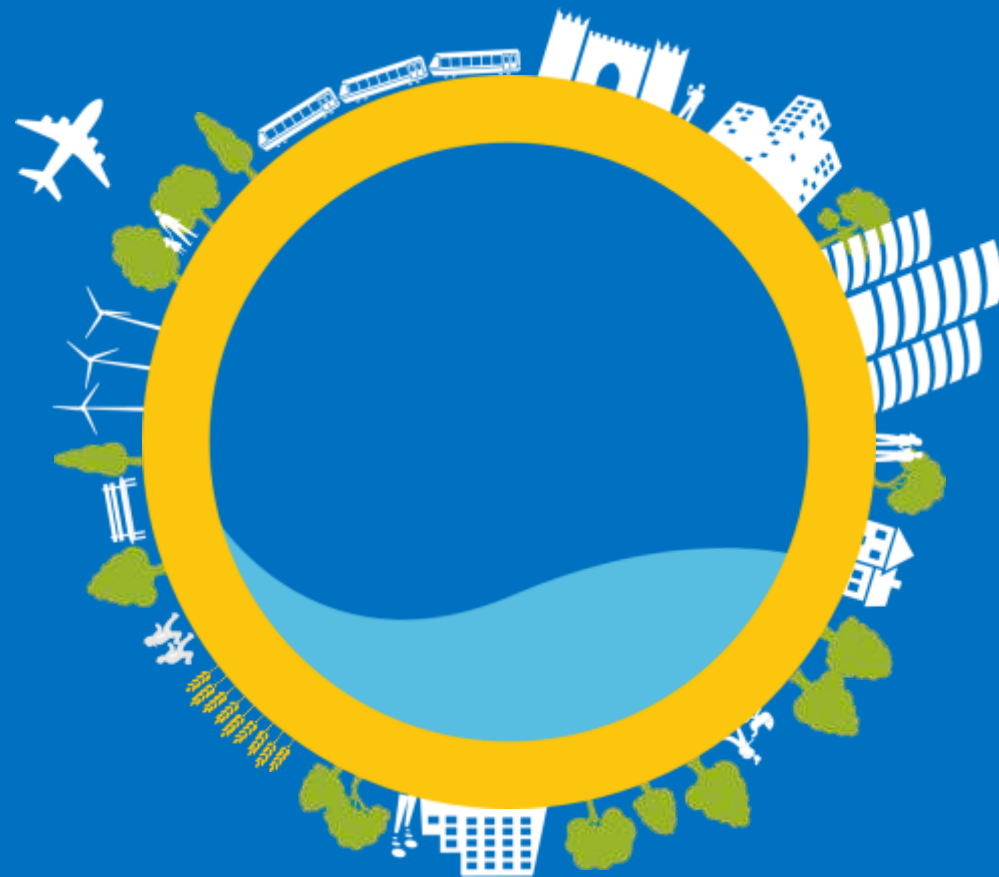


התחדשות עירונית

במחוז תל אביב



אדר' מצדה דרורי

מנהלת תחום אדריכלות
לשכת תכנון מחוז תל אביב

'הערים הסמויות מעין' / איטאלו קלווינו

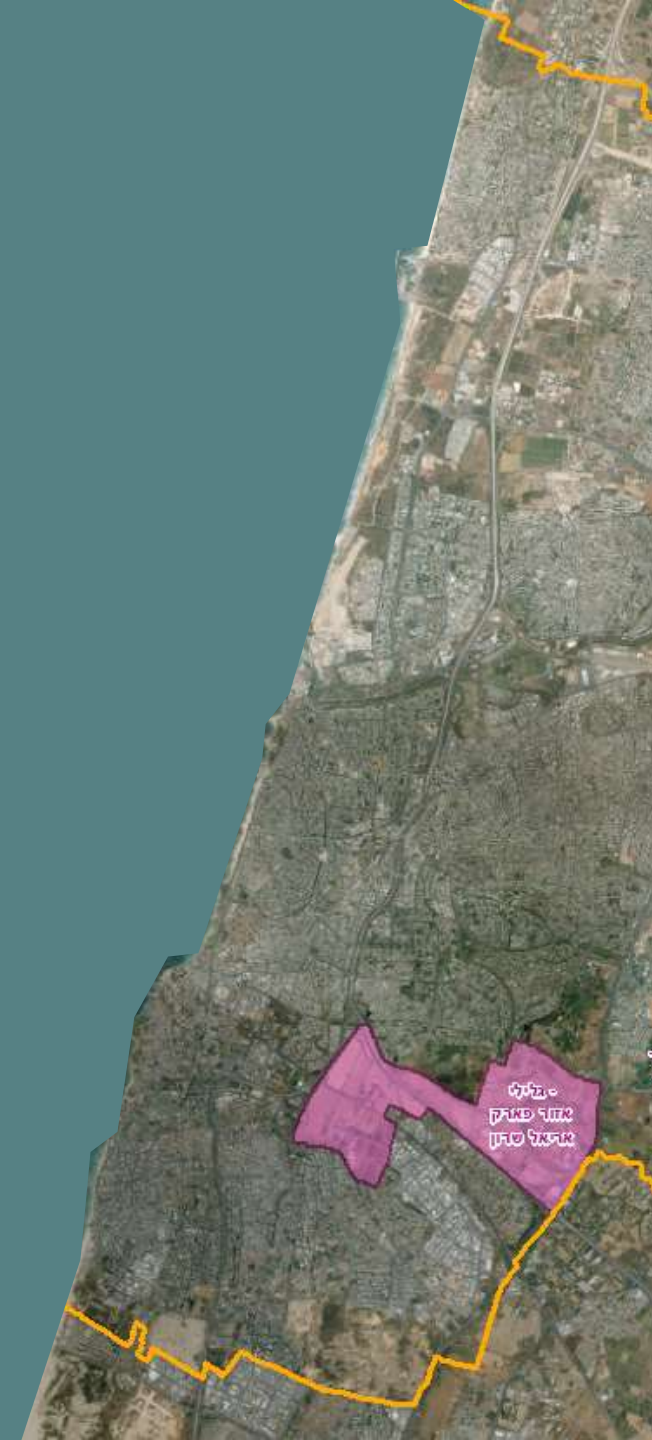
"העיר ליאוניה בונה את עצמה מחדש מדי יום ... על המדרכות, עטופים בשקי פלסטיק ללא-רבב, ממתונות שאריות האתמול של ליאוניה לרכב אוסף האשפתות.

.. איש אינו שואל את עצמו לאן מובילים מנקי-הרחובות מדי-יום את משאם. אל מחוץ לעיר, בוודאי; אלא שעם כל שנה חולפת, הולכת העיר ומתרחבת ומנקי הרחובות חייבים לסגת הרחק יותר ויותר..

אשפתה של ליאוניה היתה מתפשטת אט-אט בעולם כולו, אלמלא היו נדחקות אל המזבלה האינסופית הזאת, מעבר לרכס האחרון, מזבלותיהם של ערים אחרות, שאף הן דוחקות הרחק מעצמן הררים של פסולת... "



השטחים הגליליים מחוז תל אביב



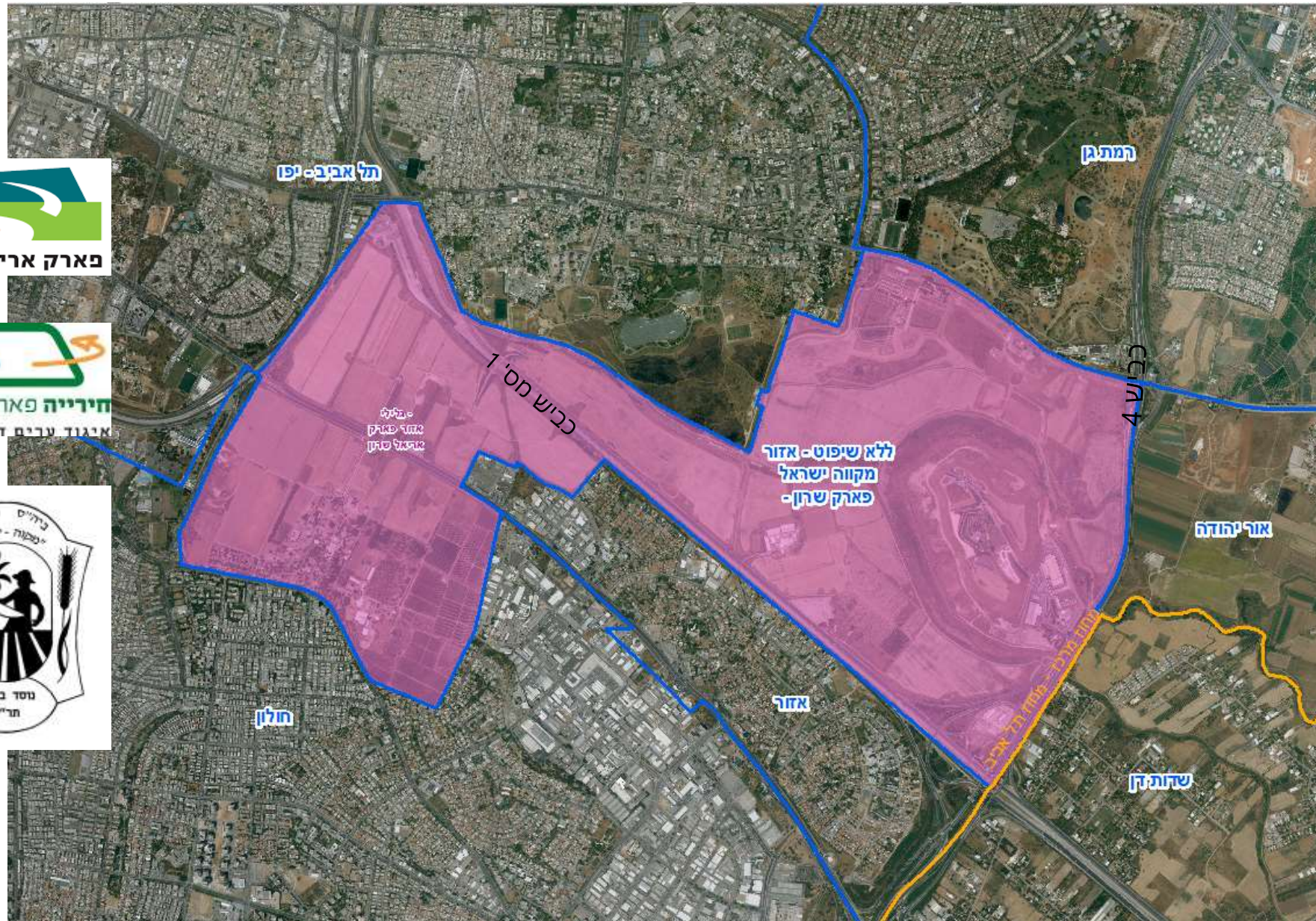
שטחים גליליים מחוז תל אביב

כ- 8,000 דונם
כ- 5% משטח המחוז

- פארק אריאל שרון
- איגוד ערים לתברואה דן
- מקווה ישראל

ועדה מחוזית + ועדה מקומית

תכנון אתארי
רישוי
רישוי עסקים
פיקוח (ארצ'י)



ציר הזמן

2025 2022



שלב א' - נת"י



נספחי עיצוב אדריכליים נופיים

2007 2004

הקמת חברת פארק אריאל שרון



תמ"מ 3 / 5



Masterplan

2000



שטח חקלאי



שארט



תערוכה

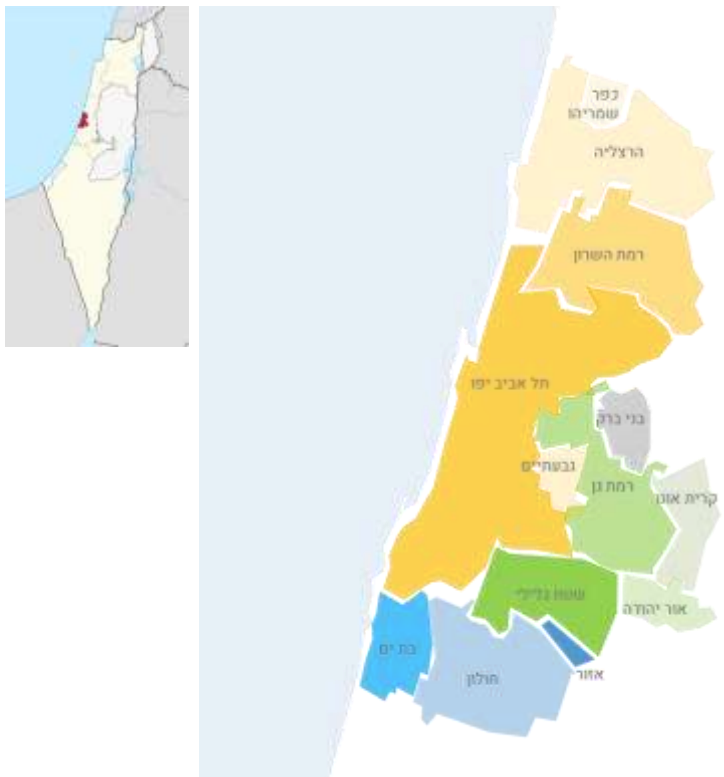


החלטות ממשלה 4466 [2009] 4416, 3562 [2005]



פארק אריאל שרון - נספחי עיצוב אדריכליים נופיים [2021/2022]





גודל: 176 קמ"ר
אוכלוסייה 2023: 1.5 מיליון תושבים (כ- 15%)
אוכלוסייה משוערת 2040: 2.5 מיליון תושבים

יוממים: כ-1 מיליון איש

12 רשויות מקומיות

דרוג חברתי כלכלי: 2-9

מדרג צפיפות: מ-1 צפוף ביותר (26,000 נפש/קמ"ר)

עד 12- מרווח (כ-900 נפש/קמ"ר)

מחוז תל אביב



החלטה מספר 131/דר של ועדת שרים לענייני תכנון, בנייה מקרקעין ודיור ("קבינט הדיור") מיום 13.02.2017 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 02.03.2017 ומספרה הוא 2457(דר/131).



מזכירות הממשלה

2457(דר/131). תכנית אסטרטגית לדיור

התוכנית האסטרטגית לדיור
לשנים 2040-2017

עומר רוז-דור | נגמ קוסט
מאי 2017

לוח 3: יעדים להיקף יח"ד מאושרות לתקופה 2030-2017 ויעדי המשך

ס"ה יעדים לתקופה 2040-2017	יעדי המשך לתקופה 2040-2031	יעדים להיקף יח"ד מאושרות במוסדות התכנון									האזור		
		2030-2026			2025-2021			2020-2017			נפה	מחוז	#
		מגזר ערבי (3ג)	התחדשות עירונית % מסה"כ (2ג)	ס"ה"כ (1ג)	מגזר ערבי (3ב)	התחדשות עירונית % מסה"כ (2ב)	ס"ה"כ (1ב)	מגזר ערבי (3א)	התחדשות עירונית % מסה"כ (2א)	ס"ה"כ ממוצע לשנה (1א)			
440,000	18.8	7,900	20%	17,600	8,800	15%	18,500	8,500	10%	18,000	רמת הגולן צפת כנרת עכו יזרעאל	צפון	1
315,000	14.1	2,900	40%	12,500	3,100	30%	11,900	3,000	20%	13,000	חיפה חדרה	חיפה	2
633,000	27.3	1,400	40%	24,500	1,500	30%	25,500	1,400	20%	27,500	השרון פתח תקווה רמלה מנסרה	מרכז	3
436,000	20.4	0	60%	17,700	0	50%	16,400	0	40%	15,500	תל אביב	תל אביב	4
297,000	13.0	5,200	30%	12,000	5,500	20%	12,300	4,000	12%	11,500	השפלה הרצליה	מזרח	5
243,000	11.0	0	17%	10,200	0	12%	9,600	0	8%	8,500	אשקלון	דרום	6
247,000	10.8	4,300	17%	10,000	4,300	12%	9,800	4,000	8%	10,000	באר שבע		7
2,612,500	115 1,154	22,000 109,000	35%	104,500 522,000	23,000 117,000	25%	104,000 520,000	21,000 84,000	20%	104,000 416,000	ס"ה"כ לשנה ס"ה"כ לתקופה		

הערה:

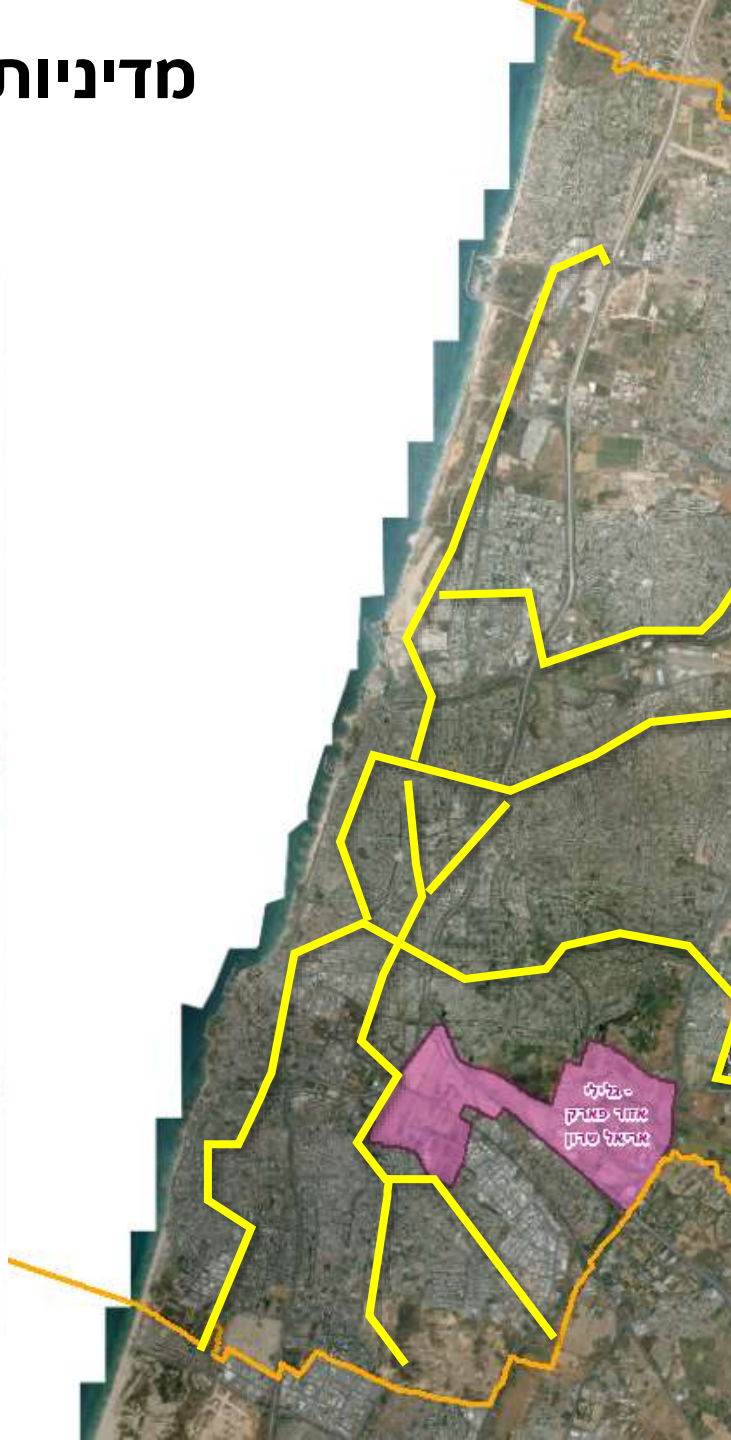
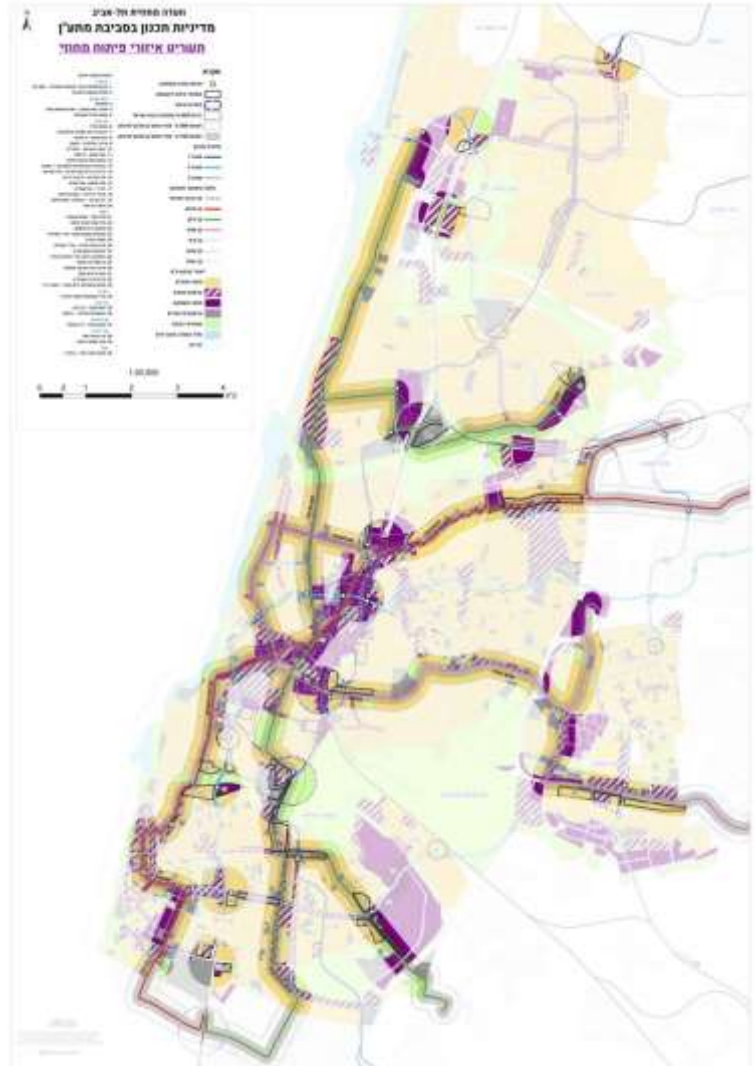
- יעדי התכנון כמפורט לעיל אינם כוללים את יהודה ושומרון. ההיקף ייקבע שם בהתאם למדיניות ממשלת ישראל.
- צרכי המגזר הערבי שאינו כלול בהגדרת "יישובי המגזר הערבי", לרבות המגזר הדרוזי, כלולים ביעדי הסה"כ (עמודות 1א, 1ב, 1ג)

מדיניות מתע"ן

מסמך מדיניות תכנון בסביבת מתע"ן – אושר בוועדה המחוזית ת"א, מאי 2019

- שטחים פתוחים
- איזור מוטה מגורים עד 85% מגורים
- איזור מוטה תעסוקה עד 25% מגורים
- מעורב שימושים 85%-25% מגורים
- יעוד אחר
- מרחק מציר מתע"ן (הנחיות ביטי ופיתוח) 150 מ'
- מרחק מציר מתע"ן (הנחיות חניה בלבד) 300 מ'
- רדיוס מתחנת רכבת ישראל 450 מ'
- מתח"ם מיוחד
- איתור מתחם לבחינה מחדשת

אזור מוטה תעסוקה - עד 25% מגורים	אזור מעורב שימושים (מרכז עיר) 85%-25% מגורים	אזור מוטה מגורים - עד 85% מגורים	ערך בהתאם לתכנית מתאר כוללנית (כמסומן בתשריט גבהים ובתשריט שימושים מחוזי)
3-4.5	3-4.5	2.5-4	עד 7-9 קומות*
3.5-4.5	3.5-4.5	3-4	10 עד 11 קומות (עד 29 מ')
3.5-4.5	3.5-4.5	3-4	12 עד 15 קומות
5-7	4.5-6.5	4.5-6	16 עד 25 קומות
6-8	5.5-7.5	5-6.5	26 עד 40 קומות
7-9	6-8	-	מעל 40 קומות

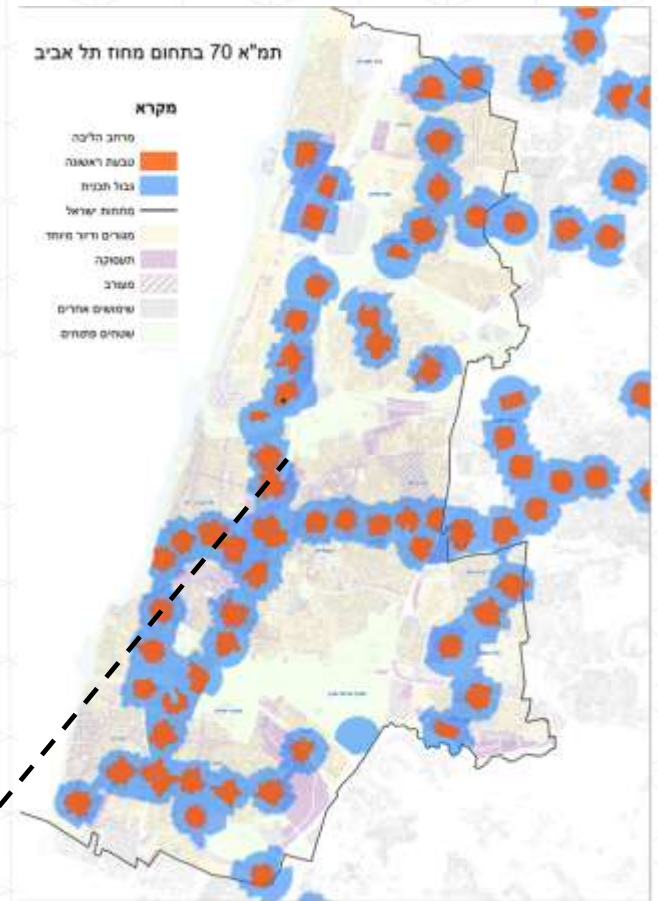


תמ"א 70

במחוז תל אביב – 40% מהשטח הבנוי, 80% מהשטח האינטנסיבי הבנוי

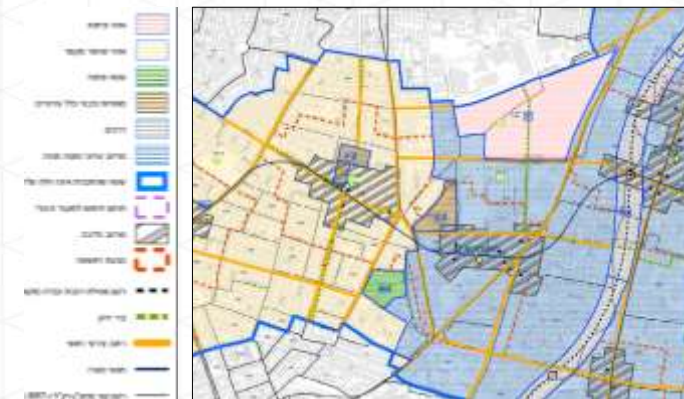


מתח"מים



תמ"א 70 בתחום מחוז תל אביב

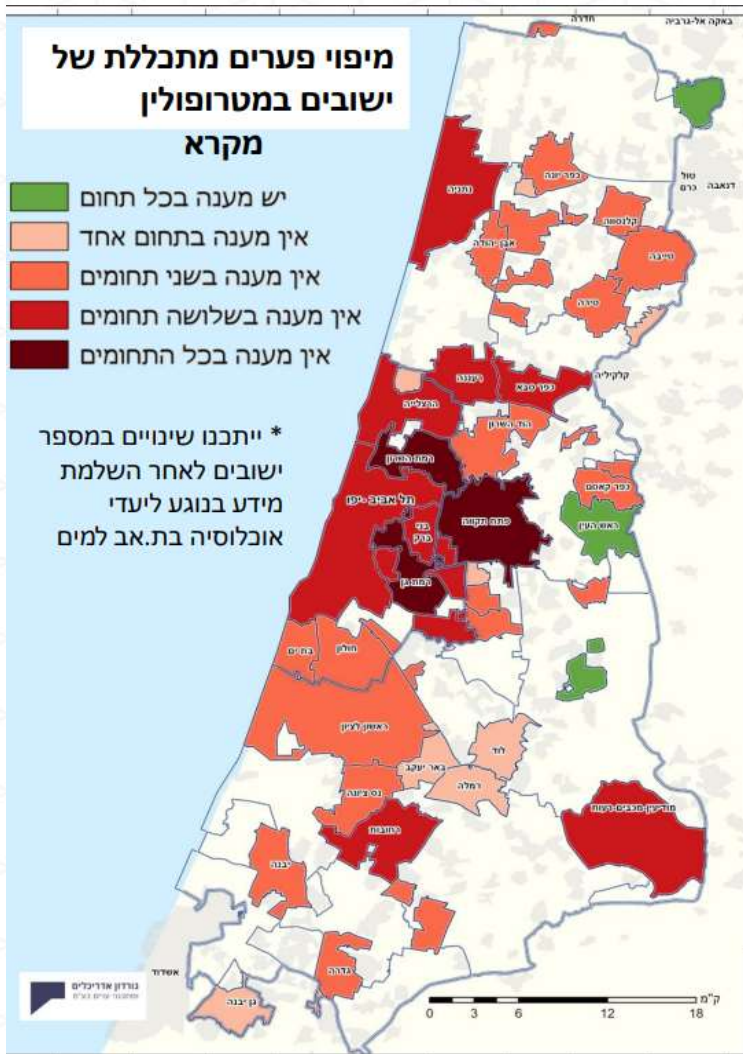
סביבת תחנות מטרו



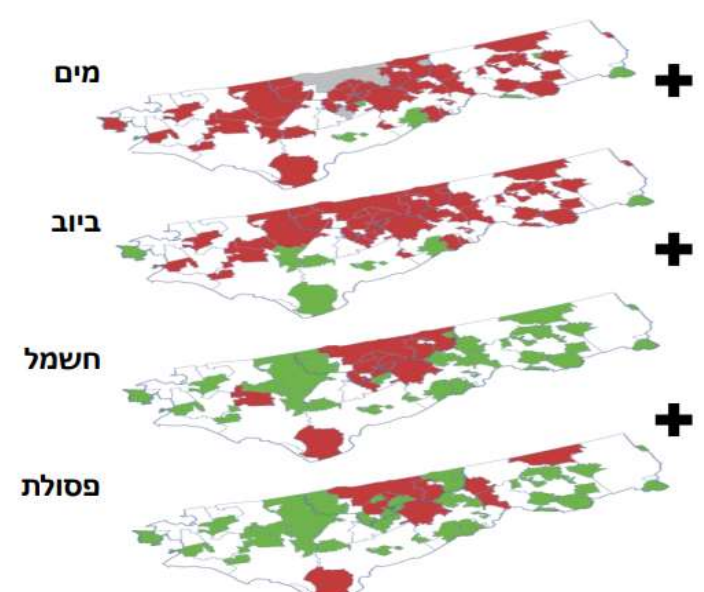
תחנות המטרו

מערכת הסעת המונים – מטרו ורק"ל

תוכנית אסטרטגית 2040 - תשתיות



פערים | מפת מתכללת מענה לביקושים (מתקנים)



תוצאה	פסולת	חשמל	ביוב	מים	תחום
←	X	V	V	V	ישוב 1
←	X	V	X	X	ישוב 2

המפה מתכללת את הפערים בכל התשתיות ההנדסיות במטרופולין ביחס לקיבולת האוכלוסיה הצפויה, בחלוקה לדוגת הפער בכל עיר

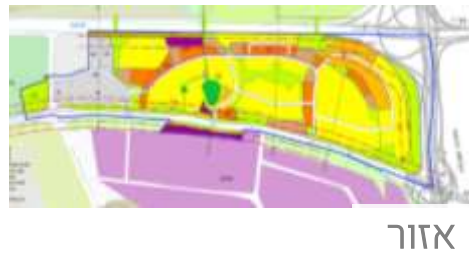
תוכנית אסטרטגית 2040 - תשתיות



מוקדי תשתית		פרוגרמה מרחבית לאשכול מרכז			
אשכול	תת אשכול	מתקן	נדרש כמות מתקנים	נדרש שטח נדרש	מוצג מיקום
אשכול מרכז	פ"ת ומזרחה	טיפול ביולוגי	1 גדול	60 ד'	1- כפר קאסם
	תל אביב רבתי	מעבר פסולת ביתית	1	8-10 ד'	1- בת"כ ריינדור
		טיפול ביולוגי	3 גדולים מחוץ למרחב	1 בתוך המרחב	240 ד'
סה"כ האשכול	אתר השבה	1	1	50 ד'	1- חיריה
	תחמ"ג	1	1	40 ד'	באזור מסובים
סה"כ האשכול	כלל	8 מתקנים	8	400 ד'	

תוכניות כוללניות

רמת גן - תל אביב יפו - חולון - אזור



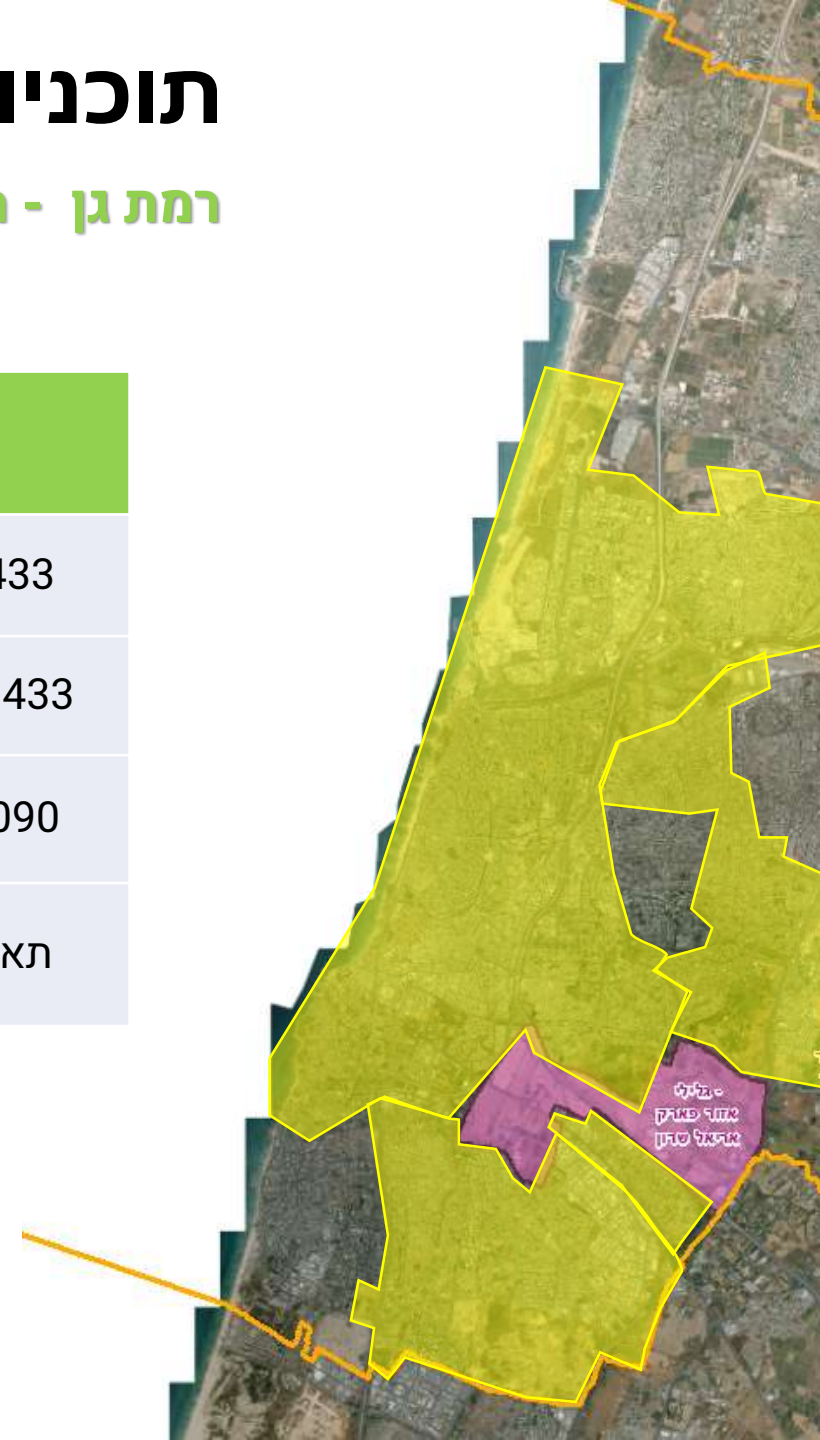
שם התכנית

אזור - 555-0720433

רמת גן - 506-0471433

חולון - 505-1043090

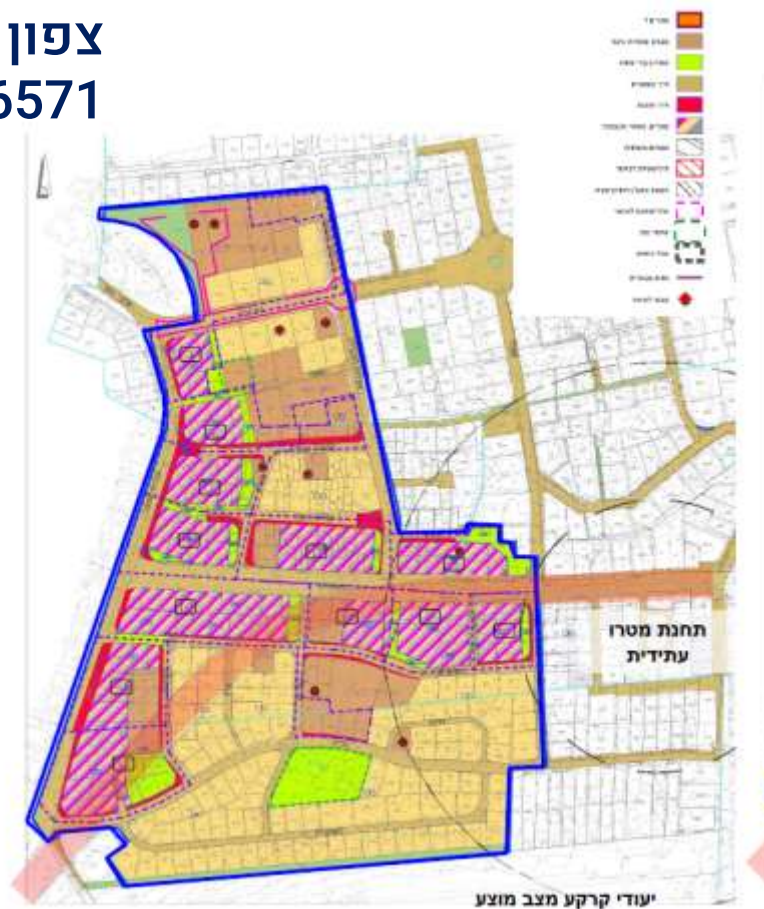
תא/ 5500 - תל אביב



גזילת
אזור פארק
אריאל סמון

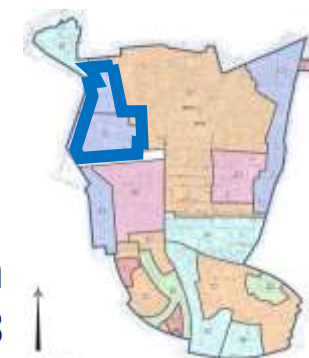
ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים
הרשות להתחדשות עירונית

צפון מערב גבעתיים 503-0636571



פריצת רחובות חדשים

ביטול רחובות קיימים



נספח מתחמי תכנון,
תוכנית מתאר כוללת גבעתיים
503-0549683

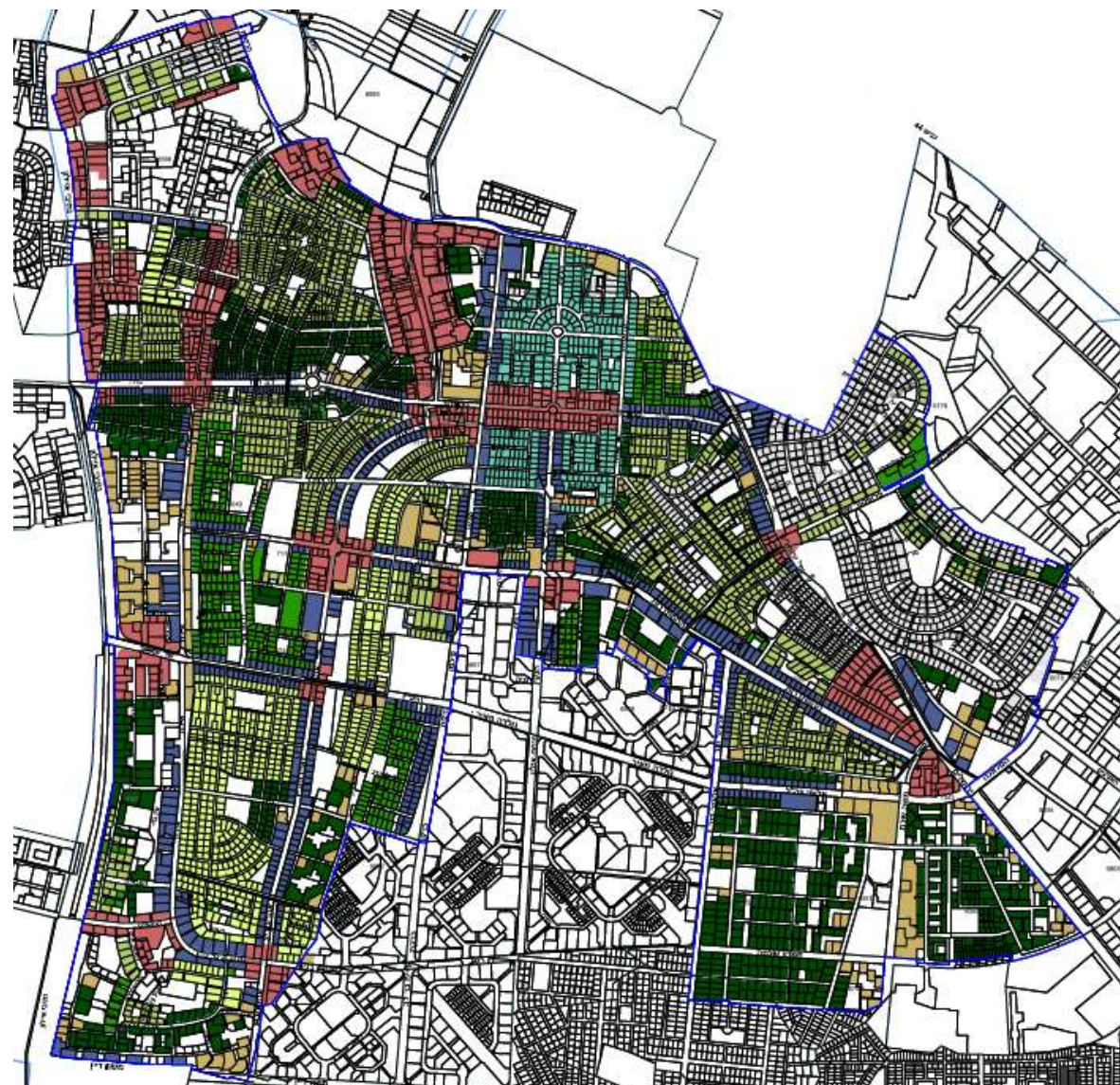
התחדשות עירונית חולון ח-619

מקרא מתחמים לזכויות בניה

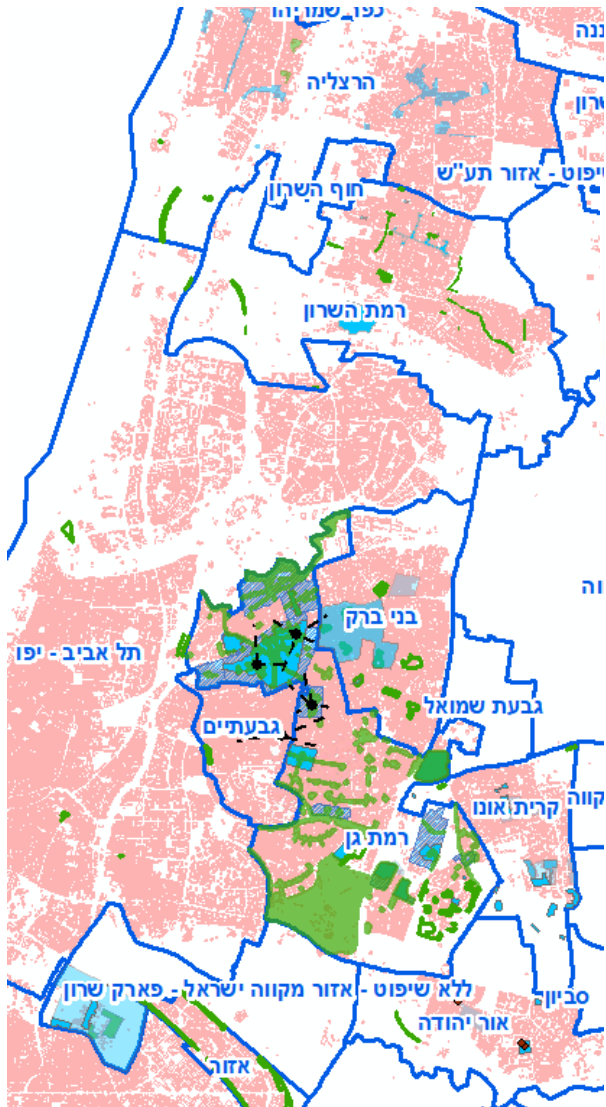
-  מוקדים עירוניים
-  רחובות ראשיים עם חזית פעילה (הכוללת בשימושים המותרים גם מסחר) (במרווח הקדמי עומדת זיקת הנאה)
-  A - רחבי העיר -
-  B - רחבי העיר -
-  C - רחבי העיר -
-  D - רחבי העיר -
-  מרקם לשימור (אגרובנק)
-  מגרשים מיוחדים
-  שמירה על תבנית הבניה

נספח המתחמים

פוטנציאל תאורתי בכל המגרשים
יחד של כ- 60,000 יח"ד.
חישוב ריאלי של 50%



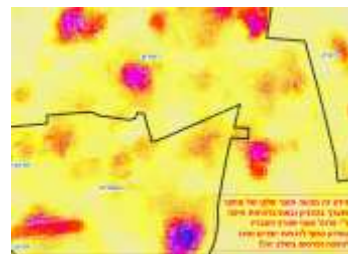
תשתיות ירוקות ומורשת היסטורית



ניהול מי נגר



צירים ירוקים
תמ"מ 5
תכניות כוללניות



אקולוגיה
מיפוי צמחיה
מחקר בעלי כנף
אתרי טבע עירוני



מורשת הסטורית
מיפוי אתרים
ומתחמים לשימור



מיפוי סטטוטורי
שטחים פתוחים
קמפוסים
בתי קברות

מיפוי הצמחיה במרחב העירוני – תשתית עירונית



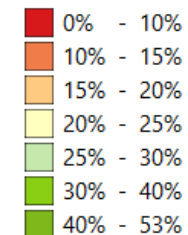
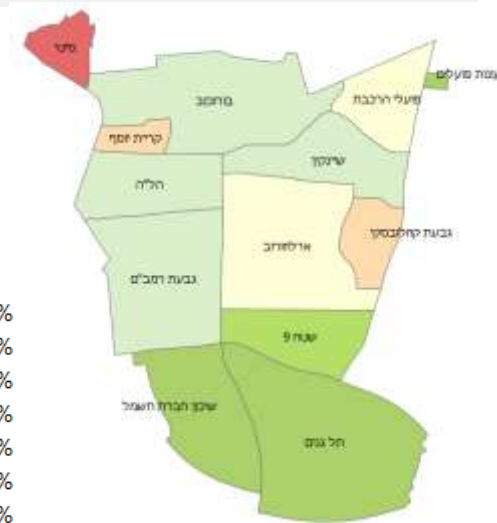
פיתוח כלי תכנוני

- מיפוי אוטומטי על בסיס אורתופוטו
- אפיון הצמחיה ע"פ קטגוריות גובה: 50 ס"מ / 2 מ' / 6 מ'
- כלי להבנת הסביבה הקיימת וחוסרי צמחיה בשלב התכנון
- שימוש בתכניות מפורטות ובתכניות כוללניות

כיסוי כלל הצומח בשכונה
ביחס ישיר לשטח השכונה



כיסוי הצומח בגובה של 2 מ'+
ביחס ישיר לשטח השכונה







תמ"א 38 – נתונים עיקריים

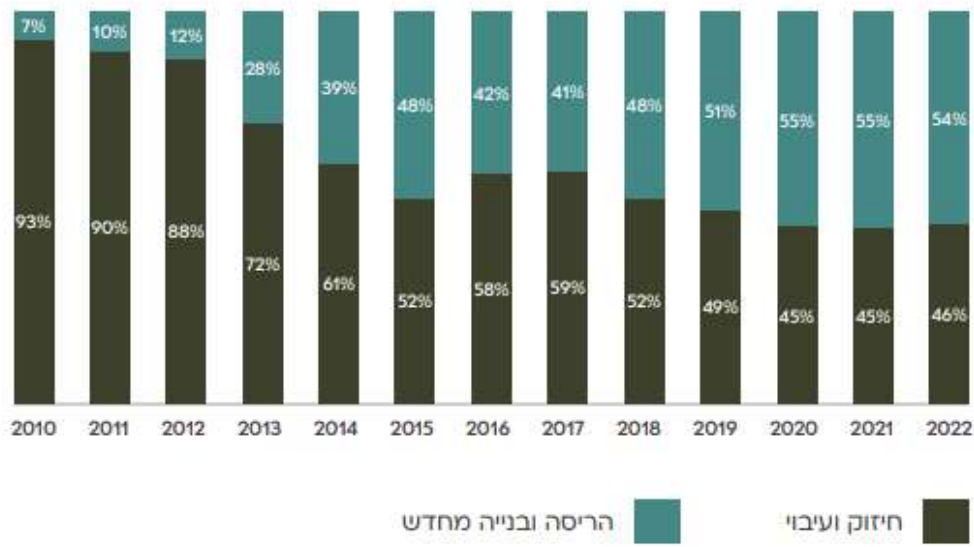
חלק זה מציג את עיקרי הנתונים שנאספו לתמ"א 38. הגרפים מציגים תמונת מצב מהימנה⁽¹³⁾ בנוגע להיקפי מימושה של תמ"א 38 על מגוון מסלוליה משנת אישורה ועד סוף שנת 2022. את נתוני תמ"א 38 אספה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ישירות ממערכות המידע של הוועדות המקומיות.⁽¹⁴⁾

בסך הכול הוגשו בקשות למתן היתרי בנייה מתוקף תמ"א 38 הנוגעות ל-667 מבנים, ובהם 15,845 יחידות דיור. בשנת 2022 זו ניתנו היתרי בנייה ל-643 מבנים, ובהם כ-16,763 יחידות דיור, שמהן כ-8,356 יח"ד תוספתיות. נוסף על כך אוכלסו בשנה זו 387 מבנים שחזקו או נבנו מחדש במסגרת התכנית, ובהם כ-8,998 יחידות דיור.

בשנת 2022 חלה עלייה במספר ההיתרים שניתנו ונראית יציבות בבקשות להיתרים, שמספרן נשאר דומה למספרן בשנים הקודמות.

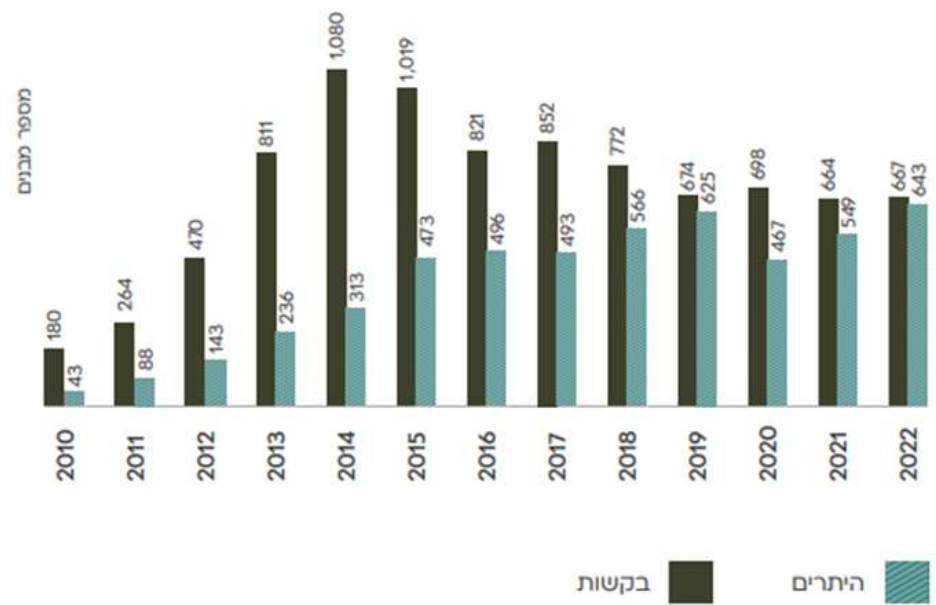
דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2022

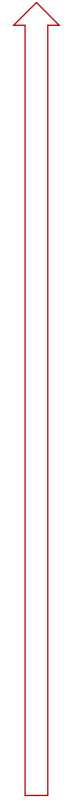
היחס שבין תמ"א 38 הריסה ובנייה לעיבוי בנייה במתן היתרים לפי שנים



בשנת 2022 נמשכת מגמת היציבות ביחס בין מסלול הריסה ובנייה מחדש לעומת מסלול חיזוק ועיבוי בנייה: שיעור ההיתרים במסלול הריסה ובנייה מחדש הגיע ליותר ממחצית כלל ההיתרים שניתנו.

מגמות בתמ"א 38 לפי שנים

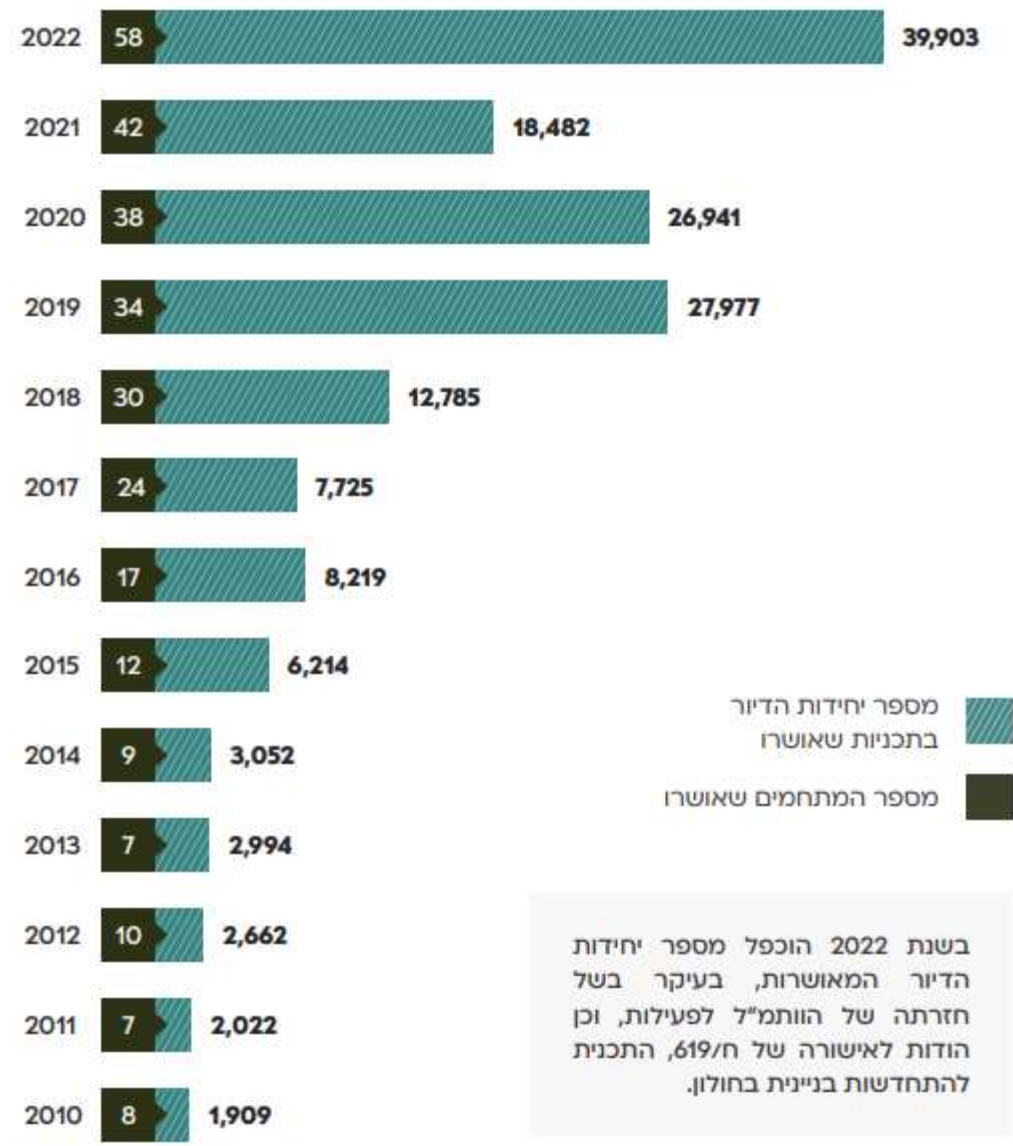




יח"ד/מתחם
688
440
708
822
426
322
483
518
339
427
266
288
239

תכניות פינוי-בינוי שאושרו לפי שנים

מספר יחידות הדיור שאושרו בתכניות פינוי-בינוי⁽⁷⁾



בשנת 2022 הוכפל מספר יחידות הדיור המאושרות, בעיקר בשל חזרתה של הוותמ"ל לפעילות, וכן הודות לאישורה של ח/619, התכנית להתחדשות בניינית בחולון.



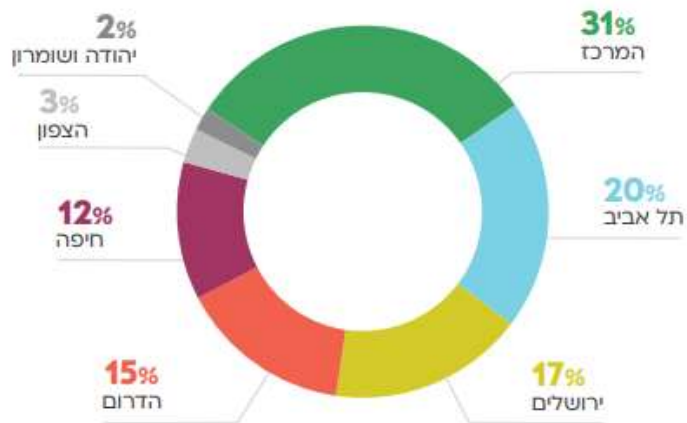
התחדשות עירונית - מתכנון ועד היתר

מספר יחידות הדיור לפינוי-בינוי בהליכי תכנון (שטרם אושרו) לפי מחוז

בטבלה זו מרוכזים הנתונים הנוגעים במתחמי פינוי ובינוי הנמצאות על שולחנם של מוסדות התכנון, במסלול המיסוי משלב קליטת התכנית ובמסלול הרשויות המקומיות החל משלב ההכרזה:

המחוז	מספר המתחמים	סך כל יחידות הדיור המוצעות
המרכז	51	40,662
תל אביב	48	25,949
ירושלים	43	22,598
הדרום	20	19,226
חיפה	19	15,723
הצפון	6	3,549
יהודה ושומרון	1	3,154
סך הכול	188	130,861

התפלגות יחידות אלו לפי מחוזות:



בשנת 2022 חלה עלייה של כ-16% במספר יחידות הדיור בתכנון לעומת 2021. עיקר העלייה נרשמה במחוז המרכז.

תכניות שאושרו בחלוקה למחוזות

מספר יחידות הדיור שאושרו בתכניות פינוי-בינוי לפי מחוז במצטבר עד סוף שנת 2022⁽⁸⁾

המחוז	מספר התכניות	מספר יחידות הדיור המוצעות
המרכז	82	61,642
תל אביב	136	51,499
חיפה	42	22,546
ירושלים	56	19,216
הדרום	16	12,299
יהודה ושומרון	1	600
הצפון	4	675

במבט-על אפשר לראות ש-68% לערך מיחידות הדיור שאושרו עד היום הם במחוזות תל אביב והמרכז:

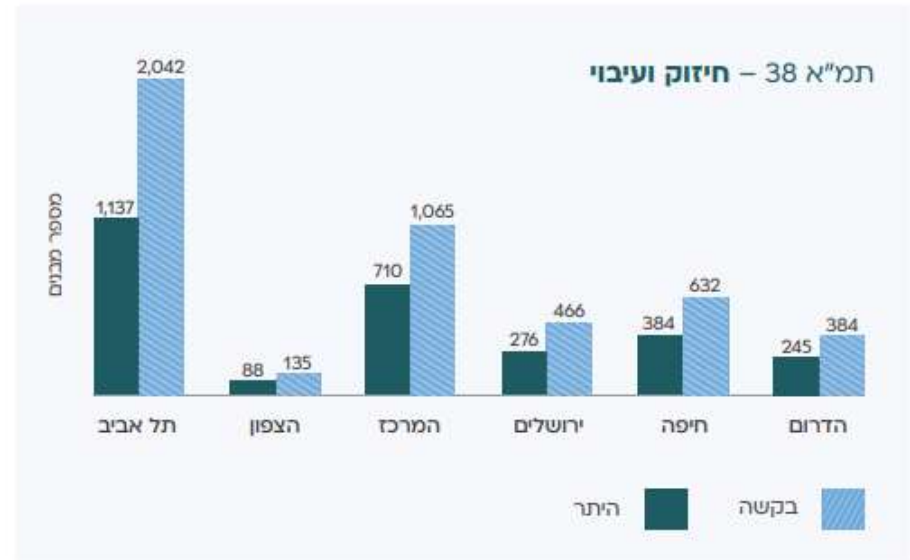
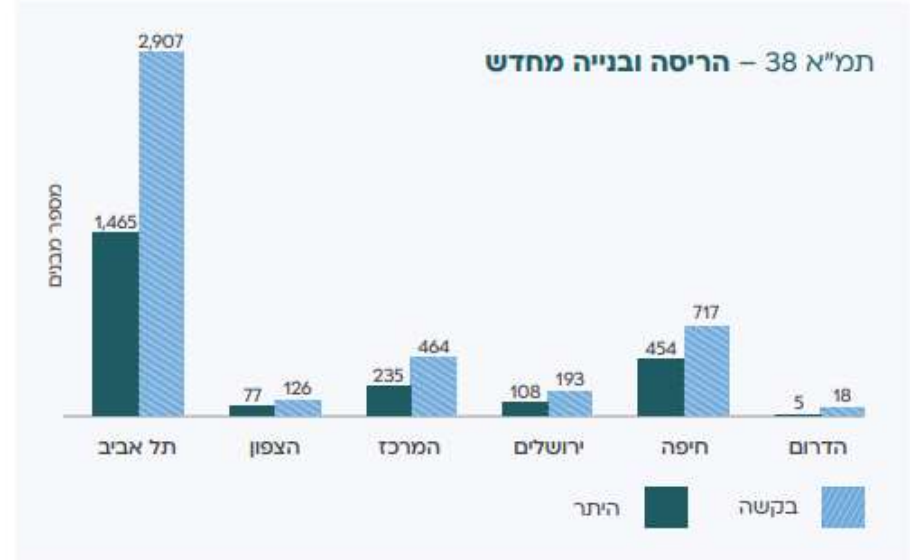


⁸ דוח זה מציג לצד נתונים לשנת 2022 נתונים מצטברים עד סוף שנת 2022. בכל מקום שהדוח נדרש לנתונים מצטברים הכוונה לנתונים מצרפיים המייצגים את כל התקופה מעת התחלת פעילות ההתחדשות העירונית בישראל, רובו בעשור האחרון ועד סוף שנת 2022.



בקשות והיתרים בחלוקה למחוזות

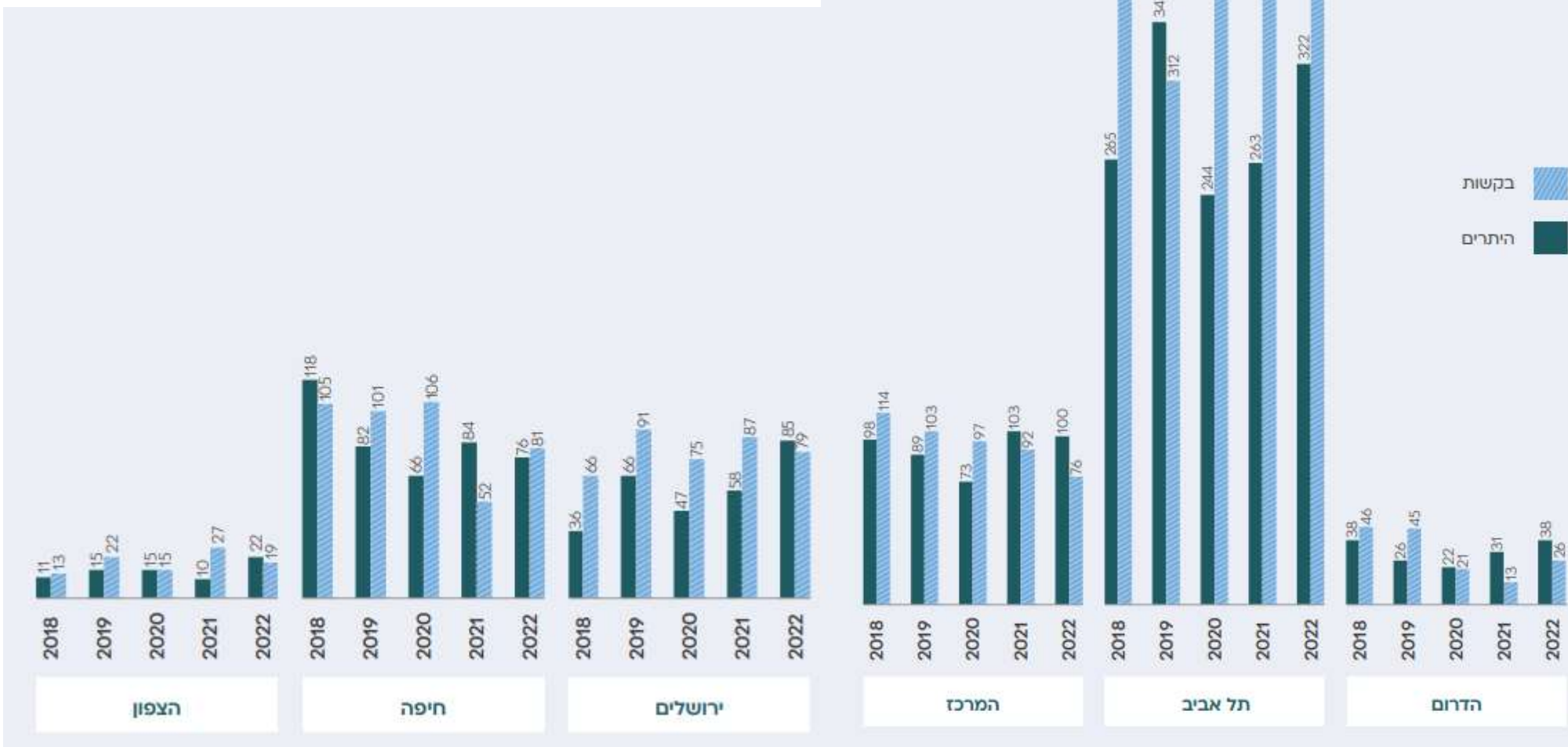
סיכום מצטבר של בקשות והיתרים לפי מחוזות בשנים 2005–2022





מגמות בתמ"א 38 לפי שנים בחלוקה למחוזות

בשנת 2022 נמשכה מגמת העלייה במתן היתרי בנייה. במחוז חיפה ובמחוז הדרום חלה עלייה בבקשות להיתר, לעומת שאר המחוזות, שנרשמה בהם ירידה.



תודה

מחוז תל אביב



מינהל
התכנון



לשכת התכנון
מחוז תל אביב