



תל אביב-יפו
TEL AVIV
יפו YAF0



מתאר העיר

ת"א / 5000 תכנית מתאר מקומית לתל-אביב-יפו

עיקרי תכנית המתאר העירונית החדשה
של תל-אביב-יפו

דרום העיר



16.2.2012

לאפשר התחדשות בשכונות ושדרוג
לשנות את פני התעסוקה בדרום העיר
להקים "מיזמי מנוף" לפיתוח הדרום



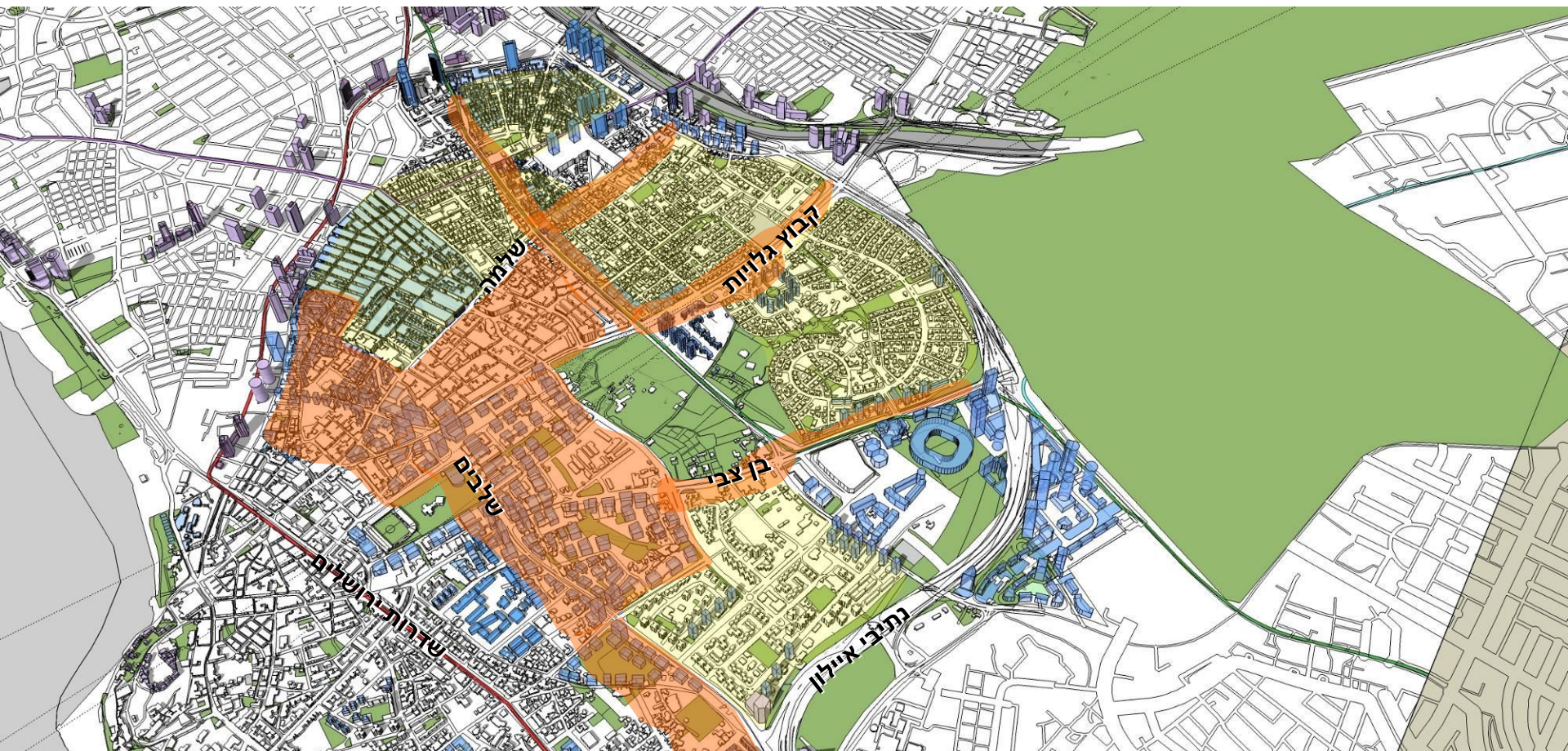
This aerial view of a city plan shows several distinct urban zones and infrastructure. A red line, likely a railway or major transit corridor, runs diagonally from the bottom left towards the top center. A green line, possibly a canal or another transit route, runs horizontally across the upper middle. The city is divided into several color-coded areas: a large blue area in the center-left, a yellow area in the center-right, and a green area on the far right. Hebrew labels are placed throughout the plan: 'שכונת' (Neighborhood) in the top left, 'קבוץ גלילות' (Kibbutz Galilit) in the top center, 'בן צבי' (Ben-Zvi) in the center, 'שכונת' (Neighborhood) in the middle left, 'שדרות חושלים' (Shdot Hasholim) in the bottom left, and 'נתיבי איילון' (Netai Ailon) in the bottom center. The plan also shows a dense network of streets, green spaces, and a large body of water on the right side.

