

התוכן	מס' החלטה
תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו	

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מיקום: כל מרחב התכנון המקומי תל-אביב - יפו

שטח התכנית: כ-51,400 דונם

מתכנן: מינהל ההנדסה, עיריית תל-אביב - יפו

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

בעלות: פרטי, עת"א, ממ"י

מטרת הדיון:

דיון בהמלצת הועדה המקומית להפקיד את התכנית.

דיוני הועדה המקומית עד כה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה והועדה המקומית במליאתה קיימו עד עתה 15 ישיבות בנושא תכנית המתאר החל מפברואר 2008 (זאת בנוסף לישיבות ופגישות נוספות שלא מן המניין). להלן פירוט דיוני ומפגשי הועדה המקומית שהתקיימו עד כה:

בישיבתה מספר 0005-08' מיום 06/02/2008 (החלטה מספר 5) אישרה ועדת המשנה לתכנון ולבניה את הכנתה של תכנית מתאר לעיר, כמו כן אשרה הועדה לפרסם הודעה על הכנת תכנית מתאר לפי סעיף 77 לחוק וכן הליכים נוספים לידוע ולהסברה בקרב הציבור.

בישיבתה מספר 0012-08' מיום 19/03/2008 (החלטה מספר 7) אישרה ועדת המשנה לתכנון ולבניה את תכנית העבודה לשיתוף הציבור וקבעה כי תוצרי הליך השיתוף והמסקנות העולות ממנו יוצגו לועדה בהמשך הליך התכנון.

בישיבתה מספר 0031-08' מיום 07/01/2009 (החלטה מספר 12) דווח לועדת המשנה על התקדמות הכנת תכנית המתאר ובכלל זה על פעולות שיתוף הציבור. לועדה הוצגו תוצרי שלב התכנון הראשוני בהם שולבו המסקנות העולות מפעולות שיתוף הציבור. תוצרים אלו הגדירו את מטרות התכנית בנושאים השונים.

בישיבתה מספר 0019-09' מיום 26/08/2009 (החלטה מספר 4) הוצגו לועדת המשנה חלופות התכנון הכלל עירוניות העקרוניות אשר היו בסיס לפיתוח חלופות תכנון קונקרטיות ומפורטות יותר. לועדה דווחו פעולות שיתוף הציבור שהתבצעו מאז הדיון הקודם ופורטו פעולות שיתוף הציבור המתוכננות להמשך.

בישיבתה מספר 0007-10' מיום 17/03/2010 (החלטה מספר 1) החליטה ועדת המשנה לתכנון ולבניה כי תכנית המתאר תידון במליאת הועדה המקומית וכי תיקבע סדרת דיונים להצגת התכנית בישיבות מליאה בשעות אחר הצהריים.

בישיבתה [מספר 10-0003 מיום 21/07/2010](#) הוצגו למליאת הועדה המקומית עקרונות תכנית המתאר ועיקרי המלצותיה. הועדה החליטה כי התכנית תוצג בפניה באופן סדיר, תוך קיום כשתי ישיבות מידי חודש במטרה להגיע לאישור התכנית להפקדה עד לסוף שנת 2010.

בישיבתה [מספר 10-0004 מיום 24/08/2010](#) הוצגו למליאת הועדה המקומית הצעות תכנית המתאר והמלצותיה לאזור צפון העיר. הועדה החליטה להמשיך ולדון בנושא בישיבת המליאה הבאה.

בישיבתה [מספר 10-0007 מיום 08/11/2010](#) הוצגו למליאת הועדה המקומית הצעות תכנית המתאר והמלצותיה לאזור צפון העיר. הועדה החליטה להמשיך ולדון בנושא בישיבת המליאה הבאה.

בישיבתה [מספר 10-0008 מיום 21/11/2010](#) הוצגו למליאת הועדה המקומית הצעות תכנית המתאר והמלצותיה לאזור צפון העיר. הועדה קבעה כי החלטה בנושא תתקבל לאחר סיום הצגת תכנית המתאר לשאר האזורים.

בישיבתה [מספר 11-0003 מיום 04/04/2011](#) הוצגו למליאת הועדה המקומית הצעות תכנית המתאר והמלצותיה לאזור מזרח העיר. הועדה קבעה להמשיך ולדון בנושא בישיבת המליאה הבאה.

בישיבתה [מספר 11-0005 מיום 22/06/2011](#) הוצגו למליאת הועדה המקומית הצעות תכנית המתאר והמלצותיה לאזורי מרכז העיר, דרום העיר ויפו.

בישיבתה [מספר 11-0006 מיום 04/07/2011](#) הוצגו למליאת הועדה המקומית הצעות תכנית המתאר בנושאים כלל עירוניים: מגורים, תעסוקה, מבני ציבור, מרחב ציבורי, תחבורה, איכות סביבה, עיצוב עירוני ושימור.

בישיבתה [מספר 11-0007 מיום 24/8/2011](#) הוצגו למליאת הועדה נושאים אשר הוצעו לגביהם הצעות תכנוניות שונות כפי שעלו בדיוני מליאת הועדה המקומית וכן בהערות שהעבירו חברי הועדה לצוות התכנית. הועדה החליטה כדלקמן:

א. נושאים כלל עירוניים

סעיף א.1 יעדי מגורים ותעסוקה

הוחלט לקבל את הצעת הצוות לא לשנות את יעדי המגורים והתעסוקה בכללותם. עם זאת, ניתן לבחון אפשרויות להתערבויות מתחמיות כמפורט בדרפט תוך החלטה לגבי כל המתחם לגופו ותוך בחינה של המשמעויות הנגזרות מתוך סך כל החלטות שיתקבלו.

סעיף א.2 פריסת אזורי התעסוקה בעיר

הוחלט לקבל את הצעת הצוות לפיה החלטות לגבי פריסת שטחי התעסוקה יתקיימו לגבי כל מתחם בנפרד כמפורט בחלופות לאזורי העיר בדרפט. בכל חלופה שהיא מומלץ כי לא תהיה הפחתה משמעותית בהיצע שטחי התעסוקה ברמה הכלל עירונית וכי תינתן העדפה לאזורי תעסוקה בדרום העיר.

סעיף א.3 דיור בר השגה

הוחלט שהנושא של דיור בר השגה יוטמע בהוראות תכנית המתאר. נושא של הקריטריונים יוטמע בהמשך. הועדה תמשיך לאשר דיור בר השגה, כפי שפעלה עד כה. ההוראות לדיור בר השגה ינוסחו סופית בהוראות התכנית.

סעיף א.4 רחובות מסחריים

הוחלט לקבל את הצעת הצוות לקבוע בהוראות התכנית סעיף גמישות המאפשר לועדה המקומית לקבוע חזית מסחרית כרשות בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר ובלבד שאופן פיתוח השטחים הבנויים והפתוחים יאפשר את הסבתה העתידית של קומת הקרקע לשימושי מסחר ותעסוקה.

סעיף א.5 תוספת שטחי ציבור

הוחלט לקבל את הצעת הצוות שלא להמליץ להקטין את היקף קיבולות יח"ד המוצעת בתכנית המתאר. ככלל, מומלץ כי קביעת והקצאת שטחי ציבור תישאר חלק מהוראות תכנית המתאר הכתובות ולא תקבל ביטוי בתשריט, אלא אם כן יוצעו מתחמים ספציפיים לשטחי ציבור ברמה עירונית וברזולוציה המתאימה לתשריט תכנית המתאר.

סעיף א.6 סימון שטחי ציבור מקומיים

הוחלט לקבל את הצעת הצוות שלא להכניס את שטחי הציבור המקומיים לתשריט ולוודא כי השמירה לגביהם תעשה ברמת הוראות התקנון.

סעיף א.7 מגרשי ספורט מגודרים וסגורים לשימוש כלל הציבור

הוחלט לקבל את הצעתו של אלון סולר שהועדה המקומית תוכל לאשר בתנאים מתקני ספורט מגודרים בשטחים פתוחים.

סעיף א.8 אזור לספורט ימי

הוחלט לקבל את הצעת הצוות להוסיף ספורט ימי כאחד השימושים המותרים בשטח הפתוח המטרופוליני החופי. בנוסף מומלץ לקדם בדיקה בשיתוף המחלקה לספורט לצורך איתור שטחים מתאימים לכך לאורך החוף, ככל שבדיקה זו תעלה המלצות ברמה מתארית, הן ישולבו בהוראות תכנית המתאר.

ג. מזרח העיר

סעיף ג.1 שכונת בצרון ורמת ישראל לאורך דרך השלום (פרוט בעמוד 166 בסטנוגרמה)

הוחלט לקבל את המלצת הצוות כפי שהוצגה בדיון הקודם ללא שינוי, ולא לאפשר תוספת זכויות ו/או בנייה גבוהה במקום.

סעיף ג.2 מתחמי השיכונים בכפר שלם (פרוט בעמוד 169 בסטנוגרמה)

הוחלט לקבל את המלצת הצוות כפי שהוצגה בדיון הקודם ללא שינוי ובהתאם למדיניות הועדה המקומית בנוגע לתמ"א 38.

סעיף ג.3 מערב שכונת התקוה

הוחלט לקבל את המלצת הצוות כפי שהוצגה בדיון הקודם ללא שינוי ואפשר בנייה גבוהה לתעסוקה בדופן המערבית של שכונת התקוה לאורך נתיבי איילון.

סעיף ג.4 מגרש בני יהודה

הוחלט לאפשר את העתקת מגרש בניה יהודה לאחד האתרים הבאים: שטח בפארק שרון; שטח פארק בגין; או בשטחים הסמוכים לפארק בגין, שהם שטחים ציבוריים. לא ייהרס המגרש עד שלא תיבנה החלופה.

סעיף ג.5 דרום התקוה (בין רחוב חנוך לדרך לוד)

הוחלט לקבל את המלצת הצוות כפי שהוצגה בדיון הקודם ללא שינוי ולא לאפשר במקום תוספת זכויות ובנייה גבוהה. בנוסף הוחלט לעודד קידום תכניות לאיחוד בחלוקה בשכונת התקוה.

סעיף ג.6 החוה החקלאית בפארק מנחם בגין

הוחלט לקבל את המלצת הצוות כפי שהוצגה בדיון הקודם ללא שינוי ולא לקבוע הוראות המגדילות את זכויות הבנייה בתחום פארק בגין. מומלץ לאפשר שימוש בזכויות לפי המצב התכנוני מאושר לטובת מוסדות הציבור הנדרשים לשכונות הסמוכות.

סעיף ג.7 שכונות המגורים בדופן פארק מנחם

הוחלט לקבל את המלצת הצוות כפי שהוצגה בדיון הקודם ללא שינוי.

סעיף ג.8 מרכז כפר שלם/יד אליהו

הוחלט להוריד את הסעיף מסדר היום.

סעיף ג.9 שכונת הארגזים

הוחלט לקבל את המלצת הצוות כפי שהוצגה בדיון הקודם ללא שינוי, והותיר סימון שטח השכונה כאזור בו תותר בניה עד 25 קומות אך ללא תוספת זכויות מעבר למאושר בתכניות מאושרות.

ד. מרכז העיר

סעיף ד.1 צפון ציר שלבים

הנושא ידון ביחד עם ציר שלבים בדרום העיר (סעיף ה.5).

סעיף ד.2 בינוי גבוה ברובע 4

הוחלט לבנות על ציר נמיר עד 15 קומות, ובארלוזורוב ואבן גבירול 8-10 קומות.

סעיף ד.3 מתחם המסילה

הוחלט לאשר ולאמץ את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה בתחילת החודש לגבי תמהיל השימושים במתחם המסילה, ממתחם מעורב למתחם מע"רי, כשהחלוקה היא 75% לתעסוקה ורק 25% למגורים.

בישיבתה [מספר 11-0009 מיום 22/9/2011](#) הוצגו למליאת הועדה נושאים אשר הוצעו לגביהם הצעות תכנוניות שונות כפי שעלו בדיוני מליאת הועדה המקומית וכן בהערות שהעבירו חברי הועדה לצוות התכנית. הועדה החליטה כדלקמן:

בהמשך לדיון שהתקיים במליאה ביום 24.8.11 בו הוחלט כי התקנון הסופי יוצג לציבור ולאחר מכן יובא עם הערות הציבור לאישור הועדה המקומית, התקיים דיון בקשר לאופן בו יתבצע הליך שיתוף הציבור. הוחלט פה אחד כי התקנון והתשריט הסופיים יפורסמו באתר האינטרנט העירוני ולאחר מכן יתקיים הליך של שיתוף הציבור במשך תקופה של חודשיים ימים, במהלכם יתקיים לפחות מפגש אחד ביחס לכל אזור בתכנית המתאר. לאחר קבלת הערות הציבור, התקנון והתשריט יובאו לאישור המליאה למתן המלצתה להפקדת התכנית.

בישיבתה [מספר 11-0009 מיום 18/12/2011](#) הוצגו למליאת הועדה נושאים אשר הוצעו לגביהם הצעות תכנוניות שונות כפי שעלו בדיוני מליאת הועדה המקומית וכן בהערות שהעבירו חברי הועדה לצוות התכנית. הועדה החליטה כדלקמן:

ב. צפון העיר

סעיף ב.1 נוה שרת מזרח

צוות התכנון הציג חלופה לפיה נווה שרת מזרח יועד לשטח לתכנון בעתיד, עם רצועות שצ"פ מטרופוליני, מוקד ציבורי ומוקד תחבורה.
הוחלט: הצוות יציג חלופות תכנון אחרות בשלב לפני ההפקדה בפועל (חלופת מגורים, חלופת תעסוקה וחלופה מעורבת), כדי שהמליאה תוכל לבחון אותן.

סעיף ב.2 התחדשות ברחוב איינשטיין בקטע בין נמיר והאוניברסיטה

צוות התכנון הציג חלופה מקסימלית של פינוי-בינוי.
הוחלט: הוחלט על חלופת עיבוי, עם תוספת קיבולת בהתאם.

ה. דרום העיר (וסעיף 1.ד שלבים במרכז העיר)

סעיף ה.5 וסעיף 1.ד ציר שלבים צפון

הוחלט: ברחוב שלבים תמהיל השימושים יהיה 25% לתעסוקה, 75% למגורים.
הרחוב יוגדר בתכנית המיתאר כ"רחוב עירוני" עם מסחר בקומת הקרקע. בחלקו הדרומי, מולפסון ועד לכביש המסילה, רחוב שלבים יהיה בן שלושה נתיבים בכל כיוון, מדרכות רחבות ושביל אופניים. בחלקו הצפוני, מכביש המסילה ועד רחוב קויפמן, רחוב שלבים יהיה בן נתיב נסיעה אחד בכל כיוון, מדרכה ושביל אופניים. יש לבחון תוספת חניה לאורך הכביש. תשריט התכנית יעודכן בהתאם.

סעיף ה.1 תחנה המרכזית החדשה

הוחלט: שטח התחנה המרכזית יסומן כאזור תעסוקה מטרופוליני, יוסף בו סמל של מוסד ציבורי חדש, יתאפשרו שימושים של מסחר, תעסוקה, מלונאות, מגורים. במסגרת תקופת היעד של תכנית המיתאר יש לצמצם את השימוש בתחנה המרכזית כמסוף תחבורה ראשי ולחזק את השימושים האמורים. תכנית המתאר תסמן אתרים חלופיים לתחנה המרכזית החדשה כמרכזי תחבורה מטרופוליניים.

סעיף ה.2 בלומפילד

התקיימו הצבעות בהצעות הבאות:

הוחלט: בקול כפול של יו"ר שכל השטח יהיה לשצ"פ חוץ מהאיצטדיון ומרכז המוסיקה.

סעיף ה.3 בית המעצר אבו כביר

הוחלט: לסמן את השטח כאזור תעסוקה.

סעיף ה.4 מגרשי הספורט סמוך לצומת וולפסון

הוחלט: הסעיף מיותר יש להורידו מהתכנית.

סעיף ה.6 יפו עתיקה

הוחלט: לשוב ולדון במליאה הבאה לאחר גיבוש חלופה נוסף בשיתוף תושבים.

סעיף ה.7 מכבי צריפין

הוחלט: להוסיף בשטח סימון של מוקד למוסד ציבורי עירוני אשר מיקומו, גודלו ואופיו המדויקים יקבעו בתכנון מפורט.

תהליך שיתוף הציבור

תהליך התכנון של תכנית המתאר נעשה בשיתוף עם ציבור תושבי העיר ועם אירגונים מקצועיים שונים וכלל עד עתה כ-50 מפגשים. השיתוף בשלבים הראשונים של הכנת התכנית כלל שלושה סבבי מפגשים שהתקיימו בצמתים חשובים לאורך הליך התכנון. למעלה מ-1100 משתתפים לקחו חלק בסך המפגשים הללו באופן פעיל. אלפים נוספים נחשפו לתכנית המתאר באמצעי יידוע ופרסום שונים הכוללים אתר האינטרנט העירוני, מודעות בעיתונות, פליירים והרצאות ומפגשים בפורומים שונים.

