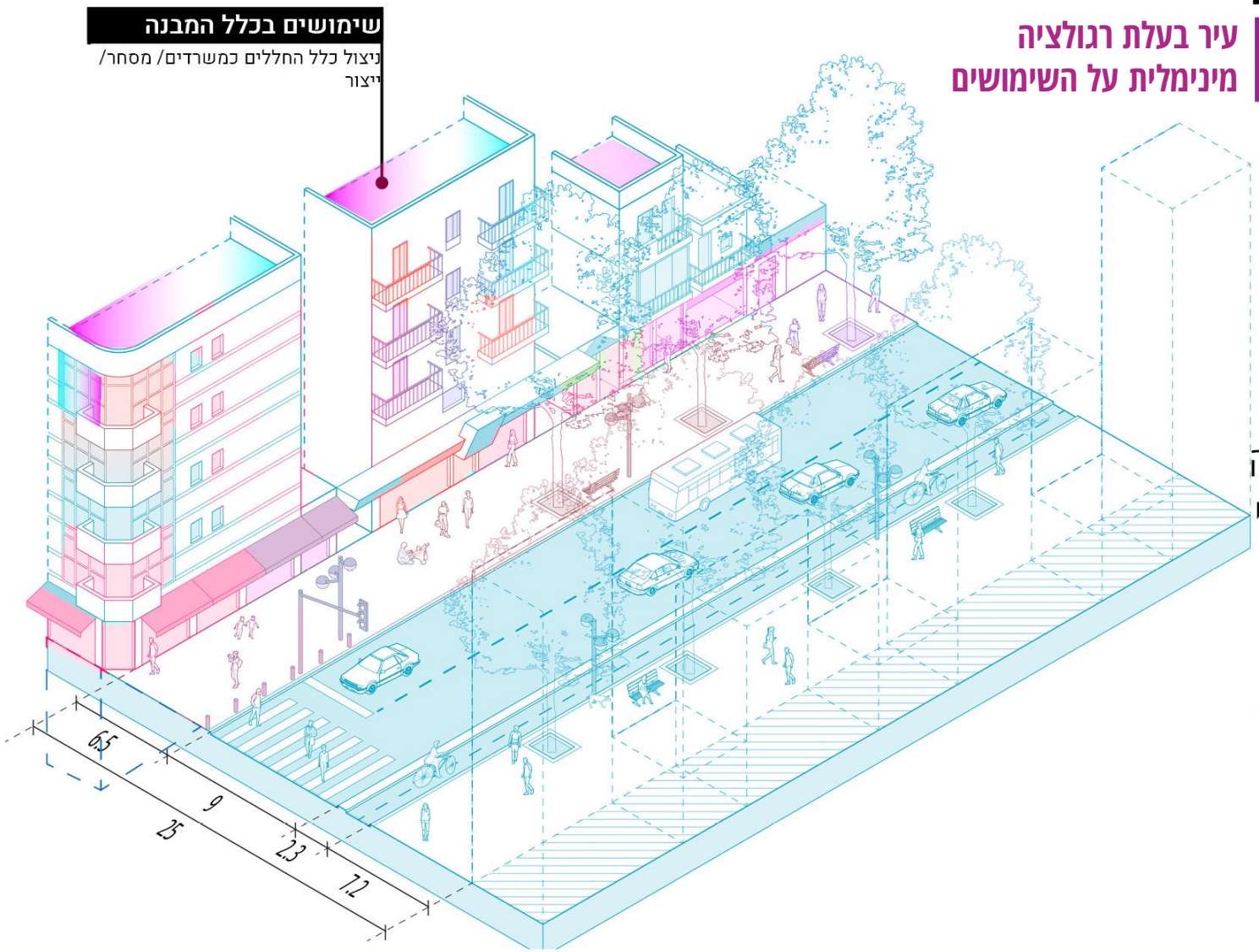


*התכנית האסטרטגית 2017

BOTTOM UP

עתיד אפשרי 02:
עיר החופש

עיר בעלת רגולציה מינימלית על השימושים



יתרונות:

קידום טרנדים מלמטה למעלה בהתאם לצרכי התושבים

חסרונות:

עירוב שימושים קיצוני ללא פיקוח, בעל פוטנציאל ליצירת מטרדים

בחינת תרחישי קיצון אסטרטגיים, לקראת גיבוש מדיניות מאוזנת לעתיד המסחר בתל אביב-יפו



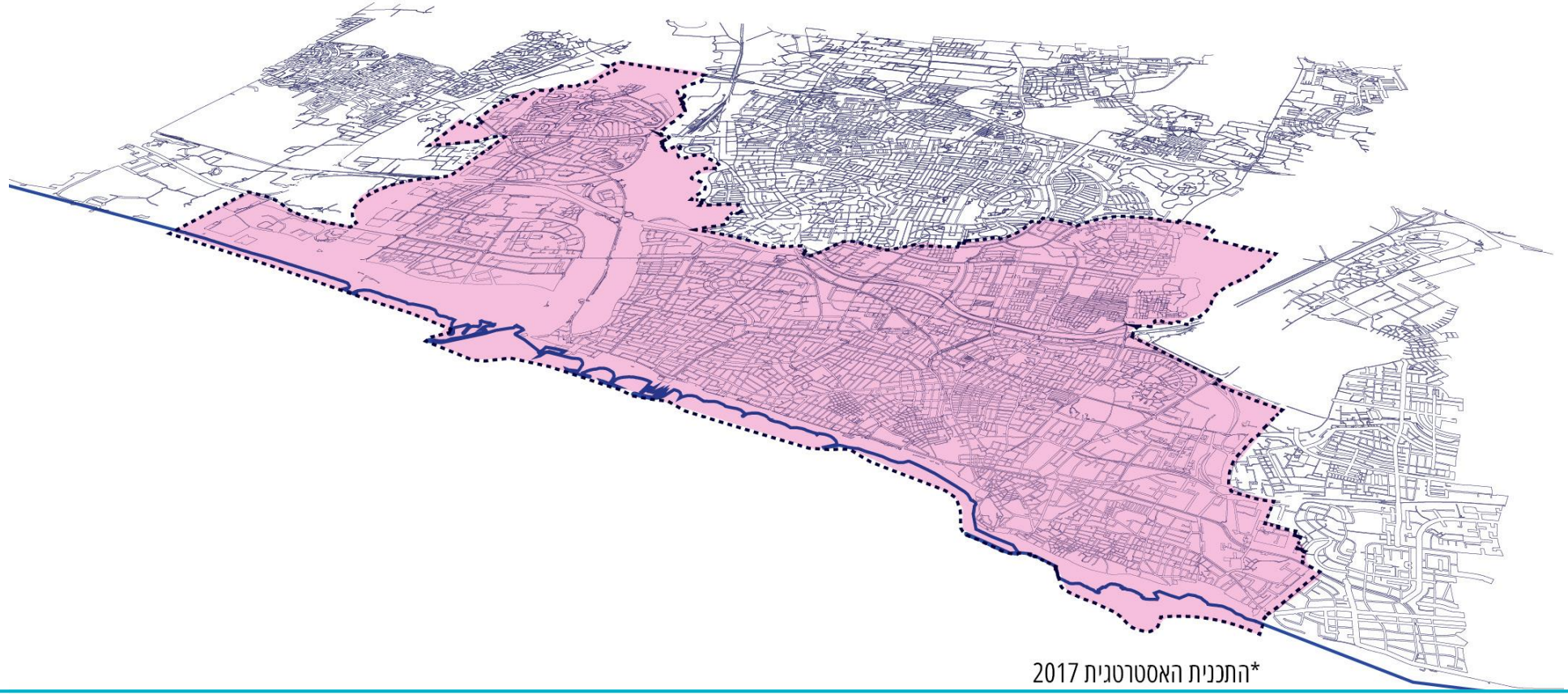
TOP DOWN

עתיד אפשרי 03:
עיר קשיחה

עיר המוכתבת ע"י רגולציה קשיחה

יצירת סטנדרט שוויוני לשימור עסקים, שימושים רצויים וצרכי ציבור, עם מגבלות על יוזמות וטרנדים חיצוניים

בחינת תרחישי קיצון אסטרטגיים, לקראת גיבוש מדיניות מאוזנת לעתיד המסחר בתל אביב-יפו



*התכנית האסטרטגית 2017

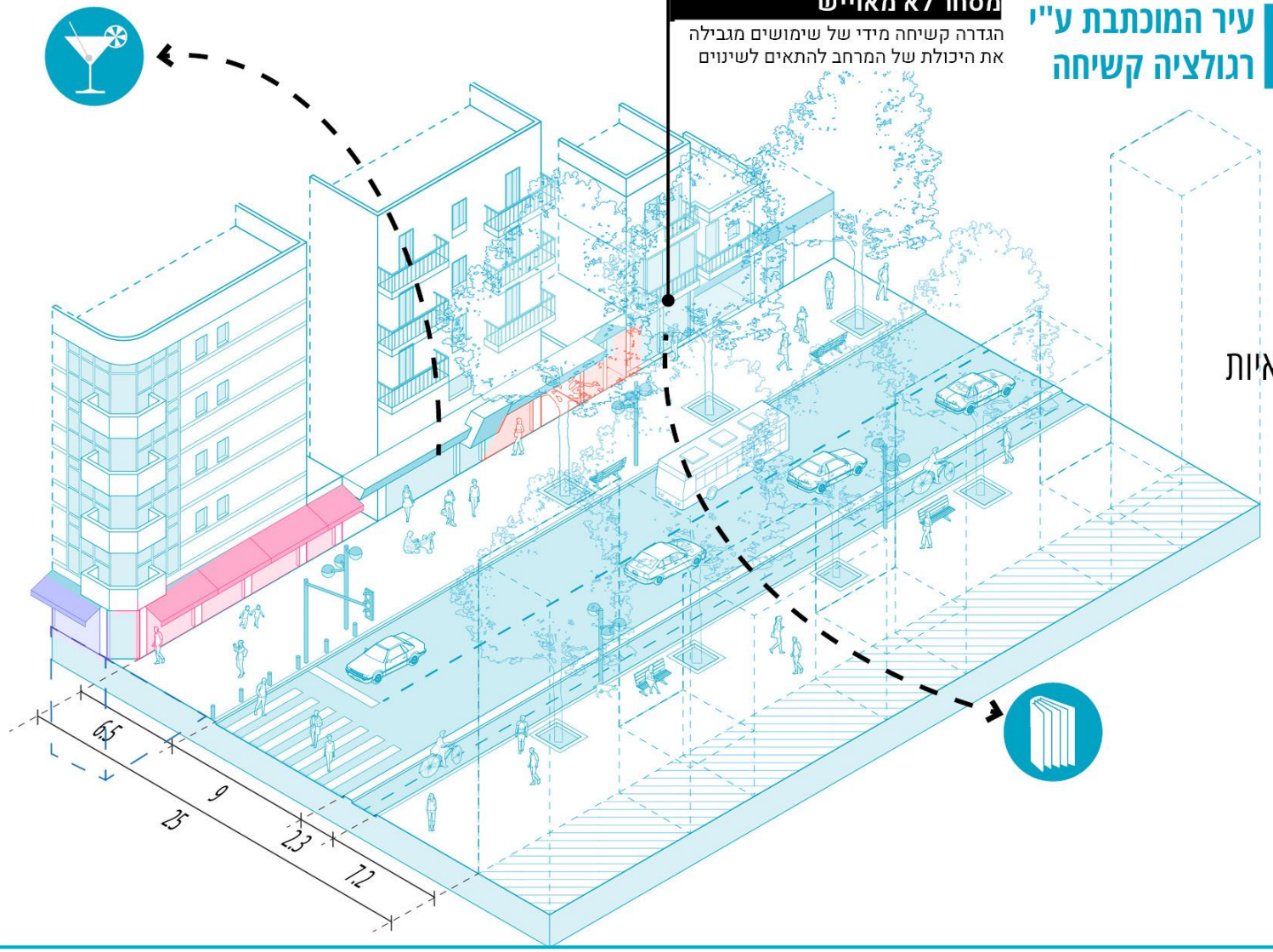
TOP DOWN

עתיד אפשרי 03:
עיר קשיחה

עיר המוכתבת ע"י רגולציה קשיחה

מסחר לא מאוייש

הגדרה קשיחה מידי של שימושים מגבילה את היכולת של המרחב להתאים לשינוים



יתרונות:

שימור שימושים בכדאיות גבולית למתן מענה לתושבי העיר

חסרונות:

מחסור בחדשנות ואי התאמה לטרנדים ומגמות בזמן אמת

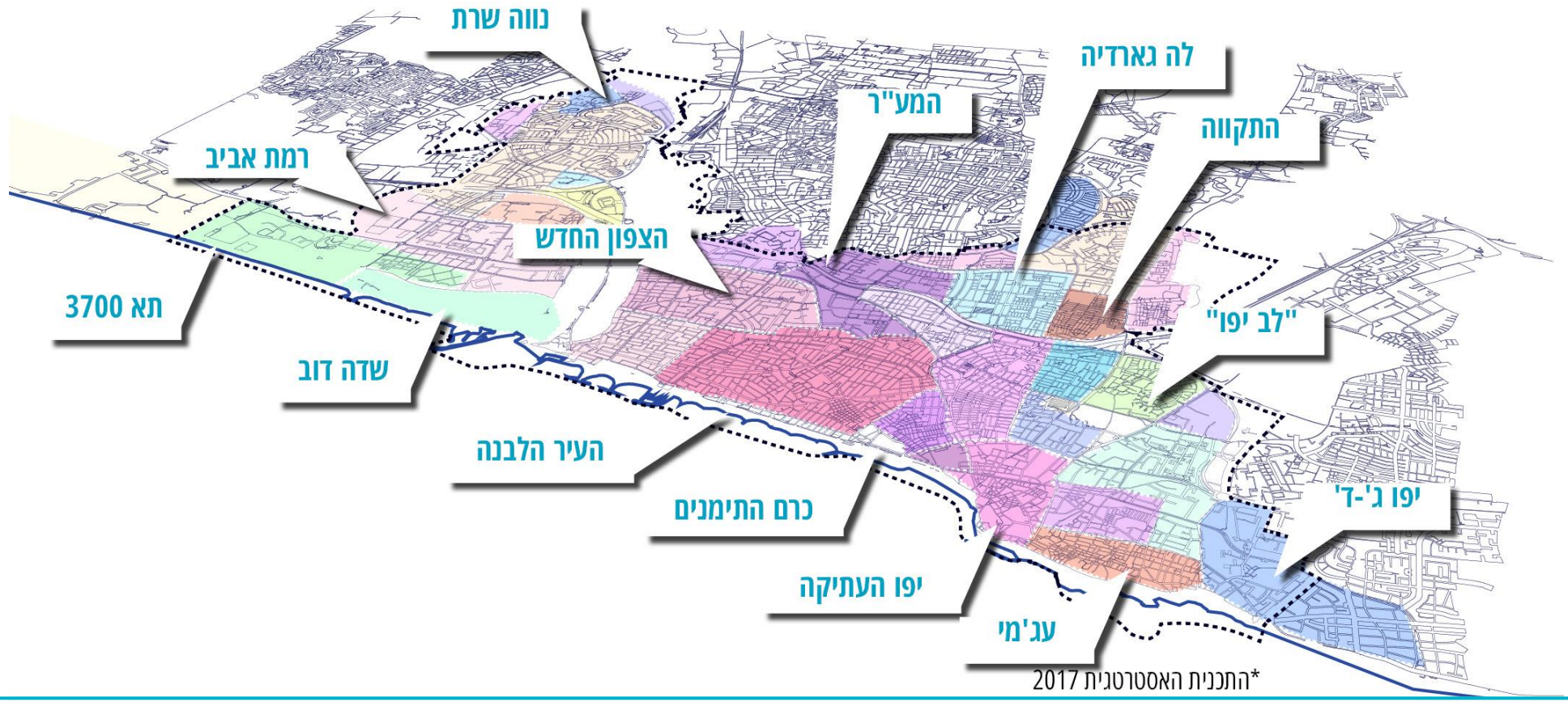
BOTTOM UP

עתיד אפשרי: 04
חממה חברתית-קהילתית-מרחבית

עיר המוכתבת ע"י התארגנויות "מלמטה"

התארגנויות של תושבים והכתבת מדיניות - BOTTOM UP
מגוון של איים מנותקים במרחב ללא ראייה כוללת
קידום של ערכי שיוויון, ניידות וקיימות מוטות אינטרסים פרטיים

בחינת תרחישי קיצון אסטרטגיים, לקראת גיבוש מדיניות מאוזנת לעתיד המסחר בתל אביב-יפו

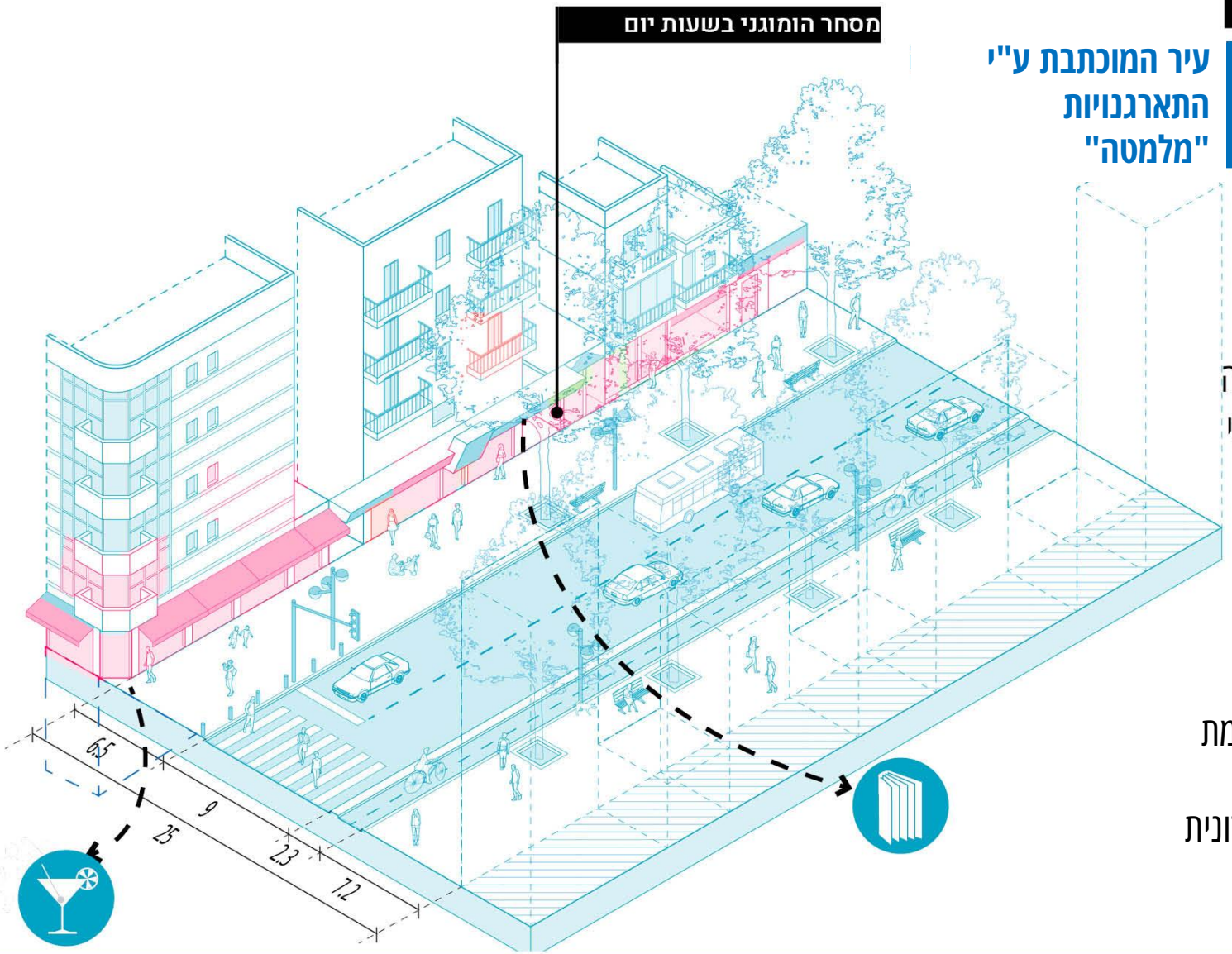


*התכנית האסטרטגית 2017

BOTTOM UP

עתיד אפשרי: 04
חממה חברתית-
קהילתית-מרחבית

עיר המוכתבת ע"י התארגנויות "מלמטה"



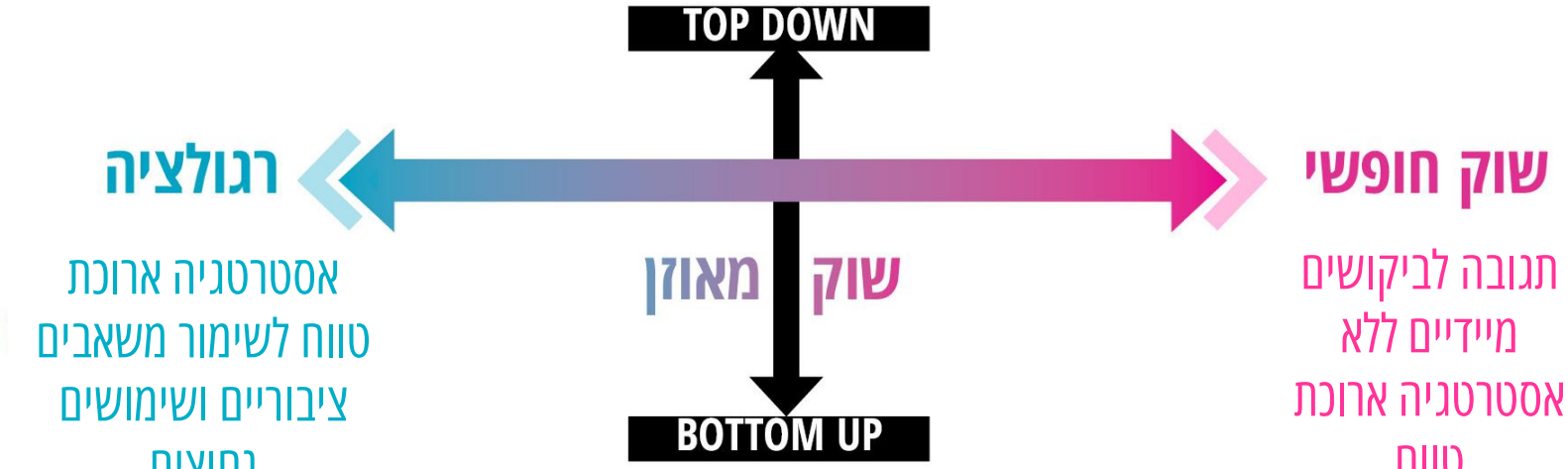
יתרונות:

קידום טרנדים מלמטה למעלה בהתאם לצרכי התושבים

חסרונות:

שימושים אחידים ומקומיים בלבד, ללא ראייה רחבה של השלמת צרכים עירוניים ואיזון שימושים בפריסה עירונית

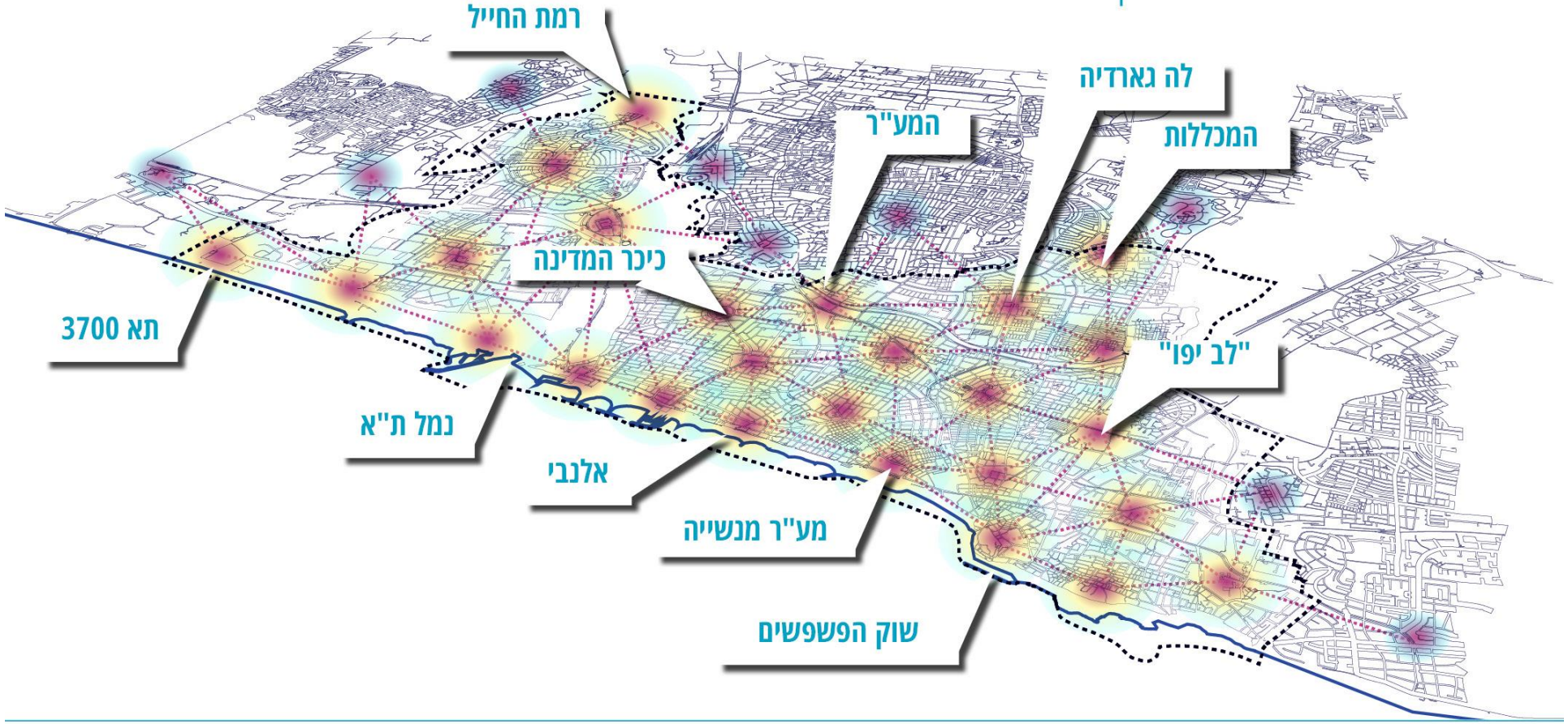
בחינת תרחישי קיצון אסטרטגיים, לקראת גיבוש מדיניות מאוזנת לעתיד המסחר בתל אביב-יפו



עתיד אפשרי 05:
עיר רבת מוקדים

עיר המוכתבת ע"י אינטגרציה של אג'נדות עירוניות מוגדרות

המשך מגמת העבודה בצוותי התכנון והעצמה של המרכזים
עד 10 דקות הליכה מכל אזור מגורים למרכז
המרכזים מקושרים בינהם בראיה עירונית רחבה

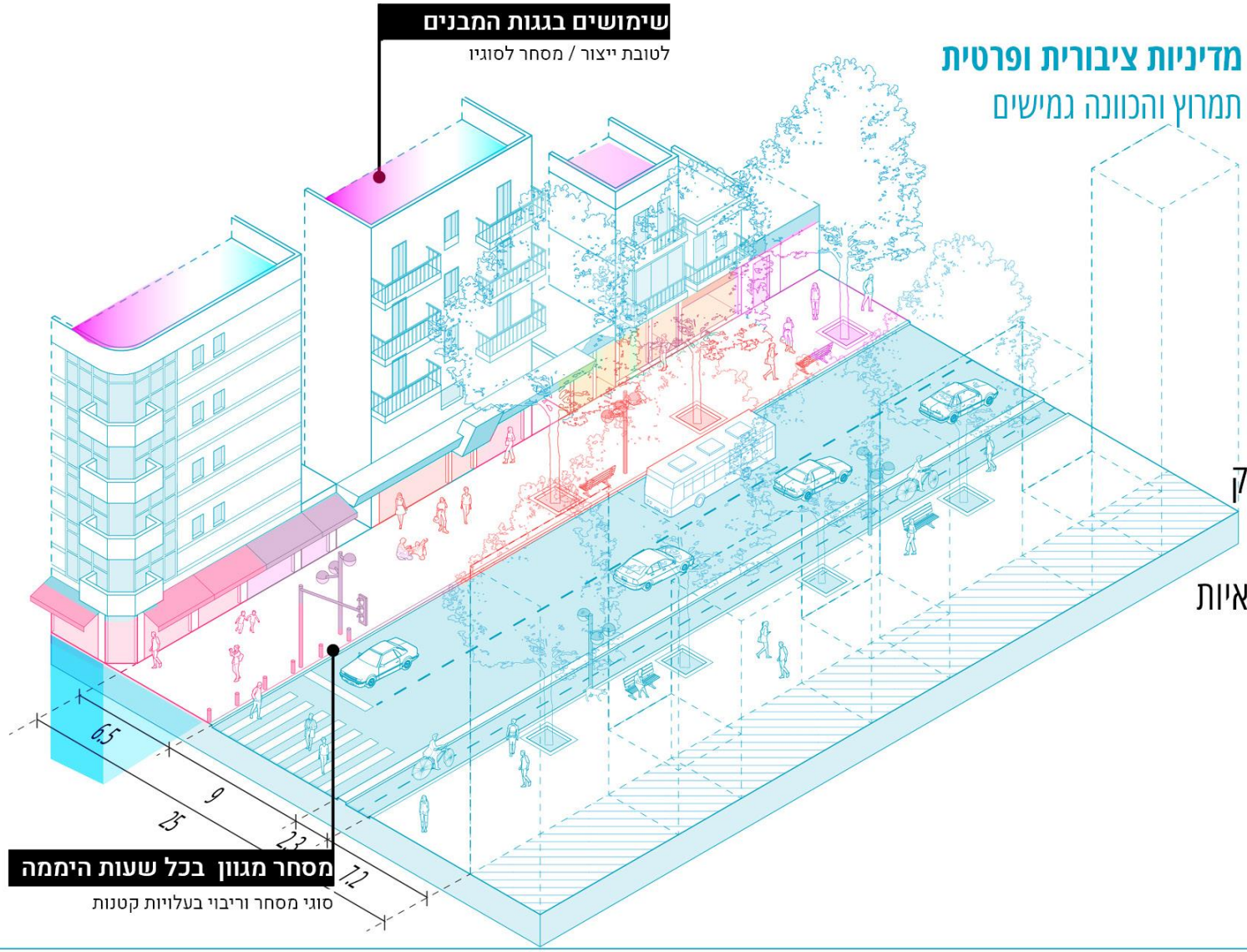


תל אביב יפו TEL AVIV YAFO

עתיד המסחר THE FUTURE OF COMMERCE

עתיד אפשרי 05:
עיר רבת מוקדים

מדיניות ציבורית ופרטית
תמרוץ והכוונה גמישים



יתרונות:

מתן גמישות לכניסת שימושים לא צפויים והתאמה לכוחות השוק

תוך הגבלת מטרדים ושימור שימושים בכדאיות נמוכה

build.

making places
for people.

bld.co.il