



מתאר העיר

תא/5000 תכנית מתאר מקומית לתל-אביב-יפו

דוח 4.1 - משוב הציבור על מסמכי התכנית

אמיתי הר לב



מרץ 2012



הקדמה

דוח זה מציג את סיכום לשלב האחרון בתהליך שיתוף הציבור בהכנת תוכנית המתאר לת"א-יפו שנערך בארבע השנים האחרונות. הדוח מביא את מיטב הבנתנו לאלפי ההיגדים שנאמרו במפגשי שיתוף הציבור, על ידי כחמש מאות וחמישים איש ואשה, תושבי ת"א-יפו שהשתתפו בסבב מפגשים זה. הדוח מציג בתמצית, תכלול של מידע וידע רב מאוד שעלה במפגשים והוא מחולקת לששה פרקים מרכזיים: הפרק הראשון מציג את עיקרי התוכנית המתאר העירונית. ניתן לצפות בסרטון המציג את התוכנית הקישור: <http://www.youtube.com/watch?v=BNI4Y3P6AfQ>. בפרקים הבאים מציגים את עיקרי התוכנית בחמשת אזורי העיר. כל פרק מחולק לשלושה חלקים בהתאם למבנה המפגשים. בחלק הראשון מוצגים עיקרי הצעות התכנון לאזור בו התקיים המפגש. בחלק השני מובא תכלול תמציתי של הדיון שהתקיים במליאה בהשתתפות ככל הציבור. בחלק השלישי מובא תכלול תמציתי של דיונים שהתקיימו בשולחנות עגולים. בכל שולחן נכחו נציגי צוות התכנון, מנחה וחברים מהקהילות באזור. כל המפגשים תועדו. בנוסף, התקיים בחודש מרץ מפגש פיסבוק (ראשון מסוגו) בו נפגשו באופן וירטואלי חברי צוות התכנון עם גולשים שהציפו שאלות והביעו דעתם בסוגיות הקשורות לתוכנית המתאר. סיכום מפגש זה הוטמע אל שורות הדוח על פי ההקשר והנושא. מסמכי התוכנית העדכניים נמצאים לעיונכם באתר האינטרנט העירוני: <http://www.tel-aviv.gov.il>. אנו תקווה כי הדוח משקף נאמנה את עיקרי הדברים שעלו במפגשים והוא ישרת את הציבור, צוות התכנון ומקבלי ההחלטות בבואם לדון ולקדם את התוכנית.

שיתוף הציבור בתהליך הכנת תוכנית המתאר לתל-אביב-יפו

תהליך ההכנה של תוכנית מתאר חדשה לעיר הוא מורכב וממושך ובמיוחד כשהדברים אמורים בעיר גדולה ומגוונת כתל-אביב-יפו. תהליך זה לווה מראשיתו בדיאלוג עם הציבור ובשיתוף עמו. לכל שלב בתכנון הותאם תהליך שיתופי, בהתאם למטרות ולתוצרים הרצויים.

2

שלב א: מפגשי תיאום עם בעלי עניין לאיסוף ולניתוח מידע

מהלך שיתוף הציבור החל בשורה של מפגשי תיאום עם תושבים ועם בעלי עניין באזורי העיר השונים ועם ארגונים ובהם ארגוני מתכננים, ארגוני סביבה, הפורום הירוק ועוד. מפגשים אלה כללו איסוף מידע במגוון נושאים, הגדרת הסוגיות המרכזיות לתכנון, תיאום ציפיות לגבי תהליך התכנון והאפשרויות להשתתף ולהשפיע עליו וכן מענה לשאלות הנוגעות למצב התכנוני הקיים. המפגשים תרמו לאמון ההדדי, הפיגו חששות ורתמו תושבים רבים להשתתפות בתהליך.

שלב ב': מפגשים פתוחים לציבור להגדרת מטרות התוכנית

סבב המפגשים השני התקיים עם התקדמות צוות התכנון בלימוד המצב הקיים ובגיבוש הנחות הבסיס לתכנון. נערכו מפגשים פתוחים לציבור באזורי העיר השונים, שבהם השתתפו מאות תושבים. מטרת המפגשים הייתה ליידע על הכנת התוכנית, להציג את המידע המהווה בסיס לתכנון ולאפשר לציבור לתת משוב לתוצרי התכנון במפגש ישיר ובלתי אמצעי. המפגשים נתנו בימה לצרכים, לחששות ולרצונות של הציבור, ואפשרו לצוות התכנון להשיב לשאלות קונקרטיות ולהבהיר את האפשרויות ואת המגבלות בהכנת התוכנית. עם גיבוש מטרות התוכנית וכיווני הפיתוח, הוצגו אלה בסדרת מפגשי עדכון לקבוצות בעלי עניין מרכזיות למשוב ולדיון. במקביל, הוחל בהעלאת תוצרים תכנוניים וסיכומי תהליך השיתוף לאתר האינטרנט של העירייה, כדי להפכם לנגישים לכל.

שלב ג': סדנות לגיבוש חלופות התכנון ולהערכת חלופות

תושבים ובעלי עניין שותפו בגיבוש חלופות התכנון עם צוותי התכנון, במהלך ייחודי ופורץ דרך שכלל סדנות אזוריות וסדנות נושאיות. בסדנות הציג צוות התכנון חלופות בסיס ותוצרים תכנוניים רבים, אותם פיתח כמצע לדיון. משתתפי הסדאות התבקשו לסייע בפיתוחם של הרעיונות ולהציע רעיונות

חדשים. בסדנות השתתפו כמאתיים ומשתתפות איש ואישה, בהם תושבים, פעילים, יזמים, אנשי חברה וסביבה, נציגי ארגונים ועמותות, נציגי ועדי שכונות, מתכננים ואדריכלים, אשר נתנו ביטוי למגוון התרבותי והחברתי בעיר. עם סיום שלב גיבוש החלופות התקיימה סדרה נוספת של סדנות תכנון אזוריות להערכת חלופות התכנית. בסדנות אלו הוצגו החלופות לכל אזור, הוצגו מרכיבים קבועים ומשתנים, ושורת הקריטריונים לפיה התגבשה התכנית. מפגשי ההערכה ביקשו להצביע על נקודות החוזק והחולשה של כל חלופה.

שלב ד': מפגשים פתוחים לציבור להצגת התוכנית למשוב

עם השלמת טיוטת תכנית המתאר ולפני אישורה בוועדה המקומית, הוצגה התוכנית למשוב הציבור בסדרת מפגשים פתוחים בחמשת אזורי העיר, במהלך פברואר 2012. במסגרת המפגשים הוצגה התוכנית העירונית וביתר פרוט הוצגה התוכנית לכל אזור בו התקיים מפגש. לאחר מכן התקיים דיון במליאה שנמשך לדיוני שולחנות עגולים. בנוסף התקיים מפגש פייסבוק ראשון מסוגו עם צוות התכנון, שגם תוצריו הוטמעו לדוח זה. מסמכי התכנית העדכניים נמצאים לעיונכם באתר האינטרנט העירוני: <http://www.tel-aviv.gov.il>

מה זאת תכנית מתאר?

תכנית מתאר עירונית (ובקיצור, תכנית מתאר) היא מסמך המפרט את המדיניות התכנונית העירונית בכל הנושאים שהם בעלי היבט פיסי, לטווח של חמש עשרה השנים הבאות. מרגע קבלתה, לתכנית המתאר יש מעמד סטטוטורי (חוקי), כלומר – העירייה והתושבים מחויבים לפעול על פיה. תכנית המתאר מתייחסת להיבטים האלו: אופי הבינוי – כגון צפיפות וגובה הבנייה; ליעוד הקרקע – למגורים, לתעסוקה, למסחר, לתיירות ועוד; לשטחים הפתוחים – כמה והיכן, למוסדות הציבור, לתחבורה ולתשתיות.

3

1. מי מכין ומי מאשר את תכנית המתאר?

העירייה היא זו שמכינה את תכנית המתאר ומגישה אותה לאישור הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה. תהליך האישור של תכנית מתאר עירונית נקבע בחוק, והוא מאפשר לציבור להביע את דעתו בשלבים השונים. הכנת תכנית המתאר החדשה של תל-אביב-יפו לוותה בתהליך, חסר תקדים, של שיתוף הציבור, שחוברת זו היא חלק ממנו. פרטים על תהליך זה אפשר לקרוא בסוף החוברת. תכנית המתאר מוגשת על ידי העירייה לוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה. ועדה זו מורכבת מאנשי מקצוע ומנציגים שונים של הציבור, והיא תדון בתכנית ובהתנגדויות שיהיו לה. הוועדה המחוזית מוסמכת לאשר את התכנית כפי שהיא, להכניס בה שינויים ואף לדחותה כליל.

2. איך משנים את תכנית המתאר?

לאחר אישורה, התכנית מחייבת הן את העירייה והן את התושבים; אפשר לשנות את התכנית, אך מדובר במהלך המחייב את אישורה של הוועדה המחוזית. חשוב לזכור, כי תכנית המתאר נערכת בקנה מידה כלל-עירוני, ואינה כוללת התייחסות למגרש הבודד או לבניינים יחידים.

3. למה העיר צריכה תכנית מתאר?

כמה משרדים וכמה בתי ספר יהיו דרושים לעיר בעוד עשר שנים? באילו רחובות יתרכז המסחר, ואילו רחובות יטופחו כרחובות שקטים למגורים? אלה רק חלק מהשאלות שתכנית המתאר מעלה. צרכיה של העיר הם מורכבים ודורשים תכנון של שנים מראש. תכנית המתאר מאפשרת ראייה תכנונית כוללת לעיר. ראייה ממנה, ניתן לגזור תכנון לטווח הארוך מחד גיסא, ותכנון מפורט לאזורים השונים מאידך גיסא. חשיבות נוספת של תכנית המתאר היא בכך שהיא מאפשרת שקיפות בהצגת מדיניות התכנון העירונית, ונותנת בידי כל תושב וכל יזם פוטנציאלי את הכלים להבנת מרחב האפשרויות התכנוני הרלוונטי לו. המדינה מעודדת את הרשויות המקומיות להכין תכנית מתאר כלליות, ומגדילה את מידת העצמאות התכנונית של רשויות בעלות תכנית מתאר מאושרת.

4. מהם הכלים של תכנית מתאר?

אלה כמה מהדרכים העיקריות שבהן מתווה תכנית המתאר את המדיניות העירונית:
קביעת ייעודים ושימושים בקרקע – תכנית המתאר קובעת את ייעודי הקרקע ברחבי העיר. היא מסמנת על מפת העיר את האזורים שיוקצו למגורים, לתעסוקה, את השטחים הפתוחים וכדומה. ביכולתה גם לקבוע היכן ניתן לערב את ייעודי הקרקע השונים ובאיזה אופן.
קביעת הנחיות בינוי ועיצוב – התכנית קובעת את גובה הבינוי האפשרי בכל אזור בעיר, לעיתים בליווי הנחיות נוספות לגבי המרקם הבנוי של העיר.
קביעת איסורים ומגבלות – התכנית קובעת איסורים ומגבלות בנושאים שונים, למשל: איסור על הבינוי בשטחים פתוחים; איסור על תוספות או על שינויים באזורים לשימור, או איסור על שימושים שיכולים לגרום מטרד או להפריע לשימוש המרכזי אותו קבעה התכנית לאזור.
הגדלת מרחב האפשרויות – לגבי אזורים מסוימים יכולה התכנית לאפשר תוספת בנייה, על הבנייה הקיימת, לאפשר בנייה חדשה או להוסיף שימושים נוספים שיתקיימו בכפיפה אחת עם אלו הקיימים.

5. איך בנויה תכנית מתאר?

לכל תכנית מתאר שני מסמכים מרכזיים: מסמך הוראות כתובות ("תקנון") - המפרט את ההנחיות השונות המתאימות לכל ייעוד קרקע ולכל איזור, ומתייחס בנוסף לשימושים המותרים בקרקע אך גם לנושאי העיצוב העירוני, איכות הסביבה, התחבורה ועוד.
תשריט (הכולל סימונים על גבי מפה) - הקובע את ייעודי הקרקע ברחבי העיר.
פרט לשני מסמכים אלה קיימים נספחים נוספים: נספח העיצוב המפרט את גובה הבנייה המותר וכן הנחיות לגבי שימור באזורים השונים בעיר; ונספח התחבורה המפרט את מערכת הדרכים, המחלפים, החניונים ורכיבי התחבורה האחרים.

6. האם תכנית מתאר מאפשרת להוציא היתרי בנייה?

תכנית המתאר העירונית היא המסמך העליון במדרג התכניות העירוניות ותפקידה להתוות מדיניות עירונית כללית. תחתיה בהיררכיה נמצאות תכניות בניין עיר מקומיות (תב"ע), בעלות הוראות מפורטות שמקודמות ברחבי העיר באופן שוטף. מיום אישורה של תכנית המתאר העירונית, יבחנו התכניות המקומיות המפורטות לאורה והיו מחויבות להתאים עצמן להוראותיה. תכנית מתאר עירונית **אינה מהווה בסיס** להוצאת היתרי בנייה; גם במקרים בהם ממליצה תכנית המתאר להוסיף בינוי במקום מסוים – הרי שטרם הוצאת היתר בנייה, יש להגיש ולאשר תכנית בניין עיר מקומית, הכוללת הוראות מפורטות לבנייה, ורק מכוחה של התכנית המפורטת ניתן יהיה להוציא היתר בנייה.

7. מי אחראי ליישם את תכנית המתאר?

תכנית המתאר קובעת את הגבולות ומגדירה את מרחב האפשרויות התכנוניות; העירייה בוחנת לאורה את היזמות התכנוניות חדשות. עם זאת, לרוב אין תכנית המתאר קובעת לוחות זמנים לביצוע התכנית ואינה מצביעה על הגורם האחראי למימושה. המנגנון שמביא, בסופו של דבר, ליישום התכנית הוא מנגנון השוק. התושבים, היזמים ובעלי הקרקע יבחנו את האפשרויות החדשות שמציעה תכנית המתאר ויממשו אותן, ככל שימצאו שהן כדאיות. בתחומים מסוימים פועלת העירייה עצמה למימוש החזון התכנוני המובע בתכנית המתאר – זאת, בעיקר בנוגע לשטחים הציבוריים ולמטרות ציבוריות אחרות.

8. מתי נראה את השינוי, ואיך הוא יבוא לכדי ביטוי?

השינוי לא צפוי להתרחש בבוקר שלמחרת אישור תכנית המתאר. תכנית המתאר מתווה מרחב של אפשרויות – מידת הניצול של אפשרויות אלה נתונה בידי גורמים רבים. כמו כן, כפי שהוסבר, על מנת לבנות על פי התכנית יש ראשית לאשר תכנית מקומית בעלת הוראות מפורטות, ורק לאחר מכן ניתן לקבל היתר בנייה. תהליכים אלה דורשים זמן. שנת היעד של התכנית, בה מצופה שאותותיה יראו בשטח, היא שנת 2025. אולם, למרות התהליך הארוך, יש לזכור כי תכנית המתאר יכולה לגרום לשינוי מיידי במדיניות התכנונית ובהמרצת תהליכים כגון התחדשות עירונית.

מה מציעה תכנית המתאר?

תכנית המתאר מבוססת על התכנית האסטרטגית לתל-אביב-יפו, תכנית אשר במסגרתה אושר החזון לפיתוח העיר. החזון כולל ארבע מרכיבים ומהווה חלק מהתכנית לחזק את מרכזיותה של העיר במטרופולין ובמדינה, ולהיות עיר עם הפנים לכל תושביה.

1. עיר לכל תושביה

החזון: קידומה של תל-אביב-יפו, כעיר אטרקטיבית למגורים לכל הגילים, המאופיינת בחינוך איכותי, בשוויון הזדמנויות, בפלורליזם ובלכידות קהילתית.

תכנית המתאר צופה כי בשנת 2025 יתגוררו בתל-אביב-יפו כ-450,000 תושבים (לעומת כ-400,000 כיום). כדי לשכן את האוכלוסייה הזו מציעה התכנית להגדיל את מלאי יחידות הדיור בכ-35,000 יחידות דיור חדשות, בנוסף לכ-75,000 יחידות דיור שנמצאות בשלבי אישור בתכניות אחרות וטרם נבנו. תוספת יחידות הדיור שהוצעו בתכנית אופיינה כך שתסייע למגן ולקיים תהליכים של התחדשות עירונית ולהימנע, ככל הניתן, מכרסום בשטחים הפתוחים. לכן, כמחצית מכלל יחידות הדיור הנוספות נכללות במסגרת אפשרות לעיבוי המגורים הקיימים, כלומר, הן ייבנו באמצעות תוספת קומות במבנים קיימים. דגש מיוחד הושם על התחדשות ביפו ובדרום העיר: כמחצית מתוספת יחידות הדיור בתכנית המתאר מוצעת באזורים אלו. תוספת זו, עם שילוב מוקדי ציבור חדשים ויצירת אפשרויות תעסוקה מגוונות בדרום, יתרמו לפיתוח יפו והדרום ולחיזוקם.

אחד היעדים החשובים להשגת החזון העירוני - עיר לכל תושביה - הוא הבטחת היצע דירות מגוון בעיר, ובכלל זה דיור בר השגה. אתגר זה הוא בין המורכבים והקשים העומדים בפני העירייה כיום, עקב מבנה שוק הדיור ומרחב הפעולה המצומצם של השלטון המקומי. לכן, חלקה של תכנית המתאר בקידום נושא זה מתמצה בשני מהלכים: התוויית מסגרת הפעולה הכללית; חיוב התכניות המפורטות (שיוגשו בעקבות תכנית המתאר ובכפוף לה) לבחון את מאפייני יחידות הדיור הקיימות והמאושרות בסביבה, ואת יכולתן של אוכלוסיות מגוונות להתגורר באזור. הכוונה היא, כי מאפייני הדיור שיציעו פרויקטים חדשים יאזנו את המלאי הקיים: דירות קטנות יותר באזורים המשופעים בדירות גדולות, ולהיפך. בנוסף, מעודדת תכנית המתאר פיתוח של מלאי דיור לאוכלוסיות מיוחדות (למשל קשישים, סטודנטים, בעלי צרכים מיוחדים) ויחידות דיור בר השגה.



2. שמירת תל-אביב-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי

החזון: שמירה על מעמדה של תל-אביב-יפו וחיזוקה כמרכז כלכלי ותרבותי מטרופוליני וארצי, תוך הפניית המשאבים לשיפור החיים העירוניים.

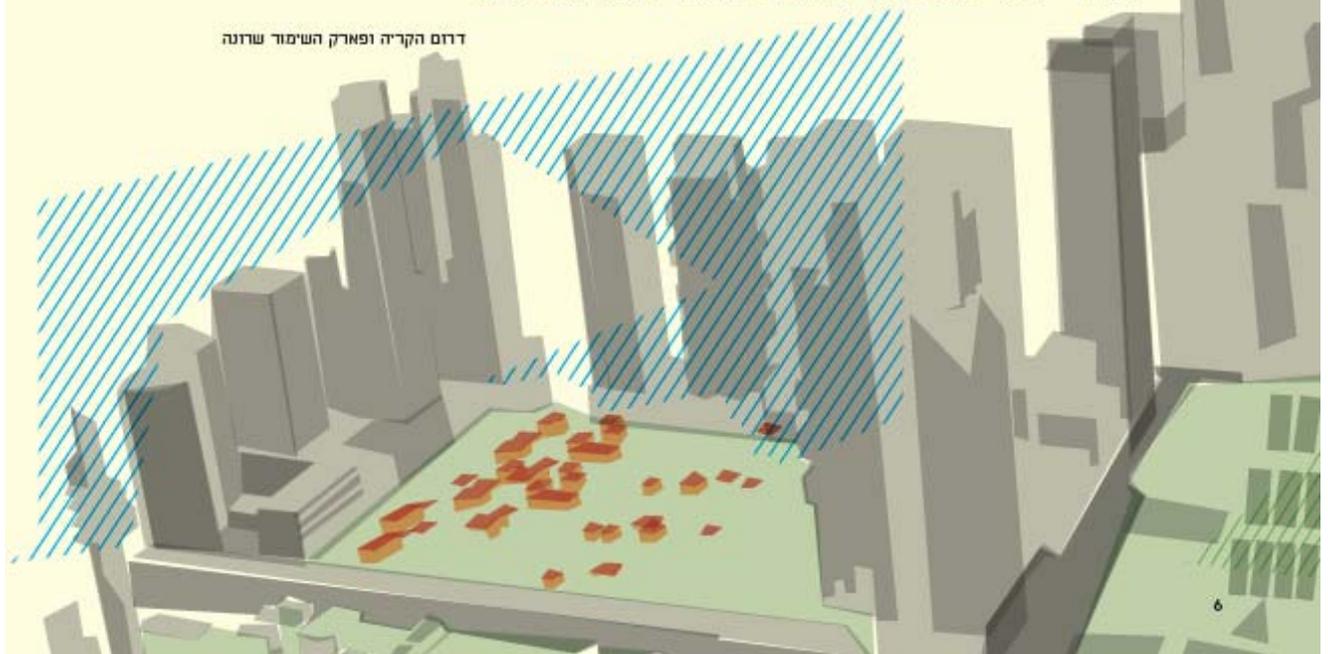
תכנית המתאר מציבה יעדים לגידול שטחי התעסוקה בעיר והתאמתם של חלק מאזורי התעסוקה הקיימים לכלכלה המודרנית. במסגרת זו, מציעה תכנית המתאר להגדיל את מאגר התכניות הקיים לתעסוקה. חלק ניכר מתוספת שטחי התעסוקה יהיה באזורי התעסוקה המטרופוליניים שבמרכז העיר (למשל, משני צידי נתיבי איילון ולאורך שדרות רוטשילד). שטחים נוספים מתוכננים באזור התעסוקה הצפוני עתידים - רמת החייל. תכנית המתאר מציעה לשים דגש על דרום העיר בפיתוח ובשדרוג שטחי התעסוקה הקיימים בו, תוך מינעת מטרדים לשכונות מגורים סמוכות, וביצירת אזור תעסוקה חדש המוצע בסמוך לצומת חולון משני צידי נתיבי איילון. אזור זה צפוי לכלול מרכז תחבורה גדול. אופן פריסת שטחי התעסוקה הנוספים מיועד להביא לפיזור מאוזן יותר של מקומות עבודה ומסחר ברחבי העיר. לכן, ניתן יהיה לשלב תעסוקה ברחובות מרכזיים ובמרכזים מסחריים בשכונות המגורים. בנוסף, התכנית שומרת על אפשרות לקרות בעתיד חלקים מנתיבי איילון על מנת לחבר בין חלקי המרכז העירוני.

היטיטי הדרומי: אזור תעסוקה חדש ומוקד תחבורה בדרום העיר

תכנית המתאר קובעת אזור תעסוקה מטרופוליני חדש בדרום העיר, בסמוך לצומת חולון. אזור התעסוקה הוא חלק משטחי התעסוקה, שאותם מגדירה תכנית המתאר על מנת לענות על הגידול הצפוי בכלכלת העיר ועל הביקוש הצפוי לשטחי משרדים, מסחר וענפי תעסוקה אחרים.

יצירת אזור תעסוקה חדש בדרום העיר יגדיל את מגוון אפשרויות העבודה באזור וישמש מנוף לפיתוח שכונות מגורים שמסביבו. אזור תעסוקה ישען על מערכות תחבורה ציבורית ובהן רכבת ישראל ומספר קווי הסעת המונים. בתכנון האזור ישולבו בריכות החורף - אתרי טבע עירוניים חשובים וייחודיים הקיימים במקום.

דרום הקריה ופארק השימור שרונה



3. יצירת סביבה עירונית אטרקטיבית

החזון: יצירת עיר פתוחה להתחדשות ובו בזמן שימור המורשת האדריכלית-תכנונית, תוך איזון ושילוב בין העיר הבנויה למרחב הפתוח, שמירה על עירוב שימושים מושכל, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה יעילה ובת קיימא.

עירוב שימושים מושכל

עירוב של שימושים ותפקודים - מגורים, תעסוקה, תרבות, מוסדות ציבור - הוא בעל יתרונות רבים מנקודת המבט העירונית: הוא מאפשר נגישות נוחה וקרבה בין מקומות התעסוקה, המסחר, התרבות והשירותים למגורים; הוא מאפשר ליצור רחובות תוססים המציעים מגוון רחב של פעילות אנושית; הוא מאפשר לנצל את שעות הפעילות השונות של השימושים השונים על מנת לקיים אזורים פעילים ובטוחים במשך רוב שעות היממה. מנגד, מובן שעירוב שימושים טומן בחובו גם אתגרים לא פשוטים למיתון המטרדים שעלולים שימושי הקרקע לגרום זה לזה. תכנית המתאר מעודדת קיום עירוב שימושים ברחבי העיר, בדגש על המקומות האלו:

- רחובות מרכזיים בעיר המשמשים צירי הליכה ומוקד לסביבתם, ובמיוחד כאלה המיועדים לאכלס תחבורה עתירת נוסעים
- אזורי התעסוקה המודרניים, המכילים בעיקר מבני משרדים ומסחר, שבהם מציעה תכנית המתאר לאפשר כמות מוגבלת של יחידות דיור
- שכונות מגורים מסוימות, שכבר כיום מתאפיינות בעירוב שימושים, מוצע לחזק תוך טיפול במטרדים שנוצרים מעירוב זה

מרחב ציבורי מפותח

המרחב הציבורי בתל-אביב-יפו שוקק חיים וכולל מגוון רחב של חללים עירוניים פתוחים כגון רחובות, כיכרות, שדרות, פארקים מטרופוליניים, חוף הים, גנים וגינות מקומיות. למרות השפע, יש מקום לשיפור נוסף בתפקוד המרחב הציבורי. לשם כך, תעגן תכנית המתאר במסמכיה של המרחב הציבורי הפתוח תוך יצירת מערכת אחת רציפה והמשכית. דגש נוסף אותו שמה תכנית המתאר הוא על פיתוח הטבע העירוני וערכי מורשת כחלק ממערך המרחב הציבורי. פרט לשטחים פתוחים, כולל המרחב הציבורי סוג אחר של חללים: מבנים ומוסדות ציבור כגון בתי ספר, גנים, בתי כנסת, מרכזים קהילתיים, ועוד מגוון מבנים המספקים שירותים הכרחיים לקהילה ותורמים לחיזוקה. תכנית המתאר תדרוש מכל תכנית, הכוללת תוספת משמעותית של יחידות דיור, לספק במסגרתה את שטחי הציבור הנדרשים כמענה לאוכלוסייה הנוספת. בחלקים שונים של העיר קיים מחסור בשטחי ציבור ותכנית המתאר מנסה למצוא לכך פתרונות ומסמנת במספר מקומות אזורים חדשים המיועדים לשמש למבני ציבור. חלק מאותם אזורים גם מצופים לתפקד כ"פרויקטי מנוף" המהווים עוגן המשפיע באופן חיובי על סביבתו.

איזון בין בנייה מרקמית -משמרת ובנייה לגובה

איזון נכון בין שימור המורשת הבנויה לבין התחדשות הבינוי, הוא עקרון חשוב ביצירת עיר רב-שכבתית, מורכבת ומושכת, האוצרת את תולדות העבר, לצד חיי ההווה והעתיד. מאמץ השימור מופנה במקרים מסוימים למבנה הבודד, ובמקרים אחרים למרקמים עירוניים. הווה אומר לדפוס בינוי כגון גובה, מרווחים בין בניינים, מימדי הגינות ואף תמהיל השימושים בבניינים (למשל, חזית חנויות ומעליה דירות מגורים).

משמעות ההנחיות הנוגעות לשימור בתכנית המתאר היא הטלת מגבלות על פיתוח חדש. חומרת המגבלות משתנה לפי ההקשר; בעוד שבתחומי "העיר הלבנה" שהוכרזה על ידי אונסק"ו (ראו הרחבה בעניין בפרק על מרכז העיר) קיימות הגבלות שימור מחמירות שנועדו לשמור המבנים ועל המרקם העירוני. שדרות רוטשילד היא דוגמה להחלטה לקיים שימור לצד התחדשות, באופן שישמור על נכסי האדריכלות והמורשת מימיה הראשונים של תל-אביב, ובה בעת יאפשר לרחוב לשמור על מרכזיותו בהתאמה לצרכי השוק העכשוויים. תכנית המתאר, בהיותה תכנית הנעשית בקנה מידה עירוני, אינה מתייחסת למבנה בודד, כי אם למתחמים או אזורים שיוסמנו בתכנית כמרקמים לשימור.

תחבורה בת-קיימא, מגוונת ויעילה

תל-אביב-יפו הינה המרכז המטרופוליני הגדול במדינה, לכן על פיתוח מערכת התחבורה בעיר להביא בחשבון את תנועת המועסקים והמבקרים המגיעים לעיר בכל יום. לצד היותה מרכז מטרופוליני, העיר היא ביתם של תושבים רבים, ומערכת התחבורה צריכה לענות גם לצרכיהם. תכנית המתאר מנסה למצוא איזון בין צרכי המשתמשים השונים במערכת התחבורה בעיר. מכיוון שתשתית הכבישים בעיר משולבת במרקם הבנוי הקיים, חלק ניכר מהשינויים המוצעים מכוון ליצירת העדפה לתחבורה ציבורית, להולכי רגל ולרוכבי אופניים. במסגרת זו יוצרת תכנית המתאר שיפור של מרחב ההליכה של הולכי רגל ושל אופניים, ובד בבד מאפשרת - תוך שימוש באמצעים של תכנון תחבורה - שיפור רמת השירות של התחבורה הציבורית.



שיפור איכות הסביבה וקיימות

תל אביב-יפו שואפת להיות עיר בת-קיימא, ירוקה ונטולת מפגעים סביבתיים. סך הפעולות המתוארות לעיל נכללות במאמצייה של תכנית המתאר להוביל לשינוי בתחום זה, ובהן: פיתוח המרחב הציבורי הפתוח, ובפרט זה הירוק, בדגש על טבע עירוני; מעבר לתחבורה בת-קיימא (ראו לעיל); ניצול יעיל יותר של שימושי הקרקע המתבטא בעיבוי הבינוי למגורים ותעסוקה, אך בה בעת שמירה על סביבת מגורים אנושית ובריאה; התכנית כוללת הנחיות לגבי בנייה ירוקה וידידותית לסביבה; ניקוז ושימור מי תהום; מניעת זיהום מקרינה ועוד. כמו כן, יש בתכנית הנחיות שיחייבו כל תכנית בעלת השפעה סביבתית להכין חוות דעת סביבתית הכוללת המלצות לגבי אמצעים למזעור מפגעים סביבתיים הנגרמים ממימוש התכנית או מביצוע העבודות למימושה.

טיילת לאורך נתיבי אילון וחיבור חלקי העיר מעליהם

תכנית המתאר קובעת "ציר ירוק" חדש לאורך נתיבי אילון שייצור טיילת עירונית חדשה להולכי רגל ולרכבי אופניים מצפון העיר עד דרומה. הטיילת תחבר את שני הפארקים המטרופוליניים: גני יהושע (פארק הירקון) בצפון ופארק אריאל שרון (פארק האילון) בדרום. נוסף על כן, מציעה התכנית לאפשר הרחבת גשרים קיימים ומתוכננים מעל נתיבי אילון כדי ליצור בהרחבות אלה שטחים ציבוריים פתוחים. הטיילת והגשרים יאפשרו קישור אל אזורים אחרים באמצעות צירים ירוקים נוספים המתוכננים בכל רחבי העיר. מבדיקה שעשה צוות תכנית המתאר עולה כי הקמת הטיילת בחלקים נרחבים לאורך האילון היא ישימה, חלקים אחרים יחייבו בדיקה והטמעה בתכניות שיקודמו בעתיד. הכללת טיילת האילון בתכנית המתאר תסייע למימושה גם אם יישום הטיילת בפועל ימשך לאורך שנים רבות.

4. ממשל עם פנים לאזרח

החזון: ממשל עירוני מתייעל ומשתף, בעל מידה רבה של עצמאות בניהול ענייני העיר הפנימיים, תוך שיתוף פעולה עם רשויות שכנות בנושאים חוצי גבולות מוניציפליים.

תל אביב-יפו היא הראשונה מבין שכנותיה במטרופולין שמקדמת תכנית מתאר. התכנית מעודדת פיתוח קשרים וחיבורים אל ערים שכנות ויצירת תשתית לשיתוף פעולה מטרופוליני בנושאים סביבתיים ותחבורתיים תוך התאמה לתכנית המתאר המחוזית של מחוז תל – אביב. תכנית המתאר תגביר את השקיפות בכל הנוגע למדיניות תכנון העיר ותהפוך את התשובות לשאלות כגון "היכן ניתן לבנות לגובה?", "היכן מתוכננים שטחי מגורים או תעסוקה חדשים" למידע זמין ונגיש לכל. בנוסף, אישור התכנית יאפשר לעיר עצמאות גדולה יותר בקביעת החלטות תכנוניות ייעל ויקצר את תהליכי אישור התכניות.



הצעות תכנית המתאר ביפו

יפו, הגרעין העתיק של המטרופולין כולו, מהווה חלק עדין במיוחד ברקמה העירונית. תכנית המתאר מנסה לאזן את הרצון לשמר את אופי הבינוי ואת ערכי הנוף הייחודיים, את המשך פיתוח יפו, כמוקד כלל-עירוני של תירות ומסחר, ולחזק את הקשר בינה לבין שאר חלקי העיר.

לשמור על הבינוי ועל תמהיל אוכלוסייה מגוון

- תכנית המתאר מציעה להגדיר את שכונותיה ההיסטוריות של יפו כימרקם לשימור. המשמעות היא שניתן יהיה להוסיף יחידות דיור בהיקף מצומצם ולעודד התחדשות, תוך שמירה על אופי הבינוי בשכונות אלה.
- בשכונות עגמי וגבעת עלייה, במתחמי מגורים גדולים, ניתן יהיה לחלק את מכסת השטח המתוכנן למגורים ליותר יחידות דיור, ובכך להוסיף דירות בינוניות וקטנות.
- במתחמי השיכונים תעודד תכנית המתאר עיבוי מבנים קיימים ויתאפשר להוסיף עד 2 קומות נוספות ובאופן נקודתי יותר גם "פינוי-בינוי".
- כדי להימנע מפגיעה באופי השכונות, תכניות נקודתיות ל"פינוי-בינוי" ייבחנו על פי מידת השתלבותן.
- לצד השיקום והשימור של השכונות ההיסטוריות ותוספת הקומות למתחמי השיכונים, יפותחו שכונות מגורים חדשות בחלקה המזרחי של יפו.

לפתח תירות ומסחר באזורים אטרקטיביים

- ביפו העתיקה מוצע לאפשר תוספת בינוי בעיקר עבור מלונאות, מסחר ותירות, תוך השתלבות באופי הבנייה בעיר העתיקה מבחינת סיגנון וגובה.
- לאורך הטיילת יפותח השער הצפוני ליפו כמוקד תירותי-מסחרי.
- בשטח שבין פארק מדרון יפו לבין רחוב קדם מוצע אזור פעילות מיוחד, שיכלול מלונאות, מסחר ומבני ציבור, שישרתו את תושבי השכונות הסמוכות ואת תושבי העיר כולה. כמו כן, ישולבו מבני המגורים הקיימים במקום.
- שדרות ירושלים הן ציר עירוני מרכזי, שבעתיד יעבור בהן הקו האדום (הקו הראשון) של הרכבת הקלה. לאורך השדרה ניתן יהיה לשלב מבני מגורים ומשרדים, זה בצד זה.
- לחיזוק האופי העירוני של השדרה, מוצע לאפשר תוספת קומת קרקע מסחרית לכל אורכה, גם במקומות שבהם אין חזית כזו, וכן להסב למשרדים מבנים קיימים.
- תכניות חדשות לאורך שדרות ירושלים יחייבו הכנת מסמך מדיניות, אשר יקבע את אופי הבינוי והמרחב הציבורי תוך ניסיון ליצור המשכיות בין צפון השדרה לדרומה.

לחזק את הקשר בין יפו לים, לדרום העיר ולמרכזה

- החיבור הפיסי של יפו לים ולשאר חלקי העיר ייעשה באמצעות רחובות נטועי עצים המעודדים הליכה רגלית, ולאורך רובם תימתח שדרת חנויות (חזית מסחרית).
- צירי מזרח-מערב יכללו את הרחובות דויאל, מרזוק ועזר, עולי ציון, יהודה הימית וארליך.
- צירים ירוקים מטרופוליניים: ציר רחוב שיקשר את פארק אריאל שרון (חירייה) אל פארק מדרון יפו וטיילת החוף, וכן ציר הטיילת, באזור דרום עגמי עד גבול בת ים.
- אזור הפעילות המיוחד המתוכנן בין מדרון יפו לרחוב קדם יפותח כהמשך לשכונת עגמי באופן שימשיך את רחובות השכונה, ייבנה בגובה דומה וישמור על נקודות מבט לים.

שימור השכונות ההיסטוריות ביפו

יפו, אחת הערים העתיקות בארץ, משובצת מתחמים ומבנים היסטוריים רבים המיועדים לשימור. תכנית המתאר מציגה תפיסה כוללת וקובעת את השכונות ההיסטוריות ביפו כ"מרקם לשימור". בדומה למרקם לשימור שנקבע בייעור הלבנה גם ביפו יחול איסור על בנייה גבוהה. התכנית תצדד בשמירה על האופי הייחודי הקיים, אך עם זאת, תשמור על השכונות כאזור מגורים חי ותאפשר ליצור בהן תמהיל מגורים, הכולל דירות בגדלים שונים ואפשרות לשילוב מסחר ומלונאות. התכנית קובעת כי גובה הבנייה לא יעלה על ארבע עד חמש קומות, ויוקפד על שמירת מבטים אל הים. סימון השכונות ההיסטוריות כ"מרקם לשימור" יצור רצף של מרקמים עירוניים שראשיתו בעיר הלבנה, והמשכו בכרם התימנים, בנווה צדק, בפלורנטין ובמושבה האמריקאית, עד יפו העתיקה ושכונותיה ענמי וגבעת עלייה.

רחוב שלבים: מחצר אחורית לרחוב עירוני

שנים רבות נתפס ציר שלבים כ"מוביל תנועה", שתפקידו מוגבל להזרמת תנועה אל מרכז העיר. תכנית המתאר מציגה תפיסה תכנונית שונה, ורואה באזור מוקד פעילות חדש בין יפו לבין תל-אביב. על פי התכנית, יהפוך ציר שלבים לרחוב עירוני פעיל, הכולל חזיתות מסחריות, המחובר לשכונות שסביבו באמצעות רחובות שהיו מאונכים לו (בכיוון מזרח-מערב). לאורך הרחוב נקבעו מספר מוקדים למסודות ציבור כלל-עירוניים, שיסייעו בהחייאת האזור ובהתפתחותו, בדומה למכללה האקדמית תל-אביב-יפו שהועברה למקום בעשור הקודם. מלאי שטחי המגורים ברחוב יוגדל ויתאפשר גם שילוב מוגבל של שטחי משרדים.

אצטדיון בלומפילד ויצירת "הציר הירוק" בין שדרות ירושלים לקריית שלום

תכנית המתאר שומרת על אצטדיון בלומפילד במקומו כמתקן ספורט מרכזי ואף מאפשרת את שדרוגו ואת פיתוחו. התכנית מגינה על גן כרונינגן הסמוך, בכך שיוגדר כשטח פתוח עירוני, וכן היא מחברת בינו לבין רחוב שלבים על ידי מוסד ציבורי עירוני חדש. רצף זה של שטחי ציבור מהווה חלק מציר ירוק עירוני המחבר את שכונות דרום העיר ומגיע מקריית שלום, דרך פארק החורשות ועד לשדרות ירושלים.

המכללה האקדמית תל-אביב-יפו



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 תוכנית המתאר איננה יודעת בשלב זה לתת מענה לנושא.

צוות התכנון הסביר כי התוכנית אינה מונעת פינוי ובינוי אלא מחייבת הכנת מסמך מדיניות כולל לאזור המבקש לקדם תוכנית מסוג זה. התוכנית מאפשרת תוכניות 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 התוכנית 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 בתוכנית. נאמר כי כבר כיום המצב קשה ולא ברור אלו מענים תחבורתיים מציעה התוכנית. היו שהתייחסו בחיוב לכוונת התוכנית 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 התוכנית. 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. התוכנית 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 התוכנית לא ניתן "לצבוע שטח או מבני ציבור" לאוכלוסיות אלו או אחרות ולא ניתן להגדיר את השימוש הספציפי למבני דת – כל אלו יקבעו בתכנון המפורט. התוכנית 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 התוכנית 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 תוכניות לשיקום פארק דוידוב. לגבי התחדשות השכונות נאמר כי הזכויות הקיימות אינן מספקות ואם יש רצון לגרום לשינוי, יש לתת עוד זכויות שאינן מתבססות על התוכניות הישנות. צוות התכנון הסביר כי השינויים נבחנים כדי להחליט אלו מקומות מתאימים לפ"ב עיבוי ועוד. טרם נמצאה "נוסחת הקסם" כיצד לקדם התחדשות מבלי לגרום לעזיבת התושבים הקיימים ושינוי אופי ופני 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 להסטת 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 תוכנית 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 תוכנית המתאר לתת מענה אפקטיבי לשאלות אלו.

אזור יפו - שולחנות עגולים

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 השכירויות 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 תוכניות 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.

שולחן שימור וצפון יפו

תושבים שאלו מהי תוכנית השימור ליפו וצוות התכנון הסביר את הכוונה מתוך התוכנית. 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 מתוכניות 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 שיתמודד עם הקשיים 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 בפרויקטיי 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 בת ים ליפו 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 לצורכי 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.

הצעות תכנית המתאר בדרום העיר

תכנית המתאר לדרום העיר מתמקדת במספר אתגרים: שדרוג שכונות המגורים וחידושן, יצירת מוקד תעסוקה מטרופוליני חדש בצומת חולון, שינוי בעיצוב העירוני שמטרתו הפיכת הרחובות והסביבה כולה לנעימה, ירוקה ומזמינה יותר, ויצירת אפשרות להקמתם של "מיזמי מנוף" שיהוו מוקדי התחדשות וצמיחה בדרום העיר.

לאפשר התחדשות בשכונות המגורים ושדרוגן

- תכנית המתאר בדרום העיר מעודדת את התחדשות שכונות המגורים תוך שמירה על ייחודה של כל שכונה.
- בשכונות השיכונים מוצע לאפשר תוספות של עד 2 קומות למבני שיכון ולשמור על הבנייה צמודת הקרקע בשכונות אלו ללא תוספת קומות או יחידות דיור.
- תכניות "פינוי בינוי" יותרו באופן נקודתי, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לשכונה כולה. ככלל, תינתן עדיפות לריכוז מתחמים לפינוי-בינוי לאורך הצירים הראשיים, בשולי השכונות.
- התכנית מכוונת לשמירה על השכונות המתאפיינות במרקם בינוי ייחודי המשלב מגורים, מסחר ותעסוקה. בשכונות אלו מאפשרת תכנית המתאר את עירוב השימושים, תוך הגבלת פעילויות ועסקים המהווים מפגע בריאותי וסביבתי למגורים.

לשנות את פני התעסוקה בדרום העיר

- התכנית מציעה מרכז תעסוקה חדש בצומת חולון (ראו הרחבה בעמוד 6). מרכז זה יתפקד כמוקד תעסוקה מטרופוליני ותותר בו בנייה צפופה וגבוהה; הוא ירושרת על ידי מרכז תחבורה מטרופוליני חדש, שיקשר בין תחנת רכבת ישראל ובין אמצעי התחבורה הציבורית האחרים החוצים את האזור ומתוכננים לעבור בו בעתיד.
- אזור התעסוקה בצומת חולון מיועד לסוגי תעסוקה מגוונים: משרדים, מסחר, היי-טק, ושימושים אחרים אשר התמקמו עד עתה בעיקר במע"ר המרכזי ובאזור רמת החייל. שילוב של שימושי תעסוקה אחרים, ובכלל זה מלאכה, יתאפשר תוך הקפדה על המגבלות סביבתיות.
- באזורי המלאכה שבאזור מבואות יפו (בין רחוב סלמה בצפון ודרך בן צבי בדרום) מציעה תכנית המתאר שינויים נרחבים שיעודדו את שדרוג האזורים האלו ופיתוחם. זאת במטרה לעודד כניסת שימושים מגוונים של מסחר ומשרדים וגם מגורים באופן מוגבל כך שיהפכו למוקד משיכה לאזור כולו.

להקים "מיזמי מנוף" לפיתוח הדרום

- מערכת רחובות וצירים ירוקים תאפשר קישור נוח אל הפארק מהשכונות שסביבו. תכנית המתאר מציעה להקצות אתרים למוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליניים בפארק החורשות ובתחנה המרכזית הישנה, בתחנה המרכזית החדשה ובצומת חולון.
- ברחוב שלבים יפותחו מספר מוקדים ציבוריים, שיצטרפו לקמפוס המכללה האקדמית הקיים. אחד המוקדים מתוכנן בסמוך לבית ספר דרויאנוב, תוך יצירת מרכז ציבורי-חינוכי לפלורנטין ולסביבה. התכנית אינה מפרטת את התכנים המדויקים של המוקדים, אך מסמנת את מטרתם לשמש כ"מיזמי מנוף" שיוכלו לעודד את התפתחות שכונות המגורים הסמוכות והאזור כולו.



■ במרכז שכונות הדרום יפותח "פארק החורשות" - פארק עירוני-רובעי חדש, בעל אופי ייחודי המשלב אתרי טבע עירוני.

■ תכנית המתאר מציעה לפתח רשת רחובות וצירים שבהם תינתן העדפה להולכי רגל, ביניהם: רחוב סלמה, דרך בן צבי, ציר ירוק מטרופוליני לאורך גבולה הדרומי של העיר וציר ירוק עירוני המחבר את פארק החורשות ליפן; ציר ירוק עירוני המקשר את פארק החורשות אל שכונות הדרום. בציר שלבים ינתן משקל משמעותי להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

פארק החורשות:

הריאות הירוקות של שכונות הדרום

פארק החורשות, כפי שניתן להבין משמו, הוא למעשה רצף של חורשות בסמוך לשכונות דרום העיר: קריית שלום, שכונת שפירא ונווה עופר. כיום, רוב שטחו אינו פתוח לציבור ואינו משמש בפועל כפארק. תכנית המתאר מגדירה את פארק החורשות כשטח פתוח עירוני. הפארק, שגודלו יותר מ-200 דונם, יהיה הפארק העירוני הגדול בעיר וישמש ריאה ירוקה לשכונות דרום העיר והוא יקושר אליהן במערכת של צירים ירוקים ומזמינים. הפארק מתוכנן כפארק אקולוגי וישומרו בו בתי באר, מערכות השקיה וינטעו פרדסים ועצי פרי שאפיינו את האזור בעבר. כבר כיום החלה העירייה בפיתוח חלקים מהפארק בפועל, כאשר תכנית המתאר נותנת לפארק תוקף תכנוני.

התחנה המרכזית החדשה:

להוציא את התחבורה, להכניס תעסוקה

תכנית המתאר קובעת כי התחנה המרכזית תועתק ותפוצל לשני מרכזי תחבורה מטרופוליניים: בצפון - בסמוך לתחנת הרכבת מרכז (מסוף 2000), ובדרום - בסמוך לצומת חולון. בדרך זו יצומצמו המפגעים השונים הנגרמים על ידי מיקום התחנה באתר הנוכחי. שטח התחנה המרכזית החדשה, שיתפנה משימושי התחבורה, יהווה חלק מאזור התעסוקה המטרופוליני. ככזה, יאוכלס במשרדים ובשימושי תעסוקה אחרים, ויותר להשתמש בו למלונאות, למגורים ולשטחי ציבור.

פרוייקט דיור בד השנה בשכונת שפירא



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 בתוכנית, 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 (לדוגמה 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 תוכניות מדיניות לא סטטוטוריות המהוות פלטפורמה לתכנון הפיזי ולתכנון המרחב הציבורי. התושבים התייחסו לפיתוח המאסיבי המתוכנן לאזור ותהו אם קיימת שלביות בתוכנית 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 התוכניות המפורטות. הוסבר כי בשטחי התחנה המרכזית החדשה, אשר ייהנו מהקרבה ליצור איילון ולרכבת הקלה, יותרו שימושי תעסוקה בהיקף משמעותי בכוונה להפוך את המקום למוקד ציבורי ולא רק תחבורתי. תושבים ברכו על התוכנית, עם זאת, עלו שאלות לגבי מציאת פתרונות לאוכלוסיות קשות יום הגרות באזור. נאמר כי אין לכך ביטוי ברזולוציה של תוכנית 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 רחבות 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 בתוכנית 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 בתוכנית 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 התוכניות 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 לתוכנית 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 מכונן 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 יוציאו 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 לתוכנית המתאר ניתן לקדם בהם תוכניות. 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 שייווצר 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 התוכנית. 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 תוכניות מאושרות לבין תוכניות שבתהליך. זאת כדי לא לקבע תוכניות שבהליך באמצעות תוכנית 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 התוכנית באופן כללי ובאופן ממוקד לדרום העיר. התושבים נשאלו לדעתם בנושא גובה הבניה בדרום העיר, מבחינה עיצובית, חברתית-כלכלית.

חוזקות התוכנית הכללית ולדרום העיר

משתתפים במפגש זה ציינו כי התוכנית 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 התוכנית 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 התוכניות 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 תוכניות 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.

20

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 לתוכנית 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 התוכנית. 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 מוטו 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'. רוחב זה מעוגן בתכנית ללא קשר לגובה הבינוי. צוות התכנון גם התייחס למערכת הצירים המחברים 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 לתוכנית של מרכז העיר המעודדת צירים ירוקים מחברים, אלה חסרים בדרום העיר. ראשית, ציין צוות התכנון כי התוכנית 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 התוכנית על מרקמים קיימים, אשר סובלים כיום ממפגעים ומטרדים. כמו למשל, בתוכנית 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 תוכניות לפינוי בינוי ולהגדיל את זכויות הבניה.

התוכנית 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 התוכנית 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 רחוב 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.

הצעות תכנית המתאר במזרח העיר

רובע מזרח העיר, המשתרע ממזרח לאיילון, כלל בעבר אזורי תעשייה מסורתיים ושכונות שיכונים שנבנו בשנות החמישים. תכנית המתאר מכוונת לפיתוחו של הרובע תוך שמירה על אופי הבנייה הייחודי לאזור, תוספות מתונות של מגורים ותוספות של צידים ירוקים המקשרים בין חלקי הרובע השונים ובין הרובע לשאר חלקי העיר. אזורי התעשייה המסורתיים יפנו את מקומם למגדלי משרדים מודרניים ויהוו את החלק המזרחי של מרכז העסקים הראשי של המטרופולין.

לפתח את מזרח העיר כרובע מגורים מגוון ואיכותי

- ברוב השכונות תינתן אפשרות ל"עיבוי מתון", באמצעות תוספת של קומה או שתיים, הרחבת יחידות דיור ותוספת אנפים למבנים קיימים. ההתערבות המתונה נועדה לשמור הן על מרקם הבינוי והן על המרקם הקהילתי הקיים.
- התערבות אינטנסיבית תיעשה רק במתחמים אשר זוהו כמתאימים לכך: לאורך רחובות ראשיים כדרך ההגנה, רחוב לה-גווארדיה ודרך השלום. במקומות אלה תכנית המתאר תעודד, בדרך כלל, גם תוספות של שטחי מסחר ותעסוקה.
- "פינוי-בינוי" המאפשר תוספות בנייה משמעותיות מוצע אך ורק במיקומים שימצאו מתאימים לבנייה גבוהה, כגון מגרשים הסמוכים לצמתים ראשיים. "פינוי בינוי" מוצע, למשל, בקצה המערבי של רח' לה-גווארדיה ובצומת הרחובות יצחק שדה ומשה דיין.
- באזורים המאופיינים במבנים נמוכים וצמודי קרקע מוצע שלא לשנות את אופי הבינוי.
- בית גיל הזהב, אורט סינגלובסקי, תיכון עירוני ט', מרכז קהילתי בית בארבור והשטחים הסמוכים להם יהיו מתחם ציבורי מרכזי, שישלב מבני ציבור ברמה רובעית, כלל עירונית ואף מטרופולינית. מתחם זה ישמש עוגן מרכזי לכל רובע מזרח העיר.
- מכיוון שהמתחם גובל בשני קווי הסעת המונים מתוכננים - הקו הסגול והקו הצהוב, מוצע לאפשר בו תוספת שטחים למסחר, למגורים ואף למשרדים בהיקף מוגבל. להפוך אזורי תעשייה מיושנים לאזורי תעסוקה מודרניים
- אזורי התעסוקה במזרח העיר, שהכילו בעבר תעשייה מסורתית ומזהמת - תעש, מחלבות, מפעלי אלקטרוניקה ועוד, עתידים לשנות את פניהם לאזורי תעסוקה מודרניים.
- באזורי התעסוקה שלאורך איילון (שכונות נחלת יצחק וביצרון) מציעה תכנית המתאר לאפשר בנייה של מגדלי משרדים מודרניים, בהתאם לאופי המרכז העירוני הראשי המתפתח לאורך ציר זה. באזורים אלה מתוכנן שילוב מתון של מגורים.
- מדרום לרחוב נחלת יצחק ובחלקו המזרחי של אזור תעסוקה ביצרון מתוכנן עירוב של שימושי תעסוקה, מגורים וכן מבני ציבור ושטחים פתוחים לשירות התושבים.

ליצור רובע ירוק יותר

- לאורך כל שכונות המגורים, מנחלת יצחק בצפון עד שכונת לבנה בדרום, מתוכנן "ציר ירוק" המקשר את מוסדות הציבור והחינוך המרכזיים של השכונות, וכן רצף של גינות ומעברים ציבוריים הממוקמים לאורכו. חיבור זה יאפשר יצירת סביבה בטוחה לתושבים וקישור נוח לפארק מנחם בגין.
- "ציר ירוק" נוסף מתוכנן לחיבור מזרח העיר למרכזה. הציר מתחיל בשכונת ביצרון ויגיע באמצעות גשר מעל נתיבי איילון אל שדרות יהודית, ובהמשך גם אל רחוב בוגרשוב ואל חוף הים.

■ פיתוח נופי מקיף הכולל מדרכות רחבות ומסלולי אופניים ייעשה בכל הצירים הירוקים ובציר המחבר את שכונת כפר שלם לפארק בגין ובצירי השדרות ביד אליהו. העירייה החלה בפיתוח חלקים מהצירים בפועל, כאשר תכנית המתאר נותנת להם תוקף תכנוני.

■ באזור אצטדיון בני יהודה מתוכנן שטח פתוח עירוני חדש, אשר יוקם כחלק מפיתוח האזור, בהתאם להתקדמות במציאת אתר חלופי להעתקת האצטדיון.

רחוב לה גווארדיה: דיזנגוף של יד אליהו

מוסד ציבור עירוני בלב שכונת כפר שלם

רחוב לה גווארדיה - כיום רחוב שפונת אליו החזיתות הצדדיות של בתי יד אליהו - עתיד להפוך, על פי תכנית המתאר, לרחוב עירוני פעיל ושוקק. המדרכות יורחבו ויסללו שבילי אופניים, בעוד החזיתות הצדדיות יהפכו לחזיתות מסחריות.

בנייני המגורים שלאורך הרחוב יוכלו להתרחב ולהגדיל את השטח הבנוי, ובחלק מהמקרים יתאפשר גם יפניו- בינוי שיוסיף מלאי דירות חדשות בשכונה הוותיקה. רחוב לה-גווארדיה המחודש יחבר את המרכז המתפתח מסביב לאצטדיון נוקיה במערב אל מרכז ציבורי שיוקם באזור בית גיל הזהב במזרח.

שכונת כפר שלם היא אחד מאזורי המגורים המרכזיים של דרום מזרח העיר. השכונה נמצאת בתהליך מתמשך של התחדשות מזה שנים רבות. תכנית המתאר מציעה להוסיף בלב השכונה מוקד ציבורי שיהווה מנוף חיובי להתחדשות האזור ולשיפור תדמיתו. זאת, באמצעות הקצאת שטח נרחב במרכז השכונה למוסד ציבורי מרכזי, אשר יפעל בזיקה לסביבתו וישפיע באופן חיובי על האזור.

המוסד ימוקם על 'ציר ירוק' שיחצה את השכונה מצפון לדרום, ישפר את הנגישות בין חלקיה להולכי רגל ולרוכבי אופניים, יחבר את השכונה באופן נוח ונגיש לפארק מנחם בגין הגובל בה מדרום, וישפר את הקשר והפתיחות בין כפר שלם לבין שאר חלקי העיר. פעולות אלה בשילוב עם המשך תכנון המגורים, יסייעו להתחדשות השכונה, להתפתחותה ולשיפור תדמיתה.

נשר יהודית לחיבור מזרח העיר אל מרכזה מעל נחבי איילון



אזור מזרח – דיון מליאה

התחדשות עירונית, פינוי ובינוי, עיבוי

ללא ספק היה נושא זה אחד המרכזיים במפגש עם תושבי שכונות 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 יותר רווח ליזם והפרויקטים לא יצאו לדרך. אחרים ביקשו "לשפוך מים קרים על ההתלהמות של הפינוי ובינוי". אלו הזכירו היבטים שליליים של פו"ב, ביניהם; 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 התוכנית מאפשרת לבניין שלם פינוי ובינוי או האם לאו. צוות התכנון הסביר כי תוכנית 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.

25

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 ברוב 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 יתרום למרחב.

שולחנות עגולים – אזור מזרח

חוזקות התוכנית באופן כללי

ביחס לתוכנית 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 התוכנית 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 ובריאים, 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 התנועת 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.

26

לגבי האפשרות לעירוב שימושים הובעו דעות שונות. משתתפים תמכו בהעלאת אחוז המגורים במתחמי תעסוקה ובציפוף 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 במוסדות 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 שכונות 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 שתנוהל בתקציב עירוני אשר תפעל בשכונה ובמקביל בניית תוכנית להסדרת הבעלויות. תהליך ההסדרה מורכב וייקח כעשור שנים לכל הפחות. תושבי התקווה סיפרו על המצב הקשה בשכונה וכי תוכנית המתאר אינה מביאה בשורה הלכה למעשה. נאמר כי בשכונה אלפי מהגרי עבודה "שקופים" שהתוכנית 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 ברחוב 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 בשוכנה נתפסת כחיובית.

שולחן שכונות 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 התוכנית 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 גבוהה 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 ושדרוג ואין הכרח בהריסה ובינוי. עיבוי יכול לספק שיפור חזיתות, הגנה מרעידות אדמה ומעליות. יחד עם מרכז מסחרי אפשר ליצור שינוי חיובי בשכונה.

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 בתוכנית. 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 תוכנית 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.

הצעות תכנית המתאר במרכז העיר

מרכז תל-אביב הוא אזור היסטורי שעליו מופעלים לחצי פיתוח אדירים. תכנית המתאר מבקשת לאזן בין הביקושים למגורים, למשרדים ולשטחים פתוחים, תוך שמירה על "העיר הלבנה" והוספת שטחים וצירים ירוקים, פיתוח מרכז העסקים הראשי המטרופוליני, עידוד התנועה הרגלית והשימוש באופניים ובתחבורה הציבורית.

לשמור על מרקמי המגורים ולפתח את מרכז העסקים הראשי

- תכנית המתאר מטמיעה את מתחם "העיר הלבנה" על פי הכרזת אונסק"ו (ראו הרחבה במסגרת) ומאמצת את מגבלות הבינוי שנקבעו בהכרזה.
- תוספת יחידות הדיור באזור מרכז העיר תהיה מינימלית, בעיקר לאורך הצירים הראשיים. כך, למשל, מוצע לאפשר בנייה לגובה של 8 עד 10 קומות לאורך רחוב אבן גבירול ורחוב ארלוזורוב.
- לאורך דרך נמיר תותר בנייה של מגדלים לתעסוקה, למלונאות ולמגורים.
- באזורי מרכז העסקים הראשי - לאורך נתיבי איילון, דרך בגין ודרום שדרות רוטשילד, מאפשרת תכנית המתאר להוסיף בנייה של מגדלים לתעסוקה ומלונאות בהיקפים ניכרים.
- שטחי הקרייה, לאחר שיפוננו משימושיהם הצבאיים, יוקצו לבנייה לתעסוקה בשילוב היקף מוגבל של מגורים.
- תכנית המתאר תבקש לקבוע כי היקפי בנייה אלו יותנו בתוספת שטחי ציבור פתוחים או מבונים, ניווד זכויות ממבנים לשימור וקביעת מכסת דיור בר-השגה.

למתן תנועת רכב פרטי ולהעדיף הולכי רגל, אופניים ותחבורה ציבורית

- מטרה חשובה של תכנית המתאר היא להפחית את גודש התנועה הפרטית במרכז העיר על בעיות התחבורה והנזקים הסביבתיים הכרוכים בו.
- קווי הרכבת קלה יעברו ברחובות אלו: הקו האדום - מתחת לדרך בגין, הקו הירוק - מתחת לרחוב אבן גבירול והקו הסגול - במפלס הרחובות אלנבי, בן יהודה וארלוזורוב. ברחובות אלה יצומצמו נתיבי תנועת הרכב הפרטי לטובת תנועת הולכי רגל. התכנית תעודד את הגדלת עירוב השימושים לאורך צירים אלה, תוך הוספה של שימושי מסחר, משרדים ומלונאות.
- השטח הציבורי הפנוי לתנועת הולכי רגל ואופניים יגדל. תכנית המתאר תגדיר מתחמים נרחבים כאזורים מוטי הולכי רגל. באזורים אלה יורחבו מדרכות על חשבון חניות רחוב.
- החוויה העירונית של הולכי הרגל תשופר גם בצירים עירוניים אחרים, באמצעות עידוד מסחר בקומות הקרקע של צירי הליכה מרכזיים. בין הצירים האלו - רחובות פינסקר, פרישמן, יהודה הלוי, מקווה ישראל, קפלן ולינקולן.

תוספת למערך שטחי ציבור

■ מסיבות היסטוריות שונות, רובעי מרכז העיר מאופיינים בשטחי ציבור פתוחים ובנויים מועטים יחסית. תכניות חדשות למגורים ידרשו לתת פתרונות לשטחי ציבור הנדרשים לתוספת האוכלוסייה.

■ התכנית כוללת הצעות למיקום אפשרי למוקדי ציבור עירוניים ומטרופוליניים חדשים במספר מקומות באזור מרכז העיר. נציין כמה דוגמאות בולטות: מתחם התרבות והבילוי בשפך הירקון; פארק חדש בהמשך רחוב קרית ספר (כיום משמש השטח כחניון); "פארק השימור שרונה" בגבול בין מרכז העסקים הראשי לבין שכונת המגורים המתחדשות של לב תל אביב יורחב, על חשבון הקרייה הצבאית (עם פינויה); פיתוח יציר ידוקי אשר יצור את החיבור המתבקש בין שדרות רוטשילד לבין חוף הים והטיילת דרך רחוב המסילה.

חידוש רחוב ארלוזורוב: הפיכתו לרחוב עירוני ופעיל

מרחוב עמוס תנועה ושומם כמעט מפעילות עירונית, מציעה תכנית המתאר להפוך את רחוב ארלוזורוב לרחוב עירוני תוסס, תוך ניצול הקו הסגול של הרכבת הקלה שעתיד לעבור בו. המדרכות יורחבו, שבילי אופניים יסללו וחזיתות מסחריות יתווספו לבתי המגורים הבנויים לאורכו. הרחוב יהפוך לציר המחבר את תחנת הרכבת מרכז לרחוב אבן גבירול ולחוף הים, באופן מזמין ונעים להליכה. ממזרח לרחוב אבן גבירול תאפשר התכנית לבנות לגובה של 8 עד 10 קומות למגורים, למלונאות ולמשרדים, וממערב לו משתרע מתחם "העיר הלבנה" - גם בצד זה ניתן יהיה להוסיף שטחי מגורים, מלונאות ומשרדים בהתאם למגבלות השימור במקום.

העיר הלבנה: הגנה תכנונית על מרקם עירוני בעל ייחוד עולמי

אזור "העיר הלבנה" הוא אחד המרקמים העירוניים הייחודיים בעיר ואף בעולם, ובשנת 2003 הוכרז על ידי אונסק"ו כאתר מורשת תרבות עולמי. תכנית המתאר נותנת תוקף תכנוני וחוקי מחייב להכרזת אונסק"ו: התכנית תאסור על בניית מגדלים חדשים בתחום העיר הלבנה ותקבע כללים לשמירה על איכויות המרקם העירוני הייחודי לאזור. התכנית אינה מסתפקת בעיגון תחום הכרזת אונסק"ו ומרחיבה את תחום האיסור לבנייה במגדלים ושימור המרקם העירוני צפונה עד נחל הירקון.



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 תוכנית המתאר אינה קובעת מסלולי תח"צ. צוות התכנון הסביר כי תוכנית 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.

30

התחדשות עירונית, עיבוי, פינוי ובינוי

בהמשך להסברים על תוספות יחידות הדיור המוצעות בתוכנית 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 בתוכנית 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 תוכנית המטמיעה את הנחיות תמ"א 38 ומעודדת הריסה ובנייה 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 תוכנית המתאר, חשוב לציין כי היתרי הבניה לתוספת קומות יעמדו בבדיקות קונסקרוטיביות ובטיחותיות.

בינוי בקו הים

אחד הנושאים שעלו במליאה וקיבלו ביטוי משמעותי יותר בשלחנות 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 לבנייה מלונאית. צוות התכנון הסביר כי תוכנית המתאר מטמיעה תוכניות 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 תוכנית המתאר אינה מתייחסת לעצים ונשאל כיצד ניתן להגן עליהם בהוראות התוכנית. נשאל האם ניתן לקבוע בתקנון תקנה לגבי מספר עצים מינימאלי למגרש (שהייתה נהוגה בעבר) וכיצד ישומרו גינות הכיס של ג.ד.ס. צוות התכנון אמר כי התוכנית 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 תוכנית המתאר לפיהם יותנה פיתוח חדש בשימור או בתוספת שטחים פתוחים לציבור. נאמר כי חסרים היגדים ברורים וכמותיים לגבי הקצאת שטח פתוח בתוכניות חדשות. צוות התכנון הסביר כי התוכנית קובעת (בסעיף 4.1.1) כי "הועדה מחויבת לדון בתוכנית מתוך התייחסות לתוספת שטחי ציבור בהתאם לתוספת המוצעת". בנוסף מקבעת התוכנית 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 התוכנית מנסה למצוא פתרונות יצירתיים כגון קירוי האילון ושיפור איכות המרחב הציבורי. חברי מועצה ציינו כי נכון יהיה לקבע שטחים "חומים" (למבני ציבור) בתוכנית המתאר שיינתנו מענה לחוסר הקיים במוסדות חינוך ואחרים.

כללי

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

מרכז העיר - שולחנות עגולים

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

חוזקות התוכנית הכללית

משתתפים במפגש זה ציינו כי "החוזקה העיקרית של התוכנית 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 תוכנית 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 התוכנית משקפת ראייה רחבה של העיר ולא ראייה

נקודתית או אזרית. 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 התוכנית 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 התוכנית. 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.

חזקות הצעות התוכנית 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 התוכנית 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 תוכנית 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 תוכניות 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 התוכנית עם מחסור זה, הצפוי לגדול עם תוספת המגורים. צוות התכנון הסביר כי לתוכנית 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-גרדיה/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 ובז'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 התוכנית, בינהן; ההבדל בהגדרת הגובה בתשרי התוכנית (8 קומות) לבין הגדרת הגובה בתקנות (6.5) קומות או באיזו מידה מעגנת התוכנית אמצעים היכולות למנוע "תרגילים לעקיפת התוכנית". צוות התכנון הסביר כי המסמך הקובע הוא התקנון והסימון בתשריט מצוין מדרג גובה בינוי בכל מתחם. בנוסף, לאחר אישור התוכנית, מי שיבקש לשנותה יצטרך להכין תוכנית מפורטת כזו. שינוי תוכנית 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 תוכניות 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 בתכניות. 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 תוכנית המתאר. עוד נאמר כי התוכנית 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 התוכנית 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 התוכנית 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 התוכנית לגבי רצועת החוף, הטיילת והצירים הירוקים המובילים לחוף.

כללי לגבי התוכנית

באופן כללי הועלו הערות לגבי הגדרות בתקנון התוכנית שחלקם אינו ברור במידה מספקת (לדוגמא: "שימושים כלליים" או "שימושים נוספים"). נאמר כי חסרה תוכנית מצב קיים, שתציג קומפילציה של תוכניות מאושרות, כך שלא ברור מה השוני בין מצב קיים בפועל למצב תכנוני מאושר / בצנרת להצעות התוכנית. 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 התוכנית משום התייחסותו של תשריט העיצוב לגובה מפורש בעוד שפרק אזורי התכנון התקנון קובע גובה מקסימאלי שונה. עוד נאמר כי רצוי היה להציג את התוכנית על רקע המצב התכנוני הקיים בערים השכנות כדי ליצר הקשר ברור.

הצעות תכנית המתאר בצפון העיר

רובע צפון העיר הוא הרובע החדש ביותר של העיר מבחינת תכנונו, וניתן לראות זאת במבנה הרחובות ובמרקם השכונות. תכנית המתאר מבקשת להרחיב את מגוון אפשרויות הדיור בו, לצופף את הבנייה באמצעות תוספת קומות ויפניו בינוי, לחזק את הקשר בין השכונות לבין עצמן ובינן לבין מרכז העיר וכן להפוך מספר צירי תנועה לרחובות פעילים ושוקקי אדם.

להגדיל את מגוון אפשרויות המגורים

- באזורי מגורים ותיקים תינתן אפשרות לתוספת בנייה באמצעות תוספת של קומה או שתיים, הרחבת יחידות דיור ותוספת אגפים.
- במספר מתחמים בשכונות הדר יוסף ונווה שרת, התכנית מאפשרת יפניו-בינוי.
- התוספות יהוו תמריץ להתחדשות האזור ולהגדלת מגוון יחידות הדיור בצפון העיר.
- כדי לא לפגוע באופי השכונות, תיקבע תוספת הבינוי האפשרית בהתאמה למרקם הייחודי של כל שכונה. כך למשל בשכונות רמת אביב א' ומעוז אביב, תוספת בנייה תותר בכפוף לשמירה על הערכים היחודיים המאפיינים שכונות אלו אשר יסומנו כימרקם לשימור.
- בשכונות המתאפיינות בבנייה צמודת קרקע ובשכונות החדשות שנבנו מאז שנות ה-90, תכנית המתאר אינה מציעה תוספת יחידות דיור.
- תכנית המתאר כוללת בתוכה את התכנון לשכונה חדשה בצפון מערב העיר בין דרך נמיר לחוף הים (תכנית 3700), שכונה זו תוסיף למעלה מ-10,000 יחידות דיור חדשות ובהן יחידות דיור קטנות ודיור בר-השגה.

ליצור מוקדי פעילות, מסחר ותעסוקה

- רחוב איינשטיין וקטעים של הרחובות פנחס רוזן ובני אפרים זוהו כבעלי פוטנציאל להוות צירים מרכזיים המכילים פעילות עירונית. ככאלה, הם מיועדים לשלב מבני ציבור, שטחים פתוחים, משרדים ומסחר לצד מגורים.
- התכנית תמליץ לאפשר לעסקים שימצאו מתאימים להתמקם בקומת הקרקע של אותם צירים וכך למלא את הרחובות בפעילות אנושית.
- פיתוחם של רחובות אלה נשען על קווי הסעת המונים המתוכננים להגיע לצפון העיר: הקו הירוק מתוכנן לאורך ההמשך הצפוני העתידי של רחוב אבן גבירול, וזרוע נוספת דרך רחובות איינשטיין, לבנון, מרכז הירידים, שטרית וראול ולנברג, הקו הצהוב מתוכנן לאורך הרחובות משה סנה ופנחס רוזן.
- התכנית תאפשר בניית משרדים ושימושי תעסוקה דומים מעל מרכזים מסחריים קיימים בשכונות.

ליצור קשרים בין השכונות עצמן ובינן לבין מרכז העיר

- לאורך נתיבי איילון מתוכננת טיילת להולכי רגל ולרוכבי אופניים. טיילת זו תתחבר אל מרכז העיר ותגיע בדרום עד פארק אריאל שרון המתוכנן (פארק איילון, חירייה).
- מוצעים גשרים להולכי רגל ולרוכבי אופניים שיחברו את הרבעים מעל נתיבי איילון: האחד בגשר בהמשך רחוב איינשטיין דרך האוניברסיטה אל רחוב מבצע קדש, השני על ידי קישור רחוב שטרית, דרך מרכז הירידים אל רחוב חיים לבנון. גשר נוסף להולכי רגל ולרוכבי אופניים מוצע מעל הירקון כחיבור בין רחוב לוי אשכול לרחוב ויצמן.

- רחוב אבן גבירול מתוכנן להמשיך צפונה עד לאזורי המגורים החדשים בצפון מערב העיר.
- התכנית מציעה פארק רחב לאורך כביש גהה, שיקשר בין פארק הירקון ופארק רצועת הנופש המטרופולינית המזרחית, וישלים טבעת ירוקה פתוחה. המרחב הציבורי בתוך הרובעים יחזק על ידי מערכת צירים ירוקים ועל ידי פיתוח מערכת של שבילי אופניים.

רחוב איינשטיין: רחוב עירוני שוקק

למרות קרבתו לאוניברסיטה ולקניון רמת אביב, הרחוב אינו מתפקד כרחוב עירוני פעיל. תכנית המתאר מציעה להפוך את רחוב איינשטיין לרחוב העירוני הראשי של רמת אביב תוך ניצול העובדה שבעתיד יעבור בו הקו הירוק של הרכבת הקלה. תכנית המתאר קובעת ברחוב מדרכות רחבות ושבילי אופניים ומאפשרת מסחר לאורכו. בנוסף, מציעה תכנית המתאר כי הרחוב ימשך מערבה תוך חיבור האוניברסיטה לחוף הים ולטיילת החוף, שם יסתיים בכיכר ציבורית פתוחה. מן הצד השני, הרחוב ממשיך מזרחה כציר ירוק דרך קמפוס האוניברסיטה, בגשר מעל נתיבי איילון - עד לשכונת צפון מזרח העיר.

מתחם רדינג: מתחנת כוח למוסד תרבות

מתחם תחנת הכוח רדינג הוא חלק מרצף השטחים המיועדים לפיתוח למטרות נופש, פנאי ותרבות באזור שפך הירקון. תכנית המתאר קובעת ששטח תחנת הכוח הפעילה יצומצם, כך שמבנה רדינג ההיסטורי והשטח שבחזיתו יהפכו לשטחים פתוחים ונגישים לציבור, כחלק מפיתוח רצועת החוף התל אביבית כולה. המבנה ההיסטורי ישמש למוסד תרבות, שזהותו תיקבע בעתיד. מוסד ציבורי יהווה חלק ממכלול של שטחי ציבור אותם קובעת התכנית באזור בית הלוויות העירוני ובסביבתו. שטחים אלה ייועדו למוסדות ציבור גדולים מסוג תרבות, פנאי וספורט, אשר ישרתו את כל תושבי העיר ויקיימו קשר הדוק עם מתחם יריד המזרח ונמל תל אביב. במתחם שפך הירקון כולו יהיה תהיה פעילות שמשלבת טבע עירוני - הירקון וסביבתו וחוף הים - עם פעילות ציבורית ותרבותית ענפה.

שפך הירקון ותחנת הכוח רדינג



אזור צפון - דיון במליאה

תנועה תחבורה וחנייה

תושבים התייחסו למספר נושאים שאינם במנדט של תוכנית 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 בתוכנית סמינר הקיבוצים ו-3700. עלתה ציפייה לסיוע מצד העירייה במאבק המתנהל ברפורמה לתחבורה ציבורית. עוד נאמר כי מתחם האוניברסיטה סגור בחלק משעות היום למעבר הולכי רגל. נאמר כי מתנהל מו"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. תוכניות עיבוי לא מספקות מענה לצורך הגדל בשטחי ציבור. הוצע למשוך את טיילת האילון לשכונת הצפון ולשקם את המרכזים המסחריים בשכונות הנראים עלובים. נאמר כי נכון לאמץ גישות של עירוב שימושים במבני ציבור לדוגמה: 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.

התחדשות עירונית, עיבוי ופינוי ובינוי

נשאל לגבי בניה מגדלית ברמת אביב במסגרת פינוי ובינוי. נאמר כי סוכם עם העירייה על בנייה מרקמית ועיבוי בעוד שהתוכנית 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 תוכנית 3700. צוות התכנון הסביר כי - התוכנית קבעה פארק חופי של מעל ארבע מאות דונם עם הוראות מחמירות לפיתוח. התקבל הצורך בסקר ערכי טבע והומלץ להטמיע בקשה זו.

דיון בר השגה

גם במפגש צפון עלה הנושא לדיון כשמשתתפים התייחסו לנושא כחלק מתוכנית 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 תוכנית המתאר.

תוכנית 3700

נאמר כי לא הוכן תסקיר סביבתי משמעותי לתוכנית 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' איינשטיין 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 התוכנית להתמודד.

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

נאמר כי יש הצדקה לתוכניות פינוי ובינוי לאורך רחוב איינשטיין 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 תוכנית לשביל אופניים ברחובות קק"ל, פנחס רוזן ורוקח. במרכז הירידים 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 "דיור 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.

אזור צפון - שולחנות עגולים

התחדשות עירונית והתייחסות כוללת לשכונות

כוונת התוכנית 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 לזילות 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 כוונות התכנון באזור הדרייב-אין ולגבי ההשפעה הצפויה של פיתוח על תושבי השכונה. הוסבר כי אזור זה הוא חלק מתוכנית מאושרת למרכז הירידים. 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 בתוכנית מבורך ועיקרון הרציפות שהוא מייצג חשוב מאוד.

רחוב איינשטיין

חלק מהמשתתפים הביעו התנגדות לפיתוח רחוב איינשטיין 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 תוכניות לפינוי ולבינוי. נאמר כי שיפור התחבורה הציבורית הינו תנאי הכרחי.

איכות סביבה, טבע עירוני, קיימות ומורשת

משתתפים ביקשו להטמיע בהוראות התוכנית הוראות סביבתיות שיחייבו הכנת תסקיר סביבתי בתוכניות מפורטות העלולות ליצור השפעה שלילית על בינוי קיים. משתתפי ביקשו להבין את התכנים התכנוניים של הצירים הירוקים המסומנים בתוכנית ובנוסף להאריך את פארק החוף עד כביש 4 עוד נשאל הצוות לגבי הטמעת עקרונות של קיימות בתוכנית (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 לתוכנית ל". הוסבר כי התוכנית 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 בתוכנית.

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 ולעדכןם. 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 לתוכנית עצמה. לחיוב צוין כי התוכנית יוצרת וודאות תכנונית ומבוססת באופן ברור על חזון העיר ויוצקת לו מדיניות ברורה. על כן יש לקדם את אישור התוכנית במהירות האפשרית ולאחר מכן ניתן היה לערוך בה שינויים כנדרש.

הערות כלליות לתוכנית המתאר

קהילת ת"א-יפו של החברה להגנת הטבע ערכה עבודת מטה מסודרת והכינה מסמך מקיף הכולל משוב מקיף להצעות תוכנית המתאר. עיקרן של ההערות מתייחס להיבטים שונים בתוכנית הכללית ולא לאזורים ממוקדים. בחרנו להביא את המסמך בשלמותו והוא מצורף למסמך זה כנספח מספר 1.

נספח מס. 1: התייחסות החברה להגנת הטבע



1.3.2012

לכבוד
אדריכל יואב וינברג
 היחידה לתכנון אסטרטגי – מינהל ההנדסה
עיריית תל אביב-יפו

שלום רב,

הנדון: הערות למסמכי תכנית המתאר

אנו מברכים על המשך התהליך של שיתוף הציבור בהכנת תכנית המתאר. בהמשך למעורבותו בתהליך ולהערות חלקיות מתאריך 5.2.2012, מצ"ב ריכוז הערות של החלה"ט ותושבים חברי הפורום הירוק, למסמכי התכנית שהוצגו לאחרונה. ההערות נאספו בשני מפגשים שערכנו עם מתכננים ואדריכלים ובאמצעות המייל. הערות אלו נועדו לשפר את התכנית בין השאר, בהתאם למוצהר במטרות התכנית: **"קידומה של תל אביב-יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה, למגוון תושבי העיר"**.

41

מבוקש בזה, שדו"ח הסיכום של מפגשי שיתוף ציבור שהתקיימו לאחרונה, יכלול את כל ההערות שלהלן ואנו מקווים שההערות תוטמענה בתכנית ותקדמנה את מטרותיה.

א. הערות מקדמיות

תכנית המתאר המוצגת, עדיין לא בשלה להפקדה מהסיבות הבאות:

- לפי כותרת הוראות התכנית, התכנית מוגשת לפי החוק הקיים, אולם בהמשך משתמשים במושג **"תכנית כוללנית"**, שלא קיים בו ובמתכונת המסתמכת על חוק חדש, שלא אושר עדיין. להערכתנו, התכנית צריכה להיות מוגשת בהתאם להנחיות מבא"ת (מבנה אחיד לתכניות), **שנועדו לאפשר קבלת תמונה ברורה של מהות השינויים שיוצרת התכנית**. (התייחסות נקודתית למבא"ת יש בסעיף 3.1.1(ג) בהוראות התכנית).
- מסמכים שהוצגו: טיוטת הוראות התכנית, תשריט אזורי יעוד, נספח עיצוב עירוני ונספח תחבורה. מסמכים חיוניים שעדיין לא הוצגו:
 - א. תשריט מצב מאושר (קומפילציה של כל התכניות הקיימות בשטח), **הדרוש להבנת השינויים שהתכנית מציעה**.
 - ב. "פרק 5- אזורי תכנון" בהוראות התכנית, הנמצא בהכנה – **פרק משמעותי ביותר להבנת התכנית: "הוראות פרק אזורי התכנון גוברות על הוראות התקנון האחרות"** (עמ' 56).
 - ג. נספח תשתיות ואיכות סביבה (ס' 1.3.2 בהוראות התכנית).

אנו סבורים כי מסמכים אלה חיוניים להבנת התכנית ולהערכתה וקוראים לצוות עורכי התוכנית להציגם להערות הציבור ולמקבלי ההחלטות בשלב הנוכחי, לפני קבלת החלטה לגבי הפקדה.

ב. הערות למסמכי התכנית

1.1 הוראות התכנית

1.1.1 נושאים מהותיים בסעיפי ההוראות:

- **ודאות תכנונית** – סעיפי "אלא אם" יוצרים אי-ודאות תכנונית [מוצע למחוק את הסעיפים: 3.1.1(ו), 3.5.2(ב), 3.5.3(ב)]. האפשרות "לסטות מהוראות תכנית זו" בהמלצת מהנדס העיר (סעיף, 6.4(א)), מעקרת את התכנית מעיקרה. מוצע למחוק סעיף זה מההוראות.
- **מניעת תכנון נקודתי** – מוצע להוסיף בפרק 4 (הוראות כלליות להכנת תכניות) הוראה שתקבע: "גבולות תכנית מפורטת המשנה מרקם קיים, תכלול לפחות את מקבץ המגרשים שבתחומי הרחובות הגובלים (בלוק)".
- **מדדים לשטחי ציבור** – נדרש סעיף הקובע מדדים ברורים, כמותיים (מ"ר לנפש) ואיכותיים (מיקום, נגישות) להקצאת שטחים למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים, בכל תכנית מפורטת הכוללת תוספת אוכלוסיה.
- **שטחי ציבור מאושרים** – גם אם קיים כיום עודף שטחי ציבור, חשוב לדאוג לדורות הבאים, כאשר האוכלוסיה תגדל מעבר ליעדי התכנית. [מוצע למחוק את הסעיפים: 3.5.1(ד)(3), 3.6.1(ד)(2), 3.6.15(ב), 4.1.1(ח)].
- **שימור** – יש חשיבות לשמירה על ההיסטוריה התכנונית של העיר ובמיוחד על **מתחמי גדס**, שאליהם דרושה התייחסות ספציפית. מוצע לתת ביטוי לחשיבות המתחמים והגינות הפנימיות בצורה פרטנית בהוראות מיוחדות בפרק 4 ובסעיפי השימור השונים, ע"י הגדרת ערכים לשימור. **מומלץ לתאם את כל סעיפי השימור עם המועצה לשימור אתרים**.
- חסרה בהוראות התייחסות ל**שימור עצים**. מוצע לחייב בהוראות הכנת סקר עצים לשימור.
- **נטיעות** – מוצע להוסיף הוראה לחובת נטיעת עצים במגרשים פרטיים ובמרחב הציבורי.
- **בטיחות הולכי רגל** – מוצע להוסיף הוראה בדבר חובת הפרדה פיזית בטיחותית בין תוואי הולכי רגל למסלולי רוכבי אופניים ואיסור חניית/נטיעת רוכבי אופנועים על מדרכות הולכי רגל ובמסלולי אופניים.
- **שיתוף ציבור** – נדרש להוסיף סעיף המחייב הליך שיתוף ציבור בהכנת תכניות מפורטות.
- **נספח חברתי-קהילתי** – מומלץ להוסיף לתכנית נספח חברתי קהילתי, בהתאם להנחיות "מדריך לשילוב נספח חברתי-קהילתי בתהליכי תכנון ובניה" (מרכז ע"ש חיים ציפורי).
- **נתונים כמותיים** – אין בתכנית נתונים כמותיים לכל אזור, הדרושים למעקב אחרי גידול האוכלוסיה בהתאם למתוכנן באזורים השונים כך, שגידול באזור אחד לא יבוא על חשבון גידול באזור אחר ולמעקב אחרי תוספת שטחי ציבור בהתאם לגידול. נתונים אלה דרושים גם כדי לאפשר דיווח תקופתי, כנדרש בסעיף 6.3(ב).
- **היטלי השבחה** – אישור תכנית מתאר מחייב על פי החוק, תשלום היטל השבחה גם בעת מכירת דירה, מה שיביא לעליה מיידית נוספת במחירי הדיור והחמרת הבעיה של דיור בר השגה. החוק מאפשר לועדה המקומית לדחות את מועד הגביה. מוצע להוסיף בהוראות התכנית סעיף: "מועד גביית היטל השבחה יידחה עד למועד קבלת היתר בניה או שימוש במקרקעין".

1.1.2 הערות פרטניות לסעיפי הוראות התכנית

פרק 1 – זיהוי וסיווג תכניות

- **1.5 הגדרות** – **חסרות הגדרות ברורות למונחים הכלולים בהוראות ובתשריטים** כגון: שימושים נוספים, שימושים כלליים, שימושים זמניים (כמה זמן?), בניה נמוכה, בניה

מרקמית, בניה רבת קומות, ציר מעורב, ציר ירוק, ציר ירוק עירוני, ציר ירוק מטרופוליני, מרקם בנוי לשימור, מתחם לשימור, מכלול טבע עירוני, אתר טבע עירוני, אתר טבע מקומי ועוד. **חשוב להשלים את סעיף ההגדרות כך, שיכסה את כל המונחים המופיעים בהוראות התכנית, בתשריט ובנספחים.**

(סעיפים רלוונטים להערה זו: 1.6, 3.1.1(ב)(ד)(ה)(ו), 3.1.1(ה), (3.2), 3.2.1, 3.2.1(ג)(א), 3.2.1(ג)(א), 3.2.1(ג)(א), 3.2.1(ג)(ד), 3.6.1(ג)(3), 4.1.2, 4.6 ועוד).
תנאים מרחביים – סעיף עמום המתייחס להצעת חוק שלא אושר עדיין.

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה (עמ' 7)

- 2.1.2 – להוסיף: "...תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה **ותוך שיפור איכות החיים של מיגוון תושבי העיר**".
- 2.1.4 – להוסיף: "...שימור המורשת, **הטבע, הנוף והסביבה, שילוב...**".
- 2.2.2 – להוסיף: "**קביעת אזורי הייעוד וכן הגדרת השימושים ונפחי הבניה המירביים** אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד"
- 2.2.9 – להוסיף: "...שימור, **טבע עירוני, איכות הסביבה...**
- 2.4.2 – סעיף לא ברור

פרק 3 – אזורי יעוד (עמ' 9)

- 3.1.1(ו) – מעקר מתוכן את "תשריט אזורי יעוד" ויוצר אי-ודאות תכנונית. מוצע למחוק.
- 3.2.1(ג)(ד) – יחידות דב"י הן עדיין מושג בעייתי, בלתי מוגדר.
- 3.2.3(א), 3.2.4(א) – 3.2.5(א) – אנו מאמינים כי עירוב שימושים הוא עיקרון חשוב, עם זאת ראוי לציין כי הכוונה לאפשר שימוש מסחרי בקומת הקרקע בכל אזורי המגורים בעייתית מבחינה סביבתית, חברתית וכלכלית. מבקשים להגביל את השימוש המסחרי באזורי מגורים לרחובות עירוניים שבהם סומנו חזיתות מסחריות.
- 3.2.4(ג)(2) – בתשריט אזורי יעוד סומנו "חזיתות מסחריות" ואילו בסעיף זה ההתייחסות היא ל"עידוד המסחר בקומות הקרקע לאורך צירים ראשיים ובצמתים" – חשוב להגדיר בדיוק (ובמונחים זהים) בתשריט ובהוראות התכנית את מיקום המסחר.
- 3.2.5(ג)(1) – לבניה רבת קומות נקבעה צפיפות מינימלית. צריך להוסיף צפיפות מירבית.
- 3.3.1(ג)(3), 3.3.1(ג)(5), 3.4.1(ג)(4) – בשילוב שימושים של תעסוקה או מסחר עם מגורים צריך להוסיף דרישה לחיוב בדיקה סביבתית ונקיטת אמצעים למניעת מטרדים.
- 3.6.1 – מה המשמעות של "ייעודים כאמור שנקבעו בתכנית קודמת או עתידית"?
- 3.6.1(ג)(3), 3.6.1(ג)(4) – מסכנים שטחים פתוחים במרחב הציבורי, ויוצרים אי ודאות תכנונית. מומלץ למחקם.
- 3.6.1(ג)(2)(א) – להוסיף סעיף: (5) נטיעת עצים בוגרים.
- 3.6.2(א), 3.6.4(א) – בשטח פתוח צריך להגדיר היקף מכסימלי (באחוזים מהשטח) של שטחים "מגודרים שאינם מאפשרים כניסה לקהל הרחב".
- 3.6.3 שטח פתוח מטרופוליני חופי – חסרה הוראה בדבר הצורך בשמירת החוף החולי.
- 3.6.3(ג)(2)(ג) – בסעיף זה מוזכר סעיף 3.6.2(ג) שאינו קיים.
- 3.6.4(ב), 3.6.6(ב) – אין צורך לציין "לא יפחת", "לא יפחתו".
- 3.6.5 – מה ההבדל הפונקציונלי (בהגדרה) בין שטח פתוח "מקומי" ל"עירוני"? בתשריט התכנית לא מופיע סימול של "שטח פתוח מקומי".
- 3.6.6(ג)(2) – 20% שתילה בכיכר עירונית זה מעט מדי באקלים שלנו. רצוי לדרוש לפחות 30% שתילה.
- 3.6.7(ג)(4) – חשוב להגדיר בתכנית מהם "היקפים מינימאליים של נטיעות".

- 3.6.8 ציר ירוק – באקלים התל אביבי, יש חשיבות רבה להצללת המדרכות. מוצע להוסיף חובת נטיעות בצירים ירוקים מכל סוג, בדגש על צמחיה נותנת צל.
- 3.6.8(א), 3.6.9(א) – שטחי בניה בצירים ירוקים וברחובות עירוניים בהיקף של 80 מ"ר לכל ק"מ אורך, נראה מוגזם ביותר.
- 3.7.2(א) – האפשרות ליעד 70% משטח בניה ב"אזור מוטה מלונאות" לשימושים שאינם מלונאות (שימושים שלא הוגדרו) עומדת בסתירה למגמה של עידוד מלונאות. תמ"א 13/4 שנמצאת לקראת אישור במועצה הארצית מתייחסת ליחס של 50/50.
- 3.7.3 – בתשריט לא סומנו "מתחמים לעידוד מלונאות". סעיף זה יוצר אי ודאות תכנונית וחסרה בו התייחסות לצורך בבדיקת השפעות סביבתיות.
- 3.8 תחבורה – להוסיף התייחסות לאזור מוטה הולכי רגל ולכלים למימוש.
- 3.8.5 – לחניונים יש השפעה סביבתית משמעותית. חשוב לכלול סעיף שיחייב חוות דעת סביבתית ונקיטת אמצעים למניעת מפגעים.
- 3.8.5(א)3 – מעקר מתוכן את הסעיף כולו. לדרוש למחוק.

פרק 4 – הוראות כלליות להכנת תכניות (עמ' 42)

- 4.2 עיצוב עירוני – חלק מסעיפי המשנה מפנים להוראות שתכללנה כנראה בפרק 5 שלא הוצג. למספר קומות וגובה הבניה (4.2.2'ס') ולבניה חריגה מסביבתה (4.2.4'ס') ניתן יהיה להתייחס רק לאחר שיוצג פרק 5. (ראו הערות מקדמיות).
- 4.2.2(ג)2 – באזורי מגורים אין הצדקה לקומת קרקע בגובה שלא יעלה על 6מ'. (שאוילי מוצדקת ברחובות מסחריים, לצורך הקמת יציע בחלל מסחרי). לתוספת גובה של כמעט קומה, יש השלכות על נפח הבניה וגובהה והוא מיותר, במיוחד ברחובות ללא חזית מסחרית, שבהם ניתן להסתפק בגובה שלא יעלה על 4מ' בקומת הקרקע.
- 4.2.3 – מומלץ לקבוע בתכנית הוראה בדבר היקף מינימלי של 30% נטיעות במרווח שבין קו הבנין לגבול המגרש.
- 4.2.4(ד)4 – מבקשים להוסיף: "התייחסות מיוחדת.... ובכלל זה סוג העצים, גילם (בוגרים) או גודלם, מיקומם.... וכיו"ב. יש להעדיף גיבון במיני צמחיה מקומית וצמחיה חוסכת מים.
- 4.2.4 בניה חריגה מסביבתה – מספר הסעיף צ"ל 4.2.5. ראו גם הערה לגבי הסימול בסעיף 1.3.
- 4.3 שימור – בדברי ההסבר לתכנית נכתב: "יש מקום גם לשמירתם של מרקמים בנויים קיימים...התוכנית מגדירה בצורה ברורה אזורים בהם ראוי לשמור על איכויות המרקם הקיים". בהתאם להצהרה זו, מתבקשת הגדרה ברורה של ערכים ראויים לשימור, כנזכר בסעיף 4.3.1(א), מוצע להוסיף להוראות התכנית הגדרה של "ערכים לשימור" בתאום עם המועצה לשימור אתרים.
- 4.3.1(א) – בנספח עיצוב עירוני סומן "מרקם בנוי לשימור" ומחוץ לגבולותיו – 2 מתחמי שימור. מתחמי שימור, כמו קרית מאיר, שבנייניה כלולים בתכנית מאושרת – לא סומנו.
- 4.3.2(ג) – במסמך מדיניות במרקם בנוי לשימור יש להתייחס גם לעצים בוגרים בנוסף להיבטי הבינוי והמרחב הציבורי הפתוח.
- 4.4 איכות סביבה – חסרה התייחסות לבדיקות ותנאים לטיפול בקרקעות מזוהמות.
- 4.4.1 – לחניונים באזורי מגורים יש השפעה סביבתית משמעותית, ושימושים זמניים במרחב הציבורי, כמפורט בסעיף 3.6.1(א)3 בהוראות, עלולים לגרום מטרדים. מומלץ להוסיף לרשימה בסעיף זה.
- 4.4.1(ד) – לשימושים מעורבים (תעסוקה, מסחר, מלונאות) באזורי מגורים יש השפעות סביבתיות גם כאשר לא מדובר במבנה אחד. מומלץ למחוק את המלים "במבנה אחד".

- 4.5.1(א) – מבקשים שבנוסף לחוות דעת של מהנדס העיר תוצג חוות דעת של אקולוג.
- 4.5.2(ג)(2) – מבקשים להוסיף בסיפא: "...לרבות אמצעי פיקוח למניעה בערכי טבע או מורשת והבטחת שיקום השטח לאחר הפיתוח".
- 4.5.2(ג)(3) – להוסיף בסיפא: "...במידה ומתוכננת/קיימת תאורה יש להציג אמצעים להפחתת "זיהום אור" בהתאם למסמך מדיניות רשות הטבע והגנים בנושא.
- 4.5.3 אתר טבע עירוני – לא ברור ההבדל בין "אתר טבע עירוני" לבין "אתר טבע מקומי".
- 4.5.4(א) טבע עירוני – מבקשים לשנות. במקום: "הועדה רשאית...ותקבע בהוראותיה הנחיות ותנאים בנוגע אליו" יבוא: "הועדה רשאית...ותקבע בהוראותיה הנחיות ותנאים לשמירה עליו".
- 4.5.4(ב) – סעיף המאפשר פגיעה באתרי טבע. מבקשים לבטלו.

(עמ' 57)

פרק 6 – ביצוע התכנית

- 6.1 – ניסוח לא ברור: האם ההנחיות לתכנון מותנות באישור תכנית מפורטת?
- 6.2(א) – חשוב לקבוע את מספר השנים לפקיעת תוקף התכנית.
- 6.4(א) – האפשרות לסטות מהוראות תכנית זו בהמלצת מהנדס העיר, מעקרת את התכנית. מוצע למחוק סעיף זה.

1.2 תשריט אזורי יעוד

- אין בתשריט (ובנספחים) הבחנה בין יעודים מאושרים בתכניות לבין יעודים מוצעים.
- יש להימנע מקיבוע של תכניות שטרם אושרו, בתשריט ובנספחי התוכנית.
- בתשריט יש סימון חלקי בלבד של בניה גבוהה. בהעדר תשריט מצב מאושר – לא ברור לגבי האזורים השונים, אם מדובר בבניה רבת קומות מוצעת או מאושרת ואם מדובר בשינוי – מהו השינוי.
- בתשריט יש סימון חלקי של שטחים ירוקים נקודתיים. לא ברור לפי איזה קריטריונים נבחרו שטחים ירוקים לסימון.
- השטח הפתוח לאורך הים אינו צריך להיות מסומן גם כ"אזור מוטה מלונאות", אלא רק כשטח פתוח (ירוק לא מקוקו).
- אזור בית הקברות המוסלמי ביפו מסומן בתשריט כ"אזור מוטה מלונאות". יש לתקן את הסימון.
- בהוראות התכנית יש התייחסות ל"מתחמים לעידוד מלונאות" שאינם מסומנים בתשריט, מצב זה יוצר אי ודאות תכנונית בנושא שיש לו השפעות סביבתיות. צריך לסמן בתשריט את המתחמים האלה.
- יש לסמן את "רצועת הנופש" (פארק מישור החוף) בצבע ירוק כהה כ"שטח פתוח מטרופוליני" כמוגדר בתמ"מ 5 (ולא כ"שטח פתוח עירוני") כחלק מראייה אינטגרטיבית לפארק זה.
- חסרה התייחסות לטופוגרפיה ולמערך היובלים והנחלים אותם מבקשים לסמן.

1.3 נספח עיצוב עירוני

- קיימת אי בהירות לגבי מספר הקומות המוצע בחלקי העיר השונים, מצב היוצר אי-וודאות תכנונית. במצגת ובמלל בהצגת התכנית במפגש שיתוף הציבור- אזור המרכז, הוצג גובה בניה ברובעים 3 ו-4, 6-7 קומות ואילו בנספח מסומנים אזורים אלה לבניה עד 8 קומות.
- האפשרות לתוספת בניה גורפת עד 8 קומות במתחם או מרקם בנוי לשימור, תיצור לחצים כבדים לתוספות בניה שעלולות לפגוע בשימור. אנו סבורים כי באזורים אלה, אין לסמן קומות מעבר למצב המאושר (שכאמור, טרם הוצג).

- הסימול של "בניה חריגה מסביבתה" אינו נותן את תמונה שלמה. מבקשים להוסיפו לכל המבנים החריגים, תוך הבחנה ברורה בין בניה מאושרת למוצעת. (במיוחד חסר הסימול ברובעים 3 ו-4).
- חסרה אחידות במושגים/הגדרות לשטחים פתוחים. למשל: בנספח העיצוב מסומנים "שטח פתוח", "מכלול טבע עירוני", "אתר טבע עירוני" שלא קיבלו ביטוי בהוראות התכנית (סעיף 3.6 – מרחב ציבורי) לעומת זה, יש בסעיף 3.6.5 בהוראות התכנית התייחסות ל"שטח פתוח מקומי" שלא מסומן בתשריט ובנספח.
- רצועת החוף מסומנת לבניה של 25 קומות – מה שיגרום ליצירת חומה שתנתק את הים מהעיר ותגרום לחסימה אקלימית. בהעדר תשריט של המצב הקיים, אין נתונים בכמה מגרשים יש תכניות מאושרות לבניה גבוהה ולא יזהה גובה. חשוב להציג נתונים אלה ולא לסמן ברצועת החוף הגבהה מעבר לגובה המאושר.
- בנספח חסרים סימול ורשימה של אתרי מורשת ארכיאולוגית. בתחום התכנית קיימים אתרים ארכיאולוגיים חשובים שהתוכנית לא מתייחסת אליהם: תלים, מערות וכו' (תל גריסה, מערת קבורה כיכר היל, תחנות הקמח בירקון, תל רקית, תל חשש, תל נוריה ועוד).
- במפת טבע עירוני שהוכנה ע"י החברה להגנת הטבע בשנת 2010 סומנו כ-40 אתרי טבע עירוני בשטח תל אביב-יפו. בעבר נאמר לנו ע"י המחלקה לתכנון אסטרטגי שהאתרים המופיעים במפה זו יופיעו בשלמות בנספח ערכי טבע של תוכנית המתאר. בנספח העיצוב הנופי מסומנים 21 אתרים בלבד (חלקם בנוסף לאתרים שבמפה). אנו מבקשים לסמן בנספח, את כל האתרים המסומנים במפה. להלן רשימת אתרים שיש לסמנם כאתרי טבע עירוניים:
 1. חופים – גבעת העלייה (טבלאות גידוד עם בע"ח וצומח ימי מיוחד), חוף תל ברוך (שרטונות עשירים בחי וצומח), סלעי אנדרומדה (אתר צפייה בעופות מים), טבלאות גידוד בין נמל יפו ומדרון יפו.
 2. חולות – "הדיונה" צפונית לפרויקט סי אנד סאן, חולות רמת אביב.
 3. נחלים – נחל פרדסים/וואדי נווה שרת, נחל נאמן.
 4. אתרי טבע ומורשת משולבים - תל רקית, תל נוריה, תל גריסה, תל חשש (פריחה עונתית).
 5. אתרי פריחה עונתית – גבעת השקמים, מצוק הכורכר בתל ברוך.
 6. גנים עם ערכי טבע – גן העצמאות, גן הפסגה, הגן הבוטני האוניברסיטאי, ראש ציפור.
 7. יש להוסיף סימון של אתרי טבע נקודתיים בשטח מכלולי הטבע העירוני: בירקון לדוגמה – שפך הירקון, אזור עשר תחנות והירקון התיכון.

1.4 נספח תחבורה

- אזור העדפת הולכי רגל – בהוראות התכנית חסר סעיף המפרט את משמעות המושג. לא ברור במה שונה אזור זה מאזורים אחרים בעיר, למעט נושא חניונים ציבוריים (סעיף 3.8.5(ב) בהוראות התכנית). מומלץ להרחיב ולפרט את סל הכלים להעדפת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- מבקשים להרחיב את האזור המוגדר כ"אזור העדפת הולכי רגל" מזרחה, לפחות עד רחוב ויצמן, להפכו ידידותי להולכי הרגל ולהגדיר בהוראות התכנית פרמטרים נוספים לשיפור התשתיות להולכי רגל.

ג. הערות נוספות

- **ציפוף** – מרכז העיר, סובל כיום ממחסור בתשתיות (מבני ציבור, שטחים פתוחים, חניות), זאת, לפני שמצו בו כל זכויות הבניה המאושרות. **ציפוף באזורי המרכז צריך להתבצע**

- במשורה, תוך התייחסות לכושר הנשיאה של האזור ולשמירה על איכות החיים.
- מבקשים לאתר שטחים שניתן לייעד בתכנית כשטחי ציבור ולסמנם בתכנית.
- גובה בניה – רוב הבתים במרכז העיר הם בגובה 3-4 קומות וסביר להניח כי חלק ניכר של פוטנציאל הבניה בהתאם לתכניות מאושרות עדיין לא נוצל (העדר נתונים של המצב המאושר מקשה על קבלת התמונה המלאה). בנספח העיצוב מסומנת העלאה של גובה הבניה במרכז העיר ל-8 קומות באופן גורף, מה שיביא לכמעט הכפלה במספר התושבים מבלי שניתן יהיה לספק את התשתיות הדרושות, יגרום לשינוי מהותי באופיו ויפגע באיכות החיים. במיוחד חמור הדבר לגבי רובע 3 המסומן כ"מרקם בנוי לשימור".
- מוצע להשאיר את גובה המצב המאושר באזורים שבהם יש פוטנציאל לשימור, לאפשר בניה עד 6 קומות ברחובות שכונתיים פנימיים צרים, ולאפשר בניה עד 7 קומות ברחובות עירוניים רחבים כפי שסומן בתכניות קודמות והוצג במפגשי שיתוף ציבור.
- מבקשים לבטל את שורת המגדלים במתחם המסילה ולסמן בנייה מרקמית.
- מבקשים להתאים את גובה הבינוי ברח' שלבים לגובה ברח' אבן גבירול, בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
- מבקשים לשמור על גובה בינוי אחיד (8 קומות, למעט מבנה חריג קיים) לכל אורך שדרות דוד המלך משני צדיה, ולמחוק בנספח העיצוב גובה בניה של 15 קומות במזרח השדרה.
- מבקשים לסמן את רח' פרישמן כ"ציר ירוק", לא לסמן בו חזיתות מסחריות ולהסתפק במוקדים המסחריים הקיימים בצמתים. (כיכר מלכי ישראל, שלמה המלך, דיזנגוף, בן יהודה, הירקון). לציר זה יש המשכיות מזרחה והוא יחזק את קשר הולכי הרגל החסר בין מזרח למערב.
- מבקשים לסמן את רח' כ"ג יורדי הסירה כ"ציר ירוק" ולא לסמן בו חזיתות מסחריות.
- מבקשים לסמן את רח' יצחק אלחנן כ"ציר ירוק".
- מבקשים לסמן את המשך רחוב שלבים, מצפון לדרך אילת, כרחוב עירוני – בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
- הזרוע הדרומית של המע"ר לכיוון חוף הים (ציר המסילה+דרך אילת), הכוללת בנייה לגובה, יוצרת חסימה משמעותית בין מרכז העיר לדרום העיר, בניגוד לחזון העיר. מבקשים לבחון אפשרויות למניעה או מזעור החסימה.
- חיבור בין פארק מדרון יפו לשכונת עג'מי – מבקשים לבטל את השימושים המלונאיים ולסמן בחיבור שטח ציבורי פתוח נוסף לפארק ובו מספר מוסדות ציבור נקודתיים.
- מבקשים להוסיף הוראות לבניית מעברים אקולוגיים בעורקי תנועה חדשים שעתידיים להיבנות (דוגמת חיבור כביש 4 ואזור תעסוקה עתידיים).
- בתכנון דפנות פארקים מטרופוליניים – מומלצת בניה מדורגת מן השטח האורבני הצפוף, הגבוה, אל השטח הפתוח האיכותי. (בתכנון דופן פארק אילון מומלץ שיתוף פעולה עם מתכנני הפארק).
- מבקשים לסמן מעברים (גשרים) להולכי רגל מעל דרך נמיר.
- חניונים – לאור מצוקת החניה במרכז העיר, יש לפתור קודם כל את בעיית החניה של התושבים על ידי הקצאת מקומות החניה לתושבי האזור. תוספת חניונים לכלל הציבור תגביר את הבעיות הסביבתיות (זיהום אוויר, רעש וכו').

בברכה,

אדר' דליה בארי	יעל זילברשטיין	אדר' גיא נרדי
מרכזת צוות שיתוף ציבור	מתכנתת קהילת ת"א-יפו והסביבה	מנהל קהילת ת"א-יפו והסביבה
הפורום הירוק	החברה להגנת הטבע	החברה להגנת הטבע

העתקים

עו"ד דורון ספיר, יו"ר הועדה המקומית
אדר' חזי ברקוביץ, מהנדס העיר תל אביב-יפו
תמי גבריאלי, מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי
חברי מועצת העיר תל אביב-יפו
מתכנתת המחוז, משרד הפנים
אמיתי הר לב, מודוס
חברי הפורום הירוק