



# מתאר העיר

תא/5000 תכנית מתאר מקומית לתל-אביב-יפו

דוח 3.0 - בניית חלופות  
חלופות תכנון אינטגרטיביות



יוני 2009



תל  
אביב  
יפו



## תוכן

3	מבוא
4	מרכיבים קבועים בחלופות הבסיס
5	חלופה א. מרכז עירוני ראשי
5	ציפוף והגדלת היקפי בניה
6	יצירת העדפה לתחבורה רב אמצעית ומקיימת
6	הגדלת עירוב שימושי הקרקע באזורי העיר
6	פיתוח מרחב ציבורי רציף ואיכותי
6	קביעת הנחיות עיצוב עירוני לבניה לגובה ולשימור מרקמים
6	פיתוח עם הפנים לדרום ולמזרח
6	יצירת מגוון פתרונות דיור ברחבי העיר
6	תרבות, בילוי, ספורט, פנאי וחינוך
7	חלופה ב. רשת עירונית
7	ציפוף והגדלת היקפי בניה
7	יצירת העדפה לתחבורה רב אמצעית ומקיימת
8	הגדלת עירוב שימושי הקרקע באזורי העיר
8	פיתוח מרחב ציבורי רציף ואיכותי
8	קביעת הנחיות עיצוב עירוני לבניה לגובה ולשימור מרקמים
8	פיתוח עם הפנים לדרום ולמזרח
8	יצירת מגוון פתרונות דיור ברחבי העיר
8	תרבות, בילוי, ספורט, פנאי וחינוך
9	כיווני פיתוח עיקריים

## מבוא

מרכיבי מסמך זה הוכנו כרקע לדיוני צוות העבודה של תוכנית המתאר ושימשו כחומר רקע גם בסדנאות שיתוף הציבור ובעלי העניין בשלב בניית חלופות התכנון. מרכיבי המסמך שמשו כבסיס משותף לעבודה ולדיון ולכן, יש לראות במסמך זה נקודת מוצא בלבד. בנוסף, החלופות המוצגות במסמך הן חלופות בסיס עקרוניות הבאות להדגיש גישות שונות ברמה הכלל עירונית. בתהליך העבודה בהמשך יפותחו ויעובדו החלופות ויהפכו מחלופות עקרוניות לחלופות תכנון קונקרטיים. יתכן שהחלופות ישתנו, יתכן שיפותחו גישות שונות לאזורי עיר שונים, יתכן שיתלכדו מרכיבים משתי החלופות ויתכן בהחלט שתיווצרנה חלופות תכנון חדשות.

## מבנה המסמך

חלקו הראשון של המסמך מציג מרכיבים קבועים אשר אינם משתנים בחלופות התכנון. בהמשך מוצגות שתי חלופות בסיס כלל עירוניות המתייחסות לסוגיות תכנוניות שעלו בשלב התכנון הראשוני של תוכנית המתאר. המרכיבים הקבועים והחלופות מוצגים בחלוקה לפי הכיוונים העיקריים לפיתוח העיר אשר גובשו בשלב התכנון הראשוני (פירוט הסוגיות התכנוניות מצוי בדוח 2.0).

בחלקו השני של המסמך מוצגים הכיוונים העיקריים לפיתוח העיר. כיווני הפיתוח הוצגו בעבר בדוח 2.0, הם מוצגים שוב בדוח זה למען הנוחות להבנת המוצע בחלופות הבסיס וכן מכיוון שהוכנסו בהם שינויים קלים לעומת הנוסח הקודם, שינויים שעלו בין השאר בתהליכי שיתוף הציבור בשלבי התכנון הקודמים.

בהכנת המסמך ניסינו להיות תמציתיים ולהשתמש בשפה פשוטה וברורה גם למי שאינם בעלי מקצוע בתחום התכנון. על מנת להקל על ההבנה, שולבו במסמך הסברים למונחים בהם נעשה שימוש. ניתן להתמקד בטקסט המרכזי, שאפשר להבינו בדרך כלל גם ללא ההסברים המפורטים. הרוצים בהרחבה יכולים להתעמק בהסברים שבצידי הטקסט. בסדנאות התכנון ינתנו הסברים נוספים תוך התמקדות באזור או בנושא בו עוסקת הסדנא.

## תהליך העבודה

תהליך בניית חלופות התכנון כולל עבודה ברמה הנושאת וברמה האזורית תוך אינטגרציה של התחומים והאזורים השונים. כחלק מתהליך זה התקיימו חמש סדנאות שיתוף ציבור אזוריות ושלוש סדנאות נושאות על מנת לקבל תגובות והצעות לשיפור, שינוי ופיתוח חלופות הבסיס וכדי להעלות רעיונות נוספים שאינם באים לידי ביטוי בחלופות. סיכום הסדנאות והמסקנות העולות מהם מוצגים בדוח 3.1.

לאחר השלמת תהליך בניית חלופות התכנון יבאו החלופות לדיון בועדה המקומית לתכנון ולבניה. הערכת החלופות תתבצע בהמשך וגם בה ישולב תהליך שיתוף הציבור. בסוף תהליך הערכת החלופות תיבחר חלופת התכנון הנבחרת, או תורכב חלופה נבחרת מתוך חלקים של חלופות תכנון שונות. החלופה הנבחרת תובא לדיון בועדה המקומית ובהמשך בועדה המחוזית לצורך קבלת החלטה על הפקדת התוכנית.

