

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה**  
**למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**  
**סדר יום מס' 0009-22 מיום 15/03/2022**

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום שלישי ה - 15/03/2022 בשעה 09:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

**באולם האירועים יהיו נוכחים רק חברי הועדה, יועצת משפטית, מה"ע, מתמללת, מזכירת הועדה ואיש מחשוב.**

**חברי הוועדה מוזמנים לנכוח פיזית בישיבה.**

**חבר ועדה שמצטרף בזום ייקח בחשבון שעוללים 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/81313867553>

להלן סדר יום לישיבה. **אנא הבאי חומר זה אתך לישיבה.**

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 22-0007 מיום 01/03/2022			
	עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (5)		1	1.

חבר ועדה שמעוניין לקבל את מסמכי תכנית בסמכות ועדה מקומית שבסדר היום ולא מצליח לראותם באתר מינהל התכנון – תכנון זמין,

יפנה במייל לאלה דוידוף מזכירת הועדה במייל [davidof\\_e@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il)

בכבוד רב,

אלה דוידוף

מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה  
תל-אביב - יפו



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (5)	15/03/2022 1 - - '22-0009

### 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 בדרום העיר ויפו.

### 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 ארנונה<sup>1</sup>, נכון לדצמבר 2021 היו בעיר כ-215,100 יח"ד<sup>2</sup> בשטח כולל של כ-18.3 מיליון מ"ר (85 מ"ר בממוצע ליח"ד) וכ-8 מיליון מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ומלונאות.<sup>3</sup>

### ▪ מגורים והתחדשות עירונית

– מאז אישור תכנית המתאר אושרו למעלה מ-115,000 יחידות דיור בתכניות מפורטות<sup>4</sup>, מתוכן כ-35% בהתחדשות עירונית.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> מקור: קובץ ארנונה, 27.12.2021

<sup>2</sup> לא כולל דיור מוגן ומעונות

<sup>3</sup> 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.

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

<sup>5</sup> ההנחה היא שכשליש מהן יח"ד שנהרסו ונבנו מחדש (תמורה).

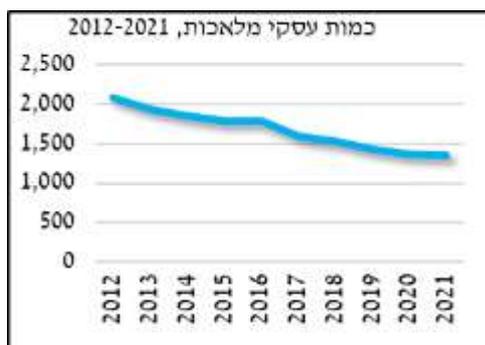
<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (5)	15/03/2022 1 - - '22-0009

– 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 מבוניים (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 המבוניים 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.<sup>6</sup>

– 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 מלאכות<sup>7</sup> 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.

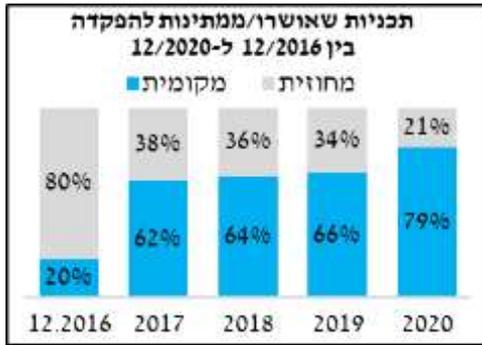
<sup>6</sup> קובץ פוטנציאל תכנוני, עדכון 2021-2012.

<sup>7</sup> 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:**

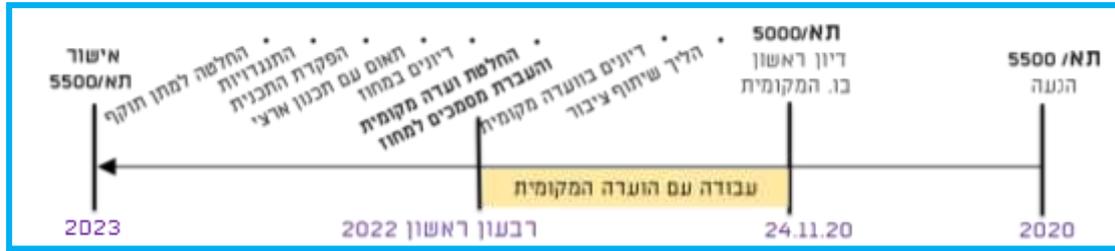
התכנון המתארי הכוללני הינו חלק משגרת תכנון כלל עירונית. שלב מרכזי בהסדרת שגרת תכנון זו החל בתחילת שנות ה-2000 עם עריכת פרופיל העיר (2002), חזון העיר והתכנית האסטרטגית (2005), כאשר לאור העקרונות האסטרטגיים שתכניות אלו התוו אושרה בשנת 2016 תכנית המתאר הראשונה של העיר – תא/5000. לאחר פרסום תא/5000 יצאה 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:

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; הידור; שינוי) ביחס למטרות תכנית

#### המתאר התקפה (תא/5000)

- מתן הודאות לעריכת תכניות עתידיות, **בדגש על חכמה בין עיד אטרמיות**, תוך שימת דגש להשגת המטרות הבאות:
1. **שימור וחזוק מעמדה של תיא-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם, באמצעות עידוד חדשנות, קיימות וביתח מונח צמיחה אכלילה**
  2. **קידומה של תיא-יפו כעיר לכל תושביה, על ידי פיתוח בר קיימא של סביבה עם זהות מקומית** עירונית אטרקטיבית ובת השנה, **פיתוח שטחי ציבור איכותיים, קידום תכנון מונח שירותים, קידום אורח חיים קהילתי ואקלים** לשיפור איכות החיים של תושבי העיר
  3. **יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומחן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי-מגורים** דרום העיר ומזרחה
  4. **נקיפת גישה אקטיבית להתחדשות עירונית וקידום פתרונות דור (עדניים) מזכילים בכל חלקי העיר**
  5. **קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרידים סביבתיים וחזוק החוסן העירוני לעמידה באמצעי מעבר**
  6. **קידום מערכת תחבורה רב-אמצעית שאמצעת את הכפונציאל הנמון בה לחיזוק העירונות** ומייצרת העדפה להתיידיה **בטוחה ואקיימת האבוססת על הליכה ונליה**, תחבורה ציבורית ורכיבה על אופניים והליכה-הגלים
  7. **פיתוח סביבת תחנות הסעת המונים ואתחולי התחבורה המעשליים כמרחבים עירוניים אטרקטיביים ופעילים**
  8. **הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאורח, אחדש משתף ועצמאי**, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון, הגדלת העצמאות של הועדה המקומית והנגשת התכנית ובטיחה

להלן עיקרי השינויים/עידכונים המוצעים בהיבטים המרחביים ובנושאים הרחביים:

**עדכונים רוחביים**

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

מס' החלטה	התוכן
15/03/2022	תא/5500 - עדכון תכנית המתאר
1 - - 0009-222ב'	דיון בהפקדה (5)

### עדכונים מרחביים

#### מרכז העיר – רובעים 3-6

נתונים כלליים - מצב קיים אזור מרכז :



- **שטח - 13 קמ"ר** (24% מהעיר)
- **אוכלוסייה - כ-170 אלף נפשות** (37% מהעיר)
- **יח"ד - כ-91 אלף יח"ד** (43% מהעיר)
- **שטח ממוצע ליח"ד - 78 מ"ר** (85 מ"ר ממוצע עירוני)
- **שטחי תעסוקה ומסחר - 4.1 מיליון מ"ר** (52% מהעיר)
- **שטחי תעסוקה ומסחר לנפש - 24 מ"ר לנפש** (ממוצע עירוני 17 מ"ר לנפש)

תמונת מצב תכנונית טרום תא/5000			
תוספת בתכניות בהליכי תכנון	תוספת בתכניות מאושרות	מצב קיים ארנונה, 12/2015	אזור מרכז
11,057	9,631	85,341	

תמונת מצב תכנונית טרום תא/5500			
תוספת בתכניות בהליכי תכנון	תוספת בתכניות מאושרות	מצב קיים ארנונה, 7/2021	אזור מרכז
19,909	13,538	91,365	

חזון תכנית המתאר תא/5000 - אזור מרכז :

- א. התחדשות תוך שמירה על המרקם
- ב. פיתוח מרכז העסקים הראשי
- ג. פיתוח רצועת חוף הים
- ד. חיזוק שלד הרחובות ופיתוח המרחב הציבורי

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	15/03/2022
דיון בהפקדה (5)	1 - 0009-22

**מטרות עדכון תא/5500 - אזור מרכז:**

עקרונות החזון של תכנית המתאר המאושרת תא/5000 לגבי אזור מרכז העיר נותרו ללא שינוי. מטרות עדכון תא/5500 בתחום מרכז העיר הן שכלול הכלים להשגת החזון ועדכון מסגרות התכנון לאור המציאות המתפתחת.

- א. העצמת הבינוי וערוב שימושים בקרבת מערכות תחבורה עתירות נוסעים (מטרו)
- ב. המשך פיתוח מרכז העסקים המטרופוליני
- ג. איזון בין התחדשות שכונות מגורים ושמירה על איכויות המרקמים הקיימים
- ד. העצמת העירוניות ברחובות הראשיים תוך עירוב שימושים וחיזוק קישוריות והליכתיות

**עדכונים מוצעים תא/5500 - אזור מרכז:**

א. מערכות תחבורה להסעת המונים מייצרות נגישות גבוהה לציבור משתמשים רחב ולכן נוצרות סביבן הזדמנויות להעצמת בינוי. כך מנוצלות בצורה מיטבית פלטפורמות התחבורה ולכן מוצעים מרחבים להעצמת זכויות בנייה בתא/5500. עדכון נפחי הבנייה כולל גם עדכון מסגרת תמהיל השימושים המתארת במרחבי המע"ר בהתאם למטרות תכנית המתאר, בכלל זה הגדלת עירוב השימושים והגדלת היצע מגוון הדיור.

להלן המרחבים המוצעים להעצמת בינוי:

1. **מרחב 2000** – במקום מתוכנן מרכז תחבורה מטרופוליני שיפגיש מערכות תחבורה להסעת המונים, בכלל זה תחנת רכבת כבדה, תחנת מטרו, תחנות קווי רק"ל ומסוף אוטובוסים. כבר בתכנית המתאר תא/5000 מיועד לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתח"ם מטרופוליני. בעדכון תא/5500 מוצע להגדיל את הרח"ק המירבי שיתאפשר באזור זה. גודל התוספת ותמהיל השימושים שיידרש יהיה בהתאם לעדכון הרחבי שייקבע לאזור ייעוד זה. כמו כן, מוצע להוסיף הערה בטבלה 5 לעניין דרישה לביצוע סקר היסטורי לבחינת ערכיות מבנה תחנת הרכבת ארלוזורוב 2000 הקיימת והאפשרות לשילובו בתכנון המרחב.

2. **הזרוע הצפונית של המע"ר ומרחב השלום** – בין רחוב בגין ודרך איילון, מרחוב על פרשת דרכים בצפון ועד רחוב ישראליש בדרום. במקום מתוכנן מרכז תחבורה מטרופוליני שיפגיש מערכות תחבורה להסעת המונים בכלל זה תחנת רכבת כבדה, תחנת מטרו, תחנות קווי רק"ל ויתכן גם מסוף אוטובוסים בתכנית המתאר תא/5000 מיועד לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לצירי מתע"ן, ומוצע בעדכון תא/5500 לשנות את אזור הייעוד לסמוך למתח"ם ולהגדיל את הרח"ק המירבי שיתאפשר באזור זה. גודל התוספת ותמהיל השימושים שיידרש יהיה בהתאם לעדכון הרחבי שייקבע לאזור ייעוד זה.

3. **מרחב 'המשולש'** – בין הרחובות בגין, המסגר ויצחק שדה. אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים לפי תא/5000. לאור הקרבה למרכזי תחבורה עירוניים להסעת המונים מוצע בעדכון תא/5500 להגדיל את הרח"ק המירבי שיתאפשר במרחב זה, וזאת בהתאם למסגרת הרחבית שתיקבע לאזור זה. מימוש התוספת יהיה תלוי במגבלות בנייה לגובה כפי שקיימות כיום ויתאפשר לפי עקרונות מסמך מדיניות תכנון שנמצא בשלבי הכנה.

4. **צומת מעריב** – בדפנות המזרחיות של הצומת ניתן לתכנן לגובה שמעל 40 קומות. בדפנות המזרחיות תא/5000 מאפשרת תכנון עד 40 קומות. בשל הסמיכות למרכז תחבורה עירוני מרכזי ולתפיסת הצומת כמרחב שלם, מוצע לאפשר גם בדופן המזרחית לתכנן לגובה שמעל 40 קומות ולאפשר תוספת רח"ק למימוש גבהים אלו. מימוש התוספת יהיה תלוי במגבלות בנייה לגובה כפי שקיימות כיום.

5. **רחוב נמיר** – בתחום מרכז העיר, בין הירקון בצפון ושאל המלך בדרום, בין הרחובות צירלסון, ויסוצקי וקליי במערב והרחובות הזוהר ודופן נמיר במזרח. ברחוב עומד לעבור קו מטרו כולל שלוש תחנות לאורכו, הוא אחד מצירי הרחוב המרכזיים במרכז העיר אך במצב הקיים הוא מתפקד כדרך שחסרה

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	15/03/2022
דיון בהפקדה (5)	1 - - '0009-222

מאפיינים עירוניים. לצורך מימוש כוונות תכנוניות להפוך את הדרך לשדרה פעילה מוצע לעדכן בתא/5500 את אזור הייעוד למגורים בבנייה רבת קומות היכן שהוא מיועד בתא/5000 לבנייה עירונית ולאפשר תכנון עד 15 קומות במקום עד 8 או 10 עם בנייה נקודתית חריגה לסביבתה שניתן היום, ובמקטע ויסוצקי לאפשר תכנון עד 25 קומות, כל זאת ברח"ק מירבי 7.5. אופן מימוש מסגרת התכנון ותמהיל השימושים יהיה בהתאם לעקרונות מדיניות תכנון.

ב. הפיתוח האינטנסיבי שעובר מרכז העיר וימשיך ויעבור בשנים הקרובות מחייב המשך תשומת הלב לשמירה על איכויות מרקמיות קיימות.

1. **שכונת מונטיפיורי** – דפנות השכונה בחלקם מיועדים בתא/5000 לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים ומרכז השכונה בייעוד אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.

• מוצע עדכון נקודתי בין הרחובות גרשון ש"ץ, ישראל ב"ק, בדופן המערבית של רחוב בית שמאי, מאזור תעסוקה מטרופוליני לאזור מעורב.

• מוצע להוסיף לשימושים הניתנים לתכנון באזור בייעוד מעורב שמדרום לרחוב ישראל ב"ק את מקבץ השימושים לתעסוקה 2, כך שיתאפשר לשימושים הקיימים להמשיך להתקיים גם בתכנון חדש כגון: מוסכים, מסגריות, נגריות, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון.

• תמהיל השימושים באזור שבייעוד מעורב מדרום לרחוב ישראל ב"ק ייקבע במסגרת עדכון מסמך מדיניות. המלצת צוות התכנון תהיה לא לאפשר שימוש מגורים בחלק זה וזאת כדי לאפשר קיומם של שימושים ייחודיים, בכלל זה שימושי תעסוקה 2, שימושי בילוי וכד'...

2. **כיכר גבעון** – מוצע לקבוע בטבלה 5 – לא לאפשר שימושי מגורים וזאת כדי לא לדחוק החוצה שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2 ולאפשר הרחבת פעילות שימושים אלו באזור.

3. **כיכר חשמונאים-קליבך** – הצומת תחומה בדפנות מרקמיות שמייצרות חלל עירוני מאופיין וייחודי. לעתיד לבוא עם התחדשות המרחב חשוב לשמור על איכויות אלה. לפי תא/5000 הדופן המערבית נמצאת בתחום מרקם בנוי לשימור. מוצע להוסיף את דפנות הצומת כולן.

4. **בי"ח איכילוב** - לצורך הסדרת מסגרת התכנון באזור בייעוד למוסדות ציבור, מוצע להגדיל את הרח"ק המירבי מ-4 ל-6 ואת מספר הקומות מ-25 ל-30.

ג. העצמת העירוניות ברחובות הראשיים מחייבת תשומת לב לחיזוק הקישוריות וההליכתיות במרחב מרכז העיר. מוצע לקבוע טבעת ירוקה נוספת במרכז העיר:

1. **שדרת נמיר** - בתחום מרכז העיר, בין הירקון בצפון ושאול המלך בדרום, מוצע להוסיף ציר ירוק. הרחוב הוא אחד מצירי הרוחב המרכזיים במרכז העיר אך במצב הקיים הוא מתפקד כדרך שחסרה מאפיינים עירוניים. לצורך מימוש כוונות תכנוניות להפוך את הדרך לשדרה פעילה זאת במקביל לעדכון מסגרת הבינוי לאורכו.

2. **שדרת הקריה** – בהמשך לשדרת נמיר, משאול המלך בצפון ועד רחוב הרכבת בדרום, מוצע להוסיף ציר ירוק. בשדרת הקריה מבוצעת תכנית פיתוח שלמעשה יוצרת ציר ירוק שאנו מציעים לקבוע בעדכון תא/5500. כך ייווצר רצף ירוק מפארק הירקון ועד פארק המסילה וחוף יפו.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (5)	15/03/2022 1 - 0009-22



### שימור – רובעים 1-9

#### **נתונים כללים מצב קיים:**

**שטח** – כל מרחב העיר

**מרקמים לשימור** -

11 אזורי תכנון

**סה"כ התראות לשימור** - כ 2800 ( 5.8% ) מכלל המבנים בעיר

בתוכניות לב העיר, תוכנית השימור, יפו

ההיסטורית, בתי באר, פלורנטיין ותוכניות

נוספות.

**פריסה מרחבית** - מרכז-1671, יפו והדרום-1100, צפון-21, מזרח-8

#### **קידום תוכניות ליישום השימור - ממועד אישור תוכנית השימור תא/2650 מקודמות 128 תוכניות :**

- 72 תוכניות אושרו : 53 תוכניות לניוד + 19 תוכניות לשימור

- 56 תוכניות בטיפול : 35 תוכניות לניוד + 21 תוכניות לשימור

#### **סה"כ מבנים בהג"מ- כ 230 מבנים מתוכם 190 בתוכנית השימור 2650ב**

50 מבנים ניידו זכויות בהיקף של עד 50,000 מ"ר . נותרו לניוד כ 150,000 מ"ר נוספים . מתוכם :

- 14 מבנים שומרו באמצעות קרן הסכמי שימור

- כ 10000 מ"ר לניוד זכויות מבוצע בסיוע עירוני באמצעות קרן הסכמי שימור

**מכלל המבנים לשימור** : 85 מבנים מבצעים שימור באמצעות סיוע מענק מקרן השימור וקרן הסכמי

השימור העירונית בסה"כ 13.64 מל"ש

#### **חזון תכנית המתאר תא/5000 – בנושא שימור :**

1. הגדירה שימור ערכי טבע, נוף ומורשת במרחבים גיאוגרפים
2. קביעת הוראות להכנת תוכניות והגדרת השימור כמרכיב בעל חשיבות כלל- עירונית
  - כחלק מהתועלות הציבוריות
  - כתוספת שטחים מעל הרח"ק המירבי
3. עיגון סטטוטורי של אזור ההכרזה
4. קביעת הנחיות עיצוב ושימור איכותיהם של מרקמים בנויים לשימור.
5. הגדרת סמכויות הוועדה המקומית ביחס להכרזה על מבנים לשימור

#### **מטרות עדכון תא/5500 – בנושא שימור :**

עקרונות החזון של תכנית המתאר המאושרת תא/5000 נותרו ללא שינוי בנושאי שימור ערכי טבע, נוף ומורשת. מטרת עדכון תא/5500 הן שיכלול הכלים ופישוט הליכים להשגת החזון התכנוני, בדגשים הבאים :

1. קידום העיר על ידי פיתוח בר קיימא של סביבה עם זהות מקומית עירונית אטרקטיבית.
2. קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור מורשת נוף וסביבה.
3. הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור ויעול הליכי תכנון, הגדלת העצמאות של הוועדה המקומית, הנגשת התכנית ופישוטה.

#### **עדכונים מוצעים תא/5500 – בנושאי שימור :**

1. שמירה על זהות מקומית
  - איכות תכנונית גבוהה הכוללת שמירה על זהות מקומית ברמה המטרופולינית , וברמה השכונתית
  - עת קידום התחדשות בשכונות מגורים ובמרקמים קיימים בעלי איכויות אדריכליות, נופיות, בעלי חשיבות במערך השימושים הפועלים בהם או במורשת התרבותית של המקום- הוספה למטרות התוכנית.
  - שמירת מבנים כערך בר קיימא במסגרת קידום התחדשות אורבנית
  - חיזוק השימור ותמרצו כמרכיב בעל חשיבות כלל עירונית

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - <u>                    </u> - <u>                    </u> <b>עדכון תכנית המתאר</b>	<b>15/03/2022</b>
<b>דיון בהפקדה (5)</b>	<b>1 - - '22-0009</b>

- הגדלת הקפי ניווד הזכויות המותרים מעבר לרח"ק המירבי.
- הגמשת התכנון במוקדי מסחר שכונתיים כעיר רב מוקדית, תוך חיזוק הזהות המקומית של השכונות

- 2. עצמאות הוועדה המקומית ופישוט הליכים סטטוטוריים**
- שינוי הוראות בינוי החלות על אתר לשימור - בסמכות הוועדה המקומית
  - החלת מנגנון הניוד בתוך תוכנית המתאר – יאפשר ניווד זכויות בסמכות ו. מקומית
  - הרחבת מנגנון השימור כתועלת ציבורית עבור מבנים שאינם בתוכנית השימור העירונית (ב2650)

- 3. עדכונים במרחב גיאוגרפי**
- ערכי המורשת מוטמעים ב'מרקמים לשימור' ובמרחבי התכנון. הנושאים הוצגו לוועדה במסגרת עדכוני המתאר ע"י מחלקות התכנון.

## שיתוף ציבור: תהליך השיתוף עבור תכנית המתאר הינו יישום בפועל של החזון העירוני ושל



**הזמנה להצגת תהליך עדכון התכנית**

אזור: עטון / מרכז / מזרח / דרום - יפו

נוה נשאני, נוה טוסד, שפירא, פלדנוסין, קריית שלום / יום שלישי, 22.3.22, 19:00 - 20:00

כדאי להשתתף על השמיעה של תלמידי-יפו בשנים הבאות. הפיתוח של תלמידי-יפו בשנים הבאות.

בתכנית:  
- הסבר על התכנית המתעדכנת והשפעתה על החיים שלנו בעיר  
- הצגת המפרט והעדכונים המרכזיים - שאלות ותשובות  
כדאי להכיר, ללמוד ולהיות מעורבים

לחצו להרשמה למפגש ולקבלת קישור זום

למידע וזיט כדאי  
הטלפון: 04-8522000  
מזמנים: 04-8522000  
מזמנים: 04-8522000  
מזמנים: 04-8522000  
מזמנים: 04-8522000

**כדאי להשתתף**

- 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 מטרת הליך השיתוף:
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 חיצוניים שונים לפי הנדרש - **יבוצע בהמשך**;
    7. הנגשת התכנית וליווי שלב התנגדויות - **יבוצע בהמשך**.
- טרם הדיון הראשון בוועדה, ובהתאם למתווה שאושר, נערכה סדרת מפגשים ראשונה לציבור הרחב (במתכונת וובינר בחלוקה ל-5 אזורים עיר). בכל מפגש התשתתפו מאות תושבים. כל הפניות שעלו במהלך המפגשים תועדו ומענה יועבר לכלל הנרשמים שנכחו במפגשים.

## חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות עדכון המתאר)

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