



מתאר העיר

תא/5000 תכנית מתאר מקומית לתל-אביב-יפו

דוח 4.1 - הערכת חלופות

סדנאות שיתוף והשתתפות

הציבור ובעלי עניין

אמיתי הר לב ■ עפר לרנר



פברואר 2010



תל אביב
יפו
TEL AVIV
YAFU



תוכן

2.....	הקדמה	1.
3.....	איך לקרא את הדו"ח?	2.
4.....	מבנה הסדנאות	3.
4.....	תודות	4.
5.....	הקריטריונים להערכה – ומידת חשיבותם	5.
5.....	תיאור הקריטריונים	5.1
6.....	צינון הקריטריונים על ידי הציבור ובעלי העניין	5.2
6.....	השוואה בין צינון הקריטריונים על ידי הציבור ובעלי העניין לבין צינון צוות התכנון	5.3
8.....	צפון העיר	6.
8.....	החלופות האזוריות	6.1
8.....	הערכת כמותית של החלופות	6.2
8.....	הערות המשתתפים כפי שעלו בדיון ובהערכה המילולית של החלופות	6.3
10.....	סיכום	6.4
11.....	מזרח העיר	7.
11.....	החלופות האזוריות	7.1
11.....	הערכת כמותית של החלופות	7.2
12.....	הערות המשתתפים כפי שעלו בדיון ובהערכה המילולית של החלופות	7.3
13.....	סיכום	7.4
14.....	מרכז	8.
14.....	החלופות האזוריות	8.1
14.....	הערכת כמותית של החלופות	8.2
16.....	הערות המשתתפים כפי שעלו בדיון ובהערכה המילולית של החלופות	8.3
19.....	סיכום	8.4
20.....	יפו	9.
20.....	החלופות האזוריות	9.1
21.....	הערכת כמותית של החלופות	9.2
22.....	הערות המשתתפים כפי שעלו בדיון ובהערכה המילולית של החלופות	9.3
26.....	דרום	10.
26.....	החלופות האזוריות	10.1
26.....	הערכת כמותית של החלופות	10.2
27.....	הערות המשתתפים כפי שעלו בדיון ובהערכה המילולית של החלופות	10.3
30.....	תובנות עירוניות לגבי הערכת החלופות	11.
30.....	הערות כלליות	11.1
31.....	הערות הרלבנטיות לכל אזורי העיר שעלו במפגשים השונים	11.2
33.....	השוואת הערכת חלופות על ידי מתכנני מנהל ההנדסה ובעלי עניין מקרב הציבור	12.
34.....	תוספת קיבולות באזורי מגורים	12.1
35.....	פיזור או ריכוז קיבולות לתעסוקה	12.2
36.....	תוספת צירי פעילות ומסחר	12.3
38.....	סיכום הערכת החלופות על ידי מתכנני מנהל ההנדסה	12.4
38.....	השוואת מסכמת של הערכת החלופות על ידי מתכנני מנהל ההנדסה ובעלי עניין מקרב הציבור	12.5
40.....	רשימת משתתפים ומסייעים לסדנאות התכנון	13.
42.....	תיאור חלופות רובעי עבר הירקון (רובעים 1, 2)	14.
45.....	תיאור חלופות רובעי מזרח העיר (רובע 9)	15.
48.....	תיאור חלופות מרכז העיר (רובעים 3,4,5,6)	16.
50.....	תיאור חלופות יפו (רוב שטחי רובע 7)	17.
53.....	תיאור חלופות דרום העיר (רובע 8 וחלקים מרובע 7)	18.



1. הקדמה

דו"ח ביניים מס' 4.1 "הערכת חלופות – סדנאות שיתוף והשתתפות הציבור ובעלי עניין", המוגש לעיונכם/, מהווה סיכום של חמש סדנאות תכנון להערכת חלופות תכנית המתאר, שנערכו עם הציבור ובעלי עניין באזורי העיר השונים – דרום; יפו; מרכז; מזרח; וצפון – במסגרת שלב התכנון האינטגרטיבי בהכנת תוכנית המתאר לת"א-יפו. בנוסף מפורט בדו"ח זה סיכום סדנת הערכת חלופות שנערכה עם מתכנני מנהל ההנדסה. סיכום המפרט את הדמיון והשוני בין הערכת החלופות כפי שבוצעה בסדנאות שיתוף הציבור ובעלי העניין לבין ההערכה כפי שבוצעה בסדנת המתכננים. בנוסף לאלה, נערכה סדנא עם חברי הוועדה המקומית, שהשלימה את שלב הערכת החלופות. מטרתם של המפגשים הייתה לסייע בהערכת חלופות התכנון ולתרום לגיבוש החלופה הנבחרת של תוכנית המתאר. הסדנאות התקיימו בחודשים נובמבר 2009 עד פברואר 2010.

שלב התכנון האינטגרטיבי הנו השלב בו רעיונות ומטרות תכנוניים הופכים הלכה למעשה לעקרונות המיושמים בתוכנית עצמה. בשלב זה נבחנות האפשרויות השונות להשגת מטרות התוכנית וכיצד אלו יכולות לקבל ביטוי תשריטי, תקנוני או שיוגדרו כצעדי מדיניות משלימים. השלב האינטגרטיבי כולל שני שלבים מרכזיים, ובשניהם נערכו סדנאות שיתוף ציבור: הראשון, שלב פיתוח החלופות, שתוצרי סדנאות שיתוף שנערכו בו מפורטים בדו"ח 3.1, ("גיבוש החלופות – סדנאות שיתוף והשתתפות הציבור ובעלי עניין") והם שימשו את צוותי התכנון בהמשך גיבוש חלופות התוכנית. השני, שלב הערכת החלופות, שתוצרי הסדנאות שנערכו בו מפורטים בדו"ח זה.

בסדנאות השונות הוצגו לבעלי העניין חלופות שגובשו על ידי צוות תוכנית המתאר עבור האזור בו עסקה הסדנא. החלופות הוצגו על מרכיביהם הקבועים (הנכונים לכל אחת מן החלופות) ועל מרכיביהם החלופתיים (המשתנים מחלופה לחלופה). החלופות השונות הוערכו באמצעות קריטריונים שנגזרו ממטרות התוכנית, וגובשו על ידי צוות תוכנית המתאר. רשימת הקריטריונים ותיאור החלופות נשלחו למשתתפים טרם המפגשים, ומצורפים לדו"ח זה (רשימת הקריטריונים מוצגת בפרק 5, ותיאור החלופות לאזורי העיר השונים מצורף כנספחים).

מפגשי הערכה אלו, לא ביקשו לבחור את החלופה הנבחרת כי אם להצביע על החוזקות והחולשות של כל אחת מן החלופות שהוצגו. ואכן, במקרים רבים נראה כי שילוב של רעיונות תכנוניים מחלופות שונות, נתפסו על ידי משתתפי הסדנאות כמתאימים יותר בעבור אזור ההערכה. בנוסף, ניתן בהחלט להצביע על חלופות שנתפסו על ידי המשתתפים כעדיפות. דו"ח זה מפרט ממצאים אלה, ומשלב בתוכו חומרים שנשלחו אלינו מבעלי עניין שונים לאחר הסדנאות.

בסדנאות השתתפו (מעבר לצוותי התכנון) כמאה ארבעים איש ואישה (25-30) משתתפים לסדנא), שרובם המוחלט לקח חלק במפגשים בשלבים הקודמים של התהליך. בחירה זו נובעת מהרצון להסתמך על הידע שרכשו המשתתפים בשלבים המוקדמים, וכך לחסוך בזמן הצגת חומרי הרקע (שבכל מקרה לוקח פרק זמן משמעותי), ולהקדיש מקסימום זמן אפשרי להערכת החלופות.

2. איך לקרא את הדו"ח?

דו"ח זה מפרט כאמור את ממצאי תהליך שיתוף בעלי העניין בהערכת חלופות תכנית המתאר. ככזה הוא אמור לשמש מספר קהלי יעד: (1) את צוות התכנון בבואו לגבש את החלופה הסופית; (2) את הוועדה המקומית בבואה לבחון האם החלופה הנבחרת משקפת את עמדות בעלי העניין בעיר; (3) את בעלי העניין השונים שהשתפו בסדנאות על מנת לראות האם דבריהם הובעו בו בצורה מהימנה; (4) את הציבור הרחב שלא השתתף בתהליך.

הדו"ח יפתח בניתוח המשקלות שנתנו משתתפי הסדנאות לקריטריונים השונים להערכת תכנית המתאר. ניתוח זה ישווה את המשקלות שניתנו על ידי הציבור ובעלי העניין השונים לאלה שניתנו על ידי מתכנני מנהל ההנדסה. לאחר מכן הדו"ח יפרט את תוצרי הסדנאות על פי אזורי העיר השונים. בכל אזור נציג בתמציתיות את החלופות המרכזיות שהובאו להערכה, לאחר מכן נציג ניתוח כמותי של ההערכה אותה ביצעו משתתפי הסדנא ונסיים בהתייחסות המילולית של המשתתפים בחלוקה נושאית. לאחר מכן נבצע ניתוח אינטגרטיבי של כלל תוצרי הסדנאות. ניתוח המבצע הכללה כלל עירונית של התכנים שעלו בסדנאות האזוריות השונות. חלק זה יוצג על פי תחומים נושאים בהם עוסקת תכנית המתאר (תחבורה, שטחי ציבור, מרחב ציבורי וכיו"ב). הדו"ח יסתיים בניתוח תוצרי סדנת הערכת חלופות שנערכה עם מתכנני מנהל ההנדסה. סיכום המפרט את הדמיון והשוני בין הערכת החלופות כפי שבוצעה בסדנאות שיתוף הציבור ובעלי העניין לבין ההערכה כפי שבוצעה בסדנת המתכננים.

בחרנו להביא את סיכום התייחסויות המשתתפים בצורה של 'רשימת נקודות', ולא כסיפור מעשה. זאת כדי לאפשר לצוותי התכנון לעשות שימוש יעיל בממצאים. צוות התכנון יוכל להתייחס לכל היגד ולהחליט האם להכילו בתכנית ואם לאו. כאן המקום לומר כי דפי הערכה שמולאו בסדנאות על ידי צוות התכנון שימשו אותנו ככלי בקרה, ואינם נכללים בניתוח הממצאים.

למען הסר ספק נדגיש כי התוצרים התכנוניים המוצגים בדו"ח זה מובאים מתוך האמירות של המשתתפים בסדנאות ומבטאים את דעתם והשקפתם ולא את דעתנו כיועצי שיתוף הציבור בתוכנית. לעיתים נצטט משפטים שנאמרו על ידי משתתפים, זאת כנהוג בניתוחי תוכן, בכדי לאפשר לקורא להתחבר למשמעות המילולית הישירה. ציטוטים אלה יובאו במרכאות, וככלל, בעיבוד החומרים נעשה מאמץ מיוחד לשמור על ההקשר ועל משמעות הדברים כפי שנאמרה במקור.

חשיבות הממצאים בדו"ח אינה בניתוח התוצאות הכמותיות והחלטה לאורם, אלא על שילוב בין הדיון, הממצאים האיכותניים (הדיון שהתבצע בסדנא, ההערות המילוליות שנכתבו בדפי ההערכה והערות שנשלחו לאחר הסדנאות) והממצאים הכמותיים (ההערכה המספרית כפי שבוצעה בדפי ההערכה). הדו"ח מנסה לשלב בין כולם. יחד עם זאת, בניתוח התוצאות עשינו שימוש בכלים סטטיסטיים. במידה ונתון שצינו אינו עומד בכללים הסטטיסטיים, הוא יובא בסוגריים מרובעים. הסיבה שהחלטנו כן להציג נתונים כאלה, היא שהצגתם תומכת את הממצאים האיכותניים, והציון עצמו היה קרוב לעמידה בכללים הסטטיסטיים. כמובן, שבכל מקרה שכזה, הצגנו גם את שאר הנתונים שעומדים בכללים אלה.

3. מבנה הסדנאות

באופן עקרוני לסדנאות הערכה היה מבנה אחיד, שכלל את השלבים הבאים:

- **הכנה:** למשתתפי הסדנאות נשלחו שני מסמכי רקע – רשימת קריטריונים להערכה (הכוללת הסבר לגבי כל אחד מהם); ומסמך המתאר ומסביר את החלופות לאזור התכנון.
 - **התכנסות:** מפגש בלתי פורמאלי עם צוותי התכנון והצגת תוצרי התכנון על גבי פוסטרים.
 - **פתיחה והיכרות:** הצגת המשתתפים, מטרות הסדנא, תוצרי הסדנא, תרומתם לתהליך התכנון ומבנה הסדנא.
 - **הצגת גישות התכנון הכלל-עירוניות.**
 - **חלוקה לקבוצות עבודה והצגת החלופות האזוריות.**
 - **הסבר שיטת ההערכה הצגת הקריטריונים וקביעת משקלות:** בתחילה, המשתתפים התבקשו לתת משקל לכל אחד מן הקריטריונים, בהתאם להערכתם את רמת חשיבותו.
 - **הערכת החלופות** לאחר ציינון הקריטריונים התבקשו המשתתפים להעריך את החלופות האזוריות על פי כל קריטריון.
 - **דיון בחלופות, דרוג החלופות האזוריות:** בחלקה השני של העבודה, הקבוצה ניהלה דיון בו כל משתתף יכול היה לבטא ולהסביר את עמדתו על החלופות השונות ולהציע להן תיקונים והשלמות. בסופו של דבר התבקשו המשתתפים לשוב ולבחון את ההערכה המספרית אותה ביצעו בשלב הראשון. בהמשך התבקשו המשתתפים לדרג את החלופות השונות שהוצעו לאזור בתכנון.
- בעקבות הפקת לקחים משלוש הסדנאות הראשונות, שונתה במעט שיטת ההערכה. לנוכח העובדה כי חלק הארי של ההצעות התכנוניות לכל אזור כוללות מרכיבים שאינם משתנים בין חלופה לחלופה התבקשו המשתתפים להעריך רק את ההצעה הכוללת לאזור על פי הקריטריונים, ואילו את החלופות שהוצעו למתחמים מסויימים בתוך האזור הם התבקשו לדרג (כלומר לא התבקשו להעריך לפי הקריטריונים).

4. תודות

ברצוננו להודות לגופים הבאים:

- למשתתפי סדנאות התכנון. רשימה של כל משתתפי תהליך, נמצאת כנספח לדו"ח זה. תודה לכולכם, ואם נשמט שם כלשהו אנחנו מתנצלים מראש.
- נרצה גם להודות למקומות שאירחו אותנו לצורך קיום הסדנאות – מתנ"ס נווה אליעזר, עירוני ז', הקומפלקס הלימודי רוגזין-ביאליק, המרכז הקהילתי לקהילה הגאה ומתנ"ס רוזין.
- נורית צפריר, רכזת שיתוף הציבור במודוס.

כעת לאחר פרקי המבוא נעבור להצגת התוצרים התכנוניים.



5. הקריטריונים להערכה – ומידת חשיבותם

5.1. תיאור הקריטריונים

הערכת החלופות התבצעה באמצעות רשימה של קריטריונים להערכה, שנגזרו ממטרות התכנית. להלן פירוט הקריטריונים, המלווה בפירוט והסבר של כל קריטריון וקריטריון.

קריטריון	פרוט והסבר הקריטריון		
קריטריון 1	1. חיזוק חוסנה הכלכלי של העיר ומעמדה כמרכז כלכלי מטרופוליני וארצי	קריטריון 1	
	2. חיזוק מעמדה של העיר כמרכז תרבותי		קריטריון 2
	3. חיזוק דרום ומזרח העיר		
קריטריון 4	4. הגדלת מגוון יחידות הדיור באזור	קריטריון 4	
	5. תרומה לתהליכי התחדשות עירונית		קריטריון 5
	6. תרומה לחינוכיות עירונית		
קריטריון 7	7. ניצול מיטבי של הקרקע	קריטריון 7	
	8. שמירה וחיזוק איכויות מרקמים קיימים		קריטריון 8
	9. שמירה וחיזוק הקשר בין שכונות ואזורים בעיר		
קריטריון 10	10. שיפור מערך השטחים הפתוחים וחיזוק הקשר בין העיר לים	קריטריון 10	
	11. תכנון המתבסס על מערכת תחבורה רב-אמצעית ומקיימת		קריטריון 11
	12. פיתוח התורם לשיפור איכות הסביבה העירונית		
<ul style="list-style-type: none"> פיתוח וחיזוק אזורי תעסוקה ואזורים מעורבים הבטחת מגוון שימושי תעסוקה ומסחר: המשך פיתוח ענפי התעסוקה בהם העיר מתמחה (פיננסים, שירותים עסקיים וכד') וענפים התומכים בהם פיתוח אזורי תעסוקה המתאימים לענפים נוספים להישאר ולהתבסס בעיר (תעשייה עתירת ידע, מלאכה, מוסכים, אחסנה) פיתוח צירי ומוקדי מסחר מגוונים הגדלת ההכנסה מאגרות, היטלים, ארנונה 	<ul style="list-style-type: none"> פיתוח מתחמי תרבות, בילוי ופנאי יצירת וחיזוק הקשרים בין מתחמי התרבות והבילוי 	<ul style="list-style-type: none"> הבטחת מגוון הדמנויות תעסוקה ומסחר חיזוק איכויות המגורים בשכונות הדרום והמזרח (ברמת הדירה, הבניין, המבנה) העדפת פיתוח המרחב הציבורי בשכונות הדרום והמזרח משיכת תעסוקה ושירותי ציבור אטרקטיביים וצמצום תעסוקה ושירותי ציבור מטרדיים 	
<ul style="list-style-type: none"> יח"ד מגוונות במאפייניהן הפיזיים, עלותן וסוג החזקה דיור בהישג יד דיור לאוכלוסיות מיוחדות (קשישים, סטודנטים וכד') 	<ul style="list-style-type: none"> תוספת יח"ד בהיקף ובאופן המתאים לאזור (למשל: עיבוי מתון, עיבוי אינטנסיבי, פיני-בינוי) אפשרויות לפרוייקטי מנוף כאמצעי לפיתוח ושדרוג אזורים פיתוח המרחב הציבורי 	<ul style="list-style-type: none"> פיתוח המעודד מגוון פעילויות לאורך רוב שעות היממה מרחב ציבורי המעודד מפגש והתרחשות פיתוח וחיזוק מסחר לאורך רחובות מסחר, שווקים ומרכזים שכונתיים 	
<ul style="list-style-type: none"> קביעת זכויות בניה אופטימאליות שימוש יעיל בתת-הקרקע עידוד שילוב שימושים, כולל שילוב שירותי ציבור ושטחים פתוחים בשימושים סחירים מגוון פתרונות חלופיים להקצאת קרקע לבנייני ציבור 	<ul style="list-style-type: none"> שמירת מרקמים ייחודיים בעיר פיתוח שכונות/אזורים מגורים תוך שמירת אופיים וחיזוק איכויותיהם 	<ul style="list-style-type: none"> שמירה וחיזוק הקשר הפיזי בין שכונות, כולל בין שכונות בעלות מאפיינים חברתיים-כלכליים שונים קישור אזורים מעוטי שצ"פ אל אזורים משופעי שצ"פ ואל שצ"פים מרכזיים קישור שכונות מגורים אל מרכז העיר, מוקדי בילוי ואזורי תעסוקה 	
<ul style="list-style-type: none"> פיתוח רצף השטחים הפתוחים הגדלת מגוון השטחים הפתוחים פיתוח טבע עירוני פיתוח צירים מוטי הולכי רגל ורוכבי אופניים המובילים לים 	<ul style="list-style-type: none"> פיתוח עירוני המנצל בעילות את מערכת התחבורה, תומך בפיתוח מתע"ן ומצמצם בעיות תחבורתיות פתרונות תחבורתיים התומכים בפיתוח עירוני (למשל, בפיתוח צירים מסחריים) תרומה להקלת מצוקת החניה בעיר, בדגש על אזורים המגורים במרכז העיר תרומה להפחתת הגודש מרחב ציבורי היוצר העדפה לתנועה לא ממונעת 	<ul style="list-style-type: none"> צמצום מטרד רעש ורמות זיהום אויר הנובעים מתחבורה צמצום זיהום מים וקרקע פיתוח המצמצם מטרדים בין שימושי קרקע סמוכים עידוד בניה ירוקה ויעיל ניצול אנרגיה 	

5.2. צינון הקרטריונים על ידי הציבור ובעלי העינין

בכל אחד מן המפגשים נתבקשו המשתתפים לתת משקל לכל אחד מן הקרטריונים בהתאם להערכתם את רמת חשיבותו. להלן טבלה המרכזת את המשקלות שניתנו באזורי העיר השונים:

	12. איכות סביבה	11. מערכת תחבורה	10. פתחים שטחים	9. קשר בין שכונות	8. שמירת מרקמים	7. ניצול קרקע	6. חינוכית עירונית	5. התחדשות עירונית	4. מגוון יח"ד	3. חיזוק דרום ומזרח	2. מרכז תרבותי	1. מרכז כלכלי
מרכז	4.7	4.5	[4.3]	3.5	[4.4]	3.5	[4.4]	4.0	3.5	4.0	3.9	3.3
יפו	[4.5]	[4.5]	[4.5]	3.6	4.0	3.8	4.1	4.0	[4.3]	[4.3]	4.2	3.8
דרום	[4.5]	4.8	4.6	3.9	4.0	3.7	[4.2]	3.6	4.0	[4.3]	4.0	3.3
צפון	4.7	4.8	4.8	3.7	[4.5]	3.5	3.3	3.7	3.7	4.1	4.2	3.7
מזרח	[4.5]	4.8	[4.3]	3.9	[4.2]	3.9	3.6	[4.4]	3.4	4.6	3.7	3.3
מוצע	4.6	4.7	4.5	3.7	[4.2]	3.7	3.9	3.9	3.8	[4.3]	4.0	3.5

בבולד, קרטריונים שנתפסו כחשובים ביותר בקרב המשתתפים בקו תחתון, הקרטריונים שסטיית התקן לגביהם גבוהה מאחת בסוגריים מרובעים, הקרטריונים שסטיית התקן לגביהם הייתה קרובה לאחת

מבין שניים-עשר הקרטריונים, אלה שנתפסו כחשובים ביותר על ידי כלל משתתפי הסדנאות, היו:

- תכנון המתבסס על מערכת תחבורה רב-אמצעית ומקיימת (4.7).
- פיתוח התורם לשיפור איכות הסביבה העירונית (4.6).
- שיפור מערך השטחים הפתוחים וחיזוק הקשר בין העיר לים (4.5).
- [חיזוק דרום ומזרח העיר] (4.3).
- [שמירה וחיזוק איכויות מרקמים קיימים] (4.2).

הקרטריון היחידי שבאופן ברור נתפס כפחות חשוב הנו: חיזוק חוסנה הכלכלי של העיר ומעמדה כמרכז כלכלי מטרופוליני וארצי (3.5).

ככלל לא ניתן לראות שונות גדולה בין הערכת הקרטריונים באזורים השונים, אך מההבדלים בין המשקלות שניתנו לקרטריונים השונים באזורים השונים, עולה כי קיימת שונות משמעותית בהערכת הקרטריונים: 'תרומה לחינוכית העירונית'; 'הגדלת מגוון יחידות הדיור באזור'; ו'תרומה לתהליכי התחדשות עירונית'.

5.3. השוואה בין צינון הקרטריונים על ידי הציבור ובעלי העינין לבין צינון צוות התכנון

כעת, נציג השוואה בין האופן בו הוערכה מידת החשיבות של כל אחד מהקרטריונים להערכת החלופות על ידי מתכנני מנהל ההנדסה לבין האופן בו הם הוערכו על ידי הציבור ובעלי העינין:

	12. איכות סביבה	11. מערכת תחבורה	10. פתחים שטחים	9. קשר בין שכונות	8. שמירת מרקמים	7. ניצול קרקע	6. חינוכית עירונית	5. התחדשות עירונית	4. מגוון יח"ד	3. חיזוק דרום ומזרח	2. מרכז תרבותי	1. מרכז כלכלי
צוות התכנון	4.0	4.3	3.9	3.7	4.0	3.8	4.0	3.8	3.5	4.5	[4.2]	4.4
הציבור	4.6	4.7	4.5	3.7	[4.2]	3.7	3.9	3.9	3.8	[4.3]	4.0	3.5

בבולד, קרטריונים שנתפסו כחשובים ביותר בקרב המשתתפים בקו תחתון, הקרטריונים שסטיית התקן לגביהם גבוהה מאחת בסוגריים מרובעים, הקרטריונים שסטיית התקן לגביהם הייתה קרובה לאחת

מבין שניים-עשר הקרטריונים, אלה שנתפסו כחשובים ביותר על ידי צוות התכנון, היו:

- חיזוק דרום ומזרח העיר (4.5).
- חיזוק חוסנה הכלכלי של העיר ומעמדה כמרכז כלכלי מטרופוליני וארצי (4.4).
- תכנון המתבסס על מערכת תחבורה רב-אמצעית ומקיימת (4.3).
- [חיזוק מעמדה של העיר כמרכז תרבותי] (4.2).

הקריטריונים היחידים שבאופן ברור נתפסו כפחות חשובים הנם: הגדלת מגוון יחידות הדיור באזור (3.5) ושמירה וחיזוק הקשר בין שכונות ואזורים בעיר (3.7).

ניתוח תוצאות אלה מראה כי בעוד צוות התכנון העריך את הקריטריונים הכללי עירוניים (חיזוק דרום ומזרח העיר; חיזוק חוסנה הכלכלי של העיר ומעמדה כמרכז כלכלי מטרופוליני וארצי; וחיזוק מעמדה של העיר כמרכז תרבותי) כחשובים יותר, הציבור העריך את הקריטריונים הסביבתיים (פיתוח התורם לשיפור איכות הסביבה העירונית; ושיפור מערך השטחים הפתוחים וחיזוק הקשר בין העיר לים). אלה וגם אלה העריכו את הקריטריון – תכנון המתבסס על מערכת תחבורה רב-אמצעית ומקיימת, כאחד החשובים.

6. צפון העיר

6.1. החלופות האזוריות

לאזור עבר הירקון מוצעות שתי חלופות, הנבדלות זו מזו בעיקר ברמת אינטנסיביות הפיתוח ועירוב השימושים המוצע במוקדי הפעילות הרובעיים ולאורך הרחובות המרכזיים בהם. החלופות נבדלות גם ברמת הציפוף המוצעת במספר מתחמים בשכונות המגורים.

חלופת המינימום: חלופת המינימום מנסה לשמור על האיכויות הקיימות בשכונות המגורים בעבר הירקון. החלופה מציעה מספר מתחמים לעיבוי אינטנסיבי באזורי השיכונים ומספר מצומצם של מתחמי פינוי-בינוי. בחלופה זו מוצע גם לפתח מוקדי פעילות ומספר רחובות מסחריים.

חלופת המקסימום: חלופת המקסימום מנסה להביא איכויות "עירוניות" לרובעי עבר הירקון על ידי יצירת מספר מוקדי פעילות ומסחר חדשים ואיתור מתחמים נוספים בהם יתאפשר פינוי-בינוי. גם בחלופה זו רוב שכונות המגורים ישמרו על אופיין הקיים.

6.2. הערכת כמותית של החלופות

בסדנא השתתפו 27 בעלי עניין (תושבים, נציגי ארגונים, ועדים וכו'). 23 מהם מילאו את דפי ההערכה. מתוכם, 12 העדיפו את חלופת המינימום; 7 את חלופת המקסימום; ו-4 לא בחרו חלופה מועדפת.

חלופת המינימום הוערכה בציון ממוצע של 3.1 נקודות (מתוך 5 אפשריות). על-פי מרבית הקריטריונים החלופה הוערכה בציון שנע בין 2.9 נקודות לבין 3.3. ביחס להערכה הכללית, החלופה נתפסה כמקדמת פחות את 'חיזוק דרום ומזרח העיר' (1.9) ו'ניצול מיטבי של הקרקע' (2.7). מאידך, הוערכה החלופה כמקדמת יותר את 'שמירה וחיזוק איכויות מרקמים קיימים' (3.6) ו'פיתוח התורם לשיפור איכות הסביבה העירונית' (3.7).

חלופת המקסימום הוערכה בציון ממוצע של 2.6 נקודות. על-פי מרבית הקריטריונים החלופה הוערכה בציון שנע בין 2.6 נקודות לבין 3.0. ביחס להערכה הכללית, החלופה נתפסה כמקדמת פחות את 'שמירה וחיזוק איכויות מרקמים קיימים' (1.4), 'חיזוק דרום ומזרח העיר' (1.7) ו'פיתוח התורם לשיפור איכות הסביבה העירונית' (1.8). מאידך, הוערכה החלופה כמקדמת יותר את 'ניצול מיטבי של הקרקע' (3.4).

מניתוח הנתונים הכמותיים עולות המסקנות הבאות:

- שתי החלופות זכו להערכה בינונית.
- בחלופת המינימום זכו הקריטריונים שהוערכו על ידי המשתתפים כחשובים לציון גבוה יותר משאר הקריטריונים (למעט הקריטריון של חיזוק דרום ומזרח העיר, שהוערך נמוך יותר) בעוד שבחלופת המקסימום לא נמצא מתאם כזה.
- הציון הנמוך לו זוכה הקריטריון של חיזוק דרום ומזרח העיר בשתי החלופות עשוי ללמד, כי משתתפי הסדנא מעריכים את הפיתוח שהוצע לצפון העיר בכל אחת מהן, כמקדם באופן נמוך את פיתוח הדרום והמזרח.
- חלופת המקסימום נתפסה כפחות טובה בעיקר משום שהיא מאיימת על איכויות המרקמים הקיימים ועל איכות הסביבה העירונית.

6.3. הערות המשתתפים כפי שעלו בדיון ובהערכה המילולית של החלופות

תוספת קיבולות למגורים

- החלופות לא מציגות שונות מהותית בין האופן בו תתבצע תוספת הקיבולות למגורים לאורך צירי תחבורה מרכזיים לבין התוספת בתוככי השכונות. האופן בו תתבצע תוספת הקיבולות צריכה להיות שונה בין שני סוגי

- מרחבים אלה. בעוד לאורך צירי התחבורה יש מקום לשנות את הבינוי ואף לקדם התערבות אינטנסיבית (שעשויה אף למזער את הרעש והזיהום), בתוככי השכונות, נכון לשמור על המצב הקיים. לכן, גם אם נדרשת בתוככי השכונות התערבות רבה, היא צריכה להיעשות באופן זהיר.
- ציר איינשטיין עלה מספר פעמים כציר בו ההתערבות צריכה להיות מוגדרת באופן ברור. נאמר כי פינני-בינוי מינימאלי במרכז רחוב איינשטיין ובחלקו המזרחי של טאגור אפשרי, אך אין להרחיבו לרחובות נוספים.
- בשתי החלופות חסרה התייחסות לציר קק"ל שהנו ציר אינטנסיבי (לעומת בני אפרים שכן זכה להתייחסות).
- לאור ההבדל הקטן בקיבולות המגורים המוצעות בין חלופת המינימום לחלופת המקסימום, היו שטענו כי חלופת המקסימום לא תוכל להספיק כדי לתת מענה ללחצי הפיתוח המופנים לצפון. עלה חשש כי המציאות בשטח תוביל לפריצת התוכנית ותיצור מצב בו תאבד התוכנית את תפקידה כמנחת פיתוח. יחד עם זאת ראוי להדגיש, כי ההעדפה כפי שהובעה בסדנא איננה לחלופת המקסימום כי אם לחלופת המינימום.
- למרות האמירה שהוצגה כי שכונות צמודי קרקע הן 'אזורי אל געת', ניתן לשקול בחלופת המקסימום אינטנסיפיקציה באזורים הצמודים לתוואי הרכבת הקלה לעתידים מדרום להדר יוסף ורמת החייל.

תעסוקה ותחבורה

- הפיתוח של נוה שרת מזרח, כפי שמוצע בחלופת המינימום, מחייב פתרון מקדים של סוגיות התנועה, התחבורה והחנייה. לפיכך יחד עם הגדרתו של אזור זה כאזור תעסוקה, יש כבר בשלב מקדים זה, למצוא את הפתרונות התחבורתיים והתנועתיים, שיהוו תנאי לפיתוחו. פתרונות אלה צריכים לאפשר הגעה ישירה לאזור התעסוקה, ללא העמסת תנועה על צירים בתוך העיר. הפתרון אסור לו שיתבסס אך ורק על יצירת עוד עורקי תחבורה, אלא גם על אמצעים נוספים כגון: תחבורה ציבורית, שאטלים וגשרים להולכי רגל בין תחנות הרכבת לאזור התעסוקה ועוד. פתרונות אלה נכונים לכל אחת מן החלופות.
- לקו הירוק חשיבות קריטית בפיתוח האזור. היות שלא נראה כי הוא עתיד לפעול בזמן הקרוב, יש לחשוב על פתרונות חלופיים זמניים עד ביצועו.
- פיזור של מרכזי תרבות בעיר ושילובם באזורי התעסוקה (כדוגמת רמת החיל), יחסוך בצורך לנסוע למרכז העיר ועל כן יקל על עומסי התחבורה.

