

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

**פרוטוקול החלטות מספר 0011-22
ד' ניסן תשפ"ב 05/04/2022 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:22
בנוכחות: דורון ספיר, אסף הראל, אלחנן זבולון, מאיה נורי, חיים גורן

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	השתתפו ה"ה:
מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה	ליאור שפירא, עו"ד	
חבר מועצה	אסף הראל	
סגנית ראש העירייה	מיטל להבי	
חבר מועצה	רועי אלקבץ	
סגן ראש העירייה	אלחנן זבולון	
חברת מועצה	מאיה נורי	
מ"מ וסגן ראש העיריה	חיים גורן	
חברת מועצה	שולה קשת	
מהנדס העיר	אהוד כרמלי, אדר' הראל	נכחו ה"ה:
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה	הראל אברהם אוזן, עו"ד	
מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר	אורלי אראל	
עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה	עו"ד פרדי בן צור	
ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה	רות אריאל	
מ. מח' תכנון יפו והדרום	אירית סייג-אוריון, אדר'	
מ. מח' תכנון צפון	פרנסין דויד, אדר'	
מ. מח' תכנון מרכז	לריסה קופמן, אדר'	
מ. מח' תכנון מזרח	ערן מאירסון	
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו	אלה דוידוף	
סגנית ראש העירייה	חן אריאל	חסרים:
נציג רשות מקרקעי ישראל	עמי אלמוג	משקיפים
נציג הועדה המחוזית משרד הפנים	עמית גולדשטיין	
משרד הפנים	מלי פולישוק, עו"ד	

**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 22-0011
ד' ניסן תשפ"ב 05/04/2022 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה : 09:22
בנוכחות: דורון ספיר, אסף הראל, אלחנן זבולון, מאיה נורי, חיים גורן

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 22-0009 ב מיום 15/03/2022			
עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (6) - נושאים רוחביים		1	.1

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (6) - נושאים רוחביים	05/04/2022 1 - - '22-0011

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 המוצעים בנושאי הרוחב הכלליים. דיון נושאי הרוחב הראשון יעסוק בעדכון הפרוגרמה העירונית ובנושאי 'מגורים והתחדשות עירונית', 'שטחי ציבור' ו'הרחבת עצמאות הועדה המקומית לצד פישוט והנגשת התכנית'.

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: מהנדס העיר, מינהל הנדסה.

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-8.6 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 נייד; מוסדות פיננסיים; מלונאות; מסחר סיונאי; מסחר קימעונאי; מקצוע חופשי, שרותי עזר, אומנים סופרים; משרדי קבלני בנייה ותשתיות; משרדי תחבורה והובלה; רחלים; שרות ממשלתי, עירוני, אגודות, קונסוליות; שרותי אוכל ומשקה; שרותי פנאי ובידור; שרותים אישיים וביתיים; תעשייה ומלאכה.

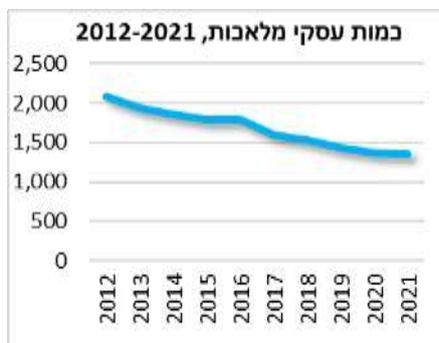
⁴ כולל: הרובעים (20 אלף יח"ד), שדה דב (20 אלף יח"ד), מע"ר (6.3 אלף יח"ד); לא כולל: 3700.

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	05/04/2022
דיון בהפקדה (6) - נושאים רוחביים	1 - 0011-22

- השינויים והתמורות בשוק הדיור מציבים בפני העיר אתגרים מורכבים. עדכון המתאר מבקש להניח כלים חדשים ורלבנטים להשגת החזון העירוני, המטרות והיעדים העירוניים.

- **תחבורה וניידות** – מערכות הסעת המונים שבביצוע ובתכנון ותנופת הפיתוח העירוני, מניחים בפני העיר הדדמנויות ואתגרים חדשים. עדכון תכנית המתאר נדרש לממש הדדמנויות אלו כמו גם את חזון התחבורה העירוני, שחותר לשילוב השימוש בין מגוון אמצעי תחבורה מקיימת ומעמיד 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 גדולות, עומסי חום, מטרדים חדשים ואיומים על המערכות האקולוגיות ועל החוסן העירוני. 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. מעת אישורה של תא/5000 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 עמד 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, ואת 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% 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%.

⁵ ההנחה היא שכשליש מהן יח"ד שנהרסו ונבנו מחדש (תמורה).
⁶ קובץ פוטנציאל תכנוני, עדכון 2021-12.

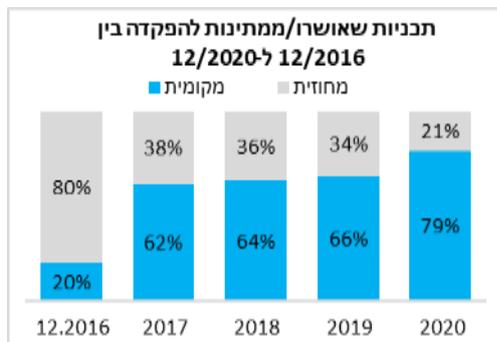
התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (6) - נושאים רוחביים	05/04/2022 1 - 0011-22'

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

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר כוללנית תא/5000 אושרה לעיר בדצמבר 2016. תכנית המתאר מהווה מסגרת תכנונית לפיתוח העיירה 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 לשימוש 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.

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

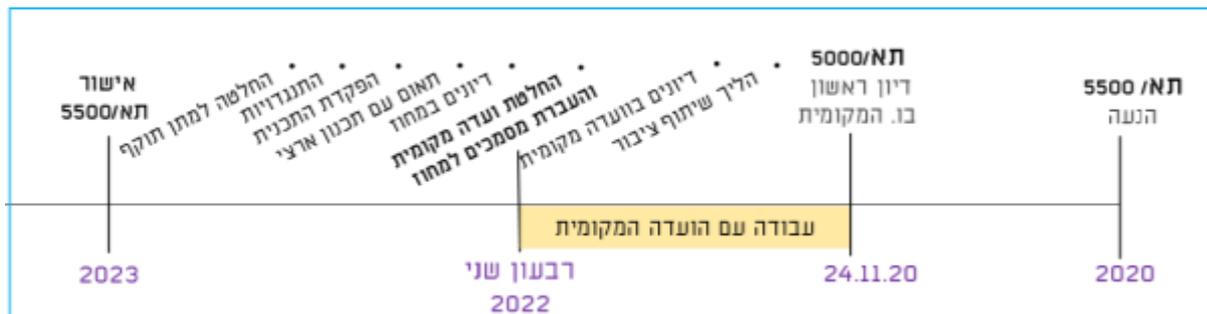
התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (6) - נושאים רוחביים	05/04/2022 1 - 0011-22



כך, מאחר ותכנית המתאר מהווה כלי מרכזי ליישום החזון העירוני, קיימת חשיבות רבה בעידכון התכנית ושימור הרלוונטיות שלה במציאות משתנה.

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

1. לוח זמנים מהיר לעדכון;
 2. שמירה על מבנה ושפת התכנית.
- להלן לוח 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.

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (6) - נושאים רוחביים	05/04/2022 1 - 0011-22'

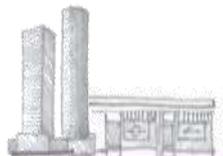
על רקע שני תהליכים אלו, עודכנו מטרות תכנית המתאר (תא/5500):

מטרות עדכון תכנית המתאר (תא/5500) ב'עקוב אחר שינויים' (תוספת; חידוד; שינוי) ביחס למטרות תכנית המתאר התקפה (תא/5000)

<p>מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות, בדגש על תכנית בנין עיר אמרומת, תוך שימת דגש להשגת המטרות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שימור וחיווק מעמדה של תיא-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם, באמצעות עידוד הדענות, קיימות וביתוח אומה צמיחה מכלילה 2. קידומה של תיא-יפו כעיר לכל תושביה, על ידי פיתוח בר קיימא של סביבה עם זהות מקומית עירונית אטרקטיבית ובת השנה, כיתוח שטחי ציבור איכותיים, קידום תכנון אומה 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 דור (עדיניים) מכלים בכל חלקי העיר 5. קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הגוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרידים סביבתיים וחיווק החוסן העירוני לעמידה באצבי משבר 6. קידום מערכת תחבורה רב-אמצעית שאומצת את המוטציה המאזנת בה לחיווק העירונית ומייצרת העדפה להתנהגות בטוחה ומקיימת האבוססת על הליכה רגלית, תחבורה ציבורית ורכיבה על אופניים הליכה רגלית 7. מיתוח סביבת תחנות הסעת המונים ואחוזי התחבורה המשולבים כמרחבים עירוניים אטרקטיביים ופעילים 8. הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, מחדש, משותף ועצמאי, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון, הגדלת העצמאות של הועדה המקומית הנגשת התכנית ובטיחותה

עיקרי השינויים/עידכונים המוצעים בנושאים הרוחביים

העדכונים הרוחביים המוצעים לתכנית המתאר כוללים שישה ראשי פרקים וחלק מקדים העוסק בעידכון הפרוגרמה העירונית. בדיון הראשון בנושאי הרוחב יוצג העידכון הפרוגרמטי המוצע ושלושה מששת נושאי הרוחב: 'מגורים והתחדשות עירונית', 'שטחי ציבור' ו'הרחבת עצמאות הועדה המקומית והנגשת התכנית'.

 <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 וחיווק עצמאות הועדה המקומית</p>	 <p>5</p> <p>סביבה, תשתיות והיערכות לשינויי אקלים</p>	 <p>4</p> <p>תעסוקה, מסחר וערוב שימושים</p>

עדכון פרוגרמה | אוכלוסיה | יחידות דיור | תעסוקה

תעסוקה (מיליון מ"ר)	יחיד (באלפים)	אוכלוסייה (באלפים)	גודל משק בית	
7.5	198	425	2.15	שנת 2015
8.0	216	468	2.2	שנת 2021
8.3	227	500	2.2	תחזית אוכ' 2025
12.7	290	640	2.2	קיבולת ריאלית
18.3	415	913	2.2	קיבולת נומינלית
9.1	273	600	2.2	תחזית אוכ' 2035
13.8	349	768	2.2	קיבולת ריאלית
19.9	488	1,096	2.2	קיבולת נומינלית

5000/תא
 חלופה מומלצת
 5500/תא

* תחזית אוכלוסייה מבוסס על תחזית האוכלוסייה העירונית, 2016.

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

עדכון קיבולת תכנונית | מגורים

בחינת מגמות גידול אל מול קיבולות תא/5000 בבסיס לעדכון הפרוגרמתי



משקף הנחה של 4,200 היתרים במוצע בשנה

משקף הנחה של 2,830 אכלוסים במוצע בשנה

ניתן לראות כי הקיבולות שהוצגו בתא/5000 מספקות בסדרי הגודל, אך נדרש עדכון של המלאי התכנוני הנוסף לשנים הבאות על מנת לאפשר את המשך פיתוחה של העיר בהתאם לעקרונות כפי שהונחו בתא/5000.

עדכון פרוגרמתי

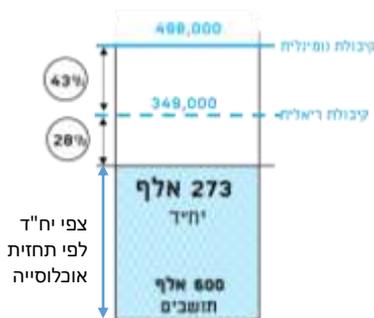
הנחות יסוד

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	05/04/2022
דיון בהפקדה (6) - נושאים רוחביים	1 - 0011-222

- שמירה על הלוגיקה של הנספח הפרוגרמתי תא/5000 – יחסים בין קיבולת תכנונית נומינאלית, ריאלית ותחזית – להבטחת המלאי התכנוני הנדרש להמשך פיתוחה של העיר.
- צורך ביח"ד בשנת צפי 2035 | ע"פ תחזית אוכלוסייה - תרחיש עיקרי:
 - כ- 573 אלף תושבים שמשמעם כ- 260 אלף יח"ד (לפי משק בית עירוני ממוצע של 2.2).
 - תחזית עירונית זו (2016) משקפת הנחת גידול אוכלוסייה שנתי של 1.5% לשנת 2035 לעומת הנחת שיעור גידול אוכלוסייה ארצית של 1.6% לפי תחזית הלמ"ס (2013).
- על פי 'התכנית האסטרטגית 2040' של מינהל התכנון, חלקה היחסי של העיר תל אביב יפו לשנת 2035 עומד על כ-273 אלף יח"ד⁸.

עקרונות

תא/5500 - 2035
חלופת ביניים מומלצת



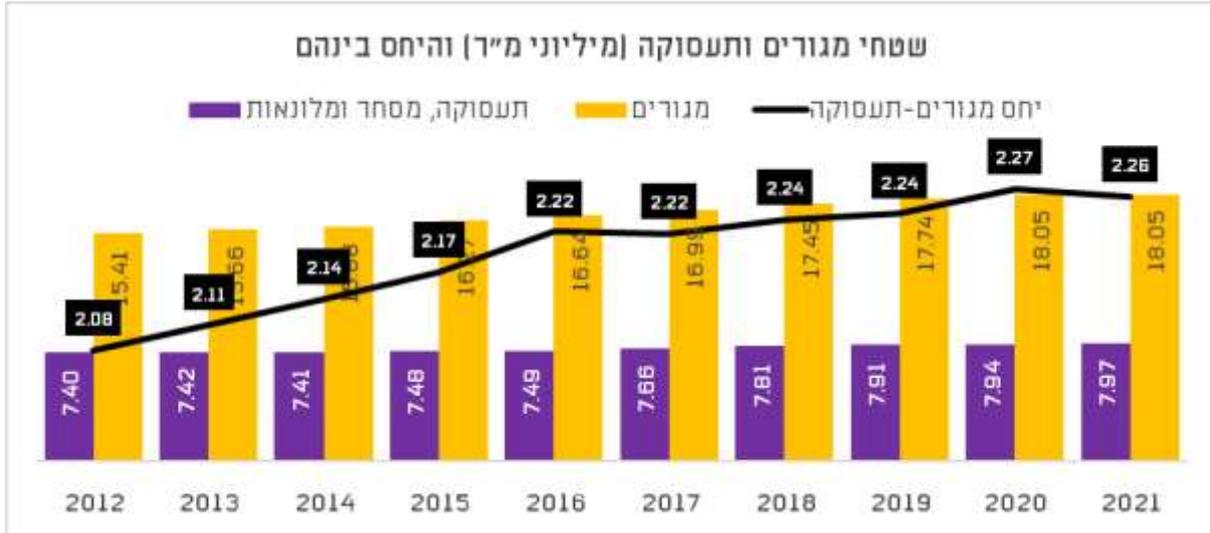
- במטרה לאפשר הגעה ליעד יחידות הדיור הרצוי, נדרש לקבוע מלאי תכנוני פוטנציאלי גדול יותר – זהו המלאי הנומינאלי, המלאי התכנוני התאורטי המלא שמתאפשר מתוקף תכנית המתאר, כולל כל יחידות הדיור הקיימות והמתוכננות כיום.
- המלאי הריאלי הינו המלאי התכנוני התאורטי המלא (הנומינאלי) שעליו הופעלו הנחות מימוש. זאת מתוך הנחה שמימוש הפוטנציאל מתממש לאורך זמן.
- כלומר: במטרה להגיע לתחזית של 273 אלף יח"ד 'אמיתיות' נדרשת קיבולת תכנונית נומינאלית גבוהה יותר.
- יחס בין תחזית יחידות הדיור, הקיבולת התכנונית הריאלית והקיבולת הנומינאלית נשמר בהתאם ליחסים שהתקיימו בתא/5000.

עדכון קיבולת תכנונית | תעסוקה

הנחת יסוד

- שמירת יחסים בהתאם לתא/5000 בין שטחי מגורים ותעסוקה – יחס השטחים בין שימושי מגורים ושימושי תעסוקה מגלם הן היבטים של מאפייני העירוניות אותם מבקשת העיר לשמר והן היבטים בבסיס הכלכלה העירונית. יחס זה עומד לאורך העשור האחרון על כ-1:2 מ"ר, ועל ערך זה גם עמד יחס הקיבולת בתא/5000. ההמלצה במסגרת עדכון תא/5500 היא להמשיך ולשמר את היחס הנ"ל בהיותו מענה לתוספת המגורים הצפויה וכמנוע פיתוח עירוני מרכזי.

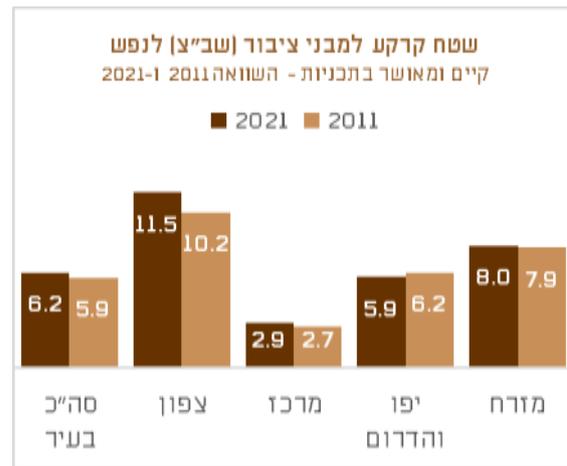
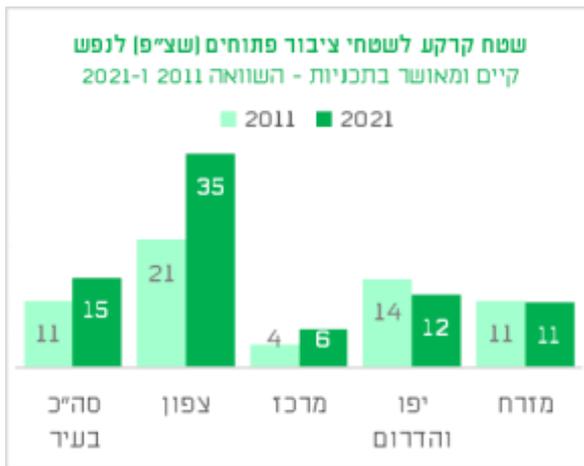
⁸ מבוסס על חישוב יחסי של הערכת המימוש הארצית, בהתבסס על היעדים לכלל מחוז ת"א (תוספת של 4,160 יח"ד בשנה).



מקור: ארנונה, BO

- קיבולת נומינלית מוצעת: 19.9 מיליון מ"ר (18.3 מיליון מ"ר בתא/5000)
- קיבולת ריאלית נגזרת: 13.8 מיליון מ"ר (12.7 מיליון מ"ר בתא/5000)

שטחי ציבור



מקור: שבטת ייעודי קרקע – מפורט, 3/2021

הגרפים מעלה מציגים את יחס שטחי הציבור, הבנויים והפתוחים, ביחס למספר הנפשות באזורי העיר השונים. עדכון תכנית המתאר מציע כלים שיקלו על קביעת שטחי ציבור איכותיים בתכניות מפורטות.

עדכונים רוחביים

1. מגורים והתחדשות עירונית

- תשתית מתארית לתוספת וגיוון סוגי המגורים, דגש על הגדלת מלאי הדיור בהישג יד
 - תוספת הוראות לשילוב דיור בהישג יד בתכנון מפורט, לפיהן הוא יידרש בכל תוכנית הכוללת מגורים (שיעור ההקצאה ייקבע במסגרת מדיניות הדיור העירונית).
 - אפשרות לשילוב דיור בהישג יד בשטחים ציבוריים מעבר להקצאות המדרשות לצרכי ציבור (בהתאם לתקנות).

- הוראות לקביעת מנגנוני תחזוקה לצמצום יוקר המגורים והבטחת איכות התחזוקה לאורך זמן – תנאי לדיון בהפקדה לתכנית הכוללת מבנים מורכבים יהיה התייחסות לנושא תחזוקת המבנים והשטחים המשותפים. בהתאם לכך, הוועדה תהיה רשאית לדרוש לפי שיקול דעתה ובהתאם לנסיבות: מסמכים הנוגעים להיבטי תחזוקה בשלבי התכנון והאכלוס, החלת מנגנונים כלכליים לתחזוקה; בדיקה תקופתית לבניין ועוד.



שילוב היבטים חברתיים בתהליכי התחדשות עירונית

- שילוב מבנים קיימים ושדרוגם בתהליכי התחדשות, כולל Re-use.
 - הוראות לשילוב סקרים חברתיים והיבטים חברתיים בתהליכי התחדשות.

- הסדרת פוטנציאל פיתוח המגורים בסביבת הסעת המונים (תמ"א 70)**

– מימוש פוטנציאל המגורים בסביבת הסעת המונים (מרכזי תחבורה משולבים, כולל התייחסות להנחיות תמ"א 70 במידה ותהיינה).

3. שטחים ציבוריים



- קביעת שלד ציבורי עירוני של שטחי הציבור הבנויים והפתוחים בעיר**

 - השלמת הרשת הציבורית בהסתכלות כלל עירונית - צירים ירוקים, רצפים אקולוגיים והידרולוגיים, חיבור בין אזורי העיר השונים וכד'.
 - הוראות למגרשים גובלים באזורי קירוי פוטנציאלי לאילון.
 - רצף פוטנציאלי לערים סמוכות.

- שינוי שיטת חישוב זכויות הבנייה לצמצום הקונפליקט בין פיתוח סחיר להקצאת שטחי ציבור – שינוי שיטת חישוב הרח"ק, כך ששטחי הבנייה יחושבו על בסיס אחוז קבוע משטח המגרש ברוטו (המגרש הנכנס לפי תכניות תקפות). זאת, במטרה לצמצם את הקונפליקט בהקצאת שטחי קרקע ציבוריים ולהבטיח שטחי ציבור נאותים בקרקע.**

הבטחת איכות שטחי הציבור המבונים והמימד הציבורי בשפ"פים ובזיקות הנאה

- קביעת הנחיות המבטיחות את המימד הציבורי ואת איכות השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים הנקבעים בחלף הקצאה.
 - הפסקת השימוש ביעוד שפ"פ כחלופה לשטח ציבורי פתוח.

- אפשרות לשילוב דיור בהישג יד בשטחי ציבור מבונים – אפשרות לקביעת דיור בהישג יד בשטחי ציבור מבונים המתקבלים מעבר להקצאות הנדרשות לצרכי הציבור, ובכפוף לעדכון תקנות התכנון והבנייה המאפשרות דיור בהישג יד בקרקע ביעוד לשטחי ציבור.**

- הרחבת וגיוון רשימת התועלות הציבוריות שניתן לקבוע בתכנית, כולל האפשרות לקבלת התועלות במגרש אחר.**

- **תוספת לרשימת התועלות האפשריות:** מסופי תחבורה ציבורית ומרכזי תחבורה אזוריים, קרן לשטחי ציבור, הקמת מאגרי מים בתת הקרקע לצורך ניהול מי הנגר, מרכזי לוגיסטיקה,

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (6) - נושאים רוחביים	05/04/2022 1 - 0011-22'

אנרגיה ומיחזור, חיזוק ושיפוץ מבנים במגרשים שאינם נשוא הזכויות, דיור להשכרה לצמיתות.

○ הסרה מרשימת התועלות: מלונאות.

6. הנגשת התכנית צמצום חסמים והרחבת עצמאות הועדה המקומית

■ **הרחבת עצמאות הועדה המקומית**

- הרחבת סמכות הועדה המקומית לשינוי בינוי במבנים לשימור מחמיר.
- הטמעת מנגנון ניווד זכויות למבנים לשימור שאינם מתכנית השימור.
- סמכות ועדה מקומית לאישור תכניות מפורטות הכוללות רישום תלת מימדי.
- סמכות ועדה מקומית לקביעת מנגנוני תחזוקה בדגש על תהליכי התחדשות ומבנים מורכבים.
- סמכות עירונית 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).



■ **דיגיטציה, קליטת התכנית ב-iView והנגשת המידע**

- קליטת מידע והנגשתו במערכת המפות העירונית (GIS).
- קביעת מדדי הערכה לצד תכנית המתאר בהתבסס על
- היעדים לפיתוח בר קיימא של האו"ם (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 מסימות וכד').
- יצירת קטגוריות לאזורים מעורבים וצמצום השימוש בהוראות בטבלה 5.
- הרחבת האפשרות לרח"ק ממוצע גם בתכניות באזורים מעורבים, בתכניות הכוללות מבנים לשימור ובתכניות הכוללות מוקד תעסוקה ומסחר קיים.



היא מתעדכנת.

הזמנה להצגת תהליך עדכון התכנית

אזור: עפולה / מרכז / מדרת | **דרום** | יפן

תאריך: 14.3.21
שעה: 18:30

כאשר לעומת עד התכנון אורך המרחב ושל הפיתוח על תל-אביב-יפו באזורים הבאות.

בתכנית:
-הוספת על החזית המתועדכת והשטחית על החיים שלנו בניין
-העצמת המספרות והערכונים המרכזיים
-שוליות ותנובות

כאשר להכיר, ללמוד ולהיות מעורבים

לחצו להרשמה למסגרת ולקבלת טישור עם

רשימת יועצי תכנון
לשירותי ייעוץ תכנון
04-6200000

מחלקת תכנון ופיתוח
אזור עפולה-מרכז-מדרת
רחוב מנחם בגין 100
תל-אביב-יפו

לחצו להרשמה

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 הועדה להתייעצות עם הציבור.

מטרות הליך השיתוף:

1. טיוב התוצר התכנוני;

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (6) - נושאים רוחביים	05/04/2022 1 - 0011-222'

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

חוו"ד צוות עידכון המתאר

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

בישיבתה מספר 0011-222' מיום 05/04/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה לאחר השלמת כל הדיונים בתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, מיטל להבי, מאיה נורי, אלחנן זבולון, חיים גורן, רועי אלקבץ, ליאור שפירא