בהתאם להחלטת הוועדה מיום 22.8.2011 נערכה במהלך חודש פברואר סדרה נוספת של מפגשים עם ציבור התושבים, זו הסידרה הרביעית במספר מאז החל הליך גיבוש תכנית המתאר. מטרת סדרת מפגשים זו היתה ליידע את הציבור בעיקרי התכנית שהתגבשה לקראת העברתה לוועדה המחוזית, ולקבל את

משוב הציבור עליה. במסגרת זו נערכו חמישה מפגשים באזורי העיר השונים, בהם לקחו חלק כ-550 משתתפים, תושבי ת"א-יפו.

כל מפגש כלל בחלקו הראשון הצגה פרונטלית של התכנית העירונית ושל עקרונות התכנון הנוגעים לכל אזור בו התקיים מפגש. לאחר מכן התקיים דיון במליאה שנמשך בדיוני שולחנות עגולים. בכל שולחן נכחו נציגי צוות התכנון, מנחה וחברים מהקהילות באזור. כל המפגשים תועדו. בנוסף לחמשת המפגשים, התקיים בחודש מרץ מפגש פייסבוק (ראשון מסוגו) בו נפגשו באופן וירטואלי חברי צוות התכנון עם גולשים שהציפו שאלות והביעו דעתם בסוגיות הקשורות לתכנית המתאר.

מצ"ב נספח א' - דוח מסכם למפגשי שיתוף הציבור (הדוח המלא הכולל גם את עיקרי הצעות תכנית המתאר יועלה לאתר האינטרנט העירוני).

במקרים בהם נושאים שעלו בתהליך השיתוף הביאו לעדכון מסמכי התכנית המוצעים, צויין הדבר בפירוט השינויים שלהלן. בהמשך, מפורטים עיקרי הנושאים שעלו בתהליך שיתוף הציבור ואשר צוות התכנון ממליץ שלא לשנות את מסמכי התכנית בהתאם אליהם.

שינויים מוצעים להוראות התכנית

1. מצ"ב פרק 5 להוראות התכנית המפרט את ההוראות לאזורי התכנון. חלק ניכר מהנושאים המפורטים בפרק 5 היו כאלו שנדונו במפגשי שיתוף הציבור ונושאים אשר עלו מתוך המפגשים מוטמעים בפרק זה ובאים לידי ביטוי גם בתשריט התכנית ובנספחיה כפי שמפורט בהמשך.

2. מפורטים להלן שינויים עיקריים לשאר הפרקים בהוראות התכנית:

מקור השינוי	השינוי המוצע	סעיף
שיתוף ציבור	התקבלו הערות לגבי העדר הגדרות לחלק מהמונחים בהם נעשה שימוש בתכנית. סעיף ההגדרות יתוקן.	1.5 הגדרות
שיתוף ציבור	התקבלה הערה לגבי ניסוח המטרות כך שיתייחסו לשיפור איכות החיים והסביבה בעיר. מוצע כי במטרות תשולב התייחסות לשיפור איכות החיים בעיר; לשימור הטבע, הנוף והסביבה.	2.1 מטרות
שיתוף ציבור	התקבלה הערה לגבי העדר התייחסות לטבע עירוני בעיקרי הוראות התכנית. מוצע כי בעיקרי הוראות התכנית תשולב התייחסות לטבע עירוני.	2.2 עיקרי התכנית
שיתוף ציבור	קביעת הוראה למניעת שכונות מגודרות. עלה חשש מיצירת שכונות מגורים מגודרות היוצרות נתק במרחב העירוני וסגירות מהמרחב הקהילתי. מוצע להוסיף הוראה המחייבת להתייחס לנושא.	3.2 מגורים
צוות תכנון שיתוף ציבור	קביעת הוראה בנושא תמהיל גדלי דירות חשיבות קביעת תמהיל גדלי דירות מגוון (למשל דירות קטנות באזורים המאופיינים בדירות גדולות) עלתה הן בתהליך שיתוף הציבור והן על ידי צוות התכנון. עם זאת, התעוררה בצוות התכנון השאלה כיצד מתמודדים עם מגמות וצרכים משתנים ולא מקבעים בתכנית המתאר תמהיל דירות שעלול להיות לא רלוונטי בעתיד. מוצע להוסיף הוראה המחייבת הכנת מסמך מדיניות בו יקבע תמהיל הדירות לאזור תכנון ספציפי. מסמך זה ינחה את התכניות המפורטות באזור. הועדה המקומית תוכל לעדכן את המסמך מעת לעת בהתאם לצרכים המשתנים.	צוות תכנון שיתוף ציבור
שיתוף ציבור	התייחסות לנטיעת עצים עלו הערות לגבי חוסר התייחסות לצורך בנטיעת עצים כחלק מהנחיות למרחב הציבורי ובפרט בדבר עצים נותני צל ועצים בוגרים. בנוסף עלו הערות לגבי היעדר דרישה לנטיעת עצים במסגרת היתרי בניה וכן בדבר העדפה לצמחייה חוסכת מים. מוצע כי יתווסף סעיף המתייחס לנטיעת עצים נותני צל בצירים ירוקים; תתווסף התייחסות לעצים בוגרים כחלק מעיצוב רחובות עירוניים ויתווסף סעיף כללי המתייחס לנטיעת עצים ולצמחייה חוסכת מים כחלק מתנאים להיתר.	3.6 מרחב ציבורי
שיתוף ציבור	הוראות לאזור מוטה הולכי רגל התכנית מסמנת אזור מוטה הולכי רגל בנספח התחבורה אך לא מציגה הוראות לגבי מלבד הנחיה לצמצום חניות רחוב כחלק מאישור תכניות לחניונים תת-קרקעיים. עלו הערות לגבי העדר ההתייחסות ולגבי הצורך בהרחבת האזור. בנוסף עלו קולות שתמכו בהגדלת היצע החניה לתושבים (בצד קולות אחרים שתמכו בפתרונות שאינם מגדילים את היצע החניה). מוצע להוסיף הנחיות לאזור מוטה הולכי רגל לשיפור המרחב הציבורי וליצירת העדפה להולכי רגל ולרוכבי אופניים. מוצע להרחיב את האזור כמפורט לגבי נספח התחבורה להלן. ההוראות הדורשות לצמצום חניית רחוב יאפשרו שיקול דעת לועדה המקומית.	3.8 תחבורה
שיתוף ציבור	קביעת הוראה למרקם ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתה. הסימון הנקודתי של בניה חריגה מסביבתה התפרש באיתור מדוייק של מגדל ללא שום מגבלת גובה והתקבל בביקורת בתהליך שיתוף הציבור.	4.2 עיצוב עירוני

מקור השינוי	השינוי המוצע	סעיף
	מוצע לסמן אזורים בהם תותר בניה חריגה מסביבתה, הוראות העיצוב העירוני יאפשרו חריגה של עד דרגה אחת מעבר למסומן בתשריט העיצוב (כלומר, אם סומנה בניה חריגה מסביבתה באזור בניה עד 4 קומות, תותר בניה עד 8 קומות; אם סומנה בניה חריגה מסביבתה באזור בניה עד 8 קומות, תותר בניה עד 15 קומות וכן הלאה).	
שיתוף ציבור	התייחסות לגובה קומה לצורך חישוב גובה מירבי של בניין הוראות התכנית קובעות כי לצורך חישוב גובה המירבי של בניין גובה קומה ממוצע יהיה עד 3.5 מ' וגובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מ'. התקבלו הערות לפיהן גובה הקומה הממוצע אינו מספיק בבנייה גבוהה ומנגד לכך שגובה קומת הקרקע גדול מידי בבניה מרקמית. מומלץ לשנות את הסעיף ולקבוע כי לצורך חישוב גובה המירבי של בניין גובה קומה ממוצע יהיה עד 3.8 מ' ולהוסיף הערה לפיה מדובר בגבהים מירביים, כאשר הגובה בפועל יגור משיקולים תפקודיים ועיצוביים התואמים את השימושים בבניין, גובהו והאזור בו הוא נמצא.	
שיתוף ציבור	התייחסות לאתרי עתיקות התקבלה הערה לכך שהתכנית אינה מתייחסת לאתרי עתיקות. מוצע להוסיף הוראה כללית ולפיה בכל הנוגע לתכנית אשר בתחומה מצוי אתר עתיקות מוכרז תנתן לרשות העתיקות אפשרות להביע את עמדתה בנוגע להוראות התכנית.	4.3 שימור
שיתוף ציבור	התייחסות לקרקעות מזוהמות התקבלה הערה לכך שהתכנית אינה מתייחסת לנושא קרקעות מזוהמות. מומלץ להוסיף את הנושא לרשימת נושאים של תכנית בעלת השפעה סביבתית המחייבים התייחסות פרטנית וחוות דעת סביבתית.	4.4 איכות סביבה
שיתוף ציבור	אתרי טבע עירוני התקבלו הערות לגבי אתרי טבע נוספים שראוי להכניס לתכנית המתאר וכן בקשות לתוספת הנחיות בדבר מעברים אקולוגיים בעורקי תנועה חדשים, מניעת זיהום אור וכיו"ב. מכיוון שמינהל ההנדסה עומד לפני הכנת תכנית אב בנושא טבע עירוני, מומלץ להוסיף להוראות התכנית הערה לפיה סימון אתרי טבע עירוני והנחיות לגבי טבע עירוני יעודכנו לאחר השלמת תכנית האב ובהתאם להמלצותיה כפי שיאושרו על ידי הועדה המקומית.	4.5 טבע עירוני
שיתוף ציבור	גמישות בהרחבת תחום התכנית התקבלה הערה המעלה חשש מתכנון נקודתי המשנה מרקם קיים. מוצע להוסיף הוראה המאפשרת לוועדה המקומית לדרוש הרחבת הקו הכחול של תכנית והתייחסות למתחם גדול יותר.	6.1 הכנת תכניות

שינויים מוצעים לתשריט התכנית ולנספחיה

מצ"ב תשריט אזורי יעוד, נספח עיצוב עירוני ונספח תחבורה מתוקנים.

מפורטים להלן שינויים עיקריים בתשריט התכנית ובנספחיה:

מקור השינוי	השינוי המוצע	תשריט/נספח אזור תכנון
שיתוף ציבור ועדה מקומית צוות תכנון	שינוי סימון מתחמים ספציפיים מ"מגורים בבניה רבת קומות" ל"מגורים בבנייה מרקמית" בחלק מאזורי השיכונים, בעיקר בצפון העיר ובמזרחה, סומנו מתחמים ספציפיים כאזור מגורים בבניה רבת קומות. מתחמים אלו ייצגו בדרך כלל יוזמות ידועות לפינוי-בינוי או מדיניות נוכחית של צוות התכנון. בוועדה המקומית עלו שאלות האם נכון לסמן מתחמים בצורה ספציפית כל כך. בתהליך שיתוף ציבור עלו הסתייגויות הן מצד תושבים הכלולים בתוך מתחמים כאלו והן מצד תושבים שמצאו עצמם מחוצה לו. מוצע להמעיט בסימונים ספציפיים של בניה רבת קומות. יתווסף סימון כללי יותר לנספח העיצוב העירוני של מרקם ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתה ובהוראות אזור התכנון הספציפי יקבעו התנאים וההנחיות לגבי כלים שונים להתחדשות עירונית באזור כולו.	אזורי יעוד
צוות תכנון שיתוף ציבור	סימון אזורים כ"מתחם להתחדשות עירונית" מוצע כי שכונות מגורים (בעיקר שכונות שיכונים) בכל רחבי העיר יסומנו בנספח אזורי התכנון כ"מתחם להתחדשות עירונית". סימון זה עלה מאמירות בתהליך שיתוף הציבור שקראו חידוש שכונות מצד אחד, בדרך כלל מתוך התייחסות נקודתית ובמקביל מהצורך לקבוע מדיניות ברורה תוך בחינת אזור נרחב מהצד השני. יודגש בזאת כי המונח "התחדשות עירונית" מתייחס לסל כלים ובהם עיבוי, הוספת מגוון שימושים, שינוי תמהיל דירות וכלים אחרים שאינם בהכרח מתאריים ואינו מתייחס אך ורק ל"פינוי-בינוי". הריסה ובניה חדשה היא אחד הכלים שיכולים להביא להתחדשות עירונית אך בוודאי אינה הכלי היחיד ואף לא הכלי המרכזי.	אזורי תכנון
שיתוף ציבור טכני	מחיקת סימון "אזור מוטה מלונאות" משטחי פארק מטרופוליני חופי	אזורי יעוד
שיתוף ציבור	הסרת סימבול נקודתי המציין "בניה חריגה מסביבתה" מוצע להסיר את הסימבול הנקודתי ולסמן במקומו מתחמים של "מירקם ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתה". מטרת השינוי למנוע רושם מוטעה כאילו הסימון מתייחס למגרש מסוים,	עיצוב עירוני

מקור השינוי	השינוי המוצע	תשריט/נספח אזור תכנון
	ולחותיר את המידע ברמת פירוט המתאימה לקנה המידה המתארי. הסימון החדש ילווה בהוראה חדשה המפורטת בפרק העיצוב העירוני כמפורט לעיל. כמה מהמקומות המרכזיים בהם מופיע הסימון החדש הם: בצמתים סביב רחוב שלבים; בגדה הצפונית של חלקו המזרחי של רחוב בן-צבי; בגדה המזרחית של חלקו הדרומי של רחוב בני אפריים, ולאורך חלקו המערבי של מבצע קדש; במרכזי שכונות נווה שרת ורמת אביב א', בשולי שכונת מונטפיורי ובשולי שכונות השיכונים במזרח העיר.	
שיתוף ציבור	ציון מדויק יותר של מספר קומות מירבי הסימון עד עתה בנספח העיצוב הציג באופן גורף את הרף העליון של מספר קומות מירבי על פי המקרא. סימון זה גרם לבלבול ולחשש שניתן יהיה לבנות לגובה רב יותר מזה שהוצג לגבי אזורים מסויימים במפגשי שיתוף הציבור. מוצע כי ציון מספר הקומות בכל יחידת שטח בתשריט העיצוב יהיה על פי מספר הקומות המירבי הנכון בהכללה לתחום השטח המסומן. מספר הקומות המירבי שיצוין יכול שיהיה נמוך יותר ממספר הקומות המקסימלי כפי שמציין מקרא הצבעים. השינוי יאפשר העברה גראפית מדויקת יותר של המידע לגבי גבהים. במקרים בהם ידרשו הנחיות לגבי גובה ברמת פירוט גבוהה מזו שמאפשר נספח העיצוב- הן יופיעו בהוראות אזורי התכנון (בפרק 5). כמה מהמקומות המרכזיים בהם צוין מספר קומות הנמוך מהרף המקסימלי על פי המקרא הם: אזורי מגורים צמודי קרקע בצפון העיר (3 במקום 4), אזורי מרכז העיר (7 במקום 8), השכונות ההיסטוריות בצפון יפו (6 במקום 8).	עיצוב עירוני
שיתוף ציבור	הגדלת אזור העדפת הולכי רגל התקבלו הערות לכך שהאזור כפי שסומן מצומצם ואינו מצביע על אזורים נוספים שבהם רצוי ליצור העדפה להולכי רגל (מעבר להעדפה הכללית בכל אזורי העיר). מוצע להגדיל את אזור מזרחה עד לרחוב ויצמן ודרומה כך שיכלול את נווה שאנן והאזורים שעד לרחוב שלמה וביפו עד ליהודה הימית.	תחבורה
שיתוף ציבור	תוספת ציר ירוק עירוני המחבר את שייכון ל' דרך אזור בתכנון לעתיד עד לים ותוספת כיכר עירונית במפגש הציר הירוק עם אבן גבירול.	אזורי יעוד 103
טכני	צמצום שטחו של "אזור לתכנון בעתיד" של מתחם שדה דב בשל חוסר דיוק בתשריט.	כל המסמכים 103
טכני	סימון "ציר מעורב" גם בדופן הדרומית של רחוב איינשטיין, בקטע בין הרחובות לבנון לנמיר	אזורי יעוד 106
שיתוף ציבור	המשך רחוב הברזל עד לדרך מתוכננת במקביל לכביש 4	תחבורה 211
שיתוף ציבור טכני	מצפון לשדרות דוד המלך, ביטול מתחם בניה בגובה עד 15 קומות ושינוי לעד 8 קומות, שכן מדובר בתיעוד מצב קיים ולא ברזולוציה של תכנית המתאר.	עיצוב עירוני 401
שיתוף ציבור	תוספת כיכר עירונית במפגש של הציר הירוק עם רחוב הרצל בחזית המערבית של פארק החורשות בדרום העיר.	עיצוב עירוני 703
טכני	השלמת ציר מעורב ברחוב בן צבי עד למפגשו עם רחוב שלבים	אזורי יעוד 707, 703
שיתוף ציבור	שינוי יעודו של השטח שמערב לקדם מ"אזור פעילות מיוחד" ל"אזור מוסדות ציבור עירוניים" ועליו סימון "אזור מוטה מלונאות". הוראות אזורי התכנון לאזור זה יאפשרו הקמת מוסדות ציבור שמטרתם לשרת את תושבי השכונות הסמוכות. בנוסף יתאפשר שילוב של עד 50% מלונאות. מגבלות הגובה וההתאמה לאופי הבינוי של שכונת עגימי יעודו הקמת מלונות קטנים וימנעו הקמת מלונות ענק גבוהים.	אזורי יעוד 705
שיתוף ציבור טכני	הורדת סימון אזור מוטה מלונאות מבית העלמין שמדרום לפארק מדרון יפו.	אזורי יעוד 705
שיתוף ציבור	ביטול מפרידן (הפרדה מפלסית-מיחלף) בצומת בן צבי שלבים	תחבורה 706
טכני	הקטנת שטח לבניה רבת קומות ובגובה עד 15 על רחוב גיבורים והשאררתו רק מצפון לרחוב האפרסק בשל חוסר דיוק בתשריט.	אזורי יעוד 707
שיתוף ציבור	תוספת סימון מוסד ציבורי עירוני חדש בתחום בית הבילויים.	אזורי יעוד 707
צוות תכנון	באזור התעסוקה הסמוך לצומת חולון, הגדלת שטח אזור התעסוקה המטרופוליני המאפשר גם שימושי מגורים כלפי צפון-מערב, במקום יעוד "אזור תעסוקה מקומי".	אזורי יעוד 707
שיתוף ציבור צוות תכנון	המשך הציר הירוק המטרופוליני המותווה לאורך דרך חיל השריון צפונה, עד למפגשו עם הציר הירוק המותווה לאורך נתיבי איילון.	עיצוב עירוני 804, 803
צוות תכנון	שינוי יעודו של מתחם הורדצקי במזרח העיר מ"אזור לתכנון בעתיד" לאזור מגורים בבניה מרקמית עם מוקד תעסוקה חדש.	אזורי יעוד 904
צוות תכנון	המשך רחוב מח"ל כרחוב עירוני עד לדרך הטייסים על מנת להשלים את רשת המרחב הציבורי המרכזית בכפר שלם רבתי.	כל המסמכים 907

נספחים נוספים לתכנית

מצ"ב נספחים נוספים לתכנית כמפורט להלן:

מקור השינוי	מהות הנספח	נספח
צוות התכנון שיתוף ציבור	הנספח מהווה מפת מפתח להצגת אזורי התכנון ומתחמי התכנון אליהם מתייחס פרק 5 בהוראות ("הוראות לאזורי התכנון"). המידע המוצג בנספח: 1. אזורי התכנון המרכיבים את כל שטח העיר, ומספרו של כל אזור; 2. מתחמי הוראות מיוחדות ובהם: מתחמים לשימור; מתחמים להתחדשות עירונית; מתחמי תעסוקה מטרופולינית; מתחם חופי; הוראות לעיצוב רחובות;	נספח אזורי תכנון
צוות התכנון	מציג מידע הנוגע לתשתיות מים, ביוב, ניקוז, נחלים ותחנות מעבר לפסולת.	נספח תשתיות ואיכות סביבה
שיתוף ציבור	מציג קומפילציה של ייעודי הקרקע הראשיים הקיימים ברחבי העיר, כפי שנקבעו בתכנית מאושרות. ייעודי הקרקע מוצגים ברמת הפשטה התואמת את קנה המידה העירוני. מסמך זה מהווה נספח רקע בלבד.	נספח מצב קיים

נושאים שלא קיבלו ביטוי במסמכי התכנית

- מפורטים להלן עיקרי הנושאים שעלו בתהליך שיתוף הציבור ואשר צוות התכנון ממליץ שלא לשנות את מסמכי התכנית בהתאם אליהם:

מסמך אזור תכנון	הנושא ועמדת הצוות
כללי	צמצום הגמישות אותה מאפשרת תכנית המתאר התקבלו הערות לגבי רמת הגמישות אותה מאפשרת תכנית המתאר ושיקול הדעת אותו משאירה התכנית לשלב התכנון המפורט. גמישות כזו, כך נטען, מקטינה את הוודאות התכנונית. עמדת הצוות: המתח שבין גמישות תכנונית לבין ודאות תכנונית עומד בבסיס התכנון המתארי שמטרתו מצד אחד להציג הנחיות לתכנון המפורט ומצד שני להשאיר שיקול דעת אשר מושפע מנתונים ספציפיים לאזור ומתנאים המשתנים לאורך זמן. תכנית המתאר קובעת ודאות תכנונית גבוהה בכל הנוגע להיקף זכויות וגבהים מירביים, אך משאירה שיקול דעת לועדה המקומית בתחומים רבים אחרים. גם כאשר קיים שיקול דעת ישן מגבלות והנחיות שמטרתן להביא לתכנון מושכל ולשקיפות בקבלת ההחלטות. התכנון המושכל והשקיפות מתבססים על דרישות התכנית לחוות דעת בנושאים רבים (עיצוביים, סביבתיים, תחבורתיים ועוד) אשר חייבת להיות מוגשת לועדה המקומית בכתב ולהיות חתומות על ידי מהנדס העיר או סגנו.
אזורי יעוד עיצוב עירוני	מתחמי פינוי-בינוי הועלו עמדות התומכות בהגדלת האזורים בהם התכנית תאפשר "פינוי-בינוי". קולות אלו עלו בעיקר במפגש מזרח העיר ובמידה מסוימת גם במפגשי דרום העיר ויפו. יש לציין עם זאת כי חלק מהתומכים ב"פינוי-בינוי" היתנו זאת בשמירה על בנייה נמוכה, לעיתים עד 6-7 קומות. בנוסף, עלו קולות במפגשים שקראו למניעת פרויקטי "פינוי-בינוי" ולהעדפת פרויקטי עיבוי. עמדת הצוות: ככלל, לא מומלץ להשתמש ב"פינוי-בינוי" ככלי גורף ומרכזי להתחדשות עירונית בשכונות. כלי כזה ללא בסיס כלכלי ובשימוש נרחב יכול להביא לנוק העולה על תועלתו. עם זאת, מספר אזורים סומנו כ"מתחמי התחדשות עירונית" כמפורט בהצעות השינויים לעיל. יש להדגיש כי "התחדשות עירונית" אינה בהכרח "פינוי-בינוי". סימון המתחמים מהווה הנחיה להכנת מסמך מדיניות הבוחן כלים שונים שמטרתם להביא להתחדשות השכונות ומבני המגורים.
אזורי יעוד	סימון שטחי ציבור בתכנית התקבלו הערות בדבר הצורך בסימון שטחי ציבור מקומיים בתכנית. עמדת הצוות: התכנית מסמנת בתשריטים ובנספחים הגרפיים מרכיבים בעלי אופי כלל עירוני או רובעי. המרכיבים המקומיים-שכונתיים אינם ברמת הפירוט של נספחי תכנית המתאר, אך הם מקבלים התייחסות בהוראות הכתובות.
אזורי יעוד	ביטול רחובות מסחריים ומניעת אפשרות למסחר ברחובות אחרים התקבלו הערות בדבר ביטול החזית המסחרית בחלק מהרחובות בהן היא מסומנת. בנוסף התקבלה הערה בדבר ביטול האפשרות לקבוע מסחר בקומת הקרקע גם במקומות בהם התכנית לא סימנה חזית מסחרית. עמדת הצוות: תכנית המתאר מעודדת כחלק מעקרונותיה עירוב שימושי מגורים ותעסוקה. יש להדגיש כי מימוש עיקרון זה, כמו מימושם של שאר עקרונות תכנית המתאר, מחייב הכנת תכנית מפורטת אשר ניתן יהיה להתנגד לה ותוך קביעת דרישות שונות ובהן דרישות לחוות דעת סביבתית. מצד אחד התכנית מאפשרת לפטור מהדרישה לחזית מסחרית גם במקומות בהם סומנה חזית מסחרית בתשריט התכנית. מהצד השני, תשריט התכנית אינו יכול לצפות ולקבוע את כל המקומות בהם ראוי לשלב מסחר בתכנית מפורטת ולכן הוראות התכנית מאפשרות לשלב שימושי מסחר גם במקומות אחרים. גמישות זו יחד עם דרישות תכנית המתאר נותנת מענה לעירוב שימושי, אם אכן מעוניינים לשמור על עקרון זה כחלק מעקרונות תכנית המתאר.
עיצוב עירוני	בניה גבוהה למלונאות לאורך החוף והתייחסות לים

מסמך אזור תכנון	הנושא ועמדת הצוות
502, 301	התקבלו הערות בדבר סימונם של מתחמים לאורך החוף המרכזי ככאלו שבהם תתאפשר בניה של עד 25 קומות. עמדת הצוות: ברובם המוחלט של המתחמים מדובר בתכניות מאושרות או בתכניות הנמצאות בתהליכי אישור ולכן לא מומלץ לשנות את נספח העיצוב של התכנית.
502	ציר ירוק עירוני ברחובות פרישמון, כ"ג יורדי הסירה, יצחק אלחנן התקבלו הערות לגבי סימון ציר ירוק עירוני לאורך מספר רחובות המובילים אל הים. לגבי רחוב יצחק אלחנן הוצגה הצעה ליצירת שדרה צידית לאורך הרחוב ואפשרות לשמירת תוואי הרחוב הקיים בפועל ולא התוואי היוצר ציר המשכי ישר אל הים. עמדת הצוות: רוחב רוב הרחובות אינו מאפשר שילוב של ציר ירוק עירוני על פי הרוחב הנדרש בהוראות התכנית (20 מ' לא כולל התחום המיועד למיסעה), שכן מדובר ברחוב קיים. ברחוב יצחק אלחנן נקבעה בהוראות אזורי התכנון דרישה לשילוב ציר ירוק מקומי, תוואי הרחוב אותו מסמנת תכנית המתאר הוא התוואי המאושר סטטוטורית, תכנית המתאר אינן מונעות לשנות את התוואי בתכנית מפורטת בעתיד.
502	מתחם המסילה התקבלו הערות לגבי סימון המתחם כאזור תעסוקה מטרופוליני ולגבי סימונו כאזור שבו מותרת בניה במגדלים. עמדת הצוות: האופן שבו מוצג המתחם משקף את המדיניות לגביו כפי שאושרה על ידי הועדה המקומית.
רובע 7	התייחסות לצורכי האוכלוסייה ביפו התקבלו הערות בדבר הצורך להתייחסות מיוחדת לצורכי הדיור של האוכלוסייה הערבית ביפו וכן לגבי צורך בהתייחסות מיוחדת לצורכי ציבור ביפו אשר משרתים אוכלוסיות מדתות שונות ובשפות שונות. עמדת הצוות: ההוראות הכלליות של תכנית המתאר דורשות התייחסות לצורכי ציבור ולמלאי יחידות הדיור ויכולתו לתת מענה למגוון אוכלוסיות. התכנית אינה מתייחסת לאוכלוסייה ספציפית.
703	אצטדיון בלומפילד הוצגו עמדות הגורסות כי האצטדיון מהווה מטרד ואינו משמש כפרוייקט מנוף לאזור. עמדת הצוות: הועדה המקומית דנה בנושא וקבעה כי האצטדיון יסומן כאזור לספורט. יש לציין כי הוראות התכנית מאפשרות לשלב בו שימושים נוספים.

2. על פי החלטת הועדה המקומית מתאריך 22.9.2011 הצוות יציג חלופות תכנון פרוגרמטיות למגורים, לתעסוקה וחלופה מעורבת לאזור נווה שרת מזרח. להלן החלופות המבוקשות:

מרכיבים קבועים בכל החלופות: שטח פתוח מטרופוליני הכולל את פארק נחל נווה שרת ופארק לאורך כביש גהה; אזור למוסדות ציבור עירוניים; מתחם לוגיסטי הכולל גם מרכז תחבורה.

חלופת מגורים: פיתוח שכונת מגורים בהיקף של כ-2,000 יחידות דיור.

חלופת תעסוקה: פיתוח אזור תעסוקה בהיקף של כ-380,000 מ"ר בנויים.

חלופה מעורבת: פיתוח אזורי המשלב מגורים בהיקף של כ-1,500 יח"ד עם כ-110,000 מ"ר לתעסוקה.

צוות התכנון ממליץ שלא לשנות את תשריט התכנית והוראותיה בהתאם לחלופת לעיל. הפרוגרמה הכוללת של תכנית המתאר מאפשרת לעמוד ביעדי התכנית גם ללא בניה בשטחי נווה שרת מזרח למגורים או לתעסוקה ולכן מומלץ לשמור על שטחים אלו כעתודת קרקע ולהשאיר את סימונם כאזור לתכנון בעתיד.

חו"ד הצוות:

1. בכפוף לתיקון מסמכי התכנית על פי פירוט השינויים המוצעים לעיל, מומלץ כי מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה תאשר את העברת מסמכי התכנית לועדה המחוזית לתכנון ולבניה ותמליץ בפניה על הפקדתם.

אזור יפו - סיכום דיון המליאה

מגורים, פינוי ובינוי ודיור בר השגה

ביחס לאמצעים שונים להתחדשות עירונית, נאמר כי התוספות של עיבוי ותמ"א 38 אינם מספיקות וכראיה הוצג המצב הקיים בו לא מתקדמות תכניות פו"ב בשכונות. נאמר כי ללא רווח ליזם וייתכנות כלכלית לא יקודמו תכניות בשכונות. מאידך נאמר, כי יש להבחין באופן ברור, בין פתרונות בשכונות לבין פתרונות ביפו. ביפו הוצע לחייב יצירת תמהיל דירות שיאפשר גם לצעירים להשתלב ולמצוא כלים שיאפשרו אפליה מתקנת למגזר הערבי (בקרקות עירוניות או בדרכים אחרות). נטען כי אין ערך למבני השיכונים שחלקם במצב רעוע ויש להרוס ולבנות מחדש. סוגיית דיור בר השגה הודגשה באזור יפו. נאמר כי יש לה משנה תוקף וחשיבות משום מאפייני האזור וצרכי התושבים בו. גם באזור זה הסביר צוות התכנון כי תכנית המתאר איננה יודעת בשלב זה לתת מענה לנושא.

צוות התכנון הסביר כי התכנית אינה מונעת פינוי ובינוי אלא מחייבת הכנת מסמך מדיניות כולל לאזור המבקש לקדם תכנית מסוג זה. התכנית מאפשרת תכניות עיבוי ללא הצורך בהכנת מסמך מדיניות כולל. הצוות מודע להשלכות השליליות העלולות להיווצר בפו"ב במובן של דחיקת תושבי המקום עם כניסה של אוכלוסייה חזקה יותר ושינוי מהותי של אופי השכונות. ביחס לבקשות להוספת שטחי ציבור נאמר כי התכנית אינה קובעת ברזולוציה שלה היכן ימוקם כל מבנה אלא קובעת את הצורך להקצות שטחים לשימושים אלו בפיתוח עתידי.

תנועה תחבורה וחנייה

תושבים הציגו את החשש מכשל תחבורתי עם תוספת יחידות הדיור המוצעות בתכנית. נאמר כי כבר כיום המצב קשה ולא ברור אלו מענים תחבורתיים מציעה התכנית. היו שהתייחסו בחיוב לכוונת התכנית לא ליצור פתרון לכל הגידול בנסועה ברכב פרטי אלא לקדם פתרונות של הסעת המונים, תחבורה ציבורית והסטת היקפי הנסיעות לאופניים והליכה. לגבי חניה היו שאמרו כי יש ליצור עוד פתרונות חניה (כולל במגדלי חניה) והיו שאמרו כי יש לומר באומץ שהעיר הולכת לכיוון של פחות חניה ובמקביל לפתח חלופות ציבוריות איכותיות. לגבי מסלולי אופניים נאמר כי חשוב ליצור הפרדה מפלסית ורציפות המסלולים. עוד נאמר כי חשוב ליצור צירים מזינים (מזרח מערב) כדי לחזק את הקשר ולהקל על היציאה והכניסה ליפו. צוות התכנון הסביר כי נעשתה עבודה תחבורתית עמוקה בהכנת התכנית. הצוות מאמין כי בשנת היעד העיר לא תוכל להישען רק על הרכב הפרטי. לסוגיית תקן החנייה נאמר כי העירייה כפופה להוראות המדינה ואם יקודם תקן חניה הוא יוטמע בכל בניה חדשה. התכנית מציעה מדרג רחובות מבחינה תחבורתית ואופי שונה לכל מדרג.

שטחי ומבני ציבור

נאמר כי ייחודה של יפו (תושבים משלושת הדתות) דורש התייחסות מיוחדת והקצאה מוגדלת של שטחים למבני ציבור. נדרשים פתרונות אחרים לאוכלוסייה הערבית שהיא בעלת צרכים מיוחדים. נמסר כי מתפתחת תופעה של הסבת מוסדות חינוך של הכנסייה למלונאות, כך שמחמיר המחסור. עוד נאמר כי קיים קשר הדוק בין מבני ציבור ובעיקר מוסדות חינוך, לבין יכולת לקדם התחדשות עירונית "אנשים באים למקום שמציע חינוך טוב". הצוות התבקש לעגן את השטח החום בציר שלבים במיקום מוגדר, בהתאם להחלטת הוועדה. צוין כי התופעה של שטחים חומים על קרקעות פרטיות תגיע גם ליפו למגזר הערבי ויש להיערך לכך. צוות התכנון הסביר כי ברמת הרזולוציה של התכנית לא ניתן "לצבוע שטח או מבני ציבור" לאוכלוסיות אלו או אחרות ולא ניתן להגדיר את השימוש הספציפי למבני דת – כל אלו יקבעו בתכנון

המפורט. התכנית בחרה לא לקבוע פרוגרמה לשטחי ציבור, אלא לקבוע הצהרתית שיש לספק שטחי ציבור כנדרש, והועדה המקומית תצטרך לתבוע את מימוש הוראה זו.

שימור, החוף, הנמל והקשר עם הים

תושבים שאלו מהו קונספט השימור ליפו ולעיר ההיסטורית ואמרו כי נכון לפתח קונספט כולל (כמו לעיר הלבנה) ולהתייחס היסטורית, רב תרבותית למרקם ולא רק למבנים בודדים. עוד נאמר כי חשוב לשמור על המבט של יפו מהים ולא להתיר שינוי קו הרקיע באמצעות בניה גבוהה. הוצגה התנגדות לבנייה מלונאית באזור החוף או לבניה שעלולה להסתיר את הים. נאמר כי נמל הדייג צריך לשמור על תפקודו כנמל דייג ולא לתת רק מענה לתיירות. נאמר כי חשוב לחזק צירים ירוקים ורחובות מזרח מערב לחיזוק הקשר לים.

משולש עג'מי ומדרון יפו

נאמר כי יש ניסיון להפריד בין השכונה לים באמצעות שכונה יקרה וזו טעות היסטורית. הוצגה דעה כי זהו שטח מנהל, המעוניין למקסם את הרווח שלו, אך עלול ליצור התנגדות גדולה ובעיה תכנונית וחברתית. נאמר כי ההגדרה למדרון יפו כאזור פעילות מיוחדת היא כללית מידי ומאפשרת טעויות. הוצע להגדירה באופן ברור יותר. צוות התכנון הסביר כי לגבי מדרון יפו- היו שלוש חלופות: הראשונה תכננה המשך "המשולש" של פארק המדרון. שנייה תכננה שכונת מגורים כהמשך לעג'מי והאופציה שלישית הייתה לאפשר הישארות של מבנים קיימים ופיתוח תיירות בבנייה נמוכה ומבני ציבור. הוצגו שאלות לגבי כוונות התכנית לרחוב קדם ויפת. הצוות הסביר כי רחוב יפת מיועד להיות רחוב משמעותי ויש רצון להוסיף מסחר בדרומו. ברחוב קדם יהיה ניתן להקים חזית מסחרית בקומת הקרקע ולפתח מוקדים קיימים.

שכונות הפרדסים יפו ג', יפו ד'

תושבים שאלו לגבי תכניות לשיקום פארק דוידוב. לגבי התחדשות השכונות נאמר כי הזכויות הקיימות אינן מספקות ואם יש רצון לגרום לשינוי, יש לתת עוד זכויות שאינן מתבססות על התכניות הישנות. צוות התכנון הסביר כי השינויים נבחנים כדי להחליט אלו מקומות מתאימים לפו"ב עיבוי ועוד. טרם נמצאה "נוסחת הקסם" כיצד לקדם התחדשות מבלי לגרום לעזיבת התושבים הקיימים ושינוי אופי פני השכונות. יש רצון לייצר מגוון ותמהיל כדי לאפשר לאוכלוסיות מגוונות להגיע.

שדרות ירושלים ובלומפילד

תושבים ציינו את הבעייתיות של ההחלטה על רכבת קלה עילית בשדרות ירושלים, מבחינת הקושי בתנועה מזרח מערב ומשום צרות חתך הרחוב. תושבים חוששים כי מעבר הרכבת לא יביא להתחדשות המקווה של הציר ויביא להסתת תנועה לרחובות גובלים. צוות התכנון הסכים כי ישנם יתרונות לרכבת בתת הקרקע אך הסביר כי כיום הפרויקט כבר בביצוע. תושבים ציינו כי בלומפילד הוא בעיקר מטרד, הוא יוצר עומסי תחבורה ולא מציע חניה, מירב הזמן הוא שומם ואינו מהווה פרויקט מנוף לאזור.

קהילה

תושבים ציינו כי יפו צריכה צדק סביבתי חברתי בדמות עוד פרויקטי מינוף. יש לתת את הדעת למתחמים כמו המכללה שהם מתחמים סגורים. המכללה לא יוצרת קשר עם השכונות, מרבית הסטודנטים אינם גרים ביפו ולא נוצר קשר משמעותי. נשאל כיצד תכנית המתאר יכולה למנוע שכונות סגורות כמו אנדרומדה בעתיד. הודגש הצורך באפליה מתקנת. צוות התכנון אמר כי מושקעת מחשבה רבה כיצד להימנע מההשלכות השליליות של משיכת אוכלוסייה חזקה וציין את מגבלות תכנית המתאר לתת מענה אפקטיבי לשאלות אלו.

שולחן שיכונים

תושבים דיברו על הצורך בקידום פינוי ובינוי בלב יפו (מתחם נגה עד רחוב הבעט"ש, רחוב שבטי ישראל ושיכון השוטרים) אך ציינו כי הם רואים בעיני רוחם מבנים של 6-7 קומות ולא מגדלים. תושבים ציינו את הקשיים הקיימים בפו"ב והביעו תסכול מהתקיעות המאפיינת את המצב הקיים. אחרים סיפרו על המצב הרעוע של המבנים, על אחוז השכירות העולה ועל הקושי לארגן את התושבים כדי לקדם התחדשות. הוצג המתח בין הרצון לשמור על אופי השכונה (מבחינות מסוימות הקשורות לנפח הבינוי, השקט היחסי וכדומה) לבין התפיסות לגבי חוסר הייתכנות של עיבוי וכלים "רכים" של התחדשות להצליח. נאמר כי חשוב ליצור תמהיל נכון, המאפשר מענה לאנשים בשלבים שונים בחיים, כך שיכולה להיות כל הזמן תנועה בשכונה בלי לעזוב אותה. ברחובות נחל שורק ונחל עוז יש פוטנציאל התחדשות רב (תשתית חינוך וגינות) וכבר כיום נכנסות לאזור משפחות צעירות וחדשות. שאלות רבות התייחסו להיבטי יישום של תכניות פו"ב וצוות התכנון הסביר מתוך ניסיונו. אחרים דיברו על הצורך בסבלנות ואורך רוח כשעוסקים בהתחדשות של יפו והדרום. יש להמשיך ולחזק תהליכים של דיאלוג והידברות ובנייה משותפת של אפשרויות. נאמר כי חשוב לא ליצר תנועה של אוכלוסייה חלשה ליפו והדרום אלא לשנות את הדינאמיקה.

צוות התכנון שאל האם יש מקום לחיזוק המסחר בשדרות ירושלים, עיבוי השכונות והוספת שימושים אחרים ממגורים. חברי השולחן ענו כי תוספת מסחר אפשרית בתנאי שיינתן פתרון תפעולי ולחנייה. הוצגו תפיסות חיוביות לגבי המוצע לרחוב שלבים והכוונה להפכו לרחוב חי המשלב מגורים ותעסוקה ("כמו אבן גבירול"). נאמר כי הפיתוח המוצע ברחוב שלבים וירושלים רצוי וייתן תחושה של ביטחון בתוך השכונות. תושבים ציינו בעיתיות בהקצאת מבני ציבור למוסדות דת ועמותות פוליטיות שונות המחזקות את המחסור במבנים אלו.

3.א

שולחן שימור וצפון יפו

תושבים שאלו מהי תכנית השימור ליפו וצוות התכנון הסביר את הכוונה מתוך התכנית. עלו סוגיות נוספות שונות הקשורות לשימוש בשטחי ציבור ולפרויקטים נקודתיים של שימור. גם בשולחן זה עלו סוגיות הקשורות למחסור במבני ציבור וחינוך (פורמאלי ובלתי פורמאלי). בכל הקשור להתחדשות עירונית, הוצע למצוא דרך לחבר בין מדרון יפו, דרך הנמל ליפו ג' ולאפשר נגישות לבעלי צרכים מיוחדים. נאמר כי אנשים חוששים מתכניות פו"ב ועיבוי ומבקשים לשמור על בנייה נמוכה באזור החוף, בשכונת גבעת עליה לכיוון החוף. צוות התכנון ניסה לחבר את הדיון לרמת הרזולוציה של המתאר. לעניין זה נאמר כי הסיבה להתמקדות התושבים ברזולוציה זו היא החוסר במענה ביום יום ובהזדמנות שנוצרה להיפגש עם צוותי התכנון. היו שאמרו ש"הקוד שלי יפו טרם פוצח" והמפגש עם צוותי התכנון מאפשר דיון וחשיבה משותפת לטובת המקום.

דובר על אצטדיון בלומפילד המהווה במתכונת הנוכחית מפגע. נשאל מדוע בחרו להשאירו ולא לשנות ייעוד לפרויקט מגורים שיכול ליצור שינוי בכל האזור. לגבי שדרות ירושלים נאמר כי הוא רווי במבנים לשימור ולא נכון להתייחס אליו כרחוב רגיל. הוא משמש כציר מקשר בין השוק למתחם התחנה ויש בו פוטנציאל גדול. גם כאן עלתה הבעייתיות של הרכבת הקלה בפני הרחוב. במצב זה נדרשת חשיבה מעמיקה על שיקום המרחב הציבורי באופן שיתמוך עם ה'קשיים' שהרכבת תיצור. לגבי תחבורה ביפו נאמר כי היא עיר קלאסית לעידוד הליכה ברגל ורכיבת אופניים ויש לעודד שימוש כזה. גם בשולחן זה דובר על הצורך בפרויקט מנוף ועל הקושי הקיים עם אלו הקיימים (לדוגמא: נאמר כי מרכז פרס אינו עושה את העבודה ואינו מחבר מספיק לאזור). דגש נוסף הושם על התפר בין יפו שאינו מטופל כראוי.

שולחן עג'מי

לגבי צפיפות המגורים הוצגו דעות כי הצפיפות מספקת, בעוד אחרים חשבו כי ניתן להגדילה. לגבי סימון המתחם שבין מדרון יפו לרחוב קדם כאזור פעילות מיוחדת הכולל מלונאות, נאמר כי זו טעות שתנתק את השכונה מהים במקום לפתח מגורים ושירותי ציבור שישרתו את הקהילה הסמוכה. תושבים ביקשו להחזיר את הפארק ולא ליצור "אריסטוקרטיה" לאורך החוף, קולות אחרים טענו שיש מקום לבניה נמוכה אבל בעיקר לשטחי ציבור שיתנו מענה לצרכי התושבים בעג'מי. עלתה התנגדות לבניה לגובה באזור החוף ונאמר כי המקום הנכון לכך הוא השיכונים. בסוגיית התיירות והמלונאות, נאמר כי פיתוח כזה ביפו העתיקה לא יתרום לקהילה המקומית. באזור הצורפים - תיירות ומלונאות תהיה בעלת השפעה חיובית כי תמשוך אנשים "יפו העתיקה מדהימה ומושכת מאסה של תיירות כפי שהיא, גם בלי אספירציות. דרושה קוסמטיקה קלה בלבד". נאמר כי מלונאות רגילה לא מתאימה ליפו. לעומת זאת מלונאות עממית/אירוח ביתי/אכסניות צליינים יכולים לתרום לתושבים.

לגבי תחבורה וחנייה נאמר כי חסרים צירי תחבורה ממערב למזרח. התקיים דיון על הרכבת הקלה ונחה דעתם של חברי השולחן לאחר ההסבר כי הרכבת תחליף את תנועת האוטובוסים ברחוב. בסוגיית צרכי הציבור והמרקם הקהילתי עלה חוסר הוודאות וחוסר הביטחון של הקהילה הערבית ביפו. נאמר כי קיים חוסר אמון בממסד והוצע להשקיע ביצירתו, להסביר באופן ייעודי לקהילה הערבית ולתרגם את תכנית המתאר לערבית. עלה שוב החשש מדחיקת אוכלוסייה ערבית במסווה של התחדשות (עלתה בקשה למנוע בתקנון יצירת מתחמים סגורים נוספים ביפו) והצורך להשקיע באופן ממוקד בפיתוח המיועד לקהל הערבי. לגבי מתחם בלומפילד הוצע להוסיף בו שימושים שיהפכו אותו לפעיל בכל ימות השבוע תוך פתרון בעיות החניה.

אזור דרום – דיון מליאה

התחדשות עירונית, עיבוי ופינוי בינוי

עלו שאלות לגבי הבדלים בין הגובה המסומן בתשריט לבין זה הכתוב בתקנון. הצוות הסביר כי בתשריט מסומנים אזורים על פי מדרגות גובה וכי הקובע הוא התקנון. במהלך הדיון עלה הנושא של דיור בר השגה בכלל ובשכונות דרום העיר בפרט. צוות התכנון ציין כי למרות שלא ניתן לעגן פתרונות דיור בר השגה בתכנית, היא מחייבת בתכניות מפורטות לבחון את מלאי הדיור הקיים ואת מלאי הדיור בר השגה והדיור לאוכלוסיות בעלות צרכים מיוחדים. בנוסף, התכנית תקבע הנחיות להגדלת מספר הדירות הקטנות באזורים בהם קיים מחסור בדירות כאלו.

שטחים פתוחים ושטחים למבני ציבור

הוצג הרצון בסימון מדויק של פרויקטי מנוף או שטחים חומים אשר יסומנו בתשריט (לדוגמא מתחם דוריאנוב. צוות התכנון ציין כי ברמה המתארית לא ניתן לקבוע את השימוש הספציפי (חניונים, מוסדות חינוך וכדומה), ובד"כ גם לא המיקום המדויק. הצוות סיפר כי לאזור קיימות תכניות מדיניות לא סטטוטוריות המהוות פלטפורמה לתכנון הפיזי ולתכנון המרחב הציבורי. התושבים התייחסו לפיתוח המאסיבי המתוכנן לאזור ותהו אם קיימת שלביות בתכנית ובאיזה שלב יפותחו שטחים ירוקים מתוכננים.

תנועה ותחבורה, צומת חולון והתחנה המרכזית החדשה

לאור הפיתוח המתוכנן, עלה חשש מהגברת עומסי התנועה. נאמר כי חשוב לשמור על שבילי אופניים נפרדים ובטוחים. לנושא צמצום שימושי הפעילות התחבורתית של התחנה המרכזית החדשה והסטתן לצומת חולון, נאמר כי עד שנת היעד, הכוונה היא לא להעתיק את "התחנה המרכזית וליצור מטרד במקום אחר, אלא ליצור רשת של מרכזי תחבורה ציבורית (בצפון- רכבת ארלזורוב ובדרום העיר- צומת חולון). אלה יהיו מרכזי תחבורה מודרניים, המשלבים מקומות עבודה ובילוי, שטחי ציבור ושטחים פתוחים, עם קישור לקווי הסעת המונים (רכבת ישראל והרכבת הקלה). הועלתה החשיבות של שימור משאבי הטבע הייחודיים הקיימים בצומת חולון. בנוסף, חודדה חשיבות שיתוף הציבור בהכנת התכניות המפורטות. הוסבר כי בשטחי התחנה המרכזית החדשה, אשר ייהנו מהקרבה לציר איילון ולרכבת הקלה, יותרו שימושי תעסוקה בהיקף משמעותי בכוונה להפוך את המקום למוקד ציבורי ולא רק תחבורתי. תושבים ברכו על התכנית, עם זאת, עלו שאלות לגבי מציאת פתרונות לאוכלוסיות קשות יום הגרות באזור. נאמר כי אין לכך ביטוי ברזולוציה של תכנית המתאר.

רחובות שלבים, בן צבי, קיבוץ גלויות וסלמה

הוצגו שאלות לגבי פערים לכאורה בין התשריט לתקנון לגבי שלבים. צוות התכנון הבהיר כי רחוב שלבים אינו מסומן כעורק מטרופוליני, אלא כדרך עורקית עירונית ולא יוקם בו מחלף. כמו כן, תושבים התייחסו לאיזון בין שימושים שונים לאורך הרחוב. נאמר כי החלק הדרומי של רחוב שלבים, נגיש לקוי הסעות המונים ומבני ציבור והוא יכול להפוך לאזור תעסוקה משמעותי. אחד התושבים התייחס אליו כאל "השער הדרומי של תל אביב". גם לגבי צירי מזרח מערב נשאל מדוע סומנו בתשריט כצירים בעוד הם צריכים להיות רחבות. הצוות הבהיר כי גם רחובות אלו מיועדים להיות רחובות עירוניים – רחובות עם מסחר בקומת הקרקע, יחד עם תפקודם כעורקים עירוניים תחבורתיים. המטרה היא לעודד בהם עירובי שימושים ולהחיותם. בהמשך לבקשת התושבים למידע על רחוב סלמה הסביר הצוות כי הוא רואה בו אחד הרחובות החשובים מזרח-מערב וגם הוא מסומן בתכנית המתאר כרחוב עירוני.

שכונת נווה שאנן

התושבים התייחסו לצורך בשילוב גורמים למינוף השכונה, ביניהם: יצירת חיבור בין מרכז העיר ונווה שאנן; הוספת שטחים ירוקים; הפחתת מקומות תעסוקה המהווים מטרד או מפגע. צוות התכנון ציין כי בתכנית המתאר מוצע לפתח את נווה שאנן כשכונת מגורים מעורבת שימושים. בנוסף, מסומנים בה פרויקטי מנוף. כמו כן, מתוכנן ציר רחב מזרח-מערב לקישור השכונה דרך שכונת גן החשמל אל שדרות רוטשילד.

שכונת שפירא

עלו שאלות הבהרה לגבי התכניות לשכונת שפירא ופרדס קטן. לגבי שכונת שפירא, ציין צוות התכנון כי בלב השכונה, מדובר על בניה של עד 4 קומות. בשוליים, לאורך דרך קיבוץ גלויות, הר ציון וסלמה, בהתאם לתכנית האב, יבחנו בניה מרקמית גבוהה לא מגדלית, עד 10 קומות, לצורך חיזוק של הדפנות. צוות התכנון ציין כי דרך סלמה ממוצה ועל כן, מירב הפיתוח מכוון לשדרות הר ציון ודרך קיבוץ גלויות. לגבי פרדס קטן, מאחר והשטח אינו מפותח, העירייה מקדמת בו תב"ע על שטחים בבעלות פרטית. במסגרת החלופות ישנו דיון לגבי קביעת תמהיל התעסוקה והמגורים לאורך דרך קיבוץ גלויות. תושבים ביקשו כי יוצאו מהשכונה מוקדי תעסוקה המהווים מטרד כגון: מוסכים, נגריות ומגרשים לאחסון חומרים. צוות התכנון הדגיש שהשכונה מיועדת למגורים, עם זאת, ברחובות הראשיים העוטפים את השכונה, ניתן יהיה לערב שימושים שאינם למגורים, בתנאי שהם עומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה.

נווה עופר

תושבים העלו את חששותיהם כי בנוסף למוקדים קיימים בשכונה (בית המעצר, בית העלמין המוסלמי) המהווים סטיגמה שלילית, הסטת התחנה המרכזית החדשה לאזור תחליש את השכונה אף יותר. בנוסף, התושבים ציינו כי יש לתת את הדעת לניצול יעיל של שטחים בשכונה כגון: מתחם הגדנ"ע ובי"ס אורט וכי במקביל לתכנית המתאר ניתן לקדם בהם תכניות. עוד נאמר כי קיים צורך להתאים את מבני המגורים הישנים לצרכים העכשוויים ובהתאם יש לבחון את האפשרות להרחיב את אזורי הפינוי בינוי.

שכונת פלורנטין

נושא עירוב השימושים עלה גם בשכונה זו. עלה חשש מבחירת תמהיל שיקשה על המגורים בשכונה. כמו כן, עלה חשש מהצל שיווצר כתוצאה מפיתוח מגדלים במערב השכונה. צוות התכנון ציין כי בכל רחוב נבחן תמהיל המותאם בהתאם לאופיו. בנושא הצל, נאמר כי זהו מתחם בעל אופי אחר וצפיפויות שונות משאר השכונה.

כללי

משתתפים ברכו את צוות התכנון על הכנת התכנית. נאמר כי לעומת אזור מרכז, בו ישנה העדפה להולכי רגל ורוכבי אופניים, באזור הדרום אין. מומלץ להגדיר את אזור דרום גם כאזור בעל העדפה דומה. חברי מועצת העיר ביקשו ליצור הבחנה בין תכניות מאושרות לבין תכניות שבתהליך. זאת כדי לא לקבע תכניות שבהליך באמצעות תכנית המתאר, אלא לאפשר דיון מחודש בהן. נאמר כי מצב קיים משתקף במפת ייעודי הקרקע הקיימת וכי תבעו"ת מאושרות לפי מדיניות שאושרה בוועדה.

שולחנות עגולים – דרום העיר

באזור דרום התקיימו 4 שולחנות עגולים אשר חולקו לפי שכונות. הדיון התייחס לחוזקות וחולשות התכנית באופן כללי ובאופן ממוקד לדרום העיר. התושבים נשאלו לדעתם בנושא גובה הבניה בדרום העיר, מבחינה עיצובית, חברתית-כלכלית.

חוזקות התכנית הכללית ולדרום העיר

משתתפים במפגש זה ציינו כי התכנית יוצרת אופק תכנוני, המאפשר חשיבה לטווח ארוך. לאור המחסור בשטחים פתוחים, ציינו תושבים את פארק החורשות היוצר ריאה ירוקה, מחוברת לשכונה, כחוזקה. משתתפים קידמו בברכה, את התכנית לתחנה המרכזית החדשה והניסיון למזער את השפעותיה השליליות. בנוסף, ציינו לחיוב את עירוב השימושים והתמהיל המוצע ברחוב שלבים. כמו כן, משתתפים ציינו לחיוב את סימון מירקם הבינוי בפלורנטין כמרקם לשימור.

שכונת נווה עופר

לבקשת התושבים פירט צוות התכנון את התכניות לשכונה: עירוב שימושים בדרך שלבים ובחזית דרך בן צבי, מעטפת של תעסוקה בשולי השכונה ובניה לגובה עד 15 קומות. בלב המתחם שכונת מגורים איכותית בבניה לגובה של עד 8 קומות ובצמתים, בינוי נקודתי עד לגובה 20 קומות. מתחם מכבי יפו מתוכנן לפי אותו עיקרון של ציפוף לאורך הצירים הראשיים ובצמתים, ובניה נמוכה לכיוון יפו. לבקשת התושבים נמסר גם מידע בנושא תכניות פינוי בינוי. בנווה רסקו יאושר בינוי לגובה של עד 15 קומות, ללא תלות במדיניות כוללת לשכונה. עלו חששות מההשלכות של בניה לגובה על שכונה. לאור החשש מעלויות התחזוקה הגבוהות בבניה החדשה, הוצג מודל כלכלי שמטרתו לסייע במימון.

7.א

תושבים הביעו רצון לפעול לשיפור התדמית השלילית של שכונתם והציעו לפנות את בית המעצר. ביחס לכך, סבר צוות התכנון כי השפעותיו השליליות של בית המעצר על הסביבה יפחתו כאשר הוא ייטמע במתחם התעסוקה המתוכנן בצומת חולון. כמו כן, העברתו איננה בידי העירייה. נאמר גם כי יש לפתח מוקד ציבורי מרכזי בבית הבילויים, לטובת תושבי השכונה וכלל העיר. תושבים ביקשו שיינתן מענה למחסור במבני ציבור ומסחר בשכונה. למשל, הציעו שיוקם מרכז נוער ושיפותח המרכז המסחרי בשכונה, על ידי תוספת קומות. התושבים ביקשו גם כי יתואם מפגש בין נציגי העירייה, הועד ונציגות תושבים לשם העברה מסודרת של רעיונות.

שכונת קריית שלום ושפירא

תושבים תיארו את שכונת קריית שלום כמעין "כפר" בתוך העיר- פנינה איכותית בנוף רווי בניה. נאמר כי מאחר וקריית שלום מאופיינת במגרשים של 4 דירות ושטחים פרטיים פתוחים, יש לבדוק אם קיים מנגנון שיעודד את הטיפול בהם. התושבים תמכו בעירוב שימושים ברחובות, פיתוח מרכזים שכונתיים, עיבוי אזורי מסחר נקודתיים תוך שילוב מסחר זעיר, לרבות ההסעדה, תוך שימור המרקם הכפרי פרברי. בין המשתתפים נתגלו דעות שונות לגבי כיווני הפיתוח המוצעים. היו שגרסו כי הן בשכונת קריית השלום והן בשכונת שפירא, יש לשמור על אופי השכונה המאופיינת בבניה נמוכה, כחוזקה שתמשוך אוכלוסייה חזקה. אחרים סברו כי רק בעזרת בניה לגובה (לפחות 10-12 קומות), ניתן יהיה ליצר כדאיות כלכלית ופיתוח של השכונה. הוצע ליצור תמהיל של גדלי דירות ולהסדיר את התחבורה הציבורית בשכונות. תושבים שיבחו את הפיתוח של פארק החורשות כריאה ירוקה. עם זאת, ציינו כי הוא מהווה מטרד מאחר והוא מושך אליו אנשים מפוקפקים ויש למצוא מנגנונים שיסדירו את הבעיה. בנושא זה, ציין צוות התכנון כי הבעיה החברתית הינה בעיה עולמית ומאפיינת תקופה זו. המנגנונים לטיפול בבעיה, אינם קשורים לתכנית המתאר.

שכונת פלורנטין

בשיח על שכונת פלורנטין, נאמר כי חזות השכונה דורשת שיפור. כמו כן, קיים חשש מבניה לגובה במערב השכונה. בנוסף, תושבים ביקשו להמשיך ולבחון את תמהיל עירוב השימושים, כך שמוקדי התעסוקה לא יהפכו למטרד בשכונה. נאמר כי ניתן להתייחס לכך בהוראות התכנית. לדברי צוות התכנון קיימת בשנים האחרונות מגמה של דחיקת התעסוקה מהשכונה, כולל המלאכות המטרידות והעירייה אינה מעודדת את הישארותן. עם זאת, עירוב השימושים האינטנסיבי הוא ממאפייני השכונה אותם ביקשה העירייה לשמר. יחד עם זאת, הסביר צוות התכנון כי תמהיל התעסוקה צפוי להשתנות בעקבות הנחיות התכניות, לשימושים נקיים וידידותיים למגורים. תושבים העלו גם את הצורך במתן מענה הולם למחסור בשטחי ומבני ציבור, הן בפלורנטין והן בשכונת נווה צדק. הומלץ לקדם פתרונות לשטחי ציבור בראייה מערכתית-כוללת המתאימה לתכנית המתאר. במסגרת זו, הציעו התושבים, שהעירייה תסב שטחים שבבעלותה לטובת צרכי ציבור, או במקרים בהם היא שותפה במושה, יסומן סימבול של שב"צ ביחס המתאים לבעלות העירייה. צוות התכנון הסביר כי פתרונות אלו אינם ברזולוציה של תכנית המתאר וכי מאמצי העירייה במישור זה נמשכים במסגרות אחרות.

תושבים ציינו כי בזכות מגוון האוכלוסיות, מגוון השימושים ומרקמי הבינוי הייחודיים שבו, אזור הדרום ראוי לשימור. נאמר כי חסר קשר בין השכונות הסמוכות, פלורנטין ונווה צדק. הוצגה בקשה כי בדומה למרכז יסומן גם הדרום כאזור מוטה הולכי רגל ואופניים. צוות התכנון הסביר כי ישנו שינוי תפיסה של מקומם של הולכי הרגל ברחוב ובהתאם, הוראות התכנית קובעות שרוחב המדרכה לא יקטן מ-10 מ'. רחוב זה מעוגן בתכנית ללא קשר לגובה הבינוי. צוות התכנון גם התייחס למערכת הצירים המחוברים בין השכונות לאורכם וביניהם, רחוב שלבים, צירים מסחריים, צירים ירוקים (צירים להולכי רגל ורוכבי אופניים) והפארקים, שיהוו ריאה ירוקה ומרחב פתוח משותף לשכונות סביבם.

שכונת נווה שאנן

כאמור, נאמר כי בהשוואה לתכנית של מרכז העיר המעודדת צירים ירוקים מחברים, אלה חסרים בדרום העיר. ראשית, ציין צוות התכנון כי התכנית מעודדת יצירת רחובות ידידותיים להולכי רגל, עם חזיתות מסחריות בקומת הקרקע. בהתאם, רחובות סלמה, לוינסקי, הרכבת, הר ציון וחיל השריון, יהיו רחובות מסחריים פעילים עם עדיפות להולכי רגל. שנית, נאמר כי הדופן של נווה שאנן ורחוב הרכבת מיועדים לעבור תכנון מחדש, ובמסגרת זו נבחנת אפשרות לפתוח את השכונה כלפי העיר. הוצע לחשוב בצורה יזומה על חיבור השכונה לרחוב החשמל, ויצירת רצף עם רחוב מנחם בגין. (לדוגמא: להוריד את הגדר של חברת החשמל או לפנות את החניון ברחוב יהודה הלוי). הצוות סיפר כי קיים תכנון מפורט למתחמים האלה וכי במפגש רחוב הרכבת עם לה גרדיה מתוכנן קירוי מעבר לציר האיילון אשר יאפשר מעבר.

נווה שאנן מסומנת בתשריט כשטח וורוד מוקף בשטחים סגולים. התושבים חששו כי נווה שאנן תהפוך למובלעת במע"ר. התושבים הציעו לבחון את השפעת התכנית על מרקמים קיימים, אשר סובלים כיום ממפגעים ומטרדים. כמו למשל, בתכנית לוינסקי המאשרת פינוי ובניה חדשה של מגדלי תעסוקה ומגורים בשכונה, קיים פוטנציאל לשיפור הסביבה. נשאל באילו אזורים מתוכננת תמ"א 38 ובאילו מתוכנן פו"ב. נאמר כי תמ"א 38 חלה על כל העיר, פרט לאזורים מסוימים. הצוות הסביר כי אין כוונה להשתמש בפינוי בינוי באופן גורף, השינוי הוא מאוד רדיקלי והדעות לגביו הן חלוקות. מחד התושבים רוצים להשאיר את הבניה הנמוכה, מאידך, הם מעוניינים לקדם תכניות לפינוי בינוי ולהגדיל את זכויות הבניה.

התכנית מחייבת הקצאת שטחים פתוחים בתכנון חדש. למשל, במתחם התחנה המרכזית, מתוכננת הקצאת שטח פתוח לשימוש ציבורי, אשר יוכל לשמש לפעילות קהילתית לא ממוסדת. עובדת קהילתית סיפרה כי כבר התחילה פעילות לשיפור מתחם התחנה המרכזית, אשר כוללת הכנסה של פונקציה ציבורית תרבותית ויצירת השפעה רכה, המחוללת שינוי מבפנים ולא שינוי כפוי. נאמר כי התכנית למדרחוב נווה שאנן תאפשר בניה לגובה של עד 6 קומות. ברחוב הגר"א, התכנון הוא לעודד עירוב

שימושים, כך שברחוב יהיו משרדים ופנים השכונה יהיה בעיקר למגורים. צוות התכנון ציין כי יעשה בדיקה לשימושים הקיימים משני צידו של הרחוב. הוצע להתייחס לארכיטקטורה הייחודית של לכיכר ליד מבנה האוניה (פינת איילת השחר). הומלץ שגם המגדלים יתייחסו לאלמנטים של המבנים לשימור הסמוכים. צוות התכנון הציע להיפגש באופן ספציפי על הנושא עם תושבים.

רחוב שלבים, דרך בן צבי, דרך קיבוץ גלויות

תושבים הביעו תמיכה בקביעת הרחובות לעיל כרחובות עירוניים. ביחס לדרך בן צבי, היו תושבים שגרסו כי הגובה צריך להיות עד 8 קומות, בהלימה עם גובה הבניינים מצידה השני של הדרך. עלו דעות שונות לגבי הפיתוח הרצוי בצמתים. ביחס לדרך קיבוץ גלויות, ציינו תושבים כי רצוי לצמצם את רצועת התעסוקה לאורך הרחוב, כדי לא להעמיס עליו. צוות התכנון הסביר כי בתכנון נפחי הבנייה הן לאורך בן צבי והן לאורך קיבוץ גלויות, נלקח בחשבון רחב הרחוב. לגבי רחוב שלבים, המתוכנן כרחוב עירוני עם מדרכות רחבות, הוזכרה את החלטת הועדה המקומית הדורשת להפחית את מספר נתיבי התנועה ברחוב. מספר תושבים ציינו לטובה את התמהיל שנבחר לעירוב השימושים. יחד עם זאת, יש שטענו כי ככל שמצפינים על הדרך, צריך להפחית את התעסוקה ולהיפך. אחרים טענו כי יש לשמור על אותו תמהיל לאורך הרחוב כולו. צוות התכנון ציין כי הכוונה בתכנית המתאר היא ליצור ציר ירוק רציף משני עברי רחוב שלבים.

אזור מזרח – דיון מליאה

התחדשות עירונית, פינוי ובינוי, עיבוי

ללא ספק היה נושא זה אחד המרכזיים במפגש עם תושבי שכונת מזרח העיר. תושבים רבים הביעו את רצונם בקידום פרויקטים של פינוי ובינוי בשכונות. רבים ציינו את מצבם הרעוע של מבנים ותשתיות וסברו כי הפתרונות המוצעים לעיבוי המגורים אינם מספיקים או אפשריים. במפגש השתתפו יזמים ומי שהציגו את עצמם במייצגי דיירים בבניינים שונים. אלו חיזקו את התומכים בפינוי ובינוי וציינו כי המושגים עיבוי ומרקם אינם רלוונטיים לשכונות. עוד הודגש ההיבט הכלכלי. נאמר כי ללא מכפילים משמעותיים לא יוותר רווח ליזם והפרויקטים לא יצאו לדרך. אחרים ביקשו "לשפוך מים קרים על ההתלהמות של הפינוי ובינוי". אלו הזכירו היבטים שליליים של פו"ב, בינהם; גנטריפיקציה (תושבי האזור אינם יכולים לעמוד במחיר המגורים במגדלים ועוזבים את האזורים בהם חיו שנים רבות לטובת אוכלוסייה חזקה), שינוי האופי של השכונות ויצירת חווית חיים שונה בתכלית ועוד. דובר על אופי התושבים שרבים מהם מזרחיים ומסורתיים שאינם רוצים לגור במגדלים ואם יצטרכו לעזוב, עולה השאלה לאן ילכו.

משתתפים ציינו מספר דוגמאות נקודתיות לחיזוק העמדות שהוצגו, התומכות בפינוי ובינוי וגם לאלו השונות. תושבים ביקשו לדעת האם התכנית מאפשרת לבניין שלם פינוי ובינוי או האם לאו. צוות התכנון הסביר כי תכנית המתאר מנסה להציע מדיניות ברורה וחדשה ולהתמודד עם השאלה כיצד אפשר ליצור התחדשות עירונית ללא פגיעה בתושבים הקיימים ושינוי מוחלט של אופי השכונות. צוות התכנון מאמין כי מרבית השכונות מציעות ערכים ואיכות החסרים באזורים אחרים בעיר. התכנון מציע לשלב כלים של פינוי ובינוי במסורה (ולא באופן גורף בכל מקום) ובאופן שקול. ישנם מקומות המאפשרים חיזוק, ועיבוי ויש לבחון כל מקרה לגופו.

10.א

נאמר כי אזור המזרח הוא מורכב ויש לשקול ולחפש את הדרך בה לא יעזבו תושבי השכונות את העיר לאחר פרויקטים של התחדשות. בנוסף, יש לבחון מהם החסמים המעכבים קידום התחדשות בשכונות. תושבים ציינו כי ברחוב לה גורדיה פתרונות של עיבוי אינם מתאימים במיוחד אם רוצים לאפשר חזיתות מסחר וכדומה. צריך ליצור דירות אטרקטיביות ומודרניות. אחרים אמרו כי הרחוב מתאפיין במבני רכבת העומדים בניצב לרחוב ולא במקביל לו ובגינות רחבות המפרידות בין המבנים. אופי זה מאפשר פרטיות ושטחים פתוחים. הוצע לנסות לשמר את האופי והאיכויות כאמור, גם במצב של עיבוי המבנים.

שטחים פתוחים ולמבני ציבור

נאמר כי השטחים הפתוחים של אזור המזרח הם טובים ויפים אבל מצב השכונות קשה ואין להם קול מספיק בתכנון ובעירייה. רבים ציינו את המצוקות הקשות ואת הצורך בהשקעה ציבורית משמעותית כדי לקדם אזורים אלו. נאמר כי התושבים מזדקנים ומצב המבנים רעוע וללא מיגון או מוכנות לרעידות אדמה. עוד נאמר כי ישנו מחסור גדול בתשתיות ציבוריות איכותיות, בשטחים פתוחים מפותחים לטובת הציבור ובמתקני ספורט. רבים הסכימו על הצורך להביא לאזור "פרויקטי מנוף" היכולים לשדרג, זאת בתנאי שלא ייווצרו מתחמים סגורים שלא יהיו בקשר עם הקהילה במקום. נאמר כי הציר הירוק המתוכנן כבר לביצוע יתרונם למרחב.

שולחנות עגולים – אזור מזרח

חזקות התכנית באופן כללי

ביחס לתכנית המתאר הכללית הובעה תמיכה בהעדפה הניתנת לתכנון מוטה תחבורה ציבורית ותנועה לא ממונעת. תמיכה הובעה גם בבינוי הגבוה לאורך האילון ובעירוב שימושים כאמצעי להתחדשות עירונית והחייאת השכונות. הניסיון לשמור על איכויות בשכונות נתפס כחיובי. תושבים הביעו תמיכה בעצם קידום התכנית ובתהליך השיתוף שלהם בהכנתה. עוד נאמר כי שימור השטחים הפתוחים חשוב ופיתוח מרכז ההשכלה הינו חיובי מאוד.

שכונת יד אליהו

הובעה תמיכה במהלכי התחדשות איטיים, הדרגתיים ובריאיים, ולא דרסטיים (פינוי בינוי). הושם דגש על שימור המרקם החברתי ולא רק המרקם הפיסי. נאמר כי ניתן לשקול פינוי ובינוי באתרים נקודתיים והתבקשה עזרת העירייה להתארגנות התושבים אל מול יזמים אגרסיביים. הובעה התנגדות מקומית למגדלים במתחם הסינרמה ואייס. לגבי רחוב לה גארדיה נאמר כי הדירות לאורכו קטנות ולא אטרקטיביות והוצע לעלות לגובה 10 קומות כולל הרחבת הדרך. הובע חשש מפגיעה בתפקוד התנועתי של הרחובות לה גארדיה ויצחק שדה, המהווים צירי תנועת מעבר, אם תפותח לאורכם חזית מסחרית. כמו כן נטען שהחזית האחורית של העסקים שלאורך הרחוב (זו הפונה לחצר) תהיה מוזנחת ומפגע תברואתי. הוצע לתרום להחייאת השדרות באמצעות פעילויות וארועים תרבותיים, כפי שנעשה במרכז העיר.

לגבי האפשרות לעירוב שימושים הובעו דעות שונות. משתתפים תמכו בהעלאת אחוז המגורים במתחמי תעסוקה וביצופף המוצע בלה גארדיה וביצחק שדה. היו שהביעו התנגדות להפעלת בתי קפה בשכונה שהוקמה כשכונת מגורים, בעוד שאחרים תמכו בעירוב ככלי להחייאת השכונה ומשיכת צעירים. הוצע לחשוב על ערוב שימושים גם בשטחים החומים, כדי להגביר את האפקטיביות שלהם. הוצגה בקשה לעידוד המסחר בשכונה וחיידוש המרכז המסחרי בבית גיל הזהב. בנוסף הוצע להפוך את בית הספר סינגלובסקי למכללה. תושבים ציינו את חשיבות ההשקעה במסודות חינוך ובשירותי ציבור וחינוך בלתי פורמאלי כגורמים המושכים אוכלוסייה טובה. עוד הוצע להתייחס לשטחי הפרטיים שבין הבניינים כאל שטח ציבורי, על מנת לנצל טוב יותר את הקרקע לטובת המרחב הציבורי וללוות את תכנית המתאר בכלים כלכליים חדשניים לשם הגברת האטרקטיביות הכלכלית ליזמים, ולשם פיתוח קרנות תחזוקה למבנים.

שולחן שכונת התקווה, ביצרון ורמת ישראל.

צוות התכנון הסביר כי הבעיה המרכזית בתקווה היא הסדרת הבעלויות. כיום הבעלויות הן ב"מושע" (מספר רב של שותפים המחזיקים בחלקה אחת). מצב שמאפשר הוצאת היתרי בניה אך בהליך מסורבל וארוך ובנוסף קשה עד בלתי אפשרי לקבל משכנתא על הנכסים בשכונה. הדרך היחידה להתמודד עם בעיית הפרצלציה היא הקמת מנהלת לשכונה שתנהל בתקציב עירוני אשר תפעל בשכונה ובמקביל בניית תכנית להסדרת הבעלויות. תהליך ההסדרה מורכב וייקח כעשור שנים לכל הפחות. תושבי התקווה סיפרו על המצב הקשה בשכונה וכי תכנית המתאר אינה מביאה בשורה הלכה למעשה. נאמר כי בשכונה אלפי מהגרי עבודה "שקופים" שהתכנית אינה מתייחסת אליהם. חוסר האפשרות להוצאת היתר מביא למצב קשה, הזנחה וחוסר יכולת להתחדש. מאידך כוונות התכנון לשמור על אופייה של השכונה נתפסות כחיוביות.

תושבי ביצרון ציינו כי תוספות המגדלים בצמידות לשכונה אינה סבירה והציעו בינוי מרקמי בגובה של עד 12 קומות. נאמר כי השטחים הפתוחים יפים אבל "לא באמת עובדים" ונוצרות השלכות שליליות למגדלים הסמוכים. נאמר כי התחדשות השכונה חיובית אבל נוצר עומס רב על שירותי ציבור וחינוך. עירוב

שימושים נתפס באופן חיובי. והוצע לחזק את המרכז המסחרי כמו זה שבלב שכונת רמת ישראל שגם אותו הוצע לחזק. אחרים חשבו כי אין סיבה להכניס מסחר לשכונה משום שניתן לערוך קניות במרחק קצר. תושבי רמת ישראל ביקשו לחזק את המתנ"ס, לטפל בבית הספר ישורון שאינו משרת את תושבי השכונה אלא נותן שירותים כלל עירוניים ולשפר את המרכז המסחרי בבית גיל הזהב.

שולחן רמת הטייסים

התכנית מציעה בשכונת רמת הטייסים התחדשות באמצעות עיבוי. תושבים הביעו דעתם כי אין בכך די ויש לאפשר פו"ב בשכונה. נאמר כי התושבים יחסית מאורגנים וחלקם מיוצגים על ידי אנשי מקצוע. נאמר כי הדרך היחידה למשוך אוכלוסייה צעירה וחזקה היא באמצעות פו"ב. עיבוי נתפס כבעייתי ולא ברור מבחינת ייתכנות בעוד פו"ב נתפס ככזה שיאפשר פתרונות תחבורתיים טובים, חנייה ומטלות יזם לפיתוח המרחב הציבורי. תושבים ברוב הטייסים 6,8,10 ותושבים בדרך השלום 105-107 סיפרו כי הם בדקו את הנושא ולדעתם פו"ב הוא הפתרון המתאים להם ביותר. עוד נאמר כי החשש מאובדן הקהילתיות בשכונה אינו מוצדק וכי נכון להעלות צפיפות כדי לאפשר שיקום השכונה. עוד צוין כי זוגות צעירים רבים נשארים בינתיים מתוך ציפייה כי יאשרו פו"ב בשכונה. הצעת הצוות לשילוב מרכזי מסחר ותרבות בשכונה נתפסת כחיובית.

שולחן שכונת כפר שלם, כפיר, נווה אליעזר, ליבנה, תל חיים

תושבי **כפר שלם** הביעו חשש כי פיתוח מתחם המכללות יצור באזור עומסי תנועה ויהפוך למפגע וכי צירי הרכבת הקלה המקיפים את השכונה יהפכו לקו גבול שסיגור את השכונה. אחרים הביעו תמיכה בהקמת מוסד אקדמי / מכללה בכפר וציינו כי יש למצוא את הדרך בה יקיים המוסד קשר פתוח ותרומה לשכונה. עלתה בקשה לסמן את השטח החום ולייעדו בהוראות התכנית למבני חינוך / השכלה גבוהה ולא לסמנו באופן כללי מחשש שמה תינתן פרשנות אחרת (כגון: מרכז לוגיסטי). תושבים משכונת **כפיר** אמרו כי יש לדעתם לאפשר בשכונה פינוי ובינוי משום נגישות גבוה ומצב מבנים לא טוב. עוד נאמר כי ישנו מחסור בשטחי מסחר ובשטחים למבני ציבור וחינוך. אלו הקיימים כיום נותנים מענה לאוכלוסייה דתית וחסר מענה לחילונים. אחרים בשכונה ציינו כי המבנים מאפשרים עיבוי ושידרוג ואין הכרח בהריסה ובינוי. עיבוי יכול לספק שיפור חזיתות, הגנה מרעידות אדמה ומעליות. יחד עם מרכז מסחרי אפשר ליצור שינוי חיובי בשכונה.

12.א

משכונת **ליבנה** נאמר כי בשכונה קיימים כבר מבנים של 15 קומות ועל כן פיתוח בגובה כזה לא יהיה תקדים. בשטח הגובל עם פארק דרום הוצע לקדם פו"ב ולא עיבוי כמוצע בתכנית. נאמר כי נכון להתייחס לפארק כמשאב (כמו חוף הים) ולערוך חשיבה מסודרת על כל הבינוי בדופן הפארק (לדוגמא: לשקול בניה מדורגת שתאפשר לתושבים רבים להנות מהנוף). צוות התכנון סיפר כי בימים אלו נערכת תכנית מדיניות לדופן הפארק ונשקלות אפשרויות למקם מבני ציבור משמעותיים בו. הוצע לאפשר פינוי בינוי לאורך כל דופן הפארק. תושבים ציינו את חשיבות פיתוח מוקדים ופרויקטי מנוף של מבני ציבור לטובת השכונה. הוצע לתת זכויות למבני ציבור במיקומים קיימים כדי לאפשר פיתוחם. עוד הוצע לפתח את רחוב מח"ל כציר ירוק עד דרך הטייסים. **מנווה אליעזר** הדגישו את בעיית החנייה בשכונה ואת הצורך ליצור השקעה ציבורית כדי ליצור שינוי בשכונות ולא לסמוך רק על כוחות השוק. עוד נאמר כי שילוב של פו"ב ועירוב שימושים עם מסחר צעיר רצויים בשכונה.

מרכז העיר - דיון מליאה

תנועה תחבורה וחנייה

השיח בנושא זה התאפיין גם באזור המרכז בדילמות שבין רצונות להעדיף תחבורה רב אמצעית ומקיימת ולהסיט נסועה מן הרכב הפרטי אל תחבורה ציבורית ובלתי ממונעת לבין רצונם של אחרים להמשיך ולספק פתרונות לגידול בנסועה ברכב הפרטי ובצרכי החנייה הנגזרים מן השימוש בו. חלק מן המשתתפים תמכו במדיניות התכנון המעדיפה כאמור תחבורה מקיימת בעוד חלק אחר ציין כי לא ברור כיצד תתמודד העיר עם גידול בנסועה ברכב פרטי. עוד נאמר כי גידול זה צפוי גם בעקבות הגידול הצפוי באוכלוסיית ובמועסקים בעיר. עלתה שאלה לגבי הקשר בין פתרונות התחדשות של עיבוי (תוספת מספר קומות) לבין חוסר האפשרות להציע פתרונות חנייה בתת הקרקע (כפי שניתן במקרים של פינוי ובינוי). תושבים אמרו כי למיטב הבנתם מבוסס חלק מן הפתרון התחבורתי על קיומה של הרכבת הקלה (בשנת היעד). מכאן הוצגה שאלה לגבי פתרונות תחבורתיים במצב בו לא תושלם הרכבת. צוות התכנון הסביר כי במצב כזה לא תוכל מערכת התחבורה לענות על הביקושים הצפויים. עלה חשש כי תושבים ועסקים יעדיפו להתמקם בערים אחרות אם לא ימצאו הפתרונות התחבורתיים ההולמים עבורם.

ביחס לתחבורה הציבורית נשאל מדוע תכנית המתאר אינה קובעת מסלולי תח"צ. צוות התכנון הסביר כי תכנית המתאר מטמיעה מסלולי תחבורה ציבורית רק אם יש להם ביטוי בקרקע (מסילות) וכי היא שומרת על הגמישות הנחוצה לתכנון תחבורה. לגבי צירי האופניים נאמר כי חסר חיבור בטיחותי לתנועת אופניים ממרכז העיר לאוניברסיטה וכי רעיון טיילת האילון עלול להיות בעייתי לרכיבה משום זיהום האוויר לאורכו. צוות התכנון סיפר כי נבחנות אפשרויות לקירוי האילון כחלק מהמאמץ לשיפור החיבור בין מזרח למערב העיר.

13.א

התחדשות עירונית, עיבוי, פינוי ובינוי

בהמשך להסברים על תוספות יחידות הדיור המוצעות בתכנית למרכז העיר ולציון גובה הקומות המרבי (6.5) הוצגו דעות כי תוספת כזו עלולה לא להיות כלכלית מספיק ליזמים וכי היא אינה מאפשרת פינוי ובינוי מלא. צוות התכנון הסביר כי עיקר החידוש בתכנית המתאר הוא המדיניות הברורה לגבי בניית מגדלים וסימון המתחמים בהן תתאפשר בנייתם, לדוגמא: במתחם דפנה- נמיר מתוכננים מגדלים משום שבצד השני עומד ומאושר בינוי גבוה. בנוסף, נאמר כי בדיקות כלכליות חדשות מראות כי יש ייתכנות כלכלית ולעיתים יזמים אף מעדיפים פחות זכויות כי אז קל להם יותר להגיע להסכמות עם הדיירים. ברובע 3 מקודמת תכנית המטמיעה את הנחיות תמ"א 38 ומעודדת הריסה ובינוי מחדש. עלו טענות כי ניתן להגדיל את הציפוף במרכז העיר (לא רק למגורים) זאת כדי שת"א-יפו תוכל לעמוד בתחרות מול ערים אחרות (כגון נתניה). עלה חשש לגבי הסיכון בתוספת קומות באמצעות עיבוי על בתים שהתשתית שלהם רעועה. נאמר כי למרות שזו איננה הרזלוציה של תכנית המתאר, חשוב לציון כי היתרי הבניה לתוספת קומות יעמדו בבדיקות קונסרקוטיביות ובטיחותיות.

בינוי בקו הים

אחד הנושאים שעלו במליאה וקיבלו ביטוי משמעותי יותר בשולחנות העגולים היה הבינוי המוצע בקו הים. המשוב שהתקבל התייחס באופן ביקורתי לכוונות התכנון לבינוי גבוה ("שיצור חומה ומחסום לעיר") והן לכוונה לייעד אזור זה בעיקר לבינוי מלונאות. צוות התכנון הסביר כי תכנית המתאר מטמיעה תכניות מאושרות או בתהליכי אישור (לגביהן רמת הגמישות מועטה) וכי אם רוצים למנוע בינוי או להפחית זכויות יש לפצות על כך מכסף ציבורי.

שימור

לנושא העיר הלבנה, נאמר כי היא אינה רק מרקם בנוי אלא גם מרחב ציבורי ועצים שיש לשמור עליהם. הובן כי תכנית המתאר אינה מתייחסת לעצים ונשאל כיצד ניתן להגן עליהם בהוראות התכנית. נשאל האם ניתן לקבוע בתקנון תקנה לגבי מספר עצים מינימאלי למגרש (שהייתה נהוגה בעבר) וכיצד ישמרו גינות הכיס של ג.ד.ס. צוות התכנון אמר כי התכנית אינה ברזולוציה של גינות כיס ועצים אך היא מחייבת הכנת מסמך מדיניות בכל תכנון חדש באזורים שהוגדרו לשימור. תושבים ציינו כי בתים רבים המוגדרים לשימור "נראים זוועה" ומוזנחים ושאלו האם יש לעירייה כלים לחייב את בעלי הבתים לשפר את חזותם. שאלה אחרת התייחסה לאפשרות לבנייה לגובה על בתים לשימור. נאמר כי ככלל לא יתאפשרו תוספות בנייה על מבנים לשימור.

שטחים פתוחים ולמבני ציבור

תושבים ציינו כי, למרות המצב הידוע של צפיפות, גודש ומחסור בשטחים פתוחים במרכז העיר, לא ברור אלו מדדים קובעת תכנית המתאר לפיהם יותנה פיתוח חדש בשימור או בתוספת שטחים פתוחים לציבור. נאמר כי חסרים היגדים ברורים וכמותיים לגבי הקצאת שטח פתוח בתכניות חדשות. צוות התכנון הסביר כי התכנית קובעת (בסעיף 4.1.1) כי "הועדה מחויבת לדון בתכנית מתוך התייחסות לתוספת שטחי ציבור בהתאם לתוספת המוצעת". בנוסף מקבעת התכנית את ייעודם של השטחים הפתוחים שקיימים ככאלו ומוסיפה היכן שמתאפשר (לדוגמא: גן קריית ספר). הוצע להסדיר שדרות למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, כגון שדרות נורדאו או רחוב יצחק אלחנן שמתחברות לים; להוסיף שטחים פתוחים כמו במתחם בצלאל. ובמתחם בצלאל היו בעבר קרקעות בבעלות עירונית שנמכרו ותוכננו. כיום זו קרקע פרטית עם זכויות בניה ולא ניתן לפתח בה שטחים פתוחים. עוד הוסבר כי התכנית מנסה למצוא פתרונות יצירתיים כגון קירוי האילון ושיפור איכות המרחב הציבורי. חברי מועצה ציינו כי נכון יהיה לקבע שטחים "חומים" (למבני ציבור) בתכנית המתאר שייתנו מענה לחוסר הקיים במוסדות חינוך ואחרים.

14.א

כללי

משתתפים רבים ברכו את צוות התכנון על הכנת התכנית. נאמר כי במרכז העיר מוטמעים עקרונות חשובים כמו עירוב שימושים, דגש על הולכי רגל והשלד הירוק. חברי מועצת העיר ביקשו ליצור הבחנה בין תכניות מאושרות לבין תכניות שבתהליך. זאת כדי לא לקבע תכניות שבהליך באמצעות תכנית המתאר, אלא לאפשר דיון מחודש בהן. נאמר כי טווח התכנון קרוב מידי. עוד נאמר כי למרות שלא ניתן לעגן פתרונות דיון בר השגה בתכנית חסרים בה כלים ליצירת תמהלי אנושי – חברתי – כלכלי.

מרכז העיר - שולחנות עגולים

באזור מרכז התקיימו 7 שולחנות עגולים שעסקו במגוון היבטים של תכנית המתאר. העיקרון המארגן לדיון במרבית השולחנות היה החוזקות וסוגיות הדורשות התייחסות נוספת בתכנית. על כן יוצגו הדברים באופן מתכלל ועל פי מתווה זה.

חוזקות התכנית הכללית

משתתפים במפגש זה ציינו כי "החוזקה העיקרית של התכנית היא עצם קיומה!" היא יוצרת וודאות תכנונית, תורמת בכך רבות לאזרח ("טוב שיש תכנית מתאר כי יש כללי משחק ברורים") ויוצרת ערך מוסף בביטול הצורך להגיש כל תכנית לוועדה המחוזית. תושבים ציינו כי הכוונה לצופף את המע"ר וליצור בו את רוב עתודות שטחי התעסוקה, לעומת השמירה על אזורים מובהקים של מגורים, היא חיובית. עוד נאמר כי התכנית השתפרה בעקבות ההערות שעלו לאורך הזמן. היא "יותר אנושית ובעלת מימד המתאים לבני אדם". נאמר כי התכנית משקפת ראייה רחבה של העיר ולא ראייה נקודתית או אזורית. עוד נאמר כי המושג רח"ק אשר כולל בתוכו את סך שטחי הבנייה (ללא הבחנה בין שטחים עיקריים לשירות) הוא מושג חיובי שעוזר לנטרל את משחקי השטחים לעת תכנון מפורט, ומעלה את הוודאות לגבי נפח הבנייה הסופי.

ביחס לתחבורה נתפסת בד"כ ההעדפה לתחבורה רב אמצעית ולתחבורה לא ממונעת באופן חיובי. צוין כי קביעות התכנית והגבלותיה לגבי בניית מגדלים חיובים מאוד. יש בקביעות אלו למתן קונפליקטים רבים ואי שביעות רצון שהיו בין התושבים לעירייה בשנים האחרונות. ביחס להיבטים סביבתיים נאמר כי סימון הצירים הירוקים והטמעת אתרי טבע עירוני מחזקים את התכנית. עוד נאמר כי החיבורים המוצעים בין מזרח ומערב העיר טובים, אם כי חסרים חיבורים טובים גם בין הצפון לדרום. משתתפים ברכו על תהליך שיתוף הציבור שנתפס כמוצלח ולא מובן מאליו.

15.א

חוזקות הצעות התכנית למרכז העיר

משתתפים ציינו כי המגמה הכללית לשמר את האופי של מרכז העיר והשכונות ואת הבנייה המרקמית היא מאוד חיובית. הזכויות המוצעות ברחובות הראשיים, חזיתות המסחר ועירוב השימושים בהם, נתפסים כחיוביים ("זה מה שמייחד את תל אביב"). נאמר כי חשוב לתת זיקת הנאה לציבור בין המבנים כדי להגדיל את המרחב הציבורי ולאפשר מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים. הוצע לשקול האם נכון לחייב חזית מסחרית או רק לאפשר אותה.

שטחים פתוחים ושטחים למבני ציבור

לעניין הצירים הירוקים נאמר כי לא ברורה מספיק ההגדרה של ציר כזה. צוות התכנון הציג את הוראות התכנית לגבי צירים ירוקים והסביר את פעולות העירייה לקידום. נאמר השדרות הן תמה חשובה בעיר וכי חסרים צירים ירוקים המחברים את רובע 3 לרובע 4 (למשל לחבר את יהודה מכבי עם שדרות נורדאו). שדרות דוד המלך עם בן גוריון זו דוגמה לציר רחב נהדר. הוצע להוסיף חיבור של מתחם גינת השרון-חברת החשמל דרומה. חסרה התייחסות לממד הטופוגרפי הקשור להיסטוריה של הנחלים. היה מקום לסמן תוואים קדומים של נחלים ולסמן אתרי עתיקות. צוות התכנון הסביר כי זו לא הרזולוציה של תכנית המתאר. תושבים ציינו כי יש למצוא פתרונות שיאפשרו הוספת שטחים פתוחים, כגון; קניית מבנים, הריסתם ופיתוח שטחים פתוחים, פיתוח חנייה מבנים והפיכת החניונים לשטחים ירוקים ועוד. צוות התכנון אמר כי תכניות פינוי ובינוי במגרשים גדולים יחסית יכולים ליצור פינוי של חצאי דונם שיוקצו לגינות כיס איכותיות.

נאמר כי קיים מחסור גדול בשטחים למבני ציבור וכי לא ברור כיצד מתמודדת התכנית עם מחסור זה, הצפוי לגדול עם תוספת המגורים. צוות התכנון הסביר כי לתכנית פרוגרמה לשטחי ציבור וכי כל תכנון

מפורט חדש שיוצע מכוח המתאר יחויב להציע מענה לתוספת הנדרשת. תושבים ציינו כי במרכז העיר שטחים רבים ברמה מטרופולינית וחסרים מענים לצרכים מקומיים, ומרכז ספורט במרכז. הוצע להוסיף כנר ומוקד עירוני אטרקטיבי במפגש הרחובות לה-גרידיה/הרכבת שישמרו ויפתחו את הערכים הארכיטקטוניים המיוחדים הקיימים סביב מפגש רחובות זה. עוד נאמר כי הפתרון של "מטלות יזם" ויצירת שטח פתוח בתוך פרויקטים חדשים אינו עובד ושטחים אלו מנוכסים לפרויקט וגישה חופשית של הציבור נמנעת.

ערוב שימושים ורחובות מסחריים

כאמור, הכוונה לאפשר עירוב שימושים נתפסת כחיובית באופן כללי. עלו מספר הערות מרכזיות: הראשונה הציגה שאלה לגבי התכלית של הפיכת רחובות למסחריים ולאמירה ערכית (תרבות הצריכה) המוצגת בבחירה זו. נאמר כי הרעיון והדגש צריכים להיות שיפור המרחב הציבורי, חווית האזרח המשתמש ברחוב ואפשרויות הנגישות להולכי רגל ולא דגש על מסחר. עוד נשאל מדוע לחייב חזית מסחרית ולא לאפשר זאת למי שיבחר בכך. נאמר כי בשונה מרחוב אבן גבירול חייב חזית מסחרית בפרישמן אינו מחויב המציאות, מבנה הרחוב לא מאפשר זאת משום צרות המדרכות וקשיי חניה ופריקה. צוות התכנון הסביר כי המטרה היא חיזוק העירוניות והחיים ברחוב והאמצעי הוא מסחר היוצר ומעודד התרחשות עירונית. הוצע לשקול מחדש את האפשרות לפתח את רחובות הרחוב כצירים ירוקים ולמצוא אמצעים אחרים לחיזוק העירוניות כגון שיפור המרחב הציבורי (מדרכות רחבות, הצללה, גינות כיס קרובות וכדומה) בשילוב מסחר אבל לא בחיוב.

הערה נוספת התייחסה לחיוב בחזית מסחרית ברחובות בהקשר של תחבורה. נאמר כי חזית מסחרית בדרך נמיר שהיא עורק תחבורה ולא רחוב- שגויה. חווית הקניה ברחובות עמוסים תחבורתית עלולה להיפגע וכך לא תושג המטרה של חיזוק העירוניות. מאידך צוין היתרון של שילוב מסחר ברחובות המיועדים למעבר הרכבת הקלה. צוות התכנון הסביר כי הרעיון לחזק מסחר על רחובות רחב נועד לחזק רשת עירונית של הולכי רגל ולחזק מסחר לא רציף הקיים כבר ברחובות אלו. היו שהציעו לותר על המסחר בארלזרוב ולהוסיף מסחר בגורדון וב'בוטינסקי'. תושבים העלו חששות מיצירת מפגעים בשילוב בין מגורים למשרדים ובעיקר מהגברת העומס התחבורתי והעומס על מקומות החניה. נאמר כי עירוב שימושים ומסחר ברחובות הראשיים מעלה מאוד את העומס על החניות ברחובות הצדדיים. צוות התכנון הסביר כי התקנון מתייחס למניעת מפגעים העלולים להיווצר מעירוב שימושים.

בינוי (גובה, צפיפות ועוד)

משתתפים העלו שאלות לגבי בהירות התכנית, בינהן; ההבדל בהגדרת הגובה בתשריט התכנית (8 קומות) לבין הגדרת הגובה בתקנות (6.5) קומות או באיזו מידה מעגנת התכנית אמצעים היכולות למנוע "תרגילים לעקיפת התכנית". צוות התכנון הסביר כי המסמך הקובע הוא התקנון והסימון בתשריט מציין מדרג גובה בינוי בכל מתחם. בנוסף, לאחר אישור התכנית, מי שיבקש לשנותה יצטרך להכין תכנית מפורטת כזו. שינוי תכנית מתאר מאושרת אינו עניין של מה בכך ועל כן היא מכשיר משמעותי לכוון מדיניות תכנונית מוגדרת. משתתפים ציינו כי בנייה לגובה לא מלווה בפתרונות מספקים לתחבורה וחניה. עלול להיווצר מצב בעייתי מאוד כי הפתרונות מבוססים על מערכות להסעת המונים שאינן יוצאות לפועל. נאמר כי תוספות הבניה לאורך איילון מצוינת וציפוף והגבהה ברחובות ראשיים ורחבים כאבן גבירול הוא מבורך. מאידך הוצגה ביקורת על רצועת התעסוקה הכוללת בינוי גבוה לאורך רחוב אילת והתנגדות של שולחן תושבי נווה צדק לבניה גבוהה במתחם המסילה ולמגדלים נוספים בשכונה. צוות התכנון ציין כי חלופת הבניה המרקמית לא מאפשרת שילוב שטחי ציבור בנויים ופתוחים באזור, כפי שמאפשרת חלופת הבינוי הגבוה.

מרכז העסקים הראשי (מע"ר)

הוצגה ביקורת לגבי רצועה לאורך דרך אילת המסומנת כאזור תעסוקה שתותר בו בנייה גבוהה של עד 40 קומות, הגובלת בשכונות הנמוכות של נווה צדק ופלורנטין. הדבר יוצר תיחום ברור של מרכז העיר

מצד דרום, ומנתק את פלורנטין ודרום העיר ממרכז העיר, כך שבמקום לאחות בין החלקים, תכנית המתאר מנציחה ומחזקת את ההפרדה. מאידך נאמר אין בעיה עם המע"ר לאורך האילון. צוות התכנון הסביר כי סימון הרצועה נסמך על תכניות מאושרות. הצוות התבקש לסמן את הנחיות היעוד והעיצוב ביתר זהירות, לא להכיל אותן על מגרשים בהם טרם אושרה תכנית, ולא לאפשר בנייה גבוהה יותר מזו המאושרת בתכנית. בנוסף הוצע להיות נועזים יותר ובמקומות מסוימים אף להפחית זכויות מוקנות.

תחבורה ותנועה

הוצגה הבעייתיות בחתך הרחוב בין האופניים להולכי הרגל ונאמר כי נדרשת הפרדה פיזית ביניהם. הוסבר כי הנושא מטופל אבל לא ברזולוציה של תכנית המתאר. עוד נאמר כי התכנית לא מתייחסת מספיק למצוקת החניה ונדרשת אמירה כמותית כמה מקומות חניה שיהיו. נושא סימון נתיבי תח"צ עלה גם בשולחנות והוסבר שוב כי המתאר אינה מסמנת נתיבי תח"צ. נאמר כי לא ברורה הצעת התכנית מבחינת חיזוק החיבור התחבורתי לערים שכנות. עלתה מצוקתם של תושבים שאינם יכולים ללכת ברגל או לרכוב באופניים ולהם נדרשים פתרונות חנייה. עלתה דאגה מיכולת תשתית התחבורה הציבורית (ומקצב המימוש שלה) לתת מענה לתוספת האוכלוסייה והיוממים הצפויה. צוות התכנון הסביר כי אם פתרונות התח"צ לא יתממשו העיר לא תוכל ככל הנראה לעמוד ביעדי התעסוקה שלה. הוצגה הערה לגבי סימון דרך שלבים בתשריט (כדרך עורקית) והוצע לבחון מחדש את מדרג הדרך ביחס לרח' יצחק אלחנן. עלתה התנגדות להרחבת רח' יצחק אלחנן והוצע להסדיר בו שדרה צידית, בצידו הדרומי, ולסמן בו שביל אופניים שיקשר בין הטיילת לשד' רוטשילד.

קו החוף

נאמר כי אופן התייחסות התכנית לים אינו מספק ביחס לחזון העיר שהדגיש את העיקרון של "עיר פתוחה לים". הוצגה ציפייה למימוש מלא יותר של החזון בהנחיות העיצוב העירוני ובהנחיות לבינוי על קו החוף ובחיזוק ופתיחה של הצירים המובילים לים. הוצגה התנגדות לסימון האזור כולו כמוטה מלונאות (גם החלק שאינו בנוי) והוצע לחשוב על סימונו באופן אחר המדגיש את חשיבותו ואת הצורך בנגישות שלו לציבור. נאמר כי התכנית מאפשרת לבנות בכל השטח בניה גבוהה (25 קומות, גם במגרשים בהם טרם אושרו תכניות לבנייה גבוהה) בעוד שמה שצריך הוא ליצר מצב של הגבלת הבנייה לגובה. נאמר כי יש לבחון מחדש את ההשלכות על המרחב וההשפעות הסביבתיות של בינוי גבוה בחוף, לא לאשר בניה חדשה או להנחות לגבי מיקום המבנים באופן שלא יחסמו את הבריזה. עוד נאמר כי העדרם של מוסדות ציבור בסביבות הים יוצר מצב של עירוניות נמוכה. הוצע לשלב מבני ציבור (להגדיר מוקדים לאור החוף של מבני ציבור) עם חיבורים איכותיים לשטחים פתוחים, שיפור הנגישות והגבלת הבינוי ככלים מרכזיים לחיזוק אזור הים כמרחב ציבורי איכותי ולא כאזור של "חומת מלונות שתיצור נתק בין הים לעיר ותחסום אותה". הוצע לטפל מחדש באזור כיכר אתרים ולהטמיע הנחיות עיצוביות (כלמידה מהפרויקט) כגון: לא לאפשר הפרדה מפלסית. עוד הוצע לחייב ביצירת זיקת הנאה לציבור בין המבנים באופן שיאפשר נגישות משופרת מרחוב הירקון להרברט סמואל. צוות התכנון הציג את הנחיות התכנית לגבי רצועת החוף, הטיילת והצירים הירוקים המובילים לחוף.

כללי לגבי התכנית

באופן כללי הועלו הערות לגבי הגדרות בתקנון התכנית שחלקם אינו ברור במידה מספקת (לדוגמא: "שימושים כלליים" או "שימושים נוספים"). נאמר כי חסרה תכנית מצב קיים, שתציג קומפילציה של תכניות מאושרות, כך שלא ברור מה השוני בין מצב קיים בפועל למצב תכנוני מאושר / בצנרת להצעות התכנית. נשאל מהו ההיגיון בסימון של מספר מבנים גבוהים בתשריט בעוד אחרים אינם מסומנים ומדוע נעשית הפרדה בין רובע 3 לרובע 4. צוות התכנון הסביר כי יש קושי גרפי להציג את כל המידע המבוקש על גבי מפה אחת והתייחס להבדלים בין הרבעים. הועלה קושי בקריאות התכנית משום התייחסותו של תשריט העיצוב לגובה מפורש בעוד שפרק אזורי התכנון קובע גובה מקסימאלי שונה. עוד נאמר כי רצוי היה להציג את התכנית על רקע המצב התכנוני הקיים בערים השכנות כדי ליצר הקשר ברור.

אזור צפון - דיון במליאה

תנועה תחבורה וחנייה

תושבים התייחסו למספר נושאים שאינם במנדט של תכנית המתאר כגון: העדרה של תחבורה ציבורית אפקטיבית, עיכובים ביישום הרכבת הקלה או ההחלטה על רכבת עלית או תחתית. נאמר כי הממשק עם רמת השרון בעייתי מבחינה תחבורתית ומבחינת הנסועה מגהה דרך השכונות, וקושי בשכונת נווה גן. עלו שאלות לגבי ניתוק תחבורתי באזור בית הסר נעמי שמר המתבצע על פי הסכם בשעות הבוקר. מהנדס העיר הסביר כי מתקיימים מגעים בנושא, עדיין ללא תוצאות משמעותיות. הוצגו שאלות לגבי הפתרונות התחבורתיים המוצעים לתוספות הבנייה בתכנית סמינר הקיבוצים ו-3700. עלתה ציפיה לסיוע מצד העירייה במאבק המתנהל ברפורמה לתחבורה ציבורית. עוד נאמר כי מתחם האוניברסיטה סגור בחלק משעות היום למעבר הולכי רגל. נאמר כי מתנהל מ"מ עם תושבים לגבי פתרונות תחבורתיים לעתידים ונשאל כיצד יבוא לידי ביטוי במתאר. צוות התכנון הסביר כי בעת הזו לא הצליחו לשכנע את גורמי הממסד הרלוונטיים כי דרוש חיבור לכביש 4 אך ההתדיינות נמשכת. העירייה מקדמת יוזמה להקמת רשות תחבורה מטרופולינית בשיתוף ראשי ערים במחוז. הנושא בבחינה אצל שר התחבורה.

שטחים פתוחים ושטחים למבני ציבור

תושבים תארו עומס רב במערכות חינוך וציבור אחרות וקושי בתוספת שטחים ירוקים וחומים בהלימה לתוספת בינוי. תכניות עיבוי לא מספקות מענה לצורך הגדל בשטחי ציבור. הוצע למשוך את טיילת האילון לשכונות הצפון ולשקם את המרכזים המסחריים בשכונות הנראים עלובים. נאמר כי נכון לאמץ גישות של עירוב שימושים במבני ציבור לדוגמא: בקמפוס של אונ' ת"א שסובל מהפרדת שימושים ולא מהווה חלק משמעותי בחיי הקהילה. צוות התכנון הסביר כי זו גישת התכנון ובו בעת ישנה גישה המנסה למנוע מסחור של שטחי ציבור ויש לאזן בין הגישות, ולהשאיר את הגמישות הנכונה.

18.א

התחדשות עירונית, עיבוי ופינוי ובינוי

נשאל לגבי בניה מגדלית ברמת אביב במסגרת פינוי ובינוי. נאמר כי סוכם עם העירייה על בנייה מרקמית ועיבוי בעוד שהתכנית הציגה אפשרות לפו"ב. עוד נשאל לגבי אפשרות לבנייה מגדלית לאורך דרך נמיר. צוות התכנון הסביר כי ההדמיות שהוצגו לגבי פו"ב ברמת אביב אינן מעודכנות והן יעודכנו לפי החלטות הוועדה המקומית. תושבי הדר יוסף אמרו כי הם מצפים להתערבות תכנונית ממוקדת בשכונה שתסדיר את הלחצים היזמיים להתערבות.

טבע עירוני

הוצגו הערות לגבי שימור טבע עירוני ומידע לגבי שלוליות חורף נוספות באזור תכנית 3700. צוות התכנון הסביר כי - התכנית קבעה פארק חופי של מעל ארבע מאות דונם עם הוראות מחמירות לפיתוח. התקבל הצורך בסקר ערכי טבע והומלץ להטמיע בקשה זו.

דיוור בר השגה

גם במפגש צפון עלה הנושא לדיון כשמשותפים התייחסו לנושא כחלק מתכנית 3700, לפיקוח העירוני על מחירי הדירות ועל האפשרות לזכאים לקנות את הדירות. צוות התכנון הסביר גם כאן כי הנושא חשוב ומטופל ממגוון היבטים אך לא במסגרת תכנית המתאר.

תכנית 3700

נאמר כי לא הוכן תסקיר סביבתי משמעותי לתכנית ולמרות ההתרחקות המבוכרת מהים בחלק הדרומי יש התקרבות לים בחלק הצפוני. הובעה דעה לפיה יש להשאיר את כל המצוק לדורות הבאים. עוד הוצע להקים מרכז ספורט לטובת תושבי השכונה העתידיים.

אזור שדה דוב

אזור זה נתפס כעתודת קרקע "לנכדים ולא לילדים". נאמר כי ההפרעה הנוצרת בטיסות פחותה מזיהום האוויר שיווצר מהתחבורה של שכונות שיבנו במקום. הוצע למצוא את הדרך לחבר את רח' אינשטיין לטיילת בהנחה שהשדה נשאר.

שכונות עבר הירקון

נאמר כי אלו שכונות המגורים ויוממות המתרוקנות כל בוקר, סובלות מעומסי תחבורה, חוסר חיות וחיבור למתחם הגדול של האוניברסיטה. הצירים המרכזיים משמשים כצירי תנועה ולא כרחובות עירוניים וזה האתגר איתו צריכה התכנית להתמודד.

רחובות מרכזיים (אינשטיין, חיים לבנון, קק"ל, רוקח, פנחס רוזן)

נאמר כי יש הצדקה לתכניות פינוי ובינוי לאורך רחוב אינשטיין אך אין הצדקה כזו ברחוב טאגור. לגבי שד' קק"ל ורחוב רוקח, נאמר כי הם אינם יוצרים חיבור אלא הפרדה בין השכונות ויש להם יחס בעייתי לפארק הירקון, לעומת רחוב בני דן בו יש מצב אחר. צוות התכנון ציין כי יש תכנית לשביל אופניים ברחובות קק"ל, פנחס רוזן ורוקח. במרכז הירידיים מקדמים בינוי לאורך רוקח כדי להפיח בו חיים, כמו כן נבחנת אפשרות לקדם עירוב שימושים וחזית מסחרית.

אזור התעסוקה רמת החיל

הוצע לחזק אפשרות עירוב בין מגורים לתעסוקה ולא לאפשר רק "דוור מיוחד". צוות התכנון הסביר כי החשיבה שנעשתה היא לא לאפשר באזור שילוב מגורים משום שבמידות ערוב מסוימות עלולים להיווצר קונפליקטים בין המגורים לתעסוקה אך נבחנת אפשרות לשלב מגורים בדופן בעתיד.

19.א

שולחנות עגולים - אזור צפון

התחדשות עירונית והתייחסות כוללת לשכונות

כוונת התכנית לסמן את השכונות **מעוז אביב** ו**רמת אביב** כמרקם לשימור נתפסת באופן חיובי מאוד. תושבים סיפרו כי תקנה האוסרת על בניית גדרות לא נאכפת ומשכונה של גדרות חי נמוכות עוברים לילות ענק מוקפות גדרות המשנות את אופי השכונה. לגבי **רמת החיל** נאמר כי קיים חוסר איזון בין הפיתוח למגורים לבין פיתוח התשתיות התחבורה והחינוך. לגבי שכונת הדר יוסף, עלו שאלות לגבי כוונת התכנון באזור הדרייב-אין ולגבי ההשפעה הצפויה של פיתוח על תושבי השכונה. הוסבר כי אזור זה הוא חלק מתכנית מאושרת למרכז הירידיים. תושבי **אפקה** א' אמרו כי ניכר המאמץ התכנוני לשמור על אופי השכונה. לגבי אזור **רצועת הנופש** נאמר כי דרוש לראות התייחסות לחיבורים נוספים מהשכונות הקיימות. אזור זה משופע בערכי טבע ונוף וחשוב להתייחס אליו בגישה רחבה וכוללנית ולעבוד בשיתוף פעולה עם רשויות אחרות. צוות התכנון הסכים ואמר כי תכנון כזה צריך להיות בהובלת הוועדה המחוזית לה יש את המבט הכוללני. בנוסף נאמר כי חשוב לשמור על רציפות השטחים ולמנוע פגיעה מכביש מתוכנן מעתידיים מזרחה לכביש 4. הקישור בין הפארקים הנראה בתכנית מבורך ועיקרון הרציפות שהוא מייצג חשוב מאוד.

רחוב אינשטיין

חלק מהמשתתפים הביעו התנגדות לפיתוח רחוב אינשטיין כציר מסחרי ממספר טעמים ביניהם; הפיכת הרחוב למסחרי תגדיל את העומס התחבורתי הנוצר כבר כיום בגלל הקניון, קיומם של מספיק מוקדי

משיכת קהל גם ללא הרחוב, וחשש מפגיעה במרקם השכונתי. עוד נאמר כי הרחוב בנוי כמתחמים סגורים ללא קשר ביניהם ועל כן עדיף לרכז את המסחר במרכזים לאורך הרחוב ובמוקדים שכונתיים. אפשר להחיות לתפיסתם את השכונה באמצעים אחרים. משתתפים אחרים הביעו דעות שונות התומכות בפיתוח מתון וזהיר של מסחר באינשטיין. לדעתם, רחובות מסחריים יכולים להביא לעירוניות והתחדשות בשכונות המנומנות, זאת מבלי לפגוע בשקט בתוך השכונות. נאמר כי האפשרות לפינוי ובינוי לאורכו תאפשר גם הרחבת המדרכות ופיתוח חזית מסחרית מתונה ואיכותית. עוד נאמר כי חשוב לחבר את הרחוב עם טיילת החוף.

תנועה, תחבורה וחניה

נאמר כי חיבורים תחבורתיים של שכונת אפקה לא עונים על הצרכים והוצע להוסיף כניסות ויציאות מהשכונה וחיבור לעורקי תחבורה ראשיים. כדי למנוע כניסה לשכונות של מי שאינם תושביהן הוצע להוסיף יציאות בלבד. היו שהציעו לחזק את החיבורים בין השכונות באמצעים תחבורתיים. אחרים הצביעו על הקשר בין הצורך בפתרונות תחבורתיים לבין היכולת לקדם תכניות לפינוי ולבינוי. נאמר כי שיפור התחבורה הציבורית הינו תנאי הכרחי.

איכות סביבה, טבע עירוני, קיימות ומורשת

משתתפים ביקשו להטמיע בהוראות התכנית הוראות סביבתיות שיחייבו הכנת תסקיר סביבתי בתכניות מפורטות העלולות ליצור השפעה שלילית על בינוי קיים. משתתפי ביקשו להבין את התכנים התכנוניים של הצירים הירוקים המסומנים בתכנית ובנוסף להאריך את פארק החוף עד כביש 4 עוד נשאל הצוות לגבי הטמעת עקרונות של קיימות בתכנית (לדוגמא: מסחר ירוק, מחזור, פתרונות מקיימים לשטחים פתוחים ועוד). נאמר כי במסגרת פיתוח עתידי של שדה דוב יש לשמור על פרודורי מזרח מערב כדי לאפשר זרימת אוויר לתכנית ל". הוסבר כי התכנית מעגנת נכסי טבע רבים (כגון רכס הכורכר כפארק חופי). הוצע להשקיע בשילוט והסברה על ערכי טבע, נוף ומורשת ובשימור מרקמים בנויים (מעבר לבתים לשימור). עלתה הצעה ליצור buffer לאורך כביש גהה, שיחבר את פארק הירקון עם רצועת הנופש "הזרוע הירוקה". עוד הוצע למצוא פתרונות תחבורה בחיבורים לכביש 4 שלא פוגעים ברצף האקולוגי ולכלול אתרי טבע נוספים (שהוצעו על ידי החלה"ט) כסימבול בתכנית.

מרכזי מסחר בשכונות

הוצע לתכנן בתכנון מפורט ומשותף תושבים את המרכזים המסחריים הישנים שמחד שומרים על אינטימיות ומהווים חלופה טובה לקניון הצרכני והסגור ומאידך מבטאים תכנון של שנות ה-50 ואינם עדכניים. הוצע לשמור על קנה המידה האנושי שלהם ולעדכנם. עוד הוצע לאפשר פיתוח בילוי ומסחר במיוחד בשכונת ל'.

כללי

הוצע לפשט את התשריט ולהנגיש מידע תכנוני שיהיה ברור לתושב וכמו כן לברר אי ההתאמות בין התשריט לתקנון. נשאל האם התכנון לקח בחשבון את המצב בערים הסמוכות וצוות התכנון הסביר כי כך אכן נעשה. רבים ציינו לטובה את היוזמה השיתופית ונאמר גם כי יש לוודא שמתחשבים בעמדות התושבים ומטמיעים אותן לתכנית עצמה. לחיוב צוין כי התכנית יוצרת וודאות תכנונית ומבוססת באופן ברור על חזון העיר ויוצקת לו מדיניות ברורה. על כן יש לקדם את אישור התכנית במהירות האפשרית ולאחר מכן ניתן היה לערוך בה שינויים כנדרש.