



## מדיניות לפיתוח מסחר מקיים בעיר תל אביב-יפו

מוסד התכנון המוסמך לאשר את ההנחיות/מדיניות: ועדה מקומית לתכנון ובניה

### הסבר כללי:

בשני העשורים האחרונים חלו שינויים מרחיקי לכת בכל תחומי החיים: חדשנות טכנולוגית, מגיפה עולמית, סכסוכים בינלאומיים ומשבר אקלים משפיעים על ההתנהגות האנושית, על הרגלי הצריכה ועל אופן השימוש במרחב העירוני. קצב השינויים הללו הולך וגובר מידי יום. הפרדיגמות המוכרות של מסחר ותעסוקה נפרצו לטובת מודלים אחרים: מגמת העלייה המתמשכת של המסחר האלקטרוני ושל התעסוקה ההיברידית שינו את דפוסי הקנייה המסורתית ואת היקפי התנועה הרגלית ברחובות המסחריים ובמרכזי תעסוקה עירוניים. הטכנולוגיה היום מאפשרת עבודה ומסחר בזמן אמת וחווית משתמש דיגיטלית ונוחה. פעולת הקנייה והמפגש עם הסחורה כבר אינם תלויים באופן בלעדי בנוכחות הפיזית של הלוקח בחנות, בתקשורת ישירה עם בית העסק או בשעות פעילותו.

שינוי בהיקפי המסחר הפיזי משפיעה באופן טבעי על המודלים העסקיים של בתי העסק, על הביקוש לשטחי מסחר פיזיים ועל אופן השימוש בהם, וכפועל יוצא גם על התפקוד העירוני. מוקדי המסחר העירוניים מאבדים את מרכזיותם הגיאוגרפית ועלולים ליצור מציאות של פגיעה בעסקים קטנים ומקומיים, בתרבות, בלכידות הקהילתית, בפני העיר ובחוסנה. מדיניות זו מבקשת להתמודד עם תופעות אלו בהיבט התכנוני ולקשור אותן למגמות דמוגרפיות, כלכליות, חברתיות, תחבורתיות ואחרות המתרחשות בעיר תל אביב-יפו.

### מיקום: תל אביב יפו.

**יזום המדיניות:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, אגף תכנון העיר והיחידה לתכנון אסטרטגי.

### מתכננים:

צוות עירוני: אגף תכנון עיר והיחידה לתכנון אסטרטגי

צוות יועצים חיצוני: בילד אסטרטגיה אורבנית, ד"ר קרן מיטרני

### מצב תכנוני קיים:

כיום הפריסה והמאפיינים של המסחר נקבעים בכל תכנית מפורטת בנפרד או במסמכי מדיניות לאזור או לנושא מסוים. המקום היחיד שמספק רמה מסוימת של ראייה כוללת לתכנון המסחר בעיר הוא תכנית המתאר העירונית (תא/5000). יחד עם זאת, תכנית מתאר כוללת, שהיא קשיחה מטבעה, אינה יכולה לפרט יתר על המידה על היבטי המסחר. כך, נוצר מצב שהתפיסה העירונית לגבי פריסת המסחר בעיר אינה ברורה דיה. מסמך מדיניות זה נועד לגשר על פער זה.

### מדיניות קיימת:

יישום התפיסה התכנונית שנקבעה בתכניות תקפות, במסמכי מדיניות אזוריים, בתכנית האסטרטגית 2017, בתכנית המתאר תא/5000 ובתא/5500 המופקדת.

## מדיניות מוצעת:

מתן כלים תכנוניים ליישום מיטבי של המדיניות הקיימת תוך דגש על צרכים פונקציונליים, חברתיים, כלכליים, פרוגרמטיים וקהילתיים, וכן מתן מענה לשינויים המקומיים והגלובליים באופי הצריכה ובענפי המסחר השונים.

## מטרות המדיניות:

- א. העלאת מודעות תכנונית לתמורות ולצרכים המשתנים של המסחר העירוני.
- ב. פיתוח מתודולוגיה תכנונית לשיפור התפקוד, חווית השימוש ותחושת השייכות במרחבי המסחר בעיר ושטחי הציבור סביבם.
- ג. יצירת "ארגז כלים" לתכנון מסחר במסגרת תוכניות מפורטות, תוכנית עיצוב אדריכלי והיתרי בניה.

## מבנה המדיניות:

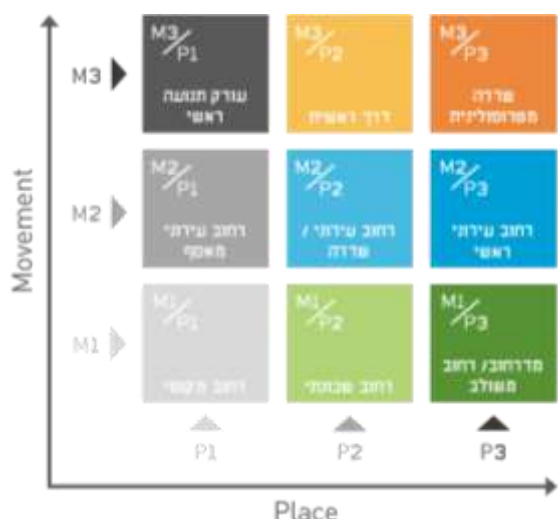
למדיניות שלושה חלקים עיקריים, ו-4 נספחים המצורפים כנספח למסמך זה.

- א. תכנון מסחר בתכנית מפורטת (תב"ע) ו/או במסמך מדיניות אזורי
  - ב. תכנון מסחר בתכנית עיצוב
  - ג. תכנון מסחר בהיתר בניה
- נספח 1 - מדריך לקביעת מספר יחידות המסחר וגודלן
- נספח 2 - הנחיות לתכנון ועיצוב חזית מסחרית
- נספח 3 - דגשים לתכנון מסחר ב"אזור פעילות מיוחד"
- נספח 4 - ניתוח כלכלי לבדיקת השפעת תוספת חריגה של שטחי מסחר על המסחר הקיים

## כלי מדיניות:

### א. פעולות מקדימות לתכנון מסחר

- a. כמה? פרוגרמה כמותית לאמידת שטחי המסחר הנדרשים בתכנית: כלי זה נועד לספק לצוות התכנון אומדן כמותי של סך שטחי מסחר הנדרשים במצב המוצע של התוכנית. התכלית של אומדן זה היא לוודא שהתכנית לא מייצרת עודף ביקוש או עודף היצע של שטחי מסחר. אומדן זה מייצר למעשה את הקשר המתבקש בין כמות התושבים, המועסקים והמבקרים העתידית בתחום ההשפעה של התכנית לבין היקף שטחי המסחר המוצעים בתכנית. זאת כמובן תוך הבחנה בין אזורים מוטי מגורים לבין אזורים מוטי מבקרים. **אך חשוב להדגיש! מדובר באומדן שנועד לשמש כאמת מידה בלבד. מה שקובע לבסוף זה התכנון.** כלומר, גם אם האומדן הפרוגרמטי יצביע על צורך בכמות נרחבת של שטחי מסחר, המדיניות מנחה את המתכנן לקבוע אותם בתכנית רק אם המיקום של התכנית ברשת הרחובות והשלד הציבורי הוא מרכזי דיו ויכול לייצר את תנועה אנושית מספקת לקיום שטחי מסחר אלו.
- b. איפה? מתודולוגיה לאפיון אופי הרחובות במרחב התכנון: תכנון מסחר מחייב העמקה באופי הרחובות באזור התכנון והפוטנציאל שלהם לקלוט שימושים מסחריים. מדיניות זו מאמצת



