



# מתאר העיר

תא/5000 תכנית מתאר מקומית לתל-אביב-יפו

דוח 2.0 - מטרות  
מטרות, כיווני פיתוח וסוגיות



דצמבר 2008



## תוכן העניינים

3	מבוא
4	כיווני פיתוח עיקריים
4	ציפוף והגדלת היקפי בניה
4	יצירת העדפה לתחבורה רב אמצעית ומקיימת
4	הגדלת עירוב שימושי הקרקע באזורי העיר
5	פיתוח מרחב ציבורי רציף ואיכותי
5	קביעת אזורים לבניה לגובה
5	פיתוח עם הפנים לדרום ולמזרח ויצירת מגוון פתרונות דיור ברחבי העיר
5	קביעת הנחיות סביבתיות לבניה ולפיתוח בעיר
5	תרבות, בילוי, ספורט, פנאי וחינוך
6	מטרות תוכנית המתאר וסוגיות מרכזיות
6	מטרות תעסוקה
7	מטרות מגורים
9	מטרות שטחי ציבור
11	מטרות מרחב ציבורי
13	מטרות מסחר
14	מטרות אזורים מעורבים ושימושים מעורבים
15	מטרות איכות סביבה
16	מטרות תחבורה

## מבוא

מסמך זה מרכז את תוצרי העבודה שנעשתה בשלב התכנון הראשוני בכל הנוגע לקביעת מטרות תוכנית המתאר, הכלים להשגתן והסוגיות התכנוניות המרכזיות בהן ראוי שתוכנית המתאר תעסוק. בשלב התכנון הראשוני רוכזו ונותחו המידע התכנוני הקיים, מדיניות התכנון המאושרת והידע הקיים כ"תורה שבעל-פה" במינהל ההנדסה. על בסיס כל הידע והמידע הללו הוגדרו הסוגיות בהן צריכה תוכנית המתאר לעסוק ונקבעו מטרות התוכנית בכל נושא ונושא. סוגיות ומטרות מוצעות נוספות הועלו במפגשי שיתוף הציבור שנערכו כחלק משלב התכנון הראשוני ובהם נטלו חלק כ-600 בעלי עניין: תושבים, בעלי עסקים, חברים בגופים סביבתיים וחברתיים ואחרים. סוגיות ומטרות שעלו במפגשי שיתוף הציבור הוטמעו גם הן במסמך זה.

המסמך מוצג כמסמך ראשון של שלב התכנון האינטגרטיבי מכיוון שהמטרות, כיווני הפיתוח והסוגיות המוצגות בו יהיו הבסיס לעבודה ליצירת חלופות תכנון, שמתוכן תיבחר החלופה הנבחרת לצורך הכנת מסמכי התוכנית הסטוטוריים. בתהליך התכנון האינטגרטיבי יבחנו המטרות מחדש ויתכן כי יעברו שינויים בשל עבודת צוות התכנון או בעקבות עמדות שיעלו על ידי בעלי עניין שונים בתהליך שיתוף הציבור.

המסמך שלפנינו כולל שני חלקים מרכזיים:

בחלקו הראשון של המסמך מוצגים כיוונים עיקריים לפיתוח העיר המאגדים סוגיות אשר המענה התכנוני להן יכול להביא את ת"א-יפו להתפתח בדרכים שונות. אנו סבורים כי המידה שבה תאמץ תוכנית המתאר את כיווני הפיתוח הללו, הדרכים שתציע למימושם וכן אופן פריסתם המרחבית בעיר תיצור את חלופות התכנון השונות אשר יפותחו בשלב התכנון האינטגרטיבי. לכן, בעלי עניין המבקשים לגבש עמדות לגבי חלופות התכנון האפשריות, יכולים להיעזר בכיווני הפיתוח העיקריים המפורטים בדוח. ניתן כמובן להציע כיווני פיתוח אחרים על בסיס המטרות והסוגיות המפורטות בחלק השני של המסמך.

בחלקו השני של המסמך מוצגות מטרות מוצעות לתוכנית המתאר. מכיוון שהעבודה בשלב התכנון הראשוני התבצעה בכל נושא בנפרד, גם המטרות מפורטות במסמך זה לפי נושאים, וטרם עברו עיבוד בו יגובשו ויבחנו תוך התייחסות כוללת<sup>1</sup>. תחת כל נושא מרוכזות גם סוגיות רלוונטיות. בעלי עניין המבקשים לגבש עמדות לגבי חלופות תכנון אפשריות ובמיוחד לגבי נושאים ספציפיים יכולים להיעזר בחלק זה של המסמך. ניתן כמובן להציע מטרות וסוגיות נוספות שלא אותרו עד כה.

<sup>1</sup> מסמך זה אינו מפרט באופן מלא את הסוגיות והמטרות בנושא עיצוב עירוני ובנושא תשתיות, שהעבודה בהם עדיין לא הושלמה בעת כתיבתו.

## כיווני פיתוח עיקריים

כאמור במבוא, מטרות תוכנית המתאר המוצעות והסוגיות המרכזיות בהן צריכה תוכנית המתאר לעסוק מפורטות בהמשך המסמך בחלוקה על פי נושאים. על מנת להקל ולתמצת, מפורטים להלן כיוונים עיקריים לפיתוח העיר מתוך כלל המטרות והסוגיות.

### ציפוף והגדלת היקפי בניה

על מנת להגיע ליעדי האוכלוסייה והמועסקים אותם מציעה תוכנית המתאר ועל מנת למתן בניה באזורים פנויים (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 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 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 ההטרורגניות של מגוון סוגי הדיור יכולים להביא איכויות "אורבניות" 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 "אורבניות" גם מחוץ למרכז העיר ותאפשר עירוב שימושים.

כיוון פיתוח זה מעלה את הסוגיות המרכזיות הבאות:

- כיצד ניתן לעודד ערוב שימושים בשכונות מגורים שמחוץ למרכז העיר? היכן, באיזה היקף ובאילו תנאים ניתן לעשות זאת? היכן נכון להימנע מכך?
- כיצד ניתן לאפשר עירוב שימושים באזורי תעסוקה מבלי לפגוע בתפקודם ומבלי לצמצם את מלאי שטחי התעסוקה הנדרש לעיר?
- 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 איכותיו הקיימות ויצירת איכויות 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 לשידרוג המרחב הציבורי ולפיתוחו כמערך 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 אזורים לבניה לגובה

בעיר מרכזית וצפופה כמו ת"א-יפו יש צורך בבניה גבוהה ויש מקום לאפשר אותה. מוצע כי תוכנית המתאר תאפשר בניה גבוהה בעיר, אך תגדיר בצורה ברורה את האזורים בהם היא תותר ובאילו תנאים.

