

7/9/23

## סיכום מפגשי שיח בנושא עדכון תכנית המתאר תא/5500

### דרום העיר ויפו, יוני 2023

במהלך החודשים מאי- יוני התקיימה סדרת מפגשי שיח על עדכון תכנית המתאר בשמונה מוקדים ברחבי העיר, לצד תערוכה נודדת שעסקה בתכנית. מפגשי השיח התקיימו בקבוצות קטנות (6-4 מפגשי שיח סך הכל בכל מוקד) ומטרתן הייתה להביא להיכרות והעמקה עם תכנית המתאר והעדכונים שלה ולייצר שיח מעמיק תוך הסברת השיקולים התכנוניים והדילמות, לענות על שאלות ולשמוע התייחסויות לקראת שלב הפקדת התכנית להתנגדויות.

במפגשים נכחו גורמי מקצוע מטעם העירייה:

- מנהל הנדסה- תכנון אסטרטגי, אגף תכנון עיר (צוותי התכנון האזוריים, מחלקת השימור והמחלקה להתחדשות עירונית), אדריכל העיר
  - מנהל בינוי ותשתיות- אגף התנועה
  - מנהל שירותים חברתיים- היח' להתחדשות עירונית
  - מנהל קהילה והמישלמה ליפו- נציגי המרכזים הקהילתיים והמרחבים
  - יועצים חיצוניים לעדכון תכנית המתאר- אליה הנדסה (יועצי התנועה), מודוס (יועצי שיתוף הציבור)
- כמו כן, נכחו במפגשים 610 משתתפים ומשתתפות, לפי החלוקה הבאה:

משתתפים	תאריך המפגש	מיקום	אזור בו עסק המפגש
76	2.5.23	מרכז קהילתי בית תמי	מרכז העיר, אזור מערבי
65	9.5.23	קאנטרי ארלוזורוב	מרכז העיר, אזור מזרחי
62	23.5.23	מרכז קהילתי צוקי אביב	צפון העיר, אזור מערבי
74	30.5.23	מרכז קהילתי בית פרנקפורט	צפון העיר, אזור מזרחי
112	6.6.23	מרכז קהילתי שפירא	דרום העיר
73	13.6.23	מרכז קהילתי יוסי בנאי	מזרח העיר, אזור צפוני
83	20.6.23	מרכז קהילתי נווה אליעזר	מזרח העיר, אזור דרומי
65	26.6.23	המרכז הערבי-יהודי	יפו
<b>610</b>			<b>סה"כ</b>

### מהלך המפגש:

המבנה של כל מפגשי השיח התנהל באותו אופן: בראשית המפגש נערך סבב היכרות ותיאום ציפיות והוצגו מטרות המפגש וההקשר בו הוא מתקיים. לאחר מכן הוצג תהליך עדכון תוכנית המתאר העירונית: הוצגו הסיבות לעדכון, התהליך ולוח הזמנים שלו (ראו עמ' 15-6 [בחוברת תערוכה](#) לפירוט). בהמשך הוצגו בתמצית חמשת נושאי הרוחב בעדכון:

מגורים והתחדשות עירונית, סביבה והיערכות לשינויי אקלים, תנועה וניידות, שטחים ציבוריים, תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים. כמו כן הודגמו מגמות מרכזיות שהיוו בסיס לעדכון ועיקרי המענה התכנוני שניתן להן בתכנית.

בסוף חלק זה הציג צוות התכנון האזורי את עיקרי העדכונים הרלוונטיים לאזור התכנון בו התקיים המפגש (ראו [חוברת שינויים מרחביים](#)).

בתום ההצגה התקיים שיח עם המשתתפים והמשתתפות על רקע המידע שהוצג במסגרתו עלו שאלות וסוגיות רבות, תוך התמקדות בנושאים הנוגעים לתכנית המתאר. חלק מהדברים קיבלו מענה על ידי אנשי המקצוע במהלך המפגש וחלק נרשמו כדי להשלים מענה במסגרת סיכום זה.

**בהמשך הסיכום מופיעות כלל ההתייחסויות והשאלות שעלו במפגשים שהתקיימו בדרום העיר וביפו לפי חלוקה נושאית ואזורית, לצד המענים העירוניים עליהם. על אף שהסיכומים נערכו בהתאם למיקום בו נערך המפגש, בכל מפגש עלו גם נושאים הרלוונטיים לכלל העיר. באתר העירוני מרוכזים יתר הסיכומים של המפגשים שנערכו בשאר אזורי העיר והסיכום לפניות שהגיעו במערכת שיתוף הציבור.**

#### השלבים הבאים:

באוגוסט 2023 מסמכי התכנית העוברו לוועדה המחוזית לקראת הדיונים להפקדתה. [ניתן לצפות במסמכי התכנית באתר מנהל התכנון.](#)

אבן הדרך הבאה הצפויה הינה דיון להפקדת התכנית להתנגדויות הציבור בוועדה המחוזית. הדיון צפוי להתקיים לקראת סוף שנת 2023 - תחילת שנת 2024.

אנו נעדכן באמצעות האתר העירוני, רשימת התפוצה ופלטפורמת דיגיתל על מפגשים/מידע חדש ומועד הדיון. כמו כן, [לקראת הדיון יופץ סיכום תמציתי של תהליך השיתוף והסברה שנערכו עד כה, כולל ניתוח ההתייחסויות שעלו בקרב הציבור, המענים שניתנו ואופן השפעתן על התכנית.](#)

אנו מציעים להתעדכן בהמשך [בעמוד התכנית באתר העירוני](#), ולהירשם לרשימת התפוצה של תכנית המתאר לצורך קבלת מידע ועדכונים, באמצעות שליחת הפרטים למייל: [mitar@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:mitar@mail.tel-aviv.gov.il).

## התייחסויות:

### דרום העיר

שכונות שפירא, פלורנטין, קרית שלום, נווה עופר, נווה שאנן  
**התקיים במרכז קהילתי שפירא, בתאריך ה-6.6.23**

נושא רחב	אזור בו עוסקת ההתייחסות	תת-אזור	תמצית הדברים	תמצית המענה
<b>מפגש שיח שעסק בנווה שאנן</b>				
מגורים והתחדשות עירונית	דרום העיר ויפו	נווה שאנן	יש בעיה סופר מהותית של מחירי הדיור. אני יוצא בקריאה לבעלי הדירות לייצר חוזים אחידים וחוזים להשכרה ארוכת טווח, ולפעול למען בנייתה של קהילה מקומית. פרויקטים קהילתיים שונים יאפשרו לעוד אוכלוסייה צעירה להיכנס לשכונה ולשפר את מצבה.	בנוסף לקריאה המבורכת, עיריית תל אביב-יפו מפרסמת החל משנת 2016 חוזה שכירות עירוני מומלץ. לפי העדכון האחרון, משך תקופת השכירות ייקבע מראש לשלוש שנים (שנתיים ואופציה לשנה שלישית), והעלאת דמי השכירות תוגבל כך שתוכל להתבצע רק בשנה השלישית לחוזה, ובשיעור של עד 5%.
מגורים והתחדשות עירונית	דרום העיר ויפו	נווה שאנן	מוגדרים 30% הקצאה לצרכי ציבור בבניינים? האם יש לכך קריטריונים? מה עושים במקרה של תכנית הכוללת מבנים לשימור?	ההגדרה היא לא ברמת הבניין אלא ברמת התכנית. השינוי בשיטת חישוב הזכויות נועד לשפר את היכולת העירונית לקבל שטחי קרקע לצרכי ציבור בתכנית מפורטות חדשות ולספק וודאות תכנונית. לפי השינוי, ככלל, חישוב שטחי הבנייה המירביים יעשה מ-70% משטחי הקרקע הסחירים במצב הנכנס, כאשר כ-30% משטח הקרקע הסחיר נותנים ביטוי להקצאה לצרכי ציבור. בתכניות הכוללות מבנים לשימור יש אפשרות לחישוב שטחי הבנייה המירביים לפי שיעור גבוהה יותר.
מגורים והתחדשות עירונית	דרום העיר ויפו	נווה שאנן	רוב בעלי הנכסים בשכונה לא יכולים להרשות לעצמם לחדש את הבניינים. אפילו דמי וועד מתקשים לשלם. אנחנו מתקינים על חשבוננו דלתות נגד דרי הרחוב ששוברים אותן ונכנסים לבניינים. אנחנו נאלצים בחוסר רצון להשכיר לאוכלוסייה קשת יום, שגם להם מגיע לחיות בתנאים סבירים. אין לזה שום עתיד. מובן שאנשי תכנון מדברים עם חזון לעתיד, ואני מעריכה את זה. אבל עדיין צריך לתת פתרונות לבעיות הקיימות כיום.	בשכונת נווה שאנן מתקיימים תהליכי התחדשות תכנוניים: 1000 יחידות דיור שנמצאות בהליך היתר מצטרפים לכ-1000-1500 יח"ד שנבנו בשנים האחרונות. הבנייה של בניינים חדשים, כניסה של אוכלוסייה נוספת, פתיחתו של קאנטרי שוק עליה ומערכות התחבורה המתוכננות – כל אלה הם כלים תכנוניים שמובילים להתחדשות. תכנית המתאר מתווה כיווני פיתוח לטווחים הארוכים והבינוניים בהיבטי תכנון ובנייה.
מגורים והתחדשות עירונית	דרום העיר ויפו	נווה שאנן	מה השינוי בין תא/5000 לבין תא/5500 באזור שבין הגודד העברי לרכבת?	נעשה שינוי מינורי שמטרתו להטמיע את השרטוט הנכון של התחנה המרכזית הישנה בתוכנית המתאר. התוכנית המאושרת בשומרון היא זאת שמראה את מסגרת הזכויות והשימושים.
מגורים והתחדשות עירונית	דרום העיר ויפו	נווה שאנן	לגבי הקו הירוק - האם ינתנו יותר זכויות בנייה לאורך ציר הקו הירוק? בהר ציון, בין הקונגרס לסלמה? האם בתא/5500 יש שינוי ברח"ק באזורים אלו?	יש באזור זה תוכנית שמקודמת. אין שינוי ברח"ק. קווי הרכבת הקלה הופיעו כבר בתא/5000 והתכנון העירוני הגיב להם כבר בתכנית הנוכחית.