את מתודת Movement&Place (להלן - M&P)<sup>2</sup> ככלי לזיהוי ולסיווג פוטנציאל התנועה האנושית במרחב התכנון, ובהתאם לפריסת המסחר ברחובות בתחום התכנון. מתודת M&P מציעה כלי תומך תכנון להגדרת אופי רחובות העיר והפוטנציאל התכנוני שלהם באמצעות זיהוי הקשר המתקיים בין שני פרמטרים תפקודיים: (1) התפקוד התנועתי - חשיבות הרחוב לתנועה מוטורית לסוגיה (אוטובוסים, רק"ל, מטר, רכב פרטי) (M-Movement); (2) התפקוד המרחבי - חשיבות הרחוב כמקום לפעילות אנושית ולשהייה (P-Place). המתודה מנחה את

המתכנן לסווג כל רחוב בתחום התכנון לאחד מ-9 טיפוסים באמצעות מטריצה המשקללת את רמת החשיבות של התפקוד התנועתי ושל התפקוד המרחבי. בדרך זו ניתן הן למפות את המצב התפקודי הקיים/מאושר (המצוי) של רשת הרחובות והמעברים הקיימים והן את הפוטנציאל היחסי של כל רחוב ברשת להכיל שימושים ופיתוח מחוללי 'מקום' כמו מסחר, שירותים, מבני ציבור, כיכרות עירוניות (הרצוי). כך ניתן להצביע על כיוון השינוי של רשת הרחובות במרחב התכנון.

## ב. קווים מנחים לתכנון שטחי מסחר

a. סולם עדיפויות לתכנון תוספת שטחי מסחר בתכנית: מוצע כי הבחירה בטיפולוגית הבינוי המסחרי בתחום התוכנית ופריסתה המרחבית, תתבצע על פי סולם העדיפויות המוצע אשר ככלל נותן עדיפות למסחר בקומת הרחוב על פני מסחר במוקדים מסחריים, להשלמת רצף מסחרי ברחובות מסחריים קיימים ולקביעת רחוב מסחרי בהתאם לסימון בתכנית המתאר התקפה ובמסמכי מדיניות אזוריים מאושרים.

b. קביעת שימושים: מטרת הוראות אלה היא לאפשר לרחוב להיות "כלי קיבול גמיש" המסוגל להסתגל לתמורות בשוק ובהעדפות הצרכנים. המדיניות ממליצה להימנע מהגדרת שימושים ספציפיים ולדבוק במקבצי השימושים של תוכנית המתאר, תוך הרחבת השימושים המותרים בחזית הפעילה גם לשימושים ציבוריים ותעסוקתיים **המשרתים את ציבור מזדמן ומקיימים אינטראקציה עם הרחוב** (כמו סדנאות או שירותים קהילתיים). לצד זאת, נקבע איסור מפורש על "חנויות שחורות" (Dark Stores) ושימושי אחסנה או תפעול בחזית הפונה לרחוב, במטרה למנוע חזיתות אטומות ולשמור על מרחב עירוני שקוף, פעיל ומזמין.

c. הוראות בינוי: מטרת הוראות אלה היא להבטיח את השתלבות המסחר במרחב העירוני תוך מניעת קונפליקטים תפקודיים בין השימושים השונים במבנה ובסביבתו. הפרק מנחה וממליץ על הוראות לקווי בניין "אפס" ודרישה לעיצוב אדריכלי אחיד לאורך כיכרות ורחובות ציבוריות חדשות, לצד הנחיה לתכנן מראש את הסדרי התפעול (כגון פריקה, טעינה ולוגיסטיקה) כדי למתן חיכוך בין המסחר לשימושים אחרים. בנוסף, הוא כולל דגשים ליצירת חזיתות מסחריות פנימיות במגרשים גדולים, וקביעת סטנדרטים להצבת קיוסקים בשטחים ציבוריים תוך הגדרת שטחם ומיקומם המיטבי.

d. הוראות פיתוח: מטרת הוראות אלה היא להבטיח את איכות המרחב הציבורי, הנגישות והתפעול המיטבי של שטחי המסחר. המדיניות מנחה כי לאורך חזית מסחרית, השטח שבין קו הבניין לרחוב יפותח כהמשך רציף של המדרכה ללא גידור, מכשולים או הפרעות, תוך רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לציבור. במוקדים מסחריים (חדשים או מתחדשים), מושם

<sup>2</sup>Jones, Peter, Natalya Boujenko, and Stephen Marshall. [Link & Place-A guide to street planning and design](#). 2007.

דגש על יצירת שטחים פתוחים או מקורים לפעילות קהילתית, הבטחת כניסות להולכי רגל מכל רחוב גובל ומתן עדיפות לריכוז כלל היבטי התפעול והלוגיסטיקה בתת-הקרקע. בנוסף, הפרק מגדיר הנחיות להקמת רחובות מוטי הולכי רגל (קבועים או זמניים) ברחובות בעלי פוטנציאל שהייה גבוה (סיווג M1P3), במיוחד באזורי תעסוקה חדשים או במרקמים לשימור.

e. חזית מסחרית רציפה: באזורי ייעוד למגורים ולאורך צירי מתע"ן - לפחות 70% מחזית הבניין בקומת הקרקע, הפונה לרחוב בו נקבעה חזית מסחרית פעילה, תיועד לשימוש מסחרי. באזורי ייעוד לתעסוקה או אזור ייעוד מעורב בתכנית המתאר - לפחות 50% מחזית הבניין בקומת הקרקע, הפונה לרחוב בו נקבעה חזית מסחרית פעילה, תיועד לשימוש מסחרי.

f. מספר יחידות המסחר וגודלן: הנחיות אלה ממליצות על שטחים מזעריים ליחידות (15 מ"ר לחזית רחוב ו-25 מ"ר ליחידה פנימית) ונועדו לאפשר מקצב עירוני באמצעות הגבלת אורך חזית היחידה, בהתאם לרוחב חלל הרחוב וגודל המגרש. יחד עם זאת, על מנת לאפשר גמישות לגדלי עסקים שונים, הנספח מאפשר איחוד יחידות מסחר בהתאם לקנה המידה של הרחוב, כדי לאפשר היצע עסקי רחב וקנה מידה אנושי. בנוסף, הנספח מנחה על תמהיל גדלים מגוון במקדים מסחריים ובמרכזי תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן).

g. תכנון ועיצוב חזית מסחרית: הנחיות אלה עוסקות ביצירת ממשק איכותי ושקוף בין העסק למרחב הציבורי. הוא קובע גובה קומה מסחרית מוגדר בהתאם לייעוד ולקנה המידה של הרחוב ומחייב כניסות נגישות וישירות ממפלס המדרכה. ההנחיות דורשות שקיפות מרבית של חלונות הראווה, עיצוב אחיד לשילוט ולהצללה, והטמעה פנימית של מערכות טכניות וסורגים (שחייבים להיות לא אטומים) כדי לשמור על רציפות אסתטית, לצד הוראות מיוחדות לשימור מבנים והתאמה למאפייני "העיר הלבנה" היכן שרלוונטי.

h. תכנון שטחי מסחר במבני ציבור: עוסק בתכנון שטחי מסחר במבני ציבור (מכוח תוכנית "צ"), תוך הבחנה בין 'מסחר נלווה' המשרת במישרין את באי המבנה הציבורי, לבין 'מסחר רגיל' שאינו קשור תפקודית למוסד. 'מסחר נלווה' יתוכנן בכל מבנה ציבור בהתאם לצורכי המשתמשים, ומומלץ למקמו במפלס הרחוב. לעומת זאת, תוספת 'מסחר רגיל' מומלצת בהתאם למאפיינים הפיסיים של מרחב התכנון (כגון מגרש מעל 3 דונם וחזית מעל 40 מטר) ובבדיקה פרוגרמטית המוכיחה מחסור בהיצע המסחרי ברדיוס של 250 מטר מהאתר. עקרונות הבינוי ממליצים על מיקום לאורך חזית הרחוב או הכיכר, כניסות נגישות וישירות מהמדרכה והפרדה מוחלטת של תשתיות ומערכות מהמבנה הציבורי, כדי להבטיח תפקוד עצמאי ומניעת הפרעה לשימושים הציבוריים.

i. מיתון קונפליקטים: מתוך מטרה לאפשר שכנות טובה בין שימושי המסחר לשימושים רגישים כמו מגורים נורמטיביים, כתנאי להיתר בנייה, נדרש נספח המפרט אמצעים שינקוט היזם למיתון מטרדי רעש, ריח, רעידות ומפגעי איכות אוויר.

**זמן ביצוע**: שוטף.

**חז"ד צוות**: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לוועדה המקומית לאשר את המדיניות.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-26' מיום 18/03/2026 תיאור הדיון:**

**בישיבתה מספר 0005-26' מיום 18/03/2026 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

ירד מסדר היום

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-26' מיום 25/03/2026 תיאור הדיון :**

**אודי כרמלי:** הנושא הזה עלה כאן הרבה מאוד פעמים בוועדה לגבי השאלה לגבי חזיתות מסחריות מה חשיבותן האם נכון לעשות חזיתות מסחריות, אנחנו כל הזמן עובדים עם כל מיני כותרות בעיתונים המסחר ברחוב מת המסחר ברחוב חי או כולם עוברים לקנות באינטרנט, כולם עוברים לוולט וכל מיני אקסיומות כאלה. אנו חושבים ורואים שהנושא של חזית מסחרית יש לו חשיבות מבחינתנו תכנונית ראשונה במעלה בעיקר בגלל התפקיד של השכבה הזאת בבניין שהתפקיד הוא באמת לייצר את אותו עושר ומגוון משתמשים על המדרכה שצמודה לאותו בניין או כאנטיתזה למקום שבו השימוש הוא שימוש הומוגני למגורים בלבד או תעסוקה בלבד ואז אנחנו מקבלים שימושים יחסית מאוד מצומצמים על המדרכה וחיי רחוב יחסית מאוד מצומצמים, זה לא אומר שכל העיר צריכה להיות ככה או צריכה להיות ככה.

אנחנו בהחלט מקדמים שכונות מגורים איכותיות ללא חזיתות מסחריות שמתפקדות כשכונות מגורים אנחנו מקבלים שכונות מעורבות ואנחנו מקבלים אזורי מע"ר מאוד אינטנסיביים. העבודה הזאת מנסה לתת לכל מתכנן שמגיע אליו תב"ע חדשה ארגז כלים כדי לנסות ולהבין מה רמת האינטנסיביות ברחוב הזה, מה נכון לייצר כאן ועד איזה סוג שימושים וסוג פעילויות אנחנו היינו רוצים לראות במקום. תפקיד המדיניות לתמוך בתב"עות הבאות, זה דבר שאנחנו יודעים מה עושים היום ולא יודעים מה יקרה איתו בעתיד. יש להיזהר מהסקת מסקנות מידיות על משהו שקראנו בעיתון אתמול או משהו שמישהו אמר לפני יומיים. בסופו של דבר ערים הן נייר לקמוס של הנפש האנושית. בסוף לא משנה מה יהיה, אנשים צריכים בסופו של דבר את אותו קשר עם אנשים אחרים, את אותה הפריה הדדית. אני חושב שזה הערך המוסף המשמעותי שערים מציעות לאנשים שגרים בהם - זה מקור המשכיה המרכזי. כל עוד האדם יישאר חיה חברתית שנמשכת למקומות האלה אנחנו כן חושבים שהעיר צריכה לייצר כמה שיותר מקומות עם נקודות מפגש, נקודות אינטראקציה בין קהלים שונים, בין אוכלוסיות שונות, ומבחינתנו השכבה הזאת של החזית המסחרית היא הפוטנציאל הזה. אין ספק שהדברים האלה ילכו וישתנו עם השנים וזה יכול לקבל כל מיני טוויסטים. חלקם שאנחנו חושבים עליהם, חלקם אין לנו שום מושג בהם, הדברים הם דינמיים. רואים מקומות שפורחים, רואים תופעות חדשות לגמרי, הדברים האלה משתנים בהתאם לצרכים המקומיים. תל אביב היא עיר שנבנתה מיומה הראשון כמעט על ברכי תעשיית תירות גם פנים ארצית וגם חוץ ארצית, כמעט שבע שנים הפוטנציאל התיירותי של העיר ירוד והנושא של חזיתות מסחריות יש לו משמעות גדולה מאוד גם בנושא של החיים התיירותיים בתוך עיר ונקווה שנחזור למקומות האלה הרבה יותר מוקדם מה שאנחנו חושבים. כל אחד בחוויות האישיות שלו ממקומות אחרים בעולם, איפה ולאן הוא הולך, המקומות שאליהם הוא נמשך. כשאתם משוטטים בערים ורואים שני רחובות - לאיזה רחוב אתם נמשכים? כנראה תמיד תמשכו לרחוב שבו אתם תראו פעילות יותר גדולה וחזיתות מסחריות. הסיפור הוא גם סיפור תיירותי אבל כמובן קודם כול הנושא הוא אותו הווייב חמקמק של העיר. איך אנחנו שומרים עליו. אנחנו לא מייצרים כאן משהו חדש אלא מנסים להתאים את עצמנו לרוח הזמן.

**ראובן לדיאנסקי:** לפי התפיסה שלי העיר צריכה לתת מענה לתושבים מגיל אפס ועד פטירה. אי אפשר לדבר על תל אביב כמקשה אחת לגבי פתרונות לעסקים והאופן שהעיר מרושתת עם עסקי רחוב. צריך להסתכל על העיר ב-3 רמות. יש את הלב של מרכז העיר ששם צריך שיהיה עסק מתחת למגורים ותורם לחיות האזור והביטחון האישי, יש אזורים פריפריאליים ששם זה המקום שלנו לחזק את העסקים המסחריים. בת"א יש שוויון מלא, בשניהם הם נראים לא טוב. החלק המשלים של מדיניות מסחר בעולמות של מסחר רחוב היינו צריכים לקבל פעילות בהחייאת המרכזים בעיר. לגבי העניין שהעיר זה מפגש של אנשים זה נכון, היום מי שגר בשכונות השקטות - בין אם זה בעבר הירקון או בדרום מזרח - יודע שפעילויות מתבצעת גם בגני שעשועים, בגינות כלבים בגינות קהילתיות וכד' ולא דווקא במקומות המסחריים. לדעתי בשכונות אלו לא צריך להיות מסחר מלווה רחוב. כשבוחנים את האופן שבו אנו רוצים לרשת את העיר במסחר יש לאפשר למי שרוצה לגור במקומות מסוימים וחשוב לו איכות חיים ברמת חיים מסוימת, ולכן יש להשאיר זאת ולעשות את החלוקה הזאת. אני מצפה ממה"ע להביא מדיניות ולהגיע למצב שלא רק שיש רק מדיניות ויש תכנית, יש פרויקטורים שעובדים על איך להשביח ולשקם, איך לייצר יותר זכויות בניה גם לבעלי החנויות במרכזים המסחריים ולהפוך את המרכזים המסחריים למקומות שוקקי חיים.

**מיטל להבי:** אבקש להעלות מצגת כשאדבר.  
**ליאור שפירא:** נושא המסחר ונושא החניה אין קשר ביניהם.  
**אודי כרמלי:** ההבדל המהותי שפה אנו אומרים מה יהיה בעתיד והנושא של החנויות זה איך להתמודד עם מצב תכנוני קיים.

**אלחנן זבולון:** בסעיף E נכתב באיזורי ייעוד למגורים ולאורך צירי מתע"ן לפחות 70 אחוז מחזית קומת הקרקע תייעוד לשימוש מסחרי, כלומר לא תהיה חניה.

**אודי כרמלי:** זה לא נכון, בתכנית ניתן לפתור הכל. מדובר בכלים לתכנון תב"עות לעתיד. העולם הצר של חזית מסחרית הוא הרבה יותר עשיר ומורכב, יש הרבה מצבים.  
**מיטל להבי:** בנושא הזה חסרים לנו נתונים.

**אודי כרמלי:** יש מצגת שתוצג.

**מיטל להבי:** קיבלתי מרכיבי חישוב אבל לא חישוב, אין תשובה קונקרטית לחישוב יש רק שיטות חישוב ללא מספרים קונקרטיים.

**ליאור שפירא:** ביקשתי את הדיון הזה תקופה ארוכה, גם כמי שמחזיק את תיק העסקים בעיר וגם כדי ליצור וודאות תכנונית. הרעיון כאן מאחורי המדיניות שתהיה חוברת שבה ייראה היזם או בעל העסק שככה אנחנו מצפים שהעיר תראה ואז היזם יפעל בהתאם. אני מבקש ודורש - שימוש חורג משמעותו היטל השבחה אני מבקש שכל חישובנו היטל השבחה ילכו לקולה ולא לחומרה, יש לעודד את העסקים הללו, יש למצוא את הדרך למצוא פרשנות מקלה ולא מחמירה. בנוסף, עסקי הלילה זה לב ליבה של העיר, יש להגדירם כנכס עירוני ואז הארנונה קטנה. אבקש שההגדרה של מועדון תיכנס תחת שימוש מסחרי. אילו היו מכניסים תחת שימוש מסחרי לא היו נכנסים לשימוש חורג.

**אלחנן זבולון:** אתה רוצה את זה בכל מקום בעיר?

**ליאור שפירא:** אנחנו נחליט, אבל שתהיה אופציה.

**מיטל להבי:** אתה צודק, בוודאי שהכרזה על נכס עירוני והקטנת ארנונה זו הדרך הכי טובה אבל גם ביטול אגרת עסקי לילה זו גם דרך אפשרית. בנוסף העניין של כופר חניה.

**ליאור שפירא:** בעניין הזה אנו מאוד מקלים, הם נדרשים לחוזה שכירות.

**מיטל להבי:** צריך לבטל את העניין של חוזה שכירות.

**ראובן לדיאנסקי:** בסופו של דבר אנחנו מסתכלים על אובדן ההכנסה. אבל אם זה לא יהיה מידתי נצטרך להתערב, אני מבקש את המידע מול העיניים.

**ליאור שפירא:** אנו וועדה תכנונית, ניתן לקבל מידע אבל זה לא אמור להשפיע על ההחלטה בכובע של הוועדה לתכנון ובניה.

**ראובן לדיאנסקי:** לכל אחד יש את הזכות להצביע כפי שהוא רואה לנכון.

**ליאור שפירא:** חבר המועצה צלנר אומנם לא חבר בוועדה אבל נאפשר לו לדבר בוועדה וזאת גם לאחר התייעצות עם המחלקה המשפטית.

**יובל צלנר:** בסוף הכלכלה של תל אביב בנויה על הרבה אדנים, אבל החזקה ביותר היא הרוח של העיר. חיי לילה שסוחפים תיירים זרים וישראלים. יש את ההיבט הכלכלי, העובדה שנקל על הארנונה של המסחר שהוא חלק קטן בארנונה שאינה למגורים אנו נפתח את הארנונה שאינה למגורים שהיא הנכס הכלכלי הכי חשוב של תל אביב. ככל שיש יותר מסחר פעיל כך יהיה יותר משרדים. בהרבה מובנים זה כמו להוריד מיסים ומאיצים את הכלכלה. הדברים האלו ייקלו במקום שבו כולנו נרוויח.

**ראובן לדיאנסקי:** לפי שמקבלים החלטה להוריד מיסים צריך לראות את המשמעות הכספית.

**מיטל להבי:** וועדה תכנונית אמורה לדון גם בנושאים תכנוניים וגם בנושאים כלכליים.

**תומר צליח:** אנו מבנים את חשיבות של המסחר מלווה רחוב ושל ההליכתיות המאוד חשובה במקומות מסוימים בעיר. כאשר מדברים על מדיניות שלא תאפשר ירידה לחניונים זו פגיעה בערכים ובזכויות של אותם מגרשים. זו פגיעה שלא יכולה להיעשות בשינוי מדיניות אלא בדרך של תכנית עם פרסום ומי שנפגע מאותה תכנית יוכל להגיש לפי סעיף 197 להגיש תביעות.

**ליאור שפירא:** הבעייתיות שלכם זה שלא תהיה כניסה לחניות אבל אם תהיה אלטרנטיבה שכניסה לחניות מרחובות צדדיים עמדתכם שונה.

**תומר צליח:** נכון. לעניין כופר חניה, לא ייתכן שנעניש את אותו אדם פעמיים?

**ליאור שפירא:** לקחנו את הכסף לבנות חניה במקום אחר.

**תומר צליח:** כופר חניה זה לא משהו שבאמת רוצים. עדיף לבנות חניה במקום.

**ליאור שפירא:** סגנית ראש העיר מיטל להבי מאוד יסודית ונעשו מס' דיונים בעניין כופר החניה וזה עומד בראש סדר העדיפויות שלנו.

**תומר צליח:** לדעתי זה סותר את מדיניות העיר שברוב המקומות היא רוצה להפחית מקומות חניה, כך שיש סתירה עם עניין כופר החניה. קיבלנו פניות מיזמים שלא ניתן להכיל זאת רטרואקטיבית גם למי שיש תיק מידע.

**ליאור שפירא:** העמדה של הוועדה שתיק מידע בתוקף בהחלט מחייב אותנו, אלא אם כן זה משהו מאוד זועק לשמיים.

**תומר צליח:** יש רשימה של רחובות שרוצים להכיל את המדיניות הזו אבל לא ראוי להכיל זאת על כלל הרחובות.

**ליאור שפירא:** גם חברי המועצה בהחלט בדעתך, לא כל הרחובות שברשימה אנו נאשר, נדון בכך במצגת שתוצג.

**יובל צלנר:** ברחובות מוטי מגורים כמו שכונת נחלת יצחק שבה יש 3 רחובות, רחוב עמק ברכה שהוא רובו מגורים עם מרכז מסחרי קטן ולא צפוי התחדשות עירונית, כלומר אנו הופכים שכי' מגורים פריפריאלית לשכונה שמאוד יהיה קשה להתקיים בה ללא חניה, נכון יותר להסתכל לא בפריזמה של מסחר אלא גם באלטרנטיבה לתושב, במיוחד בשכונות כאלה להבדיל מרחוב אבן גבירול.

רחובות שהם הרבה יותר מוטי מגורים ואין להם אלטרנטיבה להיכנס מרחובות צידיים, יש לחשוב על אלטרנטיבות ראויות לדוגמה שתהיה כניסה משותפת לשני בתים, למשל רח' עמק ברכה, דרך משה דיין, יצחק שדה וההגנה אלו רחובות שאין בהם אלטרנטיבה אמיתית לתושבים אלא אם כן יהיה איחוד מגרשים. למגרשים שבהם אין התחדשות עירונית בעתיד הקרוב כמו ברובע מזרח ולקבוע שלא תהיה שם מגורים במקומות שהמקטעים כל כך משמעותיים יש פה טעם לפגם, בעיקר בשכונות המגורים.

**אודי כרמלי:** מדובר במסמך חוצה רוחב במנהל הנדסה, רישוי עסקים, תכנון העיר, היחידה האסטרטגית כולם שותפים.

**אדי אביטן:** מציג את המדיניות.

**ראובן לדיאנסקי:** אנו קובעים מדיניות לגבי נושאים מסוימים אבל צריך לקבל גם דיווח איך מדיניות פוגשת מציאות? האם זה רלוונטי? האם זה מצליח? זה חלק מהעניין לבדוק אם המדיניות הצליחה או נכשלה?

**אדי אביטן:** המדיניות של שינקין לא התקדמה ולא אושרה. ממשיך בהצגת המדיניות.

**אביגדור פריד:** מאלנבי עד שדי רוטשילד לא זכור לי שאין בניין מסחרי, מה המדיניות תשנה במצב הקיים?

**אודי כרמלי:** המטרה היא לא לשמר את הקיים אלא להראות כיווני חשיבה לעתיד. יש הרבה דילמות וסימני שאלה לא רק סימני קריאה.

**אדי אביטן:** ממשיך בהצגת המדיניות.

**אבי פרשה:** מציג את המדיניות במצגת.

**ליאור שפירא:** לא נראה לי שסופרים נשאר קבוע ובתי קפה מזמינים מרחוק? זה סותר את הפתח.

**אבי פרשה:** אלו נתונים ארציים שחברת ש.ב.א מפרסמים

**ליאור שפירא:** בישיבות הנהלה אצל המנכ"ל קיבלנו רק על העיר עם פילוח.

**אבי פרשה:** אפשר לעשות את הניתוח ברמת העיר ביחס לעסקים הפיזים, שיש להם נקודת סליקה פיזית. אבל אם רוצים לעשות את ההפרדה בין הפיזי ללא פיזי לא ניתן לעשות זאת. בגלל שחברת הסליקה היא כלל ארצית לא ניתן לעשות את ההפרדה.

**מיטל להבי:** מעניין אותנו היקפי המסחר בעיר תל אביב ברחובות ואזורים ואם אפשר יחסית לשטחי המסחר שגדלים כל הזמן. אורלי אראל ציינה שיש נתונים על הנושא הסליקה, הבקושים וההכנסות.

**אבי פרשה:** עשינו בדיקות איך העסקים מתמודדים עם המלחמה אבל הנתונים מתקבלים באחוזי שינוי ביחס לנקודת בסיס

**ליאור שפירא:** מה אנו למדים מהגרף?

**אבי פרשה:** אנו למדים את עוצמת התופעה של המסחר המקוון

**ליאור שפירא:** איך אתם יודעים להפריד בין עסקה שנעשתה במקום פיזי או מרחוק?

**אבי פרשה:** לחברת ש.ב.א יש יכולת להפריד

**אודי כרמלי:** זו שאלה האם מקור העסקה במקום פיזי או באינטרנט. יש כאן עליה משמעותית במסחר באונליין.

**ליאור שפירא:** מה מייצג הצבע האפור במצגת?

**אבי פרשה:** 27 אחוז מעסקות אשראי במסעדה נעשות דרך וולט ודומיה.

**חגית נעלי יוסף:** זה מה שאנו רואים אובייקטיבית ברחוב, יותר נוכחות של סופרמרקטים ויותר בתי קפה והסעדה שגם יש מרכיב של אונליין וגם פיזית.

**ליאור שפירא:** איך זה מסתדר עם הפתח שלכם שפעם היינו הולכים לסופר ושותים קפה בבית והיום אנו עושים קניות הביתה ויוצאים החוצה לשתות קפה?

**חגית נעלי יוסף:** 60 אחוז מגיעים פיזית לשתות קפה

**אודי כרמלי:** את רב הקניות של מוצרים - בגדים אלקטרוניקה עושים יותר באונליין. אבל רב האנשים מעדיפים לקנות את הצריכה היומיומית שלהם, של מזון, לא באונליין, אחרת לא היה הסבר לכך שיש ביקוש לסופרמרקטים. קניות של הנעלה ופארם זה לא סופרמרקט.

**אבי פרשה:** ממשיך בהצגת המדיניות ממצגת

**דייבי דיסטניק:** המגמה עוד יותר מתחזקת, הרבה חברות מבטלות את יום העבודה מהבית. להעצר בשנת 2022 לאחר הקורונה לא נכון להציג כך את הדברים

**אבי פרשה:** זו תופעה שמשפיעה על מסחר, העבודה מהבית עדיין נשארה באיזשהי מידה. ממשיך בהצגת המדיניות ממצגת

**מיטל להבי:** למספרות נוספו 292 מטר וכמה היה קודם?

**אבי פרשה:** בערך 350 אלף. אנו רואים את האלסטיות של הרחוב ולכן הוא רוצה להשתנות ואיך זה קורה.

**מיטל להבי:** למשל רח' לה גווארדיה קבענו חזית מסחרית לכל אורכו האם החזית מצדיקה את הביקושים? אנו רואים את העליה במטרים של הביקושים אבל אנו לא יודעים כמה הוספנו למסחר. לא באים עם נתונים שחסר כך וכך מטרים במקום הזה. החשש הוא שיכול להיות שההצפה של שטחי מסחר גורמת לכך שכל שטח מסחר ירוויח פחות ובסוף לא ישתלם לשלם את הארנונה בעיר שלנו.

**אודי כרמלי :** חלק לא קטן מהמחקרים מראים שאם מוסיפים שטחי מסחר זה דווקא תורם למסחר הקיים וכתוצאה מכך כולם נהנים כך שזה לא בא אחד על השני. בלה-גווארדיה יש התחלה של חזית מסחרית ורואים איך היא עובדת.

**דייבי דיטשניק :** זה אותו רעיון של שוק, הרבה חנויות אותו הדבר זה עוזר. זה שיווי משקל אותלינג.

**ראובן לדיאנסקי :** מה הכוונה מסחר כללי שאינו מזון?

**אבי פרשה :** צעצועים אלקטרוניקה, בגדים. ממשיך בהצגת המדיניות ממצגת.

**ראובן לדיאנסקי :** מעניין לראות איך התכנית פוגשת נניח את התכנית שעשינו את ההתמודדות עם משבר האקלים? צריך תנאים כדי ללכת להסתובב, מזג אוויר, תחבורה. השאלה איך אתם מתמודדים עם מה שמוטל על היזם בעולמות האלה כדי לאפשר קיום של מסחר הלכה למעשה. דבר נוסף, צריך גם לשנות את התפיסה, עירוניות חדשה לא תהיה רק בית קפה ועסקים אלא גם קהילתיות שהאנשים מייצרים בעזרת העירייה. 80-90 אחוז מהסיבה שאנו עיר ללא הפסקה היא שאנו לא מפריעים ליזמים לעשות מסיבות ואירועים והופכים את תל אביב למה שהיא. אבקש להבין מה מוטל על היזם בעולמות האלה של הסביבה, הקיימות, אולי ברמת ההיתר ולא התב"ע, איך נותנים לו את התמריץ.

**אבי פרשה :** יש בכל מה שקשור לדברים שעוסקים בהם בתב"ע או בתכנית עיצוב התייחסות. ממשיך בהצגת המדיניות ממצגת.

**מיטל להבי :** שטח ירוק זה 3 מ"ר לנפש?

**אבי פרשה :** בין 3-6 מ"ר לנפש. תלוי באזור בעיר.

**ליאור שפירא :** יש מקרים שבאים אלינו יזמים ולא רוצים שבהיתר תופיע המילה מסחר, למה אנו מסכימים למצב שבו אנו מסכימים, כמו למשל ברחוב איינשטיין, היה כתוב בתב"ע.

**אבי פרשה :** אתה צודק.

**אדי אביטן :** המדיניות לא מתמודדת עם תב"ע שכבר נקבעה, למה קבעו זאת בתב"ע זאת שאלה אחרת יכול להיות שהתושבים התנגדו שיקימו להם מסעדה מתחת לבית.

**ליאור שפירא :** צריך לציין זאת בתב"ע.

**מיטל להבי :** לגבי הפחתת מטרדים, כשהבניה נמוכה המטרדות של מסעדה נוראית.

**אדי אביטן :** המדיניות יש לה קושי להתמודד עם תב"עות קיימות, למשל בכרם אין הגבלה למסעדות. אם זה מה שרוצים, זה רק לקדם תב"ע חדשה.

**אבי פרשה :** ממשיך בהצגת המדיניות ממצגת.

**מיטל להבי :** אשמח לקבל את הנתונים של שטחי מסחר פר מספר תושבים.

**אדי אביטן :** אנו מדברים פר רחוב או פר שכונה.

**מיטל להבי :** יש ברשותכם הרבה יותר נתונים ממה שמוצג.

**אבי פרשה :** יש רחובות שאין בהם מסחר והם טובים לאנשים.

**מיטל להבי :** השדרה ברוטשילד הרבה יותר טובה לאנשים. השאלה היא האם זו תנועה עוברת או משוטטת ונשארת ונהנת, לדעתי שדי חן היא שדרה עוברת.

**ליאור שפירא :** כי אין שם בית קפה, גם בשד' בן גוריון שנוצא את הבית קפה זו תהיה שדרה עוברת.

**אבי פרשה :** אני מסכים שאיכות השדרה זה קשורה לאיכות השהייה שהיא מאפשרת. ממשיך בהצגת המדיניות ממצגת.

**חגית נעלי יוסף :** כמו שיש פרוגרמה לשטחי ציבור, שב"צים ושטחי ציבור מבונים, הרעיון להראות פה כלי עבודה, יש פה מתודולוגיה שעוזרת לנו לבחון היכן להוסיף והיכן לא צריך, ואיזה מאפיינים ואיך מתגברים על עניין של מגוון.

**מיטל להבי :** זה כלי נפלא. כשתכנית 5500 הופקדה ללא פרוגרמות של שטחי ציבור. אבקש להסב את תשומת הלב שאינם קיימים באתר העירייה ולא נמצאים בצרופות לתכנית אבקש שתשלימו אותם.

**אבי פרשה :** ממשיך בהצגת המדיניות ממצגת.

**ליאור שפירא :** חסרים לי ציון ברחל ביתך הקטנה שיהיו ללא מגורים עבור בילויי לילה. תכתבו את המקומות בצורה ברורה. כך גם היזמים ידעו. בנוסף צריך לעשות אכיפה שלא יהיו מקומות שמוכרזים ללא מגורים. גם שיטת הסוכן לדוגמא שוק הפשפשים היה פורח ואז עשירי העיר בנו שם מגורים ופתאום עסקי הבילוי מפריעים להם, צריך לזכור מי שהיה שם קודם, צריך לציין זאת ליזמים שאנו רוצים לאפשר במינון הנכון לאפשר לבעלי העסקים להמשיך להיות שם, לתת לבעלי העסקים ביטחון, בעלי עסקים נלחצים שהם יצטרכו לסגור בגלל תלונות של תושבים, יש לשמור על העסקים כנכסי תרבות.

**חן אריאלי :** חשוב לשמר אותם, לאן ילכו חיי הלילה?

**מיטל להבי :** מוצגת לנו תמונת מצב של רובע, האם לא ראוי שברובע יהיה גם אזור שבו יהיה יותר תושבים שטחי ציבור ובתי ספר? אנו לא יכולים להשתמש באותה שיטת חישוב לכל אזורי העיר. יש אנשים שבאו לגור ברחוב שידעו שהוא למגורים, לא בכל אזור צריך לאמוד את כל המסחר.

**ליאור שפירא :** מסכים איתך

**אבי פרשה :** זו אמירה נכונה וזו אכן האבחנה – בין אזורים מוטי מגורים שיש להם שיטת חישוב אחת לבין אזורים מוטי מבקרים ששיטת החישוב שלהם היא אחרת.

**מיטל להבי :** אזור רובע 4 לא מוגדר למגורים?

**אבי פרשה :** יש חלקים שיותר ויש חלקים שפחות.

**מיטל להבי :** למה צריך להוסיף שם מסחר? שמישהו ירוויח פחות? שלא ילכו ברגל?

**ליאור שפירא:** הוועדה הזו לוקחת ברצינות את עניין של לשמור על גם על אזורים נטולי מגורים.  
**אבי פרשה:** ממשיך בהצגת המדיניות ממצגת.  
**מיטל להבי:** כל נושא של חיי לילה ומועדונים חייב להיות במפלס מינוס שלוש ולא במפלס הרחוב שלא יהיו מטרדי רעש, יש לציין זאת כסעיף בחיי לילה.

**ליאור שפירא:** צריך שזה יצוין במדיניות.  
**אודי כרמלי:** נכון גם להדגיש זאת כתת פרק נוסף לנושא חיי לילה.  
**ליאור שפירא:** זה יהיה התנ"ך של העירייה לעניין העסקים שישירות ויאגד את כולם, חשוב שזה יהיה נאיר וברור.  
**אבי פרשה:** ממשיך בהצגת המדיניות ממצגת.  
**ליאור שפירא:** האם יש אפשרות שהחנויות השחורות שהחזית תשתנה במהלך היום? אפשר לחייב דבר כזה?  
**אילת וסרמן:** אני חושבת שהוא יכול לפתוח עסק יומי ואחר הצהריים ובלילה דנס בר. זה עידוד נהדר לבעלי העסקים, בשיטה כזו הם יכולים להיות במרכז העניינים וכן להיות פתוחים בשימושים אחרים משעות הבקר. אפשר לנצל את אותו נכס 3 פעמים.  
**חגית נעלי יוסף:** השימוש הוא לא בשל המאפיין אלא גם בשעות היום. זה יכול להיות עסק שיפעיל בבקר ועסק אחר בערב, אבל כל הזמן הוא יהיה פעיל, זו הגמישות שמדובר בה. אנו רוצים לאפשר זאת.  
**מיטל להבי:** יש לציין את עסקי הלילה ולשאול אותם אם הם מעוניינים.  
**ליאור שפירא:** אבקש לציין זאת במדיניות.  
**חגית נעלי יוסף:** נכון להחליף את המונח "חנויות שחורות" לאחסנה. כך זה יהיה ברור יותר למה אנחנו מתכוונים.

**אלחנן זבולון:** אז נשלח להם פקח?  
**ליאור שפירא:** זו מדיניות הכוללת שלנו.  
**ראובן לדיאנסקי:** צריך לראות כיצד המדיניות פוגשת את המציאות?  
**אודי כרמלי:** יש פיקוח.  
**ליאור שפירא:** זה מה שציינתי לגבי מועדון הברבי, באזורים שאסור בהם מגורים צריך לעשות את הפיקוח בצורה אחרת.  
**ראובן לדיאנסקי:** אין לנו נתונים של רמת האכיפה האפקטיבית, איפה זה פוגש את היום-יום ועד כמה הגופים שלנו יעילים בלשמור על המדיניות? אם אין כתבי אישום ואין מניעה וזה לא פוגש את המדיניות?  
**ליאור שפירא:** הוצג על ידי מחלקת הפיקוח על הבניה.  
**ראובן לדיאנסקי:** גם הוצג כמה דברים מעוכבים במחלקה הפלילית.  
**ליאור שפירא:** מה שאנחנו מלינים זה לעניין השימוש.  
**אודי כרמלי:** לאחרונה היה מבצע על שד' ירושלים של הפיקוח על הבניה, חלק לא קטן מהחזיתות בוטלו וחלקן עם כתבי אישום. כיום ניתן לראות פחות מגורים לאורך השדרה ממה שהיה לפני חצי שנה. שהקו האדום נפתח והתחילה דינמיות ברחוב.  
**מיטל להבי:** בין שאר השימושים שאני רואה למשל פריקה וטעינה שסוגרים למחסן, בחניונים אין אכיפה.  
**ליאור שפירא:** לא רק חניונים כל מה שאנו מחליטים בוועדה צריך להיות מיושם.  
**מיטל להבי:** אם בסוף רק קו אחד מגיע לרח' מסחרי או קו אחד של רכבת קלה, צריך להבין מה זה הרק"ל ומי נוסע בו?  
**אדי אביטן:** לגבי שד' ירושלים, כשהתחלנו את המדיניות בחנו 5 מוקדים עדיין מוקדם לגבי שד' ירושלים להחליט איך הוא עובד. כעת מתחילה להתפתח שם תנועה. ממשיך בהצגת המדיניות מהמצגת.  
**מיטל להבי:** אפשר להתייחס לעניין קולונדה ברח' אבן גבירול?  
**אדי אביטן:** אנו מדברים על תב"עות עתידיות, אם יש באיזור ההכרזה קולונדה ברח' אבן גבירול וכעת הורסים ובונים בוודאי שנבקש קולונדה.  
**מיטל להבי:** יש קולונדות ברח' הירקון. הן יבוטלו?  
**לריסה קויפמן:** הן לא באמת קיימות, הן קיימות בתכנון לא בפועל.  
**אודי כרמלי:** זה לא קולונדות.  
**מיטל להבי:** למה לבטל קולונדות בכל איזור ההכרזה העיר הלבנה?  
**לריסה קויפמן:** זה לא המאפיין הקיים באיזור העיר הלבנה חוץ מאשר את אבן גבירול. יש מס' קטן של מגרשים שבהן נדרשת קולונדה שאף פעם לא מומשה.  
**מיטל להבי:** זה לתפוס מעומק המדרכה התפוסה.  
**לריסה קויפמן:** המדרכה הזו אין בה רצף.

**מיטל להבי:** רב התת קרקע של עיריית תל אביב לא יכול לספוג משאית, אבקש לראות הנחיות.

**אבי פרשה:** מה שציננת מתייחס רק למוקד מסחרי חדש או התחדשות של מוקד מסחרי קיים, לא ברחוב.

**מיטל להבי:** אבקש לחדד שהוראות לתת הקרקע יאפשרו תפעול, מה שלא קורה היום.

**אדי אביטן:** ממשיך בהצגת המדיניות מהמצגת.

**ראובן לדיאנסקי:** האם אנחנו נותנים ברמת המדיניות תעודף לעסקים במבני ציבור שיש להם מחויבות קהילתית, למשל עסק שיש בו מזון מקיים, ברמה הערכית. בתוך מרכז קהילתי שנותנים חלל לבית קפה צריך לחייב אותו ולתעדף איזו תרומה מצד העסק לקהילה.

**אודי כרמלי:** אפשר במדיניות ואפשר לייצר סט של דרישות בהתקשרויות.

**ראובן לדיאנסקי:** במימד המכרזי החוזי אתה צודק במימד של קביעת המדיניות צריך לציין זאת.

**חגית נעלי יוסף:** בפעילות מסחרית בשטח ציבורי תהיה מדיניות עם עקרונות מנחים.

**ראובן לדיאנסקי:** אבקש להחריג את הפרק הזה ולא נאשר כעת, אבקש לראות זאת בטרם נאשר.

**מיטל להבי:** יש שני מונחים לא מובנים, מסחר נלווה שהוא 10 אחוז מסך השטח הציבורי והשני מסחר תוספתי מאיזה ספירת מטרים נמצא המסחר התוספתי?

**אבי פרשה:** המסחרי התוספתי הוא 10 אחוזים נוספים, האחוזים נקבעו בתכנית צ'.

**מיטל להבי:** מסחר תוספתי זה מושג חדש, שאומר במבנה ציבורי יהיה מסחר מעל 10 אחוז.

**אבי פרשה:** אנו לא קובעים אחוזים ולא שטחי בניה.

**מיטל להבי:** כשאני מרימה יד לשטח ציבורי אני רוצה לדעת כמה מסחר יהיה שם שזה שטח מניב.

**אודי כרמלי:** כשאת מצביעה בתכנית עיצוב את רואה מטר על מטר מה את מאשרת, כל תכנית עיצוב ומבנה ציבורי רואים בדיוק איזה חלק מיועד לחזית מסחרית.

**מיטל להבי:** אראה לכם שיש תכנית שבה לא רואים זאת. איך שטח ציבורי הופך להיות מסחר נלווה?

**אודי כרמלי:** יש תב"ע צ', 10 אחוזים.

**אבי פרשה:** אנו ציטטנו את צ' ואת המתאר, אפשר לא לצטט אלא להפנות כי שם זה נקבע.

**מיטל להבי:** בצ' נקבע כמה תוספתי וכמה נלווה?

**אבי פרשה:** מסחר נלווה משמש במישרין את השימוש הציבורי ומסחר רגיל הוא מסחר רגיל לכל דבר. שניהם ציבוריים, אחד ישיר בהכרח את משתמשי מבנה הציבור ובשני יכול להיות כל דבר. בחזית הוא לרב יהיה מופרד.

ממשיך בהצגת המדיניות ממצגת.

**ראובן לדיאנסקי:** למה חייב לציין 10 מטר כמשהו מוחלט וקבוע?

**אבי פרשה:** זה רף מינימלי. אורך חזית 3 מטר.

**ראובן לדיאנסקי:** נראה לי שזה מגביל.

**אודי כרמלי:** אין בעיה שיהיה כתוב במילה "מומלץ" לפני.

**אבי פרשה:** זה מה שכתוב. ממשיך בהצגת המדיניות ממצגת.

**אדי אביטן:** ממשיך בהצגת המדיניות ממצגת.

**מיטל להבי:** מקודם הזכרתי שחזית שחורה היא גם נגזרת של הרחוב, מה המחויבות שלנו לרחוב מסחרי? לגבי פחי אשפה, ספסלים, מקלוט.

**אדי אביטן:** זו שאלה תפעולית.

**מיטל להבי:** חשוב לנו שרחובות מסחריים יצליחו, שחלונות הראווה יהיו מוארים וייתנו לנו את סיבת השוטטות. צריך להבטיח את התנאים.

**אדי אביטן:** אנו נבחן זאת.

**מיטל להבי:** לעניין הנושא של מסחר ציבורי יגיע לדיון אצל המנכ"ל ואגף הנכסים, על מה אנחנו תורמים לרחוב מסחרי.

**ליאור שפירא:** אבקש לחזור על דבריי שנאמרו במהלך הדיון, ענין היטלי השבחה אני מבקש שתהיה פרשנות מקלה. לעניין עסקי לילה צריך להחליט לקבוע שזה נכס תרבות וזה יהיה שווה הקטנת בארנונה. כל המסמכים של המדיניות שקושר תרכזו במקום אחד שאותו יזם יראה את הכל וברור איך פותחים עסק ולכן יש להגדיר בצורה ברורה איפה אנחנו רוצים שיהיו חיי לילה. בהיתרים העתידיים לא לשים בתב"ע הגבלה כמו שהיה באיינשטיין. יש מגורים לא חוקיים ליד בתי עסק לבדוק איך אנחנו אוכפים את אותם מגורים שהם לא חוקיים. ברמת הסיווג מציע להכניס את המועדון בהגדרת מסחר וגם שם נחסוך את נושא שימוש חורג. מדיניות כופר חניה.

**אדי אביטן:** אנחנו נכתוב במייל ונעביר לך במייל שתאשר.

**ליאור שפירא:** כעת נאשר את המדיניות למעט את אותו פרק שהמשנה לראש העיר ראובן לדיאנסקי ביקש להחריג.

**ראובן לדיאנסקי:** האישור של המדיניות יהיה על תנאי בכפוף לכך שהפרק יתמלא לשביעות רצוננו בהיבטים שדיברנו עליהם כאן בכותרות.

**מיטל להבי:** רחוב מסחרי ראוי שיהיה לו כללים.

**אודי כרמלי:** בדיוק עכשיו הנחיות תכנון של המרחב הציבורי, ניתן להעביר לך את המסמך הזה. הנושא של מועדני לילה ייכנסו ברמה המתארית למסחר 2 שלא מתאים לכל מקום בעיר.

**ליאור שפירא:** אנו מאשרים את המדיניות בכפוף למה שנאמר

**בישיבתה מספר 0006-26ב' מיום 25/03/2026 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה  
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את המדיניות בכפוף להערות שנאמרו.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי