

התוכן	מס' החלטה
5500/תא 507-1123876 - עדכון תכנית המתאר דיון בדיווח	14/05/2025 10 - - '25-0008

כללי:

בהתאם להחלטה העירונית לעדכון תכנית המתאר העירונית (תא/5000) שאושרה בסוף שנת 2016, מקדמים היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף תכנון עיר את תכנית תא/5500. מטרת העדכון הינה שמירה על תכנית המתאר ככלי תכנוני מוביל, רלוונטי ועדכני למימוש החזון והמטרות העירוניות כפי שבאו לידי ביטוי בעדכון התכנית האסטרטגית של העיר בשנת 2017. הדיון הראשון בעניין עדכון תכנית המתאר התקיים בנובמבר 2020.

מסמך זה מהווה בסיס לדיון במספר עיזכונים (מרחביים וכלליים) המהווים שינוי, חידוד או תוספת ביחס לחומר שהוצג לוועדה בדיונים קודמים.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובניה.

מיקום:

כל שטח העיר תל אביב יפו.

כתובת:

כל שטח העיר תל אביב יפו.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

שטח התכנית: 52,000 דונם.

מתכנן: היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף תכנון העיר בליווי צוות יועצים מקצועיים.

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה.

בעלות: רמ"י, עיריית תל אביב-יפו, פרטיים ושונים.

מצב השטח בפועל:

▪ **שטחי מגורים, מסחר ותעסוקה** – לפי נתוני ארנונה¹, נכון לדצמבר 2021 היו בעיר כ-215,100 יח"ד² בשטח כולל של כ-18.3 מיליון מ"ר (85 מ"ר בממוצע ליח"ד) וכ-8 מיליון מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ומלונאות.³

מגורים והתחדשות עירונית

– מאז אישור תכנית המתאר אושרו למעלה מ-115,000 יחידות דיור בתכניות מפורטות⁴, מתוכן כ-35% בהתחדשות עירונית.⁵

¹ מקור: קובץ ארנונה, 27.12.2021

² לא כולל דיור מוגן ומעונות

³ סכימת השטח במ"ר של מקבצי השימושים הבאים, בפי שמופיעים בקובץ ארנונה: אחסנה; ביטוח; בנקים; בתי תוכנה; דלא נידי; מוסדות פיננסיים; מלונאות; מסחר סיטונאי; מסחר קמעונאי; מקצוע חופשי, שרותי עזר, אומנים סופרים; משרדי קבלני בנייה ותשתיות; משרדי תחבורה והובלה; רוכלים; שרות ממשלתי, עירוני, אגודות, קונסוליות; שרותי אוכל ומשקה; שרותי פנאי ובידור; שרותים אישיים וביתיים; תעשייה ומלאכה.

⁴ כולל: הרובעים (20 אלף יח"ד), שדה דב (20 אלף יח"ד), מע"ר (6.3 אלף יח"ד); לא כולל: 3700.

⁵ ההנחה היא שכשליש מהן יח"ד שנהרסו ונבנו מחדש (תמורה).

– השינויים והתמורות בשוק הדיור מציבים בפני העיר אתגרים מורכבים. עדכון המתאר מבקש להניח כלים חדשים ורלבנטים להשגת מטרות וחזון העיר.

▪ **תחבורה וניידות** – מערכות הסעת המונים שבביצוע ובתכנון ותנופת הפיתוח העירוני, מניחים בפני העיר הזדמנויות ואתגרים חדשים. עדכון תכנית המתאר נדרש לממש הזדמנויות אלו כמו גם את חזון התחבורה העירוני, שמעמיד סדר עדיפויות חדש בין משתמשי הדרך הרבים: בראש יעמדו הולכי הרגל ולצידם משתמשי התחבורה הציבורית והשיתופית ואלה הבוחרים להתנייד בכלים אישיים (אופניים וקורקינטים), ולבסוף – הרכב הפרטי.

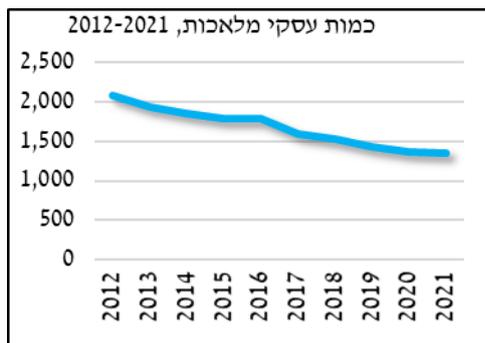
▪ **סביבה והיערכות לשינויי אקלים** – בעשורים האחרונים נמצא כדור הארץ במגמת התחממות שמביאה עמה שלל אתגרים אקלימיים. תופעות אלה כוללות סופות ושיטפונות בעוצמות ותדירות גדלות, עומסי חום, מזיקים ומטרדים חדשים ואיומים על המערכות האקולוגיות. השלכות תופעות אלה על החיים בעיר, בשילוב עם מגמת הציפוף בישראל, דורשות גישה תכנונית המותאמת לאתגרי השנים הבאות. בפרט, מצב עניינים זה מציב בפני התכנון העירוני אתגר משמעותי בתחום ניהול מי הנגר.

▪ **שטחים ציבוריים** – בשנים האחרונות, עם העלייה במורכבות התכנון ואתגרי הפיתוח ועל רקע הגידול המתמיד באוכלוסיית העיר ומבקריה, מתגבר גם הצורך והאתגר בקביעת שטחי ציבור איכותיים לרווחת המשתמשים השונים. יחד עם זאת, בשנים האחרונות אנו עדים לעלייה משמעותית בהקצאה של שטחי ציבור מבונים (משולבים בתוך מבנים סחירים) לצד ירידה משמעותית בהקצאה של שטחי קרקע ציבוריים איכותיים – לטובת מבני ציבור ולטובת שטחים פתוחים. כך, בעוד שבין השנים 2001-2010 היקף שטחי הציבור המבונים במבנים סחירים עמד על כ-20 אלף מ"ר, בין השנים 2011-2019 הוא היה גבוה פי 3 (!) ועמד על כ-63 אלף מ"ר. בעדכון תכנית המתאר נבקש לחדד את ההוראות הקיימות ולשפר את מנגוני ההקצאה של שטחי ציבור, באופן שיבטיח את איכות השטחים הציבוריים, כמו גם את התאמתם למציאות משתנה.

▪ **תעסוקה מסחר ועירוב שימושים** –

– מאז אישור תכנית המתאר אושרו למעלה מ-3 מיליון מ"ר שטחי תעסוקה, מסחר ומלונאות בתכניות מפורטות, 42% בצפון העיר, 27% במרכז, 20% במזרח ו-12% בדרום העיר.⁶

– אתגרי הציפוף והפיתוח העירוני והשילוב של מגורים ברוב חלקי העיר, מייצר קונפליקטים בין שימושים מסוימים ובכך מביא לדחיקה של מלאכות ועסקי לילה. עסקים אלו מהווים חלק מזהותה של העיר כ"עיר ללא הפסקה" וחלק מרכזי באטרקטיביות שלה.



▪ **מלאכות** – מניתוח נתוני ארנונה עולה כי בעשור האחרון (2012-2021) כמות נכסי עסקי מלאכות⁷ בעיר הצטמצמה משמעותית; בעוד שבשנת 2012 כמות עסקים אלו עמדה על כ-2000 נכסי עסקים סה"כ, בשנת 2021 היא עמדה על כ-1,350 בלבד (ירידה של 35%), זאת על אף שבאותה תקופה כמות נכסי העסקים בעיר עלתה ביותר מ-5%.

▪ **עסקי לילה** – ניתוח דומה שנערך ביחס למועדונים בעיר הראה כי בעשור האחרון כמות המועדונים ואולמות הריקודים בעיר הצטמצמה משמעותית.

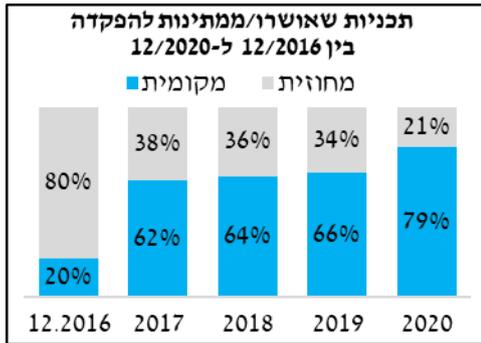
⁶ קובץ פוטנציאל תכנוני, עדכון 2021-12.

⁷ שימושים שנכללו: רהיטים, נגרות, תעשיית הלבשה, מוסכים, שעונים וצורפים, מסגריות, מרפדות, בית דפוס.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר כוללנית תא/5000 אושרה לעיר בדצמבר 2016. תכנית המתאר מהווה מסגרת תכנונית לפיתוח העידי של העיר הן עבור העירייה והן עבור הציבור הרחב. תכנית המתאר הכוללנית לעיר פועלת בשני מישורים עיקריים: במישור התכנוני המקצועי ובמישור סמכות הוועדה המקומית.

- במישור המקצועי מניחה תכנית המתאר הכוללנית באופן ברור ושקוף את הדרך למימוש החזון העירוני והתכנית האסטרטגית לתכנון ולפיתוח העיר;



- במישור המינהלי מגדירה תכנית המתאר את סמכויות הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ומאפשרת לה לדון ולהחליט בענייני התכנון העירוני. בהתאם, מאז אישור התוכנית חל היפוך ביחס שבין שיעור התכניות המאושרות בסמכות מקומית למחוזית: בעוד שערב אישור תא/5000 שיעור התכניות שאושרו בסמכות מקומית עמד על 20% ובמחוזית 80%, בסוף שנת 2020 התכניות שאושרו בסמכות מקומית עמד על 79% לעומת 21% במחוזית.

מצב תכנוני קיים:

במהלך 5 השנים האחרונות פועל התכנון העירוני בהתאם לעקרונות תכנית המתאר התקפה (למעשה התכנון העירוני מתייחס לתכנית המתאר עוד מהפקדתה בשנת 2013). שימור מעמדה של העיר כמרכז כלכלי ותרבותי וקידומה של העיר בפיתוח בר קיימא היו חלק ממטרות התכנית הנוכחית ובאו לידי ביטוי במהלכים התכנוניים המפורטים.

מתווה עדכון תכנית המתאר:

התכנון המתארי הכוללני הינו חלק משגרת תכנון כלל עירונית. שלב מרכזי בהסדרת שגרת תכנון זו החל בתחילת שנות ה-2000 עם עריכת פרופיל העיר (2002), חזון העיר והתכנית האסטרטגית (2005), כאשר לאור העקרונות האסטרטגיים שתכניות אלו התוו אושרה בשנת 2016 תכנית המתאר הראשונה של העיר – תא/5000. לאחר פרסום תא/5000 יצאה העיר לתהליך של עדכון התכנית האסטרטגית שהושלם בשנת 2017. השינויים בעקרונות האסטרטגיים שהניחה תכנית זו ביחס לקודמתה, מהווים את הבסיס לעדכון תכנית המתאר – תא/5500.



כך, מאחר ותכנית המתאר מהווה כלי מרכזי ליישום החזון העירוני, קיימת חשיבות רבה לעדכן את התכנית, לדייק אותה ולשמר את הרלוונטיות שלה למציאות משתנה.

חשוב אם כך להדגיש כי ב"עדכון" אנו מתכוונים למימוש של שני עקרונות מרכזיים במסגרת אישור תכנית המתאר:

1. לוח זמנים מהיר לעדכון ;
 2. שמירה על מבנה ושפת התכנית.
- להלן לוח זמנים עקרוני לאישור תכנית תא/5500 :



מצב תכנוני מוצע:

ניסוח מטרות והנושאים לעדכון תכנית המתאר נגזרו משני תהליכים עיקריים :

- **הסקת מסקנות ותובנות מניסיון העבודה עם תכנית המתאר הנוכחית** – במהלך השנה וחצי האחרונות נערך סבב פגישות ודיונים עם מעגל גורמים עירוניים שעובד עם תכנית המתאר ברמה היומיומית, במטרה להציף ולמפות את הנושאים בהם תכנית המתאר הנוכחית חסרה או שנדרשים בה תיקונים.
- **שילוב נושאים חדשים כתוצאה משינויים בסדר היום העירוני, המטרופוליני והארצי** – נערכה עבודה לזיהוי מגמות עיקריות שהשתנו בין תקופת עריכת תא/5000 עד היום. בכלל זאת, נערכה השוואה בין התכנית אסטרטגית 2005 (שלאור עקרונותיה נערכה תכנית המתאר העירונית) לבין עדכון 2017 של התכנית האסטרטגית. השוואה זו הצביעה על היבטים עיקריים שלגביהם חל שינוי בתפיסה העירונית כמו בתחומי המגורים והתחדשות עירונית, שטחי ציבור, קיימות, חוסן עירוני, תחבורה, תעסוקה וערוב שימושים ועוד. לצד זאת, בתחומים השונים נערכה בחינה של השינויים בתכנון ארצי ומטרופוליני שיש להכיל בעדכון תכנית המתאר על מנת לשמור על העצמאות התכנונית של הועדה המקומית.

על רקע שני תהליכים אלו, עודכנו מטרות תכנית המתאר (תא/5500) :

מטרות עדכון תכנית המתאר (תא/5500) ב'עקוב אחר שינויים' (תוספת; חידוד; שינוי) ביחס למטרות תכנית המתאר התקפה (תא/5000)

- מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות, **בדגש על תכניות בניין עיר ופרטות**, תוך שימת דגש להשגת המטרות הבאות:
1. **שימור וחזוק מעמדה של ת"א-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכן קודרת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם, באמצעות עידוד חדשנות, קיימות ופיתוח מוטא צמיחה מכלילה**
 2. **קידומה של ת"א-יפו כעיר לכל תושביה, על ידי פיתוח בר קיימא של סביבה עם זהות מקומית** עירונית אטרקטיבית ובת השגה, **פיתוח שטחי ציבור איכותיים, קידום תכנון מוטא שירותים, קידום אורח חיים קהילתי ומקיים** לשיפור איכות החיים של תושבי העיר **בהווה ובעתיד**
 3. **יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי-מגורים** דרום העיר ומזרחה
 4. **נקיפת גישה אקטיבית להתחדשות עירונית וקידום פתרונות דיור (עידונים) מכלים בכל חלקי העיר**
 5. **קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וחזוק החוסן העירוני לעמידה במצבי משבר**
 6. **קידום מערכת תחבורה רב-אמצעית שאומצת את הפוטנציאל הטמון בה לחיזוק העירונית ומייצרת העדפה להתניידות בטווחה ומקיימת על הליכה רגלית, תחבורה ציבורית ורכיבה על אופניים והליכה-רגלית**
 7. **פיתוח סביבת תחנות הסעה המונים ומתחמי התחבורה המשולבים כמרחבים עירוניים אטרקטיביים ופעילים**
 8. **הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, מחדש מערך ועצמאי, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון, הגדלת העצמאות של הועדה המקומית והנגשת התכנית ופינושה**

להלן עיקרי השינויים/עידכונים המוצעים בהיבטים המרחביים ובנושאים הרוחביים:

עדכונים רוחביים

<p>שטחים ציבוריים</p> <ul style="list-style-type: none"> קביעת שלד ציבורי עירוני של שטחי הציבור הבנויים והפתוחים בעיר; בחינת שינוי שיטת חישוב זכויות הבנייה לצמצום הקונפליקט בין פיתוח סחיר להקצאת שטחי ציבור; הרחבת גיוון רשימת התועלות הציבוריות שניתן לקבוע בתכנית; שילוב מגורים עירוניים מכילים בשטחי ציבור מבוניים; הבטחת איכות שטחי הציבור המבוניים והמימד הציבורי בשפ"פים וזיקות הנאה. 	<p>תחבורה וניידות</p> <ul style="list-style-type: none"> הסתכלות כוללת על מערכות הסעת המונים; הנחת תשתית לשיפור מערך התחבורה הציבורית; שילוב סוגיית נגישות ורמת שירות בתכנון המפורט; מתן ביטוי לפירמידת סדר העדיפויות ולהעדפת הולך הרגל בתכנון המפורט; הרחבת ההתייחסות לתחבורה עתידית ולמגמת המעבר מבעלות לשירות. 	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p> <ul style="list-style-type: none"> תשתית מתארית לתוספת וגיוון סוגי המגורים; הוראות לקביעת מנגנוני תחזוקה לצמצום יוקר המגורים והבטחת איכות התחזוקה; שילוב היבטים חברתיים בתהליכי התחדשות עירונית; דגש על הגדלת מלאי הדיור בהישג יד; הסדרת פוטנציאל פיתוח המגורים בסביבת הסעת המונים (תמ"א 70).
<p>תשתיות, סביבה והיערכות לשינויי אקלים</p> <ul style="list-style-type: none"> הטמעת המלצות התכנית העירונית 'היערכות לשינויי אקלים'; הוראות התייחסות לניהול מי נגר בראייה כוללת; סמכות לקביעת הוראות להפחתת העומס על התשתיות הציבוריות ולהפחתת עלויות התחזוקה; הנחיות לשימוש בתת הקרקע בדגש תשתיות. 	<p>תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים</p> <ul style="list-style-type: none"> עיר נגישה ('עיר 15 דקות') - הנגשת שירותי מסחר, תעסוקה, ושימושים חיוניים (ציבוריים ובעלי אופי ציבורי) במרחק הליכה; גיוון סוגי תעסוקה ומלאכות; סימון מוקדי פיתוח להעצמה בפריסה עירונית (תמ"א 70); מימוש פוטנציאל תת הקרקע לשימושים עיקריים, נוכחיים ועתידיים; הגמשת האפשרויות לשילוב מגורים, משרדים ותעסוקה באזורי ייעוד למגורים; עידוד ותמרוץ מוקדי תעסוקה ומסחר מקומיים קיימים. 	
<p>צמצום חסמים, הנגשה, הגברת ודאות ועצמאות הועדה המקומית</p> <ul style="list-style-type: none"> הרחבת עצמאות הועדה המקומית; שמירה על עצמאות הועדה מול התכנון הארצי והמחוזי; דיגיטציה, קליטת התכנית ב-iView והנגשת המידע; פישוט התכנית. 		

