

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5000 - תא/מק/9093 - מדיניות מבואות יפו 2007	01/06/2022
דיון באישור מדיניות	17 - 0017-22

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה

**מדיניות מרחב מבואות יפו:**

המדיניות נערכה בהתאם להוראות תכנית המתאר הדורשת אישור מסמך מדיניות למרחב התכנון כתנאי לקידום תכנון מפורט

**מיקום:**

מבואות יפו/גבעת הרצל  
המרחב שבין רחובות סלמה, אברבנאל, היסוד, הרצל והר ציון (ללא קריית המלאכה)



**שטח התכנית:** כ-300 דונם

**מתכנן:** מחלקת תכנון יפו והדרום, היחידה לתכנון אסטרטגי, אגף תנועה, HQ אדריכלים, לורית ליבוביץ

**יזם:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

**בעלות:** פרטיות, עירייה, רמ"י

**מצב השטח בפועל:**

הערה כללית: מרחב מבואות יפו היינו מרחב של 1,500 דונם בדרום העיר בין רחובות הר ציון, שלבים סלמה ובן צבי. המדיניות החדשה למבואות יפו עוסקת במרחב מצומצם של כ-300 דונם בלבד שכן רוב חלקי האחרים של האזור תוכננו או נמצאים בהליכי תכנון מתקדמים. נהוג לקרוא למרחב התכנון הנידון "גבעת הרצל"

מרחב התכנון מתפקד כ-100 שנים כאזור תעשייה ומלאכה משמעותי הממוקם מדרום לשכונת פלורנטיין. במרחב התכנון מספר רב של מבני מלאכה ותעשייה איכותיים, בגדלים שונים וסככות רבות המספקים כולם ביחד מענה לעסקים ותיקים וחדשים בתחום התעשייה והמלאכה. מרחב התכנון מאורגן בבלוקים עירוניים המהווים רצף אורבני המשכי עם שכונת פלורנטיין מצפון, רובם המכריע של הבלוקים מחולקים לחלקות של כ-500 מ"ר וישנם מספר חלקות גדולות מעל דונם שעליהן מבני תעשייה ומלאכה גדולים

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5000 - תא/מק/9093 - מדיניות מבואות יפו	01/06/2022
דין באישור מדיניות	17 - - '22-0017

ומשמעותיים. אופי הבינוי והפרצלציה מיצר מקצב שכונתי איכותי ומגוון ומייצר מנעד גדלים של מגרשים ובניינים המתאימים למגוון עסקים. בשל העובדה שהאזור תוכנן כאזור מלאכה ותעשייה אין בתחומו תשתית ציבורית כלל.

במרחב כ-600 יח"ד בנויות כדין שהוקמו לפני קום המדינה, אומדן אוכלוסייה כ-1,800 תושבים. בשנים האחרונות ניכרת הגירה של אוכלוסייה צעירה אל השכונה שרואה ערך במגורים באזור זה או/ו בשל יוקר המחיה בשכונות הסמוכות כמו כן, בחלקו הצפון מזרחי של המרחב מתגוררות משפחות של מבקשי מקלט ומהגרי עבודה.

כיום כ-85% ממרחב התכנון משמש לתעשייה ומלאכה וכ-15% למגורים. במרחב התכנון כ-1800 עסקים פעילים. 500 עסקים נפתחו בעשור האחרון ומוגדרים כעסקים יצרניים. העסקים הם ייחודיים, חד פעמיים ללא סניפים נוספים ונטועים עמוק בהקשר העירוני. העסקים מנהלים מערכת יחסים עסקית עם מרחבי תעסוקה אחרים בעיר כגון מונטיפיורי, רמת החייל וצירי מסחר ומלאכה ותיקים כגון אילת, בגין, הרכבת, דיזנגוף, אבן גבירול ועוד. ניתן לסווג את תמהיל בתי העסק באופן הבא: 35% סטודיו, אומנות ובתי מלאכה, 25% תעשייה וייצור, 17% מכירה, מסחר ויבוא, משרדים ושירותים 16% ועסקי מזון 9%. במרחב מועסקים כ-12,000 בעלי מקצוע ו-80% מהם הם תושבי העיר תל אביב, 96% מהעסקים הם עסקים קטנים המעסיקים עד 20 עובדים בשטח ממוצע של 100 מ"ר נתון המעיד על מגוון של פעילות ושירותים.

בתחום המדיניות החדשה אושרו בשנים האחרונות מספר תכניות מפורטות על דופן סלמה ולאורך רחוב הרצל בתמהיל מוטה מגורים הכולל כ-1,200 יח"ד חדשות. בנוסף נתוני העירייה מצביעים על מספר רב של חללים מלאכה שהוסבו באופן לא חוקי לדירות מגורים. בתחום המדיניות הישנה למבואות יפו מתוכננות ומאושרות כ-10,000 יח"ד חדשות.

## מדיניות קיימות:

### מדיניות "מבואות יפו" 2005

המדיניות כללה אזור רחב יותר כפי שהוגדר לעיל. מדיניות מבואות יפו 2005 הגדירה את מרחב התכנון כ"חור שחור" "אזור תפר" ו"מפלט לשימושים ופעילויות שוליים" וקבעה כלים תכנוניים שיסייעו ליצירת רקמה עירונית הכוללת "איזור" בתמהילי שימושים שונים.



