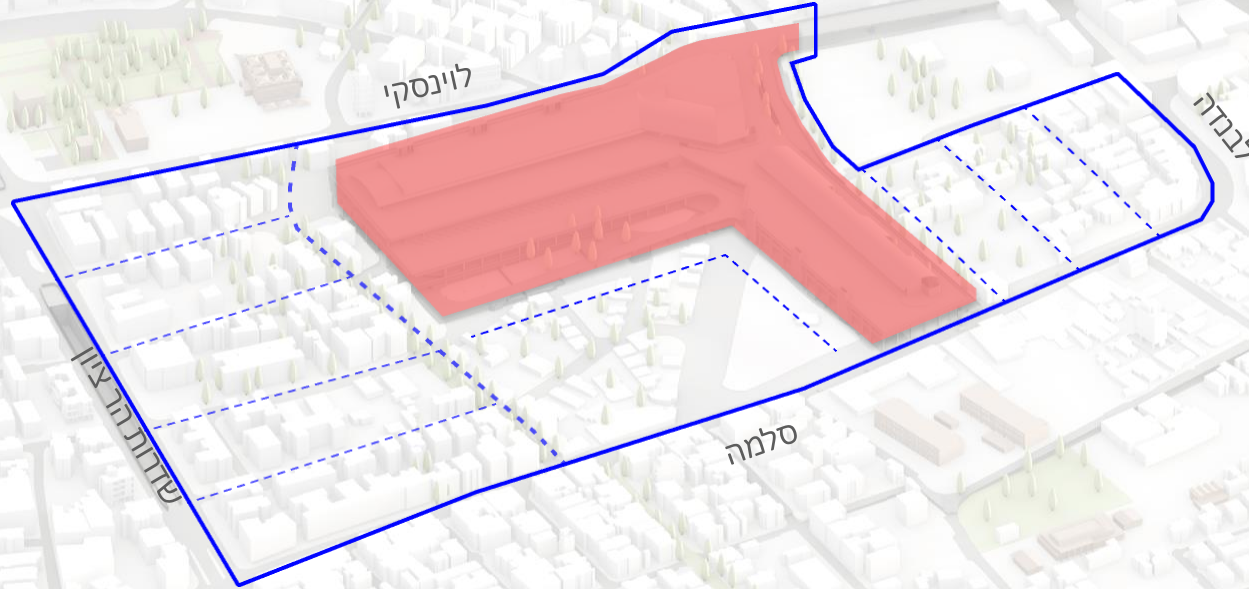


התחנה הבאה

מדיניות התחנה המרכזית החדשה



מפגש פורום רב מגזרי #1
8.5.2025

רן וולף | שיחוף ציבור, קהילה ועסקים

פתיחה ורקע

התחנה הבאה | מסגרת השיח

מרחב התחנה המרכזית והשכונות
הסובבות הינו **מרחב רווי בסוגיות**
מורכבות המעסיקות את בעלי העניין
השונים **שחיים ופועלים בו**.

המפגש היום יתמקד **בהסתכלות**
קדימה בטווחי זמן ארוכים על נקודת
הסיום הרצויה **מנקודות מבט מגוונות**
ובתהליך שיוביל את המרחב ואת
האנשים בו, להגיע אליה.

התחנה הבאה | שיח מתמשך

במהלך השנתיים שקדמו
לעבודה על מדיניות התחנה
המרכזית החדשה, עבד הצוות
על מדיניות
ל**מרחב הקונגרס**, הסובב את
התחנה.

במסגרת זו, התקיים **שיח ומפגשים עם**
בעלי עניין מגוונים במרחב, ותהליך שיתוף
ציבור אינטנסיבי:
ראיונות עומק, מפגשים נושائيים,
מפגשים עם **ועדי השכונות** הסמוכות,
מפגשים במתחם המגורים המערבי,
סיורים, שיח שוטף עם **בעלי הקרקע** –
נצבא וארגון בת"מ.

התחנה הבאה | שיח מתמשך | בעלי העניין



התחנה הבאה | שיח מתמשך | בעלי העניין

תושבים	יזמים	מסחר ועסקים	גורמי אכיפה	תחבורה	גורמים עירוניים	חברה אזרחית
שוכרים	נצב"א	סוחרים בתחנה	שוטר קהילתי	משרד התחבורה	מנהל קהילה	יוניטף
בעלי דירות	ארגון בת"מ	סוחרים בשכונה	סל"ע	רשות התחבורה	שירותים חברתיים	לשובע
נציגי שפירא	בעלי קרקעות	בעלי עסקים גדולים	פיקוח עירוני	חברות האוטובוסים	מסיל"ה	CEC
נציגי נווה שאנן	חברות יזמיות הפועלות בשטח		פיקוח על הבניה		חטיבת התפעול	ספריית לוינסקי
דמויות מפתח	מתווכים		אבטחת התחנה		היחידה לדרי רחוב	מרפאת לוינסקי
תושבים ותיקים					רשות החוסן	בטרם
נציגי קהילות זרות					נבסים	אליפלט

התחנה הבאה | התהליך הציבורי

פיתוח חלופות

גיבוש חלופה נבחרת

עריכת מסמך מדיניות

מפגשים
פרטניים

פורום רב מגזרי

פורום רב מגזרי

פורום רב מגזרי

תכנית
העשרה
ויידוע

מפגש
פתוח

עמוד
נחיתה

איסוף מידע
ידוע ושקיפות

הצגת חלופה נבחרת

דיון על חלופות

דיון על דילמות

רבעון 4

רבעון 3

רבעון 2

התחנה הבאה | פורום רבי-מגזרי



התחנה הבאה | מטרוס מפגש #1

- הצגת **תהליך העבודה** על תכנית המדיניות
- דיון ב**דילמות מרכזיות** שעלו מצוות התכנון בתהליך גיבוש חלופות התכנון, במטרה להעשיר את מערך השיקולים
- יצירת תשתית ל**שיח מתמשך**

