



מתאר העיר

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

עיקרי תכנית המתאר העירונית החדשה
של תל-אביב-יפו





תושבים יקרים,

בחוברת שלפניכם תמצאו תקציר של הצעות תכנית המתאר של תל-אביב-יפו כפי שגובשה בשלוש השנים האחרונות. התכנית תתווה את אופן ההתפתחות הפיזית של העיר בשנים הבאות ותגדיל את השקיפות והוודאות התכנונית הן לתושבי העיר והן ליזמים הפועלים בה. תכנית המתאר ממשיכה ומסתמכת על "חזון העיר" כפי שגובש במסגרת התכנית האסטרטגית לעיר שפורסמה לפני כשש שנים.

יותר מאלף תושבים, נציגי ארגונים סביבתיים וחברתיים, נציגי ארגונים מקצועיים מתחום התכנון, הבנייה והכלכלה לקחו חלק בתהליך שיתוף הציבור בתכנית המתאר עד כה. כחלק מתהליך שיתוף זה אנו מציגים בפניכם את התכנית עוד לפני שקיבלה את אישורה של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה. נמשיך לידע ולשתף בתהליך עצמו עד לאישור התכנית.

אנו בטוחים שיחד נגיע לתכנית מתאר אשר תשקף את מירב הרצונות והצרכים של תושבי העיר ושל הבאים בשעריה, תכנית אשר תביא להמשך פיתוחה ולשגשוגה של העיר.

בברכה,

אדרי' חזי ברקוביץ
מהנדס העיר

רון חולדאי
ראש עיריית תל-אביב-יפו

שאלות והערות אפשר להפנות לצוות התכנית: צוות תכנית המתאר
היחידה לתכנון אסטרטגי, מינהל ההנדסה, עיריית תל-אביב-יפו
שדרות בן גוריון 68, תל-אביב-יפו 64514 או בדוא"ל: mitar@mail.tel-aviv.gov.il

מה זאת תכנית מתאר?

תכנית מתאר עירונית (ובקיצור, תכנית מתאר) היא מסמך המפרט את המדיניות התכנונית העירונית בכל הנושאים שהם בעלי היבט פיס, לטווח של חמש עשרה השנים הבאות. מרגע קבלתה, לתכנית המתאר יש מעמד סטטוטורי (חוקי), כלומר - העירייה והתושבים מחויבים לפעול על פיה.

תכנית המתאר מתייחסת להיבטים האלו: אופי הבינוי - כגון צפיפות וגובה הבנייה; ייעוד הקרקע - למגורים, לתעסוקה, למסחר, לתיירות ועוד; שטחים פתוחים - כמה והיכן, מוסדות הציבור, תחבורה ותשתיות.

מי מכין ומי מאשר את תכנית המתאר?

העירייה היא זו שמכינה את תכנית המתאר ומגישה אותה לאישור הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה. תהליך האישור של תכנית מתאר עירונית נקבע בחוק, והוא מאפשר לציבור להביע את דעתו בשלבים השונים. הכנת תכנית המתאר החדשה של תל-אביב-יפו לוותה בתהליך חסר תקדים של שיתוף הציבור, וחוברת זו היא חלק ממנו.

למה העיר צריכה תכנית מתאר?

כמה משרדים וכמה בתי ספר יהיו דרושים לעיר בעוד עשר שנים? באילו רחובות יתרכז המסחר, ואילו רחובות יטופחו כרחובות שקטים למגורים? אלה רק חלק מהשאלות שתכנית המתאר מעלה. תכנית המתאר מאפשרת ראייה תכנונית כוללת לעיר. ראייה ממנה ניתן לגזור תכנון לטווח הארוך מחד גיסא, ותכנון מפורט לאזורים השונים מאידך גיסא. חשיבות נוספת של תכנית המתאר היא בכך שהיא מאפשרת שקיפות בהצגת מדיניות התכנון העירונית, ונותנת בידי כל תושב וכל יזם פוטנציאלי את הכלים להבנת מרחב האפשרויות התכנוני הרלוונטי לו. המדינה מעודדת את הרשויות המקומיות להכין תכנית מתאר כלליות, ומגדילה את מידת העצמאות התכנונית של רשויות בעלות תכנית מתאר מאושרת.

מהם הכלים של תכנית מתאר?

אלה כמה מהדרכים העיקריות שבהן מתווה תכנית המתאר את המדיניות העירונית: **קביעת ייעודים ושימושים בקרקע** - תכנית המתאר קובעת את ייעודי הקרקע ברחבי העיר. היא מסמנת על מפת העיר את האזורים שיוקצו למגורים, לתעסוקה, את השטחים הפתוחים וכדומה. ביכולתה גם לקבוע היכן ניתן לערב את ייעודי הקרקע השונים ובאיזה אופן.

קביעת הנחיות בינוי ועיצוב - התכנית קובעת את גובה הבינוי האפשרי בכל אזור בעיר, לעיתים בליווי הנחיות נוספות לגבי המרקם הבנוי של העיר.

קביעת איסורים ומגבלות - התכנית קובעת איסורים ומגבלות בנושאים שונים, למשל: איסור על הבינוי בשטחים פתוחים, איסור על תוספות או על שינויים באזורים לשימור, או איסור על שימושים שיכולים לגרום מטרד או להפריע לשימוש המרכזי אותו קבעה התכנית לאזור.

הגדלת מרחב האפשרויות - לגבי אזורים מסוימים יכולה התכנית לאפשר תוספת בנייה, לאפשר בנייה חדשה או להוסיף שימושים נוספים שיתקיימו בכפיפה אחת עם אלו הקיימים.

מה מציעה תכנית המתאר?

תכנית המתאר מבוססת על התכנית האסטרטגית לתל-אביב-יפו, תכנית אשר במסגרתה אושר החזון לפיתוח העיר. החזון כולל ארבע מרכיבים ומהווה חלק מהתכנית לחזק את מרכזיותה של העיר במטרופולין ובמדינה, ולהיות עיר עם הפנים לכל תושביה.

1. עיר לכל תושביה

החזון: קידומה של תל-אביב-יפו, כעיר אטרקטיבית למגורים לכל הגילים, המאופיינת בחינוך איכותי, בשוויון הזדמנויות, בפלורליזם ובכלידות קהילתית.

תכנית המתאר צופה כי בשנת 2025 יתגוררו בתל-אביב-יפו כ-450,000 תושבים (לעומת כ-400,000 כיום). כדי לשכן את האוכלוסייה הזו מציעה התכנית להגדיל את מלאי יחידות הדיור בכ-35,000 יחידות דיור חדשות, בנוסף לכ-75,000 יחידות דיור שנמצאות בשלבי אישור בתכניות אחרות וטרם נבנו. תוספת יחידות הדיור שהוצעו בתכנית אופיינה כך שתסייע למנף ולקיים תהליכים של התחדשות עירונית ולהימנע, ככל הניתן, מכרסום בשטחים הפתוחים. לכן, כמחצית מכלל יחידות הדיור הנוספות נכללות במסגרת אפשרות לעיבוי המגורים הקיימים, כלומר, הן ייבנו באמצעות תוספת קומות במבנים קיימים. דגש מיוחד הושם על התחדשות ביפו ובדרום העיר: כמחצית מתוספת יחידות הדיור בתכנית המתאר מוצעת באזורים אלו. תוספת זו, עם שילוב מוקדי ציבור חדשים ויצירת אפשרויות תעסוקה מגוונות בדרום, יתרמו לפיתוח יפו והדרום ולחיזוקם.

