



תל אביב
TEL AVIV
יפו YAFFO



מתאר העיר

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

עיקרי תכנית המתאר העירונית החדשה
של תל-אביב-יפו

מזרח העיר



5.2.2012

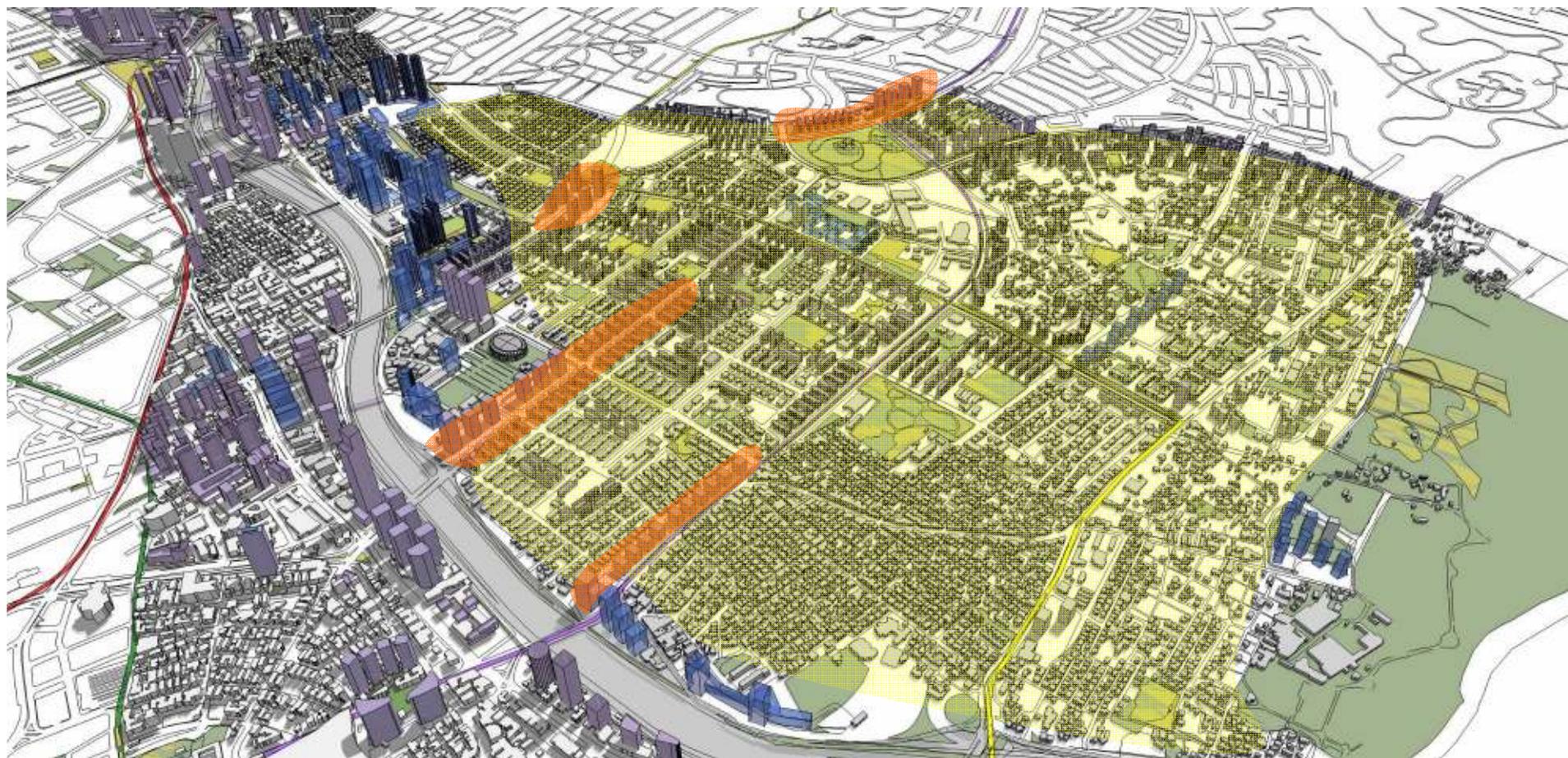
לפתח את מזרח העיר כרובע מגורים ואיכותי להפוך אזורי תעשייה מיושנים לאזורי תעסוקה מודרניים ליצור רובע ירוק יותר



ברוב השכונות תינתן אפשרות ל"עיבוי מתון", באמצעות תוספת של קומה או שתיים, הרחבת יחידות דיור ותוספת אגפים למבנים קיימים. ההתערבות המתונה נועדה לשמור הן על מרקם הבינוי ואופי המבנים והן על המרקם הקהילתי הקיים.



התערבות אינטנסיבית תיעשה לאורך רחובות ראשיים כדרך ההגנה, רחוב לה-גוורדיה, רחוב יצחק שדה ודרך השלום. במקומות אלה תעודד, בדרך כלל, תכנית המתאר גם תוספות של שטחי מסחר ותעסוקה.



מזרח העיר

בית גיל הזהב, אורט סינגלובסקי, תיכון עירוני ט', מרכז קהילתי בית בארבור
 ו"מתחם המכללות" יהוו מתחם ציבורי מרכזי, שישלב מבני ציבור ברמה רובעית,
 כלל עירונית ואף מטרופולינית.

מתחם זה ישמש עוגן מרכזי לכל רובע מזרח העיר.



אזורי התעסוקה לאורך ציר האיילון, שהכילו בעבר תעשייה מסורתית ומזהמת עתידים לשנות את פניהם לאזורי תעסוקה מודרניים.
 תכנית המתאר תאפשר בנייה של מגדלי משרדים, בהתאם לאופי המרכז העירוני הראשי המתפתח לאורך ציר זה. באזורים אלה מתוכנן שילוב מתון של מגורים.



מזרח העיר

לאורך הרובע מתוכננים שני "צירים ירוקים" בין מוסדות הציבור, החינוך, גינות ומעברים ציבוריים. הצירים יאפשרו סביבה בטוחה לתושבים וקישור נוח לפארק מנחם בגין.

"ציר ירוק" נוסף יחבר את מזרח העיר למרכזה משכונת ביצרון באמצעות גשר מעל נתיבי איילון אל שדרות יהודית, ובהמשך אל חוף הים.

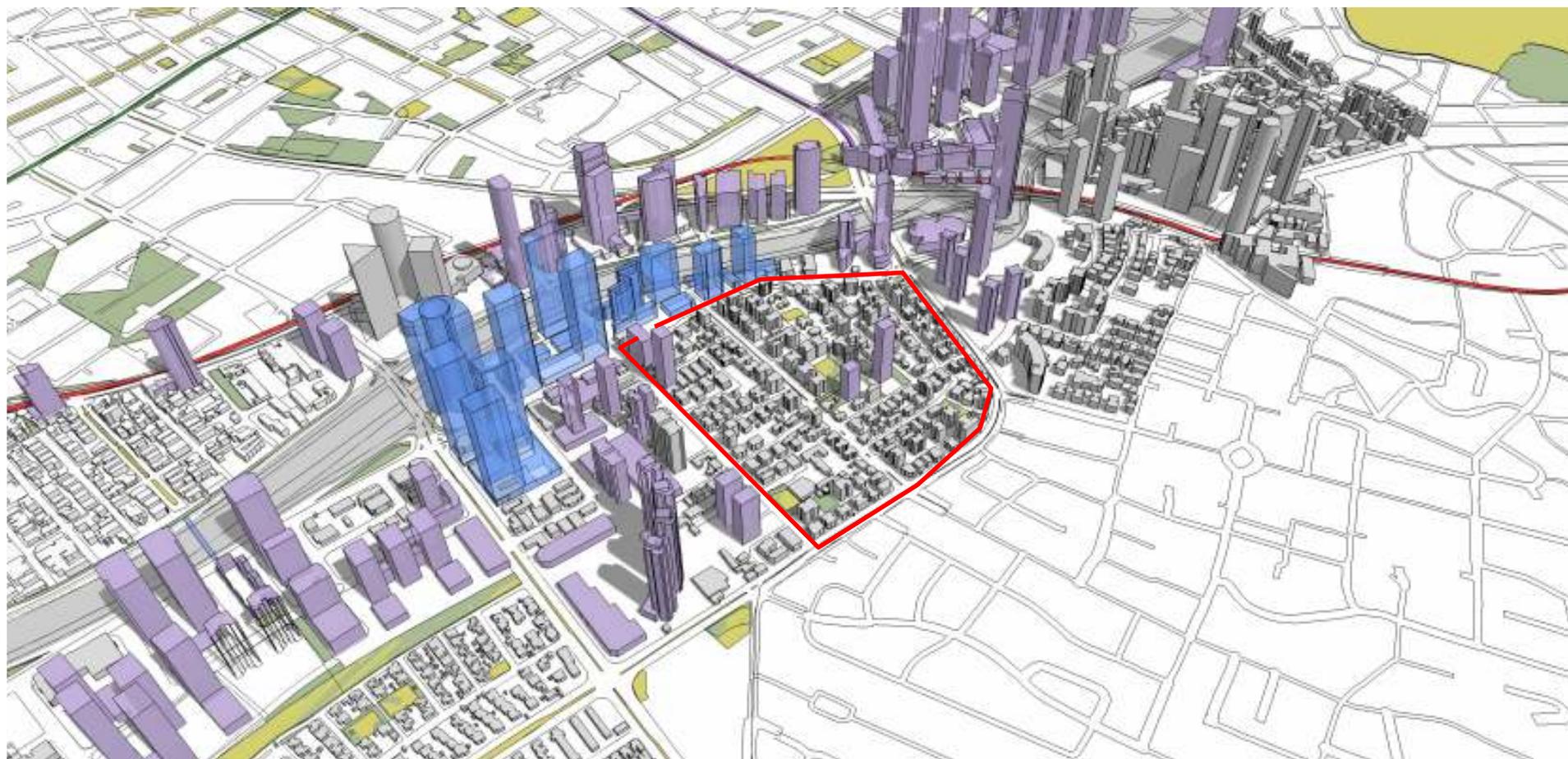


הצירים הירוקים מתחברים למערך השדרות והשטחים הפתוחים ברובע ליצירת "שלד מרחב ציבורי" המקשר את שכונות המגורים אלו לאלו באמצעות נגישות טובה בהליכה ברגל וברכיבה על אופניים.



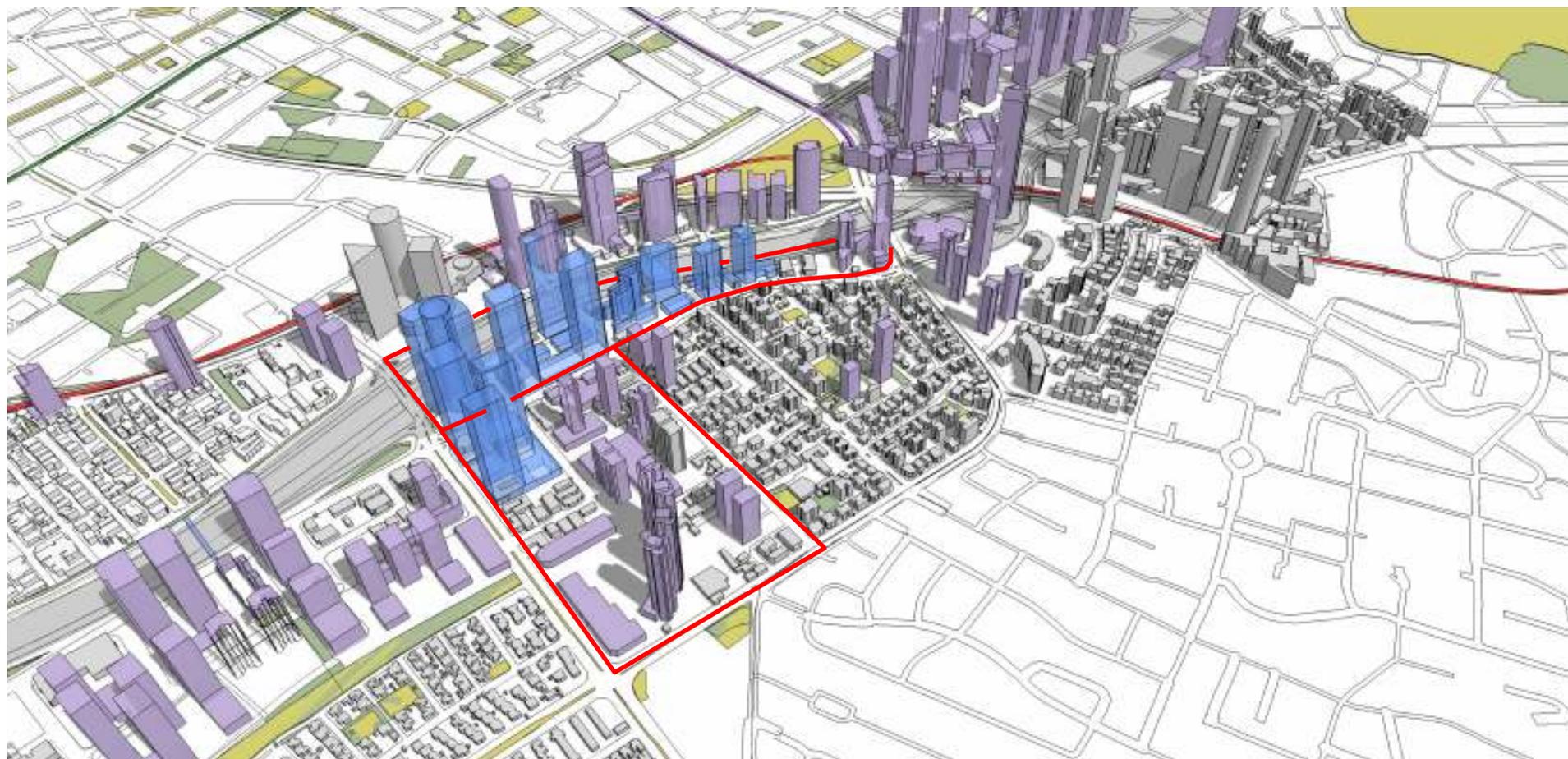
נחלת יצחק

באזור המגורים תכנית המתאר אינה מציעה שינוי, למעט בפינת הרחובות נחלת יצחק ויגאל אלון, שם ניתן יהיה לקדם פרוייקט "פינוי-בינוי".
 במרכז השכונה (מתחם "הבורג") נמצאת תכנית מאושרת לבניית 2 מגדלים.



נחלת יצחק

ברצועה שבין רחוב יגאל אלון לנתיבי איילון, תכנית המתאר מאפשרת תוספת שטחי תעסוקה במגדלים. יותרו במתחם מגורים בשיעור של עד 25% מהשטח הבנוי. בין רחוב נחלת יצחק לדרך השלום התכנית קובעת "איזור מעורב" לשימושי תעסוקה ומגורים בבניה במגדלים. באזור תכנית מאושרת למגורים "תע"ש השלום".



ביצרון, רמת ישראל

רוב שטחי השכונות ישמרו כאזורי מגורים בבניה נמוכה. תותר תוספת זכויות בהיקף מוגבל ללא הגדלת צפיפות וללא תוספת קומות מכוחה של תכנית המתאר.



ביצרון, רמת ישראל

בפינת הרחובות יצחק שדה ומשה דיין התכנית מאפשרת בנייה במתכונת של פינוי בינוי בבנייה רבת קומות ובהמשך רחוב יצחק שדה עיבוי של מבני השיכון הקיימים.

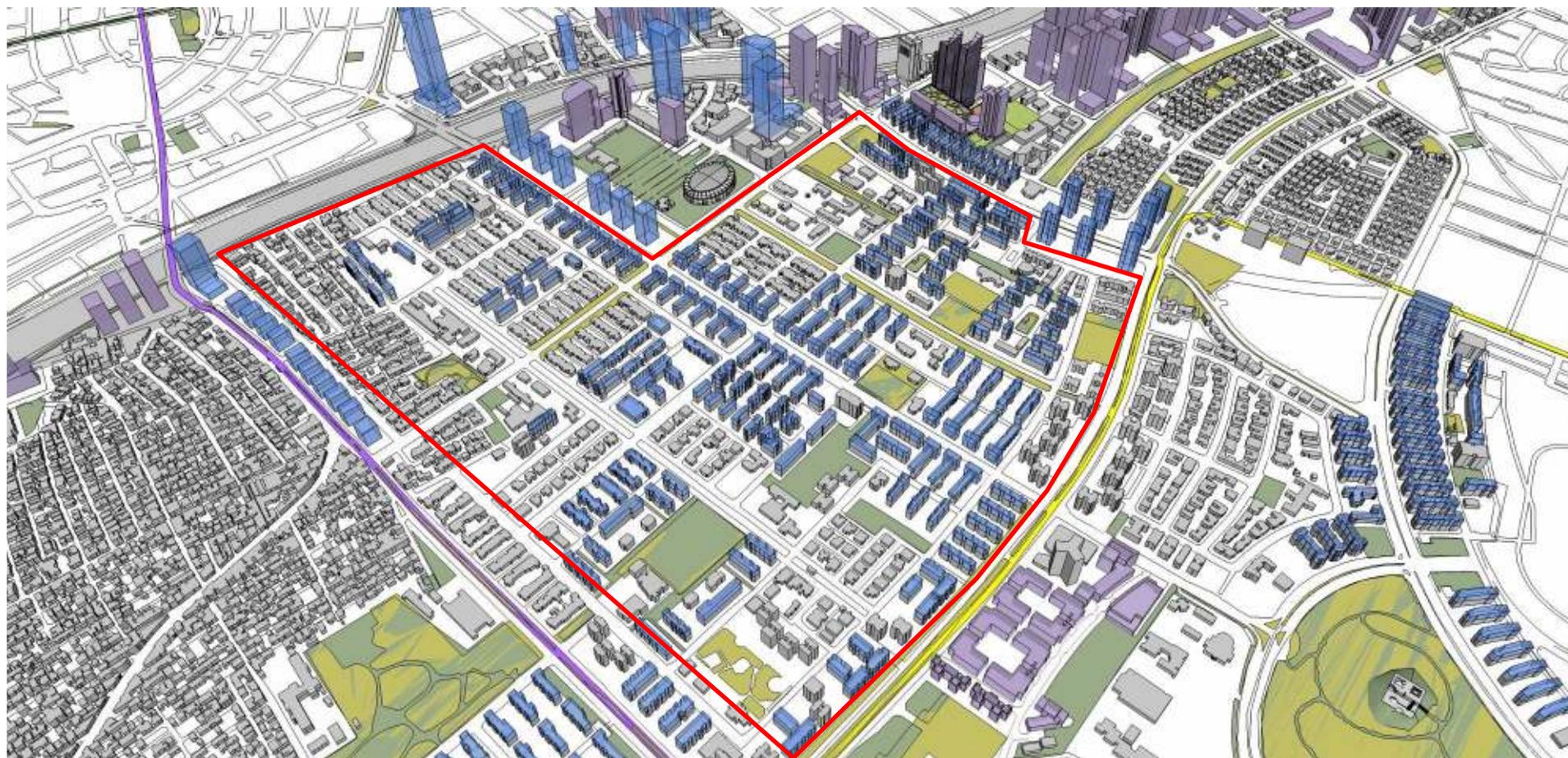


ביצרון, רמת ישראל

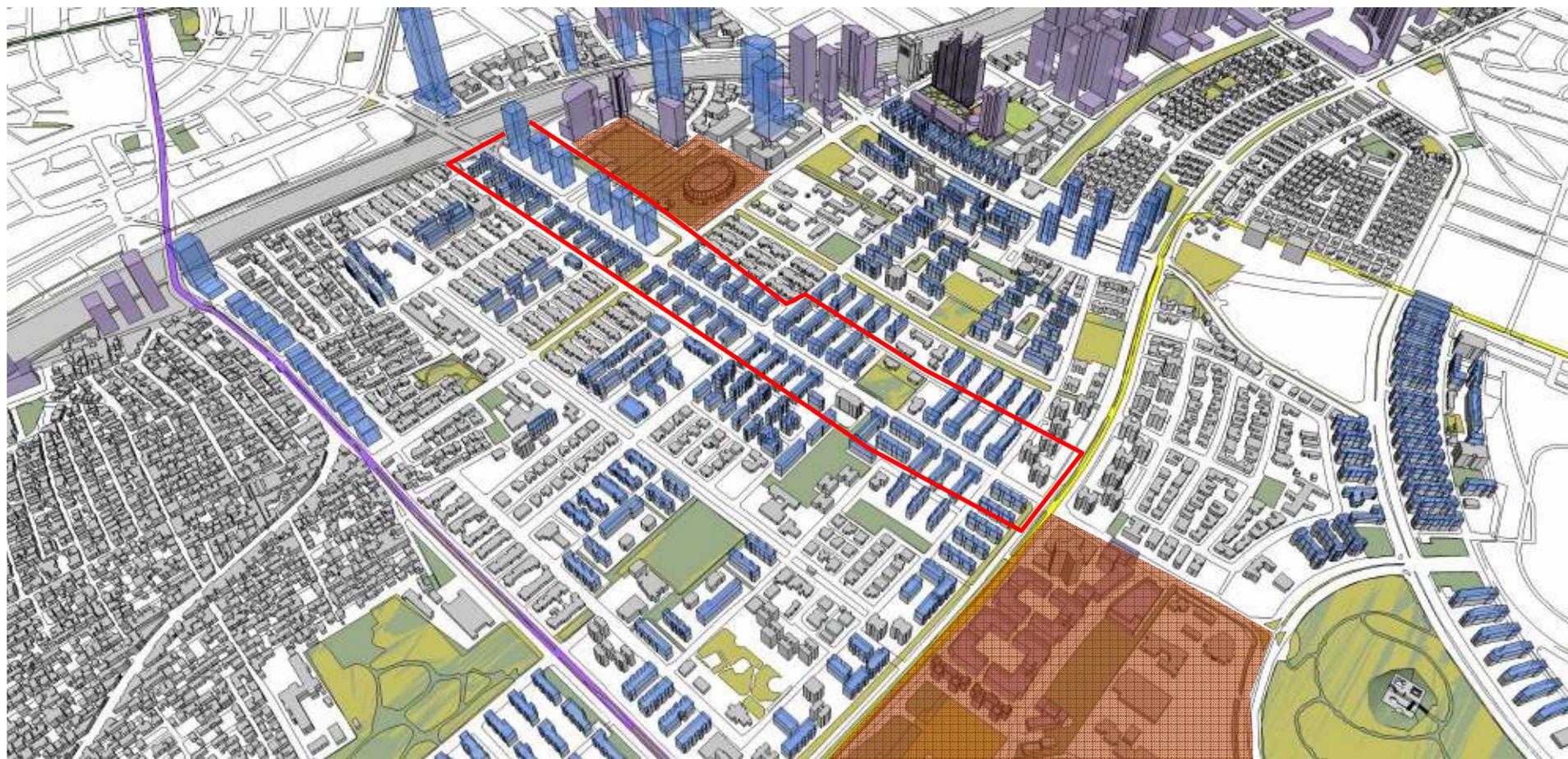
באזור התעסוקה, תכנית המתאר מטמיעה את התוכנית המאושרת החלה במקום, ההופכת את המתחם לאזור מע"ר בבינוי אינטנסיבי במגדלים, אשר חלקו המזרחי מוגדר כאזור מעורב למגורים ולתעסוקה. תכנית המתאר מטמיעה גם את תכנית למתחם הסינרמה הנמצאת בשלבי אישור סופיים.



ברוב אזורי המגורים בשכונה יותר עיבוי מתון. במתחמים צמודי הקרקע לא תותר תוספת יחידות דיור או תוספת קומות. כל זאת, בהתאם למדיניות שאושרה בוועדה המקומית לפני מספר חודשים. המדיניות שואפת לשמור על האופי הנוכחי של השכונה, יחד עם תוספת מדודה של יחידות דיור אשר תאפשרנה תוספת אוכלוסיה חדשה והגדלת מגוון הדירות.

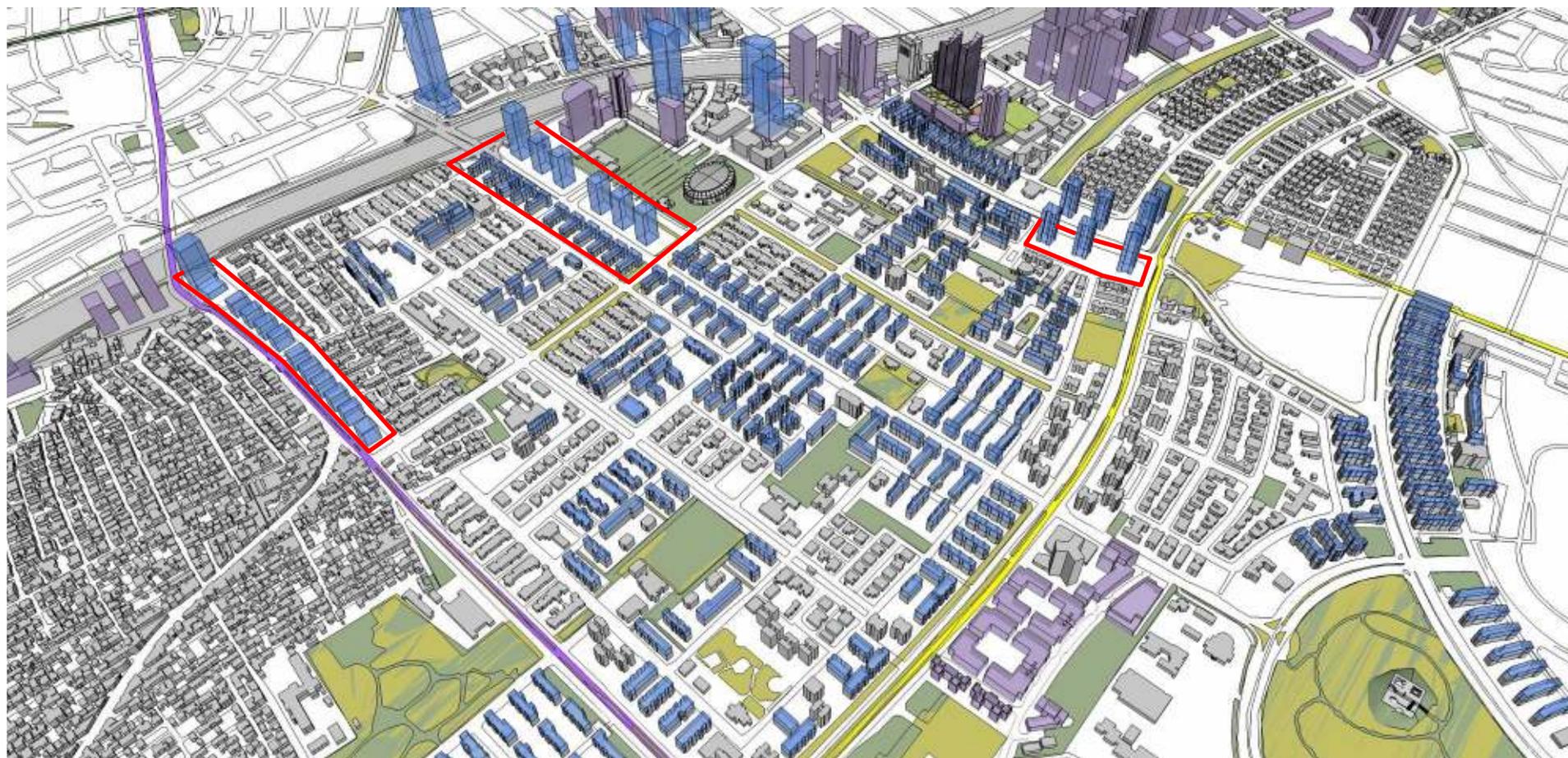


לאורך רח' לה-גוארדיה יותר "עיבוי אינטנסיבי" הכולל תוספת קומות, בניית אגפים חדשים
 ופיתוח חזית מסחרית לאורך הרחוב במטרה ליצור ציר עירוני פעיל בין מתחם היכל
 "נוקיה" ממערב ו"מתחם המכללות" ממזרח.

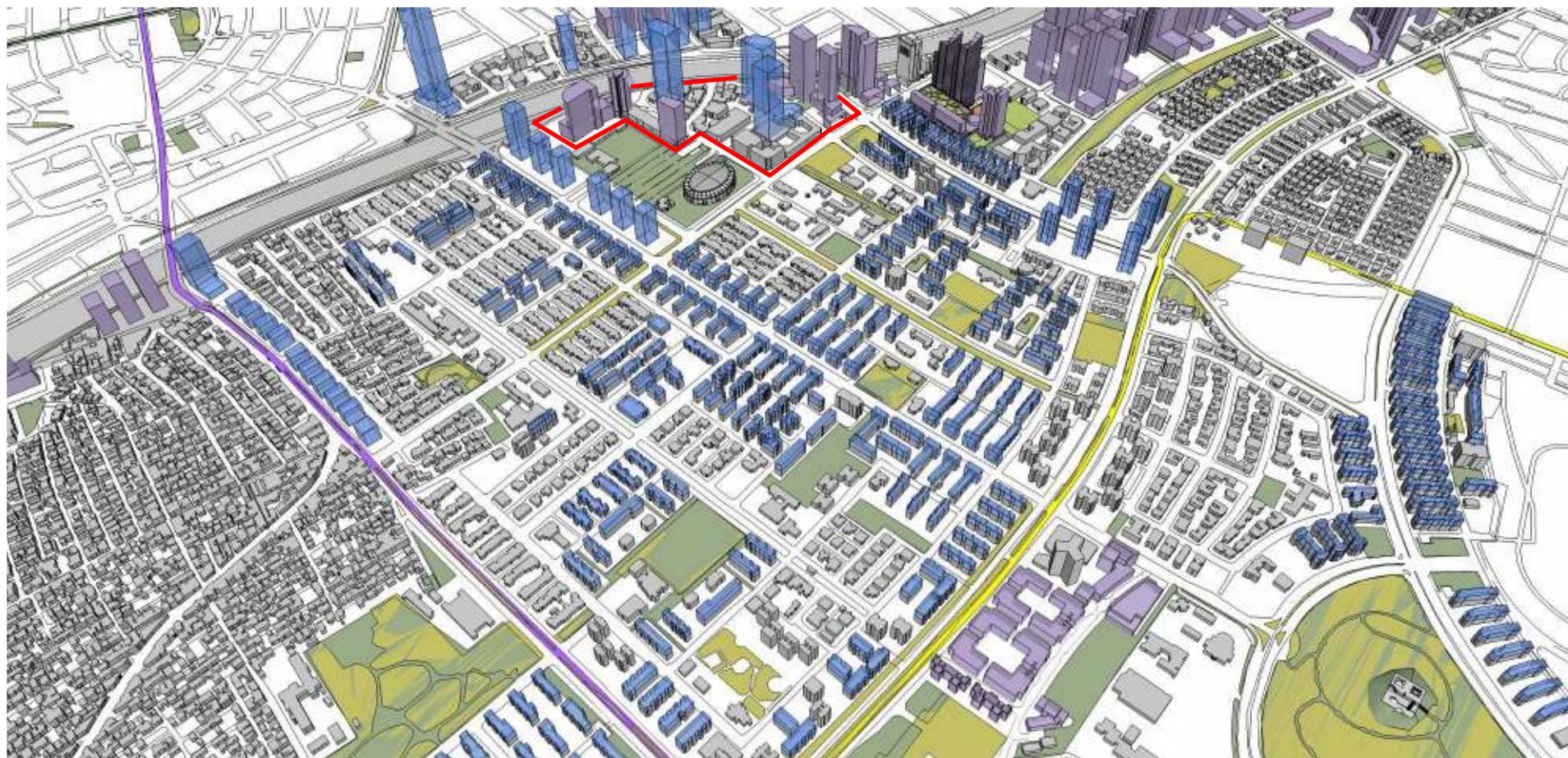


ברחוב לה גווארדיה מערבה מרחוב יגאל אלון, בצומת יצחק שדה ומשה דיין וחלק המערבי של רחוב ההגנה תותר תוספת זכויות המאפשרת פינוי-בינוי.

במתחם ברחוב ההגנה, אשר בסמוך אליו מתוכנן לעבור הקו הסגול של הרכבת הקלה, יותרו שימושים מעורבים למגורים או לתעסוקה מעל חזית מסחרית.



באזור התעסוקה הסמוך לאיילון, תכנית המתאר מאפשרת תוספת שטחי תעסוקה במגדלים. יותרו במתחם מגורים בשיעור של עד 25% מהשטח הבנוי. התכנית מטמיעה תכנית מאושרת בסמוך לפארק "גלית" ואת התכנית בשלבי הכנה למתחם "אייס" (כחלק מתכנית מתחם הסינרמה)



רמת הטייסים, תל חיים, עממי ג'

באזורי המגורים בהם קיימים מבני שיכונים יותר עיבוי מתון. במתחמים צמודי הקרקע לא תותר תוספת יחידות דיור או תוספת קומות.

בסמוך לרחובות ראשיים ולתוואי המתוכנן של הקו הסגול של הרכבת הקלה, תותר תוספת זכויות המאפשרת פינוי-בינוי.



התקווה, נוה צה"ל, בית יעקב

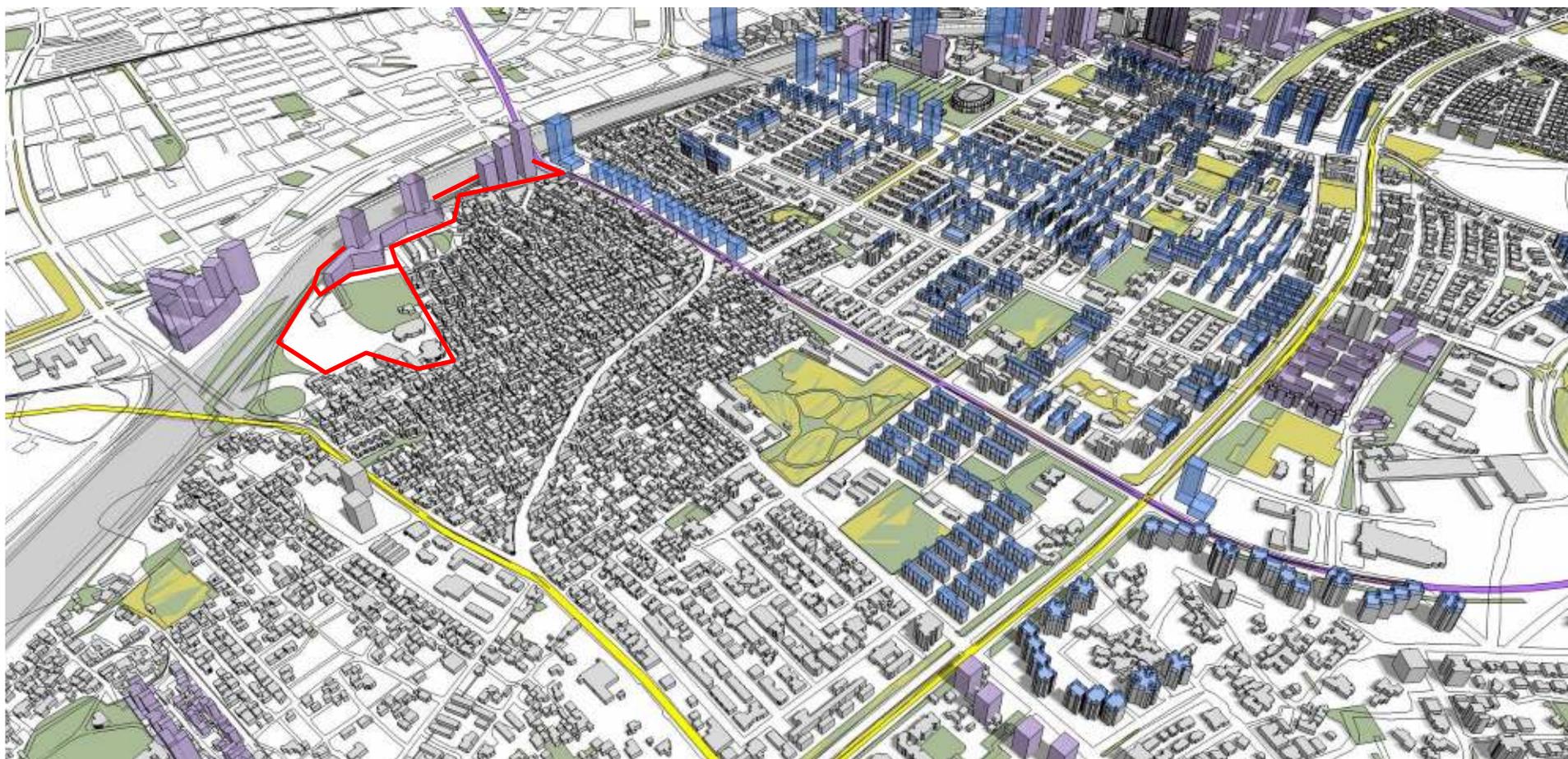
התכנית אינה משנה ברוב שטחי השכונה את המצב התכנוני המאושר. באיזורים המערביים של השכונה הגובלים במתחמי התעסוקה המתוכננים לאורך האיילון התכנית מאפשרת בינוי גבוה יותר, בתוספת זכויות קלה. בנווה צה"ל, התכנית מאפשרת עיבוי מתון של המבנים הקיימים.



התקווה, נוה צה"ל, בית יעקב

לאורך האיילון תכנית המתאר מטמיעה תכניות לבנייה לתעסוקה במגדלים.

באזור אצטדיון בני יהודה מתוכנן אזור למוסדות ציבור עירוניים ושטח פתוח אשר יוקם כחלק מפיתוח האזור, בהתאם להתקדמות במציאת אתר חלופי להעתקת האיצטדיון.



כפר שלם רבתי, לבנה, ידידיה

בכפר שלם מלאי תכנוני מאושר בהיקף של כ-2,000 עד 3,000 יח"ד שלא מומשו על רקע הבנייה הלא מוסדרת הקיימת במקום. תכנית המתאר מאפשרת ניווד זכויות שלא נוצלו ממגרש למגרש למימוש בנייה חדשה ללא תוספת זכויות חדשות. במתחמי השיכונים התכנית מאפשרת עיבוי בתוספת של 2-3 קומות.



כפר שלם רבתי, לבנה, ידידיה

בשכונת ידידיה ובלבנה לא מוצע שינוי והן נמצאות בבדיקה תכנונית (הסבר בהמשך).

מתחם מבני הציבור ישלב, כאמור מבני ציבור ברמה רובעית, כלל עירונית ומטרופולינית. מכיוון שהמתחם גובל בשני קווי הסעת המונים (הצהוב והסגול) התכנית מאפשרת בו תוספת שטחים למסחר, למגורים ואף למשרדים בהיקף מוגבל.



עזרא, הארגזים

ברוב שטחי שכונת עזרא תכנית המתאר אינה משנה את המצב התכנוני המאושר כשכונה של מבנים נמוכים. בדרום השכונה בגבול פארק מנחם בגין, בין הרחובות תמוז ודוחן, התכנית מאפשרת בינוי גבוה, בהתאמה לבנייה הגבוהה העתידית בשכונת הארגזים.



בשכונת הארגזים התכנית אינה משנה את המצב התכנוני המאושר.

לאורך רחוב לח"י התכנית מאפשרת שילוב שימושי מגורים ותעסוקה מעל חזית מסחרית. במגרשים המיועדים לשטחי ציבור, שינוי זה יותר רק בכפוף לקביעת שטחי ציבור חלופיים.



הדופן לפארק מנחם בגין

השטחים שלאורך פארק מנחם בגין נמצאים בבדיקה תכנונית שבסופה תוצג מדיניות שתקבע את אופי הקשר בין שכונות המגורים לבין הפארק וכן תוספות אפשריות של שטחים לבניה.

מסקנות מדיניות זו יוטמעו בתכנית המתאר לאחר שיאושרו על ידי הועדה המקומית.