## מרכיבים קבועים בחלופות הבסיס

חלופות תוכנית המתאר כוללות אזורים ונושאים בהם לא הוצעו שינויים כלל וכן שינויים מוצעים שאינם משתנים מחלופה לחלופה. מרכיבים אלו לא פורטו בכל חלופה בנפרד אלא מוצגים להלן במרכז תחת כותרות המציינות את מטרות התוכנית המרכזיות:

### ציפוף והגדלת היקפי בניה

- יעדי תוכנית המתאר לשנת היעד 2025 עומדים על כ-450,000 נפשות ועל כ-490,000 מועסקים.
- לא יותרו תוספת קיבולת (כלומר תוספת של שטחים לבניה) וציפוף (כלומר תוספת יחידות דיור) ברוב שטחי שכונות המגורים צמודות הקרקע (למעט התערבות מוגבלת במקומות בהם מבנים צמודי קרקע כלולים במקדים או בצירים המוצעים לפיתוח בחלופה ב' להלן).
- לא יותרו תוספת קיבולת וציפוף בשכונות חדשות (שכונות שתוכננו או הוקמו החל משנות ה-90).
- תוכנית 3700<sup>1</sup> על כל מרכיביה הכמותיים והאיכותיים תוטמע כלשונה בתוכנית המתאר.
- במרכז העסקים הראשי (מע"ר<sup>2</sup>) לא יתווספו שטחים למגורים מעבר למאושר כיום.
- יוטמעו הזדמנויות נקודתיות לציפוף לאורך צירי מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן<sup>3</sup>).
- בכל התערבות תכנונית אינטנסיבית תיבחן האפשרות לתוספת שטחי ציבור פתוחים ובנויים.

### יצירת העדפה לתחבורה רב אמצעית ומקיימת

- התבססות על מערכת המתע"ן<sup>3</sup> בהתאם לתוכנית האב.
- מיתון תנועה (אזורים בהם מוגבלת מהירות התנועה ל-30 קמ"ש ומשולבים בהם אמצעים נוספים בפיתוח הרחוב להאטת התנועה) באזורי מגורים לרבות מרכז העיר פרט לצירי תחבורה ראשיים.
- שיפור היצע החניה לתושבים במרכז העיר.
- תוספת חניה בתקן מופחת (כלומר מספר מקומות חניה קטן יותר מהמותר כיום) לתעסוקה ולמסחר במע"ר ובאזורים בהם קיימים עומסי תנועה.
- הקצאת שטחים לחניוני "חנה וסע" בכניסות לעיר.

### הגדלת עירוב שימושי הקרקע באזורי העיר

- עידוד עירוב שימושי תעסוקה באזורי המגורים לאורך חלק מצירי המתע"ן<sup>3</sup>.
- פיתוח מוקדים בהם יותר עירוב שימושים ברמה שכונתית.
- הגדרת הרכב השימושים המעורבים המותרים (במקומות בהם יותר עירוב שימושים) בהתאם להנחיות איכות הסביבה.

### פיתוח מרחב ציבורי רציף ואיכותי

- לא תותר הקטנה של השטחים הציבוריים ולא יותר שינוי ייעוד של שטחים ציבוריים לשימושים סחירים, אלא אם הוקצו שטחים ציבוריים נוספים במקום אחר.
- יצירת שלד מרחב ציבורי מפותח המאפשר קשר נוח לתנועה לא ממונעת בין אזורי העיר השונים. מרחב זה יכלול את פארק הירקון, פארק מנחם בגין ורצועת החוף; פארקים עירוניים ושכונתיים רחובות העיר בכלל והרחובות המסחריים בפרט.
- שמירה על אתרי טבע עירוני (אזורים פתוחים בהם מנסים לשמור על ערכי טבע קיימים או לשקם ערכי טבע שאפיינו את האזור בעבר).

### קביעת הנחיות עיצוב עירוני לבניה לגובה ולשימור מרקמים

- המע"ר המטרופוליני וכן חלק מאזורי המגורים הסמוכים לאיילון יהיו אזורי בניה לגובה.
- תכניות נקודתיות מאושרות או בהליכי אישור מתקדמים הכוללות בניה לגובה יוטמעו בתוכנית המתאר.
- תחום אכרזת העיר הלבנה<sup>4</sup> ויפו העתיקה יסומנו כאזורים לשימור מרקם.
- ברובעים 3,5 ו-6 וכן בחלק מרובע 4 הבניה תהיה בהתאם למוצע בתוכניות הרובעים<sup>5</sup> המאפשרת תוספת קומות תוך שמירה על מרקמי המגורים.

#### 1. תוכנית 3700

תוכנית בהכנה לרובע עירוני חדש בצפון מערב העיר (ממערב לדרך נמיר ומצפון לרחוב פרופס). ניתן לקבל מידע נוסף על התוכנית באתר האינטרנט העירוני:

<http://www.tel-aviv.gov.il/Hebrew/Infrastructure/NorthWest/Index.asp>

#### 2. מע"ר

ראשי תיבות ל: מרכז עסקים ראשי. הכוונה לאזורים בעיר אשר בהם מרוכזים רוב שימושי המשרדים וכן שימושי תעסוקה ושירותים אחרים. אזורים אלו נמצאים בעיקר משני צידי נתיבי איילון וכן במרכז העסקים ההיסטורי שבשדרות רוטשילד.

#### 3. מתע"ן

ראשי תיבות ל: מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מנועה גם מערכת הסעת המונים). הכוונה הינה לסוגי תחבורה ציבורית שונים, תחבורה מסילתית (רכבת קלה) ושאינה מסילתית (אוטובוסים רבי קיבולת), המשמשת בתוואי דרך ובו רצועה המקנה לה עדיפות. קווי אוטובוס רגילים אינם נחשבים לחלק ממערכת המתע"ן.

משרד התחבורה מקדם כיום תוכנית מתאר ארצית על בסיס תוכנית אב אשר קבעה את פריסה של 7 קווי מתע"ן במטרופולין ת"א.



תוכנית אב למתע"ן

#### 4. העיר הלבנה

ביולי 2003 הכריז אונסקו, ארגון האומות המאוחדות לחינוך, מדע ותרבות, על 'העיר הלבנה' כאתר מורשת תרבות עולמית. ההכרזה מכירה באיכויות האדריכליות המיוחדות של הבניינים, הרחובות והכיכרות בתל-אביב וקוראת לשמור עליהן בעתיד.

#### 5. תוכניות הרובעים

באזורים הותיקים של מרכז העיר נמצאות בהכנה תוכניות שמטרתן להסדיר, לאחד ולהחליף מבחינה תכנונית רבדים שונים של תכניות אשר קודמו בעבר. תוכניות הרבעים ישמרו על המרקם הקיים וככלל, יאפשרו בניה של עד 6.5 קומות תוך התחשבות בגודל המגרש, ברוחב הרחוב הסמוך ובאם מדובר בתוספת לבניין קיים או בבניין חדש.

## פיתוח עם הפנים לדרום ולמזרח

- יתווספו מוסדות כלל עירוניים, מוקדי תרבות, חינוך ובילוי בדרום ובמזרח העיר, שבכוחם להיות מוקדי פיתוח מבלי ליצור מטרד לשכונות המגורים שבסביבתם.
- יושם דגש על תכנון המרחב הציבורי ואיכותו בדרום ובמזרח העיר.

## יצירת מגוון פתרונות דיור ברחבי העיר

- תוכנית המתאר תאמץ סל כלים לעידוד בניה בהישג יד על פי מסקנות העבודה שנעשתה בנושא זה וככל שכלים אלו ימצאו כרלוונטיים לתוכנית סטטוטורית.
- כלים סטטוטוריים לפתרונות דיור לתושבי יפו הערבים, ככל שימצאו, ישולבו בכל החלופות.

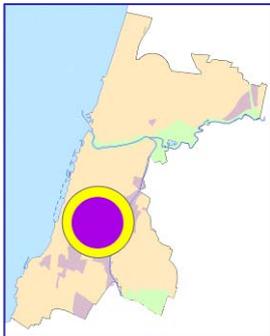
## קביעת הנחיות סביבתיות לבניה ולפיתוח בעיר

- ההנחיות הסביבתיות תהיינה משותפות לכל החלופות (בנושאי זיהום אויר, רעש, נגר עילי, מחזור, בניה ירוקה וכיו"ב).

## תרבות, בילוי, ספורט, פנאי וחינוך

- המע"ר המטרופוני ומרכז העיר ישארו הריכוז העיקרי בעיר של שימושי תרבות, בילוי ופנאי.
- מרכיב קבוע נוסף בכל החלופות הן תוכניות מאושרות, גם אם הן לא מומשו בפועל - תוכנית המתאר לא תשנה תוכניות אלו. תוכניות הנמצאות בתהליכי אישור מתקדמים יוטמעו בתוכנית המתאר כפי שיאושרו במסגרת הליך התכנון של כל אחת מהן.

## חלופה א. מרכז עירוני ראשי



החלופה רואה את ת"א-יפו כמרחב עירוני בעל מרכז עסקי-תרבותי אחד הנמצא במע"ר המטרופוליני ובסביבתו הקרובה. המרחב העירוני שמסביב למרכז זה מורכב ברובו משכונות מגורים בעלות איכויות שונות. החלופה מחזקת את המרכז המטרופוליני על ידי תוספת מירב קיבולת התעסוקה הנדרשת לעיר בתחומו. ניתן להציע שני כיווני משנה לחלופה זו בכל הנוגע לאזורי המגורים. על פי כיוון אחד שכונות המגורים באזורי העיר השונים ישמרו על אופיין הקיים ועל איכויותיהן, ההתערבות בשכונות אלו תהיה מתונה הן מבחינת הגדלת עירוב השימושים והן מבחינת תוספת קיבולת למגורים. על פי כיוון שני תתאפשר התערבות אינטנסיבית בשכונות המגורים לצורך הגדלת קיבולת המגורים בהן אך ללא עירוב שימושים.

### עקרונות ומאפייני החלופה:

#### ציפוף והגדלת היקפי בניה

- עיקר תוספת שטחי התעסוקה<sup>6</sup> תהיה במע"ר המטרופוליני. במע"ר יתרו היקפי בניה לתעסוקה בזכויות העולות על 450%.
- בחלק מאזורי המגורים הגובלים במע"ר תותר תוספת משמעותית של יחידות דיור חדשות (בכפוף לבדיקה נוספת ועמידה בתנאים שונים).
- מכיוון שאזורי המלאכה<sup>7</sup> ידחקו ככל הנראה אל מחוץ למע"ר יש לאתר ולהקצות אזורים המיועדים למלאכה באזורים אחרים בעיר.
- ציפוף המע"ר המטרופוליני ישמש כאמצעי ליצירת שטחי ציבור חדשים (פתוחים ובנויים) בעיקר באזורים בהם קיים מחסור בשטחי ציבור. ניתן יהיה להתנות תוספת שטחים לתעסוקה בהקצאת שטחי ציבור בנויים, בפיתוח שטחים פתוחים ציבוריים ופריטיים, פיתוח מערכת גגות ירוקים<sup>8</sup> פתוחים לציבור או להשתמש בכלים תכנוניים וכלכליים אחרים.

**תוספת קיבולת מוצעת למגורים**  
חלופת מרכז עירוני ראשי מציעה תוספת של כ-17,500 יח"ד בכל העיר, לאחר הפעלת מקדם מימוש מדובר בתוספת של כ-4,500 יח"ד.

**תוספת קיבולת מוצעת לתעסוקה**  
חלופת מרכז עירוני ראשי מציעה תוספת של כ-3,365,000 מ"ר בכל העיר, לאחר הפעלת מקדם מימוש מדובר בתוספת של כ-1,010,000 מ"ר.

**6. תעסוקה**  
המונח כולל את כל שימושי הקרקע שאינם למגורים, שימושי קרקע בהם אנשים עובדים כולל שימושי מסחר ובילוי. עם זאת, בשימוש במונח הכוונה בעיקר למשרדים ולשירותים עסקיים כמו בנקים. אזורי תעסוקה הם אזורי בעיר בהם מרוכזים שימושי תעסוקה.

**7. מלאכה**  
המונח תעסוקה כולל גם שימושי מלאכה ומוסכים, אולם כאשר אנו מתייחסים לאזורים בעיר המיועדים במיוחד לשימושים אלו, נשתמש במונח "אזורי מלאכה".

**8. גגות ירוקים**  
גג ירוק הוא גג של בניין אשר מכוסה כולו או בחלקו בצמחיה. ניתן להתקין גגות ירוקים על מבנים קיימים וחדשים: מבנים ציבוריים, בתי מגורים, מבני תעשייה ומסחר. גגות ירוקים יכולים לשמש כגינות, לגגות ירוקים תפקיד בבידוד הבניין שמתחתם והשפעה חיובית על האקלים העירוני.

## יצירת העדפה לתחבורה רב אמצעית ומקיימת

- פיתוח נגישות תחבורתית למרכז העיר בתחבורה ציבורית ע"י הוספת נתיבים בלעדיים לתחבורה ציבורית בצירי הכניסה לעיר ובמע"ר.
- שמירה על נגישות טובה יחסית למע"ר גם לרכב פרטי על ידי הפרדות מפלסיות (שיקועים או גשרים) בצמתים בין דרכים עורקיות עמוסות.
- פיתוח צירים עתירי תנועת הולכי רגל ממוקדי תחבורה ציבורית למוקדי תעסוקה.
- הקמת מסיעון<sup>9</sup> (People Mover) במע"ר המטרופוליני.

### 9. מסיעון (People Mover)

מסיעון הוא אמצעי הסעת המונים אשר נמצא בהפרדה ממפליס הרחוב. מסיעונים בדרך כלל משרתים אזורים קטנים כמו חיבור בין טרמינלים שונים בנמלי תעופה או (כמו במקרה של תוכנית המתאר) מתן שירות לאזור עירוני מצומצם.

## הגדלת עירוב שימושי הקרקע באזורי העיר

- המע"ר המטרופוליני יהיה האזור העיקרי בו יתקיים עירוב שימושי תעסוקה, מסחר, בילוי ומגורים.
- בשכונות המגורים ישמר היקף עירוב השימושים הקיים. עם זאת, יותר עירוב שימושים נקודתי ומוגבל בהיקפו במוקדים שכונתיים (למשל על ידי עיבוי במרכזים מסחריים).

## פיתוח מרחב ציבורי רציף ואיכותי

- יושם דגש על פיתוח המרחב הציבורי במע"ר כך שתתאפשר רמת שירות טובה להולכי רגל אשר מספרם צפוי לגדול עקב תוספת הזכויות והציפוף. ינתן דגש מיוחד למערכת הרחובות המסחריים והכיכרות העירוניות במע"ר ובסביבתו.
- יושם דגש על פיתוח צירי תנועה לא ממונעת משכונות המגורים ומהערים הסמוכות אל המע"ר.
- שטחי נווה שרת מזרח (השטחים הפתוחים הנמצאים בין שכונת נוה שרת לכביש 4) יפותחו כשטחים פתוחים ושטחי ספורט כלל עירוניים.

## קביעת הנחיות עיצוב עירוני לבניה לגובה<sup>10</sup> ולשימור מרקמים

- עיקר הבניה במגדלים יהיה במע"ר המטרופוליני. בשאר אזורי העיר כמעט ולא תהיה בניה חדשה של מגדלים.
- בחלק מאזורי המגורים הגובלים במע"ר תותר בניה לגובה (בכפוף לתנאים שיש לגבשם ו/או להגדרת התחום המותר לבניה לגובה).

## פיתוח עם הפנים לדרום ולמזרח

- ישמר 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.
- 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.

## יצירת מגוון פתרונות דיור ברחבי העיר

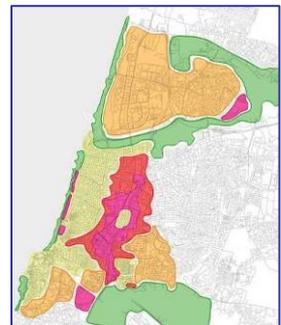
- תוספת הזכויות המוצעת במע"ר, תשמש בין השאר ליצירת מטלות הנוגעות ליצירת פתרונות דיור בהישג יד ברחבי העיר (ע"י יצירת קרן לדיור בהישג יד או במנגנון כלכלי-תכנוני אחר).

## תרבות, בילוי, ספורט, פנאי וחינוך

- במרכז העיר ירוכזו מירב שימושי התרבות, הבילוי וכן מירב השירותים הכלל עירוניים והמטרופוליניים. בשכונות המגורים לא יתווספו מוסדות מטרופוליניים ומוקדי בילוי, פנאי וחינוך כלל עירוניים חדשים.

### 10. בניה לגובה

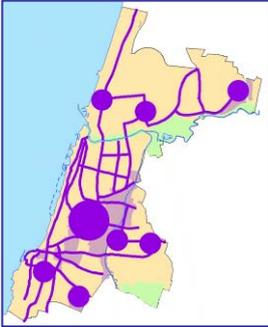
הגדרת בניין כבנין גבוה היא במידה רבה יחסית: יחסית לגובה הבניינים בסביבתו, יחסית לרוחב הרחוב הסמוך, תקנות התכנון והבניה קובעות הגדרות לבניין "גבוה" - בניין שגובהו מעל 4-5 קומות ולבניין "רב קומות" - בניין שגובהו מעל 8-9 קומות (התקנות קובעות את הגובה במטרים ולא במספר קומות). כאשר אנו מדברים בתוכנית המתאר על "מגדל" אנו מתכוונים לבניין שגובהו מעל 15-16 קומות.



### מרכז עירוני ראשי - סכמת בניין

ורוד - בניה גבוהה במע"ר ובאזורי תעסוקה  
 אדום - אזורים בשולי המע"ר בהם תותר בניה לגובה בכפוף לתנאים כותם - אזורים בהם תותר בניה בהתאמה לסביבה  
 צהוב - אזורים בהם מוצע לשמור על המרקם הקיים

## חלופה ב. רשת עירונית



החלופה רואה את ת"א-יפו כמרחב עירוני הנשען על רשת עירונית הכוללת רחובות ראשיים ומוקדים המושכים את האיכויות ה"עירוניות"<sup>11</sup> של מרכז העיר אל כלל אזורי המגורים בכל רחבי העיר. ברשת יתקיים עירוב שימושי מגורים, תעסוקה ומסחר. חלק מהמוקדים בכל אזור יוכלו להציע לתושבי האזור גם מגוון שימושי תרבות ובילוי. למרות פיזור שימושי התעסוקה בכלל העיר, המע"ר המטרופוליני ישמור על מעמדו המרכזי. הרשת היא פוטנציאל להתחדשות אזורי המגורים שמסביבה, שאר מרחב המגורים ישמור על אופיו הקיים.

### עקרונות ומאפייני החלופה:

#### ציפוף והגדלת היקפי בניה

- חלק ניכר מתוספת שטחי התעסוקה תהיה במוקדים מחוץ למרכז העיר: עתידים, מתחם נוקיה-יגאל אלון, צומת חולון וכן במוקדים חדשים מוצעים: מתחם משרד הבטחון-מרכז הירידים ואזור תעסוקה לאורך רחוב שלבים. במוקדים אלו יוגדלו זכויות הבניה לתעסוקה עד להיקף של 450% ואף מעבר לכך. לאורך רחובות הרשת העירונית יתרו ציפוף והגדלת היקפי בניה מעבר למקובל באזורי המגורים שבסביבתם. יחד עם זאת, המע"ר ישמור על מעמדו כאזור העסקים הראשי.
- בכל אזור בעיר יאותרו מתחמים בהם היקף הזכויות לתעסוקה יהיה נמוך יותר על מנת לעודד את השארותם של שימושים בעלי יכולת תשלום נמוכה (למשל שימושי מלאכה).
- במוקדים ובסביבתם וכן לאורך רחובות הרשת העירונית תיבחן אפשרות לתוספת שימושי מגורים ותעסוקה בהיקפים ניכרים.
- ציפוף המוקדים האזוריים ישמש כאמצעי ליצירת שטחי ציבור חדשים (פתוחים ובנויים) בעיקר באזורים בהם קיים מחסור בשטחי ציבור. ניתן יהיה להתנות תוספת שטחים לתעסוקה בהקצאת שטחי ציבור בנויים, בפיתוח שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים, פיתוח מערכת גגות ירוקים פתוחים לציבור וכיו"ב. פיתוח הרשת העירונית יעשה תוך הפיכת הרחוב למרחב ציבורי פתוח המהווה פיצוי מסוים לשטחים פתוחים באזורי מחסור. השימושים בדפנות הרחובות יכללו מוסדות ציבור.

#### יצירת העדפה לתחבורה רב אמצעית ומקיימת

- המוקדים האזוריים יפותחו בסמוך לצירי הסעת המונים ולנתיבי כניסה לעיר ברכב פרטי (שלבים, איילון, איילון מזרח).
- הוספת נתיבים בלעדיים לתחבורה ציבורית בצירים המובילים למוקדים אזוריים ובצירי הרשת העירונית.
- שמירה על מאזן נאות של היצע חניה ודרכי גישה גם ברכב פרטי אל המוקדים האזוריים כדי לאפשר נגישות למוקדי תעסוקה וכן למוקדי הספורט הפנאי והתרבות.
- פיתוח צירים עתירי תנועת הולכי רגל ממוקדי תחבורה ציבורית למוקדי פעילות אזוריים ומוקדי פעילות עירונית.
- הקמת מסיעון<sup>9</sup> (People Mover) בין מוקדי פעילות עירונית ומרכזי תחבורה, למשל בין האוניברסיטה למרכז הירידים ומתחם עתידים.
- יצירת מערכת קשרי תנועה (ממונעת ולא ממונעת) בין המע"ר לבין המרכזים האזוריים ובין המרכזים לבין עצמם.
- יצירת אזור תנועה מיוחד בלב העיר הכולל מדרחובים ואזור לתנועת וחניית תושבים בלבד.
- החלת אגרת גודש בכניסה לגלעין המטרופולין

**תוספת קיבולת מוצעת למגורים**  
חלופת רשת עירונית מציעה תוספת של כ-18,000 יח"ד בכל העיר, לאחר הפעלת מקדם מימוש מדובר בתוספת של כ-5,800 יח"ד.

**תוספת קיבולת מוצעת לתעסוקה**  
חלופת מרכז עירוני ראשי מציעה תוספת של כ-3,950,000 מ"ר בכל העיר, לאחר הפעלת מקדם מימוש מדובר בתוספת של כ-1,185,000 מ"ר.

**11. עירוניות**  
למושג "עירוניות" משמעויות רבות. למעשה, כל אזור בעיר הוא בעל מאפיינים עירוניים מגוונים. כאשר אנו משתמשים במושג "עירוניות" במסמך זה ובתכנית המתאר בכלל, אנו מתכוונים לאזורים המאופיינים באינטנסיביות של בניה (כלומר בניה צפופה יחסית, אך לאו דווקא בניה במגדלים), בניה היוצרת רצף לאורך הרחוב, עירוב של שימושים למגורים עם שימושי תעסוקה מסחר ובילוי ופעילות לאורך חלקים גדולים מהיממה.

## הגדלת עירוב שימושי הקרקע באזורי העיר

- בנוסף למע"ר המטרופוליני, יפותחו גם המוקדים האזוריים ורחובות הרשת העירונית כאזורים בהם מותרים שימושים מעורבים.

## פיתוח מרחב ציבורי רציף ואיכותי

- יושם דגש על פיתוח הרשת העירונית כחלק מרכזי בשלד המרחב הציבורי ועל פיתוח המרחב הציבורי בתוך תחום כל אחד מהמוקדים ובסביבתם.
- יושם דגש גם על פיתוח צירי תנועה לא ממונעת המקשרת בין המוקדים השונים.
- רחוב הירקון יפותח כרחוב מקומי, התנועה תוסט לרחוב הרברט סמואל תוך הפיכתו לרחוב דו סטרי מרובה מעברי חציה.

## קביעת הנחיות עיצוב עירוני לבניה לגובה<sup>10</sup> ולשימור מרקמים

- בנוסף למע"ר, תותר בניה לגובה גם במוקדים האזוריים. לאורך צירי הרשת העירונית תותר בניה בגובה העולה על הקיים בסביבה.

## פיתוח עם הפנים לדרום ולמזרח

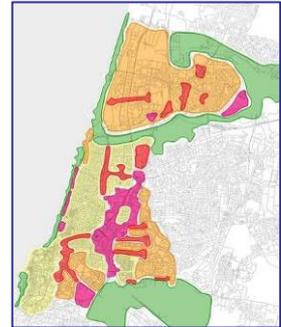
- תינתן עדיפות למיקום שטחי ציבור מטרופוליניים וכלל עירוניים בעלי תדמית חיובית במוקדים בדרום העיר ובמזרחה.
- המוקד האזורי החדש המוצע בציר שלבים יפותח כמוקד עצמאי או כהמשך למע"ר המטרופוליני כך שיצור השפעה חיובית על סביבתו ויניע תהליכי פיתוח והתחדשות באזורי המגורים הסובבים אותו.
- משני צידי רצועת המע"ר המוצעת בציר שלבים יפותחו מתחמי מגורים מגוונים המתאימים מבחינת אופי הבינוי שלהם ומבחינת תמהיל הדירות לאוכלוסיית המועסקים בה ולכלל האוכלוסייה שאין ביכולתה לרכוש דירה במרכז או צפון העיר.

## יצירת מגוון פתרונות דיור ברחבי העיר

- 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).

## תרבות, בילוי, ספורט, פנאי וחינוך

- במוקדים האזוריים יפוזרו שימושי התרבות, הבילוי והפנאי.
- השירותים הכלל עירוניים והמטרופוליניים ובהם מוסדות חינוך גבוה יפוזרו גם הם בין המוקדים.
- יש לבחון את יתרונות היחסי של כל אזור ולבחור בהתאם לכך את אופי השימושים והמוסדות שימוקמו בו.



רשת עירונית - סכמת בינוי  
 רוד - בניה גבוהה במע"ר ובאזורי תעסוקה  
 אדום - מוקדים וצירים בהם תותר בניה לגובה בכפוף לתנאים כתום - אזורים בהם תותר בניה בהתאמה לסביבה  
 צהוב - אזורים בהם מוצע לשמור על המרקם הקיים

## כיווני פיתוח עיקריים

מפורטים להלן כיוונים עיקריים לפיתוח העיר מתוך כלל המטרות והסוגיות שהוגדרו עד עתה לתוכנית המתאר. מטרות תוכנית המתאר המוצעות והסוגיות המרכזיות בהן צריכה תוכנית המתאר לעסוק מפורטות באתר האינטרנט של תוכנית המתאר: <http://www.tel-aviv.gov.il/Hebrew/MultimediaServer/documents/12517337.pdf>

### ציפוף והגדלת היקפי בניה

על מנת להגיע ליעדי האוכלוסייה והמועסקים אותם מציעה תוכנית המתאר ועל מנת למתן בניה באזורים שאינם בנויים כיום (משיקולים סביבתיים, חברתיים וכלכליים), מוצע כי תוכנית המתאר תאפשר את הגדלת היקפי הבניה והצפיפות באזורי המגורים ובאזורי התעסוקה הקיימים בעיר.

כיוון פיתוח זה מעלה את הסוגיות המרכזיות הבאות:

- היכן ובאיזה היקף רצוי להגדיל את היקפי הבניה והצפיפות באזורי מגורים ובאזורי תעסוקה? כיצד ניתן לעשות זאת תוך הבטחת תנאים חברתיים וסביבתיים נאותים?
- כיצד ניתן לקדם התחדשות של שכונות קיימות תוך שמירה על צביון, מרקמן האנושי ותחושת הקהילתיות המאפיינת חלק מהן?
- במקומות בהם מציעה התוכנית הגדלת היקפי בניה - אילו הנחיות צריכה תוכנית המתאר לקבוע לעניין היקף ואופי ההקצאה הנדרשת לשטחי ציבור פתוחים ובנויים? מהם האמצעים שיאפשרו הגדלת מצאי שטחי הציבור?

### יצירת העדפה לתחבורה רב אמצעית ומקיימת

רמת השרות הנוכחית לכלי רכב, החוסר במקומות חניה וזיהום האויר והרעש שמקורם בתחבורה הם מהבעיות המרכזיות בת"א-יפו כיום. פיתוח מערכת תחבורה רב אמצעית ומקיימת היא אחת הדרכים המרכזיות למתן מענה לבעיות אלו. מוצע כי תוכנית המתאר תעודד פיתוח מערכת תחבורה רב אמצעית ומקיימת ובכלל זה תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

כיוון פיתוח זה מעלה את הסוגיות המרכזיות הבאות:

- כיצד ניתן להביא לשיפורים במערכת התחבורה בהנחה שלא ניתן להגדיל בצורה משמעותית את תשתית הכבישים הקיימת? כיצד ניתן לעודד את השימוש בתחבורה ציבורית לא מזהמת ובתחבורה לא ממונעת?
- כיצד ניתן לפתור את בעיות החנייה בעיר? האם ניתן להגדיל את היצע החניה מבלי להביא להחרפה בהשפעות השליליות הנגרמות מרכב פרטי? מהם תקני החניה הראויים באזורי העיר השונים?
- מהו האיזון הנכון בין שמירה על נגישות גבוהה למרכז העיר ולמרכז העסקים הראשי לרכב פרטי לבין יצירת העדפה להולכי רגל ולרוכבי אופניים?

### הגדלת עירוב שימושי הקרקע באזורי העיר

עירוב שימושי תעסוקה באזורי מגורים, יצירת רחובות מסחר והגדלת מגוון סוגי הדיור יכולים להביא איכויות "עירוניות" לשכונות מגורים "מובהקות" שמחוץ למרכז העיר. שילוב מגורים באזורי תעסוקה יכול להביא להגדלת מגוון הפעילויות בהם בכל שעות היממה. מוצע כי תוכנית המתאר תעודד פיתוח איכויות "עירוניות" גם מחוץ למרכז העיר ותאפשר עירוב שימושים.

כיוון פיתוח זה מעלה את הסוגיות המרכזיות הבאות:

- כיצד ניתן לעודד עירוב שימושים בשכונות מגורים שמחוץ למרכז העיר? היכן, באיזה היקף ובאילו תנאים ניתן לעשות זאת? היכן נכון להימנע מכך? איך מאזנים באותו הרחוב בין מסחר חי ופעיל בקומת הקרקע לבין שימרה על איכות החיים בדירות מגורים בקומות העליונות?
- כיצד ניתן לאפשר עירוב שימושים באזורי תעסוקה מבלי לפגוע בתפקודם ומבלי לצמצם את מלאי שטחי התעסוקה הנדרש לעיר?
- מהי ההתייחסות הרצויה לקשרים ולתפרים שבין שימושי קרקע שונים וכיצד ניתן למנוע מפגעים ומטרדים משימושים סותרים המצויים זה בצד זה?
- האם, היכן וכיצד ניתן לשלב באזורי תעסוקה שימושי תעסוקה מסורתית, מלאכה ושימושים בעלי פוטנציאל מטרדי?
- מהם השימושים שיתרו בשטחים הציבוריים הפתוחים לסוגיהם ובאיזה היקף - חניה, תשתיות, שימושים סחירים?

## פיתוח מרחב ציבורי רציף ואיכותי

רציפותו של המרחב הציבורי בעיר, שמירה על איכותו והקיימות ויצירת איכות חדשות הם תנאים נדרשים לפיתוח איכות החיים בת"א-יפו. מוצע כי תוכנית המתאר תקבע הנחיות וכללים לפיתוח מרחב ציבורי איכותי ורציף בכל אזורי העיר.

כיוון פיתוח זה מעלה את הסוגיות המרכזיות הבאות:

- מהם הכללים לשידורג המרחב הציבורי ולפיתוחו כמערכת רציף?
- כיצד יכולה תוכנית המתאר לעודד את התחדשות הרחובות המסחריים?
- כיצד התוכנית תבטיח שמירה על משאב חוף הים ועל אזורי טבע עירוני נוספים?
- במקרים בהם פיתוח מרחב ציבורי רציף ואיכותי עומד בסתירה לצרכים תכנוניים אחרים, אילו צרכים יש להעדיף?

## קביעת הנחיות עיצוב עירוני לבניה לגובה ולשימור מרקמים

בעיר מרכזית וצפופה כמו ת"א-יפו יש צורך בבניה גבוהה ויש מקום לאפשר אותה, אך יש מקום גם לשמירה על איכותיהם של מרקמים בנויים קיימים. מוצע כי תוכנית המתאר תאפשר בניה גבוהה בעיר, אך תגדיר בצורה ברורה את האזורים בהם היא תותר ובאילו תנאים. תוכנית המתאר תגדיר בצורה ברורה גם אזורים בהם ראוי לשמור על איכות המרקם הקיים.

כיוון פיתוח זה מעלה את הסוגיות המרכזיות הבאות:

- מהם האזורים בהם ראוי לאפשר בניה לגובה בעיר, מהן מגבלות הגובה הרצויות ואילו הנחיות נוספות צריכה תוכנית המתאר לתת ביחס לשילוב בניה גבוהה בעיר.
- האם יש לקבוע אזורי בניה לגובה למגורים - היכן, באיזה היקף ומהן ההנחיות הנדרשות?
- מהם האזורים והמתחמים בעיר בהם ראוי לשמור על המרקם ומהם הערכים הראויים לשימור בהם?

## פיתוח עם הפנים לדרום ולמזרח

לפיתוח ביפו, בדרום העיר ובמזרחה יש חשיבות מיוחדת הן בשל יחודיות האוכלוסיות המתגוררות באזורים אלו והן הודות לפוטנציאל הפיתוח הקיים, אשר מימושו יכול להביא העדפה מתקנת בהם. מוצע כי תוכנית המתאר תיצור העדפה לפיתוח יפו, דרום ומזרח העיר ותציע כלים ליצירת מגוון פתרונות דיור ברחבי העיר.

כיוון פיתוח זה מעלה את הסוגיות המרכזיות הבאות:

- כיצד תוכנית המתאר יכולה לתת העדפה לפיתוח יפו, דרום ומזרח העיר ולשיפור איכות חיי התושבים המתגוררים באזורים אלו?
- כיצד ניתן למנוע את דחיקת האוכלוסייה אל מחוץ לאזורים אלו בשל הפיתוח?
- אילו מענים יכולה תוכנית המתאר להציע לצרכים היחודיים של האוכלוסייה המתגוררת באזורים אלו?

## יצירת מגוון פתרונות דיור ברחבי העיר

יצירת אפשרות לאוכלוסיות מגוונות להתגורר באזורי העיר השונים חיונית להגדלת השוויוניות בת"א-יפו ולעידוד הטרוגניות האוכלוסייה בה. פתרונות דיור וביחוד פתרונות לאוכלוסייה חלשה כלכלית הם ברובם כאלו שאינם נכללים בתחום עיסוקה של תוכנית מתאר מקומית. עם זאת, מוצע כי תוכנית המתאר תציע את מגוון הכלים הרחב ביותר שיאפשר לאוכלוסייה מגוונת להתגורר בכל אזורי העיר.

כיוון פיתוח זה מעלה את הסוגיות המרכזיות הבאות:

- כיצד ניתן לשמור על הרכב אוכלוסייה הטרוגני בכל העיר? כיצד תוכנית המתאר צריכה להתייחס לדיור בהישג יד גם בשכונות צפון העיר ומרכזה?
- מהם הכלים בהם יכולה תוכנית המתאר לאפשר פתרונות דיור לסטודנטים ודיור מוגן לאוכלוסייה המבוגרת?
- מהם הכלים אותם יכולה תוכנית המתאר להציע לקידום פתרונות דיור לאוכלוסייה הערבית ביפו?

## קביעת הנחיות סביבתיות לבניה ולפיתוח בעיר

היבטים סביבתיים מקבלים חשיבות הולכת וגדלה בפיתוח עירוני. מוצע כי תוכנית המתאר תטמיע היבטים סביבתיים בכל הנושאים בהם תעסוק, תיקבע כללים סביבתיים ברורים לבניה ולפיתוח בעיר ("תקן ירוק") ותציע דרכים לטיפול בבעיות סביבתיות מרכזיות בעיר.

כיוון פיתוח זה מעלה את הסוגיות המרכזיות הבאות:

- האם תוכנית המתאר תגבש תקן ירוק לת"א-יפו ובאילו נושאים (נגר עילי, מחזור מים ופסולת, טיפוח המרחב הציבורי, שיפוץ חזיתות, ועוד)?
- כיצד תתמודד תוכנית המתאר עם מטרדים סביבתיים (רידינג, קווי מתח גבוה וכד') ועם זיהום סביבה (זיהום אוויר, קרקע מזוהמת, זיהום ים)?
- באיזו מידה יש להעדיף השקעת משאבים פרטיים וציבוריים בהיבטים סביבתיים מול הצורך לעודד היבטים אחרים בעלי חשיבות בפיתוח העיר (למשל: שימור, דיור בר השגה).

## קידום תרבות, בילוי, פנאי וחינוך

שימושי תרבות, בילוי ופנאי ממלאים תפקיד חשוב בת"א-יפו ברמה האזורית, העירונית והמטרופולינית. מוצע כי תוכנית המתאר תציע כלים לחיזוק מעמד העיר כמרכז תרבות ארצי וכלים לחיזוק אזורי העיר השונים באמצעות מוקדי פעילות.

כיוון פיתוח זה מעלה את הסוגיות המרכזיות הבאות:

- האם תוכנית המתאר צריכה לקבוע הנחיות לתכנון ולפיתוח מוסדות ציבור הנדרשים לחיזוק מעמד העיר כמרכז אזרחי ותרבותי ארצי?
- האם תוכנית המתאר צריכה להתייחס לפיתוח מתחמי מוסדות ציבור ספציפיים, למשל, מוסדות ציבור שיכולים להוות "פרויקטי מנוף" באזורים חלשים?
- כיצד ניתן לאזן בין שימושי בילוי ופנאי לבין הפרעות אפשריות לאזורי מגורים סמוכים?