



# תת"ל 149 – פינוי התחנה המרכזית בתל אביב יפו

## דיון קונגרס בות"ל

01.01.2023

מינהל תכנון  
ופיתוח תשתיות



הרשות הארצית  
לתחבורה ציבורית



משרד התחבורה  
והבטיחות בדרכים



נתיבי  
איילון

בכל דרך שתבחרו





תת"ל 149 נועדה לאפשר פינוי של התחנה המרכזית בתל אביב יפו בטווח הקצר, אל מתקנים חלופיים זמניים, שיקלטו חלק מפעילותה וימלאו את תפקידיה לתקופת הביניים שעד להשלמת פתרון הקבע:  
הקמת מתח"מ מע"ר בן צבי



1. רקע
2. חלופות מיקום לבחינה
3. עקרונות התכנית בהתאם למטרתה
4. סיכום והמשך עבודה

# רקע



# רקע – פרויקט פינוי התחנה המרכזית בתל אביב יפו



- התחנה המרכזית החדשה בתל אביב יפו (התמח"ת) נפתחה בשנת 1993
- התחנה בנויה על שטח של 44 דונם וכוללת שטח בנוי של 230 דונם בשבעה מפלסים שונים, מה שהופך אותה לתחנה המרכזית השניה בגודלה בעולם
- התחנה הינה בבעלות פרטית של חברת נצבא
- ביום 19.10.2022 הכריזה השרה להגנת הסביבה על האזור כנפגע זיהום אוויר
- לאור זאת, ולאור שלל סיבות תחבורתיות וסביבתיות, משרד התחבורה, הרשות הארצית לתחבורה ציבורית וחברת נתיבי איילון מקדמים פרויקט לפינוי התחנה המרכזית



# רקע – תשתיות תחבורתיות קיימות בתחנה המרכזית

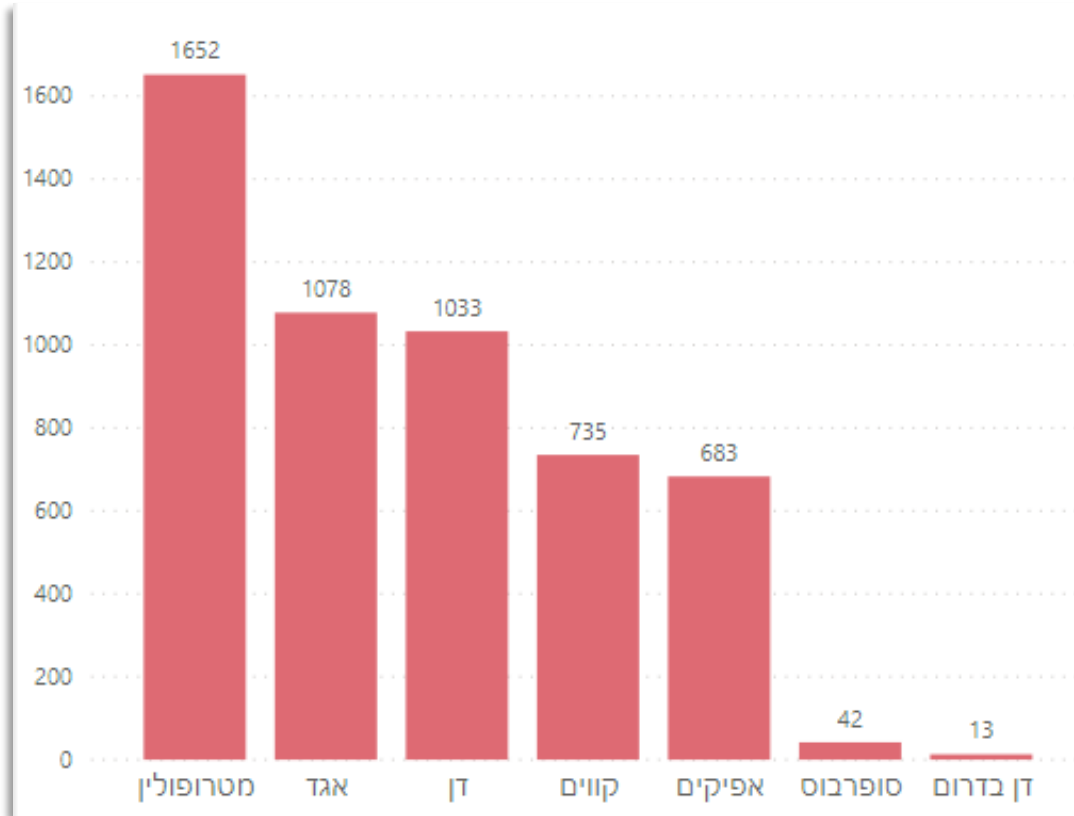


היצע קיים	מרכיב
79	עמדות לקליטת נוסעים
9	עמדות להורדת נוסעים
181	עמדות חניה לאוטובוסים
269	סה"כ עמדות אוטובוסים

בנוסף – עמדות תדלוק, מתקני שטיפה ומוסך

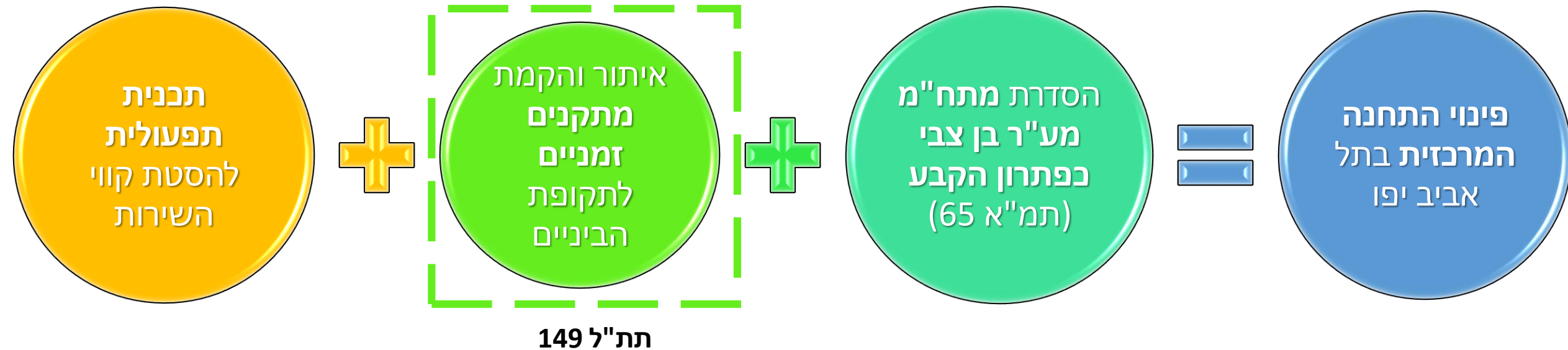
# רקע – שירות תחבורה ציבורית בתחנה

## כמות נסיעות יומיות בתחנה לפי מפעיל



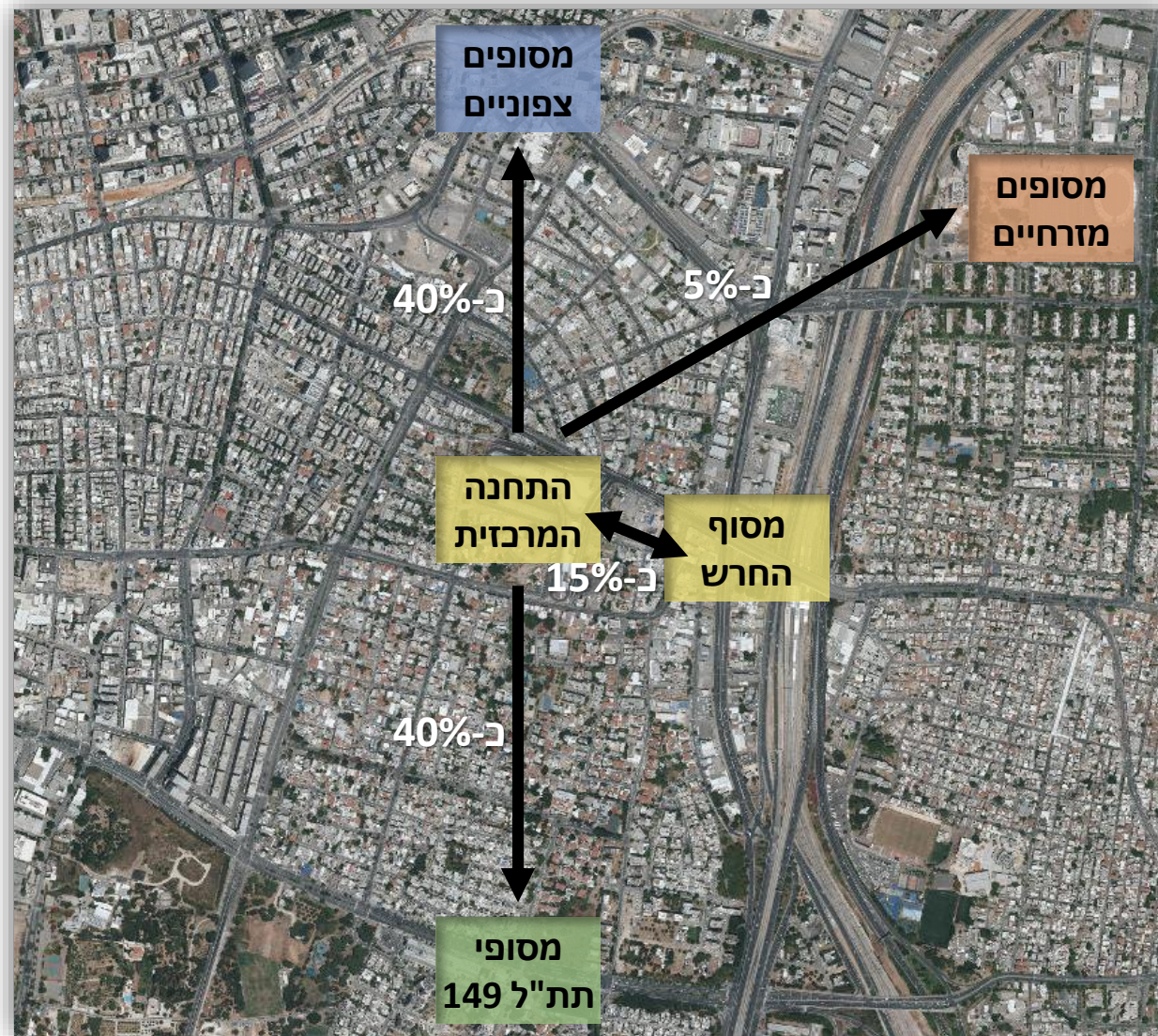
- 115 קווי אוטובוס
- 66 רשויות מקומיות
- 7 מפעילי תחבורה ציבורית
- 5,236 נסיעות ביום:
- 2,615 נסיעות יוצאות
- 2,621 נסיעות נכנסות
- אוטובוס נכנס/יוצא – כל 15-30 שניות