לוח זמנים למפגש

התכנסות	18:00-18:15
פתיחה ורקע	18:15-18:45
שולחנות עגולים	18:45-20:10
הפסקה	20:10-20:20
הצגת תוצרי שולחנות	20:20-20:40
פאנל שאלות ותשובות	20:40-21:15

צילום: לילך שלום

אדר' אלון הרשקוביץ | מינהל ההנדסה, עיריית תל אביב - יפו

רקע לעבודה

מרחב התכנון

הרכבת

החרש

מדרחוב נווה שאנן

לוינסקי

מנשה בן ישראל

סלמה

שתותהר ציון

צלנבר

בגין

עליה

התחנה הבאה ←
מדיניות מתחם התחנה המרכזית

עיריית תל אביב - יפו, מנהל התכנון, מחלקת תכנון יפו וחדרים



מרחב התכנון

מדיניות למרחב התחנה המרכזית

הרכבת

החרש

בגין

עליה

צילנב

שתותהר צין

סלמה

לונסקי

מנשה בן ישראל

מרחב התכנון

מדיניות **למבנה** התחנה המרכזית

סלמה

מנשה בן ישראל

לוינסקה

שתותהר ציון

צילנב

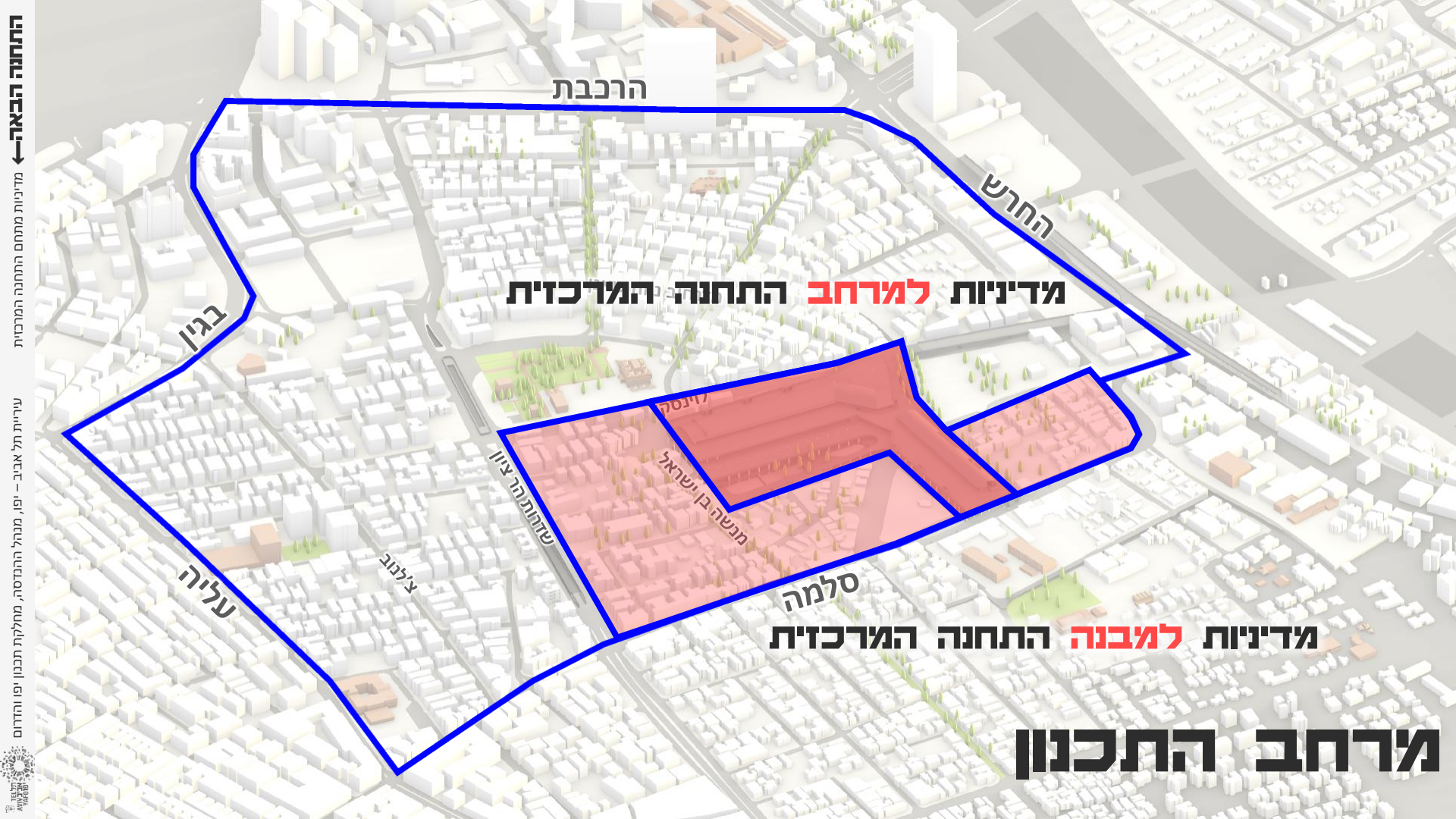
עליה

בגין

מדיניות **למרחב** התחנה המרכזית

החרש

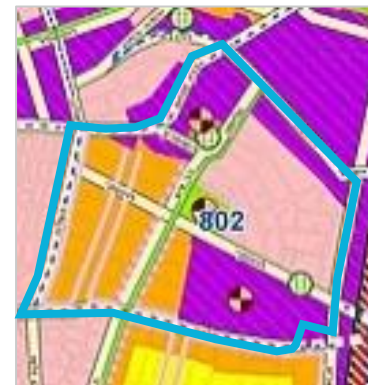
הרכבת



- חל על חלק מהשכונה
- הנחיות להיתרים
- מסמך מנחה ללא מעמד חוקי (סטטוטורי)

