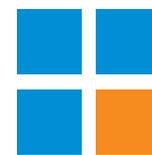




תל אביב  
יפו  
TEL AVIV-YAFO



# מתאר העיר



מפגשי שיתוף הציבור  
להצגת טיוטת מסמכי התכנית למשוב

פברואר 2012



**18:00 הצגת התכנית:**

הצגת מסמכי התכנית והצעותיה המפורטות באזור

**19:00 דיון פתוח:**

שאלות, תשובות ומשוב על התכנית

**20:00 שולחנות עגולים:**

המשך דיון והעמקה בתכנים

**21:30 סיום הערב**

## מה זו תכנית מתאר?

- תכנית מתאר היא מסמך המפרט את המדיניות העירונית בנושאים שהם בעלי היבט פיסי, לטווח של חמש עשרה השנים הבאות. מרגע קבלתה, לתכנית המתאר יש מעמד סטטוטורי (חוקי), כלומר – חייבים לפעול על פיה.
- תכנית המתאר מאפשרת ראייה כוללת לעיר ותכנון לטווח הארוך. חשיבות נוספת של תכנית המתאר היא בכך שהיא מאפשרת שקיפות בהצגת המדיניות העירונית לתושב ולכל יזם פוטנציאלי.
- תכנית המתאר קובעת הנחיות להכנת תכניות בניין עיר מפורטות (תב"ע). תכנית המתאר אינה מהווה בסיס להוצאת היתרי בנייה, רק מכוחה של התכנית המפורטת ניתן יהיה להוציא היתר בנייה.
- תכנית המתאר אינה קובעת לוחות זמנים לביצוע ואינה מצביעה על גורם האחראי למימוש. המנגנון שמביא ליישום התכנית הוא מנגנון השוק. העירייה פועלת למימוש התכנית בעיקר בנוגע לשטחים הציבוריים ולמטרות ציבוריות אחרות.

# למה תכנית מתאר ולמה עכשיו?

- 1.** לתל-אביב - יפו אין תכנית מתאר סטטוטורית מאושרת. התכנון הסטטוטורי בעיר מורכב מעשרות תכניות שאושרו במהלך השנים. תכנית המתאר תיצור בסיס תכנוני משותף לתכניות מפורטות שיקודמו בעתיד כך שיתאמו מטרות עירוניות תכנוניות כוללות.
- 2.** "חזון העיר" שפורסם לפני מספר שנים מבטא את תמונת העתיד הרצויה של העיר ומציג מדיניות כוללת להתפתחותה, החזון אינו מסמך סטטוטורי מחייב. תכנית המתאר תיצור בסיס סטטוטורי להשגת יעדי הפיתוח הפיזי של העיר לשנת היעד 2025 כפי שנקבעו ב"חזון העיר".
- 3.** חוק התכנון והבניה מאפשר העברת סמכויות לועדה המקומית ברשויות בהן תכנית מתאר עדכנית תקפה. תוכנית המתאר תעביר סמכויות לועדה המקומית, תגדיל את עצמאות העיר, תקצר ותייעל הליכי תכנון לאישור תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות.

# באיזה שלב אנחנו נמצאים?

- הגדרת מטרות**

עיבוד המידע והגדרת מטרות התכנית וכיווני הפיתוח
- גיבוש חלופות**

גיבוש חלופות תכנוניות אזוריות וגישות תכנון כלל עירוניות
- הערכת חלופות**

הערכת חלופות ובחינת חלופה נבחרת
- הצגה לוועדה המקומית**

שילוב הערות הועדה בחלופה המומלצת והכנת טיוטת מסמכי התכנית
- השלמת טיוטת מסמכי התכנית**

הצגת טיוטת מסמכי התכנית למשוב
- מה בהמשך ?**

המלצת הועדה המקומית על הפקדת התכנית  
העברת התכנית לוועדה המחוזית לאישור להפקדה

החל מיולי  
2008

החל מינואר  
2009

החל מנובמבר  
2009

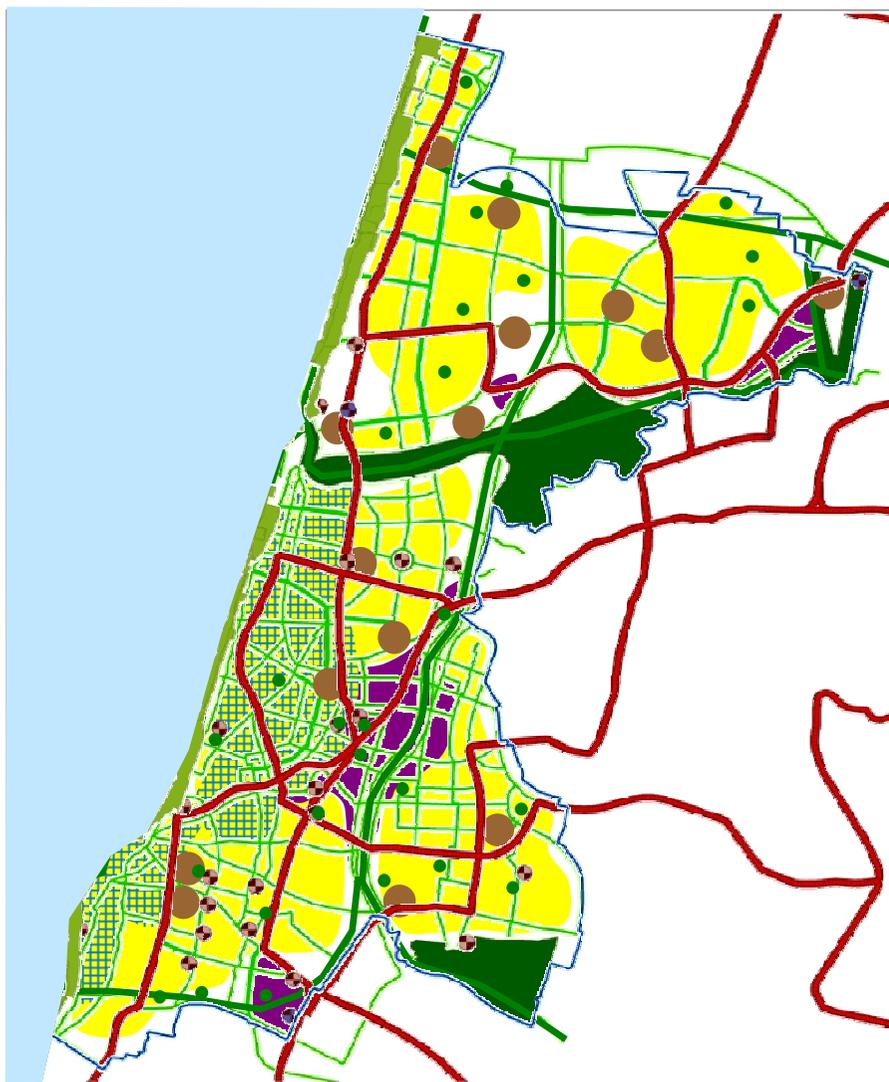
החל מיולי  
2010

החל מינואר  
2012

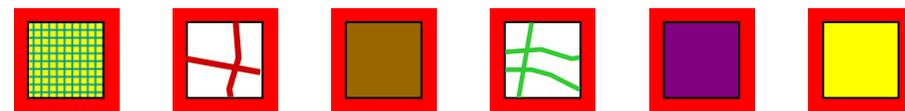




## מה מציעה תכנית המתאר?



סכמת התכנית



**מגורים** - קביעת אזורי המגורים המרכזיים בעיר ומלאי יחידות הדיור ל-450,000 נפש

**תעסוקה** - קביעת פריסת אזורי התעסוקה בעיר ומלאי שטחים ל-480,000 מועסקים

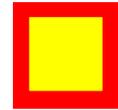
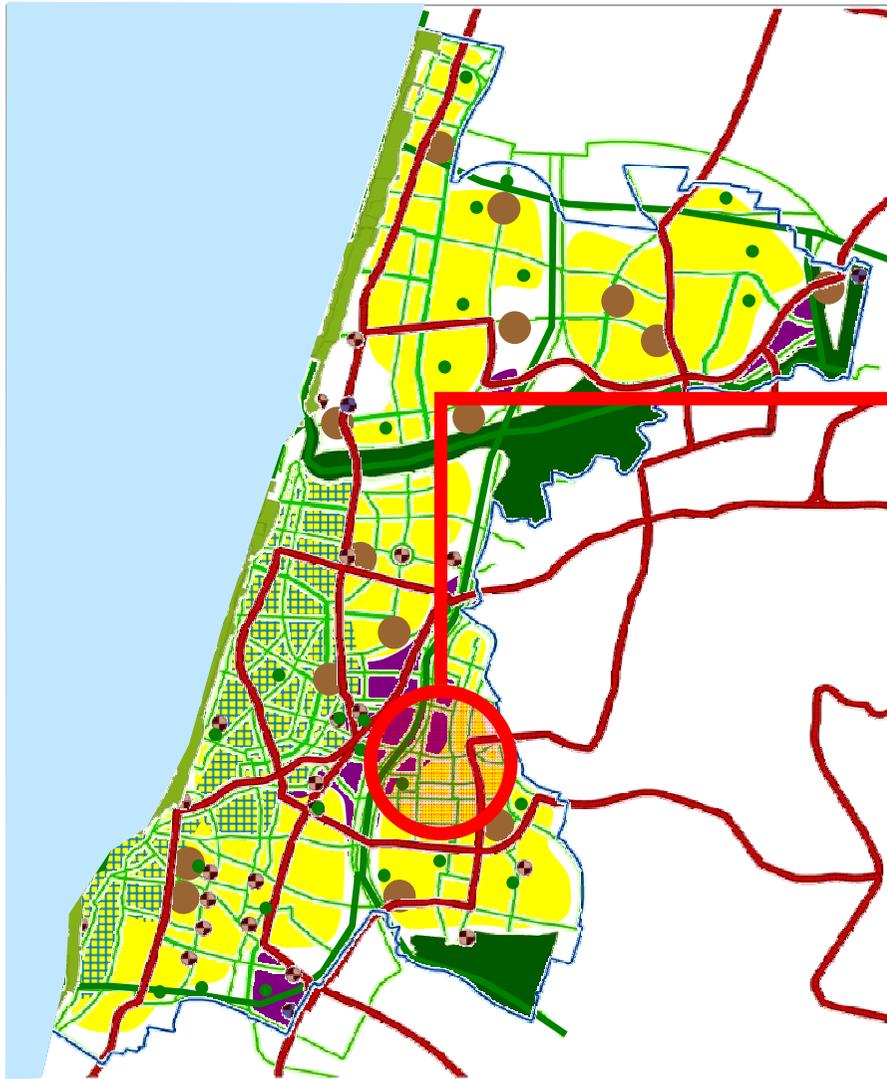
**מרחב ציבורי** - קביעת שלד המרחב הציבורי והנחיות ליצירת שטחים פתוחים חדשים

**מוסדות ציבור** - קביעת מוקדי מוסדות ציבור עירוניים והנחיות ליצירת שטחי ציבור חדשים

**תחבורה** - עיגון תשתית תחבורתית לפיתוח העיר וקביעת הנחיות להולכי רגל ואופניים

**עיצוב עירוני** - קביעת מרקמים בנויים לשימור והנחיות לבניה לגובה

# מה מציעה תכנית המתאר? מגורים

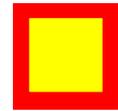
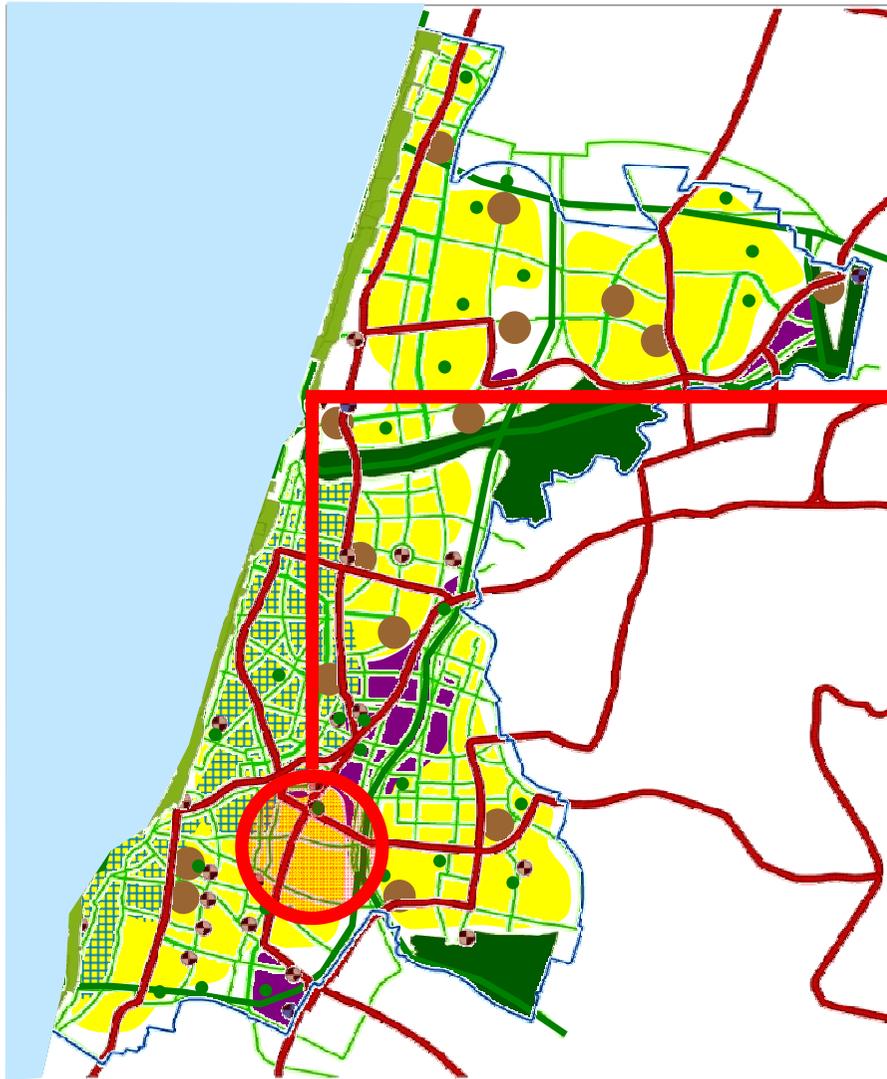


## עיבוי מבני מגורים קיימים

תכנית המתאר מוסיפה כ-35,000 יחידות דיור, מעבר לכ-75,000 יחידות דיור שנמצאות בשלבי אישור וטרם נבנו.

רוב יחידות הדיור יתממשו על ידי עיבוי של 2-3 קומות מעל מבנים הקיימים. לאורך רחובות עירוניים מרכזיים מתאפשר עיבוי אינטנסיבי יותר ונקודתית גם פינוי-בינוי.

# מה מציעה תכנית המתאר? מגורים

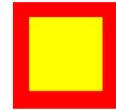
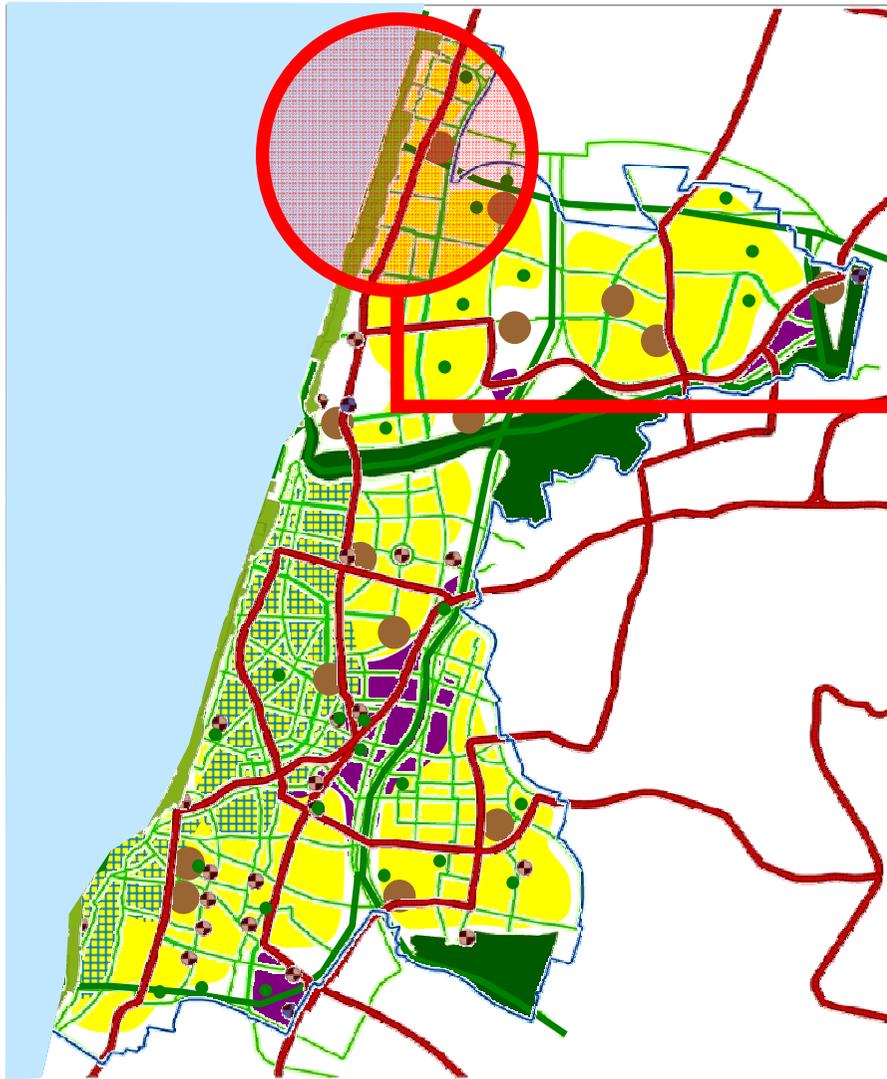


## דירור בר השגה ותמהיל דירות

תכניות חדשות יאזנו את מלאי הדירור הקיים:  
דירות קטנות יותר באזורים המשופעים בדירות גדולות, ולהיפך.

בנוסף, מעודדת תכנית המתאר פיתוח של דירור לאוכלוסיות מיוחדות (למשל קשישים, סטודנטים, בעלי צרכים מיוחדים) ויחידות דירור בר השגה.

# מה מציעה תכנית המתאר? מגורים



תכנית 3700 צפון מערב העיר - קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים

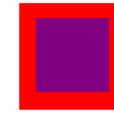
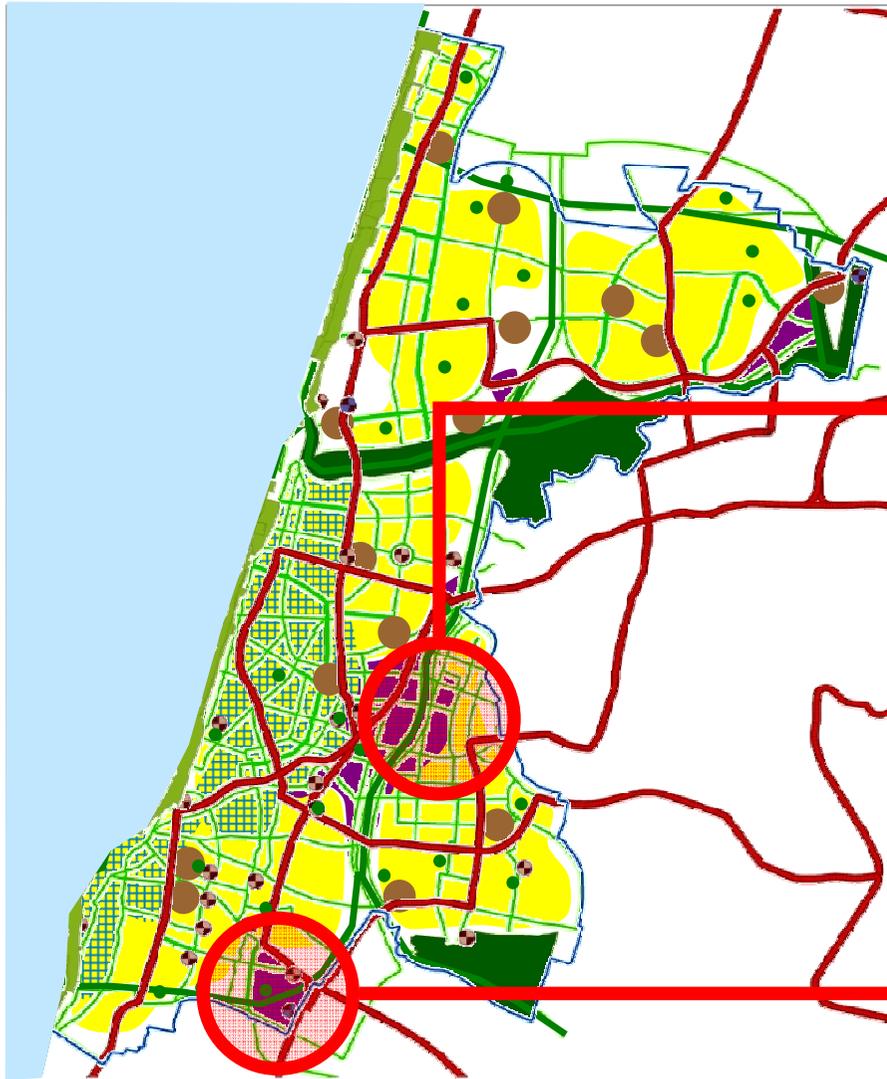


## תכנית צפון מערב העיר

תכנית המתאר כוללת בתוכה את התכנון לשכונה חדשה בצפון מערב העיר בין דרך נמיר לחוף הים (תכנית 3700).

שכונה זו תוסיף למעלה מ-10,000 יחידות דיור חדשות ובהן יחידות דיור קטנות ודיור בר השגה.

# מה מציעה תכנית המתאר? תעסוקה

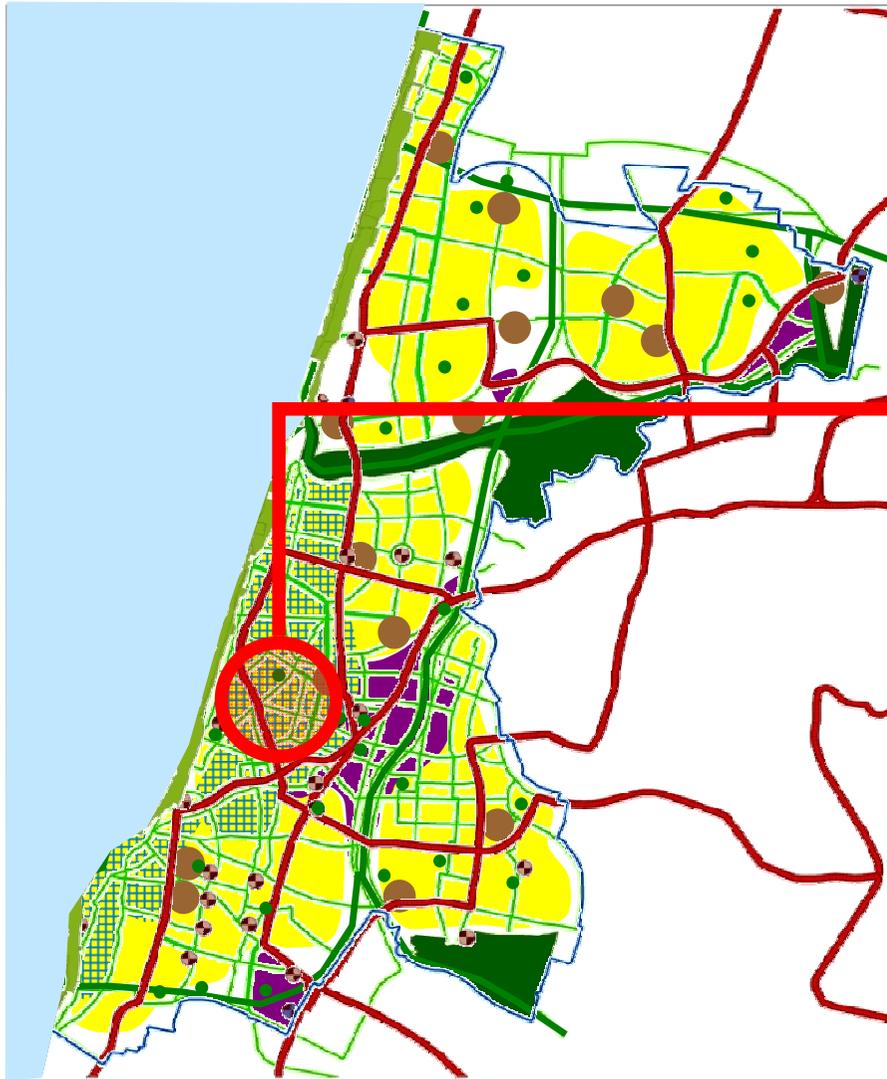


## תוספת שטחי משרדים במע"ר

תכנית המתאר מאפשרת תוספת משמעותית של שטחי משרדים ומסחר במרכז העסקים הראשי (מע"ר) של אורך האיילון.

התכנית מציעה פיתוח של מע"ר דרומי חדש בסמוך לצומת חולון. אזור זה ישען על מערכות התחבורה הציבורית המתוכננות סביבו.

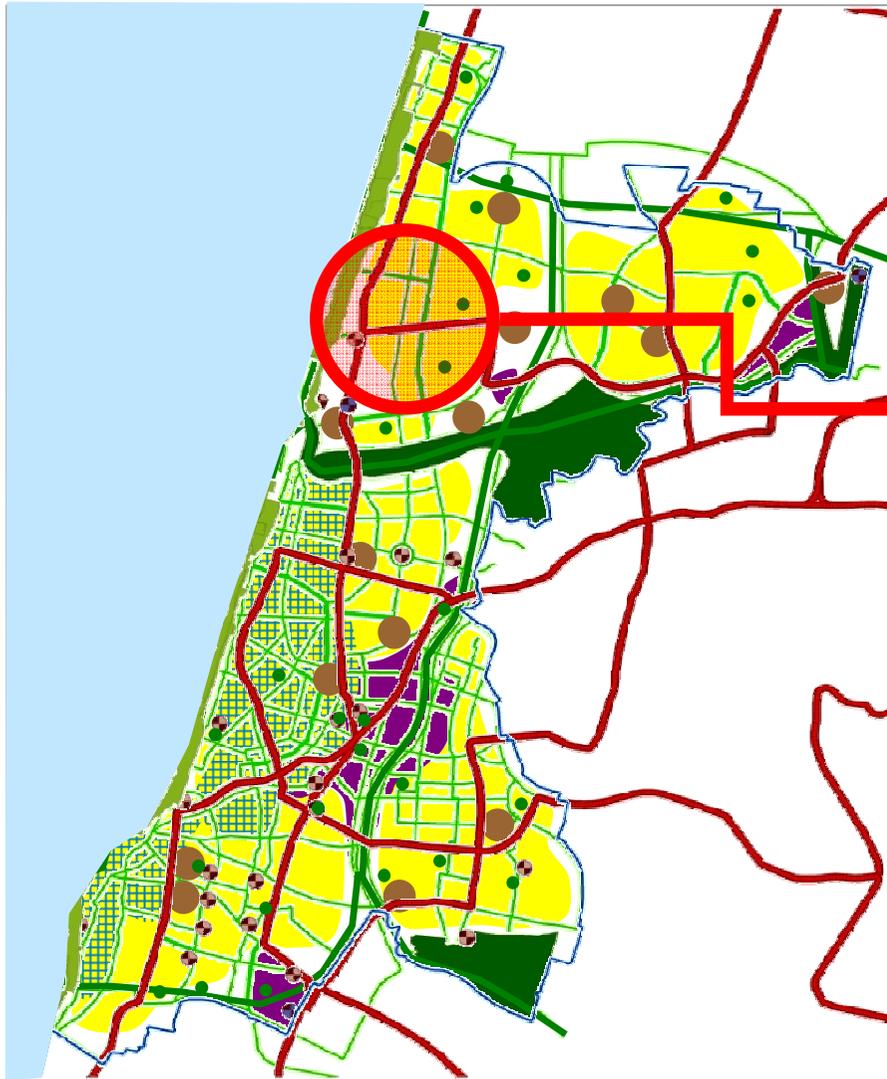
# מה מציעה תכנית המתאר? תעסוקה



## עירוב שימושים

- תכנית המתאר מאפשרת עירוב של שימושי מגורים, מסחר, משרדים, תרבות ובילוי.
- באזורים שמתאפיינים בעירוב שימושים, מוצע לחזק זאת, תוך טיפול במטרדים אפשריים.
  - באזורי התעסוקה, המכילים בעיקר מבני משרדים ומסחר, התכנית מאפשרת כמות מוגבלת של יחידות דיור.

# מה מציעה תכנית המתאר? תעסוקה

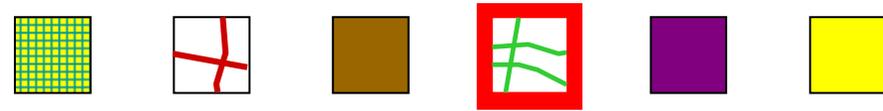
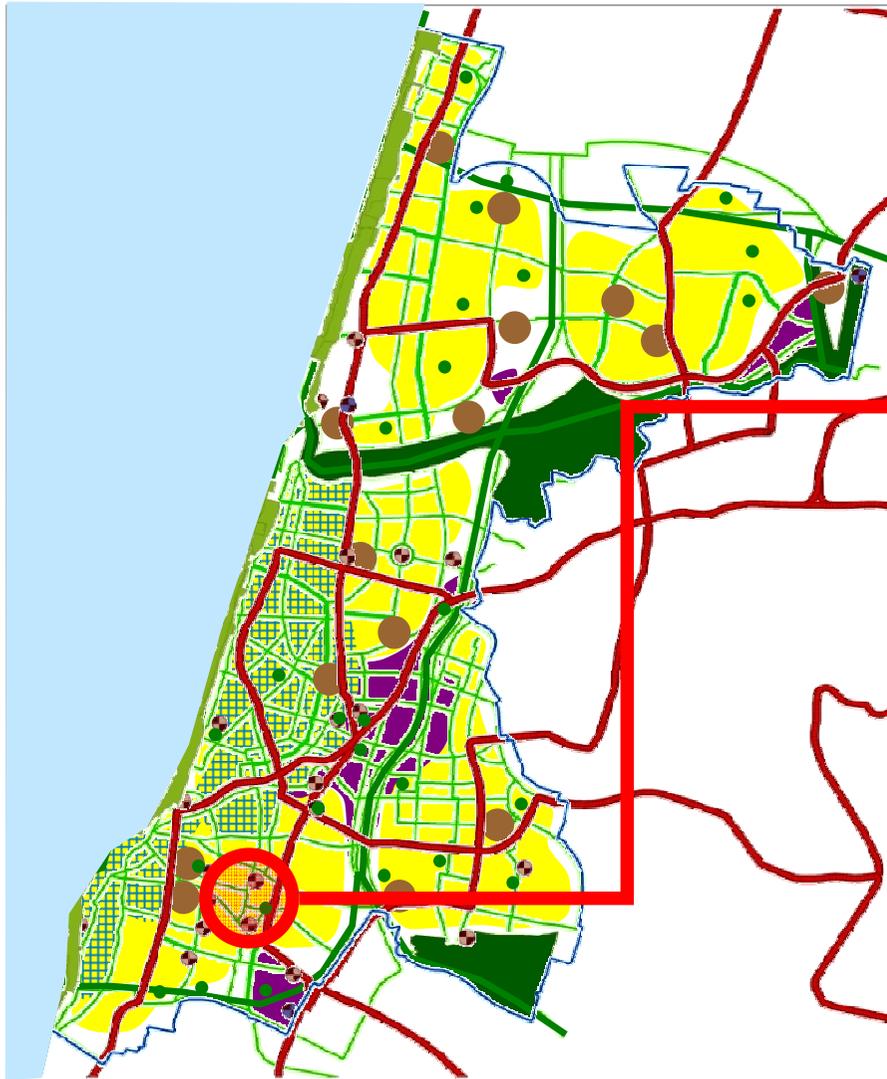


## רחובות מסחריים

תכנית המתאר מסמנת רחובות עירוניים בעלי פוטנציאל להפוך לרחובות פעילים הכוללים חזית מסחרית.

רחובות מסחריים חדשים אותרו במרכז העיר, למשל רחוב ארלוזורוב, אך גם מחוץ למרכז, למשל איינשטיין, לה גוורדיה ודרום שד' ירושלים.

# מה מציעה תכנית המתאר? מרחב ציבורי

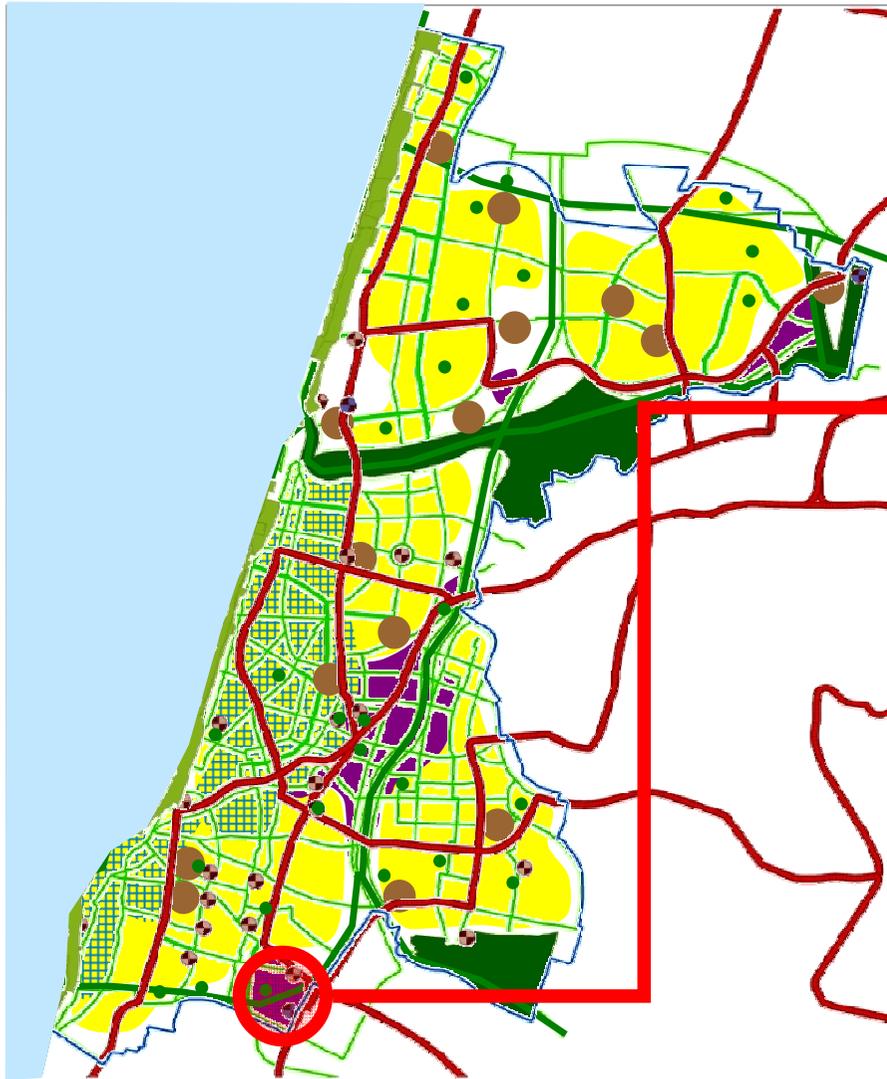


## שלד המרחב הציבורי

תכנית המתאר מעגנת במסמכיה שלד של המרחב הציבורי הפתוח תוך יצירת מערכת אחת רציפה והמשכית.

התכנית נותנת תוקף לשטחים פתוחים כמו פארק החורשות ופארק קריית ספר וקובעת הנחיות מחייבות ליצירת שטחים נוספים בתכניות חדשות.

# מה מציעה תכנית המתאר? מרחב ציבורי

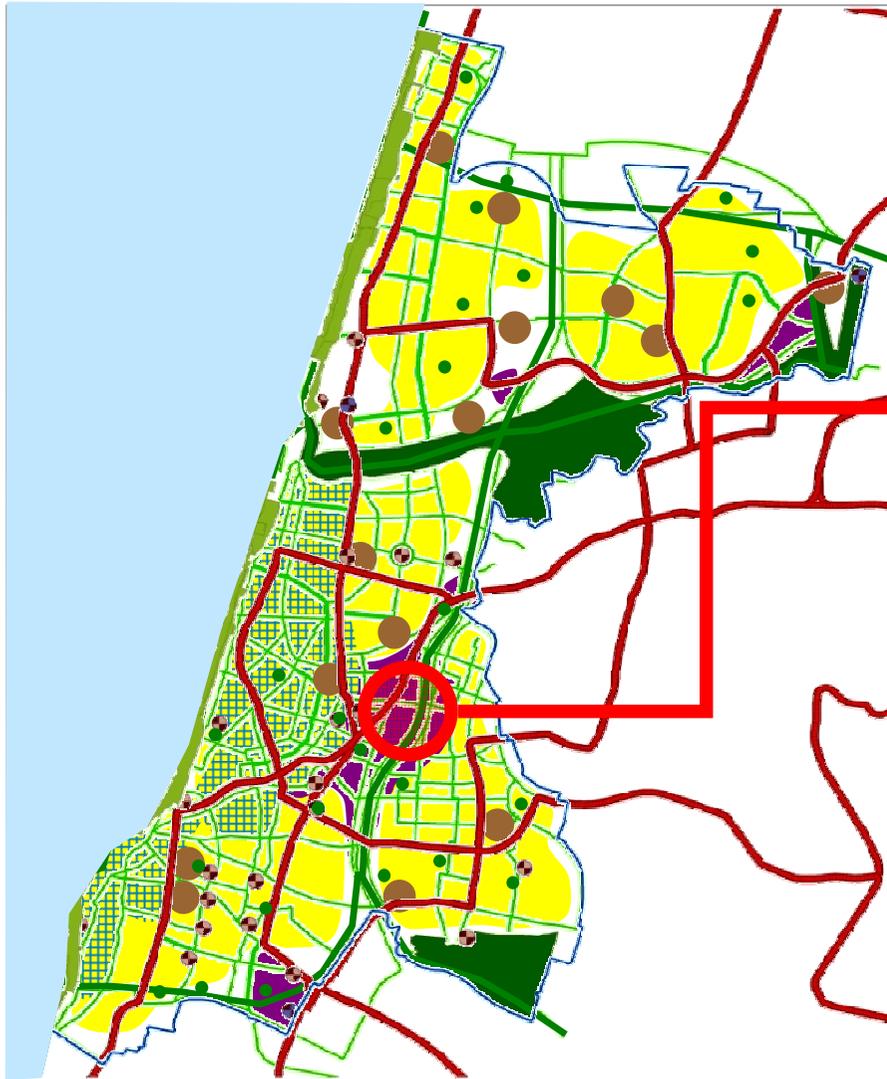


## טבע עירוני

תכנית המתאר כוללת שמירה על הטבע העירוני וערכי המורשת כחלק ממערך המרחב הציבורי.

לראשונה בתכנית סטטוטורית (חוקית) בת"א יפו, התכנית מסמנת למעלה מ-20 אתרים ובהם בריכות חורף, מקבצי צמחיה יחודיים וגינות בעלות פוטנציאל לפיתוח ולשיקום ערכי טבע.

# מה מציעה תכנית המתאר? מרחב ציבורי

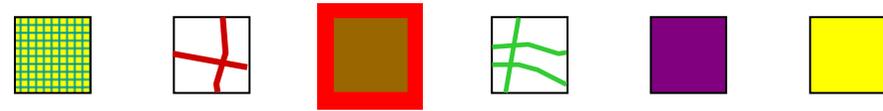
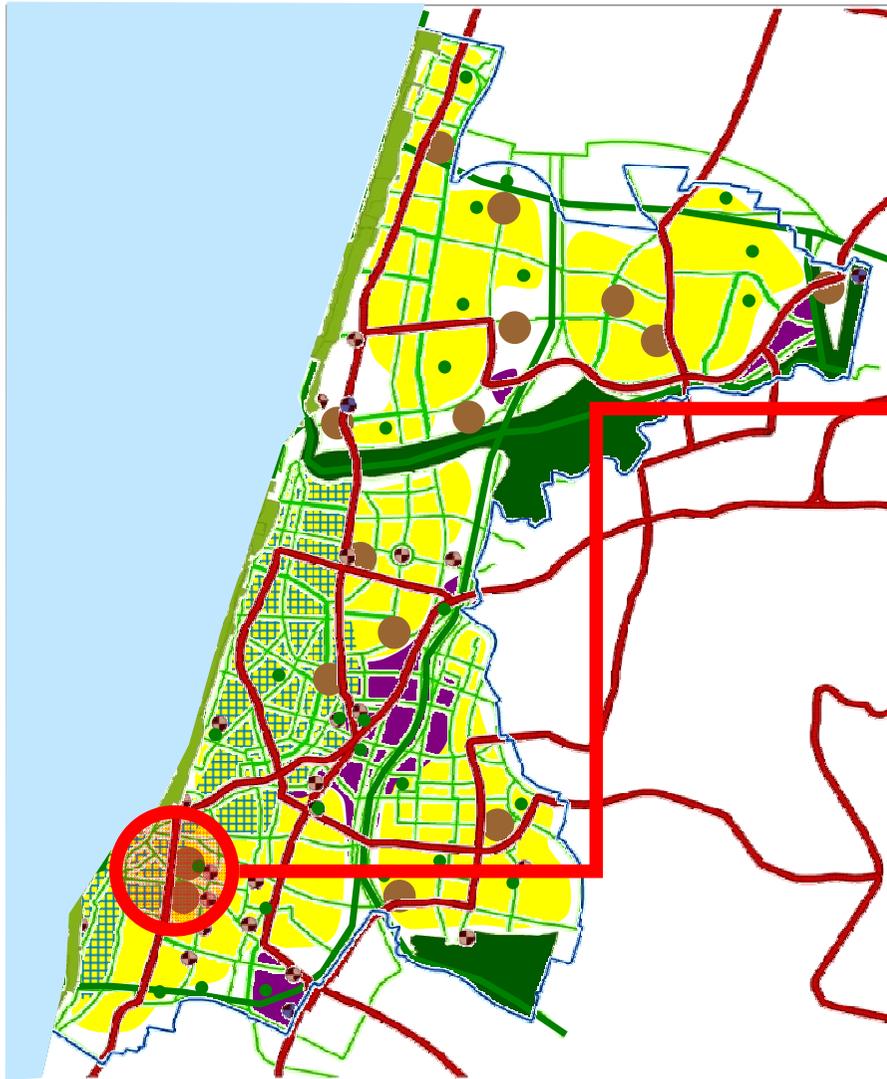


## טיילת האיילון וחיבורים בין חלקי העיר

תוכנית המתאר קובעת "ציר ירוק" חדש לאורך האיילון אשר יצור טיילת עירונית חדשה להולכי רגל ולרוכבי אופניים מצפון העיר ועד לדרומה.

בנוסף מציעה התכנית לאפשר הרחבת גשרים קיימים ומתוכננים מעל נתיבי איילון כדי ליצור בהרחבות אלה שטחים ציבוריים פתוחים.

# מה מציעה תכנית המתאר? מבני ציבור

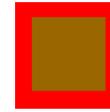
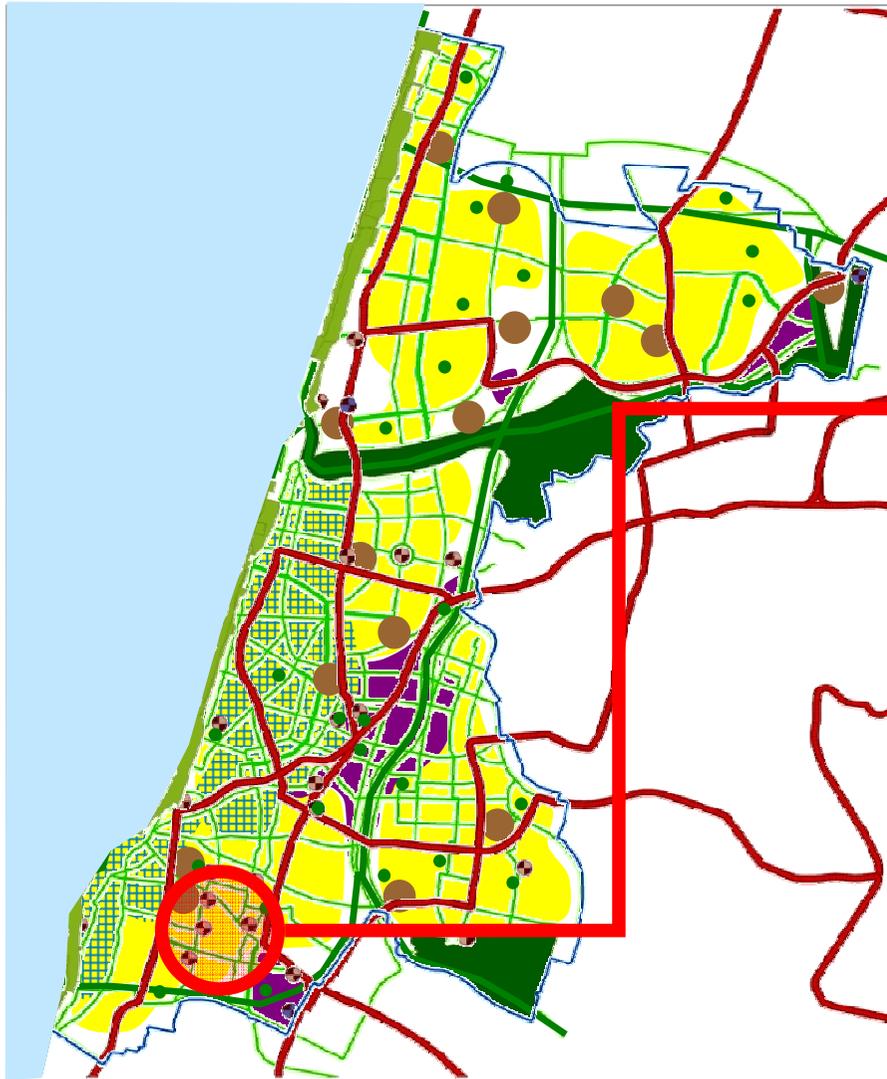


## שטחים למבני ציבור

תוכנית המתאר מסמנת אזורים למוסדות ציבור ברמה כלל עירונית או רובעית וקובעת הוראות שיאפשרו את התפתחותם בעתיד.

התכנית אוסרת על ביטול או הקטנה של שטחי ציבור קיימים וקובעת הנחיות מחייבות ליצירת שטחים נוספים ברמה מקומית בתכניות חדשות.

# מה מציעה תכנית המתאר? מבני ציבור

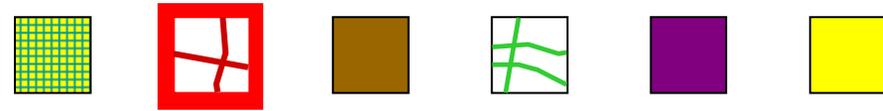
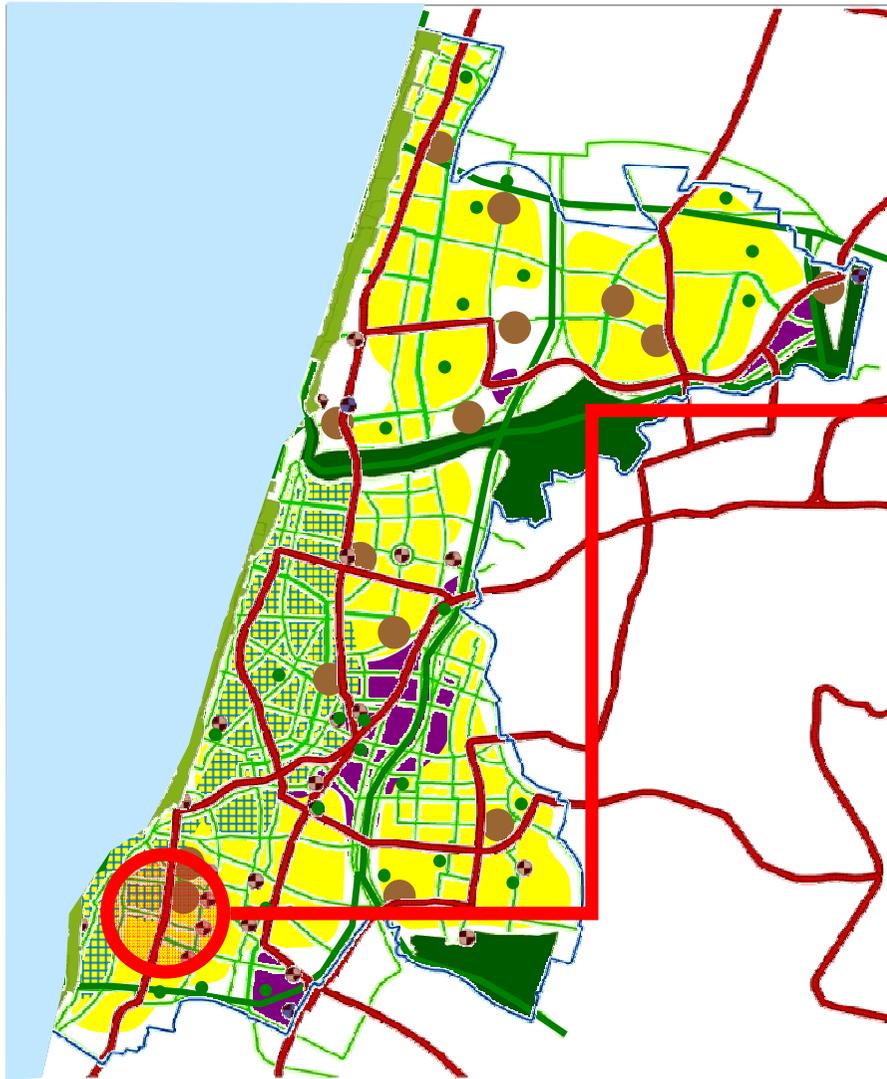


## מוסדות ציבור כ"פרוייקטי מנוף"

תוכנית המתאר מצביעה על מוקדים למוסדות ציבור עירוניים חדשים שימשו ב"פרוייקטי מנוף" להתפתחות סביבתם.

ריכוז של מוקדים מסוג זה מסמנת התכנית לאורך ציר שלבים, בנוסף למכללה האקדמית תל אביב-יפו שהועברה למקום בעשור הקודם.

# מה מציעה תכנית המתאר? תחבורה

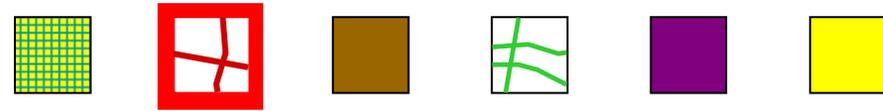
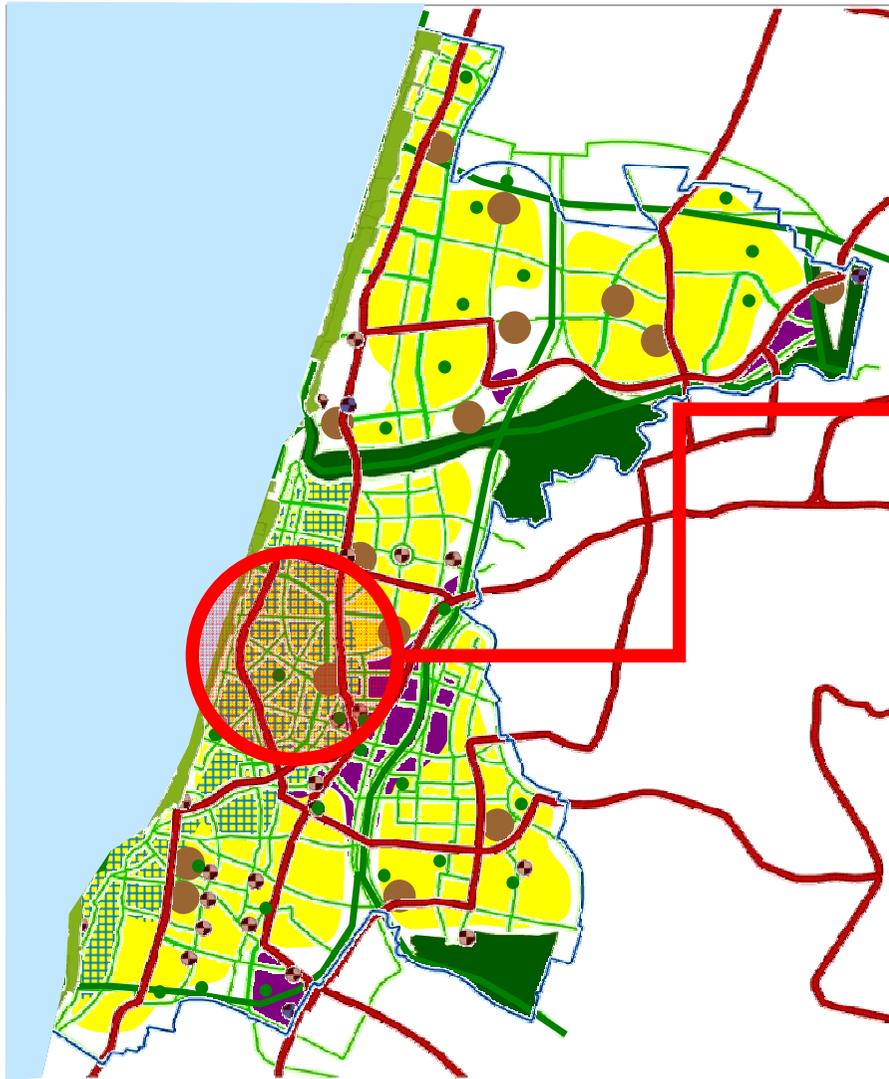


## מערכת הסעת המונים ותחבורה ציבורית

תוכנית המתאר נשענת בהנחותיה על מימוש קווי הסעת ההמונים המתוכננים במטרופולין ת"א ואמצעים נוספים של תחבורה ציבורית.

שטחי התעסוקה בעיר מתבססים על פיתוח התחבורה הציבורית מצד אחד ומגדילים את כדאיות הפיתוח של תחבורה עתירת נוסעים מהצד השני.

# מה מציעה תכנית המתאר? תחבורה

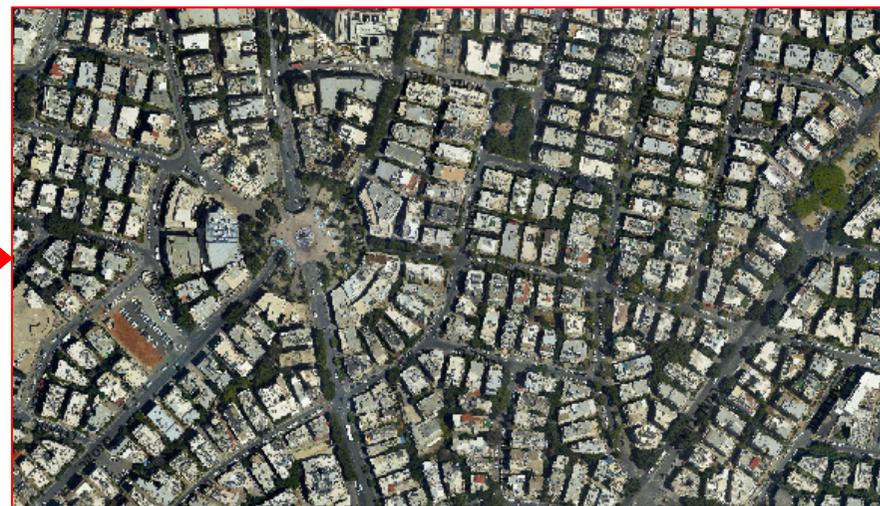
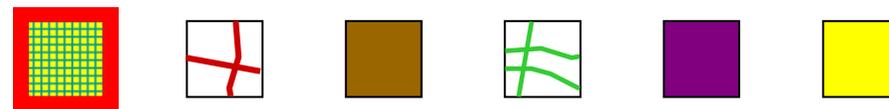
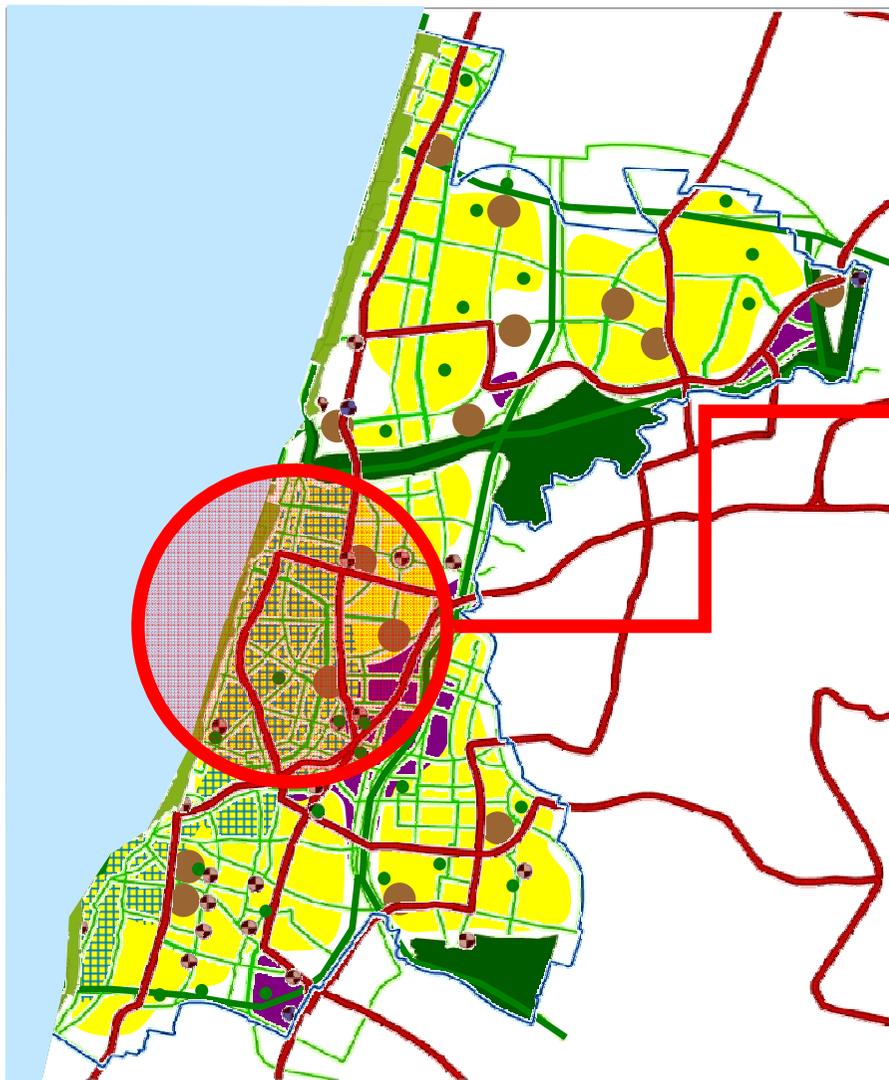


## הליכה ברגל ורכיבה באופניים

תכנית המתאר נותנת העדפה להולכי רגל ולרוכבי אופניים וקובעת הנחיות לשיפור התנאים לתחבורה לא-ממונעת.

במרכז העיר קובעת התכנית אזור העדפת הולכי רגל שבו תכנית חדשה הכוללת חניון ציבורי, תחייב הפחתה של חניות של רחוב.

# מה מציעה תכנית המתאר? עיצוב עירוני

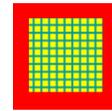
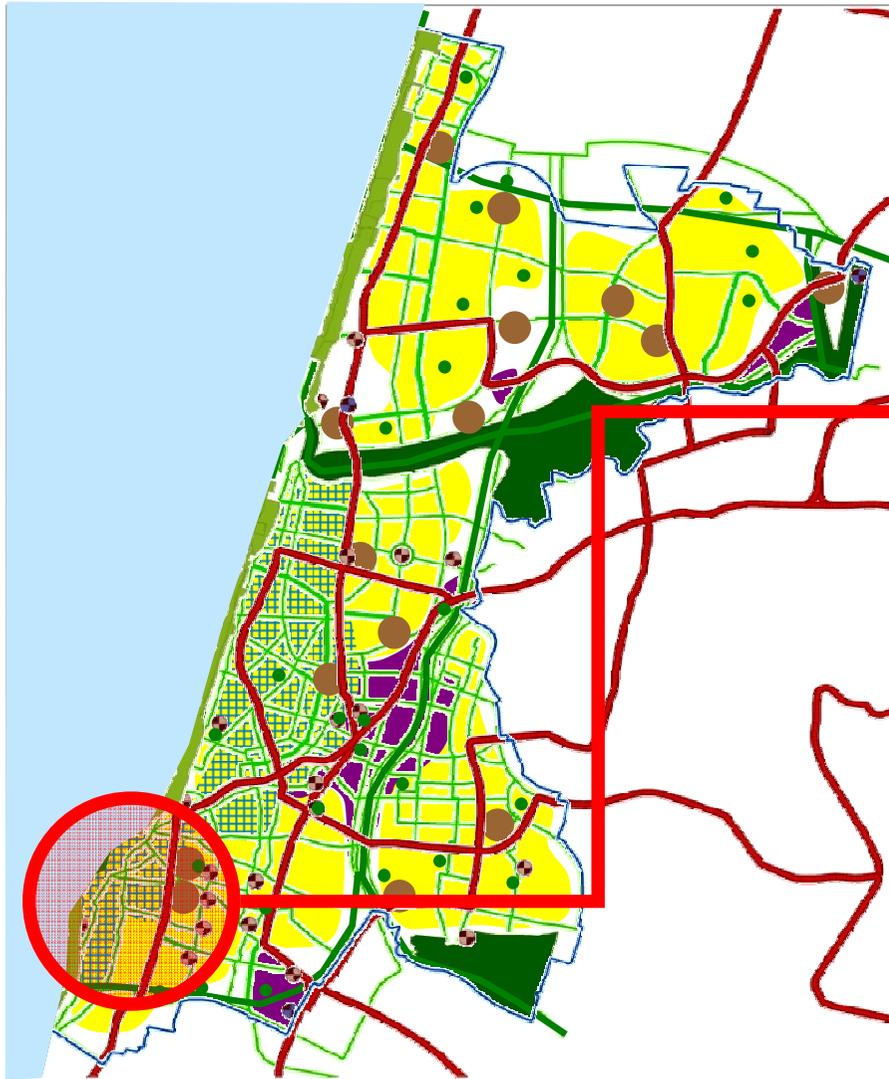


## שימור מרקמים עירוניים - מרכז העיר

תכנית המתאר אינה מתייחסת למבנה בודד, כי אם למתחמים או אזורים נרחבים שיסומנו בתכנית כמרקמים לשימור.

תחום הכרזת אונסקו - "העיר הלבנה" מקבל תוקף תכנוני. הנחיות שימור המרקם הורחבו לאזורים נוספים צפונה עד לנחל הירקון.

# מה מציעה תכנית המתאר? עיצוב עירוני

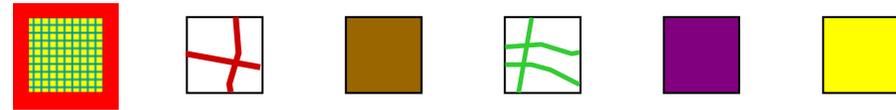
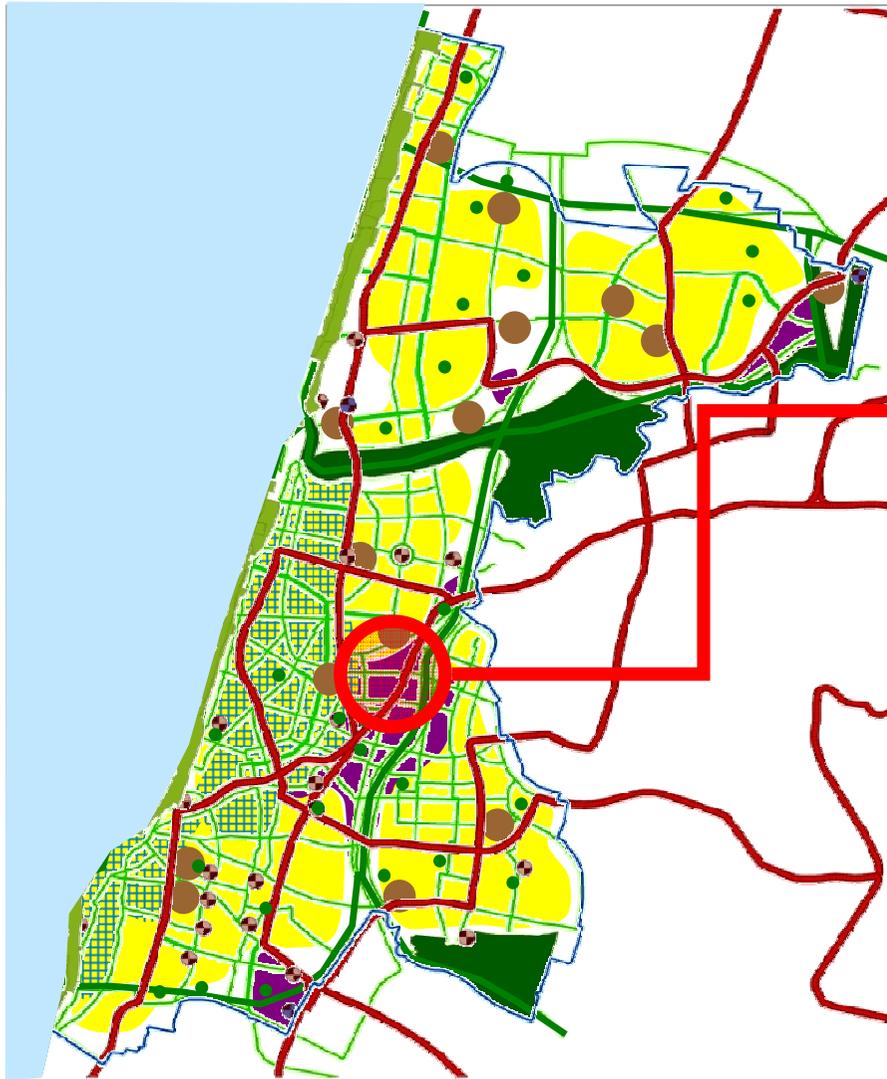


## שימור מרקמים עירוניים - יפו והדרום

תכנית המתאר מציעה להגדיר את השכונות ההיסטוריות של יפו ושל דרום תל-אביב כ"מרקם לשימור".

המשמעות היא שניתן יהיה להוסיף יחידות דיור בהיקף מצומצם ולעודד התחדשות, אך תוך שמירה על אופי הבינוי בשכונות אלה.

# מה מציעה תכנית המתאר? עיצוב עירוני



## מתחמים לשימור

תוכנית המתאר מסמנת מתחמים לשימור בעלי ייחוד, גם אם אינם חלק ממרקם עירוני נרחב.

דוגמא למתחם כזה הוא פארק השימור "שרונה" אשר תכנית המתאר מציעה להרחיבו צפונה אל שטחים בהם נמצאת כיום הקריה הצבאית.

## איך משפיע הציבור על התכנית?

- במפגשי שיתוף הציבור של תכנית המתאר עד כה השתתפו באופן ישיר ופעיל למעלה מ-1100 משתתפים.
- אלפים נוספים נחשפו לתכנית המתאר באמצעי יידוע ופרסום שונים הכוללים מודעות בעיתונות, פליירים והרצאות ומפגשים בפורומים שונים.
- ציבור משמעותי נוסף נחשף לתכנית דרך אתר האינטרנט העירוני. באתר ניתן לקבל הסברים על תכנית המתאר ולעיין במסמכי התכנית.



- סיכום סדרת המפגשים הנוכחית ישלח למשתתפים, יוצג באתר האינטרנט ומסקנותיו יוטמעו בהמלצות שיוצגו בפני הועדה המקומית