

# תכנית מתאר גבעתיים

## מפגש שיתוף ציבור 14/7/2016

### רקע

כחלק מתהליך שיתוף הציבור שנערך בשנה האחרונה ועם התקדמות התכנון, נערך ב- 14/7 מפגש שיתוף נוסף בו השתתפו כ- 240 תושבים, חלקם השתתפו במפגשים הקודמים. מטרת המפגש הייתה לעדכן את התושבים בדבר התקדמות התכנית, להציג הדגמות (אפשרויות) שונות לתוכנית המתגבשת ולקבל משוב.

המפגש התקיים בהשתתפות מהנדסת העיר שרית צולשין וצוות מנהל ההנדסה וראש צוות התכנון, אדר' נעמה מליס וצוותה. המפגש הונחה ותועד ע"י חברת מודוס - יועצי שיתוף הציבור בתכנית.

המפגש כלל שני חלקים. בחלק הראשון הוצגה התקדמות הצוות בגיבוש תכנית המתאר ובכלל זה עיקרי התייחסות התושבים, חזון ועקרונות התכנית. בהמשך הוצגו ארבע הדגמות לפיתוח העיר. בחלק השני נערך דיון בהשתתפות הציבור בו הוצגו תפיסות, דעות ושאלות לצוות התכנון ולצוות העירוני. [להלן קישור למצגת מהמפגש - יושלם בהמשך](#)

הדיון במפגש הושפע מהתפתחויות שונות בנושאי התחדשות עירונית בעיר ומתקשורת ארצית ומקומית בנושא בסמיכות למפגש.

### נושאים עיקריים שעלו במפגש:

2	הנחות בסיס בתכנית	אופי העיר בעתיד	פינוי בינוי כאמצעי בתכנית	גודל האוכלוסייה העתידי בעיר
3	חלופות (הדגמות) להתפתחות העיר			
8	שיתוף הציבור בתכנית			



## הנחות בסיס לתכנית

### גודל האוכלוסייה העתידי בעיר

צוות התכנון הציג כי אוכלוסיית גבעתיים מונה כיום כ- 56,000 נפש. בארבעת ההדגמות שהוצגו, נע גודל האוכלוסייה העתידי בין 83,500 ל- 99,000 נפש. כלומר, גידול של 27-43 אלף תושבים לעיר לשנת היעד לתכנית. חלק מהמשתתפים התקשו להבין את הרציונל לגידול כזה של העיר. נראה כי המסר של הפער בין המצב העכשווי למצב הסטטוטורי (תכניות מאושרות ו"בקנה"), לא הובן ברובו. חלק מהמשתתפים הדגישו את הצורך לשמור על גבעתיים בקנה המידה הנוכחי ולהוסיף לה כמה שפחות תושבים. הציפיה מתכנית המתאר היא שתיתן כלים תכנוניים לעיר שיוכלו למתן ולכוון את הגידול באוכלוסייה.

### פינוי בינוי כאמצעי לחיזוק האיכות העירונית

צוות התכנון הציג את האמצעים העיקריים להתערבות במרקם הבינוי (חיזוק ושיפוץ חזיתות, תמ"א 38 חיזוק, תמ"א 38 הריסה ובנייה ופינוי-בינוי. פרוט בשקף 23) לצד היתרונות והחסרונות בכל אחד מהאמצעים. לאחר מכן הסביר צוות התכנון כי כושר הנשיאה של העיר אינו יכול להכיל התחדשות עירונית בלתי מתוכננת, שרובה יהיה באמצעות תמ"א 38. כדי לשפר את האיכות העירונית (תוספת שטחים פתוחים, מבני ציבור, קישוריות טובה יותר וכו') ולא רק להגדיל את צפיפות המגורים, יש להשתמש באופן מושכל בפינוי ובינוי כאמצעי מוביל במתחמים מתאימים.

תגובות רבות במפגש נאמרו על רקע השיח הציבורי לגבי תכנית מתחם ההסתדרות. הובע חשש מהמשך תכנון פינוי ובינוי המוסיף אחוזי בנייה בהיקפים גדולים ומביא לבינוי מגדלי בגובה של 35-45 קומות ויותר. נאמר שתחום ההתחדשות העירונית הולך ומשתנה ונוספות לו תובנות חברתיות וכלכליות. על כן קיימת ציפייה כי התכנית תכוון את הפיתוח בהתאמה לתובנות אלו. לדוגמה נשאל האם התכנית אינה יכולה להגביל גובה בנייה באזורים מסוימים בעיר או להציע כלים אחרים היכולים להבטיח שפינוי ובינוי אכן יוסיף איכות, לא ישנה מהותית את הצביון ולא יוסיף מגדלים בשמיים.