- ✓ מגדיר חזון ועקרונות תכנון למרחב עירוני
- ✓ מנחה את הצוות המקצועי והוועדה המקומית בקידום ואישור תכנון יותר מפורט
- ✓ הוראות להכנת תכנית או אישור היתר: אופי בינוי, נפחי בניה, שימושים, צפיפות, שטחי ציבור, רשת דרכים וכד'

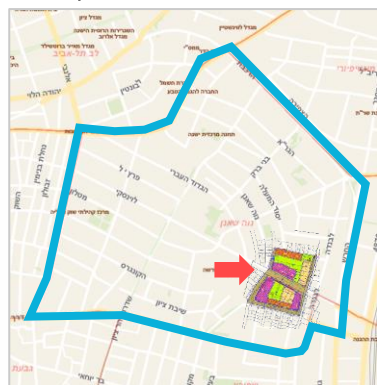
תא/5500
תכנית מתאר תל אביב - יפו



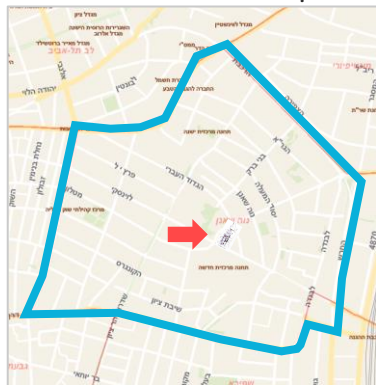
מסמך מדיניות –
צפון מערב נווה שאנן



תכנית בניין עיר (תב"ע)
תא/4557 – "מרחב לוינסקי"



היתר בניה
לוינסקי 97



- חלה על כל העיר
- הנחיות להכנת תכניות בניין עיר
- בעל מעמד חוקי מחייב (סטטוטורי)
- חל על חלק מהשכונה
- הנחיות להיתרים
- מסמך מנחה ללא מעמד חוקי

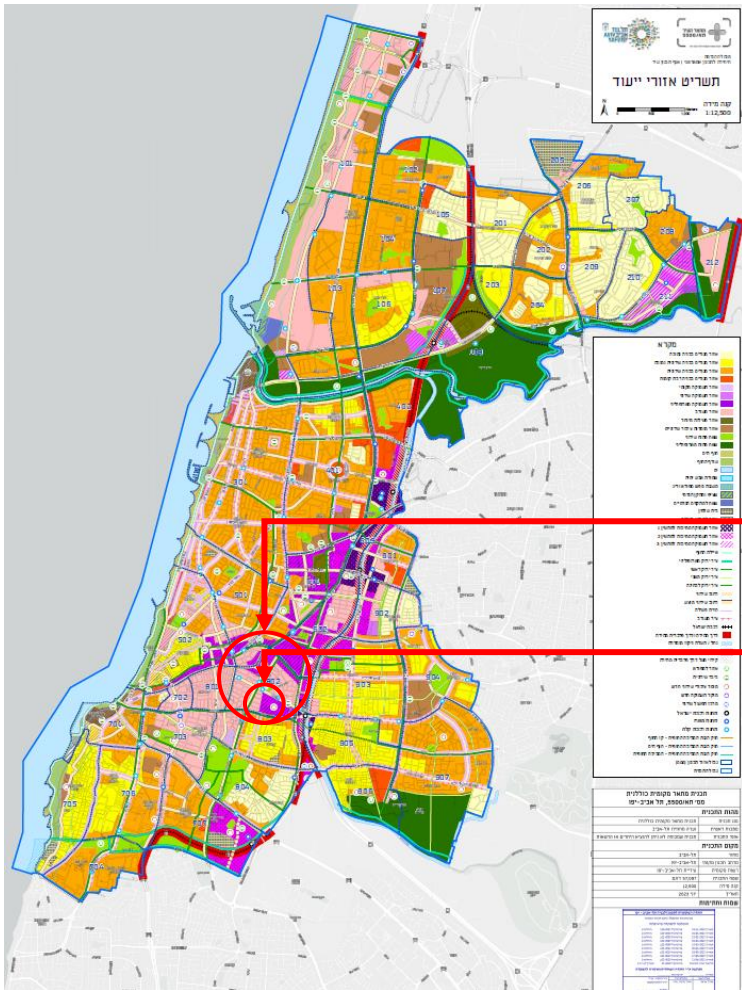
- חלה על מרחב ספציפי.
- קובעת הוראות תכנון מפורטות
- למרחב התכנון
- מאפשרת הוצאת היתרי בניה
- בעל מעמד חוקי מחייב (סטטוטורי)

- חל על חלקה אחת
- תכנון למבנה ספציפי
- מימוש סופי של התהליך התכנוני
- בעל מעמד חוקי מחייב (סטטוטורי)

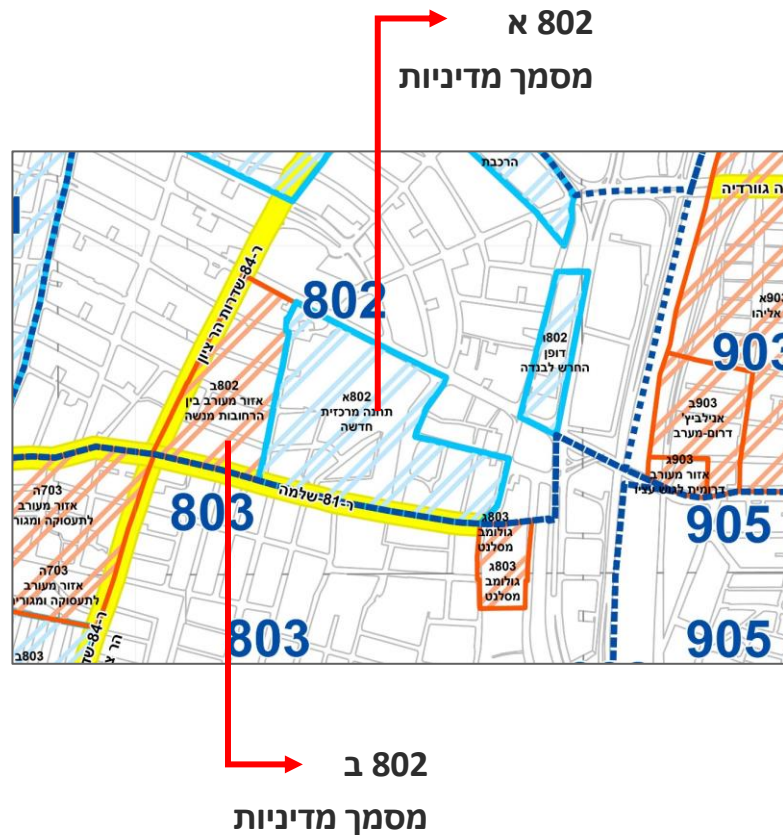
תשריט אזורי ייעוד

אזור 802

אזורי תכנון 802 א, 802 ב



תכנית המתאר תשריט אזורי תכנון



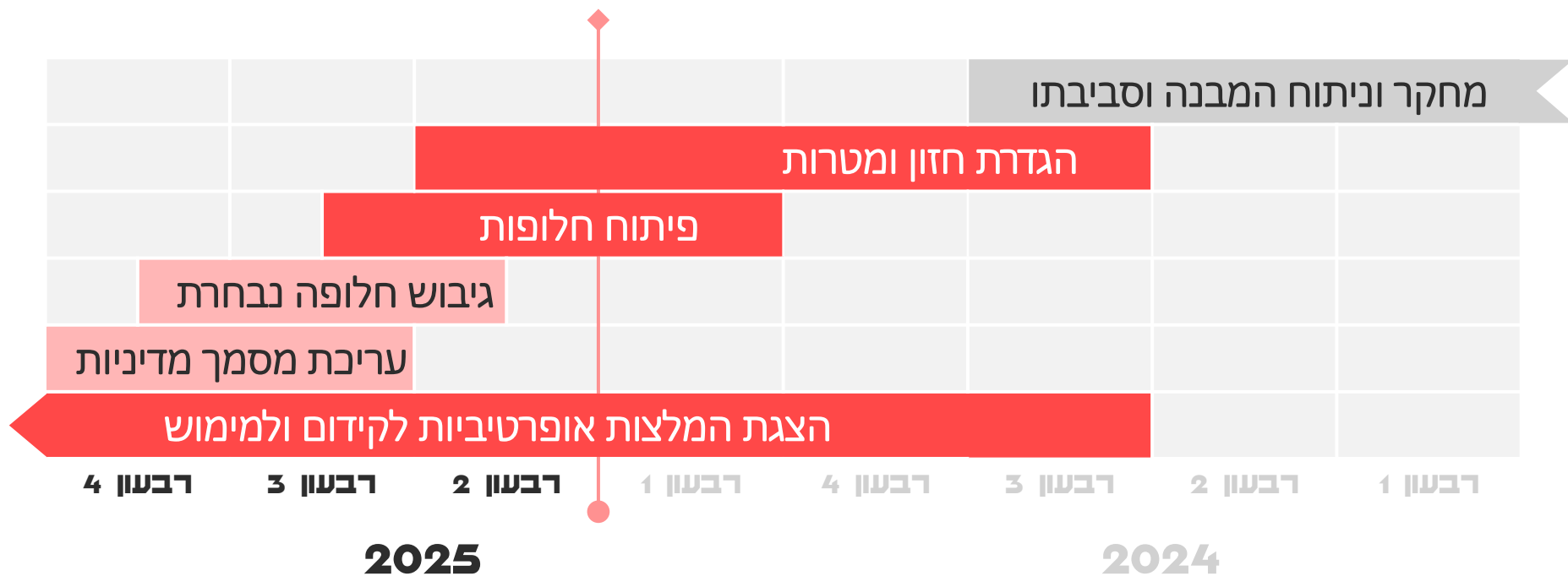
תכנית המתאר תשריט אזורי ייעוד

- מע"ר (מרכז עסקים ראשי) מטרופליני
- תמהיל שימושים: תעסוקה ועד 40% מגורים
- זכויות בניה: עד 1280 % (רח"ק 12.8)
- איתור: כיכר עירונית ומוסד ציבורי עירוני חדש



- אזור מעורב לתעסוקה ומגורים
- תמהיל שימושים: מוטה מגורים
- זכויות בניה: עד 500 % (רח"ק 5)

לוח זמנים לקידום מסמך המדיניות



צוות התכנון

גוטמן אסיף אדריכלים

פז כלכלה והנדסה

אליה בן שבת

ברבים

רן וולך

אביעד שר שלום

אדמה

אופק

רועי פביאן

COR

סטודיו שועל

יעוץ אקדמי

יעצי תוכן

ראשי צוות התכנון

ניהול, כלכלה ופרוגרמה

תחבורה ותנועה

אדריכלות נוף

קהילה ועסקים

קיימות

ייעוץ סביבה

סקרים

שימור ותרבות

תחזוקה ותפעול

דאטה, מדיה ועיצוב גרפי

טליה מרגלית

מיקי זיו, הילה הראל

תהליכי שינוי בנווה שאנן

הרכבת גבול השכונה

החרש

מדרחוב נווה שאנן

לוינסקי

מנשה בן ישראל

שדות התעופה ציון

צילנב

סלמה

בגין

עליה

2025

נווה שאנן, היום.