התכנית שומרת על השכונות המתאפיינות במרקם בינוי ייחודי המשלב מגורים, מסחר ותעסוקה. בחלק משכונות אלו מאפשרת תכנית המתאר עירוב שימושים, תוך הגבלת פעילויות ועסקים המהווים מפגע בריאותי וסביבתי למגורים.



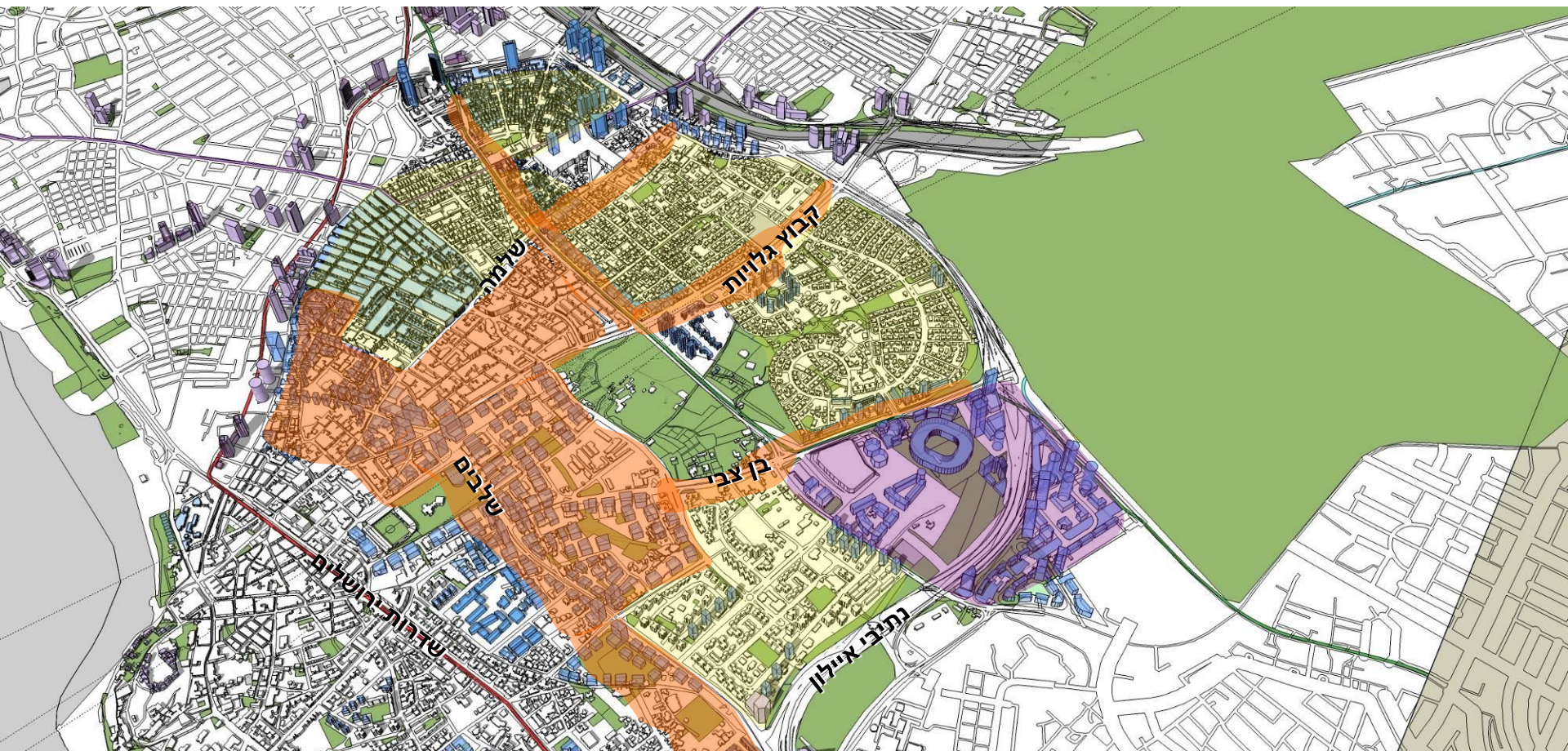
לאורך חלק מהצירים הראשיים התכנית מעודדת שילוב של שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות. בחלקם, התכנית מאפשרת בניה אינטנסיבית וגבוהה יותר.

תכנית המתאר נותנת תפקיד מרכזי לציר שלבים שיהפוך לרחוב עירוני מסחרי פעיל. מלאי המגורים בסביבתו יגדל באופן משמעותי וישולבו בו שטחי משרדים בהיקף מוגבל.



תכנית המתאר מציעה אזור תעסוקה מטרופוליני חדש בצומת חולון. באזור זה תותר בנייה צפופה וגבוהה ויתאפשרו בו משרדים, מסחר, היי-טק, ושימושים אחרים אשר התמקמו עד עתה בעיקר במע"ר המרכזי ובאזור רמת החייל.

שילוב שימושי מלאכה, יתאפשר תוך הקפדה על מגבלות סביבתיות.



An aerial photograph of Tel Aviv, Israel, with several colored overlays and labels indicating different urban planning zones or districts. The labels are in Hebrew:

- קבוץ גלויות** (Kibbutz Galutot) - Yellow label, pointing to a green-shaded area in the upper right.
- שלמה** (Shloma) - Green label, pointing to a green-shaded area in the upper left.
- בן צבי** (Ben-Zvi) - Orange label, pointing to an orange-shaded area in the center.
- שלבים** (Shalvim) - Blue label, pointing to a blue-shaded area in the lower left.
- שדרות חושן** (Sderot Hoshan) - Red label, pointing to a red-shaded area in the lower left.
- נתיבי איילון** (Netaivi Ayalon) - Purple label, pointing to a purple-shaded area in the lower right.

The map also shows various colored lines (red, green, yellow, blue, purple) that likely represent different types of infrastructure or boundaries. The background is a grayscale aerial view of the city's street grid and buildings.

תכנית המתאר נותנת תוקף תכנוני ל"פארק החורשות" שיהיה הפארק העירוני הגדול בעיר וישמש ריאה ירוקה לשכונות דרום העיר.

התכנית קובעת צירים ירוקים שיקשרו את הפארק אל השכונות שסביבו, אל פארק אריאל שרון (פארק האיילון) ואל שטחים פתוחים נוספים קיימים ומתוכננים.

