



מתאר העיר

תא/5000 תכנית מתאר מקומית לתל-אביב-יפו

דוח 1.9 - נספח
סיכומי מפגשי עדכון
שיתוף והשתתפות הציבור
ובעלי עניין בהכנת התוכנית

אמיתי הר לב ■ עפר לרנר



ה' חשון תשס"ט
3 נובמבר, 2008

הנדון: שיתוף הציבור בהכנת תכנית המתאר - סיכום מפגש אנשי מקצוע מתחום התכנון

מקום הפגישה: אולם ההנהלה, עיריית תל אביב-יפו

תאריך: 16.9.2008

משתתפים: נציגי מינהל ההנדסה: מהנדס העיר, חזי ברקוביץ; מנהלת היח' לתכנון אסטרגי, תמי גבריאל;

יואב וינברג, גידו סגל, מתכננים מצוותי התכנון
צוות שיתוף הציבור: אמיתי הר לב, עפר לרנר ונורית צפריר
אנשי מקצוע: יעקב גיל, יורם רז, ג'ויס אורון, יהונתן הימן, יהונתן גולני, ברכה קונדה, דרור
גרשון, עירית סולסי, דליה בארי, אשר כהנא, אהוד השילוני, ארנסט אלכסנדר, נעמה מישר,
ברברה צור, בותינה דביט, טלי גואטה, יאיר אביגדור, אילנה קוזניץ, תמר אלינב, ז'ז'ה קטונה,
מנחם קוסלובסקי.

רקע

במסגרת תהליך שיתוף הציבור בהכנת תכנית המתאר לת"א-יפו נערכים מפגשי עם בעלי עניין, בין היתר על פי פילוחים מקצועיים ואחרים. המפגש נערך בשלב המעבר שבין שלב התכנון הראשוני לשלב התכנון האינטגרטיבי. מטרת המפגש היו להציג את הידע שנאסף ומסקנות שעלו משלב התכנון הראשוני, הן בתהליך התכנוני והן בתהליך השיתופי, להציג את מתודולוגית העבודה ואת כיווני הפיתוח שגובשו ולקבל משוב מהמשתתפים. המפגש נערך בשני חלקים. בחלקו הראשון הוצג המהלך התכנוני ובחלקו השני המהלך השיתופי. בסיום כל חלק התקיים דיון.

התהליך התכנוני: עיקרי הדברים שהוצגו

הוצגו בקצרה העקרונות עליהם נשענת תוכנית המתאר כפי שנוסחו בחזון העיר, מטרת התוכנית ושלבי הכנתה. בהמשך, הוצג סיכום של שלב התכנון הראשוני. שלב זה התקיים בדגש נושאי. תוצריו כוללים דו"ח מצב קיים בנושאים השונים, הגדרת מטרת נושאות, וגיבוש רשימת סוגיות עבור כל נושא.

התהליך התכנוני נמצא בראשית השלב האינטגרטיבי. הוצגה מתודולוגית העבודה: העבודה בראשית שלב זה המשיכה להתבצע בדגש נושאי, עבור כל נושא הוגדרו "כיווני פיתוח" עקרוניים. אין הכוונה לחלופות תכנוניות במובן המקובל כי אם לבחינה של כיוונים באמצעותם יוגדר הגדרת טווח האפשרויות התכנוניות בכל נושא. נקבעו היבטים הקבועים המשותפים לכל החלופות, והוגדרו כיווני הפיתוח העיקריים לעיר. הוצגו דוגמאות. בהמשך השלב האינטגרטיבי יעבור הדגש לעבודה אזורית. על בסיס כיווני הפיתוח הנושאים יפותחו חלופות התכנון בכל אזור ואזור. לאחר מכן, ננסה לגבש מהחלופות האזוריות חלופות תכנון כלל עירוניות. המתודולוגיה להערכת החלופות השונות ולבחירת החלופה המועדפת תיקבע בהמשך.

דיון ומשוב לגבי התהליך התכנוני

ניתן לסווג את ההערות שהועלו במפגש למספר נושאים עיקריים:

מתודולוגית העבודה והתכנון אל מול מטרת התוכנית, שימור מרקמים מיוחדים, ערוב שימושים, התייחסות לעיר בהקשר המטרופוליני, התייחסות התוכנית להיבטים קהילתיים-תרבותיים וחברתיים ויכולתה של תוכנית המתאר להשפיע גם בתחומים שאינם תכנוניים-מתאריים במובהק.

מתודולוגית העבודה ותכנון אל מול מטרות התוכנית

"איזו תוכנית מתאר רוצים להכין"? ההחלטה הבסיסית איזו תוכנית מתאר רוצים, תקבע את התוכן של התוכנית ואת אופן ההתייחסות אליה. האם חושבים על זה? האם מודעים ומאמצים התייחסויות חדשניות יותר לתוכנית מתאר הנוהגות היום בעולם, כגון תכנון מתארי דינאמי?

בתשובה נאמר כי התקבלה החלטה לגבי אופי התוכנית, אשר תתייחס לכל שטח העיר, וממנה יגזרו תוכניות מפורטות לגבי מתחמים כאלה ואחרים. התוכנית תחלק את העיר ליחידות תכנון גדולות יחסית, לגבי כל יחידה יוגדרו מאפייניה, כמה יחידות דיור וכמה שטחי תעסוקה ניתן להוסיף בכל יחידה. מתוכנית המתאר לא ניתן יהיה לגזור זכויות, היא לא תגדיר זכויות למגרשים ספציפיים ולכן יהיה צורך להכין תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית.

הועלה הצורך בדיאלוג פנימי מתמיד והתייחסות לסתירות אפשריות בין מטרות העל של התוכנית לבין מטרות מפורטות, ולסתירות בין מטרות מפורטות, במיוחד לאור המתודולוגיה של הפרדה לנושאים והגדרת מטרות וחלופות לכל נושא. "האם יש תהליך שבועון, כל הזמן, את היחס בין פירוק האלמנטים לבין המטרות העיקריות? השאלה היא: מה בעצם רוצים להוציא מתל אביב? חזון העיר מגדיר את תל אביב כעיר ראשה מטרופולינית. החזון גם מגדיר שיש להשקיע את המשאבים בדרום ובמזרח. מחד רוצים שתל אביב תהיה מרכז כלכלי. מאידך מדברים על רווחת התושבים. בטוח שישנה סתירה בין הדברים". עלו שאלות גם לגבי ההיבטים הקבועים: "בהתייחס לכלל התושבים שתל אביב משרתת, כמרכז מטרופוליני- האם גודל האוכלוסייה שקבעתם מתאים לביצוע תחבורה תת קרקעית? ואם צריכים מספר יותר גדול, האם לא נכון לצופף את העיר באופן שלא יפגע בתושבים, ויאפשר לעיר להתקיים כמעט ללא רכב פרטי?"

בתגובה נאמר כי המתחים קיימים, אך יכולה גם להיות סינרגיה בין הדברים. האתגר הגדול הוא ליצור איזון. ברמת החזון קל להדגיש את הערך הסינרגטי, בתוכנית המתאר האתגר יותר גדול. בהתייחס לדוגמה שהועלתה נאמר שהדבר המרכזי שמשפיע על בעיות התחבורה הוא תעסוקה וקניה. יעד האוכלוסייה שנקבע, הוא יעד סביר מבחינת התחזיות במצב של המשך התפתחות של העיר ותואם תוכניות בהיררכיה גבוה יותר. צוות התכנון לא חשב שנכון להציג יעד אוכלוסייה גבוה יותר, למרות שככל הנראה הפוטנציאל התכנוני של העיר יוכל להביא גם אוכלוסייה יותר גדולה. ייתכן ויהיו שינויים גם בהיבטים הקבועים, אם יתברר בהמשך התהליך כי יש צורך בכך.

הובעה התנגדות לגישת החלופות. "השיטה של פיתוח חלופות מהן בוחרים חוטאת למטרות ולחזון. אני חושב שצריכה להיות חלופה אחת". בתגובה הובהר כי בשלב זה לא נעשה פיתוח של חלופות תכנוניות. החלופות הנושאות הן בבחינת כלי עזר מתודולוגי המשמש בין היתר להגביל את טווח החלופות האפשריות בכל נושא. בשלב הנוכחי עדיין לא ניתן לדעת אם יתגבשו מספר חלופות, או תסתמן חלופה מובילה אחת. בחלק מהאזורים יתכנו שיהיו חלופות. לא נראית סתירה בין הבחינה הנושאת למטרות התוכנית.

נאמר כי השאלות שהועלו מתייחסות לשקלול של הגורמים השונים ביחס למטרות, איך ישקללו בין פירוק החזון למטרות ואיך מתייחסים לקונפליקטים פנימיים. איך ליצור שקלול שיבהיר מדוע יש ויתור על מטרה מסוימת לטובת מטרה אחרת. צריך לדעת איך לעשות את האיזון. בתגובה נאמר כי צוות המתאר עדיין מתלבט לגבי המתודולוגיה בה יעשה השקלול.

שאלת עירוב השימושים הועלתה על רקע המתודולוגיה של חלוקה לנושאים - "דיברתם על זה שאחד מהעקרונות שלכם זה עירוב שימושים, תרתי משמע, ומצד שני מתחילים לחשוב על איפה עושים תעסוקה, מסחר ואיפה מפתחים מגורים". איך התוכנית הולכת להביא לידי ביטוי את נושא עירוב השימושים? הוצע לאמץ שיטה המבוססת יותר על קודים בינויים, ופחות על שימושים. בהתייחס לתעסוקה, למה למשל אין מגורים באותם אזורים תעסוקה, שיכול לעזור להוסיף מגורים?

בתגובה נאמר כי צוות התכנון רואה בחיוב תהליך של גיבוש חלופות. בנוגע לעירוב שימושים, יש כמה מטרות, ביניהן מטרות שמתבססות על עמדות שעלו בתהליכי השיתוף, שהתנגדו לעירוב שימושים. זה קול שצוות התכנון מכבד בצד התפיסה הרואה בחיוב עירוב שימושים.

שימור המרקם העירוני

בנושא שימור המרקם העירוני נשמעו קולות שונים: מספר דוברים הביעו חשש לגבי הפגיעה במרקם העירוני, בייחוד ביחס לכרסום בשטח ההכרזה: "כל עיר באירופה שומרת על העיר העתיקה שלה והכתם הזה (אזור ההכרזה) הוא חלק קטן מהעיר העתיקה של תל אביב. אסור לגעת בו. צריך לקבוע כללים איך לטפל בו. שמירה על העיר העתיקה היא הבסיס לתכנון עירוני, ועל כן ההתערבות צריכה להיות מינימלית". חשיבותה של העיר העתיקה הוא הרקמה ולא הבניינים הבודדים. תכנית המתאר היא המענה. יש ציפיה שהתכנית תנסה להתעלות מעל לתכנון הפרוגרמאטי ותעסוק גם ב"זהות העיר". עלתה שאלה לגבי הגדרה תכנונית המתייחסת לשימור המרקם ונאמר כי חשוב שמסמך כזה יכלול בתוכנית המתאר. הוצע להישען על תוכנית גדס.

מנגד, הביעו משתתפים אחרים חשש שאזור ההכרזה פוגע בגמישות התוכנית לאורך זמן: "אזור ההכרזה לא יכול להיות סטטי, מצב הבניינים ישתנה עם השנים, והנושא הנדל"ני הוא אקוטי, בייחוד נוכח המטרה לשלב בין דרום למזרח. איך מצופפים-מקטינים את הכתם שנקבע על ידי אונסקו?" "המרקם של תל אביב לא הולך ונעלם, עדיין יש לרחובות אופי של גדס, זה עדין לא עולם הולך ונעלם". אמנם יש מקום לשימור בתל אביב, אך בספק אם תכנית המתאר יכולה לתת את הכלים לכך.

התייחסות להיבטים קהילתיים-תרבותיים וחברתיים

"חסרו לי הצבעים הקהילתיים שיש בתוך תל אביב, ניתוח חברתי, כלכלי, קהילתי של העיר". הושם דגש על נושא שימור המורשת הייחודית של יפו ועל הצורך לראותה בראיה כוללת.

יכולתה של תוכנית המתאר להשפיע גם בתחומים שאינן תכנוניים-מתאריים במובהק

האם התהליך "יכול איכשהו להכיל מה שלא יכול להיכלל בו?" האם התהליך יוכל לאפשר יצירת מנגנונים שיתנו פיתוח בעמידה בתנאים שאינם בהכרח תכנוניים? השאלה התייחסה לבעיות שהפתרון להן עשוי להיות חקיקתי ואינו מצוי בסמכות תוכנית מתאר מקומית (כגון מצוקת המגורים של תושבי יפו, שצריכים להימצא לה פתרונות חברתיים וכלכליים, שאינם בתחום הטיפול של חוק התכנון והבניה).

נאמר כי הכוונות הן למתוח את גבולות תוכנית המתאר ככל הניתן במסגרת המגבלות שמציב החוק. התוכנית תכלול שני סטים של מסמכים – מסמכים סטטוטוריים ונספחים בהם אפשר להכניס עקרונות ומדיניות, במסגרת המגבלות של תוכנית המתאר. עוד נאמר כי אמנם יש דברים שיתכן ותוכנית המתאר תוכל להוות מנוף כלשהו לקידום באמצעות שיתוף עם ארגונים הפועלים בכלים שאינם מתאריים-תכנוניים.

התהליך השיתופי: עיקרי הדברים שהוצגו

הוצגו מטרות התהליך השיתופי, המהלכים השיתופיים שנקטו בשלב התכנון הראשוני והתוצרים שהופקו. המהלכים השיתופיים כללו פגישות מקדמיות עם גורמים בעירייה לרתימתם לתהליך ועם צוותי התכנון להגדרת סוגיות לשיתוף ומפגשים עם הציבור שנעשו בשני מהלכים עיקריים: מפגשי תיאום עם קבוצות בעלי עניין ומפגשים פתוחים לקהל הרחב. במקביל הוכנה תשתית לידוע הציבור בתוצרי התהליך ולקבלת משוב. תוצרי השלב הראשוני כוללים: איתור בעלי עניין ויצירת תשתית טובה להמשך תהליך השיתוף, הגדרת סוגיות תכנוניות ברורות וגיבוש שפת סוגיות משותפת למתכננים ולבעלי העניין.

לקראת השלב האינטגרטיבי הוגדרו סוגיות לשיתוף – מתוך מאות סוגיות שהועלו במפגשים נבחרו סוגיות שעונות על הקריטריונים הבאים:

- סוגיות תכנונית ומתאריות מובהקות
- סוגיות בעלות משמעות ציבורית הנמצאות על סדר היום התכנוני הציבורי
- דיון תכנוני בהן יביא בשורה אמיתית מזווית מבטו של התושב
- לתשומות ולמידע המתקבל מהתושבים ובעלי העניין יש ערך מוסף.

בשלב זה מתוכננות סדנאות בחמישה תחומים מרכזיים:

1. תחבורה, תנועה וחנייה
2. מגורים והתחדשות עירונית
3. שטחי ציבור
4. עיצוב עירוני והמרחב הציבורי
5. יפן

הבחירה להקדיש סדנה על בסיס אזורי ליפו בלבד נובעת מכך שרוב הסוגיות שהועלו בתהליך השיתוף היו כלל עירוניות ולא אזוריות. בהמשך העבודה מתוכננים הגדרה סופית של הסוגיות לשיתוף לאור מסמך המטרות וכיווני הפיתוח ובניית התהליכים השיתופיים, ברמות שונות של שיתוף: תהליכי תכנון שיתופיים (בעיקר במתכונת של סדנאות תכנון), דיון בדילמות/חלופות והערכתן, משוב והערכת הפתרונות התכנוניים.

דיון ומשוב לתהליך השיתופי

הועלו שאלות לגבי משך הסדנאות ואופיין, לגבי בחירת התכנים, לגבי עיגון תהליכי שיתוף הציבור בהכנת תוכנית המתאר ובפעילות התכנונית בעיר בעתיד. שאלות אחרות עסקו במתח שבין מטרות סותרות. הוסבר כי כל סדנה תכלול 2-4 מפגשים בני שעתיים – שלוש כל מפגש. על מנת שהמפגשים יהיו אפקטיביים, תידרש עבודת הכנה מרובה לקראת המפגש מצד משתתפיו.

יועצי השיתוף הסבירו כי ההחלטה לקיים סדנאות נושאות ולא אזוריות התקבלה לאור ניתוח הסוגיות שהועלו במפגשי שלב התכנון הראשוני. מרבית הסוגיות שהועלו הינן בנושאים כלל עירוניים, פרט ליפו, שם נמצא כי נדרשת התייחסות ייחודית. בחודשים הקרובים יעשה צוות המתאר עבודה אזורית על פי חלוקה למרחבי תכנון, במסגרתה יבדוק כיצד כל נושא עשוי להשפיע על תחומים אחרים. ייתכן ויתברר כי יש מקום למפגשים עם תושבים מאותו מרחב תכנון בכפוף למגבלות תקציב וזמן. דובר על הקושי למשוך אנשים לדיון בנושאים כללים ועקרוניים שכן הנטייה היא להשתתף לגבי נושאים מקומיים ונקודתיים. נאמר כי האתגר המרכזי הוא עיצוב סדנאות שמצד אחד הן עוסקות בנושא כללי, מצד שני נוגעות לחיי היום יום של התושב, ושיש להן תוצר תכנוני.

עלתה שאלה לגבי עיגון תהליכי שיתוף הציבור בתכנית ובעתיד – בתשובה נאמר כי בימים אלו עובדים על פיתוח של נוהל לשיתוף הציבור במנהל ההנדסה.

הועלתה שאלה כמה ידע חדש נצבר בתהליך והאם ניתן להעריך את התרומה של התהליך השיתופי? בתשובה נאמר כי התרומה אינה נמדדת בהכרח ברמת ה"חידוש". אשר לסוגיות, רוב הסוגיות שהועלו במפגשים היו מוכרות למתכננים, ונמצאה חפיפה רבה בין סוגיות שהעלו המתכננים לאלו שהעלו התושבים. התרומה היא בדגשים ובהבהרת סדרי העדיפויות. גם בתהליך הנוכחי וגם בתהליך חזון העיר בלטו הנושאים: הים, תחבורה וחניה ומרחב ציבורי. נושאים שלא זכו כמעט להתייחסות הם תעסוקה וכלכלה. בהקשר זה נאמר כי אנשים מדברים על החוסרים והצרכים שלהם. העיר משדרת תדמית של עיר תעסוקתית וצומחת, ולכן נושאים אלו זכו לפחות התייחסות. למפגשים יש ערכים נוספים, בהם חיזוק הדמוקרטיה ההשתתפותית, בניית אמון, חיזוק הלגיטימיות של התכנון, שיפור ההיכרות של הציבור עם ההזדמנויות והמגבלות של התכנון ועוד. יש בתהליך גם גורם מעצים עבור המתכננים – "השיטה יוצרת משוואה חדשה בין הציבור, המתכננים ומקבלי החלטות. ומקבלי החלטות שומעים את הדברים ואני מאמין שהם מופנים בצורה אחרת ונותנים משנה תוקף לאמירות שלנו".

הנדון: שיתוף הציבור בהכנת תכנית המתאר - סיכום מפגש עם הפורום הירוק

מקום הפגישה: משרדי החברה להגנת הטבע, סניף תל אביב יפו, רחוב נחלת בנימין
תאריך: 7.10.2008
משתתפים: מינהל ההנדסה, היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף תב"ע: גידו סגל, אודי כרמלי, עודד גנוסר
צוות שיתוף הציבור: אמיתי הר לב, עפר לרנר
חברי הפורום הירוק

הצגת הדברים

רקע

במסגרת תהליך שיתוף הציבור בהכנת תכנית המתאר לת"א-יפו נערכים מפגשי עם בעלי עניין שונים. המפגש יועד לחברי הפורום הירוק ונערך בשלב המעבר שבין שלב התכנון הראשוני לשלב התכנון האינטגרטיבי. מטרת המפגש היו להציג את תהליך הכנת התוכנית, את סיכום הידע והמידע שנאספו ונותחו בשלב התכנון הראשוני, הן בתהליך התכנוני והן בתהליך השיתופי; להציג את מתודולוגית העבודה וכוונות להמשך התהליך; ולקבל משוב מהמשתתפים. המפגש נערך בשני חלקים: בחלקו הראשון הוצגו המהלך התכנוני והמהלך השיתופי ובחלקו השני התקיים דיון.

עיקרי הדברים שהוצגו: התהליך התכנוני

תוכנית המתאר: התוכנית תהיה מסמך סטטוטורי ותחול על כל שטחה המוניציפאלי של תל אביב יפו. מטרת העל של התוכנית נגזרות מהעקרונות שנוסחו בחזון העיר. התוכנית תהיה כפופה לתוכניות גבוהות ממנה בהיררכיה התכנונית וככלל, לא תנסה לעצור תהליכי תכנון קיימים או לבטל או לשנות תוכניות שאושרו. הוצגו שלבי הכנת התוכנית ולוח זמנים משוער. הוצג סיכום של שלב התכנון הראשוני, בו נאסף ונותח מידע רב, אשר התקיים בדגש נושאי. תוצריו כוללים: דו"ח מצב קיים בנושאים השונים, הגדרת מטרות נושאיות, וגיבוש רשימת סוגיות תכנוניות עבור כל נושא. כיום נמצא התהליך התכנוני בראשית השלב האינטגרטיבי, כלומר, בגיבושן של חלופות התכנון. על פי שיטת העבודה הוגדרו כיווני פיתוח ודגשים תכנוניים עבור כל נושא. בהמשך העבודה יבחנו הדברים גם מן הזווית האזורית ולאחר מכן תגובש חלופה אינטגרטיבית.

התהליך השיתופי

תהליך שיתוף הציבור מלווה את הכנת התוכנית ושזור בה לכל אורכה. הוצגו האתגרים שביצירת תהליך שיתופי משמעותי המצליח להפיק תוצרים בעלי משמעות תכנונית. הוצגו מטרות התהליך השיתופי, המהלכים השיתופיים שננקטו בשלב התכנון הראשוני והתוצרים שהופקו. המהלכים השיתופיים כללו פגישות מקדמיות עם גורמים בעירייה לרתימתם לתהליך ועם צוותי התכנון להגדרת סוגיות לשיתוף. בנוסף נערכו מפגשים עם הציבור בשני מהלכים עיקריים: מפגשי תיאום עם קבוצות בעלי עניין ומפגשים פתוחים לקהל הרחב ליידוע, להסברה ולקבלת משוב. תוצרי השלב הראשוני כוללים: איתור בעלי עניין ויצירת תשתית טובה להמשך תהליך השיתוף, הגדרת סוגיות תכנוניות ברורות וגיבוש שפת סוגיות משותפת למתכננים ולציבור. הובהר כי תהליך שיתוף הציבור כולל בנוסף לתושבי העיר גם בעלי עניין נוספים כמו בעלי עסקים, יזמים וקבלנים.

לאחר הגדרת הסוגיות התכנוניות לשיתוף מגובשת בימים אלו תוכנית של סדנאות תכנון משתף בחמישה נושאים:

1. תחבורה, תנועה וחנייה
2. מגורים והתחדשות עירונית
3. שטחי ציבור

4. עיצוב עירוני והמרחב הציבורי

5. יפן.

בסדנאות תתקיים סדרת מפגשים בין נציגי קבוצות בעלי עניין, מתכנני התוכנית ויועציה לדיון תכנוני כחלק מגיבוש החלופות, להערכת אפשרויות פיתוח ולקבלת משוב על תוצרי תכנון.

דיון

הדברים שנאמרו במפגש מוצגים כאן על פי נושאים (ולא על פי דוברים) לצורך נוחות הקריאה. ראשית מובאות הערות המשתתפים כשלאחריהן התייחסות צוות התכנון (בכתב מוקטן).

עריכת התכנית ושיתוף בעלי עניין

נושא זה היה הנושא שלגביו הביעו המשתתפים דעות רבות ומגוונות, שבמקרים רבים הביאו לידי ביטוי תפיסות מנוגדות האחת מרעותה. מספר דוברים הביעו הערכה לגביי האופן שבו נערכת התכנית, ובכלל זה תהליך שיתוף הציבור. אחרים העלו שאלות לגבי מטרת המפגש והתועלת בו. חלק הרגישו כי נכון לעסוק בפתרונות תכנוניים ולא במשוב על סוגיות התכנון. אחדים הביעו דעתם כי אם תוכנית המתאר אינה יודעת לעצור תוכניות שאינן עולות בקנה אחד עם עקרונות התכנון (כדוגמת קריית ספר) יתכן ואין בה ערך. משתתפים ביקשו כי הדברים העולים במפגשים עם הציבור יועברו לוועדות וצוותי התכנון ויפנמו לעבודתם כבר היום. משתתפים אחרים הביעו דעתם כי שיתוף הציבור בהכנת התוכנית הנערך כיום הוא "מה שחלמנו לפני כמה שנים" ויש לתמוך בתוכנית ולסייע לאישורה המהיר כדי שהתוכנית תוכל להנחות תוכניות מפורטות. הערה נוספת שעלתה הייתה כי כדאי להגיע ליותר תושבים, למרות שיש בעיה להביא את התושבים. בנוסף נאמר כי חשוב ללמד את הציבור להיות שותף להחלטות שנלקחות לגביו.

בתגובה לדברים נאמר כי תהליך השיתוף מבקש ליצור קשר עם בעלי העניין השונים באופן רציף לאורך הכנת התכנית. כאשר הפורום הירוק הנו אחד מקבוצות בעלי העניין המשמעותיות ביותר הקיימות בעיר. היות שהתכנית נמצאת בשלב המעבר בין שלב התכנון הראשוני לשלב התכנון האינטגרטיבי, ולאור גיבוש מטרת ראשונית לתכנית, כיווני פיתוח וסוגיות בהן התכנית תעסוק – ראינו לנכון לקבל משוב מחבריי הפורום הירוק – וזאת מטרת המפגש: לבחון האם החומר שגובש אכן משקף נכון, הן את האתגרים העומדים בפני התכנון והן את שנאמר בתהליך השיתוף בשלב התכנון הראשוני. בהערת אגב אמר אחד מיועצי שיתוף הציבור כי גם משוב חיובי, הוא משוב רצוי. נציג צוות התכנון אמר כי אין נתק בין עורכי תכנית המתאר לבין צוותי התכנון הפועלים בעיר וכי דברים המתגבשים כרגע בתכנית מחלחלים לצוותי התכנון ולוועדה המקומית. בנוסף נאמר כי חלק גדול מהעבודה של צוות התכנון הוא לאפשר דיאלוג בין אנשי המקצוע לתושבים על מנת להגיע לפתרון המיטבי, ולצורך כך מתקיימים מפגשים עם בעלי העניין. בסופו של תהליך ממליץ צוות התכנון על ההחלטות לדרג המחליט, שהנו מוסדות התכנון: הוועדה המקומית והוועדה המחוזית.

שימור

כיצד התכנית תתייחס למחויבות של העירייה לשימור המרקם הבנוי ולהיות העיר אתר מורשת עולמית של אונסק"ו?

נושא השימור הנו חלק אינטגרלי מהתכנון ובכלל זה היות העיר אתר מורשת עולמית. הדבר הופיע בחזון והוא הבסיס לתכנון המתארי. התכנית תגדיר אזורי תכנון שונים בעיר ולכל אזורי כזה יוגדרו המאפיינים הקיימים והמאפיינים העתידיים לשימור מרקם.

אזורי מע"ר (מרכז עסקים ראשי) ותעסוקה

הועלתה תהיה לגביי ההבחנה בין אזורי מע"ר לאזורי תעסוקה והאם אין חפיפה ביניהם?

התכנית עושה הבחנה בין אזורי מע"ר, בהם מותרת בנייה של עד 450% בנייה, לבין אזורי תעסוקה בהם מאפשרים עד 300%. הבדל נוסף הוא ברמת הייעוד של כל אחד מהאזורים. בעוד במע"ר הכוונה הנה בעיקר לבנקים, לחברות ביטוח, לחברות נדל"ן, למרכזי השליטה של החברות הגדולות וכיו"ב, באזורי התעסוקה ממוקמים משרדים בהיקפים יותר קטנים, תעשיית היי-טק וכיו"ב. יחד עם זאת, אחד הלבטים הוא האם לשמור על הדיפרנציאציה בין האזורים האלה.

תחבורה

נושא התחבורה הנו אחד הנושאים שהעסיק יותר מכל את משתתפי המפגש. לגביי התחבורה ציבורית, נאמר כי קיימת תכנית לרה-ארגון התחבורה הציבורית בגוש דן, וחשוב לראות על מה נפגשים ומדברים במסגרת התכנית ובעיקר להגדיר מה אפשר לעשות במסגרת התכנית, ומכאן לבחון האם יש אפשרות לעשות שינוי? בנוסף נאמר כי יש באופן מפורש לתת העדפה לתחבורה ציבורית, בין היתר על ידי כך שהתכנית תגדיר נת"צים (נתיבי תחבורה ציבוריים). על מנת להביא לניצול אופטימאלי של התחבורה הציבורית הוצע גם להגביר את נגישות המידע לגביי התחבורה הציבורית (שעות, תחנות, מחירים וכו'). בנוסף נשאלו, האם אזורי התעסוקה יהיו חופפים לאזורי התחבורה הציבורית? האם התכנית מתייחסת לקומפלקס התחבורתי של התחנה המרכזית החדשה? והאם יש מחשבה למקם תחנה מרכזית בצומת חולון?

בתגובה לדברים אלה נאמר כי צוות התכנון מודע למוגבלויות שיש לאור העובדה שרוב הסמכויות בנושא נמצאות בידי משרד התחבורה ולכן התכנית תאמץ את התכניות המקודמות על ידי המשרד והגופים הכפופים אליו (כגון נת"ע ורכבת ישראל). תכניות שיהוו נקודת מוצא לתכנית המתאר. באופן עקרוני התכנית תבקש לתת העדפה לתחבורה הציבורית, ותמקם את אזורי התעסוקה לאורך צירי התחבורה הציבורית. נושא התחנה המרכזית החדשה, כמו גם נושא הנת"צים ידונו בסדנאות התכנון השיתופיות במסגרת שלב התכנון האינטגרטיבי. הנגשת המידע לגביי אפשרויות השימוש בתחבורה הציבורית אינו נושא מתארי מובהק, למרות שיש לו מקום כחלק מנספחי התכנית.

חיזוק אזורים חלשים

הוצע למקם בגבולות הפריפריות מוסדות בעליי הקרנה חיובית – ולא רק במרכז. עוד נאמר כי הבנייה בדרום-מזרח העיר אמורה להיות מאד מסיבית, ויש סכנה כי לא תהיה שליטה ביזמים בהתייחס לתכנון שיענה לצרכים של מגוון האוכלוסיות. כמו כן צריך לקבוע מהם היקפי הבנייה המותרים בדרום.

סוגיות אלה מעסיקות מאד את צוות התכנון. בתכנית האסטרטגית סומנו באזורים אלה מתחמים למוסדות שיכולים לשפר את סביבתם. תכנת המתאר תבקש לתרגם את "סימנים" אלה למשמעויות תכנוניות. בנוסף, תכנית המתאר תייצר אופק תכנוני מאד ברור ותגדיר מקומות בהם יהיה פיתוח, לא יהיה, או שיתקיים בהם פיתוח מוגבל. דבר זה יפתור בחלקו את בעיית היוזמות היוצאות מהשטח, לפני שיש יוזמה עירונית. דרך נוספת בה התכנית מתכוונת לענות לצרכים של מגוון אוכלוסיות הוא ביצירת מגוון פתרונות דיור, תחת הכותרת של "דיור בר השגה".

איכות סביבה עירונית, תשתיות

בנושא זה הועלו מספר נושאים, שלדעת המשתתפים, התכנית צריכה לתת להם מענה:

- קווי חשמל – העברת קווי חשמל עיליים לתת הקרקע.
- מיחזור – התייחסות לאופן בו העיר ממחזרת כולל הקמת מרכזי מיחזור אזוריים לכל סוגי

הפסולת.

- מערך פינוי האשפה בעיר – כאשר לכל אזור יש פתרונות שונים, ומסלולי פינוי שונים. עוד נאמר כי מערך פינוי האשפה הוא מערך בעייתי בעיקר בדרום העיר. לדוגמא: נושא הצפרדעים, הגורמים ללכלוך רב ולהכתמת מדרכות ששופצו במיץ הזבל של השקיות במהלך עד לצפרדעים.
- הגדלת עירוב שימושי הקרקע צריכה להתייחס גם לתנועת משאיות, החומרים המסוכנים הקיימים במלאכות ומפעלים שונים.
- אנרגיות מתחדשות – צריך לקבל חיזוק ופירוט.
- סיכונים סביבתיים – יש להגדיר לגבי כל אזור תקן + איתור סיכונים סביבתיים שיכולה להשפיע.
- הקמת תחנות ניטור ושקיפות הנתונים לתושב.
- פיתוח צירים ירוקים.
- תשתיות – חשמל, מים וביוב – יש להוסיף התייחסות לתשתיות התקשורת. בעשר השנים הבאות המהלך עובר לסיבים אופטיים עד הבית על חשבון כבלי הנחושת ודבר זה צריך להיות מוטמע בתכנית המתאר.
- איסור גורף לשינוי יעוד ציבורי לשטח מסחרי.

התכנית תתייחס לכל הנושאים הללו. העברת קווי החשמל לתת הקרקע יקבל התייחסות בתכנית המתאר שתנחה את התכניות המפורטות. לגביי המחזור והאשפה תהיה לכך התייחסות הן ברמת הבית הבודד, הן ברמת האזור והן ברמת העיר, כולל לגביי דרכי שינוע. לגביי ההשפעה של עירוב השימושים תהיה התייחסות ובין היתר התכנית תגדיר הנחיות סביבתיות שעל פיהן יקבע איזה שימושים מותרים או אסורים בכל איזור בעיר. התכנית גם תתייחס לנושא האנרגיות המתחדשות והסיכונים הסביבתיים. תחנות ניטור אינן נושא מתארי למרות שהתכנית יכולה להתייחס לכך בנספחיה. צירים ירוקים הם חלק בלתי נפרד מהתכנית. כעת צריך לראות כיצד ניתן לתרגם זאת למסמך סטטוטורי. נושא התשתיות הנו אינטגרלי בכל תכנית ונושא תשתיות התקשורת והסיבים האופטיים יובא לדין בצוות התכנון. לגביי שינוי ייעוד של שטחים ציבוריים, הכוונה הנה לשמור על כמה שיותר שטחים ציבוריים פתוחים לשימושים היום ושל הדורות הבאים.

נושאים שונים

האם יש אפשרות להרכיב גוף "נציבות" הדורות הבאים, אפילו וולונטרי? יש בעיה תכנונית המחוברת לפשיעה. לדוגמא תשתיות למצלמות במעגל סגור (דבר שהשפיע על ירידה בפשיעה, בנוסף לתאורה). בריאות הציבור – פריסת מרפאות, טיפות חלב ועוד.

נושא אלה אינם נושאים מתאריים. לגביי הפשיעה אפשר גם היום להציב מצלמות. יחד עם זאת צריך לראות איך התכנית יכולה להתייחס להיבטים אחרים שיכולים להפחית את הפשיעה.



מינהל ההנדסה

היחידה לתכנון אסטרטגי ■ אגף תכנון ובניין עיר

ט"ו חשוון תשס"ט
13 נובמבר, 2008

הנדון : שיתוף הציבור בהכנת תכנית המתאר - סיכום מפגש יזמים וקבלנים

מקום הפגישה: אולם ההנהלה, עיריית תל אביב-יפו

תאריך: 21.9.2008

משתתפים:

מינהל ההנדסה, היחידה לתכנון אסטרטגי: תמי גבריאל; יואב וינברג, גידו סגל. אגף תב"ע: עודד גנוסר, אורלי אראל, אירית סייג, אורית ברנדר.

צוות שיתוף הציבור: אמיתי הר לב, עפר לרנר, נורית צפריר

קבלנים ויזמים: אייט רגב, איציק בן שהם, אלי יהל, אמיר חן, בן יוסף רין, דושינצקי ליאור, דותן פרידמקט, זוזיה קטונה, יוסי בזל, לשיה נחום, משה שוב, נויברג אמיר, עו"ד דודי דביר, עמי גאון, עמית אריסון, עו"ד ענת בירן, פרויד אביגדור, רון גלר, ריבק משה, רן מנחמי, שוקי שיר, תמי זילברג.

הצגת הדברים

רקע

במסגרת תהליך שיתוף הציבור בהכנת תכנית המתאר לת"א-יפו נערכים מפגשי עם בעלי עניין שונים. המפגש יועד לקבלנים ויזמים ונערך בשלב המעבר שבין שלב התכנון הראשוני לשלב התכנון האינטגרטיבי. מטרתו היו: להציג את תהליך הכנת התוכנית, את סיכום הידע שנאסף ומסקנות שעלו משלב התכנון הראשוני, הן בתהליך התכנוני והן בתהליך השיתופי, להציג את מתודולוגית העבודה וכוונות להמשך התהליך ולקבל משוב מהמשתתפים. המפגש נערך בשני חלקים: בחלקו הראשון הוצגו המהלך התכנוני והמהלך השיתופי ובחלקו השני התקיים דיון.

עיקרי הדברים שהוצגו: התהליך התכנוני

תוכנית המתאר: התוכנית תהיה מסמך סטטוטורי ותחול על כל שטחה המוניציפאלי של תל אביב יפו. מטרת העל של התוכנית נגזרות מהעקרונות שנוסחו בחזון העיר. התוכנית תהיה כפופה לתוכניות גבוהות ממנה בהיררכיה התכנונית וככלל, לא תנסה לעצור תהליכי תכנון קיימים או לבטל או לשנות תוכניות שאושרו. הוצגו שלבי הכנת התוכנית ולוח זמנים משוער. הוצג סיכום של שלב התכנון הראשוני, בו נאסף ונותח מידע רב, אשר התקיים בדגש נושאי. תוצריו כוללים: דו"ח מצב קיים בנושאים השונים, הגדרת מטרות נושאות, וגיבוש רשימת סוגיות תכנוניות עבור כל נושא. כיום נמצא התהליך התכנוני בראשית השלב האינטגרטיבי, כלומר, בגיבושן של חלופות התכנון. על פי שיטת העבודה הוגדרו כיווני פיתוח ודגשים תכנוניים עבור כל נושא. בהמשך העבודה יבחנו הדברים גם מן הזווית האזורית ולאחר מכן תגובש חלופה אינטגרטיבית.

התהליך השיתופי

תהליך שיתוף הציבור מלווה את הכנת התוכנית ושזור בה לכל אורכה. הוצגו האתגרים שביצירת תהליך שיתופי משמעותי המצליח להפיק תוצרים בעלי משמעות תכנונית. הוצגו מטרות התהליך השיתופי, המהלכים השיתופיים שננקטו בשלב התכנון הראשוני והתוצרים שהופקו. המהלכים השיתופיים כללו פגישות מקדמיות עם גורמים בעיריה לרתימתם לתהליך ועם צוותי התכנון להגדרת סוגיות לשיתוף. בנוסף נערכו מפגשים עם הציבור בשני מהלכים עיקריים: מפגשי תיאום עם קבוצות בעלי עניין ומפגשים פתוחים לקהל הרחב ליידוע, להסברה ולקבלת משוב. תוצרי השלב הראשוני כוללים: איתור בעלי עניין ויצירת תשתית טובה להמשך תהליך השיתוף, הגדרת סוגיות תכנוניות ברורות וגיבוש שפת סוגיות משותפת למתכננים ולציבור. הובהר כי תהליך שיתוף הציבור כולל בנוסף לתושבי העיר גם בעלי עניין נוספים כמו מבקרים בעיר, בעלי עסקים, יזמים וקבלנים.

לאחר הגדרת הסוגיות התכנוניות לשיתוף מגובשת בימים אלו תוכנית של סדנאות תכנון משתף בחמישה נושאים:

1. תחבורה, תנועה וחנייה
2. מגורים והתחדשות עירונית
3. שטחי ציבור
4. עיצוב עירוני והמרחב הציבורי
5. יפו.

בסדנאות תתקיים סדרת מפגשים בין נציגי קבוצות בעלי עניין, מתכנני התוכנית ויועציה לדיון תכנוני כחלק מגיבוש החלופות, להערכת אפשרויות פיתוח ולקבלת משוב על תוצרי תכנון.

דיון

הועלו שאלות לגבי **התכלית של תוכנית המתאר**: "למה בכלל צריך תוכנית מתאר? העיר התפתחה מפרויקט לפרויקט כעלמה שלובשת שמלה עשויה טלאים על טלאים". העירייה פועלת היום על פי מסמכי מדיניות והעיר מתפתחת. מדוע לעשות תוכנית מתאר לעיר ש-90% ממנה כבר בנוי? מה תעזור תוכנית מתאר שנצטרך לשנות גם אותה?

בתגובה נאמר כי צוות התכנון מאמין שמסגרת ראייה כוללת של העיר תיטיב עם מי שגר, מבקר, פועל ובונה בה. הצוות מקווה שהמסמך יבטא קונצנזוס, שיגביר את רמת הודאות התכנונית ויאפשר קידום מהיר יותר של יוזמות אשר יתאמו את הנחיות התוכנית. יתרה מכך, על פי השינוי לחוק התכנון והבנייה תאפשר תוכנית המתאר הכנת תוכניות מפורטות בסמכות וועדה מקומית. על כן, יזמים שירצו להגיש תוכניות שיעלו בקנה אחד עם מסמכי תוכנית המתאר החדשה ייהנו למעשה מזירוז משמעותי והקלה ביכולתם לקדם תכנון וביצוע. על כן אין לראות בתוכנית עול נוסף שיעכב פיתוח ובנייה אלא כלי שבשימוש נכון יכול לסייע ולקדם. הוסבר כי תוכנית המתאר תהיה שונה מתוכניות אחרות בכך שלא ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בניה. התוכנית תקבע מנגנון של "זכויות צפות" הקובעות סל זכויות לכל אזור. כדי לקבוע זכויות מדויקות ולהוציא היתרי בניה יהיה צורך להכין תוכניות מפורטות.

בהקשר זה הועלתה השאלה, **איזה אופי אמור להיות לתוכנית? מה הרזולוציה שלה?** "אם אינה מעניקה זכויות, אז היא לא תשנה מבחינת תכנון מפורט". כיצד הכוונה לתת "ענן של זכויות" מסתדרת עם חוק התכנון והבניה וחוקי המיסוי הרלוונטיים?

בתגובה נאמר כי הבסיס לתוכנית הוא הרפורמה לחוק התכנון והבניה, שם נקבע שכדי שתוכנית המתאר תוכל לאשר תוכניות בסמכות ועדה מקומית, עליה לקבוע את השטח המותר לבניה בכל יעוד או בכלל היעודים גם מבלי לקבוע את זכויות הבניה בכל מגרש. הגישה המוצעת כאן היא חלוצית, של תוכנית לא יותר מדי כללית, אך גם לא מפורטת במידה שניתן יהיה לגזור ממנה היתרי בניה. מכיוון שאין תקדימים רבים לתוכנית מסוג זה נצטרך בסיוע מינהל התכנון למצוא את המנגנונים המתאימים.

נשאלה השאלה האם מאחר ולא ניתן יהיה לגזור מהתוכנית היתרי בניה, כל תוכנית מפורטת תידרש מעתה לתהליך של שיתוף הציבור? יועצי שיתוף הציבור ציינו כי לא כל תוכנית מפורטת תידרש לתהליך שיתוף הציבור אם כי לתפיסתם ייטב אם יזמים וקבלנים יבחנו את האפשרות לשותף את הציבור בדרכים שונות בהתאם לצרכי התוכנית. עוד הוסבר כי בימים אלו עובדים בעיריה על גיבוש נוהל של שיתוף ציבור במנהל ההנדסה.

הועלו שאלות לגבי **יעדי התוכנית ולוחות הזמנים שלה**:

האם הצבת יעדים מספריים לא פוגעת בגמישות של התוכנית? דובר על החשיבות של יצירת תוכנית דינאמית ועל הצורך לעדכן את התוכנית מדי כמה שנים. הובע חשש שלוחות הזמנים "אופטימיים מדי" ושבהתחשב במשכי הזמן שאורכים תהליכי התכנון, שנת היעד 2025 קרובה מדי.

בתגובה נאמר כי הצבה של יעדים כמותיים נותנת מסגרת לבחינה של מגמות – לאן העיר יכולה להגיע ולאן רצוי שתגיע. הוצע לא לראות יעדים אלה כמגבלה. אלו אינם יעדים סופיים וניתן לשנותם אם יסתמן כי יש צורך בכך. אשר לשנת היעד, נאמר כי היו התלבטויות באשר לשנת היעד וכי ייתכן שאכן נקבע יעד מוקדם מדי. אם יתגלה צורך בעדכון, כך יעשה. נאמר כי יעשה מאמץ לקדם את התוכנית מהר ככל הניתן, שמחשש שאם ייקח שנים לאשר את אותה היא לא תהיה רלוונטית. עוד נאמר כי התיקון לחוק התכנון והבניה קובע כי יש לעדכן את תוכנית המתאר מדי עשר שנים.

תכנון בראיה מטרופולינית

הובע חשש מכך שהתוכנית מתייחסת לתל-אביב - יפו במנותק מהמרחב המטרופוליני ומהנעשה ברשויות הסמוכות. יש לקחת בחשבון שרוב המועסקים בעיר מגיעים מן הערים הסמוכות ורוב התנועה בעיר באה מן הפריפריה. בתגובה, הובהר כי התוכנית עובדת בתוך קונספט של תכנון ארצי ואזורי, ומתוך התאמה לתוכניות המחוזיות, והתייחסות להקשר של רשויות גובלות, במסגרת הגבולות המוניציפאליים.

הוצע לראות את תל אביב יפו כ"עיר ללא קצוות" – "החור השחור במובן הורוד והחיובי": "להתייחס לכל שטח העיר כאל מרכז תפקודי ודינאמי, ליבה גיאוגרפית, להתייחס לעיר כאל עיר עוצמתית, עם כל המשמעויות הנגזרות מכך לגבי אופי הבינוי וכו' - ולא יצור פרברים עירוניים בשוליה". עוד נאמר כי תוכנית המתאר היא המקום להכריז גם על שאיפות שכרגע הן סמויות. בהקשר זה, חסרה הכרזה כיצד העיר רואה עצמה ביחס לערים שכנות, ביחס למרחב הארצי, (כשם שנעשה באירופה) וביחס לאזורים שהם בעלי חשיבות עבורה - הצהרה מה תל אביב יפו רוצה ויכולה לתת בהקשר פיננסי ובהקשרים אחרים, כגון – מערכות תחבורה, היבטים תרבותיים ועוד. צוות התכנון הסביר כי תוכנית המתאר פועלת על פי העקרונות שהתוו בחזון העיר המתייחסים בברור לסוגיות אלו.

בהירות תכנונית

מספר דוברים העלו את הצורך ביצירת **בהירות תכנונית** לגבי נושאים שונים, ביניהם פינוי ובינוי, התחדשות עירונית ובניה לגובה. הם ביקשו שתוכנית המתאר תביע מדיניות ברורה ושתקבע הנחיות לגבי הנושאים בהיקף הכולל: היכן, כמה ומתי; שיוגדרו סוגי הבניינים והאזורים בהם מוכנים לטפל במסגרת פינוי ובינוי; שיוגדרו המקומות בהם ניתן לבנות לגובה – יש לכך קשר לצפיפות, גודל ומיקום. צוות התכנון ענה כי התוכנית תעסוק בנושאי פינוי ובינוי ובנושא הבנייה לגובה ותנסה ליצור בהירות תכנונית בסוגיות אלו.

זכויות בניה במבנים לשימור

נושא ניווד זכויות הבניה אמור להוות תמריץ כלכלי, בעיקר בהתייחס לזכויות צפות של בניינים ששומרו, אך כיום יש יותר מגבלות מאשר תמריצים. כיצד תוכל תוכנית המתאר להפוך את הנושא למשהו יותר שמיש?
דובר על פתרון שנעשה בו שימוש בעיר, של פיתוח שטחי ציבור על ידי ניווד זכויות מחלקה לחלקה. נאמר כי היום אין לצוותי התכנון באזורים השונים מדיניות אחידה בנושא. עלתה בקשה שבתוכנית המתאר יקבעו הנחיות בנושא.

תוכנית השימור – אונסקו

הובעה התנגדות לתוכנית אונסקו, שהתקבלה, לתפיסתו של הדובר, ללא שנערך דיון ציבורי. בעקבות הכרזת אונסקו לא ניתן להוסיף זכויות בניה במרכז העיר גם על בניינים שאינם לשימור. הדבר טומן בחובו, לדעתו, סיכון כלכלי לעיר לאור תביעות פיצויים צפויות.

צוות התכנון השיב כי הכרזת אונסקו היא "זכות ולא עונש". העירייה עמלה קשה כדי לקבל את ההכרזה וממשיכה לפעול כדי לשמר אותה מבלי לעצור את הפיתוח בעיר. יש ערך לשימור העיר ההיסטורית. היוזמה לתוכנית נולדה כתגובה ללחץ יזמי שאיים להרוס את המרקם ההיסטורי. אשר לדיון ציבורי, נאמר שבמהלך העבודה

על התכנית האסטרטגית, נשמעו קולות ברורים הרואים באזור נכס. ההחלטה לשמור על המרקם באזור נעשתה בגלוי וזכתה לתמיכה ציבורית גדולה, גם מטעם יזמים. אנשים רצו בהירות – היכן מותר והיכן אסור יהיה לבנות לגובה.

צוות התכנון עובד על בדיקת נושא הבנייה לגובה, ונושא זה יוטמע בתכנית המתאר. עוד נאמר כי זוהי דוגמא לכך שלא כל הנושאים פתוחים לשיתוף באותה המידה. על תוכנית המתאר לקבוע את התנאים לבינוי באזור ההכרזה, אך היא מתייחסת אליו כאל נתון ואין בכוונתה לפתוח אותו לדיון מחודש.

דיור: מחירי דיור ודיור בר השגה

מחירי הדיור האמירו לגבהים שאינם תואמים את הערכים הכלכליים הממוצעים. היום טוב ליזמים שרמת המחירים גבוהה, אך לאורך זמן הדבר עלול לפגוע בעיר. "כיצד אני רואה שחלק גדול מהציבור הולך ומתרחק מאזורי הביקוש. אני חושב שהמציאות הזו לא נכונה לתל אביב ועלולה לפגוע בנו, כקבלנים". האם החשיבה לא צריכה להיות יותר ארוכת טווח? האם לא כדאי להציע יותר יח"ד, ולגזור אותם לפי הצורך? כך נוכל ליצור מצב שעתודות הקרקע יהיו כתוצאה מהתחדשות עירונית ומבניה לשכירות? הבעיה היא שמחיר הקרקע מאוד גבוה.

הועלתה הצעה לקדם דיור בהישג יד בעיר על ידי הקטנת מעורבות העירייה בקביעת גודל הדירות. "להפחית את מעורבות הקברניטים, היזמים יודעים לקרוא את השוק ולהגיב מהר יותר". הבעיה היא מחסור בדירות קטנות בתל אביב ובכל ערי המרכז, ביחס לביקושים. התב"עות מכתובות את החוסר אם על ידי קביעת גודל דירות (או מס' דירות למ"ר), או על ידי קביעת מפתח חניות גדול – תקן של 2 מקומות חניה. הדבר מייקר את מחירי הדירות הקטנות, ומשפיע גם על דירות בינוניות וגדולות. במקום שבו התב"עות התערבו וקבעו את גודל הדירות לא התפתח שוק מכובד של דירות גדולות, אלא נעשית חלוקת דירות לא חוקית, שמושכת אוכלוסיות חלשות לחיות בתנאים שלא ראויים למגורים. הדבר עומד בניגוד לאמור במגילת זכויות האדם של האו"ם, הקובעת שזכות יסוד של אדם היא לבית באזור מגוריו הטבעיים, וברמה המקובלת בסביבתו. במזרח אירופה, שם לא מתערבים בגודל הדירות, רואים שוק דירות מהוגן יותר.

הוצע ליצור יחסי תן וקח בנושא של דיור בר השגה – לקשור אותו לאוכלוסיות קונקרטיות "שת"א רוצה לעזור להם משום שהם עוזרות לת"א להיות מה שהיא". מאידך גיסא נשמעו הסתייגויות – נאמר כי לא יכול להיות דיור בר השגה בתל אביב בעשור הקרוב, משום שלממ"י אין קרקע רלוונטית, בעלים פרטיים לא יתנו קרקע כי עלויות הבניה גבוהות משכר הדירה וליזמים לא יהיה אינטרס לממש את זה. הוצע גם להיזהר מלראות בתוכנית המתאר "פתרון קסם" לבעיות העיר. העיר צריכה להתוות יעדים, אך לא הכל מתארי. צוות התכנון אמר כי ישנן בדרום העיר תב"עות יח"ד פוטנציאליות שאותן ניתן לממש וכי נבחנים כלים נוספים לקידום דיור בר השגה.

עירוב שימושים

הובעה דעה המתייחסת ליחסים הנדרשים היום בין שימושים שונים באותו מתחם. לדעת הדובר, העירוב לא יעבוד במאסות הנדרשות היום. עדיף לדבריו לקיים עירוב שימושים באותו מתחם אך בבניינים נפרדים. בנוגע לשוק הסיטונאי ודרום הקריה: יש להתייחס להיקף המסחר המיועד למקום ולמשמעויות העולות מכך לגבי חניות.

חניה

יש לתת תשובות ברורות בתוכנית המתאר לנושא החניה והגדרות חניה, בעיקר אם רוצים להוסיף שטחי תעסוקה.