



# מתאר העיר

תא/5000 תכנית מתאר מקומית לתל-אביב-יפו

## מסמך רקע לדיוני הועדה המקומית



יוני 2011



**תוכן המסמך:**

- 3..... מטרת המסמך
- 3..... כיצד לקרוא את המסמך
- 4..... דיוני הועדה המקומית עד כה
- 4..... רקע כללי לתוכנית

**הצעות תוכנית המתאר לאזורי העיר**

- 6..... א. צפון העיר (עבר הירקון)
- 14..... ב. מזרח העיר
- 20..... ג. מרכז העיר
- 27..... ד. דרום העיר ויפו

**הצעות תוכנית המתאר בנושאים כלל עירוניים**

- 35..... ה. מגורים
- 38..... ו. תעסוקה, מסחר ואזורים מעורבים
- 42..... ז. מרחב ציבורי פתוח
- 47..... ח. מבני ציבור
- 50..... ט. מלונאות ותיירות
- 51..... י. תחבורה
- 54..... יא. עיצוב עירוני ושימור
- 55..... יב. איכות סביבה

התוכן	מס' החלטה
תא/5000 - תוכנית מתאר תל-אביב - יפו מסמך רקע לדיוני הועדה המקומית	

## מוסד התכנון המוסמך להפקיד את ה תוכנית: הועדה מחוזית

**מיקום:** כל מרחב התכנון המקומי תל-אביב - יפו

**שטח ה תוכנית:** כ-51,400 דונם

**מתכנן:** מינהל ההנדסה, עיריית תל-אביב - יפו

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

**בעלות:** פרטי, עת"א, ממ"י

### מטרת המסמך

עד עתה הופצו לקראת כל דיון של הועדה דראפטים העוסקים באזור או בנושא שעמדו על סדר יום הועדה. כדי לאפשר מבט כולל על הצעות התוכנית וכדי לייעל את תהליך הפצת המידע לקראת דיוני הועדה, מרוכזים במסמך זה עיקרי הצעות תוכנית המתאר לכל אזורי העיר ובנושאים השונים שבהם עוסקת תוכנית המתאר.

למסמך שני חלקים עיקריים:

- 1. הצעות לגבי אזורי העיר**  
למען הנוחות צורפו הצעות התכנון לצפון העיר ולמזרחה, שכבר הוצגו לוועדה המקומית
- 2. הצעות לגבי נושאים כלל עירוניים**  
מגורים, תעסוקה, מרחב ציבורי פתוח, מבני ציבור וכו'

### כיצד לקרוא את המסמך

את המסמכים ניסינו לנסח בשפה ברורה ככל הניתן, על מנת שיוכלו לשמש גם בעלי עניין שאינם בקיאים בתכנון. להלן מספר הנחיות להתמצאות במסמך שלהן, לאופן קריאתו ולקשר שבין המסמך לבין תשריטי התוכנית שהופצו בעבר.

- כל פרק כולל את תתי הפרקים הבאים:

  1. המצב הקיים בפועל
  2. המצב התכנוני הקיים (תוכניות מאושרות ותוכניות הנמצאות בהליכי תכנון)
  3. השינויים העיקריים המוצעים בתוכנית המתאר
  4. פירוט הצעות תוכנית המתאר.
- שני תתי הפרקים הראשונים מציגים רקע כללי מקוצר ומתומצת, אין לראות בהם תיאור מלא ומפורט. כדאי לעיין בהם אם מעוניינים להבין את הצעות תוכנית המתאר על רקע המצב הקיים.

שני תתי הפרקים האחרונים מציגים את הצעות התוכנית. המעוניינים להבין את עיקרי ההצעות לאזור או לנושא כלשהו, יוכלו להסתפק בתת-פרק 3, המעוניינים בפרטים, יקראו גם את תת-פרק 4.
- כדי לאפשר קריאה רציפה ונוחה, טבלאות המכולות נתונים מספריים מפורטים רוכזו בסוף כל פרק בעוד שבגוף הטקסט עצמו מוצגים עיקרי הנתונים המספריים בלבד.
- בפרקים האזוריים (א-ד), פירוט הצעות תוכנית המתאר נעשה בחלוקה לשכונות על מנת להקל על ההתמצאות. תוכנית המתאר חילקה את העיר ל"אזורי תכנון" אשר לא תמיד חופפים לחלוקה לשכונות. כדי לאפשר קישור לתשריטי תוכנית מצויינים בצד כל שכונה אזור התכנון הרלוונטי אליו היא שייכת, מספר אזור התכנון מודגש **ברקע צהוב**.
- בפרקים הנושאים (ה-יב), פירוט הצעות תוכנית המתאר נעשה תוך התייחסות לסימונים בתשריט יעודי הקרקע, תשריט העיצוב העירוני ותשריט התחבורה. כדי לאפשר קישור לתשריטי התוכנית מודגש כל מונח המופיע בתשריט מודגש גם הוא **ברקע צהוב**.
- כדי לתת אמדן כמותי על המתאפשר מהצעות תוכנית המתאר, פורטו נתונים כמותיים בפרקים השונים לגבי תוספת שטחי התעסוקה והמגורים. נתונים אלו חושבו על בסיס הנחות תכנוניות כגון היקף הפקעות לשטחי ציבור, מגבלות הנובעות מגדלי מגרשים וכיו"ב הנחות המשפיעות על אפשרות מימוש הזכויות.

## דיוני הועדה המקומית עד כה

להלן פירוט דיוני ומפגשי הועדה המקומית שהתקיימו עד כה:

בישיבתה מספר 0005-08 מב' מיום 06/02/2008 (החלטה מספר 5) אישרה ועדת המשנה לתכנון ולבניה את הכנתה של תוכנית מתאר לעיר, כמו כן אשרה הועדה לפרסם הודעה על הכנת תוכנית מתאר לפי סעיף 77 לחוק וכן הליכים נוספים לידוע ולהסברה בקרב הציבור.

בישיבתה מספר 0012-08 מב' מיום 19/03/2008 (החלטה מספר 7) אישרה ועדת המשנה לתכנון ולבניה את תוכנית העבודה לשיתוף הציבור וקבעה כי תוצרי הליך השיתוף והמסקנות העולות ממנו יוצגו לוועדה בהמשך הליך התכנון.

בישיבתה מספר 0031-08 מב' מיום 07/01/2009 (החלטה מספר 12) דווח לוועדת המשנה על התקדמות הכנת תוכנית המתאר ובכלל זה על פעולות שיתוף הציבור. לוועדה הוצגו תוצרי שלב התכנון הראשוני בהם שולבו המסקנות העולות מפעולות שיתוף הציבור. תוצרים אלו הגדירו את מטרות התוכנית בנושאים השונים.

בישיבתה מספר 0019-09 מב' מיום 26/08/2009 (החלטה מספר 4) הוצגו לוועדת המשנה חלופות התכנון הכלל עירוניות העקרוניות אשר היו בסיס לפיתוח חלופות תכנון קונקרטיות ומפורטות יותר. לוועדה דווחו פעולות שיתוף הציבור שהתבצעו מאז הדיון הקודם ופורטו פעולות שיתוף הציבור המתוכננות להמשך.

בישיבתה מספר 10-07007 מב' מיום 17/03/2010 (החלטה מספר 1) החליטה ועדת המשנה לתכנון ולבניה כי תוכנית המתאר תידון במליאת הועדה המקומית וכי תיקבע סדרת דיונים להצגת התוכנית בישיבות מליאה בשעות אחר הצהריים.

בישיבתה מספר 10-0003 מיום 21/07/2010 הוצגו למליאת הועדה המקומית עקרונות תוכנית המתאר ועיקרי המלצותיה. הועדה החליטה כי התוכנית תוצג בפניה באופן סדיר, תוך קיום כשתי ישיבות מידי חודש במטרה להגיע לאישור התוכנית להפקדה עד לסוף שנת 2010.

בישיבתה מספר 10-0004 מיום 24/08/2010 הוצגו למליאת הועדה המקומית הצעות תוכנית המתאר והמלצותיה לאזור צפון העיר. הועדה החליטה להמשיך ולדון בנושא בישיבת המליאה הבאה.

בישיבתה מספר 10-0007 מיום 08/11/2010 הוצגו למליאת הועדה המקומית הצעות תוכנית המתאר והמלצותיה לאזור צפון העיר. הועדה החליטה להמשיך ולדון בנושא בישיבת המליאה הבאה.

בישיבתה מספר 10-0008 מיום 21/11/2010 הוצגו למליאת הועדה המקומית הצעות תוכנית המתאר והמלצותיה לאזור צפון העיר. הועדה קבעה כי החלטה בנושא תתקבל לאחר סיום הצגת תוכנית מתאר לשאר האזורים.

בישיבתה מספר 11-0003 מיום 04/04/2011 הוצגו למליאת הועדה המקומית הצעות תוכנית המתאר והמלצותיה לאזור מזרח העיר. הועדה קבעה להמשיך ולדון בנושא בישיבת המליאה הבאה.

## רקע כללי לתוכנית

מזה קרוב לשלוש שנים, נמצאת בהכנה על ידי מינהל ההנדסה תוכנית מתאר חדשה לעיר. התוכנית תקבע את אופן התפתחותה של העיר בהיבטים הפיזיים והמרחביים עד לשנת היעד 2025 על בסיס "חזון העיר", אותו אימצה מועצת העיר לפני מספר שנים ובהתאם לקווים האסטרטגיים המרכזיים שנקבעו בו:

- שמירה וחיזוק מעמדה של העיר תל אביב-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי
- קידום תל אביב-יפו כעיר אטרקטיבית למגורים לכל הגילים
- חיזוק ממשל עירוני עם הפנים לאזור - מתייעל, משתף ומבוזר
- פיתוח סביבה אטרקטיבית פתוחה להתחדשות ומשמרת את המורשת, משלבת בין הבנוי לפתוח, פועלת לצמצום מטרדי סביבה ומקדמת מערכת תחבורה רב-אמצעית

התוכנית מאמצת תחזיות אוכלוסיה של כ-450,000 תושבים ושל כ-486,000 מועסקים בשנת היעד (לעומת כ-393,000 תושבים וכ-375,000 מועסקים בשנת 2008) וקובעת היקפי בניה למגורים ולתעסוקה האמורים לתת מענה לתחזיות האוכלוסיה והמועסקים הצפויים וכן כמענה לכיווני הפיתוח שנקבעו לתוכנית. בהתאם לכך מוסיפה התוכנית כ-25,000 עד 30,000 יח"ד בעיר כולה וכ-6,200 מ"ר לתעסוקה. יש לציין כי היקפי התוספות המאושרות והמוצעות הם היקפים נומינליים וכי המימוש בפועל הינו נמוך יותר.

מפורטות להלן הקיבולות לפי אזורי העיר :

**קיבולות תעסוקה ושימושים שאינם למגורים (במטרים מרובעים)**

אזור	קיים <sup>1</sup>	מאושר <sup>2</sup>	בהליכי אישור <sup>3</sup>	מוצע במתאר	סך הכל קיבולות	
					הערכת מימוש <sup>5</sup>	נומינלית <sup>4</sup>
צפון העיר	923,192	257,385	527,500	662,500	2,370,577	1,617,339
מרכז העיר	4,150,256	1,092,907	1,505,786	2,307,829	9,056,778	6,579,114
יפו	929,360	362,711	245,256	2,140,475	3,677,802	1,806,523
דרום העיר	804,724	104,499	531,745	491,102	1,932,070	1,262,866
מזרח העיר	802,368	457,285	276,527	588,549	2,124,729	1,528,753
סה"כ	7,609,900	2,274,787	3,086,814	6,190,455	19,161,956	12,794,595

**קיבולות מגורים (ביחידות דיור)<sup>6</sup>**

אזור	קיים	מאושר	בהליכי אישור	מוצע במתאר	סך הכל קיבולות	
					הערכת מימוש	נומינלית
צפון העיר	40,632	8,128	15,148	5,386	69,294	55,242
מרכז העיר	81,723	12,731	15,051	5,000	114,505	99,410
יפו	18,386	8,844	2,536	9,440	39,206	28,677
דרום העיר	16,017	1,601	3,253	4,640	25,511	20,456
מזרח העיר	30,126	5,840	1,927	5,531	43,424	36,837
סה"כ	186,884	37,144	37,915	29,997	291,940	240,622

<sup>1</sup> לפי נתוני ארנונה דצמבר 2009

<sup>2</sup> לפי חוברת תכניות בניה בת"א-יפו יולי 2009

<sup>3</sup> לפי חוברת תכניות בניה בת"א-יפו יולי 2009

<sup>4</sup> הקיבולות הנומינלית היא סך כל הקיבולות הקיימות, המאושרת, בהליכי אישור והמוצעת בתוכנית המתאר. קיבולת זו אינה אמורה להתממש במלואה עד שנת היעד.

<sup>5</sup> הערכת היקף הקיבולות הצפויות להתממש עד לשנת היעד 2025

<sup>6</sup> למקורות הנתונים ולהסברים לטבלה ראו הערות 1-5 לעיל.

עמ' 5

**א. צפון העיר (עבר הירקון)**

מפורטות להלן הצעות תוכנית המתאר לאזור צפון העיר (עבר הירקון). כרקע להצעות מוצגים בקצרה המצב הקיים בפועל (סעיף א.1. להלן) והמצב התכנוני הקיים (סעיף א.2. להלן). הצעות תוכנית המתאר מוצגות ברמה הכללית (סעיף א.3. להלן) וכן במפורט לכל שכונה ומתחם (סעיף א.4. להלן).

**א.1. מצב קיים בפועל:**

עבר הירקון תוכנן בשנות ה-50 כ"עיר בזעיר אנפין", עם אזורי מגורים מגוונים, אזור תעשייה (שהפך בהמשך לאזור התעסוקה עתידיים ורמת-החייל), אוניברסיטה, פארק מטרופוליני, אזור מסחרי ראשי, מרכז ירידים, קרית מוזיאונים, אזור למלונאות בחזית לים, בית קברות וכיו"ב. עם השנים, אזורי המגורים התפתחו בהתאם לדפוסים הנפוצים באותן השנים: שכונות של בתים צמודי קרקע, בתים נמוכים בסביבה ירוקה ו"שיכונים לדוגמא". בעשורים מאוחרים יותר הבניה התפתחה לכיוונים צפון ומערב, ונבנו מבנים בבניה רוויה וגבוהה יותר, עד ל-15 קומות, בדרך כלל בשכונות חדשות שלמות.

כיוון התפתחות העיר הייתה לאורך השנים מהעיר המרכזית צפונה. מאז שהושלם רצף הבינוי עד לגבול עם הרצליה ורמת-השרון, המאמץ התכנוני מתרכז בשטחים המערביים האטרקטיביים מאד, קרי הרצועה המערבית בחזית הים, על כל המשמעות הכרוכה בכך. חטיבת קרקע גדולה תפוסה כיום ע"י שדה דב ותחנת הכוח רדינג על מתקניה לאורך חוף הים.

רובעי עבר הירקון מוקפים בשטחים פתוחים: פארק הירקון ומרכז הספורט הלאומי מדרום, שטחי רמת השרון מצפון, שטחים חקלאיים במזרח וחוף הים במערב. טבעת זו מלווה רצועה של מוסדות ציבור מטרופוליניים אשר נהנים מסמיכות לצירי תחבורה מטרופוליניים: מרכז הספורט הלאומי, מרכז הירידים, קרית האוניברסיטה, קרית המוזיאונים.

עבר הירקון מנותק במקצת מהעיר המרכזית בשל מיעוט הקשרים (והגשרים) החוצים את נחל הירקון, ביחוד ממזרח לנתבי איילון. נתק נוסף נוצר על ידי נתבי איילון המחלקים את עבר הירקון. בנוסף, חוצים את האזור צירי תחבורה ראשיים בכיוון צפון-דרום, המשמשים אף צירים בין-עירוניים: דרך נמר, משה סנה/פנחס רוזן, בני אפרים. צירים עורקיים נוספים חוצים את האזור בכיוון מזרח-מערב ומפרידים בין השכונות: קק"ל, רוקח, וולנברג-שטרית, דבורה הנביאה.

**א.2. מצב תכנוני קיים:**

ברוב האזור המצב התכנוני הקיים זהה למצב הקיים בפועל.

- במספר מתחמים ישנן בתוקף או בהליך הכנה תוכניות המאפשרות לבנות מגורים בבנייה רוויה ומגדלים:
- בדרום מערב האזור - שכונות הגוש הגדול ומזרח כוכב הצפון נמצאות בעיצומו של תהליך בניה.
  - בצפון מערב האזור - נמצאת בתהליך אישור תוכנית 3700 לרובע עירוני חדש ותוכנית לשכונה חדשה מצפון לגוש הגדול. שכונות רמת אביב החדשה וג' החדשה נמצאות בשלבי בנייה אחרונים.
  - בצפון מזרח האזור - שכונות המשתלה ותל ברוך צפון נמצאות בשלבי בניה אחרונים.
  - בשכונות המגורים הותיקות מקודמות מספר תוכניות פינוי-בינוי בעיקר בשכונות הדר יוסף, נוה שרת, ואף באופן נקודתי בשכונות נוספות - נאות אפקה א' ורמת אביב.

**תעסוקה:** מקודמת תוכנית לשידרוג אזור התעסוקה רמת-החייל, חיזוקו, שיפור תפקודו ופיתוחו העתידי כאזור בר-קיימא. אחד המרכיבים של תוכנית זו הינו תוספת מתונה של זכויות בניה.

**תחבורה:** בעבר הירקון מתוכננים שני קוי הסעת המונים: הקו הירוק של הרכבת הקלה לאורך ההמשך המתוכנן לרחוב אבן גבירול עד הרצליה וזרוע נוספת דרך רחובות איינשטיין, לבנון, מרכז הירידים, שטרית וראול ולנברג; הקו הצהוב מתוכנן כקו אוטובוס רב קיבולת (BRT) לאורך הרחובות משה סנה ופנחס רוזן.

**שטח שדה דב:** במקביל להשתתפות עת"א בועדה ממלכתית לעתיד שדה דב, עת"א נערכת לגיבוש פרוגרמה לשטח זה, בשיתוף עם ממ"י, טרם עריכת תוכנית מתאר סטטוטורית.

**שטחים ציבוריים פתוחים:** מעבר לפיתוח קטע חדש של פארק הירקון ("ירקון מזרח"), התווספו בשנים האחרונות שטחים נרחבים לפארקים מטרופוליניים בתחום תוכנית "דרום גלילות" מצפון לרמת-אביב ג' ("הקשת הצפונית"). כמו כן, ביטול תוכנית "נווה שרת מזרח" מאפשר להגדיל את שטחי פארק ירקון מזרח מעבר לשטחים שנקבעו בתמ"מ 5/2 ("האצבעות הירוקות"), לפחות עד שיחולט על עתידם של שטחים אלה.

בנספח 1 מפורט מאזן שטחי הציבור לרובע במצב קיים ועתידי.

### א.3. שינויים עיקריים המוצעים בתוכנית המתאר:

במסגרת פיתוח חלופות התכנון הוצעו במתחמים בצפון העיר חלופות ברמות אינטנסיביות שונות מבחינת היקף תוספת הקיבולת ועוצמת עירוב שימושי מסחר ותעסוקה. בתהליך שיתוף הציבור הובעו עמדות מגוונות לגבי רמת האינטנסיביות כאשר ההתייחסות היתה למתחמים נקודתיים, אך באופן כללי ניתן לומר שתושבי האזור העדיפו התערבות מינימאלית בשכונות המגורים.

החלופה המומלצת שואפת לאזן בין שמירה על האיכויות הקיימות בשכונות המגורים בעבר הירקון כתפיסה כוללת מחד, והרצון והצורך לאפשר התחדשות לחלק מהן ע"י מגוון כלים, תוך התאמת הכלים למתחם הספציפי, מאידך. כמו כן, ישנה שאיפה להביא איכויות "עירוניות" ע"י יצירת מספר מוקדי פעילות ומסחר חדשים בעיקר לאורך דרכים עירוניות ראשיות, ולחזק את הזיקה בין האזורים השונים.

להלן עיקר הצעות תוכנית המתאר לאזור, לפי נושא:

#### מגורים:

שכונות המגורים צמודות הקרקע ישארו ללא תוספת יחידות דיור, אך יוגדרו זכויות בנייה אחידות, הגבוהות מעט מהמצב הקיים וזאת על מנת לאפשר תופסות בנייה המשקפות את סטנדרטי הדיור העכשוויים.

שכונות ומתחמים בבניה חדשה ישארו ללא שינוי.

בשאר אזורים המגורים ניתן יהיה לחדש את מלאי הדירות הקיים על ידי הרחבות ותוספת קומה עד שתיים ו/או תוספת אגפים בבניינים טוריים.

תוכניות פינוי-בינוי הנמצאות בתהליך הכנה הוטמעו בתוכנית המתאר, ואותרו מספר מתחמים נוספים פוטנציאליים לבחינת אפשרות של פינוי-בינוי.

לתוספות הבניה המוצעות באזורי המגורים תפקיד כפול: יצירת תמריץ להתחדשות שכונות והגדלת מגוון יחידות הדיור הקיימות בצפון העיר. השאיפה למגוון פתרונות רחב ככל האפשר באה על מנת לעודד שונות וגיוון בקרב תושבי האזור. בין היתר נבחנים פתרונות לדיור בהישג יד, בהמשך לנסיון שנעשה ב תוכנית 3700 ובתוכניות מתחמיות לפינוי-בינוי ברובע 1.

#### תעסוקה ושימושים שאינם למגורים:

**עירוב שימושים לאורך רחובות ראשיים:** תוכנית המתאר מציעה ליצור שני צירי פעילות רובעיים המשלבים מבני ציבור, שטחים פתוחים, משרדים ומסחר, לצד מגורים: ברובע 1 - רחוב איינשטיין, וברובע 2 - קטעים מהרחובות פנחס רוזן, בני אפריים ושטרית.

**מתחמי תעסוקה:** לאור ביטול תוכנית "נווה שרת מזרח", מוצע לעבות את קרית עתידים ומתחם חח"י באזור התעסוקה רמת-החייל תוך שילובו במערך הקיים. כמו כן מוצע להקים אזור תעסוקה הנהנה מנגישות מירבית מדרום לאוניברסיטה.

**מרחב ציבורי:** תוכנית המתאר תכלול פארק רחב לאורך כביש גהה, שיקשר בין פארק הירקון ופארק רצועת הנופש, וישלים טבעת מטרופולינית פתוחה. המרחב הציבורי יחזק גם על ידי מערכת צירים ירוקים בתוך הרובעים ועל ידי צירים ירוקים שיחברו את הרובעים מעל האיילון: האחד בגשר בהמשך רחוב מבצע קדש דרך האוניברסיטה אל רחוב איינשטיין והשני על ידי קישור רחוב שטרית, דרך מרכז הירידים אל רחוב חיים לבנון.

מוצע לקבוע בתשריט מספר כיכרות עירוניות: בנוסף לככר האוניברסיטה הקיימת ולככרות המתוכננות בקצות השדרות ב תוכנית 3700, מוצע לפתח ככר עירונית במתחם הציבורי "ליידי דיוויס", בקצה רח' הנחושת ועוד.

**מוסדות ציבור:** התוכנית מגדירה מספר מתחמים למוסדות ציבור מטרופוליניים ועירוניים, חלקם מתחמים קיימים שהתוכנית מאפשרת חיזוקם (למשל המתחם הכולל את ב"ס ליידי דיוויס), אך גם מתחם חדש ממזרח לשכונת נווה שרת עבור מוסדות חינוך, ספורט וכיו"ב. ממזרח לשכונת נווה שרת, בסמוך לכביש גהה, מוצע גם מוקד למתחם לוגיסטי.

בנוסף, מטמיעה התוכנית מספר מוקדים למוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליניים אשר נמצאים כעת בתכנון, בין היתר בשטח אתר רידינג ומתחם רוקח-אבן-גבירול, במטרה להשלים את הרצועה המטרופולינית במפגש החד-פעמי בין נחל הירקון וחוף הים. מוקד עירוני נוסף מוצע בצומת המשך הרחובות אבן גבירול ואינשטיין, אך מימושו כפוף לפינוי שדה דב.



**תנועה ותחבורה** : תוכנית המתאר תטמיע חיבור מוצע בין אזור התעסוקה עתידיים לכביש 4 על מנת לשפר את הנגישות הישירה לאזור התעסוקה. תוכנית המתאר תטמיע גם את תוואי המשך רחוב אבן גבירול. ברחובות פנחס רוזן ואיינשטיין יופחת מספר הנתיבים לרכב פרטי בשל תוואי הרק"ל המתוכנן בהם ובשל הרצון לפיתוחם כרחובות בהם איכות המרחב הציבורי חשוב ביותר.

להלן פירוט קיבולות הבניה לעבר הירקון :

תעסוקה ושאר השימושים שאינם מגורים (מ"ר רצפות)	מגורים (יח"ד)		
925,000	41,000	קיים בפועל	
260,000	12,000	מאושר ולא ממומש	
530,000	15,000	מוצע בתוכנית בתהליך	
<b>660,000</b>	<b>5,300</b>	<b>מוצע ב תוכנית המתאר</b>	
2,375,000	73,300	סה"כ קיבולת לאזור	

בנספח 2 מפורטים שטחי הבניה לפי אזורי תכנון.

#### 4.4. פירוט הצעות תוכנית המתאר :

תוכנית המתאר מחלקת את שטח העיר ל"אזורי תכנון" שלכל אחד מהם ינתנו הוראות מיוחדות (מפת אזורי התכנון מצויה בנספח I בסוף חוברת זו). מדובר בחלוקה טכנית הנשענת על אזורים סטטיסטיים. על מנת להקל על ההבנה וההתמצאות, השינויים המוצעים מתוארים להלן בחלוקה לשכונות (בצד כל שכונה פורטו אזורי התכנון בהם היא נכללת) :

##### שכונות מגורים ברובע 1

צפון מערב העיר (צפון אזור תכנון 101) : התוכנית תטמיע את תוכניות מתאר הנמצאות בתהליכי הכנה ואישור (3700 ו-3388 משני צדדי רח' פרופס).

הגוש הגדול (מערב אזור תכנון 103) : לא מוצעים שינויים, השכונה תמשיך להתפתח על פי התכנון הקיים.

ג' החדשה ואזורי חן (אזור תכנון 102 ומזרח אזור תכנון 101) : לא מוצעים שינויים, השכונה תמשיך להתפתח על פי התכנון הקיים. תותר תוספת בניה מעל המרכז המסחרי באזורי חן, בתנאי של שילוב והתאמה ל תוכנית 3700.

רמת אביב החדשה (צפון מזרח אזור תכנון 103) : לא מוצעים שינויים, השכונה תמשיך להתפתח על פי התכנון הקיים.

שיכון ל' (דרום מזרח אזור תכנון 103) : לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה. מוצע לאפשר תוספת שטחי מגורים או תעסוקה מעל למרכזים המסחריים הקיימים.

כוכב הצפון (דרום אזור תכנון 103) : לא מוצעים שינויים, השכונה תמשיך להתפתח על פי התכנון הקיים. התוכנית תטמיע את התוכניות המקודמות במתחם סמינר הקיבוצים ובסביבתו.

רמת אביב א' (אזור תכנון 106) : מוצע להגדיר את השכונה כ"מרקם לשימור" בדגש על שימור מערך השטחים הפתוחים ואופן העמדה כללית של הבניינים, קנה המידה של הבניה בשכונה וגם מספר מבנים. כתנאי לאישור תוכניות מפורטות לתוספת זכויות תדרש הכנת מסמך מדיניות לאיתור ולהגדרת הערכים לשימור בצורה מדויקת יותר בנוסף לבדיקות הנהוגות במקרה של בחינת פינוי-בינוי (בדיקות כלכליות, תחבורתיות, פרוגרמתיות, סביבתיות וכד').

ככפוף להכנת מסמך מדיניות כאמור לעיל יותר עיבוי מתון למבנים הקיימים על ידי תוספת של אגפים (בבניינים טוריים) ותוספת של עד 3 קומות. יותרו בצד העיבוי המתון גם תוספות בהיקף גדול יותר (אך לא יעלה על יחס הצפפה של כ- 1:2) באזורים רגישים פחות לשינוי מרקם, דהיינו לאורך דרך נמיר ובמרכז המסחרי שברחוב ברודצקי, הכל תוך שמירה על עקרונות בינוי התואמים לאופי השכונה.

בשלב בחינת גישות שונות, נבחנו חלופות לתוספת משמעותית יותר של היקפי בניה מול תוספת מינורית יותר. רוב בעלי העניין בתהליך שיתוף הציבור לא תמכו בתוספת משמעותית. הצעת צוות התכנון מנסה להציע חלופה מאוזנת השומרת על רוב שטחי השכונה ומאפשרת שינויים מוגבלים רק בשוליה.

רמת אביב ב' (דרום אזור תכנון 104) : עיקר השינויים בשכונה מוצעים במתחמים לאורך רחוב איינשטיין, בגדה הצפונית, בין רחוב חיים לבנון ודרך נמיר, עד לפארק השכונתי ("טאגורי").



הבינוי שיווצר יעניק חזית אחידה לאורך רחוב איינשטיין בגובה כ-9 קומות עם חזית מסחרית רציפה או חלקית, כאשר הבניה החדשה בעורף הרחוב תוכל להיות גבוהה יותר, בתנאי של פתרון תנועתי רציף (רחוב פנימי חדש) ויצירת "מקום" יחודי לפונקציות בעלות אופי ציבורי למתחם כולו, הכל באופן שיאזכר את רוח המקום של "שיכונים לדוגמא" המקוריים. לאורך דרך נמיר, תותר בניה חדשה ביחס הצפפה שלא יעלה על כ-2:1.

יצוין כי נושא פינוי-בינוי באזור זה הינו נושא שנוי במחלוקת בקרב דיירי המתחם, וקיימות גם בקשות ליישום תמ"א 38, ביצוע הרחבות ו/או עיבוי המבנים הקיימים.

צוות התכנון סבור שהצעת תוכנית המתאר לאפשר תוכנית של פינוי-בינוי הינה הצעה נכונה למתחם (בתנאים המפורטים לעיל ובתנאים הכלליים אותם קובעת תוכנית המתאר לפרוייקטי פינוי-בינוי ברחבי העיר) באופן התכנוני של תוכנית המתאר. דבר זה אינו מונע פעולות תחזוקה כאלה או אחרות בטווח הקצר, עפ"י רצון בעלי הדירות.

נוה אביבים (צפון אזור תכנון 104): לא מוצעים שינויים בשכונה.

רמת אביב ג' (אזור תכנון 102): לא מוצעים שינויים ברוב השכונה, מעבר לתוכניות המקודמות כיום. יחד עם זאת, מוצע לאפשר במרכז שוסטר תוספת של קומת מסחר ומעליה מבנה מגורים או תעסוקה בגובה הדומה למבני המגורים בסביבה, בכפוף לפתרונות חניה.

אפקה (אזור תכנון 105): לא מוצעים שינויים בשכונה.

### שכונות מגורים ברובע 2:

תל ברנד החדשה (אזור תכנון 201): לא מוצעים שינויים בשכונה.

תל ברנד (צפון אזור תכנון 203): לא מוצעים שינויים. מוצע לעבות את מתחם התעסוקה ברח' רוזאניס, בתנאי של העדר מטרדיות למגורים.

מעוז אביב (דרום אזור תכנון 203): מוצע להגדיר את השכונה כ"מרקם לשימור" בדגש על שימור מערך השטחים הפתוחים, קנה המידה של המבנים ואופן העמדתם. יותר עיבוי מתון למבנים הקיימים על ידי תוספות של אגפים ותוספת של קומה עד 2 קומות. בפינת הרחובות בני אפריים ומבצע קדש, תתכן הצפפה ביחס של עד 1:2 בפינוי-בינוי או עיבוי. מוצע לאפשר הקמת מבני ציבור ברצועת השטח החקלאי הפונה לנתיבי איילון.

נאות אפקה ב' (צפון אזור תכנון 202): לא מוצעים שינויים מהותיים ברוב השכונה, ומוצעת שמירה על המתחמים של צמודי הקרקע. יותר עיבוי מתון על ידי תוספת של עד 2 קומות מעל מבנים קיימים ובמגרשים גדולים בניה של עד 8 קומות בבניה חדשה.

נאות אפקה א' (דרום אזור תכנון 202): עיקר השינויים מוצעים ברחובות הראשיים המקיפים את השכונה: פנחס רוזן, בני אפריים ושלונסקי. יושם דגש על פיתוח המרחב הציבורי והפרטי לאורך צירים אלו ליצירת רחובות נעימים ונוחים להליכה. מוצע במתחם שבין רחוב פנחס רוזן לרחוב קהילת סלונקי להעביר את רצועת השצ"פ (שטח ציבורי פתוח) לתוך השכונה לאפשר חזית מסחרית ומעליה מבני משרדים / תעסוקה בני 8 קומות. מוצע לפתח את מתחם מבני הציבור שסביב ביי"ס לידי דיוויס כמוקד רובעי ויתכן אף עירוני ולתת עדיפות למיקום שימושים פתוחים לציבור לאורך רחוב בני אפריים. התוכנית תטמיע פרוייקט פינוי בינוי במתחם לאורך מבצע קדש. במבני השיכונים שבקטע המזרחי ברחוב שלונסקי מוצע לאפשר עיבוי מתון על ידי תוספת של עד 2 קומות, תתכן גם חזית מסחרית.

הדר יוסף (אזור תכנון 204): לא מוצעים שינויים במתחמי צמודי קרקע. בשאר החלקים, יותר סל זכויות "צפות" בתחום השכונה, הן בצורה של עיבוי מתון למבנים הקיימים על ידי תוספות של אגפים ותוספת של עד 2 קומות, והן בצורה של פינוי-בינוי. במספר מתחמים נוספים לאורך הרחובות הראשיים אם ימצא שניתן לתת מענה לתנאי הסף הנהוגים במקרים אלה. בנוסף, יוטמעו פרוייקטי פינוי-בינוי המקודמים כיום בשכונה.

כמו כן, מוצע לאפשר מסחר לאורך רחוב פנחס רוזן. מוצע לאפשר בניה למגורים מעל המרכזים המסחריים ברחוב שלום אש והדר יוסף.

בשכונה הוצעו חלופות ברמות אינטנסיביות שונות. צוות התכנון מציע לאפשר בשכונה גמישות גדולה יחסית לתוספת זכויות תוך הגדרה ברורה של המתחמים בהם תותר תוספת זו.

קריית שאול (אזור תכנון 205): לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה הקיימת, השכונה תישמר כשכונה של מבנים צמודי קרקע, גם אם תותר תוספת זכויות בניה ללא הגדלת צפיפות. באזור הדרומי של השכונה, באזורים שאינם מפותחים כיום, ניתן יהיה לבנות בתים צמודי קרקע בהתאם למאושר, או בניה רווייה

של בניינים בני 4-7 קומות. בחירת החלופה תעשה בתיאום עם בעלי הנכסים במקום במסגרת הכנת תוכנית מפורטת.

**המשתלה (צפון אזור תכנון 206):** לא מוצעים שינויים בשכונה, השכונה תמשיך להתפתח על פי התכנון הקיים.

**רמות צהלה וגני צהלה (דרום מערב אזור תכנון 206):** לא מוצעים שינויים בשכונות, השכונות תישמרנה כשכונות של מבנים נמוכים וצמודי קרקע.

**רביבים ושיכון דן (אזור תכנון 209):** לא מוצעים שינויים בשכונה, השכונה תישמר כשכונה של מבנים צמודי קרקע. במתחם מוסך דן יוצע תכנון חדש הכולל תוספת זכויות למגורים, אופי הבינוי יקבע בתוכנית מפורטת. מוצע לאפשר שימושים מעורבים לאורך רחוב פנחס רוזן.

ניתן יהיה לקדם פרויקטים נקודתיים בין פנחס רוזן לרחוב מטודלה בהם יותרו בינוי אינטנסיבי יותר ושימושים מעורבים.

**צהלה (אזור תכנון 207):** לא מוצעים שינויים בשכונה, השכונה תישמר כשכונה של מבנים צמודי קרקע.

**נוה שרת (אזור תכנון 208):** כמו בהדר יוסף, יותר סל זכויות ברמה שכונתית, הן עבור עיבוי מתון למבנים הקיימים על ידי תוספות של אגפים ותוספת של עד 2 קומות, והן עבור פינוי-בינוי במתחם אחי"י דקר, בו מוצע לשמר בתי רכבת, הכל בכפוף לעמידה בתנאי הסף הנהוגים.

נבחנה האפשרות להרחיב את התחום לפינוי-בינוי במתחמים נוספים הממוקמים בשולי השכונה, לאורך דבורה הנביאה ולאורך הפארק המזרחי. צוות התכנון נוטה לא להמליץ על חלופה זו, בשל החשש ל"זעזוע" גדול מידי על השכונה בטווח של תוכנית המתאר. ניתן יהיה לשקול הרחבת המתחמים לפינוי-בינוי במסגרת שינויים עתידיים לתוכנית המתאר.

**רמת החי"ל וישגב (אזור תכנון 210):** לא מוצעים שינויים מהותיים בשכונה, השכונה תישמר ברובה כשכונה של מבנים צמודי קרקע. באזור השיכונים מוצע לאפשר את עיבויים.

#### פירוט הצעות תוכנית המתאר לאזורים שאינם למגורים

**אזור התעסוקה עתידיים - רמת החי"ל ונוה שרת מזרח (אזור תכנון 211):** אזור התעסוקה הקיים ימשיך לתפקד כאזור תעסוקה עירונית. מוצע לאפשר תוספת שטחי בניה בשטחים מתחמים רחבי הידיים השייכים לחברת החשמל וקרית עתידיים, בניגוד לאזור הדרומי בו הפרצלציה מגבילה את רמת הגמישות התכנונית. תוספת בניה תחייב בין היתר יצירת חיבור בין אזור התעסוקה לכביש 4.

מומלץ לעודד שיתוף פעולה בין אזורי תעסוקה קרובים (במבט ציפור), דהיינו בני-ברק ואף פתח-תקווה.

בנוסף לכך, מומלץ לפתח מוקד ציבורי כלל עירוני-מטרופוליני חדש כמו קרית חינוך וספורט בחלק משטחי נוה שרת מזרח, בסמוך למחלף מורשה, ורצועת פארק רחבה לאורך כביש גהה.

הוצעה חלופה לפתח אזור תעסוקה חדש בשטחי נוה שרת מזרח (במקום השטחים החקלאיים). רוב בעלי העניין בתהליך שיתוף הציבור נטו שלא לתמוך בחלופה זו וצוות התכנון אימץ עמדה זו וממליץ להשאיר את שטחי נוה שרת מזרח כשטחים לתכנון בעתיד מעבר בטווח תוכנית המתאר.

**אזור שדה התעופה דב הוז (מרכז אזורי תכנון 101 ו-103):** התכנון למתחם שדה התעופה דב הוז אינו נכלל בטווח שנת היעד של תוכנית המתאר, אלא מהווה עתודת קרקע לתכנון בעתיד. תוכנית המתאר תציג את מערכת הדרכים הראשית שבו, דהיינו המשך הרחובות אבן גבירול ואיינשטיין, ואת רצועת פארק החוף כפי שהוגדרה בתמ"א 13/4.

**אזור תחנת הכח רדינג ומתחם רוקח-אבן גבירול (דרום אזור תכנון 101):** התוכנית תטמיע את צמצום שטח התחנה על פי תוכנית המתאר הארצית הנמצאת בהכנה. תוכנית המתאר תטמיע גם את התוכנית למתחם רוקח-אבן-גבירול שעיקרה: פיתוח זרוע רחבה של פארק הירקון לאורך שפך הנחל, ומתחם של מבני ציבור, תרבות וספורט, וכן מוקד תחבורה בעורף הפארק.

**אוניברסיטת ת"א וקרית המוזיאונים (אזור תכנון 107):** לא מוצעים שינויים מהותיים בקמפוס האוניברסיטה ובקרית המוזיאונים. ברמת הבינוי, מוצע לעודד פתיחת המתחמים לפעילות עירונית ע"י הפניית שימושים נלווים מתאימים לאורך הרחובות העירוניים.

מוצע להגדיר אזור תעסוקה אינטנסיבי בין האוניברסיטה למרכז רבין, אשר יהנה מנגישות מצויינת. לאזור תעסוקה זה הוצע חלופות ברמות אינטנסיביות שונות. צוות התכנון ממליץ לאפשר רמת אינטנסיביות גדולה במתחם כחלק מהרצון לפיתוח מוקדי תעסוקה חדשים בסמוך למוקדי הסעת המונים.

מרכז הירידים ומרכז הספורט הלאומי (צפון אזור תכנון 108): לא מוצעים שינויים מהותיים לעומת תוכניות מאושרות שטרם מומשו במלואן. תוכנית המתאר שמה דגש על צירים ירוקים במטרה להקטין את "ההסתגרותם" ביחס לסביבתם.

**נספח 1 - מאזן שטחי ציבור לצפון העיר<sup>1</sup>**

**שטח לבנייני ציבור**

סה"כ ת"א-יפו		רובע 2		רובע 1		
2025	קיים	2025	קיים	2025	קיים	
ד' 3940		ד' 570		ד' 1310		סה"כ שב"צ
8.8	10.1	9.5	11.6	18.8	26.0	מ"ר/לנפש
ד' 3,050		ד' 530		ד' 600		סה"כ שב"צ מקומי ועירוני <sup>2</sup>
6.9	7.8	8.9	10.8	9.2	12.3	מ"ר/לנפש

**שטח ציבורי פתוח**

סה"כ ת"א-יפו		רובע 2		רובע 1		
2025	קיים	2025	קיים	2025	קיים	
ד' 10,000		ד' 2030		ד' 3565		סה"כ שצ"פ
22.3	25.7	33.9	41.1	51.1	70.8	מ"ר/לנפש
ד' 5,500		ד' 840		ד' 1,465		סה"כ שצ"פ מקומי ועירוני <sup>3</sup>
12.0	14.4	14.0	17.3	19.0	29.8	מ"ר/לנפש
ד' 3,600		ד' 800		ד' 780 <sup>4</sup>		שצ"פ מפותח בפועל

<sup>1</sup> נתוני האוכלוסיה במצב קיים נכונים לסוף שנת 2007, במצב החזוי לשנת 2025 מבוססים על תחזית למ"ס שנעשתה לפני כ-3 שנים.

<sup>2</sup> שטחי מבני ציבור ברמה המקומית והעירונית. לא נכללו שטחים מטרופוליניים (למשל האוניברסיטה וקריית המוזיאונים).

<sup>3</sup> שטחי ציבור פתוחים ברמה המקומית והעירונית. לא נכללו שטחים מטרופוליניים (פארק הירקון וחוף הים).

<sup>4</sup> רוב השצ"פ הסטטוטורי הלא מפותח ברובע 1 הוא באזורים שעדיין לא פותחו ממערב לדרך נמיר.

נספח 2 - פירוט קיבולות תעסוקה ומגורים לפי אזורי תכנון בצפון העיר<sup>5</sup>

קיבולות תעסוקה ושימושים אחרים שאינם למגורים (מ"ר) באזורי תכנון בצפון העיר

סך הכל קיבולות		מוצע במתאר	בהליכי אישור	מאושר	קיים	אזור תכנון
הערכת מימוש	נומינלית					
275,331	484,341	5,400	403,500	34,800	40,641	101
22,059	22,059	0	0	0	22,059	102
72,983	103,734	21,000	24,000	40,510	18,224	103
18,536	18,536	0	0	0	18,536	104
1,078	1,078	0	0	0	1,078	105
62,036	62,286	0	0	2,500	59,786	106
161,466	266,466	150,000	0	0	116,466	107
52,256	52,256	0	0	0	52,256	108
11,561	11,561	0	0	0	11,561	201
51,746	72,206	28,600	0	4,400	39,206	202
4,429	4,429	0	0	0	4,429	203
15,279	16,346	1,525	0	0	14,821	204
3,885	3,885	0	0	0	3,885	205
9,973	9,973	0	0	0	9,973	206
3,641	3,641	0	0	0	3,641	207
5,732	5,732	0	0	0	5,732	208
34,944	36,226	975	0	6,000	29,251	209
7,572	7,572	0	0	0	7,572	210
802,833	1,188,250	455,000	100,000	169,175	464,075	211
<b>1,617,340</b>	<b>2,370,577</b>	<b>662,500</b>	<b>527,500</b>	<b>257,385</b>	<b>923,192</b>	<b>סה"כ</b>

<sup>5</sup> למקורות הנתונים ולהסברים לטבלה ראו הערות 1-5 בפרק הרקע הכללי לתוכנית.

קיבולות מגורים (יח"ד) באזורי תכנון בצפון העיר

סך הכל קיבולת		מוצע במתאר	בהליכי אישור	מאושר	קיים	אזור תכנון
הערכת מימוש	נומינלית					
8,756	14,835	0	11,523	1,060	2,252	101
4,945	5,277	135	226	393	4,523	102
9,831	11,991	330	1,480	3,908	6,273	103
5,219	5,569	330	206	0	5,033	104
1,009	1,009	0	0	0	1,009	105
3,564	4,677	1,410	100	20	3,147	106
0	0	0	0	0	0	107
0	0	0	0	0	0	108
1,949	2,008	0	0	196	1,812	201
3,248	3,805	406	380	210	2,809	202
1,209	1,217	0	0	26	1,191	203
4,014	5,100	579	783	868	2,870	204
43	65	30	0	0	35	205
3,300	3,583	16	0	904	2,663	206
577	577	0	0	0	577	207
3,681	5,059	1634	0	507	2,918	208
2,430	2,873	276	450	36	2,111	209
1,469	1,649	240	0	0	1,409	210
0	0	0	0	0	0	211
<b>55,244</b>	<b>69,294</b>	<b>5,386</b>	<b>15,148</b>	<b>8,128</b>	<b>40,632</b>	<b>סה"כ</b>

<sup>6</sup> לא כולל כ-500 יח"ד במסגרת התכנון לאזור דרום גלילות.

**ב. מזרח העיר**

מפורטות להלן הצעות תוכנית המתאר לאזור מזרח העיר. כרקע להצעות מוצגים בקצרה המצב הקיים בפועל (סעיף ב.1. להלן) והמצב התכנוני הקיים (סעיף ב.2. להלן). הצעות תוכנית המתאר מוצגות ברמה הכללית (סעיף ב.3. להלן) וכן במפורט לכל שכונה ומתחם (סעיף ב.4. להלן).

**ב.1. מצב קיים בפועל:**

רובע 9 (התחום ע"י ערוץ נחל האיילון במערב, הגבול המוניציפלי עם רמת גן וגבעתיים במזרח ובצפון והגבול המוניציפלי עם פארק אריאל שרון בדרום) מורכב ברובו משכונות מגורים, אשר הראשונות שבהן נבנו עוד לפני קום המדינה. משכונות אלה ניתן לציין את שכונות התקווה ועזרא, אשר נבנו ברובן על קרקע בלא שנעשתה רפרצלציה חדשה לחלוקה בין המשתכנים החדשים. בשכונת התקווה הבנייה נעשתה על מגרשים קטנים מאוד, וכפועל יוצא נוצרו בה תנאים של צפיפות גבוהה יחסית. בשנות ה-50 עד שנות ה-70 נבנו רוב שכונות הרובע במבני "שיכונים" מסוגים שונים, רובם בני 3 עד 4 קומות (בהם שיכון עממי, רמת הטייסים, נוה צה"ל, חלקים נרחבים מיד אליהו ועוד). שכונות אלה אינן הומוגניות ומשולבים בהן גם אזורים של בניה צמודת קרקע (כדוגמת שכונת ביצרון ורמת ישראל), ואזורי בניה גבוהה יותר עד 12 קומות (כדוגמת נחלת יצחק). בדרום הרובע, בעיקר בשטחי כפר שלם רבתי ושכונת הארגזים, קיימים מתחמים של בניה לא מוסדרת בצד בניה חדשה מהעשורים האחרונים.

לאורך תוואי האיילון ממוקמים איזורי התעסוקה שברובע – אשר עיקרם בנחלת יצחק, ביצרון, ויד אליהו. בעבר התאפיינו איזורים אלה בתעשייה כבדה (בהם מפעלי התעשייה הצבאית, יצהר, נייר חדרה, טרה, סיפולוקס, הארגז ועוד), ובתי מלאכה רבים. בעשורים האחרונים מתרחש באיזורים אלה תהליך של המרת הפעילות הכלכלית הוותיקה במבני משרדים חדשים, חלקם בבניה גבוהה במגדלים. באיזור התעסוקה ביצרון משולבים גם מבני מגורים בבניה רבת קומות.

ברובע שטחי ציבור פתוחים ובנויים רבים יחסית (למעט שכונות נחלת יצחק והתקווה). בדרום הרובע ממוקם פארק מנחם בגין, שהנו פארק ברמה כלל עירונית ומטרופולינית. מוקדים כלל עירוניים ומטרופוליניים נוספים באזור כוללים את היכל הספורט "נוקיה", בית החולים "רעות", מתחם תאטרון "ידה"ל", מתנ"ס "בית דני" ומתחם שטחי ציבור בין דרך הטייסים, לה גורדיה, דרך ההגנה ומשה דיין, בהם ממוקמים בית ספר תיכון "סינגלובסקי", עירוני ט', "בית ברבור". יש לציין, כי חלק ניכר מן השטחים טרם נבנו.

ברובע היררכיית דרכים ברורה: דרכים עורקיות מקיפות את השכונות וחוצות את הרובע בכיוון מזרח למערב (דרך השלום, רח' יצחק שדה, רח' לה גוארדיה, דרך ההגנה, ודרך לוד/בר-לב/הלח"י). הרחובות בתוך השכונות הם ברובם רחובות מאספים ומקומיים.

ברובע 9 מספר צירים ירוקים משמעותיים, ביניהם "ציר הרווחה" העובר ברובע 9 מצפון לדרום, משדרות ההשכלה עד לפארק בגין, ציר זה קושר את מוסדות הציבור הממוקמים לאורכו. צירים ירוקים נוספים המתכוננים ברובע הם: ציר בצרון ים (ציר המתחיל בשכונת ביצרון ואמור להגיע באמצעות גשר יהודית (בתכנון), ורח' בוגרשוב לחוף הים, ציר הפארקים בכפר שלם, וכן השדרות הירוקות ביד אליהו ונתיבי האופניים על משה דיין ויצחק שדה.

**ב.2. מצב תכנוני קיים:**

המצב התכנוני הקיים ברוב שכונות המגורים תואם את המצב הקיים בפועל. בשכונות ה"שיכונים" נמצאות בתוקף תוכניות הרחבה המאפשרות הגדלה של רוב דירות המגורים. בכפר שלם רבתי ובשכונות הארגזים טרם מומשו במלואן תוכניות שמיעדות לפינוי את הבניה הבלתי מוסדרת הקיימת. באזורי התעסוקה נמצאות בתוקף ובהכנה תוכניות המאפשרות בנייה של מגדלים.

ברובע מתוכננים לעבור שני קווי הסעת המונים במפלס הקרקע: הקו הסגול של הרכבת הקלה מתוכנן להיכנס לרובע מדרך השלום במזרח ולפנות דרומה לדרך ההגנה, הקו הצהוב מתוכנן כקו אוטובוס רב קיבולת (BRT) לאורך רחוב משה דיין.

בנספח 1 מפורט מאזן שטחי הציבור לרובע במצב קיים ועתידי.

### 3.ב. שינויים עיקריים המוצעים בתוכנית המתאר:

ההבדל העיקרי בין חלופת התכנון אשר נבחנו במזרח העיר נגע לאופן ההתערבות המוצעת בשכונות המגורים שבמרכז הרובע (יד אליהו וסביבתה). בהליך שיתוף התושבים שהתקיים במסגרת קידום תוכנית המתאר, התגלו עמדות שונות לגבי מהי החלופה המועדפת. צוות התכנון המליץ על חלופת התערבות מתונה שעיקרה עיבוי מתון (הכוונה לתוספת שתי קומות מעל גגות השיכונים) עם התערבות אינטנסיבית במספר מתחמים כמפורט ומוסבר להלן בהמשך.

ההבדל בין החלופות נגע גם למידת עירוב השימושים ברובע – תוספת שטחי תעסוקה ומסחר בתחום שכונות המגורים. ככלל, הובעה תמיכה בהגדלת עירוב השימושים אך באופן מוגבל ולאורך צירים ובמוקדים נבחרים ולא באופן גורף בכלל אזורי המגורים.

כלל מרכזי שאומץ קבע שיש לשמור על המרקם הבנוי הקיים בשכונות המגורים בכל שכונות המגורים ברובע 9, תוך מתן אפשרות ברוב שטחי שכונות אלה ל"עיבוי מתון". במתחמים אשר זוהו כמתאימים לכך (ואשר יפורטו בהמשך), מוצע לאפשר התערבות ברמת אינטנסיביות רבה יותר בעוצמה משתנה בהתאם לנסיבות המקומיות של מתחמים אלה. התערבות זאת, מלווה בדרך כלל גם בעירוב שימושים, ע"י תוספת של שטחי מסחר ותעסוקה.

באזורי התעסוקה שבתחום הרובע, בעיקר לאורך תוואי האיילון, תעגן תוכנית המתאר תוספת שטחי תעסוקה בהתאם להוראות אזורי המע"ר המטרופולינים. מרבית תוספת שטחי התעסוקה תתבטא בבנייה מגדלית.

ה תוכנית מציעה אופני ההתערבות שונים כפורט להלן: "עיבוי מתון" הכולל הרחבות דיור ותוספת עד שתי קומות ביחס למצב הקיים, "עיבוי אינטנסיבי" הכולל תוספות קומות (גם מעל 2 קומות, ואגפים חדשים למבנים קיימים, תוך מתן אפשרות לעירוב שימושים, וכן "פינוי-בינוי" תוך הקניית תוספת הזכויות משמעותית יותר.

העקרון המנחה את ההתערבות במרכז רובע 9 הוא יצירת מוקד עירוני חדש במרכז הרובע על ידי הפיכת רח' לה גורדיה לציר בעל מאפיינים אורבניים וחזיתות מסחריות אשר יחבר שני מוקדים עירוניים משמעותיים:

- מוקד של מסחר תעסוקה ופנאי באזור היכל "נוקיה" ופארק גלית במערב.
- מוקד חינוכי/אקדמי באזור מתחם המכללות ובתי הספר אורט ועירוני ט' במזרח.

להלן פירוט קיבולות הבניה למזרח העיר:

מגורים (יח"ד)	תעסוקה (מ"ר רצפות)	
30,000	800,000	קיים בפועל
6,000	460,000	מאושר ולא ממומש
2,000	275,000	מוצע בתוכניות בתהליך
<b>5,500</b>	<b>590,000</b>	<b>מוצע ב תוכנית המתאר</b>
43,500	2,125,000	סה"כ קיבולת לאזור

בנספח 2 מפורטים שטחי הבניה לפי אזורי תכנון.

### 4.ב. פירוט הצעות תוכנית המתאר:

תוכנית המתאר מחלקת את שטח העיר ל"אזורי תכנון" שלכל אחד מהם ינתנו הוראות מיוחדות (מפת אזורי התכנון מצויה בנספח I בסוף חוברת זו). מדובר בחלוקה טכנית הנשענת על אזורים סטטיסטיים. על מנת להקל על ההבנה וההתמצאות, השינויים המוצעים מתוארים להלן בחלוקה לשכונות (בצד כל שכונה פורטו אזורי התכנון בהם היא נכללת):

**נחלת יצחק (צפון מזרח אזור תכנון 901):** מוצע לשמור על המאפיינים התכנוניים לפי המצב התכנוני המאושר, למעט בנוגע למתחם ברח' נחלת יצחק 9-11. מדובר בחלקה בשטח של כ – 3.5 דונם, אשר בעלי הדירות בתחומה נמצאים בבירור ראשוני מול אגף תכנון העיר, לבחינת האפשרות לקידום תוכנית במתכונת "פינוי-בינוי" במקום. מוצע, כי במסגרת תוכנית המתאר, יתאפשר להמשיך בבחינת ה תוכנית המוצעת לקידום במקום.

**רמת ישראל (מזרח אזור תכנון 902):** מוצע לשמור על המאפיינים התכנוניים לפי המצב התכנוני המאושר. השכונה תישמר כשכונה של מבנים נמוכים וצמודי קרקע. תותר תוספת זכויות בהיקף מוגבל ללא הגדלת צפיפות.

**ביצרון (מרכז אזור תכנון 902):** מוצע לשמור על המאפיינים התכנוניים לפי המצב התכנוני המאושר. השכונה תישמר כשכונה של מבנים נמוכים וצמודי קרקע. בפנינת הרחובות יצחק שדה ומשה דיין במתחם עמ' 15

מזרח העיר



המורכב ממספר חלקות בשטח של כ-20 דונם, מוצע לאפשר בנייה במתכונת של פינוי בינוי בבנייה רבת קומות תוך יצירת חזית מסחרית מלוות רחוב לאורך רחוב יצחק שדה.

**יד אליהו (אזור תכנון 903):** מוצע לשמור על המאפיינים התכנוניים לפי המצב התכנוני המאושר, כאשר בחלק הארי של השכונה יותר עיבוי מתון. את המתחמים צמודי הקרקע מוצע להשאיר ללא כל שינוי. כל זאת, בהתאם ל"תוכנית לב הרובע" שהוצגה לוועדה לפני מספר חודשים, ולתפיסה הדוגלת בשימור האופי הנוכחי של השכונה, לרבות מן הבחינה הקהילתית, יחד עם תוספת מדודה של יחידות דיור אשר תאפשרנה תוספת אוכלוסיה חדשה בשכונה.

לאורך רח' לה-גוארדיה יותר "עיבוי אינטנסיבי" הכולל, ביחד עם תוספת קומות מעל לקיים, בניית אגפים חדשים ופיתוח חזית מסחרית חדשה לכל אורכו במטרה ליצור ציר עירוני פעיל בין שני המוקדים המשמעותיים באזור: בין מתחם היכל "נוקיה" ממערב ו"מתחם המכללות" ממזרח.

האיזור שממערב לרחוב ההגנה, בקטע שממערב לרחוב יגאל אלון, יהפוך לאיזור של שימושים מעורבים, שישולבו בו שטחי תעסוקה.

במתחמים שנמצאו מתאימים לכך באופן עקרוני, בסמוך לצמתים של רחובות ראשיים מוצע לאפשר קידום פרויקטים לפינוי-בינוי. (בקצה המערבי של רח' לה-גוארדיה, ומדרום לצומת רח' יצחק שדה ורח' משה דיין).

*החלופות שהוצעו לשכונה כללו אפשרות להתערבות אינטנסיבית על ידי הגדלת היקף המתחמים בהם תותר תוספת זכויות משמעותית ובניה לגובה. צוות התכנון סבר שיש לשמור ברוב שטחי השכונה על האיכויות הקיימות המתבטאות בפינוי נמוך ולא צפוף יחסית ולכן הועדפה חלופת המינימום המאפשרת התערבות אינטנסיבית נקודתית בלבד בעוד שהרוב השכונה יותר, כאמור לעיל, עיבוי מתון.*

**תל חיים (מערב אזור תכנון 904):** מוצע לשמור על המאפיינים התכנוניים לפי המצב התכנוני המאושר. השכונה תישמר כשכונה של מבנים נמוכים.

**עמישב ועממי ג' (צפון מזרח אזור תכנון 904):** בחלק המזרחי של השכונה, מוצע לאפשר תוספת זכויות ובנייה במתכונת של פרויקטי פינוי בינוי בבנייה רבת קומות. בחלק המערבי של השכונה ישמרו המאפיינים הקיימים, ביחד עם התרת עיבוי מתון.

**שכונת התקווה (אזור תכנון 905):** מוצע לשמור על המאפיינים התכנוניים לפי המצב התכנוני המאושר, למעט באיזורים המערביים של השכונה הגובלים במתחמי התעסוקה המתוכננים לאורך האיילון. באיזורים אלה מוצע לאפשר בינוי גבוה יותר, בתוספת זכויות קלה.

**רמת הטייסים (מזרח אזור תכנון 904):** מוצע לשמור על מרקם הבניה הקיימת, כאשר במתחם המהווה את ליבת השכונה (תחום ע"י רח' החבלצת ורח' עודד), יתאפשר עיבוי מתון, לצד עיבוי אינטנסיבי ביתר שטחי השכונה (לאורך דרך ההגנה ודרך השלום). בחלק הדרומי של השכונה, המתחם התחום ע"י רח' חבצלת ודרך הטייסים, מוצע לאפשר פרויקטים של פינוי בינוי.

