



# מתאר העיר

תא/5000 תכנית מתאר מקומית לתל-אביב-יפו

דוח 1.8 - נספח  
סיכומי מפגשים פתוחים  
שיתוף והשתתפות הציבור  
ובעלי עניין בהכנת התוכנית

אמיתי הר לב ■ עפר לרנר





כ"ד תמוז תשס"ח  
27 יולי, 2008

**מינהל ההנדסה**  
**היחידה לתכנון אסטרגי ■ אגף תכנון ובניין עיר**

**הנדון: שיתוף הציבור בהכנת תוכנית המתאר - סיכום מפגש ביפו**

**רקע:**

במסגרת תהליך שיתוף הציבור בהכנת תוכנית המתאר לת"א-יפו נערכה בין התאריכים 22 ביוני ו-3 ביולי 2008 סדרת מפגשים פתוחים לקהל הרחב, אשר התקיימו באזורי העיר השונים: מזרח (כל השכונות שממזרח לאיילון); צפון (כל שכונות עבר הירקון); יפו; דרום (כל השכונות שמדרום לדרך יפו אילת וממערב לאיילון); מרכז (כל השכונות שמדרום לירקון, ממערב לאיילון ומצפון לדרך יפו-אילת),

המפגשים נערכו בשלב ראשוני של הכנת תוכנית המתאר, לקראת סיום שלב איסוף המידע והמעבר לשלב התכנון האינטגרטיבי. במפגשים ניסינו להגיע לציבור רחב ככל הניתן להשגת שלוש מטרות מרכזיות:

- הגדלת המודעות להכנת התוכנית ולאפשרויות להשתתף ולהשפיע על הכנתה.
- מתן הסברים מהי תוכנית מתאר עירונית, מהם הנושאים בהם תעסוק ומהו תהליך התכנון להכנתה.
- מתן אפשרות לציבור להגיב, להביע דעות ולשאל שאלות את צוותי התכנון במפגש ישיר ובלתי אמצעי.

בניסיון להגיע לקהלים רחבים הופעל מערך פרסום שכלל: מודעות בעיתונים, שילוט חוצות ברחבי העיר והפצת דפי מידע במרכזים קהילתיים, במינהלות הרובע ובמוקדים עירוניים, הפצה באמצעות דואר אלקטרוני למוסדות חינוך, מנהלות הרובעים, למרכזים קהילתיים לארגונים מקצועיים, סביבתיים וחברתיים שונים, הפועלים ברמה העירונית והארצית ופרסום המפגשים באתר האינטרנט העירוני. בנוסף פורסמו כתבות במקומונים ונערך ראיון רדיופוני עם מהנדס העיר.

**מהלך המפגש:**

המפגשים כללו שני חלקים: בחלק הראשון, שהיה הסברתי באופיו, הוצגו תוכנית המתאר; מהי, מהו מעמדה החוקי, באילו תחומים ובאיזו רמת פרוט היא עוסקת, מהם יכולותיה ומה מצוי מחוץ לתחום השפעתה ויידון במסגרות אחרות. הוצגו שלבי התכנון ולוח זמנים משוער: צוותי התכנון מקווים להשלים את הכנת התוכנית בתוך כשנה וחצי, אך משך הזמן עד לאישורה תלוי בועדות התכנון. שנת היעד של התוכנית היא 2025, והיא תיושם בהדרגה לאורך השנים.

הובהר כי תוכנית המתאר היא מסמך חוקי המתווה את מדיניות פיתוח העיר וקובע את יעודי הקרקע בעיר (מגורים, מסחר, תעסוקה, שטחים פתוחים, שטחי ציבור וכו'). מטרות התוכנית נגזרות מהמטרות "חזון העיר":

- שמירה וחיזוק מעמדה של העיר תל אביב-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי
- קידום תל אביב-יפו כעיר אטרקטיבית למגורים לכל הגילים
- חיזוק ממשל עירוני עם הפנים לאזרח - מתייעל, משתף ומבוזר
- פיתוח סביבה אטרקטיבית פתוחה להתחדשות ומשמרת את המורשת, משלבת בין הבנוי לפתוח, פועלת לצמצום מטרדי סביבה ומקדמת מערכת תחבורה רב-אמצעית

תוכנית המתאר תתרגם עקרונות אלו להנחיות תכנוניות סטטוטוריות-מחייבות. תוכנית המתאר חלה רק על התחום המוניציפלי של העיר תל אביב יפו, והיא כפופה לתוכניות גבוהות ממנה בהיררכיה התכנונית (תוכנית ארצית ומחוזית). ככלל, התוכנית לא תנסה לעצור תהליכי תכנון קיימים או לבטל או לשנות תוכניות שאושרו.

הוצגו נושאים מרכזיים שבהם תדון תוכנית המתאר: מגורים, תעסוקה, מסחר וערוב שימושים, מרחב ציבורי, ותחבורה, והשאלות התכנוניות הנוגעות להם. כמו כן הוצג תהליך השיתוף אשר מלווה את התכנון לכל אורכו ומותאם לשלבי התכנון השונים. המשתתפים הוזמנו לקחת חלק בתהליך ולהשפיע על הכנת התוכנית.

בהמשך הוצגו סוגיות מרכזיות רלוונטיות לכל אזור שבו התקיים מפגש. סוגיות אלו אותרו בשלבים קודמים, הן בתהליך עבודה פנימי של צוותי התכנון והן במפגשים עם תושבי אזורי העיר השונים ועם בעלי עניין בנושאים ממוקדים, אשר נערכו במסגרת תהליך שיתוף הציבור.

חלקם השני של המפגשים הוקדש לקבלת משוב מהקהל, שהציג שאלות ודעות. פאנל של נציגי אגף התכנון וצוותי התכנון האזוריים במינהל ההנדסה הגיב לדברים. המפגש נתן במה לביטוי דעות, צרכים, רצונות וחששות, והמתכננים השיבו לשאלות קונקרטיות והבהירו מה מהדברים יוכל להיות מטופל בתוכנית המתאר העירונית. כל המפגשים תועדו. דו"ח מסכם ובו התייחסות מקיפה וניתוח של הנאמר במפגשים יפורסם בקרוב. בסיכום שלהלן ניגע באופן כללי בנושאים המרכזיים שעלו.

בסיכום שלהלן מוצגים עיקרי הדברים שעלו במפגש. דוח המציג ומנתח את ההערות והנושאים שעלו בכל המפגשים הפתוחים יוכן ויפורסם בשבועות הקרובים.

**מפגש יפו:** המפגש התקיים באשכול הפיס בעירוני ז' ב- 30 ביוני 2008. נכחו בו כ-70 משתתפים. נציגי מינהל ההנדסה שהשתתפו במפגש: מהאגף לתכנון אסטרטגי: גב' תמי גבריאלי, מנהלת האגף; אדר' גידו סגל; אדר' יואב וינברג; גב' חדוה פיניש; גב' תמי כורם. מצוות תכנון דרום ויפו, אגף תב"ע: אדר' חגית אנטמן. המפגש הונחה על ידי עפר לרנר, יועץ שיתוף הציבור בהכנת תוכנית המתאר, מודוס - תהליכים שיתופיים.

הוצגו מטרות ראשוניות וסוגיות אזוריות מרכזיות, כפי שזוהו על ידי צוות התכנון:

#### **מטרות:**

תוכנית המתאר תשמור על הערכים ההיסטוריים, התרבותיים והפיזיים היחודיים של יפו ותנסה למצוא כלים שיביאו להתפתחות יפו תוך ניצול ערכים אלו לטובת תושבי יפו והמבקרים בה. תוכנית המתאר תנסה להציע כלים תכנוניים שיסייעו לתושבים המתגוררים ביפו להמשיך ולהתפתח בה בצד כלים שיאפשרו כניסה של אוכלוסייה נוספת.

#### **סוגיות:**

- כיצד תוכנית המתאר יכולה לסייע לקהילות המעוניינות להתפתח ביפו תחת ההנחה שמחירי הדיור במטרופולין ימשיכו לעלות וישפיעו גם על האזור?
- איזה מצאי יחידות דיור חדש דרוש ביפו? כיצד ניתן לעודד את חידוש מצאי הדירות הקיים (בעיקר השיכונים)?
- כיצד ניתן להביא למימוש תכניות מאושרות ביפו? מהם הכלים שיכולים להניע את התהליכים?
- כיצד ניתן להביא לניצול מיטבי של הקשר בין יפו לים לטובת תושבי יפו והמבקרים בה?
- כיצד ניתן לנצל את הקמת קו הרכבת הקלה בשדרות ירושלים לטובת פיתוח האזור כולו?
- כיצד ניתן להביא לשדרוג אזור המלאכה במבואות יפו וליצור רצף בין יפו לת"א?