התוכן	מס' החלטה
5500-תא/507-1123876 - עדכון תכנית המתאר דיון בדיווח	14/05/2025 10 - - 0008-25ב'

עדכונים מרחביים – תוספות ושינויים שטרם הוצגו לוועדה

צפון העיר (עבר הירקון) – רובעים 1-2

- פירוט ההצעות לשינוי ותוספת להצגה בוועדה בתאריך 15.2:
- שכונת נוה שרת:** תיקון טכני: עדכון נספח עיצוב עירוני מ-8 קומות ל-30 קומות. זאת במקום לציין בטבלה 5 כי תותר בניה חריגה לסביבתה עד לעליית 2 מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב+הקלות (כלומר סה"כ 30 קומות). החלטה זו תהווה שינוי לתא/9054- מסמך מדיניות שכונת נוה שרת (2014)
- שכונת רמת החייל:** העצמה של שורת המבנים הראשונה ברמת החיל – בין רחוב הגולן לאורך ראוול ולנברג בסמוך לשתי תחנות קו ירוק ולתחנת מטרו.
- צהלה:** תיקון טכני של גבול אזורי התכנון.
- מעוז אביב:** תיקונים טכניים בסימון התחדשות עירונית והעלאת גובה בשכונה בהתאם למדיניות.
- אוניברסיטת תל אביב:** שמירה על כל תחום האוניברסיטה כמרקם בנוי לשימור יחד עם קביעת בניה נקודתית חריגה לסביבתה על דופן חיים לבנון בהתאם לחזון המרחב, עדכון תכנית אב לאוניברסיטה והתאמת התכנון למערכות המתע"ן.
- רמת אביב:** עדכון אזור יעוד מיעוד בניה רבת קומות ליעוד מעורב, במקום סימבול מוצע למוקד תעסוקה.
- רובע צפון מערב (צומת גלילות):** שינוי יעוד מבניה רבת קומות לאזור מעורב, בניה נקודתית חריגה לסביבתה.
- רובע צפון מערב (3700):** שינוי יעוד מבניה רבת קומות לאזור מעורב, התאמת זכויות לתכנון המקודם.
- רובע צפון מערב (3700/1):** שינוי יעוד מבניה רבת קומות לאזור מעורב, התאמת זכויות לתכנון המקודם.
- רובע צפון מערב (שדה דב):** שינוי יעוד מבניה רבת קומות לאזור מעורב.
- רובע צפון מערב (צפון נופי ים):** שינוי יעוד מבניה רבת קומות לאזור מעורב.
- רובע צפון מערב (רוקח אבן גבירול):** תיקון גבולות הסימון הקיים (הפוליגון) ויעוד הקרקע – פיתוח סמוך למרחב הסעת המונים – מתח"ם רדינג.

מרכז העיר – רובעים 3-6

- בהמשך לדיון שנערך בעניין עדכוני תכנית המתאר תא/5500 במרכז העיר, להלן תיקונים ועדכונים נוספים:

1. רחוב אבן גבירול

בתא/5000 מסומן הרחוב כ'ציר מעורב' לאורכו מתאפשר תכנון עד 8 קומות, עם בנייה נקודתית חריגה מסביבתה בדופן המזרחית (משד' דויד המלך וצפונה). בטבלה 5 מפורטים שני מקומות – פינה צפון מזרחית של הרחוב ובפינת פנקס – בהם אפשרות לרח"ק 7/5 ועד 25 קומות לשימושי תעסוקה ושימושים שאינם למגורים. תכנית אבן גבירול תא/4562 507-0643890 מקודמת בסמכות הוועדה המחוזית והיא בשלבי הפקדה. ומוצע להכיל תכנית זו בתא/5500.

העדכון המוצע:

התוכן	מס' החלטה
5500-תא/507-1123876 - עדכון תכנית המתאר	14/05/2025
דיון בדיווח	10 - 0008-25ב'

הכלת תכנית אבן גבירול תא/4562 507-0643890 על כל המגרשים בהם היא חלה, וזאת עד 9 קומות. התכנית נפחית וזכויות הבנייה נקבעים בהתאם להוראות הבינוי, וזאת ברח"ק 4-4.5 בהתאם למאפייני המגרש. בפינה הצפון מזרחית של רחוב אבן גבירול ובפינת פנקס/אבן גבירול ישמרו האפשרויות כפי שמופיעות בתא/5000 – מגדל בכל נקודת ציון זו בגובה של עד 25 קומות בשימושי מגורים ומסחר ושימושים שאינם למגורים בקומת המסד.

2. מערב מרחב המסילה – לפיד

בתא/5000 אזור ייעוד תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע"ן עם בנייה נקודתית חריגה לסביבתה עד 40 קומות ולפי מסמך מדיניות. בהתאם למגמות התכנון ובהתאמה להחלטת הועדה המקומית בעניין תכנית לפיד, מוצע לשנות את אזור הייעוד.
העדכון המוצע:

שינוי הייעוד לאזור מוטה מלונאות על רקע מגורים בבנייה רבת קומות. הרח"ק המקסימלי המתאפשר בייעוד זה הוא 6 בתמהיל של לפחות 30% מלונאות. מספר הקומות, בדומה לרצועת חופי מרכז העיר, יהיה עד 25. בטבלה 5 יצויין שהתכנון יהיה לפי מסמך מדיניות. כמו כן שבמידה ויקוימו התנאים שנקבעו בוועדה המקומית במסגרת תכנית לפיד ניתן יהיה לקדם במקום תכנית ברח"ק עד 9.5 בתמהיל של לפחות 45% מלונאות, עד שלושה מגדלים בגובה עד 45 קומות. התנאים כוללים פיתוחו של פרויקט בעל תועלת מלונאית בסטנדרט כדוגמת רשת המלונות הבינלאומית 'ארבע עונות', בעל משמעות בקנה מידה עירוני ותרומה משמעותית למרחב הציבורי.

דרום העיר ויפו - רובעים 7-8

עדכונים מוצעים תא/5500 - אזור דרום העיר ויפו:

1. **שכונת שפירא** (אזור 803): הכללת השיכונים לאורך רחוב ישראל מסלנט כך שיתאימו למצב הקיים, תוך עדכון הייעוד מאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה לאזור מגורים בבניה עירונית ועדכון מספר הקומות בנספח העיצוב העירוני מ-4 קומות ל-8 קומות.
2. **מרכז יפו** (אזור 706א'): הסרת סימון "מתחם להתחדשות עירונית" מאזור גן דוידוף, כך שיתאים לייעוד הקרקע.
3. **צפון יפו** (אזור 701ה'): תיקון טעות טכנית והכללת האזור הבנוי בין הרחובות רזיאל וגולדמן לאזור 701ה'. בתוך כך מבוקש להחיל את ההוראות של צפון יפו על האזור, הכוללות בינוי בגובה עד 5 קומות.
4. **נווה שאנן** (אזור 802): תיקון טעות טכנית בהתאם לתכנית מאושרת, תוך שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים בבניה עירונית לאזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים.
5. **מע"ר בן צבי** (אזור 707): עדכון ייעוד הקרקע מאזור לתכנון בעתיד לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתח"ם מטרופוליני ומתח"ם ארצי, תוך הגדרת הרח"ק ומס' הקומות.
6. **מרכז יפו** (אזור 706ה'): ביטול המרקם הבנוי לשימור והחלת מתחם להתחדשות עירונית, דבר המאפשר רח"ק 4 ובינוי בגובה עד 8 קומות.

מזרח העיר (רובע 9):

שינויים נקודתיים:

1. **כפר שלם**: סימון רח' ששת הימים כ"רחוב עירוני" בעל חזיתות מסחריות.
2. **מע"ר האיילון לאורך רח' המסגר**: הוספת סימון מוקד ציבורי חדש.

התוכן	מס' החלטה
5500/תא/507-1123876 - עדכון תכנית המתאר דיון בדיווח	14/05/2025 10 - - '25-0008

3. מרחב לודוויפול :

- העצמת זכויות ללא תקרת רח"ק בגין מיקום במע"ר האיילון.
- הוספת סמבול של מוקד ציבורי חדש.
- הסרת שימוש של מגורים.
- תתאפשר הקמת מסוף לוגיסטיקה עירונית.
- תתאפשר הקמת מסוף תחבורה ציבורית.

4. אזור מעורב בצרון :

- שינוי יעוד קרקע מיעוד "אזור מעורב לתעסוקה ומגורים" ל"אזור תעסוקה עירוני" בתחום המסומן.
- הסרת שימוש מגורים ממקבץ השימושים המותר בתחום המסומן.
- מספר הקומות המרבי ושיעור הרח"ק יהיו ללא שינוי.

שינויים בגין התיאום עם תמ"א 70

1. מרחב מעורב 'השלוס' :

- שינוי הרח"ק המרבי מרח"ק 5.0 לרח"ק מרבי 7.0.
- מספר הקומות המרבי יהיה ללא שינוי (מעל 40).
- מרכיב התעסוקה במסגרת תמהיל השימושים יוגדל מ-40% ל-50%.

כללי:

- תכניות באזור תעסוקה סמוך למתח"ם ארצי יכללו 1 רח"ק מניוד משימור.

עדכונים רוחביים – כלל עירוני (הוצג בדיוני ועדה קודמים)

העדכונים הרוחביים המוצעים לתכנית המתאר כוללים שישה ראשי פרקים וחלק מקדים העוסק בעידכון הפרוגרמה העירונית. בדיון הראשון בנושאי הרוחב יוצג העידכון הפרוגרמטי המוצע ושלושה מששת נושאי הרוחב: 'מגורים והתחדשות עירונית', 'שטחי ציבור' ו'הרחבת עצמאות הועדה המקומית והנגשת התכנית'.

 <p>3</p> <p>שטחים ציבוריים</p>	 <p>2</p> <p>תחבורה וניידות</p>	 <p>1</p> <p>מגורים והתחדשות עירונית</p>
 <p>6</p> <p>הנגשת התכנית, צמצום חסמים וחיזוק עצמאות הועדה המקומית</p>	 <p>5</p> <p>סביבה, תשתיות והיערכות לשינויי אקלים</p>	 <p>4</p> <p>תעסוקה, מסחר וערוב שימושים</p>

התוכן	מס' החלטה
5500/תא-507-1123876 - עדכון תכנית המתאר דיון בדיווח	14/05/2025 10 - - '25-0008

עדכונים רוחביים – בדיון הנוכחי (21.6.2022):

דיוור בהישג יד

- תוספת קרן דב"י המאפשרת בשיקול דעת מהנדס העיר מתן שווי כספי חלופי בפרויקטים בהם לא ניתן להקצות דב"י בשיעור הנדרש (בדומה לקרן שטחי ציבור) – בבחינה.
- הוספת 'דיוור להשכרה' למקבץ שימושי המגורים – הבטחת סמכות לקביעת ייעוד קרקע 'דיוור להשכרה' לכשזה יתאפשר.

תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים

- שינוי למה שהוצג:
 - הוספת פוטנציאל רחובות בעלי חזית פעילה וצירים מעורבים בעיר, והרחבת סמכות הועדה לקבוע ולפטור מחזית פעילה/ציר מעורב (תוצג מפה עדכנית של סימון הרחובות ב-תא/5500).
 - העצמה במע"ר על רקע תמ"א 70 – הרחבת סימון 'אזור תעסוקה סמוך ל'מרכז תחבורה משולב ארצי'.

שינוי שיטת חישוב הרח"ק

- תוספת למה שהוצג בועדה:
 - הכלל: שטחי הבנייה יחושבי לפי אחוז קבוע משטח המגרש לבנייה ברוטו:
 - 70% בכלל העיר
 - 80% באזורי יעוד תעסוקה ובחוף הים
 - יוחרגו: מקרים שלגביהם תינתן לוועדה אפשרות לגמישות באחוז החישוב משטח המגרש הסחיר הנכנס:

אפשרות לחישוב שטחי בנייה מאחוז גדול יותר משטח המגרש הסחיר לבנייה ברוטו	מגרשים (שטח סחיר) קטנים מ-2 ד'
	תכניות להתחדשות עירונית באזורים להתחדשות עירונית
	תכניות שמוסיפות זכויות למבנים קיימים
	תכניות הכוללות בתחומן מבנים לשימור
אפשרות לחישוב שטחי בנייה מאחוז קטן יותר משטח המגרש הסחיר לבנייה ברוטו	תכניות גדולות על קרקע פנויה
יתאפשר חישוב מסך שני הקווים הכחולים	תכנית עם שני קווים כחולים שמקצה קרקע באזור אחר

* במידה ומתקבל שטח למבנה ציבור קטן מ-800 מ"ר, שלא ניתן להגדילו או לחברו לשטחים ציבוריים בסביבתו, ניתן יהיה להמירו בשטחים מבונים.

השלד הציבורי – צירים ירוקים

- עדכון הגדרת ציר ירוק, בדגש על תעדוף הולכי רגל והצגת רשת עדכנית ומוסכמת של צירים ירוקים, בהיררכיה ראשית ומשנית.
- ללא חתך מחייב בהוראות התכנית.