<p>המתחם נמצא בתחום מסמך המדיניות לתחנה המרכזית החדשה. אזור המגורים במנשה בן ישראל יישאר ביעוד מגורים. ממזרח לו, באזור המרכזית מתוכנן פיתוח יותר משמעותי ובנייה מגדלית. מסמך המדיניות מאוד מורכב. לאחר שיאושר תקודם תכנית מפורטת (תב"ע) שתאפשר את הבנייה עצמה ורק אז ניתן יהיה להוציא היתרים. כל זה כפוף לשינויים בפעילות התחנה. זה פיתוח שייקח שנים.</p>	<p>לגבי מתחם הקונגרס (הקונגרס, מטלון ושיבת ציון, סמוך למרכזית ממערב) - מה מתוכנן שם לפי תוכנית המתאר וכמה זמן ייקח להוציא את התכנון לפועל?</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p>נווה שאנן</p>	<p><b>מגורים והתחדשות עירונית</b></p>
<p>סוגיה מוכרת שעוסקת ב-4 מגרשים שנמצאים ביעוד תעסוקה לפי תכנית בתוקף 1043א. ייעוד הקרקע הקיים אינו מאפשר הוצאת היתרים לשימושי מגורים.</p>	<p>בבניינים סביבנו נבנו בנייני מגורים חדשים, ואנחנו לא מצליחים לקבל היתר לבנייה למגורים.</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p>נווה שאנן</p>	<p><b>מגורים והתחדשות עירונית</b></p>
<p>אזור שחציו תעסוקה וחציו מגורים - מוטה תעסוקה עם היקפי בנייה מעט יותר נמוכים מאשר באזורי העצמת הבנייה. זוהי דופן מאוד חשובה של השכונה שחשוב שתפותח.</p>	<p>מה מגדירה התוכנית לששת המגרשים באזור שבין לבנדה לחורש, שגובל עם לוינסקי?</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p>נווה שאנן</p>	<p><b>מגורים והתחדשות עירונית</b></p>
<p>המתאר לא עושה שינוי דרמטי במרקם של נווה שאנן. אנחנו חושבים שזוהי מדיניות תכנונית נכונה שתאפשר התחדשות טובה ואחראית של המרחב. תוכנית המתאר מגדירה 8 קומות אבל עמדנו שלא נכון לחרוג מ-6.5 קומות. יש אלפי יח"ד חדשות שנכנסות לשכונה ויש צורך במתן מענה לצרכי ציבור. שיקולי התכנון אינם מתמצים בכדאיות הכלכלית לנקודת הזמן הנוכחית בלבד. אפשרות נוספת שקיימת תמיד היא לחדש לבד את הבניינים בהשקעה כלכלית של בעלי הדירות. למרות כל זאת, ניקח את הדברים כחומר למחשבה.</p>	<p>מהן זכויות הבנייה באזור המרקמי של השכונה? ומתי הזכויות נהפכו מ-8 קומות ל-6.5 קומות? ההגבלה הזאת גורמת לכך שלא תהיה כדאיות כלכלית עבור יזמים לחידוש השכונה, וכך יישארו איים של בניינים מוזנחים וישנים בין בניינים חדשים ומפוארים. התחדשות בשכונה תביא להקלה במצוקות התושבים ותסלק תופעות כמו זנות, סמים, עבריינות ודרות רחוב אל מחוץ לגבולותיה. אפשר להבין למה לא לתת קומות במקומות שבהם צריך להחזיק רכב, אבל האזור משורת בתחבורה ציבורית, ובעתיד מתוכננת תחבורה ציבורית מצוינת.</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p>נווה שאנן</p>	<p><b>מגורים והתחדשות עירונית</b></p>
<p>מדובר בתוכנית גדולה ומשמעותית, עם הרבה מורכבויות, שאושרה לפני כעשור. אושר חלק ועכשיו צריך להשלים חלק נוסף. התוכנית נמצאת בהכנה, וישנן סוגיות קנייניות וחברתיות משמעותיות.</p>	<p>לגבי המתחם שאמור להיבנות בין רחוב ראשון לציון, לוינסקי וצמח דוד - איפה זה עומד כיום?</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p>נווה שאנן</p>	<p><b>מגורים והתחדשות עירונית</b></p>
<p>בנווה שאנן נוצר מצב של חזיתות בינוי גדולות (ארוכות) שלא היו ביניהם עצים, ולא זרימת אוויר. איחוד חלקות הוא משהו שצריך להיות במידה. המדיניות היא עד 28 מטר. זאת כדי לתת דיור איכותי ושכונה ראויה.</p>	<p>בעין הקורא 1 - העירייה בעצמה השתמשה בקירות משותפים באזור, למה פתאום זה בעייתך?</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p>נווה שאנן</p>	<p><b>מגורים והתחדשות עירונית</b></p>
<p>תמ"א 38 צפויה להסתיים ב-2024. לפי החקיקה הלאומית שהחליפה אותה, כל רשות נדרשת לערוך תכנית כוללת להתחדשות עירונית בתחומה (נקראית "תכנית כוללת"). התכנית הכוללת תנחה את אם וכיצד ניתן לקדם התחדשות בניינית בתחום העיר (כלומר, התחדשות של בניין בודד ולא של מתחם). התכנית הכוללת של עיריית תל אביב-יפו נמצאת בימים אלה בשלבי עריכה מתקדמים ובכל מקרה תהיה תואמת לתכנית המתאר.</p>	<p>מהי התוכנית שתחליף את תמ"א 38?</p>	<p>כלל העיר</p>	<p>כלל העיר</p>	<p><b>מגורים והתחדשות עירונית</b></p>

<p>בשכונת נווה שאנן יש מגוון של שירותים חברתיים. זה אזור שמטופל בשוטף ע"י מערכת עירונית שלמה. מנהל קהילה מפעיל שלושה מרכזים בנווה שאנן, ונמצא בקשר עם גורמי עירייה שונים כגון רווחה. כיום ישנם אתגרים משמעותיים בשכונה, וגורמים עירוניים שונים משקיעים בה משאבים רבים, ויש עוד דרך. אנו מאמינים ששינוי ופיתוח פיזי יחד עם עבודה קהילתית בשכונה יביאו לשינויים ארוכי טווח.</p>	<p>חוץ מהגורם התכנוני יש עוד ישות או גוף בעירייה שמתייחס למרקם החברתי?</p>	<p>נווה שאנן</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p>שטחים ציבוריים</p>
<p>כן. הוא לשימור ובבעלות עירונית.</p>	<p>האם מגדל המים מיועד לשימור?</p>	<p>נווה שאנן</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p>שטחים ציבוריים</p>
<p>האירוע של התחנה המרכזית מוכר וידוע ומושקעות בו תשומות אדירות של עבודה עירונית. מדובר באירוע קנייני מורכב מאוד הכולל היבטים משפטיים ואחרים. במסגרת תוכנית המתאר מנסח החזון התכנוני הרצוי. תיבחן האפשרות לקיים דיון עומק ציבורי מקיף ורחב על עניין התחנה המרכזית.</p>	<p>איך רישוי עסקים מאפשר מה שקורה בתוך הבניין של התחנה המרכזית? האם עיריית תל אביב-יפו הייתה מאפשרת לעזריאלי או לדיזינגוף סנטר משהו דומה? זה נכון שהשכונה תהנה מהרכבות, אבל הייתי מצפה שיהיה יותר אקטיביזם פעיל לטיפול ברעות החולות של התחנה המרכזית כבר כיום.</p>	<p>נווה שאנן</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p>תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים</p>
<p>הפוטנציאל כבר קיים בתוכנית המתאר המאושרת. באזור המרקמי, לב השכונה, ניתן כבר היום לקדם תהליכים להוצאת היתרים. אזור הקונגרס קצת שונה, משום שזהו אזור שנמצא בסמיכות לתחנה המרכזית החדשה. בעירייה עורכים מסמך מדיניות לאזור, לאחריו תקודם תב"ע. התהליך ייקח כ-10 שנים. יש המון יזמים שפועלים באזור הזה, אבל חשוב להבין שזה לא יקרה מחר בבוקר. נעשה כל שביכולתנו כדי שהאזור הזה יתקדם בהקדם האפשרי.</p>	<p>בעוד כמה שנים נדע מהו הפוטנציאל התכנוני של השכונה?</p>	<p>נווה שאנן</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p>כללי</p>
<p>תכנית המתאר היא תכנית כוללת שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים. היא צובעת שכונות ואזורים בקווי מכחול גסים. תפקיד מסמכי המדיניות הוא לדייק את התפיסה התכנונית לכל מרחב בעיר. תכנית המתאר קבעה שלמתחם הקונגרס יוכן מסמך מדיניות ורק לאחר מכן תקודם תכנית מפורטת שמכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. מרחב הקונגרס הינו מרחב תכנון מורכב ומופר הכולל בין היתר את מבנה התחנה המרכזית ואת פעילות האוטובוסים אשר מוסיפים מורכבות ומייצרים אי וזדות תכנונית. על מנת לייצר מסמך תכנוני איכותי וערכי שיאפשר את פיתוח האזור בצורה שקולה נדרשת עבודת מחקר מעמיקה אשר נמשכת זמן ממושך. אנו סוברים שמסמך המדיניות יהווה תשתית איתנה לקידום תכנון מפורט (תב"ע) באזור.</p>	<p>צפי תכנוני נווה שאנן מרחב הקונגרס</p>	<p>נווה שאנן</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p>כללי</p>
<p><b>מפגש שיח שעסק בבלורנטין</b></p>				
<p>על מנת לאפשר למגוון אוכלוסיות לגור בעיר, הוטמעה בתכנית המתאר מדיניות הדיור העירונית שאושרה ב-8/2023 בוועדה המקומית (ראו קישור לדף מדיניות הדיור באתר העירוני - <a href="https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Development/Pages/Housing/Policy.aspx">https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Development/Pages/Housing/Policy.aspx</a>). מדיניות הדיור קובעת שבכל תכנית מפורטת חדשה על קרקע פרטית שכוללת מגורים, 15% מיחידות הדיור יוקצו לדיור בהישג יד (בדרום ובמזרח 10%). נציין כי</p>	<p>מהי מדיניות העירייה לגבי דיור בהישג יד?</p>	<p>-</p>	<p>כלל העיר</p>	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p>

היצע הדיור בהישג יד עתיד לגדול כבר בשנים הקרובות מתוך תוכניות קיימות. עוד נציין כי העירייה פועלת להגדלת מספר יחידות הדיור בהישג יד ולהארכת זמני ההשכרה, בין היתר באמצעות קידום מדיניות ויזמות חקיקה מול גורמי המדינה.				
רוב הבניינים לשימור כיום בתל אביב-יפו הם מתוקף תכנית השימור העירונית. גם בתוכניות חדשות הכוללות בניינים לשימור שיש בהם תוספת של מגורים, יבחן נושא הדיור בר השגה, זאת מכיוון שהמדיניות חלה על כל תכנית חדשה שכוללת מגורים.	נאמר כי כל תכנית חדשה מחויבת לאחוז יחידות דיור בהישג יד. מה לגבי בניינים לשימור בדרום העיר? האם גם בבניינים שיעברו שיפוץ ושימור יהיה אחוז המוקדש למגורים?	-	כלל העיר	מגורים והתחדשות עירונית
הנושא נכלל בהיבטים רבים יותר של חברה וקהילה ופחות במסגרת תכנית מתאר בתחום התכנון והבנייה. הצוות הסכים עם הטענה ויפנה את האמירה החשובה לאגף חינוך ורווחה ולגורמים העירוניים הרלבנטיים.	בדרום העיר יש אוכלוסייה גדולה של תל-אביבים אפריקאיים, הנמצאים בישראל עשרות שנים ויכולים לתרום רבות לחברה ולכלכלה. איזה מענה נותנת העירייה לשילובם ולצרכיהם?	-	דרום העיר ויפו	מגורים והתחדשות עירונית
מסגרת שטחי הבנייה בתכנית המתאר משקללת מגוון שיקולים ואינה מבוססת רק על היתכנות כלכלית. יחד עם זאת, הוצע לקיים ישיבה בין ועד התושבים שהעלה את הנושא לצוות התכנון במינהל הנדסה.	בתא/5500, האזור בין סלמה לקיבוץ גלויות הוגדר כאזור להתחדשות עירונית, אך אין מספיק כדאיות כלכלית ליישם זאת. איך העירייה יכולה לסייע בתהליכי ההתחדשות?	-	דרום העיר ויפו	מגורים והתחדשות עירונית
על רקע התכניות לפיתוח צפון מערב העיר, אנו מעריכים שעד 2035 (שנת הצפי של התכנית) כ-15%-10 מתוספת המגורים בעיר להתממש בקרקע פנויה בצפון מערב העיר וכ-85-90% בהתחדשות עירונית.	איזה אחוז מתוספת המגורים בשנים הקרובות צפוי להשתמש בקרקע פנויה, ואיזה צפוי להתווסף כהתחדשות עירונית במתחמי מגורים קיימים?	-	כלל העיר	מגורים והתחדשות עירונית
ניתן לראות באתר העירוני של העדכון <a href="#">את מפת השינויים</a> . כפי שניתן לראות (מפורט בחלק של דרום ויפו), אין שינויים מהותיים בפלורנטין בהקשר של אחוזי בנייה.	האם קיים שינוי באחוזי הבנייה בפלורנטין?	-	דרום העיר ויפו	מגורים והתחדשות עירונית
היטל השבחה מחושב ונגבה בהתאם לחוק. תכנית המתאר אינה עוסקת בהיטלי השבחה.	האם יש התייחסות בעדכון להיטלי השבחה?	-	כלל העיר	מגורים והתחדשות עירונית
הנושא מעסיק את צוותי העירייה ונמצא ברמת האכיפה והפיקוח. מהלך תכנוני של שביל אופניים מיועד להפחית את הסכנה של תאונות בין קורקינטים להולכי רגל.	מה נעשה בנושא הקורקינטים והאופנועים שמסכנים את הולכי הרגל בפלורנטין?	-	דרום העיר ויפו	תחבורה וניידות
הצוות רואה צורך וערך בשימור האיזון בין שימושי המגורים והמסחר. הליכיות מקדמת בריאות וקיימות, אך סגירה <u>הרמטית של אזור להולכי רגל בלבד עלולה לפגוע בחנויות ואזורי מסחר</u> . ישנה הצעה הכוללת 'טבעת ירוקה'- ציר הליכה המחבר בין שכונות הדרום, ו'טבעת אדומה'- המאפשרת התניידות ברכב פרטי, העברת סחורות, פריקה וטעינה. בנוסף, עקרון היפוך הפירמידה נותן העדפה במסגרת תא/5500 להולכי רגל בכלל העיר, כך שבכל האזורים בהם מקודמות תכניות הן יאפשרו הליכיות נוחה יותר מהמצב הקיים.	הצעה לפיילוט ארצי של אזור נטול מכוניות בין רחוב אילת וסלמה.	-	דרום העיר ויפו	תחבורה וניידות
חניון רידינג כלול בפיילוט חניתא, המעודד שימוש בו כחניה ארוכת טווח, עם קישוריות מיטבית באמצעי תחבורה ציבורית, שיתופית ותשתיות אופניים. העירייה תקדם ב-	היכן מתוכננים חניונים לחניה ארוכת טווח במרכז העיר?	-	מרכז העיר	תחבורה וניידות

2024 תכנית עירונית לחניונים ציבוריים, ובכלל זה חניה ארוכת טווח.				
העקרון המנחה הוא פרמידת סדרי העדיפויות והעמדת הולך הרגל בראש. זכות הדרך נתונה בדרך כלל ולא תתרחב. הצוות מתכנן להפוך את פלורנטין לשכונה מופחתת רכב: מדרחוב, שטחים ירוקים, וכו'. הפיכת רחוב פלורנטין לרחוב מוטה הליכה, אשר חלקו יהיה סגור למכוניות, וחלקו (מזרחית להרצל) פתוח לרכבים.	מהי מדיניות העירייה בנושא תחבורה? (פלורנטין)	-	כלל העיר	<b>תחבורה וניידות</b>
האסטרטגיה העירונית אינה קוראת לביטול מוחלט של השימוש ברכב הפרטי אלא ליצירת נקודת איזון שונה מזו הקיימת היום המשקפת עדיפות לשימוש ברכב פרטי. יחד עם זאת, ככל שהמדיניות העירונית תצליח לפתח את מערך התנועות המקיימות ולהעביר כמה שיותר אנשים לתחבורה מקיימת, כך יהיה קל יותר למי שחייב להתנייד ברכב פרטי.	בעוד המגמה לעידוד תחב"צ והורדת השימוש ברכב פרטי היא נכונה, מה לגבי אוכלוסיות שזקוקות לרכב פרטי כמו מבוגרים ובעלי מוגבלויות?	-	כלל העיר	<b>תחבורה וניידות</b>
ישנו תכנון למערכת צירים ירוקים (רשת של רחובות המתעדפים הולכי רגל מבחינת הצללה, מדרכות ועוד), שתחבר את פלורנטין לשכונות אחרות בדגש על הליכתיות. שדרות ירושלים והר ציון מוגדרים כצירים ירוקים. בנוסף, מתנהלת חשיבה מחודשת על דרך בן צבי, קיבוץ גלויות וסלמה. הביצוע יתנהל באופן שלבי ועוד אין צפי לתחילת העבודות על צירים אלו.	האם יש חשיבה תכנונית על חיבור ונגישות בין פלורנטין לשכונות שכנות?	-	דרום העיר ויפו	<b>תחבורה וניידות</b>
ניתן למצוא את כל המידע בתכנית העירונית של היערכות לשינויי אקלים (באתר העירוני), שהוטמעה בחלקה בתכנית המתאר. בתא/5500 התווסף סעיף של תכנון בר קיימה המחייב כל תכנית מפורטת לתת מענה להיבטים סביבתיים. בנוסף, הוטמעו בתכנית נושאים כמו טיפול במי נגר, תשתית עירונית ירוקה הכוללת חיבוריות בין שטחים ירוקים ברחבי העיר, שימוש חוזר במבנים, תשתית לתחבורה חשמלית והשמשות חללים בת הקרקע למיקום מרכזי אנרגיה ומים. כמו כן, נוספו תמריצים כלכליים המועדדים תכנון בר קיימה.	איך העירייה מתכוננת לשינויי משבר האקלים?	-	כלל העיר	<b>סביבה, תשתיות והיערכות לשינויי אקלים</b>
הצוות דוגל בשמירה על שטחים ירוקים וצמחיה. כל תכנית מפורטת מחוייבת בנספח עצים, הממליץ על שימור עצים לפי מידת ערכיות. נציין כי עדכון תכנית המתאר מציע מגוון כלים בנושא על ידי הטמעה של מסמך המדיניות לתכנון בר קיימה שאושר במאי 2023. מסמך המדיניות ( <a href="http://gis02/taaba_raster/9144_MD.pdf">http://gis02/taaba_raster/9144_MD.pdf</a> ) מפרט הנחיות לתכניות מפורטות, לתכניות עיצוב ולהיתרי בנייה, בין היתר, בהתייחס לנשואים הקשורים לעצים וצל (שמירה על עצים קיימים, הנחיות לנטיעת עצים חדשים, הנחיות לבתי גידול, גגות ירוקים ועוד). בנוסף, במסגרת תכנית 'יער עירוני' הציבה לעצמה העירייה כיעד לנטוע 100,000 עצים חדשים בעיר בעשור הקרוב. פרטים על התכנית ניתן למצוא בקישור הבא: <a href="https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Environment/Pages/Trees.aspx">https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Environment/Pages/Trees.aspx</a>	באזור מנשיה מתוכנן בית מלון של 45 קומות, על חשבון צמחיה ועצים. האם מתכוונים להרוס את השטח הירוק עבור בניית המלון?	-	מרכז העיר	<b>סביבה, תשתיות והיערכות לשינויי אקלים</b>
ככל שיקודמו תכניות מפורטות באזורי המלאכה המוסיפות שטחי בנייה חדשים, הן נדרשות בתוספת שטחי ציבור. שטחים פתוחים ושטחים המיועדים למבני ציבור.	מה הכוונה בהוספת שטחים פתוחים באזורי המלאכה בדרום העיר?	-	דרום העיר ויפו	<b>שטחים ציבוריים</b>

גיונות כלבים אינן מקבלות התייחסות בתכנית המתאר. פניות בנושא בקשה לגינת כלבים או איתור שטח מתאים יש להפנות דרך האתר העירוני - פניות הציבור.	האם יש פתרון למחסור בגינות כלבים בפלורנטין?	-	דרום העיר ויפו	שטחים ציבוריים
התכנית המדוברת אינה תכנית מפורטת (תב"ע), אלא תכנית לביצוע. הצוות מגבה לחלוטין את תפיסת הרצף ההליכתי שנותן מענה לצרכי הציבור. נעשה תהליך שיתוף ציבור מעמיק. לאורו ולאור העובדה כי המרחב הציבורי בפלורנטין עובר תמורות משמעותיות במספר פרויקטי תשתית המשפיעים על איכות החיים של תושבי השכונה, הוחלט להשהות את ההחלטה בדבר ביצוע רחוב פלורנטין.	מדוע נעצרה התכנית בפלורנטין שיועדה להפוך את השכונה לאזור מוטה הולכי רגל?	פלורנטין	דרום העיר ויפו	שטחים ציבוריים
תחנת הדלק הופקעה כחלק מהלך תכנוני לטובת שטחים פתוחים. בפלורנטין קיים חוסר בשטחי ציבור ושטחים פתוחים, ולכן הצוות קידם את התכנית לפני 6 שנים. בגלל תחנת הדלק וחשש לזיהום הקרקע, נערכות בדיקות לאורך זמן שמעכבות את התכנית כדי לוודא שהשטח כשיר להפוך לגינה קהילתית. להערכת הצוות התהליך יסתיים בשנתיים הקרובות.	מהם לוחות הזמנים לתכנית הגינה הציבורית שתיבנה במקום תחנת הדלק בפלורנטין?	-	דרום העיר ויפו	שטחים ציבוריים
פלורנטין היא שכונה מעורבת שימושים, ויש איזון עדין שצריך להישמר בין שימור המלאכות, עסקי הלילה ואופי השכונה, לבין המטרדיות שנגרמת לתושבים המתגוררים בסמוך לעסקים אלו. עמדת העירייה היא שיש לעשות מאמץ לאפשר את קיומם של המסחר והמלאכות בשכונה. על מנת לאפשר שכנות נוחה יותר בין העסקים למגורים, עדכון המתאר קובע שבמסגרת פיתוח עתידי ניתן לקבוע אמצעים למיתון מטרדים פוטנציאליים כמו רעש, ריח, רעידות וכד'. בנוסף נציין כי עסקים נדרשים לעמוד בדרישות של רישוי עסקים ושל הרשות העירונית לאיכות הסביבה.	איך העירייה מתמודדת עם מטרדיות שנגרמת כתוצאה מעירוב השימושים המתוכנן להתעצם בדרום העיר?	-	דרום העיר ויפו	תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים
חלק מהסיבות הינן הסטוריות, בעת תכנונה של העיר הלבנה ההיסטורית של תל אביב הוחלט להקים את שטחי המסחר מחוץ לאזור המגורים. כך הוקמו שכונות המסחר: "המרכז המסחרי", "פלורנטין" ואזורי המלאכה לאורך ציר שלבים-אליפלט.	למה יש ריכוז גבוה של אזורים המיועדים לעירוב שימושים דווקא בדרום העיר?	-	דרום העיר ויפו	תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים
חזון הצוות הוא שהעיר תל אביב יפו תאפשר קיומם של מגוון סוגי תעסוקה, מלאכה ופעילויות יום ולילה. ערוב שימושים הוא אחד המפתחות ליצירת עירוניות אטרקטיבית ועיר בעלת חוסן. ערוב שימושים בהתייחס למקומות ספציפיים בעיר הוא גם המפתח לשמירת אופיים גם במסגרת תהליכי התחדשות.	מהו חזון הצוות בנושא המלאכות ועירוב השימושים בדרום העיר?	-	דרום העיר ויפו	תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים
לא. תכנית המתאר משקפת תכנון ארוך טווח, אך ניתן יהיה לאשר תכניות מפורטות מכוחה מרגע היכנסה לתוקף.	תכנית המתאר מסתכלת על 2035, האם זה אומר שרק בשנה זו יהיה ניתן להגיש תכניות מתוקפה?	-	כלל העיר	כללי
התכניות המפורטות החלות בפלורנטין הן מתוקף תכניות מנדטוריות משנות ה-40. תכנית המתאר העירונית שאושרה ב-2016 תקפה כיום ותמשיך להיות תקפה עד לאישורה של תא/5500 ומכוחה ניתן לקדם תכניות מפורטות חדשות. העדכון, באזור זה, כולל דיוקים נקודתיים, שלא משנים באופן משמעותי את עקרונות תא/5000.	איזו תכנית תקפה כרגע בפלורנטין, בהינתן שתא/5500 תאושר רק בסוף שנה הבאה?	-	כלל העיר	כללי
מספר מבנים צמודים התחומים ברשת רחובות. נהוג לקרוא לכך גם 'בלוק'.	מה אומר המונח מבנן?	-	כלל העיר	כללי