אחד היעדים החשובים להשגת החזון העירוני - עיר לכל תושביה - הוא הבטחת היצע דירות מגוון בעיר, ובכלל זה דיור בר השגה. אתגר זה הוא בין המורכבים והקשים העומדים בפני העירייה כיום, עקב מבנה שוק הדיור ומרחב הפעולה המצומצם של השלטון המקומי. לכן, חלקה של תכנית המתאר בקידום נושא זה מתמצה בשני מהלכים: התוויית מסגרת הפעולה הכללית; חיוב התכניות המפורטות (שיוגשו בעקבות תכנית המתאר ובכפוף לה) לבחון את מאפייני יחידות הדיור הקיימות והמאושרות בסביבה, ואת יכולתן של אוכלוסיות מגוונות להתגורר באזור. הכוונה היא, כי מאפייני הדיור שיציעו פרויקטים חדשים יאזנו את המלאי הקיים: דירות קטנות יותר באזורים המשופעים בדירות גדולות, ולהיפך. בנוסף, מעודדת תכנית המתאר פיתוח של מלאי דיור לאוכלוסיות מיוחדות (למשל קשישים, סטודנטים, בעלי צרכים מיוחדים) ויחידות דיור בר השגה.

איך משנים את תכנית המתאר?

לאחר אישורה, התכנית מחייבת הן את העירייה והן את התושבים; אפשר לשנות את התכנית, אך מדובר במהלך המחייב את אישורה של הוועדה המחוזית. חשוב לזכור, כי תכנית המתאר נערכת בקנה מידה כלל-עירוני, ואינה כוללת התייחסות למגרש הבודד או לבניינים יחידים.

איך בנויה תכנית מתאר?

לכל תכנית מתאר שני מסמכים מרכזיים: מסמך הוראות כתובות ("תקנון") - המפרט את ההנחיות השונות המתאימות לכל ייעוד קרקע ולכל איזור, ומתייחס בנוסף לשימושים המותרים בקרקע אך גם לנושאי העיצוב העירוני, איכות הסביבה, התחבורה ועוד. תשריט (הכולל סימונים על גבי מפה) - הקובע את ייעודי הקרקע ברחבי העיר. פרט לשני מסמכים אלה קיימים נספחים נוספים: נספח העיצוב המפרט את גובה הבנייה המותר וכן הנחיות לגבי שימור באזורים השונים בעיר; נספח התחבורה המפרט את מערכת הדרכים, המחלפים, החניונים ורכיבי התחבורה האחרים.

האם תכנית מתאר מאפשרת להוציא היתרי בנייה?

תכנית המתאר העירונית היא המסמך העליון במדרג התכניות העירוניות ותפקידה להתוות מדיניות עירונית כללית. אחריה בהיררכיה נמצאות תכניות בניין עיר מקומיות (תב"ע), בעלות הוראות מפורטות שמקודמות ברחבי העיר באופן שוטף. מיום אישורה של תכנית המתאר העירונית, יבחנו התכניות המקומיות המפורטות לאורה ויהיו מחויבות להתאים עצמן להוראותיה. תכנית מתאר עירונית אינה מהווה בסיס להוצאת היתרי בנייה; גם במקרים בהם ממליצה תכנית המתאר להוסיף בינוי במקום מסוים - הרי שטרם הוצאת היתר בנייה, יש להגיש ולאשר תכנית בניין עיר מקומית, הכוללת הוראות מפורטות לבנייה, ורק מכוחה של התכנית המפורטת ניתן יהיה להוציא היתר בנייה.

מי אחראי ליישם את תכנית המתאר?

תכנית המתאר קובעת את הגבולות ומגדירה את מרחב האפשרויות התכנוניות; העירייה בוחנת לאורה את היוזמות התכנוניות חדשות. עם זאת, לרוב אין תכנית המתאר קובעת לוחות זמנים לביצוע התכנית ואינה מצביעה על הגורם האחראי למימושה. המנגנון שמביא, בסופו של דבר, ליישום התכנית הוא מנגנון השוק. התושבים, היזמים ובעלי הקרקע יבחנו את האפשרויות החדשות שמציעה תכנית המתאר ויממשו אותן ככל שימצאו שהן כדאיות. בתחומים מסוימים פועלת העירייה עצמה למימוש החזון התכנוני המובע בתכנית המתאר - זאת, בעיקר בנוגע לשטחים הציבוריים ולמטרות ציבוריות אחרות.

מתי נראה את השינוי, ואיך הוא יבוא לכדי ביטוי?

השינוי לא צפוי להתרחש בבוקר שלמחרת אישור תכנית המתאר. תכנית המתאר מתווה מרחב של אפשרויות - מידת הניצול של אפשרויות אלה נתונה בידי גורמים רבים. כמו כן, כפי שהוסבר, על מנת לבנות על פי התכנית יש ראשית לאשר תכנית מקומית בעלת הוראות מפורטות, ורק לאחר מכן ניתן לקבל היתר בנייה. תהליכים אלה דורשים זמן. שנת היעד של התכנית, בה מצופה שאותותיה יראו בשטח, היא שנת 2025. אולם, למרות התהליך הארוך, יש לזכור כי תכנית המתאר יכולה לגרום לשינוי מיידי במדיניות התכנונית ובהמרצת תהליכים כגון התחדשות עירונית.



2. שמירת תל־אביב-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי

החזון: שמירה על מעמדה של תל־אביב-יפו וחיזוקה כמרכז כלכלי ותרבותי מטרופוליני וארצי, תוך הפניית המשאבים לשיפור החיים העירוניים.

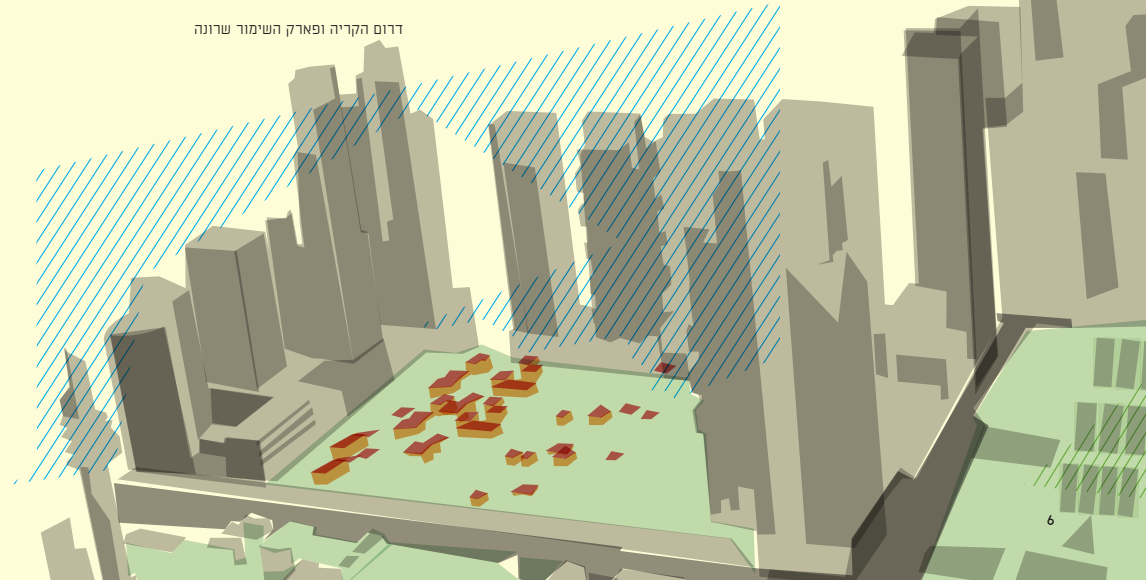
תכנית המתאר מציבה יעדים לגידול שטחי התעסוקה בעיר והתאמתם של חלק מאזורי התעסוקה הקיימים לכלכלה המודרנית. במסגרת זו, מציעה תכנית המתאר להגדיל את מאגר התכניות הקיים לתעסוקה. חלק ניכר מתוספת שטחי התעסוקה יהיה באזורי התעסוקה המטרופוליניים שבמרכז העיר (למשל, משני צידי נתיבי איילון ולאורך שדרות רוטשילד). שטחים נוספים מתוכננים באזור התעסוקה הצפוני עתידים - רמת החיל. תכנית המתאר מציעה לשים דגש על דרום העיר בפיתוח ובשדרוג שטחי התעסוקה הקיימים בו, תוך מינעת מטרדים לשכונות מגורים סמוכות, וביצירת אזור תעסוקה חדש המוצע בסמוך לצומת חולון משני צידי נתיבי איילון. אזור זה צפוי לכלול מרכז תחבורה גדול. אופן פריסת שטחי התעסוקה הנוספים מיועד להביא לפיזור מאוזן יותר של מקומות עבודה ומסחר ברחבי העיר. לכן, ניתן יהיה לשלב תעסוקה ברחובות מרכזיים ובמרכזים מסחריים בשכונות המגורים. בנוסף, התכנית שומרת על אפשרות לקרות בעתיד חלקים מנתיבי איילון על מנת לחבר בין חלקי המרכז העירוני.

ה"סיטי" הדרומי: אזור תעסוקה חדש ומוקד תחבורה בדרום העיר

תכנית המתאר קובעת אזור תעסוקה מטרופוליני חדש בדרום העיר, בסמוך לצומת חולון. אזור התעסוקה הוא חלק משטחי התעסוקה, שאותם מגדירה תכנית המתאר על מנת לענות על הגידול הצפוי בכלכלת העיר ועל הביקוש הצפוי לשטחי משרדים, מסחר וענפי תעסוקה אחרים.

יצירת אזור תעסוקה חדש בדרום העיר יגדיל את מגוון אפשרויות העבודה באזור וישמש מנוף לפיתוח שכונות המגורים שמסביבו. אזור תעסוקה ישען על מערכות תחבורה ציבורית ובהן רכבת ישראל ומספר קווי הסעת המונים. בתכנון האזור ישולבו בריכות החורף - אתרי טבע עירוניים חשובים וייחודיים הקיימים במקום.

דרום הקריה ופארק השימור שרונה



3. יצירת סביבה עירונית אטרקטיבית

החזון: יצירת עיר פתוחה להתחדשות ובו בזמן שימור המורשת האדריכלית-תכנונית, תוך איוון ושילוב בין העיר הבנויה למרחב הפתוח, שמירה על עירוב שימושים מושכל, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה יעילה ובת קיימא.

עירוב שימושים מושכל

עירוב של שימושים ותפקודים - מגורים, תעסוקה, תרבות, מוסדות ציבור - הוא בעל יתרונות רבים מנקודת המבט העירונית: הוא מאפשר נגישות נוחה וקרבה בין מקומות התעסוקה, המסחר, התרבות והשירותים למגורים; הוא מאפשר ליצור רחובות תוססים המציעים מגוון רחב של פעילות אנושית; הוא מאפשר לנצל את שעות הפעילות השונות של השימושים השונים על מנת לקיים אזורים פעילים ובטוחים במשך רוב שעות היממה. מנגד, מובן שעירוב שימושים טומן בחובו גם אתגרים לא פשוטים למיתון המטרדים שעלולים שימושי הקרקע לגרום זה לזה. תכנית המתאר מעודדת קיום עירוב שימושים ברחבי העיר, בדגש על המקומות האלו:

- רחובות מרכזיים בעיר המשמשים צירי הליכה ומוקד לסביבתם, ובמיוחד כאלה המיועדים לאכלס תחבורה עתירת נוסעים
- אזורי התעסוקה המודרניים, המכילים בעיקר מבני משרדים ומסחר, שבהם מציעה תכנית המתאר לאפשר כמות מוגבלת של יחידות דיור
- שכונות מגורים מסוימות, שכבר כיום מתאפיינות בעירוב שימושים, מוצע לחזק תוך טיפול במטרדים שנוצרים מעירוב זה

מרחב ציבורי מפותח

המרחב הציבורי בתל־אביב-יפו שוקק חיים וכולל מגוון רחב של חללים עירוניים פתוחים כגון רחובות, כיכרות, שדרות, פארקים מטרופוליניים, חוף הים, גנים וגנינות מקומיות. למרות השפע, יש מקום לשיפור נוסף בתפקוד המרחב הציבורי. לשם כך, תעגן תכנית המתאר במסמכיה שלד של המרחב הציבורי הפתוח תוך יצירת מערכת אחת רציפה והמשכית. דגש נוסף אותו שמה תכנית המתאר הוא על פיתוח הטבע העירוני וערכי מורשת כחלק ממערך המרחב הציבורי. פרט לשטחים פתוחים, כולל המרחב הציבורי סוג אחר של חללים: מבנים ומוסדות ציבור כגון בתי ספר, גנים, בתי כנסת, מרכזים קהילתיים, ועוד מגוון מבנים המספקים שירותים הכרחיים לקהילה ותורמים לחיזוקה. תכנית המתאר תדרוש מכל תכנית, הכוללת תוספת משמעותית של יחידות דיור, לספק במסגרתה את שטחי הציבור הנדרשים כמענה לאוכלוסייה הנוספת. בחלקים שונים של העיר קיים מחסור בשטחי ציבור ותכנית המתאר מנסה למצוא לכך פתרונות ומסמנת במספר מקומות אזורים חדשים המיועדים לשמש למבני ציבור. חלק מאותם אזורים גם מצופים לתפקד כ"פרויקטי מנוף" המהווים עוגן המשפיע באופן חיובי על סביבתו.

איזון בין בנייה מרקמית -משמרת ובנייה לגובה

איזון נכון בין שימור המורשת הבנויה לבין התחדשות הבנייה, הוא עקרון חשוב ביצירת עיר רב-שכבתית, מורכבת ומושכת, האוצרת את תולדות העבר, לצד חיי ההווה והעתיד. מאמץ השימור מופנה במקרים מסוימים למבנה הבודד, ובמקרים אחרים למרקמים עירוניים. הווה אומר לדפוס בנייה כגון גובה, מרווחים בין בניינים, מימדי הגינות ואף תמהיל השימושים בבניינים (למשל, חזית חנויות ומעליה דירות מגורים).

משמעות ההנחיות הנוגעות לשימור בתכנית המתאר היא הטלת מגבלות על פיתוח חדש. חומרת המגבלות משתנה לפי ההקשר; בעוד שבתחומי "העיר הלבנה" שהוכרזה על ידי אונסק"ו (ראו הרחבה בעניין בפרק על מרכז העיר) קיימות הגבלות שימור מחמירות שנועדו לשמור המבנים ועל המרקם העירוני. שדרות רוטשילד היא דוגמה להחלטה לקיים שימור לצד התחדשות, באופן שישמור על נכסי האדריכלות והמורשת מימיה הראשונים של תל-אביב, ובה בעת יאפשר לרחוב לשמור על מרכזיותו בהתאמה לצרכי השוק העכשוויים. תכנית המתאר, בהיותה תכנית הנעשית בקנה מידה עירוני, אינה מתייחסת למבנה בודד, כי אם למתחמים או אזורים שיוסמנו בתכנית כמרקמים לשימור.

תחבורה בת-קיימא, מגוונת ויעילה

תל-אביב-יפו הינה המרכז המטרופוליני הגדול במדינה, לכן על פיתוח מערכת התחבורה בעיר להביא בחשבון את תנועת המועסקים והמבקרים המגיעים לעיר בכל יום. לצד היותה מרכז מטרופוליני, העיר היא ביתם של תושבים רבים, ומערכת התחבורה צריכה לענות גם לצרכיהם. תכנית המתאר מנסה למצוא איזון בין צרכי המשתמשים השונים במערכת התחבורה בעיר. מכיוון שתשתית הכבישים בעיר משולבת במרקם הבנוי הקיים, חלק ניכר מהשינויים המוצעים מכוון ליצירת העדפה לתחבורה ציבורית, להולכי רגל ולרוכבי אופניים. במסגרת זו יוצרת תכנית המתאר שיפור של מרחב ההליכה של הולכי רגל ושל אופניים, ובד בבד מאפשרת - תוך שימוש באמצעים של תכנון תחבורה - שיפור רמת השירות של התחבורה הציבורית.

שיפור איכות הסביבה וקיימות

תל-אביב-יפו שואפת להיות עיר בת-קיימא, ירוקה ונטולת מפגעים סביבתיים. סך הפעולות המתוארות לעיל נכללות במאמצייה של תכנית המתאר להוביל לשינוי בתחום זה, ובהן: פיתוח המרחב הציבורי הפתוח, ובפרט זה הירוק, בדגש על טבע עירוני; מעבר לתחבורה בת-קיימא (ראו לעיל); ניצול יעיל יותר של שימושי הקרקע המתבטא בעיבוי הבינוי למגורים ותעסוקה, אך בה בעת שמירה על סביבת מגורים אנושית ובריאה; התכנית כוללת הנחיות לגבי בנייה ירוקה וידידותית לסביבה; ניקוז ושימור מי תהום; מניעת זיהום מקרינה ועוד. כמו כן, יש בתכנית הנחיות שיחייבו כל תכנית בעלת השפעה סביבתית להכין חוות דעת סביבתית הכוללת המלצות לגבי אמצעים למזעור מפגעים סביבתיים הנגרמים ממימוש התכנית או מביצוע העבודות למימושה.

טיילת לאורך נתיבי איילון וחיבור חלקי העיר מעליהם

תכנית המתאר קובעת "ציר ירוק" חדש לאורך נתיבי איילון שייצור טיילת עירונית חדשה להולכי רגל ולרוכבי אופניים מצפון העיר עד דרומה. הטיילת תחבר את שני הפארקים המטרופוליניים: גני יהושע (פארק הירקון) בצפון ופארק אריאל שרון (פארק האיילון) בדרום. נוסף על כן, מציעה התכנית לאפשר הרחבת גשרים קיימים ומתוכננים מעל נתיבי איילון כדי ליצור בהרחבות אלה שטחים ציבוריים פתוחים. הטיילת והגשרים יאפשרו קישור אל אזורים אחרים באמצעות "צירים ירוקים" נוספים המתוכננים בכל רחבי העיר. מבדיקה שעשה צוות תכנית המתאר עולה כי הקמת הטיילת בחלקים נרחבים לאורך האיילון היא ישימה, חלקים אחרים יחייבו בדיקה והטמעה בתכניות שיקודמו בעתיד. הכללת טיילת האיילון בתכנית המתאר תסייע למימושה גם אם יישום הטיילת בפועל ימשך לאורך שנים רבות.

4. ממשל עם פנים לאזרח

החזון: ממשל עירוני מתייעל ומשתף, בעל מידה רבה של עצמאות בניהול ענייני העיר הפנימיים, תוך שיתוף פעולה עם רשויות שכנות בנושאים חוצי גבולות מוניציפליים.

תל-אביב-יפו היא הראשונה מבין שכנותיה במטרופולין שמקדמת תכנית מתאר. התכנית מעודדת פיתוח קשרים וחיבורים אל ערים שכנות ויצירת תשתית לשיתוף פעולה מטרופוליני בנושאים סביבתיים ותחבורתיים תוך התאמה לתכנית המתאר המחוזית של מחוז תל - אביב. תכנית המתאר תגביר את השקיפות בכל הנוגע למדיניות תכנון העיר ותהפוך את התשובות לשאלות כגון "היכן ניתן לבנות לגובה?", "היכן מתוכננים שטחי מגורים או תעסוקה חדשים" למידע זמין ונגיש לכל. בנוסף, אישור התכנית יאפשר לעיר עצמאות גדולה יותר בקביעת החלטות תכנוניות יעיל ויקצר את תהליכי אישור התכניות.



הצעות תכנית המתאר ביפו

יפו, הגרעין העתיק של המטרופולין כולו, מהווה חלק עדין במיוחד ברקמה העירונית. תכנית המתאר מנסה לאזן את הרצון לשמר את אופי הבינוי ואת ערכי הנוף הייחודיים, את המשך פיתוח יפו, כמוקד כלל-עירוני של תיירות ומסחר, ולחזק את הקשר בינה לבין שאר חלקי העיר.

לשמור על הבינוי ועל תמהיל אוכלוסייה מגוון

- תכנית המתאר מציעה להגדיר את שכונותיה ההיסטוריות של יפו כ"מרקם לשימור". המשמעות היא שניתן יהיה להוסיף יחידות דיור בהיקף מצומצם ולעודד התחדשות, תוך שמירה על אופי הבינוי בשכונות אלה.
- בשכונות עגמי וגבעת עלייה, במתחמי מגורים גדולים, ניתן יהיה לחלק את מכסת השטח המתוכנן למגורים ליותר יחידות דיור, ובכך להוסיף דירות בינוניות וקטנות.
- במתחמי השיכונים תעודד תכנית המתאר עיבוי מבנים קיימים ויתאפשר להוסיף עד 2 קומות נוספות ובאופן נקודתי יותר גם "פינוי-בינוי".
- כדי להימנע מפגיעה באופי השכונות, תכניות נקודתיות ל"פינוי-בינוי" ייבחנו על פי מידת השתלבותן.
- לצד השיקום והשימור של השכונות ההיסטוריות ותוספת הקומות למתחמי השיכונים, יפותחו שכונות מגורים חדשות בחלקה המזרחי של יפו.

לפתח תיירות ומסחר באזורים אטרקטיביים

- ביפו העתיקה מוצע לאפשר תוספת בינוי בעיקר עבור מלונאות, מסחר ותיירות, תוך השתלבות באופי הבינוי בעיר העתיקה מבחינת סיגנון וגובה.
- לאורך הטיילת יפותח השער הצפוני ליפו כמוקד תיירותי-מסחרי.
- בשטח שבין פארק מדרון יפו לבין רחוב קדם מוצע אזור פעילות מיוחד, שיכלול מלונאות, מסחר ומבני ציבור, שישרתו את תושבי השכונות הסמוכות ואת תושבי העיר כולה. כמו כן, ישולבו מבני המגורים הקיימים במקום.
- שדרות ירושלים הן ציר עירוני מרכזי, שבעתיד יעבור בהן הקו האדום (הקו הראשון) של הרכבת הקלה. לאורך השדרה ניתן יהיה לשלב מבני מגורים ומשרדים, זה בצד זה.
- לחיזוק האופי העירוני של השדרה, מוצע לאפשר תוספת קומת קרקע מסחרית לכל אורכה, גם במקומות שבהם אין חזית כזו, וכן להסב למשרדים מבנים קיימים.
- תכניות חדשות לאורך שדרות ירושלים יחייבו הכנת מסמך מדיניות, אשר יקבע את אופי הבינוי והמרחב הציבורי תוך ניסיון ליצור המשכיות בין צפון השדרה לדרומה.

לחזק את הקשר בין יפו לים, לדרום העיר ולמרכזה

- החיבור הפיסי של יפו לים ולשאר חלקי העיר ייעשה באמצעות רחובות נטועי עצים המעודדים הליכה רגלית, ולאורך רובם תימתח שדרת חנויות (חזית מסחרית).
- צירי מזרח-מערב יכללו את הרחובות רזיאל, מרזוק ועזר, עולי ציון, יהודה הימית וארליך.
- צירים ירוקים מטרופוליניים: ציר רחוב שיקשר את פארק אריאל שרון (חיריה) אל פארק מדרון יפו וטיילת החוף, וכן ציר הטיילת, באזור דרום עגמי עד גבול בת ים.
- אזור הפעילות המיוחד המתוכנן בין מדרון יפו לרחוב קדם יפותח כהמשך לשכונת עגמי באופן שימשיך את רחובות השכונה, ייבנה בגובה דומה וישמור על נקודות מבט לים.

רחוב שלבים: מחצר אחורית לרחוב עירוני

שנים רבות נתפס ציר שלבים כ"מוביל תנועה", שתפקידו מוגבל להזרמת תנועה אל מרכז העיר. תכנית המתאר מציגה תפיסה תכנונית שונה, ורואה באזור מוקד פעילות חדש בין יפו לבין תל-אביב. על פי התכנית, יהפוך ציר שלבים לרחוב עירוני פעיל, הכולל חזיתות מסחריות, המחובר לשכונות שסביבו באמצעות רחובות שהיו מאונכים לו (בכיוון מזרח-מערב). לאורך הרחוב נקבעו מספר מוקדים למוסדות ציבור כלל-עירוניים, שיסייעו בהחייאת האזור ובהתפתחותו, בדומה למכללה האקדמית תל-אביב-יפו שהועברה למקום בעשור הקודם. מלאי שטחי המגורים ברחוב יוגדל ויתאפשר גם שילוב מוגבל של שטחי משרדים.

אצטדיון בלומפילד ויצירת "הציר הירוק" בין שדרות ירושלים לקריית שלום

תכנית המתאר שומרת על אצטדיון בלומפילד במקומו כמתקן ספורט מרכזי ואף מאפשרת את שדרוגו ואת פיתוחו. התכנית מגינה על גן כרונינגן הסמוך, בכך שיוגדר כשטח פתוח עירוני, וכן היא מחברת בינו לבין רחוב שלבים על ידי מוסד ציבורי עירוני חדש. רצף זה של שטחי ציבור מהווה חלק מציר ירוק עירוני המחבר את שכונות דרום העיר ומגיע מקריית שלום, דרך פארק החורשות ועד לשדרות ירושלים.

שימור השכונות ההיסטוריות ביפו

יפו, אחת הערים העתיקות בארץ, משובצת מתחמים ומבנים היסטוריים רבים המיועדים לשימור. תכנית המתאר מציגה תפיסה כוללת וקובעת את השכונות ההיסטוריות ביפו כ"מרקם לשימור". בדומה למרקם לשימור שנקבע ב"עיר הלבנה" גם ביפו יחול איסור על בנייה גבוהה. התכנית תצדד בשמירה על האופי הייחודי הקיים, אך עם זאת, תשמור על השכונות כאזור מגורים חי ותאפשר ליצור בהן תמהיל מגורים, הכולל דירות בגדלים שונים ואפשרות לשילוב מסחר ומלונאות. התכנית קובעת כי גובה הבנייה לא יעלה על ארבע עד חמש קומות, ויוקפד על שמירת מבטים אל הים. סימון השכונות ההיסטוריות כ"מרקם לשימור" יצור רצף של מרקמים עירוניים שראשיתו בעיר הלבנה, והמשכו בכרם התימנים, בנווה צדק, בפלורנטין ובמושבה האמריקאית, עד יפו העתיקה ושכונותיה עגמי וגבעת עלייה.

המכללה האקדמית תל-אביב-יפו

הצעות תכנית המתאר בדרום העיר

תכנית המתאר לדרום העיר מתמקדת במספר אתגרים: שדרוג שכונות המגורים וחיידושן, יצירת מוקד תעסוקה מטרופוליני חדש בצומת חולון, שינוי בעיצוב העירוני שמטרתו הפיכת הרחובות והסביבה כולה לנעימה, ירוקה ומזמינה יותר, ויצירת אפשרות להקמתם של "מיזמי מנוף" שיהוו מוקדי התחדשות וצמיחה בדרום העיר.

לאפשר התחדשות בשכונות המגורים ושדרוגן

- תכנית המתאר בדרום העיר מעודדת את התחדשות שכונות המגורים תוך שמירה על ייחודה של כל שכונה.
- בשכונות השיכונים מוצע לאפשר תוספות של עד 2 קומות למבני שיכון ולשמור על הבנייה צמודת הקרקע בשכונות אלו ללא תוספת קומות או יחידות דיור.
- תכניות "פינוי בינוי" יותרו באופן נקודתי, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לשכונה כולה. ככלל, תינתן עדיפות לריכוז מתחמים לפינוי-בינוי לאורך הצירים הראשיים, בשולי השכונות.
- התכנית מכוונת לשמירה על השכונות המתאפיינות במרקם בינוי ייחודי המשלב מגורים, מסחר ותעסוקה. בשכונות אלו מאפשרת תכנית המתאר את עירוב השימושים, תוך הגבלת פעילויות ועסקים המהווים מפגע בריאותי וסביבתי למגורים.

לשנות את פני התעסוקה בדרום העיר

- התכנית מציעה מרכז תעסוקה חדש בצומת חולון (ראו הרחבה בעמוד 6). מרכז זה יתפקד כמוקד תעסוקה מטרופוליני ותותר בו בנייה צפופה וגבוהה; הוא ירושרת על ידי מרכז תחבורה מטרופוליני חדש, שיקשר בין תחנת רכבת ישראל ובין אמצעי התחבורה הציבורית האחרים החוצים את האזור ומתוכננים לעבור בו בעתיד.
- אזור התעסוקה בצומת חולון מיועד לסוגי תעסוקה מגוונים: משרדים, מסחר, היי-טק, ושימושים אחרים אשר התמקמו עד עתה בעיקר במע"ר המרכזי ובאזור רמת החייל. שילוב של שימושי תעסוקה אחרים, ובכלל זה מלאכה, יתאפשר תוך הקפדה על המגבלות סביבתיות.
- באזורי המלאכה שבאזור מבואות יפו (בין רחוב סלמה בצפון ודרך בן צבי בדרום) מציעה תכנית המתאר שינויים נרחבים שיעודדו את שדרוג האזורים האלו ופיתוחם. זאת במטרה לעודד כניסת שימושים מגוונים של מסחר ומשרדים וגם מגורים באופן מוגבל כך שיהפכו למוקד משיכה לאזור כולו.

להקים "מיזמי מנוף" לפיתוח הדרום

- מערכת רחובות וצירים ירוקים תאפשר קישור נוח אל הפארק מהשכונות שסביבו. תכנית המתאר מציעה להקצות אתרים למוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליניים בפארק החורשות ובתחנה המרכזית הישנה, בתחנה המרכזית החדשה ובצומת חולון.
- ברחוב שלבים יפותחו מספר מוקדים ציבוריים, שיצטרפו לקמפוס המכללה האקדמית הקיים. אחד המוקדים מתוכנן בסמוך לבית ספר דרויאנוב, תוך יצירת מרכז ציבורי-חינוכי לפלורנטין ולסביבה. התכנית אינה מפרשת את התכנים המדויקים של המוקדים, אך מסמנת את מטרם לשמש כ"מיזמי מנוף" שיוכלו לעודד את התפתחות שכונות המגורים הסמוכות והאזור כולו.

- במרכז שכונות הדרום יפותח "פארק החורשות" - פארק עירוני-רובעי חדש, בעל אופי ייחודי המשלב אתרי טבע עירוני.
- תכנית המתאר מציעה לפתח רשת רחובות וצירים שבהם תינתן העדפה להולכי רגל, ביניהם: רחוב סלמה, דרך בן צבי, ציר ירוק מטרופוליני לאורך גבולה הדרומי של העיר וציר ירוק עירוני המחבר את פארק החורשות ליפו; ציר ירוק עירוני המקשר את פארק החורשות אל שכונות הדרום. בציר שלבים ינתן משקל משמעותי להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

פארק החורשות:

הריאות הירוקות של שכונות הדרום

התחנה המרכזית החדשה:

להוציא את התחבורה, להכניס תעסוקה

פארק החורשות, כפי שניתן להבין משמו, הוא למעשה רצף של חורשות בסמוך לשכונות דרום העיר: קריית שלום, שכונת שפירא ונווה עופר. כיום, רוב שטחו אינו פתוח לציבור ואינו משמש בפועל כפארק. תכנית המתאר מגדירה את פארק החורשות כישטח פתוח עירוני. הפארק, שגודלו יותר מ-200 דונם, יהיה הפארק העירוני הגדול בעיר וישמש ריאה ירוקה לשכונות דרום העיר והוא יקושר אליהן במערכת של צירים ירוקים ומזמינים. הפארק מתוכנן כפארק אקולוגי וישומרו בו בתי באר, מערכות השקיה וינטעו פרדסים ועצי פרי שאפיינו את האזור בעבר. כבר כיום החלה העירייה בפיתוח חלקים מהפארק בפועל, כאשר תכנית המתאר נותנת לפארק תוקף תכנוני.

