תל אביב יפו
TEL AVIV YAFO

מתאר העיר

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

עיקרי תכנית המתאר העירונית החדשה של תל־אביב-יפו

מרכז העיר

14.2.2012

מרכז העיר

לשמור על מרקמי מגורים ולפתח את מרכז העסקים הראשי

למתן תנועת רכב פרטי ולהעדיף הולכי רגל, אופניים ותחבורה ציבורית

תוספת למערך שטחי הציבור

מרכז העיר

תכנית המתאר מגדירה חלקים נרחבים במרכז העיר כ"מרקם בנוי לשימור".
התכנית נותנת תוקף חוקי מחייב לעקרונות הכרזת אונסק"ו וקובעת הוראות לשמירה על איכויות המרקם העירוני ולאיסור על בניית מגדלים חדשים.

התכנית מרחיבה את תחום הוראות השימור הללו צפונה עד נחל הירקון.

מרכז העיר

ברוב אזורי המגורים שאינם "מרקם בנוי לשימור" התכנית מאפשרת תוספות בניה מצומצמת וברובם לא תותר בניית מגדלים חדשים.

מרכז העיר

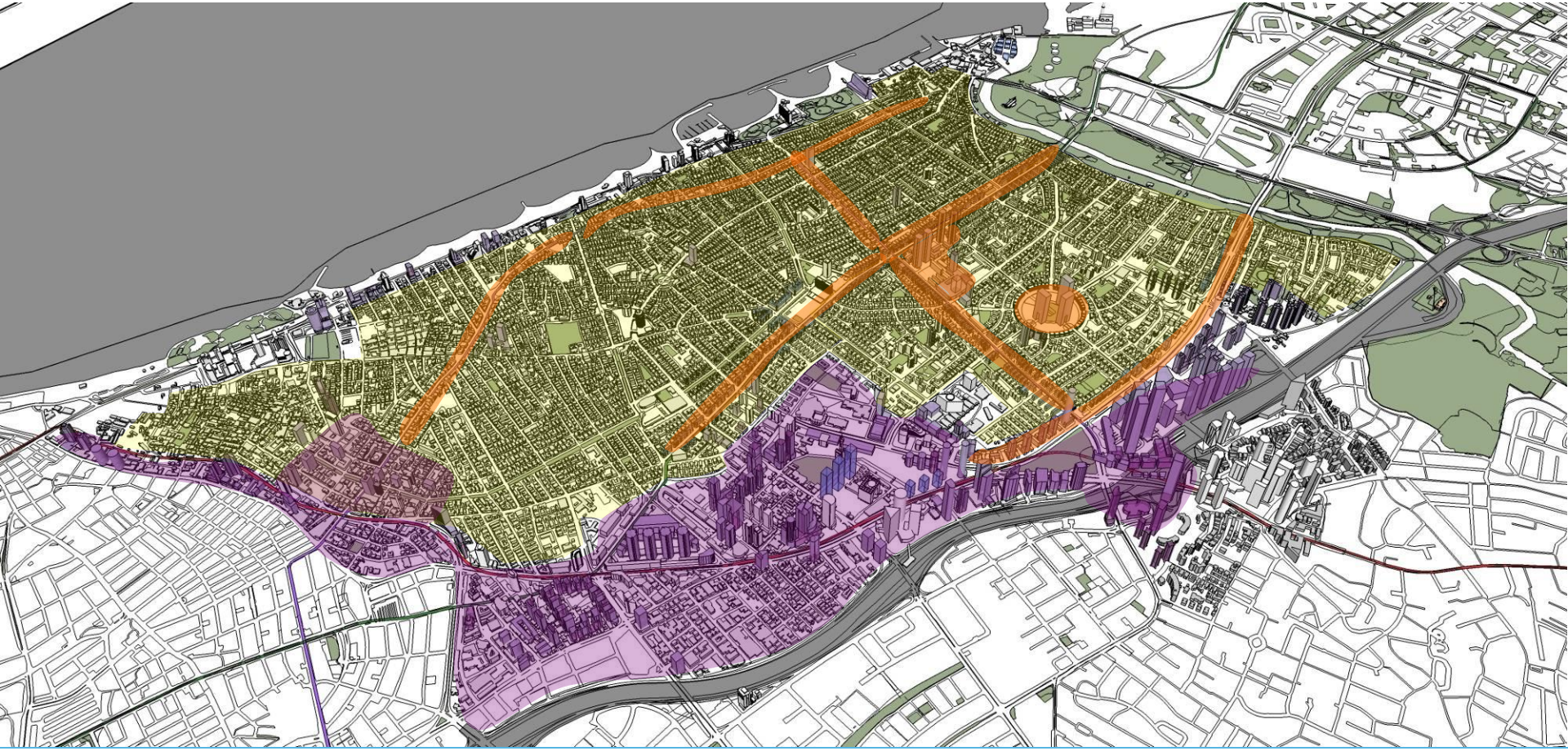
לאורך חלק מהצירים הראשיים התכנית מעודדת שילוב של שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות. בחלקם, התכנית מאפשרת בניה אינטנסיבית וגבוהה יותר.

בנוסף, התכנית מטמיעה תכניות מאושרות ובתהליכי אישור המאפשרות בניה גבוהה.

מרכז העיר

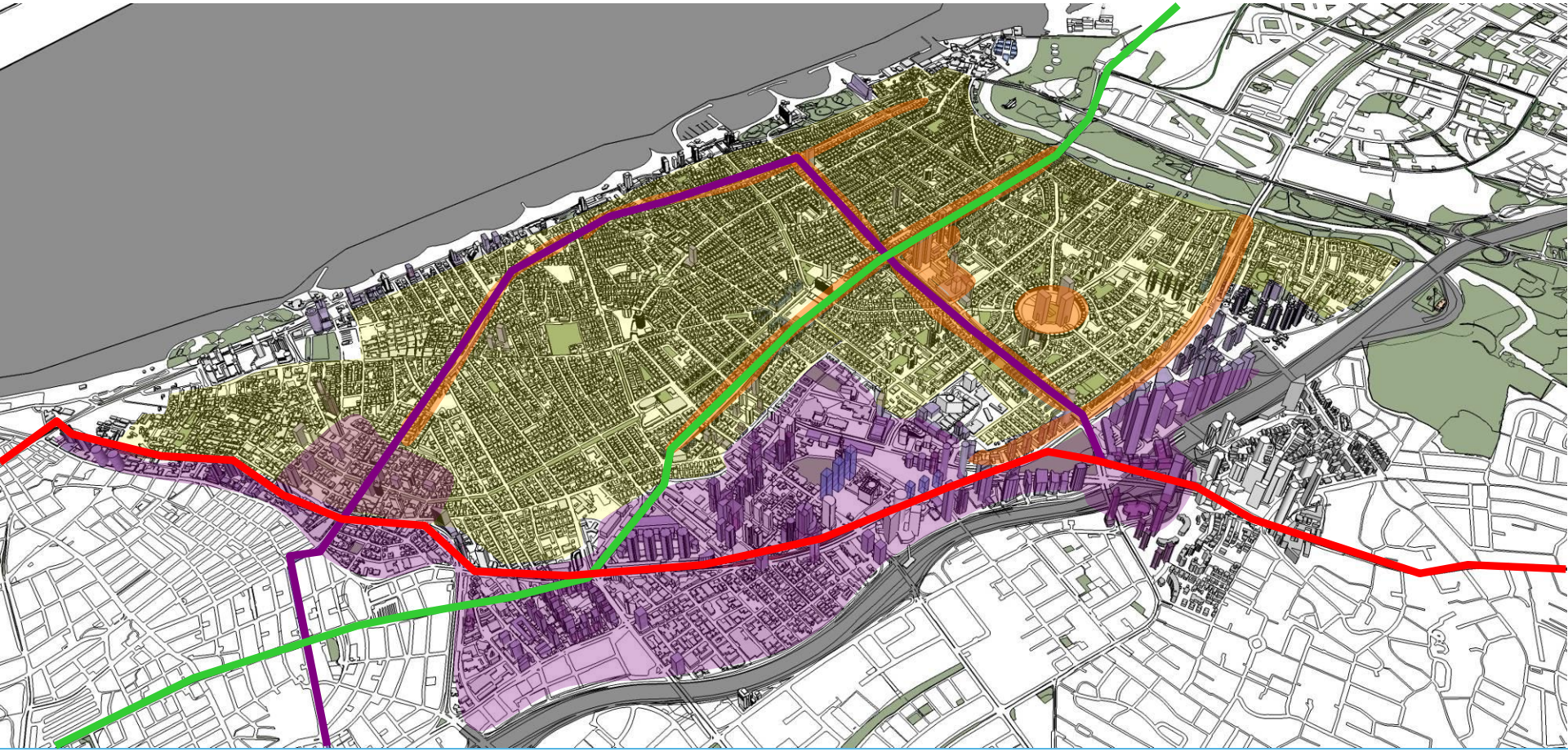
באזורי מרכז העסקים הראשי - לאורך נתיבי איילון, דרך בגין ושדרות רוטשילד מאפשרת תכנית המתאר להוסיף בנייה של מגדלים לתעסוקה ולמלונאות בהיקפים ניכרים.

גם שטחי הקריה, לאחר שיפונו משימושיהם הצבאיים, יוקצו לבנייה לתעסוקה ולמסחר בשילוב היקף מוגבל של מגורים.



מרכז העיר

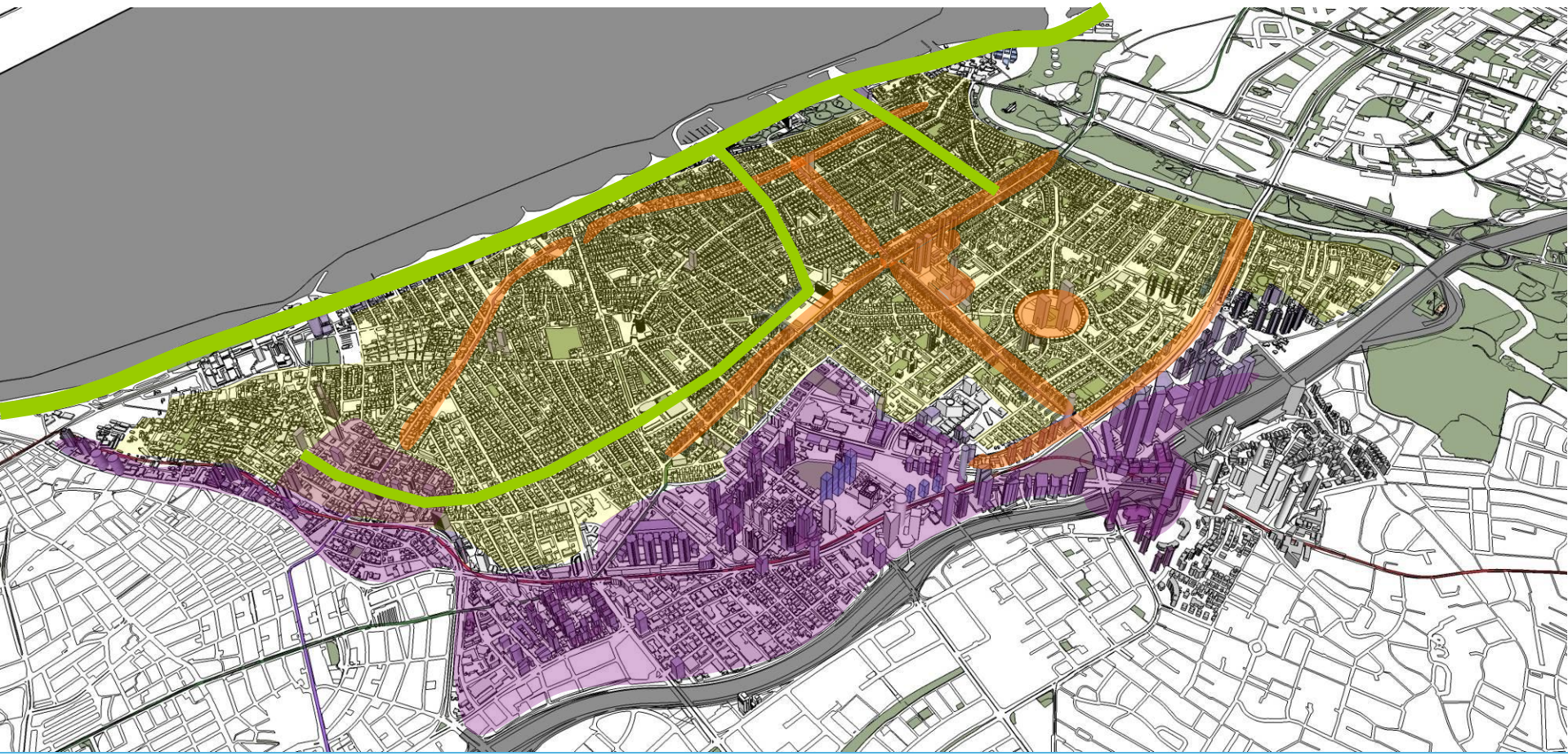
אזורי מרכז העסקים וכן רוב הרחובות בהם מציעה התכנית לשלב שימושי מגורים ותעסוקה, נשענים על מערכת קווי הרכבת הקלה המתוכננת לעבור במרכז העיר וכוללת את הקו האדום, הירוק והסגול.



מרכז העיר

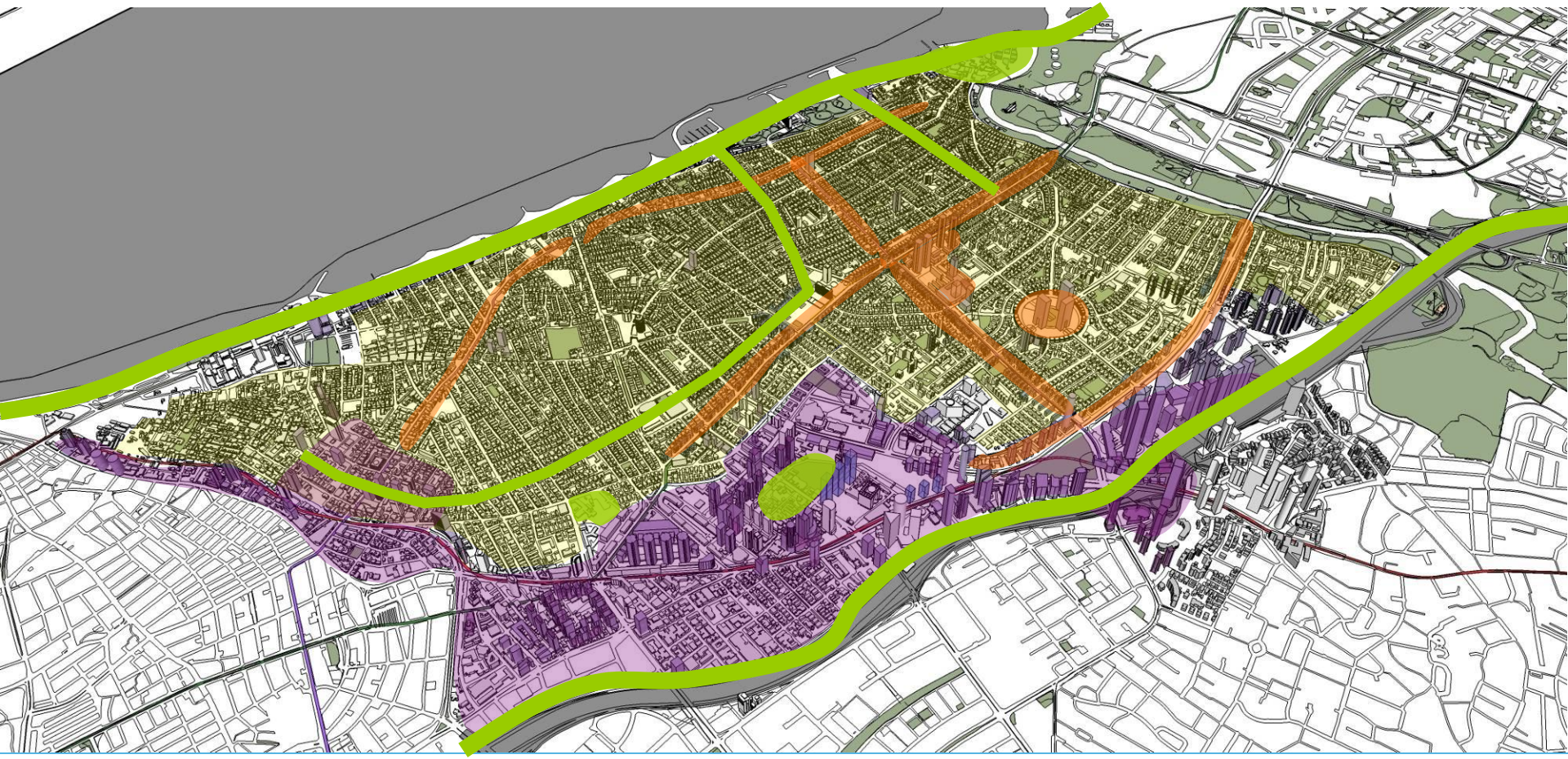
מסיבות היסטוריות שנות, מרכז העיר מאופיין בשטחי ציבור מועטים יחסית. תכניות חדשות (שאינן תכניות "עיבוי") יצטרכו לתת פתרונות לשטחי הציבור הנדרשים.

תכנית המתאר מטמיעה את הטיילת והשדרות הקיימות במרכז העיר.



מרכז העיר

התכנית מעגנת לראשונה את פארק "קריית ספר" כשטח פתוח, מציעה להרחיב את "פארק השימור שרונה", מוסיפה ציר ירוק לאורך האיילון לטובת הולכי רגל ורוכבי אופניים ומסמנת את אזור שפך הירקון כ"אזור פעילות מיוחד" לשימושי תרבות ובילוי.

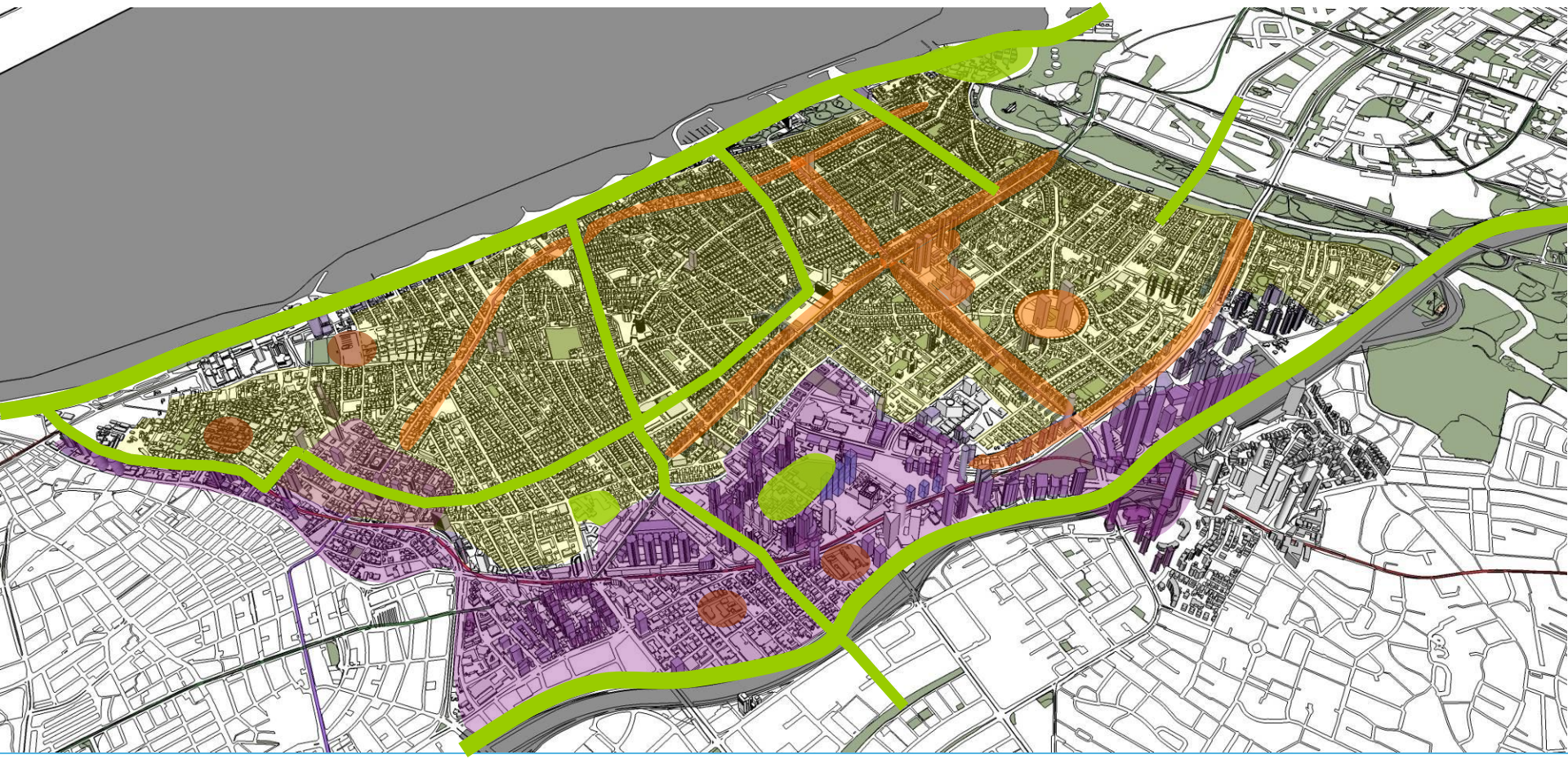


מרכז העיר

בנוסף, התכנית מסמנת מוקדים למוסדות ציבור עירוניים, בעיקר בחלקים הדרומיים של מרכז העיר ובאזורי מרכז העסקים הראשי.

מרכז העיר

התכנית מעגנת צירים ירוקים נוספים ובהם החיבור בין שדרות רוטשילד לבין חוף הים, ציר ירוק לאורך רחוב בוגרשוב המחבר את חוף הים עד למזרח העיר וגשר חדש להולכי רגל ולרוכבי אופניים המחבר את רחוב ויצמן לרחוב לוי אשכול מעבר לירקון.
באופן זה התכנית יוצרת "שלד מרחב ציבורי" רציף להליכה ברגל ולרכיבה על אופניים.



הצפון הישן ומרכז העיר (רובע 3)

תכנית המתאר נותנת תוקף מחייב לאזור "העיר והלבנה" ולהכרזת אונסק"ו.
התכנית מרחיבה את ההנחיות לשימור מרקם צפונה עד לירקון.

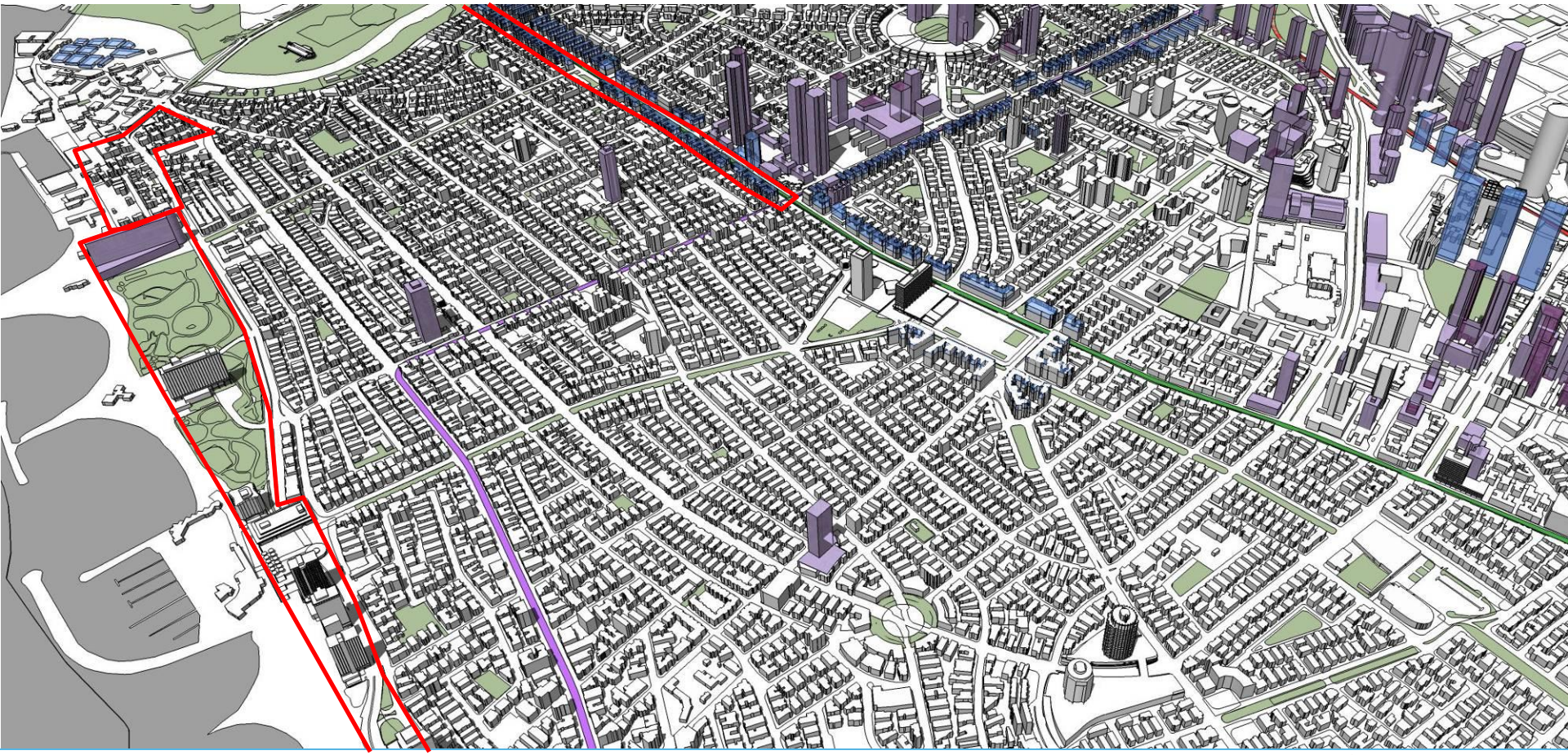
התכנית מטמיעה את "תכנית הרובעים", תכנית המאחדת תכניות שונות כולל תמ"א 38 ומאפשרת תוספות בניה או בניה חדשה עד לגובה של 6-7 קומות.

הצפון הישן ומרכז העיר (רובע 3)

לאורך רחוב אבן גבירול התכנית מאפשרת בניה בגובה של עד 10 קומות.

בעורף נמל ת"א התכנית מאפשרת בניה בגובה של עד 15 קומות.

ברצועת המלונאות לאורך החוף התכנית מאפשרת בניה בגובה של עד 25 קומות (רובה בניה קיימת, או מאושרת בתכניות בתוקף)

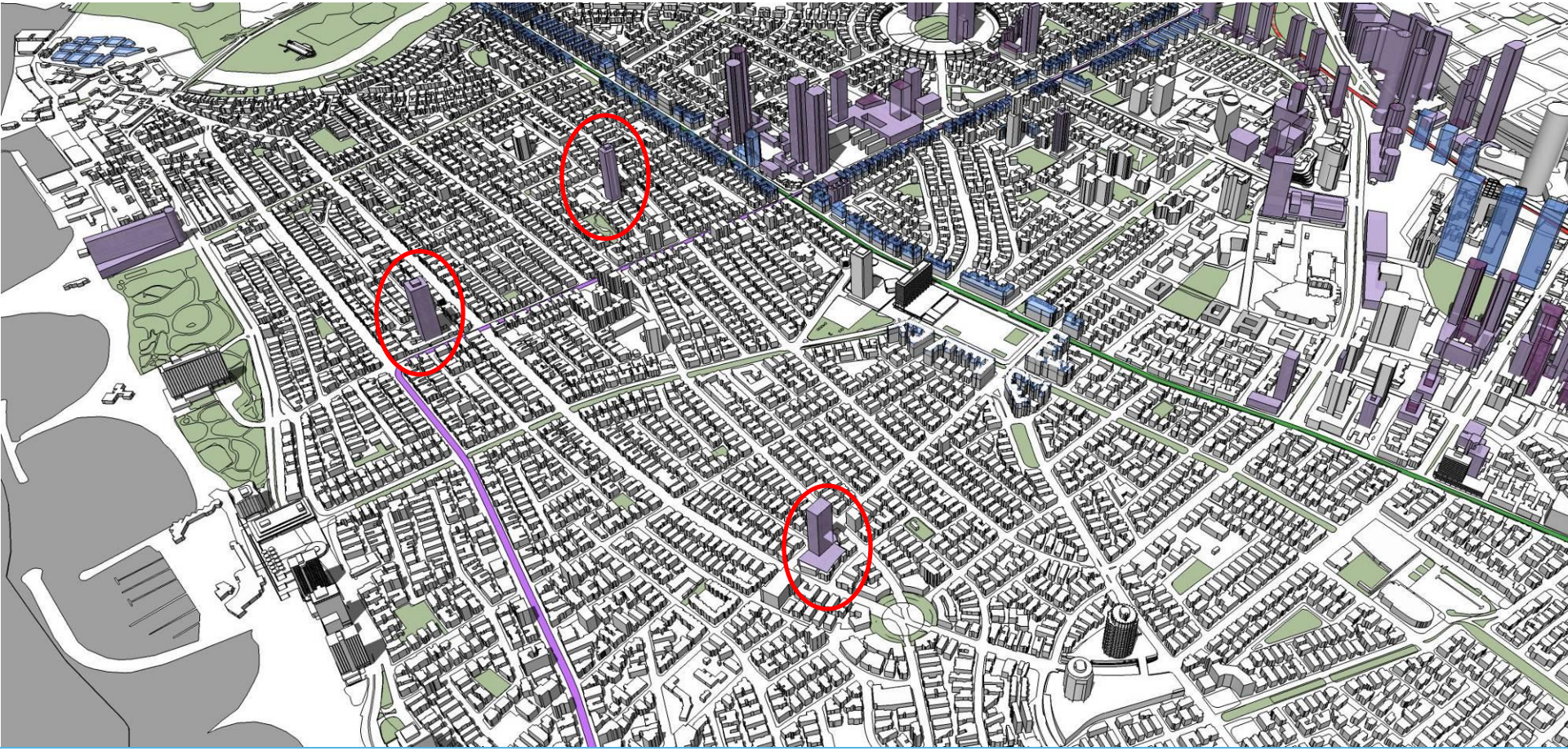


הצפון הישן ומרכז העיר (רובע 3)

תכנית המתאר מגדירה את נמל ת"א ושפך הירקון כ"מתחם לשימור" המיועד לשימושי תרבות, בילוי ומלונאות המשולבים בשטחים פתוחים.

הצפון הישן ומרכז העיר (רובע 3)

באזור מספר תכניות לבניה גבוהה שטרם נבנו בפועל או נמצאות בתהליכי בניה.
תכנית המתאר אינה מבטלת תכניות אלו אך אוסרת על אישור תכניות חדשות למגדלים.



הצפון הישן ומרכז העיר (רובע 3)

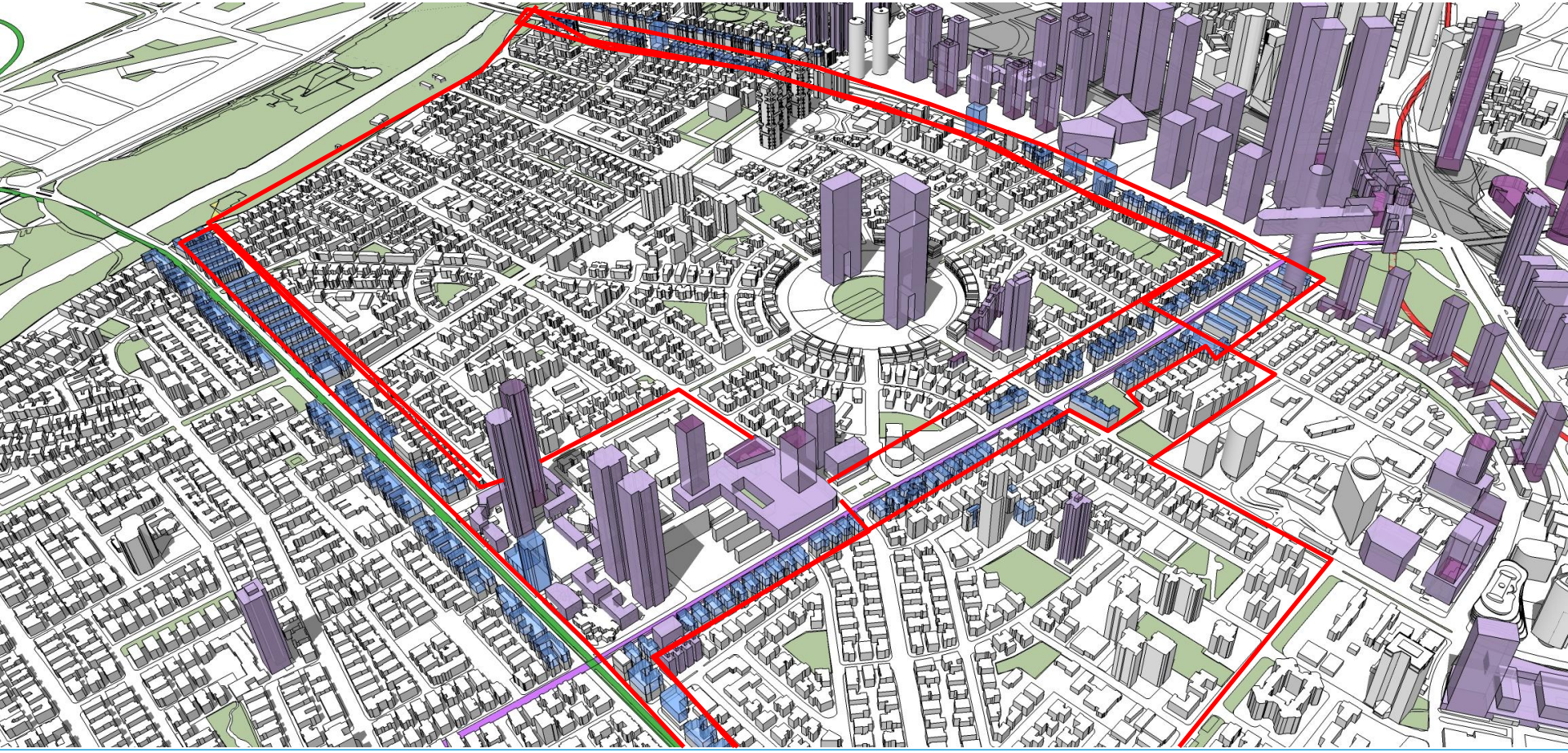
התכנית מגדירה רחובות בהם תהיה חובה לשלב חזית מסחרית בתכנית חדשה ובהם:
פרישמן, פינסקר, הרברט סמואל, הירקון, קינג ג'ורג' וירמיהו.

ברחובות אבן גבירול, דיזנגוף, בן יהודה וארלוזרוב יותרו שימושים מעורבים
(מגורים, תעסוקה ומלונאות) בקומות העליונות מעל החזית המסחרית שבקומת הקרקע.

הצפון החדש (רובע 4)

באזורי המגורים התכנית מטמיעה את "תכנית הרובעים", תכנית המאחדת תכניות שונות כולל תמ"א 38 ומאפשרת תוספות בניה או בניה חדשה עד לגובה של 6-7 קומות.

לאורך הרחובות אבן גבירול וארלוזרוב תותר בניה של עד לגובה של 10 קומות ולאורך דרך נמיר עד לגובה של 15 קומות.

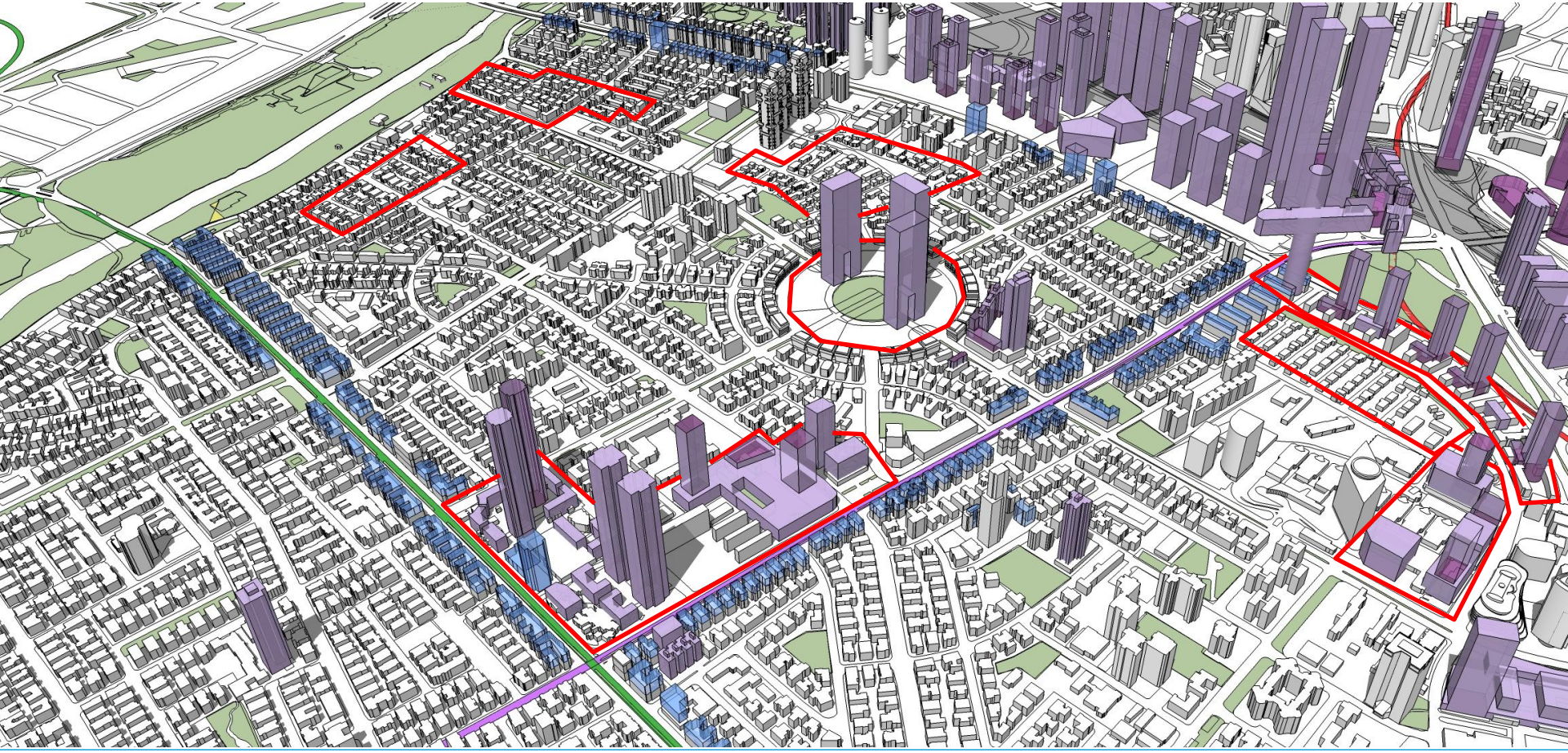


הצפון החדש (רובע 4)

התכנית שומרת על מספר מתחמים ככאלה המאופיינים בבניה נמוכה קיימת.

התכנית מעגנת מתחמים בהם קיימות תכניות לבניה גבוהה:

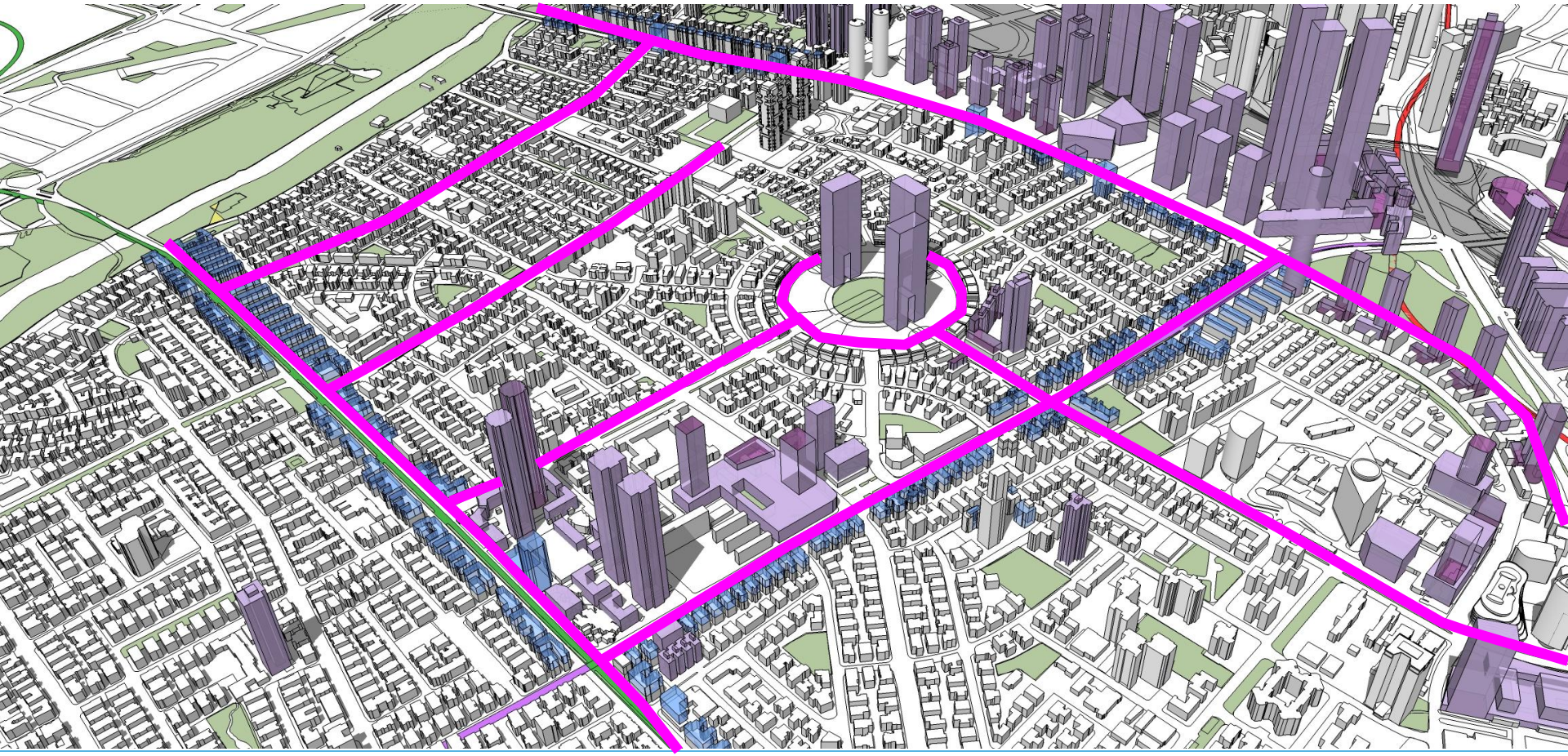
- התכניות המאושרות לאיכילוב, לכיכר המדינה ולמתחם סומייל
- תכנית בהליכי אישור במתחם ארלוזרוב-דפנה.



הצפון החדש (רובע 4)

התכנית מגדירה רחובות בהם תהיה חובה לשלב חזית מסחרית בתכנית חדשה ובהם:
יהודה מכבי, שאול המלך וחלקים מזבוטינסקי, ויצמן ופנקס.

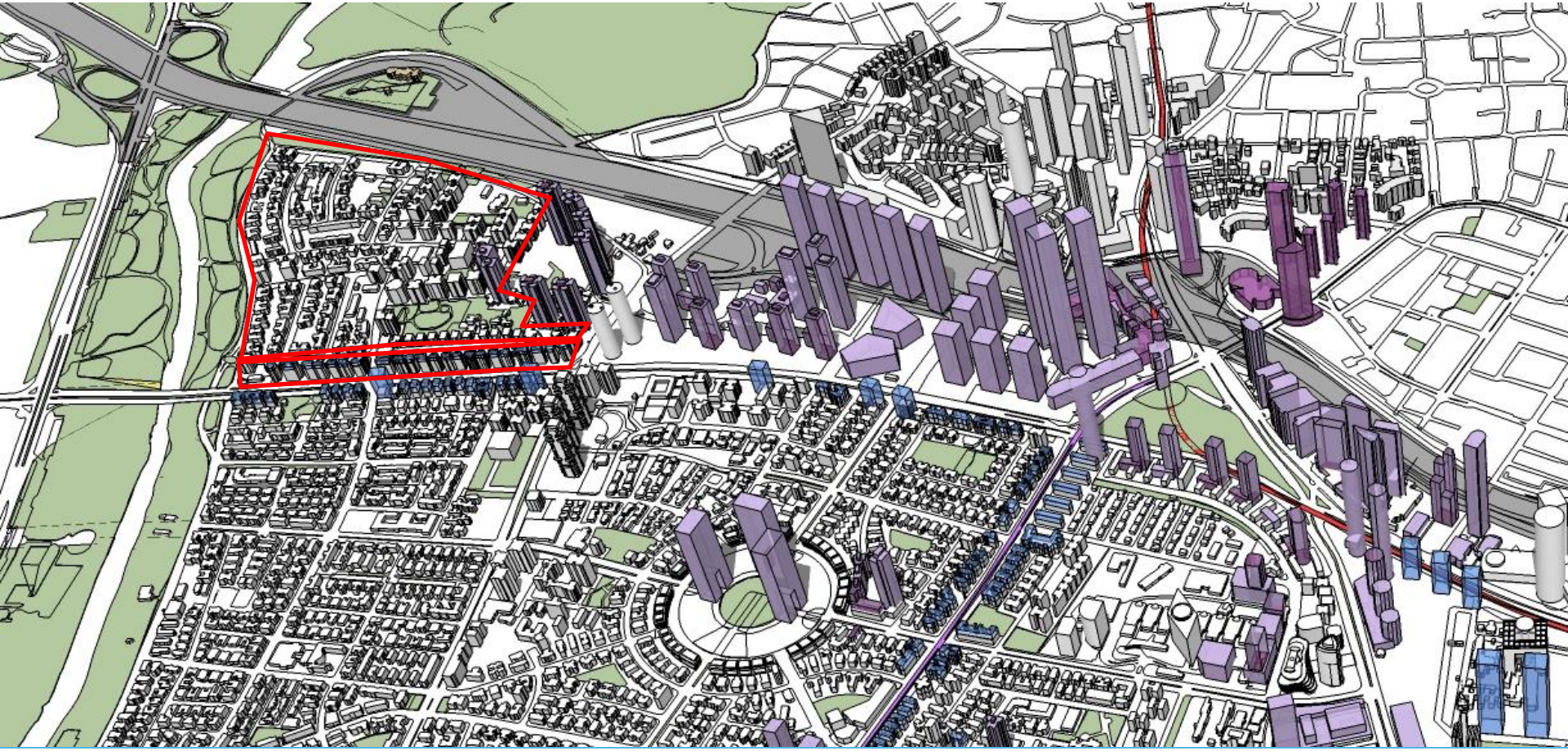
ברחובות אבן גבירול, ארלוזרוב ונמיר יותרו שימושים מעורבים (מגורים, תעסוקה ומלונאות) בקומות העליונות מעל החזית המסחרית שבקומת הקרקע.



בבלי, צמרות איילון, מתחם 2000 (רובע 4)

בשכונת בבלי התכנית מאפשרת תוספות בניה או בניה חדשה עד לגובה של 8 קומות.

לאורך דרך נמיר תותר בניה עד לגובה של 15 קומות ויותרו שימושים מעורבים (מגורים, תעסוקה ומלונאות) בקומות העליונות מעל החזית המסחרית שבקומת הקרקע.



בבלי, צמרות איילון, מתחם 2000 (רובע 4)

בדרום שכונת בבלי ובצמרות האיילון התכנית מעגנת תכניות מאושרות ומאפשרת בניה גבוהה למגורים.

התכנית מעגנת מדיניות תכנונית ל"מתחם 2000". המתחם נשען על חיבור לרכבת ישראל ולרכבת הקלה ויתאפשרו בו היקפי בניה גדולים לתעסוקה בשילוב של מגורים ושטחי ציבור.

לב העיר (רובע 5)

תכנית המתאר נותנת תוקף מחייב להכרזת אונסק"ו גם באזור לב העיר.

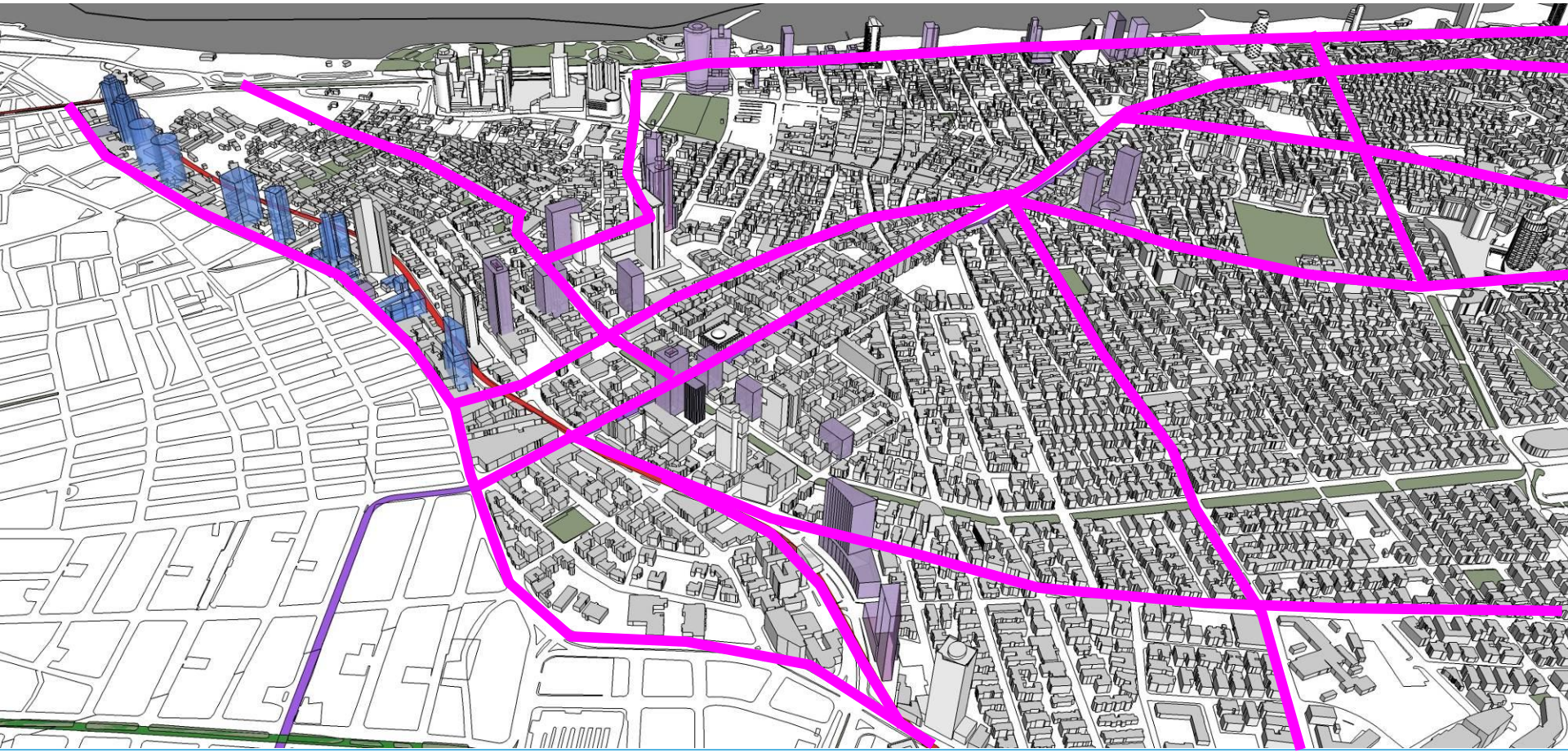
התכנית מטמיעה את "תכנית הרובעים", תכנית המאחדת תכניות שונות כולל תמ"א 38 ומאפשרת תוספות בניה או בניה חדשה עד לגובה של 6-7 קומות.

ברצועת המלונאות לאורך החוף התכנית מאפשרת בניה בגובה של עד 25 קומות (רובה בניה קיימת, או מאושרת בתכניות בתוקף).

לב העיר (רובע 5)

התכנית מגדירה רחובות בהם תהיה חובה לשלב חזית מסחרית בתכנית חדשה ובהם:
הרברט סמואל, הירקון, פינסקר, שינקין, יהודה הלוי, שבזי, אילת, דרום רוטשילד

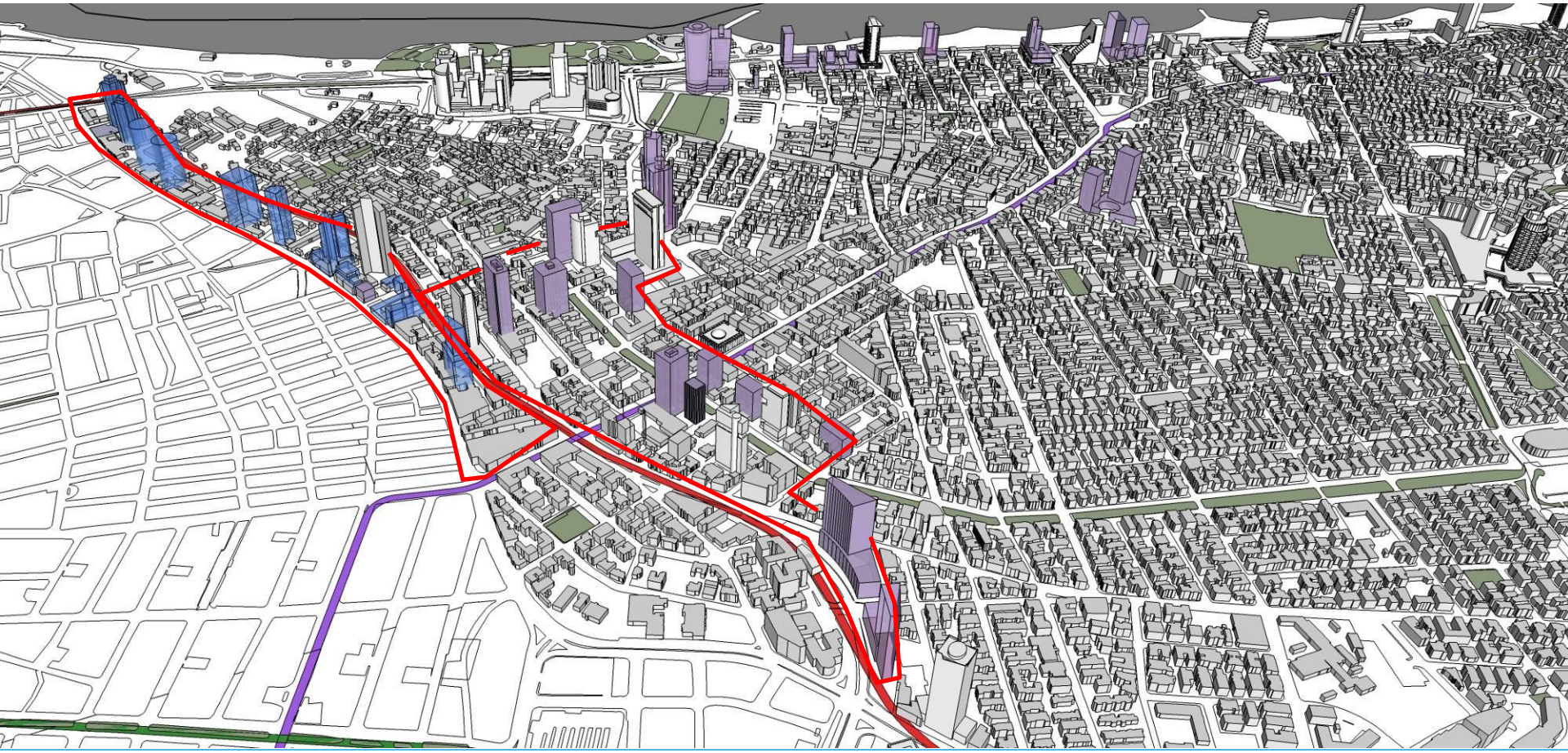
ברחובות בן יהודה, אלנבי, נחלת בנימין יותרו שימושים מעורבים
(מגורים, תעסוקה ומלונאות) בקומות העליונות מעל החזית המסחרית שבקומת הקרקע.



מע"ר רוטשילד, מתחם המסילה, מנשיה (רובע 5)

במרכז העסקים הראשי שסביב שדרות רוטשילד, תכנית המתאר מעגנת את המדיניות לשילוב מגדלי תעסוקה ומבנים לשימור.

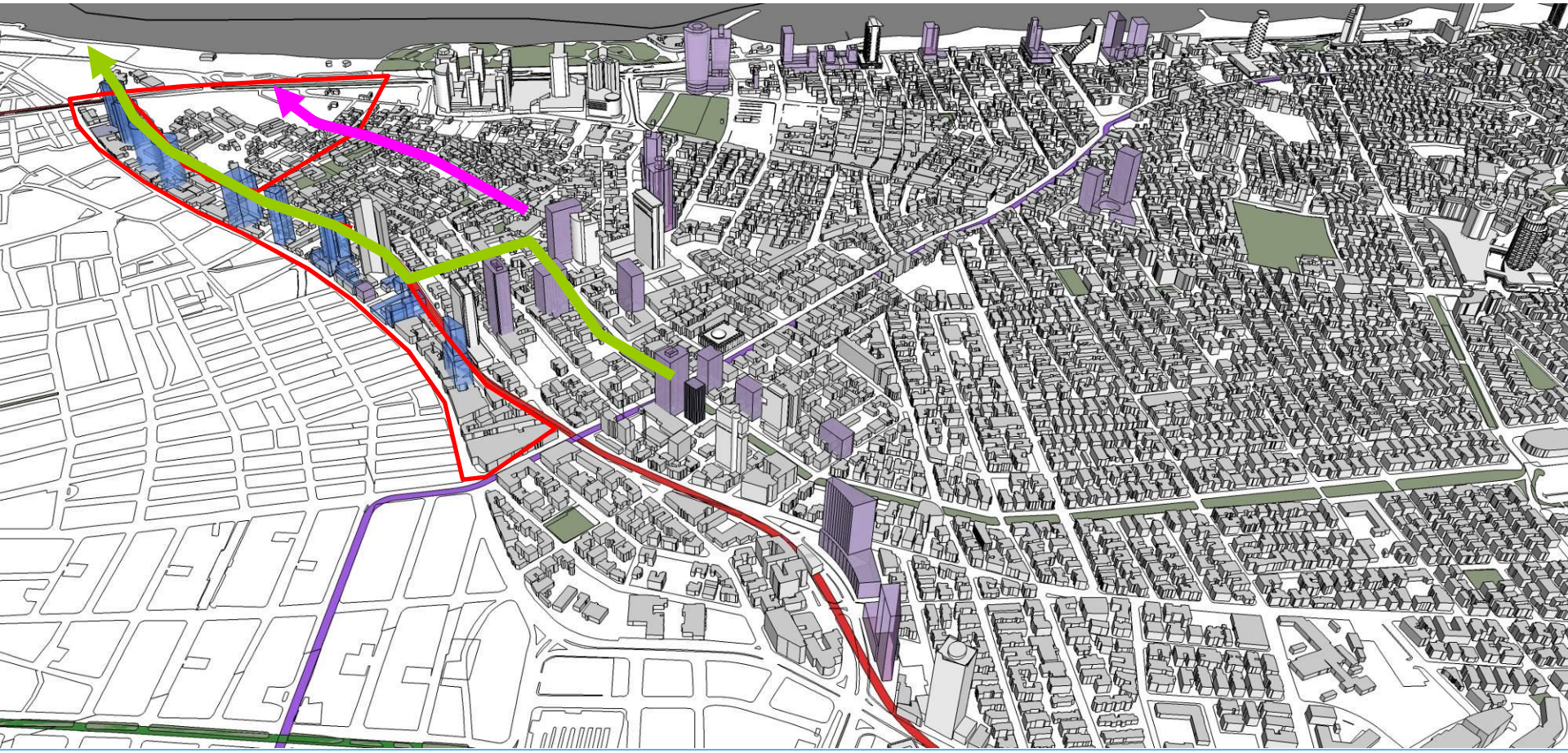
במתחם המסילה, לאורך הקו האדום של הרכבת הקלה, התכנית מעגנת מדיניות ליצירת המשך לרצועת המע"ר ומאפשרת בניית מגדלים לתעסוקה בשילוב מוגבל של מגורים



מע"ר רוטשילד, מתחם המסילה, מנשיה (רובע 5)

לאורך תוואי הקו האדום מתוכנן ציר ירוק המחבר את שדרות רוטשילד אל הים.

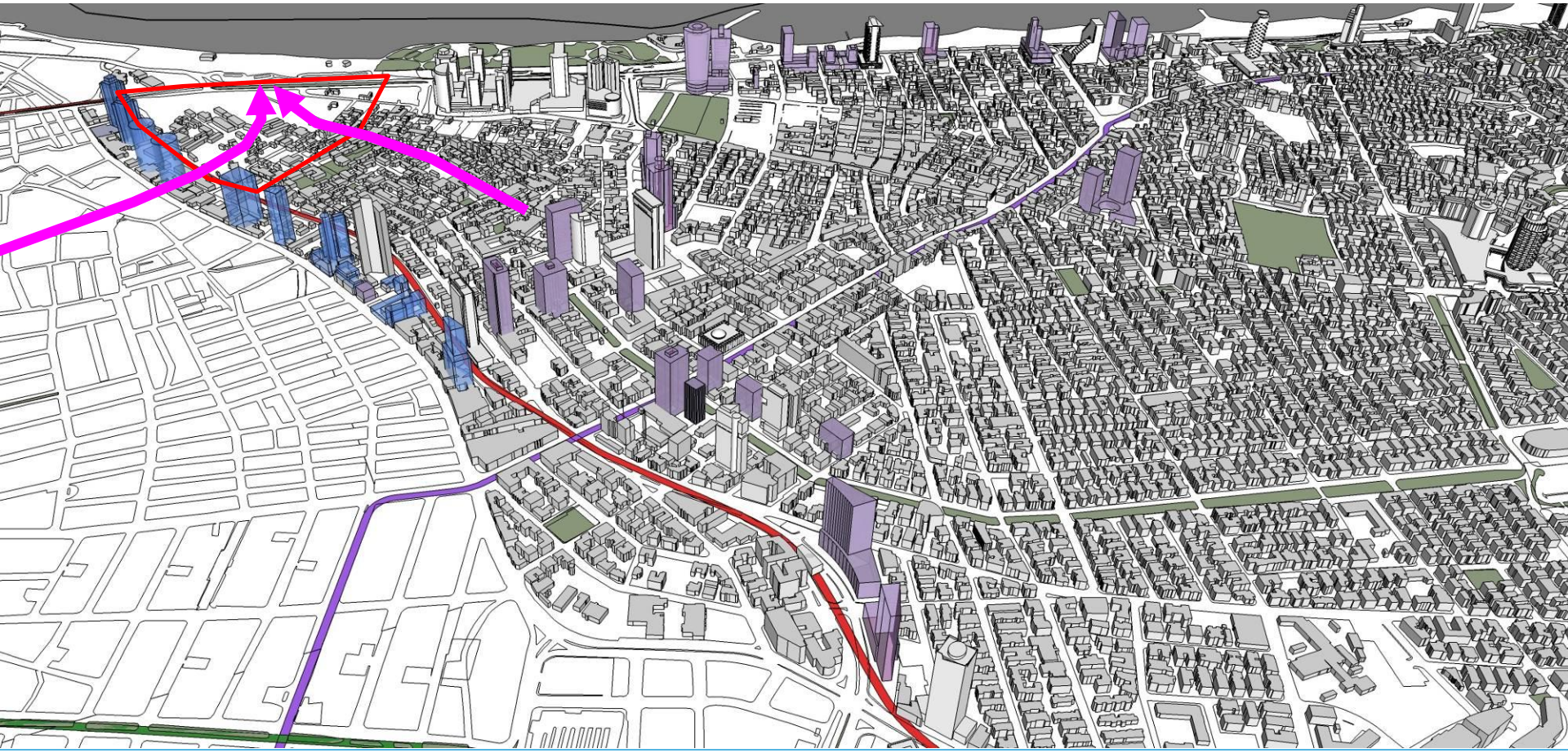
במתחם מנשיה התכנית מאפשרת הקמת שכונה חדשה המשלבת מגורים ומלונאות בבניה בגובה של עד 8 קומות. מתחם "התחנה" ישולב בתוך שכונה זו ובמרכזה יעבור רחוב מסחרי הממשיך את רחוב שבזי.



מע"ר רוטשילד, מתחם המסילה, מנשיה (רובע 5)

דרך מתחם מנשיה מתוכנן המשך רחוב שלבים כחיבור לרחוב קויפמן. רחוב זה יתוכנן כשלאורכו מעברים רציפים להולכי רגל המקשרים את שכונת נוה צדק אל חוף הים.

חלקו הדרומי של רחוב שלבים מתוכנן כרחוב עירוני פעיל, הכולל חזיתות מסחריות. מלאי שטחי המגורים לאורך הרחוב יגדל ויתאפשר שילוב מוגבל של שטחי משרדים.



כרם התימנים, נוה צדק (רובע 5)

התכנית מגדירה את כרם התימנים ונוה צדק כ"אזורי מגורים בבניה מרקמית נמוכה" וכ"מרקם בנוי לשימור" אשר לא תותר בהם תוספת קומות מעבר למאושר בתכניות בתוקף.

אזור בית הטקסטיל מוגדר כאזור מעורב בו תותר המרה של שטחי תעסוקה בעיקר למלונאות ובמידה מוגבלת גם למגורים.

הקריה והזרוע הצפונית של המע"ר (רובע 6)

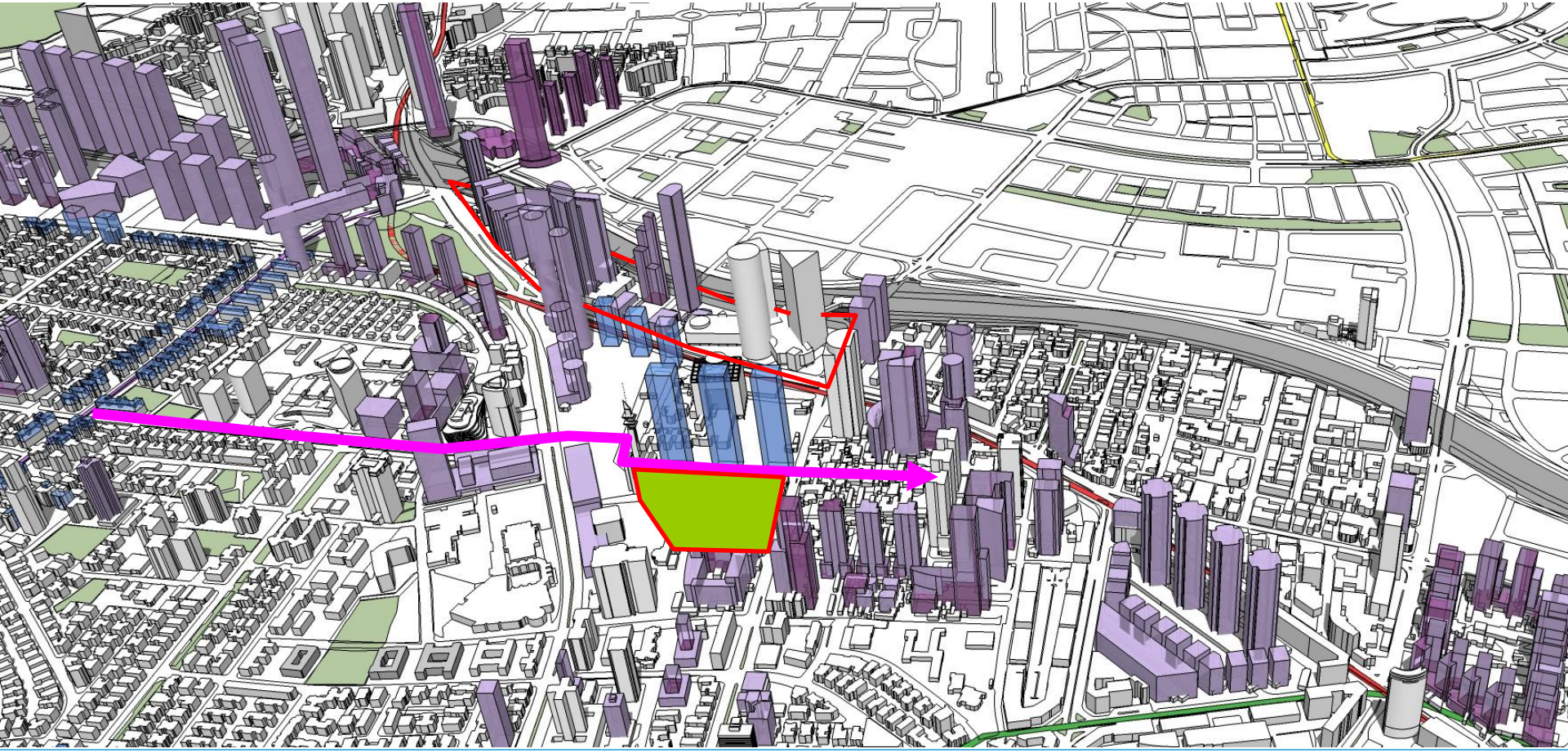
תכנית המתאר מגדירה את הקריה (לאחר שתפונה משימושיה הצבאיים) כאזור תעסוקה מטרופוליני המיועד לשימושי תעסוקה בהיקף משמעותי בשילוב של מגורים בהיקף מוגבל.

התכנית קובעת רחוב עירוני חדש בהמשך לרחוב ויצמן דרך הקריה, שיתחבר לרחוב דוד אלעזר, הרחוב הראשי של פארק השימור "גני שרונה".

הקריה והזרוע הצפונית של המע"ר (רובע 6)

בצד רחוב עירוני חדש זה, תכנית המתאר קובעת "אזור פעילות מיוחד" אשר ירחיב את פארק השימור "גני שרונה" צפונה ויכלול גם הוא בתים לשימור, שימושי מסחר ותרבות.

תכנית המתאר מטמיעה תכניות מאושרות בזרוע הצפונית של המע"ר ואף מאפשרת תוספת של שטחי תעסוקה תוך ניצול הקרבה לרכבת ישראל ולקו האדום של הרכבת הקלה



שכונת מונטפיורי, שכונת הרכבת (רובע 6)

תכנית המתאר מעגנת את תוכנית האב לשכונת מונטפיורי. התכנית מאפשרת בשכונה בניה של עד 7 קומות לשימושי מסחר,תעסוקה ומגורים.

בדופן השכונה, תכנית המתאר מאפשרת בניה של עד 10 קומות ונקודתית גם בניה של מגדלים לשימושי תעסוקה, משרדים ומסחר.

שכונת מונטפיורי, שכונת הרכבת (רובע 6)

במתחם "שפע טל" התכנית מאפשרת בינוי גבוה בהיקף משמעותי לתעסוקה, מלונאות ומסחר ובשילוב מגורים בהיקף מוגבל ושטחי ציבור

גם במתחם הרכבת תכנית המתאר תכנית המתאר מאפשרת בינוי גבוה בהיקף משמעותי לתעסוקה, כחלק מהתכנון למע"ר המרכזי. זאת בנוסף לתכניות מאושרות ובתהליך.