מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול 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.

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה
	אופירה יוחנן וולק	חברת מועצה
	אסף הראל	חבר מועצה
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
	ציפי ברנד פרנק	סגנית ראש העירייה
	רועי אלקבץ	חבר מועצה
	מאיה נורי	חברת מועצה
	חיים גורן	מ"מ וסגן ראש העיריה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	עו"ד פרדי בן צור	עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה
	מירי אידלסון	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:		
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה
משקיפים	עמי אלמוג	נציג רשות מקרקעי ישראל
	עמית גולדשטיין	נציג הועדה המחוזית משרד הפנים
	מלי פולישוק, עו"ד	משרד הפנים

פרוטוקול 22-0014 מיום 03.05.2022 אושר בישיבה 22-0015 מיום 17.05.2022

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

<u>פרוטוקול החלטות מספר 22-0014</u>
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.

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

בכבוד רב,

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

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 כבלי 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 חלקותבחלקן
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 ארנונה[1], נכון לדצמבר 2021 היו בעיר כ-215,100 יח"ד[2] 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 מפורטות[4], 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] מקור: קובץ ארנונה, 27.12.2021

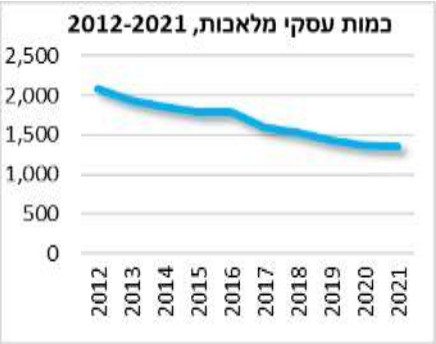
[2] לא כולל דיור מוגן ומעונות.

[3] סכימת השטח במ"ר של מקבצי השימושים הבאים, בפי שמופיעים בקובץ ארנונה: אחסנה; ביטוח; בנקים; בתי תוכנה; דלא ניידי; מוסדות פיננסיים; מלונאות; מסחר סיטונאי; מסחר קימעונאי; מקצוע חופשי, שרותי עזר, אומנים סופרים; משרדי קבלני בנייה ותשתיות; משרדי תחבורה והובלה; רוכלים; שרות ממשלתי, עירוני, אגודות, קונסוליות; שרותי אוכל ומשקה; שרותי פנאי ובידור; שרותים אישיים וביתיים; תעשיה ומלאכה.

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

[5] ההנחה היא שכשליש מהן יח"ד שנהרסו ונבנו מחדש (תמורה).

- <u>תחבורה וניידות</u> – 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.
- <u>סביבה והיערכות לשינויי אקלים</u> – בעשורים האחרונים נמצא כדור הארץ במגמת התחממות ושינויי אקלים שמביאה עמה שלל אתגרים. תופעות אלה כוללות סופות ושיטפונות בעוצמות ותדירות גדלות, 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.
- <u>שטחים ציבוריים</u> – 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.
- <u>תעסוקה מסחר ועירוב שימושים</u> –
  - 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.
    - <u>מלאכות</u> – מניתוח נתוני ארנונה עולה כי בעשור האחרון (2012-2021) כמות נכסי עסקי מלאכות[7] 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%.



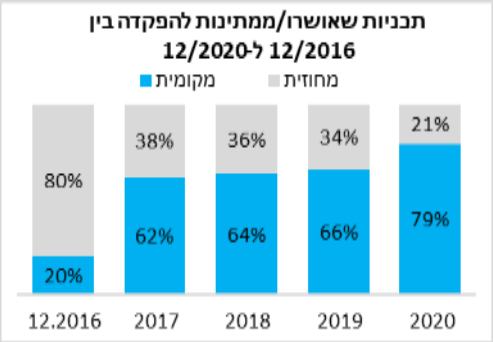
    - <u>עסקי לילה</u> – ניתוח דומה שנערך ביחס למועדונים בעיר הראה כי בעשור האחרון היקף המועדונים ואולמות הריקודים בעיר הצטמצמה משמעותית.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר כוללנית תא/5000 אושרה לעיר בדצמבר 2016. תכנית המתאר מהווה מסגרת תכנונית לפיתוח העתידי 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 12-2021.
[7] שימושים שנכללו: רהיטים, נגרות, תעשיית הלבשה, מוסכים, שעונים וצורפים, מסגריות, מרפדיות, בית דפוס.

- 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 הועדה 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.

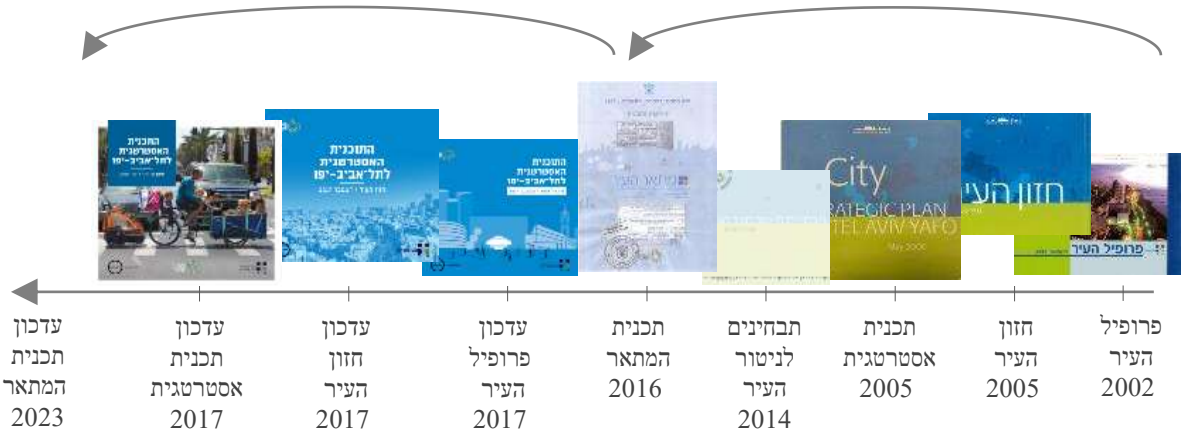


מצב תכנוני קיים:

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.

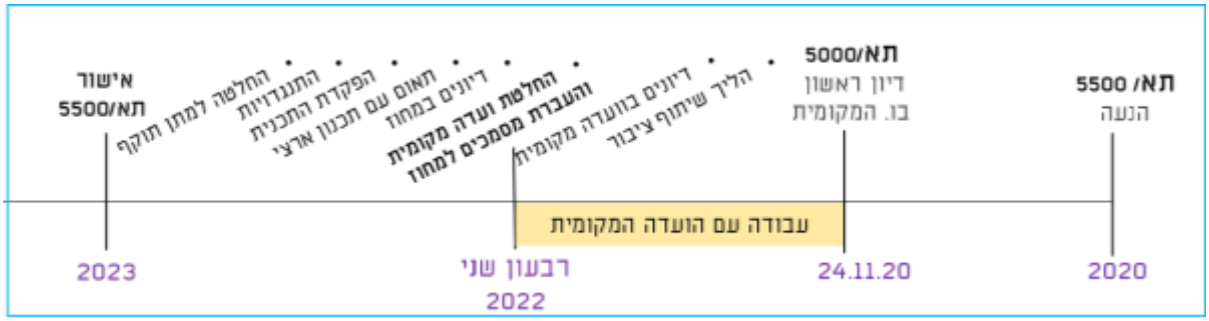


כך, מאחר ותכנית המתאר מהווה כלי מרכזי ליישום החזון העירוני, קיימת חשיבות רבה בעידכון התכנית ושימור הרלוונטיות שלה במציאות משתנה.

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 לו"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 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; חידוד; ~~שינוי~~)

ביחס למטרות תכנית המתאר התקפה (תא/5000)

מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות, **בדגש על תכניות בנין עיר מפורטות**, תוך שימת דגש להשגת המטרות הבאות:

1. שימור וחיזוק מעמדה של ת"א-יפו כמרכז כלכלי וחברתי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם, **באמצעות עידוד חדשנות, קיימות ופיתוח מוטה צמיחה מכלילה**
2. קידומה של ת"א-יפו כעיר לכל תושביה, על ידי פיתוח בר קיימא של סביבה **עם זהות מקומית** עירונית אטרקטיבית ובת השנה, **פיתוח שטחי ציבור איכותיים, קידום תכנון מוטה 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. **נקיטת גישה אקטיבית להתחדשות עירונית וקידום פתרונות דיור (עירוניים) מכילים בכל חלקי העיר**
5. קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים **וחיזוק החוסן העירוני לעמידה במצבי משבר**
6. קידום מערכת תחבורה רב-אמצעית ש**מממשת את הפוטנציאל הטמון בה לחיזוק העירוניות** ומייצרת העדפה **להתניידות בטוחה ומקיימת המבוססת על** הליכה רגלית, תחבורה ציבורית ורכיבה על אופניים ~~והליכה רגלית~~
7. **פיתוח סביבת תחנות הסעת המונים ומתחמי התחבורה המשולבים כמרחבים עירוניים אטרקטיבים וכעילים**
8. הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, **מחדש, משתף ועצמאי**, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון, הגדלת העצמאות של הועדה המקומית **והנגשת התכנית ובישופה**

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'.

עדכון פרוגרמה | אוכלוסיה | יחידות דיור | תעסוקה

		גודל משק בית	אוכלוסייה (באלפים)	יח"ד (באלפים)	תעסוקה (מיליון מ"ר)
שנת 2015		2.15	425	198	7.5
שנת 2021		2.2	468	216	8.0
תא/5000	תחזית אוכ' 2025	2.2	500	227	8.3
	קיבולת ריאלית	2.2	640	290	12.7
	קיבולת נומינלית	2.2	913	415	18.3
תא/5500 חלופה מומלצת	תחזית אוכ' 2035	2.2	600	273	9.1
	קיבולת ריאלית	2.2	768	349	13.8
	קיבולת נומינלית	2.2	1,096	498	19.9

* תחזית אוכלוסייה מבוסס על תחזית האוכלוסייה העירונית, 2016.
* גודל משק בית נקבע לפי השנתון הסטטיסטי 2021.

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

1. תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים

- <u>הרחבת עירוב השימושים ושיפור נגישות התושבים לשירותים</u>
  - 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 <u>שאינם מסומנים</u> בחזית פעילה - יותרו בשיקול דעת הועדה שימושי 'מסחר 1' ו'תעסוקה 1' בקומת הקרקע.
    - ברחובות <u>המסומנים</u> 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.

- <u>הרחבת האזורים בהם יותרו מגוון תעסוקות ומלאכות</u>
  - התרת שימושי 'תעסוקה 2' ו'מסחר 2' גם מעל הקרקע כל עוד הם משתלבים בסביבתם ואינם מהווים מטרד.
  - 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').

- <u>סימון מוקדי פיתוח עירוניים מועצמים</u> – עדכון הוראות התכנית בהתייחס למערך הסעת ההמונים בעיר וקביעת מוקדי העצמה.
  - אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים – 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).

- <u>עידוד ותמרוץ מוקדי מסחר ותעסוקה מקומיים קיימים</u> – הרחבת תמהיל שימושים לשיקול הועדה, תוספת זכויות ואפשות לעלייה בגובה לעידוד התחדשות המרכזים המסחריים המקומיים והפיכתם למוקד משמעותי.

- <u>מימוש פוטנציאל תת הקרקע לשימושים מגוונים, נוכחיים ועתידיים</u>
  - 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.

- 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 וכדו') 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.

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 ווביינר בחלוקה ל-5 אזורי עיר). בכל מפגש התשתתפו מאות תושבים. כל הפניות שעלו במהלך המפגשים תועדו ומענה הועבר לכלל הנרשמים שנכחו במפגשים, הופץ לכלל מנויי דיגיתל ומוצג באתר העירוני.
מיד לאחר הווביינרים נפתח ממשק להעברת התייחסויות לנושאי העדכון בפלטפורמה העירונית לשיתוף הציבור שתהיה פתוחה עד ה-1/5. ההתייחסויות עוברות עיבוד בימים אלה, יקבלו מענה מרוכז במהלך חודש מאי ויוצגו בדיוני 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 עידכון המתאר

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 22-0014ב' מיום 03/05/2022 תיאור הדיון :

רן ברעם : היום נעסוק בתעסוקה וסביבה. מציג מצגת.
באזורים שמוגדרים רבי קומות קומות המסד יכול שיכללו קליניקות ומשרדים אישיים.

רועי אלקבץ: למה הכוונה בניה רבת קומות
רן ברעם: תע"ש השלום לדוגמא, רוב האזורים הם לא אזורים לבנייה רבת קומות בהם מדובר בבניה מגדלית.
רועי: שכונה של 16 קומות לא יהיו שם משרדים
רן ברעם: העיקרון - עד 25% רק לאזורים בבניה רבת קומות. זה הכלל המתארי למקסימום, אם יש אזור נוסף ואם יש אזור מער בת"א השימושים הנוספים יהיו עד 25%.
אסף הראל: מדובר רק על קומת הקרקע נכון
רן ברעם: רק באזורים בבנייה רבת קומות זה יכול להעלות מעל קומת הקרקע
אודי כרמלי: לדוגמא במגדל YOO בקומת המסד היו קליניקות. הרעיון להרחיב אפשרויות לא דין הדר יוסף כדין YOO כל שכונה צריך לראות את הצרכים שלה בקידום תוכנית ואלו נתונים שמובאים אליכם. זה לא מחייב.
רן ברעם: לא מדובר על תוכנית חדשה (yoo)
אודי כרמלי: הדוגמא הטובה שבאבן גבירול מסחר ותעסוקה באבן גבירול לעומת מגורים היחס הוא 50% 50% שילוב של תעסוקות אבל כשהולכים באבן גבירול ישנה הרגשה שאתה הולך ברחוב מגורים.
במשולבים יש 5 עד 15% תעסוקה עד היום עשינו בבנינים נפרדים או בחלק מדירה שילבנו.
הסמכות של הועדה היתה או הכל או לא כלום ואנחנו רוצים לשחרר את האמצע וזה רק לתוכניות חדשות.

רן ברעם ממשיך במצגת
ציפי ברנד: יש לך הגדרה אישית לגבי קליניקה או משרד
ליאור שפירא: למה להגביל
רן ברעם: בתב"ע המפורטת יש אפשרות לקבוע כל סוג של שימושים
ציפי ברנד: במקום לעודד את עסקים שמשרתים את השכונה אתה פותח את השוק.
ליאור שפירא: הרעיון שלהם למנוע את הנדידה ללב העיר. יש אנשים שלא רוצים לנסוע למקום העבודה רוצים מתחת לבית לעבוד גם המקום הזה הוא לא יהיה שומם.
ציפי ברנד: זה מתייחס לכלל העיר ראה דוגמא נווה אליעזר. ברגע שמאפשרים את זה אנחנו לא נותנים הזדמנות לעסקים הקטנים זו תפיסתי.
ליאור שפירא: יש משרדים בקומת הקרקע, העסקים לא מתחרים עם מי שיש בקומת הקרקע משרדים לא התחרו עם הירקן וכד'
רן ברעם: בקומת הקרקע יחוייב מסחר, יש התייחסות בשני ה'בולטים'. אנחנו רוצים תוכנית כוללת מרכז מקומי יודגש תפקידו כלפי השכונה והקהילה והתאמה למאפיינים ולזהות המקומית כוללת והשימושים אנחנו רוצים להתאים אותם לכל תוכנית לסביבה. המסחר חייב להתקיים וזה קיים בתוכנית המפורטת.
ליאור שפירא: לא כל דבר שנחליט ניישם בכל העיר.
רן ברעם: ממשיך במצגת
נורי מאיה: נושא של המרכזים המסחריים בד"כ נמצאים לא במרכז העיר אלא בשכונות המרוחקות והמדיניות שונה ממה שאנחנו מאמינים בעירוב שימושים. המדיניות הזו מייצרת אי מסחרי וכל השאר רק בתים. יש הפרדה למעשה אנחנו רוצים עירוב שימושים כי אנחנו רוצים לייצר עיר יותר פעילה כדי לראות חזיתות. למה אנחנו מעודדים שיהיה אי מסחרי ולידו שכונות מגורים והדבר נוגד את העירוב שימושים שאנחנו מאמינים בו. למה לא לעשות עירוב שימושים בכל השכונה לפזר את זה.
ליאור שפירא: אנחנו רוצים לעשות עוד עירוב שימושים גדול יותר מה שחסר בשכונה
מאיה נורי: לפעמים שבונים מרתפים ומשתמשים בתת הקרקע ורוצים גם לייצר אור אנחנו יוצרים מדרגות קטנות שיוצרות בעיית נגישות לבנין עצמו. יש לראות איך אנו גורמים להשתתפות שווה במרחב תהיה קיימת ולא יהיה בעיות הטופוגרפיות שזה מייצר במרחב הזה.
רועי אלקבץ: לשים עירוב שימושים בבניה מגדלית למשרדים אבל איך הגענו ל25% וכד' עדיין זה נראה מוגזם אפילו שאתם רוצים חופש פעולה. נושא של מגורים במגדלים שהוא לא מאוזן יוצר בעיות כמו בשרונה שיש מסעדות מתחת אני לא בטוח ש25% זה בסדר? מאיפה המספר הזה נלקח? אזור של מגורים עם מסחר הוא בעייתי.
ליאור שפירא: אבל אומרים לך שהם יבחנו זאת אם תגביל את ה25% לא יוכלו לממש את המסחר גם במקומות שאתה יכול לתת.
אסף הראל: תת הקרקע מה אם היינו אומרים שבתת הקרקע תעשו מה שאתם רוצים ככל שתרחיבו אנחנו לא נספור לכם -10. למה אנחנו כופים בתת הקרקע? למה להגביל את תת הקרקע? לאפשר ככל הניתן ובכלל שטחים עיקריים כיד המלך ועם המחסור הקיים. לאפשר איחוד של תת הקרקע של חלקות ואפשר לעשות יותר כדי לקדם אותו למעט מגורים. אבל אין סיבה שקנטרי קלאב תרבות וכד' שלא יעשה מתחת למגורים ובתת הקרקע. לתת לשוק החופשי הרבה יותר ממה שאנחנו מאפשרים לו היום.
האם פעם בדקנו מה היה קורה אם אתה לא נענה לצורך לצפי של אחוז הגדילה של ת"א ושתל אביב תגדל פחות. האם יש תרחיש מה קורה במצב כזה.
רועי אלקבץ: תת הקרקע אני מבקש שישימו משהו כתוב עם מצגת מרוכזת על תת הקרקע במדיניות הזו.

חיים גורן: אנחנו רוצים רחובות עירונים ואנחנו לא רוצים שיכנסו לוגיסטיקה וכד' האם יש מדיניות כוללת שמגדירה עקרונות איך משתמשים בתת הקרקע? האם עושים הפקעות? ישנם רחובות צרים וקטנים, האם עושים חשיבה איך מחברים שכל מגרש יש תת הקרקע שלו ועושים התחדשות ומאפשרים למשל חניונים כי ברור שגם עם מערכות הסעת המונים יהיו רכבים. האם יודעים איך לעשות קישוריות בין החניונים בין תת הקרקע השונים מי אמור לעשות את זה כדי שנוכל להשאיר את הרחובות נקיים.
מיטל להבי: לגבי המרכזים המסחריים האם יש בניה גבוהה אז האם המרכז המסחרי יכול לעלות לאותו גובה כמו מרכז ברודצקי. מצטרפת לשאלות של חיים ביחס לנושא הכנסת מרכזי תחבורה. אני נתקלת בבעיות סביב מיקומים של מרכזים לוגיסטיים שהכניסה לפריקה וטעינה אליהם עוברת דרך המרכזים העורפיים של המרכז ולפעמים נמצאת בהתנגשות עם מוסדות חינוך או שימושים שדורשים בטיחות. אני מבקשת תמצאו את הדרך לנסח שעניין הקמה של מרכז תחבורתי משמעותי במסמך של התחבורה יש להכניס בחינה מוסדרת ומטייבת. דיברתם על מקום שנמצאים בלב שכונה. כל שימוש זו אמירה לא נכונה צריך גמישות בשימושים וערך בתת קרקע אבל נושאי מחוללי תנועה צריכים להיות עם בדיקה תנועתית ומנחה ואפילו מחייבת.
למשל בG הכניסה האחורית היא בהתנגשות עם הכניסה עם גני ילדים ולבי"ס. כל הרוורסים הם באים גם לפנות בוקר ומחוללים סביבם שרשרת של התרחשויות. אי אפשר לדבר על ערך של תת הקרקע הערך קיים גם בשטח החום ולא רק בסגול. צריך להתייחס גם לצרכים השכונתיים בתוך מבנה חינוך מתנסים. שמעתי שיש מדיניות לתת הקרקע ואנחנו רוצים לקבל אותה. אני לא מבינה אם מדוע אנחנו מקבלים את אותם חומרים כל ישיבה וכך אין לי יכולת להעמיק, החומרים לא מעודכנים.
רן ברעם: החלק הראשון בדרפט הוא קבוע מדבר על דברים כללים והוא חוזר על עצמו והחלק השני של הדרפט משתנה כל דיון בהתאם לנושא שאנחנו מציגים.
מלי פולישוק: אני מברכת על השינויים העברת סמכותיות של הועדה המקומית. לא הגדרתם את האיזון בין הגמישות בתת הקרקע והוודאות התכנונית לא ברור מה מותר ומה אסור לא ברור. מצד אחד יש גמישות מצד שני ודאות תכנונית חסר כאן דיוק. יש כאן מדיניות לתת הקרקע אבל לא מכילים אותה על מבני הציבור. כמעט כל בנין ציבורי זה אותו סיפור.
ליאור שפירא: ההבדל בין מותר למה שנאמץ בתת הקרקע. במוסדות חינוך אנחנו בוחרים בגלל אילוצים תקציבים לא לבנות בתת הקרקע אבל כאן זה לא המקום לדבר על זה אנחנו יכולים לאמץ או לא.
מלי פולישוק: לקבוע התניות לענייני הסבה ושימושים אחרים לדעתי צריך לאשר כמעט כל שימוש לא מגורים כמובן ולא רק למעמד הביניים ואף אחד לא צריך לגור בתת קרקע.
ליאור שפירא: הם אומרים מחר בבוקר עידן הרכב הפרטי לא נעלם ואנחנו מאפשרים נניח תקן חניה אפס. אומרים גורמי המקצוע אנחנו מבינים נאפשר X חניה לX שנים ובתום השנים הללו המקום יהפוך למשהו אחר במקום חניון.
מלי פולישוק: טוב שדייקת כי למשל אולמות ספורט מועדונים עדיין לא עושים אותם בתת הקרקע. ושהגדרתם את השימושים למרכזי אנרגיה לוגיסטיקה תחבורה לא אמרתם לצד שימושים עיקריים גמישים, לא ברורה הכוונה האם זה גם לבתי קולנוע וכד'. יש לקחת בחשבון שתת הקרקע הוא במזג אויר יציב בלי צורך לבזבז כסף על קירור. אמרתם שצומצמו המלאכות וחיי הלילה למשל נעלמו בתי הקולנוע האם זו סיבה תכנונית או כלכלית אולי תתנו תימרוץ. המדיניות זה להשתלב בשטח ולא לשנות את השטח מקובלת.
ליאור שפירא: הכוונה היתה במקומות שיש הופעות חיות כי המגורים התקרבו לאזורי התעשיה.
דורון ספיר: למה את מתייחסת לחיי לילה. לדוגמא בתי קולנוע מוצר שהחליפו אותו המסכים הביתיים. צריך לשים לב לדרישה והביקושים של הציבור. אי אפשר להתייחס כירידה ברמת הבידור ומקומות הבילוי בת"א. בדיון הראשון בהכנה לתוכנית המתאר אמרתי שהמשאב הכי חשוב לשנים הבאות בטווח הארוך הוא תת הקרקע וצריך להתייחס אליו, זה הדבר הכי החשוב כי זה משאב שלא מנצלים אותו.
דורון ספיר: זה מה שיבטיח לפעילות העל קרקעית.
אסף הראל: כאשר דיברנו במבואות יפו שעל הקיים מי שמגיע למתחם צריך ללמוד לחיות איתו. פה בנווה שאנן הדיור החדש צריך לממן את הרעש את המטרד והתפיסה שיש שם חיי לילה. ועלתה שאלה מי יממן את בידוד הרעש למשל אותו דייר החדש שמגיע ואומר אני אעשה דבל גלייזינג בהגדרות שלכם אתם מתייחסים כמטרד והשאלה מי ינסה להתמודד איתו. ברור שאם זה לא יעזור ויש מטרד ניסיתי שילמתי ועדיין יש רעש. אני לא רוצה להתייחס לרעש כאל בעיה אלא להגדיר יש מלאכה. הנחת היסוד שלנו שהדבר הזה קיים וזה מה שחשוב וההתמודדויות זה פחות חשוב.
חגית נעלי יוסף: מי שמצטרף מתאים את עצמו לסביבה.
רן ברעם: אנחנו מדברים על תוכניות חדשות. אנחנו המלצנו להגדיל את מס' המעורבים בעיר. זה עוד אזורים שיאפשרו לשימושים שקימים עוד יותר להתקיים. מרגע ששמנו אזורים יותר מעורבים ונתנו יותר מקום בעיר עכשיו אנחנו מבקשים להוסיף את המנגנון סוכן השינוי ואנחנו לא רוצים להגדיל את הקונפליקט במקומות המעורבים, ואחרי שהמלצנו את זה נקים מנגנון שהם יוכלו לגור זה לצד זה. מדובר בתוכנית חדשה שמכניסה מישהו חדש.
חגית נעלי יוסף: יש כאן חלוקת אחריות

רן ברעם: עירוב השימושים לא חייב להיות בעניין הבנין הבודד. עירוב שימושים בשכונות שאופיים שכונות מגורים המאפיינים הם נקודות של עירוב שימושים בתוך אזור מגורים. עירוב השימושים שאנחנו מחפשים לנקודות האלה הוא לא דווקא שיערב בתוך כל מרכז מסחרי. אלא לצד של הוספה של רחובות מסחריים ששם יש נגישות לאנשים לצרוך שירותים חיוניים. המרכזים האלה שאנחנו רואים בהם סוג של מבני ציבור כמעט גם בהתכנסות, לגדול ולשמש כאפשרויות תעסוקה מקומית, שימושי מסחר בקומת הקרקע או בקומות גבוהות יותר אם נתיר מגורים במרכזים מסחריים זו בעיה. הם לא יוכלו להתפתח ויתפתח קונפליקט בין שימושים מסוימים לבין המגורים. בראיה כללית של שכונה נראה לנו לא נכון להכניס את העניין הזה. גם בבית אבות גרים אנשים שהפריקה והטעינה תפריע להם.
ציפי ברנד: יש בתי אבות במרכזים מסחריים. איך אנחנו מבטחים שאלו יהיו משרדים של תושבי השכונה.
רן ברעם: זה לא יהיה
אודי כרמלי: זו סוגיה ספציפית המרכזים המסחריים בשכונות המגורים העיר, מיקדו ברודצקי יד אליהו וכד'. רוב שכונות השיכונים שנבנו בסדר מאוד ברור יש 2 3 מרכזים מסחרים וכל השאר שטיח של מגורים שעוטף אותם וזה בדיוק המענה לצרכים של שכונה. מה שראינו ב5000 אמרנו נתמרץ אותם ניתן עד 4 קומות מסחר שכונתי שיאפשרו משרדיים למשל ולא היתה תוכנית אחת שמימשה את הגמישות הזו. כי לא היתה כאן כדאיות ולא היתה כאן עוצמה. בהאוזנר לדוגמא ב-ל' שלקחה את המרכז המסחרי שמרה אותו והוסיפה 4 קומות עליו. ברגע שהיתה אופציה לדיור מוגן לא היה קורה. יש כאן הזדמנות בתוך מרכזי שכונות להוסיף שימוש תעסוקתי. השימושים הללו יש להם דרישה ומה הדרישה בד"כ עסקים קטנים עו"ד רו"ח רופא שיניים שאלו צרכים שחשובים לשכונות והרבה תושבים כן רוצים לחיות בטבעת השניה.
מיטל להבי: באיזה קנה מידה של מרכזים של מסחר מדובר? להרים לדוגמא את ברודצקי אלו מאוד מטרים אם לא אלפי.
מאיה נורי: זה מצויין לתושבי השכונה
אודי כרמלי: אנחנו מרחיבים ומגדילים את האופציה ולא ממציאים משהו חדש ונכון כן לייצר מנוע יותר חשוב.
רן ברעם: שימושים בתת הקרקע - תוכנית המתאר לא מגבילה את שטחי הבניה בתת הקרקע: יש סעיף שאומר ב5000 שניתן בסמכות הועדה להגיע עד 100% מהבניה הקיימת מעל הקרקע. לגבי תת הקרקע יש סעיף שאומר כמה אפשר וחלק מזה נגזר מתכניות עירוניות. בניה 100% בתת הקרקע אומר שאם למעלה זה 12/8 גם למטה 12/8 זו אפשרות. מבחינת השימושים תוכנית המתאר אומרת כל מה שלמעלה מותר למטה למעט מגורים. לאור זאת בדקנו איזה תשתיות העיר תדרש להם ואח"כ שכולם יעשו מה שהם רוצים. קודם כל תשתיות של אנרגיה, מחזור, תחבורה שיתופית וכד' וזה הדגש שיושם ב5500. הועדה רשאית לדרוש הבטחה של שטחים בתת הקרקע לטובת התשתיות בעיר המקיימות הבסיסיות. תוכנית המתאר מאפשר להגיע בתת הקרקע לרח"ק שיש מעל הקרקע.
אודי כרמלי: אתה יכול לבנות בנין של 12/8
מלי פולישוק: התוכנית מגדירה עד -2 קומות בתת קרקע.
אודי כרמלי: אבל זו לא מגבלה מתארית. התוכניות היום ב99% מתייחסות לתת הקרקע לשימוש אחד לחניה. יש לי פרויקט במע"ר שנפל מכיוון שדרשנו מהיזם ששתי הקומות העליונות בתת קרקע יהיו בגובה של 4 מ' ומבחינתו זה היה בלתי אפשרי. אי אפשר לתת לאנשים לעבוד בתת הקרקע החוק לא מאפשר, לוגיסטיקה כן. השוק היזמי מאד שמרני והיום חניה הכלכליות שלה מאוד גבוה אבל היא תרד. אנחנו בתחילתו של שינוי .
אסף הראל: אני מתכוון שיהיו 4 קומות בתת הקרקע למשרדים אז יהיה תמרוץ ליזם לעשות את זה.
רן ברעם: קודם נבחין בין מה המתאר מאפשרת ומה לא. שנית מה אנחנו ממליצים. תוכנית המתאר קובעת כל מה שהוא מעל הקרקע יכול להיות בתת הקרקע למעט מגורים. הצורך שלנו בהכנת תשתית תת קרקעית שהעיר הזו תפעל מבחינת לוגיסטיקה מחזור אנרגיה זו החובה שלנו ולשים את הדגש שהועדה תהיה רשאית לקבוע שטחים בתת הקרקע לטובת הפחתת העומס על התשתיות העירוניות. מעבר לזה אנחנו נותנים את מלוא הגמישות גם לשימושים העיקריים ככל שיתאפשר משרדים לא צריכים בנקודת זמן הזאת בתת הקרקע אלא לתרום למרחב הציבורי להולך הרגל ועל הקרקע תוכנית המתאר מאפשרת אנחנו נדגיש שקומות תת הקרקע שיכנס אליהם אוורור ואור טבעי יכול להיות שזה יאפשר משרדים ושימושים כאלה, אבל קודם כל לאפשר את התשתיות, לאפשר לועדה לדרוש את זה.
עמי אלמוג: בשימושים התת קרקעיים אפשר יהיה להכניס שימושי לוגיסטיקה עד היום היו שימושי חניה שהיו כלכליים אבל לבוא להגיד ליזם תעשה מתקן תשתית תת קרקעי יזמים לא בטוח שהם יסכימו לזה כי זה עולה הרבה כסף.
ליאור שפירא: גם שאומרים להם לעשות בי"ס וגן זה עולה להם הרבה כסף והם עושים את זה.
עמי אלמוג: בי"ס וגן אלו מטלות ציבוריות על קרקעי זה משהו אחר. כאן אתה אומר ליזם תקן החניה הוא אפס ועכשיו במקום החניה תעשה חפירה עמוקה ב4 מ' שתי קומות עליונות ועוד מטרים מתחת לזה. אולי הוא יגיע לרח"ק שיש לו למעלה גם למטה אבל בסופו שלדבר כמה יצא ליזם מאותו מתקן טעינה למכוניות עתידיות שיהיו חשמליות שיכנסו לתת הקרקע. חוץ ממרכז לוגיסטי אני לא רואה משהו ריווחי בתת הקרקע ולכן יזמים יתנגדו לזה ומה שמייצרים פה זו אי וודאות בכל מה שקשור לתת הקרקע.

דורון ספיר: לא מדובר על היום מדובר על תוכנית מתאר על טווח הארוך. ככל שיעבור הזמן נמצה את השטחים בעל הקרקע ואז נצטרך להגיע לתת הקרקע והמחיר הערך של תת הקרקע יעלה ואז יהיה ליזם יהיה כדאי להשתמש בתת הקרקע כי הוא יהיה יותר שווה לעשות בו שימושים.
עמי אלמוג: איך יחשבו את הזה היום, האם אתם מבטלים את ע1?
רן ברעם: תוכנית המתאר לא מבטלת את ע1 אלא מאפשרת בסמכות הועדה בתוכנית חדשה לקבוע את כל מה שכתוב במסגרת תוכנית המתאר. התוכנית מגדרת את סמכות הועדה והסמכות רחבה יותר במתאר מאשר ע1.
לגבי הכלכליות של תת הקרקע - אנחנו מניחים את האפשרות גם עירונית וגם מטרופולינית שהעיר תעבוד אנחנו חייבים מרכזי אנרגיה, מיחזור ולהיכנס לשאלה מה יצא ליזם מזה היא לא נכונה כי בשלב מסויים העיר לא תצליח לעמוד במעמסה של התשתיות הציבוריות. קודם כל אנחנו קובעים כיצד לנצל את משאב תת הקרקע לסמן את המקום שלו כמענה לתשתיות העירוניות. כמובן שהדברים יבחנו בכל תוכנית מפורטת ועל ההיבטים הכלכליים שלהם כדי שעוד 30 שנה לא נמצא בלי תת קרקע לשים את הדברים הללו.
ציפי ברנד: מה קורה בבולענים?
אודי כרמלי: גם נתיבי איילון ההטיה של ואדי מוסררה יצרה שינויים בתת קרקע וקיבלנו את אופטושו. כל תוכנית כזו מלווה ע"י כל היועצים.
רן ברעם :לגבי מרכזי לוגיסטיקה אנחנו בהחלט מאפשרים אותם. אתם שואלים איך יכניסו את הסחורות ובאמת את אותם מרכזים לוגיסטיים הם אלו שיאפשרו למייל האחרון העברה בצורה יותר רכה עם כלים ברי קיימה. זו מערכת שלמה שתפתור את המערכות הללו. תוכנית המתאר לא מגדירה הפקעות. לגבי הנתיב הנוסף של איילון, אומרים שלפתור את הבעיה עם עוד נתיב זה לא הפתרון אנחנו בודקים שינויי גישה ותפיסה, יש כבר פיילוטים לכך בשיתוף רשות התחבורה.
אודי כרמלי: תוכנית המתאר מאפשרת חיבורים בתת הקרקע ויש לנו באזור המע"ר שיש שם הנחיות של חיבור של כל המרתפים של המגדלים מתחת לדרכים, התוכניות המפורטות עושות זאת גם ב5000. אני יכול לעשות קישור תת קרקעי יש הוראה מחייבת.
רן ברעם: מייעל את תת הקרקע ומקטין את מספר הרמפות שנדרשות ופוגעות במרחב הולכי הרגל.
אודי כרמלי: שני צידי יגאל אלון חייבנו חיבור תת קרקעי.
רן ברעם: מרכזי תחבורה - לגבי תת הקרקע בחום ההוראות היום מאפשרות הכל זו החלטה עירונית, מדיניות. תוכנית המתאר לא מגבילה. לגבי השאלה בין איזון לודאות 5000 היום מייצרת אמירה כללית לגבי עולם תת הקרקע ואנחנו חושבים ביצירת היררכיה ושמים את נושא התשתיות בראש סדר העדיפויות זה מייצר ודאות כלפי יזמים ומה הועדה רשאית לדרוש. צמצום מלאכות וחיי הלילה בשלב ירידה בעסקים והמענה שלנו באזורים ללא מגורים ואימוץ של עיקרון סוכן השינוי .

רן ברעם: נושא סביבה
ציפי ברנד: לבוא ולהגיד שזה לא קורה.
רן ברעם: מי נגר מציג במצגת.
חיים גורן: למה הכוונה צמצום החשיפה לפליטה.
רן ברעם: זה אומר שהבנין יהיה מתוכנן באופן שיכלול מערכות והוא לא יעמיס על האוויר הזיהום והסביבה.
אודי כרמלי: זהו סעיף צופה פני העתיד. כיום אין בנינים עם אפס פליטות בישראל. אך הטכנולוגיה מתקדמת והכוונה שהבנין יספק לעצמו את האנרגיות ובתהליך הבניה שלו תהליכים שממתנים את הפליטה. התוכנית אומרת שהנושא הזה הועדה יכולה להתחשב בו כמדרגות וכתמריץ לעליה ברח"ק.
פנלים סולריים לא מכסים את צריכת החשמל. כלומר החלון שומר על שקיפות
ציפי ברנד: העיבור שימוש בדלק מבחינות דרישות יש לנו סד דרישות שאנחנו יכולים לדרוש.
רן ברעם ממשיך במצגת
ציפי ברנד: למה לא דורשים על מוסדות הציבור לעשות פנלים ציבור
אודי כרמלי: רוב מוסדות הציבור יש להם פנלים סולרים, אבל הם לא מכסים את כל תצרוכת החשמל של הבנינים. אלו פנלים שנמצאים על החלון שיכולים לייצר אנרגיה. נגדיל את האחוז של ייצור החשמל העצמי.
ציפי ברנד: איך מאפשרים יותר רכבים חשמליים?
רועי אלקבץ: האזורים שמסומנים בבורדו יש שם רמת זיהום של פליטות גבוה.
רן ברעם: לנפש
אודי כרמלי: ככל שהצפיפות נמוכה יותר פגיעת האקולוגית גבוה יותר. בנין בודד שמאכלס משפחה אחת הפליטה שלו לנפש מאד גבוהה.
אסף הראל: מוקדי ההצפות – יש מוקדים מרכזיים של בעיית נגר זה אזור הארגזים והאזור השני זה אזור ריינס סוקולוב. אם נקבל שם עוצמות מים צריך לתת טיפול מיוחד. איך משתמשים בחניונים הפרטים שקיימים שם כדי לתת מענה במקרה של קטסטרופה שכמו הגשם תגבר. החניות באזור קיימות בונים שם בורות לחניות. זה חניות שאפשר להסתכל כמלכודת מוות או בריכת איגום של הצפה גדולה. הסעיף השני

מאפשר אפשרות למאגרי מים ועכשיו זה הזמן איך לנצל את זה בתוכניות. כי מספיק שיהיו כמה בנינים כאלה שאפשר להפנות אליהם מים ואתה תדע שבמקרה של קטסטרופה בריינס יש לך עוגנים שהם כל השנה הם חניה וכל מה שאתה יכול להגיע זה סידור.
אודי כרמלי: בדרום העיר המצב יותר קשה כי זו "אמבטיה ללא מוצא" בריינס סוקולוב זה ציר שמנוקז לירקון. החשש המרכזי אותו פשט הצפה שנמצא בהוראות התוכנית רובע 3 שיש בתוכנית פוליגון שמכריחים מבנים ברובע 3 ופשט ההצפה ופתרונות להצפה ואין כליאת מי נגר.
ליאור שפירא: לאן עוברת האדמה שחופרים לבנית בנין .
אודי כרמלי: מוכרים אותה הקוביות שאתה מוציא לכלל האדמה לא כאלה כמויות גדולות. אנחנו יוצרים בשדה דב עבודה של מי נגר. היום רוב הנגר העילי רץ לים עבודת הפתוח שומרים על הטיפה השניה והשלישית שיהיו פארקים בשדה דב שפעמיים בשנה הם יהיו מוצפים.
חיים גורן: יש לנו חזון פארק חיבור פארק אריאל שרון עד הים ויש מקטע שלא ברור איך זה מתחבר יש חיבור בצד המערבי.
אודי כרמלי: ברור. יש מעבר שאנחנו עובדים עליו. זהו שטח גלילי שאין לו שטח מוניצפלי. יש חוק מקווה ישראל.
רן ברעם: אנחנו נותנים עדיפות לתחבורה ציבורית ולכן תהיה עדיפות ראשונה לעשות טעינה ולוגיסטיקה לתחבורה הציבורית ולחניונים גדולים. לדיון על שדה דב -האדמה ברובה היא חרסיתית שאינה מחלחלת ולכן תהליך הבניה עוזר לתעל את המים ולשטוף אותם מהמרחב הזה. לגבי הצירים הירוקים בדיון הבא עוסקים בכל שטחי הציבור ונדגים את הדגש שאנחנו שמים עליהם.
אודי כרמלי: נושא של טעינה זהו אתגר ארצי היום אנחנו דורשים בתוכנית המתאר וכל נושא החיבור אנחנו דורשים אחוז מסוים הכנות וחיבור למתקני טעינה. הטעינה הוא מורכב וענין של משטר של חלוקת הטעינה ואיך יוצרים טעינה ממוטבת שרוב מכשירי הטעינה יטענו בלילה. נושא של גידול בצריכת החשמל גם לאור הרכבים החשמליים אתגר לאומי והדבר נידון ברמה הארצית והדאגה המוצדקת של משרד האנרגיה שאין פתרונות אמיתיים ואנרגיה מתחדשת זהו לא הפתרון היחיד. אי אפשר לבנות משק רק על אנרגיה מתחדשת.
אסף הראל: לגבי התרחבות העיר האם יש מודל
אודי כרמלי: בפרק הפרוגרמתי שהוצג היתה עבודה על תרחישי פיתוח שונים ומה שרואים כאן זה התרחיש שנבחר בין כמה תרחישים שנבחרו . יש מנעד שלם של חלופות כאלה.
אסף הראל: זו השאלה הכי גדולה לאיזה מספר כל התכנון כדי למקסם לאיזה כמות אנשים
רן ברעם: אפילו מתוך העבודה העירונית ולגידול פרסנו את כל הגרפים של מגמות הפיתוח עד שהגענו לגרף גידול. תוכנית המתאר היא יותר שיטה מאשר יעד.
אסף הראל: קיים פוטנציאל למחלוקת בקשר בין ת"א למדינה ככל שאנחנו גדלים ומתחזקים זה טוב לת"א אבל הערים סביבנו מקבלות בשיוויון נפש.
אודי כרמלי: לא נכון . אסור לעיר לקבוע באופן עצמי זו אמורה להיות קביעה ארצית כי אתה צריך להיות באיזון דמוגרפי ארצי.
ליאור שפירא: אם נפסיק עי היא חלשה והיא לא יכולה לאפשר גדילה בעיר.
תמ"א זה תכנון לקוי, אנחנו מכוונים את כל המערכות הפיזיות ושנוחת תמ"א 38 זה מייצר עיוות.
ליאור שפירא: אם נפסיק כאן לבנות דירות זה לא בהכרח ישפיע על יוקר המחיה והדירות אבל מצד שני נצטרך לפתח את יתר מדינת ישראל שלא מאוכלס. הוד השרון צורן צור יגאל נולדו כי היתה מצוקת דיור בת"א.
אודי כרמלי: זה בדיוק אם אתה מתכנן מתוך יצירת משבר או מתוך ראיה אסטרטגית ארוכת טווח של אוכלוסיה.
ליאור שפירא: אז מה לדעתכם יהיה התוצאה שנקטין את הבניה בעיר ת"א כמו בעיר הלבנה
אודי כרמלי: יש לנו תרחיש עדין במספרי היעד של התוכנית הזו אנו צופים מימושים של התוכניות הזו השאלה כמה עומס תכנוני אתה מוסיף .
אסף הראל: זה הדיון הכי ראשי גדול שיש בתוכנית המתאר
רן ברעם: זה מתחיל בחזון העירוני
רועי אלקבץ: אז נגיד שאנחנו רוצים עד 500 אלף ואנחנו עוצרים את הילודה בישראל מה אנחנו רוצים בדיוק. האם אנחנו יכולים לשים הגבלה או היקף של תושבים בת"א. אנחנו חלק מהמטרופולין של גוש דן וזה צריך להיות האינטרס המדיני. הגידול אומר צפי של 700 אלף איש ותפקידו להגיד האם אנחנו רוצים לשים סוג של תיקרה או להגיד שיהיה רק 500 אלף האם זה בכלל הגיוני.
ליאור שפירא: אנחנו לא יכולים להכיל יותר מ200,000 תושבים אז מה תעשה איתם. הנקודה היא האם אפשר לעשות את התשתיות.
רן ברעם: אפשר לשים את הסף בכל מספר אבל המשמעות שאתם מאשרים תוכניות זה בא לידי ביטוי בתשתיות העירוניות. צריך לשים כסטנדרט מה מבנה החינוך שלנו, הציבור ובשלב מסויים זה כבר לא אפשרי .
רועי אלקבץ: למה ברמת גן זה אפשרי
ליאור שפירא: כמו בשימור

רועי אלקבץ : הכל ענין של איזונים. עוד 200,000 אלף תושבים זה עצום.
חגית נעלי יוסף: יש גידול דמוגרפי אנחנו על 1.6%
רועי אלקבץ : צריך לעשות תכנון לזה.
ליאור שפירא : אנחנו מאשרים את הנושאים שהועלו פה אחד.

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

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