עירוב שימושים

- לאורך צירי תחבורה מרכזיים ניתן לאשר מבני ציבור ומשרדים, בכדי להרחיק את המטרד מאזורי מגורים, שכדאי שישארו אזורי מגורים מובהקים. יחד עם זאת, יש מקום להוסיף יותר מסחר בשכונות החדשות. כיום לדוגמא, יש פעילות מסחרית ואחרת לאורך איינשטיין, אבל אין כמעט ברמת אביב החדשה ובגוש הגדול (מסחר, תעסוקה, מוקדי בילוי שכונתיים). נושא העירוב צריך להיות מוגדר תוך התייעצות עם התושבים.
- בצפון העיר יש לבחון היטב ולהגדיר במדויק, מהם השימושים שיתרו לאורך הצירים המרכזיים (בשונה מאלה המותרים במרכז העיר), מכיוון שהללו עשויים להוות מטרד לתושבים, שבחרו לגור באזור זה ולא במרכז העיר. בנוסף, נכון יותר לבחון רחובות עירוניים, בהם מוצע שינוי, לכל אורכם ולא רק באזורי התערבות מצומצמים. בחינה תכנונית כזו תאפשר להגדיר את האזורים בהם נכון להתערב ולא רק להתמקד במוקדים בהם מתרחש כיום שינוי.

עיצוב עירוני, מרחב ציבורי ושטחי ציבור

- נאמר כי החלופות לא מתייחסות במידה מספקת לפיתוח הנגישות אל הים. עלה חשש כי המבנים רבי הקומות הנמצאים במערב עלולים להגביר את הסגירות (הנתפסת). הוצע להשתמש ברחובות זריצקי והאזנר כדי לחזק את הקשר לים.
- נדרשים יותר מבני ציבור בצפון העיר, כשבעשור האחרון נבנו שכונות חדשות ללא מבנים כאלה.
- רמת אביב הירוקה משלבת בנייה נמוכה עם שטחי גנים רחבים, ורמת אביב ב' נחשבת כשיכון לדוגמא ויש בה שטחים פתוחים נרחבים. הפיתוח הגבוה וחלק מהיוזמות התכנוניות לאזורים אלה, נתפסים כהתערבויות

לא רצויות, שיפגעו באיכויות השכונה ובתושבים. לכן, הגדרת אפשרויות הפיתוח צריכה למנוע את לחצי הפיתוח על מרקמים בשכונות אלה.

הערות כלליות

- הגדרת אזורים לתכנון בעתיד בצפון העיר (בעיקר אזור שדב דוב ונווה שרת מזרח) זכתה להתנגדות, בעיקר משום שהיא תוביל לניצול לא יעיל של השטח עקב לחצי הפיתוח. לגביי אזור שדה דב, יש שראו באזור זה כאזור מגורים אפשרי, אך ככזה הוא צריך לכוון לאו דווקא ליצירת דירות לאוכלוסייה המאפיינת את צפון תל אביב יפו כיום, אלא דווקא כאזור שיפתח את שוק המגורים לאוכלוסיות נוספות, וייצר מלאי גדול של דיור בר השגה. אחרים ראו באזור זה כאזור תעסוקה עירוני נוסף, שיכיל בתוכו מוקדי תרבות, פנאי ובילוי. כמובן, ששני שימושים אלה יכולים אף להשתלב לאזור מעורב. לגביי נווה שרת מזרח, הקולות שעלו בסדנאות היו בעיקר להשאיר זאת כשטח פתוח.

6.4 סיכום

משתתפי הסדנאות ראו בחלופת המינימום, ככזו המקדמת באופן טוב יותר את השגת מטרות תכנית המתאר. יחד עם זאת, היא זכתה לציון בינוני. הקריטריונים היחידים שהוערכו באופן גבוה (באופן יחסי) הנם 'שמירה וחיזוק איכויות מרקמים קיימים' (3.6) ו'פיתוח התורם לשיפור איכות הסביבה העירונית' (3.7), דבר המעיד כי ההעדפה לחלופה זו נובעת להערכתנו בעיקר מהרצון לא לפגוע באיכות החיים הנוכחית, יחד עם הערכה בינונית של יכולתה של החלופה לקדם נושאים אחרים. בנוסף, ביקשו המשתתפים להתייחס באופן שונה לדגמי ההתחדשות המועדפים לרובעים השונים, ואף לתתי אזורים בתוך הרובע. לגבי כל אחד מהאזורים ביקשו התושבים לבחון מהו הדגם המועדף, ולא להגדיר זאת באופן גורף.

7. מזרח העיר

7.1. החלופות האזוריות

לאזור מזרח העיר הוצעו שתי חלופות (מינימום ומקסימום). בחומר הרקע שנשלח לתושבים הוצעו שלוש חלופות, אך הללו צומצמו לשתיים. ככלל, שתי החלופות מציעות כי בכל אזורי המגורים ישמר מרקם המגורים הקיים תוך מתן אפשרות לעיבוי מתון. חלופות התכנון מציגות התערבויות באינטנסיביות שונה מעבר לתוספת זו. התערבות באינטנסיביות גדולה יותר במרקמי המגורים, מלווה בדרך כלל גם בעירוב שימושים מוגבל ובתוספות של שימושי תעסוקה. לאורך האיילון, באזור התעסוקה נחלת יצחק ובמערב שכונת התקווה, תעגן תוכנית המתאר תוספת שטחי תעסוקה בהיקף נרחב, במגדלים.

חלופה א'+ב' (חלופת המינימום): מציעה לאפשר הרחבות דיור ועיבוי מתון ברוב הרובע, עיבוי אינטנסיבי יותר במספר מתחמים בודדים ומוגדרים.

חלופה ג' (חלופת המקסימום): מציעה, בנוסף להוראות בחלופות א' ו-ב', קביעת אזורים נוספים בשכונות המגורים שבהם יותרו תכניות של פינוי בינוי.

7.2. הערכת כמותית של החלופות

בסדנא השתתפו 24 בעלי עניין. 18 מהם מילאו את דפי ההערכה. מתוכם, 12 משתתפים העדיפו את חלופת המקסימום; 4 את חלופת המינימום; 4 לא בחרו חלופה מועדפת. למרות זאת ההערכה הכמותית של חלופת המינימום זכתה לציון גבוה יותר (בשתי עשיריות הנקודה), בעיקר משום שארבעה מעריכים שתמכו בחלופת המינימום נתנו ציונים קיצוניים לשתי החלופות.

חלופת המינימום הוערכה בציון ממוצע של 3.1 נקודות (מתוך 5 אפשריות). על-פי מרבית הקריטריונים החלופה הוערכה בציון שנע בין 2.8 נקודות לבין 3.2. ביחס להערכה הכללית, החלופה נתפסה כמקדמת פחות את 'חיזוק דרום ומזרח העיר' (2.4), את 'התרומה לחיוניות העיר' (2.5) וכמו כן את הקריטריונים העירוניים של 'חיזוק חוסנה הכלכלי של העיר ומעמדה כמרכז כלכלי מטרופוליני וארצי' (2.0), ו'חיזוק מעמדה של העיר כמרכז תרבותי' (2.4); מאידך, הוערכה החלופה כמקדמת יותר את 'שמירה וחיזוק איכויות מרקמים קיימים' (4.1) ואת 'שיפור מערך השטחים הפתוחים וחיזוק הקשר בין העיר לים' (3.7).

חלופת המקסימום הוערכה בציון ממוצע של 2.9 נקודות. על-פי מרבית הקריטריונים החלופה הוערכה בציון שנע בין 2.9 נקודות לבין 3.1. ביחס להערכה הכללית, החלופה נתפסה כמקדמת פחות את 'שמירה וחיזוק איכויות מרקמים קיימים' (1.6) ואת 'חיזוק מעמדה של העיר כמרכז תרבותי' (2.5). מאידך, הוערכה החלופה כמקדמת יותר את 'תרומה לתהליכי התחדשות עירונית' (3.5); 'תרומה לחיוניות עירונית' (3.5); ו'תכנון המתבסס על מערכת תחבורה רב-אמצעית ומקיימת' (3.4).

מניתוח הנתונים הכמותיים עולות המסקנות הבאות:

- שתי החלופות זכו להערכה בינונית.
- מבחינת הקריטריונים שנתפסים על ידי המשתתפים כחשובים, חלופת המינימום מקדמת את 'שיפור מערך השטחים הפתוחים וחיזוק הקשר בין העיר לים' ו'שמירה וחיזוק איכויות מרקמים קיימים', אך מקדמת באופן מוגבל את 'חיזוק דרום ומזרח העיר'. לעומתה, חלופת המקסימום, מקדמת את 'תכנון המתבסס על מערכת תחבורה רב-אמצעית ומקיימת' ו'תרומה לתהליכי התחדשות עירונית', אך אינה מקדמת את 'שמירה וחיזוק איכויות מרקמים קיימים'. לאור זאת ניתן לומר כי, ביחס לקריטריונים שהוערכו כחשובים על ידי משתתפי הסדנא, התכנון במזרח העיר צריך להתמודד עם האתגר של המתח שבין תרומה לתהליכי התחדשות עירונית (הכולל בתוכו את תרומה לחיוניות עירונית) ותכנון המתבסס על מערכת תחבורה רב-אמצעית

ומקיימת לבין שמירה וחזקת איכויות מרקמים קיימים. מתח זה מעיד על שתי תפיסות תכנוניות, שחשוב לראות כיצד לשלב ביניהן.

- חלופת המינימום נתפסת כמקדמת באופן טוב יותר את השגת מטרות התכנית ברמת האזור, אך פחות ברמת העיר כולה.

7.3 הערות המשתתפים כפי שעלו בדיון ובהערכה המילולית של החלופות

מגורים והתחדשות עירונית

- עלה חשש כי תוספת בינוי ואוכלוסייה חדשה עלולים לדחוק את רגליהם של התושבים הקיימים. נאמר כי על התכנון להשתמש בכל הכלים העומדים לרשותו (מגוון יח"ד, במגוון צורות בעלות ושכירות) כדי לאפשר לתושבי הנוכחיים של הרובע להמשיך ולהתגורר בו, יחד עם משיכת אוכלוסייה חדשה. "רובע 9 באופן כללי, הוא רובע עם היצע דיור לאוכלוסיות ברמה חברתית-כלכלית בינונית ומטה, המספק הרבה פתרונות דיור בעיר. יש בעיה עם בנייה למגדלים כשרוצים לבנות למעמד הזה".
- הוצגו שתי דעות מרכזיות ביחס לדרכים שונות להתחדשות עירונית. דעת הרוב תומכת בפתרונות של עיבוי (ברמות אינטנסיביות משתנות) ומתנגדת לפתרונות של פינוי-בינוי ומעבר לבנייה מגדלית. לדידם, "בניה של מגדלים ברובע מזרח בעייתית, היא תפגע במאגר הגדול של דיור זול שיש באזור, שמתאים למעמד בינוני-נמוך ולצעירים, ועלולה ליצור סלאמס". בנוסף טענו כי המגורים ברבי קומות, תייצר לאורך זמן "בעיה בתחזוקת המבנים". לשיטת אלה, פינוי-בינוי יכול להתאפשר רק במקומות מוגדרים מאוד בהם אין שום אופציה אמיתית אחרת (לדוגמא באזור וינגייט). על פי התומכים בגישה זו סיכויי המימוש הינם גבוהים יותר, כאשר התהליך הוא פחות טראומתי עבור התושבים. פתרונות אלו מאפשרים לדעתם לחדש את מלאי יחידות הדיור ולהפוך את בנייני הרכבת למגורים איכותיים. ככלל, יש לחפש פתרונות שימשכו אוכלוסייה מבחון, יעזרו לתושבים להתארגן, ויעלו את אחוז הבעלות על הדירות.
- דעת מיעוט תמכה בהיקפי פינוי-בינוי גבוהים. לדידם, "תוספות קומות זה כמו לקחת אישה זקנה ולעשות לה ניתוח פלסטי". לתפיסתם רק מעורבות אינטנסיבית תוביל לשרדוג מצאי יחידות הדיור, השטחים הציבוריים, ומערכות התחבורה והתשתיות. להערכתם, עלולות התערבויות מתונות להשאיר את השכונות בנחשלותן. בנוסף, העלייה ביוקר המחיה היא מחיר שישלם בכל מקרה.

הערות נקודתיות לגבי פיתוח מוצע במקומות שונים ברובע:

- הובעה עמדה חזקה "נגד פינוי-בינוי ברמת הטייסים", שיגרור "הרס של המרקם הקיים" ו"שינוי מהיר מדי באוכלוסיית השכונה, מכיוון שמגורים במגדלים יקרים מדי למרבית התושבים הנוכחיים והם יידחקו החוצה". יחד עם זאת, בהחלט הובעה תמיכה "בעיבוי אינטנסיבי בשכונה. ניתן להגדיל את מגוון יח"ד (דירות גן, דירות גג, שיפור יח"ד הקיימות), וניתן להכפיל את אוכלוסיית השכונה בתהליך בינוי ארוך יחסית שיגדיל את האטרקטיביות של השכונה". עוד נאמר כי "השינוי האיטי מתרחש כבר כיום והוא מבורך".
- הבנייה המגדלית המתחם אנילביץ' נתפסה כ"נכונה" ו"חשובה".
- הבנייה המגדלית לאורך האיילון זכתה לתמיכה, אך צוין כי יש לכלול בה מרכזי תרבות, מסחר ושטחים פתוחים.
- העיבוי האינטנסיבי והמגדלים המוצעים במפגש יצחק שדה משה דיין, העלו ספקות ביכולתם "לתרום לאיכות החיים של התושבים". בכלל, משה דיין זקוק לטיפול ייחודי. "הוא נראה כמו ציר ראשי אך בעצם הוא ציר שעובר בתוך שכונות", "יש לשמור עליו כציר פנימי שקט עם בנייה מרקמית", ו"התושבים מתנגדים לבנייה בו".
- באזור רחובות בית אורן ועין גב, יש לוודא (בעזרת חתכים נקודתיים) שהעיבוי מתאים לרחובות הצרים.

מוקדי הפעילות ופיתוח צירים

- ככלל ניתן לומר כי הובעה תמיכה בחיזוק ופיתוח מוקדי הפעילות של אזור המכללות ושל אזור היכל נוקייה. המוקדים צריכים להיות מפותחים באופן אינטנסיבי (על מנת להפוך אותם למשמעותיים בהתאם לחלופת הרשת העירונית), ולהיות מרובי שימושים כך שלא יהיו תלויים בשינוי שוק, או במציאת הזים שיהיה מוכן לפתח את גורם התעסוקה הספציפי המיועד לאזור. במוקדים צריך לשלב מוקדי פנאי ותרבות, מוקדי חינוך, השכלה ותעסוקה. הגדלת מצאי מבני ציבור, בעיקר לשימושי תרבות, תשפר את איכותו של הרובע.
- יש רצון להגדיר במדויק את סוגי התעסוקה שימשכו למוקדי הפעילות, כך שסיפקו גם מקומות תעסוקה לאנשים מהרובע עצמו.
- המחסור ברובע במוסדות להשכלה גבוהה, צריך לקבל מענה במוקדים אלה, זאת בעיקר לנוכח העובדה כי הנגישות לאוניברסיטת תל אביב איננה מיטבית. דבר זה יתרום לחיזוק מעמד הרובע וחיוניותו.
- פיתוח אינטנסיבי, כולל מסחר, לאורך צירי הרחוב המגיעים לאיילון (דרך השלום, יצחק שדה, לה גארדיה וההגנה) יתרום לחיבור מזרח העיר למרכז. יש להבטיח פתרונות טובים להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית. לגביי רחובות אחרים יש לשקול היטב את הפיכתם למסחריים, בגלל החשש מירידת ערך הבתים.

תחבורה

- הובעה דעה נגד הסדרת שבילי אופניים על חשבון הכביש (השביל ברח' משה דיין- דוגמה רעה).
- נאמר כי החלופות לא נותנות פתרון לבעיית התחבורה בעיקר לכיוון צפון העיר.
- יש לחשוב באופן רציני על קירוי האיילון וניצול שטח ליצירת מרחבים ציבוריים.

מרחב ציבורי

- נאמר כי החלופות מציעות למעשה ניתוח סכמטי של אפשרויות התחדשות עירונית, אך הן לא מראות כיצד ישתנה המרחב הציבורי בחלופות השונות. בכל אחת מן האפשרויות יש לראות כיצד המרחב הציבורי מפותח ומקודם ומה היתרונות והחסרונות גם בהיבט זה.

7.4 סיכום

משתתפי הסדנאות העריכו את שתי החלופות שהוצגו בפניהם ברמה בינונית, יחד עם ההבחנה, שכל חלופה מקדמת באופן טוב יותר קריטריונים אחרים. חלופת המינימום הוערכה כמקדמת באופן טוב יותר את שיפור מערך השטחים הפתוחים וחיזוק הקשר בין העיר לים; ושמירה וחיזוק איכויות מרקמים קיימים. לעומתה, חלופת המקסימום הוערכה כמקדמת תכנון המתבסס על מערכת תחבורה רב-אמצעית ומקיימת; ותורמת לתהליכי התחדשות עירונית. לדעת משתתפי הסדנא, הנתמכת בהערות הכמותיות והמילוליות, החלופה הנבחרת צריכה להיות כזו שתשלב בין החלופות. ותציע מקומות בהם יוצע פיתוח אינטנסיבי, לצד מקומות בהם יוצע פיתוח השומר על איכותם של מרקמים קיימים. עוד נאמר כי חלופה זו אמורה לספק פתרונות ממשיים וקונקרטיים לכל אחד מהאזורים בהם מתוכננת התערבות, ולא להסתפק בהצגה העקרונית כפי שהוצגה. בנוסף נאמר כי "פיתוח זה רצוי שיעשה תוך שיתוף ציבור ברמת השכונה".

לסיכום, נביא את ההיגד הבא, שיש בו תיאור מיטבי של החלופה הרצויה על ידי משתתפי הסדנא: "יש היום בעייתיות בקשר שבין רובע 9 למרכז העיר. פיתוח הרובע כמע"ר נותן הזדמנות לקשר בין מזרח למערב ומאפשר לשלוח שלוחות לתוך הרובע. יש לחשוב על חלופת ביניים בין החלופה המקסימאלית לבין המינימאלית. יש פוטנציאל לחיזוק מסחרי של מוקדי מסחר בתוך הרובע (ולאפשר לתושבים לקנות במרכז תל אביב יפו). אם היו הופכים את הרחובות לרחובות מסחריים זה היה טוב, אך בלי לשנות את המרקמיות של השכונות והבניה הנמוכה".

8. מרכז

8.1. החלופות האזוריות

לאזור מרכז העיר הוצעו שתי קבוצות של חלופות, האחת המתייחסת לבינוי ברובע 4, והשנייה לאופיו של המרחב הציבורי בכל מרכז העיר.

חלופות בינוי לרובע 4 (באזורים שממערב לדרך נמיר)

עיקר השינוי מבחינת היקפי הבניה (במרכז העיר) יתאפשר ברובע 4. כל החלופות מציעות שינויים ברחובות ארלזרוב ואבן גבירול, לאור חשיבות רחובות אלה, בשל הכנסת הרכבת הקלה אליהם ומתוך הרצון והאפשרות להגדיל את כמות המשתמשים ברחוב ואת האפשרות להתחדשותם כרחובות פעילים. בכל החלופות, התוספת יכולה להיות למגורים (עד 1,000 יח"ד), תעסוקה או מלונאות. מוצעות שלוש חלופות:

א.1. חלופת עיבוי: מציעה אפשרות לתוספת קומות או לבניה חדשה בגובה של עד 10 קומות לאורך הרחובות ארלזרוב (בחלק שממזרח לאבן גבירול) ואבן גבירול.

א.2. חלופת מגדלים לאורך צירים ראשיים: מציעה אפשרות לבניית מגדלים לאורך הרחובות ארלזרוב, נמיר, פנקס, ויצמן ואבן גבירול בנקודות ציון עירוניות, בעיקר בצמתים ראשיים, ובכפוף לתנאי סף ולקריטריונים.

א.3. חלופת פיזור מגדלים: מציעה גמישות מירבית באפשרות בניית מגדלים בכל רובע 4 (למעט השטחים שמצפון לרחוב פנקס), לאורך רחובות ראשיים או בסמוך לשטחים פתוחים משמעותיים.

חלופות המרחב הציבורי

מרכז העיר הוא אזור עמוס ואינטנסיבי ומבונה כולו. אופן הפיתוח של רחובות מרכז העיר והשימושים שיקבעו לאורכם הם בעלי חשיבות לגבי אופיו ואיכותו של המרחב הציבורי העתידי.

ב.1. חלופת מצב קיים (חלופת מיתון תנועה): מציעה לשפר את המרחב הציבורי בעיקר על ידי מיתון תנועה.

ב.2. חלופת פיתוח רחובות מסחריים: בנוסף לאמור בחלופה ב.1. לעיל, החלופה מציעה להוסיף מספר רחובות בהן יוגדרו חזיתות מסחריות (חובה ורשות), כגון ארלזרוב, פרישמן, פנקס ועוד, כדי לחזק את חיוניות האזור.

ב.3. חלופות פיתוח רחובות מסחריים והעדפת הולכי רגל: בנוסף לאמור בחלופות ב.1. וב.2. לעיל, החלופה מציעה סל כלים ליצירת העדפה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

8.2. הערכת כמותית של החלופות

בסדנא השתתפו 27 בעלי עניין (תושבים, נציגי ארגונים, ועדים וכו'). 25 מהם מילאו את דפי ההערכה.

חלופות רובע 4 (באזורים שממערב לדרך נמיר)

מתוך 25 המשתתפים שמילאו את דפי ההערכה, 12 משתתפים העדיפו את חלופת העיבוי; 3 את חלופת המגדלים לאורך צירים; 1 לא העריך אף חלופה כטובה; אף לא אחד לא העדיף את חלופת פיזור המגדלים; ו-9 לא העריכו באופן כללי את החלופות.

חלופת העיבוי הוערכה בציון ממוצע של 3.4 נקודות (מתוך 5 אפשריות). על-פי מרבית הקריטריונים החלופה הוערכה בציון שנע בין 3.2 נקודות לבין 3.8. ביחס להערכה הכללית, החלופה נתפסה כמקדמת יותר את 'שמירה

וחיזוק של איכויות מרקמים קיימים' (4.0) ו'תכנון המתבסס על מערכת תחבורה רב-אמצעית ומקיימת' (3.9). לעומת זאת החלופה נתפסה כפחות מקדמת את כל שלושת הקריטריונים הכלל עירוניים: 'חיזוק חוסנה הכלכלי של העיר ומעמדה כמרכז כלכלי מטרופוליני וארצי' (2.7), 'חיזוק מעמדה של העיר כמרכז תרבותי' (2.8), ו'חיזוק דרום ומזרח העיר' (2.8).

חלופת מגדלים לאורך צירים הוערכה בציון ממוצע של 2.3 נקודות. על-פי מרבית הקריטריונים החלופה הוערכה בציון שנע בין 1.9 נקודות לבין 2.6. ביחס להערכה הכללית, החלופה נתפסה כמקדמת יותר את 'ניצול מיטבי של הקרקע' (3.3) ו'תכנון המתבסס על מערכת תחבורה רב-אמצעית ומקיימת' (3.1). לעומת זאת החלופה נתפסה כפחות מקדמת את 'שמירה וחיזוק איכויות מרקמים קיימים' (1.5), 'שמירה וחיזוק הקשר בין שכונות ואזורים בעיר' (1.7), 'חיזוק מעמדה של העיר כמרכז תרבותי' (1.7), ו'חיזוק דרום ומזרח העיר' (1.7).

חלופת פיזור מגדלים הוערכה בציון ממוצע של 1.1 נקודות (מתוך 5 אפשריות). על-פי מרבית הקריטריונים החלופה הוערכה בציון שנע בין 0.3 נקודות לבין 1.3. ביחס להערכה הכללית, החלופה נתפסה כמקדמת יותר את 'הגדלת מגוון יחידות הדיור באזור' (1.9), ו'ניצול מיטבי של הקרקע' (2.7).

מניתוח הנתונים הכמותיים עולות המסקנות הבאות:

- חלופת העיבוי נתפסה באופן מובהק כחלופה המועדפת, והיא עונה באופן הטוב ביותר על הקריטריונים שנתפסו כחשובים בעיני משתתפי הסדנא. יחד עם זאת החלופה אינה נתפסת כמקדמת את המטרות של חיזוק העיר כמרכז כלכלי וכמרכז תרבותי ושל חיזוק הדרום והמזרח.
- חלופת המגדלים על צירים מרכזיים הוערכה באופן בינוני-נמוך, הגם שיש הכרה בכך שהיא מובילה לניצול יעיל יותר של הקרקע.
- חלופת פיזור המגדלים נדחתה באופן חד משמעי וגורף.

חלופות המרחב הציבורי

מתוך 25 המשתתפים שמילאו את דפי ההערכה, 4 משתתפים העדיפו את חלופת המצב הקיים (מיתון תנועה); 8 את חלופת פיתוח הרחובות המסחריים; 11 העדיפו את חלופת פיתוח רחובות מסחריים והעדפת הולכי רגל; ו-5 לא העריכו באופן כללי את החלופות. (3 משתתפים העריכו 2 חלופות כטובות ביותר).

חלופת מצב קיים (חלופת מיתון תנועה) הוערכה בציון ממוצע של 2.4 נקודות (מתוך 5 אפשריות). על-פי כל הקריטריונים, למעט אחד ('הגדלת מגוון יחידות הדיור באזור', 3.8), החלופה הוערכה בציון שנע בין 2.0 נקודות לבין 2.6.

חלופת פיתוח רחובות מסחריים הוערכה בציון ממוצע של 3.1 נקודות. על-פי כל הקריטריונים, למעט שניים, החלופה הוערכה בציון שנע בין 2.8 נקודות לבין 3.4. ביחס להערכה הכללית, החלופה נתפסה כמקדמת יותר את 'תרומה לתהליכי התחדשות עירונית' (3.8) ואת 'תרומה לחינויות עירונית' (3.9).

חלופות פיתוח רחובות מסחריים והעדפת הולכי רגל הוערכה בציון ממוצע של 3.7 נקודות. חמישה קריטריונים הוערכו בציון שנע בין 3.5 נקודות לבין 4.1. ביחס להערכה הכללית, החלופה נתפסה כמקדמת יותר את 'תרומה לחינויות עירונית' (4.4), 'תכנון המתבסס על מערכת תחבורה רב-אמצעית ומקיימת' (4.4), 'פיתוח התורם לשיפור איכות הסביבה העירונית' (4.4). 'שמירה וחיזוק איכויות מרקמים קיימים' (4.3), ו'שיפור מערך השטחים הפתוחים וחיזוק הקשר בין העיר לים' (4.2). החלופה נתפסת כמקדמת פחות את חיזוק חוסנה הכלכלי של העיר ומעמדה כמרכז כלכלי מטרופוליני וארצי (3.1), וחיזוק דרום ומזרח העיר (3.0).

מניחוח הנתונים הכמותיים עולות המסקנות הבאות:

- חלופת פיתוח רחובות מסחריים והעדפת הולכי רגל נתפסה כחלופה המועדפת, הוערכה בציון יחסית גבוה, ועונה באופן הטוב ביותר על כל חמשת הקריטריונים שנתפסו כחשובים בעיני משתתפי הסדנא. יחד עם זאת יש החלופה אינה נתפסת כמקדמת את המטרות של חיזוק העיר כמרכז כלכלי ושל חיזוק הדרום.
- חלופות מצב קיים (מיתון תנועה) ורחובות מסחריים הוערכו באופן בינוני, ולא נתפסו ככאלה המקדמות באופן משמעותי תחומים רבים המוצגים בקריטריונים.

8.3 הערות המשתתפים כפי שעלו בדיון ובהערכה המילולית של החלופות

חלופות המרחב הציבורי

- מבין שלוש החלופות שהוצעו: חלופת מצב קיים (מיתון תנועה); חלופת פיתוח רחובות מסחריים; וחלופות פיתוח רחובות מסחריים והעדפת הולכי רגל – החלופה השלישית, נתפסת בו זמנית כחלופה הרדיקאלית ביותר והנכונה ביותר. משתתפי הסדנאות הביעו עמדה ברורה כי תושבי מרכז העיר, צריכים להוביל לשינוי התפיסה, ולוותר על השימוש ברכב הפרטי. יחד עם זאת הביעו המשתתפים את האמירה כי האטרקטיביות של העדפת הולכי רגל, עשויה להיות בעייתית, לאור ההגבלה הגדולה על התחבורה והאובדן של מקומות חניה, מספר משתתפים אף טענו כי שינוי רדיקאלי זה עלול להביא להשלכות שליליות (מאובדן מקומות חניה ועד הגדלת הארנונה).
- לגביי חלופת מצב קיים (מיתון תנועה) – ככלל הובעה תמיכה ברעיונות העומדים בבסיס החלופה. יחד עם זאת נשמעו קולות ציניים ביחס לחלופה זו שטענו כי במרכז העיר "מיתון תנועה כבר קיים. לחוקק את זה, זה יהיה טוב רק לרפורטים", וש"הרחבת מדרכות על חשבון חנייה היא הצעת פתרון צינית", המשתמשת במפגש ובציבור לתת לכך לגיטימציה. בנוסף נאמר כי צריך לבחון "איך מיתון התנועה עולה בקנה אחד עם העובדה כי נפח התנועה בעתיד יעלה. צריך קודם כל לראות כיצד לצמצם ולדלל את תנועת כלי הרכב ואז המיתון אפשרי". הדרכים שהוצעו לכך הן רבות ומגוונות, ונעות החל מרכבת עלית, דרך ביטול צירי תנועה, וכלה בבניית חניוני רכב פרטי בכניסה לעיר ומשם תנועה באמצעות תחבורה ציבורית.
- לגביי חלופת הרחובות המסחריים – משתתפי הסדנאות תמכו בהגברת מרחבי השוטטות במרכז העיר, ובהגדלת מצאי הרחובות המסחריים, אך יחד עם זאת לא ראו הגיון ברשימה הארוכה של הרחובות שהוצעו כרחובות מסחריים. בחלקם, לא ברור התמריץ הכללי; בחלקם, לא ברור ההיגיון העירוני; ובחלקם האחר, תהיה פגיעה רבה בתושבים. מכאן, ההגדרה של רחובות מסחריים (חובה ורשות) צריכה להיות נקודתית וחדה יותר. "לא כל דופן הרחוב צריכה להיות מפותחת. יש לי בעיה עם רשימת הרחובות שהוצגה לעומת תוכנית גדס, שהצירים הראשיים שלה מחזיקים את העיר כל כך יפה היום, השינוי יגרום לשינוי במרקם החיים שמחזיק את העיר. אם רחוב גורדון שהוא קטן ומסורתי יהפוך להיות רחוב מסחרי, יש לי בעיה עם זה". בנוסף, "רחוב מסחרי צריך לעשות בזהירות. כי כאשר רוצים להפוך רחוב מגורים לרחוב מסחרי קיימת האפשרות לירידה גדולה באיכות החיים הכללית באזור... ולעיתים המסחר הופך לחורים שחורים, מכיוון שלתושבים קשה להתמודד עם הסוחרים ועם כל מה שהולך למטה".
- לגבי חלופת רחובות מסחריים והעדפת הולכי רגל – הדבר שהטריד יותר מכל את משתתפי המפגש הייתה ההצגה הוטוטאלית של החלופה. "צריך לחשוב על המגוון העירוני. מיתון תנועה והעדפת הולכי רגל צריכים לעסוק באינטגרציה של מגוון כלים, שנותנים מענה למגוון האנשים שחיים בעיר, שלהם צרכים ויכולות שונות, ולא לכולם מתאימים מרחבים שמיועדים רק להולכי רגל ואופניים. יש הרבה ילדים, יש הרבה קשישים, וכשמגבילים את האפשרות להשתמש ברכב, כפי שמוצע בחלופה השלישית, פוגעים באתם אנשים שרוצים או חייבים להשתמש ברכב". בנוסף נאמר כי "מיתון התנועה, הוא למעשה שיטת המקל והגזר – הטלת מגבלות על בעלי רכבים מחד גיסא והטבות להולכי רגל. אך הטלת המגבלות כל זמן שאין פתרונות חניה ותחבורה ציבורית, עשויה להיות הרסנית לעיר", בנוסף נאמר כי "לא ניתן להעלות פתרונות מסיביים להעדפת הולכי רגל בעיר ללא תחבורה תקינה ופועלת גם במסלולים שלא קיימים היום בעיר". כך שניתן לומר כי ההצעה כפי שהובעה למשתתפים נתפסה כללית מדי. בנוסף, עלה הצורך להגדיר מראש את

הרחובות שבהם יופעלו הכלים השונים, ושמהם יגזרו התכניות המפורטות ("לא ברורה מידת הרחלוציה של הרחובות שיוגדרו כמוטי הולכי רגל בעת הפקדת התכנית"). תנאי לחלופה זו נאמר הוא הקמת חניונים לרכבים מספיקים בשולי האזור ובתוכו (לטובת תושבים ומבקרים), תחבורה ציבורית איכותית והקמת חניונים לכלי רכב דו גלגליים (אופנועים ואופניים) בתוך האזור. בסדנא נשמעה גם אמירה נקודתית לגביי זה ש"שכונות נווה צדק וכרם התימנים, צריכות להיות סגורות לתנועת כלי רכב".

- **תחומי העיצוב העירוני שנסקרו בחלופות** – תחום נוסף של התייחסויות הייתה כי יש צורך להרחיב את תחומי העיצוב העירוני והמרחבים הציבוריים שהחלופה השלישית מציעה. לא ניתנה הדעת על יצירת מרחבים ציבוריים נוספים כמו הגדלת כיכרות בפינות רחובות ומקומות שבהם מתקיימת התרחשות עירונית כדוגמת שדרות. "רובע 4 זהו רובע שאין בו כמעט אפיונים עירוניים, והיצמדות למיתון תנועה והרחבת צירים לא תייצר את האינטראקציה הרצויה". הצעות נקודתיות שנשמעו בנושא העיצוב האורבאני היו הצעה ל"הורדת גדרות כללית (עד 40 ס"מ), כדי להגביר את תחושת הרחובות", והצעה "להפקיע מקו בניין של 4 מ' ל-2 מ', כדי להסדיר חנייה (ב-30-45 מעלות)".
- **מצאי שטחי ציבור** – משתתפים רבים העלו את הרצון לראות כיצד תכנית המתאר תציע תוספת לשטחים ציבוריים פתוחים (גינות ופארקים), שטחים למוסדות ציבור, מבני תרבות, בתי אבות. גם על חשבון בניינים קיימים.

חלופות בינוי לרובע 4

- **הערכה כללית:** מבין שלוש החלופות שהוצעו: **חלופת עיבוי; חלופת מגדלים לאורך צירים ראשיים; וחלופת פיזור מגדלים** – שתי החלופות הראשונות נתפסות כאפשריות, בעוד חלופת פיזור מגדלים הוגדרה על ידי המשתתפים כ"קטסטרופה". האמירות הבאות מדגימה באופן טוב את הלך הרוח שהיה בסדנא בהתייחס לנושא זה: "בשורה התחתונה העיבוי היא הדרך המיטבית ליצירת עיר שמקיימת חיים עירוניים תוססים ואטרקטיביים. ברגע שהעיר אטרקטיבית, הפריחה הכלכלית והתרבותית שלה מתרחשת. היא קולטת אוכלוסייה הטרוגנית, שנוכחותה הכרחית לקיום חיי עיר אמיתיים. כלומר – כל מרכיב קשור/משפיע/מושפע מאחרים". לעומת זאת, בהתייחס לחלופות המגדלים נאמר כי "יצירת עיר 'פלסטיקית' המורכבת ממגדלים מנוכרים נראית על הנייר כחלופה כלכלית טובה, אבל בפועל היא גורמת ל"יבוש' העיר. עיר מיובשת היא לא עיר אטרקטיבית, ועיר לא אטרקטיבית – לא תהיה כלכלית". יחד עם זאת, בהתייחס לחלופת העיבוי נאמר גם כי "בנטיית הלב חלופת העיבוי מוצאת חן בעיני יותר, אך אני חשה שהיא יותר בעייתית ליישום מבחינת לחצים כלכליים ונדל"ניים. חלופת פיזור המגדלים מאוד בעייתית, יוצרת מצב כאוטי, ויש בה מידה של העדר תכנון ואבדן שליטה (גם אם יהיו קריטריונים לפיזור). לכן, החלופה של מגדלים לאורך צירים ראשיים היא הנכונה יותר. לגביה – צריך לעשות מאמץ אדיר לתת מענים לתמהיל הדירות, לדיור בר השגה וכו', וגם לחזות בצורה יצירתית כיצד הצירים הללו נותנים יותר פתרונות חניה לציבור (מנגנון של כופר חניה; בניית חניות פרטיות לתועלת הציבור וכו')". כאמור, למרות ההעדפה לחלופת העיבוי, נראה היה כי בניית מגדלים במקומות מתאימים ומוגדרים מראש היא אפשרית. שילוב זה מאפשר גמישות תכנונית, מגוון שימושים ותפקודים, עיצוב אורבאני מעניין ומתאים יותר ועוד. בנוסף, התמיכה בחלופה משולבת, נובעת מההכרה של משתתפי הסדנאות בעובדה כי בעיבוי קשה לספק תוספת של מקומות חניה ושטחי ציבור, דבר האפשרי בבנייה מגדלית.
- למרות ההעדפה שהייתה לחלופת העיבוי/מגדלים על צירים ודחייה גורפת של חלופת פיזור המגדלים נשמעו קולות נוספים, שקראו לחלופת "0" מחד גיסא, ולחלופה מקסימלית הרבה יותר מאידך גיסא.
 - **חלופת "0"** – בסדנא נשמעו קולות שקראו להצגת חלופת "0", שתציע לא להציע שינוי נוסף ברובע. דוגמא לכך ניתן לראות בציטוט הבא: "בין הקריטריונים, הקריטריון הכי חשוב הוא לשמור על איכות החיים, איכות חיים עירונית הוא מושג די ברור, וזו צריכה להיות מטרת על. אם רוצים לחזק את העיר ולמשך תושבים, צריכה להיות איכות חיים טובה במרכז העיר וצריך לשמור על האופי הקיים שלו. לכן חסרה חלופת אפס שזה התייחסות לרובע 4 כמו אל רבעים 3 ו-5. צריך לשמור על המרקם הקיים... חלופת העיבוי היא ברירת המחדל, היא הרע במיעוט, השומרת על רחובות. יש מקום לשקול מסחר בארלזורוב, אך בגורדון ובפרישמן לא צריך לגעת. קיימת בעייתיות

בהוספת שימושים מסחריים לאזור בנוי וקיים. זו סיבה לירידת ערך ופיצויים. בנוסף אין פתרונות חנייה לאותם 1000 יח"ד".

○ **הגדלת הקיבולת המוצעות לרובע** – יש שראו בתוספת יחידות הדיור שתכנית המתאר מציעה למרכז העיר (ברובע 4), הן כאמירה תכנונית עקרונית והן כהצעה תכנונית כלא מספיקות. "יש מקום להגדלת הצפיפות הן לצורך שמירה על שטחים פתוחים והן בכדי לאפשר ליותר אנשים לגור במרכז העיר". בנוסף, היות שחלופת העיבוי (בתוספת מגדלים במקומות נקודתיים) נתפסה כעדיפה, התוספת הממשית של יחידות הדיור בשנת היעד תהיה, לשיטת אלה שתמכו בעמדה זו, של מאות בודדות. זאת לאור העובדה שהתמריץ הכלכלי בעיבוי, הוא לא מספיק אטרקטיבי (לדוגמא, ברחוב כמו אבן גבירול תוספת אטרקטיבית צריכה לעלות הרבה מעל ל-10 קומות). לכן, לדידם, באם מעדיפים את חלופת העיבוי יש לאפשר קיבולת גדולה יותר, שתתממש לאור ההסתייגויות שמתוארות בסעיפים האחרים. בנוסף נאמר כי יש להוסיף יחידות דיור גם ברובע 3 ואף בצירים נוספים ברובע 4.

- **מגוון יחידות דיור** – משתתפי הסדנאות טענו כי לא די להגדיר את כמות יחידות הדיור המוצעות, כי אם להגדיר את תמהיל הדירות שיתווסף לאזור. כאן טענו כי חלופת העיבוי מועדפת לאו דווקא משיקולים אסתטיים אלא דווקא משיקולים חברתיים "לגור במגדלים זהו פתרון לבעלי יכולת בלבד, ואם תל אביב יפו רוצה שמשפחות עם ילדים ימשיכו לגור בעיר, העיר צריכה לתכנן זאת, והתכנית צריכה לאפשר זאת. חשוב לציין, כי אין הכוונה רק לדירות קטנות ו/או ברות השגה, כי אם גם לדירות גדולות (100 מ"ר ומעלה), שאינן במגדלים, שיאפשרו למשפחות פתרונות דיור במרכז העיר".
- **פריסה מרחבית של קיבולת המגורים** – נאמר כי אין צורך להגביל את העיבוי ותוספת הבינוי רק לרחובות ארלוזורוב ואבן גבירול (זאת לאור מקדמי המימוש). למרות שהתפיסה של העלאת הצפיפויות לאורך קווי תחבורה ציבורית היא נכונה, ניתן לחשוב על צירים שונים ברובע 4 כדוגמת פנקס, וייצמן, ז'בוטינסקי, דוד המלך ובני דן עלו כצירים בהם ניתן להוסיף קיבולת למגורים.
- **הבחנה בין ארלוזורוב לאבן גבירול** – אין להתייחס לרחובות אבן גבירול ולארלוזורוב, באופן דומה, מכיוון שלשני הרחובות תפקידים אורבאניים שונים. שונות זו צריכה להתבטא הן בתוספת הקיבולות, הן בעירוב שימושים והן בעיצוב. ברחוב ארלוזורוב לכשיפותח עם הרכבת הקלה, אפשר לוותר על הגדרות.
- **תנאי לתוספת יחידות דיור ברובע 4** – בסדנאות הובע הצורך להתנות את המשך הפיתוח במספר תנאי הכרחיים וביניהם: מימוש קווי הרכבת הקלה (או פתרונות תחבורתיים חלופיים), פתרון בעיית החנייה, הימצאות שטחי ציבור מספקים, תחזוקה שימור וטיפול במרקמים הקיימים. תנאים אלה צריכים להגדיר שלביות במימוש יחידות הדיור.
- **תנאי לבניית מגדלים** – הוצע כי בכל מקום בו מתוכנן מגדל, יש להגדיר תנאים לתכנונו ולהקמתו (בדו"ח מס' 3.1 מפורטים רשימת תנאים להקמת מגדלים שהועלו על ידי משתתפי הסדנאות בשלב בניית החלופות). היות שבאזור זה מצאי השטחים הציבוריים הוא מוגבל, עלתה הטענה כי יש להגדיר במדויק, כבר בתכנית המתאר, מה יהיה אופיים של השטחים הציבוריים, ומי האוכלוסייה שתשתמש בהם, מתוך בחינה של כלל האזור, "זאת על מנת למנוע מצב בו נוצרים שטחים ציבוריים 'על הנייר' (כדוגמת השטח הפתוח בבית חנה, או מקומות החנייה שהוקצו לציבור במגדל בארי), ולמנוע את הרעה החולה של פתרונות נקודתיים כמו מגדל סוטין ובארי, בהם נקבעו קריטריונים מקומיים, ולא הייתה התייחסות לאזור הכולל". כאן, הובעה דרישה לעמדה עירונית נחרצת וחד משמעית, כדי למנוע מצב בו יזמים וקבלנים מפתחים את השטחים כך שאינם משרתים את כלל הציבור. במידה ולא ניתן לעשות כן, נאמר בסדנאות, שעדיף להיצמד לאופציית העיבוי, מכיוון שלבנייה המגדלית יש מחיר חברתי גדול. עוד נאמר כי אין לאשר מגדלים ברחובות פנימיים וחד-סיטריים. כמו כן נאמר כי "לא ברורה הייתכנות של בנייה בצמתים, לאור סוגית הבעלויות והמגרשים הקטנים בנקודות אלה.

8.4 סיכום

לגביי חלופות רובע 4 (באזורים שממערב לדרך נמיר) – העמדה הכללית הייתה תמיכה בחלופה שתשלב בין חלופת העיבוי לבין חלופת מגדלים לאורך צירים, אך חלופה זו צריכה לשלב תנאי סף ברורים וחד-משמעיים, שללא הם המשתתפים טענו כי אין להציע כל תוספת קיבולות. חלופת פיזור מגדלים נשללה לחלוטין.

לגביי חלופות המרחב הציבורי – ניתן לראות כי למעשה המשתתפים לא ראו בהן חלופות חלופיות, אלא אלמנטים שצריכים להופיע בעוצמות שונות בכל חלופה שתיבחר. העוצמות אינן יכולות להיות טוטאליות כפי שהוצגו, ואינן אחידות לכל אחד מהאזורים במרכז העיר. החלופה הנבחרת צריכה להציג פתרונות קונקרטיים המתייחסים למקום בו הם יפעלו.

9. יפו

9.1. החלופות האזוריות

מתחם שלבים

בשתי החלופות מוצע לפתח את ציר שלבים, בצד תפקידו התחבורתי, גם כרחוב עירוני מסחרי המלווה בשדרות עצים ובמדרכות רחבות. לאורך הרחוב ישולבו מוקדים ציבוריים ברמה רובעית וכלל עירונית. בחלופה **מוטת המגורים** תהיה תוספת שטחי הבניה לאורך הרחוב בעיקר להגדלת היקף יחידות הדיור (לפחות 75%), אך יתאפשר שילוב שימושי תעסוקה. לאורך רחוב שלבים הבניה תהיה עד לגובה של 12 קומות ונקודתית לבניה גבוהה יותר. במגרשים המרוחקים מזרחה ומערבה הבניה תהיה נמוכה יותר ותשתלב עם שכונות המגורים הגובלות. תפקידו התחבורתי של רחוב שלבים בחלופה מוטת המגורים תהיה בעיקר הזרמת תנועה אל מרכז העיר. בחלופה **מוטת התעסוקה** תוספת שטחי הבניה לאורך הרחוב תהיה בעיקר להגדלת היקף שטחי התעסוקה (לפחות 75%), אך יתאפשר שילוב של שימושי מגורים. לאורך רחוב שלבים הבניה תהיה במגדלים בני עד 25 קומות מעל 7 קומות מסד. גם בחלופה זו במגרשים המרוחקים מזרחה ומערבה הבניה תהיה נמוכה יותר ותשתלב עם שכונות המגורים הגובלות. בחלופה זו ישרת רחוב שלבים גם את שטחי התעסוקה שיבנו לאורכו. לכן, תפקידו בהזרמת תנועה אל מרכז העיר יצטמצם.

מבואות יפו

מבואות יפו הוא האזור שבין הרחובות סלמה בצפון וכן צבי בדרום, מערבה לשדרות הר ציון. בשתי החלופות מוצע להפוך את האזור, המשמש כיום בעיקר למלאכה ולתעשייה קלה, לאזור בו ישולבו גם שימושי מגורים ומגוון שימושי מסחר ותעסוקה. בשתי החלופות מוצע לאפשר או לחייב חזית מסחרית לאורך הרחובות: שלמה, קיבוץ גלויות, בן צבי, שוקן והרצל. בשתי החלופות רוב הבניה תהיה בגובה של 6 עד 8 קומות, לאורך חלק מהצירים הראשיים הבניה תהיה עד 12 קומות. בחלופה **מוטת המגורים** חלק ניכר מהשטחים שיתווספו לאזור יהיו למגורים, בחלופה זו יתווספו גם שטחי עסקים ומסחר אך בתנאי שלא יהוו מטרד למגורים. תוספת שטחים למגורים תחייב שילוב של שטחי ציבור חדשים פתוחים ובנויים. בחלופה **מוטת התעסוקה** יתווספו לאזור שטחים נרחבים למשרדים, למסחר ולשימושי תעסוקה אחרים, תוספת השטחים למגורים תהיה קטנה יחסית.

שכונות השיכונים והשכונות ההיסטוריות

חלופת מינימום: חלופה זו מציעה כי שכונות המגורים ישמרו על אופיין הקיים: תוספת היקפי הבניה בחלופה זו תהיה קטנה וכמעט ולא יתווספו בשכונות המגורים שימושי מסחר ותעסוקה. בשכונות ההיסטוריות תהיה שמירה קפדנית על המרקם הקיים ולא תותר תוספת היקפי בניה מעבר למאוסר בתוכניות כיום. בשכונות ה"שיכונים" החלופה מציעה לאפשר הרחבות דיור ועיבוי מתון. שכונות השיכונים משמשות למעשה כיום כ"דיור בהישג יד". ההתערבות המינימאלית בהן תשמור על מלאי הדיור הקיים בהן בצד מתן לכלים להתחדשות.

חלופת מקסימום: גם חלופה זו אינה מציעה שינויים גורפים בשכונות המגורים אולם רמת ההתערבות שלה גדולה יותר. בשכונות ההיסטוריות מוצע לאפשר תוספת קטנה של יחידות דיור ברמה מתחמית-נקודתית (למשל במתחם האתרוג) או לאורך מספר צירים (למשל בחלקים מרחוב יפת). תוספת זו תתאפשר על ידי הוספת קומה או שתיים לאורך צירים ראשיים מעבר לגובה המאוסר כיום או על ידי הגדלת צפיפות (כלומר אפשרות לחלק את שטחי הבניה המותרים ליחידות דיור רבות יותר). תוספת זו תיעוד להגדלת מגוון אפשרויות הדיור (למשל על ידי יצירת תמהיל דירות מגוון יותר הכולל גם דירות קטנות ובינוניות) ויעשה ניסיון לשלב במימושה כלים לדיור בהישג יד. בשכונות

ה"שיכונים" החלופה מציעה עיבוי אינטנסיבי יותר מזה המוצע בחלופת המינימום ובאופן נקודתי גם אפשרות לפינוי בינוי תוך הגדלת היצע הדירות החדשות בשכונות אלו.

מדרון יפו

חלופת שטח ציבורי פתוח מציע לראות באזור של מדרון יפו כשטח ציבורי פתוח. **בחלופת הבינוי** ניתן יהיה להוסיף בניה חדשה בשטחים שממערב לרחוב קדם עד גבולות פארק המדרון, שטחים אלו ישלבו מבני מגורים, מלונאות ומבני ציבור בבינוי הדומה לבניה הקיימת בשכונת עג'מי.

החלק הדרומי של שדרות ירושלים

בחלופת המינימום מוצע לאפשר עיבוי מתון או עיבוי אינטנסיבי במבני השיכונים שלאורך שדרות ירושלים. **בחלופת המקסימום** מוצע לאפשר בנוסף גם פינוי-בינוי נקודתי. בשתי החלופות מוצע לאפשר יצירת חזית מסחרית לאורך שדרות ירושלים.

9.2 הערכת כמותית של החלופות

בסדנא השתתפו 28 בעלי עניין (תושבים, נציגי ארגונים, ועדים וכו'). 24 מהם מילאו את דפי ההערכה. 24 המשתתפים שמילאו את דפי ההערכה, העריכו את כלל ההצעות שהוצגו להם כמקדמות את השגת מטרות תכנית המתאר בציון ממוצע של 3.2 (מתוך 5 נקודות). על-פי מרבית הקריטריונים ההצעות הוערכו בציון שנע בין 3.0 נקודות לבין 3.4. הקריטריונים שנתפסו כחזקים יותר הנם: חיזוק חוסנה הכלכלי של העיר ומעמדה כמרכז כלכלי מטרופוליני וארצי' (3.6), ו'הגדלת מגוון יחידות הדיור באזור' (3.5). הקריטריונים שנתפסו כחלשים יותר הנם: 'תרומה לחיוניות עירונית' (2.8), וחיזוק מעמדה של העיר כמרכז תרבותי (2.9).

החלופות למתחמי התכנון השונים שהוצגו למשתתפים, הוערכו באופן הבא:

החלופה וציונה (מתוך 5)	החלופה וציונה (מתוך 5)	המתחם
מוטת תעסוקה	מוטת מגורים	[מתחם שלבים ומבואות יפן]
3.8	3.3	
מקסימום	מינימום	[שכונות השיכונים]
3.9	2.6	
מקסימום	מינימום	השכונות ההיסטוריות
1.9	3.4	
מתחם בנוי	שטח ציבורי פתוח	מדרון יפו
0.7	4.3	
מקסימום	מינימום	[החלק הדרומי של שדרות ירושלים]
3.8	2.9	

9.3 הערות המשתתפים כפי שעלו בדיון ובהערכה המילולית של החלופות

אמירה מקדימה: חברה וקהילה ומשמעותיהם התכנוניות

- ככלל, משתתפי הסדנאות הרגישו כי הייחודיות של יפו לא באה לידי ביטוי בתכנויות שפי שהוצגו בפניהם. אמירה זו נתמכת באמצעות מספר רב של ציטוטים שעלו הן בסדנא עצמה והן בהערות המילוליות.
"לאיכויות המיוחדות של יפו – ההיסטוריות, התרבותיות, החברתיות והכלכליות – אין ביטוי מספיק בתכנית. ההיבטים החברתיים והכלכליים מאוד חשובים ולא מופיעים בשום מקום. דבר זה מובן בתוכניות ליעודי קרקע, אך תוכנית שמאפשרת פיתוח ולא מלווה בתוכנית אב חברתית עם שלבי פיתוח וצדק חברתי והתייחסות למצוקות הגדולות הקיימות של אוכלוסיה קיימת, במיוחד הערבית, היא בעייתית. בעיקר לנוכח העובדה כי זהו המקום שלהם ויש להם זיקה מיוחדת למקום, שאותה הם לא יכולים למצוא במקום אחר."
"השפה התכנונית איננה אובייקטיבית. מילים מובנות אחרת על ידי אנשים שונים... הביטוי 'חיזוק ופיתוח דרום ומזרח העיר' לא אומר אמירה חד משמעית, והבעיה היא כי שלכל משפט כזה יש השלכות מרחיקות לכת... היות שהעיר אמורה להיות מתוכננת לטובת האנשים שיושבים בה, יש להראות איך כל אחת מהחלופות מתקשרת לאוכלוסיה המקומית שיושבת ביפו? איך זה מתבטא בתוכנית? וזה לא מובן בכלל. אם כל התעסוקה בשלבים היא הייטק ומשרדים – כמה יפואים יעבדו בשלבים בהייטק? אם התעסוקה היא גם דברים אחרים, אז אוכל להשיב לשאלה האם זה מפתח את האזור? ועבור מי? התוכנית המצוינת הזאת יכולה להיות באותה מידה רלוונטית לעכו, חיפה וכל מקום שקרוב לים ויש בו קצת היסטוריה. ללא קשר לייחוד של יפו. הפתרונות מתאימים לכולם. לכן התכנית צריכה לקחת בחשבון את המשאבים של המקום, התושבים של המקום – מה זה אומר מבחינתם? וזאת הרלוונטיות של התכנון."
"יפו אינה דומה לאזורים אחרים בעיר, בכך שעירוב השימושים שבה ייחודי. הפיכתה של יפו ל'נקייה', הנו מלאכותי ואינו מתאים לאופי המקום. התכנון במקום להיאבק בכך, צריך לאמץ זאת לתוכו. יש להגדיר את כל האזור ההיסטורי של יפו כאזור משולב מגורים-תירות-תעסוקה. יש לאפשר לפתוח בכמה שיותר מקומות עסקים קטנים כמו מסעדה או חנות פרחים, לנצל את הייחודיות שלה, ולהפוך את יפו לרודוס הישראלית."
"להבנה שביפו גרה אוכלוסיה יהודית וערבית משמעותיות תכנוניות. יש צורך להבין מה המצב ומהם הצרכים של האנשים השונים. כשמדברים על מבני ציבור זה דורש כימות נפרד; כשמדברים על תעסוקה צריך להתייחס לזה אחרת כי התעסוקה היפואית היא אחרת". לפיכך יש להראות בתכנית את מלאי שטחי הציבור בחלוקה לקבוצות אוכלוסיה ולפתח את התעסוקה כך שיענו על מגוון היכולות של תושבי יפו, ולא להסתפק בפיתוח מוקדי תעסוקה שיוכלו במשרדים (שלהם חשיבות בפני עצמם).
"האוכלוסייה הערבית הזנחה במשך שנים ארוכות וההתחדשות עשויה לדחוק את האוכלוסייה הערבית עוד יותר. צריך בתכנית לתת פתרונות מעשיים לאוכלוסיה המקומית בכלל ולאוכלוסיה הערבית בפרט".

למעשה הובעה בכל אלה קריאה ל'חלופה מוטת קהילה'. "הרבה מהשאלות שעולות הן לגבי האופן בו תושבי יפו נכנסים לתוך כל הסיפור, שמוצג היום כסיפור כלל עירוני... בידיעה שתנאי המחיה הקשים ביותר שקיימים לרבים מתושבי העיר, ואנחנו 'עוקפים אותם'. אולי נכון להציע חלופה עם הרבה עירוב שימושים, אבל גם התייחסות לקהילה הייחודית ולתת את הפתרונות הייחודיים לצרכיה הייחודיים. צריך לשאול מי הקהילה, איפה אנחנו רוצים לראות אותה בעוד כמה שנים". כאן משולבת הטענה שנשמעה כי השקעה בתשתיות ולא באוכלוסייה, נתפסת כצעד לפני ג'נטריפיקציה. לכן, טענו המשתתפים, שאם זאת לא הכוונה התכנונית העירונית, יש להראות כיצד התכנית, שצריכה להיות מלווה בצעדי מדיניות משלימים, תאפשר לאוכלוסייה המקומית להמשיך להתגורר ביפו. דבר "המתחזק לאור העלייה התלולה במחירי הקרקעות בעשר השנים האחרונות".

- הרצון למשוך ליפו אוכלוסיה איכותית, חזקה, נתפס כמעליב ובעייתי. "זה אומר שאלה שנמצאים פה לא איכותיים וצריך להביא אנשים אחרים 'חזקים'... אך אם חושבים כך, הייתי חושב על בניית שכונה חדשה לאוכלוסיה האיכותית הערבית, כולל המוסדות, במזרח יפו... למרות שאני רוצה עיר לחברה רב תרבותית, שבה האוכלוסיות מעורבות והילדים לומדים בבית הספר בשתי שפות, אם מדברים על ייבוא אוכלוסייה איכותית (שאני מתנגד הרעיון), צריך לחשוב גם איך מביאים אוכלוסיה ערבית איכותית, כי העיר מעורבת. וצריך לעשות דיון מה משמעותה של עיר מעורבת שוויונית במצב שאנו חיים בו, של הסכסוך. ויפו היא מקום [שיכול להיות] מדהים ושוויוני".

- אמצעי חשוב שנתפס ככזה המכוון לאוכלוסיה הקדמת הוא מוסדות חינוך ותרבות, המאפשרים גם שינוי תדמיתי, כפי שהתקיים לדוגמא בחולון, ששינתה את תדמיתה באמצעות השקעה בחינוך ובתרבות. המוסדות צריכים להיות מכווני אוכלוסיה ולקדם אוכלוסיה מקומית.

החלופות המוצעות לשכונות השיכונים, לשכונות ההיסטוריות ולחלק הדרומי של שדרות ירושלים

- לגבי כל החלופות שהציעו תוספת קיבולות למגורים נאמר כי התכניות מתעלמות מהתחשיב הכלכלי הבודק את ייתכנות הפרויקטים. תחשיב זה יאפשר להבין את האפשרויות האמיתיות העומדות בפני התכנון של האזור, וללא התחשבות בו הדיון כמעט חסר ערך. לדוגמא, "העיבו המוצע בחלק מן המקרים לא עומד מבחינת התחשיב הכלכלי... ככל שאזור עני יותר, ערכי הקרקע נמוכים יותר, וצריך להוסיף יותר, ובמקרה של יפו לפחות שלוש-ארבע קומות". כך שבמקרים רבים הדיון האמיתי איננו בין חלופת המינימום לבין חלופת המקסימום, אלא בין השארת המצב על כנו לבין חלופת המקסימום – דבר המייצר דיון אחר לגמרי.
- לגבי השאלה העקרונית – **עיבוי או פינוי בינוי?**, יש לחבר שאלה זו לאופי האוכלוסייה שתכנס לדירות אלה. כאן מתוך ראייה הן לגביי האוכלוסייה המקומית והן לגביי אוכלוסייה שרוצים למשוך לאזור הובעה עמדה ברורה לכיוון עיבוי והצפפה. "אם רוצים לעשות מגדלים ביפו ולמכור לאנשים חסרי יכולת – הפתרון לא מתאים לאוכלוסיה מבחינה כלכלית. ויחד עם זאת, צריך למצוא דרך למשוך אוכלוסיה חזקה. לדעתי, כמה שאפשר, על הבסיס הקיים, עיבוי בקנה מידה קטן יתרום לאזור. הצפפה (הקטנת דירות) יכולה להתאים לצעירים וזה יכול להיות חיובי. יחד עם זאת הדירות הקטנות צריכות להיות איכותיות (לדוגמא, במגדל התיאטרון, אנשים חיים בדירות קטנות עם כיוון אויר אחד ועוזבים מהר)". בכל מקרה נאמר כי לא נכון לעצור את הבנייה באזור מכיוון ש"כשעוצרים בנייה באזור, או שזה הופך למקום שלא רוצים לגור או שזה הופך לשיכון לעשירים, ושניהם לא טובים". בנוסף נאמר כי במקומות שבהם אין ברירה אלא לעשות פינוי בינוי יש לדאוג לליווי עירוני אינטנסיבי.
- **לגביי שכונות השיכונים והחלק הדרומי של שדרות ירושלים** – למרות שההעדפה הכמותית הייתה לחלופת המקסימום, היא כוונה לאזורים מאד ספציפיים בשכונות, בעיקר בשוליהן. עמדת מיעוט טענה כי "יש לבחון אפשרויות של התחדשות עירונית (פינוי בינוי) בכל האזורים בהם ניתן להלביש עליהם מערכות תשתית, תנועה, שטחים ציבוריים, שירותים ועסקים". בנוסף נאמר כי, התכניות הקיימות לפרדסים עשויות להשפיע על אפשרויות הבינוי באזורים שלידם. יש לתת את הדעת על כך. כמו כן, חסרה התייחסות מפורשת לפרדסים, שם אפשר לבנות דיור בהישג יד.
- **לגביי השכונות ההיסטוריות** – כאן הובעה העדפה ברורה לחלופת המינימום, שתשלב גם הצפפה וגם הגדלת קיבולות בנייה. באזור לב יפו נראה על פי דעת המשתתפים כי גובה של 6-7 קומות ("כמו בפריס") נתפס כראוי, ואילו בעלמי הדעות היו חלוקות בין 2-3, 3-4, ו-5-6 קומות. בכל מקרה הבנייה צריכה להתחשב באופי ההיסטורי של המקום, באופי הבינוי והמרקם, ובמבטים מן הים, זאת מכיוון ש"השכונות ההיסטוריות צריכות להשתמר גם לצורך תרבות, תיירות וצרכי דת".

החלופות המוצעות לציר שלבים ולמבואות יפו

- ההצעה של אזור תעסוקה על בסיס ציר שלבים זכתה לתמיכה רחבה. שלבים צריך להיות אינטנסיבי, מעורב וחי לאורך כל שעות היממה. כמובן, שיש לראות את שלבים לא רק כציר אלא כמרחב שלם, המחבר מזרח מערב. יחד עם זאת צריך לראות איך ציר שלבים יתרום לתושבי יפו, ולא יהיה מנוכר אליהם (כפי שקורה בין נווה שרת לאזור התעסוקה שבקרבתו), ובוודאי שלא יבוא על חשבון השקעה או תכנון לתושבי יפו, בשם ההשקעות בשלבים. בכל מקרה הוצע לשלב גם בחלופה המוטת תעסוקה אחוז גדול יותר של מגורים.
- עוד נאמר כי "יש למשוך את מוקדי התעסוקה לגבולות הדרומיים של העיר, ולתוככי יפו. באופן זה יקטנו עומסי התעסוקה בכניסה לעיר, יהיה ניצול טוב יותר של קו הרכבת הקלה על שדרות ירושלים, ותגבר האינטראקציה שתתרום ליפו. יש להתייחס גם לאזור תעסוקה/מלאכה/מסחר מוצע לצד רצועות השיכונים המזרחיות של יפו ג' וד' (על בסיס שדרות ירושלים ומתחם וולפסון), ואף במסגרת השיכונים עצמם, ולא רק באזור הצר של עורק שלבים, "יתכן ומהלך זה יוציא את השיכונים היפואיים מתוך מלכודת הסלאמס".

