

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה  
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 0004-14  
ט"ז באדר א', תשע"ד 16/02/2014 16:00 - 19:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

השתתפו ה"ה: דורון ספיר, עו"ד  
מיטל להבי  
ארנון גלעדי  
שמואל גפן  
אהרון מדואל  
קרנית גולדווסר  
שלמה מסלאוי  
גבי לסקי, עו"ד

מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה  
סגן ראש העירייה  
משנה לראש העירייה  
חבר מועצה  
חבר מועצה  
חברת מועצה  
חבר מועצה  
חברת מועצה

נכחו ה"ה: עודד גבולי, אדר'  
הראלה אברהם אוזן, עו"ד  
אורלי אראל  
אודי כרמלי, אדר'  
אילן רוזנבלום, עו"ד  
צילי בר יוסף  
עלמא צור רביבו  
רות אוז  
אלה דוידוף

מהנדס העיר  
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה  
מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר  
מנהל מח' תכנון מזרח וס. מנהלת אגף תכנון העיר  
עוזר מ"מ ראש העירייה  
מנהלת היחידה לתכנון ארוך טווח  
מתכנן ביחידה לתכנון ארוך טווח  
ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה  
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו

חסרים: אסף זמיר  
ראובן לדיאנסקי, עו"ד  
אלון סולר

סגן ראש העירייה  
חבר מועצה  
חבר מועצה

משקיפים: אביגדור פרויד  
גירא רובינשטיין  
עזאלדין דאהר

ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו  
ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו  
נציג הועדה המחוזית משרד הפנים

**תוקף ההחלטה מיום הפצתה  
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה**



**ועדת המשנה לתכנון ולבניה  
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 14-0004  
ט"ז באדר א', תשע"ד 16/02/2014 16:00 - 19:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
תכנית מתאר תל-אביב - יפו הצגת התנגדות מה"ע לתכנית	1	.1

בכבוד רב,

אלה דוידוף  
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה  
תל-אביב - יפו

התוכן	מס' החלטה
תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו	16/02/2014
הצגת התנגדות מה"ע לתכנית	1 - 0004-14

## מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

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

**שטח התכנית:** 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 הדיון:

הצגת התנגדות מהנדס העיר לועדה המקומית.

### דיוני ועדות התכנון עד כה:

ועדת המשנה לתכנון ולבניה והועדה המקומית במליאתה קיימו 16 ישיבות בנושא תכנית המתאר החל מפברואר 2008 (זאת בנוסף לישיבות ופגישות נוספות שלא מן המניין).

בישיבתה מספר 12-0001 מיום 26/3/12 החליטה הועדה המקומית, בכפוף לתיקון מסמכי התכנית על פי פירוט השינויים המוצעים בדראפט, על העברת מסמכי התכנית לועדה המחוזית לתכנון ולבניה והמליצה על הפקדתם. (פרוט בפרוטוקול ובדראפט המצורפים בזאת).

בישיבתה מיום 18/3/13 החליטה הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל – אביב להפקיד את תכנית המתאר בתנאים. התכנית הופקדה בפועל בתאריך 29/11/13 ל-90 יום.

ביום 5/2/14 הוצגה התכנית המופקדת לועדה המקומית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו	

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז תל אביב

א.ג.נ.,

**הנדון: תכנית מתאר מקומית (כוללנית) תל-אביב - יפו מס' תא/5000**

**התנגדות מהנדס העיר תל אביב**

ראשית ברצוני להודות לחברי הוועדה המחוזית על הפקדת תכנית המתאר ולעובדי לשכת התכנון המחוזית, הן על המאמצים הרבים שהשקיעו בהכנת תכנית המתאר להפקדה, והן על המקצועיות, הנכונות והיחס המכבד לו זכינו בכל שלבי העבודה.

מטבע הדברים, תכנית מתאר כוללנית לעיר תל-אביב – יפו הינה תכנית מורכבת ובעלת משמעויות רבות ושונוות. כבר בשלב הכנת התכנית להפקדה התגלו במספר תחומים חילוקי דעות (לגיטימיים כשלעצמם) בין מינהל ההנדסה, מהנדס העיר והוועדה המקומית, לבין לשכת התכנון המחוזית והוועדה המחוזית. בנוסף, מיום שפורסמה התכנית להפקדה התקבלו בלשכת מהנדס העיר הערות רבות ושונוות בנוגע לתכנית המתאר, מגורמים שונים בעיריית תל אביב - יפו ומחוצה לה.

צוות תוכנית המתאר בעירייה בראשות מהנדס העיר בחן את חילוקי הדעות שעלו במסגרת שלבי התכנון ואת ההערות שהתקבלו מאז ההפקדה, ומצא לנכון להעלות חלק מהן במסגרת התנגדות שתוגש על ידי מהנדס העיר. לפיכך אנו מתכבדים להגיש בזאת את התנגדות מהנדס העיר לתכנית.

אין בהתנגדות זו כדי לגרוע כהוא זה מחשיבותה של תכנית המתאר ומהצורך באישורה למתן תוקף. יש בהתנגדות נושאים שונים שלטעמנו יכולים לשפר את תכנית המתאר על ידי חידוד וחיזוק מגמות שכבר מצויות בה כגון עידוד התחדשות עירונית, עידוד השימור, הוספה משמעותית של יחידות דיור וכדומה.

ההתנגדות ערוכה לפי הסדר הבא:

חלק I – תיקונים מהותיים המפורטים לפי סדר ההוראות בפרקים 4-1 בתקנון. בכל סעיף מפורט התיקון המבוקש ולאחר מכן דברי הסבר קצרים המפרטים את הנימוקים לבקשה.

חלק II – תיקונים מהותיים להוראות פרק 5 (טבלת הוראות מיוחדות) ולסימוני מתחמי התכנון, מפורטים לפי נושאים בטבלה.

חלק III – תיקונים טכניים להוראות התוכנית ולתשריטים, המפורטים לפי מספרי הסעיפים ומספרי מתחמי התכנון.

מס' החלטה	התוכן
	תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו

### דברי הסבר לקריאת התוכנית

1. בפרק "דברי הסבר לקריאת התכנית" לאחר הפסקה שכותרתה "ייחס לתכניות תקפות" מוצע להוסיף פסקה נוספת כדלקמן:

"**תכניות שיחרגו מהוראות תכנית המתאר** – מטבע הדברים תכנית כוללנית אינה יכולה לצפות את כל הנסיבות והצרכים התכנוניים בכל אתר ואתר בעיר. על כן התכנית אינה מונעת את האפשרות להגיש תכנית מתאר מקומית ו/או מפורטת אשר חורגת מהוראותיה של תכנית המתאר, לאישור הוועדה המחוזית, אשר תבחן כל תכנית שכזו בהתאם למדיניות וליעדים העומדים בבסיס תכנית המתאר, ובהתאם לנסיבות ולצרכים התכנוניים הספציפיים שיוצגו בפניה באותה העת".

דברי הסבר – גורמים שונים העלו את החשש שאישור תכנית המתאר משמעותו ביטול כל אפשרות של סטייה ממנה אפילו במסגרת תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. אנו סבורים כי מן הראוי להבהיר שאישור תכנית המתאר לא מונע את האפשרות לפנות לוועדה המחוזית לאישור תכנית החורגת מתכנית המתאר, בנסיבות חריגות המצדיקות זאת.

### פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

2. סעיף 1.4 – מוצע להוסיף סעיף 1.4.6 כדלקמן:

"מקום בו נדרש אישור ולחו"ף לתכנית מכוחה של תכנית זו לא יידרש האישור אם התכנית תואמת תכנית מתאר מקומית שאושרה על ידי הולחו"ף".

דברי הסבר – קיימות מספר הוראות שבהן נקבע כי יידרש אישור הולחו"ף לתכנית מפורטת, אלא שאין סיבה תכנונית לדרוש אישור כזה אם התכנית המפורטת תואמת במלואה תכנית מתאר מקומית שקיבלה את אישור הולחו"ף ובה לא נקבע כי התכנית המפורטת תחייב אישור ולחו"ף נוסף. כך לדוגמא בנוגע לתכניות מפורטות מכוחה של תכנית תא/3700 לצפון מערב העיר שקיבלה את אישור הולחו"ף לאחר דיון מפורט ולא נדרש בה אישור ולחו"ף נוסף לכל תכנית מפורטת.

3. סעיף 1.5 הגדרות – מוצע להוסיף את ההגדרות הבאות:

"תת קרקע – במגרש לבינוי: השטח מתחת למפלס הכניסה הקובעת; במגרש שלא לבינוי: (השטח מתחת לפני הקרקע הטבעיים).

תכנית השימור – תכנית מתאר מקומית מס' תא/2650/ב - תכנית לשימור מבנים בתל-אביב."

דברי הסבר – לאור הניסיון בעבודה עם תקנון תכנית המתאר אנו סבורים כי יש צורך בשתי הגדרות אלה.

### פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה

מס' החלטה	התוכן
	תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו

4. סעיף 2.5.3(ב) – מוצע להוסיף בסעיף 2.5.3(ב) את המילים הבאות (התוספת מסומנת בקו):

”על אף האמור בס”ק א’, הועדה רשאית לקבוע כי תכנית נושאת קודמת תמשיך לחול למעט זכויות הבניה לשימושים סחירים המוקנות מכוחה, שבכל מקרה תתבטלנה, ובלבד שזכויות בניה לחניון ציבורי לא תחשבנה כזכויות בנייה לשימושים סחירים לעניין סעיף זה”.

דברי הסבר – מוצע להוסיף את האמור לעיל כדי להבהיר שזכויות בניה לחניון ציבורי מכוח תכנית "ח" לא תחשבנה כזכויות בנייה לשימושים סחירים ולכן גם לא תתבטלנה.

### פרק 3 – אזורי ייעוד

5. כללי – מוצע כי במקום ההפניה בכל אחד מאזורי היעוד (למשל ביעוד מגורים בבניה רבת קומות) לסעיף השימושים של הייעוד הראשי (מגורים), השימושים יירשמו בנפרד בכל אחד מהאזורים.

דברי הסבר – מדובר בכפילות מסוימת אך לאור הערות שהתקבלו מגורמים שונים אנו סבורים כי כפילות זו תגביר את נוחות הקריאה ותקטין את הצורך ב"דפדוף" בתכנית.

6. סעיף 3.1.1(ד) – מוצע למחוק את הסיפא לסעיף הקובעת "סך כל שטחי הבניה המאושרים לשימושים נוספים באזור הייעוד שבאותו אזור תכנון, לא יעלה על 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים סחירים המאושרים בו".

דברי הסבר – אנחנו מבקשים לפשט את הסעיף. הצורך לחשב את היקף שטחי הבניה המאושרים לשימושים השונים בכל אזור הייעוד, בכל פעם שתוגש תכנית מפורטת מסרבל מאוד את העבודה ופוגע בוודאות התכנונית. השמירה על התמהיל בראייה אזורית נעשית בסעיף קטן ה' באופן שלדעתנו הוא מספק.

7. סעיף 3.1.3(ג) רישא – מוצע להוסיף לסעיף את התוספת הבאה (התוספת מסומנת בקו תחתון):

”(ג) התכנית תורמת למרקם העירוני על ידי לפחות שניים מהמרכיבים הבאים, לפי בחירת הוועדה:...”

דברי הסבר – אנו מציעים להבהיר כי הבחירה באיזה מהמרכיבים תתרום התכנית למרקם העירוני הינה של הוועדה ולא של יזם התכנית.

8. סעיף 3.1.3(ג)(3) – מוצע להוסיף לסעיף את התוספת הבאה (התוספת מסומנת בקו תחתון):

”(3) יצירת תועלות חברתיות הנובעות מאופי הבינוי כגון תמהיל יחידות דיור, דיור בר השגה, טיפוס בינוי, קביעת שימושים מעורבים באזור מעורב בהיקף של לפחות 40% מכל שימוש וכדומה”

דברי הסבר – מכיוון שבאזור מעורב מוצע להוריד את החובה לתמהיל שימושים של לפחות 40% - 60% (כלומר לא פחות מ- 40% ולא יותר מ- 60% מכל שימוש – ראו תיקון סעיף 3.4.1(א)(3) להלן) ולהסתפק בחובה לקומה מסחרית, אנו מבקשים להוסיף תמריץ לבצע עירוב

מס' החלטה	התוכן
	תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו

שימושים משמעותי יותר (בהיקף של 40% לפחות מכל שימוש), על ידי הוספת הנושא כקריטריון אפשרי נוסף לקבלת רח"ק מרבי.

9. סעיף 3.1.3(ג)(4) – מוצע להוסיף לסעיף את התוספת הבאה (התוספת מסומנת בקו תחתון):

"(4) תרומה משמעותית לעיר על ידי הכללת הוראות לשימור אתר בתכנית, או ניווד זכויות ממבנה לשימור בהתאם להוראות תכנית השימור, או הפיכת חניון לכשיר לשימוש כמקלט ציבורי".

דברי הסבר – כדי לעודד את השימור אנו מציעים תמריץ נוסף לניוד זכויות משימור על ידי הכללת ניווד הזכויות כאחד הקריטריונים שיאפשרו מעבר מרח"ק בסיסי לרח"ק מרבי.

10. סעיף 3.1.3(ד) רישא – מוצע לשנות את הרישא לסעיף כך שבמקום המילים "באזורי ייעוד לתעסוקה..." ייכתב: "באזור תעסוקה מטרופוליני ובאזור תעסוקה עירוני...".

דברי הסבר – סעיף זה מחייב תועלות ציבוריות מוגברות כדי שיאושר הרח"ק המרבי הקבוע בתכנית. לפי הנוסח היום הסעיף חל על כל אזורי התעסוקה (כולל אזור תעסוקה מקומי), מתוך הנחה שהרח"ק המרבי באזורי תעסוקה הוא גבוה במיוחד ולכן מוצדק לדרוש, כתנאי לאישור, תועלות ציבוריות מוגברות. אולם הרח"ק המרבי באזור תעסוקה מקומי איננו גבוה במיוחד (עד 5 רח"ק), ולפיכך ההיגיון העומד בבסיס הסעיף אינו חל עליו. על כן אנו סבורים כי אין מקום לדרישה של תועלות ציבוריות מוגברות לצורך קבלת הרח"ק המרבי באזור תעסוקה מקומי ואנו מציעים להגביל את הדרישה שבסעיף זה רק לאזור תעסוקה מטרופוליני ועירוני.

11. סעיף 3.1.3(ד) רישא – מוצע להוסיף בסוף הרישא את המילים הבאות (התוספת מסומנת בקו):

"... ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מההוראות הבאות, לפי בחירת הוועדה:..."

דברי הסבר - אנו מציעים להבהיר כי הבחירה איזו מבין האפשרויות השונות לתועלת ציבורית מוגברת תיכלל בתכנית, הינה של הוועדה ולא של יזם התכנית.

13. 3.1.4 חדש – מוצע למחוק את סעיפים 3.1.3 (ו) ו- (ז) ולקבוע בתקנון סעיף 3.1.4 חדש שיכלול גם את סעיפים 3.1.3 (ו) ו- (ז) וגם סעיפים נוספים כדלקמן:

"3.1.4 על אף האמור בסעיף 3.1.3(ה) לעיל, הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי במקרים ובתנאים המפורטים בסעיף זה להלן:

(א) בתכנית החלה על מתחם המפורט בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון שבסעיף 5.4 להלן, ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי, בהיקף שקבוע בטבלה הנ"ל.

(ב) בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי, בהיקף שקבוע בסעיף 5.2.3 להלן.

מס' החלטה	התוכן
	תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו

(ג) בתכנית המניידת זכויות ממבנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור אל שטח התכנית, ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובלבד שסך זכויות הבניה מעבר לרח"ק המרבי לא יעלה על תוספת זכויות הבניה המוקנית בגין ניווד זכויות כאמור על פי תכנית השימור.

(ד) בתכנית החלה על מגרש במע"ר ששטחו קטן מ- 1.5 דונם, ומניידת זכויות ממבנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור אל שטח התכנית, ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי, ובלבד שסך זכויות הבניה במגרש לא יעלו על הרח"ק הנגזר ממספר הקומות המרבי המותר במגרש על פי נספח העיצוב העירוני ומהתכנית המרבית המותרת במגרש.

(ה) בתכנית המייעדת שטחים למגורים ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובלבד ששטחי הבניה העולים על הרח"ק המרבי ייוחדו למרפסות, מקורות או בלתי מקורות, הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין, ובכפוף לכך ששטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

(ו) בתכנית המממשת זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובלבד שסך כל זכויות הבניה שייקבעו בתכנית לא יעלו על סך כל זכויות הבניה שניתן לקבל לפי מדיניות הועדה המקומית לעניין תמ"א 38 ולפי התכניות המפורטות התקפות.

(ז) בייעודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד רח"ק אחד נוסף מעבר לרח"ק המרבי, ובלבד ששטחי הבניה העולים על שטח הבנייה המרבי ייוחדו למצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות.

סעיף 3.1.4 יהפוך לסעיף 3.1.5.

#### דברי הסבר –

כדי לתמרץ באופן משמעותי תכניות להתחדשות עירונית מוצע לאפשר את הגדלת הרח"ק מעבר לרח"ק המרבי במקרים המפורטים בס"ק א' ו' לעיל.

כדי לתמרץ באופן משמעותי ניווד זכויות מבניינים לשימור מוצע לאפשר את הגדלת הרח"ק מעבר לרח"ק המרבי במקרים המפורטים בס"ק ג' ו-ד' לעיל.

סעיף קטן ד' מאפשר לשלב את התמרץ לניוד זכויות עם פתרון לסיטואציה בעייתית נוספת: במגרשים באזור המע"ר ששטחם קטן במיוחד, שטחי הבניה על פי הרח"ק המרבי מאפשרים בניית בניין בן 10 – 12 קומות בלבד בעוד שבמגרשים סמוכים (שהם בשטח גדול יותר) הרח"ק מאפשר מספר הקומות גבוה הרבה יותר. התוצאה היא פערים גדולים במספרי הקומות שיוצרים דיסהרמוניה תכנונית. ניווד זכויות מבניינים לשימור למגרשים קטנים במע"ר יוכל לאפשר את השוואת מספר הקומות במגרשים הקטנים למספר הקומות במגרשים הגדולים, גם אם המשמעות היא חריגה מהרח"ק המרבי.

סעיף קטן ה' נועד לתמרץ בניית מרפסות מתוך ראיית החשיבות של המרפסות באופי העירוני של תל-אביב. הקריטריון לגודל מרפסת נלקח מ-"תקנות המרפסות" – תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים)(תיקון), התשס"ח – 2008, ותקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים)(תיקון), התשע"א – 2011.



מס' החלטה	התוכן
	תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו

סעיף קטן ו' נועד להסדיר את היחס שבין תכנית המתאר לבין תמ"א 38 ולקבוע שיחולו זכויות הבניה המרחיבות יותר מבין השתיים.

סעיף קטן ז' מאפשר הקמת מצללות בייעודים ציבוריים מתוך ראיית החשיבות של מצללות ופרגולות בשטחים ציבוריים באקלים של העיר תל אביב.

13. 3.1.4 [3.1.5 חדש] – מוצע כי בסעיף 3.1.5 (שהיה 3.1.4) בכל מקום שנכתב "מתחת למפלס הכניסה הקובעת" ייכתב "בתת הקרקע" כדלקמן (השינויים מסומנים בקו תחתון):

#### 3.1.5 שטחי בניה בתת הקרקע

(א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם.

(ב) הוועדה תוכל לאשר שטחי בנייה בתת הקרקע בהיקף של עד 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע, בכפוף...

(ג) בנוסף על האמור בס"ק א' ו-ב' לעיל, יותר מתחת לקרקע שטחי בניה בהיקף של עד 6 רח"ק לחניונים...

(ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל לקרקע למעט מגורים...

(ה) לא ניתן בתכנית או בהיתר מכוחה של תכנית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל לקרקע.

דברי הסבר – אנו מבקשים להחליף את הביטוי "מפלס הכניסה הקובעת" בביטוי "תת הקרקע" כדי להבהיר כי האמור בסעיף זה חל גם במקום שבו לא נבנה מבנה על קרקעי ולכן, לכאורה, לא קיים "מפלס הכניסה הקובעת".

14. הוספת סעיף 3.1.5(ו) חדש – מוצע להוסיף בתקנון סעיף 3.1.5(ו) חדש כדלקמן:

"(ו) על אף האמור בס"ק ד' לעיל, ניתן יהיה לקבוע בתכנית, בקומה העליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות על ידי הוועדה המקומית שייקבע, בין היתר, כללים בנוגע להגדרת "תת-הקרקע", לתכסית המקסימאלית למפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת-הקרקע וכדומה".

דברי הסבר – כדי לעודד התחדשות עירונית ותוספת יחידות דיור מוצע לאפשר מפלס מגורים אחד בתת הקרקע, בכפוף לאישור מסמך מדיניות שיקבע את הכללים להפעלת שיקול הדעת בשאלה מתי ראוי לאשר מגורים בתת הקרקע ובאילו תנאים.

15. סעיף 3.2 כללי – מוצע לשנות את הביטוי "בניה מרקמית נמוכה" ו-"בנייה מרקמית" ל-"בנייה עירונית נמוכה" ו-"בנייה עירונית". השינוי ייעשה בכל המקומות בתקנון בהם מופיעים ביטויים אלה.

מס' החלטה	התוכן
	תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו

דברי הסבר – הביטוי "בניה מרקמית" מטעה כי הוא יכול להתאים לכל אזור יעוד. נראה שהביטויים "בנייה עירונית נמוכה" ו-"בנייה עירונית" תואמים ומבהירים טוב יותר את הכוונה התכנונית.

16. סעיף 3.2.1(ג)5 – מוצע לשנות את הסעיף באופן הבא:

"(5) תכנית הכוללת שילוב של שימוש למגורים עם שימוש לתעסוקה ו/או מסחר ו/או מלונאות, תכלול הוראות בנוגע לאופן השילוב האמור".

דברי הסבר – מכיוון ששילוב שימושים יכול לכלול גם שילוב של מגורים או תעסוקה עם מלונאות מוצע לתת לכך ביטוי בסעיף.

17. סעיף 3.2.3(ב)1 – מוצע לשנות את הרח"ק המירבי ל- 3.0

דברי הסבר – הגדלת הרח"ק נועדה לאפשר תוספת יחידות גדולה יותר. תוכניות המקודמות בשנים האחרונות ופרוייקטים מכח תמ"א 38 במרקמים הכלולים באזור יעוד זה כוללים רח"ק גבוה יותר מ- 2.5, זאת לאחר בדיקה שהוכיחה את התאמתו למרקם.

18. סעיף 3.2.3(ג)2 – מוצע לשנות את הסעיף באופן הבא:

"על מגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תפחת מ- 12 יחידות דיור לדונם נטו".

דברי הסבר – בתקנון המופקד נקבע כי מספר יחידות הדיור לא יעלה על 12 יח"ד לדונם נטו. לפי צפיפות זו ולפי רח"ק 2.5, ובוודאי לפי רח"ק 3.0, גודל ממוצע של יח"ד גדול מ- 200 מ"ר. אנו סבורים כי יש להפוך את הרף של 12 יח"ד לדונם לרף תחתון כדי לעודד ציפוף ובניית יחידות דיור בגדלים "ברי השגה", ולמזער את ההיקף של בניית דירות פאר, גדולות במיוחד.

19. סעיף 3.2.4(ב) – מוצע לשנות את הרח"ק המירבי במגרשים מעל 1.5 דונם ל- 4.0.

20. דברי הסבר – ראה דברי הסבר לסעיף 3.2.3(ב)1 לעיל, בשינוי המתחייב

21. סעיף 3.2.4(ג)2 – מוצע לכתוב:

"צפיפות הבניה לא תפחת מ- 18 יחידות דיור לדונם נטו".

דברי הסבר – מוצע להגדיל את הצפיפות המינימאלית כדי לעודד צפוף ובניית יחידות דיור בגדלים "ברי השגה", ולמזער את ההיקף של בניית דירות פאר, גדולות במיוחד.

22. סעיף 3.2.5(ב) – מוצע לשנות את הרח"ק המירבי: במגרש עד 2 דונם - 4.5, במגרש מעל 2 דונם - 5.0.

דברי הסבר – ראה דברי הסבר לסעיף 3.2.3(ב)1 בשינוי המתחייב

23. סעיף 3.2.5(ג)1 – מוצע לכתוב:

"צפיפות הבניה לא תפחת מ- 24 יחידות דיור לדונם נטו".

דברי הסבר – מוצע להגדיל את הצפיפות המינימאלית כדי לעודד צפוף ובניית יחידות דיור בגדלים "ברי השגה", ולמזער את ההיקף של בניית דירות פאר, גדולות במיוחד.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו	

24. סעיף 3.3.2(ב) - מוצע לעדכן את טבלאות הרח"ק באופן הבא:

"(1) באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתח"מ מטרופוליני:

<u>גודל המגרש</u>	<u>רח"ק בסיסי</u>	<u>רח"ק מרבי</u>
פחות מ- 1.5 דונם	4.2	11.5
1.5 דונם ומעלה	4.2	14

(2) באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים:

<u>גודל המגרש</u>	<u>רח"ק בסיסי</u>	<u>רח"ק מרבי</u>
פחות מ- 1.5 דונם	4.2	10.4
1.5 דונם ומעלה	4.2	12.8

(3) באזור תעסוקה מטרופוליני:

<u>גודל המגרש</u>	<u>רח"ק בסיסי</u>	<u>רח"ק מרבי</u>
פחות מ- 1.5 דונם	4.2	8.7
1.5 דונם ומעלה	4.2	10.8

דברי הסבר – מניסיון שנצבר בשנתיים האחרונות עולה כי יש מקום לפשט את הטבלאות כדי לאפשר גמישות רבה יותר בתכנון, ובנוסף- לצמצם את המקרים בהם יהיה הבדל משמעותי בהיקפי הבניה ובמופע המבנה (תכסית וגובה) בין מגרשים סמוכים

25. סעיף 3.3.7(א)1 – מוצע להוסיף בסיפא של הסעיף את המילים המסומנות בקו:

"בקומת הקרקע ייקבעו שימושים המותרים במקבצי השימושים מסחר 1 ו/או תעסוקה 1, אלא אם תקבע הוועדה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, שיש מקום להתיר שימושים אחרים בקומת הקרקע בשל מאפייני האזור וכדומה."

דברי הסבר – אנו סבורים כי נדרשת גמישות בנושא השימושים בקומת הקרקע למשל באותם מקרים שבהם כבר היום יש מגורים בקומת הקרקע ואין מניעה להשאיר אותם במקומם גם בתכנית חדשה.

26. סעיף 3.3.7(ג)2 – מוצע להוסיף בסיפא של הסעיף הוראת גמישות כדלקמן:

"בקומת הקרקע, ובקומת הגלריה אם קיימת כזו, לאורך לא פחות מ- 80% מחזית המגרש הפונה לציר המסחרי, ובעומק שלא יפחת מ- 10 מ', ייקבעו שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה, אולם הוועדה המקומית רשאית להקטין את רוחב ועומק החזית המסחרית, בהתאם לתנאי המקום ומנימוקים שירשמו."

דברי הסבר – ישנם מגרשים קטנים שבהם לא ניתן לדרוש 10 מ' עומק ו- 80% מחזית המגרש לרוב כחזית מסחרית. חזית מסחרית תיקבע ברוב השטח הסחיר של קומת הקרקע למעט השימושים הנדרשים למטרות שירות נלוות.

27. סעיף 3.3.7(ג)5 – מוצע למחוק את סעיף קטן (5).

מס' החלטה	התוכן
	תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו

דברי הסבר – הסעיף מאפשר לוועדה המקומית לקבוע את החזית המסחרית כרשות ולא כחובה. אנו סבורים כי לאור הגמישות שהוצע להוסיף לעיל להוראות חזית מסחרית והרצון לעודד עירוב שימושים רצוי למחוק את הסעיף.

28. סעיפים 3.4.1(א) ו-4 – מוצע למחוק סעיפים אלה ובמקומם לקבוע סעיף 3.4.1(3) כדלקמן:

”על אף האמור בס”ק (2) לעיל, ברחובות עירוניים בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים.

דברי הסבר – הדרישה הגורפת החלה על כל האזורים המעורבים לתעסוקה ולמגורים לעירוב שימושים בתמהיל שלא יפחת מ- 40%-60% אינה ישימה. הגיוון הרב של האזורים המעורבים ברחבי העיר, מצריך לקבוע הוראות מיוחדות לכל אחד מהאזורים. בדומה לכך שהרח”ק נקבע בהוראות פרק 5 ולא בהוראות אזור הייעוד, כך הגענו למסקנה עפ”י הניסיון של השנה האחרונה, כי לא נכון יהיה לקבוע הוראות כלליות ומחייבות לעירוב השימושים, אלא יש לקבוע זאת בכל אזור ואזור, עפ”י מאפייניו. ההוראות הכלליות בפרק 3 מבטיחות מינימום של עירוב (חזית או קומה מסחרית) ובכך מבדילים אותו מאזורי מגורים.

29. סעיף 3.4.1(ב) – מוצע לשנות את הכותרת ואת הסעיף כדלקמן:

”(ב) שטחי בניה

(1) יחס הרח”ק הבסיסי בכל מגרש יהיה בהתאם לזכויות הבניה מכוח תכניות מאושרות.

(2) יחס הרח”ק המרבי בכל מגרש ייקבע בהתאם לקבוע בפרק 5 בהוראות לאזור התכנון שבו מצוי המגרש, בכפוף להוראות סעיפים 3.1.3 לעיל.”

דברי הסבר – השינוי נדרש כדי להבהיר שגם באזורים מעורבים כדי לעלות מרח”ק בסיסי למרבי על התכנית לספק את התועלות הציבוריות המפורטות בסעיף 3.1.3.

30. סעיף 3.4.1(ג) – מוצע להוסיף סעיף קטן (5) כדלקמן:

”(5) בנוגע לקומות הקרקע יחולו כל הוראות סעיף 3.3.7(ג) לעיל.”

דברי הסבר – לאור הורדת הדרישה לעירוב שימושים בתמהיל שלא יפחת מ- 40%-60% יש צורך לחזק את האופי המסחרי של קומת הקרקע כקומה מסחרית על ידי התאמת ההוראות בנוגע לקומת הקרקע להוראות בנוגע לחזית מסחרית.

31. סעיף 3.4.2(ב) – מוצע לשנות את הסעיף כדלקמן:

”(ב) שטחי בניה

(1) יחס הרח”ק הבסיסי בכל מגרש יהיה בהתאם לזכויות הבניה מכוח תכניות מאושרות.

(2) יחס הרח”ק המרבי בכל מגרש ייקבע בהתאם לקבוע בפרק 5 בהוראות לאזור התכנון שבו מצוי המגרש, בכפוף להוראות סעיפים 3.1.3 לעיל.”

מס' החלטה	התוכן
	תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו

דברי הסבר – השינוי נדרש כדי להבהיר שגם בצירים מעורבים כדי לעלות מרח"ק בסיסי למרבי על התכנית לספק את התועלות הציבוריות המפורטות בסעיף 3.1.3.

32. סעיפים 3.4.2(א)(4) ו-5 – מוצע למחוק סעיפים אלה ובמקומם לקבוע סעיף 3.4.1(4) כדלקמן:

"על אף האמור בס"ק (3) לעיל, בציר מעורב בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים.

דברי הסבר – ראה דברי הסבר לסעיף 3.4.1(3) חדש.

33. סעיף 3.4.2(ג)(2) – מוצע למחוק סעיף זה שכן ההוראה כבר קיימת בסעיף 3.4.2(א)(3).

34. סעיף 3.5.1 רישא – מוצע לשנות את הסעיף כדלקמן:

"ההוראות בנוגע למבני ציבור יחולו על מגרש המצוי באזור המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים... וכן על מגרש המיועד על פי תכנית מכוחה של תכנית זו למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות (להלן: "מגרש למבני ציבור")."

דברי הסבר – יש להבהיר כי ההוראות הנוגעות למגרש למבני ציבור חלות גם על מגרש שבתכנית מכוחה של תכנית המתאר נקבע כי הוא ביעוד על פי תכניות קודמות, ועל פי התכנית הקודמת הוא מיועד לשטח למבני ציבור.

35. סעיף 3.5.1(ג)(3)(א) – מוצע לשנות את הסעיף כדלקמן:

"תכנית הכוללת מגרש למבני ציבור ששטחו עולה על 5 דונם, תקבע בנוגע למגרש הוראות לבנייה של חנייה ציבורית תת קרקעית..."

דברי הסבר – ההוראה המחייבת חנייה ציבורית תת קרקעית בכל מגרש מעל 2 דונם מגבילה מדי את מרחב שיקול הדעת של הוועדה המקומית ועשויה לעכב את פיתוחם של שימושים ציבוריים חיוניים מסיבות תקציביות.

36. סעיף 3.5.1(ג)(3)(ב) – מוצע למחוק את הסיפא של הסעיף מהמילים: "וזאת בגין..." ועד הסוף.

דברי הסבר – הסיפא מגבילה את שיקול הדעת לוותר על חנייה תת קרקעית ציבורית רק במקרים של חוסר יכולת פיסית או תכנונית או עודף חניות ביחס לצרכים. אנו סבורים כי נדרשת גמישות רבה יותר ומתן יתר שיקול דעת לוועדה המקומית בהקשר זה.

37. סעיף 3.6.1 רישא – מוצע לשנות את הרישא באופן הבא:

"אזור ביעוד למרחב ציבורי – אזורים המסומנים בתשריט כולל את אזורי היעוד והסימולים הבאים: כשטח פתוח מטרופוליני, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, ים, פארק חוף, שמורת טבע ימית, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, ציר ירוק עירוני, רחוב מטרופוליני רחוב עירוני, גשר מעל דרך פרברית מהירה, אזור לספורט, בית עלמין, וכן ייעודים כאמור שנקבעו בתכנית מכוחה של תכנית זו, בין כייעוד חדש ובין כייעוד על פי תכניות קודמות."

מס' החלטה	התוכן
	תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו

דברי הסבר – הרישא תוקנה שכן מרחב ציבורי אינו אזור ייעוד אלא אוסף של אזורי יעוד (בדומה לרישא של אזור מגורים ואזור תעסוקה). אזור יעוד של "רחוב מטרופוליני נמחק שכן הוא לא קיים בתשריט.

38. 3.6.1(ג)4 – מוצע למחוק את הסעיף הקובע שניתן יהיה להוסיף שטחי בניה לחניונים תת קרקעיים רק בכפוף ל-"מדריך הנחיות לתכנון חנייה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים".

דברי הסבר – אנו סבורים שהנחיות המדריך מחמירות מדי במיוחד בנוגע לחניונים מתחת לשצ"פים שכן לדעתנו ניתן עם הידע והטכנולוגיות הקיימים היום לייצר שצ"פים ראויים מעל חניונים. ברוב אזורי העיר יש מצוקת חניה, שניתן לפתור בעיקר ע"י הקמת חניונים ציבוריים מתחת לשטחים ציבוריים.

39. סעיף 3.7.3(א) – בסיפא של הסעיף מוצע להוסיף את המילים הבאות (המסומנות בקו):

"הוועדה תקבע במסגרת מסמך מדיניות מתחמים לעידוד מלונאות, תוך מתן עדיפות... ובסמוך למתחמים. במסמך המדיניות תיבחן, בין היתר, האפשרות להוספת 1 רח"ק מעבר לרח"ק המרבי במגרשים המיועדים למלונאות."

דברי הסבר – במסגרת הרצון לתמרץ את הייעוד למלונאות מוצע לבדוק את אפשרות להגדלת הרח"ק מעבר לרח"ק המרבי.

40. סעיף 3.7.3(ב)1 – מוצע להוסיף סיפא: "במגרש המיועד למלונאות בלבד והכלול במתחם לעידוד מלונאות שמסמך המדיניות קבע בו תוספת 1 רח"ק, ניתן יהיה לאשר רח"ק מירבי זה מבלי לדרוש הקצאות לצרכי ציבור ותועלות ציבוריות".

דברי הסבר- שינוי מתחייב מהשינוי המוצע לסעיף 3.7.3(א) לעיל

41. סעיף 3.8.7 – מוצע להחליף את המילים "תקן החנייה התקף ייקבע כתקן מרבי בכפוף לכל דין" במילים "תקן החנייה התקף ייקבע כתקן מחייב בכפוף לכל דין".

דברי הסבר - אנו סבורים כי נכון יותר מבחינה עירונית לקבוע את התקן התקף כתקן מחייב ולא מרבי, ובמקרים שנדרשת גמישות לעשות שימוש באפשרות לגבות כופר חנייה חלף התקנת מקומות חנייה בהתאם לתקן, ולממן חניונים ציבוריים.

42. סעיף 4.1.1(ד)2(א) – בסיפא של הסעיף מוצע לקבוע:

"היקף ההקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים יחושב על ידי הכפלת שטח הקרקע לבנייני ציבור שאמור היה להיות מוקצה בהתאם לס"ק (ג)2 לעיל במקדם שלא יפחת מ-1 ולא יעלה על 2.7. המקדם יקבע על ידי הוועדה המקומית בהתאם למאפייני התכנית וצורכי האזור."

דברי הסבר – ההוראה המחייבת הקצאת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים על ידי הכפלת שטח הקרקע שאמור היה להיות מוקצה לצרכי ציבור במקדם 2.7 לא משאירה שיקול דעת לוועדה המקומית ועלולה להביא לתוצאות אבסורדיות בחלק גדול מהתכניות. כך למשל בתכנית של 3 דונם ברח"ק 4, סך שטחי הבניה המרביים הם 12,000 מ"ר שהם כ- 120 יחידות דיור שבהן יתגוררו כ- 360 נפשות. לפי החישוב של 6 מ"ר קרקע לנפש לשב"צ נדרש הייזם להפריש 2.1 דונם

מס' החלטה	התוכן
	תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו

קרקע לשב"צ. אם נבקש להמיר את הקצאת הקרקע להקצאת שטחים בנויים או אמורים, לפי הוראת התכנית המופקדת, להכפיל 2.1 דונם במקדם של 2.7. המשמעות היא שעל היזם יהיה להקצות שטחים בנויים בהיקף של 5,670 מ"ר המהווים כמעט 50% מהשטח הבנוי בתכנית.

43. סעיף 4.1.1(ד)(2)(ב)) – בדומה לאמור לגבי סעיף קטן (א)) לעיל או מציעים שגם הסיפא של ס"ק (ב)) תשונה באופן הבא:

"במקרה זה היקף ההקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים יחושב על ידי הכפלת הסכום של עד 40% משטח הקרקע הכלול בתכנית (במ"ר) פחות שטח הקרקע אותו מייצגת התכנית (אם בכלל) לשטח ציבורי פתוח, שטח ציבורי בנוי ודרכים (במ"ר) במקדם שלא יפחת מ-1 ולא יעלה על 2.7. המקדם יקבע על ידי הועדה המקומית בהתאם למאפייני התכנית וצורכי האזור".

דברי הסבר – ראו דברי ההסבר לשינוי המוצע בסעיף 4.1.1(ד)(2)(א)) לעיל.

44. סעיף 4.1.1(ד)(2)(ג)) – אחרי סעיף 4.1.1(ד)(2)(ב)) מוצע להוסיף ס"ק (ג)) כדלקמן:

"(ג)) ההקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים האמורה בס"ק (א)) ו-(ב)) לעיל תבוא במניין הרח"ק המרבי ולא תתווסף לו."

דברי הסבר – מוצע להבהיר כי ההקצאה לשטחים בנויים ציבוריים אמורה לבוא על חשבון שטחי הבניה הסחירים בתכנית ולא להתווסף עליהם.

45. סעיף 4.1.1(ד)(3) – אחרי סעיף 4.1.1(ד)(2) מוצע להוסיף ס"ק (3) כדלקמן:

"היה ויקבע הסדר חוקי המאפשר המרת ההקצאה של שטחים פתוחים ובנויים לשימושים ציבוריים בתשלום לקרן ייעודית, תהיה רשאית הועדה, אם שוכנעה כאמור בס"ק (ד)(2) רישא לעיל, כי גם הקצאה של שטחים בנויים באופן האמור בס"ק (2) אינה אפשרית, להמיר את ההקצאה בתשלום לקרן ייעודית כאמור לעיל."

דברי הסבר – או סבורים כי בנושא הקצאות לצורכי ציבור חשובה מאוד הגמישות והאפשרות של המרת ההקצאה בפועל בתשלום לקרן לצורך רכישת שטחים ציבוריים (בדומה להסדר בנוגע לכופר חנייה), כדי לצמצם למינימום ההכרחי את המקרים בהם ינתן פטור מלא או חלקי מהקצאת שטחי ציבור (לפי סעיף 4.1.1(ד)(2)(ז)). לפיכך או סבורים כי חשוב לשמר אפשרות זו בתכנית המתאר, אם וכאשר ייקבע ההסדר החוקי המאפשר זאת.

46. סעיף 4.5 – לאור החלטת הועדה המחוזית שעניינה הטמעת סקר הטבע העירוני בהוראות התכנית מוצע לשנות את סעיף 4.5 שכותרתו "טבע עירוני" ולכלול במקומו סעיף 4.5 בנוסח המצורף בנספח להתנגדות זו.

47. סעיף 5.2.1 – מוצע להוסיף, אחרי סעיף קטן (ג) סעיף קטן נוסף כדלקמן:

"(ד) על אף האמור בסעיף זה לעיל, לא תידרש הכנתו של מסמך מדיניות כתנאי להפקדתה של תכנית מפורטת אשר מוסיפה עד 0.5 רח"ק או כאשר התכנית המפורטת תואמת תכנית החלה על המתחם כולו או על חלק משמעותי ממנו והתייחסה לכל ההיבטים הנדרשים ממסמך מדיניות."

מס' החלטה	התוכן
	תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו

דברי הסבר – אנו סבורים כי אין מקום לדרוש הכנת מסמך מדיניות כתנאי לאישורן של תכניות קטנות או כאשר מדובר בתכנית שתואמת תכנית קודמת שהתייחסה לכל הנושאים הנדרשים ממסמך המדיניות.

48. סעיף 5.2.2 – לאור ההחלטות השונות שהתקבלו על ידי הוולחוי"ף והועדה המחוזית בנוגע למתחם החופי מוצע לשנות את סעיף 5.2.2 שכותרתו "מתחם חופי" ולכלול במקומו סעיף 5.2.2 בנוסח המצורף בנספח להתנגדות זו.

49. סעיף 5.2.3 רישא – מוצע לשנות את הרישא של הסעיף כדלקמן:

"בנוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, בתכנית החלה על מתחם המסומן בתשריט אזורי ומתחמי תכנון כמתחם התחדשות עירונית, יחולו ההוראות הבאות:"

דברי הסבר – מכיוון שמתחמי ההתחדשות העירונית עומדים להיות מסומנים בתשריט אזורי ומתחמי התכנון אנו סבורים כי נכון יותר שהסעיף יפנה למתחמים כפי שהם מסומנים בתשריט.

50. סעיף 5.2.3 – מוצע לחזק את סעיפי ההתחדשות העירונית על ידי ביטול סעיפים קטנים (ג) ו-(ד) והחלפתם בסעיפים הבאים:

"(ג) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי.

(ד) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הועדה לאשר ניווד זכויות בין המגרשים בתכנית באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המרבי, ובלבד שיתקיימו כל התנאים הבאים:

(1) הרח"ק הממוצע בכל המגרשים שנקבעו בהם שימושים סחירים לא יעלה על האמור בס"ק (ג) לעיל;

(2) ייקבע בתכנית כי תנאי לאישור היתר ראשון בתחום התכנית הינו רישום הערה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין, על כל המגרשים שבהם נקבע רח"ק נמוך מהממוצע האמור בס"ק (1) לעיל, ולפיה לא ניתן יהיה להגדיל את הרח"ק במגרשים אלה מכוחה של תכנית המתאר.

(3) במגרשים שבהם נקבע רח"ק הגבוה מהממוצע האמור בס"ק (1) לעיל, ואשר אינם מסומנים בנספח העיצוב כמאפשרים בנייה חריגה מסביבתה, רשאית הועדה לאשר בניה חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב.

(ה) על אף האמור בסעיפים קטנים (ג) ו-(ד) לעיל, במתחם להתחדשות עירונית שנקבעו לגביו בטבלה שבסעיף 5.4 הוראות מיוחדות לרח"ק או לגובה, יגבר האמור בטבלה על האמור בסעיפים אלה.

סעיף קטן (ה) הקיים יהפוך לסעיף קטן (ו).



מס' החלטה	התוכן
	תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו

דברי הסבר – כחלק מהתפיסה התכנונית של הועדה המקומית, ובמסגרת הנחיית הוועדה המחוזית, לחזק את סעיפי ההתחדשות העירונית, אנו סבורים כי ניתן להגביר את התמריצים להתחדשות עירונית באמצעות מתן אפשרות לתוספת רח"ק במקרים הראויים ומתן גמישות במקרים מסוימים לקבוע רח"ק ממוצע לתכנית תוך ניווד זכויות בגין הרח"ק המרבי בין המגרשים בתוך התכנית.

## פרק 6

51. סעיף 6.4 – אנו מבקשים אחרי סעיף 6.3 להוסיף סעיף 6.4 חדש כדלקמן:

### 6.4" סטייה מהוראות התכנית

(א) מקום בו הוראות פרק 5 לתכנית זו קובעות הוראות מגבילות יותר מייתר הוראות תכנית זו, רשאית הוועדה לאשר תכנית הסוטה מהוראות פרק 5 ובלבד שהתכנית תתאם את הקבוע ביתר הוראות תכנית זו.

(ב) הוועדה רשאית לאשר תכנית הסוטה מהוראות תכנית זו ובלבד שהסטייה איננה מוסיפה שטחי בנייה או קומות ולא משנה שימושים או פוגעת בהקצאה של שטחי ציבור.

(ג) סטייה כאמור בס"ק (א) ו/או- (ב) לעיל מחייבת המלצה של מהנדס העיר במסגרת הבדיקה התכנונית המוקדמת, הבהרה מפורשת בגוף ההחלטה כי מדובר בסטייה מהוראות תכנית המתאר ומתן נימוקים מיוחדים לסטייה.

דברי הסבר – אנו סבורים כי חשוב מאוד להוסיף סעיף גמישות לתכנית אשר יאפשר להתאים את התכנון למצבים משתנים. לפיכך אנו מציעים שני סעיפים גמישות: סעיף א' מאפשר להגמיש את ההוראות המפורטות בפרק 5 בנוגע למתחמי התכנון הפרטניים. חלק ניכר מההוראות בפרק 5 קובעות בנוגע למתחמים ספציפיים הוראות מחמירות יותר מהתנאים הכלליים שהמפורטים בתכנית המתאר בפרקים 3 ו-4 (כגון התנאים בנוגע לרח"ק, אזורי ייעוד וכדומה). אנו סבורים כי חשוב לאפשר גמישות בנושאים אלה ובלבד שה"הגמשה" לא תחרוג מהתנאים הכלליים שבפרקים 3 ו-4 בתכנית המתאר. סעיף ב' מציע גמישות בנוגע לשינויים שאינם מהותיים ואשר על פי החוק הקיים ניתן לאשר אותם במסגרת תכנית בסמכות מקומית. הסעיף מגדיר את השינויים המהותיים שבהם לא תתאפשר סטייה והם – שטחי בניה, מספר קומות, שימושים והקצאה של שטחי ציבור. סעיף ג' מהבהיר את הפרוצדורה המחמירה הנדרשת לצורך הפעלת סעיפי הגמישות הכוללת את המלצת מהנדס העיר במסגרת הבדיקה התכנונית המוקדמת, את הקביעה המפורשת בגוף ההחלטה כי מדובר בסטייה מתכנית המתאר ואת הדרישה לנימוקים מיוחדים.

52. נספח פרוגרמאטי סעיף 3.1 –

מוצע לתקן את טבלה 3.1 "שטח לבנייני ציבור" באופן שהכותרת של העמודה השמאלית ביותר תהיה "שטח בנוי מרב נדרש לנפש (מ"ר)<sup>5</sup>"

מוצע לתקן את הערה 5 כך באופן הבא:

מס' החלטה	התוכן
	תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו

"השטח הבנוי המרבי הנדרש לנפש חושב על ידי הכפלת שטח הקרקע הנדרש לנפש במקדם של-2.7 שהוא יחס הרח"ק בשטח למבני ציבור. לוועדה יש שיקול דעת לדרוש שטח בנוי בהיקף שבין השטח הקרקע הנדרש לנפש כפול מקדם 1 לבין שטח הקרקע הנדרש לנפש כפול מקדם 2.7, כפי שיקבע על ידי הוועדה בהתאם למאפייני התכנית וצורכי האזור".

מוצע לתקן את הפסקה האחרונה של סעיף 3.1 כדלקמן :

"בתכניות בהן לא ניתן להקצות שטח קרקע למבני ציבור, תכנית המתאר מאפשרת המרה של הקצאת קרקע לצרכי ציבור בהקצאת שטח בנוי לצרכי ציבור (ראו סעיף 4.1.1(ד)(2)). במקרה זה היקף ההקצאה של שטח בנוי לנפש מפורט בעמודה השמאלית ביותר בטבלה לעיל ומחושב על ידי הכפלת שטח הקרקע הנדרש למבני ציבור לנפש במקדם שלא יפחת מ-1 ולא יעלה על 2.7, אשר יקבע על ידי הוועדה המקומית בהתאם למאפייני התכנית וצורכי האזור"

דברי הסבר – יש להתאים את הנספח הפרוגרמאטי לתיקון המוצע בסעיף 4.1.1(ד)(2) לעיל.

מס' החלטה	התוכן
	תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו

## חלק II – הערות מהותיות למתחמי תכנון

### 1. עידוד ההתחדשות העירונית

בהמשך להצעותינו לחיזוק התמריצים להתחדשות העירונית (תיקון לסעי' 5.2.3 בחלק I), מוצע בטבלה להלן להוסיף מתחמי התחדשות וכן לעדכן הוראות המתחמים להתחדשות שהופיעו בתכנית המופקדת. ישנם מתחמים נוספים בטבלה בהם מוצע לעודד התחדשות באמצעים שונים מהמוצע בסעי' 5.2.3, לפי מאפייניהם. בכל המתחמים להלן, תוגדל משמעותית הקיבולת למגורים, בהנחה שהערטנו להגדלת הרח"ק בכל אזורי המגורים תאושר ע"י הועדה.

מ.ס.	אזור תכנון	מתחם עליו חלות ההוראות*	מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון	הסברים
1.	202	נאות אפקה - נאות אפקה במרקם ובו בניה חריגה מסביבתה, בנספח העיצוב	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	הוראה חדשה – "הוראות" מתחם התחדשות עירונית", לעניין תוספת הגובה והרח"ק, יחולו רק היכן שמסומנת בניה חריגה מסביבתה."	שמירה על ערכי השכונה בצד הרצון לאפשר התחדשות עירונית בתחום השכונה.
2.	202	נאות אפקה - נאות אפקה דופן רח' מבצע קדש דופן רח' שלונסקי	<ul style="list-style-type: none"> <li>• נספח עיצוב עירוני</li> <li>• תשריט אזורי ייעוד</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• להוסיף בדפנות רחובות מבצע קדש ושלונסקי בניה עד 8 קומות (למעט בשב"צ).</li> <li>• כל הדופן המסומנת עד 8 קומות תהיה בייעוד מגורים בבניה עירונית</li> </ul>	עידוד ההתחדשות בדגש על דפנות הרחובות העירוניים.
3.	203	מעוז אביב – במרקם ובו בניה נקודתית חריגה.., בנספח העיצוב	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	הוראה חדשה – "הוראות" מתחם התחדשות עירונית", לעניין תוספת הגובה והרח"ק, יחולו רק היכן שמסומנת בניה חריגה מסביבתה."	שמירה על מרקם קיים מלבד המתחם בצפון מזרח השכונה שאינו חלק מן האגודה השיתופית
4.	204	הדר יוסף – במרקם ובו בניה נקודתית חריגה.., בנספח העיצוב	<ul style="list-style-type: none"> <li>• נספח אזורי ומתחמי תכנון</li> <li>• נספח עיצוב עירוני</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מתחם חדש להתחדשות : 204א' - קהילת לודג', שיחול על סימון מרקם ובו בניה חריגה מסביבתה בחלק הדרום מערבי של השכונה.</li> <li>• הסימון יוחלף ב- עד 15 קומות.</li> </ul>	תוכנית לפינוי בינוי בהכנה, המאופיינת בבניה מרקמית עד 8 קומות ובניה רבת קומות עד 25 קומות.

מס. אזור תכנון	מסמכים עליו חלות ההוראות*	מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון	הסברים
208	208א' - נווה שרת – מתחם עם הוראות מיוחדות, בנספח אזורי תכנון	<ul style="list-style-type: none"> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> <li>נספח עיצוב עירוני</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>בתכנית להתחדשות עירונית ובכפוף להכנת מסמך מדיניות:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>תותר בניה חריגה מסביבתה ב- 2 מדרגות גובה.</li> <li>רח"ק מירבי 6</li> </ol> </li> <li>יש למחוק את הסימון של הבניה החריגה מסביבתה בנספח העיצוב העירוני.</li> </ul>	<p>התוספת רח"ק וגובה יאפשרו את התחדשות השכונה בהתאם להמלצות מסמך המדיניות ובכפוף לרח"ק ולמספר קומות בתוכנית מאושרת ובתוכניות שבהכנה.</p> <p>תותר במתחם בניה מגדלית או בניה מרקמית עד 8 קומות.</p>
703	אזור מגורים בבניה מרקמית ממזרח לרח' שלבים, בתשריט אזורי ייעוד	<ul style="list-style-type: none"> <li>נספח אזורי ומתחמי תכנון</li> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מתחם התחדשות חדש : 703ב' - מבואות יפו</li> <li>הוראה חדשה – יחולו הוראות מתחם התחדשות, ללא שינוי הרח"ק והגובה המירבים המסומנים בתשריטים.</li> </ul>	<p>אזור המאופיין במלאכה ותעשייה ובו מקודמות תוכניות להתחדשות.</p>
704	704א' - שכונות יפו ג', יפו ד', בנספח אזורי ומתחמי תכנון	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	<p>מחיקת ההוראה המוסיפה גובה במתחמי פינוי בינוי.</p>	<p>הוראות כלליות למתחם התחדשות נותנות מענה לצרכי ההתחדשות.</p>
705	עגימי - השכונה בין רחוב קדם ליפת, סמוך לבית הקברות	<ul style="list-style-type: none"> <li>נספח אזורי ומתחמי תכנון</li> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מתחם התחדשות חדש : 705ג' - דרום עגימי</li> <li>הוראה חדשה - יחולו הוראות מתחם התחדשות</li> </ul>	<p>מתחם הכולל שיכונים בו מבקשים לאפשר התחדשות</p>
706	706א' - דקר שיכוני חיסכון, בנספח אזורי ומתחמי תכנון	<ul style="list-style-type: none"> <li>נספח אזורי ומתחמי תכנון</li> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מתחם זה יורחב מערבה ע"מ לכלול את שטח פרדס דאלק.</li> <li>יש למחוק את ערכי הרח"ק והגובה תתווסף הוראה: תכנית להתחדשות תותר בכפוף להכנת מסמך מדיניות לכל המתחם. יתווסף היבט למסמך המדיניות: התייחסות לשימור המרקם ביפו א'.</li> </ul>	<p>הרחבת המתחם התחדשות לאזור הפרדס המאופיין בשיכונים ותפיסות. מחיקת הוראות מיוחדות לגובה ורח"ק - ההוראות למתחם התחדשות עירונית נותנות מענה מספק.</p>
706	706ב' - מכבי יפו, בנספח אזורי ומתחמי תכנון	נספח אזורי ומתחמי תכנון	<ul style="list-style-type: none"> <li>הסימון בתשריט יוחלף למתחם התחדשות</li> </ul>	<p>עידוד אפשרויות ההתחדשות במתחם זה.</p>

מס. אזור תכנון	מתחם עליו חלות ההוראות*	מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון	הסברים
11. 706	אזור מגורים בבניה מרקמית, בין רח' בן צבי לרח' נס לגויים, בתשריט אזורי ייעוד	<ul style="list-style-type: none"> <li>נספח אזורי ומתחמי תכנון</li> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מתחם התחדשות חדש: 706ג' - אייזנברג</li> <li>הוראה חדשה – יחולו הוראות מתחם התחדשות, ללא שינוי הרח"ק והגובה המירבים המסומנים בתשריטים.</li> </ul>	מדובר באזור המאופיין במלאכה ותעשייה ובו מקודמת תוכנית להתחדשות.
12. 707	707א' - נווה עופר, בנספח אזורי תכנון	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	<ul style="list-style-type: none"> <li>תימחק ההוראה על גובה הבניה לאורך רחובות עירוניים</li> <li>הוראה חדשה: "תכנית להתחדשות תותר בכפוף למסמך מדיניות"</li> </ul>	הוראות כלליות למתחם התחדשות עירונית נותנו מענה מספק לגובה.
13. 707	נווה עופר, במתחם הצפון מערבי, המשלים את 707א, בנספח אזורי התכנון	<ul style="list-style-type: none"> <li>נספח אזורי ומתחמי תכנון</li> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מתחם התחדשות חדש: 707ב' - נווה עופר החדשה</li> <li>רח"ק מירבי 4.5</li> </ul>	מדובר באזור בו מקודמת תוכנית להתחדשות.
14. 707	מוסד ציבורי עירוני חדש בהמשך רח' נס לגויים, בתשריט אזורי ייעוד	תשריט אזורי ייעוד	העתקת הסימבול של מוסד ציבורי עירוני חדש אשר סומן בהמשך לרחוב נס לגויים, לצד השני של רחוב שלבים, בסמוך לאזור מכללת יפו.	תכנית נוה עופר החדשה (נס לגויים) שאושרה בועדה המקומית מקצה שטח לבית ספר, מלבד בית ספר תיכון שקיים בחלקה הדרומי (אורט) ולכן הועתק הסימון של מוקד ציבורי למערב רחוב שלבים כדי לפזר את מוקדי הציבור מחד וכן ליהנות מהיתרון בסמיכותה של המכללה האקדמית.
15. 802	תחנה מרכזית חדשה וסביבתה – מע"ר מטרופוליני, תשריט אזורי ייעוד	<ul style="list-style-type: none"> <li>נספח אזורי ומתחמי תכנון</li> <li>נספח עיצוב עירוני</li> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מתחם תכנון חדש 802א' - תחנה מרכזית חדשה.</li> <li>הגדלת הגובה מעד 8 ועד 15 קומות, ל- 25 קומות.</li> <li>הוראות מיוחדות: <ul style="list-style-type: none"> <li>- יותרו מגורים עד 40%</li> <li>- זכויות וגובה מירבי יותרו בכפוף להכנת מסמך מדיניות לכל המתחם.</li> </ul> </li> </ul>	ע"מ להגדיל את התמריץ לפינוי התחנה המרכזית והתחדשות המתחם נדרש לאפשר את מיצוי הרח"ק המירבי של מע"ר מטרופוליני. הגדלת תמהיל המגורים מתאימה למתחמים הגובלים ותגביר את הכדאיות לפינוי התחנה.

מ.ס.	אזור תכנון	מתחם עליו חלות ההוראות*	מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון	הסברים
16.	802	מגורים בבניה מרקמית, מזרחית לשד' הר – ציון, בתשריט אזורי ייעוד	<ul style="list-style-type: none"> <li>נספח אזורי ומתחמי תכנון</li> <li>נספח עיצוב עירוני</li> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מתחם התחדשות חדש 802ב' גובה עד 15 קומות.</li> <li>הוראות מיוחדות: תכנית להתחדשות תותר בכפוף להכנת מסמך מדיניות לאזור הייעוד.</li> </ul>	לצורך התחדשות נדרשת הריסת הבניה הקיימת במנגנון של פינוי בינוי לצורך יצירת חטיבות קרקע גדולות יותר להקצאת שטחי ציבור והקמת מבנים עדכניים.
17.	802	מע"ר לאורך רחוב הרכבת, מזרחית להר-ציון, בתשריט אזורי ייעוד	<ul style="list-style-type: none"> <li>נספח אזורי ומתחמי תכנון</li> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מתחם חדש 802ג' - "מע"ר רחוב הרכבת" הוראות מיוחדות: גובה מירבי עד 30 קומות. עד 30% משטחי הבניה יותרו למגורים.</li> </ul>	הגדלת התמהיל לטובת מגורים מתאימה לדופן של שכונת מגורים נווה שאנן. שיפור ההתאמה בין הרח"ק של מע"ר לגובה, לצורך הגדלת השטח הפתוח לטובת הציבור.
18.	802	מתחם התחנה המרכזית הישנה/מע"ר, בתשריט אזורי ייעוד	<ul style="list-style-type: none"> <li>נספח אזורי ומתחמי תכנון</li> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מתחם חדש 802ד' - "מתחם התחנה המרכזית הישנה" הוראות מיוחדות: גובה מירבי עד 30 קומות. עד 40% משטחי הבניה יותרו למגורים.</li> </ul>	מבקשים לעודד התחדשות ולאפשר פינוי בינוי באזור מדורדר שכולל היום ייעודים מעורבים של מסחר ומגורים. האזור, שבו מופיע מוסד ציבורי עירוני חדש וכיכר חדשה, מתוכנן להפוך למוקד תרבות שיאופיין בעירוב שימושים בעוצמות גבוהות.
19.	803	שכונת שפירא - מתחם בסימון עד 8 קומות, בקצה רח' שלמה – חיל השריון, נספח עיצוב עירוני	<ul style="list-style-type: none"> <li>נספח אזורי ומתחמי תכנון</li> <li>תשריט אזורי ייעוד</li> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מתחם התחדשות חדש 803ג' – "גולומב מסלנט" המתחם יסומן כמגורים בבניה עירונית</li> </ul>	בניגוד למרקם הנמוך של שכונת שפירא הראוי לשימור, מדובר באזור מופר, מדורדר, הכולל בתי מלאכה, סככות, מגרשי חומרי בנין שנדרש לפנותם.
20.	803	שכונת שפירא- אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה, מדרום לרחובות האסיף ובית חדש, בתשריט אזורי ייעוד	<ul style="list-style-type: none"> <li>תשריט אזורי ייעוד</li> <li>נספח עיצוב עירוני</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>יסומן כאזור מגורים בבניה עירונית</li> <li>יסומן בגובה עד 8 קומות.</li> </ul>	האזור שבו מוצע השינוי מאופיין במבני שיכון וכולל מגרש ריק ועל כן מתאים להתחדשות בבניה מרקמית.

מ.ס.	אזור תכנון	מתחם עליו חלות ההוראות*	מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון	הסברים
21.	804	קרית שלום – מתחם בסימון עד 8 קומות בלב השכונה, נספח עיצוב עירוני	• נספח אזורי ומתחמי תכנון	• מתחם התחדשות חדש 804ב' – "לב קריית שלום"	עידוד אפשרויות ההתחדשות במתחם זה .
22.	907	907 ב' – דופן פארק בגין, דופן דרומית של רח' בר-לב ורח' בירנית	נספח עיצוב עירוני	להוסיף סימון של בניה חריגה מסביבתה על רקע סימון עד 15 קומות	עידוד אפשרויות ההתחדשות באזור תכנון זה .
23.	907	907א' – כפר שלם רבתי בנספח אזורי התכנון	נספח אזורי תכנון	לעדכן את הרח"ק המירבי ל-5	התאמה הערכים להוראות חדשות למתחם התחדשות עירונית.

\* היכן שלא ניתן לזהות בבירור את גבולות המתחם בתשריטים המופקדים, מופיע קישור לתשריט המציג את אזור השינוי

## 2. חיזוק מאפייני הרחוב העירוני ע"י גובה ושימושים מעורבים של תעסוקה, מגורים ומסחר

במתחמים להלן מוצע בעיקר להדגיש את הרחובות העירוניים ע"י תוספת קומות ועידוד עירוב השימושים. רוב השינויים מוצעים ברחובות עירוניים באזורים מעורבים או ברחובות המוגדרים כ"ציר מעורב". ע"מ לעודד תעסוקה באזורי מגורים קיימים או מתוכננים, ברחובות בהן מוצעת בניה חריגה מסביבתה, היא מותנית בתוספת קומות לתעסוקה.

מ.ס.	אזור תכנון	מתחם עליו חלות ההוראות*	מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון	הסברים
24.	103	רח' אינשטיין, בין לוי אשכול לכיכר	• נספח עיצוב עירוני • פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	• לסמן את 2 צידי הרחוב כמרקם בנוי ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתה . • להוסיף כי בניה נקודתית חריגה תותר עד רח"ק עד 6.	הגדלת אפשרות הבניה בצמתים, נכון להיום מאושר בתוכנית 2 קומות מסחר בלבד.

מ.ס.	אזור תכנון	מתחם עליו חלות ההוראות*	מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון	הסברים
.25	401	ר-31 אבן גבירול	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	<ul style="list-style-type: none"> <li>הוראות מיוחדות :</li> <li>גובה מירבי עד 9 קומות, או עד 10 בכפוף לקומה נוספת לשימושים מסחר או תעסוקה.</li> <li>בניה נקודתית חריגה מסביבתה, עד 25 קומות ורח"ק 5, תיבחן בכפוף למסמך מדיניות ותותר רק לשימושים שאינם מגורים.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>התאמה למדיניות הועדה המקומית לעניין הגובה הטיפוסי ועירוב השימושים.</li> <li>בגרסה המופקדת הוספנו סימון של בניה חריגה מסביבתה, עפ"י דרישת הועדה המחוזית.</li> <li>בהמשך לדרישה זו, מוצע כאן כי הבניה הנקודתית תאפשר חריגה ב- 2 מדרגות גובה, לתעסוקה/מלונאות/מסחר, בשל אופיו של הרחוב כציר מעורב שבו מתוכנן קו רק"ל.</li> </ul>
.26	703	רחובות עירוניים, בנספח עיצוב עירוני	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	<ul style="list-style-type: none"> <li>הוראות מיוחדות :</li> <li>ברחובות המסומנים עד 8 קומות תותר תוספת קומה.</li> <li>תתאפשר תוספת קומה מעל לגובה המירבי עבור שימושים שאינם למגורים, בלבד.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>הדגשת הרחובות העירוניים ע"י גובה ושימושים מעורבים/תעסוקה</li> </ul>
.27	703	רח' קיבוץ גלויות – קצה מערבי	<ul style="list-style-type: none"> <li>נספח עיצוב עירוני</li> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>לסמן את הקטע המערבי של קיבוץ גלויות, בין שלבים לרחוב אמצ', מדרום, עד 15 קומות.</li> <li>הוראה חדשה: הבניה בקטע זה תותר רק לשימושי תעסוקה או מסחר.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>הדגשת הרחובות העירוניים ע"י גובה ושימושים מעורבים/תעסוקה</li> </ul>
.28	704	שד' ירושלים, בנספח עיצוב עירוני	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	<ul style="list-style-type: none"> <li>הוראה חדשה: תתאפשר תוספת קומה מעל לגובה המירבי עבור שימושים שאינם למגורים, בלבד.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>הדגשת הרחובות העירוניים ע"י גובה ושימושים מעורבים/תעסוקה</li> </ul>
.29	706	רח' בן צבי – בקטע המסומן כחזית מסחרית, בתשריט אזורי ייעוד	<ul style="list-style-type: none"> <li>תשריט אזורי ייעוד</li> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>לשנות הסימון לציר מעורב.</li> <li>הוראה חדשה: בניה חדשה תותנה בתוספת שתי קומות למסחר ותעסוקה.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>הדגשת הרחובות העירוניים ע"י גובה ושימושים מעורבים/תעסוקה</li> </ul>



מס. תכנון	מסמכים עליו חלות ההוראות*	מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון	הסברים	
.30	706	שדי ירושלים רח' שלבים, בנספח עיצוב עירוני	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	הוראה חדשה : תתאפשר תוספת קומה מעל לגובה המירבי עבור שימושים שאינם למגורים, בלבד.	הדגשת הרחובות העירוניים ע"י גובה ושימושים מעורבים/תעסוקה
.31	707	רח' בן צבי, בנספח עיצוב עירוני	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	הוראה חדשה : בניה חדשה תותנה בתוספת שתי קומות למסחר ותעסוקה בלבד.	הדגשת הרחובות העירוניים ע"י גובה ושימושים מעורבים/תעסוקה
.32	802 803	ר 84 - רח' הר ציון, דופן מערבית, בנספח עיצוב עירוני	<ul style="list-style-type: none"> <li>נספח עיצוב עירוני</li> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>בנספח העיצוב העירוני דופן הרחוב תסומן כ-15 קומות (למעט במרקם בנוי לשימור).</li> <li>בניה עד לגובה המירבי בצמתים, תותנה בהקצאת קומות לתעסוקה.</li> <li>להוסיף מסמך מדיניות כהמלצה.</li> </ul>	הדגשת הרחובות העירוניים ע"י גובה ושימושים מעורבים/תעסוקה
.33	803	ר 84 - רח' הר ציון, דופן מזרחית, בנספח עיצוב עירוני	<ul style="list-style-type: none"> <li>נספח עיצוב עירוני</li> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>לסמן כבניה נקודתית חריגה מסביבתה.</li> <li>הוראה חדשה : בניה נקודתית חריגה מסביבתה תותר בכפוף להכנת מסמך מדיניות לרחוב הר-ציון</li> </ul>	הדגשת הרחובות העירוניים ע"י גובה ושימושים מעורבים/תעסוקה

מס' החלטה	התוכן
	תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו

### 3. עדכון הוראות מתחמים באזור מעורב לתעסוקה ומגורים

חידוד ההוראות המיוחדות במתחמים באזור מעורב, בעקבות השינוי המוצע בהוראות אזור מעורב בפרק 3. זאת במטרה לעודד ולשמור על עירוב השימושים, תוך התחשבות במאפייני המתחמים השונים.

מס.	אזור תכנון	מתחם עליו חלות הוראות*	מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון	הסברים
34.	602	602א' שכונת מונטיפיורי - אזור מעורב, בתשריט אזורי הייעוד	<ul style="list-style-type: none"> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> </ul>	<p>הוראות מיוחדות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>במתחם מצפון לרחוב ישראל בק תיקבע חזית מסחרית בשד' יהודית וברח' הנציב, בלבד.</li> <li>במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותרו מגורים עד 30%.</li> <li>יש להגדיל רח"ק מ- 2.5 ל- 3.5.</li> <li>גובה עד 7 קומות.</li> </ul>	התאמה למדיניות הועדה באשר לעירוב השימושים ונפחי הבניה בשכונה.
35.	802	נווה שאנן – אזור מעורב בין רח' החרש לרח' לבנדה, בתשריט אזורי הייעוד	<ul style="list-style-type: none"> <li>נספח עיצוב עירוני</li> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>יסומן עד 15 קומות והוספת סימון מרקם ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתה.</li> <li>הוראות מיוחדות:</li> <li>רח"ק מירבי עד 5</li> <li>לפחות 50% משטח הבניה בתכנית יכללו שימושי מסחרי ותעסוקה.</li> <li>בניה נקודתית חריגה מסביבתה עד רח"ק 6, תותר בכפוף לכך שתוספת שטחי הבניה תהיה לתעסוקה בלבד.</li> </ul>	עידוד עירוב השימושים. מתן תמריצים להתחדשות באזור מדורדר. התאמת הבינוי והשימושים בדופן המערבי של רחוב החרש, לדופן המזרחית המסומנת כמע"ר בגובה עד 25 קומות.
36.	803	שכונת שפירא – אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה, בתשריט אזורי הייעוד	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	למחוק את ההוראות המיוחדות לאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	ההוראות אינן מתאימות לבינוי הקיים והמאושר.

מס' החלטה	התוכן
	תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו

.37	803	אזור מעורב ברחוב שוקן - תשריט אזורי הייעוד	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	לאורך 2 צידי הרחוב, בקטע שבין קיבוץ גלויות לרחוב בר יוחאי, לא יותרו שימושי מגורים. מצפון לבר יוחאי תיקבע קומה מסחרית, ותתאפשר תוספת קומה מעל לגובה המירבי עבור שימושים שאינם למגורים, בלבד. הוראות מיוחדות:	כתוצאה משינוי הגדרות של האזור מעורב נדרשה הגדרה יותר מדוייקת איפה תעסוקה ואיפה מגורים.
.38	803	אזור מעורב חיל השריון- תשריט אזורי ייעוד	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	<ul style="list-style-type: none"> <li>השם יוחלף ל"אזור מעורב דרך חיל השריון" והגבול המערבי שלו יהיה חזית הבניינים המערבית לרחוב גולומב.</li> <li>לאורך דופן חיל השריון תותר בניה עד 15 קומות אשר תכלול עד 25% מגורים.</li> </ul>	הדגשת הרחובות העירוניים ע"י גובה ושימושים מעורבים/תעסוקה
.39	901	אזור מעורב נחלת יצחק - בין רחובות תוצרת הארץ, השלום, והשטח הפתוח ממזרח	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	<ul style="list-style-type: none"> <li>הוראות מיוחדות:</li> <li>עד רח"ק 5</li> <li>תמהיל של 40% תעסוקה לכל הפחות, בכל תכנית חדשה.</li> </ul>	חידוד הרזולוציה והבחנה בין אזורים למגורים (עפ"י תכניות מאושרות) ובין אזורים מעורבים. התאמת הרח"ק לסביבה.
.40	901	אזור מעורב נחלת יצחק - מרחוב עין הזיתים במזרח ועד רחוב יגאל אלון	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	<ul style="list-style-type: none"> <li>הוראות מיוחדות:</li> <li>יעודכן הרח"ק לפי אזור תעסוקה מטרופוליני, בסמוך להסעת המונים (עד 12.8)</li> <li>תמהיל של 40% תעסוקה לכל הפחות, בכל תכנית חדשה.</li> </ul>	בנוסף לאמור לעיל, הגדלת הרח"ק תוצאה של הסמיכות לתחנת הרכבת השלום.

#### 4. יצירת רצף תכנוני

במתחמים בטבלה להלן מוצע לעדכן סימוני גובה, רח"ק ו/או ייעודים במטרה ליצור רצף תכנוני ברור, במיוחד לאורך רחובות עירוניים. המטרה היא ליצור מרחב רציף בעל הוראות זהות, ולהימנע מקטיעות נקודתיות.

מס.	אזור תכנון	מתחם עליו חלות ההוראות*	מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון	הסברים
41.	106	רמת אביב הישנה – אזור מגורים עד 8 קומות, נספח עיצוב עירוני	נספח עיצוב עירוני	המתחם יסומן עד 15 קומות.	הדגשת הרחוב העירוני לכל אורכו.
42.	202 204 206 209	רחוב פנחס רוזן	<ul style="list-style-type: none"> <li>נספח עיצוב עירוני</li> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>יש להוסיף סימון של מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה, לאורך כל ציר התנועה מ- 2 צידיו.</li> <li>להוסיף הוראה בפרק 5 לפיה תותר בניה חריגה מסביבתה בנקודות מסוימות ותוספת של 1 רח"ק, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לציר כולו.</li> </ul>	הדגשת הרחוב העירוני לכל אורכו, בהתאם למסמך מדיניות.
43.	204	הדר יוסף	נספח עיצוב עירוני	<ul style="list-style-type: none"> <li>יש למחוק את הסימון של מרקם ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתה מהמתחם הצפוני לרחוב הדר יוסף.</li> <li>להשלים את הסימון של עד 8 קומות, בין מתחמי הבינוי בגובה זה לאורך בני אפריים, עד קהילת ורשה במזרח.</li> </ul>	לצורך אפיון כל הבניה מחוץ ברצועה בין בני אפריים לרחוב קהילת ורשה בגובה 8 קומות.
44.	502	502ג'- שכונת מנשייה, בנספח אזורי תכנון	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	למחוק מהוראות פרק 5 את מגבלת הגובה עד 6	גובה מירבי יותר עפ"י הסימון בנספח העיצוב העירוני ובהתאם לגובה המאפיין את הקטע הצפוני של שדרות ירושלים.
45.	601	רח' קרליבך ממערב- סימון עד 8 קומות, נספח עיצוב עירוני	נספח העיצוב העירוני	המתחם יסומן עד 15 קומות.	הרצועה בייעוד מע"ר מטרופוליני. גובה של 15 קומות יאפשר לנצל שיעור גבוה יותר של הרח"ק, ולהתאים לגובה בסביבה.
46.	601	רח' לינקולן, מדרום- אזור מגורים בבניה מרקמית, גובל באזור התעסוקה	תשריט אזורי הייעוד	להמשיך את סימון ייעוד תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעת המונים, אל מעבר לרח' סעדיה גאון, היכן שקיימת מרכזייה של בזק בייעוד מאושר לתעסוקה.	יש לשמור על תעסוקה באזור זה הסמוך למפגש בין קוי הסעת המונים.

מס' החלטה	התוכן
	תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו

מס.	אזור תכנון	מתחם עליו חלות ההוראות*	מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון	הסברים
.47	707	רחוב גרינבוים	<ul style="list-style-type: none"> <li>תשריט אזורי הייעוד</li> <li>נספח עיצוב עירוני</li> </ul>	לסמן כרחוב העירוני עד המפגש עם רח' מאיר גרוסמן.	מדובר בהמשך ציר הרצל, וציר הכניסה המרכזי לשכונת נווה עופר המחבר את השכונה לפארק החורשות.
.48	903	לה גארדיה צפון מערב – אזור מגורים בבניה מרקמית	<ul style="list-style-type: none"> <li>תשריט אזורי הייעוד</li> <li>נספח עיצוב עירוני</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>לסמן כייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעת המונים.</li> <li>בנספח עיצוב עירוני לעדכן גובה לעד 40 קומות גבולות המתחם.</li> </ul>	המשכיות המע"ר לאורך האיילון עד לה גארדיה
.49	904	904 א'-רמת הטייסים - רחוב הטייסים מההגנה עד רח' עודד	<ul style="list-style-type: none"> <li>נספח עיצוב עירוני</li> <li>תשריט אזורי הייעוד</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>להאריך את סימון בניה נקודתית חריגה מסביבתה עד רחוב ההגנה.</li> <li>לסמן רצועה זו תסומן כמגורים בבניה עירונית.</li> </ul>	רצף תכנוני לאורך כל דופן הרחוב בקטע זה.
.50	904	דרך השלום, דופן מזרחית אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה	<ul style="list-style-type: none"> <li>תשריט אזורי הייעוד</li> <li>נספח עיצוב עירוני</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>לסמן את כל רצועת המגורים בין דרך השלום לרח' עמישב, כמגורים בבניה עירונית.</li> <li>הרצועה לעיל תסומן עד 8 קומות עם בניה נקודתית חריגה מסביבתה</li> </ul>	רצף תכנוני לכל דופן הרחוב בקטע זה. בעקבות בחינה מפורטת של דרכי ההתחדשות המתאימות למרחב.

#### 5. התאמת ההוראות בפרק 5 לתכניות מאושרות או מסמכי מדיניות

הטבלה להלן כוללת שני סוגי שינויים עיקריים:

- התאמה לתב"עות מאושרות מבחינת זכויות, גובה או שימושים, במקרים שתב"ע אושרה לאחרונה וקובעת הנחיות מגבילות יותר מההוראות הכלליות של תכנית המתאר, או במקרים שתב"ע מאושרת חורגת מהערכים המירביים של הגובה והרח"ק באותו אזור.
- הוספת התייחסות למסמך מדיניות שאושר ע"י הועדה או הוספת המלצה על הכנת מסמך מדיניות היכן שזוהה הצורך.

מס.	אזור תכנון	מתחם עליו חלות ההוראות*	מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון	הסברים
.51	104	104א' – רמת אביב ב' – מתחם עם הוראות מיוחדות, בנספח אזורי תכנון	<ul style="list-style-type: none"> <li>נספח אזורי התכנון</li> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>הגבול הצפוני של המתחם בנספח אזורי התכנון יהיה רחוב אנדרסן והשצ"פ שמצפון לרמת אביב ב'.</li> <li>הוראה חדשה : תוספת הרח"ק עפ"י הוראות למתחם התחדשות ובניה נקודתית חריגה מסביבתה יותרו עפ"י מסמך המדיניות.</li> </ul>	בהתאם להגדת גבולות מסמך המדיניות שאושר בועדה המקומית .
.52	301	מרקם בנוי לשימור, בנספח עיצוב עירוני	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	בפרק 5 יימחקו ההוראות המיוחדות, למעט ההוראה האחרונה המסדירה את היחס בין המתאר לתכנית הרובעים.	ההוראה המסדירה את היחס לתכנת הרובעים מייטרת את ההוראות המפורטות הנגזרות מהתכנית.
.53	401	מרכז ויצמן-איכילוב - מגורים בבניה רבת קומות, בתשריט אזורי הייעוד	<ul style="list-style-type: none"> <li>תשריט אזורי ייעוד</li> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>לשנות סימון לאזור תעסוקה עירוני .</li> <li>להוסיף הוראה לפיה לא יותרו שימושים ממקבצי תעסוקה 2 ותעסוקה 3.</li> </ul>	התאמה לשימושים בתב"ע התקיפה לצורך הבטחת עירוב השימושים באזור.
.54	401	מתחם פינוי בינוי דפנה - מגורים בבניה רבת קומות, בתשריט אזורי הייעוד	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	להוסיף רח"ק 8 .	התאמה לתכנית בהליכי קידום מתקדמים, לאחר המלצת הועדה המקומית.
.55	401	מגורים בבניה מרקמית בין רח' פנקס ליהודה מכבי	<ul style="list-style-type: none"> <li>תשריט אזורי ייעוד</li> <li>נספח עיצוב עירוני</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>יש להרחיב את תחום הייעוד של מגורים בבניה עירונית נמוכה, ע"מ שיכלול את כל הבניה הנמוכה (עד 2 קומות) מדרום לרחוב יהודה מכבי.</li> <li>תחום העדכון יסומן עד 4 קומות.</li> </ul>	התאמה למצב מאושר
.56	401	מרקם בנוי לשימור, בנספח עיצוב עירוני	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	<ul style="list-style-type: none"> <li>למחוק את ההוראות המיוחדות למעט ההוראה המסדירה את היחס בין המתאר לתכנית הרובעים, ולהחילה על כל אזור התכנון.</li> <li>בסיפא של ההוראה לעיל יירשם "למעט האמור בסעיף 3.1.4(ג) להלן"</li> </ul>	תכנית המתאר מטמיעה את הוראות תכנית הרובעים. יחד עם זאת, מבקשים לאפשר ניווד זכויות משימור לאזור תכנון זה.

מס.	אזור תכנון	מתחם עליו חלות ההוראות*	מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון	הסברים
.57	501	מרקם בנוי לשימור, בנספח עיצוב עירוני	<ul style="list-style-type: none"> <li>נספח אזורי תכנון</li> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>הוספת מתחם תכנון חדש ד'501- תכניות לב העיר.</li> <li>הוראות מיוחדות:</li> <li>יחולו הוראות תחום הכרזת העיר הלבנה, למעט הגבלות הגובה התלויים בגודל המגרשים.</li> <li>תותר בניה עד לגובה 7 קומות בבניה חדשה, ועד לגובה 6 קומות בתוספות למבנים קיימים.</li> </ul>	התאמה לתכניות לב העיר.
.58	502	רח' יצחק אלחנן דופן צפונית, נספח עיצוב עירוני	<ul style="list-style-type: none"> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> <li>תשריט אזורי ייעוד</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>הוראות מיוחדות:</li> <li>הוראה חדשה: לאורך הגדה הצפונית של הרחוב לא יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור. - למחוק "תכניות מאושרות"</li> <li>היכן שמסומן מע"ר מטרופוליני בתשריט אזורי הייעוד, לסמן עד 40 קומות.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>הסבר לפרק 5:</li> <li>סימון מרקם בנוי לשימור אינו מתאים לתכניות שאושרו מצפון לרחוב הכוללות מגדלי מגורים.</li> <li>תיקון טכני שמבהיר שבסה"כ יותרו 2 מגדלים לאורך הרחוב.</li> <li>תיקון טכני כדי להתאים לסימון מע"ר מטרופוליני בתשריט אזורי הייעוד.</li> </ul>
.59	502	מתחם הכובשים – מרקם בנוי לשימור עד 8 קומות ממזרח לרח' הירקון, מחוץ לתחום ההכרזה, בנספח עיצוב עירוני	<ul style="list-style-type: none"> <li>נספח אזורי תכנון</li> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מתחם חדש: ד'502 הכובשים.</li> <li>הוראות מיוחדות:</li> <li>גובה מירבי עד 9 קומות</li> <li>להוסיף + במסמך מדיניות.</li> </ul>	התאמה למסמך מדיניות.
.60	602	שוק סיטונאי	<ul style="list-style-type: none"> <li>תשריט אזורי ייעוד</li> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>באזורי הייעוד לשנות הסימון ממע"ר לאזור מעורב לתעסוקה ומגורים.</li> <li>רח"ק מירבי עד 7.5</li> </ul>	התאמה לתכניות מאושרות

מס.	אזור תכנון	מתחם עליו חלות ההוראות*	מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון	הסברים
.61	602	602א'- מונטיפיורי- סימון בניה חריגה מסביבתה, בנספח עיצוב עירוני	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	יש להוסיף להוראה המאפשרת בניה חריגה מסביבתה ברח"ק של מע"ר מטרופוליני כי תהיה בהתאם למסמך מדיניות ולא יותר מ- 40 קומות.	בהתאם למסמך מדיניות מאושר.
.62	502	ר-51 רח' אילת, מצפון - אזור ייעוד תעסוקה מטרופוליטית בסמוך להסעת המונים, בתשריט אזורי הייעוד	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	<ul style="list-style-type: none"> <li>בהוראות בפרק 5 יירשם: בניה נקודתית חריגה מסביבתה תותר עפ"י מסמך מדיניות ועד 40 קומות. תב"ע שאינה תואמת את מסמך המדיניות תותנה בהכנת מסמך מדיניות חדש לכל המתחם שיכלול גם את הבינוי מדרום לרח' אילת, בצומת עם רחוב אליפלט.</li> <li>סימון המתחם עד 8 קומות + בניה נקודתית חריגה מסביבתה.</li> </ul>	<p>המתחם מאופיין בבניה מרקמית וכולל מבנים לשימור, למעט מגדלים ספורים. אפיון זה תואם את השינוי המוצע ואת המדיניות של הועדה המקומית.</p> <p>מוצע כי מדיניות חדשה תתייחס גם לגדה הדרומית של הרחוב, בדגש על צומת אילת אליפלט. ראה הערה באה.</p>
.63	701 702	ר-51 – רח' אילת, דופן דרומית	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	לבטל הוראה בפרק 5 המגבילה את גובה הבניה ל- 7 קומות בחזית הרחוב.	קטע רחוב זה אינו מאופיין בגובה אחיד בחזית הרחוב. אושר תכניות המאפשרות עד 15 קומות בחזית.
.64	702	702ב' - מכבי צריפין, בצומת רח' אילת אליפלט, מדרום, נספח עיצוב עירוני	<ul style="list-style-type: none"> <li>נספח עיצוב עירוני</li> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>סימון בניה חריגה מסביבתה בצומת אילת אליפלט.</li> <li>הרח"ק יעודכן מ- 6 ל- 6.5.</li> <li>בניה חריגה מסביבתה מותרת במסמך מדיניות לשתי גדות רחוב אילת, בדגש על צומת אילת אליפלט.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>עדכון עפ"י תכנית שהומלצה להפקדה בועדה המקומית, הכוללת תועלות ציבוריות רבות כגון: חניון ציבורי, שימור חומת המושבה האמריקאית, בית באר וכד'.</li> <li>המדובר בצומת של 2 רחובות עירוניים, שמצידה השני מתוכננים מגדלים וקו רק"ל.</li> </ul>
.65	704	פרדס אבו סייף	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	יירשם בפרק 5 כי רח"ק וגובה יותרו עפ"י התכנית המאושרת.	התאמה למצב סטטוטורי מאושר אשר חורג מהרח"ק והגובה המירביים לאותו אזור בתכנית המתאר.



מס.	אזור תכנון	מתחם עליו חלות ההוראות*	מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון	הסברים
.66	704	פרדס דקא	<ul style="list-style-type: none"> <li>נספח אזורי ומתחמי תכנון</li> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מתחם חדש עם הוראות מיוחדות : 704א' – פרדס דקא</li> <li>הוראה חדשה – רח"ק וגובה עפ"י התכנית המאושרת.</li> </ul>	התאמה למצב סטטוטורי מאושר אשר חורג מהרח"ק והגובה המירביים לאותו אזור בתכנית המתאר.
.67	804	קרית שלום - אזור מגורים בבניה נמוכה	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	ייקבע רח"ק מירבי של 1.5 (במקום 1).	התאמה לתכניות מאושרות.
.68	901	אזור מעורב נחלת יצחק – ממזרח לרח' עין זיתים	תשריט אזורי ייעוד	סימון בייעוד מגורים בבניה רבת קומות, (המדובר באזור המעורב ממזרח לרחוב עין זיתים והמשכו דרומה עד תוצרת הארץ והאזור המעורב מדרך השלום עד נחלת יצחק, ממזרח לציר הירוק)	חידוד הרזלוצויה והבחנה בין אזורים למגורים (עפ"י מצב קיים ותכניות מאושרות) ובין אזורים מעורבים בהתאמת הרח"ק לייעודי הקרקע בפרק 3. אזורי המגורים כוללים בין היתר את תכנית עין זיתים, מגדלי ת"א ותכנית תעש השלום.
.69	902	ציר ירוק ביצרון – חוף הים	<ul style="list-style-type: none"> <li>תשריט אזורי ייעוד</li> <li>נספח עיצוב עירוני</li> </ul>	להוסיף ציר ירוק עירוני שיחבר את ציר ירוק ביצרון אל ציר ירוק שד' רוטשילד.	הציר מופיע בתכנית השלד הירוק של עיריית ת"א.
.70	902	רחוב יגאל אלון מרח' ערבי נחל ועד ההגנה	<ul style="list-style-type: none"> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> <li>נספח אזורי ומתחמי תכנון</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>בנספח אזורי ומתחמי תכנון, רחוב יגאל אלון מרח' ערבי נחל ובצפון ועד ההגנה בדרום יסומן כרחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות. יש להוסיף בטבלה פרק 5 הפניה למסמך מדיניות.</li> </ul>	בעקבות הכנת מסמך מדיניות בימים אלו.
.71	902	אזור מעורב ביצרון	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	<ul style="list-style-type: none"> <li>בטבלה בפרק 5 יירשם, במקרה של סתירה עם הוראות 3255/ב, תגבר האחרונה.</li> <li>תימחק ההוראה המאפשרת הגדלת זכויות מעבר למאושר בתכנית בתוקף.</li> </ul>	התב"ע היא לכל המתחם, אושרה ב- 2010. לעניין הרח"ק מדובר בטעות סופר.
.72	205	קרית שאול	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	תכסית הבניה תוגדל מ- 35% ל- 40%	ע"מ לאפשר את זכויות הבניה ע"פ תב"ע R6

## .6 שונות

מס.	אזור תכנון	מתחם עליו חלות ההוראות*	מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון	הסברים
.73	101	101ב' - שדה דב	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	תיקון סעיף 1- "...בתוכנית אשר תבטיח רוחב ממוצע של 200 של רצועת פארק החוף..."	<ul style="list-style-type: none"> <li>תכנית המתאר קבעה רוחב רצועה חופית של 200 מ' בממוצע, בהתאם למה שנקבע בתמא/4/13. הוולחוי"ף החליטה כי נדרש להרחיב את הרצועה החופית ל- 250 מ' בממוצע (ולא פחות מ- 200) בדומה למה שנקבע בתכנית 3700. אולם, בתכנית הנ"ל רוחב פארק החוף הוא פועל יוצא מהמצוק החופי, היקף השטחים הפתוחים הלא מפותחים הקיימים בעורף וכן הטופוגרפיה הקיימת, בעוד שבסביבת שדה דב אין מצוק והעורף תפוס ע"י שדה תעופה.</li> <li>מאחר והשטח מיועד לתכנון בעתיד, מבקשים שלא לקבוע הוראות שונות מאלה עליהן סוכם במהלך קידום תמ"א 13/4. מוצע שבחינתן תעשה לאור תכנית המתאר המקומית שתיערך לכל המתחם ותבוא בבוא העת לדיון בוועדות התכנון השונות, כולל המועצה הארצית.</li> <li>על כן מבקשים לחזור להצעה הראשונה של התכנית, רצועה חופית ברוחב ממוצע של 200 מ' אשר בכל מקרה מבטיחה פארק חופי ברוחב משמעותי.</li> </ul>
.74	101	101ג' - צפון מערב העיר (תוכנית 3700)	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	הוראה חדשה - "הוראות תכנית 3700 בנושא טבע עירוני יגברו על הוראות פרק 4.5.2 בנושא זה".	<p>תב"ע 3700 כוללת הוראות לטבע עירוני בסעיף 11.9, הדן בתכנון הפארק החופי, ובו יש התייחסות מפורטת לגבי תכנית פיתוח שתאושר ע"י ועדה מחוזית והולחוי"ף, לרבות עקרונות התכנון לטבע עירוני והטמעת מסקנות הסקר האקולוגי הנמצא כעת בהכנה.</p>

מס' החלטה	התוכן
	תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו

75.	104	ר-12 רחוב אינשטיין	<ul style="list-style-type: none"> <li>תשריט אזורי יעוד</li> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ביטול הסימון של ציר מעורב</li> <li>הוראה חדשה – "בקומת הקרקע תקבע חזית מסחרית בהתאם למסמך מדיניות".</li> </ul>	התאמה למסמך מדיניות לרמת אביב א'.
76.	202	ב202 - מתחם גולף כיתן	<ul style="list-style-type: none"> <li>נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>תיקון גבולות המתחם כך שיותאם לגבולות מרקם ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתה</li> <li>הוראה חדשה - "הבניה הנקודתית החריגה לסביבתה תותר עד 20 קומות, ללא שינוי ברח"ק"</li> </ul>	התאמת הוראות תוכנית המתאר לתוכנית מפורטת שבהכנה.
77.	203	מעוז אביב - שטח פתוח עירוני	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	<ul style="list-style-type: none"> <li>הוראה חדשה: "יותרו שימושים המותרים במקבץ השימושים למוסדות ציבור בתכסית שלא תעלה על 30% מהשטח הפתוח".</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>השצ"פ במתאר תואם את הסימון בתמ"מ 5 של "פארק מטרופוליני".</li> <li>התיקון מבוקש על מנת לאפשר תוספת למבני הציבור הקיימים מצפון לשטח הפתוח, עבור תושבי השכונה והשכונות הגובלות. בשכונות אלו גובר הצורך בשטחים למוסדות ציבור בשל מגמת הציפוף בהן.</li> <li>סעי' 9.1.3 א' בתמ"מ 5 מאפשר לוועדה המחוזית, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לאשר תכנית מקומית המגדילה שטח המיועד למוסדות ציבור.</li> </ul>
78.	209	שיכון דן – מבנה משרדים במתחם תבואות הארץ	<ul style="list-style-type: none"> <li>נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון</li> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מתחם חדש: 209 א' שיכון דן- מבנה משרדים ברח' תבואות הארץ.</li> <li>הוראה חדשה: "במגרש המיועד לתעסוקה, תותר הוספת שימוש מגורים, בתכנית שתאפשר בינוי עד 2.5 רח"ק וגובה עד 8 קומות"</li> </ul>	התחדשות ויצירת מוקד ציבורי בלב שיכון דן

<p>מבקשים לקדם תכנית שתאפשר דיור בר השגה</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מתחם חדש : 211 א' - קרית עתידים</li> <li>• הוראות חדשות :             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותרו עד 25% מגורים.</li> <li>2. לא יותרו שימושים ממקבץ תעסוקה</li> <li>2 ו-3.</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון</li> <li>• פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> </ul>	<p>קרית עתידים - אזור תעסוקה עירוני מצפון לדבורה הנביאה</p>	<p>211</p>	<p>.79</p>
<p>הבהרה כי הרחבת הבינוי המותרת בסעיף היא בנוסף לשטח הבנוי הקיים, ללא שטח המבנים שבבניה קלה (יבילים). מועדוני ספורט ימי פרטיים ("מסחריים") הם חלק מהשימושים הרצויים במרינה, ולכן יש לאפשר אותם.</p>	<p>תיקון סעיף 1 (מסומן בקו): "תותר הרחבת הבינוי בעורף המעגנה (מרינה תל אביב) בהיקף של עד 3,000 מ"ר, מעבר למבני הקבע הקיימים, רק עבור הצרכים התפעוליים של המעגנה ועבור שימושים ציבוריים (כגון: שטחי אחסנה, טיפול בסירות, חינוך ימי וכדו'), בכפוף לבחינה כוללת של ההשפעות על הסביבה. לא יותרו שימושים מסחריים במסגרת ההרחבה, למעט מועדוני ספורט ימי ושימושים נלווים."</p>	<p>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</p>	<p>301 ג' - מרינה</p>	<p>301</p>	<p>.80</p>
<p>במבנן הכלוא בין רח' הירקון לרח' פרי קיימים בנייני מגורים. כדי לאפשר את הריסת ככר אתרים וחיבור הציר הירוק של שד' בין גוריון לטיילת החוף, נבחנת האפשרות לקידום תוכנית להקמת מגדלי מגורים ומלונאות.</p>	<p>תיקון הוראה: "לא יותרו שימושי מגורים ממערב לרח' הירקון, למעט במבנן הכלוא בין רח' הירקון לרח' אליעזר פרי ובשטח ככר אתרים"</p>	<p>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</p>	<p>301 ג' - כיכר אתרים</p>	<p>301</p>	<p>.81</p>
<p>מוצע שתכנית המתאר תאפשר הכנת תב"ע בסמכות מקומית שתעמוד במגבלות המוצעות כאן. במסגרת זו מבקשים להתנגד להחלטת הולחוו"ף להוסיף הוראה האוסרת על הגבהת מבנים ועל שימוש למשרדים בכל המתחם. לעניין זה יש לציין כי בתחום יריד המזרח ונמל ת"א חסרה פעילות יום במהלך השבוע ולכן לשימוש משרדים תהיה תרומה רבה לעירוב השימושים.</p>	<p>למחוק את נמל ת"א מהשם של המתחם. בהוראות פרק 5 :             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. להוריד + ממסמך מדיניות ולהוסיף במקום כי תקודם תכנית לכל המתחם אשר תתייחס לכל ההיבטים הנדרשים במסמך מדיניות במתחם חופי.</li> <li>2. רח"ק 2.5 במקום 1.</li> <li>3. מלונאות 15%.</li> <li>4. במקום ההוראה האוסרת על הגבהת מבנים יירשם כי בתב"ע תותר תוספת של המבנים הקיימים עד 2 קומות.</li> <li>5. איסור שימוש למשרדים יחול על המבנים בחזית הראשונה לים.</li> </ol> </p>	<p>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</p>	<p>301 ו' – נמל ת"א חצי האי הירקוני</p>	<p>301</p>	<p>.82</p>

מס' החלטה		התוכן
		תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו

83.	401	כיכר המדינה	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	תנאי לקידום תכנית במעגל החיצוני של כיכר המדינה, הינו התייחסות למאפייני הבינוי האחידים והייחודיים של דופן הכיכר, בתכנית עיצוב.	ע"מ לשמור על חזית אחידה בעלת מאפיינים יחודיים.
84.	401	מתחם מוסדות ציבור בין שאול המלך לדוד המלך, בתשריט אזורי ייעוד	<ul style="list-style-type: none"> <li>נספח עיצוב עירוני</li> <li>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>לסמן המתחם בגובה עד 8 קומות</li> <li>תנאי לקידום תכנית לבניה חדשה במתחם היא התייחסות למאפיינים ולערכים האדריכליים של מוסדות הציבור במתחם.</li> </ul>	מבקשים להוסיף הוראות שיבטיחו שמירה והתייחסות לערכים האדריכליים של המבנים הציבוריים. 8 הוא הגובה שמתאים לרוב מבני הציבור במתחם. המבנים בגובה מעל 8 קומות הם במגרשים בודדים ועפ"י תכניות מאושרות.
85.	501	501 ג' - חברת חשמל, בנספח אזורי ומתחמי תכנון	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	<ul style="list-style-type: none"> <li>תיקון ההוראות המיוחדות :</li> <li>גובה בניה עד 7 קומות לאורך רחוב החשמל (במקום 6).</li> <li>במתחם יותר מגדל אחד (מעבר לקיים) שגובהו לא יעלה על 40 קומות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>עדכון הגובה ל- 7 קומות תואם תכניות מאושרות.</li> <li>עדכון הגובה ל- 40 קומות בהתאם למדרגים המקובלים במתאר.</li> </ul>
86.	502	502ג'- מנשייה בנספח אזורי ומתחמי תכנון	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	למחוק הוראה המגבילה את גודל הדירות.	פירוט יתר.
87.	602	601ב' – צפון שרונה בנספח אזורי ומתחמי תכנון	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	תיקון ההוראה : סך השטחים הפתוחים שצריך לשמור, 30 דונם	אילוצי מערכת הביטחון שחלקם לא ידועים לנו לאשורם כיום מחייבים גמישות תכנונית בהקצאת השטח העתידי לשצ"פ
88.	701 702	ר-51 – רח' אילת, דופן דרומית	פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות	לבטל הוראה בפרק 5 המגבילה את גובה הבניה ל- 7 קומות בחזית הרחוב.	קטע רחוב זה אינו מאופיין בגובה אחיד.
89.	703 803	אזור תעסוקה מקומי לאורך דרך קבוץ גלויות, תשריט אזורי ייעוד	<ul style="list-style-type: none"> <li>תשריט אזורי ייעוד</li> <li>נספח עיצוב עירוני</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>שינוי ייעוד אזור התעסוקה לאורך קבוץ גלויות (פרט לקרית המלאכה) ממקומי לעירוני.</li> <li>שינוי הגובה משני צידי הרחוב ל- 15 קומות במקום 8 קומות, לכל האורך מ- 2 צידי הרחוב</li> </ul>	אופי הרחוב מאפשר בניה גבוהה לתעסוקה

<p>הסימון של אזור תעסוקה מתייחס רק לחזית הבניינים הראשונה לרחוב. הרחובות הפנימיים גובלים במגורים.</p>	<p>הוראה חדשה : "בתכניות למבנן שלם (מוקף ברחובות קיימים) יותר עירוב מגורים עד 25% משטחי הבניה בתכנית כולה ובתנאי שלא יותרו מגורים בדופן רחוב קיבוץ גלויות אלא ברחובות הפנימיים. גובה הבינוי ברחובות הפנימיים יהיה בהתאם לגובה המירבי של האזור המעורב הגובל. "</p>	<p>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</p>	<p>אזור תעסוקה מקומי לאורך דרך קבוץ גלויות</p>	<p>703 803</p>	<p>.90</p>
<p>מדובר בשכונה היסטורית עם מאפיינים יחודיים.</p>	<p>הוראה חדשה : "תנאי לקידום תכנית בשכונת נווה שאנן הינו התייחסות למאפייני הבינוי היחודיים של השכונה"</p>	<p>פרק 5 טבלת הוראות מיוחדות</p>	<p>נווה שאנן - אזור מעורב</p>	<p>802</p>	<p>.91</p>

התוכן	מס' החלטה
תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו הצגת התנגדות מה"ע לתכנית	16/02/2014 1 - 0004-14

**בישיבתה מספר 0004-14/ב' מיום 16/02/2014 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### **מהלך הדיון:**

עלמא צור-רביבו: הציגה את התנגדות מה"ע.  
 אדר' עודד גבולי: מקווה לקדם את התכנית הזו.  
**מיטל להבי:** לגבי הגדלת הרח"ק. למה הכוונה כשאומרים אזור מרקמי בבניה נמוכה? האם הגדלת רח"ק נעשית בכל האזורים בעיר?  
 נושא נוסף בנוגע לרח"ק ושימושים ברמה מתחמית.  
 דורון ספיר: תעסוקה ומגורים.  
**מיטל להבי:** האם האמירה היא על מתחם או על בנין בודד? הייתי רוצה לקבל הבהרה בכל הנוגע לשיקול הדעת והפחתת שטחי הציבור וקביעת רח"ק 1-2.7.  
 האם כמות התושבים אכן נכונה?  
 נכון יהיה לרכז במסמך- במליאה בקשנו שתהיה התייחסות להיטל השבחה איפה ההתייחסות בתוכנית? כשמגדילים את הרח"ק אז מגדילים גם את הצפיפות ובמיוחד במרכז העיר אז בסופו של דבר יש יותר אחוזי בניה יותר צפיפות וכל זה למען שיהיו יותר יחד' דיור ברי השגה. אך למעשה שהצפיפות וגם הרח"ק גודלים אולם היחידות נשארות באותו גודל הענין לא ברור.  
 באיזה רחובות עירוניים מחייבים מסחר בקומת הקרקע?  
 ישנם אזורים שדורשים מסמכי מדיניות במיוחד בדרום, מי אחראי לעשות מסמך מדיניות? והאם אם אין מסמך כזה הדבר ימנע מלבנות ופתוח של האזור. עיקר הנפגעים הם בדרום כאשר שם תמיד אין מספיק גובה ורח"ק. בהרבה אזורים בדרום כגון 704 ו703 הסימונים הקיימים לרח"ק וגובה מוחלפים בסימונים של התחדשות עירונית בלי רח"ק ובלי גובה דבר הפוגע באזור לפי דעתי, גם במתחם בן צבי רואים את אותו מצב.  
 גבי לסקי: נושא הרח"ק והגובה גורמים לשינויים מהותיים בתוכנית, דבר היוצר מצב שהמתנגדים לא ידעו איך להתנגד, או על מה להתנגד האם להתנגד לתוכנית המתאר או להתנגדות מהנדס העיר צריך להבהיר נקודה זו.  
 דבר נוסף- יש בתוכנית הנחיה לשמירה על רצועת שדה דב של 250 מ' ואתם מבקשים להקטין ל200 מ' ולהשאיר את השלב התכנוני לשלב יותר מאוחר, אינני מבינה מדוע צריכה לצמצם את המטרים להיפך צריך להגדיל את הרצועה ל-300 מ' ובשלב התכנון תהיה אפשרות להקטין ב-50 מ' אך לא להיפך. אני רוצה להבין באיזה אזורים ובאיזה אופן צריך להגדיל את היחס של עסקים. לגבי שטחים פתוחים אין כאן הקפדה של המשכיות של הרצועה הירוקה היא קטועה ע"י כבישים ראשיים. לגבי אונסקו איך התוכנית משפיעה על העיר הלבנה.  
**מיטל להבי:** בפעמים שאנחנו פוטרים משטחי ציבור ותועלות ציבוריות הם כאשר אנחנו נותנים מלונאות כדי לתמרץ את נושא המלונאות, השאלה היא מה אנחנו מבקשים מהיזמים ואיך אנחנו מבטיחים בתכנית המתאר שלא ישונה היעוד חזרה? דבר נוסף כתוב בדברי ההסבר של התכנית שמתחמי התחדשות עירונית עומדים להיות מסומנים בתשריט כלומר הם עדין לא מסומנים. כלומר התשריט יתוקן?  
 עלמא צור-רביבו: אם הועדה המחוזית תקבל את ההתנגדות אז התשריט יתוקן.  
**מיטל להבי:** ואז אפשר לתקן את התשריט. בנושא נוסף מהנדס העיר מבקש לתקן את מסמך הפרוגרמה באופן שהכותרת של העמודה השמאלית יהיה שטח בנוי מירבי אם אפשר לוותר על המילה מירבי אם אפשר לתת יותר אז מדוע לרשום מרבי כשמדובר בהקצאה לצרכי ציבור.  
 ארנון גלעדי: לא קבלנו התייחסות של יכין חקל יש שם בין 3000-5000 יח' דיור פוטנציאל שיכול להשפיע על הגדלת מס' יחידות דיור וכמו כן קביעת מחירי השוק בת"א ובפריפריות וכמו כן לגבי שדה דב קרקע שתהיה למגורים למשופי דיור.  
 לא קבענו בתכנית המתאר חלוקה של מוסדות אקדמאיים בעיר. רוב המוסדות נמצאים בצפון העיר, בדרום יש אחד במזרח העיר אחד ושוב לא נשמעה חלוקה של מוסדות אקדמאיים לדרום.  
 תחנה המרכזית ביטול מסוף תחבורה ציבורית והפיכתו לאזור תעסוקה או למוסד אקדמאי ונושא מסופי התחבורה הציבורית שיהיו בפתאי העיר אחד בצומת חולון והשני בארלוזורוב כאשר הנקודה הסופית היא שהמבנה המפלצתי הזה ישנה את יעודו לאזור תעסוקה והתפתחות אורבנית של אזור דרום ת"א.  
 חיים גורן: לגבי התחנה המרכזית למעשה יש בנספח העירוני מרכזי תחבורה בצומת חולון וארלוזורוב ומה שאין שם הוא נושא היעוד של האזור. השאלה האם אפשר לשנות את ייעוד שלא יהיה רק של תחבורה אלא ליעוד אחר.  
 דבר שני שצ"פים וחניונים מתחת לשצ"פים מה זה אומר פתרונוט טכנולוגיים, מה זה מאפשר ברמה המעשית?

**תשובות הצוות:**

צילי בר-יוסף: לגבי הגדלת הרח"ק היכן? הגדלנו את נושא הרח"ק בעיקר בפריפריה העירונית. במרכז העיר הגדלת הרח"ק לא חלה מאחר ותוכנית הרבעים חלה שם ולכן אין שינוי. לגבי השימושים המותרים והרח"ק האזורי אין שינוי עקרוני באזורים המעורבים, מה שהיה קודם נכון גם עכשיו. כפי שברח"ק הבדלנו בין אזור ואזור ונראה לנו נכון גם מבחינת עירוב השימושים שתהיה שונות בין האזורים לפי מאפייניהם ..

לגבי נס לגוים - הגובה ברחובות העירוניים המקיפים את המתחם גבוה יותר, למשל בן צבי. בנושא של שטחי ציבור, הועדה המחוזית חייבה אותנו בנספח מחייב בו התחייבנו לשטחי קרקע ולשטחי בניה. ראשית אנחנו מבקשים מהיזם שייתן קרקע. במידה והיזם לא יכול לתת קרקע עדין הועדה רוצה לקדם את התוכנית היזם יכול לתת חלף לקרקע בשטחי בניה ציבורים. שטחי הבניה מחושבים לפי רח"ק 2.7 לכפול השטח החום הנדרש, שזהו הרח"ק המירבי בשטחים למבני ציבור. לתת רח"ק מינימלי כפי שמוצע בהתנגדות ייתן יותר גמישות ושיקול הדעת לועדה.

איך קובעים את הגדלת הצפיפות והגדלת הרח"ק? אנחנו מגדילים את הרח"ק כדי לאפשר יותר יחידות דיור אך כאמור הכל נתון לשיקול דעת הועדה המקומית. הועדה יכולה להחליט שבמקום מסויים קיים חשש לעומס יתר של יחידות דיור קיים חשש לעומס יתר של יחידות דיור ולדרוש פחות מהרח"ק המקסימלי.

-בנושא הרחובות המסחריים - כמעט ואין הבדל בין מה שקיים במציאות למה שיש בתוכנית המתאר, גם באזורים מעורבים וגם באזורי התעסוקה הם נדרשים.

לגבי מסמכי המדיניות - אלו מסמכים שבסמכות הועדה לדרוש אותם, חוץ מבשני מתחמים -מתחם חופי ומתחם לשימור. במתחמים אלו, בתנאים מסויימים, אפשר לתת פטור. אם הועדה תחליט שמסמך המדיניות שממליץ עליו הצוות מעכב את התוכנית שלא בצדק, בסמכותה לא להתנות את קידומה במסמך זה. היעדר מסמך מדיניות לא מונע פיתוח.

לגבי פטור משטחי ציבור ומלונאות - איך מבטיחים שישאר מלון? אינני יודעת כיצד להבטיח נושא זה בתוכנית המתאר.

דורון ספיר: אם ירצו לשנות צריך לשנות תב"ע. מיטל להבי: אם הוא יקבל זכויות מתוקף היתר

דורון ספיר: זה לא קשור לתב"ע.

צילי בר יוסף: בנוגע לנושא של אי הידיעה של אזרחים האם להתנגד להתנגדות מהנדס העיר או לתוכנית המתאר? במידה וההתנגדות מהנדס העיר תתקבל ויהיה שינוי מהותי באזורים מסוימים, אני מניחה שיהיה פרסום לפי 106ב'.

שדה דב, רוחב רצועה חופית של 250 מטר לעומת 200 מטר, התבקשנו ע"י מחוז ת"א להטמיע בתוכנית המתאר את תמ"א 13/4 שקובעת רוחב של 200 מטר. הוולחוף המליץ על 250 מטר. אנחנו מערערים כאן על כך ורוצים להעלות את הנושא שוב לדיון. שדה דב הוא אזור לתכנון בעתיד ובמילא הוא בסמכות הועדה המחוזית.

הוודאות התכנונית - הועדה מוסמכת ויש לה אחריות לגבי התכנון. הגמישות שמופיעה בסעיף ההקצאות לצרכי ציבור ושיקול הדעת שמוקנה לועדה, הינם סבירים ונחוצים.

בנוגע לנושא 40/60 אזורים מעורבים, האזורים שונים מאוד אחד מהשני ולכן פתרנו זאת ע"י הוראות מיוחדות לכל אזור. חלקם מהאזורים עומד ב 40/60 וחלק לא עומד בזה ולכן יהיו שם יותר מגורים. שטחים פתוחים - הציר הירוק מפארק אריאל שרון לים מופיע בנספח העיצוב. אם הוא חוצה כביש יצטרכו למצוא פתרון, אך לא בתוכנית המתאר. הציר כבר מקודם. יש לציין כי זו הפעם הראשונה שאנחנו מראים בתוכנית המתאר את הצירים הללו.

אונסקו- תחום העיר הלבנה נשאר כפי שהוא בתכנית המתאר.

דורון ספיר: אנחנו מתואמים עם נציגי אונסקו.

בנושא חלוקת מוסדות אקדמאיים בעיר - לא נקבעו בתכנית המתאר אילו סוגי מוסדות יהיו בשטחים החומים, יחד עם זאת רוב המוקדים למוסדות ציבוריים עירוניים חדשים, נקבעו בדרום ובמזרח.

גם בתחנה המרכזית הישנה והחדשה סימנו מוקדים ציבוריים חדשים.

צילי בר-יוסף: תכנית המתאר כבר בתוכנית המופקדת סימנה את האזור של התחנה המרכזית החדשה כאזור תעסוקה ולא כמוקד תחבורה. ישנה אפשרות ל%25 מגורים כמו בכל אזור המע"ר. לעומת זאת בצומת חולון וגם בארלוזורוב מסומנים מוקדי תחבורה מטרופוליניים, המאפשרים הקמה של מרכזי תחבורה מהסוג הזה, בשילוב עם זכויות גבוהות, בשל הקישוריות הגבוהה. מוקדים אלו מופיעים גם בתמ"מ 5.

נושא השצ"פים והחניונים מתחת לשצ"פים - בעקבות תמ"מ 5 המחוז קבע מסמך מדיניות אשר מאפשר חניונים מתחת לשצ"פים בעדיפות אחרונה ובתנאים מחמירים, ותוכנית המתאר כפופה לאותו מסמך.



מס' החלטה	התוכן
	תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו

אנחנו רצינו לפתוח את הנושא מחדש בגלל המחסור הגדול בחניה . ניתן היום לתכנן חניונים תת קרקעיים עם צמחייה מפותחת, כולל עצים , מעליהם.

מיטל להבי : מה בנוגע לתוספת רח"ק וגובה שיאפשרו את התחדשות השכונה כאשר מחיקת ההוראה מוסיפה גובה.

עלמא צור-רביבו : על המתחמים להתחדשות חלות הוראות הכוללות תמריצים של רח"ק וגובה ועל כן ראינו לנכון למחוק את ההוראות הפרטניות שהופיעו בחלקם, על מנת לאמץ את ההוראות החדשות המלאות. אנחנו מעדיפים את הגמישות על פני ההגבלה. אנחנו מחקנו אך ורק היכך שהגבלנו את הרח"ק והגובה ביחס לפוטנציאל שנותנת הוראה חדשה במתחם התחדשות.

מיטל להבי : איפה ההוראה של מתחם התחדשות שהיא יותר מרח"ק 6 ומגובה 15 עלמא צור-רביבו : מקריאה מתוך ההתנגדות את הסעיף :

"סעיף 5.2.3 – מוצע לחזק את סעיפי ההתחדשות העירונית על ידי ביטול סעיפים

קטנים (ג) ו-(ד) והחלפתם בסעיפים הבאים :

"(ג) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה,

לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1

רח"ק מעל לרח"ק המרבי."

(ד) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר ניד

זכויות בין המגרשים בתכנית באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובמגרשים

אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המרבי, ובלבד שיתקיימו כל התנאים הבאים :

מיטל להבי : לכל האזורים להתחדשות בעיר נתנו +רח"ק 1

אורלי אראל : הרח"ק הוא בתוך הקו הכחול.

ארנון גלעדי : מדוע אנחנו לא קובעים כרף עליון לדוגמא 8 ברח"ק כאשר זה חל על כל העיר. שהקו העליון יהיה עד 8% ובסמכות הוועדה המקומית, כדי להגביל את נושא הצפיפות והרח"ק.

אורלי : לנושא יכין חקל, אחד העקרונות החשובים של תוכנית המתאר הוא הפנים לדרום ולמזרח. רוב ההיצע של יחדות הדיוור החדשות והתפתחות עירונית, יהיו לדרום ולמזרח. ככל שועדה המקומית תיתן יותר תוכניות לדרום כך יהיה התחדשות עירונית בדרום.

אהרון : מה המהות הסטטוטורית של הדיון הזה?

הראלה אברהם-אוזן : אנחנו נמצאים בסוף תקופת הגשת התנגדויות לתכנית המתאר ומהנדס העיר מדווח לוועדה על הגשת התנגדותו לתוכנית המתאר.

דורון ספיר : זה חלק משקיפות ציבורית, מהנדס העיריה מדווח ומוצא לנכון לדווח לוועדה את ההתנגדות שלו . הוא רשאי לא לדווח לוועדה, אך הוא בוחר לדווח לוועדה שהיא גוף סטטוטורי ואנחנו תפקידנו לדון בהתנגדות בדיון ההתנגדויות ולחוות דעה. בסופו של דבר הוועדה המחוזית היא זו שתחליט אם לקבל את ההתנגדות או לא.

אהרון מדואל : חשוב שהציבור ידע מה עמדתו של מהנדס העיר מאחר והיא משפיעה על הוועדה מקומית וגם המחוזית וכן על התוכנית עצמה. איך יכול להיות שהעמדות עצמם של הצוותים המקצועיים לא מוצגים בפני הציבור?

אראלה אברהם-אוזן : התנגדות של מהנדס עיר מוגשת כפי שמוגשות כל ההתנגדויות בזמן שהוקצב לו ולשאר המתנגדים ע"פ חוק. אם הוועדה המחוזית תמצא לנכון שהתנגדות מהנדס העיר סוטה בהרבה מתוכנית המתאר או שהתנגדויות אחרות סוטות מתוכניות המתאר הוועדה המחוזית תנהג לפי סעיף 1106. אנחנו רק בתחילת הדרך.

דורון ספיר : מה שמופיע בתוכנית המתאר תואם אחד לאחד את המדיניות שאישרנו כאן לפני שבועיים . אהרון מדואל : קרית שלום, ישום במסגרת תמ"א 38 הצוות המקצועי התנגד בטענה שיש לשמור על המרקמות של השכונה. שכונה בעלת אופי מרקמי כפרי. והיום בלב השכונת קרית שלום מוגדרת כמתחם להתחדשות עירונית. השאלה היא למה התנגדנו לתמ"א 38?

אורית בן אסא : קריית שלום מאופיינת בכמה אזורים, באזורים של הרביעיות אנחנו לא עושים שום שינוי. הגדלנו את הרח"ק מ-1 ל-1.25 שזה תואם את המצב הקיים בשטח. מעבר לזה בשוליים של השכונה היו אזורים שמיועדים להתחדשות והיום הגדרנו אותם כ מתחמי התחדשותבאזור לב קרית שלום יש אזורים שלמים שלא יושמה בהם התוכנית של הרביעיות ואנחנו חושבים שכן צריך לעשות שם איזה שינוי.

אהרון מדואל : האם הרח"ק הוא ברוטו או נטו?

אורלי אראל : הרח"ק הוא ברוטו. רח"ק פירושו כל השטחים העיקריים והשירות ביחד.

צילי בר-יוסף : הרח"ק הוא עד, סמכות הוועדה המקומית יכולה לקבוע גם פחות אם הוועדה תחשוב שזה מה שמתאים.

התוכן	מס' החלטה
תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו	

מיטל להבי: מה עם היטל השבחה? ערכים עולים על בסיס זכויות לא קיימות, האם התכנית מחייבת במכירת דירה היטל השבחה?  
הראלה אברהם-אוזן: היטל השבחה היא לפי החוק, אם התכנית משביחה אז יהיה היטל השבחה, אני אבדוק לגבי הערה הזו.  
עודד גבולי: תכניות מתאר מייצרות את הבעיה הזו של היטל השבחה ולכן יש דיוניים וכוונה לשנות את הנושא בתיקון 102 בכנסת בדיוק מהסיבות שאתם מעלים כאן גם את ההשבחה וגם את ה-197 עוד לא דנו בזה. אבל אכן רוצים להתייחס לזה בחוק.  
חיים גורן: האם לשקול לפרסם את ההתנגדות הזו בפני הציבור.  
הראלה אברהם-אוזן: לא, אין לזה משמעות.  
דורון ספיר: אנחנו מודים לצוות על דיווח התנגדות של מהנדס העיר.

#### **הועדה מחליטה:**

הועדה קבלה את הדיווח על התנגדות מהנדס העיר.

**משתתפים:** דורון ספיר, מיטל להבי, גבי לסקי, קרנית גולדווסר, שלמה מסלאווי, שמואל גפן, אהרון מדואל וארנון גלעדי.