בהמשך המפגש העלה הקהל שאלות והערות. לא כל השאלות יכולות לקבל מענה על ידי תוכנית המתאר, חלק מהנושאים כפופים למדיניות לאומית או מטופלים על ידי משרדי הממשלה ואינם בסמכות עירונית ואחרים יכולים להיות מטופלים על ידי מחלקות אחרות בעיריה. שאלות ואמירות נוספות, שאינן מוצגות כאן, ייזכו להתייחסות בדו"ח המסכם.

ביפו עלה בעיקר הצורך לטפל במצוקות קיימות, במקביל לתכנון עתידי. הוזכרו בעיות של פשיעה, סמים ועבריינות נוער. שבה ועלתה השאלה כיצד ניתן לתכנן את העתיד, כאשר תהליכים קיימים עשויים להביא לשינוי הרכב האוכלוסייה בעיר. הובהר שתוכנית המתאר אינה הכלי לטיפול בבעיות נקודתיות ומיידיות, אך יש בעיריה גורמים אחרים שתפקידם לטפל בכך.

הרבה שאלות עסקו במצוקת דיור הולכת וגוברת ביפו, בעיקר של האוכלוסייה הערבית. הובע חשש כבד מדחיקת אוכלוסייה, שעלול לשנות את הרכב האוכלוסייה בעיר ולפגוע באופייה הייחודי של העיר. התבקשו פתרונות של דיור בהישג יד, עבור האוכלוסייה החלשה ביותר. נשאלה השאלה מה יכולה לעשות תוכנית המתאר בנוגע לדירות רשות הפיתוח. דובר על הצורך בחידוש מלאי הדיור הקיים – הן בשיכונים (באמצעות הרחבות ותוספות בנייה) והן בעג'מי.

שאלות רבות עסקו בהתייחסות ליפו כאל עיר מעורבת וכיצד ניתן לקדם את יפו תוך שמירה על ההבדלים בין יפו לתל אביב ועל הייחודיות של כל אחת מהן. התבקשה התייחסות ספציפית לקהילה הערבית ביפו, ומציאת כלים לקידומה ולמניעת דחיקתה. דובר על שימור המבנים ההיסטוריים. לגבי הכנסת טכנולוגיה וחינוך ליפו נאמר שזהו פתרון שיכול לקדם את יפו בתנאי שניתן יהיה לשלב בו את האוכלוסיה המקומית.

דובר על מחסור בשטחי ציבור ביפו ובכלל זה: מחסור בשטחים פתוחים (הועלתה הצעה לחייב את המכללה לפתוח את שעריה לציבור אחרי שעות הלימודים), מחסור במקלטים, ייחוד מוסדות תרבות לאוכלוסיה הערבית והגדלת אלטרנטיבות החינוך לאוכלוסיה היהודית ביפו. הובהר כי בכוחה של תוכנית המתאר להקצות שטחים למוסדות ציבור, אך היא לא תוכל לקבוע אילו שימושים יעשו בהם ואילו אוכלוסיות ישרתו. הוצע לקדם מרכזי ספורט כדרך להתמודדות עם עבריינות נוער.

הועלתה שאלה לגבי התמודדות עם בניית מתחמים סגורים.

עלו שאלות לגבי רחובות מסחריים (נושא שיזכה להתייחסות במסגרת תוכנית המתאר) וביקורת על סגירת שוק האתרוג, דובר על ניתוק של עגמ'י מרשת התחבורה הציבורית (נושא שבאחריות משרד התחבורה). למרות שהובעה הערכה לפעילות המשלמה ביפו, הובע גם אי אמון בעירייה ובקשה לשלב בוועדות אנשים מתוך יפו.

רשמה: נורית צפרי



ב' אב תשס"ח  
3 אוגוסט, 2008

מינהל ההנדסה  
היחידה לתכנון אסטרגי ■ אגף תכנון ובניין עיר

**הנדון: שיתוף הציבור בהכנת תוכנית המתאר - סיכום מפגש דרום**

**רקע:**

במסגרת תהליך שיתוף הציבור בהכנת תוכנית המתאר לת"א-יפו נערכה בין התאריכים 22 ביוני ו-3 ביולי 2008 סדרת מפגשים פתוחים לקהל הרחב, אשר התקיימו באזורי העיר השונים: מזרח (כל השכונות שממזרח לאיילון); צפון (כל שכונות עבר הירקון); יפו; דרום (כל השכונות שמדרום לדרך יפו אילת וממערב לאיילון); מרכז (כל השכונות שמדרום לירקון, ממערב לאיילון ומצפון לדרך יפו-אילת),

המפגשים נערכו בשלב ראשוני של הכנת תוכנית המתאר, לקראת סיום שלב איסוף המידע והמעבר לשלב התכנון האינטגרטיבי. במפגשים ניסינו להגיע לציבור רחב ככל הניתן להשגת שלוש מטרות מרכזיות:

- הגדלת המודעות להכנת התוכנית ולאפשרויות להשתתף ולהשפיע על הכנתה.
- מתן הסברים מהי תוכנית מתאר עירונית, מהם הנושאים בהם תעסוק ומהו תהליך התכנון להכנתה.
- מתן אפשרות לציבור להגיב, להביע דעות ולשאל שאלות את צוותי התכנון במפגש ישיר ובלתי אמצעי.

בניסיון להגיע לקהלים רחבים הופעל מערך פרסום שכלל: מודעות בעיתונים, שילוט חוצות ברחבי העיר והפצת דפי מידע במרכזים קהילתיים, במינהלות הרובע ובמוקדים עירוניים, הפצה באמצעות דואר אלקטרוני למוסדות חינוך, מנהלות הרובעים, למרכזים קהילתיים לארגונים מקצועיים, סביבתיים וחברתיים שונים, הפועלים ברמה העירונית והארצית ופרסום המפגשים באתר האינטרנט העירוני. בנוסף פורסמו כתבות במקומונים ונערך ראיון רדיופוני עם מהנדס העיר.

**מהלך המפגש:**

המפגשים כללו שני חלקים: בחלק הראשון, שהיה הסברתי באופיו, הוצגו תוכנית המתאר; מהי, מהו מעמדה החוקי, באילו תחומים ובאיזו רמת פרוט היא עוסקת, מהם יכולותיה ומה מצוי מחוץ לתחום השפעתה ויידון במסגרות אחרות. הוצגו שלבי התכנון ולוח זמנים משוער: צוותי התכנון מקווים להשלים את הכנת התוכנית בתוך כשנה וחצי, אך משך הזמן עד לאישורה תלוי בועדות התכנון. שנת היעד של התוכנית היא 2025, והיא תיושם בהדרגה לאורך השנים.

הובהר כי תוכנית המתאר היא מסמך חוקי המתווה את מדיניות פיתוח העיר וקובע את יעודי הקרקע בעיר (מגורים, מסחר, תעסוקה, שטחים פתוחים, שטחי ציבור וכו'). מטרות התוכנית נגזרות מהמטרות "חזון העיר":

- שמירה וחיזוק מעמדה של העיר תל אביב-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי
- קידום תל אביב-יפו כעיר אטרקטיבית למגורים לכל הגילים
- חיזוק ממשל עירוני עם הפנים לאזרח - מתייעל, משתף ומבוזר
- פיתוח סביבה אטרקטיבית פתוחה להתחדשות ומשמרת את המורשת, משלבת בין הבנוי לפתוח, פועלת לצמצום מטרדי סביבה ומקדמת מערכת תחבורה רב-אמצעית

תוכנית המתאר תתרגם עקרונות אלו להנחיות תכנוניות סטטוטוריות-מחייבות. תוכנית המתאר חלה רק על התחום המוניציפלי של העיר תל אביב יפו, והיא כפופה לתוכניות גבוהות ממנה בהיררכיה התכנונית (תוכנית ארצית ומחוזית). ככלל, התוכנית לא תנסה לעצור תהליכי תכנון קיימים או לבטל או לשנות תוכניות שאושרו.

הוצגו נושאים מרכזיים שבהם תדון תוכנית המתאר: מגורים, תעסוקה, מסחר וערוב שימושים, מרחב ציבורי, ותחבורה, והשאלות התכנוניות הנוגעות להם. כמו כן הוצג תהליך השיתוף אשר מלווה את התכנון לכל אורכו ומותאם לשלבי התכנון השונים. המשתתפים הוזמנו לקחת חלק בתהליך ולהשפיע על הכנת התוכנית.

בהמשך הוצגו סוגיות מרכזיות רלוונטיות לכל אזור שבו התקיים מפגש. סוגיות אלו אותרו בשלבים קודמים, הן בתהליך עבודה פנימי של צוותי התכנון והן במפגשים עם תושבי אזורי העיר השונים ועם בעלי עניין בנושאים ממוקדים, אשר נערכו במסגרת תהליך שיתוף הציבור.