- ככלל לא נכון לכוון תעסוקה ביפו רק לציר שלבים ולמבואות יפו. אחד המרכיבים שנתפסו כחזקים ביפו הוא עירוב השימושים – מלאכה, מגורים, תעסוקה, מסחר וכו' – דבר ש"מתאים ליפו ויכול לשבח את החיים העירוניים והאינטנסיביות שלהם". בעג'מי ובלב יפו באופן ספציפי נכון לחשוב על "חלופה המשלבת מגורים ותעסוקה זעירה", ובכלל זה החזרת השוק.
- מוצע לשלב בציר שלבים בפרט וביפו בכלל הן מוסדות חינוך ותרבות כלל עירוניים ומטרופוליניים והן כאלה המכוונים בחלקם לאוכלוסיות מסוימות.

מדרון יפו

- ההערכה הכמותית הביעה עמדה חד משמעית בעד שימור האזור כשטח פתוח ונגד הפיכתו לשטח מבונה. הטענה הייתה כי יש לשמור על שטחים פתוחים רבים ככל האפשר וכי בנייה באזור זה, שהנו היקר ביותר, לא תכונן לאוכלוסייה המקומית, ותמשיך לעודד את תהליכי הג'נטריפיקציה ביפו. אך במחשבה שנייה, בדיון באחת הקבוצות עלתה אפשרות מעניינת, שהבנייה באזור זה 'תשלם' את התחדשות מבני המגורים בעג'מי, תיתן מענה למחסור במבני ציבור ותשולב במרקם החדש. למה הכוונה? במנגנון שיוגדר בתכנית, יחויב כל יזם הבונה בניין באזור זה לשפץ בניין ישן הנמצא בעג'מי. אופציה נוספת, היא כי בנייה זו תשלם בניית דיור בר השגה, באזור זה. ההסכמה לרעיונות אלה, נאמר, מותנית בעיגון (החד משמעי) בתכנית המתאר.
- בכל מקרה ובלי שום קשר לסעיף הקודם, נאמר כי "בנייה במתחמים המבחינים בין יהודים לערבים מייצר גטאות ופוגע במרקם העדין של עירוב אוכלוסיות. לכן אסור לראות במדרון יפו [אם יוחלט לבנות בו], כגטו ליהודים, לתושבי חוץ עשירים או למלונאות".
- בכל מקרה, "באזור המדרון יש בתים, אני לא הייתי רוצה שהבתים האלה יהרסו".

תיירות

- ההיבט התיירותי לא מספיק מפותח ביפו כיום, ואין לו נוכחות מספקת בהצעות התכנוניות. כיום, אין מספיק אפשרויות לינה ביפו, זאת למרות האפשרות לבנות מלונות ביפו. לכן, התכנית צריכה להגדיר כיצד היא תעודד זאת. בכל מקרה התיירות רצוי שתשולב במרקם האורבאני (לדוגמא, באזור יפת יש מספר נקודות שצריכות להיות משולבות במתחם התיירותי). ולא תרוכז על קו המים שיש לשמור אותו כמשאב ציבורי. ציר שלבים יכול להיות מוקד מלונאי, ואילו בעג'מי ולב יפו נכון לפתח אכסניות ומלונות בוטיק.
- מוצע להרחיב את "הגדרת 'איזור התיירות' לכל עג'מי (מה שנקרא 'רצועת החוף') ולא להצטמצם רק לעיר העתיקה ולאזור שוק הפישפשים. מהלך זה ישים את יפו על המפה התיירותית הארצית". בהקשר זה נאמר כי "לעג'מי משאבים נופיים, אדריכליים ובמיוחד רב-תרבותיים שחשוב לנצלם לטובת העיר כולה. מהלך זה יאפשר להעלות את קרנה של עג'מי גם בקרב התושבים עצמם שיוכלו להתפרנס ממלונאות, ממסעדות וממסחר שמלווה תיירות ויטפחו את המקום, דוגמת רודוס שדומה ליפו מבחינות רבות ונשמרת מטופחת למשעי ומשגשגת תיירותית".

תחבורה

- צריך לתת את הדעת לתכנון תחבורה (ממונעת ורגלית) ממזרח למערב – דבר שחלש ביפו.

דיור בר השגה

- "דיור בר השגה מוזכר בחלופות רק בהקשר יפו ג'. יש לשנות זאת ולראות כיצד מקדמים דיור בר השגה בכל יפו, ובעיקר לטובת האוכלוסייה הערבית, המוחלשת, שעלולה להידחק החוצה. יש לציין מהו האחוז של דירות שיוקצו לדיור בר השגה בכל העיר בכלל וביפו בפרט. כאן צריך לוודא כי דיור בר השגה ישולב בתכנון הפיתוח בעיר עם פריסה מרחבית רבה ככל האפשר, ובוודאי לא לתכנן פרויקטים נקודתיים לדיור בר השגה במקומות החלשים בעיר, שייפכו בסופו של דבר לסלאמס". כמובן שדיור בר השגה צריך לשמש לטובת כלל האוכלוסיות, וניתן לראות בו "כלי ייחודי להגנה על האופי המיוחד, הרב תרבותי, והגנה על

אוכלוסיות חלשות שיש להגן עליהם מפני תהליכי ג'נטריפיקציה". כאן נאמר כי "מודלים אירופאים (הולנד, שווייץ) המשלבים תמהיל של אוכלוסייה חלשה וחזקה מתאימים ליפו".

עיצוב עירוני

- המפגש של יפו עם הים צריך לכבד את עברה ההיסטורי. דבר זה נכון הן מבחינת הבינוי שמתאים לאוכלוסייה, הן מבחינת שימור המרקם הבנוי והן מבחינת הפוטנציאל התיירותי.
- לגבי החלק הדרומי של ציר שלבים, ניתן לייצר מוקדים ויזואליים שיגדירו את הכניסה לעיר (כדוגמת עזראלי), ובכך יתווסף לעיר מדרום מוקד שני על צומת חולון.
- "יש לשפר את נושא השיפוצים והשימורים של המקומות ההיסטוריים, ולדאוג לשמר את האותנטיות של המרקמים ההיסטוריים".
- מוקדים עירוניים צריכים להיות ממוקמים גם לאורך שד' ירושלים ולא רק על ציר שלבים.

10. דרום

10.1. החלופות האזוריות

מתחם שלבים

ראו בסעיף 9.1.

מבואות יפו

ראו בסעיף 9.1.

שילוב שימושי מלאכה

החלופות בנושא שילוב שימושי מלאכה, הציגו לבחון האם נכון למקם שימושי מלאכה בשלושה אזורים: (1) במבואות יפו; (2) בצומת חולון; (3) לא לאפשר שימושי מלאכה בדרום העיר, אלא להוציאם מחוץ לעיר/אזור.

שכונות השיכונים

חלופת מינימום: חלופה זו מציעה כי שכונות המגורים ישמרו על אופיין הקיים: תוספת היקפי הבניה בחלופה זו תהיה קטנה וכמעט ולא יתווספו בשכונות המגורים שימושי מסחר ותעסוקה. בשכונות ה"שיכונים" החלופה מציעה לאפשר הרחבות דיור ועיבוי מתון. שכונות השיכונים משמשות למעשה כיום כ"דיור בהישג יד". ההתערבות המינימאלית בהן תשמור על מלאי הדיור הקיים בהן בצד מתן לכלים להתחדשות.

חלופת מקסימום: גם חלופה זו אינה מציעה שינויים גורפים בשכונות המגורים אולם רמת ההתערבות שלה גדולה יותר. בשכונות ה"שיכונים" החלופה מציעה עיבוי אינטנסיבי יותר מזה המוצע בחלופת המינימום ובאופן נקודתי גם אפשרות לפינוי בינוי תוך הגדלת היצע הדירות החדשות בשכונות אלו.

דרום שכונת פלורנטיין

בתחום הדרומי של שכונת פלורנטיין מוצעות שתי חלופות. חלופה המציעה כי דרום פלורנטיין יהיה המשך של צפון פלורנטיין (אזור המרכז המסחרי הישן\ שוק לוינסקי) כאזור מעורב. וחלופה מוטת מגורים המציעה בדרום השכונה ליצור העדפות לשימושי מגורים ומגבלות על הגדלת היקפי שימושי תעסוקה.

10.2. הערכת כמותית של החלופות

בסדנא השתתפו 31 בעלי עניין (תושבים, נציגי ארגונים, ועדים וכו'). 22 מהם מילאו את דפי ההערכה. 22 המשתתפים שמילאו את דפי ההערכה, העריכו את כלל ההצעות שהוצגו להם כמקדמות את השגת מטרות תכנית המתאר בציון ממוצע של 2.9 (מתוך 5 נקודות). על-פי מרבית הקריטריונים ההצעות הוערכו בציון שנע בין 2.8 נקודות לבין 3.5. הקריטריונים שנתפסו כחזקים יותר הנם: 'ניצול מיטבי של הקרקע' (4.0); 'ו'חיזוק חוסנה הכלכלי של העיר ומעמדה כמרכז כלכלי מטרופוליני וארצי' (3.7). הקריטריונים שהוערכו כחלשים יותר הנם: 'שמירה וחיזוק הקשר בין שכונות ואזורים בעיר' (2.4); 'שיפור מערך השטחים הפתוחים וחיזוק הקשר בין העיר לים' (2.1); 'ופיתוח התורם לשיפור איכות הסביבה העירונית' (2.2).

החלופות למתחמי התכנון השונים שהוצגו למשתתפים, הוערכו באופן הבא (מתוך 2 נקודות):

החלופה וציונה		החלופה וציונה	המתחם
מוטת תעסוקה		מוטת מגורים	[מתחם שלבים]
1.6		1.4	
מוטת תעסוקה		מוטת מגורים	[מבואות יפו]
1.4		1.7	
מחוץ לעיר/אזור	בצומת חולון	במבואות יפו	[שילוב שימושי מלאכה]
1.3	1.7	1.5	
מקסימום		מינימום	[שכונות השיכונים]
1.4		1.6	
אזור מגורים		אזור מעורב	[דרום שכונת פלורנטיין]
1.5		1.5	

10.3 הערות המשתתפים כפי שעלו בדיון ובהערכה המילולית של החלופות

מתחם שלבים

את הדיון סביב ציר שלבים צריך לחלק לשתי התייחסויות. הראשונה לגבי השאלה שהוצגה – תכנון מוטה מגורים או מוטה תעסוקה, והשנייה, התייחסות לגבי הנחות היסוד של תכנון ציר שלבים.

- תכנון מוטה מגורים או מוטה תעסוקה:** ככלל, הייתה העדפה קטנה לטובת החלופה מוטת התעסוקה, שנתפסה ככזאת שתאפשר את התחדשות האזור, תתרום לחוסנה הכלכלי של העיר, תאפשר מגוון של מקומות תעסוקה נגישים לתושבי האזור וכיו"ב. בנוסף ראו בחלופה זו ככזו שהנה בעלת ייתכנות כלכלית טובה יותר. יחד עם זאת נשמעו מספר הערות לחלופה, וביניהן: (1) טענה כי אחוז המגורים (25-10), הנו נמוך, וצריך לעמוד על 40-50%. "כך גם מחברים את האזור למע"ר הראשי של העיר וגם מספקים מגוון דירות, חיי שכונה וקהילה, מגוון מבני ציבור וכדומה; (2) צריך להיזהר שהמגורים בשלבים לא יהפכו למגדלי יוקרה, וצריך להתאים את הסטנדרט לכל חתכי האוכלוסייה; (3) חסרה רצועה ירוקה בצמוד לציר שלבים. חשוב להגביל בניית מגדלים ולהתנות אותם בהקצאה נדיבה של שצ"פים; (4) אזור התעסוקה לא צריך להיות זהה למע"ר, אלא לשמור על מרחב ציבורי איכותי שמתאים גם לאזור מגורים, שלא נמצא במרכז העיר; (5) יש לראות בציר, לא כציר, אלא מרחב המתייחס קודם כל למימד מזרח-מערב; (6) צריך לבחון מה ימשך מגורים לאזור, דבר שהתעסוקה לבדה לא תעשה; (7) הגבלת פיתוח מוקדי תעסוקה במקומות אחרים בעיר על מנת לכוונו לשלבים.
- הנחות היסוד של תכנון ציר שלבים:** לאחר הדיון על שתי החלופות שהוצגו, התנהל באחת הקבוצות דיון, ששאל על הנחות היסוד של התכנון האזור. כאן נאמר כי היות ש"מבחינת ציר שלבים ההבדל בין החלופות אינו מאד גדול, ובכל מקרה יהיה ציר/רחוב ובניה גבוהה לצידו, מה שיהפוך את המקום למרכזי הוא במידה רבה גם שימושי התרבות שיהיו בו, המרחב הציבורי, השטחים הירוקים וכן הלאה". לדעת אלה, כבר היום יש באזור תכניות, עם אחוזי בנייה מוגזמים, שאינן מתממשות. לכן, אחד הדברים שחייבים לבוא לדיון מעמיק יותר הוא בעיית הזכויות הלא ממומשות, שנראה כי לא טופל מספיק לעומק, מכיוון שנראה כי "תוספת הזכויות היא מיותרת", מכיוון שלא היא תייצר את הביקושים לאזור. על פי אלה שנקטו בגישה זו, "יש להכיר בחשיבות פיתוח בדרום העיר ולהכווין לשם, בעיגון תכנית המתאר, משאבים והשקעות ציבוריות". יש צורך בהשקעה ציבורית מקדימה, שתשדרג את התשתיות, תשפר את איכות חיים עירונית במרחב, ותייצר כבר היום בשלבים "רחוב עירוני". ברגע שדברים אלה יבוצעו, והמרחב ישתדרג, יגדלו הביקושים ובעקבות הגדלת האטרקטיביות של האזור, יקטן הצורך לנפחים הגבוהים המוצעים.

מבואות יפו

- מבחינה עיצובית, עלה כי אזור מבואות יפו צריך להמשיך את הרצף של שכונת פלורנטין (מבחינת אוכלוסיה, אופי, צפיפות בנייה ושימושים). חלופת מגורים נאמר "תעזור ליצור המשך של הריקמה העירונית דרומה". את קריית המלאכה, חשוב לחשוב איך להסב גם למגורים במטרה ליצור מרחב מוגן למעבר בין שכונת שפירא לפלורנטין וליים.
- כאמור, ההפרדה בין דרום פלורנטין למבואות יפו נראית למשתתפים כמלאכותית, ועל התכנון "להתייחס לשני האזורים כיחידה אחת, שממשיכה את עירוב השימושים כפי שיש כיום צפונית לסלמה עד ליפו – אזור מגורים עם מסחר, ועם כמה בתי מלאכה (כמו רח' פרנקל)". יחד עם זאת, בחלק הדרומי של יחידה זו, יש להגדיר מקומות למלאכה יותר מזהמת, שיאפשרו סדנאות ובתי מלאכה לעסקים שנדחקו ממקומות אחרים.

שילוב שימושי מלאכה

- ככלל האמירה להוציא את שימושי המלאכה מהאזור או מהעיר, נתפסה כלא לגיטימית מבחינה מוסרית. הוצע לחשוב על חלוקה בין שני האזורים – מבואות יפו וצומת חולון – בסוגי המלאכה, אך שחלוקה זו לא תייצר הפרדה ומיון מוחלטים, אלא תמהיל סוגי מלאכות שונה. בנוסף נאמר כי יש לראות כיצד שימושי מלאכה יכולים להשתלב במרקם העירוני, כמו כל שימוש קרקע אחר. בנוסף, יש לאפשר באזור מבואות יפו אזור תעסוקה נגיש לאוכלוסיות הערביות ביפו.

שכונות השיכונים

- ככלל נאמר שיש לשמור על המרקם הקיים גם בשכונות השיכונים. יחד עם זאת נאמר כי יש לחשוב גם על הגדלת מגוון היצע הדירות ורווחת הדיור (עיבוי והרחבות), ולייצר את האפשרות למשיכת אוכלוסייה חדשה. על מנת לעשות זאת הוצע לשלב בחלופת המינימום פנוי-בינוי מוגבל במקומות ספציפיים.
- את התחדשות שכונות השיכונים צריך לתמוך גם באמצעות תוספת תשתיות עירוניות (בתי ספר, מוסדות תרבות ומסחר).

דרום שכונת פלורנטין

- בסדנא נאמר כי יש "לשמור על פלורנטין כ'מקום מיוחד', המשלב תעסוקה ומגורים". למשתתפי הסדנא לא הייתה ברורה ההצעה התכנונית, שהראתה את המצב הקיים כמגורים, ואת ההצעה כעירוב שימושים, לאור העירוב הקיים כבר כיום בשכונה. העמדה הגורפת של המשתתפים הייתה לשמור על התמהיל והמרקם הקיים (בין היתר לאור תכנית האב), תוך בחינה של סוגי השימושים ובוודאי לא לייצר "הפרדה מוחלטת".
- נושא נוסף שעלה שלא קשור לדרום פלורנטין, הנו דווקא מערב פלורנטין. בסדנא הובעה בקשה לתהליך שיתוף ציבור שבה יידון מערב פלורנטין, שהוצג בסדנא כעובדה מוגמרת.

חיבורים וקישורים בין שכונות ואזורים

- בסדנא נשמעו אמירות רבות על כך שבתכניות המוצגות "אין מספיק דגש על פיתוח התורם לאיכות הסביבה" ועל כך ש"תל אביב צריכה להוביל כעיר ירוקה ומקיימת". בהקשר זה נאמרו מספר הערות ספציפיות:
- שמירה וחזוקת הקשר בין שכונות בעיר – הקשר בין השכונות נתפס כאחת הבעיות החריפות בדרום, וטיפול ברחובות ובצירים, נאמר, ישנו את פני הדרום. אך מה שהוצע – הצירים הירוקים וציר שלבים – לא נתפס כמספק בהתייחס לקשר בין שכונות ואזורים, כאשר כיום המעברים והקשר בין השכונות הוא בלתי אפשרי. יתרה מכך, הגדלת קיבולות בצירים – שלבים, לבון, קיבוץ גלויות, בן צבי וסלמה – ישאירו את האזור מבוותר על ידי כבישים מהירים.

- **הכבדה על צירים והקשר מזרח-מערב** – קווי מערכת התחבורה להסעת המונים, ציר שלבים, וכניסת רכבים לעיר בכיוון צפון-דרום, יכבידו עוד יותר על הקשר מזרח-מערב, שלא זוכה להתייחסות מספקת בתכניות.
- **צירים ירוקים** – יש לחשוב היטב על התכנון המפורט של הצירים הירוקים והציר המטרופולינים, איך יראו? מה יבנה על גדותיהם? ועוד. קיבוץ גלויות לא מופיע בשלד הירוק, ו"זה נחוץ". בנוסף, ציר ההגנה-סלמה-מרזוק עזר, המגיע עד מפרץ יפו, הוא רחוב אורכי מזרח-מערב, ויש לראות בו כחלק מהשלד הירוק, וכרחוב בטוח להולכי רגל בשכונות שפירא, נווה שאנן, פלורנטין, נווה יפו.

שכונות מגורים בהם לא מתוכננים שינויים

- ככלל נאמר כי השכונות שלא משנים בהם את אופי הבנייה (ק. שלום, שפירא, נווה שאנן), הם רעיון טוב. יחד עם זאת היו גם קולות שקראו לטיפול באזורים אלה (מימוש תכנית "מתחם הקונגרס", טיפול בתחנה המרכזית, פיתוח בנווה שאנן, בדיקת התכניות לשכונת שפירא לאור אחוז מימוש נמוך לאור המדיניות העירונית).

הערות נקודתיות

- יש לבדוק את על ההשפעה של הקו הירוק על שדות הר ציון, ולהציע תכנון שמתייחס לכך.
- יש לפתח מרכזים תרבותיים לאורך שדרות ירושלים ובמבואות יפו

11. תובנות עירוניות לגביי הערכת החלופות

11.1. הערות כלליות

הקשר שבין גישות התכנון העירוניות לחלופות האזוריות

גישות התכנון העקרוניות (רשת עירונית ומרכז עסקים ראשי) אשר פותחו בשלב הקודם, שימשו את צוותי התכנון כנקודות מוצא עקרוניות לתכנון. מרכיבי החלופות קיימו דיאלוג חלקי עם גישות עקרוניות אלו. במרבית המקרים לא ניתן להגדיר קשר ישיר, חד ערכי ומובהק בין חלופה מסוימת לגישת תכנון עקרונית. דוגמא טובה לכך הנה הזיהוי בין פיזור מוקדי תרבות בכל העיר לבין חלופת הרשת העירונית, הנחה שנתפסה כשגויה.

השונות בין החלופות

ככלל השוונות בין החלופות השונות שהוצגו למשתתפי הסדנאות, נתפסה כלא משמעותית. מבין כל החלופות שהוצגו בפני משתתפי הסדנאות עולה כי רק ביפו ובמרכז העיר, הערכת המשתתפים לגבי מרכיבי השוונות, הייתה ברורה ובדרך כלל הציגה כיוון מוסכם. אנו מעריכים כי מידת הכוללניות הגבוהה בה הוצגו ההצעות לתכנית ומידת הפרוט והקונקרטיזציה הנמוכה של המרכיבים הקבועים בו בעת עם המשמעות הנמוכה יחסית של מרכיבי השוונות בין החלופות השונות (בהתייחס למטרות התוכנית) הביאו לתוצאות אלו. כאן נדגיש, שמשותפים רבים חשו כי החלופות שהוצגו בפניהם היו "רעיונות תכנוניים ראשוניים ולא מגובשים".

המרכיבים הקבועים והדילמות התכנוניות

המרכיבים הקבועים בחלופות, המתייחסים להיבטים אשר הוערכו על ידי המשתתפים בדרך כלל כחשובים יותר (המרחב הציבורי, תחבורה, שטחים פתוחים והקשר עם הים, תרומה לאיכות הסביבה ועוד) לא פורטו באופן מספק וברובם לא היו קונקרטיים ומפורשים מספיק, בכדי שמשותפי הסדנאות יוכלו להעריכם באופן מלא. חוסר הפרוט של תפיסת עולם כוללנית של החלופה (מעבר להתייחסות לנושא הקיבולות למגורים); העדר פרוגרמות והנחיות תכנוניות (ובכלל זה פירוט שטחי ציבור, תנועה וחניה) וההבדלים הקטנים יחסית בין מרכיבי השוני (החלופתיים), יצרו קושי נוסף בהערכה. בנוסף, נראה היה לחלק מן המשתתפים, כי ההתמקדות של התכנית והדילמות שהובאו לדיון בסדנאות ההערכה, בתחומי המגורים והתעסוקה אינם בהכרח נכונים. את התושבים מטרידות גם סוגיות נוספות אשר בחלקן נתפסו על ידי צוות התכנון כמרכיבים קבועים (לדוגמא: תחבורה ושטחים פתוחים). כל אלה הובילו להערכה הנמוכה-בינונית שזכו לה מרבית החלופות שהוצגו בפני משתתפי הסדנאות.

פיתוח עם הפנים לדרום ולמזרח

בכל אחת מן הסדנאות נושא זה הוערך בו זמנית כנושא בעל חשיבות גבוהה ביותר וכנושא שזוכה לטיפול לא מספק במסגרת החלופות שהוצגו למשתתפי הסדנאות. רבים הציעו להעביר את מרכז הכובד של שירותים עירוניים, מוקדי תרבות, מסחר ושטחים ירוקים לדרום ולמזרח, כמו גם עלה הצורך לווסת את הפיתוח בצפון ובמרכז כך שלא יפגע בדרום ובמזרח. נציין עוד כי בדו"ח 3.1 המסכם את שיתוף הציבור בשלב פיתוח החלופות נאמר כי לדעת רבים הכלים המוצעים (ייעוד קרקע, תוספת קיבולת ודיון כללי בפינוי בינוי או עיבוי) לא מספיקים להשגת מטרה זו, אלא דרוש מענה מערכתי הכולל מגוון כלי מדיניות, הכוונה של תקציבי הרשות לפיתוח המרחב הציבורי כמקדם פיתוח מרכזי, הגבלה משמעותית יותר של פיתוח בצפון וכלים נוספים.

11.2. הערות הרלבנטיות לכל אזורי העיר שעלו במפגשים השונים

התחדשות עירונית

- **תמ"א 38** – הגם שלתמ"א, ולתיקון לתמ"א, יש חיות משל עצמן, הוצע להגדיר כיצד התמ"א תשולב בתכנית ותקודם באמצעותה, תוך הגדרת מנגנון יישום ברור. המנגנון יכלול בין היתר הוראות לשילוב התמ"א בהצעות השונות להתחדשות עירונית, ודרכים בהן יכולה העירייה (באמצעות הקניית זכויות, הורדת הגבלות תכנוניות, ביוקרטייות ואחרות) לסייע בקידום התכנית. משתתפי הסדנאות טענו כי המשמעויות הפרוגרמטיות של התמ"א, מבחינת תוספת הקיבולות למגורים שהיא מאפשרת, לא נלקחו בחשבון, ויש לבצע את החישובים הפרוגרמטיים ולהבין את השפעתם הן על האזורים השונים בהם מוצעת התחדשות עירונית (באופנים שונים – עיבוי, פינוי ובינוי וכו'), והן על הנגזרות של תוספת הקיבולות למגורים על מאזן שטחי הציבור, תחבורה וחנייה (דבר זה מתחזק לאור האמירה שנשמעה רבות על ידי צוות התכנון כי במקרים של עיבוי על פי תמ"א 38, היכולת להוסיף שטחי ציבור היא מועטה). פירוט המשמעויות צריך להיעשות הן ברמה העירונית והן ברמה האזורית.
- **פינוי בינוי** – בסדנאות השונות, הובעה במקרים רבים השאיפה, להגדרה מדויקת של אזורים בהם יותר פינוי בינוי, ואזורים בהם לא יעשה שימוש בכלי זה ("אני מצפה שתוכנית המתאר 'תיקח' את האחריות ותגדיר בצורה ספציפית, איפה יהיו ואיפה לא יהיו שטחי הפינוי ובינוי"). הגדרה זו נאמר, צריכה להתחשב בתחשיב הכלכלי, המראה כי באזורים רבים בעיר, היכולת להביא להתחדשות, נמצאת כמעט אך ורק באמצעות מנגנון זה. יחד עם זאת נאמר כי אין זה נכון להגדיר זאת ברמת המגרש הבודד, אלא כהנחיות תכנוניות אזוריות, שיאפשרו גמישות לתושבים באזורים אלה להתארגן ולקדם התחדשות. בנוסף נאמר כי תכנית המתאר צריכה להגדיר תהליך שיתוף ציבור מחייב לתהליכי פינוי בינוי.
- **מנגנון עירוני מלווה לתהליכי התחדשות עירונית** – עלה הצורך במנגנון עירוני – חקיקה עירונית ומערכת ארגונית – שילווה את תהליכי ההתחדשות. לעיתים תהליכי ההתחדשות והידע המוגבל שיש לתושבים (ללא ליווי קהילתי), יכולים לגרום להשלכות חברתיות-כלכליות קשות ולפגיעה בתושבים. דבר זה מתחזק לאור העובדה שמימוש תהליכי ההתחדשות תלוי בשוק הפרטי. מנגנון זה צריך לספק מידע, לסייע לתושבים לבצע את תהליכי ההתחדשות (דבר המתחזק במקרים של פינוי-בינוי), ולהגן על האינטרסים שלהם מפניי אינטרסים שעלולים לפגוע בהם. עוד נאמר כי כבר היום ישנן חברות עירוניות שיודעות לעשות את הדברים הללו. במקומות בהם הכוונה לבצע התערבות מינימאלית באמצעות כלים כדוגמת עיבוי, תמ"א 38 וכדומה, יש להציע סיוע עירוני לתושבים, זאת כדי שיכולו לקדם בעצמם אפשרויות אלו.
- **אחזקה ודמי ניהול באזורים חלשים שעוברים פינוי בינוי ועיבוי אינטנסיבי** – הוצע לתת את הדעת על נושא הניהול והוצאות האחזקה עוד טרם התכנון, בעיקר לנוכח העובדה כי עלויות האחזקה עשויות להקשות על אחזקת הבניינים לאורך זמן. שאלות כגון: מה גובה ועד הבית או דמי האחזקה האפשריים? מהן הרזרבות והתכנון ארוך הטווח של חברות האחזקה? האם ניתן להגדיר יחידות מניבות לצורך האחזקה? כל אלה, צריכות לקבל מענה כבר עכשיו, ולהוות בסיס לתכנון, ולא דברים עמם יצטרכו להתמודד בעתיד.

דיוור בהישג יד (לרכישה ולהשכרה)

למרות שבסדנאות הוצגו הצעות שונות הכוללות הנחיות לדיוור בהישג יד, חשו משתתפי הסדנאות, כי הגישה לנושא זה צריכה להיות אחרת. על מנת לקדם דיוור בהישג יד, טענו משתתפי הסדנאות כי העיר צריכה לקחת אחריות מלאה על הנושא, ולקדם את הנושא ברמת המאקרו באמצעות תכנית המתאר, זאת "מכיוון שהמדינה כנראה שלא תיקח אחריות על כך, ולעירייה אין משאבים לבניית יחידות דיוור אלה".

נאמר כי בפרויקטים גדולים ובתכנון אזורים חדשים יש להגדיר אחוז דירות בהישג יד להשכרה ולמכירה מכלל הפרויקט; ובפרויקטים קטנים יש להקצות תוספת זכויות שיוקצו כדיוור בר השגה. בנוסף, במקרים בהם הפרויקטים הם על קרקע ציבורית, יש להכריז כבר במכרז, כי על היזם להקצות בסופו של דבר כמות יחידות דיוור בהישג יד (להשכרה או למכירה). בנוסף יש לציין במכרז לגבי השכירות – מהי תקופת הזמן שהדירות יוצעו בשכירות עד 'חזרתן' ליזם ומהו מחיר השכירות, ולגבי מכירה, מהו המחיר למשתכן. כך, כבר בעת הוצאת המכרז יובטח נושא זה,

והיזמים ייגשו למכרז בהתאם לחישוביהם הכלכליים. בכל מקרה יש צורך בויתור מסוים על היטלים ומיסים, שיוביל לעלויות דיור נמוכות יותר.

מאזן שטחי ציבור וחניות

עלו בקשות כי תכנית המתאר תתייחס באופן קונקרטי יותר לנושא מאזן שטחי הציבור (השטחים הפתוחים והשטחים למבני הציבור) והחניות, ולא תותיר זאת לעת עריכת התכניות המפורטות. במקומות בהם קיים מחסור, על התכנית להגדיר באופן ברור איך יינתן הפתרון (באופן נורמטיבי או אחר), ובמקומות בהם מתוכננת הגדלת קיבולת למגורים, יש להראות כיצד יינתן המענה לתוספות המוצעות. משתתפי הסדנאות טענו כי מימוש של חלק מההצעות המוצעות (בעיקר אלה המציגות עיבוי והצפפה), בהם היכולת להוסיף שטחי ציבור וחניות היא מועטה, יעמיס על אזורים רבים קיבולת מגורים, שהם לא יוכלו לשאת. מכאן, על צוות התכנון להציג באופן ברור וחד משמעי נתונים כמותיים בנוגע ליחידות הדיור (קיימות; מתוכננות (בתכניות מאושרות ומקודמות); ומתוכננות על פי תכנית המתאר), ואת מאזן שטחי הציבור והחניות לאור ההצעות השונות. ככלל, נאמר כי אין לקדם הצעות הפוגעות ביכולת לשמור על מאזן נורמטיבי ו/או פוגעות במאזן הקיים.

תחבורה

- התכנית מתבססת על מימוש מלא של מערכת התחבורה להסעת ההמונים. בעיקר מכיוון שלעירייה יכולת מוגבלת להשפיע על מימוש התכנית והוצאתה לפועל, צריכה התכנית להגדיר התניות לפיתוח, לאור התקדמות מימוש הקווים. בעיקר הכוונה לתוספת בקיבולות המגורים והתעסוקה המוצעות בתכנית.
- נאמר כי יש להגדיר יעדי תחבורה ציבוריים שאפתניים יותר, ולהגביל את הקיפי התנועה המיועדים לחלקים הפנימיים של העיר.
- תוכנית המתאר צריכה לאתר שטחים לחניות. בשולי העיר, בתת הקרקע, במרכז העיר, במבני ציבור וכו'.

חברה

החלופות האזוריות לא הציגו השלכות חברתיות של חלופות שונות. משתתפים הדגישו את החשיבות של צמצום פערים ומינוף אוכלוסיות חלשות.

התניית פיתוח

הוצע כי התכנית תכלול סעיף של התניות פיתוח. ההתניות צריכות לכלול בין היתר את מימוש מערכת התחבורה להסעת המונים, התחדשות מרקמים ותיקים, מצאי יחידות דיור בהישג יד, מצאי שטחים לשטחי ציבור, התניית פיתוח בצפון ובמרכז בפיתוח בדרום, ביפו ובמזרח וכיו"ב.

איכות סביבה

החלופות כפי שהוצגו לא הציגו כיצד התכנית תתרום לאיכות הסביבה העירונית. מכיוון שזהו מרכיב קבוע, יש לחשוב על מנגנונים להצגתו לציבור.

עיר חכמה

חסר בהתייחסות לתכנית "עיר חכמה" – פתרונות פרטניים של מערכות שירות לפינוי אשפה, לחנייה סמויה, למערכות תקשורת ועוד. חבל להמתין לתכנית המתאר הבאה, בכדי ליישם דברים שנעשה בהם שימוש היום, גם בישראל.

12. השוואת הערכת חלופות על ידי מתכנני מנהל ההנדסה ובעלי עניין מקרב הציבור

לאחר סיום חמש הסדנאות להערכת חלופות התכנית בשיתוף בעלי עניין מקרב הציבור, נערכה סדנא להערכת חלופות התכנית עם מתכנני מנהל ההנדסה שבערייה. מבנה הסדנא, שהיה שונה במקצת מהסדנאות שהתקיימו עם בעלי העניין, יפורט להלן:

הצגת החלופות: בסדנא השתתפו כחמישים מתכננים/נות והיא החלה במליאה בה הוצגו חלופות תכנון לאזורים שונים בעיר. החלופות התייחסו לאזורים שונים לגביהם קיימת חלופות תכנון, באחד מן התחומים הבאים: (1) תוספת של קיבולות שונות באזורי מגורים באמצעות דרכים שונות; (2) פיזור או ריכוז תוספת קיבולות לתעסוקה; (3) תוספת צירי פעילות ומסחר. בתחום הראשון הוצגו חלופות לשלושה עשר אזורים; בתחום השני הוצגו חלופות לשמונה אזורים; ובתחום השלישי הוצגו חלופות לשניים עשר אזורים.

חלוקה לקבוצות עבודה: צוות התכנון התחלק לשש קבוצות עבודה, כאשר בכל קבוצה היו בין שישה לתשעה משתתפים. כל קבוצה הונחתה על ידי ראש קבוצה מצוות התכנון ותועדה.

דרוג הקריטריונים והערכה אישית: כל אחד מחברי/ות הקבוצה ציין/ה את הקריטריונים להערכת החלופות ולאחר מכן בחר/ה את החלופה המועדפת עליו/ה בכל מתחם/ציר וסימן/ה את בחירתו/ה בטופס הערכה.

בניית תכנית אינטגרטיבית כלל עירונית: לאחר מילוי טופס הערכה כל קבוצה זיהתה מתחמים לגביהם יש הסכמה על חלופת תכנון מועדפת ומתחמים לגביהם קיימת מחלוקת. לגבי כל אחד מן המתחמים לגביהם קיימת מחלוקת, התקיים דיון קצר במטרה להגיע להסכמה מלאה או ברוב קולות מכריע על אחת החלופות. מתחמים/צירים בהם הדיון לא הוביל להסכמה, סומנו כמתחמים במחלוקת. לאחר מכן נסקרה העדפת הקבוצה בכל המתחמים/הצירים ובחנה האם התקבלה תוכנית כלל-עירונית או כלל אזרית עקבית, שניתן לנמק אותה בצורה מושכלת וברורה.

בחלק זה של הדו"ח נציג את הערכת החלופות כפי שהתבצעה על ידי מתכנני מנהל ההנדסה. לצידם, נציג את העדפות בעלי העניין מקרב הציבור כפי שעלו בסדנאות שפורטו לעיל. מכיוון שמתודולוגיית ההערכה ורזולוציית הצגת התכנים היו שונות בסדנת המתכננים ובסדנאות שיתוף הציבור, מוצגות העדפות המתכננים הן ברמת השכונה/מתחם והן ברמת האזור בעוד שהעדפות הציבור מוצגות ברמת האזור בלבד. בנוסף חשוב לציין, כי החלופות שהובאו לדיון בסדנת המתכננים, הפנימו במידה מסוימת את התכנים שעלו בסדנאות בעלי העניין מקרב הציבור.

לגבי הערכת המתכננים,

- כאשר הייתה עמדת רוב ברורה בקרב המתכננים רשומה האות של החלופה הנבחרת.
- כאשר היה רוב לחלופה אך היה עמדת מיעוט משמעותית רשומה אות החלופה המועדפת ובצידה סימן שאלה.
- כאשר הייתה מחלוקת רשום סימן שאלה בלבד.

12.1. תוספת קיבולות באזורי מגורים

חלופות מתכננים	חלופות	שכונה/ מתחם
צפון העיר		
ג?	ב. חלופת מינימום – עיבוי ג. חלופת מקסימום – גם פינוי-בינוי נקודתי בשולי השכונות	1.1 רמת אביב א'
ג	ב. חלופת מינימום – עיבוי ג. חלופת מקסימום – גם פינוי-בינוי בשלושה מתחמים לאורך איינשטיין ודרך נמיר	1.2 רמת אביב ב'
ג	ב. חלופת מינימום – עיבוי ג. חלופת מקסימום – גם פינוי-בינוי בשולי השכונה ובניה מעל מרכזים מסחריים	1.3 הדר יוסף
ג?	ב. חלופת מינימום – עיבוי מתון ופינוי-בינוי במתחם אח"י דקר ג. חלופת מקסימום – פינוי-בינוי גם במתחמים נוספים בשולי השכונה	1.4 נווה שרת
ב	א. ללא שינוי – יוטמעו תוכניות לפינוי בינוי בתהליך שבתכנון ב. חלופת מינימום – יותר עיבוי מתון, יוטמעו תוכניות לפינוי-בינוי שבתכנון	1.5 נאות אפקה א', נאות אפקה ב'
הערכת מתכננים משתתפי סדנת המתכננים העדיפו את החלופות המציעות מקסימום פיתוח במתחמים השונים. בנוה שרת וברמת אביב א' עמדת הרוב הייתה בעד חלופת המקסימום, אך הדעות היו חלוקות והובעה תמיכה משמעותית גם בחלופות המינימום.		
הערכת הציבור משתתפי סדנת צפון העיר העדיפו ככלל את חלופת המינימום (שהוצגה כחלופה כוללת לאזור הצפון כולו) על פני חלופת המקסימום. עם זאת, כאשר נאמרו התייחסויות למתחמים ספציפיים (ולא לאזור הצפון בכללותו) הועלו עמדות שתמכו בהתערבות אינטנסיבית נקודתית וזהירה (למשל לאורך רחוב איינשטיין).		
לסיכום באזורי הצפון (למעט נאות אפקה) ישנה שונות בסיסית בין עמדות הציבור לבין עמדות צוות התכנון. יתכן שניתן לגשר על שונות זאת, לפחות באופן חלקי, על ידי הגדרה ברורה ומוגבלת של אזורי ההתערבות המקסימאלית וקביעת תנאים להתערבות זו.		
מרכז העיר		
ב	ב. חלופת מינימום – יותר עיבוי לאורך הרחובות ג. חלופת מקסימום – יותרו מגדלים בנקודות ציון (בעיקר בצמתים) לאורך הרחובות	1.6 ארלוזורוב, אבן גבירול
ב	ב. חלופת מינימום – יותר עיבוי לפי תוכנית הרובעים שבהכנה ג. חלופת מקסימום – יותרו מגדלים בכל הרובע, בעיקר בצמתי רחובות ראשיים (ע"פ גודל מגרש וקרטריוני סף)	1.7 רובע 4
הערכת מתכננים משתתפי סדנת המתכננים העדיפו את חלופת המינימום, בהערות מילוליות הובעה הסכמה חלקית לשילוב מגדלים בנקודות בעלות חשיבות על פי קריטריונים ובאופן מוגבל. לא הובעה תמיכה בחלופה המאפשרת פיזור מגדלים בכל הרובע.		
הערכת הציבור משתתפי סדנת מרכז העיר העדיפו את חלופת המינימום. גם בסדנא זו הועלו עמדות שתמכו באפשרות להקמת מגדלים באופן מוגבל ומוגדר. תמיכה זו נשענה לעיתים על תפיסה לפיה מגדלים מאפשרים יותר גמישות תכנונית מבחינת שימושים ופיתוח מרחב ציבורי ולעיתים מתוך הכרה שיש בכך התפשרות מסוימת מול לחצי שוק. במקרה של שילוב מגדלים, הובעו עמדות שהתנו זאת בהתייחסות לתמהיל דירות ולדירור בהישג יד.		
לסיכום קיימת התאמה גבוהה בין עמדות הציבור לבין עמדות המתכננים לגבי אופן ההתערבות ברובע 4.		
יפו		
ב	א. ללא שינוי – יותר ציפוף במתחמים נקודתיים מבלי להוסיף זכויות ב. חלופת מינימום – תותר תוספת קומה עד שתיים במתחמים לאורך רחוב יפת	1.8 ע"מ, גבעת עליה, לב יפו
?	א. ללא שינוי – השטח יפותח כשטח פתוח, ימוסדו בו המבנים הקיימים ג. חלופת מקסימום – השטח יפותח בפינוי למגורים, מבני ציבור ומלונאות	1.9 מדרון יפו בין קדם לפארק המדרון
ג	ב. חלופת מינימום – עיבוי ג. חלופת מקסימום – גם פינוי-בינוי נקודתי בשולי השכונות	1.10 יפו ג', יפו ד' ושיכונים נוספים
הערכת מתכננים משתתפי סדנת המתכננים העדיפו חלופה המאפשרת התערבות מינימאלית בשכונות ההיסטוריות והתערבות מקסימאלית בשכונות השיכונים. לגבי מדרון יפו היו הדעות חלוקות לגבי השארתו כשטח פתוח או מבונה. בהערות מילוליות צוין כי גם הרואים במדרון יפו פוטנציאל פיתוח סבורים כי יש לנקוט באמצעים האפשריים לכך שפיתוחו יעשה כך שיענה על צורכי האוכלוסייה הקיימת באזור בכלל והאוכלוסייה הערבית בפרט.		
הערכת הציבור משתתפי סדנת יפו העדיפו לגבי השכונות ההיסטוריות את החלופה המשאירה אותן ללא שינוי, עם זאת בהערות המילוליות הובעה תמיכה באפשרות לציפוף ולתוספת קיבולות בנייה בתנאי של שמירה על המרקם. לגבי יפו ג', יפו ד' ושיכונים נוספים הובעה תמיכה בחלופת המקסימום. ביחס למדרון יפו, התושבים העדיפו את החלופה המשאירה את האזור כשטח פתוח (תוך אפשרות למיסוד המבנים הקיימים בו).		
לסיכום קיימת התאמה גבוהה בין עמדות הציבור לבין עמדות צוות התכנון. מדרון יפו הוא האזור בו קיימים חילוקי דעות הן בין הציבור לבין המתכננים והן בין המתכננים לבין עצמם. לאור הדגש שניתן על פיתוח האזור תוך התאמה לצורכי האוכלוסייה הקיימת, יתכן שגם כאן ישנה תמימות דעים לגבי מטרת התכנון וחילוקי הדעות הן רק לגבי הדרכים להשגת המטרות.		

חלופות מתכננים	חלופות	שכונה/ מתחם
דרום העיר		
ג?	ב. חלופת מינימום – עיבוי ג. חלופת מקסימום – גם פינוי-בינוי נקודתי בשולי השכונות	1.11 קריית שלום, נווה עפר ושיכונים
<p>הערכת מתכננים משתתפי סדנת המתכננים העדיפו את חלופת המקסימום בשכונות השיכונים בדרום העיר, אך העדפה זו לא הייתה חד משמעית והובעו גם דעות שתמכו בחלופת המינימום.</p>		
<p>הערכת הציבור משתתפי סדנת דרום היו חלוקים ביניהם לגבי החלופה המועדפת, עם העדפה קלה לחלופת המינימום. יחד עם ההעדפה לחלופת מינימום הובעו דעות שקראו להגדלת מגוון הדירות וליצירת אפשרות למשיכת אוכלוסייה חדשה, בין השאר על ידי שילוב פינוי-בינוי מוגבל במקומות ספציפיים.</p>		
<p>לסיכום קיימת שונות בנקודת המוצא בין עמדות הציבור, אשר העדיפו את חלופת המינימום לבין עמדות המתכננים, אשר העדיפו את חלופת המקסימום. עם זאת, חילוקי הדעות וההסתייגויות בשתי הקבוצות מביאות את נקודות הסיום של העמדות למקום קרוב יותר. שתי הקבוצות רואות ערך בשמירה על חלקים ניכרים משכונות השיכונים כראויות לעיבוי ולשימוש בפינוי בינוי באופן שאינו גורף וכולל לכל שטח השכונות.</p>		
מזרח העיר		
ב	ב. חלופת מינימום – עיבוי מתון ונקודתית אינטנסיבי ג. חלופת מקסימום – עיבוי אינטנסיבי ונקודתית גם פינוי-בינוי נקודתי	1.12 יד אליהו וסביבתה
ב	ב. חלופת מינימום – עיבוי מתון ונקודתית אינטנסיבי ג. חלופת מקסימום – עיבוי אינטנסיבי ונקודתית גם פינוי-בינוי נקודתי	1.13 רמת הטייסים
<p>הערכת מתכננים משתתפי סדנת המתכננים העדיפו את חלופת המינימום בשכונות השיכונים במזרח העיר.</p>		
<p>הערכת הציבור משתתפי סדנת מזרח היו חלוקים ביניהם לגבי החלופה המועדפת (לכל אזור המזרח). בעוד יותר משתתפים העדיפו את חלופת המקסימום, חלופת המינימום זכתה לציון גבוה יותר. באופן נקודתי ברמת הטייסים הועדפה חלופת המינימום וכך גם ביד אליהו, הגם שבאזור זה הובעה תמיכה בהתערבות אינטנסיבית יותר בנקודות מוגדרות.</p>		
<p>לסיכום קיימת שונות מסוימת בין העדפת המתכננים, שנטו יותר לחלופת המינימום, לבין הציבור בו נשמעו קולות לא מעטים שתמכו בחלופת המקסימום. עם זאת, העמדות בקרב הציבור לא היו חד משמעיות וגם התומכים בהתערבות אינטנסיבית ראו אותה ככונה בנקודות מוגדרות, כך שקיימת התאמה בין עמדות הציבור לעמדות המתכננים.</p>		

12.2. פיזור או ריכוז קיבולות לתעסוקה

חלופות מתכננים	הסבר	אזור/ מתחם
צפון העיר		
ג?	ב. ריכוז – הפיכת המתחם לאזור תעסוקה בהנחה שיתפנה בעתיד ג. פיזור – הגדלת המתחם המיועד לתעסוקה גם למתחמים סמוכים תוך הגדלת היקפי הבניה לתעסוקה	2.1 מתחם "משרד הביטחון"
ג?	ב. ריכוז – יצירת מוקד כלל עירוני ציבורי בקצה רחוב איינשטיין ג. פיזור – שילוב שימושי תעסוקה ומסחר בהיקף ניכר בשילוב עם יצירת מוקד כלל עירוני ציבורי	2.2 מוקד חדש בסביבת שדה דב (לאחר פינוי)
ג?	א. ללא שינוי – השארת השטחים כשטחים פתוחים ב. ריכוז – תוספת מקסימלית של שטחי תעסוקה בצד מוקד ציבורי מטרופוליני ג. פיזור – השארת השטחים כשטחים פתוחים בצד מוקד ציבורי מטרופוליני	2.3 נווה שרת מזרח
<p>הערכת מתכננים משתתפי סדנת המתכננים העדיפו את חלופת הפיזור המאפשרת מצד אחד יצירת מוקדים חדשים ומצד שני שומרת על שטחי נווה שרת מזרח כשטחים פתוחים המהווים עתודה תכנונית לעתיד. יש לצייין עם זאת כי עמדות אלו לא היו חד משמעיות ונשמעו עמדות מיעוט אחרות (הנובעות בין השאר מטענות של סיכוי מימוש נמוכים למוקדי התעסוקה החדשים).</p>		
<p>הערכת הציבור משתתפי סדנת צפון ראו במתחם "משרד הביטחון" ככזה שיכול להכיל פיתוח נוסף סביבו, שיכיל בין היתר גם מוקד תרבות. לגבי אזור שדה דב, יש שראו באזור זה כאזור מגורים אפשרי, אך כזה הוא צריך לכוון לאו דווקא ליצירת דירות לאוכלוסייה המאפיינת את צפון תל אביב יפו כיום, אלא דווקא כאזור שיפתח את שוק המגורים לאוכלוסיות נוספות, ויצר מלאי גדול של דיור בר השגה. אחרים ראו באזור זה כאזור תעסוקה עירוני נוסף, שיכיל בתוכו מוקדי תרבות, פנאי ובלוי. כמובן, ששני שימושים אלה יכולים אף להשתלב לאזור מעורב. לגבי נווה שרת מזרח, הקולות שעלו בסדנאות היו בעיקר להשאיר זאת כשטח פתוח.</p>		
<p>לסיכום לגבי שלושת המתחמים, עמדות המתכננים והציבור יכולות להשתלב.</p>		
מרכז העיר		

חלופת מתכננים	הסבר	אזור/ מתחם
יפו		
א?	א. ללא שינוי – אזור מעורב (תעסוקה מותרת בכל הקומות) ב. ריכוז – הגבלת שימושי המסחר והתעסוקה לקומת הקרקע (חיזוק המגורים)	2.4 דרום פלורנטיין
הערכת מתכננים משתתפי סדנת המתכננים היו חלוקים לגבי החלופה המועדפת לדרום פלורנטיין, תוך העדפה לשמירת האזור כאזור מעורב.		
הערכת הציבור משתתפי סדנת יפו היו חלוקים לגבי החלופה המועדפת לדרום פלורנטיין, תוך העדפה קטנה לחלופה מוטת תעסוקה. לעומתם בסדנת דרום הייתה העדפה קטנה לחלופה מוטת המגורים.		
לסיכום קיימת מחלוקת בתוך כל אחת הקבוצות באזור זה. נראה שקיימת התאמה בין עמדות הציבור לעמדות המתכננים לגבי חשיבות השמירה על אופיו כאזור מעורב שימושים מצד אחד תוך מתן אפשרות למגורים באיכות סבירה וללא מפגעים מהצד השני.		
דרום העיר		
ג	ב. ריכוז – תוספת שטחי מגורים, בעירוב תעסוקה בהיקף מוגבל ג. פיזור – תוספת היקפים נרחבים של שטחי תעסוקה, בעירוב מגורים בהיקף מוגבל	2.5 שלבים
ב	א. ריכוז – תוספת מקסימלית של שטחי תעסוקה ברוב האזור בדומה למע"ר ג. פיזור – תוספת שטחי תעסוקה בדומה למותר כיום ברמת החי"ל	2.6 אזור צומת חולון
הערכת מתכננים משתתפי סדנת המתכננים העדיפו את החלופה מוטת התעסוקה ברחוב שלבים. הובעו עמדות שקראו לעידון החלופה על ידי שילוב מגורים בהיקפים משמעותיים בה או על ידי אפשרות להמרת שטחי תעסוקה במגורים. בצומת חולון העדפת המתכננים הייתה לפיתוחו כאזור מע"ר בהיקפי תעסוקה גבוהים.		
הערכת הציבור לגבי שלבים, משתתפי סדנאות יפו ודרום העדיפו את החלופה מוטת התעסוקה על זו מוטת המגורים. הובעו עמדות שקראו לבחון אפשרות לפיתוח האזור מבלי להוסיף היקפים משמעותיים של בניה אלא על בסיס פיתוח המרחב הציבורי ושינוי תפקוד האזור. לגבי אזור צומת חולון לא הייתה התייחסות.		
לסיכום קיימת הסכמה על הפוטנציאל של רחוב שלבים לשמש כמוקד חדש לאזור יפו והדרום. בנוסף קיימת התאמה בין עמדות הציבור לעמדות המתכננים לגבי פיתוח אזור שלבים בחלופה מוטת התעסוקה ואף לגבי הגדלת היקפי המגורים אשר ניתן יהיה לשלב בו.		
מזרח העיר		
ג	א. ללא שינוי – ללא תוספת שטחים מעבר למאושר בתוכניות קיימות ג. פיזור – המתחם ישמש כמתחם ציבורי מרכזי. תתאפשר תוספת שטחים למסחר, מגורים ולמשרדים בהיקף מוגבל	2.7 מתחם המכללות יד אליהו
ג	ב. ריכוז – המתחם לאחר פינוי לא יכלול שימושי תעסוקה ג. פיזור – המתחם לאחר פינוי ישמש למגורים עם תעסוקה ומסחר בהיקף מוגבל	2.8 מתחם הורודצקי
הערכת מתכננים משתתפי סדנת המתכננים העדיפו את חלופת הפיזור המאפשרת יצירת מוקדים חדשים במזרח העיר.		
הערכת הציבור משתתפי סדנת מזרח הביעו תמיכה בחיזוק ופיתוח מוקד הפעילות של מתחם המכללות. מתחם הורודצקי לא נידון בסדנא.		
לסיכום קיימת התאמה בין עמדות הציבור לעמדות המתכננים לגבי הצורך בפיתוח מוקדים חדשים במזרח העיר.		

12.3. תוספת צירי פעילות ומסחר

חלופת מתכננים	הסבר	רחוב/ קבוצת רחובות
צפון העיר		
ג	א. ללא שינוי – ברחוב יעבור כמתוכנן הקו הירוק ב. העדפת הולכי רגל – יורחבו מדרכות ויוגדר שביל אופניים ג. הולכי רגל ומסחר – תותר/תחויב קומת קרקע מסחרית לאורך חלקים מהרחוב	3.1 רחוב איינשטיין
ג	א. ללא שינוי – ברחוב יעבור כמתוכנן הקו הצהוב תוך פגיעה מינימלית בקיבולת רכב ב. העדפת הולכי רגל – יורחבו מדרכות ויוגדר שביל אופניים ג. הולכי רגל ומסחר – תותר/תחויב קומת קרקע מסחרית לאורך חלקים מהרחוב	3.2 רחוב פנחס רזון
ג?	א. ללא שינוי – לא יוגדרו כל שינויים בהנחיות לפיתוח הרחוב ג. הולכי רגל ומסחר – מבני ציבור יצרו דופן פעילה לרחוב. תותר קומת קרקע מסחרית נקודתית לאורך הרחוב	3.3 רחוב בני אפריים
הערכת מתכננים משתתפי סדנת המתכננים העדיפו את החלופות היוצרות העדפה להולכי רגל ומאפשרות פיתוח מסחר לאורך הרחובות.		
הערכת הציבור		

חלופת מתכננים	הסבר	רחוב/ קבוצת רחובות
<p>הדיון בסדנת צפון סביב רחוב אינשטיין נסוב בעיקר סביב נושא הבינוי, אך ככלל הובעה תמיכה ברעיון להופכו לרחוב מסחרי, אך לא באופן גורף. נטען שיש לבצע ניתוח כולל של הרחובות ולהגדיר את הפיתוח המשתנה במקטעים שונים שלהם, ללא הגדרה גורפת, תוך התחשבות באופי המיוחד של רחובות אלה (בשונה מרחובות מסחריים במרכז). יחד עם זאת, הובעה הסכמה להגביר את הפעילות לאורכם.</p>		
<p>לסיכום קיימת התאמה מסוימת בין עמדות הציבור לעמדות המתכננים לגבי הגברת הפעילות העירונית לאורך הרחובות שנידונו. נראה כי ההבדלים מתרכזים ברמת האינטנסיביות של הרחובות ובשאלה עד כמה הפעילות תהיה רצופה לכל אורכם או תתרכז במקטעים ספציפיים.</p>		
<p>מרכז העיר</p>		
ב	א. ללא שינוי – בשינוי חתך הרחוב יעשה מאמץ לפגיעה מינימלית בקיבולת רכב ב. העדפת הולכי רגל – יורחבו מדרכות על חשבון חניות ונתיבי תנועה תוך הורדת קיבולת רכב	3.4 רחובות מסחריים בהם תעבור רק"ל
ג?	א. ללא שינוי – בשינוי חתך הרחוב יעשה מאמץ לפגיעה מינימלית בקיבולת רכב ב. הולכי רגל – יורחבו מדרכות על חשבון חניות ונתיבי תנועה תוך הורדת קיבולת רכב ג. הולכי רגל ומסחר – בנוסף להעדפת הולכי רגל תותר קומת קרקע מסחרית	3.5 ארלזרחוב
?	א. ללא שינוי – ללא תוספת מסחר וללא שינוי במרחב הציבורי ב. העדפת הולכי רגל – יורחבו מדרכות ויוגדר שביל אופניים ג. הולכי רגל ומסחר – בנוסף להעדפת הולכי רגל תותר קומת קרקע מסחרית	3.6 רחובות עירניים ומטרופוליניים,
ב	א. ללא שינוי – ללא שינוי במרחב הציבורי ב. העדפת הולכי רגל – יורחבו מדרכות על חשבון נתיבי חניה, יוגדרו מדרחובים חדשים ותיבדק אפשרות לסגירה חלקית של האזור לתנועה עוברת	3.8 לב העיר
<p>הערכת מתכננים ככלל, משתתפי סדנת המתכננים העדיפו את החלופות היוצרות העדפה להולכי רגל ומאפשרות פיתוח מסחר לאורך הרחובות. לגבי הרחובות העירוניים והמטרופוליניים לא הייתה הסכמה גורפת, בעיקר על רקע ההתייחסויות לכל הרחובות ביחד ולחוסר האפשרות לברור מתוכם את אלו המתאימים יותר להעדפה להולכי רגל ולפיתוח מסחר.</p>		
<p>הערכת הציבור משתתפי סדנת מרכז הביעו תמיכה בחלופת העדפת הולכי רגל ופיתוח מסחר, אך הביעו התנגדות להגדרה גורפת של רחובות מסחריים (דבר שכבר משתקף בחלופות שהוצגו לצוות התכנון).</p>		
<p>לסיכום קיימת התאמה בין עמדות הציבור לעמדות המתכננים הן בנוגע לתמיכה העקרונית בהעדפת הולכי רגל ובפיתוח מסחר והן באמירה שאין לבצע זאת באופן גורף, אלא לבחון רחובות ספציפיים לגופם.</p>		
<p>יפו</p>		
ג	א. ללא שינוי – ללא תוספת מסחר וללא שינוי במרחב הציבורי ב. העדפת הולכי רגל – יורחבו מדרכות ויוגדר שביל אופניים ג. הולכי רגל ומסחר – בנוסף להעדפת הולכי רגל תותר ק"ק מסחרית ועירוב שימושים בקומות עליונות	3.9 דרך בן צבי
ג	א. ללא שינוי – ברחוב יעבור כמתוכנן הקו האדום תוך פגיעה מינימלית בקיבולת רכב ב. העדפת הולכי רגל – יוגדר קטע מדרחוב בחלק הצפוני של השדרה ג. הולכי רגל ומסחר – בנוסף להעדפת הולכי רגל תותר ק"ק מסחרית ועירוב שימושים	3.10 שדרות ירושלים
<p>הערכת מתכננים משתתפי סדנת המתכננים העדיפו את החלופות היוצרות העדפה להולכי רגל ומאפשרות פיתוח מסחר לאורך הרחובות.</p>		
<p>הערכת הציבור בסדנת יפו לא דנו בחלופות לצירים אלה, אך רוח הדברים בסדנא ובסדנאות בשלבים הקודמים מצביעים על תמיכה עקרונית בפיתוח מסחר ובהעדפת הולכי רגל.</p>		
<p>לסיכום קיימת התאמה בין עמדות הציבור לעמדות המתכננים.</p>		
<p>דרום העיר</p>		
ג	א. ללא שינוי – ברחוב יעבור כמתוכנן הקו הירוק תוך פגיעה מינימלית בקיבולת רכב ב. העדפת הולכי רגל – יורחבו מדרכות או שדרה מרכזית ויוגדר שביל אופניים ג. הולכי רגל ומסחר – בנוסף להעדפת הולכי רגל תותר ק"ק מסחרית ועירוב שימושים	3.11 שדרות הר ציון
<p>הערכת מתכננים משתתפי סדנת המתכננים העדיפו את החלופות היוצרות העדפה להולכי רגל ומאפשרות פיתוח מסחר לאורך הרחוב.</p>		
<p>הערכת הציבור בסדנת דרום לא דנו בחלופות לציר זה, אך רוח הדברים בסדנא ובסדנאות בשלבים הקודמים מצביעים על תמיכה עקרונית בפיתוח מסחר ובהעדפת הולכי רגל.</p>		
<p>לסיכום קיימת התאמה בין עמדות הציבור לעמדות המתכננים.</p>		
<p>מזרח העיר</p>		
ג	א. ללא שינוי – ללא תוספת מסחר וללא שינוי במרחב הציבורי ב. העדפת הולכי רגל – יורחבו מדרכות ויוגדר שביל אופניים ג. הולכי רגל ומסחר – בנוסף להעדפת הולכי רגל תותר קומת קרקע מסחרית	3.12 רחוב לה גוורדיה
ג?	א. ללא שינוי – ברחוב יעבור כמתוכנן הקו הסגול תוך פגיעה מינימלית בקיבולת רכב ב. העדפת הולכי רגל – יורחבו מדרכות ויוגדר שביל אופניים	3.13 רחוב ההגנה

חלופת מתכננים	הסבר	רחוב/ קבוצת רחובות
	ג. הולכי רגל ומסחר – בנוסף להעדפת הולכי רגל תותר ק"ק מסחרית, וכן עירוב שימושים בקומות עליונות מערבה ליגאל אלון ומזרחה למשה דיין	
הערכת מתכננים		
משתתפי סדנת המתכננים העדיפו את החלופות היוצרות העדפה להולכי רגל ומאפשרות פיתוח מסחר לאורך הרחובות.		
הערכת הציבור		
משתתפי סדנת מזרח הביעו תמיכה בפיתוח אינטנסיבי, כולל מסחר, לאורך צירי הרחוב המגיעים לאיילון (דרך השלום, יצחק שדה, לה גארדיה וההגנה), תוך הבטחת פתרונות טובים להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית. הובעה דעה נגד הסדרת שבילי אופניים על חשבון הכביש.		
לסיכום		
קיימת התאמה בין עמדות הציבור לעמדות המתכננים.		

12.4. סיכום הערכת החלופות על ידי מתכנני מנהל ההנדסה

ככלל, ניתן לראות שב-23 מתחמי תכנון קיימת עמדת רוב ברורה בקרב המתכננים; ב-10 מתחמי תכנון קיימת עמדת רוב עם עמדת מיעוט משמעותית; ולגבי 2 מתחמי תכנון קיימת מחלוקת.

לגבי תוספת הקיבולות באזורי המגורים, בעוד בצפון ובשכונות השיכונים בדרום וביפו העדיפו המתכננים את חלופות המקסימום (עם עמדת מיעוט משמעותית), במרכז ובמזרח הועדפו באופן גורף חלופות המינימום.

לגבי פיזור או ריכוז קיבולות לתעסוקה, הובעה העדפה גורפת לפיזור קיבולות התעסוקה, תוך שמירה על מרכזיותם של אזורי המע"ר הנוכחיים ושמירה על שטחים פתוחים.

לגבי תוספת פעילות ומסחר, הייתה העדפה גורפת לתכנון המעדיף הולכי רגל ופיתוח מסחר, תוך הסתייגות מהגדרות גורפות, וקריאה להתאמת הכלים השונים למקומות השונים.

מבין המתחמים לגביהם הייתה מחלוקת בקרב המתכננים, 6 מתוך 12, נמצאים בצפון העיר. מחלוקת זו נסובה בעיקר על פיתוח אינטנסיבי של מתחמים שונים בצפון שבאה לידי ביטוי הן במשיכתם של מרכזי תעסוקה חדשים ו"עירוניות" לצפון העיר והן בתוספת קיבולות מגורים מקסימליות לשכונות מגורים.

2 המתחמים לגביהם הייתה אי הסכמה הינם מדרון יפו בין רחוב קדם לפארק המדרון (לגבי אופן הפיתוח הרצוי בו) ולגבי אופן הטיפול במרחב הציבורי של רחובות עירוניים ומטרופולינים במרכז העיר.

12.5. השוואת מסכמת של הערכת החלופות על ידי מתכנני מנהל ההנדסה ובעלי עניין מקרב הציבור

ככלל ניתן לראות כי קיימת התאמה גבוהה בין עמדות המתכננים לעמדות הציבור. קיימת התאמה גבוהה ביחס להעדפת הולכי רגל ולפיתוח רחובות מסחר בעיר וביחס להעדפת פיזור שימושי תעסוקה וליצירת מוקדי תעסוקה חדשים בעיר. חוסר הסכמות התגלו בשכונות השיכונים בצפון העיר ובדרומה שם העדיפו המתכננים את חלופות המקסימום בעוד שמשתתפי סדנאות שיתוף הציבור העדיפו את חלופות המינימום. במזרח העיר המצב הפוך, המתכננים העדיפו את חלופות המינימום בעוד שהציבור העדיף, בחלקו לפחות, את חלופות המקסימום. יש לציין עם זאת, כי ההבדלים בין חלופות המקסימום והמינימום אינם מובהקים וכי נראה כי הן המתכננים והן הציבור מעדיפים חלופות השומרות על רוב שטח שכונות השיכונים ללא שינוי יחד עם אפשרות התערבות מתונה ותוך איתור אזורים מוגבלים יחסית, בהם תותר התערבות אינטנסיבית בכפוף לכללים ברורים. בנוסף ניתן לראות כי בצפון העיר קיימים אזורים אי הסכמה בכל הנושאים שהוערכו.

בטבלה שמופיעה בעמוד הבא מפורטים אזורים ההסכמה ואי ההסכמה בין הציבור למתכננים.

חשוב לציין כי אזורים ההסכמה ואי ההסכמה הללו מתייחסים אך ורק למתחמי התכנון ולתכנים שהוצגו בסדנת המתכננים, ומן הסתם אינם מתייחסים לתחומים רבים אחרים שלא נידונו בסדנה זו, אך עלו בסדנאות הציבור ומפורטים בדו"ח ובדו"חות הקודמים של תהליך השיתוף.

תוספת קיבולות באזורי מגורים	פיזור/ריכוז קיבולות לתעסוקה	העדפת הולכי רגל ולפיתוח רחובות מסחר בעיר	
שונות באזורי הצפון (למעט נאות אפקה) ישנה שונות בסיסית בין עמדות הציבור לבין עמדות צוות התכנון. יתכן שניתן לגשר על שונות זאת, לפחות באופן חלקי, על ידי הגדרה ברורה ומוגבלת של אזורי ההתערבות המקסימאלית וקביעת תנאים להתערבות זו.	התאמה חלקית לגבי שלושת המתחמים – מתחם "משרד הביטחון", מוקד חדש בסביבת שדה דב (לאחר פינוי) ונווה שרת מזרח – קיימת שונות מסוימת בין עמדות המתכננים לעמדות הציבור, יחד עם זאת הפערים אינם גדולים וניתן לגשר בין עמדות אלה.	התאמה חלקית קיימת התאמה מסוימת בין עמדות הציבור לעמדות המתכננים לגבי הגברת הפעילות העירונית לאורך מתרכזים ברמת האינטנסיביות של הרחובות ובשאלה עד כמה הפעילות תהיה רצופה לכל אורכם או תתרכז במקטעים ספציפיים.	צפון
התאמה קיימת התאמה גבוהה בין עמדות הציבור לבין עמדות המתכננים שהתערבות מינימלית היא ההתערבות הרצויה ברובע 4.	-	התאמה קיימת התאמה בין עמדות הציבור לעמדות המתכננים הן בנוגע לתמיכה העקרונית בהעדפת הולכי רגל ובפיתוח מסחר והן באמירה שאין לבצע זאת באופן גורף, אלא לבחון רחובות ספציפיים לגופם.	מרכז
התאמה חלקית למרות שבניגוד למתכננים, בקרב הציבור נשמעו קולות לא מעטים שתמכו בחלופת המקסימום, ניתן לראות התאמה בעמדות מכיוון שגם התומכים בהתערבות אינטנסיבית ראו אותה כנכונה בנקודות מוגדרות	התאמה קיימת התאמה בין עמדות הציבור לעמדות המתכננים לגבי הצורך בפיתוח מוקדים חדשים במזרח העיר	התאמה בשתי הקבוצות הובעה תמיכה בפיתוח אינטנסיבי, כולל מסחר, לאורך צירי הרוחב המגיעים לאיילון	מזרח
שונות קיימת שונות בנקודת המוצא בין עמדות הציבור, אשר העדיפו את חלופת המינימום לבין עמדות המתכננים, אשר העדיפו את חלופת המקסימום. עם זאת, חילוקי הדעות וההסתייגויות בשתי הקבוצות, מובילים לתוצר תכנוני קרוב יותר. שתי הקבוצות רואות ערך בשמירה על חלקים ניכרים משכונות השיכונים כראויות לעיבוי ולשימוש בפינוי בינוי באופן שאינו גורף וכולל לכל שטח השכונות.	התאמה קיימת הסכמה הן על הפוטנציאל של רחוב שלבים לשמש כמוקד חדש לפיתוח אזור יפו והדרום בהתאם לחלופה מוטת התעסוקה. יחד עם זאת, בקרב הציבור הובעו עמדות שקראו לבחון אפשרות לפיתוח האזור מבלי להוסיף היקפים משמעותיים של בניה אלא על בסיס פיתוח המרחב הציבורי ושינוי תפקוד האזור.	התאמה בקרב הציבור הובעה בדומה למתכננים, תמיכה בפיתוח רחובות מסחר ובהעדפת הולכי רגל	דרום
התאמה חלקית קיימת התאמה גבוהה בין עמדות הציבור לבין עמדות צוות התכנון. מדרון יפו הוא האזור בו קיימים חילוקי דעות הן בין הציבור לבין המתכננים והן בין המתכננים לבין עצמם. לאור הדגש שניתן על פיתוח האזור תוך התאמה לצורכי האוכלוסייה הקיימת, יתכן שגם כאן ישנה תמימות דעים לגבי מטרות התכנון וחילוקי הדעות הן רק לגבי הדרכים להשגת המטרות.	התאמה הן המתכננים והן הציבור היו חלוקים לגבי החלופה המועדפת לדרום פלורנטין. יחד עם זאת בשתיהן הובעה עמדה התומכת בשמירת אופיו של האזור כאזור מעורב שימושים מצד אחד תוך מתן אפשרות למגורים באיכות סבירה וללא מפגעים מהצד השני.	התאמה בקרב הציבור הובעה בדומה למתכננים תמיכה בפיתוח רחובות מסחר ובהעדפת הולכי רגל	יפו

13. רשימת משתתפים ומסייעים לסדנאות התכנון

צוותי התכנון:

- צוות מרכז: אורלי אראל, שרון שפר, נילי פוך, לריסה קופמן, שי בוכמן, צביקה לזין, גילה גינסבורג.
- צוות מזרח: אירית סייג, אורית ברנדר, אודי כרמלי, ניר כהן.
- צוות צפון: פרנסין דויד, יואב רובישה, קלריס אורן, סוזי שם טוב דניאל, טובה רמון, אביעד מור.
- צוות יפו והדרום: נחמה ברמן, איתן בן צבי, חגית אנטמן, טליה מרגלית, רבקה פרחי, הלל הלמן, איריס ורזאגר.
- צוות שימור: ירמי הופמן, יעל פקר.
- היחידה לתכנון אסטרטגי: תמי גבריאלי, צילי בר יוסף, עודד גינוסר, גידו סגל, חדוה פניש, הילה לובנוב, דניאל ברון, תמי כורם, עינת אמויאל, גל לדרר, ליזה צ'ורנה, יואב וינברג.
- אגף תנועה: שלמה פלדמן, אראלה דאור, מיכל גרוס, ליאור ליבלר, מירב גרידי.
- מהנדס העיר: חזי ברקוביץ.
- סגן מהנדס העיר ומנהל אגף תב"ע: עודד גבולי.
- מינהלת הרכבת הקלה: אלדד מרחב, צופיה סנטו, רונית חורש, עמית איתן, חגי ירון.
- אדריכל העיר: יואב דוד, אוריאל בבצ'יק.

יועצים

- תחבורה: א.ב.פלאן - חיים אבירם, שלמה בכור, תומר קירמאיר, עודד כץ, ניצן ארד.
- עיצוב עירוני: יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני – יאיר אביגדור, רון כימרי.
- מתודולוגיה: ברוך יוסקוביץ.
- כלכלה: אהוד פסטרנק.
- אקולוגיה עירונית: מוטי קפלן תכנון מתאר וסביבה – מוטי קפלן, יערה רוזנר, נעמה רינגל, דנה מרגליות.
- סביבה: א.ש.ל. איכות סביבה ואקוסטיקה בע"מ - רון לשם.
- תשתיות: מטריקס - ארז סברדלוב; מ. מלין מהנדסים יועצים - שאול גבירצמן; אהרון בר דב.

משתתפים בסדנאות (שאינם מצוות התכנון)

צפון

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| • אביגדור פרויד | • גלית לוי |
| • אביטל זוהר | • דניאל וגר |
| • איל נייר | • יהונתן הימן |
| • איציק ניסני | • יעקב (יקי) שוורץ |
| • איריס בן עמרם ובעלה | • מירה שמש |
| • איריס טרי | • משה קלטר |
| • אריה נשר | • נתן אלנתן |
| • ארנסט אלכסנדר | • צבי נייר |
| • בני הלמן | • רועי מימרן |
| • בנימין ואסתר מחנאי | • רות ובני רותם |
| • בצלאל אונגר | • רחל גלבע |
| • ברברה צור | • ריצ'רד זינגר |

מזרח

- | | |
|--------------------|----------------|
| • איציק כהן | • זהבית אלימלך |
| • איתי הורביץ | • לואיס בר און |
| • אלכסנדר קרופיצקי | • מאיר קוזארי |
| • אמנון זילברמן | • מיכל דון |
| • אסף רידר | • נטע דויד |
| • אפרים לשם | • נעמה מישר |
| • אריאל זכריה | • סטלה אבידן |
| • ארמנד וקסלר | • עדו אנין |
| • בנימין חגאשי | • עפר רמתי |
| • ג'נט דלל גנגינה | • רחל לוינגר |
| • ג'קי גוריק | • שמואל בר און |
| • דוד קשני | • שרה מילוא |

מרכז

- אברהם פודלובני
- בצלאל אונגר
- ברברה צור
- גיא נרדי
- גיורא קרן
- דליה בארי
- דן חיימוביץ'
- חגית אדיב
- חגית זהבי
- טלי בן יהודה
- יואב לרמן
- ירים שפי
- מורין בירן
- מיכל ברז"ל כהן
- מירי קופרמינץ
- נעם סגל
- עדי אייזיק
- ציונה שמשי
- קרן מטרני
- רוחיק גלעד וולנר
- רוני רבל
- רות גורני
- רותי פליסקין
- רן ושלי ברעם
- שמואליק גילור
- שרון בן דליה

יפו

- אבי הנדל
- אורי רובין
- אורנה מרטון
- איתן גבר
- אריה אלדר
- אריה בריט
- ברברה צור
- ברוך לבקוביץ'
- גיא טננבאום
- גיל טפר
- דני איל
- יהודית אילני
- כמאל אג'בריה
- מרדכי ירקוני
- משה רייס
- ניסים מזרחי
- סמי אבו-שחאדה
- סמי בוכרי
- עולש קיי
- עומר סיקסק
- עליזה דויד צבטקום
- עמירם בריט
- קובי יסקי
- רות לובל
- רשא עסאף
- שמואל כהן
- שרי קרוניש

דרום

- אורלי ודויד הירש
- אלי מזרחי
- אמיר חרש
- אפרת אייזנברג
- אפרת שליטא בונדי
- ארנסט אלכסנדר
- אשרת ישראל
- בנימין אביבי
- ברברה צור
- גיל טפר
- גל שפנייר
- הגר ספירו
- הילה הראל
- חגית בן יוסף
- טל רובין
- יואב בן דב
- ליאת איזקוב
- לילך בן יוסף
- לירון שור
- מאיה דוידסון
- מני רוזנברג
- מתי עלה
- עומר כהן
- עירית היימן
- עמליה רימלט
- פנינה ייני
- קארן רינגל
- קרני ברק
- רועי מרום
- רמי כהן אייל

14. תיאור חלופות רובעי עבר הירקון (רובעים 1, 2)

מטרת מסמך זה להציג רקע כללי על חלופות תוכנית המתאר המוצעות ברובעי עבר הירקון (רובע 1 שממערב לנתיבי איילון ורובע 2 שממזרחם). למען הפשטות, המידע מוצג בקיצור ובהכללה המתחייבת מקיצור זה. בסדנת הערכת החלופות ניתן יהיה לקבל מידע נוסף. ניתן יהיה לקבל מידע נוסף גם על ידי פניה לצוות התוכנית:

בדוא"ל – mitarprog@mail.tel-aviv.gov.il או בפקס - 03-5217408



מצב קיים בפועל

עבר הירקון תוכנן בשנות ה-50 כ"עיר בזעיר אנפין", עם אזורי מגורים מגוונים, אזור תעשייה, אוניברסיטה, פארק מטרופוליני, אזור מסחרי ראשי, מרכז ירידים, קרית מוזיאונים, אזור למלונאות בחזית לים, בית קברות וכיו"ב. עם השנים, אזורי המגורים התפתחו בהתאם לדפוסים הנפוצים באותן השנים: שכונות של בתים צמודי קרקע, בתים נמוכים בסביבה ירוקה ו"שיכונים לדוגמא". בעשורים מאוחרים יותר הבניה התפתחה לכיוונים צפון ומערב, ונבנו באזור מבנים בבניה רוויה וגבוהה יותר, עד ל-15 קומות, בדרך כלל בשכונות שלמות חדשות.

רובעי עבר הירקון מוקפים בשטחים פתוחים: פארק הירקון ומרכז הספורט הלאומי מדרום, שטחי רמת השרון מצפון, שטחים חקלאיים במזרח וחוף הים במערב. נתיבי איילון חוצים את עבר הירקון מצפון לדרום. בנוסף, חוצים את האזור צירי תחבורה ראשיים בכיוון צפון-דרום, המשמשים אף צירים בין-עירוניים: דרך נמיר, משה סנה/פנחס רוזן, בני אפרים. צירים עורקיים נוספים חוצים את האזור בכיוון מזרח-מערב ומפרידים בין השכונות: קק"ל, רוקח, וולנברג-שטרית, דבורה הנביאה. בסמוך לנתיבי איילון ממוקמים מספר מוקדים בעלי חשיבות ארצית: אוניברסיטת ת"א, קריית המוזיאונים ומרכז הירידים. בדרום מזרח ממוקם אזור התעסוקה עתידי-רמת החי"ל.

מצב תכנוני קיים

ברוב האזור המצב הקיים בפועל זהה למצב התכנוני הקיים. במספר מתחמים נמצאות בתוקף או בהליך הכנה תוכניות המאפשרות לבנות מגורים בבנייה רוויה ומגדלים:

- בדרום מערב האזור - שכונות הגוש הגדול וכוכב הצפון נמצאות בתהליך בניה.
- בצפון מערב האזור - נמצאת בתהליך אישור תוכנית 3700 לרובע עירוני חדש ותוכנית לשכונה חדשה מצפון לגוש הגדול.
- בצפון מזרח האזור - שכונות המשתלה ותל ברוך צפון נמצאות בשלבי בניה אחרונים.
- בשכונות המגורים הותיקות מקודמות מספר תוכניות פינוי-בינוי בעיקר בשכונות הדר יוסף, נוה שרת, ואף באופן נקודתי בשכונות נוספות - נאות אפקה א', מעוז אביב ורמת אביב.

תוכנית 3700 - צפון מערב
תוכנית בהכנה לרובע עירוני חדש בצפון מערב העיר (ממערב לדרך נמיר ומצפון לרחוב פתפס). התוכנית מסיפה כ-10,000 יחידות דיור חדשות וק שטחי מסחר, תעסוקה ומלונאות, וכן פארק חופי רחב ידיים ושדרות לירדות לים.
ניתן לקבל מידע נוסף על התוכנית באתר האינטרנט העירוני:
<http://www.tel-aviv.gov.il/Hebrew/Infrastructure/NorthWest/Index.asp>

בעבר הירקון מתוכננים שני קוי הסעת המונים: הקו הירוק של הרכבת הקלה לאורך ההמשך המתוכנן לרחוב אבן גבירול עד הרצליה וזרוע נוספת דרך רחובות איינשטיין, לבנון, מרכז הירידים, שטרית וראול ולנברג; הקו הצהוב מתוכנן כקו אוטובוס רב קיבולת (BRT) לאורך הרחובות משה סנה ופנחס רוזן.

שינויים עיקריים המוצעים בתוכנית המתאר

מרכיבים קבועים:

שכונות המגורים צמודות הקרקע ישארו ללא תוספת משמעותית של יחידות דיור חדשות, תוך הגדרת זכויות בנייה אחידות. שכונות ומתחמים בבניה חדשה ישארו ללא שינוי. בשאר אזורי המגורים ניתן יהיה לחדש את מלאי הדירות הקיים על ידי הרחבות ותוספת קומה עד שתיים ו/או תוספת אגפים בבניינים טוריים. תוכניות פינוי-בינוי הנמצאות בתהליך הכנה יוטמעו בתוכנית המתאר.

מוקדי פעילות רובעיים - עירוניים
על מנת להעשיר ולגוון את שכונות המגורים שבעבר הירקון מוצע לפתח שני מוקדי פעילות, תוך ניצול ריכוז של שטחי תעסוקה ושטחי ציבור הקיימים כבר כיום: ברובע 1 מוצע לפתח את רחוב איינשטיין כציר מרחב ציבורי פעיל המחבר את האוניברסיטה עם מוקד חדש שיפתח בעתיד בשטחי שדה התעופה דב הוז. ברובע 2 מוצע לפתח את הרחובות פנחס רוזן, בני אפרים ושטרית כציר מרחב ציבורי פעילים המחברים את מתחם מבני הציבור שסביב בית ספר ליידי דייז עם אזור התעסוקה רמת החי"ל ומרכז הירידים.

תוכנית המתאר מציעה ליצור שני מוקדי פעילות רובעיים המשלבים מבני ציבור, שטחים פתוחים, משרדים ומסחר. ברובע 1 מוצע מוקד לאורך רחוב איינשטיין וברובע 2 בקטעים מהרחובות פנחס רוזן, בני אפרים ושטרית.

המרחב הציבורי יחוזק גם על ידי מערכת צירים ירוקים בתוך הרובעים ועל ידי צירים ירוקים שיחברו את הרובעים מעל האיילון: האחד - בגשר בהמשך רחוב מבצע קדש דרך האוניברסיטה אל רחוב איינשטיין והשני על ידי קישור רחוב שטרית, דרך מרכז הירידים אל

רחוב חיים לבנון.

חלופות אזוריות:

שתי החלופות המוצעות לעבר הירקון נבדלות זו מזו בעיקר ברמת אינטנסיביות הפיתוח ועירוב השימושים המוצע במוקדי הפעילות הרובעיים ולאורך הרחובות המרכזיים בהם. החלופות נבדלות גם ברמת הציפוף המוצעת במספר מתחמים בשכונות המגורים.

חלופת מינימום: חלופת המינימום מנסה לשמור על האיכויות הקיימות בשכונות המגורים בעבר הירקון. החלופה מציעה מספר מתחמים לעיבוי אינטנסיבי באזורי השיכונים ומספר מצומצם של מתחמי פינוי-בינוי. גם בחלופה זו מוצע לפתח מוקדי פעילות ומספר רחובות מסחריים.

חלופת מקסימום: חלופת המקסימום מנסה להביא איכויות "עירוניות" לרובעי עבר הירקון על ידי יצירת מספר מוקדי פעילות ומסחר חדשים ואיתור מתחמים נוספים בהם יתאפשר פינוי-בינוי. גם בחלופה זו רוב שכונות המגורים ישמרו על אופיין הקיים.

פירוט הצעות תוכנית המתאר לשכונות המגורים

רובע 1

רמת אביב א': בשתי החלופות מוצע להגדיר את השכונה כ"מרקם לשימור" בדגש על שימור מערך השטחים הפתוחים, קנה המידה של הבניה בשכונה וגם חלק מהמבנים עצמם. נושא זה נמצא בבדיקה על מנת לאתר ולהגדיר בצורה מדוייקת יותר את הערכים לשימור מצד אחד, ומצד שני את מידת הגמישות להתחדשות. בחלופת המינימום יותר עיבוי מתון למבנים הקיימים על ידי תוספת של אגפים ותוספת של עד 3 קומות. בחלופת המקסימום יותר בצד העיבוי המתון גם תוספות בהיקף גדול יותר באזורים רגישים פחות לשינוי מרקם לאורך דרך נמיר ובמרכז המסחרי שברחוב ברודצקי, תוך שמירה על עקרונות בינוי התואמים לאופי השכונה.

רמת אביב ב': עיקר השינויים בשכונה מוצעים במתחמים לאורך רחוב איינשטיין. בחלופת המינימום מוצע לאפשר תוכניות לפינוי-בינוי לאורך החזית הצפונית של הרחוב ולאפשר מבני מגורים בבניה רבת קומות מעל חזית מסחרית. בחלופת המקסימום מוצע להרחיב את התחום המיועד לפינוי-בינוי ולאפשר עירוב שימושים לאורך הרחוב. **נה אביבים:** לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה.

רמת אביב ג': לא מוצעים שינויים מהותיים ברוב השכונה, מעבר לתכניות המקודמות כיום. בחלופת המקסימום מוצע לאפשר במרכז שוסטר תוספת של קומת מסחר ומעליה מבנה מגורים או תעסוקה בגובה הדומה למבני המגורים בסביבה.

ג' החדשה ואזורי חן: לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה, השכונה תמשיך להתפתח על פי התכנון הקיים.

רמת אביב החדשה: לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה, השכונה תמשיך להתפתח על פי התכנון הקיים.

שיכון ל': לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה. בחלופת המקסימום מוצע לאפשר תוספת שטחי מגורים או תעסוקה מעל למרכזים המסחריים הקיימים.

כוכב הצפון: לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה, השכונה תמשיך להתפתח על פי התכנון הקיים. התוכנית תטמיע את התוכניות המקודמות במתחם סמינר הקיבוצים ובסביבתו.

הגוש הגדול: לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה, השכונה תמשיך להתפתח על פי התכנון הקיים. בחלופת מקסימום מוצע לאפשר עיבוי המגורים מעל חזית מסחרית לאורך רח' איינשטיין.

אפקה: לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה, השכונה תישמר כשכונה של מבנים צמודי קרקע.

צפון מערב העיר: התוכנית תטמיע את תכניות מתאר 3700 ו-3388 הנמצאות בתהליכי הכנה ואישור.

רובע 2

תל ברוך: לא מוצעים שינויים מהותיים ברוב השכונה, השכונה תישמר כשכונה של מבנים צמודי קרקע. בחלופת המקסימום מוצע לעבות את מתחם התעסוקה ברח' רוזאניס.

תל ברוך החדשה: לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה, השכונה תמשיך להתפתח על פי התכנון הקיים.

המשתלה: לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה, השכונה תמשיך להתפתח על פי התכנון הקיים.

קריית שאול: לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה הקיימת, השכונה תישמר כשכונה של מבנים צמודי קרקע. באזור הדרומי של השכונה, באזורים שאינם מפותחים כיום, בחלופת המינימום ניתן יהיה לבנות בתים צמודי קרקע בהתאם למאוסר, ובחלופת המקסימום ניתן יהיה לבנות בנייה רווייה של בניינים בני 4-7 קומות.

מעוז אביב: בשתי החלופות מוצע להגדיר את השכונה כ"מרקם לשימור" בדגש על שימור מערך השטחים הפתוחים, קנה המידה של המבנים ואופן העמדתם. בשתי החלופות יותר עיבוי מתון למבנים הקיימים על ידי תוספות של אגפים ותוספת של קומה עד 2 קומות. תוטמע יזמה לפינוי-בינוי בפינת הרחובות בני אפריים ומבצע קדש. ב-2 החלופות מוצע לאפשר הקמת מבני ציבור ברצועת השטח החקלאי הפונה לנתיבי איילון.

הדר יוסף: לא מוצעים שינויים מהותיים באזורי מבנים צמודי קרקע. בשאר האזורים, בשתי החלופות יותר עיבוי מתון למבנים הקיימים על ידי תוספות של אגפים ותוספת של עד 2 קומות. בשתי החלופות יוטמעו פרויקטי פינוי-בינוי המקודמים כיום בשכונה, בחלופת המקסימום יאותרו מספר מתחמים נוספים לאורך הרחובות הראשיים בהם יתאפשר פינוי-בינוי. בשתי החלופות מוצע לאפשר מסחר לאורך רחוב פנחס רוזן. בחלופת המקסימום מוצע לאפשר בניה למגורים מעל המרכזים המסחריים ברחוב שלום אש והדר יוסף.

רמות צהלה: לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה, השכונה תישמר כשכונה של מבנים נמוכים.

גני צהלה: לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה, השכונה תישמר כשכונה של מבנים צמודי קרקע.

צהלה: לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה, השכונה תישמר כשכונה של מבנים צמודי קרקע.

נוה שרת: ב-2 החלופות מוצע לשמר את מרקם בתי הרכבת הגדולים. בחלופת המינימום יותר עיבוי מתון למבנים הקיימים על ידי תוספות של אגפים ותוספת של עד 2 קומות. כמו כן יתאפשר פינוי-בינוי במתחם אח"י דקר. בחלופת המקסימום נבחנת האפשרות להרחיב את התחום לפינוי-בינוי במתחמים נוספים הממוקמים בשולי השכונה, לאורך דבורה הנביאה ולאורך הפארק המזרחי.

רביבים ושיכון דן: לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה, השכונה תישמר כשכונה של מבנים צמודי קרקע. בשתי החלופות מוטמע תכנון של 3 מגדלים לאורך רחוב וולנברג במתחם מוסך דן, ומוצע לאפשר שימושים מעורבים לאורך רחוב פנחס רוזן. בחלופת מקסימום ניתן יהיה לקדם פרויקטים נקודתיים בין פנחס רוזן לרחוב מטודלה בהם יותרו בינוי אינטנסיבי יותר ושימושים מעורבים.

רמת הח"ל וישגב: לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה, השכונה תישמר ברובה כשכונה של מבנים צמודי קרקע. באזור השיכונים מוצע לאפשר עיבוי הבניינים בחלופת מינימום, ובינוי אינטנסיבי יותר בחלופת המקסימום.

נאות אפקה א': עיקר השינויים מוצעים ברחובות הראשיים המקיפים את השכונה: פנחס רוזן, בני אפרים ושלונסקי. בשתי החלופות יושם דגש על פיתוח המרחב הציבורי והפרטי לאורך צירים אלו ליצירת רחובות נעימים ונוחים להליכה. בשתי החלופות מוצע במתחם שבין רחוב פנחס רוזן לרחוב קהילת סלונקי להעביר את רצועת השצ"פ (שטח ציבורי פתוח) לתוך השכונה לאפשר חזית מסחרית ומעליה מבני מגורים בני 8 קומות בחלופת המינימום ותעסוקה בגובה 6 קומות בחלופת המקסימום. בשתי החלופות מוצע לפתח את מתחם מבני הציבור שסביב בי"ס לידי דיוויס כמוקד רובעי ויתכן אף עירוני ולתת עדיפות למיקום שימושים פתוחים לציבור לאורך רחוב בני אפרים. התוכנית תטמיע פרויקט פינוי בינוי במתחם לאורך מבצע קדש. במבני השיכונים שבקטע המזרחי ברחוב שלונסקי מוצע בחלופת המינימום לאפשר עיבוי מתון על ידי תוספת של עד 2 קומות. בחלופת המקסימום תותר גם חזית מסחרית.

נאות אפקה ב': לא מוצעים שינויים מהותיים ברוב השכונה, ומוצעת שמירה על המתחמים של צמודי הקרקע. בשתי החלופות יותר עיבוי מתון על ידי תוספת של עד 2 קומות מעל מבנים קיימים ובמגרשים גדולים בניה של עד 8 קומות בבניה חדשה. לאורך רחוב משה סנה מוצע לאפשר חזית מסחרית ומעליה 3 קומות למגורים.

פירוט הצעות תוכנית המתאר לאזורים שאינם למגורים

אזור התעסוקה עתידים - רמת הח"ל ונוה שרת מזרח: בכל חלופה שהיא אזור התעסוקה הקיים ימשיך לתפקד כאזור תעסוקה בעל חשיבות כלל עירונית. בשתי החלופות מוצע לאפשר תוספת שטחים באזור התעסוקה רמת הח"ל ובמיוחד בשטחים השייכים לחברת החשמל ומתחם עתידים. תוספת זו תחייב יצירת חיבור בין אזור התעסוקה לכביש 4. בחלופת המקסימום מוצע לפתח אזור תעסוקה חדש בשטחי נוה שרת מזרח (במקום השטחים החקלאיים המצויים ממזרח לשכונת נוה שרת). בחלופת המינימום מוצע להשאיר את שטחי נוה שרת מזרח כשטחים פתוחים לטווח תוכנית המתאר. בשתי החלופות מוצע לפתח מוקד ציבורי כלל עירוני-מטרופוליני חדש של קרית חינוך וספורט בחלק משטחי נוה שרת מזרח.

אזור שדה התעופה דב הוז: התכנון למתחם שדה התעופה דב הוז אינו נכלל בשנת היעד של תוכנית המתאר, ומהווה עתודת קרקע לתכנון בעתיד. תוכנית המתאר תציג את מערכת הדרכים הראשית שבו, המשך הרחובות אבן גבירול ואיינשטיין, ואת רצועת פארק החוף.

אזור תחנת הכח רדינג ומתחם רוקח-אבן גבירול: התוכנית תטמיע את צמצום שטח התחנה על פי תוכנית המתאר הארצית הנמצאת בהכנה. תוכנית המתאר תטמיע גם את תוכנית האב למתחם שעיקרה: פיתוח זרוע רחבה של פארק הירקון לאורך שפך הנחל, ומתחם של מבני ציבור, ספורט ומוקד תחבורה בעורף הפארק.

אוניברסיטת ת"א וקרית המוזיאונים: לא מוצעים שינויים מהותיים בקמפוס האוניברסיטה ובקרית המוזיאונים. מוצע להגדיר אזור תעסוקה בין האוניברסיטה למרכז רבין, בחלופת המינימום אזור תעסוקה באינטנסיביות נמוכה ובחלופת המקסימום באינטנסיביות גדולה יותר.

מרכז הירידים ומרכז הספורט הלאומי: לא מוצעים שינויים מהותיים לעומת תכניות מאושרות (שטרם מומשו במלואן). תוכנית המתאר מתייחסת לצירים ירוקים ולשיפור המרחב הציבורי אל המרכזים ובסביבתם.

15. תיאור חלופות רובעי מזרח העיר (רובע 9)

מטרת מסמך זה להציג רקע כללי על חלופות תוכנית המתאר המוצעות במזרח העיר. למען הפשטות, המידע מוצג בקיצור ובהכללה המתחייבת מקיצור זה. בסדנת הערכת החלופות ניתן יהיה לקבל מידע נוסף. ניתן לקבל מידע גם על ידי פניה לצוות התוכנית: בדוא"ל – mitarprog@mail.tel-aviv.gov.il או בפקס - 03-5217408



מצב קיים בפועל

רובע 9 מורכב ברובו משכונות מגורים, הראשונות שבהן נבנו עוד לפני קום המדינה. בשנות ה-50 עד שנות ה-70 נבנו רוב שכונות הרובע במבני "שיכונים" מסוגים שונים, רובם בני 3 עד 4 קומות בהם משולבים אזורים של בניה צמודת קרקע ואזורי בניה גבוהה יותר עד 12 קומות. בדרום הרובע, בעיקר בשטחי כפר שלם רבתי ושכונת הארגזים, מתקיימים מתחמים של בניה לא מוסדרת בצד בניה מהעשורים האחרונים.

לאורך האיילון מתרכזים שטחי התעסוקה שברובע, בעבר היו אלה שטחי מלאכה ותעשייה זעירה. עם השנים נבנו באזורים אלו מבני משרדים, חלקם בבניה גבוהה במגדלים. בחלק מאזורי התעסוקה משולבים גם מבני מגורים בבניה רבת קומות.

ברובע שטחי ציבור פתוחים ובנויים רבים יחסית (למעט שכונות נחלת יצחק והתקווה). בדרום הרובע ממוקם פארק מנחם בגין, שהנו פארק ברמה כלל עירונית ומטרופוליטית. מוקדים כלל עירוניים ומטרופוליניים נוספים באזור כוללים את היכל "נוקיה", בית החולים "רעות", מתחם תאטרון דוהל ובית דני, בית החולים "רעות" ומתחם מבני הציבור בין דרך הטייסים, לה גוורדיה, דרך ההגנה ומשה דיין. ברובע היררכיית דרכים ברורה: דרכים עורקיות מקיפות את השכונות, הרחובות בתוך השכונות הם ברובם רחובות מאספים ומקומיים.

מצב תכנוני קיים

המצב התכנוני הקיים ברוב שכונות המגורים זהה למצב הקיים בפועל. בשכונות ה"שיכונים" נמצאות בתוקף תוכניות הרחבה המאפשרות הגדלה של רוב דירות המגורים. בכפר שלם רבתי ובשכונות הארגזים טרם מומשו במלואן תוכניות שמיעדות לפינוי את הבניה הבלתי מוסדרת הקיימת. באזורי התעסוקה נמצאות בתוקף ובהכנה תוכניות המאפשרות בנייה של מגדלים.

ברובע מתוכננים לעבור שני קווי הסעת המונים במפלס הקרקע: הקו הסגול של הרכבת הקלה מתוכנן להיכנס לרובע מדרך השלום במזרח ולפנות דרומה לדרך ההגנה, הקו הצהוב מתוכנן כקו אוטובוס רב קיבולת (BRT) לאורך רחוב משה דיין.

שינויים עיקריים המוצעים בתוכנית המתאר

מרכיבים קבועים: ככלל, בכל אזורי המגורים ישמר מרקם המגורים הקיים תוך מתן אפשרות לעיבוי מתון. חלופות התכנון מציגות התערבויות באינטנסיביות שונה מעבר לתוספת זו. התערבות באינטנסיביות גדולה יותר במרקמי המגורים, מלווה בדרך כלל גם בעירוב שימושים מוגבל ובתוספות של שימושי תעסוקה.

לאורך האיילון, באזור התעסוקה נחלת יצחק ובמערב שכונת התקווה, תעגן תוכנית המתאר תוספת שטחי תעסוקה בהיקף נרחב, במגדלים.

חלופה א': מציעה לאפשר הרחבות דיור ועיבוי מתון ברוב הרובע, עיבוי אינטנסיבי יותר במספר מתחמים בודדים ומוגדרים. שכונות המגורים ישמרו על אופיין הקיים וכמעט ולא יתווספו אליהן שימושי מסחר ותעסוקה.

חלופה ב': מציעה, בנוסף להוראות העיבוי בחלופה א', עיבוי אינטנסיבי נוסף, בין השאר לכל אורך רחוב לה גוורדיה, ברמת הטייסים ולאורך חלק מרחוב ההגנה. במסגרת חלופה זו מוצעים גם מתחמים בודדים בהם תוספת הזכויות תהיה משמעותית יותר, כך שניתן יהיה לבחון תכניות פינוי בינוי. חלופה זו מציעה חזית מסחרית לאורך רחוב לה גוורדיה תוך חיבור שני מוקדי מסחר ותעסוקה שיחזקו את המוקדים הקיימים בהיכל "נוקיה" במערב ובמתחם מבני הציבור במזרח.

חלופה ג': מציעה, בנוסף להוראות בחלופות א' ו-ב', קביעת אזורים נוספים בשכונות המגורים שבהם יותרו תכניות של פינוי בינוי. בחלופה זו מוצעת תוספת שטחים

עיבוי מתון

במסגרת עיבוי מתון ניתן יהיה להרחיב את הדירות בבניינים הקיימים ולהוסיף מעליהם קומה אחת או שתיים.

עיבוי אינטנסיבי

במסגרת עיבוי אינטנסיבי ניתן יהיה להרחיב את הדירות בבניינים הקיימים, להוסיף מעליהם עוד 2-3 קומות ולעיתים גם אגף חדש המתפקד כבנין עצמאי בצמוד למבנה הקיים. באופן עקרוני, בעיבוי אינטנסיבי מוכפל מס' יחידות הדיור ונפח הבניה גדל פי 3.

פינוי-בינוי

במסגרת פינוי-בינוי יתווספו זכויות בהיקף גדול (על פי רוב למעלה מפי 3 מנפח הבניה הקיים). תוספת זו תוכל ליצר כדאיות כלכלית להריסת מבנים קיימים ולבניית בניינים גבוהים יותר ובצפיפות רבה יותר במקומם.

משמעותית, בעיקר בשכונת רמת הטייסים ובמערב יד אליהו. בנוסף למוקדי המסחר והתעסוקה שבחלופה ב', מוצע לחזק את המרכזים המסחריים השכונתיים ולאפשר בכל אחד מהם תוספת מתונה של שטחי מסחר ותעסוקה.

פירוט הצעות תוכנית המתאר לשכונות המגורים

נחלת יצחק: לא מוצעים שינויים מהותיים ברוב שטחי שכונת המגורים. בכל החלופות, במתחמים בודדים לאורך רחוב נחלת יצחק תותר בנייה במגדלי במסגרת תוכנית התחדשות עירונית (פינוי-בינוי). רחובות עמק ברכה, נחלת יצחק ויגאל אלון יפותחו כרחובות בעלי חזית מסחרית. (תיאור אזור התעסוקה נחלת יצחק מפורט בהמשך, בהצעות לאזורים שאינם למגורים).

רמת ישראל: לא מוצעים שינויים מהותיים השכונה, השכונה תישמר כשכונה של מבנים נמוכים וצמודי קרקע. **ביצרון:** לא מוצעים שינויים מהותיים ברוב השכונה, השכונה תישמר כשכונה של מבנים נמוכים וצמודי קרקע. בחלופה א', בפנינת רחובות יצחק שדה ומשה דיין יתאפשר פרויקט עיבוי על ידי תוספת 3-4 קומות למבני השיכון הקיימים, בחלופות ב' ו-ג' יתאפשר במתחם זה פינוי בינוי בבנייה רבת קומות תוך יצירת חזית מסחרית מלווה רחוב לאורך רחוב יצחק שדה.

יד אליהו: בכל החלופות לא מוצעים שינויים ברוב מתחמי המבנים צמודי קרקע בשכונה. בחלופה א' יותר עיבוי מתון למבני ה"שיכונים" הקיימים על ידי תוספת של קומה עד 2 קומות. יותר עיבוי אינטנסיבי יותר בפנינת הרחובות יצחק שדה ומשה דיין ובקצה המערבי של רחוב לה גורדיה. בחלופה זו, ישמר אופיה הקיים של השכונה כשכונת מגורים מובהקת.

בחלופה ב', בנוסף להצעות חלופה א', מוצע לאפשר עיבוי אינטנסיבי וחזית מסחרית לכל אורך רחוב לה גורדיה. רחוב ההגנה, ממערב לרחוב יגאל אלון, יהפוך לרחוב מעורב המאפשר הקמת מבני תעסוקה. בחלופה ג', בנוסף להצעות חלופות א' ו-ב', יותרו מספר מוקדים לפינוי-בינוי בסמוך לצמתים של רחובות מרכזיים בשכונה. בחלופה זו מוצעת תוספת משמעותית של זכויות בניה במתחם צמודי הקרקע ממערב לרחוב אנילביץ' תוך אפשרות לשנות את יעוד מתחם זה לתעסוקה בבנייה רבת קומות.

תל חיים: לא מוצעים שינויים מהותיים השכונה, השכונה תישמר כשכונה של מבנים נמוכים. **עמישב ועממי ג':** בחלופה א' מוצע לשמור על מרקם הבניה הקיימת ולאפשר עיבוי מתון בלבד. בחלופה ב', בנוסף למוצע בחלופה א', מוצע לבחון אפשרות לפינוי בינוי בחלק המזרחי של השכונה. בחלופה ג' מוצע לבחון אפשרות לפינוי בינוי בשכונה כולה.

התקוה: לא מוצעים שינויים מהותיים השכונה, השכונה תישמר כשכונה של מבנים נמוכים. במערב השכונה, בצמוד למתחמי התעסוקה המתוכננים לאורך האיילון, מוצע לאפשר בינוי גבוה יותר, בתוספת זכויות קלה. בצד תוספת הזכויות, מוצע ליצור שטח ציבור ירוקים חדשים, המצויים בחסר כל כך בולט בתחום השכונה.

רמת הטייסים: בחלופה א' מוצע לשמור על מרקם הבניה הקיימת ולאפשר עיבוי מתון בלבד. בחלופה ב', מוצע לאפשר בשכונה עיבוי אינטנסיבי. בחלופה ג', בנוסף למוצע בחלופה ב', מוצע לאפשר פינוי בינוי במבני השיכונים שבחלקה החיצוני של השכונה, לאורך דרך השלום, הטייסים ולאורך פארק וולפסון.

נוה צה"ל: בכל החלופות מוצע לאפשר עיבוי מתון בשכונה. **כפר שלם רבתי:** השכונה תמשיך להתפתח על פי התכנון הקיים. נבדקת ההיתכנות של מספר פרויקטי פינוי-בינוי, אך בשלב זה אף אחת מבידיקות אלו אינה מוטמעת בתוכנית המתאר.

עזרא: לא מוצעים שינויים מהותיים השכונה, השכונה תישמר ברובה כשכונה של מבנים נמוכים. ברצועה הדרומית של השכונה, בין רחובות תמוז ודוחן, מוצע לאפשר בינוי גבוה לאורך פארק מנחם בגין, בהתאמה לבנייה הגבוהה העתידית בשכונת הארגזים.

הארגזים, לבנה, שכונת ידידיה: לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונת הארגזים ובשכונת לבנה, השכונות ימשיכו להתפתח על פי התכנון הקיים. עם זאת, לכל הרצועה שבין מקודמת בדיקה תכנונית אשר יתכן כי תוצאותיה ישולבו בהמשך בתוכנית המתאר.

פירוט הצעות תוכנית המתאר לאזורים שאינם למגורים

אזור התעסוקה נחלת יצחק: ברצועה שבין רחוב יגאל אלון לנתיבי איילון, תוכנית המתאר תאפשר בכל החלופות תוספת של כ-190,000 מ"ר בבינוי אינטנסיבי במגדלים. בדומה לאזורי מע"ר (מרכז עסקים ראשי) אחרים, יותרו במתחם מגורים בשיעור של עד 25% מהשטח הבנוי, בצפון הרצועה היקף המגורים יוכל להגיע עד ל-40% בכפוף להקצאת קרקע לצורכי ציבור שתתן מענה לאוכלוסייה החדשה.

במתחם שבין רחוב נחלת יצחק בצפון, דרך השלום בדרום, יגאל אלון במערב ועליית הנוער במזרח, תכנית המתאר תאפשר בכל החלופות תוספת זכויות של כ-76,000 מ"ר, הבינוי ישלב מגדלים ובניה נמוכה יותר. במתחם יתקיים עירוב שימושי תעסוקה ומגורים, כאשר המגורים יהוו עד 50% מכלל השטחים. בקצה המזרחי של רחוב נחלת יצחק תותר הסבת מבני תעסוקה ל"לופטים" בכפוף לעמידה בתנאים שיקבעו לשם כך.

אזור התעסוקה ביצרון: תכנית המתאר תטמיע את התוכנית המאושרת למתחם. תוכנית זו הופכת את המתחם לאזור מע"ר בבינוי אינטנסיבי במגדלים, חלקו המזרחי של המתחם מוגדר אזור מעורב למגורים ותעסוקה וחלקו המערבי איזור תעסוקה. בנוסף, התוכנית קובעת את מערך שטחי הציבור במתחם כולו.

מתחם מבני הציבור (בית גיל הזהב, סינגלובסקי, עירוני ט', בית ברבור, "מתחם המכללות"): מוצע כי בכל החלופות המתחם ישמש כמתחם ציבורי מרכזי לרובע 9 אשר ישלב מבני ציבור ברמה רובעית, כלל עירונית ואף מטרופולינית. מכיוון שהמתחם גובל בשני קווי הסעת המונים מתוכננים, מוצע לאפשר בו תוספת שטחים ובכל זה שטחים למסחר, מגורים ואף למשרדים בהיקף מוגבל.

מתחם "הורודצקי": המתחם משמש כיום לשימושים בטחוניים. בהנחה ששימושים אלו יתפנו בעתיד, מוצע כי המתחם ישמש למגורים המשלבים תעסוקה ומסחר בהיקף מוגבל. מוצע ליצור חיבור דרך המתחם בין רחוב יצחק שדה לרחוב יצחק רבין (הגבורה) בגבעתיים.

פארק מנחם בגין: התוכנית אינה מציעה שינויים בפארק.

16. תיאור חלופות מרכז העיר (רובעים 3,4,5,6)

מטרת מסמך זה להציג רקע כללי על חלופות תוכנית המתאר המוצעות במרכז העיר. למען הפשטות, המידע מוצג בקיצור ובהכללה המתחייבת מקיצור זה. בסדנת הערכת החלופות ניתן יהיה לקבל מידע נוסף. ניתן לקבל מידע גם על ידי פניה לצוות התוכנית: בדוא"ל – mitarprog@mail.tel-aviv.gov.il או בפקס - 03-5217408



מצב קיים בפועל

מרכז העיר מאופיין במגוון סוגי מגורים, באינטנסיביות יחסית של הבניה ובמגוון שימושי מסחר, תעסוקה, בילוי ופנאי. אזורי המגורים במרכז העיר החלו להתפתח בראשית המאה הקודמת מהשכונות הראשונות שנבנו מחוץ ליפו ובעשורים שלאחר מכן התפתחו צפונה. כיום עיקר הבניה החדשה למגורים מתרכזת לאורך האיילון או בפרוייקטים נקודתיים המאופיינים על פי רוב בבניה גבוהה במגדלים. אזורי התעסוקה והמסחר החלו להתפתח סביב הרחובות אלנבי ורטשילד באזור המכונה המע"ר (מרכז העסקים הראשי) ההיסטורי. שטחי התעסוקה והמסחר התפתחו גם הם צפונה ומערבה וכיום עיקר הבניה לתעסוקה היא לאורך האיילון, גם כאן על פי רוב בבניה גבוהה במגדלים, כחלק מהמע"ר המטרופוליני שבתחום ת"א, רמת גן וגבעתיים.

רובעי מרכז העיר:
רובע 3: הצפון הישן ומרכז העיר, צפונה מרחוב בוגרשוב.
רובע 4: הצפון החדש, בבלי ומגדלי המגורים שמדרום לרחוב ההלכה.
רובע 5: שסנות לב העיר, כרם התימנים, שבזי ונוה צדק.
רובע 6: אזור התעסוקה שבין דרך נמיר ובגין לבין האיילון, הקריה ורחובות המגורים שמדרום לרחוב לינקולן.

מסיבות היסטוריות שונות רובעי מרכז העיר מאופיינים בשטחי ציבור פתוחים ובנויים מועטים יחסית. עם זאת, המרחב הציבורי במרכז העיר מגוון באופיו וכולל כיכרות, שדרות, גינות ורחובות עירוניים. שטחי חוף הים גובלים במרכז העיר ממערב ושטחי פארק הירקון גובלים בו מצפון. במרכז העיר מצויים גם רוב מוסדות הציבור הכלל עירוניים והמטרופוליניים שבמרכז העיר.

בגבולו המזרחי של מרכז העיר עוברים נתיבי איילון כדרך פרברית מהירה. בהיררכיה נמוכה יותר, עורק תנועה חשוב נוסף היא דרך מנחם בגין. שאר רחובות מרכז העיר הם ברובם רחובות עירוניים בהיררכיה נמוכה עוד יותר. הבניה ההיסטורית במרכז העיר וריבוי שימושי תעסוקה, מסחר ובילוי גורמים למיעוט יחסי של מקומות חניה ביחס למספר התושבים והמבקרים באזור.

מצב תכנוני קיים

ברוב מרקמי המגורים במרכז העיר ניתן לפי תכניות תקפות להוסיף קומות מעל המבנים הקיימים. תוכניות הרובעים (ראו הרחבה) הנמצאות בהכנה מסדירות ומאחדות את התוכניות הללו. תוכניות הרובעים תאפשרנה תוספת מעל בניה קיימת או בניה חדשה שלא תעלה על 6.5 קומות (ובמספר רחובות עד 8 קומות). תוכניות שימור, חלקן למבנים בודדים וחלקן לשכונות שלמות (למשל נוה צדק) מגבילות את האפשרות לתוספת קומות.

תוכניות הרובעים
באזורים הותיקים של מרכז העיר - רובעים 3, 4 ובחלקים מרובעים 5 ו-6, נמצאות בהכנה תוכניות שמטרתן להסדיר, לאחד ולהחליף מבחינה תכנונית רבדים שונים של תכניות אשר קודמו במהלך השנים (כגון 44, 58, מ, ס וכו') ואת תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38). תכניות אלו הוסיפו זמיות בדרכים שונות באופן אשר מקשה להבין באופן פשוט את הניתן לבניה בכל מגרש למגורים. תוכניות הרובעים ישמחו על המרקם הקיים וככלל, יאפשרו בניה של עד 6.5 תוך התחשבות בגודל המגרש, בחתך הרחוב הסמוך ובאם מחבר בתוספת לבנין קיים או בבנין חדש.

במרכז העיר מאושרות או נמצאות בהליכי אישור תכניות לבניית מגדלים ובהן: מוסך דן, בי"ח אסותא, מתחם המסילה בין רחוב אילת לנוה צדק, לאורך שדרות רטשילד ועוד. גם לכל אורך המע"ר המטרופוליני מאושרות או נמצאות בתהליכי אישור תוכניות למגדלים, רובם לשימושי תעסוקה. לאור הכרזת אונסק"ו, המדיניות הקיימת אינה מתירה בניה גבוהה נוספת בתחום ההכרזה הכולל חלק ניכר ממרכז העיר.

במרכז העיר מתוכננים לעבור שלושה קווי רכבת קלה: הקו האדום, יעבור כקו תת-קרקעי לאורך דרך בגין. הקו הירוק יעבור לאורך רחוב אבן גבירול, אך טרם נקבע אם יעבור מעל או מתחת לקרקע. הקו הסגול, יעבור במפלס הקרקע לאורך הרחובות אלנבי, בן יהודה וארלזרוב.

שינויים עיקריים המוצעים בתוכנית המתאר

מרכיבים קבועים:

ברוב אזורי המגורים לא תהיה תוספת היקפי בניה מעבר למצב התכנוני הקיים, למעט ברובע 4 כמפורט להלן. באזורי התעסוקה שלאורך האיילון תציע תוכנית המתאר תוספת שטחים מעבר למאושר בתוכניות כיום.

מוצע כי מתחמים נרחבים המכסים את רוב מרכז העיר יוגדרו כאזורי מיתון תנועה (בהם מותרת מהירות של עד 30 קמ"ש). כל החלופות מטמיעות התייחסות למעבר קווי הרכבת הקלה במרכז העיר, אולם התייחסויות אלו משתנות מחלופה לחלופה.

חלופות רובע 4 (באזורים שממערב לדרך נמיר):

כאמור, עיקר השינוי מבחינת היקפי הבניה יתאפשר ברובע 4. כל החלופות מציעות שינויים ברחובות ארלזרוב ואבן גבירול, לאור חשיבות רחובות אלה, בשל הכנסת הרכבת הקלה אליהם ומתוך הרצון והאפשרות להגדיל את כמות המשתמשים ברחוב ואת האפשרות להתחדשותם כרחובות פעילים. בכל החלופות, התוספת יכולה להיות למגורים (עד 1,000 יח"ד), תעסוקה או מלונאות. מוצעות שלוש חלופות:

1.1 חלופת עיבוי: מציעה אפשרות לתוספת קומות או לבניה חדשה בגובה של עד 10 קומות לאורך הרחובות ארלזרוב (בחלק שממזרח לאבן גבירול) ואבן גבירול. כל מגרש לאורך הרחובות יהיה עצמאי במימוש התוספת. ברחוב ארלזרוב, תוספת הקומות תותנה בהרחבת המדרכות על חשבון מגרשי המגורים. לחלופה זו השפעה קטנה יחסית על אופי הבינוי בכל הרובע אך יש לה השלכות על מבנים סמוכים. בשל האפשרות למימוש עצמאי בכל מגרש, חלופה זו מציעה אפשרויות מוצמצמות יחסית לתוספת שטחי ציבור כחלק מהתכנון החדש.

2.2 חלופת מגדלים לאורך צירים ראשיים: מציעה אפשרות לבניית מגדלים לאורך הרחובות ארלזרוב, נמיר, פנקס, ויצמן ואבן גבירול בנקודות ציון עירוניות, בעיקר בצמתים ראשיים, ובכפוף לתנאי סף ולקריטריונים. אחד הקריטריונים הבסיסיים יהיה הרחבת מדרכות ושיפור המרחב הציבורי שסביב המגדל. במגדלים יותרו בצד מגורים גם שימושי תעסוקה ומלונאות. לחלופה זו השפעה משמעותית על מבטים לאורך הרחובות הראשיים ברובע. תנאי הסף לגודל מגרש, יאפשר תוספת שטחי ציבור כחלק מהתכנון החדש של הבינוי במגרש.

3.3 חלופת פיזור מגדלים: מציעה גמישות מירבית באפשרות בניית מגדלים בכל רובע 4 (למעט השטחים שמצפון לרחוב פנקס), לאורך רחובות ראשיים או בסמוך לשטחים פתוחים משמעותיים. גם כאן המגדלים צריכים לעמוד בתנאי סף ובקריטריונים וגם כאן אחד מהקריטריונים הבסיסיים יהיה שיפור המרחב הציבורי שסביב המגדל. לחלופה זו ההשפעה המשמעותית ביותר על קו הרקיע העירוני. אופן מימוש החלופה יוכל להשתנות בהתאם לנסיבות ולהדדמנויות במהלך השנים.

חלופות המרחב הציבורי:

מרכז העיר הוא אזור עמוס ואינטנסיבי ומבונה כמעט כולו. אופן הפיתוח של רחובות מרכז העיר והשימושים שיקבעו לאורכם הם בעלי חשיבות לגבי אופי ואיכותו של המרחב הציבורי העתידי. כאמור, צפויים לעבור במרכז העיר שלושה קווי רכבת קלה. בהקשר של עיצוב המרחב הציבורי, משמעותי במיוחד הקו הסגול המתוכנן לעבור במפלס הקרקע ברחובות אלבי, בן יהודה וארלזרוב, בשל הרחובות אלו ותפוס הרכבת מתוך חתך הרחוב.

1.1 חלופת מצב קיים: מציעה לשפר את המרחב הציבורי בעיקר על ידי מיתון תנועה. בכל רחובות מרכז העיר תהיה מגבלת מהירות של 30 קמ"ש, רחובות עורקיים וחלק מהרחובות המאספים ישמשו כרחובות חיץ בין אזורי מיתון תנועה. מעבר לכך החלופה אינה משנה באופן מהותי את המצב הקיים במרכז העיר. ברחובות בהם עובר הקו הסגול יעשה מאמץ ליצור איזון בין צורכי התחבורה הפרטית לצורכי הולכי הרגל. שמירת נתיבי תנועה לרכב פרטי ברחובות אלה תקשה על שילוב מסלולי אופניים נפרדים ועל הרחבת מדרכות ברחובות אלו.

2.2 חלופת פיתוח רחובות מסחריים: בנוסף לאמור בחלופה 1.1, לעיל, החלופה מציעה להוסיף מספר רחובות בהן יוגדרו חזיתות מסחריות (חובה ורשות), כגון ארלזרוב, פרישמן, פנקס ועוד, כדי לחזק את חיוניות האזור. ברחובות בהם מוצעת חזית מסחרית, יורחבו המדרכות על חשבון המגרשים. מעבר לכך ומעבר למיתון תנועה החלופה לא תתערב באופן משמעותי במרחב הציבורי ברחובות מרכז העיר.

3.3 חלופות פיתוח רחובות מסחריים והעדפת הולכי רגל: בנוסף לאמור בחלופות 1.1 ו-2.2, לעיל, החלופה מציעה סל כלים ליצירת העדפה להולכי רגל ולרכבי אופניים. סל כלים זה כולל ביטול נתיבי נסיעה ונתיבי חניה לצורך הרחבת מדרכות וסלילת שבילי אופניים, סגירת רחובות או אף מתחמים לכלי רכב (בתנאים וברמות שונות: באופן מלא, בשעות מסויימות, אפשרות לכניסה לתושבי האזור בלבד). הרחובות בהם עובר הקו הסגול יפותחו כרחובות בהם תינתן העדפה להולכי רגל ולרכבי אופניים. (במקטעים שונים לאורך התוואי תוגבל/תאסר תנועת כלי רכב פרטי).

תנאי סף וקריטריונים למגדלים
בדומה לגישה התכנית הרווחת בעיר כיום, מוצע לשמור הדרישה לגודל מגרש מיממאלי העומד על כ-3 דונם כתנאי סף לקידום תכנית למגדל. בצד תנאי סף זה מוצעים קריטריונים נוספים:

- התכנית מציעה תחמה ברוחה לסביבתה ולעיר, למשל על ידי:
 - תוספת שטחים פתוחים או שטחים למבני ציבור
 - הגדלת מגוון יח"ד ושילוב פתרונות לזיור בהישג יד
 - העברת שטחים ממבנים לשימוש
 - תחמת המגדל לחזית הרחוב הן מבחינת עיצוב והן מבחינת השימושים בקומת הקרקע.
 - פתרון תנועה וחניה הולם.
 - אפשרות לתקן חניה נמוך במיוחד, במיוחד על צירי רכבת קלה.
 - בדיקת השפעה סביבתית ואקלימית של הבינו המוצע.

חניה במרכז העיר
ההתייחסות לחניה במרכז העיר היא אחד הנושאים המרכזיים אליהם תצטרך תוכנית המתאר להתייחס. ככלל, תקן החניה הארצי, כפי שאושר, יאמץ כמרכיב קבוע בתוכנית המתאר בכל הנוגע לבניה חדשה. מוצע כי תקן זה יהיה מתחמי (ראו הסבר להלן).

נשאלת השאלה כיצד צריכה תוכנית המתאר להתייחס למצוקת החניה הקיימת במרכז העיר, בעיקר לתושבים. מוצע להוסיף היקף מסויים של מקומות חניה בחניונים ציבוריים בלבד כמרכיב קבוע. האם יש העדפה לתוספת מקומות חניה באחת מחלופות המרחב הציבורי? האם למשל בחלופה 3.3. המציעה לבטל חניות רחוב צריכה להציע מקומות חניה חלופיים בחניונים?

תקן חניה מתחמי
תקן חניה נקבע על פי רוב למגרש בודד. באזורים בנויים בפועל ובמיוחד באזורים הבנויים בצפיפות כמו אזורי מרכז העיר, לעיתים יש קושי לתת מענה לתקן החניה הנדרש למגרש כלשהו בגבולות המגרש עצמו. מצד שני, במקרים מסויימים ניתן לאתר מגרשים (פרטיים או ציבוריים) בהם ניתן לתת מענה לצורכי החניה מעבר לנדרש עבור המגרש. לכן, מוצע כי באזורי מרכז העיר ובאזורי התעסוקה, תקן החניה יחושב למתחם ולא למגרש הבודד.

17. תיאור חלופות יפו (רוב שטחי רובע 7)

מטרת מסמך זה להציג רקע כללי על חלופות תוכנית המתאר המוצעות במזרח העיר. למען הפשטות, המידע מוצג בקיצור ובהכללה המתחייבת מקיצור זה. בסדנת הערכת החלופות ניתן יהיה לקבל מידע נוסף. ניתן לקבל מידע גם על ידי פניה לצוות התוכנית: בדוא"ל – mitarprog@mail.tel-aviv.gov.il או בפקס - 03-5217408



מצב קיים בפועל

יפו כוללת בתוכה מגוון רחב ביותר של מרקמים עירוניים, החל מיפו העתיקה, שרבים מהמבנים בה בני מאות שנים, דרך השכונות ההסטוריות שנבנו מחוץ ליפו העתיקה החל מהמאה ה-19 (למשל עג'מי, חלקים מצפון יפו ומלב יפו), ושכונות ה"שיכונים" שנבנו החל מאמצע המאה ה-20 (למשל יפו ג', יפו ד', שיכונים חסכון) ועד לבניה המתקיימת ביפו כיום.

בדומה למגוון המרקמים, גם שימושי הקרקע ביפו מגוונים. רוב אזורי יפו מיועדים למגורים, חלק משכונות המגורים מערבות בתוכן שימושי מסחר ותעסוקה, אחרות הן שכונות מגורים ללא כל עירוב שימושים. בצפון מזרחה של יפו מרוכזים אזורי מלאכה ותעשייה קלה. בצפון מערבה של יפו מרוכזים אזורי מסחר, בילוי ותרבות בין שדרות ירושלים במזרח ליפו העתיקה והנמל במערב.

ביפו שטחי ציבור פתוחים ובנויים רבים יחסית. בנוסף לשטחי ציבור מקומיים המפוזרים ברוב האזורים (למעט אזורי המלאכה), מצויים בה גם מוקדים בעלי חשיבות עירונית ומטרופולינית ובהם אצטדיון בלומפילד, תיאטרון גשר, נמל יפו ועוד. חוף הים בו גובלת יפו ממערב הינו שטח פתוח בעל חשיבות מרובה ברמה המקומית כמו גם ברמה הכלל עירונית.

מצב תכנוני קיים

ברבים מאזוריה של יפו נמצאות בתוקף תוכניות שטרם מומשו או שמומשו באופן חלקי. בשכונות ההסטוריות נמצאות בתוקף תוכניות שאושרו בשנות ה-90 אשר בצד הסדרת המצב התכנוני וקביעת מבנים לשימור גם הוסיפו היקף גדול של יחידות דיור המותרות לבניה שרק חלק מהן מומש עד עתה. ברוב שכונות השיכונים נמצאות בתוקף תוכניות המאפשרות הרחבת דירות, גם תוכניות אלו מומשו באופן חלקי בלבד. במזרח יפו, לאורך רחוב שלבים וכן באזורים נוספים מצויות מספר תוכניות מאושרות או בשלבי אישור לבניה חדשה למגורים (מכבי יפו, נס לגויים, מתחם הגדנ"ע). הסיבות לאי מימושן של תוכניות אלו מגוונות, אולם במקרים רבים הצורך בפינוי תפיסות קרקע הקיימות בפועל הוא אחד הגורמים המרכזיים המעכבים את מימוש הבניה.

בסמוך לרחוב שלבים מאושרת גם תוכנית למתחם בו בנויה המכללה האקדמית. תוכנית זו כוללת שטחים נרחבים נוספים למבני ציבור שטרם נבנו.

מבחינה תחבורתית, השינוי המשמעותי המרכזי הצפוי ביפו הוא הקו האדום של הרכבת הקלה המתוכנן לעבור לאורך שדרות ירושלים מתוכנן (במפלס הקרקע). ברחובות היינריך היינה ושלבים מתוכננת הרחבה שתהפוך אותם לאחד מצירי הכניסה המרכזיים אל העיר.

שינויים עיקריים המוצעים בתוכנית המתאר

מרכיבים קבועים:

פיתוח המרחב הציבורי ובמיוחד חיזוק קשרי מזרח-מערב ישולבו בכל חלופה שהיא. יישמרו מאפייני שכונותיה ההיסטוריות של יפו ובכל חלופה רמת ההתערבות המותרת בהן תהיה מוגבלת. עיקר השינויים המוצעים הם באזורים הפנויים יחסית מבניה לאורך רחוב שלבים, מטרת כל החלופות המוצעות באזורים אלה היא להביא לפיתוחם באופן אינטנסיבי תוך יצירת מוקד שישמש את האזור כולו ויתרום להתפתחות השכונות שסביבו. שינויים נרחבים מוצעים גם באזורי המלאכה והתעשייה הקיימים, מטרת כל החלופות היא להביא לשדרוג אזורים אלו ולפיתוחם תוך מתן אפשרות לעירוב מגורים בהם.

חלופות:

מתוארות להלן החלופות המוצעות ביפו ובסביבתה. החלופות חולקו לכאלו המתרכזות בשכונות המגורים ולכאלו הנוגעות לאזורי המלאכה ולאזורים שאינם בנויים ברובם לאורך רחוב שלבים.

עיבוי מתון

במסגרת עיבוי מתון ניתן יהיה להרחיב את הדירות בבניינים הקיימים ולהוסיף מעליהם קומה אחת או שתיים.

עיבוי אינטנסיבי

במסגרת עיבוי אינטנסיבי ניתן יהיה להרחיב את הדירות בבניינים הקיימים, להוסיף מעליהם עוד 2-3 קומות ולעיתים גם אגף חדש המתפקד כבנין עצמאי בצמוד למבנה הקיים. באופן עקרוני, בעיבוי אינטנסיבי מופל מס' יחידות דיור ונפח הבניה גדל פי 3.

פינוי-בינוי

במסגרת פינוי-בינוי יתווספו זכויות בהיקף גדול (על פי רוב למעלה מפי 3 מנפח הבניה הקיים). תוספת זו תוכל ליצר כדאיות כלכלית להריסת מבנים קיימים ולבניית בניינים גבוהים יותר ובצפיפות רבה יותר במקומם.

חלופות שכונות המגורים:

1. חלופת מינימום: חלופה זו מציעה כי שכונות המגורים ישמרו על אופיין הקיים: תוספת היקפי הבניה בחלופה זו תהיה קטנה וכמעט ולא יתווספו בשכונות המגורים שימושי מסחר ותעסוקה. בשכונות ההיסטוריות תהיה שמירה קפדנית על המרקם הקיים ולא תותר תוספת היקפי בניה מעבר למאוסר בתוכניות כיום. בשכונות ה"שיכונים" החלופה מציעה לאפשר הרחבות דיור ועיבוי מתון. שכונות השיכונים משמשות למעשה כיום כ"דיור בהישג יד". ההתערבות המינימאלית בהן תשמור על מלאי הדיור הקיים בהן בצד מתן לכלים להתחדשותו.

2. חלופת מקסימום: גם חלופה זו אינה מציעה שינויים גורפים בשכונות המגורים אולם רמת ההתערבות שלה גדולה יותר. בשכונות ההיסטוריות מוצע לאפשר תוספת קטנה של יחידות דיור ברמה מתחמת-נקודתית (למשל במתחם האתרוג) או לאורך מספר צירים (למשל בחלקים מרחוב יפת). תוספת זו תתאפשר על ידי הוספת קומה או שתיים לאורך צירים ראשיים מעבר לגובה המאוסר כיום או על ידי הגדלת צפיפות (כלומר אפשרות לחלק את שטחי הבניה המותרים ליחידות דיור רבות יותר). תוספת זו תיועד להגדלת מגוון אפשרויות הדיור (למשל על ידי יצירת תמהיל דירות מגוון יותר הכולל גם דירות קטנות ובינוניות) ויעשה ניסיון לשלב במימושה כלים לדיור בהישג יד. בשכונות ה"שיכונים" החלופה מציעה עיבוי אינטנסיבי יותר מזה המוצע בחלופת המינימום ובאופן נקודתי גם אפשרות לפינוי בינוי תוך הגדלת היצע הדירות החדשות בשכונות אלו.

חלופות אזורי המלאכה ואזורים שאינם בנויים:

1. חלופה מוטת מגורים: החלופה מציעה ליצור מרקם מגורים חדש המחבר את שכונות המגורים של דרום העיר ממזרח אל שכונות יפו מהמערב תוך הוספת היקף ניכר של יחידות דיור חדשות באזור. יחידות אלו יתווספו באזורים שאינם משמשים כיום למגורים ויאפשרו מגוון גדול של פתרונות דיור הן לתושבי יפו ודרום העיר והן לתושבים חדשים שיגיעו לאזור. בפיתוח אזורי המלאכה הקיימים תותר תוספת משמעותית של שטחי בניה למגורים תוך יצירת אזורים בעלי רמות שונות של עירוב שימושים.

2. חלופה מוטת תעסוקה: החלופה מציעה ליצור מרכז תעסוקה ומסחר חדש בעיר אשר יתפקד כמוקד הן לשכונות הדרום וליפו והן כמוקד ברמה כלל עירונית ואף מטרופולינית תוך הוספת היקף ניכר של שטחי תעסוקה חדשים ברובע. שטחים אלו יגדילו את מגוון העסקים ומקומות העבודה המצויים כיום ביפו ובדרום העיר הן לתושבי האזור אך בעיקר לעובדים ולמבקרים שיגיעו מאזורים אחרים בעיר ובמטרופולין כולו. למעשה חלופה זו מציעה לפתח בגבול שבין יפו לדרום העיר (לאורך ציר שלבים) מוקד תעסוקתי חדש בעל משמעות כלל עירונית ומטרופולינית.

תעסוקה

המונח "תעסוקה" כולל שימושי קרקע שונים אשר המשותף להם הוא היותם מקומות העבודה של המועסקים בעיר. שימושי התעסוקה בעיר כוללים משרדים פרטיים וציבוריים אשר מהווים את חב שטחי התעסוקה בעיר אך גם שימושי תעשייה עתירת ידע, אחסנה, תעשייה מסורתית ומלאכה. שימושי מסחר, הסעדה וביולי נכללים גם הם תחת ההגדרה תעסוקה.

פירוט הצעות תוכנית המתאר לאזורי המגורים

עג'מי וגבעת עלייה: בחלופת המינימום לא מוצע כל שינוי מעבר למאוסר בתוכניות קיימות. בחלופת המקסימום ניתן יהיה להוסיף בניה חדשה בשטחים שממערב לרחוב קדם עד גבולות פארק המדרון, שטחים אלו ישלבו מבני מגורים, מלונאות ומבני ציבור בבינוי הדומה לבניה הקיימת בשכונת עג'מי. בחלופת המקסימום ניתן יהיה גם לאפשר תוספת יחידות דיור במספר מתחמים בתוך השכונה מבלי לשנות באופן משמעותי את אופי הבניה הקיימת. כמו כן תותר תוספת של קומה או שתיים מעבר למאוסר כיום לאורך רחוב יפת, בין רחוב הבעש"ט לרחוב שבטי ישראל (ארליך).

יפו ג' ויפו ד': בחלופת המינימום מוצע לשמור על מרקם הבניה הקיימת ולאפשר עיבוי מתון בלבד (תוספת של עד 2 קומות). בחלופת המקסימום, בנוסף למוצע בחלופה א', מוצע לאפשר גם עיבוי אינטנסיבי ולבחון אפשרות לפינוי בינוי נקודתי ומוגבל בהיקפו. בגבול הצפוני של השכונות, לאורך הרחובות אד קוץ' והבעש"ט, ישלבו השטחים הפתוחים הקיימים ב"ציר ירוק מטרופוליני" שייחבר את פארק האיילון שבמזרח אל הים.

שיכונני סכנון: בחלופת המינימום מוצע לאפשר עיבוי מתון או עיבוי אינטנסיבי במבני השיכונים שלאורך שדרות ירושלים ורחוב הבעש"ט. בחלופת המקסימום מוצע לאפשר בנוסף גם פינוי-בינוי נקודתי במבני השיכונים. בחלופת המקסימום יהיה ניתן להוסיף קומה או שתיים גם למבנים שלאורך רחוב יפת, בין רחוב הבעש"ט לרחוב שבטי ישראל (ארליך). בשתי החלופות מוצע לאפשר יצירת חזית מסחרית לאורך שדרות ירושלים ואף לחייב חזית מסחרית בחלקה הצפוני של השדרה. בחלופת המקסימום מוצע לאפשר מוקד מסחרי גם בצומת הרחובות יפת והבעש"ט.

דקר (יפו א): בחלקה המערבי של השכונה: בחלופת המינימום מוצע לאפשר עיבוי מתון או עיבוי אינטנסיבי במבני השיכונים שלאורך שדרות ירושלים, בחלופת המקסימום מוצע לאפשר בנוסף גם פינוי-בינוי נקודתי. בשתי החלופות מוצע לאפשר יצירת חזית מסחרית לאורך שדרות ירושלים.

בחלקה המזרחי של השכונה, בשטחי אצטדיון מכבי יפו ודרומה להם לאורך רחוב היינריך היינה מוצע לאפשר תוספת שטחי בניה למגורים או לתעסוקה בחלופה מוטת מגורים או מוטת תעסוקה (ראו הסברים נוספים בפירוט הצעות תוכנית המתאר לאזורים שאינם למגורים לגבי ציר שלבים להלן).

צהלון: בחלופת המינימום מוצע לאפשר עיבוי מתון או עיבוי אינטנסיבי במבני השיכונים שלאורך שדרות ירושלים. בחלופת המקסימום מוצע לאפשר בנוסף גם פינוי-בינוי נקודתי. בשתי החלופות מוצע לאפשר יצירת חזית מסחרית לאורך שדרות ירושלים. מדרום לרחוב ארליך, במתחם המכונה "המשולש המארוני" נמצאות בתוקף תוכניות שטרם מומשו הכוללות כמה עשרות יחידות דיור, שטחי מלונאות ומסחר. בחלופת המקסימום ניתן יהיה לאפשר באזור זה הגדלה של מספר יחידות הדיור.

לב יפו וצפון יפו: בשתי החלופות יושם דגש על חיזוק המרחב הציבורי בשכונות ובמיוחד על פיתוח צירי מזרח מערב המקשרים את דרום העיר אל יפו. המרחב הציבורי יקשר גם בין מוקדי התיירות והבילוי המצויים באזור. בשתי החלופות מוצע לפתח חזיתות מסחריות לאורך רחובות מזרח-מערב: סלמה, קיבוץ גלויות, בן צבי, עולי ציון ויהודה הימית.

בחלופת המינימום מוצע לאפשר עיבוי מתון או עיבוי אינטנסיבי במבני השיכונים שבמרכז אזור זה (בין הרחובות מיכלאנג'לו ויצחק אבינרי), בחלופת המקסימום מוצע לאפשר בנוסף גם פינוי-בינוי נקודתי.

בחלקו המזרחי של האזור, לאורך רחוב שלבים מוצע לאפשר תוספת שטחי בניה למגורים או לתעסוקה בחלופה מוטת מגורים או מוטת תעסוקה (ראו הסברים נוספים בפירוט הצעות תוכנית המתאר לאזורים שאינם למגורים לגבי ציר שלבים להלן).

אצטדיון בלומפילד ישאר במקומו בחלופת המינימום בעוד שבחלופת המקסימום הוא יפונה לטובת בניה חדשה למגורים, לתעסוקה או לשימושים מעורבים.

פירוט הצעות תוכנית המתאר לאזורים שאינם למגורים

ציר שלבים: בשתי החלופות מוצע לפתח את ציר שלבים, בצד תפקידו התחבורתי, גם כרחוב עירוני מסחרי המלווה בשדרות עצים ובמדרכות רחבות. לאורך הרחוב ישולבו מוקדים ציבוריים ברמה רובעית וכלל עירונית. בחלופה מוטת המגורים תוספת שטחי הבניה לאורך הרחוב תהיה בעיקר להגדלת היקף יחידות הדיור המותר לבניה, אך יתאפשר שילוב שימושי תעסוקה בהיקף שלא יעלה על כ-25% מכלל השטחים המותרים לבניה. לאורך רחוב שלבים הבניה תהיה עד לגובה של 12 קומות ונקודתית לבניה גבוהה אף יותר. במגרשים המרוחקים מזרחה ומערבה הבניה תהיה נמוכה יותר ותשתלב עם שכונות המגורים הגובלות. עיקר תפקידו התחבורתי של רחוב שלבים בחלופה מוטת המגורים יהיה הזרמת תנועה אל מרכז העיר.

בחלופה מוטת התעסוקה תוספת שטחי הבניה לאורך הרחוב תהיה בעיקר להגדלת היקף שטחי התעסוקה המותרים לבניה, אך יתאפשר שילוב של שימושי מגורים בהיקף שלא יעלה על כ-25% מכלל השטחים המותרים לבניה. לאורך רחוב שלבים הבניה תהיה במגדלים בני עד 25 קומות מעל 7 קומות מסד. גם בחלופה זו במגרשים המרוחקים מזרחה ומערבה הבניה תהיה נמוכה יותר ותשתלב עם שכונות המגורים הגובלות. בחלופה מוטת התעסוקה ישרת רחוב שלבים גם את שטחי התעסוקה שיבנו לאורכו. לכן, תפקידו בהזרמת תנועה אל מרכז העיר יצטמצם.

מבואות יפו: מבואות יפו הוא האזור שבין הרחובות סלמה בצפון ובן צבי בדרום, מערבה לשדרות הר ציון. בשתי החלופות מוצע להפוך את האזור, המשמש כיום בעיקר למלאכה ולתעשייה קלה, לאזור בו ישולבו גם שימושי מגורים ומגוון שימושי מסחר ותעסוקה. בחלופה מוטת המגורים חלק ניכר מהשטחים שיתווספו לאזור יהיו למגורים, בחלופה זו יתווספו גם שטחי עסקים ומסחר אך בתנאי שלא יהוו מטריד למגורים. תוספת שטחים למגורים תחייב שילוב של שטחי ציבור חדשים פתוחים ובנויים. בחלופה מוטת התעסוקה יתווספו לאזור שטחים נרחבים למשרדים, למסחר ולשימושי תעסוקה אחרים, תוספת השטחים למגורים תהיה קטנה יחסית. בשתי החלופות מוצע לאפשר או לחייב חזית מסחרית לאורך הרחובות: סלמה, קיבוץ גלויות, בן צבי, שוקן והרצל. בשתי החלופות רוב הבניה תהיה בגובה של 6 עד 8 קומות, לאורך חלק מהצירים הראשיים הבניה תהיה עד 12 קומות.

יפו העתיקה ונמל יפו: בכל החלופות יפו העתיקה ונמל יפו יישמרו ויפותחו כמוקדי תיירות וביילוי בעלי חשיבות כלל עירונית ומטרופולינית. על מנת לעודד את התפתחות יפו העתיקה כשכונת מגורים חיה מוצע לאפשר בכל חלופה תוספת של יחידות מגורים, מלונאות ומבני ציבור על חשבון חלק מהשטחים שאינם בנויים כיום.

גבול יפו בת ים: בכל החלופות יפותח הגבול כציר ירוק המחבר את שדרות ירושלים עם טיילת החוף. לאורך חוף הים תושלם הטיילת ותאפשר מעבר הולכי רגל לאורך הים מבתי-דרך יפו, נמל יפו ועד צפון ת"א. נקודת החיבור של רחוב יפת עם גבול העיר תפותח כמוקד מסחרי נמוך שיצור חזית מסחרית הן אל הים והן אל שטח הציבורי פתוח שיהיה פתוח אל הים.

18. תיאור חלופות דרום העיר (רובע 8 וחלקים מרובע 7)

מטרת מסמך זה להציג רקע כללי על חלופות תוכנית המתאר המוצעות בדרום העיר. למען הפשטות, המידע מוצג בקיצור ובהכללה המתחייבת מקיצור זה. בסדנת הערכת החלופות ניתן יהיה לקבל מידע נוסף. ניתן לקבל מידע גם על ידי פניה לצוות התוכנית: בדוא"ל - mitarprog@mail.tel-aviv.gov.il או בפקס - 03-5217408



מצב קיים בפועל

דרום העיר כולל מגוון מרקמים עירוניים: שכונות ותיקות שנבנו החל מתחילת המאה ה-20 (פלורנטיין, נוה שאנן ושפירא) שכונות "שיכונים" שנבנו החל מאמצע המאה ה-20 (קריית שלום ונווה עפר) ועד למבנים המוקמים בשכונות דרום העיר כיום. דרום העיר הוא גם אחד האזורים המגוונים ביותר מבחינת עירוב שימושים. ממוקמים בו זה בצד זה אזורי מלאכה, שכונות מגורים ואזורים בהם מתקיים עירוב שימושי מגורים, עסקים ומסחר.

בין השכונות והאזורים קיימים הבדלים מהותיים מבחינת היקף ואופי שטחי הציבור הפתוחים והבנויים. בשכונות ה"שיכונים" (קריית שלום ונווה עופר) שטחי הציבור רבים יחסית בעוד שבאזורי המלאכה ובשכונות הוותיקות (נוה שאנן, שפירא ופלורנטיין) שטחים אלו מועטים.

מצב תכנוני קיים

בחלק משכונות דרום העיר נמצאות בתוקף או בשלבי אישור שונים תוכניות המשנות את המצב הקיים, אך טרם התממשו בפועל. ברוב שטחי פלורנטיין ניתן להוסיף שטחי בניה רבים על פי תוכנית מתקופת המנדט, בצפון השכונה נמצאת בהכנה תוכנית שתאפשר תוספת קומות למבנים קיימים. בצפון ובמערב שכונת נוה שאנן, לאורך נתיבי איילון ורחוב הרכבת נמצאות בתהליכי אישור שונים תוכניות המוסיפות שטחים נרחבים לתעסוקה. בדרום נוה שאנן נמצאות בשלבי אישור מספר תוכניות התחדשות עירונית (פינוי-בינוי) המוסיפות היקפי בניה גדולים למגורים ולתעסוקה. בצפון שכונת שפירא נמצאת בתוקף תוכנית המאפשרת תוספת יחידות מגורים חדשות. בצפון שכונת קריית שלום נמצאות בשלבי אישור שונים תוכניות המאפשרות בניה חדשה למגורים בבניה גבוהה, חלק מתוכניות אלו כבר החל להתממש בפועל. במבני השיכונים בשכונת שפירא, בקריית שלום ובנווה עופר מאושרות תוכניות המאפשרות הרחבות דיור במבנים הקיימים. לאורך רחוב שלבים ובמקומות נוספים מצויות מספר תוכניות מאושרות או בשלבי אישור לבניה חדשה למגורים (מכב"י יפו, נס לגויים, מתחם הגדנ"ע). הסיבות לאי מימושן של תוכניות אלו מגוונות, אולם במקרים רבים הצורך בפינוי תפיסות קרקע הקיימות בפועל הוא אחד הגורמים המרכזיים המעכבים את מימוש הבניה.

מבחינה תחבורתית, הקו הירוק של הרכבת הקלה המתוכנן להיכנס לעיר דרך רחוב בן צבי ולפנות צפונה ברחוב לבון ובהמשך לעבור בשדרות הר ציון (במפלס הקרקע). ברחובות היינריך היינה ושלבים מתוכננת הרחבה שתהפוך אותם לאחד מצירי הכניסה המרכזיים אל העיר.

שינויים עיקריים המוצעים בתוכנית המתאר

מרכיבים קבועים:

פיתוח המרחב הציבורי ישולב בכל חלופה שהיא: במרכז שכונות הדרום יפותח פארק החורשות שישמש כפארק עירוני-רובעי חדש, לאורך גבול העיר בדרום יעבור "ציר ירוק" מטרופוליני שיחבר את פארק האיילון אל יפו. בשכונות הוותיקות פלורנטיין, נוה שאנן ושפירא יישמרו המאפיינים הקיימים הן מבחינת אופי הבניה והן מבחינת השימושים ברוב שטחיהן.

עיקר השינויים המוצעים הם באזורים הפנויים יחסית מבניה לאורך רחוב שלבים. מטרת כל החלופות המוצעות באזורים אלה היא להביא לפיתוחם באופן אינטנסיבי תוך יצירת מוקד שישמש את האזור כולו ויתרום להתפתחות השכונות שסביבו. שינויים נרחבים מוצעים גם באזורי המלאכה והתעשייה הקיימים, מטרת כל החלופות היא להביא לשדרוג אזורים אלו ולפיתוחם תוך מתן אפשרות לעירוב מגורים בהם.

חלופות:

מתוארות להלן החלופות המוצעות בדרום העיר. החלופות חולקו לכאלו המתרכזות בשכונות המגורים ולכאלו הנוגעות לאזורי המלאכה ולאזורים שאינם בנויים ברובם לאורך רחוב שלבים.

חלופות שכונות המגורים:

א1. חלופת מינימום: חלופה זו מציעה כי שכונות המגורים ישמרו על אופיין הקיים: תוספת היקפי הבניה בחלופה זו תהיה קטנה וכמעט ולא יתווספו בשכונות המגורים שימושי מסחר ותעסוקה. בשכונות ה"שיכונים" החלופה מציעה לאפשר הרחבות דיור ועיבוי מתון. שכונות השיכונים משמשות למעשה כיום כ"דיור בהישג יד". ההתערבות המינימאלית בהן תשמור על מלאי הדיור הקיים בהן בצד מתן כללים להתחדשות.

א2. חלופת מקסימום: גם חלופה זו אינה מציעה שינויים גורפים בשכונות המגורים אולם רמת ההתערבות שלה גדולה יותר. בשכונות ה"שיכונים" החלופה מציעה עיבוי אינטנסיבי יותר מזה המוצע בחלופת המינימום ובאופן נקודתי גם אפשרות לפינוי בינוי תוך הגדלת היצע הדירות החדשות בשכונות אלו.

חלופות אזורי המלאכה ואזורים שאינם בנויים:

ב1. חלופה מוטת מגורים: החלופה מציעה ליצור מרקם מגורים חדש המחבר את שכונות המגורים של דרום העיר ממזרח אל שכונות יפו ממערב תוך הוספת היקף ניכר של יחידות דיור חדשות באזור. יחידות אלו יתווספו באזורים שאינם משמשים כיום למגורים ויאפשרו מגוון גדול של פתרונות דיור הן לתושבי דרום העיר יפו והן לתושבים חדשים שיגיעו לאזור. בפיתוח אזורי המלאכה הקיימים תותר תוספת משמעותית של שטחי בניה למגורים תוך יצירת אזורים בעלי רמות שונות של עירוב שימושים.

ב2. חלופה מוטת תעסוקה: החלופה מציעה ליצור מרכז תעסוקה ומסחר חדש בעיר אשר יתפקד כמוקד הן לשכונות הדרום וליופו והן כמוקד ברמה כלל עירונית ואף מטרופולינית תוך הוספת היקף ניכר של שטחי תעסוקה חדשים ברובע. שטחים אלו יגדילו את מגוון העסקים ומקומות העבודה המצויים כיום בדרום העיר וביפו הן לתושבי האזור אך בעיקר לעובדים ולמבקרים שיגיעו מאזורים אחרים בעיר ובמטרופולין כולו. למעשה חלופה זו מציעה לפתח בגבול שבין יפו לדרום העיר (לאורך ציר שלבים) מוקד תעסוקתי חדש בעל משמעות כלל עירונית ומטרופולינית.

פירוט הצעות תוכנית המתאר לשכונות המגורים

פלורנטין: ככלל, תוכנית המתאר תטמיע את הצעות תוכנית האב לשכונה. במערב השכונה יוטמעו התוכניות המקודמות לפינוי מבני מלאכה ותעשייה ולבניית מבני מגורים, תוטמע גם קריה הציבורית המרחיבה את שטחי הציבור בצמוד למתחם ב"ס דרויאנוב. בתחום הדרומי של השכונה מוצעות שתי חלופות: חלופה המציעה כי דרום פלורנטין יהיה המשך של צפון פלורנטין (אזור המרכז המסחרי הישן שוק לוינסקי) כאזור מעורב. וחלופה מוטת מגורים המציעה בדרום השכונה ליצור העדפות לשימושי מגורים ומגבלות על הגדלת היקפי שימושי תעסוקה.

נוה שאנן: תוכנית המתאר תטמיע את הצעות תוכנית האב ותכנית המדיניות שהוכנו לשכונה ללא חלופות. השכונה תפותח כשכונת מגורים המשלבת שימושים נוספים ומאפשרת דיור למשפחות ולצעירים. ברחובות המקיפים את השכונה, לאורך נתיבי איילון ממערב, הרכבת מצפון ודרך בגין ממערב יפותחו אזורי תעסוקה בבנייה מגדלית. בשטחי התחנה המרכזית הישנה יפותח מוקד ציבורי.

צלנב: האזור אינו מוגדר מבחינה רשמית כשכונה נפרדת, אך הוא מובחן מסביבתו במרקם ובמימדים את לב העיר, אך מאפשר ברובו ערוב של מסחר ומגורים. תכנית המתאר תדגיש את היבטי המגורים באזור תוך הגבלת שימושים מעורבים, למעט חזית מסחרית ברחובות הראשיים. לאורך דרך בגין יפותחו מתחמים כאזור מע"ר (מרכז עסקים ראשי). המוקדים הציבוריים יהוו חיבור עם השכונות הצמודות (נוה שאנן ופלורנטין) ויפותחו בתחנה הישנה, שוק עליה, מתחם בית ספר ביאליק ורוגוזין.

שפירא: תוכנית המתאר תטמיע את הצעות תוכנית האב לשכונה ללא חלופות. ברוב השכונה הבניה תהיה למגורים בגובה של עד 3.5 קומות ויותרו הרחבות דיור במבנים קיימים. ברחובות המקיפים את השכונה: סלמה, הר ציון וקיבוץ גלויות תתאפשר בניה גבוהה יותר של 6 קומות ונקודתית אף יותר. השוליים המזרחיים של השכונה, לאורך נתיבי איילון, יפותחו כאזור מע"ר (מרכז עסקים ראשי) המשלב שימושי תעסוקה, מסחר, בילוי והסעדה. לאורך שד' הר ציון מוצעים שימושים מעורבים של מסחר ותעסוקה ומעליהם מגורים (מסוג לופטים).

עיבוי מתון

במסגרת עיבוי מתון ניתן יהיה להרחיב את הדירות בבניינים הקיימים ולהוסיף מעליהם קומה אחת או שתיים.

עיבוי אינטנסיבי

במסגרת עיבוי אינטנסיבי ניתן יהיה להרחיב את הדירות בבניינים הקיימים, להוסיף מעליהם עד 2-3 קומות ולעיתים גם אגף חדש המתפקד כבנין עצמאי בצמוד למבנה הקיים. באופן עקרוני, בעיבוי אינטנסיבי מוכפל מס' יחידות הדיור ונפח הבניה גדל פי 3.

פינוי-בינוי

במסגרת פינוי-בינוי יתווספו זכויות בהיקף גדול (על פי רוב למעלה מפי 3 מנפח הבניה הקיים). תוספת זו תוכל ליצור כדאיות כלכלית להריסת מבנים קיימים ולבניית בניינים גבוהים יותר ובצפיפות רבה יותר במקומם.

תעסוקה

המונח "תעסוקה" כולל שימושי קרקע שונים אשר המשותף להם הוא היותם מקומות העבודה של המועסקים בעיר. שימושי התעסוקה בעיר כוללים משרדים פרטיים וציבוריים אשר מהווים את חב שטחי התעסוקה בעיר אך גם שימושי תעשייה עתירת ידע, אחסנה, תעשייה מסורתית ומלאכה. שימושי מסחר, הסעדה ובילוי נכללים גם הם תחת ההגדרה תעסוקה.

קרית שלום: בבתים הנמוכים-צמודי הקרקע שבמרכז השכונה וכן באזורי הבניה החדשה שלאורך רחוב קיבוץ גלויות לא מוצעים שינויים. במבני השיכונים שבהיקף השכונה, בחלופת המינימום מוצע לשמור על מרקם הבניה הקיימת ולאפשר עיבוי מתון בלבד (תוספת של עד 2 קומות). בחלופת המקסימום, מוצע לאפשר גם עיבוי אינטנסיבי ולבחון אפשרות לפינוי בינוי נקודתי ומוגבל בהיקפו. במערב השכונה יפותח, כמרכיב קבוע פארק החורשות.
נה עופר: בחלופת המינימום מוצע לשמור על מרקם הבניה הקיימת ולאפשר עיבוי מתון בלבד (תוספת של עד 2 קומות). בחלופת המקסימום, מוצע לאפשר גם עיבוי אינטנסיבי ולבחון אפשרות לפינוי בינוי נקודתי ומוגבל בהיקפו. בגבול הדרומי של השכונה, לאורך נתיבי איילון יפותח "ציר ירוק" מטרופוליני.

פירוט הצעות תוכנית המתאר לאזורים שאינם למגורים

ציר שלבים: בשתי החלופות מוצע לפתח את ציר שלבים, בצד תפקידו התחבורתי, גם כרחוב עירוני מסחרי המלווה בשדרות עצים ובמדרכות רחבות. לאורך הרחוב ישולבו מוקדים ציבוריים ברמה רובעית וכלל עירונית. בחלופה מוטת המגורים תוספת שטחי הבניה לאורך הרחוב תהיה בעיקר להגדלת היקף יחידות הדיור המותר לבניה, אך יתאפשר שילוב חזיתות מסחריות בקומת הקרקע. לאורך רחוב שלבים הבניה תהיה עד לגובה של 12 קומות ונקודתית לבניה גבוהה אף יותר. במגרשים המרוחקים מזרחה ומערבה הבניה תהיה נמוכה יותר ותשתלב עם שכונות המגורים הגובלות. עיקר תפקידו התחבורתי של רחוב שלבים בחלופה מוטת המגורים יהיה הזרמת תנועה אל מרכז העיר.

בחלופה מוטת התעסוקה תוספת שטחי הבניה לאורך הרחוב תהיה בעיקר להגדלת היקף שטחי התעסוקה המותרים לבניה, אך יתאפשר שילוב של שימושי מגורים בהיקף שלא יעלה על כ-15% מכלל השטחים המותרים לבניה. לאורך רחוב שלבים הבניה תהיה במגדלים בני עד 25 קומות מעל 7 קומות מסד. גם בחלופה זו במגרשים המרוחקים מזרחה ומערבה הבניה תהיה נמוכה יותר ותשתלב עם שכונות המגורים הגובלות. בחלופה מוטת התעסוקה ישרת רחוב שלבים גם את שטחי התעסוקה שיבנו לאורכו. לכן, תפקידו בהזרמת תנועה אל מרכז העיר יצטמצם.

מבואות יפו: מבואות יפו הוא האזור שבין הרחובות סלמה בצפון ובן צבי בדרום, מערבה לשדרות הר ציון. בשתי החלופות מוצע להפוך את האזור, המשמש כיום בעיקר למלאכה ולתעשייה קלה, לאזור בו ישולבו גם שימושי מגורים ומגוון שימושי מסחר ותעסוקה. בחלופה מוטת המגורים חלק ניכר מהשטחים שיתווספו לאזור יהיו למגורים, בחלופה זו יתווספו גם שטחי עסקים ומסחר אך בתנאי שלא יהוו מטריד למגורים. תוספת שטחים למגורים תחייב שילוב של שטחי ציבור חדשים פתוחים ובנויים. בחלופה מוטת התעסוקה יתווספו לאזור שטחים נרחבים למשרדים, למסחר ולשימושי תעסוקה אחרים, תוספת השטחים למגורים תהיה קטנה יחסית. בשתי החלופות מוצע לאפשר או לחייב חזית מסחרית לאורך הרחובות: שלמה, קיבוץ גלויות, בן צבי, שוקן והרצל. בשתי החלופות רוב הבניה תהיה בגובה של 6 עד 8 קומות, לאורך חלק מהצירים הראשיים הבניה תהיה עד 12 קומות.

צומת חולון: בכל החלופות מוצע לפתח את האזור שמדרום לרחוב בן צבי וממזרח לרחוב תל גיבורים כאזור בו יתווספו שטחים לתעסוקה ומסחר תוך ניצול את קווי הסעת המונים המגיעים אליו (הקו הכחול, הצהוב והירוק וכן תחנה מתוכננת של רכבת ישראל). באזור זה ימוקם מתחם לוגיסטי כלל עירוני (מתחם המשמש מחסנים, בתי מלאכה וחניונים תפעוליים של העירייה). מוצעות שתי חלופות לאזור, באחת הוא יפותח כאזור תעסוקה בדומה לאזור התעסוקה הצפוני הקיים ברמת החי"ל. בחלופה השניה יפותח האזור כמתחם מע"ר (מרכז עסקים ראשי) אינטנסיבי יותר, בדומה למתחמי המע"ר המתפתחים לאורך האיילון, המאופיינים באינטנסיביות רבה ובבניה גבוהה.
פארק החורשות: הפארק יוגדר כמרכיב קבוע בכל החלופות כשטח פתוח עירוני/רובעי. שטח הפארק יכלול אתרי טבע עירוני וישמרו בו מבני באר קיימים. בשולי הפארק ימוקם אזור מבני ציבור עירוני/רובעי (סביב בית הספר לטבע והשטח הבנוי עד למכון לרפואה משפטית).