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?

## פיתוח עם הפנים לדרום ולמזרח ויצירת מגוון פתרונות דיור ברחבי העיר

יצירת אפשרות לאוכלוסיות מגוונות להתגורר באזורי העיר השונים חיונית להגדלת השוויוניות בת"א-יפו ולעידוד הטרוגניות האוכלוסיה בה. בהקשר זה, לפיתוח ביפו, בדרום העיר ובמזרחה יש חשיבות מיוחדת הן בשל יחודיות האוכלוסיות המתגוררות באזורים אלו והן הודות לפוטנציאל הפיתוח הקיים, אשר מימוש 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?
- כיצד ניתן לשמור על הרכב אוכלוסיה הטרוגני בכל העיר? כיצד תוכנית המתאר צריכה להתייחס לדיור בהישג יד גם בשכונות צפון העיר ומרכז?

## 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 אויר, 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).

## תרבות, בילוי, ספורט, פנאי וחינוך

היבטים אלה הינם בעלי חשיבות בתוכנית מתאר, בשלב זה טרם גובשו כיווני פיתוח הנוגעים אליהם באופן ישיר.

## מטרות תוכנית המתאר וסוגיות מרכזיות

### מטרות תעסוקה

#### מטרה חזונית

תוכנית המתאר תציע כלים תכנוניים לחיזוק מעמד העיר כמנוע המשק הישראלי וכמרכז למוסדות הכלכלה המובילים של המדינה. התוכנית תאפשר פיתוח של ענפי הכלכלה בהם לעיר יתרון יחסי תוך נקיטת אמצעים להעצמת העיר כמרכז הנהלות תאגידיים ועסקים, כמוקד למערך תומך של שירותים עסקיים וכחוליית קשר של המדינה עם מרכזי עסקים בעולם.

תוכנית המתאר תביא למשיכת תעשיות עתירות ידע ליפו, לדרום העיר ולמזרחה, בשילוב עם מוסדות להשכלה גבוהה, כמנוף לפיתוח חדשני ומעודכן לאיזורים אלה וכאמצעי המסייע להתבססות העיר בתחומי ההמצאה החדשנות והייצוא.

#### תעסוקה

המונח "תעסוקה" כולל שימושי קרקע שונים אשר המשותף להם הוא היזום מקומות העבודה של המועסקים בעיר. שימושי התעסוקה בעיר כוללים משרדים פרטיים וציבוריים אשר מהווים את רוב שטחי התעסוקה בעיר אך גם שימושי תעשייה עתירת ידע, אחסנה, תעשייה מסורתית ומלאכה. שימושי מסחר נכללים גם הם תחת ההגדרה תעסוקה, אך במסגרת מטרות תוכנית המתאר הוקדש להם פרק נפרד.

#### סוגיות מרכזיות

- האם רצוי להגדיל את היקפי הבניה והצפיפות באזורי תעסוקה מעבר למקובל ולידוע כיום, היכן, באיזה היקף ובאיזה אופן?
- האם יש לאפשר תוספת זכויות באזורים מוטי הסעת המונים; בגין מבנים לשימור; בעבור שטחי ציבור? באיזה היקף ובאיזה אופן?
- מה צריכה להיות המדיניות בנוגע לבניה לגובה באזורי תעסוקה?
- כיצד והיכן ניתן לשלב שימושי תעשייה מסורתית, מלאכה ושימושים בעלי פוטנציאל מטרדי באזורי תעסוקה?
- האם ניתן לשלב מגורים במע"ר ובאזורי תעסוקה אחרים- כמה, היכן ואיזה סוג מגורים?
- מהם היקפי שטחי הציבור הנדרשים או הרצויים באזורי תעסוקה?
- מה צריכות להיות הנחיות תוכנית המתאר בנוגע לחניה באזורי תעסוקה?
- כיצד צריכה תוכנית המתאר להתייחס להיבטי עיצוב: קומת מסד, מרווחים, גודל קומה, קשר עם מפלס הולכי הרגל, קשר לתחנות הסעת המונים, ועוד?
- אילו הנחיות צריכה תוכנית המתאר לתת בנוגע למיקרואקלים באזורי תעסוקה?
- מה צריך להיות הממשק בין אזורי תעסוקה לאזורי מגורים?
- האם ואיזה קונספט תיירותי התוכנית תגבש?

#### מטרות מתאריות

- יצירת מלאי תכנוני לשטחי תעסוקה בהיקף של כ-4 מליון מ"ר אותם ניתן יהיה לממש בתוכניות מפורטות, להשגת יעד מועסקים של כ-460 אלף בשנת 2025.
- עידוד שימושי התעסוקה הנדרשים בעיר עד לשנת היעד תוך יצירת אזורי תעסוקה בהם יתקיימו זה בצד זה שימושים מגוונים.
- פיתוח שטחי תעסוקה קיימים ויצירת שטחי תעסוקה חדשים באזורים הבאים:
  - אזורי תעסוקה מוטי הסעת המונים
  - אזורי תעסוקה בדרום העיר וביפו
  - בתעסוקה צמודת מגורים
- פיתוח המרחב הציבורי באזורי תעסוקה.
- הבטחת תנאים סביבתיים התואמים לפיתוח שטחי התעסוקה לסוגיהם תוך שימת דגש על הממשק בין שימושי התעסוקה לשימושי מגורים.

#### כל זאת על ידי:

- מתן הנחיות ליצירת מאגר תוכניות מפורטות זמינות לתעסוקה.
- הגדלת זכויות הבניה המותרות באזורי תעסוקה מוטי הסעת המונים.
- קביעת הנחיות לשילוב שימושי תעסוקה צמודי מגורים: באזורי תעסוקה מקומיים, ברחובות מסחריים ובבנייני מגורים בכפוף למגבלות למניעת מטרדים למגורים.
- קביעת שימושים מותרים ותמהילים באזורי התעסוקה השונים ובכלל זה שימושי שירותים נילווים לתעסוקה.
- מתן הנחיות לאזורים בהם יותרו שימושים בעלי פוטנציאל מטרדי.
- קביעת הנחיות בדבר היקף ואיכות השטחים הפתוחים באזורי תעסוקה.
- קביעת הנחיות לבניה ירוקה בבנייני תעסוקה חדשים ובשדרוג קיימים.

#### תעסוקה צמודת מגורים

תוכניות רבות בעבר נטו להפריד בין מקומות בהם אנשים גרים לבין מקומות בהם אנשים עובדים. תכנון זה נבע, בין השאר, מכך שמקומות העבודה היו בדרך כלל רועשים ומזהמים. כיום, רוב מקומות העבודה בעיר כמו ת"א-יפו הם משרדים ושירותים מסוגים שונים, שניתן למקמם בצד אזורי מגורים מבלי שיגרמו להפרעה. למיקום שטחי תעסוקה בצד שכונות מגורים יש יתרונות רבים מבחינת צמצום נסיעות בכלי רכב, הגדלת אפשרויות התעסוקה לאוכלוסיות מגוונות, ניצול טוב יותר של תשתיות קיימות, כל זאת תוך יצירת אזורים מגוונים ופעילים.

## מטרות מגורים

### מטרה חזונית

תוכנית המתאר תביא לקידום ת"א-יפו כעיר אטרקטיבית למגורים לכל הגילים, המאופיינת בחינוך איכותי, בשוויון הזדמנויות בפלורליזם אטרקטיביות זו תובטח בתוכנית המתאר על ידי שדרוג פיזי של איזורי מגורים, תוך צמצום הפערים בין חלקי העיר. בנייה חדשה המחדשת את מלאי המגורים תוך השתלבות במרקם הקיים, ובקצב מבוקר, תהווה אמצעי נוסף להגדלת היצע מגורים איכותי בצפיפות בינונית עד גבוהה. תוכנית המתאר תקבע הנחיות שיאפשרו דיור הולם לאוכלוסיות מגוונות ובכלל זה בעלי הכנסה בינונית ונמוכה.

### סוגיות מרכזיות

- האם רצוי וניתן להגדיל את היקפי הבניה והצפיפות באזורי מגורים מעבר למקובל ולידוע כיום, כדי להגיע לניצול מיטבי של הקרקע תוך הבטחת תנאים סביבתיים וחברתיים נאותים - היכן, באיזה היקף ובאיזה אופן?
- האם יש לקבוע אזורי בניה לגובה למגורים- היכן, באיזה היקף ואיזה הנחיות יש לקבוע לגביהם?
- האם תוכנית המתאר צריכה להתייחס לדיור בהישג יד על סוגיו השונים- היכן לחייב/לעודד זאת, באיזה אופן ובאיזה היקף? ובאופן כללי יותר: כיצד ניתן לשמור על הרכב אוכלוסיה הטרוגני בעיר?
- האם יש לעודד עירוב שימושים באזורי מגורים- אילו שימושים, היכן ואיזה הנחיות יש לקבוע לגביהם?
- כיצד ניתן להתגבר (והאם צריך) על מחסור במקומות חניה באזורי מגורים?
- התחדשות עירונית- כיצד ניתן לקדם התחדשות שכונות תוך שמירה על צביון, מרקמן האנושי ועל תחושת הקהילתיות המאפיינת חלק מהן?
- כיצד תוכנית המתאר צריכה להתמודד עם נושא פינוי-בינוי? האם יש לקבוע בתוכנית מתחמים ספציפיים לפינוי-בינוי או רק קריטריונים שינחו את התכנון המפורט בנושא זה?
- כיצד תוכנית המתאר יכולה לתת העדפה לאזורי הדרום? כיצד היא יכולה למשוך קבוצות אוכלוסיה מסוימות לדרום, תוך מניעת דחיקת האוכלוסיה הקיימת?
- כיצד תוכנית המתאר יכולה למנוע דחיקת האוכלוסיה הערבית משכונת עג'מי ואף לעודד את קידומה?
- האם וכיצד יכולה תוכנית המתאר לעודד חיזוק בניינים בפני רעידות אדמה ולהתמודד עם המחסור במקלטים בעיר?

### מטרות מתאריות

- הבטחת מלאי תכנוני של יחידות מגורים שיאפשר השגת יעד אוכלוסיה של 450,000 תושבים בשנת 2025.
- שמירה על מגוון שכונות מגורים ומגוון אפשרויות מגורים כך שיתאפשר דיור הולם ואיכותי לאוכלוסיות השונות המתגוררות בעיר באופן קבוע או זמני, תוך שמירה על מצב פיזי נאות של מלאי הדירות.
- ניצול מיטבי של משאב הקרקע העירוני במרקמים הקיימים וקביעת צפיפות בינונית עד גבוהה בשכונות מגורים חדשות תוך שיפור איכות הסביבה וטיפול איכות החיים.
- עידוד התחדשות שכונות המגורים הותיקות ברחבי העיר, כולל מימוש מלאי דירות מאושר ולא בנוי בפועל.
- פיתוח מבוקר של שכונות מגורים חדשות בצפון מערב ובצפון מזרח העיר, תוך שאיפה למגוון גדלים וצורות בינוי ליצירת ערוב אוכלוסיות.
- שמירה וחיזוק איכויות של הסביבה הבנויה ושל המרחב הציבורי באזורי מגורים תוך חיזוק הרצף העירוני בין שכונות העיר ותוך שימור המורשת המקומית הבנויה, האדריכלית והאורבנית.

#### רצף עירוני

אזורים עירוניים מופרדים זה מזה על ידי כבישים, מסילות ברזל, גדרות, שטחים פתוחים ועוד. ערים בהן ניתן לנוע בקלות ממקום למקום בהליכה ברגל או ברכיבה על אופניים מאופיינות ברצף עירוני. חיזוק הרצף העירוני משמעותו מניעה וצמצום של מצבים בהם הרצף העירוני נקטע (למשל איסור על יצירת מתחמים עירוניים גדולים מגודרים), מציאת פתרונות למקרים בהם אי אפשר למנוע את קטיעת הרצף (למשל גשר מעל כביש סואן) או תכנון נכון במקרים בהם מעוניינים ליצור הפסקה ברצף העירוני (למשל שבילי אופניים בתוך פארק עירוני גדול).

#### צפיפות מגורים

צפיפות מגורים נקבעת על ידי חישוב מספר יחידות הדיור המתורות לבניה ביחידת שטח. בדרך כלל צפיפות המגורים נקבעת ביח"ר לדונם נטו, כלומר מספר

**דוח 2.0 מטרות, כיווני פיתוח וסוגיות**

יחידות הדיור אותן מותר לבנות בדונם קרקע המיועד למגורים (צפיפות הלוקחת בחשבון את הגינות הציבוריות, הדרכים ושטחים נוספים שאינם למגורים נקראת צפיפות ברוטו).  
 תוכנית המתאר הארצית 35 קבעה כי בת"א-יפו יש לקבוע צפיפות נטו של 12-24 יח"ד לדונם נטו. תוכנית המתאר מציעה כי בשכונות מגורים חדשות בעיר, צפיפות המגורים לא תרד מ-? יח"ד לדונם נטו.