חלקם השני של המפגשים הוקדש לקבלת משוב מהקהל, שהציג שאלות ודעות. פאנל של נציגי אגף התכנון וצוותי התכנון האזוריים במינהל ההנדסה הגיב לדברים. המפגש נתן במה לביטוי דעות, צרכים, רצונות וחששות, והמתכננים השיבו לשאלות קונקרטיות והבהירו מה מהדברים יוכל להיות מטופל בתוכנית המתאר העירונית. כל המפגשים תועדו. דו"ח מסכם ובו התייחסות מקיפה וניתוח של הנאמר במפגשים יפורסם בקרוב. בסיכום שלהלן ניגע באופן כללי בנושאים המרכזיים שעלו.

בסיכום שלהלן מוצגים עיקרי הדברים שעלו במפגש. דוח המציג ומנתח את ההערות והנושאים שעלו בכל המפגשים הפתוחים יוכן ויפורסם בשבועות הקרובים.

**מפגש דרום:** המפגש התקיים במתנ"ס נווה עופר, ב- 1 ביולי 2008. נכחו כ- 70 משתתפים נציגי מינהל ההנדסה שהשתתפו במפגש: מהאגף לתכנון אסטרטגי: גב' תמי גבריאלי, מנהלת האגף; אדר' גידו סגל; אדר' יואב וינברג; גב' חדוה פיניש; גב' תמי כורם. מצוות תכנון דרום ויפו, אגף תב"ע: אדר' נחמה ברמן, ראש הצוות; אדר' רבקה פרחי. המפגש הונחה על ידי עפר לרנר, יועץ שיתוף הציבור בהכנת תוכנית המתאר, מודוס - תהליכים שיתופיים.

הוצגו מטרות ראשוניות וסוגיות אזוריות מרכזיות, כפי שזוהו על ידי צוות התכנון:

**מטרות:** תוכנית המתאר תנסה להביא לחיזוק ולפיתוח שכונות המגורים בדרום העיר תוך שמירה על האיכויות הייחודיות האופייניות להן. התוכנית תנסה לשדרג את מגוון האזורים הקיימים בדרום העיר ותהפוך את חלקם לאזורי מגורים, לאזורי תעסוקה ולאזורים בהם יתקיים עירוב בין שימושים שונים תוך יצירת מרקם עירוני פעיל ואיכותי.

#### סוגיות:

- באילו דרכים רצוי להוסיף יחידות דיור בשכונות המגורים וכיצד ניתן להביא לכך שתוספת זו תתאים לאוכלוסייה המתגוררת והעתידית בדרום העיר?
- כיצד ניתן להביא לתוספת שטחי ציבור במקומות הנדרשים והאם ניתן למצוא תחליפים להם?
- על אילו מרקמים ואיכויות בדרום העיר ראוי לשמור ומהם הערכים הראויים בהם לשימור?
- כיצד ניתן לשמור על עירוב השימושים הקיים בחלק משכונות דרום העיר בצד עידוד דירות מגורים ומניעת המפגעים לתושבים?

בהמשך המפגש העלה הקהל שאלות והערות. לא כל השאלות יכולות לקבל מענה על ידי תוכנית המתאר, חלק מהנושאים כפופים למדיניות לאומית או מטופלים על ידי משרדי הממשלה ואינם בסמכות עירונית ואחרים יכולים להיות מטופלים על ידי מחלקות אחרות בעיריה. בהמשך יוצגו נושאים מרכזיים שעלו במפגשים. שאלות ואמירות נוספות, שאינן מוצגות כאן, ייזכו להתייחסות בדו"ח המסכם.

דרום העיר סובל ממצוקות קשות ואקוטיות הנדרשות לפתרון מיידי. למרבה הצער, תוכנית מתאר אינה הכלי לפתרון בעיות אלה, שכן היא עוסקת בתכנון ארוך טווח. המתח בין הצורך בטיפול מיידי ומהיר לתכנון ארוך טווח ליווה את המפגש לכל אורכו, וחלק גדול מהשאלות שהועלו עסקו בנושאים ממוקדים ומיידיים – בעיות הפשיעה הסמים והזנות, ריכוז של אוכלוסית מצוקה ושל עובדים זרים. העדר בטחון אישי ופחד. נאמר כי נעשים מהלכים תכנוניים בדרום העיר, אך יישומם ייקח מספר שנים. גם שאלות בנושא חינוך, פעילות קהילתית ואכיפה, אינן מטופלות במסגרת תוכנית המתאר, ויש להפנות לאגפים הרלוונטיים בעירייה. עלו שאלות לגבי הפניית המידע לגורמים שונים בעירייה, ושאלה לגבי יצירת תכנון מקדמי לאזור שיתמודד עם בעיות דחופות.

נשאלה השאלה האם ישנה כוונה "לשמר את דרום העיר כאזור נחות". נאמר כי יש לכך גם צד חיובי, הנותן מענה לאוכלוסייה חלשה בעיר, אך נשאלה השאלה איך זה מתיישב עם הרצון להעלות את איכות החיים באזור. נאמר כי אין כוונה תכנונית לרכז אוכלוסייה מוחלשת בדרום העיר, וכי חזון העיר מנחה כי תהיה אפליה מתקנת לדרום העיר. ועלתה השאלה לגבי הכלים שבהם יכולה תוכנית המתאר להשתמש בכדי למתן את הפערים בין צפון לדרום, להקצות משאבים וליצור אזורים הטרוגניים בעיר. נאמר כי אחד הכלים העומדים לרשות תוכנית המתאר הוא קביעת הנחיות לגבי גודל הדירות.

בשונה מחלק מהמפגשים שהתקיימו באזורים אחרים בעיר, היה בקהל מספר גדול יחסית של יזמים, אשר העלו שאלות לגבי תוכניות לאזורים שונים בדרום, בהקשר של התאמת האזור למגורי משפחות והשארת צעירים בדרום, נושא של בנייה להשכרה, מגמה של פינוי לופטים ועוד. התבקשה התייחסות ספציפית למערב פלורנטין. עלתה שאלה האם תמ"א 38 (חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה המאפשרת הוספת קומה) לא פוגעת בסיכוי לקיים פינוי ובינוי באזור? הוסבר כי ניתן לבחור בין שני כלים להתחדשות עירונית: תמ"א 38, או פינוי ובינוי. מכיוון שהנחיות תמ"א 38 נקבעו ברמה הלאומית, כעיקרון - אין לערייה סמכות למנוע את מימושה.

דובר על מטרדים הנוצרים כתוצאה מעורקי תחבורה ראשיים בעיר, ועל בעיה של זיהום אויר. נאמר כי תוכנית המתאר תעסוק נושא בזה, אך הנושא מקודם גם במסגרות אחרות בערייה. הועלו שאלות לגבי מחסור בשטחי ציבור, תחבורה ציבורית בת קיימא, קידום הקמת מעגלי תנועה בעיר. הובעה התנגדות לתוכנית כביש שלבים היוצרת נתק בין יפו לדרום העיר ומזרימה עוד מכוניות לדרום העיר. צוותי התכנון השיבו כי כביש שלבים עתיד להקל על עומסי התנועה ביפו.

עלתה שאלה לגבי תוכניות תעסוקה בדרום העיר ואיזה סוג של תעסוקה רוצים להשאיר. הועלו שאלות לגבי עירוב שימושים ולגבי פינוי ובינוי שיהיו מעורבים בו גם מסחר ותעסוקה. דובר על הצורך להקנות אופי ייחודי למע"ר (מרכז עסקים ראשי) ברח' יפו-אילת. עוד דובר על מחסור בשטחי ציבור ובשטחים פתוחים מפותחים והועלתה הצעה להמליץ להפוך שטחים פנויים לשטחי ציבור זמניים. הקהל התבקש להפנות המלצות ספציפיות לצוות התכנון, שכן מהלך כזה אפשרי גם בשטחים פרטיים.

הובהר כי תוכנית המתאר לא תשנה תוכניות שאושרו ולא תתערב במהלכים תכנוניים שכבר "בקנה", כי אם תתמקד בקביעת הנחיות בכדי "למנוע את הטעות הבאה". הועלתה שאלה האם תוכנית המתאר יכולה לכלול הנחייה שתחייב שיתוף הציבור בכל תוכנית שתקודם בתל אביב. כן נשאלו שאלות לגבי מדיניות סדורה לגבי הקמת מגדלים, מדיניות לגבי אזורי בילוי ולגבי בניה ביחס לים.

רשמה: נורית צפריר



כ"ו תמוז תשס"ח  
29 יולי, 2008

**מינהל ההנדסה**  
היחידה לתכנון אסטרגי ■ אגף תכנון ובניין עיר

**הנדון : שיתוף הציבור בהכנת תוכנית המתאר - סיכום מפגש מזרח**

**רקע:**

במסגרת תהליך שיתוף הציבור בהכנת תוכנית המתאר לת"א-יפו נערכה בין התאריכים 22 ביוני ו-3 ביולי 2008 סדרת מפגשים פתוחים לקהל הרחב, אשר התקיימו באזורי העיר השונים: מזרח (כל השכונות שממזרח לאיילון); צפון (כל שכונות עבר הירקון); יפו; דרום (כל השכונות שמדרום לדרך יפו אילת וממערב לאיילון); מרכז (כל השכונות שמדרום לירקון, ממערב לאיילון ומצפון לדרך יפו-אילת),

המפגשים נערכו בשלב ראשוני של הכנת תוכנית המתאר, לקראת סיום שלב איסוף המידע והמעבר לשלב התכנון האינטגרטיבי. במפגשים ניסו להגיע לציבור רחב ככל הניתן להשגת שלוש מטרות מרכזיות:

- הגדלת המודעות להכנת התוכנית ולאפשרויות להשתתף ולהשפיע על הכנתה.
- מתן הסברים מהי תוכנית מתאר עירונית, מהם הנושאים בהם תעסוק ומהו תהליך התכנון להכנתה.
- מתן אפשרות לציבור להגיב, להביע דעות ולשאל שאלות את צוותי התכנון במפגש ישיר ובלתי אמצעי.

בניסיון להגיע לקהלים רחבים הופעל מערך פרסום שכלל: מודעות בעיתונים, שילוט חוצות ברחבי העיר והפצת דפי מידע במרכזים קהילתיים, במינהלות הרובע ובמוקדים עירוניים, הפצה באמצעות דואר אלקטרוני למוסדות חינוך, מנהלות הרובעים, למרכזים קהילתיים לארגונים מקצועיים, סביבתיים וחברתיים שונים, הפועלים ברמה העירונית והארצית ופרסום המפגשים באתר האינטרנט העירוני. בנוסף פורסמו כתבות במקומונים ונערך ראיון רדיופוני עם מהנדס העיר.

**מהלך המפגש:**

המפגשים כללו שני חלקים: בחלק הראשון, שהיה הסברתי באופיו, הוצגו תוכנית המתאר; מהי, מהו מעמדה החוקי, באילו תחומים ובאיזו רמת פרוט היא עוסקת, מהם יכולותיה ומה מצוי מחוץ לתחום השפעתה וידון במסגרות אחרות. הוצגו שלבי התכנון ולוח זמנים משוער: צוותי התכנון מקווים להשלים את הכנת התוכנית בתוך כשנה וחצי, אך משך הזמן עד לאישורה תלוי בועדות התכנון. שנת היעד של התוכנית היא 2025, והיא תיושם בהדרגה לאורך השנים.

הובהר כי תוכנית המתאר היא מסמך חוקי המתווה את מדיניות פיתוח העיר וקובע את יעודי הקרקע בעיר (מגורים, מסחר, תעסוקה, שטחים פתוחים, שטחי ציבור וכו'). מטרות התוכנית נגזרות מהמטרות "חזון העיר":

- שמירה וחיזוק מעמדה של העיר תל אביב-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי
- קידום תל אביב-יפו כעיר אטרקטיבית למגורים לכל הגילים
- חיזוק ממשל עירוני עם הפנים לאזרח - מתייעל, משתף ומבוזר
- פיתוח סביבה אטרקטיבית פתוחה להתחדשות ומשמרת את המורשת, משלבת בין הבנוי לפתוח, פועלת לצמצום מטרדי סביבה ומקדמת מערכת תחבורה רב-אמצעית

תוכנית המתאר תתרגם עקרונות אלו להנחיות תכנוניות סטטוטוריות-מחייבות. תוכנית המתאר חלה רק על התחום המוניציפלי של העיר תל אביב יפו, והיא כפופה לתוכניות גבוהות ממנה בהיררכיה התכנונית (תוכנית ארצית ומחוזית). ככלל, התוכנית לא תנסה לעצור תהליכי תכנון קיימים או לבטל או לשנות תוכניות שאושרו.

הוצגו נושאים מרכזיים שבהם תדון תוכנית המתאר: מגורים, תעסוקה, מסחר וערוב שימושים, מרחב ציבורי, ותחבורה, והשאלות התכנוניות הנוגעות להם. כמו כן הוצג תהליך השיתוף אשר מלווה את התכנון לכל אורכו ומותאם לשלבי התכנון השונים. המשתתפים הוזמנו לקחת חלק בתהליך ולהשפיע על הכנת התוכנית.

בהמשך הוצגו סוגיות מרכזיות רלוונטיות לכל אזור שבו התקיים מפגש. סוגיות אלו אותרו בשלבים קודמים, הן בתהליך עבודה פנימי של צוותי התכנון והן במפגשים עם תושבי אזורי העיר השונים ועם בעלי עניין בנושאים ממוקדים, אשר נערכו במסגרת תהליך שיתוף הציבור.

חלקם השני של המפגשים הוקדש לקבלת משוב מהקהל, שהציג שאלות ודעות. פאנל של נציגי אגף התכנון וצוותי התכנון האזוריים במינהל ההנדסה הגיב לדברים. המפגש נתן במה לביטוי דעות, צרכים, רצונות וחששות, והמתכננים השיבו לשאלות קונקרטיות והבהירו מה מהדברים יוכל להיות מטופל בתוכנית המתאר העירונית. כל המפגשים תועדו. דו"ח מסכם ובו התייחסות מקיפה וניתוח של הנאמר במפגשים יפורסם בקרוב. בסיכום שלהלן ניגע באופן כללי בנושאים המרכזיים שעלו.

בסיכום שלהלן מוצגים עיקרי הדברים שעלו במפגש. דוח המציג ומנתח את ההערות והנושאים שעלו בכל המפגשים הפתוחים יוכן ויפורסם בשבועות הקרובים.

**מפגש מזרח:** המפגש התקיים באודיטוריום דוהל, ב-22 ביוני 2008. נכחו בו כ-60 משתתפים. נציגי מינהל ההנדסה שהשתתפו במפגש: אדר' חזי ברקוביץ', מהנדס העיר. מהאגף לתכנון אסטרטגי: גב' תמי גבריאל, מנהלת האגף; אדר' גידו סגל; אדר' יואב וינברג. מצוות תכנון מזרח, אגף תב"ע: אדר' אירית סייג, ראש הצוות; אדר' אורית ברנדר; אדר' אודי כרמלי. המפגש הונחה על ידי אמיתי הר לב, יועץ שיתוף הציבור בהכנת תוכנית המתאר, מודוס - תהליכים שיתופיים.

הוצגו מטרות ראשוניות וסוגיות אזוריות מרכזיות, כפי שזוהו על ידי צוות התכנון:

### מטרות:

תוכנית המתאר תנסה להציע כלים תכנוניים אשר יסייעו לתושבי מזרח העיר להתגורר ולהתפתח בו, בצד כלים שיאפשרו כניסה של אוכלוסייה נוספת. תוכנית המתאר תשמור על אופיו הייחודי של מזרח העיר על גווניו השונים, תוך הצעת מלאי כלים תכנוניים להתחדשות עירונית בת קיימא.

### סוגיות מרכזיות:

- כיצד תוכנית המתאר יכולה להביא להתחדשות מלאי המגורים ולהגדלתו; האם יש צורך לשמור על אזורים מסוימים ללא שינוי?
- כיצד תוכנית המתאר תשמור על מגוון סוגי הדיור הקיימים במזרח העיר בהתאמה לאוכלוסיות מגוונות?
- האם יש לקבוע אזורי בניה לגובה למגורים, היכן, באיזה היקף ואיזה הנחיות יש לקבוע לגביהם?
- מהם השימושים (מבני ציבור, מסחר, תרבות) החסרים במזרח העיר והיכן רצוי לשלבם?
- מה צריך להיות סוג הקשר בין אזורי התעסוקה המתחדשים לאורך האיילון לבין שכונות המגורים הסמוכות?

בהמשך המפגש העלה הקהל שאלות והערות. חלק מהשאלות התייחסו ל"דרום העיר". יתכן כי שאלות אלו מצביעות על כך שבעיני התושבים שכונות דרום מזרח העיר ושכונות דרום העיר נתפשות כאזור אחד הסובל מבעיות משותפות. לא כל השאלות יכולות לקבל מענה על ידי תוכנית המתאר, חלק מהנושאים כפופים למדיניות לאומית או מטופלים על ידי משרדי הממשלה ואינם בסמכות עירונית ואחרים יכולים להיות מטופלים על ידי מחלקות אחרות בעיריה. להלן נקודות שהועלו במפגש. שאלות ואמירות נוספות, שאינן מוצגות כאן, ייזכו להתייחסות בדו"ח המסכם.

הועלו שאלות לגבי תוכניות פינוי ובינוי, מי היוזם והמניע של תוכניות אלה ומהן כוונות העירייה לגבי שכונות שונות באזור. צוין כי תושבים אינם מודעים מספיק להשלכות של תהליכי הפינוי והבינוי על הרקמה החברתית. נשאלה שאלה מדוע חלמיש מעורבת בפינוי קרקעות בכפר שלם, לעומת שכונות אחרות בהן משווקות הקרקעות ישירות ליזמים פרטיים. נאמר כי הדבר נובע מאופיין המיוחד של התפיסות בקרקע בכפר שלם.

נשאלו שאלות לגבי דיור בהישג יד, ביניהן: התייחסות העירייה ללופטים למגורים ושאלות לגבי פתרונות דיור לזוגות צעירים. הועלתה שאלה לגבי בנייה מקיימת וירוקה כאמצעי נוסף להשגת דיור בהישג יד לאורך זמן. נאמר כי נושא הבנייה הירוקה יזכה להתייחסות בתוכנית.

מספר שאלות עסקו באופן שבו תתייחס תוכניות המתאר לדרום העיר ובכלים לטיפול בבעיות של האזור שחלקים ממנו מתאפיינים באוכלוסיה חלשה ועובדים זרים, שדייריו מתחלפים והוא מהווה מוקד של פשע, זנות וסמים. בהקשר זה דובר בהרחבה של התחנה המרכזית וסביבותיה והועלו בקשות להוציאה מהעיר. הובהר כי החלטות לגבי התחנה המרכזית מתקבלות ברמה הלאומית, וכי פעולות העיריה מוגבלות עד שיתבהרו כוונות הממשלה לגביה.

עלתה השאלה כיצד תתמודד התוכנית עם בעיה של פלישות ואילו פתרונות אכיפה ניתן ליישם נגד פיצול דירות והצפפה לא חוקית. נאמר כי קיים נסיון מתמיד להתמודד עם בעיות אלו והתבקשה עזרת הציבור.

צוינה בעיה של מחסור בשטחי ציבור ושל ריכוז של מפגעים סביבתיים בדרום העיר, כגון אנטנות סלולריות וזיהום אויר. הובהר כי נושאים אלו יזכו להתייחסות בתוכנית המתאר, וכי מונו יועצים מיוחדים לנושאים אלו.

מספר דוברים התייחסו לבעיה של כביש ראשי (דרך השלום) העובר בתוך שכונת מגורים ויוצר מטרדים וקשיי נגישות לפארק ולמוסדות הציבור שמעברו השני. נאמר כי תוואי הכביש נקבע על ידי משרד התחבורה, אך בכוחה של העיריה לנסות ולהתמודד עם בעיות הנגישות.

שאלות אחרות עסקו בתחבורה ציבורית. צוין כי אזורים (כגון יד אליהו) אינם משורתיים מספיק והתחבורה הציבורית אינה יעילה דיה, והדבר "מרחיק" את מזרח העיר ממרכזה, למרות שהריחוק הפיסי אינו רב. עלו שאלות לגבי הכוונות ביחס לתחבורה הציבורית, וצוין הקשר בין תחבורה ציבורית יעילה המקרבת את האזורים הפריפריאליים למרכז, לבין דיור בהישג יד. הובהר כי ארגון התחבורה הציבורית (ובכלל זה התוואי ולוחות הזמנים לרכבת הקלה) נתונים בידי משרד התחבורה, אך הנושא של קידום תחבורה רב אמצעית מוגדר כמטרה בחזון העיר וכי העירייה מברכת על החלטת שר התחבורה להקים רשות מטרופולינית לנושא.

הועלתה שאלה לגבי הבנייה על חוף הים והובהר שכל בניה בטווח של 300 מטר מהחוף כפופה לאישור הועדה לשמירה על הסביבה הימית.

נשאלו שאלות לגבי התוכניות לאזורים ספציפיים, ביניהם תוכניות לחלק התעשייתי בנחלת יצחק ותוכניות לבצרון, יד אליהו וכפר שלם.

עלתה השאלה כיצד ניתן להגיע לקהלים גדולים יותר כחלק משיתוף הציבור? יועץ השיתוף אמר כי זה אחד האתגרים של תהליך השיתוף וכי צוות השיתוף עושה כל מאמץ, באמצעים הקיימים להגיע לאוכלוסיות חדשות, אך זקוק לעזרת הציבור וישמח להעזר בו.

רשמה: נורית צפרי



כ"ד תמוז תשס"ח  
27 יולי, 2008

**מינהל ההנדסה**  
היחידה לתכנון אסטרגי ■ אגף תכנון ובניין עיר

**הנדון: שיתוף הציבור בהכנת תוכנית המתאר - סיכום מפגש מרכז**

**רקע:**

במסגרת תהליך שיתוף הציבור בהכנת תוכנית המתאר לת"א-יפו נערכה בין התאריכים 22 ביוני ו-3 ביולי 2008 סדרת מפגשים פתוחים לקהל הרחב, אשר התקיימו באזורי העיר השונים: מזרח (כל השכונות שממזרח לאיילון); צפון (כל שכונות עבר הירקון); יפו; דרום (כל השכונות שמדרום לדרך יפו אילת וממערב לאיילון); מרכז (כל השכונות שמדרום לירקון, ממערב לאיילון ומצפון לדרך יפו-אילת),

המפגשים נערכו בשלב ראשוני של הכנת תוכנית המתאר, לקראת סיום שלב איסוף המידע והמעבר לשלב התכנון האינטגרטיבי. במפגשים ניסו להגיע לציבור רחב ככל הניתן להשגת שלוש מטרות מרכזיות:

- הגדלת המודעות להכנת התוכנית ולאפשרויות להשתתף ולהשפיע על הכנתה.
- מתן הסברים מהי תוכנית מתאר עירונית, מהם הנושאים בהם תעסוק ומהו תהליך התכנון להכנתה.
- מתן אפשרות לציבור להגיב, להביע דעות ולשאל שאלות את צוותי התכנון במפגש ישיר ובלתי אמצעי.

בניסיון להגיע לקהלים רחבים הופעל מערך פרסום שכלל: מודעות בעיתונים, שילוט חוצות ברחבי העיר והפצת דפי מידע במרכזים קהילתיים, במינהלות הרובע ובמוקדים עירוניים, הפצה באמצעות דואר אלקטרוני למוסדות חינוך, מנהלות הרובעים, למרכזים קהילתיים לארגונים מקצועיים, סביבתיים וחברתיים שונים, הפועלים ברמה העירונית והארצית ופרסום המפגשים באתר האינטרנט העירוני. בנוסף פורסמו כתבות במקומונים ונערך ראיון רדיופוני עם מהנדס העיר.

**מהלך המפגש:**

המפגשים כללו שני חלקים: בחלק הראשון, שהיה הסברתי באופיו, הוצגו תוכנית המתאר; מהי, מהו מעמדה החוקי, באילו תחומים ובאיזו רמת פרוט היא עוסקת, מהם יכולותיה ומה מצוי מחוץ לתחום השפעתה ויידון במסגרות אחרות. הוצגו שלבי התכנון ולוח זמנים משוער: צוותי התכנון מקווים להשלים את הכנת התוכנית בתוך כשנה וחצי, אך משך הזמן עד לאישורה תלוי בועדות התכנון. שנת היעד של התוכנית היא 2025, והיא תיושם בהדרגה לאורך השנים.

הובהר כי תוכנית המתאר היא מסמך חוקי המתווה את מדיניות פיתוח העיר וקובע את יעודי הקרקע בעיר (מגורים, מסחר, תעסוקה, שטחים פתוחים, שטחי ציבור וכו'). מטרות התוכנית נגזרות מהמטרות "חזון העיר":

- שמירה וחיזוק מעמדה של העיר תל אביב-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי
- קידום תל אביב-יפו כעיר אטרקטיבית למגורים לכל הגילים
- חיזוק ממשל עירוני עם הפנים לאזרח - מתייעל, משתף ומבוזר
- פיתוח סביבה אטרקטיבית פתוחה להתחדשות ומשמרת את המורשת, משלבת בין הבנוי לפתוח, פועלת לצמצום מטרדי סביבה ומקדמת מערכת תחבורה רב-אמצעית

תוכנית המתאר תתרגם עקרונות אלו להנחיות תכנוניות סטטוטוריות-מחייבות. תוכנית המתאר חלה רק על התחום המוניציפלי של העיר תל אביב יפו, והיא כפופה לתוכניות גבוהות ממנה בהיררכיה התכנונית (תוכנית ארצית ומחוזיות). ככלל, התוכנית לא תנסה לעצור תהליכי תכנון קיימים או לבטל או לשנות תוכניות שאושרו.

הוצגו נושאים מרכזיים שבהם תדון תוכנית המתאר: מגורים, תעסוקה, מסחר וערוב שימושים, מרחב ציבורי, ותחבורה, והשאלות התכנוניות הנוגעות להם. כמו כן הוצג תהליך השיתוף אשר מלווה את התכנון לכל אורכו ומותאם לשלבי התכנון השונים. המשתתפים הוזמנו לקחת חלק בתהליך ולהשפיע על הכנת התוכנית.

בהמשך הוצגו סוגיות מרכזיות רלוונטיות לכל אזור שבו התקיים מפגש. סוגיות אלו אותרו בשלבים קודמים, הן בתהליך עבודה פנימי של צוותי התכנון והן במפגשים עם תושבי אזורי העיר השונים ועם בעלי עניין בנושאים ממוקדים, אשר נערכו במסגרת תהליך שיתוף הציבור.

חלקם השני של המפגשים הוקדש לקבלת משוב מהקהל, שהציג שאלות ודעות. פאנל של נציגי אגף התכנון וצוותי התכנון האזוריים במינהל ההנדסה הגיב לדברים. המפגש נתן במה לביטוי דעות, צרכים, רצונות וחששות, והמתכננים השיבו לשאלות קונקרטיות והבהירו מה מהדברים יוכל להיות מטופל בתוכנית המתאר העירונית. כל המפגשים תועדו. דו"ח מסכם ובו התייחסות מקיפה וניתוח של הנאמר במפגשים יפורסם בקרוב. בסיכום שלהלן ניגע באופן כללי בנושאים המרכזיים שעלו.

בסיכום שלהלן מוצגים עיקרי הדברים שעלו במפגש. דוח המציג ומנתח את ההערות והנושאים שעלו בכל המפגשים הפתוחים יוכן ויפורסם בשבועות הקרובים.

**מפגש מרכז:** המפגש התקיים בבית יד לבנים, ב- 3 ביולי 2008. נכחו מעל 200 משתתפים. נציגי מינהל ההנדסה שהשתתפו במפגש: מהאגף לתכנון אסטרטגי: גב' תמי גבריאלי, מנהלת האגף; גב' צילי בר-יוסף; אדר' גידו סגל; אדר' יואב וינברג; אדר' דניאל ברון; גב' חדוה פיניש. מצוות תכנון מרכז, אגף תב"ע: אדר' אורלי אראל, ראש הצוות; אדר' שרון שפר; אדר' שי בוכמן; אדר' לריסה קופמן; גב' רבקה פרחי. המפגש הונחה על ידי אמיתי הר לב, יועץ שיתוף הציבור בהכנת תוכנית המתאר, מודוס - תהליכים שיתופיים.

הוצגו מטרות ראשוניות וסוגיות אזוריות מרכזיות, כפי שזוהו על ידי צוות התכנון:

**מטרות:** תוכנית המתאר תנסה לשמור על האיכויות הייחודיות של מרכז העיר הן מבחינת איכות המרקם העירוני והן כאזור בו מתקיימים זה בצד זה מגורים, תעסוקה, מסחר ובילוי. התוכנית תשמור ותפתח את אזור מרכז העסקים העירוני שבשדרות רוטשילד ולאורך האיילון ותבחן דרכים לשיפור הקשר בין מרכז העיר לבין פארק הירקון מצפון ולרצועת החוף במערב.

#### סוגיות:

- איזה מענה תכנוני ניתן לתת למחסור בשטחי ציבור במרכז העיר לאור העובדה שהאזור בנוי ונמצא ברובו בבעלות פרטית?
- אילו ערכים ראויים לשימור במרכז העיר בנוסף למבנים ולמרקמים של "העיר הלבנה"?
- באיזה מצבים ובאילו מקומות ראוי למנוע או לקדם בניה במגדלים כדי ליצור שטחי ציבור חדשים ועל מנת לסייע בשימור מבנים?
- כיצד ניתן לפתור את המחסור במקומות חניה לתושבים במרכז העיר? האם רצוי לאפשר בניית חניונים מתחת לשטחי ציבור?
- כיצד ניתן לאפשר פעילות מסחר ובילוי במרכז העיר תוך צמצום מפגעים אפשריים לדיירי האזור?

בהמשך המפגש העלה הקהל שאלות והערות. להלן חלק מהסוגיות העיקריות שעלו במפגש והתייחסות צוותי התכנון אליהן. לא כל השאלות יכולות לקבל מענה על ידי תוכנית המתאר, חלק מהנושאים כפופים למדיניות לאומית או מטופלים על ידי משרדי הממשלה ואינם בסמכות עירונית ואחרים יכולים להיות מטופלים על ידי מחלקות אחרות בעיריה. שאלות ואמירות נוספות, שאינן מוצגות כאן, ייזכו להתייחסות בדו"ח המסכם.

המפגש התאפיין במידה גבוהה של חשדנות ואי אמון. על רקע זה שאלו המשתתפים אילו כלי מעקב עומדים לרשותם כדי לדעת שדעתם מקבלת התייחסות אצל צוותי התכנון, עד כמה מחייבת התוכנית את ועדות התכנון ואילו כלים עומדים לרשותם לאחר אישורה. צוותי התכנון השיבו כי אנו מצויים בתהליך של בניית אמון, הצוותים מתחייבים להעביר את עמדות התושבים לוועדות התכנון, ולנמק, באם יחליטו שלא לאמץ את בקשות התושבים, דוחות המסכמים את המפגשים יועלו לאתר האינטרנט העירוני והציבור מוזמן לבקר ולעקוב.

הועלתה שאלה לגבי החשש מקביעת עובדות בשטח, במשך תקופת התכנון. הובהר כי התקבלה החלטה שלא להתערב בתוכניות המצויות בתהליך, בין היתר על מנת לאפשר קידום מהיר של תוכנית המתאר.

הועלו הערות לגבי תחבורה רב אמצעית; פינוי המדרכות לטובת הולכי רגל, במקום הוספת שימושים על המדרכות, הוספת שבילי אופניים ומיקומם. התמודדות עם כניסה של כלי רכב היברידיים למרחב התחבורתי.

לגבי תנועת כלי רכב פרטיים – הועלו הצעות לאסור על כניסת רכבים פרטיים למרכז העיר. שאלות רבות עסקו בסוגיית החניה. הוצע לתגמל תושבים שאינם מחזיקים ברכב. נשאלה השאלה כיצד לאפשר תנועה בנוחות וביעילות מירבית, שלא באמצעות רכב פרטי. סוגיית החניה היא סוגיה מרכזית במרכז העיר, בין היתר דובר על פתיחת חניונים בבניינים רבי קומות לציבור הרחב, סגירת מרכז העיר בפני רכבים פרטיים בכדי לאפשר יותר חניה לתושבי העיר. חלק מסוגיות התחבורה הן נושאים שתוכנית המתאר יכולה להדרש להם, אך חלקם מצויים בידי משרד התחבורה, ואינם תחת סמכות עירונית.

שאלות רבות התייחסו לנושא הבניה למגורים והדיור. הוצגו הערות נגד בניית מתחמים סגורים במרכז העיר והקמת מגדלים המאפשרים מגורים רק לאוכלוסיה בעלת אמצעים במרכז העיר. עלתה טענה שבניית מגדלים לא תקדם שמירת שטחים פתוחים, אך תפגע באפשרויות הדיור של אוכלוסיה מעוטת הכנסה. שאלות נוספות העוסקות בדיור כללו שימוש במבני מלטשות היהלומים במונטיפיורי לצרכי מגורים. הוצגה בעיה של מבנים בדיור מוגן ההולכים ומדרדרים ומסכנים את דיריהם, ולעירייה אין יכולת אכיפה על בעלי הבתים. הובהר כי נושא של דיור בהישג יד דורש התייחסות מעמיקה וסיוע חקיקתי.

חלק מהדוברים התייחסו לתמ"א 38 ולתוכניות לפינוי ובינוי, ושאלו מדוע אינם מקודמים מספיק. לגבי תמ"א 38 נאמר כי הוחלט שאישור גורף לתוספת קומות בכל הבניינים אינו מתאים למרכז תל אביב ולכן ייבחן כל מקרה לגופו, עוד נאמר כי רוב התוכנית "נתקעות" עקב הקושי להשיג הסכמה של כל הדיירים, כפי שנדרש בתמ"א. פינוי ובינוי הוצג על ידי חלק מהמשתתפים כפתרון המציע מקור תקציבי להתחדשות התורם לשיפור סביבתי ולשיפור הרמה הסוציו-אקונומית. צוותי התכנון ציינו שזהו כלי שיש לבחון אותו בזהירות רבה ושהנסיון בפינוי ובינוי בארץ הוא מועט. לשאלה מדוע לא הורחבו זכויות הבנייה על הגג גם במרכז העיר, נאמר כי המרקמים במרכז העיר דורשים התייחסות ספציפית.

מספר שאלות התייחסו למחסור בשטחים פתוחים במרכז העיר - נאמר כי שטחים פרטיים פתוחים (שפ"פ) הם פתרון שאינו מזמין את הציבור. צוותי התכנון הסכימו שהם מעדיפים שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ) ומקדמים מדיניות זו לגבי תוכניות חדשות. עלתה שאלה לגבי מדיניות של ויתור על מגרש לצורכי ציבור וניוד הזכויות למקום אחר. זהו פתרון אפשרי, כיום מבקשות ועדות התכנון לגבש מדיניות בנושא, ובשלב זה ביקשו שלא לדון, במתחמים ספציפיים. עם זאת, צוות התכנון הזמין את הדובר ליצור עמם קשר אם העניין קונקרטי.

הועלתה טענה הכופרת בתוכנית אונסקו ומציגה אותה כתוכנית המקבעת את העיר ומקשה על פיתוחה. בתגובה השיבו צוותי התכנון כי תוכנית אונסקו קודמה כיוזמה עירונית כהתחייבות של העיר לשמור על ערכיה ההיסטוריים. דובר על הדינמיות של העיר ואיך ניתן לאפשר, בתוך המסגרת המקבעת של תוכנית המתאר, מקום לדינמיות ושינוי. מן העבר השני – הובע חשש משינוי אופי השכונות, כדוגמת

נשאלו שאלות לגבי תמונת העתיד של מרכז העיר, וכיצד תראה. הובעה התנגדות לעצם התפיסה שהעיר עתידה לגדול – שהוצגה כתוכנית מגלומנית. הוסבר כי הצפי לגבי הגידול באוכלוסית העיר נובע מניתוח מגמות קיימות ומתפיסה לאומית של עיבוי הערים לצורך שמירה על השטחים הפתוחים בארץ. הובעה התנגדות לרצון להוסיף שטחי תעסוקה בעיר. נאמר כי שמירת העיר כמרכז מטרופוליני נקבעה בחזון העיר שנעשה בתהליך של שיתוף הציבור. האתגר הוא לצמצם את המחיר שגובה המרכזיות. הובהר כי ריכוזיות של אוכלוסיה נדרשת גם כדי לקיים מערכת של הסעת המונים. עוד דובר על בעיה של זיהום אויר, ועל הצורך בשמירה על מגוון מינים בתל אביב

רשמה: נורית צפריר



כ"ד תמוז תשס"ח  
27 יולי, 2008

מינהל ההנדסה  
היחידה לתכנון אסטרגי ■ אגף תכנון ובניין עיר

**הנדון: שיתוף הציבור בהכנת תוכנית המתאר - סיכום מפגש צפון**

**רקע:**

במסגרת תהליך שיתוף הציבור בהכנת תוכנית המתאר לת"א-יפו נערכה בין התאריכים 22 ביוני ו-3 ביולי 2008 סדרת מפגשים פתוחים לקהל הרחב, אשר התקיימו באזורי העיר השונים: מזרח (כל השכונות שממזרח לאיילון); צפון (כל שכונות עבר הירקון); יפו; דרום (כל השכונות שמדרום לדרך יפו אילת וממערב לאיילון); מרכז (כל השכונות שמדרום לירקון, ממערב לאיילון ומצפון לדרך יפו-אילת),

המפגשים נערכו בשלב ראשוני של הכנת תוכנית המתאר, לקראת סיום שלב איסוף המידע והמעבר לשלב התכנון האינטגרטיבי. במפגשים ניסו להגיע לציבור רחב ככל הניתן להשגת שלוש מטרות מרכזיות:

- הגדלת המודעות להכנת התוכנית ולאפשרויות להשתתף ולהשפיע על הכנתה.
- מתן הסברים מהי תוכנית מתאר עירונית, מהם הנושאים בהם תעסוק ומהו תהליך התכנון להכנתה.
- מתן אפשרות לציבור להגיב, להביע דעות ולשאל שאלות את צוותי התכנון במפגש ישיר ובלתי אמצעי.

בניסיון להגיע לקהלים רחבים הופעל מערך פרסום שכלל: מודעות בעיתונים, שילוט חוצות ברחבי העיר והפצת דפי מידע במרכזים קהילתיים, במינהלות הרובע ובמוקדים עירוניים, הפצה באמצעות דואר אלקטרוני למוסדות חינוך, מנהלות הרובעים, למרכזים קהילתיים לארגונים מקצועיים, סביבתיים וחברתיים שונים, הפועלים ברמה העירונית והארצית ופרסום המפגשים באתר האינטרנט העירוני. בנוסף פורסמו כתבות במקומונים ונערך ראיון רדיופוני עם מהנדס העיר.

**מהלך המפגש:**

המפגשים כללו שני חלקים: בחלק הראשון, שהיה הסברתי באופיו, הוצגו תוכנית המתאר; מהי, מהו מעמדה החוקי, באילו תחומים ובאיזו רמת פרוט היא עוסקת, מהם יכולותיה ומה מצוי מחוץ לתחום השפעתה ויידון במסגרות אחרות. הוצגו שלבי התכנון ולוח זמנים משוער: צוותי התכנון מקווים להשלים את הכנת התוכנית בתוך כשנה וחצי, אך משך הזמן עד לאישורה תלוי בועדות התכנון. שנת היעד של התוכנית היא 2025, והיא תיושם בהדרגה לאורך השנים.

הובהר כי תוכנית המתאר היא מסמך חוקי המתווה את מדיניות פיתוח העיר וקובע את יעודי הקרקע בעיר (מגורים, מסחר, תעסוקה, שטחים פתוחים, שטחי ציבור וכו'). מטרות התוכנית נגזרות מהמטרות "חזון העיר":

- שמירה וחיזוק מעמדה של העיר תל אביב-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי
- קידום תל אביב-יפו כעיר אטרקטיבית למגורים לכל הגילים
- חיזוק ממשל עירוני עם הפנים לאזרח - מתייעל, משתף ומבוזר
- פיתוח סביבה אטרקטיבית פתוחה להתחדשות ומשמרת את המורשת, משלבת בין הבנוי לפתוח, פועלת לצמצום מטרדי סביבה ומקדמת מערכת תחבורה רב-אמצעית

תוכנית המתאר תתרגם עקרונות אלו להנחיות תכנוניות סטטוטוריות-מחייבות. תוכנית המתאר חלה רק על התחום המוניציפלי של העיר תל אביב יפו, והיא כפופה לתוכניות גבוהות ממנה בהיררכיה התכנונית (תוכנית ארצית ומחוזיות). ככלל, התוכנית לא תנסה לעצור תהליכי תכנון קיימים או לבטל או לשנות תוכניות שאושרו.

הוצגו נושאים מרכזיים שבהם תדון תוכנית המתאר: מגורים, תעסוקה, מסחר וערוב שימושים, מרחב ציבורי, ותחבורה, והשאלות התכנוניות הנוגעות להם. כמו כן הוצג תהליך השיתוף אשר מלווה את התכנון לכל אורכו ומותאם לשלבי התכנון השונים. המשתתפים הוזמנו לקחת חלק בתהליך ולהשפיע על הכנת התוכנית.

בהמשך הוצגו סוגיות מרכזיות רלוונטיות לכל אזור שבו התקיים מפגש. סוגיות אלו אותרו בשלבים קודמים, הן בתהליך עבודה פנימי של צוותי התכנון והן במפגשים עם תושבי אזורי העיר השונים ועם בעלי עניין בנושאים ממוקדים, אשר נערכו במסגרת תהליך שיתוף הציבור.

חלקם השני של המפגשים הוקדש לקבלת משוב מהקהל, שהציג שאלות ודעות. פאנל של נציגי אגף התכנון וצוותי התכנון האזוריים במינהל ההנדסה הגיב לדברים. המפגש נתן במה לביטוי דעות, צרכים, רצונות וחששות, והמתכננים השיבו לשאלות קונקרטיות והבהירו מה מהדברים יוכל להיות מטופל בתוכנית המתאר העירונית. כל המפגשים תועדו. דו"ח מסכם ובו התייחסות מקיפה וניתוח של הנאמר במפגשים יפורסם בקרוב. בסיכום שלהלן ניגע באופן כללי בנושאים המרכזיים שעלו.

בסיכום שלהלן מוצגים עיקרי הדברים שעלו במפגש. דוח המציג ומנתח את ההערות והנושאים שעלו בכל המפגשים הפתוחים יוכן ויפורסם בשבועות הקרובים.

**מפגש צפון:** המפגש התקיים במרכז הקהילתי רוזין, ברמת אביב ג', ב- 26 ביוני 2008. נכחו בו מעל 100 משתתפים.

נציגי מינהל ההנדסה שהשתתפו במפגש: מהאגף לתכנון אסטרטגי: גב' תמי גבריאל, מנהלת האגף; אדר' גידו סגל; אדר' יואב וינברג. מצוות תכנון צפון, אגף תב"ע: אדר' פרנסיס דויד, ראש הצוות; אדר' קלריס אורן; אדר' יואב רוביטה; אדר' אביעד מור. המפגש הונחה על ידי אמיתי הר לב, יועץ שיתוף הציבור בהכנת תוכנית המתאר, מודוס - תהליכים שיתופיים.

הוצגו מטרות ראשוניות וסוגיות אזוריות מרכזיות, כפי שזוהו על ידי צוות התכנון:

#### **מטרות:**

תכנית המתאר תשמור על המגוון הקיים של צורות הבינוי בשכונות הותיקות והחדשות תוך יצירת סביבת מגורים עירונית ומגוונת וחיזוק האיכויות הקיימות. התכנית תנסה לשלב מערכות תחבורה שונות תוך שימת דגש על סביבה ידידותית ותוך פיתוח שימושים מעורבים בסביבות החדשות.

#### **סוגיות:**

- כיצד תוכנית המתאר תשמור על מגוון סוגי הדיור מעבר לירקון, הקיימים והחדשים?
- היכן ובאילו תנאים ניתן לשלב בניה לגובה למגורים?
- מהם הקריטריונים לבחינת פרויקט "פינוי-בינוי"?
- כיצד ניתן להבטיח סינכרון בין הקמת מוסדות ציבור ובין גידול באוכלוסיה, בדגש על שכונות בהתהוות?
- על אילו מרקמים ואיכויות ראוי לשמור ומהם הערכים אותם ראוי לשמר?
- כיצד והיכן מומלץ לעודד עירוב שימושים?
- מה חסר בצפון העיר? מה מיותר בצפון העיר?

בהמשך המפגש העלה הקהל שאלות והערות. לא כל השאלות יכולות לקבל מענה על ידי תוכנית המתאר, חלק מהנושאים כפופים למדיניות לאומית או מטופלים על ידי משרדי הממשלה ואינם בסמכות עירונית ואחרים יכולים להיות מטופלים על ידי מחלקות אחרות בעיריה. להלן נקודות שהועלו במפגש. שאלות ואמירות נוספות, שאינן מוצגות כאן, ייזכו להתייחסות בדו"ח המסכם את מפגשי שיתוף הציבור בשלב זה.

רוב השאלות התייחסו בעיקר לבעיות הנוגעות לשכונות הצפון, ביניהן לבעיות תחבורתיות, ולגידול צפוי של האוכלוסיה באזור, כתוצאה מבנייה חדשה ומתהליכי פינוי ובינוי. בהקשר זה, עסקו השאלות בצורך להתאים את התשתיות, את שטחי הציבור ואת שירותי הציבור לגודל האוכלוסיה. נושא מרכזי נוסף היה הקשר לים, וכן נשאלו שאלות לגבי תהליך התכנון ותהליך שיתוף הציבור:

נשאלו מספר שאלות הנוגעות לתהליך שיתוף הציבור, יועץ השיתוף התבקש לספק מידע מפורט על המהלכים המתוכננים במסגרת תהליך שיתוף הציבור, והובע רצון להיות שותפים לתהליכי תכנון באזור, ולשתף את הציבור יותר בהחלטות. עלתה הצעה שתהליכי התכנון ייעשו תוך הטמעה של הידע הקיים, כגון המידע שהוצג בכנס "חשיפה לצפון" שערכה החברה להגנת הטבע ושהוועדים השכונתיים ישתפו בבדיקות לגבי צרכי השכונות. כן ביקשו התושבים להיות מעורבים בתכנון שדה דב.

מתבקשת הבהרה לגבי המושג "בעלי עניין". נראה כי המשתתפים כינו בשם "בעלי עניין": יזמים, בעלי הון ובעלי קרקעות בעוד שמבחינת תהליך השיתוף, ההגדרה ל"בעלי עניין" מרחיבה יותר, ומתייחסת לכל אדם שיש לו עניין בעיר ובתוכנית, ובכלל זה תושבים, בעלי עסקים וסוחרים, בעלי דירות ושוכרים בעלי הון, נציגי עמותות וקבוצות אינטרס, מתכננים והרשות המקומית וכו'. מטרת המפגש היא לאפשר שיח בין הקבוצות השונות, ולפוגג את המתרסיות שבין "ממסד" ו"ציבור"

תחבורה: במספר שכונות הוזכרה בעיה של נגישות תחבורתית: ביניהן מחסור בכניסות לרמת אביב ג' ולרמת החיל, בעיה של כניסת תחבורה לאפקה הפוגעת בנגישות תושביה, ניתוק של תל ברוך החדשה מהאיילון ובעיות תחבורתיות בתוך השכונות. סכנת תאונות ברחובות קטנים שהכניסה והתנועה בהם קשה, ורחובות הולנדיים המהווים סיכון לילדים.

הובע רצון שתפותח מערכת תחבורה המונית יעילה ונוחה, שתאפשר למשתתפים לוותר על הרכב הפרטי. עוד נאמר, כי שכונות צפון העיר אינן משורתות בצורה מספקת על ידי תחבורה ציבורית. הובעה הערכה על כך שהוסיפו שבילי אופניים בעיר, אך צוין כי חסר עדיין שביל אופניים לכיוון הרצליה.

חניה: צוין כי קיים מחסור בחניות לאורחים בבנייה החדשה. לגבי אזורי חן, הועלתה בקשה לסמן את המדרכות בכחול לבן. נאמר שזו אינה שאלה מתארית, והעניין יכול להיות מטופל לאלתר באמצעות פניה למחלקה הרלוונטית בעירייה.

הערות רבות עסקו בתוכניות לפינוי ובינוי, ובהתאמה של תשתיות ושירותים ציבוריים לגודל האוכלוסיה הצפויה להכנס לאזור. הוצע לראות את האזור בראיה כוללת לפני שקובעים איפה מתאים פינוי ובינוי, נאמר כי יש לקבוע קריטריונים של צפיפות המתאימים לאזור. דובר אחד בירך על הרעיון של פינוי ובינוי וראה בו את הפתרון היחיד לצורך בדיור דיור סוציאלי ואילו דובר אחר כינה את תהליכי הפינוי בצפון תל אביב כ"עסקאות קומבינציה". אחת המשתתפות דיברה על החשש מהפיכת שכונת המגורים ל"סיטי", ויצאה נגד הנחיות העירייה שלא לאפשר פיצול דירות. נשאלה השאלה מהן התוכניות הספציפיות לגבי פינוי ובינוי בנווה שרת.

עלתה השאלה כיצד ישולב דיור בר השגה כחלק מהבינוי העירוני, גם בשכונות הצפון וגם עבור שכבות הביניים, המהוות אוכלוסייה מהותית מבחינה תרבותית בעיר.

מספר שאלות עסקו בהעדר הלימה בין צרכי האוכלוסיה לשירותי הציבור בשכונות, ומחסור בשטחי ציבור.

הועלתה הצעה לנצל את תהליכי הפינוי ובינוי ולהטמין תשתיות בתת הקרקע. תושבים ציינו כי הם משלמים את הארנונה הגבוהה בעיר, ומצפים לאיכות חיים.

דובר על הקשר בין העיר והים, כולל: בניה ביחס לים, שמירת מבטים לים ומעבר אויר, נגישות של כלל הציבור לים ונגישות של הולכי רגל לים. גן לונדון הובא כדוגמה לפעילות חיובית שנעשתה בעיר, משום שלא פגע במבט לים, בניגוד לכיכר אתרים. הובעה הערכה על כך שתוכנית 3700 תוכננה תוך שמירת הקשר עם הים. מולה הוצגה דוגמה שלילית, של חסימת של שכונת רמת אביב החדשה לים על ידי השכונות החדשות ונגישות לא מספקת מהשכונה לים.



אחדים מהנוכחים טענו כי קיים מחסור בשטחים פתוחים ויש צורך בהגדלת השטחים הירוקים. נאמר כי רבים מהשטחים הירוקים משמשים בפועל כחניות. נשאלה השאלה מדוע לא הפכו את כל שטח הגוש הגדול לפארק, ולא קבעו שריריתית כי 500 מטר מקו החוף ישמשו לפארק. הובהר כי יש לבחון את רצועת החוף ברוחבים שונים ולהתאים את הפיתוח לצרכים וליכולות, בכפוף לתוכניות ארציות.

הועלתה שאלה לגבי קריית שאול והגבולות בין רמת השרון לתל אביב והקשר בין הערים בנוגע לכביש 5 דרומה.

רשמה: נורית צפריר