

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

**פרוטוקול החלטות מספר 22-0014
ב' אייר תשפ"ב 03/05/2022 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:23
בנוכחות: ליאור שפירא, אסף הראל, 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	
חברת מועצה	אופירה יוחנן וולק	
חבר מועצה	אסף הראל	
סגנית ראש העירייה	מיטל להבי	
סגנית ראש העירייה	ציפי ברנד פרנק	
חבר מועצה	רועי אלקבץ	
חברת מועצה	מאיה נורי	
מ"מ וסגן ראש העיריה	חיים גורן	
מהנדס העיר	אהוד כרמלי, אדר'	נכחו ה"ה:
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	
עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה	עו"ד פרדי בן צור	
מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה	מירי אידלסון	
ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה	רות אריאל	
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו	אלה דוידוף	
		חסרים:
סגנית ראש העירייה	חן אריאלי	
סגן ראש העירייה	אלחנן זבולון	
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 22-0014
ב' אייר תשפ"ב 03/05/2022 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה : 09:23
בנוכחות: ליאור שפירא, אסף הראל, מאיה נורי, חיים גורן.

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 22-0011 במיום 05/04/2022			
עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (7) - נושאי רוחב		1	.1

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
- _____ תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	03/05/2022
דיון בהפקדה (7) - נושאי רוחב	1 - - 0014-222

כללי:

בהתאם להחלטה העירונית לעדכון תכנית המתאר העירונית (תא/5000) שאושרה בסוף שנת 2016, מקדמים היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף תכנון העיר 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 עסק בעדכון הפרוגרמה העירונית ובנושאי 'מגורים' והתחדשות עירונית' ו'הרחבת עצמאות הועדה המקומית ופישוט התכנית'. דיון זה, שהינו הדיון השני בסדרת דיוני נושאי הרוחב, יעסוק בנושאי 'תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים' ו'סביבה, תשתיות והיערכות לשינויי אקלים'.

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 - תאור כללי:

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

¹ מקוב: קובץ ארנונה, 27.12.2021

² לא כולל דיור מוגן ומעונות.

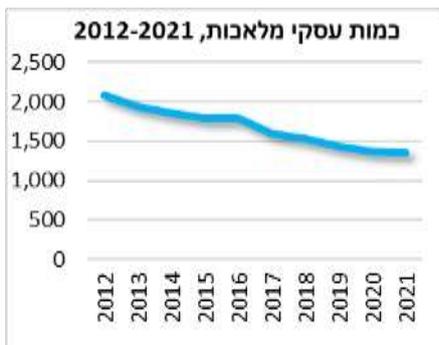
³ סכימת השטח במ"ר של מקבצי השימושים הבאים, בפי שמופיעים בקובץ ארנונה: אחסנה; ביטוח; בנקים; בתי תוכנה; דלא נייד; מוסדות פיננסיים; מלונאות; מסחר סיטונאי; מסחר קמעונאי; מקצוע חופשי, שרותי עזר, אומנים סופרים; משרדי קבלני בנייה ותשתיות; משרדי תחבורה והובלה; רחלים; שרות ממשלתי, עירוני, אגודות, קונסוליות; שרותי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

⁵ ההנחה היא שכשליש מהן יח"ד שנהרסו ובנו מחדש (תמורה).

- **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, 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 ושינויי אקלים שמביאה עמה שלל אתגרים. 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% 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 היקף המועדונים ואולמות הריקודים בעיר הצטמצמה משמעותית.

מדיניות קיימת:

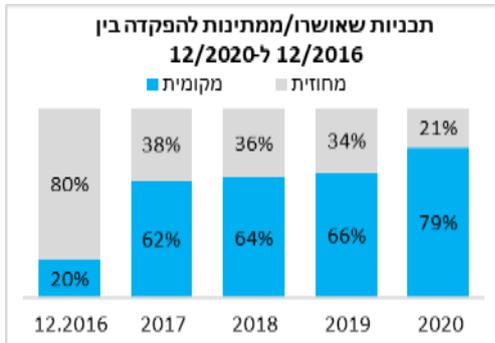
תכנית מתאר כוללנית תא/5000 אושרה לעיר בדצמבר 2016. תכנית המתאר מהווה מסגרת תכנונית לפיתוח העייתי של העיר הן עבור העירייה והן עבור הציבור הרחב. תכנית המתאר הכוללנית לעיר פועלת בשני מישורים עיקריים: במישור התכנוני המקצועי ובמישור סמכות הוועדה המקומית.

⁶ קובץ פוטנציאל תכנוני, עדכון 2021-12.

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

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 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 לוי"ז עקרוני לאישור תכנית תא/5500:



מצב תכנוני מוצע:

ניסוח מטרות והנושאים לעדכון תכנית המתאר נגזרו משני תהליכים עיקריים:

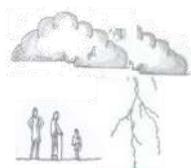
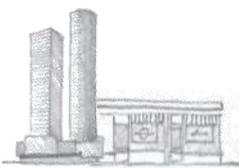
- הסקת מסקנות ותובנות מניסיון העבודה עם תכנית המתאר הנוכחית – במהלך השנה וחצי האחרונות נערך סבב פגישות ודיונים עם מעגל גורמים עירוניים שעובד עם תכנית המתאר ברמה היומיומית, במטרה להציף ולמפות את הנושאים בהם תכנית המתאר הנוכחית חסרה או שנדרשים בה תיקונים.
 - שילוב נושאים חדשים כתוצאה משינויים בסדר היום 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; חידוד; שינוי)
ביחס למטרות תכנית המתאר התקפה (תא/5000)

1. מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות, **בדגש על תכניות בנין עיר מפורטות**, תוך שימת דגש להשגת המטרות הבאות:
 1.1. **שימור וחיוק מעמדה של תיא-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכן נקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם, באמצעות עידוד חדשנות, קיימות וכיתוח אנושי 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 אנושי שירותים, קידום אורח חיים קהילתי ומקיים** לשיפור איכות החיים של תושבי העיר **בהווה ובעתיד**
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 דיור (עדיניים) מכלים בכל חלקי העיר**
5. קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וחיזוק החוסן העירוני **לעמידה באצבי אשבר**
6. קידום מערכת תחבורה רב-אמצעית **שאומשת את המבנה האל המזון בה לחיזוק העדיפות** ומייצרת העדפה **להתנדיות בטווח ומקיימת האבוססת על הליכה רגלית**, תחבורה ציבורית ורכיבה על אופניים **והליכה רגלית**
7. **פיתוח סביבת תחנות הסעת האנשים ואיתחילי 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 **והנגשת התכנית וכישושה**

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 וחיזוק 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	498	1,096	2.2	←	קיבולת נומינלית
					5000/תא
					5500/תא חלופה מומלצת

* תחזית אוכלוסייה מבוססת על תחזית האוכלוסייה העירונית, 2016.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (7) - נושאי רחב	03/05/2022 1 - 0014 - 22

עדכונים רחביים – בדיון הנוכחי (3.5.2022) יוצגו בפני הועדה שני נושאים:

1. תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים

- הרחבת עירוב השימושים ושיפור נגישות התושבים לשירותים
 - הרחבת ההגדרה של 'חזית מסחרית' ל'חזית מסחרית/פעילה'.
 - תוספת רחובות מסחריים לשיפור השירות לתושבים בקרבת הבית.
 - הרחבת האפשרות לערוב שימושים אינטנסיבי ע"י הרחבת השימוש בייעוד 'אזור מעורב'.
 - פישוט התכנית על ידי התכנסות לטיפוסי 'אזור מעורב' לפי קטגוריות.
 - הגדלת הגמישות באזורי מגורים, כך שב'אזור מגורים בבנייה רבת קומות' יותרו 'מסחר 1' ו'תעסוקה 1'⁸ עד ל-25% ובשאר אזורי המגורים:
 - ברחובות שאינם מסומנים בחזית פעילה - יותרו בשיקול דעת הועדה שימושי 'מסחר 1' ו'תעסוקה 1' בקומת הקרקע.
 - ברחובות המסומנים בחזית פעילה – יותרו בשיקול דעת הועדה שילוב 'תעסוקה 1' בקומת הקרקע בתנאים של חזית פעילה וכל 'תעסוקה 1' אחרת תותר בעורף המבנה ובקומה שמעל לקומת המסחר, למעט ב'אזור מגורים בבנייה נמוכה'.
 - באזור מגורים בבנייה נמוכה יותר שילוב תעסוקה 1 כחלק מדירת המגורים.
-
- הרחבת האזורים בהם יותרו מגוון תעסוקות ומלאכות
 - התרת שימושי 'תעסוקה 2' ו'מסחר 2' גם מעל הקרקע כל עוד הם משתלבים בסביבתם ואינם מהווים מטריד.
 - אימוץ עיקרון 'סוכן השינוי' (מתוך תכנית המתאר של לונדון), שלפיו בתכניות באזורים המשנים פניהם, רשאית הוועדה לדרוש בתכנית החדשה לנקוט בצעדים למיתון הקונפליקט בין השימושים הקיימים והמוצעים (רעש, ריח, רעידות וכד').
 - סימון מוקדי פיתוח עירוניים מועצמים – עדכון הוראות התכנית בהתייחס למערך הסעת המונום בעיר וקביעת מוקדי העצמה.
 - אזור תעסוקה סמוך להסעת המונום – הגדרה קיימת ללא שינוי.
 - אזור תעסוקה סמוך למרחב תחבורה משולב מטרופוליני – הרחבת התחום המסומן באזורי המע"ר לאור תוספת המטרו.
 - אזור תעסוקה סמוך למרחב תבורה משולב ארצי – תחום מדרגת רח"ק נוספת בסמוך למוקדי התחבורה הארציים (סבידור, השלום, ההגנה ומע"ר בן צבי).
 - עידוד ותמרוץ מוקדי מסחר ותעסוקה מקומיים קיימים – הרחבת תמהיל שימושים לשיקול הועדה, תוספת זכויות ואפשרות לעלייה בגובה לעידוד התחדשות המרכזים המסחריים המקומיים והפיכתם למוקד משמעותי.
 - מימוש פוטנציאל תת הקרקע לשימושים מגוונים, נוכחיים ועתידיים
 - הרחבת מגוון השימושים שניתן להתיר בתת הקרקע, בדגש על לוגיסטיקה, מרכזי אנרגיה, תחבורה ומחזור לצד שימושים עיקריים גמישים.
 - הוראות לבנייה תת קרקעית איכותית שתאפשר מגוון שימושים (גובה, איוורור וכד').

⁸ תכנית המתאר מסווגת את השימושים המותרים בכל אזור לפי מקבצים. קטגוריות המסווגות '1' הן השימושים המשתלבים במרחב העירוני ושימושים המסווגים '2' עלולים להוות מיטרד בסיטואציות מסוימות ולכן נדרשת בחינה לגביהן בתכנית המפורטת.

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	03/05/2022
דיון בהפקדה (7) - נושאי רוחב	1 - 0014-222ב'

- בסמכות הועדה לקבוע מתקני תשתית (חשמל, תקשורת, מים, רמזורים וכדו') בתחום השטחים הפרטיים - בגדרות המגרש, בחזיתות המבנים ובעדיפות לתת הקרקע.
- הקניית סמכות הועדה לקבוע התניות בדבר הסבה של מרתפי חניה לשימושים אחרים בעתיד.

2. סביבה, תשתיות והיערכות לשינוי אקלים

- הגדרת תשתית מתארית לתכנון בר קיימא – תוספת סעיף תכנון בר-קיימא בהוראות התכנית, ובו דגשים להתייחסות במסגרת התכנון המפורט
- היערכות לשינויי אקלים והפחתת פליטות גזי חממה
 - הטמעת העבודה העירונית "היערכות לשינויי אקלים" (2020) בתכנית המתאר
 - הטמעת אמצעים למיתון אי החום העירוני
 - דרישה לטיפול בגגות כחזית חמישית מועילה (אחוז ואופן הטיפול ייקבעו במסגרת מדיניות גגות מועילים)
 - הכללת איפוס פחמני כתועלת בתכניות גדולות כפתרון לצמצום פליטות
 - סמכות הועדה להנחות שילוב הנחיות בדבר ניתוח מחזור חיים (LCA) של הבינוי המוצע בתכנית והמלצות רלבנטיות לתכניות העיצוב והוצאת היתרים
 - צמצום הריסת מבנים ועידוד שדרוג RE-USE למבנים כחלק משיקולי העלייה ברח"ק
- ניהול מי נגר בראייה עירונית כוללת – סימון אזורי רגישות למי נגר בנספח התשתיות וקביעת הנחיות ודגשים מתאימים. בנוסף, אפשרות לקביעת מאגרי איגום על ותת קרקעיים בכל אזורי היעוד.
- הפחתת עומס על התשתיות הציבוריות
 - הנחייה להצגת הדירוג האנרגטי ודיווח על צריכת אנרגיה של המבנה, בהתאם למדיניות עירונית כפי שתיקבע
 - איפוס אנרגיה במבני ציבור החל משנת 2025
 - הסמכת הועדה לדרוש שילוב מערכות להפחתת העומס על הרשת העירונית (אנרגיה, מים, פסולת וכדומה)
 - עדכון מקבצי השימושים כך שיתאפשרו בכל העיר: שימושים יצרניים לאנרגיה, אגירה, ותפקוד אקולוגי (נגר וחום, טעינת רכבים חשמליים, מערכות פניאומטיות וכד'), חקלאות עירונית
- הרחבת האפשרויות לשימוש בתת הקרקע בדגש על תשתיות
 - הרחבת מגוון השימושים שניתן להתיר בתת הקרקע, בדגש על לוגיסטיקה, מרכזי אנרגיה, תחבורה ומיחזור לצד שימושים עיקריים גמישים.
 - הוראות לבנייה תת קרקעית איכותית שתאפשר מגוון שימושים (גובה, איוורור וכד')
 - בסמכות הועדה לקבוע מתקני תשתית (חשמל, תקשורת, מים, רמזורים וכד') בתחום השטחים הפרטיים – בגדרות המגרש, בחזיתות המבנים ובעדיפות לתת הקרקע.
 - רשאית הועדה לקבוע התניות בדבר הסבה של מרתפי חניה לשימושים אחרים
 - הגדרת השלד האקולוגי העירוני - הסדרת ההגדרות של אתרי הטבע בעיר בהתאם לתפיסה אקולוגית עדכנית לכדי יצירת רשת עירונית כוללת (מבוססת על עוגנים טבעיים ורשת אקולוגית רציפה), וסימונה בנספח עיצוב עירוני.

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
רוחב ונושאים רחבים, תכנית מתאר עירונית

הזמנה להצגת תהליך עדכון התכנית

אזור: עפולה / מרכז / סדרה / רדום / יפן

נוה סמון, נוה טופר, שפירא, פלורנצין, קריית טלזה / יום שלישי, 22.1.22, 10:30, 19:30

כואו למפגש על התכנון אורך הפגוח ועל הפיתוח על תל"אביב-יפו כנאים הכאות

בתכנית:
-הסבר על התכנית המתודות והטענות
-על החיים שלט כפי
-הצגת המפרט והעדכונים המרכזיים
-שאלות ותשובות

כואו להכיר, ללמוד ולהיות מעורבים
לחצו להרשמה למפגש ולקבלת פישור גם

לשאלות יחיד 052-9222000
לצוות דיון יזום ופולחני
מחנה ופרויקט רדום יפן
אזור עפולה כנאים רדום
רדום יפן עפולה

היא מתעדכנת.

כדאי להשתתף

מטרות הליך השיתוף:

1. טיוב התוצר התכנוני;
2. הנגשה של תכנית המתאר והמשמעויות שלה ושל תהליך העדכון עבור התושבים והעסקים;
3. חיזוק תחושת האמון בקרב תושבים ובעלי עניין אחרים.

להלן עיקרי הפעולות שבוצעו ויבוצעו בהתאם למתווה שאושר:

1. לימוד הרקע התכנוני ותהליכים מקבילים רלוונטיים - **בוצע**;
2. פיתוח השפה העיצובית והפקת חומרי הנגשה והסברה - **בוצע**;
3. גיבוש תכנית עבודה מפורטת לשיתוף ועדכון הציבור - **בוצע**;
4. הנגשה והסברה בפלטפורמות שונות - **בתהליך**;
5. ביצוע תהליכי השיתוף - **בתהליך**;
6. הצגת דו"ח ותוצרי שיתוף ועדכון הציבור בדיונים בוועדה המקומית והמחוזית ובפורומים עירוניים ו/או חיצוניים שונים לפי הנדרש - **יבוצע בהמשך**;
7. הנגשת התכנית וליווי שלב התנגדויות - **יבוצע בהמשך**.

טרם הדיון בוועדה, ובהתאם למתווה שאושר, נערכה במהלך חודש ינואר סדרת מפגשים ראשונה לציבור הרחב (במתכונת וובינר בחלוקה ל-5 אזורים עיר). בכל מפגש התשתתפו מאות תושבים. כל הפניות שעלו במהלך המפגשים תועדו ומענה הועבר לכלל הנרשמים שנכחו במפגשים, הופץ לכלל מנויי דיגיטל ומוצג באתר העירוני. מיד לאחר הוובינרים נפתח ממשק להעברת התייחסויות לנושאי העדכון בפלטפורמה העירונית לשיתוף הציבור שתהיה פתוחה עד ה-1/5. התייחסויות עוברות עיבוד בימים אלה, יקבלו מענה מרכז במהלך חודש מאי ויוצגו בדיון הוועדה הבאים. בחודש מאי יערכו מפגשים לבעלי עניין מקצועיים מהתחומים: תכנון, חברה, סביבה, כלכלה, משפט ויזמות. ההזמנות למפגשים הופצו באמצעות ארגונים, איגודים ועמותות רלוונטיות. כמו כן, במהלך חודש יוני- יולי צפויה לעלות תערוכה על תכנית המתאר בבית ליבלינג. התערוכה תנדוד גם באזורי העיר השונים ובמסגרתה יערכו מפגשים פרונטליים להצגת נושאי העדכון וקבלת התייחסויות.

חוו"ד צוות עדכון המתאר

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

בישיבתה מספר 0014-22' מיום 03/05/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	03/05/2022
דיון בהפקדה (7) - נושאי רוחב	1 - 0014-22ב'

ממליצים לאשר למליאת הועדה המקומית את הנושאים הבאים : עקרונות תעסוקה מסחר ועירוב שימושים וסביבה, תשתיות והיערכות לשינוי אקלים.

משתתפים : ליאור שפירא, אסף הראל, חיים גורן, מאיה נורי, רועי אלקבץ, ציפי ברנד, מיטל להבי