

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

**פרוטוקול מספר 0003-22  
ל' שבט תשפ"ב 01/02/2022 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 09:25  
בנוכחות: דורון ספיר, אסף הראל, מיטל להבי, מאיה נורי, חן אריאלי, חיים גורן, ציפי ברנד

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד אופירה יוחנן וולק אסף הראל מיטל להבי חן אריאלי ציפי ברנד פרנק רועי אלקבץ אלחנן זבולון מאיה נורי חיים גורן
מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה חברת מועצה חבר מועצה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה חבר מועצה סגן ראש העירייה חברת מועצה מ"מ וסגן ראש העירייה	

נכחו ה"ה:	הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל עו"ד פרדי בן צור מירי אידלסון רות אריאל אירית סייג-אוריון, אדרי' לריסה קופמן, אדרי' אלון סיגלר אירית לבהר גבאי אלה דוידוף
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון מרכז מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו	

משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד
ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג רשות מקרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד הפנים	

**פרוטוקול 0003-22 מיום 01-02-2022 אושר בישיבה 0005-22 מיום  
15-2-2022**



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

**פרוטוקול מספר 22-0003  
ל' שבט תשפ"ב 01/02/2022 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה : 09:25  
בנוכחות: דורון ספיר, אסף הראל, מיטל להבי, מאיה נורי, חן אריאלי, חיים גורן, ציפי ברנד

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
.1	1		עדכון תכנית המתאר דיון נוסף

בכבוד רב,

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	01/02/2022
דיון נוסף	1 - 0003-22'

### 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 בצפון ובמזרח העיר.

**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 ארנונה<sup>1</sup>, נכון לדצמבר 2021 היו בעיר כ-215,100 יח"ד<sup>2</sup> בשטח כולל של כ-18.3 מיליון מ"ר (85 מ"ר בממוצע ליח"ד) וכ-8 מיליון מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ומלונאות.<sup>3</sup>

▪ מגורים והתחדשות עירונית – מאז אישור תכנית המתאר אושרו למעלה מ-115,000 יחידות דיור בתכניות מפורטות<sup>4</sup>, מתוכן כ-35% בהתחדשות עירונית.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> מקור: קובץ ארנונה, 27.12.2021

<sup>2</sup> לא כולל דיור מוגן ומעונות

<sup>3</sup> 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; תעשייה ומלאכה.

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

<sup>5</sup> ההנחה היא שכשליש מהן יח"ד שנהרסו ונבנו מחדש (תמורה).

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	01/02/2022
דיון נוסף	1 - 0003-22'

– 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.

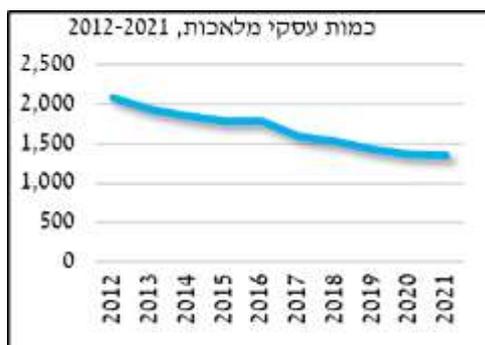
▪ **סביבה והיערכות לשינויי אקלים** – בעשורים האחרונים נמצא כדור הארץ במגמת התחממות שמביאה עמה שלל אתגרים אקלימיים. תופעות אלה כוללות סופות ושיטפונות בעוצמות ותדירות גדלות, עומסי חום, מזיקים ומטרדים חדשים ואיומים על המערכות האקולוגיות. השלכות תופעות אלה על החיים בעיר, בשילוב עם מגמת הציפוף בישראל, דורשות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

▪ **שטחים ציבוריים** – בשנים האחרונות, עם העלייה במורכבות התכנון ואתגרי הפיתוח ועל רקע הגידול המתמיד באוכלוסיית העיר ומבקריה, מתגבר גם הצורך והאתגר בקביעת שטחי ציבור איכותיים לרווחת המשתמשים השונים. יחד עם זאת, בשנים האחרונות אנו עדים לעלייה משמעותית בהקצאה של שטחי ציבור 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.<sup>6</sup>

– 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 מלאכות<sup>7</sup> 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.

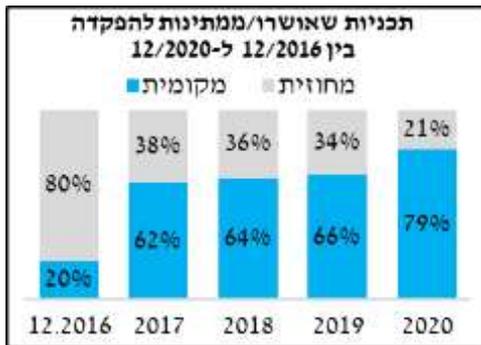
<sup>6</sup> קובץ פוטנציאל תכנוני, עדכון 2021-2012.

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

### מדיניות קיימת:

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

- במישור המקצועי מניחה תכנית המתאר הכוללנית באופן ברור ושקוף את הדרך למימוש החזון העירוני והתכנית האסטרטגית לתכנון ולפיתוח העיר;



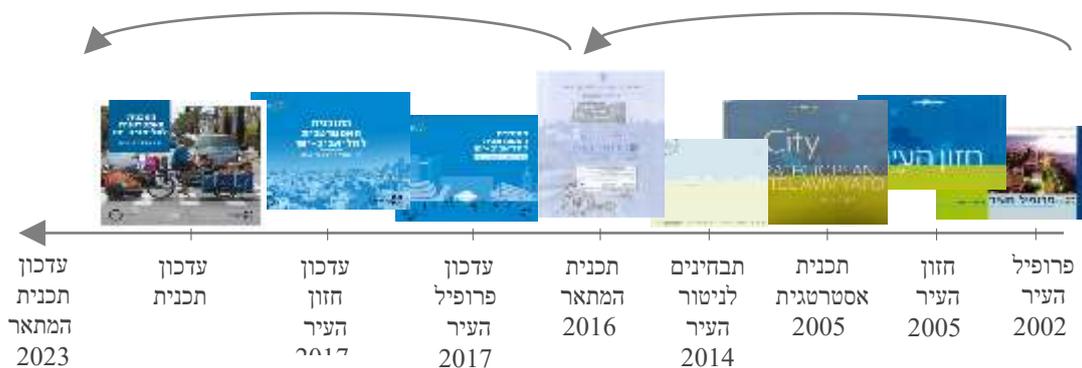
- במישור המינהלי מגדירה תכנית המתאר את סמכויות הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ומאפשרת לה לדון ולהחליט בענייני התכנון העירוני. בהתאם, מאז אישור התוכנית חל היפוך ביחס שבין שיעור התכניות המאושרות בסמכות מקומית למחוזית: בעוד שערב אישור תא/5000 שיעור התכניות שאושרו בסמכות מקומית עמד על 20% ובמחוזית 80%, בסוף שנת 2020 התכניות שאושרו בסמכות מקומית עמד על 79% לעומת 21% במחוזית.

### מצב תכנוני קיים:

במהלך 5 השנים האחרונות פועל התכנון העירוני בהתאם לעקרונות תכנית המתאר התקפה (למעשה התכנון העירוני מתייחס לתכנית המתאר עוד מהפקדתה בשנת 2013). שימור מעמדה של העיר כמרכז כלכלי ותרבותי וקידומה של העיר בפיתוח בר קיימא היו חלק ממטרות התכנית הנוכחית ובאו לידי ביטוי במהלכים התכנוניים המפורטים.

### מתווה עדכון תכנית המתאר:

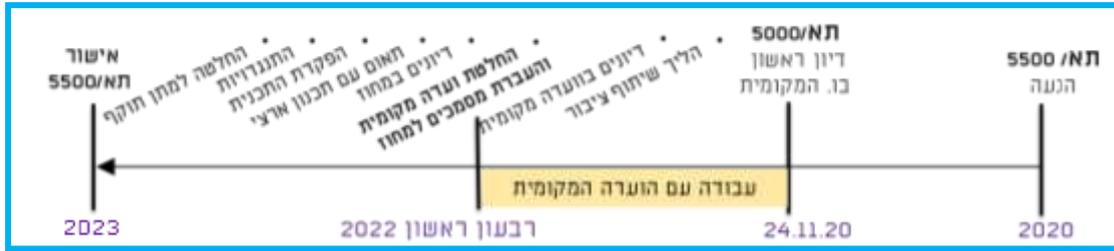
התכנון המתארי הכוללני הינו חלק משגרת תכנון כלל עירונית. שלב מרכזי בהסדרת שגרת תכנון זו החל בתחילת שנות ה-2000 עם עריכת פרופיל העיר (2002), חזון העיר והתכנית האסטרטגית (2005), כאשר לאור העקרונות האסטרטגיים שתכניות אלו התוו אושרה בשנת 2016 תכנית המתאר הראשונה של העיר – תא/5000. לאחר פרסום תא/5000 יצאה העיר לתהליך של עדכון התכנית האסטרטגית שהושלם בשנת 2017. השינויים בעקרונות האסטרטגיים שהניחה תכנית זו ביחס לקודמתה, מהווים את הבסיס לעדכון תכנית המתאר – תא/5500.



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

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

1. לוח זמנים מהיר לעדכון ;
  2. שמירה על מבנה ושפת התכנית.
- להלן 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 אסטרטגית 2005 (שלאור עקרונותיה נערכה תכנית המתאר העירונית) לבין עדכון 2017 של התכנית האסטרטגית. השוואה זו הצביעה על היבטים עיקריים שלגביהם חל שינוי בתפיסה העירונית כמו בתחומי המגורים והתחדשות עירונית, שטחי ציבור, קיימות, חוסן עירוני, תחבורה, תעסוקה וערוב שימושים ועוד. לצד זאת, בתחומים השונים נערכה בחינה של השינויים בתכנון ארצי ומטרופוליני שיש להכיל בעדכון תכנית המתאר על מנת לשמור על העצמאות התכנונית של הועדה המקומית.

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

### מטרות עדכון תכנית המתאר (תא/5500) ב'עקוב אחר שינויים' (תוספת; הידור; שינוי) ביחס למטרות תכנית

#### המתאר התקפה (תא/5000)

מתן הודאות לעריכת תכניות עתידיות, <b>בדגש על חכמה בין עיד ואטריות</b> , תוך שימת דגש להשגת המטרות הבאות:	
1.	שימור וחזוק מעמדה של תיא-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכן קודמת מפנש מרכזית בין ישראל לעולם, <b>באמצעות עידוד חדשנות, קיימות וביתוח מונח צמיחה אכלילה</b>
2.	קידומה של תיא-יפו כעיר לכל תושביה, על ידי פיתוח בר קיימא של סביבה <b>עם זהות מקומית</b> עירונית אטרקטיבית ובת השנה, <b>פיתוח שטחי ציבור איכותיים, קידום תכנון מונח שירותים, קידום אורח חיים קהילתי ואקלים</b> 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 <b>שטחי-מגורים</b> דרום העיר ומזרחה
4.	<b>נקיפת גישה אקטיבית להתחדשות עירונית וקידום פתרונות דור (עדיניים) מזכילים בכל חלקי העיר</b>
5.	קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרידים סביבתיים וחיזוק החוסן העירוני <b>לעמידה באמצעי מעבר</b>
6.	קידום מערכת תחבורה רב-אמצעית <b>שאמצעת את הכפונציאל הנמון בה לחיזוק העירונית</b> ומייצרת העדפה <b>להתניידות בטווח ואקיימת האבוססת על הליכה ונליה</b> , תחבורה ציבורית ורכיבה על אופניים <b>והליכה-הגלים</b>
7.	<b>פיתוח סביבת תחנות הסעת המונים ואתחולי התחבורה המשלבים כמרחבים עירוניים אטרקטיביים ופעילים</b>
8.	הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, <b>אחדש משתף ועצמאי</b> , באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון, הגדלת העצמאות של הועדה המקומית <b>והנגשת התכנית ובשימורה</b>

להלן עיקרי השינויים/עידכונים המוצעים בהיבטים המרחביים ובנושאים הרחביים:

**עדכונים רוחביים**

<p><b>שטחים ציבוריים</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ קביעת שלד ציבורי עירוני של שטחי הציבור הבנויים והפתוחים בעיר;</li> <li>▪ בחינת שינוי שיטת חישוב זכויות הבנייה לצמצום הקונפליקט בין פיתוח סחיר להקצאת שטחי ציבור;</li> <li>▪ הרחבת גיוון רשימת התועלות הציבוריות שניתן לקבוע בתכנית;</li> <li>▪ שילוב מגורים עירוניים מכילים בשטחי ציבור מבוניים;</li> <li>▪ הבטחת איכות שטחי הציבור המבוניים והמימד הציבורי בשפ"פים וזיקות הנאה.</li> </ul>	<p><b>תחבורה וניידות</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ הסתכלות כוללת על מערכות הסעת המונים;</li> <li>▪ הנחת תשתית לשיפור מערך התחבורה הציבורית;</li> <li>▪ שילוב סוגיית נגישות ורמת שירות בתכנון המפורט;</li> <li>▪ מתן ביטוי לפירמידת סדר העדיפויות ולהעדפת הולך הרגל בתכנון המפורט;</li> <li>▪ הרחבת ההתייחסות לתחבורה עתידית ולמגמת המעבר מבעלות לשירות.</li> </ul>	<p><b>מגורים והתחדשות עירונית</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ תשתית מתארית לתוספת גיוון סוגי המגורים;</li> <li>▪ הוראות לקביעת מנגנוני תחזוקה לצמצום יוקר המגורים והבטחת איכות התחזוקה;</li> <li>▪ שילוב היבטים חברתיים בתהליכי התחדשות עירונית;</li> <li>▪ דגש על הגדלת מלאי הדיור בהישג יד;</li> <li>▪ הסדרת פוטנציאל פיתוח המגורים בסביבת הסעת המונים (תמ"א 70).</li> </ul>
<p><b>תשתיות, סביבה והיערכות לשינויי אקלים</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ הטמעת המלצות התכנית העירונית 'היערכות לשינויי אקלים';</li> <li>▪ הוראות התייחסות לניהול מי נגר בראייה כוללת;</li> <li>▪ סמכות לקביעת הוראות להפחתת העומס על התשתיות הציבוריות ולהפחתת עלויות התחזוקה;</li> <li>▪ הנחיות לשימוש בתת הקרקע בדגש תשתיות.</li> </ul>	<p><b>תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ עיר נגישה ('עיר 15 דקות') - הנגשת שירותי מסחר, תעסוקה, ושימושים חיוניים (ציבוריים ובעלי אופי ציבורי) במרחק הליכה;</li> <li>▪ גיוון סוגי תעסוקה ומלאכות;</li> <li>▪ סימון מוקדי פיתוח להעצמה בפריסה עירונית (תמ"א 70);</li> <li>▪ מימוש פוטנציאל תת הקרקע לשימושים עיקריים, נוכחיים ועתידיים;</li> <li>▪ הגמשת האפשרויות לשילוב מגורים, משרדים ותעסוקה באזורי ייעוד למגורים;</li> <li>▪ עידוד ותמרוץ מוקדי תעסוקה ומסחר מקומיים קיימים.</li> </ul>	
<p><b>צמצום חסמים, הנגשה, הגברת ודאות ועצמאות הועדה המקומית</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ הרחבת עצמאות הועדה המקומית;</li> <li>▪ שמירה על עצמאות הוועדה מול התכנון הארצי והמחוזי;</li> <li>▪ דיגיטציה, קליטת התכנית ב-iView והנגשת המידע;</li> <li>▪ פישוט התכנית.</li> </ul>		

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	01/02/2022
דיון נוסף	1 - - '0003-22

## עדכונים מרחביים



### צפון העיר (עבר הירקון) – רובעים 1-2

- צפון-מערב העיר – מימוש החזון העירוני ברובע עירוני רחב ממדים חדש
  - בשנת 2019 הפסיק לפעול שדה התעופה דב הוז. פינוי השדה איפשר לקדם את תכנון רובע שדה דב. בנוסף הוסרו מגבלות גובה בתכניות גובלות אשר נבעו מפעילות השדה, ואיפשר לגבש קווים כלליים להעצמת הסביבה כולה בראיה עתידית לטווח הארוך.
  - הטמעת תכנון רובע שדה דב.
  - צפון מערב העיר (3700) - הטמעת התכנון כולל העצמה דו-שלבית עקב פינוי שדה דב.
  - צפון נופי ים (תא/ 5091 לשעבר 33388ב').
  - הפיכת צומת גלילות למוקד חדש נוסף וליווי תכנון דרום גלילות ברמת-השרון לתפקיד החדש.
- פיתוח סביב מתע"ן
  - מערכות תחבורה עתירת נוסעים מהוות הזדמנות להעצמת הבינוי בדגש על עירוב שימושים, תוך פיתוח משלים שיאפשר מרחב ציבורי איכותי למשתמשי המטרו והעיר:
    - העצמה בנווה שרת מזרח, אזור תעסוקה רמת החייל, עתידים, מרחב הארד.
    - העצמה לאורך הרחובות פנחס רוזן ובני אפרים בחלקו הצפוני.
    - יצירת מרחב תח' רכבת האוניברסיטה מועצם ואינטגרטיבי.
    - העצמה לאורך הרחובות אינשטיין ואחימאיר.
- תכנון מרחב תחנת הרכבת האוניברסיטה למרחב בעל תפקיד מטרופוליני, היוצר סינרגיה בין המוסדות הקיימים (אוניברסיטה, אקספו, גני יהושע, מרכז הספורט הלאומי, ארגונים ממשלתיים, מוזיאונים), מנצל את הנגישות המצוינת ושומר על ערכי הנוף והטבע.
- שמירה ושימור על המורשת האדריכלית המגוונת.
- הפיכת צירי תנועה לרחובות עירוניים
  - שאיפה שעיקר התנועה תתבצע בתחבורה ציבורית, הליכה ואופניים ברחובות פעילים ולא בצירי תנועה, מוצע לשם כך:
    - הוספת חיבורים מכל הסוגים בין שכונות ובתוכן, הסדרת צמתים וחציות שמשרתים גם להאטת התנועה והגברת בטיחות הולכי הרגל.
    - העצמת הבינוי לאורכם והעדפה לחזית פעילה בקומת הקרקע.
    - יצירת ענין להולכי הרגל באמצעות פיתוח המרחב הציבורי ובינוי מגוון.
    - יצירת תשתית נוחה להליכה ורכיבה על אופנים.
- עיר נגישה - "עיר 15 דקות" – עקרון עירוני רחבי
  - בפריז קוראים לזה "עיר 15 הדקות" – הנגשת שירותי מסחר, תעסוקה, ושימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי לתושבות ותושבים במרחק הליכה של 15 דקות מהבית.
  - העצמת מרכזים שכונתיים והוספת שימושים בזיקה לסביבה הקרובה.
  - שיפור הקישוריות בין שכונות ורישות מוקדים.

**מזרח העיר – רובע 9:**

- **התחדשות עירונית** – המשך התחדשות מרקמי המגורים והתעסוקה באמצעות התחדשות עירונית, תוך שמירה על איכויות המרקמים הקיימים.
- **מרחב ציבורי** – שיפור המרחב הציבורי והאפשרות להתנייד בו בנוחות.
- **מערכות הסעת המונים:**
  - התאמת התכנון והפיתוח למערכות הסעת המונים.
  - העצמת הבינוי לאור המטרו ותמ"א 70, בדגש על שני מתחמי תחבורה משולבים (מתח"מים) חדשים ושלוש תחנות מטרו.
  - **עיר נגישה – "עיר 15 דקות" – עיקרון עירוני רוחבי**
    - הנגשת שירותי מסחר, תעסוקה, ושימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי לתושבות ותושבים במרחק הליכה של 15 דקות מהבית.
    - העצמת העירוניות ברחובות הראשיים בכל רחבי הרובע, כולל תוספת חזיתות פעילות ברחובות ראשיים.
    - העצמת מרכזים שכונתיים והוספת שימושים בזיקה לסביבה הקרובה.
    - שיפור הקישוריות בין שכונות ומוקדים.
    - חיזוק החיבור לחלקי העיר האחרים.

**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**  
דיון אודות התמ"א כסדרה, ממכונים אל עמ"ד העיר

מטרות הליך השיתוף:

**היא מתעדכנת.**

**הזמנה להצגת תהליך עדכון התכנית**

אזור: צפון / מרכז / מזרח / דרום יפו

נוה שחנן, נוה טוסר, שפירא, פלורנסין, קריית טלום W יום שלישי, 25.1.22, 19:00-20:00

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

**בתכנית:**

- הסבר על התכנית המתעדכנת והשפעתה על החיים שלנו בעיר
- הצגת המפרט והעדכונים המרכזיים
- שאלות ותשובות

בואו להכיר, ללמוד ולהיות מעורבים

**לחצו להרשמה למפגש ולקבלת קישור זום**

למידות וזום בדרגות: 04-8520000

מזמנת ומזמינים לקדום חידושי תכנון המצאית באזור העירייה ולתקף מוכנים עם שאלות המדיניות למפגש

**כדאי להתעדכן**

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 חיזוניים שונים לפי הנדרש - **יבוצע בהמשך**;
  7. הנגשת התכנית וליווי שלב התנגדויות - **יבוצע בהמשך**.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	01/02/2022
דיון נוסף	1 - 0003-22

טרם הדיון הראשון 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 יועבר לכלל הנרשמים שנכחו במפגשים.

### חוו"ד צוות עידכון המתאר:

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

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-22ב' מיום 01/02/2022 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: אנחנו מעדכנים את תוכנית המתאר וזאת מפורסם בשלטי העיר. היו שינויים בתל אביב ובמדינה לעניינים עירוניים וגם המטרו והתאמה לעיר. יש חזון לעיריית ת"א ועל פי החזון נכתבה תוכנית המתאר והיום הגענו עם תוכנית המתאר והתיקונים שבה בכל אזור ואזור. נגשנו לתא 5000 היו עם המון סימני שאלה מאחר והיינו העיר הראשונה עם תוכנית המתאר הראשונה בארץ. הכנסנו הרבה גדרות בתוכנית המתאר ועכשיו בסופו של דבר תא 5000 היא הצלחה גדולה מאוד, מבחינת הניהול העירונית ומבחינת הועדה המקומית שכאשר ממצב 80% שתוכניות היו בסמכות הועדה המחוזית ו-20% בסמכות הועדה המקומית לאחר 6 שנים התהפכו היוצרות 80% מהתוכניות הם בסמכות מקומית וה-20% הם בסמכות מחוזית וגם 20% הם מפאת תקלות טכניות. לוחות הזמנים התקצרו מרגע שמישהו רוצה לעשות תוכני ועד הוצאתה בפועל. זאת מכיוון שיש סדרי עבודה סדורים. העדכון שהיום יוצג הוא בעקבות שינוי במציאות שהשתנתה והיום אנחנו מבנים את הבעיות. עיקר הדברים שרצינו בתיקון הוא לפשט את תוכנית המתאר. היום היא תוכנית המתאר היום מורכבת מידי עם הרבה התנאות. אנחנו רוצים לפשט אותה ולהפוך אותה לדיגיטלית ואוריינית. להטמיע דברים טכניים כמו ההקלות וכד' כלומר דברים שלא התנגשו מבחינת תכנונית. אנחנו רוצים לטאטא מהמתאר חוסר ודאות שגם תושב, נבחר ציבור איש צוות יוכלו להבין. יש עדכונים ברמה של עקרונות התוכנית.

היום ובדיון הבא יהיו דיונים אזוריים אזור צפון ומזרח בדיון הבא מרכז דרום ויפו שבדיונים האלה הצוותים יציגו המלצות לשינויים שהם שינויים מינוריים אבל יש להם משמעות עירונית לא קטנה. לאחר מכן יהיה דיון על עקרונות התוכנית שהם יותר מורכבים ויש עוד נושאים שאנחנו צריכים עוד להשלים וקבל הסכמות ממינהל התכנון וכד'. המטרה תהיה להבין את השטח ואז נעגן ונקבע את העקרונות בשאיפה שנגיעה עם המלצת הועדה המקומית לוועדה המחוזית.

הראלה אברהם אוזן: מאחר ודנים בעדכון בתוכנית המתאר שחלה על כל העיר. מה שאומר שלכל אחד מכן יש נכסים בתחום העיר וגם נכנסים שדיווחתם עליהם קרובי משפחה או חברים שעשוי להיות לכם פוטנציאל לניגוד עניינים. בדיון בתוכנית מתאר מאחר והיא תוכנית מסגרת והיא לא תוכנית מפורטת לכן אין חשש לניגוד עניינים ואין חשש להביע את דעתכם גם אם יש לכם שם דירה. אין צורך לדווח על הנכס כי היא תוכנית מתארית. כלומר סטטוטורית תוכנית המתאר היא כמו מסמך מדיניות ואין מניעה חוקית בכל חשש בסוגיית ניגוד עניינים כי אנחנו דנים במסגרת. מיטל להבי: אני לא חושב שזה דבר נכון לא להצהיר.

מיה נורי: זה חשוב להיות שקוף לציבור.

דורון ספיר: תוכנית המתאר

הראלה אברהם אוזן: תוכנית המתאר היא תוכנית של כתמים לא קוביות. כיועמ"ש מאפשרת לכם לדון ולהגיע להחלטות באותה המסגרת. אם מי מכם הוא מרגיש לא להשתתף זו החלטה שלכם. תוכנית המתאר היא מסגרת תכנונית.

אודי כרמלי: להזכירכם הועדה היא סוברנית והיא יכולה להחליט שהיא לא ממצה את כל הזכויות במתאר, תוכנית מתאר היא לא מקנה זכויות היא נותנת מסגרות לתכנון ולכן אנחנו מתעקשים לדבר בכתמים נכון שיש להם גבולות אבל עדיין ההחלטה היא של הועדה המקומית ואם הועדה המקומית חושבת לא נכון למצות את הזכויות אז הזכויות לא ימוצו ויש לכך אין ספור דוגמאות. אורלי אראל: גם לא גובים עליה השבחה.

אסף הראל: אז אי נקבעת ודאות תכנונית.

אודי כרמלי: ודאות תכנונית שקבילה בבימ"ש וכד' היא תבע מפורטת. אין ודאות תכנונית בתוכנית מתאר.

דורון ספיר: לפני תוכנית המתאר מותר לבקש לבנות הכל כמה שאפשר אין מסגרת. תוכנית המתאר מגבילה.

הראלה אברהם אוזן: לפני תיקון 101 לחוק פעלנו לפי מסמכי מדיניות ויש עליהם פסיקה שאמרו שראוי ונכון שמוסד תכנון יפעל לפי מסגרת שהיא לא מחייבת אבל נותנת כיוון. לאורך כל הדרך יש הבנה שגם ועדה המחוזית מאשרת היא צריכה להסתכל מימינה ומשמאלה זה נקרא תכנון. בא המחוקק ולקח את המצב צעד אחד קדימה אני מאפשר את אותה מסגרת תכנונית לתת לוועדה המקומית סמכויות תכנון

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	01/02/2022
דיון נוסף	1 - 0003-222

כאשר אני יודע שיש מסגרת וזו מה שעושה 5000 לרח"ק שמושים וכו' ובמסגרת הזו אנחנו חופשיים לתכנן ויש לנו שיקול דעת.

רועי אלקבץ: ועדות מקומית בערים שאין להם תוכנית מתאר אזיי ועדה מחוזית שולטת בהכל. אנחנו ועדה מקומית עצמאית ותוכנית המתאר נותנת לנו את המסגרת להחליט. תכנית המתאר היא מסגרת כללית ותבע היא חוק היא מחייבת.

אסף הראל: החומר שהועבר לנו הוא לא היה מקיף כפי שהועבר אלינו בדרפט. אורלי אראל: חילקנו את הדיונים לשני חלקים מרכזים. לכאורה הייתם מקבלים יותר חומרים אם היינו מתחילים החומרים הכללים אבל החלטנו להתחיל בחומרים שהם הדברים האזורים שאפשר לומר שהתחום הזה הוא 1,2,3 ולכן הדרפט מצומצם והוא ספציפי שבו אנחנו מבקשים לשנות בתוכנית המתאר. אודי כרמלי: גם בנושאים הכללים תקבלו את בצורה יותר מפורטת. 5500 יהיה אחוד חדש עם תקנון מסודר.

מיטל להבי: תהליך שיתוף הציבור היה מינורי ושטוח. חגית נעלי: עדכון המתאר והתכנית האסטרטגית מבטאים רצף תכנוני ושגרת תכנון של 2 עשורים, מה שחשוב הוא לוחות הזמנים שבעדכון הם לא כמו יצירה של תוכנית מהיסוד הם מהירים יותר. אנחנו עורכים את העידכון לאור שינויים גלובליים כמו אקלים מסחר מקוון וכל נושא התעבורה ונושאים שלא היו ב2016 גם שינויים לאומיים כמו כניסה של מטרו עדכונים בתת הקרקע עדכונים תוכניות לאומיות בתת הקרקע רישום תלת מימד נושאים שמחייבים אותנו בתוכנית המתאר. יש שינויים עירוניים תחבורתיים מחירי דיורי וכו'. למעשה האישור של תא 5000 ב2016 חיזק את מעמדה של העיר ושל הועדה המקומית לאשר תוכניות בסמכותה וישום הפתוח העירוני. כמו כן התהוותה מגמת היפוך של רוב התוכניות שאושרו במחוז למציאות של כמעט 80% מתוכניות שמאושרות ונידונות בסמכות מקומית וזה הווקטור שאנחנו רוצים להמשיך עם עדכון התוכנית. מבחינת לוחות הזמנים שבעדכון- החלק הראשון מתייחס יהיה בתא 6000 ששואפים אליו עד 2026 והלוז שאנחנו עומדים מולו היום. דיון התנעה בנובמבר 21 ולמעשה בכל הרמות ושואפים להעביר את המסמכים ברבעון הראשון מהועדה המקומית למחוזית עם התוכן הרלוונטי ולסיים את התהליך ב2023. תא 5000 מספק את הפוטנציאל ואנו בודקים איפה אפשר לשפר אותו ולהלן פירוט המטרות ועדכון היושבות בבסיס העדכון: עיקר ההתייחסות הם בנושאים פרוגרמה ואיכות בדגשים של דיור ושמירה על מגוון ושטחי ציבור ואיכותם. חיזוק המער ושמירה על מגוון תעסוקות. חשוב לבטא את החדשנות שאנחנו נדרשים לה היבטים של קיימות ופיתוח וצמיחה מכלילה. תכנון מוטה שירותים ואנו ערים לכך. קידום ערך קהילתי ומקיים. יצירת עתודות של שטחי בניה ותעסוקה עודנה רלוונטית גם פה ע"י ציפוף גם של שטחי תעסוקה ומתן העדפה לפיתוח דרום ומזרח העיר. כמו כן קידום פתרונות דיור בכל חלקי העיר. קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית בעיר ששומרת על נשפת אפה של העיר מורשת נוף והסביבה וחיזוק היבטים סביבתיים כולל החוסן של העיר במצבי משבר פיזיים וחברתיים. מטרה שהיתה קיימת בתא 5000 והתייחסה למערכות תחבורה רב אמצעיות, היום אנחנו יודעים שהעדפה היא להתניידות בטוחה על קידום הולכי הרגל ותחבורה ציבורית ומימוש פוטנציאל של חיזוק העירוניות. כמובן נכנס לעולמנו המטרו ופתוח סביבת הכנות הסעת המונים כמרחבים אטרקטיביים. ההמשך הצבת תוכנית המתאר והיכולת של הועדה המקומית לשמור על עצמאותה ולעסוק ביצירה התכנונית ולהשפיע על האישורים שלה. נושא הנגשה של התוכנית וההפשטה שלה כדי שהיא תהיה פשוטה ומובנת לעבודה שוטפת.

אודי כרמלי: השפה שתראו זה מה היה ומה יהיה וחיודוד. המסמך הסטטוטורי יהיה שונה. מיטל להבי: אני מבקשת לראות את התקנון לפני הפקדה.

אודי כרמלי: נעשה דיון במליאה סופי ותהיה טיוטת תקנון חגית נעלי: נושאי המיקוד במתאר מגורים והתחדשות עירונית, תחבורה וניידות, שטחים ציבורים, תעסוקה מסחר עירוב שימושים, כל נושא שינוי אקלים והתאמת תשתיות והנגשת התוכנית צימצום חסמים וחיזוק עצמאות הועדה המקומית הנושאים גם מקפלים את הנושאים שדורשים עדכון וגם שיקפנו במטרות.

מאיה נורי: עשינו פגישה שדיברנו על איזה נושאים שאנחנו רוצים להתמקד, ואני דיברתי על נושא של נגישות. עברנו שינוי גדול והנושא בהתייחסות לנושא הזה והוא מופיע באף צורה. כל נושא הכלת התוכנית לכל האוכלוסיות וזהו משהו מרכזי בנושאים שאנחנו מדברים בוועדה וזה לא מופיע.

חגית נעלי: הנושאים הם ברמת הכותרת נושא הנגישות והחלת המרחב הציבורי הם מקופלים בתוך הערכים ובתוך כל נושא ונושא יש בו היבטי איכות, זה ערך שמקופל בתוך העבודה התכנונית.

מיטל להבי: אם הדיונים המשכים הפרוטוקולים צריכים להיות מונחים בפנינו. לראות את הדברים שאמרנו לפני שנתיים.

דורון ספיר: כתוב כאן במפורש על מנת ליעל את הדיון שכולם פתוחים לקבל פרוטוקולים דיונים סטנוגרמות רק צריך לבקש ממי שרשום בסדר יום. היום הדיונים מדובר על האזורים ונעביר חומרים. בנוגע לשיתוף הציבור מציגה את הערוצים שבהם פנו בכל דרך אפשרית לתושבים לגבי תוכנית המתאר. בערוץ העירוני מופיעים כל העדכונים היו מפגשים ראשוניים שבו בחרנו להציג מה זו תוכנית מתאר ומהם הנושאים. יהיה מענה לכל השאלות שנשאלו יהיו תשובות. כלי אחד לשיתוף שבחרנו להציג לציבור מה זו תוכנית לציבור ומהם הנושאי ודגשים אזורים. אנחנו התחייבנו ואפשר כבר לראות באתר את הסרטונים

של כל המפגשים ויהיה מענה לכל השאלות עם תשובות. יש שאלות מאוד פרטניות וגם שאלות שיוצאות מגדר גבולות המתאר כדי שכל אזרח השתתף יקבל את מענה בגלל המגבלה של הוובינר. יש כאן מנעד רחב של אמצעי שיתוף שנוסף איתם בכל התהליך. שיתוף האתר, סרטונים חומרי הסברה שננגיש אותו לכולם ומפגשים עם בעלי עניין. תערוכה בבית ליבלין שתנדוד ודיונים פרונטליים ודיגיטליים, זו תחילת של דרך. השתתפו בפועל 3000 משתתפים ונרשמו אלפים ויותר ממה שהשתתף בפועל. קבלנו שאלות והתייחסויות הבהרות ואנחנו משיבים לכל פניה כזו. כמובן גם אנחנו מנגישים את כל ערוצי המידע הללו. רוב הנושאים שהועלו היו תחבורה תנועה התחדשות עירונית ובקשתו למידע על התוכנית ואנחנו נזין כל הזמן את האתר. היום שאלות על בינוי ואופניים והליכתיות וסוגיית המטרו ותהליך השיתוף עצמו. בצפון היו הביטים של קיימות ותנועה ואיך העיריה מטפלת בשינויי אקלים והיבטים סביבתיים, גובה, רשת תחבורה, רשת רחובות, עירוב שימושים. השאלות מתועדות וכתובות וכך אנחנו מנתחים אותם.

### **ניר כהן: מציג במצגת את ההמלצות של שינויים במזרח העיר**

עדכונים שנוגעים להתאמה לתמא 70 מתחם ההגנה העצמת זכויות – פוטנציאל המטרות רצועה בנחלת יצחק העצמת זכויות - פוטנציאל המטרות. שינויים נקודתיים: המובלעת בנחלת יצחק שינויים נקודתיים: תל חיים, שכונת כפיר, רמת הטייסים, רצועת נטעים – לח"י. חזית מסחרית ו/או פעילה צירים ירוקים הוספת מוקדים למוסדות ציבור ועדכון מסמכי מדיניות התחדשות עירונית

אורלי אראל: מה שיש כאן אלו מפות מצד ימין תא 5000 המפה השמאלית זה העדכון של תוכנית המתאר והטבלה מראה את השינוי הספציפי של תא 5000 שינוי במפה ובטבלה. חן אריאלי: מתוכנן פתרון תחבורתי פרויקט מטען לרובע ליד שכונת הארגזים? אודי כרמלי: יש בתוך תוכנית הארגזים יש פיתרון למסוף משני תת קרקעי של כמה עשרות כלי רכב חשמליים.

אורלי אראל: מה שהוספנו זו עליה ברח"ק. 12.8 זה הכי גבוה. כרגע מתלבטים על המספר לתוספת מיריבת לרח"ק באזורים שמושפעים מהמטרו והתחנות שלו בהתאם לתמ"א 70 שמקודמת ע"י המדינה. באזורים צמודי תחנות מטרו ומושפעים מהמטרו במרחק ע"פ מה שקבעה תמא 70 כלומר 800 מ' מהתחנה באזורים הללו נעלה ברח"ק הרבה מאוד כרגע אין מספר. כמובן בהתאמה למגבלות הגובה. חיים גורן: זה יהיה בהלימה לתמא 70

מיטל להבי: האם תתייחסו לתבעו"ת שב-800 מ' וגם לקישוריות למטרו של ה-800 הללו. אודי כרמלי: אחת המטרות שהגדרו דיברנו על נושא המטרו ולא דיברנו על תמא 70. זו תמא שמדינת ישראל מקדמת, יצירת ערך כדי לממן את פרויקט המטרו. זו פעם ראשונה שיש תוכנית מתאר ארצית עם השבחה כלכלית לצורך פרויקט תשתיתי וזה ראוי. אולם מה שאנחנו מנסים לעשות בתוכנית המתאר ולכן אין לנו תשובות מדויקות, אנחנו עובדים ביחד עם המדינה. מטרת העל היא שתוכניות במרחב המטרו מי שיאשר את התוכנית תהיה הועדה המקומית ולא המועצה הארצית או סמכות אחרת. אנחנו רוצים שכל השאיפות של תמ"א 70 ישפכו לתוך תוכנית המתאר שלנו מה אפשר ומה אי אפשר. זה ברור שבמקומות שיש רקמה עירונית בריאה לא נשפוך זכויות כי צריך. נעשה התאמה ברמה של פוליגונים יחד עם עורכי תמא 70. אני מאוד מקווה שבלוחות הזמנים שנגיע למצב איזון עם רשויות המדינה ונגיד שיש לנו חזון משותף וכל הזכויות שתמ"א 70 מדמינת אנחנו נעשה לזה את העיבוד ונשפוך אותם באזורים הרלוונטים בעיר. לא נתמוך בהפיכה של הדופן השניה של יגאל אלון מבנה המגורים של ה-7,8 קומות נחלת יצחק להעביר אותם למגדלי תעסוקה של 40 קומות. כבר מייצרים תמונה להגיע למצב שסמכויות התכנון ישארו בועדה המקומית.

דורון ספיר: אם לא ישללו לנו סמכויות. חיים גורן: סוג של לקח מתמ"א 38 ששם נכפו עלינו כל מיני דברים. מיטל להבי: האם מייצרים שלביות בכניסה לתוקף של זכויות מועצמות ביחס להרצה של תוכנית המטרו. האם יש תחשיב כלכלי לתוכנית המתאר הזו? האם העקרון שהיזמות מממנת את המטרו זה דבר שמוסכם עלינו?

אורלי אראל: אנחנו מדייקים את תוכנית המתאר בהתאם למסמך המדינות שאישרתם בוועדה. ניר כהן: ממשיך להציג את השינויים (במצגת). אסף הראל: הדופן המסחרית כמו בגדה הדרומית. ניר כהן: העוצמה היא פחותה מאשר בארגזים ונצטרך לבדוק האם זכויות הללו נכנסות לתא שטח הקטן. זבולון אלחנן: הדופן המזרחית היא משה דין ?

אודי כרמלי: כן  
אסף הראל: האם הזכויות הרח,ק זהה

אורלי אראלף הוא זהה להתחדשות עירונית  
 אודי כרמלי: הכבישים יותר קטנים בארגזים יש יותר אבל זה ברטו. והזכויות מותאמות לדופן עירונית  
 מיטל להבי: האם תוכנית המתאר תעדכן את ההנחיות להעלות לרח"ק מירבי כדי שלא נעלה ישר לרח"ק  
 מירבי.

אורלי אראל: התנאי להגיע לרח"ק המירבי הוא אחד הקצאה לשטחי ציבור שזו אחראי היחידה  
 האסטרטגית ותועלות ציבוריות בהתאם למקומות שבהם נדרשות התועלות ויש גם את רוני קינסברונר  
 כותב את חו"ד ומוצג בועדה מה התועלת וכך גם הראלה וגם אודי חותמים על טופס סמכות.  
 מיטל להבי: צריך לשפר ולהכניס את ענין השלבויות. שעולים מרח"ק 3 לרח"ק 6 צריך להסביר את  
 התועלות הציבוריות מה (הקול של מייטל לא נשמע) .. שההוראות של התועלות הציבוריות במתאר יהיו  
 יותר ברורות. אם אנחנו נותרים יותר אנחנו צריכים לדעת בזכות מה אנחנו נותנים יותר. (לא שומעים).  
 בתוכנית המתאר יש לנו רח"ק מקסימלי מירבי ו מיניהלים המעבר מהמינימום למקסימום צריך הבהרה  
 וההנחיות של תועלות ציבוריות למרות שהיא קיימת. צרכים להיות ברורה כי הפערים בין רח"ק מינימום  
 למקסימום הם משמעותיים וצריכה להיות שלבויות שלוקחת בחשבון שאם עושים דברים מסוימים בגלל  
 תמ"א 70 שתהיה התכנות לתמ"א 70 מבחינת השלבויות מביצוע מדבר אחד לשני.  
 אופירה יוחנן וולק: אתם תציגו בשקף אחד את כל השינויים בדרום מזרח. אני רוצה שיראו לי מה היה  
 ומה יהיה בשקף אחד.

נורי מאיה: צריך לדון בנושאים הכלליים.  
 אודי כרמלי: אי אפשר להגיע לכאן עם מלא תיקונים שלתוכנית מתאר ותאשרו. לקחנו החלטה להגיע  
 לכאן עם האזורים כי כולכם מכירים את האזורים ואת עקרונות של תוכנית המתאר מצויין, כשמראים  
 את מזרח העיר והשינויים אתם יודעים איה זה קורה. בכל מקום שעשינו שינוי ניסינו לראות מה שקורה  
 בסביבה. מה שראיתם ברמת הטייסים ותל חיים נחלת יצחק אנחנו לא משנים את נתוני היסוד אלא את  
 התכולה של האזור. עם הזמן אין סיבה דופן של תל חיים לא תתנהג כמו דופן של מזרח העיר וזה סוג של  
 עדכון. אנחנו לא רואים סיבה שתוכנית הארגזים שקבל ממשות והוא יהיה אזור אינטסיבי עם מגדלים של  
 40 קומות לא ראינו לנכון שהדופן השניה של הרחוב עדיין תדבר עם השפה של 3 קומות. לכן זה בא לדיון  
 שכולם מבינים ומכירים אותו האם נכון לעשות את השינוי או לא? הדיון הזה דיון מקדים ויהיו עוד דיון  
 ונתן לכם מה זה העידכון הזה פיסה והוא לא משנה את הכלל אנחנו לא משנים תפיסות. לכן הבאנו את  
 ההקדמה ב 8 המטרות וראיתם את השינויים שהם דיוקים. המטרה כעת לצבור ידע ויהיו עוד דיונים ודיון  
 עקרוני ורוחבי.

מאיה נורי: כדי להבין את השינויים צריכים להתחיל עם הדבר הכללי ולא הפוך.  
 אורלי אראל: כשבאנו עם תוכנית המתאר בדבר הכללי והדרישה היתה חד משמעית תבוא עם הנושאים  
 הספציפיים הקטנים.

גל שרעבי דמאיו: הצוות המקצועי תפקידו להמליץ התפקיד שלנו לקבל או לא לקבל. פאתי שכונת התקווה  
 שנחשב כבנוי 4 קומות ופתאם יאשרו הגברת בניה לכמה קומות.  
 רועי אלקבץ: היום ת"א היא 75% בניה ועוד 20 שנה אנחנו נכפיל את הגודל שלנו. 25% שטח פתוח וזהו  
 אלו נתוני היסוד.

גל שרעבי דמאיו: כשאומרים מאוזן זה לעבור מ 4 קומות ל 8 קומות אבל 20 קומות.  
 מאיה נורי אין כאן הצע של דירות אבל צריך לדון על זה לא דובר איך נראה את העיר.  
 חיים גורן: מה הרציונאל מאחורי ההמלצה.

אורלי אראל: השקף שרואים פה בטבלה יש טעות. בתא 5000 המצב הקיים יעוד נכון שימושים נכון אבל  
 במספר הקומות צריך להיות כתוב 4 הוא לא 8. במצב המוצע מותחם להתחדשות עירונית ואפשר לעלות  
 לרח"ק 4 עד 8 קומות, זה טעות שרשום שם 20. אז אין עליה ל 20 קומות עד רח"ק 4. בכפיר אין טעות.  
 אופירה יוחנן וולק: אחרי התיקונים נוכל לתת את ההערות שלנו.

ניר כהן: ממשיך את המצגת  
 חגית נעלי: יש גם כאן מופע של סקר הולכי רגל שבצענו במסגרת ניתוח להמלצות המתאר. טיפול ברחובות  
 וחלק מאותה סקירה אות מורפולוגיה עירונית מבוסס על ממצאי הסקר ואפשר לראות ברחובות שהם  
 אדומים הליכתיות יותר גבוה היום ולאט לאט שהצבעים דועכים ההליכתיות יורד ומפה יוצאים לניתוח  
 באיזה מקומות אפשר לשפר את ההליכתיות שבהם.

אלחנן זבולון: איך רחוב אצל לא נכנס שם?  
 מיטל להבי: איך ציר קהילות רובע 9 לא נכנס כאן שזה ציר שמחבר את כל מוסדות החינוך שביל אופניים  
 שעשינו ברובע 9 עם שביל הליכתיות.

חגית נעלי: זו ספירה דה פקטור  
 אודי כרמלי: זה סקר מורפולוגי לקחה חברה שעשתה ניתוח לכלל רחובות העיר ועד כמה הרחוב יכול  
 להיות רחוב עירוני טוב.

מיטל להבי: כלומר שזה סקר עירוניות. אז תחליפו את המילה זה לא ניתוח סקר הליכה רגלית זה ניתוח  
 רחובות עירוניים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	01/02/2022
דיון נוסף	1 - 0003-222

אודי כרמלי: הכוונה להראות שבמזרח העיר יש לנו בעיה עם רחובות עירוניים כי יש רחובות שמתפקדים כרחובות עירוניים למרות שיש פוטנציאל לזה. רחובות כמו יגאל אלון לה גאורדיה רחובות שיכולים לתפקד יותר טוב אצל לדוגמא הוא מתפקד מצויין מבחינת פעילות ועמוד שידרה לשכונה, סקר מורפולוגי. ניר כהן: ממשיך במצגת.

אודי כרמלי: כל תב"ע חדשה לאורך יגאל אלון משה דיין ההגנה וכד' אנחנו רוצים לראות חזית שתומכת בפעילות רחוב. אנחנו מנסים לקבע בתוכנית המתאר ברחובות הראשים לבוא ולהגיד למתכננים שהועדה ממליצה שזה יהיה רחוב מסחרי אם אתה חושב שלא בוא נדבר על זה.

מיטל להבי: במסגרת השיקולים אני מבקש שתבחנו למה במקומות במזרח העיר שעשיתם חזיתות מסחריות זה לא עבד, לדעתי זה בגלל הגובה בכל יגאל אלון אולי זה מוקדם אבל חזית גבוה של 6 מטר לא מייצרת אינטימיות ברחוב והיא לא דיזנגוף. זה כמו חזית של בית מלון. שנית לבדוק מידתיות של יכול של רחובות העורף לפריקה וטעינה והמשמעותיות של חזיתות מסחריות.

רועי אלקבץ: היום ביד אליהו אין בית קפה אחד. אני חושש מאפקט המטוטלת שלא יהיה מצב שמזרח העיר בסוף תחויב לחזית מסחרית. הייתי שם את זה בסוג של קו מקווקו שצריך להיות רשום שרחובות מסחריים צריך לבחון אותם לפי ההקשר באופן מידתי.

ניר כהן: ממשיך במצגת  
אופירה יוחנן וולק: איפה אתם רוצים לעשות רח' עם ציר אופניים? ברח' חנוך איך זה אפשרי זה רח' שיש בו בסטות של השוק בחלק התחתון איפה תעשה ציר אפנים אתה צריך להפקיע שטחים.

אודי כרמלי: יכול להיות שרח' חנוך יהיה רח' ללא רכבים מדרחוב. להוסיף לשכונת התקווה ציר שהוא צפון דרום ללא רכבים ולהוסיף ציר שמוסיף את הקישור הזה אם רוצים לתת לשכונת התקווה איזה שהוא בסיס לשכונת מגורים איכותית. זה בדיוק הרעיון של תוכנית המתאר ששמים כאן רעיון ויש בו הגיון שאומר שלחצות את כל שכונת התקווה מזרח למערב זה סיפור לא קרי.

אופירה יוחנן וולק: הולכים או על בר לב או על ההגנה  
אודי כרמלי: חמור מאוד ולכן אנחנו אומרים ללכת באמצע השכונה מדוע רק למעלה או למטה.  
אופירה יוחנן וולק: ממושיע (גן התקווה)

חיים גורן: יש בזה הגיון.  
אודי כרמלי: שרטטנו ציר ירקו לפני עשור ביד אליהו שעובר דרך שטחים שבאמת אי אפשר היה לעבור שם. היום בפועל אתה יכול להגיע מגן התקווה עד שד' ההשכלה בקשר רציף וגם רכיבה באופניים. אבל אם לא היינו מסמנים כזה דבר לא היה מתבצע ובעקבות כך התבצעו 10 פעולות אחרות בזמנים שונים.  
אופירה יוחנן וולק: קח את שכונת התקווה שזו שכונה צפופה שסובלת מרחובות צרים כי הם מותאמים למחשבה ותעשה בה שינוי.

חיים גורן: כאן מדברים עלצירים ירוקים ציר ירוק עושים אחד בשכונה  
אודי כרמלי: זה אומר שאם מחר בבוקר יש פרויקט עד לתבע חדשה כי כרגע עושים פרצלציה אבל שנבוא לתבע נקודתי נוכל להגיד שבשכונת התקווה יש משהו אחר. רח' חנוך הוא כמעט הרחוב היחיד שיש בו קשר רציף והמזרח מערב שלו לוקח עד לקהילת ניו יורק.

אופירה יוחנן וולק: אני חוזרת ואומרת לדוגמא את רח' מושיע שאין בו מדרכה והמדרכות שיש בו הם בסביבות 20 סמ', צריך להזיז בנינים בשביל זה.

אודי כרמלי: או לבטל מכוניות להפוך רח' שהם מדרחוב צריך לבדוק. בכל מקום שנעשה תכנון מפורט נבדוק וצריך לשנות גישה. אני כרגע לא יודע מה יהיה חתך של חנוך וכלן צריך לבדוק ואנחנו חשובים שיש בזה ישימות.

אופירה יוחנן וולק: אנשים חותכים דרך גן התקווה כי רח' מושיע הוא לא נעים להליכה.  
אסף הראל: אתם רוצים לעשות ציר ירוק תציגו את כל ההיגיון מאחורי זה ולא רק שקפים של השינויים. חיים גורן: אם נתעכב על כל דבר כזה לא נתקדם

מאיה נורי: האם נעשתה מחשבה לגבי המבנה הטופוגרפי של הצירים הירוקים מבחינת להפוך את השבילים נגישים לכל סוגי האוכלוסיה זו נקודה שצריך לחשוב ולדבר עליו לפני.  
ניר כהן: חשבו על לפני

מיטל להבי: הצירים הירוקים חשובים אבל אני מבקשת להטמיע עקרונות. אם הייתי עושה עבודת ניתור אחד הדברים שהם לא עשינו מספיק של אצבעות ירוקות. הייתי מציעה שכל תוכנית שיושבת על צירי תנועה תכלול צירים ירוקים שיאפשרו מעבר בין הרחובות הפנימיים לרחובות הראשיים ושמדיניות הבלוקים שיוצרת את מגוון השימושים במרחב של הליכתיות שהמדיניות הזו תשמר ותבוא לביטוי בתוכנית המתאר.

חיים גורן: לגבי הציר הירוק הדרומי נא הסבר.  
ניר כהן: הוא משולב בשטחים של פארק דרום המטרה להבטיח לנוע אפשרות לנוע ממזרח למערב.  
חיים גורן: האם יש חשיבות איך מייצרים את הציר הירוק עם המשכיות מדרום מערב עד לים עד לגבעת עלייה.

אודי כרמלי: צודק זה דרומית משם. יש ציר הדרומי שמגיע עד חוף עליה ומתחבר לפרויקט פארק אריאל שרון הוא מופיע כציר ירוק. חלק ממה שאנחנו מבקשים מהמדינה בהטיה של איילון שתהיה בציר הירוק זה וגם ולהסדיר חלק מהמעברים להולכי רגל. רעיון שהוא נראה קו סתמי ויש מאחריו מעשה. מיטל להבי: צריך לפתור את סוגיית המייל האחרון. אם אתם מתכוונים לפתור בסוף את שכונת הארגזים תראו לנו את צירי ההליכתיות ודרכי גישה את החיבור בין ההליכתיות לתחבורה ציבורית ובמה ההליכתיות משרתת אותנו במעבר לאמצעי התניידות חליפיים לרכב.

ניר כהן: השקף הזה מראה את כל מרחב הזה למרחב במרת שירות גבוה להליכתיות אוניברסלית בכל רובע 9.

אורלי אראל: נושא השביל הדרומי הוא נמצא בעבודה במסגרת התחדשות עירונית לשכונת ליבנה. חיים גורן: אני רוצה שבתוך התוכנית הזו להראות ציר ירוק מפארק שרון עד לגבעת עליה. אופירה יוחנן וולק: ואם באמת ממשיכים שיהיו אצבעות ירוקות שלוקחות מהשכונות אל השביל הזה. ניר כהן: מוקדים למוסדות ציבור שמציעים להוסיף מצטרפים שקיימים ברובע שמוסיפים מדרום ליבנה ושכונת עזרא.

מיטל להבי: אם רוצים להגיע למוסד ציבורי אנחנו רוצים לדעת איך מגיעים למקום. אופירה יוחנן וולק: דווקא כאן יש ציר שאפשר ללכת וגם לנסוע באופניים וגם תחבורה ציבורית זה ציר ראשי משה דיין. לב כפר שלם איזה רחובות אודי כרמלי: זה השטח החום הקטן מול סעדיה – צוברי. אופירה יוחנן וולק: שמציגים את הדברים הללו צריך להראות את דרכי הגישה. ניר כהן: ממשך במצגת של הצירים הירוקים.

חיים גורן: איפה זה נמצא?

אודי כרמלי: בין מגרש הטניס לרח' דוחן

ניר כהן: מציג את שקף מסמכי המדיניות

מיטל להבי: מה המעמד של מסמכי מדיניות שאושרו בתוך המתאר? מה זה מדיניות בעריכה האם זה עושה אזורים בעתיד?

אודי כרמלי: אנחנו מאמינים במסמכי המדיניות כי זהו כלי שנותן ודאות ושקיפות. היום כל רובע המזרח מבוצע בעבודת מדיניות זו או אחרת. אני רוצים לתת לוועדה סוברנית להחליט באיזה סוגיה שהיא רוצה לערוך מסמך מדינות ולצאת מהדיכטומיה שהיינו ב5000. ב5000 היתה טבלה 5 ולקחה כל אזור שפה יהיה 2 קומות וכד' והאם יש חובה למסמכי מדיניות. האם הועדה להתקדם עם או בלי מסמכי מדיניות. לדוגמא מגיע פרויקט נקודתי שאנחנו חושבים שהוא בסדר ועכשיו צריך לחכות למסמך מדיניות. מה שאנחנו מציעים הוא לקחת את הקונספט של מסמכי המדיניות ולהפוך אותו ליותר גדול וגמיש. פעם בשנה אתם מאשרים את תוכנית העבודה. אנחנו עוברים איתכם בתב"ר ואתם מאשרים תוכנית תוכנית. כשהתחלנו את 5000 לא היינו בטוחים לגבי מסמכי המדיניות אבל 5 שנים האחרונות היתה תנופה אדירה של מסמכי מדיניות והיום 70% מהמשטחים בעיר יש מסמכי מדיניות או שאושר על ידיכם או בעבודה. אנחנו מציעים שהועדה הסוברנית תדרוש או דיון או חו"ד מקצועית או לקדם משהו בלי מסמך מדיניות אם היא חושב שלא צריך במקום מסוים מכיוון שיש שכבת מדיניות מאד ארוכה. דוגמא למשל מסמך מדיניות של יד אליהו (שנכתב לפני 10 שנים) והוא לא רלוונטי לכלים שיש לנו היום. הוא דיבר על עיבויים ולא הריסה וראינו שרוב הפרויקטים הולכים לכלים הללו. אנחנו רוצים להוריד את העמודה של הפלוסים שעד שלא תעשו מסמך מדיניות לא נקדם פרויקטים אלא להשאיר את הדבר הזה פתוח לדרישה של מה"ע של הועדה וכד'.

אופירה יוחנן וולק: האם אתה לא יורה לך ברגל. כי בכל זאת מסמך מדיניות נותן ודאות ולא ערפל. אין לי בעיה לאשר כזה דבר אם תראו לי איפה 30% האזורים שנמצאים בערפל האם נמצאים ברחבי העיר או באזור מסויים.

אודי כרמלי: צורת עבודה דרך השטח עולות סוגיות. גם אנחנו עושים שעורי בית ונעשה משהו יותר אחוד. אופירה יוחנן וולק: לכן עד שהגלגלים מגיעים לכדי סיום חלק נכבד מהדברים לא רלוונטים וצריך למצוא את הדרך שכל הדברים שנעשו עד לאותו רגע ישארו רלוונטיים.

אודי כרמלי: זה בדיוק הענין ואנחנו רוצים להפוך את נושא מסמכי המדיניות ליותר גמיש.

רועי: מסמכי המדיניות הדבר הכי דרמטי זה הוודאות.

מיטל להבי: איך מגשרים בין תוכנית כללית למפורטת? מה התהליך? צריך להיות דיון כאן על תוכניות שנדון על התוכן ולא על התקציב.

אודי כרמלי: אנחנו מבקשים לבטל את החיוב האוטומטי של מסמכי המדיניות. מה שאנחנו מבינים היום זה לא מה שנבין בעתיד או בעבר. הכלי זה מסמכי המדיניות אבל להשאיר את הגמישות לצוותים המקצועיים. לכן אנחנו רוצים להרחיב את השימוש כשימוש יום יומי. לא להגיד ליזמים אני לא מביא אותך לוועדה לפני שיש לי מסמך מדיניות. ויש סדרי עדיפו ויש שכונה שנשאיר ב"הולד". אני נותן לוועדה סמכות בכל רגע נתון להגיד אני רוצה כאן מסמך מדיניות עדכני. לבוא ולהגיד תעשו רק מינימום מיטל להבי: איפה שאין מסמך מדיניות

אודי כרמלי: זו לא חלופה שאני רוצה לעודד אני לא רוצה מינימום אני רוצה למצות אפשריות. אם תבוא תוכנית בשכונה שלא נערך מסמך מדיניות ואתם חושבים שאתם צריכים מסמכי מדיניות אנחנו נבוא עם

בקשה למסמך מדיניות אנחנו רוצים להגמיש את המנגנון הזה. היום בתוכנית המתאר יש פולגון שאומר שאם יש + בטבלה שצריך להיערך מסמך מדיניות אני לא מקדם שום תוכנית. להזכירכם הבאתי תוכנית כזו בנווה אליעזר ולא אישרתם. לדוגמא בבצרון לעשות איזו שהיא אדפטציה ולבוא עם הצעה, בבצרון יש מסמך מדיניות. כרגע לא נחליט על זה נעשה דיון נוסף בזה. כדי שלא נהיה כפופים לתוכנית עבודה 5 שנים אלא מגיב איתה לצרכי שטח מהר אם צריך לשנות משהו אז משנים.

מאיה נורי: אני חושבת שצריך לעשות מסמכי מדיניות בנושא נגישות.

רועי אלקבץ: צריך לישר קו בכל נושא עריכת מסמכי המדיניות.

מאיה נורי: צריך לדבר על בעיות הדיור שאין מספיק יח"ד.

אודי כרמלי: אתם לא יוצאים עכשיו עם החלטה על אישור נושא מזרח ודרום באופן סופי, אתם תראו את כל התפירה של העקרונות הללו ובסוף תהיה החלטה גורפת על הכל עם המלצה לוועדה המחוזית להפקיד.

מאיה נורי: חסר פה דיון מדיניות כללי לגבי עדכון התוכנית והשאלה עם עוד חברי ועדה חושבים כך.

רועי אלקבץ: יש טכניקה ויש כאן את הצוות המקצועי שיוודע את הסדר הנכון.

מיטל להבי: מסמכי מדיניות נועדו כדי לגשר על הפערים בנושאים רוחביים במקום שהתוכנית הכוללת לא יכלה לתת מענה. דוגמא יש מקום עם רח"ק 12.8 והשאלה איפה החינוך הדרכים וגם רוחב המדיניות נועדה לתת את זה והשאלה איך אפשר להמשיך ואם אפשר לדלג על תהליך של רוחב?

אסף הראל: יש ענין של ציפיות זו לא היתה ישיבה טובה. מה שהוצג לפנינו לא מספיק ברור ואנחנו לא ערוכים לתת החלטה. אני ממליץ להפריד אזורים אנחנו רוצים יותר מיידע לפני כל דבר ואת ההגיון התכנוני. אני לא מבין למה ומה קורה בכל גדה. אנחנו מתקשים לקבל החלטה.

אופירה יוחנן וולק: אני מסכימה עם אסף, אבל כל מה שרואה הצוות המקצועי הוא מבין את דבר כי הוא בתוך הנושא הרבה זמן אבל אנחנו רואים את זה בפעם הראשונה ודבר כזה גדול וחשוב אי אפשר על ידי ההצגה הזו להגיע להחלטה, זה לא אחראי.

אודי כרמלי: אני מקבל את מה שאתם אומרים אבל בואו תראו עכשיו את צפון כדיון מבוא לדיון הבא. אנחנו חושבים שזה נכון להתחיל עם מבוא. כי בפעם הקודמת באנו עם הכותרות ואמרתם אותו דבר רק בנגטיב. בואו תראו עכשיו את צפון

מאיה נורי: הפגישה הכללית שהיתה לפני שנתיים חיכיתי לפגישת ההמשך ולא ברור מה נעשה לגבי הנושאים הכלליים והמדיניות שדיברנו עליהם.

אלחנן זבולון: אני התחברתי לשיטה, אנחנו מדברים על עדכון ובסוף נעשה סכמה של הכל וזו התוצאה. זה זהה לתא 5000 פרט למספר נקודות של שינויים

אופירה יוחנן וולק: זה עדכון אבל כל נקודה היא משמעותית.

דיברת על התקווה 8 קומות 20 קומות ירדתם לגן התקווה אלו השינויים מה עכשיו דיון יותר מידי תאורטי. הם יורדים לפרקטיקה מה השינויים מא לב' טבלה שמסכמת ואתם אומרים לא טוב לי אני רוצה לדבר על האסטרטגיות. תקראי את 5000 מופיע לך כל הרציונאל ואלו תיקונים קטנים.

רועי אלקבץ: זו המתודולוגיה בוא נרוץ עם זה 3 שעות מדברים על האיך ולא מתקדמים לאף מקום.

דורון ספיר: הצעתי את זה על ההתחלה וחברי הועדה בחרו אחרת. איפה אתם רוצים לדעת ממה שהציגו על השינויים. האם לסכם את רובע 9

אופירה יוחנן וולק: אני לא מוכנה לסכם את רובע 9

דורון ספיר: הציגו את השינויים איזה שאלות אתם רוצים להעמיק ברובע 9 החל בשביל חנוך וכלא בלה גוורדיה. תציגו את שקופיות השינויים

ניר כהן: מציג שקופית שקופית הרצועה בנחלת יצחק העצמת זכות פוטנציאל המטרו.

אורלי אראל: השינוי המרכזי והמהותי קשור למטרו במזרח העיר. בתחום המע"ר המטרופוליני שנמצא בסמיכות למערכת הסעת המונים חדשה שקוראים לה מטרו שהתת"לים שלה מאושרות בות"ל הם בתוקף. 3 קווי המטרו המעשה הסטטוטורי עשוי וגמור ומתוקצב המדינה, רשויות מקומיות והיטלי השבחה נסגר בחוק ההסדרים שאושר בכנסת. לאור ההבנה שהמטרו הוא מעשה עשוי סטטוטורי אנחנו נערכים במימוש המטרו בהתאם להנחיה של מדינת ישראל ומינהל התכנון לגבי תמ"א 70 ולכן לגבי המע"ר המטרופוליני אנחנו עולים בגובה וברח"ק יש לנו מגבלת גובה בגלל רשות שדות התעופה ולכן אנחנו נתאם את הגובה בהתאם למגבלות של שדה התעופה בן גוריון.

מיטל להבי: אני מבקשת שבכל מקום שמדברים על תמא 70 אני רוצה לדעת מה השלבויות? מתי זה יהיה בעוד 5 או 20 שנה. בנוסף לדעת כמה יח"ד מתווסף שטחי בניה, שטחי ציבור מה צפיפות נתונים על הרובע. בתוכנית המתאר היו קווים שלא יצאו לפעול כתוצאה מהצהוב נתנו רח"קים השאלה היום בימנו אי אפשר שלא להתייחס לפתרונות תנועה אלטרנטיבים, תחבורה ציבורית איזה אמצעים להתניידות.

אודי כרמלי: לענין השלבויות אנחנו נמצאים בשבלים שהממשלה מכתיבה לנו. חוק ההסדרים בנה שלבויות שאומרת מ1.1.23 כל תוכנית שתופקד בכל הארץ שנמצאת באזור השפעת מטרו יכול עליה מבנה כלכלי שונה. עד היום תוכנית שהגיעה שילמה השבחה של 70% לעיריה הרלוונטית. מ1.1.23 חוק המטרו קובע ישלמו 75% השבחה חלוקה 40 הרשות המוניציפלית כלומר ירידה של 10% מההכנסות שלה ו35% יהיה למדינה ישירות. בכל אזורי המע"ר נגיעה לכך שמ1.1.23 כל תוכנית שתיכנס להפקדה נכנסת תחת הכותרת תמ"א 70. גם בגלל שקו ההשפעה של תמ"א 70 התאורטי כולל גם את השטח שנמצא מזרחית ליגאל אלון בשכונת נחלת יצחק, אנחנו לא רואים בו אזור שצריך לשנות בו משהו לטובת תמא 70. אזור שנמצא

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	01/02/2022
דיון נוסף	1 - 0003-22'

מערבית ליגאל אלון לנתיבי איילון הוא אזור כזה כמה יהיה רחק 12,15 או 20 נחזור אליכם ונחליט ביחד איתכם כי צריך לשנות את דרך החישוב ולרדת מהחישוב שכל מטר שנותנים בא ע"ח הקצאה ציבורית. אנחנו רוצים לשנות את השיטה לא ברור עדין איך אבל המהות תשאר אותה מהות. אנחנו רוצים לייצר מצב שהשטח ייגזר ממה שפעם היתה תפיסה של מגרשי ברוטו.

מיטל להבי: הדרך של העיריה והמדרכה ויש בזה בעיות  
 אודי כרמלי: לכן אנחנו נזהרים בזה אבל היתרון שאם אני רוצה לעשות שצ"פ ולא שפ"פ. השפ"פ נועד לי לייצר קרקע לחישוב זכויות. זו מניפולציה טכנית המהות האורבנית נשארת אותה מהות. אני רוצה לשמור על המהות ולא לעשות כל מיני תרגילים שישאירו אותו בללא מוצא של מי האחריות וכד'. לשאלתך מה נדרש? נדרש שהאזור היחיד הוא האזור הזה לתוספת זכויות איך? אתם תקבלו את שיטת החישוב כולל את המשמעות הנומינלית ברוטו ואחרי הערכות מימוש. תהיה החלטה גורפת לאזורי המע"ר איך מחשבים אותם. אנחנו רוצים להעביר לסמכותנו בתוכנית המתאר את רישום התלת מימדי. אני מעלה זאת כאן כי אלו הבעיות כמו כיכר אתרים כי בסוף אנחנו מתווכחים על דברים טכניים ולא סיבה מהותית כי כל שטח שיש לו זיקת ציבורית צריך להיות שטח בבעלות ציבורית אחזקה ציבורית שטח ציבורי. יכול להיות שברמה האורבנית רח"ק 12.8 בשיטת החישוב החדשה כדי להגיע לאותם נפחים בדיוק נהיה ברח"ק 25 כי אני מחשב מהנטו בלבד של המגרש.

אלקבץ רועי: היום חלק מתושבים נכנסים למערכים, כי השפ"פים בתוכנית העירונית לא חשופה להם הקבלנים והיוזמים. תושב קונה דירה וצריך לשלם כספים בלתי רגלים לאחזקה השפ"פ. צריך להעמיד בשקיפות את נושא השפ"פים.

אסף הראל: השטח של קירווי איילון הוא יהיה רשום על שמו.  
 אודי כרמלי: נעשה רישום תלת מימדי אני רוצה שזה יהיה בסמכותי  
 רויטל להבי: השינויים המהותיים הם נגזרת של תמ"א 70. אם בתמ"א 70 אנחנו מקבלים רק השבחה 40% המדינה 35% בשביל ה-10% אם נותנים יותר אנחנו צריכים לייצר יותר בתי ספר יותר הכל אנחנו צריכים להחליט עד כמה משתלם לנו לתת יותר והמדינה תקח יותר ועם פחות קרקע וזה דיון שצריך להתנהל פה.

אודי כרמלי: אלו הדברים שנגיע אליכם בדיון העקרוני לקבי המספרים של המע"ר בכלל העיר. כאן אין טעם לעשות דיון נקודתי.

מאיה נורי: האם יוגדלו יח"ד?  
 אודי כרמלי: תוכנית המתאר תגדיל את יחידות הדיור אבל שמים תחת חוקי המשחק הרגלים אין יח"ד שאין תרומה ציבורית הולמת.

מאיה נורי: צריך לזכור שהאוכלוסיה גדולה ואין להם איפה לגור  
 אודי כרמלי: תוכנית המתאר תגדיל את מס' יח"ד.

מיטל להבי: למה השקף הורוד לא מגיע עד לה גוורדיה ונעצה ברח' השלישי ביד אליהו ומה יש שם היום.  
 אודי כרמלי: בצומת אלכסון לתחת רכבת מול קהילת ניו-יורק יש שם מגורים. ההצעה להפוך את האזור לאזור מעורב כמו הדפנות של נחלת יצחק אזור מתון שנע בין 40-60 תמהיל ובעוצמות נמוכות יותר, ולהגיע לרח"ק 1-5 ולא 8-12. יש שם בעלות אחודה ויוזמה שמנסה להתקדם הרעיון בגלל תוכנית המטרו במתחם ההגנה לייצר העצמת זכויות ליד תחנת רכבת.

אסף הראל: למה לא עד לה גוורדיה

אודי כרמלי: בשלב של 5500 אנחנו לא קוראים איך להרוס את כל הרחובות הקטנים עם וילות וקוטגים. אני לא חושב שכל הרצועה הזו צריכה להיות רצועת מגדלים מכיוון שהריקמה של יד אליהו לא יודעת לתמוך בתפעול של זה ובהגעה בפריקה טעינה ובתנועה של זה כי יש שם רח' צר שמשרת כמה וילות ומה שצריך לעשות כאן זה כשהוא נשען על רחוב ההגנה. להישען לכל האורך בתוך הרקמה של יד אליהו זה מוקדם מידי. יכול להיות ב6000 אבל בלה גוורדיה יש אפשרות לעשות זאת

אסף הראל: אמרנו שאנחנו רוצים בדופן איילון  
 חיים גורן: במקומות שיש לך נגישות

אופירה יוחנן וולק: אתה נותן את השינוי מ8 ל30 מה זה אומר כמה בנינים שיהיו של 30 קומות.  
 מיטל להבי: האם אנחנו לא רוצים לשמור על בנינים שתי וערב

אודי כרמלי: בדיוק מה שאנחנו מציעים אנחנו מנסים לשים דברים שהם ברי ביצוע. (מציג בתצ"א)  
 אופירה יוחנן וולק: בכל הרצועה הזו אתה עושה רק מגדל אחד.

אודי כרמלי: כן.  
 אסף הראל: לפני דקה אמרתם שזה המער על איילון

אודי כרמלי: נכון אבל גם שכונת אפקה נושקת לאיילון והאם על שכונת אפקה אני משרטט מגדלים, זה לא יגיעה ב5 השנים הקרובות.

אודי כרמלי: הנה אנחנו משרטטים על קו ההגנה אבל כרגע זה מוקדם.  
 אסף הראל: אני מתנגד לשקופית

דורון ספיר: לעבור לשקופית הבאה  
 אורלי אראל: שקופית – שכונת נחלת יצחק מדרום רח' דרך השלום מצפון ערבי נחל. יש תוהה, תעש השלום ומבנה לשימור יגיעו לתוכנית עיצוב אל שולחן הדיונים. על חלק בנחלת יצחק באזור משמש

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	01/02/2022
דיון נוסף	1 - - 0003-222

מלאכה ותעשייה לדעתנו תא 5000 לא נתנה מספיק תמריצים כדי להוסיף יח"ד. לכן אנחנו מציעים את המובלעת הזו לתת לה זכויות כאזור התחדשות עירונית כמו שיש בעיר תמריץ התחדשות. תגיע לכאן פרוגרמה לשטחי ציבור מסחר שצ"פ שבי"צ. תעשייה קלה לא תהיה כי האזור הזה קטן מידי ומפריע למגורים. לגבי תת הקרקע זה יכול להיות לשימושים שאינם למגורים. יש מסמך המדיניות לתת הקרקע שמעלה את הרח"ק מדבר על כך.

אסף הראל: איך תראה השכונה של תעש השלום פחות.  
אורלי אראל: כי היא נמצאת בסביבה בנויה זה כולל רח"ק 6 כלומר אפשר להגיע למגדל 40 קומות.

אסף הראל: בסדר גמור  
מיטל להבי: איפה זה נופל

אורלי אראל: רח' חפץ חיים נחלת יצחק ועליית הנוער.  
מיטל להבי: למה את ממליצה את הפער הזה ואנחנו ברח"ק 5

אורלי אראל: היום בנחלת יצחק אין רח"ק 5 אנחנו רוצים לעודד זאת. במתאר אנחנו רוצים לתת רח"ק 6. 500 אחוזים זה שטח כולל.

אודי כרמלי: אנחנו רואים בקוביה הזו פוטנציאל תוספת מגורים משמעותית אין לנו הרבה מקומות כאלה. אין תוכנית של מגורים ללא אלמנט של דוור בר השגה.

אסף הראל: אנחנו רוצים שכונה ברת השגה.  
דורון ספיר: לא תכננו לעשות כזה דבר

אודי כרמלי: אנחנו עושים את זה שדה דב עשית שכונה ברת השגה ובסוף זה יפרט לכל מיני שכונות דורון ספיר: נקיים גם דיון בסוף הדרך ונבדוק את כל הפרמטרים וגם במליאת הועדה ותחליט לגבי כל התוכנית להפקיד במחוז. יהיו מלא הזדמנויות לדבר על כל סעיף וסעיף וצריך לקבל החלטות.

דורון ספיר: כל חומר שחברי הועדה ירצו הם יקבלו והם יוסבר לכם.  
מיטל להבי: מתחם של תעש זה 40 קומות אתם נותן להם בונוס הפיכה מתעסוקה למגורים אני לא בטוחה אם לא צריך להגיע במקום 40 קומות ל25 קומות שזה יותר בר השגה.

אודי כרמלי: אנחנו נשארים בתפיסה המתארית הקיימת היום לגבי המרחב הזה שמתחלק ל2 אחד הצפוני מגורים נטו ונחלת יצחק והאזור הדרומי לדרך השלום אזור שמשולב ב2 יעודים אחד מע"ר ואחד מעורב.

תוצרת הארץ וכל אזור המשרדים אזור מעורב ונשאר יש כאן הזדמנות שמסומן בה מגורים ואנחנו חושבים שאם צריך לתת תוספת היא למגורים ולא לתעסוקה.

אורלי אראל: שקופית שכונת תל חיים

אודי: תל חיים שכונה שיש בה כניסה ויציאה אחת הדופן המערבית בנינים של 8 קומות בניה גבוה והשכונה נמוכה. יש תוכנית שהובאה ואושרה 3 הרכבות מול וולפסון, מדובר בדופן אורבנית התחדשות עירונית ברמת ביניים כולל את השלום. אנחנו מבקשים רצועה לתת מאפיינים של לה גאורדיה. (מצג בשקופית את המתחם)

אופירה יוחנן וולק: מה עם ירוק  
אודי כרמלי: גם התוכנית הזו תגדיל ירוק

מיטל להבי: למה הפינה במשה דין היא לא כלולה  
אודי כרמלי: כי המתאר מגיע לשם.

מיטל להבי: אם משהו בונה שם לפי רח"ק 1.3 ל8 קומות הוא יבקש תיקונים לפי תיקון המתאר הוא יכול?

אני לא חושב שהוא מקבל יותר ממה שיש לו כי הוא לקח שטח יותר גדול והוא ייצר פרויקט כבר עכשיו ממצא רח"ק 4 כי זה ענין של איך מחשבים את הזכויות. הוא ירצה עוד זכויות הוא יצטרך לתת עוד ירוק ועוד חום בנטו ישאר אותו דבר.

אסף הראל: בשלום לקחנו בנינים רכב וחילקנו לשני סטריפים  
אודי כרמלי: זה סטריף אחד אבל פה אין מספיק נתח ואין עליה נקודתית לגובה על אזור עמישב.

שקופית – שכונת כפיר

אודי כרמלי: בכפיר לא ידענו מה לעשות איתה כי היא שכונה אחודה שיש בה מבנים של קלסטרים. לא היתה יוזמה אמיתית ולפרק את השכונה למגרשים בודדים. צוות מזרח עשה עבודה שמראה איך כפיר יכולה להיכנס להתחדשות ומבוקש להכניס אותה בחזרה לכל ההד של אזור כפר שלם וכל אזור השכונות להתחדשות עירונית. בשכונת כפיר המבנה הוא הומוגני של קלסטרים של בינוי שעוטפים את הבינוי שבאמצע יש שטח פרטי. הפינה של משה דיין בר לב ויש שם. לכן מה שעל הפרק להביא את שכונת כפיר להתחדשות עירונית.

למטה מתחת למגדל יש שנאים של בזק חב' חשמל בדיוק על הצומת מסתירים את זיווית הראיה להולכי רגל ויש שם מלא תאונות דרכים. תכניס בתוכנית המתאר שנאים שלא יסתירו שדות ראייה להולכי רגל.

אורלי אראל: יש פתרון חלק יהיה פינוי ובינוי וחלק להשאיר את הליבה  
זה בדיוק מה שאנחנו עושים בתיקון המתאר להביא דברים שיכולים להיות מיושמים

אופירה יוחנן וולק: חייבים למצוא בכפיר לשפ"פים  
אודי כרמלי: יש פתרון, בנווה אליעזר לא נוגעים

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	01/02/2022
דיון נוסף	1 - - 0003-222

שינויים נקודתיים: רמת הטייסים  
אודי כרמלי: בתא 5000 סומנה סומנה רק החזית הדרומית של רמת הטייסים ואנחנו מציעים את החזית המערבית והצפונית. ראיתם פתרון שתואם לתפיסה ואפשר להעלות רמת רחוק ויעוד בלי מגדלים. אורלי אראל: הכל אישרתם.

מיטל להבי: בניה באזור מגורים נמוכה 8 קומות ללא שינוי, אבל משנים את ההגדרה לאזור עירוני בבניה עירונית מעלים את הרח"ק ואז כתוב ללא תוספת גובה ורח"ק המשפט לא ברור.

אודי כרמלי: המילה ללא תוספת רח"ק וגובה זו טעות אנחנו הכוונה שהרסטר להתחדשות עירונית לא מוסיף עוד גובה ורח"ק זה. הרעיון של התחדשות עירונית זה 1+4 כאן לא יהיה 1+4  
מיטל להבי: אתם רוצים להכניס את כל ההקלות בלדאין למתאר  
אורלי אראל: זה נכנס

אודי כרמלי: נכון ואמרת את זה שזה אחד מהעקרונות. העיר לא תתפח ב4 קומות לא יהיה גובה שמופיע בתוכנית ועוד משהו שאפשר לשים בהקלה. הגובה שיש במתאר זה הגובה שאפשר להוציא ברישוי. רועי אלקבץ: זה חוסך שנים.

אודי כרמלי: הקלות הם הקלות לגובה לא לשטח. היתה הקלה לשטח תוספת כחלון ירדה מהפרק. היום יש את תקנות שב"ס ומדינת ישראל באה ואמרה אנחנו מבטלים את הקלות, כשערכנו את תוכנית המתאר במקום שקבענו 10 קומות זה מתוך הנחה שזה יגיע ל12 ל13 קומות. מראש תוכנית המתאר איפשרה את ההקלות האלה כחוק.

מיטל להבי: אני חושבת שגבולות מגרש נועד לגמישות תכנונית ומה שאני מוצאת שכל התוכניות מנצלות את גבולות קווי הבנין ולקוחות את המקסימום שמוותר  
אודי כרמלי: זה לא נכון רוב כמעט מוחלט של תוכניות להתחדשות עירונית אנחנו מקפידים שהחלק הארי בבניה שיהיה בניה מרקמיתו אנחנו עושים זאת שאנחנו לוקחים אתה גובה שכיח לדוגמא 15 קומות מורידים בחלק ניכר לגובה מרקמי ובנקודה מסוימת מעלים לגובה וזה DNA שאנחנו עובדים בכל פרויקט. לכן ב5500 יהיה כתוב בדיוק מה הגובה שאתם יכולים לעלות אליו.  
מלי פולישוק: איך אתה יכול למנוע את ההקלות  
אודי כרמלי: מדינת ישראל החליטה על ביטול ההקלות אם אני בתוכנית המתאר יוצר מכניזם לתב"עות חדשות הם יגידו את מה שאפשר.

אודי כרמלי: שינוי נקודתי: רצועת נטעים – לח"י  
מכיוון שתוכנית הארגזים מייצרת עוצמות גבוהות בכל מרחב הארגזים נכון יהיה באזור לח"י לתת התחדשות עירונית וחזית עירונית מסודרת כולל הפקעה.  
אופירה יוחנן וולק: כל האזור הצפוני לחי ומשה דיין הוא מזעזע.  
אודי כרמלי: במקומות שאני מבין ואפשר לעשות משהו אמיתי אנחנו מציעים משהו מתון 8 קומות לעלות ברח"ק 3.3 מ3.4 ולעלות 8 קומות. היום תוכנית הארגזים נמצאת המשך לישעיהו לייבוביץ לבין רח' שתולים והרצועה בין לח"י לנטעים שהיא מאופיינת מגרשים פנויים לחניות וחלקה למגורים טובה והמטרה ליצור אינסטיב להתחדשות שיתנה מענה.  
אופירה יוחנן וולף: הענין שאתה מגיע עד הרטוב ואתה עושה שם התחדשות עירונית.  
אודי כרמלי: היום אנחנו מבינים יותר את הארגזים שהיא תוכנית מאושרת.  
אסף הראל: לא מזמן אישרנו מדיניות לח"י כל שאר לח"י בסדר.  
אודי כרמלי: יש לי תוכניות שם אבל יש בעיה מצל עד לאיילו כי אין לי אורך שאפשר להגיד זה השטח. כל זה מושע (מציג בGIS).

אודי כרמלי: שקופית רחובות המתאר. חזית מסחרית ו/או פעילה:  
רחובות: דרום – לח"י לה גאורדיה, המשך ההגנה, המשך לח"י ואצל, המקטעים סומנו ב5000 אנחנו לוקחים את המגמה של 5000 ופורסים על הרחובות המרכזים לח"י בר לב, משה דיין, יגאל אלון, ההגנה, יצחק שדה המקומות שיש קו אחד מכיון שיש דופן אורבנית אחת.  
מלי פולישוק: אמרת שזו לא חובה אלא אפשרות  
אודי כרמלי: נכון. המשך משה דיין, דרך השלום, תוצרת הארץ עמק ברכה ונחלת יצחק הם הרחובות המזוירים בכל מרחב רובע 9 שאנחנו שכל תוכנית חדשה תתייחס לנושא חזית מסחרית או פעילה. אם במקום מסוים לא נכון שתהיה חזית מסחרית אז לא תהיה.  
אופירה יוחנן וולק: יש כאן שינוי מסיבי איפה הפריקות והטעינות שיהיו איך הם יגיעו? האם אתם אומר לעצמך שכל אחד שאתם מסמנים יש לי את הדרך מאיפה הוא פורק וטוען.  
אודי כרמלי: זה בדיוק מה שאני עושה במרכז העיר. לכל סוגיה נעשתה תוכנית פריקה וטעינה או שעתיים בבוקר ברח' צידי או ברח' אחורי כל תוכנית מגיע עם תמהיל לפריקה וטעינה. במתאר לא נגיד רח' כזה וכזה זה לפריקה וטעינה אבל כן נגיד שכל תכנות שיש בה אלמנט תפעולי חובה על המתאר להראות פתרון. זה יהיה מעוגן בחוק.  
מיטל להבי: בוא תראי מה קורה שקבענו פריקה וטעינה ברחובות אחורי במספר מקומות בעיר.  
עתליה: יש לא מעט עבודת מדינות שהמטען נשען עליהם ואחד מהם לוגיסטיקה בראיה כלל עירונית שמשלבת עם עדכון תוכנית המתאר. תהיה לזה התייחסות בפרק ההוראות הכלליות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	01/02/2022
דיון נוסף	1 - - 0003-222

מיטל להבי: אני אשמח לראות איך משלבים זאת.  
 אסף הראל: לגבי כביש דרך הטייסים למעלה אישרנו ואז יש מקטע למה אין חיבור במקטע על משה דיין בגלל שאין התכנות? והמשך הכביש.  
 אודי כרמלי: עשינו שם מדיניות והחלטנו שלא תהיה חזית מסחרית כי יש שם מבני מגורים ולא חשבנו לא לעשות דופן מסחרית. תוכנית המתאר מתאימה את עצמה למסמכי המדיניות שאושרו. אין עוצמות

אודי כרמלי: צירים ירוקים.  
 אנחנו לוקחים את נחלת יצחק ועמק ברכה ב5000 גשר עמק ברכה נכנס ישר למידטאון הכביש כבר מוכן. כדי לייצר לכל עמק ברכה ציר ירוק יש שינוי שאחנו רוצים ליישם ולהרחיב מדרכה ולייצר שביל אופניים.  
 אסף הראל: המקסימום של ציר ירוק זה פארק מה המינימום.  
 אודי כרמלי: ציר ירוק נותן תיעדוף לתנועה שהיא לא של רחבים. זה יכול שביל אופניים של מטר ורחב וזה יכול להיגמר במדרכה.

אסף הראל: ציר ירוק לא חייב להיגמר במדרכה  
 אודי כרמלי: צירים ירוקים כל מי שהוא לא 4 גלגלים גדולים.  
 מיטל להבי: אנחנו רוצים שיגיעו למסופים ברגל ולא עם רכב פרטי אז תראו את החיבוריות לצירים ירוקים.

אודי כרמלי: ברגע שאני אעשה התחדשות עירונית בצפון הארגזים. זה יאפשר לייצר מקטע רח' שיאפשר לי לשים שביל אופניים ולעשות ציר שתופר מצפון עד דרום.  
 אסף הראל: אני חושב שצריך לראות בצבעים אחרים שנבין.  
 אודי כרמלי: צירים ירוקים זה על בסיס רעיון עבודה שנעשו. במדיניות דופן הטייסים הציר מבוסס על רצף שנמצא על כל הדופן חלקו נגיש חלקו לא נגיש, בדיוק כמו שעשינו במרחבים אחרים מזיזים עצים וכד'. כמות הבעיות שהיתה גדולה מאוד אבל היום יש רצף הליכה חיפה. כל האזורים הללו הם שטחים חנוך שטוח  
 אופירה יוחנן וולק: בחנוך יש עליה  
 אודי כרמלי: הכוונה היתה בדופן כפר שלם אם צריך מדרגות או לא.  
 מאיה נורי: צריך פתרון שזה יהי נגיש וכולם יוכלו להשתמש.  
 כשאנחנו מסמנים ציר ירוק יש חד משמעית נגישות למי שמתמש בו. כל הצירים הירוקים נגישים.

אודי כרמלי: הוספת מוקדים למוסדות ציבור, הוספנו אופציה ועדכון מסמכי מדיניות וצריך לחשוב בין נוקשות לבין הגמישות זו לא החלטה להיום.  
 מיטל להבי: תודה על המצגת. נעשה מאמץ גדול כאן. חסר לי תוכנית תחבורתית, אין אמירה על שינוי בדרך איך אנשים יגיעו ממקום למקום, אין תזכורת של מסוף תחבורה אחד, אין נתצ"ים. לא רואים את החזון שבנינו לתוכנית המתאר. כאשר מביאים לנו רובע צריך להביא כמות יח"ד לפי 5000 כמות צפויה לפי 5500. מה הם השטחי ציבורי, שטחים חומים קצת נתונים מספרים, איזה סדר גודל מדברים ובניתור כמה אחוזי מימוש מאז 5000. איפה הדברים עובדים ולא עובדים.  
 רועי אלקבץ: לגבי השפ"פים צריך לתת לזה מענה. לגבי רצועות של רחובות צריך לציין את זה כדי לא להעמיס..

מלי פולישוק: שטחי ציבור לא ראיתי.  
 עמי אלמוג: הייתי רוצה לחזור על הצירים ירוקים שהם מגודרים ב5000 לפי מטרופוליני ועירוני כאשר היתה פאשלה וב5000 המקומי לא סומן. הנושא יצר ויכוחים בכל מיני תוכניות כי העבירו צירים איפה שלא בדיוק יש וההוכחה היתה תוכנית דרום המשתלה אני רואה סימון של ציר ירוק שעובר במשה דיין מזרח זה מסומן כמו כל הצירים באופן עבה. הייתי מבקש שיסומן באופן יותר דק וכמו שאודי הסביר שציר ירוק יכול להתכווץ או להתרחב והקשר בהתאם לנסיבות ולמה שמתקיים בשטח. יש לחדד את זה לגבי כל האזורים

רועי אלקבץ: יש בנווה שרת בסוף מקום שזה מגדלים ויש ציר אחד דו סטרי ומדרכות בגודל של שנזליזה ובסוף השכונה תקועה לתת עדיפות אבל לתת מידתיות ולא להגזים. לא ידוע איך נעשה זאת.  
 אודי כרמלי: מענה כללי חלק גדול שאנחנו עובדים ביחס לתוכנית המתאר שנותנת מסגרת גסה אח"כ מגיעות תוכניות מפורטות. גם אחרי שהתוכנית ירדה לרזולוציה הזו יש גם רזולוציה של ניהול תנועה בתוך יעודי קרקע קיימים מורידים נתיב ומוספים נתיב וזה בדיוק מדרג הגמישות שאנחנו עושים. המתאר אומרת זו הקופסא איתה עובדים. לענין השפ"פים אנחנו רוצים להכניס את המנגנון שיש 2 ראשי חץ אחד לתת לנו את הסמכות לרישום תלת מידי. והנושא השני דרך חישוב זכויות שישמור על המהות האורבני כדי שלא נהיה במתח בין מטר ציבור בא על חשבון מטר חישוב זכויות.

רועי אלקבץ: אני מבקש עקרון שקיפות שהתושב הולך לדעת שיהיה שפ"פ כי היום זה לא קופץ ברישום.  
 אודי כרמלי: שטחים חומים נצמדים למנגנון הקיים ב5000 שלא מסמנת כל שטח חום ושטח ירוק. בתוך רקמות המגורים יש שטחים חומים וירוקים השטחים הירוקים והחומים שאנחנו מסמנים הם ברמת המטרופולינית כלומר פארק הירקון שטח ברובע 9 מכללות עירוני ט ואורט זהו אזור חום מטרופוליני כפי

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	01/02/2022
דיון נוסף	1 - - 0003-22

שמופיע בתמ"א. אנחנו לא נכסים לרזולוציות פרטניות אנחנו מתייחסים לענין ההקצאה העתידית וגם מנגנוני השמירה. בתוכנית המתאר יש הנחיה שלא יכולים להפחית שטחים ירוקים. לענין הצירים הירוקים של רמ"י נתייחס במצגת הכוללת ונראה את כל ההיררכיה ומה מעמדם אנחנו נדייק זאת. אסף הראל: אני רוצה לשמוע את חווי"ד מה"ע לקיומם של שכונות וילות צהלה ובכלל קיומם של בתים פרטים נוכח הרצון שלנו להכפיל את אוכלוסיה בעיר איך אתם רואים את עתידתם של בתים אלו. דורון ספיר: סיימנו את מזרח העיר רובע 9.

**בישיבתה מספר 0003-22' מיום 01/02/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

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

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, מאיה נורי, אלקבץ רועי, חן אריאלי, ציפי ברנד, מיטל להבי, זבולון אלחנן, חיים גורן