הרכבת

החרש

קמפוס תרבות נווה שאנן

2030

גינת לוינסקי

2029

לוינסקי

מנשה בן ישראל

שוק העלייה

עליה

ביאליק

מוקד ציבורי שפירא

סלמה

גינת דה מודינה

← 2025

מיפוי השקעות ציבוריות

הרכבת

החרש

מרחב תחבורתי
ההגנה

קו מירדו M1

2040

מסילה רביעית
רכבת ישראל

2030

מסוד אוטובוסים
קטן/בינוני

סלמה

לונסקי

מנשה בן ישראל

מדרחוב מנחם שאנן

קו דקל ידוע

2029

בגין

עליה

צילנב

קו דקל סגור

2028

מיפוי פרויקטים תחבורתיים

← 2028

מגורים
תעסוקה

הרכבת

החרש

מרחב השומרון

- 1,600 יח"ד
- 260,000 מ"ר סה"כ
- 110,000 מ"ר למגורים
- 150,000 מ"ר תעסוקה
- 14 דונם שטחי ציבור
- 3,000 מ"ר ציבורי מבונה

לוינסקי

מנשה בן ישראל

שתותיה ציון

צילנב

סלמה

עליה

מרחב השומרון

תכניות בביצוע

- 600 יח"ד
- 190,000 מ"ר סה"כ
- 60,000 מ"ר למגורים
- 130,000 מ"ר תעסוקה
- 6,000 מ"ר שטחי ציבור בנויים
- 2 דונם ציבורי קרקע

מגורים
תעסוקה

מימוש עד 2028

תכניות בביצוע

מגורים



תעסוקה



תכנית מאושרות

- 4 תכניות
- 800 יח"ד
- 190,000 מ"ר סה"כ

תכנית בהליך

- 6 תכניות
- 700 יח"ד
- 160,000 מ"ר סה"כ

שטחי ציבור

- 12 דונם שטחי ציבור
- 6,000 מ"ר שטחים בנויים

תכניות מאושרות ובהליך

מגורים



תעסוקה



מע"ד המחר

- 1,500 יח"ד
- 600,000 מ"ר סה"כ
- 150,000 מ"ר למגורים
- 400,000 מ"ר תעסוקה

הזרוע הדרומית של המע"ד

1. מע"ד "הקונגרס"

- 100 דונם
- 580,000 מ"ר סה"כ
- 200,000 מ"ר למגורים
- 2,000 יחידות דיור

2. התחדשות עירונית "הקונגרס"

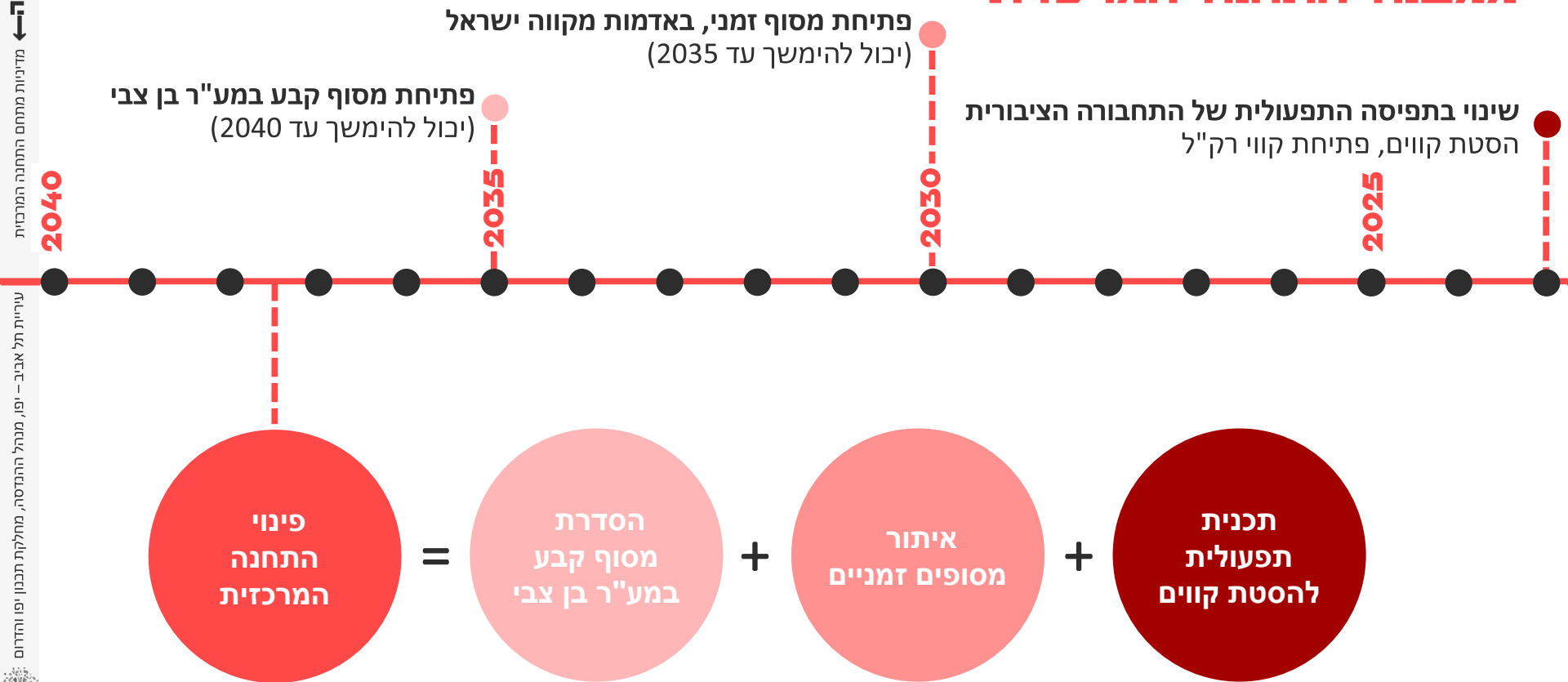
- 50 דונם
- 150,000 מ"ר סה"כ
- 1,400 יחידות דיור

מרחב מדיניות "הקונגרס"

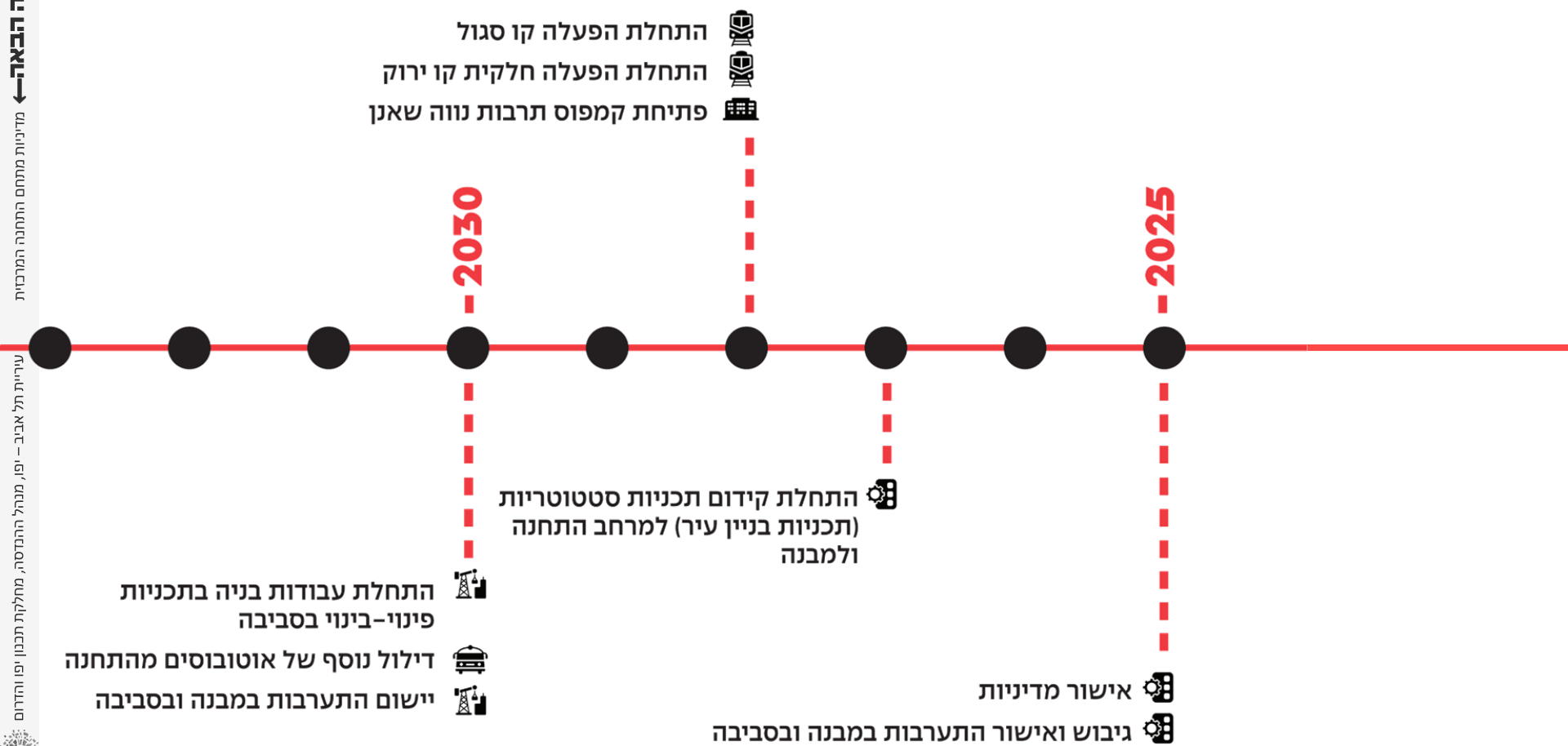
מדיניות לבנה התחנה המרכזית החדשה



דילול התחבורה הציבורית מלבנה התחנה המרכזית



* כל השלבים והמועדים המוצגים בציר הזמן הם משוערים ואין ודאות לגבי זמן מימושם.





 פינוי כל האוטובוסים מהתחנה (יכול להמשך עד 2040)
 התחלת יישום תכניות סטטוטוריות למבנה
 התחלת אכלוס תכניות פינוי-בינוי בסביבה

  התחלת הפעלת קו מטרו M1
 פעילות מלאה של מרכז תחבורתי בתחנת רכבת ההגנה
 העברת תנועת אוטובוסים בצומת חולון
 אם יוחלט על הריסת מבנה התחנה – השלמת ההריסה

* כל השלבים והמועדים המוצגים בציר הזמן הם משוערים ואין ודאות לגבי זמן מימושם.



אדר' עדי אסיף | גוטמן-אסיף אדריכלים, ראש צוות התכנון

חזון ודילמות תכנוניות

סביבה

מרחב התחנה המרכזית: ממוקד של זיהום והזנחה למחולל של סביבה אורבנית, ירוקה, ייחודית ורב תרבותית אשר תתמוך בהתחדשות המגורים ממערב לתחנה ובמע"ר החדש שיוקם.

התחנה והמרחב סביבה יהוו את הלב הירוק של האזור ויפותחו כמרכז תרבותי-קהילתי בעל חשיבות מטרופולינית, ששומר על הזיקה לתושבי המקום ולרווחתם.

התכנון יציע הקצאות קרקע מקסימליות עבור הציבור ומגוון מוצרי דיור חברתי, זאת על מנת לתת מענה למצוקת שטחי הציבור בשכונה ומתן מנעד פתרונות דיור לאוכלוסיות המגוונות בשכונה ובעיר.

המרחב המע"רי יהווה מוקד עירוני ייחודי במערך המע"רים העירוניים ויהווה את העוגן הכלכלי והתעסוקתי לסביבה ובנוסף ייתן מענה לשירותים כלליים עבור תושבי השכונות.



מרחב התחנה המרכזית: ממוקד של זיהום והזנחה למחולל של סביבה אורבנית, ירוקה, ייחודית ורב תרבותית אשר תתמוך בהתחדשות המגורים ממערב לתחנה ובמע"ר החדש שיוקם.

התחנה והמרחב סביבה יהוו את הלב הירוק של האזור ויפותחו כמרכז תרבותי-קהילתי בעל חשיבות מטרופולינית, ששומר על הזיקה לתושבי המקום ולרווחתם.

רכיבי תכנון

התכנון יציע הקצאות קרקע מקסימליות עבור הציבור ומגוון מוצרי דיור חברתי, זאת על מנת לתת מענה למצוקת שטחי הציבור בשכונה ומתן מנעד פתרונות דיור לאוכלוסיית המגוונות בשכונה ובעיר.

המרחב המע"רי יהווה מוקד עירוני ייחודי במערך המע"רים העירוניים ויהווה את העוגן הכלכלי והתעסוקתי לסביבה ובנוסף ייתן מענה לשירותים כלליים עבור תושבי השכונות.

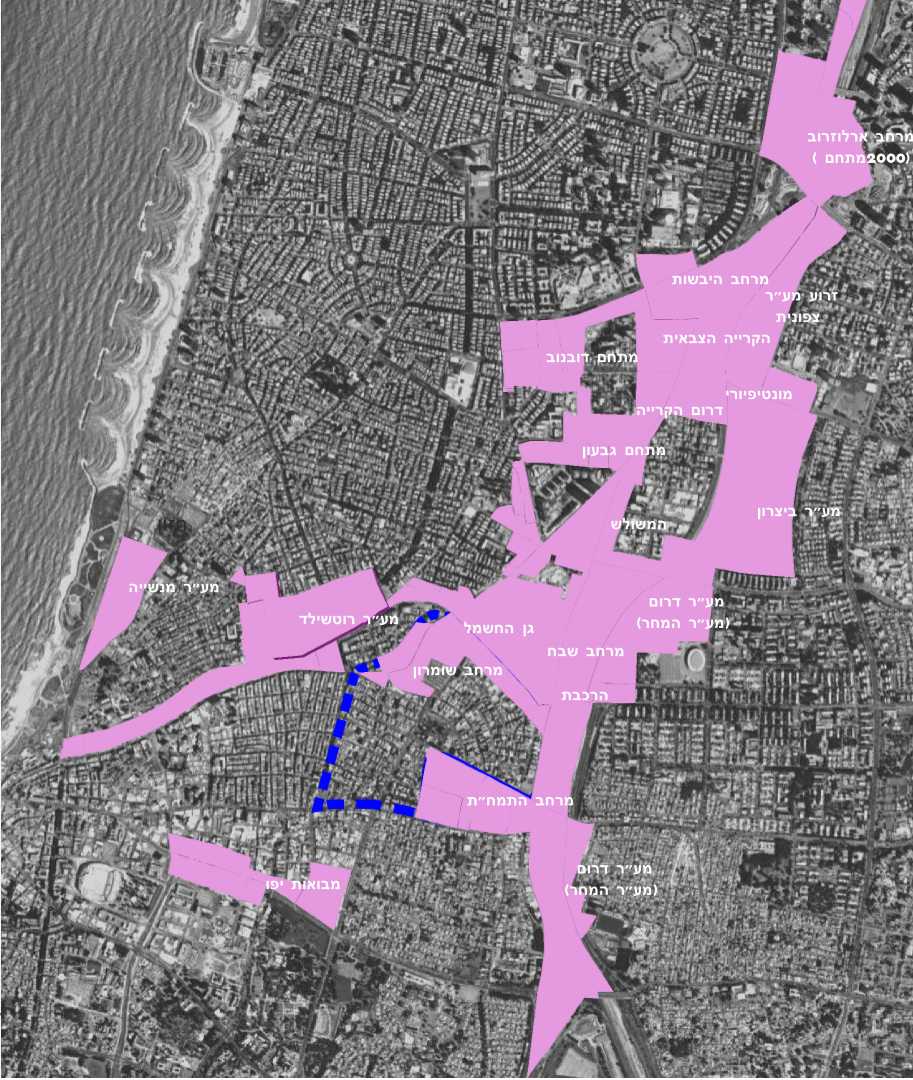
מרחב התחנה המרכזית: ממוקד של זיהום והזנחה למחולל של סביבה אורבנית, ירוקה, ייחודית ורב תרבותית אשר תתמוך בהתחדשות המגורים ממערב לתחנה ובמע"ר החדש שיוקם.

התחנה והמרחב סביבה יהוו את הלב הירוק של האזור ויפותחו כמרכז תרבותי-קהילתי בעל חשיבות מטרופולינית, ששומר על הזיקה לתושבי המקום ולריווחתם.

התכנון יציע הקצאות קרקע מקסימליות עבור הציבור ומגוון מוצרי דיור חברתי, זאת על מנת לתת מענה למצוקת שטחי הציבור בשכונה ומתן מנעד פתרונות דיור לאוכלוסיות המגוונות בשכונה ובעיר.

תפקוד

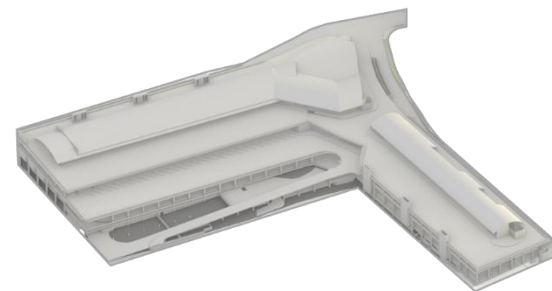
המרחב המע"רי יהווה מוקד עירוני ייחודי במערך המע"רים העירוניים ויהווה את העוגן הכלכלי והתעסוקתי לסביבה ובנוסף ייתן מענה לשירותים כלליים עבור תושבי השכונות.



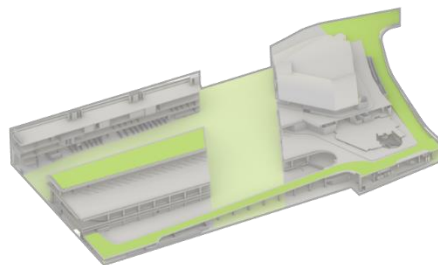
1. **מבנה התחנה**
2. **אופי מרחב התחנה**
3. **תפקיד בעיר**
4. **פריסת שטחי הציבור**
5. **השפעות חברתיות**

1. מבנה התחנה

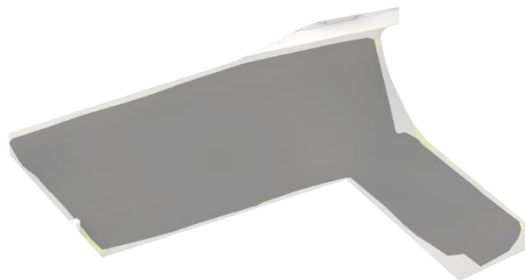
שמירה מלאה



הריסה חלקית



הריסה מלאה



2. אופי המרחב

מרחב מוטא מגורים



75:25

מרחב מעורב שימושים



40:60

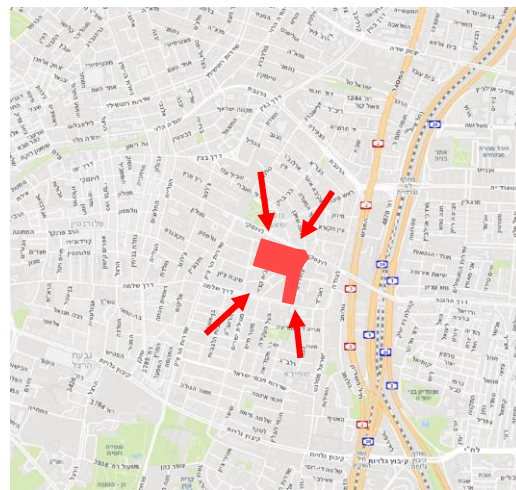
מרחב מוטא תעסוקה



25:75

3. תפקיד בעיר

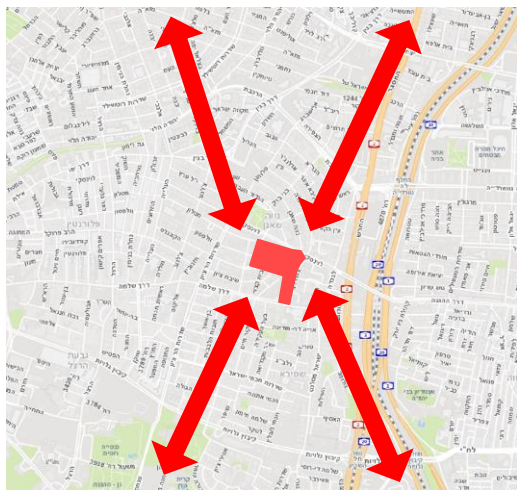
תפקיד שכונתי מקומי



תפקיד משולב

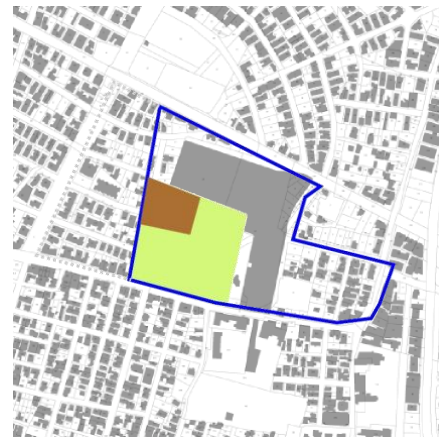


תפקיד עירוני מטרופוליני



4. פריסת שטחי ציבור

ריכוז שטחי ציבור



שילוב שטח גדול וקטנים

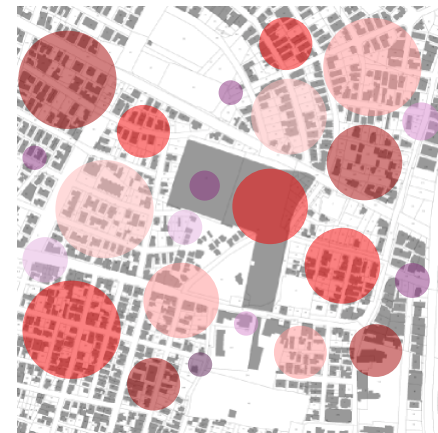


פיזור שטחים קטנים



5. שירותי חברה וקהילה

השלמת חוסרים למרחב הקצר



פיתוח משולב על בסיס תכנון כולל



פיתוח שירותים למרחב הארוך



התחנה הבאה

מדיניות מתחם התחנה המרכזית



שאלות או הערות נוספות?
← סידקו את הברקוד ושליחו לנו

תודה