# מתווה לפינוי התחנה



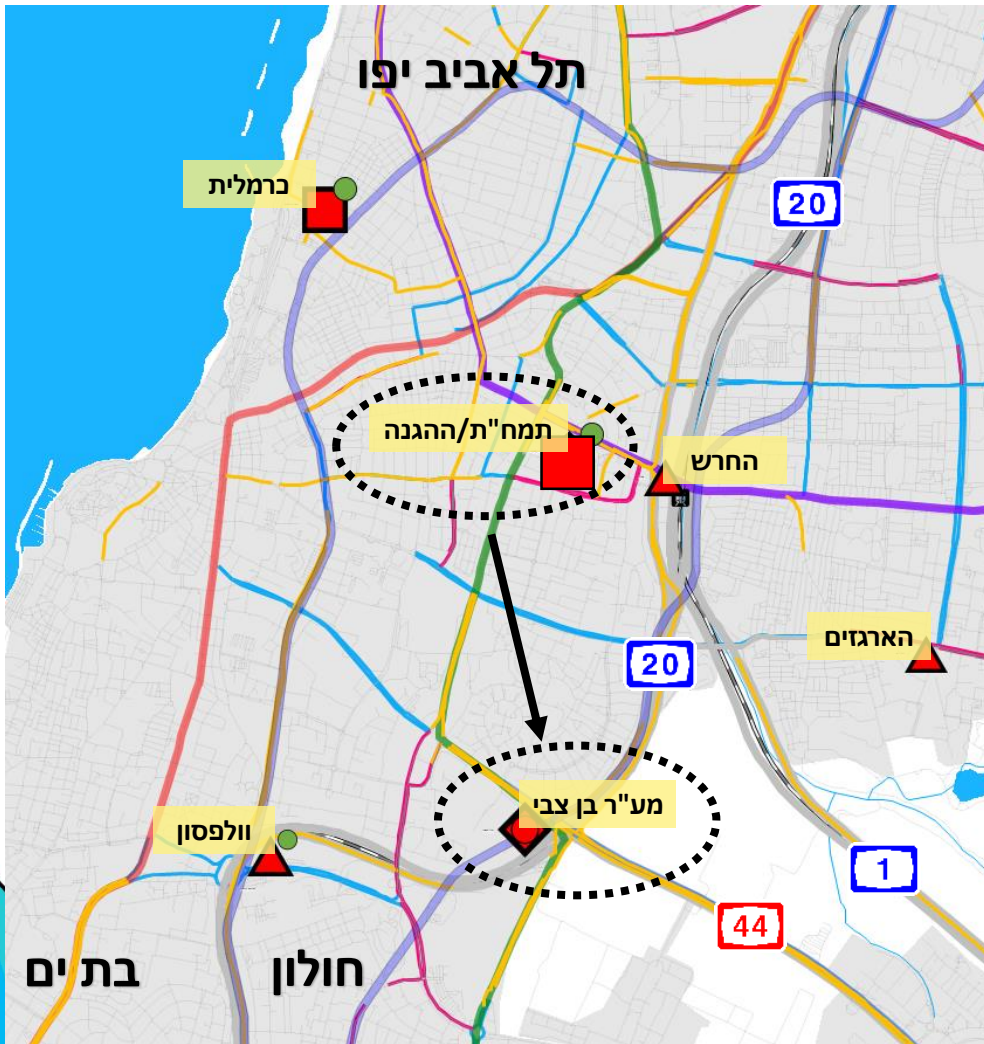


# התכנית התפעולית לפינוי התחנה





# פתרון הקבע – מתח"מ מע"ר בן צבי



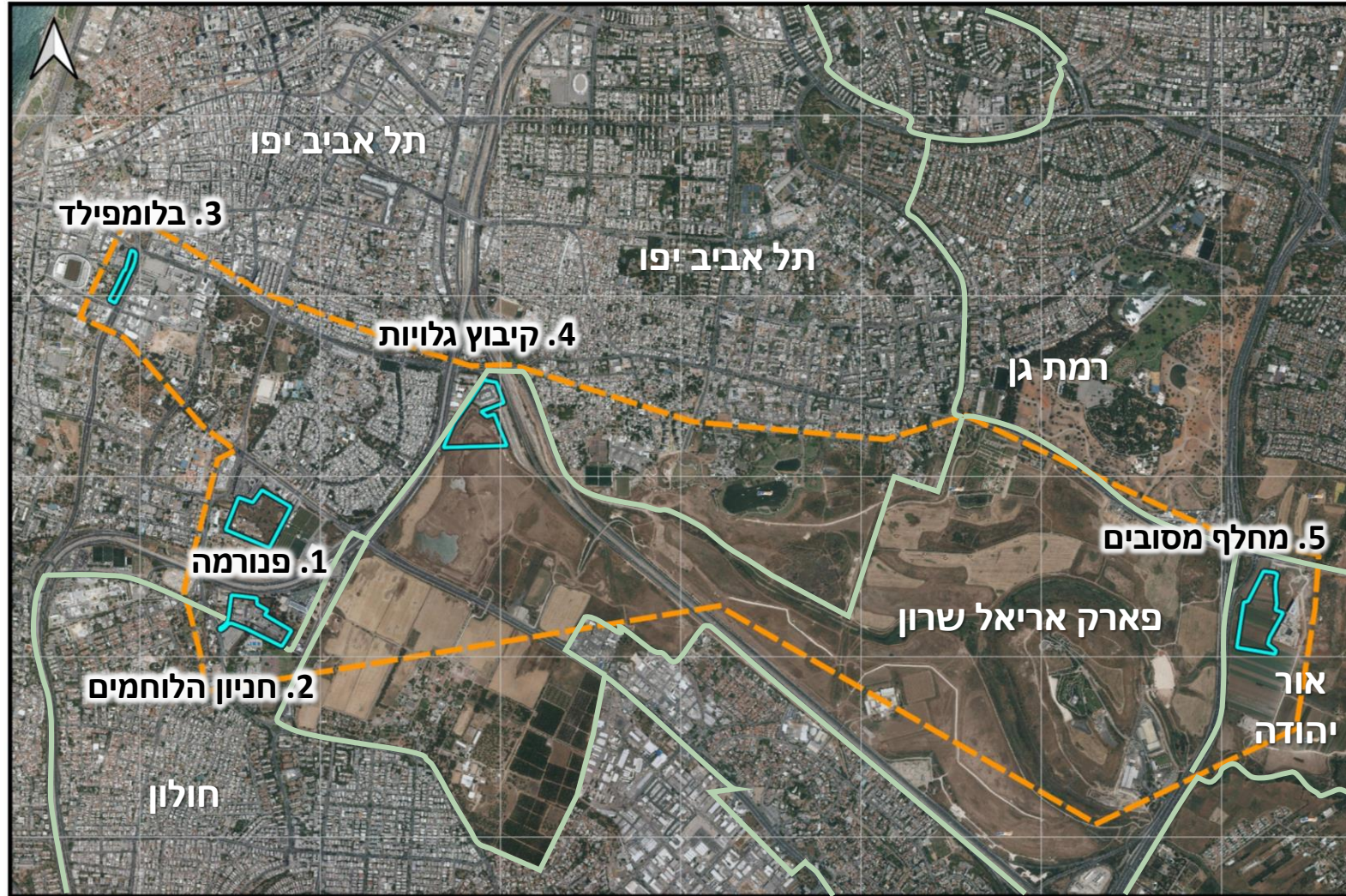
- התכנית האסטרטגית למתקני תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים, אשר אומצה ע"י מינהל התכנון כמסמך מדיניות, קבעה כי:
  - בטווח הרחוק, ישמש מתח"מ מע"ר בן צבי כפתרון הקבע לקליטת פעילות התחנה המרכזית
  - באזור התחנה הקיימת ושד' ההגנה, תישאר פעילות קווים עירוניים במסוף החרש ובשטח נוסף בגודל כ-10 דונם
- קידומו הסטטוטורי של מתח"מ מע"ר בן צבי יהיה במסגרת תמ"א 65, אשר הותנעה לאחרונה. עד להקמתו, יינתנו פתרונות ביניים בתת"ל 149

מסופים	קווי מתען	צירי העדפה
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ מסוף קטן</li> <li>◆ מסוף בינוני</li> <li>◆ מסוף גדול</li> <li>◆ מסוף גדול משולב עם חניון לילה</li> <li>◆ מתקן קיים</li> <li>◆ תחומי שיפוט</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ הקו הכחול</li> <li>■ הקו החום</li> <li>● רק"ל אדום</li> <li>◆ רק"ל ירוק</li> <li>● רק"ל סגול</li> <li>□ קווי מטרו</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— נת"צ קיים</li> <li>— צירי העדפה עתידיים</li> <li>— צירי העדפה מקודמים</li> </ul>
		רכבת
		<ul style="list-style-type: none"> <li>⊞ תחנת רכבת</li> <li>+++++ מסילת רכבת</li> </ul>

# חלופות מיקום לבחינה



# חלופות מיקום לבחינה



1. פנורמה

2. חניון הלוחמים

3. בלומפילד

4. קיבוץ גלויות

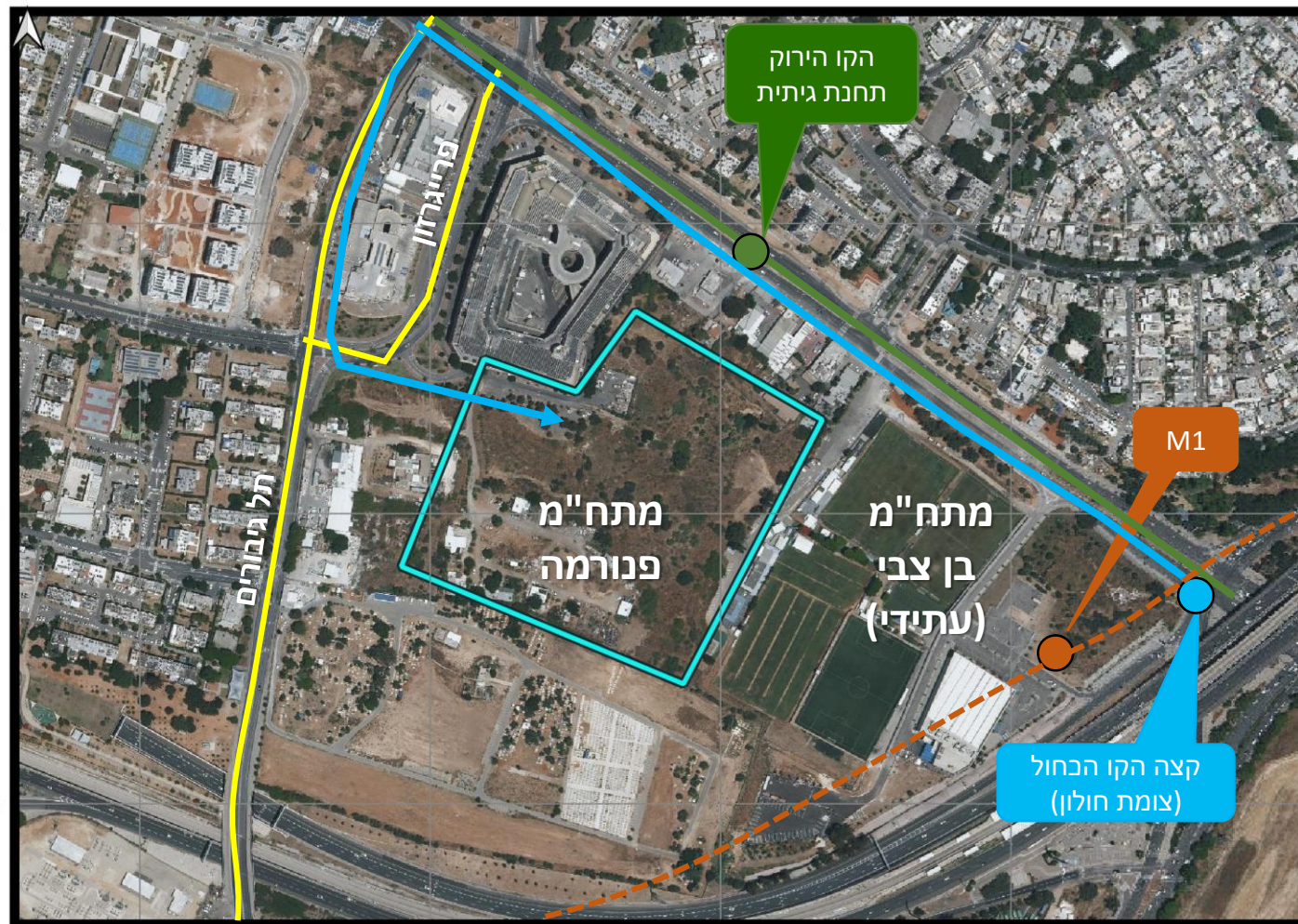
5. מחלף מסובים

גבולות מוניציפליים

מתחם החיפוש



# חלופה 1 – פנורמה



\* מרחק מינימלי משימושים רגישים: כ-140 מ'

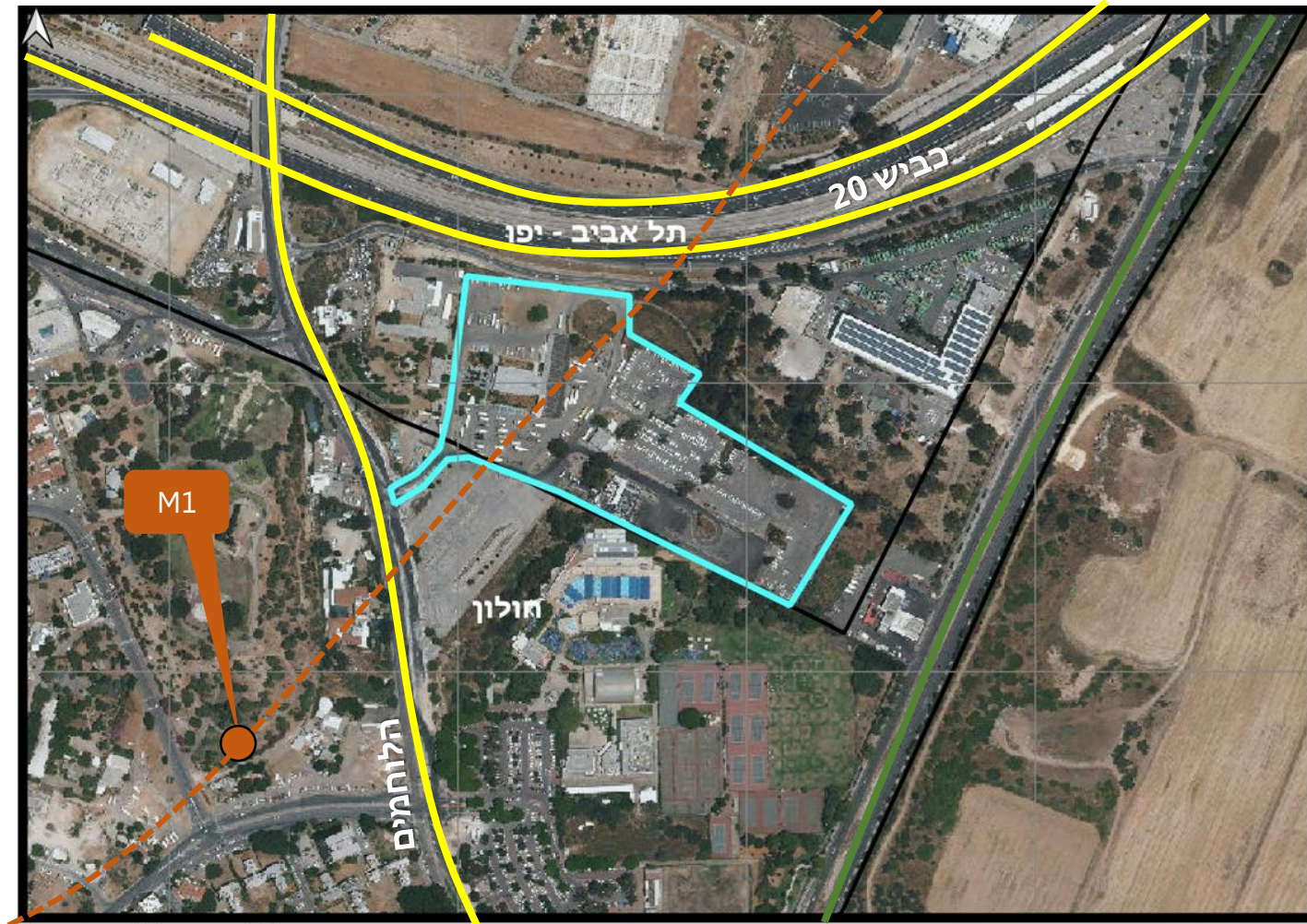
- נת"צ ■
- רק"ל הקו הירוק ■
- BRT הקו הכחול ■
- תוואי מטרו M1
- תחנת מטרו M1 ●







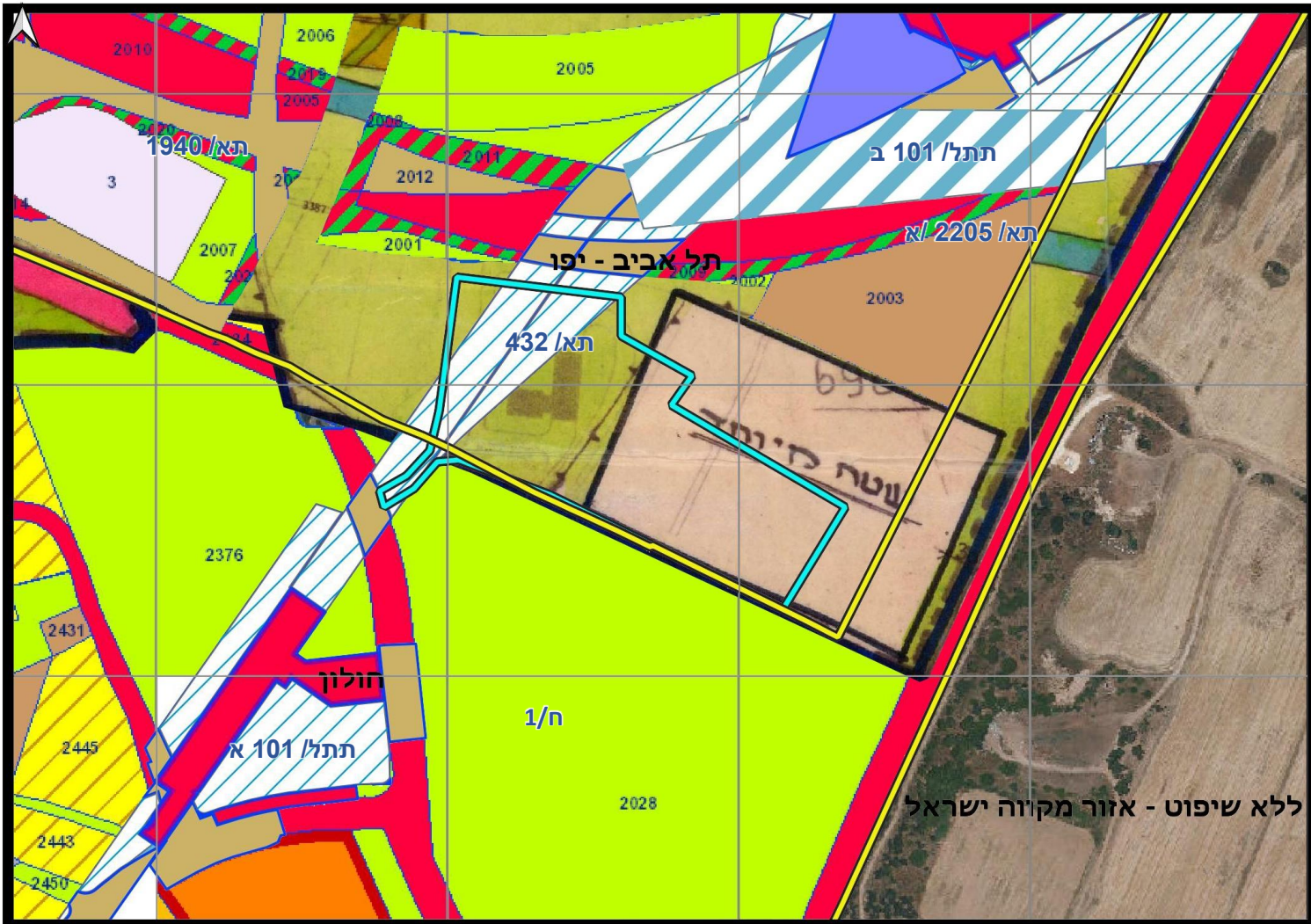
# חלופה 2 – חניון הלוחמים



● תחנת מטרו M1    - - - - - תוואי מטרו M1    ■ רק"ל הקו הירוק    ■ נת"צ



# חלופה 2 – חניון הלוחמים | קומפילציית תוכניות מפורטות

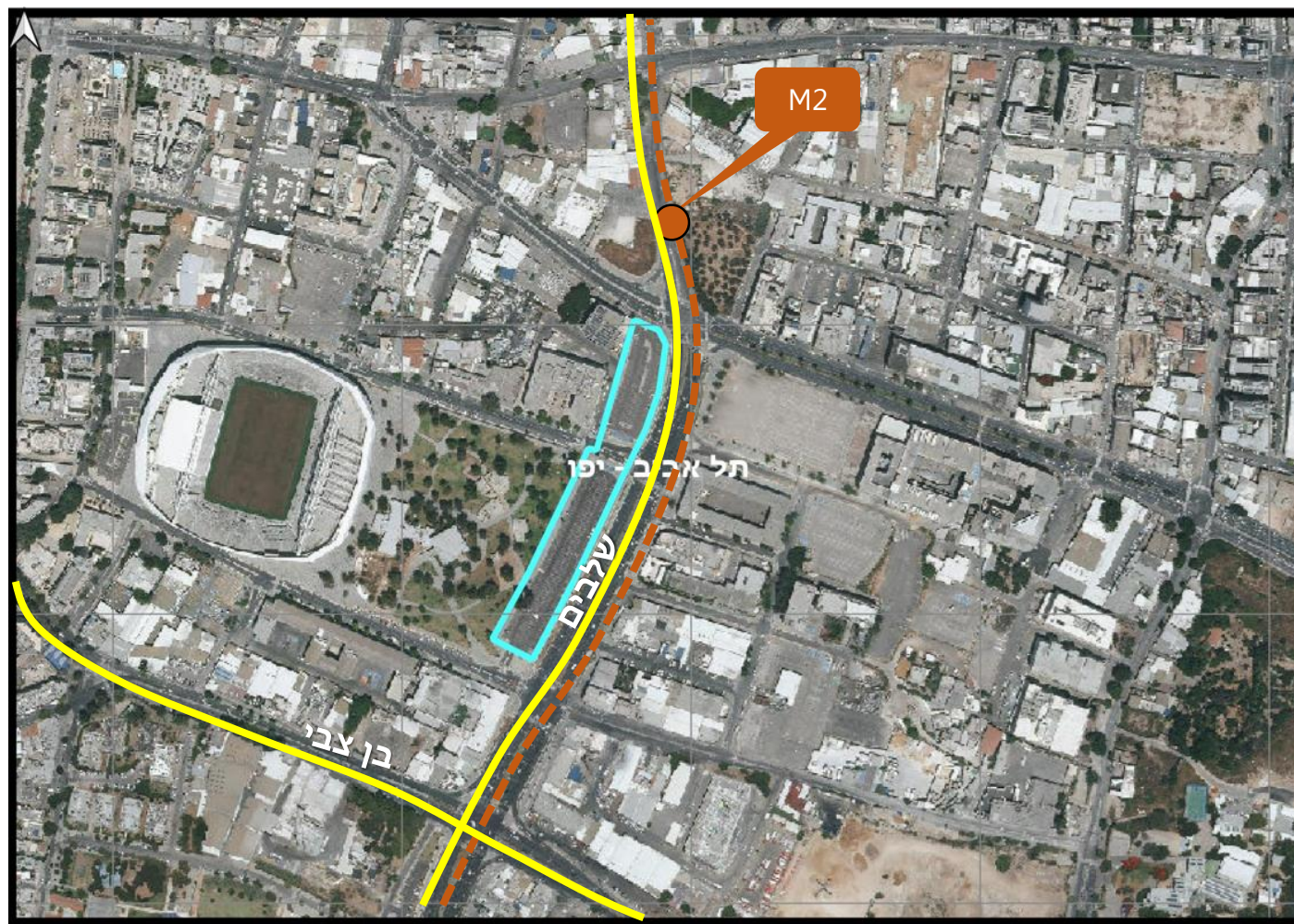


חלופה 2 חניון הלוחמים

- |                              |  |                           |  |
|------------------------------|--|---------------------------|--|
| בתי עלמין                    |  | שטח ציבורי פתוח           |  |
| תעסוקה                       |  | מגורים ב-1                |  |
| מגורים תעסוקה ומוסדות ציבור  |  | שטח לבנייני ציבור         |  |
| דרך או כביש או חנייה         |  | אזור מסחרי                |  |
| שטח למוסד                    |  | מגורים ב                  |  |
| שטחים פתוחים                 |  | מגורים ג                  |  |
| שטח חוף הים                  |  | דרך מוצעת או הרחבה        |  |
| שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים |  | אזור לתכנון (מפורט) בעתיד |  |
| מתקנים הנדסיים               |  | מגורים ג-1                |  |
| מגבלות בנייה ופיתוח          |  | אחסנה- מחסנים             |  |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת  |  | שטח עירוני                |  |
| תחנת תחבורה ציבורית          |  | אזור תעשייה               |  |



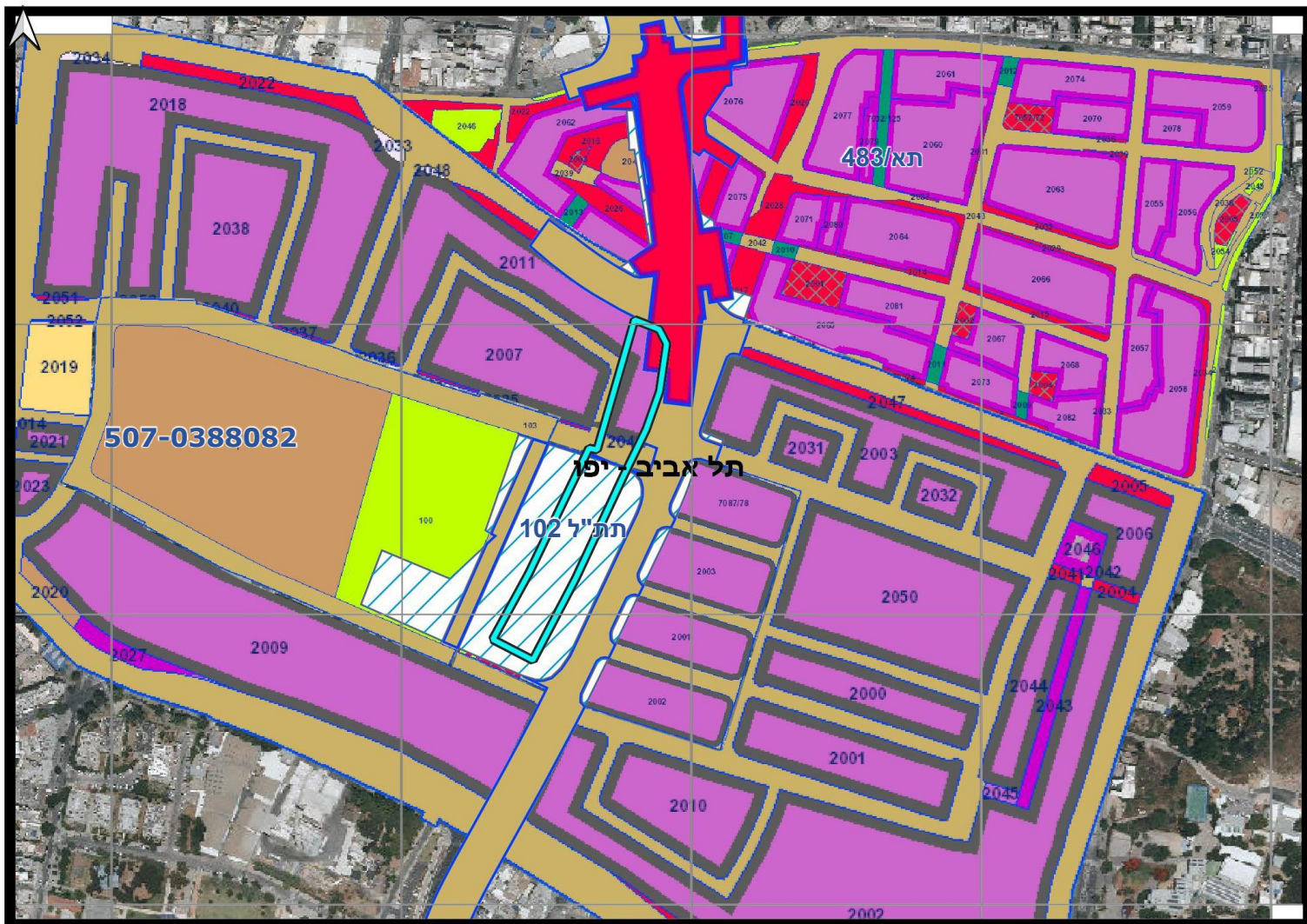
# חלופה 3 – בלומפילד



● תחנת מטרו M2    - - - - - תוואי מטרו M2    ■ נת"צ



# חלופה 3 – בלומפילד | קומפילציית תוכניות מפורטות



חלופה 3 בלומפילד

-  יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת בתת"ל 102
-  תחנת תחבורה ציבורית בתת"ל 102
-  תעשייה ומלאכה
-  דרך מוצעת או הרחבה
-  דרך קיימת או מאושרת
-  מגורים
-  שטח ציבורי פתוח
-  שטח לבניני ציבור
-  שטח מיוחד
-  שטח אחסנה ושרותי מסחר
-  אזור תעשייה
-  אזור מלאכה ותעשייה זעירה
-  דרך משולבת
-  דרך קיימת או מאושרת
-  חניה צבורית
-  שטח לבניני ציבור
-  שטח ציבורי פתוח
-  דרך קיימת או מאושרת



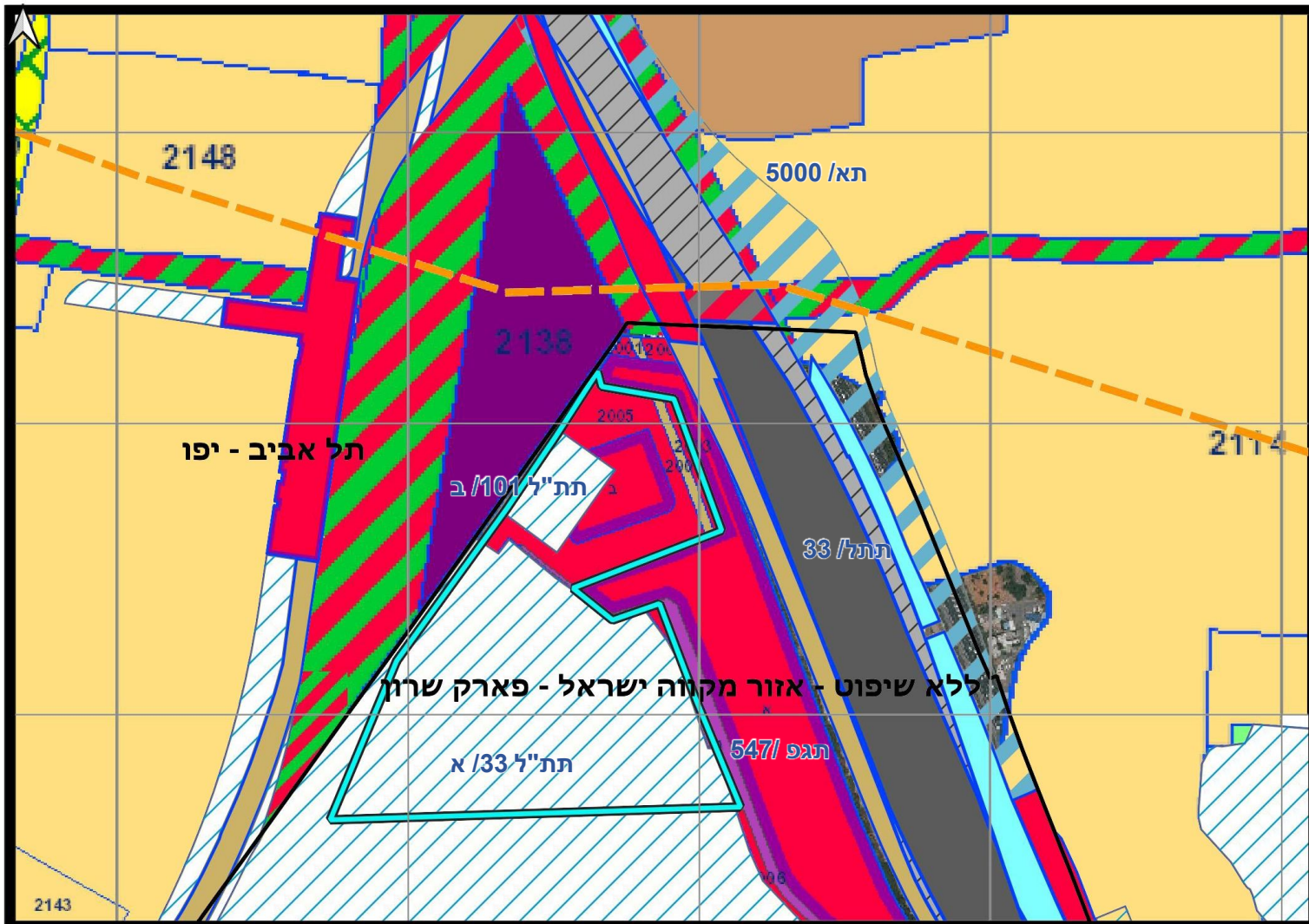
# חלופה 4 – מחלף קיבוץ גלויות



נת"צ תוואי מטרו M1 תחנת מטרו M1

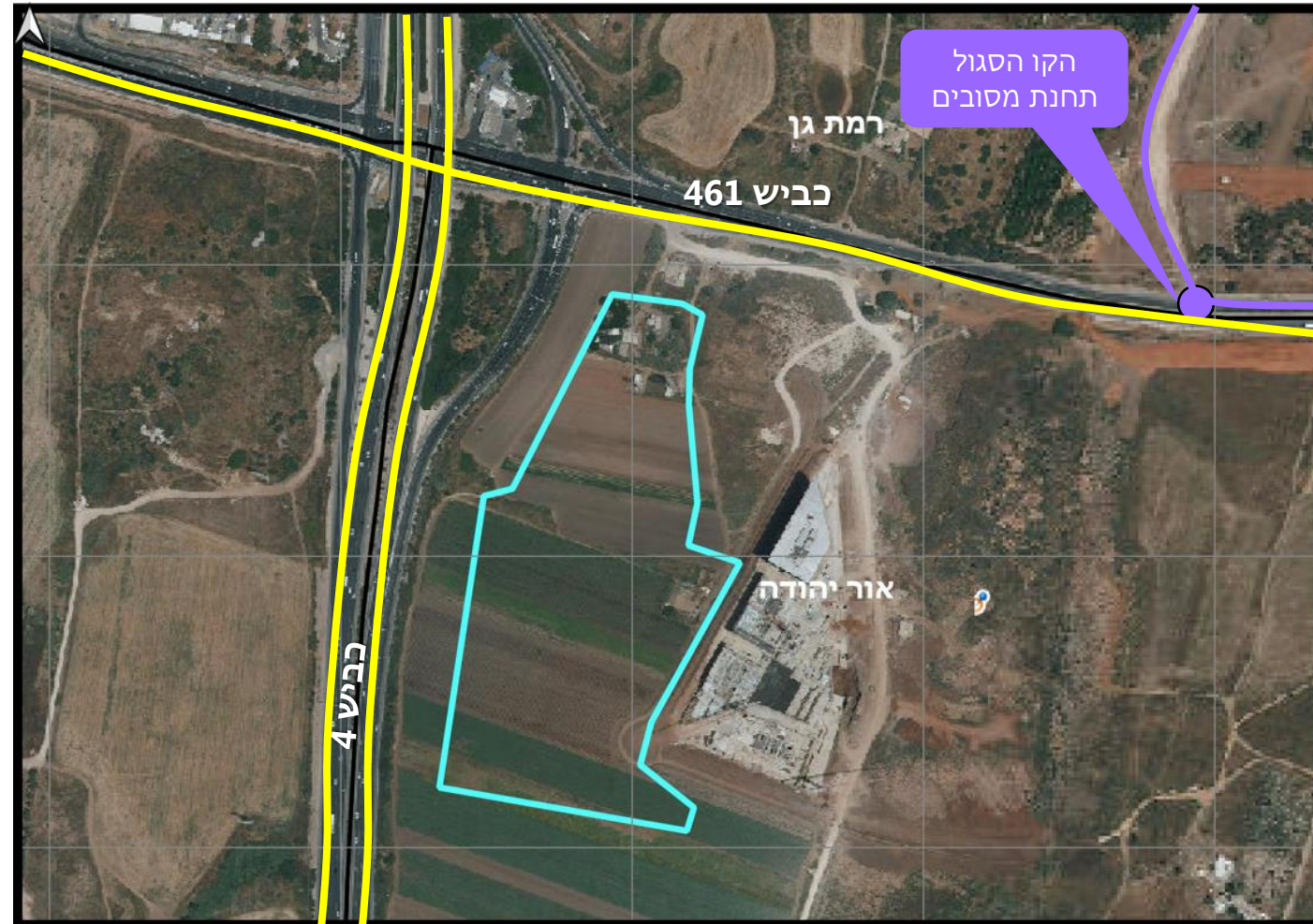


# חלופה 4 – מחלף קיבוץ גלויות | קומפילציית תוכניות מפורטות



- |                             |  |                              |  |
|-----------------------------|--|------------------------------|--|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |  | שטח ציבורי פתוח              |  |
| תחנת תחבורה ציבורית         |  | מגורים                       |  |
| דרך מוצעת                   |  | בתי עלמין                    |  |
| דרך מאושרת                  |  | תעסוקה                       |  |
| מתקנים הנדסיים              |  | מגורים תעסוקה ומוסדות ציבור  |  |
| נחל/תעלה/מאגר מים           |  | דרך כביש או חנייה            |  |
| מסילה מאושרת                |  | שטח למוסד                    |  |
| מסילה מוצעת                 |  | שטחים פתוחים                 |  |
| מפגש דרך/מסילה              |  | שטח חוף הים                  |  |
| מגבלות בניה ופיתוח          |  | אזור לתכנון (מפורט) בעתיד    |  |
|                             |  | שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים |  |
|                             |  | מתקנים הנדסיים               |  |
|                             |  | דרך מוצעת או הרחבה           |  |
|                             |  | דרך קיימת או מאושרת          |  |
|                             |  | מרכז תחבורה                  |  |
|                             |  | תברואה- ניקוז ביוב חמצון     |  |

# חלופה 5 – מחלף מסובים



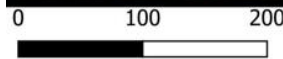
ק"ל הקו מסובים

רמת גן

כביש 461

אור יהודה

כביש 4

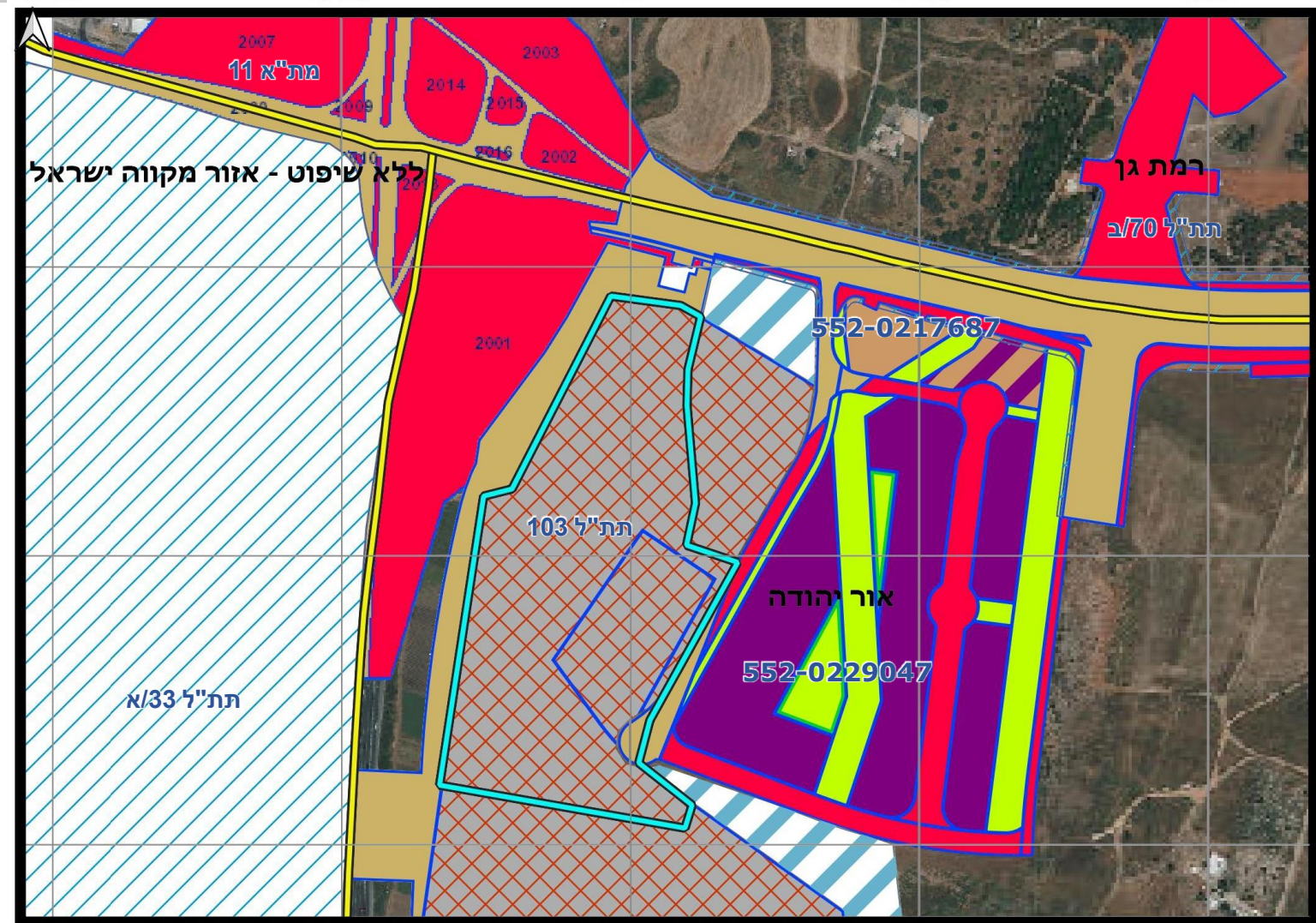


חלופה 5 מסובים

ק"ל הקו מסובים    נת"צ



# חלופה 5 – מחלף מסובים | קומפילציית תוכניות מפורטות



-  שטח לתפעול מסילה
-  מגבלות בניה ופיתוח לפי תת"ל 103
-  יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת לפי תת"ל 33א, תת"ל 70ב
-  דרך מוצעת
-  דרך קיימת/ מאושרת
-  שטח ציבורי פתוח
-  תעסוקה
-  שטח פרטי פתוח
-  תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
-  שטח לבנייני ציבור

חלופה 5 מסובים

# עקרונות התכנית בהתאם למטרתה



# עקרונות התכנית בהתאם למטרתה

## מה התכנית לא תעשה?

- התכנית לא תמקם את המתקנים הזמניים בצמידות לשימושים רגישים, כפי שבוצע בתחנה המרכזית הקיימת
- התכנית לא תציע רמפות לאוטובוסים כפי שישנן בתחנה המרכזית הקיימת
- התכנית לא תמנע קידום תכניות אחרות בשטחי המתקנים

## מה התכנית תעשה?

- התכנית תאתר ותסדיר מתקנים חלופיים שימלאו את תפקידיה של התחנה המרכזית עד להקמתו והפעלתו מתח"מ מע"ר בן צבי
- התכנית תגדיר את המתקנים כזמניים
- התכנית תגדיר את המתקנים כעיליים ותציע בהם תשתית לטעינת אוטובוסים חשמליים
- התכנית תבחן את ההשפעות הסביבתיות ותקבע תנאים למתן היתרים

# דוגמה – התייחסות לתכנית מע"ר בן צבי



- תכנית מע"ר בן צבי מקודמת בוועדה המחוזית תל אביב יפו, אך טרם הוגשה לתנאי סף
- שטח התכנית כולל את חלופות 1 ו-2: פנורמה והלוחמים
- ככל שייבחרו חלופות אלו, תתייחס תת"ל 149 לתכנית זו באופן הבא:
- **זמניות** – הוראות התכנית יגדירו את מתח"מ פנורמה וחניון הלוחמים כמתקנים **זמניים**, עד להקמתו והפעלתו של המתח"מ העתידי הקבוע, שיקודם במסגרת תמ"א 65
- **גמישות תכנונית** – הוראות התכנית יגדירו כי תכנית מע"ר בן צבי, שהינה בסמכות הוועדה המחוזית, **לא תהווה שינוי לתת"ל 149**



# סיכום והמשך עבודה

## סטטוטוריקה וקניין

- התאמה לתכניות מאושרות/מקודמות
- התאמה לשימושי קרקע סמוכים
- ניצול שטחים בעלי מגבלות פיתוח
- בעלות על הקרקע
- **זמינות לטווח הקצר והבינוני**

## תחבורה

- קישוריות לרשת הדרכים
- גמישות תפעוליות
- ממשק עם אמצעי תחבורה נוספים
- חיבור לנתיבי תחבורה ציבורית
- מרחק ממוקדי ביקוש
- **מרחק מהתחנה המרכזית הקיימת**
- **מרחק ממתח"מ מע"ר בן צבי העתידי**

## סביבה

- שמירה על שטחים בעלי רגישות אקולוגית
- פיתוח צמוד דופן
- צמצום הפגיעה במרקם שטחים פתוחים/חקלאיים
- רעש ואיכות אוויר
- חפיפה לתשתיות בקונפליקט עם צרכי המתקן
- פוטנציאל קרקע מזוהמת
- נצפות

## ישימות ביצוע

- מורכבות ביצוע
- קרבה לתשתיות מזינות
- טופוגרפיה
- גודל השטח
- היקף נסיעות ריקות

קריטריונים שהתווספו לתת"ל 149 ביחס לתת"לים אחרות בתחום המסופים, עקב מטרתה הייחודית והגדרת המתקנים כזמניים





# לו"ז מוצע להמשך



# תודה

מינהל תכנון  
ופיתוח תשתיות



הרשות הארצית  
לתחבורה ציבורית



משרד התחבורה  
והבטיחות בדרכים

נתיבי  
איילון  
בכל דרך שתבחרו