*יצויין כי ביחס לרמת הטייסים הוצעה חלופת התערבות אינטנסיבית יותר שאפשרה תוספת זכויות ובניה לגובה ברוב חלקי השכונה. צוות התכנון ממליץ על חלופת המינימום המאפשרת עיבוי מתון ברוב שטחי השכונה, חלופה שקבלה תמיכה גם בהליך שיתוף הציבור.*

**נוה צה"ל (דרום מזרח אזור תכנון 903):** מוצע לשמור על המאפיינים התכנוניים לפי המצב התכנוני המאושר, למעט הוספת האפשרות לעיבוי מתון.

**כפר שלם רבתי (צפון אזור תכנון 907):** בכפר שלם מלאי תכנוני שנע בין 2,000 ל-3,000 יח"ד שלא מומשו על רקע הבנייה הלא מוסדרת הקיימת במקום. כל זאת, מתוך קיבולת כללית של כ-13,500 יח"ד שנקבעה במסגרת תב"ע 460. על מנת לעודד בנייה חדשה במקום, בנסיבות ובתנאים הקיימים במקום, מוצע לאפשר ניוד זכויות למגרשים בהם קיימת התכנות גבוהה יותר למימוש בנייה כתמריץ כלכלי לבנייה זו. מעבר לכך, מוצע שלא לשנות את קיבולת יחידות הדיור בשכונה לפי המצב התכנוני המאושר. יצויין, כי בתחום השכונה נבדקת ההיתכנות הכלכלית של מספר יוזמות של פרויקטי פינוי-בינוי, אך בשלב זה אף אחת מיוזמות אלה לא הבשילה למצב שמומלץ להטמיע ב תוכנית המתאר.

**שכונת עזרא (צפון מערב אזור תכנון 905):** מוצע לשמור על המאפיינים התכנוניים לפי המצב התכנוני המאושר כשכונה של מבנים נמוכים, למעט בנוגע לאיזור בדרום השכונה בגבול פארק דרום/מנחם בגין, בין הרחובות תמוז ודוחן, בו מוצע לאפשר בינוי גבוה, בהתאמה לבנייה הגבוהה העתידית (לפי המצב התכנוני המאושר) בשכונת הארגזים.

**שכונת הארגזים (צפון מזרח אזור תכנון 906):** מוצע לשמור על המאפיינים התכנוניים לפי המצב התכנוני המאושר, בהתאם ל תוכנית לפינוי בינוי החלה במקום, ואשר כבר מקנה תוספת זכויות ניכרת ביחס למקובל באזור.

**לבנה, שכונת ידידיה (אזור תכנון 907, מדרום לדרך בר לב):** מוצע לשמור על המאפיינים התכנוניים לפי המצב התכנוני המאושר. יצויין כי בשטח התחום ע"י דרך בר לב (מצפון) ופארק דרום (מדרום), מקודמת כיום בדיקה תכנונית אשר ניתן יהיה לשקול בהמשך את שילובן ב תוכנית המתאר לאחר שתוצג לוועדה המקומית ותאושר על ידה.

#### **פירוט הצעות תוכנית המתאר לאזורים שאינם למגורים**

**אזור התעסוקה נחלת יצחק (מערב אזור תכנון 901):** ברצועה שבין רחוב יגאל אלון לנתיבי איילון, תוכנית המתאר תאפשר העצמה של שטחי התעסוקה במקום בבינוי אינטנסיבי במגדלים, לפי שיעור של כ-65%. בדומה לאזורי מע"ר אחרים, יותרו במתחם מגורים בשיעור של עד 25% מהשטח הבנוי ברצועה זו, כאשר תינתן העדפה למיקום חלק משטחי מגורים אלה באזור שמצפון לרח' מוזס בסמוך לשכונת המגורים נחלת יצחק.

**המתחם שבין רחוב נחלת יצחק בצפון, דרך השלום בדרום, יגאל אלון במערב ועליית הנוער במזרח (דרום אזור תכנון 901):** איזור זה יוגדר כ"איזור מעורב" אשר יתקיים בו עירוב שימושי תעסוקה ומגורים. במתחם "המובלעת" הממוקם בקצה המזרחי של רחוב נחלת יצחק והתחום ע"י רח' נחלת יצחק מצפון, רח' עלית נוער ממזרח, מתחם תעש השלום מדרום, ופרוייקט מגדלי ת"א ממערב, תותר הסבת מבני תעסוקה מייעוד של תעסוקה לייעוד של מגורים בכפוף לעמידה בתנאים שיקבעו לשם כך. כל זאת, לצד אפשרות ליצירת מתחמי איחוד בהם ניתן יהיה לבנות מגדלי מגורים חדשים, אשר ישתלבו במגדלי התעסוקה שיוקמו אם הם באיזור.

**אזור התעסוקה ביצרון (מערב אזור תכנון 902):** תוכנית המתאר תטמיע את התוכנית המאושרת החלה במקום, היא תבי"ע 3255. תוכנית זו הופכת את המתחם לאזור מע"ר בבינוי אינטנסיבי במגדלים, אשר חלקו המזרחי (מזרחי לרח' הסוללים), מוגדר כאזור מעורב וחלקו המערבי (מערבי לרח' הסוללים), כאיזור מע"רי. בנוסף, התוכנית קובעת את מערך שטחי הציבור במתחם כולו.

**מתחם שטחי הציבור - בית גיל הזהב, סינגלובסקי, עירוני ט', בית ברבור, "מתחם המכללות" (דרום אזור תכנון 904):** מוצע כי מתחם זה ישמש כמתחם ציבורי מרכזי, אשר ישלב מבני ציבור ברמה רובעית, כלל עירונית ואף מטרופולינית וישמש כעוגן מרכזי לכל הרובע. מכיוון שהמתחם גובל בשני קווי הסעת המונים מתוכננים (כאמור, הקו הסגול הקו הצהוב), מוצע לאפשר בו תוספת שטחים נוספת, ובכלל זה שטחים למסחר, מגורים ואף למשרדים בהיקף מוגבל.

**מתחם "הורודצקי" (צפון אזור תכנון 904):** המתחם משמש כיום לשימושים בטחוניים. בכפוף לכך ששימושים אלו יתפנו מן המקום בעתיד, מוצע כי ליעד את המתחם למגורים המשלבים תעסוקה ומסחר בהיקף מוגבל. מוצע ליצור חיבור דרך המתחם ע"י צירת רחוב חדש אשר ימשיך את רחוב יצחק שדה מזרחה לרחוב יצחק רבין (הגבורה) שבגבעתיים.

**פארק מנחם בגין (דרום אזורי תכנון 906, 907):** התוכנית אינה מציעה שינויים בפארק.

נספח 1 - מאזן שטחי ציבור למזרח העיר<sup>1</sup>

שטח לבנייני ציבור

סה"כ ת"א-יפו		רובע 9		
2025	קיים	2025	קיים	
ד' 3940		ד' 700		סה"כ שבי"צ
8.8	10.1	8.0	8.4	מ"ר/לנפש
ד' 3,050		ד' 700		סה"כ שבי"צ מקומי ועירוני
6.9	7.8	8.4	8.4	מ"ר/לנפש

שטח ציבורי פתוח

סה"כ ת"א-יפו		רובע 9		
2025	קיים	2025	קיים	
ד' 10,000		ד' 1825		סה"כ שצ"פ
22.3	25.7	21.7	23.0	מ"ר/לנפש
ד' 5,500		ד' 920		סה"כ שצ"פ מקומי ועירוני <sup>2</sup>
12.0	14.4	11.0	11.6	מ"ר/לנפש
ד' 3,600		ד' 750		שצ"פ מפותח בפועל

<sup>1</sup> נתוני האוכלוסיה במצב קיים נכונים לסוף שנת 2007, במצב החזוי לשנת 2025 מבוססים על תחזית למ"ס שנעשתה לפני כ-3 שנים.

<sup>2</sup> שטחי ציבור פתוחים ברמה המקומית והעירונית. לא נכללו שטחים מטרופוליניים (פארק מנחם בגין).

נספח 2 - פירוט קיבולות תעסוקה ומגורים לפי אזורי תכנון במזרח העיר<sup>3</sup>

קיבולות תעסוקה ושימושים אחרים שאינם למגורים (מ"ר) באזורי תכנון במזרח העיר

אזור תכנון	קיים <sup>4</sup>	מאושר <sup>5</sup>	בהליכי אישור <sup>6</sup>	מוצע במתאר	סך הכל קיבולות	
					נומינלית <sup>7</sup>	הערכת מימוש <sup>8</sup>
901	180,262	45,600	24,500	444,968	695,330	367,042
902	243,827	284,500	65,527	78,548	672,402	556,205
903	168,097	127,185	66,500	50,033	411,815	330,823
904	120,635	0	0	15,000	135,635	125,135
905	46,395	0	120,000	0	166,395	106,395
906	25,947	0	0	0	25,947	25,947
907	17,205	0	0	0	17,205	17,205
סה"כ	802,368	457,285	276,527	588,549	2,124,729	1,528,752

קיבולות מגורים (יח"ד) באזורי תכנון במזרח העיר

אזור תכנון	קיים	מאושר	בהליכי אישור	מוצע במתאר	סך הכל קיבולות	
					נומינלית	הערכת מימוש
901	2,937	505	850	1,431	5,723	4,145
902	1,861	1,000	-	400	3,261	2,681
903	6,868	222	1,000	2,700	10,790	8,333
904	2,691	0	0	750	3,441	2,916
905	5,194	0	0	0	5,194	5,194
906	837	1,484	0	250.00	2,571	1,951
907	9,738	2,629	77	0	12,444	11,617
סה"כ	30,126	5,840	1,077	5,531	43,424	36,837

<sup>3</sup> למקורות הנתונים ולהסברים לטבלה ראו הערות 1-5 בפרק הרקע הכללי לתוכנית.

<sup>4</sup> לפי נתוני ארנונה דצמבר 2009

<sup>5</sup> לפי חוברת תכניות בניה בת"א-יפו יולי 2009

<sup>6</sup> לפי חוברת תכניות בניה בת"א-יפו יולי 2009

<sup>7</sup> הקיבולות הנומינלית היא סך כל הקיבולות הקיימות, המאושרת, בהליכי אישור והמוצעת בתוכנית המתאר. קיבולת זו אינה אמורה להתממש במלואה עד שנת היעד.

<sup>8</sup> הערכת היקף הקיבולות הצפויות להתממש עד לשנת היעד 2025

**ג. מרכז העיר**

לאחר תהליך עבודה שכלל מספר ישיבות עבודה של הועדה המקומית, עבודה בצוותי התכנון והליך של שיתוף ציבור, מובאת להלן הצעת הצוות המקצועי לאשור הועדה המקומית לאזור תכנון מרכז הכולל את רבעים: 3, 4, 5, 6.

ככלל, המתווה התכנוני המוצע, אינו כולל שינויים מפליגים ומנסה בעיקר לשמר את המאפיינים של אזור המרכז ולחזק מגמות שהותוו בעת אישור ה תוכנית האסטרטגית לעיר וכן בסידרה של החלטות הועדה המקומית.

מפורטות להלן הצעות תוכנית המתאר לאזור מרכז העיר. כרקע להצעות מוצגים בקצרה המצב הקיים בפועל (סעיף ג.1. להלן) והמצב התכנוני הקיים (סעיף ג.2. להלן). הצעות תוכנית המתאר מוצגות ברמה הכללית (סעיף ג.3. להלן) וכן פרוט ברמת אזור ומתחם (סעיף ג.4. להלן).

**ג.1. מצב קיים בפועל:**

מרכז העיר מאופיין במגוון סוגי מגורים, באינטנסיביות יחסית של הבניה ובמגוון שימושי מסחר, תעסוקה, תרבות בילוי ופנאי. אזורי המגורים במרכז העיר החלו להתפתח בראשית המאה הקודמת מהשכונות הראשונות שנבנו מחוץ ליפו ובעשורים שלאחר מכן התפתחו צפונה.

כיום עיקר הבניה החדשה, המאופיינת בבניה של מגדלים, מתרכזת לאורך האיילון ובתוספות בנייה עפ"י תוכניות תקפות בלב העיר, נווה צדק והצפון הישן או בפרוייקטים נקודתיים שבמרכז העיר. אזורי התעסוקה והמסחר החלו להתפתח סביב הרחובות אלנבי ורוטשילד באזור המכונה המע"ר (מרכז העסקים הראשי) ההיסטורי. בנוסף במהלך השנים, שטחי התעסוקה והמסחר התפתחו גם הם צפונה ומערבה וכיום עיקר הבניה לתעסוקה היא לאורך האיילון, גם כאן על פי רוב בבניה גבוהה במגדלים, כחלק מהמע"ר המטרופוליני של ת"א, רמת גן וגבעתיים.

מרכז העיר מאופיין גם בערוב שימושים אינטנסיבי המתרכז בעיקר ברבעים 3 ו-5 עירוב השימושים כולל חזיתות מסחריות ומעליהן בניה למגורים וואו לתעסוקה.

מסיבות היסטוריות שונות רובעי מרכז העיר מאופיינים בשטחי ציבור פתוחים ובנויים מועטים יחסית. עם זאת, המרחב הציבורי במרכז העיר מגוון באופיו וכולל כיכרות, שדרות, גינות ורחובות עירוניים. שטחי חוף הים גובלים במרכז העיר ממערב ושטחי פארק הירקון גובלים בו מצפון. במרכז העיר מצויים גם רוב מוסדות הציבור הכלל עירוניים והמטרופוליניים שבעיר, ביניהם מוסדות תרבות עירוניים ומטרופוליניים כגון: הבימה, היכל התרבות, משכן לאומנויות הבמה, מוזיאון תל אביב ועוד.

בגבול המזרחי של מרכז העיר עוברים נתיבי איילון כדרך פרברית מהירה. בהיררכיה נמוכה יותר, עורק תנועה חשוב נוסף היא דרך מנחם בגין. שאר רחובות העיר הם ברובם רחובות עירוניים בהיררכיה נמוכה יותר. הבניה ההיסטורית במרכז העיר וריבוי שימושי תעסוקה, מסחר ובילוי גורמים למיעוט יחסי של מקומות חניה ביחס למספר התושבים והמבקרים באזור.

**ג.2. מצב תכנוני קיים:**

הבניה הקיימת באזור נעשתה ברובה על פי תוכניות מנדטוריות ובהן תוכנית 58 ( תוכנית גדס), 44, 50 וכד', חלק מהאזור כולל בהכרזת אונסק"ו על העיר הלבנה ומטיל מגבלות בניה והוראות שימור מרקמים. הבניה המרקמית באזור כלולה ברובה בתוכניות ההיסטוריות הנ"ל, ב תוכנית מ', תוכניות לב העיר ותוכניות נווה צדק.

ברוב מרקמי המגורים במרכז העיר ניתן לפי תוכניות תקפות להוסיף קומות מעל המבנים הקיימים. תוכניות הרובעים הנמצאות בהכנה מסדירות ומאחדות את זכויות הבניה והוראות הבניה בתוכניות הללו וכן מטמיעות בתוכן את הוראות תמ"א 38. תוכניות הרובעים תאפשרנה תוספת מעל בניה קיימת או בניה חדשה שלא תעלה על 6.5 קומות ברוב האזור.

הבניה באזורי המע"ר ההיסטורי וברצועת המע"ר שלאורך האיילון מתבצעת ברובה על פי תוכניות נקודתיות המסתמכות על מסמכי מדיניות שאושרו על ידי הועדה לאזורים אלה.

במרכז העיר מאושרות או נמצאות בהליכי אישור תוכניות לבניית מגדלים ובהן: מוסך דן, מגדל אסותא, מתחם המסילה בין רחוב אילת לנווה צדק, לאורך שדרות רוטשילד ולאורך רצועת המע"ר שלאורך נתיבי איילון ורח' המסגר.

רצועת החוף המשמשת ברובה לתיירות נופש וספורט כלולה ב תוכנית המתאר הארצית תמ"א 13/4 ורצועת פארק הירקון מעוגנת כפארק מטרופוליני בתמ"מ 1/5.

במרכז העיר מתוכננים לעבור שלושה קווי רכבת קלה: הקו האדום (יעבור כקו תת-קרקעי לאורך דרך בגין) הקו הירוק (שטרם נקבע אם יעבור מעל או מתחת לקרקע לאורך רחוב אבן גבירול) והקו הסגול (יעבור במפלס הקרקע לאורך הרחובות אלנבי, בן יהודה וארלוזורוב).

### ג.3. שינויים עיקריים המוצעים בתוכנית המתאר:

**מגורים:** תוכנית המתאר מציעה כי במרכז העיר תוספת יח"ד תהייה מינימלית (כ - 5,000 יח"ד כשפרוט התוספות מובא להלן לכל רובע). בנוסף מוצע כי ה תוכנית תטמיע את תוכניות הרובעים הכוללות את מכסת זכויות הבנייה לתוספות למבנים קיימים ולבנייה חדשה לרבות תוספות מתוקף תמ"א 38. במסגרת תוספות הבנייה המוזכרות לעיל מוצע כי עיקר התוספות של יח"ד יהיו ברובע 4 לאורך צירים ראשיים וברובע 6. חלופות לרובע 4 מוצגות ביתר פירוט בהמשך המסמך. מוצע כי תוספת יח"ד תותנה במשימות פיתוח ובהן תוספת שטחי ציבור פתוחים או מבונים, ניווד זכויות משימור, דיור בהישג יד וכד'.

**תעסוקה ושימושים שאינם למגורים:** על מנת לעמוד ביעדי תוכנית המתאר בתחום התעסוקה (תוספת של כ - 6.2 מליון מ"ר) נדרשת תוספת משמעותית של שטחי בניה ביעוד זה באזור המרכז. באזורי התעסוקה שלאורך האיילון והמע"ר ההיסטורי בשדרות רוטשילד תציע תוכנית המתאר תוספת שטחים מעבר למאושר בתוכניות כיום ו/או לתוכניות בהליך. סך כל התוספת המוצעת ב תוכנית המתאר לשימושי תעסוקה באזור מרכז העיר הינה כ- 2.3 מליון מ"ר.

הצעה זו היא החלופה המומלצת מבין שתי חלופות עקרוניות: האחת הציעה כי עיקר תוספת שטחי התעסוקה הנדרשים לעיר תהיה במע"ר המטרופוליני והשניה הציעה כי עיקר התוספת תהיה באזורי שמחוץ למע"ר. החלופה המומלצת על ידי צוות התכנון משלבת בין שתי ההצעות. בצד תוספת שטחי תעסוקה מחוץ למע"ר (בעיקר בדרום העיר) מוצע לאפשר תוספת גם במע"ר עצמו תוך ניצול התשתיות הקיימות בו. המלצה זו נשענת על ניתוח קיבולת התעסוקה הכוללת המתווספת בתוכנית המתאר ונובעת בין השאר מן ההמלצה שלא לאפשר בניה בשטחי נוה שרת מזרח בטווח תוכנית המתאר.

בנוסף, מציעה ה תוכנית להוסיף מספר רחובות בהם יוגדרו חזיתות מסחריות להגברת העירוניות ואינטנסיביות השימושים וזאת לאורך צירי הרק"ל (ארלוזורוב) בעיקר, רחובות בהם תנועה משמעותית של הולכי רגל המחברים בין מוקדים עירוניים משמעותיים דוגמת רחוב פרישמן.

**מוסדות ציבור ותרבות:** מסיבות היסטוריות שונות רובעי מרכז העיר מאופיינים בשטחי ציבור פתוחים ובנויים מועטים יחסית, יחד עם זאת במרכז העיר מצויים רוב מוסדות הציבור והתרבות הכלל עירוניים והמטרופוליניים שבעיר.

תוכנית המתאר תעגן את השטחים הציבוריים הקיימים ולא תאפשר הקטנתם, תוכניות חדשות למגורים ידרשו לתת פתרונות לשטחי ציבור נוספים.

ה תוכנית מציעה מיקום אפשרי למוקדי ציבור עירוניים ומטרופוליניים אפשריים במספר מקומות באזור המרכז כדוגמת מרכז ציבורי באזור שפך הירקון לשימושי תרבות, בילוי ופנאי וכן באזור גן הכובשים (חניון הכרמלית).

**מרחב ציבורי:** מרכז העיר הוא אזור עמוס ואינטנסיבי, אופן הפיתוח של רחובות מרכז העיר והשימושים שיקבעו לאורכם הם בעלי חשיבות לגבי אופיו ואיכותו של המרחב הציבורי העתידי.

תוכנית המתאר מציעה להטמיע את הוראות תמ"א 13/4 לאורך חוף הים ואת הוראות תמ"מ 5/2 לגבי פארק הירקון. ה תוכנית מציעה לקבוע צירים ירוקים מטרופוליניים לאורך חוף הים ופארק הירקון ולאורך נתיבי האיילון ("טיילת איילון") וצירים ירוקים עירוניים בשדרות שבמרכז העיר. מערכת הצירים הירוקים, יחד עם רשת הרחובות המטרופוליניים והעירוניים יוצרים רשת של תוואים רציפים שבהם עדיפות להולכי רגל ורוכבי אופניים. בנוסף, ה תוכנית מציעה לאפשר הרחבת גשרים קיימים ומתוכננים מעל נתיבי איילון כדי ליצור בהרחבות אלה שטחים ציבוריים פתוחים ולהתיר בנייה של גשרים חדשים להולכי רגל ורוכבי אופניים מעל נתיבי איילון כדוגמת גשר עמק ברכה העתידי וקירווי האיילון באזור תחנת הרכבת השלום.

תוכנית המתאר מציעה סל כלים ליצירת העדפה להולכי רגל ולרוכבי אופניים. סל כלים זה כולל ביטול נתיבי נסיעה ונתיבי חניה לצורך הרחבת מדרכות וסלילת שבילי אופניים, הגדרת איזורי מיתון תנועה וסגירת רחובות לכלי רכב. (בתנאים וברמות שונות: באופן מלא, בשעות מסוימות, אפשרות לכניסה לתושבי האזור בלבד).

תוכנית המתאר מציעה תוספת חזיתות מסחריות על מנת להוסיף איכויות "עירוניות" ושיפור מרחב הולכי הרגל. ברחובות בהם מוצעת חזית מסחרית, יורחבו המדרכות במידת האפשר, כדוגמת רחוב ארלוזורוב, פינסקר, פרישמן ועוד.

מוצע כי מתחמים נרחבים המכסים את רוב מרכז העיר יוגדרו כאזורים מוטי הולכי רגל (אזור מרכז העיר ההיסטורית - מערבית לאבן גבירול).

**תנועה, תחבורה ורק"ל:** תוכנית המתאר תשים דגש ותפעל להגברת השימוש בתחבורה רבת אמצעים ומקיימת תוך נקיטת פעולות לשיפור משמעותי במרחב הציבורי במרכז העיר. כפועל יוצא מכך, כוללת ה תוכנית מגוון של אמצעים למיתון תנועת הרכב הפרטי לעידוד השימוש בתחבורה ציבורית ומתן העדפה לתנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים במרכז העיר. ההצעות להעדפת הולכי רגל הן החלופה המומלצת על ידי צוות התוכנית. בתהליך השיתוף הובעו גם עמדות שקראו לשמור ככל הניתן על רמת השירות לרכב הפרטי. צוות התכנון סבור שיש לקבוע בתוכנית המתאר העדפה ברורה להולכי רגל גם במחיר של הטלת עמ' 21

מגבלות על הרכב הפרטי. עם זאת, יש להכריע עד כמה מגבלות אלה תהיינה חלק מהוראות התוכנית או ממסמכי המדיניות הנלווים לה. ה תוכנית המוצעת כוללת גם הטמעה של שילוב שלוש קווי הרכבת הקלה העוברים במרכז העיר ובגבולותיו: הקו האדום, הקו הירוק והקו הסגול. בהקשר למרחב הציבורי, משמעותי במיוחד הקו הסגול המתוכנן לעבור במפלס הקרקע ברחובות אלנבי, בן יהודה וארלוזורוב. קו זה משמעותי הן כאמצעי תחבורה ציבורית והן בשל הרוחב אותו תתפוס הרכבת מתוך חתך הרחוב. הרחובות בהם עובר הקו הסגול יפותחו כרחובות בהם תינתן העדפה להולכי רגל ולרוכבי אופניים. העדפה זו תבטא בכך שבמקטעים שונים לאורך תוואי הקו הסגול תהיינה מגבלות או סגירה מוחלטת לתנועת כלי רכב פרטיים. בנוסף כוללת ה תוכנית, פעולות לשיפור התשתית לתחבורה ציבורית, שתאפשר זרימה משופרת של תנועת האוטובוסים ושיפור רמת השירות לנוסע במרכז העיר, באמצעות צירי העדפה וקביעת הסדרי העדפה לשיפור תנועת האוטובוסים. פעולות אלה, כוללות בין היתר, שיפורים לתח"צ, הולכי רגל ורוכבי אופניים בדרך נמיר וברחובות בגין והמסגר (כחלק מפרוייקט שידרת הקריה).

**להלן פירוט קיבולות הבניה למרכז העיר (רובעים 3-6):**

תעסוקה (מ"ר רצפות)	מגורים (יח"ד)	
4,150,000	82,000	קיים בפועל
1,093,000	13,000	מאושר ולא ממומש
1,505,000	15,000	מוצע בתוכנית בתהליך
2,300,000	5,000	<b>מוצע ב תוכנית המתאר</b>
9,050,000	115,000	סה"כ קיבולת לאזור

**ג.4. פירוט הצעות תוכנית המתאר:**

**רובע 3:**

**גבולות:** אבן גבירול ממזרח, הירקון מצפון, הים ממערב ושדרות בן ציון ובוגרשוב מדרום.

**רקע:**

הצפון הישן ומרכז העיר נבנו על בסיס תוכנית "גדס" (58) שתוכננה בתפיסה של 'עיר גנים' בשנות ה-30 ומומשה בפועל לאורך העשורים שלאחר מכן. למרות שינויים שחלו ב תוכנית גדס המקורית, נוצר באזור תכנון זה מרקם אורבני ייחודי. רוב הבניינים נבנו בסגנון הבינלאומי. בשל ערכיהם הייחודיים חלק ניכר מהצפון הישן וממרכז העיר כלולים במתחם שהוכר ע"י אונסק"ו כאתר מורשת עולמי. אזור זה משמש בעיקר למגורים והוא נחצה מצפון לדרום על ידי מספר רחובות מסחריים: דיזינגוף, בן יהודה וקינג ג'ורג' וגובל ברחובות אבן גבירול ובוגרשוב, הכוללים עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים ומסחר, ביחוד בקומת הקרקע. הרחובות בכיוון מזרח מערב הם ברובם רחובות מגורים אולם בחלקם קיימת בפועל חזית מסחרית בקומת הקרקע.

**מפורטים להלן השינויים המוצעים בתוכנית המתאר לרובע 3:**

תוכנית המתאר מציעה להטמיע את מתחם הכרזת אונסק"ו (גובה הבניה באזור לא יעלה על הגובה המותר בתוכניות תקפות), תרחיב את ההנחיות לשימור מרקם על כל תחום האזור ותטמיע את תוכנית הרובעים. (הטמעת הוראות תמ"א 38 - תוספות בנייה או בנייה חדשה, איחוד התוכניות הראשיות ל תוכנית אחת, וקביעת גודל יחיד וכו')

**רחוב אבן גבירול:** התוכנית תאפשר עיבוי עד לגובה של 10-8 קומות לאורך רחוב אבן גבירול מצפון לרחוב ארלוזורוב על פי הצעה זו יתוספו עד 450 יחיד ברחוב שבתחום רובע 3. הוראות הבינוי לרחוב יכללו חיוב המשך הקומה המסחרית בקומת הקרקע והמשך הקולונדה הקיימת ברחוב. תוכנית המתאר מציעה להגדיר את הרחוב כציר מעורב, משמעות הדבר בין היתר, אפשרות לעירוב שימושים בקומות השונות ושילוב בין מסחר, תעסוקה מלונאות ומגורים. בתוכניות עתידיות יקבע תמהיל יח"ד מגוון אשר יבטיח פתרונות דיור מגוונים לאוכלוסיות השונות.

**רחוב ארלוזורוב:** בתחום רחוב ארלוזורוב הכלול אף הוא במתחם הכרזת אונסק"ו (בגדה הדרומית בלבד) מתוכנן לעבור הקו הסגול של הרק"ל. קו זה משמעותי הן כאמצעי תחבורה ציבורית והן בשל הרוחב אותו תתפוס הרכבת מתוך חתך הרחוב. תוכנית המתאר מציעה להגדיר את הרחוב כציר מעורב, משמעות הדבר בין היתר, אפשרות לעירוב שימושים בקומות השונות ושילוב בין מסחר, תעסוקה מלונאות ומגורים.



הנמל ויריד המזרח: תוכנית המתאר מציעה שהאזור ייועד לתרבות, מלונאות, מסחר, בידור ופנאי אשר ישולבו במערך שטחים פתוחים. ה תוכנית מציעה להוסיף 50,000 מ"ר למתחם, כאשר השטח העיקרי למלונאות לא יקטן מ- 10,000 מ"ר. יותרו מגורים במתחם הכניסה לנמל ולאורך רחוב הירקון עד רחוב גני התערוכה בהיקף של עד 100 יח"ד. מוצע שאזור זה יהיה סגור לכלי רכב למעט כניסה לחניונים ורכב אספקה וחרום.

עורף נמל תל-אביב (בין רח' הירקון לרח' נמל תל אביב): במתחם זה מקודמות תוכניות למגורים ומלונאות. תוכנית המתאר לא תוסיף זכויות בניה מעבר למתוכנן בתוכניות אלה.

הרברט סמואל הירקון וחוף הים: בתחום זה חלות הוראות תמ"א 13 ותמ"א 13/4 שקובעת בין היתר שימושים והנחיות בניה.

רצועת התכנון שבין רח' הרברט סמואל ורח' הירקון: הרצועה ברובה מתוכננת לשימושי מגורים ומלונאות. במתחמים שטרם תוכננו (בעיקר מדרום לאלנבי) תותר השלמת תכנון לשימושי מלונאות ומגורים תוך הרחבת רח' הירקון. במסגרת התוכניות המפורטות יוקצו מגרשים לצרכי ציבור, שצ"פ ושבי"צ.

חזיתות מסחריות: תוכנית המתאר מציעה לחזק את האיכויות "העירוניות" של מרכז העיר ע"י תוספת חזיתות מסחריות ברחובות להלן: רחוב פרישמן ורחוב פינסקר

סה"כ מוצע כי תוכנית המתאר ברובע 3 תוסיף **550 יח"ד**.

סה"כ מוצע כי תוכנית המתאר ברובע 3 תוסיף כ- 75,000 מ"ר לתעסוקה ומלונאות.

#### רובע 4:

**גבולות**: נתיבי איילון ממזרח, הירקון בצפון, אבן גבירול ממערב ושאל המלך מדרום

#### רקע:

האזור מיועד ברובו למגורים ומשולבים בו שטחי ציבור, רחובות מסחריים ושטחי תעסוקה. המרקם דומה באופיו למרקם תוכנית ג'ס המבוסס על רשת רחובות מסודרת ובניה למגורים בגובה של 4-5 קומות שנבנו בעיקר בין שנות ה-50 לשנות ה-70, כולל מספר רחובות מסחר מרכזיים. שטחי הציבור השכונתיים והרובעיים מפורזים בכל שטח אזור התכנון. בצפון, גובל אזור התכנון בפארק הירקון ובדרומו מצוי ריכוז גדול של שטחים לתעסוקה ולמבני ציבור כלל עירוניים ומטרופוליניים המהווים את המרכז האזרחי החשוב בעיר.

#### מפורטים להלן השינויים המוצעים בתוכנית המתאר לרובע 4:

תוכנית המתאר תטמיע את תוכנית הרובעיים (הטמעת הוראות תמ"א 38 - תוספות בנייה או בנייה חדשה, איחוד התוכניות הראשיות לתוכנית אחת, וקביעת גודל יח"ד וכו') לרובע 4 מוצעות 2 חלופות תכנון שנעות בין אפשרות לתוספת זכויות בניה בעבוי בלבד לבין אפשרות גם לבניית מגדלים לאורך צירים ראשיים עפ"י קריטריונים. עפ"י החלופה הראשונה – ברחובות ארלוזורוב, אבן גבירול ונמיר גובה הבנייה יהיה 8-10 קומות לשימושי מגורים, מלונאות ותעסוקה. יקבעו הנחיות לעיצוב ופיתוח קומת הקרקע. לאור העובדה כי ברחובות ארלוזורוב ואבן גבירול עתידים לעבור קווי רק"ל תוכנית המתאר מציעה להגדיר את הרחובות הללו כצירים מעורבים, משמעות הדבר בין היתר, אפשרות לעירוב שימושים בקומות השוני, קומת קרקע מסחרית, ואפשרות של שילוב בין תעסוקה מלונאות ומגורים. החלופה השנייה מציעה שבנוסף לתוספת קומות עפ"י חלופה א', תותר הקמת מגדלים לאורך הרחובות ארלוזורוב, אבן גבירול ונמיר בכפוף לתנאי סף וקריטריונים.

קריטריונים מוצעים לבניית מגדלים:

- המגדל ממוקם על רחוב ראשי כמצויין ברשימה לעיל.
- תנתן עדיפות לשימושי תעסוקה ומלונאות.
- שטח וצורת מגרש המאפשרים תכנון מיטבי למגדל.
- התוכנית מציעה תרומה ברורה לסביבתה ולעיר, למשל על ידי: תוספת שטחים פתוחים או שטחים למבני ציבור, הגדלת מגוון יח"ד ושילוב פתרונות לדיור בהישג יד, העברת שטחים ממבנים לשימור וכד'.
- תרומת המגדל לחזית הרחוב הן מבחינת עיצובו והן מבחינת השימושים בקומת הקרקע.
- פתרון תנועה וחניה הולם. אפשרות לתקן חניה נמוך במיוחד, במיוחד על צירי רכבת קלה.
- בדיקת השפעה סביבתית ואקלימית של הבינוי המוצע.

מתחם 2000: במתחם 2000 תוכנית המתאר תטמיע את הפרוגרמה למתחם וכן מרכיבים מרכזיים מהתוכנית שבהכנה הכוללת תכנון מרכז אטרקטיבי בקנה מידה מטרופוליני במוקד המקשר מספר מער"ים – מע"ר תל אביב, מע"ר רמת גן ומע"ר גבעתיים.  
נפח הבניה המתוכנן כ- 1 מיליון מ"ר לשימושי תעסוקה, מסחר ומגורים כמו גם מבני ציבור ושפ"ים.  
התוכנית כוללת מרכז תחבורה משולב (מתח"מ) שיכלול בין השאר את מסופי רכבת ישראל, רכבת קלה, מסוף אוטובוסים וחניונים.

חזיתות מסחריות: תוכנית המתאר מציעה לחזק את האיכויות "העירוניות" של מרכז העיר ע"י תוספת חזיתות מסחריות ברחובות להלן: פנקס, זיבטינסקי, ארלוזורוב, שאול המלך, דרך נמיר (בפרויקט פינזי בינוי דפנה).

סה"כ מוצע כי תוכנית המתאר תוסיף ברובע 4, 1,200 יח"ד וכ- 100,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומלונאות לאורך צירי הרק"ל ודרך נמיר.

## רובע 5:

**גבולות**: ממזרח, רחוב יהודה הלוי, בצפון רחוב בוגרשוב ושדרות בן ציון, בדרום רחוב אילת ודרך יפו ת"א הים ממערב.

### רקע:

אזור לב העיר נבנה כאזור מגורים איכותי בשנות ה-20 וה-30 של המאה הקודמת. אזור זה מהווה את הלב ההיסטורי של העיר ובו למעשה נוסדה העיר בשכונות כדוגמת: נווה צדק, נווה שלום, אחוזת בית, כרם התימנים ועוד. בנוסף למבני מגורים תוכננו ונבנו באזור גם שימושים מסחריים שהתרכזו לאורך רחובות שנתרו עד היום מהרחובות המסחריים החשובים בעיר וכן כולל האזור את המע"ר ההיסטורי שסביב שדרות רוטשילד.

### מפורטים להלן השינויים המוצעים בתוכנית המתאר לרובע 5:

תוכנית המתאר תטמיע את תחום הכרזת אונסק"ו, בנוסף התוכנית תטמיע גם את עקרונות תוכנית הרובעים, דהיינו בנייה לגובה של עד 6.5 קומות הכוללות הטמעת זכויות בניה מכח תמ"א 38 ושינוי לתוכנית ג'. תוכנית המתאר תוסיף קיבולות לתעסוקה אותן ניתן יהיה לממש בעיקר באזורי המע"ר הכלולים ברובע.

**כרם התימנים, שבזי, נווה צדק ומנשיה**: בשכונות אלה, תוכנית המתאר מציעה להטמיע את תחום הכרזת אונסק"ו בשכונות בהן חלה. באזורי התעסוקה באזור זה, תוכנית המתאר מוסיפה קיבולות אותן ניתן יהיה לממש בכפוף לביצוע משימות פיתוח. אזור בית הטקסטיל יוגדר כאזור מעורב בו תותר המרה של שטחי תעסוקה למלונאות ולמגורים ובלבד שהיקף התעסוקה והמלונאות לא יפחת מ-60% והיקף המגורים לא יעלה על 40%.

**רצועת המסילה**: תוטמע המדיניות למתחם כפי שאושרה על ידי הועדה המקומית, ככל שמדיניות זו תשתנה בעתיד יוטמע השינוי בתוכנית המתאר. במסגרת המדיניות הקיימת כיום נקבע כי יישמר חתך דרך יפו- אילת בתכנית גבוהה תוך שילוב מבנים לשימור. גובה הבניה לא יעלה על 7 קומות. בנקודות אסטרטגיות לאורך הדופן הצפונית תותר בניה גבוהה. באזור המזרחי של המתחם, הקרוב למע"ר רוב השימוש יהיה לתעסוקה (כולל מסחר ומלונאות). במרכז המתחם, בקרבה לשכונות המגורים, השימוש העיקרי יהיה למגורים. בסמוך לתחנת הרכבת הקלה (אליפלט) יינתן משקל לתעסוקה ומערבה מכך שימושים עיקריים למלונאות ומגורים. בכל מתחם ייקבעו שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים.

חזיתות מסחריות: תוכנית המתאר מציעה לחזק את האיכויות "העירוניות" של מרכז העיר ע"י תוספת חזיתות מסחריות ברחובות להלן: יצחק אלחנן, שבזי, יהודה הלוי, הכובשים, אליפלט (המשך ממערב לדרך אילת), המרד, אריה שנקר, מקוה ישראל ורחוב הרכבת.

סה"כ מוצע כי תוכנית המתאר ברובע 5 תוסיף 1,350 יח"ד (במידה ותוכנית רובע 5 תקדים את תוכנית המתאר יח"ד אלו יגזרו מתוכנית המתאר לתוכנית הרובעים).

בתוכנית המתאר מוצע כי יתווספו שטחי תעסוקה ומלונאות בשטח של כ- 470,000 מ"ר.

**רובע 6:**

**גבולות:** נתיבי איילון ממזרח, שדרות שאול המלך בצפון, אבן גבירול ויהודה הלוי ממערב ורחוב הרכבת מדרום.

**רקע:**

אזור זה כולל ברובו אזורי מע"ר מטרופוליניים לרבות הזרוע הצפונית של המע"ר, דרום הקריה, השוק הסיטונאי וכו'. בדרום האזור מרחוב לינקולן ועד לרחוב הרכבת מצוי מתחם המשמש ברובו למגורים הדומה באופיו למרקמי המגורים של מרכז העיר.

**מפורטים להלן השינויים המוצעים בתוכנית המתאר לרובע 6:**

תוכנית המתאר תוסיף קיבולות לתעסוקה אותן ניתן יהיה לממש בעיקר באזורי המע"ר הכלולים ברובע. בנוסף, תוכנית המתאר תטמיע באזורי המגורים שברובע את עקרונות תוכנית הרובעים, דהיינו בנייה לגובה של עד 6.5 קומות, הטמעת זכויות בניה מכח תמ"א 38 ושינוי לתוכנית ג'. ברוב הרובע יוגדרו אזורים בהם תינתן העדפה להולכי רגל

הזרוע הצפונית של המע"ר: תוכנית המתאר תוסיף קיבולות אותן ניתן יהיה לממש בכפוף לביצוע משימות פיתוח. תוספת הקיבולות תיועד לתעסוקה ולמלונאות בלבד ולא תותר המרה למגורים (למעט העברה של שטחים למגורים ממבנים לשימור).

מתחם הקריה הצבאית ודרום קריה: תוכנית המתאר מציעה להגדיר אזור זה כאזור מע"ר מטרופוליני בדומה לאזור הזרוע הצפונית של המע"ר, דרום קריה וכד' ולייעד אזור זה בעתיד לשימושי מע"ר בשילוב מינימלי של מגורים (עד 25% למגורים). מוצע לשמור מבחינה תכנונית את האפשרות לחיבור ציר רחוב ויצמן דרך מחנה הקריה מכיוון צפון לדרום, ולאפשר חיבורו בעתיד להמשך הרחוב הראשי של מתחם גני שרונה – רחוב דוד אלעזר.

שכונת מונטיפיורי: תוכנית המתאר תטמיע את עקרונות תוכנית האב לשכונת מונטיפיורי כפי שאושרו על ידי הועדה. התוכנית משמרת את השכונה ההיסטורית ומייעדת אותה להליכי התחדשות עירונית. גובה הבניה לא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית לשימושי מסחר/תעסוקה/מגורים. בדופן השכונה, בחלקים הנושקים לנתיבי התנועה (דרך בגין, המסגר, יצחק שדה) המתחם מוגדר כמתחם לפיתוח מע"רי בהקפי בניה בינוניים בגובה של עד 10 קומות כלפי חוץ ועד 8 קומות כלפי השכונה. השימושים המותרים הם תעסוקה, בילוי ומסחר. במתחם שפ"ע טל מוצע בינוי מאסיבי לתעסוקה, מלונאות, מסחר ומגורים במינון מע"רי (עד 25% מגורים). במתחמים שדרומית לרחוב ישראל ב"ק השימושים מוגדרים לתעסוקה, בילוי ומסחר. גובה הבניה יהיה עד 7 קומות מלאות. שימוש מגורים באזורים אלו יתאפשר במגבלות ובתנאים.

שכונת הרכבת וחסן ערפה: תוכנית המתאר תוסיף קיבולות לתעסוקה אותן ניתן יהיה לממש בכפוף לביצוע משימות פיתוח. תוספת הקיבולות תיועד לתעסוקה ולמלונאות בלבד ולא תותר המרה למגורים (למעט העברה של שטחים למגורים ממבנים לשימור).

דרום מזרח המסגר: תוכנית המתאר מציעה הוספת קיבולות בניה אותן יהיה ניתן לממש בכפוף לביצוע משימות פיתוח. תוספת הקיבולות תיועד לתעסוקה ולמלונאות בלבד ולא תותר המרה למגורים (למעט העברה של שטחים למגורים ממבנים לשימור). תוספת זכויות זאת תותנה בכפוף לבדיקות תכנוניות רלבנטיות כגון תנועה, איכות סביבה וכדומה.

חזיתות מסחריות: תוכנית המתאר מציעה לחזק את האיכויות "העירוניות" של מרכז העיר ע"י תוספת חזיתות מסחריות ברחובות להלן: הנצי"ב, ישראל ב"ק, שאול המלך, דובנוב (דרומית לשאול המלך), קפלן ורחוב לינקולן

סה"כ מוצע כי תוכנית המתאר ברובע 6 תוסיף 1,900 יח"ד (במידה ותוכנית רובע 6 תקדים את תוכנית המתאר יח"ד אלו יגזרו מתוכנית המתאר לתוכנית הרובעים).

בתוכנית המתאר מוצע כי יתווספו שטחי תעסוקה ומלונאות בשטח של כ- 1,700,000 מ"ר.

שימוש	רובע	רובע 3	רובע 4	רובע 5	רובע 6	סה"כ
מגורים	650 יח"ד	1200 יח"ד	1350 יח"ד	1900 יח"ד	כ- 5000 יח"ד	
תעסוקה ומלונאות	75,000 מ"ר	100,000 מ"ר	470,000 מ"ר	1.7 מליון מ"ר	כ- 2.3 מליון מ"ר	

נספח 1 - מאזן שטחי ציבור למרכז העיר<sup>1</sup>

**שטח לבנייני ציבור**

רובעים 5+6		רובע 4		רובע 3		
2025	קיים	2025	קיים	2025	קיים	
235		373		113		סה"כ שבי"צ בדונם
4.3	5.5	6.9	8.4	2.0	1.9	מ"ר/לנפש
235		249		97		סה"כ שבי"צ מקומי ועירוני <sup>2</sup>
4.3	5.5	4.6	5.6	1.7	1.6	מ"ר/לנפש

**שטח ציבורי פתוח**

רובעים 5+6		רובע 4		רובע 3		
2025	קיים	2025	קיים	לשנת 2025	קיים	
555		911		505		סה"כ שצ"פ בדונם
10.1	13.1	16.8	20.6	9.1	8.4	מ"ר/לנפש
211		436		168		סה"כ שצ"פ מקומי ועירוני <sup>3</sup>
3.8	5.0	8.0	9.9	3.0	2.6	מ"ר/לנפש
194		758		171		שצ"פ מפותח בפועל בדונם

<sup>1</sup> נתוני האוכלוסיה במצב קיים נכונים לסוף שנת 2007, במצב החזוי לשנת 2025 מבוססים על תחזית למ"ס שנעשתה לפני כ-3 שנים.

<sup>2</sup> שטחי מבני ציבור ברמה המקומית והעירונית. לא נכללו שטחים מטרופוליניים (למשל האוניברסיטה וקריית המוזיאונים).

<sup>3</sup> שטחי ציבור פתוחים ברמה המקומית והעירונית. לא נכללו שטחים מטרופוליניים (פארק הירקון וחוף הים).

**ד. דרום העיר ויפו**

מפורטות להלן הצעות תוכנית המתאר לאזור דרום העיר וליפו. כרקע להצעות מוצגים בקצרה המצב הקיים בפועל (סעיף ד.1. להלן) והמצב התכנוני הקיים (סעיף ד.2. להלן). הצעות תוכנית המתאר מוצגות ברמה הכללית (סעיף ד.3. להלן) וכן במפורט לכל שכונה ומתחם (סעיף ד.4. להלן).

**ד.1. מצב קיים בפועל:**

אזור דרום העיר ויפו כולל מגוון רחב ביותר של מרקמים עירוניים, החל מיפו העתיקה, שרבים מהמבנים בה בני מאות שנים, דרך השכונות ההיסטוריות שנבנו מחוץ ליפו העתיקה החל מהמאה ה-19, ושכונות ה"שיכונים" שנבנו החל מאמצע המאה ה-20 ועד לבניה חדשה הנבנית כיום. בדומה למגוון המרקמים, כך גם שימושי הקרקע מגוונים. אמנם רוב האזור מיועד למגורים, אך באזורים רבים, בעיקר בדרום העיר מתקיים עירוב שימושי מגורים, עסקים ומסחר. לאורך נתיבי איילון ולאורך רחוב החרש מצויים אזורים מלאכה אשר חלקם הפכו לאזורי תעסוקה עתירי זכויות, בצפון מזרחה של יפו מרוכזים אזורים מלאכה ותעשייה קלה. בצפון מערבה של יפו מרוכזים אזורים מסחר, בילוי ותרבות. התחנה המרכזית החדשה המצויה בשכונת נוה שאנן הינה מוקד תחבורתי כלל עירוני. יפו משופעת בשטחי ציבור פתוחים ובנויים רבים יחסית לעומת דרום העיר (למעט קרית שלום) הסובלים ממחסור בשטחי ציבור ומוסדות ציבור. בנוסף לשטחי ציבור מקומיים מצויים באזור גם מספר מוקדים בעלי חשיבות עירונית ומטרופולינית ובהם אצטדיון בלומפילד, נמל יפו תאטרון נגה. חוף הים בו גובלת יפו ממערב הינו שטח פתוח בעל חשיבות מרובה ברמה המקומית כמו גם ברמה הכלל עירונית. דרום העיר ויפו מאופיינות במגוון של אוכלוסיות יחודיות המחייבות התייחסות תכנונית: בדרום האזור קיימים מבני שיכון רבים בהם מתגוררת אוכלוסיה בחתך סוציו אקונומי נמוך. ואילו לצפון האזור נכנסות בשנים האחרונות אוכלוסיות במצב סוציו-כלכלי גבוה.

**ד.2. מצב תכנוני קיים:**

ברבות משכונות דרום העיר ויפו נמצאות בתוקף או בשלבי אישור שונים תוכניות המשנות את המצב הקיים, אך רובן טרם התממשו בפועל. בשכונות ההיסטוריות של יפו נמצאות בתוקף תוכניות שאושרו בשנות ה-90 המוסיפות היקף גדול של יחידות דיור שרק חלקן מומש עד עתה. ברוב אזורים השיכונים ביפו ובדרום העיר נמצאות בתוקף תוכניות המאפשרות הרחבת דירות, אך גם תוכניות אלו מומשו באופן חלקי בלבד. ברוב שטחי פלורנטין ניתן להוסיף שטחי בניה רבים על פי תוכנית מתקופת המנדט. בצפון השכונה (המרכז המסחרי הישן ושוק לוינסקי) נמצאת בהכנה תוכנית שתגלם ותאפיין את התוספות המותרות למבנים קיימים תוך שימור המרקם ההיסטורי ואילו בדרום השכונה (פלורנטין ההיסטורית) נערכת תוכנית להסדרת הוראות הבניה ושימור המרקם. במערב פלורנטין תוכניות מאושרות ותוכניות בהליכי תכנון המאפשרות פינוי אזורים המלאכה ובניה מחדש לטובת מגורים. בצפון שכונת נוה שאנן ובמערבה, לאורך נתיבי איילון, דרך בגין ורחוב הרכבת, תוכניות מאושרות ותוכניות בתהליכי אישור שונים המוסיפות שטחים נרחבים לתעסוקה בבניה מגדלית. בדרום נוה שאנן אושרה לאחרונה תוכנית "מתחם לוינסקי" להתחדשות עירונית (פינוי-בינוי) המוסיפה היקפי בניה גדולים למגורים ולתעסוקה ותוספת משמעותית של שטח ציבורי פתוח. בצפון שכונת שפירא נמצאת בתוקף תוכנית המאפשרת תוספת יחידות מגורים חדשות. בצפון שכונת קריית שלום נמצאות בשלבי אישור שונים תוכניות המאפשרות בניה חדשה למגורים בבניה גבוהה, חלק מתוכניות אלו כבר החלו להתממש בפועל. במזרח יפו, לאורך רחוב שלבים וכן באזורים נוספים מצויות מספר תוכניות מאושרות ותוכניות בשלבי אישור לבניה חדשה למגורים (מכבי יפו, נס לגויים, מתחם הגדני"ע). הסיבות לאי מימושן של תוכניות אלו מגוונות, אולם במקרים רבים הצורך בפינוי תפיסות קרקע לא מוסדרות מהווה את אחד הגורמים המרכזיים המעכבים את מימוש הבניה. בסמוך לרחוב שלבים מאושרת גם תוכנית למתחם המכללה האקדמית אשר כוללת שטחים נרחבים נוספים למבני ציבור מעבר לאלה שכבר נבנו. ככלל, ניתן לומר כי למרבית השכונות באזור נערכו תוכניות מדיניות אשר אושרו בעשור האחרון (מבואות יפו, שפירא, פלורנטין, מתחם התחנות). תוכניות אלו מוטמעות בהצעה המובאת להלן. מבחינה תחבורתית, השינוי המשמעותי המרכזי הצפוי ביפו הוא הקו האדום של הרכבת הקלה המתוכנן לעבור (במפלס הקרקע) לאורך שדרות ירושלים. הקו הירוק של הרכבת הקלה מתוכנן להיכנס לעיר דרך רחוב בן צבי, לפנות צפונה ברחוב לבון ובהמשך לעבור בשדרות הר ציון (במפלס הקרקע). ברחובות היינריך היינה ושלבים מתוכננת הרחבה שתהפוך אותם לאחד משערי הכניסה המרכזיים אל העיר.

**ד.3. שינויים עיקריים המוצעים בתוכנית המתאר:**

**מגורים:** בשכונות המגורים ההיסטוריות של יפו (למעט מתחמים נקודתיים כמפורט להלן) מוצעים על פי רוב שינויים מינוריים המאפשרים הצפפה ללא הגדלת היקפי הבניה. ברוב אזורים השיכונים מוצע עיבוי של עד 2 קומות וכן תוכניות נקודתיות לפינוי בינוי. גישה זו תקפה מבחינה עקרונית גם לשכונות הדרום בהן

קיים דגש על שימור המרקם בפלורנטין ושיקום סביבות המגורים בנווה שאנן. באזור מבואות יפו (במרחב בין רחוב סלמה בצפון ובן צבי בדרום) תוכנית המתאר מציעה להטמיע את תוכנית המדיניות שנעשתה לאזור לפני מספר שנים, שעיקרה הסבת שטחי התעשייה והמלאכה הקיימים במקום לשטחי מגורים ותעסוקה בתמהילים משתנים.

**תעסוקה ושימושים שאינם למגורים:** מרכיבי התעסוקה מהווים חלק מהשינויים המשמעותיים המוצעים בדרום העיר וביפו: תוכנית המתאר מציעה להוסיף שטחי תעסוקה לאורך רחוב שלבים ובמתחמים הגובלים בו מתוך מטרה ליצור מוקד מע"רי שימש את האזור כולו ויתרום להתפתחות השכונות המגורים הסמוכות. שינויים נרחבים מוצעים גם באזורי המלאכה והתעשייה הקיימים במבואות יפו במטרה להביא לשדרוג אזורים אלו ולפיתוחם, תוך מתן אפשרות לעירוב מגורים בהם. בנוסף, מוצע לפתח את מתחם צומת חולון כאזור תעסוקה מטרופוליני עתיר זכויות. למוקדי תעסוקה אלו יש תפקיד ברמה הכלל עירונית כחלק מעתודות שטחי התעסוקה של העיר. אולם תפקיד חשוב לא פחות הינו יצירת אפשרויות תעסוקה לתושבי האזור. הכוונה הינה למשוך שימושי תעסוקה מגוונים ובכלל זה משרדים, מסחר, היי-טק ושימושים אחרים אשר התמקמו עד עתה בעיקר במע"ר המרכזי ובאזור רמת החי"ל. עם זאת, יתאפשר שילוב של שימושי תעסוקה אחרים ובכלל זה שימושי מלאכה, בכפוף למגבלות סביבתיות.

**מרחב ציבורי:** במרכז שכונות הדרום יפותח "פארק החורשות" שישמש כפארק עירוני-רובעי חדש. מוצע לפתח את רשת המרחב הציבורי על ידי הגדרת מערך רחובות וצירים בהם תינתן העדפה להולכי רגל תוך מתן דגש על קשרי מזרח מערב (רחוב סלמה, דרך בן צבי, ציר ירוק מטרופוליני לאורך גבול העיר הדרומי וציר ירוק עירוני המחבר את פארק החורשות ליפו). מוצע לפתח גם צירי צפון-דרום ובהם השלמת ציר ירוק מטרופוליני לאורך החוף, ציר ירוק עירוני המקשר את פארק החורשות אל שכונות הדרום וכן את פיתוחו של ציר שלבים, בנוסף לתפקודו התחבורתי גם כרחוב בו חלק ניכר מזכות הדרך ישמר להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

**מוסדות ציבור:** תוכנית המתאר מציעה לפתח אתרים למוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליניים בדרום העיר וביפו: בתחנה המרכזית הישנה, בפארק החורשות, בצומת חולון, במדרון יפו ובעיקר לאורך רחוב שלבים. התוכנית אינה קובעת את התכנים של מוקדים אלו, אך מטרתם לשמש כ"פרוייקטי מנוף" על מנת להביא להתפתחות שכונות המגורים הסמוכות והאזור כולו.

**תנועה ותחבורה:** עיקר השינויים אותם מציעה תוכנית המתאר נוגעים ליצירת העדפה לתחבורה לא ממונעת כמפורט בהתייחסות למרחב הציבורי לעיל. בחלק ניכר מהמקרים העדפה זו באה על חשבון נתיבי תחבורה ממונעת וחניה. שינוי משמעותי נוסף נוגע להצעה ליצירת מרכז תחבורה מטרופוליני בסמוך לצומת חולון. מרכז תחבורה זה יחליף חלק ניכר מתפקידי התחנה המרכזית החדשה אשר חשיבותה כמרכז תחבורה תפחת תוך צמצום מקביל של המפגעים הנגרמים על ידי תפקודה העכשווי.

#### להלן פירוט קיבולות הבניה ליפו ולדרום העיר:

תעסוקה (מ"ר רצפות)		מגורים (יח"ד)		
יפו	דרום העיר	יפו	דרום העיר	
804,700	929,400	16,000	18,300	קיים בפועל <sup>1</sup>
104,500	362,700	1,600	8,800	מאושר ולא ממומש <sup>2</sup>
150,500	33,700	900	500	מוצע <sup>3</sup> בתוכניות מופקדות
381,200	211,500	2,400	2,100	בתוכניות לפני הפקדה
491,100	2,140,500	4,600	9,500	<b>מוצע בתוכנית המתאר</b>
1,932,000	3,677,800	25,500	39,200	סה"כ קיבולת נומינאלית לאזור <sup>4</sup>

קיבולות הבנייה המוצעות בתוכנית המתאר כוללות את היקפי תוספות הבנייה מתוקף תמ"א 38.

#### 4.ד. פירוט הצעות תוכנית המתאר:

תוכנית המתאר מחלקת את שטח העיר ל"אזורי תכנון" שלכל אחד מהם ינתנו הוראות מיוחדות (מפת אזורי התכנון מצויה בנספח I בסוף חוברת זו). מדובר בחלוקה טכנית הנשענת על אזורי סטטיסטיים. על מנת להקל על ההבנה וההתמצאות, השינויים המוצעים מתוארים להלן בחלוקה לשכונות (בצד כל שכונה פורטו אזורי התכנון בהם היא נכללת):

<sup>1</sup> לפי נתוני ארנונה דצמבר 2009

<sup>2</sup> לפי חוברת תכניות בניה בת"א-יפו יולי 2009

<sup>3</sup> לפי חוברת תכניות בניה בת"א-יפו יולי 2009

<sup>4</sup> הקיבולת הנומינלית היא סך כל הקיבולות הקיימות, המאושרת, בהליכי אישור והמוצעת בתוכנית המתאר. קיבולת זו אינה אמורה להתממש במלוואה עד שנת היעד.

## יפו:

מרכז יפו, צפון יפו ויפו העתיקה (אזור תכנון 701 וצפון מערב אזור תכנון 706): רוב האזור יוגדר כמרקם לשימור. יותרו תוכניות חדשות ובלבד שגובה הבניה לא יעלה על 5 קומות. ביפו העתיקה מוצע לאפשר תוספת של עד 40,000 מ"ר לשימושים תיירותיים, מסחריים ולמגורים. תמהיל השימושים ייקבע במסגרת תכנון מפורט לאזור. בפיתוח המרחב הציבורי ינתן דגש לצירי מזרח מערב: הרחובות רזיאל, מרזוק ועזר, עולי ציון, יהודה הימית וארליך יפותחו כרחובות בהם תינתן העדפה להולכי רגל וברובם מוצעת חזית מסחרית. יעוגן ציר ירוק מטרופוליני לאורך הים כחלק מטיילת החוף. הכניסה הצפונית ליפו לאורך הטיילת (השער ליפו) תפותח כמוקד תיירותי מסחרי (בהתאם להנחיות תמ"א 13/4).

עגימי וגבעת עליה (אזור תכנון 705): השכונות יוגדרו כמרקם לשימור (בהתאם לתוכניות החלות במקום). תותר הצפפה ללא הגדלת היקפי בניה אך לא באופן גורף בכל השכונה אלא במתחמים שבהם ההצפפה תגדיל את מגוון הדיור הקיים ותוכל להשתלב במתן מענה לדיור בהישג יד. תותר גם תוספת של היקפי בניה מצומצמים לאורך רחוב יפת ובמתחמים נקודתיים, בעיקר מתחמים אשר אינם מבוינים כיום במלואם. יותר שילוב של מלונאות וכן מסחר באזורי המגורים.

חלופות התכנון שהוצעו לעגימי ולגבעת עליה כללו חלופת אי-התערבות וחלופת התערבות מתונה של תוספת זכויות וציפוף. ככלל היתה העדפה למינימום התערבות בשכונות ולשמירה על המרקם הקיים אך מנגד הובע חשש מגינטיפיקציה של השכונות. החלופה המוצעת מנסה לאזן בין שתי השאיפות על ידי מתן אפשרות להתערבות מתונה ללא פגיעה במרקם ותוך דגש לכך שאחת מהמטרות המרכזיות של תוספת זכויות או צפיפות הנה הגדלת מגוון הדיור ושילוב פתרונות דיור בהישג יד.

בשטח שבין פארק מדרון יפו לבין רחוב יפת (לפי תמ"א 13/4) מוצע אזור פעילות מיוחד שיכלול מלונאות ומבני ציבור ברמה מקומית וברמה כלל עירונית. מגורים יותרו באופן מוגבל לאורך רחוב קדם ויאפשרו את מיסוד מבני המגורים הקיימים במקום. הבניה תהיה בדומה לקיים בשכונת עגימי מבחינת גובה, פרטי הבינוי, מערך הרחובות וכיו"ב. גם כאן יעוגן ציר ירוק מטרופוליני לאורך הים כחלק מטיילת החוף. באזור דרום עגימי עד גבול בת ים. התוכנית ממליצה על תוספת והשוואת זכויות לקיים בכלל השכונה.

חלופות התכנון לשטח הסמוך למדרון יפו כללו אפשרות לשמירת השטח כשטח פתוח ואפשרות לבינוי המשלב מגורים, מלונאות ומבני ציבור. בתהליך שיתוף הציבור הובעה העדפה לשמירת השטח כשטח פתוח, בין השאר מתוך חשש שכל בניה למגורים במתחם תהיה בניה יקרה שתעודד תהליכי ג'נטריפיקציה. צוות התכנון ממליץ לאפשר בניה במתחם וסבור כי בניה זו יכולה לסייע להתחדשות השכונות יותר מהגדלת שטח הפארק. עם זאת, צוות התכנון קיבל את העמדה שלא נכון לאפשר מגורים במתחם (מעבר למיסוד מבני מגורים קיימים).

מרכז יפו וצהלון (מערב אזור תכנון 706): לא מוצעת תוספת קיבולת בשכונות, למעט מתחם "המשולש המרוני" (בין הרחובות ארליך, יפת ושבטי ישראל) בו תותר תוספת מוגבלת של היקפי בניה למגורים.

שכונות השיכונים - דקר, שיכונת חסכון, יפו ג', יפו ד' (אזור תכנון 708, דרום מערב אזור תכנון 706): יותר עיבוי של עד 2 קומות למבני שיכונים. תוכניות נקודתיות לפינוי-בינוי יותרו בכפוף להכנת מסמך מדיניות לשכונה כולה או לחלקים נרחבים ממנה. תינתן העדפה לריכוז מתחמים לפינוי-בינוי לאורך צירים ראשיים בשולי השכונות.

למתחמי השיכונים בשכונת דקר, שיכונת חסכון, יפו ג' ויפו ד' הוצעה חלופת מינימום שאפשרה עיבוי של עד 2 קומות למבנים וחלופת מקסימום שאפשרה פינוי-בינוי. במפגשי השיתוף הדעות היו חלוקות, מצד אחד חלק מהמשתתפים תמך בפתרונות של פינוי בינוי, מצד שני הובעו דעות שקראו לשמירה על האופי של השיכונים הקיימים וכן הובע ספק לגבי היישומיות של פרויקטי פינוי בינוי. צוות התכנון מציע כי הפתרונות העקרוניים המועדפים לשכונות השיכונים יהיו בדרך של עיבוי ושיקום הקיים. עם זאת, באופן נקודתי ניתן לשקול פרויקטי פינוי-בינוי לאחר בדיקות תחברתיות, סביבתיות וכלכליות ברמת מדיניות לשכונה שלמה או לחלקים משמעותיים ממנה.

לא מוצעת תוספת זכויות נקודתיות למתחמי "פרדס דקה", "פרדס אבו סיף", ו"פרדס דאלק". תכנון למתחמים יתאפשר במסגרת זכויות הבניה התקפות או כחלק מתכנון כולל לאזור.

לאורך שדרות ירושלים מוצעת חזית מסחרית וכן אפשרות לעירוב שימושי תעסוקה. תוכניות חדשות לאורך השדרה יחייבו הכנת מסמך מדיניות לדרום השדרה כולה, או לחלקים ניכרים ממנה, מסמך המדיניות יקבע את אופי בינוי והמרחב הציבורי תוך ניסיון ליצור המשכיות בין צפון השדרה לדרומה. מוצע לקבוע ציר ירוק מטרופוליני מזרח-מערב המקשר את פארק אריאל שרון אל פארק מדרון יפו וטיילת החוף.



**מבואות יפו (מערב אזורי תכנון 702 ו-803 צפון אזור תכנון 703):** יתווספו לאזור שטחים לשימושי מגורים ותעסוקה (משרדים, מסחר ושימושי תעסוקה אחרים). לאורך הרחובות קיבוץ גלויות והמשך שלבים יותרו שימושי תעסוקה בלבד, בשאר האזורים יותר עירוב שימושים הכולל מגורים. מוצעת חזית מסחרית לאורך הרחובות: דרך שלמה, קיבוץ גלויות, בן צבי, שוקן שלבים/אליפלט והרצל. רחובות אלו יהיו גם חלק ממערך המרחב הציבורי ותינתן בהם העדפה להולכי רגל ולרוכבי אופניים. רוב הבניה תהיה בגובה של 6 קומות, 8 קומות לאורך חלק מהצירים הראשיים. לאורך ציר שלבים הבניה תהיה עד 12 קומות.

**מתחם שלבים (ציר שלבים והאזורים הגובלים בו ממזרח וממערב באזורי תכנון 703, 706, 804):** המתחם יפותח בדגש לשימושי תעסוקה מע"רית ויתווספו בו שטחי תעסוקה בהיקף נרחב תוך כוונה למשוך לאזור משרדים, היי טק ומסחר. תותר המרה של עד 25% משטחי התעסוקה למגורים (בדומה למדיניות המקובלת ברוב אזורי המע"ר) וישולבו בו מוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליניים אותם ניתן יהיה לפתח כמתחמים עצמאיים או במשולב עם מתחמי תעסוקה. הבניה לאורך הרחוב תהיה בגובה של 8 עד 12 קומות. במספר מוקדים לאורך הרחוב, בעיקר בצמתים עם צירי מזרח-מערב ראשיים (קיבוץ גלויות, בן צבי, נס לגויים) מוצע לאפשר מוקדי בניה גבוהה.

דגש מיוחד ניתן לפיתוח המרחב הציבורי במטרה להפוך את ציר שלבים לרחוב בו מתקיימת פעילות עירונית. במסגרת זו מוצעת חזית מסחרית וקביעת מדרכות רחבות לאורך הרחוב. מוצע לחזק גם קשרי מזרח-מערב בין השאר על ידי פיתוח הרחובות קיבוץ גלויות ורח דרך שלמה כרחובות בהם מתקיימת פעילות עירונית, תוך קביעת חזית מסחרית וכן פיתוח צירים ירוקים, בין השאר ציר ירוק עירוני המקשר את פארק החורשות לגן כרונינגן וציר ירוק מטרופוליני המקשר את פארק אריאל שרון אל חוף גבעת עליה.

*לאזור שלבים הוצעו שתי חלופות הנשענות על תוספת קיבולת, חלופה המציעה תוספת קיבולת לתעסוקה וחלופה המציעה תוספת קיבולת למגורים. במפגשי שיתוף הציבור הובעה העדפה לחלופת התעסוקה, אך נשמעו קולות שתמכו בחלופת המגורים ואף קולות שקראו לשיפור המרחב הציבורי לאורך ציר שלבים ללא תוספת קיבולת בניה כלל. צוות התכנון סבור שתוספת קיבולת הבניה חיונית לצורך התנתת תהליכי התחדשות באזור. תוספת שטחי תעסוקה עדיפה על תוספת שטחי מגורים ממספר סיבות: מגורים בצפיפות גבוהה עלולים ליצור מרקמי מגורים חריגים לשכונות המגורים הסמוכות בעוד שתוספת שטחי תעסוקה תאפשר יצירת מרקמי מגורים מתונים יותר בתפר שבין שטחי התעסוקה לאורך רחוב שלבים עצמו לבין שכונות המגורים הקיימות; שטחי תעסוקה רגישים פחות לתדמית הנמוכה יחסית של האזור כיום ולכן נראה כי סיכויי המימוש שלהם גבוהה יותר; פיתוח האזור למגורים ינציח ואף ידגיש את היותו ציר המוביל אל מרכז העיר ולא מוקד העומד בפני עצמו.*

בטווח שנת היעד של תוכנית המתאר מוצע לאפשר את המשך תפקודו של אצטדיון בלומפילד במקומו.

### דרום העיר:

**תל כביר (נוה עופר) (מערב אזור תכנון 707):** יותר עיבוי של עד 2 קומות למבני השיכונים. יותרו תוכניות נקודתיות לפינוי-בינוי בכפוף להכנת מסמך מדיניות לאזור כולו, תוך העדפת ריכוז מתחמים לפינוי-בינוי לאורך צירים ראשיים בשולי השכונות.

**קרית שלום (אזור תכנון 804):** יותר עיבוי של עד 2 קומות בכל מבני השיכונים בשכונה (לא בצמודי הקרקע). תוכניות מפורטות לפינוי בינוי נקודתי יותרו בכפוף להכנת מסמך מדיניות לכל השכונה. יעוגן פארק החורשות שממערב לשכונה כשטח פתוח עירוני בעל אופי יחודי המשלב אתרי טבע עירוני. מערכת של רחובות וצירים ירוקים יאפשרו קשר נוח אל הפארק מהשכונות שבסביבתו.

*גם בדרום העיר נשמעו דעות שונות לגבי אופן התחדשות שכונות המגורים. ככלל הובעה העדפה לשמירה על המרקם הקיים, אך נאמר גם כי יש להגדיל את מגוון הדירות ולייצר אפשרויות למשיכת אוכלוסיה חדשה לשכונות.*

**פלורנטין (אזור תכנון 801, מזרח אזור תכנון 702):** במערב השכונה יוטמעו התוכניות המקודמות לפינוי מבני מלאכה ותעשייה ולבניית מבני מגורים בגובה בטווח של 15 קומות. תוטמע גם קריה ציבורית המרחיבה את שטחי הציבור בצמוד למתחם ב"ס דרויאנוב. לאורך ציר שלבים יוטמעו שטחים לתעסוקה על פי הנחיות תוכנית האב למבואות יפו תוך הגדלת היקפי הבניה המותרים. אזורי דרום פלורנטין וצפון פלורנטין (השכונה ההיסטורית והמרכז המסחרי ההיסטורי) ישמרו על אופיים הקיים כאזור מעורב שימושים אך יקבעו בו הנחיות בניה, הנחיות לשימור מרקמי, הנחיות למניעת מפגעים לשימושי המגורים והנחיות לשילוב שימושים ציבוריים במסגרת תוכניות מפורטות.

**נוה שאנן (אזור תכנון 802):** לא תותר תוספת זכויות ברוב שטחי השכונה שבין רחוב לוינסקי לרחוב הגר"א. שטחים אלו יפותחו כשכונת מגורים המשלבת שימושים נוספים בעיקר בקומת הרחוב שתכלול חזית מסחרית, אך באופן מוגבל יותר גם שילוב של מבנים שלמים לתעסוקה ולמלונאות ובלבד שלא יכללו

שימושים מטרדיים למגורים. ברחובות המקיפים את השכונה, לאורך נתיבי איילון ממזרח, הרכבת מצפון ודרך בגין ממערב וכן בשטחי התחנה המרכזית החדשה יותרו שימושי תעסוקה כחלק מהמע"ר. בשטחי התחנה המרכזית הישנה יפותח מוקד ציבורי הכולל מוסד ציבורי עירוני וכיכר עירונית.

שפירא (מערב אזור תכנון 803): ברוב השכונה הבניה תהיה למגורים בגובה של עד 3.5 קומות ויותרו הרחבות דיור במבנים קיימים. בשולי השכונה לאורך הרחובות סלמה, הר ציון וקיבוץ גלויות יותר בינוי גבוה יותר של עד 6-10 קומות, תיקבע חזית מסחרית ובחלקים מהם יותר עירוב שימושים לתעסוקה. לאורך נתיבי איילון יותר בינוי גבוה יותר ויותרו שימושי תעסוקה כחלק מהמע"ר.

אזור התעסוקה צומת חולון (מזרח אזור תכנון 707): המתחם יפותח בהיקפי בניה מקסימאליים לתעסוקה בדומה לאזורי מע"ר. תוכניות מפורטות יותרו בכפוף להכנת מסמך מדיניות למתחם כולו. בתכנון האזור ישולבו בית הקברות הקיים במקום וכן אתרי טבע עירוני כחלק ממערך השטחים הפתוחים. באזור התעסוקה ישולב מרכז תחבורה מטרופוליני שיקשר בין תחנת רכבת ישראל, תחנות הסעת המונים ואמצעי תחבורה נוספים המתוכננים לעבור בשולי האזור. באזור ישולב גם מרכז לוגיסטי (מרכז היכול להכיל שימושים תפעוליים כלל עירוניים כדוגמת מחסנים עירוניים, חניה למשאיות אשפה וכיו"ב).

נספח 1 - מאזן שטחי ציבור לדרום העיר וליפו<sup>5</sup>

שטח לבנייני ציבור

סה"כ ת"א-יפו		רובע 8		רובע 7	
2025	קיים	2025	קיים	2025	קיים
ד' 3940		186		445	
8.8	10.1	6.7	6.4	7.1	9.6
ד' 3,050		186		445	
6.9	7.8	6.7	6.4	7.1	9.6

שטח ציבורי פתוח

סה"כ ת"א-יפו		רובע 8		רובע 7	
2025	קיים	2025	קיים	לשנת 2025	קיים
ד' 10,000		470		1251	
22.3	25.7	16.9	16.2	20.0	27.1
ד' 5,500		470		996	
12.0	14.4	16.9	16.2	15.9	21.6
		ד' 3,600		281	
				690	

<sup>5</sup> נתוני האוכלוסיה במצב קיים נכונים לסוף שנת 2007, במצב החזוי לשנת 2025 מבוססים על תחזית למ"ס שנעשתה לפני כ-3 שנים.

<sup>6</sup> שטחי מבני ציבור ברמה המקומית והעירונית. לא נכללו שטחים מטרופוליניים (למשל האוניברסיטה וקריית המוזיאונים).

<sup>7</sup> שטחי ציבור פתוחים ברמה המקומית והעירונית. לא נכללו שטחים מטרופוליניים (פארק הירקון וחוף הים).

נספח 2 - פירוט קיבולות תעסוקה ומגורים לפי אזורי תכנון בדרום העיר וביפו<sup>8</sup>

## קיבולות תעסוקה ושימושים אחרים שאינם למגורים (מ"ר) באזורי תכנון בדרום העיר וביפו

סך הכל קיבולות		מוצע במתאר	בהליכי אישור בהפקדה	בהליכי אישור לפני הפקדה	מאושר	קיים	אזור תכנון
הערכת מימוש <sup>9</sup>	נומינלית						
234,838	240,555	1,150	0	600	44,976	193,829	701
130,964	172,853	40,072	2,228	6,450	54,925	69,178	702
691,534	1,022,378	360,211	31,433	5,335	242,910	382,489	703
43,250	43,320	0	0	0	700	42,620	705
174,886	422,956	245,056	0	103,810	1,200	72,890	706
510,701	1,735,390	1,468,986	0	95,400	18,000	153,004	707
20,350	40,350	25,000	0	0	0	15,350	708
<b>1,806,523</b>	<b>3,677,802</b>	<b>2,140,475</b>	33,661	211,595	<b>362,711</b>	<b>929,360</b>	סה"כ יפו
218,048	227,811	0	0	18,000	7,624	202,187	801
678,754	1,124,862	309,873	150,035	230,810	77,875	356,269	802
313,684	418,622	46,047	0	132,400	19,000	221,175	803
52,379	160,775	135,182	500	0	0	25,093	804
<b>1,262,866</b>	<b>1,932,070</b>	<b>491,102</b>	150,535	381,210	<b>104,499</b>	<b>804,724</b>	סה"כ דרום
<b>3,069,389</b>	<b>5,609,872</b>	<b>2,631,577</b>	184,196	592,805	<b>467,210</b>	<b>1,734,084</b>	סה"כ

<sup>8</sup> למקורות הנתונים ולהסברים לטבלה ראו הערות 1-4 לעיל.<sup>9</sup> הערכת היקף הקיבולות הצפויות להתממש עד לשנת היעד 2025

**קיבולות מגורים (יח"ד) באזורי תכנון בדרום העיר וביפו**

סך הכל קיבולת		מוצע במתאר	בהליכי אישור בהפקדה	בהליכי אישור לפני הפקדה	מאושר	קיים	אזור תכנון
הערכת מימוש	נומינלית						
3,612	4,161	190	0	50	1,302	2,619	701
1,299	2,321	900	167	140	796	318	702
1,929	4,348	2,850	316	430	171	581	703
3,602	4,604	450	0	0	2,290	1,864	705
7,238	8,968	650	0	1,357	1,990	4,971	706
4,572	6,298	1900	0	76	1,195	3,127	707
6,426	8,506	2,500	0	0	1,100	4,906	708
<b>28,677</b>	<b>39,206</b>	<b>9,440</b>	<b>483</b>	<b>2053</b>	<b>8,844</b>	<b>18,386</b>	סה"כ יפו
5,533	6,308		0	1,000	916	4,392	801
5,933	7,883	1,790	230	1,040	208	4,615	802
5,290	6,664	2,000	0	333	357	3,974	803
3,700	4,656	850	650	0	120	3,036	804
<b>20,456</b>	<b>25,511</b>	<b>4,640</b>	<b>880</b>	<b>2373</b>	<b>1,601</b>	<b>16,017</b>	סה"כ דרום
<b>49,133</b>	<b>64,717</b>	<b>14,080</b>	<b>1363</b>	<b>4426</b>	<b>10,445</b>	<b>34,403</b>	סה"כ

**ה. מגורים**

רוב שטחי ת"א-יפו מיועדים למגורים, בהם גרים כיום רוב תושבי העיר. אוכלוסיית העיר צפויה לגדול בכ- 50,000 תושבים עד לשנת היעד של תוכנית המתאר. תוספת יחידות הדיור הנדרשת לגידול האוכלוסייה תקבל מענה באזורי המגורים על ידי בניית יחידות דיור חדשות ועל ידי חידוש יחידות דיור קיימות. בצד הבטחת מלאי יחידות הדיור בכללותו, תוכניות חדשות למגורים יגדילו את מגוון סוגי הדיור בעיר בכללותה ויגדילו את ההטרוגניות של מגוון סוגי הדיור בכל אזור ואזור בעיר.

**5.ד. מצב קיים בפועל:**

בעיר ת"א-יפו כ-187 אלף יח"ד כ-34 אלף בנינים ובשטח בנוי של כ-14.6 מיליון מ"ר. 44% מכלל יח"ד נמצאות במרכז העיר (רובעים 3-6); 22% מהן בצפון העיר (רובעים 1-2); 16% במזרח העיר; כ-10% בדרום העיר וכ-10% נוספים ביפו.

בשנים האחרונות חלה ירידה במספר התחלות הבניה בעיר. עיקר הבניה מתרכזת בצפון העיר ובמרכז ואילו ביפו, בדרום העיר ובמזרח ישנן מעט מאוד התחלות בניה. מגמה זו בולטת לאור העובדה כי ביפו ובדרום העיר קיימות עתודות לא מעטות לבניה למגורים שאינן מתממשות בפועל.

גודל יח"ד בממוצע עירוני עומד על 78 מ"ר. 42% מכלל יח"ד הקיימות בעיר קטנות מ-80 מ"ר, 20% מכלל יח"ד הקיימות קטנות מ-50 מ"ר. יחד עם זאת קיימת שונות גדולה בין אזורי העיר: ברוב השכונות בצפון העיר גודל דירה ממוצעת כ-109 מ"ר, ובדרום העיר ובמזרח גודל דירה ממוצעת 65 מ"ר. בעשור האחרון חלה עלייה בחלקן של הדירות ששטחן 100 מ"ר ומעלה מסה"כ הדירות בעיר, בין היתר בשל מדיניות תכנונית להגדלת היצע דירות גדולות לאור ההיצע הקיים.

**6.ד. מצב תכנוני קיים:**

הפוטנציאל התכנוני למגורים נכון לשנת 2009 כולל כ-75 אלף יחידות דיור מהן:

- 37% מתוכננות במרכז העיר (רובעים 3-6).
- 31% בצפון העיר (רובעים 1-2).
- ביפו נמצאות כ-15% מיחידות הדיור המתוכננות. רבות מהן כלולות בתוכניות שאושרו כבר לפני יותר מ-10 שנים ועדיין לא מומשו.
- בדרום העיר (רובע 8) ובמזרח (רובע 9) הפוטנציאל התכנוני הוא הנמוך ביותר ואינו עולה על 10% בכל אחד מהרובעים.
- היקף השטח הבנוי של הפוטנציאל התכנוני הוא כ-5 מיליון מ"ר. חלק מהגידול של השטח הבנוי יוקדש גם לטובת רווחת הדיור, שעומדת היום על שטח ממוצע של כ-37 מ"ר בנוי לנפש, לעומת 23 מ"ר ב-1974 וצפויה לגדול ל-44 מ"ר לנפש בשנת 2025.

**7.ד. שינויים עיקריים המוצעים בתוכנית המתאר:**

- מסגרת הביקוש להיקף יח"ד, כדי להשיג את יעד האוכלוסייה של כ-450 אלף תושבים בשנת 2025 היא תוספת של כ-55,000 יח"ד למלאי יחידות הדיור הבנויות בעיר, בהנחה כי גודל משק הבית יקטן ויעמוד על 2.2 נפשות למשק בית מול 2.3 נפשות למשק בית כיום.
- ההיצע הקיים והתכנוני של יח"ד מספיקים כבר היום כדי לתת מענה הקרוב להשגת יעדי האוכלוסייה של העיר. כבר היום מתוכננות 54,000 יח"ד.
- לאור האמור לעיל, עיקר התוספת המוצעת בתוכנית המתאר נקבעה בהתאם לצרכים נקודתיים הנדרשים כדי למנף ולקיים תהליכים של התחדשות עירונית וחברתית.
- תוכנית המתאר מציעה להוסיף להיצע הקיים והמתוכנן עוד כ-30,000 יח"ד. ההערכה היא כי עד שנת 2025 ימומשו כשליש מסה"כ פוטנציאל יח"ד המוצעות בתוכנית המתאר (כ-8,000 יח"ד). התוכנית שמה דגש על פיתוח מגורים ביפו ובדרום ועל כן כמחצית מן התוספת המוצעת של יח"ד מוצעת ביפו ובדרום העיר. התוספת הקטנה ביותר בתוכנית המתאר היא במזרח העיר.
- יש לציין כי כמחצית מכלל התוספת המוצעת הינה בתהליך של עיבוי המגורים הקיימים, בעיקר על ידי תוספת קומות מעל מבנים קיימים.

**יח"ד לפי אזורי העיר – קיבולת נומינלית**

אזור	יח"ד קיימות (ארנונה)	יח"ד מאושרות בתוכניות	יח"ד בתוכניות בהליכים לפני הפקדה	יח"ד אחרי הפקדה בתוכניות	תוספת יח"ד בתוכנית המתאר	סה"כ יח"ד	
						נומינלית	לאחר הערכות מימוש
צפון העיר <sup>1</sup>	40,632	8,128	3,486	11,662	5,386	57,632	49,400
מרכז העיר	81,723	12,731	14,374	677	5,000	113,828	99,400
יפו	18,386	8,844	2,053	483	9,440	38,723	28,700
דרום העיר	16,017	1,601	2,373	880	4,640	24,631	20,450
מזרח העיר	30,126	5,840	77	1,850	5,531	41,574	36,850
<b>סה"כ בעיר</b>	<b>186,884</b>	<b>37,144</b>	<b>22,363</b>	<b>15,552</b>	<b>29,997</b>	<b>276,388</b>	<b>234,800</b>

**ד.8. פירוט הצעות תוכנית המתאר:**

**הוראות כלליות לאזורי המגורים:**

אופן קביעת שטחי הבניה באזורי תעסוקה:

תוכנית המתאר קובעת את זכויות הבניה באזורים השונים ביחידות רח"ק (רצפה חלקי קרקע) המבטאות את היחס שבין סך כל שטחי הבניה בחלקה נתונה חלקי שטח החלקה. תוכנית המתאר קובעת רח"ק בסיסי ורח"ק ומקסימום המבטאים את טווח זכויות הבניה האפשריים בחלקה מסויימת. קביעת שטחי הבניה שבין השטח המתקבל עפ"י הרח"ק הבסיסי לשטח המתקבל עפ"י הרח"ק המירבי נתון לשיקול הועדה המקומית, שתשקול בין היתר את שיקוליה לפי גודל החלקה, התאמת הבינוי המבוקש, לרבות גובהו, נפחו ועיצובו, לאופי הבניה בסביבה, ובהתאם ליכולת הפרוייקט לפתח את הסביבה כך שהעומס הנגרם בגינו על סביבתו ימותן.

שימושים באזורי מגורים:

בכל אזורי המגורים יותרו שימושי מגורים כשימושים ראשיים ובנוסף יותרו בקומות הקרקע שימושי משרדים ומסחר ובתנאי שלא יהו מטריד לשימושי המגורים.

תמהיל יחידות דיור:

- הועדה תחליט על הפקדתה של תוכנית באזורי מגורים המוסיפה 100 יח"ד ומעלה רק לאחר שנבדקו:
- מענים לצרכי ציבור הנובעים מתוספת צפויה של אוכלוסיה
  - תמהיל יח"ד קיימות ומאושרות בסביבה (גודל, גובה) שעשוי להשפיע על יכולתן של אוכלוסיות מגוונות להתגורר בסביבה
  - מלאי של דיור לאוכלוסיות מיוחדות (קשישים, בעלי צרכים מיוחדים)

דיור בהישג יד (דב"י):

הועדה תחליט על הפקדתה של תוכנית באזורי מגורים המוסיפה 100 יחידות דיור ומעלה רק לאחר שנבדק גם מלאי יחידות של דב"י הקיים בסביבה ויכולתו לתת מענה לצורך ביחידות דיור דב"י באזור. בשל חוסר הבהירות המשפטית בנוגע לדב"י, ומתוך הנחה כי הנושא ימשיך להתפתח הן ברמה עירונית והן ברמה חוקית, ההוראה היא כי מגיש התוכנית יצטרך לעמוד בדרישות הועדה המקומית ו/או בדרישות החוק לנושא דב"י כפי שיהיו לעת הגשת התוכנית.

**אזורי היעוד למגורים**

- **אזור מגורים בבניה נמוכה (יחס רח"ק עד 1.0):** (לדוגמא: אפקה, צהלה, בצרון). תוכנית באזור זה, לא תאשר תוספת קומות ותוספת יח"ד מעבר למותר על פי תוכניות קודמות. צפיפות המגורים לא תעלה על 8 יח"ד לדונם נטו. הרח"ק הבסיסי באזור זה הוא 1.0 ולא תותר כל תוספת מעבר לו.
- **אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה (יחס רח"ק עד 2.5):** (לדוגמא: רמת אביב, יד אליהו, עגימי). גם באזור זה תוכנית לא תאשר תוספת קומות ותוספת יח"ד מעבר למותר על פי תוכניות קודמות. צפיפות המגורים לא תעלה על 12 יח"ד לדונם נטו. הרח"ק הבסיסי באזור זה הוא 1.0 והמירבי 2.5.

<sup>1</sup> לא כולל 3,750 יח"ד בדרום גלילות ו-2500 יח"ד בונה שרת מזרח עמ' 36 מגורים



- **אזור מגורים בבניה מרקמית גבוהה (יחס רח"ק עד 3.5):** (לדוגמא: מרכז העיר, רמת אביב ג' כפר שלם. צפיפות המגורים לא תפחת מ-12 יח"ד לדונם נטו ולא תעלה על 24 יח"ד לדונם נטו. היקפי הבניה מותנים בגודל המגרש ובמשימות פיתוח. הרח"ק הבסיסי באזור זה הוא 2.5 והמירבי 3.5.
- **אזור מגורים בבניה רבת קומות (יחס רח"ק עד 4.5):** (לדוגמא: לאורך רח' איינשטיין, האזור שמדרום לבבלי). צפיפות המגורים לא תפחת מ-18 יחידות דיור לדונם נטו. היקפי הבניה מותנים בגודל המגרש ובמשימות פיתוח. הרח"ק הבסיסי באזור זה הוא 2.5 והמירבי 4.0.

בנוסף, תשריט העיצוב העירוני מגדיר אזורים בהם מותרת בניה גבוהה מסביבתה. באזורים אלו עיקר הבניה יהיה בהתאם למותר באזור היעוד, אך באופן נקודתי תותר בניה גבוהה יותר וביחס רח"ק גדול יותר על פי המפורט באזור התכנון. כל זאת בכפוף להצגת נתונים הקשורים להשפעות הבניה המגדלית על הסביבה (רוחות, הצללה, שטחים פתוחים ועוד).

**1. תעסוקה, מסחר ואזורים מעורבים**

תל-אביב-יפו היא העיר הראשית של מטרופולין ת"א ומרכז הפעילות הכלכלית של ישראל. תל-אביב-יפו שמה לה כמטרה לחזק את מעמד העיר כמנוע המשק הישראלי וכמרכז למוסדות הכלכלה המובילים של המדינה. יכולתה של העיר לתרום תרומה לתוצר הלאומי העולה על משקלה באוכלוסייה, נובע מהשתתפות גבוהה בכוח העבודה, מזמינות גבוהה של מקומות עבודה, מיומנות גבוהה אל העיר ומריכוז גבוה של מקומות עבודה במגזרים המבטיחים שכר גבוה (פיננסים, שרותים עסקיים, תעשייה עתירת ידע). תוכנית המתאר אמורה לספק מאגר תכנוני המתאים לביקושים הצפויים לשטחי תעסוקה בשנת היעד שהם כ-12 מיליון מ"ר – היינו, לאפשר בניה נוספת של לפחות 4 מיליון מ"ר על הקיים כיום.

**1.1. מצב קיים בפועל:**

סה"כ המועסקים העובדים בעיר הוא כ-375 אלף, מהם כ-37% תושבי העיר. העובדה ש-63% מהמועסקים בעיר אינם גרים בה והעדרה של מערכת תחבורה ציבורית מתאימה מסבירים את בעיות התנועה החמורות הקיימות בעיר.

היקף שטחי התעסוקה הקיימים בעיר הוא כ-8 מיליון מ"ר. שטחי התעסוקה כוללים שטחים למשרדים פרטיים וציבוריים, תעשייה, מלאכה ואחסנה, מסחר ומלונאות. כ-55% משטחי התעסוקה נמצאים במרכז העיר, 23% בדרום העיר, 12% בצפון העיר ו-10% במזרחה. מרבית שטחי התעסוקה בעיר תל-אביב-יפו נמצאים באזורי התעסוקה ובשטחים מעורבי השימושים.

בעיר קיימים מספר אזורי תעסוקה:

מרכז עסקים ראשי - נמצא לאורך נתיבי איילון ושד' רוטשילד. זהו אזור של בניה אינטנסיבית המאופיין ע"י בניה מגדלית. בסביבות שד' רוטשילד האזור מאופיין ע"י בניה מעורבת של מגדלים ובניה מירקמית ויש בו שימושי תעסוקה מעורבים עם מגורים.

אזור התעסוקה עתידים-רמת החייל - נמצא בצפון מזרח העיר. האזור עבר התחדשות ומאופיין כיום בבניה חדשה, חלקה במגדלים, בעיקר לשימושי תעשייה עתירת ידע. האזור משמש גם מוקד בילוי ובידור. בצפון פארק עתידים שנבנה מלכתחילה כפארק תעשיות עתירות ידע.

אזור מבואות יפו בצפון יפו מאופיין כיום כאזור מלאכה ומוסכים והבניה בו ברובה נמוכה ובאיכות ירודה. באזור קיימים מפגעים סביבתיים כמו תחנת קמח, תחנת דלק, מוסכים ומפעלים מזהמים. קיימים בו מספר מבנים חדשים המתאימים לאזור תעסוקה עירוני.

צומת חולון - המתחם נמצא משני צידי איילון דרום, בין דרך בן צבי והגבול עם חולון. מסביב לבית המעצר אבו כביר קיימים מספר מבנים המיועדים למלאכה. מרבית המתחם אינו בנוי. קיימים בו מבני משרד הרישוי ובית קברות מוסלמי. בסמוך לנתיבי איילון מתוכנן מרכז תחבורה ראשי שיהווה צומת לאמצעי תחבורה שונים כמו רכבת ישראל, רכבות קלות ותחנת אוטובוס מרכזית.

אזורים מעורבים:

ריכוז שטחי תעסוקה קיים גם באזורים מעורבים הנמצאים בדרך כלל בשולי אזורי התעסוקה, וכן בצירי מסחר הפזורים בכל העיר ובעיקר במרכזה. בדרום העיר מצויים מתחמים המאופיינים כאזורים מעורבים: שכונת נוה שאנן וצילנוב, שכונת פלורנטין ומתחמים במבואות יפו. כאשר שכונות אלה נוסדו הן שימשו למגורים בעיקר עבור אוכלוסייה של פועלים. לכן, שולבו בשכונות אלה חנויות ובתי מלאכה בקומות הקרקע שהיוו את מקורות התעסוקה של תושבי האזור. אזורים אלה מתאפיינים במירקם הסטורי ותיק של בניה נמוכה בגובה של 5-7 קומות. במהלך השנים התרוקנו המגורים ומרבית אזורים אלה הפכו לאזורי שוליים עם שימושי תעסוקה, מסחר ומלאכה בעיקר. בשנים האחרונות החלה מגמה של כניסה מחודשת של המגורים.

ריכוז שטחי התעסוקה במרכז העיר גורם מחד בעיות נגישות ותחבורה קשות לאזור. מאידך, שטחי תעסוקה רבים המרוכזים באזור מוגדר יוצרים ביקושים גדולים לתחבורה ציבורית ומאפשרים הקמת מערכת הסעת המונים.

**2.1. מצב תכנוני קיים:**

מזה שנים, העיר תל-אביב-יפו מקדמת תוכניות תעסוקה שרובן ממוקמות באזורי התעסוקה הקיימים בעיר, במטרה לשמור על מעמדה כמרכז כלכלי במטרופולין ובמדינה. המאגר התכנוני כולל שטחי תעסוקה בהיקף של כ-5.4 מיליון מ"ר, מהן: 2.3 מיליון מ"ר בתוכניות מאושרות

0.7 מיליון מ"ר בתוכניות אחרי הפקדה  
2.4 מיליון מ"ר בתוכניות שעדיין לא הגיעו לשלב ההפקדה.

48% מהשטחים הכלולים בתוכניות תעסוקה נמצאים במרכז העיר, 23% בדרום העיר, כ-15% בצפון העיר ושיעור דומה במזרח.

אזורים מעורבים:

התוכנית האסטרטגית איתרה את המתחמים בדרום העיר המאופיינים במצב הקיים כאזורים מעורבים והגדירה אותם ככאלה לצורך תכנון עתידי. אזורים אלו קיבלו ביטוי כאזורים מעורבים של מגורים ותעסוקה גם בתמ"מ 5. עירוב השימושים נעשה תוך חיזוק המגמה של כניסת מגורים על ידי הכוונה תכנונית של העירייה, שמטרתה שימור "רוח המקום": יצירת תמהיל בין מגורים לשאר השימושים ושמירה על המרקם הבנוי.

### 3.1 שינויים עיקריים המוצעים בתוכנית המתאר:

- מסגרת הביקוש לשטחי תעסוקה בשנת היעד בעיר תל-אביב-יפו היא כ-12 מיליון מ"ר. תוכנית המתאר מציעה להגדיל את מאגר התוכניות הקיים לתעסוקה בהיקף של כ-6 מיליון מ"ר. סך כל השטחים שיכללו במאגר התוכניות יאפשר לממש כ-4 מיליון מ"ר לתעסוקה ולהגיע ליעד זה.
- יעד שטחי התעסוקה מתאים להיקף מועסקים של כ-480,000.
- הגדלת היקפי בניה לתעסוקה מוצעת בעיקר באזורי התעסוקה בעיר, כאשר מוקד התעסוקה ימשיך להיות מרכז העסקים הראשי, אם כי משקלו בשה"כ התעסוקה בעיר יקטן.
- תוכנית המתאר מציעה לתת דגש על פיתוח אזורי תעסוקה חדשים בדרום העיר ועל הגדלת שיעור שטחי התעסוקה בדרום מסך כל שטחי התעסוקה בעיר (מ-22% ל-29%). שני אזורי התעסוקה המוצעים בדרום הם:
  - אזור תעסוקה לאורך דרך שלבים עד לתחנת הרכבת וולפסון, כהרחבה של מרכז העסקים הראשי.
  - אזור תעסוקה בצומת חולון משני צידי איילון דרום, הנשען על מרכז התחבורה המתוכנן.
- תוכנית המתאר מציעה להגדיל את שטחי התעסוקה באזור רמת החייל-עתידיים, אך להשאיר את האזור הסמוך לו כאזור תכנון לעתיד, וכעתודה לשטחי תעסוקה.
- תוכנית המתאר מציעה לחזק מספר צירים בעיר כצירים מעורבים לתעסוקה ומגורים במטרה לפזר את התעסוקה בעיר ולקרבה למגורי התושבים, ובכך לשפר את קשיי הנגישות לתעסוקה.

### פרוגרמה לשטחי תעסוקה – שטחים קיימים, בתכנון ומוצעים בתוכנית המתאר:

אזור	שימושים קיימים- ארנונה (דצמ' 2009)	תוכניות מאושרות (יולי 2009)	תוכניות בהליכים לפני הפקדה (יולי 2009)	תוכניות בהליכים אחרי הפקדה (יולי 2009)	סה"כ קיבולת	
					תוספת תעסוקה בתוכנית המתאר	לאחר הערכות מימוש
צפון העיר	923,000	257,000	124,000	403,000	663,000	2,370,000
מרכז העיר	4,150,000	1,093,000	1,442,000	64,000	2,308,000	9,057,000
דרום העיר ויפו	1,734,000	467,000	593,000	184,000	2,632,000	5,610,000
מזרח העיר	802,000	648,000	263,000	13,500	400,000	2,125,000
<b>סה"כ בעיר</b>	<b>7,609,000</b>	<b>2,465,000</b>	<b>2,422,000</b>	<b>664,500</b>	<b>6,003,000</b>	<b>19,162,000</b>

### 4.1 פירוט הצעות תוכנית המתאר:

אופן קביעת שטחי הבניה באזורי תעסוקה:

תוכנית המתאר קובעת את זכויות הבניה באזורים השונים ביחידות רח"ק (רצפה חלקי קרקע) המבטאות את היחס שבין סך כל שטחי הבניה בחלקה נתונה חלקי שטח החלקה. תוכנית המתאר קובעת רח"ק בסיסי ורח"ק ומקסימום המבטאים את טווח זכויות הבניה האפשריים בחלקה מסויימת. קביעת שטחי הבניה שבין השטח המתקבל עפ"י הרח"ק הבסיסי לשטח המתקבל עפ"י הרח"ק המירבי נתון לשיקול הועדה המקומית, שתשקול בין היתר את שיקוליה לפי גודל החלקה, קירבתה למערכת הסעת המונים, התאמת הבינוי המבוקש, לרבות גובהו, נפחו ועיצובו, לאופי הבניה בסביבה, ובהתאם ליכולת הפרוייקט לפתח את הסביבה כך שהעומס הנגרם בגינו על סביבתו ימותן.

שימושים באזורי תעסוקה:

תוכנית המתאר כוללת 3 סוגים של אזורי תעסוקה: מטרופוליני עירוני ומקומי. בכל אזורי התעסוקה יותרו שימושי תעסוקה ומסחר, מלונאות, שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי. בכל אזורי התעסוקה תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע. שימושי מלאכה אפשריים בעיקר באזורי תעסוקה מקומיים בתנאי של עמידה בתנאים סביבתיים, אך גם באזורי התעסוקה האחרים בשיקול דעת מיוחד. באזורי התעסוקה המטרופוליניים יותרו מגורים בשיעור של עד 25%, אלא אם יצויין אחרת בהוראות אזורי התכנון. באזורי התעסוקה העירוני והמקומי לא יותרו שימושי מגורים.

#### אזורי היעוד לתעסוקה:

- אזור תעסוקה מטרופוליני:** אזור זה נמצא בעיקר במרכז העסקים המטרופוליני כפי שנקבע בתמ"מ 5. האזור משתרע במע"ר משני צידי האיילון ובמע"ר ההסטורי בשד' רוטשילד, ומתחבר למע"ר של רמת-גן וגבעתיים. המע"ר המטרופוליני נמשך דרומה לאורך שלבים. האזור מבוסס על בניה אינטנסיבית הנשענת על מערכות הסעת המונים ותחבורה רבת קיבולת. אזור זה מאופיין ברובו בבניה מגדלית. האזור נותן מענה מרכזי לשימושים עסקיים ופיננסיים ברמה מטרופולינית וכלל ארצית ואמור לספק את מירב הביקושים לשימושים אלה. היקף הבניה המותר באזורים אלה מושפע מהמרחק מתחנות הסעת המונים ומסווג לפי שלוש רמות: הרח"ק הבסיסי באזור זה הוא 4.2. הרח"ק המקסימלי הוא: 14.0 באזור תחנת הרכבת בארלוזורוב ובצומת חולון המוגדרים כאזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך למתח"ם מטרופוליני, 13.0 באזור התעסוקה לאורך האיילון ושד' רוטשילד המרוחקים מעט יותר ומוגדרים כאזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך להסעת המונים ו-11.0 באזור לאורך שלבים שהוא בדרגת קירבה נמוכה יותר מתחנות הסעת המונים ומוגדר כאזור תעסוקה מטרופוליני.
- אזור תעסוקה עירוני:** קיימים בעיר מספר אזורי תעסוקה הנמצאים בפריפריה העירונית, בצפונה ובדרומה: בצפון שלבים, ברמת אביב ובפארק עתידיים. גם אזורי התעסוקה העירוניים נשענים על מערכות הסעת המונים ותחבורה ציבורית. הבניה בחלקה מגדלית אך אפשרית גם במירקם נמוך יותר. הרח"ק הבסיסי באזור זה הוא 4.0 והמירבי 8.0.
- אזור תעסוקה מקומי:** קיימים מספר אזורי תעסוקה בהם מתאפשר קיומם של מבני תעסוקה שאינם גבוהים ובהם תעסוקות שאינן יכולות להתמקם במגדלים. באזורים אלה מתאפשר גם קיומם של שימושי מלאכה שונים, בתנאי של עמידה בתנאים סביבתיים. באזורים אלה היקפי הבניה וגובה הבניה נמוך יותר מהמקובל בשאר אזורי התעסוקה בעיר: מתחם פנרמה בצומת חולון, מבואות יפו לאורך קבוץ גלויות ואזור רמת החייל. גם אזורים אלה ישענו על מערכות הסעת המונים ותחבורה ציבורית. הרח"ק הבסיסי באזור זה הוא 4.0 והמירבי 5.0.

בנוסף לאזורי תעסוקה, בהם מתרכזים עיקר שימושי התעסוקה בעיר, מאפשרת תוכנית המתאר ריכוז שימושי תעסוקה גם במוקדים, לאורך חזיתות ובאזורי פעילות מיוחדים כמפורט להלן:

- מוקד תעסוקה חדש:** תוכנית המתאר קובעת מספר מוקדים המיועדים לשמש כמוקדי תעסוקה חדשים. מוקדים אלה אמורים להוסיף שטחי תעסוקה לאזורי מגורים סמוכים, ולשמש כמוקדי פעילות. מוקדים אלה מסומנים בפנחס רוזן (מתחם כיתון), בצפון מערב העיר סמוך לצומת גלילות, בדרום שלבים סמוך לצומת וולפסון ובשד' ירושלים סמוך לרחוב בעש"ט. השימושים במוקד התעסוקה החדש יהיו של תעסוקה ומסחר והיקפי הבניה בו לא יפחתו מ-10,000 מ"ר.
- חזית מסחרית:** ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית תוכל הועדה המקומית במסגרת תוכנית מפורטת לאפשר או לחייב חזית מסחרית בקומת הקרקע. יותרו שימושי מסחר, בתי קפה ומסעדות; יותרו גם שירותי ציבור, שירותים אישיים ומשרדים. היקפי הבניה יהיו במסגרת המותר באזור היעוד בו כלולה החזית המסחרית.
- אזור פעילות מיוחד:** אזורי פעילות מיוחדים מהווים מוקד לשימושי מסחר המשולבים על פי רוב בשימושים נוספים ובהם מלונאות, תעסוקה, מוסדות ציבור וכן שטחים פתוחים. אזורי הפעילות המיוחדים שונים מאד אלו מאלו מבחינת אופיים ולכן היקפי הבניה בהם וכן תמהיל השימושים ייקבעו לכל אזור בנפרד בהוראות לאזורי התכנון.

התוכנית מגדירה כעשרה אזורים בעיר כאזורים ביעוד מעורב לתעסוקה ומגורים, רובם בדרום העיר (נוה שאנן, פלורנטין, המסילה, מבואות יפו, צפון שלבים) וחלקם מהווים תפר בין אזורי המע"ר לאזורי המגורים (שכונת מונטיפיורי, מובלעת נחלת יצחק, אזור התעסוקה בצרון, ואזור נחלת בנימין).

- אזור מעורב:** התוכנית מציעה לשמר ולחזק את אופי המקום על ידי קביעת תמהיל שימושים באזורים מעורבים שינוע בין 40%-60% לכל אחד מן השימושים (מגורים ותעסוקה). האזורים ביעוד מעורב למגורים ולתעסוקה נבדלים זה מזה:

- באופי העירוב: חלקם יהיו מוטי מגורים (כלומר תמהיל השימושים יכלול יותר מגורים מתעסוקה) וחלקם מוטי תעסוקה.
- באופי הבינוי: בחלק מהאזורים תשמר הבניה המירקמית (כמו פלורנטין, נוה שאנן) ובחלק מהאזורים הבניה תהיה גבוהה ואף מגדלית בדומה לסביבה הקרובה (כמו אזור התעסוקה בצרון), כאשר היקפי הבניה יקבעו בהתאם להוראות שיפורטו בכל אחד מאזורי התכנון. שימושים באזורים מעורבים: יותרו שימושי תעסוקה ומסחר, מלונאות, שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי. בקומת הקרקע יותרו השימושים המותרים בייעוד חזית מסחרית.

■ **ציר מעורב**: התוכנית הגדירה מספר של צירים מעורבים באזורים ביעוד מגורים שמטרתם ליצור את ההויה האורבנית של עירוב שימושים גם באזורי מגורים מובהקים. צירים אלה יתנו הזדמנות לפעילויות מגוונות של מסחר, תעסוקה ושימושי ציבור וכן מגורים יחודיים לאוכלוסיות מגוונות להתמקם לאורכם. הכוונה היא לבניינים הנמצאים בשורת הבניינים הראשונה הפונה לציר המעורב. הקו המנחה יהיה גם כאן ליצור תמהיל הנע בין 40%-60% למגורים/תעסוקה, כאשר בקומת הקרקע יותרו אך ורק השימושים המותרים בייעוד חזית מסחרית. העירוב יכול להיות בבנין אחד או בבניינים שלמים לאורך הציר. היקפי הבניה לאורך הציר המעורב יהיו בדרך כלל גבוהים יותר מסביבתם הקרובה. בכל מקרה היקפי הבניה יקבעו בהתאם להוראות שיפורטו בכל אחד מאזורי התכנון.

**ז. מרחב ציבורי פתוח**

העיר תל-אביב - יפו שואפת להביא לשדרוג ולפיתוח המרחב הציבורי, ליצירת סביבה נוחה להולכי רגל, לרבות אנשים עם מגבלות, ולרוכבי אופניים, תוך שיפור הדימוי החזותי והזהות העיצובית של העיר; להחיות את הרחוב המסחרי העירוני והחזרתו למוקד החיים בעיר; ולחזק את נוכחות היס בחיי העיר ובנופה, על ידי פיתוח רצועת החוף לטובת כלל הציבור.

תוכנית המתאר תעגן במסמכיה שלד מרחב ציבורי כלל עירוני אשר יסייע למיזוי הפוטנציאל של המרחב הציבורי בכל איזור בעיר כדי לתת מענה לצרכים הקיימים ועתידיים. תקבע הנחיות לעידוד יצירת מגוון רחב של מקומות במרחב הציבורי וליצירת מרחב ציבורי המהווה מערכת תפקודית אחת, בעלת רציפות והמשכיות; ליצירת העדפה מתקנת לתנועה הלא ממנועת ולחיזוק ולפיתוח הטבע העירוני וערכי מורשת כחלק ממערך המרחב הציבורי.

**ד.9. מצב קיים בפועל:**

אחת העוצמות הקיימות בעיר הם מרכיבי המרחב הציבורי שבה: השטחים פתוחים, החל מהפארקים המטרופוליניים, לרבות חוף הים, וכלה בגינות המקומיות; הככרות; הצירים הירוקים, החל מטיילת חוף הים דרך השדרות וכלה בשבילים המקומיים והרחובות, החל מהרחובות הומי אדם במרכז העיר וכלה ברחובות המקומיים השקטים. אם זאת, במצב הקיים, המרחב הציבורי לא מתפקד בצורה מיטבית. יש מקום לשיפור התפקוד של חלק מהמרכיבים הקיימים והמתוכננים, על ידי הגדרת האיפיונים שלהם, לרבות המדרג (היררכיה) בין המרכיבים השונים. בנוסף, המרכיבים השונים לא תמיד מחוברים ביניהם בצורה טובה או אינם מחוברים כלל וקיים צורך לחברם למערכת אחת.

מבחינה פרוגרמטית (כלומר על בסיס ניתוח כמותי של היקף השטחים הציבוריים הקיימים לעומת הנדרש על פי נורמות מקובלות) ברוב אזורי העיר קיים עודף משמעותי של שצ"פ (שטחים ציבוריים פתוחים סטטוטוריים), בחלק מהאזורים העודף גדול פי 2 ויותר מהשטח הנדרש נורמטיבית. בשני אזורים בלבד קיים מחסור בשצ"פ: ברובע 3 - 133 דונם (המהווים כ-44% מהשטח הנדרש נורמטיבית לאוכלוסיית האזור) ובצפון רובע 8 - 43 דונם (43% מהשטח הנדרש). ברובע 5 ו-6 השטח הקיים נותן מענה מדויק לצרכים הנורמטיביים (לניתוח מפורט ראו נספח 1).

מבחינת רמת השירות (כלומר על בסיס ניתוח של קרבה של השטחים הציבוריים הפתוחים לאזורי מגורים) עולה שכל שטח העיר נמצא במרחק של 400 מ' משצ"פ. קיימים איזורי מגורים קטנים שנמצאים במרחק העולה מ-250 מ' משצ"פ, בפלורנטין, בנוה שאן, במונטפירי, וברובע 3, ממערב לככר דיזנגוף.

**ד.10. מצב תכנוני קיים:**

תוכניות מתאר ארציות ומחוזיות מגדירות את מרכיבי המרחב הציבורי הגדולים בעיר: הפארקים המטרופוליניים והצירים הירוקים המרכזיים. תמ"מ א' 13/4 הנמצאת בהכנה קובעת הנחיות לפארק החוף, תמ"מ 5/2 למרחב נחל הירקון ותמ"מ 5/3 לפארק האיילון אשר פארק מנחם בגין הינו חלק ממנו. תמ"מ 5, תוכנית המתאר המחוזית קובעת הנחיות גם לפארקים עירוניים ורובעיים וכן לצירים ירוקים ברמה מטרופולינית ועירונית.

ברמה העירונית קיימים מספר מסמכים המתייחסים למרחב הציבורי ובהם חזון העיר, תוכנית אב לצירים ירוקים, קובץ פרטים סטנדרטים עירוניים ותדריך תכנון עירוני – הנגשת סביבת הרחוב. למסמכים אלו אין תוקף סטטוטורי מחייב אולם הם מנחים את העירייה בפעולותיה.

**ד.11. שינויים עיקריים המוצעים בתוכנית המתאר:**

לצורך השגת מטרות תוכנית המתאר, התוכנית תקבע הוראות הבאות להגן על מרכיבי המרחב הציבורי ולדרוש תוספות בעקבות בנייה של מגורים, תעסוקה ומסחר.

התוכנית גם מגדירה סוגים שונים של מרכיבי המרחב הציבורי: שטחים המיועדים בעיקר לשהייה (כגון גינות, ככרות, פארקים וחוף הים) וצירים המיועדים בעיקר למעבר ולקשר בין מקומות שונים (כגון צירים ירוקים ורחובות). התוכנית מגדירה את תפקודם של מרכיבים אלה ברמות שונות: מטרופולינית, עירונית ומקומית. בהתאם לכך, התוכנית מגדירה איפיונים שונים למרכיבים אלה. בנוסף, התוכנית מציעה להפוך את מרכיבי המרחב הציבורי לסוגיהם למערכת אחת אשר איכויותיה ותועלתה עולות על סך חלקיה ולראשונה לתת למערכת זו מעמד סטטוטורי.

בשנת היעד של תוכנית המתאר, שנת 2025, המחסור בשצ"פ ברובע 3 ובצפון רובע 8 יימשך, ובנוסף צפוי מחסור גם ברובעים 5 ו-6 של כ-38 דונם (40% מהשטח הנדרש כדי לתת מענה לאוכלוסייה הצפויה להתגורר באזור זה). בשאר אזורי העיר העודף הנוכחי צפוי אומנם להצטמצם לאור הגידול באוכלוסייה, אך הוא עדיין יהיה משמעותי (לניתוח מפורט ראו נספח 1).

**ד.12. פירוט הצעות תוכנית המתאר:****איסור הקטנת מגרש ביעוד מרחב ציבורי ותוספת מגרשים ביעוד מרחב ציבורי:**

תוכנית המתאר תאסור לבטל או להקטין מגרשים ביעוד לשטח ציבורי פתוח בתוכנית מפורטת, אלא אם כן יוקצה בתחומה מגרש חלופי בשטח זהה ובאיכויות דומות. אם התוכנית נמצאת באזור עם עודף שטחי ציבור, ניתן להקצות את המגרש החלופי באזור הסובל ממחסור בשטחי ציבור. תוכנית המתאר תאפשר תוספת מגרשים לשטחים ביעוד מרחב ציבורי בסמכות הועדה המקומית (כיום ניתן רק להגדיל שטח ציבורי קיים).

**דרישה לתוספת שטחים ביעוד מרחב ציבורי בתוכנית:**

תוכנית המוסיפה יחידות דיור תקצה את שטחי המרחב הציבורי הנדרשים לפי הבדיקה הפרוגרמטית, או אם יוכח כי לא ניתן להקצות שטח קרקע כזה בתחומה תבטיח תחליפים כגון הקצאת שטח בנוי לשירותי ציבור, פיתוח או בניית שטחי ציבור בסביבת התוכנית, הקצאת קרקע ציבורית באזור אחר בעיר הסובל ממחסור וכיו"ב. באזורים בהם תבקש הועדה לעודד תהליכי התחדשות עירונית, מוצע כי הועדה המקומית תוכל להפחית את היקף ההקצאה הנדרשת אם יוכח שההקצאה או תחליפיה עלולות לסכן את יישום התוכנית.

בתוכנית המוסיפה שטחי תעסוקה ומסחר תוכל הועדה המקומית לדרוש הקצאת שטחים ציבוריים על פי הנדרש לצורך תפקוד שימושי התעסוקה ולתפקוד אזורי מגורים סמוכים.

**שימושים:**

במרחב הציבורי הפתוח ניתן יהיה להתיר מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, שטחים טבעיים, שטחים מגוונים ונטועים, שטחים פתוחים לספורט, לביילוי ונופש, שטחי עיבוד חקלאי, שימושים דומים התורמים לתפקוד המרחב הציבורי ושימושים נלווים כגון מחסנים, שרותים ציבוריים, מזנון וכיו"ב שימושים הבאים לשרת את תפקודו של המרחב הציבורי. ניתן יהיה להתיר גם שימושים נוספים, כגון מתקני מיחזור והפרדת פסולת ומתקנים לייצור אנרגיה חלופית, מיסעות לתנועת כלי רכב, חניות לכלי רכב ומתקנים הנדסיים, בתנאי שלא יפגעו בגודלו, בתפקודו ובאיכותו של המרחב הפתוח. מיקום שימושים יהיה ככל הניתן בתת הקרקע או על גבי גגות מבנים.

**שטחי בנייה:**

תוכנית המתאר לא תוסיף שטחי בנייה על-קרקעיים במרחב הציבורי הפתוח, למעט שטחים מזעריים לשימושים מוגדרים, בחלק מאזורי היעוד של המרחב הציבורי, כפי שיפורט להלן. היקפי בנייה אלה יוגבלו מבחינת גובה הבנייה, הנחיות עיצוב, התאמה לאיזורי המגורים הסמוכים, שימור וכד' ובכלל הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר היקפי בנייה נמוכים מאלה שייקבעו משיקולים תכנוניים.

**תכנון כוללני ועקרונות תכנון:**

כדי להבטיח את התכנון הכוללני של המרחב הציבורי, כל תוכנית הכוללת מרחב ציבורי תתייחס לשטחי מרחב הציבורי הסמוכים ולקשרים בין השטחים הכלולים בתוכנית ולשטחים הסמוכים להם. הועדה תאשר הפקדה של תוכנית הכוללת איזורים ליעוד מרחב ציבורי לאחר קבלת נתונים ביחס לנושאים הבאים: שיפור סביבת הולך הרגל, לרבות הבטחת נגישות ובטחון אישי לכל; הבטחת רצף (מניעת בניית הפרדות וגדרות). כמו כן הועדה תקבל חוות דעת סביבתית ועיצובית המתייחסת לנושאים הבאים: שימור וטיפול הטבע העירוני, תשתיות ומתקנים הנדסיים תוך מזעור השפעתם.

**מרכיבי המרחב הציבורי הפתוח**

- **שטח פתוח מטרופוליני:** התוכנית תטמיע את הוראות תוכנית המתאר המחוזיות והארציות החלות על שטחים אלו תוך שילובם וחיבורם למרכיבי המרחב הציבורי ברמה העירונית והמקומית. בנוסף לשימושים שתארו לעיל, ניתן יהיה להתיר שימושים של מבני ציבור, מבלי להוסיף שטחי בניה מעבר למותר בתוכניות מאושרות. במהלך הכנת תוכניות בשטחים אלה ניתן דגש לבחינת תכנון אקולוגי משקם או משחזר בתי גידול טבעיים.
- **שטח פתוח מטרופוליני חופי:** בנוסף לאמור לעיל לגבי שטח פתוח מטרופוליני, בתוכניות בשטח פתוח מטרופוליני חופי ניתן דגש להסדרת שטחים של המבנים הקיימים בחופי הרחצה, לשימושים של שירותי חוף (פיקוח עירוני, עזרה ראשונה, מלתחות, אחסנה וכיו"ב), בתי אוכל לסוגיהם ומועדוני ספורט ימי; הכללת שטחים לסוככי צל ותחנות הצלה; תכנון אקולוגי המשקם או משחזר בתי גידול טבעיים; מתן פתרונות חנייה תת-קרקעיים או בעורף הבנוי של השטחים הפתוחים החופיים המטרופוליניים. תנאי להתיר בניה בשטח חוף הים יהיה הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח לקטע משמעותי של חוף הים, הכוללת התייחסות להעמדת המבנים, הטיפול בדופן הטיילת, תשתיות וכיו"ב.

- **שטח פתוח עירוני:** תוכנית המתאר מציעה פיזור נאות של שטחים פתוחים המשרתים אזורים נרחבים. על פי רוב מדובר בשטחים קיימים אשר תוכנית המתאר מגדירה את רמת תפקודם ואת הקישוריות אליהם כחלק מהמרחב הציבורי. בשטחים אלה ניתן יהיה להתיר תוספת שטחי בניה לשימושים נלווים. ההיקף הכולל של שטחים אלו יהיה 0.5 אחוז מהשטח הפתוח העירוני, ובלבד שלא יפחת מ- 50 מ"ר לא יעלה על 200 מ"ר.
- **שטח פתוח מקומי** (אינו מופיע בתשריט): בשטחים אלה ניתן יהיה להתיר תוספת שטחי בניה לשימושים נלווים למעט מסחר.
- **כיכר עירונית:** בדומה לשטחים פתוחים עירוניים, תוכנית המתאר מנסה ליצור פיזור נאות של כיכרות עירוניות אשר מאופיינות בפיתוח אורבני קשיח יותר מהשטחים הפתוחים. בככר עירונית ניתן יהיה להתיר תוספת שטחי בניה לשימושים נלווים בהיקף שלא יפחת מ- 50 מ"ר ולא יעלה על 150 מ"ר. ניתן דגש להמשכיות מפלס הככר ביחס למרחב הציבורי הסמוך לו ובמקרה של בניית חניון תת-קרקעי בשטח הככר, להבטחת פיתוח הכולל שתילת עצים בשטח של לפחות 20% מהככר.
- **ציר ירוק מטרופוליני, עירוני ומקומי** (ציר מקומי אינו מופיע בתשריט): הצירים הירוקים יוצרים תוואי רציף שבו עדיפות להולכי רגל ולרוכבי אופניים המאופייין במעבר ברצועה לא בנויה. תוכנית המתאר תקבע רוחב מינימאלי לציר: 10 מ' לציר מטרופוליני, 8 מ' לציר עירוני ו- 5 מ' לציר מקומי. בנוסף תקבע תוכנית המתאר רוחב מינימאלי לרצועה לא בנויה (לגיטון, נחל, חוף וכיו"ב) לאורך הצירים: בציר מטרופוליני 80 מ' רוחב, בציר עירוני 12-14 מ', בציר מקומי 8 מ'. באותם מקומות שבהם הציר עובר דרך מרקמים בנויים, ניתן יהיה להצר אותו. בצירים המטרופוליניים ניתן יהיה להוסיף שטחי בניה לשימושים נלווים בהיקף של 80 מ"ר לכל ק"מ אורך. בציר עירוני ניתן יהיה להוסיף שטחים לאותם מטרות, בהיקף של 40 מ"ר לכל ק"מ אורך. תכנון הצירים יבטיח פיגוי מכשולים, מתן עדיפות בחציית צמתים וטיפול עיצובי מיוחד לסביבת הולך הרגל לרבות נטיעת עצים, הצבת ריהוט רחוב ותאורה, הקמת שרותים ציבוריים וכיו"ב. תנאי להתיר בנייה בציר יהי הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח לחלק משמעותי של אותו ציר.
- **רחוב מטרופוליני, עירוני, שכונתי ומקומי** (רחוב שכונתי ומקומי אינם מופיעים בתשריט): רוב הדרכים הסטטוטוריות בעיר הן למעשה רחובות עירוניים המשמשים גם לתנועה לא ממונעת, לשהייה ולמפגש בלתי פורמלי. התשריט הראשי של תוכנית המתאר מציג את הרחובות מבחינת תפקודם להולכי הרגל בעוד שתפקוד הרחובות עבור התנועה הממונעת מוצג בתשריט התחבורה. בדומה לצירים הירוקים, תוכנית המתאר תקבע רוחב מינימאלי עבור הולכי רגל מתוך חתך הרחוב: 10 מ' לרחוב מטרופוליני, 8 מ' לרחוב עירוני, 6 מ' לרחוב שכונתי ו- 5 מ' לרחוב מקומי. בכל רחוב יש להבטיח תשתיות לתנועת אופניים. ברחובות המטרופוליניים, העירוניים והשכונתיים ניתן יהי להתיר שטחי בניה לשרותים (נוחיות), מחסנים תפעוליים לתחזוקת הרחוב ושטח מסחרי מזערי לשרות משתמשי הרחוב (קיוסק, השכרת אופניים וכיו"ב), בהיקף שלא יעלה על 80 מ"ר לכל ק"מ אורך.
- **גשר מעל דרך פרברית מהירה:** ניתן יהיה להרחיב גשר קיים מעל דרך פרברית מהירה, ברוחב שלא יעלה על 50 מ' מדופן הגשר הקיים. בגשר הקיים או המורחב ניתן יהיה להתיר שטחי בניה לשימושים נלווים בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר. כמו כן ניתן יהיה להתיר בנייה של מבנה ציבור ששטחו לא יעלה על 200 מ"ר. יקבע רוחב מינימלי של 10 מ' למדרכות ויובטחו תשתיות לשבילי אופניים. בהכנת התוכנית ניתן דגש להתאמת אופי הגשר, רוחבו והשימושים בממוקמים בו לאופי הדפנות הבנויות והפתוחות שלצידו.



**נספח 1 - מאזן שטחים ציבוריים פתוחים (מקומיים ועירוניים)**

**מצב קיים**

הניתוח הפרוגרמטי מתייחס לשצ"פ מקומי ועירוני בלבד, שהיקפם מושפע ממספר התושבים ומחושב לפי נורמות תכנון מקובלות. ניתוח זה אינו מתייחס לשצ"פ המטרופוליני שאינו תלוי אוכלוסיה אלא הוא פועל יוצא של מדיניות עירונית ושל מצאי שטחים מתאימים. הניתוח מציג את היקף שטח הקרקע הנדרש נורמטיבית כדי לספק מענה לצורכי אוכלוסיית העיר הנוכחית ואת הפער בין השטח הנדרש לקיים (מאזן).

אזור	אזורי תכנון	אוכלוסיה <sup>1</sup> (2009)	שטח מיועד לשצ"פ (דונם) <sup>2</sup>	שטח נדרש <sup>3</sup> (דונם)	מאזן <sup>4</sup>	שטח קיים (לנפש מ"ר)
מערב רובע 1	101+103	18,900	650	132	518	34.4
מזרח רובע 1	102+104-107	34,300	864	172	693	25.2
מערב רובע 2	201-205	23,100	342	116	227	14.8
מזרח רובע 2	206-211	26,400	540	132	408	20.5
רובע 3	301	60,100	168	301	133-	2.8
רובע 4	401	44,200	436	221	215	9.9
רובע 5+6	501-602	42,400	211	212	1-	5.0
יפו	701-706	24,800	395	124	271	15.9
יפו ג'-יפו ד'	708	13,100	186	66	121	14.2
נוה עופר	707	8,100	415	41	375	51.2
צפון רובע 8	801-803	20,200	58	101	43-	2.9
קרית שלום	804	8,700	412	44	369	47.4
צפון רובע 9	901-904	35,400	391	177	214	11.0
דרום רובע 9	905-907	43,900	539	220	320	12.3
<b>סה"כ בעיר</b>		<b>403,600</b>	<b>5607</b>	<b>2059</b>	<b>3548</b>	<b>13.9</b>

**שנת 2025**

הפרוגרמה להלן מציגה את היקף שטח הקרקע הנדרש נורמטיבית כדי לספק מענה לצורכי אוכלוסיית העיר הצפויה (בשנת 2025) ואת הפער בין השטח הנדרש לשטח הקיים (מאזן).

אזור	אזורי תכנון	אוכלוסיה <sup>5</sup> (אומדן 2025)	שטח מיועד לשצ"פ (דונם) <sup>2</sup>	שטח נדרש <sup>3</sup> (דונם)	מאזן <sup>4</sup>	שטח קיים (לנפש מ"ר)
מערב רובע 1	101+103	25,900	650	181	469	25.1
מזרח רובע 1	102+104-107	45,300	864	227	638	19.1
מערב רובע 2	201-205	28,400	342	142	200	12.0
מזרח רובע 2	206-211	33,600	540	168	372	16.1
רובע 3	301	55,600	168	278	110-	3.0
רובע 4	401	54,200	436	271	165	8.0
רובע 5+6	501-602	55,100	211	276	65-	3.8
יפו	701-706	31,700	395	159	237	12.5
יפו ג'-יפו ד'	708	15,800	186	79	107	11.8
נוה עופר	707	14,800	415	74	341	28.0
צפון רובע 8	801-803	19,200	58	96	38-	3.0
קרית שלום	804	8,500	412	43	370	48.5
צפון רובע 9	901-904	34,400	391	172	219	11.4
דרום רובע 9	905-907	49,800	539	249	290	10.8
<b>סה"כ בעיר</b>		<b>472,300</b>	<b>5607</b>	<b>2415</b>	<b>3192</b>	<b>11.9</b>

<sup>1</sup> אומדן הלמ"ס לסוף שנת 2009 המבוססים על נתוני מפקד האוכלוסין 2008

<sup>2</sup> מבוסס על שכבת יעודי הקרקע העירונית (פברואר 2011) - יעוד ראשי שצ"פ, ללא יעודי משנה של שטחים שאינם אפקטיביים (למשל, שצ"פ כלול בדרך). הוספו שצ"פים משמעותיים בתוכניות בתוקף ובתהליך שעדיין לא נקלטו בשכבה העירונית, וכן שטח השדרות. לא נכללו שצ"פים שהוגדרו כמטרופוליניים - חוף הים והפארקים המטרופוליניים (מלבד חלקים מתוכם המשמשים בפועל כשצ"פ מקומי: בפארק הירקון - השטח שמדרום לאפיק הנחל, בפארק דרום- רצועה שרוחבה 100 מ').

<sup>3</sup> השטח הנדרש חושב לפי נורמות התדריך הממשלתי להקצאת קרקע לצורכי ציבור (2005): 5 מ"ר לתושב בכל אזורי העיר (לפי הנורמה לאזורי התחדשות עירונית), מלבד באזור צפון מערב העיר - 7 מ"ר לתושב.

<sup>4</sup> הפער בין השטח המיועד לשטח ציבורי פתוח לשטח הנדרש.

<sup>5</sup> אומדן מבוסס על החלופה הגבוהה של תחזית האוכלוסיה (הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה 2005), ועליה הוספה האוכלוסיה הצפויה להתגורר ביחידות הדיור שיתווספו לפי תוכנית המתאר עד שנת 2025, בהתאם להנחות הבאות: צפי איכלוס של תוספת יחיד המתארית - 25% באזורי הצפון והמרכז ו- 30% באזורי דרום העיר, גודל משק בית - 2.7, התפלגות גילית - לפי ההתפלגות בא"ס 113 (שכונת רמת אביב החדשה) במפקד 2008.



**ח. מבני ציבור**

העיר ת"א-יפו שואפת להיות "בית לכל החיים" לאוכלוסייה מגוונת ובעלת הרכב גילים מגוון- צעירים, משפחות עם ילדים ומבוגרים. כדי להשיג זאת, העיר צריכה להמשיך ולפתח את מערכת שירותי הציבור האיכותית והיעילה שהיא מציעה לתושביה. תוכנית המתאר מבטיחה, באמצעות הנחיות לתוכניות המפורטות, מצאי שטחי ציבור הולם שיאפשר מתן מענה לצורכי אוכלוסיית העיר עד לשנת היעד ולצורכי הדורות הבאים. תוכנית המתאר גם מבטיחה את האפשרות להמשיך ולפתח מוסדות ציבור מטרופוליניים וארציים שיחזקו את מעמדה של העיר כמרכז אזרחי ותרבותי, ובכוחם להוות מנוף להתחדשות סביבתם.

**ח.1. מצב תכנוני קיים:**

בת"א-יפו כ-3,950 דונם שטחים לבנייני ציבור (שב"צ) בתוכניות מאושרות, מתוכם כ-900 דונם משמשים למוסדות מטרופוליניים (מתחם אוניברסיטת ת"א-קרית המוזיאונים, מתחם המרכז הרפואי ת"א-בתי המשפט-מוזיאון ת"א ומרכז גולדה, מתחם היכל התרבות-הבימה). 3,050 דונם משמשים בעיקר למוסדות ברמה המקומית והעירונית. מתוכם, כ-900 דונם הם מגרשים פנויים (לחלוטין או בלמעלה מ-90% משטחם).

היצע השב"צ לנפש בעיר כולה עומד על 9.7 מ"ר, וללא השב"צ המטרופוליני על 7.5 מ"ר, גבוה מהשטח הנדרש נורמטיבית לפי התדריך הממשלתי להקצאת קרקע לצורכי ציבור (כ-6 מ"ר/נפש). אך קיימים אזורים אחדים בעיר בהם קיים מחסור בשב"צ, בעיקר באזור מרכז העיר (ובתוכו בולט המחסור החמור ברובע 3 - 1.6 מ"ר/נפש בלבד) ובחלק הצפוני של רובע 8 (שכונות פלורנטין, נווה שאנן ושפירא - 4.4 מ"ר/נפש).

מגרשים רבים לבנייני ציבור אינם מנוצלים באופן יעיל: זכויות בניה נמוכות, זכויות הבניה המאושרות אינן ממוצות, המבנים נמצאים בשימוש רק בחלק משעות היום (מיעוט שימוש רב-תכליתי), חצרות המוסדות הציבוריים אינן משמשות כשטח פתוח עבור תושבי האזור וכד'. בעיות אלה מקשות על תהליכי התחדשות עירונית, בעיקר באותם איזורי מחסור בשב"צ, אם כי בשנים האחרונות תהליכים אלה תורמים לשינוי בגישה ולניצול יעיל יותר של המגרשים לבנייני ציבור.

**ח.2. שינויים עיקריים המוצעים בתוכנית המתאר:**

תוכנית המתאר צריכה להבטיח את המשך פיתוח מערכת שירותי ציבור מפותחת ואיכותית בעיר, למרות מצוקת הקרקע ולחצי הפיתוח. לשם כך, תוכנית המתאר מנחה לשמור על שטחי הציבור הקיימים ולהשיג שטחים נוספים הנדרשים לאוכלוסייה הצפויה, בדרך כלל על-ידי הקצאת קרקע אך במקרים בהם הדבר לא ניתן, גם בדרכים חלופיות. התוכנית מנחה לנצל ביעילות את המגרשים לבנייני ציבור, בתוכניות חדשות ובתוכניות מאושרות: היא קובעת זכויות בניה גבוהות במגרשים אלה ומנחה על ניצול מיטבי של זכויות אלה, בין היתר על-ידי שילוב שימושים ציבוריים במגרש ועל-ידי תכנון שיאפשר בניה בשלבים. כמו כן, התוכנית מאפשרת שילוב מוסדות ציבור גם באזורי יעוד נוספים.

**ח.3. פירוט הצעות תוכנית המתאר:**

איסור ביטול או הקטנת מגרש ביעוד מבני ציבורי ותוספת מגרשים ביעוד מבני ציבורי:

תוכנית המתאר אוסרת על ביטול או הקטנת מגרשים ביעוד למבני ציבור, אלא אם כן יוקצה בתחומה מגרש חלופי בשטח זהה ובאיכויות דומות. אם התוכנית נמצאת באזור עם עודף בשטחים למבני ציבור, תוכנית המתאר מאפשרת להקצות את המגרש החלופי באזור הסובל ממחסור בשטח למבני ציבור. תוכנית המתאר תאפשר תוספת מגרשים לשטחים ביעוד מבני ציבור בסמכות הועדה המקומית.

דרישה לתוספת שטחי ציבור בתוכניות:

תוכנית המוסיפה יחידות דיור תקצה את שטחי הציבור הנדרשים לפי בדיקה פרוגרמטית. אם יוכח כי לא ניתן להקצות שטח קרקע כזה בתחומה, היא תבטיח תחליפים כגון הקצאת שטח בנוי לשירותי ציבור במסגרת שימושי הקרקע האחרים, בניית בנייני ציבור בסביבת התוכנית או הקצאת קרקע לבנייני ציבור באזור אחר בעיר הסובל ממחסור. באזורים בהם תבקש הועדה לעודד תהליכי התחדשות עירונית, התוכנית מאפשרת לועדה להפחית את היקף ההקצאה הנדרשת אם יוכח שההקצאה או תחליפיה עלולות לסכן את יישום התוכנית.

בתוכנית המוסיפה שטחי תעסוקה ומסחר תוכל הועדה המקומית לדרוש הקצאת שטחים ציבוריים הנדרשים לצורך תפקוד שימושי התעסוקה ולתפקוד אזרחי המגורים הסמוכים.

- הבטחת ניצול אופטימלי של המגרשים למבני ציבור ושילובם הנכון בסביבה :
- הועדה תאשר הפקדתה של תוכנית באזורי יעוד למבני ציבור רק לאחר שבחנה את הנושאים הבאים :
  - ניצול מיטבי של זכויות הבניה, תוך תכנון שיאפשר שילוב מושכל של מספר שירותי ציבור במגרש ובמבנה, ושלביות ביצוע
  - השתלבות הבינוי במרקם הסובב, במידת האפשר ללא גדרות ובאופן ששטחי החוץ יוכלו לשמש את כלל הציבור
  - במוסדות ציבור בעלי אופי קהילתי או תרבותי- תכנון החזית כחזית פעילה לרחוב

#### **אזורי יעוד וסימולים למבני ציבור :**

- **אזור מוסדות ציבור עירוניים :** תשריט התוכנית כולל מספר מתחמים למוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליניים, רובם קיימים כיום. במתחמים אלה התוכנית נותנת עדיפות למוסדות ציבור המספקים שירותים לאוכלוסיית אזור עירוני נרחב, העיר כולה או המטרופולין והמדינה, אך מתירה גם מוסדות ציבור מקומיים.
- תוכנית באזור למוסדות ציבור עירוניים תופקד רק אם צורפו אליה נספח פרוגרמתי המפרט את שטחי הבניה הנדרשים לשימושים עתידיים הנדרשים למתחם, ותוכנית עיצוב אדריכלי שתגדיר את חלוקת היקפי הבניה בתוך המתחם, את השטחים הפתוחים במתחם ואת החיבור של המתחם לסביבתו.
- **מוסד ציבור עירוני חדש :** התוכנית מסמנת אתרים בהם מומלץ למקם מוסד חדש בעל חשיבות עירונית או מטרופולינית, חלקם יכולים להוות "פרוייקט מנוף" להתפתחות האזור והסביבה. חלק מהאתרים הללו הם מגרשים ביעוד ציבורי וחלק הם מגרשים ביעוד שונה בהם ניתן יהיה לשלב את המוסד הציבורי העירוני או המטרופוליני.
- תוכנית באזור בו מסומן סמל של מוסד ציבורי עירוני/מטרופוליני חדש תופקד רק לאחר שנבחן הצורך במוסד כזה באזור התכנון שבו מצויה החלקה נשוא התוכנית.
- **מגרש למוסד ציבור** (אינו מופיע בתשריט): מגרשים אלה אינם מסומנים בתשריט יעודי הקרקע אך הוראות התוכנית קובעות הנחיות עבורם, ובין היתר אוסרות על שינוי יעודם או על הקטנתם. בשטחים אלו התוכנית נותנת עדיפות למוסדות ציבור המשרתים את האזורים הסמוכים, אך מתירה גם מוסדות ברמה הכלל עירונית והמטרופולינית.
- **מתחם לוגיסטי :** התוכנית מסמנת מספר אתרים בהם ירוכזו מחסנים ובתי מלאכה, שירותי ומחסני חירום, משרדים עירוניים, מרכזי תחבורה, מתקנים הנדסיים, וכל מתקן לוגיסטי-תפעולי אחר לפי שיקול דעת הועדה המקומית.

**נספח 1 - שטח קרקע למבני ציבור (מ"ר לנפש) - מצב קיים ואומדן לשנת 2025**

הניתוח שלהלן מפרט את שטח מבני הציבור הנדרש לנפש לפי נורמות תכנון מקובלות. ניתוח זה אינו מתייחס לשב"צ מטרופוליני שאינו תלוי אוכלוסיה אלא הוא פועל יוצא של מדיניות עירונית ושל מצאי שטחים מתאימים<sup>1</sup>.

שב"צ לנפש (מ"ר) <sup>33</sup>		שטח לבנייני ציבור (דונם) <sup>2</sup>	שכונות מייצגות	שם האזור
שנת 2025	מצב קיים			
15.2	16.2	281	כוכב הצפון, שיכון ל', הגוש הגדול, צפון מערב	מערב רובע 1
7.7	10.2	350	רמת אביב ג', נווה אביבים, רמת אביב	מזרח רובע 1
9.2	11.4	261	תל ברוך, נאות אפקה, מעוז אביב, הדר יוסף	מערב רובע 2
8.3	10.7	278	המשתלה, צהלה, שיכון דן, רמת החיל	מזרח רובע 2
1.7	1.6	97	הצפון הישן	רובע 3
4.6	5.6	249	בבלי, ככר המדינה, הצפון החדש	רובע 4
4.3	5.5	235	לב העיר, נוה צדק, הכרם, הקריה	רובע 5+6
8.2	12.0	295	צפון ומרכז יפו, עגימי, שיכונני חסכון, יפו א'	יפו
5.1	6.1	81		יפו ג, יפו ד'
6.6	8.4	69		נווה עופר
4.6	4.4	89	פלורנטיין, נווה שאנן, שפירא	צפון רובע 8
11.4	11.0	97		קרית שלום
10.8	10.4	372	נחלת יצחק, בצרון ורמת ישראל, יד אליהו	צפון רובע 9
6.0	6.8	297	התקוה, עזרא, לבנה, כפר שלם	דרום רובע 9
6.7	7.6	3,051		סה"כ בעיר- שב"צ מקומי ועירוני בלבד
8.6	9.8	3,941		סה"כ בעיר- כולל שב"צ מטרופוליני

<sup>1</sup> שטח למוסדות מטרופוליניים: אוניברסיטת ת"א וקרית המוזאוניס (750 דונם), מרכז רפואי איכילוב ומתחם בתי המשפט/מוזיאון ת"א/מרכז גולדה (125 דונם), מתחם היכל התרבות/הבימה (16 דונם)

<sup>2</sup> שטח לבנייני ציבור:

השטח הכלול בתוכניות מאושרות, לפי שכבת יעודי הקרקע העירונית (מעודכן לדצמבר 2010). בחישוב השב"צ לנפש בשנת 2025 עבור מערב רובע 1- נלקח בחשבון גם השב"צ המקומי הכלול בתוכנית 3700 (114 דונם). עבור שאר האזורים- נלקח בחשבון רק השטח הכלול בתוכניות המאושרות כיום.

<sup>3</sup> חישוב השב"צ לנפש:

- עבור המצב הקיים- מבוסס על מספר התושבים לפי מפקד האוכלוסיה 2008

- עבור שנת 2025- מבוסס על תחזית האוכלוסיה לשנה זו שהוכנה עבור העירייה על-ידי הלמ"ס, עליה הוספה האוכלוסיה הצפויה להתגורר עד שנה זו ביחידות הדירור שמוסיפה תוכנית המתאר (8,500 יח"ד בהן צפויים להתגורר 23,000 תושבים)

עמ' 49 מבא"ת ספטמבר 2007 מבני ציבור

**ט. מלונאות**

העיר תל אביב-יפו היא מרכז פיננסי, ומרכז תרבות וביילוי, השוכן לאורך חוף ים חולי וארוך. יתרונותיה אלה הופכים אותה לאטרקטיבית כמוקד ביקור לתיירות פנים וחוף. מסמך חזון העיר מדגיש את הפוטנציאל של העיר כמרכז לתיירות עסקית ותרבותית. שינויים והתפתחויות שחלו בת"א-יפו בשנים האחרונות או עתידים לחול בעשור הקרוב עשויים להשפיע על התיירות בעיר. בין השינויים ניתן למנות את הכוונה של העיר הלבנה כאתר מורשת עולמית, ההשקעה בתשתיות ובמתחמי תיירות בתל אביב וביפו, קישור העיר ברכבת לנמל התעופה בן גוריון, פיתוח אזורי תעסוקה לאורך האיילון, ההקמה העתידית של הרכבת הקלה ועוד. שינויים אלה, יחד עם הגידול הארצי בתיירות והמגמות האסטרטגיות לפיתוח העיר מעלים את הצורך בהגדלה משמעותית של מצאי חדרי המלון בעיר.

**ט.1. מצב קיים בפועל:**

בת"א-יפו כ- 7,700 חדרי אכסון מלונאי ב- 85 מתקנים: 6,710 חדרי מלון, 570 חדרי מלון דירות/סוויטות ו- 420 חדרי אכסנייה. רובו של ההיצע המלונאי (82%) נמצא ברצועה המקבילה לחוף הים (עד 300 מ' מקו החוף) וככל שמתרחקים מהחוף לעומק העיר קטן גודלם של מתקני האכסון המלונאי.

**ט.2. מצב תכנוני קיים:**

סה"כ ההיצע המתוכנן (בתוכניות בתהליך, בתוכניות מאושרות שטרם מומשו ובתהליכי שימוש חורג, ניווד זכויות משימור ותמ"א 38) עומד על כ- 8,470 חדרי אכסון מלונאי. ההיצע המתוכנן האפקטיבי (לאחר הפעלה של מקדמי אי מימוש המבטאים אילוצים ומגבלות של יישום וזמינות) עומד על כ- 5,500 חדרים.

בנוסף לתוכניות המייעדות שטחים לאכסון מלונאי קיימות תוכניות המאפשרות שימוש אופציונלי למלונאות - מאפשרות המרה בין שימושי קרקע אחרים למלונאות.

**ט.3. שינויים עיקריים המוצעים בתוכנית המתאר:**

תוכנית המתאר שואפת ליצור מלאי תכנוני חדש של שטחי קרקע ושטחים בנויים למלונאות אותם ניתן יהיה לממש בתוכניות מפורטות ושמירה על המלאי התכנוני הקיים על מנת לעמוד ביעדי התיירות שנקבעו. תוכנית המתאר מבטיחה ומעודדת הקמת חדרי מלון חדשים בעיר באמצעות הוראות למתן תמריצים תכנוניים למלונאות והוראות להבטחת השימוש המלונאי לאורך זמן.

**ט.4. פירוט הצעות תוכנית המתאר:**

בתוכניות חדשות לא יהיה ניתן להקטין שטחי קרקע המיועדים לאכסון תיירותי בתוכנית מאושרת ולא ניתן יהיה להקטין את היקף שטחי הבניה המיועדים למתקני אכסון תיירותי. בתוכניות חדשות ניתן יהיה להמיר שטחי בניה קיימים ביעוד לתעסוקה או למגורים לשטחי בניה לשימושי אכסון תיירותי. בתוכניות חדשות ניתן יהיה להוסיף שטחי בניה לשימושי אכסון תיירותי. היקפי הבניה הכוללים בתוכניות לא יעלו על יחס הרח"ק שנקבע לאזור היעוד למגורים או לתעסוקה בו כלולה התוכנית. שימושי האכסון התיירותי לסוגיהם יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים כפי שמפורסמים על ידי משרד התיירות.

■ **אזור מוטה אכסון תיירותי:** הרצועה שלאורך חוף הים מוגדרת כאזור מוטה אכסון תיירותי. כל תוכנית באזור זה תיעד לפחות 30% מהיקפי הבניה לשימושי אכסון תיירותי לסוגיהם. היקף הבניה הכולל במגרש לא יעלה על יחס הרח"ק הקבוע באזורי היעוד.

■ **אזור לעידוד אכסון תיירותי:** אזורים אלו אינם מסומנים בתשריט, אלא יפורטו בהוראות לאזורי התכנון. הועדה המקומית רשאית להחיל הוראות אלו על אזורים נוספים. באזורים אלו, על מנת לעודד שימושי אכסון תיירותי, תוכל הועדה המקומית להגדיל את היקפי הבניה המיועדים לשימושי אכסון תיירותי מעבר להיקפים שנקבעו למגורים או לתעסוקה באזור בו כלולה התוכנית בכפוף לכללים הבאים:

- תותר תוספת גובה וכן תוספת זכויות בניה לשימושי אכסון תיירותי מעבר לרח"ק הבסיסי ולא יותר מהרח"ק המירבי הקבוע באזור התכנון (באזורים לשימור מרקם תוכל הועדה המקומית שלא להתיר תוספות משיקולי שימור מרקם).

- אפשרות למתן פטור חלקי/מלא מתקן חניה.

- גמישות בקווי בניין ובדרישות עיצוביות אחרות.

תוכנית בה נעשה שימוש באחד או יותר מהאמצעים לעידוד שימושי אכסון תיירותי, תשנה את יעוד המגרש למלונאות או ליעוד משולב במלונאות.

**1. תחבורה**

תל-אביב-יפו מהווה מרכז למטרופולין הגדול במדינה ולכן פיתוח מערכת התחבורה בעיר צריך להביא בחשבון כמויות משמעותיות של תנועת יוממים ומבקרים אליה וממנה. בצד היותה מרכז למטרופולין, העיר היא ביתם של תושבים רבים, ומערכת התחבורה צריכה לתת מענה גם לצורכיהם. מערכת התחבורה צריכה לתת מענה גם להיקפי הביקוש הצפויים בעתיד. היקפי הביקוש שיגדלו בשנים הבאות יכבידו עוד יותר על התשתית הקיימת ועלולים להחריף בעיות חניה, זיהום אוויר ורעש שמקורם בתחבורה.

**1.1. מצב קיים בפועל:**

מבין המועסקים בעיר, כשני שליש גרים מחוץ לעיר ומגיעים לעבודה מדי יום. כל יום נכנסים לעיר כמיליון איש לצרכי עבודה, מסחר ועסקים, בילוי וכו'. כ-62% מהנכנסים לעיר בשעת שיא בוקר מגיעים ברכב פרטי. סה"כ כ-500 אלף מכוניות נכנסות לעיר כל יום. פיתוח תשתיות תחבורה צריך להביא בחשבון כמויות משמעותיות של תנועת יוממים אליה וממנה.

תשתית הכבישים בתל-אביב-יפו נמצאת במצב הקרוב למיצוי מלא. הגידול ברמת המינוע לאורך השנים לא היה מלווה בגידול מקביל בתשתיות דרכים וחניה או בפיתוח מערכות תחבורה ציבורית יעילות המתאימות להסעת המונים. כפועל יוצא, רמת השרות הנוכחית בדרכים וחוסר במקומות חניה הן מהבעיות המרכזיות איתן תוכנית המתאר צריכה להתמודד.

**2. מצב תכנוני קיים:****היררכיה של דרכים:**

תוכנית מתאר ארצית לדרכים (תמ"א 3) ותוכנית המתאר המחוזית למחוז ת"א (תמ"מ 5) מתייחסות להיררכיה של הדרכים בעיר. תמ"א 3 מסמנת את הדרכים הארציות בתחום ת"א-יפו כמו נתיבי איילון כולל נתיבי איילון דרום ומזרח, דרך נמיר מצפון לרוקח, הקטע המרכזי של רוקח, דרך השלום ודרך לוד. תמ"מ 5 מוסיפה על דרכים אלה נדבך נוסף, נמוך יותר בהיררכיה הדרכים והוא: דרך עורקית מטרופולינית. לדוגמא: אבן גבירול, ארלוזורוב, דרך בגין, קבוץ גלויות, בן צבי, שלבים, לה גרדיה, ההגנה, שד' קק"ל, בני אפרים ועוד. תוכניות מפורטות שונות הכוללות גם הוראות לגבי חתכי דרכים.

**הסעת המונים:**

תמ"א 4/א/23 קבעה 7 תוואי הסעת המונים במטרופולין ת"א, מהם 4 העוברים בעיר תל-אביב-יפו: הקו האדום מפתח תקוה לבת ים העובר בדרך נמיר, הקו הירוק מחולון וראשלי"צ להרצליה דרך אבן גבירול ולכיוון עתידים, הקו הסגול ממזרח המטרופולין למרכז ת"א-יפו והקו הצהוב מכפר סבא לצומת חולון דרך מזרח העיר.

תמ"א 23 קובעת את תוואי רכבת ישראל העובר בתל-אביב-יפו בנתיבי איילון ומתפצל בדרום לכביש 1 ולנתיבי איילון דרום ובצפון לכיוון ראש העין.

**אופניים וצירי הליכה ברגל:**

תוכנית אב עירונית הקובעת תוואים של שבילי אופניים בעיר. תוכנית אב עירונית לשלד הירוק, שהוכנה כחלק מהתוכנית האסטרטגית כוללת תוואים של צירים ירוקים שמשמעותם יצירת רצף של תנועת הולכי רגל ואופניים וחיבור בין שטחים פתוחים ומוקדים עירוניים.

**3. שינויים עיקריים המוצעים בתוכנית המתאר:**

תוכנית המתאר מנסה למצוא איזון בין צרכי המשתמשים השונים במערכת התחבורה בעיר. מכיון שתשתית הכבישים בעיר משולבת במירקם בנוי קיים אשר אין כוונה לשנותו באופן גורף, חלק ניכר מהשינויים המוצעים מכוון ליצירת העדפה לתחבורה ציבורית, להולכי רגל ולרוכבי אופניים על בסיס התשתית הקיימת. בנוסף, תוכנית המתאר מתבססת על אמצעי ניהול ביקוש, שגם מטרתם להעביר חלק ניכר מהתנועה בעיר לתחבורה לא מוטורית ולתחבורה ציבורית.

עקרונות התחבורה בתוכנית המתאר:

- השענות על מערכת המתע"ן כפי שנקבעה בתמ"א 23/א/4, על קווי רכבת ישראל ועל מערכת האוטובוסים עפ"י תוכנית הרה-ארגון של משרד התחבורה.
- הסתמכות על מערכת הדרכים הקיימת והמאושרת תוך תוספת מזערית של חיבורים תחבורתיים חדשים כמו: המשך שלבים, דרך המסילה, המשך מזרחה של יצחק שדה, המשך צפונה של אבן גבירול.
- התבססות על אמצעי ניהול ביקוש כמו אגרת גודש, אימוץ תקן חניה מופחת וכו'.
- יצירת העדפה לתנועה לא ממונעת על חשבון הרכב הפרטי ע"י:
  - אזורי 30 קמ"ש - מיתון תנועה ברב הרחובות המקומיים בעיר.

- התייחסות במידת האפשר לרחובות בעיר במקום לדרכים, כאשר רוחב המדרכות, הצורך בשבילי אופניים או בנתיב לרכבת הקלה מכתוב את חתך הרחוב במקרים רבים.
- הגדרת אזור במרכז העיר כאזור העדפה להולכי רגל דבר שיבוא לידי ביטוי ע"י הרחבת המדרכות ברחובות השכונתיים. באזור זה, שבו גם קשיי החניה הגדולים ביותר לתושבים, ממליצה תוכנית המתאר על עידוד הקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים כאשר כל מקום חניה בחניונים אלה יוריד חניה אחת ברחוב לטובת פיתוח המרחב הציבורי.
- פיתוח מרכזי תחבורה משולבים (מתח"מים) המאפשרים מעבר קל ויעיל בין אמצעי תחבורה שונים, בעיקר של תחבורה ציבורית ותנועה לא ממונעת.
- פיתוח אתרים לחניוני "חנה וסע" בשולי העיר בשילוב תחנות של תחבורה ציבורית או שאטלים במטרה לשכנע יוממים להשאיר את הרכב הפרטי בחניון ולהכנס לעיר בתחבורה ציבורית.

#### 4. פירוט הצעות תוכנית המתאר :

נושאי התחבורה הכלולים בתוכנית המתאר הם :

- **מערכת מתע"ן** : תוכנית המתאר מניחה שבשנת היעד של התוכנית ימומשו כל קוי המתע"ן הכלולים בתמ"א 23 א/4. הקוים הרלוונטיים לת"א-יפו הם הקו האדום, הירוק, הסגול והצהוב.
- **היררכיית דרכים** : תוכנית המתאר נסמכת על הצירים המטרופוליניים המסומנים בתמ"א 3 (דרכים) ובתמ"מ 5 (תוכנית המתאר למחוז ת"א). תוכניות אלה מוסיפות את נתיבי איילון מזרח. בנוסף לצירים אלה, מתייחסת תוכנית המתאר לצירים מקומיים שרובם קיימים. הצירים הנוספים המוצעים על ידי תוכנית המתאר הם המשך שלבים, דרך המסילה, המשך מזרחה של יצחק שדה, המשך צפונה של אבן גבירול.
- **הפרדות מפלסיות** : תוכנית המתאר כוללת הפרדות מפלסיות בצירים בהם חשוב להעביר תחבורה פרטית וציבורית בכמויות גדולות בשעות השיא בעיקר בצירי הכניסה לעיר. בנספח התחבורה מסומנת תוספת של הפרדות מפלסיות מתוכננות בצומת דרך נמיר ש"י עגנון, בצומת הרכבת-בגין, בצומת החשמונאים-בגין, בצומת שלבים בן-צבי וצומת בר-לב הטייסים.
- **מרכזי תחבורה משולבים (מתח"מים)** : בהתאם לתוכנית רה-ארגון התחבורה הציבורית מתוכננים 2 מתח"מים ברמה המטרופולינית בעיר : בצומת דרך נמיר-ארלוזורוב ובצומת חולון. אלה הם מפגשים של כל מערכות התח"צ, כלי רכב פרטיים, אופניים והולכי רגל. האפשרות להעברה קלה ויעילה בין אמצעי תחבורה ציבורית חשובה גם בתחנות רכבת ישראל וגם במפגש בין כל 2 קוי רק"ל, ולכן בנקודות אלה מסומנים מתח"מים ברמה העירונית. מתח"מים עירוניים נוספים קיימים גם בתמח"ת, בכרמלית וברדינג.
- **חניוני חנה וסע** : מתקני "חנה וסע" הם מתקנים המאפשרים מעבר בין הרכב הפרטי למערכת התחבורה הציבורית כשהמטרה היא שהיוממים ישאירו את הרכב הפרטי בכניסות לעיר ויעברו לתחבורה ציבורית כדי להכנס אליה. תוכנית המתאר סימנה בנוסף לקיים מספר אתרים בשולי העיר לחניונים מסוג זה : בצומת גלילות, בקרית שאול, בנוה שרת מזרח, בצומת חולון וסמוך לתחנת הרכבת במחלף וולפסון. כמו כן, סימנה התוכנית 3 חניונים מסוג זה בתחום הערים השכונות במטרה ליצור שיתוף פעולה איתן לצורך הקמתם : בתחנת הרכבת העתידיה בין הכפר הירוק למתחם גלילות, סמוך למפגש כביש 4 ואיילון מזרח, סמוך לצומת הטייסים וכביש 461 בשולי פארק אריאל שרון.
- **אזורי מיתון תנועה** : אזורי מיתון תנועה יתוכננו במרחב העירוני כולו עפ"י ההנחיות של משרד התחבורה. הועדה המקומית תבחן נושא זה בכל תוכנית מפורטת שתוגש לאישורה.
- **אזור העדפת הולכי רגל** : אזור במרכז העיר שבו עירוב שימושים וריבוי פעילות, לרבות מסחר, תרבות ופנאי. באזור תנתן עדיפות להולכי רגל, דבר שיבוא לידי ביטוי ע"י הרחבת המדרכות ברחובות השכונתיים, בצמתים של רחובות אחרים ובמקומות נוספים. הרחבת המדרכות תעשה בדרך כלל ע"י הורדת מקומות חניה. מכיון שזה האזור בו קיים כבר היום מחסור חריף בחניית תושבים, יעשה מאמץ למצוא פתרון לבעיה ע"י איתור מקומות לבניית חניונים ציבוריים, רצוי חניונים תת קרקעיים בהם תנתן עדיפות לחניית תושבים. כל תוכנית שתקבע חניון ציבורי באזור זה, תקבע במסמכי הפחתה של חניות ברחובות הסמוכים בהיקף מספר החניות בחניון הציבורי.
- **תשתיות לתנועת אופניים** : כל תוכנית מפורטת תבטיח ככל שניתן תשתיות לתנועת אופניים.
- **תקן חניה** : תקן החניה יהיה עפ"י תקן החניה הארצי הנמצא שאושר לאחרונה. במקום בו תוכן תוכנית לתקן חניה מתחמי, יחול תקן חניה זה במקום תקן החניה הארצי. תקן חניה מתחמי מגדיר את קיבולת החניה הנדרשת למתחם שלם בעיר בהתאם למאפייניו : מיקום, שימושי קרקע, נגישות בתחבורה ציבורית, היקפי ביקוש וכדומה.



## נספח 1 - בדיקה תחבורתית

נערכה בדיקה תחבורתית בהתאם לפרוגרמת תוכנית המתאר הכוללת 450 אלף תושבים וכ-480 אלף מועסקים. הבדיקה התחבורתית מתייחסת לשעת שיא בוקר. הנחות שנכללו בבדיקה התחבורתית:

- מימוש כל המרכיבים הכלולים בתשריט התחבורה כולל מערכת מתע"ן מלאה, רה-ארגון תחבורה ציבורית ומערכת אוטובוסים משלימה לקו האדום, 3 מסילות לרכבת ישראל באיילון, מערכת דרכים היררכית כולל התוספת המוצעת של הדרכים וההפרדות המפלסיות כמסומן בתשריט נספח התחבורה.
- הפעלת אגרות גודש בכניסה לת"א-יפו בגבולות רוקח, כביש 4 וקבוץ גלויות.
- הפעלת נת"צים הקיימים והמתוכננים בעיר
- הגבלת מעבר רכב פרטי במספר מתחמים במרכז העיר בסמוך לככר מגן דוד
- הפעלת מיתון תנועה בכל שכונות העיר פרט לצירי החיץ

להלן עיקרי תוצאות הבדיקה התחבורתית:

הביקוש לנסיעות לת"א-יפו - פיצול נסיעות בשעת שיא בוקר - השוואה בין חלופה נבחרת למצב קיים:

חלופה נבחרת 2030		מצב קיים 2010		נסיעות
45%	47,800	62%	39,000	רכב פרטי
55%	59,100	38%	24,000	תחבורה ציבורית
100%	106,900	100%	63,000	סה"כ

סה"כ הנסיעות בכל אמצעי התחבורה בשעת שיא בוקר צפוי לגדול בכ-70%. תוצאות הבדיקה התחבורתית מצביעות על שינוי משמעותי בפיצול הנסיעות בין רכב פרטי לתחבורה ציבורית. כיום שיעור הנוסעים בשעת שיא בוקר מהמטרופולין לתל אביב-יפו ברכב פרטי עומד על כ-62% מתוך כלל הנוסעים ובתחבורה ציבורית על כ-38%. בשנת היעד מתהפכות המגמות ושיעור הנוסעים ברכב פרטי עומד על כ-45% לעומת כ-55% בתחבורה ציבורית. עם זאת, במספרים אבסולוטיים חל גידול במספר הנסיעות בכלי רכב מכ-39,000 כיום לכ-47,800 כלי רכב הנכנסים לעיר בשעת שיא בוקר בשנת היעד.

עומסי תנועה חזויים:

- בכניסות לעיר: נתיבי איילון ודרך 4 עמוסות לכיוון דרום, דרכים 1 ו-5 עמוסות לשני הכיוונים.
- בצירי הכניסה: נמיר, בר-לב – לח"י, קבוץ גלויות וקפלן לכיוון מזרח.
- גודש משתנה בתחומי המע"ר המטרופוליני ומרכז העיר.

השוואת מדדי ביצוע בעיר תל-אביב-יפו:

מדד	מצב קיים 2010	חלופה נבחרת 2030	% שינוי חלופה נבחרת
שעות רכב	36,984	46,247	25%
ק"מ רכב	577,089	642,895	11%
מהירות ממוצעת	15.6	13.9	- 11%

גידול מספר הנסיעות אל העיר תל-אביב-יפו ובתוכה בשנת 2030 המתבטא במדדים גבוהים יותר של שעות רכב וקילומטר רכב, הוא הגורם המרכזי להרעה במדדי ביצוע תחבורתיים ובכלל זה לכך לירידה במהירות הממוצעת מ-15.6 קמ"ש כיום ל-13.9 קמ"ש בשנת היעד. (יש לציין שהמודל מתייחס לרכב ממונע בלבד ואינו לוקח בחשבון הליכה ברגל ורכיבה באופניים).

**יא. עיצוב עירוני ושימור**

השימור וההתחדשות הם שני מרכיבים שהשילוב ביניהם יוצר עיר מושכת, איכותית של תל-אביב - יפו נובעות הן משכונותיה ובתיה ההיסטוריים והן מתהליכי הפיתוח המתרחשים בה. התוכנית האסטרטגית לעיר קבעה את הצורך למציאת איזון בין שימור לבין התחדשות, בין בניה מרקמית משמרת לבין בניה לגובה. תוכנית המתאר תקבע הוראות שיסייעו להגיע לאיזון זה כדי שניתן יהיה לשמור על איכויות העיר הקיימות ולהעצימן.

**יא.1. מצב קיים בפועל:**

המתח שבין שימור לבין התחדשות, בין בניה מרקמית לבין בניה גבוהה יצר את המצב הקיים כיום בעיר: לעיתים המצב הקיים הינו תולדה של הכרעה ברורה לצד השימור, למשל ביפו העתיקה; לעיתים המצב הקיים הינו תולדה של הכרעה ברורה לצד ההתחדשות, למשל הבניה הגבוהה לאורך האיילון; ולעיתים המצב הקיים הינו שילוב של השניים, למשל במע"ר רוטשילד. בחלק מהמקרים ההכרעה לטובת בניה חדשה בכלל ובניה לגובה בפרט נעשתה מבלי שנלקחו בחשבון ערכי שימור, עם זאת ניתן לומר כי לאורך השנים המודעות לערכי השימור הולכת ועולה הן ברמת הבניין הבודד והן ברמת המרקם ובמהלך השנים האחרונות הולך וגובר מספר המבנים לשימור הזוכים לשיפוף ולשימור בפועל.

**יא.2. מצב תכנוני קיים:**

כבר בשנת 1956 הוגדרו בתוכנית חלקים מיפו העתיקה כ"שמורה ארכיטקטונית". מאז אושרו תוכניות רבות שכללו הוראות לשימור, בעיקר ברמת המבנים, ובהן תוכניות לב העיר שאושרו בשנות ה-80, תוכנית כרם התימנים ותוכניות למתחמים שונים ביפו בשנות ה-90. בשנת 2003 הוכרזו חלקים ממרכז העיר (בעיקר ברובעים 3 ו-5) כאתר מורשת עולמית על ידי ארגון אונסק"ו. הכרזה זו, יחד עם מסמכי מדיניות נוספים שגובשו במהלך השנים ורשימת השימור העירונית מנחה החלטות תכנוניות המאושרות על ידי הועדה המקומית. תוכנית 2650' לשימור מבנים ואתרים בתל אביב, שקיבלה תוקף בשנת 2008 קבעה מבנים לשימור, רובם במרכז העיר וכן מנגנונים להעברת זכויות ממבנים בהגבלות מחמירות.

**יא.3. שינויים עיקריים המוצעים בתוכנית המתאר:**

תוכנית המתאר תציג באופן ברור את הגובה המקסימאלי המותר לבניה בכל אזור בעיר ותגדיר אזורים לשימור מרקם. בנוסף, תוכנית המתאר תגדיר הוראות ותנאים לבניה לגובה ולשמירה על ערכים לשימור. תוכנית המתאר לא תעסוק בהנחיות עיצוב ושימור מפורטות ובהוראות למגרש הבודד, אך תקבע את הכללים לקביעת הנחיות אלו במסגרת ההוראות להכנת תוכניות מפורטות.

**יא.4. פירוט הצעות תוכנית המתאר:**

במסגרת שיקוליה תוכל הועדה לדרוש שינויים בתוכנית ואף להמנע מאישורה, גם בהתחשב בהיבטי עיצוב ובכלל זה התאמה לסביבה ולחזית הרחוב, היחס בין הבנוי לפתוח, השפעה על קו הרקיע העירוני, חסימת מבטים למוקדים בעלי חשיבות, פרטי בניה וחומרי גמר, עיצוב חזיתות וגגות, פיתוח נופי וכיו"ב. הועדה המקומית תוכל לדרוש צירוף של נספח בינוי לתוכנית. תוכנית הכוללת מרכיבים לשימור, או סמוכה לאזור המכיל מרכיבים לשימור, תיבחן לצורך התאמתה לערכים אלו. הועדה המקומית תוכל לקבוע בתוכנית הוראות שמטרתן לשמור על ערכים לשימור ואף להחליט שלא לאשר תוכנית בשל פגיעה בערכים לשימור. בסמכות הועדה המקומית יהיה לאשר תוכנית שימור (כהגדרתה בחוק התכנון והבניה) ביוזמתה או ביוזמת כל בעל עניין בקרקע.

- **גובה בניה:** תשריט העיצוב העירוני קובע גובה בניה מירבי בדרגות שונות: עד 4 קומות, עד 8 קומות, עד 15 קומות, עד 25 קומות, עד 40 קומות, עד 70 קומות. גובה הבניה המירבי אותו ניתן לקבוע בתוכנית לא יעלה על הדרגה שנקבעה בתשריט העיצוב העירוני לכל אזור בכפוף לאמור בהוראות שלהלן. הועדה המקומית תוכל לקבוע גובה נמוך מגובה הבניה המירבי משיקולים תכנוניים ובהם שיקולי איכות סביבה, עיצוב עירוני, גודל מגרש, מדיניות תכנון אזורית וכיו"ב.
- **מרקם בנוי לשימור:** באזורים המסומנים בתשריט העיצוב העירוני כמרקם בנוי לשימור תנאי לדיון יהיה הכנת מסמך מדיניות המתייחס להיבטי הבינוי והמרחב הציבורי הפתוח. הועדה המקומית תוכל לדרוש כי תוכנית מפורטת הכוללת מרקמי שימור תקבע בהוראותיה מגבלות בניה ופיתוח, על מנת לאפשר את שימור הערכים הייחודיים למקום. היקפי הבניה המוצעים בתוכנית זו, יותרו רק במקום ובמידה שהם לא פוגעים באותם ערכי שימור.
- **אתר לשימור:** אתרים לשימור אינם מופיעים בתשריט תוכנית המתאר. אתר לשימור הינו אתר הרשום ברשימת השימור העירוני או אתר שנקבע לשימור בתוכנית. הועדה המקומית תוכל לדרוש כי תוכנית מפורטת תסמן בתשריט מבנים או אתרים לשימור ותקבע בהוראותיה הנחיות ותנאים הנוגעים להם. לא תותר תוספת זכויות בניה מכוח תוכנית המתאר לאתר שימור שנקבע בתוכנית מאושרת.

**י.ב. איכות סביבה**

תל-אביב-יפו שואפת להיות עיר בת-קיימא, ירוקה ונטולת מפגעים סביבתיים. העיר תשמור ואף תשפר את איכות הסביבה לאור הציפוף והגידול באוכלוסיה הצפויים. שיפור ושמירת איכות הסביבה מוטמע ומשולב בכל היבטי תוכנית המתאר ובכל שימושי הקרקע ובדגש על מדיניות התחבורה, המגורים והתעסוקה.

מטרות תוכנית המתאר כוללות הבטחת סביבה עירונית הנהנית מתנאים סביבתיים ובריאותיים ראויים ובהם נוחות אקלימית, עידוד ופיתוח שילוב טכנולוגיות מתקדמות בתוכניות ושיפור איכות הסביבה בעיר בהיבטים איכות האוויר, מניעת רעש, הגנה על מי התהום והקרקע מפעילויות מזהמות, שמירה על איכות החופים ומי הים, מי נחלים וגדותיהם ומניעת זיהום מקרינה.

**י.ב.1. מצב קיים בפועל:**

להלן מקורות הזיהום ומפגעים סביבתיים עיקריים הקיימים בעיר:

- זיהום אויר: נובע בעיקר מתחבורה, כאשר מיעוט קטן של כלי הרכב - רכבי דיזל, אחראי לחלק הארי של פליטת המזהמים הבעייתיים ביותר תחמוצות חנקן וחלקיקים. מקורות פליטה נוספים בעיר הינם תחנת הכח רידינג, תעשייה (מפעלים, מכבסות מאפיות וכו') ומגורים (מערכות הסקה).
- רעש: נובע בעיקר מתנועת כלי רכב ובמיוחד אוטובוסים, כאשר רעש רכבות ורעש מטוסים מהווים מקורות רעש משניים. בנוסף, קיימים מטרדי רעש ממקורות נקודתיים, במיוחד לאורך קו התפר שבין אזורי מגורים לבין אזורים שבהם מצויים שימושים אחרים או שימושים מעורבים.
- זיהום קרקע וגזי קרקע: מפעלים רבים באזור תל אביב-יפו, אשר הפסיקו את פעילותם, השאירו בתחומיהם קרקע ומים מזהמים כתוצאה מעיסוקם בחומרים רעילים. בעיר גם קיימים איזורים שבהם גזי קרקע, שנוצרו כתוצאה מזיהום בחומרים מסוכנים בקרקע או במי התהום.
- מים ושפכים: מפעלי ציפוי מתכות ועסקים פולטי תמלחות, כגון מפעלי תעשייה, בתי מלון, קניונים וכד' פולטים שפכים שבהם מזהמים יציבים (מזהמים שמגיעים למכון הטיהור המקומי, אינם עוברים פירוק ומגיעים לסביבה בקולחים) בריכוז גבוה.
- בעיר קיימים כ-700 בורות ספיגה, ביניהם גם בורות ספיגה תעשייתיים.
- בתחום העיר התגלו שני מתחמים גדולים בהם יש זיהום מי תהום: מרחב תע"ש "מגן" ומתחם "רביבים", שניהם אתרים בהם שכנו עד לפני מספר שנים מפעלי תעשייה צבאית. בנוסף, אותרו מוקדי זיהום במי התהום מתחת לתחנות דלק בעיר.
- תברואה: פסולת בניין - מקורה העבודות תשתית ומבניה. אשפה - הטיפול בפסולת עירונית, הכוללת בתוכה מרכיב אורגני גדול נעשה באמצעות איסוף ע"י משאיות אשפה עירוניות והובלה לתחנת מעבר, המופעלת באתר חריה ע"י איגוד ערים לתברואה גוש דן. מרבית הפסולת מתחנת המעבר מובלת להטמנה בדרום הארץ וכמויות קטנות של פסולת אורגנית ממוחזרות במקום.
- חומרים מסוכנים: בעיר קיימים מפעלים ועסקים העוסקים בחומרים מסוכנים ברמה זאת או אחרת. כמו כן פועלים בעיר תחנות דלק ומרכזי תידלוק המאחסנים כמויות גדולות של דלקים נוזליים וגזים, בהם קיים פוטנציאל לסיכונים בטיחותיים-סביבתיים, כולל אירועי פיצוץ ושריפה ואירועי דליפה לקרקע וזיהום קרקע ומי תהום.
- קרינה: למוקדי השידור הסלולריים משמעות בטיחותית ונופית וכן השפעה על ערכי הקרקע. תחנות ההשגחה ממוקמות בתוך מבנים (במרתפים, קומות קרקע) ומחוץ להם, בשטחים פרטיים ובשטחים ציבוריים.
- זיהום חוף הים והנחלים: בדרך כלל מי חוף הים נקיים ע"פ הסטנדרט המומלץ של משרד הבריאות. עם זאת, לעיתים איכות מי הים ירודה וניתן לקשור זאת באופן ישיר לתקלות במערכת הביוב המחייבות הזרמה ישירה לים. זיהום הנחלים נובע מהזרמה בלתי חוקית של שפכים בלתי מטופלים מישובים במעלה הזרם, ממכונני טיהור ומשטחים חקלאיים, המגיעים ישירות לנחלים או ליובליהם.
- הגברת מהירות הרוח: סביב מבנים גבוהים קיימת תופעה של הגברת מהירות הרוח העלולה לגרום לתנאים של רוחות חזקות מאוד היוצרות דרגות נוחות קשות, לא סבילות ואף מסוכנות. ברובעי העיר בהם מרוכזת בניה לגובה, בעיקר באזור המע"ר, ידועים אזורים בהם קיימים תנאים קשים במצבי מזג אוויר סוערים.
- הצללה: בעיר רמות קרינה גבוהות המחייבות התקנת אמצעים להצללה בקיץ. לעומת זאת, הטמפרטורות הנוחות יחסית בחורף, מחייבות שמירה על שטחים שאינם מוצלים בחורף על מנת ליצור בהם מיקרואקלים נח, בפרט בחוף הים ובשטחי נופש, אשר נוחותם תפגע במידה ויוצלו ע"י מגדלים גבוהים בקרבתם.
- פליטות גזי החממה: מקורם בייצור אנרגיה על ידי חומרים מתכלים, פליטות גזי מתאן מפסולת אורגנית וכד'.

## יב.2. מצב תכנוני קיים :

במהלך השנים האחרונות נמצאות בהכנה תוכניות אב השונות שנעשו לגבי חלק ניכר מהנושאים שתוארו לעיל, כגון תוכנית אב לצמצום זיהום אוויר וגזי חממה, לפסולת בניין ועוד. עם זאת, לרוב התוכניות שנעשו אין ביטוי סטטוטורי. נושא הבנייה הירוקה מקבל גם הוא בשנים האחרונות תשומת לב מיוחדת. בנושא זה דורשת הועדה המקומית הטמעת הנחיות בתוכניות מפורטות ואת יישומן בהיתרי בניה.

## יב.3. שינויים עיקריים המוצעים בתוכנית המתאר :

תוכנית המתאר קובעת שכל תוכנית בעלת השפעת סביבתית תחוייב בהכנת חוות דעת סביבתית, הכוללת המלצות בנוגע לאמצעים למזעור מפגעים סביבתיים הנגרמים ממימוש התוכנית או מביצוע העבודות למימושה. הועדה תאשר תוכנית רק אם יקבע שתנאי להיתר בנייה יהיה מילוי הנחיות ביחס לסדרה של נושאים סביבתיים. תנאי להכנת תוכניות יהיה השלמת הנחיות של הועדה המקומית ביחס לבנייה ירוקה.

## יב.4. פירוט הצעות תוכנית המתאר :

### חוות דעת סביבתית :

כל תוכנית בעלת השפעת סביבתית תחוייב בהכנת חוות דעת סביבתית, הכוללת המלצות בנוגע לאמצעים למזעור מפגעים סביבתיים הנגרמים ממימוש התוכנית או מביצוע העבודות למימושה. תוכנית בעלת השפעה סביבתית היא תוכנית אשר עשויה לגרום או להיות חשופה להשפעה סביבתית המחייבת התייחסות פרטנית, לרבות התוכניות הבאות :

- א. תוכנית הקובעת דרך מהירה, דרך פרברית מהירה, דרך עורקית או מחלף חדשים.
- ב. תוכנית הקובעת בינוי, הגובלת בפועל בדרך מהירה, דרך פרברית מהירה או דרך עורקית.
- ג. תוכנית הקובעת שימושי קרקע רגישים לרעש בקרבת הדרכים לעיל.
- ד. תוכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים ועסקים במבנה אחד או שימושי עסקים ומגורים גובלים.
- ה. תוכנית הקובעת שימושים של אולמות אירועים ומקומות בילוי.
- ו. תוכנית שבשטחה מצויה קרקע החשודה כמזוהמת.
- ז. תוכנית המאפשרת שימוש בחומרים מסוכנים בתחומה.
- ח. תוכנית המאפשרת בינוי גבוה, אשר עלול להשפיע על התנאים האקלימיים בסביבתו.

### בנייה ירוקה :

הועדה מקומית תאשר תוכניות רק לאחר שתקבע הנחיות להיתרי בניה ביחס לבנייה ירוקה בעיר.

### הנחיות נוספות :

הועדה המקומית תאשר תוכנית רק אם ייקבע שתנאי להיתר יהיה עמידה בהנחיות המתייחסות בין השאר נושאים הבאים :

- א. עידוד כלי רכב מופחתי זיהום כולל התייחסות לתשתיות לטעינתם ;
- ב. מקורות לאספקת אוויר צח למבנים ;
- ג. היקף השטח הפנוי בכל מגרש לצורך השהייה וחילחול מי נגר, ומגבלות הבניה והשימוש בו ;
- ד. רדיוסי מגן ומגבלות בניה בסמוך לבארות מים ;
- ה. חסכון ושימור מים לרבות הפרדה, טיפול ושימוש במים אפורים, העדפת צמחיה מותאמת להשקיה במים אפורים, ניקוז מי נגר עילי, אגירה וניצול מי מזגנים ;
- ו. טיפול בשפכים כגון הפרדת מערכת הביוב ממערכת הניקוז, מתקני קדם טיפול בשפכי תעשיה, תנאים להזרמת שפכי תעשיה ומניעת הזרמת תמלחות למערכת הביוב וכדומה ;
- ז. אמצעים והוראות למניעת זיהום מים וקרקע מתחנות דלק וממתקנים לאצירת חומרים מזהמים ;
- ח. טיפול בפסולת בניה ועודפי עפר ופסולת ביתית לרבות הפרדה בין פסולת רעילה לפסולת בניה, הנחיות בדבר סילוק מוסדר של פסולת הבנייה והנחיות לעניין אצירת פסולת ואיסוף פסולת בת מיחזור.
- ט. כמו כן, תנאי להפקדת תוכנית הכוללת מעל 1,000 יחידות דיור או מעל 100,000 מ"ר לתעסוקה, או שילוב שלהם, יהיה קבלת חוות דעת של מהנדס העיר בדבר האפשרות לאשר בתחום התוכנית תחנת מעבר זמנית לפסולת בניין.

הועדה המקומית תוכל לפטור תוכנית מחלק מההוראות או להקל ממנה לאחר קבלת חוות דעת של מהנדס העיר והרשות לאיכות הסביבה. הועדה תוכל להחמיר על הוראות אלה.

**נספח I - מפת אזורי התכנון המוצעים בתוכנית המתאר**

בצד תשריט והוראות יעודי קרקע ברמה כלל עירונית, מוצע כי תוכנית המתאר תקבע הוראות ברמה אזורית, לצורך כך חולק שטח העיר ל"אזורי תכנון". בדרך זו ניתן יהיה להגיע להנחיות מדויקות וברורות יותר.

החלוקה לאזורי תכנון הינה חלוקה טכנית שנועדה להקל על ההבנה של תוכנית המתאר ועל השימוש בה בעת הכנת תוכניות מפורטות. אין לראות בחלוקה זו הצעה תכנונית המציעה ליצור הפרדה או גבולות כלשהם בין אזורי התכנון.