מפגש שיח שעסק בשפירא, קריית שלום ונווה עופר

<p>על מנת לאפשר למגוון אוכלוסיות לגור בעיר, הוטמעה בתכנית המתאר מדיניות הדיור העירונית שאושרה ב-8/2023 בוועדה המקומית (ראו קישור לדף מדיניות הדיור באתר העירוני <a href="https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Development/Pages/Housing.Policy.aspx">https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Development/Pages/Housing.Policy.aspx</a>). מדיניות הדיור קובעת שבכל תכנית מפורטת חדשה על קרקע פרטית שכוללת מגורים, 15% מיחידות הדיור יוקצו לדיור בהישג יד (בדרום ובמזרח 10%). נציין כי היצע הדיור בהישג יד עתיד לגדול כבר בשנים הקרובות מתוך תוכניות קיימות. עוד נציין כי העירייה פועלת להגדלת מספר יחידות הדיור בהישג יד ולהארכת זמני ההשכרה, בין היתר באמצעות קידום מדיניות ויוזמות חקיקה מול גורמי המדינה.</p>	<p>מה מציעה התוכנית ביחס לדיור בהישג יד?</p>	<p>-</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p>
<p>שכונת שפירא היא שכונה טובה בה רוצים לאפשר התחדשות עירונית באופן מאוזן ומותאם לפי מדיניות עירונית שמגדירה ומפרטת נפחים מרביים לפיתוח עתידי מכח המתאר. עליה לגובה תתאפשר רק נקודתית וכדי לאפשר תועלות ציבוריות משמעותיות. העבודה התכנונית בשכונה נעשית ברגישות ומתוך כבוד רב לאיכויות הרבות של שבהם מתאפיינת השכונה.</p>	<p>מה עתיד פיתוח לב שפירא?</p>	<p>שפירא</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p>
<p>טיפוס הבינוי של "הרביעיות" הוא ייחודי, איכותי ומבוקש מאוד. לא כל מקום צריך להתחדש באופן של הריסה ובנייה מחדש. יש מגוון כלים נוספים. חשוב לשמור על האיכות של מרקם ייחודי זה המציע גם מגוון חשוב בשכונה.</p>	<p>אין מספיק זכויות המאפשרות פינוי בינוי של הרבעיות בשפירא. צריך להוסיף זכויות.</p>	<p>שפירא</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p>
<p>השכונה אינה מסומנת להתחדשות בנספח אך מקבלת תמריצים להתחדשות עירונית במסגרת הוראות התכנית.</p>	<p>מדוע השכונה לא מסומנת כמיועדת להתחדשות?</p>	<p>שפירא</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p>
<p>ישנן 7 תוכניות מפורטות המקודמות בדפנות השכונה. הצפי לביצוע הוא 5-7 שנים.</p>	<p>מדוע אין תוכניות בשכונת שפירא. מהו עתידה?</p>	<p>שפירא</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p>
<p>אלו חלקות 'מושע'. תכנית הפרצלציה עברה סבב התנגדויות שלישי. ייתכן ויוגשו עררים ולפיכך קשה להעריך בשלב זה מועד לאישורה.</p>	<p>מתי אמורה להסתיים הפרצלציה של חלקות 4 ו-6 בשכונת שפירא?</p>	<p>שפירא</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p>
<p>למבנים המדוברים יש מעליות ומיגון ובעת הזו אין לעירייה כוונה לקדם התחדשות שלהם במסגרת תהליך פינוי - בינוי, תחזוקת המבנים נמצאת באחריות הדיירים. תהליכי התחדשות נעשים תוך כוונה למזער דחיקה של תושבים מהשכונות לדוגמה בתהליך סדור עם התושבים של שדרוג מבנים קיימים.</p>	<p>יש קבוצת מבנים של 8 קומות שקרובים מאוד לרח' היינריך היינה ולתחנת רכבת קלה ולא מאפשרים להם התחדשות כמו במתחם הצמוד. אלו בתים בתחזוקה לקויה וחלקם מסוככים.</p>	<p>נווה עופר</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p>
<p>לאחרונה הוקמה מחלקה עירונית להתחדשות עירונית. יש עובד סוציאלי קהילתי שבמסגרת תפקידו מסייע לתושבים בתהליכי התחדשות עירונית. באופן כללי, מומלץ לפני חתימה כלשהי להתייעץ ולהבין את התהליך מהגורמים העירוניים. בנוסף חברת עזרה וביצרון פועלת ומקדמת לסייע ולקדם תהליכי התחדשות עירונית.</p>	<p>איך העירייה עוזרת לתושבים בתהליכי התחדשות?</p>	<p>-</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p>
<p>תכנית המתאר כוללת 3 תמריצים מרכזיים: אפשרות לתוספת שטחי בנייה (תוספת 1 רח"ק מעבר למסגרת הרגילה), אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה (עלייה נקודתית בגובה המירבי המותר), ואפשרות לחישוב רח"ק</p>	<p>אלו תמריצים נותנת המתאר להתחדשות?</p>	<p>-</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p>

באופן ממוצע בתחום התכנית - כלי שמרחיב את גמישות התכנון.				
לא בהכרח. ניתן לייזם תכניות גם באזורים שלא סומנו כאזורי התחדשות עירונית וזאת על פי ההוראות הקבועות לאזור הרלבנטי.	האם תוכל להיות התחדשות רק באזורים המסומנים לכך?	-	דרום העיר ויפו	מגורים והתחדשות עירונית
סדרי העדיפויות לפיתוח נקבעים תכלול של הגורמים הפועלים במרחב – מדינה, עירייה, תושבים, יזמים ועוד ובהתאם לסוג הפיתוח המדובר. לדוגמה: פיתוח קווי הרכבת הקלה וסדר הפעולות למימוש הפרוייקט נעשה בעיקר בידי המדינה, לעומת זאת פיתוח רחובות בעיר או מבני ציבור נעשה בידי העירייה ובהתאם לצרכים כפי שנבחנו כל העת. תכנית המתאר אינה קובעת סדרי עדיפויות לפיתוח, אבל בהחלט משקפת סדרי עדיפויות של הנושאים השונים בתחום התכנון העירוני (אזורי עדיפות להתחדשות עירונית לדוגמה).	מי קובע את סדר העדיפויות בפיתוח?	-	כלל העיר	מגורים והתחדשות עירונית
לא. הרח"ק הממוצע ניתן ליישום בתחום תכנית מסוימת בלבד. במסגרת התכנית נעשה איזון בין הגורמים בשטח התכנית.	אם יש רח"ק ממוצע – המשמעות היא שכל הקודם זוכה?	-	דרום העיר ויפו	מגורים והתחדשות עירונית
בנספח העיצוב העירוני קובעת תכנית המתאר את מספר הקומות המירבי/מקסימלי המותר בכל אזור בעיר.	איך יודעים מהו גובה הבינוי המותר?	-	דרום העיר ויפו	מגורים והתחדשות עירונית
המכתב ככל הנראה לא התקבל, הוצע לשלוח שוב. בפני התושבים עומדת האפשרות להגיש התנגדות עצמאית לוועדה המחוזית בבוא העת.	תושבים מבקשים לשנות תכנון לגבי מתחם בקיבוץ גלויות-87. הוגש מכתב למהנדס העיר. האם העירייה מוכנה להגיש זאת כהתנגדות מהנדס העיר?	-	דרום העיר ויפו	מגורים והתחדשות עירונית
עיקר העדכונים הם טכניים. לדוגמה: שיכון הרכבת סומן במתאר כצמודי קרקע ונעשה כעת תיקון טכני. תיקונים דומים נערכו בעקבות פניות והפניית תשומת לב מתושבי השכונה.	אלו עדכונים יש בשכונה בתא 5500 (שכונת שפירא)	שפירא	דרום העיר ויפו	מגורים והתחדשות עירונית
אין הבדל עקרוני. התפיסה התכנונית דומה – העצמת הבנייה בדפנות השכונות ושמירה על האיכות הקיימת ב"רביעיות".	מה ההבדל בין ה"רביעיות" של שפירא לאלו של קריית שלום?	שפירא	דרום העיר ויפו	מגורים והתחדשות עירונית
עד 3 קומות. יודגש כי תכנית המתאר מנחה למקרה של קידום תכניות חדשות ולא ניתן מכוחה להוציא היתרי בנייה.	כמה ניתן לבנות עוד לגובה ב"רביעיות" בשכונת שפירא?	שפירא	דרום העיר ויפו	מגורים והתחדשות עירונית
במקום מקודמת תוכנית של רשות מקרקעי ישראל. צפויים להיות מגורים ועירוב שימושי תעסוקה.	מה עתיד תחנת הדלק פז ברחוב בן צבי - הרצל	שפירא	דרום העיר ויפו	מגורים והתחדשות עירונית
כל דופן הרחוב עתידה להתחדש. יש מורכבות רבה ברחוב וצורך למצוא פתרונות תחבורתיים רבים.	מה קורה בציר מסלנט?	שפירא	דרום העיר ויפו	מגורים והתחדשות עירונית
הנושא מוכר. מוצע לקיים פגישה נפרדת. זהו מבנן מיוחד מאוד הדורש פתרונות יצירתיים. אפשר בחלט לקדם בו התחדשות עירונית עם כולם יגיעו בתאום ציפיות ובדיאלוג.	ברחוב מסלנט 30 יש קושי לקדם פיניו בינוי ויש הוראות סותרות.	שפירא	דרום העיר ויפו	מגורים והתחדשות עירונית
האזור עתיד להתפתח משמעותית. בשלב זה אין תוכנית לפינוי בית המעצר. ככל הנראה יעבור מקום בעתיד.	מה צפוי לגבי בית המעצר באבו כביר?	-	דרום העיר ויפו	מגורים והתחדשות עירונית
במגרש עתיד לקום מגדל עם מבנים נמוכים, כ-330 יח"ד. התחלת בנייה צפויה בעוד כשנתיים. התקיים מפגש הסברה בנושא.	מה יקרה במגרש הכדורגל בישראל גורי	-	דרום העיר ויפו	מגורים והתחדשות עירונית

<p>יש לשכונת שפירא תוכנית מדיניות והבנה של הצרכים. חניות יתווספו בפרייקטים חדשים על פי תקן החנייה, יודגש כי תקן החניה אינו נקבע במסגרת תכנית המתאר, אלא במסגרת מדיניות עירונית נפרדת. ובכל זאת, המדיניות העירונית של "היפוך הפרמידה" קובעת שהולך הרגל מוצב בראש סדר העדיפויות ולאחר מכן משתמשי התחבורה הציבורית ורכבי האופניים, ובתחתית הפרמידה הרכב הפרטי. שינוי מדיניות זה נוצר מהכרח של פער הולך וגדל בין תוספת שימושים בעיר למול חוסר היכולת להוסיף (בהתאמה) תשתיות לרכב פרטי. הוכח מעל לכל ספק שהמשוואה בעניין זה היא ברורה: עוד נוחות לרכב פרטי = עוד רכבים פרטיים = החמרה ביכולת לנוע במרחב ופגיעה במי שבוחר באמצעי תחבורה מקיימים (הליכה ברגל, תחבורה ציבורית ורכיבה על אופניים). לכן, העירייה נערכת לשינויים בדפוס ההתנהגות והעדפות הנסיעה לכיוון של אמצעי תחבורה מקיימים ופועלת לשפר ככל הניתן את הנגישות והקישוריות לאמצעים אלו. בנוסף, כניסות ויציאות לחניות של מבני מגורים ברחובות מסחריים יוצרות פגיעה במסחר לאורך הרחוב. ברחובות הראשיים יש רצון לשמור על איכות ורציפות המסחר המלווה את הרחוב. הודגש כי תוכניות המוסיפות מגורים (ושימושים נוספים) מוסיפות גם חניות, אך זאת בתקן מופחת. לא לכל דירה יהיה פתרון חנייה, בעיקר ברחובות הראשיים העתידיים להיות משורתיים טוב יותר על ידי תחבורה ציבורית.</p>	<p>שכונת שפירא מתחדשת ויש תוספות של משפחות שרק מעצימה מאוד את בעיית החנייה.</p>	<p>שפירא</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p><b>תחבורה וניידות</b></p>
<p>פרייקט המטרו הוא פרויקט לאומי המתוכנן ומבוצע באחריות גורמים לאומיים והחברות המבצעות. במידה וקיים חשש לזק שנגרם מהעבודות ניתן לפנות כמובן גם לגורמי פיקוח עירוניים.</p>	<p>המטרו צפוי לעבור מתחת לאדמה - איך מבטיחים שלא יהיה נזק למבנים?</p>	<p>-</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p><b>תחבורה וניידות</b></p>
<p>עדכון תכנית המתאר מציע מגוון כלים בנושא על ידי הטמעה של מסמך המדיניות לתכנון בר קיימה שאושר במאי 2023. מסמך המדיניות (<a href="http://gis02/taaba_raster/9144_MD.pdf">http://gis02/taaba_raster/9144_MD.pdf</a>) מפרט הנחיות לתכניות מפורטות, לתכניות עיצוב ולהיתרי בנייה, בין היתר, בהתייחס לנשואים הקשורים לעצים וצל (שמירה על עצים קיימים, הנחיות לנטיעת עצים חדשים, הנחיות לבתי גידול, גגות ירוקים ועוד). בנוסף, במסגרת תכנית 'יער עירוני' הציבה לעצמה העירייה כיעד לנטוע 100,000 עצים חדשים בעיר בעשור הקרוב. פרטים על התכנית ניתן למצוא בקישור הבא: <a href="https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Environment/Pages/Trees.aspx">https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Environment/Pages/Trees.aspx</a></p>	<p>כיצד התוכנית נערכת לתוספת עצים וצל?</p>	<p>-</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p><b>סביבה, תשתיות והיערכות לשינויי אקלים</b></p>
<p>מאזן מבני הציבור בשכונה יידוע. אין כרגע איתור וכוונה להקמת בית ספר תיכון בשכונה.</p>	<p>יש הרבה משפחות חדשות בשכונה ונדרש תיכון</p>	<p>שפירא</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p><b>שטחים ציבוריים</b></p>
<p>מע"ר בן צבי מיועד לשמש כמרכז התעסוקה הראשי בחלק הדרומי ביותר של העיר, בנקודת הממשק עם חולון. במרחב עתיד גם לקום מרכז תחבורה משולב ('מתח"מ'). מרכז תחבורה משולב הוא מוקד תחבורתי שמטרתו לספק את הקישוריות הטובה ביותר בין אמצעי התחבורה הציבורית השונים ולאפשר שילוב ומעבר נח ויעיל בין מערכות תחבורה שונות. מרכז תחבורה שכזה לרוב כולל גם מסוף</p>	<p>מה עתיד לקום במע"ר בן צבי?</p>	<p>מע"ר בן צבי</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p><b>תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים</b></p>

<p>אוטובוסים יחד עם בינוי מעורב שימושים ומהווה מוקד ציבורי בפני עצמו. התוכנית למרחב התחבורה המשולב נערכת בהובלת משרד התחבורה ונת"ע ונמצאת בהכנה בימים אלו.</p>				
<p>הכוונה היא שתכניות חדשות מכוח המתאר יאפשרו לשימושים כגון מוסכים, נגריות, חיי לילה וכד' להישאר באזור, לצד קביעת הוראות שנועדו למתן מטרדי רעש, ריח, רעידות וכד' בבינוי החדש.</p>	<p>האם אזור המוסכים באזור רחוב גולומב יישאר</p>	-	<p>דרום העיר יפו</p>	<p><b>תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים</b></p>
<p>תמ"א 70 (תוכנית למרחב המטרו) היא תוכנית ארצית הקובעת בין היתר הוראות ברדיוסים ובתיחומים סביב התחנות. העירייה פועלת להגיע להבנות עם עורכי תמ"א 70 שלפיהן עמידת תוכנית המתאר המעודכנת (תא/5500) ביעדי הפיתוח של התמ"א תיבחן כמכלול ולא ברמת התחנה הבודדת או התכנית הבודדת. הכרה כזו תאפשר לעיר לשמור על עצמאותה התכנונית בתוך מגבלות התמ"א ולקדם תכניות בהתאם לתכנית המתאר העירונית.</p>	<p>תמ"א 70 מסמנת מעגלי רדיוסים עם זכויות שונות. מה המדיניות העירונית בעניין?</p>	-	<p>דרום העיר יפו</p>	<p><b>הרחבת עצמאות הועדה המקומית ופישוט התכנית</b></p>
<p>הוועדה המקומית לתכנון ובנייה היא ועדה שמורכבת מנבחרי הציבור של העיר, אשר דנה ובסמכותה לאשר את התכניות לבניה ולפיתוח בעיר. פרוט על חברי הועדה נמצא באתר העירוני.</p>	<p>מי חבר בוועדה המקומית?</p>	-	<p>כלל העיר</p>	<p><b>כללי</b></p>
<p>המושג "התנגדות" הוא המושג הפורמלי. אפשר להגיש במסגרת הליך ההתנגדויות התייחסויות שונות למתאר. וכמובן ניתן להגיש התייחסות לפני כן לגורמי העירייה בעמוד העירוני ובפנייה ליחידה לתכנון אסטרטגי בעיריית תל אביב יפו.</p>	<p>האם אפשר להגיש התייחסות לתוכנית ללא התנגדות?</p>	-	<p>כלל העיר</p>	<p><b>כללי</b></p>

## יפו התקיים במרכז הערבי- יהודי, בתאריך ה-26.6.23

נושא רחב	אזור בו עוסקת ההתייחסות	תת-אזור	תמצית הדברים	תמצית המענה
<b>מפגש שיח בנושא יפו ההסטורית</b>				
מגורים והתחדשות עירונית	כלל העיר	-	מה זה דב"י	דב"י (דיור בהישג יד) הוא מנגנון של דיור להשכרה ארוכת טווח, בבעלות אחודה ובמחיר מופחת ממחיר השוק. כל תוכנית חדשה למגורים נדרשת לתת אחוז מסוים של דב"י מתוך סך יחידות הדיור.
מגורים והתחדשות עירונית	דרום העיר ויפו	יפו	איך המתאר מונעת דחיקה של אוכלוסיות ובעיקר של ערביי יפו. צריך לתת יותר זכויות כך שלערבים יהיו פתרונות דיור.	תוכנית המתאר מתייחסת לדחיקת אוכלוסייה בכלים מוגבלים יחסית. בקרקעות פרטיות הקריטריונים לזכאות לדיור בהישג יד נקבעו על ידי המדינה ולעירייה אין יכולת להתערב בכך. בקרקע עירונית יכולה העירייה לקבוע קריטריונים לזכאות לדב"י ולכן יש יותר אפשרות לפעול במישור הזה. צוותי התכנון ערים מאוד לפוטנציאל הדחיקה של ערבים ביפו ופועלים בכלים העומדים לרשותם. בנוסף מקודמות תוכניות שימור ושימור בלתי מוחשי המנסה לשמר את רוח ותרבות המקום.
מגורים והתחדשות עירונית	דרום העיר ויפו	יפו	המדיניות העירונית ובכלל זה התכנון פוגעים לאורך שנים בערביי יפו. בלי ערבים יפו לא תהיה יפו. ערביי יפו צריכים נגישות למוסדות חינוך ודת ולא יכולים לעבור לראשון או רחובות שם לא יקבלו אותם. ערבי יפו רוצים וצריכים לגור ביפו. התכנון צריך למצוא את הפתרונות שיאפשרו את זה. איך המתאר משמר את הקהילה הערבית ביפו ודואג לרווחתה?	תוכנית המתאר מתייחסת לדחיקת אוכלוסייה בכלים מוגבלים יחסית. בקרקעות פרטיות הקריטריונים לזכאות לדיור בהישג יד נקבעו על ידי המדינה ולעירייה אין יכולת להתערב בכך. בקרקע עירונית יכולה העירייה לקבוע קריטריונים לזכאות לדב"י ולכן יש יותר אפשרות לפעול במישור הזה. צוותי התכנון ערים לפוטנציאל הדחיקה של ערבים ביפו ופועלים בכלים העומדים לרשותם. בנוסף מקודמות תוכניות שימור ושימור בלתי מוחשי המנסה לשמר את רוח ותרבות המקום.
מגורים והתחדשות עירונית	דרום העיר ויפו	יפו	מנגנון דב"י נמצא בשינוי ופיתוח. המתאר מפנה למדיניות הדיור העירונית (בו המנגנון מפורט) ומחייבת כל תוכנית חדשה לפעול לפי המדיניות על עדכונים השונים. עם הזמן המנגנון ישתפר, החוק יעודכן וישתנה ואפשר יהיה לתת פתרונות טובים יותר. נדרשת כאן עבודה מערכתית, תכנונית, שינוי חקיקה, שינוי החלטות מועצת מקרקעי ישראל ועוד.	מנגנון דב"י נמצא בשינוי ופיתוח. המתאר מפנה למדיניות הדיור העירונית (בו המנגנון מפורט) ומחייבת כל תוכנית חדשה לפעול לפי המדיניות על עדכונים השונים. עם הזמן המנגנון ישתפר, החוק יעודכן וישתנה ואפשר יהיה לתת פתרונות טובים יותר. נדרשת כאן עבודה מערכתית, תכנונית, שינוי חקיקה, שינוי החלטות מועצת מקרקעי ישראל ועוד.
מגורים והתחדשות עירונית	דרום העיר ויפו	רחוב יפת	ביפת יש אזורים עם תב"ע משנות ה-60 שקובעת שאם מבנה נהרס אי אפשר לבנות חדש. איזה פתרון אפשרי?	התחדשות ביפו העתיקה צריכה להיעשות ברגישות ובשום שכל. המתאר קובע שכדי לקדם תכנית מפורטת באזור נדרשת תוכנית מדינית – זו נמצאת כאמור בהכנה ואחרי השלמתה ניתן יהיה להתקדם.
מגורים והתחדשות עירונית	דרום העיר ויפו	מכבי יפו	מהו גובה הבינוי המותר במכבי יפו?	באזור זה יש תוכנית מפורטת מאושרת. עדכון המתאר לא משנה אותה ואת הגובה שהוא עד 12 קומות.

<p>יפו ההיסטורית היא מרקם עירוני לשימור בעל אופי שונה לגמרי. קו החוף של ת"א מיועד בעיקר למלונאות.</p>	<p>קו החוף בת"א מפותח עם בנייה מגדלית גבוהה ואילו ביפו שומרים עם בנייה נמוכה ואין זכויות – למה?</p>	<p>יפו</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p>
<p>קיימת מגמה ארצית לביטול נושא ההקלות בחוק התכנון והבנייה. בעדכון המתאר לא ניתן לעלות מעל הגבהים המירביים הקבועים בהוראות התכנית.</p>	<p>איך מתייחסים ל"הקלות" בתכנית המתאר?</p>	<p>-</p>	<p>כלל העיר</p>	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p>
<p>לשוק תכנית מפורטת מיוחדת שקודמה ואושרה בוועדה המחוזית (למרות התנגדות העירייה). היא מאפשרת 4.5 קומות.</p>	<p>מה המתאר אומרת לגבי השוק היווני? מה הגובה המותר?</p>	<p>השוק היווני</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p>
<p>לפי עדכון תכנית המתאר, קטגוריית "בניה עירונית נמוכה" מתייחסת לשימושים אפשריים ונפחי בניה מקסימליים (רח"ק 3). גובה הבניה נקבע בהתאם לנספח העיצוב. יתכן שאזורים המוגדרים "בניה עירונית נמוכה" יהיו תחת מדרגות גובה שונות בנספח העיצוב- עד 4 קומות או עד 9 קומות. תלוי באזור הספציפי. לבחינת הגובה המירבי באזור מסוים יש לעיין בנספח העיצוב העירוני של התכנית.</p>	<p>מה גובה המותר בבנייה עירונית נמוכה?</p>	<p>-</p>	<p>כלל העיר</p>	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p>
<p>בעת הזו מכינים רק מיפוי וסקר אדריכלי. בהמשך חשוב יהיה לשתף את הציבור הערבי.</p>	<p>עורכים תוכניות שימור עם 5 צוותים ולא משתפים את הציבור הערבי – אצלנו יש ידע רב.</p>	<p>העיר העתיקה</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p>
<p>היפוך הפרמידיה היא תפיסה תכנונית שתפסה תאוצה בעשור האחרון, מדובר בתהליך מתמשך ומורכב, בייחוד בעת הנוכחית בה התשתיות לרכבת קלה בבנייה וקיבולת הדרכים יורדת. רחוב יפת הוא ציר חשוב לתנועת אוטובוסים, אופניים, ולפריקה וטעינה של סחורות. מדובר ברחוב ראשי צר, מרובה צרכים וקונפליטים, שהעירייה מודעת להם. על כן יש תכניות לשיפור בטיחות הולכי הרגל, בדגש על תכנון תנועת, כגון מיתון התנועה המוטורית.</p>	<p>העיר מדברת הרבה על היפוך הפרמידיה והעדפת הולך הרגל. מאידך רחוב יפת הוא סכנת חיים וקדם גם קשה. איך זה משתלב על הדיבורים על העדפת הולך הרגל?</p>	<p>רחוב יפת</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p>תחבורה וניידות</p>
<p>נושא שראוי לחשוב עליו מחדש ולבחון חלופות לעתיד.</p>	<p>בכל מקום בעולם העיר העתיקה סגורה לכלי רכב.</p>	<p>יפו העתיקה</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p>תחבורה וניידות</p>
<p>אתגר התנועה בכל העיר וביפו הוא אתגר מורכב מאוד. הצפפת המדינה והעיר בשנים הבאות היא בלתי נמנעת ומחייבת את כולנו לאמץ דפוסי חיים חדשים. ביטול חניות ונתיבים לרכב פרטי הוא פועל יוצא של שיפור התשתיות והשירות לתחבורה אלטרנטיבית מקיימת ויעילה יותר. אף על פי כן, מהלכים אלו מתבצעים באופן הדרגתי, בד בבד עם שיפור שירותי התחבורה גם בשבת שכיום יש כמה סוגים שפועלים בעיר ומחוץ לה. יצוין שהמגמות של מעבר מרכב פרטי לפתרונות התניידות חלופיים מאפיין את כל האזורים האורבניים הצפופים בעולם ובסופו של דבר נדרש לקבל החלטות וליישם מדיניות. בהקשר זה חלק מההחלטות מתקבלות ברמת המדינה – לדוגמה תוואי הרכבת הקלה והמטרו שהמדינה מסדירה באמצעות תכניות מתאר ארציות שבהן לעיריית תל אביב-יפו השפעה מוגבלת. ברור לכולם שהתחבורה הפרטית לא תעלם מהעולם בטווח הקרוב, אלא תחדל להיות אמצעי התניידות דומיננטי וכמעט בלעדי.</p>	<p>יפו הולכת ונהיית בלתי אפשרית לתנועה. כל התוכניות מוסיפות עוד אנשים. בפרויקט למינא אמרו לנו שהשיקול התנועתי הוא לא שיקול.</p>	<p>יפו</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p>תחבורה וניידות</p>
<p>עדכון המתאר כולל ומאפשר מערך של פתרונות, ביניהם: חניונים ארוכי טווח לתושבים, כל תב"ע חדשה צריכה להתייחס לרמת</p>	<p>מה המתאר עושה עם המצב הקשה בכבישים?</p>	<p>-</p>	<p>כלל העיר</p>	<p>תחבורה וניידות</p>

השירות של תחבורה ציבורית, יש התוויה של רשת אוטובוסים ראשית, יש מסופי שירות זעירים לאוטובוסים, קביעת כל העיר כמרחב מוטה הולכי רגל, הוראות להעדפת הולך הרגל בתכנון המפורט ומתן ביטוי לפירמידת סדר העדיפויות.				
הייתה כוונה לפתחו לפי תכנית מפורטת מאושרת (עוקף קדם) ולפתח דרך דו נתיבית. לאור התנגדות תושבים שהתקבלה על ידי העירייה, כיום הרחוב בביצוע והוא פחות מתאים לתחבורה ציבורית.	מה עתידו של רחוב קדם?	רחוב קדם	דרום העיר ויפו	תחבורה וניידות
ציר ירוק המסומן במתאר הוא תוואי מרכזי ונגיש לתנועת ושהיית הולכי רגל, המשלב רכיב משמעותי של נטיעות ובעל חשיבות לחיבור בין חלקי העיר השונים.	מהו ציר ירוק?	-	כלל העיר	תחבורה וניידות
הקושי מוכר וידוע. אתגר התנועה הוא אחד האתגרים המורכבים והקשים ביותר בעיר. עדכון המתאר מציע מגוון מענים אך השיפור יתממש באופן איטי והדרגתי ותלוי בגורמים רבים. הצוות מכין מסמך מדיניות לרחוב יפת בו ישקלו מגוון אמצעים לשיפור המצב.	הרחובות פקוקים ולפעמים אי אפשר ממש להגיע הביתה. כל יפו היא פקק אחד גדול.	יפו	דרום העיר ויפו	תחבורה וניידות
ככל הנראה לא. גם אם יסללו כבישים בתת הקרקע הם יצטרכו לצאת מתי שהוא למפלס הרחוב וזה יצור קושי גדול מאוד.	האם נשקל לסלול כבישים במקביל למנהרות המטרו?	-	כלל העיר	תחבורה וניידות
המדיניות העירונית היא שבכל מסוף אוטובוסים חדש יהיו עמדות טעינה וכן בחניונים ציבוריים.	האם התוכנית כוללת עמדות טעינה לאוטובוסים ורכבים חשמליים	-	כלל העיר	סביבה, תשתיות והיערכות לשינויי אקלים
במסגרת העדכון הוטמעו נושאי איכות סביבה והיערכות לשינויי אקלים, כולל אמצעים למיתון אי החום העירוני (בדגש על נטיעות, שמירה על עצים קיימים והקמת גגות ירוקים והפניה למדיניות עירונית לתכנון בר קיימא). כמו כן, יש מדיניות של אדריכל העיר המנחה בנושא הצללה ועבודת "יער עירוני" לקידום נטיעות בעיר.	יש חוסר קיצוני בצל	-	כלל העיר	סביבה, תשתיות והיערכות לשינויי אקלים
תכנית המתאר קובעת מנגנון ברור לתוספת שטחי ציבור ביחס לתוספת האוכלוסיה שתתווסף בתכניות חדשות. השטח הציבורי המדויק, שטחו ומאפייניו נקבעים במסגרת התכניות המפורטות המקודמות לפי תכנית המתאר. בנוסף, בתכנית המתאר מסומנים מוקדי ציבור עתידיים שיכללו בתכניות חדשות.	האם תוספת יחידות הדיור מגובה בפרוגרמה ברורה של תוספת שירותי ציבור?	-	כלל העיר	שטחים ציבוריים
תכנית המתאר קובעת הנחיות לעירוב שימושים ומאפשרת קיומם של מלאכות תוך הגבלת שימושים עם מפגעים באזורים מעורבי מגורים. יתאפשר מנעד רחב של שימושים כמו מסגריות, נגריות ומלאכות מסורתיות. הצוות הדגיש את החשיבות בשימור אופי המקום.	מה עמדת המתאר ביחס למלאכות באזור זה?	יפו	דרום העיר ויפו	תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים
התוכנית קובעת תמהיל על ידי קביעת השימוש העיקרי והשימושים הנוספים האפשריים. לדוגמה: באזור המיועד לשימוש ראשי למגורים יכולים להיות עד 25% שימושים אחרים. במקומות של עירוב שימושים נקבע תמהיל לפי התוכנית המפורטת.	האם התוכנית מתייחסת לתמהיל הנכון בשוק היווני?	השוק היווני	דרום העיר ויפו	תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים
מהלך השיתוף עם הציבור החל לפני הגשת התוצרים לוועדה המקומית. שלב א' של התהליך כלל את הצגת החשיבה והנושאים הגולמיים והתקיים בעיקר באמצעים דיגיטליים ובמגבלות קורונה, כל התוצרים של שלב זה נמצאים באתר העירוני. בשלב זה המפגשים הם פיסיים וכוללים מפגשים בכל אזורי העיר.	מדוע משתפים את הציבור רק עכשיו?	-	כלל העיר	שיתוף ציבור

שיתוף ציבור	כלל העיר	-	איפה נמצא כל המידע אודות עדכון התוכנית?	באתר העירוני בדף תכנית המתאר – חפשו בגוגל 'תכנית המתאר מתעדכנת'.
כללי	כלל העיר	-	האם העדכון מתייחס לעלייה בתוחלת החיים והזדקנות האוכלוסייה?	באופן עקיף. קיימת תוכנית מדיניות עירונית, שלא במסגרת תכנית המתאר, להיערכות לזיקנה.
כללי	כלל העיר	-	מה דינה של תב"ע שהוגשה לפני עדכון המתאר?	אם תכנית מפורטת מאושרת לפי תא/5000 לפני אישורה של תא/5500 אזי ניתן לפעול מכוחה ועידכון המתאר לא ישפיע עליה. אם תכנית תא/5500 תאושר ותכנית מפורטת תהיה עדיין בהליכי תכנון, תיבחן התאמת התכנית המפורטת לתכנית המתאר העדכנית.
כללי	כלל העיר	-	מה הלו"ז להמשך התהליך?	מסמכי התוכנית הועברו לוועדה המחוזית (ונקלטו במערכת המקוונת המאפשרת צפייה). בוועדה המחוזית ידונו בתכנית עד לשלב הפקדת המסמכים להתנגדויות, לאחר הליך שמיעת ההתנגדויות והחלטות הוועדה המחוזית הנגזרות ממנו יותאמו מסמכי התכנית לצורך אישורה. אנו מעריכים שהתכנית תאושר עד סוף 2024.
<b>שולחן בנושא מבואות יפו וציר שלבים</b>				
מגורים והתחדשות עירונית	דרום העיר יפו	-	האם במסגרת העדכון יתווספו יחידות דב"י בדרום העיר?	על מנת לאפשר למגוון אוכלוסיות לגור בעיר, הוטמעה בתכנית המתאר מדיניות הדיור העירונית שאושרה ב-8/2023 בוועדה המקומית (ראו קישור לדף מדיניות הדיור באתר העירוני <a href="https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Development/Pages/HousingPolicy.aspx">https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Development/Pages/HousingPolicy.aspx</a> ). מדיניות הדיור קובעת שבכל תכנית מפורטת חדשה על קרקע פרטית שכוללת מגורים, 15% מיחידות הדיור יוקצו לדיור בהישג יד (בדרום ובמזרח 10%). נציין כי היצע הדיור בהישג יד עתיד לגדול כבר בשנים הקרובות מתוך תוכניות קיימות. עוד נציין כי העירייה פועלת להגדלת מספר יחידות הדיור בהישג יד ולהארכת זמני ההשכרה, בין היתר באמצעות קידום מדיניות ויוזמות חקיקה מול נציגי המדינה.
מגורים והתחדשות עירונית	כלל העיר	-	מהם הקריטריונים לזכאות לדב"י ומי קובע אותם?	כלי המדיניות של דיור בהישג יד (דב"י) מתאפשר מנח חקיקה ראשית של המדינה, אשר אינה מאפשרת לקבוע קריטריונים עירוניים. הקריטריונים היחידים שנקבעו הם שעל האדם המבקש להיות מעל גיל 26 וללא דירה בבעלותו. להבדיל, במקרים של קרקע בבעלות עירונית, העירייה יכולה לקבוע את הקריטריונים המאושרים במועצת העיר ע"י נבחר ציבור עירוניים.
מגורים והתחדשות עירונית	דרום העיר יפו	-	מדוע יש הבדל באחוזי ההקצאה לדב"י בין דרום לצפון העיר?	הסיבה לכך היא כדאיות כלכלית של פרויקטים. הקרקע בצפון העיר יקרה יותר, ולכן ניתן לדרוש אחוז גבוה יותר של דב"י. במקרים בהם הדו"ח הכלכלי לפרויקט יראה שיש עודף רווח יזמי, הצוות ימליץ על אחוזי דב"י גבוהים יותר. מקרים כאלו נמצאים כרגע בשיח באזורים של מבואות יפו ונווה שאנן.
מגורים והתחדשות עירונית	כלל העיר	-	אילו נושאים מקודמים במסגרת העדכון בעניין מניעת דחיקת אוכלוסיה בעקבות התחדשות?	במסגרת העדכון ישנם כמה מנגנונים חדשים שמתייחסים לבעיה. נושא עלויות התחזוקה, כולל קרן תחזוקה ארוכת טווח לדיירים חוזרים והרחבת היצע הדיור בהישג יד (דיור בבעלות אחודה ובמחיר של 40% פחות ממחיר השוק) הם חלק ממנגנונים אלו.
מגורים והתחדשות עירונית	דרום העיר יפו	יפו	האם ישנה התייחסות מתארת לנושא דחיקת האוכלוסיה הערבית מיפו?	תוכנית המתאר מתייחסת לדחיקת אוכלוסייה בכלים מוגבלים יחסית. בקרקעות פרטיות הקריטריונים לזכאות לדיור בהישג יד נקבעו על ידי המדינה ולעירייה אין יכולת להתערב בכך. בקרקע עירונית יכולה העירייה לקבוע קריטריונים לזכאות לדב"י ולכן יש יותר אפשרות לפעול במישור הזה. צוותי התכנון ערים לפוטנציאל הדחיקה של ערבים ביפו ופועלים בכלים העומדים לרשותם.

