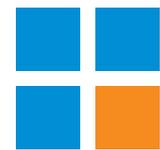




תל אביב  
יפו  
TEL AVIV  
YAF0



# מתאר העיר



## מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה

אישור להעברת התכנית לו. המחוזית לתכנון ולבניה והמלצה על הפקדת התכנית

26.3.2012



# כמה מספרים על תהליך הכנת התכנית עד כה

- 5 ישיבות של ועדת המשנה לתכנון ולבניה
  - 10 ישיבות של מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה
  - 40 מתכננים ויועצים עסקו בהכנת התכנית
  - 50 מפגשי שיתוף ציבור לכל אורך תהליך הכנת התכנית
  - 1700 משתתפים לקחו חלק במפגשי שיתוף הציבור
  - 1800 ימים (ולילות) עבדנו על הכנת התכנית
- עוד ארוכה הדרך עד לאישור התכנית, אבל -  
הגיע הזמן להגיד שיש לנו תכנית טובה,  
לאמץ אותה ולאשר את העברתה לוועדה המחוזית

## התכנית הוכנה על ידי מתכנני מינהל ההנדסה:

חזי ברקוביץ - מהנדס העיר; תמי גבריאל - מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי; עודד גבולי מנהל אגף תכנון העיר  
היחידה לתכנון אסטרטגי: יואב וינברג - מרכז תכנית המתאר; צילי בר יוסף, חדוה פיניש; עודד גינוסר; גידו סגל;  
 גל לדרר; תמי כורם; דניאל ברון; הילה לובנוב; מיכל טאוסגי; ליזה צ'ורנה

אגף תכנון העיר: אורלי אראל - סגנית מנהל האגף ומנהלת מחלקת תכנון מרכז; פרנסין דוידי - מנהלת מחלקת תכנון  
 צפון; אירית סייג-אוריון - מנהלת מחלקת תכנון יפו והדרום; אודי כרמלי - מנהל מחלקת תכנון מזרח; ירמי הופמן - מנהל  
 מחלקת שימור; שי בוכמן, הלל הלמן; רן בר עם; אביעד מור; אדי אביטן; ניר כהן; אורית ברנדר; לריסה קופמן; צבי לוין;  
 רבקה פרחי; גילה גינסברג; אורית בן אסא; אלי דיגא; מאיר אלואיל; איריס ורזאגר; נחמה ברמן; סוזן שם טוב דניאל;  
 קלאריס אורן; יואב רובישה; טליה קאופמן; יעל פקר; רינת מילוא; הדס גולדברשט; עדי רוז; שרון גולן

אדריכל העיר: יואב דוד - אדריכל דוד; אוריאל בבציק - מרכז קיימות ובניה ירוקה

מינהלת הרכבת הקלה: אלדד מרחב - מנהל המינהלת; רונית חורש; צופיה סנטו; עמית איתן; חגי ירון

אגף תנועה, מינהל בת"ש: שלמה פלדמן - מנהל האגף; אראלה דאור; מירב גרידי; מיכל גרוס; ליאור ליבלר

אגף התקציבים, מינהל הכספים: סימה פריימן - מנהלת האגף; נורית זכאי; קובי כהן

## יועצי התכנית:

עיצוב עירוני: יאיר אביגדור – אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ

תחבורה: א.ב. פלאן בע"מ

שיתוף ציבור: מודוס - הנחיית תהליכים שיתופיים

כלכלה: אהוד פסטרנק

איכות סביבה: א.ש.ל איכות סביבה ואקוסטיקה בע"מ

אקולוגיה עירונית: מוטי קפלן תכנון מתאר וסביבה

תשתיות: חושבה לתכנון בע"מ; מ.מלין ושות' בע"מ; בר-דב שפון מהנדסים בע"מ

יעוץ משפטי: עו"ד גדי רובין, שלום זינגר ושות', עורכי דין

בהתאם להחלטת הוועדה מיום 22.8.2011 נערכו במהלך חודש פברואר חמישה מפגשי שיתוף ציבור באזורי העיר השונים. במפגשים אלו לקחו חלק כ-550 משתתפים, תושבי ת"א-יפו.



# איך הוזמנו משתתפים למפגשים?

- על ידי מודעות בעיתונים
- דרך פרסום בלוחות מודעות, ובמרכזים קהילתיים
- באמצעות רשימות תפוצה באינטרנט

## המפגשים הקרובים:

**מזרח העיר** - יום ראשון, 5 בפברואר, בשעה 17:45, מרכז קהילתי בית דני, סמטת כביר 21, שכונת התקווה

**מרכז העיר** - יום שלישי, 14 בפברואר, בשעה 17:45, בית ספר עירוני א', אשכול פיס, רחוב הארבעה 13

**דרום העיר** - יום חמישי, 16 בפברואר, בשעה 17:45, מרכז קהילתי נווה עופר, רחוב זלמן ש"ד 12, נווה עופר

**צפון העיר** - יום ראשון, 19 בפברואר, בשעה 17:45, מרכז קהילתי בית פרנקפורט, רחוב קייסי 23, הדר יוסף

**יפו** - יום רביעי, 22 בפברואר, בשעה 17:45, בית ספר עירוני ז', אשכול פיס, רחוב חידושי הריים 20, יפו

## בתכנית:

**18:00 - הצגת התכנית:** הצעות מפורטות בהתאם לאזור המגש

**19:00 - דיון פתוח:** שאלות ותשובות ומשוב על התכנית

**20:00 - שולחנות עגולים:** המשך דיון והעמקה בתכנים

נא לאשר השתתפות בדיון. השתתפות בשולחנות העגולים מותנית בהרשמה מוקדמת. הרשמה ואישור ההשתתפות:

טל: 03-5217408, דוא"ל: [mitar@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:mitar@mail.tel-aviv.gov.il)

לעיון במסמכי התכנית, אפשר להיכנס לאתר: <http://www.tel-aviv.gov.il>



## הזמנה מתאר העיר

עיריית תל אביב יפו מזמינה את התושבים להשתתף בהכנת תכנית המתאר העירונית. עם אישורה תכנית המתאר תהפך מסמך מחייב שינחה את פיתוח העיר לשנים הבאות

The screenshot shows the website for the Tel Aviv City Plan. At the top, there is a navigation bar with links to various services like Google, Hotmail, and Jumbomail. Below that is a banner for 'פורטל יפו' (Yפו Portal) with a list of events: אירועים ביפו, שכונות ביפו, תערוכות ביפו, קהילת יפו, מבצעים ביפו, פרסום ביפו, ילדים ונוער ביפו, מכבי יפו, המלצת השבוע, תיאטרון ביפו, אבו ביזנס, מסעדות ביפו, יפו-פדיה, and מסעדות ביפו. Below the banner is a calendar for February 2012, with a highlighted date for the 'יפוזום' event. To the right of the calendar is a section titled 'תכנית המתאר - דיונים' (City Plan - Discussions) with a sub-section 'בשיתוף הציבור' (Public Participation). Below this is a large image of a city plan and a text box with the title 'תכנית המתאר - דיונים' and 'בשיתוף הציבור'. At the bottom right, there is a sidebar with links to 'משלוח המערכת', 'החיים ביפו', 'לימוד וחינוך', 'שכונות', 'גופים ורשויות', 'דתות וחגים', 'עמותות', 'ספורט', and 'יפו הירוקה'. There is also a 'מבצעים' (Events) section with a 'יפו TV' logo.

# איך הוזמנו משתתפים למפגשים?

- על ידי מודעות בעיתונים
- דרך פרסום בלוחות מודעות, ובמרכזים קהילתיים
- באמצעות רשימות תפוצה באינטרנט
- דרך דף הפייסבוק העירוני



## הזמנה מתאר העיר

עיריית תל אביב יפו מזמינה את התושבים להשתתף בהכנת תכנית המתאר העירונית. עם אישורה תכנית המתאר תהפך מסמך מחייב שינה את פיתוח העיר לשנים הבאות

### המפגשים הקרובים:

**מזרח העיר** – יום ראשון, 5 בפברואר, בשעה 17:45, מרכז קהילתי בית דני, סמטת כביר 21, שכונת התקווה

**מרכז העיר** – יום שלישי, 14 בפברואר, בשעה 17:45, בית ספר עירוני א, אשכול פיס, רחוב הארבעה 13

**דרום העיר** – יום חמישי, 16 בפברואר, בשעה 17:45, מרכז קהילתי נווה עופר, רחוב זלמן שז"ר 12, נווה עופר

**צפון העיר** – יום ראשון, 19 בפברואר, בשעה 17:45, מרכז קהילתי בית פרנקפורט, רחוב קיציס 23, הדר יוסף

**יפו** – יום רביעי, 22 בפברואר, בשעה 17:45, בית ספר עירוני ז, אשכול פיס, רחוב חידושי הריים 20, יפו

### בתכנית:

**18:00 - הצגת התכנית:** הצעות מפורטות בהתאם לאזור המפגש

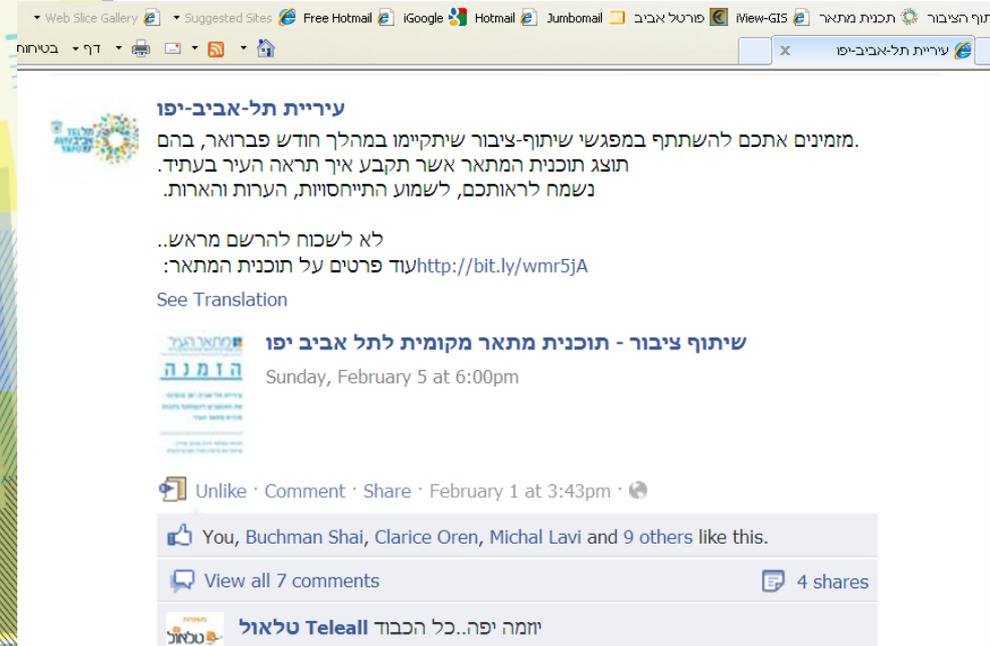
**19:00 - דיון פתוח:** שאלות ותשובות ומשוב על התכנית

**20:00 - שולחנות עגולים:** המשך דיון והעמקה בתכנים

נא לאשר השתתפות בדיון. השתתפות בשולחנות העגולים מותנית בהרשמה מוקדמת. הרשמה ואישור ההשתתפות:

07-5217408, דוא"ל: [mitar@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:mitar@mail.tel-aviv.gov.il)

לעיון במסמכי התכנית, אפשר להיכנס לאתר: <http://www.tel-aviv.gov.il>



# מה הוצג במפגשים?

## חברת עיקרי תכנית המתאר

על מנת להנגיש את תכני תכנית המתאר, הוכנה חוברת אשר מציגה את עיקרי התכנית בשפה פשוטה ומתומצתת.

החוברת נשלחה למשתתפים לפני המפגש, חולקה במפגשים עצמם והועלתה גם לאתר האינטרנט העירוני.

בחוברת ישנם הסברים מה זאת תכנית מתאר, מי מאשר אותה, למה צריך אותה, מי אחראי ליישומה ומתי היא תביא לשינוי.

החוברת מציגה בקצרה את הצעות התכנית ברמה הכלל עירונית וביתר פירוט את עיקרי ההצעות באזורי העיר השונים.

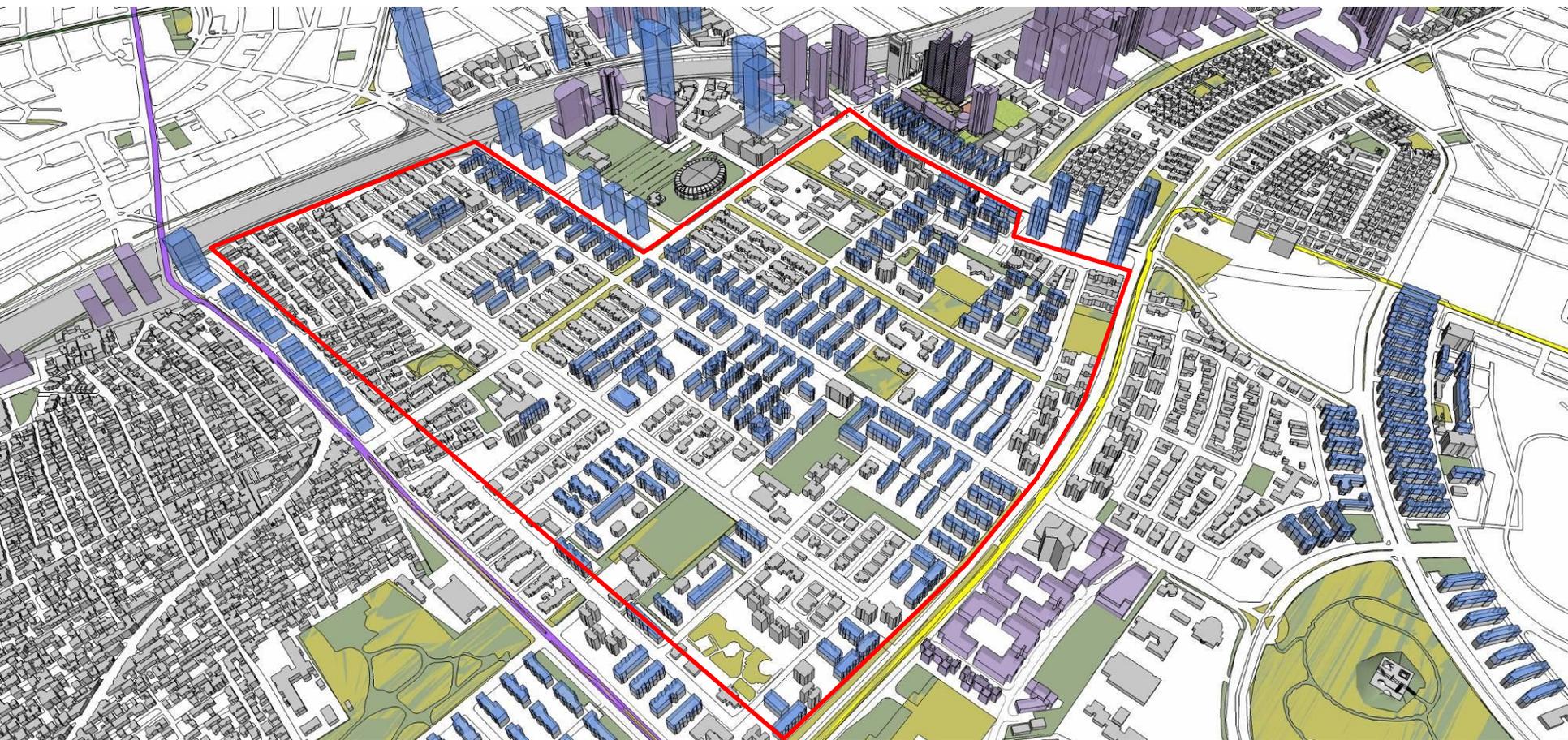
## מתאר העיר

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

עיקרי תכנית המתאר העירונית החדשה של תל-אביב-יפו

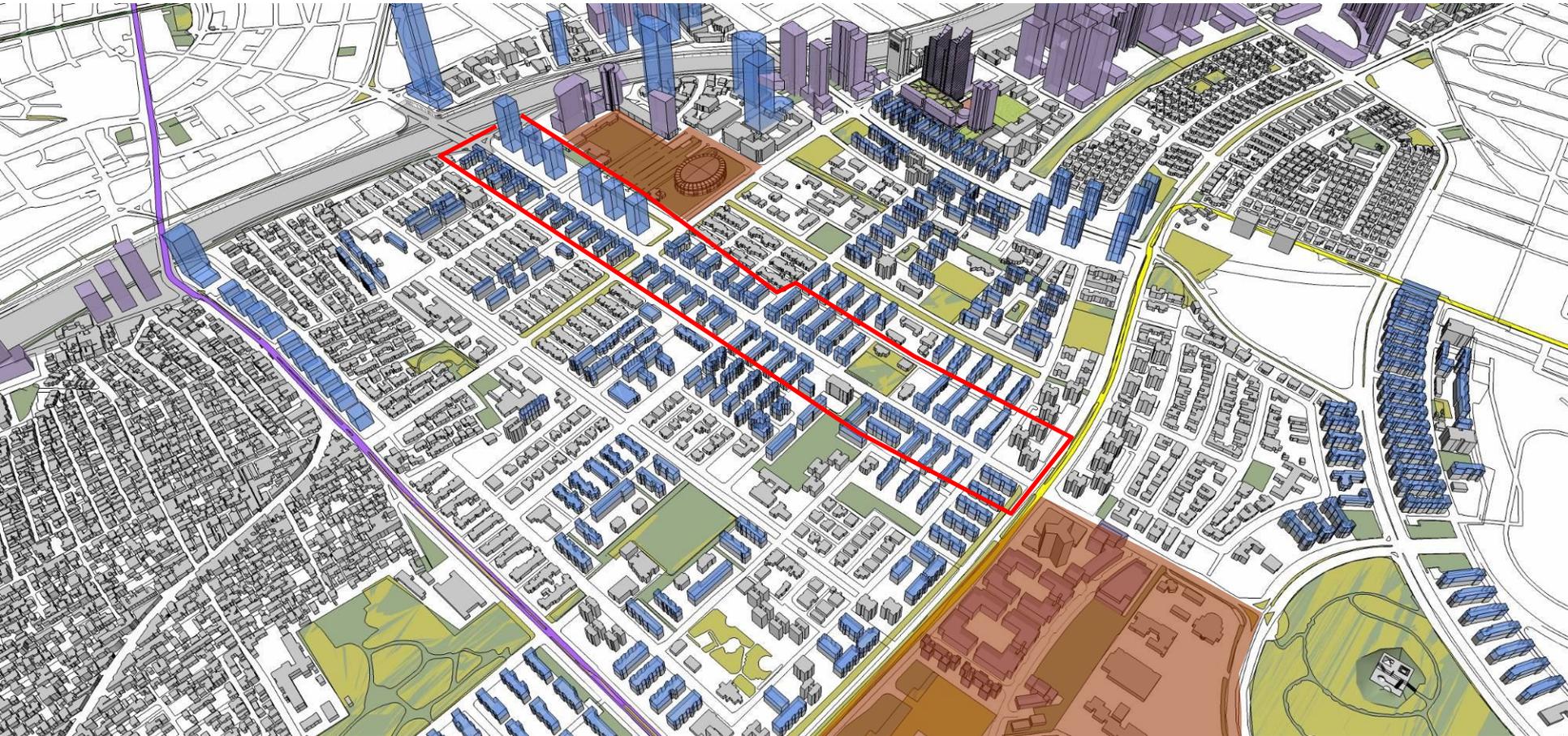


■ במפגשים, הוצגו השינויים לכל שכונה בעזרת הדמיות תלת מימדיות.



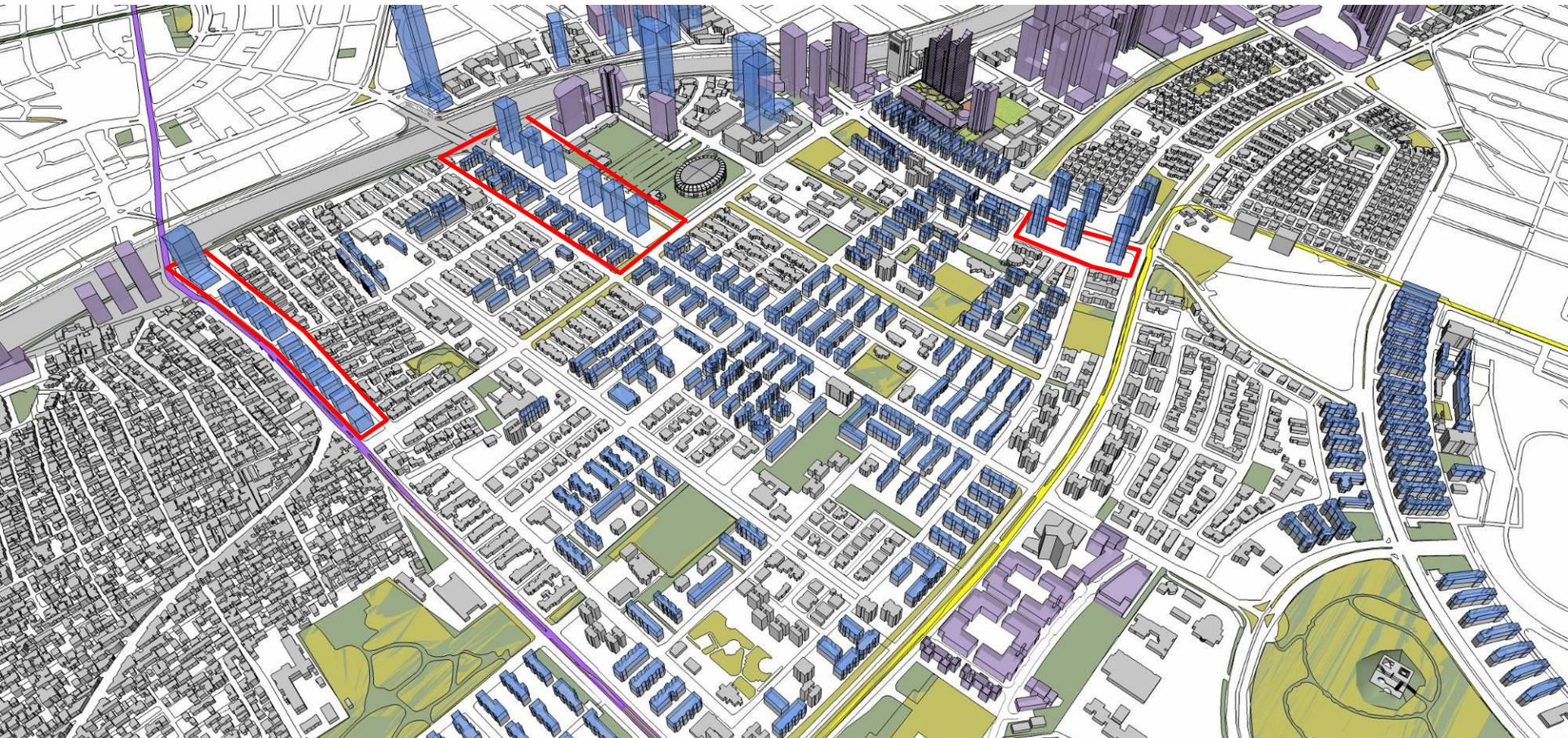
# מה הוצג במפגשים?

- במפגשים, הוצגו השינויים לכל שכונה בעזרת הדמיות תלת מימדיות.
- ההדמיות לוו בהסברים מפורטים לגבי כוונות התכנון בשכונה.



# מה הוצג במפגשים?

- במפגשים, הוצגו השינויים לכל שכונה בעזרת הדמיות תלת מימדיות.
- ההדמיות לוו בהסברים מפורטים לגבי כוונות התכנון בשכונה.
- דגש מיוחד ניתן למתחמים בהם מוצע שינוי משמעותי לעומת הקיים.



# איפה התקיימו המפגשים ומה קרה בהם?

חמשת המפגשים התקיימו במרכזים קהילתיים ובבתי ספר ברחבי העיר.



**יפו**  
22.2.2012

**צפון**  
19.2.2012

**דרום**  
16.2.2012

**מרכז**  
14.2.2012

**מזרח**  
5.2.2012

# כמה מפגשים התקיימו ומה קרה בהם?

חמשת המפגשים התקיימו במרכזים קהילתיים ובבתי ספר ברחבי העיר.  
כל המפגשים התנהלו בהתאם לסדר יום דומה:



**17:45** התאספות והרשמ

תשריטי התכנית נתלו לעיון



**18:00** הצגת התכנית

הצגת מסמכי התכנית והצעותיה לאזור



**19:00** דיון פתוח

שאלות, תשובות ומשוב על התכנית



**20:00** שולחנות עגולים

המשך דיון והעמקה בתכנים



# כמה מפגשים התקיימו ומה קרה בהם?

בחמשת המפגשים לקחו חלק כ-550 משתתפים ובמפגש הפייסבוק כ-50 נוספים.



# ואיך כל זה משפיע על התכנית?

כל מפגשי שיתוף הציבור סוכמו ותועדו.  
 יועצי שיתוף הציבור של תכנית המתאר נתחו את סיכומי המפגשים והכינו דוח המציג את ההערות, העמדות והתובנות שעלו מהמפגשים.



הדוח מצורף לדראפט שנשלח לקראת מליאת הועדה המקומית ומוצג באתר העירוני.  
 מסקנות הדוח היו חלק מרכזי בשיקולי צוות התכנון לגבי שינויים ותיקונים מומלצים בתוכנית כפי שיוצגו להלן.

# תיקונים ותוספות למסמכי התכנית

■ תיקונים להוראות התכנית



■ תיקונים לתשריט אזורי היעוד



■ תיקונים לנספח העיצוב העירוני



■ תיקונים לנספח התחבורה



# תיקונים ותוספות למסמכי התכנית

■ הוספת פרק 5 - אזורי התכנון



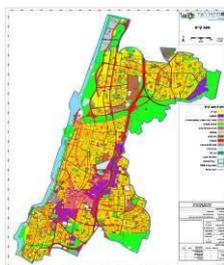
■ הוספת נספח אזורי התכנון



■ הוספת נספח תשתיות ואיכ"ס



■ הוספת נספח מצב קיים



# תיקונים עיקריים להוראות התכנית

פרק	התיקון
2.1 מטרות התכנית	מוצע כי במטרות התכנית תשולב התייחסות לשיפור איכות החיים בעיר; לשימור הטבע, הנוף והסביבה.
3.2 מגורים	כמענה לחשש מיצירת שכונות מגורים מגודרות היוצרות נתק במרחב העירוני וסגירות מהמרחב הקהילתי, מוצע להוסיף הוראה המחייבת להתייחס למניעת שכונות מגורים מגודרות.
	מוצע להוסיף הוראה המחייבת הכנת מסמך מדיניות בו יקבע תמהיל הדירות לאזור תכנון ספציפי. מסמך זה ינחה את התכניות המפורטות באזור. הועדה המקומית תוכל לעדכן את המסמך מעת לעת בהתאם לצרכים המשתנים.
3.6 מרחב ציבורי	מוצע כי יתווסף סעיף המתייחס לנטיעות עצים נותני צל בצירים ירוקים; תתווסף התייחסות לעצים בוגרים כחלק מעיצוב רחובות עירוניים ויתווסף סעיף כללי המתייחס לנטיעות עצים ולצמחיה חוסכת מים כחלק מתנאים להיתר.
3.8 תחבורה	מוצע להוסיף הנחיות לאזור מוטה הולכי רגל לשיפור המרחב הציבורי וליצירת העדפה להולכי רגל ולרוכבי אופניים. מוצע להרחיב את האזור כמפורט לגבי נספח התחבורה להלן. ההוראות הדורשות לצמצום חניית רחוב יאפשרו שיקול דעת לועדה המקומית.
4.2 עיצוב עירוני	במקום סימון נקודתי של בניה חריגה מסביבתה ללא מגבלת גובה, מוצע לסמן אזורים בהם תותר בניה חריגה מסביבתה, ההוראות יגבילו את החריגה עד דרגה אחת מעבר למסומן בתשריט העיצוב (באזור בניה עד 4 קומות תותר בניה עד 8 קומות, באזור בניה עד 8 קומות תותר בניה עד 15 קומות וכן הלאה).

# תיקונים עיקריים להוראות התכנית

פרק	התיקון
4.3 שימור	מוצע להוסיף הוראה כללית ולפיה בכל הנוגע לתכנית אשר בתחומה מצוי אתר עתיקות מוכרז תינתן לרשות העתיקות אפשרות להביע את עמדתה בנוגע להוראות התכנית.
4.4 איכות סביבה	מומלץ להוסיף את נושא הקרקעות המזוהמות לרשימת נושאים של תכנית בעלת השפעה סביבתית המחייבים התייחסות פרטנית וחוות דעת סביבתית.
4.5 טבע עירוני	מכיוון שמינהל ההנדסה עומד לפני הכנת תכנית אב בנושא טבע עירוני, מומלץ להוסיף הערה לפיה סימון אתרי טבע עירוני וההנחיות לגבי טבע עירוני יעודכנו לאחר השלמת תכנית האב לטבע עירוני ובהתאם להמלצותיה כפי שיאושרו על ידי הועדה המקומית.
6.1 הכנת תכניות	כמענה להערה המעלה חשש מתכנון נקודתי המשנה מרקם קיים: מוצע להוסיף הוראה המאפשרת לועדה המקומית לדרוש הרחבת הקו הכחול של תכנית והתייחסות למתחם גדול יותר.

# תיקונים עיקריים לתשריט התכנית ולנספחיה

נספח	השינוי המוצע
אזורי יעוד	מוצע להמעיט בסימונים ספציפיים של בניה רבת קומות. יתווסף סימון כללי יותר לנספח העיצוב העירוני: "מרקם ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתה"; בהוראות אזור התכנון ייקבעו התנאים וההנחיות לגבי כלים שונים להתחדשות עירונית באזור כולו כמפורט להלן.
אזורי תכנון	מוצע כי שכונות מגורים (בעיקר שכונות שיכונים) בכל רחבי העיר יסומנו בנספח אזורי התכנון כ"מתחס להתחדשות עירונית". יודגש בזאת כי המונח "התחדשות עירונית" מתייחס לסל כלים ובהם עיבוי, שינוי תמהיל דירות וכלים אחרים ואינו מתייחס אך ורק ל"פינוי-בינוי".
עיצוב עירוני	מוצע להסיר את הסימבול הנקודתי של בניה חריגה מסביבתה ולסמן מתחמים של "מירקם ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתה". מטרת השינוי למנוע רושם מוטעה כאילו הסימון מתייחס למגרש מסוים, ולהותיר את המידע ברמת פירוט המתאימה לקנה המידה המתארי.
אזורי יעוד	מחיקת סימון "אזור מוטטה מלונאות" משטחי פארק מטרופוליני חופי ומבית העלמין שמדרום לפארק מדרון יפו.
תחבורה	מוצע להגדיל את אזור ההעדפה להולכי רגל מזרחה עד לרחוב ויצמן ודרומה כך שיכלול את נווה שאנן והאזורים שעד לרחוב שלמה וביפו עד ליהודה הימית.



# תיקונים עיקריים לתשריט התכנית ולנספחיה

נספח	השינוי המוצע
אזורי יעוד	<b>תוספת מרכיבי מרחב ציבורי</b> ובהם: ציר ירוק עירוני משיכון ל' עד לים; סימון מוסד ציבורי עירוני חדש בתחום בית הבילויים; המשך הציר הירוק המטרופוליני לאורך דרך חיל השריון צפונה לאורך נתיבי איילון; המשך רחוב מח"ל כרחוב עירוני עד לדרך הטייסים
תחבורה	<b>המשך רחוב הברזל</b> עד לדרך מתוכננת במקביל לכביש 4 או עד לכביש 4 עצמו
אזורי יעוד	<b>שינוי יעודו של השטח שממערב לקדם מ"אזור פעילות מיוחד"</b> ל"אזור מוסדות ציבור עירוניים". הוראות אזורי התכנון יאפשרו הקמת מוסדות ציבור שמטרתם לשרת את תושבי השכונות הסמוכות ושילוב של עד 50% מלונאות בדגש על מלונות קטנים.
תחבורה	<b>ביטול מפרידן (הפרדה מפלסית-מיחלף)</b> בצומת בן צבי שלבים
אזורי יעוד	<b>באזור התעסוקה הסמוך לצומת חולון, הגדלת שטח אזור התעסוקה המטרופוליני כלפי צפון-מערב, במקום יעוד "אזור תעסוקה מקומי"</b> .
אזורי יעוד	<b>שינוי יעודו של מתחם הורדצקי במזרח העיר מ"אזור לתכנון בעתיד"</b> לאזור מגורים בבניה מרקמית עם מוקד תעסוקה חדש.

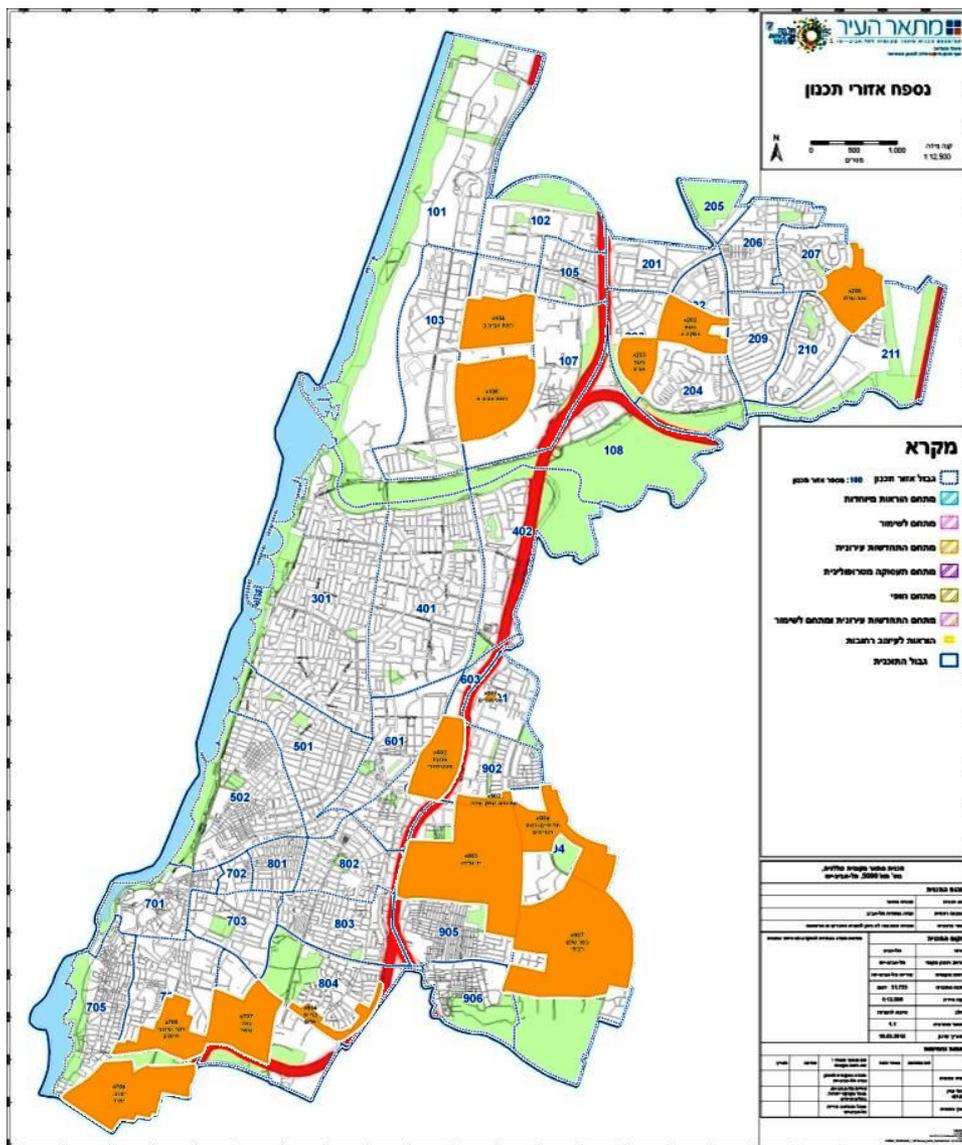


## פרק 5 - הוראות אזורי התכנון

- פרק 5 מפרט את ההוראות לאזורי התכנון.
- חלק ניכר מהנושאים אשר נידונו במפגשי שיתוף הציבור מוטמעים בפרק זה ובאים לידי ביטוי גם בתשריט התכנית, בנספח העיצוב ובנספח התחבורה כמפורט לעיל.
- נספח אזורי התכנון הינו נספח גראפי המסמן מתחמים בתוך אזורי התכנון בהם חלות הוראות מיוחדות.



# פרק 5 - הוראות אזורי התכנון



**מתחמי התחדשות עירונית**  
 חלה חובת הכנת מסמך מדיניות למתחם.  
 מסמך המדיניות יתייחס בין השאר  
 להיבטים הבאים:

- פירוט כלים להתחדשות עירונית
- שיפור מערך המרחב הציבורי
- יצירה של תמהיל דירות מגוון
- מטלות ציבוריות נדרשות
- באזורים המסומנים כמרקם הכולל
- בניה נקודתית גבוהה מסביבתה, ניתן
- יהיה לחרוג מהאמור בהוראות
- הכלליות בכפוף לתנאים לבניה גבוהה.

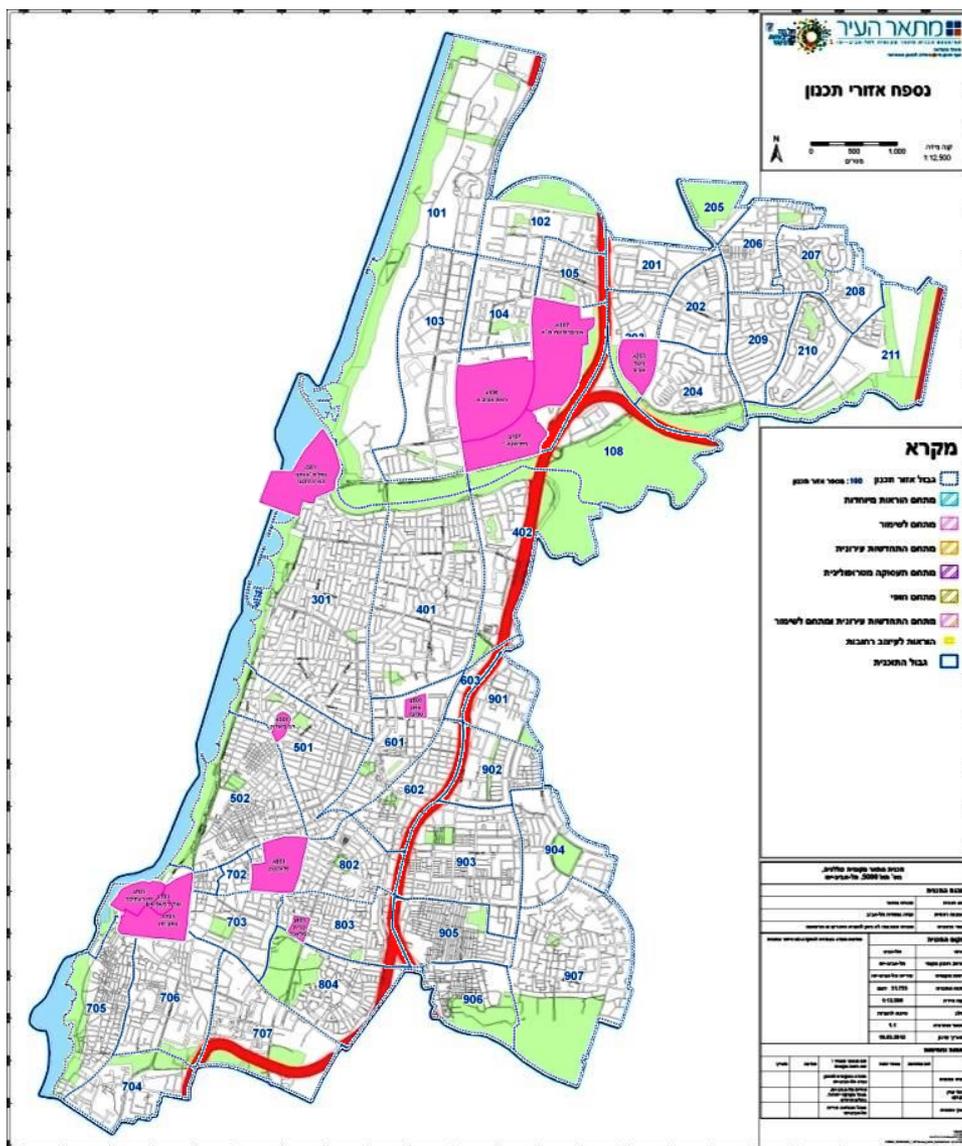
הועדה רשאית להחליט על הפקדת תכנית  
 לתוספת של עד 2 קומות, גם ללא מסמך  
 מדיניות למתחם.

# פרק 5 - הוראות אזורי התכנון

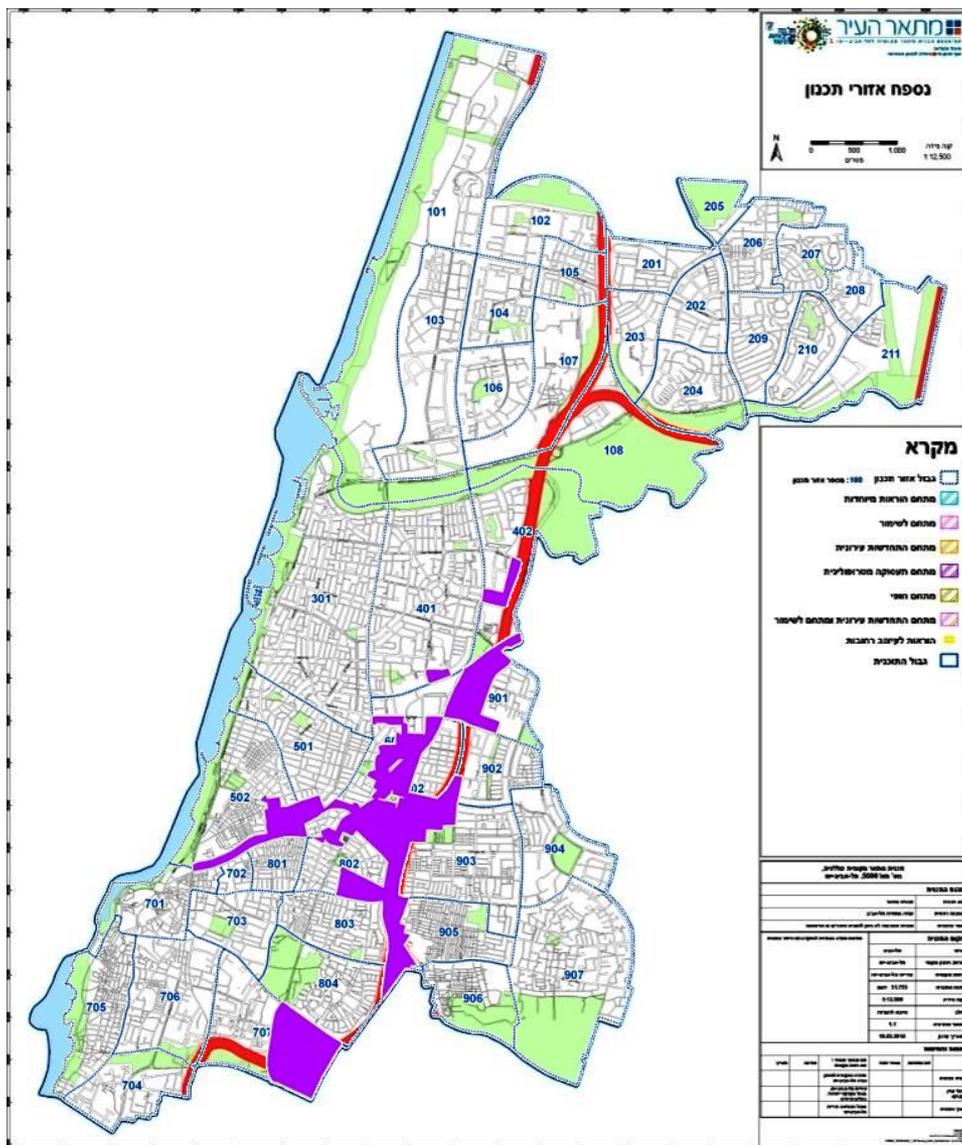
## מתחמי שימור

חלה חובת הכנת מסמך מדיניות למתחם.  
מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים:

- חומרי בניה ופרטים טיפוסיים
- אופי חזיתות, קווי בניין
- מבנים לשימור, עצים וצמחיה לשימור
- היחס שבין המבנים לשטחים הפתוחים
- התאמה בין בניה חדשה לבנייה קיימת



# פרק 5 - הוראות אזורי התכנון



**מתחמי תעסוקה מטרופוליניים**  
**חלה חובת הכנת מסמך מדיניות למתחם.**  
**מסמך המדיניות יתייחס בין השאר**  
**להיבטים הבאים:**

- פיתוח קומת הקרקע
- קביעת זיקות הנאה להולכי רגל
- הטמעת הציר הירוק המטרופוליני
- שלאורך האיילון ויצירת קישורים אליו

# פרק 5 - הוראות אזורי התכנון

## הוראות לעיצוב רחובות

חלה חובת הכנת מסמך מדיניות למתחם.  
מסמך המדיניות יתייחס בין השאר  
להיבטים הבאים:

- מרחב ציבורי - חתך הרחוב וחלוקתו לכלי רכב, אופניים, הולכי רגל וכיו"ב.
- בינוי - מקצב הבינוי, עיצוב החזיתות ומרכיבי חזית ייחודיים, גבהי בינוי וכיו"ב.
- צמחיה - מערך העצים ובכלל זה סוג העצים, מיקומם, מרווחים וכיו"ב.





# פרק 5 - הוראות אזורי התכנון

## להלן מספר דוגמאות להוראות ספציפיות למתחמים:

אזור	ההוראה המוצעת
301	<b>דרישה לעיגון עקרונות הכרזת אונסקו במסמך מדיניות (גם באזורים שאינם בתחום ההכרזה).</b> קביעת הנחיות לגובה מקסימאלי הנמוך מהמסומן בנספח העיצוב העירוני ברחובות צרים מ-8 מ'.
501	<b>במתחם חברת חשמל, דרישה לציר ירוק מקומי המקשר בין דרך בגין לעבר רחוב החשמל.</b>
502	<b>קביעת מגבלת גובה של 7 קומות לאורך חזית רחוב אילת.</b> קו הבניין לבניה חדשה יקבע תוך התייחסות לקו הבניין של מבנים לשימור לאורך הרחוב.
502	יקבע תוואי בהמשך רחוב שלבים עד רחוב קויפמן. רוחב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה לכל כיוון לאורך התוואי יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל בין השכונות ממזרח אל חוף הים.
502	<b>ברחוב יצחק אלחנן יקבע ציר ירוק מקומי היוצר חיבור בין טיילת החוף לשדרות רוטשילד.</b>
601	<b>קביעת דרישה לשצ"פ עירוני רציף בתחום הקריה הצבאית בשטח שלא יפחת מ-30 דונם.</b> בשטחים ההיסטוריים של שרונה, תותר בניה לשימושי תרבות, ציבור ומסחר ולשימושים נלווים.



# פרק 5 - הוראות אזורי התכנון

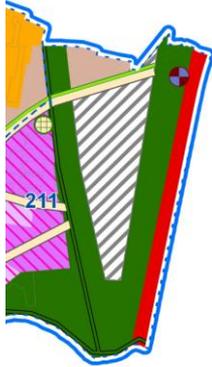
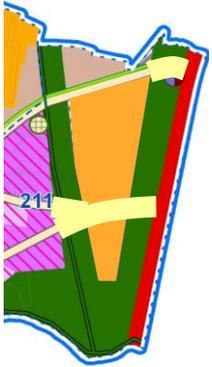
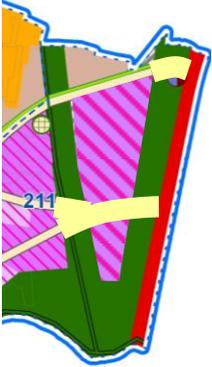
## להלן מספר דוגמאות להוראות ספציפיות למתחמים:

אזור	ההוראה המוצעת
701	<b>הכנת מסמך מדיניות ליפו העתיקה</b> המתייחס בין השאר לשמירת מבטים לים; על קו הרקיע; להסדרי תנועה וחניה; לשמירה על מערך הסמטאות הקיים; לתפקוד הנמל גם כנמל דייג. <b>היקף שטחי הבניה הנוספים לא יעלה על 30,000 מ"ר</b> לשימושי מלונאות, מגורים, ומסחר.
702	<b>בשטחי מכבי צריפין יקבע מגרש למבני ציבור ששטחו לא יפחת מ-7 דונם.</b>
703	למתחם שלבים יוכן מסמך מדיניות לקביעת שימושי תעסוקה בהיקף של 25% משטחי הבניה <b>רוחב התוואי לא יעלה על שלושה נתיבי נסיעה לכל כיוון</b> ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל
705	לשכונת עג'מי יוכן מסמך מדיניות שיתייחס בין השאר להתאמת בינוי חדש לקיים; לשמירת מבטים לים, שמירה על קו הרקיע ומבטים מהים; <b>לעידוד מלונאות עממית ואירוח ביתי</b>
802	<b>יקבע ציר ירוק מקומי במדרחוב נוה שאנן ודרך מתחם התחנה המרכזית הישנה.</b> הציר יתחבר לציר הירוק המקומי במתחם חברת החשמל.
905	בשטח מגרש בני יהודה ייקבע שטח פתוח עירוני אשר ישתלב בתכנון האזור לאחר העתקת המגרש. <b>מגרש בני יהודה לא יפונה ממקומו עד לבניית מגרש חלופי.</b>



# חלופות לאזור נווה שרת מזרח

על פי החלטת הועדה המקומית מתאריך 22.9.2011 הצוות יציג חלופות תכנון פרוגרמטיות למגורים, לתעסוקה וחלופה מעורבת לאזור נווה שרת מזרח. להלן החלופות:

מרכיבים קבועים	חלופת מגורים	חלופת תעסוקה	חלופה מעורבת
שטח פתוח מטרופוליני; אזור למוסדות ציבור עירוניים; מתחם לוגיסטי הכולל גם מרכז תחבורה	פיתוח שכונת מגורים בהיקף של כ-2,000 יחידות דיור.	פיתוח אזור תעסוקה בהיקף של כ-380,000 מ"ר בנויים.	פיתוח אזורי המשלב מגורים בהיקף של כ-1,500 יח"ד עם כ-110,000 מ"ר לתעסוקה.
			

צוות התכנון ממליץ שלא לשנות את תשריט התכנית והוראותיה. מומלץ לשמור על שטחי נווה שרת מזרח כעתודת קרקע ולהשאיר את סימונם כאזור לתכנון בעתיד.

# הערות שהתקבלו לאחר הפצת הדראפט

לאחר הפצת הדראפט והתיקונים המוצעים במסמכי התכנית התקבלו מחברי הועדה המקומית ההערות הבאות אותן מומלץ להטמיע במסמכי התכנית:

לבקשת ארנון גלעדי:

1. בהוראות אזורי התכנון יתווספו לרשימת השימושים המותרים בתחום ב"ס הולץ שימושי ספורט הכוללים אצטדיון.

לבקשת מיטל להבי:

1. סעיף 1.3.4 להוראות התכנית יתוקן כך שתכנית שבתחומה או בסמוך לה מצוי סימול (סימבול) תופקד רק לאחר קבלת חוות דעת מה"ע (ולא המלצת מה"ע כפי שנכתב בטעות בהוראות).
2. סעיף 1.4.4 להוראות התכנית הקובע כי בנושאים בהם נדרשת המלצת מה"ע, תתקבל על ידי הועדה המקומית החלטה רק אם היא תואמת את ההמלצה, ינוסח מחדש ויבהיר שלועדה ישמר שיקול הדעת לדחיית המלצת מה"ע בכפוף לפירוט הנימוקים לכך.

בכפוף לתיקון מסמכי התכנית על פי פירוט השינויים המוצעים לעיל (בדראפט ובמצגת), מומלץ כי מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה תאשר את העברת מסמכי התכנית לועדה המחוזית לתכנון ולבניה ותמליץ בפניה על הפקדתם.









# נספח תשתיות

**מתאר העיר**  
 תוכנית מתאר מקומית לתל-אביב-יפו  
 חוק המספר 5779-04  
 תאריך: 19.03.2012

**נספח תשתיות  
 ואיכות סביבה**

קנה מידה: 1:12,500  
 0 500 1,000 מטרים



- מקרא**
- תחנת מעבר לפסולת
  - קו מתח 181 ק"ו
  - תחמ"ש קיימת
  - תחמ"ש מתוכננת
  - קו מים
  - קו מים מתוכנן
  - בריכת מים קיימת
  - בריכת מים מתוכננת
  - קידוח מים
  - קו ביוב
  - קו ביוב מתוכנן
  - קו שפדן
  - קו שפדן מתוכנן
  - תחנת שאיבה שפדן
  - קו תעול קיים
  - קו תעול מתוכנן
  - תוואי הטיית האילון
  - נחל / תעלה מוסדרת
  - שטח הצפה
  - גבול אזור תכנון
  - גבול התוכנית
  - שטח פתוח
  - דרך מהירה ודרך פרברית מהירה
  - רכבת ישראל

תוכנית מתאר מקומית לרמת השרון  
 מס' ת"מ: 5000/תל-אביב-יפו

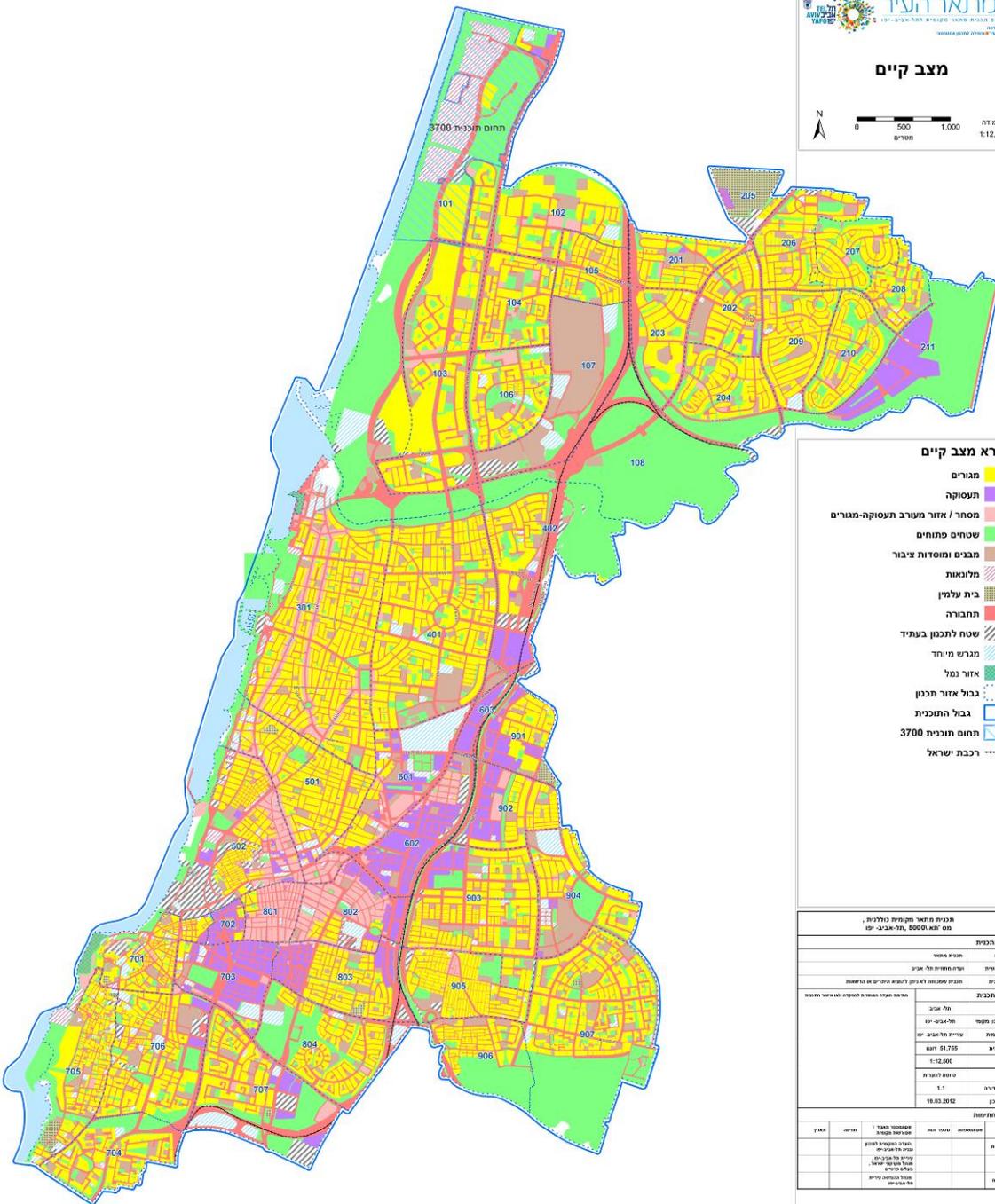
פרטי התוכנית	
שם התוכנית	נספח תשתיות ואיכות סביבה
מספר התוכנית	5000/תל-אביב-יפו
תאריך התוכנית	19.03.2012
שם המעביר	מחלקת תשתיות ואיכות סביבה
שם המערכת	מחלקת תשתיות ואיכות סביבה
שם המעביר	מחלקת תשתיות ואיכות סביבה
שם המערכת	מחלקת תשתיות ואיכות סביבה
שם המעביר	מחלקת תשתיות ואיכות סביבה
שם המערכת	מחלקת תשתיות ואיכות סביבה

# נספח מצב קיים

**מתאר העיר**  
 תחום תכנון: תל אביב-יפו  
 מסמך: תכנית מתאר מקומית לתל אביב-יפו  
 מס' תכנון: 5000/תל-אביב-יפו  
 תאריך: 19.03.2012

**מצב קיים**

קנה מידה: 1:12,500  
 0 500 1,000 מטרים



**מקרא מצב קיים**

- מגורים
- תעוקה
- מסחר / אזור מערב תעוקה-מגורים
- שטחים פתוחים
- מבנים ומסודות ציבור
- מלונאות
- בית עלמין
- תחברה
- שטח לתכנון בעתיד
- מגרש מיוחד
- אזור נמל
- גבול אזור תכנון
- גבול התוכנית
- תחום תוכנית 3700
- רובת ישראל

חומת התוכנית: תכנית מספר: תקנות: תולדות, מס' תכנון: 5000/תל-אביב-יפו

חומת התוכנית	
שטח תוכנית	תוכנית מספר: תל אביב
מספר רישוי	תוכנית מספר: תל אביב
שם התוכנית	תוכנית מספר: תל אביב
מיקום התוכנית	
מחוז	תל אביב
מחוז תכנון מקומי	תל אביב-יפו
רשות מקומית	עיריית תל אביב-יפו
שטח התוכנית	51,785 דונם
קנה מידה	1:12,500
תאריך תחילת	19.03.2012
תאריך סיום	19.03.2012
שמות ותפקידים	
שם	תפקיד