תכנית המתאר קובעת כי התחנה המרכזית תועתק ותפוצל לשני מרכזי תחבורה מטרופוליניים: בצפון - בסמוך לתחנת הרכבת מרכז (מסוף 2000), ובדרום - בסמוך לצומת חולון. בדרך זו יצומצמו המפגעים השונים הנגרמים על ידי מיקום התחנה באתר הנוכחי. שטח התחנה המרכזית החדשה, שיתפנה משימושי התחבורה, יהווה חלק מאזור התעסוקה המטרופוליני. ככזה, יאוכלס במשרדים ובשימושי תעסוקה אחרים, ויותר להשתמש בו למלונאות, למגורים ולשטחי ציבור.

פרויקט דיור בר השגה בשכונת שפירא

הצעות תכנית המתאר במזרח העיר

רובע מזרח העיר, המשתרע ממזרח לאילון, כלל בעבר אזורי תעשייה מסורתיים ושכונות שיכונים שנבנו בשנות החמישים. תכנית המתאר מכוננת לפיתוחו של הרובע תוך שמירה על אופי הבנייה הייחודי לאזור, תוספות מתונות של מגורים ותוספות של צירים ירוקים המקשרים בין חלקי הרובע השונים ובין הרובע לשאר חלקי העיר. אזורי התעשייה המסורתיים יפנו את מקומם למגדלי משרדים מודרניים ויהוו את החלק המזרחי של מרכז העסקים הראשי של המטרופולין.

לפתח את מזרח העיר כרובע מגורים מגוון ואיכותי

- 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 והן על המרקם הקהילתי הקיים.
- התערבות אינטנסיבית תיעשה רק במתחמים אשר זוהו כמתאימים לכך: לאורך רחובות ראשיים כדרך ההגנה, רחוב לה-גווארדיה ודרך השלום. במקומות אלה תכנית המתאר תעודד, בדרך כלל, גם תוספות של שטחי מסחר ותעסוקה.
- "פינוי-בינוי" המאפשר תוספות בנייה משמעותיות מוצע אך ורק במקומים שימצאו מתאימים לבנייה גבוהה, כגון מגרשים הסמוכים לצמתים ראשיים. "פינוי בינוי" מוצע, למשל, בקצה המערבי של רח' לה-גווארדיה ובצומת הרחובות יצחק שדה ומשה דיין.
- באזורים המאופיינים במבנים נמוכים וצמודי קרקע מוצע שלא לשנות את אופי הבינוי.
- בית גיל הזהב, אורט סינגלובסקי, תיכון עירוני ט', מרכז קהילתי בית בארבור והשטחים הסמוכים להם יהוו מתחם ציבורי מרכזי, שישלב מבני ציבור ברמה רובעית, כלל עירונית ואף מטרופולינית. מתחם זה ישמש עוגן מרכזי לכל רובע מזרח העיר.
- מכיוון שהמתחם גובל בשני קווי הסעת המונים מתוכננים - הקו הסגול והקו הצהוב, מוצע לאפשר בו תוספת שטחים למסחר, למגורים ואף למשרדים בהיקף מוגבל.
- להפוך אזורי תעשייה מיושנים לאזורי תעסוקה מודרניים
- אזורי התעסוקה במזרח העיר, שהכילו בעבר תעשייה מסורתית ומזהמת - תעש, מחלבות, מפעלי אלקטרוניקה ועוד, עתידים לשנות את פניהם לאזורי תעסוקה מודרניים.
- באזורי התעסוקה שלאורך איילון (שכונות נחלת יצחק וביצרון) מציעה תכנית המתאר לאפשר בנייה של מגדלי משרדים מודרניים, בהתאם לאופי המרכז העירוני הראשי המתפתח לאורך ציר זה. באזורים אלה מתוכנן שילוב מתון של מגורים.
- מדרום לרחוב נחלת יצחק ובחלקו המזרחי של אזור תעסוקה ביצרון מתוכנן עירוב של שימושי תעסוקה, מגורים וכן מבני ציבור ושטחים פתוחים לשירות התושבים.

ליצור רובע ירוק יותר

- לאורך כל שכונות המגורים, מנחלת יצחק בצפון עד שכונת לבנה בדרום, מתוכנן "ציר ירוק" המקשר את מוסדות הציבור והחינוך המרכזיים של השכונות, וכן רצף של גינות ומעברים ציבוריים הממוקמים לאורכו. חיבור זה יאפשר יצירת סביבה בטוחה לתושבים וקישור נוח לפארק מנחם בגין.
- "ציר ירוק" נוסף מתוכנן לחיבור מזרח העיר למרכז. הציר מתחיל בשכונת ביצרון ויגיע באמצעות גשר מעל נתיבי איילון אל שדרות יהודית, ובהמשך גם אל רחוב בוגרשוב ואל חוף הים.

- פיתוח נופי מקיף הכולל מדרכות רחבות ומסלולי אופניים יעשה בכל הצירים הירוקים ובציר המחבר את שכונת כפר שלם לפארק בגין ובצירי השדרות ביד אליהו. העירייה החלה בפיתוח חלקים מהצירים בפועל, כאשר תכנית המתאר נותנת להם תוקף תכנוני.
- באזור אצטדיון בני יהודה מתוכנן שטח פתוח עירוני חדש, אשר יוקם כחלק מפיתוח האזור, בהתאם להתקדמות במציאת אתר חלופי להעתקת האצטדיון.

רחוב לה גווארדיה:
'דיזנגוף' של יד אליהו

מוסד ציבור עירוני
בלב שכונת כפר שלם

רחוב לה גווארדיה - כיום רחוב שפונות אליו החזיתות הצדדיות של בתי יד אליהו - עתיד להפוך, על פי תכנית המתאר, לרחוב עירוני פעיל ושוקק. המדרכות יורחבו ויסללו שבילי אופניים, בעוד החזיתות הצדדיות יהפכו לחזיתות מסחריות. בנייני המגורים שלאורך הרחוב יוכלו להתרחב ולהגדיל את השטח הבנוי, ובחלק מהמקרים יתאפשר גם "פינוי-בינוי" שיוסיף מלאי דירות חדשות בשכונה הוותיקה. רחוב לה-גווארדיה המחודש יחבר את המרכז המתפתח מסביב לאצטדיון נוקיה במערב אל מרכז ציבורי שיוקם באזור בית גיל הזהב במזרח.

שכונת כפר שלם היא אחד מאזורי המגורים המרכזיים של דרום מזרח העיר. השכונה נמצאת בתהליך מתמשך של התחדשות מזה שנים רבות. תכנית המתאר מציעה להוסיף בלב השכונה מוקד ציבורי שיהווה מנוף חיובי להתחדשות האזור ולשיפור תדמיתו. זאת, באמצעות הקצאת שטח נרחב במרכז השכונה למוסד ציבורי מרכזי, אשר יפעל בזיקה לסביבתו וישפיע באופן חיובי על האזור. המוסד ימוקם על "ציר ירוק" שיחצה את השכונה מצפון לדרום, ישפר את הנגישות בין חלקיה להולכי רגל ולרוכבי אופניים, יחבר את השכונה באופן נוח ונגיש לפארק מנחם בגין הגובל בה מדרום, וישפר את הקשר והפתיחות בין כפר שלם לבין שאר חלקי העיר. פעולות אלה בשילוב עם המשך תכנון המגורים, יסייעו להתחדשות השכונה, להתפתחותה ולשיפור תדמיתה.

גשר יהודית לחיבור מזרח העיר
אל מרכז מעל נתיבי איילון

הצעות תכנית המתאר במרכז העיר

מרכז תל-אביב הוא אזור היסטורי שעליו מופעלים לחצי פיתוח אדירים. תכנית המתאר מבקשת לאזן בין הביקושים למגורים, למשרדים ולשטחים פתוחים, תוך שמירה על "העיר הלבנה" והוספת שטחים וצירים ירוקים, פיתוח מרכז העסקים הראשי המטרופוליני, עידוד התנועה הרגלית והשימוש באופניים ובתחבורה הציבורית.

לשמור על מרקמי המגורים ולפתח את מרכז העסקים הראשי

- תכנית המתאר מטמיעה את מתחם "העיר הלבנה" על פי הכרזת אונסק"ו (ראו הרחבה במסגרת) ומאמצת את מגבלות הבינוי שנקבעו בהכרזה.
- תוספת יחידות דיור באזור מרכז העיר תהיה מינימלית, בעיקר לאורך הצירים הראשיים. כך, למשל, מוצע לאפשר בנייה לגובה של 8 עד 10 קומות לאורך רחוב אבן גבירול ורחוב ארלוזורוב.
- לאורך דרך נמיר תותר בנייה של מגדלים לתעסוקה, למלונאות ולמגורים.
- באזורי מרכז העסקים הראשי - לאורך נתיבי איילון, דרך בגין ודרום שדרות רוטשילד, מאפשרת תכנית המתאר להוסיף בנייה של מגדלים לתעסוקה ומלונאות בהיקפים ניכרים.
- שטחי הקרייה, לאחר שיפנו משימושיהם הצבאיים, יוקצו לבנייה לתעסוקה בשילוב היקף מוגבל של מגורים.
- תכנית המתאר תבקש לקבוע כי היקפי בנייה אלו יותנו בתוספת שטחי ציבור פתוחים או מבונים, ניד זכויות ממבנים לשימור וקביעת מכסת דיור בר-השגה.

למתן תנועת רכב פרטי ולהעדיף הולכי רגל, אופניים ותחבורה ציבורית

- מטרה חשובה של תכנית המתאר היא להפחית את גודש התנועה הפרטית במרכז העיר על בעיות התחבורה והנזקים הסביבתיים הכרוכים בו.
- קווי הרכבת קלה יעברו ברחובות אלו: הקו האדום - מתחת לדרך בגין, הקו הירוק - מתחת לרחוב אבן גבירול והקו הסגול - במפלס הרחובות אלנבי, בן יהודה וארלוזורוב. ברחובות אלה יצומצמו נתיבי תנועת הרכב הפרטי לטובת תנועת הולכי רגל. התכנית תעודד את הגדלת עירוב השימושים לאורך צירים אלה, תוך הוספה של שימושי מסחר, משרדים ומלונאות.
- השטח הציבורי הפנוי לתנועת הולכי רגל ואופניים יגדל. תכנית המתאר תגדיר מתחמים נרחבים כאזורים מוטי הולכי רגל. באזורים אלה יורחבו מדרכות על חשבון חניות רחוב.
- החוויה העירונית של הולכי הרגל תשופר גם בצירים עירוניים אחרים, באמצעות עידוד מסחר בקומות הקרקע של צירי הליכה מרכזיים. בין הצירים האלו - רחובות פינסקר, פרישמן, יהודה הלוי, מקווה ישראל, קפלן ולינקולן.

תוספת למערך שטחי ציבור

- מסיבות היסטוריות שונות, רובעי מרכז העיר מאופיינים בשטחי ציבור פתוחים ובנויים מועטים יחסית. תכניות חדשות למגורים ידרשו לתת פתרונות לשטחי ציבור הנדרשים לתוספת האוכלוסייה.
- התכנית כוללת הצעות למיקום אפשרי למוקדי ציבור עירוניים ומטרופוליניים חדשים במספר מקומות באזור מרכז העיר. נציין כמה דוגמאות בולטות: מתחם התרבות והבילוי בשפך הירקון; פארק חדש בהמשך רחוב קרית ספר (כיום משמש השטח כחניון); "פארק השימור שרונה" בגבול בין מרכז העסקים הראשי לבין שכונות המגורים המתחדשות של לב תל אביב יורחב, על חשבון הקרייה הצבאית (עם פינויה); פיתוח ציר ירוק אשר יצור את החיבור המתבקש בין שדרות רוטשילד לבין חוף הים והטיילת דרך רחוב המסילה.

העיר הלבנה: הגנה תכנונית על מרקם עירוני בעל ייחוד עולמי

אזור "העיר הלבנה" הוא אחד המרקמים העירוניים הייחודיים בעיר ואף בעולם, ובשנת 2003 הוכרז על ידי אונסק"ו כאתר מורשת תרבות עולמי. תכנית המתאר נותנת תוקף תכנוני וחוקי מחייב להכרזת אונסק"ו: התכנית תאסור על בניית מגדלים חדשים בתחום העיר הלבנה ותקבע כללים לשמירה על איכויות המרקם העירוני הייחודי לאזור. התכנית אינה מסתפקת בעיגון תחום הכרזת אונסק"ו ומרחיבה את תחום האיסור לבנייה במגדלים ושימור המרקם העירוני צפונה עד נחל הירקון.

חידוש רחוב ארלוזורוב: הפיכתו לרחוב עירוני ופעיל

מרחוב עמוס תנועה ושומם כמעט מפעילות עירונית, מציעה תכנית המתאר להפוך את רחוב ארלוזורוב לרחוב עירוני תוסס, תוך ניצול הקו הסגול של הרכבת הקלה שעתיד לעבור בו. המדרכות יורחבו, שבילי אופניים יסללו וחזיתות מסחריות יתווספו לבתי המגורים הבנויים לאורכו. הרחוב יהפוך לציר המחבר את תחנת הרכבת מרכז לרחוב אבן גבירול ולחוף הים, באופן מזמין ונעים להליכה. ממזרח לרחוב אבן גבירול תאפשר התכנית לבנות לגובה של 8 עד 10 קומות למגורים, למלונאות ולמשרדים, וממערב לו משתרע מתחם "העיר הלבנה" - גם בצד זה ניתן יהיה להוסיף שטחי מגורים, מלונאות ומשרדים בהתאם למגבלות השימור במקום.

הצעות תכנית המתאר בצפון העיר

רובע צפון העיר הוא הרובע החדש ביותר של העיר מבחינת תכנון, וניתן לראות זאת במבנה הרחובות ובמרקם השכונות. תכנית המתאר מבקשת להרחיב את מגוון אפשרויות הדיור בו, לצופף את הבנייה באמצעות תוספת קומות ו"פינוי בינוי", לחזק את הקשר בין השכונות לבין עצמן ובין לבין מרכז העיר וכן להפוך מספר צירי תנועה לרחובות פעילים ושוקקי אדם.

להגדיל את מגוון אפשרויות המגורים

- באזורי מגורים ותיקים תינתן אפשרות לתוספת בנייה באמצעות תוספת של קומה או שתיים, הרחבת יחידות דיור ותוספת אגפים.
- במספר מתחמים בשכונות הדר יוסף ונווה שרת, התכנית מאפשרת "פינוי-בינוי".
- התוספות יהיו תמריץ להתחדשות האזור ולהגדלת מגוון יחידות הדיור בצפון העיר.
- כדי לא לפגוע באופי השכונות, תיקבע תוספת הבינוי האפשרית בהתאמה למרקם הייחודי של כל שכונה. כך למשל בשכונות רמת אביב א' ומעוז אביב, תוספת בנייה תותר בכפוף לשמירה על הערכים היחודיים המאפיינים שכונות אלו אשר יסומנו כ"מרקם לשימור".
- בשכונות המתאפיינות בבנייה צמודת קרקע ובשכונות החדשות שנבנו מאז שנות ה-90, תכנית המתאר אינה מציעה תוספת יחידות דיור.
- 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.

ליצור מוקדי פעילות, מסחר ותעסוקה

- רחוב איינשטיין וקטעים של הרחובות פנחס רוזן ובני אפרים זוהו כבעלי פוטנציאל להוות צירים מרכזיים המכילים פעילות עירונית. ככאלה, הם מיועדים לשלב מבני ציבור, שטחים פתוחים, משרדים ומסחר לצד מגורים.
- התכנית תמליץ לאפשר לעסקים שימצאו מתאימים להתמקם בקומת הקרקע של אותם צירים וכך למלא את הרחובות בפעילות אנושית.
- פיתוחם של רחובות אלה נשען על קווי הסעת המונים המתוכננים להגיע לצפון העיר: הקו הירוק מתוכנן לאורך ההמשך הצפוני העתידי של רחוב אבן גבירול, וזרוע נוספת דרך רחובות איינשטיין, לבנון, מרכז הירידים, שטרית וראול ולנברג; הקו הצהוב מתוכנן לאורך הרחובות משה סנה ופנחס רוזן.
- התכנית תאפשר בניית משרדים ושימושי תעסוקה דומים מעל מרכזים מסחריים קיימים בשכונות.

ליצור קשרים בין השכונות עצמן ובין לבין מרכז העיר

- לאורך נתיבי איילון מתוכננת טיילת להולכי רגל ולרוכבי אופניים. טיילת זו תתחבר אל מרכז העיר ותגיע בדרום עד פארק אריאל שרון המתוכנן (פארק איילון, חירייה).
- מוצעים גשרים להולכי רגל ולרוכבי אופניים שיחברו את הרבעים מעל נתיבי איילון: האחד בגשר בהמשך רחוב איינשטיין דרך האוניברסיטה אל רחוב מבצע קדש, השני על ידי קישור רחוב שטרית, דרך מרכז הירידים אל רחוב חיים לבנון. גשר נוסף להולכי רגל ולרוכבי אופניים מוצע מעל הירקון כחיבור בין רחוב לוי אשכול לרחוב ויצמן.

- רחוב אבן גבירול מתוכנן להמשיך צפונה עד לאזורי המגורים החדשים בצפון מערב העיר.
- התכנית מציעה פארק רחב לאורך כביש גהה, שיקשר בין פארק הירקון ופארק רצועת הנופש המטרופולינית המזרחית, וישראלים טבעת ירוקה פתוחה. המרחב הציבורי בתוך הרובעים יחזק על ידי מערכת צירים ירוקים ועל ידי פיתוח מערכת של שבילי אופניים.

רחוב איינשטיין: רחוב עירוני שוקק

למרות קרבתו לאוניברסיטה ולקניון רמת אביב, הרחוב אינו מתפקד כרחוב עירוני פעיל. תכנית המתאר מציעה להפוך את רחוב איינשטיין לרחוב העירוני הראשי של רמת אביב תוך ניצול העובדה שבעתיד יעבור בו הקו הירוק של הרכבת הקלה. תכנית המתאר קובעת ברחוב מדרכות רחבות ושבילי אופניים ומאפשרת מסחר לאורכו. בנוסף, מציעה תכנית המתאר כי הרחוב ימשך מערבה תוך חיבור האוניברסיטה לחוף הים ולטיילת החוף, שם יסתיים בכיכר ציבורית פתוחה. מן הצד השני, הרחוב ממשיך מזרחה כציר ירוק דרך קמפוס האוניברסיטה, בגשר מעל נתיבי איילון - עד לשכונות צפון מזרח העיר.

מתחם רדינג: מתחנת כוח למוסד תרבות

מתחם תחנת הכוח רדינג הוא חלק מרצף השטחים המיועדים לפיתוח למטרות נופש, פנאי ותרבות באזור שפך הירקון. תכנית המתאר קובעת ששטח תחנת הכוח הפעילה יוצמצם, כך שמבנה רדינג ההיסטורי והשטח שבחזיתו יהפכו לשטחים פתוחים ונגישים לציבור, כחלק מפיתוח רצועת החוף התל אביבית כולה. המבנה ההיסטורי ישמש למוסד תרבות, שזהותו תיקבע בעתיד. מוסד ציבורי יהווה חלק ממכלול של שטחי ציבור אותם קובעת התכנית באזור בית הלווית העירוני ובסביבתו. שטחים אלה יועדו למוסדות ציבור גדולים מסוג תרבות, פנאי וספורט, אשר ישרתו את כל תושבי העיר ויקיימו קשר הדוק עם מתחם יריד המזרח ונמל תל אביב. במתחם שפך הירקון כולו יהיה תהיה פעילות שמשלבת טבע עירוני - הירקון וסביבתו וחוף הים - עם פעילות ציבורית ותרבותית ענפה.

שפך הירקון ותחנת הכוח רדינג



שיתוף הציבור בתהליך הכנת תכנית מתאר העיר

תהליך ההכנה של תכנית מתאר חדשה לעיר הוא מורכב וממושך ובמיוחד כשהדברים אמורים בעיר גדולה ומגוונת כתל-אביב-יפו. תהליך זה לווה מראשיתו בדיאלוג עם הציבור ובשיתוף עמו. לכל שלב בתכנון הותאם תהליך שיתופי, בהתאם למטרות ולתוצרים הרצויים.

שלב א: מפגשי תיאום עם בעלי עניין לאיסוף ולניתוח מידע

מהלך שיתוף הציבור החל בשורה של מפגשי תיאום עם תושבים ועם בעלי עניין באזורי העיר השונים ועם ארגונים ובהם ארגוני מתכננים, ארגוני סביבה, הפורום הירוק ועוד. מפגשים אלה כללו איסוף מידע במגוון נושאים, הגדרת הסוגיות המרכזיות לתכנון, תיאום ציפיות לגבי תהליך התכנון והאפשרויות להשתתף ולהשפיע עליו וכן מענה לשאלות הנוגעות למצב התכנוני הקיים. המפגשים תרמו לאמון ההדדי, הפיגו חששות ורתמו תושבים רבים להשתתפות בתהליך.

שלב ב: מפגשים פתוחים לציבור להגדרת מטרות התוכנית

סבב המפגשים השני התקיים עם התקדמות צוות התכנון בלימוד המצב הקיים ובגיבוש הנחות הבסיס לתכנון. נערכו מפגשים פתוחים לציבור באזורי העיר השונים, שבהם השתתפו מאות תושבים. מטרת המפגשים הייתה ליידע על הכנת התכנית, להציג את המידע המהווה בסיס לתכנון ולאפשר לציבור לתת משוב לתוצרי התכנון במפגש ישיר ובלתי אמצעי. המפגשים נתנו בימה לצרכים, לחששות ולרצונות של הציבור, ואפשרו לצוות התכנון להשיב לשאלות קונקרטיות ולהבהיר את האפשרויות ואת המגבלות בהכנת התכנית. עם גיבוש מטרות התכנית וכיווני הפיתוח, הוצגו אלה בסדרת מפגשי עדכון לקבוצות בעלי עניין מרכזיות למשוב ולדיון. במקביל, תוצרים תכנוניים וסיכומי תהליך השיתוף הועלו לאתר האינטרנט של העירייה, כדי להפכם לנגישים לכל.

שלב ג: סדנאות לגיבוש חלופות התכנון ולהערכת חלופות

תושבים ובעלי עניין שותפו בגיבוש חלופות התכנון עם צוותי התכנון, במהלך ייחודי ופורץ דרך שכלל סדנאות אזוריות וסדנאות נושאיות. בסדנאות הציג צוות התכנון חלופות בסיס ותוצרים תכנוניים רבים, אותם פתח כמצע לדיון. משתתפי הסדנאות התבקשו לסייע בפיתוחם של הרעיונות ולהציע רעיונות חדשים. בסדנאות השתתפו כמאתיים ומשתתפות איש ואישה, בהם תושבים, פעילים, יזמים, אנשי חברה וסביבה, נציגי ארגונים ועמותות, נציגי ועדי שכונות, מתכננים ואדריכלים, אשר נתנו ביטוי למגוון התרבותי והחברתי בעיר. עם סיום שלב גיבוש החלופות התקיימה סדרה נוספת של סדנאות תכנון אזוריות להערכת חלופות התכנית. בסדנאות אלו הוצגו החלופות לכל אזור, הוצגו מרכיבים קבועים ומשתנים, ושורת קריטריונים לפיה התגבשה התכנית. מפגשי ההערכה ביקשו להצביע על נקודות החוזק והחולשה של כל חלופה.

מה בהמשך?

עם השלמת טיוטת תכנית המתאר ועוד לפני שתאושר על ידי הוועדה המקומית, התכנית מוצגת למשוב הציבור בסדרת מפגשים ברחבי העיר במהלך פברואר 2012. אפשר לעיין במסמכי התכנית העדכניים באתר האינטרנט העירוני: www.tel-aviv.gov.il