**חזון העיר והתכנית האסטרטגית 2005-2017:**

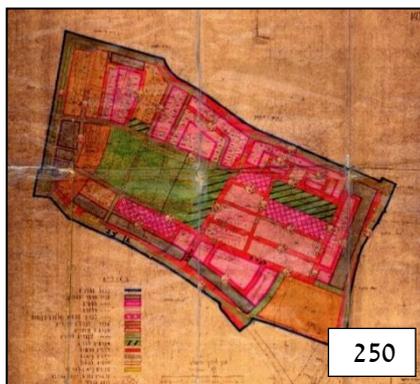
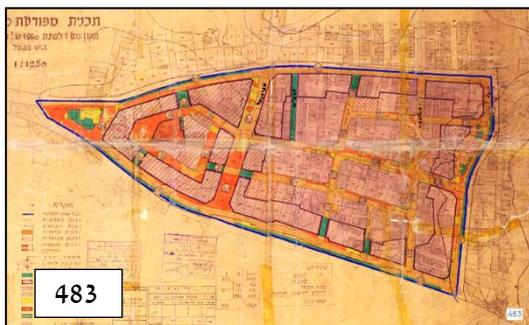
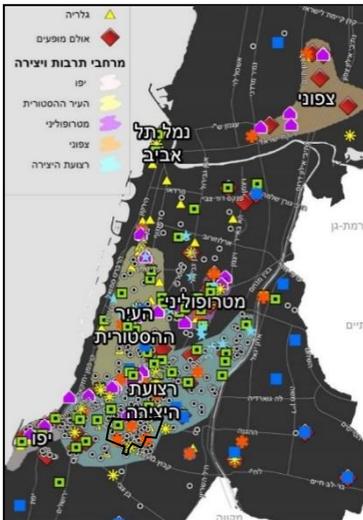
במסגרת העבודה האסטרטגית הוגדרה "רצועת היצירה" העירונית הנמתחת בין "מבואות יפו" לאזור התעשייה של מונטיפיורי לאורך רחובות אילת, בגין והרכבת. הרצועה כוללת גם צירים מסחריים מרכזיים והני"ל הוגדרו כעוגן של פעילות יצרנית יצרנית בעלות חשיבות אסטרטגית למגוון העירוני ולחוסנה הכלכלי.

עדכון התכנית האסטרטגית משנת 2017 מדייקת את קודמתה ומבקשת לנתב את פריסת הידע, החדשנות, הניסיון, והצמיחה העירונית לעבר עובדים, קהילות וקבוצות בעיר שלא נהנו עד כה מפירות הצמיחה הכלכלית בדגש על: תעשיות מסורתיות ועסקים קטנים ובינוניים

**מצב תכנוני קיים:**

**תכניות היסטוריות:**

1. תכניות מאושרות: 250, 483, 446 ביעוד "מלאכה ותעשייה זעירה" ברוב חלקי מרחב התכנון ולאורך ציר סלמה ייעוד "מסחרי" המאפשר מסחר בקומת קרקע ומגורים בקומות מעל. זכויות בניה: 120% + 30% שטחי שירות
2. תכנית 1871: התאמת זכויות למציאות ברחוב קיבוץ גלויות צפון
3. תכנית 818: קביעת זכויות בניה קיבוץ גלויות דרום (בית מרכזים) 200% בניה
4. תכנית 1092: שינוי לתכנית ראשית למרחב בית מרס שינוי יעוד מאחסנה לתעשייה וקביעת 150% בניה
5. תכנית 2681: קיבוץ גלויות/רבנו חננאל קביעת יעוד תעשייה ומלאכה וקביעת זכויות בניה 200-300% לפי גודל מגרש ותוספת של 30% שירות



**תכניות משנות ה-2000:**

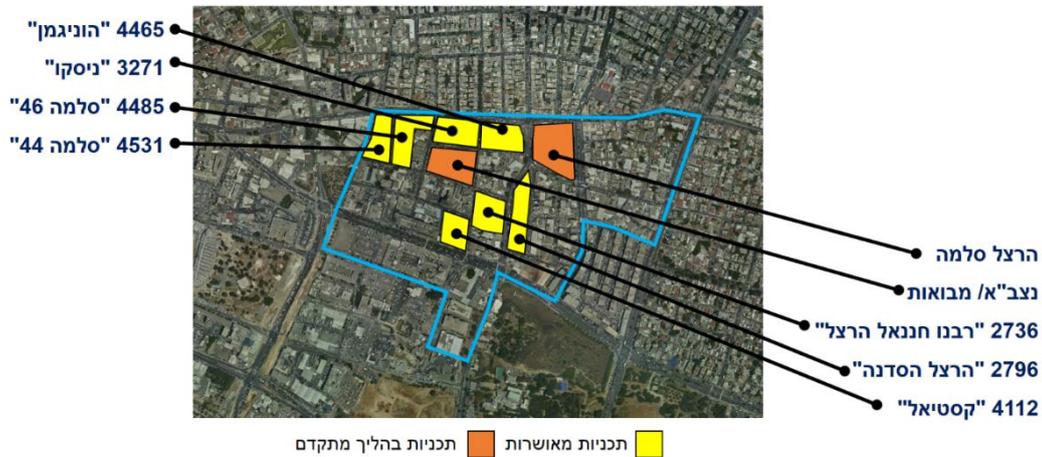
במהלך שנות ה-2000 אושרו מספר תכניות לשימושי תעסוקה שאפשרו שימושי מגורים. בפועל מומשו התב"עות למגורים מעל קומת מסחר. עם אישור תא/5000 אושרו תכניות לאורך סלמה מוטות מגורים.

רשימת תכניות מאושרות:

1. 2736 "רבנו חננאל הרצל" 6 דונם בייעוד קרקע "תעסוקה מיוחד" הכולל 350% אחוזי בניה.
2. 2796 "הרצל הסדנה" 10 דונם בייעוד קרקע "תעסוקה מיוחד" הכולל 350% אחוזי בניה.
3. 4465 "הוניגמן" 6 דונם בייעוד עירוני מעורב 80% מגורים ו 20% תעסוקה ומסחר ברח"ק 5
4. 3271 "ניסקו" 6 דונם בייעוד "תעסוקה מיוחד" 90% מגורים ו 10% תעסוקה ומסחר רח"ק 5
5. 4485 "סלמה 46" 8 דונם בייעוד "עירוני מעורב" 80% מגורים ו 20% תעסוקה ומסחר ברח"ק 5
6. 4531 "סלמה 44" 5 דונם בייעוד "עירוני מעורב" 80% מגורים ו 20% תעסוקה ומסחר ברח"ק 5

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5000 תא/מק/9093 - מדיניות מבואות יפו 2020	01/06/2022
דיון באישור מדיניות	17 - 0017-22

7. 4112 "קסטיאל" 5 דונם בייעוד "מגורים תעסוקה מעורב" 60% מגורים 40% תעסוקה ומסחר ברח"ק 5



### מדיניות שמירה על "קריית המלאכה" (30.6.2020)

בשנת 2020 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה מדיניות תכנונית שמטרתה לשמור על קריית המלאכה כאזור ייחודי במרחב העירוני המהווה מוקד ליצירה ומלאכה תוך תהליך התחדשות זהיר, מאוזן ומפוקח.

### 77-78 בתחום רחובות קיבוץ גלויות הרצל (12.9.2021)

פרסום אושר ע"י הוועדה המקומית בשנת 2021 על מנת להבטיח בתכנון מפורט על-מנת להבטיח את שמירתם של מבני המלאכה והתעשייה המשמעותיים במרחב ועל מנת לאפשר את פיתוח מרח התכנון בהתאם להנחיות מדיניות מבואות יפו ותכנית המתאר תא/5000

### מרחבי תכנון סמוכים:

- **מצפון: שכונת פלורנטיין** - למרחב אושר מסמך מדיניות (6.10.21) ומקודמת תכנית מפורטת לשמירה על המרכז המסחרי העירוני, המרקם הקיים ופיתוח מאוזן, כולל פרסום לפי 77-78
- **ממזרח: שכונת שפירא**- לשכונה מקודם מסמך מדיניות לפיתוח השכונה בדגש על פיתוח בדפנות השכונה לאורך הצירים הראשיים ופיתוח מאוזן בפנים השכונה
- **ממערב: מרחב ציר שלבים**- למרחב אושרה מדיניות ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה בתאריך 9.01.2019 בהתאם להוראות תכנית המתאר. מסמך המדיניות קובע תמהיל שימושים של 80% מגורים ו 20% תעסוקה ומסחר במגרשים לאורך הרחוב ומוקדי תעסוקה משמעותיים בצמתים ראשיים. המדיניות קובעת הקצאות קרקע של 35% בכל תכנית על מנת לייצר תשתית ציבורית.
- **מדרום:** חלק ממרחב מבואות יפו ההיסטורי בו מספר תכניות מאושרות ומספר תכניות הנמצאות בהליך מתקדם בעיקר לשימושי מגורים בהתאם להוראות תא/5000

### תהליך המחקר:

1. עבודת המחקר כללה צוות אדריכלים ממשדד HQ אדריכלים, יועצת עסקית ופרוגרמה-לורית ליבוביץ', יועץ כלכלי אדי גרשטיין, היחידה לתכנון אסטרטגי, אגף תנועה, אגף רישוי, אגף רישוי עסקים והרשות לאיכות הסביבה
2. המחקר נערך במטרה לזהות ערכים בעלי חשיבות עירונית תרבותית, כלכלית. בכלל זה: מורשת בנויה, פעילות עסקית, טכנולוגיות בניה, משתמשים ואופי המקום.
3. המחקר של צוות התכנון כלל מחקר פיזי-אדריכלי, סטטוטרי, מקרי בוחן רלוונטיים, מדיניות עירונית בתחומים שונים כגון ארנונה, שעות פעילות לילה, מדיניות הרשות לאיכות הסביבה לעירוב שימושים, ניתוח מגמות עירוניות בתחום הסטטור העסקי ועוד.
4. המחקר כלל מאות ראיונות עם בעלי מלאכה ובעלי קרקע וסקר של המכון למחקר.
5. זיהוי ואפיון המרכיבים המקומיים הקיימים נערך כדי ליצור תשתית לתהליך של התחדשות עירונית בעלת זהות מקומית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5000 - תא/מק/9093 - מדיניות מבואות יפו 2017	01/06/2022
דיון באישור מדיניות	17 - 0017-22

6. כשלב מקדים למדיניות נערך "מחקר מקדים" במסגרת תכנית ההתמחות של עיריית תל אביב
7. נערך סקר מצב קיים מקדים ע"י מחלקת השימור ומחלקת תכנון יפו והדרום בשנת 2017

#### הגדרת הצורך כפי שעלתה בתהליך העבודה:

1. התעשייה והמלאכה אינן דועכות הן משתנות והן שונות מהותית מהייצור במדינות מתפתחות, הן לא מייצרות מכוניות או מוצרי חשמל ביתיים, אך הן כן מייצרות היקפים קטנים של מוצרים בעלי ערך מוסף גבוה, ברגישות גבוהה לעיצוב והקשר מקומי. רוב הייצור המקומי קשור ל"תעשיות היטק ותרבות" כגון אדריכלות, אופנה, ריהוט והמוצרים מוכוונים לצריכה מקומית
2. מבואות יפו הוא מרחב עירוני קיים יצרני ומתפקד המיצר ערך כלכלי, חברתי וסביבתי וקיימת בו תשתית פיזית, עסקית וכלכלית התומכת בהתחדשותו כמרחב פעיל, יצרתי, ועשיר פרוגרמטית.
3. לאור לחצי פיתוח ותוכנית המתאר קיים צורך בניהול ובקרה על תהליך הפיתוח - "האבולוציה" של האזור - באופן שאינו פוגע בפוטנציאל ובאטרקטיביות שלו.
4. שינוי מגמות ותפיסה בענפי המלאכה כמו גם טכנולוגיות חדשות מעלה את הצורך במתן פתרונות פסיים אורבניים למשלחי יד ולמעגלים כלכליים הקיימים והמתחדשים במבואות יפו.
5. קיים ביקוש לשירותי מלאכה ותעשייה קלה ולעסקים תומכים מסורתיים וחדשניים ברמה המקומית, העירונית והמטרופולינית
6. במרחב דרום העיר קיים צורך ביצירת מרחב עירוני פעיל ואטרקטיבי הקושר בין שכונות הדרום.
7. מרחב מבואות יפו מוסיף אופי ייחודי והיינו בעל ערך תרבותי לחוויה העירונית.

#### **מצב תכנוני מוצע:**

##### **חזון:**

מרחב מבואות יפו מתפקד כרובע עירוני מעורב שימושים, פיתוחו יאפשר את המשך פעילותו והתחדשותו כאזור מלאכה ותעשייה יצרתי, יצרני וחדשני בעיר.

##### **מטרות:**

1. העצמה של מרחב עסקי וחברתי בטיפולוגיה בנייה מותאמת
2. בניית תשתית ציבורית עדכנית תומכת
3. דיוור ייחודי מותאם למרחב שימושים מגוון

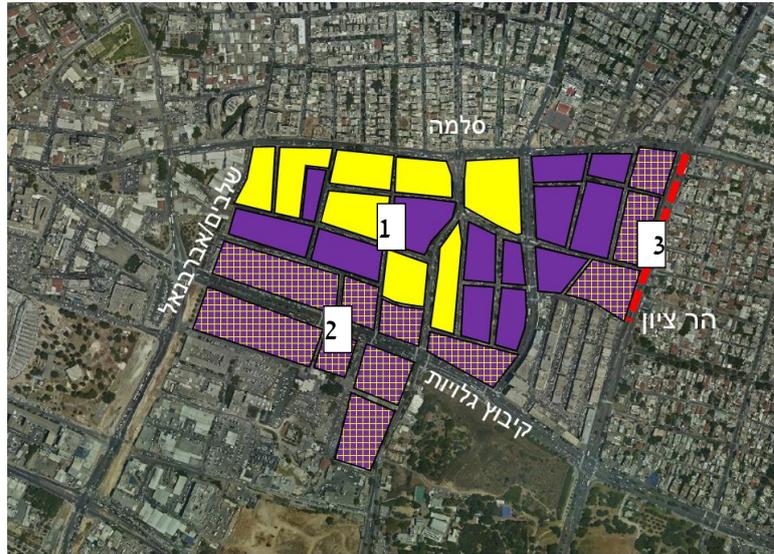
#### וזאת על-מנת להוביל מגמות פיתוח חדשניות בהתאם לעקרונות הבאים:

1. העצמת הפעילות העסקית הקיימת, על בסיס המורשת הבנויה ומיתון מגמת מחיקת המרחב היצרתי
2. יצירת פלטפורמה תכנונית שתאפשר את התחדשות המרחב והקמתם של מרחבי מלאכה ותעסוקה חדשים שירחיבו את הפעילות הכלכלית במרחב.
3. מיצוב מרחב מבואות יפו כנכס עירוני תרבותי וכלכלי המיועד לעסקים קטנים אך נחוצים
4. חיזוק מרחב עירוני מגוון ואקלקטי הכולל: שימושים מגוונים, בינוי חדשני ומגוון, מנעד רחב של שירותים ציבוריים, חוויה תרבותית, מרחב ציבורי איכותי וכד'
5. **מרחב המאפשר מועדוני לילה ובילויים – עתירי שטח ורעש**

#### **עקרונות למימוש המדיניות:**

עקרונות המדיניות להלן יהווה בסיס לקידום תכניות מפורטות בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה לפי הוראות תא/5000.

**תשריט מסמך המדיניות:**



- תכניות מאושרות או בהליך מתקדם
- שימושי מלאכה, תעשייה ותעסוקה
- שימושי מלאכה, תעשייה, תעסוקה ומגורים

**עקרונות התכנון:**

**סקר מצב קיים (בינוי + שימושים):** ההתחדשות העירונית והבניה החדשה תשולב בבניה ובמרקם האורבני הקיים. כל תכנית שתקודם במרחב מחויבת בהכנת סקר מצב קיים הכולל סקר שימושים ותיעוד מקדים לבחינת ערכים אדריכליים קיימים במרחב התכנון המשרתים את שימושי המלאכה והתעשייה. הבניה החדשה וההתחדשות תבוצע תוך התייחסות לזהויות ואיכויות אדריכליות ותרבותיות קיימות תוך מתן דגש לשימושים קיימים וכלים לשמירתם ושילובם.

**שטח לקידום תכנית:** באזור 1 קידום תכניות על שטח מינימלי של 2 דונם (בסמכות מהנדס העיר לאשר שטח קטן יותר) באזור 2 ו 3 יוקדמו התכניות על מבנן עירוני שלם.

**זכויות בניה:** בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. תוספת שטחי בניה בתכניות תינתן רק לאחר בחינת התאמת הבינוי המבוקש, והתאמת נפח ותכסית לאופי המרקם הקיים.

**פרצלציה:** התכנון החדש יבטיח שמירה על פרצלציה קיימת. שטח חלקות מקסי' לאיחוד כ 750 מ"ר. חלקות גדולות יותר יבחנו בשלב תכנון מפורט.

**גובה והוראות בינוי:** עד 7 קומות יתאפשרו חריגות עד 15 קומות, לאורך רחוב קיבוץ גלויות והרצל תתאפשר חריגה נקודתית עד 30 קומות. תתאפשר תוספת קומות למבנים שייקבעו לשימוש חוזר בתיאום עם מחלקת השימור.

תבוצע הפרדה מקסימלית בין מבני מגורים למבני מלאכה ותעשייה. חצרות המבנים ישמשו בין היתר כחצרות תפעוליות עבור מערכות הבינון. קומת המרתף תשמש לשימושים עיקריים כגון: אחסנה, מלאכה, בילוי ולוגיסטיקה וגובהה לא יפחת מ-4 מ'. מיקום כניסות לתת קרקע: לא תתאפשר כניסה למרתפי חניה מתחום הרחובות ההיקפיים. הכניסות ימוקמו מהרחובות הפנימיים במרחב וככל הניתן לא יפגעו ברצף החזיתות הפעילות ובמדרכה. תכניות שיקודמו על חלקי מבנים יתוכננו ככל הניתן באופן שיאפשר מעבר בתת הקרקע למגרשים סמוכים. במסגרת התכניות יוקצו שטחים לצורכי ציבור בדגש על מרחבי שהייה ומעבר המעשירים את הרשת הציבורית ושטחי ציבור נורמטיביים משמעותיים במגרשים לאורך צירים ראשיים.

**קווי בניין:** ככלל, ייצרו בינוי מלווה רחוב. קווי הבניין הקדמיים יתייחסו לחזית הרחוב ובמקום בו משולב בניין קיים, קווי הבניין לבניה החדשה יותאמו/ייתייחסו לקו הבנוי הקיים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5000 - תא/מק/9093 - מדיניות מבואות יפו	01/06/2022
דיון באישור מדיניות	17 - 0017-22

**תמהיל השימושים:** ישמרו שימושי מלאכה ותעשייה הקיימים בהיתרי בניה. בבלוקים באזור 1 לא תתאפשר תוספת מגורים מעבר לקיים בהיתר. בבלוקים באזור 2 תמהיל המגורים עד 40% ובאזור 3 תמהיל מגורים עד 25%. יתרת השטחים תוקצה לשימושי תעסוקה, מלאכה, תעסוקה, מסחר, שטחי ציבור, שימושים כללים תרבות ופנאי, חיי לילה וכל שימוש אחר התואם את אופי האזור. תתאפשר המרת שטחי תעסוקה חדשים לשימושי מלונאות בהיקף שיקבע בתכנון מפורט. היקף הזכויות למלונאות ייקבע בתכנון מפורט ובתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי. יתאפשרו שימושים עיקריים בקומת המרתף. יותרו מקבצי שימושים מסחר 1+2 ותעסוקה 1+2 בהתאם להגדרות בתכנית המתאר.

**יחס לתכניות בהכנה:** תכניות הנמצאות בהכנה – נצב"א/מבואות, הרצל סלמה ופילוט שוקן 1-11 שמקודם במסגרת המדיניות יקודמו במתכונתם הנוכחית ובהתאם להוראות תכנית המתאר. תכנית עתידית לטחנות הקמח תתבסס על עקרונות מדיניות זו. טחנות הקמח ברחוב רבנו חננאל יבחנו בנפרד במסגרת רוחבית וזאת בשל מורכבותן של סוגיות כלכליות וסוגיות שימור שעשויות להשפיע על תמהיל השימושים בכל מרחבי טחנות הקמח בדרום העיר. הבחינה תבחון את המתווה התכנוני המיטבי ביחס לסוגיות אלו לכל טחנות הקמח במרחב דרום העיר.

**הקצאות לצרכי ציבור:** שימושים ציבוריים הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבניה יקבעו ע"פ פרוגראמה לשטחי ציבור שתערך לכל תכנית מפורטת שתקודם במרחב התכנון. בתחום תכניות באזור 1 15% הקצאה, באזור 2 35% אחוזי הקצאה, באזור 3 30% הקצאה מהשטח הסחיר בתכנית. שטחים אלה יוקצו במסגרת תכניות איחוד וחלוקה ויירשמו על שם הרשות המקומית. שטחים ציבוריים מבונים ימוקמו בקומות המסד ויהיו בעלי רצף תכנוני, נראות, כניסות עצמאיות ככל הניתן מהמרחב הציבורי באופן שיבטיח את הניצול המיטבי של שטחים אלו. מיקומם הסופי ייקבע במסגרת התכניות המפורטות ובהתאם להנחיות של הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

**שלד ציבורי:** קביעת רצף של מרחבים ציבוריים כבסיס וכתשתית למערך שירותי ציבור, תרבות ופנאי המותאמים לאופי האזור. יצירת השלד מורכבת מהקצאות שטחי ציבור ושטחי ציבור מבונים ופתוחים וחיבורם לרשת הרחובות במרחב התכנון. באזור 1 יושם דגש על הקצאות של גינות כיש ואזורי שהייה ומעברים בין בלוקים ובתכניות בהן יתאפשר שב"צ בהיקפים בינוניים ומלאי של שטחי ציבור מבונים לשימושים מגוונים התואמים את הפעילות התרבותית והעסקית במרחב. באזורים 2 ו 3 יושם הדגש על הקצאות נרחבות של שטחי ציבור ליצירת שטחים נורמטיביים לצורכי ציבור. השטחים שיוקצו יהיו רגולריים המאפשרים את ניצולם המיטבי. חתכי הרחובות הפנימיים יקבעו בתכניות מפורטות בהתאם לבינוי הקיים ברחוב ובהתייחס למבנים שייקבעו לשימור חוזר לאורכו. ברחובות הראשיים: בהר ציון תורחב זכות הדרך בהתאם לתכנון הקו הירוק, ברחוב סלמה וקיבוץ גלויות תקבע זכות הדרך בהתאם לתכנון הפרוגרמתי המקודם היום לרחובות אלה ע"י מנהל הנדסה ומנהל בינוי ותשתיות. בפיתוח הרחובות במרחב התכנון תישמר רצועת החניות לצורך פריקה וטעינה, חניות נכים, אמצעי תחבורה שיתופיים ועוד.

**שימוש חוזר במבני מלאכה ותעשייה:** המדיניות מבקשת להרחיב את השיח "השימורי" מעבר למורשת הבנויה ומבקשת לקבוע "לשימור" גם שימושים קיימים במרחב התכנון. ישנו קשר תפקודי בין מבני מלאכה ותעשייה לפעילות היצרנית בהם. במסגרת תכניות מפורטות ידרשו סקר מצב קיים, תיקי תיעוד לפי דרישה וסקר שימושים על מנת לבחון את הערכים ורמת התפקוד של הפעילות הכלכלית הקיימת. מסמך המדיניות מבוסס על סקר "מבנים בעלי נפח" שנערך ע"י מחלקת השימור ומחלקת התכנון, הנ"ל היווה בסיס לתפיסת התכנון במסגרת המדיניות. במסגרת המדיניות נערכות כרטיסיות מבניים ע"י צוות התכנון המסטייבות את סקר השימור הקודם ומוסיפות ערכים נוספים כגון שימושים ופעילויות תרבות. כרטיסיות המבניים ישמשו את צוות התכנון כבסיס לקידום תכניות מפורטות ודיוק הדרישות לתיק תיעוד מתחמי וסקר שימושים.

**זיקות הנאה:** ככל הניתן, במסגרת תכניות מפורטות יסומנו שטחים סחירים פנויים מבינוי הפונים לרחובות או למרחבים ציבוריים בזיקות הנאה לציבור. כמו כן, יסומנו ככל הנדרש זיקות הנאה לרכב בתת הקרקע למגרשים הגובלים.

**תועלות ציבוריות:** תועלות ציבוריות לטובת תוספת שטחי בניה מעבר לרח"ק הבסיסי יקבעו בהתאם להוראות תכנית המתאר. יומלץ על שילוב מבנים לשימוש חוזר ושימושים קיימים כחלק מהתועלת

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5000 - תא/מק/9093 - מדיניות מבואות יפו 2007	01/06/2022
דיון באישור מדיניות	17 - 0017-22

הציבורית, דיור מכליל בהתאם למדיניות העירונית, או/ו תועלות נוספות התואמות את צרכי האזור כגון לוגיסטיקה ועוד באישור מה"ע. שימושי מלונאות לא יחשבו כתועלת ציבורית.

**תנועה וחניה:** תכנון התנועה והחניה במרחב מוטה מערכות הסעת המונים בשל הקרבה לקו הירוק, קו המטרו העתידי 1M, וצירי תחב"צ משמעותיים כגון סלמה, קיבוץ גלויות הרצל, ושוקן המתוכנן כיום במסגרת מהיר לעיר. תקני החניה המומלצים בהתאם למדיניות העירונית לדרום העיר 350:1 לתעסוקה 0.81 למגורים. ליחיד מכלילות או יחיד קטנות מ 50 מ"ר לא תינתן חניה. בתכניות מפורטות עתידיות שיקודמו, הוועדה המקומית תהיה רשאית לצמצם תקני חניה בכפוף לחוות דעת אגף תנועה ולתקן התקף. מרתפי החניה יבנו בגובה המאפשר המרתם והסתבתם לשטחים עיקריים בשלב עתידי. פריקה, טעינה ופינוי אשפה: באזור 1, בשל גודלם של תאי השטח העתידיים לתכנון תתאפשר פריקה וטעינה בקומת הקרקע או בתחום הרחוב. באזור 1 ו 2 הנ"ל יתאפשרו בתת הקרקע בלבד.

#### **איכות סביבה ובניה ירוקה:**

1. בכל תכנית מפורטת יבחן הצורך בעריכת סקר היסטורי ודרישות נוספות ע"י הרשות לאיכות הסביבה בהתאם למצב הקיים בשטח
2. כל המבנים יותאמו לדרישות של הרשות לאיכות הסביבה ויחידת אדריכל העיר.
3. שמירה על 15% שטח קרקע פנוי מבניה על קרקעית ותת קרקעית בהתאמה לצורך השהיית וחלחול מי נגר ונטיעת עצים
4. יש לבצע סקר אסבסט עבור מבנים ישנים וסככות שיהיו מיועדים להריסה ע"י סוקר אסבסט מוסמך.
5. בתכניות רלוונטיות יידרש דו"ח הצללות ומיתון רוחות שיועבר לבדיקת אדריכל העיר.
6. כל תכנית תעמוד בהנחיות בניה ירוקה לפי מדיניות עירונית

**נטיעת עצים:** נטיעת עצים תעשה בהתאם לסטנדרט העירוני בכלל זה עומק מינימלי כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ', נפח נטיעה מזערי 24 קו"ב, העצים שיינטעו יהיו בוגרים, עצים שימשו למיתון רוחות בעלי עלווה צפופה לא נשירים וכלל עצים שיסייעו בהפחתת אי החום העירוני. פיתוח הרחובות ע"י גורמי התשתית העירוניים תשלב נטיעות משמעותיות לאורך הרחובות הפנימים והראשים ובמרחבים הציבוריים הפתוחים.

#### **התייעצות עם הציבור:**

בשל אופי האזור ולאור העובדה שאין מדובר בחטיבה קהילתית מלוכדת, התייעצות עם הציבור עד כה נערכה במתכונת של "תכנון משתף" הכללה עשרות ראיונות עומק עם בעלי עניין ומאות ראיונות קצרים. בנוסף נערך סקר של המכון למחקר אשר כלל כ-1000 עסקים. לאחר פורום מה"ע מסמך מדיניות נידון בתת הוועדה לשינוף ציבור בתאריך 16.5.2022 ואושר לבצע עדכון בעלי עניין לאחר אישור המדיניות.

#### **חז"ד הצוות:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו והדרום)

1. מומלץ לאשר את מדיניות מבואות יפו
2. יש להמשיך ולדייק את התכנון בהתאם לעקרונות המפורטת לעיל ולהשלים את כרטיסיות התכנון המנחות לכל בלוק.

#### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-22 ב' מיום 01/06/2022 תיאור הדיון:**

אלון הרשקוביץ: מדיניות מבואות יפו מציג במצגת אודי כרמלי: אנחנו פורטים את המגמות של תוכנית המתאר באזור דרום העיר כדי לתת קריאת כיוון לשוק התל אביב. יש הרבה ספקולציות והגיעו המון שאלות והיה חשוב להבהיר את המתווה. יש כאן הרבה בשר לקידום תכנון. סביר להניח שבעוד כמה שנים תהיה עוד התפתחות תכנונית, זה חלק בריא בהתפתחות של המקום וזה, זה מה שחזק במקום הזה ולומדים תוך כדי תנועה. יודעים במה היוזמים יכולים לעשות ויהיה רווח כלכלי ויש כמה וכמה פרויקטים שעוזרים לקדם את המרחב.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5000 - תא/מק/9093 - מדיניות מבואות יפו 2007	01/06/2022
דיון באישור מדיניות	17 - 0017-22

חיים גורן: מבחינת בעלויות על השטח האם רוב העסקים החד פעמים הם הבעלים על השטח שלהם או דמי מפתח

אלון הרשקוביץ: חלקם בשכירות אין משהו מובהק. יש שם משפחות היסטוריות שהיו להורים והם יורשים והיה להם 3,4 מבנים אבל זו רמת הבעלות. שטחים קטנים כל מגרש חצי דונם בערך.

חיים גורן: השאיפה שלנו שלא יקח את השטח יזם גדול.

אלון הרשקוביץ: נכון. לכן 15% הקצאה שהיא מאד מינורית ויכולים לייצר תוכניות קטנות ויש לנו כמה פיילוטס עם משפחות כמו "עץ דקו" בשוקן למשל שאפשר לייצר איתם התחדשות מגרשית עם הקצאה טובה של קרקע או שטח ציבורי מבונה. כשצריך 35% הקצאה זה יקרה בבלוקים הגדולים יותר ששם כן יכנסו חברות גדולות יותר, הבלוקים לצירים הגדולים וכן יכולים מגורים בחלקם.

חיים גורן: אז ההתחדשות תהיה מינורית

אלון הרשקוביץ: 1.2 רחק מעלים 5 לא משנה כרגע את השימושים

חיים גורן: זה יהיה כלכלי לעשות את זה. העסקים הללו האם אפשר יהיה לשמור דמי שכירות נמוכים אבל בשביל שזה יהיה כלכלי הוא יהיה צריך להשכיר את זה.

אלון הרשקוביץ: עסק שרוצה לשכור בית מלאכה הוא ישכור לעשור כי הוא משקיע הרבה כסף כמו ציוד. היום בעלי מבנים לא רוצים לחתום הסכמים 10 שנים כי יש כל מיני ספקולציות נדל"ן למגורים אנחנו מקווים שהוודאות התכנונית תאפס את השטח שם וזה מה שיאפשר סבירות נמוכה של מבנים שהם מבני מלאכה למגוון רחב של עסקים.

מיטל להבי: בתוכנית 5000 הרח"ק הוא 5 ולאורך קיבוץ גלויות זה 6,7

אלון הרשקוביץ: הרח"ק הוא 1,2 לשימושי תעשייה ועולים 5

מיטל להבי: מהם הכלים האדמיניסטרטיביים ששומרים שזה יהיה אזור תעשייה זמין למעסיקים קטנים. לא ראיתי כלים תפעוליים. למה קבעתם שם יותר זכויות יותר תעסוקה למה עשיתם את זה באמצע שכונת המגורים מה גורם לכם להחליט שפה יהיה סגול וכאן צהוב

אלון הרשקוביץ: הצהוב אלו תוכניות שקבלו מתן תוקף

מיטל להבי: למה יש כאן סגול פתאום בניה גבוה באמצע בניה נמוכה

אלון הרשקוביץ: אלו שימושים הרח"ק לא משתנה השימושים משתנים כמו למשל בן עטר שיש שם 2 מבנים מנדטוריים.

מיטל להבי: נכנסים למורכבות הקניינית שצובעים את השטח. מה אחוז הבעלות הציבורית ואחוז הפרטית אלון הרשקוביץ: אין פה בעלות ציבורית.

מיטל להבי: תכנית יפה אבל מה קורה עם צורכי הציבור? שטחי ציבור? מדובר על רח"ק 5 איך מייצרים שטחים ערכיים שנותנים מענה למגורים משפרי דיו? מה הגריד של הרשת העירונית ראיתי גריד של צהוב וסגול היררכיית הדרכים. התייחסות של פריקה וטעינה כי העסקים הקטנים הללו מבוססים פריקה וטעינה ואנחנו דוחקים אותם להוצא.

אלון הרשקוביץ: נשאר כחול לבן זה שם קוד ברצועה בשני צידי הרחוב. ביחד עם מינהל בת"ש על כל מרחב מבואות יפו ועבודה מול הרצל נאמן ושרונה אין כאן אספירציות לעשות מדרחוב. כל הרחובות יהיה לחניה.

מיטל להבי: אתה צריך רוחב רחובות שכיבוי אש יוכלו לעבור.

אלון הרשקוביץ: אנחנו נלחמים על חנייה כדי שתהיה פריקה וטעינה

מיטל להבי: מתי יהיה לנו תקנון של מבואות יפו

אלון הרשקוביץ: זו חוברת אופרטיבית דרפט מה שראיתם במצב והחלטה. נייצר את המסמך והוא יגיע אליכם.

אורלי אראל: זה מסמך המדיניות.

אסף הראל: לא מובן למה צריך במקום כזה של פריקה וטעינה כחול לבן, המדרכות צרות אנחנו רוצים לעבור לשבילי אופניים למה להפוך את הרחוב צפוף. בין 80% ל-90% גרים בת"א למה צריך כחול לבן?

אלון הרשקוביץ: זה לא חניה של כחול לבן. הכוונה למרחב החניה שמתאפשר בו פריקה וטעינה או חנית אופנועים או קורקינטים, שביל אופניים יש.

אסף הראל: במרחב שרוצים כמה שפחות מגורים למה הכנסתם מגורים? יש תוספת של מגורים. זה מקום מושלם לתעסוקה ברת השגה אנחנו מקבלים סוג של תעסוקה ותמחור מוזל ותשמור על האופי לא הייתי מכניס מגורים.

מיטל להבי: אני תומכת בהערה של אסף.

חיים גורן: כמה יכולים להיות אגרסיבים ולכפות כדי להכריח את המצב הזה ועד כמה תהיה התערבות שתראה כמו סלמס.

אודי כרמלי: אי אפשר לתת תשובה חד משמעית אבל אנחנו יודעים לתת מסגרות כיוון ולתת כיוונים בשוק. יש את הנחשונים שסופגים את האנרגיות העירוניות וכל מי שבא אחריהם הם רצים אותם למשל קח את תכנית הרובעים עד שהתמסדה. רואים את זה במע"ר ובהתחדשות עירונית עברנו את שלב הויכוחים יש מתודה ברורה. המקומות שנשארו חורים שחורים הם המקומות המעורבים מקומות היסטוריים שכל פעם עברו פאזה אחרת, אזורים שסומנו להריסה נחשבו אזורי פשע ורשע. הקונספט יש לנו יתרון להיות מפגרים אחרי העולם התכנוני המערבי ראינו תהליכים כאלה בלונדון מנהטן שהם הבינו

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5000 - תא/מק/9093 - מדיניות מבואות יפו 5000	01/06/2022
דיון באישור מדיניות	17 - 0017-22

שלפני ששופכים את הכל ומוחקים הכל צריך לראות מה כן ומה לא מה הדברים החשובים. יש מקבץ מסוים של דברים שאנחנו אומרים לא צריך הכל חדש אלא צריך להשתמש במה שקיים ולעשות משהו שהרבה יותר מורכב ועשיר מגוון ומרובד יותר וכמה שיותר שכבות עירוניות כך המקום יהיה חי יותר. יש הרבה שאלות שנשאלות בנושא הזה עד כמה זה נכון לא נכון להתערב אבל זו חובתנו הציבורית להגיד זו העמדה התכנונית זה מה שאנחנו מאמינים וכך השטח יגיב. הכלי המרכזי זה לשדר לשטח אין יותר עסקים כרגיל שלוקחים בלוק של והופכים לבלוק למגורים. הקצבים המאסות צורת פיתוח פחות נכונים בעיר וזו התשובה וברור שנעשה תיקונים. בסגול לא יהיה תוספת מגורים אם יהיו מגורים הם ישארו ותהיה הקצאה ציבורית אבל הכח של הקומות בעירוב שלהם אנחנו מאמינים במגורים ומגורים חדשים שכמנוע כלכלי.

עמי אלמוג: תהיה אפשרות המרה כי במתאר מותר לך להמיר עד 25% מתעסוקה בדרך כלל זה למגורים השאלה לשימוש אחר. ב5000 יש לך אפשרות של המרה מתעסוקה למגורים עד 25% השאלה אם האזור הזה נכלל.

אודי כרמלי: כל הגדרה מתארית שקיימת היום במקום הזה תחול.

אלון הרשקוביץ: 40% 60%

הכח של המקומות הוא בעירוב שלהם אנחנו יודעים לדוגמא הבורסה הקיצון ורוטשילד אבל כן מאמינים במגורים ובמגורים במקום כמנוע כלכלי יש לנו אספירציות שיבנו דברים וצריך לייצר יחידות מגורים כדי להניע וגם כמניע תכנוני ולכן טרחנו של החדש מתאים את עצמו כן להכניס מגורים למוקמות כאלה.

אסף הראל: כל מה שתאמר כאן ישמש נגדך בשונצינו, תסביר למה שם בכלל לא ופה כן קצת.

אודי כרמלי: שונצינו הרבה יותר קטנה. מונטיפיורי בכל החלק הצפוני אני מאפשר מגורים ולקחנו 3 רחובות ששם אמרנו באו נשמור על זה בדיוק כמו כאן אם היינו אומרים בלי מגורים בכלל במונטיפיורי אני חושב שזה טעות תכנונית. אותה מורכבות ואנחנו כן מאמינים במגורים במקומות כאלה. אנחנו מאמינים שיהיו קהילות במקומות כאלה ולכן תמהיל מגורים חשובים במקומות האלה.

דורון ספיר: מאושר מסמך המדיניות פה אחד

אלון הרשקוביץ: הפרויקטים האלו הם מעבר לשטחי הציבור קיימים כבר בשכונה פרויקטים שאישרנו

לפי 5 שנים. הפרויקטים לאורך הצירים הראשים יכולים לתת 2, 2.5 דונם שטח קרקע ויש בערך 10

פרויקטים כאלה אנחנו מייצרים תמהיל לא רע יחד עם היחידה האסטרטגית.

מיטל להבי: לא במסגרת התוכנית הזו אבל אני יודעת שדרויאנוב מפוצץ ועוד בייס נוספים תסתכלו על זה ושיהיו תשובות

אלון הרשקוביץ: יש לנו כבר איתור לבייס 4 דונם בחורשת הזיתים ועוד אנחנו כן רואים את המכלול..

**בישיבתה מספר 0017-22 מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את המדיניות.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי