

ועדת המשנה לתכנון ולבניה

למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

סדר יום מס' 20-0022 מיום 24/11/2020

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום שלישי ה - 24/11/2020 בשעה 14:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12 ובאמצעות זום.

באולם האירועים יהיו נוכחים רק חברי הועדה, יועצת משפטית, מה"ע, מתמללת ואיש מחשוב. חברי הועדה מוזמנים לנכוח פיזית בישיבה. חבר ועדה שמצטרף בזום ייקח בחשבון שעלולים להיות תקלות טכניות לא צפויות, שלא יאפשרו את השתתפותו המלאה. שאר המשתתפים יעלו באמצעות אפליקציית זום. קישור לזום אישי ישלח ביום ראשון/שני, הקישור הוא אישי נא לא לשרשר את הקישור האישי.

להלן סדר יום לישיבה. אנא הבא/י חומר זה אתך לישיבה.

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
14:00	עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה - דיון פנימי		1	.1

בכבוד רב,

אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/6000 - עדכון תכנית המתאר	24/11/2020
דיון בהפקדה - דיון פנימי	1 - 0022-20

מטרת הדיון: דיון עבודה ראשוני בתהליך עדכון תכנית המתאר העירונית תא/5000 שאושרה בסוף שנת 2016. מטרת העדכון הינה שמירת תכנית המתאר ככלי תכנוני מוביל, רלבנטי ועדכני למימוש החזון והמטרות העירוניות כפי שבאו לידי ביטוי בתכנית האסטרטגית.

מטרת הדיון להציג את תהליך העידכון, את המהלכים שנעשו עד עתה ואת הנושאים העיקריים בהם ניכר צורך בעידכון התכנית הנוכחית. תכנית המתאר הנוכחית מהווה כלי מרכזי, יעיל ואפקטיבי ליישום החזון העירוני וקיימת חשיבות רבה לעדכן את התכנית ולדייק את הרלבנטיות שלה למציאות משתנה.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: כל שטח העיר תל אביב יפו

שטח התכנית: 52,000.00 דונם

מתכנן: היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף תכנון העיר ביחד עם אגפי עירייה נוספים ובליווי צוות יועצים מקצועיים.

יזם: ועדה מקומית לתכנון ולבנייה.

בעלות: שונים.

רקע: במהלך השנים האחרונות מקדמת הועדה המקומית את התכנון העירוני בהתאם לעקרונות תכנית המתאר התקפה. שימור מרכזיותה של העיר במטרופולין ובמדינה והמשך פיתוח העיר עם הפנים לתושב היו חלק ממטרות התכנית הנוכחית ובאו לידי ביטוי במהלכים התכנוניים המפורטים. ביחס למלאי התכנוני הריאלי שהציגה תכנית המתאר לשנת 2025 קיימים היום בעיר שטחי מגורים המהווים כ 75% מהפוטנציאל הריאלי. שטחי תעסוקה הפועלים כיום בעיר מהווים כ 65% מהפוטנציאל הריאלי.

מדיניות קיימת: תכנית המתאר הכוללת תא/5000 אושרה בדצמבר 2016. תכנית המתאר מהווה מצפן תכנוני הן לעבודת הועדה המקומית והן לציבור הרחב. תכנית המתאר הכוללת לעיר פועלת בשני מישורים עיקריים: במישור התכנוני המקצועי ובמישור סמכות הועדה המקומית. במישור המקצועי מניחה תכנית המתאר הכוללת באופן ברור ושקוף את הדרך למימוש החזון העירוני לתכנון ולפיתוח העיר.

במישור המינהלי מגדירה תכנית המתאר את סמכויות הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ומאפשרת לה לדון ולהחליט בענייני התכנון העירוני.

מצב תכנוני קיים: תכנית המתאר הכוללת תא/5000 נדרשת, בהתאם להנחיות החוק (סעיף 1א62) והוראות התכנית כפי שאושרו בועדה המחוזית (פרק 6.3 בתכנית) לדיווח תקופתי בנוגע למימוש מטרות ועקרונות התכנית ולבחון את הצורך בעדכון פרוגרמתי.

מתווה עדכון תכנית המתאר: מבחינת ההליך הסטטוטורי 'עדכון' תכנית המתאר הוא למעשה תהליך אישור תכנית מחדש, יחד עם זאת, בשונה מתהליך אישור התכנית הנוכחית, העידכון מתבסס על תכנית מתאר מאושרת שעברה תהליך ארוך מול כל מוסדות התכנון וברובה היא ממשיכה להיות רלבנטית.

מצב תכנוני מוצע: ניסוח מטרות והנושאים לעדכון תכנית המתאר נגזרות משני תהליכים:

- הסקת מסקנות ותובנות מניסיון העבודה עם תכנית המתאר הנוכחית
 - שילוב נושאים חדשים כתוצאה משינויים בסדר היום העירוני, המטרופוליני והארצי.
- במהלך החודשים האחרונים נערך סבב פגישות ודיונים עם מעגל גורמים עירוניים שעובד עם תכנית המתאר ברמה היום-יומית, במטרה להציף ולמפות את הנושאים בהם תכנית המתאר הנוכחית חסרה או שנדרשים בה תיקונים. להלן ראשי הפרקים ותאור קצר של הסוגיות המרכזיות כפי שעלו עד כה:

1. חיזוק היבטים ציבוריים בתכנית:

א. חיזוק ועדכון השלד הציבורי העירוני

- **גיבוש ועדכון השלד הציבורי העירוני** בהתבסס על מערך השטחים הפתוחים ומבני ציבור הקיים והנחיות לפיתוח עתידי.
- **צמצום הקונפליקט בין פיתוח להקצאת שטחי** ציבור וצמצום השימוש בהגדרות שפ"פ וזיקת הנאה' ע"י הנחיות ושינוי מנגנון חישוב זכויות.
- **טבע עירוני**, עצים ויער עירוני.

ב. מגורים והתחדשות עירונית

- **הגדלת מגוון סוגי המגורים בעיר:** דיור עירוני, דיור בהישג יד, דירות קטנות ומיקרו דירות, דיור להשכרה לצמיתות ולטווח ארוך, דיור שיתופי, תמהיל גודל יחידות דיור מגוון ועוד.
- **התחדשות עירונית בראייה רחבה:** הרחבת ההנחיות לעידוד תהליכי התחדשות גם להיבטים החברתיים והקהילתיים במטרה לעודד תהליכי התחדשות מוצלחים. הבחנה בין אזורי ההתחדשות השונים והתאמת הוראות רלבנטיות.

ג. תועלות והקצאות ציבוריות בתכנון

- **הרחבת מגוון התועלות הציבוריות** שניתן להפיק מתהליכי תכנון, לדוגמה: קרן שטחי ציבור, תוספת מגורים מיוחדים, שילוב תעסוקה ברת השגה, מתן מענה לתשתיות ולוגיסטיקה, מסופי תחבורה ציבורית, הקמה והרחבת גשרים ועוד.
- **הבטחת כמותם ואיכותם של השטחים הציבוריים** המוקצים בתהליכי התכנון.
- **השמטת מלונאות** מרשימת התועלות.
- **הסדרת תועלות באזורי מגורים** ואזורים מעורבים.

ד. איכות סביבה והערכות לשינויי האקלים

- מתן ביטוי מתארי לתכנית הערכות לשינויי האקלים, בנייה בת קיימא, פתרונות לאי החום, יער עירוני ועצים, שימור אנרגיה ושימוש באנרגיה מתחדשת, איכות אויר, טיפול במי נגר וכדו'.

2. תחבורה

- הנחת חזון תחבורתי שישקף את הפיתוח הרצוי והצפוי במערכות ההסעה הציבוריות וייתן ביטוי לשינוי המשמעותי בסדרי העדיפויות העירוניים במרחב.
- **ביטוי עקרון הפיכת הפרמידה** בהנחיות התכנון העירוני ושימת הדגש על הולכי הרגל.
 - **תחבורה ציבורית** כמרכיב אינטגרלי בתהליכי התכנון המפורט.
 - **הכנת תשתית לפתרונות תחבורה מתקדמים** – רכבים שיתופיים, חשמליים, רחפנים וכדו'

- הטמעת תכנית המטרו על המשמעויות התכנוניות הרחבות הנגזרות.
- הקדמת התכנון המרחבי בתחום תמ"א 70.

3. תעסוקה, מסחר וערוב שימושים

- **ריבוד מרכז העסקים הראשי (מע"ר) -** איפיון אזורי המע"ר השונים בהתאם לייחודם ולתמונת העתיד הרצויה ומתן הנחיות מתאימות (סוגי השימושים, מאפייני בינוי, הקשרים סביבתיים וכדו').
- **שילוב מגורים במע"ר -** הנחיות לשילוב מגורים מוטי תעסוקה ומגורים מיוחדים במע"ר.
- **ערוב שימושים -** גיוון סוגי התעסוקות בעיר כולל מלאכות, תעסוקות low tech ושימושים הנדחקים מהעיר, חיזוק תעסוקות באזורים מעורבים.
- **חיזוק מעמד של מרכזים מסחריים שכונתיים -** כחלק מתכנון מוטה קהילות ואוכלוסיות ויצירת חוסן עירוני.
- **הערכות לעולם העבודה בעתיד** והשפעת השינוי על מסחר הרחוב ומבנה שוק התעסוקה בפרוגרמה העירונית.
- הנחת התנאים לשימוש מיטבי בתת הקרקע.

4. תשתיות מתקדמות

- תשתיות בים.
- תשתיות אנרגיה (גז, אנרגיות מתחדשות).
- תשתיות סייבר ותקשורת

5. שימור

- הרחבת הפעולות שבסמכות הועדה המקומית.
- הנחת מנגנוני תימרוץ ועידוד השימור גם מחוץ לתחום העיר הלבנה.

6. שפת התכנית - בהירות ופשטות התוכנית.

- פישוט הקריאה והשימוש בתכנית המתאר.
- זמינות ונגישות טכנולוגית - הטמעת מסמכי התכנית במערכות העירוניות.

7. תיקונים לתכנית התקפה.

התייעצות עם הציבור -

מתווה שיתוף וידוע הציבור יובא לאישור הועדה לשיתוף ציבור ויקודם בהתאם להנחיותיה.