

מסמך מדיניות – מרחב המסילה

א. כללי

מדיניות מרחב המסילה נערכה מחדש בהתאם להוראות תכנית המתאר, שקבעה כי "תכנית שאינה תואמת את מסמך מדיניות תותנה בהכנת מסמך מדיניות חדש לכל המתחם שיכלול גם את הבינוי מדרום לרחוב אילת, בצומת עם רחוב אליפלט" (טבלה 5.4 מתחם 502 רחוב אילת- בניה נקודתית חריגה מסביבתה). המדיניות המוצעת להלן מתבססת על עקרונות המדיניות המאושרת (מדיניות המסילה 9032 משנת 2009, עודכנה בשנת 2011), מחדדת ומעדכנת אותם.



מפה 1: מיקום מרחב המסילה

מוסד התכנון המוסמך לאשר את המדיניות : הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום (מפה 1): המרחב שבין פארק המסילה (מצפון), רחוב יפו-אילת (מדרום), רחוב אלנבי (במזרח), רחוב קויפמן (במערב).

שטח התכנית : כ-135 ד'

מתכנן : עיריית תל אביב יפו : אגף תכנון העיר (מחלקת תכנון מרכז ומחלקת השימור), אגף התנועה.

יזם : ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

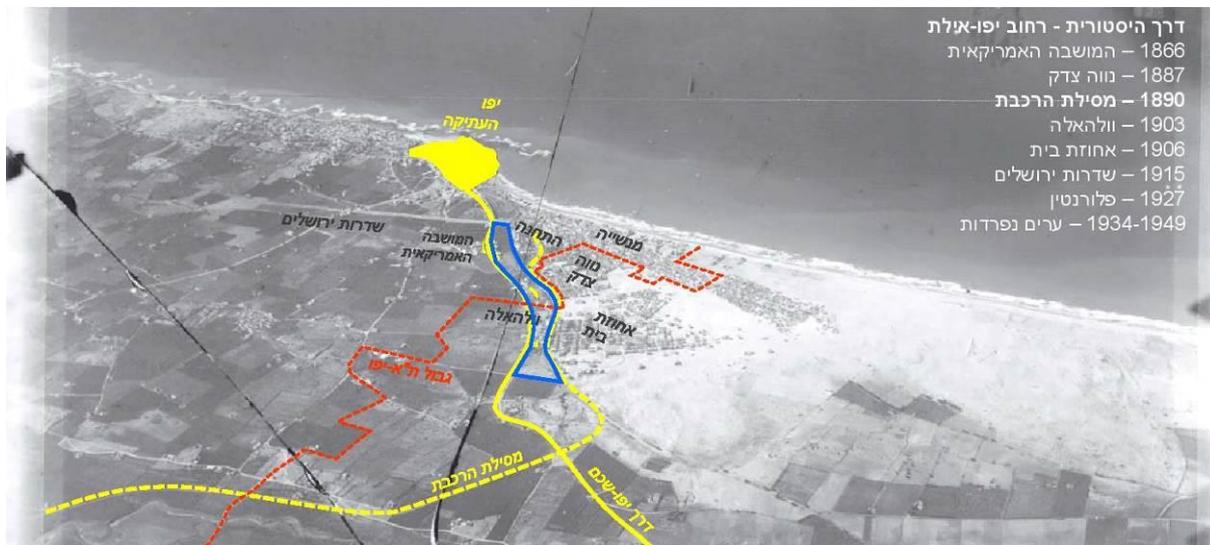
בעלות : פרטיים, עיריית תל אביב יפו, רמ"י

ב. מצב קיים

1. רקע היסטורי (מפה 2)

מרחב המסילה התפתח בין הדרך ההיסטורית יפו-שכם (רחוב יפו-אילת היום) לבין מסילת הרכבת התורכית. בסמוך לדרך הוקמו במחצית השנייה של המאה ה-19 מספר שכונות מגורים (ביניהן המושבה האמריקאית ושכונות נווה צדק), בשנת 1890 החלו העבודות להקמת הרכבת מירושלים ליפו, ובתחילת המאה ה-20 הוקמה במרכז מרחב המסילה המושבה הטמפלרית וולהאלה (בין רחובות פינס ואלילפלט כיום). הקרבה לפסי הרכבת ולתחנת הרכבת מנשייה ('מתחם התחנה' כיום) משכה שימושי תעשייה ואחסנה למושבה הטמפלרית ולמרחב המסילה ככלל, בעיקר בחלקו המערבי.

בשנת 1906 הוקמה בסמוך לחלק המזרחי של מרחב המסילה שכונת אחוזת-בית שהתפתחה להיות הליבה של העיר תל אביב, צפונית למסילת הרכבת (מע"ר רוטשילד כיום). בין השנים 1934-1949 תל אביב ויפו תפקדו כשתי ערים נפרדות, והגבול ביניהן עבר סמוך למרחב המסילה, חוצה אותו מזרחית לרחוב פינס. הקרבה לגבול השפיעה רבות על ההתפתחות האורגנית של המרחב, השפיעה בתהליך התפתחות הרקמה האורבנית שלו, ואפשרה כניסה של שימושי שוליים. מאז איחודן של הערים תחת רשות מוניציפלית אחת שומר מרחב המסילה על תפקוד של מרחב שוליים, שבמובנים רבים ממשיך לתפקד גם כיום כחיץ בין חלקי העיר - בין מרכז העיר ודרומה בחלקו המזרחי, ובין תל אביב ויפו בחלקו המערבי.



מפה 2: סכמה היסטורית

2. מצב בפועל

מרחב אלנבי עד רחוב פינס: הרקמה העירונית מהודקת יותר בחלק המזרחי, היכן שהרחובות אלנבי, נחלת בנימין והרצל חוצים את מרחב המסילה והעיר מתפקדת באופן אינטנסיבי משני צדדיו. המגרשים בגדלים מגוונים והשימושים עירוניים מעורבים, כולל שימושי מסחר בקני מידה שונים, מלאכה, מגורים ובילוי. הבינוי ותיק ברובו חלקו במצב תחזוקתי ירוד, חלקו עבר התחדשות. במרחב זה מספר מבנים לשימור שאינו מחמיר, מרוכזים בעיקר בפינות רחוב יפו עם הרחובות החוצים.

מרחוב פינס עד רחוב שלוש: הרקמה העירונית פרומה יותר ונקטעת על ידי מתחמי המגדלים בשימוש מגורים- ליבר ונחשתן, ומתחם משרד העבודה והרווחה "המסוגר". דפנות החלק הזה פחות מקושרות לסביבתן - צפונה קיים הפרש טופוגרפי אל פארק המסילה וכלפי נווה צדק, המעברים מוגבלים ואינם כוללים רחובות מסחריים המשכיים. בתחומי התכנון של המגדלים נכנסו שימושי מגורים בטיפולוגיה חדשה במרחב המסילה, המרחב הפתוח התחדש, נוצרו מרחבים ציבוריים בייעוד קרקע (ליבר) או בזיקת הנאה (נחשתן), מבנה ציבור חדש נבנה (ליבר) ובניינים שומרו (נחשתן).

מרחוב שלוש עד רחוב אליפלט: לאורך רחוב אילת הבינוי רציף ברובו וכולל מבנים רבים לשימור. בעומק המרחב לאורך סמטת שלוש מבנים נוספים לשימור, יוצרים בינוי לא רציף שאפיין את המושבה הטמפלרית וולהאלה. חלק מהמגרשים אינם מבונים, הבינוי הקיים ותיק, ורובו במצב תחזוקתי ירוד. באזור זה מתקיימים זה לצד זה שימושי מגורים, מלאכה ומסחר שוליים מסוגים שונים. רחוב אליפלט, שחוצה את מרחב המסילה מדרום אל תחנת אליפלט העתידית של הרכבת הקלה (הקו האדום) והלאה לכיוון הים, מתוכנן במסגרת תכניות מנשיה ואליפלט מזרח.

מרחוב אליפלט עד רחוב קויפמן: בחלק המערבי של מרחב המסילה השלד העירוני הולך ומתפרק, הרחובות נקטעים והמרחב מחולק לחלקות גדולות. כלפי רחוב אילת נשמרת חזית מסחרית שמקוטעת לעיתים על ידי מגרשי חניה זמניים. בעומק המרחב מרוכזים שימושי אחסנה ותעשייה זעירה, והבינוי בהתאם. מצפון נמצא מרחב תחנת מנשיה ומוזיאון בתי האוסף (לשעבר), אך המעבר אליהם יהיה מוגבל בשל הרכבת הקלה שתעלה למפלס הקרקע, מתחנת אליפלט ומערבה והלאה לכיוון שדרות ירושלים.

רחוב יפו-אילת: רחוב היסטורי צר ופעיל בדופן הדרומית של מרחב המסילה, התנועה בו ערה ואף צפופה בשעות השיא. הפעילות המסחרית לאורכו מתפקדת בשתי הדפנות בחלק המערבי, והולכת ונחלשת מזרחה. מגוון השימושים גדול וכולל ריכוז של מסחר סיטונאי בעיקר חלק המערבי של הרחוב. המדרכות צרות והמיסעה כוללת 2 או 3 נתיבי רכב, אחד מהם נתיב תח"צ. מבנים לשימור רבים שומרים על צביונו של הרחוב, אך מגבילים את האפשרויות להרחיב אותו. בשתי דפנותיו תכניות התחדשות נמצאות בשלבי קידום שונים, שישפיעו על אופיו ותפקודו של הרחוב.

פארק המסילה: לאורך תוואי הרכבת התורכית הישנה מעל החלק התת קרקעי של הקו האדום, מוקם בימים אלה פארק המסילה כחלק מהטבעת הירוקה של תל אביב וחיבורה לים וליפו. בעוד קו הרכבת מחבר את מרחב המסילה לרשתות הסעת ההמונים, הפארק הליניארי שמעליו מגדיל משמעותית את הקישוריות של מרחב המסילה לרשתות תנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים. תחום הפארק אינו נכלל בשטח מדיניות זו, אך ההשפעות ההדדיות ביניהם גדולות.

3. סקירה סטטוטורית

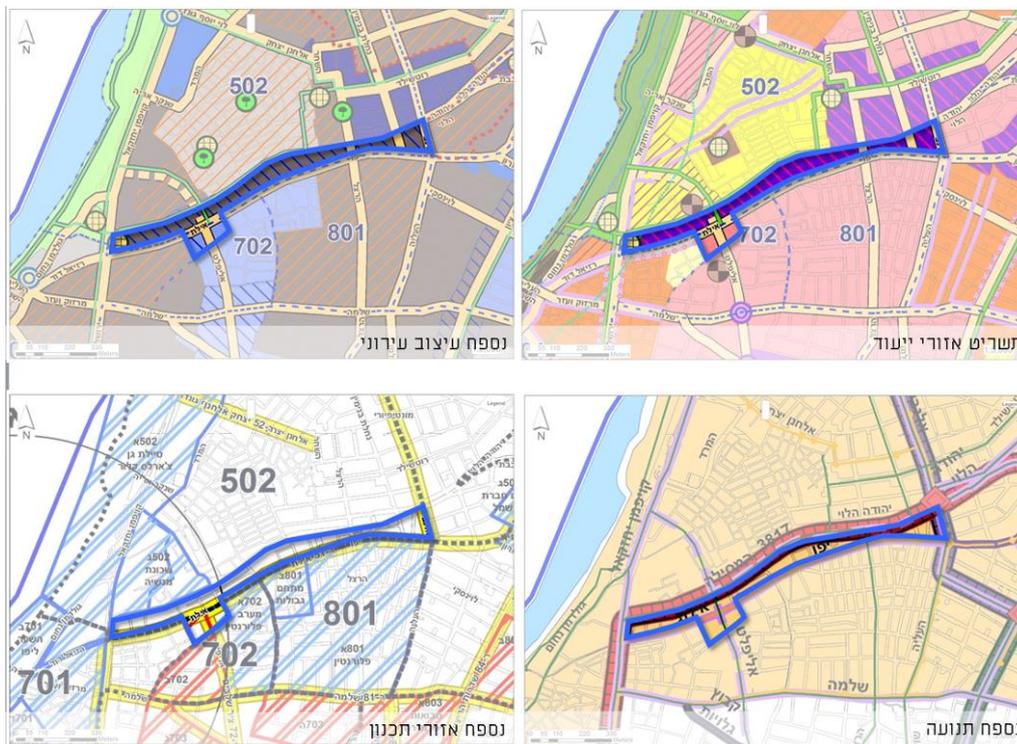
תכנית המתאר תא/5000 (מפה 3):

תשריט אזורי ייעוד – אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכות הסעת המונים; שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים. שימושים נוספים: מגורים, מסחר 2 ו/או תעסוקה 2; שטחי הבניה הבסיסיים: רח"ק 4.2; שטחי הבנייה המקסימליים: רח"ק 10.4 (למגרש קטן מ1.5 ד') או 12.8 (למגרש גדול מ1.5 ד').

נספח עיצוב עירוני – מרקם עד 8 קומות עם בנייה נקודתית חריגה מסביבתה, כיכר עירונית במפגש עם רחוב קויפמן.

נספח תחבורה – אזור העדפה להולכי רגל שמשורת על ידי מערכות תחבורה מגוונות. בדפנות מרחב המסילה דרכים עורקיות עירוניות קיימות ומוצעות, נתיב העדפה לתחבורה ציבורית לאורך רחוב יפו-אילת, קווי מתע"ן האדום והסגול, תחנת אלנבי סמוכה ותחנת אליפלט במרכז המרחב.

נספח אזורי תכנון - אזור תכנון 502. חובת הכנת מסמך מדיניות חדש. בהוראות לרחוב אילת – בניה נקודתית חריגה מסביבתה: בניה נקודתית חריגה מסביבתה תותר על פי מסמך מדיניות ועד 40 קומות. ותכנית שאינה תואמת את מסמך מדיניות תותנה בהכנת מסמך מדיניות חדש לכל המתחם ולמגרשים בצומת אליפלט (טבלה 5.4). הוראות ר-51 רחוב אילת. – הוראות לעיצוב רחובות וקוי בניין.



מפה 3: מרחב המסילה בתכנית המתאר

תמ"מ 1/5 (2003) ותמ"מ 4/1/5 (2013): תכנית תוואי הרכבת הקלה של הקו האדום, שיעבור בדופן הצפונית של מרחב המסילה. הרכבת מגיעה תת קרקעית מכיוון מזרח, דרך תחנת אלנבי הסמוכה ותחנת

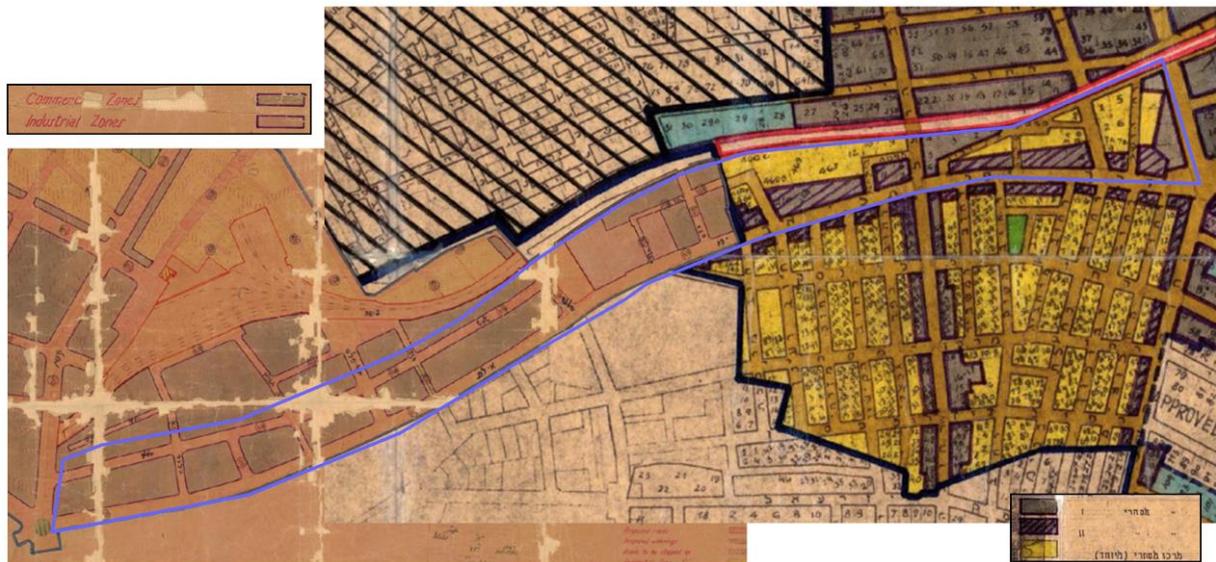
אליפלט, שם היא עולה על פני הקרקע וממשיכה לאורך שדרות ירושלים. התכנית קובעת בין השאר הפקעות מהמגרשים הסמוכים לתוואי, מסמנת אל גבול מרחב המסילה בחלקו הצפוני.

תמ"א 2/4 לנמל תעופה בן-גוריון: התכנית כוללת בין השאר הגבלות בנייה לגובה במשפכי הנחיתה וההמראה, בכלל זה מגבלות בנייה גובה למרחב המסילה – עד 180 מ' מעל פני הים.

תכנית השימור תא/2650 (2008): התכנית חלה על מספר מבנים במרחב, רובם לשימור המאפשר תוספות בניה, שני מבנים לשימור בהגבלות מחמירות.

1200 (1975): התכנית הגדירה את מרבית מרחב המסילה וסביבתו כאזור לתכנון בעתיד. על פי סעיף 14 לתכנית זו, רשאית הוועדה להוציא היתרי בניה ע"פ תכניות תקפות קודמות, אם הבנייה אינה סותרת תכנון עתידי.

יפו A (1956): (מפה 4) תכנית לאזור מנשייה, חלה במרחב המסילה בחלק המערבי (מזרחית לרחוב פינס עד קויפמן במערב). קובעת את רוב השטח לאזור מסחרי, ובמרחב נחשתן-האטד קובעת אזור תעשייה, בשימושים מעורבים. עוד קובעת התכנית דרכים והוראות בנייה, וגובה של עד 5/4 מרוחב הדרך ועד 25 מ'. 44 (1941): (מפה 4) תכנית כללית לדרום תל אביב, חלה במרחב המסילה בחלק המזרחי (מזרחית מרחוב פינס ועד אלנבי במזרח). קובעת אזורים מסחריים לאורך אלנבי ורחוב יפו ומרכז מסחרי מיוחד בעורף, לכיוון תוואי הרכבת. השימושים מעורבים.



מפה 4: קומפילציה תכנית יפו A 44 במרחב המסילה

תכניות מאושרות

תא/2355 "מתחם נחשתן" (2000): תכנית בשטח של כ-7.2 דונם במרכז מרחב המסילה, שכוללת מגדל מגורים עד 38 קומות ושלושה בניינים לשימור. התכנית מומשה.

תא/3419 "מתחם ניבה" (2009): תכנית בשטח של כ-6.8 דונם במזרח מרחב המסילה, שעיקרה בייעוד מע"ר עם שימושים מעורבים, במגדל של עד 30 קומות, לצד שטח ציבורי פתוח ושפ"פ. התכנית לא מומשה.

תא/3596 "מתחם ליבר" (2010): תכנית בשטח של כ-6 דונם במרכז מרחב המסילה, שכוללת מגדל מגורים עד 34 קומות, מגרש למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח. התכנית מומשה.

תא/2797 "מתחם אליפלט-אילת" (2008): תכנית בשטח של כ-7.8 דונם, דרום-מזרחית לצומת הרחובות אילת ואליפלט, שכוללת מבנה מגורים עד 13 קומות ומסד מסחרי. התכנית מומשה.

תא/4236 "אילת-אליפלט" (2018): תכנית בשטח של כ-10 דונם דרום-מערבית לצומת הרחובות אילת ואליפלט, שכוללת מסד מרקמי עד 8 קומות בשימושים מעורבים ומעליו מגדל מגורים עד 24 קומות, שטח ציבורי פתוח, שטח למבנה ציבור ומבנה לשימור. התכנית לא מומשה.

תכניות בהכנה

תכנית רובע 5 ורובע 6 תא/4320: מרחב דה פיג'וטו נמצא תחת תנאים מגבילים להוצאת היתרי בניה (פרסום 78 77 - 18 חודשים מיום 25.11.19) לתכנית רובע 5 ו-6. המרחב לא ייכלל בתחום תכנית רובע 5 ו-6, שתובא לדיון להפקדה.

4. מדיניות קיימת (תא/9032 מדיניות מתחם המסילה מתאריך 03.08.2011)

המדיניות הקיימת אושרה בוועדה המקומית ב-2009, ועברה עדכון בשנת 2011:

א. עקרונות המדיניות הקיימת –

"לאור הבעיות ביצירת מנופים לפיתוח המתחם הוחלט כי יש לקבוע עמדה השומרת על המרקם הייחודי של המתחם והסובב אותו, אולם שמאפשרת יצירת חללים ציבוריים תוך עליה נקודתית ולא רציפה לגובה, הדגשת נקודות ציון עירוניות, ושמירה על מרחב בנוי ופתוח נמוך יותר ביניהן.

לפיכך נקבעו עקרונות העל הבאים:

- יחזוק הרצף העירוני ע"י חיזוק הגריד העירוני (שמירה על חלוקה לבלוקים עירוניים) וחיזוק המעברים צפון דרום בעיקר להולכי רגל.
- השימושים בתוך המתחם יותאמו לרצף העירוני צפון דרום תוך שמירה על אופי עירוני הכולל מינונים שונים של עירוב שימושים של מגורים, תעסוקה, מלונאות, מסחר, תרבות בילוי ופנאי (כולל שטחים ציבוריים).
- יישמר חתך דרך יפו רחוב אילת - הדפנות תיבנינה בתכנית גבוהה תוך שילוב המבנים לשימור, אולם לא תותר בניה גבוהה מעל ל-2 קומות (כ-20 מ') על דופן הרחוב אלא בנסיגה ממנו.
- בנקודות אסטרטגיות בלבד, לאורך הדופן הצפונית תותר בניה גבוהה (לאורך הדופן הדרומית קיימות תכניות מאושרות המתירות בניה בנקודות מסוימות עד לגובה של 13 קומות).
- חיזוק תנועת הולכי רגל - רחוב אילת יורחב בחלקו המערבי, בעיקר לטובת הרחבת מדרכות. בחלקו המזרחי, במקומות בהם ניתן, תורחבנה המדרכות ע"י קולונדות.

- תינתן משמעות אדריכלית לצומת שלבים וצומת קויפמן - פיתוח מוקדים עירוניים בצמתים- העיקריים.
 - אופי השימושים הציבוריים יותאם לאופי הסביבה הגובלת ולשימוש העיקרי במתחם ובכל מתחם ייקבעו שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים, בנוסף לשטחים פרטיים הפתוחים לציבור.
 - באזור המזרחי, הקרוב למע"ר רוב השימוש יהיה לתעסוקה (כולל מסחר ומלונאות). (במרכז, בקרבה לשכונות מגורים, השימוש העיקרי יהיה למגורים. בסמוך לתחנת הרכבת הקלה (אליפלט) יינתן משקל לתעסוקה ומערה מכך השימושים העיקריים יהיו למלונאות ומגורים.
 - מירב השטחים הציבוריים הפתוחים ימוקמו מצפון למתחם ויקושרו לתוואי המסילה."
- ב. המדיניות קובעת את הנפחים ושטחי הציבור לפי הטבלה הבאה :

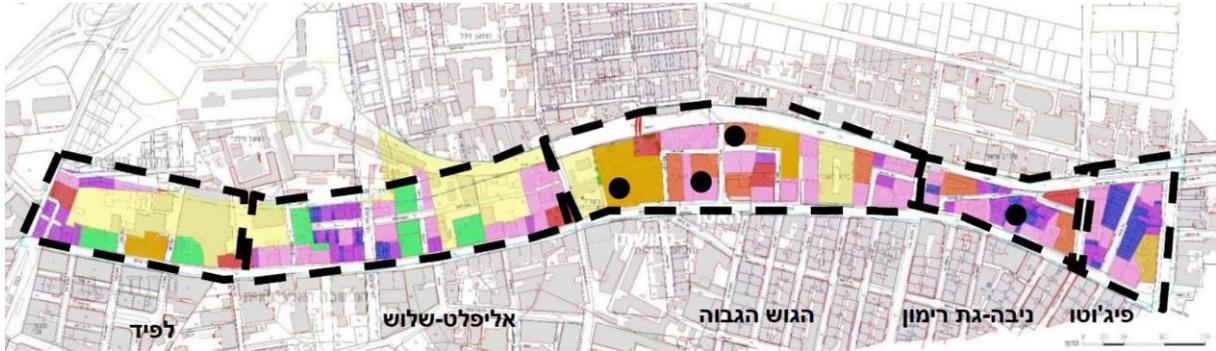
שם המתחם	שימושים	% עיקרי	מס' יחיד (מ"ר)	מ"ר תעסוקה	קומות	ש"צ	שצ"פ	שפ"פ
ניבה-גת רימון	מסחר משרדים	400	עד 40 (3,000)	14,000	26	600 מ"ר בנוי	1 דונם	0.5
ליבר	מגורים או משרדים	300	עד 150 (13,600)	*13,600	עד 32	2 כיתות גן (על שפ"פ 1 דונם)	1 דונם	
האטד	מגורים, מסחר ומשרדים	350	עד 125 (10,625)	2,500	32	1500 מ"ר בנוי		
נחושטן	מגורים	365	כ-240 (20,550)		38			2 דונם
לורנץ, משרד העבודה	מבני ציבור		-----		2-4	4 דונם 2 כיתות גן		
לפיד	מגורים ומסחר	350	150 (12,750)	23,000 כולל מלונאות	עד 2 מגדלים	2 דונם 3 כיתות גן	2 דונם	1.5
אליפלט	משרדים, מסחר ומגורים		200 (17,000)**	50,000	עד 2 מגדלים	3 דונם 7 כיתות גן	5 דונם	
גוש גבוה	משרדים, מסחר ומגורים		75 (6,375)**	7,500				
פיגוטו	מסחר משרדים			2,000				
המסילה	שצ"פ						12 דונם	
קיים	מגורים מסחר ומשרדים		123 (10,455)**	72,000				
נדרש						10.4 כולל 10 כיתות גן	19	
סה"כ מוצע			1,103 (94,355)	184,000		12.1 כולל 14 כיתות גן	21 דונמים	4 דונמים

* בתכנית 13,600 מ"ר - אופציה למגורים או תעסוקה
** שטח יחיד חושב לפי ממוצע של 85 מ"ר עיקרי

ג. המדיניות קובעת עקרונות תכנון למרחבי המשנה (מפה 5), להלן המרכזיים שבהם :

- לפיד - בינוי בתכנית נמוכה ותוספת זכויות בקרבה לרק"ל (2 מגדלים); הקצאת שטחים פתוחים לציבור שיכללו כיכר לכיוון שד' ירושלים (2.8 ד'); הקצאת כ 2 ד' שטח למבני ציבור; יצירת חיבור צפון דרום בין יפו למתחם התחנה; הרחבת רחוב אילת ושמירה על דופן הרחוב.
- אליפלט-שלוש - תוספת זכויות עקב קרבה לרכבת הקלה; בינוי המרכז זכויות לגובה בקרבת תחנת אליפלט; שמירה על 6.5 קומות לאורך רחוב אילת ולא יותר מ 6 קומות לכיוון נווה צדק; הקצאת לפחות 5 ד' שטחים פתוחים ציבוריים לאורך תוואי המסילה ובתוך המרחב; הקצאת לפחות 3 ד' למבני ציבור.

- הגוש הגבוה – תתאפשר תוספת קומות עד 7 קומות; תוספת זכויות תאפשר את חידושו של בית רומנו; חוץ ממגדל נחושתן הקיים יהיו שני מבנים נוספים הכוללים מגדל.
- ניבה-גת רימון – שמירה על רציפות רחוב יפו בגובה 6.5 קומות; תתאפשר הקמת מגדל בשימוש עיקרי לתעסוקה ומבנה בן כ 11 קומות בחלק המערבי.
- פיג'וטו – שימור האופי הייחודי של רחוב פיג'וטו ללא תוספות בניה מרובות.



מפה 5: מדיניות המסילה 2009, חלוקה למרחבי משנה

ד. בהחלטה מיום 03.08.2011 הבהירה הועדה המקומית את מדיניות מרחב המסילה לגבי תמהיל השימושים:

- מינימום 75% לתעסוקה, מקסימום 25% למגורים.
- ממוצע ליחיד לשטח עיקרי - 53 מ"ר, גודל יחיד מיני 35 מ"ר עיקרי. שליש מהדירות קטנות מהממוצע, שליש ע"פ הממוצע, ושליש גדולות ממנו.
- שליש מהשטח למגורים מיועד לדירור בר השגה (דב"י). תמהיל גודל יחיד בדב"י יהיה גם הוא לפי החלוקה המפורטת לעיל.

ג. מצב תכנוני מוצע

1. חזון

פיתוח ושיקום הרקמה העירונית במרחב המסילה וחיזוק הקשרים לסביבתה

2. מטרות

- בחינת המדיניות הקיימת ביחס לתכנית המתאר תא/5000, וקביעת הנחיות לתכנון בהתאם.
- שיקום השלד המרחבי – חיזוק צירי הרחב המקומיים, חיזוק צירי האורך העירוניים (פארק המסילה ורחוב יפו-אילת), שיקומו ופיתוחו של ציר אורך פנים מרחבי.
- עיבוי הרקמה הבנויה – יצירת מרקם עירוני מחובר לסביבתו פיזית ופרוגרמטית.
- חיזוק ההשפעות ההדדיות עם המרחבים השכנים – בטיפולוגיות בינוי, בשימושים, ובמשתמשים.

3. עקרונות למימוש המדיניות

המדיניות מחלקת את מרחב התכנון לשני סוגים של מרחבי משנה:

- מרחבים בהם יקודמו תכניות מפורטות בסמכות הועדה מקומית לפי הוראות תא/5000, ובכפוף לשמירה על עקרונות מדיניות זו.
 - מרחבים בהם תותר הוצאת היתרי בנייה לפי תכניות תקפות על פי סעיף 14 בתכנית 1200, וזאת בכפוף לשמירה על עקרונות המדיניות.
- פירוט המרחבים, הגדרתם והוראות מפורטות לכל אחד מהם מופיעים בפרק 5 למדיניות זו.

4. עקרונות תכנון במרחב המסילה

בכל מרחבי המשנה נדרש להתייחס לנושאים הבאים ולעמוד בעקרונות המפורטים להלן, ככל שהם רלוונטיים:

4.1. קישוריות

על מנת לפתח את מערך הקשרים של מרחב המסילה בתוך עצמו ולסביבתו - יש לחזק את השלד האורבני, לפתח מעברים הולכי רגל ורוכבי אופניים, רחובות לתנועת רכב ודפנות פעילות למרקם העירוני. ככל הניתן, כל תכנון במרחב יתייחס לקישוריות לפי הפירוט הבא (מפה 6):

א. שמירה על הרחובות חוצים: הרחובות המסחריים (אלנבי, נחלת בנימין והרצל) ושאינם מסחריים (פינס, שלוש ואליפלט) ישמרו על תפקודם ברשת העירונית.

ב. מיסוד רחובות קיימים בפועל: רוב הרחובות הפנימיים במרחב המסילה אינם בייעוד דרך, אלא בייעוד 'אזור לתכנון בעתיד' לפי תכנית 1200. בתכניות קודמות ל-1200, יפו ו-44, מסומנים כולם כדרך. חלקם בבעלות עירייה, וחלקם בבעלות פרטית. רחובות אלא יקבעו כדרך סטטוטורית ככל הניתן, ותטופח הפעילות העירונית לאורכם. בכלל זה - רחוב דה-פיגיוטו; סמטת בית הבד; רחוב האטד; סמטת שלוש; לפחות אחד משני הרחובות אולשן או 3357; רחוב אשקלון; וקצות הרחובות ניצנה, רוחמה ותרצה. רחובות אלא ישמשו למעבר הולכי רגל ואופניים, ובמידת הצורך גם לרכב.

העקרונות יחולו בכל מרחבי המשנה :

א. גובה הבינוי :

1. במרחבים בהם יקודמו תכניות מפורטות מספר הקומות וגובה הקומות לבנייה המרקמית ייקבע בתכנון המפורט בהתאם למיקום במרחב ולבניינים הסמוכים.
2. במרחבים בהם תותר הוצאת היתרי בנייה מספר הקומות יהיה על פי תכניות תקפות הקודמות לתכנית 1200.

ב. קווי בניין :

ככלל, קווי הבניין ייצרו בינוי מרקמי מלווה רחוב. קווי הבניין הקדמיים יתייחסו לקווי הרחובות הקיימים ולקווי הבניין של המבנים לשימור, יהיו המשכיים להם, וזאת למעט במקומות בהם יוחלט על הרחבת מדרכות במסגרת תכניות מפורטות.

ג. עיצוב :

בעיצוב חזיתות הבניה המרקמית (ובכלל זה מסד), בחזיתות הקרקע המסחריות, תינתן התייחסות לטיפולוגיות המאפיינות את הסביבה ואלו הקיימות במרחב.

ד. קומות הקרקע :

1. קומות הקרקע יהיו בשימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, יפנו חזית קדמית מסחרית לרחוב ולפארק המסילה, כל זאת לאורך לפחות 70% מחזית כל מבן, וזאת במטרה ליצירת חזית רחוב פעילה.
2. רוחב יחידה מסחרית יהיה כ 10 מ' ולא יתאפשר איחוד יחידות, זאת כדי לשמור על פעילות מסחרית מגוונת לאורך הרחובות. גובה קומת הקרקע יהיה 5 עד 6 מ' ויקבע בתכנון מפורט בהתאמה למיקום הבניין ולחזיתות המסחריות הסמוכות לו.
3. תתאפשר הקמת קומת ביניים בקומה המסחרית בהתאם לתקנות החוק, במסגרת השטחים העיקריים המותרים.
4. עיצוב החזיתות המסחריות יתייחס לטיפולוגיות בינוי מקומיות סמוכות.

ה. שימושים :

1. קומות הקרקע יכללו שימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, כאמור בסעיף זה, סעיף קטן ו'.
2. בקומות הבניה המרקמית שמעל הקרקע יותרו שימושים מגוונים, בכלל זה תעסוקה, מגורים, מלונאות, מסחר בילוי ופנאי.
3. לכיוון חזיתות הבניה המרקמית לא יתאפשרו שימושי אחסנה, שימושים טכניים, או כל שימוש אחר שיצור חזית אטומה.
4. תמהיל יח"ד יקבע בתכנון מפורט, בתיאום עם היחידה האסטרטגית.
5. מרתפים- תתאפשר הסבת חניה לשימושים עיקריים, על פי החלטת הועדה המקומית. יותרו כל השימושים שמעל הקרקע למעט חדרי מלון ומגורים.
6. שימוש בגגות – ככל הניתן יעשה שימוש בגגות לשימושים משותפים לרווחת הציבור והמשתמשים בבניין בפרט.

4.3. בנייה חריגה מסביבתה (מגדלים)

- בנייה חריגה מסביבתה תתאפשר במרחבי המשנה בהם יקודמו תכניות מפורטות בסמכות הועדה מקומית לפי הוראות תא/5000. מיקום ומספר המגדלים יהיה על פי מדיניות זו, כמפורט בפרק 5.
- תכנון המגדלים יעשה תוך דגש על הטמעתם בתוך הבנייה המרקמית והפחתת מאפיינים מתחמיים מופנמים, כך שיתרמו לרקמה העירונית המתחדשת ולמימוש מטרות המדיניות:
- א. תכנון המגדלים יאפשר שמירה על מעברים וקישוריות לפי עקרונות השלד המרקמי (ראה 4.1).
 - ב. המגדלים יכללו מסד מרקמי לפי עקרונות הבנייה המרקמית (ראה 4.2).
 - ג. המגדלים יבנו בנסיגה של לפחות 8-10 מ' מקו הבניין הקדמי לאורך רחוב יפו-אילת, על מנת לשמור על גובה בנייה מרקמית לאורך הרחוב.
 - ד. שטח קומות מגדלים ברוטו, כולל גרעין וכולל מרפסות, יהיה מקס' 1200 מ"ר.
 - ה. גובה הבנייה יהיה עד 40 קומות, על פי תכנית המתאר תא/5000.
 - ו. גובה קומה טיפוסית יהיה בהתאם למדיניות העירונית לגובה קומות.
 - ז. זכויות הבנייה יהיו לפי תכנית המתאר, ונפחי הבנייה יהיו בהתאם לעקרונות אלה. לא תתאפשר חריגה מעקרונות אלה לטובת מימוש זכויות בנייה.
 - ח. השימושים יהיו לפי המותר בתכנית המתאר באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים (משרדים, מגורים עד 25%, מלונאות ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית, בעת אישור תכנית עיצוב). בקומות הקרקע והמסד יותרו השימושים לפי עקרונות הבניה המרקמית.

4.4 זכויות הבנייה

- א. בתחום מרחבים בהם יקודמו תכניות מפורטות, זכויות הבנייה יהיו לפי הוראות תכנית המתאר תא/5000, ובכפוף לעקרונות המדיניות.
- ב. מחוץ למרחבים בהם יקודמו תכניות מפורטות, זכויות הבנייה יהיו לפי תכניות קיימות, בכפוף לשמירה על עקרונות המדיניות, וזאת לפי סעיף 14 בתכנית 1200 שמאפשרת בנייה לפי תכניות קיימות כל עוד היא לא פוגעת בתכנון עתידי.
- ג. הוצאת היתרי בנייה לפי תכניות בתוקף, במרחבים בהם יקודמו תכניות מפורטות, תבחן נקודתית בהתאמה לתכנון העתידי לפי סעיף 14 בתכנית 1200.

4.5 מבנים לשימור

- מרחב המסילה כולל מבנים לשימור, בעיקר לאורך רחוב יפו-אילת. בנוסף, מוצעים במסגרת מדיניות זו מבנים ואלמנטים מרחביים נוספים לשימור, כמפורט בעקרונות התכנון למרחבי המשנה בפרק 5. יחד הם יתפקדו כיעוגנים מרחביים שחשיבותם בשימור אופיו של המרקם המתחדש.
- א. במבנים מוכרזים לשימור יחולו הוראות תכנית השימור תא/2650.
 - ב. תכנון במבנה לשימור קיים או מוצע יחייב בחוות דעת מחלקת השימור בעיריית תל אביב-יפו. כל שינוי, שימור ו/או תוספת תעשה בתיאום עם מחלקת השימור וידרוש הכנה של תיק תיעוד.
 - ג. בכל תכנית מפורטת ייערך סקר היסטורי לזיהוי בניינים ואלמנטים לשימור, שלא נכללו בתכנית 2650ב'.

4.6 רחוב יפו-אילת

- א. הבינוי לאורך הרחוב יהיה לפי עקרונות הבנייה המרקמית.
- ב. הרחבת הרחוב תבחן במסגרת תכנון מפורט במרחבי משנה ביחס לסביבה הקרובה, לתכנון המוצע ולצרכי תנועת הולכי הרגל, נטיעת עצים ושבילי אופניים.

4.7 תנועה

תכנון התנועה והחנייה במרחב המסילה מוטה מערכות תחבורה להסעת המונים, וזאת לפי הוראות תכנית המתאר:

- א. המלצה לתקני חנייה מופחתים שיעמדו על מקסימום 1:350 חניות למ"ר תעסוקה, מקסימום 1:0.5 חניות ליח"ד בשטחי המגורים, מקסימום 1:15 (מ"ח לחדרי מלון) בשטחי המלונאות, כל זאת או על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה, הנמוך מבניהם. זאת בשל הסמיכות המידית לתוואי הקו האדום שצפוי לפעול באוקטובר 2021. תקני החנייה יכללו התייחסות לחנייה לרכב חשמלי ורכב שיתופי, לפי ההנחיות העירוניות.
- ב. מיקום כניסות לרמפות יקבע בתכנון מפורט וככל הניתן לא יהיה מרחוב יפו-אילת, אלא מהרחובות הפנימיים במרחב. כניסות מרחוב יפו-אילת יתאפשרו בכניסה ויציאה ימינה בלבד, בכפוף למגבלות הנת"צ ברחוב.
- ג. כל תכנית שתקודם תתייחס בין היתר למיקום מעברי חצייה ולמיקום תחנות אוטובוס ממוקמות ומתוכננות.
- ד. בהיתרי בניה לפי תכניות בתוקף, לא יתאפשרו כניסות לרכב מכיוון רחוב יפו-אילת.
- ה. הפקעות להרחבת מדרכות, מרחב ציבורי ודרכים ייבחנו במסגרת תכנון מפורט.

4.4 מוקדים עירוניים

- א. במפגש רחוב אליפלט עם רחוב יפו, ועד תחנת אליפלט של הרכבת הקלה, יתוכנן מוקד עירוני. כל תכנית חדשה שתערך במקום זה תבחן את השטח הפתוח משני צדדי רחוב אליפלט.
- ב. במפגש רחוב אילת עם רחוב קויפמן, בכניסה לשד' ירושלים, תתוכנן כיכר עירונית. תכנית לפיד תתייחס למוקד זה.
- ג. כיכר המושבות, שבמפגש רחוב יפו עם רחובות אלנבי ועלייה, מתוכננת לעבור הרכבת הקלה והיא תתוכנן מחדש. התכנון יהיה לפי מסמך מדיניות לרחוב אלנבי שנערך בימים אלה.

4.5 שטחי ציבור

- א. בתחום כל תכנית יוקצה לפחות 30% משטח הקרקע לצרכי ציבור, ככל הניתן. שטח זה יוקצה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ויירשם על שם עיריית תל אביב-יפו. ניתן להחליף את ההקצאה לשטחי ציבור (קרקע) בשטחים ציבוריים בנויים, כפוף להוראות תכנית המתאר ובהתאם למדיניות מה"ע ואישורו.
- ב. שטחים ציבוריים הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבניה יקבעו ע"פ פרוגרמה לשטחי ציבור שתערך לכל תכנית מפורטת שתיערך במרחב. השטחים הציבוריים יחושבו בהתאם להוראות תכנית המתאר.

ג. שטחים מבונים לצרכי הציבור ימוקמו בצורה שתבטיח את הניצול המיטבי של שטחים אלו. הכניסה אליהם תהיה נפרדת ככל הניתן ומיקומם הסופי יקבע במסגרת התכנית המפורטת בכפוף למדיניות העירונית ולהוראות גנריות של אגף מבני ציבור לשטחים ציבוריים בנויים.

4.6. תועלות ציבוריות

א. תועלות ציבוריות לטובת תוספת שטחי בניה מעבר לרח"ק הבסיסי יקבעו בהתאם להוראות תכנית המתאר.

ב. שימוש מלונאות לא ייחשב כתועלת ציבורית במרחב המסילה.

5. עקרונות תכנון למרחבי משנה:

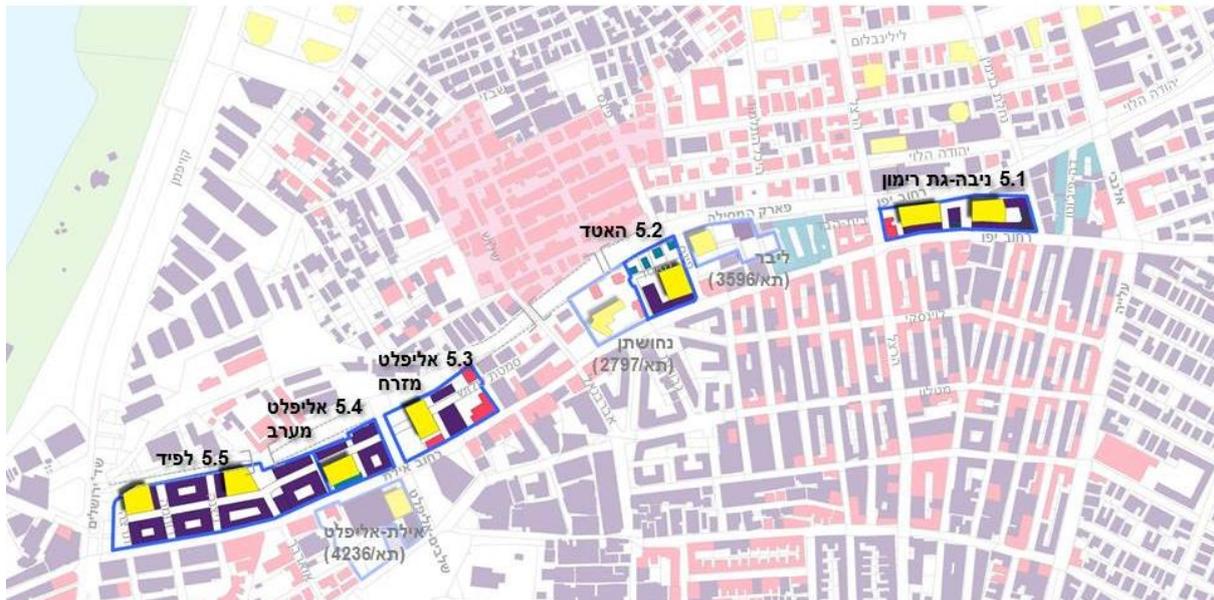
מרחב המסילה חולק למרחבי משנה בהם יקודמו **תכניות מפורטת בסמכות ועדה מקומית** (מפה 7 מרחבי משנה 5.1-5.5) ומרחבים בהם **תותר הוצאת היתרי בניה בניה לפי תכניות תקפות** על פי סעיף 14 בתכנית 1200 (מפה 8 מרחבי משנה 5.6-5.8). העקרונות המפורטים שלהלן הינם בנוסף לעקרונות התכנון הכלליים המפורטים בפרקים הנוספים של מסמך זה.

במרחבים בהם יקודמו תכניות מפורטות מכוח תכנית המתאר, ובכפוף לעקרונות מדיניות זו. התכנון יתאפשר במידה ויכלול את תחום התכנון כולו כפי שמסומן ומפורט להלן ובכפוף לעקרונות המפורטים מטה. שינוי תחום התכנון יתאפשר באישור מהנדס העיר.

בכל השטח שמחוץ לתחומים הנ"ל בתחום המרחבים בהם תתאפשר הוצאת היתרי בניה לפי תכנית בתוקף. לא תתאפשר בנייה נקודתית חריגה מסביבתה והתחדשות הבינוי תהיה בכפוף לעקרונות המדיניות. **ככלל לא ינתנו הקלות לתוספת קומות ותמריצי תמ"א 38**, לשיקול דעת מה"ע לאפשר הקלה לתוספת קומות/תמריצי תמ"א במגבלה של מספר הקומות ככל שמפורט בהנחיות למרחבי התכנון השונים.

מרחבים לקידום תכניות מפורטות (מפה 7):

- תחום לתכנון מפורט
- בנייה מרקמית (מוצע)
- מבנים לשימור (מאוסר)
- מרקם בינוי ייחודי (מוצע)
- מגדל (קיים/מתוכנן/מוצע)



מפה 7: מרחבי משנה לתכנון מפורט

5.1. מרחב ניבה-גת רימון

- א. תחום: בין הרחובות נחלת בנימין במזרח, הרצל במערב, רחוב יפו בדרום ופארק המסילה בצפון (ניתן יהיה להחריג מתחום תכנית את מתחם א' המוגדר בתכנית תא/3419).
- ב. ישמרו מעברים מזרח-מערב וצפון-דרום, ככל הניתן על בסיס המעברים הקיימים, ובתוספת מעברים נוספים.
- ג. בתחום זה תתאפשר הקמתם של עד שני מגדלים, בזיקה למע"ר רוטשילד הסמוך. תוספת שימוש מלונאות, בנוסף/במקום שימושי משרדים ייבחנו במסגרת התכנון המפורט, על ידי היחידה האסטרטגית ובכל מקרה השימוש המלונאי ייבחן במסגרת תכנית העיצוב
- ד. תכנית שתקודם בתחום זה תבטל את הקולונדה על דופן רחוב יפו, אשר מוגדרת בתכנית התקפה, תא/3419.
- ה. הרחבת רחוב יפו, לטובת נטיעות והרחבת מדרכה, תבחן במסגרת תכנון מפורט.

5.2. מרחב האטד

- א. תחום: בין רחוב פינס במזרח, רחוב יפו בדרום, תחום תכנית נחישתן (תא/2355א) במערב, ופארק המסילה מצפון.
- ב. רחוב האטד ישמר ויסומן כדרך סטוטורית, ככל הניתן.
- ג. בתחום זה תתאפשר הקמתו של מגדל אחד בלבד.
- ד. תכנית שתקודם בתחום זה תקבע לשימור את ארבעת המבנים לאורך הדופן הצפונית של רחוב האטד (גוש 7385 חלקות 1, 2, 3, 4) ואת החומה ההיסטורית בדופן הצפונית של המגרשים. בניינים

אלה נותרו מהמושבה הטמפלרית וולהאלה ושימורם ישלים רצף מבנים לשימור לאורך הרחוב הראשי ההיסטורי של המושבה.

5.3. מרחב אליפלט מזרח

- א. תחום: בין רחוב אליפלט במערב, רחוב אילת בדרום, פארק המסילה בצפון וגבול חלקות 45 ו-53 במזרח, שבגוש 7041.
- ב. ככל הניתן יישמר מעבר לכל אורך סמטת שלוש עד רחוב אליפלט, כמו גם לפחות מעבר אחד בין רחוב אילת ופארק המסילה.
- ג. בתחום זה תתאפשר הקמתו של מגדל אחד בלבד.
- ד. כל תכנית שתערך במקום זה תתייחס למרחב הציבורי משני צדדי רחוב אליפלט לפי ההוראות למוקדים עירוניים במדיניות זו ותתייחס לקרבה לתחנת אליפלט של הקו האדום.
- ה. מבנים לשימור- תכנית שתקודם בתחום תשלב את תכנון המבנים לשימור בגוש 7041 שבחלקות 38, 43, 44 בתכנון המפורט.

5.4. מרחב אליפלט מערב

- א. תחום: בין רחוב אליפלט במזרח, רחוב אילת בדרום, רחוב אשקלון במערב ופארק המסילה בצפון.
- ב. ככל הניתן תכלול התכנית מעבר מזרח-מערב בהמשך סמטת שלוש. רחוב אשקלון יישמר.
- ג. בתחום זה יתאפשר קידום תכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם לנפחי הבנייה ע"פ מדיניות תא/9032 'מדיניות מתחם המסילה' מתאריך 03.08.2011, ללא תוספת זכויות לפי תכנית המתאר.
- ד. במסגרת התכנית ייבחן הצורך בהרחבת רחוב אילת לטובת הרחבת מדרכה, נטיעות עצים ושביל אופניים.
- ה. ככל שיתאפשר מבחינת הרחבת הרחוב, תכנית שתקודם בתחום זה תקבע לשימור שני מבנים. בדופן רחוב אילת בחלק המערבי, סמוך לצומת אליפלט (גוש 7041, חלקות 1, 3). המבנים מדגימים את הטיפולוגיה של החזית המסחרית שהתפתחה לאורך דרך יפו ההיסטורית. מולם, בדופן הדרומית של הרחוב נמצא בניין נוסף לשימור (גוש 7016 חלקה 128), כך שמכלול שימור של שלושתם יהיה בעל משמעות לאורך הרחוב ויהווה ערך לשימור הזיכרון המקומי. אזור זה במרחב המסילה הוא בעל פוטנציאל להרחבת הרחוב בתכנון עתידי. יש לבחון בתכנון המפורט שימור בניינים אלה תוך הצרה נקודתית במידת האפשר.
- ו. כל תכנית שתערך במקום זה תתייחס למרחב הציבורי משני צדדי רחוב אליפלט לפי ההוראות למוקדים עירוניים במדיניות זו, ותתייחס לקרבה לתחנת אליפלט של הקו האדום.

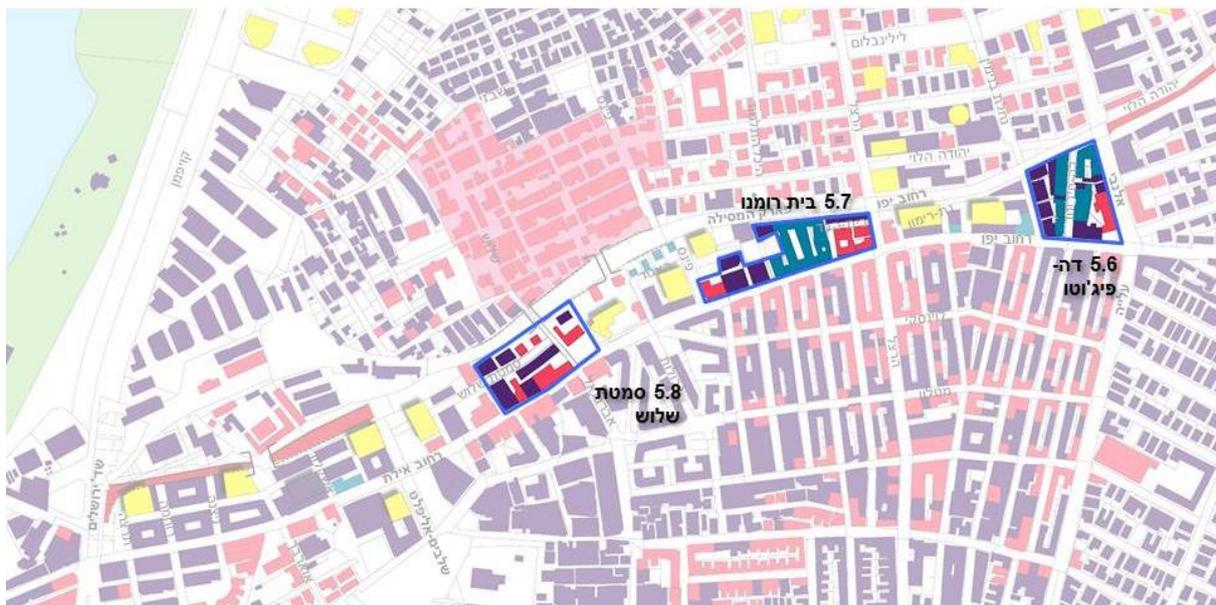
5.5. מרחב לפיד

- א. תחום: בין רחוב אשקלון במזרח, רחוב אילת בדרום, רחוב קויפמן במערב ופארק המסילה בצפון.
- ב. ככל הניתן ישמרו מעברים מזרח-מערב בעומק המרחב. מעברים צפון-דרום מרחוב אילת עד למסילה, יובטחו על בסיס המשך הרחובות מדרום לרחוב אילת.
- ג. בתחום זה יתאפשר קידום תכנית בהתאם לנפחי הבנייה ע"פ מדיניות תא/9032 'מדיניות מתחם המסילה' מתאריך 03.08.2011, ללא תוספת זכויות לפי תכנית המתאר ובסמכות ועדה מקומית.

- ד. הוספת מגדל שלישי ושינויי בינוי ותמהיל שימושים בחריגה מתא/5000, יבחנו במידה ויאפשרו פיתוחו של פרויקט בעל תועלת מלונאית בסטנדרט כדוגמת רשת המלונות הבינלאומית 'ארבע עונות', בעל משמעות בקנה מידה עירוני ותרומה משמעותית למרחב הציבורי. תכנית כזו תעמוד בשאר הוראות תכנית המתאר ועקרונות מדיניות זו, ותהיה בסמכות ועדה מחוזית.
- ה. כל תכנית שתערך במקום זה תתייחס לכיכר העירונית, במפגש רחוב אילת עם רחוב קויפמן בכניסה לשד' ירושלים, לפי ההוראות למוקדים עירוניים במדיניות זו.
- ו. במסגרת התכנית ייבחן הצורך בהרחבת רחוב אילת לטובת הרחבת מדרכה, נטיעת עצים ושביל אופניים.

מרחבים בהם תתאפשר הוצאת היתרי בניה לפי תכניות בתוקף סעיף 14 בתכנית 1200 (מפה 8):

- | | |
|---|--------------------------|
|  | תחום לתכנון מפורט |
|  | בניה מקמית (מוצע) |
|  | מבנים לשימור (מאושר) |
|  | מרקם בינוי ייחודי (מוצע) |
|  | מגדל (קיים/מתוכנן/מוצע) |



מפה 8 : מרחבים בהם תתאפשר הוצאת היתרי בניה לפי תכניות בתוקף

5.6. מרחב דה-פיגוטו

- א. תחום : בין הרחובות אלנבי, נחלת בנימין, יפו ויהודה הלוי, רחוב דה פיגוטו חוצה את המבנה.
- ב. זכויות הבניה ושימושים במרחב זה יהיו לפי תכניות תקפות, כפוף למפורט להלן.
- ג. רחוב דה-פיגוטו (כולל מבנים הפונים ליהודה הלוי ויפו : חלקות 113, 112, 67, 94 בגוש 6925) הרחוב ייחודי בקנה המידה שלו, בצורת הבינוי והשימושים בו. תתאפשר בניה עד לגובה 3 קומות וקומה חלקית סה"כ- כפוף לתכניות תקפות. כל תוספת תותנה בהתחדשות/שיפוץ הבניין כולו, כפוף לשמירה על הערכים האדריכליים האורבניים הקיימים :

חזיתות הבניין, חזית המסחרית וככל הניתן גם השימושים המקומיים, רצף המרפסות הבולטות לאורכו, רוחב חתך הרחוב הקיים, קו הבניין הקדמי הקיים בפועל וקו בניין הצידי משותף (קיר משותף).

קו בניין קדמי: מוצע לשמור על הקו על פי הקיים ברחוב. מומלץ לועדה המקומית, במסגרת היתר בניה, לאשר הקלה לקו בניין קדמי- כד שיותאם למצב הקיים.

קו בניין צידי: מוצע לשמור על קו 0 משותף. תכנית 44 מאפשרת קו בניין צידי 0 משותף או 3.0 מ'. כיוון שרוב המגרשים ברחוב, הינם מגרשים צרים, הסבירות למימוש קו בניין צידי 3 נמוך מאד.

שמירה על ערכים אדריכליים: תיק מידע יכלול הנחיות מרחביות פרטניות, לפי סעיף 145ד'(ד) לחוק התכנון והבניה ("ועדה מקומית רשאית לקבוע במסגרת ההנחיות המרחביות כי בשל מאפייניהם המיוחדים של מגרשים מסוימים או של סוגי מגרשים, ובכלל זה מיקומם, צורתם, גודלם או ייעודם, ייקבעו לגבי כל מגרש כאמור הנחיות מרחביות פרטניות בידי רשות הרישוי המקומית בשלב מסירת המידע להיתר כאמור בסעיף 145(א1); הנחיות מרחביות פרטניות יעמדו בתוקפן עד תום תקופת תוקפו של המידע להיתר) תוספת הבניה ותואם ותאושר על ידי מחלקת השימור העירונית. ימסר בתיק המידע שתנאי להגשת בקשה להיתר הינו תאום תוספת הבניה ואישור מחלקת השימור העירונית. כל תוספת תותנה בהתחדשות/שיפוץ הבניין כולו.

ד. במבנים שפונים לכיוון רחוב אלנבי כולל דפנות יהודה הלוי ויפו: חלקות 66, 82 בגוש 6925) תתאפשר הריסה ובניה חדשה או תוספות קומות עד לגובה 6 קומות וקומה חלקית סה"כ- כפוף לתכניות תקפות. כל תוספת תותנה בהתחדשות/שיפוץ הבניין כולו.

ה. במבנים שפונים לכיוון רחוב נחלת בנימין, (כולל דפנות יהודה הלוי ויפו: חלקות 55, 60, 132 בגוש 6925) תתאפשר הריסה ובניה חדשה או תוספות קומות עד לגובה 5 קומות וקומה חלקית סה"כ כפוף לתכניות תקפות. כל תוספת תותנה בהתחדשות/שיפוץ הבניין כולו.

ו. ככלל לא יתאפשר הקלות לתוספת קומות, ותמריצי תמ"א 38. לשיקול דעת מה"ע לאפשר הקלה לתוספת קומות/תמריצי תמ"א במגבלה של מספר הקומות המפורט לעיל.

5.7 מרחב בית רומנו

א. תחום: בין הרחובות הרצל במזרח, יפו בדרום, פינס במערב ופארק המסילה מצפון, לא כולל תחום תכנית ליבר תא/3596.

ב. זכויות הבניה והשימושים במרחב זה יהיו לפי תכניות תקפות, כפוף למפורט להלן.

ג. בית רומנו (גוש 7421 חלקה 9): המבנה מהווה עוגן מרקמי מרכזי בחלק המערבי של מרחב המסילה. גודלו, תפקודו המגוון, והבינוי הייחודי שלו, משפיעים על המרקם העירוני סביבו. תתאפשר תוספת בניה עד 7 קומות סה"כ, כפוף לתכניות תקפות. כל תוספת בניה תבחן בראייה מרקמית, תוך התייחסות לכול המרחב לבניה מרקמית, כפי שמוגדר במפה 8, לבניינים והמגרשים הצמודים ולחצר הפנימית בבית רומנו. כל תוספת תותנה בהתחדשות ושיפוץ הבניין כולו, שמירה על המעברים הפתוחים לציבור כלפי מזרח (לסמטת בית הבד) וכלפי דרום (לכיוון רחוב יפו), ויפתחו מעברים חדשים לכיוון צפון (לפארק המסילה) ולכיוון מערב (לשצ"פ קיים).

שמירה על ערכים אדריכליים: תיק מידע יכלול הנחיות מרחביות פרטניות, לפי סעיף 145ד'ד)
לחוק התכנון והבניה ("ועדה מקומית רשאית לקבוע במסגרת ההנחיות המרחביות כי בשל מאפייניהם
 המיוחדים של מגרשים מסוימים או של סוגי מגרשים, ובכלל זה מיקומם, צורתם, גודלם או ייעודם, ייקבעו לגבי
 כל מגרש כאמור הנחיות מרחביות פרטניות בידי רשות הרישוי המקומית בשלב מסירת המידע להיתר כאמור
 בסעיף 145(א); הנחיות מרחביות פרטניות יעמדו בתוקפן עד תום תקופת תוקפו של המידע להיתר)
 תוספת הבניה ותאושר על ידי מחלקת השימור העירונית. ימסר בתיק המידע שתנאי
להגשת בקשה להיתר הינו תאום תוספת הבניה ואישור מחלקת השימור העירונית. כל תוספת
 תותנה בהתחדשות/שיפוץ הבניין כולו.

ד. בניינים הצמודים לבית רומנו, שבנויים בקיר אפס משותף (חלקות 10, 11, 6 בגוש 7421) תוספת
 בניה (למעט בניין הקיים בחלקה 8 גוש 7421 שלגביו תתאפשר תוספת בניה או הריסה ובניה
 מחדש בהתאם לתכניות תקפות). תתאפשר תוספת בניה עד 7 קומות סה"כ, כפוף לתכניות
 תקפות. תוספת הבניה ותאושר עם מחלקת השימור העירונית. ימסר בתיק המידע שתנאי
להגשת בקשה להיתר הינו תאום תוספת הבניה ואישור מחלקת השימור העירונית. כל תוספת
 תותנה בהתחדשות ושיפוץ הבניין כולו.

שמירה על ערכים אדריכליים: תיק מידע יכלול הנחיות מרחביות פרטניות, לפי סעיף 145ד'ד)
לחוק התכנון והבניה ("ועדה מקומית רשאית לקבוע במסגרת ההנחיות המרחביות כי בשל מאפייניהם
 המיוחדים של מגרשים מסוימים או של סוגי מגרשים, ובכלל זה מיקומם, צורתם, גודלם או ייעודם, ייקבעו לגבי
 כל מגרש כאמור הנחיות מרחביות פרטניות בידי רשות הרישוי המקומית בשלב מסירת המידע להיתר כאמור
 בסעיף 145(א); הנחיות מרחביות פרטניות יעמדו בתוקפן עד תום תקופת תוקפו של המידע להיתר)

ה. סמטת בית הבוד תשמר כדרך בפועל בהתאם לתכנית 44.
 ו. בשאר החלקות שבתחום המרחב תתאפשר תוספת בניה/הריסה ובניה חדשה עד 5 קומות וקומה
 חלקית סה"כ בהתאם לתכניות תקפות.
 ז. ככלל לא יתאפשר הקלות לתוספת קומות, ותמריצי תמ"א 38. לשיקול דעת מה"ע לאפשר הקלה
 לתוספת קומות/תמריצי תמ"א במגבלה של מספר הקומות המפורט לעיל.

5.8. מרחב סמטת שלוש

א. תחום: בין רחוב אילת מדרום, פארק המסילה מצפון, קצה תחום תכנית נחושתן (תא/2355)
 במזרח, וקצה תחום מרחב אליפלט מזרח מצד מערב.
 ב. זכויות הבניה ושימושים במרחב זה יהיו לפי תכניות תקפות, כפוף למפורט להלן.
 ג. סמטת שלוש תשמר כדרך בפועל בהתאם לתכנית יפו A. העירייה תפקיע את הדרך לפי יפו A.
 ד. סמטת שלוש היא שריד לרחוב של המושבה הטמפלרית והתחדשות ותוספת בניה לאורכה יעשה
 תוך שימור עקרונות הבינוי המאפיינים אותה, בכלל זה - לא תתאפשר בניה רציפה על סמטת
 שלוש וקצב הבינוי יישמר, ישמרו קווי בניין קדמיים וצדדיים, כל זאת בכפוף לחוות דעת ותיאום
 עם מחלקת השימור העירונית.
 המגרשים הפונים לכיוון סמטת שלוש תתאפשר בניה עד לגובה 4 קומות וקומה חלקית סה"כ
 כפוף לתכניות תקפות.

המגרשים הפונים לכיוון רחוב יפו- אילת תתאפשר בניה עד לגובה 5 קומות וקומה חלקית סה"כ כפוף לתכניות תקפות.

שמירה על ערכים אדריכליים: תיק מידע יכלול הנחיות מרחביות פרטניות, לפי סעיף 145ד'(ד) לחוק התכנון והבניה ("ועדה מקומית רשאית לקבוע במסגרת ההנחיות המרחביות כי בשל מאפייניהם המיוחדים של מגרשים מסוימים או של סוגי מגרשים, ובכלל זה מיקומם, צורתם, גודלם או ייעודם, ייקבעו לגבי כל מגרש כאמור הנחיות מרחביות פרטניות בידי רשות הרישוי המקומית בשלב מסירת המידע להיתר כאמור בסעיף 145(א); הנחיות מרחביות פרטניות יעמדו בתוקפן עד תום תקופת תוקפו של המידע להיתר)

ה. תחום משרד העבודה והרווחה (חלקה 1, גוש 7384): המגרש בייעוד ציבורי, והוא כולל בניין לשימור לפני תכנית השימור העירונית, תא/2650ב'. המתחם מסוגר ומנותק מסביבתו ואינו מתפקד כחלק מהרקמה העירונית. יש לבחון הפקעת המגרש והקצאתו לטובת צרכי חינוך וקהילה. ככל הניתן, ייפתח המתחם לשימוש הציבור, בכלל זה יצירתו של מעבר רגלי ממרחב נחושתן לרחוב שלוש.

ו. ככלל לא יתאפשר הקלות לתוספת קומות, ותמריצי תמ"א 38. לשיקול דעת מה"ע לאפשר הקלה לתוספת קומות/תמריצי תמ"א במגבלה של מספר הקומות המפורט לעיל.

6. הוראות נוספות

כל תכנית במרחב המדיניות תעמוד בהנחיות הבאות:

6.1. איכות סביבה ובנייה ירוקה

- א. כל הבניינים בתחום התכנית (ובפרט המגדלים) יעמדו בתקנים ובדרישות גורמי העירייה הרלוונטיים, בכלל זה המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה באגף אדריכל העיר, והרשות לאיכות הסביבה.
- ב. 15% משטח כל מגרש בתחום התכנית יהיו פנויים מבינוי מעל ומתחת לקרקע, וישמשו לנטיעות ולגינון וכן להשהיית מי נגר וחלחול.
- ג. כל מגדל יחויב בביצוע סקר אנרגיה בשלב התב"ע, בו יידרש להציג תמהיל אנרגטי כפי שזה נקבע ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, אגף אדריכל העיר באותה עת. הסקר יציג פתרונות לחסכון באנרגיה לפי המדרג הבא: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים (PV), ייצור בטכנולוגיות נקיות (קוגנרציה), ניהול אנרגיה מתחמי (משותף). מסקנות הסקר יוטמעו בשלב תכנית העיצוב האדריכלית.
- ד. כל מגדל יחויב בביצוע סקר השפעה על סביבתו ע"פי המתודולוגיה להערכת סנוור וקרינה, שפורסמה ע"י אדריכל העיר בפברואר 2010. מסקנות הסקר יוטמעו בשלב תכנית העיצוב האדריכלית.

6.2. נטיעות עצים

- א. כל תכנית תעמוד בתקן הצל העירוני ע"פי מסמך המדיניות "הנחיות צל במרחב הציבורי" שפורסם ע"י אדריכל העיר בנובמבר 2017.
- א. שתילת צמחייה תעשה בהתאם לסטנדרט העירוני, בכלל זה עומק גנני מינימלי כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ'.
ב. נפח השתילה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב.

ג. העצים שישתלו יהיו בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.

ד. עצים שישימשו בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.

6.3. התייעצות עם הציבור

א. בכל תכנית מפורטת שתקודם על פי המדיניות ייבחן הצורך בהליך שיתוף ציבור וייקבע המתווה.

ב. המדיניות המוצעת מתבססת על המדיניות המאושרת ומטרתה בין היתר, להתאימה להוראות תכנית המתאר. במסגרת הליך אישור תכנית המתאר, נדון מרחב המסילה בפירוט במסגרת הליכי שיתוף הציבור ובדיוני הוועדה המקומית. לכן הוחלט על ידי תת הוועדה להתייעצות עם הציבור, כי אין צורך בהליך שיתוף ציבור נוסף למדיניות.

6.4. חריגה מעקרונות המדיניות

סטייה מהעקרונות המפורטים במסמך מדיניות זה תתאפשר במקרים שאינם מהותיים ובאישור מהנדס העיר.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
מדיניות מרחב המסילה נערכה ע"י צוות תכנון מרכז מומלץ לאשר את המסמך

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-20/ב' מיום 18/11/2020 תיאור הדיון:

אלון מטוס: מציג את מתחם המסילה ע"פ מצגת.
ראובן לדיאנסקי: מה קורה עם השצ"פים? איפה זה מקובע בתוך מסמך המדיניות בצורה ברורה, גם שצפ"יים וגם כל מה שקשור למופע רחוב ולאנרגיה מתחדשת של המרחב הציבורי. ראיתי שיש פרק שמתייחס לבניינים וזה נהדר, אבל מה קורה בחשמל של עמוד התאורה ומה קורה עם כל מה שקשור למרחב הציבורי?
אלון מטוס: היווצרות של שצ"פים וגם שב"צים, במסמך המדיניות, תעשה במסגרת הפקעות של כ-30% משטח כל תוכנית, גם להרחבת רחובות איפה שנדרש.
ראובן לדיאנסקי: אתם כותבים לפחות 30% במידת האפשר, כך כתוב בניסוח של 4.5: 'הוקצה לפחות 30% משטח הקרקע של הציבור ככל הניתן' מה נכון "לפחות" או "ככל הניתן"?
אורלי אראל: אי אפשר לקחת בדיוק 30% כי לפעמים לא יישאר בסוף מגרש לבנייה. לכן נכתב ככל הניתן.
ראובן לדיאנסקי: אם שמים את האצבע ל-30% שזה יהיה לסך הכל, אחד אחד ייתן 50% אחד ייתן 20%? אורלי אראל: אתה לא יכול, זה לא איחוד וחלוקה, אתה צריך שוויון בין התוכניות, בגלל שלא הכל יכנס לאיחוד וחלוקה אי אפשר להגיד אחד ייתן יותר אחד פחות.
ראובן: כמה בסופו של דבר יהיה שטח ציבורי פתוח?
אורלי אראל: רק שצ"פים או גם שפ"פים?
ראובן לדיאנסקי: רק שצ"פ, לא שפ"פים, עד 30% כמו שהיא אומרת?
אורלי אראל: ההנחיה של הוועדה היא 30% אבל יש מקרים יוצאי דופן.
אופירה יוחנן וולק: אז למה לא לרשום עד 30 אחוז ככל הניתן, ובמקרים יוצאי דופן...
אורלי אראל: אז לכן זה ככל הניתן
אופירה יוחנן וולק: אז אני יכולה לראות שתוכלו לקחת לצורכי שטחי הציבור 40%
אורלי אראל: אם נצליח אז כן, אבל אני חושבת שאין שם מגרשים כאלה גדולים.
אלון מטוס: אני חושב שהזהירות שנקטנו בניסוח היא כדי לאפשר סטיות.
ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לקבל אמירה של הצגה של החזון של השצ"פים באזור הזה.
אלון מטוס: לא התכוונו לפרט את התוכניות השונות שאנחנו מציגים אבל אולי בסכמה אני יכול כן להצביע כי הסכמה תואמת את הכוונות התכנוניות שלנו.
ראובן לדיאנסקי: אם אנחנו יורדים לרזולוציות, חשוב לציין את המעברים, כבישים, רחובות, גבהים וכד', אבל חלק מהעניין זה כבר לציין במדיניות התייחסות לשצ"פים ולמרחב הציבורי. לצורך העניין איזה

עמודי תאורה יהיו, מרצפות יסללו, ונוכל לשים את הנושאים הסביבתיים והמקיימים יהיו כבר על המדוכה, כמו שרציתי לבקש מכם לא לשים את עניין הבנייה הירוקה ואיכות הסביבה בנושאים נוספים וכו', יש לזה משמעות, אנחנו במקום הרבה יותר טוב ממה שהיינו בעבר בכל מה שקשור לקיימות ולסביבה ולאנרגיה חלופית וכן הלאה. אבל צריכים לתת לזה מקום, כדי שיקבל מעמד משמעותי והדבר נאמר למהנדס העיר.

אודי כרמלי: מה"ע שמע אותך ובמקרה הזה נוכל להראות בצורה ברורה, בגלל שהמגרשים כאן מאוד מובחנים וקטנים ובתכנון כאן אין כאן הרבה אפשרויות, כן אפשר לראות על מה שאתה מדבר עליו. ראובן לדיאנסקי: אז בואו נכתוב את זה, שכל מי שיפתח את המדיניות יראה שזה הסטייטמנט שלנו. אודי כרמלי: אבל ההצהרה במדיניות זה בדיוק מה שדיברתי עליו מקודם, אתה מדבר ברמת אחוזים. ראובן לדיאנסקי: אז תסתייג, תיצור את ההסתייגות, ונשים את זה בחזית. אודי כרמלי: אז לכן אני אומר אתה תוקף את זה משני צדדים, זו השיטה שלנו. השיטה היא לגדר 30% לפחות כל הדברים המאוד קשיחים ובמקביל תגדר במה שאתה רואה מול העיניים עכשיו זו בהחלט הבעת כיוון תכנונית.

ראובן לדיאנסקי: עברתי על כל הסעיפים אני רואה את התייחסות של ה-30% אבל אני לא רואה ביטוי משמעותי לכל המרחב הציבורי, לשצי"פים, לחומרים, לאנרגיה חלופית, שוב בשטח הציבורי. לגבי הבניינים בסעיף 6 נקודה משהו, נהדר, מה שאני הייתי רוצה במקום הנחיות נוספות, שבפנים יהיה גם את השיתוף ציבור והסביבה והקיימות, שיהיה לזה פרק של נושאים של בנייה ירוקה ואיכות סביבה, שנסיב בצורה הצהרתית והצגתית את כל העניין של סביבה, בנייה ירוקה, קיימות חומרים וכן הלאה. כי בסופו של דבר זה מחלחל גל כלפי המערכות הפנימיות שלנו, גם כלפי חוץ, כלפי יזמים.

אורלי אראל: ראובן מקובל. ראובן לדיאנסקי: הייתם מאמינים לפני חצי שנה שישקיעו 3.5 מיליון שקל על שתילת עצים פתאום.. הנה

אודי כרמלי: היית מאמין לפני 5 שנים שישקיעו על ב-PV על מבני ציבור, וגגות ירוקים. ראובן לדיאנסקי: אבל הדברים האלה לא היו קורים אם לא היינו מפמפמים בצורה מאוד משמעותית. אורלי אראל: נוסף החלטה שיש להדגיש בנפרד את כל נושא הבנייה הירוקה והקיימות ונסדר את הפרקים בהתאם.

ראובן לדיאנסקי: תעבירו לי העתק. אורל אראל: יש לתקן את מסמכי המדיניות כך שיהיה פרק ייחודי לנושא בנייה ירוקה וקיימות.

אלון מטוס: קיים פרק נפרד

אורלי אראל: פרק ייעודי מודגש בנושא בנייה ירוקה וקיימות.

אלון מטוס: זה בתוך הדראפט, אנחנו נפתח את זה עוד קצת.

אלון: ממשך במצגת

מחייבים כאן עמידה בהם במסגרת התרי בנייה, סיכום העקרונות המרכזיים שעולים במסמך המדיניות. ראובן לדיאנסקי: כתוב 15% חילחול אני מבקש להוסיף לפחות 15% חילחול.

אודי כרמלי: דווקא במתחם הזה בגלל השימור זה בעייתי, בכל מקום שיש שימור ויש 15% זו מטלה מטורפת, אין איפה. אני לא רוצה לייצר חסם שאני לא אוכל לעמוד בו.

אלון מטוס: גם בגלל שאנחנו מבקשים גם בינוי רציף מלווה רחוב התכסיות גדלות. מצד אחד אנחנו מפקיעים 30% שטח שנועד לשטח ציבורי פתוח והשטח הזה אי אפשר לספור עליו את ה-15% חילחול שבפועל מדברים על מורכבות ועדיין מדברים על 15%.

אסף הראל: זוהי אחת העבודות הרציניות וכבר רואים את הפירות של המקום הזה, מסמך מדיניות מקיף. לא נראה החיבור לרוטשילד - איך יוצרים רצף הליכתי ברור? אם הולכים על רוטשילד יש אופי מסוים ואלנבי זה משהו אחר.

רבקה פרחי: רחוב היכל התלמוד אמור להיות להולכי רגל.

אסף הראל: צריך לראות מה יהיה בהיכל התלמוד וזה הזמן להתייחס לנושא זה הזמן.

אלון מטוס: הנושאים מקבלים מענה לא במסגרת המדיניות הזה. רחוב היכל התלמוד הוא רחוב עם חיבור רשמי רוטשילד ופארק המסילה. הרצל ישמש חיבור כזה עם שביל האופנים שיסלל לאורכו וכל השינויים שהרצל עובר בשנים האחרונות הוא יכול לשמש חיבור טוב בין רוטשילד לפארק המסילה.

אסף הראל: אם היינו מוציאים מכוניות מהיכל התלמוד והופכים למרחב רק להולכי רגל.

רבקה פרחי: אי אפשר לסמן את היכל התלמוד להולכי רגל כי הוא מחוץ לקו הכחול שלנו. כן אפשר לקבל דגשים של הועדה לבחינה אבל זה מחוץ למדיניות.

אסף הראל: צריך להגדיל את הקו הכחול.

רבקה פרחי: אנחנו מתייחסים לקו הכחול של תוכנית המתאר שקבעה ולמדיניות הקודמת. אפשר להדגיש את ההמשכיות והציריות של הולכי הרגל ברוטשילד ולהציג את זה ברקע.

אסף הראל: כל החיבור דרך היכל התלמוד זו תהיה הליכה אחרת מאשר רחוב מסחרי. חלק מהיופי של רוטשילד הולכים עם ירוק וללכת בשדרות ורחובות ירוקים. בנוסף בסעיף 4.3 מדברים על חריגה 8-10מ' מיפו אילת לא ראיתי חריגה מפארק המסילה גם שם תהיה חריגה?

אלון מטוס : כלפי פארק המסילה אפשר לרדת במגדל בקו בנין אפס.
 אסף הראל : מדוע שהמגדל נצמד לפארק המסילה ולא לדרך יפו לכאורה בפארק המסילה ילכו יותר אנשים יכול להיות ששם אני רוצה את המרחב. אני מצפה שסעיף ג' יהיה הדדי.
 רבקה פרחי : אלו לא רחובות מתחרים דרך יפו אילת ופארק המסילה הם רחובות שונים לגמרי. רח' יפו אילת הוא רח' מסחרי לעומת פארק המסילה שהוא מרחב פתוח ותפקידו שונה במרחב, אלו רח' שמשלימים אחד את השני. דווקא רח' יפו אילת בגלל האינטנסיביות שלו במקום יש להרחיב את הרחוב לטובת עצים ומדרכות במקומות שאפשר לעשות בתוכניות פרטות זה דבר נכון. מדובר על רצועת תכנון מאד צרה המגדל צריך להיכנס כך שאם נסוגים מרח' יפו אילת ומייצרים הפקעה לרח' יפו אילת אנחנו צריכים להוסיף בניה חדשה. אם היינו עושים בניה מגדלית על יפו אילת המקום ייסגר מבחינת הרווחים כי החתך שלו צר.

אסף הראל : למה 1200 מ"ר תכסית אני מכיר 700 מ"ר במלונות בקו החוף.
 רבקה פרחי : אם זה היה בנין בלי עירוב שימושים היינו יורדים ל800 מ"ר וכד'
 אסף הראל : את לא חייבת שיהיה עירוב שימושים במגדל עצמו
 רבקה פרחי : זה אזור לתעסוקה, שבדרך כלל מתוכננים בתכסית גדולה יותר. מדובר ב1200 מ"ר ברטו בגלל המרחב הרגיש.

אסף הראל : האם אפשר לאפשר שימור חזיתות
 רבקה פרחי : בגלל שאנו מאפשרים להוציא היתרי בניה בעקבות תוכניות קודמות אבל אנחנו לא יכולים לחייב שימור במסגרת מדיניות.

אלון מטוס : זה כתוב בפרק שימור התייחסות בבחינה ערכים שחשוב לשמור עליהם ובצענו סקר במרמת מדיניות וסימנו את המקומות שצריכים להיות ראויים לשימור.
 הראלה אברהם אוזן : הועדה הזו תקבל החלטה נפרדת בנושאים מסוימים. לפי הסמכות שלה בחוק יינתנו הנחיות פרטניות במסגרת תיק המיידע. זה מבטיח התייחסות לנושאים תכנוניים אדריכליים, שהמדיניות שמה עליהם את הדגש.

אלון מטוס : לדוגמא ברח' פיג'וטו קו הבנין הקדמי הוא חשוב לנו לשימור ערכים שהם מעבר לשימור אלא לשימור מרקמי.

אודי כרמלי : אנחנו שואפים דרך הוראות פלואידיות.
 אסף הראל : יש כאן 2 התייחסויות לפני בדרך יפו מצד אחד לא מאפשרים מצד שני בסעיף למעלה כתוב יקבע ככל הניתן, אי אפשרה שיהיה רשום ככל הניתן.

רבקה פרחי : יש תבע תקפה שאפשרה שם.

אסף הראל : אי אפשר שיהיו כניסות מדרך יפו אילת אי אפשר שיהיה שם חניון

רבקה פרחי : אז לא יהיו פריקות וטעינה, אין לנו ברירה יש שם נת"צים.

מטוס אלון : ככל הניתן אומר שההוראה צריכה לבוא לידי ביטוי בתכנון.

אסף הראל : אני לא חושב שצריך לאפשר כניסות זה רח' כל כך צר אי אפשר שלא יהיה חניון.

אלון מטוס : לפעמים זה דווקא טוב יותר שתהיה כניסה מרח' יפו ת"א.

רבקה פרחי : לדוגמא : ניבה גת רימון, האפשרות האלטרנטיבית היתה להיכנס מרח' הרצל ששם פגיעה בפארק המסילה החציה של שביל האופנים וזה היה נראה פחות נכון להיכנס דרך רח' הרצל.

אסף הראל : בסעיף 3ב' יש שני "ככל הניתן" אנחנו רוצים שישאר המעבר. האם לא כדאי לקבל סקר שימור של כל דרך יפו?

אורלי אראל : אם אני רוצה לעשות סקר והעירייה נותנת תקציב אז נעשה סקר.

אסף הראל : אני רוצה לדעת איזה מבנים לא נכנסו לרשימת השימור.

רבקה פרחי : תוכנית השימור סימנה חלק מהדברים. מחלקת שימור עושה את הסקר.

אודי כרמלי : הכוונה שלנו תמיד להגדיל שימור ולא לצמצם.

אורלי אראל : להוסיף כל תוכנית תחויב בסקר שימור כל תוכנית שתוקדם

אודי כרמלי : לגבי שאלת ה"ככל הניתן" בתב"ע היא מילה שמטרתה במדיניות היא להנכיח את הגישה התכנונית. ברגע שאומרים זה הכיוון ולא שמם מסמרות. במדיניות צריך לדעת מה הכיוון וכמה שיותר ברור אבל כשנכנסים להוראות מפורטות ונאמר ככל הניתן ואם לא עושים יש לתת הסבר על כך. וזו גישה יותר בריאה.

אסף הראל : מה נוסח ההחלטה על החיבור על ההליכה ברוטשילד.

רבקה פרחי : נוסיף את זה כרקע שלה קישוריות בין רוטשילד למרחב המסילה.

אלון מטוס : יש סעיף 4.5 ג' שאומר שכל תוכנית תצטרך להסביר מה לשימור ומה לא.

בישיבתה מספר 0021-20' מיום 18/11/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לאשר את מסמך המדיניות בכפוף לתנאים הבאים:
 - א. להוסיף פרק ייחודי מודגש לנושא בניה ירוקה וקיימות ומערך השטחים הציבוריים והמרחב הציבורי.
 - ב. להוסיף התייחסות לנושא קישוריות מרחב המסילה למרחב רוטשילד.
2. לאשר בהתאם לסעיף 145ד לחוק קביעת הנחיות מרחביות פרטיות ביחס למגרשים המצויים במרחב דה-פיג'טו, מרחב בית רומנו ומרחב סמטת שלוש נוכח המאפיינים המיוחדים של מרחבי משנה אלו כמפורט במסמך המדיניות.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, מאיה נורי, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי