

עדכון תכנית אסטרטגית תל אביב-יפו | סביבה עירונית

סיכום מפגש בעליי עניין 1
אפיון מצב קיים
ניתוח חוזקות וחולשות מרכזיות

פברואר 2017

כתיבה ועריכה: אמיתי הר לב ונגה שני. מודוס תהליכים שיתופיים בע"מ.

רקע

תהליך עדכון התכנית האסטרטגית לת"א-יפו נערך בשיתוף ממלאי תפקידים עירוניים, מומחים, נציגי בעלי עניין מגוונים והציבור הרחב. בעלי העניין משתתפים בסדנאות בתשעה תחומי התכנית, בשלושה שלבים מרכזיים בתהליך:

- גיבוש תמונת מצב קיים
 - גיבוש תמונת עתיד רצויה
 - הגדרת כיווני פעולה אסטרטגיים למימוש.
- תרומת כלל השותפים לתהליך מתוכללת למסמך משולב.

כל ההיגדים נתלו על לוחות ואושכלו לקבוצות משנה על ידי המשתתפים עצמם. לאחר מכן התקיים דיון בו הוצגו תפיסות ודעות נוספות. לקראת סיום המפגש נערך תיעודף משותף של סוגיות השונות על ידי המשתתפים. לאחר סיום המפגש, עורכי המסמך תיכללו את כלל החומרים יחדיו (פרוטוקול המפגש וההיגדים שנתלו על הקיר) וערכו ניתוח נושאי.

יצוין כי בחלוקה לנושאים קיימת מידה של מלאכותיות. הנושאים השונים מקיימים קשר ויחסי גומלין פנימיים ביניהם ולעיתים דברים הכתובים תחת נושא מסוים יכולים להיות רלוונטיים גם לנושא אחר. בסופו של תהליך יגובשו הדברים לכלל תמונת מצב מתוכללת.

מתודולוגיה

במפגש לקחו חלק נציגי בעלי עניין, ביניהם: ממלאי תפקידים עירוניים, מתכנני ערים, נציגי אקדמיה, נציגי ארגוני חברה וסביבה ועוד.

לאחר היכרות משותפת הוצגו עיקרי התכנית האסטרטגית הקודמת והוסבר תהליך העדכון. בהמשך, כתבו המשתתפים את תפיסותיהם לגבי המצב הקיים בנושאים שהוגדרו מראש על ידי צוות התכנית תוך התמקדות בחולשות (בעיות / אתגרים / חסמים / דברים שנכון לשנות) ובהזדמנויות (מנופים לשינוי, חזקות).

הנושאים השונים

- מרכז ושוליים בעיר
- התחדשות עירונית וציפוף המרחב הבנוי
- המרחב הפתוח/החלל העירוני
- הרחוב העירוני
- טבע עירוני במרחב הציבורי
- הממשק בין העיר ומרחב חוף הים

הזדמנויות / חוזקות / מנופים לשינוי

- חוף הים - מרכז עירוני (תל אביבי מובהק) ליניארי שמקשר בין הדרום לבין הצפון.
- חיזוק רצפים טבעיים ושטחים ציבוריים פתוחים כמו חוף וסביבה ימית, רכסי כורכר, שדרות ועוד.
- "הלב הרחב" – צריך הגדרה מחודשת למרכז העיר וללב העיר.
- מרקמים קהילתיים ופעילות קהילתית בשוליים יכולים להוביל לתהליכים חיוביים.
- יוזמות חיוביות הבאות מתושבי העיר ומצוות התכנון.
- פיתוח מוקדים עירוניים חדשים בעיר ויצירת עיר רבת מוקדים.



בעיות/אתגרים/חולשות מרכזיות

- תכנון הסביבה העירונית חייב להתייחס לערים השכנות (גבעתיים, רמת גן ועוד). פחות משנה אם בסוף יהיה איחוד או לא אבל המרחב הוא מרחב משותף. הגודל מאפשר לעיר להיות "לב רחב". תהליך כזה יכול לממש טוב יותר את כוונת החזון הקודם ותכנית המתאר "עם הפנים לדרום ולמזרח" אם גבעתיים ובת ים יהפכו לשכונות הפריפריה, שכונות הדרום והמזרח יהיו יותר "לב העיר".
- העיר מובילה קדימה אבל בתהליך מאבדת את כל השכונות. נוצרת תודעה של 'מדינת תל אביב' ונוצרים פערים גדולים. הירקון מנתק את העיר. יש ת"א ויש מעבר לירקון.
- העיר מודעת בעיקר למרכז העיר. זה הדימוי של ת"א. אבל העיר היא סך כל חלקיה. השוליים (דרומית לסלמה, מזרחית לאיילון, צפונית לירקון) אינם חלק מהדימוי העירוני. נדרשות התאמות לאזורי עיר שונים גם בתכנון המרחב הציבורי.
- יפו מאבדת את זהותה כמרחב עירוני ייחודי.
- תחושת שוליים חזקה בדרום ובמזרח העיר הבאה לידי ביטוי בהיבטים מרחביים שונים: סביבה, מרחב ציבורי, העדר חיבוריות, תשתית חברתית וכלכלית ועוד.
- אין מספיק שבילי אופניים בדרום העיר ובמזרחה והחיבורים בין המזרח, הדרום והמרכז אינם מספקים.

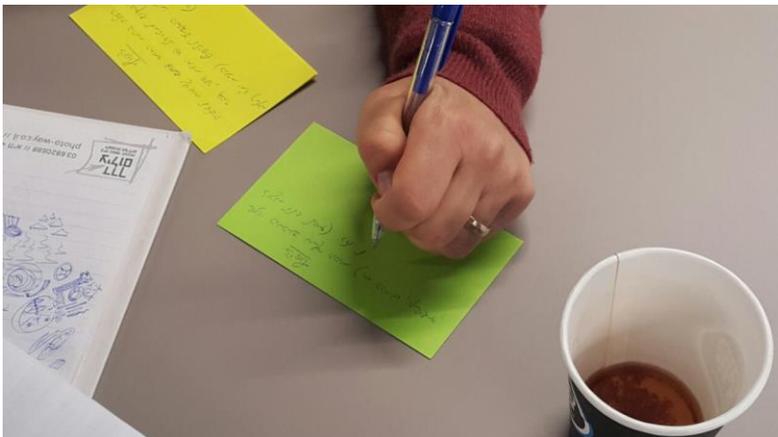
התחדשות עירונית וציפוף המרחב הבנוי

הזדמנויות / חוזקות / מנופים לשינוי

- משאבים עירוניים ולאומיים יכולים לקדם פתרונות חדשים של דיור (בר השגה, ציבורי, השכרה ועוד)
- הון אנושי וקהילות קיימות מהוות חוזקה להתחדשות עירונית.
- פארקים ומטבע עירוני יכולים להוות תשתית איכותית להתחדשות עירונית תוך שמירה על איכות החיים.

- העיר יכולה להוביל בתהליכי התחדשות עירונית. יש בה את כל התנאים הדרושים להובלת שינוי חשיבה לגבי הנושא. להוביל תפיסה הבנויה על הגברת איכות ולא רק הגברת צפיפות. על הטמעת היבטים חברתיים לתכנון ועל שינוי הדגש השמאי-כלכלי. העיר צריכה להוביל בפיתוח התפיסות והכלים היישומיים.
- עזרא וביצרון יכולה לייצר כלים לניהול השינוי של הקהילה הוותיקה בתהליכי התחדשות עירונית.
- משיכת משפחות לדרום העיר היא הזדמנות לתכנון מחודש של הדרום כאזור "ידידותי לילדים".

- תימרוץ עירוני ליצור איכות בפרויקטים של התחדשות.
- הגריד המאפיין את תל אביב, עשוי להקל על ציפוף הנוצר בהתחדשות עירונית תוך שמירה על המרקם העירוני.
- שינוי במבני משקי הבית, העלייה ביוקר המחיה והיחלשותו של מעמד הביניים, עשויים להגדיל ביקוש לדירות קטנות לרכישה.



הסוגיות שתועדפו על ידי המשתתפים כחשובות ביותר מופיעות במשבצת הכחולה.

התחדשות עירונית וציפוף המרחב הבנוי

בעיות / אתגרים / חולשות מרכזיות

- התחדשות עירונית עלולה למחוק מרקמים עירוניים קיימים המכילים ערכים עירוניים. הבניה החדשה דומה, הומוגנית ויוצרת מקומות ללא ייחוד וללא עבר.
- ציפוף והתחדשות עירונית מובילים לאובדן הזהות המקומית.
- חסרה גישה חדשה להתחדשות עירונית המטמיעה שיקולים חברתיים, שיקולי איכות ותועלת לציבור ולא רק מתייחסת להיבטים שמאיים-אדריכליים.



- מטלות יזמים אינם תואמים במקרים רבים את צרכי העיר ותושביה.
- העירוניות המואצת היא מומת אינטרסים של יזמים פרטיים ובאה על חשבון מרחב ציבורי, איכות ואסתטיקה אדריכלית.
- התחדשות עירונית הממוקדת בבינוי (התחדשות הבינוי בלבד) יוצרת עומסים קשים על תשתיות עירוניות.
- העלייה ברמת החיים מובילה לעלייה בביקוש לדירות גדולות ומקשה על קידום תכנון של תמהילי דירות.
- השכונות הצפוניות מתוכננות כשכונות שינה.
- בשכונות הישנות חסר שצ"פ מרכזי וחסרים שמחי ציבור.
- קיים קונפליקט מובנה בין שימור העיר הלבנה לבין השארות צעירים במרכז העיר.

המרחב הפתוח (החלל העירוני)

הזדמנויות / חוזקות / מנופים לשינוי

- תושבים המכירים את העיר ואת צרכיה, יכולים לתת ערך מוסף ולתרום לידע המקומי בתהליכי שיתוף ציבור. תהליך מסוג זה יאפשר תכנון מיטבי של המרחב העירוני.
- קיים פוטנציאל לשיפור חזות העיר ולשיפור התפקוד של המרחב הציבורי, אשר יכולים לייצר ערך מוסף עבור תושבי העיר.
- קיימת אפשרות לייצר מרחב גמיש, שבו מבני ציבור יכולים לשמש כמרחב פתוח.
- גגות מבנים וחצרות פרטיות יכולים להיות חלק מרצף של שטחים פתוחים זמינים ונגישים לציבור. מרחבים פרטיים וחצי ציבוריים יכולים לקבל חיים חדשים באמצעות יצירת מרחבי משחק (לא רק לילדים).
- קיימת הזדמנות למשמש גבולות בין מרקמים ובין תחומים.
- המרחב הציבורי יכול לקחת על עצמו תפקידים חדשים כגון תפקידים קהילתיים.

הסוגיות שתועדפו על ידי המשתתפים כחשובות ביותר מופיעות במשבצת הכחולה.

בעיות / אתגרים / חולשות מרכזיות

- קיימים פערים בין חלקים שונים של העיר: ישן מול חדש, רובעים שונים.
- חסרים תהליכי שיתוף ציבור משמעותיים. ידע מקומי של התושבים לא מוטמע בתהליכי תכנון של המרחב הציבורי. מצב זה מביא להתנגדות התושבים לתכנון ויוצר קונפליקטים שיכולים היו להימנע על ידי תכנון משתף.
- המרחב הציבורי מקבל אופי של קונפליקט (משתמשי דרך, אופניים, מגורים וכדומה) ההולך ומתעצם. המצב מבליט חוסר צדק וקבוצות מוחלשות נפגעות.
- המרחב הציבורי לא אפקטיבי ולא מושך עבור קבוצות מוחלשות, המודרות ממנו.
- העיר לא לוקחת אחריות מספקת על המרחב הציבורי ולא מתייחסת מספיק להיבטים תפעוליים ולאכיפת החוק. אחת מהבעיות הנובעות מכך היא ניכוס המרחב הציבורי על ידי גורמים שונים. לדוגמה: חנייה על המדרכה.
- השתלטות בתי עסק על מרחב ציבורי.
- מרחב ציבורי מנוכר ולא נגיש כתוצאה מעבודות הרכבת הקלה ועבודות תשתית אחרות.

המרחב הפתוח (החלל העירוני)

בעיות / אתגרים / חולשות מרכזיות

- חסרים שמחים ציבוריים בשכונות החדשות. השמחים הציבוריים בחלקים שונים בעיר אינם מספיקים ביחס לגידול האוכלוסייה הצפוי.
- יש צורך בשיפור מערכות שילוט ומידע המכוונות לנקודות עניין שונות ברובעים ברחבי העיר.
- העדר פסלים סביבתיים ואטרקציות אינטראקטיביות במרחב הפתוח.
- יש מחסור בצל בשמחים הציבוריים הפתוחים.
- תשתיות עיליות (חשמל, תקשורת) פוגעות בחזות העיר.
- העדר מרחבים ציבוריים ייעודיים למתבגרים.
- חסרה עבודה עם הקהילות לפיתוח המודעות לשימוש במרחב הציבורי
- נדרשת חשיבה "מחוץ לקופסה" ושינוי פרדיגמה לגבי המרחב הציבורי. למשל, לעשות שימוש אחר בנתיבי תנועה. החלל נתון, הצפיפות עולה והדרישות מתגברות.
- המרחב הציבורי משקף את מגבלת 'ארגו הכלים התכנוני'. חסר שילוב של כלים מעולמות תוכן נוספים.
- יש הזנחה של מרחבים ציבוריים ושל רחובות (לדוגמה: כיכר אתרים). כתוצאה מכך נוצרים מרחבים לא אטרקטיביים ולא בטוחים.
- תכנון המרחב הציבורי לא מותאם לעיתים לצרכים של המשתמשים. התכנון לא מביא בחשבון מספיק אוכלוסיות מוחלשות.
- התכנון יוצר המון גבולות במקום לחבר. כלי תכנון יכולים ליצור חיבורים וקישורים בין השכונות.
- חסרה התייחסות ייחודית למתחמי מסחר שוקקים בימי ו', בדגש על שווקים כדוגמת שוק לוינסקי ורחובות מרכזיים.
- העדר תשתיות רציפות של שבילי אופניים, פריסה עירונית לא מספקת. תשתית אופניים משתלבת/צמודה לצירי תנועה של הולכי רגל.

הרחוב העירוני

הזדמנויות / חוזקות / מנפים לשינוי

- הזדמנות לחלוקה מחודשת של זכות הדרך בין משתמשי הדרך השונים. ניתן לייצר חתכים חדשים ברחוב: חתך של **skinny street** ועוד, אשר ייצרו רחובות עירוניים תוססים ומשמעותיים.
- שינוי דפוסי ניידות ומעבר לתחבורה רב אמצעית ולצריכת השירות תאפשר את החייאת הרחוב העירוני והפיכתו למרחב "חי" יותר.
- הרכבת הקלה כהזדמנות לקידום תחבורה מקיימת שתחליף את השימוש ברכב פרטי.
- רחוב קינג ג'ורג' מחבר בין מוקדים מרכזיים בעיר ומהווה רחוב עירוני תוסס ומרכזי.
- עצים ברחוב העירוני מייצרים בסיס להליכתיות, נותנים צל ומפחיתים זיהום.
- פיתוח פתרונות מבוססי טבע לניהול רחוב ושמירה על עירוב שימושים.
- אפשרות לתכנון חתך חדש שמאפשר איגום מי נגר.

בעיות / אתגרים / חולשות מרכזיות

- הרחוב העירוני עדיין מתוכנן ומשרת בעיקר את הרכב הפרטי.
- השפעה שלילית של ציפוף הבנייה ופרויקטי התחדשות עירונית על הצמחייה ברחוב (עצי רחוב וגינות).
- הרחוב העירוני אינו אפקטיבי עבור הולך הרגל. קיימים מכשולים רבים הפוגעים בתנועת הולכי הרגל על המדרכות כמו לדוגמא: דוכני פיס, קמנועים, שלמים ועוד. העדר מדיניות אכיפה בנושא חנייה.
- אין הפרדה מספקת בין שבילי הולכי הרגל לבין שבילי האופניים, דבר המייצר פגיעה בתנועת הולכי הרגל. העדר תכנון נכון פוגעים ברצף של שבילי אופניים.
- פגיעה במסחר זעיר ושכונתי כתוצאה מהקמת מרכזי מסחר ופרויקטים ממותגים, המדירים אוכלוסיות מהמרחב הציבורי.
- המרחב הציבורי סובל העדר ספסלים/מקומות ישיבה, מחסור בעצים וצמחיה, פער בכמות מתקני משחקים.
- עומסי תנועה רבים הנובעים מריבוי השימוש ברכב פרטי.
- הרכב האוטונומי יעודד פיתוח נוסף עבור הרכב הפרטי על חשבון המרחב הציבורי ואמצעי תחבורה מקיימים.
- הרק"ל מתוכננת בקונספציה שגוייה. היה צריך לתכנן רכבת תחתית שהיא בעלת קיבולת גדולה יותר ואינה פוגעת בקיבולת הרכב ברחובות.

טבע עירוני במרחב הציבורי

הזדמנויות / חוזקות / מנופים לשינוי

- הקמת פארק בין שכונתי באזור פלורנטיין-נגה. חיבור קהילתי וסביבתי בין שכונות.
- סקר טבע עירוני ותכנית אב לטבע עירוני, מהווים תשתית לשימור, להעלאת מודעות ולתחזוקה נכונה של השטחים.
- שילוב הטבע העירוני כחלק מתהליך התכנון. שילוב ערכי טבע בפרויקטים חדשים ושמירה על הקיים. שדרוג השלד הירוק.
- החופים מאפשרים שימור ערכי טבע ומגע בלתי אמצעי.
- ניצול גגות/חזיתות של מבנים ברחבי העיר וחיבור לטבע.
- יצירת חקלאות עירונית בעיר כהזדמנות כלכלית.
- יש עדיין נכסי טבע משמעותיים בעיר. הזדמנות לפיתוח נכסי טבע מקומיים משותפים כגון נחל הירקון, כחלק ממרקם עירוני.

בעיות / אתגרים / חולשות מרכזיות

- פגיעה באתרי טבע עירוני כתוצאה מבנייה ופיתוח. השפעה שלילית של ציפוף הבנייה (תמ"א 38) על הצמחייה הקיימת ועל הטבע העירוני – עצי רחוב וגינות ייעלמו.
- ממשק לא מספק בין מתכננים וצוותי תחזוקה של העירייה ובין הרשויות לניהול משאבי טבע – לדוגמה נחל הירקון.
- חסר טבע עירוני בשטח העיר וחסרים עצים ברחבי העיר. יש להכניס טבע עירוני לתוכנית הגינות הכללית.
- אגפי שפ"ע אינם מעודדים גינות בר-קיימא ותחזוקה מקיימת של שטחי טבע עירוני.
- אין היערכות מספקת לאפשרות עליית מפלס מי הים, התגברות סערות, שינויים קיצוניים במזג אוויר ועוד. חסר תכנון לשפך הירקון כמי שקולט את כל אגן הניקוז וצריך להיות ערוך להצפות ואירועי שיא.
- פגיעה במסדרונות אקולוגיים וקיטוע של צירים טבעיים.

הממשק בין העיר ומרחב חוף הים

הזדמנויות / חוזקות / מנופים לשינוי

- הים כנתיב תחבורה פנים וחוץ עירוני.
- רחוב הירקון מהווה פוטנציאל להפוך לרחוב במקום כביש ראשי
- עירוב השימושים לאורך השדרות הראשיות המובילות לים: נורדאו ובן גוריון מייצר הזדמנות.
- שיפור הרחובות הניצבים לים לפי היררכית הקישוריות שלהם לחוף.
- פיתוח מרחב ציבורי בצד הבנוי (המזרחי) של הרברט סמואל שישלים את טיילת החוף.
- חיזוק משמעותי של התחבורה הציבורית ומגוון תוואי השירות המגיעים לחוף הים.
- ניצנים של חיבוריות לים בכיכר אתרים, בנווה צדק/מנשייה ובפאלאס הוטל.
- ניתן לנצל ולמנף את הפוטנציאל הטמון בים עצמו באמצעות יצירת מדרג פתוח וניהול חופי.

בעיות / אתגרים / חולשות מרכזיות

- העיר לא מספיק מחוברת לים. חסרים חיבורים לים באזורים בעלי מרקם עירוני, תוך התגברות על המכשולים שמייצרים רחובות סואנים. רצועת הירקון-בן יהודה מייצרת ניתוק בין הים לבין העיר.
- חסרה מערכת ניקוז מקומית מקיימת שתמנע הצפות חוזרות וזיהום הים.
- העיר אינה מוכנה לשינוי אקלימי שישפיע על עליית מפלס הים.

- מחסור במסלולי אופניים בצירים המרכזיים.
- קו החוף הוא צר ורווי משתמשים.
- הים מורגש בעיקר באזור הסמוך לחוף.
- אי שמירה על איכות אדריכלית במרחב הציבורי ותחזוקת מבנים באזור הים ברמה נמוכה.

הסוגיות שתועדפו על ידי המשתתפים כחשובות ביותר מופיעות במשבצת הכחולה.

בעיות / אתגרים / חולשות מרכזיות

- חסרה מדיניות ברורה של איכות אדריכלית בעיר. אין מדדי איכות ואין מערך ייעוץ וסטנדרט ברור. אין דיון על איכות אדריכלית בוועדה המקומית.
- לא ברור מה השפעה של שינויים בכלכלה ומעבר לכלכלה מקומית ומקיימת יותר על המרחב הציבורי בעיר.



הזדמנויות / חוזקות / מנופים לשינוי

- לתל אביב יש מנהיגות שמובילה ומניעה תהליכים ארציים.
- לתל אביב יש משאבים, ידע וכוח אדם היכולים להמשיך ולהוביל שינוי. היא צריכה לסייע גם לרשויות אחרות.
- התושבים הם נכס מרכזי. הם מעורבים, דעתניים, רוצים להשתתף וליצור קהילות. לא עושים מספיק שימוש במשאב זה.
- השוכרים בעיר הם פלח אוכלוסייה חשוב עבור העיר, שצריך לשמר.
- מרחבים חצי ציבוריים יכולים להיפתח לציבור.
- נקודת המבט המטרופולינית מהווה הזדמנות לתכנון אסטרטגי לעיר.
- המגוון והשונות בין השכונות היא חלק מהעוצמה של העיר. מאידך, אתגר ליצור חיבור וקישוריות.
- לעיר **DNA** של עירוניות ועירוב שימושים.

בעלי עניין שהשתתפו במפגש

- אירית גבאי- אגף התנועה
- יעל מוריה- אדריכלית נוף
- אהוד קורי- אדריכל ותושב צפון מזרח העיר
- יותם אביזוהר- ישראל בשביל אופניים
- גליה חנוך רועה- החברה להגנת הטבע, מנהלת קהילת ת"א
- אליסה רוזנברג- אדריכלית נוף, בצלאל
- ברברה אהרונסון- אדריכלית נוף
- עתליה רוניק- פורום מתכנני ערים צעירים
- ויקטור אבקסיס, פורום מתכנני ערים צעירים
- ד"ר קרל מרטנס- המכניון
- אהובה ויינזורד- פסיכולוגית סביבתית
- יעל דורי- אדם טבע ודין
- יאיר אביגדור- אדריכל
- עמיר בלבן- החברה להגנת הטבע
- הילה הראל- תושבת דרום העיר
- דורון ברזילאי- תושב דרום מזרח העיר

- אודי כסיף- אדריכל
- קרן מיטרני- אדריכלית ותושבת מרכז העיר
- ארז בן אליעזר- לשכת התכנון, מחוז ת"א
- דני עמיר- מתכנן סביבתי
- ד"ר תמי סתיו- מתכנת
- אילן מרכוס- מהנדס תנועה

צוות העבודה- תחום סביבה עירונית

- ד"ר אלס ורבקל- משרד דרמן-ורבקל אדריכלים
- גינוסר וולף- משרד דרמן-ורבקל אדריכלים
- יואב דוד- אדריכל העיר
- אוריאל בבצ'יק- משרד אדריכל העיר
- שושנה בר לב- משרד אדריכל העיר
- דניאל ברון- היחידה לתכנון אסטרטגי