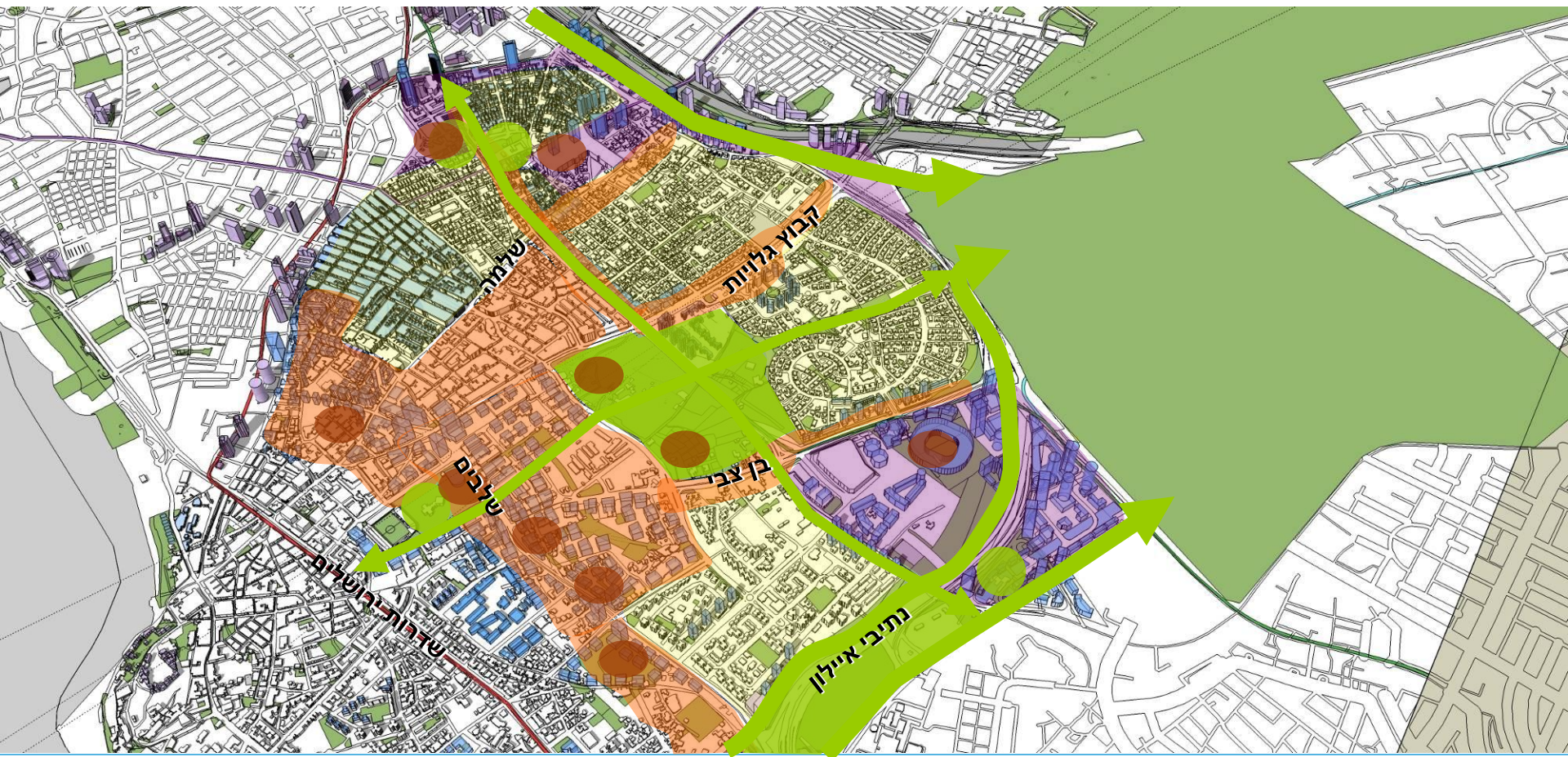


תכנית המתאר מטמיעה תכנון לציר ירוק מטרופוליני המחבר את פארק אריאל שרון, לאורך נתיבי איילון, דרך שכונות יפו - אל חוף הים. בנוסף, התכנית מוסיפה ציר ירוק מטרופוליני לאורך האיילון המחבר את פארק אריאל שרון אל פארק הירקון. באופן זה התכנית יוצרת "שלד מרחב ציבורי" רציף להליכה ברגל ולרכיבה על אופניים.



תכנית המתאר מסמנת מוקדים ציבוריים, שמטרתם לשמש כ"מיזמי מנוף" שיוכלו לעודד את התפתחות שכונות המגורים הסמוכות והאזור כולו.

מוקדים כאלו מסומנים בעיקר לאורך ציר שלבים וכן בצומת חולון, בפארק החורשות בתחנה המרכזית החדשה ובתחנה המרכזית הישנה.



תכנית המתאר שומרת על אופייה הקיים של השכונה כאזור מעורב לתעסוקה ולמגורים
 תוך קביעת הנחיות למניעת מפגעים לשימושי המגורים.

תכנית המתאר שומרת על אופייה של פלורנטיין גם מבחינת הבנייה המיוחדת הקיימת בה
 ומסמנת אותה כמרקם לשימור.



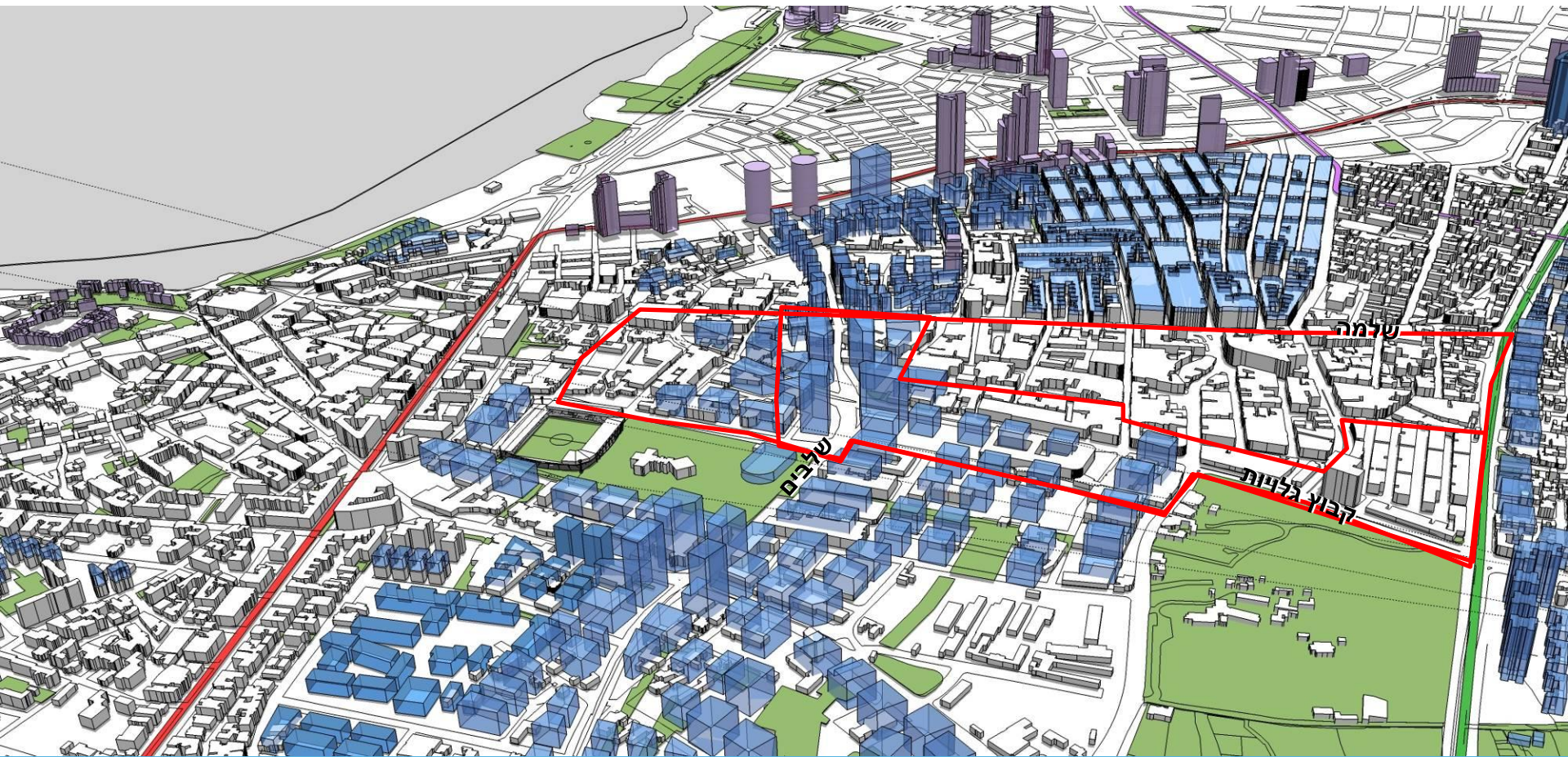
במערב השכונה תכנית המתאר מטמיעה תכניות לפינוי מבני מלאכה ותעשייה ולבנייה חדשה בגובה של עד 15 קומות, בעיקר למגורים אך גם בשילוב של שימושי מסחר ומשרדים. תוטמע "קריה ציבורית" המרחיבה את שטחי הציבור בצמוד למתחם בי"ס דרויאנוב.



ממערב לרחוב אליפלט התכנית קובעת שטח מעורב למסחר, לתעסוקה ולמגורים בגובה של עד 8 קומות ובניה גבוהה יותר של עד 12 קומות לאורך רחוב שלבים. התכנית מסמנת בשטח זה מוסד ציבורי עירוני חדש. בתכנית מפורטת תהיה חובה להקצות שטח למבני ציבור אשר יצטרף ל"קריה הציבורית" שממזרח לרחוב אליפלט.



תכנית המתאר קובעת את השטח שבין רחוב סלמה לרחוב קיבוץ גלויות כאזור מעורב למגורים, למשרדים, למסחר ולשימושי תעסוקה אחרים בבניה בגובה של 6 עד 8 קומות. לאורך רחוב קיבוץ גלויות יותרו שימושי תעסוקה ומלאכה במגבלות ותנאים סביבתיים. בצמתים של רחוב שלבים תותר בניה גבוהה של עד 25 קומות בעיקר לשימושי תעסוקה



באזור כולו תכנית המתאר מחייבת חזית מסחרית.

את הרחובות דרך שלמה, קיבוץ גלויות, בן צבי, שוקן שלבים/אליפלט והרצל התכנית מסמנת כרחובות עירוניים בהם בנוסף לחזית מסחרית יהיו מדרכות רחבות ושבילי אופניים.



תכנית המתאר מאפשרת בכל המבנים בשכונה עיבוי של עד 2 קומות.
 פינוי בינוי נקודתי יותרו בכפוף להכנת מסמך מדיניות לכל השכונה.
 במתחם "רסקו" התכנית מאפשרת פינוי-בינוי עד לגובה של 15 קומות,
 ללא קשר להכנת מסמך המדיניות לשכונה כולה.



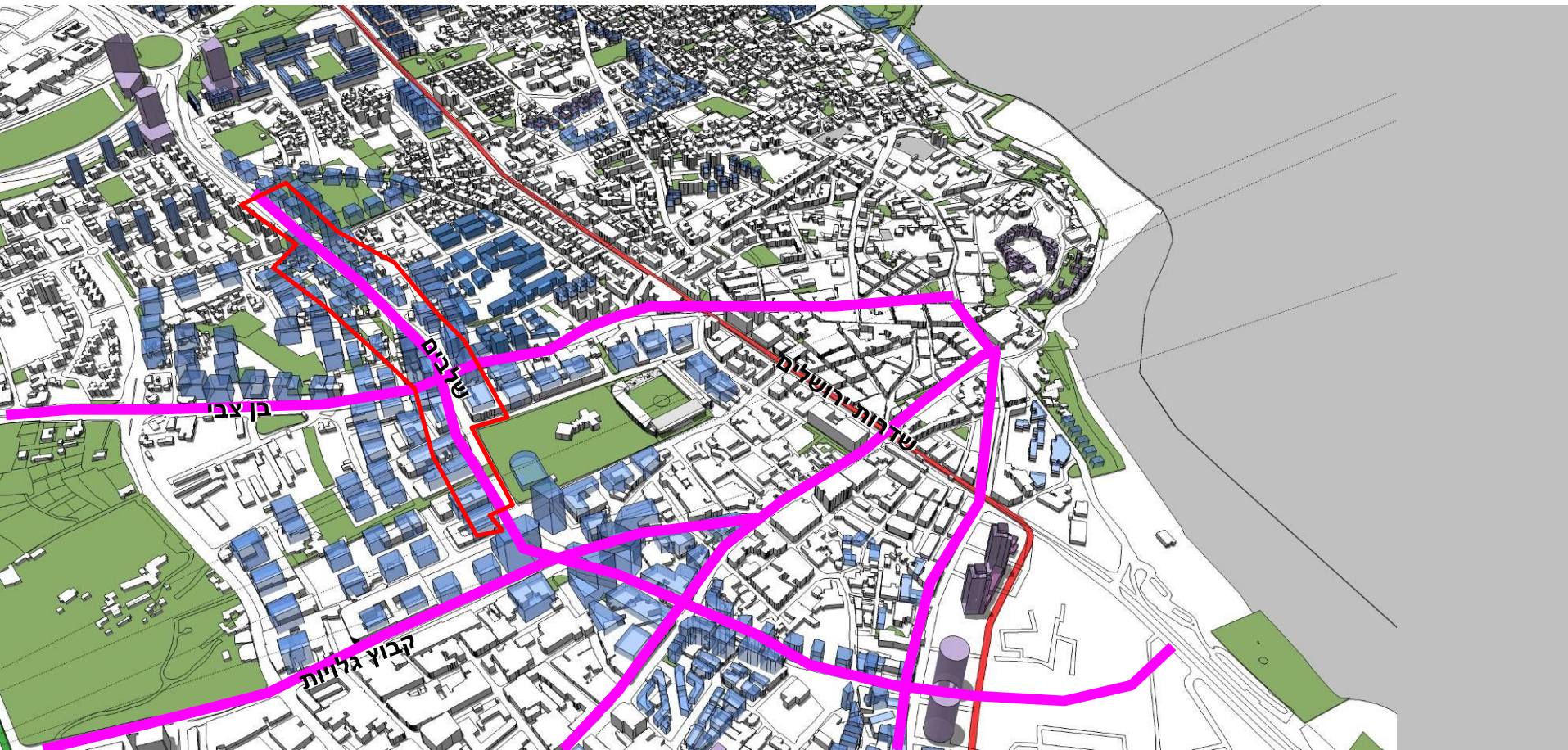
במתחמים שמשני צידי הרחובות שלבים והיינריך היינה תכנית המתאר מאפשרת פיתוח שכונות מגורים חדשות בגובה של עד 8 קומות. עד 25% משטחי הבניה יהיו לתעסוקה.

עיקר שטחי התעסוקה ירוכז לאורך הרחובות עצמם בבניה בגובה של עד 12 קומות ובצמתים הראשיים עד 25 קומות.



לאורך הרחוב תכנית המתאר קובעת חזית מסחרית ומגדירה רוחב מדרכות ושביל אופניים. המשך רחוב שלבים צפונה עובר כרחוב עירוני מסחרי דרך מתחם מנשיה.

רחובות מסחריים עירוניים נוספים חוצים את רחוב שלבים ומחברים את שכונות דרום העיר ממזרח אל יפו וחוף הים במערב.

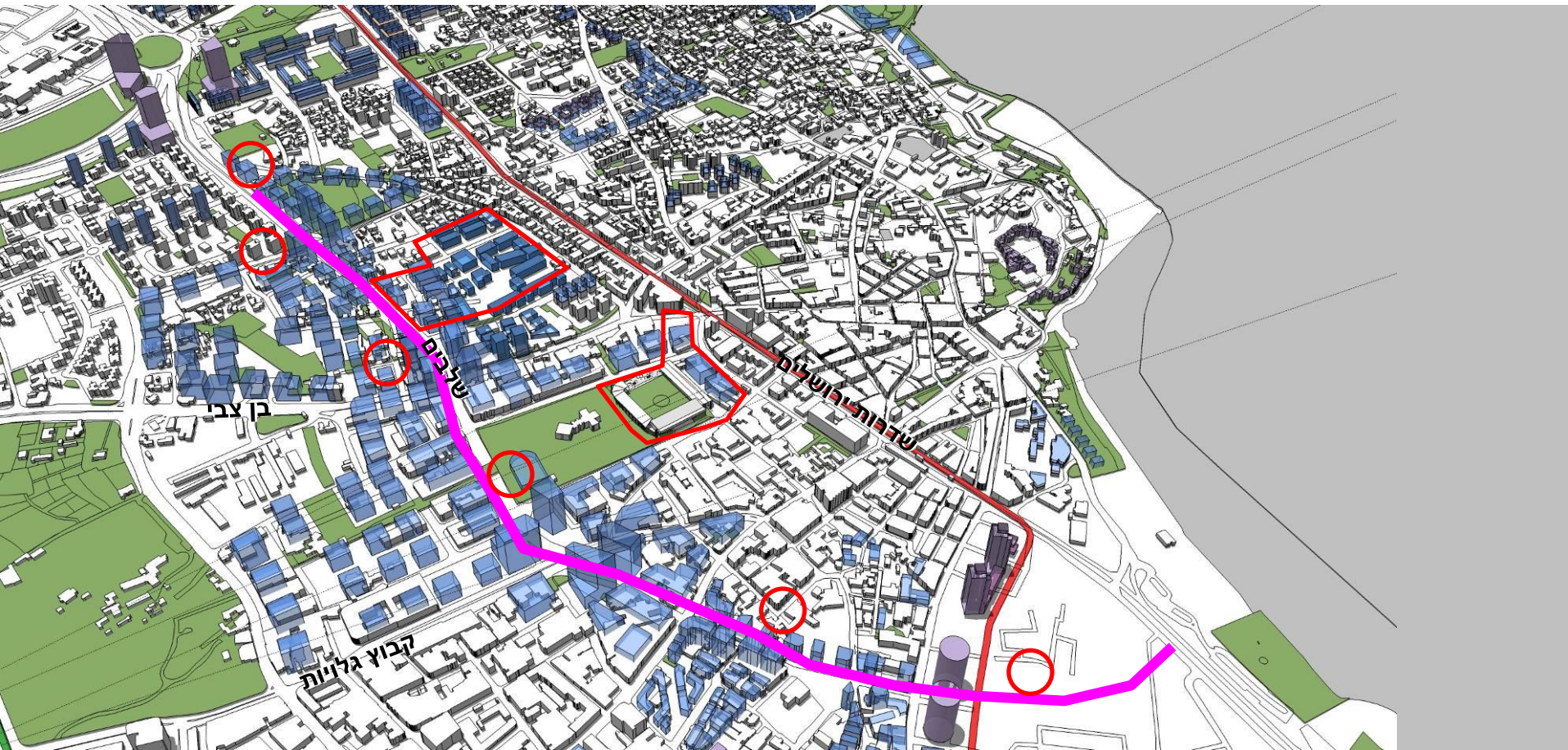


רחובות אלו ונוספים, יחד עם מערכת הצירים הירוקים אותם מעגנת תכנית המתאר יוצרים שלד מרחב ציבורי המחבר את האזור גם צפונה אל מרכז העיר ודרומה אל בת ים.



רחובות אלו ונוספים, יחד עם מערכת הצירים הירוקים אותם מעגנת תכנית המתאר יוצרים שלד מרחב ציבורי המחבר את האזור גם צפונה אל מרכז העיר ודרומה אל בת ים.

התכנית מעגנת את המכללה האקדמית ואצטדיון בלומפילד ומאפשרת את התפתחותם. בנוסף, התכנית קובעת מוקדים לאורך ציר שלבים בהם יפותחו מוסדות ציבור חדשים.



קרית שלום ופארק החורשות

תכנית המתאר שומרת על הבתים צמודי הקרקע בשכונה.
 התכנית מאפשרת הרחבות, אך ללא תוספת קומות וללא תוספת יחידות דיור.
 במבני השיכונים בשולי השכונה תכנית המתאר מאפשרת עיבוי של עד 2 קומות.
 פינוי בינוי נקודתי יותרו בכפוף להכנת מסמך מדיניות לכל השכונה.



קרית שלום ופארק החורשות

התכנית מטמיעה תכניות מאושרות לבניה רבת קומות לאורך רחוב קיבוץ גליות.

התכנית מעגנת את פארק החורשות שממערב לשכונה כשטח פתוח עירוני בעל אופי יחודי המשלב אתרי טבע עירוני. מערכת של צירים ירוקים מאפשרת קשר נוח אל הפארק מהשכונות שבסביבתו ואל פארק אריאל שרון (פארק האיילון).



קרית שלום ופארק החורשות

ברחובות קיבוץ גלויות, בן צבי והרצל קובעת תכנית המתאר חזית מסחרית, מדרכות ונתיבי אופניים, אשר יחד עם הצירים הירוקים משלימים את שלד המרחב הציבורי מסביב לשכונה ומקשרים אותה אל השכונות האחרות בדרום העיר, למרכז העיר, למזרחה וליפו.



התכנית מאפשרת בניה חדשה, הרחבות ותוספת קומות למגורים בגובה של עד 4 קומות.
 בשולי השכונה לאורך הרחובות סלמה, הר ציון וקיבוץ גלויות תכנית המתאר מאפשרת
 בינוי גבוה יותר של עד 10 קומות ובצמתיים עד ל-15 קומות. לאורך רחוב חיל השריון
 תכנית המתאר מאפשרת עד 15 קומות ולאורך האיילון עד 40 קומות.



תכנית המתאר קובעת חזית מסחרית ברחובות המקיפים את השכונה וכן ברחובות חכמי ישראל ומסילת ישרים. לאורך שדרות הר ציון ורחוב חיל השריון יותר עירוב שימושים של מגורים ותעסוקה. לאורך נתיבי איילון התכנית מאפשרת בעיקר שימושי משרדים ותעסוקה כחלק מרצועת מרכז העסקים הראשי.



נווה שאנן והתחנה המרכזית

תכנית המתאר קובעת את רוב שטחי שכונת נווה שאנן כאזור מעורב למסחר, למגורים ולשימושי תעסוקה שאינם מטרדיים למגורים.

ברחובות המקיפים את השכונה וכן בשטחי התחנה המרכזית החדשה (לאחר שתועתק ממקומה) יותרו שימושי תעסוקה בהיקף משמעותי ובבניה מגדלית גבוהה.



נווה שאנן והתחנה המרכזית

מצידי שדרות הר ציון תכנית המתאר קובעת אזור למגורים בבניה של 8 עד 15 קומות. לאורך הרחוב עצמו התכנית קובעת חזית מסחרית ומאפשרת גם שימושי תעסוקה.

בשדרות הר ציון ורחוב סלומון תכנית המתאר קובעת ציר ירוק שיתחבר אל פארק החורשות.



נווה שאנן והתחנה המרכזית

בשטחי התחנה המרכזית הישנה תכנית המתאר קובעת אזור למוסדות ציבור הכולל מוסד ציבורי עירוני חדש וכיכר עירונית. התכנית קובעת מוסד ציבור נוסף בתחום גן לוינסקי.

גם באזור התחנה המרכזית החדשה, לאחר שתועתק ממקומה, תכנית המתאר קובעת מוסד ציבורי עירוני חדש שישתלב בשטחי התעסוקה במקום.



בשטחים הסמוכים לצומת חולון, תכנית המתאר קובעת אזור תעסוקה המיועד לשימושי תעסוקה בהיקף משמעותי ובבניה מגדלית גבוהה.

פיתוח האזור נשען על הסמיכות לנתיבי איילון, לרכבת ישראל ולקווי הסעת המונים. באזור ישולב מרכז תחבורה מטרופוליני שיחליף את התחנה המרכזית.



בתוך האזור ובשוליו תכנית המתאר קובעת רחובות מסחריים וצירים ירוקים אשר יקשרו את האזור לשכונות שבסביבתו, אל פארק אריאל שרון וליפו.

באזור ישולבו בית הקברות הקיים במקום וכן אתרי טבע כחלק ממערך השטחים הפתוחים. פיתוח האזור בכלל ומערך השטחים הפתוחים בפרט יחייבו שיתוף פעולה עם עיריית חולון.

