



מתאר העיר

תא/5000 תכנית מתאר מקומית לתל-אביב-יפו

דוח 1.6 - מפגשי תיאום
עם בעלי עניין
שיתוף והשתתפות הציבור
ובעלי עניין בהכנת התוכנית

אמיתי הר לב ■ עפר לרנר



יולי 2008



תוכן

3	מבוא
4	1.1 תוכנית המתאר ותהליך שיתוף הציבור
5	1.2 מהלך המפגשים
6	סוגיות
6	2.1 סוגיות כלליות לגבי תוכנית המתאר
6	2.2 סוגיות לגבי תהליך השיתוף ועיגון שיתוף הציבור בתוכנית המתאר
7	2.3 נושא האמון
7	2.4 סוגיות תכנוניות
7	תנועה, תחבורה וחניה
9	מגורים
10	מרחב ציבורי ועיצוב עירוני
11	NIMBY
11	שטחי ציבור
12	אזורים מעורבים
12	סביבה: שטחים פתוחים
13	סביבה: אקולוגיה עירונית
14	חברה וקהילה
14	תל אביב יפו והסביבה המטרופוליטית
14	מסחר
15	סוגיות נוספות
15	2.4 סוגיות שתוכנית המתאר לא תידרש להן
15	סוגיות המתייחסות לשינוי של הגדרות או כללים אשר נקבעו בחוק
15	סוגיות בנושאים המקודמים על ידי גופים אחרים
15	סוגיות שאינן בתחום הטיפול של תוכנית המתאר
16	סיכום

מבוא

דו"ח הביניים: "מפגשי תאום עם בעלי עניין", המוגש לעיונכם/ן מהווה סיכום של מפגשי שיתוף ותאום עם בעלי העניין¹ בהכנת תוכנית המתאר לת"א-יפו. מפגשים אלה נערכו כחלק משלב התכנון הראשוני של הכנת תוכנית המתאר, הכולל לימוד ראשוני ואיסוף מידע תכנוני. מפגשי התאום כללו סדרת מפגשים אזוריים עם פעילים ונציגי תושבים, ברובעי העיר השונים, כמו גם מפגשים נושאים, בהשתתפות נציגי בעלי עניין ובעלי מקצוע מטעם ארגונים וגופים שונים הפעילים בעיר בתחומים מגוונים. כן התקיים מפגש עם פעילי הפורום הירוק, שזוהה כגוף דומיננטי העוסק במעורבות אזרחית בנושאי תכנון ובנייה בעיר. מטרתם המרכזית של המפגשים הייתה כפולה: לקיים מפגש של דיאלוג ישיר ובלתי אמצעי בין תושבים ובעלי עניין אחרים לבין צוותי התכנון ולהגדיר במשותף את הסוגיות התכנוניות הרלוונטיות לכל אזור ולכל נושא. בנוסף שימשו מפגשים אלו לתאום ציפיות לגבי העברת מידע על תוכנית המתאר ותהליך התכנון ולדין משותף באפשרויות ובמגבלות הגלומות בתהליך הכנת תוכנית המתאר. מטרת נוספות היו גיוס ראשוני של שותפים מקרב הציבור לתהליך, והתמודדות עם חוסר מידע ותחושות של אי אמון ודעות מוקדמות הקיימות בין התושבים לבין נציגי העירייה. תוצר לוואי של המפגשים היה מתן מענה באשר לשאלות הנוגעות למצב תכנוני קיים. הדיאלוג סייע להערכתנו בהפגת חששות הן בקרב התושבים והן בקרב צוותי התכנון וברתימה של אלו וגם אלו לתהליך התכנון והשיתוף. ככלל, המפגשים התנהלו באווירה נעימה והניבו מגוון סוגיות חשובות ובעלות משמעות תכנונית ברורה.

מטרתו המרכזית של דוח זה היא להציג את המכלול השלם של האמירות, השאלות והתשובות שעלו בסדרת מפגשי התאום עם נציגי בעלי עניין. הדוח משקף נאמנה את מהלך המפגשים ומציג תמונה מקיפה של הדברים שנאמרו בכולם. כך נחסך מן הקורא המתעניין הצורך בקריאה של סיכומי המפגשים עצמם. למען הסר ספק, נדגיש כי אין בדברים האמורים כדי לקבוע אילו סוגיות יקבלו מענה בתוכנית המתאר, אילו מרכזיות פחות או יותר או אילו סוגיות יקבלו התייחסות נקודתית או מרחבית. בשלב הבא יעובד הדוח ככלי שיביא תכנים לשלב התכנון האינטגרטיבי, למסמך תמציתי שידגיש את הסוגיות התכנוניות המרכזיות, אשר בהן ישותף הציבור ואת מערך האיזונים הנדרשים בין סוגיות הנמצאות במתח או בקונפליקט זו עם זו. נציין כי חלק מן הדברים האמורים בדוח אינם מוגדרים באופן מדויק כסוגיה תכנונית והם למעשה ציון של רצון, צורך, מטרה או הצעה לפתרון שהועלו במסגרת המפגשים. למרות המאמץ הניכר שהושקע בהנחיית המפגשים לנסח את הדברים כסוגיות נותרו חלק קטן מן הדברים בניסוח המשקף כאמור צורך, מטרה או פתרון מוצע. בחרנו להשאירם כפי שהם כדי להישאר נאמנים למקור ככל הניתן וכדי לשקף גם את רוח המפגשים. הדוח המוגש לעיונכם מפרט כאמור מגוון רחב של סוגיות תכנוניות בעלות ערך רב עבור מגוון בעלי עניין אשר השתתפו בתהליך הגדרתן, ובכלל זה צוותי התכנון, תושבים, ארגונים ונציגי בעלי עניין נוספים.

¹ נדגיש כי המושג בעלי עניין (Stake Holder) בו נעשה שימוש במסמך זה משמעו היא: כל קבוצה, אדם או ארגון המושפע או משפיע על הכנת תוכנית המתאר או שתוכנית המתאר משפיעה עליו. למען הסר ספק אין הכוונה לבעלי הון, יזמים בעלי ממון אחרים בלבד אלא גם לתושבים, סוחרים, מבקרים בעיר ועוד.

רקע

1.1 תוכנית המתאר ותהליך שיתוף הציבור

תוכנית המתאר

תוכנית מתאר מקומית היא תוכנית הקובעת מה מותר ואסור לבנות ולפתח בעיר, עד כמה מותר לבנות ולפתח, והיכן ניתן לעשות זאת. התוכנית היא מסמך חוקי (סטטוטורי) הקובע אילו אזורים בעיר מיועדים למגורים, לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או ליעודי קרקע אחרים; תוכנית מתאר קובעת על אילו מקומות ראוי לשמור ואילו ראוי לשנות. היא יכולה לקבוע הוראות והנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים ובהיבטים רבים נוספים המשפיעים ישירות על חיי האדם בעיר. תוכנית המתאר תקבע מסגרת תכנונית לאזורי העיר השונים, אך לא תהיה תוכנית שניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה.

לעיר תל אביב יפו אין תוכנית מתאר כוללת. תוכניות מפורטות אושרו באופן נקודתי, והדבר יצר מציאות תכנונית מורכבת. יתרונה של תוכנית המתאר הוא בהיותה מסגרת תכנונית הרואה את העיר בראייה כוללת, מסייעת ביצירת איזון בין צרכים שונים ומגבירה את מידת הודאות לגבי פיתוח העיר. בכוחה להקל על יישום של תוכניות מפורטות העולות עמה בקנה אחד ולהאיץ את אישורן מחד גיסא, ומאידך גיסא, להגביל ולהקשות על אישור ויישום של תוכניות המנוגדות לעקרונות תוכנית המתאר. בנוסף, אישור תוכנית מתאר לעיר, תאפשר ייעול של תהליכי התכנון והבנייה בעיר, בעקבות שינוי בחוק התכנון והבניה המאפשר העברה של סמכויות תכנוניות מידי הועדה המחוזית לידי הועדה המקומית, כאשר תוכנית מתאר כוללת מאושרת היא תנאי להעברתן.

בחודש פברואר 2008 אישרה הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בתל אביב-יפו, הכנה של תוכנית מתאר לעיר תל אביב-יפו, שתערך על ידי צוותי התכנון במינהל הנדסה בעיריית תל אביב יפו, בסיוע של יועצים מקצועיים חיצוניים. תוכנית המתאר תישען על עקרונות שגובשו ב"חזון העיר" ותתרגמן להנחיות תכנוניות מפורטות. התוכנית אינה מתחילה "מלוח חלק" – היא פועלת בתוך עיר בנויה ובמציאות תכנונית קיימת. להכנת תוכנית המתאר שלושה שלבים: שלב ראשוני – שעיקרו איסוף מידע, ניתוח המידע שנאסף ועיבודו; שלב אינטגרטיבי, הכולל הגדרת מטרות, גיבוש חלופות תכנוניות והערכתן; ושלב סטטוטורי הכולל הכנה של מסמכי התוכנית הסטטוטוריים לצורך אישורם על ידי הועדה המקומית והועדה המחוזית. תהליך שיתוף בעלי העניין ילווה את התכנון לכל אורכו.

תהליך שיתוף בעלי העניין

הכנת תוכנית המתאר לעיר כוללת יישום של עקרונות שגובשו ב"חזון העיר", השמים דגש על שיתוף והשתתפות תושבים ומתן אפשרות לציבור להשפיע על פיתוח העיר במסגרת הכנת תוכנית המתאר. חשוב לציין כי לא כל הנושאים פתוחים לשיתוף, וכי תהליך השיתוף אינו גורע מסמכותם של מוסדות התכנון לקבל החלטות. כאמור, מלווה תהליך השיתוף את תהליך התכנון לאורכו. הדרכים והאמצעים לדיאלוג נבחרים בהתאם לשלב בו נמצא התכנון, למטרות השיתוף, לסוגיות התכנוניות לדיון ולהגדרת בעלי העניין הרלוונטיים לכל מצב וסוגיה. המושג "בעלי עניין" בו אנו משתמשים נועד להציע זווית מבט אחרת מזו הרואה את ה"ציבור" וה-"ממסד", את ה-"משתתפים" וה-"משתתפים" ככאלו הנמצאים משני צידיו של המתנס. השינוי המוצע הוא מהתייחסות אמורפית למושג "ציבור" להתייחסות קונקרטית לבעלי עניין הכוללים בין היתר: תושבים, מתכננים, גורמי עירייה, ארגונים, עמותות, יזמים, סוחרים ואחרים – כולם בעלי עניין בתוכנית.

השלבים הראשונים של תהליך שיתוף בעלי העניין, החופפים מבחינת לוחות הזמנים את השלב התכנוני של איסוף המידע והמהווים חלק ממנו, הוקדשו לאיתור בעלי העניין ולרתימתם לתהליך. בשלב ההכנות המקדמיות, נערכו מפגשים עם בכירים בעירייה ומפגשים עם כל צוותי התכנון העוסקים בתוכנית ועם יועציה. לאחר שאישרה הועדה המקומית את דבר הכנת תוכנית המתאר, הוחל בתהליך של שיתוף בעלי העניין, הכולל שלושה סוגי מפגשים:

- "מפגשי תאום אזורים": באזורי העיר השונים בהשתתפותם של תושבים פעילים ומתעניינים.
- "מפגשי תאום נושאים": בהשתתפות נציגי ארגונים, אנשי מקצוע ובעלי עניין המתמחים ומתעניינים בנושאים כלל עירוניים שונים.
- מפגשים פתוחים לציבור הרחב אשר התקיימו במהלך החודשים יוני-יולי ברחבי העיר, שתיעודם יפורסם בדוח נוסף.

האתגר המיוחד שעמד בפנינו במפגשים אלו, היה ניסוח סוגיות תכנוניות מובנות ובעלות משמעות הן לתושבים ולבעלי העניין השונים, והן לנציגי צוותי התכנון שהשתתפו במפגשים. האתגר גלום בצורך ל"תרגם" סוגי שיח שונים לתוצר בעל משמעות משותפת ורלבנטית. המפגשים התמקדו בניסוח סוגיות תכנוניות מתאריות, ובהבחנה ביניהן לבין סוגיות שאינן מתאריות. כלומר, משתתפים העלו מספר רב של דברים, ביניהם: דעות, טענות, רצונות וכדומה. יועצי שיתוף הציבור, בסיוע נציגי צוותי התכנון ניסחו מחדש את הדברים ומיקדו אותם לכדי סוגיות תכנוניות (סוגיות שלתוכנית סטטוטורית יש את הכלים לתת להן מענה) ומתאריות (סוגיות שבתחום עיסוקה של תוכנית מתאר עירונית). הבחנות חשובות אלו הן שהקנו למפגשים, לתפיסתנו – ערך מוסף ברור. בהמשך יפורטו הסוגיות השונות בחיתוך נושאי בהתאם לתחומים המרכזיים בהם פועלת תוכנית המתאר. בנוסף, יפורטו סוגיות אחרות שעלו במפגשים, שאינן בתחום עיסוקה של תוכנית המתאר.

1.2 מהלך המפגשים

כאמור, התקיימו עד כה מפגשים משני סוגים:

מפגשים אזוריים: האזורים בהם התקיימו מפגשים חופפים את החלוקה העירונית לרובעים: צפון מזרח, צפון מערב, בני-דן, לב העיר, מזרח, דרום-מזרח, דרום ויפו (המפגש ביפו טרם התקיים). ברוב האזורים זכו המפגשים לתמיכה מצד מנהלות הרובע, המרכזים הקהילתיים ועובדים קהילתיים שסייעו רבות באיתור המשתתפים מקרב התושבים. משתתפים נוספים הגיעו בעקבות פניה להתארגנויות של תושבים, או בעקבות פרסום דבר הכנת תוכנית המתאר בעיתונות, באינטרנט ובפרסום חוצות. נעשה ניסיון להזמין למפגשים נציגים מקבוצות גיל ותחומי עיסוק שונים, ולגבש נציגות מכל השכונות שברובע. לצורך יצירת הרכב משתתפים מגוון בכל אחד מן המפגשים, הושקע מאמץ רב בגיוס גם של משתתפים שאינם מורגלים בלקיחת חלק בתהליכים מסוג זה. נוכחות של עולים וחרדים במפגשים הייתה מועטה, למרות שהוזמנו. המפגשים האזוריים התקיימו במרכזים קהילתיים, בקבוצות של כ-20 עד 30 איש. כל המפגשים הונחו על ידי אחד מיועצי שיתוף הציבור ונכחו בהם נציגים מצוות התכנון האזורי הרלבנטי באגף תכנון ובניין עיר ונציג מהיחידה לתכנון אסטרטגי בעירייה.

מפגשים נושאים: מטרת המפגשים היתה התכנסות של בעלי עניין בנושא מוגדר סביב שולחן אחד. עד כה נערכו מפגשים עם ארגוני תחבורה מקצועיים, ארגוני סביבה ותחבורה "חוץ ממסדיים", ארגוני תכנון מקצועיים ועם הפורום הירוק. בהמשך, בתפר שבין שלב התכנון הראשוני לשלב התכנון האינטגרטיבי, מתוכננים מפגשים נוספים בנושאים הבאים: פנאי וביילוי, מגורים, יזמים וקבלנים ומסחר.

למפגשי התיאום נקבעו מספר מטרות:

- ידוע והסברה: הצגת תהליך הכנת תוכנית המתאר ותהליך השיתוף.
- גיוס ורתימה: יצירת גרעין של משתתפים שייקחו חלק בתהליך ויהיו אנשי קשר בקהילותיהם.
- ניסוח סוגיות תכנוניות כחלק מאיסוף מידע שישימש את צוותי התכנון ויתרום לניסוח מטרות התוכנית והגדרת הנושאים בהם התוכנית תעסוק.

המפגשים כללו שני חלקים. בחלקם הראשון הציג נציג צוות התכנון האסטרטגי מהי תוכנית המתאר ומהן סמכויותיה ומגבלותיה, ויועץ השיתוף הציג את תהליך השיתוף ועקרונותיו. חלקו השני של המפגש התמקד בהקשבה וניסוח משותף של סוגיות תכנוניות שהעלו תושבים ונציגי בעלי עניין. לגבי כל סוגיה וסוגיה נערך דיון קצר לגבי יכולתה של התוכנית להתמודד איתה, ולסיום נוסחו הדברים כסוגיה תכנונית-מתארית (במידה ואכן הייתה כזאת). במפגשים הועלו סוגיות כלל עירוניות וסוגיות אזוריות, וכן נשאלו שאלות לגבי תוכנית המתאר, תהליך השיתוף ועיגון נושא שיתוף הציבור במסגרת ההנחיות שתקבע תוכנית המתאר. נושא האמון, חזר ועלה בכל המפגשים. נראה כי המפגשים והדיאלוג הישיר שנוצר בין צוותי התכנון לתושבים, הם פלטפורמה טובה לבסס אמון. כל המפגשים תועדו וסיכומיהם הופצו למשתתפים ולצוותי התכנון.

סוגיות

להלן יוצגו סוגיות שעלו במפגשים, הנוגעות לתוכנית המתאר, לתהליך שיתוף הציבור עצמו ולנושא האמון. בהמשך יוצגו סוגיות תכנוניות ומתאריות, על פי חלוקה לנושאים. לצד כל סוגיה יצינו בכתב מוקטן, המפגשים בהם היא הועלתה.

2.1 סוגיות כלליות לגבי תוכנית המתאר

אופן התייחסותה של תוכנית המתאר לתוכניות אחרות

במפגשים רבים עלתה השאלה:

- כיצד תתייחס תוכנית המתאר לתוכניות מאושרות הן לגבי תוכניות שמעליה בהיררכיה התכנונית (תוכניות ארציות ומחוזיות) והן לגבי תוכניות מקומיות שאושרו בעבר וטרם מומשו, ושיאין מתאימות כבר למציאות התכנונית הקיימת ובאילו מקרים תפעל לשינוין? (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים, צפון מזרח, מזרח)
- הובע החשש, כי עצם הידיעה על הכנת התוכנית עלולה להוות תמריץ ל"מחטפים" של בנייה לא מבוקרת. הובהר כי העיר תל אביב יפו היא עיר חיה ומתפתחת וכי אין כוונה להקפיא תוכניות קיימות עד להשלמת אישור תוכנית המתאר. הובהר כי תוכנית המתאר תתייחס לתוכניות הנ"ל כאל נתון תכנוני, וככלל, לא תנסה לשנות תוכניות קיימות ומאושרות. עם זאת, במקרים נקודתיים בהם ישתכנעו צוותי התכנון כי יש לקיים תהליך לשינוי תוכניות, ייעשה כן.

סמכויות האכיפה של תוכנית המתאר

באשר לשאלה מהן סמכויות האכיפה של תוכנית המתאר נוסחה הסוגיה:

- על אף שחוק התכנון והבנייה מתיר שימושים חורגים – האם תוכנית המתאר יכולה לנסח הנחיות לגבי המטרה ומשך הזמן של השימוש החורג? האם, כאשר השימוש החורג נהיה נורמטיבי, ניתן לכמת או להגביל אותו? אילו תנאים יכולה תוכנית המתאר להוסיף כדי להגביל שימושים חורגים? האם בהקשר זה ניתן בתוכנית המתאר להגביל את מה שמאפשר חוק התכנון והבנייה? (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים)
- הובהר כי לתוכנית עצמה אין סמכויות אכיפה בכל הנוגע לבנייה לא חוקית, בטחון ומטרדים. בהקשר של שימושים חורגים, הובהר כי מתן היתרים לשימוש חורג הינו הליך הקבוע בחוק התכנון והבנייה, שגם תוכנית המתאר כפופה לו. נאמר כי לא ניתן להגדיר, לכמת או להגביל שימוש חורג (שמעצם הגדרתו בחוק התכנון והבנייה, הוא "חורג"), אך ניתן להגדיר מה אינו שימוש חורג ונחשב כ"סטטיה ניכרת" מהתוכנית, שתחייב הכנת תוכנית חדשה. תוכנית המתאר יכולה לקבוע סייגים לשימוש חורג.

לבסוף, עלתה השאלה של מעקב אחר יישום התוכנית, והועלתה השאלה:

- האם יהיה לתוכנית המתאר מנגנון בקרה ועדכון? (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים).
- לגבי נושא זה התשובה הייתה חיובית, ומנגנון הבקרה והעדכון יקבע בשלבי התכנון המאוחרים.

2.2 סוגיות לגבי תהליך השיתוף ועיגון הציבור בתוכנית המתאר

שיתוף הציבור בהכנת תוכנית המתאר:

- מהן הדרכים הטובות להפצה וידוע של ציבור רחב ככל הניתן בסוגיות ובשלבים שונים של התהליך? (צפון מזרח)
- צוין כי במהלך שיתוף בעלי העניין מושקעים משאבים רבים, בכדי לאפשר לציבור להביע דעתו ולהשתתף בכל שלבי התוכנית והוא נעשה מתוך כוונה לתת תשומת לב מלאה לדעות וצרכים של הציבור.

הטמעה של נושא שיתוף הציבור בתכנון בעיר

- הגדרת קריטריונים לשיתוף הציבור בתוכניות שונות ושקיפות המידע, (בני דן) כיצד יכולים התושבים להיות שותפים יותר ביחס לתוכניות ולהשפיע יותר? (צפון מזרח) האם בכוחה של תוכנית המתאר לקבוע כללים לשיתוף התושבים בשינויים? כיצד תתייחס תוכנית המתאר לנושא שיתוף הציבור? האם ניתן, באמצעות תוכנית המתאר, להעמיק ולהטמיע את נוהל שיתוף הציבור? (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים, צפון מערב)

צוותי התכנון הסבירו כי בימים אלה מתגבש במינהל ההנדסה נוהל לשיתוף הציבור בהכנת תוכניות, וכי יש כוונה שבתוכנית המתאר יעוגן האופן שבו ישותף הציבור בעתיד בתוכניות מפורטות מסוגים שונים, כמו גם בעדכון התוכנית ובמעקב אחר ישומה.

יכולתו של הציבור להשפיע על קבלת ההחלטות

מהי יכולתו של הציבור להשתתף ולהשפיע על קבלת ההחלטות ועל מוסדות התכנון, ומה יהיה המשקל של הציבור בהחלטה הסופית, לאור יחסי כוחות לא שוויוניים בין בעלי העניין השונים? כן עלתה השאלה עד כמה יהיו תוצאות תהליך השיתוף מחייבות עבור מועצת העיר וועדות התכנון?
הוסבר כי קשה להגדיר ולכמת מהו המשקל, כל עוד הסוגיות אינן ידועות. אך נאמר כי עמדות הציבור ישמשו כבר בתהליך התכנון ובנוסף יוצגו בפני ועדות התכנון, שבידיהן נתונה ההחלטה הסופית לגבי אישור תוכנית המתאר. הובטח כי צוותי התכנון ינמקו את עמדותיהם במקרים בהם ימליצו שלא לקבל את עמדות מן הציבור.

2.3 נושא האמון

תהליך השיתוף נדרש להתמודד עם תחושות של סקפטיות, ציניות והעדר אמון שהובעו על ידי חלק ממשותפי המפגשים ביחס לכוונות העירייה, בנכונותה וביכולתה להפנים אל תוך תוכנית המתאר סוגיות, צרכים או דעות שהובעו במפגשים. צוות התכנון אף נשאל **באילו פעולות העירייה מתכוונת לנקוט כדי לבנות אמון בתהליך?** (הפורום הירוק). בנוסף צוינה במספר מפגשים החשיבות של שקיפות התהליך כאמצעי לבניית אמון.

סוגיית האמון הינה סוגיה מהותית. הצלחתו של התהליך תלויה בנכונותם של התושבים לתת בו אמון ולקחת בו חלק. תהליך שיתוף הציבור בהכנת תוכנית המתאר הינו בין היתר תהליך של בניית אמון בין העירייה לתושבים, ביסוסו ושימורו. כחלק מהמחויבות כלפי הציבור, השתדלו המציגים בכל המפגשים להדגיש בכנות ובישירות גם את המגבלות ואת אי הודאיות הכרוכות בהכנת תוכנית המתאר וביישומה. צוין כי התהליך המתבצע בתל אביב-יפו שונה בהיקפו מתהליכים שיתופיים אחרים, דבר המעיד על הנכונות ועל רצינות הכוונות, הבאים לידי ביטוי גם בעשייה הלכה למעשה. יחד עם זאת נאמר כי תהליכים תכנוניים הינם תהליכים ארוכי טווח, וכי לעתים תוצאות של תהליכי השיתוף מיושמות שנים לאחר סיומו, או מיושמות בהדרגה, כך שקשה לראות את הקשר בין תהליכי השיתוף לבין המציאות התכנונית בשטח. נציגי צוותי התכנון חשו כי, ברוב המפגשים, פחתו במידת מה הסקפטיות וחוסר האמון בעקבות הדיאלוג שנוצר. המציגים הדגישו כי קיימת מידה של אי ודאות בתהליך מסוג זה, שיישומו תלוי בגורמים רבים, אך הבטיחו שהכוונה והציפייה הן לקיים תהליך שיתופי בעל תוצאות ניכרות. נאמר כי "חובת ההוכחה" חלה על העירייה. בנוסף, עצם ההשתתפות בתהליך השיתוף יכולה להקנות כח מסוים ויכולת השפעה, הן לתושבים והן לתהליך ולתוצאותיו. יתרה מכך, בידי התושבים נתונה האחריות לעקוב אחר התהליך ובכוחם לדרוש כי הדברים ייושמו כפי שסוכם עליהם.

2.4 סוגיות תכנוניות

מספר נושאים מרכזיים שבו ועלו ברוב המפגשים. הסוגיות, המקיפות את מגוון תחומי החיים בעיר נוסחו בחלקן מתוך ראייה כלל עירונית ובחלקן מתוך ראייה אזורית או כתגובה לתוכניות קיימות. לא כל הסוגיות שהועלו יטופלו על ידי תוכנית המתאר. במקרים אלו, נימקו צוותי התכנון את הסיבה לכך. בנוסף לסוגיות נשמעו דעות, הצעות ובקשות אשר לא הוצגו בדו"ח זה, אך נכללו בסיכומי המפגשים שהופצו למשתתפים ולצוותי התכנון. על מנת להקל על עבודת צוותי התכנון, מוינו הסוגיות, עד כמה שניתן הדבר, על פי חלוקה לנושאים התואמת את החלוקה לייעודי קרקע: תחבורה, מסחר, תעסוקה, מגורים, סביבה, מרחב ציבורי, אזורים מעורבים ושטחי ציבור. החלוקה אינה חד משמעית, סוגיות רבות מתייחסות ליותר מנושא אחד, עוסקות ביחסים ובאיזונים בין נושאים שונים, או נוגעות בנושאים שאינם תואמים בהכרח את הגדרות ייעודי הקרקע. צוותי התכנון השונים יכולים לבחון, האם סוגיה שהועלתה במפגש אזורי/תחומי אחד רלבנטי גם לאזורים או תחומים אחרים. הסוגיות להלן יוצגו באופן הבא: הכותר העליון מציג את הנושא הכללי בו נוסחו השאלות. כותרת המשנה (בצד ימין) מציינים את נושאי המשנה בכל תחום ומשמאלם מנוסחות הסוגיות הרלוונטיות בכל תחום. להלן הסוגיות:

תנועה, תחבורה וחניה

בחזון העיר נקבע כי יש להעדיף תחבורה ציבורית ותחבורה שאינה ממונעת על פני תחבורה מוטת רכבים פרטיים. האתגר הוא למצוא איזון שלא יפגע במרכזיותה של העיר המשרתת את תושביה וקהל אזורי וארצי. צוין כי משרד התחבורה הוא שמופקד על תכנון התחבורה הציבורית, וכי העירייה כפופה במקרים רבים להחלטות המשרד ולתוכניות בהיררכיה גבוהה יותר. הסוגיות נבחנו בין היתר על רקע יכולתה של התוכנית להתערב בהן. אשר לחניה, הובהר כי תוכנית המתאר יכולה להציע פתרונות לנושא החנייה, אך לא תטפל בהסדרי חניה.

- **כללי**
- רצון להגדרה ברורה של ההיררכיה של הדרכים השונות המשמשות כצירי גישה לעיר (איילון, נמיר, לוי אשכול, ואבן גבירול העתידי) - מהו כביש ארצי, עירוני וכו'. (צפון מערב)
- רצון לטיפול ולהתייחסות למערכת כבישים מטרופוליניים, במסגרת תוכנית מאושרת שטרם בוצעו (ולנברג-כביש 4, אילון מזרח, רצועת הנופש וחיבור צומת הפיל לכביש 5). (צפון מזרח)
- אמצעים להפחתת גודש התנועה במרכז העיר. (פורום ירוק)
- איך תקבע התוכנית מהם אזורי מיתון התנועה בתל אביב - יפו, והיכן ימוקמו? (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים)
- כיצד תטפל התוכנית בבעיה של תנועה עוברת בשכונות מגורים – גודש וחנייה? (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים, צפון מערב)
- האם לתוכנית המתאר תהיה השפעה על הרכבת הקלה? (ארגוני תכנון מקצועיים). הועלתה בעיה של נגישות והיצע של תחבורה ציבורית בדרום העיר, למרות ריכוז משתמשים גבוה. נראה כי הבעיה לא תקבל מענה מלא גם כשיוקם קו הסעת המונים - בשל הפעלתו המאוחרת של הקו השלישי והתוואי המתוכנן. הוסבר כי נושא התחבורה הציבורית מטופל על ידי משרד התחבורה ולעירייה השפעה מוגבלת על התוואי, על מועד הקמת הקוים ועל תדירות הנסיעות.
- **נגישות, בטיחות**
- נגישות תחבורתית למוסדות ציבור: השאלה התייחסה בעיקר לפתרונות תחבורתיים להורדה ואיסוף של ילדים מבתי הספר, משני היבטים:
 - היבט בטיחותי: הבטחת גישה נוחה ובטוחה לבתי ספר לרכבים פרטיים, להולכי רגל ולאופניים.
 - היבט תחבורתי: פתרונות תחבורתיים לבעיה של עומסים בשעות השיא. (צפון מערב)
 - נגישות לנכים בניידות ונכים עיוורים, חניית לנכים. (הפורום הירוק)
- **תנועת אופניים**
- התייחסות לשאלת מיקום שבילי אופניים - בחינת האפקטיביות של מיקומם על גבי מדרכות לעומת כבישים (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים, צפון מזרח) והתייחסות לשבילי אופניים בדרום העיר. (דרום)
- יצירת רצף איכותי לאופניים ובכלל זה פתיחת צירי תחבורה אורכיים לאופניים (בני דן)
- **תנועת הולכי רגל**
- טיפול בתנועת הולכי רגל (הפורום הירוק) ויצירת רצף איכותי להולכי רגל (חיבור רשת השדרות עם הרחובות) (בני דן)
- תקנות לפינוי המדרכות למעבר הולכי רגל. (צפון מזרח), פינוי החניה מהמדרכות (פורום ירוק, בני דן) וקביעה אילו שימושים יותרו על המדרכות? (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים)
- **תחבורה ציבורית והסעת המונים**
- מהי החלוקה של תחבורה רב אמצעית שתוכנית המתאר רוצה לייצר, מתוך הרצון לתת העדפה לתחבורה לא ממונעת ולתחבורה ציבורית, ומהו האיזון בין תחבורה ציבורית לתחבורה פרטית? (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים, בני דן)
- טיפול בתחבורה ציבורית והסעת המונים, ותיעדוף של הסעת המונים. (צפון מזרח)
- כיצד תוכנית המתאר תעודד שימוש בתחבורה ציבורית ושאינה ממונעת, תוך שמירה על נגישות גבוהה? (לב העיר)
- נתיבי תחבורה ציבורית (נת"צ): התאמת הנתיב התחבורתי, הגדרת נת"צ כייעוד קרקע מובחן. (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים)
- מיקום מרכזי תחבורה משולבים, ומיקום תחנות תפעול ותחנות קצה של תחבורה ציבורית. (התייחסות למיקום התחנות המרכזיות: ישנה וחדשה). (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים)
- נגישות לתחבורה ציבורית (צפון מזרח) – צוינה בעיה של נגישות באזור חוף הים – מחסור בתחבורה ציבורית (בקוי מזרח-מערב) מחד וגודש של תחבורה פרטית מאידך. (בני דן)
- **חניה**
- **סוגיות חניה**
- **אזוריות**
- הכנת תשתיות לתחבורה עתידית (כגון תחנות הטענה לרכבים המונעים בחשמל) (בני דן)
- בחינת אפשרויות של ריכוז חניות בעל ובתת הקרקע, וקביעת קריטריונים להקמת חניונים מתחת לגינות, מהיבטים של עיצוב עירוני ושטחים פתוחים. (צפון מערב, ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים)
- קביעת קריטריונים למיקום חניונים מחוץ לעיר או בתוכה, וניהולם (הובהר כי תוכנית המתאר לא תעסוק בנושא הניהול). (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים)
- כיצד תתייחס התוכנית לתקן החניה המפותח על ידי משרד התחבורה? הוזכרו: תקני חניה לרכבים פרטיים ולאופניים, כופר חנייה, הקשר בין תקני חניה למגורים והקרבה לתחבורה ציבורית. (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים)
- התייחסות לתקני חניה באזורי עיבוי/פינוי ובינוי. (צפון מערב)

- **התמודדות** איך תוכנית המתאר יכולה לשפר את המצב הקיים מבחינת חניה למגורים? (לב העיר, דרום מזרח)
- **עם מפגעי תחבורה** בחינה מחדש של רפורמה בחניה במרכז העיר (פורום הירוק), מחשבה על פתרונות חניה לא קונבנציונליים. (בני דן)
- חניה לתושבי תל אביב יפו שאינם תושבי מרכז העיר, המנותקים מהמרכז לאחר השעה 17:00, בשל העדר מקומות חניה. (פורום ירוק)
- כיצד ניתן לתת מענה תכנוני למחסור בחניונים ציבוריים בצפון מזרח העיר? (צפון מזרח)
- טיפול במצוקת החניה של רכבים מסחריים, מעל 4 טון. (דרום מזרח)
- כיצד יכולה תוכנית המתאר להתמודד עם לחצי התנועה, זיהום האוויר, בעיות חניה ונגישות? (צפון מזרח, לב העיר) וכיצד תטפל בנפחי תנועה גדולים בדרום העיר היוצרים בעיה של זיהום אוויר? (דרום)

מגורים

אוכלוסיית תל אביב יפו, המונה היום כ-390,000 נפש, צפויה לגדול ל-450,000 נפש עד שנת 2025, אך שטחה של העיר מוגבל. על מנת לענות על צרכי המגורים הצפויים, לא יהיה מנוס מהוספת יחידות דיור על ידי ציפוף ועיבוי של הבינוי הקיים. הדבר מעורר שאלות רבות לגבי אופי הבניה, היקפה ומיקומה, השלכותיה על פני העיר ועל תשתיות, שטחי ציבור, שטחים ירוקים ועוד. שאלות שעסקו בדיוור עלו בעיקר בהקשר החברתי, ויוצגו תחת ערך: חברה וקהילה.

- **ציפוף** כיצד תקבע מידת הציפוף האפשרית לאזורי העיר השונים, ואיך ישותפו התושבים ובעלי הנכסים בקביעת מידת הציפוף?
- היכן ניתן וראוי לצופף בהתייחס לערכיות של שטחים (שטחים ערכיים מבחינה ציבורית), לזיקה למרכזי תחבורה ולמערכות הסעת המונים, ולקשר בין ציפוף לבין האפשרות לערב שימושים? (ארגוני סביבה ותחבורה בלתי ממסדיים)
- התאמה בין שימושי הקרקע (מגורים ותעסוקה) באזורי ציפוף, לבין התשתיות והנגישות, הגבלת הבנייה ביחס לעומס תנועה ומחסור בחניה. (צפון מערב)
- **בניה לגובה** מהי בנייה לגובה? איפה ניתן וראוי לבנות לגובה? היכן תיאסר הבניה לגובה? עבור מי ולאילו מטרה? ומה יקבל הציבור בתמורה? (ארגוני סביבה ותחבורה בלתי ממסדיים, הפורום הירוק, צפון מזרח)
- קביעת כללים לציפוף וכללים לבניה לגובה, בהתייחס לאזורים שונים בעיר (השניים כרוכים זה בזה). (צפון מערב)
- **הממשק בין בניה לגובה למרקמים קיימים** במקומות של התערבות משמעותית – כיצד יוצרים ממשק טוב יותר עם הסביבה הבנויה? (צפון מזרח) כיצד תתחשב התוכנית באופי השכונה ובמרקם הקיים של אזורים בהם מוצע שינוי, ושל האזורים הגובלים בהם? (צפון מערב, צפון מזרח)
- **התחדשות עירונית על ידי פינוי ובינוי** ברוב האזורים הועלו שאלות לגבי "פינוי ובינוי". זהו כלי להתחדשות עירונית שעיקרו פינוי אזורים מדורדרים, ובנית בתים חדשים במקומם. על מנת להבטיח כדאיות כלכלית ולכסות את הוצאות הפינוי והבנייה החדשה, מדובר בדרך כלל בבניה בצפיפות גבוהה. בין ההשלכות: תוספת משמעותית של אוכלוסיה ושינוי אופיו של האזור.

בדרום מזרח העיר ובקרית שלום התעוררו שאלות לגבי יוזמות של גופים פרטיים לקדם תהליכי פינוי ובינוי. הובהר כי לאנשים פרטיים עומדת הזכות ליזום תהליכים ולהכין תוכניות, אך עליהן להבחן על ידי העיריה ולקבל את אישור מוסדות התכנון. לגבי שני האזורים נאמר כי אם יש תוכניות פרטיות המקודמות בשטח הן אינן עולות בקנה אחד עם המדיניות התכנונית לאזור. תוכנית המתאר יכולה לתת בטחון כלשהו בכך שתקבע שבאזור מסוים ניתן יהיה לקדם תב"ע (תוכנית בניין עיר) שמוסיפה זכויות בניה ובאזור אחר תאסור על הוספת זכויות בניה. מבחינה חוקית, ניתן תמיד להציע שינויים לתוכניות קיימת, אלא שתוכנית המתאר תציע מסלול מהיר ונוח יותר, וודאות תכנונית גבוהה למי שפועל על פי עקרונותיה, ותקשה על קידום של תוכניות הסותרות אותה.

- סימון\הגדרת מתחמים לסוגים שונים של התחדשות עירונית – במסגרת פינוי ובינוי (ארגוני סביבה ותחבורה בלתי ממסדיים)
- קביעת כללים לפיצוי בפרויקטים של פינוי ובינוי, על פי הצרכים והיכולות בכל אזור. הובע חשש מסטנדרט אחיד לפיצוי בכל האתרים. (צפון מערב)
- כיצד והאם תוכנית המתאר יכולה להעדיף יוזמות של פינוי ובינוי במקומות בהם קיימת מצוקה של צפיפות דיור? (צפון מזרח)

- **התחדשות עירונית שלא בדרך של פינוי ובינוי**
- כיצד יכולה תוכנית המתאר לעודד שיפור החזות החיצונית של בניינים בעיר ככלל, ובשכונות רובע מזרח בפרט? (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים, מזרח)
- כיצד יכולה התוכנית לעודד בעלי נכסים לשפר את תחזוקת המבנים, מראם ויציבותם? (לב העיר)
- איך ניתן לחדש את השכונות תוך שמירה על צביון? (דרום)
- כיצד תתבצע התחדשות עירונית בדרום העיר? האם תוכנית המתאר יכולה להתייחס לבנייה ולפרויקטים של התחדשות בדגש על דרום ומזרח העיר? (דרום, מזרח)
- כיצד התוכנית תסייע בהפיכת שכונות השינה בצפון תל אביב יפו למרקמים חיים? (הפורום הירוק)
- **דיור**
- באיזה אופן תתמודד התוכנית עם הצורך ביצירת דיור שמתאים לציבורים שונים ולצרכים שונים ובכלל זה: דיור מוגן, דיור בר השגה, דיור ציבורי ודיור להשכרה? (פורום ירוק, ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים)
- כיצד תוכנית המתאר תוכל לתת פתרונות דיור לאוכלוסיות שמתקשות להישאר בעיר? (דרום מזרח)
- קביעת קריטריונים לדיור בר השגה. (צפון מזרח)
- כיצד תעודד תוכנית המתאר מגורים לתושבים הגרים באופן רציף בעיר? (על פני מכירת דירות למשקיעים זרים שאינם חיים בעיר). (מזרח)
- כיצד תתמודד התוכנית עם סוגית פיצול הדירות? (צפון מזרח, דרום, בדרום: ריכוז גדול של דירות קטנטנות המושך לאזור אוכלוסיות חלשות.
- קביעת גודלי דירות, ושילוב בין דירות בגדלים שונים בדרום העיר. (דרום)
- **גודל דירות**
- האם תוכנית המתאר יכולה לקבוע הוראות בנוגע לשלבויות הפיתוח – עיתוי והתאמת תשתיות בבינוי חדש למגורים. (הסוגיה הועלתה ביחס לבנייה בשכונות חדשות, בהן מושלמת הבנייה למגורים לפני השלמת התשתיות). (צפון מזרח)
- **סוגיות נוספות**
- מהי מידת ההתערבות שתוכנית המתאר יכולה להציע לגבי תוספות בנייה באזורים השונים? (צפון מערב)

מרחב ציבורי ועיצוב עירוני

- **כללי**
- קביעת הגדרה גורפת ל"נחלת הכלל" וטיפול במתחמים מיוחדים. (צפון מזרח)
- סוגית מסחור המרחב הציבורי (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים) האם תוכנית המתאר יכולה לקבוע הנחיות לגבי חזיתות מסחריות ברחובות מסחריים? (פורום ירוק)
- קביעת קריטריונים לשימוש בתת הקרקע (בהקשר של הטמנת תשתיות). (צפון מזרח)
- שמירה על בתי קברות נוכח תוכנית פיתוח. (יפו, אבו כביר)
- **מרקמים עירוניים לשימור**
- כיצד תתייחס תוכנית המתאר לאזורים לשימור? (צפון מערב) כיצד תגדיר באיזה אופן תפעל לשימור מרקמים עירוניים? (צפון מזרח, הפורום הירוק)
- כיצד ניתן לתת ביטוי לאזור הכרזת אונסקו, באמצעות עיצוב עירוני ותכנון מרחב ציבורי ייחודי? (לב העיר)
- **שימור מרקמים בצפיפות נמוכה**
- באזורים בהם קיימת בנייה בצפיפות נמוכה, הביעו התושבים את רצונם לשמור על אופי הבינוי הקיים, והדגישו בין היתר את תחושת הקהילתיות המאפיינת שכונות אלו.
- על אילו ערכים בבינוי הקיים, צריך לשמור בתוכנית המתאר? (צפון מזרח) כיצד יכולה תוכנית המתאר להגן על מרקמים שיש להם ערך כמרקמים בעלי צפיפות נמוכה? (מזרח)
- כיצד ובאיזו מידה יתאפשרו שימור של מרקמים עירוניים והחזרת מצבים תכנוניים לקדמותם - תוכנית גדס (בני דן)
- **השבה של מרקמים עירוניים לקדמותם**
- מה יהיו הפתרונות התכנוניים לשמירה על המרקם הקיים, הפרטי והפתוח, ובכלל זה לבנייה בתוך גינות הכיס הפנימיות בתוכנית גדס? (בני דן)
- נושא זה משלב בין שני תחומים המשפיעים זה על זה: חברה וקהילה, ועיצוב עירוני.
- כיצד ניתן למנוע הקמת מתחמי מגורים סגורים ומנותקים מן הרחוב (פיסית וויזואלית), ה"מנכסים" את המרחב הציבורי ופוגעים ברצף העירוני ובתחושת הקהילתיות? (לב העיר, בני דן)
- **מתחמי מגורים סגורים**
- אילו הנחיות יכולה תוכנית המתאר להנחות על מנת להקל על אכיפת הפתיחה של אזורים עם זיקת הנאה לציבור במתחמים סגורים? (הפורום הירוק)
- יצירת אחידות ויזואלית שתיצור מרקם אסתטי כולל בעיר, תוך שמירה על אופיין הייחודי של השכונות השונות. (בני דן)
- **עיצוב עירוני**
- כיצד ניתן לקבוע מפרט המותאם לסביבה היחודית, ולהמנע מהחלת עיצוב אחיד על שכונות בעלות אופי שונה? (הפורום הירוק)
- כיצד תטפל תוכנית המתאר ואילו הנחיות תנחה בנושאים של עיצוב סביבתי, פיתוח נוף

- "החזית החמישית": גיבוש תקנות בנייה לגגות. (צפון מזרח)
- טיפול בשדרות ובחיבורן לים, (כיכר אתרים, הדולפינריום) (הפורום הירוק)
- כיצד תטפל התוכנית, בראייה מערכתית, בממשקים בין שכונות? (צפון מזרח)
- כיצד תטפל התוכנית בדופן שבין איילון מזרח לשכונות המגורים? (צפון מזרח)

ממשקים בין שכונות ושימושי קרקע NIMBY²

מיקום לא שוויוני של שימושי NIMBY.

ברמה העירונית: מרוכזים בעיקר בדרום ודרום מזרח העיר. (הפורום הירוק)
ברמה האזורית: שימושי NIMBY הקיימים בצפון מזרח העיר, אינם פרוסים בצורה שוויונית בין השכונות. (צפון מזרח)

שטחי ציבור שטחי ציבור "חומים" ו"ירוקים"

מפת יעודי הקרקע מגדירה שני סוגים של שטחים המיועדים למטרות ציבוריות: שטחים חומים, בהם ניתן להקים מוסדות ציבור, ושטחים ירוקים – המיועדים לשמש כשטח ציבורי פתוח (למשל: גינות).³

- מחסור בשטחי ציבור (ירוקים וחומים) בחלק משכונות הדרום (דרום) וב"שכונות הקצה" (אזור נמל תל אביב). (בני דן)
- כיצד יכולה תוכנית המתאר להנחות שמירת השטחים הציבוריים (חומים וירוקים) ללא שינוי ייעוד, נוכח גידול צפוי באוכלוסייה, ומאידך להקצות מספיק שטחים למוסדות ציבור על פי צפי גידול האוכלוסייה? (פורום ירוק)
- כיצד תיווצר הלימה בין מוסדות הציבור (גודלם ופריסתם בעיר), לבין שינויים בהרכב הדמוגרפי? (צפון מערב)
- קביעת קריטריונים לפינוי ובינוי, הבוחנים את הצרכים והיכולות בכל אזור: יכולת הנשיאה של השטח מבחינת תשתיות, חניה, מוסדות ושטחי ציבור וכו'. (דרום מזרח)
- האם תוכנית המתאר יכולה לקבוע קריטריון נוסחתי על פיו הצפפה של שכונות מגורים תהיה מותנית בעמידה בקריטריונים של קיבולות (יכולת לתת מענה לאוכלוסייה הצפויה מבחינת תשתיות, מבני ציבור ועוד)? (צפון מזרח)
- כיצד יכולה התוכנית להוסיף ולשדרג תשתיות, ולהקצות שטחי ציבור בשכונות קיימות, בעקבות תוספת אוכלוסייה כתוצאה מתהליכי פינוי ובינוי, או בעקבות תוכניות להגדלת הצפיפות? (צפון מזרח)
- כיצד תתייחס תוכנית המתאר לגודל משפחה ממוצע באזורים מסוימים, וכיצד הדבר מתורגם להקצאת שטחים למוסדות ציבור? (צפון מערב)
- הגדרת ייעוד קרקע מסוים מחייבת כי לא יוכל לשמש לכל ייעוד אחר, אך לעיתים נוצרת בעיתיות עקב פיתוח לא מסונכרן.
- אילו הנחיות יכולה התוכנית לתת כדי שתזמון פיתוח מוסדות ציבור לא יבוא לאחר השלמת הפיתוח למגורים? (פורום ירוק)
- מתן מענה לצרכים שכונתיים, בירור אילו שימושים נחוצים ואילו לא, ויצירת התאמה ואיזון בין שימושים שונים. (צפון מזרח)
- קיימת בעיה הנובעת מכך שהחוק לא מחייב הקצאת שטחים לגנים לגיל הרך, ואלה מתקיימים באופן אקראי, בעיקר בשכונות מגורים.
- האם תוכנית המתאר יכולה לתת מענה כולל לגני ילדים לגיל הרך, ולקבוע היכן ניתן והיכן לא ניתן להקים גנים, בהתייחס לשימושים השונים ולאזורים השונים?
- היצע איכותי של מוסדות ציבור נתפס כאמצעי לחיזוק האוכלוסייה המקומית ולמשיכה של אוכלוסייה חזקה יותר לאזורים מוחלשים, הן כמשתמשים והן כתושבים.
- מחסור במרכזי פעילות בשכונות דרום-מזרח ודרום, צורך במיקום מרכזי כוח, משיכה והתחדשות עירונית בשכונות החלשות. כיצד יכולה התוכנית לעודד "מיזמי דגל" ופרויקטים ייחודיים להתמקד בדרום העיר?
- מוסדות חינוך כאמצעי ליצירת אינטגרציה בין תושבי העיר – אילו פתרונות תכנוניים יכולה

הלימה בין גודל אוכלוסייה להקצאת שטחי ציבור ותשתיות

תזמון והלימה בין צרכים לשימושי ציבוריים

שטחי ציבור ושימושי ציבור כאמצעי לחיזוק דרום העיר

² Not In My Back Yard (לא בחצר האחורית שלי) – מושג המתייחס לשימושים נחוצים היוצרים מטרד או סובלים מדימוי נמוך ומעוררים מחלוקות לגבי מיקומם (כגון: אתרי איסוף פסולת בניין, מסופי תחבורה).

³ מתוך הסוגיות מצטייר כי בקרב אלו שאינם מתכננים נעשית חלוקה מעט שונה, המוגדרת על פי אופן השימוש בשטח: מוסדות ציבור, גינות ופארקים (שטחים ירוקים מפותחים) המשרתים את הציבור נכללים תחת קטגוריה אחת, ושטחי "טבע עירוני" (שטחי טבע בר) ושטחים ריקים שאינם בנויים ואינם מפותחים, תחת קטגוריה שניה.

- כיצד תוכנית המתאר יכולה לקדם הקמה של מוסדות תרבות מפוארים, כאמצעי לחיזוק הדרום?
- בדרום הצביעו התושבים על מחסור בשטחי ציבור ועל בעיה של שטחים ומוסדות ציבור המשמשים את אוכלוסית המהגרים והפליטים ואינם נותנים מענה לתושבי האזור הוותיקים. נציגי צוות התכנון כי התוכנית תנסה לאזן בין גודל והרכב האוכלוסיה לבין שטחים ירוקים ושטחי ציבור, בהתאם למצב וליכולת לספק אותם בכל שכונה ושכונה.
- האם בתוכנית המתאר ייקבע מיקומם של מרכזי ספורט מטרופוליניים? (צפון מערב)
- שטחי ספורט ופעילות בריאותית: הקצאת שטח לבריכות שחיה ציבוריות במרכז ודרום העיר. (הפורום הירוק)
- חוף הים: הקצאת אתרים לחופי גלישה וספורט ימי בתל אביב (הפורום הירוק).
- הוצאת מוסדות ציבור וצבא מלב העיר, וחיזוק השוליים בעזרתם. (פורום ירוק)
- האם התוכנית תבחן אפשרות להפוך חניונים לגינות עקב מצוקת שטחים ציבוריים פתוחים? (הפורום הירוק)
- אזורים מעורבים**
- קביעת תנאים לעירוב שימושים: אילו ניתן לערב ובאיזו מידה? (צפון מערב)
- יצירת הפרדה בין אזורי תעסוקה לאזורי מגורים מצד אחד, וחיזוק החיבור בין אזורי מגורים לאזורי ירוקים מצד שני. (צפון מזרח)
- הקצאה של שטחי תעסוקה באופן שמשרת גם את התושבים. (הפורום הירוק)
- איך והאם ניתן לערב ולאפשר מקומות בילוי ליליים בלב העיר בסמוך לאזורי מגורים? מה הן המגבלות? האם ישנם אזורים שיש לאסור בהם על מקומות בילוי? (לב העיר, הפורום הירוק) כיצד תתמודד תוכנית המתאר עם מטרדים הנגרמים באזורי מגורים בסמוך לאזורי בילוי? (בני דן)
- אילו שימושים ניתן לשלב? היכן? (מזרח)
- האם וכיצד יכולה תוכנית המתאר לתחום את התוקף של שימושים זמניים? (צפון מערב)
- אילו שימושים זמניים יש לאפשר במגרשים פרטיים לא בנויים, כך שלא יוצרו מטרדים, לא תיפגע איכות החיים של השכנים ולא יפגע מימוש החזון התכנוני לגבי השכונה? (לב העיר)
- איך תטפל התוכנית באזורים בהם קיים עירוב שימושים (תעסוקה/בילוי) שבעטיים נגרם גודש תנועה? (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים) כיצד יתבצע הטיפול הסביבתי והתחבורתי במוקדי פעילות (מרכז הירידיים) היוצרים פקקים ומטרד לתושבים? (צפון מזרח)
- יצירת חיבורים ישירים לאזורי תעסוקה ממערכת דרכים מטרופולינית, שלא יחצו אזורי מגורים. (צפון מזרח)
- פתרונות של תקני חניה למגורים ולתעסוקה, באזורי עירוב שימושים (צפון מערב)
- סביבה: שטחים פתוחים**
- שמירה על שטחים ירוקים ציבוריים והיררכיה של שטחים ירוקים. (פורום ירוק)
- באיזה אופן יכולה תוכנית המתאר לפרט ולסווג את המונח הכללי של שטחים פתוחים למיניהם, (בהתאם להמלצות הממשלה) בסיווגי קרקע ברמות שונות. (סיווג מטריציוני: איכות, כמות, קנה מידה)? (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים)
- הטמעת תקנים של שטחים פתוחים, כפי שפותחו על ידי הועדה המחוזית בתוכנית המתאר. (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים)
- מצאי השטחים הפתוחים והשימושים השונים בהם. (צפון מערב)
- האם ואיך המושג של טבע עירוני יכול לקבל ביטוי בתוכנית המתאר? (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים, צפון מערב)
- באילו דרכים יכולה תוכנית המתאר לשמר שטחים לא מבונים ולא מפותחים כאתרי טבע עירוני שטחי כדי לאפשר לדורות הבאים לחוות טבע "טבעי"? היכן ובאיזו מידה? (פורום ירוק, צפון מזרח)
- כיצד יכולה תוכנית המתאר להגן על משאבי הטבע בעיר ולשפר אותם כמקומות מרגוע לתושבים, תוך שימוש מידי במשאבי טבע קיימים והרחבתם? (הועלו רעיונות להארכת

⁴ אין ביכולתה של תוכנית המתאר לטפל באיכות החינוך או במצבת כוח האדם, אך היא יכולה לטפל בקיומם, מיקומם ומצאי שטחי הקרקע המיועדים למוסדות החינוך.

- איך יכולה תוכנית המתאר להגדיל את מצאי השטחים הירוקים האיכותיים (גינות) בעיר ובשכונות? (מזרח)
 - דרכים להפיכת שטחים ציבוריים לא מבונים שאינם גינות, לשטחים איכותיים לרווחת התושבים. (פורום ירוק, לב העיר)
 - האם ואיך יכול הגיון הקהילתי לקבל ביטוי בתוכנית המתאר? (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים, הפורום הירוק)
 - שמירה על פארק החורשות. (דרום)
 - צורך בשמירה על רציפות השטח הפתוח ברצועת הנופש. (צפון מערב)
 - כיצד נותנים מענה למחסור בשטחים פתוחים במרכז העיר? (לב העיר)
 - כיצד תטפל התוכנית באופי הבנייה ועיצובה, בשימושי מסחר ובתחבורה הנמצאים בגבולות השטח הפתוח. (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים)
- שטחים פתוחים: סוגיות אזרחיות**
- כיצד מאפשרים שימור משאב חוף הים? (לב העיר) כיצד תטפל תוכנית המתאר ברצועת החוף המצטמצמת, הן בעקבות בינוי והן כתוצאה מתהליכי נסיגת חוף טבעיים. (צפון מזרח)
 - איך תבטיח תוכנית המתאר חוף ים חופשי- נגיש ופתוח לציבור? (צפון מערב)
 - מענה תכנוני לבעיית זיהום הים ביפו, בכדי לשמרו כמקום בילוי זמין וזול לאוכלוסיות מעוטות אמצעים. (הפורום הירוק)
 - קריטריונים לבנייה ליד חופים, מה מותר ומה אסור לבנות לאורך החוף, בסביבת החוף ופנימה לכיוון מזרח, תוך התייחסות למעבר אויר, נוף וכו'? (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים, צפון מערב, דרום מזרח, הפורום הירוק)
 - מהם השימושים הנכונים לאורך חוף הים? (פורום ירוק)
 - קביעות תקנוניות לשמירה על חופים וניקיונם. (פורום ירוק)
 - כיצד הפיתוח לאורך רצועת החוף יעשה תוך התחשבות בתושבים שחיים לצדה?
 - התייחסות למרחק מהים בפרויקטים של בניה לגובה, והתחשבות בנגזרות של מיקרו אקלים. (פורום ירוק, צפון מערב)

- סביבה: אקולוגיה עירונית**
- כיצד תתייחס תוכנית המתאר להפחתת מטרדים סביבתיים, והאם בכוחה לקבוע תנאים לכך? (צפון מערב) ובכלל זה מיקום מפעלים מזהמים והוצאת מזהמים (צפון מזרח), וטיפול בטרנספורמטורים וקווי חשמל בשכונות ישנות ובנויות. (הפורום הירוק)
 - כיצד תיתן התוכנית מענה לסוגיות של זיהום אויר בעיר? (צפון מזרח, צפון מערב) הועלה צורך בהוספת עמדות לניטור רמת זיהום האוויר, ופרסום רמת הזיהום. (הפורום הירוק)
 - כיצד תתמודד התוכנית עם זיהום סביבה: קרקעות, קרינה, פסולת ושפכים, רידינג וכו'? (דרום מזרח, הפורום הירוק) בכלל זה איתור קרקעות מזוהמות, סימונן ואופן הטיפול בהן, והתייחסות לשימושים קודמים לצורך אישור תוכניות בקרקע. (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים)
 - כיצד תתמודד התוכנית עם בעיות מים (מי השקיה ומי שתיה, טיהור מים)?
 - בעיות של איכות מי הים: כיצד ניתן במסגרת תוכנית המתאר, להגן על הציבור מפני זיהום ים, ולהגן על הים מפני הציבור? (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים)
 - טיפול בנגר עילי: כיצד ניתן לפתח תשתיות ובינוי באופן שיאפשר חלחול, והפרדה בין נגר עילי לביוב (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים) והחדרת נגר לאקוויפר? (הפורום הירוק)
 - כיצד ניתן לתת מענה תשתיתי ואחר, לאיסוף ופינוי פסולת, הפרדה, מיחזור ולהפחתה במקור? (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים, פורום ירוק, צפון מזרח, צפון מערב)
 - כיצד ניתן לאפשר קומפוסטציה ושימוש חוזר במים (מים אפורים) ברמת הבית ובכלל? (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים)
- פינוי פסולת, מיחזור והפחתה במקור**
- הובהר כי הסוגיה כשלעצמה אינה מתארת, אך ניתן להתייחס אליה במסגרת תוכנית המתאר, כחלק מסיווג של שימושים תואמים, ואישור שימושי קרקע שונים בשטחים הפתוחים.
 - כיצד יכולה תוכנית המתאר להכניס אלמנטים של שימוש חוזר במשאבים בעיר – בדגש על הקצאת שטחים לתשתיות מחזור? (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים)
 - הועלתה הסתייגות כי הקצאת שטחים לשימושים כגון זה באה לרוב על חשבון השטחים הפתוחים.
 - התייחסות למרחק מהים בפרויקטים של בניה לגובה, והתחשבות בנגזרות של מיקרו אקלים. (פורום ירוק, צפון מערב)
- בניה, תשתיות וסביבה**

- האם תוכנית המתאר תחייב שימוש בחומרים המסייעים בהפחתת מפגעים סביבתיים? (ריבוד כבישים לצמצום רעש, בניה ירוקה) (צפון מערב)

בניה ירוקה

- כיצד יכולה תוכנית המתאר לתמוך בבנייה ירוקה, בין אם בבנייה חדשה או בשיפוצים של בנייה קיימת, הן ברמת המבנה הבודד והן ברמת המרחב הציבורי? (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים)
- כיצד תתייחס התוכנית לבניה ירוקה מהיבטים של המשמעות הסביבתית של גובה הבניה, שיטות הבנייה וחומרי הבנייה. (מזרח)
- האם תוכנית המתאר יכולה לעודד גינות על גגות, ובאילו כלים? (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים)
- באיזו צורה יכולה תוכנית המתאר להשפיע על השלכות תכנוניות בנושאים אקלימיים? וכיצד יוטמעו ברמה העירונית? (צפון מזרח)

חברה וקהילה

היבטים מסוימים של נושאי חברה וקהילה יכולים לקבל מענה בעזרת כלים תכנוניים. בעיקר מגורים (התאמת היצע הדיור לצרכי אוכלוסיות שונות, אופי המגורים והשפעתו על תחושת הקהילתיות וכו') ושירותי ציבור (מיקומם, גודלם ופריסתם). סוגיות חברתיות הנוגעות לנושאים אלו נכללו בדו"ח תחת הערכים "מגורים" ו"שטחי ציבור". במפגשים רבים הוזכר הפער בין דרום העיר לצפונה, וצוינה השאיפה לקיים בעיר אוכלוסיה הטרוגנית, בהתאם לחזון העיר הרואה את תל אביב יפו כ"עיר לכל תושביה". הובהר כי תוכנית המתאר לא תעסוק בהכוננת אוכלוסיות, אך בכוחה להפעיל כלים שונים, כגון: אופי הבינוי: גודל יחידות הדיור, צפיפות, מיקום, נגישות וכו'.

- **שינויים דמוגרפיים בעיר ובשכונות**
כיצד תתייחס התוכנית לשינויים דמוגרפיים חזויים ולהשלכותיהם? איך העיר צריכה להראות מבחינת חתך הגילאים? מהן ההשלכות? (בני דן) האם תוכנית המתאר מתכוונת להפעיל כלים כדי להשפיע או להתמודד עם תוספת האוכלוסייה שתתווסף? השאלה הועלתה על רקע הדעה שכוחות השוק או בעלי הממון משפיעים על הרכב האוכלוסייה בעיר. (מזרח)
- **עיר לכל תושביה**
כיצד תוכנית המתאר תשמור/תעודד אוכלוסיה רב גונית והטרוגנית? (באמצעות מגורים, מוסדות ציבור לחינוך ופנאי). (פורום ירוק, בני דן) מהם הכלים בהם תשתמש כדי להגשים את המטרה של עיר חיה ומגוונת וכיצד תקדם את המטרה של "עיר לכל תושביה"? (מזרח, דרום מזרח)
- אילו כלים ניתן להפעיל כדי למנוע דחיקה של אוכלוסיות חלשות? (דרום מזרח)
- שמירה על המרקמים האנושיים בשכונות מורכבות ובעלות אפיון ייחודי (פלורנטין, עג'מי).
- לאור התפיסה היא כי העירייה נוטה "לסדר" את המרקמים האנושיים מחדש. (פורום ירוק)
- מהי המדיניות כלפי מהגרי עבודה – קבלה, הדרה, "אוכלוסיה מאפינת"? (פורום ירוק)
- כיצד תשמור תוכנית המתאר על תחושת הקהילתיות הקיימת באזורי בניה נמוכה? (דרום, מזרח)
- כיצד ניתן לכוון, בכלים של תכנון עירוני, אוכלוסיות לאזורים שונים בעיר? אילו כלים יכולה התוכנית להפעיל כדי לפזר אוכלוסיות חלשות ברחבי העיר? (דרום, דרום מזרח)
- כיצד יכולה תוכנית המתאר לחזק את אוכלוסיית שכונות הדרום? (הועלה צורך בהתחדשות היצע ואופי המגורים, כדי לחזק את השכונות ולהביא לכניסת אוכלוסיה מבחוץ). (דרום מזרח)
- דרכים למשיכת אוכלוסיות מועדפות לדרום העיר (זוגות צעירים). (דרום)
- איך יכול אזור דרום העיר לקבל יחס מיוחד בתוכנית המתאר? (דרום)
- איך תתייחס תוכנית המתאר לפערים חברתיים בין שכונות סמוכות (לדוגמא בין נווה שרת לצהלה) (צפון מזרח)

פערים בין שכונות סמוכות

תל אביב יפו והסביבה המטרופוליטית

- מהו הממשק עם הערים הגובלות? (ארגוני סביבה ותחבורה) ומהו הממשק בין ערים לאורך רצועת הנופש המטרופוליטית בגבולה הצפוני של העיר? (צפון מזרח)
- כיצד תתמודד תוכנית המתאר עם נושא התשתיות והמערכות המשותפות לערים גובלות? (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים)

מסחר

- כיצד תתייחס התוכנית וכיצד תתן מענה לחוסרים במרכזי מסחר ושירותים בחלק משכונות צפון מזרח העיר. (צפון מזרח)

סוגיות נוספות

- בטיחות**
- איך והאם יכולה התוכנית לעודד תוספת חיזוקים לבניינים, כהערכות לרעידות אדמה? (הפורום הירוק)
 - כיצד יכולה תוכנית המתאר להסדיר את המחסור במקלטים בעיר?
- בעלי חיים**
- כיצד יכולה התוכנית לתת מענה לצרכים של בעלי חיים, ולהקצות לכך שטחים? (הפורום הירוק)
- תיירות**
- איך התוכנית תתמודד עם עליה בהיקפי התיירות? (הפורום הירוק) כיצד תטפל תוכנית המתאר במטרה של הפיכת העיר לעיר תיירותית, עם רציפות בין צפון לדרום, ועם נגישות ודגשים תיירותיים ברובעים? (צפון מזרח)

2.4 סוגיות שתוכנית המתאר לא תידרש להן

לא לכל הסוגיות שהועלו ניתן לתת מענה במסגרת תוכנית המתאר – ביניהן נושאים שאינם באחריות עירונית, נושאים שנקבעו בתוכניות אחרות או סוגיות הנוגעות לבעיות מאוד ממוקדות, שאינן נידונות ברזולוציה שבה עוסקת תוכנית המתאר, וכן סוגיות שכלל אינן תכנוניות (כגון: תפעול, תקציב וכיו"ב). בעמודה הימנית בטבלה שלהן תוצג הסוגיה, ומשמאל יוצג הנימוק התכנוני לכך שצוות התכנון מצא כי אינה רלוונטית לתוכנית המתאר. יש לציין כי חלק מהסוגיות המפורטות לעיל עשויות להתברר לאחר בדיקה נוספת ככאלו שאינן מתאימות לטיפול בתוכנית המתאר. הסוגיות המפורטות להלן הן סוגיות שצוות התכנון הצביע עליהן כבר במפגשים עצמם כסוגיות שאינן מתארות באופיין או שתוכנית המתאר לא אמורה לעסוק בהן.

סוגיות המתייחסות לשינוי של הגדרות או כללים אשר נקבעו בחוק

- | הסוגיה | הנימוק |
|---|-------------------------------------|
| • האם תוכנית המתאר יכולה לחייב תנאי סף לתשתיות כבישים, הכולל ריבוד כבישים בשכונות קיימות? | אינה נמצאת ברזולוציה של תוכנית מתאר |
| • איך ניתן, במסגרת תוכנית המתאר המקומית, להביא להפחתת מספר החתימות הנדרשות להוספת קומות? (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים) | התנאים נקבעו בחוק המקרקעין. |

סוגיות בנושאים המקודמים על ידי גופים אחרים

- הקמת רשות תחבורה מטרופולינית לניהול התנועה במרחב המטרופוליני.

סוגיות שאינן בתחום הטיפול של תוכנית המתאר

- העדר תמיכה עירונית במוזיאון יוסף באו. (לב העיר)
- מחסור בשירותי בריאות בשכונות. (דרום מזרח)
- האם תוכנית המתאר יכולה להתייחס לגודל ולמיקום של דברים לא קבועים? (שילוט זמני, מתקני חוף). (ארגוני סביבה ותחבורה חוץ ממסדיים)

סוגיות שצריכות לקבל מענה בתוכניות ברמת רזולוציה נמוכה יותר

- | | |
|---|----------------------------|
| • פתרון למחסני אסבסט בקרית שלום, טיפול בכבישי הכניסה לקרית שלום, שלד ירוק ברמת אביב ג'.
• מחסור בשירותים ציבוריים (WC) במרחב הציבורי (לב העיר) | • לטיפול בתוכניות מפורטות. |
| • מתקשה לתת לכך מענה. הסוגיה תובא לתשומת לב צוות התכנון. | |

סיכום

העיר תל אביב יפו היא עיר חיה ומתפקדת. העיר היא מרכז הכובד של החיים במדינת ישראל והאתגרים העומדים בפני אלו המנסים לתכנן אותה גדולים ומורכבים. מגוון בעלי העניין, השונות חברתית והמעורבות הרבה של אנשים רבים בנעשה בה – רק מחדדים את הצורך במציאת איזונים ופתרונות תכנוניים שיקדמו את הטוב הכללי והאינטרס הציבורי.

הסוגיות התכנוניות שפורטו לעיל, מעידות על צרכים שונים של מגוון בעלי עניין. לעיתים רבות, הסוגיות שנוסחו מעידות על אינטרסים ושאיפות שונות של אלה שהעלו אותן – והאתגר העומד בפני צוות התכנון הוא לראות כיצד ניתן יהיה באמצעות התכנון למצוא את האיזונים ולענות במקביל על אינטרסים שונים.

הסוגיות הרבות, המגוונות והרלבנטיות שהועלו במפגשים מעידות על עוצמתו הרבה של תהליך שיתוף בעלי העניין ועל תרומתו לתהליך התכנון. בעלי העניין השונים העלו סוגיות הנעות מתפיסה אינטגרטיבית כלל עירונית ועד סוגיות פרטניות – שמרביתן יכולות לקבל מענה במסגרת תוכנית המתאר. חלק נרחב מן הסוגיות שהועלו על ידי בעלי העניין השונים, דומות לסוגיות אשר הוגדרו על ידי צוותי התכנון בתהליך קודם. דבר זה מעיד על מעורבותם הגבוהה של התושבים מחד, ועל חיבורם של צוותי התכנון לנעשה בעיר מאידך.

לסוגיות התכנוניות יש כעת תפקיד כפול. הראשון – תרומה להגדרת מטרות התוכנית: הסוגיות מעידות על התחומים אשר בעלי העניין מצפים שתוכנית המתאר תעסוק בהן. השני – הסוגיות התכנוניות שפורטו לעיל מהווה מסמך עבודה לצוותי התכנון השונים. חלק מהנושאים רלבנטיים לאזורים או תחומים ספציפיים, אך למרביתם הקשרים רב תחומיים אשר יצטרכו לקבל מענה במסגרת שלב התכנון האינטגרטיבי.

סוגיות אלה מהוות גם את התשתית לבניית תהליך שיתוף בעלי העניין בשלב התכנון האינטגרטיבי. בשלב זה יבחרו הסוגיות הרלבנטיות ביותר לשיתוף בעלי העניין ולגביהם יקוימו תהליכים שיתופיים, שיוגדרו בהתאם לסוגיה, לבעלי העניין הרלבנטיים ולתוצר התכנוני הרצוי.

הנדון : שיתוף הציבור בהכנת תכנית המתאר - סיכום מפגש תיאום אזורי - רובע זרום

מקום הפגישה : מרכז גורן גולדשטיין, קריית שלום

תאריך : 7.4.2008

משתתפים : נציגי מינהל ההנדסה : תמי גבריאלי ואיתן בן צבי, נילי פוך

צוות שיתוף הציבור : עפר לרנר ונורית צפריר.
תושבים ובעלי עניין : מקריית שלום : אלי מזרחי, משה מזרחי, מזל כהן, דוד אברמוביץ, בודגוב שמואל, רינה הופמן, פרופטה פרידה, כהן רונית, רבקה מנצור, ענת נחשון, אסנת לוי, פנינה לוי, משפירא : ששי בן מנחם ועדי רשף, מנווה שאנן : אירית היימן וצביה טייג, מפלורנטין : מתי עלה וליאת איזקוביץ'. לא הגיעו נציגים מנווה עופר.
הרכב המשתתפים הטה את הדיון במידה רבה לסוגיות הרלוונטיות לשכונת קריית שלום.

רקע :

כחלק מתהליך שיתוף הציבור בהכנת תכנית המתאר לת"א-יפו נערכים מפגשי תיאום אזוריים עם תושבים ובעלי עניין נוספים. מפגשי התיאום נערכים כחלק משלב התכנון הראשוני, שעיקרו איסוף מידע וארגון. מטרת המפגשים היא ליצור דיאלוג בין נציגי צוותי התכנון האזוריים לנציגות מגוונת של תושבי השכונות בכל רובע, בכדי להגדיר במשותף סוגיות תכנוניות בהן על תוכנית המתאר לטפל. סיכומי המפגשים ישמשו את צוותי התכנון בהכנת תוכנית המתאר. בהמשך יתקיימו גם מפגשים פתוחים לציבור הרחב באזורי העיר ליידוע, הסברה וקבלת משוב מן הציבור.

עיקרי הדברים שהוצגו :

הוצגו הסברים על מהותה של תכנית המתאר, על השלבים להכנתה ועל היותה נגזרת והמשך של חזון העיר. כמו כן הוצג תהליך השיתוף בתכנית המתאר והדרכים בהן יוכלו בעלי העניין השונים להשתתף בהמשך הכנתה של התכנית.

בהמשך נערך דיון להצפת סוגיות, במהלכו חזרו ועלו שני נושאים מרכזיים :
האחד, העדר אמון במערכת, בעיקר לאור אכזבה מתוכניות שגובשו בתהליכי שיתוף ציבור ולא קודמו, או שמקודמות אך יישומן עדיין אינו ניכר בשטח, והשני, קושי להתרם לתהליך ארוך טווח שתוצאותיו יראו לעין רק בעוד מספר שנים, בעיקר באזור הסובל ממצוקות קונקרטיות חריפות, שיש למצוא להן פתרון מייד ודחוף. על רקע זה, נציגי מינהל ההנדסה וצוות התכנון התקשו לשכנע בחשיבות המעורבות בתהליך הכנת תוכנית המתאר וכן בהבהרת היקף הסמכות של תוכנית המתאר ושל צוותי התכנון. כתוצאה מכך, נוצר קושי בגיבוש שיח משותף.

למרות האמור לעיל יש לציין כי הדיון התנהל באוירה חיובית, וגם אם לא נערך דיון קונקרטי בסוגיות לגופן, הרי שהועלו נושאים רבים הקשורים בסוגיות תכנוניות כבדות משקל. דו"ח זה יציג את הנושאים שהועלו, ואת עיבודם והגדרתם כסוגיות תכנוניות.

אם ישנן הערות, תיקונים או תוספות לנאמר בסיכום - אנא העבירו אותן אלינו על פי דרכי ההתקשרות המפורטת בתחתית הדף.

אנו מודים למשתתפי המפגש על הנכונות, על ההשתתפות ועל התוצרים הטובים, ומקווים להמשיך ולשתף פעולה בהמשך תהליך התכנון.

עיריית תל אביב
מינהל ההנדסה
צוות תכנית המתאר

העתקים :

אדרי' חזי ברקוביץ - מהנדס העיר
גבי' תמי גבריאלי - מנהלת היחידה לתכנון אסטרוטגי
אדרי' עודד גבולי - מנהל אגף תב"ע
צוות התכנון - תכנית המתאר

מהלך המפגש

בתום הצגת תוכנית המתאר ותהליך השיתוף, הועלו שתי שאלות בנוגע לתהליך השיתוף והיקפו:
האם בעתיד יתקיימו מפגשים ממוקדים בשכונות השונות? האם המפגשים מתקיימים רק באזורים שיש בהם כוונה לעשות שינוי? הובהר כי המפגשים מתקיימים בכל רחבי העיר, ומטרתם להשיג מידע רלוונטי מהתושבים. נאמר כי התהליך הינו דינמי, ויעוצב בין היתר על פי מה שיעלה מתוך מפגשי התיאום. במידת הצורך, ובהננתן משאבים לכך, יתקיימו גם מפגשים שכונתיים.

סוגיית האמון: סוגיה זו שבה ועלתה במהלך המפגש, בעיקר בהתייחס למה שנתפס בעיני התושבים ככשלון ביישום תוכניות קודמות שלוו בתהליכי שיתוף ציבור. במידת הצורך, הגיב נציג צוות התכנון לגופה של כל תוכנית והבהיר בין היתר שחלק מהפרויקטים הסותרים את מה שהוסכם במפגשי התושבים אושרו עוד קודם לתהליכי השיתוף או בבנייה המתבצעת בשטחים שמחוץ לגבולות התוכנית(המושבה האיטלקית). בנוסף הצביע צוות התכנון על מקומות בהם מקודמת פעילות ברוח ההסכמות שהתקבלו בעקבות תהליכי השיתוף (הכפר העירוני בשפירא) והבהיר, לגבי תוכניות שאינן ממומשות, כי קיים חיפוש מתמיד אחר דרכים לממש ולבצע את התוכנית (מתחם התחנות).

כתגובה לטענה כי תהליכי השיתוף ריקים מתוכן, שכן יישום התוכניות תלוי בגופים הפוליטיים - ראש העיר ומועצת העיר, השיב צוות השיתוף כי גם בידי התושבים מצוי כוח פוליטי ובידיהם האחריות להפעיל אותו.

עלתה הצעה לקיים תהליכים עם התושבים לבחינת תוצאות השיתוף ועדכון על התקדמות התכנון.

העלאת סוגיות:

תושבת נווה שאנן העלתה מספר בעיות נקודתיות, אשר קיבלו הדים גם בדבריהם של תושבים אחרים:

1. ריכוז של נרקומנים ואוכלוסיות מהגרים בדרום העיר – והשלכותיו על התושבים ועל הסביבה.
2. מבנה ציבור המשמש הומלסים, באזור הסובל ממחסור במבני ציבור.
3. האם התחנה המרכזית היא כניסה ראויה לעיר?

בעיות אלו הורחבו לכדי סוגיות תכנוניות:

מחסור בשטחי ציבור בחלק משטחי דרום העיר – תושבי שפירא, פלורנטין ונווה שאנן הסכימו כי קיים מחסור במבני ציבור בשכונותיהם, בעיקר במוסדות חינוך וקהילה. בקריית שלום, לעומת זאת, התכנון המקורי הקצה כמות גדולה יחסית של שטחי ציבור. נציגי מינהל ההנדסה הסבירו כי התוכנית תנסה לאזן בין גודל האוכלוסיה לבין שטחים ירוקים ושטחי ציבור, בהתאם למצב וליכולת לספק אותם בכל שכונה ושכונה.

ריכוז של הומלסים, זונות, מהגרי עבודה ונרקומנים בנווה שאנן:

הבעיה משלבת היבטים של תכנון ואכיפה: פיצול לא חוקי של דירות לחדרונים והעדר אכיפה מספקת שתביא לצמצום תופעה זו. היצע של דירות קטנות מושך לאזור אוכלוסיות חלשות, המחלחלות גם לשכונות אחרות בדרום העיר. ריכוז גדול של דירות קטנות בדרום תל אביב הוגדר כבעיה.

ניתן לגזור מכך סוגיות תכנוניות כגון:

- כיצד ניתן לכוון, בכלים של תכנון עירוני אוכלוסיות לאזורים שונים בעיר? הוצע לתת לכך מענה בבינוי.
- דרכים למשיכת אוכלוסיות מועדפות לאזור (זוגות צעירים).
- קביעת גודלי דירות, ושילוב בין דירות בגדלים שונים בדרום העיר.

נציגי מינהל ההנדסה אישרו כי תוכנית המתאר תידרש לנושא גודל הדירות, ברמה מסוימת. עם זאת, תוכנית המתאר לא תעסוק בהכוונת אוכלוסיות. המתכננים זקוקים להיכרות עם הרקע החברתי-דמוגרפי כדי לעשות תכנון שיתמודד עם שאלות אלה.

נושא האכיפה, וכמוהו גם הצעה להשתמש במיטוי ליצירת תמריצים חיוביים למשיכת אוכלוסיות מועדפות (זוגות צעירים) ותמריצים שליליים למגורי מהגרי עבודה, אינם כלים בהם יכולה תוכנית מתאר להשתמש.

הוצע לטפל במרחב הציבורי, כך שלא ימשוך אליו פעילות של נרקומנים והומלסים. טיפול כזה הוא בחלקו הגדול בסמכות אגף שפ"ע בעירייה. בהתייחס לגן הציבורי במתחם התחנות, הועלה הצורך בחיפוש אחר פתרונות שיספקו ריאה ירוקה לתושבי האזור ולא ימשכו פעילות פלילית.

שטחים פתוחים

- פארק החורשות: עלתה דרישה למצוא מענה אחר לצורך בבניית מגורים לאוכלוסיות חדשות, ולא על חשבון הפארק ופגיעה באיכות החיים.
- עלתה הצעה לחייב בכל מתחם היסטורי, שטח פתוח בגודל מינימלי מוגדר. צוותי התכנון הבהירו כי יש לספק לכל אזור מגורים את שטחי הציבור המגיעים לו, אך הגדרת גודל שטח סטנדרטי לכל אזור אינה יישומית, שכן צריך לבחון כמה שטח ניתן לספק בכל אזור ואזור, ולחפש פתרונות לפיצוי על המחסור בדרכים אחרות. עלתה שאלה האם צריך להגדיר שטח פתוח לפי כמות או לפי איכות.

תנועה ותחבורה

- דרכים בהן יכולה התוכנית לטפל בנפחי תנועה גדולים בדרום העיר היוצרים בעיה של זיהום אויר.
- הכניסות לקרית שלום מוגבלות ויוצרות סכנה תחברתית לכניסות ויציאות של רכבים. היו שראו יתרון בכך שהכניסות המוגבלות תורמות למיתון תנועה ולהפחתת נפחי התנועה בתוך השכונה.

בניה לגובה והגדלת הצפיפות

- הפער בין אינטרס כלכלי של העירייה לגבי בניה לגובה, לבין אינטרס של התושבים לשמור על האופי הקיים של בניה נמוכה, מחשש שהעלאת הצפיפות תפגע באיכות החיים.
- בניה לגובה בקריית שלום: התושבים דווחו כי בשכונה מתקיים כיום מהלך של יזמים המחתימים תושבים על פרויקט פינוי ובינוי, באמצעים של לחץ והפחדה (איום שאם יושג אחוז מסוים של חתימות, כל השאר יפנו מהבניין) ותוך הבטחת דיור חלופי, שאינו בהישג ידם של המפונים. התושבים ביקשו לדעת אילו כלים חוקיים עומדים לרשותם כדי למנוע מאנשים לחתום. בתגובה נאמר שזו אינה יוזמה של העירייה ולא תואם את כוונות העירייה לגבי האזור.

התחדשות עירונית

- האם ניתן להשתמש בתוכנית מתאר ארצית מספר 38, (העוסקת במיגון בתים מפני רעידות אדמה), כדי להרחיב דירות (ולא להוסיף יחידות דיור נפרדות).
- איך אפשר לעשות תהליכי התחדשות תוך התחשבות ברצונות תושבי השכונה לשמור על צפיפות נמוכה.

נוסחו הסוגיות: **איך ניתן לחדש את השכונות תוך שמירה על צביון השכונות?**
כיצד תתבצע התחדשות עירונית בדרום העיר?

סוגיות נוספות:

מציאת פתרון למחסני אסבסט בקרית שלום.

דרום העיר - "אשה זקנה שצריך לטפח, אלמנה שהוזנחה שנים רבות"

שכונות הדרום מתמודדות עם בעיות רבות, שצפות עכשיו. התושבים חשים שהם מותקפים בבעיות שונות. עלתה הצעה שדרום העיר יקבל יחס מיוחד, כגון, הקמת צוות משימה שיתן מענה לתושבים, ובמקביל, לארגן פלטפורמה לפעילות משותפת של תושבי השכונות. הוצע להתבסס על המסגרת השכונתית הקיימת, ולהפגיש בין כל קבוצות התושבים בדרום העיר.

נוסחה הסוגיה: **איך אזור דרום העיר יכול לקבל יחס מיוחד בתכנית המתאר.**

לסיכום הובהר כי תוכנית המתאר אמורה ליצר מצב תכנוני שבו יהיה ידוע מה מותר ומה אסור לעשות. צוותי התכנון והשיתוף מזמינים לקחת חלק בתהליך ולהשפיע.

רשמה: נורית צפרייר



י"ג תמוז תשס"ח
16 יולי, 2008

הנדון: שיתוף הציבור בהכנת תכנית המתאר - סיכום מפגש תיאום אזורי - רובע דרום מזרח

מקום הפגישה: בית דני, שכונת התקווה

14.4.2008

תאריך:

נציגי מינהל ההנדסה: גידו סגל, אורית ברנדר, אירית סייג, אודי כרמלי
צוות שיתוף הציבור: אמיתי הר לב ונורית צפריר.

משתתפים:

תושבים ובעלי עניין: ארמנד רווח, שושנה לוי, בן ציון בן נדב, משולם נעמי, סלמון משה,
אריאל זכריה, שלומי אלפז, דוד קשני, אלונה בעדני, אודליה יעקב, בוריס אורלוב, שלום
ירושלמי, בנימין חגאשי, עודד יצחקי, זהבית אלימלך, אברהם צימרמן, ארמנד ווקסלר,
שלמה מסלאווי, רמי חאלו, ריבה כהן, רחל טוראל

רקע:

במסגרת תהליך שיתוף הציבור בהכנת תכנית המתאר לת"א-יפו נערכים מפגשי תיאום אזוריים עם תושבים ובעלי עניין נוספים. מפגשי התיאום נערכים כחלק משלב התכנון הראשוני, שעיקרו איסוף מידע וארגון. מטרת המפגשים היא ליצור דיאלוג בין נציגי צוותי התכנון האזוריים לנציגות מגוונת של תושבי השכונות בכל רובע, בכדי להגדיר במשותף סוגיות תכנוניות בהן על תוכנית המתאר לטפל. סיכומי המפגשים ישמשו את צוותי התכנון בהכנת תוכנית המתאר. בהמשך יתקיימו גם מפגשים פתוחים לציבור הרחב באזורי העיר ליידוע, הסברה וקבלת משוב מן הציבור.

עיקרי הדברים שהוצגו:

הוצגו הסברים על מהותה של תכנית המתאר, על השלבים להכנתה ועל היותה נגזרת והמשך של חזון העיר. כמו כן הוצג תהליך השיתוף בתכנית המתאר והדרכים בהן יוכלו בעלי העניין השונים להשתתף בהמשך הכנתה של התכנית.

בעקבות ההצגות הועלו שאלות באשר ליכולתו של הציבור להשפיע על המתכננים ועל עיצוב התוכנית, והתבקשה דוגמא למקרה שבו פעל התכנון על פי תפיסה קהילתית ועל פי המלצות הציבור. צוותי המתאר ציינו את פרופיל העיר ואת חזון העיר, שגובשו על בסיס המידע שעלה מן הציבור והמהווים מסגרת עקרונית הצהרתית המנחה את פעילות העירייה. צוין שיתוף הציבור שנערך במתחם בצרון והתמקד במעבר מאזור תעשייה לאזור תעסוקה, שבו, בעקבות בקשות התושבים, נערך שינוי מהותי בתוכנית והוחלט להוסיף עוד כאלף יחידות דיור. הוזכרו תהליכי שיתוף בשינקין ובמדרון יפו.

שאלות אחרות התייחסו למשקל שינתן לבעלי העניין השונים, על רקע דעתם כי העירייה דחתה את הנסיון של התושבים לפעול כיוזמים מטעם עצמם, והעדפה של יזם אחר על פניהם. שאלת המשקל התייחסה גם לעבודה מול אנשי מקצוע, שלהם יותר "כלים" והם נוטים, במהלך תהליכי השיתוף, לדחוק הצידה את התושבים. שאלה נוספת עסקה ביכולת ליישם את ההחלטות שעלו בתהליך השיתוף, נוכח חשש שהחלטות שהתקבלו לא יאושרו על ידי מועצת העירייה.

סוכם כי השאלות כולן מתייחסות ל"כלים" ול"כוחות" שיש או אין לתושבים: תהליך השיתוף והמפגש הנוכחי הם כלים שביכולתם להקנות כוח מסוים. תהליך השיתוף מבקש לאפשר לכל הקולות להשמע, וליידע בנאמר גם את הועדה המקומית והמחוזית.



היחידה לתכנון אסטרטגי ■ אגף תכנון ובניין עיר

בשלב הנוכחי, היכולת להשפיע באה לידי ביטוי בסיוע לצוותי התכנון של תוכנית המתאר להגדיר את הסוגיות ולכן התמקד המפגש בהגדרתן. כלי נוסף, בהמשך, יהיה השתתפות בתהליך עיצוב החלופות.

עלתי שאלה לגבי התוקף של תוכנית המתאר - האם היא תשתנה אם ייבחר ראש עיר חדש? צוין ההבדל בין חזון לתוכנית מתאר. החזון הינו מסמך עקרונות הצהרתי שאין לו תוקף חוקי מחייב ולכן ניתן לכאורה שלא לפעול על פיו. עם זאת, מאחר שגובש בשיתוף ובהסכמה של בעלי עניין רבים, יש לו כח ציבורי. תוכנית המתאר לכשתאושר, תהיה בעלת תוקף של חוק, ועל כן תהייה מחייבת.

לשאלה האם יתקיימו בעתיד מפגשים שכונתיים, נאמר כי במידה ויעלה הצורך, יתקיימו מפגשים נקודתיים – סביב נושא או אתר מסוים.

למפגש היה ערך הסברתי חשוב - חלק ניכר הוקדש להבהרת הנושאים שבהם יכולה תוכנית המתאר לעסוק, וניתן מענה לשאלות לגבי אזורים ספציפיים:

שכונת עזרא: הועלתה שאלה האם השכונה תיכלל תחת תוכנית המתאר, בהיותה חסרת פרצלציה. צוותי התכנון הבהירו שמזה שבע שנים מקודמת בשכונה תוכניות פרצלציה. לשליש מן השכונה כבר הוכנו תוכניות הוסבר כי התהליך מורכב ואורך זמן רב. נושא זה לא יכלל בתוכנית המתאר, שכן הוא כבר בתהליכי ביצוע.

פינוי ובינוי: עלתה שאלה לגבי מהלכים לפינוי ובינוי המתקיימים היום בדרום מזרח העיר. הובהר כי העירייה אינה עומדת מאחורי אף יוזמה לפינוי ובינוי באזור, הקיימת כיום. כרגע אין כל פרויקט פינוי ובינוי (פרט לאחד) המקובל על העירייה. אמנם, לאנשים פרטיים עומדת הזכות ליזום תהליכים ולהכין תוכניות, אך עליהן להבחן על ידי העירייה ולקבל את אישורה. הנ"ל תקף גם לגבי יוזמות שבאות מן התושבים.

המשך הדיון התמקד בסוגיות אשר משתתפי המפגש חשבו שיש צורך לדון בהם במסגרת הכנת תוכנית המתאר - מצ"ב סיכום הסוגיות שעלו. אם ישנן הערות, תיקונים או תוספות לנאמר בסיכום - אנא העבירו אותן אלינו על פי דרכי ההתקשרות המפורטת בתחתית הדף.

אנו מודים למשתתפי המפגש על הנכונות, על ההשתתפות ועל התוצרים הטובים, ומקווים להמשיך ולשתף פעולה בהמשך תהליך התכנון.

עיריית תל אביב
מינהל ההנדסה
צוות תכנית המתאר

העתקים:

אדרי' חזי ברקוביץ - מהנדס העיר
גבי' תמי גבריאל - מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי
אדרי' עודד גבולי - מנהל אגף תב"ע
צוות התכנון - תכנית המתאר

סיכום הדין בסוגיות

שינויים בגודל והרכב האוכלוסיה בדרום

השאלה התייחסה ליעדי האוכלוסיה הצפויים לעיר ככלל ובדרום-מזרח העיר בפרט. הועלה הצורך בהתחדשות היצע ואופי המגורים, כדי לחזק את השכונות ולהביא לכניסת אוכלוסיה מבחוץ.

נוסחה הסוגיה: **כיצד יכולה תוכנית המתאר לחזק את אוכלוסיית שכונות הדרום?**

מהעבר השני, דובר על כניסה של אוכלוסיות חלשות לאזור, המדרדרות אותו ועלתה דרישה "לפזר אותם" בצורה שוויונית יותר ברחבי העיר. נוסחה הסוגיה: **אילו כלים יכולה תוכנית המתאר להפעיל כדי לפזר אוכלוסיות חלשות ברחבי העיר?** הובהר כי תוכנית המתאר אינה עוסקת בהכוננת אוכלוסיה, אך בכוחה להפעיל כלים שונים, כגון: הגדרה של אופי הבינוי: גודל יחידות הדיור, צפיפות, נגישות וכו'.

שרותי ציבור:

• מוסדות חינוך כאמצעי ליצירת אינטגרציה בין תושבי העיר

ניתנה דוגמא מתחום החינוך – יש נהירה של תושבי הדרום למוסדות החינוך בצפון, בעוד אנשי הצפון לא באים ללמוד בדרום. הובהר כי איכות החינוך או מצבת כוח האדם אינם בתחום טיפולה של תוכנית המתאר, אך קיומם, מיקומם ומצאי הכיתות של מוסדות החינוך, כן. נשאל: **אילו פתרונות תכנוניים יכולה תוכנית המתאר להציע בתחום מוסדות החינוך, במטרה לקדם אינטגרציה בין דרום לצפון?** הוצעו הקמת מוסד להשכלה גבוהה, הקמת מעונות סטודנטים וכו'.

• מחסור במוסדות בילוי ותרבות

כיצד תוכנית המתאר יכולה לקדם הקמה של מוסדות תרבות מפוארים, כאמצעי לחיזוק הדרום? בהקשר זה עלתה שאלת התקצוב וחלוקת המשאבים בין צפון לדרום, והאם לתוכנית המתאר יש השפעה בנושא זה. הובהר כי תוכנית המתאר יכולה להקצות מקום למבני ציבור, אך אין ביכולתה להשפיע על התקציב או לקבוע את מועד הביצוע ומשכו. עם זאת, שוקלים לצרף לתוכנית המתאר נספח המלצות, שיחזק את מה שנקבע בחזון העיר לגבי העדפה מתקנת לדרום.

• מחסור בשרותי בריאות בשכונות

הובהר כי בעקבות הפרטת שרותי הבריאות, קופות החולים והמרפאות הן בגדר גוף מסחרי. לפיכך, לא מיועדים שטחי ציבור לשרותי בריאות, והם מתמקמים באזורים המיועדים למסחר. מיקום המרפאות ופריסתן מונחה על פי שיקולי קופות החולים, ואינו בשליטת גופי התכנון. הודגש כי תוכנית המתאר מאפשרת, (בכך שהיא יוצרת את התנאים המתאימים), אך אינה מכריחה, ואין בכוחה לחייב ביצוע.

פינוי ובינוי והתחדשות עירונית

קביעת קריטריונים לפינוי ובינוי, הבוחנים את יכולת הנשיאה של השטח מבחינת תשתיות, חניה, מוסדות ושטחי ציבור וכו'.

חניה

טיפול בבעיות החניה למגורים. הובהר כי התוכנית יכולה להציע פתרונות לנושא החנייה, אך לא תטפל בהסדרי חניה. צוין כי בין פתרונות החניה יש לתת את הדעת למצוקת חניה של רכבים מסחריים – מעל 4 טון.

תחבורה

- הסעת המונים: נטען כי מערכת הסעת המונים לא עוברת באזור, למרות ריכוז גדול של משתמשים בתחבורה הציבורית. נאמר כי קו של הרכבת הקלה מתוכנן לעבור לאורך רחוב ההגנה בעתיד, אך לעיריית תל אביב אין, לצערה, השפעה על התוואי, על סדר הקמת הקווים או על משכי הזמן, שכן הנושא מטופל ברמה הלאומית, על ידי משרד התחבורה. ולכן, תוכנית המתאר לא יכולה לטפל בסוגיות אלה. תוכנית המתאר תתייחס לתוכניות הקיימות כאל נתונים תכנוניים ותנסה להפיק מהן את התועלת המכסימלית. לדוגמא: הדבר יכול לבוא לידי ביטוי בקביעת שימושים לאורך הקווים, מיקום מרכזי תחבורה וכו'.
- שבילי אופניים בדרום העיר.

חוף הים

מה עושה תוכנית המתאר בכדי לאפשר לכל האנשים שימוש בחוף הים. מה השימושים הנכונים לאורך חוף הים? מה מותר ומה אסור לבנות לאורך החוף?

איכות הסביבה

כיצד תתמודד תוכנית המתאר עם בעיות מים, זיהום סביבה וכו'?

רשמה: נורית צפריר



ח' ניסן, תשס"ח
16 יולי, 2008

הנדון : שיתוף הציבור בהכנת תכנית המתאר - סיכום מפגש תיאום אזורי - רובע מזרח

מקום הפגישה : בית בארבור, נווה בארבור

13.5.2008

תאריך :

משתתפים : נציגי מינהל ההנדסה : אורית ברנדר, אירית סייג ויואב וינברג.

עורך התכנית ללב רובע 9 : אדר' דני לזר

צוות שיתוף הציבור : אמיתי הר לב ונורית צפרייר.

תושבים ובעלי עניין : שלום בן אהרון, מנהל רובע מזרח, אהוד בסט, מוטי קריב, מאיר ישראלי, איתן רוזנברגר, אלישע סולמי, אלכסנדר קרופיצקי, יפה כחלון, ארז לוטן, מאיר ברימן, כרמיה רוטברט, משה ליפשיץ, נחמה גולדווסר, טלי גואטה, שמשון בויסי, אבי קנוט, טלי כהן

רקע :

כחלק מתהליך שיתוף הציבור בהכנת תכנית המתאר לת"א-יפו נערכים מפגשי תיאום אזוריים עם תושבים ובעלי עניין נוספים. מפגשי התיאום נערכים כחלק משלב התכנון הראשוני, שעיקרו איסוף מידע וארגונו. מטרת המפגשים היא ליצור דיאלוג בין נציגי צוותי התכנון האזוריים לנציגות מגוונת של תושבי השכונות בכל רובע, בכדי להגדיר במשותף סוגיות תכנוניות בהן על תוכנית המתאר לטפל. סיכומי המפגשים ישמשו את צוותי התכנון בהכנת תוכנית המתאר. בהמשך יתקיימו גם מפגשים פתוחים לציבור הרחב באזורי העיר ליידוע, הסברה וקבלת משוב מן הציבור.

עיקרי הדברים שהוצגו :

הוצגו הסברים על מהותה של תכנית המתאר, על השלבים להכנתה ועל היותה נגזרת והמשך של חזון העיר. כמו כן הוצג תהליך השיתוף בתכנית המתאר והדרכים בהן יוכלו בעלי העניין השונים להשתתף בהמשך הכנתה של התכנית.

בהמשך נערך דיון להצפת סוגיות, במהלכו חזרו ועלו שני נושאים מרכזיים :

במהלך ההצגות עלתה השאלה כיצד יכולה תוכנית המתאר להתמודד עם תוכניות קיימות ועם שינויים שנעשים במקביל להכנתה ושאוּלַי לא עולים בקנה אחד עם עקרונותיה. הוסבר כי הכנת תוכנית המתאר לא תעצור תהליכים קיימים של אישור תוכניות או של ביצוע תוכניות מאושרות, ולא יבוטלו תוכניות שאושרו, אלא במקרים חריגים. באותה מידה, ככלל, לא יעשו מהלכים לשינוי תוכניות מאושרות ברמות גבוהות יותר בהיררכיה התכנונית (מחוזית וארצית).

התבקשה התייחסות ספציפית לגבי תמ"מ 5 (תוכנית מתאר מחוזית לאזור גוש דן), שאינה עולה תמיד בקנה אחד עם הכוונות התכנוניות של תל אביב יפו וכיצד תתמודד עמה תוכנית המתאר. הובהר כי התוכנית אושרה לאחרונה, וכי ניתן יהיה להתמודד מבחינת גמישויות שהתוכנית מאפשרת, סדרי עדיפויות, לוחות זמנים וכו', אך ככל הנראה לא יעשו מהלכים לשינוי התוכנית.

המפגש היה ממוקד וענייני, השאלות והמשתתפים הם שהפנו את תשומת הלב לאתגר התכנוני שבאיזון בין צרכים שונים ומטרות שונות. אם ישנן הערות, תיקונים או תוספות לנאמר בסיכום - אנא העבירו אותן אלינו על פי דרכי ההתקשרות המפורטת בתחתית הדף.

אנו מודים למשתתפי המפגש על הנכונות, על ההשתתפות ועל התוצרים הטובים, ומקווים להמשיך ולשתף פעולה בהמשך תהליך התכנון.

עיריית תל אביב

מינהל ההנדסה

צוות תכנית המתאר

העתקים :

אדר' חזי ברקוביץ - מהנדס העיר

גב' תמי גבריאלי - מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי

אדר' עודד גבולי - מנהל אגף תב"ע

צוות התכנון - תכנית המתאר

סיכום הדיון בסוגיות

עיצוב עירוני:

נשאלה השאלה האם תוכנית המתאר יכולה להביא לשיפור החזות החיצונית של מבנים בשכונה? הוסבר כי הכלים העומדים לרשותה של תוכנית המתאר הם מתן אפשרות, התניית תנאים או הטלת איסור. התוכנית יכולה להעזר במנגנונים כגון תמריצים או קנסות על מנת לעודד פעילות רצויה, אך אין לה סמכויות אכיפה ואין בכוחה לחייב ביצוע. צוותי התכנון יצטרכו לבדוק מהם המנגנונים והכלים המתאימים ולהציע אותם במסגרת החלופות התכנוניות.

תנועה ותחבורה:

הועלתה השאלה - האם התוכנית תקצה אחוזים בנתיבי תחבורה לרכבים ציבוריים ולסוגי התחבורה השונים (במגמה של הקטנת נפח הרכבים הפרטיים בעיר)? הוצע לנסח את הסוגיה: **מה תוכנית המתאר יכולה לעשות כדי לקדם תחבורה מוטת תחבורה ציבורית?**

האתגר התכנוני הוא לאזן בין צרכים ומטרות שונות בעיר. אחד התושבים ציין כי יש לתכלל את כל השיקולים ולבחון את נושא קידום התחבורה הציבורית תוך התייחסות על ההשפעות שיש לכך על עסקים – כיצד ניתן לקדם תחבורה ציבורית ולהפחית תחבורה פרטית באופן ובמידה שלא תפגע המרכזיות הכלכלית של העיר.

בנייה ירוקה

כיצד תתייחס תוכנית המתאר לנושא של בניה ירוקה? בשאלה הוזכרו גובה הבנייה, שיטות וחומרי הבניה והמשמעות הסביבתית שלהם. צוין כי במסגרת התוכנית מועסק יועץ לאקולוגיה עירונית.

שטחים ירוקים איכותיים

האם התוכנית תתייחס להשאר שטחים ירוקים איכותיים (גינות)? השאלה התייחסה לנחלת יצחק, הסובלת ממחסור בשטחים ירוקים, והורחבה גם לשאלה כלל עירונית: כיצד מתייחסים ל"ירוק" בכל העיר. נוסחה הסוגיה: **איך תוכנית המתאר יכולה להגדיל את מצאי השטחים הירוקים האיכותיים בעיר ובשכונות.**

משאבי טבע בעיר

כיצד יכולה תוכנית המתאר להגן על משאבי הטבע בעיר ולשפר אותם כמקומות מרגוע לתושבים? הובעה ביקורת על כך שהסמיכות של הכביש לחוף הים פוגעת בחווית השהייה בחוף. כיצד תוכנית המתאר תוכל לקבוע מקומות בילוי והנאה בטבע לתושבי העיר, תוך שימוש מיידי במשאבי טבע קיימים והרחבתם? (הועלו רעיונות להארכת הטיילת צפונה, הרחבת פארקים קיימים וכו').

חברה וקהילה

כיצד תתייחס התוכנית לשינויים דמוגרפיים חזויים ולהשלכותיהם? איך העיר צריכה להראות מבחינת חתרן הגילאים? מה ההשלכות לגבי חינוך ונושאים אחרים?

האם תוכנית המתאר מתכוונת להפעיל כלים כדי להשפיע או להתמודד עם תוספת האוכלוסייה שתגיע? השאלה הועלתה על רקע הדעה שכוחות השוק או בעלי הממון משפיעים על הרכב האוכלוסייה בעיר (בין היתר באמצעות היצע המגורים). הועלה הנושא של שמירה על החלש בחברה בתל אביב ונוסחו הסוגיות: כיצד תוכנית המתאר תוכל לתת פתרונות דיור לאוכלוסיות שמתקשות להישאר בעיר? כיצד תקדם את המטרה של "עיר לכל תושביה"? אילו כלים יכולים להיות מופעלים כדי למנוע דחיקה של אוכלוסיות חלשות?

עיר חיה ומגוונת

הועלתה השאלה האם בכוחה של תוכנית המתאר להגביל או להכווין את מדיניות הדיור בעיר? השאלה התייחסה בעיקר לחשש מפני תופעה של רכישת דירות על ידי תושבי חוץ והיווצרות של מתחמים ריקים במהלך רוב ימות השנה. **מהם הכלים בהם יכולה תוכנית המתאר להשתמש כדי להגשים את המטרה של עיר חיה ומגוונת?**

ציפוף ומרקמים עירוניים

כיצד ניתן לשמר מובלעות כמו בצרון ורמת ישראל, המתאפיינות בצפיפות נמוכה, נוכח הכוח של יזמים המבקשים לצופף? נוסחה הסוגיה: **כיצד תוכנית המתאר יכולה להגן על מרקמים שיש להם ערך כמרקמים בעלי צפיפות נמוכה?** השאלה הכילה גם היבט חברתי, והתייחסה לתחושת קהילתיות שקיימת בבניה הנמוכה – **כיצד תשמור תוכנית המתאר על צביון קיים של שכונות?**

הובהר שתוכנית המתאר יכולה לתת בטחון כלשהו בכך שתקבע שבאזור מסוים ניתן יהיה לקדם תב"ע שמוסיפה זכויות בניה ובאזור אחר תאסור התוכנית על הוספת זכויות בניה. מבחינה חוקית, תמיד ניתן להציע שינויים לתוכנית קיימת, אלא שתוכנית המתאר תציע מסלול מהיר ונוח יותר, וזדאות תכנונית גבוהה למי שפועל על פי עקרונותיה, ותקשה על קידום של תוכניות הסותרות אותה.

התחדשות עירונית

לשאלה האם התוכנית לוקחת בחשבון אפשרויות של התחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי\ פיצוי-בינוי? והיכן? הובהר שאלו בהחלט כלים שתוכנית המתאר יכולה לעודד\ לאפשר\ ושתבחן ההיתכנות ליישם באזורים השונים.

האם תוכנית המתאר יכולה להתייחס לבניה ולפרויקטים של התחדשות, בדגש על דרום העיר ומזרחה?
כיצד יכולה התוכנית לעודד "מיזמי דגל" ופרויקטים יחודיים אחרים להתמקד בדרום העיר? (מוסדות להשכלה גבוה וכו')

עירוב שימושים

שילוב של מסחר ומגורים – אילו שימושים ניתן לשלב? היכן?

רשמה: נורית צפרי

י"ג תמוז תשס"ח
16 יולי, 2008

מינהל ההנדסה
היחידה לתכנון אסטרוטגי ■ אגף תכנון ובניין עיר

הנדון : שיתוף הציבור בהכנת תכנית המתאר - סיכום מפגש תיאום אזורי - רובע לב העיר

מקום הפגישה : בית תמי

תאריך : 26.3.2008

משתתפים : נציגי מינהל ההנדסה : אורלי אראל, נילי פוך ויואב וינברג.
צוות שיתוף הציבור : עפר לרנר ונורית צפרייר.

תושבים ובעלי עניין : חגית זהבי, דודי דביר, אהובה ווינזדור, רחל גלעד וולנר, יצחק קרודו, מנשה דביר, אורית ארבלי, גיודי ולד, עמליה כהן ורדי, משה ינאי, חמדה לוי כהן, איטה רוטמן, אודי השילוני, רן ברעם, יורם עמרני, גידי בר אוריין, שולי הרטמן, הדסה באו, עופר רוטמן, צורית אורון תמר אלינב, מיכל ברז"ל-כהן.

רקע :

כחלק מתהליך שיתוף הציבור בהכנת תכנית המתאר לת"א-יפו נערכים מפגשי תיאום אזוריים עם תושבים ובעלי עניין נוספים. מפגשי התיאום נערכים כחלק משלב התכנון הראשוני, שעיקרו איסוף מידע וארגונו. מטרת המפגשים היא ליצור דיאלוג בין נציגי צוותי התכנון האזוריים לנציגות מגוונת של תושבי השכונות בכל רובע, בכדי להגדיר במשותף סוגיות תכנוניות בהן על תוכנית המתאר לטפל. סיכומי המפגשים ישמשו את צוותי התכנון בהכנת תוכנית המתאר. בהמשך יתקיימו גם מפגשים פתוחים לציבור הרחב באזורי העיר ליידוע, הסברה וקבלת משוב מן הציבור.

עיקרי הדברים שהוצגו :

הוצגו הסברים על מהותה של תכנית המתאר, על השלבים להכנתה ועל היותה נגזרת והמשך של חזון העיר. כמו כן הוצג תהליך השיתוף בתכנית המתאר והדרכים בהן יוכלו בעלי העניין השונים להשתתף בהמשך הכנתה של התכנית.

במהלך ההצגות עלתה השאלה מה יהיה המשקל של הציבור בהחלטה הסופית, לאור יחסי כוחות לא שוויוניים בין בעלי עניין. צוות תכנית המתאר השיב שקשה להגדיר ולכמת כל עוד הסוגיות עדיין אינן ידועות, עם זאת מהלך שיתוף הציבור בתכנית נעשה מתוך כוונה לתת תשומת לב לעמדות העולות בתהליך שיתוף הציבור וכי בכל מקרה עמדות הציבור יוצגו בפני מוסדות התכנון וכי צוות התכנון ינמק את עמדתו במקרים בהם ימליץ שלא לקבל עמדות אלו.

המשך הדיון התמקד בסוגיות אשר משתתפי המפגש חשבו שיש צורך לדון בהם במסגרת הכנת תכנית המתאר - מצ"ב סיכום הסוגיות שעלו. אם ישנן הערות, תיקונים או תוספות לנאמר בסיכום - אנא העבירו אותן אלינו על פי דרכי ההתקשרות המפורטת בתחתית הדף.

אנו מודים למשתתפי המפגש על הנכונות, על ההשתתפות ועל התוצרים הטובים, ומקווים להמשיך ולשתף פעולה בהמשך תהליך התכנון.

עיריית תל אביב
מינהל ההנדסה
צוות תכנית המתאר

העתקים :

אדר' חזי ברקוביץ - מהנדס העיר
גב' תמי גבריאל - מנהלת היחידה לתכנון אסטרוטגי
אדר' עודד גבולי - מנהל אגף תב"ע
צוות התכנון - תכנית המתאר

סיכום הדיון בסוגיות

(בכתב מודגש מובא הניסוח שהוסכם עליו. המספר לצד כל סוגיה מציין את מס' המשתתפים המעוניינים לקחת חלק בדיון לגבי סוגיה זו).

סוגיות בתחום תחבורה וחנייה

- הוצע לקבוע סדר עדיפויות ברור במערכת התנועה במרכז העיר לאור ריבוי של כלי רכב פרטיים היוצרים בעיות של חניה וזיהום אוויר. כתגובה נאמר שחזון העיר כבר הגדיר שיש לשנות את סדרי העדיפויות – השאלה היא במינן – כיצד יתבצע האיזון על מנת לא לפגוע במרכזיותה של העיר. מכאן נוסחו 2 סוגיות: **"כיצד תוכנית המתאר תעודד שימוש בתחבורה ציבורית ושאינה ממונעת, תוך שמירה על נגישות גבוהה"**, ו"**כיצד תוכנית המתאר יכולה להתמודד עם לחצי התנועה, זיהום האויר, בעיות חניה ונגישות"**. (11)
- **איך תוכנית המתאר יכולה לשפר את המצב הקיים מבחינת חניה למגורים** (8)

סוגיות בתחום אוכלוסייה ובנייה למגורים

- בנייתם של פרויקטים המנותקים מהמרחב הציבורי הובילה לרצון לבחון כיצד ניתן למנוע הקמת "גטאות" ומתחמים סגורים ומנותקים מן הרחוב, הפוגעים ברצף העירוני ובתחושת הקהילתיות. הובהר כי הבעיה מועלית בהקשר של המפגש של הפרויקט עם המרחב הציבורי הפתוח. **כיצד ניתן לשמור על רצף עירוני ואי פגיעה במרחב הציבורי הפתוח ולהימנע מניכוס המרחב הציבורי על ידי פרויקטים "מנוכרים"**. (3)
- הסוגיה הקודמת פותחה גם להקשר חברתי רחב יותר, החורג מתחום צר זה: **כיצד תוכנית המתאר תשמור/תעודד אוכלוסייה רב גונית?** (באמצעות מגורים, שרותי חינוך, פנאי). (7)
- רכישת דירות בעיר על ידי משקיעים זרים שאינם מתגוררים בה פותחה לסוגיה: **"כיצד תוכנית המתאר תעודד מגורים לתושבים הגרים באופן רציף בעיר"**? הוצע לחדד שאלה זו ביחס למגורים לאנשים צעירים. (6)
- כיצד העיר יכולה לעודד תחזוקת בתים (כחלק מתוכנית השימור ובכלל)? הוצע לשאול: **כיצד תוכנית המתאר יכולה לעודד בעלי נכסים לשפר את תחזוקת המבנים, מראם ויציבותם?** (4)
- לאילו אזורים בעיר ניתן "לנתב" את הזכויות הצפות שהתקבלו כתוצאה מתוכנית השימור?
- הועלתה בעיה של מגרשים באזורי מגורים המשמשים בפועל כחניונים או שטחי אחסנה, הפוגעים בצביון של השכונות באזורי מגורים (הכוונה בעיקר לאזור לבונטין והחשמל). הוצע לשאול איזה סוג של מענה ניתן לתת בתוכנית לגבי אותם מגרשים, שבשל שאלות של כדאיות כלכלית משמשים לשימושים שאינם מגורים ובכך פוגעים במימוש החזון התכנוני לגבי השכונה. **איזה מענה ניתן לתת למגרשים פרטיים לא בנויים, ואיזה שימושים זמניים יש לאפשר בהם כך שלא יוצרו מטרדים, לא תפגע איכות החיים של השכנים ולא יפגע מימוש החזון התכנוני לגבי השכונה?** (3)

עיצוב אורבאני ושטחים פתוחים

- הועלה שאלה בנוגע להעדר התייחסות, לפיתוח אדריכלות נוף במרחב הציבורי, בדגש על אזור ההכרזה. הוצע להרחיב את הסוגיה ולשאול כיצד ניתן לתת ביטוי לייחודיות של מרכז העיר בעקבות ההכרזה של אונסקו, מהיבטים של תכנון עירוני ועיצוב המרחב הציבורי. הוצע לשתף בסוגיה זו בעלי עניין ספציפיים, אנשי מקצוע. **כיצד ניתן לתת ביטוי לאזור ההכרזה באמצעות עיצוב עירוני ותכנון מרחב ציבורי ייחודי?** (6)
- מעבר למחסור בשטחים פתוחים, קיימים שטחים לא בנויים רבים בעיר שאיכותם נמוכה (שטחים ציבוריים פתוחים, רחבות, חצרות, חניונים ועוד) בנוסף נשאל כיצד ניתן לנצל את השטחים הלא בנויים שבמגרשי המגורים (חצרות קדמיות, צדדיות ואחוריות) לצורך אותה מטרה; **כיצד תוכנית המתאר יכולה להביא לניצול מיטבי של שטחים לא בנויים בעיר כשטחים פתוחים איכותיים לטובת התושבים?** (14)

- כיצד נותנים מענה למחסור בשטחים פתוחים במרכז העיר? (12)

תרבות ובילוי

- הועלתה בעיה של אזורי בילוי ומועדוני לילה באזורי המגורים המהווים מטרד לתושבים. הוצע לנסח את הסוגיה מתוך ההנחה שמקבלים מידה של עירוב (אם כי הועלו הסתייגויות אם בכלל עירוב כזה אפשרי), איך והאם ניתן לערב ולאפשר מקומות בילוי ליליים בלב העיר בסמוך לאזורי מגורים? מה הן המגבלות? האם ישנם אזורי שיש לאסור בהם על מקומות בילוי? (6)
- הועלתה בעיה של העדר תמיכה עירונית במוזיאון יוסף באו. הובהר שהשאלה נקודתית ואינה בתחום הטיפול של תוכנית המתאר, אך ניתן להתייחס לסוגיה רחבה יותר: כיצד תוכנית המתאר יכולה למנף תרבות ומורשת מקומית? (1)

סוגיות נוספות

- מחסור בשירותים ציבוריים (WC) במרחב הציבורי. נאמר כי תוכנית המתאר מתקשה לתת לזה מענה. אך הוחלט להביא סוגיה זו לתשומת לב צוותי התכנון. (5)
- כיצד מאפשרים שימור משאב חוף הים? (11)
- הועלתה תמיהה על ידי צוות התכנון על כך שסוגיית הבנייה לגובה לא עלתה במהלך המפגש על ידי המשתתפים (סוגיה זו הוצגה כדוגמא בתחילת המפגש). (14)

ניתן לסכם כי האוירה במפגש היתה נעימה והדיון אפקטיבי.

רשמה: נורית צפריר

כ"א אייר תשס"ח
26 מאי, 2008

הנדון: שיתוף הציבור בהכנת תכנית המתאר - סיכום מפגש תיאום אזורי - רובע בני דן

מקום הפגישה: מרכז קהילתי רייך, רח' ארלוזורוב 106

תאריך: 18.5.2008

משתתפים: נציגי מינהל ההנדסה: אורלי אראל, יואב וינברג

צוות שיתוף הציבור: עפר לרנר ונורית צפרי

תושבים ובעלי עניין: עדו סימון, אשר כהנא, מנחם קוזלובסקי, דניאל גת, אורי איזנברג, גשרי אברהם, אונגר בצלאל, מושקוביץ אילן, איתן גדי, שלמה נחמיאס, דן נעמן, עפרה גולן, רות גורני, אהובה וינזדור, כרמלה כליף, עמנואל ויזר, צביקה אורן, עידו דרויאן, מילשטוק חנה, דניאל פולישוק, גליה צוקרמן, מירב כהן, לוי אלישע, בר קרטין, יואב לרמן, ורד קטאלי שחר, שירלי אונגר.

רקע:

במסגרת תהליך שיתוף הציבור בהכנת תכנית המתאר לת"א-יפו נערכים מפגשי תיאום אזוריים עם תושבים ובעלי עניין נוספים. מפגשי התיאום נערכים כחלק משלב התכנון הראשוני, שעיקרו איסוף מידע וארגונו. מטרת המפגשים היא ליצור דיאלוג בין נציגי צוותי התכנון האזוריים לנציגות מגוונת של תושבי השכונות בכל רובע, בכדי להגדיר במשותף סוגיות תכנוניות בהן על תוכנית המתאר לטפל. סיכומי המפגשים ישמשו את צוותי התכנון בהכנת תוכנית המתאר. בהמשך יתקיימו גם מפגשים פתוחים לציבור הרחב באזורי העיר ליידוע, הסברה וקבלת משוב מן הציבור.

עיקרי הדברים שהוצגו:

הוצגו הסברים על מהותה של תכנית המתאר, על השלבים להכנתה ועל היותה נגזרת והמשך של חזון העיר. כמו כן הוצג תהליך השיתוף בתכנית המתאר והדרכים בהן יוכלו בעלי העניין השונים להשתתף בהמשך הכנתה של התכנית.

מספר המשתתפים שנכחו במפגש היה גדול מבמפגשים אחרים ונכחו בו פעילים ותיקים לצד אנשים שאין להם רקע בתהליכי שיתוף. המפגש התאפיין במידה רבה של ספקנות והעדר אמון, הן בתהליך השיתוף, הן בכוחה וסמכויותיה של תוכנית המתאר והן בנכונות לבצע את הנחיות התוכנית. לפיכך הוקדש חלק ניכר מן המפגש למתן מענה לשאלות אלו ולהבהרת מטרות המפגש.

המשך הדיון התמקד בסוגיות אשר משתתפי המפגש חשבו שיש צורך לדון בהם במסגרת הכנת תכנית המתאר - מצ"ב סיכום הסוגיות שעלו. אם ישנן הערות, תיקונים או תוספות לנאמר בסיכום - אנא העבירו אותן אלינו על פי דרכי ההתקשרות המפורטת בתחתית הדף.

אנו מודים למשתתפי המפגש על הנכונות, על ההשתתפות ועל התוצרים הטובים, ומקווים להמשיך ולשתף פעולה בהמשך תהליך התכנון.

עיריית תל אביב
מינהל ההנדסה
צוות תכנית המתאר

העתקים:

אדר' חזי ברקוביץ - מהנדס העיר
גב' תמי גבריאלי - מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי
אדר' עודד גבולי - מנהל אגף תב"ע
צוות התכנון - תכנית המתאר

מהלך המפגש

שאלה השאלה כיצד איתרו את משתתפי המפגש. הוסבר כי אכן עלה קושי מסוים באיתור משתתפים, באזור שאין בו חלוקה ברורה לשכונות ופעילות התושבים בו מועטה יחסית לאזורים אחרים בעיר. רוב הזימונים נעשו על פי רשימת שמות שהתקבלה ממינהלת הרובע, וכן נעשתה פניה לפורום הירוק. משתתפים נוספים הגיעו בעקבות הפרסומים על הכנת תוכנית המתאר בעתונות, ואחרים שמעו על המפגש מחברים שהוזמנו. הובהר כי מלכתחילה יועד המפגש להיות מצומצם בכדי לאפשר דיון אפקטיבי בסוגיות, וכי בהמשך מתוכננים להערך מפגשים פתוחים לקהל הרחב.

מספר שאלות עסקו בטעם להכנת תוכנית המתאר ובתוקפו של תהליך השיתוף – כך למשל, הובעה תמיהה על עצם הבקשה להעלות סוגיות תכנוניות, בשעה שהחוק מגדיר רשימת נושאים בהם מורשית תוכנית המתאר לעסוק. הוסבר כי הרשימה הקבועה בחוק מצומצמת וכי ניתן להרחיבה. הדיון בסוגיות יסייע להתאים את הרשימה הכללית לצרכים הייחודיים לתל אביב יפו ולהגדירם. ניכרת חשיבות לניסוח משותף של הסוגיות. מחד גיסא, הוא מאפשר לצוותי תכנון להבין מהם צרכיהם ורצונותיהם של תושבים ובעלי עניין, כך שיוכלו לתרגם לתכנון מתארי. ומאידך גיסא, מאפשר למשתתפים לקיים דיון ישיר עם מתכננים ולהציף כל דבר הנראה להם חשוב.

שאלה אחרת ביקשה לברר מהם העקרונות העומדים בבסיס התוכנית ומה המטרות שהיא מציבה לנגד עיניה. נאמר כי התוכנית מחויבת לכמה מקורות: האחד, חזון העיר, שהגדיר עקרונות רצויים לעיר. האתגר העומד בפני התוכנית המתאר הוא לתרגם ולאזן ערכים אלה, העומדים לעתים בסתירה זה לזה, לכדי הנחיות מפורטות בעלות תוקף סטטוטורי. מקור אחר שאליו מחויבת התוכנית הן תוכניות קיימות שאושרו ותוכניות הנמצאות ברמה גבוהה יותר בהיררכיה (מחוזית, ארצית). מקור נוסף הם מסמכי מדיניות ומסמכים אחרים שאין להם תוקף חוקי מחייב, כגון הכרזת אונסקו המחייבת את המתכננים לקחת בחשבון את המרקם הייחודי של אזור העיר הלבנה. אשר למטרות – אלה טרם נקבעו והן ינוסחו בעקבות שלב התכנון הראשוני, אשר המפגש הנוכחי מהווה חלק ממנו, הכולל איסוף מידע והצפת הסוגיות התכנוניות. שיתוף התושבים בשלב זה מוקדם בתהליך נשען על ההנחה כי הידע המקומי יתרום לגיבוש מטרות תכנוניות שישקפו בצורה טובה את צרכיהם ורצונותיהם של בעלי עניין רבים יותר.

אחד המשתתפים הביע דעתו כי צפויה בעיה ביישום התוכנית; נטען כי העיריה מקיימת מדיניות לא כתובה של הוספת אחוזי בניה במסגרת תוכניות נקודתיות, ולתושבים אין יכולת להשפיע. הובהר כי תוכנית המתאר לא תביא לשינוי ארגוני בעיריה, אך בכוחה ליצור דאואת מסוימת אשר תקשה על אישור מהלכים תכנוניים העומדים בניגוד לה, ותאפשר אישור מהיר של תוכניות המקיימות את הנחיותיה.

דיון בסוגיות

בעיות ייחודיות ל"שכונות הקצה" (אזור נמל תל אביב)

- מחסור בשטחי ציבור באזורים שממערב לאבן גבירול.
 - בעיית נגישות באזור חוף הים - מחסור בתחבורה ציבורית מצד אחד וגודש של תחבורה פרטית מצד שני.
- הבעיה המקומית הורחבה לסוגיה כללית של מחסור בקווים הנוסעים בכיוון מזרח-מערב בעיר.
- תשומת הלב הופנתה לפגיעה באיכות החיים, עקב מטרדים סביבתיים (רעש וריחות) המתעצמים כתוצאה מתנאים סביבתיים ייחודיים לאזור החוף. (לחות גבוהה ורוחות חזקות). הובהר כי תוכנית מתאר לא יכולה לטפל בקביעת מדדים ייחודיים לאזור.

עירוב שימושים

הממשק והסמיכות בין אזור המגורים לאזור הבילוי המתפתח והסמיכות של אזור בילוי גדול ומובחן (מתחם הנמל) לאזור מגורים יוצרים מטרדים לתושבים. מכיוון שהמטרדים הם תוצאה של שינויים שמתחוללים באזור המגורים, הוגדרה הסוגיה - כיצד תתמודד תכנית המתאר עם מטרדים הנגרמים באזורי מגורים בסמוך לאזורי בילוי?

תוספת תשתיות בהתאמה לתוספת דירות.

תנועה, תחבורה וחניה

חניה

כיצד תתמודד תוכנית המתאר עם מציאת פתרונות חניה, כולל פתרונות לא קונבנציונליים. פתרון תחבורתי שעיקרו טיפול בבעיית החניה, בראיה כלל עירונית, הוגדר על ידי אחד המששתפים כבסיס לכל מחשבה על פיתוח העיר.

מתח בין תשתיות תחבורה למגורים – כל מענה תחבורתי צריך להינתן במסגרת של התניות ואיזונים - אילו פתרונות עקרוניים מוצעים לתוספת אוכלוסיה בעיר?

תנועת הולכי רגל

- פינוי המדרכות ממכוניות חונות (מציאת פתרונות חניה חלופיים), כך שתתאפשר בכל העיר תנועת הולכי רגל; קשישים, ילדים ועגלות ילדים.
- איזו חלוקה של תחבורה רב אמצעית עיריית תל אביב יפו רוצה, בהעדפה לתחבורה לא ממונעת ולתחבורה ציבורית.

תשתיות תחבורה

- הכנת תשתית לסוגי תחבורה עתידית – כגון תחנות טעינה לרכבים מונעים בחשמל.
- פתיחת צירי תחבורה אורכיים לאופניים
- יצירת רצף איכותי לאופניים

מרחב ציבורי

תל אביב יפו מתאפיינת ברחובות שנעים ללכת בהם ברגל, ובשדרות מוצלות. חיבור רשת השדרות עם הרחובות כרצף איכותי להולכי רגל.

צוינה החשיבות של ככרות כמוקדים עירוניים בתל אביב ובקשה להשיב את כיכר דיזנגוף לקדמותה.

נשמעו מספר קריאות להתאים את העיר מחדש להנחיות שבתוכנית גדס, על ידי שיפור ותחזוקה של גינות הכיס הפנימיות, טיפול במבנים שנבנו בהן במשך השנים, ואכיפה של כללים שהוגדרו בתוכנית, כגון הכלל הקובע 8 עצים בכל מגרש. נוסחו הסוגיות:

- כיצד תקדם התוכנית שימור של מרקמים עירוניים והחזרה (מסויגת) של מצבים תכנוניים לקדמותם?
- מה יהיו הפתרונות התכנוניים לשמירה על המרקם הקיים, הפרטי והפתוח, ובכלל זה לבנייה בתוך גינות הכיס הפנימיות בתוכנית גדס.

הובהר שתחזוקה ואכיפה אינם נושאים שבהם עוסקת תוכנית המתאר, אם כי התוכנית צריכה לקחת בחשבון שיהיה צורך לתחזק בעתיד. המעורבות של תוכנית המתאר יכולה להיות במתן הנחיות – (למה צריך יהיה להתייחס בתוכניות המפורטות).

עיצוב עירוני

יצירת אחדות ויזואלית בעיר שתיצור מרקם עירוני אסתטי משולב תוך שמירה על אופיין הייחודי של השכונות השונות.

חברה וקהילה

האם תוכנית המתאר הגדירה מטרות חברתיות? מה הן? הוסבר כי ישנה מסגרת עקרונית: חזון העיר, המהווה נקודת מוצא לתהליך התכנון, גם באשר לסוגיות חברתיות. מטרות תוכנית המתאר יוגדרו בעקבות ניתוח המידע, המתקבל בין היתר מן הסוגיות העולות במפגשים.

- כיצד תתייחס תוכנית המתאר לסוגיות חברתיות?
- באיזו דרך תפעל תוכנית המתאר לשיקום שכונות הדרום?
- איך והאם התוכנית יכולה לשמר הטרוגניות עירונית? (לדוגמא – על ידי הקצאת אחוזים לדירות קטנות כנגד מדיניות של בניית דירות גדולות ויקרות המשפיעה על היווצרות של אוכלוסיה מסוימת, ומביאה לדחיקה של אוכלוסיה אחרת, להיווצרות של מתחמים סגורים, וכו').

שיתוף הציבור

הגדרת קריטריונים לשיתוף הציבור בתוכניות שונות ושקיפות המידע.

בסיום המפגש הובעה דיעה שתהליך השיתוף "מכור", והובע חשש מהעברת סמכויות לועדה המקומית בעקבות הכנת תוכנית המתאר. צוות המתאר הבהיר את כנות כוונותיו הן לגבי המהלך של שיתוף הציבור והן בהכנת תוכנית המתאר, שיש בה, לדעתו, תפקיד מסוים בשיפור איכות חיינו בעיר. על צוות המתאר מוטלת "חובת ההוכחה", ובה בעת, בידי התושבים נתונות היכולת והאחריות לעקוב, לבקר ולהעמיד דרישות.

אחת המשתתפות זיהתה בדברי התושבים "כמיהה לקחת חלק ולהשפיע גם בנושאים שאינם בתחום טיפולה של תוכנית המתאר", והציעה לגבש פורום מעורבות של תושבי האזור, באמצעותו ניתן יהיה לתעל את הרצון הטוב, המחשבות והעומק לפעילות משותפת.

רשמה: נורית צפריר

כב' בניסן תשס"ח
27 באפריל, 2008

הנדון: שיתוף הציבור בהכנת תכנית המתאר - סיכום מפגש תיאום אזורי - רובע צפון מזרח

מקום הפגישה: בית פרנקפורט, הדר יוסף

6.4.2008

תאריך:

משתתפים:

נציגי מינהל ההנדסה: יואב וינברג, קלריס אורן, יואב רוביסה.

צוות שיתוף הציבור: אמיתי הר לב ונורית צפריר.

תושבים ובעלי עניין: ליאת איינהורן, יעל גרינברג, אבי סולומון, רות טסה, יהודה דרור, שמואל מזרחי, אורי טוכלר, דרור קופמן, דפנה אריה, אלון בר סלע, מקסים ליברמן, איתן ברק, שורץ יעקב, אברהם פטאל, מנחם בלונדר, הלפרין יונה, שמעון שטרסברג, צביקה קורץ, איריס טרי, אליעזר שמעוני, דובי מורן, אמיר גולדשטיין, אהוד קורי.

רקע:

במסגרת תהליך שיתוף הציבור בהכנת תכנית המתאר לת"א-יפו נערכים מפגשי תיאום אזוריים עם תושבים ובעלי עניין נוספים. מפגשי התיאום נערכים כחלק משלב התכנון הראשוני, שעיקרו איסוף מידע וארגון. מטרת המפגשים היא ליצור דיאלוג בין נציגי צוותי התכנון האזוריים לנציגות מגוונת של תושבי השכונות בכל רובע, בכדי להגדיר במשותף סוגיות תכנוניות בהן על תוכנית המתאר לטפל. סיכומי המפגשים ישמשו את צוותי התכנון בהכנת תוכנית המתאר. בהמשך יתקיימו גם מפגשים פתוחים לציבור הרחב באזורי העיר ליידוע, הסברה וקבלת משוב מן הציבור.

עיקרי הדברים שהוצגו:

הוצגו הסברים על מהותה של תכנית המתאר, על השלבים להכנתה ועל היותה נגזרת והמשך של חזון העיר. כמו כן הוצג תהליך השיתוף בתכנית המתאר והדרכים בהן יוכלו בעלי העניין השונים להשתתף בהמשך הכנתה של התכנית.

הובהר כי במהלך הכנת התוכנית, אין כוונה להקפיד תוכניות קיימות, וכי התוכנית לא תבטל תוכניות שבתוקף. תוכנית המתאר צופה פני עתיד, לטווח של כ-20 שנה. לגבי הופעה "פתאומית" של בנייה מרובה לגובה, הוסבר כי רוב הבנייה המתרחשת כיום, מקורה בתוכניות שהוכנו ואושרו לפני עשר וחמש עשרה שנה. בהקשר זה, תוכנית המתאר יכולה לשמש כגורם מגביל מבחינת היכולת לפתח, בכך שתקבע מסגרת מחייבת אשר תפחית את רמת חוסר הודאות.

עלתה סוגיה של אמון התושבים בעיריה ובתהליכי השיתוף. לשאלה מה יהיה המשקל שינתן לעמדות הציבור, השיב צוות תכנית המתאר שקשה להגדיר ולכמת כל עוד הסוגיות עדיין אינן ידועות, והודגש כי ההחלטה הסופית היא בידי ועדות התכנון. הובהר כי מהלך שיתוף הציבור בתכנית נעשה מתוך כוונה לתת תשומת לב לעמדות העולות בתהליך שיתוף הציבור וכי בכל מקרה עמדות הציבור יוצגו בפני מוסדות התכנון וכי צוות התכנון ינמק את עמדתו במקרים בהם ימליץ שלא לקבל עמדות אלו. צוות השיתוף הוסיף כי מנסיונו, התהליך המתבצע בתל אביב שונה בהיקפו מכל תהליך שיתוף אחר, ומעיד על הנכונות ועל רצינות הכוונות, הבאים לידי ביטוי גם בעשייה הלכה למעשה. אמנם, יש אי ודאות לגבי התוצאה הסופית ועל כן מוזמנים התושבים "לשים יד על הדופק" ולעקוב אחר התהליך.

המשך הדיון התמקד בסוגיות אשר משתתפי המפגש חשבו שיש צורך לדון בהם במסגרת הכנת תכנית המתאר - מצ"ב סיכום הסוגיות שעלו. אם ישנן הערות, תיקונים או תוספות לנאמר בסיכום - אנא העבירו אותן אלינו על פי דרכי ההתקשרות המפורטות בתחתית הדף.

אנו מודים למשתתפי המפגש על הנכונות, על ההשתתפות ועל התוצרים הטובים, ומקווים להמשיך ולשתף פעולה בהמשך תהליך התכנון.

עיריית תל אביב
מינהל ההנדסה
צוות תכנית המתאר

העתקים :

אדר' חזי ברקוביץ - מהנדס העיר
גב' תמי גבריאלי - מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי
אדר' עודד גבולי - מנהל אגף תב"ע
צוות התכנון - תכנית המתאר

סיכום הדיון בסוגיות

תהליך השיתוף ומעורבות התושבים בתכנון

הועלתה הצעה להפנות חלק מהמשאבים של תוכנית השיתוף ללמד ולהכשיר לבבות בעירייה לנושא שיתוף הציבור. צוות השיתוף הסביר שתהליך השיתוף אכן החל מתהליך פנימי עם בעלי תפקידים בעירייה לגיוסם ורתימתם לתהליך.

דרכים להפצה ויידוע של ציבור רחב ככל הניתן בסוגיות ובשלבם שונים של התהליך - בהתייחס לשאיפה ולהגביר את השקיפות ולשתף ציבור רחב ככל הניתן, שאינו משתתף בדרך כלל, הועלה הצורך בפרסום בעתונות המקומית, בתפוצה רחבה. הוצע להשתמש בפלטפורמה של העיתונים הקהילתיים.

עלתה דרישה לשלב נציגות מכל רובע בצוותי התכנון, ושילוב של נציגים "ירוקים" כשותפים בתהליך התכנון גופא.

הועלתה שאלה כיצד ניתן להיות שותפים להכנת תוכניות בעתידים, נווה שרת ורמת החיל (בהתייחס לתוכניות שעדיין בתהליכי תכנון).

- נוסחה הסוגיה: **איך תושבים יכולים להיות יותר שותפים ביחס לתוכניות, ולהשפיע יותר?**

סמכויות תוכנית המתאר

מה תוכנית המתאר יכולה לעשות לגבי תוכניות מאושרות?

- הסוגיה הועלתה ביחס לתוכנית איילון מזרח. נציגי צוותי התכנון הבהירו כי ההתייחסות לכל מה שמאושר בתוכנית מפורטת שבתוקף היא כאל נתון תכנוני, שלא נכנסים אליו. בנוגע לאיילון מזרח הובהר כי מדובר בתוכנית ארצית, תוכנית המתאר העירונית כפופה לתוכניות ארציות ומחוזיות וככלל, לא תנסה לשנותן מכיוון שמדובר בתהליך ארוך, מורכב ובעל סיכויי הצלחה נמוכים.

- **כיצד תתייחס תוכנית המתאר לתוכניות קיימות, שטרם בוצעו, ושאינן הולמות את רוח הזמן** (הסוגיה הועלתה ביחס להגדרות של אזורי מיתון התנועה)

מיהן סמכויות האכיפה של תוכנית המתאר? השאלה הועלתה בהתייחס לבנייה בניגוד לתוכנית, או להיתרים לשימוש חורג מהתוכנית. הובהר כי אין לתוכנית סמכויות אכיפה בכל הנוגע לפעילות פלילית, (ובאותה מידה, לאכיפה של בטחון ומטרדים) וכי היתר לשימוש חורג הוא חלק מההליך התכנוני הקבוע בחוק, שגם תוכנית המתאר כפופה לו. בנוסף, תוכנית המתאר לא תהיה ככל הנראה תוכנית שניתן יהיה להוציא מכוחה היתרים. נוסחה הסוגיה: **על אף שחוק התכנון והבנייה מתיר שימושים חורגים – אילו תנאים יכולה תוכנית המתאר להוסיף כדי להגביל שימושים חורגים?**

בנייה וציפוף

פינוי- בינוי וציפוף:

השאלה התייחסה לפתרון המקובל של פינוי ובנייה לגובה, בצפיפות גבוהה, ושל בניית דירות גדולות.

- קריטריונים לפינוי ובינוי - **כיצד תוכנית המתאר יכולה להעדיף מקומות בהם קיימת מצוקה של צפיפות דיור?**

בניה לגובה:

- הגדרת אזורים בהם תותר או תיאסר בנייה לגובה.
- הגדרת האופן בו תתייחס בנייה חדשה (בעיקר גבוהה) למרקם הבנוי הקיים.
- במקומות שיחליטו להתערב בהם בצורה דרמטית - כיצד יוצרים ממשק טוב יותר עם הסביבה הבנויה?

אילו ערכים קיימים בבינוי הקיים. שצריך לשמור עליהם בתוכנית המתאר?

נציג צוותי התכנון אמר שיש אזורים שלמים שהעירייה רואה כאזורים בהם לא נדרשת בהם התערבות תכנונית או שתוכנית המתאר אינה מתכוונת להציע בהם שינויים. ביניהם; השכונות הותיקות צמודות הקרקע ושכונות חדשות שבתהליכי בנייה.

שלביות הפיתוח והקצאת תשתיות ושטחי ציבור

הוראות היכולות להיקבע בתוכנית בנוגע לשלביות הפיתוח – עיתוי והתאמת תשתיות בבינוי חדש למגורים. הסוגיה הועלתה ביחס לבנייה בשכונות חדשות, בהן מושלמת הבנייה למגורים לפני השלמת התשתיות.

התאמת התשתיות ושטחי הציבור לגודל האוכלוסייה:

- כיצד יכולה התכנית להוסיף ולשדרג תשתיות ולהקצות שטחי ציבור בשכונות קיימות, בעקבות תוספת אוכלוסייה כתוצאה מתהליכי פינוי ובינוי, או בעקבות תוכניות להגדיל את הצפיפות?
- האם תכנית המתאר יכולה לקבוע קריטריון נוסחתי כי הצפפה תהיה מותנית בעמידה בקריטריונים של קיבולות?

מרכזי מסחר ושירותים שכונתיים

כיצד תתייחס תוכנית המתאר וכיצד תתן מענה לחוסרים במרכזי מסחר ושירותים בחלק משכונות צפון מזרח העיר?

ממשקים

ממשקים בין שימושים וערוב שימושים

- השאלה התייחסה ליצירת הפרדה בין אזורי תעסוקה לאזורי מגורים מחד, וחיזוק החיבור בין אזורי מגורים לאזורים ירוקים מאידך. צוין נקודתית מגרש חניון דן בהקשר של שמירה על רציפות בין אזור המגורים והפארק.
- ערוב שימושים שכונתי: מתן מענה לצרכים שכונתיים, בירור אילו שימושים נחוצים ואילו לא, ויצירת התאמה ואיזון בין שימושים שונים.

ממשקים ויחסים בין שכונות

- כיצד תטפל תוכנית המתאר בממשק בין שכונות בצפון מזרח העיר – בראייה מערכתית
- מיקום שוויוני של NIMBY בתוך שכונות צפון מזרח העיר – הבחנה שוויונית בין אלמנטים של חובות ושל זכויות בין השכונות.

ממשקים עם ערים גובלות

כיצד תתייחס תוכנית המתאר לתפר שבינה לבין ערים גובלות, בהקשר זה צויינה במיוחד רצועת הנופש.

סביבה, טבע, ושטחים ירוקים

שמירה על שטחים לא בנויים כשטחי טבע – היכן תוכנית המתאר יכולה להשאיר שטחים לא מבונים ולא מפותחים כשטחי טבע לדורות הבאים? הובהר כי ההגדרה של "שטח לתכנון עתידי" אינה מתאימה, שכן שטחים כאלו הופכים בסופו של דבר למגורים.

תכנון אקלימי – באיזו צורה יכולה תוכנית המתאר להשפיע על השלכות תכנוניות בנושאים אקלימיים? וכיצד יוטמעו ברמה העירונית?

פסולת ומיחזור – כיצד ישולב נושאי פינוי הפסולת, מחזור או טיפול בה, כחלק מתוכנית המתאר. זיהומים, קרינה וניטורם-

- כיצד תתן התוכנית מענה לסוגיות של זיהום אויר בעיר? (הצעה לקבוע יעדי זיהום אויר).
- מיקום מפעלים מזהמים והוצאת מזהמים.
- קביעת קריטריונים למיקום אנטנות סלולריות ושנאים, ופריסת תחנות ניטור.
- מים – הועלו הצעות לטיפול במים אפורים, אגירת מי גשמים, וניצול אנרגיית השמש
- בעלי חיים: כיצד יכולה תוכנית המתאר לתת מענה לצרכים של בעלי חיים, ולהקצות לכך שטחים.

טיפול במרחב הציבורי

רצועת החוף – כיצד תטפל תוכנית המתאר ברצועת החוף המצטמצמת, הן בעקבות בינוי והן כתוצאה מתהליכי נסיגת חוף טבעיים.

עיצוב סביבתי ונוף – כיצד תטפל תוכנית המתאר ואילו הנחיות תנחה בנושאים של עיצוב סביבתי, פיתוח נוף ושימור נוף, וכיצד תציין התוכנית אזורים בעלי ייחוד בנוף העירוני. קביעת קריטריונים לשימוש בתת הקרקע, (בהקשר של הטמנת תשתיות)

נחלת הכלל – קביעת הגדרה גורפת ל"נחלת הכלל" וטיפול במתחמים מיוחדים

שימור – כיצד תגדיר תוכנית המתאר מבנים ומרקמים לשימור?

טיפול בדופן בין איילון מזרח לשכונות המגורים

"החזית החמישית": גיבוש תקנות בנייה לגגות בעיר.

תנועה, תחבורה וחנייה

- כיצד ניתן לתת מענה תכנוני למחסור בחניונים ציבוריים בצפון מזרח העיר.
- טיפול בתחבורה ציבורית והסעת המונים, ותיעדוף של הסעת המונים.
- טיפול והתייחסות למערכת כבישים מטרופוליניים, במסגרת תוכניות מאושרות ולא מפותחות (ולנברג, כביש 4, אילון מזרח, רצועת הנוף וחיבור צומת הפיל לכביש 5).
- מיקום שבילי אופניים על הכביש ולא על מדרכות.
- נגישות לתחבורה ציבורית.
- טיפול סביבתי ותחבורתי במוקדי פעילות (מרכז הירידים) היוצרים פקקים ומטרד לתושבים.
- חיבורים ישירים לאזורי תעסוקה משכונות מטרופוליניות, שלא יחצו אזורי מגורים.
- שיפור תשתיות כבישים, ריבוד כבישים בשכונות קיימות.
- פיתוח אמצעים להפחתת מטרדים תחבורתיים.
- עריכת סימולציה תנועתית ברמה הרובעית.
- תקנות לפינוי המדרכות למעבר הולכי רגל.

תוכניות כלל עירוניות

כיצד תטפל תוכנית המתאר במטרה של הפיכת העיר לעיר תיירותית, עם רציפות בין צפון לדרום, ועם נגישות ודגשים תיירותיים ברובעים.

מגורים ודיור

- כיצד תטפל תוכנית המתאר בדיור בר השגה, בכל העיר, קביעת קריטריונים לדיור בר השגה.
- סוגית פיצול הדירות

חברה וקהילה

איך תתייחס תוכנית המתאר לפערים חברתיים בשכונות סמוכות (בנווה שרת)

רשמה: נורית צפריר



י"ג תמוז תשס"ח
16 יולי, 2008

הנדון : שיתוף הציבור בהכנת תכנית המתאר - סיכום מפגש תיאום אזורי - רובע צפון מערב

מקום הפגישה : מרכז רוזין, רמת אביב ג'

15.4.2008

תאריך :

נציגי מינהל ההנדסה : גידו סגל, פרנסיס דוידי, יואב רוביסה

משתתפים :

צוות שיתוף הציבור : עפר לרנר ונורית צפריך
תושבים ובעלי עניין : רות רותם, בני רותם, תמר יפה, אביגדור פרויד, ניצה המאירי, צפניה שצקי, גלית לוי, בני הלמן, דינה רשף. ארז כהן, גיודי מיכלובסקי, מירה שמש, גולדקמר ישראלה, איתן עקיבא, רועי מימרן

רקע :

במסגרת תהליך שיתוף הציבור בהכנת תכנית המתאר לת"א-יפו נערכים מפגשי תיאום אזוריים עם תושבים ובעלי עניין נוספים. מפגשי התיאום נערכים כחלק משלב התכנון הראשוני, שעיקרו איסוף מידע וארגון. מטרת המפגשים היא ליצור דיאלוג בין נציגי צוותי התכנון האזוריים לנציגות מגוונת של תושבי השכונות בכל רובע, בכדי להגדיר במשותף סוגיות תכנוניות בהן על תוכנית המתאר לטפל. סיכומי המפגשים ישמשו את צוותי התכנון בהכנת תוכנית המתאר. בהמשך יתקיימו גם מפגשים פתוחים לציבור הרחב באזורי העיר ליידוע, הסברה וקבלת משוב מן הציבור.

עיקרי הדברים שהוצגו :

הוצגו הסברים על מהותה של תכנית המתאר, על השלבים להכנתה ועל היותה נגזרת והמשך של חזון העיר. כמו כן הוצג תהליך השיתוף בתכנית המתאר והדרכים בהן יוכלו בעלי העניין השונים להשתתף בהמשך הכנתה של התכנית.

המשך הדיון התמקד בסוגיות אשר משתתפי המפגש חשבו שיש צורך לדון בהם במסגרת הכנת תכנית המתאר - מצ"ב סיכום הסוגיות שעלו. אם ישנן הערות, תיקונים או תוספות לנאמר בסיכום - אנא העבירו אותן אלינו על פי דרכי ההתקשרות המפורטת בתחתית הדף.

אנו מודים למשתתפי המפגש על הנכונות, על ההשתתפות ועל התוצרים הטובים, ומקווים להמשיך ולשתף פעולה בהמשך תהליך התכנון.

עיריית תל אביב
מינהל ההנדסה
צוות תכנית המתאר

העתקים :

אדר' חזי ברקוביץ - מהנדס העיר
גב' תמי גבריאל - מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי
אדר' עודד גבולי - מנהל אגף תב"ע
צוות התכנון - תכנית המתאר

סיכום הדיון בסוגיות

סוגיות הנגזרות מתוכניות לעיבוי וציפוף, בדרך של פינוי ובינוי, או בבנייה חדשה

שאלות רבות עסקו בהתאמת של תשתיות, שטחי ציבור, שטחים פתוחים ומערך התחבורה לתוספת האוכלוסיה הצפויה בעקבות הציפוף. צוות התכנון הדגיש כי תוכנית המתאר תציג את האופק התכנוני ל- 20 השנים הבאות ותגדיר היכן ניתן למצות ולהגדיל צפיפויות והיכן לא. משמעות הדבר היא שבחלק מהאזורים יחולו שינויים משמעותיים יותר, ובאחרים שינויים מועטים. כל אזור יזכה להתייחסות ספציפית, ובה בעת יבחן גם בראיה כוללת, הנותנת משקל לממשק עם אזורים גובלים.

ציפוף ובנייה לגובה

קביעת כללים לציפוף וכללים לבניה לגובה, בהתייחס לאזורים שונים בעיר. (השניים כרוכים זה בזה).

כיצד מתחשבת התוכנית באופי השכונה ובמרקם הקיים של אזורים בהם מוצע שינוי, ושל האזורים הגובלים בהם? דובר על עלייה הדרגתית בבנייה לגובה.

כיצד תתייחס תוכנית המתאר לאזורים לשימור?

פינוי ובינוי:

קביעת כללים לפינוי ובינוי, על פי הצרכים והיכולות בכל אזור. הובע חשש מסטנדרט אחיד לפיצוי בכל האזורים.

בניה חדשה:

עלתה השאלה האם תוכנית המתאר יכולה להבטיח מידה של וודאות באזורים של בנייה חדשה, נוכח מדיניות קיימת של אישור בקשות להקלות בתוכניות הבנייה. ביקשו לדעת "מה חלקה של העירייה בשמירה על אותן הזכויות שלפיהן רכשנו את הדירה".
נאמר כי תוכנית המתאר אינה יכולה למנוע הליכים הקבועים בחוק התכנון והבנייה. ניתן לשאול **מה מידת ההתערבות שהתוכנית יכולה להציע בתוספות בנייה באזורים השונים.**

מבני ציבור

- הקצאת שטחי ציבור בהתאם לגודל האוכלוסיה. השאלה התייחסה לגודל המשפחה הצפוי במתחם רקאנטי. נוסחה הסוגיה: **כיצד תתייחס תוכנית המתאר לגודל משפחה ממוצע באזורים מסוימים, וכיצד הדבר מתורגם להקצאת שטחי ומוסדות ציבור.**
- הגדרת הנחיות לגבי שלביות הקמת מבני ציבור, בהתאם להתקדמות הבנייה והאכלוס. הסוגיה התייחסה בעיקר לבנייה חדשה, ולאזורי עיבוי והצפפה.

מצוקת כיתות גן לגיל הרך:

הועלתה בעיה שהחוק מחייב הקצאת שטח לכיתות גן רק לגילאי טרום-חובה וחובה. לפיכך, גנים לגיל הרך מתמקמים במקומות רנדומליים, ובעיקר במבני מגורים. **האם תוכנית המתאר יכולה לתת מענה כולל לגני ילדים לגיל הרך, ולקבוע היכן ניתן והיכן לא ניתן להקים גנים, בהתייחס לשימושים השונים ולאזורים השונים?**

התאמת מוסדות הציבור לצרכי האוכלוסיה, בעקבות שינויים באוכלוסיה

- בתי ספר: כתוצאה משינויים באוכלוסיית השכונות, נוצרת בעיה של אי התאמה בין מצאי בתי הספר הקיים לבין המשתמשים תושבי האזור. הלימה בין מוסדות הציבור (גודלם ופריסתם בעיר), לבין שינויים באוכלוסיות.
- שימוש חורג – בעקבות התבגרות האוכלוסיה אושרו בעבר שימושים חורגים בגני ילדים. כיום האוכלוסיה צעירה יותר ועולה שוב הצורך בגנים אך המבנים "תפוסים" בשימושים אחרים. נוסחה סוגיה המתייחסת לתוקף של שימושים זמניים: האם וכיצד יכולה תוכנית המתאר לתחום את התוקף של שימושים זמניים?

האם בתוכנית המתאר יקבע מיקומם של מרכזי ספורט מטרופוליניים? הובהר כי פריסה של מרכזי ספורט גדולים היא בהחלט עניין מתארי.

תחבורה וחניה:

השלכות של ציפוף על תשתיות תחבורה ועל נגישות:

- הגדלת הצפיפות צריכה להביא בחשבון את נושא התחבורה, ולוודא התאמה בין שימושי הקרקע (מגורים ותעסוקה) לבין התשתיות והנגישות.
- גיבוש פתרונות תחבורתיים לגבי: כלי רכב פרטיים, תחבורה ציבורית, אופניים
- פתרונות תחבורתיים לגבי תנועה עוברת היוצרת עומסים בשכונות.

נגישות תחבורתית למוסדות ציבור – השאלה התייחסה בעיקר לבתי ספר: פתרונות תחבורתיים להורדה ולאיסוף של ילדים מבתי הספר, משני היבטים:

- היבט בטיחותי: הבטחת גישה נוחה ובטוחה לבתי ספר לרכבים פרטיים, להולכי רגל ולאופניים.
- היבט תחבורתי: פתרונות תחבורתיים לבעייה של עומסים בשעות השיא מאידך.

צירי הגישה לעיר

- הגדרה ברורה של ההיררכיה של הדרכים השונות (איילון, נמיר, לוי אשכול, ואבן גבירול העתידי) - מהו כביש ארצי, עירוני וכו'.
- ביחס לשאלה האם תוכנית המתאר יכולה להתעמת עם דברים שנקבעו בתמ"מ 5 (תוכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב)? הובהר שכלל תכנית המתאר תקבל תכניות מחוזיות וארציות כנתון, אולם יתכן כי במקרים ספציפיים, אם יעלה הצורך, יעשה נסיון לשנות תוכניות מחוזיות או ארציות. תוכנית המתאר יכולה לחזק את תוקפן של בקשות לשינויים בתוכניות.

חניה

- תקני חניה: פתרונות של תקני חניה למגורים ולתעסוקה, באזורים בהם יש עירוב שימושים
- התייחסות לתקני חניה באזורי עיבוי/פינוי ובינוי
- בחינת אפשרויות של ריכוז חניות בעל ובתת הקרקע. סוגית החניות בראייה של עיצוב עירוני.

טבע, שטחים פתוחים ואיכות הסביבה

ים וחוף

- בנייה ביחס לים: אופן הבינוי בדופן הים ופנימה לכיוון מזרח, תוך התייחסות למעבר אור, נוף וכו'.
- איך תוכנית המתאר יכולה להבטיח חוף ים חופשי?

שטחים פתוחים, טבע עירוני ואזורי פעילות ונופש

כיצד תתייחס התוכנית לשטחים ירוקים ולטבע עירוני? הודגש הצורך בשמירה על רציפות השטח הפתוח ברצועת הנופש.

- כיצד תתייחס התוכנית לאזורי נופש ופעילות? מצאי השטחים הפתוחים והשימושים השונים בהם, (בעיקר לאורך החוף).
- הובהר כי חוק החופים אינו אוסר על כל בנייה במרחק 300 מ' מהים, כי אם מחייב שכל תוכנית הטווח זה תובא לאישור הולחו"ף (ועדת המשנה של המועצה הארצית לעניין השמירה על הסביבה החופית)

איכות הסביבה: התמודדות עם זיהום ומטרדים, ומניעתם

כיצד תתייחס תוכנית המתאר להפחתת מטרדים סביבתיים, והאם בכוחה לקבוע תנאים לכך?

- חומרי בנייה: האם תוכנית המתאר תחייב שימוש בחומרים המסייעים בהפחתת מפגעים סביבתיים (ריבוד כבישים לצמצום רעש, בניה ירוקה)
- כיצד תתייחס תוכנית המתאר למיחזור, להפחתה במקור ולבניה ירוקה?
- כיצד תתמודד התוכנית עם סוגיית זיהום האויר? בהקשר זה הוצעו הוספת ריאות ירוקות.
- כיצד תקדם התוכנית תחבורה בת קיימא? הובהר שבנושא התחבורה הציבורית מטפל משרד התחבורה, ולכן היכולת של העירייה ושל תוכנית המתאר להשפיע בנושא זה הינה מוגבלת (על אף שהעירייה שותפה לתכנון הקווים). לפיכך, אין בכוחה של תוכנית המתאר לשנות תוואי וסביר שהיא תאמץ את התוכניות כנתון תכנוני ותנסה למצות ממנו את המירב.
- בהתאם, גם הכלי של "אגרת גודש" הוא בסמכות משרד התחבורה ולא יטופל במסגרת תוכנית המתאר. אם כי סביר שהנושא יועלה על ידי משרד התחבורה ויובא לדיון בעירייה.

עירוב שימושים:

קביעת תנאים לעירוב שימושים: אילו שימושים ניתן לערב, היכן ובאיזו מידה.

שיתוף הציבור:

האם בכוחה של תוכנית המתאר לקבוע כללים לשיתוף התושבים בשינויים? כיצד תוכנית המתאר תתייחס לנושא שיתוף הציבור?

צוותי המתאר הסבירו שבימים אלה מתגבש במינהל ההנדסה נוהל לשיתוף הציבור בהכנת תוכניות, במסגרתו מתבצע גם תהליך השיתוף הנוכחי אשר יתקיים גם בהמשך הכנת התוכנית. יש כוונה שבתוכנית המתאר יכתב האופן שבו ישותף הציבור בעתיד, לגבי עדכון התוכנית, ומעקב אחרי יישומה. את המפגש סיכם אחד המשתתפים, באמרו כי למרות שהוא מטיל ספק באישור תוכנית המתאר, הוא רואה חשיבות רבה להשתתפות בתהליך: "יש לעשות את המירב כדי שנוכל להיות חלק מעיצוב העיר".

רשמה: נורית צפרי