

19 אוגוסט 2009

לכבוד
אדר' תמי גבריאלי
היחידה לתכנון ארוך טווח
מינהל הנדסה
עיריית תל-אביב - יפו

הנדון: הערות לדוח 3.0 בניית חלופות תכנון אינטגרטיביות – דוח מסכם לשיתוף הציבור בהכנת תכנית המתאר לתל-אביב-יפו

נציגים ופעילים מעמותות 'במקום' ו'שתי"ל' השתתפו במפגשי שיתוף הציבור בנושא יפו, וכן במפגשים הנושאים הכללים. אנו מודים לצוות תכנית המתאר על ההזמנה להשתתף בתהליך חשוב זה וכן על השיתוף בהכנת הדוח המפורט המסכם את כל התהליך. אנו נפרט להלן מספר הערות המתייחסות בעיקר ליפו ולדרום ומזרח העיר.

1. פתרונות דיור לתושבי העיר בכלל ותושבי יפו בפרט

1.1 כללי

אנו מציעים כי לצד תכנית המתאר, תכין העירייה תכנית אב לדיור בר השגה בה יגובש חזון למדרג של פתרונות דיור החל מ'דיור ציבורי' ועד פתרונות לעשירון השביעי, אשר תכלול פתרונות שונים המתאימים למגוון צרכי האוכלוסייה ולסוגי מרקמים עירוניים שונים.

להלן התייחסותנו לסעיפים שונים בדו"ח מס. 3 :

- תוספת הזכויות המוצעת במע"ר, תשמש בין השאר ליצירת מטלות הנוגעות ליצירת פתרונות דיור בהישג יד ברחבי העיר ע"י יצירת קרן לדיור בהישג יד או במגוון כלכלי-תכנוני אחר. (עמ' 6).

סעיף זה מהווה כלי חשוב ליצירת פתרונות דיור בהישג יד, ואנו רואים את הכללתו בחיוב רב.

יחד עם זאת, אנו חוזרים על עמדתנו כי הצעות הועדה העירונית המיוחדת לדיור בר השגה לא המציאו פתרונות לרבים הזקוקים להם, מתחת לעשירון השביעי, לרבות ערביי יפו שרבים מהם נמצאים בחציון התחתון של ההכנסה. אנו סבורים כי על העירייה להרחיב את טווח הפתרונות גם לשכבות אלה, באמצעות יצירת מנגנון מדורג של פתרונות לדיור בר השגה, הכוללים גם דיור ציבורי ודירות בשכירות מוגנת.

1.2. פתרונות דיור בדרום ומזרח העיר, כולל אזור שלבים

- *בכל פרויקט המוצע במוקד אזורי או ברחובות הרשת תיבחן האפשרות לשילוב פתרונות דיור בהישג יד התואמים את צרכי אזורי המגורים הסמוכים השכרה, דיור לאוכלוסיות ספציפיות, שינוי תמהיל הדירות באזור. (עמ' 8).*
- *בצד ההעדפה למע"ר בכל הנוגע לשימושי תעסוקה עליה מתבססת חלופה זו, באזורי דרום העיר וביפו תינתן העדפה לפיתוח ולהתחדשות אזורי המגורים, בין השאר על ידי תוספת זכויות בניה למגורים, אשר עשויות להביא להגדלת סיכויי המימוש של יחידות מגורים חדשות. (עמ' 6)*

בסעיפים אלה יש הכרה חיובית בצרכים השונים של אוכלוסיות שונות באזורים שונים בפתרונות דיור בר השגה. יחד עם זאת, ההלימה המוחלטת בין דיור בר השגה לאזורי המגורים הסמוכים אינו מנצל את הפוטנציאל של כלי זה להקטנת הסגרגציה החברתית והמעמדית בין חלקים שונים של העיר והאוכלוסיות השונות בה, כפי שנעשה בפתרונות דיור בר השגה שונים בעולם. כלומר דיור בר השגה יכול להוות הזדמנות להקטנת הפערים הדרמטיים בין דרום ומזרח העיר למרכזה וצפונה במישור הכלכלי ולאפשרות של הגדלת השונות האתנית והתרבותית בתוך כל שכונה.

בנוסף לכך נציין כי תכניות להתחדשות עירונית ולדיור בר השגה באמצעות פינוי בינוי, ללא הגבלה על גודל דירות והתערבות בעלותן, אינה מבטיחה לקהילות וליחידים את האפשרות להמשיך ולהתקיים בתל אביב בכלל ובאזור מגורים בפרט. תכניות אלה עלולות לצמצם את המלאי של הדירות הזולות הקיימות באזורים מוחלשים, שהן תמיד כבר ממילא בגדר דיור זול ובר השגה, ולהגדיל את מספר הדירות הגדולות והיקרות יותר באזורים אלה.

יש למצוא מנגנון שיבטיח איזונים בין הפחתת הסגרגציה ועירוב הרכבי אוכלוסיות באזורים שונים, לבין הקטנה של מלאי דיור זול קיים בשכונות מוחלשות.

לכן, במקביל להקניית אפשרויות של תוספת זכויות בנייה למגורים יש לוודא שקודם לאישור התכניות תגובש מדיניות עירונית הולמת בנושאי דיור, שתכלול את העשירונים המתקשים ביותר למצוא פתרונות דיור בכל תל-אביב-יפו.

1.3. פתרונות דיור ביפו [ראה סעיף 7.3 בדו"ח שיתוף הציבור – "מצוקת הדיור של ערביי יפו"]

למיטב הבנתנו, ביפו ניתן להגדיל צפיפויות ללא פגיעה במרקם הפיזי הקיים, תוך שמירה על המרקם החברתי-קהילתי. נושא זה צריך להיות מותנה בהקמת פתרונות דיור בר השגה בעיקר לערביי יפו, ותוך עמידה בעקרונות שימור עדכניים (ראה סעיף 2 להלן).

לשם כך נדרש איתור אזורים שמתאימים ל"ציפוף מותנה", דהיינו, אישור תוספת זכויות בנייה המותנה במילוי תנאים מוגדרים ו/או מטלות שיקבעו. לדעתנו, ניתן לתחום מתחמים רבים בעגימי וגבלייה כמתאימים לטיפול המוצע. במקביל יש ליצור מנגנון וכלים למיון ולביקורת הצעות פיתוח העומדות בתנאים, וכן מנגנון לבקרה ואכיפה של ביצוע המשימה. אנו ממליצים כי כלים ומנגנונים אלה ישולבו כבר בתכנית המתאר.

2. הכרזה על שימור ערכים היסטוריים בתל-אביב (העיר הלבנה) וביפו (לא רק העיר העתיקה)

- "תחום אכרזת העיר הלבנה ויפו העתיקה יסומנו כאזורים לשימור מרקם" (עמ' 4).

אנו סבורים כי יש להרחיב את ההגדרה של האזור לשימור ביפו מעבר לגבולות העיר העתיקה ולכלול בה אזורים נרחבים לפי ערכם משדרות ירושלים ומערבה. האזורים יוגדרו במסגרת הכנתה של תכנית אב מעודכנת ליפו בשיתוף עם תושביה.

לצד הצעתנו להגדלת השטחים והמרקמים לשימור ביפו, אנו רואים צורך דחוף בשינוי הקריטריונים והערכים הראויים לשימור ביפו, ובכללם של המפרטים הטכניים הנגזרים מהם. כאמור, אלו עוצבו בשנות השמונים ויש לבחון מחדש גם אותם. הטכניקות ומפרטי הבנייה של תושבי יפו הערבים במשך שנים השנים האחרונות, הינם ערכים אדריכליים ורנקולריים ראויים, אשר מעניקים לשכונות את אופיין המיוחד, וגם מבטיחים את האפשרות של תושבים עניים להמשיך ולבנות בחומרים ובטכניקות המקובלים עליהם. תפישה זו מבטיחה שמדיניות שימור לא תכביד על בעולם בסביבות מגורים של תושבים עניים. תפישה זו מבטיחה שמדיניות שימור לא תכביד על התושבים, כי אם תחזק את הקשר שלהם אל סביבת מגוריהם, ותמנע ג'נטריפיקציה.

אנו מציעים שתוכן תכנית אב חדשה לשימור בכל חלקי יפו שבבסיסה יעמדו שינויי הערכים הנדרשים בתפישות השימור בעיר. אנו מציעים שתכנית זו תצורף כנספח לתכנית המתאר ותעמוד בבסיס תהליך העדכון הנדרש לכל התב"עות הישנות ביפו (ראו בסעיף הבא). אנו רואים את ההנחיה לשיתוף הציבור בעיצוב מדיניות השימור כהנחת בסיס להכנת כל התכניות: הן תכנית האב ותכנית המתאר העירונית, והן תכניות בניין ועיר.

כמו כן, אנו מציעים כי עד הכנת תכנית האב, יתקיים תהליך שיתוף ציבור עם תושבי יפו הערבים בכל שינוי תב"ע של מרקמים ובניינים לשימור בכל חלקי יפו, לרבות החלקים שבהם קיימים מבנים

היסטוריים שקשורים להיסטוריה הפלסטינית. דוגמאות טובות לתהליכי תכנון עכשוויים הם תכנית המלונאות במתחם הקישלה ותכנית הבינוי לעיר העתיקה.

3. עדכונים לתכניות קיימות והכנת תכנית אב חדשה ליפו

- "שמר האופי המגוון של שכונות המגורים ביפו והדרום (שכונות היסטוריות, שיכונים, אזורים מעורבים) במטרה לשמור על אוכלוסיית האזור המגוונת.. ברוב השכונות הללו לא יהיו שינויים מהותיים למעט תוכניות נקודתיות לפתרון בעיות ממוקדות" (עמ' 6).

ההתייחסות לפיתוח יפו והמגורים בה מבורכת. אמנם, תכנית המתאר אינה מבקשת לעשות שינוי מהותי בתכניות הקיימות, אולם, רוב התכניות המאושרות של מערב יפו הן תכניות ול"ליות אשר הוכנו לפני כעשרים שנה ומבוססות על נתוני תקופה זו. בעת הזו, לאחר כ-25 שנה מאז התקנת התכניות, יש חשיבות רבה בקידום עדכון תכניות בניין עיר משנות ה-80, בעיקר כדי למצוא פתרונות דיור הולמים לאוכלוסייה הקיימת והחדשה ולשלבם בתכניות.

בין התכניות הקיימות, הול"ליות, ישנן גם תכניות "פינוי-בינוי" שנערכו ללא שיתוף הציבור וללא הסכמת בעלי הקרקע הפרטיים (פרדס דכה, פרדס סייף ופרדס דלק).

כידוע, לתכניות הקיימות, במיוחד לתב"ע 2660 (עג'מי), היו השפעות חמורות על תושבי יפו הפלסטינים, כיוון שלא פותחו לציידן כלים הולמים לפתרונות דיור לטווח הארוך. כפי שהראנו בנייר העמדה על מצוקת הדיור של הפלסטינים ביפו, אישור תב"ע 2660 העלה באופן חד את ערכי הקרקע ולא התקיים לצד התכנית מנגנון עירוני-ממשלתי שיבסס את הבעלות של התושבים המקומיים מחד, וייצור פתרונות דיור חדשים מאידך.

כמו-כן, כיום חסרים נתונים עדכניים שונים על האוכלוסייה ביפו ועל הצרכים והמאפיינים של ערבים ויהודים בעיר לצורך תכנון עדכני ומושכל בעיר.

אנו סבורים כי קיים צורך בתכנון אב אינטנסיבי מחודש של כל יפו, בשיתוף התושבים. תכנית זו, דורשת להערכתנו עריכת סקרים מקיפים על היבטים שונים בחיי הקהילות, והבחנה מחדש של צרכי האוכלוסייה הקיימת באמצעות שיתוף ציבור ממוקד יותר. תכנית זאת צריכה להכיל את כל ההיבטים שהוצגו לעיל, ובכלל זה, היבטים של דיור, שימור, חברה וכן נושאים נוספים רלוונטיים ובהם תעסוקה, מסחר, תנועה וחניה, תיירות וכדומה.

בד בבד, ובהתאם לתכנית האב שתתגבש, יש לקדם לפי דחיפות צרכי התושבים, הכנת תכניות בינוי עיר בשיתוף הציבור לכל האזורים שתוכננו לפני עשרים שנה.

4. תכנית אב לשלבי פיתוח דרום ומזרח העיר

- המוקד האזורי החדש המוצע בציר שלבים יפותח כמוקד עצמאי או כהמשך למע"ר המטרופוליני כך שיצור השפעה חיובית על סביבתו ויניע תהליכי פיתוח והתחדשות באזורי המגורים הסובבים אותו. (עמ' 8)

בהתייחס לפסקה זו ולשאלה המועלית בסוף הדו"ח: "כיצד ניתן למנוע את דחיקת האוכלוסייה אל מחוץ לאזורים אלו בשל הפיתוח?" (עמ' 10), אנו מסכימים כי הפיתוח של ציר שלבים חיוני הן לשכונות שממזרח לו והן לשכונות שממערב לו. יחד עם זאת, ברצוננו להצביע על האפשרות הפחות רצויה שבה העירייה תשקיע בפיתוח אזור חדש שאין בו אילוצים של אוכלוסייה ובינוי קיימים, והדבר יבוא על חשבון מתחמים קיימים הדורשים תשומת לב ייחודית – הן של ערבים והן של יהודים. אנו מציעים כי תוקדש מחשבה להכנת תכנית אב לשלבי פיתוח דרום ומזרח העיר שבה ייקבעו סדרי עדיפויות ושלבי ביצוע שיבטיחו ככל האפשר פיתוח שוויוני בדרום העיר, בכלל וביפו, בפרט.

נשמח להיפגש ולדון עמכם ועם הקהילה בנושאים אלה.

בכבוד רב,

אדר' בות'ינה דביט	אדר' ברברה צור	אדר' נוף נעמה מישר
מנהלת פרוייקט ערים-מעורבות	צוות יפו	ראש צוות יפו
שתי"ל	במקום	במקום

העתק:

חברי צוות תכנון אסטרטגי
 אד' חזי ברקוביץ' – מהנדס העיר
 אד' חגית אנטמן – צוות דרום
 נחמה ברמן – צוות דרום
 גלעד פלד – מנכ"ל המישלמה ליפו
 עומר סיקסיק – חבר מועצה
 אחמד משהראווי – חבר מועצה
 עו"ד רשא עסאף – הועדה העממית היפואית
 קואליציית ארגוני החברה האזרחית – יפו
 עפר לרנר אמיתי הר לב – יועצי שיתוף ציבור