

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 22-0007
כ"ח אדר תשפ"ב 01/03/2022 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:45
בנוכחות: משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון, מיטל להבי, נורי מאיה, אסף הראל

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד אסף הראל מיטל להבי ציפי ברנד פרנק רועי אלקבץ אלחנן זבולון מאיה נורי חיים גורן	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה חבר מועצה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה חבר מועצה סגן ראש העירייה חברת מועצה מ"מ וסגן ראש העיריה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם און, עו"ד אורלי אראל עו"ד פרדי בן צור רות אריאל אירית סייג-אוריון, אדר' פרנסין דויד, אדר' לריסה קופמן, אדר' אלון סיגלר אירית לבהר גבאי אלה דוידוף חגית נעלי יוסף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב – יפו מתכננת ניהול אסטרטגי
חסרים:	ליאור שפירא, עו"ד אופירה יוחנן וולק	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חברת מועצה
משקיפים	עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	נציג רשות מקרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד הפנים

פרוטוקול 22-0007 מיום 01/03/2022 אושר בישיבה 22-0009 מיום 15/03/2022

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 22-0007
כ"ח אדר תשפ"ב 01/03/2022 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:45
בנוכחות: משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון, מיטל להבי, נורי מאיה, אסף הראל

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 22-0005 ב מיום 15/02/2022
1.	1		עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (4) - אזור תכנון דרום העיר

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
01/03/2022	תא/5500 - עדכון תכנית המתאר
1 - 0007-222	דיון בהפקדה (4) - אזור תכנון דרום העיר

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 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; תעשיה 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).

מס' החלטה	התוכן
01/03/2022	תא/5500 - עדכון תכנית המתאר
122-0007 - 1	דיון בהפקדה (4) - אזור תכנון דרום העיר

– 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.

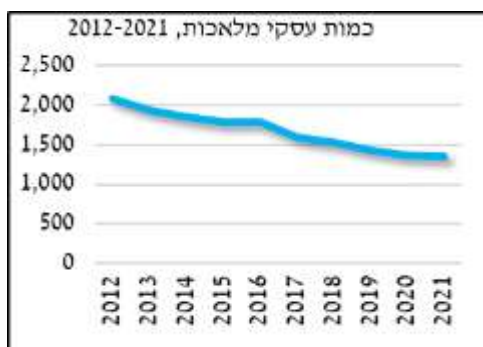
■ **סביבה והיערכות לשינויי אקלים** – בעשורים האחרונים נמצא כדור הארץ במגמת התחממות שמביאה עמה שלל אתגרים אקלימיים. תופעות אלה כוללות סופות ושיטפונות בעוצמות ותדירות גדלות, עומסי חום, מזיקים ומטרדים חדשים ואיומים על המערכות האקולוגיות. השלכות תופעות אלה על החיים בעיר, בשילוב עם מגמת הציפוף בישראל, דורשות גישה תכנונית המותאמת לאתגרי השנים הבאות. בפרט, מצב עניינים זה מציב בפני התכנון העירוני אתגר משמעותי בתחום ניהול מי הגר.

■ **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 מנגנוני 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.

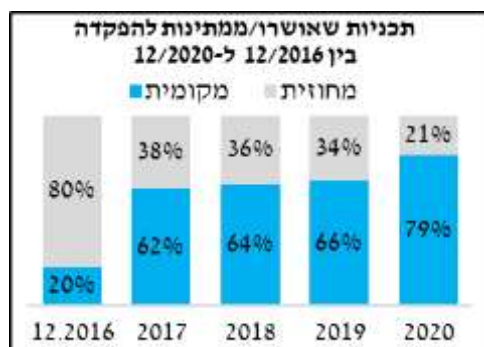
⁶ קובץ פוטנציאל תכנוני, עדכון 2021-2012.

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

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר כוללת תא/5000 אושרה לעיר בדצמבר 2016. תכנית המתאר מהווה מסגרת תכנונית לפיתוח העידי של העיר הן עבור העירייה והן עבור הציבור הרחב. תכנית המתאר הכוללת לעיר פועלת בשני מישורים עיקריים: במישור התכנוני המקצועי ובמישור סמכות הוועדה המקומית.

- במישור המקצועי מניחה תכנית המתאר הכוללת 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.

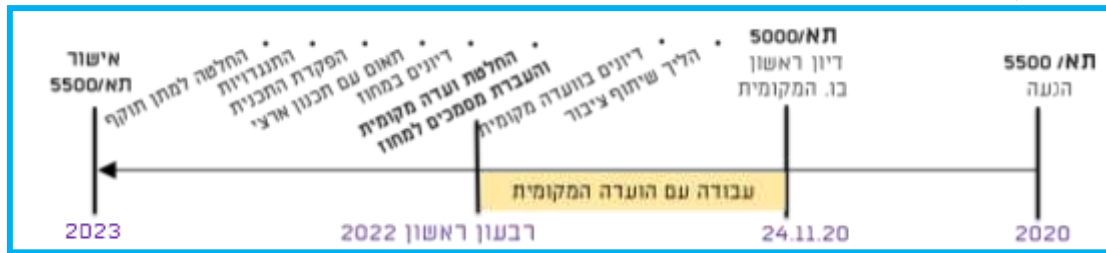


כך, מאחר ותכנית המתאר מהווה כלי מרכזי ליישום החזון העירוני, קיימת חשיבות רבה לעדכן את התכנית, לדייק אותה ולשמר את הרלוונטיות שלה למציאות משתנה.

חשוב אם כך להדגיש כי ב"עדכון" אנו מתכוונים למימוש של שני עקרונות מרכזיים במסגרת אישור תכנית המתאר:

התוכן ____ - תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (4) - אזור תכנון דרום העיר	מס' החלטה 01/03/2022 1 - 5500-0007
--	---

1. לוח זמנים מהיר לעדכון ;
 2. שמירה על מבנה ושפת התכנית.
- להלן לוח 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 האסטרטגית 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 תכנית בנין עיר ומטרות, תוך שימת דגש להשגת המטרות הבאות:	
1. שימור וחזקת מעמדה של תיא-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכן נקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם, באמצעות עידוד חדשנות, קיימות וביתחן מונח צמיחה מכלילה	
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 ומקיים לשיפור איכות החיים של תושבי העיר	
3. יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי-מגורים דרום העיר ומזרחה	
4. נקיפת גישה אקטיבית להתחדשות עירונית וקידום פתרונות דיר (עדיניים) מכלים בכל חלקי העיר	
5. קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וחזקת החוסן העירוני לעמידה במצבי מעבר	
6. קידום מערכת תחבורה רב-אמצעית שאמצעת את הפוטנציאל הממון בה לחיזוק העיריזות ומייצרת העדפה להתיידיות בטווח ומקיימת האבוססת על הליכה ונליה, תחבורה ציבורית ורכיבה על אופניים והליכה-הגלים	
7. פיתוח סביבת תחנות הסעת המונים ומתחמי התחבורה האשאלים כמרחבים עירוניים אטרקטיביים ופעילים	
8. העבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, מחדש משהתק ונעצמאי, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון, הגדלת העצמאות של הועדה המקומית והנגשת התכנית ובשיטות	

התוכן מס' החלטה 01/03/2022 1 - 0007-222 תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (4) - אזור תכנון דרום העיר	
---	--

להלן עיקרי השינויים/עידכונים המוצעים בהיבטים המרחביים ובנושאים הרחביים:

עדכונים רוחביים

שטחים ציבוריים - 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 וגיוון רשימת התועלות הציבוריות שניתן לקבוע בתכנית; - שילוב מגורים עירוניים מכילים בשטחי ציבור מבונים; - הבטחת איכות שטחי הציבור המבונים והמימד הציבורי בשפ"פים וזיקות הנאה.	תחבורה וניידות - 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.	מגורים והתחדשות עירונית - תשתית מתארית לתוספת וגיוון 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).
תשתיות, סביבה והיערכות לשינויי אקלים - 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.	תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים - 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.	
צמצום חסמים, הנגשה, הגברת ודאות ועצמאות הועדה המקומית - הרחבת עצמאות הועדה המקומית; - שמירה על עצמאות הוועדה מול התכנון הארצי והמחוזי; - דיגיטציה, קליטת התכנית ב-iView והנגשת המידע; - פישוט התכנית.		

עדכונים מרחביים



יפו ודרום העיר – רובעים 7-8

נתוני ארנונה אוגוסט 2021 :

- שטח - 10 קמ"ר (19% מהעיר)
- אוכלוסייה - כ-85 אלף נפשות (18% מהעיר)
- יח"ד - כ-42 אלף יח"ד (19% מהעיר)
- שטח ממוצע ליח"ד - 70 מ"ר (85 מ"ר ממוצע עירוני)
- שטחי תעסוקה ומסחר - 1.7 מיליון מ"ר (21% מהעיר)
- שטחי תעסוקה ומסחר לנפש - 20 מ"ר לנפש (ממוצע עירוני 17 מ"ר לנפש)

תמונת מצב תכנונית טרום תא/5000			
אזור	מצב קיים ארנונה, 12/2015	תוספת בתכניות מאושרות	תוספת בתכניות בהליכי תכנון
דרום ויפו	37,218	8,942	6,839

תמונת מצב תכנונית טרום תא/5500			
אזור	מצב קיים ארנונה, 7/2021	תוספת בתכניות מאושרות	תוספת בתכניות בהליכי תכנון
דרום ויפו	41,640	16,464	11,899

הרקע לעדכון תכנית המתאר לאזורים יפו ודרום העיר :

מאז אישור תכנית המתאר תא/5000 בשנת 2016 ניתן להבחין במספר מגמות :

- האצת תהליכי התחדשות עירונית באזורי מגורים שהוגדרו להתחדשות
 - פיתוח מע"רי לאורך צירי מתע"ן ואזורי המע"ר
 - עירוב שימושים באזורים המעורבים לתעסוקה ומגורים
 - הפיכת צירים נושאי תחבורה לרחובות עירוניים, הכוללים נתיבי תחבורה ציבורית, נתיבי אופניים ושבילים להולכי רגל
- מטרת העדכון הינה שמירה על המגמות כפי שהוגדרו בתכנית המתאר תא/5000 תוך דיוק, טיוב ושיפור.

עדכון תכנית המתאר תא/5500 יתמקד בנושאים הבאים :

1. פיתוח סביב מתע"ן

- העצמת מוקדי תעסוקה בקרבת מערכות תחבורה עתירות נוסעים
- עדכון תמהילים, תוספת תעסוקה ואיזון בין השימושים השונים.
- תוספת גובה לאורך צירי המתע"ן ובאזור התחנות

2. עירוב שימושים

מס' החלטה	התוכן
01/03/2022	תא/5500 - עדכון תכנית המתאר
1 - 0007-222	דיון בהפקדה (4) - אזור תכנון דרום העיר

- שינוי אזורים ביעוד מגורים לאזורים מעורבים למגורים ותעסוקה במבואות יפו ונווה שאנן
- קביעת תמהיל שימושים ברור בתא/5500 בין מגורים לתעסוקה
- תוספת שימושים מותרים לאזורים מעורבים – מסחר 2, תעסוקה 2
- הגדלת הגמישות בתמהיל שימושים באזורי מגורים
- העצמת מרכזים שכונתיים, הגדלת שטחי הבנייה גובה והוספת שימושים למסחר ותעסוקה

3. הגדלת הגמישות התכנונית

- קביעת אזורים נוספים המאפשרים רח"ק ממוצע
- הגדלת מספר הקומות המותר: מאפשר שימור, הקצאות לצרכי ציבור ובנייה מרקמית לצד מגדלים

להלן פירוט העדכונים לאור המפורט מעלה:

- **נווה שאנן:**
 - שינוי אזורי מגורים לאזורים מעורבים לתעסוקה ומגורים
 - תוספת שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2 לתמהיל השימושים באזורים מעורבים.
 - תוספת קומות באזורי המע"ר.
 - החלת רח"ק ממוצע לגמישות תכנונית.
- **מבואות יפו**
 - העצמת מוקדי תעסוקה – תוספת רח"ק וגובה בקרבת תחנות המטרו.
 - תוספת רח"ק וגובה לאורך רחובות עירוניים
 - שינוי יעודי קרקע מאזור תעסוקה עירוני ואזור מגורים מעורבים לתעסוקה ומגורים.
 - תוספת שימושי מסחר ותעסוקה לתמהיל השימושים באזורים מעורבים.
 - קביעת תמהיל שימושים באזורים מעורבים ולאורך צירים מעורבים.
- **פלורנטיין**
 - תיקון טעות בנספח עיצוב עירוני בגבול שנמקבע בין 8-15 קומות (בין רחוב רענן ומרכולת)
 - תיקון טעות במתחם גבולות לעניין רח"ק בתחום תוכנית 44 (תוספת עד לרח"ק 5)
 - תוספת שימושי תעסוקה 2 במערב פלורנטיין
 - הרחבת אזור לבניה חריגה מסביבתה לאורך רחוב שלמה.
- **צפון יפו**
 - עדכון מס' קומות בדופן הנמל, רחב המגדלור 4 ל 6.
 - עדכון רח"ק בשוק הפשפשים – בהתאם לתוכניות תקפות
- **מרכז יפו**
 - תוספת קומות לאורך רחובות עירוניים – מ 4 קומות ל 6 קומות לאורך יפת, ל 8 קומות בשדרות ירושליים וארליך.
 - תיקון סימון אזורים להתחדשות עירונית
- **דרום יפו**
 - שינוי במספר הקומות לאורך איילון, תתאפשר עליה ל 25 קומות.
- **נווה עופר**
 - תוספת רח"ק והגברת עירוב שימושים לאורך ציר מתע"ן

מס' החלטה	התוכן
01/03/2022	תא/5500 - עדכון תכנית המתאר
1 - 1 - 0007	דיון בהפקדה (4) - אזור תכנון דרום העיר

- העצמת מוקד תעסוקה מקומי קיים
-
- **שפירא**
- תיקון גבול אזור בבניה עירונית ואזור בבניה עירונית נמוכה בגולומב מסלנט.
- **קרית שלום**
- עדכון הפוליון להתחדשות עירונית כך שיכלול גם את הבלוק מצפון לרחוב הקשת, תוך מתן חריגה נקודתית בגובה הקומות.
- תיקון הפוליון להתחדשות עירונית והפחתת מס' הקומות המותר בדופן קרית שלום ובמרכז המסחרי.

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
ראש ארץ הולדתה כסדרת, מסלנט וארץ הולדתה

מטרות הליך השיתוף:

הזמנה להצגת תהליך עדכון התכנית

אזור: צפון / מרכז / מזרח / דרום - יפו

נוה ושאן, נוחה טוסד, שפירא, פלדנרסין.
קריית שלום 25.2.22, יום שלישי, 19:00

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

בתכנית:
- הסבר על התכנית המעודכנת והשפעתה על החיים שלנו בעיר
- הצגת המטרות והעדכונים המרכזיים
- שאלות ותשובות

בואו להכיר, ללמוד ולהיות מעורבים
לחצו להרשמה למסגש ולקבלת קישור זום

למידע נוסף: 04-8522080
המסגש יתקיים ברחוב בן-גוריון
מזמנים ומזמנים לקדום חידוש
אירוע המסגש באזור העירייה
ולדעת מנהלים על שאלות
העיוניות למסגש

לחצו להרשמה

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.

מס' החלטה	התוכן
01/03/2022	תא/5500 - עדכון תכנית המתאר
1 - 0007-222	דיון בהפקדה (4) - אזור תכנון דרום העיר

חו"ד צוות עידכון המתאר :

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-222 מיום 01/03/2022 תיאור הדיון :

ערן מאירסון : מציג את תכנית המתאר ליפו ודרום העיר..
 רועי אלקבץ : בחלק של קרית שלום בקטע הצפון מערבי מתוכן סדר גודל 700 דירות. בשכונה הזאת שומרים על המרקם הפנימי הסדר גודל הזה הוא סביר.
 אודי כרמלי : אתם רואים את המגמה. זה בעיקרון תיקונים ועידכונים. בודקים דברים שנשמטו. היום אנחנו מבינים את הרעיונות האלה.
 ערן מאירסון : ממשיך להציג את התכנית.
 מיטל להבי : למה אתה מוסיף איזור אם אתה לא משנה את הזכויות שלו?
 ערן מאירסון : אני לא מוסיף אזור .
 מיטל להבי : לא שינית כלום?
 ערן מאירסון : נכון.
 אודי כרמלי : אני מזכיר שאנחנו מתחילים את התכנית לעידן שאחרי הקלות. אנחנו נכניס הערות בכל מקום שעדכנו את ההקלה שנראה בזה סטייה ניכרת. יש שני מגרשים אחד שהיה ריאלטי הדרומי יותר ואחד מיומנה.
 מיטל להבי : זה מהצד של הגבעה של יפו?
 אודי כרמלי : זה מהצד השני של הגבעה של יפו.
 מאיה נורי : זה אזור בכלל לא נגיש.
 אודי כרמלי : נכון. הפרויקט שיגיע אליכם משנה שם את כל הדברים.
 ערן מאירסון : ממשיך במצגת
 אסף הראל : מה ההגיון
 ערן מאירסון : ההגיון בדופן המערבית שיש מרקם שהוא כבר שונה מהמרקם בצד המזרחי ויש תהליכי התחדשות יותר משמעותיים. הצד המערבי הוא הרבה יותר עדין ומרקמי.
 הצד המערבי שם זה אמור להיות שטחי ציבור, מסחר ומלונאות
 ערן מאירסון : אנחנו מדברים על יפת.
 מיטל להבי : יפת אמור להיות מורחב באיזו שהיא צורה? גם צריך להרחיב מדרכות. גם היום למוסדות החינוך קשה להיכנס כי אין מדרכה.
 ערן מאירסון : ממשיך
 מיטל להבי : אף פעם אני לא רואה שימושים של ירוק וחום.
 ערן מאירסון : את כל ההקצאות של החומים והירוקים את לא רואה אותם.
 אודי כרמלי : ב – 5000 קראנו לזה סלי שימושים שהכוונה היתה לייצר מה רמת האינטנסיביות שלהם וכו'. אנחנו נשארים עם זה. אנחנו בעיקר מוסיפים תעסוקה 1 תעסוקה 2. בכל סל כזה ובכל הסלים ניתן לעשות שטחים חומים, דרכים. השימושים הגנריים נמצאים בכל הסלים האלה.
 מיטל להבי : גם כשדנו ב – 5000 אני הייתי מאד נחושה שצריך לסמן את הירוק והחום ואפילו דרשתי שיהיה מצב יוצא מצב נכנס במפה.
 ערן מאירסון : ממשיך...
 מיטל להבי : מה אחוז המגורים לעומת התעסוקה
 ערן מאירסון : 40 מגורים 60 תעסוקה.
 ממשיך...
 אסף הראל : זה איפה שאישרנו את התכנית הקודמת לפני שבועיים ? התכנית של שומרון.. לוינסקי זה שם?
 ערן מאירסון : ברובו מחוץ לאזור הסגול
 חיים גורן : למה זה כאילו לא מגיע עד הרכבת?
 ערן מאירסון : יש שם מבנה לשימור.
 מצפון. אפשר לראות בתצ"א שההתחדשות באזורים האלה צריכה להיות באזורים אחרים.
 מה הגבול הצפוני?
 ערן מאירסון : הגבול הצפוני זה המבנה הציבורי שקיים פה.
 אודי כרמלי : היה חשוב שתראו את כל התמונה כולל בדרום. יש פה 2 מגמות מרכזיות ואפשר לצמצם את זה. מגמת אחת זה העשרת שימושים וזו מגמה שהתחלנו לפני שנה- שנתיים וקיבלה משנה תוקף ואנחנו

התוכן ____ - תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (4) - אזור תכנון דרום העיר	מס' החלטה 01/03/2022 1 - 0007-222
--	--

רוצים למצוא פתרונות שיאפשרו להם לחיות בתוך העיר עם מגבלות ועם התנאים שאנחנו מכירים. הדבר השני זה העצמות נקודתיות שיאפשרו פרויקטים ומספרים שאנחנו מכירים אותם. יש לנו תוכניות שמתקדמות. המגמה הברורה כאן זה לתמהל תעסוקה מגורים. החזון של דרום העיר להסתכל עליו כאזור מעורב. זו מגמה משמעותית שצריך להבין איך תל אביב של עוד 20 שנה מתארגנת. אנחנו ממשיכים מגמות קיימות. היו לנו ב- 5000 פרויקטים רציניים ומאסיביים. אנחנו מנסים לתמהל את זה ולא לוותר על האופי הסופר עירוני של דרום העיר ולהפוך אותה אך ורק למגורים.

חיים גורן: אחת הסיבות המרכזיות שהוצבו לנו זו סוגיית כניסת המטרו. לפי מה שאני שמעתי פה אין התייחסות להשפעות המטרו בעניין הזה.

אודי כרמלי: יש ואנחנו נדבר על הסוגיה הזו. אנחנו מנסים לאזן בין שתי עמדות מנוגדות שהיו כאן. זה הקו של המטרו שעובר באזור בדרום. לאורך שלבים אני מזכיר.

מיטל להבי: יפו זה שימור מול פיתוח והייתי רוצה לדעת איזה כלים יש לנו לשימור מול פיתוח ואני מדברת גם על שימור אוכלוסיות. במקום שאנחנו עולים ברח"ק האם אנחנו דורשים יותר דיור בר השגה? אני חושבת שצריך להתייחס לזה. יש לנו בעיה אקוטית בדרום שאין מספיק עצים ואין לנו מספיק חומים. רוב בתי הספר הם פרטיים ואני רוצה לדעת איך אנחנו מתמודדים עם הנושא הזה של תוספת ירוק ותוספת חום. אמר מהנדס העיר קודם שחלק מהשינויים זה מסקנות כתוצאה מפרויקטים ואני חושבת שלא נכון לעשות דיון רוחבי בלי לקבל את ה- 5000. ראיתי שבאליפלט אנחנו עולים לגובה ואני שואלת אם במסגרת תכנית מתאר אפשר לבטל את שביל המסילה.

אודי כרמלי: אנחנו כבר עושים את זה. יש תב"ע מתקצבת.

מיטל להבי: רק לדוגמא של השימור מול פיתוח שאלתי על הנמל והירידה. אני לא מבינה. נראה לי שזה נופל על התאטרון שם ורציתי לשאול המועצה לשימור אתרים את ההתייחסות לנמל.

אודי כרמלי: בואי נדבר על זה כשנגיע לנקודה.

מיטל להבי: אני חושבת שהנושא של מימון בין מגורים לבין תעסוקה במיוחד שאנחנו מבינים שהדרום הוא שמחזיק יותר מהתעסוקה אנחנו צריכים לראות את הנושא של מגורים ואיזה שוויון בין צפון לדרום. בואו תראו איך מאזנים קצת. הדרום כבר הרבה שנים טוען לקיפוח והייתי רוצה לראות איך תכנית המתאר מנטרלת את זה.

אודי כרמלי: דווקא כאן החלק היחסי של התעסוקה נע סביב ה- 20 אחוז. בניגוד לפער בין הצפון למרכז ששם מתרכזים רוב שטחי התעסוקה של העיר. השאיפה צריכה להיות סוג של איזון.

מיטל להבי: אני חושבת שצריך להתייחס גם לעליית פני הים. בתוך הנושאים שמדברים... דורון ספיר: זה בכללי. יהיו לפחות 2 ישיבות כלליות.

מיטל להבי: אני חושבת שדיבור על רח"ק צריך להיות... זה עניין הגובה ושימור של איזה מרקם אבל אמירה נקודתית צריכה להרגיש לנו. אני בטוחה שיש לכם הצדקות כמו שנתתם עכשיו לחיים גורן אבל אני אבקש יותר הסברים. הניסיון שלי עם הפוליגונים אני הולכת עם זכויות מגדלת. שתדעו את זה. מלי פולישוק: מיטל שאלה למה אין חום וירוק ואני שואלת למה אין עדכון של השטחים האלה? נראה לי קצת מוזר.

אודי כרמלי: מה זאת אומרת שינוי בחום ובירוק?

מלי פולישוק: אתה מעלה את מספר המגורים והתעסוקה ואתה לא עושה שום שינוי בשטחים החומים והירוקים.

אודי כרמלי: לא משנים את המנגנון.

מיטל להבי: אני קוראת עכשיו את המתאר מחדש וכל הדברים הנכונים רשומים בה אבל אין לנו כלים לבדוק ואין לנו כלים לוודא ואין לנו כלים ליישם.

אודי כרמלי: אתם רואים איזה מאמצים נעשים כאן לייצר שטחים חומים ושטחים ירוקים. רוב הדיונים שיש כאן זה על זה.

מיטל להבי: אני חושבת שהיה מסומן כל גינה וכאן לא מסומן שום דבר. חוסר סימון של החומים והירוקים מאפשר הסבה שלהם.

אודי כרמלי: את מדברת לפרוטוקול ואחר כך אנחנו פוגשים מידע מוטעה בכותרות בעיתון (כלכליסט) והם עושים מזה עניין.

אורלי אראל: אף אחד בעיר הזאת לא מקדם ב- 10 שנים האחרונות תכנון על מגרש חום. ויצו זה לא מגרש חום.

ערן מאירסון: מתחם הנגרים תיקונים. מציג את התכנית...

אסף הראל: אם מסתכלים על פארק המסילה זה מרכז. מה הסיבה למעט נוסטלגיה שאומרים שהיו נגריות ורתכים שאנחנו בלב העיר רוצים לאפשר במקום שיש בו צורך למגורים נגריות ומלאכה. היה פעם שזה היה בשולי העיר היום זה לא. מה הרציונל למעט שאתה אומר פעם היה פה?

ערן מאירסון: אם אתה הולך שם היום אלו אזורים שוקקי חיים וזה לא נוסטלגיה זה היום. זה מועדונים זה בעלי מלאכה זה יצרנות הייטק ודברים שלא יכולים להתקיים ביחד עם מגורים באותם הערכים שאנחנו מכירים במרכז העיר. אנחנו חושבים שזה ערך מהותי וחיוני לקיום העיר. עיר רק עם מגורים בלי אותם שימושים מפסידה הרבה מאד.

אסף הראל: איפה בצפון ובמרכז יש את השימושים האלה?

התוכן מס' החלטה 01/03/2022 0007-222' - 1	מס' החלטה 01/03/2022 0007-222' - 1
--	---

אודי כרמלי: אתה תפגוש בדיון הבא גם במונטיפיורי שאנחנו רוצים לעשות שימושי מגורים. פגשת בצפון את אזור הברזל שאנחנו מבקשים להגדיל שם מגורים. אנחנו עושים תוספת שימושים בכל מקום שאנחנו מגדילים. ושימושי לילה זה בא ביחד. גם ב תכנית של שדה דב וגם במפורטות אנחנו עומדים על הדברים האלה. להגיד לך שיתפתח אזור בשדה דב שמייצר, אני לא מכיר דוגמא בעולם שבו מרקם חדש נוצר מכלום מייצר מיצוי של כמה שכבות היסטוריה קיימות. זה אולי יקרה בעוד שני דורות בשדה דב. הדרום הוא הנושא הכי מובהק בנושא הזה.

אסף הראל: שדרות הקריה והמסגר שם היה כולו מוסכים בתעשייה כזאת וזה לא ישאר שם נכון? אודי כרמלי: זה כן יישאר. לא כמו שאתה מכיר אבל יהיו אפשרויות להכניס בתת קרקע. תעשה הבדלה בין מלאכה לתעסוקה. המלאכות אנחנו מקווים שישארו במקום יותר סטרילי ממה שהיה שם לפני כן.

אסף הראל: אני אומר חסן ערפה והאזור של פלורנטין הוא לגמרי כמו לב העיר. אודי כרמלי: אני לא מסכים איתך. גם הד.נ.א שלו לא מתפקד כך. האזור הזה נבנה בעיקר בבסיס כאזור מגורים. עכשיו אנחנו רוצים לשמור עליהם ולהשאיר אותם. את המיקס הזה אני לא יכול לעשות בלב העיר. זה נושא שצריך להבין את הקוד העירוני שקיים. מה שאנחנו מנסים לעשות זה להגיד שזה הקוד של מרכז העיר. הוא לא יהיה כמו מרכז העיר. יכול להיות שהמחירים והביקוש יהיו כמו מרכז העיר. ג'דס דיבר על פרבר מגורים עם צירים מרכזיים לעומת דרום העיר. זה היה סוג של סימון ההריסה של כל התעשיות המזהמות ועד לחזירת המגורים בעשור האחרון. אנחנו מנסים בתוך כל זה לשמור את הדברים אנחנו חושבים.

אסף הראל: איפה חוץ מקרית המלאכה יש מקומות שבהם לא נאפשר מגורים? אורלי אראל: דרום מונטיפיורי, באזור כיכר גבעון ובאזור התעסוקה בברזל. באזורים אלה גם לא נמליץ על מגורים.

אודי כרמלי: אנחנו עושים את זה כדי לאפשר איים של עסקים שלא יודעים לעבוד עם מגורים אפילו לא עם קצת.

אסף הראל: המחשבה שלא נאפשר מגורים כמו שפעם היה שלא מעשנים או כן מעשנים במטוס. ובצד הזה של הכביש מותר ופה אסור. וכאן מותר פעילות ופה אסור. קרית המלאכה זה כן בעיניי מראה אזור. אודי כרמלי: יש תגובה מצוינת כאן שיש מרכז מסחרי עם מועדונים למטה וזה מוקד לחיכוכים לבדוק עם אורלי האגדה הזו שאתה יכול לעשות הכל בכל מקום לא מתקיימת. אנחנו כן יודעים לממן את זה. אנחנו לא רוצים להיכנס לאזור שיש בו מגורים.

ערן מאירסון: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים 703 ב.

אסף הראל: בקיבוץ גלויות אין מגורים

אודי כרמלי: יש מגורים בקסטיאל בפועל אין.

חיים גורן: כל אזור המועדונים אפשר לשמור על השימושים שם.

ערן מאירסון: זה בדיוק מה שאנחנו רוצים לעשות

חיים גורן: אפשר לחיות איתם במקום של מגורים

אודי כרמלי: לא. יש הבדל בין המועדונים שמושכים אלימות לעומת הבארבי כמו האומן, שמושכים פעילות אינטנסיבית בתת קרקע אין עם זה בעיה.

אסף הראל: ככל שהעיר מתפתחת והכסף נכנס למבואות יפו ברגע שהכסף יגיע הברבי והזפה הכסף לא יגיע אליהם... לא ברור

אודי כרמלי: ערך הקרקע של תעסוקה מול מועדון הוא תחרותי זה לא מול מגורים. ברגע שאני כופה להכניס את השימושים אני מייצר את הפוטנציאל. מה יקרה איתו זה תלוי בעוד גורמים אחרים.

אסף הראל: ככל שמגדילים את המגורים אתה מקטין.

ערן מאירסון: אנחנו רוצים לאפשר השארה של אותו מבנה תעסוקה שפירסמנו את 77-78. אותם אזורים נטולי מגורים אלו האזור הצפוני.

אסף הראל: השינויים הללו מביאים עוד הגדלת השינויים. אם אתה מביא יותר מגורים הם דווקא אלה המספרים שישאירו את השימושים

ערן מאירסון: היום בתכנית המתאר בגלל חוסר הבהרה תוכנית המתאר מאפשרת.

ערן מאירסון: יפו שיכונים, אלברט קיוסו אזור 706ה'

אסף הראל: מ' 4 15

ערן מאירסון: מ' 4 8 עם התחדשות עירונית, אזור שנצבע במברשת רחבה.

ערן מאירסון 701 ד – שוק הפשפשים

אסף הראל: מה מצב התנגשויות של המגורים בשוק.

אירית סייג: פה הם לא נצלו את הזכויות

אורלי אראל:

ערן מאירסון: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים. 703 ג'

התוכן ____ - תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (4) - אזור תכנון דרום העיר	מס' החלטה 01/03/2022 1 - 0007-222
--	--

אסף הראל: למה לא להגדיר באזור הזה שצמוד לבלומפילד איזה דופן שלא תהיה מגורים חיים גורן: דופן שיהיו בה שימושים שבתת הקרקע פחות סביר שיהיה.

אסף הראל: האם מאפשרים מגורים בכולם

אורלי אראל: התוכנית על הדופן של בלומפילד לא מאפשרת מגורים אלא בצד השני

דורון ספיר: בצד הצפוני של בלומפילד יש מגורים

אורלי אראל: יש שם זכויות למגורים ויכול להיות שיש בנין של שתי קומות ויש מצב בשטח בנוי ההנחיה היתה שתוכנית מתאר לא פוגעת כי אז אתה נחשף לתביעות 197.

אודי כרמלי: זה לא מונע, הדגש הוא שאנחנו מעגנים כאזור מעורב. בדופן הזו יש מבנה ולוקחים את כל הדופן, והדופן השניה עם זכויות למגורים ולאיין אותם זה בעייתי.

דורון ספיר: יש מבנים שאפשר להעביר את התעסוקה קדימה. לא צריך לבנות ליד בלומפילד מגורים.

אודי כרמלי: את הדברים אנחנו נשקול. אני גרתי הרבה שנים בבית אשל בשוק הפשפשים וכל גול הייתי קופץ לתקרה.

מיטל להבי: יש כאלה שבחרים לגור ליד מגרש כדורגל.

אודי כרמלי: לכן אני חושב שאסור להסתכל על מגרש כדורגל כחור שחור.

אסף הראל: כן הייתי שואף באזור הזה למצוא...

אודי כרמלי: לזה אנחנו מסכימים לגמרי. אנחנו מציעים לתגבר אבל לבוא ולהגיד אם הייתי יכול לקחת את האזור שבין סלומון לבין בלומפילד לאזור ללא מגורים יכול להיות שזאת היתה חלופה קיימת.

אסף הראל: יכול להיות שברגע שאתה מוסיף זכויות אתה מפצה. היה לך בניין של 8 קומות של מגורים ואתה הופך אותו עכשיו ל - 20 קומות מי אמר שיש לך פגיעה?

אודי כרמלי: יש פגיעה.

אסף הראל: מגדירים רק את התעסוקה פה. זה בסדר. אני אומר שילכו עוד צעד. ברגע שזה גדל אתה יכול להוציא את שימוש המגורים מדופן מסוימת כי אתה מפצה על זה. ההשפעה של בלומפילד היא לא רק על הדופן הצמודה. אנחנו קובעים את הדיון בהתאם.

אודי כרמלי: כדי לעשות את זה אני צריך למתוח קו ולעשות אזור ללא מגורים אבל כן אני יכול לקחת את המגמה ולחדד את המגמה כך שתמהילים תהיה העדפה לשימושי תעסוקה מסחר 2 וכו' באזור הסמוך לבלומפילד ואת אזור המגורים להעביר צפונה.

אירית סייג: יש לנו תכנית של חזק ואמץ. התכנית שאנחנו מקדמים הם בסמוך לבלומפילד כוללות מגורים לא תעסוקה לכיוון הפארק. אני חייבת לומר שבהמשך למה שנאמר כל מה שקודם ברדיוס די גדול מבלומפילד שומעים עדיין את בלומפילד וההשפעה שלו היא על כל הסביבה.

אלחנן זבולון: בנווה עופר התחילו לעשות מחסומים. ביום שיש משחק אתה מושבת.

מיטל להבי: עשינו מאמץ לעשות שאטלים אין לנו היום חניון לטווח ארוך כדי לאפשר הגעה שלא ברכב פרטי לבלומפילד. הרכבת היא במסלול אחד ולא ברור שהוא יעבוד בשבתות או בשעות הלילה כשיש משחקים ואני חושבת שצריך להתייחס גם לזה במתן מענה לצרכים באזור אפילו לא לטובת רכב חסום. תמצאו מקום ביפו שיהווה את החניון לשאטלים לארועים.

אורלי אראל: בתל אביב היתה החלטה עירונית של ההנהלה לשפץ את בלומפילד. המיקום והיתרונות היו ידועים. גם בפארק הירקון כל תושבי צפון רובע 3 ומצפון לירקון הם לא יכלו לצאת מהבית. נכון שיש הבדל במינון אבל זה מצב נתון. עדיין יש החלטה בעיר כמו תל אביב שאם אנחנו מדברים על תפיסת עולם אז יש לנו הופעות, משחקי כדורגל, מצעדי גאווה ומרתונים והכל נכנס ב - 50 ק"מ שלה ויש לזה הרבה מאד מגבלות ל תושבים שגרים שם. יש יתרונות אבל זו העיר. לא יזיזו את בלומפילד עכשיו. צריך לתת עוד יחידות בעיר הזו והרבה. בסוף אנשים מחליטים איפה הם רוצים לגור. יש אנשים שאין להם בעיה עם זה. זאת העיר. מה החלופה?

מיטל להבי: לקחת את הדברים שלי ולהעביר את בלומפילד מהעיר זה לא מה שאמרתי. יש מקומות שמתקיימים בהם ארועים כמה פעמים בשבוע. כשאשרנו את בלומפילד האמירה היתה שלא יגיעו ברכבים ציבוריים. אנחנו עושים עכשיו את 5500 כדי לשפר. השאטלים לא עובדים ואין להם לאן לצאת ואיפה להיכנס. אנחנו צריכים לשפר. אני מבקשת חייב להיות פתרון חשיבה על כל הדבר הזה.

אסף הראל: כרגע יש פה פוליון מאד גדול. מבקשים להוסיף שם עוד קומות ועוד מגורים ברגע שהשאיפה צריכה להיות לאפשר בלי מגורים. אם תכניסו אפילו שורה שתגיד שהשאיפה תהיה באזור בדפנות בלומפילד למצוא אזורים ללא מגורים בהתאם לתכנית אז אפשר לאשר את הדבר הזה כל עוד אנחנו מגדירים שיש לנו את הרצון הזה.

אודי כרמלי: אין לי בעיה עם זה וזה נכון אבל צריך להתחשב בזכויות קנייניות.

דורון ספיר: אם יש תכנית שצריך לתקן ואולי אפשר להעביר את הבניין הצפוני לדרומי צריך לשאוף לזה. בקטע הדרומי אם יש מקום לא לאשר אז לא לאשר.

רועי אלקבץ: יצא לי בעוונותי להיות בדרכי, שעה ורבע בפקקים. אפשר לשים ידיים על העניינים כמו ילדים בני שנה וחצי ולהגיד לא רואים אותנו ועיריית תל אביב תחנך את עם ישראל. בלומפילד זה מקום שנהיה בלתי נסבל. 30,000 איש כל שבוע במשחק כדורגל אני ממליץ בחום להסתכל על המקום הזה ועל התנועה.

אודי כרמלי: אני מסכים איתך.

התוכן מס' החלטה 01/03/2022 5500/תא - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (4) - אזור תכנון דרום העיר	1 - 0007-222
--	---

רועי אלקבץ : אלחנן דיבר קודם על זה שאנשים נמצאים במצור. אם יהיה אזור של שאטלים זה יהיה מצוין.

אודי כרמלי : הפתרון בידיים שלנו. מי שבוחר להגיע עם רכב פרטי לבלומפילד.

רועי אלקבץ : אנשים מגיעים מחיפה איך הם יגיעו?

אודי כרמלי : ברכבת. מה זאת אומרת?

רועי אלקבץ : נראה לכם שמשחק שמתחיל בשעה 7 בתל אביב אנשים יבואו עם רכבת? זה לא יקרה.

אודי כרמלי : אני צרכן לא קטן של בלומפילד ואני יודע מתי מתחילים משחקים. בשעה 8 וחצי ואנשים מגיעים ברכבת ויורדים בתחנת וולפסון ותחנת ההגנה ולוקחים אוטובוס ומגיעים ואני מכיר הרבה מאד ממרכז העיר ומצפון העיר שמגיעים.

רועי אלקבץ : ימים יגידו אם הצלחנו להוריד כלי רכב.

אודי כרמלי : כבר הצלחנו.

רועי אלקבץ : עדיין לא. עוד דבר קטן בסוף הורדת רכב במדינת ישראל לא רק בתל אביב ולהוריד בישראל זה מה שצריך להוכיח וזה אף אחד לא הוכיח. בלומפילד זה מתקן מדהים וצריך להיות ריאליים.

אודי כרמלי : אני חושב שההצעה של הוועדה היא ראויה ואפשר להכניס אותה ולעבוד איתה.

מלי פולישוק : אז אתה יורד מהמספר קומות עד 20 כי זה מנוגד למה שעד עכשיו דובר?

אודי כרמלי : למה?

מלי פולישוק : יש כאן תוספת.

אודי כרמלי : 15 זה 20. כל מקום שבו היה 15.

מלי פולישוק : אתה יכול לקבוע שיהיה 15 בלי הקלות. מספר קומות יורד וגם כאן אתה יכול להחליט.

אודי כרמלי : למה?

מלי פולישוק : אני הסתובבתי לפני כמה ימים בבן צבי באזור המוסכים. הרחובות שם צרים מאד ולהכניס עוד תושבים לשם זה בלתי נסבל.

אודי כרמלי : הייתי בפלורנטיין ואני לא מבין למה לא להכניס תושבים?

מלי פולישוק : זה שיהיה במקומות אחרים זה מצויין אבל אנחנו מדברים על אזור ספציפי מאד שיש בו גם איצטדיון וגם מוסכים ודבר נוסף המרתון, אפרופו שימוש בפעולות ואירועים במגורים. בשישי האחרון חסמו את הרחובות ממערב ללוי אשכול בצפון בצורה כזאת שילד שהלך לרופא לקח לו שעתיים וחצי לצאת משם. צריך לחשוב מה לעשות. זה בסדר שיש אירועים. אבל צריך לעשות סדר בז

דורון ספיר : אם אין הערות נוספות הנקודה הובהרה.

אודי כרמלי : אני חושב שהמגמה ברורה.

ערן מאירסון : ציר שלבים.

אסף הראל : יש לי שאלה. כשאתה מעלים מ – 20 ל – 40 האם בעצם בעל הקרקע משבח את הקרקע שלו. מה יידרש ממנו כתועלת ציבורית אנחנו שומרים לתוכנית עצמה.

ערן מאירסון : התועלת הציבורית משתנה בהתאם ל...

אסף הראל : השאלה שלי היא האם היינו יכולים.. כל נושא השימור ביפו מורכב שכולנו מכירים, האם היינו יכולים לייצא מנגנון שבו תוספות ציבוריות בתחום יפו ישמשו עבור שימור בתוך יפו?

אודי כרמלי : זה נושא של שלבים. מה אנחנו עשינו שבוע שעבר בועדה הבאנו לכם תכנית שלקחה 1000 מ"ר לשימוש והעבירה אותם לגינדי ביד אליהו. זה אותו עיקרון בדיוק. אני לא חושב שזה נכון לייחד פעולות בין ניווד מיפו לציר שלבים. הצוות עובד על זה בנושא של ניפוי ואנחנו נצטרך להשתמש בכסף הזה לטובת העצמה של מקומות אחרים. לא הבנתי - אורלי

אסף הראל : אתה מוסיף 15 קומות, איך אתה לוקח את המטרים האלה, למה שהם לא יבנו למה שהם לא יהיו התוספת הזאת?!

אודי כרמלי : זה יכול להיות.

אסף הראל : ברגע שהוא מקבל 40 קומות. אני אומר תקבע את האזור הזה כ – 25.

אודי כרמלי : כל הזכות מועברת בהשבחה מלאה ואתה קונה אותה בכסף מלא. זאת לא זכות קניינית. איך אנחנו מצליחים לעשות את זה, בתמהיל כשהמסה והתוספת המצרפית היא מניהול אז יש כדאיות כלכלית וגם זה ממקום שבו אני אוהז. היו לי דוגמאות כאלה. מתוך שימור ולצד פרויקטים לא מתקדמים. האינטרס של יום לנייד שימור הוא לא כלכלי. לכן אם המסה הגדולה תהייה מנויידת לא יהיה פרויקט.

אסף : תעלה ל – 30 ומעבר לזה תאפשר לו שימור.

מיטל : רעיון נכון.

אודי כרמלי : השאלה מה המסה ומה התוספת. אין מטר שאתה מנייד אותו. הוא 00 בכלכלה. אתה צריך שתהיה לו מסה מספיק גדולה. ההבדל בין 30 ל – 40 קומות הוא הבדל משמעותי. כל המנגנון של הניוד זה עולה בזכויות ואני מזכיר שהכסף של השימור זה כסף שאמרו לשמר בנין.

אסף הראל : אבל בשלב כל שהו אזה הופך להיות כלכלי.

חיים גורן : האם אנחנו יכולים להשתמש בשימושים לקחת מקום ולייצר לנו שימושים ציבוריים שאין לנו.

התוכן מס' החלטה 01/03/2022 1 - 0007-222	תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (4) - אזור תכנון דרום העיר
---	--

אורלי אראל: עשינו את זה בתוכנית של חסן ערפה. ליזם היו 2 מגרשי בבעלותו והיזם מקבל מגדל בהתאם קובעת תוכנית המתאר והתועלת הציבורית והוא נותן לעיריה מגרש שהופך למגרש חום. אתה לא יכול לתת את הפרוגרמה בשטח רחוק.

מלי פולישוק: אם יש מתחמים שיש שם שטח חום ואת מכניסה למתאר הם חייבים להכניס. אורלי אראל: היום בכל תוכנית אני חייבת לתת פרוגרמה לשטחי ציבור זה על פי המתאר. מיטל להבי: צריך לציין את הרח"ק בין כמה לכמה. לגבי אזור 702 שהוא צמוד לב"ס דריונוב איך אפשר להקטין עומסים ליד ב"ס שזה ליד 702 ולמה לתת לו רח"ק של 12.8 צריך להסתכל על הפוליוגון. אני לא מכירה יישום בקנה מידה כזה. 75% אז יגידו לא משתלם לבנות בת"א כי התועלות שנדרוש לא מביאות את היזם לאפס. בקדנציה הקודמת היא ציינה את זה. תפקידה של הועדה לעמוד על כך. אסף הראל: למה כתוב שמוקד התעסוקה יהיה עד דונם אודי כרמלי: אתה צודק להוריד את סעיף מוקד תעסוקה. להוריד את ה-2 דונם

ערן מאירסון: ר' 83 בן צבי, אזור 707, 703, 706 עדכון רח"ק. אלחנן זבולון: זה לא אמור להיות רחוב עירוני ערן מאירסון: זה בדיוק מה שאנחנו רוצים לייצר, קיימים שם שימושים מעורבים. אין סתירה בין השימושים למבנים לשימור אבל משובצים מבנים לשימור וזה חלק מהמאפיינים של הרחוב הזה. יהיה בינוי חדש עם שימושים מעורבים. חיים גורן: זה בעצם ציר ירוק? ערן מאירסון: ממש לא. השימוש המעורב השימושים הנוספים הם באים בקורלציה, הרחובות הללו הם כבר בעבודה לשינוי הפירמידה ותוכנית המתאר מגדירה את השימושים והיא לא מגדירה את הסדרי התנועה בהתאם. עבודות שעברו לתכנון מפורט לקחת את רחובות שהם מעבירי תנועה בן צבי וכד' ולהפוך אותם לרחובות להולכי רגל.

ערן מאירסון: ר' 72 707 א ציר שלבים, עדכון יעוד הקרקעי השימושים המותרים הרח"ק ומס' הקומות. אסף הראל: יש מצפון ערן מאירסון: בחלק הצפוני הוא כבר מוגדר כמעורב. בחזית המסחרית אין צורך להגיע מתוך השכונה. כלפי השכונה צריכה להיות דופן מגורים. יש שם את מדיניות נווה עופר שקבעה את האזור לעיבוי. מדיניות תמ"א 38 שללה את המדיניות הזו. אנחנו חושבים שהאזור יתפתח כהתחדשות עירונית. מיטל להבי: שעושים את היינריך היינה אבקש לדעת איך הוא מתנהל עם הלוגיסטיקה. במקומות כאלה ששתי הדפנות ידברו אבקש שתתייחסו לענין החיבור בין הדפנות מצד אחד עוברים לגינה ומצד שני לסופרמרקט. יש צורך לחבר בין הדפנות.

ערן מאירסון: אזור 707 נווה עופר, מוקד תעסוקה מקומי קיים, העצמת מרכז התעסוקה מקומי.
אסף הראל: זה מרכז ברוטליסטי זבולון אלחנן: צריך שם שינוי בצורה משמעותית. ערן מאירסון: אין בו ערך שימורי אבל בתכנון מפורט אפשר לבדוק זאת אסף הראל: אני רואה 10 קומות בתכנית שלמה ערן מאירסון: לא קבוע לא משנים תכנית, מה שמותר להוסיף על הקיים עד 4 קומות כלומר להוסיף רק קומה. לא מתייחסים לבינוי הקיים אלא אומרים מותר לבנות עד 10 קומות. אסף הראל: הייתי מבקש שהדיון הזה יהיה יחד עם מחלקת השימור אודי כרמלי: זה ברמה המיתארת. ערן מאירסון: אנחנו מייעדים את המקום לתעסוקה 2 אורלי אראל: מה הבעיה עם מבנה תעסוקה כל מה שרוצים ב-17 קומות. אודי כרמלי: אתה מוסיף. הולכת להיות תוספת של אוכלסיה משמעותית וכך גם לגבי בנין התעסוקה דברים קטנים יזמים עו"ד וכד'. אורלי אראל: כל דבר שהוא לא מגורים נדאג שזה יהיה כלכלי. מלי פולישוק: השאלה אם שתי קומות מסחר זה נכון אנחנו במתאר ומנסים כמה שיותר לתת מסגרות אפשריות. יבוא יזם שקומה שניה לא ריאלי לא יעשה.

אזור 802, נווה שאנן, שינוי אזור יעוד, עדכון רח"ק ותספת שימושים
חיים גורן: מגיעים להיקף בניה מאוד לא כלכלי שההתחדשות אם תקרה תהיה רק עוד 20 שנה. אנחנו מבקשים יותר גמישות. ערן מאירסון: אנחנו רוצים לשמור על הבינוי הקיים אנחנו לא רוצים לתת מאפיינים אחרים הרח"ק 2.5 עד 4 למגרשים הגדולים הם מועטים. חיים: אי אפשר כמה גושים ביחד אלון הרשקוביץ: נווה שאנן היא כמו שפירא רוב השכונה מתחדשת במסגרת תמא. 38 הבנינים מגיעים לנפחים של 6.5 קומות מרקם עירוני. התוכנית המפורטות לאור תוכנית המתאר הם לא בצירים הללו. שם

התוכן ____ - תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (4) - אזור תכנון דרום העיר	מס' החלטה 01/03/2022 1 - 22-0007
--	---

יש רח"ק 5. אנחנו לא צופים תוכניות מפורטות בלב המנורה או בלב השכונה. שם יש בינוי מרקמי טוב ברחובות הראשיים. לוינסקי מקבל את דופן המע"ר ומרחב התחמח"ת והחלק הצפוני חלקו הגדול הוא של מנורה אפשר להגיע ל-6.5 – 7 קומות יש שם 6 בנינים ששם אנחנו לא חושבים שצריך לפרוץ את המרקם הקיים. גם במרקם הקיים שלנו שאנן 30% ממנה הפך ממנה מע"ר. נותרו לנו מרחב צ'לנוב-בקעת צ'לנוב ובקעת המנורה שבהם 2 הדפנות מקבלות יותר זכויות בניה. רח' החרש ולבנדה לדוגמא שמקבל רח"ק 5. נווה שאנן לוקחת הרבה היקפי בניה פי כמה ומכמה ממה שקורה בעיר. אודי כרמלי: היו 80 אתרי בניה בנווה שאנן. גורן חיים: כל הגדוד העברי יצא בתמא ובהתחדשות אלון הרשקוביץ: ואזורים המע"רים שהופכים ל-30 40 קומות. אסף הראל: מה החזון לחרש והר ציון? מהו הרחוב עם הפוטנציאל שהרכבת הקלה תכנס נוכל לשנות את פניו והשאלה מבחינת שימושים ותוכנית איך רואים את הרחוב הזה. כיוון שיש את קרית המלאכה בעוגן אחד שתהיה העדפה לתרבות במצד שני. אלון הרשקוביץ: הר ציון הוא רחוב שמגיע לפארק החורשות ועד הכנסיה הרוסית והוא רחוב שמחזיק על עצמו את מתחם השומרון. מה שיפה ברחוב הזה שהוא יכול לקבל והוא יקבל את ההתאמה שלו לכל אחד מהמרקמים שאותו הוא חושף. זה נכון לכל הרחובות שלנו. הוא רחוב שנמצא מתחת לשומרון לאחר מכן נקבל את אופי המגורים של השומרון כפי שאנו מנסים להגדיר באזור המעורב הזה וחתך הרחוב יוגדר כציר ירוק אבל התכולה שלו היא נקבעה על ידי נתע בהליכים לא סטטוטוריים, נטיעות בין שני הצדדים ושבילי אופניים. בהמשך אנחנו רואים את הדופן שעדי מקדמת במדיניות שכונת שפירא ובצד המערבי את קרית המלאכה שזה יותר תעסוקה ומלאכה. אנחנו נקבל פה רחוב איכותי עם רכבת קלה וחתך רחוב טוב בהתאם לנסיבות. אני חושב שבכל אחד מהאזורים האלה נבנה את הרחוב הזה כמרכזי במרחב. אסף הראל: אני לא מבין איך אנחנו עושים את זה. כשאתה מדבר על הרב גוניות שלו זה ישאיר את הרחוב כמו שהוא היום. זה לא ייצר מרחב הליכה ולא יהיה שם מסחר. אלון הרשקוביץ: אמרתי שזה אזור במרחב נווה שאנן ואנחנו קוראים לו אזור תעסוקה ומגורים. זה מה שאנחנו מדייקים במדיניות 2 או 3 קומות של מסחר ותעסוקה, מבני ציבור על הרחוב הזה ומגורים מעל אזורים מסוימים ובאזורים אחרים יכול להיות שנקבל החלטה ספציפית שתהיה יותר עם איפיון של תעסוקה או מסחר ונרד דרומה. אסף הראל: האם אנחנו מאפשרים מגורים בקומות הקרקע בהר ציון אלון הרשקוביץ: בשום פנים ואופן לא. אסף הראל: וזה נכון גם בקטעים בהר ציון שלא מסומנים. יש אנשים שאנחנו יכולים לתעדף שם, יש לך מבחינת עירונית אפשרות לעודד שימושים של תרבות? אודי כרמלי: אין סלי שימושים של רק תרבות ברמה מתארת. ברמה עירונית אתה יכול לעשות מה שאתה רוצה. במסגרת הכנת תכנית אתה יכול לקבל החלטה עקרונית שכל הקצאה ציבורית שתהיה כאן תהיה לתרבות. מאד צריכים להיזהר מהאזיקים האלה בהוראות מתאריות. אסף הראל: מבחינתנו זה כן שביל הליכה. אודי כרמלי: חד משמעית. אלון הרשקוביץ: הושגו פה נטיעות עצים בסגול וכמובן שבכל מקום שנצטרך נרחיב את שפת הדרך על מנת שנקבל שפת מדרכה והליכה ראווה וטובה. אודי כרמלי: החלק המזרחי צוות מזרח הציג לכם את נהר המחר. אורלי אראל: מדיניות מע"ר המחר בהליך והיא אמורה להגיע לוועדה הזו כדי להציג לכם אני מניחה שעוד כחודש. תלוי בעומס. היא תגיע אליכם לאישור. אלון הרשקוביץ: צריך לזכור שבחלק של נווה שאנן יש לנו טופוגרפיה מאד משמעותית. בתוך הפנים של שכונת מגורים ושם דווקא הרצועה הזאת היא לא רח"ק 3.5 אלא רח"ק 5. אנחנו נאפשר שם רח"ק 5 עם 50 אחוז תעסוקה ו-50 אחוז מגורים. המטרה היא לייצר דופן שהיא שונה. שם היו הרבה מאד מפעלי נעליים ועדיין יש. אלו בעיקר מבני מלאכה. זאת דופן שמשחקת תפקיד גם ברחוב הראשי וגם הפנימי. איך מתמודדים עם הטופוגרפיה? זו השאלה. אסף הראל: יש שם גם רמפה? אלון הרשקוביץ: גם אנחנו דנים בכך היום במדיניות של התחנה המרכזית מה יהיה עם הרמפות האלה, בין אם יהרסו, בין אם ימשיכו לשרת אוטובוסים. זאת התמודדות לא קלה. אסף הראל: בגלל ההתמודדות של החר"ש התחנה המרכזית ומע"ר המחר בעצם הדופן הזאת שאין לנו לראות בוודאות מוחלטת בגלל הרבה משתנים? אלון: אני חושב שיש פה סימני שאלה מהר ציון בגלל הסיבות שמנית אבל אני חושב שכבר במדיניות מע"ר המחר היא כבר מגדירה דופן תפקודית מאד ברור למרחב לרחוב החרש. חתך הרחוב של החרש הוא בהחלט סוגיה שאנחנו נידרש אליה. תנועה, רשות התחבורה כולם יצטרכו לעסוק במלאכה הזאת. אסף הראל: יכול להיות שצריך להתייחס לדופן הזאת ביחס להיות מתוכננת למע"ר המחר? אני לא מצליח להבין. נכון יהיה לטפל בשתי הדפנות יחד.

התוכן ____ - תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (4) - אזור תכנון דרום העיר	מס' החלטה 01/03/2022 1 - 0007-222
--	--

מיטל להבי: התכנית נראית מידתית. 3 וחצי רח"ק. חלק מהקסם של המקום זה הנושא של הגריד העירוני. רציתי לשאול האם נכניס התייחסות לגריד העירוני. הייתי רוצה שהתוואי ישר. אני רוצה לראות את רשת הדרכים נשמרת באיזו שהיא צורה כי זה תורם לסביבה. אני רוצה לומר לגבי הנושא של הירוק בעבר סומן וצריך לסמן את הירוק. אי אפשר לא לציין אותו בתכנית.

אלון הרשקוביץ: עצם העובדה שאמרתי שבתוך המרקמים האלה הפועל היוצא של זה שהרשת נשארת בהיקף של השכונה. אנחנו עכשיו מקדמים החלטה שתגיע לועדה לגבי שימור. יכול להיות שגם המנורה והמתווה של המנורה. המטרה לשמור עליה וגם בתוך הרשת רחובות לשמור על הפרצלציה של המגרשים. לגבי הקצאות לצורכי ציבור כמובן שבכל האזורים האלה אנחנו דורשים הקצאות מאד נרחבות. מיטל להבי: אתה אומר שהמגרשים הם בגודל 400 מטר. אנחנו מדברים על אזור במחסור מובהק שגם הגינה של לוינסקי נלקחה. אני שואלת איפה אנחנו נותנים מענה לגריעות שעושים בתקופה הזו מענה לצורכי ציבור. יש שטח מאד גדול שבנוי מפרצלציה של שטחים קטנים וכן צריך לתת ציוני דרך בדרך. אלון הרשקוביץ: ההיכולת לייצר שטחי ציבור בתוך התחדשות בלתי אפשרי אבל במסגרת התכניות המפורטות שיקודמו גם במרחב התחנה המרכזית. אנחנו מיצרים בקנה מידה משתנים מלאי שטחי ציבור מגינות ציבוריות ועד זה יושב אצלנו והפוליגנים של סגול מחוספס עם מע"ר. יש לנו יכולת לייצר חטיבות מאד גדולות גם עבור בייס עבור שטחים פתוחים לא שם נייצר את שטחי הציבור אלא בתכניות המפורטות בהיקף. זה מלאי גדול ואלה הפעולות שאנחנו עובדים עליהן. טיפות חלב, גינות ופארקים.

מיטל להבי: אתה מדבר על קרית ספר?

אלון הרשקוביץ: מוקד עירוני חדש וזה סימבול.

אודי כרמלי: זה סימבול של מוקד ציבורי חדש. אנחנו מסמנים אמרו את זה קודם.

קרית שלום תיקון נקודתי.

חיים גורן: למה 15 ולא 19 או 20?

אלון הרשקוביץ: נבדוק את זה

אודי כרמלי: בכל מקום שאתם חושבים לייצר מדרגת גובה חדשה צריך להגיד את זה בצורה ברורה. אם יש לכם להגיד מדרגה נפרדת והגדרת גובה נפרדת.

כל מקום שיש בו 15 הכוונה ל- 20.

אלחנן זבולון: גם המרכז המסחרי של קרית שלום לא נראה מהטובים שיש לנו בעיר.

אלון הרשקוביץ: נכון.

אודי כרמלי: היתה הוראה ספציפית להרוס אותו לבנות שם מגדל ועברנו את זה. תהיה הוראה גנרית בכל המרכזים המסחריים ונתגבר את הזכויות במרכזים המסחריים בעיר.

מיטל להבי: יש מרכזים מסחריים שאנחנו מתייחסים אליהם פרטנית ומוסיפים להם זכויות? האם מדובר בבעלות פרטית ואם כן אז אני אשמח לדעת שלא יתבעו אותנו על בעלות פרטית.

אודי כרמלי: היה מקרה שלא היה לו תקדים שבו נצבע במתאר מגרש שמטרתו היתה לפתור את פרויקט אופטושו לא שהיו לו זכויות שהוא לא יכול לממש אותם. אנחנו אומרים אין צורך ליצור את הקשר הישיר ביניהם אבל כן אפשר לתגבר את הזכויות שם כמו שאנחנו מתגברים את כל המרכזים המסחריים.

מיטל להבי: הבנתי שזה מקרה ספציפי. באיזה מקרים מותר לנו להוריד זכויות?

אורלי אראל: הזכויות שהיו לצורך אופטושו. ברגע שנפתר- הזכויות זה לא רלוונטי.

אלחנן זבולון: למה צריך לרשום רח"ק 1 ולא בהתאם למה שהוסכם?

אורלי אראל: הרח"ק 5 היה זה מגדל. המספר קומות היה 8 אנחנו מציעים להוריד ל- 4. ולהתייחס לכל מרכז אחר.

חגית נעלי: זה אומר לתקן את מה שאתם רואים פה. זה לא יהיה רח"ק 1 אלא בהתאם להנחיות הכלליות.

אודי כרמלי: אני מציע שאנחנו נדון בזה גם בנושא הרוחבי ואם נצטרך לחזור לעדכן אתכם נחזור.

זבולון אלחנן: לא כתבו בתכניות המתאר מתוקן עבור אופטושו בלבד. אם יש לנו הזדמנות לשפר את הסביבה. בואו נשדרג את המרכז

אודי כרמלי: כן כתוב. אנחנו עושים את זה. אני מבטיח לך שאנחנו נדבר על הנושאים. אני אבקש ממך חגית התייחסות ספציפית.

חגית נעלי: יש נושא רוחבי לכל הנושא של מרכזים מסחריים. אני לא יודעת להגיד מה הרח"ק.

אלחנן זבולון: יופיע עם רח"ק למרכזים מסחריים.

אודי כרמלי: אין בעיה לשנות בהתאם לרח"ק למרכזים מסחריים.

מבואות יפו אזור 703 ה.

חיים גורן: מה אינסנטיב ההתחדשות באזור הזה אם השארת את הרח"ק אותו דבר ואתה מוסיף שימושים לזימים?

ערן מאירסון: היה אינסנטיב גדול גם קודם.

חיים גורן: זה שטחים בנויים אתה צריך פה לתת איזה פוש בשביל שאנשים ירצו לחדש.

אורלי אראל: אנחנו מכינים מסמך שנמצא בהכנה לצורך ההגעה שלו לדיון בועדה המקומית.

אודי כרמלי: מסמך המדיניות היה על השולחן שלי כמה וכמה פעמים ומה שאתה מדבר זה בדיוק הויכוח.

התוכן - _____ תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (4) - אזור תכנון דרום העיר	מס' החלטה 01/03/2022 1 - 0007-222
---	--

חיים גורן: מה היא הדרך? ישבו עם האנשים.
אורלי אראל: הצוות חי בשטח ובזכות זה.

עדכונים נקודתיים.

אסף אראל: למה אתה לא רוצה שם מגורים?

אלון הרשקוביץ: זה האזור המובהק וזה קרית המלאכה רבתי והוא מתפקד היום עם שימושים של חיי לילה ובתי מלאכה גם מודרניים גם ישנים וגם מסגר וזה אזור המלאכה של דרום העיר. האזורים האחרים שדיברתם עליהם פחות היה להם תיפקוד פר אקסלנס. אלה איזורי המלאכה של העיר. פה זה ממש המלאכה וחיי הלילה. כולנו מכירים את קרית המלאכה ופחות מכירים את מה שקורה שם. ציפי ברנד: יש לי פניה לגבי גננת שרוצה לפתוח שם גן ילדים. זה אפשרי? מה הבעיה אפשר לפתוח גנים בכל העיר.

מיטל להבי: יש הוראה שמאפשרת שימוש של גני ילדים בכל העיר.

אורלי אראל: לא שולחים ילדים. יש מגבלות. צריך לפתוח תיק מידע ולראות וגם את התב"ע.

אסף הראל: מה מצב המגורים שם היום?

אלון הרשקוביץ: יש שם 600 יחידות דיור שכולן נבנו עוד מקום המדינה. פה מבנה שם מבנה. הם פזורים.

אסף הראל: אם אנחנו באמת רוצים ואני הולך איתכם. השאיפה שלנו היא לנסות לרכז את המגורים במקום מסוים נייצר באמת מקומות מגורים. לא יכולת להפוך את האזור הזה ולתת לו את חיי הלילה.

למה לא לסמן חלק ממנו כאזור עבודה בהתאם לתכניות.

אלון הרשקוביץ: יש פה המון תוכניות והדיוקים של זה צריך להיעשות בוועדה. זו המטרה של התב"ע

החדשות.

ציפי ברנד: יש את עניין האומנים.

אסף אראל: בשביל שזה יעבוד כמו שרוצים מוסיפים ואומרים בסדר. יכול להיות שצריך לעשות עוד צעד

קדימה כדי להבין איפה יש ריכוז הכי נמוך של מגורים ומשם לשאוף להוציא.

אלון הרשקוביץ: גם בקרית המלאכה זה נקבע לפי המגורים. מאד קשה לייצר את הדיוקים האלה

ברזולוציה של תוכנית מתאר.

פרדס דלק.

אסף הראל: אתה יכול בתכנית לבדוק פחות

אלון הרשקוביץ: זה באמת מראה את התכנון המפורט יותר.

נווה שאנן.

אסף הראל: אודי כרמלי כל הזמן מסביר את האחידות.

דורון ספיר: הדופן ל הר ציון היא כן רח"ק 5.

העיר העתיקה ונמל יפו – אזור 701 א. עדכון מספר קומות.

אסף: למעלה יש 6 קומות וחוף מהטופוגרפיה, למה דווקא במקום כזה אם יהיה לך מההדמיות של המלון שראיתי שם המבנה כן מדורג ולא מסתיים בעוד מבנה גבוה אלא הולך עם הקרקע..

יותם בן יעקב: המגרשים האלה נמצאים עם דופן אחת נמוכה בגובה פני הים והדופן השניה גבוהה יותר ברחוב המגדלור אבל זה רק שלב אמצעי. מעליהם יש עוד דירוג שעולה מאד משמעותית שהוא רואה את כל המגרשים האלה מלמעלה. ממש ממול מזרח גם גבעת כורכר של הכנסייה. אנחנו לא מוסיפים כאן זכויות. אנחנו מייצרים לנו גמישות שיהיה לנו מנעד רגישויות. הרגישות הכי גדולה פה היא כלפי הנמל וזה המרחב הציבורי וגובה פני הים. כל המרחב מזרחה הוא עולה כלפי מעלה. לגבי מה שראית וגם אני מקווה שיגיע לוועדה בקרוב. זה פרויקט שלא כולו מלון. יהיה פה בערך 30 אחוז מלונאות שיהיו לכיוון הנמל. מבחינת השימוש ושאר הפרויקט תהיה דופן פעילה שמעליה מגורים ותמשיך את שוק הפשפשים וכל בתי הקפה ותייצר ירידה לנמל יפו שהיום זה המבנה הנטוש. המגרש הצפוני זה מיומנה. זו הסכימה.

אסף הראל: מכיוון שזו תב"ע נקודתית האם לא כדאי לפחות לראות איזה חתך ולהבין מה השיעור בין 4 ל – 6.

יותם בן יעקב: מדובר כאן במרקם לשימור והוא יתייחס למרקם ויגיע גם לוועדה לשימור. מבחינת החתך

והפרויקט הספציפי ה – 6 קומות שמשתתפות בטופוגרפיה מה שיהיה זה רק 5 קומות.

אנחנו מקפידים על הרגישות כלפי הנמל. מדובר כאן במקסימום ואתם תראו ביחס לסביבה גם בוועדת

שימור.

אסף הראל: אז צריך את זה כדי לאשר את התכנית שתבוא.

702 ב. אזור מעורב – מערב פלורנטיין

705 – רחוב יפת.

התוכן מס' החלטה 01/03/2022 5500/תא - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (4) - אזור תכנון דרום העיר	1 - 0007-222
--	---

אסף אראל : עשיתם עבודה ביפת?
 יותם בן יעקב : לא נעשתה עבודה. היא בתחילת דרכה אנחנו בניתוחים. זה חוזר על עצמו גם בארליך.
 הדברים חשובים בעיקר במרקם השינוי. אנחנו נותנים אפשרות לעלות בקומות אבל לא מנצלים זכויות.
 אמרה מיטל קודם כן להרחיב לא להרחיב אבל איפה שיש בניה חדשה מהעלייה ברח"ק לתכנית יותר
 קטנה או לנצל את הזכויות שלא ניתן לנצל בגלל שימור ובצורה הזאת לנצל שימור וכו'. אנחנו מאפשרים
 פלסטיים ללא תוספת זכויות.

אסף אראל : האם יש צורך במסמך מדיניות ביפת?
 יותם בן יעקב : כרגע יש צורך. אחד הנושאים שיענו זה בעצם הטיפול בהפניה. בכל מקרה תהיה מדיניות
 לרחוב הזה שתאושר בועדה.
 אסף אראל : זאת אומרת שכבר התקבלה החלטה שצריך ?
 יותם : ב – 5000.

אורלי אראל : רק אחרי שהמתאר יאושר עד אז תקף המתאר. אנחנו רואים במסמכי המדיניות את הנדבך
 החשוב ביותר ואנחנו מאמינים בזה וזה הבסיס לעבודה שלנו. זה צריך להיות תלוי בהמלצה שלנו
 ובהחלטה שלכם.
 יותם בן יעקב : אני מקווה שבקרוב תגיע אליכם תכנית שתהיה בסמכות מחוזית ודרכה נוכל ללמוד מה
 אנחנו לומדים על הרחוב.

708 – רחוב ארליך

חיים גורן : הדופן הדרומי היא בנויה והתוספת הזאת
 אודי כרמלי : אנחנו לא בונים מסגרת גובה. הנחת המוצא היא שאתה מייצר מסגרת של עד 8 קומות.
 והצוות ייצר מדיניות לאזור
 חיים גורן : אני חושש שיבואו למגרש שצמוד לגינה ולא בוני? ויגידו אישרו בתוכנית המתאר 8 קומות.
 אודי כרמלי : הוא יבוא לתבי"ע אני שואל וחושב שיש אינטרס ציבורי כד לקדם אותו. ואם באורח פלא
 במגרש הבודד הזה יש איזו תועלת ציבורית יוצאת דופן אז בבקשה.

705 - שדרות ירושלים.

יותם : אפשר לראות ששדרות ירושלים זה רחוב מאד מעניין שעם המבנים ההיסטוריים זה מודרני במהות
 שלו. לא ניתן ב – 4 קומות מקסימום שהמקום הזה יתחדש. במקביל לקבוע לדוגמא לשימור מבנה בעל
 ערך. יש פה מרחב מעורב.
 אסף : האם מכיוון שתכנית השימור זאת שכולנו מדברים עליה היא לא מגיעה ליפו מה קורה לחתך של
 שדרות ירושלים?
 יותם בן יעקב : אין תכנית שימור אבל קצת נגעתי בזה מקודם. אחת לאפשר את התועלת. חוץ מזה כל
 המבנים של צפון יפו נשמרים במנגנון. גם בשוק הפשפשים וגם שדרות ירושלים במנגנונים קטנים. אני
 צריך אפשרות לממש את הזכויות המקסימליות שקיימות פה היום ו ב – 4 קומות אני לא יכול לממש
 אותם. אם בתבי"ע חדשה תהיה תועלת ציבורית אני חושב שלא יכולים להשתמע בצורה אחרת. על מנת
 שהפרויקט יצא לפועל אני צריך את הגובה הזה. הדבר הזה יהיה מפתח.
 אסף אראל : אני מקבל ולא. אני מבין את הקושי הכלכלי אבל שאנחנו מסתכלים על ההיבט השיעורי אני
 לא מתחיל מהכלכלה ושואל מה היא מכריחה אותי לעשות כי הכלכלה משתנה. אני שואל מה אני רוצה
 לשמר ואז אני מחפש את המנגנון הכלכלי. אם נחליט לשמר משהו ולא נמצא מנגנון כלכלי כל הגופים אז
 נגיע לאיזה סימן שאלה. אנחנו לא שם. ברור שיש 6 אחרי זה נגיד 8. אחרי 8 נגיד 10.
 יותם בן יעקב : הדיון הוא גם במסגרת מדיניות. אנחנו מסתכלים על הכלים. אנחנו נמצאים בתכנית
 שאמורה לתת לנו כלים. אנחנו לא מסתכלים פה על זכויות. אנחנו מאפשרים פלסטיות מאחר וכבר היום
 אנחנו חושבים שאנחנו בעצם מתקנים מה שאנחנו חושבים שקיים. לקבוע רק את הדופן בחתיכה הזאת..
 יש פה רחוב שבחלקים הצפוניים שלו יש מבנים בעלי ערך לשימור. המקטע הזה שמצוין בו רק עד 4 קומות
 זה מקטע שישאר בקיפאוונו. יש גם מקומות של 15.

אסף אראל : למה הוא הוחרג אם ככה?
 יותם בן יעקב : יש מרקם של מבנים ארוכים בעלי ערך אולי קודמיי ידעו להגיד יותר טוב מה היתה
 המחשבה אבל אני יכול להניח שלא רוצים להגיע לגבהים יותר מהקיים. אני חושב שצריך לתת מנעד גבוה
 יותר מ – 4 קומות.
 אסף אראל : יש מדיניות לעבודה?
 יותם בן יעקב : כן יש ואני מקווה שהיא תגיע לוועדה בחודשים הקרובים.

אזור 802 א' נווה שאנן

אסף אראל : אתה מכליל בזה גם את התחנה עצמה.
 דורון ספיר : ברור.
 אסף אראל : והדבר הזה מעודד הריסה שלה?

התוכן ____ - תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (4) - אזור תכנון דרום העיר	מס' החלטה 01/03/2022 1 - 0007-222
--	--

ערן מאירסון: להיפך. הרח"ק 12/8 מאפשר את ההישארות של המבנה הזה. אנחנו רוצים לאפשר גובה יותר גדול. אי אפשר לעשות פה פתרון נפרד לתחנה ופתרון נפרד לשאר. מתוך ראייה כוללת של האזור הזה ואיחוד וחלוקה לייצר את הזכויות לכל בעלי הקרקע צריך לייצר את הזכויות גם במקומות אחרים. אלון הרשקוביץ: במידה ויוחלט מסגרת מסמך מדיניות לגבי עתיד גורל התחנה האפשרות של תוספת קומות תאפשר לנו לקחת זכויות שהחלקות שהתמח"ת נושאות ולמקם אותם במקומות אחרים ובאופן כזה נשמור על מבנה התחנה. במידה ונחליט לשמור עליה.

אסף הראל: הקו הכחול נגזר ממה שאתה מחריג פה? נגיד שאני מחריג את התחנה המרכזית אני לא יכול להכניס קו כחול שמכניס

ערן מאירסון: המדיניות כולל לכל המרחב הזה. התפיסה היא כוללת חיים גורן: אתה צריך כמה שיותר אינסנטיב להתחדשות לשינוי להריסה או בניה חלקית. אסף הראל: צריך להבין מה מייצר המכלול הזה? חיים גורן: היית מעדיף לנתק את התחנה? אסף הראל: אני הייתי מעדיף לנתק אותה ולא לתת זכויות מעבר לקיים. אנחנו מוסיפים כאן זכויות נכון? חיים גורן: רק גובה.

ערן מאירסון: ברגע שאתה מוסיף גובה יש יותר מקום לשטחי ציבור. אסף הראל: ברגע שאני מעלה את הגובה אני מחזק את האינסנטיב של בעל התחנה להרוס אותה ולעשות מבנה צר.

אורלי אראל: העבודה צריכה להיות יותר עמוקה ולהיכנס לפרטים אבל במסגרת הזאת הצלחנו להראות שאנחנו משאירים את מרבית התחנה כי אחרת אי אפשר לפתח שם בכלל עם תוספת זכויות משמעותית עם עליה לגובה ולקבל שטחי ציבורים מאד משמעותיים ושה עדיין כלכלי. בשביל התכנית הזאת שתהיה בסמכות הועדה המקומית אנחנו צריכים לעלות פה לגובה.

אסף הראל: את עולה לגובה במסגרת הקו הכחול של התחנה? אורלי אראל: מסביב אסף הראל: אז תוציאי את התחנה אורלי אראל: אני לא רוצה ואולי בסוף היזם לא יהיה צריך. אסף הראל: ואולי בסוף יקרה משהו אחר? חיים גורן: אם יהיה פרויקט משמעותי...

אסף הראל: לכן צריך להבין שיש שינוי בין הרצונות לבין מחלקת התכנון אורלי אראל: יש לנו שנה מהיום לבוא עם איזו הצעה למסמך, עובדים על זה. אם נראה שאין לזה תוחלת יכול להיות שהועדה תגיש התנגדות ונוריד את זה אבל תנו לנו לעבוד עם הכלים.

ערן מאירסון: הרח"ק לא משתנה אבל הגובה מאפשר לנו לקחת במקום תכנית של 50 אחוז וליצור שטחי ציבור בהמשך.

אזור 802 – נווה שאנן תוספת קומות.
אסף הראל: פרויקט בשרון הוא לא 40 קומות?
אלון הרשקוביץ: גם בשומרון יש 35 קומות.
אזור 802 נווה שאנן – דופן לבנדה
702 ב – אזור מערב – מערב פלורנטין

חיים גורן: שימושים של סופרים גדולים אפשרי שם?
ערן מאירסון: כן.
706 א' דקר ושינוי סיכון
אזור 801 פלורנטין תיקון טעות.
אזור 801 ב' מתחם גבולות
אזור 803 – גולומב מסלנט – תיקון סימון
אסף הראל: הקרקע שם היא בבעלות פרטית?
ערן מאירסון: כן זה כמו בשפירא בבניה הנמוכה.
אודי כרמלי: המגמה של הועדה היתה ברורה. אנחנו שותפים לזה. הצענו להוסיף משפט באזור הזה שאומר את הדברים הבאים: תכניות הגבולות במרחב בלומפילד ככל הניתן ימקמו את שימושים שהם לא למגורים בדופן של בלומפילד, ככל הניתן.
מרכז מסחרי קרית שלום לתקן רח"ק.
ולמחוק ההגבלה לשני דונם במוקדי התעסוקה.

משתתפים במהלך הדיון: דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון, מיטל להבי, נורי מאיה, אסף הראל

בישיבתה מספר 0007-222' מיום 01/03/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מס' החלטה	התוכן
01/03/2022	תא/5500 - עדכון תכנית המתאר
1 - 1 - 0007-222	דיון בהפקדה (4) - אזור תכנון דרום העיר

הצבעה :
אושר פה אחד

הועדה מקבלת את עקרונות העדכון המוצעים שהוצגו לאזורי צפון העיר ותמשיך לדון בעידכונים המוצעים בדיונים הבאים.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון, אסף הראל