התוכן	מס' החלטה
5500-תא/507-1123876 - עדכון תכנית המתאר דיון בדיווח	14/05/2025 10 - - '25-0008

רשימת תועלות

- דיוק, הרחבה וגיוון רשימת התועלות הציבוריות שניתן לקבוע בתכנית:
 - **תוספת:** מסופי תחבורה ציבורית ומרכזי תחבורה אזוריים, תשתיות תחבורה עתידית, חניה ארוכת טווח לתושבים, קרן לשטחי ציבור (כולל אפשרות לפינוי והסדרת קרקע תפוסה), מאגרי מים תת-קרקעיים לניהול נגר, מרכזים לוגיסטיים, מרכזי אנרגיה ומתקני אנרגיה מתחדשת, איפוס פחמני, מרכזי מיחזור ופסולת, חיזוק ושיפוץ מבנים, דירות חוסים.
 - **הסרה:** מלונאות
- ניתן בהתאם לסעיף התועלות (3.1.3 ד'), להקצות את התועלת הציבורית במגרש שאינו המגרש מקבל הזכויות ובתנאי שהתועלות ייקבעו במסגרת אותה תכנית

שיתוף ציבור:

תהליך השיתוף עבור תכנית המתאר הינו יישום בפועל של החזון העירוני ושל התפיסה האסטרטגית כממשל עירוני, מחדש משתף ועצמאי. מתווה שיתוף הציבור של עדכון תכנית המתאר אושר ביום 14.3.21 על ידי הוועדה להתייעצות עם הציבור, הצגת סטטוס התהליך:

מטרות הליך השיתוף:

- **להגביר** את מעורבות התושבים והתושבות באמצעות הסברת הרלוונטיות של תכנון ארוך טווח לחייהם.
- **להסביר ולהנגיש** את תהליך ונושאי העדכון לבעלי העניין.
- **לקבל משוב** על עדכונים מוצעים **ולהיוועץ** עם בעלי עניין ביחס לעדכונים מרכזיים.
- לאפשר לציבור **להשתתף באופן מודע ומושכל יותר** בתהליכי תכנון מפורטים.

אמצעים ופעולות:

- מידע וקבלת התייחסויות **באופן שוטף**.
- **ריכוז מאמץ בשלוש צמתים מרכזיות:** טרום דיוני הוועדה המקומית, לפני הפקדה ואחרי אישור התכנית.

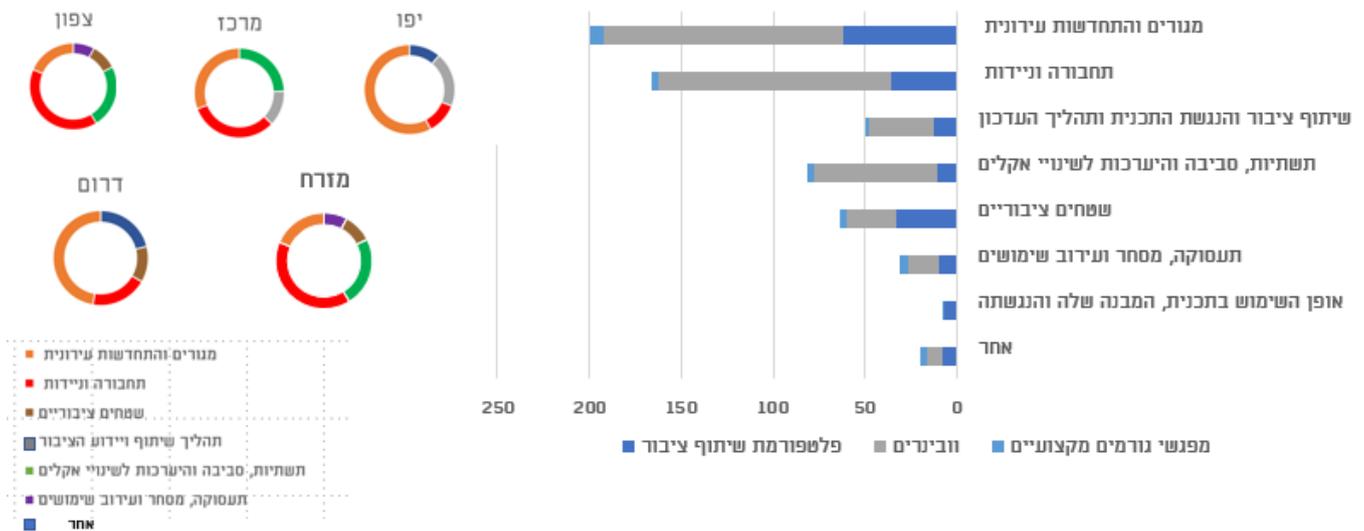
להלן עיקרי הפעולות שבוצעו ויבוצעו בהתאם למתווה שאושר:

1. איסוף תובנות מגורמים עירוניים ושיתופי ציבור קודמים - **בוצע**
2. הגדרת מטרות ואסטרטגיה - **בוצע**
3. **עמוד ייעודי מתעדכן באתר** - בחודש דצמבר 2021 הוקמו דפים ייעודיים באתר העירוני לתהליך **עדכון תכנית המתאר**. הדפים מתעדכנים באופן תדיר ומרכזים מידע מפורט ומונגש. עד כה נרשמו כ-30,000 כניסות לאתר העירוני. - **מתמשך**
4. **השקת קמפיין והפצה** – פרסום מודעה בתלושי הארנונה, בתחנות אוטובוס, שלטי חוצות, הפצה במדיה דיגיטלית ועוד - **בוצע**
5. **מפגשי זום אזוריים** – בחודש ינואר התקיימו 5 מפגשים דיגיטליים בפורמט וובינר (בשל כמות נרשמים) שכללו כ-3000 משתתפים. לאחר הוובינרים הופץ **מענה מפורט** לכל 400 ההתייחסויות שהתקבלו. - **בוצע**
6. **פלטפורמת שיתוף ציבור עירונית** - התקבלו סה"כ 180 פניות, מתוכן סוננו 80 פניות רלוונטיות לתכנית מתאר. - **בוצע**

התוכן	מס' החלטה
5500/תא/507-1123876 - עדכון תכנית המתאר	14/05/2025
דיון בדיווח	10 - 0008-25'

7. **מפגשי בעלי עניין מקצועיים** – התקיימו שני מפגשי שיח עם 62 אנשי ונשות מקצוע מתחום תכנון, חברה, סביבה, יזמות, משפט וכלכלה. - **מתמשך**
8. תערוכה בבית ליבלינג ומוקדים נוספים בעיר + מפגשים פרונטליים בנושאים ממוקדים - **יבוצע בהמשך**.
9. סרטון הסברה והפצה מידע נוסף מונגש - **יבוצע בהמשך**.
10. ליווי שלב התנגדויות והנגשת התכנית לאחר אישורה - **יבוצע בהמשך**.

עיקרי הנושאים וההתייחסויות שעלו בפעולות השיתוף:



חו"ד צוות עידכון המתאר:

מוצע להעביר את התכנית, לאחר השלמת הדיונים, לדיון בועדה המחוזית לצורך המלצה על הפקדתה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-22' מיום 21/06/2022 תיאור הדיון:

דורון ספיר: היום יעלו תיקונים שהצוותים השונים עשו. אודי כרמלי: זהו הדיון השמיני דיון שישכם את העבודה התכנונית שנעשתה. הדיון מתחלק לשני נושאים מרכזיים. כלל הנושאים שדנו בהם ב7 דיונים הקודמים שבכל אחד מהם יש תיקונים בקשות של חברי ועדה ושינויים שמתבקשים. תוכנית המתאר כל הזמן יש תיקונים וצריך למתוח קו סופי ולהביא מוצר מוגמר. חלק אחד נעבור אזורים של צוות צוות. החלק השני יהיו כמה תיקונים בנושאים הכלליים. צוות דרום יותם בן יעקב: תיקונים של מחלקת יפו והדרום (מציג במצגת) אסף הראל: כשדיברנו על גלילות ששם רוצים לאפשר בניה חריגה ולקבל את המקסימום שהתאפשר וגם כאן כי במע"ר הייתי עושה כמה שפחות הגבלות. אודי כרמלי: השקופית לא חוקית כי היא נוגדת תמ"מ. היה חשוב להראות לועדה שאנחנו רואים את המקום מתחמי תעסוקתי, המתח"ם נמצא בעיגול הירוק כיכר עירונית (במצגת) וחשוב להבטיח כיכר עירונית נותנת מעבר לשימושים החורגים אנחנו רוצים לוודא דאגה למרחב הציבורי. הרעיון הוא שהועדה המקומית תגיד שזו הצורה שאנחנו רואים אותה את הכיכר. המחוז מצהיר שהוא יתקן את התמ"מ אבל טרם זה מתרחש וזה יהיה בלתי נמנע. כל המאמץ של המדינה לא תהיה ברירה אלא לעשות שינוי תמ"מ. מלי פולישוק: מה ההבדל בין שטח פתוח לכיכר עירונית. אודי כרמלי: זו כיכר יש בה שימושים עירוניים עם חזיתות מסחריות, שטח עירוני פתוח יכול להיות עם חורשה ועצים זו לא הכוונה יש נקודה אחרת. כיכר עירונית היא עם תמהיל שימושים סביבו.

יותם בן יעקב ממשיך במצגת שיכונים, שבטי ישראל
אסף הראל: פרוצדורלית צריכים לעבור דרך ועדת שימור אם רוצים לבטל מתחם עם מרקם לשימור ואז להגיע לוועדה.
יותם בן יעקב: אין בעיה להראות בצורה יותר מפורטת את המרקם. מצד אחד אנחנו משמרים ושוברים על פרצלציות קטנות ומצד שני יש אזורי שיכונים שראוי שיתחדשו. כבר היום המרחב הזה הוא מגוון וכדי לשמור על הגיוון צריך התייחסות ספציפית ושונה. יש פה שינוי שדורש הסבר והרחבה להראות את השוני בו אפשר לעשות גם בוועדת שימור.
אסף הראל: בשביל להחליט שזה לא מרקם לשימור צריך לבדוק. האם מרקם בנוי לשימור הוא בסתירה להתחדשות עירונית?
יותם בן יעקב: זה לא אינהרנטי תוכניות להתחדשות עירונית בשל נפחי הבניה הגדולים יותר משנים את השימור אבל זה לא מונע לעשות התחדשות.
אסף הראל: אפשר לאשר את זה בכפוף לוועדת שימור
אודי כרמלי: לדעתי מרקם לשימור לא צריך לעבור דרך ועדת השימור. תראו את השיכונים ורכבות שנמצאים באזור מגוון ועשיר מולם וההצעה כאן לצרף אותם לאזור הזה. הטכניקה בכדי לאפשר התחדשות עירונית זה להכיל התחדשות עירונית וכנגזרת לבטל מרקם לשימור. באופן תאורטי אפשר להשאיר מרקם לשימור והתחדשות עירונית אבל ההגדרה היא הגדרה ריקה. גם אם המרקם היה נכון שיהיה ערך ארכיטקטוני נוסף בזה שאנחנו שומרים את המרקם הזה. בשכונות שיכונים שאופי שלהם שיכוני השתדלנו ששמרו על המרקם השיכוני מתוך הצהרה כמו רמת אביב הירוקה יד אליהו יש כמה תוכניות אמרנו שהמרקם של השיכונים יש בהם ערכים ארכיטקטונים שכדאי לשמור. אבל פה יש איזו מובלעת השכונה שלה דרס. אנחנו חושבים שלא נכון להשאיר את ההגדרה של מרקם לשימור אם רוצים לעשות התחדשות עירונית.
יותם בן יעקב: מציג פרצלציות ומבטאים מרקם במצגת. יש 3 שיכוני רכבת ומסביב מרקם היסטורי. מציג את המרחב בשבטי ישראל ויהודה הימית בלב שלהם יש דיורי חלמיש. בצומת מאפשרים 4-5 קומות. נותנים דופן אחר לרח' וטיפולוגיה אחרת לגמרי (מציג את שיכוני חלמיש) מהצד השני יש את השיכונים שרוצים להתחדש נותנים את המאפיינים שהם יוכלו להתחדש. אלו אזורים שרוצים שיתחדשו.
אסף הראל: מבחינה כלכלית אם נשארים בקומות ואם תעשה התוספת קומה לא תאפשר לזה לקרות יותם בן יעקב: אין לנו אזורים של התחדשות עירונית בבניה נמוכה. האזורים של השיכונים אנחנו מבקשים הצי' שנותנים התחדשות עירונית על בניה נמוכה. ההצי' הזה מתנה במגורים בבניה עירונית כך שהרחק המקסימלי הוא 5 והגובה 8-9 נקודתי 15 וכאן זה בדרגה פחות ורואים ממול שהבניה שם 8-9 קומות.
אסף הראל: בלב העיר כדי לשמור על האופי המקורי אנחנו מוסיפים בין 2 3 קומות ואני לא רואה סיבה להגיע ל-7-8 קומות.
אורלי אראל: 5 שנים שמקדמים תוכניות של התחדשות עירונית פינוי בינוי החיזוק של זה לא עובד ולא מקבלים שום שטח ציבורי בתוכניות שזה רק תוספות לכן בכפר שלם עשינו את השילובים בשביל לקבל את הזכויות הם צריכים עוד זכויות אחרת תוספת הקומות אנחנו לא מקבלים שום שטח ציבורי שנדרש פה. הפרויקטים של התחדשות עירונית הם פרויקטים מסוג אחר וגם האיכויות.
אסף הראל: מוותרים גובה של האזור
יותם בן יעקב: המטרה לעשות תכנון מלווה רחוב הזכויות מידתיות ולהגיע 8 קומות ולא לעשות בינוי לרחוב יכולה להיות פה עירונית יותר טובה אם לא נאפשר את העליית המדרגה. אין פה עדיין אסף הראל: אני לא השתכנעתי
אורלי אראל: המשמעות הזו שהשיכונים האלה לא יעברו התחדשות עירונית
אודי כרמלי: יש מרקמים לשימור באזור יפו ודרום אין תקדים לעוצמה שבהם אנחנו אומרים פה לא. כל מרכז העיר תוכנית הרובעים כפוף להתחדשות כל צפון העיר להתחדשות וגם מזרח. דבר שני זו התוכנית שהתקבלה לבוא ולהגיד שביפו אנחנו לא שומרים על המרקם זה לא נכון ביפו אין להגיע עד 6.
אסף הראל: אני רוצה שישאר מרקם לשימור ירגישו צורך
אודי כרמלי: אם אתה מוריד את זה אתה דן את המקום לבניינים במצבם הנוכחי הגרוע. ביפו אנחנו שומרים על ההתחדשות העירונית עושים בפניצטה ברמה של רחוב ורבע.
חיים גורן: זו תוכנית מתאר ואנחנו מחויבים עד מקסימום
אסף הראל: זה לא מונע ממך המרקם לשימור אלה הם צריכים לעשות את הדרך היותר ארוכה.
אודי כרמלי: זו לא המלחמה.
רועי אלקבץ: כל הסיפור בתל אביב זה ענין של איזונים ומידתיות. כמו במרכז העיר שאפשר 6-7 8 קומות כך יש בשפירא שגרים בבנינים שגרים בבתים לא ראויים ושנאמר שנמתין שזה יהיה כלכלי ועוד שנים זה אומר שאנשים חיים בתת תנאים שנים ארוכות וזה הקניין. התחדשות עירונית זה אנשים ומקומות ולא רק דיבורים טכניים. אז נגיע עד 8 קומות להגיד לאנשים שחיים בתנאים קשים ולחכות 20 שנה זה לא אפשרי כל ההתחדשות צריך לאפשר זה אני בעמדת מהנדס העיר. עדיף לא להגיע ל-8 אבל איפה שיש מקטעים צריך לאפשר עד 8 קומות ואחרי זה נרד.

התוכן	מס' החלטה
5500-תא/507-1123876 - עדכון תכנית המתאר	14/05/2025
דיון בדיווח	10 - - 0008-25ב'

ערן מאירסון : שינויים ותיקונים באזור מזרח. מציג את התיקונים באזור המערב.

חיים גורן : אתם אומרים שמזהים הרבה שימושים ציבוריים אודי כרמלי : שימושים ציבוריים חושב שיהיה מוקד ציבורי על אזורי אנחנו לא בטוחים שזה אפשרי.

ערן מאירסון : ממשיך במצגת

חיים גורן : לאפשר כמה שיותר שימושים ציבוריים שהמקום לא יהיה מת

ערן מאירסון : כן

אסף הראל : נושא ה-ללא מגורים – תושבים מתלוננים על רעש ומוסיקה אז סגרנו את שינקין וסגרנו בשפירא ואני חושב שזה לא נכון להגיב ולסגור מקומות בגלל רעש. לדוגמא מבואות יפו להגיד במקום הזה יש רעש תתמודדו והיו עוד הרבה מקומות בעיר צריך לשנות את הגישה בשוק הפשפשים יהיה רעש וכדי את השקט בת"א יהיה יותר קשה למצוא בת"א אולי ברישפון יש שקטים. מה הבעיה שיהיו מגורים. חיי גורן : זה לא רק ענין של רעש זה ענין של תשתיות.

אסף הראל : לא הייתי מונע מגורים בשום מקום בעיר אנשים שיבחרו לגור יצרכו להסתגל.

אודי כרמלי : בעיה שלנו היא בקצוות והסיבה שלקחנו מקומות קטנים במזרח שלא יהיו בהם מגורים מראש כי המרחב הציבורי של שימושי לילה מקבל אופי של מגורים שמאד קשה להסתדר איתו. לכן אנחנו מביאים אופציה כי בכל מקום שיהיה רעש זה ייצר קונפליקט אבל אפשר לומר חברים אתם רוצים יש חלופה שמראש בתפקיד העירוני זה התפקידים שהם יכולים לשאת אותם.

אסף הראל : מה עם סטודנטים

דורון ספיר : עברנו את שינקין ויהודה מכבי שהם היו מופרעים ותמיד מחפשים את האיזון ולכן גם באזורים האלה לא אמרנו את המילה האחרונה כי הם יעברו שינוי אבל בעתיד נכניס דיון מיוחד דיון להשכרה ואחרי שידעו האזור הוא כזה ודווקא להשאיר את האזור נקי ולכן צריך לעשות בשתי פאות. מלי פולישוק : זה גם זיהום אויר מטורף

שולה קשת : אזור התחנה הוא האזור הכי מזוהם בארץ

ערן מאירסון : אזור תעסוקה בצרון, נחלת יצחק מציג במצגת

ציפי ברנד : למה אתה משנה את הרח"ק?

ערן מאירסון : רחק 7 הקומות ללא שינוי. רחק 5 משקף בינוי למה שיש באזור במערב ומזרח בינוי של עד 25 קומות. רחק 7 משקף חתך ברח' הזה והעצמה לאורך איילון. אנחנו רוצים לייצר את השינוי בתמהיל 50% תעסוקה 50% מגורים במקום 40 ו60 יש תוספת רחק וללא שינוי בנפחים. מיטל להבי : מה עם תוספת צרכים ציבוריים ?

אורלי אראל : במסגרת התוכנית המפורטת ניתן מענה לצורכי ציבור

מיטל להבי : אני אפעל במסגרת המענים לא תתייחסו רק למסחר ולמגורים אלא בתוכנית המתאר יהיה פירוט לשטחים ציבוריים

אורלי אראל : ברור

מיטל להבי : לא בתוכנית המפורטת אלא במתאר.

אסף הראל : ממזרח יש שכונת מגורים אז למה צריך מגורים

אודי כרמלי : כל הקוביה של תוצרת הארץ היא משלבת בין מגורים

רן ברעם : אם מסתכלים יש מסדרון המעי"ר לאורך איילון שם זה כמו חשיבה של 5000 והתיקון מינורי. ההגיון היה שיש את רצועת המעי"ר והכל תעסוקה ויש אותם ורודים באפר באזורי המגורים המובהקים ואני מכליל את גבעתיים. יש חתך שירוד באינטנסיביות גם ברחק וגם בשימושים כלומר המער זה תעסוקה והאזורים הורודים אזורים שמשלבים מגורים ותעסוקה וגם הרח"ק מתחיל להיות מונחת לכיוון המגורים המעי"ר איפה שתוהא וצומת השלום מאוד גבוה מוטה תעסוקה. האזורים המעורבים כבר תמהיל של חלק וחלק ואזור תוכנית השלום רח"ק 5 מגורים זו תפיסת עולם. לכן יותר קל לראות את זה בפרויקטים שנבנים עכשיו.

ערן וקסלר : תיקונים והבהרות לאזור צפון

אודי כרמלי : כל הקוביה של רוקח אבן גבירול נצבעה בחום לבנות אנחנו רוצים לעשות מתחם חדש והסיבה שמוסיפים את התעסוקה כי לא להוסיף תעסוקה זו תהיה טעות להעצים שימושי תעסוקה כי לשים מגורים על מתחם זה לא נכון.

ציפי ברנד : של מי הקרקע

אודי כרמלי : זה מושע. תוכנית רוקח אבן גבירול היא על כל הקוביה החומה.

ציפי ברנד : זה אזור לכן השאלה הייתה של מי הקרקע. זה קרקע שלנו ואין שום סיבה לא לעשות מגורים מעל מתחם זה בדיוק המגוון שאנחנו מדברים עליו. זה אזור צופה פארק ולכן צריך להוסיף מגורים שם והדירות יעלו פחות ונצליח להכניס תמהילי אוכלוסייה שונים.

מיטל להבי : מה השינוי בחום העליון

ערן וקסלר : כרגע אפשר להתעלם ממנו.

פרנסיין דויד : כל הרצועה הזו ירוקה וחומה מטרופולינית. יש 2 משבצות שחורגות בכפוף לשינוי תמ"מ 5/2 אחד לשימוש תעסוקה במשבצת מאוד מצומצמת ואפשרות של בית מלון שצופה לפארק ולים.

מיטל להבי: השינוי הוא מ-2.7 מ' ל-5 ומ-8 קומות ל-30 קומות. בשכונת הארגזים אנחנו בונים מתחת לקומפלקס מגורים מסוף תחבורה תת קרקעי. מאחר ואפשר לעשות זאת כל שכן באזור ליד הים באזור פארק במיוחד אם הכל יהיה חשמלי. אני לא רואה כל סיבה להפוך קרקע ביעוד עירוני בהורדת יוקר הדיווח בת"א והשקענו 150 מיליון בהורדת היטל השבחה מקרקעין על אדמות עיריה אני לא רואה סיבה להסב יעוד קרקע עירוני ממגורים לתעסוקה מהמתחם. אודי כרמלי: לא היה שם מגורים זה מתח"ם.

מיטל להבי: כתוב בדברט מגורים, עשית מתח"ם בארגזים אודי כרמלי: המתח"ם הזה לא קרוב למה שיש בארגזים. אורלי אראל: זה מסוף אוטובוסים ענק.

מיטל להבי: 15 הקומות מעל המסוף יכולות להיות מאווררות באמצעות רוח ים, אנחנו נותנים את ההיתר. עוד מעט אדמות להפקות אנרגיה בעתיד הרחוב יהפכו לאדמות מניבות של מי שקבל להפקת אנרגיה. לא מקובל עליי שאדמות עיריה.

אורלי אראל: זה עובר לבעלות של מדינת ישראל כי זה מתח"ם.

מיטל להבי: אנחנו רוצים אחרי הקומה ה-15 יהיו מגורים ברי השגה לתושבים של ת"א שעוזבים את העיר, תושבים של ת"א אם הם לא לוקלים אז הם גלובלים. כל רצועת 3700 הם בתי מלון יש מספיק בתי מלון, אני רוצה לדעת שיש מספיק בתי ספר וכד'.

ציפי ברנד: זה המקום לתעדף מגורים.

אודי כרמלי: זו לא קרקע עירונית היא מוקצאת למדינת ישראל.

אורלי אראל: זה עובר לבעלות של מדינת ישראל כי זה מתח"ם.

מיטל להבי: למה לייעד שטח חום לבתי מלון.

ציפי ברנד: קרקע עירונית זה בדיוק שאמרנו שרוצים לתעדף את המגורים.

אודי כרמלי: זו לא קרקע עירונית זו קרקע של המדינה.

ציפי ברנד: תנו לנו הסבר למה זה לא יכול להיות יעוד של מגורים.

אורלי אראל: במסגרת תוכנית רוקח אבן גבירול שיעדה את כל השטח הזה לשטח חום וירוק. במסגרת התוכנית הזו רצינו לעשות איחוד וחלוקה בן המדינה לעיריה ועד שטח פרטי והמחוז קבע שאם רוצים לעשות איחוד וחלוקה תוכנית בסמכות ועדה מקומית. במסגרת תוכנית רוקח אבן גבירול המדינה קבעה שהמתח"ם והשירותים והשימושים שיש להם משמעות כלל מדינה כמו המתח"ם יהיו בבעלות מדינה וזו היתה ההחלטה של הדיוור הממשלתי וכך תוכנית האו"ח תייעד את השטח לבעלות מדינה זו הייתה הדרישה שלהם כמו בכל המתח"מים שקיימים במדינת ישראל.

הראלה אברהם אוזן: כי באיחוד וחלוקה אין שינוי קרקע. או"ח כל מה שזה עושה זה רק מסדר את הבעלויות. לפי החוק לא יכול להיות בבעלות פרטית העיריה לא יכולה להיות בעלים של הקרקע.

מיטל להבי: היה דיון בהנהלה ודברו על קרקעות חומות וקרקעות שבעלות העיריה ורצו 50% מהם ילכו לדיוור בר השגה. ונשאלה השאלה של מי הקרקע. בין אם זה של העיריה או מדינה ברגע שהקרקע שהאיכות שלה נמוכה אנחנו מבקשים שהיתרה של הקומות שמתווספת תנתן לדיוור בר השגה. צריכים להעיר את תשומת לב המדינה מה גם שהתחבורה תהיה חשמלית מה הבעיה שיוסיפו עוד מעל הקומה ה-15

פרנסין דויד: מדובר על רצועה מטרופולינית ובתמ"מ 5/2 מדובר על שרותים ושימושים מטרופוליניים מרידינג תחנת הכוח אבן גבירול פארק הירקון ואין שום סיכוי שמינהל התכנון יסכים לשים מגורים. הראלה אברהם אוזן: זו רצועה מטרופולינית לפי התמ"מ ו-5500 לא יכולה לסתור תמ"מ היא בדרגה מתחת ובתמ"מ רצועה מטרופולינית אין לכם מגורים ממילא 5500 לא יכולה לקבוע אחרת.

מיטל להבי: אז ברצועה מטרופולינית אין מגורים ב"ס אין שימושים ציבורים אורלי אראל: זה בדיוק מה שיש

מיטל להבי: כשאת עושה חום אז יכולה לקבוע מגורים אורלי אראל: פה לא כי זה סותר תמ"מ 5

הראלה אברהם אוזן: זה נכון שלפי התקנות באישור מטרה ציבורית הוסיפו שבקרקע ביעוד חום אפשר לאשר גם דיוור בהישג יד בהתאם לתקנות, אבל זוהי חקיקה כללית אבל ברגע שיש רצועה שבתמ"מ מתאר מחוזית במדרג יותר גבוה לא מאפשרים דבר כזה זה מה שקובע.

מיטל להבי: לבקש אפשר לתקן את התמ"מ הראלה אברהם אוזן: זה לא קשור למה שנמצא עכשיו

ציפי ברנד: בואו נבקש דורון ספיר: נניח ולא היה 5 על 2 האם רואים תכנונית שיהיה שם מגורים במתחם הזה.

אורלי אראל: אחרי דיונים רבים עם מדינת ישראל לגבי הדב"י וראינו איך חוסר יכולת לקבל את מה שחשבנו שהוא נכון תכנונית לגבי היקף הדב"י בשדה דב. זה מגורים קו ראשון לים מקומה 15 ומעלה מדינת ישראל האם היא תסכים שיהיה פה דב"י בסוף יהיה פה מגורים לכל המרבה במחיר.

פרנסין דויד: זה לא מקום למגורים.

חיים גורן: צריך לייעד כמה שיותר שטחים לדיוור בר השגה אבל לא יכול להיות כלל שהוא נכון לכל מקום ובכל סטואציה צריך שיקול דעת. כאן מה שמתקשר לשדה דב ו-3700 אנחנו צריכים לשמור על תעסוקה

התוכן	מס' החלטה
5500-תא/507-1123876 - עדכון תכנית המתאר	14/05/2025
דיון בדיווח	10 - - 0008-25

באזורים הללו. ברגע שמתאשרת תוכנית והאזור הזה הוא מתחם בבעלות מדינה וצריך תעסוקה אין שום סיבה לא לקחת תעסוקה ולשים אותה במתחם.

ערן וקסלר : ממשיך במצגת רמת החייל
אודי כרמלי : בדבורה הנביאה כבר היום הדופן הצפונית שלה היא דופן מועצמת, כל שינדלר כבר היום זה 6,7 קומות בניו ודופן נווה שרת.
מיטל להבי : ראול ולנברג איזה סוג של רחוב הוא יהיה עקב המעבר של הקו הירוק. האם העצמת הבניה ברח' הגולן משמעותה העצמת התנועה דרך רח' הגולן.
ערן וקסלר : לא, אנחנו משמרים את האופי הנמוך של השכונה רחוב תהיה גישה לחניה ולפריקה וטעינה. אין דרך גישה אחרת מאשר רח' הגולן.
מיטל להבי : אני מתנגדת להעצמת הזכויות ברח' הגולן אם התחבורה עוברת דרך הרחוב גם בדופן המערבית שלו.

אודי כרמלי : את מתנגדת לפי 3, 4 יח"ד ממה שדרשת ברידיניג.
מיטל להבי : זה לא אותו דבר וזה לא יהפוך לדירות בר השגה ולא דיור ציבורי.
אודי כרמלי : למה לא.

מיטל להבי : אני מתנגדת שלא מוצאים פתרונות לתנועה דרך רחובות קטנים רחוב הגולן הוא רחוב חד סיטרי ועמוס ברגע שנבנה היקפים גדולים עומס התחבורה יהיה גדול.
ערן וקסלר : ממשיך במצגת חיים לבנון ואוניברסיטת ת"א.
אסף הראל : למה האוניברסיטה לא יכולה להיות חלק מהעיר.

אודי כרמלי : אנחנו חושבים שהמרחב הזה צריך להיות נטול גדרות. אנחנו רוצים שהמרחב יהיה חלק אורבני מהעיר. משרד הבטחון מכריח אותם שתהיה אבטחה. אורבנית אנחנו רואים בחזון שהוא יהיה מרחב אורבני וכל בנין חדש אנחנו מכינים אותו מראש של כניסה ישירה למתחם. כל עוד המציאות העירונית זו המשמעות. יכול להיות שאוניברסיטה תקבל החלטה לעבור לסוג האבטחה מרחבת. אסף הראל : העיר מפסידה שהאוניברסיטה סגורה.

מיטל להבי : מה הרח"ק יהיה ב20 קומות

אודי כרמלי : הרחק הוא רחוק אזורי

ערן וקסלר : רח"ק 2.7 עד 4

פרנסיין דויד : ריכוז של בניה גבוה יותר יהיה על חיים לבנון ולא בקמפוס מיטל להבי : זה יהיה בהוראות התוכנית אני אקבל טיוטה

אורלי אראל : לא תהיה טיוטה של תקנון

הראלה אברהם אוזן : לא ניתן לספק לכם לפני הדיון שיתקיים במליאת התוכנית תקנון לא ניתן. יש לכם דרפט שמונח בפניכם מפורט בדיוק מה 5500 הולכת לעשות בעצם כל הדיונים יאוגדו לדרפט אחד רציף ונהיר. בסופו של דבר כל מסמכי התוכנית שנעביר לועדה מחוזית ישקפו את מה שהועדה הזו תחליט. אנחנו יכולים להעביר לכם מסמכים ונעביר אותם לועדה המחוזית לפני הקליטה של התוכנית בועדה המחוזית את זה ניתן להעביר לכם.

מה שנעביר לועדה המחוזית בסופו של דבר אנחנו נעביר מסמכים חתומים לדיון להפקדה בועדה המחוזית הועדה המחוזית תדון והיא לא חייבת להפקיד את התוכנית ומן הסתם יהיו לה הערות שלה אז תופקד תוכנית וברגע שהתוכנית תופקד גם לתוכנית המופקדת יהיו מסמכים ויהיה דיון עם הערות למה הוא רוצה להעיר על התוכנית מתקיים דיון ואז חברי הועדה יעברו על המסמכים בהפקדה ויוכלו להעיר ויתקיים דיון במליאת הועדה תהיה הצבעה ומה"ע יראה אם הוא יגיש התנגדות או לא.
מיטל להבי : לא תקין לא לראות תקנון ותקנון בתוכנית כזו חייב להיבחן. בתהליך של 5000 אבדנו קשר עם החוקר וכד'

רועי אלקבץ : רמת אביב רבתי אין שום בנין מעל 16 קומות לעלות בחיים לבנון ב-20 קומות יקרה מה שקרה ברקנטי. אני ממליץ לעלות 16 בכל רמת אביב נראה הגיוני. זה לא מאוזן צריך לעלות בקומות ולעשות התחדשות עירונית אבל לעלות 10 מ20 נראה מופרז ולא מידתי.

מלי פולישוק : יש כאן אי בהירות בכתובת. מצד אחד כתוב מתחם האוניברסיטה לשימור האם מחיים לבנון כל האוניברסיטה או למעט הסימון המקווקו הכחול בנוסף קביעת בניה נקודתית חריגה לסביבתה על דופן לבנון כל המקווקו הכחול הוא נקודתי או רק בנקודות מסוימות.

ערן וקסלר : מאפשר

אודי כרמלי : באוניברסיטת ת"א בממוצע פעם ב 3 4 שנים נבנה בנין חדש. חשבנו יחד עם האוניברסיטה למקם את הבניין על הדופן העירונית ולהעצים רח' לבנון כדופן עירונית ולא כמו היום דופן שותקת וזה מדבר על המקטע כמקטע עירוני. מה שנאמר כאן שאם בונים גבוה אז נמצא במקום הזה אם מחליטים לבנות בניה גבוהה זו נקודה סביבתית בחריגותה. אנחנו לא מבטלים את המרקם לשימור בנין שנבנה כאן ורוצה לעלות לגובה יכול לעלות מעל 10 קומות. הרעיון לאפשר יעילות בבינוי בתוך מתחם האוניברסיטה. אם יגיע מצב כזה הדיון יהיה נקודתי של פקולטה מסוימת. אנחנו דנים הרבה מאוד בתוכניות מסוימות. אנחנו במתאר ומאפשרים מרחב מסויים אנחנו עובדים במדרגות אבל פיתוח אינטנסיבי צריך להיות על

התוכן	מס' החלטה
5500-תא/507-1123876 - עדכון תכנית המתאר	14/05/2025
דיון בדיווח	10 - - '25-0008

לבנון. אנחנו במתאר ואנחנו מאפשרים מרחב וגמישות מסוימת. פיתוח באוניברסיטה צריך להיות על לבנון ולא בתוך האוניברסיטה.

ערן וקסלר: ברקע יש דו שיח ומול צוות תמ"א 70 שתחנות המטרו שנמצאות באינשטיין לבנון יש להם רדיוסים לכאורה היו אמורים להעמיס את המרחב הזה אבל בקשנו לשמר את שכונות המגורים.

ערן וקסלר: ממשיך במצגת.

אודי כרמלי: קו ירוק יהיה גם אם הממשלה תיפול

מיטל להבי: קו הירוק כבר עכשיו בכשל אז להעמיס עוד ועד שיהיה המטרו זה עוד 20 שנה.

אודי כרמלי: ממשלת ישראל הבינה שבלי פתרון משמעותי לתחבורה יגרמו נזקים משמעותיים הרבה יותר גדולים מהשקעות הנדרשות.

מיטל להבי: אני מצפה לשלבויות אל מול המטרו.

חיים גורן: שלבויות יכולה להיכנס למתאר 5500?

ערן וקסלר: תמ"א 70 תוכנית מתאר ארצית שתעשה הרבה שינויים לאורך תחנות המטרו. אנחנו צריכים לשכנע אותם שתשאיר אותו אצלנו.

הראלה אברהם אוזן: 5500 היא מסגרת הסמכות שלנו היא לא התכנון בסופו של דבר התכנון הוא בתוכניות המפורטות. אנחנו שואפים שנקבל כמה שיותר סמכויות. אם לא נקבל את הסמכויות יהיה את התכנון רק הוא לא יהיה פה.

חיים גורן: אנחנו מייצרים מצב לעתיד ומייצרים מצב שהצהרות על כוונות מקסימום ומייצרים לחץ על המערכת כי היזמים רצים על כוונות המקסימום. האם יש לנו דרך להגיד אנחנו רוצים את המסגרת התכנונית הזו אבל זה לא נכון למקסם אותה מהרגע הראשון.

דורון ספיר: לפעמים אתה רוצה לייצר עובדות תכנוניות בשטח ברמה של בינוי ולקדם מערכות הסעה המוניות. אתה עושה לחץ גם על קידום מערכות.

אסף הראל: אישרנו את תוכנית שדה דב. 3700 מתקדמת עשרות אלפי אנשים יגורו במרחב הליכה נסיעה אופניים משם עיר שלמה תגור פה. את אינשטיין צריך להעצים עכשיו כי זהו הציר של הצפון, את זה צריך מחר להתחיל עבודות וזה לא קשור למטרו. תוכנית מתאר יש בה שלבויות עד שהיא תתבצע זה הליך ארוך כשנגיע לאישור שדה דב כבר תהיה מאוכלסת. אינשטיין הוא הראשון המקביל לו קק"ל אלו שני הצירים שמחברים את העיר הישנה לחדשה לאוניברסיטה.

אורלי אראל: באינשטיין הקו הירוק כבר בפועל בהקמה.

חיים גורן: אבל קו ירוק לא נותן את כל המענים

ערן וקסלר: מעונות הסטודנטים והדיוור המוגן יש בהם ערכים היסטוריים שכל תכנון נצטרך לקחת בחשבון.

אסף הראל: הם לשימור, לא?

ערן וקסלר: לא לשימור אבל שנתחשב בבינוי הקיים במסגרת כל תוכנית זה יצוין בטבלה 5.

אסף הראל: שמעונות הסטודנטים ישארו

ערן וקסלר: אנחנו נבחן אותם חלק מהבינוי ישאר במסגרת

אסף הראל: שלא יובן מזה שהמעונות יורדים.

ערן וקסלר: לא.

שדה דב 3700-1 - מציג במצגת.

מיטל להבי: לא נרשמו הערות על אינשטיין. אמרת שיש מבנים בעלי ערך היסטורי אם יש מבנה כזה שהרח"ק הוא 5 והקומות 30 ואי אפשר ליישם את האם אפשר לנייד את זה.

ערן וקסלר: אנחנו יודעים שאפשר לשמר את הקיים ולהוסיף לציוד

מיטל להבי: אפשר לראות מופעים ומקבצים של רחוק יותר גדול כתוצאה מהסטה מאותו מתחם מ 1 ל 2.

ערן וקסלר: לא יהיה צורך בניוד זכויות אפשר לפתור את זה בתוך המתחמים

מיטל להבי: אני מבקשת שהערות ירשמו בצורה ברורה בתקנון

ערן וקסלר: אזור 3700/1 תוכנית שהולכת להעצמה - מציג במצגת

אסף הראל: למה השינוי חל רק על המתחם הדרומי ולא נותנים את החופש לשאר השכונה

ערן וקסלר: 3700 בכללי היא מוטת מגורים והאזור הזה מאפשר תעסוקה.

אסף הראל: אני מדבר על עוצמות המגורים.

ערן וקסלר: 3700 סגורה מבחינה הזכויות והיא צריכה להתאשר אז דיי השארנו אותו במצבו כדי שאפשר לקדם שם משוהו. באזורים היותר פתוחים ומאפשרים בוצעה העצמה.

אסף הראל: בשדה דב עשינו מהלך אינטנסיבי 3700 פחותה מזה. האם השינוי שרוצים לעשות ביחידה הדרומית הוא לא רלוונטי לכל 3700. מבחינה משפטית האם יודעים לקדם ולהוסיף אולי צריך לאפשר את זה בכל 3700

ערן וקסלר: באזור הדרומי בשלב הזה שתבוא תוכנית מעצימה ויתר המרחב אנחנו היינו רוצים לראות תוכניות קדימה

אסף הראל: למה לא להביא לפה

התוכן	מס' החלטה
5500-תא/507-1123876 - עדכון תכנית המתאר	14/05/2025
דיון בדיווח	10 - - 0008-25ב'

אורלי אראל: יהיה 106ב' על כל ההתנגדויות ב3700 וההצעה שלנו תהיה בסוף התהליך לתת תוקף ל3 התוכניות הצפוניות ומרחב אחד לתת תוקף ומיד לצאת ב 77 ו78 ולקדם תכנון. אם במסגרת התכנון הזה נחשוב שצריך לתקן לעשות גם על 3 החלקים נעשה זאת, אבל כרגע צריך לתת סוף להתמשכות הזו. לכן כרגע ניתן ל3 התוכניות הצפוניות ניתן תוקף, כי שדה דב לא יהווה מכשול לגבי השימושים והגובה. למתחם אחד ברור שצריך לעשות בו שינוי דרמטי גם תוקצב תבר לכך. אך אם במסגרת הזו צריך לעשות שינויים תוספות ל3 החלקים נעשה את זה.

אסף הראל: את יחידת הקרקע האחרונה שלנו בעיר עם פוטנציאל אם זה היה תלוי בי לא הייתי מקדם. הייתי מתקדם עם שדה דב.

ערן וקסלר: העוצמות ב3700 הם לא נמוכות הם רח"ק +6

אסף הראל: אם עולים באינטנסיביות הכי קל לעשות במקומות שלא עשית.

ערן וקסלר: ממשיך את המצגת - אזור טיילת הים ואזור מאחורי sea & sun
אסף הראל: היא עם אופי משלה למה להוריד קומות
ערן וקסלר: כדי למנוע ספקולציות
אסף הראל: להוריד עוד ב3700 לא רלוונטי הייתי משאיר כמו ב5000
מיטל להבי: למה ברצועה היותר קרובה לחוף אתה מעלה את הגובה ל25 קומות
ערן וקסלר: יש שם 2 מלונות ובניה נמוכה מרקמית ודווקא להמשיך את המשך שלה שלא יצמחו 2 גושים שלא קשורים לאזור נעלה מאחורה 25 קומות ואפשר את האזור הקסבאי. נעלה ב2 נקודות אחד במנדרין והשני המלון שצמוד לווסט.
מיטל להבי: אפשר לציין ב2 נקודות
ערן וקסלר: כן
מיטל להבי: למה עד 45 קומות
ערן וקסלר: רחק 6 נרצה ליישם ברח' אבן גבירול ושיהיה רשום רחק בין 12-6 יש לנו שכל השכונה מסומנת ומסמנים את האזור צפון מזרחית. ביתר השכונה 4 קומות אנחנו משפרים ל8 קומות.
מיטל: אבל יש עמותה שהתנגדה ורוצה רק 4 קומות.
אודי כרמלי: בגלל זה אנחנו עושים כדי לעגן זאת בנקודה שהועדה אישרה.
מיטל להבי: שיצויינו רק במקומות שאושרו.
ערן וקסלר: אני חושב שצריך לאפשר לעמותה לשנות את דעתה
מיטל להבי: מאחר והיה דיון עם העמותה והם רצו 4 אני מבקשת לא לשנות זאת ב5500.
ערן ממשיך במצגת (נווה שרת)
מיטל להבי: יש נספח עירוני מתוקן
ערן וקסלר: זה אותו מצב נשמר
רן ברעם: זה טכני מה שהתאפשר זה בטבלה 5 ומסמן אותה בצורה ברורה בתשריט וחלק מהוראות התוכנית כדי שלא נצטרך לפענח את טבלה 5. מה שאפשר היה דרך טבלה 5 יתאפשר במסלול הישיר.
מיטל להבי: ומרחיבים לעוד 2 קוביות
אורלי אראל: לא, הוצאנו את הקוביות
אודי כרמלי: אנחנו מתקנים את מדיניות הועדה לנוה שרת זה היה בדיוק סדר המדרגות שצריך לעלות +1 להתחדשות +1 לתוספת. אנחנו לוקחים את סדר הזכויות התאורטי מפרק 5 שמים בצורה מסודרת וגם לתבועות שעכשיו מתקדמות בצורת ובל קשר ל5000 ושיהיה ברור שמתקנים את מדיניות של נווה שרת.
מיטל להבי: תכתבו אם אין שינוי תרשמו אין שינוי. מה שמופיע בטבלה 5 שיופיע בכל שקף.
מלי פולישוק: האם רק בנווה שרת לא יהיה הקלות
אורלי אראל: בכל המדינה לא יהיו הקלות
הראלה: יש החלטה בחוק ההסדרים שמוסד ההקלות מבוטל כרגע עובדים על תקנות. אנחנו על זמן שאול ו 5500 משקפת את הקומות בהקלה שכשהיא תאושר לא תהיה אפשרות לשנות.
מיטל להבי: אני מבקשת שיהיו מדדים ברורים מתי נותנים הקלה ברח"ק מתי רח"ק מותנה?
אודי כרמלי: אין מותנה המקום היחיד שיש רח"ק מותנה הוא בתמ"א 38 לא בתוכנית המתאר.
לפי תוכניות של גודל מגרש ותכנון.
מיטל להבי: איפה אני מוצאת את ההגדרה של גודל המגרש מתי 4 ומתי זה 2.5
אודי כרמלי: כי אנחנו מראים פולגון גדול שמראה את גרסה מסויימת וזה כתוב בדרפט וגם בהוראות התוכנית
אורלי אראל: תוכנית המתאר נותנת את המנעד שנבוא בתוכנית מפורטת נראה לכם את הפרטים
ערן וקסלר: יש מסמך מדיניות לשכונה הזו שכיוון את המגרשים השונים
מיטל להבי: המתאר תשלח אותנו למדינות
אודי כרמלי: בוודאי

אלון מטוס: אזור מרכז – 3 תיקונים.

מיטל להבי: אנחנו נראה במליאה שקפים יותר מורחבים

התוכן	מס' החלטה
5500-תא/507-1123876 - עדכון תכנית המתאר	14/05/2025
דיון בדיווח	10 - - '25-0008

אודי כרמלי : בהתאם למה שהוצג להמלצה לוועדה

אלון מטוס : ממשיך במצגת

אסף הראל : באבן גבירול אנחנו מאשרים עוד 2 מגדלים אבל הם לא חלק מהאופי באמת האינדאלי של אבן גבירול. אבן גבירול לא צריך לקבל עוד מגדלים הם מיותרים ופוגעים באופי הרחוב.

רועי אלקבץ : 37000 וצפון צריך להעצים ובמרכז העיר לתת רק עד 7 קומות ולא להעצים. יש פה

הטעייה כלומר הביטוי שימור מרכז ת"א אבן גבירול העיר הישנה לרבות שפירא כל מטר וב37000 מדברים על 8 קומות זה רחמנא ליצלן למה זה לא 25 קומות. צריך להיות אמינים מול הציבור בכל העיר באשר לאיזונים. אנחנו לא נבחרים של אזור זה או אחר. ואם יש צידוק וכן באבן גבירול ומערבה שצריך לשמור על הצביון שלה אם יש הסבר הגיוני לגובה ומשתלב בצורה סבירה אז לעשות מגדלים.

אסף הראל : איפה שצריך לבנות ובכל רובע 4 מעצמים וגם 40 קומות בדובנוב אף אחד אומר לא למגדלים במרכז אבל ספציפי באבן גבירול בשורה הראשונה למעט סומל זו טעות שיהיו מגדלים אלא הם צריכים להיכנס פנימה עם המגדלים.

אלון מטוס : ממשיך במצגת.

רן ברעם : תיקונים רוחביים

מיטל להבי : יש כאן רק הצהרה ליזום קרן אבל יחד עם זאת יש כאן אפשרות תמרון להוסיף קומות במקומות לא ראויים כדי להכניס כסף לקופה. במקום שנבנה דיור בר השגה נאפשר את הרעיון כדי לקבל כופר בר השגה לתוך קרן.

רן ברעם : קבלתם שהדב"י יכלל במגורים כחלק אינהרנטי מכל פרויקט זה לא תוספת קומות.

מיטל להבי : כופר דב"י יכול להיות סכום שלא מאפשר לבנות דירה. הוא יכול לאפשר תוספת ביחידות

דיור לקבלן שהוא ימכור אותם בשוק זה לא מספיק מובהר ולא מבטא את הכוונה של העירייה. אני

מבקשת שהנושא של דב"י יקבל תיקון, מה המשמעות של הקרן מה היקף הכופר. 50,000 ש"ח ליח"ד למטר כמה הכופר? איך משקללים את זה.

אודי כרמלי : זה בדיוק מה שאנחנו עושים. לייצר מנגנון שיאפשר את האיזונים הללו.

מיטל להבי : אני מאשרת אמירות אמורפיות

אודי כרמלי : את מאשרת את הסעיף בתוכנית מתאר שיכניס את הנושא של קרן לתוך הרשימה.

מיטל להבי : איך אני מבטיחה שהכופר פר יח"ד אחרי שתאשרו שיהיה יותר ברור אני לא רוצה לאשר קרן שנצטרך להחזיר אותה כמו כופר חניה.

אודי כרמלי : זה מנגנון בתוך תב"ע. זה יגיע בתוך תבע שבו את מפעילה שיקול דעת של הוועדה המקומית שתגיד שכאן אני צריך לקחת כסף בוועדה המקומית

מיטל להבי : אני מבקשת שזה יהיה מעוגן ויוגדר מה זה כופר דירה ושהיקף של דירה יהיה היקף ששוקל

את מרכיב הקרקע. בנושא דיור ציבורי ומעונות סטודנטים האם הקרן מיועדת גם לסוג של הדיורים אז תביאו את הנושא של הקרן תביאו בצורה יותר ברורה ומסודר בד"פ.

מלי פולישוק : השאלה אם העירייה יכולה לחייב כסף לקרן מקבלן.

מיטל להבי : גביית הכסף תהיה מותנית באישור להקמת קרן ע"י משרד הפנים, שלביות. צריך להבין מה

המשמעות של הקרן כדי שקבלן לא ישלם 25,000 על יחידת דיור שהוא לא בנה. אני רוצה קרן שאם אנחנו

נותנים לקבלן יח"ד ע"ב כופר דב"י הכופר חייב משמעותי שלוקח בחשבון ערכי קרקע עלות בניה ואחוזים נכרים מתוך זה. מנגנון שיהיה לא מסודר רק יספק תוספת יח"ד ללא הצדקה לקבלנים שימכרו במחיר

מלא תמורת כופר לא שווה.

ציפי ברנד : להגדיר קרן מתי לא יבנו זה שלב מוקדם ביחס למדיניות שאישרנו לא מזמן. צריך לראות את

זה בקונטקסט במדיניות שאישרנו. אני מצפה שחלק מתיקון תוכנית המתאר תהיה סקירה מפורטת של

המקומות איפה ניתן לעשות ובכמה יח"ד מדובר. הבעיה העיקרית היא באזורי רובע 9 בדיונים ואם שם הבעיות אז שם יהיה המנגנון שלנו לקבלנים. אבל לאשר את הקרן איפה לא לפני שיש תוכנית מלאה של

מדיניות שאישרנו לפני שבועיים זה לא נכון לעשות זאת. הצהרת הכוונות צריכה להיות יותר פרטני של מספרים צפי וצריכה להיות ביחד עם אותה חלופת מנגנון שהיא סעיף 9 באותה תוכנית שתציגו.

אסף הראל : רעיון הקרן חכם ופרקטי ולראות איפה מייצרים דב"י וזה הפתרון זה מאפשר לנו להתייחס באופן ספציפי. זה לא כדי לשמש מי שלא יכול לבנות. בנושא דיור להשכרה לא מובן – אם אנחנו לא

מוסיפים השכרה ברת השכרה אז היא

אודי כרמלי : הנושא של קרן דב"י זה היה חלק מתוכנית הדיור בשקופית שהצגנו קרן דב"י היה אחד מהם והמטרה של קרן דב"י זה להעצים אותה ולא לפגוע בה. יהיו תוכניות שלא יוכלו לתת אבל אני צריך שיהיה לי מנגנון לכך. זה יוצג בפניכם אני לא רוצה להגיע עם תוכניות שאי אפשר לממש את הקרן.

מלי פולישוק : קרן חניה יש לזה עיגון חוקי

רן ברעם : לכן כתוב שזה נמצא בבחינה ולהוביל מהלך וחשוב שזה יהיה בסמכות הוועדה המקומית וזה

תחת הריבוע שנמצא בבחינה מול המחוז ומול הגורמים המשפטים ומקוויים שבמהלך עדכון 5500 יאפשרו לזה לענין דיור להשכרה

הראלה אברהם אוזן : שהתחלנו עם נושא דיור בר השגה זה לא היה בחקיקה של מדינה ובגלל שת"א יפו הובילה את הנושא הזה זה הוביל לחקיקה.

היום קרן חניה היא באישור הועדה המקומית וכאן אתם אומרים לכשזה יהיה חוקי לשקול מה"ע בלבד. זה צריך לבוא להחלטת הועדה
אודי כרמלי: המלצת הצוות המקצועי אם בכלל נכון לעשות את זה ובכל מקרה זה מגיע להחלטת הועדה (נחד את זה)

רן ברעם: לנושא דיור להשכרה יש תמימות דעים שכל השוק כשהוא רואה יעוד קרקע למגורים הוא מתמחר לפי הערך הגבוה ביותר ואחד הפתרונות אומר בואו נשקף ביעוד הקרקע ואז גם כשיש שיווקים ומכירות וגם השוק מתנהל סביב זה בהנחה שדיור להשכרה שווה פחות. בסופו של דבר שתהיה יכולת לשקף במנגנון התכנוני הכי חזק שהוא קביעת יעוד קרקע ואז אוטומטי זה ישקף ערך קרקע אחר ממגורים רגילים

אסף הראל: אני מוסיף לשימושי המגורים יעוד השכרה ארוכת טווח לפרט רן ברעם: זו לא החלטה של העיריה זה מול מבאת
אסף הראל: שהכותרת תפרט את מגוון שימוש ההשכרה ודיור להשכרה היא ריקה מתוכן רן ברעם: גם אם רוצים לשווק מגרש כל ענין ההשכרה לא בא לידי ביטוי ביעוד הקרקע ומייצר תימחורים לא תואמים.

חגית נעלי: לא רק תמחור מתייחס לעבודה שזה שטח קרקע שמיועד להשכרה ארוכת טווח. מיטל להבי: בשביל שתהיה השכרה ארוכת טווח אני צריכה חב' ניהול על מבננים. אם נכנסים לדיור להשכרה כמו במעונות סטודנטים הבנין יהיה בניהול אחוד.
רן ברעם: בשקף ההשכרה כתבנו ניהול אחוד ההערה באה לעדכן בנושא המגורים בהתחדשות עירונית שאומרת הוספנו משהו שאנחנו מבקשים שהמדינה או מבאת שיקבע את היעוד הזה אנחנו מבקשים את הסמכות לא יהיה ספק שהיא תקבע את יעוד הקרקע שלא יהיו טעויות ותעשו בזה שימוש. אם אתם תגידו מגרש מסויים שיהיה דיור להשכרה ותגידו איזו השכרה יהיה לכם כלי טכני להגיד שאנחנו לא רוצים את זה בהסכם או שימוש אנחנו מבקשים שהמגרש שיהיה ביעוד קרקע תבע"י להשכרה.
מיטל להבי: אני אראה את הסעיף הזה סעיף רוחבי שבו יש את הנושא של חב' ניהול בבעלות אחודה וכו'. מדברים על תקופת זמן?

אורלי אראל: אני רוצה יעוד קרקע לצמיתות זה נקרא ארוכת טווח
אודי כרמלי: ברגע שזה יעוד קרקע זה תבע כל 20 25 שנים זה עולם הסכמי. אנחנו רוצים לעביר בצורה שקופה בתב"ע.
מיטל להבי: גם זה יהיה לצמיתות?
אודי כרמלי: כן
אורלי אראל: עד שלא משנים תבע זה נשאר.

רן ברעם: ממשיך את המצגת מפת הרחובות המסחריים והצירים המעורבים ב5000 מיטל להבי: כרם התימנים בעייתי. אזור מגורים של עד 3 קומות מתנים אותו בחזית פעילה כאשר לפעמים רוחב המגרש הוא 6 מ' וזה כמעט בלתי אפשרי. בתבע ובהיתרים לא נותנים להם היתרים בלי חזית פעילה. יש שם רחובות מגורים שהם בלי חזית פעילה וזה משנה את האזור בצורה מוגזמת ופוגעת באיכות החיים שלהם. שאומרים יש לכלוך ועסקים עד מאוחר בלילה הרישוי אומר שהוא לא יכול לתת רישיון.

אודי כרמלי: זה מה שעשינו לועדה המקומית יש סמכות כמעט בכל מקום בעיר למעט אך ורק אזורי תעסוקה אפשר לפטור מחזית פעילה. הכל כפוף לתבע.
מלי פולישוק: יש נימוקים לביטול חזית פעילה רן ברעם: הכל לשיקול דעת הועדה.
ממשיך בהצגת המצגת בנושא התעסוקה מיטל להבי: מה הרח"ק הקיים ומה התוספת צריך טבלה.
אורלי אראל: יש 3 שורות לשקף במתאר 12/8 מה שהוצג בנקודות הללו רחק 14 ואנחנו רוצים להכליל במתחם של רח"ק מעל 20 שתי נקודות שלא הוצגו אחד זרוע הצפונית של המער והשני החלק המזרחי של מתחם סבידור. מעל רח"ק מיטל להבי: איפה יש רחק 12/8
אורלי אראל: עזריאלי בדרום הקריה
אודי כרמלי: במידטאון. בר"ג גם זה 80 קומות. עכשיו מול סבידור הפרויקט של גבעתיים 70 קומות. נא להגיש טבלה מסודרת מה היה קודם ומה עכשיו

רן ברעם: ממשיך במצגת
אסף הראל: יש פה מגרש של 10 דונם ולצורך חישוב הרח"ק וכדי שנדע כמה זכויות החישוב הוא 70% מה שלא ברור אם יש התחדשות עירונית וצריך לקחת 80% למה אתה לא לוקח 80% בכל מקום?
אודי כרמלי: אפשר לשאול למה לא 100%, למצות את כל הזכויות ועדיין תאפשר לעשות כמה שיותר שטחים. ככל שאנחנו נשלוט על כפתור של כמות השטחים הוא נמצא בתחרות נפחית עם כמות שטחי הבניה הציבוריים. אנחנו רוצים למצוא את האיזון ביניהם. אתה לא יכול להגדיל את זה ללא הכרה. המתח בין 70 ל 80 נובע למשל במע"ר במקומות התעסוקה אנחנו יודעים שאנחנו לא מייצרים בניה פיזית

של מגרש בדיד במידטאון אתה לא רואה מגרש חום ובנין של 3 קומות. במער הצפוני לא רואים שטח חום 3 דונם מגרש של 3 קומות אתה כן רואה שטחים מבונים. כל המספרים שנגזרים אחרי כל ההפקעות מצאנו שבתעסוקה זה נמצא פחות או יותר ב-80% כי אנחנו לוקחים הפקעות של דרכים. המטרה שכל שטחי הספח שפ"פים וזיקות הנאה שלא רוצים לראות אותם בתוכניות עכשיו אלו שטחים ציבוריים נטו. זה מתקשר לשיטת החישוב קשורה בטבורה לסעיף שני שדנים עליו האפשרות לרישום תלת מימד שהועדה המקומית תוכל שכל שטח שנבנה עליו בנין והוא פרטי בהגדרתו אפשר להגדיר אותו ציבורי 100% שצ"פ שב"צ כנ"ל לענין החניונים.

אסף הראל: למה בשלב הזה לא לוקחים את השטחים הציבוריים בחישוב הזכויות אנחנו לוקחים 80% מהמגרש ו-20% הולך לציבורי.
דורון ספיר: כי זה מה שאני עושה בתכנון המפורט.
רן ברעם: זה נבנה פרוגרמתי

אורלי אראל: מה שחשוב ליזמים זה מטרים מרובעים. כרגע יש לי מטרים מרובעים ברגע שנקבע 80% X רח"ק 6 אתה מקבל את המטרים. אז בהיקף במסגרת זכויות הבניה הוא צריך לתת דב"י ועוד כמה דברים אבל המטרים נקבעו מראש ולכן אין יותר ויכוחים על המטרים עד שמגיעים לפורום מה"ע, כך המטרים ידועים.

אסף הראל: זה נותן מספר שהיזם מקבל את שלו ועכשיו נדבר על מה שמגיע לנו. ומה עושים אם זה בא בסתירה הסעיף הזה למשל לתוכנית הרובעים.

אודי כרמלי: זה קודקס לבניית תוכניות חדשות אני לא מסתמך על מה שהיה. אם נראה שיש הפרש אז הועדה תבוא ותחליט וזה בדיוק הקונספט.

רן ברעם: רשימת החריגים נולדה מהבדיקות שלנו וזה התקיים מכח תוכנת 5500 ולאור כך זה פותר בעיות עמי אלמוג: לקבוע מסגרת זה בסדר אבל מה קורה אם אני לא מקבל את מלוא הרח"ק למה אני צריך להפריש מראש את מלוא 30%. בנוסף למה לא מתייחסים לנושא של עירוב שימושים הרי ידוע שחלק גדול משטחי הציבור נבנים בקומות הקרקע של בניינים שהם תעסוקה מגורים מעורב וכד' ולא צריך לקחת שטח קרקע בעבור הדבר הזה.

אורלי אראל: העדפה עירונית היא שטח קרקע

עמי אלמוג –רמ"י: העדפה שלכם ידועה אבל אתם יודעים שזה לא התכנון המיטבי תמיד. לא תמיד טוב שיש בנין קטן של 3 4 קומות.

אודי כרמלי: אבל זה לא רק שטח חום זה דרכים שצ"פים ושב"צים זה כלל מה שנלקח. אין כזה דבר שאתה לא מנצל את מלוא הרח"ק האפשרי על מה שהטבלה אומרת.

עמי אלמוג: אתה עושה תוכניות ויוצא שאתה לא מנצל את מלוא הרח"ק האפשרי שהטבלה אומרת זה קורה.

אודי: כדי לאפשר את זה אנחנו מנתקים את התחרות בין זה לבין החישוב הנומינלי ממגרש נטו. ברגע שניתקת את זה יצרת מגרש נטו תאורטי שממנו מחושבות הזכויות לא משנה מה והיזם משוחרר וגם אנחנו.

עמי אלמוג: שבקשת רח"ק מקסימלי היית צריך להפריש לצורכי ציבור שבקשת רח"ק אמצעי לא תמיד התבקשת לתת שטחי ציבור. פה אתם אומרים שמפרישים שטחים לצורכי ציבור. שיש שטחי צבור.

אודי כרמלי: המשמעות תהיה שלא יהיו יותר שפ"פים יהיו שצ"פים.

רן ברעם: מנגנון החלף אפשרי בשיקול הדעת של הועדה והוא לא מתבטל לאור השינוי בשיטה.

ציפי ברנד: הניוד עם הרח"ק והשפ"פים איך הוא משפיע על כיכר אתרים הרי אנחנו לא רוצים ליצור שפ"פים?

אודי כרמלי: אם כיכר אתרים תתנהל ע"פ 5500 אנחנו נוכל לתת את כל השטחים הפרטים לכאורה שעד עכשיו שימשו למימוש זכויות ולהפוך אותם לשטחים ציבוריים אבל צריך לבדוק את המספרים אבל זה הרעיון כדי לא לייצר שטחים פרטים רק כדי לפשט מהם זכויות אבל אתרים הוא מקרה מיוחד כי הבעלויות הוא מקרה אחר. אשר לבדוק אבל התוכנית יצאה למחוזית תחת 5000.

רן ברעם: הקצאות לצורכי ציבור.

מיטל להבי: דיון מוגן הוא דיון עם חומה בגלל הקורונה האוניברסיטה עם גדר גם בית אבות צריך אישורים לדוגמא. מה יועילו שטחי ציבור מאחורי הגדר כאשר אני לא יכולה להיכנס.

אודי כרמלי: להיפך היה לנו מקרים בודדים שבאו עם מגרש חום והיזם רוצה פרויקט סחיר מותר לי דיון מוגן וכד'. באותם מקרים לתת את הסמכות להגיד בסדר תעשה דיון מוגן אבל שייתן הקצאה חומה מתוך החום עד היום לא היה דבר כזה לתת חום מתוך חום. בדיוק שיהיו שימושים בלי גדר גן ילדים בית ספר וכד' זה נקודתי.

רן ברעם: שקף לתועלות ציבוריות

אורלי אראל: תוכנית שאשרתם בחסן ערפה שהתועלת הציבורית היתה העברת התועלת לבעלות עירונית של מגרש חום ביפו. היא מקבלת חום במקום שיש מחסור בחום ואת זכויות הבניה היא מקבלת במקום אחר.

חיים גורן: למה אתם לא רוצים להכניס דת לתועלות האלה? בכל השימושים אנחנו לא מכניסים אודי כרמלי: מבנה דת הוא לא תועלת הוא הקצאה הרבה יותר חזקה כי חייבים לתת. תועלות זה מה שנמצא במעבר.

חיים גורן: אני יכול לבקש מבנה ציבורי עבור שימוש דת אורלי אראל: זה לא תועלת זה חלק מהקצאה, אנחנו כותבים שטח ציבורי בנוי והשימוש יקבע ע"י הועדה המקומית.

ציפי ברנד: מורידים את התועלות למלונאות מכל העיר רן ברעם: כן

מלי פולישוק: למה שיפוך מבנים זה לא הקצאת שטח?

רן ברעם: זו תועלת. אלה הנושאים שהם מעבר להקצאות ציבור הם אלו התועלות שקובעת הועדה לשייך לתוכנית כתועלת כערך כלכלי נוסף שמוטל על היזם ובא להפיק רווח ציבורי זה של שטחי ציבור.

דורון ספיר: שיפוך מבנים לא נדרש ע"פ חוק? נותנים פרס למי שלא משפץ ונותנים תועלת ציבורית למי שמשפץ, זה לא ברור. זה לא חובה ע"פ חוק? אם נותנים משדרים לציבור שלא צריך לשפץ בנינים ומותר להזניח את הבנינים ואז תקבלו תועלת ציבורית.

שולה קשת: לפי פקודת העיריות דיון ציבורי הוא גם של העיריה

מיטל להבי: אנחנו רוצים להוסיף דיון ציבורי או דיון רווחה, מעונות טרנסג'נדרים.

אודי כרמלי: המטרה היתה למתווים המשולבים הבאנו כמה מקרים ואך ורק אם זה בתוך פרויקט שמציע בתוכו שחלק מהמבנים לא להרוס ולחלק מהמבנים להרוס ולהקים מחדש כמו בנווה אליעזר אז הנושא של שיקום וחיזוק המבנה הבודד שנשמר במסגרת בפרויקט במתווה משולב.

אסף הראל: יש באזור שהוא מעוט יכולת לדוגמא רוצים לחזק בנינים בשד' ירושלים ולא בהכרח רוצים התחדשות ואין בקו הכחול רוצים לעשות כמו שהעברנו.

אורלי אראל: זה משולב בשני קווים כחולים.

רן ברעם: נחدد את זה.

צירים ירוקים הצגנו משהו מאוד ראשוני- מציג במצגת.

בתוכנית המתאר אנחנו משאירים במסגרת הועדה אבל במסגרת הכלים שלא היו במסגרת הועדה הכלי של עידוד חניה ארוכת טווח כתועלת

אסף: למה זה תועלת?

רן ברעם: חשבנו להציע כתועלת כי אם חניון ארוך טווח מעודד את התושבים להחנות את הרכבים

מסופ"ש לסופ"ש ובהנחיות ובדרכים שיפורטו. אנחנו רוצים לעודד שהתעריף יהיה נמוך שהרכב ככל

שתשכב אותו יותר החניה תעלה לך פחות, אם רוצים להטיל דבר כזה על פרויקט יזמי וחניון הפסדי כזה יתאפשר אנחנו רוצים להכיר בזה כתועלת ומצד שני לקבוע את התועלת הזו.

אסף הראל: טיעון הפוך במקום להמשיך את התליך של היפוך הפרמידה אתה מייצר עוד חניה. במקום שמי שלא משתמש ברכב הרבה לא יחזיק אוטו אתה נותן לו פתרונות בתוך העיר.

רן: ולכן הנושא הוא בתקופת המעבר. יש הבנה לא כולם ימכרו את הרכב היחיד שלהם מתוך שימוש במקלות אל תחזיק רכב. לכן מותלה בזמניות וגם ביחס לתקופת המעבר כלומר יהיה להתנות זאת.

לתקופת המעבר וכל סוגית הסופ"ש אנחנו יודעים שלפחות הרכב האחד צריכים אותו. אפשרות הועדה להגיד במקום הזה לאור המאפיינים והמצוקה בתקופת המעבר יהיה נכון לקבוע זאת. אנחנו קובעים זאת כתועלת כי בהגדרה זה הפסדי.

מיטל: אנחנו רוצים לצמצם את השימוש בכלי הרכב. אם תושב מכניס את הרכב לחניון ולא מזיז אותו

כחודש לדוגמא הוא יצא עם חשבון של 1600 ש"ח יותר יקר מחניון ציבורי של אחוזת חוף ממה שבחניון פרטי אם היה שוכר מקום. לא כולם מוותרים על הרכב במיוחד בסופ"ש שנפגשים עם המשפחה. יש שתי

מתודולוגיות אחת חניה קצרת טווח שיחננו כמה שפחות אבל אז הם נוסעים כמה שיותר. שיש חניה ארוכת טווח אפשר להחנות ולנסוע כמה שפחות. חלק מההתרגלות זה להשתמש ברכב פחות, ברגע שאנשים

יתרגלו לא להשתמש באוטו זו תועלת אי אפשר גם צמצום נסועה וגם צמצום חניה צריך לעשות זאת במשולב. זה הפתרון שצריך לעשות זאת.

אסף הראל: למה לא נשתתף בהשכרת מכוניות מיטל להבי: זה לא לשיטתי.

עלמא בן צור: חניית ארוכת טווח לתושבים אחד האמצעים המומלצים לחניה. זה חניון שמשרת את המטרות התחבורתיות הוא הפסדי כי אתה רוצה לעודד אנשים. החניון יהיה איפה שכדאי למקם אותו

באזורי מצוקת החניה בתוכניות חדשות.

אודי כרמלי: המטרה בעדכון של תוכנית המתאר כמה שיותר להרחיב סמכויות ואת שיקול דעת הועדה המקומית. הנושא אם כן או לא חנייה ארוכת טווח אין ויכוח השאלה האם זה מצדיק או לא מצדיק

תועלת ואיפה למקם זה דיון פרטני שנעשה במסגרת תוכנית שמובאת לכאן ולשיקול דעתכם עם המלצה מקצועית שלנו.

אסף הראל: אני לא רוצה לתת עוד כלי שהוא פרו רכב. הועדה לא מסוגלת להתמודד עם הרכב ובסוף נקבל חניון לטווח ארוך וקצר באזורי הביקוש.

אודי כרמלי : חניית ארוכת טווח הוא חלק מכלים וזה לתקופת המעבר. יש הגיון בנושא. אנחנו חושבים שאם פרויקט מסוים מציע סט של דברים לטובת העיר כמו עוד שטח חום הנושא של חנייה ארוכת טווח אם יש במיקום ספציפי והפרויקט מציע זה סמכות שהועדה יכולה לאמץ בחום. אסף הראל : חניון לטווח ארוך הוא מצרך שנחוצה השאלה אם הוא צריך להיות תועלת ציבורית. אם אתם רוצים שימו ברידינג אבל שלא יהיה תועלת ציבורית. אין קרקעות למסופים לאוטובוסים יש לנו כופר חניה לעשות חניונים אבל לא בונים מתחת למבנה ציבור או בתי ספר לא בונים, כי העיריה רוצה להסיר את האחריות מעליה ולא רוצה לבנות או לתת קרקע לזה רוצים להשתמש בקרקעות פרטיות שם מעצימים זכויות. (20: 13 רועי לא נמצא בזום)

אסף הראל : כמו שאת יודעת להגיד לחניון מסוים תן לי מחיר אחוזת החוף מיטל להבי : זה נפל הוא זכה בערר. גם שישי שבת נפל כי היזם היה דתי מיטל להבי : בשינוי שיטת חישוב רח"ק אפשרת שאם יהיה שטח ציבורי קטן מ800 מטר יהיה אפשר להמיר אותו למבנה ציבורי זה מתנה שאין לה הצדקה לא ברור איך ממירים שטחים ירוקים. אורלי אראל : לא המרה של שטח ירוק לשטח ציבורי אלא אם המגרש בסוף בחישוב של 70 או 80/20 אנחנו מקבלים מגרש ציבורי שהוא קטן ולעירייה אין מה לעשות. מדובר על שב"צ העיריה ל4 גני ילדים צריכה שטח יותר גדול אודי כרמלי : דונם 200 מיטל להבי : זו המרה שהתנגדתם ביד אליהו. דיברתם על ציר ירוק לא הבנתי מה הגדרה של ציר ירוק. לגבי נושא של שינוי חישוב רח"ק לא ברור צריך להבין איך חישוב רח"ק משפיע על היקף הבניה. אם נוסף שטחי ציבור לאתר זה יהיה שינוי בחישוב רח"ק, לא ברור. האם את גוזרת זכויות. דורון ספיר : אני מבקש שמישהו יגיע למיטל להסביר את שיטת חישוב רח"ק. מיטל להבי : אני חושבת שצריך להכניס את מעונות סטודנטים, לא בנינו מספיק מעונות למעט מעונות הברושים.

דורון ספיר : על איינשטיין לבנון יש לך אפשרות לעשות מעונות. היום אישרנו להגביה. מיטל להבי : מציק לי שסטודנטים שמשלמים הון כסף על שכירות סטודנטים שמגיעים מפריפריה. אורלי אראל : אפשר לעשות מעונות סטודנטים בכל מגרש חום ברחבי העיר על פי חוק התכנון והבניה. מיטל להבי : אני לא רוצה על מגרש חום לעשות דיור

חגית נעלי : נושא של שיתוף ציבור מיטל להבי : חלק משיתוף ציבור צריך להסביר את התשובה אודי כרמלי : זו תשובה עם הנמקה והנגשה מיטל להבי : ללא הוראות תוכנית זה לא שיתוף ראוי של נבחרים. חגית נעלי : יש קישור לכל המסמכים אופי השאלות צורת המענה שנתנה הרבה תשומות של השקעה ולתת כבוד לכל שאלה, אבל רוב מה שנשאל לא רלוונטי למתאר ולא תמיד הציבור יודע זאת. אורלי אראל : שקף של ניווד משימור אנחנו רוצים באזורי המער"ר המטרופוליטני בהם אין מגבלת רח"ק שתהיה חובת רח"ק מהאין מגבלה רח"ק 1 יהיה מניוד משימור. מיטל להבי : בעיניי לא היה הליך התייעצות עם הציבור. היו הרצאות זום שנכחו כמה מאות אנשים לא שלחנו שאלונים בארנונה. דורון ספיר : למה לא שלחנו?

מיטל להבי : יש לנו עוד מה ללמוד מערים קטנות מאתנו בדיאלוג עם הציבור. אפשר לשחזר את הליך הפעולה שעשינו ב5000. אין דין תערוכה נודדת כדין שולחנות עגולים ודיונים. המפגש הפרונטלי היחיד של אנשי מקצוע בעיר מראה שלא נגענו מספיק בענין. לא נעשו ישיבות עם אירגוני מגזר שלישי. 62 איש ותהליך שיתוף הציבור ושיתוף הנבחרים צריך לעשות יותר נרחב. הישיבה האחרונה של הועדה אני לא רואה תהליך של הצבעה אני לא אצביע על משהו שאין לו תקנון מוסדר. דיון מליאה ללא הוראות מוצגות שניתן להעיר עליהן לא ניתן להעביר את הדיון למליאה בלי הוראות מסודרות. ועדת המשנה לא תעשה את עבודתה אם היא לא תעיר על כך מפני שקשה לראות את המכלול של הנושאים המהותיים בלי מסמך מסודר. זה עקרוני ולא תקין.

אסף הראל : נושא חניה ארוכת טווח. אני לא רואה את אחוזת החוף עושה את זה בתניונים העירוניים שלה חניה ארוכת טווח לא ברור למה אתם רוצים את זה כתועלת ציבורית. אם אתם רוצים כתועלת ציבורית ולא חניה עילית. רכב שיעמוד לב העיר בחניה עילית למה? שיהיה בפאתי העיר ולא בלב העיר ולא כתועלת ציבורית?

אין ביטוי מחייב להתייחסות לתוכנית האופניים. יש תוכנית אופניים מאושרת אסטרטגית. אני ממליץ 5500 תאמץ אותה. נושא הכרמלית לא ראיתי בהחלטה שמחייבים בכרמלית אז חשוב שיהיה רשום בהחלטה על צירוף מסוף תחבורה ציבורית באזור הכרמלית איפה שיבחרו. מבוקש לוודא בצירים הירוקים יש התייחסות לצל. ראיתי שפרישמן מופיע עם חזית מסחרית ואיינשטיין קטוע מה דינו של חזית

מסחרית כי במקום אחד קטעתם ואחד צבעתם מה ההבדל בצביעה. בנוגע למגורים אני בעד מגורים בכל מקום בעיר ואם לא אז מעונות סטודנטים.

אלחנן זבולון: כל הרציונל אומר יש לנו בעיה שמייצרים שפ"פים ורוצים לפתור את הבעיה. לכן בואו ונחשב מראש 70% השאלה למה לא להסתכל הפוך. לחשב 100% אם יהיו עודפים ויש לנו את הרח"ק 2.5 אז תמיד יהיו עודפים בואו ניקח את זה לדב"י. למטלות יזם בתוך השכונה.

אורלי אראל: השאלה איזה תכנון אתה מייצר מה התוצר התכנוני שאיתו מדברים עליו. בסוף נקבל אך ורק מגדלים ולא נוכל כי יהיה עודף זכויות בניה.

מלי פולישוק: עבודה מקצועית ונהדרת. הציר הירוק אומנם אתם כותבים שלביות ביצוע איך רואים איך ואיפה זה יקרה. לדוגמא שכונה שנבנית כבר כמה שנים בלב העיר אין אפילו עצים של העיריה ברחובות. איך מוודאים שיש תוכנית וביצוע שלה. חניה לטווח ארוך אם יהיו חניונים במבני הציבור בתת קרקע יהיה אפשר להשתמש בהם כחניה לטווח ארוך וחשוב שיהיו קרובים לבתים אחרת לא עשיתם כלום. נושא של שיתוף ציבור אני בעצמי ניסיתי להיכנס לאחד הדיונים כמה פעמים ולא קבלתי קישור צריך לבדוק שאכן זה עובד. לענין חישוב הרח"ק איך מחשבים את 70%, 80%. השאלה אם זה לא תהיה נקודת הפתיחה לוויכוחים.

אסף הראל: שיתוף הציבור הוא נושא קשה וכמה שלא נעשה זה אף פעם לא יהיה מספיק ונקבל ביקורת על כך.

שולה קשת: לא ברור מדוע לא קבלתי את רשות הדיבור כאשר אני חברת הועדה מתי שמשקיפים מקבל רשות ולא בזמן הדיון עצמו. עדיין לא קבלתי מענים ממינהל הנדסה בקשתי נתונים בסיסים בלבד. לא קבלתי מענה למכתב ששלחתי אליך לפני שבוע שמונה את הבעיות בתוכנית המתאר ומונעות את המשך הדיונים בתוכנית המתאר. לא היה שיתוף ציבור, יש אי בהירות עם היועצים המשפטים החיצוניים, לא היו דיונים מסודרים ולא מסמכים מסודרים וגם היום קיימתם דיון בלי שום מסמך תכנוני אמיתי רק מצגות ואמירות אמורפיות. אני מוחה פעם נוספת על כל הדיון בנושא הדיון. למה אין התייחסות לדיון ציבורי הרי כל פרויקט של התחדשות עירונית מחסלת את המלאי של הדיון הציבורי שהוא ממילא קטן למה לא לדרוש הגדלה של הענין הזה. למה אין התייחסות למעונות סטודנטים למה העיריה מסרבת לעשות דיון על ציבורי ומעונות סטודנטים? אני מבקשת לדעת האם היועצים המשפטים החיצוניים היו מעורבים בדיון על שינוי חישוב הרח"ק ושינוי חישוב ההקצאה לצורכי ציבור. אני מוטרדת מהמצב של ניגוד העיניים.... (מקוטע לא ברור דברי הדוברת) הם גם מייצגים יזמים. פיזרתם מסופי תחבורה עם אייקונים יפים לא תמיד יש התכנות לבניה והתחייבות למסופים חשמליים. בניגוד להתחייבות של שרת התחבורה אתם משאירים מסוף בתחנה המרכזית החדשה. מה זה מלמד? זה אבסורד הכי גדול הקידום של התוכנית הזו מעל ראש הציבור לא היה שום תהליך התייעצות עם הציבור. היו הרצאות זום ומינהל הנדסה התעלם ממעט הערות שהועלו. במקום שייקמו תהליך מלא וביאו לועדה אז התעלמתם.

חיים גורן: צריך לומר שכן הוצג לתושבים וכן היה שיתוף דורון ספיר: חלק מהטענות שנטענו הם לא רלוונטיות כולל טענות על ניהול הישיבה.

אלחנן זבולון: ניהול ישיבה מקצועי ביותר רן ברעם: לענין חניוני ארוכי טווח המבניים

אודי כרמלי: נשאר פתוח – יפו התחדשות עירונית או לא, דיון מעל המתחם ברוקח אבן גבירול, דיון בלודויפול.

אורלי אראל: הנגישות בלודויפול בסופו של דבר אבא עם עגלה צריך לעבור וזה לא נכון לכתוב לאנשים בלי ילדים. יש סטודנטים בגיל מאוחר שיש להם ילדים ורוצים לגור במעונות. משולש לודויפול לא ראוי לשום סוג של מגורים הוא מקום שאפשר לעשות את כל הפעילויות אבל אין לו נגישות ואין בו דבר שראוי למגורים. יהיה בו רח"ק לתעסוקה מסוף תחבורה אבל למגורים זה המקום האחרון שאפשר לגור בו.

אודי כרמלי: הצעה לתיקון - ביפו ואבן גבירול השיכונים אפשר להשאיר מרקם לשימור ביפו תחת הוראות של התחדשות עירונית והפרויקט המוצע יגיע לוועדת שימור. כנ"ל גם לגבי אבן גבירול הסימון הנפרד לשני המגדלים אנחנו מקבלים את זה. עלה נושא דב"י במתחם הצוות נתן את ההסברים למה במתחם כדי לייצר פרויקט לתעסוקה ולא דב"י אלו היו הנושאים האזוריים. לגבי החניונים אנחנו אלה שמטילים גזרות תנועתיות מאד גדולות על תושבי העיר, יש מקום איפה טיפה לשחרר. מקרה הטוב יהיה אחד או שניים חניונים שיקומו. אני מסכים לענין שתהיה זיקה ברורה איפה כמה מתי - ההחלטה היא נותנת כלי ולא נראה שהיא תנוצל לרעה עד היום לא בדיוק נוצל לרעה.

דורון ספיר: כמה חניונים כאלה הייתם רוצים בעיר?

אודי כרמלי: אם הייתי יכול 5 היה בסדר.

דורון ספיר: אם נציע עד 5 חניונים

חיים גורן: אני לא מסכים א

אודי כרמלי: בגלל שדובר על תקופת המעבר לאפשר בתוכניות לעשות שימוש בקציבת זמן ואז להפוך אותם לשטחים עיקריים ואז אנחנו עומדים באימרה שזו תקופת מעבר ולייצר מצב של משהו שהוא קצוב בזמן לשיקול דעת הועדה ולהעביר בצורה ברורה וזה יאזן את הצרכים של כולם. כי 10ב 15 שנים הקרובות אנחנו נהיה בתקופת מעבר. גם חניון כזה במקרה הטוב יהיה 5 שנים הבאות.

אסף הראל: תעשה תוכניות אבל לא צריך לעשות את זה כתועלת ציבורית לעיריה יש המון חניונים.

התוכן	מס' החלטה
5500-תא/507-1123876 - עדכון תכנית המתאר	14/05/2025
דיון בדיווח	10 - 0008-25ב' - 10

דורון ספיר : אני מעדיף להגביל עד 5 חניונים בעיר מלי פולישוק : בגישה תכנונית אפשר לעשות חניונים בבנין ציבורי בתת קרקע דורון ספיר : אני רוצה להגביל את זה לחמישה חניונים בכל העיר. חיים גורן : למה אתה צריך את זה להגביל למספר אודי אמר שאנחנו בתקופת מעבר דורון ספיר : עדיין אם ניתן בונוסים אולי זה יהפוך לשטח עיקרי אסף הראל : זה יהיה כמו עם גינה זמנית יגמר הזמן תושבים יתקוממו חניה שאתה נותן לא תקח חזרה. רן ברעם : כבר היום מסומנים ב5000 חניוני ארוכי טווח בפאתי העיר אם תרשום חמישה לא תהיה אפשרות להוסיף כלום. הם לא נותנים מענה לתושבים. חיים גורן : צריך להשאיר את זה שזה מוגבל בזמן. דורון ספיר : או קיי אורלי אראל : אי אפשר להגביל בזמן כי זו תועלת ציבורית אז תהיה התועלת הציבורית אודי כרמלי : ברגע שזה מוגבל בזמן יש ערך כלכלי לתועלת ציבורית אם זה לצמיתות יש ערך X אם ל10 שנים יש ערך Y כמו שעושים לדב"י יש ערך לתועלת. נושא : חניות ארוכות הטווח בעד : דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון נגד : אסף הראל

אודי כרמלי : חניה עילית אסורה לנו לפי התמ"מ זו הוראה גורפת מידי. כן בסמכות הועדה המקומית לאשר דברים הרבה דוגמאות לחניות עיליות שמשובלות במרקם עירוני ונותנו פתרונות לא פחות טובים עם כל הסייגים. תמ"מ 5 אוסרת מבנה חניה של קומות ואוסרת להעלות מכוניות לקומה 3. דורון ספיר : לכן רציתי להגביל אסף הראל : פה זה בקומות אורלי אראל : תשאירו את הסמכות אצלכם למרות שהמחוז התנגד רן ברעם : הסעיף שכתבנו בהצעה מדבר על אפשרות להקמת מבנה חנייה עיליים זמניים כלומר כאלה שיהיה בהגדרה בתוכנית או האפשרות להסב אותם לשימושים אחרים או אפשרות לפרק אותם, זה מה שכתבנו בהצעה. אודי כרמלי : זה סותר את התמ"מ ואנחנו מקווים שנוכל לשכנע את המחוז כמו במע"ר בן צבי.

דורון ספיר : על שאר הדברים כולם בעד מלי פולישוק : לא התייחסתם לשאלה האם ציר ירוק מותנה בבניה או שעומד בפני עצמו רן ברעם : ההגדרה הופיע בשקף של ציר ירוק והיא עודכנה והיא נותנת אפשרות להליכתיות ומרכיב ירוק בציר. כמובן שבכל תוכנית בתחומה סימון של ציר ירוק חייבת לכלול את התכנון שלו אבל זה כלי עבורנו לכל המחלקות האחרות שלא מכח תוכניות גם לממש את הצירים האלה חוצי רובעים ואזורים. נושא נוסף - הבדל סימון חזית מסחרית – המגמה לצבוע כמה שיותר בצורה רציפה להראות כוונה ולכן הגמשנו את סמכות הועדה ואני אבדוק. לגבי הכרמלית נחדד את האמירה. עדכון התוכנית האסטרטגית של האופניים נכנס לנספח התחבורה. לגבי הסימון של התמח"ת זה נשאר כסימון של מסוף ולא דווקא לגבי הגודל אין אמירה לגבי הגודל או ההיקף או הנפחים. דורון ספיר : שולה תקבל את החומר היום. שולה קשת : לגבי תמח"ת היה רשום מסוף בינלאומי ומה המענה לגבי הצהרתה של שרת התחבורה שלא יהיה שם מסוף. אודי כרמלי : לא היתה הצהרה כזו שולה קשת : אמרו שיפנו את כל המסוף זה היה לאורך כל הזמן הזה המטרה. דורון ספיר : אם אין הערות נוספות אנחנו מברכים על דיון ומאשרים להביא למליאה אודי כרמלי : כל הכבוד לצוותים שעשו עבודה רבה ומאומצת עם הרבה חדשנות.

בישיבתה מספר 0020-22ב' מיום 21/06/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה ממליצה למליאת הועדה המקומית לאשר את התיקונים והעדכונים שהוצגו ולהוסיף את התיקונים הבאים :

1. בתיקון שהוצע לשיכונים בשבטי ישראל 45-41 להוסיף סימון להתחדשות עירונית, אך להשאיר הסימון הקיים למרקם בנוי לשימור.
2. לבטל את ההגדרה בטבלה בפרק 5 לרחוב אילת (ר-51) לרח"ק מירבי 7 לאורך הרחוב.

התוכן	מס' החלטה
5500-תא/507-1123876 - עדכון תכנית המתאר	14/05/2025
דיון בדיווח	10 - - 0008-25ב'

3. בתחום תכנית לפיד שבמערב מרחב המסילה לשנות את הייעוד מאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע"ן לאזור מוטה מלונאות ומגורים בבנייה רבת קומות, במקום עד 40 קומות עד 25 קומות. תמהיל השימושים והרח"ק יעודכנו בהתאם להוראות תכנית המתאר לפי הייעוד החדש, הכל בהתאמה למסמך מדיניות תכנון מאושר. יחד עם זאת ובהתאם להחלטת הועדה המקומית באפריל 2021 בעניין תכנית לפיד, אם תכנית חדשה תכלול לפחות 45% מלונאות יוקרה בסטנדרט בינלאומי כדוגמת 'ארבע עונות', בפרויקט בעל משמעות בקנה המידה עירוני ובעל תרומה משמעותית למרחב הציבורי, יתאפשר בתחום זה רח"ק עד 9.5 בבנייה עד 45 קומות.
4. הועדה מחליטה להכיל את תכנית אבן גבירול תא/4562 507-0643890 על כל המגרשים בהם היא חלה, וזאת עד 9 קומות. כמו כן מחליטה הועדה לבטל את ההערה בטבלה בפרק 5 בצפון רחוב אבן גבירול (בני דן), המאפשרת רח"ק מירבי למגורים 5 ועד רח"ק 7 לשימושים שאינם למגורים בגובה עד 25 קומות. כמו כן לבטל את ההערה למפגש הרחובות אבן גבירול ופנקס, המאפשרת בחלק הצפון מזרחי רח"ק מירבי 5 בגובה 25 קומות. משמעות עדכון זה הינה ביטול פוטנציאל הקמת מגדלים חדשים בדופן המזרחית של אבן גבירול בין רח' ז'בוטינסקי לרחוב בני דן.
5. הועדה מחליטה לתקן את מדיניות שכונת נווה שרת תא/ 9054 כך שהמדיניות תפנה לנושא מספר הקומות לנספח העיצוב של תכנית תא/5000 המאושרת.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, אלחנן זבולון

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-25ב' מיום 14/05/2025 תיאור הדיון:

ליאור שפירא: התכנית אושרה להפקדה 5500, קיבלנו הערות המחוז והוצגו בפנינו. אין עדיין לגורמי המקצוע דעה ברורה על מנת להציג לנו על הערות המחוז, היות ומדובר באירוע משמעותי חשוב שנכיר זאת כבר בהתחלה. אנו לא מנהלים דיון של הצבעה אלא הרצאה שמסבירה את מצבנו כעת.

רן ברעם: מציג את עיקרי התכנית מתוך מצגת

מיטל להבי: אם החוק ייגבר על כל תב"ע זה מה שיהיה, כרגע מעניקים זכויות בניה על בסיס שטחים ציבוריים

אורלי אראל: זה אושר בתוכנית המתאר 5500 כפוטנציאל, התכנית שעברה למחוז זו תוכנית שאישרתם וכעת מוצגים הערות המחוז

רן ברעם: ממשיך להציג את המדיניות ממצגת

מיטל להבי: מה הבעיה עם תמ"א 70?

רן ברעם: אנו לא מעתיקים תמ"א לתוך תכנית המתאר העירונית זה מסורבל ומיותר. מחר תמ"א 70 תבוטל ואנו נישאר עם טבלה שלא ברור עם חלה. אין צורך לקחת תכנית ארצית ממקומות אחרים עם מושגים לא ברורים ולשתול בתוך תכנית המתאר

ליאור שפירא: אנו לא מעתיקים אלא נפנה למה שיחליטו

מיטל להבי: כזכור לי תכנית 5500 אושרה בגלל תמ"א 70?

רן ברעם: תכנית 5500 היא תכנית מתאר כלל עירונית נוגעת לכל הנושאים ובכל העיר, תמ"א 70 במובן מסוים דרשה את התכנון האזורי, היא חלה על 40 אחוז מהעיר, אנו התנגדנו לכך נחרצות. עשינו את ההתאמות הנדרשות המינמליות בשביל להתאים את 5500 לתמ"א 70. כאשר תכנית כוללת קיימת מאושרת ותואמת ונמצאת כתואמת לתמ"א 70 על ידי הוועדה המחוזית תכניות מפורטות ייצאו מכוחה. ממשיך להציג את המדיניות ממצגת

ראובן לדיאנסקי: ההערה לגבי רמת אביב ג' זה עוצר את עניין המסחר?

רן ברעם: לא. בבניה רבת קומות מגורים מאפשרת 25 אחוז שימושים נוספים בקומת הקרקע.

מיטל להבי: במוסך דן יש שינוי, ירדנו במקום רחק 20 ירד ל-12.8 ובמקום 40 קומות ירדנו ל-25 קומות. גם במסילה יש שינוי במספר הקומות

אלחנן זבולון: אתם תציגו לנו גם את מה שהחלטתם לא להתנגד?

רן ברעם: אפשר להציג אין בעיה. ההתנגדות בעצם משני עיקרים אחת מה דעתנו על חוות דעת המחוז והשנייה היא קשורה לעמדתכם ולעמדת הצוותים המקצועיים. פעם אחת נראה לכם על מה החלטנו להגיש התנגדות ופעם שניה נגיע עם אמירות תכנוניות

אלחנן זבולון: אפשר לצרף לדרפט בסוף על מה הוחלט לא להגיש התנגדות

ליאור שפירא: תודה לגורמי המקצוע

התוכן	מס' החלטה
5500/תא 507-1123876 - עדכון תכנית המתאר	14/05/2025
דיון בדיווח	10 - - '25-0008

בישיבתה מספר 0008-25'ב' מיום 14/05/2025 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה עדכון לתוכנית המתאר.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי