

## רובעי עבר הירקון (רובעים 1, 2)

מטרת מסמך זה להציג רקע כללי על חלופות תוכנית המתאר המוצעות ברובעי עבר הירקון (רובע 1 שממערב לנתיבי איילון ורובע 2 שממזרחם). למען הפשטות, המידע מוצג בקיצור ובהכללה המתחייבת מקיצור זה. בסדנת הערכת החלופות ניתן יהיה לקבל מידע נוסף. ניתן יהיה לקבל מידע נוסף גם על ידי פניה לצוות התוכנית: בדוא"ל - [mitarprog@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:mitarprog@mail.tel-aviv.gov.il) או בפקס - 03-5217408



### מצב קיים בפועל

עבר הירקון תוכנן בשנות ה-50 כ"עיר בזעיר אנפין", עם אזורי מגורים מגוונים, אזור תעשייה, אוניברסיטה, פארק מטרופוליני, אזור מסחרי ראשי, מרכז ירידים, קרית מוזיאונים, אזור למלונאות בחזית לים, בית קברות וכיו"ב. עם השנים, אזורי המגורים התפתחו בהתאם לדפוסים הנפוצים באותן השנים: שכונות של בתים צמודי קרקע, בתים נמוכים בסביבה ירוקה ו"שיכונים לדוגמא". בעשורים מאוחרים יותר הבניה התפתחה לכיוונים צפון ומערב, ונבנו באזור מבנים בבניה רוויה וגבוהה יותר, עד ל-15 קומות, בדרך כלל בשכונות שלמות חדשות.

רובעי עבר הירקון מוקפים בשטחים פתוחים: פארק הירקון ומרכז הספורט הלאומי מדרום, שטחי רמת השרון מצפון, שטחים חקלאיים במזרח וחוף הים במערב. נתיבי איילון חוצים את עבר הירקון מצפון לדרום. בנוסף, חוצים את האזור צירי תחבורה ראשיים בכיוון צפון-דרום, המשמשים אף צירים בין-עירוניים: דרך נמיר, משה סנה/פנחס רוזן, בני אפרים. צירים עורקיים נוספים חוצים את האזור בכיוון מזרח-מערב ומפרידים בין השכונות: קק"ל, רוקח, וולנברג-שטרית, דבורה הנביאה. בסמוך לנתיבי איילון ממוקמים מספר מוקדים בעלי חשיבות ארצית: אוניברסיטת ת"א, קריית המוזיאונים ומרכז הירידים. בדרום מזרח ממוקם אזור התעסוקה עתידי-רמת החי"ל.

### מצב תכנוני קיים

- ברוב האזור המצב הקיים בפועל זהה למצב התכנוני הקיים. במספר מתחמים נמצאות בתוקף או בהליך הכנה תוכניות המאפשרות לבנות מגורים בבנייה רוויה ומגדלים:
- בדרום מערב האזור - שכונות הגוש הגדול וכוכב הצפון נמצאות בתהליך בניה.
- בצפון מערב האזור - נמצאת בתהליך אישור תוכנית 3700 לרובע עירוני חדש ותוכנית לשכונה חדשה מצפון לגוש הגדול.
- בצפון מזרח האזור - שכונות המשתלה ותל ברוך צפון נמצאות בשלבי בניה אחרונים.
- בשכונות המגורים הותיקות מקודמות מספר תוכניות פינוי-בינוי בעיקר בשכונות הדר יוסף, נוה שרת, ואף באופן נקודתי בשכונות נוספות - נאות אפקה א', מעוז אביב ורמת אביב.

**תוכנית 3700 - צפון מערב**  
תוכנית בהכנה לרובע עירוני חדש בצפון מערב העיר (ממערב לדרך נמיר ומצפון לרחוב פרופס). התוכנית מוסיפה כ-10,000 יחידות דיור חדשות וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומלונאות, וכן פארק חופי רחב ידיים ושדרות ליוודות לים. ניתן לקבל מידע נוסף על התוכנית באתר האינטרנט העירוני:  
<http://www.tel-aviv.gov.il/Hebrew/Infrastructure/NorthWest/Index.asp>

בעבר הירקון מתוכננים שני קווי הסעת המונים: הקו הירוק של הרכבת הקלה לאורך ההמשך המתוכנן לרחוב אבן גבירול עד הרצליה וזרוע נוספת דרך רחובות איינשטיין, לבנון, מרכז הירידים, שטרית וראול ולנברג; הקו הצהוב מתוכנן כקו אוטובוס רב קיבולת (BRT) לאורך הרחובות משה סנה ופנחס רוזן.

### שינויים עיקריים המוצעים בתוכנית המתאר

#### מרכיבים קבועים:

שכונות המגורים צמודות הקרקע ישארו ללא תוספת משמעותית של יחידות דיור חדשות, תוך הגדרת זכויות בנייה אחידות. שכונות ומתחמים בבניה חדשה ישארו ללא שינוי. בשאר אזורי המגורים ניתן יהיה לחדש את מלאי הדירות הקיים על ידי הרחבות ותוספת קומה עד שתיים ו/או תוספת אגפים בבניינים טוריים. תוכניות פינוי-בינוי הנמצאות בתהליך הכנה יוטמעו בתוכנית המתאר.

תוכנית המתאר מציעה ליצור שני מוקדי פעילות רובעיים המשלבים מבני ציבור, שטחים פתוחים, משרדים ומסחר. ברובע 1 מוצע מוקד לאורך רחוב איינשטיין וברובע 2 בקטעים מהרחובות פנחס רוזן, בני אפרים ושטרית.

המרחב הציבורי יחוזק גם על ידי מערכת צירים ירוקים בתוך הרובעים ועל ידי צירים ירוקים שיחברו את הרובעים מעל האיילון: האחד - בגשר בהמשך רחוב מבצע קדש דרך האוניברסיטה אל רחוב איינשטיין והשני על ידי קישור רחוב שטרית, דרך מרכז הירידים אל רחוב חיים לבנון.

**מוקדי פעילות רובעיים - עירוניים**  
על מנת להעשיר ולגוון את שכונות המגורים שבעבר הירקון מוצע לפתח שני מוקדי פעילות, תוך ניצול ריכוז של שטחי תעסוקה ושטחי ציבור הקיימים כבר כיום: ברובע 1 מוצע לפתח את רחוב איינשטיין כציר מרחב ציבורי פעיל המחבר את האוניברסיטה עם מוקד חדש שיפתח בעתיד בשטחי שדה התעופה דב הוז. ברובע 2 מוצע לפתח את הרחובות פנחס רוזן, בני אפרים ושטרית כצירי מרחב ציבורי פעילים המחברים את מתחם מבני הציבור שסביב בית ספר ליידי דייס עם אזור התעסוקה רמת החי"ל ומרכז הירידים.

**חלופות אזוריות:**

שתי החלופות המוצעות לעבר הירקון נבדלות זו מזו בעיקר ברמת אינטנסיביות הפיתוח ועירוב השימושים המוצע במוקדי הפעילות הרובעיים ולאורך הרחובות המרכזיים בהם. החלופות נבדלות גם ברמת הציפוף המוצעת במספר מתחמים בשכונות המגורים.

**חלופת מינימום:** חלופת המינימום מנסה לשמור על האיכויות הקיימות בשכונות המגורים בעבר הירקון. החלופה מציעה מספר מתחמים לעיבוי אינטנסיבי באזורי השיכונים ומספר מצומצם של מתחמי פינוי-בינוי. גם בחלופה זו מוצע לפתח מוקדי פעילות ומספר רחובות מסחריים.

**חלופת מקסימום:** חלופת המקסימום מנסה להביא איכויות "עירוניות" לרובעי עבר הירקון על ידי יצירת מספר מוקדי פעילות ומסחר חדשים ואיתור מתחמים נוספים בהם יתאפשר פינוי-בינוי. גם בחלופה זו רוב שכונות המגורים ישמרו על אופיין הקיים.

**פירוט הצעות תוכנית המתאר לשכונות המגורים****רובע 1**

**רמת אביב א':** בשתי החלופות מוצע להגדיר את השכונה כ"מרקם לשימור" בדגש על שימור מערך השטחים הפתוחים, קנה המידה של הבניה בשכונה וגם חלק מהמבנים עצמם. נושא זה נמצא בבדיקה על מנת לאתר ולהגדיר בצורה מדויקת יותר את הערכים לשימור מצד אחד, ומצד שני את מידת הגמישות להתחדשות. בחלופת המינימום יותר עיבוי מתון למבנים הקיימים על ידי תוספת של אגפים ותוספת של עד 3 קומות. בחלופת המקסימום יותר בצד העיבוי המתון גם תוספות בהיקף גדול יותר באזורים רגישים פחות לשינוי מרקם לאורך דרך נמיר ובמרכז המסחרי שברחוב ברודצקי, תוך שמירה על עקרונות בינוי התואמים לאופי השכונה.

**רמת אביב ב':** עיקר השינויים בשכונה מוצעים במתחמים לאורך רחוב איינשטיין. בחלופת המינימום מוצע לאפשר תוכניות לפינוי-בינוי לאורך החזית הצפונית של הרחוב ולאפשר מבני מגורים בבניה רוויה מעל חזית מסחרית. בחלופת המקסימום מוצע להרחיב את התחום המיועד לפינוי-בינוי ולאפשר עירוב שימושים לאורך הרחוב.

**נוה אביבים:** לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה.

**רמת אביב ג':** לא מוצעים שינויים מהותיים ברוב השכונה, מעבר לתכניות המקודמות כיום. בחלופת המקסימום מוצע לאפשר במרכז שוסטר תוספת של קומת מסחר ומעליה מבנה מגורים או תעסוקה בגובה הדומה למבני המגורים בסביבה, בכפוף לפתרונות חניה.

**ג' החדשה ואזורי חן:** לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה, השכונה תמשיך להתפתח על פי התכנון הקיים. תותר תוספת בניה מעל המרכז המסחרי באזורי חן.

**רמת אביב החדשה:** לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה, השכונה תמשיך להתפתח על פי התכנון הקיים.

**שיכון ל':** לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה. בחלופת המקסימום מוצע לאפשר תוספת שטחי מגורים או תעסוקה מעל למרכזים המסחריים הקיימים.

**כוכב הצפון:** לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה, השכונה תמשיך להתפתח על פי התכנון הקיים. התוכנית תטמיע את התוכניות המקודמות במתחם סמינר הקיבוצים ובסביבתו.

**הגוש הגדול:** לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה, השכונה תמשיך להתפתח על פי התכנון הקיים. בחלופת מקסימום מוצע לאפשר עיבוי המגורים מעל חזית מסחרית לאורך רח' איינשטיין.

**אפקה:** לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה, השכונה תישמר כשכונה של מבנים צמודי קרקע.

**צפון מערב העיר:** התוכנית תטמיע את תכניות מתאר 3700 ו-3388 הנמצאות בתהליכי הכנה ואישור.

**רובע 2:**

**תל ברוך:** לא מוצעים שינויים מהותיים ברוב השכונה, השכונה תישמר כשכונה של מבנים צמודי קרקע. בחלופת המקסימום מוצע לעבות את מתחם התעסוקה ברח' רוזאניס.

**תל ברוך החדשה:** לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה, השכונה תמשיך להתפתח על פי התכנון הקיים.

**המשתלה:** לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה, השכונה תמשיך להתפתח על פי התכנון הקיים.

**קריית שאול:** לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה הקיימת, השכונה תישמר כשכונה של מבנים צמודי קרקע, גם אם תותר תוספת זכויות בניה ללא הגדלת צפיפות. באזור הדרומי של השכונה, באזורים שאינם מפותחים כיום, בחלופת המינימום ניתן יהיה לבנות בתים צמודי קרקע בהתאם למאוסר, ובחלופת המקסימום ניתן יהיה לבנות בנייה רוויה של בניינים בני 4-7 קומות.

**מעוז אביב:** בשתי החלופות מוצע להגדיר את השכונה כ"מרקם לשימור" בדגש על שימור מערך השטחים הפתוחים, קנה המידה של המבנים ואופן העמדתם. בחלופת המקסימום, יותר עיבוי מתון למבנים הקיימים על

ידי תוספות של אגפים ותוספת של קומה עד 2 קומות. תוטמע יוזמה לפינוי-בינוי בפינת הרחובות בני אפריים ומבצע קדש. ב-2 החלופות מוצע לאפשר הקמת מבני ציבור ברצועת השטח החקלאי הפונה לנתיבי איילון.

**הדר יוסף:** לא מוצעים שינויים מהותיים באזורי מבנים צמודי קרקע. בשאר האזורים, בשתי החלופות יותר עיבוי מתון למבנים הקיימים על ידי תוספות של אגפים ותוספת של עד 2 קומות. בשתי החלופות יוטמעו פרויקטי פינוי-בינוי המקודמים כיום בשכונה, בחלופת המקסימום יאותרו מספר מתחמים נוספים לאורך הרחובות הראשיים בהם יתאפשר פינוי-בינוי. בשתי החלופות מוצע לאפשר מסחר לאורך רחוב פנחס רוזן. בחלופת המקסימום מוצע לאפשר בניה למגורים מעל המרכזים המסחריים ברחוב שלום אש והדר יוסף.

**רמות צהלה:** לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה, השכונה תישמר כשכונה של מבנים נמוכים.

**גני צהלה:** לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה, השכונה תישמר כשכונה של מבנים צמודי קרקע.

**צהלה:** לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה, השכונה תישמר כשכונה של מבנים צמודי קרקע.

**נוה שרת:** ב-2 החלופות מוצע לשמר את מרקם בתי הרכבת הגדולים. בחלופת המינימום יותר עיבוי מתון למבנים הקיימים על ידי תוספות של אגפים ותוספת של עד 2 קומות. כמו כן יתאפשר פינוי-בינוי במתחם אח"י דקר. בחלופת המקסימום נבחנת האפשרות להרחיב את התחום לפינוי-בינוי במתחמים נוספים הממוקמים בשולי השכונה, לאורך דבורה הנביאה ולאורך הפארק המזרחי.

**רביבים ושיכון דן:** לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה, השכונה תישמר כשכונה של מבנים צמודי קרקע. במתחם מוסך דן יוצע תכנון חדש שלא דווקא במגדלים, ומוצע לאפשר שימושים מעורבים לאורך רחוב פנחס רוזן. בחלופת מקסימום ניתן יהיה לקדם פרויקטים נקודתיים בין פנחס רוזן לרחוב מטודלה בהם יותרו בינוי אינטנסיבי יותר ושימושים מעורבים.

**רמת החי"ל וישגב:** לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה, השכונה תישמר ברובה כשכונה של מבנים צמודי קרקע. באזור השיכונים מוצע לאפשר עיבוי הבניינים בחלופת מינימום, ובינוי אינטנסיבי יותר בחלופת המקסימום.

**נאות אפקה א':** עיקר השינויים מוצעים ברחובות הראשיים המקיפים את השכונה: פנחס רוזן, בני אפריים ושלונסקי. בשתי החלופות יושם דגש על פיתוח המרחב הציבורי והפרטי לאורך צירים אלו ליצירת רחובות נעימים ונוחים להליכה. בשתי החלופות מוצע במתחם שבין רחוב פנחס רוזן לרחוב קהילת סלונקי להעביר את רצועת השצ"פ (שטח ציבורי פתוח) לתוך השכונה לאפשר חזית מסחרית ומעליה מבני מגורים בני 8 קומות. בשתי החלופות מוצע לפתח את מתחם מבני הציבור שסביב ב"ס לידי דיוויס כמוקד רובעי ויתכן אף עירוני ולתת עדיפות למיקום שימושים פתוחים לציבור לאורך רחוב בני אפריים. התוכנית תטמיע פרויקט פינוי בינוי במתחם לאורך מבצע קדש. במבני השיכונים שבקטע המזרחי ברחוב שלונסקי מוצע בחלופת המינימום לאפשר עיבוי מתון על ידי תוספת של עד 2 קומות. בחלופת המקסימום תותר גם חזית מסחרית.

**נאות אפקה ב':** לא מוצעים שינויים מהותיים ברוב השכונה, ומוצעת שמירה על המתחמים של צמודי הקרקע. בשתי החלופות יותר עיבוי מתון על ידי תוספת של עד 2 קומות מעל מבנים קיימים ובמגרשים גדולים בניה של עד 8 קומות בבניה חדשה. במגרש של "בזק" ברחוב משה סנה, מוצע לאפשר חזית מסחרית ומעליה 3 קומות למגורים.

### פירוט הצעות תוכנית המתאר לאזורים שאינם למגורים

**אזור התעסוקה עתידים - רמת החי"ל ונוה שרת מזרח:** בכל חלופה שהיא אזור התעסוקה הקיים ימשיך לתפקד כאזור תעסוקה בעל חשיבות כלל עירונית. בשתי החלופות מוצע לאפשר תוספת שטחים באזור התעסוקה רמת החי"ל ובמיוחד בשטחים השייכים לחברת החשמל ומתחם עתידים. תוספת זו תחייב יצירת חיבור בין אזור התעסוקה לכביש 4. בחלופת המקסימום מוצע לפתח אזור תעסוקה חדש בשטחי נוה שרת מזרח (במקום השטחים החקלאיים המצויים ממזרח לשכונת נוה שרת). בחלופת המינימום מוצע להשאיר את שטחי נוה שרת מזרח כשטחים פתוחים לטווח תוכנית המתאר. בשתי החלופות מוצע לפתח מוקד ציבורי כלל עירוני-מטרופוליני חדש של קרית חינוך וספורט בחלק משטחי נוה שרת מזרח.

**אזור שדה התעופה דב הוז:** התכנון למתחם שדה התעופה דב הוז אינו נכלל בשנת היעד של תוכנית המתאר, ומהווה עתודת קרקע לתכנון בעתיד. תוכנית המתאר תציג את מערכת הדרכים הראשית שבו, המשך הרחובות אבן גבירול ואיינשטיין, ואת רצועת פארק החוף.

**אזור תחנת הכח רדינג ומתחם רוקה-אבן גבירול:** התוכנית תטמיע את צמצום שטח התחנה על פי תוכנית המתאר הארצית הנמצאת בהכנה. תוכנית המתאר תטמיע גם את תוכנית האב למתחם שעיקרה: פיתוח זרוע רחבה של פארק הירקון לאורך שפך הנחל, ומתחם של מבני ציבור, ספורט ומוקד תחבורה בעורף הפארק.

**אוניברסיטת ת"א וקרית המוזיאונים:** לא מוצעים שינויים מהותיים בקמפוס האוניברסיטה ובקרית המוזיאונים. מוצע להגדיר אזור תעסוקה בין האוניברסיטה למרכז רבין, בחלופת המינימום אזור תעסוקה באינטנסיביות נמוכה ובחלופת המקסימום באינטנסיביות גדולה יותר.

**מרכז הירידים ומרכז הספורט הלאומי:** לא מוצעים שינויים מהותיים לעומת תכניות מאושרות (שטרם מומשו במלואן). תוכנית המתאר מתייחסת לצירים ירוקים ולשיפור המרחב הציבורי אל המרכזים ובסביבתם.



## מרכז העיר (רובעים 3,4,5,6)

מטרת מסמך זה להציג רקע כללי על חלופות תוכנית המתאר המוצעות במרכז העיר. למען הפשטות, המידע מוצג בקיצור ובהכללה המתחייבת מקיצור זה. בסדנת הערכת החלופות ניתן יהיה לקבל מידע נוסף. ניתן לקבל מידע גם על ידי פניה לצוות התוכנית: בדוא"ל - [mitarprog@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:mitarprog@mail.tel-aviv.gov.il) או בפקס - 03-5217408



רובעי מרכז העיר:

רובע 3: הצפון הישן ומרכז העיר, צפונה מרחוב בוגרשוב.  
 רובע 4: הצפון החדש, בבלי ומגדלי המגורים שמדרום לרחוב ההלכה.  
 רובע 5: שכונות לב העיר, כרם התימנים, שבזי ונוה צדק  
 רובע 6: אזורי התעסוקה שבין דרך נמיר ובגין לבין האיילון, הקריה ורחובות המגורים שמדרום לרחוב לינקולן.

### מצב קיים בפועל

מרכז העיר מאופיין במגוון סוגי מגורים, באינטנסיביות יחסית של הבניה ובמגוון שימושי מסחר, תעסוקה, בילוי ופנאי. אזורי המגורים במרכז העיר החלו להתפתח בראשית המאה הקודמת מהשכונות הראשונות שנבנו מחוץ ליפו ובעשורים שלאחר מכן התפתחו צפונה. כיום עיקר הבניה החדשה למגורים מתרכזת לאורך האיילון או בפרוייקטים נקודתיים המאופיינים על פי רוב בבניה גבוהה במגדלים. אזורי התעסוקה והמסחר החלו להתפתח סביב הרחובות אלנבי ורוטשילד באזור המכונה המע"ר (מרכז העסקים הראשי) ההיסטורי. שטחי התעסוקה והמסחר התפתחו גם הם צפונה ומערבה וכיום עיקר הבניה לתעסוקה היא לאורך האיילון, גם כאן על פי רוב בבניה גבוהה במגדלים, כחלק מהמע"ר המטרופוליני שבתחום ת"א, רמת גן וגבעתיים.

מסיבות היסטוריות שונות רובעי מרכז העיר מאופיינים בשטחי ציבור פתוחים ובנויים מועטים יחסית. עם זאת, המרחב הציבורי במרכז העיר מגוון באופיו וכולל כיכרות, שדרות, גינות ורחובות עירוניים. שטחי חוף הים גובלים במרכז העיר ממערב ושטחי פארק הירקון גובלים בו מצפון. במרכז העיר מצויים גם רוב מוסדות הציבור הכלל עירוניים והמטרופוליניים שבעיר.

בגבולו המזרחי של מרכז העיר עוברים נתיבי איילון כדרך פרברית מהירה. בהיררכיה נמוכה יותר, עורק תנועה חשוב נוסף היא דרך מנחם בגין. שאר רחובות מרכז העיר הם ברובם רחובות עירוניים בהיררכיה נמוכה עוד יותר. הבניה ההיסטורית במרכז העיר וריבוי שימושי תעסוקה, מסחר ובילוי גורמים למיעוט יחסי של מקומות חניה ביחס למספר התושבים והמבקרים באזור.

### מצב תכנוני קיים

ברוב מרקמי המגורים במרכז העיר ניתן לפי תכניות תקפות להוסיף קומות מעל המבנים הקיימים. תוכניות הרובעים (ראו הרחבה) הנמצאות בהכנה מסדירות ומאחדות את התוכניות הללו. תוכניות הרובעים תאפשרנה תוספת מעל בניה קיימת או בניה חדשה שלא תעלה על 6.5 קומות (ובמספר רחובות עד 8 קומות). תוכניות שימור, חלקן למבנים בודדים וחלקן לשכונות שלמות (למשל נוה צדק) מגבילות את האפשרות לתוספת קומות.

במרכז העיר מאושרות או נמצאות בהליכי אישור תכניות לבניית מגדלים ובהן: מוסך דן, ב"ח אסותא, מתחם המסילה בין רחוב אילת לנוה צדק, לאורך שדרות רוטשילד ועוד. גם לכל אורך המע"ר המטרופוליני מאושרות או נמצאות בתהליכי אישור תוכניות למגדלים, רובם לשימושי תעסוקה. לאור הכרזת אונסק"ו, המדיניות הקיימת אינה מתירה בניה גבוהה נוספת בתחום ההכרזה הכולל חלק ניכר ממרכז העיר.

במרכז העיר מתוכננים לעבור שלושה קווי רכבת קלה: הקו האדום, יעבור כקו תת-קרקעי לאורך דרך בגין. הקו הירוק יעבור לאורך רחוב אבן גבירול, אך טרם נקבע אם יעבור מעל או מתחת לקרקע. הקו הסגול, יעבור במפלס הקרקע לאורך הרחובות אלנבי, בן יהודה וארלזרוב.

### שינויים עיקריים המוצעים בתוכנית המתאר

#### מרכיבים קבועים:

ברוב אזורי המגורים לא תהיה תוספת היקפי בניה מעבר למצב התכנוני הקיים, למעט ברובע 4 כמפורט להלן. באזורי התעסוקה שלאורך האיילון תציע תוכנית המתאר תוספת שטחים מעבר למאוסר בתוכניות כיום.

מוצע כי מתחמים נרחבים המכסים את רוב מרכז העיר יוגדרו כאזורי מיתון תנועה (בהם מותרת מהירות של עד 30 קמ"ש). כל החלופות מטמיעות התייחסות למעבר קווי הרכבת הקלה במרכז העיר, אולם התייחסויות אלו משתנות מחלופה לחלופה.

## חלופות רובע 4 (באזורים שממערב לדרך נמיר):

כאמור, עיקר השינוי מבחינת היקפי הבניה יתאפשר ברובע 4. כל החלופות מציעות שינויים ברחובות ארלזרוב ואבן גבירול, לאור חשיבות רחובות אלה, בשל הכנסת הרכבת הקלה אליהם ומתוך הרצון והאפשרות להגדיל את כמות המשתמשים ברחוב ואת האפשרות להתחדשותם כרחובות פעילים. בכל החלופות, התוספת יכולה להיות למגורים (עד 1,000 יח"ד), תעסוקה או מלונאות. מוצעות שלוש חלופות:

**1. חלופת עיבוי:** מציעה אפשרות לתוספת קומות או לבניה חדשה בגובה של עד 10 קומות לאורך הרחובות ארלזרוב (בחלק שממזרח לאבן גבירול) ואבן גבירול. כל מגרש לאורך הרחובות יהיה עצמאי במימוש התוספת. ברחוב ארלזרוב, תוספת הקומות תותנה בהרחבת המדרכות על חשבון מגרשי המגורים. לחלופה זו השפעה קטנה יחסית על אופי הבינוי בכל הרובע אך יש לה השלכות על מבנים סמוכים. בשל האפשרות למימוש עצמאי בכל מגרש, חלופה זו מציעה אפשרויות מצומצמות יחסית לתוספת שטחי ציבור כחלק מהתכנון החדש.

**2. חלופת מגדלים לאורך צירים ראשיים:** מציעה אפשרות לבניית מגדלים לאורך הרחובות ארלזרוב, נמיר, פנקס, ויצמן ואבן גבירול בנקודות ציון עירוניות, בעיקר בצמתים ראשיים, ובכפוף לתנאי סף ולקריטריונים. אחד הקריטריונים הבסיסיים יהיה הרחבת מדרכות ושיפור המרחב הציבורי שסביב המגדל. במגדלים יותרו בצד מגורים גם שימושי תעסוקה ומלונאות. לחלופה זו השפעה משמעותית על מבטים לאורך הרחובות הראשיים ברובע. תנאי הסף לגודל מגרש, יאפשר תוספת שטחי ציבור כחלק מהתכנון החדש של הבינוי במגרש.

**3. חלופת פיזור מגדלים:** מציעה גמישות מירבית באפשרות בניית מגדלים בכל רובע 4 (למעט השטחים שמצפון לרחוב פנקס), לאורך רחובות ראשיים או בסמוך לשטחים פתוחים משמעותיים. גם כאן המגדלים צריכים לעמוד בתנאי סף ובקריטריונים וגם כאן אחד מהקריטריונים הבסיסיים יהיה שיפור המרחב הציבורי שסביב המגדל. לחלופה זו ההשפעה המשמעותית ביותר על קו הרקיע העירוני. אופן מימוש החלופה יוכל להשתנות בהתאם לנסיבות ולהזדמנויות במהלך השנים.

## חלופות המרחב הציבורי:

מרכז העיר הוא אזור עמוס ואינטנסיבי ומבונה כמעט כולו. אופן הפיתוח של רחובות מרכז העיר והשימושים שיקבעו לאורכם הם בעלי חשיבות לגבי אופיו ואיכותו של המרחב הציבורי העתידי. כאמור, צפויים לעבור במרכז העיר שלושה קווי רכבת קלה. בהקשר של עיצוב המרחב הציבורי, משמעותי במיוחד הקו הסגול המתוכנן לעבור במפלס הקרקע ברחובות אלנבי, בן יהודה וארלזרוב, בשל הרחבת אותו ותפוס הרכבת מתוך חתך הרחוב.

**1. חלופת מצב קיים:** מציעה לשפר את המרחב הציבורי בעיקר על ידי מיתון תנועה. בכל רחובות מרכז העיר תהיה מגבלת מהירות של 30 קמ"ש, רחובות עורקיים וחלק מהרחובות המאספים ישמשו כרחובות חיץ בין אזורי מיתון תנועה. מעבר לכך החלופה אינה משנה באופן מהותי את המצב הקיים במרכז העיר. ברחובות בהם עובר הקו הסגול יעשה מאמץ ליצור איזון בין צורכי התחבורה הפרטית לצורכי הולכי הרגל. שמירת נתיבי תנועה לרכב פרטי ברחובות אלה תקשה על שילוב מסלולי אופניים נפרדים ועל הרחבת מדרכות ברחובות אלו.

**2. חלופת פיתוח רחובות מסחריים:** בנוסף לאמור בחלופה 1. לעיל, החלופה מציעה להוסיף מספר רחובות בהן יוגדרו חזיתות מסחריות (חובה ורשות), כגון ארלזרוב, פרישמן, פנקס ועוד, כדי לחזק את חיוניות האזור. ברחובות בהם מוצעת חזית מסחרית, יורחבו המדרכות על חשבון המגרשים. מעבר לכך ומעבר למיתון תנועה החלופה לא תתערב באופן משמעותי במרחב הציבורי ברחובות מרכז העיר.

**3. חלופות פיתוח רחובות מסחריים והעדפת הולכי רגל:** בנוסף לאמור בחלופות 1. ו-2. לעיל, החלופה מציעה סל כלים ליצירת העדפה להולכי רגל ולרוכבי אופניים. סל כלים זה כולל ביטול נתיבי נסיעה ונתיבי חניה לצורך הרחבת מדרכות וסלילת שבילי אופניים, סגירת רחובות או אף מתחמים לכלי רכב (בתנאים וברמות שונות: באופן מלא, בשעות מסוימות, אפשרות לכניסה לתושבי האזור בלבד). הרחובות בהם עובר הקו הסגול יפותחו כרחובות בהם תינתן העדפה להולכי רגל ולרוכבי אופניים. (במקטעים שונים לאורך התוואי תוגבל/תאסר תנועת כלי רכב פרטי).

### תנאי סף וקריטריונים למגדלים

- בדומה לגישה התכנונית הרווחת בעיר כיום, מוצע לשמור הדרישה לגודל מגרש מינימאלי העומד על כ- 3 דונם כתנאי סף לקידום תוכנית למגדל. בצד תנאי סף זה מוצעים קריטריונים נוספים:
- התוכנית מציעה תרומה ברורה לסביבתה ולעיר, למשל על ידי:
    - תוספת שטחים פתוחים או שטחים למבני ציבור
    - הגדלת מגוון יח"ד ושילוב פתרונות לדיר בהישג יד
    - העברת שטחים ממבנים לשימוש
  - תרומת המגדל לחזית הרחוב הן מבחינת עיצוב והן מבחינת השימושים בקומת הקרקע.
  - פתרון תנועה וחניה הולם. אפשרות לתקן חניה נמוך במיוחד, במיוחד על צירי רכבת קלה.
  - בדיקת השפעה סביבתית ואקלימית של הבינוי המוצע.

### חניה במרכז העיר

ההתייחסות לחניה במרכז העיר היא אחד הנושאים המורכבים אליהם תצטרך תוכנית המתאר להתייחס. ככלל, מתן החניה הארצי, כפי שיאושר, יאומץ ממרכיב קבוע בתוכנית המתאר בכל הנוגע לבניה חדשה. מוצע כי תקן זה יהיה מתחמי (ראו הסבר להלן). נשאלת השאלה כיצד צריכה תוכנית המתאר להתייחס למצוקת החניה הקיימת במרכז העיר, בעיקר לתושבים. מוצע להוסיף היקף מסוים של מקומות חניה בחניונים ציבוריים בלבד כמרכיב קבוע. האם יש העדפה לתוספת מקומות חניה באחת מחלופות המרחב הציבורי? האם למשל בחלופה 3. המציעה לבטל חניות רחוב צריכה להציע מקומות חניה חלופיים בחניונים?

### תקן חניה מתחמי

תקן חניה נקבע על פי רוב למגרש בודד. באזורים בנויים בפועל ובמיוחד באזורים הבנויים בצפיפות כמו אזורי מרכז העיר, לעיתים יש קושי לתת מענה לתקן החניה הנדרש למגרש כלשהו בגבולות המגרש עצמו. מצד שני, במקרים מסוימים ניתן לאתר מגרשים (פרטיים או ציבוריים) בהם ניתן לתת מענה לצורכי החניה מעבר לנדרש עבור המגרש, לכן, מוצע כי באזורי מרכז העיר ובאזורי התעסוקה, תקן החניה יחושב מתחם ולא למגרש הבודד.

## יפו (רוב שטחי רובע 7)

מטרת מסמך זה להציג רקע כללי על חלופות תוכנית המתאר המוצעות ביפו. למען הפשטות, המידע מוצג בקיצור ובהכללה המתחייבת מקיצור זה. בסדנת הערכת החלופות ניתן יהיה לקבל מידע נוסף. ניתן לקבל מידע גם על ידי פניה לצוות התוכנית: בדוא"ל - [mitarprog@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:mitarprog@mail.tel-aviv.gov.il) או בפקס - 03-5217408



### מצב קיים בפועל

יפו כוללת בתוכה מגוון רחב ביותר של מרקמים עירוניים, החל מיפו העתיקה, שרבים מהמבנים בה בני מאות שנים, דרך השכונות ההסטוריות שנבנו מחוץ ליפו העתיקה החל מהמאה ה-19 (למשל עג'מי, חלקים מצפון יפו ומלב יפו), ושכונות ה"שיכונים" שנבנו החל מאמצע המאה ה-20 (למשל יפו ג', יפו ד', שיכונים חסכון) ועד לבניה המתקיימת ביפו כיום.

בדומה למגוון המרקמים, גם שימושי הקרקע ביפו מגוונים. רוב אזורי יפו מיועדים למגורים, חלק משכונות המגורים מערבות בתוכן שימושי מסחר ותעסוקה, אחרות הן שכונות מגורים ללא כל עירוב שימושים. בצפון מזרחה של יפו מרוכזים אזורי מלאכה ותעשייה קלה. בצפון מערבה של יפו מרוכזים אזורי מסחר, ביולי ותרבות בין שדרות ירושלים במזרח ליפו העתיקה והנמל במערב.

ביפו שטחי ציבור פתוחים ובנויים רבים יחסית. בנוסף לשטחי ציבור מקומיים המפוזרים ברוב האזורים (למעט אזורי המלאכה), מצויים בה גם מוקדים בעלי חשיבות עירונית ומטרופולינית ובהם אצטדיון בלומפילד, תיאטרון גשר, נמל יפו ועוד. חוף הים בו גובלת יפו ממערב הינו שטח פתוח בעל חשיבות מרובה ברמה המקומית כמו גם ברמה הכלל עירונית.

### מצב תכנוני קיים

ברבים מאזוריה של יפו נמצאות בתוקף תוכניות שטרם מומשו או שמומשו באופן חלקי. בשכונות ההסטוריות נמצאות בתוקף תוכניות שאושרו בשנות ה-90 אשר בצד הסדרת המצב התכנוני וקביעת מבנים לשימור גם הוסיפו היקף גדול של יחידות דיור המותרות לבניה שרק חלק מהן מומש עד עתה. ברוב שכונות השיכונים נמצאות בתוקף תוכניות המאפשרות הרחבת דירות, גם תוכניות אלו מומשו באופן חלקי בלבד. במזרח יפו, לאורך רחוב שלבים וכן באזורים נוספים מצויות מספר תוכניות מאושרות או בשלבי אישור לבניה חדשה למגורים (מכבי יפו, נס לגויים, מתחם הגדנ"ע). הסיבות לאי מימושן של תוכניות אלו מגוונות, אולם במקרים רבים הצורך בפניית תפישות קרקע הקיימות בפועל הוא אחד הגורמים המרכזיים המעכבים את מימוש הבניה. בסמוך לרחוב שלבים מאושרת גם תוכנית למתחם בו בנויה המכללה האקדמית. תוכנית זו כוללת שטחים נרחבים נוספים למבני ציבור שטרם נבנו.

מבחינה תחבורתית, השינוי המשמעותי המרכזי הצפוי ביפו הוא הקו האדום של הרכבת הקלה המתוכנן לעבור לאורך שדרות ירושלים מתוכנן (במפלס הקרקע). ברחובות היינריך היינה ושלבים מתוכננת הרחבה שתהפוך אותם לאחד מצירי הכניסה המרכזיים אל העיר.

## שינויים עיקריים המוצעים בתוכנית המתאר

### מרכיבים קבועים:

פיתוח המרחב הציבורי ובמיוחד חיזוק קשרי מזרח-מערב ישולבו בכל חלופה שהיא. יישמרו מאפייני שכונותיה ההיסטוריות של יפו ובכל חלופה רמת ההתערבות המותרת בהן תהיה מוגבלת. עיקר השינויים המוצעים הם באזורים הפנויים יחסית מבניה לאורך רחוב שלבים, מטרת כל החלופות המוצעות באזורים אלה היא להביא לפיתוחם באופן אינטנסיבי תוך יצירת מוקד שימש את האזור כולו ויתרום להתפתחות השכונות שסביבו. שינויים נרחבים מוצעים גם באזורי המלאכה והתעשייה הקיימים, מטרת כל החלופות היא להביא לשדרוג אזורים אלו ולפיתוחם תוך מתן אפשרות לעירוב מגורים בהם.

### חלופות:

מתוארות להלן החלופות המוצעות ביפו ובסביבתה. החלופות חולקו לכאלו המתרכזות בשכונות המגורים ולכאלו הנוגעות לאזורי המלאכה ולאזורים שאינם בנויים ברובם לאורך רחוב שלבים.

## חלופות שכונות המגורים:

**1. חלופת מינימום:** חלופה זו מציעה כי שכונות המגורים ישמרו על אופיין הקיים: תוספת היקפי הבניה בחלופה זו תהיה קטנה וכמעט ולא יתווספו בשכונות המגורים שימושי מסחר ותעסוקה. בשכונות ההיסטוריות תהיה שמירה קפדנית על המרקם הקיים ולא תותר תוספת היקפי בניה מעבר למאשר בתוכניות כיום. בשכונות ה"שיכונים" החלופה מציעה לאפשר הרחבות דיור ועיבוי מתון. שכונות השיכונים משמשות למעשה כיום כ"דיור בהישג יד". ההתערבות המינימאלית בהן תשמור על מלאי הדיור הקיים בהן בצד מתן כללים להתחדשות.

**2. חלופת מקסימום:** גם חלופה זו אינה מציעה שינויים גורפים בשכונות המגורים אולם רמת ההתערבות שלה גדולה יותר. בשכונות ההיסטוריות מוצע לאפשר תוספת קטנה של יחידות דיור ברמה מתחמית-נקודתית (למשל במתחם האתרוג) או לאורך מספר צירים (למשל בחלקים מרחוב יפת). תוספת זו תתאפשר על ידי הוספת קומה או שתיים לאורך צירים ראשיים מעבר לגובה המאשר כיום או על ידי הגדלת צפיפות (כלומר אפשרות לחלק את שטחי הבניה המותרים ליחידות דיור רבות יותר). תוספת זו תיועד להגדלת מגוון אפשרויות הדיור (למשל על ידי יצירת תמהיל דירות מגוון יותר הכולל גם דירות קטנות ובינוניות) ויעשה ניסיון לשלב במימושה כלים לדיור בהישג יד. בשכונות ה"שיכונים" החלופה מציעה עיבוי אינטנסיבי יותר מזה המוצע בחלופת המינימום ובאופן נקודתי גם אפשרות לפינוי בינוי תוך הגדלת היצע הדירות החדשות בשכונות אלו.

## חלופות אזורי המלאכה ואזורים שאינם בנויים:

**1. חלופה מוטת מגורים:** החלופה מציעה ליצור מרקם מגורים חדש המחבר את שכונות המגורים של דרום העיר ממזרח אל שכונות יפו מהמערב תוך הוספת היקף ניכר של יחידות דיור חדשות באזור. יחידות אלו יתווספו באזורים שאינם משמשים כיום למגורים ויאפשרו מגוון גדול של פתרונות דיור הן לתושבי יפו ודרום העיר והן לתושבים חדשים שיגיעו לאזור. בפיתוח אזורי המלאכה הקיימים תותר תוספת משמעותית של שטחי בניה למגורים תוך יצירת אזורים בעלי רמות שונות של עירוב שימושים.

**2. חלופה מוטת תעסוקה:** החלופה מציעה ליצור מרכז תעסוקה ומסחר חדש בעיר אשר יתפקד כמוקד הן לשכונות הדרום וליפו והן כמוקד ברמה כלל עירונית ואף מטרופולינית תוך הוספת היקף ניכר של שטחי תעסוקה חדשים ברובע. שטחים אלו יגדילו את מגוון העסקים ומקומות העבודה המצויים כיום ביפו ובדרום העיר הן לתושבי האזור אך בעיקר לעובדים ולמבקרים שיגיעו מאזורים אחרים בעיר ובמטרופולין כולו. למעשה חלופה זו מציעה לפתח בגבול שבין יפו לדרום העיר (לאורך ציר שלבים) מוקד תעסוקתי חדש בעל משמעות כלל עירונית ומטרופולינית.

## פירוט הצעות תוכנית המתאר לאזורי המגורים

**עג'מי וגבעת עלייה:** בחלופת המינימום לא מוצע כל שינוי מעבר למאשר בתוכניות קיימות. בחלופת המקסימום ניתן יהיה להוסיף בניה חדשה בשטחים שממערב לרחוב קדם עד גבולות פארק המדרון, שטחים אלו יישלבו מבני מגורים, מלונאות ומבני ציבור בבינוי הדומה לבניה הקיימת בשכונת עג'מי. בחלופת המקסימום ניתן יהיה גם לאפשר תוספת יחידות דיור במספר מתחמים בתוך השכונה מבלי לשנות באופן משמעותי את אופי הבניה הקיימת. כמו כן תותר תוספת של קומה או שתיים מעבר למאשר כיום לאורך רחוב יפת, בין רחוב הבעש"ט לרחוב שבטי ישראל (ארליך).

**יפו ג' ויפו ד':** בחלופת המינימום מוצע לשמור על מרקם הבניה הקיימת ולאפשר עיבוי מתון בלבד (תוספת של עד 2 קומות). בחלופת המקסימום, בנוסף למוצע בחלופה א', מוצע לאפשר גם עיבוי אינטנסיבי ולבחון אפשרות לפינוי בינוי נקודתי ומוגבל בהיקפו. בגבול הצפוני של השכונות, לאורך הרחובות אד קוץ' והבעש"ט, ישתלבו השטחים הפתוחים הקיימים ב"ציר ירוק מטרופוליני" שיחבר את פארק האיילון שבמזרח אל הים.

**שיכוני חסכון:** בחלופת המינימום מוצע לאפשר עיבוי מתון או עיבוי אינטנסיבי במבני השיכונים שלאורך שדרות ירושלים ורחוב הבעש"ט. בחלופת המקסימום מוצע לאפשר בנוסף גם פינוי-בינוי נקודתי במבני השיכונים. בחלופת המקסימום יהיה ניתן להוסיף קומה או שתיים גם למבנים שלאורך רחוב יפת, בין רחוב הבעש"ט לרחוב שבטי ישראל (ארליך). בשתי החלופות מוצע לאפשר יצירת חזית מסחרית לאורך שדרות ירושלים ואף לחייב חזית מסחרית בחלקה הצפוני של השדרה. בחלופת המקסימום מוצע לאפשר מוקד מסחרי גם בצומת הרחובות יפת והבעש"ט.

### עיבוי מתון

במסגרת עיבוי מתון ניתן יהיה להרחיב את הדירות בבניינים הקיימים ולהוסיף מעליהם קומה אחת או שתיים.

### עיבוי אינטנסיבי

במסגרת עיבוי אינטנסיבי ניתן יהיה להרחיב את הדירות בבניינים הקיימים, להוסיף מעליהם עוד 2-3 קומות ולעיתים גם אגף חדש המתפקד כבנין עצמאי בצמוד למבנה הקיים. באופן עקרוני, בעיבוי אינטנסיבי מוכפל מס' יחידות הדיור ונפח הבניה גדל פי 3.

### פינוי-בינוי

במסגרת פינוי-בינוי יתווספו זכויות בהיקף גדול (על פי רוב למעלה מפי 3 מנפח הבניה הקיים). תוספת זו תוכל ליצור כדאיות כלכלית להריסת מבנים קיימים ולבניית בניינים גבוהים יותר ובצפיפות רבה יותר במקומם.

### תעסוקה

המונח "תעסוקה" כולל שימושי קרקע שונים אשר המשותף להם הוא היותם 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, הסעדה ובילוי נכללים גם הם תחת ההגדרה תעסוקה.

**דקר (יפו א')**: בחלקה המערבי של השכונה: בחלופת המינימום מוצע לאפשר עיבוי מתון או עיבוי אינטנסיבי במבני השיכונים שלאורך שדרות ירושלים, בחלופת המקסימום מוצע לאפשר בנוסף גם פינוי-בינוי נקודתי. בשתי החלופות מוצע לאפשר יצירת חזית מסחרית לאורך שדרות ירושלים.

בחלקה המזרחי של השכונה, בשטחי אצטדיון מכבי יפו ודרומה להם לאורך רחוב היינריך היינה מוצע לאפשר תוספת שטחי בניה למגורים או לתעסוקה בחלופה מוטת מגורים או מוטת תעסוקה (ראו הסברים נוספים בפירוט הצעות תוכנית המתאר לאזורים שאינם למגורים לגבי ציר שלבים להלן).

**צהלון**: בחלופת המינימום מוצע לאפשר עיבוי מתון או עיבוי אינטנסיבי במבני השיכונים שלאורך שדרות ירושלים. בחלופת המקסימום מוצע לאפשר בנוסף גם פינוי-בינוי נקודתי. בשתי החלופות מוצע לאפשר יצירת חזית מסחרית לאורך שדרות ירושלים. מדרום לרחוב ארליך, במתחם המכונה "המשולש המארוני" נמצאות בתוקף תוכניות שטרם מומשו הכוללות כמה עשרות יחידות דיור, שטחי מלונאות ומסחר. בחלופת המקסימום ניתן יהיה לאפשר באזור זה הגדלה של מספר יחידות הדיור.

**לב יפו וצפון יפו**: בשתי החלופות יושם דגש על חיזוק המרחב הציבורי בשכונות ובמיוחד על פיתוח צירי מזרח מערב המקשרים את דרום העיר אל יפו. המרחב הציבורי יקשר גם בין מוקדי התיירות והבילוי המצויים באזור. בשתי החלופות מוצע לפתח חזיתות מסחריות לאורך רחובות מזרח-מערב: סלמה, קיבוץ גלויות, בן צבי, עולי ציון ויהודה הימית.

בחלופת המינימום מוצע לאפשר עיבוי מתון או עיבוי אינטנסיבי במבני השיכונים שבמרכז אזור זה (בין הרחובות מיכלאנג'לו ויצחק אבינרי), בחלופת המקסימום מוצע לאפשר בנוסף גם פינוי-בינוי נקודתי. בחלקו המזרחי של האזור, לאורך רחוב שלבים מוצע לאפשר תוספת שטחי בניה למגורים או לתעסוקה בחלופה מוטת מגורים או מוטת תעסוקה (ראו הסברים נוספים בפירוט הצעות תוכנית המתאר לאזורים שאינם למגורים לגבי ציר שלבים להלן).

אצטדיון בלומפילד ישאר במקומו בחלופת המינימום בעוד שבחלופת המקסימום הוא יפונה לטובת בניה חדשה למגורים, לתעסוקה או לשימושים מעורבים.

### **פירוט הצעות תוכנית המתאר לאזורים שאינם למגורים**

**ציר שלבים**: בשתי החלופות מוצע לפתח את ציר שלבים, בצד תפקידו התחבורתי, גם כרחוב עירוני מסחרי המלווה בשדרות עצים ובמדרכות רחבות. לאורך הרחוב ישולבו מוקדים ציבוריים ברמה רובעית וכלל עירונית. בחלופה מוטת המגורים תוספת שטחי הבניה לאורך הרחוב תהיה בעיקר להגדלת היקף יחידות הדיור המותר לבניה, אך יתאפשר שילוב שימושי תעסוקה בהיקף שלא יעלה על כ-25% מכלל השטחים המותרים לבניה. לאורך רחוב שלבים הבניה תהיה עד לגובה של 12 קומות ונקודתית לבניה גבוהה אף יותר. במגרשים המרוחקים מזרחה ומערבה הבניה תהיה נמוכה יותר ותשתלב עם שכונות המגורים הגובלות. עיקר תפקידו התחבורתי של רחוב שלבים בחלופה מוטת המגורים יהיה הזרמת תנועה אל מרכז העיר.

בחלופה מוטת התעסוקה תוספת שטחי הבניה לאורך הרחוב תהיה בעיקר להגדלת היקף שטחי התעסוקה המותרים לבניה, אך יתאפשר שילוב של שימושי מגורים בהיקף שלא יעלה על כ-25% מכלל השטחים המותרים לבניה. לאורך רחוב שלבים הבניה תהיה במגדלים בני עד 25 קומות מעל 7 קומות מסד. גם בחלופה זו במגרשים המרוחקים מזרחה ומערבה הבניה תהיה נמוכה יותר ותשתלב עם שכונות המגורים הגובלות. בחלופה מוטת התעסוקה ישרת רחוב שלבים גם את שטחי התעסוקה שיבנו לאורכו. לכן, תפקידו בהזרמת תנועה אל מרכז העיר יצטמצם.

**מבואות יפו**: מבואות יפו הוא האזור שבין הרחובות סלמה בצפון ובן צבי בדרום, מערבה לשדרות הר ציון. בשתי החלופות מוצע להפוך את האזור, המשמש כיום בעיקר למלאכה ולתעשייה קלה, לאזור בו ישולבו גם שימושי מגורים ומגוון שימושי מסחר ותעסוקה. בחלופה מוטת המגורים חלק ניכר מהשטחים שיתווספו לאזור יהיו למגורים, בחלופה זו יתווספו גם שטחי עסקים ומסחר אך בתנאי שלא יהוו מטרד למגורים. תוספת שטחים למגורים תחייב שילוב של שטחי ציבור חדשים פתוחים ובנויים. בחלופה מוטת התעסוקה יתווספו לאזור שטחים נרחבים למשרדים, למסחר ולשימושי תעסוקה אחרים, תוספת השטחים למגורים תהיה קטנה יחסית. בשתי החלופות מוצע לאפשר או לחייב חזית מסחרית לאורך הרחובות: שלמה, קיבוץ גלויות, בן צבי, שוקן והרצל. בשתי החלופות רוב הבניה תהיה בגובה של 6 עד 8 קומות, לאורך חלק מהצירים הראשיים הבניה תהיה עד 12 קומות.

**יפו העתיקה ונמל יפו**: בכל החלופות יפו העתיקה ונמל יפו יישמרו ויפותחו כמוקדי תיירות ובילוי בעלי חשיבות כלל עירונית ומטרופולינית. על מנת לעודד את התפתחות יפו העתיקה כשכונת מגורים חיה מוצע לאפשר בכל חלופה תוספת של יחידות מגורים, מלונאות ומבני ציבור על חשבון חלק מהשטחים שאינם בנויים כיום.

**גבול יפו בת ים**: בכל החלופות יפותח הגבול כציר ירוק המחבר את שדרות ירושלים עם טיילת החוף. לאורך חוף הים תושלם הטיילת ותאפשר מעבר הולכי רגל לאורך הים מבת-ים דרך יפו, נמל יפו ועד צפון ת"א. נקודת החיבור של רחוב יפת עם גבול העיר תפותח כמוקד מסחרי נמוך שיצור חזית מסחרית הן אל הים והן אל שטח הציבורי פתוח שיהיה פתוח אל הים.

## דרום העיר (רובע 8 וחלקים מרובע 7)

מטרת מסמך זה להציג רקע כללי על חלופות תוכנית המתאר המוצעות בדרום העיר. למען הפשטות, המידע מוצג בקיצור ובהכללה המתחייבת מקיצור זה. בסדנת הערכת החלופות ניתן יהיה לקבל מידע נוסף. ניתן לקבל מידע גם על ידי פניה לצוות התוכנית: בדוא"ל - [mitarprog@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:mitarprog@mail.tel-aviv.gov.il) או בפקס - 03-5217408



### מצב קיים בפועל

דרום העיר כולל מגוון מרקמים עירוניים: שכונות ותיקות שנבנו החל מתחילת המאה ה-20 (פלורנטין, נוה שאנן ושפירא) שכונות "שיכונים" שנבנו החל מאמצע המאה ה-20 (קריית שלום ונווה עפר) ועד למבנים המוקמים בשכונות דרום העיר כיום. דרום העיר הוא גם אחד האזורים המגוונים ביותר מבחינת עירוב שימושים. ממקמים בו זה בצד זה אזורי מלאכה, שכונות מגורים ואזורים בהם מתקיים עירוב שימושי מגורים, עסקים ומסחר.

בין השכונות והאזורים קיימים הבדלים מהותיים מבחינת היקף ואופי שטחי הציבור הפתוחים והבנויים. בשכונות ה"שיכונים" (קריית שלום ונווה עפר) שטחי הציבור רבים יחסית בעוד שבאזורי המלאכה ובשכונות הותיקות (נווה שאנן, שפירא ופלורנטין) שטחים אלו מועטים.

### מצב תכנוני קיים

בחלק משכונות דרום העיר נמצאות בתוקף או בשלבי אישור שונים תוכניות המשנות את המצב הקיים, אך טרם התממשו בפועל. ברוב שטחי פלורנטין ניתן להוסיף שטחי בניה רבים על פי תוכנית מתקופת המנדט, בצפון השכונה נמצאת בהכנה תוכנית שתאפשר תוספת קומות למבנים קיימים. בצפון ובמערב שכונת נווה שאנן, לאורך נתיבי איילון ורחוב הרכבת נמצאות בתהליכי אישור שונים תוכניות המוסיפות שטחים נרחבים לתעסוקה. בדרום נווה שאנן נמצאות בשלבי אישור מספר תוכניות התחדשות עירונית (פינוי-בינוי) המוסיפות היקפי בניה גדולים למגורים ולתעסוקה. בצפון שכונת שפירא נמצאת בתוקף תוכנית המאפשרת תוספת יחידות מגורים חדשות. בצפון שכונת קריית שלום נמצאות בשלבי אישור שונים תוכניות המאפשרות בניה חדשה למגורים בבניה גבוהה, חלק מתוכניות אלו כבר החל להתממש בפועל. במבני השיכונים בשכונת שפירא, בקריית שלום ובנווה עפר מאושרות תוכניות המאפשרות הרחבות דיור במבנים הקיימים.

לאורך רחוב שלבים ובמקומות נוספים מצויות מספר תוכניות מאושרות או בשלבי אישור לבניה חדשה למגורים (מכב"י יפו, נס לגויים, מתחם הגדנ"ע). הסיבות לאי מימושן של תוכניות אלו מגוונות, אולם במקרים רבים הצורך בפינוי תפיסות קרקע הקיימות בפועל הוא אחד הגורמים המרכזיים המעכבים את מימוש הבניה.

מבחינה תחבורתית, הקו הירוק של הרכבת הקלה המתוכנן להיכנס לעיר דרך רחוב בן צבי ולפנות צפונה ברחוב לבון ובהמשך לעבור בשדרות הר ציון (במפלס הקרקע). ברחובות היינריך היינה ושלבים מתוכננת הרחבה שתהפוך אותם לאחד מצירי הכניסה המרכזיים אל העיר.

## שינויים עיקריים המוצעים בתוכנית המתאר

### מרכיבים קבועים:

פיתוח המרחב הציבורי ישולב בכל חלופה שהיא: במרכז שכונות הדרום יפותח פארק החורשות שישמש כפארק עירוני-רובעי חדש, לאורך גבול העיר בדרום יעבור "ציר ירוק" מטרופוליני שיחבר את פארק האיילון אל יפו. בשכונות הותיקות פלורנטין, נווה שאנן ושפירא יישמרו המאפיינים הקיימים הן מבחינת אופי הבניה והן מבחינת השימושים ברוב שטחיהן.

עיקר השינויים המוצעים הם באזורים הפנויים יחסית מבניה לאורך רחוב שלבים. מטרת כל החלופות המוצעות באזורים אלה היא להביא לפיתוחם באופן אינטנסיבי תוך יצירת מוקד שימש את האזור כולו ויתרום להתפתחות השכונות שסביבו. שינויים נרחבים מוצעים גם באזורי המלאכה והתעשייה הקיימים, מטרת כל החלופות היא להביא לשדרוג אזורים אלו ולפיתוחם תוך מתן אפשרות לעירוב מגורים בהם.

## חלופות:

מתוארות להלן החלופות המוצעות בדרום העיר. החלופות חולקו לכאלו המתרכזות בשכונות המגורים ולכאלו הנוגעות לאזורי המלאכה ולאזורים שאינם בנויים ברובם לאורך רחוב שלבים.

### חלופות שכונות המגורים:

**1. חלופת מינימום:** חלופה זו מציעה כי שכונות המגורים ישמרו על אופיין הקיים: תוספת היקפי הבניה בחלופה זו תהיה קטנה וכמעט ולא יתווספו בשכונות המגורים שימושי מסחר ותעסוקה. בשכונות ה"שיכונים" החלופה מציעה לאפשר הרחבות דיור ועיבוי מתון. שכונות השיכונים משמשות למעשה כיום כ"דיור בהישג יד". ההתערבות המינימאלית בהן תשמור על מלאי הדיור הקיים בהן בצד מתן לכלים להתחדשות.

**2. חלופת מקסימום:** גם חלופה זו אינה מציעה שינויים גורפים בשכונות המגורים אולם רמת ההתערבות שלה גדולה יותר. בשכונות ה"שיכונים" החלופה מציעה עיבוי אינטנסיבי יותר מזה המוצע בחלופת המינימום ובאופן נקודתי גם אפשרות לפינוי בינוי תוך הגדלת היצע הדיירות החדשות בשכונות אלו.

### חלופות אזורי המלאכה ואזורים שאינם בנויים:

**1. חלופה מוטת מגורים:** החלופה מציעה ליצור מרקם מגורים חדש המחבר את שכונות המגורים של דרום העיר ממזרח אל שכונות יפו ממערב תוך הוספת היקף ניכר של יחידות דיור חדשות באזור. יחידות אלו יתווספו באזורים שאינם משמשים כיום למגורים ויאפשרו מגוון גדול של פתרונות דיור הן לתושבי דרום העיר ויפו והן לתושבים חדשים שיגיעו לאזור. בפיתוח אזורי המלאכה הקיימים תותר תוספת משמעותית של שטחי בניה למגורים תוך יצירת אזורים בעלי רמות שונות של עירוב שימושים.

**2. חלופה מוטת תעסוקה:** החלופה מציעה ליצור מרכז תעסוקה ומסחר חדש בעיר אשר יתפקד כמוקד הן לשכונות הדרום וליפו והן כמוקד ברמה כלל עירונית ואף מטרופולינית תוך הוספת היקף ניכר של שטחי תעסוקה חדשים ברובע. שטחים אלו יגדילו את מגוון העסקים ומקומות העבודה המצויים כיום בדרום העיר וביפו הן לתושבי האזור אך בעיקר לעובדים ולמבקרים שיגיעו מאזורים אחרים בעיר ובמטרופולין כולו. למעשה חלופה זו מציעה לפתח בגבול שבין יפו לדרום העיר (לאורך ציר שלבים) מוקד תעסוקתי חדש בעל משמעות כלל עירונית ומטרופולינית.

## פירוט הצעות תוכנית המתאר לשכונות המגורים

**פלורנטין:** ככלל, תוכנית המתאר תטמיע את הצעות תוכנית האב לשכונה. במערב השכונה יוטמעו התוכניות המקודמות לפינוי מבני מלאכה ותעשייה ולבניית מבני מגורים, תוטמע גם קריה הציבורית המרחיבה את שטחי הציבור בצמוד למתחם ב"ס דרויאנוב. בתחום הדרומי של השכונה מוצעות שתי חלופות: חלופה המציעה כי דרום פלורנטין יהיה המשך של צפון פלורנטין (אזור המרכז המסחרי הישן\שוק לוינסקי) כאזור מעורב. וחלופה מוטת מגורים המציעה בדרום השכונה ליצור העדפות לשימושי מגורים ומגבלות על הגדלת היקפי שימושי תעסוקה.

**נוה שאנן:** תוכנית המתאר תטמיע את הצעות תוכנית האב ותכנית המדיניות שהוכנו לשכונה ללא חלופות. השכונה תפותח כשכונת מגורים המשלבת שימושים נוספים ומאפשרת דיור למשפחות ולצעירים. ברחובות המקיפים את השכונה, לאורך נתיבי איילון ממערב, הרכבת מצפון ודרך בגין ממערב יפותחו אזורי תעסוקה בבנייה מגדלית. בשטחי התחנה המרכזית הישנה יפותח מוקד ציבורי.

**צלנב:** האזור אינו מוגדר מבחינה רשמית כשכונה נפרדת, אך הוא מובחן מסביבתו במרקם ובמימדים את לב העיר, אך מאפשר ברובו ערוב של מסחר ומגורים. תכנית המתאר תדגיש את היבטי המגורים באזור תוך הגבלת שימושים מעורבים, למעט חזית מסחרית ברחובות הראשיים. לאורך דרך בגין יפותחו מתחמים כאזור מע"ר (מרכז עסקים ראשי). המוקדים הציבוריים יהוו חיבור עם השכונות הצמודות (נוה שאנן ופלורנטין) ויפותחו בתחנה הישנה, שוק עליה, מתחם בית ספר ביאליק ורוגוזין.

**שפירא:** תוכנית המתאר תטמיע את הצעות תוכנית האב לשכונה ללא חלופות. ברוב השכונה הבניה תהיה למגורים בגובה של עד 3.5 קומות ויותר הרחבות דיור במבנים קיימים. ברחובות המקיפים את השכונה: סלמה, הר ציון וקיבוץ גלויות תתאפשר בניה גבוהה יותר של 6 קומות ונקודתית אף יותר. השוליים המזרחיים של השכונה, לאורך נתיבי איילון, יפותחו כאזור מע"ר (מרכז עסקים ראשי) המשלב שימושי תעסוקה, מסחר, בילוי והסעדה. לאורך שד' הר ציון מוצעים שימושים מעורבים של מסחר ותעסוקה ומעליהם מגורים (מסוג לופטים).

#### עיבוי מתון

במסגרת עיבוי מתון ניתן יהיה להרחיב את הדיירות בבניינים הקיימים ולהוסיף מעליהם קומה אחת או שתיים.

#### עיבוי אינטנסיבי

במסגרת עיבוי אינטנסיבי ניתן יהיה להרחיב את הדיירות בבניינים הקיימים, להוסיף מעליהם עוד 2-3 קומות ולעיתים גם אגף חדש המתפקד כבנין עצמאי בצמוד למבנה הקיים. באופן עקרוני, בעיבוי אינטנסיבי מוכפל מס' יחידות הדיור ונפח הבניה גדל פי 3.

#### פינוי בינוי

במסגרת פינוי-בינוי יתווספו זכויות בהיקף גדול (על פי רוב למעלה מפי 3 מנפח הבניה הקיים). תוספת זו תוכל ליצור כדאיות כלכלית להריסת מבנים קיימים ולבניית בניינים גבוהים יותר ובצפיפות רבה יותר במקומם.

#### תעסוקה

המונח "תעסוקה" כולל שימושי קרקע שונים אשר המשותף להם הוא היותם 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, הסעדה ובילוי נכללים גם הם תחת ההגדרה תעסוקה.

**קרית שלום:** בבתים הנמוכים-צמודי הקרקע שבמרכז השכונה וכן באזורי הבניה החדשה שלאורך רחוב קיבוץ גלויות לא מוצעים שינויים. במבני השיכונים שבהיקף השכונה, בחלופת המינימום מוצע לשמור על מרקם הבניה הקיימת ולאפשר עיבוי מתון בלבד (תוספת של עד 2 קומות). בחלופת המקסימום, מוצע לאפשר גם עיבוי אינטנסיבי ולבחון אפשרות לפינוי בינוי נקודתי ומוגבל בהיקפו. במערב השכונה יפותח, כמרכיב קבוע פארק החורשות.

**נוה עופר:** בחלופת המינימום מוצע לשמור על מרקם הבניה הקיימת ולאפשר עיבוי מתון בלבד (תוספת של עד 2 קומות). בחלופת המקסימום, מוצע לאפשר גם עיבוי אינטנסיבי ולבחון אפשרות לפינוי בינוי נקודתי ומוגבל בהיקפו. בגבול הדרומי של השכונה, לאורך נתיבי איילון יפותח "ציר ירוק" מטרופוליני.

### **פירוט הצעות תוכנית המתאר לאזורים שאינם למגורים**

**ציר שלבים:** בשתי החלופות מוצע לפתח את ציר שלבים, בצד תפקידו התחבורתי, גם כרחוב עירוני מסחרי המלווה בשדרות עצים ובמדרכות רחבות. לאורך הרחוב ישולבו מוקדים ציבוריים ברמה רובעית וכלל עירונית. בחלופה מוטת המגורים תוספת שטחי הבניה לאורך הרחוב תהיה בעיקר להגדלת היקף יחידות הדיור המותר לבניה, אך יתאפשר שילוב חזיתות מסחריות בקומת הקרקע. לאורך רחוב שלבים הבניה תהיה עד לגובה של 12 קומות ונקודתית לבניה גבוהה אף יותר. במגרשים המרוחקים מזרחה ומערבה הבניה תהיה נמוכה יותר ותשתלב עם שכונות המגורים הגובלות. עיקר תפקידו התחבורתי של רחוב שלבים בחלופה מוטת המגורים יהיה הזרמת תנועה אל מרכז העיר.

בחלופה מוטת התעסוקה תוספת שטחי הבניה לאורך הרחוב תהיה בעיקר להגדלת היקף שטחי התעסוקה המותרים לבניה, אך יתאפשר שילוב של שימושי מגורים בהיקף שלא יעלה על כ-15% מכלל השטחים המותרים לבניה. לאורך רחוב שלבים הבניה תהיה במגדלים בני עד 25 קומות מעל 7 קומות מסד. גם בחלופה זו במגרשים המרוחקים מזרחה ומערבה הבניה תהיה נמוכה יותר ותשתלב עם שכונות המגורים הגובלות. בחלופה מוטת התעסוקה ישרת רחוב שלבים גם את שטחי התעסוקה שיבנו לאורכו. לכן, תפקידו בהזרמת תנועה אל מרכז העיר יצטמצם.

**מבואות יפו:** מבואות יפו הוא האזור שבין הרחובות סלמה בצפון ובן צבי בדרום, מערבה לשדרות הר ציון. בשתי החלופות מוצע להפוך את האזור, המשמש כיום בעיקר למלאכה ולתעשייה קלה, לאזור בו ישולבו גם שימושי מגורים ומגוון שימושי מסחר ותעסוקה. בחלופה מוטת המגורים חלק ניכר מהשטחים שיתווספו לאזור יהיו למגורים, בחלופה זו יתווספו גם שטחי עסקים ומסחר אך בתנאי שלא יהוו מטרד למגורים. תוספת שטחים למגורים תחייב שילוב של שטחי ציבור חדשים פתוחים ובנויים. בחלופה מוטת התעסוקה יתווספו לאזור שטחים נרחבים למשרדים, למסחר ולשימושי תעסוקה אחרים, תוספת השטחים למגורים תהיה קטנה יחסית. בשתי החלופות מוצע לאפשר או לחייב חזית מסחרית לאורך הרחובות: שלמה, קיבוץ גלויות, בן צבי, שוקן והרצל. בשתי החלופות רוב הבניה תהיה בגובה של 6 עד 8 קומות, לאורך חלק מהצירים הראשיים הבניה תהיה עד 12 קומות.

**צומת חולון:** בכל החלופות מוצע לפתח את האזור שמדרום לרחוב בן צבי וממזרח לרחוב תל גיבורים כאזור בו יתווספו שטחים לתעסוקה ומסחר תוך ניצול את קווי הסעת המונים המגיעים אליו (הקו הכחול, הצהוב והירוק וכן תחנה מתוכננת של רכבת ישראל). באזור זה ימוקם מתחם לוגיסטי כלל עירוני (מתחם המשמש מחסנים, בתי מלאכה וחניונים תפעוליים של העירייה). מוצעות שתי חלופות לאזור, באחת הוא יפותח כאזור תעסוקה בדומה לאזור התעסוקה הצפוני הקיים ברמת החי"ל. בחלופה השניה יפותח האזור כמתחם מע"ר (מרכז עסקים ראשי) אינטנסיבי יותר, בדומה למתחמי המע"ר המתפתחים לאורך האיילון, המאופיינים באינטנסיביות רבה ובבניה גבוהה.

**פארק החורשות:** הפארק יוגדר כמרכיב קבוע בכל החלופות כשטח פתוח עירוני/רובעי. שטח הפארק יכלול אתרי טבע עירוני וישמרו בו מבני באר קיימים. בשולי הפארק ימוקם אזור מבני ציבור עירוני/רובעי (סביב בית הספר לטבע והשטח הבנוי עד למכון לרפואה משפטית).

## רובעי מזרח העיר (רובע 9)

מטרת מסמך זה להציג רקע כללי על חלופות תוכנית המתאר המוצעות במזרח העיר. למען הפשטות, המידע מוצג בקיצור ובהכללה המתחייבת מקיצור זה. בסדנת הערכת החלופות ניתן יהיה לקבל מידע נוסף. ניתן לקבל מידע גם על ידי פניה לצוות התוכנית: בדוא"ל - [mitarprog@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:mitarprog@mail.tel-aviv.gov.il) או בפקס - 03-5217408



### מצב קיים בפועל

רובע 9 מורכב ברובו משכונות מגורים, הראשונות שבהן נבנו עוד לפני קום המדינה. בשנות ה-50 עד שנות ה-70 נבנו רוב שכונות הרובע במבני "שיכונים" מסוגים שונים, רובם בני 3 עד 4 קומות בהם משולבים אזורים של בניה צמודת קרקע ואזורי בניה גבוהה יותר עד 12 קומות. בדרום הרובע, בעיקר בשטחי כפר שלם רבתי ושכונת הארגזים, מתקיימים מתחמים של בניה לא מוסדרת בצד בניה מהעשורים האחרונים.

לאורך האיילון מתרכזים שטחי התעסוקה שברובע, בעבר היו אלה שטחי מלאכה ותעשייה זעירה. עם השנים נבנו באזורים אלו מבני משרדים, חלקם בבניה גבוהה במגדלים. בחלק מאזורי התעסוקה משולבים גם מבני מגורים בבניה רבת קומות.

ברובע שטחי ציבור פתוחים ובנויים רבים יחסית (למעט שכונות נחלת יצחק והתקה). בדרום הרובע ממוקם פארק מנחם בגין, שהנו פארק ברמה כלל עירונית ומטרופולינית. מוקדים כלל עירוניים ומטרופוליניים נוספים באזור כוללים את היכל "נוקיה", בית החולים "רעות", מתחם תאטרון דוהל ובית דני, בית החולים "רעות" ומתחם מבני הציבור בין דרך הטייסים, לה גורדיה, דרך ההגנה ומשה דיין. ברובע היררכיית דרכים ברורה: דרכים עורקיות מקיפות את השכונות, הרחובות בתוך השכונות הם ברובם רחובות מאספים ומקומיים.

### מצב תכנוני קיים

המצב התכנוני הקיים ברוב שכונות המגורים זהה למצב הקיים בפועל. בשכונות ה"שיכונים" נמצאות בתוקף תוכניות הרחבה המאפשרות הגדלה של רוב דירות המגורים. בכפר שלם רבתי ובשכונות הארגזים טרם מומשו במלואן תוכניות שמיעדות לפינוי את הבניה הבלתי מוסדרת הקיימת. באזורי התעסוקה נמצאות בתוקף ובהכנה תוכניות המאפשרות בניה של מגדלים.

ברובע מתוכננים לעבור שני קווי הסעת המונים במפלס הקרקע: הקו הסגול של הרכבת הקלה מתוכנן להיכנס לרובע מדרך השלום במזרח ולפנות דרומה לדרך ההגנה, הקו הצהוב מתוכנן כקו אוטובוס רב קיבולת (BRT) לאורך רחוב משה דיין.

### שינויים עיקריים המוצעים בתוכנית המתאר

**מרכיבים קבועים:** ככלל, בכל אזורי המגורים ישמר מרקם המגורים הקיים תוך מתן אפשרות לעיבוי מתון. חלופות התכנון מציגות התערבויות באינטנסיביות שונה מעבר לתוספת זו. התערבות באינטנסיביות גדולה יותר במרקמי המגורים, מלווה בדרך כלל גם בעירוב שימושים מוגבל ובתוספות של שימושי תעסוקה.

לאורך האיילון, באזור התעסוקה נחלת יצחק ובמערב שכונת התקווה, תעגן תוכנית המתאר תוספת שטחי תעסוקה בהיקף נרחב, במגדלים.

**חלופה א':** מציעה לאפשר הרחבות דיור ועיבוי מתון ברוב הרובע, עיבוי אינטנסיבי יותר במספר מתחמים בודדים ומוגדרים. שכונות המגורים ישמרו על אופיין הקיים וכמעט ולא יתווספו אליהן שימושי מסחר ותעסוקה.

**חלופה ב':** מציעה, בנוסף להוראות העיבוי בחלופה א', עיבוי אינטנסיבי נוסף, בין השאר לכל אורך רחוב לה גורדיה, ברמת הטייסים ולאורך חלק מרחוב ההגנה. במסגרת חלופה זו מוצעים גם מתחמים בודדים בהם תוספת הזכויות תהיה משמעותית יותר, כך שניתן יהיה לבחון תכניות פינוי בינוי. חלופה זו מציעה חזית מסחרית לאורך רחוב לה גורדיה תוך חיבור שני מוקדי מסחר ותעסוקה שיחזקו את המוקדים הקיימים בהיכל "נוקיה" במערב ובמתחם מבני הציבור במזרח.

**חלופה ג':** מציעה, בנוסף להוראות בחלופות א' ו-ב', קביעת אזורים נוספים בשכונות המגורים שבהם יותרו תכניות של פינוי בינוי. בחלופה זו מוצעת תוספת שטחים משמעותית, בעיקר בשכונת רמת הטייסים ובמערב יד אליהו. בנוסף למוקדי המסחר והתעסוקה שבחלופה ב', מוצע לחזק את המרכזים המסחריים השכונתיים ולאפשר בכל אחד מהם תוספת מתונה של שטחי מסחר ותעסוקה.

#### עיבוי מתון

במסגרת עיבוי מתון ניתן יהיה להרחיב את הדירות בבניינים הקיימים ולהוסיף מעליהם קומה אחת או שתיים.

#### עיבוי אינטנסיבי

במסגרת עיבוי אינטנסיבי ניתן יהיה להרחיב את הדירות בבניינים הקיימים, להוסיף מעליהם עוד 2-3 קומות ולעיתים גם אגף חדש המתפקד כבנין עצמאי בצמוד למבנה הקיים. באופן עקרוני, בעיבוי אינטנסיבי מוכפל מס' יחידות הדיור ונפח הבניה גדל פי 3.

#### פינוי בינוי

במסגרת פינוי-בינוי יתווספו זכויות בהיקף גדול (על פי רוב למעלה מפי 3 מנפח הבניה הקיים). תוספת זו תוכל ליצור כדאיות כלכלית להריסת מבנים קיימים ולבניית בניינים גבוהים יותר ובצפיפות רבה יותר במקומם.

## פירוט הצעות תוכנית המתאר לשכונות המגורים

**נחלת יצחק:** לא מוצעים שינויים מהותיים ברוב שטחי שכונת המגורים שכן השכונה כבר מבונה ברובה המכריע. בכל החלופות, לאורך רחוב נחלת יצחק תותר בנייה במגדלים במתחמים בודדים הממוקמים לאורך הדופן הדרומית של הרחוב ובקצה המערבי של הדופן הצפונית (לקראת הצומת עם רחוב יגאל אלון), ברחובות עמק ברכה, נחלת יצחק ויגאל אלון ניתן יהיה לפתח חזיתות מסחריות נוספות בדומה למצב הקיים. (תיאור אזור התעסוקה נחלת יצחק מפורט בהמשך, בהצעות לאזורים שאינם למגורים).

**רמת ישראל:** לא מוצעים שינויים מהותיים השכונה, השכונה תישמר כשכונה של מבנים נמוכים וצמודי קרקע. **ביצרון:** לא מוצעים שינויים מהותיים ברוב השכונה, השכונה תישמר כשכונה של מבנים נמוכים וצמודי קרקע. בחלופה א', בפנינת רחובות יצחק שדה ומשה דיין יתאפשר פרויקט עיבוי על ידי תוספת 3-4 קומות למבני השיכון הקיימים, בחלופות ב' ו-ג' יתאפשר במתחם זה פינוי בינוי בבנייה רבת קומות תוך יצירת חזית מסחרית מלווה רחוב לאורך רחוב יצחק שדה.

**יד אליהו:** בכל החלופות לא מוצעים שינויים ברוב מתחמי המבנים צמודי קרקע בשכונה. בחלופה א' יותר עיבוי מתון למבני ה"שיכונים" הקיימים על ידי תוספת של קומה עד 2 קומות. יותר עיבוי אינטנסיבי יותר בפנינת הרחובות יצחק שדה ומשה דיין ובקצה המערבי של רחוב לה גורדיה. בחלופה זו, ישמר אופיה הקיים של השכונה כשכונת מגורים מובהקת.

בחלופה ב', בנוסף להצעות חלופה א', מוצע לאפשר עיבוי אינטנסיבי וחזית מסחרית לכל אורך רחוב לה גורדיה. רחוב ההגנה, ממערב לרחוב יגאל אלון, יהפוך לרחוב מעורב המאפשר הקמת מבני תעסוקה. בחלופה ג', בנוסף להצעות חלופות א' ו-ב', יותרו מספר מוקדים לפינוי-בינוי בסמוך לצמתים של רחובות מרכזיים בשכונה. בחלופה זו מוצעת תוספת משמעותית של זכויות בניה במתחם צמודי הקרקע ממערב לרחוב אנילביץ' תוך אפשרות לשנות את יעוד מתחם זה לתעסוקה בבנייה רבת קומות.

**תל חיים:** לא מוצעים שינויים מהותיים השכונה, השכונה תישמר כשכונה של מבנים נמוכים. **עמישב ועממי ג':** בחלופה א' מוצע לשמור על מרקם הבניה הקיימת ולאפשר עיבוי מתון בלבד. בחלופה ב', בנוסף למוצע בחלופה א', מוצע לבחון אפשרות לפינוי בינוי בחלק המזרחי של השכונה. בחלופה ג' מוצע לבחון אפשרות לפינוי בינוי בשכונה כולה.

**התקוה:** לא מוצעים שינויים מהותיים השכונה, השכונה תישמר כשכונה של מבנים נמוכים. במערב השכונה, בצמוד למתחמי התעסוקה המתוכננים לאורך האיילון, מוצע לאפשר בינוי גבוה יותר, בתוספת זכויות קלה. בצד תוספת הזכויות, מוצע ליצור שטח ציבור ירוקים חדשים, המצויים בחסר כל כך בולט בתחום השכונה.

**רמת הטייסים:** בחלופה א' מוצע לשמור על מרקם הבניה הקיימת ולאפשר עיבוי מתון בלבד. בחלופה ב', מוצע לאפשר בשכונה עיבוי אינטנסיבי. בחלופה ג', בנוסף למוצע בחלופה ב', מוצע לאפשר פינוי בינוי במבני השיכונים שבחלקה החיצוני של השכונה, לאורך דרך השלום, הטייסים ולאורך פארק וולפסון.

**נוה צה"ל:** בכל החלופות מוצע לאפשר עיבוי מתון בשכונה. **כפר שלם רבתי:** השכונה תמשיך להתפתח על פי התכנון הקיים. נבדקת ההיתכנות של מספר פרויקטי פינוי-בינוי, אך בשלב זה אף אחת מבדיקות אלו אינה מוטמעת בתוכנית המתאר.

**עזרא:** לא מוצעים שינויים מהותיים השכונה, השכונה תישמר ברובה כשכונה של מבנים נמוכים. ברצועה הדרומית של השכונה, בין רחובות תמוז ודוחן, מוצע לאפשר בינוי גבוה לאורך פארק מנחם בגין, בהתאמה לבנייה הגבוהה העתידית בשכונת הארגזים.

**הארגזים, לבנה, שכונת ידידיה:** לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונת הארגזים ובשכונת לבנה, השכונות ימשיכו להתפתח על פי התכנון הקיים. עם זאת, לכל הרצועה שבין מקודמת בדיקה תכנונית אשר יתכן כי תוצאותיה ישולבו בהמשך בתוכנית המתאר.

## פירוט הצעות תוכנית המתאר לאזורים שאינם למגורים

**אזור התעסוקה נחלת יצחק:** ברצועה שבין רחוב יגאל אלון לנתיבי איילון, תוכנית המתאר תאפשר בכל החלופות תוספת של כ-190,000 מ"ר בבינוי אינטנסיבי במגדלים. בדומה לאזורי מע"ר (מרכז עסקים ראשי) אחרים, יותרו במתחם מגורים בשיעור של עד 25% מהשטח הבנוי, בצפון הרצועה היקף המגורים יוכל להגיע עד ל-40% בכפוף להקצאת קרקע לצורכי ציבור שתתן מענה לאוכלוסייה החדשה.

במתחם שבין רחוב נחלת יצחק בצפון, דרך השלום בדרום, יגאל אלון במערב ועליית הנוער במזרח, תכנית המתאר תאפשר בכל החלופות תוספת זכויות של כ-76,000 מ"ר, הבינוי ישלב מגדלים ובניה נמוכה יותר. במתחם יתקיים עירוב שימושי תעסוקה ומגורים, כאשר המגורים יהוו עד 50% מכלל השטחים. בקצה המזרחי של רחוב נחלת יצחק תותר הסבת מבני תעסוקה ל"לופטים" בכפוף לעמידה בתנאים שיקבעו לשם כך.

**אזור התעסוקה ביצרון:** תכנית המתאר תטמיע את התוכנית המאושרת למתחם. תוכנית זו הופכת את המתחם לאזור מע"ר בבינוי אינטנסיבי במגדלים, חלקו המזרחי של המתחם מוגדר אזור מעורב למגורים ותעסוקה וחלקו המערבי איזור תעסוקה. בנוסף, התוכנית קובעת את מערך שטחי הציבור במתחם כולו.

מתחם מבני הציבור (בית גיל הזהב, סינגלובסקי, עירוני ט', בית ברבור, "מתחם המכללות"): מוצע כי בכל החלופות המתחם ישמש כמתחם ציבורי מרכזי לרובע 9 אשר ישלב מבני ציבור ברמה רובעית, כלל עירונית ואף מטרופולינית. מכיוון שהמתחם גובל בשני קווי הסעת המונים מתוכננים, מוצע לאפשר בו תוספת שטחים ובכל זה שטחים למסחר, מגורים ואף למשרדים בהיקף מוגבל.

מתחם "הורודצקי": המתחם משמש כיום לשימושים בטחוניים. בהנחה ששימושים אלו יתפנו בעתיד, מוצע כי המתחם ישמש למגורים המשלבים תעסוקה ומסחר בהיקף מוגבל. מוצע ליצור חיבור דרך המתחם בין רחוב יצחק שדה לרחוב יצחק רבין (הגבורה) בגבעתיים.

פארק מנחם בגין: התוכנית אינה מציעה שינויים בפארק.