



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



מתאר העיר

תא/5000 תכנית מתאר מקומית לתל-אביב-יפו



תל אביב
תל-אביב - יפו
תכנית מתאר מקומית (כוללת)

מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג התכנית

מהדורה 4.0
להפקדה



נובמבר 2013



תל אביב
יפו



תוכן

| | | |
|-----|---|--|
| 3 | דברי הסבר לתכנית | |
| 4 | דברי הסבר לקריאת התכנית | |
| 6 | פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית | |
| 6 | 1.1 שם התכנית וסיווגה | |
| 6 | 1.2 מגישת התכנית ועורכיה | |
| 6 | 1.3 מסמכי התכנית | |
| 7 | 1.4 פרשנות התכנית | |
| 7 | 1.5 הגדרות כלליות | |
| 10 | 1.6 הגדרות ליעודים ולשימושים | |
| 11 | פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה | |
| 11 | 2.1 מטרות התכנית | |
| 11 | 2.2 עיקרי הוראות התכנית | |
| 12 | 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית | |
| 13 | 2.4 יחס לתכניות אחרות | |
| 13 | 2.5 תכניות והיתרים מכוחה של תכנית זו | |
| 13 | פרק 3 – אזורי יעד | |
| 13 | 3.1 הוראות כלליות לאזורי היעד | |
| 17 | 3.2 אזורי מגורים | |
| 21 | 3.3 אזורי תעסוקה | |
| 26 | 3.4 אזורים מעורבים | |
| 28 | 3.5 מבני ציבור | |
| 32 | 3.6 מרחב ציבורי | |
| 49 | 3.7 מלונאות | |
| 51 | 3.8 תחבורה | |
| 57 | 3.9 מתקן הנדסי – תחנת כוח | |
| 57 | 3.10 שצ"פ ומתקנים הנדסיים | |
| 57 | 3.10 אזור פעילות מיוחד | |
| 57 | 3.11 אזור לתכנון בעתיד | |
| 58 | פרק 4 – הוראות כלליות להכנת תכניות | |
| 58 | 4.1 הקצאה לצרכי ציבור ודיור בהישג יד | |
| 60 | 4.2 עיצוב עירוני | |
| 63 | 4.3 שימור | |
| 64 | 4.4 איכות הסביבה | |
| 67 | 4.5 טבע עירוני | |
| 69 | 4.6 תשתיות | |
| 74 | פרק 5 – אזורי תכנון | |
| 74 | 5.1 כללי | |
| 74 | 5.2 הוראות כלליות למתחמי תכנון | |
| 78 | 5.4 טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון | |
| 99 | פרק 6 – ביצוע התכנית | |
| 99 | 6.1 הכנת תכניות מפורטות | |
| 99 | 6.2 תוקפה של תכנית מפורטת | |
| 99 | 6.3 עדכון התכנית, מעקב ובקרה | |
| 100 | פרק 7 – חתימות | |

דברי הסבר לתכנית

תכנית המתאר תא/5000 מתבססת על "חזון העיר" אשר אושר על ידי מועצת העיר לפני שנים אחדות כחלק מהתכנית האסטרטגית לעיר. תכנית המתאר מאמצת את הקווים האסטרטגיים שנקבעו ב"חזון העיר" כמטרות על: שמירה מעמד העיר כמרכז כלכלי ותרבותי; קידומה כעיר לכל תושביה; ממשל עם הפנים לאזרח; ופיתוח סביבה עירונית אטרקטיבית.

תכנית המתאר קובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות ומציגה את היקף האוכלוסייה הצפוי ואת יעדי המועסקים לשנת היעד של התכנית - 2025. התכנית קובעת את אופן הפיתוח הפיזי בעיר: אילו אזורים בעיר ייועדו למגורים, לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או ליעודי קרקע אחרים; אילו מקומות ראוי לשמור ואילו מקומות ראוי לפתח; מהן ההוראות וההנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר.

- **ציפוף והגדלת היקפי בניה - תל-אביב - יפו** הינה עיר בנויה ברובה, לכן על מנת להגיע ליעדי האוכלוסייה והמועסקים אותם קובעת תכנית המתאר, התכנית מאפשרת הגדלת היקפי הבניה וציפוף בחלק ניכר מאזורי העיר הקיימים. ניתוח יעדי התכנית העלה כי קיים צורך גדול יותר בהגדלה של מלאי שטחי התעסוקה בעיר. לכן, תכנית המתאר מציעה הגדלת היקפי בניה וציפוף משמעותיים של שטחי תעסוקה. התכנית מציעה הגדלת היקפי הבניה וציפוף ברוב אזורי המגורים, אך באופן מתון יותר ובעיקר למטרות התחדשות מרקמי המגורים הקיימים. התכנית מאפשרת סל כלים לקידום התחדשות עירונית ובהם, מעבר לפינוי בינוי גם אפשרות לעיבוי, הוספת מגוון שימושים, שינוי תמהיל דירות וכדומה.

- **יצירת העדפה לתחבורה רב אמצעית ומקיימת** - רמת השרות הנוכחית לכלי רכב, החוסר במקומות חניה וזיהום האויר והרעש שמקורם בתחבורה הם מהבעיות המרכזיות בת"א-יפו כיום. פיתוח מערכת תחבורה רב אמצעית ומקיימת היא אחת הדרכים המרכזיות למתן מענה לבעיות אלו. תכנית המתאר מעודדת תחבורה רב אמצעית ומקיימת בין השאר על ידי פיתוח אזורי תעסוקה הנשענים על תחבורה עתירת נוסעים ועל ידי קביעת הוראות ודרישות להעדפת תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

- **הגדלת עירוב שימושי הקרקע באזורי העיר** - עירוב שימושי תעסוקה באזורי מגורים, רחובות מסחריים ומגוון סוגי הדיור יוצרים איכויות עירוניות המאפיינות בעיקר את מרכז העיר. תכנית המתאר שואפת להביא איכויות אלו גם לשכונות מגורים שמחוץ למרכז העיר ולשלב מגורים באזורי תעסוקה כך שיגדל מגוון הפעילויות בהם בכל שעות היממה. תכנית המתאר מציעה רחובות מסחר גם מחוץ למרכז העיר וקובעת אזורים וצירים בהם יתאפשר עירוב שימושי תעסוקה ומגורים.

- **פיתוח מרחב ציבורי רציף ואיכותי** - רציפותו של המרחב הציבורי בעיר, שמירה על איכויותיו הקיימות ויצירת איכויות חדשות הם תנאים נדרשים לפיתוח איכות החיים בת"א-יפו. תכנית המתאר מטמיעה ומעגנת את מרכיבי המרחב הציבורי ובהם הגינות, הככרות, השדרות וחוף הים וקובעת הנחיות וכללים לפיתוח מרחב ציבורי איכותי ורציף בכל אזורי העיר הן לגבי שטחי ציבור פתוחים והן לגבי צירים ירוקים ורחובות עירוניים.

- **פיתוח מבני ושירותי ציבור** - מבני ושטחי ציבור בנויים נדרשים הן עבור שירותים לתושבי העיר והן כחלק מתפקידה של העיר כמרכז מטרופוליני וארצי, הן כמענה לצורכי היומיום והן כפרוייקטי מנוף שתפקידם להביא לפיתוח ולהתחדשות עירונית. תכנית המתאר שומרת על שטחי הציבור הקיימים וקובעת הוראות להקצאת שטחי הציבור הנדרשים בשל תוספת אוכלוסייה עתידית ומסמנת אתרים פוטנציאליים לפיתוח מוסדות ציבור עירוניים עתידיים.

- **קביעת הנחיות עיצוב עירוני לבניה לגובה ולשימור מרקמים** - בעיר מרכזית וצפופה כמו ת"א-יפו יש צורך בבניה גבוהה ויש מקום לאפשר אותה, אך יש מקום גם לשמירה על איכויותיהם של מרקמים בנויים קיימים. תכנית המתאר מאפשרת בניה גבוהה בעיר, אך מגדירה בצורה ברורה את האזורים בהם היא תותר ובאילו תנאים. תכנית המתאר מגדירה בצורה ברורה גם אזורים בהם ראוי לשמור על איכויות המרקם הקיים.

- **פיתוח עם הפנים לדרום ולמזרח** - לפיתוח ביפו, בדרום העיר ובמזרחה יש חשיבות בשל יכולתו להביא העדפה מתקנת לאזורים אלו, פיתוח כזה צריך שיעשה תוך שמירה על המרקם החברתי והפיזי הקיים.

תכנית המתאר יוצרת העדפה לפיתוח יפו, דרום ומזרח העיר על ידי קביעת מוקדי מוסדות ציבור עירוניים עתידיים, על ידי הגדלת היקפי בניה למגורים וגיוון תמהיל המגורים ועל ידי יצירת מוקדי תעסוקה חדשים.

■ **יצירת מגוון פתרונות דיור ברחבי העיר** - יצירת אפשרות לאוכלוסיות מגוונות להתגורר באזורי העיר השונים חיונית להגדלת השוויוניות בת"א-יפו ולעידוד הטרוגניות האוכלוסיה בה. פתרונות דיור וביחוד פתרונות לאוכלוסיה חלשה כלכלית הם ברובם כאלו שאינם נכללים בתחום עיסוקה של תכנית מתאר מקומית. עם זאת, תכנית המתאר מציעה כלים שיאפשר לאוכלוסיה מגוונת להתגורר בכל אזורי העיר ובהם הנחיות לגבי תמהיל דירות, דיור להשכרה ולדיור בהישג יד ככל שיתאפשר בחקיקה עתידית.

■ **קביעת הנחיות סביבתיות לבניה ולפיתוח בעיר** - היבטים סביבתיים מקבלים חשיבות הולכת וגדלה בפיתוח עירוני. תכנית המתאר מטמיעה היבטים סביבתיים בכל הנושאים בהם היא עוסקת, קובעת כללים סביבתיים ברורים לבניה ולפיתוח בעיר ומציעה דרכים לטיפול בבעיות סביבתיות מרכזיות בעיר. התכנית קובעת בין השאר הוראות לגבי בניה ירוקה, למניעת מטרדים בין שימושים שונים ובכל הנוגע לפיתוח תשתיות.

דברי הסבר לקריאת התכנית

תכנית זו מבקשת לענות על ההגדרה של תכנית מתאר מקומית כוללת כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965. תכנית מתאר מקומית כוללת העונה על הוראות סעיף זה הינה תכנית אשר מכוחה תהיה הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות התואמות אותה ומאפשרות להוציא היתרי בניה (תכניות עם הוראות מפורטות, או בקיצור "תכניות מפורטות"). לפיכך, התכנית שלפנינו תוחמת את גבולות שיקול הדעת של הועדה המקומית בבואה לאשר תכניות מפורטות מכוחה. במסגרת הקביעה של גבולות שיקול הדעת כאמור, קובעת התכנית בפרקיה השונים עקרונות כלליים והגדרות, אזורי ייעוד, הוראות כלליות והוראות לאזורי תכנון. להלן הסבר על כל אחד מפרקים אלה.

עקרונות כלליים והגדרות (פרקים 1, 2)

פרקים 1 ו-2 קובעים את ההגדרות ואת העקרונות הכלליים של התכנית. להלן הסבר קצר אודות העקרונות והכללים המשמעותיים ביותר.

■ **שיקול דעת הועדה המקומית:** התכנית הכוללת מגבילה את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית, באמצעות תנאים ופרמטרים להפעלת שיקול דעת בבואה של הועדה לאשר תכנית מכוח תכנית זו

■ **רח"ק:** הביטוי "רח"ק" הינו ראשי תיבות של "רצפה חלקי קרקע", והוא הביטוי המגדיר את שטחי הבניה במגרש. לדוגמא "רח"ק 4" משמעו שהיחס בין שטח המגרש לבין שטחי הבניה המותרים הינו 4:1. דהיינו, באזור שבו נקבע רח"ק 4, על מגרש בשטח 1,000 מ"ר ניתן לבנות מעל פני הקרקע 4,000 מ"ר. שטחי הבניה הם המקסימליים המותרים ברמת המעטפת, כלומר, שטח מרבי הכולל שטחים עיקריים, שטחי שירות, ממ"דים וכל שטח מקורה אחר מעל פני הקרקע. שטח המגרש נמדד לאחר הפרשות לצרכי ציבור (שטח "נטו").

בחלק גדול מהמקרים מגדירה התכנית טווח שבין רח"ק בסיסי לרח"ק מרבי, שנתון לשיקול דעת הועדה המקומית. הרח"ק הבסיסי מותנה בכך שהתכנית תקצה שטח לצרכי הציבור הנובעים ממנה. הגדלה מעבר לרח"ק הבסיסי מותנית בתרומה נוספת לציבור.

■ **מקבצי שימושים:** התכנית מגדירה בטבלה מקבצי שימושים אשר מגדירים את שיקול דעתה של הועדה בנוגע לקביעת השימושים המותרים בכל אזור ייעוד (ראו ההתייחסות למקבצי השימושים תחת ההסבר לאזורי הייעוד להלן). התכנית מגדירה גם שימושים כלליים, שימושים זמניים, שימושים גלויים וכדומה. התנאים לקביעת שימושים אלה במסגרת אזורי הייעוד מצויים בחלק הכללי של פרק אזורי הייעוד (סעיף 3.1 בפרק 3).

■ **תנאים מרחביים:** התכנית מאמצת את המונח "תנאים מרחביים" המופיע בהצעת החוק. המדובר בתנאים להיתר בנייה, אך בניגוד למצב היום שבו התנאים להיתר בנייה נקבעים בשלב אישור הבקשה להיתר, התנאים המרחביים אמורים להיקבע כבר בשלב התכנית המפורטת. הכוונה הינה כי הועדה המקומית תקבע בנושאים מסוימים תנאים להיתר בניה אשר כל בעל קרקע יהיה מודע להם כבר בשלב

האישור של התכנית המפורטת. הדבר יגביר את הוודאות שכן בעל הקרקע לא יופתע, בשלב ההיתר, בהוספת תנאים שלא ידע על קיומם מראש. התכנית קובעת כי קובץ הנחיות מינהל ההנדסה להיתרי בניה ייחשב כתנאים מרחביים כל עוד לא תקבע הועדה אחרת.

- **ייחס לתכניות תקפות:** התכנית מבקשת להביא למצב שבו שכבות התכנון הקיימות בעיר מתמזגות אל תוך התכנית המפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו. על כן קובעת התכנית בסעיף 2.5.4 כי בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו יבוטלו כל התכניות הקיימות. הסייג להוראה זו נוגע לתכניות נושאיות ו/או ראשיות כגון תכנית למרתפים ע', תכנית B - יפו וכדומה. בנוגע לתכניות אלה או בדומה להן הועדה תהיה רשאית לקבוע שהוראות התכנית ישארו בתוקפן למעט ההוראות שמקנות זכויות בניה. זאת כדי לוודא שלעניין זכויות הבניה לא יהיה צורך בפניה לתכנית נוספת כלשהי מעבר לתכנית המפורטת שתאושר.

אזורי ייעוד (פרק 3)

התשריט מחלק את שטח העיר לאזורי ייעוד ופרק 3 קובע לגביהם הוראות. כך למשל חלק ניכר מהעיר מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית. אין בהגדרה זו כדי לשנות את הייעוד של כל מגרש ומגרש בחלק זה של העיר לייעוד חדש, שכן הייעוד החדש ייקבע בתכנית המפורטת. אולם "אזור הייעוד" מגדיר את תחום שיקול הדעת של הועדה המקומית בעת שתאשר את התכנית המפורטת, הן ביחס לייעוד הקרקע והשימושים שיתרו מכוחו, הן בנוגע לשטחי הבניה שיאושרו במסגרתו והן בנוגע להוראות נוספות שיחולו עליו. כך, בתכנית מפורטת החלה ב-"אזור מגורים בבניה מרקמית", הועדה יכולה לקבוע כי ייעודו של מגרש מסוים יהיה למגורים, או לשימושים כלליים כגון מרחב ציבורי, מוסדות ציבור, דרכים וכד'. עצם ההגדרה של הייעוד בתכנית מפורטת אינו מספיק, שכן השאלה המרכזית הינה מה השימושים המותרים באותו ייעוד. על כן התכנית קובעת מקבצי שימושים שאותם ניתן להתיר במסגרת הייעוד שייקבע בתכנית מפורטת. כלומר, אם הועדה המקומית קובעת, בתכנית מפורטת, כי מגרש מסוים מיועד למגורים, ניתן להתיר במסגרת שימוש זה את כל אחד מהשימושים המותרים במקבץ השימושים למגורים. אם הועדה קובעת כי ייעודו של מגרש מסוים יהיה למרחב ציבורי, ניתן להתיר בו את כל אחד מהשימושים המופיעים במקבץ השימושים למרחב ציבורי.

מקבץ השימושים קובע את גבולות שיקול הדעת של הועדה, אך הועדה רשאית לבחור ולאשר מתוך מקבץ השימושים רק חלק מהם. כך למשל, במקבץ השימושים למגורים מותר לאשר שימוש לדירות מגורים אך גם שימוש לאכסון מלונאי מיוחד (דירות נופש). בתכנית המפורטת הועדה רשאית לקבוע כי מגרש מסוים יהיה מיועד למגורים אך לא ניתן יהיה לעשות בו שימוש לאכסון מלונאי מיוחד.

הוראות כלליות (פרק 4)

פרק 4 קובע הוראות כלליות בנוגע לתכניות מפורטות. פרק זה מכיל לעיתים פירוט ולעיתים הגבלה בנוגע להוראות שבפרק 3. הפרק קובע הוראות בנוגע להקצאת שטחי ציבור, עיצוב עירוני, שימור, איכות סביבה, טבע עירוני ותשתיות.

אזורי תכנון (פרק 5)

פרק 5 קובע הוראות מיוחדות בנוגע לאזורי תכנון. אזורי התכנון מסומנים בתשריט ובפרק זה יש התייחסות מיוחדת לכל אחד מהאזורים. ההתייחסות יכולה להיות מקלה יותר או מחמירה יותר מאשר ההתייחסות הכללית באזור הייעוד (בפרק 3) או בהוראות הכלליות (בפרק 4). כך למשל אם באזור הייעוד נקבע כי הרח"ק באזור ייעוד מסויים יהיה רח"ק 4, ובהוראות הכלליות בפרק העיצוב העירוני נקבע כי גובה הבניה יהיה 5-8 קומות, עדיין ייתכן שבאזור התכנון ייקבע כי בנוגע למתחם ספציפי, הרח"ק יהיה 5 וגובה הבניה 10 קומות, או שהרח"ק יהיה 3 וגובה הבניה 4 קומות. בכל מקרה, ההוראות המיוחדות באזורי התכנון (פרק 5) גוברות על ההוראות הכלליות שבאזורי הייעוד (פרק 3) ועל ההוראות שבפרק ההוראות הכלליות (פרק 4).

איתור ההוראות הרלוונטיות על פי התקנון

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות על פי התקנון בנוגע למתחם מסוים יש לקרוא את ההוראות הנוגעות לאזור הייעוד הרלוונטי לאותו מתחם (בפרק 3), את ההוראות הכלליות הרלוונטיות (בפרק 4), ואת ההוראות הנוגעות לאזור התכנון שבו מצוי המתחם (בפרק 5). באופן כללי ההוראות הספציפיות באזור התכנון גוברות על ההוראות הכלליות בפרק 4 ועל ההוראות אזור הייעוד בפרק 3. במקרה של סתירה בין ההוראות פרק 3 לפרק 4 גוברות ההוראות המחמירות יותר.

תכנית מתאר מקומית (כוללת) מס' תא/5000, תל-אביב - יפו

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית וסיווגה

- 1.1.1 תכנית זו תקרא: "תכנית מתאר מקומית (כוללנית) תל-אביב - יפו מס' תא/5000 (להלן: "התכנית" או "תכנית זו").
- 1.1.2 תכנית זו היא תכנית מתאר מקומית, בסמכות הועדה המחוזית, אשר אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה. התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.
- 1.1.3 התכנית חלה על כל מרחב התכנון של העיר תל-אביב - יפו.

1.2 מגישת התכנית ועורכיה

- 1.2.1 תכנית זו מוגשת על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל-אביב - יפו.
- 1.2.2 עורכי התכנית הינם מהנדס העיר תל-אביב - יפו ומינהל ההנדסה בעיריית תל-אביב - יפו.

1.3 מסמכי התכנית

- 1.3.1 התכנית כוללת את המסמכים המחייבים הבאים:
- (א) הוראות התכנית הכוללות 102 דפי הוראות בכתב;
 - (ב) תשריט אזורי ייעוד, בקנ"מ 1:12,500 - להלן: "התשריט";
 - (ג) נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון, בקנ"מ 1:12,500 - להלן: "נספח אזורי התכנון";
 - (ד) נספח תחבורה, בקנ"מ 1:12,500 - להלן: "נספח תחבורה";
 - (ה) נספח עיצוב עירוני, בקנ"מ 1:12,500 - להלן: "נספח עיצוב עירוני";
 - (ו) נספח פרוגרמתי הכולל דפי הוראות בכתב - להלן: "הנספח הפרוגרמתי".
- 1.3.2 התכנית כוללת את המסמכים המנחים הבאים:
- (א) נספח ואיכות סביבה, בקנ"מ 1:12,500 - להלן: "נספח תשתיות".
 - (ב) תכנית אב לניקוז;
 - (ג) תכנית אב לביוב;
- 1.3.3 התכנית כוללת את מסמכי הרקע הבאים:
- (א) נספח מצב קיים, בקנ"מ 1:12,500 - להלן: "נספח מצב קיים";
 - (ב) נספח עתיקות, בקנ"מ 1:12,500 - להלן: "נספח עתיקות";

1.3.4 ניתן לאשר בתכנית סטיות הנובעות מקנה המידה של התשריטים, ככל שקנה המידה אינו מאפשר דיוק מבחינת האיתור, מבחינת גודל השטח, ומחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח.

1.3.5 מיקומו המדויק של שימוש קרקע המסומן בסימול (סימבול) ייקבע בתכנית במרחק שלא יעלה על 500 מ' ממיקומו של הסימול בתשריט. תכנית ששטחה מצוי, כולו או חלקו, בתוך רדיוס זה, ואשר אינה כוללת את שימוש הקרקע המסומן בסימול, תופקד רק לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר בדבר העדר הצורך ו/או האפשרות לכלול בתחומה שימושי קרקע התואמים את הסימול.

1.4 פרשנות התכנית

- 1.4.1 התכנית תפורש לאור מטרותיה והתכליות העומדות בבסיסן.
- 1.4.2 למונחים המופיעים בתכנית זו תהיה המשמעות הנתונה להם בחוק אלא אם הוגדרו במפורש בתכנית זו, או ברור במפורש מהקשר הדברים כי יש לתת להם פרשנות אחרת.
- 1.4.3 במקרה של סתירה במסמכי התכנית או בהוראותיה תינתן עדיפות לפרשנות המקיימת את כל מסמכי התכנית כמשלימים זה את זה. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים למנחים, יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין התשריט לנספחים יגבר התשריט. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לתשריט ולנספחים יגבר האמור בהוראות. במקרה של סתירה בין פרק 5 להוראות התכנית (אזורי התכנון) לבין יתר הוראות התכנית והתשריטים, יגבר האמור בפרק 5, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- 1.4.4 מקום בו נאמר כי החלטת הועדה "כפופה" לבדיקה התכנונית המוקדמת או כי על הבדיקה התכנונית המוקדמת להתייחס לנושא מסויים, יש להתייחס לבדיקה התכנונית המוקדמת כאל המלצה לועדה, ואין באי התייחסות הבדיקה התכנונית המוקדמת לנושא זה או באי הגשת בדיקה תכנונית מוקדמת מכל סיבה שהיא כדי למנוע מהועדה לקבל החלטה בעניין.
- 1.4.5 מקום בו נדרשת "המלצה" במסגרת הבדיקה התכנונית המוקדמת, ולא ניתנה המלצה כלל או שניתנה המלצה והועדה מבקשת לסטות ממנה, תתקבל ההחלטה תוך התייחסות מפורטת לעניין ומתן נימוקים שירשמו בגוף ההחלטה.

1.5 הגדרות כלליות

| הגדרה | פירוש |
|----------------------|--|
| אזור מתע"ץ | אזור מוטח תחבורה עתירת נוסעים המסומן בתשריט כאזור סמוך להסעת המונים. |
| אזורי מיתון תנועה | אזורים בהם ננקטים אמצעים שונים לצורך מיתון והאטת התנועה המוטורית. |
| אזור העדפת הולכי רגל | אזור במרכז העיר בו תנתן עדיפות להולכי רגל על פני רכב פרטי. במידה ובאזור זה קיים מחסור בחניה למגורים, תנתן בו עדיפות לפיתוח חניונים ציבוריים. |
| אזור תכנון | אזור המתוחם בתשריט בקו ומסומן במספר ואשר בנוגע אליו נקבעו הוראות בפרק 5 לתקנון שכותרתו "אזורי תכנון". |
| אתר טבע | אתר טבע המסומן בנספח העיצוב העירוני, או אתר טבע שנקבע בתכנית, או או ברשימת השימור העירונית. |
| אתר לשימור | אתר הכלול ברשימת השימור העירונית או אתר שנקבעו לגביו הוראות לשימור בתכנית מוצעת או מאושרת. |
| בדיקה תכנונית מוקדמת | כהגדרתה בסעיף 362 לחוק. |

| פירוש | הגדרה |
|--|----------------------------------|
| מבנה מגורים שמפלס הכניסה לכל יחידות הדיור שבו אינו גבוה יותר מ- 1.20 מ' ממפלס הרחוב. | בית צמוד קרקע |
| כל דרך שאינה פרברית מהירה, עורקית רב עירונית או עורקית עירונית. כהגדרתה בתמ"א 3. | דרך מקומית |
| דרך המקשרת בין תחום התכנית לערים וישובים במטרופולין, ובה לפחות 2 נתיבי תנועה לכל כיוון. | דרך עורקית רב עירונית |
| דרך המקשרת בין דרך פרברית מהירה או דרך עורקית רב-עירונית לבין רחובות העיר. הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב – יפו, או ועדת המשנה של הועדה המקומית או רשות הרישוי. | דרך עורקית עירונית |
| חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, על שינויו מעת לעת. | החוק |
| הפרדות מפלסיות מאפשרות לשתי דרכים או יותר, או למסילת רכבת או הסעת המונים, לעבור זו מעל זו במפלסים שונים (במחלף או מפרידן). | הפרדות מפלסיות מקומית |
| מאפשרת מעבר של דרך מתחת לדרך אחרת לצורך כניסה לחניון ציבורי, חיבור ללא הפרעות לדרך אחרת, כניסה לדרך תת-קרקעית וכו'. | חוף הים |
| שטח המסומן בתשריט ונועד להשיית מתרחצים ונופשים בחוף ולהקמת מתקנים שיאפשרו פעילויות הנלוות לכך. | חנות דעת מהנדס העיר |
| כאמור בסעיף 1.4.4 לעיל. | חניון "חנה וסע" |
| מתקן חניה יעודי המאפשר מעבר בין הרכב הפרטי למערכת התחבורה הציבורית. חניון הפתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום ושמקומות החניה בו אינם מוצמדים למשתמשים מסוימים. | חניון ציבורי |
| יחידות דיור למגורים שנקבעו לגביהן הוראות מיוחדות לעניין השכרה או הוראות שייקבעו בחקיקה ובכפוף לכל תנאי שיוגדר בחקיקה. | יחידות דיור בר השגה |
| מגרש שאין עליו בינוי או שכל הבינוי עליו מיועד להריסה בתכנית מאושרת. | מגרש פנוי |
| מוסד ציבור המיועד לשרת את אוכלוסייתו של אזור עירוני נרחב, העיר כולה או המטרופולין. | מוסד ציבור עירוני |
| מוקד לתעסוקה הנמצא מחוץ לאזורי תעסוקה או לאזורים מעורבים ומסומן בתשריט בסמל. | מוקד תעסוקה חדש |
| מגרש או מקבץ של מגרשים, באזור ייעוד מגורים, שלפי תכניות קודמות הם מיועדים רק למסחר ו/או לתעסוקה לסוגיהם והם משמשים לכך בפועל. | מוקד תעסוקה מקומי קיים |
| מפגש דרכים במפלסים שונים הכולל את הדרכים המחוברות במפגש. דלוחין שמקורם בכיורים ומקלחות ולא מי שופכין. | מחלף |
| מדיניות תכנון כוללת לצמצום המפגעים הנובעים מתנועת כלי רכב בדגש על בטיחות ואחד מכליה המרכזיים הוא הגבלת המהירות ל- 30 קמ"ש. | מים אפורים |
| אזור הכולל ערכי טבע קיימים או שהנו בעל פוטנציאל ליצירת ערכי טבע חדשים והמסומן בנספח העיצוב העירוני כמכלול טבע עירוני. | מיתון תנועה |
| מסמך הקובע הוראות בנוגע לנושא או לאזור מסוים ואושר על ידי הועדה המקומית. מפגש דרכים במפלסים שונים המאפשר לדרך פרברית מהירה או דרך עורקית רב-עירונית או דרך עורקית עירונית לעבור מעל או מתחת לדרך אחרת, קו רכבת או מתע"ן, או לעבור מתחת לנתיבים נגדיים באותה דרך או לכניסה לחניה. | מכלול טבע עירוני |
| מתחם בנוי ובו יחידות מסחריות המשמשות למסחר ולתעסוקה ברמה שכונתית, המצוי באזור מגורים ואין בו עירוב שימושים. | מסמך מדיניות מפרידן |
| מתקן תחבורה שבו מתבצע מעבר נוסעים אל התחבורה הציבורית וממנה ובין אמצעי התחבורה הציבורית השונים. | מרכז מסחרי מקומי |
| מתחם תכנון המסומן בנספח אזורי התכנון כמתחם עם הוראות מיוחדות ומוגדר בטבלה שבפרק 5 כמתחם התחדשות עירונית. | מרכז תחבורה משולב (מתח"ם) |
| מתחם תכנון המסומן בנספח אזורי התכנון כמתחם עם הוראות מיוחדות ומוגדר בטבלה שבפרק 5 כמתחם חופי. | מתחם התחדשות עירונית |
| מתחם לשירותי תפעול עירוניים וציבוריים. | מתחם חופי |
| אזור הכולל ערכים לשימור והמסומן בנספח העיצוב העירוני כמרקם בנוי לשימור. מאפשר מעבר לנוסעים בין אמצעי תחבורה בינעירוניים ועירוניים. | מתחם לוגיסטי |
| מאפשר מעבר בין לפחות שני קווי מתע"ן או בין רכבת ישראל לבין אמצעי תחבורה ציבורי אחר או בין אמצעי תחבורה ציבורית שונים. | מרקם בנוי לשימור |
| כולל נקודות התחלה וסיום של קווי אוטובוסים או תחנת קו מתע"ן. | מתח"ם מטרופוליני |
| מערכת תחבורה עתירת נוסעים הפועלת בתדירויות גבוהות לאורך קווי מתע"ן כהגדרתם בנספח התחבורה. | מתח"ם עירוני |
| ריכוז מחסנים, בתי מלאכה, משרדים, מרכזי תחבורה ומתקנים הנדסיים לשימושים עירוניים וציבוריים אחרים. | מתח"ם מקומי |
| | מתע"ן |
| | מתקן לוגיסטי עירוני |

| הגדרה | פירוש |
|--|--|
| נספח בינוי, נספח סביבתי, נספח תחבורה, נספח תשתיות, נספח אקלימי | כהגדרתם בסעיף 9.4 לתמ"מ 5 – תכנית מתאר מחוזית למחוז תל-אביב |
| סקר משאבי טבע | סקר הכולל אפיון ומיפוי של מערכות טבעיות בתחום התכנית על פי הנחיות מהנדס העיר. |
| סקר שימור | סקר הכולל אפיון של הערכים הראויים לשימור בתחום התכנית על פי הנחיות מהנדס העיר וועדת השימור העירונית. |
| פארק החוף | אזור פתוח לציבור לאורך החוף הכולל את אזורי הייעוד הבאים: חוף ים, עורף החוף, מעגנות נופש ספורט ודייג, מוקדי פיתוח חופי וטיילת החוף. |
| ציר הסעת המונים | ציר מתע"ן. |
| ציר ירוק | ציר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים המשלב נטיעות ושטחים פתוחים. |
| ציר מעורב | ציר המסומן בתשריט כציר מעורב אשר בקומת הקרקע שלו תקבע חזית מסחרית ובשאר הקומות יותרו שימושים מעורבים הכוללים בין השאר מגורים ומשרדים. |
| קומות | לרבות קומות גג וקומות עמודים, מלאות או חלקיות וקומות טכניות. |
| קומת גג חלקית | קומה ששטחה לא עולה על 75% מתכסית הקומה שמתחתיה. |
| ר"ח"ק [רצפה חלקי קרקע] | היחס שבין סך כל שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת במגרש נתון, חלקי שטח המגרש. |
| ר"ח"ק מרבי | הר"ח"ק המקסימאלי שלפיו ניתן לקבוע את שטחי הבניה במגרש מסויים, בהתאם להוראות תכנית זו החלות עליה, |
| ר"ח"ק בסיסי | הר"ח"ק המינימאלי שלפיו יש לקבוע את שטחי הבניה במגרש מסויים חלקה מסויימת, בהתאם להוראות תכנית זו החלות עליה. |
| עורף החוף | שטח המסומן בתשריט וכולל שטחים פתוחים, גנים לאומיים, מוקדי פיתוח, צירים ירוקים, בתי עלמין קיימים, מעגנות ונמלי דיג, אתרי עתיקות ואתרים מוגנים, ארכיאולוגיים/לשימור לדורות, ומיועד לבילוי בשטחים פתוחים ליד הים. |
| שביל אופניים | ציר לתנועת אופניים העובר באזורים שונים בעיר ומקשר ביניהם. |
| שטח דירה | שטחי הבניה המיועדים לשמש, מבחינה תפקודית, יחידת דיור אחת. |
| שטח מגרש | לצורך חישוב זכויות הבניה ומספר יחידות הדיור יחושב שטח המגרש בהתאם לשטחו לאחר הפרשות לצרכי ציבור. |
| שטחי בניה | השטח המקורה במטרים רבועים הכולל המותר לבניה, מעל למפלס הכניסה הקובעת כפי שיהיה לאחר הבניה, כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות, כולל שטחים על פי סעיף 151 לחוק הנדרשים בשל ביצוע התאמות לנגישות, לבניית מעלית, לבניית מרחב מוגן או כל שטח מקורה הנדרש מכח כל הוראת חוק אחר, וכולל שטחי מרפסות בין מקורות ובין שאינן מקורות. |
| שמורת טבע ימית | שמורת טבע כמשמעה בחוק גנים לאומיים ושמורות טבע. |
| תכנית להתחדשות עירונית | תוכנית בתחום השטח המבונה של העיר המוסיפה יחיד ו/או שטח בנוי לשימושים אחרים בדרך של עיבוי מבנים קיימים או פינוי-בינוי ובכוחה לתרום לשידרוג איכויותיו האורבניות של האזור, לחיזוק האטרקטיביות שלו ולהחייאתו. |
| תכנית מפורטת | תכנית הכוללת הוראות שמכוחן ניתן להוציא היתר בניה. |
| תכנית המתאר הכוללנית | תכנית זו. |
| תכניות קודמות | תכניות שהתקבלה החלטה בדבר הפקדתן לפני מועד תחילתה של תכנית זו. |
| תכנית או תכנית עתידית | תכנית מתאר מקומית או מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו. |
| תכסית | היטל אנכי של כל חלקי הבניין. |
| תנאים מרחביים | תנאים למתן היתר בניה שייקבעו על ידי הועדה המקומית שלא בהקשר לתכנית מסוימת ויחולו על כל מרחב התכנון המקומי או חלק ממנו, או על סוגי מגרשים או על סוגי בניינים. לעניין זה קובץ הנחיות מינהל הנדסה להיתרי בניה יחשב כתנאים מרחביים כל עוד לא תקבע הועדה אחרת. |
| תסקיר השפעה על הסביבה | כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), תשס"ג – 2003. |
| תקן חניה מתחמי | תקן חניה המגדיר את קיבולת החניה הנדרשת במתחמים בעיר, בהתאם למאפייניהם – מיקום, שימושי קרקע, נגישות בתחבורה ציבורית, היקפי ביקוש וכדומה. |
| תשתיות לתנועת אופניים | שבילים ומתקני חניה לאופניים. |

1.6 הגדרות ליעודים ולשימושים

הועדה רשאית, בתכנית, לקבוע ייעודי קרקע המאפשרים את השימושים המפורטים בטבלה זו, בהתאם למקבצי השימושים המותרים על פי פרק 3 בכל אזור יעוד, כולם או חלקם:

| שם מקבץ השימושים | השימושים המותרים במקבץ | פירוט לדוגמה * |
|---------------------------------|---|--|
| מגורים | דירות מגורים לסוגיהן, | דירות מגורים לסוגיהן, בתי אבות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דירות ומעונות לבעלי צרכים מיוחדים |
| מסחר 1 | מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה. | מסעדות, בתי קפה, אטלזים, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, סיניפי בנק. |
| מסחר 2 | מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1 אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה. | קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה |
| משרדים | משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים | משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, בנקים וחברות ביטוח. |
| תעסוקה 1 | משרדים ועסקים אשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, למעט שימושים הכלולים בשימושי מסחר 2 | מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, מכירת והשכרת כלי רכב, משרדי תעשייה עתירת ידע, שרותי תוכנה |
| תעסוקה 2 | עסקים אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, לרבות הנחיות בדבר איסור גידול בקצב או בכמות פליטת מזהמים או מטרדים וכן כל מה שמותר בתעסוקה 1. | מוסכים, מסגריות, נגריות, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון, תחנות תדלוק ותחנות דלק זעירות |
| תעסוקה 3 | עסקים אשר לדעת הועדה מחייבים נקיטת אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים וכן אמצעי ניטור ובקרה שוטפים, ובלבד שיעמדו בהוראות הסביבתיות שיקבעו על ידי הרשות לאיכות הסביבה, וכן כל מה שמותר בתעסוקה 1. | שימושי תעשייה ומלאכה לסוגיהם |
| מלונאות | שימושי אכסון תיירותי. לא יותרו שימושי אכסון מלונאי מיוחד (דירות נופש) | מלונות, מלונות ואכסניות |
| מוסדות ציבור | מוסדות ציבור לסוגיהם, שירותים ציבוריים, שירותי חירום, משרדים עירוניים ושימושים המוגדרים בסעיף 188 לחוק למעט שדות תעופה, נמלים, מזחים, בתי מטבחיים, בתי קברות, שווקים ומזבלות. | גני ילדים, בתי כנסת, מרכזי יום לקשיש, מבני ספורט, בתי ספר תיכוניים, תיאטראות, מחסני חירום עירוניים |
| שירותים בעלי אופי ציבורי | שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות הרווחה והקהילה, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח. | גני ילדים פרטיים, מבנים לחוגים, ומבנים לפעילות ארגונים מהמגזר השלישי |
| מרחב ציבורי | שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ונטועים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, משטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים פתוחים לציבור אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי. | גינות, צירים ירוקים, נתיבי אופניים, כיכרות |
| דרכים | מיסעות וחניות לתחבורה ממונעת, מסילות, מבני דרך ומתקני דרך | דרכים, מסילות, נתיבי, הפרדות מפלסיות, חניונים, מרכזי תחבורה, תחנות |
| תשתיות | קווי תשתית, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית לסוגיהם | תחנות שאיבה, תחנות טרנספורמציה, מתקני מחזור, טיפול, דחיסה ומעבר של פסולת, קווי ומתקני מים, ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת |

* הפירוט לדוגמא אינו ממצה את כל האפשרויות בשימוש המותר ואין בו כדי למנוע מהועדה להגביל במפורש שימוש המפורט בו.

| הגדרה | פירוש |
|----------------------------|--|
| שימושים זמניים | שימושים המחייבים הקמת מתקנים המיועדים לפירוק והריסה לאחר פרק זמן מוגבל כגון שימושים לצורך התארגנות בזמן הבניה, תחנת מעבר לפסולת בניין, מבנים זמניים למופעים, לירידים, לתערוכות ולהתכנסויות. |
| שימושים כלליים | כוללים את מקבצי השימושים למרחב ציבורי, מוסדות ציבור, חינוכים ציבוריים, דרכים ותשתיות, מקלטים ציבוריים, מלונאות ושירותים בעלי אופי ציבורי וכן שימושים זמניים. על שימושים אלה חל האמור בסעיפים 3.1.1 (ו) ו- (ז) להלן. |
| שימושים נוספים | שימושים המופיעים במסגרת מקבצי השימושים המותרים בכל אזור ייעוד תחת הכותרת: "שימושים נוספים" ואשר חל עליהם האמור בסעיף 3.1.1 (ד) להלן. |
| שימושים נלווים | שימושים שנדרשים במישרין כדי לשרת את השימוש העיקרי ולאפשר את תפקודו התקין והמלא, כגון: שירותי הסעדה בשטח המיועד לירידים ותערוכות, למרחב ציבורי או למבנה ציבורי; מחסנים תפעוליים, בתי שימוש, סככות צל, סככות להשכרת אופניים במרחב הציבורי; בתי שימוש במתקני חניה; פעוטון בשטח המיועד לתעסוקה וכדומה. על שימושים אלה יחול האמור בסעיף 3.1.1 (ח) להלן. |
| שימושים סחירים | שימושים שאינם ציבוריים. |
| שימושים ציבוריים | שימושים למוסדות ציבור, מרחב ציבורי ודרכים ציבוריות. |
| שימושים רגישים לרעש | בתי חולים, מוסדות חינוך ומגורים לרבות בתי אבות ודיור מוגן. |

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרות התכנית

- 2.1.1 שימור וחיזוק מעמדה של תל-אביב - יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
- 2.1.2 קידומה של תל-אביב - יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
- 2.1.3 יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
- 2.1.4 קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב-אמצעית.
- 2.1.5 הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 קביעת הוראות להכנת תכניות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
- 2.2.2 קביעת אזורי הייעוד, וכן הגדרת השימושים ונפחי הבניה המירביים אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד.
- 2.2.3 הגדרת אזורי הייעוד למגורים תוך יצירת איזון בין אזורים שבהם יתאפשר ציפוף ועיבוי של המרקם העירוני הקיים על ידי מתן אפשרות לבניה מרקמית ולבניה רבת קומות לבין אזורים שבהם תתאפשר בניה נמוכה ובניה מרקמית נמוכה בלבד.

- 2.2.4 הגדרת אזורי תעסוקה ומוקדי תעסוקה; הבחנה בין אזור תעסוקה מטרופוליני, עירוני ומקומי; ומתן עידוד לבניה אינטנסיבית באזורי תעסוקה תוך עדיפות לאזורי תעסוקה מטרופוליניים שסמוכים לצירי מערכת תחבורה עתירת נוסעים.
- 2.2.5 הגדרת אזורים מעורבים וצירים מעורבים, שבהם יש לערב שימושי תעסוקה ומגורים, באופן שישמר ויפתח את האופי העירוני המיוחד של אזורים אלה.
- 2.2.6 קביעת הוראות בנוגע למבני ציבור הנותנות מענה למוסדות הציבור המקומיים מחד, ולמוסדות הציבור הכלל עירוניים מאידך.
- 2.2.7 הגדרת המרחב הציבורי כשלב הציבורי המקשר ומאפשר את ייעודי הקרקע שסביבו.
- 2.2.8 קביעת הוראות לשימור ולפיתוח המרחב הציבורי באופן המחייב ראייה כוללת של כל חלקי המרחב הציבורי ובחינה של היחס בינם לבין עצמם, ובינם לבין ייעודי הקרקע שסביבם.
- 2.2.9 קביעת הוראות להכנת תכניות בנוגע להקצאת שטחי ציבור, דיור בהישג יד, עיצוב עירוני, שימור, טבע עירוני, איכות הסביבה, תחבורה ותשתיות.
- 2.2.10 הגדרת אזורי תכנון וקביעת הוראות המאפשרות את פיתוחם בהתאם למאפייניהם הייחודיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

- 2.3.1 התכנית מקצה שטחי קרקע לאזורי ייעוד כדלקמן:
- סך הכל שטח התכנית – כ-52,000 דונם
- סך כל השטח בתכנית שנקבע כאזור ייעוד למגורים – 31,360 דונם
- סך כל השטח בתכנית שנקבע כאזור ייעוד לתעסוקה – 4,424 דונם
- סך כל השטח בתכנית שנקבע כאזור בייעוד מעורב לתעסוקה ולמגורים – 2,192 דונם
- סך כל השטח בתכנית שנקבע כאזור בייעוד למרחב ציבורי – 9,186 דונם
- סך כל השטח בתכנית שנקבע כאזור בייעוד למוסדות ציבור עירוניים – 2,541 דונם
- שטחי הקרקע נמדדו במדידה גרפית מתוך התשריטים ואינם כוללים שטחים עבור שימושים המסומנים בתכנית בסימבול או שטחים מקומיים כגון שצ"פ או שב"צ מקומי.
- 2.3.2 שטחי הבניה שהתכנית מאפשרת להוסיף במסגרת תכניות מפורטות שיאושרו מכוחה הם כדלקמן:
- שטחי בניה למגורים: כ-2,820,000 מ"ר;
- שטחי בניה לתעסוקה: כ-5,178,000 מ"ר;
- שטחי בניה למסחר: כלולים בתוך שטחי הבניה למגורים ולתעסוקה הני"ל;
- שטחי בניה למלונאות: כ-308,500 מ"ר;
- שטחי בניה לתחמ"שים: כ-36,000 מ"ר;
- שטחי בניה לבריכות מים: כ-60,000 קוב
- שטחי בניה לתחנות שאיבה: 8,000 מ"ר

2.4 יחס לתכניות אחרות

- 2.4.1 תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- 2.4.2 תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה לאשרה או להפקידה לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו, ובלבד שקיימה בה דיון נוסף ונמקה את החלטתה.

2.5 תכניות והיתרים מכוחה של תכנית זו

- 2.5.1 לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.
- 2.5.2 הועדה רשאית להתנות הפקדתה של תכנית או אישורה בהגדלה או בהקטנה של תחום התכנית ("הקו הכחול").
- 2.5.3
- (א) בתכנית שתאושר מכוחה של תכנית זו יקבע כי כל תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת קודמת החלה על שטח התכנית החדשה, למעט תכנית זו, בטלה.
- (ב) 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.

פרק 3 – אזורי יעוד**3.1 הוראות כלליות לאזורי היעוד****3.1.1 קביעת ייעודי קרקע ושימושים**

- (א) הוראות פרק זה חלות על אזורי היעוד המופיעים בתשריט. מקום בו נאמר הדבר במפורש, חלות הוראות פרק זה גם על ייעוד קרקע שלא מופיע בתשריט, אשר נקבע בתכנית שאושרה בהתאם להוראות תכנית זו, וזאת בין אם הוא נקבע כיעוד חדש ובין אם הוא נקבע כיעוד על פי תכניות קודמות.
- (ב) אזורי היעוד מגדירים את מקבצי השימושים הראשיים והנוספים שרשאית הועדה, לפי שיקול דעתה, להתיר בתכנית באותו אזור.
- (ג) ייעוד הקרקע בכל מגרש ייקבע בתכנית, בהתאם להגדרות המבא"ת או כל הגדרה אחרת שתהיה נהוגה באותה עת, ובלבד שהשימושים המותרים באותו ייעוד קרקע לא יחרגו ממקבצי השימושים המותרים על פי תכנית זו באותו אזור ייעוד.
- (ד) היקף שטחי הבנייה לשימושים נוספים יכול שיקבע בהיקף של עד 25% מסך כל שטחי הבנייה לשימושים סחירים מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית. סך כל שטחי הבניה המאושרים לשימושים נוספים באזור הייעוד שבאותו אזור תכנון, לא יעלה על 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים סחירים המאושרים בו.

- (ה) ניתן לקבוע בתכנית ייעוד קרקע המתיר שימושים נוספים בהיקף העולה על האמור בס"ק ד' לעיל, ובלבד שהיקף השטחים לשימושים נוספים באזור הייעוד שבאותו אזור תכנון לא צפוי לעלות על 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים סחירים המאושרים בו. החישוב כאמור יעשה בהנחה שבכל המגרשים שבהם טרם אושרו תכניות מכוחה של תכנית זו יאושרו 25% משטחי הבניה לשימושים נוספים. אישור כאמור יינתן אם שוכנעה הועדה כי אין בשימוש הנוסף המבוקש כדי להפריע לתפקוד השימושים הראשיים בתחום התכנית וכדי לפגוע באופיו של אזור התכנון.
- (ו) בכל אזור ייעוד ניתן לקבוע ייעוד קרקע המתיר שימושים כלליים, כשימוש בלעדי או מעורב עם שימושים אחרים המותרים באותו ייעוד, ובלבד שלא יותר בשטח המיועד לשימושים ציבוריים שימוש למלונאות או לשירותים בעלי אופי ציבורי ושימושים לדרכים ותשתיות יותרו ככל שהם ציבוריים באופיים ואינם פוגעים בתפקוד היעוד הראשי.
- (ז) שימוש לתשתיות כחלק מהשימושים הכלליים יותר רק מתחת למפלס הכניסה הקובעת, אלא אם שוכנעה הועדה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת לאפשרות שימוש לתשתיות מעל למפלס זה, מבלי לפגוע בתפקודו של השימוש הראשי.
- (ח) בכל ייעוד קרקע ניתן להתיר, בנוסף על השימושים העיקריים, הנוספים והכלליים, גם שימושים נלווים, ובלבד שהיקף שטחי הבניה לשימושים נלווים לא יעלה על 5% מסך שטחי הבניה המאושרים לאותו ייעוד קרקע באותה תכנית.

3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים

- (א) הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב על ידי הכפלת הרח"ק הבסיסי בשטח המגרש (להלן: "שטח הבניה הבסיסי"), בכפוף להקצאת השטחים לצורכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבניה כמפורט בסעיף 4.1 להלן.
- (ב) בכפוף לס"ק א', שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחתו משטח הבניה הבסיסי, אלא בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולפיה לא ניתן לבנות במגרש שטחי בניה בהיקף הבסיסי הנ"ל מסיבות הנובעות מתכונותיו הפיזיות והתכנוניות או מהצורך בשימור.
- (ג) בכל מקרה שבו יש סתירה בין הוראות התכנית בנוגע להיקף שטחי הבניה שניתן לאשר מכוחה, כגון הוראות הכוללות מגבלות הנובעות מהנחיות עיצוב, גובה, שימור, מגבלות הנוגעות לאזור התכנון הספציפי שבו חלה התכנית וכדומה, תגבר ההוראה המגבילה או המסייגת, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3.1.3 קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי

הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה הבסיסי (להלן: "תוספת שטחי בניה"), בכפוף לאמור בסעיף זה להלן, ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המרבי בשטח המגרש (להלן: "שטח הבניה המרבי"). הועדה תקבע תוספת שטחי בניה אשר יכולה להגיע עד לשטח הבניה המרבי רק בהתקיים כל התנאים המפורטים בסעיפים קטנים א' עד ד':

(א) התכנית קובעת הקצאה לשטחי ציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבניה כאמור בסעיף 4.1.

(ב) בהחלטה בדבר מתן תוספת שטחי הבניה נשקלו כל השיקולים הבאים:

- (1) גודל המגרש וצורתו;
- (2) התאמת הבינוי המבוקש, לרבות גובהו, נפחו ועיצובו, לאופי הבינוי המתוכנן בסביבה;
- (3) שימור ככל שיימצאו ערכים לשימור בתחום התכנית;
- (4) התאמת התשתיות לתכנית המוצעת;
- (5) שיקולים תחבורתיים וסביבתיים;
- (6) שיקולים הנובעים מהוראות פרק 5 להלן.

(ג) התכנית תורמת למרקם העירוני על ידי לפחות שניים מהמרכיבים הבאים:

- (1) תרומה משמעותית לעיצוב העירוני;
- (2) תרומה משמעותית למרחב הציבורי;
- (3) יצירת תועלות חברתיות הנובעות מאופי הבינוי כגון תמהיל יחידות דיור, דיור בר השגה, טיפוס בינוי וכדומה.
- (4) תרומה משמעותית לעיר על ידי הכללת הוראות לשימור אתר בתכנית או הפיכת חניון לכשיר לשימוש כמקלט ציבורי.

(ד) באזורי ייעוד לתעסוקה, בגין עמידת התכנית בהוראות ס"ק א-ג לעיל ניתן להוסיף זכויות בניה בהיקף של עד מחצית ההפרש שבין הרח"ק הבסיסי למרבי. מעבר לכך ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מההוראות הבאות:

- (1) תועלת ציבורית מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת על פי סעיף קטן א' לעיל וסעיף 4.1, כגון הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים, בניית יחידות דיור בהישג יד, שימור (מעבר לאמור בסעיף קטן ג(4) לעיל), בניית חניה ציבורית שיכולה לשמש גם כחלק ממערך המיגון הציבורי וכדומה.
- (2) הוראה בדבר מתן זכויות בניה בגין ניווד זכויות בהתאם לתכנית השימור העירונית.
- (3) הוראה בדבר הוספת שטחים לשימושי מלונאות.

- (4) הועדה בהתייעצות עם שמאי הועדה המקומית תקבע את יחס ההמרה לס"ק (1) עד (3). התעוררה מחלוקת בשאלת יחס ההמרה יועבר הנושא להכרעת שמאי שיסכימו עליו הצדדים ואם לא הסכימו, שמאי שימנה יו"ר מועצת שמאי מקרקעין. שמאי כאמור יפעל כבורר, יפסוק על פי הדין וינמק את החלטתו. על החלטתו ניתן לערער בפני בורר כאמור בסעיף 21א לחוק הבוררות, תשכ"ח-1968, שייקבע אף הוא על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, ועל החלטת הבורר ניתן לערער ברשות לבית המשפט בהתאם לסעיף 29ב לחוק הבוררות, תשכ"ח – 1968.

הועדה רשאית, משיקולים של התחדשות עירונית, בהחלטה מנומקת, לאשר תוספת של שטחי בניה עד למלוא שטח הבניה המרבי, גם כאשר הפרויקט לא עומד בתנאי ס"ק זה לעיל.

- (ה) בכל מקרה לא יעלו כלל שטחי הבניה לשימושים סחירים שיקבעו בתכנית בהתאם לאמור לעיל על שטח הבניה המרבי בהתאם לרח"ק המרבי הקבוע באזור הייעוד שבו נמצא המגרש.

- (ו) על אף האמור לעיל, בייעודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע שטחי בניה העולים על שטחי הבניה המרביים המותרים על פי תכנית זו, ובלבד שהם ייוחדו למצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות ושטחם לא יעלה על 100% משטח המגרש.

- (ז) תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא שינוי בזכויות התקפות מכח תכניות מפורטות והתמ"א, לא תחשב כסותרת תכנית זו.

3.1.4 שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת

- (א) שטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הכניסה הקובעת, לפי הגבוה מביניהם.
- (ב) הועדה תוכל לאשר שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהיקף של עד 100% משטחי הבניה שמעל הכניסה הקובעת, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה לאזור התכנון בכללותו או לחלק ניכר ממנו, אשר יתייחס, בין היתר, להיבטים סביבתיים הנובעים מכך.
- (ג) בנוסף על האמור בס"ק א ו-ב לעיל, יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת שטחי בניה בהיקף של עד 6 רח"ק לחניונים ו/או מקלטים ועד 2 רח"ק למתקני תשתית ולמנהרת תשתיות.
- (ד) מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל למפלס הכניסה הקובעת למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבנין.

(ה) לא ניתן בתכנית או בהיתר מכוחה של תכנית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.

3.2 אזורי מגורים

3.2.1 כללי

אזורי מגורים – אזורי המסומנים בתשריט כאזור מגורים בבניה נמוכה או אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה, או אזור מגורים בבניה רבת קומות.

על תכנית באזורי מגורים יחולו ההוראות הבאות:

(א) שימושים

ניתן לקבוע את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים:
מקבץ שימושים ראשי – מגורים.

(ב) שטחי בניה מירביים

שטחי הבניה ייקבעו בהתאם להוראות שבכל אחד מאזורי המגורים המפורטים להלן,

(ג) הוראות

(1) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לפניו נתונים אודות השתלבות הבניה המבוקשת במרקם הקיים בסביבת התכנית, מבחינת מאפייני הבינוי, תכסית, ערכים אדריכליים וכדומה.

(2) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 200 יחידות דיור חדשות ומעלה,

בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת המציגה נתונים בנוגע לנושאים הבאים:

- (א) מלאי יחידות הדיור הקיימות והמאושרות בתחום התכנית ובסביבתה, וכן תמהיל יח"ד הקיימות ומאושרות מבחינת גודלן, גובה הבניה, סוג הבינוי וכל מאפיין אחר העשוי להשפיע על יכולתן של אוכלוסיות מגוונות, לרבות קשישים, סטודנטים ואנשים בעלי צרכים פיזיים או מנטליים מיוחדים, להתגורר בתחום התוכנית.
- (ב) מלאי יחידות דיור בר השגה הקיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביחידות דיור בר השגה באזור התכנון.
- (ג) יחס למדיניות משרד הפנים שתחול לעד הגשת הבדיקה התכנונית המוקדמת, בנוגע לתמהיל יחידות דיור.
- (ד) על אף האמור לעיל בסעיף א', רשאית הועדה לדרוש נתונים אלה ואחרים גם לגבי תכניות המוסיפות פחות מ- 200 יח"ד וכן לדרוש במקרים מיוחדים גם מסמך מדיניות.

- (3) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת יותר מבניין אחד בתחום התכנית רק אם יובטח בהוראות התכנית כי הבינוי לא ייצור מתחם מגורים מגודר שאינו מאפשר מעבר ציבורי חופשי דרכו, אלא אם כן שוכנעה הועדה כי מעבר הציבור אינו אפשרי מסיבות בטיחותיות, תפקודיות או מסיבות תכנוניות אחרות שינומקו בהחלטתה.
- (4) תכנית תכלול הוראות בנוגע לשלבים הקושרים בין מתן היתרי בניה לבין פיתוח תשתיות תחבורה וחניה, שטחים לשימושים ציבוריים, מתקני תברואה נדרשים וכדומה.
- (5) תכנית הכוללת שילוב שימושים של מגורים ותעסוקה או מסחר תכלול הוראות בנוגע לאופן השילוב האמור.

3.2.2 אזור מגורים בבניה נמוכה

בנוסף על האמור בסעיף 3.2.1 לעיל, יחולו על תכנית באזור מגורים בבניה נמוכה ההוראות הבאות:

- (א) שימושים
- במסגרת ייעוד קרקע למגורים, ניתן לקבוע, מעבר למפורט במקבץ השימושים למגורים, גם את השימושים הבאים:
- (1) שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטריד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.
- (2) בבניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או עירונית – שימוש למשרד בקומת הקרקע למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטריד כאמור בס"ק 1 לעיל או שהשימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.
- (ב) שטחי בניה מירביים
- שטחי הבניה המירביים לא יעלו על 1 רח"ק.
- (ג) הוראות
- (1) לא תאושר תוספת קומות ותוספת יחידות דיור מעבר למותר על פי תכניות קודמות.
- (2) במגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תעלה על 8 יחידות דיור לדונם נטו.

3.2.3 אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה

בנוסף על האמור בסעיף 3.2.1 לעיל, יחולו על תכנית באזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה ההוראות הבאות:

(א) שימושים

במסגרת ייעוד קרקע למגורים, ניתן להתיר, מעבר למפורט במקבץ השימושים למגורים, גם את השימושים הבאים:

- (1) כל השימושים המותרים בייעוד קרקע למגורים באזור מגורים בבניה נמוכה.
- (2) מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או מחסור בחניה.

(ב) שטחי בניה מירביים

- (1) שטחי הבנייה יקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובכפוף להוראות תכנית זו:

| גודל המגרש כל גודל | רח"ק בסיסי | רח"ק מירבי |
|-----------------------|------------|------------|
| | 1 | 2.5 |

- (2) הגדלת שטחי בניה מעבר לרח"ק הבסיסי תאושר רק במגרש פנוי או במגרש שבו הבינוי מיועד כולו להריסה.

(ג) הוראות

- (1) על מגרש בנוי, לא תאושר תוספת קומות ותוספת יחידות דיור מעבר למותר על פי תכניות קודמות.
- (2) על מגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תעלה על 12 יחידות דיור לדונם נטו.

3.2.4 אזור מגורים בבניה מרקמית

בנוסף על האמור בסעיף 3.2.1 לעיל, יחולו על תכנית באזור מגורים בבניה מרקמית ההוראות הבאות:

(א) שימושים

במסגרת ייעוד קרקע למגורים, ניתן להתיר, מעבר למפורט במקבץ השימושים למגורים, גם את השימושים הבאים:

- (1) כמפורט בסעיף 3.2.3 (א) (1) ו-(2) לעיל.
[מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, שימוש למשרד בחלק מדרת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, בבניינים הניצבים על רחוב עירוני - שימוש למשרד בקומת הקרקע]
- (2) מקבצי שימושים נוספים – שימוש ממקבץ השימושים למשרדים, במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, בין כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו

גם שימוש למשרדים בבניין נפרד ובין במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד, ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים.

(ב) שטחי בניה מירביים

שטחי הבנייה יקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובכפוף להוראות תכנית זו:

| גודל המגרש | רח"ק בסיסי | רח"ק מירבי |
|----------------|------------|------------|
| מתחת ל 0.5 ד' | 2.5 | 2.5 |
| 0.5 - 1.5 דונם | 2.5 | 3 |
| מעל 1.5 דונם | 2.5 | 3.5 |

(ג) הוראות

- (1) הרח"ק האמור בס"ק (ב) לעיל יחול גם על מגרש שנקבע בתכנית מפורטת בייעוד למשרדים כאמור בס"ק (א)(2) לעיל.
- (2) צפיפות הבניה לא תפחת מ-12 יחידות דיור לדונם נטו.
- (3) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לפניה נתונים אודות עידוד המסחר בקומות הקרקע במבנים הממוקמים לאורך רחובות עירוניים ובצמתים ועידוד מגוון סוגים וגדלים של דירות.

3.2.5 אזור מגורים בבניה רבת קומות

בנוסף על האמור בסעיף 3.2.1 לעיל, יחולו על תכנית באזור מגורים בבניה רבת קומות ההוראות הבאות:

(א) שימושים

כמפורט בסעיף 3.2.4 (א) לעיל.

(ב) שטחי בניה מירביים

שטחי הבנייה יקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובכפוף להוראות תכנית זו:

| גודל המגרש | רח"ק בסיסי | רח"ק מירבי |
|------------|------------|------------|
| עד 2 דונם | 2.5 | 3.5 |
| מעל 2 דונם | 2.5 | 4 |

(ג) הוראות

- (1) צפיפות הבניה לא תפחת מ-18 יחידות דיור לדונם נטו.
- (2) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לפניה נתונים בנושאים הבאים:
 - (א) השפעת הבניין על קו הרקיע העירוני;
 - (ב) ההשפעה ההדדית בין הבניין לבין סביבתו מבחינת הצללה, משטר רוחות והיבטים סביבתיים אחרים.

- (ג) השטחים הפתוחים שבתחום התכנית, תרומתם לסביבה ואופן חיבורם למערך השטחים הפתוחים שמחוץ לתכנית.

3.3 אזורי תעסוקה

3.3.1 כללי

אזורי תעסוקה – אזורים המסומנים בתשריט כאזור תעסוקה מטרופוליני או אזור תעסוקה עירוני או אזור תעסוקה מקומי.
על תכנית באזורי תעסוקה יחולו ההוראות הבאות:

(א) שימושים

בכל אחד מאזורי התעסוקה ניתן לקבוע את מקבצי השימושים המפורטים באותו אזור תעסוקה להלן.

(ב) שטחי בניה מרביים

שטחי הבניה יקבעו בהתאם להוראות שבכל אחד מאזורי התעסוקה המפורטים להלן.

(ג) הוראות

- (1) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק אם עמדו בפניה נתונים בנוגע לנושאים הבאים:
 - (א) אופן החיבור של אזורי תעסוקה לאזורי מגורים סמוכים.
 - (ב) מערך התנועה והחניה בשטח התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לנגישות יוממים המתווספים כתוצאה מהשינויים המוצעים בתכנית.
 - (ג) שילוב צירים ירוקים, במידה ונדרשים על פי תכנית זו.
- (2) התכנית תכלול הוראות בנוגע לשלבים הקושרים בין מתן היתרי בניה לבין פיתוח תשתיות, תחבורה וחניה, שטחים לשימושים ציבוריים, מתקני תברואה נדרשים וכדומה.
- (3) תכנית הכוללת שילוב שימושים של תעסוקה או מסחר עם מגורים בבניין אחד, תכלול הוראות בנוגע לאופן השילוב האמור.
- (4) לתכנית יצורף נספח תחבורתי אלא אם תקבע הועדה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, כי אין צורך בנספח תחבורתי נוכח מהותה של התכנית או מאפייניה.
- (5) לתכנית יצורף נספח סביבתי אלא אם תקבע הועדה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, לאחר התייעצות עם הרשות העירונית לאיכות הסביבה, כי אין צורך בנספח סביבתי נוכח מהותה של התכנית או מאפייניה.
- (6) הועדה או מהנדס העיר, רשאים לדרוש כי לתכנית יצורף נספח בינוי, אם השטח שעליו היא חלה, כולו או חלקו, מיועד לשימור או הוא בעל מאפיינים מיוחדים אחרים המצדיקים צירופו של נספח בינוי.

3.3.2 אזור תעסוקה מטרופוליני

בנוסף על האמור בסעיף 3.3.1 לעיל, יחולו על תכנית באזור תעסוקה מטרופוליני ההוראות הבאות:

(א) שימושים

- (1) במסגרת יעוד קרקע לתעסוקה ניתן לקבוע את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:
מקבצי שימושים ראשיים – מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים;
מקבץ שימושים נוספים – מגורים; וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2, ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.
- (2) בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

(ב) שטחי הבניה

שטחי הבניה יקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובכפוף להוראות סעיף 3.1.2(ד) לעיל וליתר הוראות תכנית זו:

(1) באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתח"מ מטרופוליני

| גודל המגרש | רח"ק בסיסי | רח"ק מרבי |
|---------------------------|------------|-----------|
| פחות מ-1 דונם | 4.2 | 10.6 |
| מ-1 ועד 2 דונם | 4.2 | 11.5 |
| מעל 2 דונם ומתחת ל-3 דונם | 4.2 | 12.4 |
| 3 דונם ומעלה | 4.2 | 14.0 |

(2) באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים

| גודל המגרש | רח"ק בסיסי | רח"ק מרבי |
|---------------------------|------------|-----------|
| פחות מ-1 דונם | 4.2 | 9.6 |
| מ-1 ועד 2 דונם | 4.2 | 10.4 |
| מעל 2 דונם ומתחת ל-3 דונם | 4.2 | 11.2 |
| 3 דונם ומעלה | 4.2 | 12.8 |

(3) באזור תעסוקה מטרופוליני

| גודל המגרש | רח"ק בסיסי | רח"ק מרבי |
|---------------------------|------------|-----------|
| פחות מ-1 דונם | 4.2 | 8.1 |
| מ-1 ועד 2 דונם | 4.2 | 8.7 |
| מעל 2 דונם ומתחת ל-3 דונם | 4.2 | 9.4 |
| 3 דונם ומעלה | 4.2 | 10.8 |

הוראות (ג)

- (1) תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.
- (2) תכנית תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב וככל הניתן גם בזיקה לחזיתות צדדיות ואחוריות. פיתוח השטח יעשה, במידת האפשר, באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל בין מגרשים שונים.

3.3.3 אזור תעסוקה עירוני

בנוסף על האמור בסעיף 3.3.1 לעיל, יחולו על תכנית באזור תעסוקה עירוני ההוראות הבאות:

שימושים (א)

- (1) במסגרת יעוד קרקע לתעסוקה ניתן לקבוע את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:
- שימושים ראשיים – מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 1, משרדים;
- וכן תעסוקה 2 ו/או תעסוקה 3, ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.
- (2) בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

שטחי הבניה (ב)

שטחי הבניה יקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובכפוף להוראות סעיף 3.1.2(ד) לעיל וליתר הוראות תכנית זו:

(1) באזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים

| גודל המגרש | רח"ק בסיסי | רח"ק מרבי |
|------------|------------|-----------|
| עד 2 דונם | 4.0 | 7 |
| מעל 2 דונם | 4.0 | 8 |

(2) באזור תעסוקה עירוני

| גודל המגרש | רח"ק בסיסי | רח"ק מרבי |
|------------|------------|-----------|
| עד 2 דונם | 4.0 | 6 |
| מעל 2 דונם | 4.0 | 7 |

הוראות (ג)

- (1) תכסית הבינוי לא תעלה על 70% משטח המגרש.
- (2) תכנית תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב, באופן שיחייב, במידת האפשר, את פיתוח השטח כהמשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה ויצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב.

3.3.4 אזור תעסוקה מקומי

בנוסף על האמור בסעיף 3.3.1 לעיל יחולו על תכנית באזור תעסוקה מקומי ההוראות הבאות:

(א) שימושים

- (1) במסגרת יעוד קרקע לתעסוקה ניתן לקבוע את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:
מקבצי שימושים ראשיים – מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 1, תעסוקה 2, תעסוקה 3, משרדים;
- (2) בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

(ב) שטחי הבניה

שטחי הבניה יקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובכפוף להוראות סעיף 3.1.2(ד) לעיל וליתר הוראות תכנית זו:

(1) באזור תעסוקה מקומי סמוך להסעת המונים

| גודל המגרש | רח"ק בסיסי | רח"ק מרבי |
|--------------|------------|-----------|
| כל גודל מגרש | 4.0 | 5 |

(2) באזור תעסוקה מקומי

| גודל המגרש | רח"ק בסיסי | רח"ק מרבי |
|--------------|------------|-----------|
| כל גודל מגרש | 4.0 | 4.8 |

(ג) הוראות

תכנית תכלול את ההוראות הבאות:

- (1) השטח שבין גבול המגרש לקו הבנין הפונה לחזית לרחוב יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי ללא גידור, מכשולים והפרעות תוך יצירת רציפות למרחב הציבורי.
- (2) תתאפשר בקומת הקרקע בנייה עד לגבול המגרש הצדדי ("קו בניין צדדי 0.0").

3.3.5 מוקד תעסוקה חדש

בנוסף על האמור בסעיף 3.3.1 לעיל, יחולו על תכנית באזור המסומן בסימול מוקד תעסוקה חדש, הקובעת מגרש או מספר מגרשים סמוכים כמוקד תעסוקה, ההוראות הבאות:

(א) שימושים

- (1) במסגרת יעוד קרקע לתעסוקה ניתן לקבוע את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:
שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים;
שימושים נוספים: מסחר 2;
וכן תעסוקה 2, ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.
- (2) בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

(ב) שטחי בניה

- (1) במגרש המיועד כמוקד תעסוקה חדש יקבע הרח"ק בהתאם להוראה באזור התכנון בו הוא מצוי.
- (2) סך כל שטחי הבניה במוקד התעסוקה החדש לא יפחתו מ- 10,000 מ"ר.

3.3.6 מוקד תעסוקה מקומי קיים

בנוסף על האמור בסעיף 3.3.1 לעיל, בתכנית הכוללת מוקד תעסוקה מקומי קיים, יחולו בנוגע אליו ההוראות הבאות:

(א) שימושים

בהתאם לשימושים המותרים במוקד תעסוקה חדש.

(ב) שטחי בניה

תותר תוספת שטחי בניה עד לרח"ק המותר באזור הייעוד, ובהתאם להוראות התכנית החלות בסביבה שבה מצוי המגרש.

3.3.7 חזית מסחרית

בנוסף על האמור בסעיף 3.3.1 לעיל, יחולו על מגרש המיועד לשימושים סחירים, והמצוי בשטח המסומן בתשריט כחזית מסחרית, ההוראות הבאות:

(א) שימושים

- (1) בקומת הקרקע ייקבעו שימושים המותרים במקבצי השימושים מסחר 1 ו/או תעסוקה 1.
- (2) אין באמור לעיל כדי לשנות את הייעודים והשימושים המותרים בקומות העליונות בהתאם לאזור היעוד בו מצוי המגרש.

(ב) שטחי בניה

שטחי הבניה יקבעו בהתאם לרח"ק של אזור הייעוד שבו מצוי המגרש.

(ג) הוראות

תכנית תכלול את ההוראות הבאות:

- (1) הכניסה ליחידות השונות בקומת הקרקע תהיה במישרין מהרחוב אלא אם תקבע הועדה אחרת, בכפוף לבדיקה התכנונית המוקדמת.
- (2) בקומת הקרקע, ובקומת הגלריה אם קיימת כזו, לאורך לא פחות מ- 80% מחזית המגרש הפונה לציר המסחרי, ובעומק שלא יפחות מ- 10 מ', ייקבעו שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה.
- (3) במרווח שבין קו הבניין לבין גבול המגרש בחזית המסחרית תקבע זיקת הנאה המאפשרת מעבר חופשי לציבור אלא אם תקבע הועדה אחרת בכפוף לבדיקה התכנונית המוקדמת.
- (4) תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בתנאים מרחביים, אשר יתייחסו לאופן הכניסה לחניה או למבנה שמעל החזית המסחרית כך שלא יפריע לרצף החזית המסחרית, אופי חלונות הראווה, אופי השילוט ואופן התקנת המערכות הטכניות באותו ציר מסחרי.
- (5) הועדה רשאית לקבוע את החזית המסחרית כרשות בלבד, בכפוף לבדיקה התכנונית המוקדמת, ובלבד שאופן פיתוח השטחים הבנויים והפתוחים יאפשר את הסבתה העתידית של קומת הקרקע לשימושי מסחר 1 ותעסוקה 1.

3.4 אזורים מעורבים**3.4.1 אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים**

באזור המסומן בתשריט כאזור מעורב לתעסוקה ולמגורים יחולו ההוראות הבאות:

(א) שימושים

- במסגרת יעוד קרקע לאזור מעורב לתעסוקה ומגורים ניתן לקבוע את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:
- (1) בקומות שמעל קומת הקרקע:

- מקבצי שימושים ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1.
- מקבצי שימושים נוספים – מסחר 2.
- (2) בקומת הקרקע יותרו אך ורק השימושים המותרים בייעוד חזית מסחרית, אלא אם תקבע הועדה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, כי יש מקום להתיר שימושים אחרים בקומת הקרקע, בשל מאפייני האזור וכד'.
 (3) השימושים בלא פחות מ- 40% משטחי הבניה בתכנית יקבעו למגורים; ובנוסף השימושים בלא פחות מ- 40% משטחי הבניה בתכנית יקבעו לאחד או יותר מהשימושים שאינם מגורים.
 (4) ניתן לקבוע שימושים ביחס שונה מהאמור בסעיף קטן (3) לעיל, ובלבד שהיקף השטחים לשימוש המבוקש (מגורים או שימושים שאינם מגורים) באזור הייעוד שבאותו אזור תכנון לא צפוי לעלות על 60% מסך כל שטחי הבניה לשימושים סחירים המאושרים בו. החישוב כאמור יעשה בהנחה שבכל המגרשים שבהם טרם אושרו תכניות מכוחה של תכנית זו יאושרו 60% משטחי הבניה לאותו השימוש המבוקש.

(ב) שטחי בניה מירביים

יחס הרח"ק בנוגע לכל מגרש, יקבע בהתאם לקבוע בפרק 5 בהוראות לאזור התכנון שבו מצוי המגרש .

(ג) הוראות

- (1) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית באזור מעורב לתעסוקה ומגורים רק אם עמדה בפניה חוות דעת סביבתית בהתאם לסעיף 4.4.2.
- (2) התכנית תכלול הוראות בנוגע לשלבים הקושרים בין מתן היתרי בניה לבין פיתוח תשתיות, תחבורה וחניה, שטחים לשימושים ציבוריים, מתקני תברואה נדרשים וכדומה.
- (3) תכנית הכוללת שילוב שימושים של תעסוקה או מסחר עם מגורים בבנין אחד, תכלול הוראות בנוגע לאופן השילוב האמור.
- (4) לתכנית יצורף נספח סביבתי אלא אם תקבע הועדה, בכפוף העיר לבדיקה תכנונית מוקדמת, לאחר התייעצות עם הרשות העירונית לאיכות הסביבה, כי אין צורך בנספח סביבתי נוכח מהותה של התכנית או מאפייניה.

3.4.2 ציר מעורב

על מגרש שמיועד לשימושים סחירים, בשטח המסומן בתשריט כציר מעורב, יחולו ההוראות הבאות:

(א) שימושים

בבנין הממוקם בשורת הבנינים הראשונה הפונה לציר המעורב ניתן לקבוע שימושים הכלולים באחד או יותר ממקבצי השימושים הבאים:

- (1) מקבצי שימושים ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1.
- (2) מקבצי שימושים יחודיים המפורטים בפרק 5 בהוראות לאזור התכנון בו מצוי המגרש.
- (3) קומת הקרקע תקבע כחזית מסחרית.
- (4) השימושים בלא פחות מ- 40% משטחי הבניה בתכנית יקבעו למגורים; ובנוסף השימושים בלא פחות מ- 40% משטחי הבניה בתכנית יקבעו לאחד או יותר מהשימושים שאינם מגורים.
- (5) ניתן לקבוע שימושים ביחס שונה מהאמור בסעיף קטן (3) לעיל, ובלבד שהיקף השטחים לשימוש המבוקש (מגורים או שימושים שאינם מגורים) באזור תכנון לא צפוי לעלות על 60% מסך כל שטחי הבניה לשימושים סחירים המאושרים בו. החישוב כאמור יעשה בהנחה שבכל המגרשים שבהם טרם אושרו תכניות מכוחה של תכנית זו יאושרו 60% משטחי הבניה לאותו השימוש המבוקש.

(ב) שטחי בניה

שטחי הבניה יקבעו בהתאם להוראות המפורטות בפרק 5 בנוגע לאזור התכנון שבו מצוי המגרש ובהיעדר הוראות כאמור, בהתאם לכל אחד מאזורי הייעוד לגבי הצירים המעורבים הנמצאים באזור ייעוד.

(ג) הוראות

- (1) ההוראות הקבועות בנוגע ליעוד "אזורים מעורבים"
- (2) בנוגע לקומת הקרקע יחולו ההוראות הקבועות בנוגע לחזית מסחרית.

3.5 מבני ציבור**3.5.1 כללי**

ההוראות בנוגע למבני ציבור יחולו על מגרש המצוי באזור המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על סמל של מוסד ציבורי עירוני חדש או, או בסמל של מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד על פי תכנית מכוחה של תכנית זו למבנה ציבורי (להלן: "מגרש למבני ציבור").

(א) שימושים

במגרש למבני ציבור ניתן לקבוע ייעוד קרקע המאפשר את השימושים המותרים במקבץ השימושים למוסדות ציבור.

(ב) שטחי בניה

שטחי הבנייה יהיו ביחס רח"ק של 2.7. הועדה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, רשאית לקבוע יחס רח"ק גדול או קטן יותר, ובתנאי שלא יחרוג מיחס הרח"ק המרבי במרקם הסובב.

(ג) הוראות

(1) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת מגרש למבני ציבור, רק לאחר שיוצגו בפניה נתונים ולפיהם המגרש למבני ציבור שהוקצה בה הוא באיכויות הנדרשות כדי למלא את ייעודו. הנתונים יתייחסו בין היתר לממדי המגרש, לאפשרות פיתוחו הפונקציונאלי, לנגישותו לאוכלוסייה הצפויה להתגורר בתחום התכנית ובסביבתה ולהתאמת השימוש הציבורי המוצע בו לשימושים גובלים.

(2) בתכנית הכוללת מגרש למבני ציבור ייקבע כי תנאי לאישור היתר במגרש, לשימוש שאיננו שימוש זמני, הוא הגשת תכנית עיצוב למגרש כולו לאישור הועדה, אשר תתייחס, לנושאים הבאים:

((א)) השימושים במגרש, כולל חניה, ואופן השילוב ביניהם;

((ב)) העמדת המבנים;

((ג)) שלביות הבניה;

((ד)) מיצוי אופטימאלי של זכויות הבניה;

((ה)) פיתוח המגרש תוך התייחסות למרקם הסובב ולצירי התנועה לרכב פרטי ולתנועה לא ממונעת שבסביבתו;

((ו)) כל נושא נוסף שידרוש מהנדס העיר.

(3) ((א)) תכנית הכוללת מגרש למבני ציבור ששטחו עולה על 2 דונם, תקבע בנוגע למגרש הוראות לבנייה של חניה ציבורית תת קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש הציבורי עצמו.

((ב)) בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ניתן לקבוע הוראות המאפשרות להקים את החניה הנ"ל בשלב מאוחר יותר, או מאפשרות לוועדה לוותר על הקמת החניה הציבורית הנ"ל כלל, וזאת בגין חוסר יכולת פיסית או תכנונית להקימה במגרש או עודף חניות ציבוריות באזור ביחס לצרכים

(ד) הגבלות בדבר שינוי ייעוד

(1) לא תופקד תכנית המשנה את ייעודו של מגרש, מייעוד למבני ציבור לייעוד אחר, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטח חלופי בייעוד זהה, שאיכויותיו דומות או עולות על אלו של השטח שייעודו שונה.

(2) לא תופקד תכנית הממירה שטחי בניה המיועדים לשימושים ציבוריים באופן המקטין את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש אלא אם

התכנית מקצה בתחומה שטחי בנייה חלופיים המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבנייה שהוקטנו.

3.5.2 אזור למוסדות ציבור עירוניים

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.5.1 לעיל יחולו על תכנית באזור למוסדות ציבור עירוניים ההוראות הבאות:

(א) שימושים

כאמור בסעיף 3.5.1 א לעיל.

(ב) שטחי בניה

(1) כאמור בסעיף 3.5.1 ב לעיל.

(2) הועדה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, רשאית לקבוע רח"ק גבוה יותר, ובכל מקרה לא יותר מפי שניים מהרח"ק במרקם הסובב, אם שוכנעה כי הדבר נדרש לתפקוד נאות של המתחם הציבורי.

(ג) הוראות

- (1) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בשאלת ההשפעה של התכנון המוצע על האפשרות להקים בתחום התכנית מוסד ציבור עירוני.
- (2) בתכנית ייקבעו תנאים להיתר בניה אשר יבטיחו את היכולת להקים בתחום התכנית מוסד ציבורי עירוני.
- (3) הועדה תפקיד את התכנית רק אם צורף לה נספח בינוי המפרט את חלוקת היקפי הבניה בתוך המתחם, את השטחים הפתוחים במתחם ואת אופן החיבור של המתחם לסביבתו.

3.5.3 מוסד ציבורי עירוני חדש

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.5.1 לעיל יחולו על תכנית באזור שבו מסומן סמל של מוסד ציבורי עירוני חדש, ההוראות הבאות:

(א) שימושים

כאמור בסעיף 3.5.1 (א) לעיל.

(ב) שטחי בניה

(1) במגרש שייקבע ליעוד של מוסד ציבורי עירוני חדש יקבעו השטחים המפורטים בסעיף 3.5.2 (ב) לעיל.

- (2) במגרש שייקבע ליעוד משולב של ייעוד סחיר יחד עם ייעוד למוסד ציבורי חדש, יתווספו על שטחי הבניה המותרים לשימושים סחירים לפי הרח"ק המקסימאלי, שטחי בניה נוספים לשימוש של מוסד ציבורי עירוני חדש, כמפורט בסעיף 3.5.2(ב) לעיל.

(ג) הוראות

- (1) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בשאלת ההשפעה של התכנון המוצע על האפשרות להקים בתחום התכנית מוסדות ציבור המיועדים לשרת את אוכלוסייתו של אזור עירוני נרחב או העיר כולה.
- (2) הועדה רשאית לקבוע, במגרש המיועד למוסד ציבורי עירוני חדש או ליעוד משולב של ייעוד סחיר יחד עם יועד למוסד ציבורי עירוני חדש, מספר קומות שלא יעלה על 2 קומות מעל למותר על פי תשריט העיצוב העירוני.
- (3) הועדה תפקיד את התכנית רק אם צורך לה נספח בינוי שיציג את אופן שילוב המוסד במגרש ו/או במבנה, ואם המוסד משולב במבנה שבו שימושים סחירים – גם את אופן השילוב בין השימושים הציבוריים לסחירים ואת האמצעים לצמצום ההפרעה ההדדית בין השימושים.

3.5.4 מגרש למוסד ציבור

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.5.1 לעיל יחולו על מגרש שנקבע בתכנית מכוחה של תכנית זו כמגרש המיועד למוסד ציבורי, ההוראות הבאות:

(א) ייעודים ושימושים

כאמור בסעיף 3.5.1 א לעיל.

(ב) שטחי הבניה

כאמור בסעיף 3.5.2 ב לעיל.

(ג) הוראות

- (1) גובה הבניה - כאמור בסעיף 3.5.3(ג) לעיל.
- (2) הבדיקה התכנונית המוקדמת תתייחס למידת הניצול של המגרשים הציבוריים הבנויים באזור, בהתחשב בזכויות הבניה המותרות בהם, באופי השימושים הקיימים והמוצעים וכדומה.

3.5.5 מתחם לוגיסטי עירוני

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.5.1 לעיל יחולו על מגרש המיועד למתחם לוגיסטי, ההוראות הבאות:

שימושים (א)

שימושים ראשיים : כאמור בסעיף 3.5.1 (א)

שטחי הבניה (ב)

כאמור בסעיף 3.5.1 (ב) לעיל.

הוראות (ג)

(1) הועדה תפקיד את התכנית, רק אם צורפו אליה הנספחים הבאים :

(א) נספח פרוגרמתי שמפרט את שטחי הבניה הנדרשים לשימושים עתידיים הנדרשים למתחם.

(ב) תכנית עיצוב אדריכלי שתגדיר את חלוקת היקפי הבניה בתוך המתחם, את סוגי הבניינים והשטחים הפתוחים במתחם ואת החיבור של המתחם לסביבתו.

(2) בתכנית באזור המסומן בסימבול של מתחם לוגיסטי עירוני, תאשר הועדה שימוש שאינו למתחם לוגיסטי רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בשאלת ההשפעה של התכנון המוצע על האפשרות להקים בתחום התכנית או בסמוך לה מתחם לוגיסטי.

3.6 מרחב ציבוריכללי 3.6.1

אזור בייעוד למרחב ציבורי – אזור המסומן בתשריט באחד הסימונים הבאים : שטח 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.

על תכנית שבתחומה אזור בייעוד למרחב ציבורי, או אשר נקבע בה מגרש בייעוד למרחב ציבורי, בין כייעוד חדש ובין כייעוד על פי תכניות קודמות, יחולו ההוראות הבאות :

שימושים (א)

בכל אזורי הייעוד למרחב ציבורי ניתן לקבוע ייעוד קרקע המתיר את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים :

(1) שימושים ראשיים – השימושים המותרים על פי מקבץ השימושים למרחב

ציבורי ככל שהם מתאימים לאזור הייעוד ;

(2) מתוך השימושים כלליים יותרו השימושים הבאים בלבד :

שימושים לדרכים, חניונים ותשתיות ככל שהם ציבוריים באופיים ונועדו לשמש את הציבור הרחב, תוך עדיפות למיקום שימושים אלה מתחת לפני הקרקע וכל זאת בתנאי שלא יפגעו בתפקוד המרחב הציבורי ובכפוף למגבלות המפורטות בסעיפים 1.6.3(ג)(4), (5) ו-6(6) להלן.

- (3) שימושים זמניים ככול שאינם פוגעים בתיפקוד המרחב הציבורי ובלבד שייעשו ללא קירווי או בקירווי זמני.
- (4) בתחום פארק החוף יותרו שימושים זמניים כאמור בס"ק 3 לעיל רק ככל שאינם סותרים את מסמך המדיניות של הוולחוף לקיום אירועים בחוף הים.

(ב) שטחי בניה

שטחי הבניה ייקבעו בהתאם לשטחים המאושרים על פי תכניות קודמות, או בהתאם לשטחים המפורטים בהוראות שבכל אחד מאזורי הייעוד למרחב ציבורי המפורטים להלן, לפי הגבוה מביניהם.

(ג) הוראות

- (1) התכנית תכלול, בין היתר :

- ((א)) התייחסות לשטחי המרחב הציבורי הסמוכים לתכנית ולקשרים שבין השטחים בתכנית לשטחים אלה.
- ((ב)) הוראה ולפיה תנאי לאישור היתר בנייה במגרש בייעוד למרחב ציבורי הוא אישור תכנית פיתוח על ידי הועדה, שתהיה תואמת את התנאים המרחביים בעניין תכניות פיתוח.
- (2) הועדה תאשר את הפקדתה של התכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לנושאים הבאים :
- ((א)) שיפור סביבת הולכי הרגל ומשתמשי המרחב הציבורי באופן שיתייחס בין השאר ל-
- ((1)) ריצוף, הצללה לרבות על ידי עצים נותני צל והסרת מכשולים ;
- ((2)) הבטחת רצף המרחב הציבורי ואיסור על בניית הפרדות וגדרות, למעט מקרים שבהם הדבר נחוץ מבחינה בטיחותית, או לצרכי שמירה על ערכי טבע ונוף.
- ((3)) הבטחת נגישות לכל, לרבות לאנשים עם מוגבלות.
- ((4)) שיפור הביטחון האישי בשטחים הפתוחים, והבטחת נראות ונצפות השטח הפתוח ממבנים ומרחובות סובבים.

- (ב) ההתייחסות הסביבתית והעיצובית של התכנית, בין היתר, לנושאים הבאים-
- (1) ערכי טבע עירוני, צמחיה ונטיעות בתחום המרחב הציבורי שבתכנית לרבות המלצות לשימורם ולטיפוחם ;
- (2) תכנון שטחים פתוחים מגוונים באופן שיבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה
- (3) עיצוב נופי וסביבתי לרבות התייחסות למבטי נוף, לשפה עיצובית ולשילוב מרכיבים אמנותיים במרחב, תוך קביעת המלצות ליישום ;
- (4) המלצות בדבר מיקום ותפעול חניות, תשתיות, מתקנים הנדסיים, פחי אשפה וכדומה.
- (3) (א) הועדה תאשר את הפקדתה של תכנית המאפשרת שימושים נלווים באזור המיועד למרחב ציבורי, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע להשפעות השימושים הנלווים על גודלו, איכותו ותפקודו התקין של המרחב הציבורי.
- (ב) הועדה תאשר את הפקדתה של תכנית המאפשרת שימושים זמניים באזור המיועד למרחב ציבורי בכפוף לקביעת הוראות בדבר לוח הזמנים לתחילתם וסיומם, ובדבר היותם פתוחים לציבור, בין בתשלום ובין ללא תשלום, ככל שלא מדובר בשטח התארגנות.
- (4) ניתן יהיה להוסיף שטחי בנייה לחניונים תת-קרקעיים בכפוף ל-"מדריך הנחיות לתכנון חנייה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים" על עדכונו ובהיקף שטחי בניה כפי שקבוע בסעיף 3.1.4 (ג) לעיל.
- (5) ניתן למקם תשתיות ומתקני תשתית בשצ"פ בסעיפים 3.6.2 – 3.6.11 בכפוף לתנאים הבאים :
- (א) התשתיות ימוקמו בשטחים הפתוחים רק ככל שאין חלופה סבירה אחרת למקם אותם מחוץ לשטח הפתוח.
- (ב) התשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע.
- (ג) שטחי הבניה למתקן תשתית בתת הקרקע – בשצ"פים לא יעלו על 2% משטח המגרש ובכיכר עירונית ורחוב עירוני לא יעלו על 2 רח"ק.
- (ד) שטחי הבניה למתקן תשתית מעל פני הקרקע לא יעלו על 2% משטח המגרש.

- (6) בתחום הסביבה החופית כהגדרתה בחוק, תתאפשר העברת תשתיות בתת הקרקע לרבות מתחת לשצ"פ, בכפוף לבדיקת אפשרות העברתם והשפעתם על הסביבה.
- (7) הועדה תאשר את הפקדתה של תכנית המאפשרת תוספת שטחי בניה באזור המיועד למרחב ציבורי, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בהתייחס לשאלה האם שטחי הבניה המותרים על פי תכניות קודמות אינם מספיקים לשימושים הנדרשים במרחב הציבורי.
- הועדה תהיה רשאית לוותר על הצגתם של הנתונים לעיל, כולם או חלקם, בכפוף להמלצה במסגרת הבדיקה התכנונית המוקדמת.
- (8) הועדה תפקיד את התכנית רק אם צורפו אליה המסמכים הבאים:
- (א) נספח תנועה.
- (ב) נספח סביבתי הכולל הנחיות לעיצוב נופי וסביבתי והמעגן את המלצות חוות הדעת הסביבתית ככל שמצאה הועדה לנכון לעגן בתכנית.
- הועדה רשאית לפטור את מגיש התכנית מצירוף המסמכים הנ"ל, בכפוף להמלצת מהנדס העיר במסגרת הבדיקה התכנונית המוקדמת, לפיה אין לתכנית השפעה משמעותית על התנועה באזור התכנית ועל אופי הסביבה.

מגבלות בדבר שינוי ייעוד (ד)

לא תופקד תכנית המשנה את ייעודו של מגרש, מייעוד לשטח ציבורי פתוח לייעוד אחר, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטח חלופי בייעוד זהה, שאיכויותיו דומות או עולות על אלו של השטח שייעודו שונה.

מגרש המיועד לפי תכניות קודמות למבנה ציבורי (ה)

על מגרש המצוי על פי תכנית זו באזור בייעוד למרחב ציבורי, ומיועד על פי תכנית מכוחה של תכנית זו, בין כיעוד חדש ובין כיעוד על פי תכניות קודמות, למבנה ציבורי, יחולו הוראות סעיף 3.5 לעיל.

שטח פתוח מטרופוליני 3.6.2

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל יחולו על מגרש בייעוד לשטח פתוח מטרופוליני ההוראות הבאות.

שימושים (א)

בנוסף לשימושים המפורטים בסעיף 3.6.1 לעיל, מקום בו מסומן סימבול של מוסד ציבורי עירוני חדש או אזור לספורט, או מקום בו מותרת בניה לפי תמ"מ/5/2 או תמ"מ/5/3, יותרו שימושים של מבני ציבור ושטחי ספורט מגודרים המאפשרים כניסה לקהל הרחב בתשלום או ללא תשלום.

(ב) שטחי בניה

שטחי הבניה מעל לקרקע ייקבעו בהתאם לשטחים המאושרים על פי תכניות קודמות.

(ג) ההוראות דלעיל יחולו ככל שאינן סותרות את הוראות תממ/2/5, תממ/3/5 או תמ"א 22, לפי העניין.

3.6.3 ים

ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל לא יחולו על תכנית באזור הים ובמקומן יחולו ההוראות הבאות:

(א) שימושים

- (1) יותרו שימושים ראשיים - שטחים פתוחים טבעיים ושטחים פתוחים לספורט, בילוי ונופש בלבד.
- (2) שימושים כלליים – יותרו שימושים כלליים לתשתיות בלבד.

(ב) שטחי בניה

באזור הים לא תותר בניה בכפוף לאמור להלן.

(ג) הוראות

- (1) תכנית הכוללת שטח ים תכלול את שטח חוף הים הגובל בו.
- (2) למרות האמור בסעיף 3.6.3(ב) לעיל רשאית הועדה לאשר תכנית המאפשרת ביצוע עבודות הגנה ושיקום המצוק, בנייה קלה מסוג מזחים, טיילת אורכית וגשרי מעבר להולכי רגל, ואמצעים לשיקום חופי רחצה אם תוכח נחיצותם. תכנית לבנייה מסוג זה תותנה בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה, ככל שהוא נדרש, בהתאם לחו"ד נציג המשרד להגנת הסביבה בועדה המחוזית ובסקר אתרי עתיקות תת-ימיים, ככל שמדובר באתר עתיקות מוכרז. במידה ונמצא כי בנייה מסוג זה עלולה לפגוע במאזן הסעת החולות, תכלול התכנית הוראות

לשיקום הפגיעה ובמידת הצורך הוראות להחזרת החול לאזור שנפגע לרבות הוראות בדבר מוצא החול להחזרה.

- (3) למרות האמור בסעיף 3.6.3(ב) לעיל בתחום היס ניתן לבצע פעולות אחזקה תמימית לאחזקת נמלים ומעגנות ולתחזוקה של נתיבי שיט בלבד, וכן העברת צנרת לרבות מתקני עזר נלווים, קטנים וחיוניים להפעלתם, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, רשות העתיקות ורשות הספנות לפי העניין.
- (4) תכנית הכוללת שטח ביעוד "ים" תחייב אישור הוולחוף.

3.6.4 פארק החוף – אזור חוף היס

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל יחולו על תכנית באזור חוף היס ההוראות הבאות:

(א) שימושים

- (1) בנוסף לשימושי המרחב הציבורי יותרו השימושים הבאים הנדרשים לתפקוד של חוף הרחצה: סוככי צל, תחנות הצלה ומוקדי שרותי חוף הכוללים את השימושים הבאים: שימושים סניטאריים, מקלחות, מלתחות, תחנת עזרה ראשונה, הסעדה, אחסנה ובמידת הצורך מוקד שיטור.
- (2) מתוך השימושים הכלליים יותרו רק שימושים של דרכי גישה לרכב חירום ותפעול חיוני בלבד, תשתיות בכפוף לסעיף 3.6.1(ג)(5) ושימושים זמניים למעט תחנת מעבר לפסולת בניין.

(ב) שטחי בניה

שטחי הבניה יקבעו בהתאם לשטחים המאושרים על פי תכניות קודמות או כמפורט בפרק 5 לתכנית זו.

(ג) הוראות

- (1) תכנית הכוללת שטח חוף יס תכלול את שטח היס הגובל בו.
- (2) ניתן יהיה להקים מוקדי שירותי חוף על פי תכניות מאושרות קודמות או כמפורט בפרק 5 לתכנית זו.
- (3) הועדה תאשר את הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת המתייחסת לנושאים הבאים:
- ((א)) הצמדת מתקני תשתיות בחוף היס למבנים אחרים, ככל הניתן.
- ((ב)) המעטה בשטחים סלולים ומרוצפים, ככל הניתן.

- (4) תותר בניית גדר לגידור עונתי/בלתי קבוע, לצורך יצירת חופים נפרדים לנשים וגברים.
- (5) תותר בניית מתקנים להגנה על מצוקים, בהתייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה.
- (6) שימושים זמניים לאירועים ציבוריים יותרו בכפוף לאמור בסעיף 3.6.1(א)(4) לעיל.
- (7) בתכנית המאפשרת זכויות בניה לשירותי הסעדה ייקבע כי מימוש זכויות הבניה לשירותי הסעדה יתאפשר רק לאחר הקמת שאר השימושים הנדרשים להפעלת החוף.

3.6.5 פארק החוף – אזור עורף החוף

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל יחולו על תכנית באזור עורף החוף ההוראות הבאות:

- (א) שימושים
- (1) תותר גישה לרכב חירום ותפעול חיוני בלבד, אל מוקדי שירותי חוף ומוקדי פיתוח שיוקמו על פי תכנית זו, ובלבד שתשתלב בתכנית עיצוב ופיתוח נופי כוללת למתחם.
- (2) לא תאושר תכנית הכוללת שטח חניה בתחום עורף החוף למעט במקרים הבאים:
- ((א)) תותר חניה מוסדרת לבעלי מוגבלויות בלבד.
- ((ב)) תותר חניה בעורף החוף במרחק העולה על 200 מ' מקו החוף, באזורים בהם רוחב עורף החוף וחוף הים עולה על 250 מ'.
- ((ג)) בתחום עורף החוף, ניתן לקבוע שטחים לחניה תת קרקעית, נגישות, חניה לרכב שירות וחירום ובלבד שהכניסה לחניון לא תמוקם מכיוון מערב, וכי תקרת החניון תשתלב בפיתוח הנופי של עורף החוף ולא תמנע את ייעוד הקרקע שמעליו.
- תכנית הכוללת חניה תת קרקעית עפ"י ההוראות לעיל, תכלול מסמך נופי.
- ((ד)) שטח שנקבע לחנייה על פי תכנית מאושרת ערב תכנית זו.

(ב) שטחי בניה

שטחי הבניה יקבעו בהתאם לשטחים המאושרים על פי תכניות קודמות או תכנית זו.

הוראות (ג)

- (1) המצוק החופי - המצוק החופי בתכנית זו הינו כל מקום אשר בו קיים רכס כורכר טבעי לאורך החוף ושעל פי תכנית מדידה קיים בו הפרש גובה מעל ל- 5 מטר בין גג המצוק לבסיסו.
- (2) לא תאושר תכנית החלה על המצוק החופי, כולו או חלקו, אלא אם היא כוללת את הפרטים הבאים:
- ((א)) הבטחת השמירה על הפרשי הגובה הקיימים טרם אישורה בין גג המצוק לבין בסיסו, ומתייחסת לשמירה על תצורת המצוק הקיימת.
- ((ב)) הוראות בדבר ניקוז נגר עילי והבטחת זרימתו לכיוון מזרח למניעת פגיעה ביציבות המצוק.
- ((ג)) הבטחת השתלבות בנוף ובסביבה, הכוללת הנחיות להתוויית ירידות מראש המצוק לחוף הים והנחיות לשמירת ערכי הטבע, הנוף והארכיאולוגיה.
- ((ד)) איסור בניה, לרבות חניה תת-קרקעית בתחום 50 מ' משפת המצוק העליונה, מלבד פיתוח שאין בו כדי לפגוע ביציבות המצוק. ניתן להתיר עבודות פיתוח להצלת המצוק גם בקצהו, באם הוכח כי הינן הכרחיות למניעת הריסת המצוק והתפוררותו.
- ((ה)) בתחום "מצוק חופי להגנה ולשימור" כמסומן בתשריט העיצוב העירוני תכלול התכנית גם מסמך הגנה על המצוק הכולל בדיקה של הצורך בעבודות להבטחת יציבות המצוק וקביעת הוראות בדבר סוג האמצעים (אמצעים רכים ככל האפשר), אופן ביצוע עבודות אלה והשלכות על אזורים ושימושי קרקע שכנים, ככל שנדרשו כתוצאה מהבדיקה; התייחסות כוללת לאופן ביצוע עבודות פיתוח, גינון והשקיה בתחום המצוק, פעולות הכרחיות ודחופות להצלת המצוק, והתנאים לאישורם.
- ((ו)) תכנית בתחום המצוק החופי מחייבת את אישור הוולחוף

3.6.6 פארק החוף - מוקד פיתוח חופי

בנוסף על ההוראות בסעיף 3.6.5 לעיל יחולו על תכנית באזור שבו מסומן סמל של מוקד פיתוח חופי ההוראות הבאות:

(א) שימושים

יותר שימושים של בילוי בידור ופנאי, ספורט וחינוך ימי, שירותי הסעדה ומסחר בזיקה לשימושים המותרים וכן ניתן להתיר בו את השימושים המותרים במוקד שירותי חוף כאמור בסעיף 3.6.4(א)(1) לעיל.

(ב) שטחי בניה

שטחי הבניה ייקבעו על פי ההוראות למוקדי פיתוח חופי בפרק 5. שטחים אלה יכללו את כלל שטחי הבניה לרבות השטחים הבנויים הקיימים בפועל טרם אישור תכנית זו.

(ג) הוראות

- (1) מיקומו המדויק של מוקד הפיתוח החופי יקבע במסמך המדיניות המתחמי, תוך שמירה על רצף בנוי וממוקד.
- (2) בתכנון למוקד פיתוח יושם דגש על התייחסות תכנונית ונופית כוללת ובדגש על חזית המוקד הפונה אל חוף הים והשתלבותו בסביבה.
- (3) בתכנית מקומית למתחמים חופיים בפרק 5, השטחים הבנויים ימוקמו, ככל האפשר, בצמוד לגבול המזרחי של עורף החוף וישמר מרחק של 100 מטר מקו החוף.
- (4) השטח המיועד למסחר בזיקה לשימושים המותרים לא יעלה על 30% מכלל השטח המותר בו לבניה.
- (5) תכנית הכוללת מוקד פיתוח חופי בהיקף של למעלה מ- 250 מ"ר תחויב באישור הוולחוף.
- (6) בתחום מוקדי הפיתוח החופיים ובסביבתם הקרובה תתאפשר הקמת חניה תת קרקעית, ובלבד שהתכנית תלווה במסמך נופי.

3.6.7 פארק החוף – אזור מעגנות נופש ספורט ודיג

בנוסף על האמור בסעיף 3.6.1 לעיל, תכנית למעגנה תקבע את רוחב תחום השטח היבשתי הצמוד לקו המים לא כולל מזחים ורציפים (להלן "קדמת המעגנה") ואת רוחב יתרת השטח (להלן "עורף המעגנה"), ובתנאי שרוחב קדמת המעגנה לא יפחת מ- 50 מטר ותשמרנה בו כל ההנחיות המפורטות להלן, אלא אם מצוין אחרת בפרק 5 בהוראות בנוגע לאותו מתחם תכנון.

שימושים (א)

- (1) בתחום המים הכלוא במעגנה ובתחום המזחים והרציפים, יותרו השימושים הבאים: מתקנים לעגינת סירות נופש, ספורט ימי ודיג, עזרי ניווט ומתקנים נדרשים לתפעול המעגנה.
- (2) בתחום קדמת המעגנה תשמר רצועה פתוחה כמפורט בפרק 5, בה יובטח מעבר לציבור וחיבור לטיילת החוף. במקום בו קיים שטח תפעולי, תואי המעבר לציבור ייקבע לאחר שתינתן לגורם המחזיק ומפעיל את השטח התפעולי ההזדמנות להביע את עמדתו בעניין בתחום קדמת המעגנה מעבר לרצועה הפתוחה יותרו כל השימושים הנחוצים לתפעול המעגנה, שירות למשתמשים, מועדוני משתמשים, ספורט ימי, חינוך ימי ותחנת עזרה ראשונה.
- (3) בתחום עורף המעגנה יותרו שימושים של נופש, בילוי, ספורט ימי, בידור, בתי-מלון ושירותי מסחר הקשורים לפעילות המעגנה.
- (4) על אף האמור, יותרו שירותי הסעדה ומסחר בזיקה לפעולות המעגנה, אשר ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 8 מ' מקו המים, כדי לשמור על השטח התפעולי המחויב בחזית המעגנה.

שטחי בניה (ב)

על פי המפורט בפרק 5.

הוראות (ג)

- (1) על תכנית בשטח המעגנה יחולו ההוראות הבאות:
- ((א)) גובה המבנים בשורה הראשונה הפונה לקו המים לא יעלה על 6.5 מ'. גובה המספנה יוכל לעלות על הגובה המקסימאלי הקבוע ויוכל להגיע עד 10 מ'.
- ((ב)) חנייה בתחום המעגנה תותר בתת הקרקע בלבד, למעט רכב חירום והצלה ומקומות חניה לבעלי מוגבלויות.
- ((ג)) תכנית למעגנה תלווה בתסקיר השפעה על הסביבה ותחייב את אישור הוולחוף.
- (2) על תכנית בקדמת המעגנה יחולו ההוראות הבאות:
- ((א)) התכסית הבנויה לא תעלה על 50% משטח קדמת המעגנה. יתרת שטחה של קדמת המעגנה תהיה פתוחה למעבר הציבור.

(ב) ניתן יהיה לצמצם את רוחב קדמות המעגנה בתנאי שישמרו המעברים הנחוצים לרכב הצלה וגורר סירות ותשמר רצועה ברוחב מזערי כפי שנקבע בפרק 5, לטובת מעבר חופשי של הציבור.

(3) בתכנית בעורף המעגנה תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח עורף המעגנה. יתרת שטחה של עורף המעגנה יהיה פתוח לציבור.

3.6.8 פארק החוף – טיילת חוף

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל יחולו על תכנית הכוללת בתחומה טיילת חוף ההוראות הבאות:

(א) שטחי בניה

בתחום טיילת חוף לא תותר בניה לשימושים נלווים.

(ב) הוראות

- (1) טיילת החוף תהיה ברוחב שלא יפחת מ-10 מ' למדרכות ולשבילי אופניים.
- (2) הטיילת תמוקם ככול הניתן בתחום חוף הים, ותבטיח רוחב חוף פנוי ממערב לטיילת, המאפשר בילוי ושהייה בחופי הרחצה.
- (3) במקרים בהם רוחב תחום חוף הים לא מאפשר הקמת טיילת היא תמוקם בתחום השטח הפתוח שבעורף החוף.
- (4) מקום בו קיים מצוק חופי תקבע, ככל הניתן, בנוסף לטיילת החוף גם טיילת מצוק. טיילת המצוק תמוקם במרחק שלא יפחת מ-8 מטר משפת המצוק, אלא אם שוכנעה הועדה כי ראוי להפחית את המרחק מבלי לפגוע בבטיחות ציבור המשתמשים בטיילת המצוק ובחוף.
- (5) מוסד תכנון יהיה רשאי לצמצם את רוחב הטיילת, או להתיר את פיצולה לשניים או יותר צירים מקבילים וסמוכים יותר, מנימוקים שיירשמו בהחלטתו.

3.6.9 שמורת טבע ימית

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל יחולו על תכנית באזור הים ההוראות הבאות.

שימושים (א)

מתוך השימושים הראשיים למרחב ציבורי ניתן יהיה להתיר רק את השימוש של שטחים פתוחים טבעיים.

שטחי בניה (ב)

לא תותר בנייה.

הוראות (ג)

בתחום שמורת טבע יחולו ההוראות הבאות:

- (1) לא תותר כל פגיעה בשטח השמורה ובחוף הצמוד אליה, ובערכי הטבע שבתחומה.
- (2) לא תותר כל בניה, לרבות גידור קבוע או שילוט, בתחום היס או החוף הגובל. באישור הועדה המחוזית תותר הקמת גידור זמני למניעת פגיעה בחי ובצומח בעונות של רביה והטלה.
- (3) תתאפשר העברה של תשתיות בשטח השמורה, ככל שיימצא שאין בהם לפגוע בערכיה באופן שלא ניתן לשיקום.
- (4) תיאסר כניסת כלי שיט ממונעים לתחומי השמורה עד למרחק של 300 מטר מהחוף.
- (5) לא יותר דיג תת ימי ודיג רשתות בתחום שמורת טבע ימית, בין בכלי שיט מנועי ובין בכלי שיט שאינו מנועי.
- (6) תוספת שטחים לשמורת טבע ימית, שהוגדרו בתוכניות מקומיות מאושרות, מעבר לשטחים המסומנים בתכנית זו, לא תהווה שינוי לתכנית זו.

שטח פתוח עירוני 3.6.10

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל יחולו על תכנית הכוללת אזור המיועד לשטח פתוח עירוני ההוראות הבאות:

שימושים (א)

כמפורט בסעיף 3.6.1(א) לעיל וכן ושטחי ספורט מגודרים המאפשרים כניסה לקהל הרחב בתשלום או ללא תשלום.

(ב) שטחי בנייה

יותרו לשימושים האמורים בס"ק א' לעיל ולשימושים נלווים שטחי בניה בהיקף של 0.5 אחוז מסך כל השטח הפתוח העירוני הכלול בתכנית, ובלבד שסך כל שטחי הבניה לשימושים אלה בתכנית לא יעלה על 200 מ"ר.

(ג) הוראות

בשטח פתוח עירוני המשמש כפארק עירוני ראשי ניתן לקבוע חניה ציבורית עילית לטובת באי הפארק שתשרת את כלל הציבור ובלבד שהחניה תהיה מגוננת ובתכסית שלא תעלה על 1.5% משטח הפארק.

3.6.11 שטח פתוח מקומי

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל, יחולו על מגרש שנקבע בתכנית מכוחה של תכנית זו בייעוד של שטח פתוח מקומי או שצ"פ, ההוראות הבאות:

(א) שימושים

- (1) כמפורט בסעיף 3.6.1 (א) לעיל.
- (2) במסגרת השימושים הנלווים לא יותרו שימושים מסחריים/סחירים/עסקיים.

(ב) שטחי בנייה

יותרו שטחי בניה בהיקף של עד 10 מ"ר לשימושים נלווים בלבד.

3.6.12 כיכר עירונית

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל יחולו על תכנית הכוללת שטח המסומן בתכנית זו ככיכר עירונית, או שטח אשר נקבע בתכנית מכוחה של תכנית זו ככיכר עירונית, ההוראות הבאות:

(א) שימושים

יותרו השימושים המפורטים בסעיף 3.6.1 (א) לעיל.

שטחי בנייה (ב)

מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו שטחי בניה לשימושים נלווים בלבד, בהיקף של 0.5 אחוז מסך כל שטח הכיכר הכלולה בתכנית, ובלבד שהם לא יעלו על 50 מ"ר.

הוראות (ג)

- (1) מפלס הכיכר יהיה המשכי ככל הניתן למפלס המרחב הציבורי הסמוך לה.
 - (2) בתכנית הכוללת חניון מתחת לכיכר - יובטח פיתוח הולם של הכיכר ובכלל זה שתילת עצים על קרקע מלאה או במיכלי שתילה, בשטח של לפחות 20% מהכיכר כפי שתבוצע בפועל.
לעניין סעיף זה "קרקע מלאה" – קרקע בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ'.
 - (3) הועדה תאשר את הפקדתה של תכנית בכפוף להתייחסות הבדיקה התכנונית המוקדמת לנושאים הבאים:
- ((א)) אופן ההגדרה של דפנות הכיכר על ידי בינוי, חזיתות מסד, חזיתות מסחריות, מבני ציבור וכיוצא בזה.
- ((ב)) אופן פיתוח הכיכר ויצירת הקשר בינה לבין שימושים סמוכים.

3.6.13 ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל יחולו על תכנית הכוללת ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי ההוראות הבאות:

שטחי בנייה (א)

- ניתן יהיה להוסיף בתחום הדרך שטחי בניה לשימושים נלווים בשטח שלא יעלה על:
- (1) בציר ירוק מטרופוליני שאינו בתחום פארק מטרופוליני - 80 מ"ר לכל ק"מ אורך של הדרך.
 - (2) בציר ירוק עירוני – 40 מ"ר לכל ק"מ אורך של הדרך.
 - (3) בציר ירוק מקומי - לא תותר בניה לשימושים נלווים.
- שטחי הבניה ימוקמו בתוך השטח שיוגדר בתכנית כשטח המיועד לשימושים ציבוריים.

הוראות (ב)

הועדה תאשר את הפקדתה של תכנית רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לנושאים הבאים:

- (1) בציר ירוק מטרופוליני - האפשרות להבטיח רצועה לא בנויה ברוחב של 100 מ', ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 10 מ' למדרכות ולשבילי אופניים;
- (2) בציר ירוק עירוני - האפשרות להבטיח רצועה לא בנויה ברוחב של 20 מ', ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים;
- בציר ירוק עירוני במתחם עירוני חדש, בתחום הסביבה החופית כהגדרתה בחוק, תישמר רצועה ירוקה ברוחב של כ-8 מ', לא כולל רוחב המדרכות.
- (3) בציר ירוק מקומי - האפשרות להבטיח רצועה לא בנויה ברוחב של 13 מ', ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 5 מ' למדרכות ולשבילי אופניים.
- (4) הנחיות בדבר צמחיה ונטיעות לאורך הציר הירוק ובפרט עצים נותני צל.
- (5) מוסד תכנון יהיה רשאי לצמצם את רוחב הציר במקומות מסוימים, או להתיר את פיצולו לשניים או יותר צירים מקבילים וסמוכים יותר, מנימוקים שיירשמו בהחלטתו ובכפוף להוראות תמ"מ/5.

3.6.14 רחוב עירוני, שכונתי או מקומי

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל יחולו על תכנית הכוללת יעוד של דרך המסומנת בתכנית זו כרחוב עירוני או המסומנת בתכניות עתידיות כרחוב שכונתי או מקומי ההוראות הבאות:

שטחי בנייה (א)

ניתן יהיה להוסיף בתחום הדרך שטחי בניה לשימושים נלווים בשטח שלא יעלה על:

- (1) ברחוב עירוני - 80 מ"ר לכל ק"מ אורך של הדרך.
 - (2) ברחוב שכונתי - 40 מ"ר לכל ק"מ אורך של הדרך.
 - (3) ברחוב מקומי לא תותר בניה לשימושים נלווים.
- שטחי הבניה ימוקמו בתוך השטח שיוגדר בתכנית כשטח ביעוד ציבורי.

(ב) הוראות

הועדה תאשר את הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטיח רוחב למדרכות של: 8-10 מ' ברחוב עירוני, 6 מ' ברחוב שכונתי ו-5 מ' ברחוב מקומי, ולאפשרות להבטיח תשתיות נאותות לשבילי אופניים.

3.6.15 גשר מעל דרך פרברית מהירה

ניתן לקבוע בתכנית גשר חדש מעל דרך פרברית מהירה, אשר יכול שיכלול מחלף או מפרידן קיים או מאושר ו/או גשר להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד, או להורות על הרחבתו של גשר קיים, ויחולו עליה ההוראות הבאות:

(א) שטחי בנייה

ניתן לקבוע בתכנית שטחי בנייה לשימושים נלווים בהיקף שלא יעלה על 80 מ"ר, ושטחי בנייה למבנה ציבורי בהיקף שלא יעלה על 200 מ"ר.

(ב) הוראות

הועדה תאשר את הפקדתה של התכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע להתאמת אופיו של הגשר, רוחבו, והשימושים הפתוחים והבנויים הממוקמים בו, לאופי ולתפקוד של הדפנות הבנויות או הפתוחות שלצידיו.

3.6.16 קירווי מעל דרך פרברית מהירה (ציר איילון)

(א) הועדה רשאית לדרוש, כתנאי לדיון בהפקדת תכנית הנמצאת בתחום אזור, אשר בו מסומן בתשריט אזורי היעוד קירווי מעל דרך פרברית מהירה, הכנת מסמך מדיניות.

(ב) מסמך המדיניות יכלול את סביבת הקירווי.

(ג) מסמך המדיניות יתייחס, בין היתר, להיבטים הבאים:

(1) מרחב ציבורי פתוח - קשרים בין אזורי העיר, עיגון הציר הירוק המטרופוליני שלאורך האיילון והקשרים אליו, מתן מענה למחסור בשטחים פתוחים באזורים סמוכים וכדומה.

(2) בינוי - תיאום בין הבינוי המוצע משני צידי האיילון, יצירת חזית פעילה לכיוון האיילון וכדומה.

(3) קירווי עתידי של האיילון - הנחיות לשמירת אפשרות לקירווי עתידי של האיילון. הנחיות לגבי עיצובו של הקירווי, רוחבו, השימושים הממוקמים עליו, אפשרות עתידית לבניה וכדומה.

- (4) הנחיות לגבי אופן המימוש המוצע לקירוי ולבניה הסמוכה לו, ובכלל זה התניות אם קיימות לגבי שלביות הבינוי, גבולות בין אזורי בינוי וכדומה.
- (5) תשתיות – הנחיות לשמירת מסדרונות מעבר לתשתיות קיימות ועתידיות.
- (6) מיקום והיקפי נטיעת עצים ושתילה, בעיקר בחיבור הקירוי לדופן האיילון.

3.6.17 בית עלמין

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל יחולו על תכנית הכוללת שטח המיועד לבית עלמין ההוראות הבאות:

(א) שימושים

באזור ייעוד לבית עלמין ניתן לקבוע ייעוד קרקע המתיר שימושים לבית עלמין ובנוסף יותרו השימושים הקבועים בסעיף 3.6.1(א) (1) ו-(2) לעיל, למעט שטחים לספורט בילוי ונופש, ובלבד שהם מתאימים לייעוד לבית עלמין.

(ב) שטחי בנייה

בשטח בית העלמין, ניתן יהיה להוסיף שטחי בניה לשימושים נלווים בהיקף שלא יעלה על 0.2 אחוז משטח בית העלמין.

(ג) הוראות

- (1) הועדה תאשר את הפקדתה של תכנית לקבורה רק אם התכנית תתייחס אל כל שטח בית העלמין כאל מכלול אחד ויקבע בה כי קבורה תתבצע על פי הוראות תמ"א 19.
- (2) בתכנית ייקבע כי תנאי להיתר בניה, יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח לכל שטח בית העלמין, בהתאם להוראות תכנית זאת.

3.6.18 אזור לספורט

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל יחולו על מגרש המיועד בתכנית לשימושי ספורט, ההוראות הבאות:

(א) ייעודים ושימושים

כאמור בסעיף 3.6.1 (א) לעיל.

(ב) שטחי בניה

שטחי הבניה יקבעו בהתאם להוראות בדבר שטחי בניה שבאזורי התכנון, ובהעדר הוראות כאמור, בהתאם לקבוע בתכניות קודמות.

(ג) הוראות

- (1) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בשאלת ההשפעה של התכנון המוצע על האפשרות להקים בתחום התכנית מתקני ספורט המיועדים לשרת את אוכלוסייתו של אזור עירוני נרחב או העיר כולה.
- (2) הועדה תפקיד את התכנית רק אם צורך לה נספח בינוי שיציג את עקרונות הבינוי למתקני הספורט ואופן שילובם בסביבה.
- (3) בתכנית ייקבע כי תנאי להיתר בניה, יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח לכלל השטח המיועד למתקני הספורט או לחלק ניכר ממנו.

3.7 מלונאות**3.7.1 כללי**

על מגרש המיועד מכוח תכנית זו למלונאות (להלן: "מגרש למלונאות") או על מגרש בייעוד אחר המאפשר גם שימושי מלונאות, יחולו ההוראות המפורטות להלן.

(א) שימושים

- (1) במגרש למלונאות ניתן לקבוע ייעוד קרקע המאפשר את השימושים המותרים במקבץ השימושים למלונאות.
- (2) במגרש המצוי באזור ייעוד המאפשר מלונאות עם שימושים אחרים ניתן לקבוע ייעוד קרקע המאפשר שימוש מעורב של מלונאות ושימושים אחרים המותרים באותו אזור ייעוד.

(ב) שטחי בניה

במגרש למלונאות או במגרש לשימוש מעורב של מלונאות ושימוש אחר, לא יעלה הרח"ק על הרח"ק הקבוע באותו אזור ייעוד שבו נמצא המגרש.

הוראות (ג)

- (1) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת מגרש למלונאות, בכפוף להתייחסות הבדיקה התכנונית המוקדמת, בין היתר, לעמידת התכנית בתקנים הפיזיים של משרד התיירות ולאופן הפיתוח של קומת הקרקע.
- (2) בתכנית הכוללת מגרש למלונאות יקבע כי תנאי למתן היתר בניה למלון הינו עמידה בתנאים הפיזיים והתפעוליים שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות, וכן עמידה בתנאים המרחביים, ככל שייקבעו טרם אישור התכנית, ואשר יכללו בין היתר הוראות בנושאים הבאים:
- (א) הסדרי פריקה וטעינה, כניסות ויציאות לרכב, לרבות רכב תפעולי.
- (ב) שיפוץ המבנה הקיים.
- (ג) הנחיות היחידה לאיכות הסביבה בכל הנוגע למערכות הטכניות.
- (ד) הנחיות בנוגע לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין אשר תבטיח כי יחידות המלון, השטחים הציבוריים, החניות ומתקני הספורט, ככל שיקבעו כאלה בתכנית, לא ימכרו בנפרד וישארו בכל עת בבעלות המלון.
- (ה) הנחיות בנוגע להבטחת השימוש המלונאי בלבד.
- (3) בתכנית המוסיפה חדרי מלון יבחן מגוון חדרי המלון הקיים בתחום התכנית ובסביבתה ויעשה מאמץ לגוון את סוגי בתי המלון הקיימים והמתוכננים באזור.
- (ד) מגבלות בדבר שינוי ייעוד
- (1) לא תופקד תכנית המשנה את ייעודו של מגרש, מייעוד למלונאות לייעוד אחר, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטח חלופי בייעוד זהה, שאיכויותיו דומות או עולות על אלו של השטח שייעודו שונה.
- (2) לא תופקד תכנית הממירה שטחי בניה המיועדים לשימוש למלונאות באופן המקטין את סך שטחי הבניה המיועדים למלונאות במגרש אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בנייה חלופיים המיועדים לשימוש למלונאות, שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבנייה שהוקטנו.
- (3) על אף האמור בס"ק (1) ו-(2) לעיל, ניתן לשנות ייעוד או להקטין שטחי בניה כאמור, בהתאם לתנאים המפורטים בתמ"מ/1/12.

3.7.2 אזור מוטה מלונאות

על תכנית באזור מוטה מלונאות יחולו ההוראות הבאות:

- (א) לא פחות מ- 30% משטחי הבניה בתכנית ייועדו לשימושי מלונאות.
- (ב) בחישוב היקפי הבניה לשימושי מלונאות מתוך כלל שטחי הבניה שבתכנית החדשה לא יילקחו בחשבון שטחי בניה המיועדים בתכניות קודמות למלונאות.
- (ג) במגרשים ששטחם פחות מ- 1 דונם רשאית הועדה לפטור את התכנית מהאמור בס"ק א' לעיל, בכפוף להתייחסות הבדיקה התכנונית המוקדמת לעניין זה.
- (ד) התכנית תופקד בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות השילוב בתכנית של חניה ציבורית תת-קרקעית.

3.7.3 מתחמים לעידוד מלונאות

- (א) הועדה תקבע במסגרת מסמך מדיניות מתחמים לעידוד מלונאות, תוך מתן עדיפות למיקום שימושי מלונאות בקרבת אטרקציות תיירותיות (אתרי ביקור, נוף מיוחד על פי תמ"א 12/1) לאורך שדרות ורחובות מרכזיים ובסמוך למתח"מים.
- (ב) בתכנית החלה במתחם לעידוד מלונאות ניתן לעודד ייעוד מגרשים למלונאות או לייעוד משולב במלונאות באחד או יותר מהאמצעים הבאים:
- (1) הגדלת שטחי הבניה המיועדים לשימושי מלונאות מעבר לרח"ק הבסיסי ולא יותר מהרח"ק המירבי הקבוע באזור הייעוד, מבלי לדרוש הקצאות לצרכי ציבור ותועלות ציבוריות.
 - (2) באזורים בהם מותרת בניה של 5-8 קומות התרת תוספת קומה מעל המותר, ובאזורים בהם מותרת בניה של 9 עד 15 קומות התרת תוספת של שתי קומות מעל המותר, על פי הוראות אזורי הייעוד או אזורי התכנון.
 - (3) מתן פטור חלקי או מלא מתקן חניה בכפוף לכל דין.
 - (4) באזורים של מרקם בנוי לשימור תוכל הועדה שלא להתיר תוספת זכויות ותוספת קומות כאמור לעיל משיקולי שימור המרקם.

3.8 תחבורה

בתכנית שבתחומה מסומנים בנספח התחבורה דרך, הפרדה מפלסית, קו מתע"ן, מתח"מ, חניון ציבורי, או בתכנית עתידית שתקבע שימושים אלה, יחולו ההוראות הבאות.

3.8.1 כללי

- (א) בכל תכנית תינתן העדפה לתחבורה ציבורית, להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- (ב) כל תכנית תתייחס למרכיבים התחבורתיים הרלוונטיים על פי הוראות תכנית זו ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה במסמכי התכנית על פי הוראות תכנית זו.
- (ג) תכנית הכוללת שביל אופניים או גובלת בשביל כאמור, תכלול הוראות בנוגע לפיתוחו של שביל זה.
- (ד) הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לצורך ולאפשרות לקבוע בתכנית אזור מיתון תנועה ותשתיות לתנועת אופניים.
- (ה) הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית המוסיפה למעלה מ-10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור, או תכנית שנקבעה על ידי מהנדס העיר כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת, או תכנית הכוללת שטח המסומן כאזור העדפת הולכי רגל רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין היתר, לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית, אולם הועדה רשאית לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה.

3.8.2 דרכים

בתכנית הכוללת דרך פרברית מהירה, דרך עורקית רב-עירונית, דרך עורקית עירונית או דרך מקומית, יחולו ההוראות הבאות:

(א) קווי בניין

- (1) לעניין פרק זה למונח "קו בניין" תהיה המשמעות הנתונה לו בתמ"א 7/3.
- (2) במרווח שבין קו הבניין לבין גבול זכות הדרך תוגבל הבניה בהתאם לאמור בסעיף 9 לתמ"א 7/3.

(ב) דרך פרברית מהירה

בדרך פרברית מהירה:

- (1) לא יותרו הקטנת זכות הדרך, שינוי תוואי הדרך, ביטול דרך או קביעת תוואי דרך חדשה.
- (2) קו הבניין יהיה במרחק שלא יפחת מ-10 מטר מגבול זכות הדרך או מקצה שול הדרך, הגדול מביניהם, למעט אם נקבע בתכנית מאושרת קו בניין במרחק מצומצם יותר.
- (3) לא יותרו חיבורים לדרכים אחרות ויציאות וכניסות לחניונים מעבר לקבוע בתכניות מאושרות.
- (4) לא תותר הרחבת דרך אשר יש בה, לדעת משרד התחבורה, להשפיע על היקף או מערך התנועה בערים גובלות.

(ג) דרך עורקית רב עירונית

בדרך עורקית רב עירונית:

- (1) על דרך עורקית רב עירונית המופיעה בתמ"א 3 או בתמ"מ 5 יחולו הוראות התמ"א או התמ"מ, על שינוייהן.
- (2) קו הבניין יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים, הנמוך מבין השניים, למעט אם נקבע בתכנית מאושרת קו בניין מצומצם יותר. הועדה רשאית להגדיל או להקטין את המרחק האמור לעיל משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.
- (3) על אף האמור בס"ק 2 לעיל, בדרך 461 (לח"י-בר לב) הועדה אינה רשאית להקטין את קו הבניין האמור לעיל, ובדרך נמיר מצפון לרוקח יישמר קו בניין בהתאם לתכניות המאושרות.

(ד) דרך עורקית עירונית

בדרך עורקית עירונית:

- (1) ניתן להתיר הגדלת או הקטנת זכות הדרך, ביטול דרך, שינוי תוואי הדרך וקביעת תוואי דרך חדשה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, ובלבד שהדרך אינה מופיעה בתמ"מ 5 או בתמ"א 3.
- (2) על דרך עורקית רב עירונית המופיעה בתמ"א 3 או בתמ"מ 5 יחולו הוראות התמ"א או התמ"מ, על שינוייהן.
- (3) קו הבניין יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים, הנמוך מבין השניים, למעט אם נקבע בתכנית מאושרת קו בניין מצומצם יותר. הועדה רשאית להקטין את המרחק האמור לעיל משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים בכפוף להתייחסות לנושא בבדיקה התכנונית המוקדמת.
- (4) על אף האמור בס"ק 3 לעיל, בדרך 471 (דרך השלום) הועדה אינה רשאית להקטין את קו הבניין האמור לעיל.
- (5) ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ויציאות וכניסות לחניונים מעבר לקבוע בתכנית מאושרת, בכפוף להתייחסות לנושא בבדיקה התכנונית המוקדמת ובלבד שאין בכך כדי לשנות את מערך התנועה אל או מרשות גובלת.

(ה) דרך מקומית

בדרך מקומית:

- (1) ניתן להגדיל או להקטין זכות דרך, לבטל דרך, לשנות תוואי דרך ולהתוות דרך חדשה.
- (2) ניתן לקבוע קו בניין לדרך מקומית בכפוף לשיקולים תחבורתיים, עיצוביים, סביבתיים ואורבניים.
- (3) ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ויציאות וכניסות לחניונים.

3.8.3 הפרדות מפלסיות

על תכנית הכוללת הפרדה מפלסית יחולו ההוראות הבאות:

(א) כללי

לתכנית יצורף נספח תנועה שיכלול בחינה גיאומטרית ותנועתית והערכה של ההשפעות על מפלס הרחוב, הולכי הרגל ושימושי הקרקע הגובלים.

(ב) מחלף

ניתן לקבוע מחלף רק במקומות אשר סומנו בתשריט תכנית זו.

מפרידן (ג)

- (1) ניתן לקבוע מפרידן במקומות שסומנו בתשריט תכנית זו.
- (2) ניתן לקבוע בתכנית מפרידן במקום שאינו מסומן בתשריט תכנית זו, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בדבר הצורך בהפרדה זו לשם שיפור הנגישות למתחם ציבורי או לחניון ציבורי, שיפור איכות המערך של המרחב הציבורי סביב ההפרדה או לשם שיפור השרות של מערכת הסעת המונים.
- (3) בהמלצה על הקמת מפרידן אשר אינו מסומן בתשריט תכנית זו, תתייחס הבדיקה, בין היתר, לתנאים להבטחת העקרונות הבאים:
- (א) מזעור הפגיעה באיכות המירקם העירוני;
- (ב) מניעת הפרעה למעבר תחבורה ציבורית;
- (ג) שמירה על מעבר רציף ואיכותי של הולכי רגל בסביבת ההפרדה.

הפרדה מפלסית מקומית (ד)

- (1) ניתן לקבוע הפרדה מפלסית מקומית בכל מקום בשטח התכנית, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, ובלבד שיוכח כי הפרדה זו נדרשת על מנת לשפר את הנגישות למתחם ציבורי או חניון, את איכות המערך של המרחב הציבורי סביב ההפרדה או על מנת לשפר את השרות של מערכת הסעת המונים.
- (2) בחוות הדעת בדבר הקמת הפרדה מפלסית מקומית יתייחס מהנדס העיר, בין היתר, לתנאים להבטחת העקרונות המפורטים בסעיף קטן (ג) (3) לעיל.

3.8.4 קווי מתע"ן

- על תכנית הכוללת קו מתע"ן או הסמוכה לקו מתע"ן יחולו ההוראות הבאות:
- (א) תוואי קוי המתע"ן יסומן בתכניות בהתאם לקבוע בתמ"א 23/א/4 – מערכת תחבורה עתירת נוסעים במטרופולין תל-אביב - יפו, על שינוייה, ויוטמעו בתכנית כל ההוראות הרלוונטיות הכלולות בתמ"א 23/א/4 בנוגע לתוואי זה.
- (ב) בתכנית הגובלת בתוואי של קו המתע"ן תיבחן ההתאמה של הוראותיה לקו המתע"ן העתידי, ובכלל זה בכל הנוגע לשימושים, לקו בנין למרתף, לעיצוב קומת הקרקע, לנגישות למגרש ולפתרונות החניה.
- (ג) תוואי קוי המתע"ן בנספח התחבורה הינו מנחה בלבד.

3.8.5 מרכזי תחבורה משולבים (מתח"מ)

על תכנית הכוללת מתח"מ יחולו ההוראות הבאות:

כללי (א)

- (1) במתח"מ ייקבעו ייעודי קרקע שיאפשרו את השימושים הבאים - שימושי דרכים ושימושים לצורך תפעול ותחזוקת המתח"מ ובכלל זה משרדי המתח"מ, בתי

שימוש, חדרי מנוחה, קופות, מודיעין, חדר לשומר, שמירת חפצים, חנייה, השכרה ואחסנה של אופניים ורכב דו גלגלי אחר.

- (2) במתח"מ ובסביבתו תובטח, ככל הניתן, נגישות גבוהה לנוסעים המגיעים ברגל, בשירותי תחבורה ציבורית ובאופניים ורכב דו גלגלי אחר, וזמני מעבר מינימאליים בין אמצעי הנסיעה, ותקבענה הנחיות והוראות לצמצום המטרדים הסביבתיים ממתקני התחבורה לסביבה.

(ב) מתח"מ מטרופוליני

- (1) במתח"מ מטרופוליני ניתן לשלב שימושים נוספים המותרים באזור היעוד בו נמצא המתח"מ.
- (2) שטחי הבניה לא יעלו על השטחים המותרים באזור היעוד בו נמצא המתח"מ.
- (3) תנאי להפקדת תכנית למתח"מ מטרופוליני הינו הגשת תכנית עיצוב אדריכלית למתח"מ ולסביבתו המגדירה את שטח הקרקע למתח"מ ואופן שילובו בשימושים אחרים שבסביבתו.

(ג) מתח"מ עירוני

- (1) עבור שימושי מתח"מ עירוני תותר בניה של עד 200 מ"ר.
- (2) זכויות הבניה והשימושים של המתח"מ העירוני ישולבו, ככל הניתן, במבנה במגרש סמוך, ויתווספו לשימושים ולזכויות הבניה המאושרים בו. בכפוף להתייחסות הבדיקה התכנונית המוקדמת לעניין זה, ניתן לקבוע זכויות בניה אלה בתחום הדרך או בתחום המרחב הציבורי.
- (3) לתכנית הכוללת מתח"מ עירוני יצורף נספח בינוי למתח"מ ולסביבתו, אשר יציג את אופן שילובו של המתח"מ בשימושים האחרים שבסביבתו.

(ד) מתח"מ מקומי

- (1) במתח"מ מקומי תותר בניה של עד 20 מ"ר לשימושים הנדרשים לתפקוד המתח"מ המקומי.
- (2) הועדה תוכל לקבוע בתכנית מתח"מ מקומי בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.

3.8.6 חניונים ציבוריים

על תכנית הכוללת חניון ציבורי יחולו ההוראות הבאות:

(א) כללי

- (1) בחניון ציבורי יותרו שימושים לחניה, למקלוט ושימושים נלווים.
- (2) במגרש שבו ייקבע שימוש לחניון ציבורי ניתן לאשר מתחת למפלס הכניסה הקובעת שטחי בנייה בהיקף של עד 6 רח"ק.

(3) תותר הקמת חניון ציבורי חדש במקומות בהם הוכח כי הוא חיוני לאחת מהמטרות הבאות:

- (א) מתן פתרון חנייה עבור מגורים במקום בו קיים או צפוי מחסור בחניה זו.
- (ב) מניעת כניסה של רכב פרטי לאזורים שנקבעו בתכניות בתוקף או בהתאם למדיניות הועדה בקשר לתנועה ברחוב.
- (ג) תמיכה במעבר מרכב פרטי לתחבורה ציבורית.

(4) על אף האמור בס"ק 3 לעיל, תותר הקמת חניון ציבורי אף אם לא מתמלאים התנאים הנזכרים לעיל, אם השתכנעה הועדה כי הדבר נדרש משיקולים שיפורטו בהחלטה, ובכפוף להתייחסות לנושא בבדיקה התכנונית המוקדמת.

(ב) חניונים ציבוריים באזור העדפת הולכי רגל

על תכנית הכוללת חניון ציבורי באזור העדפת הולכי רגל יחולו ההוראות הבאות:

- (1) התכנית תקבע במסמכיה הפחתה של חניות רחוב ו/או חניה עילית בהיקף דומה למספר החניות בחניון הציבורי, אלא אם שוכנעה הועדה כי הפחתה זו אינה נדרשת בחלקה או במלואה.
- (2) היקפו המרבי של החניון יהיה עד 600 מקומות חניה. משיקולים מיוחדים ובכפוף להמלצה במסגרת הבדיקה התכנונית המוקדמת ניתן לקבוע חניון בהיקף גדול יותר, ובכל מקרה בהיקף שלא יעלה על 2000 מקומות חניה.
- (3) לא יותרו מבני חנייה עיליים, למעט בחניוני חנה וסע הממוקמים בשולי העיר.
- (4) בנוסף לאמור בס"ק 3, יחולו הוראות סעיף 5.3 לתמ"מ 5.

(ג) חניוני חנה וסע

על תכנית הכוללת חניון חנה וסע יחולו ההוראות הבאות:

- (1) בחניוני חנה וסע יותרו שימושים לשטחי חניה, שימושים נלווים ושימוש למתקני רחיצת מכוניות ובלבד שהמתקנים ימוקמו ככל הניתן בתוך מבנה בנוי.
- (2) בתכנית לבניית מבנה חניה שישמש כחניון "חנה וסע", ניתן יהיה לקבוע שטחי בניה עד ליחס רח"ק 3.0 עבור מבנה החניון.
- (3) תכנית מפורטת לחניון חנה וסע יכולה לאפשר את מימושו בשלבים, כך שניתן יהיה לבנותו בשלב ראשון במפלס אחד ולאחר מכן להוסיף קומות נוספות להגדלת קיבולת החניה.
- (4) בתכנית לבניית מבנה חניה שישמש כחניון "חנה וסע" תינתן עדיפות לבניית החניון בתת הקרקע, ולבינוי שלא יפנה לרחוב העירוני.

3.8.7 תקן חניה

- (א) תקן החניה יקבע בתכנית על פי התקן שיהיה בתוקף במועד אישורה, למעט באזורים בהם אושרה תכנית לתקן חניה מתחמי, או מקום בו אישרה הועדה, באישור הועדה המחוזית, להקטין את תקן החניה.
- (ב) תקן החניה התקף ייקבע כתקן מירבי בכפוף לכל דין.

3.9 מתקן הנדסי – תחנת כוח

השימושים, שטחי הבניה וההוראות בנוגע למגרש המצוי באזור ייעוד למתקן הנדסי – תחנת כוח ייקבעו על פי הוראות תמ"א 10 הרלוונטיות באותו מועד.

3.10 שצ"פ ומתקנים הנדסיים

השימושים, שטחי הבניה וההוראות בנוגע למגרש המצוי באזור ייעוד לשצ"פ ומתקנים הנדסיים ייקבעו על פי הוראות תמ"א 10 הרלוונטיות באותו מועד.

3.11 אזור פעילות מיוחד

במגרש המצוי באזור פעילות מיוחד יחולו ההוראות הבאות:

(א) שימושים

ניתן לקבוע ייעוד קרקע המאפשר את השימושים המותרים במקבצי השימושים למרחב ציבורי, מבני ציבור, מסחר 1, מסחר 2 ומשרדים.

(ב) שטחי בניה והוראות

שטחי בניה וההוראות ייקבעו בהתאם לאמור באזור התכנון שבתחומו מצוי המגרש ובהעדר הוראות כאמור לפי תכנית קודמות מאושרות.

3.11 אזור לתכנון בעתיד

השימושים, שטחי הבניה וההוראות בנוגע למגרש המצוי באזור לתכנון בעתיד ייקבעו בתכנית, בסמכות הועדה המחוזית, שיכללו את המתחם כולו או חלקים נרחבים ממנו.

פרק 4 – הוראות כלליות להכנת תכניות

4.1 הקצאה לצרכי ציבור ודיור בהישג יד

4.1.1 הקצאה לצרכי ציבור

- (א) הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה לשימושים סחירים מעבר לשטחים לשימושים סחירים המותרים על פי תכניות קודמות, או משימוש שאינו למגורים לשימוש למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. הוראות כאמור תקבענה ככל שהן נדרשות כתוצאה מתוספת שטחי הבניה ומהשימושים המבוקשים בתכנית (להלן: "הקצאה לצרכי ציבור") בהתאם לנספח הפרוגרמאטי ובכפוף לאמור בסעיף 4.1.1 זה להלן.
- (ב) מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול, בין היתר, התייחסות למאפייני התכנית ולמאפייני הרובע בו נמצאת התכנית כמפורט להלן:
- (1) נתונים ומטרות העומדים בבסיס התכנית כגון שטח התכנית, קיומם של ערכים ראויים לשימור בתחום התכנית, הרצון לעודד התחדשות עירונית בתחום התכנית וכדומה.
 - (2) הערכה של מספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימוש התכנית בהתבסס על מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית והערכה בדבר מספר הנפשות הממוצע במשק בית הצפוי בטווח מימוש התכנית.
 - (3) נתונים פרוגרמאטיים הכוללים, בין היתר, את היצע השטחים הציבוריים לנפש המאושרים והמפותחים בתחום הרובע, ואת האפשרות לספק בתחום הרובע שטחי ציבור נוספים לאור צפיפות הבניה הקיימת בו והצפי לפרויקטים חדשים.
- (ג) היקף ההקצאה הנדרשת ייקבע בתחום שיקול הדעת המפורט להלן. שיקול הדעת יופעל תוך התייחסות לבדיקה התכנונית המוקדמת כאמור בס"ק (ב) לעיל.
- (1) בגין מגרש המיועד למגורים יוקצו לצורך שטח ציבורי פתוח שטחי קרקע בהיקף של 2 עד 6 מ"ר לנפש ובהתאם לנספח הפרוגרמאטי.
 - (2) בגין מגרש המיועד למגורים יוקצו לצורך שטח לבנייני ציבור שטחי קרקע בהיקף של 1 עד 7 מ"ר לנפש ובהתאם לנספח הפרוגרמאטי.

- (3) בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ושטח לבנייני ציבור יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התכנית.
- (4) בגין מגרש המאפשר עירוב של שימושים למגורים ושימושים סחירים אחרים היקף ההקצאה ייקבע בהתאם לייחס שבין שטחי המגורים והשטחים לשימושים הסחירים האחרים. בגין שטחי המגורים תקבע ההקצאה באופן המפורט בס"ק 1 ו-2 לעיל. בגין השימושים הסחירים האחרים תקבע ההקצאה בהתאם לחלקו היחסי של שטח המגרש המיועד לשימושים אלה, ובאופן המפורט בס"ק 3 לעיל.
- (5) מגרש המיועד למגורים ובו חזית מסחרית ייחשב כמגרש למגורים.
- (ד) (1) ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע להקצאה לרבות הוראות שלביות.
- (2) שוכנעה הועדה ונימקה, לאור האמור בבדיקה התכנונית המוקדמת בכלל ולאור מאפייני הרובע בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה בפרט, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בס"ק 1 לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, היא רשאית לפעול כדלקמן:
- ((א)) במגרש המיועד למגורים – להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש ביעוד למגורים אשר יקבע בצו הבית המשותף כשטח הצמוד לדירה בבעלות העירייה ואשר העירייה רשאית לפתוח אותו לשימוש הציבור הרחב; ולהחליף את ההקצאה של שטח לבנייני ציבור בשטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במסגרת מגרש שבו מותרים גם שימושים סחירים.
- 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 כפול 2.7 (יחס הרח"ק של מבני ציבור).
- ((ב)) במגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם מגורים – להחליף את ההקצאה של שטח לבנייני ציבור, כולה או חלקה, בשטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במסגרת מגרש בתכנית בו מותרים גם שימושים סחירים. 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 מייעדת התכנית (אם בכלל)

לשטח ציבורי פתוח ולשטח ציבורי בנוי (במ"ר), ב- 2.7 (יחס הרח"ק של מבני ציבור).

- (ה) הועדה רשאית לקבוע בתכנית הוראות בנוגע לשלביות הביצוע של ההקצאה לצרכי ציבור, באופן שיבטיח את ביצועה בד בבד עם מימוש התכנית.
- (ו) שטחים שיוקצו לשימושים ציבוריים במסגרת ההקצאה לצרכי ציבור, בין כמגרשים נפרדים ובין כשטחים בנויים המיועדים לשימוש ציבורי בתוך מגרשים לשימושים סחירים, יעמדו בדרישות המפורטות בפרקים 3.5 ו-3.6 בנוגע לאיכות השטחים הציבוריים.
- (ז) הועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, לוותר על הקצאה לצרכי ציבור, כולה או חלקה, בכפוף להתייחסות לעניין זה בבדיקה התכנונית המוקדמת בתכנית להתחדשות עירונית, שהועדה תשוכנע, כי בשל גודלה או מאפייניה, הקצאת שטחי הציבור בתחומה תפגע באיכויות התכנית ו/או תפגע בכדאיות הכלכלית של יישומה, בהתאם לחו"ד כלכלית שתוגש.

4.1.2 יחידות לדיור בר השגה

- היה ויקבע הסדר חוקי המאפשר הקמת יחידות לדיור בר השגה יחולו ההוראות הבאות:
- (א) הועדה תהיה רשאית לקבוע הקמת יחידות לדיור בר השגה כתרומה משמעותית למרקם העירוני, כאמור בסעיף 3.1.3(ג)(3) לעיל.
- (ב) נכללו בתכנית מגרשים המיועדים למגורים ואשר רשומים או אמורים להירשם בבעלות או בחכירה לדורות של העירייה, רשאית הועדה לקבוע בתכנית כי חלק מיחידות הדיור החדשות האמורות להיבנות על מגרשים אלה יהיו יחידות לדיור בר השגה.

4.2 עיצוב עירוני

4.2.1 כללי

- (א) שיקולים והנחיות בבחינת תכניות חדשות
- (1) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק ככל שהיא תואמת את הוראות תשריט העיצוב העירוני, את ההוראות המפורטות בנוגע לאזור התכנון שבו מצויה התכנית ואת הוראות פרק זה (להלן: "מרכיבי העיצוב העירוני").
- (2) בעת הדיון להפקדה רשאית הועדה לשקול גם היבטי עיצוב שאינם מפורטים במרכיבי העיצוב העירוני בתכנית זו ובכלל זה התאמה לסביבה ולחזית הרחוב, היחס בין הבנוי לפתוח, השפעה על קו הרקיע העירוני, חסימת מבטים למוקדים

בעלי חשיבות, חיבור קומת הקרקע לרחוב, זיקה בין המרחב הציבורי לשטחים הפרטיים הפתוחים, חיבור לתחנות הרק"ל, פרטי בניה וחומרי גמר, עיצוב חזיתות וגגות, פיתוח נופי וכיוצא בזה.

(ב) מסמכים נלווים נדרשים להכנת תכנית מפורטת

- (1) בתכנית מפורטת, רשאת הועדה לדרוש צירוף של נספח בינוי.
- (2) מהנדס העיר רשאי לדרוש כי נספח הבינוי יכלול, בנוסף לשטח התכנית עצמה, תיאור של הסביבה הבנויה הקרובה, הקיימת והמתוכננת.

(ג) הוראות בניה

הועדה רשאית לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עצוב ארכיטקטוני על ידי הועדה.

4.2.2 מספר קומות וגובה הבניה

(א) מספר הקומות

- (1) מספר הקומות לא יעלה על הקבוע בתשריט העיצוב העירוני בנוגע לאזור בו מצויה התכנית (להלן: "מספר הקומות המרבי"), אלא אם צויין אחרת בהוראות תכנית זו.
- (2) הועדה רשאית לקבוע מספר קומות נמוך ממספר הקומות המרבי, משיקולים תכנוניים, ובהם שיקולי איכות סביבה, עיצוב עירוני, גודל מגרש או מאפייניו, או מדיניות תכנון אזורית.
- (3) מקום שבו יקבע בתכנית מספר קומות הגבוה בלמעלה מ-8 קומות ממספר הקומות בבינוי גובל, קיים או מתוכנן, תחליט הועדה בדבר הפקדת התכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לפתרונות אפשריים לגישור על הפרשי הגבהים, כדוגמת בינוי בגובה ביניים, מבנה ציבור, גן/רצועת שצ"פ, רחוב רחב וכד'.

(ב) מסמכים נלווים לתכנית הכוללת בינוי העולה על 20 קומות

תנאי להפקדת תכנית הכוללת בינוי העולה על 20 קומות יהיה צירוף של המסמכים הבאים:

- (1) נספח בינוי עירוני אשר יתייחס, בין היתר, להיבטים הבאים: מרחב ציבורי פתוח; בינוי; מאפייני סביבה; נצפות; חומרי בניה וגמר;
- (2) נספח תחבורה
- (3) נספח תשתיות
- (4) נספח אקלימי

גובה הבניה (ג)

- (1) כל תכנית תקבע את גובה הבניה המרבי במטרים ותקבע כי סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת, למעט סטייה בשיעור שייקבע בתכנית ואשר לא יעלה על - 1.00 מ', לצורך מתקנים טכניים.
- (2) גובה הבניה המרבי במטרים, יקבע באופן שגובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מטרים וגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מטרים. גובה הבניה יקבע על פי שיקול דעת הועדה בכפוף לשיקולי עיצוב, שימוש ואופי הסביבה, ואין בו כדי לאפשר מספר קומות גבוה יותר מהמותר על פי תכנית זו..
- (3) גובה קומה יחושב ממפלס הרצפה, ועד מפלס הרצפה של הקומה שמעליה, כולל כל המערכות הטכניות, אלמנטים קונסטרוקטיביים וכדומה.
- (4) הקומה העליונה בבניינים שגובהם עד 20 קומות תהיה קומת גג חלקית.

4.2.3 הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש

בכל תכנית תתייחס הועדה אל המרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש ואל השטחים הפתוחים, הציבוריים והפרטיים, אשר גובלים בו או ניתנים לצפייה ממנו. הועדה תקבע בנוגע אליו הוראות עיצוביות וכן היקפים מינימאליים לנטיעות.

4.2.4 תנאים מרחביים בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים

הועדה תאשר תכנית רק אם יקבע בה כי תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הינו עמידה בתנאים מרחביים בנוגע לנטיעת עצים, ככל שתנאים כאמור יאושרו קודם לאישור התכנית, ותיכלל בה התייחסות לעצים בוגרים בהתאם לאמור בחוק.

4.2.5 מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה

באזור שבו מסומן בתשריט העיצוב העירוני מרקם ובו בניה נקודתית שגובהה חריג מסביבתה יחולו ההוראות הבאות:

- (א) הועדה תהיה רשאית לאשר תכנית אשר מספר הקומות בה חורג ממספר הקומות המירבי המסומן בתשריט העיצוב העירוני ובלבד שלא יעלה על מספר הקומות של דרגת גובה אחת מעבר למסומן בתשריט העיצוב העירוני.
- (ב) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית כאמור, מנימוקים שירשמו, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בדבר התאמת התכנית לסביבתה (למעט החריגה לגובה).

4.3 שימור

4.3.1 כללי

- (א) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית שבתחומה מצוי: מרקם בנוי לשימור על פי תשריט העיצוב העירוני, או מבנה או אתר לשימור הכלולים ברשימת השימור העירונית או מבנים שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת, רק לאחר התייעצות עם ועדת השימור העירונית.
- (ב) בתכנית הכוללת ערכים לשימור, יידרש סקר שימור בהתאם להנחיות שיאושרו מעת לעת ע"י ועדת השימור העירונית, כתנאי לדיון בתכנית.
- למרות האמור לעיל, לא ידרש סקר שימור בתכנית אשר תנאי לדיון בה הוא הכנת מסמך מדיניות כאמור בסעיף 4.3.2 להלן.
- (ג) המליץ מהנדס העיר במסגרת הבדיקה התכנונית המוקדמת או המליצה ועדת השימור העירונית על הפקדת התכנית, יתייחסו בהמלצתם לערכים לשימור הכלולים בתכנית ולאופן התייחסות התכנית אליהם. ההמלצה תכלול, בין היתר, התייחסות להיבטים הבאים:
- (1) הגדרה ברורה של הערכים לשימור.
 - (2) הנחיות לאופן השימור הנדרש.
 - (3) הנחיות לשילוב הערכים לשימור בבניה ובפיתוח המוצעים בתכנית.
 - (4) במקומות בהם נמצא שאחד הערכים החשובים לשימור הוא מניעת פגיעה במבטי נוף חשובים לכיוון אזורים המוגדרים או שיוגדרו כבעלי ערך ויזואלי / נופי מרכזי בעיר או במרקם עצמו, תיכלל התייחסות מפורטת לנושא גובה הבינוי המוצע והעמדתו, כך שיתחשב במבטים אלה.
- (ד) בתכנית שבתחומה מצוי: מבנה או אתר לשימור עפ"י תכנית קודמת, או מבנה הנמצא ברשימת השימור העירונית, או מבנה שנקבעו לגביו הוראות לשימור בתכנית המוצעת, יידרש, כתנאי להפקדת התכנית, תיק תיעוד מקדים לכל מבנה, או תיק תיעוד מתחמי לאתר, בהתאם להנחיות ועדת השימור העירונית, כפי שיאושרו מעת לעת, בין ככלל ובין בפרט, בהתייחס לתכנית ספציפית.
- (ה) הועדה רשאית שלא לאשר את מלוא תוספת זכויות הבניה, או זכויות בניה כלשהן מכוחה של תכנית זו, משיקולי שימור.
- (ו) הועדה רשאית לדרוש את שילובם של הנושאים לעיל בנספח העיצוב של התכנית.
- (ז) הועדה רשאית לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תיק תיעוד לאתר או למבנה לשימור.

4.3.2 מרקם בנוי לשימור

באזורים המסומנים בתשריט העיצוב העירוני כמרקם בנוי לשימור יחולו ההוראות הבאות:

- (א) מהנדס העיר במסגרת הבדיקה התכנונית המוקדמת וכן ועדת השימור העירונית במסגרת חוות דעתם, ידרשו, כתנאי לדיון בתכנית הכוללת מרקם בנוי לשימור המסומן בתשריט העיצוב העירוני, הכנת מסמך מדיניות, אלא אם התכנית מוסיפה זכויות בניה בהיקף שאינו עולה על חצי רח"ק, או אם התכנית תואמת תכנית מתאר מפורטת אשר התייחסה לנושאים המפורטים בסעיף ג' להלן.
- (ב) מסמך המדיניות יתייחס לשטח שהיקפו יקבע על ידי מהנדס העיר או ועדת השימור העירונית לפי העניין.
- (ג) מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: המרחב הציבורי והבינוי האופייניים למרקם; לרבות היחס והקשרים שבין המבנים לבין השטחים הפתוחים; אופי חזיתות; קווי בניין; מוקדים ציבוריים בנויים ופתוחים, סקר מבנים לשימור; עצים וצמחיה קיימים והיסטוריים; חומרי בניה ופרטים טיפוסיים, התאמה בין בניה חדשה לבנייה קיימת וכדומה.
- (ד) הועדה רשאית לדרוש כי תכנית הכוללת מרקם בנוי לשימור תקבע בהוראותיה מגבלות בניה ופיתוח, על מנת לאפשר את שימור הערכים הייחודיים למקום. היקפי הבניה המוצעים בתכנית זו, יותרו רק במקום ובמידה שהם לא פוגעים באותם ערכים לשימור.

4.3.3 אתר לשימור

על אתר הרשום ברשימת השימור העירונית או שנקבע לשימור בתכנית (להלן: "אתר לשימור") יחולו הוראות הבאות:

- (א) הועדה רשאית לדרוש כי תכנית תסמן את האתר ותקבע בהוראותיה הנחיות ותנאים בנוגע אליו.
- (ב) הועדה רשאית לבטל בתכנית סימון של אתר לשימור אם נקבע ככזה בתכנית שבסמכותה.

4.3.4 אתר עתיקות

הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית אשר בתחומה מצוי אתר עתיקות מוכרז רק לאחר שניתנה לרשות העתיקות ההזדמנות להעיר את הערותיה לתכנית המוצעת, ולאחר שמהנדס העיר התייחס בחוות דעתו לאפשרות השילוב של אלמנטים מאתר העתיקות בתכנית.

4.4 איכות הסביבה

4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית

תכנית בעלת השפעה סביבתית - תכנית אשר לדעת הועדה בהתייעצות עם הרשות העירונית לאיכות הסביבה, עשויה לגרום או להיות חשופה להשפעה סביבתית המחייבת התייחסות פרטנית, וכן כל תכנית הנמנית על אחת או יותר מאלה:

- (א) תכנית הקובעת דרך מהירה, דרך פרברית מהירה, דרך עורקית רב עירונית, דרך עורקית עירונית או מחלף חדשים או המרחיבה דרך או מחלף כאמור באופן המגדיל משמעותית את נפח התנועה.
- (ב) תכנית הקובעת בינוי במגרש הגובל בזכות הדרך של דרך מהירה, דרך פרברית מהירה, דרך עורקית רב עירונית, דרך עורקית עירונית או דרך שהיא חלק ממחלף.
- (ג) תכנית הקובעת שימושים רגישים לרעש בסמוך לזכות הדרך של דרך מהירה, דרך פרברית מהירה, דרך עורקית רב עירונית, דרך עורקית עירונית או דרך שהיא חלק ממחלף.
- (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה ו/או מסחר ו/או מלונאות מצד שני.
- (ה) תכנית הקובעת שימושים של מסחר 2 או מאפשרת קיום אירועים תחת כיפת השמיים.
- (ו) תכנית הנמצאת בתוך תחומי רעש מטוסים ("תח"ר") שנקבעו בתכנית קודמת.
- (ז) תכנית המאפשרת שימוש בחומרים מסוכנים בתחומה או תכנית שהמרחק בין גבולה לבין גבול של ייעוד, אשר מאפשר בתחומו שימוש בחומרים מסוכנים, אינו עולה על 50 מטר.
- (ח) תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה.
- (ט) תכנית הכוללת בתחומה קרקעות ו/או מי תהום מזוהמים או החשודים כמזוהמים על פי חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה ו/או רשות המים, או קרקעות המסומנות כמזוהמות או חשודות כמזוהמות עפ"י תשריט המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות וגזי קרקע והנחיות המשרד להגנת הסביבה בנדון.
- (י) תכנית הנמצאת בתחום אזורי היעוד: ים, חוף ים, עורף החוף.

4.4.2 חוות דעת סביבתית

- (א) הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית בעלת השפעה סביבתית, רק לאחר שהוצגה בפניה חוות דעת סביבתית אשר הוכנה בהתאם להנחיות כלליות שתקבע הרשות העירונית לאיכות הסביבה באישור הועדה המקומית, והכוללת, ככל שידרש על ידי הרשות העירונית לאיכות הסביבה, המלצות בנוגע לאמצעים למזעור מפגעים סביבתיים הנגרמים ממימוש התכנית או מביצוע העבודות למימושה.
- (ב) הוגשה חוות דעת סביבתית הכוללת המלצות, תכלול התכנית נספח סביבתי המעגן את ההמלצות, כולן או מקצתן, אלא אם קבעה הועדה אחרת, בהחלטה מנומקת.
- (ג) הוראות סעיף זה לא יחולו על תכנית שנקבע כי היא מחוייבת בתסקיר השפעה על הסביבה.

4.4.3 בניה ירוקה

הועדה תאשר תכנית רק ככל שייקבעו בה הוראות לפיהן כל בנייה חדשה תעמוד בתקן הישראלי המינימאלי לבנייה ירוקה, והועדה תהיה רשאית לדרוש עמידה בתקן מחמיר יותר לפי שיקול דעתה.

הועדה תהיה רשאית לשנות דרישה זו על ידי קביעת מדיניות מעת לעת, שתפרט על אילו סוגי תכניות יחול התקן ובאיזו רמה שלו, ובהתאם ייקבעו ההוראות בתכניות מפורטות.

4.4.4 תנאים מרחביים כתנאי להיתר

הועדה תאשר תכנית רק אם יקבע בה כי תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הינו עמידה בתנאים מרחביים, ככל שתנאים כאמור יאושרו קודם לאישור התכנית, ואשר יכללו בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:

- (א) עידוד כלי רכב מופחתי זיהום לרבות התייחסות לתשתיות לטעינתם;
- (ב) מקורות לאספקת אוויר צח למבנים;
- (ג) התייחסות לטיפול בשפכים, כמפורט בסעיף 4.6.5 להלן.
- (ד) חסכון ושימור מים לרבות הפרדה, טיפול ושימוש במים אפורים, העדפת צמחיה מותאמת להשקיה במים אפורים, אגירה וניצול מי מזגנים והגבלת השימוש במערכות מיזוג אוויר המבוססות על אידוי מים; אמצעים לטיפול ושימוש במים אפורים ינקטו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- (ה) ניקוז מי נגר עילי, כמפורט בסעיף 4.6.4 להלן.
- (ו) אמצעים והוראות למניעת זיהום קרקע ו/או מים משימושים בעלי פוטנציאל זיהום הנכללים בהוראות התכנית, לרבות תחנות דלק, מבני תעשייה, מתקנים לאחסנת חומרים מסוכנים וכל שימוש אחר בעל פוטנציאל זיהום. אמצעים למניעת הזיהום ינקטו בהתאם להנחיות רשות המים והמשרד להגנת הסביבה;
- (ז) טיפול בר קיימא בסוגי פסולת שונים: פסולת ביתית, פסולת גושית, עודפי עפר ופסולת רעילה.
- (ח) אמצעים והוראות לבנייה שנעשית באזורים בהם קיימת קרקע מזוהמת או מי תהום מזוהמים, עפ"י סעיף 4.4.1(י) לעיל.

4.4.5 תנאים לאישור תכנית

- (א) הועדה תאשר תכנית הכוללת מבנים רק אם יקבע בה כי במבנים ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים.
- (ב) הועדה תאשר תכנית המאפשרת הקמתה של תחנת תדלוק רק אם היא עולה בקנה אחד עם תכנית האב / מסמך המדיניות לתחנות תדלוק כפי שאושרה על ידי הועדה, ועם הוראות תמ"א 18 על שינוייה.
- (ג) הועדה תאשר תכנית המייעדת קרקע למבני ציבור בסמוך לשטחים פתוחים, רק אם יקבעו בה הוראות המאפשרות הקמת מתקן קומפקטי לטיהור שפכים.
- (ד) הועדה תאשר תכנית המייעדת קרקע למבני ציבור רק אם יקבע בה כי לא תותר הקמת חדרי טרנספורמציה במגרש המשמש למוסדות חינוך.

4.4.6 הסמכות לסטות מהוראות פרק זה

- (א) הועדה, בכפוף להמלצת מהנדס העיר והרשות העירונית לאיכות הסביבה, רשאית לפטור תכנית מהוראות פרק זה, או להקל ממנה, מנימוקים מיוחדים אם שוכנעה כי

תכנית מציעה תוספת בינוי מזערית, או שהבינוי והשימושים המוצעים בה אינם משנים באופן מהותי את המצב המאושר או שאינם רגישים להשפעות הסביבתיות שבסביבת התכנית או שאינם משפיעים באופן מהותי על הסביבה הקיימת.

(ב) הועדה, לאחר שהונחה בפניה בדיקה תכנונית מוקדמת, רשאית לקבוע בתכנית תנאים המחמירים יותר מאלה הקבועים בפרק זה ו/או בתנאים המרחביים.

4.5 טבע עירוני

4.5.1 כללי

על תכנית הכוללת אתר טבע עירוני או גובלת במכלול טבע עירוני על פי נספח העיצוב העירוני, או באתר טבע עירוני או מקומי שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית, יחולו ההוראות הבאות:

- (א) הועדה תחליט בדבר הפקדתה של התכנית רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.
- (ב) הבדיקה התכנונית המוקדמת תבוצע רק לאחר שיוגש סקר משאבי טבע בהתאם להנחיות שייקבעו על ידי מהנדס העיר.
- (ג) הבדיקה התכנונית המוקדמת תפרט את ערכי הטבע העירוני הכלולים בתכנית ותמליץ לגבי אופן התייחסות התכנית אליהם.
- (ד) במקרים בהם הוגדרו בבדיקה תכנונית מוקדמת ערכי טבע עירוניים, תכלול התכנית בהוראותיה, או כחלק מהוראות נספח העיצוב, התייחסות להיבטים הבאים:
- (1) הגדרה ברורה של ערכי הטבע העירוני מההיבט האקולוגי.
 - (2) הנחיות לאופן שמירת ערכי הטבע הקיימים בתחום התכנית.
 - (3) זיהוי הזדמנויות להשבחת ערכי טבע קיימים או ליצירת ערכי טבע חדשים.
 - (4) כאשר ישנה פגיעה בערכי טבע בתחום התכנית, הצעת מנגנוני פיצוי ויצירת חלופות.
- (ה) הועדה תקבע בתכנית כי תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הינו עמידה בתנאים מרחביים לטבע עירוני, ככל שתנאים כאמור יאושרו קודם לאישור התכנית ואשר יכללו בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:
- (1) חיבוריות ורציפות בין ערכי טבע ובין שטחים פתוחים ברמות שונות.
 - (2) סוגי צמחיה מומלצים כצמחיה מקומית, כצמחיה חוסכת מים וכצמחיה המושכת מיני בעלי חיים מקומיים.
 - (3) הנחיות לגבי פרטי בניה המאפשרים שמירה על מיני בעלי חיים מקומיים.

4.5.2 מכלול טבע עירוני

באזורים המסומנים בתשריט העיצוב העירוני כמכלול טבע עירוני יחולו ההוראות הבאות:

- (א) הועדה רשאית לדרוש, כתנאי לדיון בתכנית הכוללת מכלול טבע עירוני הכנת מסמך מדיניות.
- (ב) (1) מסמך המדיניות יכלול את כל שטח המתחם המסומן כמכלול טבע עירוני או חלקים משמעותיים ממנו ובכלל זה שטחים מחוץ לתכנית לפי שיקול דעתה של הועדה.
- (2) על אף האמור בס"ק (1) לעיל, מסמך מדיניות למכלול טבע עירוני המצוי בתחום מתחם חופי, יכלול את התחום שהועדה תמצא כרלוונטי לגופה של התכנית וביחס להשפעותיה על הסביבה החופית.
- (ג) מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים:
- (1) אי פגיעה במגוון המינים כך שיתאפשר קיום של סביבות טבעיות ומגוונות ככל הניתן.
- (2) פיתוח תשתיות המקיימות מערכות טבעיות וטכניקות-בנייה ידידותיות לסביבה.
- (3) הגדרת אזורי חיץ המאפשרים מיתון פעילות שעלולה לפגוע או להפריע לתפקודן של מערכות טבעיות.
- (4) הנחיות להכנת תכנית-ממשק שתפרט את דרכי הניטור והניהול של מכלול הטבע המטרופוליני כולו והמערכות הטבעיות שבתחומו.
- (ד) במכלול טבע עירוני המצוי במתחם חופי, יתייחס מסמך המדיניות להיבטים האמורים בס"ק (ג) לעיל ולנושאים הנוספים המחוייבים ממהותו כחלק ממתחם חופי.
- (ה) הועדה רשאית לדרוש כי תכנית הכוללת מכלול טבע עירוני תקבע בהוראותיה מגבלות בניה ופיתוח, על מנת לאפשר את שימור הערכים הייחודיים למקום. היקפי הבניה המוצעים בתכנית זו, יותרו רק במקום ובמידה שהם לא פוגעים באותם ערכי טבע.

4.5.3 אתר טבע עירוני

על תכנית הכוללת אתר המסומן בתשריט העיצוב העירוני כאתר טבע עירוני יחולו הוראות סעיף 4.5.1 לעיל.

4.5.4 אתר טבע מקומי

- על אתר טבע מקומי שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית, יחולו ההוראות הבאות:
- (א) הועדה רשאית לדרוש כי תכנית תסמן את האתר ותקבע בהוראותיה הנחיות ותנאים בנוגע אליו.
- (ב) הועדה רשאית בתכנית לאשר ביטול סימון של אתר טבע מקומי אם נקבע ככזה בתכנית שבסמכותה.

4.6 תשתיות

4.6.1 מגרש המיועד לתשתיות

על מגרש המיועד על פי תכניות מכוחה של תכנית זו לתשתיות (להלן: "מגרש לתשתיות") יחולו ההוראות המפורטות להלן.

(א) שימושים

במגרש שנקבע כמיועד לתשתיות ניתן לקבוע שימושים המותרים במקבץ השימושים לתשתיות.

(ב) שטחי בניה

- (1) שטחי הבנייה במגרש לתשתיות יהיו ביחס רח"ק של 2.5. הועדה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, רשאית לקבוע יחס רח"ק גדול או קטן יותר, בהתאמה ליחס הרח"ק במרקם הסובב, ובהתייחס לצורך בשטחי בניה לשם תפקוד נאות של מתקן התשתית, ובתנאי שלא יחרוג מיחס הרח"ק המרבי באזור הייעוד הסובב את המגרש.
- (2) ניתן לאשר מתחת למפלס הכניסה הקובעת שטחי בנייה לתשתיות ולמנהרת תשתיות בהיקף של עד 2 רח"ק ובלבד שלא תהיה פגיעה בתפקוד השימושים שמעליהם.

(ג) הוראות

- (1) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת מגרש לתשתיות, רק לאחר שתונח לפנייה בדיקה תכנונית מוקדמת המתייחסת בין היתר לאופן ההשתלבות של מתקן התשתית שעומד להיבנות על המגרש עם מערכת התשתיות הקיימות והמתוכננות סביבו ועם שימושי הקרקע הגובלים.
- (2) לא תופקד תכנית הכוללת מתקן תשתית שמשרת את כל העיר או חלק משמעותי ממנו או מתקן תשתית המחייב תסקיר השפעה על הסביבה אלא לאחר היוועצות במתכנן המחוז. לא תאושר תכנית כאמור אלא באישור הועדה המחוזית.

4.6.2 הנחיות כלליות להכנת תכניות

- (א) מתקני תשתית יוקמו בתת-הקרקע, ואם הדבר לא ניתן, ישולבו במבנה המיועד לשימושים נוספים. ניתן להתיר הקמת מתקני תשתית מעל לקרקע שלא בשילוב כאמור, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולפיה מיקום זה נדרש לצורך תפקוד מתקן התשתית או שהקמת המתקן בתת הקרקע איננה אפשרית מבחינה הנדסית או מבחינה תכנונית אחרת.

- (ב) תכנית הכוללת מתקן תשתית תתייחס לרשויות גובלות ותכלול הוראות המאפשרות חיבור למתקן התשתית מכל השטחים המתנקזים אליו גם אם הם ברשויות גובלות.
- (ג) ייקבע בתכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבנייה או השימושים המוצעים בתכנית.
- (ד) ניתן לקבוע בתכנית כי תנאי בהיתר בניה יהיה פירוק מערכות תשתית על קרקעות והטמנתן בתת הקרקע.
- (ה) ניתן לדרוש, כתנאי לאישור התכנית, בכפוף לחו"ד מהנדס העיר, צירוף של נספח תשתיות. ניתן להורות כי נספח התשתיות יכלול, בנוסף לגבול התכנית גם את הסביבה הקרובה, הקיימת והמתוכננת.
- (ו) ניתן לדרוש, כתנאי לאישור תכנית לתשתיות כגון חשמל, תקשורת ומים, התקנת ארונות חלוקה בגדרות בתחום שטחים פרטיים ע"י שילוב גומחה עבור הפילר. גישה לארון החלוקה תישמר מהמרחב הציבורי.
- (ז) יותר ריכוז תשתיות במנהרת תשתיות, והועדה רשאית לקבוע בתכניות לשכונות מגורים חדשות, בתכניות הכוללות פינוי בינוי ובמסגרת החלפה ו/או חידוש של תשתיות ראשיות הוראות בנוגע לריכוז תשתיות במנהרת תשתיות.

4.6.3 בריכות אגירה ורדיוסי מגן

- (א) תכנית הכוללת בריכת אגירה המופיעה בתשריט התשתיות או נמצאת בסמוך אליה תקבע את מיקומה המדויק של בריכת האגירה בשטח קרקע שלא יפחת מ- 3.5 דונם.
- (ב) התכנית תקבע הוראה המאפשרת שימוש בגג בריכת האגירה כשצ"פ או שימוש ציבורי אחר בתנאי שיעמוד בדרישות משרד הבריאות ובתנאי הרשויות המוסמכות בנוגע לבטיחות וביטחון.
- (ג) תכנית הכוללת שטח המצוי בתחום רדיוסי המגן מקידוחי מי שתיה כפי שמופיע בנספח התשתיות תסמן את הקידוח בתשריטיה ותקבע כי תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הינו נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובתיאום עם רשות המים.
- (ד) רדיוס מגן א' בכל הקידוחים הינו 10 מ'.

4.6.4 ניקוז

- (א) בכל תכנית תישמר תכסית פנויה, על ותת קרקעית, בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% של שטח המגרש כשטח חדיר למים במקרים הבאים, תוך הנמקת ההחלטה בכתב:
- (1) אם קיים חשש לזיהום מי תהום בגלל קרקע מזוהמת או מי נגר מזוהמים;
 - (2) בהעדר אפשרות תכנונית או הנדסית לעמוד בתקני החניה;
 - (3) בשל תנאים מקומיים: תכנוניים, הידרולוגיים או אחרים לפיהם לא ניתן או לא רצוי להחדיר את מי הנגר העילי.

- (4) שוכנע מוסד תכנון כי אין הצדקה עניינית לקבוע שטחים חדירי מים בתחום התכנית, על פי ס"ק 1-3 לעיל, תקבע התכנית הוראות להפניית מי הנגר העילי למקום החדרה חלופי סמוך או לניצול מיטבי של מי הנגר העילי למטרות אחרות. בהעדר אפשרויות כאמור, יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית.
- (ב) בכל תכנית תקבענה הוראות המונעות אפשרות לחדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מערכות הביוב אל מערכות התיעול.
- (ג) בכל תכנית יקבע כי תנאי להיתר בניה הינו עמידה בתנאים מרחביים לניקוז ולשמירה על מי נגר, ככל שתנאים כאמור יאושרו קודם לאישור התכנית, אשר ייקבעו בתיאום עם תכנית האב לניקוז ויכללו בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:
- (1) איגום, השהייה וויסות הנגר בשטחים פתוחים.
 - (2) מזעור השטח הכולל בעל תכסית אטומה.
 - (3) הקמת מתקני החדרה למי נגר.
 - (4) וויסות או צמצום הנגר על ידי איגום ו/או אגירה זמניים בלבד באזורי קרקעות מזוהמות בהם לא תותר החדרת נגר אל הקרקע.
 - (5) מניעת הצפת דרכים.
 - (6) הנחיות לאזורי שקעים מוחלטים.
 - (7) הנחיות לוויסות ולהשהיית מי נגר עילי מעל גגות חניונים תת-קרקעיים.
 - (8) התייחסות למפלסי בינוי מינימליים למניעת כניסת מי נגר לתחום המבנה.
 - (9) התייחסות לניקוז ואיטום מרתפים וחניונים.
- (ד) לתכנית ששטחה 25 דונם ומעלה ולתכניות החלות בתחום פשטי הצפה ורצועות השפעה של נחלים יצורף נספח ניקוז. בסמכות הועדה לפטור מהכנת נספח ניקוז או לחילופין לדרוש הכנת נספח ניקוז גם לתכניות קטנות יותר. נספח הניקוז יוכן בהתאם להנחיות תמ"א 3/ב/34 ויועבר לחוות דעת רשות הניקוז האזורית וייתחם בין השאר להיבטים הבאים:
- (1) תדירות חזויה של עונות גשם שבהן המתחם המתוכנן לא יוכל לאפשר חלחול מקומי של כל מי הנגר העיליים, ויהיה צורך לנתב את חלקם למערכת התיעול העירונית.
 - (2) תדירות חזויה של עונות גשם בהם תיווצרנה הצפות במתחם (כלומר מערכת החלחול במתחם בתוספת הנתח של מי הנגר המנותב לתיעול העירוני לא יספיקו כדי להכיל את כלל הנגר).
 - (3) התייחסות לפתרון הקצה, ולכושר הקליטה של מערכת הניקוז עד למוצא.
 - (4) התייחסות לפשטי הצפה ורצועות ההשפעה.
 - (5) הנושאים המפורטים ברשימת הנושאים להתייחסות בתנאים המרחביים כמפורט בס"ק ג' לעיל.

4.6.5 ביוב

- (א) לא תאושר תכנית אלא אם קיים לתכנית פתרון לטיפול בשפכים, או שניתן לפטור אותה מפתרון כאמור, בהתאם לסעיף 13 לתמ"א 34.
- (ב) בכל תכנית ניתן להתיר הקמת מתקנים לטיפול מקומי בשפכים לצורך שימוש חוזר בשפכים לאחר הטיפול בהם, לצורך השקיית גינות או כל שימוש אחר לאחר היוועצות עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- (ג) תכנית המוסיפה 100 יחידות דיור חדשות ומעלה, או $35,000^3$ מ"ר שטח כולל לתעסוקה ומעלה או שילוב שלהם, תופקד רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת הכוללת נתונים והמלצות בנוגע ליכולת מערכת הביוב המרכזית הקיימת לקלוט את כמות השפכים המרבית החזויה מתוספת שטחי הבניה שבתכנית, ובנוגע לשינויים ושדרוגים הנדרשים במערכת הביוב בשל תוספת שטחי הבניה.
- (ד) ניתן לקבוע כי תנאי להיתר בניה לבינוי בתכנית או לחלק ממנו הינו ביצוע השינויים הנדרשים במערכת הביוב, בהתאם לבדיקה תכנונית מוקדמת.
- (ה) בכל תכנית ייקבע כי תנאי להיתר בניה הינו עמידה בתנאים מרחביים, ככל שתנאים כאמור יאושרו קודם לאישור התכנית, אשר ייקבעו בתיאום עם תכנית האב לביוב ויכללו בין היתר התייחסות לטיפול בשפכים כגון הפרדת מערכת הביוב ממערכת הניקוז, מתקני קדם טיפול בשפכי תעשייה, תנאים להזרמת שפכי תעשייה ומניעת הזרמת תמלחות למערכת הביוב וכדומה, וכן לדרישה להעברת שופכין בשאיבה במבנים ובחלקי מבנים הנמוכים מן הכביש הסמוך בו עובר קו הביוב שאליו הם אמורים להתחבר.
- (ו) תכנית הכוללת שימושים העלולים לתרום שפכים חריגים או שפכים האסורים להזרמה למערכת הביוב בהתאם לכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"א - 2011 תחויב כתנאי להגשתה בהצגת פתרונות לטיפול בשפכים אלה
- (ז) שטח מינימאלי של תחנת שאיבה לא יפחת מ- 2 דונם קרקע.

4.6.6 חשמל

- (א) תחנות כוח – לא תותר הקמה של תחנות כוח המוסקות בדלקים פוסיליים למעט: תחנות המוסקות בגז טבעי, גנרטורים לצרכי חירום, מערכות קוגנרציה בהספק עד 10 MW, מערכות לייצור חשמל ממקורות מתחדשים.
- (ב) מערכת מסירה 400 ק"ו – לא תתאפשר מכוח תכנית זו הקמת הקמת קווי הולכה 400 ק"ו עיליים, מעבר לצרכי החיבור המתוכננים של תחנת מיתוג "ירקון". בהתחשב בשיקולים מערכתיים כלל ארציים, ניתן יהיה להעביר דרך שטח העיר קווי מסירה 400 ק"ו בכבלים תת-קרקעיים בלבד.

- (ג) מערכת מסירה 161 ק"ו – תחנות משנה –
- (1) תותר הקמת תחנות חדשות על פי המסומן בתשריט התשתיות. כל תחנות המשנה תתוכננה כתחנות סגורות, ותותאמנה לשימוש בציוד מתח עליון GIS. תחנות משנה קיימות ופתוחות יוסבו לתחנות סגורות תוך צמצום שטח הקרקע הנתפס על ידן והצמדתן ככל הניתן למתקני תשתית סמוכים. תחנות המשנה ישולבו במבנים עם שימושים נוספים או ימוקמו בתת הקרקע, ככל שניתן.
- (2) תכנית הכוללת תחמ"ש המופיעה בתשריט התשתיות או נמצאת בסמוך אליה תקבע את מיקומה המדויק של התחמ"ש בשטח קרקע שלא יפחת מ- 3 דונם לכל תחנה.
- (ד) מערכת מסירה 161 ק"ו – קווי הולכה 161 ק"ו – פיתוח קווי הולכה חדשים תתאפשר על ידי כבלים תת קרקעיים בלבד.
- (ה) מערכת חלוקה – קווי חלוקה מתח גבוה ומתח נמוך – פיתוח מערכות חלוקה של מתח גבוה ומתח נמוך חדשות תתאפשר על ידי רשת תת קרקעית בלבד פרט לעבודות תחזוקה או שינויים נקודתיים בקווים קיימים או עקב תקלות.
- (ו) מערכת החלוקה – תחנות טרנספורמציה –
- (1) פיתוח יכולת השנאה בתחנות טרנספורמציה תבוצע על ידי תחנות טרנספורמציה פנימיות.
- (2) לא תותר התקנת תחנות טרנספורמציה עיליות חדשות על עמודי החשמל, פרט למקרי חירום וטיפול בתקלות.
- (3) הקמת תחנות טרנספורמציה תותר בכל אזורי היעוד ובשילוב כל שימוש, בכפוף לסעיף 4.6.2(א) לעיל, ובהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.
- (4) לא תקבע תחנת טרנספורמציה במגרש המיועד למוסדות חינוך.
- (5) שטח תחנת טרנספורמציה ייכלל במסגרת יחס הרח"ק המותר באותו אזור יעוד.
- (6) יש להעדיף בניה תת קרקעית או בתוך מבנים. יש להגביל גודל מבנים עצמאיים בכלל ובשצ"פ בפרט.
- (ז) חשמל ממקורות מתחדשים – ניתן לקבוע בתכנית הוראות בדבר חובת שילוב מתקני PV בבניה חדשה וכן הנחיות לניצול סככות, גגונים, תחנות אוטובוסים וכדומה להתקנת פנלים PV. זכויות בניה נדרשות להקמת מתקני ייצור חשמל ממקורות מתחדשים יהיו במסגרת הרח"ק המירבי ליעוד הקרקע בו הם נכללים. זכויות בניה להקמת מתקני ייצור חשמל ממקורות מתחדשים אשר חורגת מהרח"ק הבסיסי לאזור היעוד לא תחייב בתרומה למרקם העירוני או בעמידה בדרישת התועלות הציבוריות כאמור בסעיפים 3.1.3(ג) ו-ד), או בתוספת הקצאה לצרכי ציבור כאמור בסעיף 4.1 לעיל.
- (ח) תחבורה חשמלית – תשתיות טעינה לתחבורה חשמלית יהיו שימוש מותר במסגרת שימושי התשתיות. ניתן לקבוע בתכנית הוראות בדבר שילוב תשתיות טעינה לרכבים חשמליים.

פרק 5 – אזורי תכנון

5.1 כללי

- (א) בתחום אזורי התכנון מוגדרים מתחמי תכנון, בין בפולגון המסומן בנספח אזורי התכנון ובין בהגדרה מילולית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון שבסעיף 5.4 (להלן: "טבלת מתחמי התכנון").
- (ב) מתחם תכנון יכול להיות מתחם תכנון כללי, ויכול להיות מתחם עם הוראות מיוחדות בנוגע לשימור ("מרקם בנוי לשימור"), להתחדשות עירונית ("מתחם התחדשות עירונית"), לתעסוקה מטרופולינית ("אזורי תעסוקה") או לחוף הים ("מתחם חופי"), הכל בהתאם לסימונו בנספח אזורי התכנון או בהתאם להגדרתו בטבלת מתחמי התכנון.
- (ג) על מתחם תכנון יחולו ההוראות הכלליות שבסעיף 5.2 להלן, וכן ההוראות המפורטות לצידו בטבלת מתחמי התכנון.
- (ד) בכל מקרה של סתירה בין ההוראות הקבועות בפרק זה לעניין אותו מתחם, לבין הוראות אחרות בתכנית זו, בתקנון התכנית או בתשריטה, יחולו ההוראות שבפרק זה.
- (ה) בכל אזור תכנון יחולו כל הוראות התקנון, לרבות ההוראות בנוגע לאזורי היעוד והתשריטים, אלא אם נאמר בהוראות פרק זה במפורש אחרת.
- (ו) אין בהוראות שבעמודת "הערות והוראות נוספות" בטבלת מתחמי התכנון כדי לשנות את הרח"ק המירבי או מסי' הקומות המירבי אלא אם נקבע הדבר במפורש בעמודות אלה בטבלה.

5.2 הוראות כלליות למתחמי תכנון

5.2.1 מסמכי מדיניות

- (א) נקבע מתחם בטבלת אזורי התכנון ככזה שבו הועדה המקומית רשאית לדרוש מסמך מדיניות, תחליט הועדה בדבר הפקדתה של תכנית בתחום אותו מתחם רק אם שקלה והחליטה בדבר הצורך בהכנת אותו מסמך מדיניות.
- (ב) מסמך המדיניות יכלול את כל שטח המתחם או חלקים משמעותיים ממנו ובכלל זה שטחים מחוץ לתוכנית לפי שיקול דעת הועדה.
- (ג) מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים: שימושי קרקע; עיצוב עירוני; מלאי שטחי ציבור; מרחב ציבורי; תנועה וחניה.

5.2.2 מתחם חופי

- (א) בנוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, החלטה בדבר הפקדתה של תכנית במתחם חופי, אשר עונה על אחד או יותר מהקריטריונים הבאים, תחוייב במסמך מדיניות:
- (1) שטח התכנית גדול מ- 5 דונם;
 - (2) גובה המבנים המוצעים בתכנית עולה על 8 קומות;
 - (3) התכנית כוללת מוקד פיתוח חופי;
 - (4) התכנית מייעדים שטחים למתקני תשתית או תחנות דלק.

(5) קיים בתכנית ציר ירוק עירוני או מטרופוליני.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מסמכות הועדה לדרוש מסמך מדיניות גם במקרים אחרים כמפורט בסעיף 5.2.1(א) לעיל, או לפטור תכנית מהכנת מסמך מדיניות, באישור הועדה המחוזית, גם אם היא עונה על אחד או יותר מהקריטריונים לעיל.

על אף האמור בסעיף 5.2.1(ג) לעיל, הועדה רשאית להחליט על חלוקה של מתחם חופי לשניים או שלושה תתי מתחמים, והכנת מסמך מדיניות לכל אחד מהם בנפרד.

(ב) מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים:

- (1) התייחסות לערך שמירת הסביבה החופית על ערכי הטבע והנוף בה ולתועלת הציבור ולהנאתו.
- (2) ערכי נצפות.
- (3) הוראות המבטיחות את הערכיות והיחס לטיילת החוף, ואת מימוש היעודים והצירים הירוקים, צירי הולכי רגל ורוכבי אופניים הנכללים במתחם, תוך שמירה על רציפות מעברים חופשיים לציבור לאורך החוף.
- (4) התוויית מערך תנועה, לרבות כבישים, חניה, על פי תכנית זו.
- (5) עדיפות שימוש קרקע לטובת הציבור, בדגש על תכנון מפלס הקרקע מחוף הים ועד לחזית הבינוי הראשונה.
- (6) הוראות בינוי ועיצוב לכל המתחם, תוך התייחסות לעיצוב החזית הראשונה כלפי החוף.

(ג) מסמך המדיניות יוכן באחריות ובסמכות הועדה המקומית. בתוך חודש מהשלמת הבדיקה התכנונית המוקדמת תקבע הועדה לוח זמנים להכנת מסמך המדיניות ותיתן הנחיות להכנתו.

(ד) תכנית במתחם חופי תשמור על העקרונות הבאים:

- (1) פריסת הבינוי, נפח וגובה המבנים, באופן שיבטיח שמירה של מבטים מהדופן המזרחית אל עורף החוף וחוף והים, ככל הניתן במגבלות הטופוגרפיה, ומניעת חזית בנויה רציפה, שחוסמת את המבט לחוף הים/ למערב.
- (2) הבטחת מעבר פתוח ורציף לציבור בחזית הבינוי הפונה לים. עד כמה שניתן, יהיה המעבר מקורה (קולונדה) וישמרו בו עקרונות עיצוב משותפים.
- (3) במפלס הקרקע בחזית הבינוי הפונה לים, יותרו שימושים לשירות הציבור בלבד כגון: הסעדה, בילוי ומסחר.
- (4) התאמת נפחי הבינוי למרקם הבינוי הקיים והמתוכנן באזורים המבונים.
- (5) עיצוב נופי לבינוי ולפיתוח בשטחי עורף החוף ובקטע החוף והמצוק, כולל הטיילות בעורף העירוני הצמוד, והבטחת כללי עיצוב משותפים לתתי-המתחמים השונים.

- (6) הבטחה לשימור, שיקום ושחזור ערכי טבע, מופעי נוף ואתרי מורשת.
- (7) התייחסות לבעיות תשתית הכרחיות ובתוכם פתרון ראוי של מוצאי ביוב ותחנות מי קיץ.
- (8) מניעת פגיעה במצוק הטבעי וטיפול בנגר עילי וניקוז שפכים.
- (9) מניעה, במידת האפשר, מפגיעה חזותית בקו הרקיע הנשקף מכיוון חופי תל-אביב לכיוון תל יפו.
- (10) הבטחת אפשרות להרחבת המעגנות הקיימות בעתיד.
- (11) במתחם חופי לא בנוי – התייחסות לתחזית עליית פני הים ולאירועי צונאמי בהתאם למידע ולתפיסות העדכניות של גורמי המקצוע הרלוונטיים.

5.2.3 מתחם התחדשות עירונית

- בנוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, באזור תכנון שנקבע בו כי יחולו במסגרתו הוראות של מתחם התחדשות עירונית, יחולו ההוראות הבאות:
- (א) מסמך המדיניות יציג כלים תכנוניים אפשריים שמטרתם להביא להתחדשות עירונית במתחם. במסגרת כלים אלו יוכל מסמך המדיניות להציג אפשרות לפינוי מבנים במתחם ובניית מבנים חדשים תחתם ("פינוי-בינוי") כאחד הכלים האפשריים.
- (ב) מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים:
- (1) שיפור מערך המרחב הציבורי במתחם.
 - (2) שמירה ויצירה של תמהיל דירות מגוון.
 - (3) שטחי הציבור הנדרשים עקב התכנית והתועלות הציבוריות המצופות ממנה.
 - (4) תנאים לשילוב בניה גבוהה מסביבתה.
 - (5) שילוב שימושים שאינם למגורים, במסגרת השימושים המותרים על פי אזור היעוד.
 - (6) במתחם להתחדשות עירונית שמסומן בתשריט העיצוב העירוני כמרקם בנוי לשימור, מסמך המדיניות יתייחס גם להיבטי השימור כמפורט בפרק 4.3 לעיל.
- (ג) בכפוף להכנת מסמך מדיניות, במרקם הכולל בניה נקודתית גבוהה מסביבתה, הנכלל בתוך מתחם התחדשות עירונית, ניתן יהיה לאשר תכנית אשר מספר הקומות בה חורג מהאמור בסעיף 4.2.5 כחלק מהכלים האפשריים שמטרתם להביא להתחדשות עירונית כפי שיפורטו במסמך המדיניות הנ"ל. מספר הקומות המרבי המותר במקרה זה לא יעלה על מספר הקומות המרבי המותר בטבלת מתחמי התכנון שלהלן, ובהעדר התייחסות בטבלה, על פי דרגת גובה אחת מעבר למותר לפי סעיף 4.2.5 לעיל.
- (ד) הועדה רשאית להחליט בדבר הפקדתה של תכנית לתוספת של עד 2 קומות למבנים קיימים ו/או לתוספת אגפים או לבניה חדשה בהיקפים דומים, גם אם לא הונח בפניה מסמך מדיניות למתחם, ובלבד שגובה המבנים הכולל לא יעלה על הרשום בטבלת מתחמי התכנון שלהלן, ובהעדר התייחסות בטבלה, על האמור בנספח העיצוב, והיקף

זכויות הבניה לא יעלה על הרח"ק הקבוע בטבלת מתחמי התכנון שלהלן, ובהעדד התייחסות בטבלה, על הרח"ק הקבוע באזור היעד.

(ה) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות תמ"א 38 על שינוייה.

5.2.4 אזורי תעסוקה

בנוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, מסמך מדיניות למתחם שייעודו אזור תעסוקה יתייחס בין השאר להיבטים הבאים: פיתוח קומת הקרקע; קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבניינים; הטמעת הציר הירוק המטרופוליני שלאורך האיילון ויצירת קישורים אליו.

5.2.5 מרקם בנוי לשימור

בנוסף על האמור 5.2.1 לעיל, יחול על מרקם בנוי לשימור פרק 4.3 (שימור).

5.3 הוראות לעיצוב רחובות

בנוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, יחולו על רחוב המסומן בנספח אזורי התכנון כרחוב הכפוף ל-"הוראות לעיצוב רחובות", ההוראות הבאות:

- 5.3.1 מסמך המדיניות יכלול את כל אורך הרחוב המסומן בנספח ככפוף ל-"הוראות לעיצוב רחובות" או קטעים בין צומת לצומת, באישור הועדה.
- 5.3.2 מסמך המדיניות יכלול את כל רוחב הרחוב ולכל הפחות את שורת הבינוי הסמוכה לרחוב משני צדדיו ומעבר לכך – בהתאם להחלטת הועדה.
- 5.3.3 מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים:
- (א) מרחב ציבורי פתוח - חתך הרחוב ומרכיביו, חלוקת המרחב הציבורי ברחוב, קביעת זיקות הנאה לציבור, מערך התנועה לכלי רכב פרטיים, תחבורה ציבורית, אופניים, הולכי רגל וכיו"ב.
- (ב) בינוי - מקצב הבינוי, עיצוב החזיתות ומרכיבי חזית ייחודיים (דוגמת קולונדה, מסד, שילוט מסחרי, כניסות לחניונים ואזורי שירות), גבהי בינוי וכיו"ב.
- (ג) מוקדים - דפנות של כיכרות או צמתים לאורך הרחוב מבחינת מאפיינים אדריכליים, גובה בינוי וכיו"ב.
- (ד) צמחיה - התייחסות מיוחדת לנושא הצמחייה בכלל, ומערך העצים בפרט. ובכלל זה סוג העצים, מיקומם, מרווחים וכיו"ב.
- (ה) מבטים פתוחים לאורך הרחוב, ובעיקר לעבר מוקדים חשובים.

5.4 טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------|------------|-----------------|--------------|---|
| רובע 1 | | | | | | |
| 101 | צפון מערב העיר ושדה דב | | | | | |
| | אזור לתכנון בעתיד | תשריט אזורי ייעוד | | | | האזור יתוכנן עם שימושים מעורבים, שהשימוש המוביל בהם יהיה מגורים. ייעודי הקרקע יקבעו בתכנית בסמכות הועדה המחוזית לכל האזור או לחלקים נרחבים ממנו בכפוף להכנת פרוגרמה לשטח כולו ולהתאמת לוחות זמנים לביצוע התכנית לפינוי שדה התעופה דב הוז. |
| | 101א' מעגנת חברת החשמל ושטח רדינג | אזורי תכנון | | | + | <ul style="list-style-type: none"> ■ יחולו הוראות מתחם חופי לעיל ■ ניתן יהיה לאשר תוכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: <ol style="list-style-type: none"> 1. הבטחת שטח פתוח לשימוש הציבור ברצועה שרוחבה לא יפחת מ-80 מ' בחזית המתחם הפונה לכיוון הים, בנוסף על שטח המעגן. 2. הבטחת פתיחת השטח הפתוח הני"ל לציבור, כתנאי למימוש כל בינוי ופיתוח נוספים בתכנית. 3. המעגנה: לאחר פינויה ע"י חח"י, תצורף לשטחי פארק החוף ותפתח לציבור לשימושי נופש ימי וספורט ימי, למעט שטח מצומצם הנדרש לתחנת המעבר לגז שישולב בתכנון ועיצוב נופי כולל למתחם. תותר הקמת מוקד פיתוח חופי בשטח של עד 1,500 מ"ר שיכלול גם את שרותי החוף הנדרשים במתחם 4. שימור והגנה על אתרים היסטוריים: תחנת הכוח ההסטורית כמבנה פתוח לציבור, שימור מבנה המגדלור, מצבת הזכרון והגנה על האתר הארכיאולוגי תל-כודאדי (מצודה חופית בפתח הירקון). 5. ניתן בתכנית באישור המועצה הארצית, להרחיב את שטח המעגנה בתכנית שתכלול גם את השטח היבשתי של המעגנה, ובכפוף לעריכת תסקיר השפעה על הסביבה ותכנית ניטור. 6. התאמה להוראות תמא 10 הרלוונטיות על שינוייה. 7. עיגון שני צירים ירוקים מקומיים המחברים את רחוב לוי אשכול לטיילת החוף. רוחב השטח הירוק בצירים אלו לא יפחות מ-12 מ' 8. תכנון אזור שפך הירקון יתייחס לשתי גדות הנחל. 9. התכנית מחויבת באישור הוולחוף. |
| | 101ב' שדה דב | נספח אזורי תכנון | | | + | <ul style="list-style-type: none"> ■ יחולו הוראות מתחם חופי לעיל. ■ ניתן יהיה לאשר תוכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: <ol style="list-style-type: none"> 1. עורף החוף: גבולו המזרחי של עורף החוף ייקבע בתכנית אשר תבטיח רוחב מינימאלי של 200 מ' ורוחב ממוצע של 250 מ' לשטח הפארק החופי במתחם הכולל את חוף הים ועורף החוף כולל השטח בו נמצאים מאגרי הדלק. 2. עיגון שני צירים ירוקים מקומיים המחברים את העורף הבנוי לחוף הים מצפון לרחוב איינשטיין ומדרום לרחוב פרופס, בנוסף על הצירים הירוקים המופיעים בתשריט אזורי הייעוד. 3. מיקומם ושטחי הפיתוח של מוקדי הפיתוח החופיים המסומנים בסימבולים יקבעו במסגרת תכנית מפורטת, בכפוף לאישור הוולחוף. |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|------------|--|--------------------------------|-------------------|-----------------|--------------|---|
| | 101ג' צפון-מערב העיר (תוכנית 3700) | נספח אזורי תכנון | | ראו הערות | + | 4. תכניות בתחום המתחם ידרשו את אישור הוולחוף. 1. יחולו הוראות מתחם חופי לעיל. 2. ניתן יהיה לאשר תוכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: 3. בתחום הפארק החופי תותר הקמת מוסד ציבורי שייועד לשימושי תרבות בלבד. שטח המגרש למוסד הציבורי לא יעלה על חמישה דונם, היקף הבניה למוסד הציבורי יהיה עד לרח"ק של 1.5 וגובהו לא יעלה על 20 מ'. 4. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/ 3700 החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תכנית 3700. 5. ככל שלא יאושר שינוי לתמ"א התואם את תוואי קו הגז, עד שתאושר תכנית זו, יחולו התוואי וההוראות לפי תמא/37 המאושרת. |
| 102 | רמת אביב ג' | אזור מגורים בבניה מרקמית | תשריט אזורי ייעוד | | | לא תותר תוספת שטחי בניה למעט במתחמים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> מעל מוקדי תעסוקה מקומיים קיימים בהם יחולו הוראות סעיף 3.3.6 לעיל. במתחם מבני השיכון ברחוב ברקאי תותר תוספת שטחי בניה בהתאם להוראות אזור היעוד. |
| | 102 א' דרום גלילות | נספח אזורי תכנון | | | | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות התכנית המאושרת. ניתן יהיה בתכנית להעתיק את קידוח המים עד מרחק 100 מ' מהמיקום המסומן בנספח התשתיות. |
| 103 | תכנית ל', כוכב הצפון, רמת אביב החדשה והגוש הגדול | אזור מגורים בבניה מרקמית גבוהה | תשריט אזורי ייעוד | | | לא תותר תוספת שטחי בניה למעט מעל מוקדי תעסוקה מקומיים קיימים, בהם יחולו הוראות סעיף 3.3.6 לעיל. |
| | מוסד ציבורי עירוני חדש | תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | | | תותר בניה בהתאם לרח"ק הקבוע באזורי המגורים הגובלים ממערב. |
| | אזור לתכנון בעתיד | תשריט אזורי ייעוד | | | | תוכן תוכנית מתאר חלקית בסמכות הועדה המחוזית לכל האזור או לחלקים נרחבים ממנו בכפוף להכנת פרוגרמה לשטח כולו ולהתאמת לוחות זמנים לביצוע התוכנית לפיניו שדה התעופה דב הוז. |
| 104 | רמת אביב ב' ונווה אביבים | 104 א' רמת אביב ב' | נספח אזורי תכנון | | + | יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> העמדת המבנים סביב רצף שטחים פתוחים ומגוונים. התייחסות תכנונית לגורמים אקלימיים. מרכיבים לשימור לאורך רחוב איינשטיין. |
| | ר-12 רחוב איינשטיין | נספח אזורי תכנון | | ראו הערות | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> שמירת מבטים פתוחים אל הים; חיבור עתידי לים דרך שטח שדה דב. <ul style="list-style-type: none"> גובה הבניה יהיה עד 9 קומות. |
| 105 | אפקה | אזור מגורים בבניה נמוכה | תשריט אזורי ייעוד | | ראו הערות | בבתים צמודי קרקע גובה הבנייה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה |



| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|------------|--------------------------------------|-----------------------|------------|-----------------|--------------|--|
| | אזור מגורים בבניה רבת קומות | תשריט אזורי ייעוד | | | | לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר למותר בתוכניות מאושרות. |
| 106 | רמת אביב א' | | | | | |
| | 106 א' רמת אביב א' | נספח אזורי תכנון | | ראו הערות | + | <p>יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית ומרקם בנוי לשימור לעיל. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ העמדת המבנים סביב רצף שטחים פתוחים ומגוננים; ■ התייחסות תכנונית לגורמים אקלימיים. ■ סימון מבנים, עצים ואתרים לשימור על פי סקר היסטורי, סקר מבנים וסקר צמחיה. ■ קביעת מבנים בהם תותר בניה גבוהה מ-4 קומות למטרות התחדשות עירונית או בדומה למבנים גבוהים הקיימים במתחם. |
| | ר-12 רחוב איינשטיין | נספח אזורי תכנון | | | + | <p>יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. מסמך המדיניות יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ שמירת מבטים פתוחים אל הים; ■ חיבור עתידי לים דרך שטח שדה דב. |
| 107 | האוניברסיטה, קריית המוזיאונים | | | | | |
| | אזור תעסוקה עירוני | תשריט אזורי ייעוד | | | + | <ul style="list-style-type: none"> ■ לא יותרו שימושי מגורים. ■ יחולו הוראות אזורי תעסוקה לעיל. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> 1. קשרים וזיקות למוסדות הציבור שבאזור. 2. ייבחר הצורך בשימור מבנים קיימים. |
| | אזור מוסדות ציבור עירוניים | תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | | | במגרשים בעלי אופי ציבורי היקפי הבניה יהיו עד ליחס רח"ק 3. |
| | ר-11 רחוב חיים לבנון | נספח אזורי תכנון | | | + | <ul style="list-style-type: none"> ■ יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. ■ בחזית מוסדות הציבור תועדף בניה בדופן הרחוב תוך הסרת גדרות ופינוי מגרשי חנייה לתוך המתחמים ואל תת-הקרקע. בחזית ירוכזו שימושים פתוחים לציבור ושימושים מסחריים המותרים על פי תוכניות מאושרות. |
| | 107א' אוניברסיטת ת"א | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור לעיל. |
| 108 | מרכז הירידים והפארק | | | | | |
| | אזור פעילות מיוחד | תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | | | <ul style="list-style-type: none"> ■ האזור מיועד למרכז ירידים. השימושים והרח"ק יהיו לפי תכנית תא/2540 על שינוייה. ■ יושם דגש על פיתוח דופן פעילה לאורך שדרות רוקח על ידי יצירת רחבות וריכוז שימושים פתוחים לציבור לאורך הרחוב. |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------|------------|-----------------|--------------|---|
| רובע 2 | | | | | | |
| 201 | תל ברוך, תל ברוך צפון | | | | | |
| | אזור מגורים בבניה נמוכה | תשריט אזורי ייעוד | | ראו הערות | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ בבתי צמודי קרקע גובה הבנייה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה. ▪ במבנה משרדים קיים ברחוב רוזאניס יותרו מגורים או משרדים מעל מסחר, עד גובה של 4 קומות. |
| 202 | נאות אפקה א', נאות אפקה ב' | | | | | |
| | אזור מגורים בבניה נמוכה | תשריט אזורי ייעוד | | ראו הערות | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ בבתי צמודי קרקע גובה הבנייה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה. |
| | אזור מוסדות ציבור עירוניים | תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ במתחם "בית הרופאים" בפינת הרחובות שלונסקי ובני אפריים יותרו שימושי תעסוקה מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים ושירותים בעלי אופי ציבורי, ללא תוספת זכויות מעבר למאושר בתוכנית שבתוקף. ▪ תינתן עדיפות למיקום שימושים הפתוחים לציבור הרחב לאורך החזית הפונה לרחוב בני אפריים. |
| | 202א' נאות אפקה א' | נספח אזורי תכנון | ראו הערות | | + | <ul style="list-style-type: none"> ▪ יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל. ▪ במרקם הכולל בניה גבוהה מסביבתה יותר רח"ק מירבי 4.5 |
| | 202ב' מתחם קהילת סלוניקי | נספח אזורי תכנון | | | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ יוכנו תכניות מפורטות לתוספת זכויות לתעסוקה ולמסחר בהתאם לעקרונות הבאים: ▪ בקומת הקרקע ברחוב פנחס רוזן תיקבע חזית מסחרית. ▪ יבחן חיבור רחוב קהילת סלוניקי לרחוב פנחס רוזן לתנועת כלי רכב. ▪ השצ"פ הקיים לאורך רחוב פנחס רוזן יועתק לחלק המערבי של המתחם לאורך רחוב קהילת סלוניקי. |
| | ר-21 פנחס רוזן | נספח אזורי תכנון | ראו הערות | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> ▪ יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. ▪ בדיון להפקדה תשקול הועדה: 1. קביעת שימושי מסחר 1 בקומת הקרקע בחזית לרחוב. 2. קביעת זיקת הנאה לציבור בין קו הדרך לקו הבניין הקדמי. |
| | ר-22 בני אפרים | נספח אזורי תכנון | | | + | <ul style="list-style-type: none"> ▪ יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. ▪ בדיון להפקדה תשקול הועדה: 1. קביעת שימושי מסחר 1 בקומת הקרקע בחזית לרחוב. 2. קביעת זיקת הנאה לציבור בין קו הדרך לקו הבניין הקדמי. |
| 203 | דרום תל ברוך ומעוז אביב | | | | | |
| | אזור מגורים בבניה נמוכה | תשריט אזורי ייעוד | | ראו הערות | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ בבתי צמודי קרקע גובה הבנייה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה. |
| | 203א' מעוז אביב | נספח אזורי תכנון | | | + | <ul style="list-style-type: none"> ▪ יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית ומרקם בנוי לשימור לעיל. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: ▪ העמדת המבנים סביב רצף שטחים פתוחים ומגוונים ▪ התייחסות תכנונית לגורמים אקלימיים. |
| | ר-22 | נספח אזורי | | | + | <ul style="list-style-type: none"> ▪ יחולו ההוראות האמורות לגבי מתחם ר-22 בני אפרים באזור תכנון 202 |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|------------|-----------------------------------|-----------------------|------------|-----------------|--------------|---|
| | בני אפרים | תכנון | | | | |
| 204 | הדר יוסף | | | | | |
| | אזור מגורים בבניה נמוכה | תשריט אזורי ייעוד | | ראו הערות | | בבתים צמודי קרקע גובה הבנייה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה. |
| 205 | קריית שאול | | | | | |
| | אזור מגורים בבניה נמוכה | תשריט אזורי ייעוד | | ראו הערות | | בבתים צמודי קרקע גובה הבנייה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה. |
| 206 | גני צהלה, רמות צהלה והמשלה | | | | | |
| | אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה | תשריט אזורי ייעוד | | ראו הערות | | בבתים צמודי קרקע גובה הבנייה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה. |
| 207 | צהלה | | | | | |
| | אזור מגורים בבניה נמוכה | תשריט אזורי ייעוד | | ראו הערות | | בבתים צמודי קרקע גובה הבנייה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה |
| 208 | נווה שרת | | | | | |
| | אזור מגורים בבניה נמוכה | תשריט אזורי ייעוד | | ראו הערות | | בבתים צמודי קרקע גובה הבנייה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה |
| | אזור מגורים בבנייה מרקמית | תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל. במרקם הכולל בניה גבוהה מסביבתה יותר רח"ק מירבי 4.5. |
| 209 | שיכון דן, רביבים | | | | | |
| | אזור מגורים בבניה נמוכה | תשריט אזורי ייעוד | | ראו הערות | | <ul style="list-style-type: none"> תכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה בבתים צמודי קרקע גובה הבנייה יהיה עד 3 קומות. במבנים מעל קומת עמודים גובה הבניה יהיה עד 4 קומות. |
| | 209א' מוסך דן | נספח אזורי תכנון | | | | <ul style="list-style-type: none"> תכנית מפורטת תיערך לכלל המתחם בהתאם לעקרונות הבאים: בקומת הקרקע ברחוב פנחס רוזן תיבחן חזית מסחרית. ניתן יהיה לשלב שימושי מגורים, מלונאות ומשרדים. התכנון יתייחס לאפשרות לשלב תחנת מתע"ן במפלסים העיליים / התחתונים של הפיתוח ככל הנדרש והניתן. |
| | ר-21 פנחס רוזן | נספח אזורי תכנון | ראו הערות | ראו הערות | + | יחולו ההוראות האמורות לגבי מתחם ר-21 פנחס רוזן באזור תכנון 202. |
| 210 | רמת החייל | | | | | |
| | אזור מגורים בבניה נמוכה | תשריט אזורי ייעוד | | ראו הערות | | בבתים צמודי קרקע גובה הבנייה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|--------------|---------------------------------------|--------------------------------|------------|-----------------|--------------|---|
| 211 | עתידים, אזור התעסוקה רמת החייל | | | | | |
| | סימבולים למתחם לוגיסטי ולדפו | תשריט אזורי ייעוד, נספח תחבורה | | | | המתחם הלוגיסטי והדיפו, ימוקמו בתחומי האזור לתכנון בעתיד ו/או בתחומי השב"צ ולא על חשבון שטחים ירוקים. |
| | אזור תעסוקה מקומי | תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | ראו הערות | | <ul style="list-style-type: none"> ■ תכנית מפורטת תיערך לכלל האזור בהתאם לעקרונות הבאים: ■ במגרשים בשטח עד 10 דונם תותר בניה ביחס רח"ק עד 3.5, בגובה עד 9 קומות. ■ במגרשים גדולים יותר תותר בניה עד ליחס רח"ק 4.5 ולגובה 15 קומות. ■ יקבעו צירים ירוקים מקומיים לעבר פארק הירקון. |
| | אזור תעסוקה עירוני | תשריט אזורי ייעוד | | | | יקבעו צירים ירוקים מקומיים לעבר פארק הירקון. |
| | שטח פתוח מטרופוליני | תשריט אזורי ייעוד | | | | רוחבה הסופי ומיקומה המדויק של רצועת השצ"פ הצמודה לכביש 4 יקבע בתכנון מפורט ושינוי בה (ובכלל זה יצירת רצף עם הרצועה המערבית) לא יהווה שינוי לתכנית המתאר; |
| | אזור מוסדות ציבור | תשריט אזורי ייעוד | | | | כל תכנית שבתחומה מסומנת תחנת המעבר לפסולת תבטיח הקצאת שטח לטובת שימוש זה. |
| רבע 3 | | | | | | |
| 301 | הצפון הישן ומרכז העיר | | | | | |
| | מרקם בנוי לשימור | נספח עיצוב עירוני | | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> ■ יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור לעיל. ■ בתחום הכרזת העיר הלבנה כאתר מורשת עולמית יכיל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים, הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלבנה. ■ בתחום הכרזת אונסקו גובה הבניה יהיה עד 7 קומות במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר, ועד 6 קומות במגרשים קטנים יותר. ■ מחוץ לתחום הכרזת העיר הלבנה גובה הבניה יהיה עד 7 קומות ברחובות רחבים מ-8 מ', ועד 6 קומות ברחובות צרים יותר. ■ לאורך צירים מעורבים גובה הבניה יהיה עד 7 קומות. ■ יותר איחוד 2 חלקות בחלקות הפונות אל אותו רחוב. ■ בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3616/א החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3616/א. |
| | אזור מוטה מלונאות | תשריט אזורי ייעוד | 6 | | | <ul style="list-style-type: none"> ■ הרח"ק המירבי יותר בכפוף להוראות סעיף 3.7.2 לעיל ובהתייחס להיבטים הבאים: ■ שמירת מבטים לים; ■ יצירת קשרים אל חוף הים; ■ קביעת זיקות הנאה לציבור. |
| | ר-31 רחוב אבן גבירול | נספח אזורי תכנון | | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> ■ יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. ■ הבינוי יכלול קולונדת עמודים המשכית בדומה לקולונדה הקיימת ברחוב. |
| | 301א' | נספח אזורי | | | + | יחולו הוראות עיצוב רחוב ר-31 בשינויים המתבקשים. מסמך המדיניות יתייחס לכל הפחות להיבטים |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|------------|---|-----------------------|------------|-----------------|--------------|--|
| | כיכר רבין | תכנון | | | | הבאים: <ul style="list-style-type: none"> קשרים בין הכיכר והמרחב הציבורי בסביבתה, תנועת כלי רכב, אופניים ורוכבי רגל בכיכר וסביבתה. שמירת אופייה הפתוח של הכיכר וגודלה הנוכחי. |
| | 301ב' טיילת וחוף מרכז תל אביב | נספח אזורי תכנון | | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם חופי לעיל. ניתן יהיה לאשר תוכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: עיגון שני צירים ירוקים מקומיים בהמשך לרחובות גורדון ופרישמן עד לטיילת החוף |
| | 301ג' מרינה תל אביב, כיכר אתרים ובריכת גורדון | נספח אזורי תכנון | | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם חופי לעיל. ניתן יהיה לאשר תוכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: 1. תותר הרחבת הבינוי בעורף המעגנה (מרינה תל אביב) בהיקף של עד 3,000 מ"ר, 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. 2. ניתן יהיה לצמצם את קידמת המעגנה בהתאמה לקיים בשטח, לרבות חלוקתה לשני מפלסים. רוחב קידמת המעגנה לא יפחת מ-7.0 מ'. 3. הבטחת המשכיות של ציר שדרות בן גוריון וחיבורו לטיילת החוף, כולל פתיחה ויזואלית של המבטים מציר זה אל אזור החוף. תכנית להרחבת שטחי העגינה ביים מעבר לפעילות הקיימת תהיה בסמכות הוולחוף. לא יותרו שימושי מגורים ממערב לרחוב הירקון. |
| | 301ד' חוף צפון תל אביב וגן העצמאות | נספח אזורי תכנון | | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם חופי לעיל. ניתן יהיה לאשר תוכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: הבטחת שימור השטח הציבורי הפתוח בתחום עורף החוף - גן העצמאות בנופיו ומימדיו הקיימים ומניעת כל בינוי נוסף בתחום עורף החוף. עיגון ציר ירוק מקומי בתחום גן העצמאות לאורך המצוק המקשר בין הצירים הירוקים שבהמשך שד' בן גוריון והמשך שד' נורדאו. קביעת הנחיות למניעת פגיעה במצוק והגנה על יציבותו התייחסות לבית העלמין, שיקום קבר השייח, המצודה החשמונאית ואנדרטת הטייסים. |
| | 301ה' עורף נמל תל אביב | נספח אזורי תכנון | | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם חופי לעיל. ניתן יהיה לאשר תוכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: הרחובות שבין רחוב הירקון לנמל תל אביב יפותחו כרחובות מקומיים או שכונתיים ותוך יצירת רצף הליכה ברגל אל שטח נמל תל אביב שמירת מבטים לים והבטחת נגישות ראווה לחוף הים. חניה ציבורית: במתחם יינתנו פתרונות חניה לשרותי החוף הציבוריים הסמוכים |
| | 301ו' נמל תל אביב וחצי האי הירקוני | נספח אזורי תכנון | 1.0 | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם חופי ומרקם בנוי לשימור לעיל. ניתן יהיה לאשר תוכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: בין השימושים המותרים יכללו גם שימושי מוסדות ציבור ותרבות; ייקבעו הוראות בדבר; פיתוח המרחב הציבורי, לרבות פיתוח כיכר עירונית באתר כיכר פאלמר ההיסטורית, ובכלל זה איסור הקמת גדרות והפרדות בין מגרשים; יש לעגן שני צירים ירוקים מקומיים המשכיים לרחוב דיזנגוף, שיקשרו את האזור הבנוי מדרום לרחוב |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|---------------|--------------------------------------|--------------------------|---------------|-----------------------|-----------------|---|
| | | | | | | <p>התערוכה אל השטחים הפתוחים הציבוריים ואל חזית הים.</p> <ul style="list-style-type: none"> התכנית תכלול סקר והוראות בדבר שימור ושחזור מבנים היסטוריים ראויים ותאפשר תוספת בניה חדשה תוך שמירה על שטח רציף לעורף החוף המתחבר בהמשך לפארק הירקון על גדת הנחל, כולל אזור שפך הירקון ברוחב המאפשר גישה לכלל הציבור. בתכנית ייקבע כי רוחב השטח הפתוח לציבור בחזית לים יהיה 20 מ' למעט בתחום המבנים הקיימים בשטח, אשר נבנו כדין. ההתייחסות לגדות שפך הירקון תהיה כאל יחידה כוללת אחת. לא פחות מ-20% משטחי הבנייה באזור מוטה מלונאות ייועדו לשימושי מלונאות. יותר פיתוח של מעגנה עירונית במתחם בתנאי שתשמר הבריכה/הנמל ההיסטורי בממדיה הנוכחיים כאתר היסטורי מוגן, ובתנאים נוספים אשר יגזרו מבחינה כוללת של השפעה על הסביבה. בתחום המיועד למעגנה גובה המבנים הקיימים ישמר ולא תתאפשר הקמה של מבני משרדים. תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע. |
| רובע 4 | | | | | | |
| 401 | הצפון החדש | | | | | |
| | אזור מגורים בבנייה מרקמית | תשריט אזורי ייעוד | | | + | |
| | אזור תעסוקה מטרופוליני | תשריט אזורי ייעוד | | | + | יחולו הוראות אזורי תעסוקה לעיל. |
| | ציר מעורב | תשריט אזורי ייעוד | | 10 | | הבניה תהיה בחזית רציפה. |
| | מרקם בנוי לשימור | נספח עיצוב עירוני | | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור. בתחום הכרזת העיר הלבנה כאתר מורשת עולמית יכיל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים, הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלבנה. בתחום הכרזת העיר הלבנה גובה הבניה יהיה עד 7 קומות במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר, ועד 6 קומות במגרשים קטנים יותר. יותר איחוד 2 חלקות בחלקות הפונות אל אותו רחוב יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט באזור תכנון 301 לעיל. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3729/א החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3729/א. |
| | ר-31 רחוב אבן גבירול | נספח אזורי תכנון | | ראו הערות | + | יחולו ההוראות האמורות לגבי מתחם ר-31 באזור תכנון 301 |
| | ר-41 דרך נמיר מצפון לרחוב גורן | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: אופן שילוב בניה במגדלים בבניה המרקמית ובכלל זה מרחקים בין מבנים לרבות יחס לעורף המגרשים ולמבנים נמוכים צמודים |
| | ר-42 רחוב ארלוזורוב | נספח אזורי תכנון | | 10 | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. |



| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------|------------|-----------------|--------------|--|
| 402 | בבלי, מתחם 1750 ומתחם 2000 | | | | | |
| | אזור תעסוקה מטרופוליני | תשריט אזורי ייעוד | | | + | יחולו הוראות אזורי תעסוקה לעיל. |
| | א'402 מתחם 2000 | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות אזורי תעסוקה לעיל. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> שילוב מתח"ם וקישוריות אמצעי תחבורה שונים; אופן פיזור זכויות הבניה במתחם; קשרים אל המרחב הציבורי בסביבת המתחם; מיקום שטחי ציבור. קרוי מעל נתיבי איילון ליצירת רצף בנוי ממזרח למערב. |
| | ר-41 דרך נמיר | נספח אזורי תכנון | | 15 | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. מסמך המדיניות יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> אופן שילוב בניה במגדלים בבניה המרקמית ובכלל זה מרחקים בין מבנים לרבות יחס לעורף המגרשים ולמבנים נמוכים צמודים. |
| רובע 5 | | | | | | |
| 501 | לב העיר | | | | | |
| | אזור תעסוקה מטרופוליני | תשריט אזורי ייעוד | | | + | יחולו הוראות אזורי תעסוקה לעיל. |
| | אזור מעורב | תשריט אזורי ייעוד | 3.5 | | | יותר שימושי תעסוקה 1 ומגורים כמבנים נפרדים. |
| | מרקם בנוי לשימור | נספח עיצוב עירוני | | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור לעיל. בתחום הכרזת העיר הלבנה כאתר מורשת עולמית יכיל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים, הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלבנה. תותר בניה עד לגובה 7 קומות בבניה חדשה, ועד לגובה 6 קומות בתוספות למבנים קיימים. |
| | אזור מוטה מלונאות | תשריט אזורי ייעוד | 6.0 | | | <ul style="list-style-type: none"> הרח"ק המירבי יותר בכפוף להוראות סעיף 3.7.2 לעיל ובהתייחס להיבטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> שמירת מבטים לים; יצירת קשרים אל חוף הים; קביעת זיקות הנאה לציבור. |
| | א'501 לב ביאליק | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור לעיל. מסמך המדיניות יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> יצירת העדפה להולכי רגל; הוראות לשימושים ולתכליות במבנים. |
| | ב'501 טיילת וחוף מרכז תל אביב | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות מתחם חופי ומרקם בנוי לשימור לעיל. |
| | ג'501 מתחם חברת החשמל | נספח אזורי תכנון | | ראו הערות | | <ul style="list-style-type: none"> תוכנית למתחם תכלול את שטח המתחם בכללותו ותתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> דרך המתחם יותווה לפחות ציר ירוק מקומי אחד מדרך בגין לעבר רחוב החשמל. במתחם תותר בניה גבוהה מסביבתה במגדל אחד שגובהו לא יעלה על 41 קומות. גובה הבניה לאורך רחוב החשמל לא יעלה על 6 קומות. |
| | ר-61 דרך מנחם בגין | נספח אזורי תכנון | | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 7 קומות. במתחם חברת החשמל יותר מגדל אחד. |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|------------|--|-----------------------|------------|-----------------|--------------|--|
| 502 | כרם התימנים, שבזי, נוה צדק ומנשיה | | | | | |
| | אזור תעסוקה מטרופוליני | תשריט אזורי ייעוד | | | + | <p>יחולו הוראות אזורי תעסוקה לעיל. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> שילוב מגדלים בבניה מרקמית בכלל ועם מבנים לשימור בפרט, מיקום המגדלים. פיתוח ציר הירוק בתוואי המסילה הטורקית יערך תוך שימור קירות החומה מצידו המסילה ההיסטורית ושילוב מרכיבי טבע עירוני. מתחת לציר הירוק ניתן יהיה לאשר כביש תת קרקעי, בנוסף לתוואי הרק"ל המתוכנן בתת הקרקע. |
| | אזור מעורב | תשריט אזורי ייעוד | 3.5 | | | <ul style="list-style-type: none"> הרח"ק המרבי יותר בכפוף למגבלת הגובה בנספח העיצוב העירוני ובהוראות מרקם בנוי לשימור להלן. מעל קומת הקרקע יותרו שימושי מגורים ותעסוקה 1, במבנים נפרדים. בכל אחד מהאזורים המעורבים באזור תכנון זה (מנשיה, סביבות אלנבי) ייקבע תמהיל השימושים בנפרד. הוראות אזור מעורב מע"ר מנשיה מפורטות להלן ("אזור מוטה מלונאות") |
| | ציר מעורב | תשריט אזורי ייעוד | | | | מעל קומת הקרקע יותרו שימושי מגורים ותעסוקה 1, במבנים נפרדים. |
| | מוסד ציבור עירוני | תשריט אזורי ייעוד | | | | יקבעו שימושים ציבוריים עבור השכונות הצמודות ויתאפשרו בו גם שימושים ציבוריים כלל עירוניים. |
| | מרקם בנוי לשימור עד 4 קומות בנספח העיצוב העירוני | נספח עיצוב עירוני | | | | <p>תכניות מפורטות לתוספת זכויות בניה וקומות יקודמו רק לאזורים בהם לא קיימת תכנית המאפשרת הוצאת היתרי בניה. התכניות ייערכו בהתאם לעקרונות הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> רחובות יותוו בהמשך לרחובות הקיימים; ישמרו מאפייני המרקם ההיסטורי ובכלל זה גודל המגרשים האופייני רוחב הרחובות (6-10 מ') בניה בקו בניין קדמי 0 ותכסית עד 80% משטח המגרש. |
| | מרקם בנוי לשימור עד 8 קומות בנספח העיצוב העירוני | נספח עיצוב עירוני | | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור לעיל. בתחום הכרזת העיר הלבנה כאתר מורשת עולמית יכיל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים, הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלבנה. בתחום הכרזת העיר הלבנה גובה הבניה יהיה עד 7 קומות במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר לאורך רחוב הירקון ולאורך רחוב אלנבי, ועד 5 קומות במגרשים קטנים יותר. מחוץ לתחום הכרזת העיר הלבנה גובה הבניה יהיה עד 9 קומות במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר, ועד 7 קומות במגרשים קטנים יותר. במבנים קיימים תותר תוספת של 2 קומות ובלבד שלא תחרוג מהגובה המירבי |
| | רחוב אלנבי | תשריט אזורי ייעוד | | | | ניתן להתיר את כל אחד מהשימושים המופיעים במקבץ השימושים למסחר 2. |
| | אזור מוטה מלונאות | תשריט אזורי ייעוד | 6.0 | | | <p>הרח"ק המירבי יותר בכפוף להוראות סעיף 3.7.2 לעיל ולמגבלות הגובה במרקם בנוי לשימור ובהתייחס להיבטים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> שמירת מבטים לים; יצירת קשרים אל חוף הים; קביעת זיקות הנאה לציבור. באזור מעורב ("מע"ר מנשיה") תותר הסבת שטחי משרדים למלונאות ומגורים, בתנאי שישמר יחס של 60% לפחות למלונאות ועד 40% למגורים בכל מבנה. כמו כן תותר תוספת בניה למלונאות עד ליחס הרח"ק המותר באזור תעסוקה מטרופוליני. |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|---------------|----------------------------|-----------------------|------------|-----------------|--------------|--|
| | 502א' טיילת גן צ'ארלס קלור | נספח אזורי תכנון | | | + | <p>יחולו הוראות מתחם חופי לעיל. ניתן יהיה לאשר תוכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> עיגון ציר ירוק מקומי בהמשך לרחוב כרמלית, במידת האפשר הריסת מבנה הדולפינריום. תותר הקמת מוקד פיתוח חופי, בשטח של עד 750 מ"ר מעבר לבניה הקיימת במקום, מתוכן 500 מ"ר לשימושים ציבוריים מוטי ים ו-250 מ"ר להסעדה, וללא שימושים מסחריים אחרים. תישמר רצועה פתוחה ברוחב מינימאלי של 75 מ' בין מוקד הפיתוח לבין קו החוף, כהגדרתו בחוק. תותר חניה זמנית עילית בחלק הצפון מזרחי של הפארק. תכנית שתאפשר חניה ציבורית תת-קרקעית תקבע הוראות שלביות ויחס המרה להחלפת החניה הזמנית העילית בחניה תת קרקעית, למעט חניה תפעולית וחניה לבעלי מוגבלויות. חניה זמנית עילית שתוחלף בחניה תת קרקעית תהפוך לשטח פארק בתום השימוש. |
| | 502ב' טיילת מרכז תל אביב | נספח אזורי תכנון | | | + | <p>יחולו הוראות מתחם חופי לעיל. ניתן יהיה לאשר תוכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> עיגון ציר ירוק מקומי בהמשך לרחוב אלנבי עד לטיילת החוף. |
| | 502ג' שכונת מנשייה | נספח אזורי תכנון | | 6 | | <p>תכנית מפורטת תיערך לכלל השכונה בהתאם לעקרונות הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> יקבע תוואי המחבר את המשך רחוב שלבים אל רחוב קויפמן. רחוב התוואי לא יעלה על נטיב נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל בין השכונות ממזרח אל חוף הים. לפחות 30% מיחידות הדיור יהיו בשטח שלא יעלה על 65 מ"ר, הכולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. יוקצה מגרש למבנה ציבורי בשטח 6 דונם לפחות. ייקבעו הוראות שימור למתחם "התחנה". תכנית שתאפשר חניה ציבורית תת-קרקעית תקבע הוראות שלביות ויחס המרה להחלפת החניה העילית, במתחם 502א' בעורף החוף. |
| | ר-51 רחוב אילת | נספח אזורי תכנון | 7 | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 7 קומות. קו הבניין לבניה חדשה יקבע תוך התייחסות לקו הבניין של מבנים לשימור לאורך הרחוב. |
| | ר-52 רחוב יצחק אלחנן | נספח אזורי תכנון | | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. הבינוי בדופן הצפונית של הרחוב יכלול קולונדת עמודים. תותר בניה לגובה 8 קומות, ומעליה 2 מגדלים (ובכלל זה מגדלים בתכניות מאושרות). |
| רובע 6 | | | | | | |
| 601 | הקריה וצפון לב העיר | | | | | |
| | מרקם בנוי לשימור | נספח עיצוב עירוני | | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור בתחום הכרזת העיר הלבנה כאתר מורשת עולמית יכיל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים, הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלבנה. בתחום הכרזת העיר הלבנה, בניה חדשה תותר עד 7 קומות במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר או ברחובות רחבים מ-8 מ' ועד 6 קומות במגרשים קטנים יותר וברחובות צרים יותר. צמצום בגבולות תחום הכרזת העיר הלבנה בהתאם לשינויים שיחולו בהכרזה על ידי אונסק"ו, לא יחשב |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|---------------|-------------------------------------|-----------------------|------------|-----------------|--------------|---|
| | | | | | | סתירה לתכנית זו. <ul style="list-style-type: none"> במבנים קיימים תותר תוספת של 2 קומות ובלבד שלא תחרוג מהגובה המירבי. |
| | 61- רחוב מנחם בגין | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו ההוראות עיצוב רחובות לעיל. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> שילוב מעברים ציבוריים להולכי רגל ובכלל זה מעברים תת-קרקעיים המחברים לתחנות הרכבת הקלה. |
| | 601א' הקריה הצבאית | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו ההוראות אזורי תעסוקה לעיל. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> מסמך המדיניות יתווה רחוב עירוני שיחבר בין רחוב וייצמן מצפון ורחוב דוד אלעזר מדרום, ולאורכו תחויב קומת קרקע מסחרית או ציבורית. מסמך המדיניות יכלול את האמור לגבי מתחם 601ב' צפון שרונה להלן. |
| | 601ב' צפון שרונה | נספח אזורי תכנון | 1.0 | | + | יחולו ההוראות מרקם בנוי לשימור לעיל. מסמך זה יוכן כחלק ממסמך מדיניות למתחם 601א' הקריה הצבאית, כאמור לעיל, או בנפרד ממנו. בנוסף להוראות מרקם בנוי לשימור, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> סקר היסטורי ובחינה של ערכי המבנים ההיסטוריים במתחם. במסמך המדיניות יקבע מיקומו וצורתו של אזור הפעילות המיוחד. באזור הפעילות המיוחד יוקצה שצ"פ עירוני רציף בשטח שלא יפחת מ-30 דונם תותר בניה חדשה לשימושי תרבות, ציבור ומסחר ולשימושים נלווים. התווית הרחוב העירוני החדש בתשריטי התכנית הינה עקרונית, ובכל מקרה פיתוחו יתאפשר רק לאחר קבלת אישור והסכמת מערכת הביטחון |
| 602 | שכונת מונטפיורי ושכונת הרכבת | | | | | |
| | אזור תעסוקה מטרופוליני | תשריט אזורי ייעוד | | | + | יחולו ההוראות אזורי תעסוקה לעיל. |
| | 602א' שכונת מונטפיורי | נספח אזורי תכנון | 2.5 | 7 ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו ההוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל. במרקם ובו בניה גבוהה מסביבתה תותר בניה של עד 10 קומות. בכפוף להכנת מסמך מדיניות, במרקם הכולל בניה גבוהה מסביבתה יותר רח"ק מירבי כאמור בהוראות אזור תעסוקה מטרופוליני. |
| 603 | הזרוע הצפונית של המע"ר | | | | | |
| | אזור תעסוקה מטרופוליני | תשריט אזורי ייעוד | | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו ההוראות אזורי תעסוקה לעיל לא תותר המרת שטחי תעסוקה למגורים. תוספת שטחי מגורים תותר רק במסגרת העברת שטחים ממבנים לשימור. |
| | 603א' מתחם 2000 | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו ההוראות האמורות לגבי מתחם 2000 באזור תכנון 402א' |
| רובע 7 | | | | | | |
| 701 | צפון יפו | | | | | |
| | 701א' נמל יפו | נספח אזורי תכנון | | ראו הערות | + | על המתחם יחולו ההוראות שינוי מס' 2 לתמ"א 13 - נמל יפו והוראות מתחם חופי לעיל. ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות הבאות: <ul style="list-style-type: none"> ייקבעו ארבעה צירים ירוקים מקומיים בנוסף על אלו המסומנים בתשריט אזורי הייעוד. שני צירים בצפון |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|------------|-------------------------|-----------------------|------------|-----------------|--------------|--|
| | | | | | | <p>המתחם שיחברו בין יפו העתיקה לטיילת רציף העלייה הדניה, ושני צירים בדרום המתחם שיחברו בין העורף הבנוי עם טיילת החוף דרך מתחם המלונאות המתוכנן מדרום לנמל יפו.</p> <ul style="list-style-type: none"> תחום המעגנה ייקבע כמעגן ימי לשימור בו לא תותר כל בניה, לרבות שוברי גלים, למעט בניה הכרחית לצורך שיקום, שימור או תחזוקה של המבנים הקיימים בשטח המתחם, בים או ביבשה, לצורך שמירה על בטיחות המשתמשים ולצורך תפעולו הסדיר של הנמל במתכונתו ובהיקפו הקיימים. בעורף החוף במתחם (גן המדרון) ייקבעו הוראות לשימור ולשחזור מבנים היסטוריים, תתאפשר הרחבת התכסית הקיימת בחלקה, ללא תוספת גובה למבנים, ובתנאי שישמר מרבית השטח הציבורי הפתוח והמבט החופשי לכיוון תל אביב ויפו וחוף הים. התכנית תלווה בפיתוח נופי ובתכנית שימור כוללת למתחם. הבינוי ממזרח לעורף החוף מדרום לנמל יפו ישמור על נצפות מרבית לים, יהיה מדורג ולא יעלה על גובה מרבי של 5 קומות בעורף המתחם. תישמר רצועה פתוחה לציבור ברוחב שלא יפחת מ- 30 מטר, שתימדד מקו החוף שבחזית המעגנה. לא תותר חניה עילית נוספת על הקיים או המאושר בתחום עורף החוף. ייקבעו הוראות למניעת פגיעה בטבלאות הגידוד במתחם. בתחומי המגרשים באזור המלונאות תותר חנייה תת קרקעית בלבד – לא תותר חנייה עילית. |
| | 701 ב' השער ליפו | נספח אזורי תכנון | | | + | <p>יחולו הוראות מתחם חופי לעיל. ניתן יהיה לאשר תוכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> ייקבע ציר ירוק מקומי בדרום המתחם. תחום עורף החוף וחוף הים הכולל את הטיילת, יהיה בגבול השטח הפתוח הקיים, ולא פחות מ- 50 מ' מקו המים. יש לשמור על מעבר ציבורי רחב ופתוח בחזית הפונה לים. חוף הים: אין לפתח בתחום חוף הים (התחום החולי) שירותי חוף ו/או פיתוח מסחרי. טיילת חוף: תכנית למתחם תציע הרחבה, ככל הניתן, של המעבר החופשי לציבור בטיילת החוף מעבר לקיים בפועל, ולא פחות מ- 12 מ', ותוך יצירת שטח פתוח ורחב במפגש עם ציר הכניסה מכוון מגדל השעון וטיילת החוף. בשטח המיועד ל"אזור פעילות מיוחד" ניתן לפתח בתי מלון, שירותי תיירות והסעדה. הבינוי במתחם יהיה תואם את אופי הבינוי ביפו. הבינוי החדש/הנוסף במתחם לא יחרוג מתחום השטח המיועד לבינוי בתשריט וגובהו לא יעלה על 12 מ' ממפלס הכביש הצמוד ממזרח. ניתן לפתח חניה ציבורית בתת הקרקע של הבינוי במתחם, כולל מתחת לטיילת הבנויה, ובתנאי שלא יוגבה מפלס הטיילת. שרותי החוף הנדרשים, לא כולל מסחר, יהיו חלק מהפיתוח בעורף החוף או מתחת לטיילת הבנויה, ובלבד שישמר מפלס הטיילת בהתאם לקיים. |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|-----------------------|----------------------------|--------------------------|---------------|-----------------------|---|---|
| | 701 ג' יפו העתיקה | נספח אזורי תכנון | ראו הערות | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור לעיל. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> שילוב שימושי מסחר ושימושים אחרים הפתוחים לציבור הרחב בקומת הקרקע; קביעת זיקות הנאה לציבור בין המבנים; היחס בין הבינוי לטופוגרפיה; אפשרויות צפייה לעבר אתרים מרכזיים ושמירת מבטים לים; שמירה על קו הרקיע ומבטים מהים; ממצאים ארכיאולוגיים והיסטוריים ואופן שילובם בפיתוח המרחב הציבורי; הסדרי תנועה וחניה; שמירה על מערך הסמטאות הקיים; תפקוד הנמל גם כנמל דייג. במסמך יכללו סקר היסטורי וסקר מבנים. היקף שטחי הבניה אותו ניתן יהיה להוסיף לא יעלה על 30,000 מ"ר לשימושי מלונאות, מגורים, ומסחר. |
| | 701 ד' שוק הפשפשים | נספח אזורי תכנון | | 6 | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור לעיל. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> פיתוח קומת הקרקע, תמהיל שימושים בקומת הקרקע. בקומת הקרקע יחולו הוראות חזית מסחרית. |
| | 701 ה' צפון יפו | נספח אזורי תכנון | | 5 ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור לעיל. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> היחס בין הבינוי לטופוגרפיה; אפשרויות צפייה לעבר אתרים מרכזיים ושמירת מבטים לים; ברחובות עירוניים תותר בניה עד לגובה 8 קומות |
| | ר-51 רחוב אילת | נספח אזורי תכנון | 5 | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> קו הבניין לבניה חדשה יקבע תוך התייחסות לקו הבניין של מבנים לשימור לאורך הרחוב, משני צידיו. גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 7 קומות. |
| | ר-71 שדרות ירושלים | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. |
| | ר-73 יהודה הימית | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. |
| | 702 מערב פלורנטיין | | | | | |
| | 702 א' מערב פלורנטיין | נספח אזורי תכנון | 5 | | + | <ul style="list-style-type: none"> בתכנית מפורטת יקבע מגרש לשטח ציבורי פתוח בצמוד למגרש למבני ציבור הקיים (בי"ס דרויאנוב). |
| | 702 ב' אזור מעורב | נספח אזורי תכנון | 4.5 | | + | <ul style="list-style-type: none"> בתכנית מפורטת יקבעו מגרשים למבני ציבור ששטחם לא יפחת מ-7 דונם. בתכנית ייקבע החיבור בין המוסד למגרש למבני ציבור שממזרח לרחוב אליפלט (בי"ס דרויאנוב). |
| | ר-51 רחוב אילת | נספח אזורי תכנון | 5 | | + | יחולו ההוראות הנוגעות למתחם ר-51 רחוב אילת באזור תכנון 701 |
| | ר-72 ציר שלבים/רחוב אליפלט | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו ההוראות הנוגעות למתחם ר-72 ציר שלבים באזור תכנון 703 |
| | ר-81 רחוב שלמה | נספח אזורי תכנון | 5 | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. |
| | רחוב אברבנאל | | 5 | | | |
| 703 מבואות יפו | | | | | | |
| 703 | תשריט אזורי | 4 | | + | מסמך המדיניות ישולב עם הנחיות העיצוב לציר שלבים ר-72 להלן | |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|------------|-------------------------|-----------------------|------------|-----------------|--------------|--|
| | אזור מעורב | ייעוד | ראו הערות | | | <ul style="list-style-type: none"> לאורך הרחובות אברבנאל, הרצל, וקיבוץ גלויות תותר בניה עד יחס רח"ק 5. |
| | ציר מעורב | תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | | | לאורך רחוב הרצל ניתן להגיע עד ליחס רח"ק 5 מ-2 צידי הרחוב |
| | אזור תעסוקה מקומי | תשריט אזורי ייעוד | | | | לא יותרו שימושי תעסוקה 3 |
| | 703א' אצטדיון בלומפילד | נספח אזורי תכנון | ראו הערות | | + | <ul style="list-style-type: none"> באזור לספורט ניתן להגיע עד ליחס רח"ק 4 מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: השפעה על הסביבה מבחינת מטרדי רעש ותפקוד; עיצוב והתאמה לסביבה; שימושים ציבוריים נוספים תוך העדפת שימושי ספורט; שילוב שימושים מסחריים, בהיקף שלא יפגע באופי המתחם. |
| | 71-ר שדרות ירושלים | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. |
| | 72-ר ציר שלבים | נספח אזורי תכנון | ראו הערות | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> במגרשים הגובלים ברחוב שלבים: יקבעו שימושי מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים בהיקף של עד 25% משטחי הבניה אשר ירוכזו בעיקר במוקדי התעסוקה. יחס הרח"ק לאורך חזית הרחוב פרט למוקדי התעסוקה יהיה עד 6. גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 12 קומות למעט בתחום מרקם ובו בניה נקודתית גבוהה מסביבתה. יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. מסמך המדיניות יתייחס לכל אורך ציר שלבים, או לחלקים משמעותיים ממנו, ולהיבטים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> התייחסות לשכונות משני צידי הציר לרבות הקשרים ביניהן. הנחיות למוסדות ציבור עירוניים חדשים. תנאים לשילוב מגדלים לתעסוקה שגובהם באזור המסומן כמרקם ובו בניה גבוהה מסביבתה. אופי החזית המסחרית לאורך שלבים. הנחיות לחתך הרחוב כך שלא יעלה על שלושה נתיבי נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל בין השכונות ממזרח וממערב. אופן שילוב שביל אופניים ושטחים מגוננים לאורך הציר. |
| | מוקד תעסוקה | תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | | | זכויות הבניה למוקדי התעסוקה יהיו בהתאם להוראות סעיף 3.3.2. אזור תעסוקה מטרופוליני. |
| | 81-ר רחוב שלמה | נספח אזורי תכנון | 5 | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. |
| | 82-ר רחוב קיבוץ גלויות | נספח אזורי תכנון | | ראו הערות | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: אפשרות לשילוב בניה לשימושים שאינם שימושי מגורים עד לגובה 15 קומות. |
| | 83-ר רחוב בן צבי | נספח אזורי תכנון | 5 | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. |
| 704 | יפו ג', יפו ד' | תשריט אזורי | 1.0 | | + | מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: |



| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|---------------|--|--------------------------|---------------|-----------------------|-----------------|---|
| | | ייעוד | | | | בחינה של כל שטח פארק דוידוף אשר תתייחס לפינוי פלישות, הסרת גדרות ויצירת רצף שטחי גן שיתקשרו לציר הירוק המטרופוליני. |
| | 704א' יפו ג', יפו ד' | נספח אזורי תכנון | | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> ■ יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> 1. בחינת התנאים ומתחמים לתכניות פינוי-בינוי. 2. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה. ■ במתחמים לתכניות פינוי בינוי תותר בניה עד לגובה 15 קומות תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונות. |
| | ר-71 שדרות ירושלים | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. |
| 705 | עג'מי וגבעת עליה | | | | | |
| | אזור מוסדות ציבור עירוניים ומוטה מלונאות | תשריט אזורי ייעוד | 1.5 | | | <ul style="list-style-type: none"> ■ תכנית מפורטת תיערך לכלל האזור בהתאם לעקרונות הבאים: <ul style="list-style-type: none"> ■ יותרו מוסדות ציבור כלל עירוניים וכן מוסדות ציבור שמטרתם לשרת את תושבי השכונות הסמוכות. ■ תותר מלונאות ושימושים תיירותיים בהיקף של עד 50% משטחי הבניה. ■ שימושי מגורים יותרו רק לצורך הסדרת בנייה למגורים ותיקה הקיימת בפועל. ■ אופי הבניה יהיה המשכי לבניה בשכונה. |
| | מרקם בנוי לשימור | נספח עיצוב עירוני | | | + | יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור לעיל. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> ■ התאמת בינוי חדש לגבהי המבנים הקיימים בסביבה; אופן פיתוח השטחים הציבוריים; היחס בין הבינוי לטופוגרפיה; אפשרויות צפייה לעבר אתרים מרכזיים ושמירת מבטים לים; שמירה על קו הרקיע ומבטים מהים; עידוד מלונאות עממית ואירוח ביתי. |
| | 705א' מדרון יפו | נספח אזורי תכנון | | | + | <ul style="list-style-type: none"> ■ יחולו הוראות מתחם חופי לעיל. ניתן יהיה לאשר תוכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: <ul style="list-style-type: none"> ■ עיגון שלושה צירים ירוקים מקומיים שיחברו בין העורף הבנוי ועורף החוף באזורים הנבנים מחדש. ■ ביעוד "אזור פעילות מיוחד" בצפון המתחם יותרו שימושי מלונאות ומסחר ■ תותר הקמת מוקד פיתוח חופי בשטח של עד 1,000 מ"ר מהם 800 מ"ר מעל פני הקרקע, ובגובה של עד 7 מ', אשר יכלול את שירותי החוף, במידה וידרשו. ■ תותר חניה בתת הקרקע של מוקד הפיתוח. |
| | 705ב' אזור בתי הקברות וחוף עג'מי | נספח אזורי תכנון | | | + | <ul style="list-style-type: none"> ■ יחולו הוראות מתחם חופי לעיל. ניתן יהיה לאשר תוכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: <ul style="list-style-type: none"> ■ עיגון שני צירים ירוקים מקומיים, בדרום המתחם ובצפון המתחם, בנוסף על הציר הירוק המטרופוליני. ■ הבטחת טיילת ומעבר ציבורי רציף מצפון לדרום. ■ לצורך הבטחת המעבר הציבורי הרציף ניתן לאפשר פתרון נקודתי על מצוק הכורכר, אשר לא יפגע בקיר המצוק ובחוף הים, כגון מעבר בנוי על כלונסאות או אמצעי בינוי קל אחר למרגלות המצוק. ■ תותר הקמת מוקד פיתוח חופי שיכלול את הפיתוח הקיים בחוף עג'מי בשטח של עד 1,500 מ"ר, בתכסית של עד 1,000 מ"ר ובגובה של עד 7 מ' מעל פני הקרקע הטבעיים. ■ תכנית שתאפשר חניה ציבורית תת-קרקעית תקבע הוראות שלביות ויחס המרה להחלפת החניה העילית הזמנית בחניה תת קרקעית, למעט חניה תפעולית וחניה לבעלי מוגבלות. |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|---------------|--|------------------------|------------|-----------------|--------------|---|
| | | | | | | <ul style="list-style-type: none"> הבטחת מניעת פגיעה בטבלאות הגידוד. |
| 706 | צפון ומרכז יפו, צהלון, דקר, שיכוני חיסכון | | | | | |
| | מרקם בנוי לשימור | ספח עיצוב עירוני | | | | <ul style="list-style-type: none"> ישמרו מאפייני גודל וצורת החלקות הקיימות. ישמרו מאפייני הבינוי הקיים בהתייחס לשטח שבין הרחובות הראשיים לסביבה. |
| | דקר שיכוני חיסכון | 706א' נספח אזורי תכנון | 4.5 | 15 | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה. |
| | 706ב' – מכבי יפו | נספח אזורי תכנון | 4 | 16 | | |
| | ר-71 שדרות ירושלים | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. |
| | אזור מעורב | תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | | + | יחולו הוראות הקבועות בנוגע למתחם ציר שלבים (ר-72) באזור תכנון 703. |
| | ר-73 יהודה הימית | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. |
| | ר-83 רחוב בן צבי | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. |
| 707 | נווה עופר | | | | | |
| | 707א' אזור לתכנון בעתיד | תשריט אזורי ייעוד | | | + | <ul style="list-style-type: none"> ייעודי הקרקע יקבעו בתכנית בסמכות הועדה המחוזית, לכל המתחם או לחלקים נרחבים ממנו האזור יתוכנן בשלמותו בתכנית נפרדת בתיאום עם הועדה המקומית חולון. |
| | מוקד תעסוקה | תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | | | יחס רח"ק ייקבע עפ"י הוראות סעי' 3.3.3 אזור תעסוקה עירוני. |
| | אזור מעורב | תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | | + | יחולו ההוראות שנקבעו בנוגע למתחם אזור מעורב באזור תכנון 703 |
| | 707ב' נווה עפר | נספח אזורי תכנון | | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה. לאורך רחובות עירוניים תותר בניה עד לגובה של 15 קומות. |
| | ר-72 רחוב שלבים | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו ההוראות שנקבעו בנוגע למתחם ר-72 רחוב שלבים באזור תכנון 703. |
| | ר-83 רחוב בן צבי | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. |
| רובע 8 | | | | | | |
| 801 | פלורנטין | | | | | |
| | 801א' נספח אזורי | | ראו | | + | יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור לעיל. |



| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|---------------|--|--------------------------|---------------|-----------------------|-----------------|--|
| | פלורנטין | תכנון | הערות | | | <ul style="list-style-type: none"> יחס רח"ק עד 5, למעט בתחום תכנית " B- יפוי" בו ייקבעו זכויות הבניה לפי תכנית זו, על שינוייה. יחס רח"ק ייקבע עפ"י תכניות מאושרות בתוקף. |
| | 801' מתחם גבולות | נספח אזורי תכנון | ראו הערות | | | |
| | ר-81 רחוב שלמה | נספח אזורי תכנון | 5 | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. |
| | ר-51 רחוב אילת | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל |
| | רחוב אברבנאל | | 5 | | | |
| 802 | נווה שאנן ומתחם התחנות המרכזיות | | | | | |
| | אזור מעורב | תשריט אזורי ייעוד | 3.5 | | | |
| | אזור מגורים בבניה מרקמית | תשריט אזורי ייעוד | | | | <ul style="list-style-type: none"> בחזית קומת הקרקע בכל המבנים יותרו מסחר, משרדים, מוסדות ציבור, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחים משותפים לשימוש הדיירים. יחידות דיור יותרו בעורף קומת הקרקע |
| | אזור תעסוקה מטרופוליני | תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות אזורי תעסוקה לעיל. תכנית מפורטת תיערך לכלל המתחם בהתאם לעקרונות הבאים: קביעת שלביות הקושרת בין פינוי שימושי התחבורה לבין תוספת זכויות בניה. קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים. קביעת הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים עירוניים חדשים במתחם. עד לאישור תכנית לכלל המתחם כאמור, תוכל הועדה לאשר תכניות נקודתיות המאפשרות תוספת של עד 10% לשטחי בניה הבנויים בפועל ובלבד שהשתכנעה כי התכנית הנקודתית אינה מונעת אפשרויות פיתוח עתידי של המתחם. לעניין זה, תוגש חו"ד מהנדס העיר. ניתן לעלות על הרח"ק הבסיסי בכפוף להסדרת שטחים ציבוריים באזורי מושע ובכל מקרה לא מעל הרח"ק המירבי |
| | ר-81 רחוב שלמה | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. |
| | ר-84 שד' הר ציון | נספח אזורי תכנון | 5 | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: קביעת הנחיות לשילוב ציר ירוק עירוני בחתך הרחוב. |
| 803 | שכונת שפירא | | | | | |
| | אזורי המגורים | תשריט אזורי ייעוד | | | + | תנאי לקידום תכנית יהיה הכנת מסמך מדיניות לאזור התכנון בכללותו שיתייחס להיבטים הבאים: שימושי קרקע; גובה; תנועה וחניה; מלאי שטחי הציבור; עיצוב אדריכלי, תמהיל גודלי הדירות הקיימות. |
| | אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה | תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | ראו הערות | | <ul style="list-style-type: none"> הבניה תהיה עד ליחס רח"ק 2. שיכונים תותר בניה עד גובה 8 קומות. |
| | ציר מעורב דרך חיל השריון | תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | ראו הערות | | בדופן המערבית של דרך חיל השריון תותר בניה עד לגובה 10 קומות ועד ליחס יחס רח"ק 5. |
| | חזית מסחרית | תשריט אזורי ייעוד | | | | בחזית המסחרית ברחובות חכמי ישראל, מסילת ישרים והר ציון יותרו מגורים בעורף קומת הקרקע. |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|---------------|---|--------------------------|---------------|-----------------------|-----------------|---|
| | אזור תעסוקה מקומי 803א' | תשריט אזורי ייעוד | | | | לא יותרו שימושי תעסוקה 3 |
| | מבואות יפו מזרח מרקם בנוי לשימור | נספח אזורי תכנון | ראו הערות | ראו הערות | + | יחולו ההוראות שנקבעו לגבי אזור מעורב באזור תכנון 703 |
| | מרקם בנוי לשימור | נספח עיצוב עירוני | | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור לעיל. יותרו סדנאות אומנים |
| | ר-81 רחוב שלמה | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. |
| | ר-82 רחוב קיבוץ גלויות | נספח אזורי תכנון | 5 | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. בשכונת שפירא גובה המבנים לאורך חזית הרחוב יהיה עד 10 קומות ובצמתיים ראשיים עד 15 קומות. |
| | רחוב שוקן | | 5 | | | |
| | ר-84 שדרות הר ציון | נספח אזורי תכנון | 5 | 10 ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. מסמך המדיניות יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: קביעת הנחיות לשילוב ציר ירוק עירוני בחתך הרחוב. גובה המבנים לאורך חזית הרחוב יהיה עד 10 קומות ובצמתיים עד 15 קומות. |
| 804 | קריית שלום | | | | | |
| | תכנית פארק החורשות- מכלול טבע עירוני | נספח עיצוב עירוני | | | | פארק החורשות משני צידי דרך לבון יפותח תוך שימור חורשת האלונים, נטיעות ממינים מקומיים והדגשת הרבדים ההיסטוריים בשטח. |
| | 804א' קריית שלום | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל. |
| | ר-82 קיבוץ גלויות | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. |
| | ר-83 רחוב בן צבי | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. |
| רובע 9 | | | | | | |
| 901 | נחלת יצחק, אזור התעסוקה נחלת יצחק | | | | | |
| | אזור מעורב | תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות אזורי תעסוקה לעיל. יחולו הוראות אזור תעסוקה מטרופוליני למעט השימושים המותרים. השימושים המותרים הם ע"פ 'אזור מעורב' |
| | אזור תעסוקה מטרופוליני | תשריט אזורי ייעוד | | | + | יחולו הוראות אזורי תעסוקה לעיל. |
| | 901א' מתחם פרי מגדים | נספח אזורי תכנון | 4.5 | | | יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל. |
| 902 | רמת ישראל, ביצרון, אזור התעסוקה ביצרון | | | | | |
| | אזור מעורב | תשריט אזורי | ראו | | + | בכפוף להכנת מסמך מדיניות לכל אזור הייעוד, תותר הגדלת זכויות מעבר למאושר בתכניות בתוקף עד |



| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|------------|---|-----------------------|------------|-----------------|--------------|---|
| | | ייעוד | הערות | | | לרח"ק המותר לאזור תעסוקה מטרופוליני, עפ"י סעיף 3.3.2 לעיל. |
| | א'902 עמינדב-יצחק שדה | נספח אזורי תכנון | 4.5 | | + | בכפוף להכנת מסמך מדיניות במרקם הכולל בניה גבוהה מסביבתה יותר רח"ק מירבי 4.5. הועדה תוכל לדרוש כי מסמך המדיניות יעשה יחד עם מסמך מדיניות למתחם התחדשות עירונית א'903, כולו או חלקו. |
| 903 | יד אליהו, אזור התעסוקה יד אליהו, נווה צה"ל | | | | | |
| | אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה | תשריט אזורי ייעוד | | ראו הערות | | <ul style="list-style-type: none"> במגרשים בהם מותרת בניה עד גובה 3 קומות לפי תכנית מאושרת יחולו הוראות אזור מגורים בבניה נמוכה. תכנית הבניה לא תעלה על 50% יחולו הוראות אזורי תעסוקה לעיל. |
| | אזור תעסוקה מטרופוליני | תשריט אזורי ייעוד | | | + | יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל. |
| | א'903 יד אליהו | נספח אזורי תכנון | ראו הערות | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל. בכפוף להכנת מסמך מדיניות במרקם הכולל בניה גבוהה מסביבתה יותר רח"ק מירבי 4.5 יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. |
| | ר-91 לה גוורדיה | נספח אזורי תכנון | | | + | |
| | ב'903 נווה צה"ל | נספח אזורי תכנון | 3.0 | | | |
| 904 | תל חיים, רמת הטייסים, עממי ג' | | | | | |
| | אזור מוסדות ציבור עירוניים | תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | | + | <ul style="list-style-type: none"> מסמך המדיניות יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: שילוב כיכר עירונית; שילוב מגורים מיוחדים (כגון מגורי סטודנטים). |
| | א'904 תל חיים, רמת הטייסים | נספח אזורי תכנון | ראו הערות | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל. בכפוף להכנת מסמך מדיניות במרקם הכולל בניה גבוהה מסביבתה יותר רח"ק מירבי 4.5 יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. |
| | ב'904 מתחם הורדצקי | נספח אזורי תכנון | | | + | |
| 905 | התקווה, בית יעקב | | | | | |
| | אזור בניה עד 4 קומות | נספח עיצוב עירוני | ראו הערות | 5 | | <ul style="list-style-type: none"> לא תותר תוספת זכויות בניה מעבר למאושר בתכנית בתוקף תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי. |
| 906 | עזרא, הארגזים, פארק בגין | | | | | |
| | שטח פתוח מטרופוליני | תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | | | <ul style="list-style-type: none"> תותר הקמת מתקני ספורט, מוסדות ציבוריים בעלי אופי עירוני ומטרופוליני ומוסדות ציבור לשירות השכונות הסמוכות עפ"י התכנית המאושרת. |
| | א'906 | נספח אזורי תכנון | | | | <ul style="list-style-type: none"> מסמך המדיניות יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: צירים ירוקים מקומיים בין פארק מנחם בגין לשכונות המגורים. |
| 907 | כפר שלם רבתי, לבנה, ידידיה, פארק בגין | | | | | |
| | שטח פתוח מטרופוליני – מוסד | תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | | | תותר בנייה רק בהתאם לתכנית תא\1358\א המאושרת. |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|------------|------------------------------|-----------------------|------------|-----------------|--------------|--|
| | ציבורי עירוני המסומן כסימבול | | | | | |
| | 907א' מוסד ציבורי עירוני חדש | תשריט אזורי ייעוד | | | | השטח המיועד למוסד ציבורי עירוני לא יפחת מ- 20 דונם. |
| | 907א' כפר שלם רבתי | נספח אזורי תכנון | ראו הערות | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> ■ יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל ■ בתכניות התחדשות עירונית הכוללות הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרח"ק של עד 4.5 ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לפינוי משמעותי ובהיקף נרחב של שטחים ציבוריים קיימים. ■ בתוכנית מפורטת המוסיפה יח"ד דיור חדשות ניתן יהיה להגיע לרח"ק של עד 4.0 בהינתן שניים לפחות מהסעיפים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> - התוכנית כוללת פינוי בנייה משטחים בייעוד ציבורי (ובכל מקרה ללא חריגה מרח"ק בסעיף קודם). - התוכנית כוללת פינוי/הסדרת בנייה היסטורית שאינה מוסדרת ובהיקף נרחב בשטח המגרש. - התוכנית כוללת מנגנון להבטחת תחזוקת שטחים משותפים בפרוייקט (בנויים ו/או פתוחים). - התוכנית חלה במגרש עליו קיימים מבני מגורים פעילים בבנייה רוויה (18 יח"ד ויותר). - התוכנית כוללת ערוב שימושים בהתאם למדיניות העירונית באזור. |
| | 907ב': דופן פארק בגין | נספח אזורי תכנון | | | + | מסמך המדיניות יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: צירים ירוקים מקומיים בין פארק מנחם בגין לשכונות המגורים. |

פרק 6 – ביצוע התכנית

6.1 הכנת תכניות מפורטות

- (א) ההוראות בתכנית זו הן בגדר הנחיות לתכנון והן מותנות באישור תכנית מפורטת התואמת תכנית זו ומאושרת מכוחה.
- (ב) הועדה רשאית להתנות הפקדתה של תכנית מכוחה של תכנית זו בתשלום ההוצאות היחסיות של עריכת תכנית זו וביצועה בהתאם לסעיף 69(12) לחוק. ההוצאות היחסיות יחושבו בהתאם ליחס שבין שטחי הבניה בתכנית המבוקשת לעומת סך שטחי הבניה שניתן לאשר מכוחה של תכנית זו בהתאם לסעיף 2.3.2 לעיל

6.2 תוקפה של תכנית מפורטת

- (א) הועדה רשאית לקבוע בתכנית כי במגרש אשר לא הוצא בו היתר בניה לבניית לפחות 50% משטחי הבנייה, בתוך מספר שנים מיום תחילת תוקפה של התכנית כפי שיקבע על ידה, יפקעו זכויות הבניה והוראות הבניה.
- (ב) פקעו זכויות הבניה כאמור בסעיף קטן א' לעיל, ייעוד המגרש יישאר מתארי בלבד, ולא ניתן יהיה להוציא מכוחה של התכנית היתר בניה, אלא בכפוף לאישור תכנית מפורטת חדשה שתקבע את זכויות הבניה והוראות הבניה במגרש.

6.3 עדכון התכנית, מעקב ובקרה

- (א) דיווח תקופתי על יישום התכנית והוראותיה יוגש על ידי מהנדס העיר ולמתכנת המחוז אחת לשנתיים.
- (ב) הדיווח התקופתי יפרט, בין השאר, את השינויים שחלו בתקופת הדיווח במלאי התכנון (לרבות תכניות הנמצאות במהלך תכנון) בכל רובע בעיר בתחומים הבאים:
- (1) יחידות דיור ושטחי מגורים;
 - (2) שטחי הציבור לרבות שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פרטיים פתוחים; שטחי קרקע בייעוד למבני ציבור ושטחים בנויים למבני ציבור במגרשים סחירים;
 - (3) שטחים בנויים לתעסוקה;
 - (4) שטחים בנויים למסחר;
 - (5) שטחים בנויים למלונאות ומספר יחידות מלונאיות.
- (ג) דיווח מיוחד על מימוש הנחות היסוד של התכנית ומטרותיה יוגש על ידי מהנדס העיר לועדה המקומית ולועדה המחוזית אחת לחמש שנים. בין היתר יכלול הדיווח מעקב אחר הנחות היסוד של התכנית בעניין קצב פיתוח תשתית התנועה והתחבורה; קצב גידול האוכלוסייה והתעסוקה; ומעקב אחר מימוש מטרות התכנית המפורטות בסעיף 2.1.

פרק 7 – חתימות

| | | | |
|-----------------------|--------|-------------|-------------------|
| שם: | חתימה: | תאריך: | מגיש התוכנית |
| תאגיד/שם רשות מקומית: | | מספר תאגיד: | |
| שם: | חתימה: | תאריך: | עורך התוכנית |
| תאגיד: | | מספר תאגיד: | |
| שם: | חתימה: | תאריך: | יזם בפועל |
| תאגיד: | | מספר תאגיד: | |
| שם: | חתימה: | תאריך: | בעל עניין בקרע |
| תאגיד: | | מספר תאגיד: | |
| שם: | חתימה: | תאריך: | בעל עניין בקרע |
| תאגיד: | | מספר תאגיד: | |
| שם: | חתימה: | תאריך: | בעל עניין בקרע |
| תאגיד: | | מספר תאגיד: | |

נספח פרוגרמתי- מגורים, תעסוקה ושטחי ציבור

1. פרוגרמת המגורים

1.1 יחידות דיור

| סה"כ קיבולת (ריאלית) (5) | סה"כ קיבולת נומינלית (4) | תוספת מתארית (3) | תוכניות בהליכי תכנון (2) | תוכניות מאושרות (2) | מצב קיים (2009) (1) | אזורי תכנון | אזור |
|--------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|-------------|-------------|
| 18,590 | 26,830 | 330 | 13,000 | 4,970 | 8,530 | 101+103 | מערב רובע 1 |
| 14,740 | 16,530 | 1,880 | 530 | 410 | 13,710 | 102+104-108 | מזרח רובע 1 |
| 10,420 | 12,130 | 980 | 1,160 | 1,300 | 8,680 | 201-204 | מערב רובע 2 |
| 11,500 | 13,810 | 2,200 | 450 | 1,450 | 9,710 | 205-211 | מזרח רובע 2 |
| 38,690 | 42,010 | 550 | 5,420 | 650 | 35,390 | 301 | רובע 3 |
| 29,360 | 34,420 | 1,200 | 5,670 | 4,410 | 23,130 | 401-402 | רובע 4 |
| 31,360 | 38,080 | 3,250 | 3,960 | 7,670 | 23,200 | 501-602 | רובע 5+6 |
| 28,680 | 39,210 | 9,440 | 2,540 | 8,840 | 18,390 | 701-707 | רובע 7 |
| 20,160 | 25,510 | 4,640 | 3,250 | 1,600 | 16,020 | 801-804 | רובע 8 |
| 18,080 | 23,210 | 5,280 | 1,850 | 1,730 | 14,360 | 901-904 | צפון רובע 9 |
| 18,760 | 20,210 | 250 | 80 | 4,110 | 15,770 | 905-907 | דרום רובע 9 |
| 240,340 | 291,950 | 30,000 | 37,910 | 37,140 | 186,890 | | סה"כ |

הערות:

- (1) מצב קיים: קובץ ארנונה (דצמבר 2009)
- (2) תוכניות: מאגר תוכניות הבניה בת"א-יפו (יולי 2009). המאגר כולל את התוכניות המאושרות שעדיין לא התממשו במלואן ותוכניות בהליכי תכנון שונים.
- (3) תוספת מתארית: אומדן תוספת יח"ד בתוכניות מפורטות שיוכנו לאחר אישור תוכנית המתאר.
- (4) קיבולת נומינלית: סך-כל יחידות הדיור הקיימות והמתוכננות (בתוכניות מאושרות, בתוכניות בהליכי תכנון ובמתאר).
- (5) קיבולת ריאלית: הקיבולת לאחר הפעלת הנחות מימוש לתוכניות השונות, בהתאם למצבן הסטטוטורי ולמיקומן בעיר: תוכניות מאושרות- 70%, תוכניות בתכנון- 50%, תוכנית המתאר- 30% בדרום העיר ובמזרחה, 25% בשאר העיר

1.2 שטחי בניה (אלפי מ"ר)

| סה"כ קיבולת ריאלית | סה"כ קיבולת נומינלית | תוספת מתארית | תוכניות בהליכי תכנון | תוכניות מאושרות | מצב קיים (2009) | אזורי תכנון | אזור |
|--------------------|----------------------|--------------|----------------------|-----------------|-----------------|-------------|-------------|
| 2,187 | 3,164 | 40 | 1,551 | 571 | 1,002 | 101+103 | מערב רובע 1 |
| 1,524 | 1,741 | 225 | 71 | 43 | 1,403 | 102+104-108 | מזרח רובע 1 |
| 1,077 | 1,257 | 118 | 111 | 121 | 907 | 201-204 | מערב רובע 2 |
| 1,336 | 1,624 | 264 | 52 | 212 | 1,096 | 205-211 | מזרח רובע 2 |
| 2,675 | 3,009 | 47 | 568 | 51 | 2,344 | 301 | רובע 3 |
| 2,629 | 3,144 | 113 | 560 | 499 | 1,971 | 401-402 | רובע 4 |
| 2,354 | 2,963 | 256 | 395 | 735 | 1,578 | 501-602 | רובע 5+6 |
| 2,261 | 3,195 | 812 | 152 | 965 | 1,266 | 701-707 | רובע 7 |
| 1,292 | 1,743 | 413 | 254 | 117 | 959 | 801-804 | רובע 8 |
| 1,488 | 2,055 | 508 | 317 | 179 | 1,052 | 901-904 | צפון רובע 9 |
| 1,387 | 1,541 | 25 | 7 | 443 | 1,066 | 905-907 | דרום רובע 9 |
| 20,210 | 25,436 | 2,820 | 4,037 | 3,935 | 14,644 | | סה"כ |

יעד האוכלוסיה של תוכנית המתאר עד לשנת 2025 הוא אלף תושבים, גידול של 57 אלף לעומת מספר תושבי העיר בעת מפקד האוכלוסין בדצמבר 2008 (393 אלף תושבים). בהנחה

שגודל משק הבית הנוכחי, 2.2 נפשות (לפי נתוני המפקד), לא ישתנה עד לשנת היעד, תדרש בכל העיר תוספת של 26 אלף יח"ד.

ההיצע הריאלי של יחידות הדיור המתוכננות בת"א-יפו עומד על כ- 45,000 (26,000 בתוכניות מאושרות, 11,000 בתוכניות לפני הפקדה, 8,000 יח"ד בתוכניות לאחר הפקדה). כלומר, כדי להשיג את יעד האוכלוסייה תוכנית המתאר אינה צריכה להוסיף אף לא יחידת דיור אחת.

לפיכך, תוספת יחידות הדיור המוצעת בתוכנית המתאר נועדה בעיקר כדי למנף ולקיים תהליכים של התחדשות עירונית וחברתית, כאשר היקף וסוג התוספת (עיבוי מבנים קיימים, פינוי-בינוי וכד') נקבעו בהתאם למאפיינים החברתיים והפיזיים בכל אזור ואזור.

תוכנית המתאר מציעה להוסיף להיצע הקיים והמתוכנן עוד כ- 30,000 יח"ד. ההערכה היא כי עד שנת 2025 ימומשו כ- 30% מסה"כ פוטנציאל יח"ד המוצעות בתוכנית המתאר (כ-11,700 יח"ד). כמעט 80% מהתוספת המתארת מוצעת ביפו ובדרום העיר, בעוד שהתוספת הקטנה ביותר מוצעת במזרח העיר. יחד עם זאת, רוב יחידות הדיור בעיר בשנת היעד עדיין יהיה במרכז העיר ובצפונה (63%, בדומה לשיעור הנוכחי).

יש לציין כי הפרוגרמה למגורים לא לקחה בחשבון את תוספת יח"ד הפוטנציאליות באזורי המע"ר (25% מסה"כ השטחים המוצעים לתעסוקה). אחת הסיבות לכך היא שיש קושי לאמוד את היקף המגורים וקצב בנייתן של יח"ד באזורים אלה בשל העובדה שהמגורים במע"ר הם רק אופציונליים ולא בהכרח אכן יתממשו.

2. פרוגרמת התעסוקה (מ"ר)

| סה"כ קיבולת ריאלית | סה"כ קיבולת נומינלית | תוספת בתכנית המתאר | סה"כ תוכניות מאושרות ובהליך (2009) | תוכניות בהליכי תכנון (2009) | תוכניות מאושרות (2009) | מצב קיים- 2009 | אזורי תכנון | אזור |
|--------------------|----------------------|--------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------|-------------|------------------|
| (6) | (5) | (4) | (3) | (2) | (2) | (1) | | |
| 348,300 | 588,000 | 26,400 | 502,800 | 427,500 | 75,300 | 58,900 | 101+103 | מערב רובע 1 |
| 317,400 | 422,700 | 150,000 | 2,500 | - | 2,500 | 270,200 | 102+104-108 | מזרח רובע 1 |
| 83,000 | 104,500 | 30,100 | 4,400 | - | 4,400 | 70,000 | 201-204 | מערב רובע 2 |
| 868,600 | 1,255,300 | 456,000 | 275,200 | 100,000 | 175,200 | 524,100 | 205-211 | מזרח רובע 2 |
| 873,900 | 908,900 | 24,900 | 82,000 | 23,500 | 58,500 | 802,000 | 301 | רובע 3 |
| 957,500 | 1,419,300 | 101,800 | 837,000 | 767,200 | 70,800 | 480,500 | 401 | רובע 4 |
| 4,747,800 | 6,728,600 | 2,181,100 | 1,679,700 | 715,000 | 964,600 | 2,868,800 | 501-602 | רובע 5+6 |
| 1,641,700 | 2,853,500 | 1,316,200 | 608,000 | 245,300 | 362,700 | 929,400 | 701-707 | רובע 7 |
| 1,262,900 | 1,932,100 | 491,100 | 636,200 | 531,700 | 104,500 | 804,700 | 801-804 | רובע 8 |
| 1,493,400 | 1,915,200 | 398,300 | 804,100 | 156,500 | 647,500 | 712,800 | 901-904 | צפון רובע 9 |
| 149,500 | 209,500 | - | 120,000 | 120,000 | - | 89,500 | 905-907 | דרום רובע 9 |
| 12,744,000 | 18,338,000 | 5,178,000 | 5,551,800 | 3,086,900 | 2,465,000 | 7,609,000 | | סה"כ העיר |

הערות:

- (1) מצב קיים- שטחים לשימושי התעסוקה השונים מתוך קובץ ארנונה (נכון לדצמבר 2009).
- (2) מצב תכנוני- שטחי התעסוקה הקיימים במאגר התכניות העירוני המעודכן לחודש יולי 2009. המידע ממויין לפי סטטוס התכניות: תכניות מאושרות, תכניות לפני ואחרי הפקדה.
- (3) סה"כ מצב תכנוני- סיכום השטחים בתוכניות מאושרות ובתוכניות בהליכי תכנון (סיכום שתי העמודות הקודמות).
- (4) תוספת מתארית- הערכת תוספת שטחי התעסוקה שתאפשר ע"י הכנת תכניות מפורטות לאחר אישורה של תכנית המתאר. בכל אותם אזורי התעסוקה בהם הונח שתהיה תוספת זכויות מעבר למאגר התכניות הקיים, נעשתה הערכה של שטחי התעסוקה אותם ניתן יהיה להוסיף. הערכה זו התייחסה לשטח הקרקע הרלוונטי לאחר הפקעות ולזכויות הבניה הממוצעות לאותו אזור תעסוקה. (ראה להלן סעיף 5.3 "זכויות בניה")
- (5) קיבולת נומינלית- סך כל שטחי התעסוקה (קיימים, מאושרים, בהליכי תכנון, תוספת מתארית), לפני הפעלת הערכת מימוש.
- (6) קיבולת ריאלית- הקיבולת לאחר הפעלת ההנחות למימוש שטחי התעסוקה עד לשנת היעד: תוכניות מאושרות- 90% מסך שטחי התעסוקה בתוכניות המאושרות, תוכניות בהליכי תכנון- 50%, תוספת מתארית- 20%-30% (לפי האזור בעיר)

סך כל שטחי התעסוקה הקיימים, המאושרים, בתהליכי תכנון והמוצעים בתוכנית המתאר הם כ- 18 מיליון מ"ר (קיבולת נומינלית). לאחר הפעלת הנחות המימוש, אומדן הקיבולת הריאלית בשנת היעד הוא כ- 12.7 מיליון מ"ר.

תוכנית המתאר שומרת על המע"ר המטרופוליני במרכז העיר כאזור התעסוקה הגדול בעיר. התוכנית מוסיפה בו ובכל מרכז העיר 45% מסה"כ התוספת המתארית לשימושי תעסוקה. בהתאם למטרות התכנית, האזור שזוכה לעידוד הגדול ביותר מחוץ למע"ר המטרופוליני הוא אזור דרום העיר- התוכנית מוסיפה בו 34% מהתוספת המתארית לשימושי תעסוקה, בעוד שבצפון העיר ובמזרחה התוכנית מוסיפה שטחי תעסוקה מצומצמים יחסית (13% ו- 8%, בהתאמה, מסך-כל התוספת המתארית).

בעקבות תוספות אלה, חלקו של מרכז העיר מסך-כל הקיבולת הריאלית בעיר ירד מ- 55% כיום ל- 52% בשנת היעד, בעוד שחלקו של דרום העיר נשמר (23%).

3. פרוגרמת שטחי ציבור

3.1 שטח לבנייני ציבור

| שטח בנוי שטח נדרש לנפש (מ"ר) ⁽⁵⁾ | שטח קרקע נדרש לנפש (מ"ר) ⁽⁴⁾ | שטח קרקע לנפש (מ"ר)- מצב קיים ⁽³⁾ | שטח קרקע מיועד למבני ציבור (דונם) ⁽²⁾ | אוכלוסיה (סוף 2009) ⁽¹⁾ | אזורי תכנון | אזור |
|--|---|--|---|--|-----------------|-------------|
| 18.9 | 7.0 | 14.9 | 281 | 18,900 | 101+103 | מערב רובע 1 |
| 16.5 | 6.1 | 10.2 | 350 | 34,300 | 102+104- 107 | מזרח רובע 1 |
| 17.3 | 6.4 | 11.3 | 261 | 23,100 | 201-205 | מערב רובע 2 |
| 18.1 | 6.7 | 10.5 | 278 | 26,400 | 206-211 | מזרח רובע 2 |
| 14.3 | 5.3 | 1.6 | 97 | 60,100 | 301 | רובע 3 |
| 17.3 | 6.4 | 5.6 | 249 | 44,200 | 401 | רובע 4 |
| 15.9 | 5.9 | 5.5 | 235 | 42,400 | 501-602 | רובע 5+6 |
| 19.7 | 7.3 | 9.7 | 445 | 46,000 | 701-707 | רובע 7 |
| 13.2 | 4.9 | 6.4 ⁽⁶⁾ | 186 | 28,900 | 801-804 | רובע 8 |
| 15.1 | 5.6 | 10.5 | 372 | 35,400 | 901-904 | צפון רובע 9 |
| 17.8 | 6.6 | 6.8 | 297 | 43,900 | 905-907 | דרום רובע 9 |
| 16.7 | 6.2 | 7.6 | 3051 | 403,600 | | סה"כ בעיר |

הערות:

- (1) אומדן הלמ"ס לסוף שנת 2009 המבוססים על נתוני מפקד האוכלוסין 2008.
- (2) שטחים המיועדים בתוכניות מאושרות למבני ציבור. לא נכללו שטחים המשמשים למוסדות מטרופולינים, סה"כ 900 דונם: האוניברסיטה וקרית המוזיאונים (750 ד'), מרכז רפואי ת"א (80 ד'), מתחם בתי המשפט/מוזיאון ת"א/מרכז גולדה (45 ד'), מתחם היכל התרבות/הבימה (15 ד').
- (3) השטח מיועד למבני ציבור מחולק במספר התושבים כיום.
- (4) השטח הנדרש חושב לפי נורמות התדריך הממשלתי להקצאת קרקע לצורכי ציבור (2005), ולפי ההתפלגות הגילית הצפויה בכל אזור בשנת 2025. היקף השטח הנדרש חולק למספר התושבים בשנת 2025. הערכים עשויים להשתנות בהתאם לעדכון הנורמות בתדריך הממשלתי.
- (5) השטח הבנוי הנדרש לנפש חושב על ידי הכפלת שטח הקרקע הנדרש לנפש ב-2.7, שהוא יחס הרח"ק בשטח למבני ציבור.
- (6) הממד הכולל לרובע 8 מסתיר מדד נמוך בצפון הרובע- 4.4 מ"ר/נפש. בדרום הרובע (קרית שלום)- הממד הוא 11.1 מ"ר/נפש.

היצע השב"צ לנפש בעיר כולה עומד על 9.8 מ"ר, וללא השב"צ המטרופוליני- 7.6 מ"ר, גבוה מהשטח לנפש הנדרש לפי התדריך הממשלתי להקצאת קרקע לצורכי ציבור (כ- 6 מ"ר/נפש).

ברוב אזורי העיר שטח הקרקע הקיים לבנייני ציבור (לנפש) גדול מהשטח הנדרש. באזורים אלה ("אזורי עודף") היקף הקצאת שב"צ לנפש בתוכניות חדשות למגורים יהיה בהתאם לעמודה שכותרתה "שטח קרקע נדרש לנפש" בטבלה 3.1 לעיל.

באזורים בהם שטח הקרקע הקיים לבנייני ציבור (לנפש) קטן מהשטח הנדרש ("אזורי מחסור")- רובעים 3, 4, 5+6 וכן צפון רובע 8 (שכונות פלורנטין, נוה שאנן, שפירא), היקף הקצאת שב"צ לנפש בתוכניות חדשות למגורים לא יפחת משטח הקרקע הקיים לנפש באזור ולא יעלה על השטח הנדרש לנפש על פי הטבלה לעיל.

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 הרלוונטית ומחושב על פי הכפלת שטח הקרקע הנדרש למבני ציבור לנפש ב- 2.7 שהוא יחס הרח"ק בשטח למבני ציבור.

3.2 שטח ציבורי פתוח

| שטח נדרש לנפש (מ"ר) ⁽⁴⁾ | שטח קיים לנפש (מ"ר) ⁽³⁾ | שטח מיועד לשצ"פ (דונם) ⁽²⁾ | אוכלוסיה (סוף 2009) ⁽¹⁾ | אזורי תכנון | אזור |
|--|--|---|--|-------------|-------------|
| 10 | 34.4 | 650 | 18,900 | 101+103 | מערב רובע 1 |
| 8 | 25.2 | 864 | 34,300 | 102+104-107 | מזרח רובע 1 |
| | 14.8 | 342 | 23,100 | 201-205 | מערב רובע 2 |
| | 20.5 | 540 | 26,400 | 206-211 | מזרח רובע 2 |
| | 2.8 | 168 | 60,100 | 301 | רובע 3 |
| | 9.9 | 436 | 44,200 | 401 | רובע 4 |
| | 5.0 | 211 | 42,400 | 501-602 | רובע 5+6 |
| | 21.7 | 996 | 46,000 | 701-707 | רובע 7 |
| | ⁽⁵⁾ 16.3 | 470 | 28,900 | 801-804 | רובע 8 |
| | 11.0 | 391 | 35,400 | 901-904 | צפון רובע 9 |
| | 12.3 | 539 | 43,900 | 905-907 | דרום רובע 9 |
| | | 13.9 | 5607 | 403,600 | |

הערות:

- (1) אומדן הלמ"ס לסוף שנת 2009 המבוססים על נתוני מפקד האוכלוסין 2008
- (2) מבוסס על שכבת יעודי הקרקע העירונית (פברואר 2011) - יעוד ראשי שצ"פ, ללא יעודי משנה של שטחים שאינם אפקטיביים (למשל, שצ"פ כלול בדרך). הוספו שצ"פים משמעותיים בתוכניות בתוקף ובתהליך שעדיין לא נקלטו בשכבה העירונית, וכן שטח השדרות (ראה הסבר מפורט בנספח פרק מבני ציבור).
לא נכללו שצ"פ שהוגדרו כמטרופוליניים - חוף הים והפארקים המטרופוליניים (מלבד חלקים מתוכם המשמשים בפועל כשצ"פ מקומי: בפארק הירקון- השטח שמדרום לאפיק הנחל, בפארק דרום- רצועה שרוחבה 100 מ').
- (3) השטח המיועד לשצ"פ מחולק במספר התושבים כיום.
- (4) השטח הנדרש לפי נורמות התדריך הממשלתי להקצאת קרקע לצורכי ציבור: שצ"פ מקומי- 7 מ"ר לנפש, ובאזורי התחדשות עירונית- 5 מ"ר. שצ"פ עירוני- 3 מ"ר לנפש. התוכניות המפורטות בכל אזורי העיר, מלבד באזור צפון מערב, הן תוכניות התחדשות עירונית של מרקמים קיימים, ולכן באזורים אלה נקבע כי השטח הנדרש הוא 8 מ"ר לנפש. הערכים עשויים להשתנות בהתאם לעדכון הנורמות בתדריך הממשלתי.
- (5) הממד הכולל לרובע 8 מסתיר מדד נמוך בצפון הרובע- 2.9 מ"ר/נפש. בדרום הרובע (קרית שלום)- הממד הוא 47 מ"ר/נפש.

ברמה הכלל-עירונית, היצע השצ"פ גבוה מאוד- 28 מ"ר לנפש, וללא השצ"פ המטרופוליני- 14 מ"ר לנפש, גבוה מהנדרש לפי התדריך הממשלתי להקצאת קרקע לצורכי ציבור (10 מ"ר לנפש). יחד עם זאת, בשלושה אזורים בעיר היצע השצ"פ הקיים נמוך משמעותית מהנדרש ("אזורי מחסור"): ברובע 3 ובצפון רובע 8 ההיצע עומד על 2.9-2.8 מ"ר לנפש, וברובע 5+6- על 5 מ"ר לנפש, זאת לעומת יותר מ- 20 מ"ר לנפש באזורי עבר הירקון. (המחסור בשטחי ציבור בצפון רובע 8 נבלע במאזן הכלל רובעי).

ב"אזורי המחסור" הנ"ל היקף הקצאת השצ"פ לנפש בתוכניות חדשות למגורים לא יפחת מהשטח הקיים לנפש באזור ולא יעלה על השטח הנדרש לנפש על פי הטבלה לעיל.

באזורי שאינם "אזורי מחסור" היקף הקצאת השצ"פ לנפש בתוכניות חדשות למגורים יהיה בהתאם לעמודה שכותרתה "שטח נדרש לנפש" בטבלה 3.2 לעיל.