**מתחמים עירוניים מגודרים**

מתחמים מגודרים או סגורים הם חלקים בעיר אשר אינם פתוחים לציבור הרחב. כל עיר כוללת בתוכה מתחמים כאלו ובמידה רבה יש לראות בכך תופעה חיובית העונה על צורך בפרטיות, בשמירה על איכויות הנמצאות בתוך המתחם המגודר ועוד.  
 הבעיה נוצרת כאשר המתחם המגודר הוא בעל אופי או בסדר גודל בעלי משמעות עירונית. למשל, גידור מתחם המונע גישה לים או גידורה של שכונה שלמה

**כל זאת על ידי:**

- קביעת מדיניות אינטגרטיבית בין אזורי המגורים השונים וגזירת מדיניות פרטנית בהתאם לאזורי התכנון המוגדרים בתוכנית זו.
- קביעת קיבולת יחידות מגורים בכל אזור תכנון אותה ניתן יהיה לממש בתוכניות מפורטות.
- קביעת הנחיות לשימושים אותם ניתן יהיה לקבוע בתוכניות מפורטות באזורי מגורים: שימושים מותרים למגורים לסוגיהם ולשטחי ציבור פתוחים ובנויים; שימושים נוספים ובהם תעסוקה, מסחר ומלונאות; ושימושי אסורים לתעשייה. כל זאת תוך מתן הנחיות להגבלת היקף השימושים וקביעת תנאים לשילובם.
- קביעת הנחיות לתמהיל דירות רצוי, לבינוי, ולהיבטי תכנון נוספים אותם ניתן יהיה לקבוע בתוכניות מפורטות.
- קביעת צפיפויות מינימאלית ומקסימלית אותן תהיה חובה לקבוע בתוכניות מפורטות לשכונות חדשות.
- קביעת הכלים התכנוניים הדרושים לעידוד התחדשות מלאי הדיור באזורי התכנון (כגון שיפוץ, הרחבות דור, עיבוי, ופינוי-בינוי) אותם ניתן יהיה לקבוע בתוכניות מפורטות.
- יצירת כלים יישומיים המתאימים לאזורים בהם קיימת בעיה של העדר מימוש בנייה מאושרת סטטוטורית.
- קביעת הנחיות לחיזוק הרצף העירוני ולמניעת מתחמים עירוניים מגודרים בתוכניות מפורטות.
- קביעת הנחיות לפיתוח המרחב הציבורי בשכונות המגורים וליצירת "שלד ירוק" המשכי בין שכונות המגורים השונות.
- קביעת הנחיות לבניה ירוקה במגרשי מגורים, בבנייני מגורים חדשים ובשדרוג בנייני מגורים קיימים.
- קביעת הנחיות וכלים תכנוניים בתחום העיצוב האדריכלי והעירוני.

## מטרות שטחי ציבור

### מטרה חזונית

תוכנית המתאר תדאג להיצע מגוון של שטחי ציבור החיוני להבטחת איכות חיים עירונית מיטבית לתושבי ת"א-יפו, למשיכת אוכלוסיה חדשה לעיר ולשמירת מעמדה של ת"א-יפו כמרכז אזרחי ותרבותי של המטרופולין והמדינה. התוכנית תבטיח ניצול מושכל ויעיל של שטחי הציבור כדי לאפשר התחדשות עירונית ובניה בצפיפות גבוהה החשובות להתפתחות העיר ולשמירת חיוניותה והתואמות את מדיניות התכנון הארצית.

### סוגיות מרכזיות

- אילו הנחיות צריכה תוכנית המתאר לקבוע לגבי היקף ההקצאה הנדרשת לשטחי ציבור ובאיזה רמת פירוט?
- האם תוכנית המתאר צריכה לדרוש כי כל תוכנית המוסיפה שטחי בניה תהיה מחוייבת להפריש קרקע לצרכי ציבור בהיקף הנדרש על פי החוק? האם יש לקבוע שיקולים מנחים למקרים בהם תותר הקצאת קרקע מצומצמת יותר?
- האם יש לקבוע שיקולים מנחים למקרים בהם הקצאת הקרקע תומר (במלואה או בחלקה) בשטח בנוי, בתמורה כספית או בדרך אחרת?
- האם תוכנית המתאר צריכה להתנות הצפפת שכונות מגורים בהקצאת שטחי ציבור?
- האם התוכנית צריכה לאסור שינוי יעוד שטח ציבורי לשטח סחיר?
- האם התוכנית צריכה לקבוע הנחיות להבטחת איכות שטחי הציבור הנקבעים בתב"ע (למשל זמינות המגרשים/השטחים הבנויים, פריסתם בתחום התוכנית, גודלם ומאפייניהם, שימושים גובלים)?
- האם התוכנית צריכה לקבוע הנחיות לקביעת היקף המטלות הציבוריות, סוג המטלות האפשריות (רכישת קרקע, הקמת מוסד ציבורי או תמורה כספית) ואת מנגנון היישום?
- אילו הנחיות לתכנון מושכל של מגרשים לבניני ציבור צריכה תוכנית המתאר לקבוע? האם יש להיכנס לפירוט של קביעת זכויות בניה, אחוזי בניה, קווי בנין ומספר קומות והנחיות בינוי שיאפשרו ניצול אינטנסיבי של המגרש הציבורי? האם יש לקבוע הנחיות לניצול תת הקרקע?
- כיצד התוכנית יכולה להבטיח פיתוח מוסדות הציבור במקביל לפיתוח המגורים?
- האם תוכנית המתאר צריכה להנחות את התוכניות המפורטות לקבוע תכליות ציבוריות ספציפיות או להנחותן להגדיר בצורה רחבה וגמישה את התכליות?
- האם תוכנית המתאר תקבע הנחיות לתכנון ופיתוח מתחמי מוסדות ציבור ספציפיים, למשל, מוסדות ציבור שיכולים להוות "פרוייקטי מנוף" באזורים חלשים או מוסדות ציבור הנדרשים לחיזוק מעמדה של ת"א כמרכז אזרחי ותרבותי ארצי?
- כיצד תוכנית המתאר יכולה להתמודד עם תופעת ה-NIMBY?

### מטרות מתאריות

- הבטחת היצע זמין ומגוון של שטחי ציבור שיאפשר לספק מוסדות ציבור ושטחים פתוחים בהיקף ובפריסה הנדרשים עבור האוכלוסיה הקיימת והצפויה.
- הבטחת היצע מספיק של שטחי ציבור מטרופוליניים, המתאימים מבחינת גודלם ומיקומם למוסדות ציבור ולשטחים פתוחים האמורים לשרת גם את תושבי המטרופולין והמדינה כולה.
- הבטחת מאגר שטחי ציבור לטובת הדורות הבאים כדי לאפשר את המשך פיתוחה של העיר תוך התאמה לשינויים באורח החיים ובתפיסות התכנוניות בעתיד.
- ניצול יעיל של שטחי ציבור בעיר המאופיינת בלחצי פיתוח ובמחסור בקרקע ציבורית, שילכו ויגדלו.
- הבטחת טיפול יעיל בשטחי הציבור על ידי גורמי העיריה השונים, החל משלב התכנון ועד לשלב הקמת מוסדות הציבור ופיתוח השטחים הפתוחים.
- הבטחת אפשרות פיתוחם של מוסדות ציבור מרכזיים ופארקים ייחודיים שיהוו

מנוף להתחדשות עירונית באזורי העיר הותיקים, במיוחד בדרום ובמזרח העיר.

כל זאת על ידי:

- הנחיות לקביעת היקף ההקצאה הנדרשת לשטחי ציבור.
- הנחיות להבטחת איכות שטחי הציבור הנקבעים בתוכניות בניין עיר.
- הנחיות להשגה ולשמירת השטחים המיועדים למוסדות ציבור.
- הנחיות לעידוד "בניה ירוקה" במבני ציבור ובפיתוח שטחים ציבוריים.
- הנחיות לתכנון מושכל של מגרשים לבנייני ציבור ולשילוב שירותי ציבור במגרשים סחירים (למשל על ידי שילוב שימושי ציבור באותו מגרש ואפשרות להגדלת זכויות הבניה במגרש).
- הנחיות לתכנון ופיתוח מתחמי מוסדות ציבור ספציפיים.

## מטרות מרחב ציבורי

### מטרות חזונית

בהתבסס על "חזון העיר", תוכנית המתאר תציע כלים תכנוניים להשגת המטרות התכנוניות הבאות בנושא המרחב הציבורי:

- שדרוג ופיתוח המרחב הציבורי, הן החלל הפתוח והן המבנים העוטפים אותו, כולל יצירת סביבה נוחה להולכי רגל, לרבות אנשים עם מגבלות, ולרכבי אופניים, תוך שיפור הדימוי החזותי והזהות העיצובית של העיר.
- החייאת הרחוב המסחרי העירוני והחזרתו למוקד החיים בעיר
- חיזוק נוכחות הים בחיי העיר ובנופה, על ידי פיתוח רצועת החוף לטובת כלל הציבור ומתן זהות עיצובית למרחב הציבורי של החוף ולרחובות המובילים אליו.

התוכנית תפעל ליישום הקיום האסטרטגים ולהשגת המטרות התכנוניות הללו תוך התייחסות ומתן דגש להיבטים כלכליים, חברתיים וסביבתיים.

**מהו מרחב ציבורי**  
 המונח "מרחב ציבורי" מתייחס לכל האזורים והשטחים בעיר אשר אמורים להיות פתוחים לכלל הציבור. ההגדרה היא הגדרה רחבה יותר מהמונח "שטח ציבורי פתוח" (שצ"פ) בו נעשה בדרך כלל שימוש בתוכנית מתאר. המונח "מרחב ציבורי" מרחיב את ההגדרה מכיוון שהוא מתייחס הן לחלל הפתוח והן למבנים העוטפים אותו; הן לשטחים שהם בבעלות ציבורית, אך גם לשטחים בבעלות פרטית הפתוחים לציבור. המונח "מרחב ציבורי" מרחיב את המונח "שטח פתוח" גם בכך שהוא מתייחס לשטחים הפתוחים לציבור ויזולית (למשל מבט לנוף) ולא רק לשטחים הפתוחים מבחינה פיזית.

### סוגיות מרכזיות

- מהן הנורמות והפרוגרמות הנדרשות לשטחים פתוחים במסגרת תוכנית המיתאר? האם התוכנית צריכה להבחין בין סוגי שצ"פ (מטרופוליני, עירוני, רובעי, שכונתי) ובין רמות פיתוח שונות?
- מהם האמצעים שיכולים להגדיל את מצאי השצ"פ בעיר ואיזה הוראות ניתן לקבוע לגביהם (למשל: שצ"פ כחלק ממגרשים למבני ציבור, פיתוח גינות בשטחים ציבוריים שאינם שצ"פ, הפיכת חניונים לשצ"פ, סימון גגות מבני ציבור כשטח לפיתוח גינות גג, קירוי וגינון דרכים (איילון, המסילה, שלבים, וכד'))?
- אילו הנחיות צריכה תוכנית המתאר לקבוע לעניין הקצאה ותכנון שטחים פתוחים במסגרת התכנון המפורט (למשל, הכללת ככר עירונית בחזית הרחוב בפרוייקטים מסויימים)?
- האם ראוי וכיצד יש לעודד את השימוש בתת-הקרקע של המרחב הציבורי? מהם השימושים המתאימים לכך?
- האם יש לאפשר בשטח ציבורי פתוח שימושי חניה בתת/על הקרקע, הטמנת תשתיות, שימושים סחירים (היכן, כמה ובאילו תנאים)? איזה היקף של שטחים לשימושים תפעוליים (מחסנים) ושל שרותים (נוחות) יש לאפשר בשטחים הפתוחים העירוניים והמקומיים?
- האם לאפשר בנייה בפארקים המטרופולינים בהיקף מוגבל עד לאישור התוכנית המפורטות לפארקים אלה?
- כיצד ניתן לקדם את פיתוח השלד הירוק בעיר, כדי להבטיח רצפים איכותיים לתנועת הולכי רגל ולתנועת רוכבי אופניים ולחזק את הקשרים צפון-דרום ומזרח-מערב? איזה הנחיות יש לקבוע לגבי הצירים הירוקים בעיר (למשל, רוחב מזערי)?
- האם יש לפתח את עורף החוף ובכלל זה את הרחובות הניצבים לים כאזור מוטה הליכה ברגל (בשילוב פתרונות תחבורתיים)? כיצד תטפל התוכנית בשדרות ובחיבורן לים?
- כיצד תוכנית המתאר תטפל בנושא האקלים בעיר: הנחיות לבינוי מוטה אקלים כחלק מהנחיות בינוי ופיתוח חתכי רחוב, מתחמים ומבנים? הנחיות להצללת רחובות, מגרשי חניה, שטחים פתוחים? הגדרת מיני עצים ופיתוח מוטה אקלים של צמחיה בשטחים פתוחים?
- כיצד לשלב את התדריך העירוני להנגשת סביבת הרחוב ואת קובץ הפרטים הסטנדרטים בתוכנית המתאר? (בחלקים הסטטוטוריים, במסמכי המדיניות)?
- כיצד התוכנית תשמור על משאב חוף הים: מניעת צמצום שטח החוף (בניה, תהליכי כרסום טבעיים), גישה נוחה וחופשית לכלל הציבור, מניעת זיהום, הנחיות לבניה בסמוך לרצועת החוף, מדיניות שימושים, ועוד.
- האם יש לקבוע אזורי "טבע עירוני"? היכן? מה הערכים שיש לשמור בהם ומה ההנחיות שיש לקבוע לגביהם?

- אילו הנחיות תקבע תוכנית המתאר בנושאים של עיצוב סביבתי, פיתוח נוף, ושימור נוף? כיצד יצוינו ויטופלו אזורים בעלי ייחוד בנוף העירוני?
- האם וכיצד תוכנית המתאר יכולה לקדם את רעיון "הגיבון הקהילתי"?
- כיצד יש להתייחס לנתיבי איילון? האם למשל יש לסמן אזורים לקירוי ליצירת שטחים פתוחים? האם יש לקבוע ציר ירוק לאורך האיילון ('אוטוסטרדת האופניים'), במסגרת הטיית האיילון ופיתוח המסילה הרביעית?
- כיצד ניתן למנוע הקמת מתחמי מגורים סגורים "המנכסים" את המרחב הציבורי ופוגעים ברצף העירוני ובתחושת הקהילתיות?
- כיצד תטפל התוכנית בממשקים עם הערים השכנות (בהיבט של המרחב הציבורי ושל תשתיות)?

### מטרות מתאריות

- יצירת שלד מרחב ציבורי כלל עירוני אשר יסייע למיצוי הפוטנציאל של המרחב הציבורי בכל איזור בעיר כדי לתת מענה לצרכים הקיימים ועתידיים.
- עידוד יצירת מגוון רחב של מקומות במרחב הציבורי, מבחינה תפקודית ועיצובית והפיכת המרחב הציבורי למקום מפגש והתרחשות.
- יצירת מרחב ציבורי המהווה מערכת תפקודית אחת, בעלת רציפות והמשכיות.
- הפיכת המרחב הציבורי לסביבה נוחה להולכי רגל המאופיינת בהנגשה אוניברסלית ויצירת העדפה מתקנת לתנועה הלא ממנועת.
- חיזוק ולפיתוח הטבע העירוני וערכי מורשת כחלק ממערך המרחב הציבורי.

כל זאת על ידי:

- יצירת רשת של תוואים רצופים להולכי רגל ורוכבי אופניים החוצה את המרקם העירוני.
- גישור על פני חסמים להולכי הרגל ורוכבי אופניים בין חלקי העיר.
- התאמת שימושים לחיזוק התפקוד של המרחב הציבורי.
- קביעת איזורים למתן עדיפות להולכי רגל, בעיקר במרכז העיר.
- פיתוח מוטה סביבה וקיימות של המרחב הציבורי.
- מזעור מפגעים סביבתיים במרחב בציבורי.
- שימור אתרי טבע קיימים ופיתוח אתרים חדשים.
- ניצול שטחים פתוחים לא סטטוטוריים (לרבות חצרות וגגות של מבנים) כתחליפים לשטחים פתוחים.
- מתן הנחיות לשיפוץ חזיתות במבנים קיימים.
- מתן עדיפות ליישום פתרונות שיפור המרחב הציבורי במרכז העיר ובדרומה.

## מטרות מסחר

### מטרה חזונית

תוכנית המתאר תציע כלים תכנוניים לחיזוק מסחר מתמחה ויחודי לאורך הרחובות המסחריים הראשיים, במיוחד באותם ענפים המשרתים צרכני תרבות ובילוי. זאת, כדי להחזיר רחובות אלה למוקד החיים בעיר, לפתח מחדש תרבות של חיי רחוב במתחמים שונים, לתת מענה לביקושים מיוחדים של צרכנים מקרב האוכלוסייה העירונית והמטרופולינית, לסייע להתפתחות עסקים קטנים ובינוניים כענף נוסף לחיזוק הכלכלה העירונית ולהרחבת התעסוקה לגרים בה. תוכנית המתאר תגדיר את "מרחב התרבות והפנאי" של העיר תוך פיתוח מתחמי תרבות ובילוי ומערך קשרים ביניהם.

### סוגיות מרכזיות

- האם יש לקבוע מכסות רצויות לשטחי המסחר בעיר (מקומי, עירוני ומטרופוליני)?
- האם רצוי להגדיר יעוד נפרד למסחר?
- האם רצוי להגדיר סוגים שונים של אזורי מסחר?
- האם ישנן פעולות סטטוטוריות המאפשרות התחדשות הרחוב המסחרי?
- כיצד תתייחס תוכנית המתאר למרכזים המסחריים בשכונות בכל הקשור לבינוי, ערוב שימושים וכו'? האם תנסה לתת מענה לחוסר במרכזי מסחר ושירותים בחלק מהשכונות (למשל, צפון מזרח העיר)?
- האם יש להתיר מסחר בקומות עליונות? האם לאפשר בניית קניונים נוספים בעיר?
- מהן ההנחיות שתוכנית המתאר צריכה להגדיר בנושא חזיתות מסחריות? למשל, האם יש להגביל ברחובות מסחריים את רוחב החזית של שימושים שאינם מסחר? האם יש להיכנס רמת פירוט כזו בתוכנית המתאר?

### מטרות מתאריות

- יצירת מלאי תכנוני לשטחי מסחר (לשנת היעד) בהיקף של כ-400 אלף מ"ר אותם ניתן יהיה לממש בתוכניות מפורטות.
- עידוד מגוון שימושי מסחר בעיר תוך מתן העדפה למסחר היוצר דפנות פעילות למרחב הציבורי הפתוח.
- עידוד שימושי מסחר:
  - לאורך רחובות מסחריים
  - בשווקים
  - בחידוש מרכזים מסחריים שכונתיים
- פיתוח מתחמי תרבות, בילוי ופנאי והקשרים ביניהם.
- שיפור העיצוב של אזורים מסחריים תוך מתן דגש לפיתוח קומת הקרקע באזורי מסחר ולחזיתות רחובות מסחריים.
- הבטחת תנאים סביבתיים אשר ימנעו מטרדים משימושי מסחר לשימושים אחרים ובמיוחד לשימושי מגורים.

כל זאת על ידי:

- מתן הנחיות ליצירת מלאי תכנוני של שטחי מסחר באזורי התכנון השונים.
- מתן הנחיות עיצוביות עקרוניות לרחובות המסחר הראשיים בעיר.
- מתן הנחיות להטמעת הוראות בנושא עיצוב קומת הקרקע וחזיתות מסחריות בתוכניות מפורטות.
- קביעת הנחיות לשילוב שימושי מסחר צמודי מגורים: באזורי תעסוקה מקומיים, ברחובות מסחריים ובבנייני מגורים בכפוף למגבלות למניעת מטרדים למגורים.
- קביעת הנחיות בדבר המרחב הציבורי הסמוך לאזורי ולשימושי מסחר.
- קביעת הנחיות פיתוח ועיצוב למרכזי תרבות, בילוי ופנאי.

## מטרות אזורים מעורבים ושימושים מעורבים

### מטרה חזונית

תוכנית המתאר תסייע לפיתוח סביבה עירונית אטרקטיבית – עיר פתוחה להתחדשות אך גם משמרת את מורשתה האדריכלית-תכנונית, מאזנת ומשלבת בין הרקמה הבנויה למרחב הפתוח, שומרת על עירוב שימושים מושכל, פועלת לצמצום מטרדים סביבתיים ומקדמת מערכת תחבורה רב-אמצעית, יעילה ובת-קיימא.

### סוגיות מרכזיות

- האם לעודד ולפתח עירוב שימושים בכל העיר? האם יש לשמור על שכונות "נקיות" משימושים שאינם למגורים?
- מהם התנאים שיש לקבוע לעירוב שימושים: אילו שימושים ניתן לערב (מגורים ומסחר, מגורים ובילוי, תעסוקה, בילוי ומגורים)?, באיזו מידה ובאילו תנאים (פתרונות חניה)?
- האם רצוי להגדיר יעוד קרקע נפרד כ"אזור מעורב"?
- האם יש צורך להגדיר סוגים שונים של אזורים מעורבים?
- האם יש לכלול אזורים נוספים כמעורבים? למשל: צפון יפו? צפון מערב העיר?
- כיצד לפתח אזורים מעורבים המאפשרים מגורים למשפחות לצד סביבות עבודה מודרניות, ללא פגיעה באופיים המיוחד?

### מטרות מתאריות

- פיתוח התפיסה העירונית המעודדת קידום אזורים בעיר בהם מתקיימים שימושים מעורבים של מגורים, תעסוקה ומסחר זה בצד זה.
- קידום ופיתוח האזורים המעורבים במרכז העיר וטיפוח שימושים מעורבים באזורי המגורים בעיר, תוך הגדרת אופיו היחודי של כל אזור ומאפייניו ותוך התייחסות לתפקודו של האזור במרחב העירוני.
- שמירה על איכויות אורבניות במרקמים הותיקים המעורבים, במקביל לפיתוח מגורים וסביבות עבודה מודרניות ללא פגיעה באופיים המיוחד של אזורים אלה.
- עידוד ופיתוח היצע מגוון של מגורים המתאים לצרכי אוכלוסיה המעוניינת להתגורר באזורים מעורבי שימושים.
- יצירת סביבה נאותה לכלל השימושים באזור המעורב, תוך שמירה על תפקוד תקין של כל אחד מן השימושים ותוך שמירה על היתרונות של סביבה בה קיים מגוון פעילויות במרחקי הליכה המצריך שימוש מוגבל בכלי רכב.

כל זאת על ידי:

- קביעת הנחיות לתוכניות מפורטות בהן יותרו שימושים מעורבים תוך התייחסות לאופן שילובם (בינוי, שימושים, קומות הקרקע וחזית לרחוב, מרחב הציבורי).
- קביעת הנחיות סביבתיות שיקטינו את החיכוך בין השימושים השונים ויצמצמו את המטרדים הנובעים מכך.
- קביעת הנחיות סביבתיות שיטפלו בקשר בין אזורים מעורבים לאזורים הסמוכים להם בכלל ולאזורי המגורים סמוכים בפרט.
- גיבוש הוראות עיצוב לפיתוח מרחב ציבורי הולם וליצירת שירותי ציבור תואמים לאוכלוסיה המתגוררת באזורים המעורבים ולאלה המועסקים והמבקרים בהם.

## מטרות איכות סביבה

### מטרה חזונית

תוכנית המתאר תסייע להפיכת תל-אביב-יפו לעיר בת-קיימא - נקייה, אסטטית, ירוקה ונטולת מפגעים. תוכנית המתאר תשמור ואף תשפר את איכות הסביבה לאור הציפוף והגידול באוכלוסיה הצפויים. שיפור ושמירת איכות הסביבה תוטמע ותשולב בכל היבטי תוכנית המתאר ובכל שימושי הקרקע ובדגש על מדיניות התחבורה, המגורים והתעסוקה.

### סוגיות מרכזיות

- כיצד תתמודד תוכנית המתאר עם מטרדים סביבתיים (תחבורה, רידינג, מפעלים מזהמים, קווי מתח גבוה וטרנספורמטורים) ועם זיהום סביבה (זיהום אוויר, קרקעות מזהמות, זיהום ים)?
- כיצד תתמודד תוכנית המתאר עם נושא פינוי פסולת, מחזור והפחתה במקור? האם התוכנית צריכה להקצות שטחים לתשתיות מחזור?
- האם תוכנית המתאר תגבש "קוד ירוק" לתל אביב-יפו בנוגע לבניה ולנושאים נוספים (כגון: נגר עילי, הצללה, מחזור מים ופסולת, טיפוח המרחב הציבורי, טבע עירוני)?

### מטרות מתאריות

- שיפור איכות הסביבה בעיר בהיבטים הבאים:
  - שיפור איכות האוויר העירונית.
  - הגנה על מי התהום והקרקע מפעילויות מזהמות.
  - מניעת רעש ממקורות ניידים ונייחים.
  - שמירה על איכות החופים ומי הים.
  - מניעת זיהום מים, קרינה, פסולת וקרקע.
  - שמירה על איכות מי נחלים וגדותיהם.
  - צמצום נפחי הטמנה.
  - הבטחת יעול וחיסכון באנרגיה במגזר הציבורי והפרטי.
- הבטחת סביבה עירונית הנהנית מתנאים סביבתיים ובריאותיים ראויים ובהם נוחות אקלימית.
- עידוד ופיתוח שילוב טכנולוגיות מתקדמות בתשתיות עירוניות ובתוכניות מתאריות.
- גיבוש קוד ירוק לתל אביב-יפו.

### כל זאת על ידי:

- גיבוש הנחיות להפחתת מזהמי אוויר מתחבורה, תעשייה ומגורים
- קידום תחבורה ציבורית מעוטת פליטות ועידוד השימוש בה.
- גיבוש הנחיות להפחתת מפלסי הרעש שמקורם בתחבורה קרקעית ואווירית ובמוקדי בילוי.
- גיבוש הנחיות לצמצום חשיפת האוכלוסיה למקורות קרינה.
- גיבוש הנחיות למניעת זיהום קרקע ומי תהום.
- קביעת הנחיות לשמירה על מיקרואקלים נוח בשטחי ציבור, בחוף וסמוך למבנים גבוהים.
- קביעת עקרונות לניהול הפסולת העירונית.
- גיבוש הנחיות שיביאו להגדלת נפח המיחזור בעיר ל-25% ויותר.
- שימור אזורי תעשיית חרושת.
- סיווג תעשיות ועסקים וקביעת הוראות לצמצום פוטנציאל המטרדים בין השימושים.
- קביעת הנחיות בנושא בניה ירוקה והטמעתם בתהליכי התכנון והבניה.
- קביעת הנחיות לשימור אנרגיה ברמת התשתיות העירוניות וברמת הבניין הבודד.

## מטרות תחבורה

### מטרה חזונית

תוכנית המתאר תציע כלים תכנוניים לפיתוח מערכת תחבורה רב אמצעית בתל-אביב - יפו אשר תיצור הזדמנויות שוות לנסיעה בכל האמצעים, תספק נגישות טובה להולכי רגל, לנוסעים ולסחורות בעיר כולה ולמרכז המטרופוליני ולמתחמי הפעילות הראשיים בפרט. פיתוח מערכת התחבורה בתוכנית המתאר יעשה תוך שמירה על הסביבה, המערכת האקולוגית והמורשת התרבותית לרווחת הדור הנוכחי והדורות הבאים.

### סוגיות מרכזיות

- כיצד ניתן לשמור על הנגישות למע"ר המטרופוליני על רקע גודש התנועה בצירים המובילים אליו?
- כיצד ניתן להביא לשיפורים במערכת התחבורה בהנחה שלא ניתן להגדיל את תשתית הכבישים הקיימת בעיר מבונה כת"א-יפו?
- מהי התפלגות הנסיעות האופטימלית בין כל אמצעי התחבורה ובאילו אמצעים ניתן להשיג אותה?
- כיצד ניתן לשפר את המעברים בין אמצעי התחבורה הציבורית?
- כיצד ניתן לעודד את השימוש בתחבורה ציבורית ובתחבורה לא ממונעת, תוך שמירה על נגישות גבוהה?
- כיצד תתפקד העיר בשלבי הביניים של פיתוח מערכת הסעת המונים עד להשלמתה?
- מהם האמצעים להפחתת גודש התנועה במרכז העיר ובאזורים נוספים?
- האם והיכן יוגדרו אזורים למיתון תנועה?
- 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?
- מהן מטרות המתח"מים, היכן יש למקם אותם בהתאם להיררכיה ביניהם וכיצד ניתן לשלבם בעיר? האם הם צריכים להיות ישות עצמאית או שהם יופעלו על ידי גופי התחבורה?
- כיצד ניתן להביא לשילוב ולתיאום בין גופי התכנון והביצוע (נת"א, נת"ע, חברות האוטובוסים, רכבת ישראל)?
- כיצד ניתן להביא לשיפור הבטיחות בדרכים?
- כיצד ניתן להביא להקטנת מפגעים סביבתיים הנגרמים ממערכת התחבורה?
- מהם הפתרונות הרצויים לתנועה ולחנייה של רכב כבד?

### מטרות מתאריות

- יצירת מערכת תחבורה הנותנת מענה הולם ליעדי האוכלוסיה והמועסקים בשנת היעד 2025 התואמת את התפרוסת המתוכננת של שמושי הקרקע.
- שיפור הנגישות למרכז המטרופוליני, לאזורי תעסוקה ברמת החי"ל ובמבואות יפו ולמוקדי פעילות מושכי קהל נוספים בעיר.
- שיפור הנגישות והניידות בעיר, תוך הפחתת הגודש הקיים ותוך הגברת הבטיחות בדרכים, בין השאר על ידי מערכת הסעת המונים.
- שילוב מערכת התחבורה כחלק ממערך המרחב הציבורי בעיר תוך שימת דגש על איכות סביבת הולכי הרגל ורכבי האופניים.
- הבטחת תנאים להפחתת ההשפעות השליליות של מערכת התחבורה בהיבטים הסביבתיים והחברתיים.

כל זאת על ידי:

- קביעת היררכיית דרכים ורחובות עירוניים ומתן הוראות תכנון ופיתוח להם.
- הטמעת התכנון למערכת הסעת המונים בהוראות התוכנית.
- קביעת קריטריונים וסטנדרטים לתשתית נדרשת לתנועת הולכי רגל ולרכבי אופניים.
- קביעת הוראות בנושא מקומות חניה לתושבים במרכז העיר ובמקומות בהם

- קיימת מצוקת חניה בשעות הלילה.
- קביעת הוראות לאיתור חניוני "חנה וסע" לעידוד השימוש בתחבורה ציבורית.
- קביעת תפרוסת מרכזי תחבורה משולבים.
- קביעת הוראות להגבלת תנועה עוברת בינעירונית בנתיבי איילון ותנועה עוברת בשכונות מגורים.
- קביעת הוראות בכל הנוגע להסדרי פריקה וטעינה.
- קביעת הוראות בנושא חניית רכב דו גלגלי ברחובות ובתחום מגרשים.
- קביעת הוראות לאיתור חניוני רכב כבד.
- קביעת הוראות לאזורי מיתון תנועה.
- קביעת תקני חניה בהתאמה לשימושי הקרקע השונים ובהתאמה למיקומם בעיר.
- קביעת הוראות לניצול יעיל של תשתית החניה.