



תכנית אסטרטגית
לתל-אביב יפו



**סיכום דיון -
בנושא שימושי
קרקע**



אדר' דני קייזר – מהנדס העיר

תמי גבריאלי – מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי

אדר' גידו סגל – מרכז התכנית האסטרטגית

הכנת קבוצת הדיון ועריכת הדו"ח:

אדר' גידו סגל – מרכז התכנית האסטרטגית

מיכל זיו – היחידה לתכנון אסטרטגי

צוות מנחים:

איתמר רוגובסקי – נשיא GR מכון לפיתוח ארגוני

אפרת ליבני - GR מכון לפיתוח ארגוני

דפנה רוגובסקי - GR מכון לפיתוח ארגוני

מבוא

במסגרת התכנית האסטרטגית לעיר תל-אביב-יפו נערכה סדרת דיונים בשיתוף תושבים ויתר בעלי עניין בעיר. הדיונים מהווים חלק מהכנת פרופיל העיר – מסמך המתאר את הנושאים והאתגרים שעומדים בפני העיר. כל קבוצת דיון מוקדשת לנושא אחד במבט כלל עירוני או להתייחסות לאזור בעיר במבט רב תחומי.

קבוצת הדיון בנושא שימושי קרקע התקיימה ביום 26.6.01 בהשתתפות 20 אנשים. המשתתפים בה היו תושבים, נציגי מתכננים בשירות הציבורי והפרטי, נציגי ארגונים כלכליים ווירוקים, מומחים, אנשי אקדמיה ונציגי עיריית ת"א-יפו. דו"ח זה מסכם את העבודה המשותפת של המשתתפים בדיון. כרקע לתוצרי העבודה יוצג בקצרה תהליך התכנון האסטרטגי, מבנה קבוצת הדיון וטכניקת העבודה. בהמשך יפורטו תוצאות הדיון בכל אחת מקבוצות העבודה. מטרת דו"ח זה היא לתאר את נושא שימושי הקרקע בעיר כפי שהוא משתקף בעיני המשתתפים.

הדו"ח הופץ למשתתפי קבוצת הדיון לקבלת הערות לפני הפצתו לציבור הרחב.

תוצאות הדיון ישמשו את צוות התכנית והיועצים המקצועיים כבסיס להכנת פרק שימושי קרקע במסמך פרופיל העיר.

תהליך התכנון האסטרטגי

עיריית תל אביב החליטה לקדם הכנת תכנית אב לעיר תוך שימוש בשיטות התכנון האסטרטגי. שיטות המשלבות מושגים עכשוויים של תכנון וניהול עירוני כולל, יחד עם עקרונות הניהול האסטרטגי מעולם העסקים.

תהליך הניהול העירוני-אסטרטגי הוא תהליך מתמשך ומחזורי של תכנון, יישום, ניתור, והערכה של פרוגרמות, פעולות ופרוייקטים עירוניים.

התכנית האסטרטגית היא תכנית רב תחומית שתעסוק בכל תחומי החיים בעיר כמו חברה, כלכלה, חינוך ותרבות אך גם תעסוק בתכנון הפיזי שמשפיע רבות על החיים בעיר בנושאים כמו שימושי קרקע, עיצוב עירוני, תנועה ותחבורה, איכות סביבה ועוד. התהליך משתף בצורה מובנית את התושבים ויתר בעלי העניין בעיר (נציגי עירייה, ממשלה, ארגונים מקצועיים, כלכליים, חברתיים וירוקים, מומחים והוגי דעות ועוד) כדי להתדיין במשותף על הנושאים השונים ובכדי להשיג הסכמות על בסיס כל נושא.

התהליך מעניק למקבלי ההחלטות כלים לבחור בין חלופות ולקבוע סדרי עדיפויות, הוא מעודד שיתוף פעולה בין מנהיגות פוליטית לבין אנשי מקצוע וכן שיתוף פעולה בין אנשי המקצוע לבין התושבים. מבנה התהליך (ראה דוגמה בנספח) משלב תכניות לטווח הקצר ולטווח הארוך. כלומר, מתוך הדיונים בהשתתפות תושבים ויתר בעלי העניין יועלו רעיונות לתכניות שניתן ליישמן הן בטווח הקצר והן בטווח הארוך. התכנית כולה מתוכננת להיות מוכנה תוך כשנתיים. זהו לוח זמנים קצר יחסית לתכניות מסוג זה.

החלטת העירייה להשתמש בשיטות התכנון האסטרטגי מציבה את תל אביב יפו לצד ערים אחרות בעולם כמו ברצלונה ורוטרדם שאימצו גם הן שיטות מסוג זה.

מבנה הדיון בנושא שימושי קרקע*

הדיון נפתח במפגש מליאה שמטרתו הסבר על אופן העבודה בקבוצות הדיון. עיקר התהליך התבצע באמצעות שתי קבוצות משנה, כפי שיתואר בהמשך. בסיום הדיון התקיימה ישיבת מליאה לתיאור שהתרחש בכל אחת מהקבוצות ולמתן הבהרות על המשך התהליך. תוצרי הדיון עוצבו ונקבעו בתוך מסגרת קבוצות המשנה. משתתפי הדיון שויכו לקבוצות העבודה מראש על מנת הבטיח את הטרוגניות הקבוצה. מטרת העבודה היתה תיאור מצב קיים באמצעים טכניקת של ניתוח SWOT:

S – Strengths – חוזקות – מהן חוזקות העיר בנושא שימושי הקרקע?

W – Weaknesses – חולשות – מהן נקודות החולשה של שימושי הקרקע בעיר?

O – Opportunities – הזדמנויות – אילו הזדמנויות יש בקביעת ושינוי שימושי קרקע?

T – Threats – איומים – אילו איומים מאיימים על העיר בנושא קביעת שימושי קרקע?

סדר הדיון היה: חולשות, חוזקות, הזדמנויות ואיומים. כל משתתף העלה בכתב את שלושת הגורמים החשובים לדעתו ביחס לשימושי הקרקע בתל-אביב-יפו בכל אחת מקטגוריות הניתוח. לאחר הצגתם בפני קבוצת העבודה התנהל דיון. כסיכום לדיון בכל קטגוריה נוצרו אשכולות נושאים תחת כותרת ראשית. לדוגמא, זוהו חולשות: תעשייה מזהמת, מטרדים, תפרוסת נגישות, אינטנסיביות – כולם קובצו תחת כותרת "קונפליקטים בין שימושים". בסוף התהליך התבצעה הצבעה עבור המרכיבים החשובים ביותר בעיני המשתתפים בכל קטגורית ניתוח (חוזקות, חולשות, הזדמנויות ואיומים). והצבעה נוספת חמישית עבור החולשות ש"יש לטפל בהן כבר מחר בבוקר" ההצבעה נערכה ברמת האשכולות של הנושאים המפורטים. להלן מוצגים תוצרי העבודה של כל קבוצה.

* לרשימת המשתתפים בקבוצת דיון בחלוקה עפ"י קבוצות הדיון - ראה עמ' 19.

קבוצה א'

הלוחות שלהלן מפרטים את הנושאים שהועלו בקבוצת דיון. הנושאים קובצו לאשכולות ודורגו עפ"י סדר חשיבות, ע"י המשתתפים.

הערות לגבי מבנה הלוחות:

- ◆ כוכבית (*) מציינת חוסר הסכמה בקבוצה לגבי נושא מסוים.
- ◆ מספר בסוגריים ליד כותרת אשכול, מציין את מס' הנקודות שקיבל האשכול ע"י המשתתפים עפ"י מידת חשיבותו.
- ◆ מספר ללא סוגריים, מציין את מידת הדחיפות כפי שנקבעה ע"י הקבוצה לטיפול בחולשות.
- ◆ סוגריים מרובעים [] מבארים נושאים כפי שהוסבר בע"פ.

מעבר לדירוג, כל נושא שעלה מהווה חלק מפרופיל העיר.

חוזקות (S)
רב גוניות – תפקוד (14)
§ שמושים מגוונים בעיר, בייחוד במרכז העיר
§ ריכוז מוסדות תרבות
§ מגוון אפשרויות לבילוי תרבותי
§ מרכז התרבות והבילוי של המטרופולין
§ שמושים מתאימים באוכלוסיות ולשעות יום שונות "ללא הפסקה"
§ עיר מגוונת ומרתקת
§ עירוב שימושים (מסוים)
§ שילוב סביר של בניה גבוהה ונמוכה
§ עיר מגוונת ותוססת
§ אזורי מגורים מגוונים
§ רב גוניות בשימושי הקרקע בדפוסי מגורים, מסחר ועוד

עירוניות – אווירה (9)

§ העדר פרובינציאליות [הרגשה שהפעילות יותר גדולה ממה שבפועל]
§ "אין מקומות קדושים" [הכל ניתן לשינוי, אין שום דבר שעוצר את הדינמיקה בעיר, חדשנות]

§ מבטאת במבנה שלה את תושביה

§ חיוניות עוצמה פתוח

יתרונות איכות המבנה העירוני (7)

§ עיר חוף בשילוב ישן וחדש, היסטורי ומודרני

§ הרקמה העירונית [מבנה וארגון העיר]

§ מרקם אורבני אמיתי

§ מרחב גיאוגרפי מצומצם שמאפשר נגישות למוקדים [ברגל]

§ פארק הירקון

§ "אוצרות" המורשת הבנויה [מגוון מבנים בעלי אופי, משפיע על התדמית העירונית]

§ הים, הפארקים הגדולים ונחל הירקון

§ שיפור גדול בתשתיות, בגנים הציבוריים ובשדרות

חולשות (w)
<p>קונפליקטים בין שמושים (9) 3</p> <p>§ תעשייה מזהמת</p> <p>§ מטרדיות הדדית: תפרוסת-נגישות, אינטנסיביות</p> <p>§ מקומות בילוי מפריעים למגורים</p> <p>§ קונפליקט בין שמושים המשרתים תושבים לבין אלו המשרתים מבקרים</p> <p>§ ערוב שמושים היוצר קונפליקט עם המגורים</p> <p>§ העיר קטנה על חלק משימושיה בפועל</p>
<p>פערים בין צפון ודרום (6) 9</p> <p>§ פער בין צפון ודרום [תוצאה של אי גיוון]</p> <p>§ פערים גדולים בין אזורי עיר שונים</p>
<p>אינטנסיביות פיתוח לא מספיקה (5) 1</p> <p>§ רחובות מסחריים לא פעילים מספיק</p> <p>§ ניצול לא אופטימלי של קרקע</p> <p>§ הגדרה אנרכוניסטית של שימושים</p> <p>§ חד גוניות באזורים רבים, העדר עניין</p> <p>§ עוצמות לא מספיקות [חסרה אינטנסיביות פיתוח ופעילות]</p>
<p>שטחים לא מספיקים לשצ"פים ומוסדות ציבור (5) 3</p> <p>§ מחסור בשצ"פים</p> <p>§ מחסור בשטחים פתוחים במרכז העיר ובדרומה</p> <p>§ העדר חלל באזור המגורים</p> <p>§ שטחים ציבוריים פתוחים לא מפותחים</p> <p>§ חוסר מתקני ספורט ביפו</p> <p>§ הים (פנאי, בילוי, איכות חיים, אויר) אינו חלק מהעיר</p> <p>§ מחסור במוסדות חינוך למבוגרים</p>
<p>העדר תכנון (2) 3</p>
<p>העדר פתרון מרחבי וכולל לבעיות התחבורה (2) 1</p> <p>§ הרחבת שד' ירושלים לטובת תחבורה ציבורית</p> <p>§ צפיפות תעבורה ומחסור חניה</p>
<p>מחסור והעדר מגוון במגורים (1) 1</p> <p>§ מגורים לא יקרים באזורים טובים</p> <p>§ שטחים לבניה למגורים לזוגות צעירים בשכירות</p> <p>§ מחסור בקרקע פנויה למגורים</p> <p>§ חוסר בניה ביפו</p>

הזדמנויות (O)
<p style="text-align: right;">מודל לפלורליזם לחברה הישראלית (8)</p> <p>§ מוקד חדשנות ופלורליזם במזרח התיכון</p> <p>§ הפיכתה לעיר יהודית-ערבית</p> <p>§ הפיכתה למודל של רב תרבותיות</p> <p>§ בנית עוצמה לחברה הישראלית החופשית והנאורה ניצחון על החומיניזם היהודי</p>
<p style="text-align: right;">יצירת תנאים לתוספת אוכלוסיה ופיתוח (6)</p> <p>§ שינוי דפוסי השימוש בקרקע בישראל</p> <p>§ אופי האוכלוסיה הנכנסת מתן תנאים לקליטתה</p> <p>§ הפיכת הדרום ויפו לעיר המגורים החדשה לצעירים</p> <p>§ רקמה עירונית המאפשרת תוספת פיתוח</p> <p>§ שימוש פרויקטים של התחדשות עירונית לשיפור הקיים והובלת העיר למאה ה- 21</p>
<p style="text-align: right;">קפיצת מדרגה במערכת התחבורה (5)</p> <p>§ רכבת תחתית ועילית</p> <p>§ שינויים תחבורתיים</p> <p>§ פיתוח הסעת המונים כולל רכבת תחתית</p>
<p style="text-align: right;">מוקד עוצמה כלכלית וחדשנות (4)</p> <p>§ מעמדה הנוכחי בארץ כעיר תרבות וכלכלה, חיזוקה והרחבתה [להקריין מעצמה לערים אחרות]</p> <p>§ התמחות עסקית</p> <p>§ להפוך לעיר עולם</p>
<p style="text-align: right;">חיזוק יתרונות טבע ונוף (3)</p> <p>§ לשמר את אוצרות הטבע ואוצרות בנויים למשיכת תיירות, עסקים ותושבים</p> <p>§ ניצול ואדי איילון לפארק איילון</p> <p>§ קישור המערכת הכחולה והירוקה (יפו, נמל ת"א)</p>
<p style="text-align: right;">מעמדה הלאומי של ת"א (3)</p> <p>§ להקריין מעוצמתה כדוגמא ליתר המרחב הלאומי</p> <p>§ העמקת תחושת השייכות לכלל אוכלוסיית המדינה</p>
<p style="text-align: right;">מימוש פוטנציאל תיירותי (1)</p> <p>§ עיר תיירות מעניינת בעולם</p> <p>§ היסטוריה, שימור ותיירות</p> <p>§ עיר מעניינת לתפוצה היהודית בעולם*</p>
<p style="text-align: right;">עיר ים תיכונית</p> <p>הפיכתה לעיר ים תיכונית יותר, אירופאית-אמריקאית פחות*</p>

איומים (T)
<p>העדר איזון בין פיתוח ותשתיות (5)</p> <p>§ איכות סביבה ירודה מבריחה תושבים</p> <p>§ רמת שירותים נמוכה</p> <p>§ קריסת התשתיות (העדר תקציבי פתוח) ובלימת הצמיחה</p> <p>§ בעיות תחבורה לא מאפשרות פתוח עסקים ומסחר</p> <p>§ היתר בניה מוגדל</p> <p>§ המשך אימוץ השיטה האמריקאית בתחבורה</p> <p>§ אובדן הפלורליזם והעדר אוכלוסיה יציבה ובהשפעה כלל ארצית</p>
<p>העמקת פערים כתוצאה מפיתוח לא מאוזן (5)</p> <p>§ פיתוח בלתי מבוקר יגדיל פערים</p> <p>§ פיתוח כלכלי ע"ח שוויון וצדק חברתי</p> <p>§ העמקת פערים</p> <p>§ מתחים ואי שוויון דרמטי בין אזורי עיר שונים</p> <p>§ עובדים זרים*</p>
<p>כשל בתהליך קבלת החלטות (5)</p> <p>§ פקידים בכירים בשלבי טרוף מתקדמים</p> <p>§ פוליטיקאים חסרי אחריות ומעוף</p>
<p>העדר איזון בתכנון (3)</p> <p>§ נדל"ניזם בתכנון – יזמות נדל"ן מוגזמת</p> <p>§ צפוף ללא שטחים פתוחים וללא תשתיות אחרות כמו תחבורה</p>
<p>סכנת ניוון (3)</p> <p>§ פוטנציאל פיתוח גדול באזורים סמוכים</p> <p>§ האטת צמיחה וניוון</p> <p>§ מגמות של ביזור כתוצאה מפיתוח טכנולוגיות תקשורת</p> <p>§ התמעטות אוכלוסיות מגורים בגילאי 30-50 (בריחה נמשכת לפרברים)</p> <p>§ ערים אחרות מושכות עסקים ומגורים</p>
<p>עוינות ברמה לאומית</p> <p>חוזקה המוגזם של ת"א יצור קואליציה להחלשתה</p>

עיקרי הדיון – קבוצה א'

עירוניות ופלורליזם – היתה הסכמה רחבה שהעיר עירונית וחדשנית ומהווה מרכז של פלורליזם, אשר בא לידי ביטוי בשימושי הקרקע. "אין מקומות קדושים" בעיר, יש פתיחות ומקום לשינויים, אין מקובעות עירונית. צוין שקיים פוטנציאל להפוך את העיר לדגם למדינת ישראל ולמזרח התיכון, כעיר רב תרבותית, יהודית-ערבית, "חופשית" וכו'. נאמר שהעיר יכולה להיות מוקד משיכה ליהדות התפוצות, כמבטאת את ההווה הישראלית.

רב גוניות של שימושי קרקע. הסכמה מלאה שלעיר ת"א-יפו יתרונות רבים כעיר מרכזית במטרופולין ויש לנצל יתרונות אלה.

"צריך יותר" - אינטנסיביות הפיתוח אינה מספקת. צריך יותר מגורים, מסחר, בילוי, פיתוח כלכלי, שטחים ירוקים, פעילות של רחובות מסחריים. רק לת"א-יפו פוטנציאל אינטנסיביות גבוה ולכן יש לנצל פוטנציאל זה. מצד שני, צוין שהעיר קטנה מידי לשימושיה בפועל.

העיר אמנם מגוונת בשימושים שמציעה למשתמשים בה, אלא שייעודי הקרקע אינם מתאימים לשימושים אלה. קיימת הגדרה אנכרוניסטית של ייעודי קרקע. במקומה צריך להגדיר לגבי כל אזור בעיר מגוון רחב של שימושים מותרים, בכפוף לעמידה בתנאים מוגדרים מראש.

מבנה העיר – היתה הסכמה לגבי איכות מבנה העיר וארגונה, היוצר מרקם עירוני אמיתי. המבנה הקומפקטי של מרכז העיר מאפשר נגישות ברגל בין מוקדיה. לעיר אוצרות טבע: ים, נחל הירקון, והפארקים הגדולים. לצידם צוינו אוצרות המורשת הבנויה. קיים שילוב נכון של ישן וחדש.

קונפליקט בין מגורים לשימושים אחרים – הוסכם שעירוב שימושים בין מגורים ופעילויות אחרות יוצר מטרדים שונים לתושבים (רעש, תנועה, נגישות, ריח וכד'). כיום יש יותר מדי עירוב שימושים.

פערים בין הצפון לדרום – פערים במיקום שנוצרו באופן היסטורי מאי גיוון ייעודי קרקע בעיר גורמים בין השאר לפערים בין אזורים. הדבר בא לידי ביטוי בפערים בין צפון העיר ודרומה. למשל, מיקום בצפון של שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור שמשרתים את המטרופולין, כמו פארק הירקון והאוניברסיטה. הובע חשש שפיתוח לא מבוקר יגדיל פערים אלה. הוצע להפוך את יפו והדרום לאזור מגורים לצעירים.

שטחים ציבוריים פתוחים ומוסדות ציבור – מחסור בשטחים פתוחים במרכז העיר ודרומה, היעדר חללים בתוך אזורי המגורים.

מחסור בקרקע למגורים – הסכמה בקבוצה כי העיר אינה צריכה להיות רק מרכז מטרופוליני אלא גם עיר לתושבים שיוכלו לגור בה. יש להקצות קרקעות למגורים איכותיים לאיזון כוחות בין הבניה למשרדים ובניה למגורים. במידה ולא יהיו מספיק תושבים, העיר תקרוס. 3.5 מיליארד ש"ח תקציב עירוני, צריכים לשרת הרבה יותר תושבים מאשר מתגוררים בעיר כיום (כ-350,000 תושבים). יש לעודד תושבים שיעבדו בעיר עצמה, ויתגוררו במגורים איכותיים, אולי להפוך את הבניה בשכונות כמו ביצרון לבניה רוויה. הרקמה העירונית הקיימת מאפשרת תוספות פיתוח, הצורך הנוכחי הוא למגורים, ניתן להשתמש בפרויקטים כמו התחדשות עירונית לשיפור הקיים.

מצד שני, האם יש לקבוע גבול עליון למספר תושבים בעיר מרכזית במטרופולין?

מחסור והעדר מגוון מגורים – צוין שיש מחסור גדול בבניה למגורים לאוכלוסיית המשפחות הצעירות ובולט היעדר היצע זול למגורים.

הים אינו מהווה חלק מהעיר, באופן היסטורי העיר נבנתה כך שאינה מקושרת לים. יש לשמר את רצועת החוף, בעלת פוטנציאל פיתוח וחיזוק הקשר של העיר לחוף הים.

מסחר – האם כדאי לרכז פעילות ברחובות מסחריים או לרכז פעילות בקניונים?

חסר תכנון כולל ליעודי קרקע וניצול טוב של השטח.

איזון בין פיתוח ותשתיות – יש לפתח את העיר במקביל לשיפור תשתיות והתאמתן לכושר הנשיאה של העיר, על מנת להימנע ממצב של בריחת תושבים ועסקים כתוצאה מפעילות לא סדירה.

קבלת החלטות – הובע חשש בקבוצה מכשל תהליך קבלת ההחלטות ו/או העסקת בעלי מקצוע שאינם מקצוענים.

חולשות בעדיפות לטיפול בטווח קצר :

- ◆ פערים בין צפון ודרום
- ◆ קונפליקטים בין שימושים – מגורים מול מסחר, בילוי, תעשייה
- ◆ שטחים לא מספיקים לשצ"פ ומוסדות ציבור
- ◆ העדר תכנון כולל

סיכמו: גידו סגל

מיכל זיו

קבוצה ב'

הלוחות שלהלן מפרטים את הנושאים שהועלו בקבוצת דיון. הנושאים קובצו לאשכולות ודורגו עפ"י סדר חשיבות, ע"י המשתתפים.
הערות לגבי מבנה הלוחות:

- ◆ כוכבית (*) מציינת חוסר הסכמה בקבוצה לגבי נושא מסוים.
- ◆ מספר בסוגריים ליד כותרת אשכול, מציין את מס' הנקודות שקיבל האשכול ע"י המשתתפים עפ"י מידת חשיבותו.
- ◆ מספר ללא סוגריים, מציין את מידת הדחיפות כפי שנקבעה ע"י הקבוצה לטיפול בחולשות.
- ◆ סוגריים מרובעים [] מבארים נושאים כפי שהוסבר בע"פ.

מעבר לדירוג, כל נושא שעלה מהווה חלק מפרופיל העיר.

חוזקות (S)
<p>ייחודיות העיר כמרכז ארצי (8)</p> <p>§ שימושים למרכז משיכה בפועל (שינקין, נחלת בנימין, רח' הארבעה, רוטשילד) בילוי ובידור</p> <p>§ חיזוק הפיתוח האותנטי של יפו</p> <p>§ רב גוניות של שימושים: מרכזיות העיר ת"א</p> <p>§ שפע אזורי פנאי</p> <p>§ מע"ר עירוני חזק</p>
<p>קיום מרקמים הסטוריים וארכיטקטוניים (7)</p> <p>§ יחס נאות בין גובה בניה למרחקי בניה</p> <p>§ מערך השדרות</p> <p>§ שימור של ת"א ההיסטורית</p>
<p>אוצרות טבע (6)</p> <p>§ הים והטיילת</p> <p>§ פארק הירקון</p> <p>§ שמירה על שצ"פים (גינות וגנים)</p>
<p>מרכז תעסוקה לאורך איילון (3)</p> <p>§ שמושים לאורך נתיבי איילון</p> <p>§ ניצול הקרקע לאורך האיילון לצורך תעסוקה</p>
<p>הטרוגניות ופלורליזם (2)</p>

קרבה ונגישות

§ תחושת קרבה : מעבר משימוש אחד למשנהו בקלות יחסית
§ שילוב נכון של שימושים המאפשר ניצול מקסימלי של אזורים

חולשות (w)

איזור לקוי [zoning] – מטרדים בשכונות מגורים ובקרבתן (9) 1

§ רידינג ושדה דב

§ העדפה של שימושים רווחיים-תעסוקה לעומת מגורים למשל*

§ אי שמירה על איכות חיי התושבים : זיהום, רעש, עסקים מטרידים, תחבורה

§ איסור עירוב שימושים שעשוי לתרום להחייאת אזורים

§ מיקום לא נכון של שימושי קרקע (פונקציות עירוניות)

§ עירוב לא מתוכנן של שימושים מנוגדים

§ פיתוח אזורי בידור המוניים וספורט בקרבת אזורי מגורים

§ שימושים מטרידים בשכונות מגורים (רעש, תנועה)

§ שילובי שימושים ועירובם עם מגורים שיוצרים מפגעים סביבתיים לתושבי השכונות

§ ממשק קשה בין מגורים לשימושים אחרים

חלוקה/הבחנה בין שטחים ציבוריים פתוחים לשימושים אחרים (6) 3

§ מחסור בשטחים ירוקים בלב העיר

§ בניה צפופה לגובה מבלי לדאוג לתשתיות מספיקות (חניה)*

§ עדיפות של שימושי קרקע נדל"נים על חשבון שימושי קרקע לרווחת הציבור – שצ"פ

§ ניצול לא מושכל של שימושי קרקע (תחבורה, מסחר, שעשועים)

אכיפה (5) 5

§ אכיפה גרועה כולל העיריה עצמה (רעש)

§ "חאפ" בריוני של שטחים ציבוריים

§ רישוי עסקים לקוי והפוך : קודם היתרי בניה ואחרי שבנו תהליך רישוי עסקים והתנגדויות

העדר שטחים לבניה ציבורית למגורים (3) 4

תת ניצול (2) 3

§ תכניות בדרום העיר (שטחים פתוחים שאפשר לתכנן ולבנות בפונקציות באופן מודרני)

§ אי המצאות תב"עות ברורות לגבי שטחים מיועדים*

§ שינוי בשימושים בגלל מגמות – יוצרים חללים עירוניים בעייתיים

עודף מיסעות לרכב פרטי (1) 1

חוסר ניצול/התייחסות לים

אין חיזוק אזור המשרדים והכספים כעוגן תל-אביבי ייחודי

חיפזון יתר במתן אחוזי בניה במקומות מסויימים

שימושי קרקע לא מתאימים להליך של הזדקנות אזורים, יש להרחיב אפשרויות

הזדמנויות (1)
שימוש תת קרקעי להסעת המונים (11) § ניצול הסעת המונים תת קרקעית לצרכים ולשימושים נוספים § שימוש בתת הקרקע להסעה המונית § רכבת תחתית קלה § הרכבת התחתית כפתרון לתחבורה בעיר
ניצול דינמיקת ההתחדשות של העיר (8) § ניצול הדינמיקה של המשיכה האדירה של אזורי הפנאי בת"א לפיתוחם בהשקעה לא גדולה בסדר הגודל § שימור ושיפוץ בניינים במדרחוב נחלת בנימין (בתנאי אי פגיעה בתושבים) § התחדשות העיר – דינמיות § שוק הכרמל בקומות
הזדמנויות קרקעיות חדשות (6) § תכנון שטחים לא מנוצלים מהמסד ובאופן המודרני ביותר § בניה מול איילון § בניה נכונה ומתאימה לגובה תוך ניצול השטח לטובת הציבור § תכנון מחדש ומושכל – נמל ת"א וגני התערוכה § ניצול מרווחי בניה אחוריים ליצירת מרקמים חדשים באזורים לא מנוצלים § שדה דב בים, איים מלאכותיים
תכניות אזוריות/מחוזיות המעודדות פיתוח המע"ר של ת"א (1)
הגדלת מודעות לאיכות החיים במרכז הערים (1)
ניצול שטחים פתוחים כניצול ליזמות תת ועל קרקעית ופינוי שטחים צפופים*

איומים (T)
ראיה קצרת טווח (8) § תכנון ללא מחשבה כוללת § מפגעים פיזיים לא מטופלים-הולכים וגדלים (כמו התחנה המרכזית) § פגיעה באיכות חיי התושבים כתוצאה מניצול לא נכון של שימושי הקרקע § חשיבה לטווח קצר: עתיד העיר לא ברור
תחרות עם הפריפריה (4) § תהליך פרבור – מדיניות מעודדת פרבור § בריחת עסקים ממע"ר ת"א וירידת אטרקטיביות העיר § נטישת צעירים את העיר
ביורוקרטיה מיותרת (4)
איבוד מהות וייחודיות פארק הירקון, הרס הים וחופיו (4)
שינויים מהירים על חשבון הזיכרון הקולקטיבי הפיזי (2)
חוסר אכיפה מספקת – פיקוח, חקיקה, משטרה עירונית (2)
הצעת חוק חופי הים התיכון* (1)
התערבות "חזקה" – למשל בניה לגובה לא מאפשרת שינויים בעתיד (1)
בניה רבה בטווח הקצר
בניה של דירות גדולות ללא יחס לצרכים
אינטרסנטיות בתכנון
שת"א תהיה פקק אחד גדול (המרכזים יתרוקנו)
לשאוף לטוב ביותר ולא להסתפק בטוב

עיקרי הדיון – קבוצה ב'

אטרקטיביות העיר – הסכמה על החשיבות של ניצול כוח המשיכה והאטרקטיביות הגדולה של העיר לצורך התחדשות, בעיקר במרכז העיר, אך זאת תוך שמירה על אי פגיעה בתושבים.

מערכת הסעת המונים – הסכמה רחבה לגבי ההזדמנות שבפיתוח רכבת תת קרקעית הן לצורך פתרון בעיות הנגישות לעיר והן לצורך פיתוח שימושים תת קרקעיים נוספים. יחד עם זאת הובע חשש כי מתוך שאיפה לטוב ביותר, לא נשיג כלום.

הזדמנויות קרקעיות חדשות – היתה הסכמה לגבי הפוטנציאל הקיים לפיתוח שטחים בלתי מנוצלים כגון בנייה מעל נתיבי איילון, תכנון מחודש של נמל ת"א ותכנון שטחים פנויים "מן המסד". לא היתה הסכמה לגבי קצב הפיתוח הרצוי. היו שטענו שפיתוח מואץ בטווח קצר מהווה איום, ושצריך להשאיר אופציות גם לדורות הבאים.

מגורים – צויין מחסור בשטחים לבניה ציבורית למגורים.

מטרדים למגורים – נדונה הפגיעה במגורים הנוצרת כתוצאה ממטרדים סביבתיים ומערוב שימושים היוצר קונפליקט עם מגורים, והיתה הסכמה רחבה לחולשה זו. נאמר שיש לשקול כיצד ניתן לצמצם למינימום את הפגיעה והמטרדים כתוצאה מעירוב זה. נדונו אפשרויות של תכנון שימושים שאינם מפריעים זה לזה.

גודל דירות – לא היתה הסכמה לגבי מדיניות גודלי דירות רצויה בת"א.

ניצול שטחי ציבור – צוינה הבעיה של אי ניצול טוב של שטחי ציבור לטובת התושבים ונדון הצורך ליצירת גמישות בשימוש בשטחי ציבור לפי צרכי האוכלוסיה (למשל אוכלוסיה מזדקנת, מתחלפת)

שטחים ציבוריים פתוחים – היתה הסכמה לגבי החשיבות של הגדלת מאגר השטחים הפתוחים ושמירה על השטחים הפתוחים הקיימים. התקיים דיון על האופן שבו ניתן להגיע לשיפורים. הוצע לדלל אזורים צפופים ובתמורה לבנות בצפיפות גבוהה בסמוך לשטחים פתוחים, לדוגמה - שולי פארק הירקון לא היתה הסכמה לגבי אפשרות זאת. היתה הסכמה לגבי חשיבות השדרות, כולל החיבורים ביניהן, וכן לגבי החשיבות שבשימור הים וחופיו

ופארק הירקון. לא היתה הסכמה לגבי האופן שבו ניתן להגיע למטרות אלה.

חשיבות התכנון הכולל – היתה הסכמה לגבי חשש מתוצאות של החלטות תכנוניות העלולות לגרום לפגיעה באיכות חיי התושבים. הודגשה חשיבות הראיה ארוכת הטווח.

תחרות עם הפריפריה – צויין החשש מפני ירידה באטרקטיביות העיר עקב תחרות עם הפריפריה בנושא עסקים ומגורים.

חולשות בעדיפות לטיפול בטווח הקצר :

- ◆ בעיות אכיפה
- ◆ העדר שטחים לבניה ציבורית למגורים
- ◆ שטחים לא מספיקים לשצ"פ ומוסדות ציבור
- ◆ תת ניצול שטחים בעיר

סיכמה : תמי גבריאלי

נספחים

רשימת המשתתפים בקבוצת דיון על פי קבוצות

<u>קבוצה ב'</u>	<u>קבוצה א'</u>
אביגדור פרויד	אברהם חיון
אירית סייג	אדם מזור
דני רבינוביץ	גידו סגל
יהודה דרור	חזי אקרמן
עדי צביקל	יעל דורי
עודד לוי	מיכאל רועה
קרן מלכיאלי	מיכל זיו
רזי רום	סופיה אלדור
תמי גבריאלי	סטמפו אליקים
	צופיה סנטו
	תמי ברגר