

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

פרוטוקול החלטות 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 אוזן, 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 מתכנ תנועה ארוך טווח כלל אזורי רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב – יפו מתכנת 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

מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה

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

**פרוטוקול החלטות 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 מיום 15/02/2022
1.	1		עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (4) - אזור תכנון דרום העיר

בכבוד רב,

אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ולבניה
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
1 - 222-0007	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.

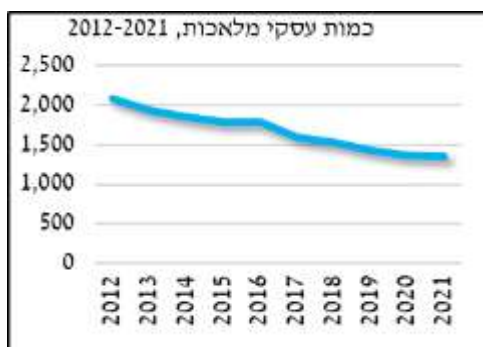
■ **סביבה והיערכות לשינויי אקלים** – בעשורים האחרונים נמצא כדור הארץ במגמת התחממות שמביאה עמה שלל אתגרים אקלימיים. תופעות אלה כוללות סופות ושיטפונות בעוצמות ותדירות גדלות, עומסי חום, מזיקים ומטרדים חדשים ואיומים על המערכות האקולוגיות. השלכות תופעות אלה על החיים בעיר, בשילוב עם מגמת הציפוף בישראל, דורשות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

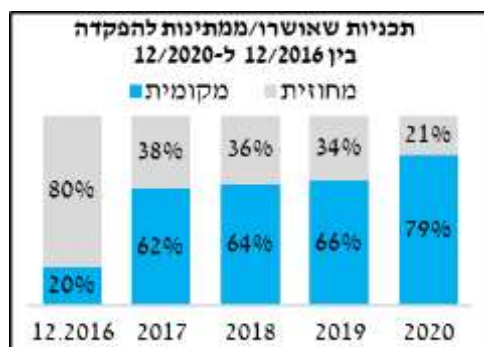
⁶ קובץ פוטנציאל תכנוני, עדכון 2021-2012.

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.

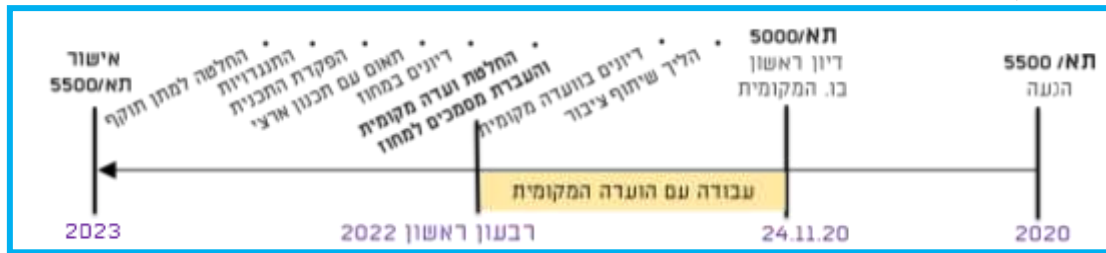


כך, מאחר ותכנית המתאר מהווה כלי מרכזי ליישום החזון העירוני, קיימת חשיבות רבה לעדכן את התכנית, לדייק אותה ולשמר את הרלוונטיות שלה למציאות משתנה.

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 - 0007-222
--	--

1. לוח זמנים מהיר לעדכון ;
 2. שמירה על מבנה ושפת התכנית.
- להלן לוח זמנים עקרוני לאישור תכנית תא/5500 :



מצב תכנוני מוצע:

ניסוח מטרות והנושאים לעדכון תכנית המתאר נגזרו משני תהליכים עיקריים:

- הסקת מסקנות ותובנות מניסיון העבודה עם תכנית המתאר הנוכחית – במהלך השנה וחצי האחרונות נערך סבב פגישות ודיונים עם מעגל גורמים עירוניים שעובד עם תכנית המתאר ברמה היומיומית, במטרה להציף ולמפות את הנושאים בהם תכנית המתאר הנוכחית חסרה או שנדרשים בה תיקונים.
- שילוב נושאים חדשים כתוצאה משינויים בסדר היום העירוני, המטרופוליני והארצי – נערכה עבודה לזיהוי מגמות עיקריות שהשתנו בין תקופת עריכת תא/5000 עד היום. בכלל זאת, נערכה השוואה בין התכנית 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 הוראות 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 באמצעי מעבר	
6. קידום מערכת תחבורה רב-אמצעית שאמצעת את הפוטנציאל הטמון בה לחיזוק העיריזות ומייצרת העדפה להתעדיפות בטווח ומקיימת האבוסט על הליכה ורכיבה, תחבורה ציבורית ורכיבה על אופניים והליכה-הגלים	
7. פיתוח סביבת תחנות הסעת המונים ואתחולי התחבורה האשליבים כמרחבים עירוניים אטרקטיביים ופעילים	
8. העבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, מחדש משתף ועצמאי, באמצעות הגדרת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון, הגדרת העצמאות של הועדה המקומית והנגשת התכנית ובשיטות	

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

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 גיוון רשימת התועלות הציבוריות שניתן לקבוע בתכנית; - שילוב מגורים עירוניים מכילים בשטחי ציבור מבונים; - הבטחת איכות שטחי הציבור המבונים והמימד הציבורי בשפ"פים וזיקות הנאה.	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

התוכן מס' החלטה 01/03/2022 1 - 0007-22	מס' החלטה 01/03/2022 1 - 0007-22
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר 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, ארץ הולדתה

מטרות הליך השיתוף:

הזמנה להצגת תהליך עדכון התכנית

אזור: צפון / מרכז / מזרח / דרום - יפו

נוה ושאן, נוה טוסד, שפירא, פלדנר, קריית שלום ו/י יום שלישי, 25.3.22, 10:00-12:00

בואו לשמוע על התכנון ארוך הטווח 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

הזמנה להצגת תהליך עדכון התכנית

לחצו להרשמה למסגש ולקבלת קישור זום

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
0007-222' - 1	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.

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

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

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