### אופי העיר בעתיד

חלק מהמשתתפים ציינו כי תהליכי התחדשות עירונית מואצים, בעיקר אלו שיבנו מגדלים גבוהים, נתפסים כבעלי פוטנציאל לשנות לרעה את אופי העיר. נאמר כי מדיניות ברורה להתחדשות עירונית ושימוש נכון בכלים הקיימים יכול לתרום לפיתוח עירונית, שטחים לתעסוקה, למסחר ולבילוי. פיתוח שגוי, עלול להביא לדחיקת אוכלוסייה (משיכת עשירים למגדלים) ולפגיעה בצביון ובאיכות של גבעתיים. הוצג שוב הצורך לשמור על מרקמי ודפוסי בינוי שונים שיאפשרו אוכלוסייה הטרוגנית ומגוונת כדוגמת זו החיה בעיר כיום. הוסבר כי צוות התכנון מודע לצורך לשמור על תמהיל אוכלוסייה מגוון והתכנית תקבע הוראות שיאפשרו זאת.

## חלופות (הדגמות) להתפתחות העיר

### ■ משוב כללי

צוות התכנון הציג ארבע הדגמות שונות לעיר (שקופיות 47-36). בכל אחת מהדגמות הוצגו עקרונות כללים והשפעות החלופה על מלאי הקרקע למוסדות ציבור. המשתתפים ביקשו לקבל זוויות נוספות על כל הדגמה מלבד כמות מבני הציבור, כגון: משמעויות תחבורתיות, חברתיות, עירוניות ואחרות. כמו כן, נשאל מדוע להציע חלופות אשר מייצרות חוסר במבני ציבור ביחס לכמות תושבים. למרות שצוות התכנון הבהיר שההדגמות אינן חלופות תכנוניות, הן הובנו ככאלו.

המשוב שהתקבל להדגמה זו היה כי היא נתפסת ככזו העשויה לפגוע באיכות השכונות ובצביונם (הנתפסות כאחת האיכויות המרכזיות של העיר, אותה מעוניינת התכנית לשמר).

בנוסף נאמר כי לכל אחד מארבעת "מתחמי התחדשות" אשר הוצעו כחלק מהדגמה זו, יש אופי ייחודי נפרד. משתתפים ביקשו לראות כיצד מתייחסת התכנית לכך ומשמרת את הייחוד השכונתי יחד עם התווית מדיניות ברורה להתערבות במרקם הבנוי.

### ■ משוב על חלופה ד' - "בניה גבוהה באזורים הצפיפות נמוכה"

ההדגמה היחידה המאפשרת היצע מספק של מבני ציבור (ביחס למספר תושבים) היא הדגמה ד'.

הוסבר כי החלופה מציעה אפשרות לפנוי ובינוי באזורים בהם הצפיפות היחסית נמוכה יותר, כך שניתן יהיה "לפנות" שטחים גדולים יותר לטובת שטחים למבני ציבור ושטחים פתוחים המקושרים לרשת עירונית, וכך לחזק את האיכות העירונית יחד עם אפשרות להוספת יחידו דיור למגורים. הכוונת מסת בינוי לרחובות המרכזיים עלולה ליצור צפיפות גבוהה מידי ללא יכולת מספקת לשיפור האיכות ורמת השירות לתושב.





## שיתוף הציבור בתכנית

### כללי

תהליך שיתוף הציבור החל עם הכנת התכנית באפריל 2015 בקריאה רחבה באתר האינטרנט העירוני, בדף הפייסבוק ובמסרונים סלולריים אשר הועברו לתושבי עיריית גבעתיים בקריאה להשתתפות בתהליך שיתוף הציבור. לקריאה נענו כ- 700 מתושבי גבעתיים אשר נרשמו להשתתף במפגשים. מאז ועד היום התקיימו 5 מפגשים: במאי 2015 נערכו 3 מפגשים פתוחים להצגת עיקרי לימוד המצב הקיים ולגיבוש חזון לעיר. בדצמבר 2015 נערך מפגש נוסף שדן בעקרונות התכנית וביולי 2016 מפגש זה, שהוקדש כאמור להצגת ההדגמות (חלופות) המוצעות. למפגש הוזמנו אלו שנרשמו וביקשו להיות חלק בתהליך הכנת התכנית, והדיון התקיים במליאה אחת.

### המשך תהליך השיתוף

עלה רצון להשתתפות משמעותית יותר ולפתיחת התהליך לכלל התושבים. הוצע לבחון אפשרות למפגש בקבוצות חשיבה קטנות המאפשרות דיון מעמיק בסוגיות התכנית. בנוסף, עלתה בקשה להנגיש את כלל המידע התכנוני באתר האינטרנט של העירייה.