

7/9/23

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

### צפון העיר, מאי 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 (4-6 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 ארלוזרוב	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 בצפון העיר 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 וההסברה 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:

### צפון העיר, אזור מערבי

רובע 1: שכונות גלילות, צוקי אביב, רמת אביב ג, אפקה, נווה אביבים, נופי ים, אזור שדה דב, רמת אביב, ל', אזור האוניברסיטה, כוכב הצפון

### התקיים במרכז קהילתי צוקי אביב, בתאריך ה-23.5.23

נושא רחב	אזור בו עוסקת ההתייחסות	תת-אזור	תמצית הדברים	תמצית המענה
מגורים והתחדשות עירונית	כלל העיר	-	מה צפוי ליד הקווים מבחינת בינוי?	צפויה העצמת שטחי בנייה ברדיוס סביב התחנות העתידיות בהתאם לעדכונים באזורים השונים (ראו קישור למצגת העדכונים האזוריים שאושרו בוועדה המקומית - <a href="https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Development/OutlineDocs/%D7%A6%D7%92%D7%94%20%D7%9E%D7%A1%D7%9B%D7%9E%D7%AA%20%D7%A9%D7%9C%20%D7%94%D7%A2%D7%93%D7%9B%D7%95%D7%A0%D7%99%D7%9D%20%D7%94%D7%90%D7%96%D7%95%D7%A8%D7%99%D7%99%D7%9D%20%D7%9C%D7%9E%D7%9C%D7%99%D7%90%D7%AA%20%D7%94%D7%95%D7%95%D7%A2%D7%93%D7%94%20%D7%94%D7%9E%D7%A7%D7%95%D7%9E%D7%99%D7%AA%20-%2013.7.2022.pdf">https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Development/OutlineDocs/%D7%A6%D7%92%D7%94%20%D7%9E%D7%A1%D7%9B%D7%9E%D7%AA%20%D7%A9%D7%9C%20%D7%94%D7%A2%D7%93%D7%9B%D7%95%D7%A0%D7%99%D7%9D%20%D7%94%D7%90%D7%96%D7%95%D7%A8%D7%99%D7%99%D7%9D%20%D7%9C%D7%9E%D7%9C%D7%99%D7%90%D7%AA%20%D7%94%D7%95%D7%95%D7%A2%D7%93%D7%94%20%D7%94%D7%9E%D7%A7%D7%95%D7%9E%D7%99%D7%AA%20-%2013.7.2022.pdf</a> ). מיקום התחנות מופיע בתשריט התכנית ובנספח התחבורה.
מגורים והתחדשות עירונית	צפון העיר	-	מהו התכנון לרח' אינשטיין?	הרחוב ישתנה לרחוב עם חזית פעילה ומדרכות רחבות וחניויות. הרחוב ימשיך עד אבן גבירול. בהמשך הרחוב יעבור הקו הירוק של הרכבת הקלה בשיקוע. במערב הרחוב הוא יהפוך למדרחוב לכיוון הים, עם חניון תת קרקעי.
מגורים והתחדשות עירונית	צפון העיר	שדה דב	בשדה דב מתוכננת 16,000 יח"ד. האם יהיו יותר?	זו קיבולת המגורים המתוכננת אשר אושרה בתכנית המתאר לרובע בשנת 2020
מגורים והתחדשות עירונית	צפון העיר	שדה דב	מהו גובה הבינוי המתכנן בשדה דב?	בשדה דב מקודמות תוכניות מפורטות. גובה הבינוי נע בין 9 קומות לבין 45 קומות. לא תהיה "חומה" של רצף מגדלים. מיקום המגדלים נקבע בהתאם לשיקולים אקלימיים, נופיים ותפקודיים.
מגורים והתחדשות עירונית	צפון העיר	שדה דב	תושבים ואים שמגביהים את מפלס הקרקע בשדה דב. בכמה מטרים? מדוע?	פיתוח התשתיות המבוצע כיום משווה את המפלס לגובה השכונות הסמוכות על מנת ליצור נגישות וקישוריות, וכן משיקולים של ניקוז ושל עליות מפלס פני הים.
מגורים והתחדשות עירונית	צפון העיר	שדה דב	מתי צפויה להתחיל הבנייה בשדה דב?	התחלת הבנייה תלויה בהשלמת תכנון מפורט והליכי רישוי (תוכניות עיצוב והוצאת היתרי בניה) ובלוחות זמנים של יזמים. נראה שהבניה במתחם הדרומי ביותר תחל בשנתיים הקרובות.
מגורים והתחדשות עירונית	צפון העיר	שדה דב	יש המון מפגעים בעיקר אבק מעבודת התשתיות באזור שדה דב.	הנושא מוכר ומטופל. אין לכך קשר לתוכנית המתאר. מוצע לפנות למוקד עירוני או לרשות העירונית לאיכות הסביבה.
מגורים והתחדשות עירונית	צפון העיר	שדה דב	מה הצפי לשדה דב לעוד עשור?	אזור שדה דב יפותח וצפוי להיבנות בעשור הקרוב.

<p>העירייה מודעת לקשיים. השינוי איטי ומהווה תהליך למידה. העירייה נחושה להפוך את פרמית סדר העדיפויות ולהציב את הולך הרגל בראשה. מדובר בתהליך ממושך עד שהמהפך יושלם.</p>	<p>המצב בעיר קשה עקב רוכבי קורקינט ואופניים. כיום הולכי הרגל הכי נפגעים ומסוכן ברחובות</p>	-	כלל העיר	<p><b>תחבורה וניידות</b></p>
<p>הסטנדרטים התכנוניים לשבילי אופניים הם במגמת שיפור עקבית, לאור עדכון ההנחיות התכנוניות ואימוץ התכנית העירונית לרכיבה. ברחובות הראשיים המוסמנים בתכנית המתאר כ"רשת אופניים ראשית" העירייה מקפידה לבצע שבילים בסטנדרט הפרדה גבוה, על חשבון נתיבי חניה או נסיעה, להבדיל משבילים מרכזיים שבעבר נסללו על פי סטנדרטים קודמים.</p>	<p>נדרש שינוי תכנון שבילי האופניים. התכנון ברחוב בגין לדוגמא טוב. בזכותו עברתי לנסיעה באופניים.</p>	-	צפון העיר	<p><b>תחבורה וניידות</b></p>
<p>הנושא אינו נכלל במסגרת תכנית המתאר ומהווה חלק מתהליכי תכנון מפורט או הליכי רישוי כאשר כל פרויקט נבחן לגופו ובהתייחס למדיניות החנייה העירונית, לא מתוכננת תוספת חניות בבניין זה.</p>	<p>רחוב בילווה מעוז הוא רחוב ללא מוצא. מתוכנן להיבנות מבנה בסוף הרחוב. איך יוסיפו עוד חניות?</p>	-	צפון העיר	<p><b>תחבורה וניידות</b></p>
<p>המדיניות הכללית אינה תומכת בהגדלת מלאי החנייה. תכנית המתאר אינה עוסקת בהנחיות מפורטות מסוג זה ואינה מנחה לגבי מצבים קיימים בעיר אלא לגבי תכניות חדשות בלבד.</p>	<p>בלוי אשכול ברמת אביב נכנסים לחניות מהרחוב הראשי וחסרים מקומות חניה.</p>	-	צפון העיר	<p><b>תחבורה וניידות</b></p>
<p>קווי הרכבת הקלה וקווי המטרו צפויים להיפגש בכ-10 תחנות בתחום העיר, כאשר בתחנות אלו ישנה כוונה לייצר חיבורים ומעברים ביניהם. מתוכנן בתחום העיר ארבעה מרחבי תחבורה משולבים (שמחברים בין מספר אמצעי הסעת המונים ותחבורה ציבורית) שיחברו בין רכבת ישראל, קווי המטרו, קווי הרכבת הקלה ומערך האוטובוסים של המטרופולין: סבידור, השלום, ההגנה ומע"ר בן צבי (בקצה רח' בן צבי, סמוך לגבול בין ת"א לחולון).</p>	<p>האם יש חיבורים בין קווי הרק"ל למטרו?</p>	-	כלל העיר	<p><b>תחבורה וניידות</b></p>
<p>קווי הרכבת הקלה מסומנים ב'נספח תחבורה וניידות' של התכנית, כאשר הקו המקווקו מייצג את החלק בתוואי שהוא תת קרקעי.</p>	<p>איזה חלק של הרכבת הקלה יהיה שקוע?</p>	-	כלל העיר	<p><b>תחבורה וניידות</b></p>
<p>הצפי לפתיחה הוא 2028.</p>	<p>מתי צפוי להיפתח הקו הירוק</p>	-	צפון העיר	<p><b>תחבורה וניידות</b></p>
<p>הגשר נמצא בסוף תכנון ומתקצב לביצוע. מקדמת אותו חברת פארק הירקון. מתוכנן גשר עדין וצר להולכי רגל ואופניים.</p>	<p>האם מתוכנן לקום גשר מכוב הצפון לפארק הירקון?</p>	-	צפון העיר	<p><b>תחבורה וניידות</b></p>
<p>תוכנית המתאר מניחה תשתיות תכנוניות לתחבורה בהתאם לסדרי העדיפויות והאסטרטגיה העירונית ואינה עוסקת בהפעלה ושירות. במסגרת זו יש התייחסות בתכנית להקמת מסופי אוטובוסים בפרישה רחבה, סומנה הרשת הראשית להעדפת אוטובוסים וכן הרשת האסטרטגית של שבילי האופניים. כל תכנית מפורטת שבתחומה הסימונים הללו תידרש לתת מענה לפי העניין.</p>	<p>מהי האמירה של עדכון תכנית המתאר בנושא תחבורה?</p>	-	צפון העיר	<p><b>תחבורה וניידות</b></p>
<p>עדכון המתאר מאפשר העצמת זכויות בינוי במרכזים המסחריים הקיימים בשכונות ביחס לתכנית הנוכחית. התכנית מאפשרת לקבוע בהם שימושי מסחר, תעסוקה ושירותי ציבור, ללא שימושי מגורים מכל סוג שהוא. הרעיון הוא לתמרץ את התחדשות המרכזים המסחריים הקיימים, תוך שמירה על הזהות המקומית והתפקיד שלהם כמוקד שכונתי וכן נקודות מפגש קהילתית. על מנת לשמור על אופי זה, הגובה המירבי בהם הוגבל במרבית האזורים לגובה המקסימלי לפי נספח העיצוב העירוני, כך שיהיה תואם לסדרי הגודל של המרקם הסובב.</p>	<p>מה צפוי להשתנות במרכזים השכונתיים?</p>	-	צפון העיר	<p><b>תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים</b></p>
<p>בית הספר מקודם מכוח תוכנית תקפה. המתאר אינה עוסקת במיקום בתי ספר בנקודה זו או אחרת אלא בהקצאת קרקע לשטחים</p>	<p>התקיים שיתוף ציבור בו הוצגה תוכנית לבית</p>	-	צפון העיר	<p><b>שטחים ציבוריים</b></p>

<p>למבני ציבור שונים. ההחלטה על הקמת בית ספר היא עירונית על פי תחזיות חינוך מפורטות המתעדכנות כל שנה.</p>	<p>ספר אזורי בנופיים (גלובע). תושבים סבורים שזהו אינו מקום מתאים. בנוסף, יש תוכנית להקים בית ספר בסמיכות לסמינר הקיבוצים. אנו התושבים מתנגדים.</p>			
<p>כל אדם הסבור כי תוכנית בניה של ועדת תכנון ובניה פוגעת באינטרס שלו, יכול להגיש התנגדות לתוכנית בתוך 60 ימים מיום ההודעה על הפקדת התוכנית. לקראת תחילת שלב ההתנגדויות נוסף לדרך העדכון של התכנית באתר העירוני הסבר לנושא.</p>	<p>כיצד פועל מנגנון ההתנגדויות?</p>	-	כלל העיר	שיתוף ציבור
<p>תוכניות מפורטות המקודמות כיום נערכות לפי תוכנית המתאר שבתוקף (תא/5000) וימשיכו להתקדם באופן רגיל בהתאמה לה. ניתן יהיה לאשר תכנית לפי הוראות תא/5500 רק לאחר שתאושר בעצמה.</p>	<p>מה משמעות עדכון המתאר ביחס לתוכניות מפורטות שמתקדמות כיום?</p>	-	כלל העיר	כללי
<p>כיום אין מערכת עירונית דומה לאפליקציה של מעירים. אפשר לקבל מידע תכנוני במגוון דרכים אך לא בעדכון שוטף, עדיין. כשתוכנית מופקדת היא מפורסמת בכמה ערוצים לפי החוק (בין היתר בעיתונות ובשליטים) ונעשים הליכי שיתוף ציבור בהתאם לנוהל העירוני. אם היא ליד נכס בבעלותך אתה צפוי לקבל הודעה אישית. אפשר גם לפנות למנהל הנדסה ולקבל מידע ספציפי.</p>	<p>מפגש זה מאפשר להתעדכן בתכנון העידי. יש אפליקציה של מעירים. למה לעירייה אין דבר דומה המאפשר לתושב לקבל עדכון תכנוני שוטף?</p>	-	כלל העיר	שיתוף ציבור
<b>מפגש שיח שהתמקד באזור מדרום לקק"ל ממזרח לנמיר (נווה אביבים, רמת אביב הירוקה, אוניברסיטה)</b>				
<p>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 מבוטלת שתומכות בתכנון.</p>	<p>תושבי חלק מהשכונות הצפוניות הם דיירי שיכונים. ההתחדשות המתוכננת דוחקת אותם החוצה ומייצרת ג'נטריפיקציה.</p>	-	צפון העיר	מגורים והתחדשות עירונית
<p>טיפול בפסולת בנייה אינו רלוונטי לעדכון תכנית המתאר. מומלץ לפנות לגורמי אכיפה עירוניים מוקד +106 דרך הטלפון או האפליקציה לטיפול בנושא.</p>	<p>כל הבניינים באזור רמת אביב א' נמצאים בשיפוץ וגם הרחובות. אין כל אכיפה על ניקיון הפסולת שנערמת, מה שמקשה מאוד על ההליכה ברחוב. כמו כן, מבקשים לסנכרן את התחדשות הבניינים עם עבודות התשתית.</p>	רמת אביב א'	צפון העיר	מגורים והתחדשות עירונית
<p>המדינה לא מאפשרת לאשר תמ"א 38 באזורים המוגדרים 'מרחב ליבה' של תחנת מטרו בתמ"א 70. נכון לעכשיו קשה לתכנן במגרשים שיושבים על מרחב הליבה, כי יש בניינים שצריכים להתחדש, אך ישנם כאלה שלא צריכים להתחדש והם חלק מתרבות אדריכלית חשובה. העירייה מקיימת דיונים מקצועיים עם הצוותים של תמ"א 70 ועם התקדמות התוכנית יהיו תשובות יותר מדויקות.</p>	<p>ברחוב דניאל מוריץ הצמוד לאוניברסיטה ישנם בניינים משנות ה-50. כמעט קודמה שם תמ"א 38, ואז נת"ע קבעה שתוקם שם תחנה מאוד גדולה של מטרו, ועצרו הכל. אלה בניינים של 4</p>	דניאל מוריץ	צפון העיר	מגורים והתחדשות עירונית

			קומות. האם בסוף יהיו שם 15 קומות?	
<b>תחברה וניידות</b>	צפון העיר	רמת אביב א'	הצורך בצמצום חניות מובן. כשחוזרים בלילה אין איפה לחנות וגם החניונים מלאים. בבוקר אין חניות ברחוב ברלינר כי כל עובדי האוניברסיטה חונים שם. מה אנחנו אמורים לעשות בשבתות כשאין תחברה ציבורית?	<p>תקן החניה אינו נקבע במסגרת תכנית המתאר, אלא במסגרת מדיניות עירונית נפרדת. עם זאת, המדיניות העירונית של "היפוך הפרמידה" קובעת שהולך הרגל מוצב בראש סדר העדיפויות ולאחר מכן משתמשי התחברה 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. לדוגמה: לא ניתן להרחיב עוד ועוד דרכים במרקם בנוי ובכל מקרה כל נפח כביש יתמלא במהרה בעוד כלי רכב. הוכח מעל לכל ספק שהמשוואה בעניין זה היא: עוד נוחות לרכב פרטי = עוד רכבים פרטיים = החמרה ביכולת לנוע במרחב ופגיעה במי שבוחר באמצעי תחברה מקיימים (הליכה ברגל, תחברה ציבורית ורכיבה על אופניים). לכן, העירייה נערכת לשינויים בדפוס ההתנהגות והעדפות הנסיעה לכיוון של אמצעי תחברה 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 תחברה ציבורית).</p>
<b>תחברה וניידות</b>	צפון העיר	רמת אביב	בתכנון הרחבת הקניון אין אפילו תוספת מקום חניה אחד. שטח החניה הקיים בגג יבוטל. בנוסף יבוטלו גם חניות ברחובות איינשטיין ולבנון. יש כאן אוכלוסייה מבוגרת שצריכה לנוע ממקום למקום, גם התחברה המתוכננת כמו הרכבת תחייב את התושבים ללכת רחוק, כחצי קילומטר.	<p>תקן החניה אינו נקבע במסגרת תכנית המתאר, אלא במסגרת מדיניות עירונית נפרדת. עם זאת, המדיניות העירונית של "היפוך הפרמידה" קובעת שהולך הרגל מוצב בראש סדר העדיפויות ולאחר מכן משתמשי התחברה 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. לדוגמה: לא ניתן להרחיב עוד ועוד דרכים במרקם בנוי ובכל מקרה כל נפח כביש יתמלא במהרה בעוד כלי רכב. כבר הוכח מעל לכל ספק שהמשוואה בעניין זה היא: עוד נוחות לרכב פרטי = עוד רכבים פרטיים = החמרה ביכולת לנוע במרחב ופגיעה במי שבוחר באמצעי תחברה מקיימים (הליכה ברגל, תחברה ציבורית ורכיבה על אופניים). לכן, העירייה נערכת לשינויים בדפוס ההתנהגות והעדפות הנסיעה לכיוון של אמצעי תחברה 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 תחברה ציבורית).</p>
<b>תחברה וניידות</b>	צפון העיר	-	מה השינוי המתוכנן בנמיר? האם תהיה פתיחה של הגריד בצפון?	מעמדה של דרך נמיר מכביש "ארצי" לדרך עירונית שונה בתכניות המתאר הארציות ותכנית המתאר מתייחסת לכך. דרך נמיר מהווה חייץ בין שכונות רמת אביב ממזרח לשכונות ממערב והדבר דורש גיבוש חזון חדש עבור דרך נמיר מצפון לירקון, לתוספת חיבורים בין השכונות. חשוב לציין כי דרך נמיר לא תשונה בטווח הזמן המייד.
<b>תחברה וניידות</b>	צפון העיר	-	רח' איינשטיין יהפוך לרחוב מכוער עם	לא ברורה הכוונה ב'מכוער', רכבת קלה מהווה מרכיב משמעותי וחשוב ברחובות רבים ועצם הימצאותה אינו מהווה פגיעה באיכות

<p>הרחוב, להיפך. יחד עם זאת, במידה ויידרש, המקום לעסוק בעיצוב הרחוב ומאפייני הפיתוח שלו אינו בתכנית המתאר אלא במסמכים נקודתיים יותר.</p>	<p>התשתיות המתוכננות בו לרכבת הקלה.</p>			
<p>שטח הגגות בעיר הם נכס בלתי רגיל, ונכס פיזי בעל פוטנציאל רב שנמצא בתת ניצול. תל אביב-יפו היא העיר הראשונה שהכניסה את נושא ה"גגות המועילים" לתוכנית מדיניות סדורה ששואפת להגביר את הניצול של משאב זה בתכניות חדשות. השלב הבא יהיה להכניס את הנושא גם לגגות קיימים. בנוגע לפרגולות סולאריות - אלה החלטות המתקבלות בחלקן ברמה הלאומית.</p>	<p>יש לתל אביב-יפו עשרות אם לא מאות גגות גדולים שלא מנוצלים. היום מי שרוצה לעשות פרגולה על גג מוגבל ברבע משטח הגג עם מגבלה של 50 מ"ר. כדי להגיע לניצול טוב צריך 70 מ"ר עבור פרגולה פוטו-וולטאית.</p>	-	כלל העיר	<p><b>סביבה, תשתיות והיערכות לשינויי אקלים</b></p>
<p>שכונת נווה אביבים תוכננה במקור כשכונת "בלון". שכונה בא דרך אחת ראשית המהווה כניסה/יציאה. כלומר, רשת הדרכים בשכונה (במקור) אינה מיטבית להתניידות ברכב פרטי וכל תוספת יחידות דיור מהווה עוד עומס על הדרך האחת לכניסה/יציאה מהשכונה. אולם, לא ניתן להקפיא את התחדשות הבניינים בשכונה, לא התחדשות מכוח תמא 38 (תכנית ארצית) ולא במסגרת תכניות להתחדשות עירונית, שמצוקת הדיור במדינה מחייבת להוסיף יחידות דיור גם במרקמים קיימים. בנוסף, צורת ההתניידות בעיר תשנה פניה בשנים הקרובות, עם דגש על תחבורה ציבורית (תוספת שירות של אוטובוסים, רכבת קלה ברחוב איינשטיין) ותנועות של כלים זעירים (אופניים). הפיתוח העירוני מכוון לאופני התניידות אילו בעתיד תוך צמצום השימוש ברכב פרטי.</p>	<p>בזמנו בתכנון מסמך המדיניות לרמת אביב ב' הניחו שיהיה 50% מימוש בלבד. אחוז המימוש גבוה בהרבה. התשתיות לא יכולות להכיל את זה. נווה אביבים וטאגור הפכו להיות קטסטרופה.</p>	רמת אביב ב'	צפון העיר	<p><b>סביבה, תשתיות והיערכות לשינויי אקלים</b></p>
<p>תל אביב היא חלק ממרכז העסקים הראשי של ישראל ושל המטרופולין והיא מבקשת לשמר את מקומה בהתאם לחזון העירוני, לשם כך נדרש להעמיד מלאי תכנוני לשטחי תעסוקה שיאפשר צמיחה. לאור תפקיד חשוב זה של העיר ברמה הלאומית והמטרופולינית, האזורים בעיר המתאימים לשמש כמרכז התעסוקה הראשיים סמוכים למערכות הסעת המונים (מסילות רכבת ישראל, נתיבי איילון, צירי האוטובוסים הראשיים) ובעתיד יעברו באזור זה גם קווי המטרו. בנוסף, אחד ממפתחות העירוניות של תל אביב יפו הוא במגוון הרחב שהיא מצליחה להעמיד - במגוון האוכלוסיות, מגוון התעסוקות והמסחר, מגוון אמצעי התניידות ועוד.</p>	<p>קיימות תפיסות שונות לגבי חשיבות העצמת הבנייה לתעסוקה, שתביא לעלייה בכמות המועסקים הנכנסים לעיר מדי יום. לתפיסתי העוצמות גבוהות מדי ויש למתן.</p>	-	צפון העיר	<p><b>תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים</b></p>
<p>ביחס למסחר - העיר מאפשרת מגוון סוגי מסחר. בין היתר, התוכנית מגדירה רחובות פעילים עם מסחר מלווה רחוב היוצר פעילות מסחרית וכלכלית בקנה מידה קטן ומקומי. בצפון העיר קיים מסחר בסוג כזה של רחובות, וזה בא לידי ביטוי בעדכון התוכנית.</p>	<p>לא צריך להוסיף שטחי מסחר ותעסוקה שלא נותנים מענה לצורכי תושבי השכונה. התוכנית להגדלת קניון רמת אביב מספקת סוגי תעסוקה שאינם רלוונטיים לתושבי השכונה, ולא עונה על הצורך לייצר מקומות תעסוקה במרחק קצר מהבית. מבחינת מסחר, קניון רמת אביב הוא מרכז יוקרתי</p>	רמת אביב	צפון העיר	<p><b>תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים</b></p>

תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים	צפון העיר	-	לא לפי העליון שלא משרת את צרכי התושבים.	
תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים	צפון העיר	-	למה מרכזי המסחר הקיימים באזור נמוכים?	עדכון המתאר מאפשר העצמת זכויות בינוי במרכזים המסחריים הקיימים בשכונות ביחס לתכנית הנוכחית. התכנית מאפשרת לקבוע בהם שימושי מסחר, תעסוקה ושירותי ציבור, ללא שימושי מגורים מכל סוג שהוא. הרעיון הוא לתמרץ את התחדשות המרכזים המסחריים הקיימים, תוך שמירה על הזהות המקומית והתפקיד שלהם כמוקד שכונתי וכן נקודת מפגש קהילתית. על מנת לשמור על אופי זה, הגובה המירבי בהם הוגבל במרבית האזורים לגובה המקסימלי לפי נספח העיצוב העירוני, כך שיהיה תואם לסדרי הגודל של המרקם הסובב.
שטחים ציבוריים	צפון העיר	רמת אביב ב'	בית הספר בשכונת ניצנים מלא. בפרוגרמה בית הספר מתוכנן ל-3 כיתות בשכבה, שמלאות בשנה הבאה לחלוטין.	בבית הספר כ-500 תלמידים והקיבולת היא של כ-600, כלומר בית הספר פועל בקיבולת של כ-83%. העירייה עורכת תחזית שנתית של תלמידים ונערכת מראש לצורכי החינוך. בהתאם לצורך תיבחן הרחבה של אחד מבתי הספר בשכונה.
שטחים ציבוריים	צפון העיר	-	כאמא צעירה נראה שיש מחסור משמעותי של גנים ומעונות יום לגילאי 0-3. חלק מההורים נאלצים לרשום את ילדיהם למעונות מחוץ לשכונה, שזה דבר איום ונורא כי רבים משתמשים ברכב וזה הכי לא עירוני שיכול להיות.	העירייה עוסקת במתן פתרונות למעונות היום. זהו נושא מורכב, מעבר למענה הפיזי של מבנה או תשתית פיזית. לעניין התשתית הפיזית העירייה מאפשרת הקמת מעונות יום.
כללי	כלל העיר	-	הוצג גאנט זמנים מ 2021 עד 2024, אם התכנון לוקח 3 שנים המון דברים משתנים בזמן הזה, איך אפשר לנהל את התכנון בצורה יעילה וטובה?	העבודה על תכנית המתאר כוללת זיהוי של מגמות שינוי ומתן מענה תכנוני. מפאת היותה של המתאר תכנית לטווח בינוני ורחוק היא קובעת את העקרונות המרכזיים ובנויה באופן שמאפשר גמישות, התאמה ושיקול דעת לעת עריכת התכניות המפורטות.
כללי	כלל העיר	-	מה תוקף התוכנית? ל כמה שנים היא?	לתכנית המתאר אין תאריך תפוגה, בשלב זה תא/5000 היא התוכנית התקפה. תא/5500 תהיה בתוקף ממועד אישורה ועד שתגיע תוכנית שתחליף אותה. יחד עם זאת ראוי לציין ששנת הצפי עליה התבסס העידכון היא 2035.

שיתוף ציבור	כלל העיר	-	כיו"ר העמותה להתחדשות ושימור רמת אביב הייתי שותף לדיונים של חזון העיר בתחילת שנות ה-2000 ולוועדת ההיגוי של תוכנית 3700. היה שם שיתוף ציבור מהיסוד, ישבו עם הציבור והקשיבו לו. היום אנחנו באים לברך על המוגמר, למרות שאנחנו לא מברכים. אנחנו מקבלים חומר גמור. אף אחד לא ישב לתכנן איתנו. אנחנו בעלי הבית, ואנחנו גם מכירים את השטח טוב יותר, אבל אף אחד לא התייעץ איתנו.	בינואר 2023 התקיים שלב א' של התהליך שבו הוצגו לציבור הכיוונים הגולמיים לעדכון והתקבלו התייחסויות רבות. כיום מתקיים שלב ב' הכולל מפגשי שיח נערכים ב-8 מוקדים ברחבי העיר (6 מפגשים בכל מוקד - סה"כ 48 מפגשים ברחבי העיר). הדברים אינם מוגמרים אלא משקפים את עמדת אנשי המקצוע בעירייה ועמדת הוועדה המקומית. התוכנית טרם אושרה ועדיין ניתן להשפיע עליה. בנוסף, לאחר הפקדת התוכנית יוכל הציבור להגיש התייחסויות (התגדויות) אשר ידונו בוועדה. בנוסף יכולה העירייה להטמיע משוּב שהתקבל מהציבור במסגרת התנגדותה ('התנגדות מהנדס העיר'). כמו כן, היכרות עם עדכון המתאר מאפשר מעורבות טובה יותר בתוכניות מפורטות וזוהי ללא ספק מטרה בפני עצמה של מפגשי שיח אלו.
<b>מפגש שיח שהתמקד באזור מדרום לקק"ל ממזרח לנמיר (נווה אביבים, רמת אביב הירוקה, אוניברסיטה)</b>				
כללי	צפון העיר	רמת אביב	מסמך המדיניות של רמת אביב א' התעדכן ב-2014. נקבעו בו עקרונות, והשכונה הוגדרה כמרקם לשימור. צפיפות יחידות הדיור ברחוב ברזיל, יחד עם שינויים מתוכננים נוספים, סותרים את הקביעה הזאת. כיצד מסבירים את הפערים בין מסמך המדיניות לתוכנית המתאר?	תכנית "התחדשות ברזיל" תואמת למסמך המדיניות לרמת אביב (תא/9006) והתכנון עוקב אחר המלצות המדיניות להתחדשות הבניינים לאורך הרחוב. המדיניות מאפשרת התחדשות של בנייני המגורים המשותפים בשכונה וכוללת הגדלת מספר יחידות הדיור באופן מידתי, בהתאם ליכולת הנשיאה של השכונה מבחינת תשתיות חינוך ותחבורה.
כללי	כלל העיר	-	אם תוכנית תמ"א 70 עוד לא אושרה, האם אפשר להגיש לה התנגדות?	מי שיכול היה להגיש השגות לתמ"א 70 הן רק הוועדות המחוזיות הכלולות בה. לציבור הרחב לא ניתנה האפשרות להגיש התנגדות לתכנית. עיריית תל אביב-יפו הגישה את השגותיה באמצעות הוועדה המחוזית ת"א.
מגורים והתחדשות עירונית	כלל העיר	-	האם ישנה התייחסות בעדכון לדיור מוגן?	לא באופן ספציפי בעידכון, דיור מוגן מהווה חלק משימושים ציבוריים על פי חוק התכנון והבנייה והשימוש נכלל בתכנית כלל עירונית לשטחי ציבור שנקראת 'תכנית צ'. יחד עם זאת קיימות יוזמות להקמת דיור מוגן גם בפרוייקטים יזמיים וסחירים לכל דבר כפי שמאפשרת תכנית המתאר.
מגורים והתחדשות עירונית	צפון העיר	רמת אביב ג'	איך באה לידי ביטוי העצמת הזכויות ברמת אביב ג'?	למרות שלא נעשה שינוי ברח"ק ביחס לתכנית המתאר הנוכחית (למעט חריגה אחת ברחוב אחימאיר), כן יהיה ניתן להעלות בדרגת גובה אחת, במידה והפרוייקט כולל הוספת תעסוקה ומסחר, בהתאם לעקרון עיר נגישה. בתא/5000, ישנה הערה ברמת אביב ג' המגבילה את זכויות הבנייה. העדכון הסיר את ההערה הזו, כך שלאחריו יהיה ניתן אף לקדם תכניות של 15 קומות שאפשרה תכנית המתאר.

בשדה דב צפויות להיבנות כ-16,000 יח"ד.	מהו היקף הבינוי של יחידות דיור הצפוי בשדה דב?	-	צפון העיר	<b>מגורים והתחדשות עירונית</b>
מתוקף תכנית תא/3700, יתווספו צפונית לירקון כ-12,000 יחידות דיור. מרבית האזור מעורב שימושים והבנייה לגובה היא לא לאורך הים אלא בנקודות מוגדרות כחלק מבנייה מרקמית ברובה.	צפונית לירקון, מהו הרעיון מאחורי תכנון של בנייה גבוהה לאורך הים ובנייה מרקמית בפנים העיר?	3700	צפון העיר	<b>מגורים והתחדשות עירונית</b>
תכנית המתאר מתווה גובה מקסימלי לבנייה, כאשר רוב הבניינים הם בבנייה מרקמית של עד 9 קומות. הצפיפות בתכנית היא גבוהה כדי לייצר נגישות, עירוניות וזמינות שירותים, עם הרבה שטחים ציבוריים פתוחים.	מדוע מעודדים בנייה לגובה במקום בנייה מרקמית באזורי תכנית 3700 ושדה דב?	צפון מערב	צפון העיר	<b>מגורים והתחדשות עירונית</b>
מתוכנן המשך של אופי אבן גבירול הקיים: קישוריות גבוהה, בינוי לאורך הרחוב הראשי, חזית פעילה הכוללת מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי ומאופיינת בקולונדה המשכית, חיזוק ההליכתיות ושבילי אופניים רציפים.	מה מתוכנן לחלק הצפוני של אבן גבירול?	אבן גבירול	צפון העיר	<b>מגורים והתחדשות עירונית</b>
לשטח של שדה דב לשעבר קיימת תכנית מתארית מאושרת המחלקת את השטח ל-3 אזורים. התכנית הדרומית מבינהן היא תכנית מאושרת, כאשר חלק מהמגרשים בתוכה כבר בשלב מתקדם של תכנון מפורט יותר. שתי התכניות האחרות אושרו להפקדה ע"י הועדה המקומית ונמצאות לקראת הפקדה בפועל.	מהו סטטוס התכנית בשדה דב?	שדה דב	צפון העיר	<b>מגורים והתחדשות עירונית</b>
העירייה מקדמת התניידות בתחבורה ציבורית. נתיבי אילון ודרך נמיר הגיעו לשיא הקיבולת שלהם. המצב ישתפר עם הפעלת מערכות הסעת ההמונים. המהלך מלווה בהגבלה של מקומות חניה פרטיים ומתקיימת חשיבה מעמיקה בנושא של התניידות באזור.	באזור בילו, צפונית לוויקס, קיים תכנון של מגדל של 80 קומות. איך מתייחס התכנון למקומות חניה והתניידות באזור?	צוקי אביב	צפון העיר	<b>תחבורה וניידות</b>
השנה הושק שירות חדש ייעודי לתל אביב, בשיתוף פעולה של עיריית ת"א והמגזר הפרטי, להשכרת מכוניות לטווח קצר לפי תעריף שעת, והוא נועד לאפשר לתושבים לנסוע גם אל מחוץ לעיר. לא מדובר בנושא הבא לידי ביטוי בתכנית המתאר.	תחרות בין חברות כלי רכב שיתופיים, תסייע בהורדת מחירי השכרת רכב שיתופי שיתן מענה לתושבים שזקוקים לו רק בסופי שבוע. האם העירייה מתייחסת לנושא?	-	כלל העיר	<b>תחבורה וניידות</b>
באזור זה לא חל שינוי ממה שהגדירה תא/5000. ברח' איינשטיין עובר הקו ירוק והרח' מסומן כרחוב מסחרי עם חזית פעילה. בתכנית המתאר התקפה התאפשרה התחדשות מרכזים מסחריים שברובה לא מומשה. בעדכון, התווסף תמריץ גדול יותר המאפשר הגדלה של עד רח"ק 4 ותוספת שימושים שאינם מגורים.	איזה פתרון תנועתי מספק העדכון לאזורים מסחריים שיגדלו בעקבות התמריץ החדש שהתווסף - לדוגמה בין איינשטיין לקק"ל?	-	כלל העיר	<b>תחבורה וניידות</b>
העירייה אמונה באופן ישיר על תשתיות להליכה ברגל ועל שבילי אופניים ועל הסדרי תנועה בשיתוף משרד התחבורה (תלוי במיקום בעיר). כמו כן, העירייה מקדמת תכנון תחבורה ציבורית ופועלת להעברת סמכויות ממשרד התחבורה לעירייה. תכנון תחבורה ציבורית בצפון העיר הוא מורכב יותר מכון שרשת הרחובות פחות מותאמת לכך. משום כך ומסיבות נוספות, מטרת התכנון היא לשפר ככל שניתן את רשת הרחובות, ולתעדף הליכתיות, רכיבה באופניים ושימוש בתחבורה ציבורית על פני רכב פרטי.	מהי סמכות העירייה בממשק עם גופים חיצוניים בכל הקשור לתנועה והתניידות בעיר?	-	כלל העיר	<b>תחבורה וניידות</b>

<p>בתוכנית המתאר קיים פרק העוסק בתשתיות עירוניות ומספק בסיס תכנוני ליצירת מרכזי אנרגיה חדשים. הסדרת תחנות טעינה בחניונים, במרחב ציבורי או בשטחים הפרטיים נדונה במסגרות אחרות ותקבל ביטוי בתכניות מפורטות לפי הרלבנטיות.</p>	<p>מהו הפתרון ברמה העירונית לחוסר בתשתית מאפשרת לצורך הגידול הצפוי בנקודת טעינה לכלי רכב חשמליים? היכן ימוקמו תשתיות אלו במגרשים הפרטים הציבוריים?</p>	-	כלל העיר	<p><b>תחבורה וניידות</b></p>
<p>ישנה תכנית לפארק לינארי שהבריכה כלולה בתוכו, נעשים כל המאמצים על מנת לשמור על השטח הזה ואת פארק גלילות כשטחי ציבור אקולוגיים פתוחים. כל האזור מתוכנן בתכנון מפורט על ידי המדינה. עיריית ת"א יפו היא שותפה לתכנון. כרגע המקום מוגדר גם על ידי המדינה כאתר טבע עירוני והצוות עושה מאמצים רבים כדי שישמר כך.</p>	<p>האם ישמר הפארק של בריכת החורף?</p>	-	צפון העיר	<p><b>סביבה, תשתיות והיערכות לשינויי אקלים</b></p>
<p>לא. מגבלת הגובה חלה על כל האזור והיא קובעת את הגובה המירבי שניתן לאשר בתכניות מפורטות. המתאר נותנת מסגרת מירבית. בפועל, משיקולי תכנון שונים, ייתכן שמבנים מסוימים יגיעו למגבלת הגובה אך בנייה אחרת תהיה מרקמית או נמוכה יותר.</p>	<p>באזורים בהם מתווה התוכנית מגבלת גובה של 45 קומות, האם זה אומר שכל האזור יתפתח לגובה הזה?</p>	-	כלל העיר	<p><b>תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים</b></p>
<p>פיתוח העיר מכוון לעירוב שימושים, זאת כדי ליצור מקום שבו הכל קרוב ואפשר להגיע בזמן קצר ובאופן נגיש גם למקומות עבודה וגם לשירותים. עירוב השימושים יהיה בעיקר במיקומים בעלי נגישות גבוהה להסעת המונים ולתחבורה ציבורית.</p>	<p>לא ברור איך ההגדלה הצפויה של שימושי התעסוקה בצפון העיר ישרתו את תושבי המקום. רוב האוכלוסיה שצפויה להשתמש בהם היא של יוממים שמגיעים מחוץ לשכונות.</p>	-	צפון העיר	<p><b>תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים</b></p>
<p>הכוונה היא לשטחים המשמשים לעסקי מסחר, בדרך כלל בקומות הקרקע של מבנים אך לא בהכרח, כגון: מסעדות, בתי קפה, אטליזים, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, סניפי בנק, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, חללי עבודה משותפים.</p>	<p>מה הכוונה במונח שטחי מסחר בתא/5500?</p>	-	כלל העיר	<p><b>תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים</b></p>
<p>התכנית המוזכרת מוסיפה שטחי מסחר מצומצמים, שמטרתם יצירת אופי ציבורי למפלס הקרקע ולכיכר העירונית הסמוכה למבנים.</p>	<p>מהו הרציונל מאחורי הוספת מרכז מסחרי נוסף בצוקי אביב, כאשר יש את מרכז ברלין ואזורי חן בקרבת מקום?</p>	צוקי אביב	צפון העיר	<p><b>תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים</b></p>
<p>מבני החינוך בעיר מוקמים על ידי העירייה. תכנית המתאר, לצד תכנית עירונית 'צ' מכוונת לפיתוח וניצול מיטבי של השטחים המיועדים למבני ציבור. ככל שהעיר תתפתח, תתחדש ותגדל כך יגבר הצורך במימוש פוטנציאל שטחי הציבור שחלקם מהווים כיום עתודה לפיתוח עתידי.</p>	<p>האם ניתן לפתוח את האפשרות ליזמים פרטיים להקים גני ילדים, ובכך למנוע חוסר שימוש במבני ציבור שרואים כיום?</p>	-	כלל העיר	<p><b>שטחים ציבוריים</b></p>
<p>בעדכון המתאר מוטמעים מנגנונים שיאפשרו רמת וודאות גבוהה יותר לתושבים וליזמים לגבי הקצאת שטחים ציבוריים בתוכניות מפורטות. בנוסף, הורחבו ההוראות לגבי הבטחת איכות שטחי הציבור המבונים.</p>	<p>מהו חזון העדכון בנושא שטחי ציבור?</p>	-	כלל העיר	<p><b>שטחים ציבוריים</b></p>

<p>כבר עכשיו ניתן לקדם בנייה ופיתוח של שטחי ציבור פתוחים בשטח המיועד לפארק חופי אקולוגי. המטרה היא להכין את שטחי הציבור, כך שכשיבנו המגורים התשתית כבר תהיה במקומה. במסגרת הפארק, כרגע מפתחים את טיילת המצוק. הרעיון הוא רציפות לתנועת הולכי רגל ואופניים מטיילת החוף ועד חוף הצוק. עד שלבסוף, תתאפשר הליכה ורכיבה רציפה לאורך החוף מבת ים עד הרצליה.</p>	<p>האם מקודמת בפועל בנייה של שטחי הציבור מתוקף תכנית 3700?</p>	<p>3700</p>	<p>צפון העיר</p>	<p><b>שטחים ציבוריים</b></p>
<p>הפארק יבנה משפך הירקון ועד הרצליה, שם ימשיך צפונה, ורוחבו יהיה בין כמה עשרות ל-200 מטרים במקומות מסוימים. הפארק כולל בתוכו טיילת אך הוא יותר רחב. מתוכנן פיתוח יחסית אינטנסיבי באזור שפך הירקון, ועם המשכו צפונה, ישתנה בהדרגה לפארק טבעי, שומר ערכי טבע עם מיעוט אלמנטים בנויים ומלאכותיים. כיום מפותח השלב הראשון לאורך המצוק. במיקום המחנה הצבאי לשעבר מתוכנן מרכז מבקרים של הפארק החופי.</p>	<p>מהו אופי הפארק החופי המתוכנן מתוקף 3700?</p>	<p>3700</p>	<p>צפון העיר</p>	<p><b>שטחים ציבוריים</b></p>
<p>כיום תכניות מפורטות מקודמות בהתאם לתכנית המתאר העירונית התקפה ומאושרות מכוחה על ידי הועדה המקומית. תמ"א 70 טרם אושרה ולפיכך לא ניתן לאשר תכניות מכוחה.</p>	<p>איך חוסר הוודאות לגבי תמ"א 70 משפיע על תוכניות מפורטות היום?</p>	<p>-</p>	<p>צפון העיר</p>	<p><b>הרחבת עצמאות הועדה המקומית ופישוט התכנית</b></p>
<p>הוועדה המקומית לתכנון ובנייה היא ועדה שמורכבת מנבחר הציבור של העיר, אשר דנה ובסמכותה לאשר את התכניות לבניה ולפיתוח בעיר. פרוט על חברי הועדה נמצא באתר העירוני.</p>	<p>מי הם חברי הועדה המקומית?</p>	<p>-</p>	<p>כלל העיר</p>	<p><b>כללי</b></p>
<p>תקופת ההתנגדויות תתחיל עם הפקדת התוכנית בוועדה המחוזית ותבוא על כך הודעה. כל אדם הסבור כי תוכנית בניה של ועדת תכנון ובניה פוגעת באינטרס שלו, יכול להגיש התנגדות לתוכנית בתוך 60 ימים מיום ההודעה על הפקדת התוכנית. לקראת תחילת שלב ההתנגדויות נוסף לדף העדכון של התכנית באתר העירוני הסבר לנושא.</p>	<p>מהו טווח הזמנים להגשת התנגדות לתכנית?</p>	<p>-</p>	<p>כלל העיר</p>	<p><b>שיתוף ציבור</b></p>
<p>תכניות מפורטות התואמות את תכנית המתאר העירונית מאושרות בוועדה המקומית. תוכניות שחורגות מהמתאר אינן בסמכות הועדה המקומית (בסמכות ועדה מחוזית).</p>	<p>היכן מאושרות תכניות מפורטות?</p>	<p>-</p>	<p>כלל העיר</p>	<p><b>כללי</b></p>
<p>התכנית נמצאת לאחר שלב התנגדויות ראשון ולקראת שלב התנגדויות לשינויים שעודכנו. אין לצוות מידע לגבי מועד אישור התכנית.</p>	<p>מתי יהיו היתרי בנייה מתוקף 3700?</p>	<p>-</p>	<p>צפון העיר</p>	<p><b>כללי</b></p>
<p>התכנון המקודם מתוקף 3700, בעיקר במתחם 1 של התכנית, מוטמע בתא/5500.</p>	<p>האם התכניות המפורטות יהיו מתוקף תא/5500, לאחר אישורה, למרות תקפות תכנית 3700?</p>	<p>-</p>	<p>צפון העיר</p>	<p><b>כללי</b></p>
<p>מסמכי המדיניות נערכים במטרה לקבוע תפישה תכנונית כוללת לאזור או לנושא מסוים, מסמכי מדיניות נערכים על פי הצורך, כבסיס לקידום תכניות מפורטות לאזור, או בהתייחס לנושא מסוים שיכול להיות כלל עירוני. מסמכי מדיניות אינם תכנית סטטוטורית ובשל כך הם יכולים לכלול התייחסויות שחורגות מקביעות תכנוניות פיזיות בלבד (חברתי, כלכלי וכדו') ומהלך קידומן ואישורן שונה מזה של תכנית סטטוטורית.</p>	<p>איפה נמצאים מסמכי מדיניות בהיררכיה התכנונית?</p>	<p>-</p>	<p>כלל העיר</p>	<p><b>כללי</b></p>

