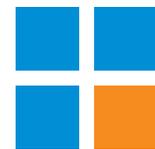




תל אביב  
יפו  
TEL AVIV  
YAF0



# מתאר העיר



הצגת התנגדות מהנדס העיר

והתייחסויות עדכניות

4.1.15



טבלת עבודה מצב מוצע בתכנית מפורטת מול הוראות המתאר

התאמה +/-	מצב מוצע	תא/5000		מסמך לבדיקה
+	אזור מגורים בבניה מרקמית	אזור מגורים בבניה מרקמית	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	תשריט אזורי ייעוד
+	רחוב עירוני + חזית מסחרית	רחוב עירוני + חזית מסחרית	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	הוראות התוכנית
	4	2.5	רח"ק בסיסי:	, פרק 3
-	4	3.5	רח"ק מקסימאלי:	
	בנייה נקודתית גבוהה חריגה מסביבתה	בנייה נקודתית גבוהה חריגה מסביבתה	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	נספח עיצוב עירוני
+	8-15	15	מספר קומות מקסימאלי:	
	903 א' יד אליהו ר-91 לה גווארדיה	903 א' יד אליהו ר-91 לה גווארדיה	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	נספח אזורי תכנון
+	מסמך מדיניות למרכז רובע 9 רח"ק 4	הוראות מתחם התחדשות רח"ק 4.5 בכפוף למסמך מדיניות הוראות עיצוב רחובות	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	הוראות התוכנית , פרק 5
+		דרך עורקית עירונית שביל אופניים	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה:	תשריט תחבורה

## רקע לגיבוש המסמך:

- תרגול שוטף בעבודה עם המתאר ומול יזמים ומתכננים.
- תיקון 101 לחוק התוה"ב

## מסקנות ולקחים:

- הגברת ישימות יעדים עירוניים - הקצאות לצרכי ציבור, עירוב שימושים, שימור, התחדשות עירונית
- הגדלת הגמישות ושיקול דעת הועדה
- פישוט ההוראות, האחדה, עדכון הגדרות

# סוגי השינויים המוצעים במסגרת התנגדות מה"ע

- הגדלת רח"ק במגורים
- חיזוק התמריצים להתחדשות עירונית
- שיפור הישימות של ההוראות לעירוב שימושים
- הרחבת הקריטריונים להגדלת שטחי בנייה מהרח"ק הבסיסי
- הגדלת שיקול הדעת של הועדה המקומית
- התייחסות להחלטות ועדות תכנון
- שיפור התכנון משיקולי עיצוב עירוני
- התאמת הוראות למדיניות תכנונית עירונית מעודכנת
- התייחסות מהנדס העיר בעקבות אישור תיקון 101 והדיונים בהתנגדויות

הגדלת רח"ק במגורים	תמריצים להתחדשות	ישימות הוראות עירוב שימושים	קריטריונים להעלאת הרח"ק	הגדלת שיקול דעת הועדה	עיצוב עירוני	התאמה ל- תב"עות/מדיניות	החלטות ועדות תכנון	בעקבות התנגדויות
--------------------	------------------	-----------------------------	-------------------------	-----------------------	--------------	-------------------------	--------------------	------------------

# הגדלת רח"ק מירבי באזורי מגורים

## הסבר לשינוי

- הגדלת מלאי יח"ד
- התאמות הרח"ק לתכנון מאושר או בתהליך

## הצעות התנגדות מה"ע

העלאת הרח"ק המירבי באזורי הייעוד למגורים, למעט בניה נמוכה:

- **מגורים בבניה מרקמית נמוכה**  
רח"ק מירבי = **3.0** (במקום 2.5)
- **מגורים בבניה מרקמית**  
רח"ק מירבי = **4.0** (במקום 3.5)
- **מגורים בבניה רבת קומות**  
רח"ק מירבי = **5.0** (במקום 4.0)

3.2.4 אזור מגורים בבניה מרקמית

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
1.5 - 0.5 דונם	2.5	3
מעל 1.5 דונם	2.5	3.5

הגדלת רח"ק במגורים	תמריצים להתחדשות	ישימות הוראות עירוב שימושים	קריטריונים להעלאת הרח"ק	הגדלת שיקול דעת הועדה	עיצוב עירוני	התאמה ל- תב"עות/מדיניות	החלטות ועדות תכנון	בעקבות התנגדויות
--------------------	------------------	-----------------------------	-------------------------	-----------------------	--------------	-------------------------	--------------------	------------------

# חיזוק התמריצים להתחדשות עירונית

## סיבות לשינויים המבוקשים:

- הגדלת סיכויי היישום.
- הגדלת הגמישות התכנונית.
- הגדלת קיבולת מגורים, בדגש על דרום ומזרח העיר.
- תואם מדיניות לאומית והחלטת הועדה המחוזית.



התחדשות לה גאריה

גוגנהיים-בלוך אדריכלים



בעקבות התנגדויות	החלטות ועדות תכנון	התאמה ל- תב"עות/מדיניות	עיצוב עירוני	הגדלת שיקול דעת הועדה	קריטריונים להעלאת הרח"ק	ישימות הוראות עירוב שימושים	<b>תמריצים להתחדשות</b>	הגדלת רח"ק במגורים
------------------	--------------------	-------------------------	--------------	-----------------------	-------------------------	-----------------------------	-------------------------	--------------------

# חיזוק התמריצים להתחדשות עירונית

## עדכון הוראות "מתחם התחדשות עירונית"

**בנוסח המופקד :**

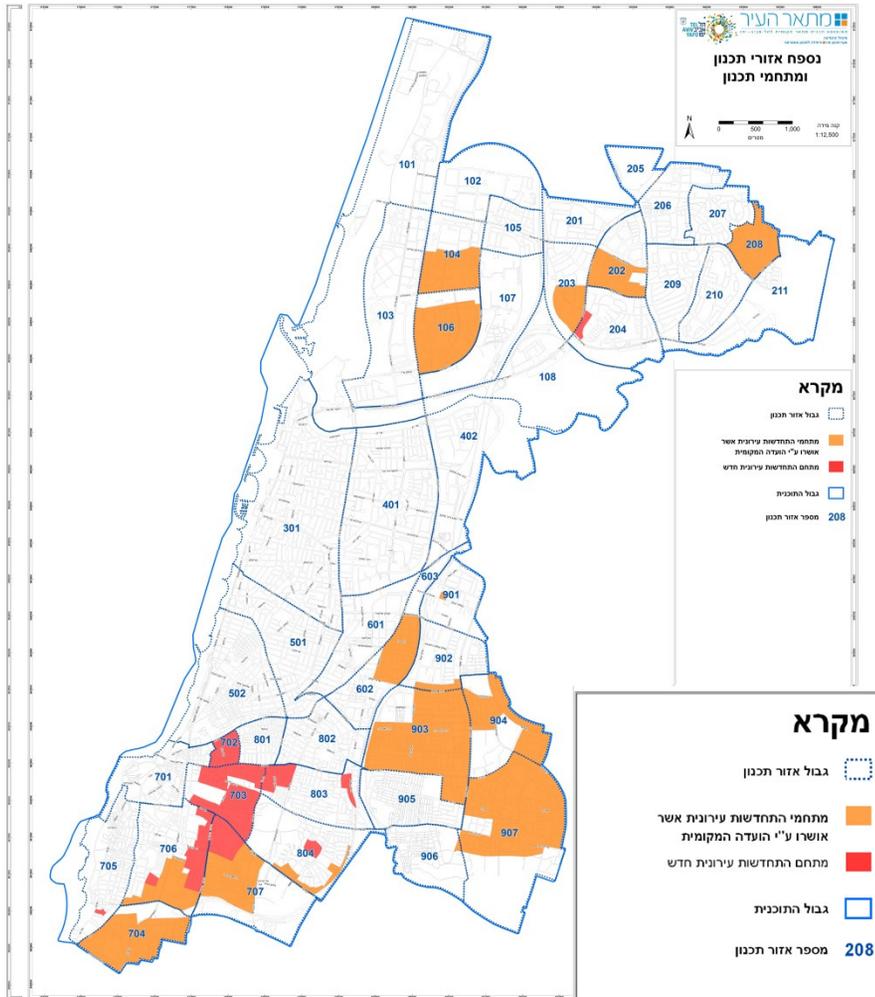
אפשרות לתוספת קומות בתנאים מסויימים, היכן שמסומן בנספח העיצוב.

**הצעת התנגדות מה"ע:**

בתכנית להתחדשות תותר:

1. תוספת עד רח"ק 1 מעל הרח"ק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה.
2. אפשרות לחשב רח"ק מתחמי ממוצע.

## הוספת מתחמי התחדשות עירונית



מתחמי התחדשות עירונית עפ"י התנגדות מה"ע

הגדלת רח"ק במגורים	תמריצים להתחדשות	ישימות הוראות עירוב שימושים	קריטריונים להעלאת הרח"ק	הגדלת שיקול דעת הועדה	עיצוב עירוני	התאמה ל- תב"עות/מדיניות	החלטות ועדות תכנון	בעקבות התנגדויות
--------------------	------------------	-----------------------------	-------------------------	-----------------------	--------------	-------------------------	--------------------	------------------

# מתחמי התחדשות עירונית - דוגמאות

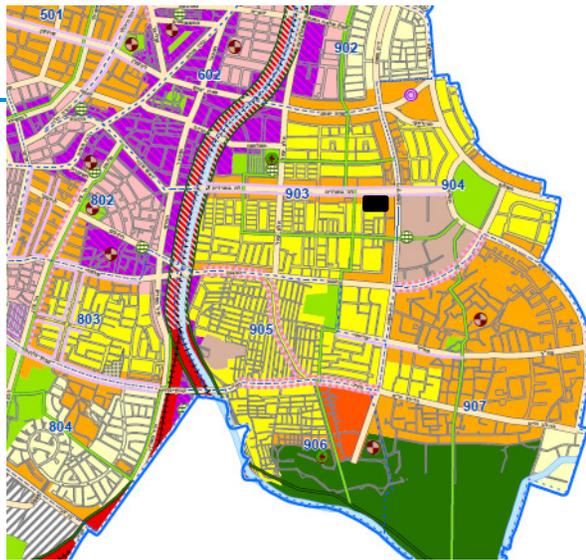
מתחם התחדשות באזור ייעוד בניה מרקמית:  
רחוב לה גווארדיה

משמעות השינוי ב-תא/5000  
נוסח מופקד:  
רח"ק מירבי – 3.5

הצעת התנגדות מה"ע :  
רח"ק מירבי (ממוצע) 5.0

דוגמא בתב"ע (לה גווארדיה 64-68)

מוצע	מאושר	
223	72	מספר יח"ד
28.5 יח"ד	9 יח"ד	צפיפות (לדונם נטו)
8	3	קומות
4	1	רח"ק



צביקה גבאי – קו מתאר

התנגדויות בעקבות	החלטות ועדות תכנון	התאמה ל- תב"עות/מדיניות	עיצוב עירוני	הגדלת שיקול דעת הועדה	קריטריונים להעלאת הרח"ק	שימות הוראות עירוב שימושים	תמריצים להתחדשות	הגדלת רח"ק במגורים
------------------	--------------------	-------------------------	--------------	-----------------------	-------------------------	----------------------------	------------------	--------------------

# מתחמי התחדשות עירונית – דוגמאות

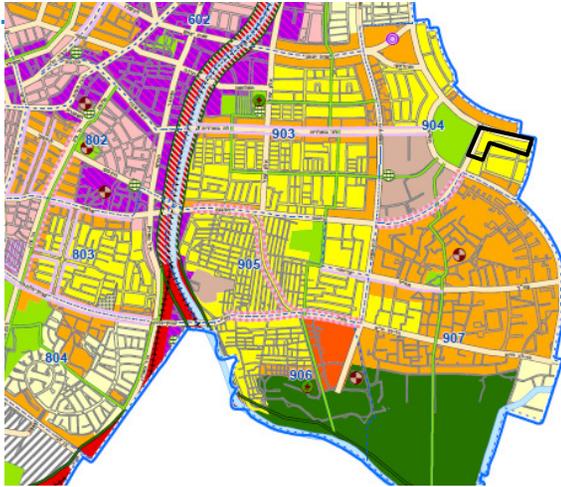
**מתחם התחדשות באזור ייעוד בניה מרקמית נמוכה:  
רחוב אשרמן – רמת הטייסים**

משמעות השינוי ב-תא/5000

**נוסח מופקד:**

רח"ק מירבי – 2.5

גובה מירבי – עד 8 קומות



**הצעת התנגדות מה"ע :**

רח"ק מירבי (ממוצע) – 4.0

גובה מירבי – עד 15 קומות

דוגמא בתכנית מפורטת

מוצע	מאושר	
763	192	מספר יח"ד
28	9	צפיפות (לדונם נטו)
8-15	3	קומות
3	כ-1	רח"ק מירבי



התנגדויות בעקבות	החלטות ועדות תכנון	התאמה ל- תב"עות/מדיניות	עיצוב עירוני	הגדלת שיקול דעת הועדה	קריטריונים להעלאת הרח"ק	שימות הוראות עירוב שימושים	<b>תמריצים להתחדשות</b>	הגדלת רח"ק במגורים
------------------	--------------------	-------------------------	--------------	-----------------------	-------------------------	----------------------------	-------------------------	--------------------

## המסגרת הפרוגרמטית בתכנית המופקדת:

אזור תכנון	יח"ד קיימות	יח"ד בתכניות מאושרות/ בהליכי תכנון	תוספת יח"ד בתכנית המתאר * המתאר	סה"כ קיבולת נומינלית של יח"ד	סה"כ קיבולת לאחר הערכות מימוש
צפון	41,000 (22%)	23,000	5,000 (17%)	69,000	55,000 (23%)
מרכז	82,000 (44%)	28,000	5,000 (17%)	115,000	99,000 (41%)
דרום	34,000 (18%)	16,000	14,000 (46%)	65,000	49,000 (21%)
מזרח	30,000 (16%)	8,000	6,000 (20%)	43,000	37,000 (15%)
סה"כ בעיר	187,000 (100%)	75,000	30,000 (100%)	292,000	240,000 (100%)

\* תוספת המגורים בתכנית המתאר מטמיעה מדיניות ושיקולים תכנוניים, ואינה מחושבת על פי הרח"ק המירבי

### ❖ תוספת יח"ד בתכנית המתאר המצוינת בטבלה אינה כוללת:

- אזורי התעסוקה - 25% משטח הבניה המוצע במתאר לאזורי תעסוקה – כ- 20,000 יח"ד
- תמ"א 38 - באזורים בהם אין תכנית כוללת או מסמך מדיניות – מאות יח"ד

### ❖ פוטנציאל יח"ד באזורים לתכנון בעתיד:

- שדה דב – כ- 16,000 יח"ד
- נווה שרת מזרח – כ- 4,500 יח"ד
- צומת חולון - כ- 2,000 יח"ד

הגדלת רח"ק במגורים	תמריצים להתחדשות	ישימות הוראות עירוב שימושים	קריטריונים להעלאת הרח"ק	הגדלת שיקול דעת הועדה	עיצוב עירוני	התאמה ל- תב"עות/מדיניות	החלטות ועדות תכנון	בעקבות התנגדויות
--------------------	------------------	-----------------------------	-------------------------	-----------------------	--------------	-------------------------	--------------------	------------------

## ❖ במסגרת התנגדות מהנדס העיר הוגדל פוטנציאל יח"ד:

כ- 40,000 יח"ד

כ- 25,000 יח"ד

מאות יח"ד

▪ עדכון התמריצים למתחמי התחדשות עירונית

▪ תוספת רח"ק באזורי מגורים

▪ עדכון יח"ד בקומות מרתף עליונות

▪ הסרת מגבלות הצפיפות באזורי הייעוד למגורים

▪ הגמשת הוראות לתמהיל באזורים מעורבים

140,000 יח"ד נומינלי

215,000 יח"ד נומינלי

❖ סה"כ תוספת מיתארית לפוטנציאל מגורים בעיר

❖ סה"כ המאגר התכנוני

(תכניות מאושרות ובהליכי מימוש ותוספת מתארית)

280,000 יח"ד

סה"כ קיבולת לאחר הערכת מימוש

(כולל קיים, בתכניות מאושרות ובתהליכי תכנון, תוספת מתארית מעודכנת)

700,000 תושבים

מאגר יח"ד מספיק ל -

לפי גודל משפחה ממוצע של 2.5 נפשות למ"ב

## צפיפות מגורים :

לפי התנגדות מה"ע	לפי התוכנית המופקדת	במצב קיים	
צפיפות יח"ד/דונם נטו	צפיפות יח"ד/דונם נטו	צפיפות יח"ד/דונם נטו	אזור תכנון
18	12	7	צפון
32	28	20	מרכז
35	25	13	דרום
25	15	11	מזרח
26	19	12	סה"כ בעיר

\* מחושבת מקיבולת נומינלית

# שיפור הישימות לעירוב שימושים בייעודים ובצירים מעורבים



תשריט אזורי ייעוד - אזורים וצירים מעורבים

## בנוסח המופקד (הוראות כלליות)

1. כל תב"ע תכלול בין 60%/40% תעסוקה / מגורים.
2. תיקבע חזית מסחרית.

## הצעת התנגדות מה"ע:

1. לקבוע את רמת עירוב השימושים בפרק 5, במקום בפרק 3.
2. חזית מסחרית - חובה

בצירים ראשיים קומת קרקע ללא מגורים

## סיבות לשינויים המבוקשים:

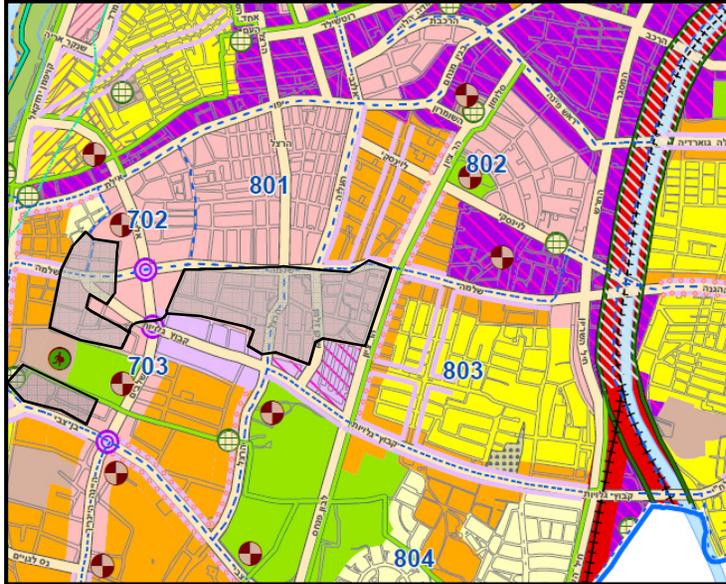
- אי ישימות ההוראה הכללית המחייבת בתמהיל שימושים 60%/40%.
- שונות גדולה בין המתחמים מצריכה הגמשת ההוראות בפרק 3.

הגדלת רח"ק במגורים	תמריצים להתחדשות	ישימות הוראות עירוב שימושים	קריטריונים להעלאת רח"ק	הגדלת שיקול דעת הועדה	עיצוב עירוני	התאמה ל- תב"ע/מדיניות	החלטות ועדות תכנון	בעקבות התנגדויות
--------------------	------------------	-----------------------------	------------------------	-----------------------	--------------	-----------------------	--------------------	------------------



# שיפור הישימות לעירוב שימושים – דוגמאות בפרק 5

## אזורים מעורבים במבואות יפו



על מנת לעודד עירוב שימושים ולאפשר גמישות בבינוי, מוצע להחיל הוראות מתחם התחדשות בכפוף לתנאים הבאים:

- תוספת 1 רח"ק (עד 5 בממוצע) תהיה רק לשימושים שאינם למגורים.
- בניה חריגה מסביבתה תותר רק היכן שמסומן עד 8 קומות.



# הרחבת הקריטריונים לתוספת שטחי בניה

## הוספת קריטריונים למעבר מרח"ק בסיסי למירבי (סעי' 3.1.3)

- אזורים מעורבים – תרומה של עירוב שימושים בהיקף של 60%/40%
- בכל אזורי העיר - ניווד זכויות ממבנה לשימור בהתאם להוראות תכנית השימור
- בכל אזורי העיר - הפיכת חניון לכשיר לשימוש כמקלט ציבורי, באזור בו נדרשת תוספת מקלטים ציבוריים
- באזורי תעסוקה - הקמת תשתיות לתחבורה ציבורית, קירווי כבישים משוקעים, מוגן ציבורי, דיור מוגן ציבורי או בית חולים סיעודי הבטחת ביצוע שימור באמצעות קרן שימור.

	החלטות ועדות תכנון	התאמה ל- תב"עות/מדיניות	עיצוב עירוני	הגדלת שיקול דעת הועדה	קריטריונים להעלאת הרח"ק	ישימות הוראות עירוב שימושים	תמריצים להתחדשות	הגדלת רח"ק במגורים
--	-----------------------	----------------------------	--------------	--------------------------	----------------------------	--------------------------------	---------------------	-----------------------

# הרחבת הקריטריונים לתוספת שטחי בניה

## הוספת קריטריונים לחריגה מהרח"ק המירבי (סעי' 3.1.4 בהתנגדות מה"ע)

עבור :

- **ניוד זכויות משימור**
  - בכל אזורי הייעוד - בהתאם להוראות תכנית השימור.
  - במגרשים קטנים במע"ר - עד מגבלת הגובה בנספח העיצוב
- **תכנית למלונאות במתחם לעידוד המלונאות – תוספת 1 רח"ק**
- **עבור מרפסות במגורים ובמלונאות, בהתאם לתקנות**

	החלטות ועדות תכנון	התאמה ל- תב"עות/מדיניות	עיצוב עירוני	הגדלת שיקול דעת הועדה	<b>קריטריונים להעלאת הרח"ק</b>	ישימות הוראות עירוב שימושים	תמריצים להתחדשות	הגדלת רח"ק במגורים
--	-----------------------	----------------------------	--------------	--------------------------	------------------------------------	--------------------------------	---------------------	-----------------------

# הרחבת הקריטריונים לתוספת שטחי בניה

## דיור בהישג יד כקריטריון לתוספת זכויות:

### בתכנית המופקדת:

הועדה רשאית לקבוע הקמת דיור בהישג יד כקריטריון לתוספת שטחי בניה (בכפוף להסדר חוקי המאפשר דב"י)

### התייחסות מהנדס העיר (לאור תיקון 101) :

לכלול בהוראה לעיל את הגדרת דב"י כפי שאושרה במועצת העיר :

- שטח יח"ד : 65 – 80 מ"ר
- דמי שכירות > 25% מההכנסה הממוצעת
- זכאות – לפי קריטריונים שקבעה מועצת העיר

## רק בכפוף לתנאים אלו מוצע להשאיר את דב"י כקריטריון לתוספת זכויות

התנגדויות בעקבות	החלטות ועדות תכנון	התאמה ל- תב"עות/מדיניות	עיצוב עירוני	הגדלת שיקול דעת הועדה	קריטריונים להעלאת הרח"ק	ישימות הוראות עירוב שימושים	תמריצים להתחדשות	הגדלת רח"ק במגורים
------------------	--------------------	-------------------------	--------------	-----------------------	-------------------------	-----------------------------	------------------	--------------------

# הגדלת שיקול הדעת של הועדה המקומית (גמישות תכנונית)

## הקצאת שטחי ציבור:

- הגמשת ההוראות להקצאת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים (במקום קרקע) - טווח רח"ק 1 – 2.7
- הוספת האפשרות למימון רכישת שטחים ציבוריים, באמצעות קרן ייעודית, ובכפוף להסדר חוקי.

הגדלת רח"ק במגורים	תמריצים להתחדשות	ישימות הוראות עירוב שימושים	קריטריונים להעלאת רח"ק	הגדלת שיקול דעת הועדה	עיצוב עירוני	התאמה ל- תב"עות/מדיניות	החלטות ועדות תכנון	בעקבות התנגדויות
--------------------	------------------	-----------------------------	------------------------	-----------------------	--------------	-------------------------	--------------------	------------------

# הגדלת שיקול הדעת של הועדה המקומית (גמישות תכנונית)

## הוספת סעיף גמישות כללי :

- לאשר תכנית בסמכות מקומית שחורגת מהוראות תכנית המתאר ובלבד שאינה מוסיפה שטחי בנייה או קומות, מעבר למאושר בתכניות מפורטות מאושרות או בתכנית המתאר לפי הגבוה מביניהם, ואינה משנה שימושים והקצאות לצרכי ציבור.

יישום הסעיפים לעיל מחייב המלצה של מהנדס העיר והבהרה מפורשת בגוף החלטת הועדה המקומית.

התנגדויות בעקבות	החלטות ועדות תכנון	התאמה ל- תב"עות/מדיניות	עיצוב עירוני	הגדלת שיקול דעת הועדה	קריטריונים להעלאת הרח"ק	ישימות הוראות עירוב שימושים	תמריצים להתחדשות	הגדלת רח"ק במגורים
------------------	--------------------	-------------------------	--------------	-----------------------	-------------------------	-----------------------------	------------------	--------------------

# הגדלת שיקול הדעת של הועדה המקומית (גמישות תכנונית)

## הצעות נוספות להוספת גמישות

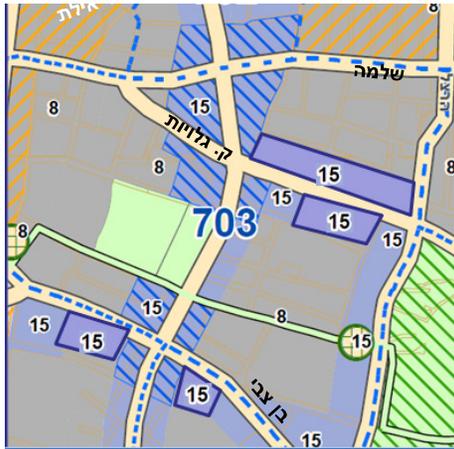
- ועדה מקומית תהיה רשאית לאשר בתכנית כל סטייה מהוראות תא/5000, שניתן לבקש עבורה הקלה לפי החוק (לדוגמא גובה, תכסית)
- ועדה מקומית תהיה רשאית לאשר תכנית הסוטה מהרח"ק הגבוה ביותר, הניתן לאישור עפ"י תכנית המתאר, עד 10%.

יישום הסעיפים לעיל מחייב המלצה של מהנדס העיר והבהרה מפורשת בגוף החלטת הועדה המקומית.

התנגדויות בעקבות	החלטות ועדות תכנון	התאמה ל- תב"עות/מדיניות	עיצוב עירוני	הגדלת שיקול דעת הועדה	קריטריונים להעלאת הרח"ק	ישימות הוראות עירוב שימושים	תמריצים להתחדשות	הגדלת רח"ק במגורים
------------------	--------------------	-------------------------	--------------	-----------------------	-------------------------	-----------------------------	------------------	--------------------

# שיפורים מקומיים משיקולי עיצוב עירוני

- רצף בעיצוב הרחוב העירוני



- ביטוי מיוחד לרחובות עירוניים ע"י תוספת גובה ושימושים מעורבים (רחובות אבן גבירול, שלמה, הר-ציון...).

התנגדויות בעקבות	החלטות ועדות תכנון	התאמה ל- תב"עות/מדיניות	<b>עיצוב עירוני</b>	הגדלת שיקול דעת הועדה	קריטריונים להעלאת הרח"ק	ישימות הוראות עירוב שימושים	תמריצים להתחדשות	הגדלת רח"ק במגורים
------------------	--------------------	-------------------------	---------------------	-----------------------	-------------------------	-----------------------------	------------------	--------------------

# התאמה לתכניות מאושרות, מדיניות הועדה - דוגמאות

## הוספת הוראות מיוחדות בפרק 5 :

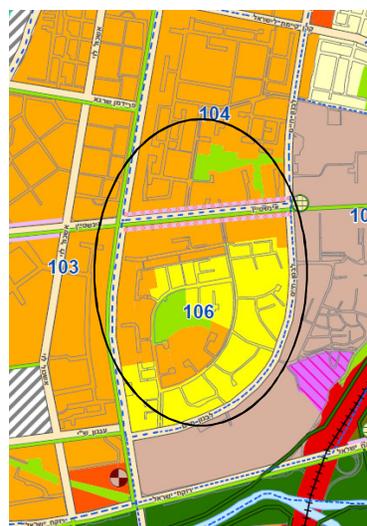
1. מתחם פינוי בינוי דפנה:

העלאת הרח"ק מ- 4 ל- 8



2. התאמה למדיניות רמת אביב א'+ב'

תוספת הרח"ק והגובה עפ"י הוראות  
למתחם התחדשות עירונית יותרו  
בהתאם למסמך המדיניות.

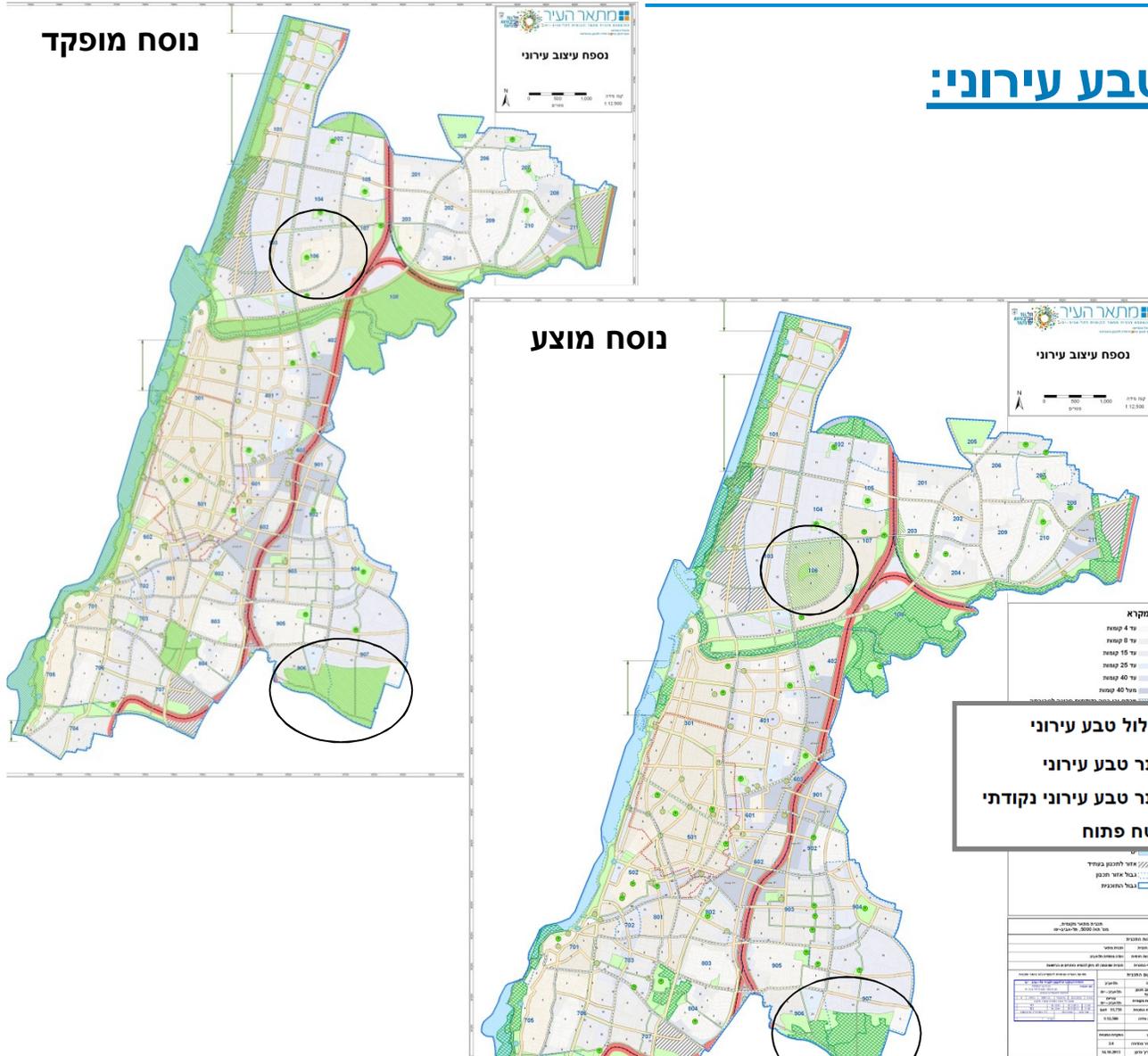


בעקבות התנגדויות	החלטות ועדות תכנון	התאמה ל- תב"ע/מדיניות	עיצוב עירוני	הגדלת שיקול דעת הועדה	קריטריונים להעלאת הרח"ק	ישימות הוראות עירוב שימושים	תמריצים להתחדשות	הגדלת רח"ק במגורים
---------------------	-----------------------	--------------------------	--------------	--------------------------	----------------------------	--------------------------------	---------------------	-----------------------

# התייחסות להחלטות מוסדות תכנון - טבע עירוני

## התאמת המסמכים לסקר טבע עירוני:

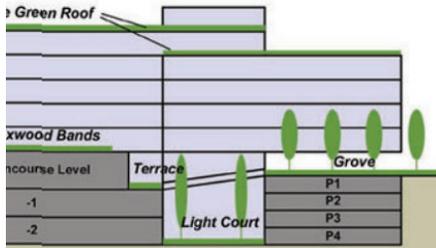
- דיוק גבולות מכלולי טבע עירוני.
- קביעת מספר אתרי טבע עירוני בעקבות הסקר.
- הוספת אתרי טבע נקודתיים בהתאם לסקר.
- התאמת ההוראות לשינויים בתשריט.



בעקבות התנגדויות	החלטות ועדות תכנון	התאמה ל- תב"עות/מדיניות	עיצוב עירוני	הגדלת שיקול דעת הועדה	קריטריונים להעלאת הרח"ק	ישימות הוראות עירוב שימושים	תמריצים להתחדשות	הגדלת רח"ק במגורים
------------------	--------------------	-------------------------	--------------	-----------------------	-------------------------	-----------------------------	------------------	--------------------

# התייחסות להחלטות מוסדות תכנון

## הצעות לבחינה מחודשת של החלטות מוסדות התכנון



1. חניונים מתחת לשצ"פ עפ"י "מדריך הנחיות לתכנון חניה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים"  
מוצע לאפשר בעדיפות אחרונה, ובתנאי שתאפשר צמחייה מצלה.



2. שדה דב - הרחבת הרצועה החופית מ- 200 מ' ל- 250 מ' (וולחוף)

הגדלת רח"ק במגורים	תמריצים להתחדשות	ישימות הוראות עירוב שימושים	קריטריונים להעלאת הרח"ק	הגדלת שיקול דעת הועדה	עיצוב עירוני	התאמה ל- תב"עות/מדיניות	החלטות ועדות תכנון	בעקבות התנגדויות
--------------------	------------------	-----------------------------	-------------------------	-----------------------	--------------	-------------------------	--------------------	------------------

# התייחסות מהנדס העיר – בעקבות תיקון 101 ודיונים בהתנגדויות

## שימושים נוספים במגרש ציבורי :

### בתכנית המופקדת:

במגרש למבני ציבור ניתן לקבוע שימושים ציבוריים עפ"י חוק התכנון והבניה

### הצעת מהנדס העיר:

בהתאם לסעי' 62א(א)11 לחוק, לאפשר במגרש ציבורי שימושים נוספים עד 20% , בכפוף ל-

- (1) מימוש בניית מבני הציבור שטרם נבנו באותו מגרש
- (2) אי פגיעה בתפקוד התקין של המוסד הציבורי

בעקבות התנגדויות	החלטות ועדות תכנון	התאמה ל- תב"עות/מדיניות	עיצוב עירוני	הגדלת שיקול דעת הועדה	קריטריונים להעלאת הרח"ק	ישימות הוראות עירוב שימושים	תמריצים להתחדשות	הגדלת רח"ק במגורים
------------------	--------------------	-------------------------	--------------	-----------------------	-------------------------	-----------------------------	------------------	--------------------

# התייחסות מהנדס העיר – בעקבות תיקון 101 ודיונים בהתנגדויות

## ■ מסמכי מדיניות

הוועדה תקבע מי הגורם האחראי להכנתו ומה מסגרת הזמן המוקצבת להכנתו.

■ ביטול סע' 3.2.3(ג)(1) – רח"ק במגורים בבנייה מרקמית נמוכה עלייה מהרח"ק הבסיסי לא תותנה בהריסה ובניה מחדש.

■ תחום הכרזת אונסקו (רובעים 3 ו- 5) :

במסמך המדיניות שיוכן לתחום ההכרזה יוטמעו ככל הניתן ההיבטים התכנוניים מתוך תוכני הניהול ככל שתגובש, עד להכנת מסמך המדיניות. דברי ההסבר יכללו התייחסות לתחום ההכרזה ולתכנית הממשק.

■ נוה שרת מזרח (אזור לתכנון בעתיד):

תתווסף הוראה בפרק 5: האזור יתוכנן עם שימושים מעורבים, שהשימוש המוביל בהם יהיו מגורים. ייעודי הקרקע (לרבות מתחם לוגיסטי, דיפו, ושצ"פ..) והיקפי הבנייה, התומכים בין תכנית תא/5000, יקבעו בתכנית בסמכות הועדה המחוזית.

הגדלת רח"ק במגורים	תמריצים להתחדשות	ישימות הוראות עירוב שימושים	קריטריונים להעלאת רח"ק	הגדלת שיקול דעת הועדה	עיצוב עירוני	התאמה ל- תב"עות/מדיניות	החלטות ועדות תכנון	בעקבות התנגדויות
--------------------	------------------	-----------------------------	------------------------	-----------------------	--------------	-------------------------	--------------------	------------------

# תודה על ההקשבה