

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0003-22 מיום 01/02/2022

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום שלישי ה - 01/02/2022 בשעה 09:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12 ובאמצעות אפליקציית זום.

באולם האירועים יהיו נוכחים רק חברי הועדה, יועצת משפטית, מה"ע, מתמללת, מזכירת הועדה 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 יום יומיים לפני הועדה, הקישור הוא אישי נא לא לשרשר את הקישור האישי. להלן קישור לציבור הרחב לצפייה בלבד.

<https://tel-aviv.zoom.us/j/84498958307>

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
09:00	תא/5500 - עדכון תכנית המתאר		1	.1

חבר ועדה שמעוניין לקבל הבהרות לגבי התכנית לפני הדיון יפנו ל:

נושאים כלליים אבי פרשה, מתכנן בכיר ביח' אסטרטגית, מייל parsha_a@mail.tel-aviv.gov.il

נושאים לאזור תכנון מזרח יואב זילברדיק, רכז בכיר בצוות תכנון מזרח zilberdik_y@mail.tel-aviv.gov.il

נושאים לאזור תכנון צפון עתליה רזניק, מתכנתת עיר בכירה reznic_a@mail.tel-aviv.gov.il

בכבוד רב,

אלה דוידוף

מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה

תל-אביב - יפו

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	01/02/2022
דיון נוסף	1 - 0003-22'

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 בעידכונים המרחביים המוצעים בצפון ובמזרח העיר.

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).

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	01/02/2022
דיון נוסף	1 - 0003-22'

– השינויים והתמורות בשוק הדיור מציבים בפני העיר אתגרים מורכבים. עדכון המתאר מבקש להניח כלים חדשים ורלבנטיים 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.

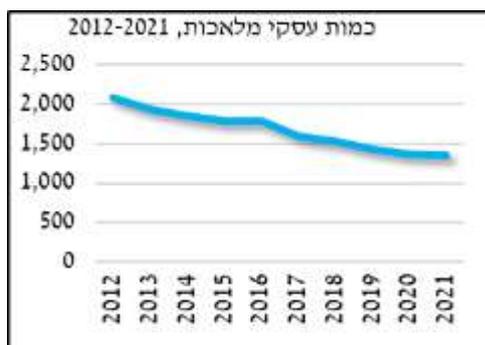
▪ **סביבה והיערכות לשינויי אקלים** – בעשורים האחרונים נמצא כדור הארץ במגמת התחממות שמביאה עמה שלל אתגרים אקלימיים. תופעות אלה כוללות סופות ושיטפונות בעוצמות ותדירות גדלות, עומסי חום, מזיקים ומטרדים חדשים ואיומים על המערכות האקולוגיות. השלכות תופעות אלה על החיים בעיר, בשילוב עם מגמת הציפוף בישראל, דורשות 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.

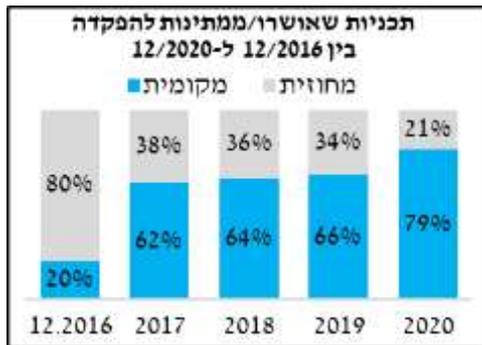
⁶ קובץ פוטנציאל תכנוני, עדכון 2021-2012.

⁷ שימושים שנכללו: רהיטים, נגרות, תעשיית הלבשה, מוסכים, שעונים וצורפים, מסגריות, מרפדיות, 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:

להלן עיקרי השינויים/עידכונים המוצעים בהיבטים המרחביים ובנושאים הרחביים:

עדכונים רותביים

<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 מבונים; ▪ הבטחת איכות שטחי הציבור המבונים 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 גיוון 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
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	01/02/2022
דיון נוסף	1 - 0003-22ב' - 1

עדכונים מרחביים



צפון העיר (עבר הירקון) – רובעים 1-2

- צפון-מערב העיר – מימוש החזון העירוני ברובע עירוני רחב ממדים חדש
 - בשנת 2019 הפסיק לפעול שדה התעופה דב הוז. פינוי השדה איפשר לקדם את תכנון רובע שדה דב. בנוסף הוסרו מגבלות גובה בתכניות גובלות אשר נבעו מפעילות השדה, ואיפשר לגבש קווים כלליים להעצמת הסביבה כולה בראיה עתידית לטווח הארוך.
 - הטמעת תכנון רובע שדה דב.
 - צפון מערב העיר (3700) - הטמעת התכנון כולל העצמה דו-שלבית עקב פינוי שדה דב.
 - צפון נופי ים (תא/ 5091 לשעבר 3388ב').
 - הפיכת צומת גלילות למוקד חדש נוסף וליווי תכנון דרום גלילות ברמת-השרון לתפקיד החדש.
- פיתוח סביב מתע"ן
 - מערכות תחבורה עתירת נוסעים מהוות הזדמנות להעצמת הבינוי בדגש על עירוב שימושים, תוך פיתוח משלים שיאפשר מרחב ציבורי איכותי למשתמשי המטרו והעיר:
 - העצמה בנווה שרת מזרח, אזור תעסוקה רמת החייל, עתידים, מרחב הארד.
 - העצמה לאורך הרחובות פנחס רוזן ובני אפרים בחלקו הצפוני.
 - יצירת מרחב תח' רכבת האוניברסיטה מועצם ואינטגרטיבי.
 - העצמה לאורך הרחובות אינשטיין ואחימאיר.
- תכנון מרחב תחנת הרכבת האוניברסיטה למרחב בעל תפקיד מטרופוליני, היוצר סינרגיה בין המוסדות הקיימים (אוניברסיטה, אקספו, גני יהושע, מרכז הספורט הלאומי, ארגונים ממשלתיים, מוזיאונים), מנצל את הנגישות המצוינת ושומר על ערכי הנוף והטבע.
- שמירה ושימור על המורשת האדריכלית המגוונת.
- הפיכת צירי תנועה לרחובות עירוניים
 - שאיפה שעיקר התנועה תתבצע בתחבורה ציבורית, הליכה ואופניים ברחובות פעילים ולא בצירי תנועה, מוצע לשם כך:
 - הוספת חיבורים מכל הסוגים בין שכונות ובתוכן, הסדרת צמתים וחציות שמשרתים גם להאטת התנועה והגברת בטיחות הולכי הרגל.
 - העצמת הבינוי לאורכם והעדפה לחזית פעילה בקומת הקרקע.
 - יצירת ענין להולכי הרגל באמצעות פיתוח המרחב הציבורי ובינוי מגוון.
 - יצירת תשתית נוחה להליכה ורכיבה על אופנים.
- עיר נגישה - "עיר 15 דקות" – עקרון עירוני רחבי
 - בפריז קוראים לזה "עיר 15 הדקות" – הנגשת שירותי מסחר, תעסוקה, ושימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי לתושבות ותושבים במרחק הליכה של 15 דקות מהבית.
 - העצמת מרכזים שכונתיים והוספת שימושים בזיקה לסביבה הקרובה.
 - שיפור הקישוריות בין שכונות ורישות מוקדים.

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	01/02/2022
דיון נוסף	1 - 0003-22ב'

מזרח העיר – רובע 9:

- **התחדשות עירונית** – המשך התחדשות מרקמי המגורים והתעסוקה באמצעות התחדשות עירונית, תוך שמירה על איכויות המרקמים הקיימים.
- **מרחב ציבורי** – שיפור המרחב הציבורי והאפשרות להתנייד בו בנוחות.
- **מערכות הסעת המונים:**
 - התאמת התכנון והפיתוח למערכות הסעת המונים.
 - העצמת הבינוי לאור המטרו ותמ"א 70, בדגש על שני מתחמי תחבורה משולבים (מתח"מים) חדשים ושלוש תחנות מטרו.
- **עיר נגישה – "עיר 15 דקות" – עיקרון עירוני רחבי**
 - הנגשת שירותי מסחר, תעסוקה, ושימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי לתושבות ותושבים במרחק הליכה של 15 דקות מהבית.
 - העצמת העירוניות ברחובות הראשיים בכל רחבי הרובע, כולל תוספת חזיתות פעילות ברחובות ראשיים.
 - העצמת מרכזים שכונתיים והוספת שימושים בזיקה לסביבה הקרובה.
 - שיפור הקישוריות בין שכונות ומוקדים.
 - חיזוק החיבור לחלקי העיר האחרים.

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.



תכנית המתאר תא/5500
דוחים על התהליך, סכומים, מסמכים ועוד ועוד

מטרות הליך השיתוף:

היא מתעדכנת.

הזמנה להצגת תהליך עדכון התכנית

אזור: עסון / מרכז / מזרח / דרום יפו

נוה שאנן, נווה טוסר, שפירא, פלורנסין, קריית שלום א' יום שלישי, 25.1.22, 08:00-19:00

בואו לשמוע על התכנון ארוך הטווח ועל הפיתוח של תל-אביב-יפו בשנים הבאות.

בתכנית:

- הסבר על התכנית המתעדכנת והשפעתה על החיים שלנו בעיר
- הצגת המטרות והעדכונים המרכזיים
- שאלות ותשובות

בואו להכיר, ללמוד ולהיות מעורבים

לחצו להרשמה למפגש ולקבלת קישור זום

למידות נוספות בדברגמנה
המפגשים ניתן להצטרף במדיוקן
04-8522000

הזמנות והחלפות לקניית חידושי אדריכלות המגיש כמות המדידה ולדמי הכנס עם שאלות מתייעצויות רגילות

כדאי להתעדכן

1. טיוב התוצר התכנוני;
2. הנגשה של תכנית המתאר והמשמעויות שלה ושל תהליך העדכון עבור התושבים והעסקים;
3. חיזוק תחושת האמון בקרב תושבים ובעלי עניין אחרים.
 - להלן עיקרי הפעולות שבוצעו ויבוצעו בהתאם למתווה שאושר:
 1. לימוד הרקע התכנוני ותהליכים מקבילים רלוונטיים - **בוצע**;
 2. פיתוח השפה העיצובית והפקת חומרי הנגשה והסברה - **בוצע**;
 3. גיבוש תכנית עבודה מפורטת לשיתוף ועדכון הציבור - **בוצע**;
4. הנגשה והסברה בפלטפורמות שונות - **בתהליך**;
5. ביצוע תהליכי השיתוף - **בתהליך**;
6. הצגת דו"ח ותוצרי שיתוף ועדכון הציבור בדיונים בוועדה המקומית והמחוזית ובפורומים עירוניים ו/או חיזוניים שונים לפי הנדרש - **יבוצע בהמשך**;
7. הנגשת התכנית וליווי שלב התנגדויות - **יבוצע בהמשך**.

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	01/02/2022
דיון נוסף	1 - - '22-0003

טרם הדיון הראשון בוועדה, ובהתאם למתווה שאושר, נערכה סדרת מפגשים ראשונה לציבור הרחב (במתכונת וובינר בחלוקה ל-5 אזורי עיר). בכל מפגש התשתתפו מאות תושבים. כל הפניות שעלו במהלך המפגשים תועדו ומענה יועבר לכלל הנרשמים שנכחו במפגשים.

חוו"ד צוות עידכון המתאר :

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