

9. אקולוגיה עירונית

נספח א. ניתוח מצב קיים של מערך השטחים הפתוחים

כרקע לעבודה בנושא אקולוגיה עירונית התבצע ניתוח מצב קיים של מערך השטחים הפתוחים כתשתית למרחב הציבורי העירוני. תשתית זו הינה השטחים אשר זוהו כפתוחים בפועל עליה התבצעה סידרה של ניתוחים והשוואות, העוסקת באיפיון השטחים, דרוגם, מעמדם והפוטנציאל הטמון בהם. ניתוח זה מוצג בנספח שלהלן.

הנספח מציג עבודה בתהליך ואין לראות בו תוצר תכנוני העומד בפני עצמו. העבודה המוצגת התבצעה על ידי יועצי תוכנית המתאר לנושא אקולוגיה עירונית, העבודה כוללת רעיונות רבים שלא נבדקו לעומקם ובמיוחד לא נבחנו התאמתם והשלכותיהם על התכנון בתל-אביב - יפו. כמו כן, העבודה טרם עברה עיבוד וניתוח של כלל צוות העבודה ולכן אין לראות בה כמייצגת את עמדת עיריית ת"א-יפו או אף את עמדתו של צוות התכנון כולו. עבודת הניתוח מוצגת לציבור כחלק מתפיסה הרואה חשיבות בחשיפת תוצרי הביניים של תהליך התכנון לעיון בעלי העניין השונים. הנספח שלהלן מציג את הידע שנרכש על ידי יועצי התוכנית ומובא בהמשך לדוח על מנת לאפשר לכל בעל עניין ללמוד מהידע הרב שנאסף.

1. מצאי שטחים פתוחים

זיהוי שטחים פתוחים קיימים בפועל (2007), על גבי אורתופוטו



2 אפיון שטחים פתוחים

מצאי שטחים פתוחים וחלוקה לקטגוריות:
 1. שטח פתוח מפותח
 2. שטח פתוח בפיתוח מועט/טבעי
 3. שטח פתוח שאינו מפותח
 4. חנייה
 5. מגרשי ספורט



3 מצב קיים ביחס למצב תכנוני מאושר

3 א' יעודי קרקע ביחס למצאי שטחים פתוחים



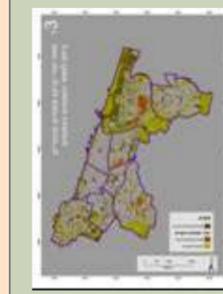
3 ב' יעודי קרקע ושטחים בהליכי תכנון ביחס למצאי שטחים פתוחים.



3 ג' מפת יעודי הקרקע של השטחים הפתוחים הקיימים.



3 ד' מפת יעודי קרקע פתוחים וציבוריים ביחס למצאי השטחים הפתוחים.



4 שטחים פתוחים קיימים ביחס למפת המרחב הציבורי

4 א' מערך השטחים הפתוחים כפי שהוא בא לידי ביטוי במפת המרחב הציבורי ביחס לשטחים הפתוחים בפועל



4 ב' המערך המטרופוליני ומערך הרחובות המסחריים ביחס לשטחים הפתוחים בפועל



5 יחס בין מיקום מבני ציבור, חינוך ותרבות והשטחים הפתוחים בפועל

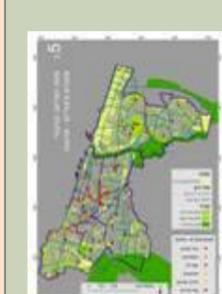
5 א' מבני חינוך, תרבות ותיירות ביחס לשטחים פתוחים קיימים ולשטחים פתוחים כפי שהם מצוינים במפת המרחב הציבורי



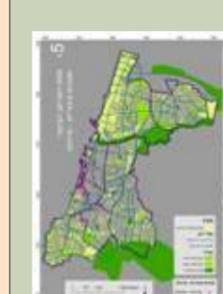
5 ב' מבני חינוך ביחס לשטחים פתוחים קיימים ולשטחים פתוחים כפי שהם מצוינים במפת המרחב הציבורי



5 ג' מבני תרבות ביחס לשטחים פתוחים קיימים ולשטחים פתוחים כפי שהם מצוינים במפת המרחב הציבורי



5 ד' תיירות ביחס לשטחים פתוחים קיימים ולשטחים פתוחים כפי שהם מצוינים במפת המרחב הציבורי



1. מצאי שטחים פתוחים

זיהוי שטחים פתוחים קיימים בפועל (2007), על גבי אורתופוטו



2. אפיון שטחים פתוחים

מצאי שטחים פתוחים וחלוקה לקטגוריות:

1. שטח פתוח מפותח
2. שטח פתוח בפיתוח מועט/טבעי
3. שטח פתוח שאינו מפותח
4. חנייה
5. מגרשי ספורט



3. מצב קיים ביחס למצב תכנוני מאושר

3 א' יעודי קרקע ביחס למצאי שטחים פתוחים



3 ב' יעודי קרקע ושטחים בהליכי תכנון ביחס למצאי שטחים פתוחים.



3 ג' מפת יעודי הקרקע של השטחים הפתוחים הקיימים.



3 ד' מפת יעודי קרקע פתוחים וציבוריים ביחס למצאי השטחים הפתוחים.



4 שטחים פתוחים קיימים ביחס למפת המרחב הציבורי

4 מערך השטחים הפתוחים כפי שהוא בא לידי ביטוי במפת המרחב הציבורי ביחס לשטחים הפתוחים בפועל



5 יחס בין מיקום מבני ציבור, חינוך ותרבות והשטחים הפתוחים בפועל

5 מבני חינוך, תרבות ותיירות ביחס לשטחים פתוחים קיימים ולשטחים פתוחים כפי שהם מצוינים במפת המרחב הציבורי

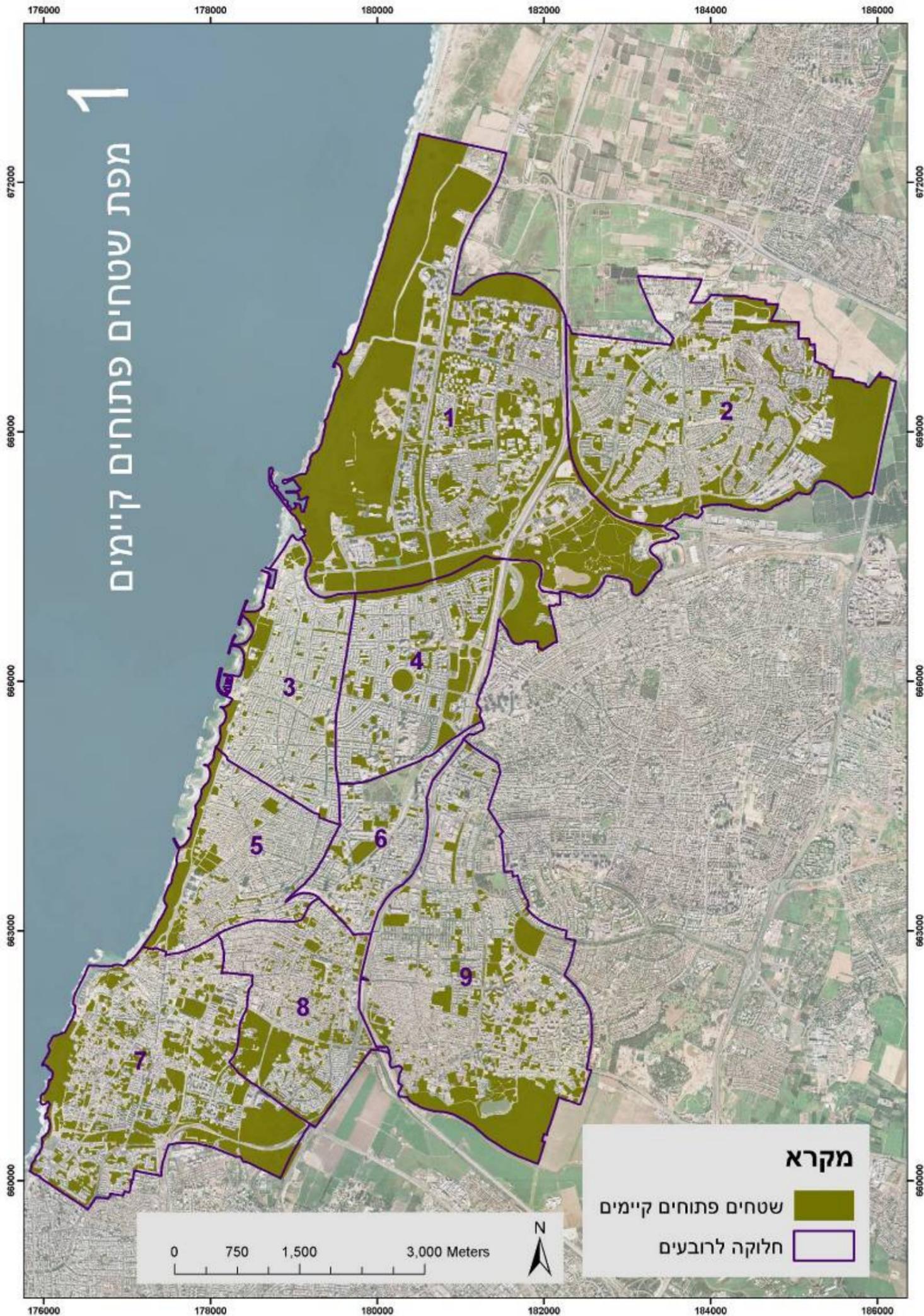


1. מצאי שטחים פתוחים

מפת השטחים הפתוחים מציגה את מיפוי כלל השטח הפתוח הקיים בתל אביב, לשנת 2007 על גבי אורטופוטו, יחד עם חלוקת העיר לרובעים. (האורטופוטו והחלוקה הרובעית ילוו את סט המפות כשכבות בסיס) המיפוי כולל כ-1,200 פוליגונים.

כללי מיפוי

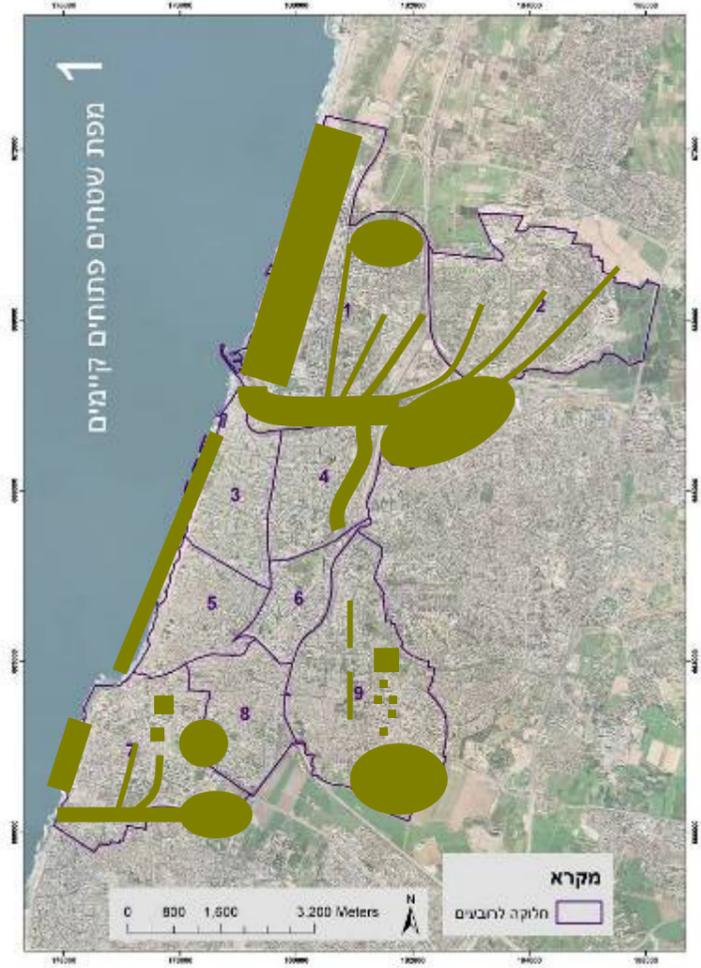
1. המיפוי נערך בקנה מידה של 1:3,000 בקירוב
2. מופו שטחים פתוחים מעל גודל של כ-0.5 ד'
3. שבילי עפר העוברים דרך שטח פתוח נכללו במיפוי
4. לא מופו גינות פרטיות של מבני מגורים ושדרות עירוניות



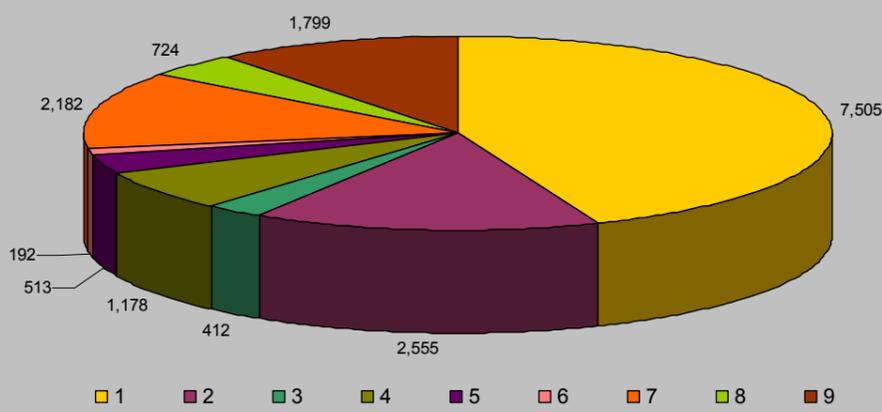
מצאי שטחים פתוחים - משמעות תכנונית

מפת מצאי השטחים הפתוחים מציגה פוטנציאל ואפשרויות פרישה שונות של המרחב הציבורי, ללא קשר למצב הסטטוטורי הקיים, במילים אחרות: מוצגת בזאת אפשרות לשיקול דעת כלל עירוני שיותאם בהמשך התהליך (השלב האינטגרטיבי) לשיקולים מקומיים. מבט רחב על מצאי השטחים הפתוחים בעיר, מעלה מספר נקודות לתשומת הלב:

1. עיקר השטחים הפתוחים מצויים בצפון ובדרום העיר (למעט רצועת החוף), מרכז העיר סובל ממחסור בשטחים פתוחים בעלי נפח משמעותי
2. ניתן לזהות מספר רצועות רציפות של שטח פתוח משמעותי (ראה סכמה מצורפת)
3. ניתן לזהות מספר כתמים גדולים - מוקדים (ריכוזי שטח פתוח)
4. קיים חוסר במערכות וברצפי שטחים פתוחים שכיוונם צפון - דרום.
5. רוב השטחים הפתוחים הגדולים עדיין אינם מגובים ב"מערכות משנה" תומכות בדמות אצבעות ירוקות או שטחים פתוחים נוספים המקושרים אליהם
6. ניתן לזהות פוטנציאל ל"אצבעות ירוקות" (רצפים אורכיים של שטח פתוח) הנשלחות מהשטחים הפתוחים הגדולים אל שכונות המגורים
7. בחלק מאזורי העיר ניתן לזהות (בקנה מידה רובעי) מארגים מקבילים לרשת הדרכים המהווים מעין "רשת שקטה" של תנועה רגלית, באזורים אחרים הפוטנציאל קיים אך עדיין אינו ממומש

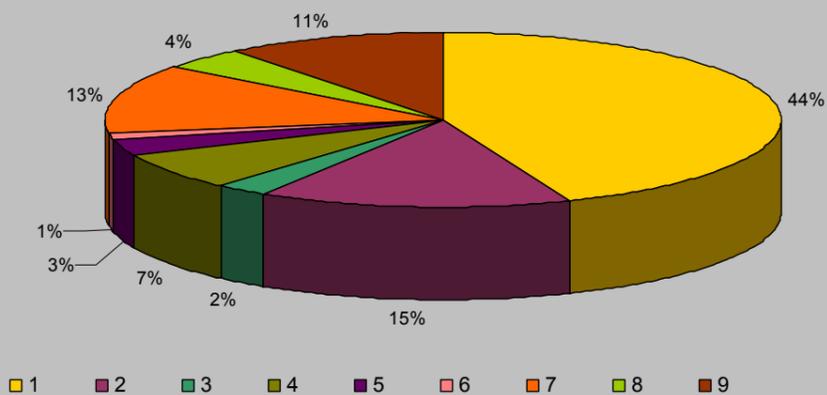


כמות השטח הפתוח (דונם) בחלוקה לרבעים



הגרפים המצורפים מציגים את חלוקת השטח הפתוח הקיים בפועל בין רובעי עיר. יש לתת את הדעת על עיוות משמעותי בנתונים הנוצר לטובת רובע 1 ו-2 כיוון שהחלוקה כוללת את השטחים הפתוחים כיום ומיועדים לבינוי במסגרת תכנית 3700 ותכנית נווה שרת מזרח. עם זאת, וללא קשר, עולה מצוקת השטחים הפתוחים ברובעי לב העיר בצורה בולטת על פני השטח.

שיעור השטח הפתוח בחלוקה לרבעים



1.7. מצאי שטחים פתוחים – הדגמה באמצעות רובע 7

רובע 7 מתאפיין בריבוי שטחים פתוחים קיימים. ניתן לזהות מערך שטחים פתוחים החוצה את הרובע ממזרח למערב (אזור "הציר הירוק", כן בולט לעין שטח פתוח רחב ידיים לאורך החוף).

רצף פוטנציאלי של שטח פתוח מאפשר "אצבע ירוקה" שכיוונה צפון דרום, ועשויה להתקשר אל הציר הירוק. כן ניתן לזהות מספר רצפים נוספים, שמעניין לבחון את יתרונותיהם ככאלה (ראה מפות המשך)

בתחומי הרובע הסמוכים לפארק החורשות (שאינו מהווה חלק מהרובע) ניתן לזהות שטחים פתוחים רבים, שעשויים להוות בסיס למערך צירים ירוקים המובילים אל הפארק או חגורה ירוקה המקיפה את הפארק ומקשרת בינו ובין שכונות המגורים.



2. אפיון שטחים פתוחים

תאור ומבנה המפה

מפה זו מציגה את שכבת השטחים הפתוחים ומסווגת אותם על פי מאפייני השטח:

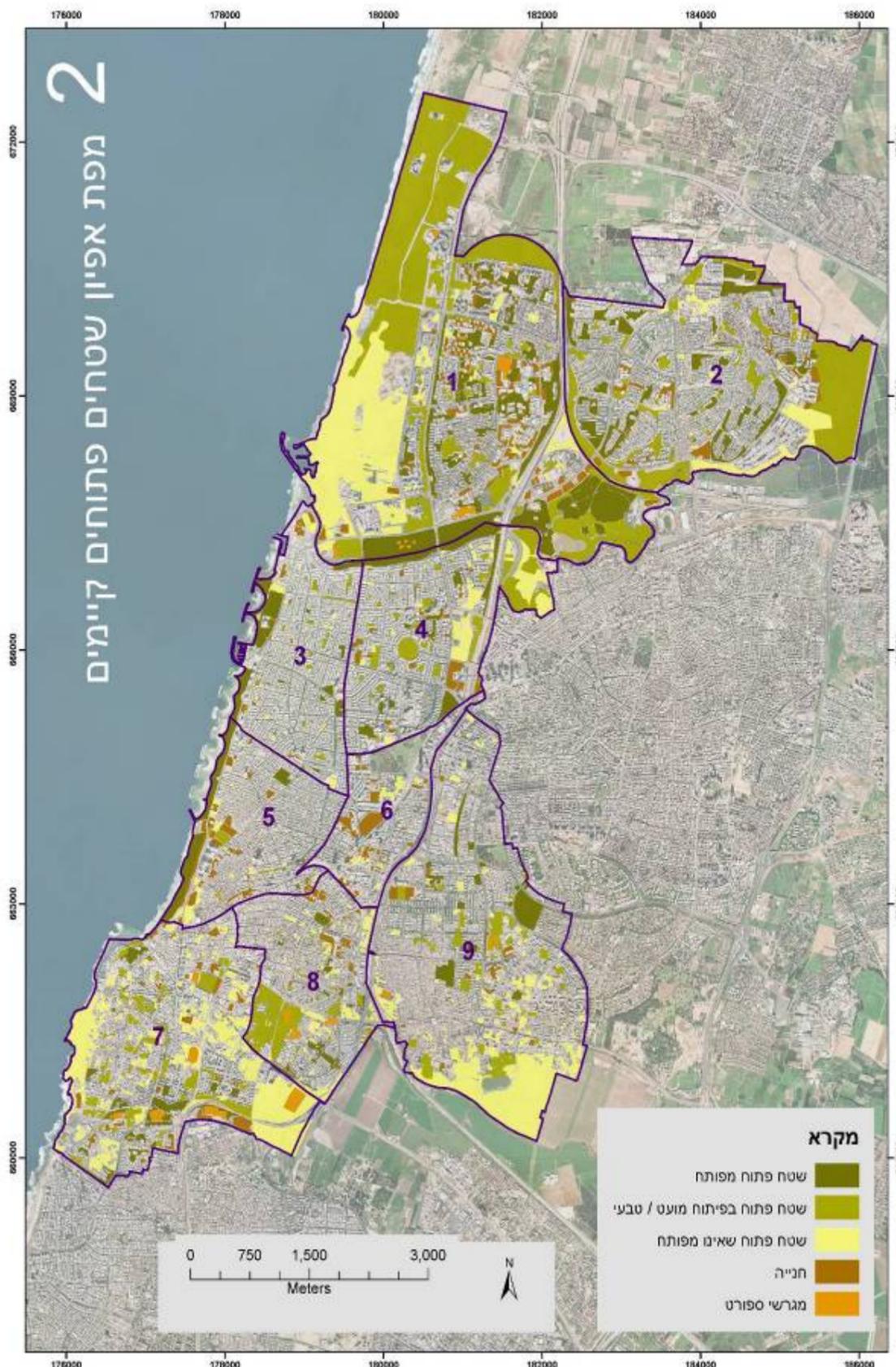
- שטחים פתוחים המוצגים על פי דירוג רמת הפיתוח (שלוש דרגות)
- שטחים פתוחים המוצגים על פי שימוש השטח (שתי דרגות)

אופן המיפוי

אפיון השטח הפתוח הינו ערך הניתן לכל אחד מן השטחים בשכבת המצאי הפיסי של שטחים הפתוחים ומייצג את המצב האופייני במרבית יחידת השטח (כלומר, חניות או מגרשי ספורט המהווים חלק משטח פתוח מפותח לדוגמא, לא סומנו בנפרד).

כללי מיפוי

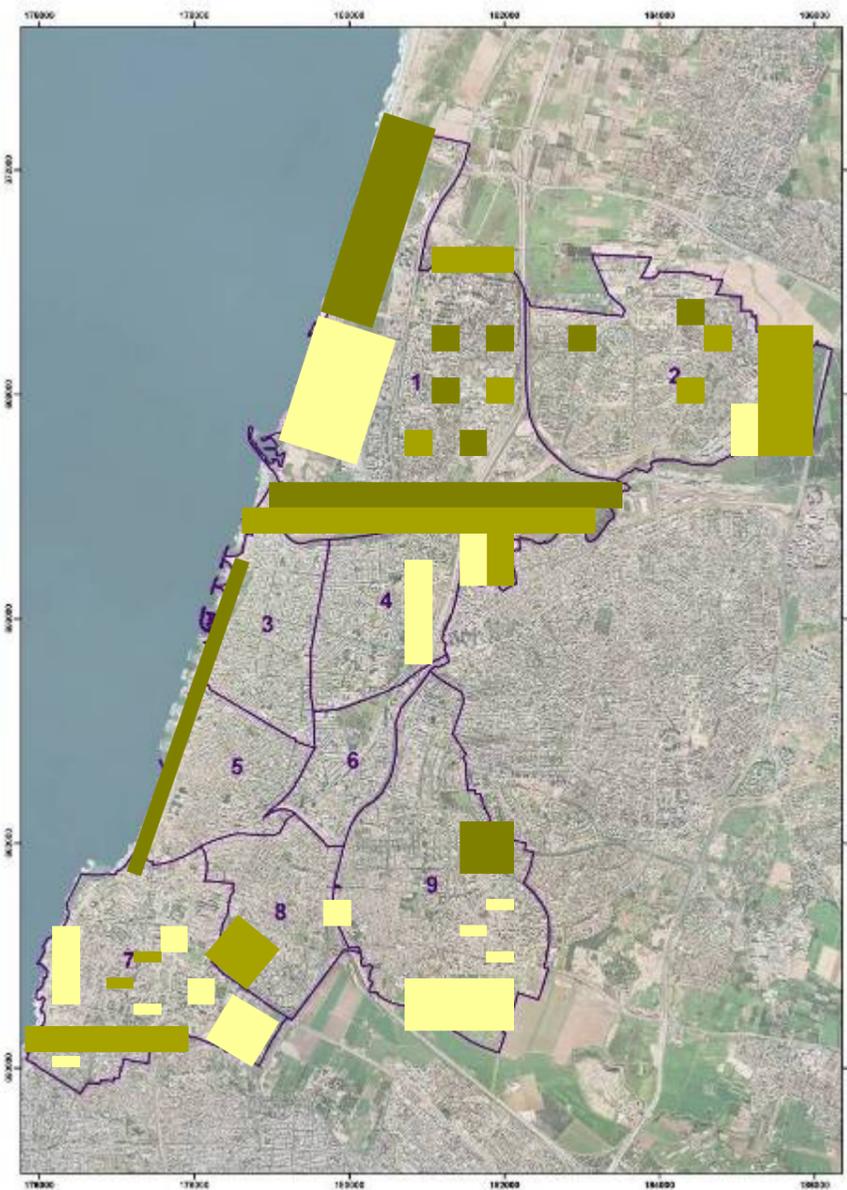
1. שטח פתוח מפותח – שטח פתוח מטופל, מגונן, ובו מתקני משחק ושבילים. (ירוק כהה)
2. שטח פתוח בפיתוח מועט / טבעי – שטח פתוח המכוסה צמחייה מועטה, חורשות, בטיפול אקסטנסיבי (ירוק בהיר)
3. שטח שאינו מפותח – שטח פתוח בור, ללא צמחייה או טיפול מכל סוג. (צהבהב)
4. מגרשי ספורט – מגרשי כדור רגל / סל וכו', פתוחים, מסומן כאשר זהו השימוש הדומיננטי. (כתום)
5. חנייה – מגרשים המשמשים בפועל לחנייה על קרקעית, מגרשים מסומנים וסלולים או שאינם מסומנים, כאשר זהו השימוש



אפיון שטחים פתוחים - משמעות תכנונית

מתוך אפיון השטחים הפתוחים ניתן לזהות שונות רבה בין חלקי העיר השונים (ראו גרפים המתארים את אפיון השטחים הפתוחים בחלוקה רובעית בעמוד הבא):

1. **שטח פתוח מפותח** – שטחים גדולים בעיקר בפארק הירקון, חוף הים, ופארק ה"עיר הלבנה". רובעים 1 ו-2 מתאפיינים בשטחים מפותחים קטנים רבים (עיקר השטח הפתוח מפותח), כך גם רובעי לב העיר, בהם השטח הפתוח מועט אך מפותח.
2. **שטח פתוח בפיתוח מועט/טבעי** – בעיקר בצפון מערב ובצפון מזרח העיר (שטחים המיועדים לבניה – ראה מפה מספר 3), בפארק הירקון, פארק החורשות, וכן לאורכו של הציר הירוק הדרומי (מזרח מערב). שטחים אלה מהווים פוטנציאל לזיהוי ערכי טבע עירוני ופיתוח מערכות טבעיות גם בתחומי השטחים המיועדים לבניה (ראו פרק טבע עירוני בהמשך)
3. **שטח פתוח שאינו מפותח** – מספר מוקדים גדולים מצויים בשולי העיר מדרום ומצפון. כן ניתן לזהות ריבוי שטחים קטנים, אך צפופים שאינם מפותחים ברובע 7 ובחלקים מרובע 9
4. **שטח חנייה** – 8% מהשטח הפתוח בעיר משמש לחניה. שטחים אלה ברובם אינם שטחי קרקע חדירה למים (מרוצפים או מחופים באספלט), וברובם אינם מוצללים. רובעי צפון העיר משופעים בחניונים עיליים (חלקם באזור האוניברסיטה), וכך גם רובע 5
5. **מגרשי ספורט** – באזור מרכז העיר אין מגרשי ספורט כלל. דרום העיר מתאפיין בריבוי מגרשים ביחס לחלקה הצפוני.

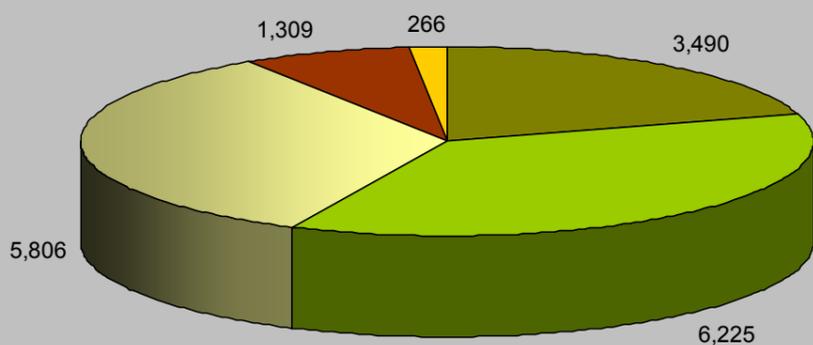


סוגית לדיון:

מעניין להשוות את אחוז השטחים הפתוחים המפותחים ואחוז השטחים הפתוחים בפיתוח מועט (יש להדגיש כי אחוזים אלה נגזרים מהשטחים הפתוחים **בפועל** ואינם משקפים את מצב יעוד השטחים), זאת תוך הנחה כי חלק ניכר מהשטחים שאינם מפותחים כלל מיועדים לבניה. ניתן לראות כי אחוז השטח הפתוח הטבעי/בפיתוח מועט כמעט כפול מאחוז השטחים בפתוח אינטנסיבי איכותי.

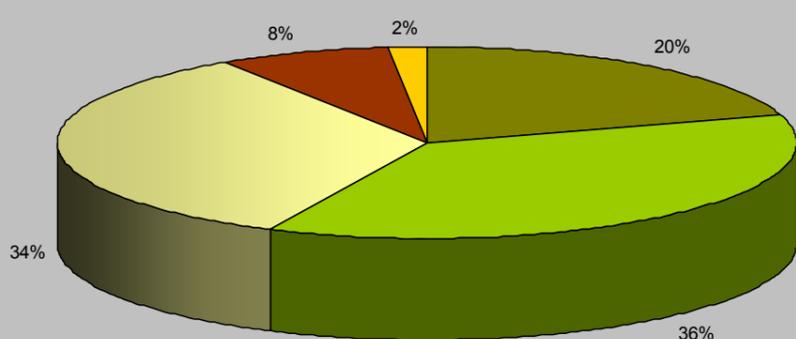
1. אופן הטיפול בפער בין רמת פיתוח השטחים הפתוחים בים רובעי העיר השונים והקשר לתכנים אחרים של תכנית המתאר, ובכללם שיתוף הציבור ועבודה מול קהילה
2. שטחי חנייה – כמות השטח הנחוץ והרצוי, היחס בינו ובין מערך התחבורה הציבורית המומלץ בתכנית המתאר, אופן הטיפול במגרשי חניה קיימים ועתידיים (הצללה, חידור, הפניית מי נגר עילי), בחינת אפשרויות נקודתיות להגדרת חניה תת קרקעית או כקומה ראשונה במבנה ו"חילופי שטחים" לטובת שטח פתוח, בעיקר באזורים מחוסרי השטחים הפתוחים
3. בחינת פוטנציאל לשיקום מערכות טבעיות (טבע עירוני) הן בשטחים הטבעיים והן בשטחים מפותחים
4. שטחים שאינם מטופלים, ומיועדים לבניה – בחינת פוטנציאל שימוש זמני כגינות קהילתיות פעילות, בחינת פוטנציאל נטיעת עצי צל

כמות השטחים פתוחים (דונם) על פי אפיון - כלל עירוני

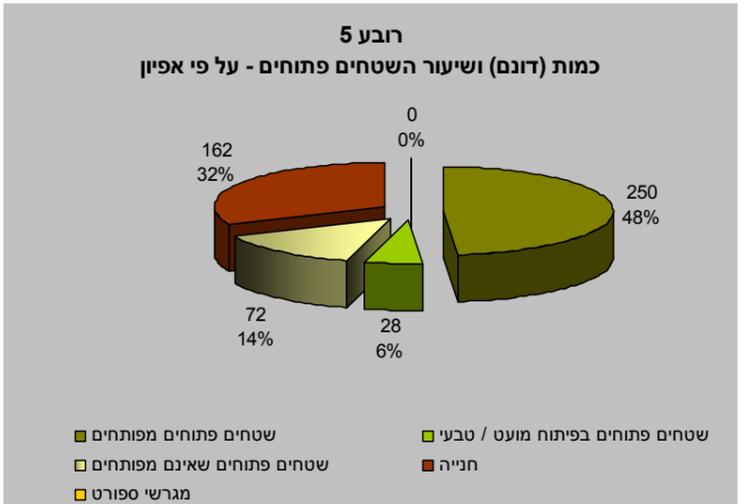
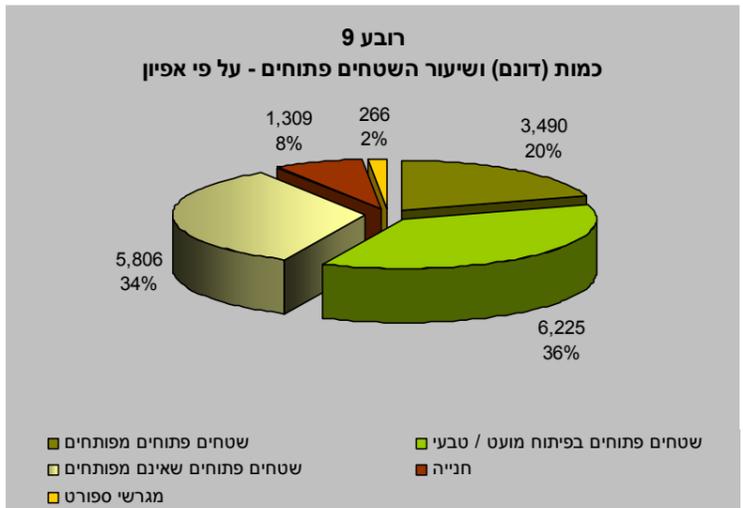
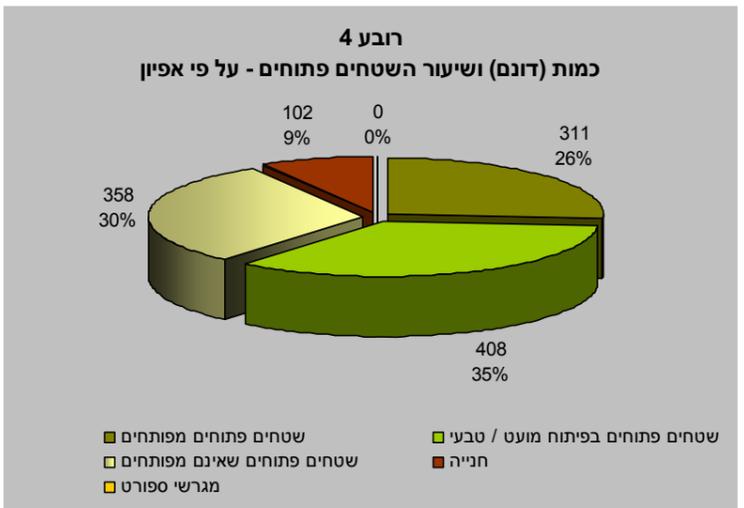
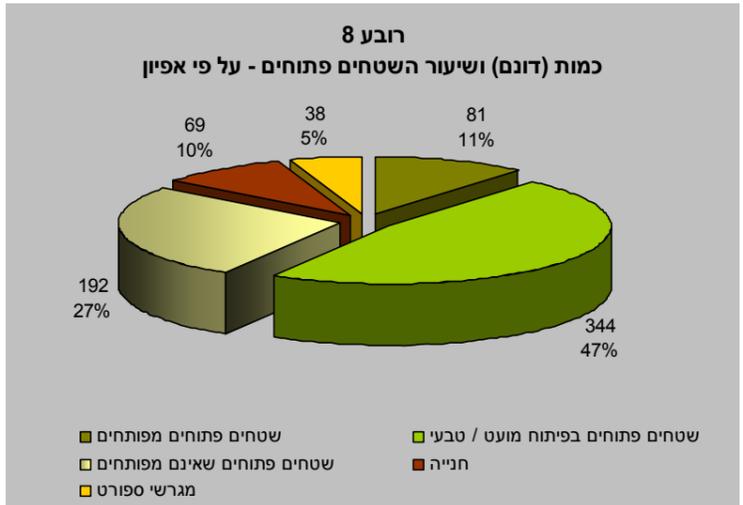
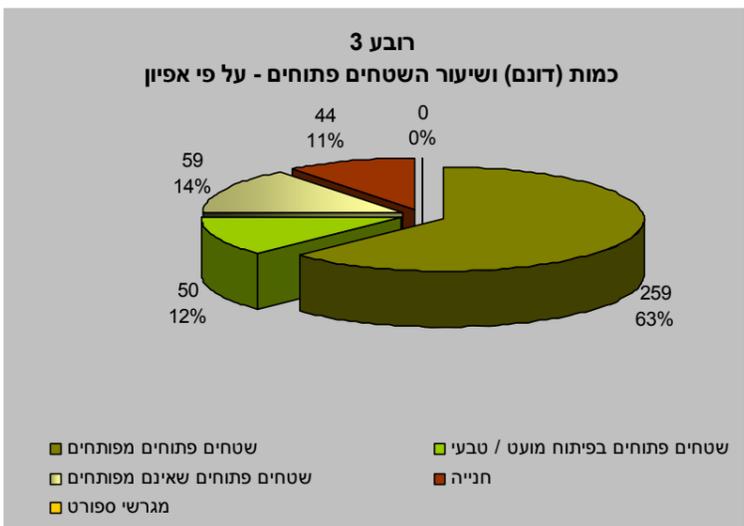
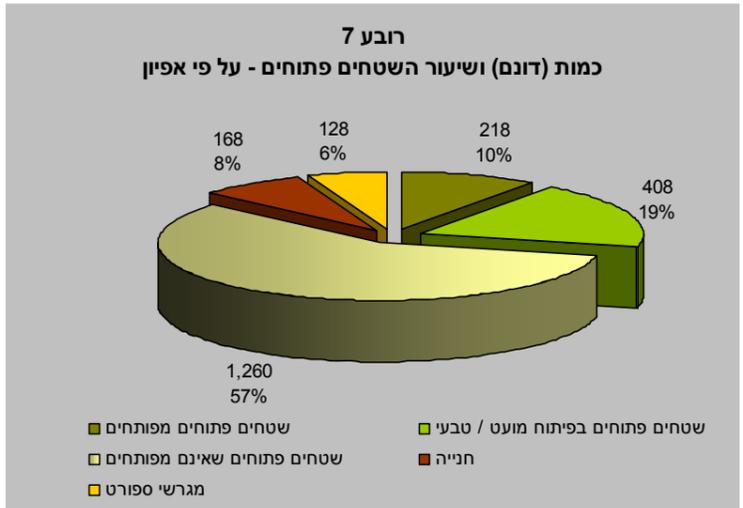
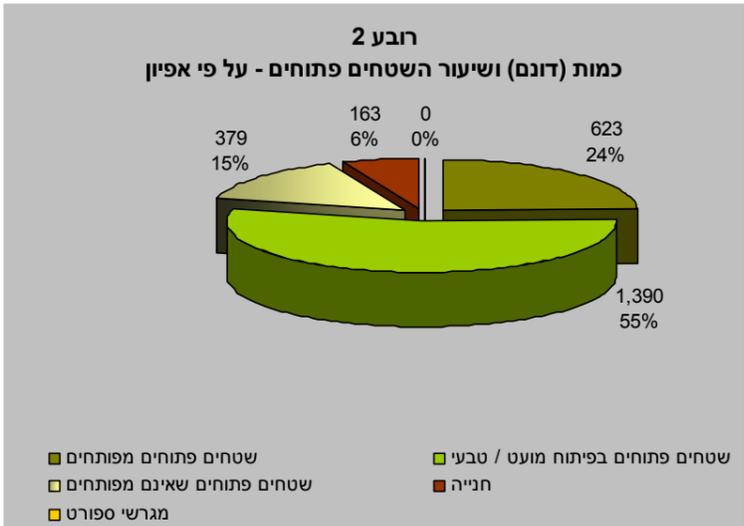
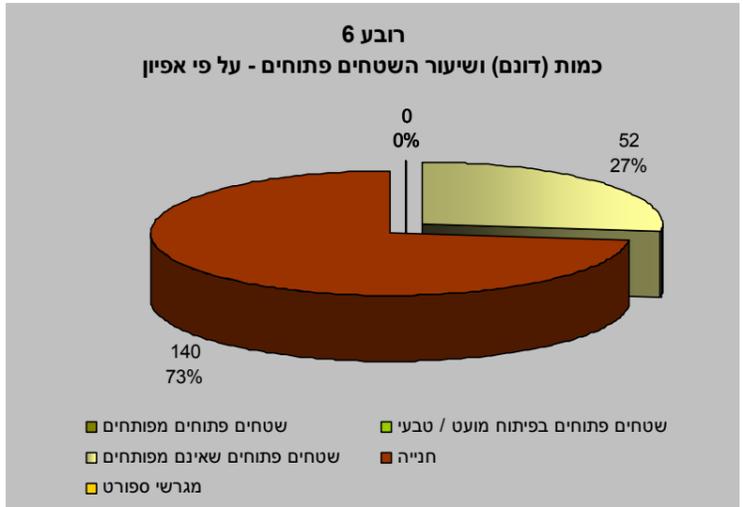
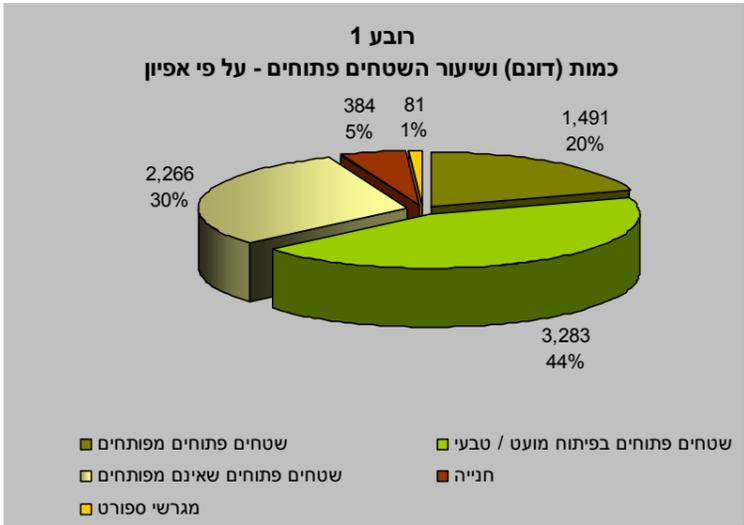


מגרשי ספורט חנייה שטחים פתוחים שאינם מפותחים שטחים פתוחים בפיתוח מועט / טבעי שטחים פתוחים מפותחים

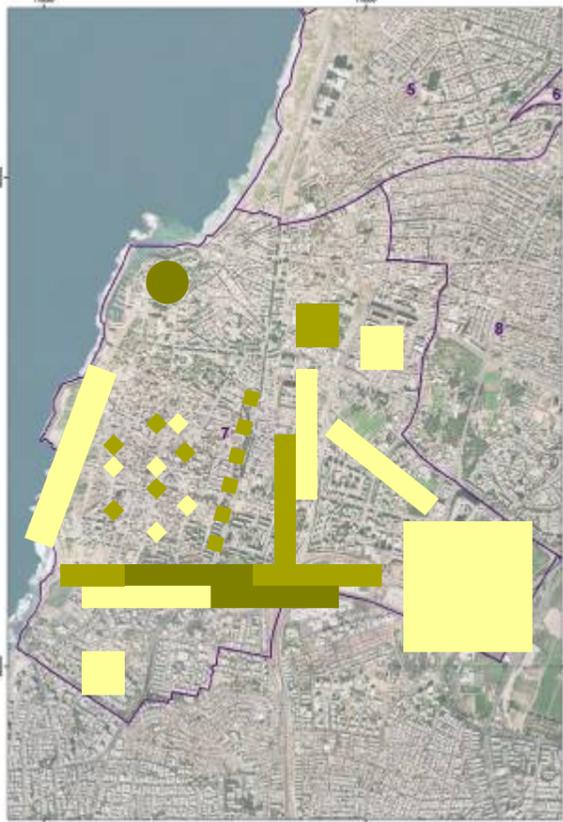
שיעור השטחים פתוחים על פי אפיון - כלל עירוני



מגרשי ספורט חנייה שטחים פתוחים שאינם מפותחים שטחים פתוחים בפיתוח מועט / טבעי שטחים פתוחים מפותחים



2.7. מצאי שטחים פתוחים – הדגמה באמצעות רובע 7



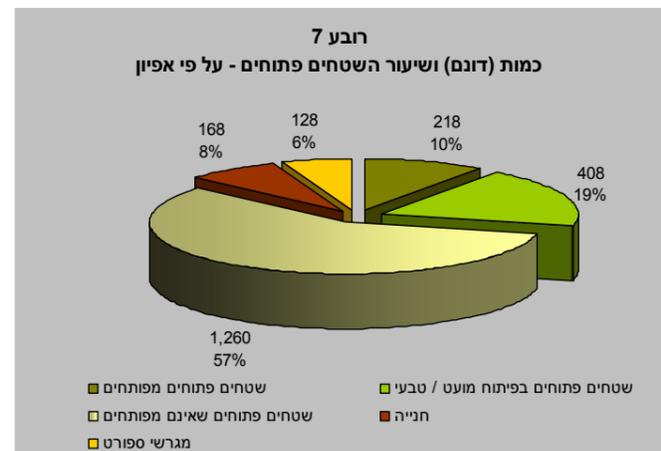
רובע 7 מתאפיין בריבוי שטחים פתוחים בפיתוח מועט, או שטחים מוזנחים. שטחים אלה מהווים פוטנציאל בשני מישורים:

א. המישור התפקודי – הזמני: פיתוח השטח הפתוח לטובת ובשיתוף הקהילה, ולו באופן זמני. במפות הבאות יבחן מצבו התכנוני של הרובע, וכן מיקומם של השטחים הפתוחים ביחס לייעודי הקרקע השונים, כאשר כל מצב מעלה פוטנציאל פיתוח ויחס שונה.

ב. המישור התכנוני – הגדרת השטח הפתוח בפועל (גם אם מיועד לבינוי לסוגיו) כשטח בעל פוטנציאל לתכנון מוטה סביבה הכולל הנחיות למעברים לטובת הציבור, הקצאת שטח פתוח ותחזוקו, שימוש בנגר עילי, הגדרת גגות ירוקים וכו'

סוגיות לדיון

- מצאי שטחים פתוחים לעומת מידת הפיתוח
- פיתוח שטחים פתוחים ותשתית מרחב ציבורי איכותי כחלק משיקום והעצמת הרובע
- מערך רובעי ירוק כעומד בבסיס תכנון פיתוח הרובע, וכבסיס למרחב ציבורי איכותי
- פוטנציאל לעבודה קהילתית סביב נושא שטחים פתוחים
- מגוון שטחים פתוחים ואופן השימוש בהם: שטחים פתוחים אינונימיים –



3. יעודי קרקע ומצאי שטחים פתוחים

תאור ומבנה המפה

מפה זו מציגה את מצאי השטחים הפתוחים ביחס לשכבת יעודי הקרקע הראשיים של העיר תל אביב. כלל יעודי השטח הפתוח אוחדו, והם מופיעים כולם בקטגוריה "שטחים פתוחים", כנ"ל לגבי יעודי המגורים למיניהם, יעודי תעסוקה ועוד.

שכבת יעודי הקרקע עודכנה והיא כוללת את תכנית צפון תל אביב (3700). בנוסף, בשכבה נפרדת מצוינים השטחים הגדולים המצויים בהליכי תכנון, כאל שטח פוטנציאלי להתייחסות עתידית.

הצלבה בין שכבת **היעודים** לשכבת **מצאי** השטחים הפתוחים, מספקת פן חשוב לניתוח כלל השטחים הפתוחים בעיר:

- מהי כמות השטחים הפתוחים בפועל המיועדים כשטח פתוח, ואותם ניתן ביתר קלות לשמר ולפתח
- מהם סדרי הגודל של השטחים הפתוחים המיועדים למגוון יעודים אחרים, ומה תפקידם במערכת השטחים הפתוחים
- הצעת כלים להעשרת מערכת השטחים הפתוחים, תוך התייחסות ליעוד השטח

אופן המיפוי

שכבת השטחים הפתוחים הוצלבה עם שכבת היעודים הראשיים של תל אביב. בתום חיתוך השכבות, עבור כל אחד מן השטחים הפתוחים בפועל, קיים מידע סטטוטורי לגבי ייעודו או הכללתו בשטח לתכנון עתידי, מתוך שכבות התב"עות העירוניות.

כללי מיפוי

הצגת שכבת יעודי הקרקע העירוניים נערכה בהתאם לעמודת היעוד הראשי, המהווה הכללה של הנתונים הלקוחים מתוך התב"עות העירוניות. האחדה זו כוללת 9 קטגוריות ראשיות:

שטח פתוח, תעסוקה, מגורים, מגורים תעסוקה – מעורב, מסחר, תחבורה, מבנים ומוסדות ציבור, בית קברות, ושטחים ללא סיווג / שטח לתכנון בעתיד / אחר.

מפה 3 א – מציגה את שכבת יעודי הקרקע הראשיים במבט כלל עירוני ובמבט רובעי, ומעליה את שכבת מצאי השטחים הפתוחים בצבע ירוק מקוקו.

מפה 3 ב – מפה זו מציגה את שכבת יעודי הקרקע הראשיים, ואת השטחים המצויים בהליכי תכנון, ללא פירוט המבנה הפנימי (אלו יעודים כוללת התכנית והיכן). על גבי שכבות אלו מונחת שכבת השטחים הפתוחים הקיימים.

מפה 3 ג – מפה זו משקפת את יעודי השטחים הפתוחים. המפה מציגה את שכבת מצאי השטחים הפתוחים בלבד, המסווגת על פי יעודי הקרקע מתוך שכבת היעודים הראשיים העירוניים.

מפה 3 ד – המפה מציגה את שכבת יעודי הקרקע באופן חלקי, וממקדת את תשומת הלב לשטחים המיועדים כשטח פתוח, ושטחים ביעודים ציבוריים. על גבי שכבה זו ניתן לראות את שכבת השטח הפתוח הקיים בפועל.

יעודי קרקע ומצאי שטחים פתוחים – משמעות תכנונית וסוגיות לדיון

הצלבת מצאי השטחים הפתוחים עם יעודי הקרקע מעלה מספר סוגיות לדיון, ומסבה את תשומת הלב למספר נושאים:

1. **שטחים פתוחים כמערך תומך ומשלים ליעודי קרקע שונים** - בכדי להגיע לאיכות עירונית מיטבית, בכל הנוגע לשטחים פתוחים, יש ליצור מערך קשרים בין שטחים אלה ובין עצמם, ובין השטחים האלה למערכות העירוניות הנוספות המרכיבות את המרחב הציבורי. המגוון מהווה אחד מיתרונותיה המרכזיים של העיר. מרחב ציבורי איכותי יכול להיות מוגדר בדרכים שונות, ותפקודים עירוניים שונים נתפסים כאיכותיים בעיני במשתמש (תושב העיר או אורח). ביצירת "מערכים איכותיים" של מרחבים ציבוריים עשויים לשמש השטחים הפתוחים ככלי עבודה מרכזי.

- ניתן להגדיר "מערכים שקטים" בתוך העיר הסואנת הכוללים אזורים המתאפיינים בתנועה מעטה ושטחים פתוחים, כחלק ממערכים אלה ניתן להגדיר אזורים אטרקטיביים (כגון יפו, כרם התימנים, נווה צדק) כמקומים ייחודיים.
- שטחים פתוחים המצויים בסמיכות לאזורי מסחר, ולאזורים עירוניים אינטנסיביים עשויים לשמש מערך תומך, המאפשר שהייה ארוכת טווח מחוץ לבית (outdoor) והתאמה למגוון משתמשים. כן מאפשרים שטחים אלה פעילות כלל עירונית, בעלת אופי אינטנסיבי כגון מופעי חוצות, ירידים ופעילויות שונות העושות שימוש בשטח הפתוח.
- שטחים פתוחים באזורי מגורים מאפשרים פעילות קהילתית ופעילות פנאי יומיומית.
- שטחים גדולים (בתחומי הפארקים המטרופוליניים) ושטחים באזורי תעשייה ותעסוקה עשויים לשמש לפעילויות כלל עירוניות או לפעילות נושאת מטרדים (רעש, אור, מופעי חוצות, פעילות במשך הלילה).

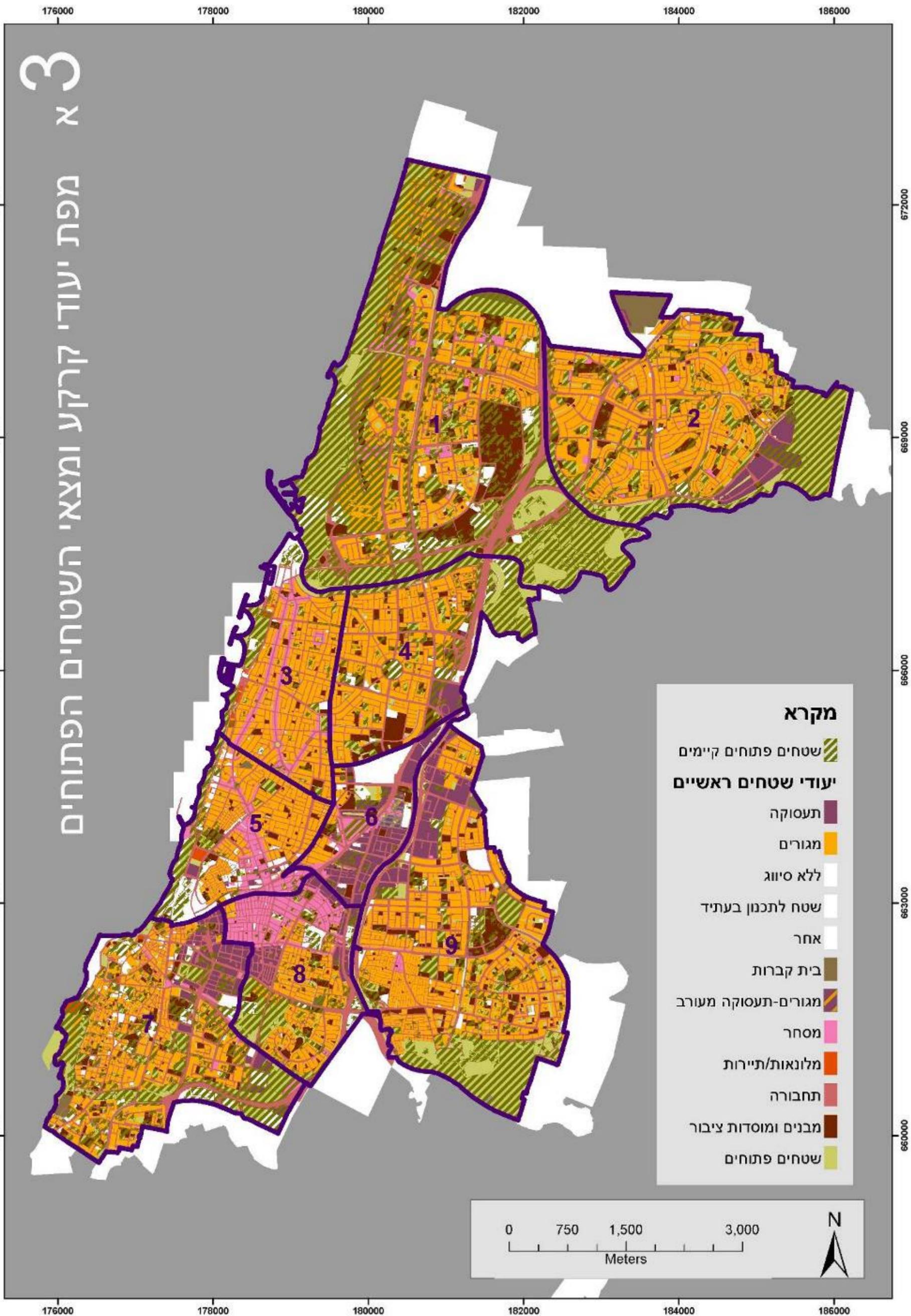
2. **יחס משתנה בין שטח פתוח לבין יעודי הקרקע השונים** – הן מבחינת רמת החשיבות והן מבחינת אופן הפיתוח והשימוש –

- שטחים באזורי מגורים - בשטחים פתוחים בלב שכונות מגורים יושם דגש על נגישות הולכי רגל ואוכלוסיות בעלות מוגבלויות. שטחים אלה יפותחו כשטחים "קהילתיים" – אינטימיים – המשויכים לשכונת המגורים ולדיריה. ניתן לשקול פיתוח עבודה קהילתית סביב וביחס לשטח הפתוח (פעילות בגנים, גינות קהילתיות, בתי ספר ומוסדות ה"מאמצים" גינה וכיוצא בזה) תוך שיתוף פעולה עם אגפי העירייה השונים, וכנגזרת עקיפה של תכנית המתאר.

- שטחים בסמוך לצירי תנועה ראשיים – שטחים המהווים חלק מחזות העיר אך אינם מיועדים לגישה ישירה או לשימוש פעיל בהיותם נחותים מבחינת חשיפה לזיהום אויר ולרעש מהתנועה העוברת. שטחים אלה עשויים להיות מפותחים באופן אקסטנסיבי, תוך שימת דגש על הצללת הכביש וחזות השטח. כן מהווים שטחים אלה פוטנציאל לפיתוח מוטה טבע עירוני וחידור מי נגר.
 - שטחים בסמיכות לאזורי תעסוקה (משרדים) – שטחים פתוחים באזורי תעסוקה מיועדים לפלח אוכלוסייה צר יחסית (מבוגרים, לא ילדים ולא קשישים, ללא אוריינטציה קהילתית). לשטחים הפתוחים באזורים אלה שני תפקודים מרכזיים – א. "תמונת נוף" – הנשקף מחלון המשרד או הרכב, ב. שימוש פנאי לזמן קצר ("הפסקת קפה בגינה"). שימוש אפשרי נוסף הם שימושים נושאי מטרדים, בעיקר בשעות הלילה – כגון ירידי חוצות, מופעים וכו'.
 - שטחים המצויים באזורים בהם יש מיעוט שטח פתוח (מיועד וקיים) – שטחים אלה יוגדרו בראש ובראשונה כראויים למאמצי שימור ניכרים, כן יש לתת את הדעת על אפשרות ליצירת קישוריות ורציפות (עבודה ב"פינצטה"), בקנה מידה מקומי. סוגיה נוספת לדיון באזורים אלה תהיה תחליפי שטחים פתוחים.
3. **רציפות שטחים פתוחים ויצירת מערך קשרים** – רציפות השטח הפתוח מהווה חלק אימננטי מהגדרתו כשטח איכותי - אפשרות התנועה הרגלית, הניתוק מהמולת העיר, הפרדת המערכות "השקטות" מהמערכות ה"רועשות". יש לזהות מקרים בהם ראוי להפוך שטח המיועד לבינוי לשטח פתוח (בכדי לחזק או לא לקטוע מערך רחב, למשל), כן ניתן לזהות מקרים בהם השטח המיועד לבניה רחב ידיים דיו ומאפשר הגדרת שטח פתוח או שטחי מעבר המקשרים בין שטחים פתוחים קיימים, כחלק מתנאי הפיתוח. בחלק מן המקרים יוגדר הקשר כציר תנועה רגלי (או כציר אופניים) לאורך דרכים וצירי תנועה, במקרים אחרים יומלץ על רצף או מערך שטחים פתוחים (גינות) התומך הן בתפקוד השטח הפתוח והן בתפקוד ייעודי הקרקע הסמוכים אליו.
4. **שטחים המצויים בהליכי תכנון** – ככלל כל שטח שעדיין לא החל בו תהליך הבנייה מהווה פוטנציאל להשפעה על אופי הפיתוח בו. בהתאם לשלב התכנוני ניתן לתת את הדעת לנושאי סביבה וקיימות – שמירת מבטים ומעברים פתוחים לטובת הציבור הרחב, שימוש בנגר ובניה מוטת אקלים, הגדרת חניונים תת קרקעיים או מקורים כ"גגות ירוקים", הקמת גגות ירוקים בכלל (למשל באזורים בהם מתוכננים מגדלים ולהם קומת קרקע בעלת תכסית רחבה מרוב שטח המגדל).
5. **פערים בין ייעוד השטח לבין שימוש בפועל** – שטחים פתוחים בפועל המיועדים לבינוי לעומת שטחים המיועדים כשטח פתוח שאינם מהווים חלק ממצאי השטחים הפתוחים (פלישות בינוי אל השטח הפתוח).
6. אפשרות להתערבות ביעודי קרקע "גמישים" כגון מבני ציבור לעומת יעודי קרקע "קשיחים" כגון שטחים המיועדים למגורים.

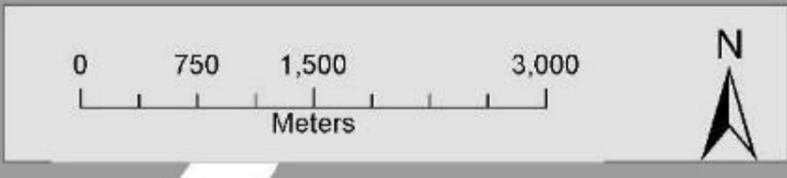
א 3

מפת יעודי קרקע ומצאי השטחים הפתוחים

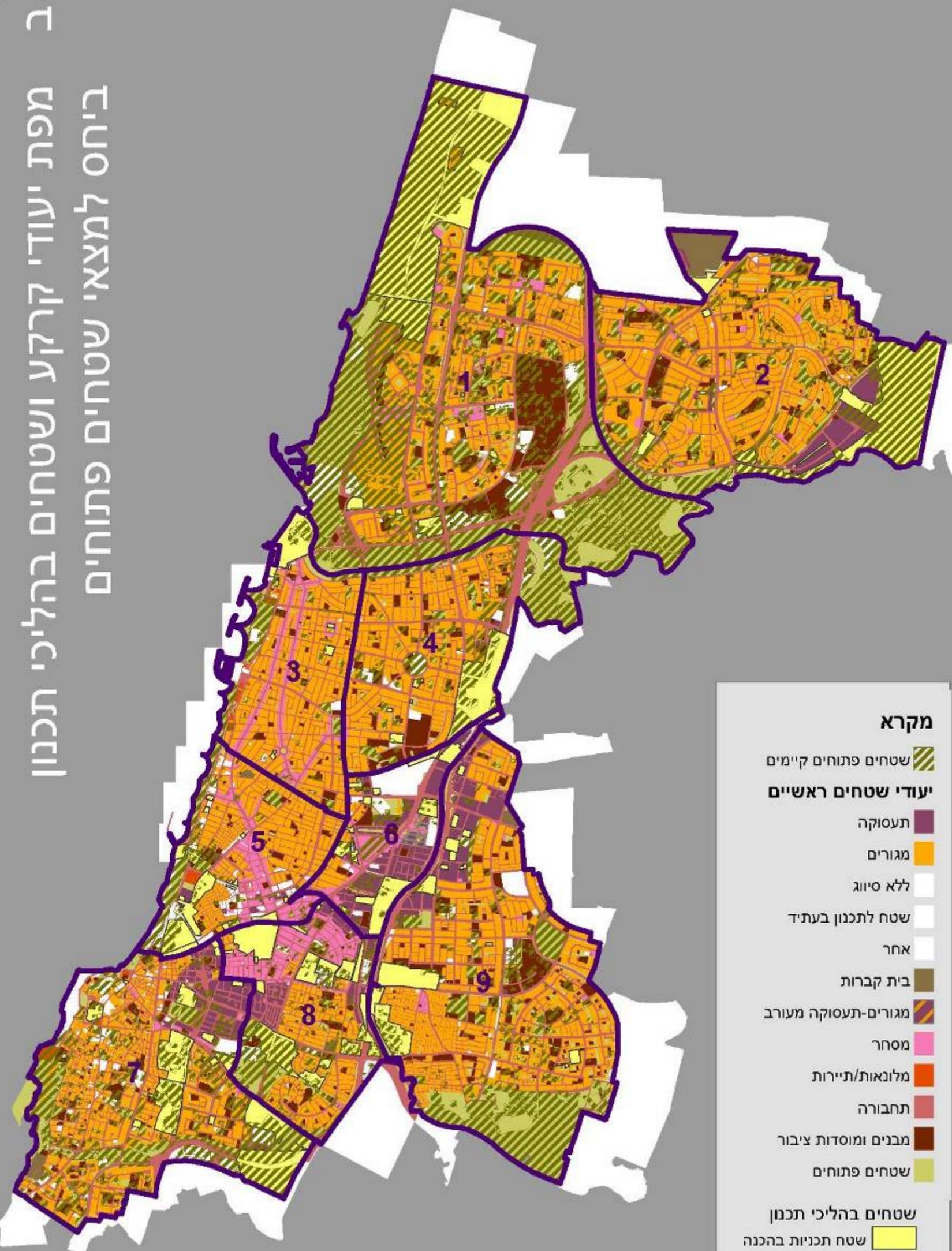


מקרא

	שטחים פתוחים קיימים
יעודי שטחים ראשיים	
	תעסוקה
	מגורים
	ללא סיווג
	שטח לתכנון בעתיד
	אחר
	בית קברות
	מגורים-תעסוקה מעורב
	מסחר
	מלונאות/תיירות
	תחבורה
	מבנים ומוסדות ציבור
	שטחים פתוחים



3 ב מפת יעודי קרקע ושטחים בהליכי תכנון ביחס למצאי שטחים פתוחים



מקרא

	שטחים פתוחים קיימים
יעודי שטחים ראשיים	
	תעסוקה
	מגורים
	ללא סיווג
	שטח לתכנון בעתיד
	אחר
	בית קברות
	מגורים-תעסוקה מעורב
	מסחר
	מלונאות/תיירות
	תחבורה
	מבנים ומוסדות ציבור
	שטחים פתוחים
שטחים בהליכי תכנון	
	שטח תכניות בהכנה



176000 178000 180000 182000 184000 186000

660000 663000 666000 669000 672000

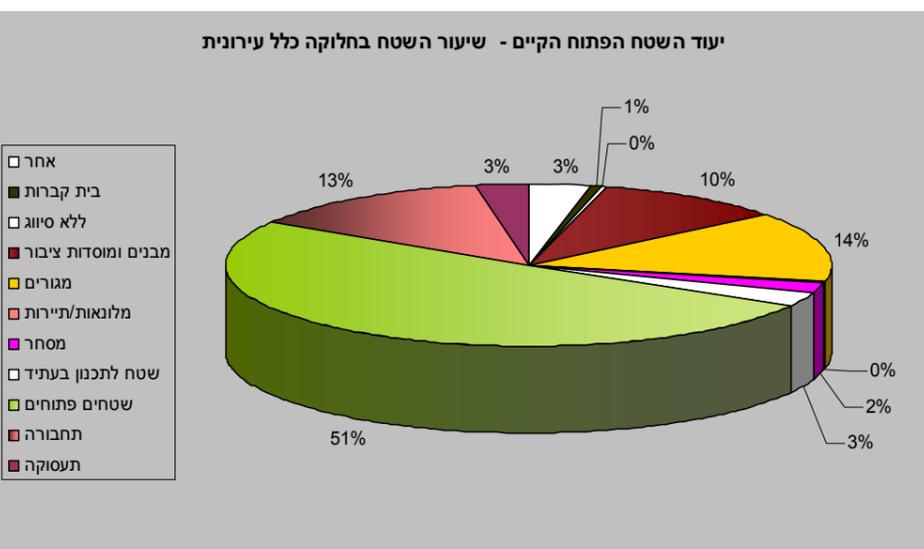
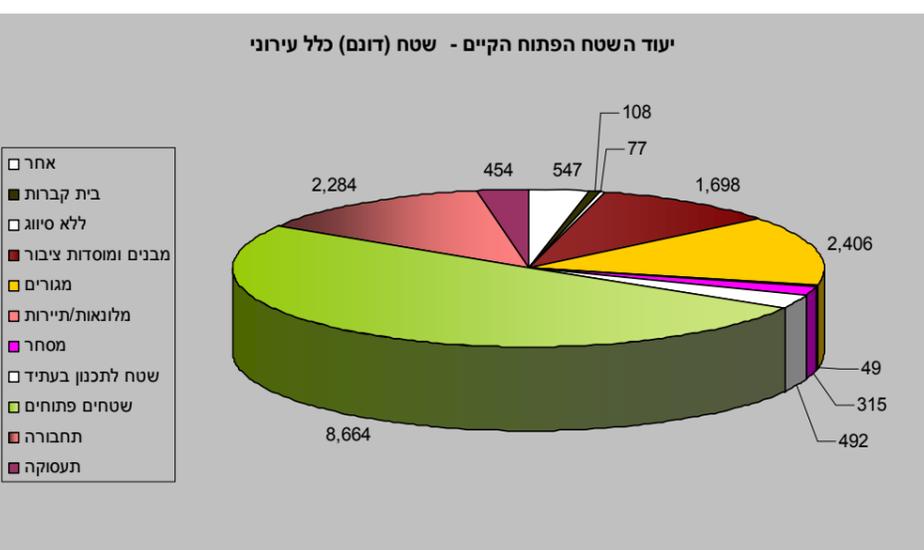
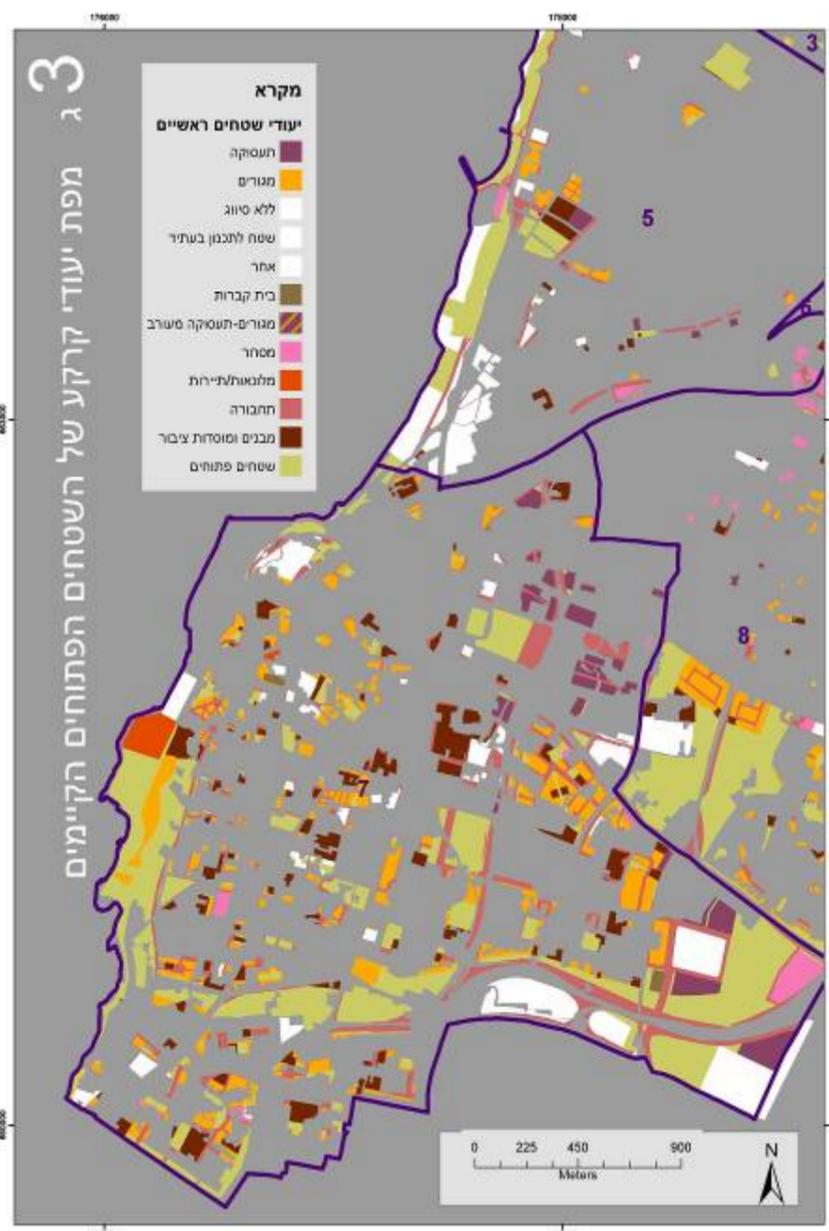
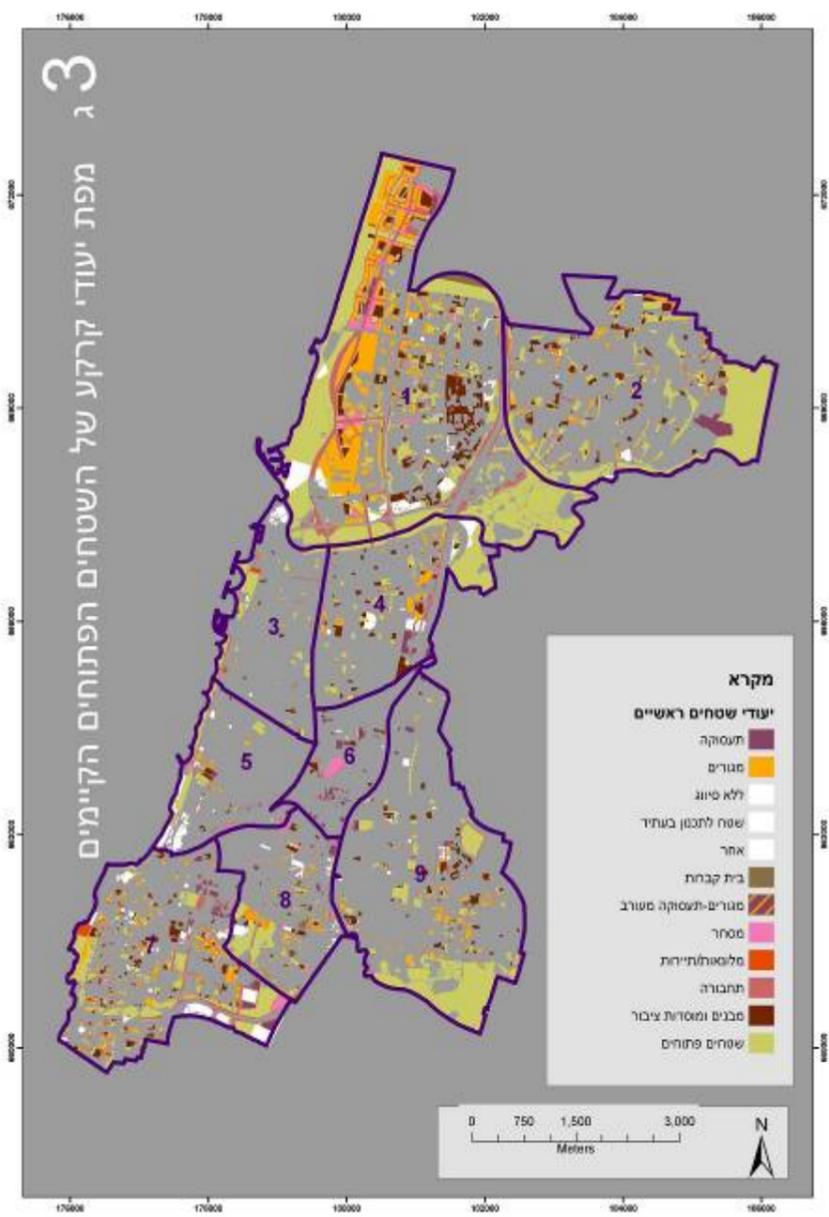
3 ג'. יעודי הקרקע של השטחים הפתוחים הקיימים

מפה זו מציגה את השטחים הפתוחים הקיימים, נכון ל 2007, ואת יעודי הקרקע שלהם על פי תכניות מאושרות.

מטרתו של מיפוי זה הוא זיהוי פוטנציאל הפעולה ביחס ליעודי הקרקע השונים. כ - 60% מהשטח הפתוח בפועל מיועד לשטח פתוח ולמבני ציבור, שטחים אלה מהווים פוטנציאל תכנוני כבסיס נח יחסית (שאינן צורך לערוך בו שינויים פיסיים או סטטוטורים גדולים) למערך השטחים הפתוחים.

א. **שטחים המיועדים כשטח פתוח** - שטחים אלה מהווים את בסיס המערך הירוק העירוני והרובעי. יש לבחון את מידת נחיצותם של השטחים - ייתכן שבמקרים מסויימים יתברר כי ראוי לעשות "חילופי שטחים" בשל עדיפותו של שטח מסוים כשטח פתוח ביחס לשטח אחר. לשטחים שיוגדרו כראויים להישמר כשטחים פתוחים ולשטחים שיתווספו אליהם יש להתייחס כ"גרעין הקשה" של מערך השטחים הפתוחים.

ב. **שטחים המיועדים למבני ציבור** - כיוון ששטחים אלה מיועדים לטובת הציבור, ניתן בקלות יחסית להגדיר מינון מסוים של שטח פתוח, המהווה חלק מהפיתוח. כן מהווים שטחים אלה פוטנציאל להגדרת הנחיות בינוי ופיתוח הכוללות התייחסות לאופן הפיתוח של שטחים פתוחים, מצג הבינוי ביחס לשטח הפתוח, הגדרת מעברים פתוחים לציבור, אפשרות מעבר לשטחים פתוחים סמוכים, הגדרת הקשר בין

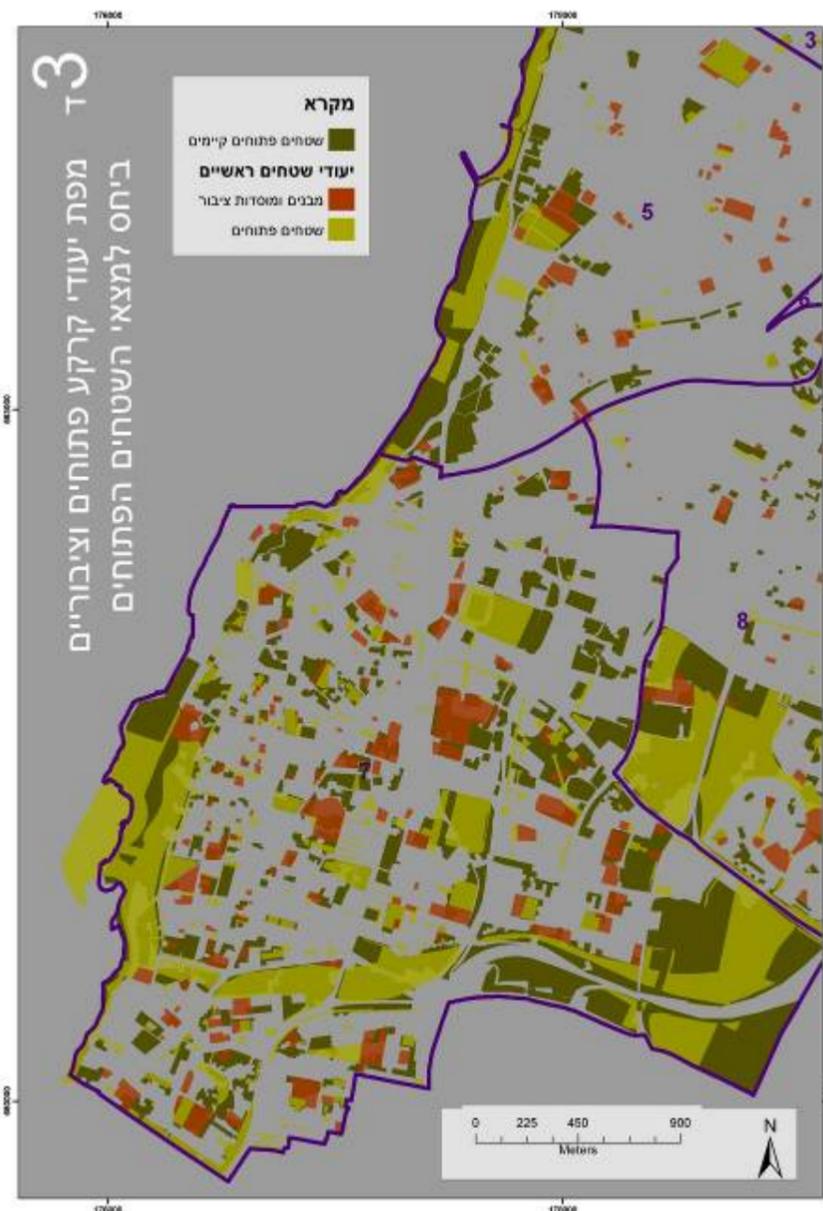
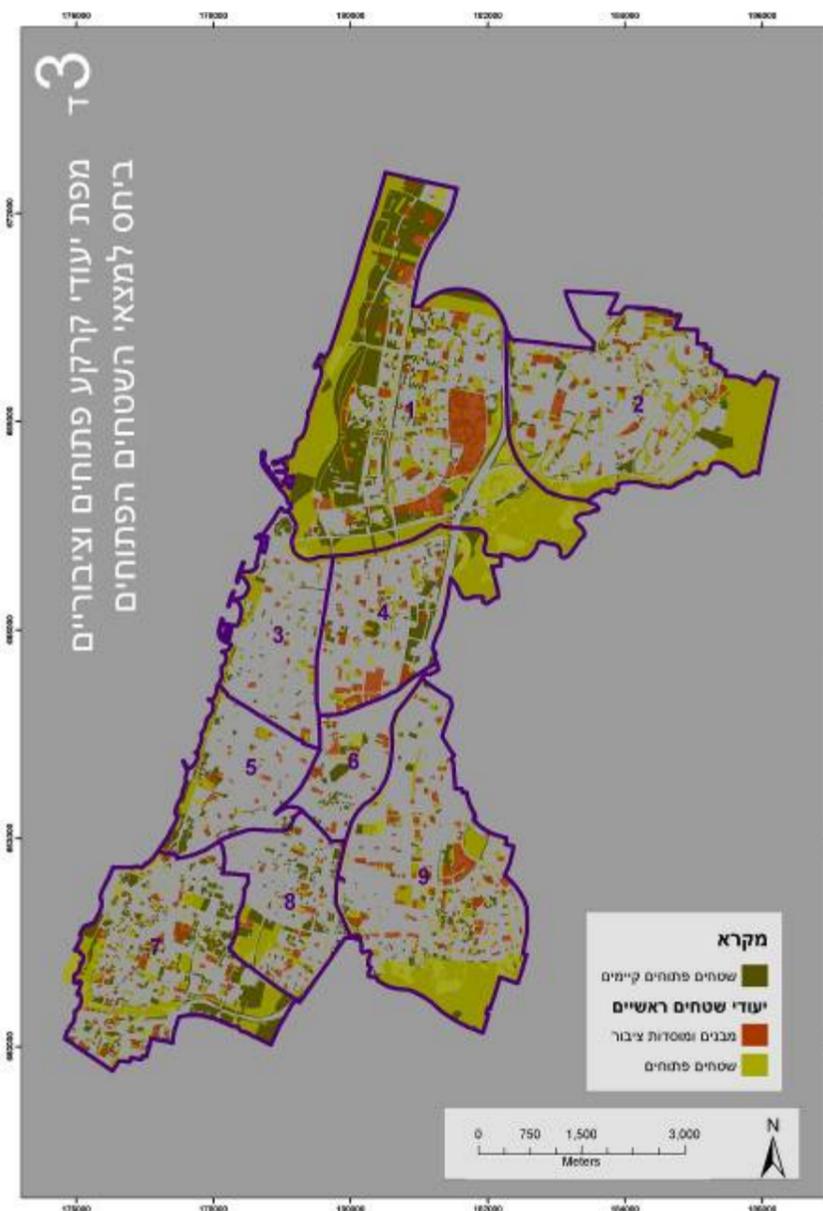


3 ד'. יעודי קרקע פתוחים וציבוריים ביחס למצאי השטחים הפתוחים

הפרדת ייעודי הקרקע הפתוחים והציבוריים מכלל הייעודים ממקדת את תשומת הלב בשטחים בהם מצוי כר הפעולה והגמישות התכנונית הנרחבים ביותר.

מספר מצבים פוטנציאליים:

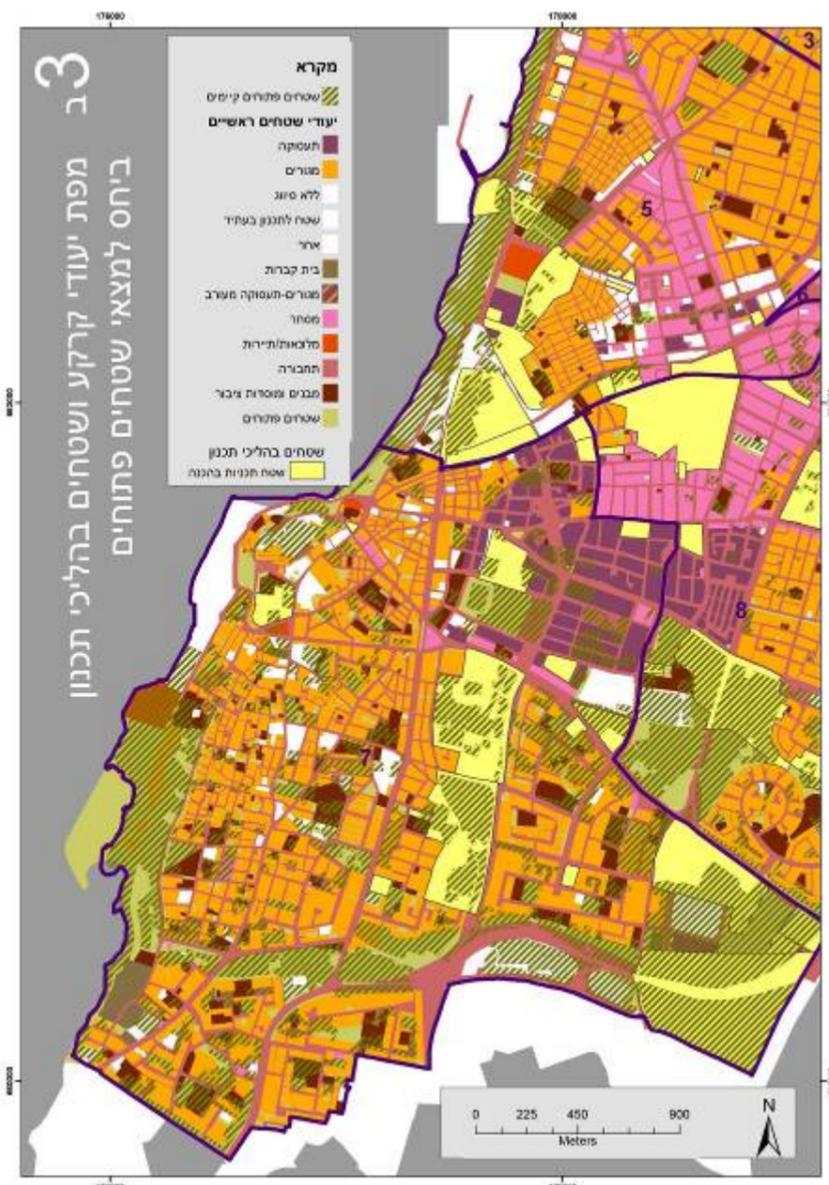
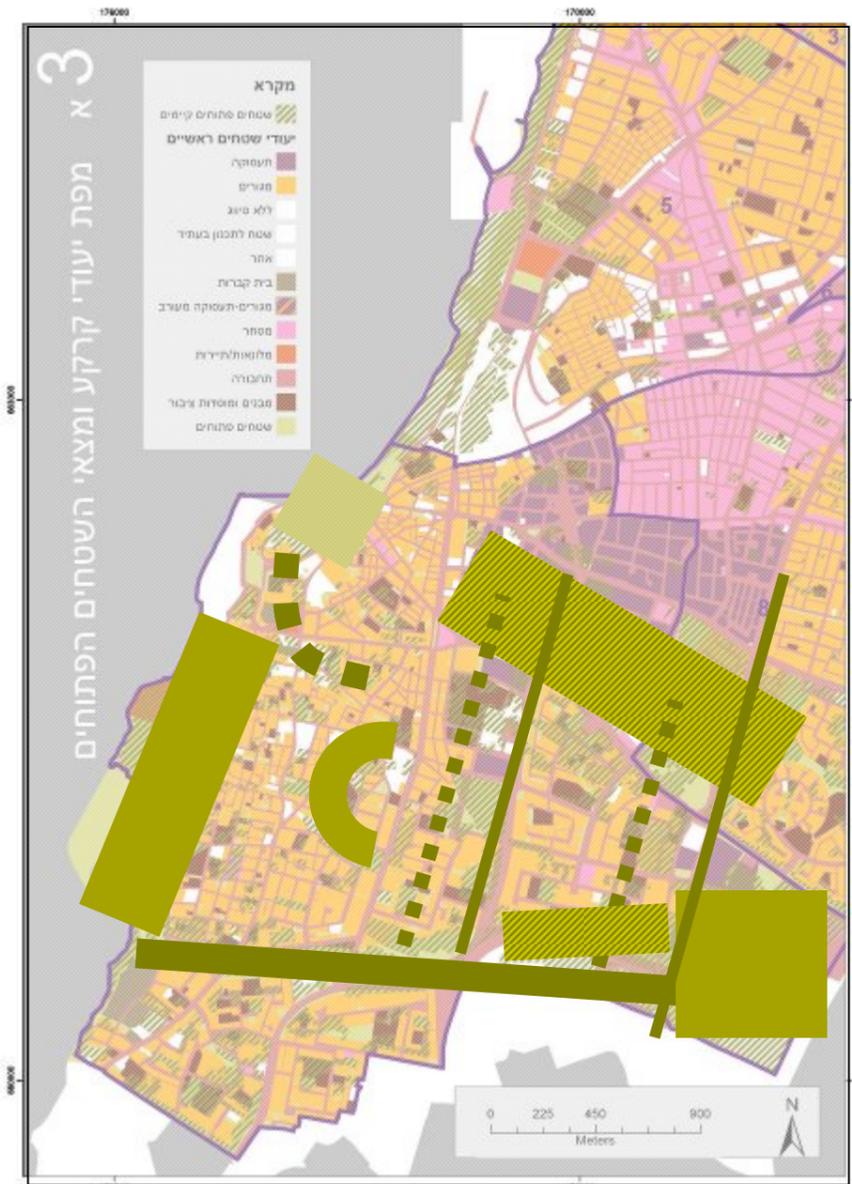
1. זיהוי רצפים של שטחים פתוחים ומבני ציבור – המאפשרים תכנון שלהם כמערך המשכי המהווה מרכז שכונתי/עירוני (לפי המיקום והעניין)
2. מבני ציבור הסמוכים לשטחים פתוחים קיימים שאינם מיועדים כשטח פתוח – במקרה זה יש לשקול שינוי של יעוד הקרקע או הגדרת הנחיות לבינוי השטח באופן המאפשר גישה וקשר אל השטח הפתוח ממבנה הציבור
3. זיהוי סמיכות ורציפות בין שטחים פתוחים בפועל ושטחים המיועדים כשטח פתוח – הגדרת היחס בין בינוי עתידי או בין השטח הפתוח בפועל לשטח הפתוח המיועד. ניצול הזדמנויות ליצירת מערכי קשרים בינם לבין עצמם ובינם לבין רקמות עירוניות סמוכות



3.7. יעודי קרקע ומצאי שטחים פתוחים – הדגמה באמצעות רובע 7

ניתן לראות כי ברובע 7 לא קיימים שטחים פתוחים גדולים המיועדים למגורים, או ליעודי בניה שונים. עם זאת בשולי השטחים הפתוחים קיימים מספר שטחים פתוחים המהווים פוטנציאל תכנוני:

- א. **שטחים פתוחים הסמוכים לפארק החורשות** – פוטנציאל ל"אצבעות ירוקות" בדמות גינות קטנות בין בניינים או מעברי הולכי רגל ואופניים המובילים ומקשרים את שכונות המגורים אל פארק החורשות
- ב. **רצף שטחים פתוחים, שכיוונו צפון – דרום, המהווים "אצבע ירוקה" פוטנציאלית.** השטח מצוי ברובו בהליך תכנוני. שטחים אלה מהווים קשר נדיר בין צפון ודרום, ומאפשרים רצף המוביל אל הציר הירוק המתוכנן. ראוי כי כל תכנית באזור זה תתייחס בין היתר לקשר לשלד הירוק ולמערך המתוכנן.
- ג. **שטחים פתוחים המצויים בשטח המיועד למבני ציבור או בסמוך אליו** – יש לבחון כל מקרה לגופו – באיזה אופן עשוי השטח הפתוח הקיים לחזק את מבני הציבור הקיימים, או באיזה אופן ראוי לתכנן את השטח המיועד למבני ציבור, כך שיתיר שטח פתוח גדול ככל האפשר לטובת כלל הציבור
- ד. **שטחים פתוחים בתחומי שכונות המגורים** – מגרשים קיימים, שעשויים לתפקד, ולו באופן זמני, כגינות קהילתיות, או כגינות בכלל
- ה. **פוטנציאל לפיתוח "מערך שקט"** – מערך שטחים פתוחים ושבילי הולכי רגל המתפקד במקביל (ולא בצמוד) למערך הדרכים



4. יחס בין מפת המרחב הציבורי למצאי השטחים הפתוחים

תאור ומבנה המפה

מפה זו מציגה מחשבות וכוונות של צוותי התכנון, בנושא המרחב הציבורי, על פניו השונים, השטחים הפתוחים ומערכות הצירים המסחריות, המהוות את ליבו של המע"ר המטרופוליני. מערך מורכב זה מוצג על רקע שכבת מצאי השטחים פתוחים, הממקדת את תשומת הלב לשטחים פתוחים היכולים לעבות ולחזק את המרחב הציבורי על תפקידיו השונים.

כללי מיפוי

מפה זו כוללת שכבות מרובות בנושאים שונים, הבונים את מערכת המרחב הציבורי. השכבות בתהליך עבודה, אינן מדויקות ונתונות לשינויים. מערכת זו כוללת מספר שכבות המרכיבות את המפה. הסבר לשכבות אלו: מקורם, המבנה שלהם והתוכן אותו הן כוללות, נכתבו על ידי גל לדרר, והם לקוחים מתוך ההסברים המלווים את מפת המרחב הציבורי (הפרטים מתוך מפת המרחב הציבורי המופיעים במקרא המפה מסומנים בהמשך ומודגשים בצבע ירוק).

השלד הירוק

מערכת צירים אשר סביבם יבנה מערך השטחים הפתוחים העירוניים. שכבה זו מציגה שתי קטגוריות: **צירים ירוקים ראשיים וטיילת החוף**. **יעודי שטח פתוח מתוך תמ"א 13 4**: השכבה מבוססת על שני יעודי קרקע מתמ"א 13/4 – **עורף החוף וחוף ים**. בצפון מערב ת"א עודכנה השכבה בהתאם לתב"ע 3700.

המרחב הציבורי:

שטח פתוח מטרופוליני - הצגת אזורים בשטח המוניציפלי של ת"א-יפו המיועדים כפארק מטרופוליני, בנוסף מציגה השכבה כרקע בלבד פארקים מטרופוליניים הסמוכים לגבול ת"א-יפו.

שכבת סיווג השטח הפתוח: שכבה זו מסווגת את השטחים הפתוחים על פי שכבת יעודי הקרקע העירונית **לשטח פתוח עירוני ולשטח פתוח מקומי**.

- השכבה חלקית כיוון שהיא כוללת רק מספר יעודים פרטניים המרכיבים את היעוד הראשי "שטחים פתוחים" בתב"ע העירונית
- שכבה זו אינה כוללת אזורים או יעודי קרקע שאינם מיועדים להכלל כשצ"פ, זאת בהתאם להערות צוותי תב"ע וצוות מרחב ציבורי.

מחשבות עתידיות ביחס לשטחים פתוחים מסוימים:

מציגה אזורים בהם נדרשת בחינה נוספת לגבי יעוד או סווג השטח.

- **שטח פתוח בהליכי תכנון** - האזור התקבל מתוכנית בהליכי תכנון שאינה עדיין בשכבת יעודי הקרקע העירונית (לדוגמא 3700).
- **שטח פתוח מוצע** - האזור מוצע כשצ"פ על ידי צוותי תב"ע או צוות מרחב ציבורי/דניאל, כולל שטחים שיעודם כיום מבני ציבור. חלק מהאזורים מוצגים באופן סכמטי בלבד.
- **שטח פתוח לבחינה** המציע עריכת בחינה נקודתית לגבי הותרת יעודו העתידי של השטח כשצ"פ.

חזית מסחרית:

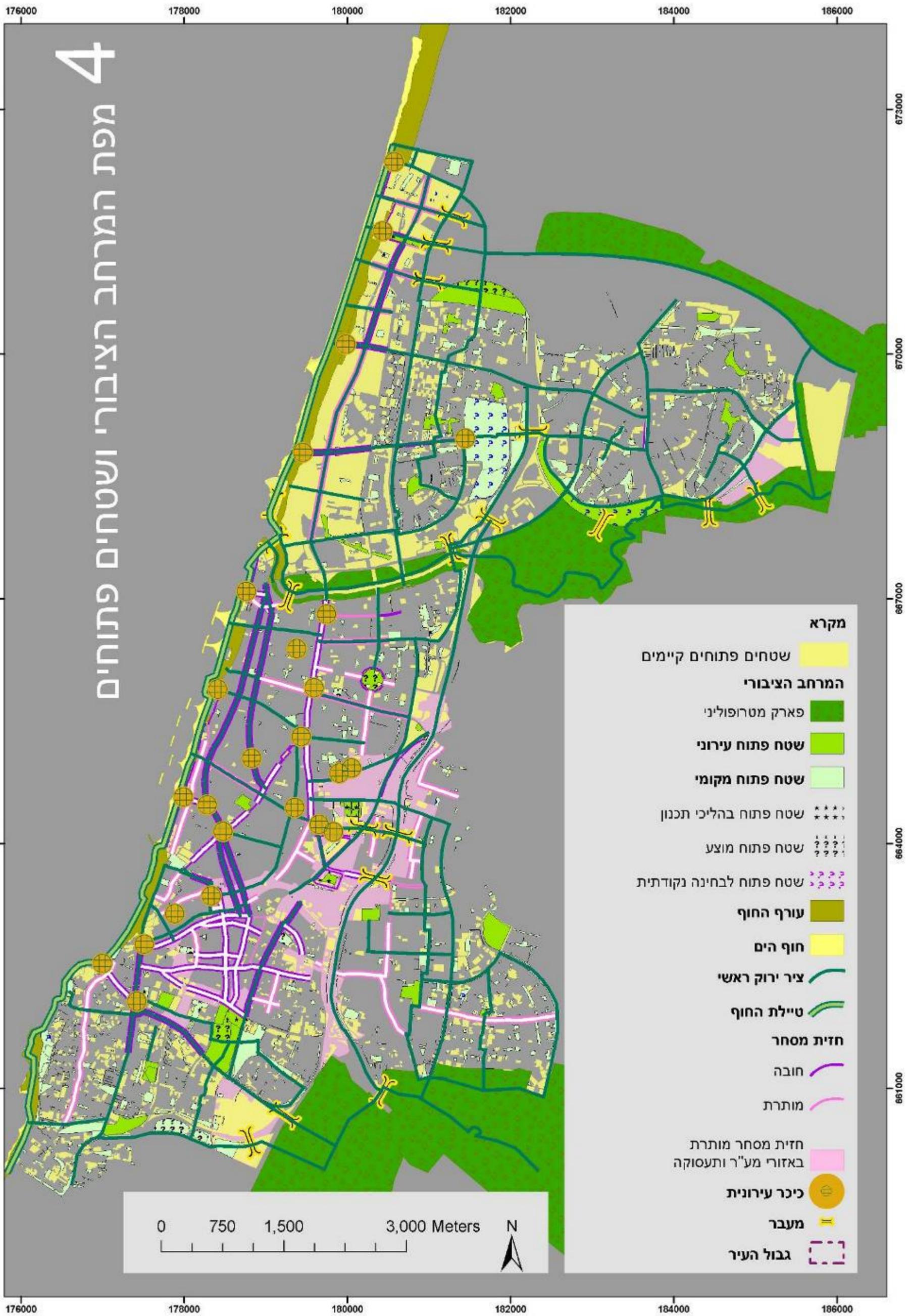
שכבה של רחובות בחלוקה לשני סוגי צירים, אלו **המחייבים** חזית מסחרית, ואלו **המתירים** הקמת חזית מסחרית.

חזית מסחר מותרת באזורי מע"ר ותעסוקה - שכבה של אזורים בהם מותרת חזית מסחרית בכל רחוב. מבוססת על שכבת אזורי תעסוקה לתוכנית המתאר, מציגה רק את אזורי יעוד מע"ר ותעסוקה.

משמעות תכנונית

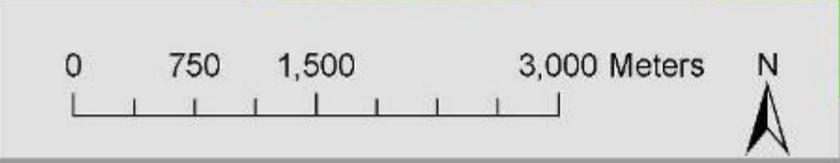
מפה זו מציבה את מערכת השטחים הפתוחים הקיימים מול המרחב הציבורי, הכולל את מערך השטחים הציבוריים הפתוחים, מבני הציבור וחזיתות המסחר. עימות בין שני הנושאים – השטחים הפתוחים בפועל והמרחב הציבורי מאפשר התבוננות ואיתור פוטנציאל תוך הסתייעות בשטח הנותר עדיין פתוח בסמוך אליו.

4 מפת המרחב הציבורי ושטחים פתוחים

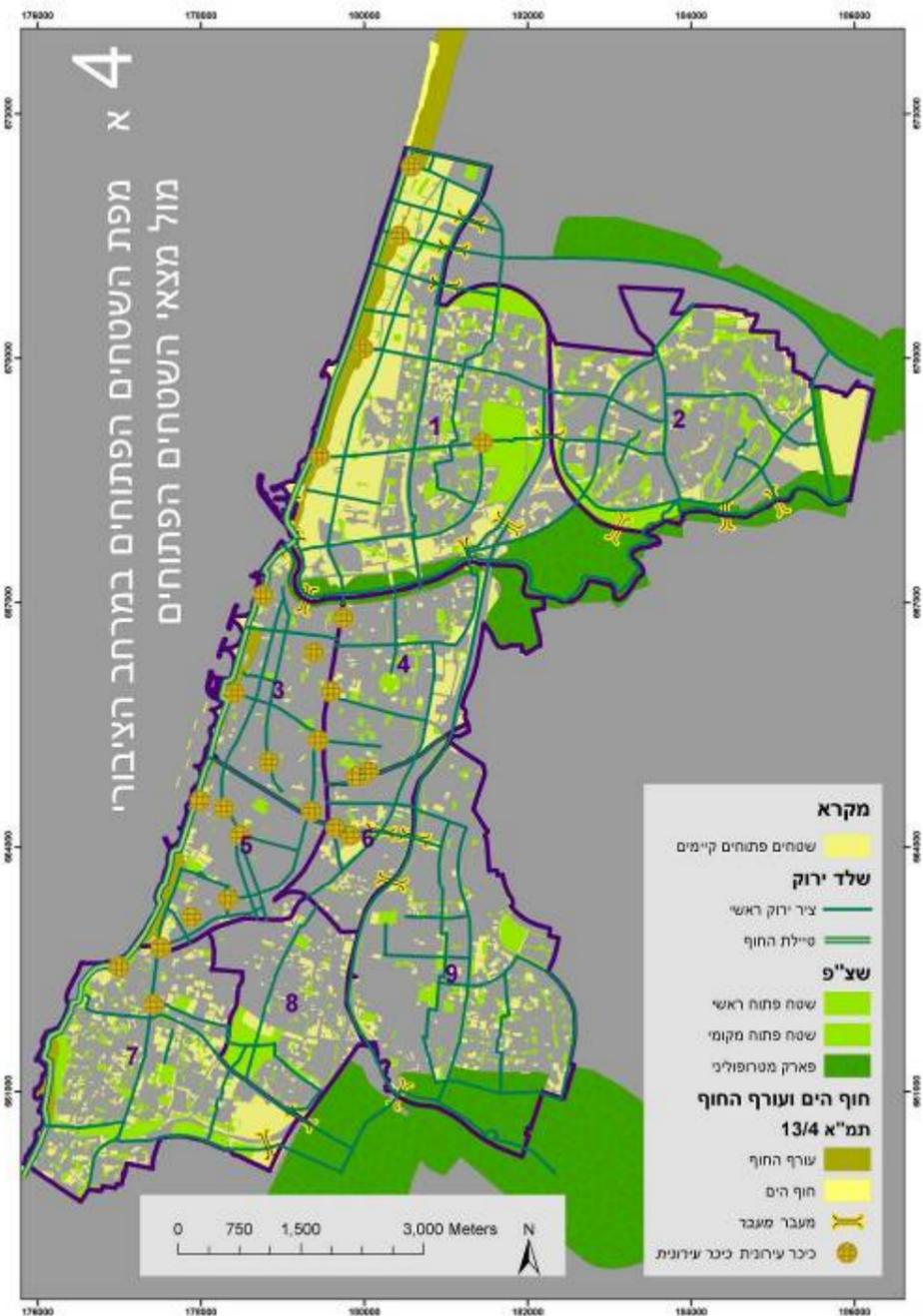


מקרא

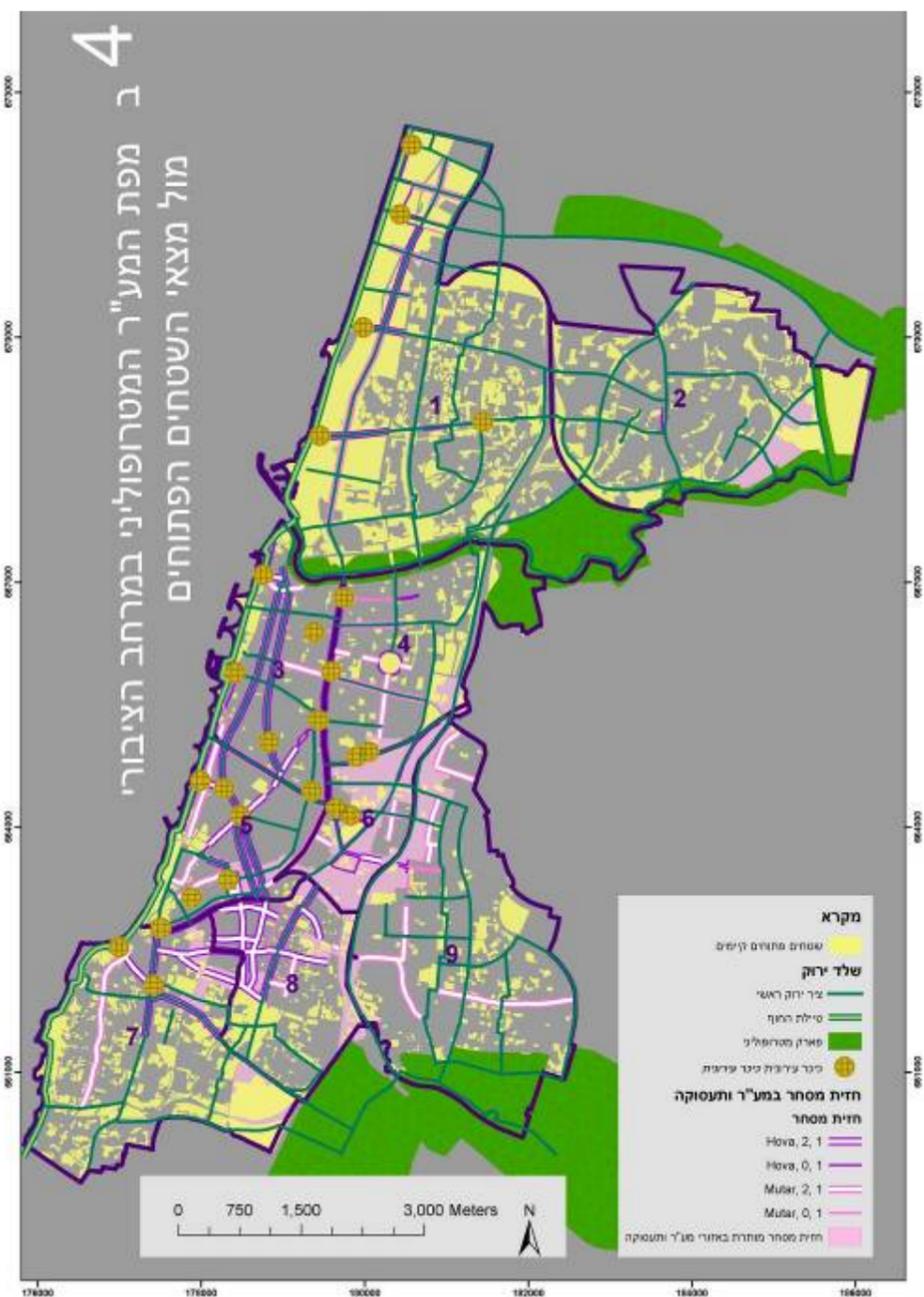
- שטחים פתוחים קיימים
- המרחב הציבורי**
- פארק מטרופוליני
- שטח פתוח עירוני
- שטח פתוח מקומי
- שטח פתוח בהליכי תכנון
- שטח פתוח מוצע
- שטח פתוח לבחינה נקודתית
- עורף החוף
- חוף הים
- ציר ירוק ראשי
- טיילת החוף
- חזית מסחר
- חובה
- מותרת
- חזית מסחר מותרת באזורי מע"ר ותעסוקה
- כיכר עירונית
- מעבר
- גבול העיר



מפה זו מציבה את מערכת השטחים הפתוחים בפועל מול חלקיה ה"ירוקים" של מפת המרחב הציבורי – כלומר מערכת השצ"פים העירונית, לכל דרגותיה ומערך הצירים הירוקים ("שלד ירוק"). הצבה זו מבליטה את הפוטנציאל הגלום בשטחים פתוחים מקומיים או בצירים שהוגדרו ירוקים, כאשר הם נסמכים על שטחים פתוחים בפועל. צרוף והנגשת שטחים פתוחים למערכת המתוכננת תחזק אזורי חולשה ותסייע לרציפות תפקודו ועוצמתו של השלד הירוק. כן מדגישה המפה אזורים בהם קיים רצף שטחים פתוחים בפועל המהווה פוטנציאל להגדרת רצף ירוק או "ציר ירוק" - אזורים אותם ניתן לשקול לצרף אל מערך השלד הירוק.

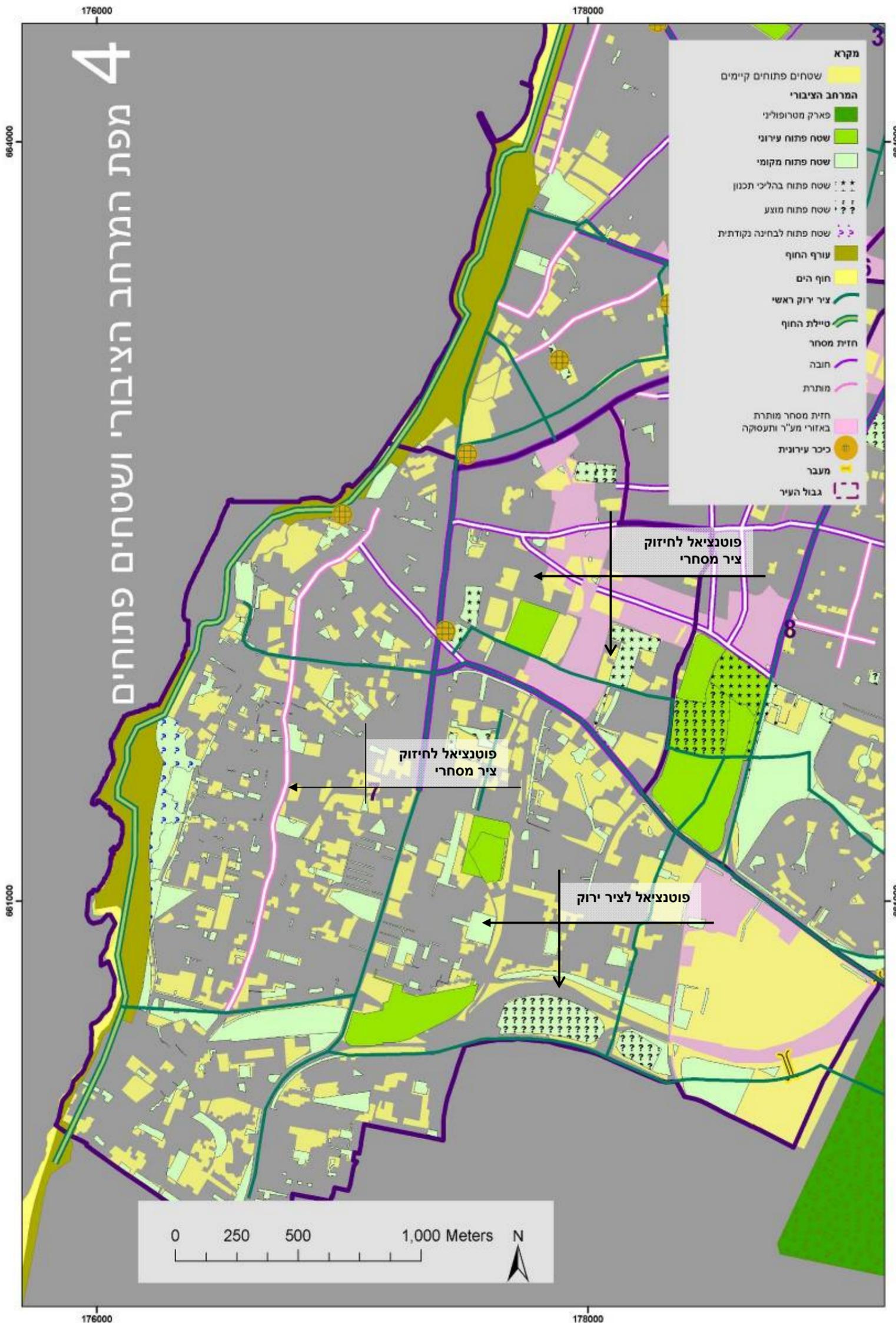


בדומה לחיזוק הניתן לשלד הירוק, כך גם אזורים מסחריים – אינטנסיביים, בהסתמכם על שטחים פתוחים בפועל יעצימו את תפקודם הציבורי. המרחב הציבורי הופך בכך למגוון ועשיר יותר, כאשר הוא נהנה מעורף ירוק ומוקדים ציבוריים או מסחריים הקשורים זה בזה ויוצרים מערך רציף.



4.7. יחס למפת המרחב הציבורי – הדגמה באמצעות רובע 7

מבט מקרוב על רובע 7 ניתן להדגים את הפוטנציאל הקיים לקישור שטחים פתוחים קיימים באמצעות צירים ירוקים, ופוטנציאל לחיזוק מערך השלד הירוק ומערך השדרות והאזורים המסחריים באמצעות הצמדת שטחים פתוחים ויצירת מארג עירוני מורכב.



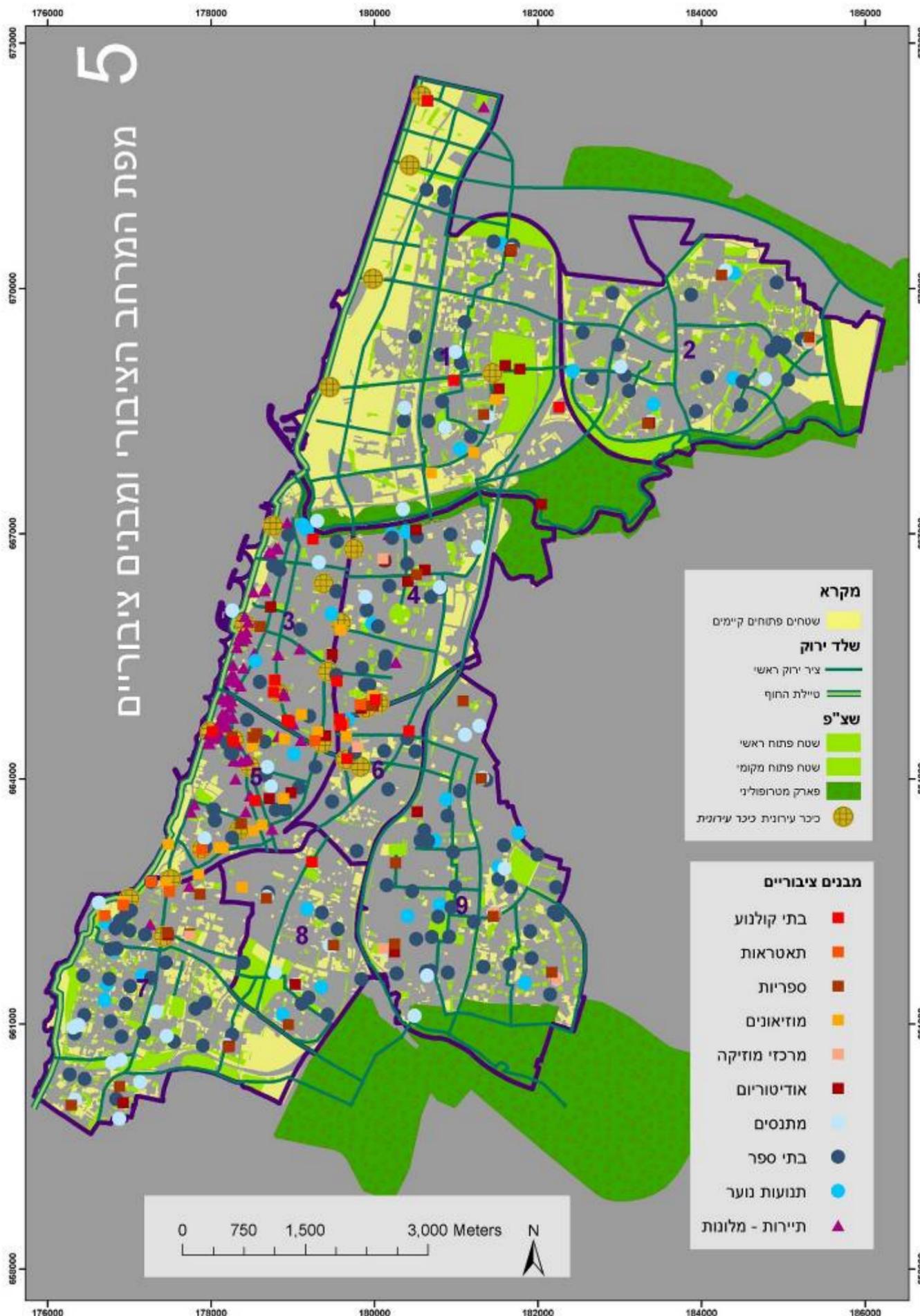
5. מפת המרחב הציבורי ומבני ביחס למצאי שטחים פתוחים

תאור ומבנה המפה

מפה זו מציגה את פריסת המבנים הציבוריים בתל אביב – מבני תרבות, חינוך ותיירות, ביחס למרחב הציבורי - השלד הירוק, וביחס למצאי השטחים הפתוחים. המפה משקפת תפקודים שונים של המרחב הציבורי, הכולל מבנים נקודתיים הממלאים פונקציות ציבוריות בעלות משמעות שונה מבחינת השפעתן על המרחב, ומרחבים ציבוריים – השטחים הירוקים.

כללי מיפוי

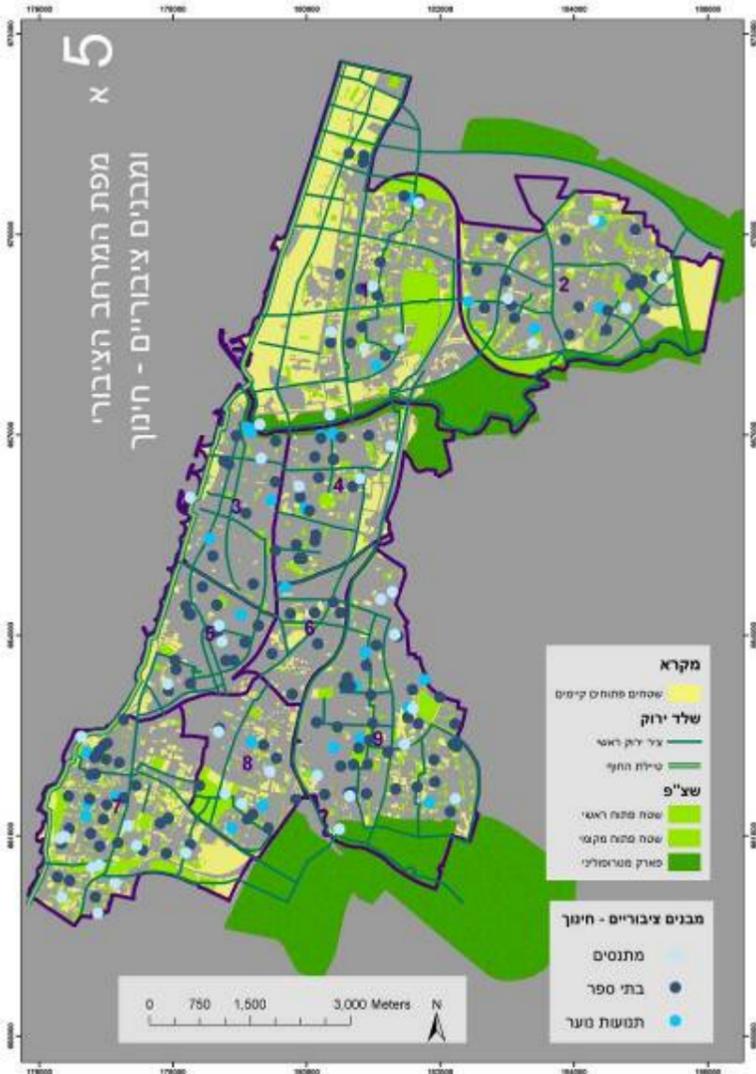
מפה זו כוללת שכבות מתוך המרחב הציבורי בעלות מימד צירי – השלד הירוק, ומימד מרחבי – השטחים הפתוחים המיועדים והקיימים. בנוסף מציגה המפה (ביחד ובנפרד) גם מימד נקודתי - מבני הציבור השונים: מבני תרבות הכוללים: בתי קולנוע, תיאטראות, מוזיאונים, מרכזי מוזיקה, אודיטוריום. מבני חינוך: מתנסים, בתי ספר ותנועות נוער מבני תיירות: מלונאות



מפה 5א - מפת המרחב הציבורי ומבנים ציבוריים - בנושא החינוך

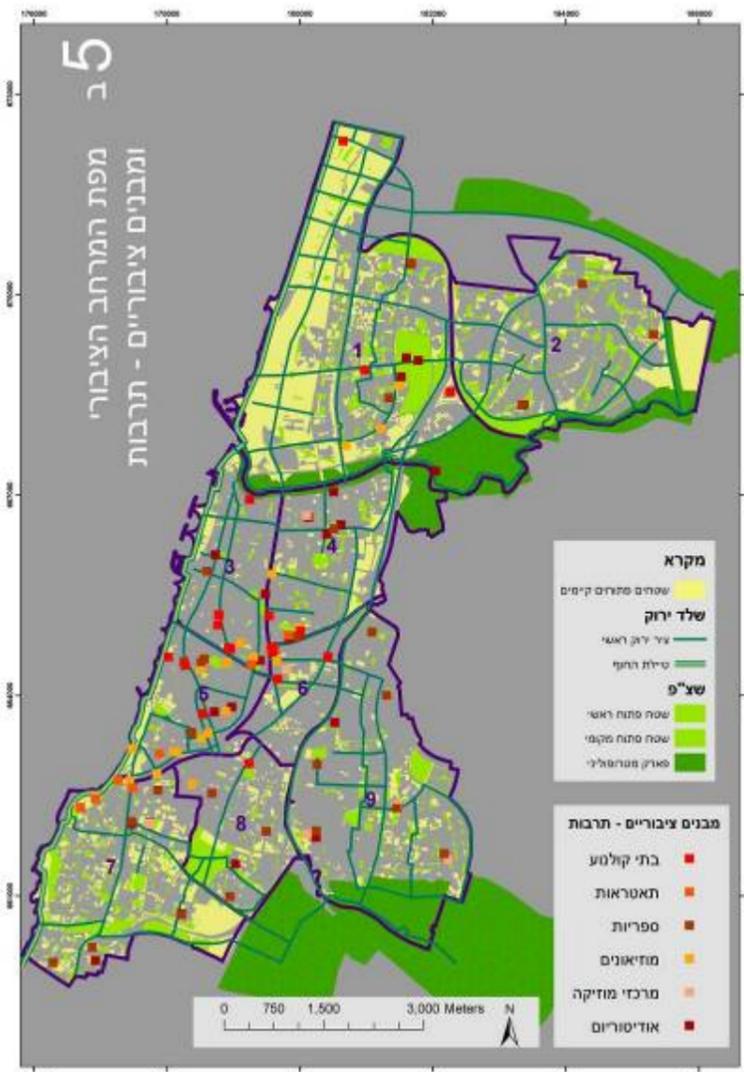
מבני החינוך כוללים שלוש פונקציות עיקריות: מתנסים, בתי ספר ותנועות נוער מקום מיוחד תופסים מוסדות החינוך לסוגיהם על פני מפת המבנים הציבוריים. מטבע הדברים נהנים מוסדות החינוך (לפחות ברובם), משטח פתוח הצמוד להם בדמות חצר משחקים, מגרש ספורט וכדומה. צירופם של שטחים אלה למערך העירוני יעשיר את שני הצדדים הדדית.

בנוסף, זקוקים מוסדות אלה לשטחים פתוחים סביבם אשר ישמשו כר נוסף להרחבת הפעילות החינוכית וגוונה. אחד מן הניתוחים המוצעים כולל יצירת תחום פעילות סביב כל מבנה, רצועה ברוחב מסויים, ובחינת כמות, אופי ומרחק השטח הפתוח המצוי בסמיכות



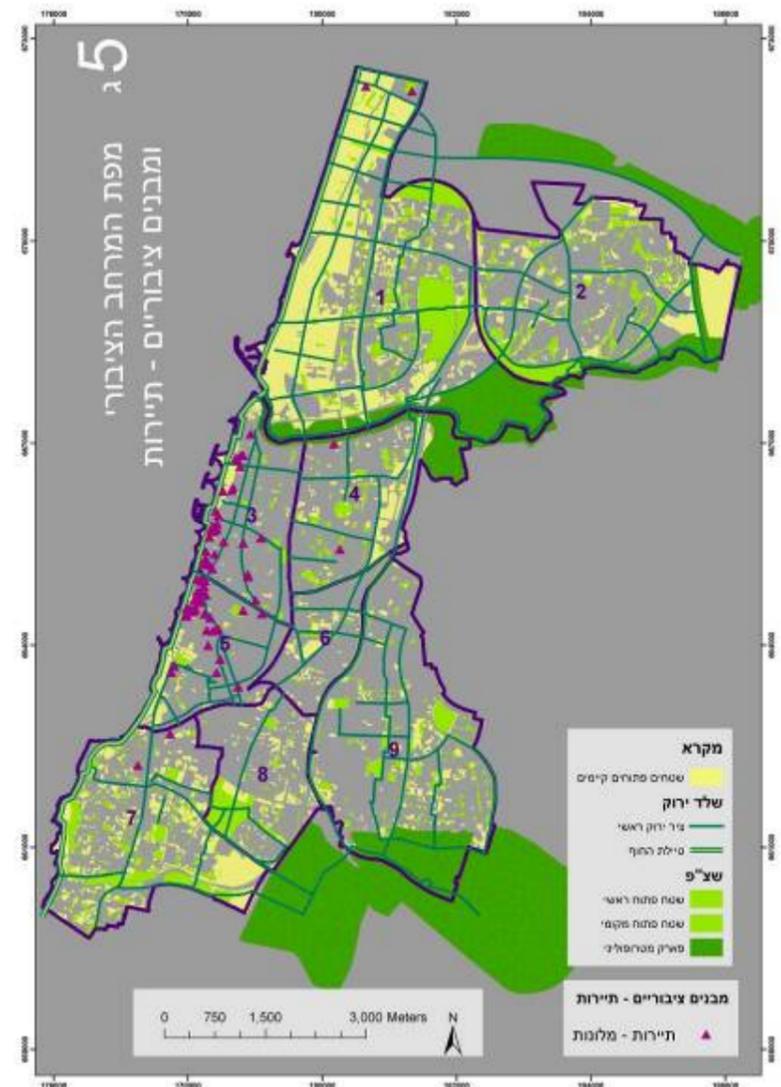
מפה 5ב - מפת המרחב הציבורי ומבנים ציבוריים - בנושא תרבות

מוסדות התרבות - בתי קולנוע, תיאטראות, מוזיאונים ועוד. שטח פתוח איכותי המהווה להם רקע ותפאורה, יעניק ערך מוסף, על ידי הרחבת תחום ההשפעה של המוסד מתוך המבנה אל סביבתו.



מפה 5ג - מפת המרחב הציבורי ומבנים ציבוריים - בנושא תיירות - מלונאות

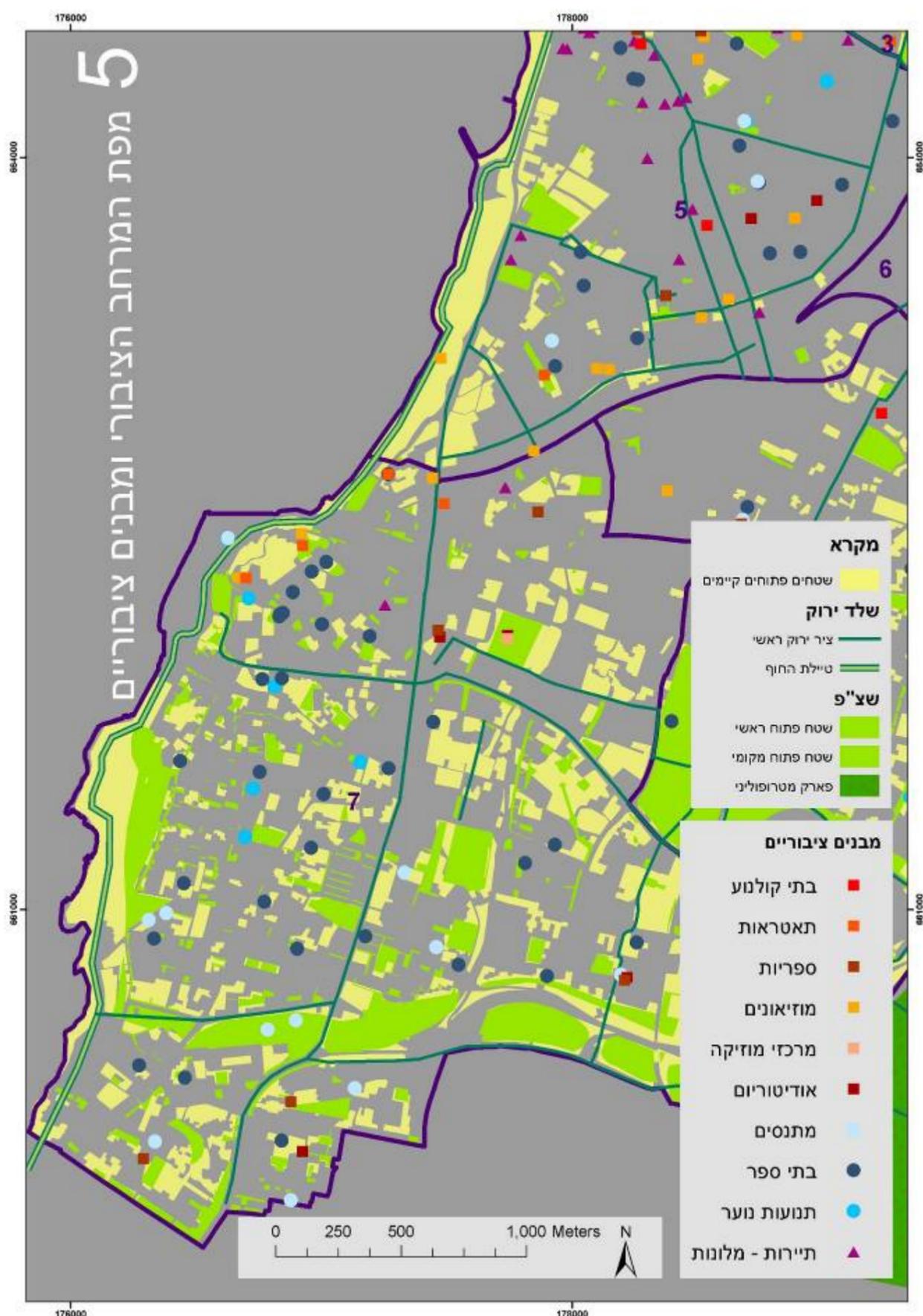
מפה זו משקפת מצב דיכטומי בפריסת בתי המלון בעיר. רובם המכריע מרוכז לאורך רצועת החוף המרכזית, או מעט מזרחה ממנה. חיזוק המערך התיירותי יביא לחשיבה מחודשת בנושא התיירות, וההדדיות בין מערך התיירות לשטחים הפתוחים הבונים את השלד הירוק



5.7. מפת המרחב הציבורי ומבני ציבור ביחס למצאי שטחים פתוחים – הדגמה באמצעות רובע 7

ברמה הרובעית ניתן לאתר מבניות של כלל המרחב הציבורי בשטח הרובע, והקשר שלו לשכונות המגורים ויעודי הקרקע השונים מבני החינוך, התרבות והציבור, מערך השטחים הפתוחים ואזורי המסחר והפעילות הציבורית האינטנסיבית משתלבים, באופן מיטבי, לכדי מערך משלים.

- יצירת מערכות של קשרים
- הגדרת שטחים פתוחים סמוכים למבני ציבור, תרבות וחינוך
- יצירת מערך קשרים בין אזורים אלה באמצעות השטחים הפתוחים וה"שלד הירוק"
- הגדרת אזורים בהם מצבור מבני תרבות, ציבור וחינוך וכן שטחים פתוחים (בפועל או ביעוד) כאזורים לתכנון מפורט
- הגדרת מתחמים אלה כ"מוטי הולכי רגל" (ראה פרק בהמשך)



רובע 7 מכיל מספר רב של מבני תרבות, החל מריכוז תיאטרות ומוזיאונים במתחם יפו העתיקה, שני בתי מלון ועוד מספר מבני תרבות במרחב הצפוני של הרובע, באזור קו התפר בין רובע זה לרובעים הצפוניים. עוד ניתן להבחין במספר רב של מוסדות חינוך, בתי ספר, מתנסים ותנועות נוער. כל מוסדות החינוך מצויים בסמיכות לשטחים פתוחים, בסמיכות מיידית מחד ומאידך בקרבה לשטחים פתוחים נוספים. אולם מיעוטם של מבני החינוך מצוי בסמיכות לשטחים פתוחים המיועדים ככאלה. להבחנה זו יכולה להיות משמעות תכנונית מובהקת באשר ליעודי השטחים הפתוחים במערך השלד הירוק ובתכנית המתאר.