

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

תאריך: 21.04.2013

מספר: תא/ 5000

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב

א.נ.



הנדון: תכנית תא/ 5000 – תכנית המתאר תל אביב-יפו

הריני מתכבדת להודיעך כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 797 מיום 18.3.2013 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

הוחלט: להפקיד את התכנית (גירסה 2.1 ממרץ 2013) לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. כללי:

- 1.1 נספח אזורי התכנון והנספח הפרוגרמטי יהיו מחייבים ולא מנחים.
- 1.2 יוטמעו במסמכי התכנית תיקונים על פי רשימה שאושרה בישיבה מיום 5.3.2013 (מצ"ב כנספח להחלטה).
- 1.3 יש לציין בסעיף 2.3.2 בהוראות התכנית את סך שטחי הבנייה המשוערים בתכנית בכלל הייעודים.

2. תכנון:

- 2.1 מיקומו המדויק של סימול המסומן בתשריט אזורי ייעוד ייקבע בתכנית מפורטת, במרחק של עד 500 מ' מהסימון בתשריט. כל תכנית מפורטת בתחום רדיוס זה שאיננה כוללת את הסימול, תופקד רק לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר בדבר העדר הצורך ו/או האפשרות לכלול בתחומה שימושי קרקע התואמים לסימול.
- 2.2 סעיף 2.5.2 בהוראות התכנית יימחק, או יפנה לסעיף 3.1.2 ב'.
- 2.3 יש לכלול בהוראות תכנית המתאר התייחסות למדיניות משרד הפנים שתחול לעת הפקדת תכנית מפורטת, בנוגע לתמהיל גודל יחיד.
- 2.4 שימושים כלליים במרחב הציבורי - יוגדרו בתיאום עם לשכת התכנון אילו מהשימושים הכלליים יותרו בכל אחד מסוגי המרחב הציבורי.
- 2.5 לא יותרו מבני חנייה עיליים, למעט בחניוני חנה וסע בשולי העיר.
- 2.6 בתכנון מתקן תשתית בתכנית מפורטת יש להתייחס לרשויות גובלות, ולקבוע כי בניית המתקן תאפשר חיבור כל השטחים המתנקזים אליו, כולל מרשויות אלו.
- 2.7 שטחי בנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת באזורים ללא בינוי על-קרקעי - בשצ"פים מגוננים יותרו זכויות תת-קרקעיות בהיקף של עד 2% משטחם, ובאזורים לא מבוניים אחרים (כגון רחובות או כיכרות) יותרו זכויות בהיקף של עד 200%. חניונים תת-קרקעיים בשטחים ציבוריים יתוכננו בתכנית מפורטת בהתאם ל"מדריך הנחיות לתכנון חנייה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים" מנובמבר 2012.
- 2.8 יש לסמן את רחוב אבן גבירול שמחוץ לאזור ההכרזה, כאזור שבו תותר בנייה נקודתית שגובהה חורג מסביבתה.
- 2.9 שדה דב - יש להוסיף לטבלה 5.4 בהוראות התכנית כי האזור יתוכנן עם שימושים מעורבים, כשהשימוש המוביל הינו מגורים. ייעוד השטח יהיה "שטח לתכנון בעתיד" - מתחם לפינוי ובנייה מחדש.
- 2.10 נווה שרת מזרח - רוחבה הסופי ומיקומו המדויק של הרצועה הירוקה המזרחית ייקבעו בתכנון מפורט, ושינוי בהם (ובכלל זה יצירת רצף עם הרצועה המערבית) לא יהווה שינוי לתכנית המתאר; המתחם הלוגיסטי והדיפו - יוקמו בתחומי האזור לתכנון בעתיד ו/או בתחומי השב"צ ולא על חשבון שטחים ירוקים.

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

2.11 יובהר כי תכניות לאזורים המוגדרים בתכנית זו כ"אזור לתכנון בעתיד" לרבות שדה דב, לא יתאפשרו מכוח תכנית זו, כך שאין בתכנית זו להעביר את הסמכות לאשר תכנית באזורים אלה לוועדה המקומית מכת תיקון 76.

2.12 יחוזקו סעיפי התחדשות עירונית ככל הנדרש.

3. סביבה:

3.1 הטמעת הערות המשרד להגנת הסביבה, כפי שסוכם בישיבה ביום 5.3.2013.

3.2 הטמעת הערות החברה להגנת הטבע, כפי שסוכם בישיבה ביום 5.3.2013.

3.3 בנייה ירוקה - תחול חובה על כל בנייה חדשה לעמוד בתקן בנייה ירוקה מינימלי, והוועדה המקומית תוכל לדרוש בתכניות מפורטות עמידה בתקן מחמיר יותר, לפי שיקול דעתה. הוועדה המקומית תוכל לשנות דרישה זו על ידי קביעת מדיניות מעת לעת, באילו סוגי תכניות יחול התקן ובאיזו רמה שלו, ובהתאם ייקבעו ההוראות בתכניות מפורטות.

3.4 בריכות חורף בצומת חולון - תכנית מפורטת למע"ר המטרופוליני באזור תכנון 707 תיערך לכל המתחם בשלמותו. תכנון זה יתבסס בין היתר על ניתוח אקולוגי מפורט במסמך הידרולוגי-סביבתי, אשר יאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ויבטיח איזון בין המשך קיומן של בריכות חורף, לשילוב השימושים השונים המוצעים במתחם ותוך איזון נכון בין כל השימושים. התכנית המפורטת תתואם עם תכנית מפורטת גובלת בתחומי העיר חולון.

3.5 תכנית אב לטבע עירוני תוכן ותאושר על ידי הוועדה המקומית עד אישור תכנית המתאר או בתוך שנתיים מיום ההחלטה להפקדת תכנית המתאר, המוקדם מבניהם.

3.6 שמירה על עצים בוגרים - יש לכלול בהוראות התכנית התייחסות לסעיף 83 ב' בחוק התכנון והבנייה.

3.7 תישמר תכנית פנויה בהיקף של 15% לפחות משטח המגרש, למעט במקרים מיוחדים של קרקע מזוהמת, או העדר אפשרות תכנונית או הנדסית לעמוד בתקני החניה ועל פי האמור בתמ"א 4/ב/34.

3.8 תיאום מול משרד הבריאות - יקבע בהוראות התכנית כי לעניין מים וביוב תהיה הפניה לתכניות אב לביוב ולמים הנמצאות כעת בהכנה על ידי תאגיד המים העירוני בשיתוף עם משרד הבריאות. כמו כן, יש להוסיף בנספח התשתיות בתכנית, סימון רדיוסי מגן סביב הקידוחים המסומנים.

4. שטחים ציבוריים:

4.1 בשטחים ציבוריים לא יותרו שימושים סחירים כגון מגורים מכל סוג (כולל דב"י) או מלונאות.

4.2 סעיף 4.1.1 ד' 2 ב' בהוראות התכנית, למחוק את המילים "שטח ציבורי פתוח".

4.3 סעיף 3.1.3 ד' 1 בהוראות התכנית, יתוקן בהתאם להערות היועצת המשפטית לוועדה

4.4 הסעיפים הבאים בהוראות התכנית יימחקו, 4.1.1 ד' 3 ; 4.1.1 ה' 2.

4.5 בסעיף 4.1.1 ז' בהוראות התכנית יפורטו המקרים בהם יתאפשר לוותר על הקצאה לצורכי ציבור כדוגמת פינוי בינוי, תוספת בנייה לפי תמ"א 38, מבנים לשימור וכדומה, כאשר על פי חוות דעת כלכלית אין בהיקף הזכויות המוצעות לאפשר הקצאה כזו.

5. תכניות המתאר המחוזיות

5.1 אזור צומת חולון - מוגדר בתמ"מ 5 כאזור עירוני בדגש מגורים, ואילו בתכנית המתאר נקבע כי הוא ישמש כאזור תעסוקה מטרופוליני. תנאי לאישור תכנית המתאר יהיה אישור לשינוי התמ"מ בהתאם למוצע בתכנית זו הכולל איזון בין מע"ר מטרופוליני, מתחם לוגיסטי וטבע עירוני. התכנית תופקד עם שתי חלופות - אחת התואמת לתמ"מ ואחת עם השינוי המוצע.

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

- 5.2 בנייה גבוהה - עקרונות הבנייה הגבוהה המוצגים בתכנית המתאר תואמים לנדרש בסעיף 5.4.1 בתמ"מ 5 והוועדה מאמצת אותם. כל תכנית מפורטת שתכלול בנייה גבוהה (מעל 20 קומות) תכלול את המסמכים הנדרשים בסעיף 5.4.2 בתמ"מ 5 (נספח בינוי עירוני, נספח תחבורה, נספח תשתיות ונספח אקלימי).
- 5.3 יש לתת מענה בתכנית המתאר לכל הצירים הירוקים המופיעים בתמ"מ, ככל הניתן במיקום דומה.
- 5.4 תכנית המתאר מפחיתה שטחי ציבור בכמה אתרים, לעומת תמ"מ 5 (למשל בסמוך לאוניברסיטת תל אביב [אזור תכנון 107] ובין הרחובות שאול המלך לדוד המלך [אזור תכנון 401]), בהיקף של כ-200 ד', אך מוסיפה שטחים כאלו באתרים אחרים בעיר, בהיקף של כ-350 ד', בעלי פוטנציאל דומה, ולפיכך הוועדה מאשרת אותם.
- 5.5 תכניות המתאר המחוזיות תמ"מ 2 / 5 ותמ"מ 3 / 5 גוברות על תכנית המתאר; בהוראות תכנית המתאר יש להפנות אליהן ולא לכלול הוראות מפורטות שעלולות לסתור אותן. בכל מקרה של סתירה תגברנה הוראות התמ"מים.
- 5.6 יש לסמן בנספחי התכנית את תוואי הנחלים ורצועת הנחל, בהתאם להגדרות תמ"מ 5 / 2 ותמ"מ 3 / 5.

6. תכניות מתאר ארציות:

- 6.1 תמ"מ 3 ותמ"מ 23 - הוועדה ממליצה על מתן הקלות מהתמ"מ לקווי בניין, מחלפים, גשרים וקירוי מעל נתיבי איילון, בהתאם לרשימה מפורטת של ההקלות הדרושות, שתעביר הוועדה המקומית אל לשכת התכנון.
- 6.2 תמ"מ 13 - הוועדה ממליצה על מתן הקלות מהתמ"מ בהתאם לרשימה מפורטת של ההקלות הדרושות, שתעביר הוועדה המקומית אל לשכת התכנון, כולל בתחומי תכנון מאושרות שקיבלו הקלה בעבר.
- 6.3 תמ"מ 34 / ב / 3 - הכנת נספח ניקוז, בתיאום עם רשות הניקוז.
- 6.4 תמ"מ 34 / ב / 5 - סימון המוצא הימי למי רכז ברידינג.
- 6.5 תמ"מ 23 / א / 4 - תכנית המתאר תופקד עם שתי חלופות לקטע הצפוני של הקו הירוק - אחת התואמת לתמ"מ ואחת עם השינוי המוצע. למקרה שלא יאושר תמ"מ לקו הירוק של הרכבת הקלה שיכלול שינוי בקטע הצפוני.

7. תחבורה:

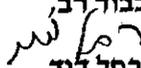
- 7.1 תכניות מפורטות לאזורים חדשים יקבעו שלביות ביצוע לכבישים חדשים או לפתרונות תחבורתיים אחרים, ככל שאלו ידרשו לצורך פיתוח האזורים החדשים.
- 7.2 חנייה - תהיה לפי התקן התקף וכן תהיה חנייה מרבית.
- 7.3 ההוראות לדרך עורקית מטרופולינית, כהגדרתה בתמ"מ 5, וכן דרכים שהוגדרו בתכנית כ"דרך עורקית רב עירונית", יהיו בהתאם לסעיף 3.2 בהוראות התמ"מ.

8. אישורים ותיאומים

- 8.1 יש לקבל את אישור הולחוי"ף.
- 8.2 תנאי להפקדה בפועל - בדיקת היועמ"ש את הוראות התכנית וקבלת אישורה.
- 8.3 תיאומים עם נת"ע - במסמכי התכנית יוטמעו הערות נת"ע מיום 14.3.2013, כפי שסוכם בישיבה ביום 17.3.2013 (מתח"ם עירוני בגבול הצפון-מזרחי של העיר, בסמוך לכביש 4, יהיה משותף עם רמת השרון; להוראות התכנית יוסף סעיף הקובע כי תכנון מפורט הגובל בקווי מתע"ן לא יפגע בתכנון המתע"ן, מעל ומתחת לפני הקרקע; מיקומו המדויק של המרכז הלוגיסטי בצומת חולון, המסומן בתשריטת התכנית בסימול, ייקבע במסגרת שינוי התמ"מ /או בתכנית מפורטת מכוחו; בטבלה 5.4 בהוראות התכנית ייקבע לגבי רחוב לוינסקי, כי תכנון הרק"ל ברחוב יגבר על תכנונו כציר ירוק; בטבלה 5.4 בהוראות התכנית ייקבע לגבי אזור תכנון 209 א' כי ככל הניתן והנדרש התכנון המפורט יתייחס לשילוב תחנת מתע"ן במפלסים העיליים / תחתונים של הפיתוח).

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

- 8.4 תיאומים עם משרד הביטחון - במסמכי התכנית יוטמעו הערות משרד הביטחון מיום 13.3.2013, כפי שסוכם בישיבה ביום 17.3.2013 (בטבלה 5.4 בהוראות התכנית ייקבע לגבי הרחוב העירוני החדש המוצע בתחומי אזור תכנון 601 כי התוויתו בתשריט הינה עקרונית, ובכל מקרה פיתוחו יתאפשר רק לאחר קבלת אישור והסכמת מערכת הביטחון; בטבלה 5.4 בהוראות התכנית ייקבע לגבי מחנה הורודצקי באזור תכנון 904 כי תותר בגייה נקודתית שגובהה חורג מסביבתה וכמו כן, לצפון הקריה.
- 8.5 קבלת והטמעת הערות יועצי לשכת התכנון לענייני שימור ותשתיות.
- 8.6 תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
- 8.7 השלמת תיאום הוראות התכנית עם משרד התחבורה. הוועדה קוראת למנהל התכנון ולמשרד התחבורה והאוצר, לקדם בקצב מהיר עיבוי והעצמה של מערכות מתע"ן והתח"צ המסילתי, לרבות מערכות משלימות. עתיד העיר והתחדשותה בשלב הנוכחי של המטרופולין, תלוי בכך.
9. לפי סעיף 102 לחוק להפקיד את התכנית לתקופה של 3 חודשים.
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 ד' לחוק.
- החלטה זו טעונה אישור הפרוטוקול. במקרה של שינויים בה – נודיעכם דבר.
- [] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.
- [] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.
- [] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.
- [] נוסח לפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכבוד רב,

 רחל דוד
 ממונה הוועדה המחוזית

תת 2013-867

**משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב**

מיקומים למילוי טבלת תוכנית	מיקומים למילוי טבלת תוכנית
301	מרכזם בניו לשמור - במקור כנתיב "עניגון עקרונות הכרות אונסקו". במקום "ירדש" יכל מסמך המדיניות עקרונות הכנו ונספס, הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלכנה"
401	יש לשנות את גובה הבניה, במגרשים קטנים מ- 500 מ"ר, ל- 6 קומות (במקום 5). יעוד האזור הוא מגורים במגמת מירקמות ורח"ק המירבי ליעוד זה הוא 3.5 וגובה 8 קומות. במקור הרחיק הוגבל ל- 2.8 והגובה ל- 7 קומות. התיקון הנדרש - השרת ההגבלה והחזרת הרחיק המירבי ל- 3.5 והבניה ל- 8 קומות.
501	יעוד האזור הוא מגורים בבניה מירקמת ורח"ק המירבי ליעוד זה הוא 3.5. במקור הרחיק הוגבל ל- 2.8. התיקון המבוקש - השרת ההגבלה והחזרת הרחיק המירבי ל- 3.5.
502	אזור מעורב - במקור: יש לחשב את תמהיל השימושים הנדרש באזורים מעורבים, בתכנית או באזור היעוד האזור התכנון. מכיוון שבאזור התכנון הזה יש שני אזורים מעורבים הנפרדים גיאוגרפית ושונים לחלוטין זה מזה, יש לחסוף הערה שלכל אחד מהאזורים המעורבים באזור התכנון זה יחושב תמהיל השימושים בנפרד.
501, 502	רחוב אלנב - 1. יש לחסוף לשימושים מסחר 2 (הכולל גם שימושי ביזור, פנאי וביקו, עסקים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, מסחר סיסטמאי וכ"ו). 2. במקור עפ"י נספח העיצוב: הגובה לאורך הציר הוא עד 8 קומות מלבד הקטע הגובל בכרם התימנים. התיקון הנדרש: להבדיל גובה הבניה יהיה 8 קומות גם בקטע הגובל בכרם התימנים.
701	רחוב אילת - לתקן רחיק מירבי 5 במקום 7 בהתאם לתפיסה של הרחובות מערבי השימושים בדרום.
701	צפון יפו ליד דרך בן צבי - בנספח העיצוב מסומן גובה של 8 קומות. בטקסט הוא הוגבל ל- 6 קומות ברחובות עצרוניים. התיקון הנדרש: לבטל את המגבלה של 6 קומות ולהשאיר את ההוראה עפ"י נספח העיצוב.
702	מערב פלורנטינו - לתקן את הרחיק שהיה 4.5 - 5 בהתאם לתכניות שאושרו לאחרונה בעדה המקומית.
702	אזור מעורב - לחשלים את רצועת הגובה של 15 קומות במשבצת של רחוב אילת פינת שלבים (במקור 8 קומות), בהתאם לגובה של הרצועה מדרום.
703	אזור ספורט - לא היה מצויין רחיק קודם. ייקבע רחיק 4.
703, 706, 707	רח-83 דרך בן צבי - יש לתקן את הגובה לעד 15 קומות משני צידי הדרך. במקור הסימון אינו רצף ויוצר הנחיה מקוטעת לגבי הגובה שאינה תואמת את הרזולוציה של תכנית המתאר.
703	מבואות יפו - לתקן את הרחיק מ- 3.5 - 4 בהתאם לתכנון הקיים במקום
704	מחיקת מבוקש תעסוקה ליד רחוב העשי"ט
706	מכבי יפו - התאמת השינויים לחלטות ועדה מקומית לתיבוע ולפיכך, בניו עד 16 קומות (במקום 8 קומות ולאורך שלבים 15), הזנפו לרחוב שלבים מדרום לרחוב נס לגויים כחזית מסחרית באזור מגורים בנייה מירקמת ולא אזור מעורב. רחיק 4 (במקום 3.5).
707	הזנפו של נוף ענבר על ציר שלבים: מדרום לרחוב נס לגויים להוסיף חזית מסחרית על האזור שיעודו מגורים בבניה מירקמת.
707	מחיקת מבוקש תעסוקה ליד בית הביוליים.
801	פלורנטינו - אזור מעורב שלא קבע עבור רחיק. התיקון: בתחום תביע יפו B הרחיק יהיה עפ"י התכנית התקפה. בשאר האזור הרחיק יהיה 5.
803	רחוב גולומב אזור מעורב - במקור קבע רחיק 4.5. התיקון: יקבע רחיק של 5 בהתאם לתפיסה של רחובות מעורבים בדרום.
803	רחוב מסילת ישראל - להמשיך סימון של חזית מסחרית עד קיבוץ גוליות.

רחוב דרך מנחם בגין 125, מיקוד 67012
 אתר המשרד: www.pnlim.gov.il
 זואר אלקטרוני: tlv-tichnun@moin.gov.il
 טלפון: 03-7632579 פקס: 03-7632581

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

משרד הפנים מחלקת תכנון ופיקוח	מזרח מבואות יפן - אזור מערב - לתקן את הרח"ק מ- 3.5 ל- 4 בהתאם לתכנון הקיים במקום	4803
	נוה צתתל - להגדיל רח"ק מ- 2.5 ל- 3.0 בהתאם לפרויקט נקודתי במרכז השכונה.	903

תת 2013-867

03-7632581 :פקס : 03-7632579 :טלפון : 67012 מיקוד 125, מנחם בגין
tlv-tichnun@moin.gov.il :דואר אלקטרוני : www.pnlim.gov.il :אתר המשרד