## צפון העיר, אזור מזרחי

רובע 2: שכונות מעוז אביב, הדר יוסף, נאות אפקה א' וב', תל ברוך, רביבים, נוה דן, רמת החיל, עתידים, נוה שרת, צהלה, גני צהלה, המשתלה, קרית שאול

### התקיים במרכז קהילתי בית פרנקפורט, בתאריך ה-30.5.23

נושא רחב	אזור בו עוסקת ההתייחסות	תת-אזור	תמצית הדברים	תמצית המענה
<b>מפגש שיח שהתמקד בשכונות נווה שרת מזרח, עתידים, רמת החייל, מעוז אביב, משתלה, תל ברוך, רביבים, שיכון דן, צהלה, גני צהלה, קריית שאול ורמת החייל.</b>				
מגורים והתחדשות עירונית	כלל העיר	-	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 בעצימות לא מבוטלת שתומכות בתכנון.	על מנת לאפשר למגוון אוכלוסיות לגור בעיר, הצוות ראה לנכון להטמיע בתכנית המתאר את מדיניות הדיור העירונית שאושרה לפני 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%). הרעיון המארגן הוא לקחת את הרווח העודף ולהשקיע אותו בצרכים מגוונים (דיור בר השגה, תחזוקה, שטחים לשירותי ציבור ועוד). 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 ויזמות חקיקה מול נציגי המדינה.
מגורים והתחדשות עירונית	צפון העיר	קריית שאול	אלו הפקעות צפויות בקריית שאול?	תכנית המתאר אינה קובעת הפקעות באזור כזה או אחר, אלא מעמידה מנגנון שמנחה כיצד לקבוע הקצאות לצרכי ציבור עבור תוספת האוכלוסייה שמתוכננת בתכניות חדשות.
מגורים והתחדשות עירונית	כלל העיר	-	פוטנציאל הפיתוח בכל אזור בעיר צריך להיבחן בראיה אזורית. לדוגמה שכונת נווה גן של רמת השרון צריכה להיות שכונה של ת"א. צריך לבחון בראיה סביבתית רחבה.	הראייה הכוללת אכן חשובה ובתהליכים העירוניים אכן נבחנת גם סביבת העיר ושכנותיה, אך תוכנית המתאר כתוכנית סטטוטורית אינה יכולה לכלול שטח שאינו בתחומה המוניציפאלי ואינה יכולה לקבוע דבר מחוץ לתחום העיר.
מגורים והתחדשות עירונית	צפון העיר	-	האם מתוכננים שינויים בשכונת רביבים?	השינוי הצפוי המתאפשר על פי תכנית המתאר בשכונת רביבים הינו לאורך רחוב פנחס רוזן, מתוך עיקרון של העצמת בנייה ויצירת עירוב שימושים לאורך צירי המטרו העתידיים.

<p>תוכנית המטרו מקודמת על ידי המדינה והיא גוברת בהיררכיה על תוכנית המתאר. עדכון המתאר מחויב להיערך לתוכנית של המדינה המתקדמת לאישור ומניח בפני העיר הזדמנויות רבות והשקעה רבה. תוכנית המתאר העירונית לא יכולה להתלות ולהתנות תוכנית ארצית. יחד עם זאת, תכנית המתאר מבקשת להבטיח מימוש הפוטנציאל של מערכת הסעת ההמונים באופן מיטבי התואם את עקרונות הפיתוח העירוניים. מימוש מערכות הסעת ההמונים מתרחש לאורך זמן וכך גם תהליך מימושה של תכנית המתאר.</p>	<p>התוכנית יוצאת מההנחה שיהיה מטרו ובהתאמה מעצימה זכויות בינוי ברחובות ואזורים שונים. זו הנחה שגויה מיסודה. מה שיקרה בפועל זה שאת זכויות הבנייה ינצלו ויבנו הרבה יותר והמטרו לא תגיע לעולם – זה מתכון לאסון תחברתי ועירוני. האם תוכנית המתאר מתנה את הפיתוח והבינוי בביצוע המטרו?</p>	-	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p> <p>צפון העיר</p>
<p>מדובר בפיתוח מידתי המותאם לסביבה. באזור רחוב גולן הצוות סבור שנוכח לבחון תהליכי התחדשות עירונית. תיבחן חשיבה נוספת.</p>	<p>באזור רחוב גולן יש תחנת רק"ל. אבל אין העצמה של זכויות בינוי. מדוע?</p>	רחוב גולן	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p> <p>צפון העיר</p>
<p>עדכון תכנית המתאר לא משנה את המצב הקיים בתכנית המתאר המאושרת. מגרש זה כולל מבנים קיימים שכבר כיום גבוהים יותר מסביבתם ומגרש לא מבונה לו ניתנו זכויות רבות יותר.</p>	<p>רביבים ונווה צהלה מוגדרים לבינוי של עד 8 קומות. יש מגרש ברחוב טבנקין 34-8 שמוגדר לבינוי גבוה - מדוע?</p>	רביבים	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p> <p>צפון העיר</p>
<p>כתפיסה פרוגרמטית, תוכנית המתאר לא עוסקת ברזולציה גבוהה יותר מזו הרובעית. מידע נוסף ברמה שכונתית על המצב הקיים (לא המתוכנן) ניתן למצוא באתר הנתונים העירוני Open-TLV.</p>	<p>מהי צפיפות יחידות הדיור הקיימת והמתוכננת ברמה השכונתית?</p>	-	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p> <p>צפון העיר</p>
<p>המתאר אכן קובע מינימום ומקסימום. טיפוס הבינוי ומאפייניו מושפעים מגורמים שונים ונקבעים במסמכי מדיניות או בתכניות המפורטות. יחד עם זאת, לשיטה בה נקבעות טיפולוגיות הבינוי וההוראות הניתנות הן נפחיות יש בהחלט יתרונות והשימוש בשיטה זו נבחן.</p>	<p>קביעת טיפולוגיית בינוי היא קריטית באזור. המתאר צריך לייצר קביעות לגבי הטיפולוגיה ולא רק מינימום ומקסימום.</p>	-	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p> <p>צפון העיר</p>
<p>לתוכנית המתאר יש 2 נספחים מרכזיים – נספח אזורי ייעוד, ממנו נגזרים בין היתר אחוזי הבנייה המירביים האפשריים, ונספח עיצוב עירוני, המגדיר בין היתר את מספר הקומות המירבי האפשרי. תכנית מפורטת מכח המתאר צריכה לעמוד בכל אחת ממגבלות אלה בפני עצמה. יודגש כי תוכנית המתאר מגדירה את המקסימום, אך אין זה אומר שבהכרח כל תכנית מפורטת שתקודם תנצל את כל המקסימום, לא בגובה ולא בסך שטחי הבנייה.</p>	<p>שאלה על שינוי מספר 7 באזור צפון העיר – העצמת הבנייה לאורך משה סנה ופנחס רוזן – איך מסתדרים נתוני הרח"ק עם נתוני הגובה?</p>	-	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p> <p>צפון העיר</p>
<p>מסמכי מדיניות הם בהחלט כלי משמעותי וחשוב. הצוות מקדם מסמכי מדיניות לפי תא/5000 וימשיך לקדם אותם גם בתא/5500.</p>	<p>צריכים להכין מסמכי מדיניות, הם חשובים, לכל השכונות שאין להם מסמכים כאלו ובשיתוף הציבור.</p>	-	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p> <p>צפון העיר</p>
<p>הבניינים שמתוכננים במסגרת התוכנית של טבנקין הם בניינים של 8 קומות. התוכנית נידונה, הופקדה ונמצאת כעת בשלב ההתנגדויות. לא מתוכנן בה שינוי במסגרת תוכנית המתאר. אין מנגנון שקושר בין התוכנית הזאת לתוכניות אחרות, ואין מניעה לקדם תוכניות נוספות במרחב.</p>	<p>מהם השינויים הצפויים ברחוב טבנקין? והאם התוכנית המקודמת שם ממשת את כל אחוזי הבנייה האפשריים לפי המתאר להתחדשות עירונית?</p>	-	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p> <p>צפון העיר</p>

מגורים והתחדשות עירונית	מפוז אביב	מפוז אביב	מפוז אביב	מפוז אביב
<p>מדובר בתכנון מפורט (תב"ע מאושרת) שאינו רלוונטי לעדכון המתאר. ובכל זאת, במסגרת תוכנית הפינוי-בינוי במעוז אביב יבנו בניינים בני 8-11 קומות, והיציאה תהיה למבצע קדש.</p>	<p>כמה קומות יהיו במעוז אביב בפינוי בינוי ולאן תצא החניה?</p>		צפון העיר	
<p>לאורך רחוב ראול ולנברג מתוכננת בנייה של 19 קומות. בתוכנית המתאר זו בנייה בתחום המסומן כ בנייה חריגה לסביבתה. סימון ובנייה כזאת יש במקומות נוספים. בפנים השכונה תגיע הבנייה לגובה של 7-15 קומות. כבר היום ניתן למצוא בהמשך הרחוב כמה בניינים שעוברים תמ"א המוסיפה קומות. תא/5500 עושה שינוי נקודתי מאוד רק בפינה של מוסך דן, בגלל הקירבה לקו הירוק שבבנייה כיום. רק שם יהיה אפשר לקדם עד 40 קומות, ורק לשימוש של תעסוקה ומשרדים. בצפי שנים קדימה השימוש ברכב הפרטי ידעך. אנחנו נערכים לתנאים עתידיים. מוסך דן היא תוכנית בהפקדה בסמכות וועדה מקומית. תושבים הגישו התנגדויות ואנחנו מחכים לדיון בהתנגדויות.</p>	<p>האזור מוגדר כבנייה עירונית חריגה לסביבתה? זה לא פרופורציונלי לשום תוכנית באזור. זו תוכנית שמקדמת בניית 750 יח"ד במגדלים בני 19 ואפילו 40 קומות. אין מבנים בסדר גודל כזה בטבעת של קילומטר משם. אנחנו התושבים לא מתנגדים לבנייה אלא לחוסר הפרופורציה. תחבורתית הכוונה היא להסתמך על מטרו והרכבת הקלה, אך ייקח זמן רב עד שבנייתם תושלם. כמו כן, המגרש עצמו הוא 22 דונם, והתוכנית היא על 37 דונם. סופחו כמה מגרשים שם באופן לא חוקי.</p>	מוסך דן	צפון העיר	מגורים והתחדשות עירונית
<p>הטענה מובנת. התכנון מבוסס בין היתר על עקרון של פיתוח מוטה תחבורה ובמטרה לממש את פוטנציאל מערך הסעת המונים, לכן ישנה הקצאה של המגרש הפינתי לשימושי תעסוקה בלבד.</p>	<p>למה בנייה של 40 קומות אינה באזור התעשייה? שיכון דן הוא אזור של בתים פרטיים.</p>	מוסך דן	צפון העיר	מגורים והתחדשות עירונית
<p>לאחרונה אושרה סופית תוכנית עתידיים והתשתית התכנונית לכך כבר קיימת. שכונת רמת החייל לא מקבלת שינוי מתארי כלל בעדכון תא/5500, ואופייה יישאר פחות או יותר כמו היום. יש שינוי אחד של רחוב הגולן באזור המטרו שנרצה לראות בו התחדשות עירונית. כל הנושאים התנועתיים יבחנו בתכנון המפורט והתכנון העתידי יכלול תכנון תחבורתי אחר.</p>	<p>מניסיון רב שנים בהייטק - אזור עתידיים נחשב למקום גרוע מאוד שאף אחד לא רוצה להגיע אליו, מפני שהכניסה והיציאה כל כך עמוסות. זה הולך להחמיר אפילו יותר עם מה שמציעה תוכנית המתאר.</p>	תוכנית עתידיים	צפון העיר	מגורים והתחדשות עירונית
<p>תמ"א 38 אמורה להסתיים ב-2024. לפי החקיקה הלאומית שהחליפה אותה, כל רשות נדרשת לערוך תכנית כוללת להתחדשות עירונית בתחומה (נקראית "תכנית כוללת"). התכנית הכוללת תנחה 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. בפרט ביחס לרביבים, הכיוון הוא שתתאפשר בנייה עד 4 קומות בשכונה למבנים הנדרשים לחיזוק.</p>	<p>האם אפשר יהיה לקדם תמ"א 38 ברביבים ולקבל זכויות?</p>	רביבים	צפון העיר	מגורים והתחדשות עירונית

<p>ככלל, הראציונל שעומד בבסיס העצמת בינוי סביב תחנות הסעת המונים (מטרו, רכבת קלה ורכבת ישראל) הוא שנכון לבחון ציפוף גבוה במקומות שבהם מתוכננת תשתית תחבורתית שיכולה לשאת כמות גבוהה של אנשים. אותם אנשים יהנו מנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית איכותית וכן משאר היתרונות של ציפוף, ובראשם קרבה למסחר, שירותים וצרכי ציבור רבים ומגוונים במרחק הליכה. לעניין השונות בין תחנות, תחנות הסעת המונים שונות אחת מהשנייה ברמת המרכזיות שלהן. ישנן תחנות מאוד מרכזיות ברשת שיחברו בין מספר רב של קווי הסעת המונים (כמו תחנת השלום למשל שתחבר בין שני קווי מטרו, קו רכבת קלה ורכבת ישראל) לבין תחנות שיהיו של אמצעי אחד בלבד (תחנת מטרו / רכבת קלה בודדת).</p>	<p>כיצד הוגדרו זכויות הבינוי סביב תחנות המטרו והרכבת הקלה? מדוע הן שונות ממקום למקום?</p>	-	צפון העיר	<p><b>מגורים והתחדשות עירונית</b></p>
<p>תמ"א 70 (תוכנית למרחב המטרו) היא תוכנית ארצית הקובעת בין היתר הוראות ברדיוסים ובתיחומים סביב התחנות. הרעיון של התמ"א הוא להגביר את הפיתוח סביב תחנות המטרו כדי לאפשר נגישות לכמה שיותר אנשים ולנצל באופן מיטבי את משאב הקרקע הסמוך לתחנה. באמצעות שילוב בין העצמת בנייה זו לבין מנגנון מיסוי שנקבע בחוק, מבקשת המדינה, בין היתר, לממן את עלות הפיתוח של המטרו. הערייה פועלת להגיע לתאום מול תמ"א 70 שלפיה תוכנית המתאר המעודכנת תואמת את הוראות התמ"א ולפיכך התכנון המפורט ייעשה בהתאם לתוכנית המתאר ולעקרונות התכנון העירוניים.</p>	<p>איך קביעת היקפי הבנייה המירביים במתאר קשורה לתמ"א 70? כיצד נקבעו סימוני רדיוס הפיתוח בתמ"א 70?</p>	-	צפון העיר	<p><b>מגורים והתחדשות עירונית</b></p>
<p>תמ"א 70 קבעה זכויות בהתייחס למאפייני התחנות ובמידה מסוימת ומוגבלת גם ביחס למאפייני המרקם העירוני הסובב ולמגוון שיקולים עירוניים נוספים (סביבתיים, חברתיים ועוד). מטרת העיר היא לשמור על עצמאות תכנונית שתאפשר לתכנן באופן המותאם למטרות העירוניות ולהקשרים המקומיים. אין היגיון תכנוני בפריסה זהה של זכויות בכל המרחב.</p>	<p>הפעולה העירונית משנה את הזכויות שניתנות בתמ"א 70 ויש כאלה שמרוויחים ויש כאלו שמפסידים - למה לא לעשות את זה שוויוני?</p>	-	צפון העיר	<p><b>מגורים והתחדשות עירונית</b></p>
<p>כחלק משינוי "הפרמידה" וקידום העדפה של הולכי הרגל, רוכבי האופניים והתחבורה הציבורית על פני הרכב הפרטי העיריה מתכננת ומבצעת רשת שבילי אופניים בכל העיר. לעיתים הרשת מעט מקדימה את השימוש ולעיתים אחרת. תשתית טובה היא הבסיס לשינוי ההתנהגות ועידוד מעבר לרכיבה על אופניים.</p>	<p>יש המון שבילי אופניים שמעטים רוכבים בהם.</p>	שכונת המשתלה	צפון העיר	<p><b>תחבורה וניידות</b></p>
<p>אין ספק שצריך לחזק את הקישוריות והחיבוריות ולצופף את רשת הרחובות בעיר. עדכון המתאר מציע שיפורים בצירים הירוקים ומנחה תוכניות מפורטת להתחשב בהם באופן מעשי.</p>	<p>יש רשת שבילי הליכה לא פורמאליים לתפארת - צריך להטמיע אותה לתכנון. העיר לא תלויה בכך באף אחד.</p>	-	צפון העיר	<p><b>תחבורה וניידות</b></p>

<p>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. לדוגמה: לא ניתן להרחיב עוד ועוד דרכים במרקם בנוי ובכל מקרה כל נפח כביש יתמלא במהרה בעוד כלי רכב. כבר הוכח מעל לכל ספק שהמשוואה בעניין זה היא ברורה ופשוטה: 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 בדפוסי התנהגות והעדפות הנסיעה למגמה 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. במילים אחרות, לא לכל דירה יהיה פתרון חנייה (בעיקר ברחובות הראשיים העתידיים להיות משורתיים טוב יותר על ידי תחבורה ציבורית).</p>	<p>יש בעיה חמורה בהורדת תקני החניה. בעשרות השנים הקרובות לא תהיה כאן תחבורה ציבורית בשבת, לכן כולם ימשיכו להחזיק ברכב פרטי. צריכים למצוא פתרונות תחבורה הרבה יותר משמעותיים לתקופת הביניים. מהו חזון העירייה לגבי חניה?</p>	<p>-</p>	<p>צפון העיר</p>	<p><b>תחבורה וניידות</b></p>
<p>ניתן דגש משמעותי על פיתוח מרחב ציבורי איכותי, בייחוד לאורך צירי מערכות הסעת המונים. לדוגמה אפשר לראות כבר היום את דרך בגין המשנה פניה בפרוייקט שידרת הקרייה. ישנה בהחלט כוונה לתת ביטוי עירוני יותר לרחובות המהווים כיום צירי תנועה ראשיים. (לדוגמה פנחס רוזן שישנה את פניו בעתיד ויהיה רחוב פעיל והליכתי).</p>	<p>העדכון מציע הפיכת דרכים וכבישים לרחובות – מה זה אומר?</p>	<p>-</p>	<p>כלל העיר</p>	<p><b>תחבורה וניידות</b></p>
<p>תוכנית המתאר לא קובעת קווי אוטובוס חדשים ולא את תדירות או איכות השירות. מאידך, תוכנית המתאר כן מניחה תשתית לפריסת מסופי תחבורה ציבורית בכל העיר ובכך יאפשרו את שיפור השירות, וכן סומנה הרשת הראשית בה תינתן עדיפות לאוטובוסים במגוון אמצעים (נת"צ / העדפה ברמזורים וכד'). קיימת בעיה בשכונות הצפון כ"שכונות בלון" (שיש בהן כניסה ויציאה אחת) מבנה כזה מקשה מאוד על יצירת "גריד" ורשת של תחבורה ציבורית. יחד עם זאת, במסגרת תכניות מפורטות חדשות נעשים מאמצים רבים לשיפור רשת הרחובות.</p>	<p>שכונת המשתלה לא משורתת בכלל ע"י תחבורה ציבורית. חסרים קווי אוטובוס.</p>	<p>שכונת המשתלה</p>	<p>צפון העיר</p>	<p><b>תחבורה וניידות</b></p>
<p>כל החומרים נמצאים בעמוד של תוכנית המתאר באתר העירייה. כדי להגיע לעמוד בקלות ניתן לכתוב בגוגל "תכנית המתאר מתעדכנת".</p>	<p>היכן ניתן למצוא את החומרים המוצגים בסלון?</p>	<p>-</p>	<p>כלל העיר</p>	<p><b>שיתוף ציבור</b></p>

<p>לתל אביב-יפו תוכנית מתאר כוללת תקפה החל משנת 2016 ועל פיה פועלים. לגבי עדכון המתאר - מסמכי התוכנית הועברו לוועדה המחוזית להמשך קידום לקראת דיון להפקדה שצפוי לקראת סוף 2023. לאחר מכן תופקד התכנית להתנגדויות והמשך קידומה בהתאם להחלטות הוועדה המחוזית.</p>	<p>מהם לוחות הזמנים לקידום התוכנית?</p>	<p>-</p>	<p>כלל העיר</p>	<p>כללי</p>
<p>אלו שני מסלולים נפרדים. אנו מעריכים שתמ"א 70 תאושר לפני אישור המתאר אך כאמור אין תלות לאישור בין התכניות.</p>	<p>האם תוכנית המתאר תלויה באישור תמ"א 70? האם היא תאושר רק בכפוף לאישור תמ"א 70?</p>	<p>-</p>	<p>כלל העיר</p>	<p>כללי</p>
<p>כאמור, עמדת התכנון העירוני היא שתכנית המתאר צריכה לעמוד ביעדי הפיתוח של התמ"א כמכלול ולא ברמת התחנה הבודדת או התכנית הבודדת. הכרה כזו תאפשר לעיר המשך עצמאות תכנונית בתוך מגבלות התמ"א. המטרה היא מחד לעמוד ביעדי הפיתוח ובעקרונות התמ"א ומאידך לקדם תכנון מידתי שמתאים לעקרונות התכנון העירוני ולאופי השכונות הסובבות. ככל שהסכמות אלו יושגו, התכנון גם במרחב התחנות יהיה בהתאם לתכנית המתאר ובסמכות הוועדה המקומית.</p>	<p>יש מקומות שבהם תמ"א 70 מגדירה רח"ק גבוה יותר ותא/5500 יותר נמוך. האם יהיה אפשר להגיע לרח"ק של תמא 70?</p>	<p>-</p>	<p>כלל העיר</p>	<p>הרחבת עצמאות הוועדה המקומית ופישוט התכנית</p>
<p>תוכניות תוואי המטרו אושרו למרות התנגדויות ומיקום הקווים היום הוא עובדה נתונה. בתמ"א 70, שאינה מאושרת עדיין, יש אלמנט תכנוני שהעירייה תומכת בו, על פיו נכון שמקומות שבהם יהיו תחנות מטרו קיים פוטנציאל פיתוח. עם זאת, עיריית תל אביב עומדת על העיקרון שהתכנון המפורט צריך להעשות בהתאם לעקרונות העירוניים ומכוחה של תכנית המתאר.</p>	<p>אנחנו התנגדנו לקו M3 של המטרו. עיריית אחרות הצטרפו לתושבים בהגשת התנגדויות למטרו, והציעו אלטרנטיבות. העירייה מתעלמת מההתנגדויות שאנחנו הגשנו, ועדכון תוכנית המתאר מתבסס על המטרו, שזו תוכנית שפוגעת בתושבים. במוסך דן, למשל, אתם מרימים מגדל שלא היה חלק מתא/5000. תמ"א 70 היא תוכנית נדל"ן בכיסוי של תוכנית תחבורתית, שתמנע מאיתנו כניסה ויציאה לשכונות. מפתיע לשמוע שתוכנית המתאר הארצית רצתה לקבוע שיעורים מסוימים למקומות מסוימים ואתם אמרתם שאתם רוצים לעשות ממוצע לכלל העיר. זה צריך להיות הפוך – התמ"א הארצית צריכה לקבוע ממוצע לאזור יותר גדול ואתם צריכים לעשות את התכנון הפרטני. ברגע שהיא כבר קבעה תוכנית המתאר העירונית לא יכולה לעקוף אותה. זאת תהיה בעיה בתכנון התוכניות המפורטות.</p>	<p>-</p>	<p>צפון העיר</p>	<p>הרחבת עצמאות הוועדה המקומית ופישוט התכנית</p>

<p>דיור בהישג יד על קרקע פרטית הוא דיור מפוקח במחיר מופחת - בהנחה ביחס למחיר השוק. יחידות דיור אלו מושכרות במחיר מופחת לתקופה מינימלית של 25 שנה. יחידות הדיור מוגרלות בקרב הזכאים, כאשר את הקריטריונים לזכאות ליחידות אלו מגדיר חוק התכנון והבנייה - מי שמלאו לו 26 שנים והוא חסר דירה. לפי מדיניות הדיור העירונית, שאושרה לפני מספר חודשים בוועדה המקומית והוטמעה בתכנית המתאר, כל תכנית מפורטת חדשה על קרקע פרטית שכוללת מגורים נדרשת להקצאות 10%-15% מיחידות הדיור לדיור בהישג יד. נציין כי בתכניות על קרקע עירונית שיעור ההקצאה עומד על 50% והקריטריונים לזכאות נקבעים על ידי הוועדה המקומית. עוד נציין כי בתכניות 3700 ושדה דב מוקצה דיור בהישג יד בשיעורים גבוהים יותר.</p>	<p>מה זה דיור בהישג יד? כמה אחוזים מהדיור החדש יהיה כזה?</p>	<p>-</p>	<p>כלל העיר</p>	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p>
<p>על מנת לאפשר למגוון אוכלוסיות לגור בעיר, אושרה מדיניות הדיור העירונית והוטמעה בתכנית המתאר. מדיניות הדיור קובעת שבכל תכנית מפורטת חדשה על קרקע פרטית שכוללת מגורים, 15% מיחידות הדיור יוקצו לדיור בהישג יד (בדרום ובמזרח 10%). נדגיש כי בפועל מחירים לא נקבעים לפי עלות בנייה בתוספת רווח קבלני, אלא לפי מחירי השוק במרחב הסובב. על כן הקצאת דיור בהישג יד לא משפיעה בהכרח על מחירי שאר הדירות בפרויקט.</p>	<p>האם שיטת ההקצאה של דיור בהישג יד לא גורמת לעלייה גדולה במחירי שאר הדירות?</p>	<p>-</p>	<p>כלל העיר</p>	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p>
<p>במוסך דן מתוכננות 15% מיח"ד לדיור בהישג יד. תכנית טבנקין לא כוללת דיור בהישג יד.</p>	<p>האם באזור מוסך דן ובטבנקין יהיה דיור בהישג יד לפי עקרון ה-15%?</p>	<p>מוסך דן</p>	<p>צפון העיר</p>	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p>
<p>אחת ממטרות עדכון תוכנית המתאר היא מתן העדפה להתחדשות דרום ומזרח העיר. ההעדפה ניתנת בדמות תמריצים תכנוניים לתהליכי התחדשות באזורים המסומנים בתכנית המתאר (מרביתם בדרום ובדרום מזרח העיר).</p>	<p>מהי מדיניות העירייה להתחדשות בדרום העיר?</p>	<p>-</p>	<p>דרום העיר ויפו</p>	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p>
<p>כן. האזורים המועדפים לתהליכי התחדשות מסומנים במפה המהווה חלק ממסמכי התכנית - 'נספח אזורי ומתחמי תכנון' וממוקמים ברובם בדרום העיר ובדרום מזרח העיר.</p>	<p>האם ישנם אזורים מועדפים להתחדשות?</p>	<p>-</p>	<p>כלל העיר</p>	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p>
<p>בתכנית המתאר מסומנות הכוונות התכנוניות - בלב השכונות יישארו בתים פרטיים מתוך כוונה לשמירת צביון ואופי השכונות, רחובות כמו פנחס רוזן מיועדים להתחדשות ועירוב שימושים. שינויים מקומיים נוספים נעשו בסביבת חלק מתחנות הסעת המונים מתוכננות.</p>	<p>מהי המדיניות לגבי בתים פרטיים בצפון העיר?</p>	<p>-</p>	<p>צפון העיר</p>	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p>

<p>לכל אזור מוגדר גובה בנייה מקסימאלי מסוים. בנקודות המוגדרות כ'מרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ניתן לחרוג מהגובה המירבי שמסומן במפת העיצוב העירוני בדרגת גובה אחת באופן נקודתי. המטרה היא לאפשר פינוי קרקע להקצאות ציבוריות ולספק גמישות תכנונית גבוהה יותר. יובהר כי האפשרות לחרגה בגובה מתאפשרת במסגרת סך שטחי הבנייה המותרים וללא חריגה בהם. לדוגמה: בתוכנית שנעשית באזור בו הגובה המקסימלי המסומן במתאר הוא 9 קומות וישנו סימון המאפשר בנייה נק' חריגה לסביבתה, יכולה הוועדה המקומית לאשר חריגה בקטגוריית גובה אחת מעל לשאר האזור - בדוגמה זו עד 20 קומות.</p>	<p>מה הכוונה בבנייה מקומית חריגה לסביבתה?</p>	<p>-</p>	<p>כלל העיר</p>	<p><b>מגורים והתחדשות עירונית</b></p>
<p>התכנון המפורט (תב"ע) קיבל תוקף. לאחר חתימת ההסכמים הנלווים לתכנית תוכן תכנית עיצוב.</p>	<p>פרויקט ההתחדשות בנווה שרת לא התקדם כבר זמן רב. מהו סטטוס התוכנית?</p>	<p>נווה שרת</p>	<p>צפון העיר</p>	<p><b>מגורים והתחדשות עירונית</b></p>
<p>המתחם מיועד להתחדשות מסוג חיזוק ועיבוי המבנים ולא להריסה ובנייה מחדש. מדיניות העירייה מגדירה אזורים כאלו, על פי עקרונות חברתיים, כלכליים וקהילתיים.</p>	<p>מדוע לא מקודמת במתחם כורזין בנווה שרת תכנית פינוי-בינוי?</p>	<p>נווה שרת</p>	<p>צפון העיר</p>	<p><b>מגורים והתחדשות עירונית</b></p>
<p>לא. מעבר לתכניות רבעים 3 ו-4 שמאשרות ותכנית רבעים 5-6 שבהפקדה, אין בשלב זה צפי לתוכניות רבעיות נוספות.</p>	<p>האם תתוכנן תכנית לרובע 2, כמו 3 ו-4?</p>	<p>-</p>	<p>כלל העיר</p>	<p><b>מגורים והתחדשות עירונית</b></p>
<p>כל תכנית מפורטת, מתוקף העדכון, צריכה להוכיח העדפה לאמצעי תחבורה מקיימים (הליכה ברגל, שימוש בתחבורה ציבורית ורכיבה על אופניים) ולתמוך במעבר מרכב פרטי לאמצעי תחבורה מקיימים. במסגרת תכנית המתאר ניתנים מענים לתקופת הביניים, כמו הכללת חניון לחנייה ארוכת טווח לתושבים כתועלת, לצד סימון רשת העדפה לתחבורה ציבורית, רשת האופניים הראשית ועוד.</p>	<p>אילו פתרונות נותן התכנון לשלבי הביניים - עד להפעלת מערכות הסעת המונים?</p>	<p>-</p>	<p>כלל העיר</p>	<p><b>תחבורה וניידות</b></p>
<p>תכנית המתאר מאפשרת העצמת הפיתוח, עלייה במסגרת שטחי הבנייה המירביים והתחדשות לאורך רחוב פנחס רוזן. על שלונסקי ובני אפריים, תמהיל מעורב של מגורים ומסחר.</p>	<p>מהם השינויים הצפויים בקרבת תחנות המטרו בצפון העיר?</p>	<p>-</p>	<p>צפון העיר</p>	<p><b>תחבורה וניידות</b></p>
<p>בעדכון המתאר הוכנסו כמה עקרונות בנושא. הראשון, סימון מסופים וכן אפשרות לקביעת מסופים זעירים (תחנות קצה) שיאפשרו לשפר את רמת השירות של התחבורה הציבורית. השני, תוכניות מפורטות יצטרכו להתייחס לרשת התחבורה הציבורית הראשית (שיפור תנאי ההליכה, אמצעים להעדפת תחבורה ציבורית ועוד). תכניות תדרשנה להראות איזה מענה תחבורתי יש באזור, וכיצד התכנון המוצע מונגש לתחבורה הציבורית באופן מיטבי.</p>	<p>מהי מדיניות העירייה לגבי תחבורה ציבורית?</p>	<p>-</p>	<p>כלל העיר</p>	<p><b>תחבורה וניידות</b></p>
<p>בבניינים החדשים תהיה הפרדה בין פסולת רטובה ואריזות.</p>	<p>האם יהיו בבנייני המגורים החדשים שיבנו הפרדת פסולת?</p>	<p>-</p>	<p>כלל העיר</p>	<p><b>סביבה, תשתיות והיערכות לשינויי אקלים</b></p>

<p>בעדכון תכנית המתאר מוקדש פרק ייעודי למי נגר. כמו כן, בנספח התשתיות סומנו אזורים הרגישים להצפות, כאשר תכניות שיקודמו באזורים אלו יידרשו לעמוד ביעדים לניהול המים הניגרים במגוון כלים בתלות בחומרת הסיכוי להצפה ובמגוון כלים (טיפול בגגות, אגני השהייה ועוד). דבר נוסף שעודכן בתכנית המתאר הוא שיעור שטח הקרקע הפתוח שמאפשר חלחול מ-15% ל-20% עם אפשרות לגמישות במקרים מיוחדים. בנוסף, ישנה תוכנית ניהול מי נגר עירונית שמפורטת במסמך המדיניות לתכנון בר קיימה (<a href="http://gis02/tafa_raster/9144_MD.pdf">http://gis02/tafa_raster/9144_MD.pdf</a>). המדיניות מתייחסת הן לצורך לשמור על שטח פתוח, והן לצורך בשטח המאפשר חלחול. תוכנית המתאר ארצית (תמ"א 1) מתייחסת גם היא לנושא. כלים נוספים כגון התייחסות לגובה הפיתוח במגרש נמצאים כיום בבחינה.</p>	<p>ישנה התייחסות למי נגר?</p>	<p>-</p>	<p>כלל העיר</p>	<p>סביבה, תשתיות והיערכות לשינויי אקלים</p>
<p>במסגרת עדכון תכנית המתאר נערך שינוי בשיטת חישוב שטחי הבנייה המירביים. שינוי זה נועד לשפר את היכולת העירונית לקבל שטחי קרקע לצרכי ציבור בתכנית מפורטות חדשות, בין היתר לטובת הקצאת שטחי ציבור פתוחים. לפי השינוי, ככלל, חישוב שטחי הבנייה המירביים יעשה מ-70% משטחי הקרקע הסחירים במצב הנכנס, כאשר כ-30% משטח הקרקע הסחיר נותנים ביטוי להקצאה שתידרש לצרכי ציבור. בנוסף, העירייה הכינה ופרסמה מדיניות לתכנון בר קיימה, אשר מתייחס לנושא. המדיניות כוללת בין היתר הנחיות ודגשים לשטחים ירוקים, נטיעות, התמודדות עם שינויי אקלים, שימוש בגגות כשטח פתוח ועוד.</p>	<p>האם יש התייחסות בעדכון להגדלת שטחים פתוחים?</p>	<p>-</p>	<p>כלל העיר</p>	<p>סביבה, תשתיות והיערכות לשינויי אקלים</p>
<p>ציר ירוק המסומן במתאר הוא תוואי מרכזי ונגיש לתנועת ושהיית הולכי רגל, המשלב רכיב משמעותי של נטיעות ובעל חשיבות לחיבור בין חלקי העיר השונים.</p>	<p>מהו ציר ירוק?</p>	<p>-</p>	<p>כלל העיר</p>	<p>סביבה, תשתיות והיערכות לשינויי אקלים</p>
<p>האזור נמצא בתכנון המדינה (ותמ"ל), כוונת התכנון היא לשמר אזור זה.</p>	<p>מה מתוכנן באזור נחל הפרדסים? האם ישמרו אותו?</p>	<p>-</p>	<p>צפון העיר</p>	<p>סביבה, תשתיות והיערכות לשינויי אקלים</p>
<p>הצוות ראה את התוכנית שהוצעה. לאור העצמת הבינוי לאורך קווי מטרו והתחנות, הוגדרה העצמת בנייה בפנחס רוזן, אם כי רק עד גבול רוממה. בין רוממה למנורה הצוות רואה חשיבות בשימור האופי הקיים. הוחלט לקיים פגישה בין הצוות ליזמי התוכנית.</p>	<p>כיצד ניתן לקדם תוכנית ברחוב דבורה הנביאה לשטחי ציבור, גן ילדים, שטחים ירוקים וביה"ס יסודי?</p>	<p>דבורה הנביאה</p>	<p>צפון העיר</p>	<p>שטחים ציבוריים</p>
<p>צוות התכנון מציע לגבש מסמך מדיניות לשכונה בשיתוף הציבור, שיתייחס, בין היתר, לסוגיית נגישות התושבים למסחר ושירותים בקרבת הבית.</p>	<p>האם יש כוונה לפתוח מרכז מסחרי נוסף בנאות אפקה, מעבר לאלו הקיימים?</p>	<p>-</p>	<p>צפון העיר</p>	<p>תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים</p>

תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים	צפון העיר	-	<p>עדכון המתאר מאפשר, במסגרת תכניות חדשות, העצמת זכויות בינוי במרכזים המסחריים הקיימים בשכונות ביחס לקבוע בתכנית הנוכחית. השימושים שיותר בהם מסחר, תעסוקה ושירותי ציבור, ללא שימושי מגורים מכל סוג שהוא. הרעיון הוא לתמרץ את התחדשות המרכזים המסחריים הקיימים, תוך שמירה על הזהות המקומית והתפקיד שלהם כמוקד שכונתי ובנקודת מפגש קהילתית.</p>
שיתוף ציבור	כלל העיר	-	<p>בדיוק בימים אלה הוקם מרכז מבקרים נודד המציג את השינויים התחבורתיים בעיר בצורה חווייתית, ראו מידע באתר העירייה: <a href="https://www.tel-aviv.gov.il/Pages/MainItemPage.aspx?WebID=3af57d92-807c-43c5-8d5f-ListID=5a9823a9-22cf-40a3-&amp;6fd455eb2776ItemID=17502&amp;8a59-e9f3305db983">https://www.tel-aviv.gov.il/Pages/MainItemPage.aspx?WebID=3af57d92-807c-43c5-8d5f-ListID=5a9823a9-22cf-40a3-&amp;6fd455eb2776ItemID=17502&amp;8a59-e9f3305db983</a>. גם במסגרת חומרי ההסברה ומפגשי שיתוף הציבור של עדכון תכנית המתאר מועבר מידע רב לגבי התכנון התנועתי העתידי של העיר.</p> <p>לגבי שינויים תנועתיים ספציפיים: כשנעשים שינויים תנועתיים גדולים (ע"י העירייה באמצעות מינהל בינוי ותשתית) כגון הוספת שביל אופניים, שינויים משמעותיים בתחבורה הציבורית, שינויי תנועה משמעותיים בשכונות וכו', מקוימים מפגשי עדכון הציבור (לרוב בזום) לתושבי האזורים המושפעים. המידע על מפגשים אלה נשלח ע"י מינהל קהילה/קשרי קהילה של מינהל בינוי ותשתית, באמצעות פלטפורמת דיגיתל או קבוצות הוואטספ העירוניות השכונתיות. עוד סוג של מידע שמועבר לתושבים הוא בהקשר לתכניות בינוי והתחדשות עירונית בעיר, בתכניות כאלו יש הליך שיתוף ציבור מסודר שנקבע טרם אישור התכנית בוועדה המקומית, מתקיימים מפגשים פיזיים או בזום בשיתוף העירייה והיזמים הבונים את התכנית ולרוב עולים במפגשים אלו נושאי תנועה.</p> <p>יש גם שינויים שנעשים ברחובות בעקבות עבודות של חב' נת"ע. נת"ע מפרסמת לתושבים וניתן לפנות אליה ולהירשם לקבלת פרסומים.</p>
כללי	כלל העיר	-	<p>השינוי המוצע בשיטת חישוב מסגרת הזכויות נועד לשפר את היכולת העירונית לקבל שטחי קרקע לצרכי ציבור בתכנית מפורטות חדשות ולהביא לזוודאות רבה יותר בשלבי התכנון. לפי השינוי, ככלל, חישוב מסגרת שטחי הבנייה המירביים ייעשה מ-70% מסך שטחי הקרקע הסחירים במצב הנכנס, כאשר כ-30% משטח הקרקע הסחיר מבטאים את הצורך להקצאת שטח לצרכי ציבור.</p>

כללי	-	כלל העיר	איזה אחוז מהתוכניות המוגשות לעירייה מאושרות בוועדה המחוזית?	לפני אישור תכנית המתאר הנוכחית (תא/5000), כ- 80% מהתוכניות המפורטות אושרו בוועדה המחוזית וכ- 20% בוועדה המקומית לתכנון לבנייה (שמורכבת מנבחרי הציבור של העיר). לאחר אישור התוכנית המצב התייחס - כ-80% מהתוכניות המפורטות אושרו בוועדה המקומית. כיום, במחצית הראשונה של 2023, שיעור זה היה גבוה עוד יותר ועמד על כ-90%. ואכן, אחת ממטרות העדכון היא לשמור על "זירת התכנון" המקומית כעדכנית ורלוונטית, ובכך לשמור למעשה על עצמאות התכנון של העיר.
כללי	-	כלל העיר	אילו סוג תוכניות מאושרות בוועדה המחוזית?	מרבית התוכניות המאושרות בוועדה המחוזית הן תוכניות הכוללות מבנים לשימור, מכון שסמכות הועדה המקומית בנושא מוגבלת. בנוסף, אחוז קטן הן תוכניות הכוללות הוראות החורגות מתכנית המתאר בשטחי בנייה ו/או בגובה.
כללי	-	כלל העיר	האם כרגע ניתן לקדם תוכנית מתוקף תא/5500?	לא. כרגע, הועדה המקומית יכולה לאשר תוכניות מתוקף תא/5000. ניתן יהיה לאשר תוכניות מפורטות מכוח תא/5500 רק לאחר אישורה.
כללי	-	כלל העיר	מה היתרון בהעברת סמכויות לוועדה המקומית?	היתרון המרכזי הוא פישוט התהליך - וועדה אחת (מקומית) במקום דיונים והחלטות בשתי ועדות (מקומית ומחוזית). יתרון נוסף הוא ניהול התכנון העירוני בזירה המקומית ע"י גורמים מקצועיים ונבחרי ציבור מקומיים, תוך הפחתת נפחי עבודה מהוועדה המחוזית העוסקת בתהליכי תכנון ברמת המחוז.
כללי	-	כלל העיר	מבחינת תהליך האישור, כל שינוי מעכשיו והלאה יכנס רק בצורה של "התנגדות"?	המושג הפורמלי בתהליך התכנון הוא אכן "התנגדות". מאחר והתוכנית הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית, בשלב זה אפשר להציע שינויים רק באמצעות תהליך ההתנגדויות. יחד עם זאת, ניתן גם לפנות אלינו עם הצעות וככל שהן יתקבלו נצרפן במסגרת התנגדות עירונית. שינויים נוספים יכולה כמובן לקבוע הועדה המחוזית במסגרת דיוני ההפקדה.
כללי	-	כלל העיר	מי יוזם תוכניות מפורטות?	מרבית התוכניות בעיר מקודמות ביוזמת גורמים פרטיים. אולם גם עיריית ת"א יפו יוזמת תוכניות משיקולים ציבוריים.
כללי	-	כלל העיר	מי מאשר את עדכון תכנית המתאר?	הוועדה המחוזית ת"א היא מוסד התכנון שבסמכותו לאשר את תכנית המתאר העירונית. מרגע אישורה, כל תכנית מפורטת שתואמת להוראות תכנית המתאר ניתנת לאישור בסמכות הוועדה המקומית.
כללי	-	צפון העיר	האם רוצים להכיל תכנון נפחי גם בצפון העיר, כמו ברובעים 3 ו-4?	בשלב זה אין כוונה לערוך תכנית רובעית, בדומה לתכניות הרבעים, בצפון העיר.
כללי	-	כלל העיר	מה יקרה בטווח בין סיום תמ"א 38 לכניסתו לתוקף של עדכון תכנית המתאר?	תמ"א 38 היא תכנית ארצית שאינה כפופה למתאר. נציין כי העירייה מקדמת תוכנית שתאפשר המשך התחדשות עירונית בניינית בהתאם לחקיקה הארצית החדשה בנושא (תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה). תכנית זו נקראית 'תכנית כוללת להתחדשות עירונית' ומספרה הוא תא/5555. התחדשות בבניינית לפי תמ"א 38 ובעתיד לפי תא/5555 נערכת בהליכי רישוי ואינה כוללת עריכת תכנית מפורטת מכח המתאר.



<p>תמ"א 70 היא תכנית לאומית העוסקת בתכנון סביבות תחנות המטרו וכבזו הוראותיה גוברות על תכניות ברמה מחוזית או מקומית. הממשק בין תמ"א 70 לתכנון העירוני הוא מורכב וטרם ברור לחלוטין עד לקבלת הנוסח המאושר של תמ"א 70. בעדכון המתאר מתקיים שיח מתמיד עם עורכי התמ"א כך שיתאפשר לשמור על עצמאות התכנון של הועדה המקומית, להמשיך לתכנן ולאשר תכניות מפורטות באופן המותאם לצרכים עירוניים ולתפישות התכנון המקומיות, תוך עמידה בעקרונות התמ"א.</p>	<p>מה היחס בין המתאר לתמ"א 70?</p>	<p>-</p>	<p>כלל העיר</p>	<p><b>הרחבת עצמאות הועדה המקומית ופישוט התכנית</b></p>
--	------------------------------------	----------	-----------------	--