בנוסף מקודמות תוכניות שימור ושימור בלתי מוחשי המנסה לשמר את רוח ותרבות המקום.				
בשבטי ישראל קיימים מבני שיכון. עדכון המתאר יסמן אותם להתחדשות עירונית כך שמבנים אלה יוכלו לקדם תב"ע מפורטת להתחדשות.	מה מתוכנן בשבטי ישראל 45-41?	שבטי ישראל	דרום העיר יפו	מגורים והתחדשות עירונית
הנושא מעסיק את צוותי העירייה, אשר פועלת במגוון ערוצי פעולה: חינוך, קמפיינים ובעיקר אכיפה. כמו כן העירייה פועלת בשנים האחרונות ביתר שאת לסלילת שבילי אופניים, למען בטיחות הולכי הרגל והרוכבים.	מה ניתן לעשות בנוגע לרכבי אופניים וקורקינטים שנוסעים על השדרה ומסכנים הולכי רגל מבוגרים?	-	כלל העיר	תחבורה וניידות
בתקופת הביניים העירייה משקיעה ביתר שאת בשיפור תחבורת האוטובוסים, ע"י הוספת נתיבי העדפה, ועבודה מול משרד התחבורה לתקצב שיפורים בשירות. העירייה יזמה את פרויקט נעים לסופ"ש, של שירותי תחבורה ציבורית בשבת, בשיתוף עם ערים נוספות במטרופולין. בנוסף, משקיעה העירייה בתשתיות לרכיבה ופעולות רכות לשיפור תרבות הרכיבה. כש-60% מהעובדים בעיר גרים במרחק רכיבה, ועל כן הפוטנציאל בהפחתת הנסיעות ברכב לעבודה משמעותי. תחום נוסף שמספק פתרונות כחלופה לרכב הוא התחבורה השיתופית שהעירייה משקיעה בו במשאבים ותמריצים.	מהם פתרונות הביניים התחברותיים של העיר למצב הקיים, בו התשתית לרכב פרטי מצמצמת ומערך התחב"צ עוד לא שלם?	-	כלל העיר	תחבורה וניידות
בסלמה נדרש פיתוח על מנת לחדש את תשתית הרחוב ולהפוך אותו ליותר מוטה הליכתיות. פיתוח הרחובות הנדרש בדרום העיר הוא גדול, ישנה תוכנית עבודה ארוכת טווח ל-10 שנים, לפי שלבים על מנת לצמצם מטרדיות לתושבים. מטרת העבודה היא פיתוח תוך דגש על הליכתיות: הרחבת מדרכות, הוספת שבילי אופניים, נטיעות משמעותיות, הצללה, יצירת איזורי חלחול ועוד.	מה מתוכנן לרחוב סלמה מבחינה תנועתית?	רחוב סלמה	דרום העיר יפו	תחבורה וניידות
הנושא הוא סוגיה תחברותית שבחלקה בטיפול המדינה. ניתן לפנות לצוות התכנון העירוני במינהל הנדסה לקבלת מידע בנושא.	בהמשך של רחוב שלבים, האם הופסקו התכניות לקידום רחובות רחבים המפרידים בין שכונות?	שלבים	דרום העיר יפו	תחבורה וניידות
בתא/5000 סומנו שטחים ירוקים מרכזיים בעיר. העדכון מחדש בכך שהוא מכניס את השטחים הירוקים, ביחד עם שטחים נוספים, לכדי רצף אקולוגי עם מעברים וחיבורים. יש תכנון לצירים ירוקים עירוניים המחברים בין הפארקים הגדולים: פארק הירקון, הפארק החופי ועוד. העירייה עובדת מול המדינה ומוסדות עירוניים על מנת להפוך את פארק דוידוב לציר ירוק עם חיבוריות למקוה ישראל ופארק דרום. בנוסף, כל תוכנית חדשה שמתוכננת בקרבת תשתית ירוקה מחוייבת להתייחס אליה ולשמור על המשכיות הרצף. בנוגע להיערכות לשינויי אקלים, נעשה עבודה רחבה ברמה העירונית והמטרופולינית, שתוצאותיה הוטמעו בעדכון המתאר. מומלץ להכנס לאתר העירוני ולעיין במדיניות העירונית להיערכות לשינויי אקלים, ולמדיניות העירונית לבנייה ירוקה למידע נוסף.	מהו חזון התוכנית לשמירה על הסביבה ושטחים ירוקים?	-	דרום העיר יפו	סביבה, תשתיות והיערכות לשינויי אקלים
תוכניות חדשות נעשות בהתאם לבדיקת זיהום בקרקע על פי הנדרש, באכיפה של המשרד להגנת הסביבה. על מנת לקבל רשיון עסק המשתמש בחומרים מזהמים בסביבת מגורים, צריך לעמוד בתנאים מסויימים, המוכיחים שהעסק לא מזיק למערכת האקולוגית.	האם יש מנגנון המפקח על זיהום קרקע, על מנת לוודא שלא נבנים מגורים על קרקע שפעם היה עליה שימוש בכימיקלים מסוכנים?	-	כלל העיר	סביבה, תשתיות והיערכות לשינויי אקלים

שטחים ציבוריים	דרום העיר ויפו	יפו	מה הפתרון לשטחי הציבור החסרים, בעיקר לאוכלוסייה הערבית ביפו?	ביפו יש בלוקים גדולים שניתן להקצות אחוזים מהם לשטח ציבורי כמו בית ספר ומרכז קהילתי. העיר הולכת ומצטופפת, וברור שכל תוספת אוכלוסייה חייבת להיות מלווה בתוספת שטחי ציבור שישרתו את אותם תושבים. תכנית המתאר מגדירה כי כל תוכנית חדשה לא תגרע ממצב השטחים הציבוריים הקיימים ובמסגרתה יתווספו שטחי ציבור בהתאם לתוספת יחידות הדיור. לכל תוכנית חדשה נקבע הצורך לשטחי ציבור נוספים. תא/5500, עדכנה את שיטת חישוב מסגרת שטחי הבנייה והגדילה את הוודאות לעניין הקצאת שטחי ציבור. במרחב יפו מתוכננת תוספת של 120 דונם לשטחי ציבור (הרוב לאורך ציר שלבים), ההקצאה של שטחים אלה לשימושים השונים לא נעשית במסגרת תכנית המתאר, אלא במסגרת התכנון המפורט לאחר בחינת כל הצרכים הקיימים.
תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים	דרום העיר ויפו	מתחם הנגרים	איך הריסת מתחם הנגרים עולה בקנה אחד עם הרצון לשמר מלאכות בדרום העיר?	הקרקע של מתחם הנגרים לשעבר היא ברובה בבעלות המדינה. לעיתים יש חוסר הסכמה בין צוותי התכנון העירוניים למדינה בנושאים שונים, דוגמת מתחם הנגרים, צוותי העירייה נמצאים בשיח מתמיד עם צוותי המדינה. חזון העירייה בדרום העיר, הוא בין היתר שימור המלאכות ופיתוח חדש לצרכי מסחר ותעשייה.
תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים	דרום העיר ויפו	-	אילו שימושים יתאפשרו בדרום העיר לפי העדכון?	יתאפשר מנעד רחב של שימושים. בהיחס למתחם הנגרים שימושי מלאכות כמו מוסכים, מסגריות, נגריות ומלאכות מסורתיות. הצוות הדגיש את החשיבות בשימור אופי המקום, בהתייחס לכך שכיום מקודמים באזור בעיקר פרויקטי פיתוח של מגדלי משרדים.
תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים	דרום העיר ויפו	-	איך ניתן למנוע או לטפל במטרדיות במפגש בין מגורים למלאכות בדרום העיר?	לאור העמדה שיש לעשות מאמץ לשמר את המסחר והמלאכות באזור, כבסיס לייחודיות ולאופי שלו ולהיותה מוקד משיכה. נציין כי על מנת לאפשר שכנות נוחה יותר בין העסקים למגורים, עדכון המתאר קובע שבמסגרת פיתוח עתידי, ניתן לקבוע כי הפיתוח החדש יידרש לנקוט אמצעים למיתון מטרדים פוטנציאליים כמו רעש, ריח, רעידות וכד'. בנוסף נציין כי עסקים נדרשים לעמוד בדרישות של רישוי עסקים ושל הרשות העירונית לאיכות הסביבה.
כללי	דרום העיר ויפו	לב יפו	איך תא/5500 משמרת את המרקם הערבי של לב יפו?	תכנית המתאר מתייחסת לחלקים נרחבים ביפו כמרקם בנוי לשימור. במסגרת מסמכי מדיניות שנערכים במרחב יש התייחסות גם לנושא המקומיות: מסחר מקומי, שמירה על מבנים בעלי ערך ביפו של לפני קום המדינה, שמות רחובות ועוד. נושא הדיור מקבל התייחסות במדיניות הדיור שקבעה שכל תכנית חדשה הכוללת מגורים תקבע דיור בהישג יד.
כללי	כלל העיר	-	מהו היחס בין תא/5000 לתא/5500?	תא/5000 היא תוכנית המתאר העירונית לתל אביב-יפו שאושרה ב-2016 והתבססה על צפי לשנת 2025. תא/5500 היא העדכון הראשון שלה, ומבוססת על צפי מגמות לשנת 2035. העדכון צפוי להתאשר במהלך 2024. מרגע אישורה של תא/5500 היא תחליף את התכנית הנוכחית (תא/5000).
<b>שולחן בנושא שיכונן דרום יפו: יפו ג', יפו ד' והנחלים</b>				
מגורים והתחדשות עירונית	כלל העיר	-	יש תוכניות להגבלת ג'נטריפיקציה באזור?	יש שלושה מנגנונים מרכזיים שתוכנית המתאר מפתחת כדי להתמודד עם דחיקתה של אוכלוסייה מקומית: הראשון הוא ליצור מלאי של דירות בהישג יד, השני הוא חיוב של קרן תחזוקה בהקמת פרויקטים חדשים והשלישי הוא הכנסה של "מתווה משולב" תחת ההגדרה של התחדשות עירונית (כלומר תכניות שכוללות בניינים שמתחדשים בהריסה ובניה לצד בניינים שמתחדשים בשדרוג כמו חיזוק ושיפוץ). כמו כן, ישנן גם פעולות חברתיות וקהילתיות בעצמות לא מבוטלות שתומכות בתכנון.
מגורים והתחדשות עירונית	כלל העיר	-	מצד אחד מוצגות כאן תוכניות שנועדו לשפר ולקדם את האזור. מצד	עיריית תל אביב יפו מעודדת תהליכי התחדשות עירונית ופועלת רבות לתוספת יחידות דיור ומתן מענה למגוון אוכלוסיות, תהליכי ההתחדשות נעשים באופן שיבטיח מענה ראוי לצרכי הציבור הן

<p>בתחומי התכנית והן בסביבה הקיימת. תוכניות התחדשות חייבות להיות מלוות בהקצאה מתאימה לצרכי הציבור ובשיפור המרחב והסביבה הקיימת.</p>	<p>שני כשזה נוגע לתהליכי פינוי בינוי שומעים שוב ושוב על המקלות בגלגלים שהעירייה מציבה. להבנתי העירייה מתנגדת להגדלת האוכלוסייה כי היא תצטרך לייצר תשתיות מתאימות, נגיד גני ילדים ובתי ספר.</p>			
<p>תכנית המתאר מאפשרת גידול פוטנציאלי של בערך פי 2.5 בכפוף לתנאים הקבועים בה. ראוי לציין שמדובר בתהליכים ארוכי טווח, שלב ראשון כתהליכי תכנון ולאחר מכן תהליכי יישום בפועל.</p>	<p>ביפו ג' וביפו ד' הכיוון הוא הכפלה של האוכלוסייה?</p>	<p>יפו ג', יפו ד'</p>	<p>דרום העיר יפו</p>	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p>
<p>לא. אי אפשר לחייב בניין שלם שאינו מעוניין. החוק מגדיר באופן מפורט מהם אחוזי ההסכמה המינימליים הנדרשים בכל בניין ובשטח כלל התכנית כדי להגיש תכנית לאישור הוועדה.</p>	<p>האם בניין שלא רוצה להיכנס לתהליך של התחדשות עירונית חייב לעשות זאת?</p>	<p>-</p>	<p>כלל העיר</p>	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p>
<p>התמורות בתהליכי התחדשות עירונית אינן נקבעות על ידי העירייה. עם זאת הן עשויות להיות מושפעות משיקולים תכנוניים וציבוריים.</p>	<p>אם עשינו הרחבה ומעלית, האם נקבל יותר תמורה מהיזם?</p>	<p>-</p>	<p>כלל העיר</p>	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p>
<p>תוכנית המתאר מייצרת מסגרת להתחדשות העתידית וכוללת ומאפשרת מנגנונים שיאפשרו תחזוקה טובה יותר של הבינוי החדש.</p>	<p>איך מתמודדים עם הרצון לשמור על אוכלוסייה קיימת? כיום יש אזורים מוזנחים רבים מבחינת תחזוקה, פלישות ומפגעים שונים הפוגעים בסביבה.</p>	<p>-</p>	<p>דרום העיר יפו</p>	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p>
<p>בפרויקטים של תמ"א בגרסתה החדשה (חלופת שקד) יכולים להיות שימושים אחרים, כמו שטחי ציבור. לגבי ההתחדשות העירונית ההנחיות ייקבעו בתכנית עירונית כוללת להתחדשות עירונית ולא כחלק מתכנית המתאר.</p>	<p>האם בפרויקטים של תמ"א 38 יוסיפו מסחר או שטחי ציבור בקומת הקרקע?</p>	<p>-</p>	<p>כלל העיר</p>	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p>
<p>שבילי האופניים נמצאים בתוך רשת אסטרטגית שנקבעה לשבילי האופניים. זו סוגייה תפעולית. כשהרכבת תכנס לפעולה המהלך ילווה בפיקוח ויהיה גם סימון ברור של השבילים. הבעיה הצפויה מוכרת ונבחנות חלופות שכלל ויוחלט הן ייושמו לאחר פתיחת התחנות ופעילות הרק"ל. במועד ההפעלה כפתרון ביניים- לפי דרישת משרד התחבורה ונת"ע יוצבו תמרורים המונעים רכיבה בתוך התחנות.</p>	<p>תחנות הרכבת הקלה נהיו אוטוסטרדה של קורקינטים ואופניים.</p>	<p>-</p>	<p>דרום העיר יפו</p>	<p>תחבורה וניידות</p>
<p>תכנית המתאר אינה קובעת תקני חנייה ואינה מתייחסת לסוגיות של ניהול ותפעול מלאי החניות הקיימות. התכנית מעגנת את המדיניות העירונית לתקני מקסימום לחניה. תא/5500 מאפשרת, במסגרת תכניות מפורטות חדשות, לקבוע חניונים ציבוריים חדשים וואפשרות לתמרוץ חניונים שיעודדו חנייה ארוכת טווח לתושבים.</p>	<p>מה מתוכנן בנוגע לחניות?</p>	<p>-</p>	<p>כלל העיר</p>	<p>תחבורה וניידות</p>
<p>גם היום אפשר להגיע מהפארק לים, אבל זאת לא הליכה נעימה והיא בחלקה חסומה ו"תפוסה". תכנית המתאר מקבעת את התוואי הזה כציר ירוק משמעותי ועל כן אנחנו רוצים לאפשר לציבור הליכה נעימה ובטוחה לים לאורכו. הכוונה היא לפתח את התוואי ולהנגיש אותו לציבור באמצעות טיפול בבנייה לא מוסדרת, פינוי שימושים שאינם משרתים את האזור, פתיחת</p>	<p>האם מתוכנן להיות רצף הליכתי מפארק דיזוף עד לים?</p>	<p>דרום יפו</p>	<p>דרום העיר יפו</p>	<p>תחבורה וניידות</p>

<p>גדרות וחסימות, נטיעת עצים ועוד. התהליך כבר החל, אך הוא ארוך ומורכב ויקח עוד שנים. יש להבחין בין פעולות תכנוניות לבין הפעולות בשטח למימוש הכוונה התכנונית.</p>				
<p>תכנית המתאר ומדיניות תכנון בר קיימה מתייחסות בין היתר לנושא הגגות הפעילים - גגות חומים, ירוקים וכחולים. כל תוכנית עוברת בדיקה כדי לבחון את הפוטנציאל ליצירת גגות פעילים. ראוי לציין שהמימושים תלויים גם בבעלי הדירות, שצריכים להיות מודעים לאפשרות הזאת ולעמוד על הנושא בתכנית חדשות.</p>	<p>עד כמה מתוכננים להיות בשכונה גגות פעילים, לבנים /ירוקים /כחולים /חומים?</p>	-	כלל העיר	<p>סביבה, תשתיות והיערכות לשינויי אקלים</p>
<p>אנחנו לא מכירים תופעות של בנייה של עיר אחת לעיר אחרת דרך רצועת החוף.</p>	<p>על הטיילת של בת ים לכיוון ראשון לציון מתבצעות חפירות כאילו הולכים לבנות בחוף הים. האם יש הנחיה עירונית שחוסמת השתלטות על חוף ים שלנו?</p>	חוף הים	דרום העיר ויפו	<p>סביבה, תשתיות והיערכות לשינויי אקלים</p>
<p>תוכנית המתאר נותנת דגש לנושא באמצעות הנחיות לתשתית עירונית ירוקה ומעודדת שמירה על עצים ונטיעת עצים חדשים. בנוסף, יש עבודה מאוד מקיפה ונרחבת של יער עירוני, מהרמה העקרונית עד לרמה הפרקטית ובעקבותיה ישנה השקעה עירונית גדולה בנטיעות ברחבי העיר. למדנו מסלוני המתאר שכדאי לחשוף את התושבים לעבודה הזאת.</p>	<p>יש ביפו מחסור בצל. כל פארק המדרון לא מוצל ואי אפשר להשתמש בו במשך רב שעות היום. גם בים יש מיעוט הצללות. בכל נמל יפו יש שמשיה אחת. גם כשכבר שמים שמשיות הרבה פעמים השמש חודרת דרכן. אני יכולה ללכת מפלורנטין כמעט עד הבית ובדרך יהיו כמה עצים בודדים.</p>	-	דרום העיר ויפו	<p>סביבה, תשתיות והיערכות לשינויי אקלים</p>
<p>תכנית המתאר מניחה את התשתית למבני חינוך באמצעות הנחיה שכל תוכנית חדשה צריכה לתת את הקצאות לצרכי ציבור הנדרשים, גם ביפו. יש עבודה פרוגרמטית תקופה בעירייה, במסגרתה נבדק קצב גידול האוכלוסייה והמימוש הצפוי של תכניות חדשות ונעשית הערכה לגבי היצע של גני ילדים ובתי ספר, כולל תוספת נדרשת של כיתות והצורך באיתור שטחים חדשים.</p>	<p>יש פה צורך בבתי ספר יסודיים וחטיבות ביניים.</p>	-	דרום העיר ויפו	<p>שטחים ציבוריים</p>
<p>לא, מדובר בפעולות בקנה מידה שונה ובשלבים נפרדים. תכנית המתאר מניחה את התשתית לקביעת המרחבים הציבוריים. פרויקט שש"ת הוא פרויקט לפיתוח והעלאת איכות התשתית ומאפשר מעורבות הציבור בשיפור השטחים הציבוריים.</p>	<p>האם יש לתוכנית המתאר קשר לפרויקטים של שש"ת?</p>	-	כלל העיר	<p>שטחים ציבוריים</p>
<p>יש בתוכנית המתאר כמה רמות של התייחסות לשטחים ירוקים. התוכנית מגדירה צירים ירוקים, היא קובעת הנחיות להקצאת שטחי ציבור בתכניות מפורטות (שחלקן שטחים ירוקים) מעבר לכך, בתוך התוכניות לעתים יש זיקת הנאה לציבור לשטחים ירוקים. תוכנית המתאר קובעת את ההנחיות הכלליות אבל בתוכניות המפורטות ייעשה המימוש שלהן.</p>	<p>האם יש התייחסות לשטחים ירוקים במתאר?</p>	-	כלל העיר	<p>שטחים ציבוריים</p>
<p>מוכרת הביקורת על כך שהמגרשים לא משמשים את ילדי השכונה, ועל החומות שמייצרות חסימה במרחב. מטרנתו לשפר את הנגישות של הציור והשימושים שבו, הן ברמה הפיזית והן ברמת השרות שלו לתושבי האזור. מדובר בתהליך ארוך שדורש פתרונות ייחודיים ומורכבים, אך לשם פנינו מועדים.</p>	<p>אני גר בסמוך למגרשי הטניס שנמצאים על הציור הירוק. נראה שילדים והנוער מהאזור לא משתמשים</p>	דרום יפו	דרום העיר ויפו	<p>שטחים ציבוריים</p>

	במגרשים כלל, אלא אנשים שמגיעים מחוץ לשכונה.			
שטחים ציבוריים	דרום העיר ויפו	-	זו אינה סוגיה מתארית, אבל זה בהחלט קשור מאוד למרחב הציבורי וליכולת להנות ממנו. הפנייה הועברה למשרד אדריכל העיר.	בשטחים ציבוריים שמים מעקות על כל חומה נמוכה ובכל מקום שאפשר לשבת עליו. ביפו העתיקה שופץ היער הפרעוני על ידי מחלקת השימור, ועכשיו הכל מלא מעקות. היה אפשר למצוא פתרון נעים יותר – למשל לשתול שיחים ופרחים.
כללי	דרום העיר ויפו	יפו ג', יפו ד'	מבחינת סימון אזורי התחדשות עירונית אין שינוי במסגרת עידכון התכנית.	אילו שינויים בוצעו בין תא 5000 לבין תא 5500 בשכונת יפו ג' וד' בנוגע להתחדשות עירונית?
כללי	כלל העיר	-	לתכנית המתאר אין שנת תפוגה או שנה מסוימת בה היא 'משלימה' את יעדיה ואת הפוטנציאל הקבוע בה. שנת הצפי שעל בסיסה נערך העידכון היא 2035. לא מן הנמנע שבמהלך שנים אלה יערכו עידכונים נוספים.	מהו היעד להשלמת תוכנית המתאר?
כללי	דרום העיר ויפו	-	מדובר בסוגיה שקשורה לתיאום ופיקוח על העבודות והביצוע. אנחנו משקיעים משאבים רבים כדי להקל על החיים בעיר בתקופה הזאת ומציעים לפנות למוקד העירוני בנוגע להפרעות. לא מדובר בסוגיה מתארית.	אנו סובלים מאד מעבודות התחדשות ושיפוץ שנעשות בסמוך למבני ציבור, למשל גני ילדים שסובלים מרעש, לכלוך ומפגעים בטיחותיים.
כללי	כלל העיר	-	תא 5000 אושרה בשנת 2016, וחלק ניכר מהפיתוח שניתן לראות כיום הוא יישום שלה. זכויות בנייה הקבועות בתכניות מאושרות הן זכויות קנייניות, ולא ניתן לעצור אנשים מלחדש את הנכסים שלהם או לתעדף מישהו על פני האחר. יחד עם זאת, העירייה מנסה להתמודד עם האתגר המורכב הזה ולנהל את תהליכי הביצוע בצורה הטובה ביותר עם שאיפה למינימום הפרעות.	נראה כי שלביות מימוש התכנון בעיר ותהליכי הבנייה לא מתוכננים כמו שצריך. הכל מקודם ביחד וגורם להפרעה. צריך היה לקדם תוכניות לסרוגין. זה יותר מדי כשכל העיר הזאת זהה בבת אחת.