

לכבוד
חברי הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**הנדון: כינוס מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מספר ישיבה: 22-0002**

אבקש להודיעכם על כינוס מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה שתיערך בתאריך
13/07/2022 בשעה 09:00 בבניין העירייה קומה 12 אולם האירועים החדש.

קישור לזום צפייה :

<https://tel-aviv.zoom.us/j/83901789502>

הנושאים על סדר היום :

1. תא/5500 עדכון תכנית המתאר – דיון בהפקדה.

בכבוד רב,

אהוד כרמלי, אדר'
מהנדס העיר

העתקים:	מר רון חולדאי
	מנחם לייבה
	הראלה אברהם אוזן,
	עו"ד
	ענת ענבר-גמליאל
	עוזי סלמן, עו"ד
	אהוד כרמלי, אדר'
	אורלי אראל
	חגית נעלי יוסף
	הלל הלמן, אדר'
ראש העירייה	
מנכ"ל העירייה	
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה	
סגן מהנדס העיר	
היועץ המשפטי	
מהנדס העיר	
מנהלת אגף תכנון העיר וס. מה"ע	
מנהלת תכנון אסטרטגי	
מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	



כללי:

בהתאם להחלטה העירונית לעדכון תכנית המתאר העירונית (תא/5000) שאושרה בסוף שנת 2016, מקדמות עיריית תל אביב יפו והועדה המקומית 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.

ועדת המשנה לתכנון ובניה דנה בעדכון תכנית המתאר תא/5500 בחודשים פברואר-יוני 2022 במועדים המפורטים בטבלה מטה. מסמך זה כולל את סיכומי והמלצות ועדת המשנה ומהווה בסיס לדיון במליאת הוועדה המקומית.

מועד	נושא הדיון
01.02.22	אזור מזרח
15.02.22	אזור צפון
01.03.22	אזור דרום ויפו
15.03.22	אזור מרכז ושימור
03.04.22	נושאי רוחב [1] – פרוגרמה; מגורים והתחדשות עירונית; עצמאות הוועדה המקומית ופישוט התכנית
03.05.22	נושאי רוחב [2] – תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים; סביבה, תשתיות והיערכות לשינויי אקלים
17.05.22	נושאי רוחב [3] – שטחים ציבוריים; תחבורה וניידות
21.06.22	דיון השלמות

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

מיקום/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 ושוניים.



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
 - השינויים והתמורות בשוק הדיור מציבים בפני העיר אתגרים מורכבים. עדכון המתאר מבקש להניח כלים חדשים ורלוונטים 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 מנגנוני ההקצאה של שטחי ציבור, באופן שיבטיח את איכות השטחים הציבוריים, כמו גם את התאמתם למציאות משתנה.
- תעסוקה מסחר ועירוב שימושים

¹ מקור: קובץ ארנונה, 27.12.2021

² לא כולל דיור מוגן ומעונות

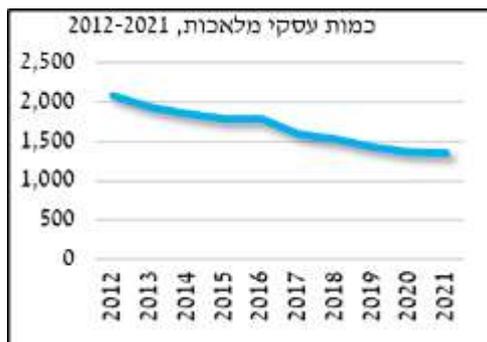
³ סכימת השטח במ"ר של מקבצי השימושים הבאים, בפי שמופיעים בקובץ ארנונה: אחסנה; ביטוח; בנקים; בתי תוכנה; דלא נייד; מוסדות פיננסיים; מלונאות; מסחר סיטונאי; מסחר קמעונאי; מקצוע חופשי; שרותי עזר; אומנים סופרים; משרדי קבלני בנייה ותשתיות; משרדי תחבורה והובלה; רוכלים; שרות ממשלתי, עירוני, אגודות, קונסוליות;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



- מאז אישור תכנית המתאר אושרו למעלה מ-3 מיליון מ"ר שטחי תעסוקה, מסחר ומלונאות בתכניות מפורטות, 42% בצפון העיר, 27% במרכזה, 20% במזרחה 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.



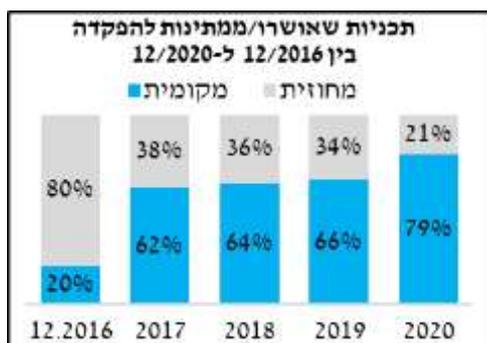
מלאכות – מניתוח נתוני ארנונה עולה כי בעשור האחרון (2012-2021) כמות נכסי עסקי מלאכות⁷ בעיר הצטמצמה משמעותית; בעוד שבשנת 2012 כמות עסקים אלו עמדה על כ-2000 נכסי עסקים סה"כ, בשנת 2021 היא עמדה על כ-1,350 בלבד (ירידה של 35%), זאת על אף שבאותה תקופה כמות נכסי העסקים בעיר עלתה ביותר מ-5%.

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

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

⁶ קובץ פוטנציאל תכנוני, עדכון 2021-2021.

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



כלכלי ותרבותי וקידומה של העיר בפיתוח בר קיימא היו חלק ממטרות התכנית הנוכחית ובאו לידי ביטוי במהלכים התכנוניים המפורטים.

מתווה עדכון תכנית המתאר:

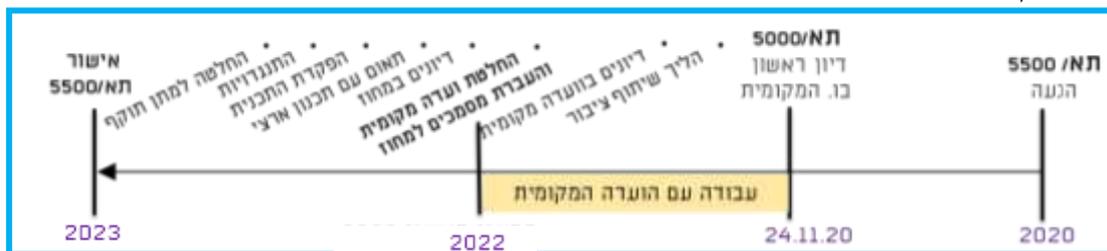
התכנון המתארי הכוללני הינו חלק משגרת תכנון כלל עירונית. שלב מרכזי בהסדרת שגרת תכנון זו החל בתחילת שנות ה-2000 עם עריכת פרופיל העיר (2002), חזון העיר והתכנית האסטרטגית (2005), כאשר לאור העקרונות האסטרטגיים שתכניות אלו התוו אושרה בשנת 2016 תכנית המתאר הראשונה של העיר – תא/5000. לאחר פרסום תא/5000 יצאה 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 לויז' עירוני לאישור תכנית תא/5500:



מצב תכנוני מוצע:

- ניסוח מטרות והנושאים לעדכון תכנית המתאר נגזר 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; הסרה) ביחס למטרות תכנית המתאר התקפה (תא/5000)

- מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות, **בדגש על תכניות בניין עיר מפורטות**, תוך שימת דגש להשגת המטרות הבאות:
- שימור וחיוזוק מעמדה של תיא-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם, באמצעות עידוד חדשנות, קיימות ופיתוח מוטב צמיחה מכלילה
 - 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 מוטב שידותים, קידום אורח חיים קהילתי ומקיים לשיפור איכות החיים של תושבי העיר בהווה ובעתיד
 - יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח **שטחי-מגורים** דרום העיר ומזרחה
 - נקיטת נישא אקטיבית להתחדשות עירונית וקידום פתרונות דיור [עירוניים] מכילים בכל חלקי העיר
 - קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וחיוזוק החוסן העירוני לעמידה במצבי משבר
 - קידום מערכת תחבורה רב-אמצעית שמממשת את הפוטנציאל הטמון בה לחיוזוק העירונית ומייצרת העדפה להתניידות בטוחה ומקיימת המבוססת על הליכה רגלית, תחבורה ציבורית ורכיבה על אופניים
 - פיתוח סביבת תחנות הסעת המונים ומתחמי התחבורה המשולבים כמרחבים עירוניים אטרקטיביים ופעילים
 - הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, מחדש, משתף ועצמאי, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון, הגדלת העצמאות של הועדה המקומית והנגשת התכנית ופישוטה

להלן עיקרי העידכונים המוצעים בנושאי הרוחב הכלליים ובנושאים האזוריים:

- 1. עדכונים רוחביים – כלל עירוני**
העדכונים הרוחביים המוצעים כוללים חלק מקדים העוסק בעדכון הפרוגרמה ושישה ראשי פרקים [1] מגורים והתחדשות עירונית [2] תחבורה וניידות [3] שטחי ציבור [4] תעסוקה, מסחר וערוב שימושים [5] סביבה, תשתיות והערכות לשינויי אקלים [6] עצמאות הועדה המקומית ופישוט התכנית. כפי שיפורט להלן:

1.1. עדכון פרוגרמה | אוכלוסיה | יחידות דיור | תעסוקה



תעסוקה (מיליון מ"ד)	יח"ד (באלפים)	אוכלוסייה (באלפים)	גודל משק בית		
7.5	198	433	2.15	←	שנת 2015
8.0	216	469	2.2	←	שנת 2021
8.3	227	500	2.2	←	צפי אוכ' 2025
18.3	415	913	2.2	←	קיבולת נומינלית
9.1	273	600	2.2	←	צפי אוכ' 2035
20	498	1,096	2.2	←	קיבולת נומינלית
					5000/תא
					5500/תא חלופה מומלצת

* תחזית אוכלוסייה מבוסס על תחזית האוכלוסייה העירונית, 2016.

* גודל משק בית נקבע לפי [השנתון הסטטיסטי 2021](#).

א. הנחות יסוד

- שמירה על המתודולוגיה של הנספח הפרוגרמתי תא/5000.
- העדכון הפרוגרמתי נובע מתפישות התכנון העירוני ונועד להבטיח את האפשרות להגיע למספר התושבים ויחידות הדיור הצפויים תוך שמירה על איכות כלל ההיבטים התכנוניים.
- צורך ביח"ד בשנת צפי 2035 | ע"פ תחזית עירונית לאוכלוסייה – [תרחיש עיקרי]: כ- 573 אלף תושבים שמשמעם כ- 260 אלף יח"ד (לפי משק בית עירוני ממוצע של 2.2).
- על פי 'התכנית האסטרטגית 2040' של מינהל התכנון, חלקה היחסי של העיר תל אביב יפו מכלל המחוז לשנת 2035 עומד על כ-273 אלף יח"ד⁸.

ב. עקרונות

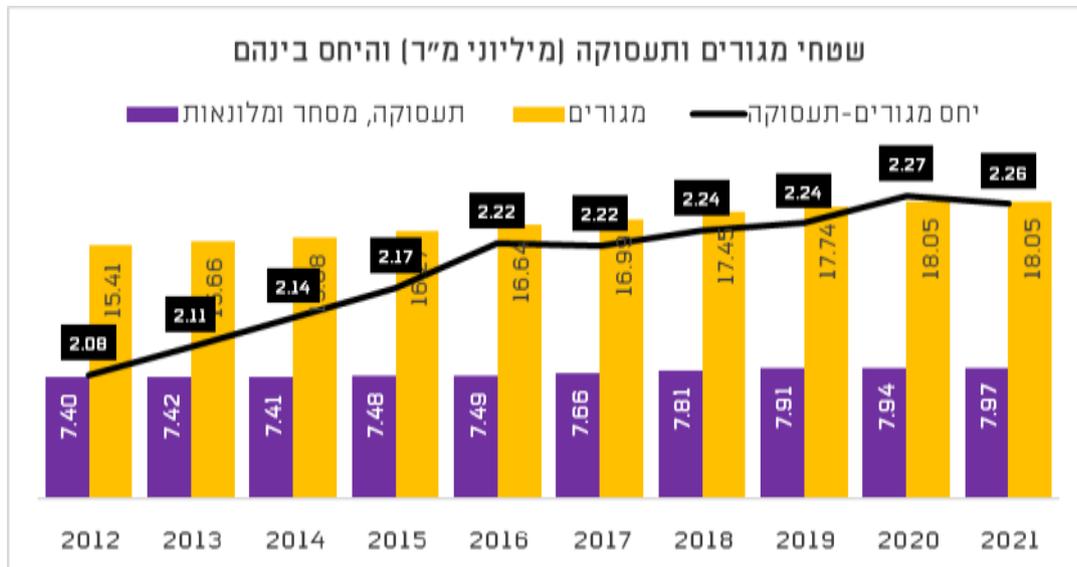
- במטרה לאפשר הגעה למספר יחידות הדיור הרצוי, נדרש להניח מלאי תכנוני פוטנציאלי גדול יותר – זהו המלאי הנומינאלי, המלאי התכנוני התאורטי המלא שמתאפשר מתוקף תכנית המתאר, כולל כל יחידות הדיור הקיימות והמתוכננות כיום.
- היחס בין תחזית יחידות הדיור והקיבולת התכנונית הנומינאלית נשמר בהתאם ליחסים שהתקיימו בתא/5000.

1.2. עדכון קיבולת תכנונית | תעסוקה

- הנחת יסוד:** מרכיב התעסוקה אינו עומד בפני עצמו והוא חלק ממארג השימושים העירוני, יחס השטחים בין שימושי מגורים ושימושי תעסוקה מגלם הן היבטים של העירוניות התל אביבית והן היבטים בבסיס הכלכלה העירונית. יחס זה עומד לאורך העשור האחרון על כ-2:1 מ"ר ומעט מעל זה, ועל ערך זה גם עמד יחס הקיבולת בתא/5000. ההמלצה במסגרת עידכון

⁸ מבוסס על חישוב יחסי של הערכת המימוש הארצית, בהתבסס על היעדים לכלל מחוז ת"א (תוספת של 4,160 יח"ד בשנה).

תא/5500 היא להמשיך ולשמר את היחס הנ"ל בהיותו מענה לתוספת המגורים הצפויה וכמנוע פיתוח עירוני מרכזי.

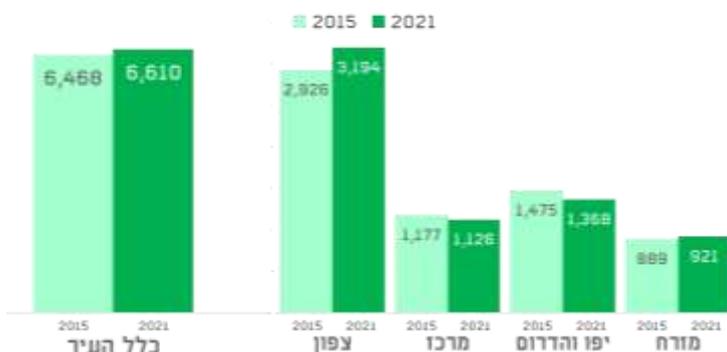


מקור: ארנונה, מערכת BO

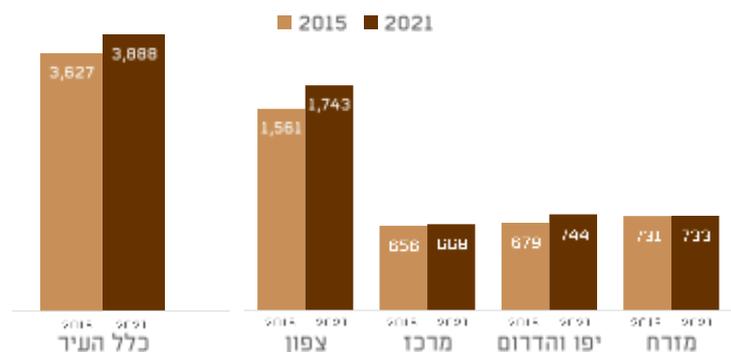
- **קיבולת נומינלית מוצעת:** כ-20 מיליון מ"ר (18.3 מיליון מ"ר בתא/5000)
- **קיבולת ריאליט נגזרת:** כ-14 מיליון מ"ר (12.7 מיליון מ"ר בתא/5000)

1.3. שטחי ציבור | פתוחים ובנויים

שטח קרקע לשטחי ציבור פתוחים (שצ"פ) בדונם קיים ומאושר בתכניות - השוואה 2015 ו-2021



שטח קרקע למבני ציבור (שב"צ) בדונם קיים ומאושר בתכניות - השוואה בין 2015 ו-2021



מקור: שכבת ייעודי קרקע מפורטת, 12/2015 ו-12/2021

* 2015: תמונת מצב טרום אישור תא/5000 (12/2015)

** 2021: תמונת מצב בשלבי הכנת תא/5500 (12/2021)

*** החישוב כולל: שטחי קרקע לשימושים מטרופוליניים אינם כלולים בחישוב

- **הנחת יסוד:** תא/5000 הניחה את המנגנון להקצאת שטחי הציבור בתכנון המפורט, עידכון התכנית מתמקד בתוספת כלים וסמכויות במטרה להשיג את היעד הבא:

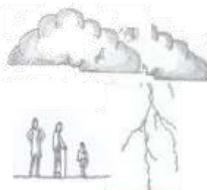
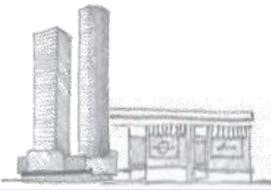
- **שטחים למבני ציבור ושטחים פתוחים:** שטחי קרקע הם המרכיב המרכזי בתשתית הציבורית העירונית. לפיכך, העידכונים המוצעים בתא/5500 נועדו להרחיב את האפשרות



לקביעת יעודי קרקע לצרכי הציבור, להנחות בדבר איכותם ולהסדיר ולצמצם את השימוש במנגנון החלף (החלפת יעוד קרקע בשטחים מבונוים ו/או קביעת ייעוד שטח פרטי פתוח).

1.4. עדכונים רוחביים מוצעים

העדכונים הרוחביים המוצעים לתכנית המתאר כוללים את ששת ראשי פרקים הבאים:

<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>

1. מגורים והתחדשות עירונית

- תשתית מתארית לתוספת וגיוון סוגי המגורים, דגש על הגדלת מלאי הדיור בהישג יד
 - דיור בהישג יד יידרש בכל תוכנית הכוללת מגורים (שיעור ומאפייני ההקצאה ייקבעו במסגרת מדיניות הדיור העירונית).
 - אפשרות לשילוב דיור בהישג יד **בשטחים ציבוריים (עמדתנו: בשטחים ציבוריים מבונים)** מעבר להקצאות הנדרשות לצרכי ציבור (ובכפוף לתקנות).
 - תוספת קרן דב"י המאפשרת, בשיקול דעת מהנדס העיר ובהחלטת הוועדה, מתן שווי כספי חלופי בפרויקטים בהם לא ניתן להקצות דב"י בשיעור הנדרש – **בבחינה**.
 - הוספת 'דיור להשכרה' למקבץ שימושי המגורים – הבטחת סמכות לקביעת ייעוד קרקע 'דיור להשכרה' לכשזה יתאפשר.
- הוראות לקביעת מנגנוני תחזוקה לצמצום יוקר המגורים והבטחת איכות התחזוקה לאורך זמן – תכניות הכוללות מבנים מורכבים יידרשו להתייחס לנושא תחזוקת המבנים והשטחים המשותפים. הוועדה תהיה רשאית לדרוש: מסמכים הנוגעים להיבטי תחזוקה, החלת מנגנונים כלכליים לתחזוקה, בדיקה תקופתית לבניין ועוד.
- שילוב היבטים חברתיים בתהליכי התחדשות עירונית
 - שילוב מבנים קיימים ושדרוגם (מתווה משולב).
 - הוראות לשילוב סקרים חברתיים והיבטים חברתיים.
- הסדרת פוטנציאל פיתוח המגורים בסביבת הסעת המונים – הסדרת פוטנציאל המגורים בסביבת הסעת המונים תוך תאום עם תכנית המתאר הארצית המשלימה למטרו (תמ"א 70).

2. תחבורה וניידות

- הטמעת תכנית המטרו
 - סימון מערך המטרו שלא הופיע בתא/5000, עיבוי ההתייחסות למרחבי תחבורה משולבים, [דרישה להנחיות לסביבת התחנות בתכנון המפורט - נגישות, קישוריות, הליכתיות ועוד]
 - עידכון הוראות לתכניות גובלות בסביבת הסעת המונים (תנועה, בטיחות, נוחות ועוד) וקביעת הוראות לתכנון מוטה תחבורה ציבורית.
- הנחת תשתית לשיפור מערך התחבורה הציבורית
 - סימון מסופים לפי תכנית האב וסימון אזורי חיפוש נוספים בהם זוהה צורך.
 - סימון רשת תחבורה ציבורית ראשית עירונית תוך אבחנה בין צירים ידועים לצירים לבחינה וקביעת הוראות להבטחת תשתית רשת האוטובוסים.
- התייחסות לתחבורה הציבורית בתכנון המפורט – תכניות מפורטות יכללו התייחסות למערך התחבורה הציבורית בתכנית ובסביבתה במטרה לעודד את השימוש בתחבורה הציבורית.



העדפת הולך הרגל בתכנון המפורט ומתן ביטוי לפירמידת סדר העדיפויות

- הרחבת אזור העדפת הולכי רגל לכלל שטח העיר
- כל תכנית תיתן עדיפות להולכי רגל בשימת דגש על נגישות, נוחות ובטיחות הולכי הרגל בתכניות מעל 5 דונם תיבחן האפשרות לציפוף רשת ההליכה והרחובות.
- כל תכנית מפורטת בתחומה צפויה תנועת הולכי רגל אינטנסיבית (אזור מע"ר, רחובות מסחריים, מוקדי פעילות משמעותיים), תכלול בחינה של רמת השירות להולכי הרגל.

הרחבת ההתייחסות לתחבורה עתידית ולמעבר מבעלות לשירות

- תכניות מפורטות ידרשו להנחיות לנושא חשמול וטעינה לאמצעים ממונעים.
- תכניות מפורטות ידרשו להנחיות לנושא חניות שיתופיות וחניית רכבים לוגיסטיים.
- תכניות בעלות מרכיב לוגיסטי משמעותי יידרשו למתן פתרונות לוגיסטיים במסגרת התכנית המפורטת.
- הוראות לחניונים ציבוריים ברי הסבה בדגש על תת הקרקע.
- אפשרות לקביעת חניונים לחנייה ארוכת טווח לרווחת התושבים, לתקופת המעבר והכללתם ברשימת התועלות.
- אפשרות להקמת מבני חנייה עיליים זמניים. בהתאם למדיניות העירונית. (ותמ"מ 5)
- אפשרות שימוש בשטחי תת קרקע גם למתחמים לוגיסטיים.

3. שטחים ציבוריים

התייחסות לשלד הציבורי העירוני (שטחי ציבור בנויים ופתוחים)

- עדכון הרשת הציבורית בראייה כלל עירונית - צירים ירוקים, רצפים אקולוגיים והידרולוגיים, חיבור בין אזורי העיר השונים ולערים שכנות וכד'.
- עדכון הגדרת ציר ירוק, בדגש על תעדוף הולכי רגל והמרכיב הירוק.
- פישוט והגמשת הוראות התכנית בהתייחס לצירים הירוקים.

שינוי שיטת חישוב הרח"ק

- בשיטה הנוכחית שטחי הבנייה הסחירים מחושבים מתוך שטח המגרש לבנייה לאחר 'ניקוי' שטחי הציבור. כלומר, הקצאת קרקע לצרכי ציבור מקטינה את פוטנציאל הפיתוח הסחיר. במצב זה קיים קונפליקט מובנה בין הקצאת שטחי קרקע ציבוריים לבין הפיתוח הסחיר.
- שינוי שיטת החישוב נועד להרחיב את האפשרות לקבלת שטחי קרקע איכותיים, לייצר וודאות ושקיפות כבר ברמה המתארית. זאת באמצעות ניתוק בין פעולת חישוב מסגרת שטחי הבנייה לבין ההליך התכנוני וקביעת שטחי הציבור בפועל. יודגש כי שטחי הציבור ייקבעו בהתאם לפרוגרמה ובהתייחס לנתוני התכנית.
- **הכלל:** שטחי הבנייה יחושבו על בסיס אחוז קבוע מהשטח הסחיר ברוטו (השטח הסחיר הנכנס לפי תכניות תקפות):
 - 70% בכלל העיר
 - 80% באזורי יעוד תעסוקה ובחוף הים



- **גמישות:** מקרים שלגביהם תינתן לוועדה אפשרות לחרוג מאחוז החישוב מהשטח הסחיר הנכנס:

<p>אפשרות לחישוב שטחי בנייה מאחוז גדול יותר משטח המגרש הסחיר לבנייה ברוטו</p>	מגרשים (שטח סחיר) קטנים מ-2 ד'
	תכניות להתחדשות עירונית באזורים להתחדשות עירונית * השטח לחישוב שטחי הבנייה בתכניות התחדשות עירונית לא יעלה על 85% מסך השטח הסחיר הנכנס
	תכניות שמוסיפות זכויות למבנים קיימים
	תכניות הכוללות בתחומן מבנים לשימור
<p>אפשרות לחישוב שטחי בנייה מאחוז קטן יותר משטח המגרש הסחיר לבנייה ברוטו</p>	תכניות גדולות על קרקע פנויה
<p>יתאפשר חישוב מסך שני הקווים הכחולים</p>	תכנית עם שני קווים כחולים שמקצה קרקע באזור אחר

- **הבטחת איכות שטחי הציבור המבונים והמימד הציבורי בשפ"פים ובזיקות הנאה**
 - הפסקת השימוש ביעוד 'שטח פרטי פתוח' כחלופה ל'שטח ציבורי פתוח'.
 - קביעת הנחיות המבטיחות את המימד הציבורי ואת איכות השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים הנקבעים בחלף הקצאה.

עדכון רשימת התועלות הציבוריות:

- **תוספת:** מסופי תחבורה ציבורית ומרכזי תחבורה אזוריים, תשתיות תחבורה עתידית, חניה ארוכת טווח לתושבים, קרן לשטחי ציבור (כולל אפשרות לפינוי והסדרת קרקע תפוסה), קרן דב"י (בכפוף לבחינה), 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.
- אפשרות להקצאת התועלת הציבורית במגרש שאינו המגרש מקבל הזכויות ובתנאי שהתועלות ייקבעו במסגרת אותה תכנית.

4. תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים

- **הרחבת עירוב השימושים ושיפור נגישות התושבים לשירותים**
 - עדכון ההגדרה של 'חזית מסחרית' ל'חזית עירונית פעילה'.
 - הוספת פוטנציאל רחובות בעלי חזית פעילה וצירים מעורבים בעיר, לצד הרחבת סמכויות הוועדה לקביעה ואו לפטור.
 - תוספת אזורים בייעוד 'אזור מעורב' ופישוט הוראות התכנית לגביהם.
 - הגדלת הגמישות לערוב שימושים באזורי מגורים, כך שניתן יהיה לשלב שימושי משרדים/תעסוקה ושימושים בעלי מאפיינים ציבוריים באזורי מגורים ברמות ערוב שונות.

הרחבת האזורים בהם יותרו מגוון תעסוקות ומלאכות



- התרת שימושי 'תעסוקה 2' ו'מסחר 2' גם מעל הקרקע כל עוד הם משתלבים בסביבתם ואינם מהווים מטרד.
- בתכניות באזורים המשנים פניהם, רשאית הוועדה לקבוע הוראות בתכנית החדשה למיתון הקונפליקט בין השימושים הקיימים בשטח לבין אלה שבתכנית המוצעת (רעש, ריח, רעידות וכד').
- **סימון מוקדי פיתוח עירוניים להעצמה** – עדכון הוראות התכנית בהתייחס למערך הסעת ההמונים וקביעת מוקדי העצמה.
 - העידכון המוצע מבוסס על התאמה מרחבית של הקטגוריות הקיימות של המע"ר (לדוגמה תעסוקה סמוך להסעת המונים) לשינויים במערכת הסעת ההמונים.
 - תוספת סימון תחום קטגוריית רח"ק עליונה בסמוך למוקדי התחבורה הארציים (סבידור, השלום וההגנה).
- **התחדשות מוקדי מסחר ותעסוקה מקומיים קיימים** – הרחבת תמהיל שימושים לשיקול הוועדה, תוספת זכויות, הגמשת התכנון ואפשרות לעלייה בגובה במטרה לאפשר התחדשות המרכזים המסחריים המקומיים תוך שימת דגש על הזהות המקומית ועל תפקידם ואופיים הציבורי.

5. סביבה, תשתיות והיערכות לשינוי אקלים

- הגדרת תשתית מתארית לתכנון בר קיימא – תוספת סעיף תכנון בר-קיימא בהוראות התכנית, ובו דגשים להתייחסות במסגרת התכנון המפורט.
- **היערכות לשינויי אקלים והפחתת פליטות גזי חממה**
 - הטמעת העבודה העירונית "היערכות לשינויי אקלים" (2020) בתכנית המתאר
 - הטמעת אמצעים למיתון אי החום העירוני.
 - דרישה לטיפול בגגות כחזית חמישית מועילה (אחוז ואופן הטיפול ייקבעו במסגרת מדיניות גגות מועילים).
 - הכללת איפוס פחמני כתועלת בתכניות גדולות כפתרון לצמצום פליטות.
 - סמכות הוועדה להנחות שילוב הנחיות בדבר ניתוח מחזור חיים (LCA) של הבינוי המוצע בתכנית והמלצות רלוונטיות לתכניות העיצוב והוצאת היתרים.
 - צמצום הריסת מבנים ועידוד שדרוג RE-USE למבנים כחלק משיקולי העלייה ברח"ק.
- **ניהול מי נגר בראייה עירונית כוללת** – סימון אזורי רגישות למי נגר בנספח התשתיות וקביעת הנחיות ודגשים מתאימים. בנוסף, אפשרות לקביעת מאגרי איגום על ותת קרקעיים בכל אזורי היעוד.
- **הפחתת עומס על התשתיות הציבוריות**
 - הנחייה להצגת הדירוג האנרגטי ודיווח על צריכת אנרגיה של המבנה, בהתאם למדיניות עירונית כפי שתיקבע.
 - איפוס אנרגיה במבני ציבור החל משנת 2025.



- הסמכת הועדה לדרוש שילוב מערכות להפחתת העומס על הרשת העירונית (אנרגיה, מים, פסולת וכדומה).
- עדכון מקבצי השימושים כך שיתאפשרו בכל העיר: שימושים יצרניים לאנרגיה, אגירה, ותפקוד אקולוגי (נגר וחום, טעינת רכבים חשמליים, מערכות פניאומטיות וכד'), חקלאות עירונית.
- הגדרת השלד האקולוגי העירוני - הסדרת ההגדרות של אתרי הטבע בעיר בהתאם לתפיסה אקולוגית עדכנית לכדי יצירת רשת עירונית כוללת (מבוססת על עוגנים טבעיים ורשת אקולוגית רציפה), וסימונה בנספח עיצוב עירוני.
- מימוש פוטנציאל תת הקרקע לשימושים מגוונים, נוכחיים ועתידיים בדגש על תשתיות
 - הרחבת מגוון השימושים שניתן להתיר בתת הקרקע, בדגש על לוגיסטיקה, מרכזי אנרגיה, תחבורה ומחזור לצד שימושים עיקריים גמישים.
 - הוראות לבנייה תת קרקעית איכותית שתאפשר מגוון שימושים (גובה, איורור וכד').
 - בסמכות הועדה לקבוע מתקני תשתית (חשמל, תקשורת, מים, רמזורים וכדו') בתחום השטחים הפרטיים - בגדרות המגרש, בחזיתות המבנים ובעדיפות לתת הקרקע.
 - סמכות הועדה לקבוע התניות בדבר הסבה של מרתפי חניה לשימושים אחרים בעתיד.

6. הרחבת עצמאות הועדה המקומית ופישוט התכנית

- הרחבת עצמאות הועדה המקומית בהיבטי שימור
 - הרחבת סמכות הועדה המקומית לשינוי בינוי במבנים ואתרים לשימור מחמיר.
 - הטמעת מנגנון נידוד זכויות בתכנית המתאר ובסמכות הועדה, גם למבנים לשימור שאינם מתכנית השימור.
 - הרחבת מנגנון השימור כתועלת ציבורית גם למבנים שאינם מתכנית השימור.
 - תכניות באזורי מדרגת רח"ק עליונה במע"ר יכללו לפחות 1 רח"ק מניוד משימור.
- הרחבת עצמאות הועדה המקומית – נושאים נוספים
 - סמכות לאישור תכניות מפורטות הכוללות רישום תלת מימדי.
 - סמכות לקביעת מנגנוני תחזוקה בדגש על תהליכי התחדשות ומבנים מורכבים.
 - סמכות לקביעת מתווה ניהול תחזוקה לאורך זמן.
- שמירה על עצמאות הועדה מול התכנון הארצי והמחוזי – תאום העדכון מול התכנון הארצי והכלת ההנחיות הרלוונטיות ותיקונים נדרשים בתכנית המתאר המחוזית (לדוגמה: תמ"א 1 משולבת, תמ"א 40 לתת הקרקע, תמ"א 41 לאנרגיה ועוד ועוד).

דיגיטציה, קליטת התכנית ב-iView (מערכת המפות העירונית) והנגשת המידע

- קליטת מידע והנגשתו במערכת המפות העירונית (GIS).
- קביעת מדדי הערכה לצד תכנית המתאר (SDGs).

פישוט התכנית

- ביטול הקלות אפשריות לגובה ועדכון מדרגות הגובה בהתאם (<4,9,20,30,45,45).
- תיקון ועדכון נוסחים לא ברורים בתקנון התכנית (הגדרות, מקבצי שימושים וכד').
- צמצום ומחיקת סעיפים (הפנייה להנחיות מרחביות, הסרת סימון מסמכי מדיניות, הנחיות לגובה קומות, הוראות הנוגעות לטכנולוגיות מסוימות, בדיקה תכנונית מוקדמת וכד').
- הרחבת האפשרות לרח"ק ממוצע גם בתכניות באזורים מעורבים, בתכניות הכוללות מבנים לשימור ובתכניות הכוללות מוקד תעסוקה ומסחר קיים.



עדכונים מרחביים

א. דרום העיר ויפו - רובעים 7-8

1. פלורנטין (אזור 702ג'): הגדרת אזור תכנון חדש במרחב תכנון הנגרים במערב פלורנטין,



והוספת שימושי תעסוקה 2.

2. פלורנטין (אזור 801): תיקון טעות בנספח העיצוב העירוני בגבול שנקבע בין 8-15 קומות (בין רחוב רענן ומרכולת), כך שסימון מרקם בנוי לשימור יחול עד רחוב מרכולת, בהתאם לשאר התשריטים.

3. פלורנטין (אזור 801ב): תיקון טעות במרחב תכנון גבולות לעניין רח"ק בתחום תוכנית 44 (תוספת עד לרח"ק 5).

4. מערב פלורנטין (אזור 702ב): תוספת שימושי תעסוקה 2.

5. מערב פלורנטין (אזור מעורב 702 ב'): תוספת שימושי תעסוקה 2 והרחבת אזור בנייה חריגה לסביבתה עד 30 קומות.

6. נווה שאנן (אזור 802): שינוי מאזור מגורים בבנייה עירונית לאזור מעורב, תוספת שימושי מסחר 1, תעסוקה 1, מסחר 2 ותעסוקה 2 ועדכון הרח"ק מ-4.2.5 ל-3.5.

7. נווה שאנן (אזור 802): תיקון טעות טכנית בהתאם לתכנית מאושרת, תוך שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים בבנייה עירונית לאזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים.

8. נווה שאנן (אזור 802ב'): שינוי יעוד מ-אזור מגורים בבנייה עירונית ל-אזור מעורב ותוספת שימושי מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 1, תעסוקה 2.

9. נווה שאנן (אזור 802א'): תוספת קומות והחלת רח"ק ממוצע לגמישות תכנונית.

10. נווה שאנן (אזור 802 ג'), ואזור 802 ד'): תוספת קומות - מעד 30 קומות לעד 40 קומות, בדופן רח' הרכבת ומנחם בגין.

11. נווה שאנן (אזור 802, דופן לבנדה): תוספת שימושי תעסוקה 2, תוספת קומות מעד 25 לעד 30 והחלת הוראות רח"ק ממוצע לגמישות תכנונית.

12. שכונת שפירא (אזור 803): הכללת השיכונים לאורך רחוב ישראל מסלנט כך שיתאימו למצב הקיים, תוך עדכון הייעוד מאזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה לאזור מגורים בבנייה עירונית ועדכון מספר הקומות מ-4 ל-8.

13. שפירא (אזור 803ג'): תיקון טעות בגולומב מסלנט בגבולות הפולגון 803ג'. תיקון הייעוד מ'אזור בבנייה עירונית ל'אזור בבנייה עירונית נמוכה', הסרת סימון 'מתחם להתחדשות עירונית' ותיקון מעד 15 קומות לעד 4 קומות.



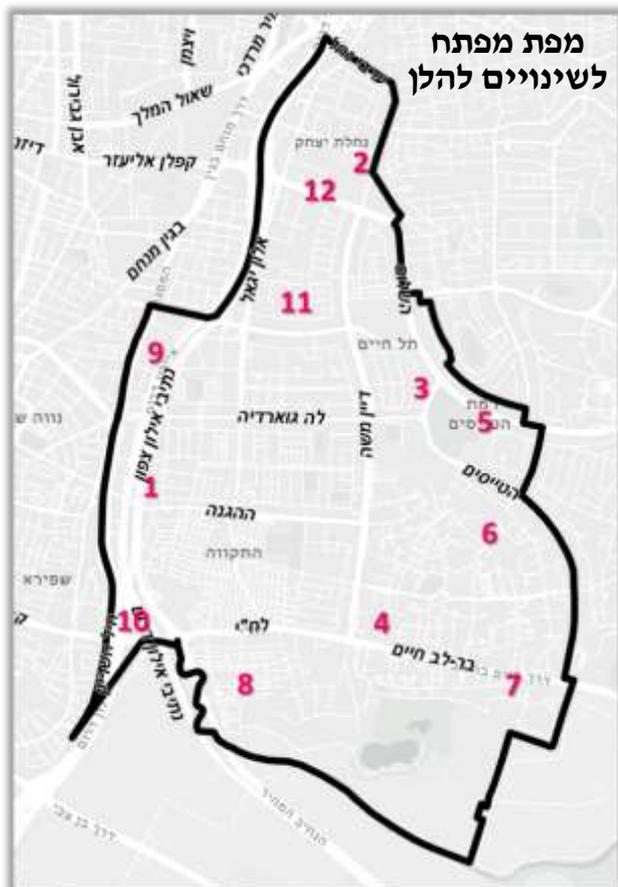
- 14. קריית שלום (אזור 804א')**: שינוי יעוד מ'אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה' ל'אזור מגורים בבניה עירונית' ותוספת קומות לעד 15, והרחבת הסימונים לאזור התחדשות עירונית ולבניה חריגה מסביבתה (בהתאמה לדופן בן צבי).
- 15. קריית שלום (אזור 804א')**: שינוי יעוד מ'אזור מגורים בבניה עירונית' ל'אזור מגורים בבניה נמוכה' והסרת סימון ההתחדשות העירונית.
- 16. ציר שלבים (ר' 72)**: העצמת מוקדי תעסוקה – תוספת רח"ק וגובה בקרבת תחנות המטרו, עדכון תמהיל שימושים מעד 25% לתעסוקה ללפחות 30% לתעסוקה ותוספת שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2.
- 17. ציר שלבים (ר' 72 באזור 707 א')**: עדכון ציר מעורב, קביעת תמהיל שימושים, תוספת רח"ק וסימון 'בניה חריגה לסביבתה', המאפשרת עליה לגובה עד 30 קומות.
- 18. בן צבי (ר' 83 - אזורים 707א', 706, 703)**: עדכון רח"ק מ-5 ל-6. לפחות 2 רח"ק יותרו לשימושי תעסוקה ומסחר בלבד. בצומת הרחובות גרינבוים בן צבי, בתחום אזור 707, הרח"ק המירבי יהיה 5 למגורים ומסחר.
- 19. 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.
- 20. מבואות יפו (אזור 703ב')**: שינוי ייעוד מאזור תעסוקה עירוני ואזור מגורים לאזור מעורב, תוך קביעת תמהיל 40% מגורים ו-60% תעסוקה ותוספת שימושי מסחר 2, תעסוקה 2 ותעסוקה 3.
- 21. מבואות יפו (703 ג', אזור מעורב)**: שינוי ייעוד קרקע מ'אזור מגורים בבניה עירונית' ו'אזור מעורב' ל'אזור מעורב', עדכון תמהיל השימושים ללפחות 30% לתעסוקה ותוספת שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2, עדכון מספר הקומות והרחבת סימון אזור התחדשות עירונית.
- 22. מבואות יפו (703 ה')**: תוספת שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2 ו-3. האזור יתוכנן בדגש על שימושי תעסוקה, מלאכה ומסחר. בנוסף, עדכון גבולות אזור תכנון העברת אזור 803א' מבואות יפו מזרח לתחום 703 ה'.
- 23. 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 בנייה בגובה עד 5 קומות.
- 24. צפון יפו (701א')**: עדכון מס' קומות בדופן הנמל מ-4 ל-6 קומות, למעט החזית המערבית הפונה לרציף העלייה השנייה, בו יותרו עד 4 קומות.
- 25. מרכז יפו (706ה')**: שינוי ייעוד מ'אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה' ל'אזור מגורים בבניה עירונית' בשיכונני אלברט קיוסו, ביטול סימון 'מרקם בנוי לשימור' באותו תחום והחלת סימון 'מתחם להתחדשות עירונית'.
- 26. שוק הפשפשים (701ד')**: עדכון רח"ק בהתאם לתוכניות תקפות מ-4.5 ל-3.6.
- 27. מרכז יפו (דקר ושיכונני חיסכון, אזור 706א')**: הסרת סימון "מתחם להתחדשות עירונית" מאזור גן דוידוף, כך שיתאים לייעוד הקרקע.
- 28. מרכז יפו (אזור 706ה')**: החלת מתחם להתחדשות עירונית בשיכונים ברח' שבטי ישראל, דבר המאפשר רח"ק 4 ובינוי בגובה עד 8 קומות.
- 29. מרכז יפו (705)**: עדכון מספר הקומות מ-4 ל-6 בדופן המערבית של רחוב יפת – משד' הבעש"ט בדרום עד רחוב פסטר בצפון.
- 30. מרכז יפו (706א', דקר ושיכונני חיסכון)**: הסרת סימון מתחם להתחדשות עירונית מחלק התחום המסומן כיום.



- 31. פרדס זלק (אזור 706ד')**: השלמת פוליגון התחדשות עירונית והגדרת אזור תכנון חדש, במטרה לפשט הוראות קיימות לאזור 706 א' לנושא הרח"ק שמטרתן אזור תכנון זה בלבד.
- 32. דרום יפו (704, דופן איילון וחיים הדר)**: עדכון מספר הקומות לאורך איילון, כך שתתאפשר עליה ל-25 קומות.
- 33. רחוב ארליך (706)**: עדכון מספר הקומות מ-4 ל-8 וחובת החלת חזית מסחרית גם על הדופן הצפונית של הרחוב.
- 34. שדרות ירושלים (706)**: עדכון מספר הקומות מ-4 ל-8 בדופן המזרחית בין הרחובות יהודה הימית ונס לגויים.



ב. מזרח העיר (רובע 9)



1. מרחב תכנון ההגנה: שינוי שלושת ייעודי המגורים בתחום המסומן ל'אזור מעורב', הוספת שימושי תעסוקה והוספת רח"ק וגובה בחלק מהתחום.

2. המובלעת בנחלת יצחק: סימון מתחם להתחדשות עירונית.

3. תל חיים: שינוי יעוד מ'אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה' ל'אזור מגורים בבניה עירונית' בתחום המסומן, כולל הגדלת רח"ק מעד 3 לעד 4. הוספת סימון 'חזית עירונית פעילה' לאורך דרך השלום ורח' לה גוארדיה.

4. שכונת כפיר: הוספת סימון מתחם להתחדשות עירונית בהתאם למדיניות כפיר.

5. רמת הטייסים: שינוי יעוד מ'אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה' ל'אזור מגורים בבניה עירונית' בתחום המסומן, כולל הגדלת רח"ק מעד 3 לעד 4. הוספת סימון 'חזית עירונית פעילה' לאורך דרך השלום ורח' ההגנה.

6. כפר שלם: סימון רח' ששת הימים כ'רחוב עירוני בעל חזיתות מסחריות.

7. לבנה: הוספת מוקד ציבורי חדש.

8. עזרא: הוספת מוקד ציבורי חדש.

9. מע"ר האיילון לאורך רח' המסגר: הוספת סימון מוקד ציבורי חדש.

10. 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.

11. אזור מעורב בצרון: שינוי יעוד מ'אזור מעורב' ל'אזור תעסוקה עירוני' בתחום המסומן לצורך הבהרה של קביעת תא/5000 במקום. הסרת שימוש מגורים ממקבץ השימושים המותר בתחום המסומן בהתאם לשהיה תקף בתא/5000. מספר הקומות המרבי ושיעור הרח"ק יהיו ללא שינוי.

12. מרחב מעורב 'השלום': שינוי הרח"ק המרבי מרח"ק 5.0 לרח"ק מרבי 7.0. מרכיב התעסוקה במסגרת תמהיל השימושים יוגדל מ-40% ל-50%.

ג. מרכז העיר – רובעים 3-6



1. **צומת מעריב:** מוצע לאפשר בדופן המערבית לתכנן לגובה שמעל 40 קומות, בדומה לדפנות המזרחיות של הצומת.
2. **רחוב נמיר:** רחוב מרכזי במרכז העיר שצפוי לעבור לאורכו קו מטר הכולל שלוש תחנות. במצב הקיים הרחוב מתפקד כדרך שחסרה מאפיינים עירוניים. לצורך מימוש כוונות תכנוניות להפוך את הדרך לשדרה פעילה בבינוי מעורב שימושים מוצע לעדכן את אזור הייעוד מ'אזור מגורים בבנייה עירונית' ל'אזור מגורים בבנייה רבת קומות' ולאפשר עד 15 קומות במקום עד 8 או 10 ובמקטע ויסוצקי לאפשר עד 25 קומות. כל זאת ברח"ק מירבי 7.5 לאורך דופן

נמיר. מימוש מסגרת התכנון ותמהיל השימושים יהיה בהתאם למדיניות התכנון.

3. **דופן שכונת מונטיפיורי:** מוצע עדכון נקודתי בין הרחובות גרשון ש"ץ, ישראל ב"ק, בדופן המערבית של רחוב בית שמאי, מ'אזור תעסוקה מטרופוליני ל'אזור מעורב'.
4. **דרום שכונת מונטיפיורי:** מוצע להוסיף שימושי 'תעסוקה 2', כך שיתאפשר לשימושים הקיימים (כגון: מוסכים, מסגריות, נגריות, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון) להמשיך להתקיים גם בתכנון חדש. כמו כן, מוצע לא לאפשר שימוש מגורים בתחום זה וזאת כדי לאפשר קיומם של שימושים ייחודיים, בכלל זה שימושי 'תעסוקה 2', שימושי בילוי וכד'.
5. **כיכר גבעון:** מוצע לקבוע בטבלה 5 שלא לאפשר שימושי מגורים בתחום זה וזאת כדי לא לדחוק החוצה שימושי 'מסחר 2' ו'תעסוקה 2', וכדי לאפשר הרחבת פעילות שימושים אלו באזור.
6. **צומת החשמונאים-קרליבך:** הצומת תחום 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.
7. **ביה"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 בהתאם לעדכון מדרגות הגובה.
8. **רחוב אבן גבירול:** הכלת תכנית אבן גבירול תא/4562 0643890-507 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. 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.



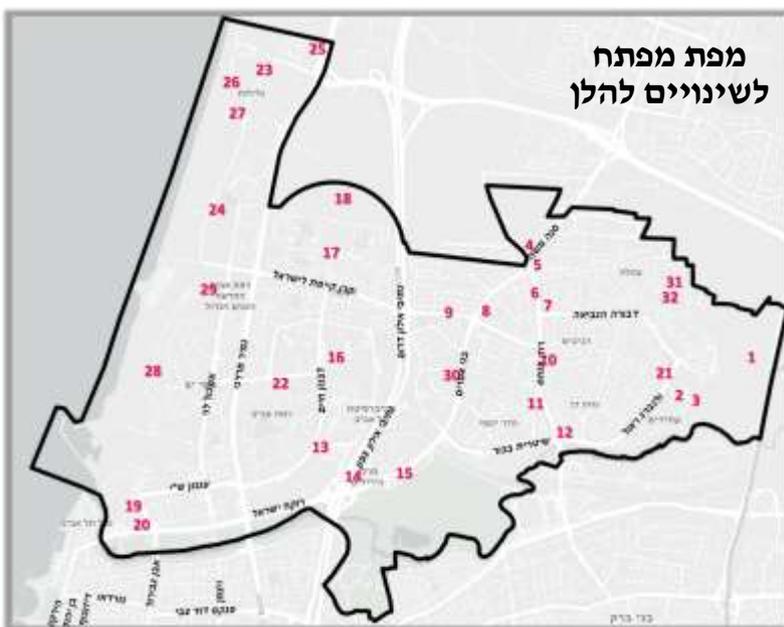
משמעות החלטה זו הינה ביטול ראסטר בניה נקודתית חריגה לסביבתה בדופן המזרחית של אבן גבירול בין רח' זיבוטינסקי לרחוב בני דן.

9. מערב מרחב המסילה – לפיד: שינוי לאזור מוטה מלונאות' על רקע 'אזור 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 צויין שהתכנון יהיה לפי מסמך מדיניות וכי 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.

10. דרך יפו-אילת: עדכון הוראות מיוחדות לציר זה (ר-51), כך שהרח"ק יחול לפי אזור הייעוד ואזור התכנון במקום רח"ק 7 רוחבי לאורך כל הציר.

ד. צפון העיר – רובעים 1-2

1. נווה שרת מזרח: פיתוח אזור לתכנון בעתיד כ'אזור מעורב' בתמהיל של 50% מגורים ו-50% תעסוקה ומבני ציבור.



2. אזור התעסוקה רמת החייל: התאמת הפיתוח לסביבת המטרו משני צידי רחוב הארד בו התחנה. סימון רחוב הארד בו תחנת מטרו כרחוב עירוני; כיכר עירונית בדבורה הנביאה וראול ולנברג בתחנת קו ירוק של רכבת קלה.

3. אזור התעסוקה רמת החייל: תכנון השטחים של חחיי לשעבר והתאמתם לסביבת המטרו בתכנית מרחב הארד הסמוכה לתחנה.

4. קריית שאול: העצמה לאור תמ"א 70 ותחנת מטרו סמוכה. אזור בעל פוטנציאל פיתוח משמעותי.

5. משה סנה (דופן צפון מזרחית) ובני אפרים (דופן צפונית): העצמה לאור תמ"א 70 ותחנת מטרו סמוכה. הוספת צמתים וחיבורים לאורך רחוב משה סנה.

6. משה סנה (דופן מערבית) ובני אפרים (דופן דרומית): העצמה לאור תמ"א 70 ותחנת מטרו סמוכה. העצמת בניה לאורך רחובות ראשיים ומימוש מדיניות פנחס רוזן.

7. משה סנה (דופן מזרחית): העצמה לאור תמ"א 70 ותחנת מטרו סמוכה. העצמת בניה לאורך רחוב ראשי.

8. בני אפרים ושלונסקי: התאמת הפיתוח לסביבת המטרו וחיזוק רחובות ראשיים שלונסקי ובני אפרים.

9. תל ברוך: העצמת התכנון בקרבת מערכות הסעת המונים וחיזוק רחוב עירוני בקק"ל.



- 10. פנחס רוזן דופן מזרחית:** העצמה לאורך הרחוב הראשי ברובע, תיקון המתאר כך שיתאפשר מימוש מדיניות מאושרת לפנחס רוזן.
- 11. פנחס רוזן דופן מערבית בשכונת הדר יוסף:** העצמה לאורך הרחוב הראשי ברובע, תיקון המתאר כך שיתאפשר מימוש מדיניות מאושרת לפנחס רוזן ומימוש מדיניות הדר יוסף. בניה נקודתית חריגה לסביבתה לאורך מבצע קדש – תיקון התשריט בהתאם לטבלה 5; הוספת חציות וצמתים לאורך פנחס רוזן לקבלת רחוב עירוני.
- 12. שיכון דן:** העצמה נקודתית בסמוך לתחנת הקו הירוק של הרק"ל.
- 13-15. תכנית שלד מרחב תחנת האוניברסיטה:** שיפור הנגישות המטרופולינית והעצמת השימושים הקיימים במרחב (כנסים ותערוכות, אקדמיה, ספורט, מוזאונים וטבע עירוני); יצירת סינרגיה בין המוסדות במרחב ושילוב שימושים תומכים; יצירת קישוריות בין כל חלקי המרחב-תחבורתית, תפקודית, פיזית, אנושית; שד' רוקח כרחוב עירוני; שמירה על אתרי טבע עירוני.
- 16. 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.
- 17. רמת אביב ג':** התאמת התכנון למערכות הסעת המונים, חיזוק רחוב עירוני ותכנון לעיר נגישה ברחוב אחימאיר.
- 18. דרום גלילות:** שמירה על אתר טבע עירוני (אקו-פארק), צמצום התחום לבניה למגורים רבת קומות לצד מערב, תוך גמישות לגבי המיקום המדויק, רוחב, תצורה וגודל "אזור מגורים בבניה רבת קומות", תמהיל 25-75 תעסוקה מגורים.
- 19. רובע צפון מערב (רוקח אבן גבירול):** העצמת זכויות בסמוך למערכות הסעת המונים – מתח"ם רדינג בכפוף לתיקון תמ"מ 5.
- 20. רובע צפון מערב (רוקח אבן גבירול):** תיקון גבולות הסימון הקיים (הפוליוגון) ויעוד הקרקע – פיתוח סמוך למרחב הסעת המונים – מתח"ם רדינג.
- 21. שכונת רמת החייל:** העצמה של שורת המבנים הראשונה ברמת החיל – בין רחוב הגולן לאורך ראול ולנברג בסמוך לשתי תחנות קו ירוק ולתחנת מטרו.
- 22. רמת אביב ב' ו-ג':** העצמת התכנון בקרבת מערכות הסעת המונים – מטרו וקו ירוק רק"ל ברחוב אינשטיין בדופן הדרומית בין חיים לבנון לדרך נמיר. חזית מסחרית רחוב אינשטיין. העצמת קניון רמת אביב – מוקד תעסוקה; כיכר עירונית נמיר-אינשטיין (תחנת רק"ל). עדכון אזור יעוד מיעוד בניה רבת קומות לאזור מעורב.
- 23-24. רובע צפון מערב (3700):** פיתוח צפון מערב העיר – עירוב שימושים, רחובות עירוניים. קישור לדרום גלילות ע"י בחינת ביטול שיקוע דרך נמיר; העצמה עתידית לחיזוק מוקד תעסוקה בצומת גלילות. שינוי יעוד מבניה רבת קומות לאזור מעורב, התאמת זכויות לתכנון המקודם.
- 25. רובע צפון מערב (צומת גלילות):** פיתוח צפון מערב העיר – עירוב שימושים, מוקד תעסוקה בצומת גלילות. שינוי יעוד מבניה רבת קומות לאזור מעורב, בניה נקודתית חריגה לסביבתה.
- 26-27. רובע צפון מערב (3700):** שמירה על ערכים אדריכליים, ערכי טבע, נוף, ומורשת – דיוק הפיתוח בסביבת החוף. שינוי יעוד מבניה רבת קומות לאזור מעורב.
- 28. רובע צפון מערב (שדה דב):** פיתוח אזור לתכנון בעתיד - הטמעת תכנית רובע שדה דב. מוסד מטרופוליני חדש ביי"ס ימי.
- 29. רובע צפון מערב (צפון נופי ים):** העצמת זכויות והגברת עירוניות בתכנית צפון נופי ים (לשעבר 3388). שינוי יעוד מבניה רבת קומות לאזור מעורב.





ד' תמוז תשפ"ב
03 יול 2022

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

30. מעוז אביב: תיקונים טכניים בסימון התחדשות עירונית והעלאת גובה בשכונה בהתאם למדיניות.

31. צהלה: תיקון טכני של גבול אזורי התכנון.

32. 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 נווה שרת (2014)



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:

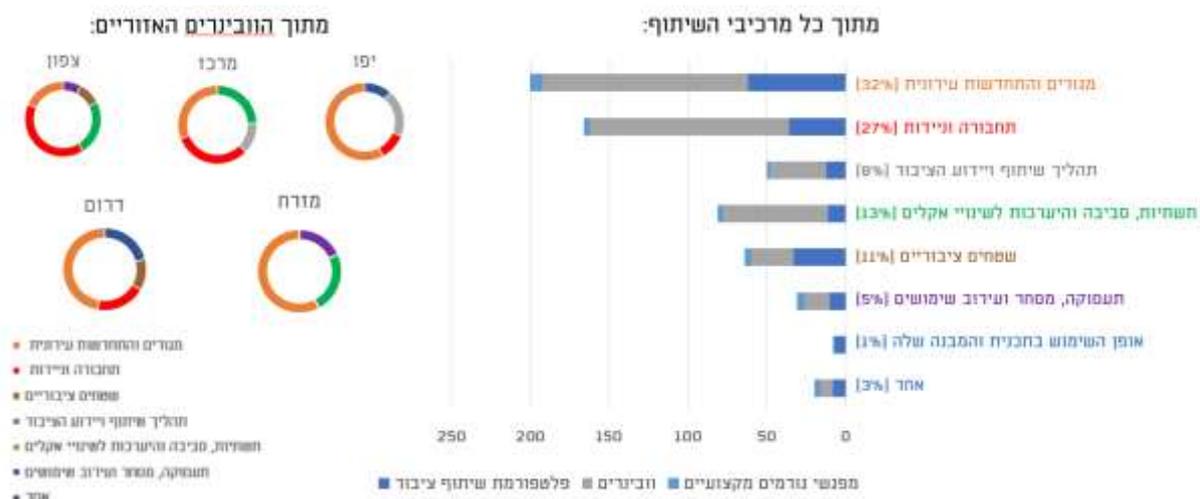
1. איסוף תובנות מגורמים עירוניים ושיתופי ציבור קודמים - **בוצע**
2. הגדרת מטרות ואסטרטגיה - **בוצע**
3. עמוד ייעודי מתעדכן באתר - בחודש דצמבר 2021 הוקמו דפים ייעודיים באתר העירוני לתהליך [עדכון תכנית המתאר](#). הדפים מתעדכנים באופן תדיר ומרכזים מידע מפורט ומונגש. עד כה נרשמו כ-30,000 כניסות לאתר העירוני. - **מתמשך**
4. השקת קמפיין והפצה – פרסום מודעה בתלושי הארנונה, בתחנות אוטובוס, שלטי חוצות, הפצה במדיה הדיגיטלית 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. יבוצע שוב בהמשך לפני הפקדה.**
7. מפגשי בעלי עניין מקצועיים – התקיימו שני מפגשי שיח עם 62 אנשי ונשות מקצוע מתחום תכנון, חברה, סביבה, יזמות, משפט וכלכלה. בהמשך יתקיים מפגש עם בני נוער - **מתמשך**
8. איסוף מידע שוטף - איסוף התייחסויות ישירות ועקיפות מהצ'ט של דיוני הוועדה ומהרשתות החברתיות - **מתמשך**
9. תערוכה בבית ליבלינג ומוקדים נוספים בעיר + מפגשים פרונטליים בנושאים ממוקדים - **יבוצע בהמשך.**



10. סרטון הסברה והפצה מידע נוסף מונגש - **יבוצע בהמשך**.

11. ליווי שלב התנגדויות והנגשת התכנית לאחר אישורה - **יבוצע בהמשך**.

עיקרי הנושאים וההתייחסויות שעלו בפעולות השיתוף:



חוו"ד מהנדס הועדה:

מומלץ להעביר את התכנית לדיון בועדה המחוזית לצורך הפקדתה.