ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 26-0023 מיום 11/11/2026

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 11/11/2026 בשעה 11:30 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

זום לצפייה בלבד

Invite Link https://tel-aviv.zoom.us/j/88339869349

https://tel-aviv.zoom.us/j/88339869349

להלן סדר יום לישיבה. **אנא הבא/י חומר זה אתך לישיבה.**

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף	שעה משוערת
.1	1	507-1123876	עדכון תכנית המתאר דיון בהתנגדויות **אזור תכנון מזרח**	11:30

חבר ועדה שמעוניין לקבל את מסמכי תכנית בסמכות ועדה מקומית שבסדר היום ולא מצליח לראותם באתר מינהל התכנון – תכנון זמין,
יפנה במייל לאלה דוידוף מזכירת הועדה במייל davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il

קישור לאתר של התכנית ומסמכי התכנית
https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Development/Pages/OutlineUpdate.aspx?IccID=125

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
11/11/2026	507-1123876 תא/5500 - עדכון תכנית המתאר
26-0023ב' - 1	דיון בהתנגדויות אזור תכנון מזרח





תכנית מתאר מקומית (כוללנית)

תל אביב-יפו תא/5500

(507-1123876)

דראפט דיון בהתנגדויות לעדכון תכנית המתאר תא/5500

- המלצות צוות מקצועי –

מזרח העיר

ועדה מקומית | 11.11.2026

סיניינע וכות

1. כללי 4
2. חוות דעת צוות (מחלקת תכנון עיר מזרח) 4
3. פירוט הטענות והמענים המקצועיים 5
3.1. מרחב לודוויפול, שכונות ליבנה וידידה 5
3.2. כפר שלם ושכונת כפיר 16
3.3. שכונות התקווה ונווה צה״ל 40
3.4. מערב שכונת התקווה ומערב שכונת יד אליהו 51
3.5. מע״ר דרום 66
3.6. מרחב אורות 76
3.7. שכונות תל חיים ויד אליהו, אזור תעסוקה יד אליהו 81
3.8. אזור תעסוקה ביצרון ושכונת ביצרון 114
3.9. נחלת יצחק ואזור תעסוקה נחלת יצחק 126

1. כללי

תכנית תא/5500, המהווה עדכון לתכנית המתאר הכוללנית התקפה לעיר ת״א-יפו (תא/5000), אושרה להפקדה בתנאים על ידי הועדה המחוזית ביום ה-24.2.2025. מסמכי התכנית הופקדו להתנגדויות מבר 2025 ועד למאי 2026 (90 יום + הארכה לאור המצב המיוחד).

במסגרת תקופה זו הוגשו כ-500 התנגדויות, כולל התנגדות מהנדס העיר כפי שהובאה בפני הועדה ביום 4.2.2026.

הטבלאות המצורפות מטה מציגות את ההתנגדויות כפי שהוגשו בהתייחס לאזור מזרח העיר וכן את המלצות הצוות המקצועי.

2. חוות דעת צוות (מחלקת תכנון עיר מזרח)

הוועדה מתבקשת לאשר את נוסח המענה להתנגדויות לקראת שמיעת ההתנגדויות והמענים בוועדה המחוזית.

3. פירוט הטענות והמענים המקצועיים

3.1. מרחב לודוויפול, שכונות ליבנה וידידה

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
6	גבול רובעים 9-8	חברת נגה	עפ״י ניתוח מעמיק אשר בוצע בחברת נגה, נדרש לקדם 3 תחנות משנה חדשות במסגרת תכנית זו, תחנות המשנה נדרשות למתן מענה הולם מבחינת מערכת ההשנאה.	לסמן בתשריט סביבה ותשתיות בסימבול מתאים סימון עקרוני לתחמש ההגנה (לשנת 2046, מיקום- בגבול רובעים 9-8 . דו מתחית.	לדחות	תחמ״שים עתידיים יסומנו בהתייחס לסטטוס האישור שלהם, למידת התיאום עם עיריית ת״א-יפו ובהתאם להנחיית הועדה המחוזית.
75	מרחב לודוויפול, התחום בין כביש 1, דרך קיבוץ גלויות וחיל השריון	חברת א.הלל.גד בע״מ	המתנגדים טוענים כי המיקום האסטרטגי של המתחם בלב המע״ר המטרופוליני ובסמיכות מיידית לתחנת מטרו וצמתים תחבורתיים מרכזיים, מחייב עירוב שימושים אינטנסיבי הכולל מגורים. שילוב של לפחות 30% מגורים מיוחדים (למשל להשכרה לצמיתות) יבטיח שהמתחם יהיה פעיל ושוקק לאורך כל שעות היממה, ימנע סטגנציה ויאפשר ניצול מיטבי של משאב הקרקע בהתאם למגמות התכנון המודרניות (בדומה לפרויקטים כמו מתחם טרה ו״ורטיקלי״) .	להתיר שילוב שימוש למגורים מיוחדים בהיקף של עד 30%. בנוסף, תיקון טבלת ההוראות המיוחדות בנוגע למתחם כך שייקבע בהן שיותר שימוש לתחנה קצה לאוטובוסים חלף השימוש המציון כעת ל״מסוף לתחבורה ציבורית״ (שימוש אשר אינו מוגדר במסגרת סעיף ההגדרות של תא/5500 המופקדת).	לקבל חלקית	מוצע לתקן בהתאמה להתנגדות מהנדס העיר ולעמדת הוועדה המקומית: מוצע להוסיף שימוש מגורים מיוחדים על מנת לאפשר פרויקט מעורב שימושים, הכולל מרכיב מגורים מיוחדים בלבד, תוך הבטחת תפקודם של השימושים הראשיים. בהתאם לכך לתקן בהערות והוראות נוספות (טבלה 5.4) ולכתוב שתכנית הכוללת מגורים, תקבע אך ורק שימושי מגורים להשכרה לצמיתות ובבעלות אחודה. שימושי מגורים, ככל שיקבעו, יהיו בשיעור שלא יעלה על 30% ובזיקה ישירה לשימושים הראשיים ו/או לשימושים הנוספים שאינם למגורים, ויכללו הוראות להשתלבותם בסביבה, כך שלא יטילו מגבלות על השימושים שאינם למגורים. לעניין בקשה לתיקון ״מסוף תחבורה ציבורית״ ל- ״תחנת קצה לאוטובוסים״, מהות העניין היא לשמר את האפשרות לקבוע מסוף בתחום זה, ועל כן בהתאם להגדרות הכלליות בהוראות התכנית מוצע לשנות ולהגדיר ״מסוף אוטובוסים״.
75	מרחב לודוויפול, התחום בין כביש 1, דרך קיבוץ גלויות וחיל	חברת א.הלל.גד	הערכת מספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימוש התכנית חייבת להתייחס לסוג המגורים שמוסיפה	בסעיף 4.1(ב)(2) ייקבע כי בעת הערכת מספר הנפשות שיתווספו	מקבל ביטוי בתכנית	התכנית המופקדת, בסעיף 4.1 (הקצאה לצרכי ציבור) מפרטת את השיקולים לקביעת ההקצאה הנדרשת בהתייחס לתרגום הנתונים

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	השריון	בע״מ	התכנית ולא לקבוע ערכים רוחביים	כתוצאה ממימוש התכנית, יובא בחשבון גם סוג יחידות הדיור המתווספות בתכנית (דיור מיוחד, דירות קטנות וכו׳)	- לא נדרש שינוי	הכמותיים ויחידות הדיור למספר נפשות, ובהתאם לכך להקצאה הציבורית הנדרשת. מאפייני יחידות הדיור, כמו גם שיקולים נוספים המפורטים בסעיף, משוקללים בשלב עריכת הפרוגרמה לתכנית המפורטת.
75	מרחב לודוויפול, התחום בין כביש 1, דרך קיבוץ גלויות וחיל השריון	חברת א.הלל.גד בע״מ	המתנגדים תוקפים את הקביעה כי מקדם ההמרה של שטחי קרקע לשטחי ציבור מבונים לא יפחת מ-2.7. נטען כי מדובר בשינוי דרמטי ובלתי סביר לעומת תכנית תא/5000 (שם 2.7 היה הרף העליון), וכי הרף התחתון החדש יוצר חוסר ודאות קיצונית. על פי המתנגדים, דרישה זו עלולה להוביל להקצאת עשרות אלפי מ״ר לשטחי ציבור על חשבון השטחים הסחירים, באופן שמערער את הישימות הכלכלית של הפרויקט כולו. ברוב התכניות שקודמו מכוח תא/ 5000 מקדם ההמרה כלל לא הגיע לרף העליון של 2.7.	מקדם ההמרה משטח קרקע לצרכי ציבור לשטחי ציבור מבונים יוותר כפי שנקבע בתכנית תא/ 5000, היינו לא יותר מ-2.7. יש לקבוע מקדם המרה נמוך במתחמים בתחום המטרו, הכפופים לתשלום מס מטרו גבוה, אשר כשלעצמו מהווה מטלה שנובעת מהרח״ק הגבוה.	לדחות	מנגנון המרת שטח קרקע לצרכי ציבור לשטחים מבונים, לפי מקדם מינימלי של 2.7, נועד להבטיח כי המענה לצרכי הציבור לא ייפגע, שכן הוא משקף את נורמת הבינוי הסטנדרטית במגרשי ציבור בעיר (270%). מאחר ששטחי ציבור מבונים המשולבים בבניינים סחירים הם מטבעם מוגבלים ממגרש עצמאי פנוי, קביעת רף זה כמינימום הכרחית לשמירה על פוטנציאל הבינוי הציבורי הנדרש למתן שירות מיטבי לאוכלוסייה בהתאם לפרוגרמה (להרחבה ראו מענה רוחבי 5#).
75	מרחב לודוויפול, התחום בין כביש 1, דרך קיבוץ גלויות וחיל השריון	חברת א.הלל.גד בע״מ	המתנגדים טוענים כי הקצאת שטחי הציבור המבונים צריכה להינתן בנוסף לרח״ק המרבי (שעומד במתחם על 35) ולא על חשבונו. הטענה היא כי מאחר שחישוב הרח״ק מופחת מראש ונגזר רק מ-80% משטח הקרקע (פעולה המוגדרת כ״הפקעה רעיונית״), הכללת שטחי הציבור בתוך הרח״ק המצומצם ממילא מהווה כפל פגיעה בזכויות הבנייה וגורעת מהשטחים הסחירים של היזם ללא הצדקה.	יש לקבוע כי ההקצאה של שטחי ציבור מבונים תבוא בנוסף לרח״ק המרבי ולא על חשבונו (בניגוד לקבוע בסעיף 4.1 (ד)(ב) לתכנית המופקדת).	לדחות	ראו מענה רוחבי 3#. מטרתו של המונח רח״ק (רצפות חלקי קרקע) הוא לתת ביטוי כללי לנפחי בנייה בשפה של אחוזי בנייה כוללים. שטחי הציבור המבונים, במבחן התוצאה, מהווים חלק מנפח הבניין כולל ההשלכות על קירבה ומרחק בין מבנים, תכסיות ועוד. לפיכך, שטחי הציבור הם חלק בלתי נפרד מהרח״ק. תכנית המתאר מעודדת הקצאה לצרכי ציבור בקרקע (ולא בחלף) שמהווה את ההקצאה הציבורית האיכותית ביותר עבור השימושים הציבוריים. יחד עם זאת, בהתאם לסעיף 4.1 במקרים בהם לא ניתן להקצאות קרקע, מאפשרת תכנית המתאר בהחלטה מנומקת שימוש במנגנון החלף. שימוש במנגנון זה אינו מפחית זכויות, אלא מאפשר לקיים פרויקט גם

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						כשלא ניתן להקצות קרקע לצרכי ציבור כנדרש.
389	רח׳ הבושם 27, תל אביב-יפו, גוש 7242, חלקה 95	אדם פרטי (שם לא מצוין במלואו)	חוסר התייחסות למעמדו הייחודי של המגרש כקרקע פרטית בבעלות מלאה לעומת מגרשים מוחכרים, והיעדר מנגנון איזון המשקף את עודף השווי של בעלות פרטית	לקבוע מפורשות כי בטבלאות ההקצאה והאיזון ייקבע מקדם שווי נפרד למגרש בבעלות פרטית, שישקף את שוויו העודף לעומת מקרקעין מוחכרים.	לדחות	תכנית תא/5500 הינה תכנית מתאר כוללנית החלה על כלל מרחב העיר תל־אביב-יפו. מטרתה להתוות מדיניות תכנונית כוללת ולקבוע מסגרת להכנת תכניות עתידיות. התכנית אינה עוסקת בתכנון מפורט של מגרשים בודדים ואינה קובעת הוראות איחוד וחלוקה, טבלאות הקצאה ואיזון או חלוקת זכויות בין בעלי מקרקעין. מדובר בתכנית כוללנית שאינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה ואינה מאפשרת הוצאת היתרי בנייה מכוחה. בהתאם להוראות התכנית, קביעת זכויות הבנייה, ייעודי הקרקע הסופיים, ההקצאות הציבוריות, ככל שיידרשו, וטבלאות הקצאה ואיזון, תיעשה במסגרת תכניות מפורטות עתידיות שיוכנו מכוח תכנית המתאר ובהתאם לנסיבות התכנוניות של כל מתחם. עצם היות המגרש בבעלות פרטית אינו משנה את מהותה ותכליתה של תכנית המתאר הכוללנית. התכנית קובעת עקרונות תכנון ומדיניות עירונית החלים על כלל העיר ואינה מבחינה בין מקרקעין פרטיים לבין מקרקעין המוחזקים בחכירה לצורך קביעת המדיניות המתאירית.
389	רח׳ הבושם 27, תל אביב-יפו, גוש 7242, חלקה 95	אדם פרטי (שם לא מצוין במלואו)	מגבלת הגובה של 8–9 קומות אינה מאפשרת ניצול מיטבי של המגרש ופוגעת בהיתכנות הכלכלית של הפרויקט ביחס למתחמים סמוכים שבהם מתאפשר בינוי גבוה יותר	לאשר הגדלה של זכויות הבנייה והגובה המותרים ל-20 קומות, או לחלופין לקבוע מנגנון גמישות שיאפשר חריגה לצורך הבטחת מימוש כלכלי ראוי.	לדחות	בתשריט עיצוב עירוני ניתן לראות שאין שינוי בגובה המקסימלי המותר במרחב מתא/5000 (עד 20 קומות)
389	רח׳ הבושם 27, תל אביב-יפו, גוש 7242, חלקה 95	אדם פרטי (שם לא מצוין במלואו)	לבטל הקצאה של קרקע לטובת שיטחי ציבור או לקבוע פיצוי מוגדל	לכלול מנגנון פיצוי הולם עבור הייעוד לצורכי ציבור שמוטל על קרקע פרטית, ולהגדיר מפורשות מנגנון פיצוי כלכלי-תכנוני שישקף	לדחות	ההתנגדות מתייחסות למדיניות שפורסמה לשכונה ולא לתוכנית המתאר . תוכנית המתאר לא קובעת את מיקום השטחים הציבורים. הוראות תוכנית המתאר אינן מהוות קביעה סופית של הקצאה או הפקעה ממגרש מסוים. מדובר בתכנית כוללנית שאינה כוללת הוראות

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				את עוצמת הפגיעה.		של איחוד וחלוקה ואינה מאפשרת הוצאת היתרי בנייה מכוחה. בהתאם להוראות התכנית, קביעת זכויות הבנייה, ייעודי הקרקע הסופיים, ההקצאות הציבוריות, ככל שיידרשו, וטבלאות הקצאה ואיזון, תיעשה במסגרת תכניות מפורטות עתידיות שיוכנו מכוח תכנית המתאר ובהתאם לנסיבות התכנוניות של כל מתחם.
314	מתחם גני לבנה – בין דרך חיים בר לב, המור והבושם, גוש 7242 חלקות 64-53, 68-67, 82-72, 84, 89-88, 127 (כ-30 ד׳ ; אזור תכנון 907א – מרחב התחדשות עירונית)	ישראל אאורה יזמות והשקעות בע״מ	תכנית משמרת את אותה מסגרת זכויות שנקבעה בתכנית 5000, אשר לא אפשרה מימוש פרויקטי פינוי-בינוי באזור במשך שנים, וזאת למרות מדיניות התכנית לעידוד והתחדשות דרום העיר המאופיין במבנים ותיקים, אוכלוסייה במעמד סוציו-אקונומי נמוך ומימוש מוגבל של התחדשות נקודתית. עוד נטען כי פינוי המחזיקים משטחי הציבור הוא מהלך מורכב, ממושך ובלתי ודאי המצדיק הענקת תמריץ תכנוני משמעותי יותר, וכי אין הצדקה להיקף הזכויות המוצע בהשוואה לאזורים אחרים לאורך צירים עירוניים ראשיים. בנוסף, הודגש הצורך הציבורי בחידוש המתחם נוכח היעדר מיגון במבנים הקיימים, בעוד שלפי חוות הדעת הכלכלית התכנית אינה ישימה מבחינה כלכלית ומניבה רווח יזמי נמוך משמעותית מהרף המקובל, בין היתר בשל עלויות הבנייה, סוגיות הקשורות לקרקע בבעלות רמ״י והצורך במתן תמורה למחזיקים בשטח הציבורי.	הגדלת הרח״ק במתחם ל-8.5 לפחות (אם ההפחתה לחישוב הרח״ק 15%), או ל-10.3 (אם ההפחתה 30%), לרבות הגדלת תוספת הרח״ק בגין פינוי מחזיקים משטחי ציבור	לדחות	התכנית מעניקה למרחב מסגרת זכויות התואמת את העקרונות שנקבעו במסמך המדיניות לשכונת ליבנה, אשר אושר בוועדה המקומית ביום 25.6.2025. אין מקום לקבוע כי עצם היעדר המימוש של תהליכי התחדשות בעבר מצדיק הגדלה של זכויות הבנייה. היקפי הבינוי שנקבעו בתכנית נגזרים ממכלול שיקולים תכנוניים, ובהם התאמת הבינוי לסביבתו, יכולת הנשיאה של המרחב העירוני, איכות המרחב הציבורי, מערך התנועה והתשתיות, וכן השמירה על אופייה הייחודי של השכונה כפי שאישרה הוועדה במסמך המדיניות. עוד יצוין כי התכנית כוללת מנגנון תמרוץ ייעודי למקרים של פינוי משמעותי של מחזיקים משטחי ציבור, ומשכך אין הצדקה להגדלת הזכויות מעבר למסגרת שנקבעה, אשר מבטאת איזון ראוי בין צורכי ההתחדשות לבין מכלול השיקולים הציבוריים והתכנוניים. באשר להשוואה לצירים עירוניים אחרים, מדובר במרחבים בעלי מאפיינים תכנוניים, סביבתיים ותפקודיים שונים, אשר נבחנו בהתאם לנסיבותיהם הייחודיות, ועל כן אין בהשוואה זו כדי ללמד על היקף הזכויות הראוי במתחם הנדון. כמו כן, העובדה שניתן מבחינה פיזית לשאת היקפי בינוי גבוהים יותר אינה מהווה כשלעצמה הצדקה תכנונית להעצמת זכויות. קביעת עוצמות הבינוי אינה נשענת על קיבולת פיזית בלבד, אלא על בחינה כוללת של

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						השפעת הבינוי על המרחב הציבורי, הקישוריות העירונית, איכות הסביבה הבנויה והאיזון הנדרש בין צורכי הפיתוח לבין איכות החיים של תושבי השכונה. לנושא כדאיות כלכלית ראו מענה רוחבי #1
314	מתחם גני לבנה – בין דרך חיים בר לב, המור והבושם, גוש 7242 חלקות 64-53, 68-67, 82-72, 84, 89-88, 127 (כ-30 ד׳ ; אזור תכנון 907א – מרחב התחדשות עירונית)	ישראל אאורה יזמות והשקעות בע״מ	• כפל נטל : הפחתת ׳הפקעה רעיונית׳ בחישוב הרח״ק (סעיף 3.1.2) ועוד הקצאת שטח ציבורי מבונה מתוך הסחיר • פגיעה בשוויון בין מגרשים באותו ייעוד	שטחי ציבור מבונים יחושבו בנוסף לרח״ק שנקבע לשטחים הסחירים (עד מכפלת הרח״ק ב-100% משטח המגרש), ולא כחלק ממנו (תיקון סעיף 4.1ד)(2)(ב))	לדחות	ראו מענה רוחבי #5
314	מתחם גני לבנה – בין דרך חיים בר לב, המור והבושם, גוש 7242 חלקות 64-53, 68-67, 82-72, 84, 89-88, 127 (כ-30 ד׳ ; אזור תכנון 907א – מרחב התחדשות עירונית)	ישראל אאורה יזמות והשקעות בע״מ	• כפל פגיעה בזכויות הסחירות • חוו״ד המשנה ליועמ״ש (עו״ד כרמית יוליס, 3.12.24, תכנית המתאר של חולון) : דב״י כתועלת ציבורית צריך להיות תוספתי	חישוב שטחי דב״י בנוסף לרח״ק הסחיר (עד מכפלת הרח״ק ב-100% משטח המגרש) ולא על חשבונו	לדחות	ראו מענה רוחבי #7
314	מתחם גני לבנה – בין דרך חיים בר לב, המור והבושם, גוש 7242 חלקות 64-53, 68-67, 82-72, 84, 89-88, 127 (כ-30 ד׳ ; אזור תכנון 907א – מרחב התחדשות עירונית)	ישראל אאורה יזמות והשקעות בע״מ	• תיקון 163 (22.7.25) מאפשר הגדלת הממ״ד ; לפי מינהל התכנון בתכניות חדשות ההרחבה צריכה להיות מעוגנת בהוראות התכנית	להוסיף הוראה מפורשת כי תוספת שטחי ממ״ד לפי תיקון 163 לחוק התכנון והבנייה תחושב בנוסף לרח״ק ולא על חשבונו	לדחות	תכנית המתאר קובעת מסגרת כוללת לשטחי בנייה אפשריים ומקסימאליים על פי אזורי העיר השונים ועל פי מאפייני הבינוי הכלליים. מסגרת שטחי הבנייה מוגדרת על ידי הרח״ק שכולל את מלוא שטחי הבנייה ומטרתו לתת ביטוי לכל נפח הבינוי המוצע בתכנית. במסגרת מימוש הרח״ק בתכנית המפורטת יידרשו המבנים לעמוד בהוראות החוק לנושא המיגון. על פי החוק, ההוראות המאפשרות תוספת שטח לממ״ד לא יחולו על תכניות חדשות שהופקדו לאחר יום תחילת תיקון 163 (22.7.2025). כלומר תוספת בניה מסוג זה נבחנת ונעשית בהליך הרישוי ואינה תלויה בתכנית המתאר 5500 שתפקידה להניח תשתית תכנונית לתבעות חדשות. בתכניות מפורטות מכח תא/5500 כל שטחי הממ״דים יכללו ברח״ק המקסימלי, כאמור. הנפחים שנקבעו בתא/5500 מייצגים תפיסה תכנונית רוחבית שמותירה את מלוא

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						הגמישות לתכנון מפורט - תכסית ,קווי הבניה ונסיגות נקבעים בתכנון מפורט בהתאם למכלול שיקולים תכנוניים ובינהם גם תמהיל יחידות הדיור, שטחי המיגון ושטחים נלווים למגורים. מאפשרת גמישות מספקת לממ״דים מורחבים בתכנון ראוי.
457	שכונת ידידיה – אזור תכנון 907, חלקות 95-51 בגוש 6139	אאורה ישראל יזמות והשקעות	הוראות התוכנית המופקדת (רח״ק 1) עומדות בסתירה חזיתית למסמך המדיניות שאושר ע״י הוועדה המקומית (תא/מק/9099), המציע בינוי אינטנסיבי וגבוה יותר לחיזוק השכונה.	לעדכן את הוראות התוכנית כך שיתאימו לעקרונות הפיתוח והציפוף שנקבעו במסמך המדיניות.	לקבל חלקית	תא השטח נשוא ההתנגדות מצוי בדרום רובע 10, ברצועה העירונית הגובלת בשטחי פארק דרום ופארק אריאל שרון, הכוללת את שכונות הארגזים ולבנה, בצמוד וממזרח לשכונת לבנה. לאור זאת, מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולשנות את המצב התכנוני, כך שיהיה תואם למצב התכנוני החל בשכונת לבנה, וזאת בהתאם להתנגדות מה״ע לתא/5500, במסגרתה מבוקש לקבוע כי הרח״ק המרבי בשטחי לבנה יהיה רח״ק 6.0 וזאת בכפוף לפינוי משמעותי ובהיקף נרחב של בנייה לא מוסדרת ממגרשים בייעוד ציבורי הקיימת בסביבת תא השטח נשוא ההתנגדות וזאת בהתאם למפורט להלן: שינוי ייעוד הקרקע מיעוד אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה ליעוד אזור מגורים בבנייה עירונית, שבו הרח״ק המרבי הוא רח״ק 4.0, החלת הוראות מרחב התחדשות עירונית, אשר בגינן בסמכות הועדה לאשר שיעור רח״ק מרבי הגבוה בדרגת רח״ק אחת נוספת, קרי רח״ק מרבי 5.0, וכן, בגין המוצע במסגרת התנגדות מה״ע הנזכרת לעיל, תהיה הועדה רשאית לקבוע כי שיעור הרח״ק המרבי יהיה גבוה בדרגת רח״ק נוספת בגין פינוי משמעותי ובהיקף נרחב של בנייה לא מוסדרת במגרשים בייעוד ציבורי, קרי עד לרח״ק בשיעור מרבי 6.0 (לסיכום רח״ק בסיסי 4.0, דרגת רח״ק נוספת בגין קביעת אזור להתחדשות עירונית ודרגת רח״ק נוספות בכפוף לפינוי משמעותי ובהיקף נרחב של בנייה לא מוסדרת במגרשים בייעוד ציבורי, סה״כ רח״ק 6.0). מבוקש, במסגרת האמור לעיל, כי מספר הקומות המרבי יגדל מ-4 ל-20, תוך אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה של עד 30 קומות. בין השיקולים

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						התכנוניים בגינם מבוקש המפורט לעיל: יצירת מערך דרכים מקשר בין שכונת לבנה לשכונת ידידיה, קביעת דופן פעילה המשכית בין השכונות והסדרת המרחב הסובב הכולל בין היתר שטחי פארק. יצויין כי מסמך המדיניות תא/מק/ 9099, שאושר ע״י הועדה המקומית ב2020 אינו מסמך סטטוטורי ומטרתו הייתה גיבוש חזון עקרונות פיתוח כלליים עבור ציר 461 (לח״י-בר-לב). המסמך לא עסק בצפיפויות.
457	שכונת ידידיה – אזור תכנון 907, חלקות 51-95 בגוש 6139	אאורה ישראל יזמות והשקעות	רח״ק 1 הוא נמוך ביותר ומבטיח שלא יהיה כל פיתוח בשכונה. מדובר בנסיגה מהמדיניות המקודמת בשנים האחרונות לציפוף מסיבי ושיפור המרחב העירוני. קיימת חשיבות ציבורית עליונה בקידום התחדשות עירונית כדי להחליף מבנים ישנים וחסרי מיגון במבנים חדשים הכוללים ממ״דים, במיוחד נוכח המצב הביטחוני בישראל.	להגדיל את הרח״ק ל-6 לפחות, ולאפשר בינוי לגובה של עד 30 קומות בתחום השכונה (ודרגה נוספת בפינה הסמוכה לדרך בר לב). כדי להבטיח את היתכנות המיגון והבנייה החדשה לשם הגנה על חיי אדם.	לקבל	מוצע לקבל את ההתנגדות ולהגדיל את הרח״ק לעד 6.0 ואת גובה הבינוי ל-20 קומות עם אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה של עד 30 קומות, וזאת בכפוף להסדרת המרחב בסביבת השכונה.
457	שכונת ידידיה – אזור תכנון 907, חלקות 51-95 בגוש 6139	אאורה ישראל יזמות והשקעות	המתחם הוא כמעט השטח היחיד באזור 907 שלא סומן כמרחב להתחדשות עירונית, ללא כל טעם ענייני. הדבר פוגע בגמישות התכנונית ובסל הזכויות הנדרש למימוש.	לסמן את המתחם כ״מרחב להתחדשות עירונית״ כדי לאפשר תכנון מיטבי וסל זכויות ראוי.	לקבל	מוצע לקבל את ההתנגדות ולסמן את שטח המתחם כמרחב להתחדשות עירונית בהתאם להסבר במסגרת המענה לעיל
457	שכונת ידידיה – אזור תכנון 907, חלקות 51-95 בגוש 6139	אאורה ישראל יזמות והשקעות	בדיקה שמאית לפי תקן 21.1 מוכיחה כי רח״ק 1 אינו כלכלי (בור תקציבי). הפרויקט מורכב וכולל עלויות חריגות כגון תשלום 91% לרמ״י, פינוי פולשים והסדרת בנייה בלתי חוקית.	א. העלאת הרח״ק ל-6 לפחות. ב. ככל שידרש פינוי פולשים נוסף ממערב, להעלות את הרח״ק ל-7. ג. חישוב הרח״ק לפי הפקעה של 15% לכל היותר לצורך שמירה על רווח יזמי מינימלי.	לדחות	מוצע לדחות את ההתנגדות ולא לקבוע רח״ק מרבי של 7.0 אלא של 6.0 בהתאם להסבר במסגרת המענה לעיל. לעניין היעדר התכנות כלכלית ראו מענה רוחבי #1
457	שכונת ידידיה – אזור תכנון 907, חלקות 51-95 בגוש 6139	אאורה ישראל יזמות והשקעות	מנגנון חישוב הזכויות צריך להבטיח שתוספת שטחי דיור בהישג יד (דב״י) לא תגרע מסל הזכויות הסחיר המאושר.	לקבוע כי זכויות הדב״י יינתנו כשטח מוגדל (תוספת) מעבר לרח״ק	לדחות	ראו מענה רוחבי #7

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				המרבי, עד למכפלת רח״ק ב-100% משטח המגרש.		
457	שכונת ידידיה – אזור תכנון 907, חלקות 51-95 בגוש 6139	אאורה ישראל יזמות והשקעות	קביעת שטחי הציבור כחלק מהרח״ק המרבי (ע״ח השטח הסחיר) מטילה נטל כפול על היזם ומפלה לרעה מגרשים שלא ניתן להקצות בהם קרקע, דבר הפוגע בישימות הפרויקט.	לקבוע כי חישוב הרח״ק לשטחי ציבור מבונים ייעשה בנוסף לרח״ק שנקבע לשטחים הסחירים ולא על חשבונם.	לדחות	מטרתו של המונח רח״ק (רצפות חלקי קרקע) הוא לתת ביטוי כללי לנפחי בנייה בשפה של אחוזי בנייה כוללים. שטחי הציבור המבונים, במבחן התוצאה, מהווים חלק מנפח הבניין כולל ההשלכות על קירבה ומרחק בין מבנים, תכסיות ועוד. לפיכך, שטחי הציבור הם חלק בלתי נפרד מהרח״ק. ראו מענה רוחבי 3#.
457	שכונת ידידיה – אזור תכנון 907, חלקות 51-95 בגוש 6139	אאורה ישראל יזמות והשקעות	תיקון 163 מאפשר הגדלת שטחי ממ״ד לטובת חדר שירותים או רחצה, ודברי ההסבר קובעים כי בתכניות חדשות יש לתת לכך ביטוי מפורש.	להוסיף הוראה מפורשת לפיה תוספת שטחי הממ״ד מכוח תיקון 163 תחושב בנוסף לרח״ק המוצע בתוכנית ולא על חשבונו.	לדחות	תכנית המתאר קובעת מסגרת כוללת לשטחי בנייה אפשריים ומקסימאליים על פי אזורי העיר השונים ועל פי מאפייני הבינוי הכלליים. מסגרת שטחי הבנייה מוגדרת על ידי הרח״ק שכולל את מלוא שטחי הבנייה ומטרתו לתת ביטוי לכל נפח הבינוי המוצע בתכנית. במסגרת מימוש הרח״ק בתכנית המפורטת יידרשו המבנים לעמוד בהוראות החוק לנושא המיגון. על פי החוק, ההוראות המאפשרות תוספת שטח לממ״ד לא יחולו על תכניות חדשות שהופקדו לאחר יום תחילת תיקון 163 (22.7.2025). כלומר תוספת בניה מסוג זה נבחנת ונעשית בהליך הרישוי ואינה תלויה בתכנית המתאר 5500 שתפקידה להניח תשתית תכנונית לתבעות חדשות. בתכניות מפורטות מכח תא/5500 כל שטחי הממ״דים יכללו ברח״ק המקסימלי, כאמור. הנפחים שנקבעו בתא/5500 מייצגים תפיסה תכנונית רוחבית שמותירה את מלוא הגמישות לתכנון מפורט - תכסית, קווי הבניה ונסיגות נקבעים בתכנון מפורט בהתאם למכלול שיקולים תכנוניים ובינהם גם תמהיל יחידות הדיור, שטחי המיגון ושטחים נלווים למגורים. מאפשרת גמישות מספקת לממ״דים מורחבים בתכנון ראוי.
64	שכונת ידידיה - גוש 6139 חלקה 58	נתנאל גרופ בע״מ	התוכנית מנציחה מצב של ניצול קרקע נמוך ביותר, אשר אינו מתיישב עם עקרונות התכנון העירוני המקובלים	התוכנית המופקדת אינה מאפשרת פיתוח ממשי של המקרקעין ומנציחה	לקבל	תא השטח נשוא ההתנגדות מצוי בדרום רובע 10, ברצועה העירונית הגובלת בשטחי פארק דרום ופארק אריאל שרון, הכוללת את שכונות

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			ועומד בסתירה למטרות המוצהרות של התוכנית לעידוד ציפוף וניצול יעיל של קרקע. השכונה ממוקמת בשער הכניסה המזרחי לעיר, סמוך לצירי תנועה ראשיים ופארקים מטרופוליניים, מיקום המצדיק העצמה תכנונית	קיפאון תכנוני – מבוקש לשנות את ייעוד המקרקעין ל״אזור מגורים בבניה עירונית״		הארגזים ולבנה, בצמוד וממזרח לשכונת לבנה. לאור זאת, מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולשנות את המצב התכנוני, כך שיהיה תואם למצב התכנוני החל בשכונת לבנה, וזאת בהתאם להתנגדות מה״ע לתא/5500, במסגרתה מבוקש לקבוע כי הרח״ק המרבי בשטחי לבנה יהיה רח״ק 6.0 וזאת בכפוף לפינוי משמעותי ובהיקף נרחב של בנייה לא מוסדרת ממגרשים בייעוד ציבורי הקיימת בסביבת תא השטח נשוא ההתנגדות וזאת בהתאם למפורט להלן: שינוי ייעוד הקרקע מיעוד אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה ליעוד אזור מגורים בבנייה עירונית, שבו הרח״ק המרבי הוא רח״ק 4.0, החלת הוראות מרחב התחדשות עירונית, אשר בגינן בסמכות הועדה לאשר שיעור רח״ק מרבי הגבוה בדרגת רח״ק אחת נוספת, קרי רח״ק מרבי 5.0, וכן, בגין המוצע במסגרת התנגדות מה״ע הנזכרת לעיל, תהיה הועדה רשאית לקבוע כי שיעור הרח״ק המרבי יהיה גבוה בדרגת רח״ק נוספת בגין פינוי משמעותי ובהיקף נרחב של בנייה לא מוסדרת במגרשים בייעוד ציבורי, קרי עד לרח״ק בשיעור מרבי 6.0 (לסיכום רח״ק בסיסי 4.0, דרגת רח״ק נוספת בגין קביעת אזור להתחדשות עירונית ודרגת רח״ק נוספות בכפוף לפינוי משמעותי ובהיקף נרחב של בנייה לא מוסדרת במגרשים בייעוד ציבורי, סה״כ רח״ק 6.0). מבוקש, במסגרת האמור לעיל, כי מספר הקומות המרבי יגדל מ-4 ל-20, תוך אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה של עד 30 קומות. בין השיקולים התכנוניים בגינם מבוקש המפורט לעיל: יצירת מערך דרכים מקשר בין שכונת לבנה לשכונת ידידיה, קביעת דופן פעילה המשכית בין השכונות והסדרת המרחב הסובב הכולל בין היתר שטחי פארק.	
64	שכונת ידידיה - גוש 6139 חלקה 58	נתנאל גרופ בע״מ	הצפיפות שנקבעה בתוכנית אינה עולה - בתמ״א בקנה אחד עם הצפיפות הקבועה 35 תיקון 4, והיא נמוכה ממנה באופן משמעותי	יש לקדם תכנון המאפשר העצמה תכנונית והשתלבות במגמות הפיתוח	לקבל חלקית	מוצע כאמור להגדיל את הצפיפות והפוטנציאל התכנוני כך שיתאמו לשכונת הארגזים ולשכונת ליבנה ובכך לעמוד בהוראות תמ״א/35 תיקון 4.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			- אי-התאמה למסמכי המדיניות התכנונית שנקבעו לאזור דרך בר לב - המגמה התכנונית בסביבה היא של העצמת זכויות ובינוי עירוני, ומבוקש המגמה גם בשכונת ידידיה להתאים את הקרבה לפארקים המטרופוליניים - מצדיקה חיזוק המגורים והעצמת הבינוי	העירוניות, ולא להותירו כחריג של בינוי נמוך וצפיפות מזערית בלב מרחב עירוני מתפתח. מבוקש להגדיל באופן משמעותי את מספר הקומות והרח״ק, ללא מגבלת צפיפות		
64	שכונת ידידיה - גוש 6139 חלקה 58	נתנאל גרופ בע״מ	שיטת חישוב הרח״ק המוצעת במסגרת תא 5500 מקשה על הכנת תב״עות מכוחה וזאת בגלל שכרוכה, באופן אינהרנטי, בחוסר ודאות, הפעלת שיקול דעת בלתי ע״י הועדה המקומית וכפל הפקעה (הכוונה להעידר התחדשות בהפקעות הסטוריות בתחום התכנון).	שינוי שיטת חישוב הרח״ק - קביעת מנגנון ברור להפעלת שיקול הדעת הכולל קריטריונים מחייבים וחובת הנמקה ; וקביעה כי במקרים של שטחי ציבור מבונים, אלו יתווספו מעבר לרח״ק המרבי ולא ייכללו בתוכו	לדחות	ראו מענה רוחבי 3# וכן מענה רוחבי 5#
64	שכונת ידידיה - גוש 6139 חלקה 58	נתנאל גרופ בע״מ	התוכנית מאפשרת להתנות קידום תכנון מפורט בהכנת מסמכי מדיניות לפי שיקול דעת רחב, ובכך מעבירה הכרעות תכנוניות מהותיות למסמכים שאינם סטטוטוריים ואינם שקופים להתנגדויות הציבור. מנגנון זה עלול להוביל לעיכובים בלתי מוגבלים בזמן ולשמש כחסם לקידום תכנון. בנוסף, החלה אוטומטית של מסמכי מדיניות ישנים שאינם תואמים את התפיסה העדכנית יוצרת סתירות וחוסר אחידות	קביעת מנגנון ברור לשימוש במסמכי מדיניות, הכולל קריטריונים להפעלת הסמכות, לוחות זמנים מוגדרים, חובת פרסום וזכות טיעון, וכן הוראה המאפשרת קידום תכנון מפורט אם מסמך המדיניות לא הוכן בתוך פרק זמן סביר	לדחות	ראו מענה רוחבי 2#
249	שכונת ידידיה, גוש 6139, תל אביב-יפו (אזור תכנון 907)	בעלי זכויות בשכונת ידידיה	סעיף 3.2.2(ג) בתא/5500 קובע שלא תאושר תוספת קומות ויחידות דיור מעבר למותר לפי תכניות קודמות. הוראה זו גורמת לקיפאון תכנוני מוחלט בשכונת ידידיה ועוצרת אפשרות לקדם תכניות לפיצוי מבוקר והגדלת מלאי הדיור בהתאם להיקף הזכויות שמאפשרת תא/5500 (1 רח״ק)	לשנות הוראות סעיף 3.2.2(ג) כך שיתאפשר תוספת יחידות דיור בשכונת ידידיה, או לחלופין לקבוע הוראות ייעודיות לשכונה בטבלה שבסעיף 5.4 בנוגע להגדלת צפיפות ויחידות	לדחות	ראה מענה להתנגדויות 64 ו457 באותו תא שטח. תפיסת התכנון המנחה היא של קביעת רח״ק בשיעור דומה לזה החל בשכונות הגובלות בכפר שלם ושכונות דופן פארק דרום, הכוללת את שכונת הארגזים, לבנה וידידיה.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				דיור, כך שניתן יהיה לממש בשכונה את זכויות הבנייה המוצעות לה בתכנית המופקדת - רח״ק 1 בבניה נמוכה		

3.2. כפר שלם ושכונת כפיר

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
79	כפר שלם, מתחם 6, שד׳ ששת הימים – דרך חיים בר לב - רח׳ צוקרמן – רח׳ צרעה – רח׳ תקוע	אנשי העיר פרויקטים בע״מ ובוני התיכון פינוי בינוי ת״א חיים בר לב בע״מ	המתחם מתאפיין בצפיפות יוצאת דופן (כ-25 יח״ד לדונם נטו), מבנים רעועים וערכי קרקע נמוכים. המתנגדות טוענות כי היקף הזכויות והקומות המוצע בתכנית המופקדת אינו מאפשר היתכנות כלכלית מינימלית לביצוע פרויקט התחדשות. חוות דעת שמאית המצורפת להתנגדות קובעת כי רווחיות הפרויקט לפי הפרמטרים הנוכחיים היא שלילית (-42%), וכי כדי להגיע לרף כלכליות סביר (כ-14.3%), יש להעמיד את הרח״ק (רצפה חלקי קרקע) במתחם על 8.6 לכל הפחות. כמו כן, נטען כי למימוש זכויות אלו נדרשת בנייה של עד 36 קומות.	מבוקש לעדכן את הוראות התכנית ביחס למתחם כך שייקבעו זכויות בנייה (רח״ק 8.6) שיאפשרו התחדשות עירונית וישימות כלכלית במסגרת תכנית בסמכות ועדה מקומית.	לקבל חלקית	קיימת התייחסות לנושא הצפיפות הנכנסת באזור תכנון זה בהתנגדות מה״ע אזור מזרח התנגדות מספר #9 בתכניות הכוללות במצב המאושר שטח סחיר העולה על 12 דונם והצפיפות המאושרת בהם (ע״פ היתר) עולה על 25 יח״ד/דונם נטו, רשאית הועדה להוסיף עד 1.5 רח״ק לרח״ק מרבי של עד 7.5 סה״כ. הגדלת זכויות מעבר לכך תחרוג מהרציונל שעמד בבסיס התיקון, ותפגע באיזון שבין עוצמות הפיתוח המבוקשות לבין מערך התשתיות, השטחים הציבוריים ואיכות המרחב העירוני, כמו גם יכולת השכונה לספוג נפחים וצפיפויות חריגות אלה.
79	כפר שלם, מתחם 6, שד׳ ששת הימים – דרך חיים בר לב - רח׳ צוקרמן – רח׳ צרעה – רח׳ תקוע	אנשי העיר פרויקטים בע״מ ובוני התיכון פינוי בינוי ת״א חיים בר לב בע״מ	התכנית המופקדת קובעת כי בתכניות התחדשות, הרח״ק יחושב לפי 70%–85% משטח הקרקע (״הפקעה רעיונית״), בעוד שבתכנית תא/5000 החישוב התבסס על מלוא השטח הסחיר במצב היוצא. המתנגדות טוענות כי באזורים בנויים בצפיפות גבוהה, הנתון המרכזי לקביעת הזכויות צריך להיות היקף שטחי הבנייה הקיימים ולא שטח הקרקע, שכן הצורך הכלכלי נגזר מהצפיפות הנכנסת. נטען כי השיטה החדשה מובילה להיקף זכויות מצומצם משמעותית לעומת המצב הקודם, במיוחד במקומות שבהם המענה לצורכי ציבור ניתן בשטחים מבונים ולא בהפקעות קרקע.	מבוקש לקבוע את היקף הזכויות המרבי שיותר בתכנית כמכפיל של היקף השטחים הבנויים במצב הנכנס. לחלופין, להורות כי הרח״ק יחושב מ-100% משטח המגרש. לחלופי חלופין, להותיר בתכניות התחדשות את שיטת חישוב הרח״ק שהייתה קבועה בתא/5000.	לדחות	ראו מענה רוחבי #3 תכניות מורכבות ממכלול שיקולים רחב ומנתונים רבים, כולל מרכיבים כלכליים משמעותיים, פנימיים וחיצוניים, שמשפיעים על היתכנות הפרוייקט. על אזור צפוף במצב הקיים לא נגזר בהכרח להיות צפוף יותר בכל תהליך תכנוני חדש. לפיכך, הגדרות התכנית מבוססות על פרמטרים נפחיים וכמותיים רצויים בהתבסס על תמונת העתיד התכנונית הרצויה. לעניין האחוז לחישוב מסגרת שטחי הבנייה המירביים, אזורי התחדשות עירונית, כפי שסומנו בתכנית המתאר, זכאיות לתמריצים הן בהיקף שטחי הבנייה ובכלל זאת באחוז לחישוב מסגרת שטחי הבנייה המירביים והן בגמישות התכנונית.
79	כפר שלם, מתחם 6, שד׳ ששת הימים – דרך חיים בר לב - רח׳ צוקרמן – רח׳ צרעה – רח׳ תקוע	אנשי העיר פרויקטים בע״מ ובוני התיכון פינוי	התכנית קובעת מקדם המרה של שטחי קרקע לשטחים מבונים שלא יפחת מ-2.7. המתנגדות טוענות כי מדובר בשינוי דרמטי ובלתי סביר לעומת תא/5000	מבוקש: (1) בסעיף 4.1(ב)(2), לקבוע כי בעת הערכת מספר הנפשות יובא בחשבון גם סוג	לדחות	ראו מענה רוחבי #5. מטרתו של המונח רח״ק (רצפות חלקי קרקע) הוא לתת ביטוי כללי לנפחי בנייה בשפה של

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		בינוי ת״א חיים בר לב בע״מ	(שם 2.7 היה הרף העליון), וכי קביעת רף תחתון גבוה כזה יוצרת נטל ציבורי כבד שאינו תלוי בנתוני הפרויקט. המתנגדות מדגימות כי בחישוב לפי הרף העליון החדש, דרישת שטחי הציבור עלולה לעלות על סך כל שטחי הבנייה המבוקשים בתכנית. בנוסף, הכללת שטחי הציבור בתוך הרח״ק המרבי (שחושב מראש על בסיס שטח קרקע מופחת) מהווה ״כפל פחתה״ הפוגע אנושות בישימות הכלכלית.	יחידות הדיור (דיור מיוחד, דירות קטנות וכו׳). (2) להותיר את מקדם ההמרה כפי שהיה בתא/5000 (לא יותר מ-2.7), או לפחות לקבוע כי 2.7 יהיה הרף העליון במתחמי התחדשות. (3) לקבוע כי הקצאת שטחי ציבור מבונים תבוא בנוסף לרח״ק המרבי ולא על חשבונו.		אחוזי בנייה כוללים. שטחי הציבור המבונים, במבחן התוצאה, מהווים חלק מנפח הבניין כולל ההשלכות על קירבה ומרחק בין מבנים, תכסיות ועוד. לפיכך, שטחי הציבור הם חלק בלתי נפרד מהרח״ק. התכנית המופקדת, בסעיף 4.1 (הקצאה לצרכי ציבור) מפרטת את השיקולים לקביעת ההקצאה הנדרשת בהתייחס לתרגום הנתונים הכמותיים ויחידות הדיור למספר נפשות, ובהתאם לכך להקצאה הציבורית הנדרשת. מאפייני יחידות הדיור, כמו גם שיקולים נוספים המפורטים בסעיף, משוקללים בשלב עריכת הפרוגרמה לתכנית המפורטת.
79	כפר שלם, מתחם 6, שד׳ ששת הימים – דרך חיים בר לב - רח׳ צוקרמן – רח׳ צרעה – רח׳ תקוע	אנשי העיר פרויקטים בע״מ ובוני התיכון פינוי בינוי ת״א חיים בר לב בע״מ	הגדרת תא/5500 כ״שינוי״ לתכנית תא/5000 משאירה את שתיהן בתוקף במקביל, מה שיוצר סירבול תכנוני, צורך בהצלבת הוראות וחוסר בהירות משפטית. נטען כי תא/5500 נועדה להחליף את קודמתה כליל	לתקן את סעיף 2.4 כך שייקבע מפורשות כי תכנית תא/5500 תחליף (תבוא בנעליה) את תכנית תא/5000	לקבל	ראו מענה רוחבי #8
79	כפר שלם, מתחם 6, שד׳ ששת הימים – דרך חיים בר לב - רח׳ צוקרמן – רח׳ צרעה – רח׳ תקוע	אנשי העיר פרויקטים בע״מ ובוני התיכון פינוי בינוי ת״א חיים בר לב בע״מ	דרישת התכנית לשקול הקצאת דב״י בכל תוספת למגורים יוצרת חוסר ודאות כלכלי. המתנגדת טוענת כי אין לוועדה סמכות לקבוע דב״י שאינו ״תוספתי״ (מעבר לזכויות המותרות) וכי דרישה כזו על חשבון זכויות קיימות פוגעת אנושות ברווחיות הפרויקט.	לקבוע הוראה מפורשת לפיה שטחי הבנייה עבור יחידות דב״י יינתנו בנוסף (מעבר) לרח״ק המרבי המותר, או לחלופין כי היקף הדב״י ייגזר רק מתוספת יחידות הדיור המאושרות בתכנית המפורטת ולא מכלל הדירות	לדחות	ראו מענה רוחבי #7
79	כפר שלם, מתחם 6, שד׳ ששת הימים – דרך חיים בר לב - רח׳ צוקרמן – רח׳ צרעה – רח׳ תקוע	אנשי העיר פרויקטים בע״מ ובוני התיכון פינוי בינוי ת״א	המתנגדים מתייחסים לסעיף 3.1.6(ד)(1) בתקנון התכנית המופקדת, הקובע כי ניתן לחרוג מהרח״ק המרבי לטובת מרפסות, בין אם הן מקורות ובין אם הן בלתי מקורות. לטענתם, הוראה זו שגויה	על מנת למנוע מחלוקות עתידיות ולהתאים את נוסח תכנית המתאר לתקנות חישוב שטחים הארציות, מבקשים	לקבל חלקית	ראו מענה רוחבי #4.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		חיים בר לב בע״מ	מבחינה משפטית ותכנונית: על פי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה), מרפסות בלתי מקורות אינן נחשבות כלל כשטחי בנייה, מכיוון שהן אינן ״שטח״, הן ממילא לא יכולות לבוא במניין הרח״ק המותר בתכנית (שהוא היחס בין שטחי הבנייה לשטח המגרש). הכללתן בסעיף זה יוצרת ערפול ועלולה להוביל למחלוקות מיותרות בעת הכנת תכניות מפורטות והוצאת היתרי בנייה	המתנגדים למחוק את המילים ״בלתי מקורות״ מהוראות הסעיף הרלוונטי בתקנון		
79	כפר שלם, מתחם 6, שד׳ ששת הימים – דרך חיים בר לב - רח׳ צוקרמן – רח׳ צרעה – רח׳ תקוע	אנשי העיר פרויקטים בע״מ ובוני התיכון פינוי בינוי ת״א חיים בר לב בע״מ	התכנית מאפשרת מתן זכויות מותנות עבור הקמת קרן תחזוקה, אך לא נאמר במפורש כי זכויות אלו יתווספו מעבר לרח״ק המרבי, בשונה ממקרים דומים אחרים המפורטים בתקנון	מבוקש לקבוע במפורש כי הזכויות המוקצות כנגד קרן תחזוקה יהיו בנוסף לרח״ק המרבי הקבוע בתכנית.	לדחות	ראו מענה רוחבי #9
79	כפר שלם, מתחם 6, שד׳ ששת הימים – דרך חיים בר לב - רח׳ צוקרמן – רח׳ צרעה – רח׳ תקוע	אנשי העיר פרויקטים בע״מ ובוני התיכון פינוי בינוי ת״א חיים בר לב בע״מ	הסמכות להתנות קידום תכנית מפורטת בהכנת ״מסמך מדיניות״ (שאינו סטטוטורי) יוצרת נדבך ביורוקרטי נוסף, מאריכה את הליכי התכנון ופוגעת קשות בוודאות ובהסתמכות היזמים.	מבוקש להגדיר מראש (כפי שנעשה בתא/5000) מהם האזורים שבהם תידרש מדיניות; 2. לחלופין, לקבוע כי הליך הכנת מסמך המדיניות יוגבל לתקופה של 6 חודשים לכל היותר	לדחות	ראו מענה רוחבי #2
61	כפר שלם, רח׳ בר-לב 165-179 (אי זוגיים), לובטקין 2 ו-4 וצוקרמן 6-10 (זוגיים), הידועים כחלקות 13-17 ו-20 בגוש 7242, מתחם 7 במדיניות כפר שלם	נתנאל גרופ בע״מ	הרח״ק הקבוע בתכנית אינו מאפשר ישימות כלכלית לפרויקט התחדשות עירונית במקרקעין. שהתנגדות מהנדס העיר אינה נותנת מענה מספק למאפייני המתחם נשוא ההתנגדות – רח״ק של 6 עדיי ן אינו מאפשר היתכנות כלכלית בהתאם לבדיקה השמאית; ואילו רח״ק של 7.5 מותנה בתנאים נוקשים מאוד שאינם מתקיימים בפועל	הגדלת הרח״ק במתחם להיקף שלא יפחת מ 6.75	לדחות	שיקולים כלכליים נקודתיים הם חלק ממכלול שיקולים רחב בתכנית מתאר כוללנית. שכן, היא קובעת מתווה עקרוני ותמריצים רוחביים על בסיס איזון שיקולים תכנוניים ארוכי טווח (להרחבה ראו מענה רוחבי #1). התנגדות מהנדס העיר מציעה לעלות את הרח״ק המקסימלי באזור זה לרח״ק 6 כבסיס (חלף רח״ק 5 המופקדת, העלאה נוספת לרח״ק 7 תתאפשר רק כתמריץ כנגד פינוי משמעותי של בנייה לא מוסדרת במגרשים ציבוריים. מעבר לתוספת זו, לא מומלץ לאשר זכויות

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						מעבר לכושר הנשיאה של השכונה, הסובלת כיום ממחסור חמור בשטחי ציבור זמינים.
61	כפר שלם, רח' בר-לב 165-179 (אי זוגיים), לובטקין 2 ו-4 וצוקרמן 6-10 (זוגיים), הידועים כחלקות 13-17 ו-20 בגוש 7242, מתחם 7 במדיניות כפר שלם	נתנאל גרופ בע"מ	התוכנית המופקדת מסמנת את המקרקעין לדרגת גובה של 20 קומות , אמנם התכנית המופקדת מאפשרת בסעיף 5.3.2 (ב) לאפשר החרגה של דרגת גובה - לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי הקבוע בפרק 3 ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר למדרגת גובה הקבועה בתשריט עיצוב עירוני. אולם מדובר בסמכות של רשות והיא נתונה לשיקול דעת. על מנת ליצור וודאות תכנונית מבוקש לתקן את מסמכי התוכנית	לתקן את תשריט העיצוב העירוני ומסמכי התוכנית כך שהמתחם יסומן מראש בדרגת גובה של 30 קומות, ולא להסתמך על שיקול דעת הוועדה	לדחות	תכנית מתאר אינה נועדה לקבוע באופן מוחלט ומדויק את תוצרי התכנון לכל מגרש ומגרש, אלא להוות מסגרת מנחה הכוללת מידה נדרשת של גמישות תכנונית. מתן שיקול דעת לוועדה בבחינת תכניות מפורטות מאפשר איזון בין צרכי ההתחדשות העירונית לבין שיקולים תכנוניים, עירוניים, תחבורתיים וסביבתיים, אשר אינם ניתנים להערכה מלאה בשלב תכנית המתאר. קביעה מראש של דרגת גובה של 30 קומות למתחם, ללא בחינה פרטנית של התכנון המפורט, משמעותה שלילת שיקול הדעת התכנוני שנועד לאפשר התאמה מיטבית של הבינוי לנסיבות הקונקרטיות של כל תכנית. גישה זו אינה עולה בקנה אחד עם המבנה וההיגיון התכנוני של התכנית, המבקשת לקבוע מסגרת וכלים לבחינת תכניות עתידיות ולא להעניק זכויות בנייה מוקנות מראש ללא בחינה מקצועית.
61	כפר שלם, רח' בר-לב 165-179 (אי זוגיים), לובטקין 2 ו-4 וצוקרמן 6-10 (זוגיים), הידועים כחלקות 13-17 ו-20 בגוש 7242, מתחם 7 במדיניות כפר שלם	נתנאל גרופ בע"מ	פגיעה בודאות התכנונית. יכול להביא לעיכובים ולהוות חסם לקידום תכנון החלה אוטומטית של מסמכי מדיניות מאושרים תגרור סתירות תכנוניות ופגיעה באפשרות למימוש	עריכת סעיף מסמכי מדיניות : קביעת מנגנון ברור הכולל קריטריונים להפעלת הסמכות, לוחות זמנים מוגדרים, חובת פרסום וזכות טיעון אפקטיבית, וכן הוראה המאפשרת קידום תכנון מפורט בהיעדר מסמך מדיניות בתוך פרק זמן סביר.	לדחות	ראו מענה רוחבי #2
241	ל "צומת מח – "מתחם ליבנה" חלקות 7241 ודרך הטייסים, גוש 6146 וגוש 7241, 75-74, 66-64, 59, 2-6 חלקות 329-328, 340, 430 (כ-	קבוצת גבאי בע"מ	• הנוסחה הנוכחית (שטח לחישוב משתנה + טווח רח"ק) מסורבלת – יש לקבוע הוראה פשוטה וברורה • יש להתחשב בהפקעות עבר שכבר	תיקון סעיף 3.1.2 : חישוב זכויות הבנייה לפי 100% משטח הקרקע הסחיר (רח"ק	לדחות	ראו מענה רוחבי #3

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	ד׳ ; אזור 907א – כפר שלם 23.5 (רבתי		בוצעו במקרקעין	כמשתנה יחיד)		
241	ל ״צומת מח – ״מתחם ליבנה״ חלקות 7241 ודרך הטייסים, גוש 6146 וגוש 74-75, 66-64, 59, 2-6 חלקות 329-328, 340, 430 (כ-ד׳ ; אזור 907א – כפר שלם 23.5 (רבתי	קבוצת גבאי בע״מ	• פינוי-בינוי רחב היקף : 328 יח״ד ב-6 מבנים משנות ה-60 וה-80 ; כ-60% מבעלי הזכויות חתמו ; מוצעות 848 יח״ד	הרחבת טווח שיקול הדעת של הוועדה בתכניות התחדשות עירונית עד 100% משטח המגרש לחישוב זכויות (במקום 70%–85%)	לדחות	תכנית המתאר מאפשרת גמישות בחישוב שטחי הבנייה המירביים בתכניות להתחדשות עירונית במרחבי התחדשות עירונית ביחס לשאר חלקי העיר. בנוסף, התכנית כוללת מספר תמריצים להתחדשות במרחבים אלה. לשם האיזון, בתכניות התחדשות עירונית ישנה חשיבות רבה למתן מענה, איכותית וכמותית, לצרכי הציבור - תחום שיקול הדעת שניתן לוועדה באחוז לחישוב (70%-85%) נועד להבטיח זאת. ראו מענה רוחבי 3#.
241	ל ״צומת מח – ״מתחם ליבנה״ חלקות 7241 ודרך הטייסים, גוש 6146 וגוש 74-75, 66-64, 59, 2-6 חלקות 329-328, 340, 430 (כ-ד׳ ; אזור 907א – כפר שלם 23.5 (רבתי	קבוצת גבאי בע״מ	• רח״ק 5 אינו מספק ומטיל ספק בכלכליות הפרויקט ; חוו״ד שמאית : נדרש 7.5 • גם התנגדות מהנדס העיר מבקשת הגדלת רח״ק	קביעת רח״ק 7.5 במתחם (במקום 4, ו-5 בהתחדשות עירונית), החל גם על שטח סחיר מעל 5, בצפיפות 10 יח״ד לדונם נטו	לקבל חלקית	מוצע לקבל את הטענה באופן חלקי, בהתאם להתנגדות מהנדס העיר -(התנגדות אזור מזרח מספר 9) לפיה , מצפון לבר-לב : בתכניות הכוללות במצב המאושר שטח סחיר העולה על 12 דונם והצפיפות המאושרת בהם (ע״פ היתר) עולה על 25 יח״ד/דונם נטו, רשאית הועדה להוסיף עד 1.5 רח״ק לרח״ק מרבי של עד 7.5 סה״כ. תיקון זה נותן מענה הולם למאפייני המרחב ולצפיפות הנכנסת החריגה הקיימת בו. הרחבת הזכויות מעבר לכך תחרוג מהרציונל שעמד בבסיס התיקון ותפגע באיזון שנערך בין עוצמות הפיתוח המבוקשות לבין מערך התשתיות, השטחים הציבוריים ואיכות המרחב העירוני.
241	ל ״צומת מח – ״מתחם ליבנה״ חלקות 7241 ודרך הטייסים, גוש 6146 וגוש 74-75, 66-64, 59, 2-6 חלקות 329-328, 340, 430 (כ-ד׳ ; אזור 907א – כפר שלם 23.5 (רבתי	קבוצת גבאי בע״מ	• התכנית מתירה 20 קומות (30 רק בתנאי פינוי בנייה לא מוסדרת) – נדרש גובה רב יותר לבינוי איכותי עם ריווח ושטחים פתוחים • הבינוי מרוכז בצמתים ובחזיתות הרחובות הראשיים ותואם מגדלים רבי קומות המתוכננים בסביבה	קביעת גובה בנייה עד 30 קומות ובינוי נקודתי חריג של 40 קומות בצומת מח״ל–דרך הטייסים, ללא התניה בפינוי בנייה לא מוסדרת משטחים ציבוריים	לדחות	מוצע לדחות את הטענה. התכנית קובעת במתחם גובה בנייה מרבי של 20 קומות, כאשר במסגרת התחדשות עירונית ניתן להגיע לגובה של עד 30 קומות בבניה נקודתית חריגה לסביבתה . מסגרת זו נקבעה לאחר בחינה תכנונית כוללת של מאפייני המרחב, מיקומו במערך העירוני והשתלבות הבינוי בסביבתו, והיא משקפת את האיזון התכנוני שנמצא ראוי

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						לאזור זה.
241	ל "צומת מח – "מתחם ליבנה" חלקות 7241 ודרך הטייסים, גוש 6146 וגוש 75-74, 66-64, 59, 2-6 חלקות 329-328, 340, 430 (כ-ד' ; אזור 907א – כפר שלם 23.5 (רבתי	קבוצת גבאי בע"מ	• נדרש כדי לאפשר את היקף הזכויות והגובה הנחוצים להתחדשות כלכלית ובתכנון התואם את הסביבה	תיקון סעיף 5.3.2(ב) : במרחב התחדשות עירונית הוועדה רשאית לאשר עד 3 רח"ק מעל הרח"ק המרבי (במקום 1) ובנייה חריגה בשתי דרגות גובה (במקום אחת)	לדחות	מומלץ לדחות את ההתנגדות בכל הנוגע לבקשה להקצאת זכויות בניה החרגה לעניין זכויות הבניה והגובה מהוראות הקבועות בטבלה 5 לתכנית במסגרת תכנית נקודתית, היות ומדובר במגרש הממוקם בסביבה של בניה מרקמית לצד בניה נמוכה. תכנית רובע 4 ראתה לנגד עיניה את מכלול טיפוסי הבניה ברובע וביקשה לייצר התחדשות עירונית התואמת את המאפיינים הקיימים. עיגון זכויות הבנייה עבור מגרשי המגורים ברובע 4 בתכניות המתאר עפ"י תכנית רובע 4 מצביע על הכוונה לשמור על רצף המרקם הקיים ברובע ולא לאפשר קידום תכניות נקודתיות בחריגה ממסגרת הנפחים כאמור, גם אם קיימת בניה נקודתית גבוהה סמוכה למגרש. תוך כך יובהר כי במקרה הנדון קיימת תכנית נקודתית החלה על המגרש קודם לרובע 4 הכוללת הוראות עיצוב ובינוי כך שחישוב השטחים שהוצג על ידי המתנגדת אינו מביא לידי ביטוי את הוראת היחס לתכניות נקודתיות הקבועה בתכנית הרבעים. לטענה לעניין היעדר אפשרות למיגון וחיזוק יושב כי תכנית רובע 4 קובעת דרכים להתחדשות, לחיזוק מפני רעידות אדמה ולמיגון התואמות את מאפייני המרקם כך שקיימת אפשרות לכל סוגי המגרשים למגורים ברובע להתחדש לפיה. במקרה הנדון, על המגרש חלה תכנית נקודתית קודמת לרובע 4 הכוללת הוראות בינוי ועיצוב ולכן אופן ההתחדשות של המגרש מוסדר, בין היתר, בסעיף 4.1.3(ג).2. המאפשר תוספת של 2.5 קומות לעניין בניינים שגובהם עד 7 קומות.
80	כפר שלם, חלקות 20, 21, 24, 30, 39, 45 בגוש 7241, רחוב מבוא וולקר 18-22, מעפילי האגוז 6-14	חברת קבוצת אורון נדל"ן בע"מ וחברת	סל הזכויות המוצע (רח"ק 4 + 1) וגם זה שהוצע בהתנגדות מהנדס העיר (רח"ק 6) אינם מאפשרים היתכנות כלכלית	מבוקש להגדיל את היקף הזכויות במתחם ל-רח"ק 8 לכל הפחות	לקבל חלקית	התנגדות מהנדס העיר מציעה לעלות את הרח"ק המקסימלי באזור זה לרח"ק 6 כבסיס (חלף רח"ק 5 המופקדת, העלאה נוספת לרח"ק

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	ורחוב מח״ל 81-89	אלמוגים התחדשות עירונית	למימוש פרויקט פינוי-בינוי. חוות דעת שמאית קובעת כי לפי זכויות אלו הרווח היזמי יהיה שלילי או נמוך ביותר (כ-0.72%), מה שמונע קידום תכנון יעיל ומתן מענה לצורכי הציבור. ניתוח שמאיי מעמיק בהתאם לתקן 21.1 מעלה כי רח״ק 8 הוא ״הרף המינימלי הנדרש״ לצורך היתכנות כלכלית ומימוש הפרויקט . זכויות אלו נדרשות כדי להגיע לרף הרווח היזמי המזערי המקובל (כ-16%), המאפשר קבלת ליווי בנקאי לפרויקט פינוי-בינוי. זאת ועוד, רמת הזכויות שנקבעה נשענת על נתוני תא/5000 המיושנים ואינה משקפת את העלייה החדה בעלויות הבנייה. בנוסף, פסק דין ״נועה לב״ שינה את אופן חישוב היטל ההשבחה (ביטול מקדם דחייה על המצב החדש), דבר שהעלה את חבות ההיטל ב-29% והפחית את הרווח היזמי בכ-2.5%, מה שמחייב פיצוי בזכויות בנייה כדי לשמור על כלכליות הפרויקט. בנוסף, מדובר במתחם רחב ידיים (כ-12.5 דונם), רציף ומגובש, המאפשר ראייה תכנונית הוליסטית וניצול מיטבי של הקרקע. תכנון מתחמי כזה מאפשר מתן מענה איכותי לצורכי ציבור, כגון הרחבת דרכים והקמת מבני ציבור, ולכן הוא מצדיק העצמת זכויות וגמישות תכנונית רבה יותר מזו הניתנת להתחדשות של בניין בודד.			7 תתאפשר רק כתמריץ כנגד פינוי משמעותי של בנייה לא מוסדרת במגרשים ציבוריים. מעבר לתוספת זו, לא מומלץ לאשר זכויות מעבר לכושר הנשיאה של השכונה, הסובלת כיום ממחסור חמור בשטחי ציבור זמינים. בהתייחס לטענה בעניין כדאיות כלכלית, ראו מענה רוחבי #1.
80	כפר שלם, חלקות 20, 21, 24, 30, 39, 45 בגוש 7241, רחוב מבוא וולקר 18-22, מעפילי האגוז 6-14 ורחוב מח״ל 81-89	חברת קבוצת אורון נדל״ן בע״מ וחברת אלמוגים התחדשות עירונית	הגבלת הגובה ל-20 קומות כברירת מחדל מהווה ״חסם תכנוני״ המונע את מיצוי הזכויות הנדרשות לכלכליות הפרויקט. שטח המגרש המיועד למגורים מצומצם ביחס לכלל שטח התכנית (בשל הפרשות לציבור), ולכן נדרשת גמישות המאפשרת בנייה של עד 30 קומות כדי לייצר תכנון אדריכלי ראוי וישים.	מבוקש לקבוע הוראה נקודתית בתכנית המתירה במתחם בנייה מגוונת של עד 30 קומות	לקבל חלקית	בהתאם לעדכון המוצע בהתנגדות מהנדס העיר לאזור 907א׳, תותר בנייה של עד 30 קומות כחריגה נקודתית לסביבתה, בכפוף לבחינה עיצובית ופרוגרמתית בתכנון המפורט

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
80	כפר שלם, חלקות 20, 21, 24, 30, 39, 45 בגוש 7241, רחוב מבוא וולקר 22-18, מעפילי האגוז 14-6 ורחוב מח״ל 89-81	חברת קבוצת אורון נדל״ן בע״מ וחברת אלמוגים התחדשות עירונית	התכנית המופקדת הופכת את מקדם ההמרה של שטחי קרקע לשטחים מבונים (2.7) מהרף העליון (כפי שהיה בתא/5000) לרף התחתון, מה שמייצר נטל ציבורי כבד וחוסר ודאות קיצוני . בנוסף, הכללת שטחי הציבור בתוך הרח״ק המרבי מהווה ״הפחתה כפולה״ (נטל כפול) הפוגעת אנושות בישימות הפרויקטים על חשבון השטח הסחיר	מבוקש: 1. לקבוע כי המקדם להקצאה לא יעלה על 2.7 (אימוץ הסדר תא/5000). 2. לקבוע כי הקצאת שטחים מבונים לציבור תיעשה בנוסף לשטחים הסחירים ולא על חשבונם	לדחות	לעניין מפתח ההמרה של שטחי קרקע לצרכי ציבור לשטחים מבונים, ראו מענה רוחבי 5#. לעניין שטחי ציבור מבונים כחלק מהרח״ק, ראו מענה רוחבי 19#.
80	כפר שלם,גוש 7241 חלקות 20,21,24,30,39,45 ; מבוא וולקר / מעפילי אגוז / מח״ל, נווה חן, ת״א	קבוצת אורון נדל״ן בע״מ וחברת אלמוגים החזקות התחדשות עירונית בע״מ	סל הזכויות בתכנית המופקדת (רח״ק 4 + 1 בכפוף לתנאים) זהה לזה שבתא/5000 ואינו כדאי כלכלית לפרויקט פינוי-בינוי ; לפי חוות הדעת השמאית הוא מוביל לרווח יזמי שלילי (-10.43%), ואף רח״ק 6 שבהתנגדות מהנדס העיר מוביל לרווח של 0.72% בלבד – הרבה מתחת לרווח היזמי המזערי (16%, טווח 15%-17%). רק רח״ק 8 מביא לכדאיות מינימלית (15.06%). זאת בשים לב לתנודות בשוק הנדל״ן ולשינוי חישוב היטל ההשבחה (עניין נועה לב).	להגדיל את הרח״ק במתחם לרח״ק 8 לכל הפחות.	לדחות	תכנית מתאר כוללנית הינה תוצאה של שקלול ואיזון בין שיקולים תכנוניים, עיצוביים, חברתיים, תחבורתיים וסביבתיים, ובין היתר שיקולים כלכליים. אין מקומה של תכנית המתאר להבטיח מראש ובכל עת כדאיות כלכלית לפרויקטים פרטניים. כך, קביעת הרח״ק והגובה בתכנית כוללנית אינה נעשית מתוך תפישה כלכלית של יצירת תשתית כדאיות לפרויקטים פרטניים. להרחבה ראו מענה רוחבי 1#
80	כפר שלם,גוש 7241 חלקות 20,21,24,30,39,45 ; מבוא וולקר / מעפילי אגוז / מח״ל, נווה חן, ת״א	קבוצת אורון נדל״ן בע״מ וחברת אלמוגים החזקות התחדשות עירונית בע״מ	מדרגת הגובה למתחם היא עד 20 קומות, והוראות התכנית מתירות בנייה נקודתית חריגה בדרגת גובה אחת מעבר לכך במרחבי התחדשות עירונית. הגבלת החריגה לבנייה 'נקודתית' בלבד מצמצמת את הגמישות התכנונית ופוגמת ביכולת לתכנן את המתחם הרחב (12.5 דונם) באופן מיטבי.	לקבוע ביחס למתחם הוראה נקודתית המתירה בנייה מגוונת עד 30 קומות בכל שטח המתחם.	לקבל חלקית	בהתאם לעדכון המוצע בהתנגדות מהנדס העיר לאזור 907א', תותר בנייה של עד 30 קומות כחריגה נקודתית לסביבתה, בכפוף לבחינה עיצובית ופרוגרמתית בתכנון המפורט
80	כפר שלם,גוש 7241 חלקות 20,21,24,30,39,45 ; מבוא וולקר / מעפילי אגוז / מח״ל, נווה חן, ת״א	קבוצת אורון נדל״ן בע״מ וחברת אלמוגים החזקות התחדשות עירונית בע״מ	סעיף 4.1(ד)(2)(א) קובע כי היקף השטחים המבונים לצרכי ציבור יחושב במקדם 2.7 לפחות ועד לרח״ק המרבי – בעוד בתא/5000 מקדם 2.7 היה הרף העליון (וטווח 1 עד 2.7). הפיכת הרף העליון לרף התחתון יוצרת חוסר ודאות ופגיעה מהותית ; בנוסף סעיף	לתקן את התכנית ולאמץ את הסדר תא/5000, כך שהרח״ק בשטחי ציבור מבונים יעמוד על 2.7 לכל היותר ; ולתקן את סעיף 4.1(ד)(2)(ב) כך שכשלא	לדחות	לנושא מפתח המרת חלף הקצאת קרקע לצרכי ציבור ראו מענה רוחבי 5#.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			4.1(ד)(2)(ב) קובע כי ההקצאה תבוא במניין הרח״ק המרבי ולא תתווסף לו, ובכך מוטל על היזם נטל כפול על חשבון השטח הסחיר.	ניתן להקצות שטחי קרקע, הקצאת השטחים הבנויים תיעשה בנוסף לשטחים הסחירים.		
40	שכונת ״כפר שלם״ - רח׳ סרלין 1-3-5, 7-9-11-13 - חלקה 64 בגוש 6131	חברת צ.מ.ח המרמן בע״מ וקבוצת רוזיו ניהול בע״מ	אין להתנות את מימושן של תכניות התחדשות בביצוע פינויים משטחים ציבוריים- התכנית מתנה רח״ק 6 ב״פינוי משמעותי של בניה לא מוסדרת משטחים ציבוריים. המתנגדות טוענות כי האחריות לפינוי פולשים מקרקע ציבורית מוטלת על הרשות המקומית, ואין להפוך את בעלי הדירות ל״בני ערובה״ לצורך ביצוע מטלה זו, במיוחד לאור הצורך הדחוף במיגון וחיזוק מבנים ישנים.	לוודא כי במסגרת הוראות התכנית, ברירת המחדל בקידום תכנית במתחם לא תותנה בהסדרת פינויים משטחים ציבוריים.	לקבל חלקית	התנאי המתנה מימוש תכניות התחדשות בפינוי בנייה בלתי מוסדרת משטחים ציבוריים אינו דרישה חדשה, אלא שרשור של הוראות תכנית המרחב הראשית 460 (בתוקף מ-1979), החלה על המקרקעין. סעיפים 15 ו-18 לתכנית 460 קובעים במפורש כי ״כל הבונים שבתכנית יישאו ברכישת השטחים הציבוריים המרכזיים, בפנויים ובהריסת הבניינים שעליהם...״, ״כל הבונים בשטח התכנית ישתתפו בכל הפינויים בשטח התכנית לפי מפתח שייקבע ע״י העירייה״, וכי לא יוצא היתר בנייה ללא הבטחת תנאים אלו. תנאים אלו נועד להבטיח את היתכנות הקמת התשתיות הציבוריות הנדרשות לאוכלוסיית המרחב והפיכתם לזמינים. התנייה זו רלוונטית בפרט לשכונת נווה ברבור, הסובלת מריכוז מאסיבי של בנייה בלתי מוסדרת על שטחים המיועדים לדרכים, גינות ומוסדות ציבור. שטחים אלו חיוניים למתן מענה לצורכי הציבור עבור הדיירים הקיימים, ועל אחת כמה וכמה לצורך תוספת אוכלוסייה משמעותית הנובעת מתהליכי התחדשות. ללא פינוי הפלישות מהמרחב הציבורי, לא קיימת היתכנות תכנונית לתוספת יחידות דיור בשכונה.
40	שכונת ״כפר שלם״ - רח׳ סרלין 1-3-5, 7-9-11-13 - חלקה 64 בגוש 6131	חברת צ.מ.ח המרמן בע״מ וקבוצת רוזיו ניהול בע״מ	היקף הזכויות המוצע בתכנית (רח״ק 5 או 6 מותנה) אינו מאפשר ישימות כלכלית לפרויקט התחדשות באזור זה. חוות דעת שמאית קובעת כי לפי פרמטרים אלו הרווחיות היא שלילית, וכי כדי להגיע לרף רווחיות מינימלי (כ-14%) הנדרש לליווי בנקאי, יש לקבוע רח״ק גבוה יותר.	לעדכן את הוראות התכנית ביחס למתחם הנדון, כך שיותר במתחם רח״ק 7	לקבל חלקית	התנגדות מהנדס העיר מציעה לעלות את הרח״ק המקסימלי באזור זה לרח״ק 6 כבסיס, חלף רח״ק 5 המופקדת. העלאה נוספת עד לרח״ק 7 תתאפשר רק כתמריץ הניתן לשיקול הועדה כנגד פינוי משמעותי של בנייה בלתי מוסדרת במגרשים ציבוריים. מעבר לתוספת זו, לא יומלץ על תוספת יח״ד במרחב הסובל כיום ממחסור חמור בשטחי ציבור זמינים בתחומו ובסביבתו. בהתייחס לטענה בעניין כדאיות כלכלית, ראו

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						מענה רוחבי #1.
40	שכונת ״כפר שלם״ - רח׳ סרלין 7-9-11-13, 1-3-5 - חלקה 64 בגוש 6131	חברת צ.מ.ח המרמן בע״מ וקבוצת רוזיו ניהול בע״מ	תמריצים בגין פינוי בניה בלתי מוסדרת- הנוסח ״פינוי משמעותי ובהיקף נרחב״ עמום ואינו מאפשר ליזם ודאות תכנונית. המתנגדות סבורות כי אין הצדקה לתוספת רח״ק קבועה ללא תלות בהיקף הפינוי בפועל, אלא נדרש מנגנון המחשב את התמריץ ביחס לשטחים שיוקצו למפונים.	לקבוע בהוראות התכנית נוסחה אשר תקבע את היקף תוספת הזכויות שתוקצה לתכנית מעבר לרח״ק, כתלות בהיקף שטחי הבניה שיוקצו לדירות למפונים״ (ההמלצה: פי 3 מהשטח המוקצה למפונים.	לדחות	המצב הקנייני והסטטוטורי מול חברת ׳חלמיש׳ והמדינה- יש להדגיש כי חלקים נרחבים מהמרחב מצויים בבעלות חברת ׳חלמיש׳. נכון להיום, קיימת הקפאה תכנונית מצד מועצת מקרקעי ישראל על מרחב זה עד ליום 31.12.2028. הקריטריונים לפינויים ואמת המידה לתמורות למחזיקים נקבעים על ידי המדינה, והוועדה המקומית אינה צד לקביעת מפתח זה . עד להסדרת מנגנון ממשלתי לפינוי הפלישות, קיים חוסר ודאות לגבי היקפי הבנייה והשלביות, המקשה על קידום תכנון מפורט הכולל תוספת אוכלוסייה.
40	שכונת ״כפר שלם״ - רח׳ סרלין 7-9-11-13, 1-3-5 - חלקה 64 בגוש 6131	חברת צ.מ.ח המרמן בע״מ וקבוצת רוזיו ניהול בע״מ	השיטה החדשה (סעיף 3.1.2) מחשבת זכויות מ-70%–85% משטח הקרקע (״הפקעה רעיונית״), בשונה משיטת תא/5000 שהתבססה על מלוא השטח הסחיר. לטענתן, הנתון הרלוונטי להתחדשות הוא היקף השטחים הבנויים הקיימים והצפיפות ולא שטח הקרקע, שכן השיטה החדשה מובילה להפחתת זכויות משמעותית	לקבוע את זכויות הבנייה כמכפיל של היקף השטחים במצב הקיים; לחלופין, לחשב רח״ק מ-100% משטח המגרש	לדחות	ההצעה לקבוע את שטחי הבנייה בתכנית חדשה כמכפיל ביחס לשטחי הבנייה הקיימים אינו תואם לניסוח תפיסת תכנון אזורית ויוביל בהגדרה למצב שכל מקום שנכנס בצפיפות גבוהה ונדרש להתחדשות עירונית יהיה במצב היוצא בצפיפות גבוהה הרבה יותר וכך הלאה גם בהתחדשות הבאה. השיקול להעלות רח״ק וצפיפות נתון במסגרת שיקול דעת הועדה ובתחום הקבוע בתכנית המתאר, לרבות התמריצים החלים על אזורי התחדשות עירונית. בנוסף, ראו מענה רוחבי #3
40	שכונת ״כפר שלם״ - רח׳ סרלין 7-9-11-13, 1-3-5 - חלקה 64 בגוש 6131	חברת צ.מ.ח המרמן בע״מ וקבוצת רוזיו ניהול בע״מ	קביעת מקדם המרה של שטחי קרקע לשטחים מבונים שלא יפחת מ-2.7 היא בלתי סבירה. . בתא/5000 נתון זה היה הרף העליון, והפיכתו לרף תחתון מחייבת הקצאת שטחי ציבור עצומים הפוגעים אנושות בישימות הפרויקט. בנוסף, הכללת שטחים אלו ברח״ק המרבי מהווה ״כפל הפחתה״.	1. להחזיר את מקדם ההמרה לרמה של תא/5000 (לא יותר מ-2.7). 2. לקבוע כי הקצאת שטחי ציבור מבונים תינתן בנוסף ק המרבי ולא על ״לרח חשבונו	לדחות	ראו מענה רוחבי #5.
40	שכונת ״כפר שלם״ - רח׳ סרלין 7-9-11-13, 1-3-5 - חלקה 64 בגוש 6131	חברת צ.מ.ח המרמן בע״מ וקבוצת רוזיו ניהול בע״מ	הקביעה כי בתכנית מפורטת ״תישקל״ הקצאת דב״י (סעיף 4.2) יוצרת חוסר ודאות כלכלית. . המתנגדות טוענות כי לפי החוק והנחיות היועמ״ש, הדיון בהישג יד חייב להיות תוספתי (מעבר	הוראה מפורשת המאפשרת שטחי דב״י מעבר לרח״ק המרבי. לחלופין, לקבוע כי היקף הדב״י ייגזר רק מתוך	לדחות	ראו מענה רוחבי #7

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			לזכויות המותרות) ולא לבוא על חשבון השטחים הסחירים של הפרויקט.	תוספת יחידות הדיור ולא מכלל הדירות בפרויקט		
40	שכונת "כפר שלם" - רח' סרלין 1-3-5, 7-9-11-13 - חלקה 64 בגוש 6131	חברת צ.מ.ח המרמן בע"מ וקבוצת רוזיו ניהול בע"מ	הסמכות להתנות תכנית מפורטת בהכנת "מסמך מדיניות" (שאינו סטטוטורי) בכל שלב פוגעת קשות בוודאות התכנונית וביכולת ההסתמכות של יזמים, ומאריכה את הליכי התכנון	להגדיר מראש את האזורים שבהם תידרש מדיניות; לחלופי חלופין, לקבוע כי הליך הכנת מסמך המדיניות יוגבל לתקופה של 6 חודשים	לדחות	ראו מענה רוחבי #2 (בנוסח המופקד הסעיף קובע: היה ונקבע הצורך במסמך מדיניות, הוועדה תקבע לו לוחות זמנים).
40	שכונת "כפר שלם" - רח' סרלין 1-3-5, 7-9-11-13 - חלקה 64 בגוש 6131	חברת צ.מ.ח המרמן בע"מ וקבוצת רוזיו ניהול בע"מ	הגדרת תא/5500 כ"שינוי" בלבד (סעיף 2.4) משאירה את שתיהן בתוקף במקביל, דבר המייצר סרבול תכנוני וחוסר בהירות משפטית בעת הצלבת הוראות . התכנית החדשה נועדה להוות מסגרת שלמה שבאה בנעלי קודמתה.	לתקן את סעיף 2.4 כך שייקבע מפורשות כי תכנית תא/5500 תחליף את תכנית תא/5000	לקבל	ראו מענה רוחבי #8
40	שכונת "כפר שלם" - רח' סרלין 1-3-5, 7-9-11-13 - חלקה 64 בגוש 6131	חברת צ.מ.ח המרמן בע"מ וקבוצת רוזיו ניהול בע"מ	הקביעה כי שטחי הבנייה יחולקו בין המגרשים באופן יחסי לשטחם בלבד (סעיף 3(ט)) היא נוקשה מדי. חלוקת הזכויות צריכה להתחשב בשיקולים תכנוניים נוספים כמו מיקום ביחס לכביש, בינוי קיים ואילוצים אדריכליים	לקבוע כי חלוקת זכויות הבנייה תבוצע בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית ואילוצי התכנון, ולא רק לפי שטח המגרש	לדחות	ראו מענה רוחבי #11.
40	שכונת "כפר שלם" - רח' סרלין 1-3-5, 7-9-11-13 - חלקה 64 בגוש 6131	חברת צ.מ.ח המרמן בע"מ וקבוצת רוזיו ניהול בע"מ	התכנית מאפשרת חריגה מהרח"ק עבור מרפסות "מקורות או בלתי מקורות". המתנגדות מציינות כי לפי תקנות חישוב שטחים הארציות, מרפסות בלתי מקורות ממילא אינן נחשבות לשטח בנייה, ולכן הכללתן בסעיף מיותרת ועלולה לייצר מחלוקות	להסיר מהוראות הסעיף את המילים "בלתי מקורות"	לקבל חלקית	ראו מענה רוחבי #4.
40	שכונת "כפר שלם" - רח' סרלין 1-3-5, 7-9-11-13 - חלקה 64 בגוש 6131	חברת צ.מ.ח המרמן בע"מ וקבוצת רוזיו ניהול בע"מ	ישנה חוסר בהירות בתקנון התכנית בנוגע למעמדן של זכויות בנייה המיועדות להקמת "קרן תחזוקה". הנוסח הנוכחי אינו קובע במפורש האם השטחים שיוקצו לצורך מימון הקרן נכללים בתוך הרח"ק המותר או שהם מהווים תוספת עליה. עמימות זו יוצרת חוסר ודאות כלכלית שעלולה להפוך	הבהרה מפורשת בתקנון כי זכויות עבור קרן תחזוקה יינתנו מעבר לרח"ק המרבי הקבוע בתכנית	לדחות	ראו מענה רוחבי #9

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			פרויקטים של התחדשות עירונית ללא ישימים, שכן היזם ייאלץ "לספוג" את עלות הקרן מתוך זכויות הבנייה הסחירות המוגבלות ממילא			
220	מתחמים בנווה חן, שכונת כפר שלם תל אביב (חלקות שונות בגוש 6146, 7241 ועוד)	קבוצת אקרו נדל"ן בע"מ	הרח"ק שנקבע במתחם 907א (כפר שלם רבתי) נמוך מדי ואינו מאפשר היתכנות כלכלית לפרויקטי פינוי-בינוי; תחשיב שמאי מצביע על רווחיות שלילית	להגדיל את הרח"ק במתחם 907א לפחות ל-7 על בסיס שטח לחישוב זכויות של 85% מהמגרש הסחיר	לקבל חלקית	התנגדות מהנדס העיר מציעה לעלות את הרח"ק המקסימלי באזור זה לרח"ק 6 כבסיס (חלף רח"ק 5 המופקדת, העלאה נוספת לרח"ק 7 תתאפשר רק כתמריץ כנגד פינוי משמעותי של בנייה לא מוסדרת במגרשים ציבוריים. מעבר לתוספת זו, לא ניתן לאשר זכויות מעבר לכושר הנשיאה של השכונה, הסובלת כיום ממחסור חמור בשטחי ציבור זמינים. בהתייחס לטענות בעניין כדאיות כלכלית, ראו מענה רוחבי 1#.
220	מתחמים בנווה חן, שכונת כפר שלם תל אביב (חלקות שונות בגוש 6146, 7241 ועוד)	קבוצת אקרו נדל"ן בע"מ	התכנית אינה כוללת מנגנוני גמישות המאפשרים לוועדה המקומית לאשר תכניות בעלות היתכנות כלכלית	ליצור מנגנוני גמישות מבוססי תקן 21 שיאפשרו לוועדה המקומית להתאים רח"ק, תמהיל, שטחי ציבור ובסיס חישוב זכויות	לדחות	תכנית תא/5500 גובשה מתוך ראייה רוחבית עירונית השואפת לייצר "ממשל מקומי חדש, משתף ועצמאי" באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית בשונה מתא/5000, שבה מסגרת הזכויות הסופית התבררה רק בסוף הליך התכנון המפורט, העדכון הנוכחי מטמיע את מרכיב הציבור כבר בשלב המתארי דרישת המתנגדים לייצר "מנגנוני עקיפה" מבוססי תקן 21 לכל פרויקט בנפרד עומדת בסתירה ליעד זה, שכן היא מחזירה את חוסר הוודאות, מסרבלת את הליכי התכנון ועלולה להוביל לצפיפות יתר שתקריס את המערכת העירונית מוסד התכנון סבור כי התכנית המופקדת כבר כוללת מנגנוני גמישות משמעותיים המאפשרים לוועדה המקומית התאמה למציאות המשתנה: טווח חישוב גמיש (70%–85%): התקנון קובע במפורש כי במרחבי התחדשות עירונית, שטח הקרקע לחישוב זכויות ינוע בטווח שבין 70% ל-85% משטח הקרקע הסחיר הנכנס, וזאת בהתאם לשיקול דעת הוועדה. טווח זה מאפשר לוועדה לכייל את סל הזכויות בהתאם

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						למאפיינים הכלכליים והפרוגרמתיים הספציפיים של כל מתחם הנחיות מינהל התכנון מבהירות כי תקן 21 נועד לבחון היתכנות כלכלית, אך הוא אינו מהווה ״חסם עליון״ או ״מנגנון אוטומטי״ לקביעת נפחי בנייה קיבולת הבנייה חייבת להיגזר בראש ובראשונה מהפוטנציאל העירוני וכושר הנשיאה של התשתיות הבטחת שירותי ציבור: הפחתת מטלות ציבוריות או שטחי ציבור בגלל ״חוסר כדאיות כלכלית״ תפגע פגיעה אנושה באיכות החיים של הדיירים החדשים והוותיקים כאחד, שכן היא תוביל לגירעון פרוגרמתי.
220	מתחמים בנווה חן, שכונת כפר שלם תל אביב (חלקות שונות בגוש 6146, 7241 ועוד)	קבוצת אקרו נדל״ן בע״מ	הוראות הד״ב (דיור בהישג יד) אינן ברורות ואינן מוחלות בהתאם לסמכויות הדין, ומסכלות התחדשות עירונית	יש לתקן ולהבהיר את אופן הקצאת דיור בהישג יד (מפורט בצורה רחבה בהתנגדות)	לדחות	ראו מענה רוחבי #7
220	מתחמים בנווה חן, שכונת כפר שלם תל אביב (חלקות שונות בגוש 6146, 7241 ועוד)	קבוצת אקרו נדל״ן בע״מ	מנגנון חישוב שטחי ציבור (מקדם 2.7 ו/או על הרח״ק המרבי) מצמצם את ישימות הפרויקט	לתקן את מנגנון חישוב שטחי ציבור כך שלא יעלה על 2.7 ויחושב כתוספת לזכויות הבנייה, לא כחלק מהן	לדחות	ראו מענה רוחבי #5.
220	מתחמים בנווה חן, שכונת כפר שלם תל אביב (חלקות שונות בגוש 6146, 7241 ועוד)	קבוצת אקרו נדל״ן בע״מ	הוראות הקמת קרן תחזוקה מאפשרות תוספת זכויות שמותנות בהקמת קרן תחזוקה לפרויקט	יש להבהיר, כי ניתן יהיה לקבוע כי הזכויות המותנות יכולות אף להיקבע מעבר לרח״ק המקסימלי המותר בתכנית, ובמידת הצורך לכלול הוראה בעניין זה גם בסעיף 3.1.6 להוראות התכנית המופקדת (שכותרתו ״תנאים לעלייה מעבר לרח״ק המרבי״).	לדחות	ראו מענה רוחבי #9

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
359	כפר שלם,"מתחם קרייתי" בגוש 6129 חלקות 2, 3, 6, 12, 13, 78, 79, 82, 88	מרשתי חברת פיתוח ובנין בישראל בע"מ, חברת אזורים בניין בע"מ וחברת אלה אמה יזמות בע"מ (מקבוצת גבאי)	מנגנון החישוב נשען על "מצב תכנוני תקף" תיאורטי מכוח תוכניות היסטוריות (תא/1725, תא/1909 ותא/2580) שמעולם לא מומשו בפועל ושטחיהן הציבוריים נותרו תפוסים בבנייה לא מוסדרת. נטען כי הסתמכות על תכנון כושל זה מצמצמת מראש את בסיס הזכויות הסחיר (מכפילה את הרח"ק בשטח נמוך), מנציחה כשלים אורבניים ומסכלת את היתכנות ההתחדשות העירונית.	לקבוע כי במתחמי התחדשות מורכבים מסוג זה, שטח הקרקע לחישוב זכויות לא ייגזר מייעודים ציבוריים היסטוריים שלא מומשו, אלא ייקבע על בסיס התכנון המפורט העדכני וצרכי המרחב בפועל.	לדחות	לעניין הכרה בהפרשות קרקע שבוצעו בעבר ראו מענה רוחבי #16 בנוסף, נדמה שהקושי שמציפה המתנגדת אינו עם שיטת החישוב שקבעה התכנית אלא עם הפרשנות הספציפית לקביעה מהו השטח הסחיר בהקשר עם הנכס שלה, לכך יושב כי בחינה של מצב סטטוטורי תקף אינו עניין לתכנית הכוללנית אלא עליו להיבחן לעת הכנת תכנית מפורטת. במקרה הנדון המתנגדת כבר פנתה אל הועדה המקומית בטענה כי התכניות החלות על הנכס פקעו ונענתה כי התכניות לא פקעו והינן תקפות וכאמור במענה הרוחבי, הקצאות שיילקחו בתכנית מפורטת לעד יהיו רק על תוספת זכויות הבניה או תוספת המגורים מעבר לקבוע בתכנית המאושרת. .
359	כפר שלם,"מתחם קרייתי" בגוש 6129 חלקות 2, 3, 6, 12, 13, 78, 79, 82, 88	מרשתי חברת פיתוח ובנין בישראל בע"מ, חברת אזורים בניין בע"מ וחברת אלה אמה יזמות בע"מ (מקבוצת גבאי)	המעטפת המוגבלת שנקבעה למתחם (רח"ק עד 6 ועד 30 קומות, המותנית בפינוי נרחב) אינה מותירה לוועדה המקומית גמישות מספקת להתאמת זכויות הבנייה למטלות הציבוריות ולעלויות הפינוי הגבוהות. נטען כי מגבלות אלו מצמצמות את היכולת לגבש תכנון ישים וכלכלי, מאריכות הליכים ודוחפות את היזמים למסלול מחוזי.	לתקן את התוכנית כך שתאפשר לוועדה המקומית מרחב שיקול דעת מוסדר לקביעת זכויות ופתרונות תכנוניים הנדרשים לישימות הפרויקט, מעבר למגבלות הקשיחות בטבלה 5.4, מבלי להידרש מראש למסלול של חריגה בוועדה המחוזית.	לקבל חלקית	תכנית תא/5500 גובשה מתוך ראייה רוחבית עירונית השואפת לייצר "ממשל מקומי חדש, משתף ועצמאי" באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית בשונה מתא/5000, שבה מסגרת הזכויות הסופית התבררה רק בסוף הליך התכנון המפורט, העדכון הנוכחי מטמיע את מרכיב הציבור כבר בשלב המתאר דרישת המתנגדים להקנות לוועדה המקומית "מרחב שיקול דעת תכנוני מוסדר לחריגה מן הרח"ק המרבי וממגבלות הגובה במידה הנדרשת"- עומדת בסתירה ליעד זה, שכן היא מחזירה את חוסר הוודאות, מסרבלת את הליכי התכנון ועלולה להוביל לצפיפות יתר. מוסד התכנון סבור כי התכנית המופקדת כבר כוללת מנגנוני גמישות משמעותיים המאפשרים לוועדה המקומית התאמה למציאות המשתנה. בד בבד, התנגדות מהנדס העיר מציעה לעלות את הרח"ק המקסימלי באזור זה לרח"ק 6 כבסיס (חלף רח"ק 5 המופקדת, העלאה נוספת לרח"ק 7 תתאפשר רק כתמריץ כנגד פינוי משמעותי של בנייה לא מוסדרת במגרשים ציבוריים. מעבר לתוספת זו, לא ניתן לאשר זכויות מעבר לכושר

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						הנשיאה של השכונה, הסובלת כיום ממחסור חמור בשטחי ציבור זמינים. בהתייחס לטענה בעניין כדאיות כלכלית, ראו מענה רוחבי 1#. שינוי מוצע: בהתאם להתנגדות מהנדס העיר (פברואר 2026), יש לעדכן את טבלה 5.4 לאזור 907א׳ (מצפון לדרך בר-לב) כך שזכויות הבנייה יעלו לרח״ק 6 כבסיס (חלף רח״ק 5 המופקד) העלאה נוספת לרח״ק 7 תתאפשר רק כתמריץ כנגד פינוי משמעותי של בנייה לא מוסדרת במגרשים ציבוריים.
359	כפר שלם,״מתחם קרייתי״ בגוש 6129 חלקות 2, 3, 6, 12, 13, 78, 79, 82, 88	מרשתי חברת פיתוח ובנין בישראל בע״מ, חברת אזורים בניין בע״מ וחברת אלה אמה יזמות בע״מ (מקבוצת גבאי)	סעיף 3.1.2 מרחיב יתר על המידה את הגדרת ״קרקע פנויה״ על ידי הכללת מגרשים שבהם לא הוצא היתר או שהתכסית הקיימת בהם נמוכה מ-20%. נטען כי אלו אינן אינדיקציות מספקות, שכן שטחים אלו עשויים להיות תפוסים בפועל על ידי מחזיקים או בנויים באופן לא מוסדר, והסתמכות עליהם מצמצמת באופן בלתי מוצדק את סל הזכויות.	א. למחוק מהסעיף את הקריטריונים של היעדר היתר או שיעור תכסית נמוך. ב. לחלופין, להבהיר במפורש כי הוראה זו לא תחול על שטחים התפוסים בפועל בידי מחזיקים.	לקבל	מוצע לדייק בטבלה בסעיף 3.1.2 (א): ״בתכניות על קרקע פנויה* *שתכסית הבינוי העל-קרקעית הקיימת אינה עולה על 20% משטח התכנית״
302	מרכז מסחרי נווה חן רח׳ 8. סנפיר 10, כפר שלם / נווה חן (׳חלקה 81, אזור 907א 7244 (גוש	חברת הריבוע הכחול נדל״ן והחברות הקשורות	מדובר בשכונה בעלת אופי מתחדש ולכן, מבוקש להגדיל את הרח״ק המירבי ב-4 וקביעתו כרח״ק בסיסי. שינוי תמהיל השימושים והוספת שימושי מגורים במסגרת הרח״ק המוגדל, הפחתה משמעותית של ההפרשה למבני ציבור וביטול החיוב למקם אותם בקומת הקרקע. כל שינוי בתמהיל זה יוצא חוסר כדאיות כלכלית להתחדשות המתחם. בקביעת שיעור ההפקעה יש להביא בחשבון הפקעות עבר וכן את העובדה שהנכס מצוי באזור המוגדר כבעל עודף בשטח לבנייני	ק הבסיסי ״הרח הגדלת * ב-1.5 מעבר למרבי. קביעת תמהיל המשלב * מגורים. הפחתת הפרשת ציבור, * ביטול החובה למקמה בקומת הקרקע והתחשבות בהפקעות עבר	לקבל חלקית	המרכז המסחרי בסנפיר מהווה מרכז מסחרי שכונתי מקומי שתפקידו העיקרי הוא מתן שירותים מסחריים לתושבי הסביבה הקרובה. הגדלת הרח״ק כמבוקש עלולה ליצור בינוי החורג מקנה המידה המתאים למרכז מסחרי שכונתי ולפגוע באיזונים התכנוניים שנקבעו באזור.לנושא התכסית - מוצע לקבל חלקית בהתאם להתנגדות מה״ע - התנגדות מספר 24# אזור מזרח, לפיה, יש לתת גמישות בקביעת התכסית במסגרת תוכנית מפורטת עתידית והורדת קטגוריית הגובה המירבי ל -9 קומות למען התאמה לבינוי הסובב. לעניין הפרשה בהקצאות עבר, ראו מענה רוחבי 16#. לנושא הוסמת שימוש מגורים במרכז מקומי

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			ציבור.			קיים למסחר ולתעסוקה - ראה מענה רוחבי #12 לנושא הכדאיות הכלכלית ראה מענה רוחבי #1
280	צומת ההגנה – משה דיין, גוש 6130 חלקה 290 (כ-5.48 ד׳; אזור תכנון 907א – כפר שלם רבתי, מרחב התחדשות עירונית)	קבוצת גבאי בע״מ	• הנוסחה הנוכחית (שטח לחישוב משתנה + טווח רח״ק) מסורבלת – יש לקבוע הוראה פשוטה וברורה	תיקון סעיף 3.1.2: חישוב זכויות הבנייה לפי 100% משטח הקרקע הסחיר (רח״ק כמשתנה יחיד), במקום שיעור משתנה	לדחות	ראו מענה רוחבי #3
280	צומת ההגנה – משה דיין, גוש 6130 חלקה 290 (כ-5.48 ד׳; אזור תכנון 907א – כפר שלם רבתי, מרחב התחדשות עירונית)	קבוצת גבאי בע״מ	• פרויקט התחדשות רחב היקף: 128 יח״ד ב-4 מבנים משנות ה-70, כולל שצ״פ ומגרשי חניה; מוצעים 320 יח״ד ב-2 מגדלים בני 20 קומות ובינוי מרקמי, מסחר ושטחי ציבור	הרחבת טווח שיקול הדעת של הוועדה בתכניות התחדשות עירונית עד 100% משטח המגרש לחישוב זכויות (במקום 70%–85%)	לדחות	תכנית המתאר מאפשרת גמישות בחישוב שטחי הבנייה המירביים בתכניות להתחדשות עירונית במרחבי התחדשות עירונית ביחס לשאר חלקי העיר. בנוסף, התכנית כוללת מספר תמריצים להתחדשות במרחבים אלה. לשם האיזון, בתכניות התחדשות עירונית ישנה חשיבות רבה למתן מענה, איכותית וכמותית, לצרכי הציבור - תחום שיקול הדעת שניתן לוועדה באחוז לחישוב (70%-85%) נועד להבטיח זאת. ראו מענה רוחבי #3.
280	צומת ההגנה – משה דיין, גוש 6130 חלקה 290 (כ-5.48 ד׳; אזור תכנון 907א – כפר שלם רבתי, מרחב התחדשות עירונית)	קבוצת גבאי בע״מ	• לפי בדיקה שמאית (תקן 21.1): ברח״ק 5 אין כלכליות; ברח״ק 7.5 הפרויקט עומד בכלכליות הנדרשת • בדרך משה דיין מקודם הקו הצהוב (BRT, תת״ל/200) – מענה תחבורתי לאזור • התנגדות מהנדס העיר מבקשת אף היא תיקונים והגדלת רח״ק בתא השטח	קביעת רח״ק 7.5 במתחם (במקום 4, ו-5 בתכנית התחדשות עירונית), החל גם על שטח סחיר מעל 5, עם צפיפות של 10 יח״ד לדונם נטו לגמישות תכנונית	לדחות	1. כדאיות כלכלית ראה מענה רוחבי לנושא כלכלי #1 2. תכנית תא/5500 אינה משנה את התפיסה התכנונית החלה על המתחם ביחס לתכנית המתאר הכוללנית התקפה תא/5000. יש להדגיש כי גם בעת הכנת תא/5000 היה ידוע התכנון של מערכת הסעת ההמונים ומוכר באזור (קו סגול וקו צהוב) והמתחם כבר סומן המיועד להתחדשות עירונית ובהתאם כמרחב לכך נקבעו כבר בתא/5000 ייעודי הקרקע, הבנייה ועקרונות ההתחדשות העירונית היקפי החלים במתחם. סטטוס זה לא השתנה במסגרת התכנית לתא/5500, ולכן לא נמצא צורך עדכון בשינוי היקפי הבנייה או הנחיות התכנון שנקבעו למתחם. 3. בהתאם להתנגדות מהנדס העיר- א. על המתחם יחולו הוראות מרחב התחדשות לבר- עירונית כמפורט בהוראות התכנית (מצפון כ). בנוסף, בתכנית אשר ״ק 6 סה״לב עד רח

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						רשאית הועדה תכלול פינוי משמעותי תהיה ק מרבי ״ק עד לרח״להוסיף מצפון לבר-לב 1 רח 7. ב. לפי התנגדות מהנדס העיר הנוגעת לשטח סחיר של מעל 12 דונם וצפיפות של 25 ד/דונם נטו. יובהר כי היקפי הבנייה והגובה ״יח המדיניות המרבי שנקבעו למתחם משקפים את העירונית הכוללת למרחבי ההתחדשות אלה העירונית בשכונת מגורים זו, והוראות משקפות איזון בין צורכי ההתחדשות העירונית, נשיאת מאפייני המרקם הקיים, יכולת התשתיות והצורך בשמירה על יחסי הגובה והצפיפות במרחב העירוני.
312	כפר שלם,דרך ההגנה 132-138, תל אביב-יפו ; גוש 6130, חלקה 288 ; שכונת נווה ברבור/כפר שלם מערב, אזור 907א	נציגות בעלי זכויות (דרך ההגנה 132- 138)	הגעה לרח״ק מרבי 6 מותנית בעמידה בתנאים מצטברים שקשה לקיים יחד.	להקל על תנאי הסף לרח״ק מרבי, לקבוע כי אחד מהתנאים (ולא כולם) מספיק לעלייה לרח״ק מרבי.	לקבל חלקית	התנגדות מהנדס העיר מציעה לעלות את הרח״ק המקסימלי באזור זה לרח״ק 6 כבסיס (חלף רח״ק 5 המופקדת, העלאה נוספת לרח״ק 7 תתאפשר רק כתמריץ כנגד פינוי משמעותי של בנייה לא מוסדרת במגרשים ציבוריים. מעבר לתוספת זו, לא ניתן לאשר זכויות מעבר לכושר הנשיאה של השכונה, הסובלת כיום ממחסור חמור בשטחי ציבור זמינים. נוסף על כך יש לציין כי בבחינת המצב הקיים, בנייני המקרקעין הנדונים הוקמו באמצע שנות ה-70 ועל כן אינם נמנים עם שכבת הבינוי הוותיקה ביותר בשכונה (שנות ה-50 וה-60), המהווה את מוקד התיעדוף העירוני להתחדשות כיום העובדה כי חלק מהמבנים עברו שדרוג עצמאי הכולל תוספת מרפסות ושיפוץ שטחים משותפים, לצד קיומם של מקלטים במבנים, מחלישה את הצורך התכנוני במתן זכויות ״מעל ומעבר״ למקובל באזור. בהתייחס לטענה בעניין כדאיות כלכלית, ראו מענה רוחבי #1.
312	כפר שלם,דרך ההגנה 132-138, תל אביב-יפו ; גוש 6130, חלקה 288 ; שכונת נווה ברבור/כפר שלם מערב, אזור 907א	נציגות בעלי זכויות (דרך ההגנה 132- 138)	חישוב הזכויות (70% × רח״ק, ועוד 30% לציבור) מוביל לכך שהזכויות האפקטיביות בפועל עומדות על 60% מהנומינלי,נמוך מהתוכנית המופקדת	לתקן את שיטת חישוב הזכויות כך שהרח״ק האפקטיבי לא יפחת מהרח״ק הנומינלי,	לדחות	הבהרת שיטת חישוב מסגרת שטחי הבנייה (70%–85% מהשטח הסחיר) נראה כי המתנגדים פירשו בטעות את המעבר לשיטת החישוב החדשה כפגיעה מהותית

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			ומסכל היתכנות כלכלית.	ולהגדיל את הרח״ק בהתאם.		בזכויות המוקנות בעוד שבפועל מדובר בשינוי מתודולוגי שנועד להגביר את הוודאות והשקיפות בשונה מתא/5000, שבה מסגרת הזכויות התבררה רק בסוף הליך התכנון המפורט לאחר הדיונים על הקצאות הציבור, עדכון תא/5500 מטמיע את מרכיב הציבור כבר בשלב המתארי הגדרת ״שטח קרקע לזכויות״ : החישוב המבוסס על 70%–85% משטח הקרקע הסחיר הנכנס (במתחמי התחדשות עירונית) נועד לכייל את ״סל הזכויות״ באופן שמשקף מראש את המרחב הציבורי הנדרש. מניעת פגיעה כלכלית : הפער הכלכלי הנטען כתוצאה משינוי הנוסחה מקבל מענה מלא דרך עדכון הרח״ק האזורי בטבלה 5.4. כפי שהוצע בהתנגדות מהנדס העיר למתחם זה, הזכויות יועלו לרח״ק 6.0 כבסיס (חלף רח״ק 5-4) כדי לפצות על שינוי שיטת החישוב ולהבטיח את כדאיות הפרויקט 2. הפרדה בין חישוב זכויות לבין חובת הקצאה לצרכי ציבור : הקצאת שטחי הציבור בתכנית מפורטת נובעת מהצורך לספק מענה לתשתיות ולאוכלוסייה הנוספת, והיא אינה כפופה לאחוז השטח המשמש לחישוב הזכויות. שטחי הציבור (שב״צ ושצ״פ) נועדו לשרת בראש ובראשונה את דיירי המתחם והשכונה, והם מהווים תנאי הכרחי ליצירת ״כושר נשיאה״ תכנוני לתוספת הדירות המבוקשת. ללא הקצאות אלו, לא ניתן לאשר ציפוף אינטנסיבי שיפגע באיכות החיים של התושבים. בעוד הדרישה להקצאת שטחים ציבוריים במתחם זה קריטית במיוחד : מרחב כפר שלם ונווה ברבור סובלים ממחסור חמור בשטחים זמינים לדרכים ומבני ציבור עקב ריכוז של בנייה לא מוסדרת. שינוי שיטת חישוב הרח״ק מגביר את הוודאות התכנונית על ידי קביעה מקדמית של מסגרת שטחי הבנייה המקסימליים שרשאית הוועדה

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						לאשר. זאת, באמצעות שקלול עקרוני של מרכיב הקצאות שטחי הציבור כבר במסגרת המתארית (להרחבה ראו מענה רוחבי 3#).
491	דרך ההגנה 142-148, שכונת כפר שלם, אזור תכנון 907א (כ-6.5 דונם, 4 מבנים, 128 יח״ד). גוש 6130 חלקה 286 (חלק)	איי.סי.אר. התחדשות עירונית בע״מ (יזמית; כ-68% מבעלי הזכויות חתמו)	התכנוניים באזור הצרכים.1 מצדיקים את הגדלת היקף הזכויות במתחם - העדפה מתקנת 2. מיקום המתחם על דרך ההגנה מצדיק העצמת ל מצדיק ״זכויות 3.קרבה לתחנות רק זכויות 4.היקף הזכויות שנקבע העצמת בתוכנית המופקדת לא מאפשר שיעור קיימת 5. תקן 21 רווחיות מינמלי לפי נוכח המצב הצדקה להעצמת זכויות הביטחוני	להגדיל את הרח״ק באזור התכנון ולהעמידו על 8.5 לפחות; להגביה את הבינוי המותר עד 30 קומות מעל קומת קרקע; ולהעמיד את היקף ההפחתה משטח המקרקעין לצורך חישוב הזכויות על 15% לכל היותר (ככל שההפחתה תוגדל – לשמור על סך הזכויות הנדרש).	לדחות	התכנית המופקדת כבר מסווגת את המתחם כמרחב להתחדשות עירונית ומאפשרת בינוי משמעותי של עד 20 קומות וכן תוספות זכויות מכוח מנגנוני ההתחדשות העירונית, באופן התואם את האיזונים התכנוניים שנקבעו למרחב 907א. עוד יצוין כי הקרבה לדרך ההגנה ולמערכת הסעת ההמונים נלקחה בחשבון במסגרת התכנון המופקד, אולם אין בכך כדי להצדיק חריגה מהותית מהוראות התכנית או הגדלה חריגה של רח״ק וגובה הבינוי. כפי שעולה גם מהתנגדות מהנדס העיר (התנגדות מספר 9 אזור מזרח) עמדת העירייה הייתה להותיר את ייעודי הקרקע והשימושים ללא שינוי ולאפשר תוספת מוגבלת בלבד של זכויות בהתחדשות עירונית, תוך שמירה על האיזון בין צרכי ההתחדשות לבין איכות המרחב העירוני ומערך התשתיות. לנושא הכדאיות הכלכלית ראה מענה רוחבי 1#
491	דרך ההגנה 142-148, שכונת כפר שלם, אזור תכנון 907א (כ-6.5 דונם, 4 מבנים, 128 יח״ד). גוש 6130 חלקה 286 (חלק)	איי.סי.אר. התחדשות עירונית בע״מ (יזמית; כ-68% מבעלי הזכויות חתמו)	• מסמך מדיניות אינו מסמך סטטוטורי אלא הנחיה מנהלית פנימית (עת״מ 24835-12-10 ברשישת; עע״מ 9156/05 גרידינגר) – הפיכתו לתנאי סף עוקפת את ההליך הסטטוטורי, ללא פרסום, שקיפות או זכות התנגדות. • יוצר תנאי סף משתנה ובלתי ידוע מראש, מעכב קידום תכניות לזמן בלתי מוגדר ופוגע בוודאות ובציפייה הלגיטימית; ניסיון העבר מלמד שמסמכים כאלה לא תמיד מושלמים.	לתקן את סעיף 5.2 כך שמסמך מדיניות לא יהווה תנאי סף לקידום תכנית מפורטת, אלא לכל היותר מסמך מנחה שהוועדה המקומית רשאית להסתמך עליו.	לדחות	ראו מענה רוחבי 2#
491	דרך ההגנה 142-148, שכונת כפר שלם, אזור תכנון 907א (כ-6.5 דונם, 4 מבנים, 128 יח״ד). גוש 6130 חלקה 286 (חלק)	איי.סי.אר. התחדשות עירונית בע״מ (יזמית; כ-	• נטל כפול: הפחתת הזכויות הסחירות לפי סעיף 3.1.2 (70%-85% – ״הפקעה וירטואלית״) ובנוסף גריעת שטחי ציבור מבונים מסל הזכויות – אי-שוויון מול	סעיף 4.1(ד)(2): במקרה שלא ניתן להקצות שטחי קרקע לציבור – הקצאת השטחים הבנויים	לדחות	לעניין אחוז החישוב, ראו מענה רוחבי 3#. לעניין מפתח המרת שטחי ציבור מבונים, ראו מענה רוחבי 5#

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		68% מבעלי הזכויות חתמו)	מגרשים שבהם ניתן להקצות קרקע. • בתא/5000 הרח״ק נגזר ממלוא שטח המגרש והפגיעה הייתה אחת ; המקדם 1-2.7 בתא/5000 הפך למינימום 2.7 ועד הרח״ק המרבי – אי-ודאות ונטל בלתי תחום.	תיעשה בנוסף לשטחים הסחירים (עד מכפלת הרח״ק ב-100% משטח המגרש) ; ומקדם ההמרה לשטחים מבונים לא יעלה על 2.7 (כבתא/5000).		
491	דרך ההגנה 142-148, שכונת כפר שלם, אזור תכנון 907א (כ-6.5 דונם, 4 מבנים, 128 יח״ד). גוש 6130 חלקה 286 (חלק)	איי.סי.אר. התחדשות עירונית בע״מ (יזמית ; כ-68% מבעלי הזכויות חתמו)	• התכנית אינה קובעת אם הדב״י יינתן כתוספת או כחלק מהזכויות ; קביעתו בתוך הזכויות תפחית בפועל את היקף הזכויות ותסכן את היתכנות המימוש.	להוסיף הוראה מפורשת לפיה דב״י שייקבע בתכנית מפורטת יינתן כתוספת להיקף זכויות הבנייה ולא במסגרת הרח״ק.	לדחות	ראו מענה רוחבי #7
491	דרך ההגנה 142-148, שכונת כפר שלם, אזור תכנון 907א (כ-6.5 דונם, 4 מבנים, 128 יח״ד). גוש 6130 חלקה 286 (חלק)	איי.סי.אר. התחדשות עירונית בע״מ (יזמית ; כ-68% מבעלי הזכויות חתמו)	• תיקון 163 לחוק מאפשר להגדיל את שטח הממ״ד, לרבות לצורך הוספת חדר שירותים/רחצה.	להוסיף הוראה מפורשת לפיה תוספת שטחי ממ״ד (בעקבות תיקון 163 לחוק) תחושב בנוסף לרח״ק המוצע ולא על חשבונו.	לדחות	תכנית המתאר קובעת מסגרת כוללת לשטחי בנייה אפשריים ומקסימאליים על פי אזורי העיר השונים ועל פי מאפייני הבינוי הכלליים. מסגרת שטחי הבנייה מוגדרת על ידי הרח״ק שכולל את מלוא שטחי הבנייה ומטרתו לתת ביטוי לכל נפח הבינוי המוצע בתכנית. במסגרת מימוש הרח״ק בתכנית המפורטת יידרשו המבנים לעמוד בהוראות החוק לנושא המיגון. על פי החוק, ההוראות המאפשרות תוספת שטח לממ״ד לא יחולו על תכניות חדשות שהופקדו לאחר יום תחילת תיקון 163 (22.7.2025). כלומר תוספת בניה מסוג זה נבחנת ונעשית בהליך הרישוי ואינה תלויה בתכנית המתאר 5500 שתפקידה להניח תשתית תכנונית לתבעות חדשות. בתכניות מפורטות מכח תא/5500 כל שטחי הממ״דים יכללו ברח״ק המקסימלי, כאמור. הנפחים שנקבעו בתא/5500 מייצגים תפיסה תכנונית רוחבית שמותירה את מלוא הגמישות לתכנון מפורט - תכסית, קווי הבניה ונסיגות נקבעים בתכנון מפורט בהתאם למכלול שיקולים תכנוניים ובינהם גם תמהיל יחידות הדיור, שטחי המיגון ושטחים נלווים למגורים. מאפשרת גמישות מספקת לממ״דים מורחבים בתכנון ראוי.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
491	דרך ההגנה 142-148, שכונת כפר שלם, אזור תכנון 907א (כ-6.5 דונם, 4 מבנים, 128 יח״ד). גוש 6130 חלקה 286 (חלק)	איי.סי.אר. התחדשות עירונית בע״מ (יזמית; כ-68% מבעלי הזכויות חתמו)			לדחות	ראו מענה רוחבי #2
78	כפר שלם, המורכב מחלקות 180- 178, 190 ו- 220 בגוש 6163 - מתחם ההגנה הטייסים	חברת אנשי העיר פרויקטים בע״מ	המתחם כולל מבני שיכון ישנים ורעועים הזקוקים בדחיפות להתחדשות, מיגון וחיזוק. המתנגדת טוענת כי בשל הצפיפות הגבוהה במצב הקיים וערכי הקרקע הנמוכים באזור, היקף הזכויות המוצע בתכנית המופקדת אינו מאפשר היתכנות כלכלית. חוות דעת שמאית המצורפת להתנגדות קובעת כי רווחיות הפרויקט לפי הפרמטרים הנוכחיים היא שלילית, וכי כדי להגיע לרף מינימלי של 15% רווח, יש להעמיד את הרח״ק (רצפה חלקי קרקע) במתחם על 8.3 לכל הפחות	מבוקש לעדכן את הוראות התכנית ביחס למתחם כך שייקבעו זכויות בנייה (רח״ק 8.3) שיאפשרו התחדשות עירונית בתכנון מיטבי וישימות כלכלית במסגרת תכנית בסמכות ועדה מקומית	לקבל חלקית	לנושא כדאיות כלכלית ראו מענה רוחבי #1. התנגדות מהנדס העיר מציעה לעלות את הרח״ק המקסימלי באזור זה לרח״ק 6 כבסיס (חלף רח״ק 5 המופקדת, העלאה נוספת לרח״ק 7 תתאפשר רק כתמריץ כנגד פינוי משמעותי של בנייה לא מוסדרת במגרשים ציבוריים. מעבר לתוספת זו, לא מומלץ לאשר זכויות מעבר לכושר הנשיאה של השכונה, הסובלת כיום ממחסור חמור בשטחי ציבור זמינים.
78	כפר שלם, המורכב מחלקות 180- 178, 190 ו- 220 בגוש 6163 - מתחם ההגנה הטייסים	חברת אנשי העיר פרויקטים בע״מ	התכנית המופקדת קובעת כי בתכניות התחדשות, הרח״ק יחושב לפי 70%–85% משטח הקרקע (״הפקעה רעיונית״), בשונה משיטת תא/5000 שהתבססה על מלוא השטח הסחיר במצב היוצא . המתנגדת טוענת כי באזורים בנויים בצפיפות, המדד המרכזי לקביעת זכויות צריך להיות היקף השטחים הבנויים הקיימים ולא שטח הקרקע . השיטה החדשה מובילה להפחתה משמעותית בזכויות לעומת המצב לפי תא/5000 ובמקרה של המתחם הנדון מדובר באובדן של כמעט 10,000 מ״ר למגורים (קרוב ל-30%) . בנוסף, השיטה מתעלמת משטחי חניה היסטוריים שהוסבו בעבר לשטחים סחירים לצורך חישוב זכויות	מבוקש: (1) לקבוע את היקף הזכויות המרבי כמכפיל של היקף השטחים הבנויים במצב הנכנס. (2) לחלופין, להורות כי הרח״ק יחושב מ-100% משטח הקרקע. (3) לחלופי חלופין, לקבוע כי שטחי חניה קיימים יובאו בחשבון כשטחים סחירים במצב הנכנס, או להותיר את שיטת החישוב של תא/5000	לדחות	ראו מענה רוחבי #3 (1) לטענה לקביעת רח״ק כמכפיל של המצב הקיים - תכניות מורכבות ממכלול שיקולים רחב ומנתונים רבים, כולל מרכיבים כלכליים משמעותיים, פנימיים וחיצוניים, שמשפיעים על היתכנות הפרוייקט. על אזור צפוף במצב הקיים לא נגזר בהכרח להיות צפוף יותר בכל תהליך תכנוני חדש. לפיכך, הגדרות התכנית מבוססות על פרמטרים נפחיים וכמותיים רצויים בהתבסס על תמונת העתיד התכנונית הרצויה. (2) אזורי התחדשות עירונית, כפי שסומנו בתכנית המתאר, זכאיות לתמריצים הן בהיקף שטחי הבנייה ובכלל זאת באחוז לחישוב והן בגמישות התכנונית. (3) לעניין שטחי החנייה (ייעוד דרך) - שטחים אלה הינם בייעוד ציבורי ולפיכך לא יימנו כשטחים סחירים במצב הנכנס.
78	כפר שלם, המורכב מחלקות 180-	חברת אנשי	התכנית קובעת מקדם המרה של שטחי	מבוקש: (1) בסעיף	לדחות	סעיף 4.1 כולל התייחסות למאפייני המגורים

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	178, 190 ו- 220 בגוש 6163 - מתחם ההגנה הטייסים	העיר פרויקטים בע״מ	קרקע לשטחים מבונים שלא יפחת מ- 2.7. המתנגדת טוענת כי מדובר בשינוי דרמטי ובלתי סביר לעומת תא/5000 (שם 2.7 היה הרף העליון), וכי קביעת רף תחתון גבוה כל כך מחייבת הקצאת שטחי ציבור בהיקפים ניכרים ללא תלות בנתונים הספציפיים. שילוב של טווחי שיקול הדעת הרחבים (הקצאה לנפש, הערכת מספר נפשות ומכפיל ההמרה) יוצר חוסר ודאות קיצוני המקשה על קידום תכניות. בנוסף, הכללת שטחי הציבור בתוך הרח״ק המרבי המצומצם ממילא מהווה ״כפל פגיעה״	4.1(ב)(2), לקבוע כי בעת הערכת מספר הנפשות יובא בחשבון גם סוג יחידות הדיור (דיור מיוחד, דירות קטנות וכו׳). (2) להותיר את מקדם ההמרה כפי שהיה בתא/5000 (לא יותר מ-2.7), או לכל הפחות לקבוע כי 2.7 יהיה הרף העליון במתחמי התחדשות. (3) לקבוע כי הקצאת שטחי ציבור מבונים תבוא בנוסף לרח״ק המרבי ולא על חשבונו.		ולצפי בדבר תוספת האוכלוסייה התכנית חדשה. לעניין מפתח המרת חלף הקצאה, ראו מענה רוחבי #5.
78	כפר שלם, המורכב מחלקות 180- 178, 190 ו- 220 בגוש 6163 - מתחם ההגנה הטייסים	חברת אנשי העיר פרויקטים בע״מ	דרישת התכנית לשקול הקצאת דב״י בכל תוספת למגורים יוצרת חוסר ודאות כלכלי. המתנגדת טוענת כי אין לוועדה סמכות לקבוע דב״י שאינו ״תוספתי״ (מעבר לזכויות המותרות) וכי דרישה כזו על חשבון זכויות קיימות פוגעת אנושות ברווחיות הפרויקט.	לקבוע הוראה מפורשת לפיה שטחי הבנייה עבור יחידות דב״י יינתנו בנוסף (מעבר) לרח״ק המרבי המותר, או לחלופין כי היקף הדב״י ייגזר רק מתוספת יחידות הדיור המאושרות בתכנית המפורטת ולא מכלל הדירות	לדחות	ראו מענה רוחבי #7
78	כפר שלם, המורכב מחלקות 180- 178, 190 ו- 220 בגוש 6163 - מתחם ההגנה הטייסים	חברת אנשי העיר פרויקטים בע״מ	הגדרת תא/5500 כ״שינוי״ לתכנית תא/5000 משאירה את שתיהן בתוקף במקביל, מה שיוצר סירבול תכנוני, צורך בהצלבת הוראות וחוסר בהירות משפטית. נטען כי תא/5500 נועדה להחליף את קודמתה כליל	לתקן את סעיף 2.4 כך שייקבע מפורשות כי תכנית תא/5500 תחליף (תבוא בנעליה) את תכנית תא/5000	לקבל	ראו מענה רוחבי #8
78	כפר שלם, המורכב מחלקות 180- 178, 190 ו- 220 בגוש 6163 - מתחם ההגנה הטייסים	חברת אנשי העיר פרויקטים בע״מ	המתנגדים מתייחסים לסעיף 3.1.6(ד)(1) בתקנון התכנית המופקדת, הקובע כי ניתן לחרוג מהרח״ק המרבי לטובת מרפסות, בין אם הן מקורות ובין אם הן	על מנת למנוע מחלוקות עתידיות ולהתאים את נוסח תכנית המתאר לתקנות חישוב שטחים	לקבל חלקית	ראו מענה רוחבי #4.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			בלתי מקורות. לטענתם, הוראה זו שגויה מבחינה משפטית ותכנונית: על פי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה), מרפסות בלתי מקורות אינן נחשבות כלל כשטחי בנייה, מכיוון שהן אינן "שטח", הן ממילא לא יכולות לבוא במניין הרח"ק המותר בתכנית (שהוא היחס בין שטחי הבנייה לשטח המגרש). הכללתן בסעיף זה יוצרת ערפול ועלולה להוביל למחלוקות מיותרות בעת הכנת תכניות מפורטות והוצאת היתרי בנייה	הארציות, מבקשים המתנגדים למחוק את המילים "בלתי מקורות" מהוראות הסעיף הרלוונטי בתקנון		
78	כפר שלם, המורכב מחלקות 180- 178, 190 ו- 220 בגוש 6163 - מתחם ההגנה הטייסים	חברת אנשי העיר פרויקטים בע"מ	התכנית מאפשרת מתן זכויות מותנות עבור הקמת קרן תחזוקה, אך לא נאמר במפורש כי זכויות אלו יתווספו מעבר לרח"ק המרבי, בשונה ממקרים דומים אחרים המפורטים בתקנון	מבוקש לקבוע במפורש כי הזכויות המוקצות כנגד קרן תחזוקה יהיו בנוסף לרח"ק המרבי הקבוע בתכנית.	לדחות	ראו מענה רוחבי #9
78	כפר שלם, המורכב מחלקות 180- 178, 190 ו- 220 בגוש 6163 - מתחם ההגנה הטייסים	חברת אנשי העיר פרויקטים בע"מ	הסמכות להתנות קידום תכנית מפורטת בהכנת "מסמך מדיניות" (שאינו סטטוטורי) יוצרת נדבך ביורוקרטי נוסף, מאריכה את הליכי התכנון ופוגעת קשות בוודאות ובהסתמכות היזמים.	מבוקש להגדיר מראש (כפי שנעשה בתא/5000) מהם האזורים שבהם תידרש מדיניות; לחלופין, לקבוע כי הליך הכנת מסמך המדיניות יוגבל לתקופה של 6 חודשים לכל היותר	לדחות	ראו מענה רוחבי #2. בנוסף, ישנה מדיניות באזור זה - מדיניות דופן כפר שלם.
484	משה (בריל) בר כוכבא 1, 3, 5, 9; דרך חיים בר לב 127, 127א, 129, 131, 133; זכריה רצאבי 8 – שכונת כפיר (אזור 907ב׳, 9,803 מ"ר). גוש 7423 חלקה 21	שפיר מגורים ובניין בע"מ (יזמית שנבחרה ע"י בעלי הדירות במכרז לפרויקט התחדשות עירונית)	• עמדה זו תואמת את התנגדות מהנדס העיר (פרוטוקול 0002-26) לשנות את ייעוד המקרקעין לבנייה עירונית ולהעלות את הרח"ק המרבי ל-4 + 1 בהתחדשות (5). • המבנים (שנות ה-80/90, 103 יח"ד בממוצע 84.5 מ"ר) ללא ממ"דים – בזמן מבצע "עם כלביא" דיירים מבוגרים לא הגיעו למקלטים; ירידה בכדאיות בשל ריבית ועלויות.	שינוי ייעוד המקרקעין מאזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה לאזור מגורים בבנייה עירונית עם סימון מרחב להתחדשות עירונית (בדומה לרוב המגרשים באזור 907),	לקבל	בהתאמה להתנגדות מה"ע (התנגדות אזור מזרח 10#) מומלץ לקבל את שינוי ייעוד הקרקע לבנייה עירוני (רח"ק מירבי 5).
484	משה (בריל) בר כוכבא 1, 3, 5, 9; דרך חיים בר לב 127, 127א, 129,	שפיר מגורים ובניין בע"מ	לפי התכנית המופקדת: רח"ק בסיסי 1, מרבי 3 + 1 בהתחדשות; לאחר קדם	לצורך יצירת בסיס כלכלי לביצוע פרויקט	לקבל חלקית	לנושא כלכליות, ראו מענה רחבי #1. נוסף על כך, היקף השטחים ייקבע במסגרת

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	131, 133 ; זכריה רצאבי 8 – שכונת כפיר (אזור 907ב׳, 9,803 מ״ר). גוש 7423 חלקה 21	(יזמית שנבחרה ע״י בעלי הדירות במכרז לפרויקט התחדשות עירונית)	המגרש הסחיר (70%-85%) מתקבל רח״ק אפקטיבי של 2.8-3.4 בלבד (כ-30,400 מ״ר) – פחות מ-31,000 מ״ר שהציג ״תשקיף״ של מחלקת ההתחדשות העירונית בעירייה (8.5.2025) ל-250 יח״ד במקום 103. • בדיקה כלכלית: לביצוע פרויקט נדרשים לפחות כ-36,000 מ״ר עיליים + שטחי ציבור; ברח״ק 5 עם קדם 25% – כ-289 יח״ד, מכפיל 2.8, רווח יזמי כ-16.6%.	התחדשות עירונית במקרקעין נדרשים לכל הפחות כ- 36,000 מ״ר עיליים, בתוספת שטחי בניה לשטחי ציבור.		תכנית מפורטת ואין מקומה של תכנית המתאר לקבוע פרטנית היקף זכויות בחלקה בודדת.
484	משה (בריל) בר כוכבא 1, 3, 5, 9 ; דרך חיים בר לב 127, 127א, 129, 131, 133 ; זכריה רצאבי 8 – שכונת כפיר (אזור 907ב׳, 9,803 מ״ר). גוש 7423 חלקה 21	שפיר מגורים ובניין בע״מ (יזמית שנבחרה ע״י בעלי הדירות במכרז לפרויקט התחדשות עירונית)	• מסמך המדיניות לכפיר (2023) קובע 8.5 קומות בפנים השכונה ו-12 קומות על דופן בר לב, ועד כ-25 קומות לאורך הדרך ; מסמך 9099 הגדיר את בר לב כרחוב מטרופוליני בגובה 25-9 קומות. • התכנית המופקדת מגבילה ל-9 קומות, בעוד ששאר אזור 907א׳ סווג לבנייה עירונית עד 20 קומות.	לאפשר הגבהת הבינוי בחזית דרך בר לב בהתאם למסמך המדיניות לשכונת כפיר (9100) ולמדיניות הבינוי לאורך צירים ראשיים (9099).	לקבל	לצורך גמישות תכנונית ובהתאמה למסמכי המדיניות הרלוונטים לשכונה, מומלץ לעדכן את נספח העיצוב העירוני לשכונה לגובה של עד 20 קומות. בהתאם לתשריט מרחבי תכנית בתכנית המופקדת, ניתן יהיה לאפשר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה של עד 30 קומות.
484	משה (בריל) בר כוכבא 1, 3, 5, 9 ; דרך חיים בר לב 127, 127א, 129, 131, 133 ; זכריה רצאבי 8 – שכונת כפיר (אזור 907ב׳, 9,803 מ״ר). גוש 7423 חלקה 21	שפיר מגורים ובניין בע״מ (יזמית שנבחרה ע״י בעלי הדירות במכרז לפרויקט התחדשות עירונית)	מנעד ההפחתה יוצר אי-ודאות וגורע 15%-30% מזכויות הבנייה, ומשנה לחלוטין את מתווה הפרויקט וכדאיותו.	לצמצם את מנעד מקדם ההפחתה למגרש הסחיר (15%-30%).	לדחות	ראו מענה רוחבי #3
484	משה (בריל) בר כוכבא 1, 3, 5, 9 ; דרך חיים בר לב 127, 127א, 129, 131, 133 ; זכריה רצאבי 8 – שכונת כפיר (אזור 907ב׳, 9,803 מ״ר). גוש 7423 חלקה 21	שפיר מגורים ובניין בע״מ (יזמית שנבחרה ע״י בעלי הדירות במכרז לפרויקט התחדשות	לפי סעיף 4.1(ד) מקדם שטחי ציבור בנויים של עד 2.7 – לא ברור אם בתוך הרח״ק ; אם המרפסות כלולות ברח״ק יש להגדיל את הזכויות בהתאם.	להבהיר אם שטחי המרפסות ושטחי הציבור הבנויים כלולים ברח״ק המרבי או מתווספים לו	לדחות	לעניין מרפסות, ראו מענה רוחבי #4 לעניין שטחי ציבור מבונים, ראו מענה רוחבי #19

3.3 שכונות התקווה ונווה צה״ל

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
31	חלקה 291 גוש 6135 מתחם המצוי בין רחוב הרטוב לבין משה דיין	קבוצת וייס בע״מ	המתנגדים יוצאים נגד סעיף 5.2 בתקנון המאפשר לוועדה המקומית לקבוע כי תנאי לקידום תכנית מפורטת באזור מסוים הוא הכנת ״מסמך מדיניות״ אזורי או נושאי. לטענתם, הוראה זו פוגעת קשות בוודאות התכנונית שכן היא מאפשרת לוועדה המקומית להחליט בכל שלב על הקפאת קידומן של תכניות מפורטות, עד להכנתה של מדיניות, גם אם בעלי הזכויות במתחם כבר פעלו לקידום תכנית בהתבסס על התכנית הכוללנית. הם מצביעים על כך שבתכנית המתאר הקודמת (תא/5000), האזורים שדרשו הכנת מסמך מדיניות הוגדרו מראש בטבלה מפורטת, ואילו התכנית החדשה מאפשרת לוועדה לשלוף דרישה זו בכל עת. הדבר יוצר ״נדבך תכנוני״ נוסף ומסורבל בין תכנית המתאר לתכנית המפורטת, שעלול להאריך את הליכי התכנון בשנים רבות ללא הצדקה, שכן תכנית המתאר עצמה כבר אמורה לשקף את המדיניות והחזון העירוני לאחר הליך מעמיק של שיתוף ציבור.	הגבלת היכולת של הוועדה המקומית להקפיא תכניות לצורך הכנת ״מסמך מדיניות״. המתנגדים מבקשים לכל הפחות להגדיר מראש באילו אזורים נדרש מסמך כזה. לחלופין, הם מבקשים לתחום את זמן הכנתו ל-6 חודשים מיום הודעת הוועדה על סירובה לקדם תכנית מפורטת בשל רצונה להכין מסמך מדיניות.	לדחות	ראו מענה רוחבי #2
31	חלקה 291 גוש 6135 מתחם המצוי בין רחוב הרטוב לבין משה דיין	קבוצת וייס בע״מ	תכנית המתאר קובעת שכל תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה למגורים נדרשת לשקול הוראות בדבר דיור בהישג יד, כאשר המדיניות העירונית היא הקצאה לדיור בהישג יד בהיקף של 10-15% מכלל יח״ד המאושרות בתכנית. לאור השינויים המשמעותיים שחלו בשוק הנדל״ן בשנים האחרונות, שמקשים על קידום תכניות התחדשות עירונית העומדות ברף הרווחיות הנדרש המתגדים מבקשים להקל על הנטל הכלכלי של הדיור בהישג יד באחת משתי	קביעה כי שטחי הבנייה עבור יחידות דב״י יינתנו מעבר לרח״ק המרבי שמתירה התכנית הכוללנית.. לחלופין, שהיקף יח״ד הדב״י שיידרשו בתכנית מפורטת ייגזר מתוספת יח״ד שנקבעה בתכנית ולא מכלל יחידות הדיור שאושרו בה.	לדחות	ראו מענה רוחבי #7

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			דרכים			
31	חלקה 291 גוש 6135 מתחם המצוי בין רחוב הרטוב לבין משה דיין	קבוצת וייס בע״מ	המתנגדים מתייחסים לסעיף 3.1.6(ד)(1) בתקנון התכנית המופקדת, הקובע כי ניתן לחרוג מהרח״ק (רצפה חלקי קרקע) המרבי לטובת מרפסות, בין אם הן מקורות ובין אם הן בלתי מקורות. לטענתם, הוראה זו שגויה מבחינה משפטית ותכנונית: על פי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה), מרפסות בלתי מקורות אינן נחשבות כלל כשטחי בנייה, מכיוון שהן אינן ״שטח״, הן ממילא לא יכולות לבוא במניין הרח״ק המותר בתכנית (שהוא היחס בין שטחי הבנייה לשטח המגרש). הכללתן בסעיף זה יוצרת ערפול ועלולה להוביל למחלוקות מיותרות בעת הכנת תכניות מפורטות והוצאת היתרי בנייה	על מנת למנוע מחלוקות עתידיות ולהתאים את נוסח תכנית המתאר לתקנות חישוב שטחים הארציות, מבקשים המתנגדים למחוק את המילים ״בלתי מקורות״ מהוראות הסעיף הרלוונטי בתקנון	לקבל חלקית	ראו מענה רוחבי #4.
31	חלקה 291 גוש 6135 מתחם המצוי בין רחוב הרטוב לבין משה דיין	קבוצת וייס בע״מ	בסעיף 2.4 לתקנון התכנית המפוקדת נכתב כי ״תכנית זו מהווה שינוי לתא/5000״. יחס של שינוי משמעות עי כלל ההוראות של תכנית תא/5000 ממשיכות כביכול לעמוד בתוקפן, למעט הוראות ששונו בתא/5500. מעיון בתכנית תא/5500 ברור לחלוטין כי מדובר בתכנית שנועדה לתת מסגרת שלמה ומלאה לתכנון הכוללני של תל אביב, וכי אין כוונתה להוות ״תכנית משלימה״ לתא/5000, אלא תכנית הבאה בנעליה.	מבקשים כי תא/5500 תחליף לחלוטין את תכנית המתאר הקודמת (תא/5000) ולא רק תשנה אותה, כדי ליצור ודאות ותכנית אחת לכל מגרש	לקבל	ראו מענה רוחבי #8
31	חלקה 291 גוש 6135 מתחם המצוי בין רחוב הרטוב לבין משה דיין	קבוצת וייס בע״מ	אין הצדקה לקבוע אפריורית כי חלוקת זכויות הבנייה בין המגרשים תיעשה דווקא על בסיס שטח המגרש, אלא יש להותיר לוועדה המקומית שיקול דעת באשר לאופן חלוקת השטחים, וזאת על בסיס שיקולים תכנוניים מגוונים אשר שטח המגרש הינו רק אחד מהם. למשל, מיקומו של מגרש ביחס לכביש, מיקום המגרש ביחס למרחב הציבורי, הבינוי	ביטול החלוקה האוטומטית של זכויות לפי שטח המגרש בלבד, ומתן שיקול דעת לוועדה המקומית לחלקן לפי שיקולים תכנוניים	לדחות	כעקרון, התכנון מבוסס על יחסים בין עוצמות ונפחי הבנייה לשטח המגרש. יחד עם זאת, ובמטרה לאפשר גמישות תכנונית וקביעת נפחים התואמים לתפיסות התכנוניות הרלוונטיות למקום, תכנית המתאר מאפשרת שימוש במנגנון ׳רח״ק ממוצע׳ באזורים שונים ובתכניות בעלות מאפיינים ייחודיים. בנוסף, ראו מענה רוחבי #11.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			הקיים או המתוכנן במגרשים הסמוכים מחוץ לתחום התכנית, מיקומם של שטחים מסחריים ועוד.			
31	חלקה 291 גוש 6135 מתחם המצוי בין רחוב הרטוב לבין משה דיין	קבוצת וייס בע״מ	המתחם כולל קומפלקס מגורים ישן (משנת 1969) ובו מעל 100 יחידות דיור, המוגדר כרעוע, חסר מיגון ואינו עמיד בפני רעידות אדמה. בהיעדר תוספת זכויות משמעותית, לא ניתן יהיה לבצע פרויקט פינוי-בינוי, מה שגוזר על המתחם להישאר במצבו הנוכחי ״לדיראון עולם״. זאת ועוד, התכנית מתיימרת לתת עדיפות להתחדשות בדרום העיר ובמזרחה, אך בפועל חוסמת אותה במתחם זה. המקרקעין סווגו כחלק משכונת התקווה (״אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה״), סיווג המונע תוספת זכויות בנייה מעבר לתכניות תקפות. לטענת המתנגדים, המתחם מובחן גאוגרפית ותכנונית משכונת התקווה ההיסטורית (המאופיינת במגרשים קטנים ובתים נמוכים) וראוי לעצימות גבוהה בשל קרבתו לציר משה דיין ולתחנת הרכבת הקלה .	הפרדת המקרקעין ממתחם 905 (התקווה) וסימונם כמרחב להתחדשות עירונית, ביטול ההוראה הקובעת שלא תותר תוספת זכויות מעבר למצב המאושר, הגדלת הרח״ק ל-9 לפחות, והעלאת מספר הקומות המותר. זאת בהתאם לבדיקות כלכליות המראות כי זהו הרף המינימלי לכדאיות הפרויקט .	לקבל חלקית	התנגדות זו תואמת חלקית את התנגדות מהנדס העיר. בהתנגדות מהנדס העיר מבוקש לשנות את יעוד האזור מאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה לאזור מגורים בבניה עירונית המאפשר רח״ק מירבי רח״ק 4 ולמספר קומות מירבי 9. השינוי המוצע בהתנגדות מהנדס העיר תואם למסמכי מדיניות שנעשו באזורים סמוכים. יחד עם זאת יש מקום להעצמת זכויות וגמישות תכנונית במרחב זה במטרה לעודד התחדשות עירונית באופן שיאפשר את מיצוי יתרונות המיקום החלים במקום כפועל יוצא ממיקומו בסמוך לצירים ראשיים לקו הצהוב המתוכנן, למסוף אוטובוסים מתוכנן ובקרבת תוואי הקו הסגול והקו הצהוב המקודם בימים אלה וכן על מנת לחזק את האינטנסיביות העירונית בדופן זו של הרחוב. על כן מומלץ לסמן את המתחם המצוי בדופן רחוב משה דיין כמרחב התחדשות עירונית ובהתאם יתאפשר חישוב רח״ק באופן ממוצע. אלטרנטיבה א׳: לאור הבנייה הבלתי מוסדרת הנמצאת בזיקה למרחב שבנדון, יומלץ כי הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף מדרגת רח״ק נוספת (עד לרח״ק 5 סה״כ) ותוספת בניה נקודתית חריגה לסביבתה במדרגת גובה אחת (עד 20 ק׳), וזאת בכפוף להסדרת המרחב. אלטרנטיבה ב׳: לאור הבנייה הבלתי מוסדרת הנמצאת בזיקה למרחב שבנדון, יומלץ כי תנאי לתוספת מדרגת רח״ק נוספת (עד לרח״ק 5 סה״כ) ותוספת בנייה נקודתית חריגה לסביבתה במדרגת גובה אחת (עד 20 ק׳), יהיה הסדרת המרחב. יש לאפשר זכויות מעבר למאושר בתכניות שבתוקף באזור תכנון 905 א ו905ב

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						בהתייחס לטענה בעניין כדאיות כלכלית, ראו מענה רוחבי 1#.
31	חלקה 291 גוש 6135 מתחם המצוי בין רחוב הרטוב לבין משה דיין	קבוצת וייס בע״מ	ישנה חוסר בהירות בתקנון התכנית בנוגע למעמדן של זכויות בנייה המיועדות להקמת ״קרן תחזוקה״. הנוסח הנוכחי אינו קובע במפורש האם השטחים שיוקצו לצורך מימון הקרן נכללים בתוך הרח״ק המותר או שהם מהווים תוספת עליה. עמימות זו יוצרת חוסר ודאות כלכלית שעלולה להפוך פרויקטים של התחדשות עירונית ללא ישימים, שכן היזם ייאלץ ״לספוג״ את עלות הקרן מתוך זכויות הבנייה הסחירות המוגבלות ממילא	הבהרה מפורשת בתקנון כי זכויות עבור קרן תחזוקה יינתנו מעבר לרח״ק המרבי הקבוע בתכנית	לדחות	ראו מענה רוחבי 9#
432	רח׳ משה דיין 27 (גוש 6135 חלקה 310) ו-29 (גוש 6135 חלקה 309), אזור 905	בעלי הזכויות בבניינים משה דיין 27 ו-29	המגרשים הוחרגו וסומנו כ״אי״ של בנייה עירונית נמוכה (עד 4 קומות) בתוך ציר שכולו מיועד לבנייה עירונית רבת-קומות ולהתחדשות — כל המגרשים הסמוכים סומנו כתום/אדום. זו אנומליה תכנונית ואפליה בלתי מוצדקת ; משה דיין 29 כבר בן 8 קומות. רח״ק אפקטיבי נמוך (~1.75-2.8) לאחר דרישת 30% לציבור) מונע כדאיות להתחדשות. אין הצדקה תכנונית לשיוך המגרשים לאזור 905 (הווקתה/בית יעקב). מיקומם לאורך ציר משה דיין — ציר תנועה ראשי שבו יעבור הקו הצהוב של הרק״ל — מצדיק סיווגם כחלק מציר משה דיין. אף מהנדס העיר הכיר בטעות אך ניסה לתקנה בדרך חלקית ובלתי מספקת (״טלאי״). כמו כן, המגרשים אינם נכללים כלל בנספח ההתחדשות (אזורי תכנון), ולכן אינם יכולים לקדם תכנית מפורטת מכוח תא/5500 — גם אם ישונו ייעוד הקרקע וגובה הבניין. ללא הכללה	להוציא את המגרשים (וכלל המקרקעין הסמוכים לציר משה דיין) מאזור 905 ולקבוע אותם כמתחם תכנון נפרד ולסמנן כ״מתחם להתחדשות עירונית״. שינוי אזור יעוד חלקות 23, 25, 27 ו-29 מ״בנייה עירונית נמוכה״ ל״בנייה עירונית רבת-קומות״ שינוי מדרגת הגובה של החלקות מ׳עד 4 קומות׳ ל״אזור מרקם עם חריגה נקודתית״ ולמצער ׳עד 30 קומות׳ ; לחלופין להכיר בהן כ״נקודה חריגה״ המאפשרת אישור בנייה חריגה בתכנית מפורטת עתידית.	לקבל חלקית	מענה זה תואם למענה להתנגדות מס׳ 31 העוסקת באותו מתחם. התנגדות זו תואמת חלקית את התנגדות מהנדס העיר. בהתנגדות מהנדס העיר מבוקש לשנות את יעוד האזור מאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה לאזור מגורים בבניה עירונית המאפשר רח״ק מירבי רח״ק 4 ולמספר קומות מירבי 9. השינוי המוצע בהתנגדות מהנדס העיר תואם למסמכי מדיניות שנעשו באזורים סמוכים. יחד עם זאת יש מקום להעצמת זכויות וגמישות תכנונית במרחב זה במטרה לעודד התחדשות עירונית באופן שיאפשר את מיצוי יתרונות המיקום החלים במקום כפועל יוצא ממיקומו בסמוך לצירים ראשיים לקו הצהוב המתוכנן, למסוף אוטובוסים מתוכנן ובקרבת תוואי הקו הסגול והקו הצהוב המקודם בימים אלה וכן על מנת לחזק את האינטנסיביות העירונית בדופן זו של הרחוב. על כן מומלץ לסמן את המתחם המצוי בדופן רחוב משה דיין כמרחב התחדשות עירונית ובהתאם יתאפשר חישוב רח״ק באופן ממוצע.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			זו, כל שינוי הוא ״אות מתה״. בתשריט העיצוב העירוני סווגו החלקות במדרגת גובה ׳עד 4 קומות׳, בעוד לאורך הציר ומולן קיימים בניינים בני 9, 20 ואף 27 קומות. אין הצדקה להגביל דווקא מגרשים אלה.	כהשלמה ליתר התיקונים המבוקשים, יש לקבוע בהוראות התכנית כי היא אינה שוללת התחדשות בניינית לפי סעיף 70א לחוק, ולבטל לגבי המקרקעין את ההערה בסעיף 5.4 לתקנון המגבילה את תוספת הקומות.		אלטרנטיבה א׳: לאור הבנייה הבלתי מוסדרת הנמצאת בזיקה למרחב שבנדון, יומלץ כי הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף מדרגת רח״ק נוספת (עד לרח״ק 5 סה״כ) ותוספת בניה נקודתית חריגה לסביבתה במדרגת גובה אחת (עד 20 ק׳), וזאת בכפוף להסדרת המרחב. אלטרנטיבה ב׳: לאור הבנייה הבלתי מוסדרת הנמצאת בזיקה למרחב שבנדון, יומלץ כי תנאי לתוספת מדרגת רח״ק נוספת (עד לרח״ק 5 סה״כ) ותוספת בנייה נקודתית חריגה לסביבתה במדרגת גובה אחת (עד 20 ק׳), יהיה הסדרת המרחב. יש לאפשר זכויות מעבר למאושר בתכניות שבתוקף באזור תכנון 905 א ו905ב (לשקול לאפשר ביטול ההוראה בכל האזורים אשר טרם עבור רה פרצלציה) בהתייחס לטענה בעניין כדאיות כלכלית, ראו מענה רוחבי #1.
32	שכונת נווה צה״ל: חלקות 69 בגוש 6131 וחלקות 11, 10, 9, 8, 42, 39, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 34, 12, 45, 41, 44 בגוש 6892, במפגש הרחובות משה דיין, אריאל, קרייתי, סמטת איתן ואלוף	ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל בע״מ	תכנית המתאר קובעת שכל תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה למגורים נדרשת לשקול הוראות בדבר דיור בהישג יד, כאשר המדיניות העירונית היא הקצאה לדיור בהישג יד בהיקף של 10-15% מכלל יח״ד המאושרות בתכנית. לאור השינויים המשמעותיים שחלו בשוק הנדל״ן בשנים האחרונות, שמקשים על קידום תכניות התחדשות עירונית העומדות ברף הרווחיות הנדרש המתגדים מבקשים להקל על הנטל הכלכלי של הדיור בהישג יד באחת משתי דרכים	קביעה כי שטחי הבנייה עבור יחידות דב״י יינתנו מעבר לרח״ק המרבי שמתירה התכנית הכוללנית.. לחלופין, שביקף יח״ד הדב״י שיידרשו בתכנית מפורטת ייגזר מתוספת יח״ד שנקבעה בתכנית ולא מכלל יחידות הדיור שאושרו בה.	לדחות	ראו מענה רוחבי #7
32	שכונת נווה צה״ל: חלקות 69 בגוש 6131 וחלקות 11, 10, 9, 8, 42, 39, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 34, 12,	ע.ט החברה להתחדשות עירונית	בסעיף 2.4 לתקנון התכנית המפוקדת נכתב כי ״תכנית זו מהווה שינוי לתא/5000״. יחס של שינוי משמעות עי	מבקשים כי תא/5500 תחליף לחלוטין את תכנית המתאר הקודמת	לקבל	ראו מענה רוחבי #8

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	41, 45, 44 בגוש 6892, במפגש הרחובות משה דיין, אריאל, קרייתי, סמטת איתן ואלוף	לישראל בע״מ	כלל ההוראות של תכנית תא/5000 ממשיכות כביכול לעמוד בתוקפן, למעט הוראות ששונו בתא/5500. מעיון בתכנית תא/5500 ברור לחלוטין כי מדובר בתכנית שנועדה לתת מסגרת שלמה ומלאה לתכנון הכוללני של תל אביב, וכי אין כוונתה להוות ״תכנית משלימה״ לתא/5000, אלא תכנית הבאה בנעליה.	(תא/5000) ולא רק תשנה אותה, כדי ליצור ודאות ותכנית אחת לכל מגרש		
32	שכונת נווה צה״ל: חלקות 69 בגוש 6131 וחלקות 11, 10, 9, 8, 42, 39, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 34, 12, 41, 45, 44 בגוש 6892, במפגש הרחובות משה דיין, אריאל, קרייתי, סמטת איתן ואלוף	ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל בע״מ	המתנגדים יוצאים נגד סעיף 5.2 בנוסח המופקד המאפשר לוועדה המקומית לקבוע כי תנאי לקידום תכנית מפורטת באזור מסוים הוא הכנת ״מסמך מדיניות״ אזורי או נושאי. לטענתם, הוראה זו פוגעת קשות בוודאות התכנונית שכן היא מאפשרת לוועדה המקומית להחליט בכל שלב על הקפאת קידומן של תכניות מפורטות, עד להכנתה של מדיניות, גם אם בעלי הזכויות במתחם כבר פעלו לקידום תכנית בהתבסס על התכנית הכוללנית. הם מצביעים על כך שבתכנית המתאר הקודמת (תא/5000), האזורים שדרשו הכנת מסמך מדיניות הוגדרו מראש בטבלה מפורטת, ואילו התכנית החדשה מאפשרת לוועדה לשלוף דרישה זו בכל עת. הדבר יוצר ״נדבך תכנוני״ נוסף ומסורבל בין תכנית המתאר לתכנית המפורטת, שעלול להאריך את הליכי התכנון בשנים רבות ללא הצדקה, שכן תכנית המתאר עצמה כבר אמורה לשקף את המדיניות והחזון העירוני לאחר הליך מעמיק של שיתוף ציבור.	הגבלת היכולת של הוועדה המקומית להקפיא תכניות לצורך הכנת ״מסמך מדיניות״. המתנגדים מבקשים לכל הפחות להגדיר מראש באילו אזורים נדרש מסמך כזה. לחלופין, הם מבקשים לתחום את זמן הכנתו ל-6 חודשים מיום הודעת הוועדה על סירובה לקדם תכנית מפורטת בשל רצונה להכין מסמך מדיניות.	לדחות	ראו מענה רוחבי #2
32	שכונת נווה צה״ל: חלקות 69 בגוש 6131 וחלקות 11, 10, 9, 8, 42, 39, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 34, 12, 41, 45, 44 בגוש 6892, במפגש הרחובות משה דיין, אריאל, קרייתי, סמטת איתן ואלוף	ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל בע״מ	המתנגדים מתייחסים לסעיף 3.1.6(ד)(1) בתקנון התכנית המופקדת, הקובע כי ניתן לחרוג מהרח״ק (רצפה חלקי קרקע) המרבי לטובת מרפסות, בין אם הן מקורות ובין אם הן בלתי מקורות. לטענתם, הוראה זו שגויה מבחינה	על מנת למנוע מחלוקות עתידיות ולהתאים את נוסח תכנית המתאר לתקנות חישוב שטחים הארציות, מבקשים המתנגדים למחוק את	לקבל חלקית	ראו מענה רוחבי #4.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			משפטית ותכנונית: על פי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה), מרפסות בלתי מקורות אינן נחשבות כלל כשטחי בנייה, מכיוון שהן אינן "שטח", הן ממילא לא יכולות לבוא במניין הרח"ק המותר בתכנית (שהוא היחס בין שטחי הבנייה לשטח המגרש). הכללתן בסעיף זה יוצרת ערפול ועלולה להוביל למחלוקות מיותרות בעת הכנת תכניות מפורטות והוצאת היתרי בנייה	המילים "בלתי מקורות" מהוראות הסעיף הרלוונטי בתקנון		
32	שכונת נווה צה"ל: חלקות 69 בגוש 6131 וחלקות 8, 9, 10, 11, 12, 34, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 39, 42, 41, 45, 44 בגוש 6892 במפגש הרחובות משה דיין, אריאל, קרייתי, סמטת איתן ואלוף	ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ	אין הצדקה לקבוע אפריורית כי חלוקת זכויות הבנייה בין המגרשים תיעשה דווקא על בסיס שטח המגרש, אלא יש להותיר לוועדה המקומית שיקול דעת באשר לאופן חלוקת השטחים, וזאת על בסיס שיקולים תכנוניים מגוונים אשר שטח המגרש הינו רק אחד מהם. למשל, מיקומו של מגרש ביחס לכביש, מיקום המגרש ביחס למרחב הציבורי, הבינוי הקיים או המתוכנן במגרשים הסמוכים מחוץ לתחום התכנית, מיקומם של שטחים מסחריים ועוד.	ביטול החלוקה האוטומטית של זכויות לפי שטח המגרש בלבד, ומתן שיקול דעת לוועדה המקומית לחלקן לפי שיקולים תכנוניים	לדחות	כעקרון, התכנון מבוסס על יחסים בין עוצמות ונפחי הבנייה לשטח המגרש. יחד עם זאת, ובמטרה לאפשר גמישות תכנונית וקביעת נפחים התואמים לתפיסות התכנוניות הרלוונטיות למקום, תכנית המתאר מאפשרת שימוש במנגנון 'רח"ק ממוצע' באזורים שונים ובתכניות בעלות מאפיינים ייחודיים. בנוסף, ראו מענה רוחבי #11.
32	שכונת נווה צה"ל: חלקות 69 בגוש 6131 וחלקות 8, 9, 10, 11, 12, 34, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 39, 42, 41, 45, 44 בגוש 6892 במפגש הרחובות משה דיין, אריאל, קרייתי, סמטת איתן ואלוף	ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ	יש לעדכן את מדרגת הגובה הנמוכה כדי להתאימה לתיקון הצפוי בתקנות הארציות המעדכן את הגדרת "בניין רב קומות" ל-12-13 קומות .	עדכון מדרגת הגובה מ-9 קומות ל-12 קומות בתשריט העיצוב העירוני.	לדחות	תקנות התכנון והבניה עוסקות ברגולציה על הליכי הרישוי ומציבות דרישות הנדסיות, טכניות ואדריכליות לבנייה של מבנים. לעומת זאת, תוכנית מתאר עוסקת בעיצוב חזון המרחב העירוני לטווח הארוך ותהליכי התכנון למימושו. תוכניות מתאר קובעות עקרונות תכנון מתוך ראייה מערכתית רחבה של התפתחות העיר, תוכנית המתאר מגלמת שיקולים מקצועיים של תכנון עירוני ארוך טווח, הנשענים על עקרונות אדריכליים, תכנוניים וחברתיים. לפיכך, אין קשר ישיר או זיקה מהותית בין תקנות התכנון והבנייה לבין קביעת נפחי תכנון רצויים בתוכנית מתאר. קביעת מדרגת גובה זו בתשריט נספח העיצוב העירוני נעשתה מתוך תפיסה של בינוי מרקמי בגובה מתון אשר מאפשר מחד התחדשות

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						ומאידך מתחשב במאפייני המרקם. לפיכך גם השינוי מתא/5000 שקבעה את המדרגה על 8 קומות הוא מידתי ומדוד. ההשלכות של תוספת קומות גורפת באזורי מגורים בבניה עירונית בהתאם לתיקון לתקנות שלא אושר בסופו של יום ואין כל וודאות שיאושר, משמעותה דרמטית מבחינת צפיפות ברחבי העיר, מבחינת הקצאות לצרכי ציבור שיידרשו עבור ההתחדשות ומבחינת התשתיות הנדרשות לכך, לכן לא נמצאה הצדקה להגבהת מדרגת הגובה באופן גורף.
32	שכונת נווה צה"ל: חלקות 69 בגוש 6131 וחלקות 8, 9, 10, 11, 12, 34, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 39, 42, 41, 45, 44 בגוש 6892, במפגש הרחובות משה דיין, אריאל, קרייתי, סמטת איתן ואלוף	ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ	זכויות הבנייה והגובה המקסימלי המוצעים (רח"ק 4 + 1 תמריץ התחדשות עירונית ברוב המתחם הנידון ו-9 קומות + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה) אינם מאפשרים הגעה לרף רווחיות המאפשר הוצאת פרויקט פינוי-בינוי אל הפועל	העלאת דרגת הגובה המותרת ל-30 קומות והעמדת הרח"ק על 5 לפחות (מחושב כ-85% משטח הקרקע הסחיר), כדי להבטיח רווחיות פרויקט סבירה	לדחות	לנושא הכלכלי ראו מענה רוחבי #1 לעניין הבקשה להגדלת גובה הבינוי המותר עד ל-30 קומות, יובהר כי התכנית המופקדת מבוססת על תפיסה תכנונית כוללת המבקשת לאזן בין העצמת הבינוי לאורך צירים עירוניים לבין שמירה על מרקם עירוני איכותי, רציף ומותאם לסביבתו. בעוד שבחלקים נרחבים של השכונה סווגו המגרשים כ"אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה" עם רח"ק 3 בתוספת זכויות במסגרת התחדשות עירונית, המגרשים הפונים לדרך משה דיין סווגו כ"אזור מגורים בבנייה עירונית" עם רח"ק 4 בתוספת זכויות במסגרת התחדשות עירונית. בנוסף, התכנית מגדירה את דרך משה דיין כ"ציר מעורב", המיועד לריכוז ולעידוד עירוב שימושים, חיזוק הפעילות העירונית, שיפור הנגישות ומתן שירותים לתושבי השכונה. בהתאם לכך, הוקצו לאורך הציר זכויות בנייה מוגברות ושימושים מגוונים מעבר לאלו המותרים בשאר חלקי השכונה. לצד חיזוק מעמדו של רחוב משה דיין כציר עירוני מרכזי, התכנית שומרת על מערכת הדרגתית ועקבית של גבהי הבינוי, הן בתוך שכונת נווה צה"ל והן לאורך המשכו של ציר משה דיין . קביעת מדרגות הגובה נעשתה מתוך ראייה כוללת של המרחב העירוני, במטרה

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						להבטיח רציפות תכנונית, השתלבות מיטבית במרקם הבנוי ושמירה על קו רקיע מאוזן ואחיד. העלאת גובה הבינוי המבוקשת ל-30 קומות במיקום זה עלולה ליצור חריגה משמעותית מההיררכיה התכנונית שנקבעה לתחום התכנית ולסביבתה, ולפגוע באחידות המרחב העירוני. בנוסף, לבינוי גבוה השפעות סביבתיות ואקלימיות משמעותיות, ובהן הגדלת היקפי הצללה במרחב הציבורי ובמגרשים סמוכים, פגיעה בתנאי האוורור הטבעי, ושינוי במשטר הרוחות. שיקולים אלה מקבלים משנה תוקף לנוכח עקרונות התכנון המקדם חוסן אקלימי ובנייה ירוקה, המבקשים ליצור סביבה עירונית נוחה, מאוררת ומוצלת באופן מאוזן לטובת הולכי הרגל ותושבי השכונה. לפיכך, התכנית כבר מעניקה למגרשים לאורך דרך משה דיין העצמה תכנונית משמעותית באמצעות תוספת זכויות בנייה ושילוב שימושים עירוניים, ומאזנת בין הצורך בציפוף והתחדשות עירונית לבין שיקולים עירוניים, אקלימיים וסביבתיים רחבים. לא נמצא כי קיימת הצדקה תכנונית להגדלת גובה הבינוי מעבר לקבוע בתכנית המופקדת
32	שכונת נווה צה״ל: חלקות 69 בגוש 6131 וחלקות 8, 9, 10, 11, 12, 34, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 39, 42, 41, 45, 44 בגוש 6892, במפגש הרחובות משה דיין, אריאל, קרייתי, סמטת איתן ואלוף	ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל בע״מ	ישנה חוסר בהירות בתקנון התכנית בנוגע למעמדן של זכויות בנייה המיועדות להקמת ״קרן תחזוקה״. הנוסח הנוכחי אינו קובע במפורש האם השטחים שיוקצו לצורך מימון הקרן נכללים בתוך הרח״ק המותר או שהם מהווים תוספת עליה. עמימות זו יוצרת חוסר ודאות כלכלית שעלולה להפוך פרויקטים של התחדשות עירונית ללא ישימים, שכן היזם ייאלץ ״לספוג״ את עלות הקרן מתוך זכויות הבנייה הסחירות המוגבלות ממילא	הבהרה מפורשת בתקנון כי זכויות עבור קרן תחזוקה יינתנו מעבר לרח״ק המרבי הקבוע בתכנית	לדחות	ראו מענה רוחבי #9

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
118	שכונת נווה צה״ל: מתחם ההגנה-נווה צה״ל, גוש 6892 חלקות 22-33	שיכון ובינוי נדל״ן בע״מ	1 – היקפי הבנייה שנקבעו בתא/5500 (חלק צפוני: מגורים עירונית רח״ק 3-5, חלק דרומי: מגורים נמוכה, עד 9 קומות) אינם משקפים העצמת זכויות ראויה למתחם המצוי בסמיכות מיידית לרק״ל (קו סגול, תחנות גבעתי ומשה דיין, ~100 מ׳) ולקו הצהוב (BRT). המבנים הקיימים ותיקים ללא מרחבים מוגנים. תא/5500 אינה מגדילה בפועל את הזכויות ביחס לתא/5000.	הגדלת הרח״ק המרבי בשני חלקי המתחם את לרמה ההולמת את הסמיכות לרק״ל	לדחות	תכנית תא/5500 אינה משנה את התפיסה התכנונית החלה על השכונה ביחס לתכנית המתאר הכוללנית התקפה תא/5000. יש להדגיש כי גם בעת הכנת תא/5000 היה ידוע ומוכר התכנון של מערכות הסעת ההמונים שיועדו לאזור (קו סגול וקו צהוב), ולאור זאת, השכונה כבר סומנה כמרחב המיועד להתחדשות עירונית. בהתאם לכך נקבעו כבר בתא/5000 ייעודי הקרקע, היקפי הבנייה והתמריצים הנדרשים. סטטוס זה לא השתנה במסגרת עדכון התכנית לתא/5500, ולכן לא נמצא צורך בשינוי היקפי הבנייה או הנחיות התכנון שנקבעו בעבר. עוד יובהר כי היקפי הבנייה והגובה המרבי שנקבעו לשכונה משקפים את המדיניות העירונית הכוללת למרחבי ההתחדשות העירונית בשכונות המגורים בעיר,המבטאת איזון בין צורכי ההתחדשות העירונית, מאפייני המרקם הקיים, יכולת נשיאת התשתיות והצורך בשמירה על יחסי הגובה והצפיפות במרחב העירוני.
118	שכונת נווה צה״ל: מתחם ההגנה-נווה צה״ל, גוש 6892 חלקות 22-33	שיכון ובינוי נדל״ן בע״מ	2 – מנגנון חישוב הזכויות בתא/5500 (70-85%) מהשטח הסחיר) אינו מאפשר קידום פרויקט התחדשות עירונית ישים וכלכלי. המתחם מסווג כ׳מרחב להתחדשות עירונית׳ בתא/5000 ובתא/5500. התכנית המקודמת כוללת 797 יח״ד חדשות חלף 216 קיימות, עם ~1.4 דונם הפקעה לציבור.	הגדלת מקדם החישוב ל-100% משטח הסחיר לפרויקטי התחדשות עירונית, או לחלופין הגדלת הרח״ק בשיעור ההפחתה. קביעת הוראות ברורות שיאפשרו קידום פרויקט ישים.	לדחות	ראו מענה רוחבי #3.
118	שכונת נווה צה״ל: מתחם ההגנה-נווה צה״ל, גוש 6892 חלקות 22-33	שיכון ובינוי נדל״ן בע״מ	3 – תא/5500 אינה נותנת ביטוי מספק למיקומו הייחודי של המתחם כמוקד להתחדשות ולחיזוק המרקם העירוני בדרום-מזרח העיר (בגבול שכונות התקווה, יד אליהו וכפר שלם).	קביעת הוראות מיוחדות בסעיף 5.4 למרחב ההגנה-נווה צה״ל המשקפות את מיקומו הייחודי, העצמת הזכויות וסימון מפורש כ׳מרחב התחדשות עירונית עדיפות׳.	לדחות	מרחב התכנון מסומן כמרחב להתחדשות עירונית בתשריט מרחבי תכנון. סימון זה אינו מעיד על היותו מוקד התחדשות עירונית בעל מעמד מיוחד או על צורך בהענקת זכויות עודפות מעבר למדיניות התכנית, אלא משקף את העובדה כי מדובר בשכונה ותיקה המצויה בתהליכי התחדשות, בדומה לשכונות רבות נוספות ברובע ובדרום-מזרח העיר.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						מטרת הסימון היא לאפשר ולקדם תהליכי התחדשות עירונית בהתאם לכלים ולהוראות שנקבעו בתכנית, תוך שמירה על איזון בין צורכי ההתחדשות, מערך השטחים הציבוריים, התשתיות, המרקם העירוני ויכולת הנשיאה של הסביבה. לפיכך, אין בסימון המתחם כמרחב להתחדשות עירונית כדי להעיד על הכרה בו כמוקד עירוני ייחודי המצדיק חריגה מהוראות התכנית או קביעת מסגרת זכויות שונה מזו שנקבעה לאזור התכנון. התכנית מעניקה למתחם את מסלול ההתחדשות העירונית החל על כלל המתחמים המסומנים במרחבי ההתחדשות, והאיזון התכנוני שנקבע בה בין היקפי הבינוי, הקצאת השטחים לצורכי ציבור ועקרונות הפיתוח העירוני נמצא ראוי ואינו מצדיק שינוי.
185	ההגנה 42, ת״א	פז קמעונאות ואנרגיה בע״מ	המקרקעין מצויים ב״מרחב עירוני מוטה מטרו״ בטבעת הראשונה של תחנת ״ההגנה״. לפי תמ״א 70, הרח״ק המינימלי באזור זה הוא 7.5, בעוד שתא/5500 קובעת רח״ק בסיסי של 1 ומקסימלי של 3 בלבד. מדובר בתחנת תדלוק פעילה במיקום אסטרטגי על ציר מסחרי ראשי. ללא תוספת זכויות משמעותית, לא יהיה לבעלי הזכויות תמריץ כלכלי להפסיק את פעילות התחנה לטובת בנייה עצימה שתתרום להתחדשות השכונה. התכנית המופקדת קובעת כי לא תותר תוספת זכויות מעבר למאושר בתכנית בתוקף. אולם, התכנית המפורטת הקיימת (תא/2215) כלל לא הגדירה זכויות בנייה למקרקעי התחנה, ולכן הוראת תא/5500 מרוקנת את המגרש מזכויות מעשיות.	לתקן את הוראות התכנית כך שהרח״ק המינימלי במקרקעי התחנה יעמוד על 7.5 לכל הפחות, בהתאם להוראות תמ״א 70 הגוברות על תכנית מתאר מקומית. לבטל את ההוראה המגבילה את הזכויות לאלו המאושרות בתכניות עבר, ולקבוע רח״ק של 3 לפחות כבסיס לכל מתחם תכנון 905 (או ספציפית לתחנה)	לקבל חלקית	בהתייחס לטענות בעניין כדאיות כלכלית, ראו מענה רוחבי #1. בהתאם להתנגדות מהנדס העיר מומלץ לאפשר קביעת זכויות באזורי תכנון בהם לא נקבעו זכויות במצב המאושר לרבות בשטח המתנגדים ובהם יתאפשר לאפשר קביעת זכויות בהיקף של עד רח״ק 3. תיקון בטבלה בפרק 5.4 באזור תכנון 905- התקוה בית יעקב , להטמיע הוראה לגבי המתחם השייך למתנגדים לפיה באזור תכנון 905 לא תותר תוספת זכויות בניה מעבר למאושר בתכניות בתוקף למעט באזורים בהם לא נקבעו זכויות במצב מאושר ובהם יתאפשר לאפשר קביעת זכויות בהיקף של עד רח״ק 3.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
185	ההגנה 42, ת״א	פז קמעונאות ואנרגיה בע״מ	המקרקעין מצויים ב״מרחב עירוני מוטה מטרו״ בטבעת הראשונה של תחנת ״ההגנה״. לפי תמ״א 70, הרח״ק המינימלי באזור זה הוא 7.5, בעוד שתא/5500 קובעת רח״ק בסיסי של 1 ומקסימלי של 3 בלבד	לתקן את הוראות התכנית כך שהרח״ק המינימלי במקרקעי התחנה יעמוד על 7.5 לכל הפחות, בהתאם להוראות תמ״א 70 הגוברות על תכנית מתאר מקומית.	לדחות	ינתן מענה רוחבי ביחס להתאמה תמ״א 70 פרטנית, המגרש שבנדון ממוקם בתוך המרקם המתון של שכונת התקווה, אשר בא לידי ביטוי בעיקרו ע״י קביעת רח״ק מירבי 3 ומספר קומות של עד 5 ק׳ (4 ותוספת קומה אפשרית כתלות בהכנת ואישור תכנית עיצוב אדריכלי). המופע הצפוי להתקבל יחרוג משמעותית מהמרקם הסובב באופן שאינו מומלץ מרחבית.

3.3. מערב שכונת התקווה ומערב שכונת יד אליהו

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
42	מערב התקווה, מתחם תדהר	רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע״מ	התוכנית המופקדת קושרת את המתחם לאזור תכנון 905, המיועד לשימור ובנייה נמוכה, למרות שמיקומו על דופן האיילון ובסמיכות למטרו מצריך תכנון שונה לחלוטין. המתחם סובל מקיפאון תכנוני וקנייני (״פלונטר״) עקב מחדלי עבר, והכללתו תחת מגבלות השכונה מונעת את פיתוחו כמרכז עירוני מודרני.	יצירת אזור תכנון ייחודי (905א׳) למתחם תדהר בכדי לנתקו מהגבלות שכונת התקווה ולאפשר התחדשות.	לקבל חלקית	המתנגדים מבקשים לקבוע תת אזור לתיחום בבעלותם. מאחר ונעשה שינוי באזור היעוד מאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה לאזור מעורב לא יומלץ על הגדרת התיחום כמרחב להתחדשות עירונית. אזור מעורב הנו בעל מאפיינים שונים מאזור להחדשות עירונית. בהתאם להתנגדות מהנדס העיר ובעדכון רק לנושא אזור היעוד - לעדכן תשריט אזורי יעוד - תיחומים A C כאזור מעורב ולא מגורים בבניה עירונית. לעדכן טבלה 5 - תחת אזור 905 להוסיף 905 א׳ לכלל לכלל השטח ביעוד ׳אזור תעסוקה מטרופוליני׳ (כולל תיחומים B,C) ואזור 905 ב׳ לתיחומים A C .
42	מערב התקווה, מתחם תדהר	רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע״מ	הוראות תא/5500 סותרות בבירור את תמ״א 70 (הגבוהה ממנה בהירכיה). בעוד התמ״א קובעת רח״ק מינימלי של 7.5 באזור מוטה מטרו ו-9 באזור פיתוח מיוחד, התוכנית המופקדת מציעה רח״ק נמוך משמעותית (מירבי של 3 או הגבלה לפי תוכניות ישנות), דבר המהווה פגם חוקי ופגיעה בסבירות.	התאמת הרח״ק המינימלי להוראות תמ״א 70 בכדי לעמוד בהירכיה התכנונית ולמנוע חוסר חוקיות.	לדחות	אזורי היעוד ובהתאם הרח״ק של כלל האזור עודכנו בהתאם לתפיסת תכנונית הקובעת מרחב בינוי אינטנסיבי לאוך האיילון ויצירת מפל גבהים ושימושים לשכונה המרקמית. בנוסף, מענה רוחבי #23
42	מערב התקווה, מתחם תדהר	רסקו חברה	הגבלת זכויות המגורים למצב הקיים	הגדרת המתחם כ״אזור	לדחות	רח״ק מקסימלי לפי 5500 - 3 (בניה עירונית

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		להתיישבות חקלאית ועירונית בע״מ	(רח״ק 5 ללא תוספת) חוסמת כל כדאיות כלכלית לפינוי-בינוי. המתחם מכיל ״מבנים מסוכנים״ וחייב העצמת זכויות כדי לממן את חידושם. הגדרתו כתעסוקה מטרופולינית תאפשר גמישות וניצול של חטיבת הקרקע הפנויה והנדירה בקרבת מתח״מ ההגנה.	תעסוקה מטרופולינית״ ו״מרחב להתחדשות״ בכדי לאפשר היתכנות כלכלית.		נמוכה) ולא 5 כפי שנטען. בהתנגדות מה״ע שהוגשה הוצע להתאים את המרחב לתכנון מרחב מתח״מ ההגנה. תדהר 42 מופיע בהתנגדות מה״ע אזור B - אזור תעסוקה מטרופולינית סמיכות למתע״ן 2 רח״ק מירבי 14 מס׳ קומות מירבי 45. תדהר 35,37 מופיע בהתנגדות מה״ע אזור C - אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה רח״ק מירבי 4 מס׳ קומות מירבי 9.
42	מערב התקווה, מתחם תדהר	רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע״מ	התוכנית קובעת כי בייעוד תעסוקה יופחתו 20% משטח המגרש לצורך חישוב זכויות. הפחתה זו, לצד מגבלות בנייה הנדסיות (מנהרות מטרו וקווי מתח עליון), מקטינה בפועל את הרח״ק המירבי המותר ומאיינת את הכדאיות של הקמת בנייה מגדלית [75, 79, 90.2].	שינוי שיטת חישוב הרח״ק (ביטול המקדם המצמצם) בכדי למנוע שחיקה של זכויות הבנייה הסחירות.	לדחות	ראו מענה רוחבי 3#. התייחסות של מינהלת הרק״ל והמטרו לנושא מגבלות בנייה הנדסיות.
42	מערב התקווה, מתחם תדהר	רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע״מ	בעלי המקרקעין חשופים לפגיעה כפולה: הפרשה של 30% לפי התוכנית המופקדת ובנוסף הפרשה למדינה לפי חוק המטרו (מעל 80,000 מ״ר). התוכנית מתעלמת מהוראות חוק המטרו, ונדרש להבהיר כי סך כל ההקצאות לא יעלה על 30% מהשטח הסחיר .	מניעת ״כפל הפקעה״ על ידי הכללת הקצאות חוק המטרו בתוך תקרת ה-30% לצרכי ציבור.	לדחות	מאחר ונעשה שינוי באזור היעוד מאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה לאזור מעורב לא יומלץ על הגדרת התיחום כמרחב להתחדשות עירונית. אזור מעורב הנו בעל מאפיינים שונים מאזור להחדשות עירונית. בהתאם להתנגדות מהנדס העיר ובעדכון רק לנושא אזור היעוד - לעדכן תשריט אזורי יעוד - תיחומים A C כאזור מעורב ולא מגורים בבניה עירונית. לעדכן טבלה 5 - תחת אזור 905 להוסיף 905 א׳ לכלל השטח ביעוד ׳אזור תעסוקה מטרופוליני׳ (כולל תיחומים B,C) ואזור 905 ב׳ לתיחומים A C . בנוסף ראו מענה רוחבי 1#.
42	מערב התקווה, מתחם תדהר	רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע״מ	המתנגדת הפרישה בעבר למעלה ממחצית משטח המגרש לסלילת נתיבי איילון ולא זכתה עד היום לתמורה (השטחים המשלימים לא נרשמו על שמה). הטלת חובת הפרשה נוספת ללא הכרה בתרומת העבר סותרת את עקרון השוויון המהותי שנקבע בפסיקה .	הכרה בהפקעות עבר שבוצעו ללא תמורה וקיזוזן מהקצאות עתידיות למען הצדק והשוויון.	לדחות	ראו מענה רוחבי 16#.
42	מערב התקווה, מתחם תדהר	רסקו חברה	קיימת סתירה פנימית בתוכנית: נספח	ביטול מגבלות הגובה	לקבל	נספח העיצוב עודכן בהתאמה לתשריט אזורי

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ	העיצוב מציע עד 45 קומות, אך טבלת האזורים מגבילה את הבנייה בפועל ל-4 קומות בלבד (או לפי תוכניות ישנות). תיקון הגובה הכרחי כדי לממש את החזון האורבני האינטנסיבי סביב תחנות הסעת ההמונים.	ומספר הקומות והתאמתן לנספח העיצוב (עד 45 קומות) למיצוי הקרקע.	חלקית	יעוד כך שמס' קומות מירבי 45 יותאם לרח"ק 14 ומס' קומות מירבי 9 יותאם לרח"ק מירבי 4. לקבל הפרדה לתת אזור 905א' בהתאם למענה לעיל.
99	מערב התקווה, רח' תדהר 35 ו־37, גוש 6980 חלקה 15 ; גוש 7069 חלקה 138 ; גוש 6979 חלקה 8	מבנים מתחמי פינוי בינוי בע"מ ; שובל מתחמי מגורים בע"מ ; דיירים ברח' תדהר 35 ו־37 בשכונת התקווה	ג.1 – תא/5500 מתעלמת ממאפייניו התכנוניים והקניינים הייחודיים של מתחם מערב התקווה (כ-20 דונם בשוליים הדרום-מערביים של שכונת התקווה, הכולל 3 'שיכוני רכבת' ייחודיים), המבדילים בינו לבין יתר שכונת התקווה. הסיבות: מיקום שונה (צמוד לנתיבי איילון, סמוך לתחנת ההגנה), מרקם אדריכלי מובחן (בניינים גבוהים ומרווחים בניגוד לבנייה נמוכה וצפופה), אתגרים תכנוניים מיוחדים (תת"ל 101ב, עצים ותשתיות, מורכבות קניינית), ואי-הכללתו בתוכניות הרה-פרצלציה של השכונה.	סימון מתחם מערב התקווה (ולמצער המקרקעין מושא ההתנגדות: גוש 6980/15, גוש 7069/138, גוש 6979/8) בתשריט אזורי תכנון ומרחבי תכנון כמרחב תכנון מובחן בתוך אזור תכנון 905.	לקבל חלקית	המתנגדים מבקשים לקבוע תת אזור לתיחום בבעלותם. מומלץ לעדכן בטבלה 5 - אזור 905א' לכלל השטח ביעוד 'אזור תעסוקה מטרופוליני' (כולל תיחומים B,C), אזור 905ב' תיחומים A,C.
99	מערב התקווה, רח' תדהר 35 ו־37, גוש 6980 חלקה 15 ; גוש 7069 חלקה 138 ; גוש 6979 חלקה 8	מבנים מתחמי פינוי בינוי בע"מ ; שובל מתחמי מגורים בע"מ ; דיירים ברח' תדהר 35 ו־37 בשכונת התקווה	ג.2 – תא/5500 אינה מסמנת את מתחם מערב התקווה כ'מרחב להתחדשות עירונית', ולכן תוכנית פינוי-בינוי עתידית לא תהא זכאית לתמריצים הקבועים בתא/5500: תוספת רח"ק 1, בנייה נקודתית חריגה בדרגת גובה אחת נוספת, מנגנון רח"ק ממוצע (סע' 3.1.8), הקטנת שטחי ציבור (סע' 4.1(ד)(2)(ג)), ומכפיל 85% לחישוב שטח לזכויות. הדבר אינו מוצדק שכן המתחם כולל 3 'שיכוני רכבת' בני עשרות שנים ללא מיגון, ממוקם במרחב עירוני מוטה מטרו לפי תמ"א 70, ובדרום-מזרח העיר המיועד להעדפה מתקנת.	סימון מתחם מערב התקווה (ולמצער המקרקעין מושא ההתנגדות) כ'מרחב להתחדשות עירונית' בתוך אזור תכנון 905. לחלופין – קביעה כי הוועדה המקומית רשאית לאשר תמריצים להתחדשות עירונית לכל תוכנית עתידית גם ללא סימון מרחב (ראה ג.6.א).	לקבל חלקית	מאחר ונעשה שינוי באזור היעוד מאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה לאזור מעורב לא יומלץ על הגדרת התיחום כמרחב להתחדשות עירונית. אזור מעורב הנו בעל מאפיינים שונים מאזור להחדשות עירונית. בהתאם להתנגדות מהנדס העיר ובעדכון רק לנושא אזור היעוד - לעדכן תשריט אזורי יעוד - תיחומים A C כאזור מעורב ולא מגורים בבניה עירונית. לעדכן טבלה 5 - תחת אזור 905 להוסיף 905 א' לכלל השטח ביעוד 'אזור תעסוקה מטרופוליני' (כולל תיחומים B,C) ואזור 905 ב' לתיחומים A C . בנוסף ראו מענה רוחבי #1.
99	מערב התקווה, רח' תדהר 35 ו־37, גוש 6980 חלקה 15 ; גוש 7069 חלקה 138 ; גוש 6979 חלקה	מבנים מתחמי פינוי בינוי בע"מ ; שובל	ג.3 – סתירה בין תשריטי תא/5500: תשריט אזורי הייעוד מסמן את המקרקעין כ'אזור מגורים בבנייה	שינוי ייעוד המקרקעין בתשריט אזורי הייעוד ל'אזור מגורים בבנייה	לדחות	בהתנגדות מהנדס העיר שהוגשה הומלץ לקבוע אזורי יעוד מגורים בבניה עירונית נמוכה (עד רח"ק 4) ובנספח עיצוב עירוני עד 9 קומות. כמו

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	8	מתחמי מגורים בע״מ ; דיירים ברח׳ תדהר 35 ו־37 בשכונת התקווה	עירונית נמוכה׳ (רח״ק 3-1), בעוד תשריט העיצוב העירוני מסמנם לבנייה בגובה עד 20 קומות. סימון ׳בנייה עירונית נמוכה׳ בייעוד מהווה לפיכך טעות.	רבת קומות׳ (המאפשר רח״ק 5-2.5 במגרש מעל 2 דונם) בהתאמה לגובה המסומן בתשריט העיצוב העירוני.		כן בהתאם למענה להתנגדות 42 יומלץ לקבוע כאזור מעורב, רח״ק ומס׳ קומות ללא שינוי.
99	מערב התקווה, רח׳ תדהר 35 ו־37, גוש 6980 חלקה 15 ; גוש 7069 חלקה 138 ; גוש 6979 חלקה 8	מבנים מתחמי פינוי בינוי בע״מ ; שובל מתחמי מגורים בע״מ ; דיירים ברח׳ תדהר 35 ו־37 בשכונת התקווה	ג.4.א – הרח״ק המוצע בתא/5500 (עד 3, בחישוב מ-70% מהשטח) מאפשר 9,277 מ״ר בלבד – כמעט כולם להשבה ל-80 הדיירים הקיימים, ומותיר ליזם 5 דירות בלבד לשיווק (מכפיל 1.06). לפי חוו״ד שמאית, נחוץ פרויקט של כ-32,000 מ״ר הכולל 266 יח״ד (מכפיל 3.33) ורווח יזמי 15.7% – בקצה תחתון של תקן 21.1 (16% ±1%). נתוני הבסיס : 4,417 מ״ר שטח מגרש ; חישוב מ-85% (מרחב התחדשות) ⟵ רח״ק 8.5 ; חישוב מ-70% (ללא סימון) ⟵ רח״ק 10.3.	אם המתחם יוגדר כמרחב להתחדשות עירונית – קביעת רח״ק מירבי 8.5 בסעיף 5.4. לחלופין, אם לא יוגדר כמרחב להתחדשות – קביעת רח״ק מירבי 10.3 בסעיף 5.4.	לקבל חלקית	ראה מענה לעיל - מומלץ לעדכן בטבלה 5 - אזור 905א׳ לכלל השטח ביעוד ׳אזור תעסוקה מטרופוליני׳ (כולל תיחומים B,C), אזור 905ב׳ תיחומים A,C. כמו כן - בהתייחס לטענות בעניין כדאיות כלכלית, ראו מענה רוחבי #1. בהתאם להתנגדות מהנדס העיר. בשונה מהתנגדות מה״ע לעדכן תשריט אזורי יעוד - תיחומים A C באזור מעורב ולא מגורים בבניה עירונית. לעדכן טבלה 5 - תחת אזור 905 להוסיף 905 א׳ לכלל השטח ביעוד ׳אזור תעסוקה מטרופוליני׳ (כולל תיחומים B,C) ואזור 905 ב׳ לתיחומים A C.
99	מערב התקווה, רח׳ תדהר 35 ו־37, גוש 6980 חלקה 15 ; גוש 7069 חלקה 138 ; גוש 6979 חלקה 8	מבנים מתחמי פינוי בינוי בע״מ ; שובל מתחמי מגורים בע״מ ; דיירים ברח׳ תדהר 35 ו־37 בשכונת התקווה	ג.4.ב-ג – שני גורמים נוספים מצדיקים העצמת בנייה : (ב) המקרקעין בטבעת הראשונה של תחנת מטרו ׳ההגנה׳ (מתח״ם עתידי : רכבת, מטרו M1, קו סגול, אוטובוסים) – הרח״ק המינימלי לפי תמ״א 70 הוא 7.5, פי 2.5 מהמוצע בתא/5500 ; (ג) המקרקעין בשכונת התקווה בדרום-מזרח העיר המיועד ל׳העדפה מתקנת לפיתוח׳ לפי סע׳ 2.1.3 לתא/5500.	קביעת רח״ק מירבי בהתאם לסמיכות למתע״ן וכמפורט בג.4.א (8.5 אם מרחב התחדשות, 10.3 אחרת).	לדחות	באזור זה רגישות גבוהה בצמידות אזור תכנון אינטנסיבי בקרבת האיילון והמטרו ושכונת המגורים במרקם עדין ונמוך. כלל המרחב תוכנן כאזור תווך בין אזור תעסוקה מטרופוליני לאורך האיילון לבין שכונת המגורים הנמוכה (4 קומות מצב מאושר), לכן הוגדר אזור זה בהתנגדות מה״ע ברח״ק 4 ומס׳ קומות 9. בהמשך למענה להתנגדות 42 לעיל יומלץ לקבוע אזור (תחומים A C) זה כמתחם להתחדשות עירונית ולשנות לאזור מעורב. בנוסף, מענה רוחבי #18.
99	מערב התקווה, רח׳ תדהר 35 ו־37, גוש 6980 חלקה 15 ; גוש 7069 חלקה 138 ; גוש 6979 חלקה 8	מבנים מתחמי פינוי בינוי בע״מ ; שובל מתחמי מגורים בע״מ ; דיירים ברח׳ תדהר 35 ו־37 בשכונת התקווה	ג.5 – תא/5500 מסמנת את המקרקעין לבנייה עד 20 קומות. הגובה אינו מספיק מ-2 טעמים : (א) המקרקעין גובלים בציר האיילון שכל קרקעותיו המותר מעל 30 קומות ואף ללא הגבלה ; אין סיבה לייעד דווקא את המקרקעין הנדונים לבנייה נמוכה מהסביבה. (ב) המקרקעין צפויים לשמש ׳מקרקעין קולטים׳ בתכנון	סימון המקרקעין בנספח העיצוב העירוני לבנייה בגובה עד 45 קומות. לחלופין, הגמשת דרישת הדירוג ביחס לבינוי הגובל (ראה ג.6.ג) ומתן אפשרות לעד 30 קומות.	לדחות	אזור זה משמש כאזור תווך בין אזור תעסוקה מטרופוליני לאורך האיילון לבין שכונת המגורים הנמוכה (4 קומות מצב מאושר), לכן הוגדר אזור זה בהתנגדות מה״ע ברח״ק 4 ומס׳ קומות 9. בהמשך למענה להתנגדות 42 לעיל יומלץ לקבוע אזור זה (תחומים A C) כמתחם להתחדשות עירונית ולשנות לאזור מעורב.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			מתחמי עתידי – עליהם תרוכז בנייה שלא ניתן לממש בחלקים האחרים של המתחם (מגבלות תת״ל 101ב, עצים ותשתיות). ללא גמישות בגובה לא ניתן יהיה לקלוט זכויות אלו.			
99	מערב התקווה, רח׳ תדהר 35 ו־37, גוש 6980 חלקה 15 ; גוש 7069 חלקה 138 ; גוש 6979 חלקה 8	מבנים מתחמי פינוי בינוי בע״מ ; שובל מתחמי מגורים בע״מ ; דיירים ברח׳ תדהר 35 ו־37 בשכונת התקווה	ג.6.א – תא/5500 מגבילה מתן תמריצים להתחדשות עירונית רק לתוכניות המצויות במרחב המסומן כהתחדשות. המקרקעין מושא ההתנגדות אינם מסומנים ולכן אינם זכאים לתמריצים, דבר המקשה מאוד על קידום פינוי-בינוי.	קביעה בהוראות תא/5500 כי הוועדה המקומית רשאית לאשר תמריצים להתחדשות עירונית בכל תוכנית עתידית להתחדשות עירונית – גם אם אינה נמצאת במרחב המסומן כהתחדשות בתא/5500.	לקבל חלקית	ראו מענה לעיל התנגדות 42. יודגש כי מדובר במענה מקומי, ללא שינוי רוחבי בתקנון התכנית.
99	מערב התקווה, רח׳ תדהר 35 ו־37, גוש 6980 חלקה 15 ; גוש 7069 חלקה 138 ; גוש 6979 חלקה 8	מבנים מתחמי פינוי בינוי בע״מ ; שובל מתחמי מגורים בע״מ ; דיירים ברח׳ תדהר 35 ו־37 בשכונת התקווה	ג.6.ב – שטח הקרקע לחישוב זכויות בתוכניות להתחדשות עירונית נקבע בתא/5500 ב-70%-85% מהשטח הסחיר הנכנס. טווח זה נמוך מדי ואינו מביא בחשבון את אי-הוודאות הכלכלית ואורך חיי פרויקטי פינוי-בינוי (שינויי ריבית, עלויות בנייה וכו׳). אין סיבה להבחין בין תוספת בנייה למבנה קיים (100%) לבין פינוי-בינוי – בשניהם מדובר במקרקעין מבונים עם אילוצים.	הגדלת טווח שיקול הדעת לחישוב שטח הקרקע לזכויות בתוכניות התחדשות עירונית ל-85%-100% מהשטח הסחיר הנכנס (במקום 70%-85%), ביחס לכל תוכנית להתחדשות עירונית.	לדחות	בהתייחס לטענה בעניין שינוי שיטת חישוב הרח״ק, ראו מענה רוחבי #3. בהתייחס לטענות בעניין כדאיות כלכלית, ראו מענה רוחבי #1.
99	מערב התקווה, רח׳ תדהר 35 ו־37, גוש 6980 חלקה 15 ; גוש 7069 חלקה 138 ; גוש 6979 חלקה 8	מבנים מתחמי פינוי בינוי בע״מ ; שובל מתחמי מגורים בע״מ ; דיירים ברח׳ תדהר 35 ו־37 בשכונת התקווה	ג.6.ג – סעיף 4.3.2(ה) לתא/5500 מחייב הצגת פתרונות לגישור על הפרשי גבהים כאשר הבינוי המתוכנן גבוה ב-8+ קומות מהבינוי הגובל. המקרקעין גובלים ממזרח בבנייה נמוכה (4 קומות) ובשלב התכנון המפורט ייתכן שלא ניתן יהיה לייצר גישור מספק בהינתן אילוצי השטח.	תיקון סעיף 4.3.2(ה) כך שהצגת פתרונות גישור תידרש ׳ככל הניתן׳ (ולא כתנאי מחייב), על ידי הוספת המילים ׳ככל הניתן׳ לפני ׳בכפוף להצגת פתרונות אפשריים׳.	לדחות	בסעיף 4.3.2 (ה) מצויין כי מקום שבו יקבע בתכנית מספר קומות הגבוה בלמעלה מ8- קומות ממספר הקומות בבינוי גובל, קיים או מתוכנן, תחליט הועדה בדבר הפקדת התכנית בכפוף להצגת פתרונות אפשריים לגישור על הפרשי הגבהים, כדוגמת בינוי בגובה ביניים, מבנה ציבור, גן/רצועת שצ״פ, רחוב רחב וכדומה. מצפון לאזור C קיים שצ״פ ורחובות תדהר ולמואל יתוכננו בהתאם.
99	מערב התקווה, רח׳ תדהר 35 ו־37, גוש 6980 חלקה 15 ; גוש 7069 חלקה 138 ; גוש 6979 חלקה 8	מבנים מתחמי פינוי בינוי בע״מ ; שובל מתחמי מגורים	ג.6.ד – כאשר תוכנית מפורטת מקצה שטחים ציבוריים מבונים (חלף שטח קרקע), הרח״ק מחושב תוך שימוש במכפיל המצמצם (מתוך הנחה שחלק	קביעה כי בנסיבות בהן תוכנית מפורטת מקצה שטחים ציבוריים מבונים – הרח״ק יחושב	לדחות	תכנית המתאר מעודדת הקצאה לצרכי ציבור בקרקע (ולא בחלף) שמהווה את ההקצאה הציבורית האיכותית ביותר עבור השימושים הציבוריים המשמשים את תוספת זכויות

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		בע״מ ; דיירים ברח׳ תדהר 35 ו־37 בשכונת התקווה	מהקרקע יוקצה ציבורית), אך בפועל לא בוצעה הקצאת קרקע ציבורית נפרדת. כך נוצרת פגיעה כפולה בזכויות הבנייה.	מ-100% משטח הקרקע הסחיר, או לחלופין – השטחים הציבוריים המבונים לא ייחשבו חלק מהרח״ק.		הבניה. יחד עם זאת, בהתאם לסעיף 4.1 במקרים בהם לא ניתן להקצאות קרקע, מאפשרת תכנית המתאר בהחלטה מנומקת שימוש במנגנון החלף. שימוש במנגנון זה אינו מפחית זכויות, אלא מאפשר לקיים פרויקט גם כשלא ניתן להקצות קרקע לצרכי ציבור כנדרש וייבחן במסגרת התכנון המפורט. מטרתו של המונח רח״ק (רצפות חלקי קרקע) הוא לתת ביטוי כללי לנפחי בנייה בשפה של אחוזי בנייה כוללים. שטחי הציבור המבונים, במבחן התוצאה, מהווים חלק מנפח הבניין כולל ההשלכות על קירבה ומרחק בין מבנים, תכסיות ועוד. לפיכך, שטחי הציבור הם חלק בלתי נפרד מהרח״ק.
99	מערב התקווה, רח׳ תדהר 35 ו־37, גוש 6980 חלקה 15 ; גוש 7069 חלקה 138 ; גוש 6979 חלקה 8	מבנים מתחמי פינוי בינוי בע״מ ; שובל מתחמי מגורים בע״מ ; דיירים ברח׳ תדהר 35 ו־37 בשכונת התקווה	ג.6.ה – סעיף 4.1(ד) לתא/5500 מותיר לוועדה המקומית טווח שיקול דעת רחב יתר על המידה בקביעת היקף שטחי הציבור המבונים (עד לכדי הרח״ק המרבי באזור הייעוד), ללא קריטריונים ברורים. הדבר פוגע בוודאות התכנונית והכלכלית ומרתיע יזמים.	תחימת טווח שיקול הדעת הנתון לוועדה המקומית בקביעת היקף ההקצאה לשטחי ציבור מבונים, על מנת לשפר את הוודאות התכנונית ולעודד קידום תוכניות מפורטות.	לדחות	תכנית המתאר מעודדת הקצאה לצרכי ציבור בקרקע (ולא בחלף) שמהווה את ההקצאה הציבורית האיכותית ביותר עבור השימושים הציבוריים. יחד עם זאת, בהתאם לסעיף 4.1 במקרים בהם לא ניתן להקצאות קרקע, מאפשרת תכנית המתאר בהחלטה מנומקת שימוש במנגנון החלף. שימוש במנגנון זה אינו מפחית זכויות, אלא מאפשר לקיים פרויקט גם כשלא ניתן להקצות קרקע לצרכי ציבור כנדרש.
99	מערב התקווה, רח׳ תדהר 35 ו־37, גוש 6980 חלקה 15 ; גוש 7069 חלקה 138 ; גוש 6979 חלקה 8	מבנים מתחמי פינוי בינוי בע״מ ; שובל מתחמי מגורים בע״מ ; דיירים ברח׳ תדהר 35 ו־37 בשכונת התקווה	ג.6.ו – סעיף 3.1.1(ה) לתא/5000 אפשר לבחון את היקף השימושים הנוספים באופן מרחבי (לא רק פר-תוכנית), ובכך איפשר גמישות בתמהיל שימושים כאשר הובטח איזון ברמת המרחב. הוראה זו הושמטה מתא/5500 ללא הצדקה.	השבת סעיף 3.1.1(ה) מתא/5000 להוראות תא/5500, כלשונו, לאפשר בחינה מרחבית של היקף השימושים הנוספים.	לדחות	מהניסיון עם תא/5000 עולה כי סעיף 3.1.1(ה) מתא/5000 אינו ישים ולפיכך הוסר מתא/5500.
99	מערב התקווה, רח׳ תדהר 35 ו־37, גוש 6980 חלקה 15 ; גוש 7069 חלקה 138 ; גוש 6979 חלקה 8	מבנים מתחמי פינוי בינוי בע״מ ; שובל מתחמי מגורים בע״מ ; דיירים	ג.6.ז – תא/5500 קובעת (סע׳ 3.1.6(ד)) כי מרפסות כלולות ברח״ק אך ניתן לחרוג מהרח״ק המרבי לצורכן (רק בתוכניות למגורים/מלונאות). הוראה זו מסורבלת: (א) מייצרת חשיפה לדרישות	ק׳ ״תיקון הגדרת ׳רח (א) בסע׳ 1.5 כך שמרפסות ק אלא ״לא ייכללו ברח עליו ; לחלופין – יתווספו הבהרה כי ניתן לחרוג	לדחות	לעניין המרפסות וכן לעניין הכללתן במסגרת התכסית העל-קרקעית, ראו מענה רוחבי #4.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		ברח' תדהר 35 ו־37 בשכונת התקווה	עקב 'עלייה ברח"ק' גם כשרק מדובר בתוספת מרפסות ; (ב) בפרקטיקה מרפסות ממילא אינן נחשבות ברח"ק. בנוסף, הגדרת 'תכסית בינוי על-קרקעית' כוללת מרפסות – הוראת בינוי שאין מקומה בתוכנית כוללנית.	ק לצורך מרפסות "מהרח רק בכל תוכנית (לא מגורים/מלונאות). (ב) תיקון הגדרת 'תכסית בינוי על-קרקעית' כך .מרפסות שלא תכלול		
328	מערב התקווה, רחובות קהילת ניו יורק 20-42, דוד תדהר 30-8 והשיטה 111, גוש 7069 חלקות 87-106, 111-114, 157 (מתחם A)	בעלי זכויות במתחם קהילת ניו יורק-דוד תדהר-השיטה (כ-100 בעלים, 75 יח"ד)	התכנית מגבילה את מתחם המתנגדים (מתחם A) לרח"ק 4 ו-9 קומות בלבד, בעוד מגרשי עירייה צמודים (מתחמים B ו-D) מקבלים רח"ק 14 ו-45 קומות. הפער בין 4 ל-14 מהווה אפליה פסולה.	להשוות את הרח"ק במתחם A לרמת הרח"ק שנקבעה במגרשי העירייה הצמודים, לפחות לרח"ק מינימלי לפי תמ"א 70 ותת"ל 102	לדחות	השיקול לקביעת מגרשים B ו-D כאזור תעסוקה מטרופוליני הנו שיקול תכנוני - קביעת דופן בינוי אינטנסיבי מע"רי לאורך האיילון כבכל העיר. בנוסף הבעלויות במגרשים אלו אינן רק בעלויות עירייה כי אם בעלויות מדינה, רסקו ופרטיים. כמו כן, בהתאם להתנגדות לעיל מוצע לקבוע את מגרשים A ו-C כאזור מעורב.
328	מערב התקווה, רחובות קהילת ניו יורק 20-42, דוד תדהר 30-8 והשיטה 111, גוש 7069 חלקות 87-106, 111-114, 157 (מתחם A)	בעלי זכויות במתחם קהילת ניו יורק-דוד תדהר-השיטה (כ-100 בעלים, 75 יח"ד)	המתחם ממוקם ב'טבעת הראשונה' של תחנת מטרו 'ההגנה' (קו M2) וסמוך לתוואי הרק"ל. הוראות תמ"א 70 ותת"ל 102 מחייבות ציפוף משמעותי ורח"ק מינימלי גבוה יותר ממה שנקבע למתנגדים.	לעדכן את הוראות התכנית לשקף רח"ק מינימלי בהתאם לחובות תמ"א 70 ותת"ל 102 לגבי מגרשים בקרבת תחנות מתע"ן	לדחות	ראו מענה לטענה הקודמת לעניין השיקולים התכנוניים לקביעת הרח"ק. כמו כן, ראו מענה רוחבי 23# ומענה רוחבי 18#.
328	מערב התקווה, רחובות קהילת ניו יורק 20-42, דוד תדהר 30-8 והשיטה 111, גוש 7069 חלקות 87-106, 111-114, 157 (מתחם A)	בעלי זכויות במתחם קהילת ניו יורק-דוד תדהר-השיטה (כ-100 בעלים, 75 יח"ד)	ניתוח שמאי מצביע על כך הרח"ק המוגדר יחד עם הפרשה ממוצעת לצורכי ציבור של 33% הפקעה בשקלול המיסוי של תמא 70 מסכל לחלוטין כל אפשרות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית וגוזר על תושבים להמשיך לגור במבנים ישנים ורעועים.	להגדיל רח"ק ל-7 לפחות כדי ליצור היתכנות כלכלית לפרויקט פינוי-בינוי הכולל כ-75 יחידות דיור קיימות ו-26 חלקות	לקבל חלקית	לקבל לנושא קביעת מתחם התחדשות עירונית. בהתייחס לטענה בעניין כדאיות כלכלית, ראו מענה רוחבי #1. לראות אם להוסיף מענה מכלכלית לנושא מס מטרו. בהתאם להתנגדות מהנדס העיר. בשונה מהתנגדות מה"ע לעדכן תשריט אזורי יעוד - תיחומים A C כאזור מעורב ולא מגורים בבניה עירונית. לעדכן טבלה 5 - תחת אזור 905 להוסיף 905 א' לכלל לכלל השטח ביעוד 'אזור תעסוקה מטרופוליני' (כולל תיחומים B,C) ואזור 905 ב' לתיחומים A C.
263	יד אליהו מערב - רחובות גוש עציון וההגנה, (גוש עציון	חברת אזורים בנין (1965)	התכנית המופקדת קובעת רח"ק דליל (5.0) שאינו הולם את פוטנציאל	לעדכן את הטבלה האזורית (סעיף 5.4)	לדחות	תכנית המתאר מציגה הסתכלות כוללת על אזור מערב יד אליהו המחבר בין השכונה המרקמית

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	8,10,12,14,16,18 ודרך ההגנה 23,27,29,31,33,35,37,39, גוש 7068 חלקות 62,63,66,67,78,79,82,83,84,287-300	בע״מ (בשם בעלי הזכויות שחתמו על הסכמי פינוי-בינוי)	המקרקעין ואת דרישות תקן 21.1, וגורעת אלפי מ״ר מזכויות הבנייה הנדרשות ; לפי חוות הדעת הכלכלית תחת הרח״ק המוצע הפרויקט מניב הפסד יזמי ודאי (כ-16.2%–24.6%) הרחק מתחת לרף המזערי (14%) ; המתחם מצוי במרחב מוטה מתמ (תמ״א 70) שקבעה רצפת זכויות מנדטורית, והתכנית מכשילה הלכה למעשה את ההתחדשות העירונית.	ולקבוע רח״ק וגובה התואמים לתקן 21.1 – רח״ק אפקטיבי 14.8 וגובה בנייה מרבי של עד 30 קומות – המהווים את המינימום הנדרש להבטחת ביצוע פרויקט פינוי-בינוי במתחם [דעס עיקרי].		לאיילון. זכויות הבניה הועצמו והאזור שונה ממגורים למעורב ברח״ק 5 ו 10 בקרבת מתחם ההגנה ובינוי אינטנסיבי עד 20 ו-30 קומות בהתאם. קו התפר עובר רחוב שביל מרדכי, שם הבינוי הגובל מצפון הנו מרקמי ולא יומלץ להצמיד שינוי של 30 קומות (עם אפשרות ל45) לבינוי מרקמי של עד 9 קומות ברחוב גוש עציון.
263	יד אליהו מערב - רחובות גוש עציון וההגנה, (גוש עציון 8,10,12,14,16,18 ודרך ההגנה 23,27,29,31,33,35,37,39, גוש 7068 חלקות 62,63,66,67,78,79,82,83,84,287-300	חברת אזורים בנין (1965) בע״מ (בשם בעלי הזכויות שחתמו על הסכמי פינוי-בינוי)	התכנית יוצרת פיצול שרירותי של זכויות הבנייה בתוך אותו מתחם (אנומליה תכנונית) בין אזורי המשנה 903א, 903ב ו-903ג, בסתירה לכוונת מהנדס העיר ולרצפת המינימום של תמ״א 70.	ככל שלא יאושר רח״ק 14.8 – לבטל את פיצול הזכויות/האנומליה התכנונית בתוך המתחם ולהשוות את זכויות הבנייה באזורי התכנון 903א ו-903ב לאלה שנקבעו לאזור 903ג, קרי קביעת רח״ק מרבי של 10.0 בכלל חלקי המתחם [חלופי].	לקבל חלקית	להרחיב אזור 903 ג עד לרחוב מרדכי אנילביץ׳. לא להשוות אזור תכנון 903 א ל903 ב או ג מאחר ומהווה את השכונה המרקמית, שם עובר הגבול בין מרחב מלווה דופן איילון בקרבת מתחם ההגנה.
263	יד אליהו מערב - רחובות גוש עציון וההגנה, (גוש עציון 8,10,12,14,16,18 ודרך ההגנה 23,27,29,31,33,35,37,39, גוש 7068 חלקות 62,63,66,67,78,79,82,83,84,287-300	חברת אזורים בנין (1965) בע״מ (בשם בעלי הזכויות שחתמו על הסכמי פינוי-בינוי)	ככל שיידחו הדרישות להגדלה גורפת של הרח״ק, יש להטמיע מנגנוני גמישות ; סעיף 3.2.5(ב) כבר מאפשר לוועדה המקומית גמישות מסוימת, אך נדרש מנגנון מחייב המפעיל סמכות זו מטעמי כדאיות כלכלית כאשר דו״ח אפס (תקן 21.1) מוכיח שחוו הרווח היזמי מתחת לרף המזערי (14%).	להטמיע בתכנית סעיף גמישות אופרטיבי מכוח תקן 21.1 ומנגנון מפורש המחייב את הוועדה המקומית לאשר תוספת של יותר מרח״ק אחד ומדרגת גובה נוספת מטעמי כדאיות כלכלית (על בסיס דו״ח אפס), כ׳שסתום ביטחון׳ להצלת הפרויקט [חלופי].		מענה רוחבי #1
131	מערב יד אליהו - גוש עציון ההגנה	מאיה בן ציון	הפחתת הגובה המרבי במרחב 903ב׳ מ׳30 ל׳20 קומות אינה מתחייבת מן הרח״ק המרבי, ובפרט נוכח הכללת חלקים מהמרחב במרחב הליבה של	לצורך שמירת הגמישות התכנונית המתבקשת במרחב כה מורכב מבחינה תכנונית	לדחות	ממזרח למרחב המדובר קיים מרקם שכונתי בגובה מאושר עד 8 קומות (9 קומות ב5500). מחלקת התכנון ממליצה על מפל גבהים מתווך של 9 קומות (עם אפשרות לבניה נקודתית

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			המטרו, סמיכותם למערכות מתע״ן, ההשפעות האפשריות של תוואי המטרו על תכנון השטח, ואף מגבלות תכנוניות ותחבורתיות העלולות להיווצר מכוחו. יתרה מכך, גם התוכנית המופקדת עצמה קבעה כי ניתן לשלב רח״ק 5 עם בינוי של 30 קומות, כך שאין מדובר בהכרח תכנוני אלא בבחירה תכנונית בלבד, אשר מצמצמת את הגמישות התכנונית, בפרט נוכח חוסר הבהירות ביחס להיקף ולתיחום האפשרות ל״בנייה חריגה לסביבתה״.	ותחבורתית, מתבקש שלא לשנות את מספר הקומות המרבי ולהותירו כפי שנקבע בכוונת מכוון, הן בנספח העיצוב העירוני והן בהוראות התוכנית המופקדת. לחילופין וככול וטענת מה״ע תתקבל. מבוקש לסמן את כלל שטחו של מרחב 903ב׳ כשטח בו תתאפשר בנייה חריגה לסביבתה.		חריגה בגובה עד 20 קומות) בצמידות למרחב ביעוד מעורב בגובה של עד 20 קומות (עם אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה עד 30 קומות).
131	מערב יד אליהו - גוש עציון ההגנה	מאיה בן ציון	המונח ״בנייה חריגה לסביבתה״ אינו מוגדר באופן ברור. משכך, החלפת הוראה ברורה ומפורשת בדבר מספר הקומות המרבי במנגנון עמום ופרשני, פוגעת בוודאות התכנונית, בשקיפות וביכולתו של הציבור להבין את היקף הבינוי האפשרי בתחומו.	לבטל את המושג ולסמן את הגובה בצורה גראפית ברורה בנספח העיצוב ובמלל ברור בהוראות התוכנית, כך שמספר הקומות המרבי בכול אזור ומרחב יהיו ברורים. לחילופין ומכול מקום, מתבקש להותיר את הוראות התוכנית ונספח העיצוב העירוני ביחס למספר הקומות המרבי במרחב903ב׳ כפי שנקבעו בתוכנית המופקדת - 30 קומות ; ולמצער, לקבוע הוראות ברורות, מוגדרות ותחומות ביחס להיקף, תנאי וגבולות האפשרות ל״בנייה חריגה לסביבתה״, באופן שיבטיח ודאות תכנונית ושקיפות כלפי התושבים	לדחות	הינו כלי ״נקודתית חריגה לסביבתה בנייה״ תכנוני המאפשר מחד גמישות תכנונית והגדלת הישימות, ומאידך לשמור על מאפיין הגובה העיקרי של המרחב. באמצעות כלי זה ניתן להשיג מטרות תכנוניות מגוונות כגון, הקצאת ״בינוי-פינוי״ קרקע לשטחי בנייה, תהליכי והשגת מטרות של עיצוב עירוני, וכל זאת .המפורטת במסגרת התכנית התייחסות הצוות לבקשה הפרטנית ביחס לאזור 903ב - #למעקב

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				במרחב התכנון.		
131	מערב יד אליהו - גוש עציון ההגנה	מאיה בן ציון	נוכח החלטת הוועדה המחוזית לראות בתא/5500 "תכנון כולל" ו"תכנון תואם מטרו", הרי שהתוכנית נדרשת ליצור הלימה תכנונית עם ההיררכיה הארצית ועם ההגיונות שנקבעו בתמ"א 70, ובפרט ביחס לתיחום מרחבי הליבה וההשפעה של המטרו. משכך, אין מקום לשמר תיחומים שנקבעו בתא/5000 טרם עידן המטרו, באופן היוצר הפרדה מלאכותית בין מרחבי תכנון חרף הכללת חלקים מהם במרחב הליבה שנקבע בתוכנית הארצית, אשר מכוחה אף נגזרים מתחמי המיסוי והחיובים מכוח חוק המטרו.	להתאים את תיחום מרחבי התכנון בתא/5500 לתיחום מרחב הליבה וההשפעה שנקבעו בתמ"א 70, ובפרט ביחס למרחב 903ב׳, לרבות בדרך של הכללת השטחים הנכללים במרחב הליבה במרחב תכנון 903ג׳, יצירת תת־מרחב נפרד, או קביעת הוראות ייעודיות שיאפשרו העצמת זכויות, בינוי והתחדשות עירונית התואמים את מעמדו המטרופוליטני של האזור. בנוסף, יש להגדיל את הרח"ק המרבי במרחב 903ב בכללותו, ומכול מקום בחלקו הנכלל במרחב הליבה וזאת ללפחות לרח"ק 10 שהינו המינימום המתבקש למרחב ליבה במתח"ם, שלצד מתח"ם השלום, הינו מהמתח"מים המרכזיים והחשובים בישראל. יש להגדיל את הרח"ק המרבי לכול הפחות בשיעור הגדלת מס המטרו.	לדחות	מענה רוחבי #18
131	מערב יד אליהו - גוש עציון ההגנה	מאיה בן ציון	עיריית תל־אביב–יפו גילתה דעתה במסגרת החלטת ועדת הכספים	החלת נטל המס תלווה גם בהעצמת זכויות	לדחות	מענה רוחבי #1

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			העירונית 20/25 בדבר השפעתו העצומה של המטרו על מרחב התכנון, עת קבעה את שיעור מס המטרו המרבי האפשרי — 72%. ואולם, עמדה זו בדבר השפעה מרבית של המטרו על המקרקעין ועל פוטנציאל ההשבחה אינה יכולה להיעצר בשערי הטלת נטל המס בלבד, והיא נדרשת להשתקף באופן עקבי גם בהיקף הזכויות, בעוצמות הפיתוח וברח״ק המרבי הנקבעים בתוכנית.	ופוטנציאל פיתוח התואמים את השפעות המטרו על המקרקעין		התייחסות הצוות לטענות ביחס לזכויות במקום הספיצפי - #למעקב
131	מערב יד אליהו - גוש עציון ההגנה	מאיה בן ציון	תיחום מרחבי תכנון בתא/5500 אינו תואם את עידן המטרו ואת השפעותיו, בניגוד להחלטה לראות בתא/5500 ׳תכנון תואם מטרו׳	התאמת תיחום מרחבי התכנון בתא/5500 לתיחום מרחב הליבה שנקבע בתמ״א 70, בפרט ביחס ל-903ב׳	לדחות	ראו מענה רוחבי #23
131	מערב יד אליהו - גוש עציון ההגנה	מאיה בן ציון	קיומן של ״סתירות בהוראות התוכנית״, אשר צוינו במפורש על ידי מהנדס העיר ואשר התגלו רק לאחר ״שחרור המסמכים לעולם״, עשוי להעיד כי התוכנית אושרה והועברה לוועדה המחוזית מבלי שעקביותה התכנונית נבחנה כדבעי. פגם זה מתחדד נוכח העובדה במסגרת ההתנגדות מהנדס העיר מתבקש תיקון סתירות – רק ביחס לחלק מן האזורים, באופן שאינו בהכרח אחיד ושוויוני.	לנוכח סתירות יש להורות על בחינה מחודשת של כלל הוראות התוכנית, לצורך איתור ותיקון הסתירות באופן רוחבי, אחיד ושוויוני, תוך עדכון ההוראות הכלליות מחד וההוראות האזוריות באופן פרטני מאידך. לאחר מכן, מתבקש כי התוכנית – כמסמך משפטי הכולל תקנון ותשריטים – תובא לאישור מחודש של הוועדה המקומית בדיון ציבורי פומבי, ותוגש מחדש, לאחר תיקונה, לוועדה המחוזית ולאחר מכן תפורסם להתנגדויות הציבור כנדרש.	לדחות	דברי מהנדס העיר נוגעים לשאלת חברי הועדה המקומית למקור להתנגדות מהנדס העיר. מהנדס העיר השיב כי ההתנגדויות שהוגשו על ידו נועדו לתקן טעויות בעותק המופקד. האמור הינו ההליך הרגיל והראוי שיהיה במסגרת הליך קידום כל תכנית ובודאי בתכנית החלה על תחום נרחב כל כך כמו העיר תל אביב יפו וכוללת מאות הוראות. הליך ההתנגדויות (בניגוד להליך ערר למשל) הינו חלק אינטגרלי בהליך קידום תכנית ומטרתו היא בדיוק לטייב ולדייק את התכנית כך שהתוצר יהיה הטוב ביותר. השינויים המבוקשים במסגרת התנגדות מהנדס העיר נובעים ממספר סיבות: תובנות תכנוניות שהוביררו מאז העברת המסמכים לוועדה המחוזית (יולי 2023), התייחסות לשינויים שנבעו מהחלטת הוועדה המחוזית, התאמות ודיוקים לתכנית ההתחדשות העירונית תא/5555, תיקונים וכדו׳. הדיון בהתנגדות מה״ע נערך באופן פומבי במסגרת דיוני הוועדה המקומית וכלל המסמכים המפורטים הוצגו לציבור ועדיין נגישים הן באתר העירוני והן במערכת המקוונת באתר מינהל התכנון.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						ועוד יצויין בהקשר עם טענה זו כי תכנית המתאר על כל פרטיה וכל הוראותיה - הן הרוחביות והן האזוריות הוצגו בפני הועדה המקומית במספר דיונים שנערכו לפני ההחלטה להגישה ולמלצה על הפקדתה בפני הועדה המקומית. כמו כן בדיון מפורט נוסף הוצגו בפני הועדה המקומית התנגדויות מהנדס העיר ואף תוקנו ודויקו לפי החלטת הועדה המקומית
131	מערב יד אליהו - גוש עציון ההגנה	מאיה בן ציון	אחוז ההפחתה פוגע בזכויות	יש להגדיל את הרח״ק המירבי בהתאם לאחוז ההפחתה שנגזר מהמקדם שנקבע בשיטת החישוב.	לדחות	ראו מענה רוחבי #3.
131	מערב יד אליהו - גוש עציון ההגנה	מאיה בן ציון	הותרת הרח״ק המרבי במרחב התכנון כפי שנקבע בתא/5000, חרף כניסתו של המטרו והשפעותיו הדרמטיות על נגישות, מרכזיות, ערכי קרקע ופוטנציאל הפיתוח, מהווה בפועל התעלמות סלקטיבית מהשפעות המטרו בכל הנוגע להעצמת זכויות ופיתוח. זאת, בעוד שביחס למיסוי ולהחלת מנגנוני חוק המטרו , אותן השפעות עצמן מאומצות במלואן. תוצאה זו יוצרת חוסר הלימה תכנוני ותוצאה בלתי שוויונית, במסגרתה הציבור נדרש לשאת בנטלי המטרו, אך אינו נהנה מהעצמת הזכויות ועוצמות הפיתוח הנגזרות ממנו.	יש להתאים את הרח״ק המרבי ועוצמות הפיתוח במרחב התכנון להשפעות המטרו, למעמדו התחבורתי של האזור ולמרחב הליבה שנקבע בתמ״א 70, וזאת ברח״ק שלא יפחת מ-10, כך שישקף באופן עקבי ושוויוני הן את ההשפעות התכנוניות של המטרו ולא רק את נטל המס המוגבר הנובע ממנו., תוך החלה שוויונית של מפתח עוצמות הפיתוח בהתאם למדד המרכזיות [שיכון דן, מתח״מ השלום]. להחיל על מרחב 903ב׳ ו-903ג׳, ועל אחת כמה וכמה על תאי השטח מתוכם הנכללים במרחב הליבה, את מפתח עוצמות הפיתוח שנקבע	לדחות	מענה רוחבי #23 #18

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				במדד המרכזיות העירוני וזאת באופן אחיד, עקבי ושוויוני, תוך ״התאמת התכנון״ לא רק לתחנת רק״ל, אלא גם לתחנת מטרו, תחנת רכבת כבד וסמיכות לנתיבי אוטובוסים. התאמת התכנון במרחב התכנון בהתאם למדד המרכזיות [שיכון דן, מתח״ם השלום] משמעותה הגדלת הרח״ק במרחב 903 ב,ג ל-20 [עמדת הועדה המקומית ביחס לקרבה לרק״ל] ולא פחות מ-12.8 [עמדת המחוזית ביחס לקרבה לרק״ל].		
131	מערב יד אליהו - גוש עציון ההגנה	מאיה בן ציון	מבוקש לבטל את מרחב תכנון 903 ב׳ ולכלול את שטחו במרחב תכנון 903 ג׳. הוראות הרח״ק למרחב 903 ג וכול שכן למרחב 903ב נדרשות ליישם את תכליתה של תוכנית המתאר כמצפן תכנוני למימוש חזון העיר והתוכנית האסטרטגית וזאת בקביעת רח״ק מרבי הדומה לרח״ק המרבי במרחב הליבה במתח״ם השלום	לקבוע רח״ק למרחב 903 ב ו-ג שלא יפחת מ-12.8 כרח״ק שנקבע בשיכון דן נוכח קרבה לתחנת רק״ל, ובך להביא לצמצום פערים בין חלקי העיר ולא להגדלתם ולהנצחתם.	לדחות	מרחבי התכנון 903 ב׳ ו-903 ג׳ הינם בעלי תפקידים שונים בתכנון העירוני. מרחב תכנון 903 ג׳ הנו בזיקה ישירה למתח״מ ההגנה ועל כן מציג נפחי בינוי אינטנסיביים. מרחב תכנון 903 ב׳ נמצא בין הבינוי האינטנסיבי סביב המתח״מ ומשמש כמתווך לשכונת המגורים יד אליהו הבנויה בעצימות נמוכה יותר (עד 9 קומות מצב מאושר, 3 קומות מצב קיים). ראו מענה רוחבי #23 בנוסף, מרחב הליבה בתחנת השלום אינו דומה במאפייניו למרחב הליבה בתחנת ההגנה.
131	מערב יד אליהו - גוש עציון ההגנה	מאיה בן ציון	עצמות הפיתוח נקבעו לפי ׳מדד המרכזיות׳ (קרבה למערכות הסעת המונים), אך עבודת הניתוח, הקריטריונים, שיטות המדידה והתחשיבים לא נחשפו לציבור חרף התחייבות העירייה לפעול ב׳משטח זכוכית׳ ; מדובר בפגם היוצר חשש להחלה לא אחידה/מפלה.	להורות על מתן פומבי מלא לעבודת הניתוח ששימשה בסיס לקביעת ׳מדד המרכזיות׳ – לרבות הקריטריונים, שיטות המדידה, אופן החלתם והתחשיבים – ולהבטיח יישום אחיד, עקבי ושוויוני של	לא רלוונטי / לא נדרש שינוי	ראו מענה רוחבי #18

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				העיקרון בכלל מרחבי העיר.		
131	מערב יד אליהו - גוש עציון ההגנה	מאיה בן ציון	מטרות התוכנית דורשות לשקף במלל ברור, ייעודי ומפורש את תכליתה כמצפן תכנוני ליישום חזון העיר והתוכנית האסטרטגית תוך ביטוי במטרות התוכנית לדברי ההסבר הפותחים את הוראות התוכנית [תוכנית מתאר כמסמך חוקי המיישם את החזון והאסטרטגיה העירונית בנושאים שהם בעלי היבט תכנוני].	יש להוסיף מטרה נוספת, יעודית ומפורשת שתבטא את תכליתה של תוכנית המתאר. נוסח מוצע: מטרה מס׳ 2.1.0 [מטרה ראשונה]: קביעת עקרונות ומסגרת תכנונית שתביא ליישום חזון העיר והתוכנית האסטרטגית בדגש על שוויון וצמצום פערים בין חלקי העיר, תוך מתן אפשרות למוביליות חברתית וצדק תכנוני בהקצאת משאבי התכנון הציבורים הבאים באמצעות ציפוף העיר״.	לדחות	תכנית המתאר נותנת את הכלים ליישם את התכנית האטסטרגית וחזון העיר בהיבטי תכנון ובנייה. יחד עם זאת, בהיבטים אלה, מטרות התכנית מתייחסות לרבים מהנושאים שהועלו בטענות (פיתוח בר קיימה, הישגות דיור, תכנון מוטה שירותים, אורח חיים קהילתי ומקיים, חיזוק זהות מקומית, העדפה מתקנת לפיתוח דרום העיר ומזרחה ועוד). לצד זאת, התכנית כוללת הנחיות וכלים תכנונים להשגת מטרות אלו.
131	מערב יד אליהו - גוש עציון ההגנה	מאיה בן ציון	מדובר באזור מגורים בשכונת מגורים. 30 קומות זה מגורים בבניה רבת קומות. הוספת יעוד מעורב תכביד עוד יותר על הפיתוח בנוכח מס המטרן שהעיריה בחרה להשית על התושבים.	יש לשנות את אזור היעוד מאזור מעורב לאזור מגורים בבניה רבת קומות	לדחות	סעיף 3.4.1 קובע כי ״ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת יעוד קרקע לאזור מעורב, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם...״ ומותיר מקום לשיקול דעת נקודתי לתכנית מפורטת אשר תקודם. כמו כן יצויין כי תמ״א 70 קודמה על ידי המדינה ולא העירייה ובהתאם שיטת המיסוי.
131	מערב יד אליהו - גוש עציון ההגנה	מאיה בן ציון	קיים חשש שללא מעורבות ציבורית ותכנונית של העירייה יקודמו במתחם פרויקטים שמטרתם מקסום רווחי יזמים בלבד ; יש להבטיח שהתושבים הוותיקים יהיו שותפים לעליית הערך, לשמר את המקרם הקהילתי ולאפשר שלביות.	להורות שהתכנון יקודם בידי העירייה עצמה (לרבות תכנית איחוד וחלוקה) בשיתוף בעלי הזכויות ; להביא בחשבון שטחים שהופקעו בעבר כחלק ממאזן השטחים הציבוריים ; לבחון הרחבת גבולות המתחם ליצירת שלביות (מגורים		

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				בתקופת ההריסה והבנייה) ; ולתת פתרונות תחזוקה ארוכי-טווח.		
131	מערב יד אליהו - גוש עציון ההגנה	מאיה בן ציון	מטרה 2.1.3 נותרה זהה עיקרה לזו שבתא/5000, אך היא כללה שינוי קטן אך דרמטי : השמטת המילה "למגורים" מהביטוי "העדפה מתקנת לפיתוח". בכך הוסט הדגש לפיתוח תעסוקה והגדלת הציפוף, העומס וההכבדה התכנונית על התושבים, באופן המחריף את חוסר האיזון התכנוני ביחס לדרום ומזרח העיר ובפרט למרחב 903ב שנושא בנטל מס המטרו ונדרש לקבל עדיפות לפיתוח	יש לבטל את השינוי שנעשה במטרה מס׳ 2.1.3 ולהשיב את המילה "למגורים" לביטוי "העדפה מתקנת לפיתוח", כך שתשוקף במפורש העדפה לפיתוח מגורים.	לדחות	ס׳ 2.1.3 בנוסח המופקד מדגיש את מתן ההעדפה לפיתוח בדרום העיר ובמזרחה. דיוק הניסוח נועד להבהיר שהפיתוח נודע למכלול הנושאים שמבטיחים חיים עירוניים איכותית, לדוגמא נגישות למסחר, אפשרויות תעסוקה בקרבת הבית, תשתיות תחבורה וכד׳. בהתייחב למיגון, ההתמודדות העירונית עם מצבי משבר נדונה והתווספה למטרות התכנית המתאר (ר׳ סעיף 2.1.5 "חיזוק החוסן העירוני לעמידה במצבי משבר"). בנוסף, במסגרת התנגדות מה"ע לשינויים בתכנית המופקדת מוצע להוסיף מרכיבי מיגון ציבורי לרשימת התועלות ככלי לתמרוץ מיגון ציבורי. כמו כן, מוצע להוסיף "מיגון ציבורי" לרשימת השיקולים לעלייה מעבר לרח"ק הבסיסי (סעיף 3.1.4(א)(2))

3.4. מע״ר דרום

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
89	מגרשים מצפון לתחנת ההגנה בתחום מתח״ם ההגנה (תת״ל 215) - גוש 6977 חלקות 146-142, 163 ו-224	בית יובלים בע״מ ואיירפורט סיטי ייזום ופיתוח	חלקות 146-142, 163 ו-224 בגוש 6977 נכללו בתת״ל 215 מתח״ם ההגנה ובהתאמה נגרעו מיוזמת תכנון בשלבים מוקדמים שקודמה בסמכות הוועדה המקומית. המתנגדים טוענים כי תכנון משותף עם המתח״ם יאפשר לקדם תכנון מיטבי.	לאפשר תכנון המקרקעין הכלולים בתת״ל 215 ושאינם בתחום יוזמת התכנון שמקודמת בסמכות הוועדה המקומית. לשנות את ייעוד הקרקע כך שיתאפשרו מסחר, תעסוקה, מלונאות ומגורים על כל סוגיו ובכפוף להצגת בדיקות סביבתיות. לקבוע היקף מגורים שלא יפחת מ-50%. לאפשר באישור מה״ע לקדם תכנית מפורטת בסמכות הות״ל לרבות היתרי בנייה. מתן אפשרות לממש זכויות בניה סחירות ברח״ק 35 בנוסף לפרוגרמת התחבורה.	לדחות	חלקות המתנגדים כלולות בתחום תת״ל 215 מתח״ם ההגנה שמקדמת נת״ע בעבור משרד התחבורה בוות״ל. תחום המתח״ם (תחום תת״ל 215) נקבע על ידי הוות״ל ונת״ע, בהתאם לפרוגרמה של משרד התחבורה. לעניין ייעודי הקרקע המפורטים המבוקשים והשימושים, ראוי לציין כי תמ״א 70 קבעה בחלקות המתנגדים תמהיל מוטה תעסוקה - עד 25% מגורים. כמו כן מובהר כי בתשריט אזורי הייעוד בתא/5500 חלקות אלה הן בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע״ן 1 וניתן לקבוע בתכנית את השימושים המותרים לפי אזור הייעוד למעט שימושי מגורים, ולעמדתנו במיקום זה שהינו תחום מתח״ם ההגנה ראוי ונכון לתעדף שימושי תעסוקה וללא מגורים שיהיו בקונפליקט לשימושי התחבורה. ובכל מקרה, חלקות המתנגדים יקבלו מענה במסגרת התת״ל שהינה בהיררכיה תכנונית גבוהה מתא/5500.
486	מתחם החרש תכנית תא/2432 – מגרשים 4א, 5, 6, בין רח׳ 4869, נתיבי איילון, רח׳ החרש ודרך ההגנה ; אזור תכנון 802 (מע״ר ההגנה-החרש). גוש 6977 חלקות 143-139	דן לשם, עלינה וולובלסקי, דליה וולובלסקי, א.א.ח.ל. החרש בע״מ, אמיר שאוליאן, יהודה שאוליאן, אילן שאוליאן ואיתן שאוליאן	הפיצול של המקרקעין בין אזור תעסוקה בסמיכות למתע״ן 1 (רח״ק מרבי 35) בחלקם הדרומי, ובין אזור תעסוקה בסמיכות למתע״ן 2 (רח״ק מרבי 14) בחלקם הצפוני, הוא מלאכותי, נעדר הצדקה תכנונית ופוגע במתחם אחיד ורציף. החלוקה מלאכותית ושרירותית ואף מפצלת בפועל את מגרש 5 בין שני סיווגים שונים. המקרקעין בכללותם בתחום הטבעת הראשונה של תחנת מטרו ״ההגנה״ ו״אזור לפיתוח״ בתמ״א	ביטול חלוקת המתחם בין אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע״ן 1 (רח״ק מרבי 35) לאזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע״ן 2 (רח״ק מרבי 14) וסימון כלל שטח המקרקעין (עד גבולם הצפוני ברח׳ 4869) כאזור תעסוקה מטרופוליני בסמיכות	לדחות	מקרקעין המתנגדים הוא באזור שנמצא תחת מגבלות המגנל״ה, באזור מוגבל מרחבית. לכן, ועל אף רמת השירות התחבורתית הטובה והיותו אזור תעסוקה מטרופוליני, נקבע ״בסמיכות למתע״ן 2״. מנימוקים מרחביים ועירוניים אלה איננו רואים לנכון לקבוע דירוג גבוה יותר, וליצור דרך כך מציאות תכנונית שלא ניתן יהיה לממש בפועל. כמו כן, במסגרת התנגדות מהנדס העיר (התנגדות #19 בהתנגדויות מזרח), מבוקש לערוך דיוק של תחומי אזורי הייעוד והתאמת

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			70, סמוך לתחנת הרכבת הכבדה ולתחנת הקו הסגול. תמ״א 70 קבעה לתחנת ההגנה את מדרגת הרח״ק המינימלי הגבוהה ביותר - רח״ק 9, ולפי לוח 1 הרח״ק הממוצע המינימלי בתכניות עם 60% תעסוקה יהיה גבוה ב-2 דהיינו רח״ק 11. החלטת הממשלה מש/200 והחלטת המועצה הארצית (תמ״א 65) הגדירו את מתח״ם ההגנה כאחד משבעת המתח״מים החשובים – ״שער הכניסה הדרומי לעיר״ ורח״ק 14 אינו תואם את התפיסה התכנונית. חוק המטרו מבוסס על הנחה של העצמת זכויות ממשית ; המתנגדים יחויבו במיסוי מצטבר של עד 72% (היטל השבחה + מס השבחת מטרו). אי-אחידות : למתחם לודוויפול (803, סמוך למתע״ן 2, פחות חשוב) מבקש מהנדס העיר רח״ק 35 ו-30% מגורים, בעוד שלמתחם זה הוא מבקש להוריד את החלק הדרומי לרח״ק 14 – המתנגדים מתנגדים לכך. בתכניות שאושרו בסביבה (מגדל ויתניה – תא/מק/4086, רח״ק 12.8, 41 קומות ; לבנדה/אלדן – רח״ק 16.5 ; המסגר 2) נקבעו עוצמות גבוהות במיקום נחות יותר. שיטת החישוב החדשה (80% משטח הקרקע הסחיר) עלולה להוביל בפועל להפחתת זכויות לעומת תא/5000 (רח״ק 12.8 נטו) ; ירידה בביקוש למשרדים ועליית עלויות פוגעות בכדאיות – ללא העצמה ממשית התכנית לא תקודם והאזור, הסובל מפשיעה פגעים, יוותר ״חור שחור״.	למתע״ן 1 ברח״ק מרבי 35.		הרח״ק בהתייחס למתח״ם ההגנה ולמדיניות מע״ר המחר, כך שכל תחום המקרקעין נשוא ההתנגדות יהיה בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע״ן 2 (רח״ק מרבי 14), באופן שיאפשר תכנון ראוי, עקבי ומבוסס היגיון תכנוני של המתחם כמקשה אחת.
486	מתחם החרש תכנית תא/2432 – מגרשים 4א, 5, 6, בין רח׳ 4869, נתיבי איילון, רח׳ החרש ודרך	דן לשם, עלינה וולובלסקי, דליה	הפער בין רח״ק 35 לרח״ק 14 אינו משקף באופן מידתי את ההבדלים בחשיבות הפיתוח במגרשים שבהם	לתקן את מדרגת הרח״ק לאזורי תעסוקה מטרופולינייים בסמיכות	לדחות	הוראות תא/5500 לנושא הרח״ק באזורי הייעוד המתאריים לתעסוקה (סעיף 3.3 בהוראות התכנית המופקדת), מסווגות בהתחשב במידת

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	ההגנה ; אזור תכנון 802 (מע״ר ההגנה-החרש). גוש 6977 חלקות 139-143	וולובלסקי, א.א.ח.ל. החרש בע״מ, אמיר שאוליאן, יהודה שאוליאן, אילן שאוליאן ואיתן שאוליאן	קיימת רמת שירות תחבורתית גבוהה, לרבות מגרשים הסמוכים לתחנות מטרו. מדיניות הוועדה המחוזית לפיתוח צירי מתע״ן (2019) סימנה את מתח״ם ההגנה כאזור מוטה תעסוקה (עד 25% מגורים) ברח״ק 12-20 עוד לפני תמ״א 70 וחוק המטרו – רח״ק 14 נמוך אף מתחתית הטווח.	למתע״ן 2 כך שתאפשר רח״ק מרבי 20.		הסמיכות למערכות הסעת המונים. סמיכות למתע״ן 1 נותן ביטוי למרחבים בעלי הקרבה הגבוהה ביותר למתח״מים המרכזיים ועד לסמיכות 3 שנותן ביטוי לקרבה לתחנות הסעת המונים ברמת נגישות נמוכה יותר. יחד עם זאת, הסמיכות למערכות אלה מהווה שיקול מרכזי, אך לא יחידי לקביעת היקפי הפיתוח מוטי התעסוקה. כך, שיקולים נוספים, כגון מרכזיות המרחב בעיר ובמטרופולין גם השפיעה על קביעת אזורי סמיכות למתע״ן 1. הפער ברח״ק בין מתע״ן 1 למתע״ן 2 ו-3 משקף את הנגישות הייחודית של המרחב ביחס לסביבתו. יצויין כי במסמכי התכנית שהוגשו ללשכת התכנון המחוזית ביקשה העירייה לקבוע את אזורי סמיכות למתע״ן 1 כ״רח״ק ללא הגבלה״, אך לאור הנחיית לשכת התכנון המחוזית נקבע רף עליון.
486	מתחם החרש תכנית תא/2432 – מגרשים 4א, 5, 6, בין רח׳ 4869, נתיבי איילון, רח׳ החרש ודרך ההגנה ; אזור תכנון 802 (מע״ר ההגנה-החרש). גוש 6977 חלקות 139-143	דן לשם, עלינה וולובלסקי, דליה וולובלסקי, א.א.ח.ל. החרש בע״מ, אמיר שאוליאן, יהודה שאוליאן, אילן שאוליאן ואיתן שאוליאן	תמ״א 70 מתירה עד 25% מגורים באזור מוטה תעסוקה בטבעת הראשונה ועוד עד 15% בסמכות מקומית (25%+15%=40%) ורואה בעירוב שימושים עיקרון יסוד ; האיסור הגורף סותר זאת, בעוד שבאזור 802 הגובל (רחוק יותר מהתחנה) הותרו 20% מגורים. עודף היצע שטחי תעסוקה מאושרים ומתוכננים במטרופולין (כ-900,000 מ״ר צפויים להתאכלס בת״א ובטבעת הראשונה בחמש שנים), עבודה היברידית, AI, מצב ביטחוני ותחרות מערים סמוכות. תוספת שימוש למגורים תחזק את האופי העירוני והביטחון האישי לאורך היממה, תאפשר למצות את יתרון הקרבה לתחנות מערכות הסעת המונים, ותצדיק הקצאות בקרקע לצרכי ציבור וכן שטחי ציבור מבונים (בנוסף או חלף שטחי קרקע) ; תקדים : תכנית הר/2240 בהרצליה שהוסיפה מגורים לאזור	לתקן את תמהיל השימושים כך שניתן יהיה לקבוע במקרקעין ״שימושים נוספים״, לרבות מגורים, בהיקף של עד 40% מהשטחים הסחירים בתכנית מפורטת (במקום איסור מגורים בטבלת ההוראות המיוחדות).	לדחות	לעניין תמהיל השימושים המבוקש והבקשה לשלב שימושי מגורים, ראוי לציין כי תמ״א 70 קבעה את האזור כמוטה תעסוקה - כאשר שימוש המגורים במרחב זה נקבע כערך מקסימום העומד על עד 25%. כמו כן מובהר כי בתשריט אזורי הייעוד בתא/5500 חלקות אלה הן בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע״ן 1 ובייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע״ן 2, וניתן לקבוע בתכנית את השימושים המותרים לפי אזור הייעוד למעט שימושי מגורים, ולעמדתנו במיקום זה שהינו בקרבה למתח״ם ההגנה ראוי ונכון לתעדף שימושי תעסוקה וללא מגורים שיהיו בקונפליקט לשימושי התחבורה ולשימושים נוספים אחרים שלא מתאפשרים בסמיכות למגורים.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			התעסוקה.			
486	מתחם החרש תכנית תא/2432 – מגרשים 4א, 5, 6, בין רח׳ 4869, נתיבי איילון, רח׳ החרש ודרך ההגנה ; אזור תכנון 802 (מע״ר ההגנה-החרש). גוש 6977 חלקות 139-143	דן לשם, עלינה וולובלסקי, דליה וולובלסקי, א.א.ח.ל. החרש בע״מ, אמיר שאוליאן, יהודה שאוליאן, אילן שאוליאן ואיתן שאוליאן	אין הצדקה להגביל קומות במקרקעין סמוכים למטרו ולרכבת כבדה המיועדים להעצמה משמעותית ; במתח״מים אחרים בעיר (השלום/עזריאלי, מרכז/סבידור) לא נקבעה מגבלת קומות, וגם לא באזורי תעסוקה מרוחקים יותר (למשל שאול המלך, מונטיפיורי – רח״ק 12.8). בעיר כבר נבנו/מתוכננים מגדלים של 50- 100 קומות (בין ערים, תוה״א 2, עזריאלי ספירלה ועוד) במיקומים שאינם עדיפים.	לבטל את מגבלת 45 הקומות שסומנה למקרקעין בנספח העיצוב העירוני וסימונם כאזור ללא מגבלת קומות.	לדחות	מקרקעין המתנגדים הוא באזור שנמצא תחת מגבלות המגנל״ה, באזור מוגבל מרחבית. לכן, ועל אף רמת השירות התחבורתית הטובה והיותו אזור תעסוקה מטרופוליני, איננו רואים לנכון להגדיר את האזור ״ללא מגבלת קומות״ וליצור דרך כך מציאות תכנונית בסתירה למגבלות ושלא ניתן יהיה לממש בפועל. מיותר לציין כי כלל התקדימים שהובאו ממרחב העיר תל אביב יפו, לתכנון ובנייה של מגדלים מעבר למספר קומות זה, הם בתחומים שאינם תחת מגבלות דומות ולכן ההשוואה אינה רלוונטית.
486	מתחם החרש תכנית תא/2432 – מגרשים 4א, 5, 6, בין רח׳ 4869, נתיבי איילון, רח׳ החרש ודרך ההגנה ; אזור תכנון 802 (מע״ר ההגנה-החרש). גוש 6977 חלקות 139-143	דן לשם, עלינה וולובלסקי, דליה וולובלסקי, א.א.ח.ל. החרש בע״מ, אמיר שאוליאן, יהודה שאוליאן, אילן שאוליאן ואיתן שאוליאן	מס השבחת המטרו הוא בעצמו מימון ייעודי של תשתית תחבורה ציבורית – ״תועלת ציבורית״ עצמאית ; התכנית עצמה מכירה בתרומה לתשתיות תחבורה כתועלת ציבורית (סעיף 3.1.5(א)(4)). דרישה מצטברת יוצרת נטל כפול על בעלי הזכויות ופוגעת בכדאיות, בניגוד לתכלית חוק המטרו ; סעיף 28 לחוק המטרו מגביל דרישות לעבודות פיתוח.	במתחמי ההשפעה לפי חוק המטרו – לא לדרוש תועלת ציבורית נוספת (סעיף 3.1.5) כתנאי לאישור הרח״ק המרבי.	לדחות	תכניות בקנה מידה רחב ובעוצמות פיתוח גבוהות מאוד נדרשות למרכיב נוסף של תועלות ציבוריות. אזורי הייעוד לתעסוקה בתחום השפעת המטרו מהווים את אזורי הפיתוח האינטנסיביים ביותר בעיר, שאף הועצמו במסגרת עדכון תכנית המתאר לאור מדיניות ההעצמה סביב המתע״ן. סוג התועלות והיקפן ייקבע במסגרת התכנית המפורטת ובהתייחס למכלול המאפיינים הפרטניים של התכנית. יצוין כי נוסח סעיף התועלות במסמכים המופקדים ורשימת התועלות האפשרויות נקבע בהתאם להנחיית הוועדה המחוזית ובהתאם לחוו״ד של משרד המשפטים בנושא. בנוסף, ראו מענה רוחבי #20.
486	מתחם החרש תכנית תא/2432 – מגרשים 4א, 5, 6, בין רח׳ 4869, נתיבי איילון, רח׳ החרש ודרך ההגנה ; אזור תכנון 802 (מע״ר ההגנה-החרש). גוש 6977 חלקות 139-143	דן לשם, עלינה וולובלסקי, דליה וולובלסקי, א.א.ח.ל. החרש בע״מ, אמיר שאוליאן, יהודה שאוליאן, אילן	החישוב לפי 80% מקטין את היקף הזכויות ; קביעת 100% תקל על הנטל הכלכלי של מיסוי מצטבר של 72% בתחום ההשפעה.	במגרשים במתחמי ההשפעה של המטרו – חישוב זכויות הבנייה לפי 100% משטח הקרקע הסחיר במצב הנכנס (החרגה מסעיף 3.1.2, הקובע 80% באזורי תעסוקה).	לדחות	ראו מענה רוחבי #3

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		שאוליאן ואיתן שאוליאן				
486	מתחם החרש תכנית תא/2432 – מגרשים 4א, 5, 6, בין רח' 4869, נתיבי איילון, רח' החרש ודרך ההגנה ; אזור תכנון 802 (מע"ר ההגנה-החרש). גוש 6977 חלקות 139-143	דן לשם, עלינה וולובלסקי, דליה וולובלסקי, א.א.ח.ל. החרש בע"מ, אמיר שאוליאן, יהודה שאוליאן, אילן שאוליאן ואיתן שאוליאן	כשאין אפשרות להקצות קרקע במגרש נפרד, הזכויות נפגעות פעמיים : צמצום בסיס החישוב (80%) וגריעת שטחי הציבור המבונים מתוך הרח"ק – פגיעה שעלולה לסכל את הפרויקט. הקמת שטחי ציבור מבונים כרוכה בעלויות ודרישות משמעותיות (מערכות נפרדות, כניסות, חניות, גמר גבוה). בתא/5000 מקדם ההמרה היה 1-2.7 (בהתאם לרח"ק מבני ציבור) ; התכנית המופקדת קובעת מקדם של לפחות 2.7 ועד הרח"ק המרבי – הוראה עמומה בטווח רחב ללא קריטריונים, שאינה מאפשרת ודאות או שוויון.	שטחי ציבור מבונים : לקבוע שבמקרה של הקצאת שטחים ציבוריים מבונים חלף הקצאה בקרקע, השטחים לא ייכללו במניין הרח"ק המרבי לשימושים סחירים אלא יתווספו לזכויות הבנייה הסחירות ; מקדם ההמרה יעמוד על 2.7 לכל היותר (כבתא/5000), ולחלופין – לקבוע אמות מידה ברורות להפעלת שיקול הדעת בטווח שבין 2.7 לרח"ק המרבי.	לדחות	לעניין שטחי ציבור מבונים כחלק מהרח"ק, ראו מענה רוחבי 19#. לעניין מקדם המרה משטחי קרקע לצרכי ציבור לשטחים מבונים, ראו מענה רוחבי 5#.
160	מתחם תכנון 803 ו' - בית הקירור מגלד - חיל השיריון 98 וסמטת המסילה ב', גוש 7066 חלקות 65 ו 56- 64, 62, 63, 53, 55.	מגלד מחסני קירור בע"מ ח.פ. 520025974 , צבי הולדינגס בע"מ ח.פ. 510426950 ו- לוסטינגר חברה להשקעות בע"מ	המקרקעין ממוקמים במיקום אסטרטגי ב"מרכז הליבה" ובטבעת הראשונה של תחנת המטרו והרכבת (מתח"ם ההגנה), מיקום המצדיק ציפוף אינטנסיבי ומיצוי משאב הקרקע בהתאם לעקרונות תמ"א 70. מתחמים גובלים מצפון וממזרח כבר סווגו בדרגה הגבוהה ביותר (מתע"ן 1), ואין הצדקה להפליה התכנונית של מתחם זה. ניתוח שמאיי מעלה כי תחת הוראות התוכנית המופקדת, בשילוב עם נטל "מס המטרו" החדש (72% השבחה), אין היתכנות כלכלית למימוש פרויקט חדש. התוכנית הנוכחית מובילה להקפאת המצב הקיים, פוגעת בערך המקרקעין ובזכויות הקניין של הבעלים ואינה מאפשרת קבלת ליווי בנקאי.	הגדרת המתחם כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע"ן 1 והגדלת הרח"ק המירבי ל-35	לדחות	חלקות המתנגדים הן באזור שנמצא תחת מגבלות המגנל"ה, באזור מוגבל מרחבית. לכן, ועל אף רמת השירות התחבורתית הטובה והיותו אזור תעסוקה מטרופוליני, נקבע "בסמיכות למתע"ן 2". מנימוקים מרחביים ועירוניים אלה איננו רואים לנכון לקבוע דירוג גבוה יותר, וליצור דרך כך מציאות תכנונית שלא ניתן יהיה לממש בפועל.
160	מתחם תכנון 803 ו' - בית הקירור מגלד - חיל השיריון 98 וסמטת	מגלד מחסני קירור בע"מ	התוכנית המופקדת אוסרת על הקמת יחידות דיור במתחם, בניגוד למגמה	שינוי תמהיל השימושים ומתן אפשרות להקצאת	לדחות	האזור הינו אזור תעסוקה מטרופוליני ואינו אזור מעורב לתעסוקה ומגורים, ואיננו רואים

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	המסילה ב׳, גוש 7066 חלקות 65 ו 56- 64, 63, 62, 55, 53.	ח.פ. 520025974 , צבי הולדינגס בע״מ ח.פ. 510426950 ו- לוסטינגר חברה להשקעות בע״מ	התכנונית המודרנית המקדמת עירוב שימושים אינטנסיבי סביב מוקדי הסעת המונים (תת״ל 215 ותמ״א 65). הוספת מגורים חיונית ליצירת חיוניות עירונית, צמצום התלות ברכב פרטי ומתן מענה לביקוש הגבוה למגורים אל מול עודף בשטחי תעסוקה.	עד 50% משטחי הבנייה למגורים.		לנכון להחריגו מבחינת תמהיל השימושים. ייעוד הקרקע מאפשר את הגמישות במסגרת תכנית מתארית מפורטת. הדבר תואם גם את הוראות תמ״א 70 שקבעה את האזור כמוטה תעסוקה, וקבעה את שימוש המגורים במרחב זה כערך מקסימום העומד על עד 25%.
160	מתחם תכנון 803 ו׳ - בית הקירור מגלד - חיל השיריון 98 וסמטת המסילה ב׳, גוש 7066 חלקות 65 ו 56- 64, 63, 62, 55, 53.	מגלד מחסני קירור בע״מ ח.פ. 520025974 , צבי הולדינגס בע״מ ח.פ. 510426950 ו- לוסטינגר חברה להשקעות בע״מ	המקרקעין משמשים כיום כבית קירור פעיל ורווחי המשרת חברות מזון גדולות. מימוש התוכנית מחייב את פינוי העסק והריסת המבנים בעלויות גבוהות ביותר. הכרה בפינוי כמטלה ציבורית הכרחית ליצירת בסיס כלכלי שיאפשר את התחדשות המתחם והוצאת הפרויקט אל הפועל.	קביעה מפורשת כי פינוי מבנה בית הקירור ׳מגלד׳ ייחשב כמטלה ציבורית במסגרת הפרויקט.	לדחות	הנושא המובא בהתנגדות אינו לרמת תכנית מתאר כוללנית, ויכול ויקבל ביטוי במסגרת תכנית מפורטת ככל ותקודם. תכנית המתאר הכוללנית קובעות סל עקרוני של תועלות ציבוריות שמחושבות לעת הכנת תכנית מפורטת.
160	מתחם תכנון 803 ו׳ - בית הקירור מגלד - חיל השיריון 98 וסמטת המסילה ב׳, גוש 7066 חלקות 65 ו 56- 64, 63, 62, 55, 53.	מגלד מחסני קירור בע״מ ח.פ. 520025974 , צבי הולדינגס בע״מ ח.פ. 510426950 ו- לוסטינגר חברה להשקעות בע״מ	תקן החניה המצומצם שנקבע בתכנית המופקדת פוגע קשות באטרקטיביות של שטחי התעסוקה המתוכננים, במיוחד באזור שאינו בליבת אזורי הביקוש, ומקשה על שיווק הנכס והבטחת הכנסותיו.	הגדלת תקן החניה המותר במתחם כדי לתמוך בשיווק ומימוש שטחי התעסוקה.	לדחות	הוראות תכנית המתאר לעניין תקני חניה מפנות ומתייחסות להנחיות תמ״א 70 בתחומה וכן לתקן הארצי ביתר האזורים. המדיניות העירונית מעודדת הפחתה בתקני החניה ואפשרות זו ניתנת ליישום על פי המתאר במסגרת תכניות מפורטות. יודגש כי הן תקני תמ״א 70 והן התקנים הארציים הינם תקנים מקסימליים, המגדירים את הרף העליון האפשרי. לפיכך, בקשת המתנגדת אפשרית במסגרת הנוכחית של הוראות תכנית המתאר המופקדת. קביעת החניות באופן פרטני לתכנית מפורטת, תעשה במסגרת קידום התכנית ובהתאם למדיניות העירונית. חלקות המתנגדים בקרבה למתח״ם ההגנה ובאזור ייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע״ן 2, ואיננו רואים לנכון להחריג את החלקות הללו מהוראות החנייה של התכנית

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						או לקבוע תקן חנייה מוגדל.
160	מתחם תכנון 803 ו׳ - בית הקירור מגלד - חיל השיריון 98 וסמטת המסילה ב׳, גוש 7066 חלקות 65 ו 56- 64, 53, 55, 62, 63.	מגלד מחסני קירור בע״מ ח.פ. 520025974 , צבי הולדינגס בע״מ ח.פ. 510426950 ו- לוסטינגר חברה להשקעות בע״מ	שיטת החישוב החדשה (80% משטח המגרש) גורעת בפועל כ-20% מזכויות הבנייה המוקנות. הגדלת הרח״ק מ-12.8 ל-14 היא ״על הנייר״ בלבד ובפועל מהווה נסיגה תכנונית לעומת המצב המאושר בתא/5000 שבו החישוב בוצע מתוך 100% משטח המגרש.	ביטול המקדם המצמצם וחישוב זכויות הבנייה מתוך 100% משטח המגרש המקורי	לדחות	ראו מענה רוחבי 3#. יובהר כי בתכנית המתאר התקפה תא/5000 הרח״ק אינו מחושב מכל שטח המגרשים הסחירים במצב הנכנס, אלא משטח המגרשים לבנייה לפי המצב התכנוני המוצע לאחר הפחתת שטחי הקרקע לצרכי הציבור כפי שנקבעו רק בשלב מאוחר של התכנית המפורטת.
71	מע״ר דרום - במקרקעין הידועים כחלקות 221, 222, 223, 225 בגוש 6976	אוטו חן בע״מ ואיסתא נדל״ן בע״מ	בשונה ממתחמים אחרים המאופיינים בבתי מלאכה ישנים, מתחם זה כולל מבני תעסוקה מודרניים, פעילים ומניבים ברובם. עלויות הפינוי וההריסה של מבנים אלו גבוהות ביותר, ודורשות תמריץ כלכלי משמעותי בדמות שטחי מגורים כדי לאפשר את מימוש התכנית. שווי שטחי התעסוקה נמצא בירידה מתמשכת מול היצע הולך וגדל, בעוד שהמגורים הם ה״מנוע״ הכלכלי ההכרחי. בנוסף, המתחם כפוף ל״מס מטרו״ (72% מההשבחה), המהווה נטל כלכלי כבד המצדיק הגדלת רכיב המגורים. במתחמים דומים במרחב המע״ר (כמו מרחב השומרון או מתחם הגר״א) אושרו שיעורי מגורים גבוהים משמעותית של 30% עד 49%. המתחם נגיש מאוד למערכות הסעת המונים ומתאים לשאת ציפוף מגורים אינטנסיבי כחלק מהמאמץ הלאומי לפתרון משבר הדיור.	מבוקש להגדיל את שיעור/היקף שטחי המגורים במתחם מ-25% ל-40% לפחות	לדחות	האזור הינו אזור תעסוקה מטרופוליני ואינו אזור מעורב לתעסוקה ומגורים, ואיננו רואים לנכון להחריגו מבחינת תמהיל השימושים. ייעוד הקרקע מאפשר את הגמישות במסגרת תכנית מתארית מפורטת. הדבר תואם גם את הוראות תמ״א 70 שקבעה את האזור כמוטה תעסוקה, וקבעה את שימוש המגורים במרחב זה כערך מקסימום העומד על עד 15%.
71	מע״ר דרום - במקרקעין הידועים כחלקות 221, 222, 223, 225 בגוש 6976	אוטו חן בע״מ ואיסתא נדל״ן בע״מ	סימון ״מוסד ציבורי עירוני חדש״ על מתחם מצומצם יחסית מעמיס עליו מטלה ציבורית כבדת משקל שמסכנת	מבוקש לתקן את ההוראות בנוגע לסמל מבנה הציבור במתחם	לקבל	מבחינה תכנונית, ניתן לוותר על סימון ה״סימבול״ הנקודתי למוסד ציבורי עירוני חדש בתחום המתחם, שכן המענה לצורכי הציבור

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			את הישימות הכלכלית של הפרויקט כולו. בנוסף, הסמל מסומן בדיוק במיקום של המבנים החדשים והמאוכלסים ביותר במתחם, שאין היתכנות מעשית לפנותם ב-20 השנים הקרובות. המתנגדים מבקשים להסיט את הסמל דרומה (לאזור בתי המלאכה הישנים) או אל מחוץ למתחם, כדי לאפשר הקמה מהירה של מבנה הציבור ללא שיהוי. יצוין כי הסימון נסמך על מסמך מדיניות (״מע״ר המחר״) שאושר בהליך בלתי שקוף וללא אפשרות ממשית להתנגדות סדורה, וכעת הוא הופך לתכנון מחייב מבלי שנבחנה הרלוונטיות שלו למציאות הכלכלית הנוכחית.			במרחב המע״ר מובטח ממילא באמצעות מנגנוני ההקצאה הרוחביים המוטמעים בתכנית המתאר ובמסמכי המדיניות . על פי הוראות תא/5500 ומסמך מדיניות ״מע״ר המחר״ (תא/מק/9103), כל יוזמה לתכנון מפורט במרחב מחויבת בהפרשת שטחים לצרכי ציבור. מוצע להסיר את סימון הסימבול ׳מוסד ציבורי עירוני חדש׳
71	מע״ר דרום - במקרקעין הידועים כחלקות 221, 222, 223, 225 בגוש 6976	אוטו חן בע״מ ואיסתא נדל״ן בע״מ	צמצום רשימת התועלות לעומת תא/5000 יוצר ״מנגנון חוסם״, שכן במגרשים רבים (כמו זה של המתנגדת) לא ניתן ליישם את התועלות המעטות שנותרו (כגון שימור או דב״י בהיקף הנדרש). המתנגדים מבקשים להשיב חלופות ישימות כמו תרומה לקרן קירוי איילון, הכשרת חניון כמקלט ציבורי או שיפור ההליכתיות במרחב	מבוקש להגדיל את רשימת התועלות הציבורית האפשריות לשם הגעה לרח״ק מירבי	לקבל חלקית	מוצע לקבל את הרחבת רשימת התועלות בהתאם לנוסח כפי שמופיע במסמכים שנקלטו בלשכת התכנון המחוזית. לחילופין לפי נוסח התנגדות מה״ע [ראו סעיף 37 בנושאים רוחבים בהתנגדות מה״ע]. ראו מענה רוחבי 20#. יודגש כי שיפור מרחב הולכי הרגל מהווה מרכיב בסיסי בתכנון מפורט ולא תועלת יוצאת דופן בתכניות הנדרשות לתועלות.
71	מע״ר דרום - במקרקעין הידועים כחלקות 221, 222, 223, 225 בגוש 6976	אוטו חן בע״מ ואיסתא נדל״ן בע״מ	הקרבה לנתיבי איילון מחייבת גמישות תכנונית כדי להרחיק שימושים רגישים (מגורים וציבור) מדופן הכביש הרועשת. מנגנון רח״ק ממוצע יאפשר ״ריכוז זכויות״ בחלקים השקטים יותר של המגרש.	מבוקש לאפשר במתחם חישוב של רח״ק ממוצע	לקבל	ראו מענה רוחבי 11#.
354	מע״ר דרום, מגרש D105 (חלקות 151-152, 201-202, 154-155 גוש 6976) ; ומגרש B104 (חלקות 140,147-150,214,221,231,232 גוש 6976) ; רח׳ המקצוע 4-6, נחל איילון 5-7, מיקוניס 3 ; רח׳	מרבה נכסים והשקעות בע״מ	ביצוע הפקעות בעבר מהחלקות הפונות לנתיבי איילון גרע שטח משמעותי – לצורך חישוב זכויות הבנייה, יש להתייחס לשטח המקורי של החלקות לפני ההפקעות.	לקבוע שלצורך חישוב זכויות הבנייה בשני המגרשים יש להתייחס לשטח המקורי של החלקות לפני ביצוע ההפקעות.	לדחות	ראו מענה רוחבי 19#. בהתנגדות מצויין כי : ״בהתאם לבדיקות שנערכו ע״י מרשתי נעשו בשני המגרשים ובמיוחד לגבי החלקות הפונות לנתיבי איילון (חלקות 201-202, 214 בגוש 6976) מספר

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	המסגר 12					הפקעות ולפיכך לצורך חישוב זכויות הבנייה יש להתייחס לשטח המקורי של החלקות לפני ההפקעות בשני המגרשים (D105 וB104) ״ עפ״י בדיקות שלנו, תכנית 1205 לא הפקיעה שטחים מהחלקות הנל. וחלקה 214 אשר מצויינת בהתנגדות, אינה חלק מהמרחבים המצויינים ״(D105 וB104)״ ואינה סמוכה לאיילון כפי שצוין. בחלקה 214 נערכה הפקעה במסגרת תכנית 4985 של קיבל קרסו.
354	מע״ר דרום, מגרש D105 (חלקות 151-152, 201-202, 154-155 גוש 6976) ; ומגרש B104 (חלקות 140,147-150,214,221,231,232 גוש 6976) ; רח׳ המקצוע 4-6, נחל איילון 5-7, מיקוניס 3 ; רח׳ המסגר 12	מרבה נכסים והשקעות בע״מ	עודף היצע בשוק המשרדים ואי-ישימות כלכלית – 75% מהשטחים מיועדים למשרדים ; שוק המשרדים בת״א נמצא בשפל היסטורי. להקמת פרויקט עם רוב זכויות משרדים אין כדאיות כלכלית. חלקות 147, 232, 214 מחויבות גם בהיטל השבחה של 72% בשל קרבה לתחנת מטרו.	להגדיל זכויות המגורים בשני המגרשים לפחות ל-40% משטחי הבנייה, בשל עודף ההיצע בשוק המשרדים ואי-הכדאיות הכלכלית.	לדחות	האזור הינו אזור תעסוקה מטרופוליני ואינו אזור מעורב לתעסוקה ומגורים, ואיננו רואים לנכון להחריגו מבחינת תמהיל השימושים. ייעוד הקרקע מאפשר את הגמישות במסגרת תכנית מתארית מפורטת. לענייין הטענות בנושא תכנון עודף של שטחי תעסוקה : * תכנון ופיתוח שטחי התעסוקה בעיר נעשה בעיקר בהתייחס לנגישות ולפוטנציאל של מערכות הסעת ההמונים הקיימות והמתוכננות (TOD). תכנון זה הינו כלי מרכזי להשגת מטרות עירוניות כגון נגישות, שימוש מופחת ברכב פרטי וסביבה עירונית אטרקטיבית. הפוטנציאל במיקומים אלה גבוה מאוד כבר כיום - לאחר מימוש חלקי מאוד של מערכות הסעת ההמונים - ופוטנציאל הביקושים העתידי - לאחר פיתוח מלא של הרק״ל, המטרו ורכבת ישראל והנגישות שתתקבל מכך - הוא פוטנציאל שאין שני לו. * תכנית המתאר קובעת סוג נוסף של שטחי תעסוקה (במובן המתארי הרחב של המילה שכולל גם מסחר ושימושים פרטיים בעלי אופי ציבורי) - אזורים מעורבים, חזיתות פעילות ומרכזים קיימים למסחר ותעסוקה. הגדרות והוראות ביחס לאזורים אלו, נועדו לשמור ולחזק את מגוון סוגי התעסוקות והפעילויות בעיר בדגש על אלו שבקרבת אזורי המגורים ואזורי מעורבים מוטי מלאכות ותעסוקה

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						מקומית של בעלי מקצועות חופשיים. תכנית המתאר קובעת לגבי אזורים אלו הנחיות תכנון ועוצמות פיתוח המתאימות לקרבתן לאזורי מגורים. * יודגש כי תפיסות אלו והביטוי הפרוגרמתי שלהן הוצגו ואושרו עד להפקדת התכנית במהלך קידומה, הן בוועדה המקומית והן בוועדה המחוזית.

3.5. מרחב אורות

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
438	מרחב אורות - רח׳ ההגנה 137, גוש 6130 חלק מחלקה 335 ; אזור תכנון 904	רמות אופיס בע״מ (ח.פ. 515844637)	לפי המצב התכנוני המאושר (סעיף 188 לחוק על הרחבותיו, תכנית צ׳, תא/5000 ומסמך המדיניות למרחב אורות תא/9140) שימושי מגורים מיוחדים (מעונות סטודנטים ודיור מוגן) מותרים במקרקעין כשימוש ראשי. התכנית המופקדת (סעיף 3.5.1(א)(1)) שוללת באופן גורף שימושי ״מגורים מכל סוג״ כשימוש ראשי ב״אזור למוסדות ציבור עירוניים״ - אין לכך הצדקה תכנונית, ומסמך המדיניות עצמו קבע שרצוי וניתן לשלב מגורים מיוחדים (מעונות/דיור מוגן) במתחם.	תיקון נוסח סעיף 3.5.1(א)(1) בתכנית המופקדת כך שיהיה זהה לסעיף המקביל בתא/5000, שמאפשר לקבוע ייעוד המתיר את השימושים שבמקבץ למוסדות ציבור - לרבות מגורים מיוחדים (מעונות סטודנטים/דיור מוגן) כשימוש ראשי.	לקבל	מומלץ לקבל ובהתאם להטמיע את השינויים הבאים: 1. 3.5.1 (א)(1) - להסיר ״...למעט שימושי מגורים מכל סוג״ 2. 3.5.1 (א)(2)(ב) - למחוק את הסעיף
438	מרחב אורות - רח׳ ההגנה 137, גוש 6130 חלק מחלקה 335	רמות אופיס בע״מ (ח.פ. 515844637)	התכנית המופקדת (סעיף 3.5.1(א)(2)) מתירה מגורים מיוחדים כ״שימוש נוסף״ רק במגרשים שהם מקרקעי ישראל או בבעלות רשות מקומית ולא בבעלות פרטית - קביעה בלתי סבירה ואף מנוגדת למסמך המדיניות. אין מקום להבחין בין קרקע פרטית לציבורית בסוגיה תכנונית מובהקת. ההבחנה שבתא/5000 (מכוח סעיף 62א(א1)(11)) נגעה רק לשימושים סחירים שאינם לצורכי ציבור ; ואילו מעונות סטודנטים ודיור מוגן הם שימושים ציבוריים (סעיף 62א(א1)(5)-(6)) שלגביהם אין כל הבחנה לפי בעלות בקרקע.	תיקון נוסח סעיף 3.5.1(א)(2) בתכנית המופקדת כך שיהיה זהה לסעיף המקביל בתא/5000, שאינו מתנה את התרת המגורים המיוחדים בבעלות ציבורית בקרקע.	לקבל	מומלץ לקבל ובהתאם להטמיע את השינויים הבאים: 1. 3.5.1 (א)(1) - להסיר ״...למעט שימושי מגורים מכל סוג״ 2. 3.5.1 (א)(2)(ב) - למחוק את הסעיף
91	מרחב אורות, בזק ההגנה, משה דיין 52 פינת דרך ההגנה 131 בחלקות 273, 279 וחלק מחלקות 31, 32, 62, 112 ו- 363 בגוש 6130	חברת פאי סיאם לינקולן בע״מ	א – הרח״ק המרבי נותר 8 בהתאם לתא/5000, אך מספר הקומות המותר עלה ל-32 קומות. אין הלימה בין גובה הבינוי לבין עוצמות הבנייה המותרות – קומות רבות נוספות אינן ניתנות למימוש מלא ברח״ק הקיים.	הגדלת הרח״ק המרבי ל-12.8 לפחות, לאפשר מימוש מלא של מגדל 32 קומות.	לדחות	בהתאם למסמך מאושר מדיניות אורות הראייה הכוללת של המרחב הנו בינוי של עד 20 קומות עם אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה לאורך רחוב ההגנה. רח״ק 8 שנקבע בתא/5000 בהלימה לבינוי זה. אין שינוי בראייה התכנונית של המרחב.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
91	מרחב אורות, בזק ההגנה, משה דיין 52 פינת דרך ההגנה 131 בחלקות 273, 279 וחלק מחלקות 31, 32, 62, 112 ו- 363 בגוש 6130	חברת פאי סיאם לינקולן בע״מ	ב – תכנית תא/5500 מסירה את שימושי המגורים מכל סוג (כולל מעונות סטודנטים ודיור מוגן שהוגדרו כמטרה ציבורית ע״פ סעיף 188 לחוק) ממקבץ השימושים הראשיים באזור מבני ציבור – בניגוד לתא/5000 ולתכנית צ׳.	הסרת המגבלה על שימושי מגורים ממקבץ השימושים הראשיים ; קביעה מפורשת שמעונות סטודנטים מותרים בייעוד למוסדות ציבור עירוניים, לרבות במקרקעי ישראל שהוחכרו לגורם פרטי.	לקבל	מומלץ לקבל ובהתאם להטמיע את השינויים הבאים : 1.1. 3.5.1 (א)(1) - להסיר ״...למעט שימושי מגורים מכל סוג״ 2. 3.5.1 (א)(2)(ב) - למחוק את הסעיף
91	מרחב אורות, בזק ההגנה, משה דיין 52 פינת דרך ההגנה 131 בחלקות 273, 279 וחלק מחלקות 31, 32, 62, 112 ו- 363 בגוש 6130	חברת פאי סיאם לינקולן בע״מ	ג – תכנית תא/5500 מצמצמת בצורה בלתי מוצדקת את השימושים הנוספים המותרים בייעוד מבני ציבור – בהשוואה לתא/5000 ולתמ״מ 5 – וסותרת את מגמות התכנון המעודדות עירוב שימושים בסמיכות לצירי מתע״ן.	הרחבת מגוון השימושים הנוספים המותרים, בפרט לנוכח מיקום המקרקעין בצמידות לקו הסגול ולקו ה-BRT.	לדחות	העדכון שנערך לתכנית המתאר לנושא שימושים נוספים : 5000-מגורים משרדים תעסוקה ומלונאות, 5500-מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי, נעשה בכדי לחזק את אופיו הציבורי של המרחב.
91	מרחב אורות, בזק ההגנה, משה דיין 52 פינת דרך ההגנה 131 בחלקות 273, 279 וחלק מחלקות 31, 32, 62, 112 ו- 363 בגוש 6130	חברת פאי סיאם לינקולן בע״מ	ד – שימוש נרחב במסמכי מדיניות אזוריים ללא קריטריונים ברורים ליישומם ; מסמכי מדיניות ישנים עלולים לסתור את תא/5500 ולהגביל זכויות.	צמצום השימוש במסמכי מדיניות ; קביעת קריטריונים ברורים ; קביעה שבמקרה של סתירה בין תא/5500 למסמכי מדיניות – יגברו הוראות תא/5500.	לדחות	ראו מענה רוחבי #2
188	מרחב אורות, בית גיל הזהב, לה גווארדיה 76 פינת דרך משה דיין 66, חלקות 561-560 בגוש 6134	יצלף חברה למפעלי בנין בע״מ ושלום קופטש חברה לבנין בע״מ	התוכנית קובעת (בסעיף 3.5.1) כי במגרשים למבני ציבור בבעלות פרטית לא יותרו שימושי מגורים מכל סוג (כולל דיור מוגן), בעוד שבמגרשי מדינה או עירייה השימוש מותר. נטען כי מדובר ב״הפקעה מתארית״ של זכויות סחירות קיימות ללא פיצוי .	לתקן את סעיף 3.5.1 באופן רוחבי, כך ששימושי מגורים לפי סעיף 188 יותרו בכלל המגרשים בייעוד מבני ציבור בעיר הנמצאים בבעלות פרטית. לחילופין, לקבוע בטבלה 5.4 הוראה ייחודית למקרקעין, לפיה השימושים הראשיים יכללו את כלל השימושים לפי סעיף	לקבל	מומלץ לקבל ובהתאם להטמיע את השינויים הבאים : 1.1. 3.5.1 (א)(1) - להסיר ״...למעט שימושי מגורים מכל סוג״ 2. 3.5.1 (א)(2)(ב) - למחוק את הסעיף

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				188 לחוק, לרבות דיור מוגן, בית אבות, מוסד סיעודי ומגורים להשכרה.		
188	מרחב אורות, בית גיל הזהב, לה גוארדיה 76 פינת דרך משה דיין 66, חלקות 560-561 בגוש 6134	יצלף חברה למפעלי בנין בע״מ ושלום קופטש חברה לבנין בע״מ	תמ״מ 5 מגדירה את המגרש כ״אזור עירוני בדגש מגורים״. תא/5500 משנה תפיסה זו ומונעת כל אפשרות למגורים, ובכך סותרת את היררכיית התכנון ומייצרת פגיעה קניינית קשה	לשנות את ייעוד המקרקעין מ״אזור מוסדות ציבור עירוניים״ ל״אזור מגורים בבנייה עירונית״, או לחילופין להגדירם כ״מרחב תכנון מובחן״ עם הוראות מיוחדות	לדחות	בהתאם לסעיף קודם בהתנגדות שהתקבל לנושא מגורים מיוחדים, סעיף זה בהתנגדות מתייתר.
188	מרחב אורות, בית גיל הזהב, לה גוארדיה 76 פינת דרך משה דיין 66, חלקות 560-561 בגוש 6134	יצלף חברה למפעלי בנין בע״מ ושלום קופטש חברה לבנין בע״מ	חוות דעת כלכלית קובעת כי היקף הזכויות המוצע (רח״ק 8) לשימושים ציבוריים בלבד אינו כלכלי. ללא עירוב שימושים סחירים משמעותי, לא ניתן יהיה לחדש את המבנה והזכויות הציבוריות לא ימומשו לעולם.	להגדיל את היקף השימושים הנוספים (מגורים/מסחר) במגרש ל-49% מכלל השטחים, כדי ליצור כדאיות כלכלית למימוש מבני הציבור המודרניים הנדרשים.		על המגרש חלה תמ״מ 5 שהנה תכנית בהיררכיה גבוהה יותר מתכנית המתאר, לעת הכנת תכנית מפורטת יבחן המצב הסטטוטורי למגרש לרבות ההוראה לעניין היקף השימושים הנוספים. זאת ועוד, חשיבות האזור מבחינה ציבורית התחדדה לאור מסמך מדיניות ׳מרחב אורות׳.
188	מרחב אורות, בית גיל הזהב, לה גוארדיה 76 פינת דרך משה דיין 66, חלקות 560-561 בגוש 6134	יצלף חברה למפעלי בנין בע״מ ושלום קופטש חברה לבנין בע״מ	מבנה הדיור המוגן הקיים נבנה בשנות ה-70 ; יחידות הדיור בו קטנות מאוד (25 מ״ר) ואינן עומדות בסטנדרטים מודרניים. ללא תמריץ למגורים סחירים, לא ניתן לשדרג את המבנה ולהוסיף לו מיגון ומרחבים מוגנים.	לאמץ סל שימושים וזכויות שיאפשרו הקמת דיור מוגן חדיש לצד מגורים רגילים להשכרה, תוך שמירה על המרכז המסחרי הקיים כעוגן אזרחי.		שיקולים כלכליים נקודתיים הם חלק ממכלול שיקולים רחב בתכנית מתאר כוללנית. שכן, היא קובעת מתווה עקרוני ותמריצים רוחביים על בסיס איזון שיקולים תכנוניים ארוכי טווח (להרחבה ראו מענה רוחבי #1).
188	מרחב אורות, בית גיל הזהב, לה גוארדיה 76 פינת דרך משה דיין 66, חלקות 560-561 בגוש 6134	יצלף חברה למפעלי בנין בע״מ ושלום קופטש חברה לבנין בע״מ	הבניין המקורי תוכנן כנקודת ציון אדריכלית ברובע. העלייה המתוכננת בגובה הבנייה סביבו עלולה לבטל את נוכחותו במרחב ולמנוע את מיצוי זכויות הבנייה המותרות (רח״ק 8).	לשנות בתשריט העיצוב העירוני את הגובה המרבי המותר במגרש לעד 45 קומות, כדי לשמר את מעמדו כמוקד בולט ולאפשר מיצוי של נפחי הבנייה.	לדחות	לנושא השימור - מגדל בית גיל הזהב תוכנן בשנות ה-70 על ידי האדריכל אלדר שרון ומהווה מוקד מרחבי בולט אך ערכו האדריכלי אינו בחריגת גובהו לסביבה. בנוסף, על פי מסמך מדיניות ״אורות״ המאושר, המגרש מסווג כבעל ״פוטנציאל התערבות עירונית״. מדיניות זו קובעת במפורש כי כל תוספת בינוי מעל המגדל הקיים נדרשת להיות ״בינוי מידתי״ המותנה בתיאום עם מחלקת השימור.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						במסגרת תכנית תא/5500 המופקדת, הלכה הוועדה לקראת המתחם והגדילה את מדרגת הגובה המקסימלית באזור מוסדות ציבור עירוניים מ-15 קומות (על פי תא/5000 המקורית) לעד 20 קומות. הגדלה זו מייצרת מרחב תכנוני וגמישות נפחית משמעותית ביחס למצב הקיים. תכנית המתאר הכוללנית קובעת את מסגרת המדיניות ואינה כלי לעיצוב אדריכלי פרטני של מגרש בודד, פריסת נפחי הבינוי לצורך מיצוי הזכויות יכולה להתבצע במגוון פתרונות תכנוניים ואדריכליים במסגרת הכנת תכנית מפורטת. במסגרת התנגדות מהנדס העיר לתא/5500, מיושם עקרון מנחה וברור לשמירה על המרקם העירוני: ״גובה הבנייה המירבי, כולל התמריצים, לא יעלה על מדרגת גובה אחת מעל למסומן בתשריט העיצוב העירוני, למעט אם מצוין בטבלה 5.4״ תיאום מול רשות התעופה האזרחית (רת״א): לאור מיקומו של המגרש וגובהו המוצע, קביעת הגובה הסופי כפופה למגבלות מחמירות ותיאום פרטני מול רת״א, הליך שאינו מבוצע ברמת תכנית מתאר כוללנית (!)
188	מרחב אורות, בית גיל הזהב, לה גוארדיה 76 פינת דרך משה דיין 66, חלקות 560-561 בגוש 6134	יצלף חברה למפעלי בנין בע״מ ושלום קופטש חברה לבנין בע״מ	ביטול זכויות ושימושים סחירים קיימים במגרשים בבעלות פרטית כתנאי למימוש הזכויות והשימושים אותם מאפשרת תוכנית המתאר באזור למוסדות ציבור עירוניים יוצרת בעיית ישימות, הן ברמה הפיזית והן ברמה הכלכלית. התניה כזו מקשה על שמירה של מבנים קיימים ויוצרת חוסר כדאיות כלכלית אל מול שווי המגרש הקיים. .	לקבוע כי במגרשים בבעלות פרטית באזור למוסדות ציבור עירוניים, יישמרו הזכויות והשימושים שבתוכניות המפורטת התקפות והשימושים המותרים בתוכנית המתאר יותרו כשימושים תוספתיים.	לקבל חלקית	במסגרת התנגדות מהנדס העיר מבוקש להחזיר את הסעיף, כפי שהועבר במסמכי התכנית למחוז, המאפשר גמישות בשיקול הדעת ביחס למבנים קיימים שאינם תואמים לכלל הוראות התכנית (סעיף 17 בהתנגדות מהנדס העיר ביחס לסעיף 2.4.5 במסמכי התכנית כפי שהועברו למחוז).

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
302	מרכז מסחרי ומגדל בית גיל 9. הזהב רח׳ לה גווארדיה 76 (גוש 6134 904 אזור 561, חלקה)	חברת הריבוע הכחול נדל״ן והחברות הקשורות	הגדרה כמרכז מקומי קיים ללא מגורים ורח״ק אפקטיבי של כ-2.7 בלבד אינם מאפשרים התחדשות בשכונה בעלת אופי מתחדש	הגדלת הרח״ק המרבי ב-4 וקביעתו כבסיסי. שינוי תמהיל לשילוב מגורים .הפחתת הפרשות ציבור, ביטול החובה למקמן בקומת הקרקע והתחשבות בהפקעות עבר .	לקבל חלקית	המרכז נשוא ההתנגדות אינו מוגדר כמרכז מקומי קיים הן בתכנית המופקדת והן בהתנגדות מה״ע. להרחבה בנוגע לכדאיות כלכלית ראה מענה רוחבי #1. לעניין הקטנת המכפיל לשטחי הציבור ראו מענה רוחבי #5. לנושא המגורים מומלץ לקבל ובהתאם להטמיע את השינויים הבאים בהוראות התכנית המופקדת: 1.1. 3.5.1 (א)(1) - להסיר ״...למעט שימושי מגורים מכל סוג״ 2. 3.5.1 (א)(2)(ב) - למחוק את הסעיף

3.6. שכונות תל חיים ויד אליהו, אזור תעסוקה יד אליהו

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
480	משה דיין 74-78 / שטיינשניידר 2 / הרכבי 7-11 (תל חיים), גוש 6133 חלקה 999 (כ-6.5 ד׳; אזור תכנון 904, מרחב 904א – תל חיים ורמת הטייסים)	קבוצת גבאי בע״מ	• הנוסחה הנוכחית יוצרת שני משתנים (שטח לחישוב ורח״ק) – יש לפשט ולקבוע אחידות • יש להתחשב בהפקעות עבר שבוצעו כבר במקרקעין (לעיתים מעל 30% מהחלקה המקורית) ובזיקות הנאה/מעברים לציבור במגרש • ההוראה המאפשרת לוועדה לקבוע 50%–70% ׳בתכנית על קרקע פנויה׳ בלתי סבירה – מפחיתה מראש עד מחצית מחלקת הבעלים	תיקון סעיף 3.1.2 : חישוב זכויות הבנייה לפי 100% משטח הקרקע הסחיר (רח״ק כמשתנה יחיד), במקום שטח קרקע לחישוב זכויות בשיעור משתנה (70%–85%)	לדחות	ראו מענה רוחבי #3
480	משה דיין 74-78 / שטיינשניידר 2 / הרכבי 7-11 (תל חיים), גוש 6133 חלקה 999 (כ-6.5 ד׳; אזור תכנון 904, מרחב 904א – תל חיים ורמת הטייסים)	קבוצת גבאי בע״מ	• התחדשות עירונית מחייבת הקצאה נוספת של משאבים (הוצאות העברה, דיור חלופי, השבה וכו׳) • פינוי-בינוי של 84 יח״ד גדולות (ממוצע כ-101 מ״ר) ב-3 מבנים בני 7 קומות (תכנית 913) – צפיפות קיימת 12.8 יח״ד/ד׳	הרחבת טווח שיקול הדעת של הוועדה בתכניות התחדשות עירונית עד 100% משטח המגרש לחישוב זכויות (במקום 70%–85%)	לדחות	תכנית המתאר מאפשרת גמישות בחישוב שטחי הבנייה המירביים בתכניות להתחדשות עירונית במרחבי התחדשות עירונית ביחס לשאר חלקי העיר. בנוסף, התכנית כוללת מספר תמריצים להתחדשות במרחבים אלה. לשם האיזון, בתכניות התחדשות עירונית ישנה חשיבות רבה למתן מענה, איכותית וכמותית, לצרכי הציבור - תחום שיקול הדעת שניתן לוועדה באחוז לחישוב (70%-85%) נועד להבטיח זאת. ראו מענה רוחבי #3.
480	משה דיין 74-78 / שטיינשניידר 2 / הרכבי 7-11 (תל חיים), גוש 6133 חלקה 999 (כ-6.5 ד׳; אזור תכנון 904, מרחב 904א – תל חיים ורמת הטייסים)	קבוצת גבאי בע״מ	• חוו״ד שמאית : ברח״ק 5 ובחישוב לפי 70% – רווח יזמי 0.42% בלבד, אין כדאיות ; נדרש רח״ק 6 לעמידה בכלכליות מינימלית • דרך משה דיין – ציר תנועה ראשי שבו מקודם הקו הצהוב (BRT, תת״ל/200) עם תחנה ברח׳ לה גוארדיה – מענה תחבורתי להיקף הזכויות • גם התנגדות מהנדס העיר מבקשת תיקונים בתא השטח • הבנייה הקיימת לאורך משה דיין אינה אחידה (4 ו-7 קומות) ; המתחם מחוץ לתחום השפעת המטרו	קביעת רח״ק 6 במתחם (במקום 5 = 1+4)	לדחות	לטענה לחוסר כדאיות כלכלית ראו מענה רוחבי #1. תוספת זכויות באמצעות שינוי ייעוד ותוספת דרגת רח״ק מרבי מ5.0 ל6.0, אינה מומלצת לצורך שמירה על קוהרנטיות תכנונית לאורך רחוב משה דיין באזור זה, בעל מאפיינים אורבניים דומים בכל מתחמי התכנון העתידיים וזאת בנוגע למופע של בנייה מרקמית עם בנייה נקודתית גבוהה יותר, הרחבת מדרכות, וחיוב חזיתות מסחריות כלפי רחוב משה דיין.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
164	יד אליהו, דרך משה דיין, אזור תכנון 903א	איי. סי. אר. התחדשות עירונית בע״מ	העצמת זכויות בנייה (טיעונים ב1, ב2, ב3): נטען כי קיימת הצדקה תכנונית, כלכלית וביטחונית להגדלת הזכויות: המתחם מצוי בדרום העיר (יד אליהו) על ציר ראשי ובסמיכות לתחנת רק״ל (קו סגול); חוות דעת שמאית קובעת כי רח״ק 5 אינו כלכלי ומייצר רווח של 4.7% בלבד (לעומת מינימום של 15%–17% לפי תקן 21); קידום הפרויקט חיוני למיגון הדירות (ממ״דים) לאור המצב הביטחוני.	העלאת הרח״ק המרבי: לתקן את התוכנית ולהעמיד את הרח״ק במתחם על 7 לכל הפחות, באופן שיאפשר בינוי מגדלי (עד 20 קומות) לאורך דרך משה דיין ויבטיח היתכנות כלכלית למימוש.	לדחות	שיקולים כלכליים נקודתיים הם חלק ממכלול שיקולים רחב בתכנית מתאר כוללנית. שכן, היא קובעת מתווה עקרוני ותמריצים רוחביים על בסיס איזון שיקולים תכנוניים ארוכי טווח (להרחבה ראו מענה רוחבי 1#). התכנית המופקדת מכירה במיקומם הייחודי של המגרשים הפונים לדרך משה דיין, ובהתאם לכך מעניקה להם זכויות בנייה מוגדלות ביחס לשטחי המגורים בפנים השכונה. בעוד שבחלקים נרחבים של השכונה סווגו המגרשים כ״אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה״ עם רח״ק 3 בתוספת 1 במסגרת התחדשות עירונית, המגרשים שלאורך דרך משה דיין סווגו כ״אזור מגורים בבנייה עירונית״ עם רח״ק 4 בתוספת רח״ק נוסף ותמריצים במסגרת התחדשות עירונית. בנוסף התוכנית המופקדת הגדירה את משה דיין כציר מעורב, המיועד לריכוז ולעידוד עירוב שימושים לאורך הרחוב, תוך חיזוק הפעילות העירונית, הנגישות והשירותים לציבור ובכך הוסיפה שימושים למגרשים הפונים למשה דיין. לצד חיזוק דרך משה דיין כציר עירוני מרכזי באמצעות הגדלת זכויות הבנייה ועידוד עירוב שימושים, התכנית שומרת על רציפות והיררכיה אחידה של הבינוי בשכונת יד אליהו באמצעות החלת מדרגות גובה זהות לאלו שנקבעו ביתר חלקי השכונה ולאורך הציר. גישה זו מאפשרת להעצים את תפקודו העירוני של הציר, תוך שמירה על השתלבותו במרקם העירוני הקיים, מניעת יצירת קו רקיע חריג ושימור הרציפות התכנונית בין הדופן העירונית לבין סביבתה.
164	יד אליהו, דרך משה דיין, אזור תכנון 903א	איי. סי. אר. התחדשות עירונית בע״מ	אופן חישוב הקצאת שטחי הציבור המבונים (ב4): התוכנית קובעת מנגנון של ״הפחתה כפולה״: פעם אחת בבסיס חישוב הזכויות (מכפלת רח״ק ב-70%–85% משטח הקרקע), ופעם שנייה ע״י גריעת שטחי הציבור המבונים מתוך	החרגת שטחי ציבור מהרח״ק: לקבוע כי במקרה של הקצאת שטחי ציבור מבונים, אלו יתווספו בנוסף לשטחים הסחירים	לדחות	ראו מענה רוחבי 3#.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			הרח״ק המרבי. נטען כי מדובר בהפליה לעומת מגרשים שבהם ההקצאה היא בקרקע.	(מעבר לרח״ק המרבי), ולא ייגרעו מהם, כדי לשמור על כלכליות הפרויקט.		
164	יד אליהו, דרך משה דיין, אזור תכנון 903א	איי. סי. אר. התחדשות עירונית בע״מ	תיקון 163 לחוק התכנון והבנייה (ב4): לאור התיקון לחוק המאפשר הגדלת שטחי ממ״ד (כולל הוספת חדר רחצה/שירותים), נדרשת התאמה של התוכנית המופקדת להוראות העדכניות.	חישוב שטחי ממ״ד: להוסיף הוראה מפורשת הקובעת כי תוספת שטחי הממ״ד תחושב בנוסף לרח״ק המרבי המוצע בתוכנית ולא על חשבונו.	לדחות	תכנית המתאר קובעת מסגרת כוללת לשטחי בנייה אפשריים ומקסימאליים על פי אזורי העיר השונים ועל פי מאפייני הבינוי הכלליים. מסגרת שטחי הבנייה מוגדרת על ידי הרח״ק שכולל את מלוא שטחי הבנייה ומטרתו לתת ביטוי לכל נפח הבינוי המוצע בתכנית. במסגרת מימוש הרח״ק בתכנית המפורטת יידרשו המבנים לעמוד בהוראות החוק לנושא המיגון. על פי החוק, ההוראות המאפשרות תוספת שטח לממ״ד לא יחולו על תכניות חדשות שהופקדו לאחר יום תחילת תיקון 163 (22.7.2025). כלומר תוספת בניה מסוג זה נבחנת ונעשית בהליך הרישוי ואינה תלויה בתכנית המתאר 5500 שתפקידה להניח תשתית תכנונית לתבעות חדשות. בתכניות מפורטות מכח תא/5500 כל שטחי הממ״דים יכללו ברח״ק המקסימלי, כאמור. הנפחים שנקבעו בתא/5500 מייצגים תפיסה תכנונית רוחבית שמותירה את מלוא הגמישות לתכנון מפורט - תכסית, קווי הבניה ונסיגות נקבעים בתכנון מפורט בהתאם למכלול שיקולים תכנוניים ובינהם גם תמהיל יחידות הדיור, שטחי המיגון ושטחים נלווים למגורים. מאפשרת גמישות מספקת לממ״דים מורחבים בתכנון ראוי.
483	הגיבור האלמוני 8, 10, שכונת יד אליהו (מתחם 903א׳, כ-3,351 מ״ר). גוש 6130 חלקות 254-253; גוש 6134 חלקה 627	שפיר מגורים ובניין בע״מ (יזמית פרויקט התחדשות עירונית; הסכמים עם 35 מתוך 52 בעלי הדירות)	• בשל שיטת החישוב (70%-85% משטח הקרקע הסחיר) הרח״ק בפועל יעמוד על 3.5-4.25 בלבד (ממוצע 3.875) לעומת רח״ק 5 לפי תא/5000 – נמוך ממה שניתן היה לאשר עד כה, ולא כל שכן אינו מאפשר פרויקט התחדשות. • הבינוי הקיים והזכויות המאושרות (תכנית 2324 – הרחבות 19 מ״ר לדירה, חדרי יציאה לגג, ממ״דים, שטחי שירות) – כ-6,824 מ״ר, רח״ק 2.04; לפי התכנית	לתקן את התכנית כך שניתן יהיה לאשר מכוחה למתחם תכנית המקצה זכויות בנייה בהיקף של כ-17,000 מ״ר ברוטו (רח״ק 6.5-9, בהתאם לקדם המגרש הסחיר); לפי חוות הדעת השמאית – רח״ק 6 עם קדם הפחתה של 15%	לדחות	התכנית המופקדת כבר מעניקה למתחם מנגנוני גמישות ותמרוץ להתחדשות עירונית, לרבות אפשרות לתוספת רח״ק ולחריגה נקודתית בגובה במרחבי התחדשות עירונית. לפיכך, אין הצדקה לקבוע מראש זכויות בהיקף המבוקש, אשר חורגות מהאיזונים התכנוניים שנקבעו עבור אזור התכנון 903. עוד יצוין כי הקרבה לצירי תחבורה מרכזיים ולמערכות הסעת המונים מהווה שיקול התומך

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			המופקדת מתקבל מכפיל זכויות של כ-1.9 בלבד, בעוד שתכניות מקודמות בסביבה עומדות על מכפיל 2.4-2.8. • בדיקה כלכלית (מספר יח״ד, תמורות מקובלות, עלויות בנייה ומחירי מכירה באזור) : ברח״ק 5 הפרויקט גירעוני ; ברח״ק 6 עם קדם 15% – כ-140 יח״ד, מכפיל 2.7, רווח יזמי כ-14.4% (סף כדאיות). • במתחמי התחדשות לפינוי-בינוי (כפי שנקבע במסמך מדיניות 9040 לרובע 9 כבר ב-2010) אין לקבוע מנוחי רח״ק גנריים ללא בחינה פרטנית ; מסמכי התכנית אינם כוללים כל מסמך כלכלי. • הצדקה תכנונית : המתחם גובל בדרך משה דיין – ציר ראשי רחב (״ציר מעורב״ וציר ירוק), כ-180 מ׳ מתחנת הקו הסגול ברח׳ ההגנה, נתיב תח״צ (הקו הצהוב), כ-1.3-1 ק״מ מתחנות מטרו יצחק שדה וההגנה. • צורך ציבורי בהתחדשות : המבנים משנות ה-70 אינם עומדים בתקן 413 לרעידות אדמה, ללא ממ״דים, ומלחמת ״עם כלביא״ חידדה את חוסר המיגון ; בנוסף ירידה בכדאיות בשל עלויות ומימון.	לכל היותר (רח״ק אפקטיבי כ-5), ועד 20 קומות.		בהתחדשות עירונית, אך אין בה כשלעצמה כדי להצדיק העצמה חריגה של זכויות הבנייה מעבר למסגרת הכוללנית שנקבעה בתכנית. התכנון המפורט העתידי הוא שיבחן את מאפייני המתחם, צרכי הציבור והתאמת הבינוי לסביבתו. לנושא הכדאיות הכלכלית ראו מענה רוחבי #1
483	הגיבור האלמוני 8, 10, שכונת יד אליהו (מתחם 903א׳, כ-3,351 מ״ר). גוש 6130 חלקות 254-253 ; גוש 6134 חלקה 627	שפיר מגורים ובניין בע״מ (יזמית פרויקט התחדשות עירונית ; הסכמים עם 35 מתוך 52 בעלי הדירות)	מנעד ההפחתה יוצר אי-ודאות וגורע 15%-30% מזכויות הבנייה, ומשנה לחלוטין את מתווה הפרויקט וכדאיותו.	לצמצם את מנעד מקדם ההפחתה למגרש הסחיר (15%-30%).	לדחות	ראו מענה רוחבי #3
483	הגיבור האלמוני 8, 10, שכונת יד אליהו (מתחם 903א׳, כ-3,351 מ״ר). גוש 6130 חלקות 254-253 ; גוש 6134 חלקה 627	שפיר מגורים ובניין בע״מ (יזמית פרויקט התחדשות	לפי סעיף 4.1(ד) מקדם שטחי ציבור בנויים של עד 2.7 – לא ברור אם בתוך הרח״ק ; אם המרפסות כלולות ברח״ק יש להגדיל את הזכויות בהתאם.	להבהיר אם שטחי המרפסות ושטחי הציבור הבנויים כלולים ברח״ק המרבי או	לדחות	לעניין מרפסות, ראו מענה רוחבי #4 לעניין שטחי ציבור מבונים, ראו מענה רוחבי #19

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		עירונית ; הסכמים עם 35 מתוך 52 בעלי הדירות)		מתווספים לו		
504	מתחם ההגנה – משה דיין – הגיבור האלמוני, גוש 6130 חלקות 234-232, 268-265 (כ-10 ד׳ ; אזור תכנון 903א, יד אליהו – מרחב התחדשות עירונית)	ישראל אאורה יזמות והשקעות בע״מ	• התכנית קובעת רח״ק 1+4 (5) ו-9 קומות עם הגבהה נקודתית ל-20 – לא השתנה מ-5000, שמכוחה לא מומש פרויקט התחדשות בעשור • מדיניות ׳העדפה מתקנת׳ לדרום העיר (סעיף 2.1.3) ; שכונת יד אליהו – מבנים ישנים, אוכלוסייה במעמד סוציו-אקונומי נמוך, התחדשות רק בתמ״א 38 נקודתית • מיקום בצומת שני צירים מעורבים ראשיים (משה דיין – גם ציר ירוק, ההגנה) ומול שטחי ציבור נרחבים – מצדיק דופן עירונית אינטנסיבית • בפתחו תחנת רק״ל של הקו הסגול (כ-20 מ׳) – תכנון מוטה תחבורה ציבורית • השוואה : לאורך דרך נמיר (402) נקבע רח״ק 7.5, ומה״ע מבקש 9–11 – אין הצדקה לפער לרעת דרום העיר • ביטחון : מבנים ללא מיגון ; הריסה ובנייה מחדש הן צורך ציבורי (מלחמת ׳חרבות ברזל׳ ועוד) • כלכליות : לפי חוו״ד שמאית רווח יזמי של 0.4% בלבד מול רווח מינימלי 16% (תקן 21.1 ועדכון השמאי הממשלתי 12/2025) ; עלויות בנייה, פס״ד ׳נועה לב׳ (חישוב היטל השבחה), והפקעה של 25%–30% מחריפים • כ-60%- מבעלי הזכויות חתמו עם החברה ; התשריט המרחבי (ינואר 2025) קבע הפרשה של 2.5 ד׳ (25%)	הגדלת הרח״ק במתחם ל-7 לפחות (כולל אפשרות לבינוי מגדלי חריג לאורך דופן משה דיין וההגנה), וקביעת היקף ההפקעה לצורכי ציבור לכל היותר 25% (לפחות לצורך חישוב הרח״ק)	לדחות	העובדה כי המרחב ממוקם בסמיכות לצירים עירוניים מרכזיים, לתחנת רכבת קלה או לשטחי ציבור אינה מצדיקה כשלעצמה הגדלה נוספת של זכויות הבנייה מעבר להיקפים שנקבעו בתכנית. תכנון הקו הצהוב על דרך משה דיין והקו הסגול על דרך ההגנה היו ידועים ונלקחו בחשבון כבר במסגרת הכנת תא/5000 עוד אין לקבל את הטענה כי היעדר מימוש של פרויקטי התחדשות באזור בעבר מצדיק כשלעצמו הגדלת זכויות. שאלת מימושם של פרויקטים מושפעת ממכלול רחב של גורמים אשר אינם תוצר בלעדי של מסגרת הזכויות התכנונית. תפקידה של תכנית המתאר הוא להתוות מדיניות תכנונית ראויה וארוכת טווח ולא להבטיח מימוש של מיזם כזה או אחר. באשר לטענה בדבר מדיניות ה״העדפה המתקנת״ לדרום העיר, הרי שתכנית המתאר מעניקה ללמרחב ראסטר של התחדשות עירונית שבאה לידי ביטוי בתקנון התוכנית. גם ההשוואה לאזורי תכנון אחרים לאורך צירים ראשיים אינה מצדיקה את קבלת ההתנגדות. לכל אזור תכנון מאפיינים מרחביים, סביבתיים ותפקודיים ייחודיים, ועל כן היקף הזכויות נקבע בהתאם לנסיבותיו הפרטניות ולא מכוח השוואה כללית למתחמים אחרים בעיר. קיומן של זכויות שונות במרחבים אחרים אינו מלמד כי קיימת הצדקה תכנונית להגדלת הזכויות במרחב הנדון. אשר לטענה כי הבינוי המבוקש יאפשר יצירת דופן עירונית אינטנסיבית יותר, יש לציין כי היקף הבינוי שנקבע בתכנית משקף איזון ראוי

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						בין רצון לחיזוק הצירים העירוניים לבין הצורך לשמור על התאמה למרקם המגורים הסמוך ביד אליהו ועל איכות המרחב הציבורי. האפשרות הפיזית לשאת בינוי נוסף אינה מהווה כשלעצמה הצדקה תכנונית להגדלת הזכויות, שכן קביעת עוצמות הבינוי נבחנת מתוך ראייה כוללת של השפעותיהן על הסביבה העירונית, המרחב הציבורי, התנועה והתשתיות. לנושא הכדאיות הכלכלית ראה מענה רוחבי #1
504	מתחם ההגנה – משה דיין – הגיבור האלמוני, גוש 6130 חלקות 232-234, 265-268 (כ-10 ד׳ ; אזור תכנון 903א, יד אליהו – מרחב התחדשות עירונית)	ישראל אאורה יזמות והשקעות בע״מ	• כפל נטל : הפחתת ׳הפקעה רעיונית׳ בחישוב הרח״ק (70%–85%, סעיף 3.1.2) ועוד הקצאת שטח ציבורי מבונה מתוך הסחיר • פגיעה בשוויון בין מגרשים באותו ייעוד – מגרש שאין בו אפשרות להקצאת קרקע נושא נטל כפול	שטחי ציבור מבונים יחושבו בנוסף לרח״ק שנקבע לשטחים הסחירים (עד מכפלת הרח״ק ב-100% משטח המגרש), ולא כחלק ממנו (תיקון סעיף 4.1(ד)(2)(ב))	לדחות	ראו מענה רוחבי #19
504	מתחם ההגנה – משה דיין – הגיבור האלמוני, גוש 6130 חלקות 232-234, 265-268 (כ-10 ד׳ ; אזור תכנון 903א, יד אליהו – מרחב התחדשות עירונית)	ישראל אאורה יזמות והשקעות בע״מ	• בתכנית 5000 הטווח היה 1–2.7 ; כעת 2.7 הפך לרף התחתון – בדוגמת המתחם : 8,100 עד 21,000 מ״ר מבונים לציבור מתוך כ-50,000 מ״ר, ויתרת הסחיר עלולה לרדת לכ-31,900 מ״ר • אי-ודאות דרמטית, ׳סנקציה׳ על מגרשים באזורים בנויים ; ס״ק (ג) (הפחתה במקרים חריגים) אינו מרפא	קביעת מקדם ההמרה לשטחי ציבור מבונים לכל היותר 2.7 (כבתכנית 5000), במקום טווח 2.7 עד הרח״ק המרבי	לדחות	ראו מענה רוחבי #5
504	מתחם ההגנה – משה דיין – הגיבור האלמוני, גוש 6130 חלקות 232-234, 265-268 (כ-10 ד׳ ; אזור תכנון 903א, יד אליהו – מרחב התחדשות עירונית)	ישראל אאורה יזמות והשקעות בע״מ	• כפל פגיעה בזכויות הסחירות • חוו״ד המשנה ליועמ״ש (עו״ד כרמית יוליס, 3.12.24, בעניין תכנית המתאר של חולון) : תועלת ציבורית מסוג דב״י צריכה להיות תוספתית לתכנון המקובל	חישוב שטחי דב״י בנוסף לרח״ק הסחיר (עד מכפלת הרח״ק ב-100% משטח המגרש) ולא על חשבונו	לדחות	ראו מענה רוחבי #7
504	מתחם ההגנה – משה דיין – הגיבור האלמוני, גוש 6130 חלקות 232-234, 265-268 (כ-10 ד׳ ; אזור תכנון 903א, יד אליהו – מרחב התחדשות עירונית)	ישראל אאורה יזמות והשקעות בע״מ	• תיקון 163 (22.7.25) מאפשר הגדלת שטח הממ״ד ; לפי דברי ההסבר של מינהל התכנון, בתכניות חדשות ההרחבה צריכה לבוא לידי ביטוי בהוראות התכנית	להוסיף הוראה מפורשת כי תוספת שטחי ממ״ד לפי תיקון 163 לחוק התכנון והבנייה תחושב בנוסף לרח״ק ולא על	לדחות	תכנית המתאר קובעת מסגרת כוללת לשטחי בנייה אפשריים ומקסימאליים על פי אזורי העיר השונים ועל פי מאפייני הבינוי הכלליים. מסגרת שטחי הבנייה מוגדרת על ידי הרח״ק שכולל את מלוא שטחי הבנייה ומטרתו לתת

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				חשבונו		ביטוי לכל נפח הבינוי המוצע בתכנית. במסגרת מימוש הרח״ק בתכנית המפורטת יידרשו המבנים לעמוד בהוראות החוק לנושא המיגון. על פי החוק, ההוראות המאפשרות תוספת שטח לממ״ד לא יחולו על תכניות חדשות שהופקדו לאחר יום תחילת תיקון 163 (22.7.2025). כלומר תוספת בניה מסוג זה נבחנת ונעשית בהליך הרישוי ואינה תלויה בתכנית המתאר 5500 שתפקידה להניח תשתית תכנונית לתבעות חדשות. בתכניות מפורטות מכח תא/5500 כל שטחי הממ״דים יכללו ברח״ק המקסימלי, כאמור. הנפחים שנקבעו בתא/5500 מייצגים תפיסה תכנונית רוחבית שמותירה את מלוא הגמישות לתכנון מפורט - תכסית ,קווי הבניה ונסיגות נקבעים בתכנון מפורט בהתאם למכלול שיקולים תכנוניים ובינהם גם תמהיל יחידות הדיור, שטחי המיגון ושטחים נלווים למגורים. מאפשרת גמישות מספקת לממ״דים מורחבים בתכנון ראוי.
242	יד אליהו, נגבה ההגנה, דרך ההגנה 117–121 לבין רחוב נגבה 28, 30, 32, גוש 6134, חלקות 574, 575, 578	קבוצת יובלים השקעות בע״מ	היעדר היתכנות כלכלית להתחדשות (עמ׳ 2, 8, 18): חוות דעת שמאית קובעת כי יישום הוראות התוכנית (רח״ק 5) מוביל לרווח יזמי שלילי של כ-12.5%-. נטען כי אפילו ״תשקיף״ העירייה הודה שאין היתכנות לפינוי-בינוי במתחם בשל דרישות הפרשה לציבור של 51%, והמליץ על מסלול עיבוי (תמ״א 38) שאינו מספק מענה ראוי. כמו כן, כדי לממש את זכויות הבנייה הנחוצות לכלכליות הפרויקט במיקום אסטרטגי (בסמוך לקו הסגול וציר משה דיין), נדרשת הגבהה מעבר למדרגת הגובה שנקבעה בתשריט העיצוב (כ-20 קומות).	להגדיל את מכסת הזכויות שניתן להוסיף במתחמי התחדשות ב-3 יחידות רח״ק (במקום 1), כך שהרח״ק המקסימלי יעמוד על 7 לפחות, כדי להבטיח את כלכליות הפרויקט, וכן לאפשר לוועדה להוסיף שתי דרגות גובה (במקום אחת), כך שניתן יהיה להקים מבנים בגובה של עד 30 קומות במתחמי התחדשות ספציפיים.	לדחות	מענה רוחבי - העדר כדאיות כלכלית מענה #1, בנוסף המגרשים המדוברים בתחום תא/5555 ובעלי אפשרות להתחדש באופן מגרשי. ככל שיוגדל הקו הכחול ניתן יהיה לשקול תכנון מפורט.
242	יד אליהו, נגבה ההגנה, דרך ההגנה 117–121 לבין רחוב נגבה 28, 30, 32, גוש 6134, חלקות 574, 575, 578	קבוצת יובלים השקעות בע״מ	שיטת חישוב שטח המגרש (עמ׳ 9–10): התוכנית קובעת טווח של 70%–85% משטח הקרקע לחישוב זכויות. נטען כי מדובר בנקודת מוצא נמוכה מדי	שינוי בסיס החישוב (עמ׳ 3, 11): לתקן את הוראות סעיף 3.1.2 כך שטווח שיקול הדעת של	לדחות	ראו מענה רוחבי 3#. בנוסף, התיחום המדובר כלול בתכנית להתחדשות בניינית תא/5555 מאחר והקו הכחול שהוצע אינו מאפשר הקצאת קרקע ציבורית. ניתן לשקול הרחבת קו כחול

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			ששוחקת את היקף הבנייה, במיוחד במתחמים המורכבים של יד אליהו.	הוועדה בקביעת שטח הקרקע לחישוב זכויות יעמוד על 85% עד 100% משטח המגרש.		לצורך קידום תב״ע.
242	יד אליהו, נגבה ההגנה, דרך ההגנה 117–121 לבין רחוב נגבה 28, 30, 32, גוש 6134, חלקות 574, 575, 578	קבוצת יובלים השקעות בע״מ	הכללת שטחי הדב״י בתוך מניין הרח״ק המקסימלי, וגזירת שיעורן (10%–15%) מכלל הדירות בתוכנית, מהווה מעמסה כלכלית כבדה שמונעת התחדשות.	לקבוע כי שטחי הדב״י יהיו ״שטח מוגדל״ שיתווסף מעבר לרח״ק המרבי, ולמצער – ששיעורן ייגזר רק מתוך הדירות הנוספות בתוכנית ולא מכלל הדירות.	לדחות	ראו מענה רוחבי #7
242	יד אליהו, נגבה ההגנה, דרך ההגנה 117–121 לבין רחוב נגבה 28, 30, 32, גוש 6134, חלקות 574, 575, 578	קבוצת יובלים השקעות בע״מ	חובת חלחול וניהול נגר מחמירה (עמ׳ 17–18): הדרישה להותרת 20% תכסית פנויה מבינוי (על ותת-קרקעי) היא מחמירה ביותר ועלולה למנוע הקמת חניונים תת-קרקעיים הכרחיים במתחמים צפופים.	גמישות בתכסית הפנויה (עמ׳ 4, 18): להפחית את הדרישה הגורפת ולאפשר לוועדה שיקול דעת לקבוע תכסית פנויה של פחות מ-15% משטח התוכנית בהתאם לאילוצים הנדסיים וכלכליים.	לדחות	ראו מענה רוחבי #6
242	יד אליהו, נגבה ההגנה, דרך ההגנה 117–121 לבין רחוב נגבה 28, 30, 32, גוש 6134, חלקות 574, 575, 578	קבוצת יובלים השקעות בע״מ	הקשחת מקדמי המרה לשטחי ציבור (עמ׳ 19–20): התוכנית העלתה את המקדם המינימלי להמרת קרקע לשטחי ציבור מבונים ל-2.7 (מ-1 שהיה נהוג בעבר), דבר המקטין משמעותית את השטחים הסחירים של היזם.	צמצום מקדמי המרת שטחים (עמ׳ 4, 20): לקבוע כי המקדם להמרת שטחי ציבור מבונים לא יפחת מ-1 ולא יעלה על 2.7, ולאפשר לוועדה להפחית את היקף ההקצאה גם במקרים שאינם ״חריגים״.	לדחות	ראו מענה רוחבי #5.
197	שכונת יד-אליהו	עמותת תושבי שכונת יד-אליהו ״יד-אליהו הירוקה׳ (ע״ר 3700760085)	חסרים נתונים כמותיים בסיסיים בתכנית הנדרשים לבחינה מקצועית, לרבות נתוני אוכלוסיה, שטחי מבנים ציבוריים ושטחים פתוחים בכל עבור - נתונים שהופיעו בתכנית הקודמת (תא/5000) לפי חלוקה לרבעים.	להשלים את מסמכי התכנית כך שיכללו מידע עדכני לגבי גודל האוכלוסיה ושטחי הקרקע הייעודיים לצרכי ציבור (כולל	לדחות	תכנית המתאר כוללת נספח רקע פרוגרמתי התואם לתכנית מתאר כוללנית. יובהר כי המסמך נכלל במסמכים הקלוטים במערכת תכנון זמין.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				שטחים פתוחים) בכל עבור, כתנאי להמשך קידום התכנית.		
197	שכונת יד-אליהו	עמותת תושבי שכונת יד-אליהו ׳יד-אליהו הירוקה׳ (ע״ר 3700760085)	הגדרת הנספח הפרוגרמתי ונספח הטבע העירוני כ״מסמכי רקע״ שאינם מחייבים פוגעת בוודאות התכנונית ומאפשרת למוסדות התכנון לסטות מעקרונות הקצאת שטחי הציבור והשמירה על הטבע. עקרונות הטבע העירוני וסביבה שולבו בתכנית הקודמת (תא/5000) כחלק אינטגרלי מהוראות התכנית. בתכנית המוצעת, ההוראות מנוסחות ברובן כהצהרות כלליות ואינן מחייבות בפועל שמירה על רצף שטחים פתוחים, שילוב שטחים ירוקים ולא כוללות היבטים אקולוגיים.	לקבוע כי הנספח הפרוגרמתי, נספח ניהול הנגר ועקרונות הטבע העירוני יהיו מסמכים מחייבים כחלק מהנורמה התכנונית של התוכנית. לעגן בהוראות תכנית מחייבות את עקרונות הטבע העירוני, שמירה על רצף שטחים פתוחים, ושילוב שטחים ירוקים, לרבות היבטים אקולוגיים, כתנאי לקידום התכנית.	לדחות	מרכיבי הטבע העירוני והוראות בדבר ניהול מי נגר מעוגנים בתשריט הסביבה והתשתיות המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. מרכיבים אלה מקבלים ביטוי בהוראות התכנית ומעמדם אינו שונה מכל הוראה אחרת. הנספח הפרוגרמתי מהווה מסמך רקע ונכון למועד עריכתו, ההמלצות הנגזרות ממנו מעוגנות בהוראות תכנית המתאר וחלות על כל התכניות המפורטות שייערכו מכוחה של תכנית המתאר.
197	שכונת יד-אליהו	עמותת תושבי שכונת יד-אליהו ׳יד-אליהו הירוקה׳ (ע״ר 3700760085)	ליקויים בנספח ניהול הנגר והצפה (סעיף 7) : הנספח אינו נותן מענה מספק לשינויי אקלים ואירועי קיצון (מבוסס על הסתברות מיושנת). ברובע 9 קיימת רגישות גבוהה להצפות (אגמי נגר) והתוכנית אינה מציגה פתרונות קונקרטיים לאזורים אלו.	תוכנית ניקוז מפורטת ומחייבת הכוללת מיפוי ברור של תחומי הצפה ברמת הרחוב, קביעת הוראות מחייבות לתכסית תת-קרקעית ועדכון הנתונים לפי תרחישי אקלים עדכניים	מקבל ביטוי בתכנית - לא נדרש שינוי	תכנית המתאר כוללת נספח ניהול נגר וניקוז מפורט לנדרש ברמה המתארית. ההוראות וההנחיות המתאריות בהקשר של נגר וניקוז עובו ובעדכון המתאר וקיבלו ביטוי מתארי מקיף הן בהוראות התכנית (ס׳ 4.8.4 ניהול מי נגר וניקוז) והן בתשריט הסביבה ותשתיות.
197	שכונת יד-אליהו	עמותת תושבי שכונת יד-אליהו ׳יד-אליהו הירוקה׳ (ע״ר 3700760085)	חוסר שקיפות לגבי השפעות המטרו : תשריטי התוכנית אינם מסמנים את טבעות ההשפעה של תמ״א 70 (המטרו), מה שיוצר חוסר ודאות לגבי מגבלות בנייה, דרישות רח״ק והיטלי השבחה כבדים שיוטלו על התושבים מבלי שידעו על כך	לסמן בתשריטים באופן מחייב את תחומי ההשפעה של תמ״א 70, להציג את דרישות הרח״ק והמגבלות התת-קרקעיות ולהנגיש את המידע הכלכלי לציבור בשפה מובנת.	לדחות	ראו מענה רוחבי #23
197	שכונת יד-אליהו	עמותת תושבי שכונת יד-אליהו ׳יד-אליהו הירוקה׳	התכנית אינה מציגה היתכנות תחבורתית אמיתית לגבי היקפי הבינוי ותוספת יחידות הדיור בעבור 9. כיום קיימים עומסי תנועה כבדים בצירים	להזמין ולהכין בדיקת היתכנות תחבורתית מקיפה ומעודכנת לרובע 9, הבודקת השפעות	לדחות	תכנית המתאר כוללת מכלול של התייחסויות לתחבורה והתניידות בעיר. החל משימת דגש על ההתניידות בסביבת המגורים בהליכה ברגל וברכיבה על אופניים, דרך הנחת תשתית

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		(ע״ר 3700760085)	המרכזיים, ולא מוצג ניתוח מלא ומעודכן של ההשפעות המצטברות של כלל התכניות. הרכבת צפויה לפעול רק בעוד 30-20 שנה, בעוד שהתכניות המוקדמות יתממשו הרבה לפני כן.	מצטברות של כל התכניות המאושרות; להציג נתונים מלאים לגבי נפחי תנועה, זמני נסיעה ועומסים; להציג פתרונות תחבורה ביניים עד להקמת הרכבת; ולשקול מחדש את היקפי הבינוי בהתאם לתלות האמיתית.		תכנונית להתייעלות התחבורה הציבורית (מסופים, מתח״מים, רשת אופניים כלל-עירונית וכו׳), ועד מימוש פוטנציאל מערכות הסעת המונים מתוכננות (רכבת, רכבת קלה, מטרו).
197	שכונת יד-אליהו	עמותת תושבי שכונת יד-אליהו ׳יד-אליהו הירוקה׳ (ע״ר 3700760085)	הסימון של חזיתות מסחר אינטנסיביות לאורך כל הרחוב אינו תואם את צורכי המאה ה-21 (מסחר מקוון) ואת המציאות בשטח שבה חנויות רבות נותרות ריקות.	לבחון מחדש את היקף המסחר, לצמצם את הדרישה לחזית רציפה ולאפשר שילוב נקודתי ומדורג של מסחר בהתאם לביקוש האמיתי ולשינוי דפוסי הצריכה.	לדחות	נעשתה בחינה של שיעור המסחר הרצוי במסגרת עבודה עירונית התואמת את ההמלצה התכנונית לרחובות ראשיים פעילים. נציין כי מסחר הנו מרכיב אחד מתוך מרכיבים רבים בקומת הקרקע אשר הופכים את הרחוב לרחוב פעיל, על כן תא/5500 אינה קובעת חזית מסחרית כי אם חזית פעילה.
197	שכונת יד-אליהו	עמותת תושבי שכונת יד-אליהו ׳יד-אליהו הירוקה׳ (ע״ר 3700760085)	בעוד שעל התושבים מוטלת חובת ציפוף, העירייה קובעת לעצמה רח״ק נמוך (2.7–3.5) במגרשים ציבוריים. נטען כי מדובר בניצול לא יעיל של עתודות הקרקע הציבוריות המועטות.	לקבוע רח״ק של 4 לכל הפחות כרף מינימלי למגרשים המיועדים למבני ציבור כדי לעודד ניצול אינטנסיבי ויעיל של הקרקע.	לדחות	עדכון תכנית המתאר (סעיף 3.5.1) מאפשר לקבוע רח״ק מירבי 4 או כפליים מהרח״ק הקבוע למרקם הסובב, הגדול מביניהם. הוראה זו מאפשרת לאזן בין מימוש מיטבי של משאב שטחי הציבור לבין התאמת התכנון המוצע לסביבתו. עוד יודגש כי הקמת מבני ציבור לשימושים מסוימים נעשית על פי הנחיות ותקנים שבחלקן אינן בתחום סמכות עירונית.
197	שכונת יד-אליהו	עמותת תושבי שכונת יד-אליהו ׳יד-אליהו הירוקה׳ (ע״ר 3700760085)	שטחים שסומנו בעבר (2020) כ״חומים״ (מבני ציבור) אינם מופיעים בתשריטי הייעוד הנוכחיים ללא הסבר, מה שיוצר חשש לצמצום עתידי בשירותים לקהילה.	לסמן בתשריטים את כלל השטחים הציבוריים שאושררו או מצויים בהליכי תכנון (כולל הקצאות מתוך פרויקטים של פינוי-בינוי) כדי להציג תמונה מלאה של מצאי שטחי הציבור.	לדחות	תכנית המתאר מציגה את התשתיות הציבוריות בקנה המידה העירוני התואם לתכנית מתאר כוללנית. התכנית כוללת מנגנון לקביעת שטחי ציבור חדשים. המצאי הכולל של שטחי הציבור המאושרים מוצג באופן עדכני במערכת המפות העירונית.
197	שכונת יד-אליהו	עמותת תושבי שכונת יד-	נטען כי אזכור כללי של הליכי השיתוף אינו מספיק, והציבור זכאי לדעת כיצד	לפרסם את כלל חומרי המפגשים,	מקבל ביטוי	התכנית לוותה בהליכי שיתוף ציבור משמעותיים ונרחבים ביותר לכל אורכה. כלל

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		אליהו יד-אליהו הירוקה׳ (ע״ר) (3700760085	הערותיו השפיעו על גיבוש התוכנית.	הפרוטוקולים, סיכומי ההערות והתשובות שניתנו להן כחלק בלתי נפרד ממסמכי ההפקדה	בתכנית - לא נדרש שינוי	מסמכי התהליך וסיכומי המפגשים מופיעים ונגישים בדף התכנית הייעודי באתר העירוני.
454	יד אליהו, לה גוארדיה 60 יפתח 14, גוש 6133 חלקה 921	אזורים בנין (1965) בע״מ	התכנית המופקדת אינה מספקת אופק תכנוני להתחדשות המתחם ; שיעור הרח״ק המוצע (5.0) נמוך מזה שנקבע במתחמי פינוי-בינוי אחרים במזרח העיר ומעמיד את רווחיות הפרויקט על שיעור אפסי (0.5%) לפי חוות הדעת הכלכלית (תקן 21.1), הרבה מתחת לרף המזערי הנדרש (כ-14%), כך שהפרויקט הופך להפסדי.	להגדיל את שיעור הרח״ק במתחם ל-7 לפחות (המאפשר כ-150 יח״ד וכ-12,734 מ״ר עיקרי, ורווחיות של כ-13.9%).		כלל שכונת יד אליהו באזור זה (ממזרח לרחוב יגאל אלון) מאופיינת בבניה מרקמית עד לגובה 9 ק׳ עם אפשרות לעלייה נקודתית חריגה לסביבתה עד 15 ק׳. ממערב בסמוך למגרש נשוא ההתנגדות קיים מרכז מסחרי ומעליו בניין בן 12 ק׳. בכדי לשמור על אופי הבינוי לאורך רחוב לה גוארדיה לא יומלץ לחרוג מעליית גובה נקודתית של עד 15 ק׳. ראו מענה רוחבי #1
454	יד אליהו, לה גוארדיה 60 יפתח 14, גוש 6133 חלקה 921	אזורים בנין (1965) בע״מ	סעיף 3.1.2 מחשב את זכויות הבנייה לפי השטח הסחיר לאחר הפקעה/הפרשה לצורכי ציבור, ובמתחם הנדון נדרשת הפרשה משמעותית לטובת שצ״פ והרחבת ׳המעבר הירוק׳ ; שיטת חישוב זו מקזזת את הגדלת הרח״ק ומאיינת את הבסיס הכלכלי (בהתאם גם לעמדת מהנדס העיר התומך בחישוב על מלוא שטח החלקה, טווח 70%-100%).	להוסיף סעיף ספציפי הקובע שבמתחמים להתחדשות עירונית הנדרשים להפריש שטחים משמעותיים לשצ״פ/זיקת הנאה לציבור, חישוב מסגרת זכויות הבנייה יבוצע על מלוא שטח החלקה המקורי (100%) טרם ההפרשה.	לדחות	תכנית המתאר מאפשרת גמישות בחישוב שטחי הבנייה המירביים בתכניות להתחדשות עירונית במרחבי התחדשות עירונית ביחס לשאר חלקי העיר. בנוסף, התכנית כוללת מספר תמריצים להתחדשות במרחבים אלה. לשם האיזון, בתכניות התחדשות עירונית ישנה חשיבות רבה למתן מענה, איכותית וכמותית, לצרכי הציבור - תחום שיקול הדעת שניתן לוועדה באחוז לחישוב (70%-85%) נועד להבטיח זאת. ראו מענה רוחבי #3.
454	יד אליהו, לה גוארדיה 60 יפתח 14, גוש 6133 חלקה 921	אזורים בנין (1965) בע״מ	סעיף 5.3.2(ב) מאפשר לוועדה המקומית לאשר תוספת רח״ק וקומה אחת מעל המרבי בלבד, אך היקף שיקול הדעת אינו מספק ויוצר חוסר ודאות ; אין מנגנון המבטיח שהוועדה תפצה על שחיקת הרווחיות עקב דרישת ההפרשה.	להטמיע מנגנון גמישות אופרטיבי (מכוח תקן 21.1 / דו״ח אפס) המחייב/מסמיך את הוועדה המקומית לאשר רח״ק מרבי ותוספת של יותר מרח״ק אחד ומדרגת גובה אחת, ולבטל/להפחית את דרישת ההפרשה של 15%, כאשר יוכח בחוות דעת שמאית שההפרשה שחקה את הרווח מתחת	לדחות	לא ניתן לחרוג מסמכויות הועדה המקומית כפי שמוגדרות בחוק. בנוסף, ראו מענה רוחבי #1.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				לרף המזערי הנדרש (כ-14%). כמו כן להרחיב את סמכות הועדה המקומית כך שתוכל לאשר תוספת של יותר מרח״ק אחד ויותר מדרגת גובה אחת כדי להביא את הפרויקט לרווחיות.		
454	יד אליהו, לה גווארדיה 60 יפתח 14, גוש 6133 חלקה 921	אזורים בנין (1965) בע״מ	העצמת הבינוי ברובע 9 : במסגרת ההתנגדויות האזוריות מה״ע מבקש להעצים משמעותית את זכויות הבניה ברובע 9 תוך העלאת הרח״ק המירבי ל10 באזורי התכנון השכנים 903ג׳ ו-903ב׳ לצורך מיצוי פוטנציאל הבינוי.	העצמת זכויות במתחם האמור בהתאם.	לדחות	אזורי התכנון השכנים 903ב׳ ו903ג׳ מצויים במיקום שונה בתכלית מהמתחם האמור, בקרבת מתח״מ ההגנה בקרבת האיילון ובסמוך לתחנת מטרו עתידית. בשל מאפיינים אלו הועצמו באזורים אלו נפחי הבניה והזכויות בהתאם. המתחם האמור ממוקם בבלוק לאורך רחוב ראשי מסחרי ברובע ועל כן נותר בעל מאפיינים בהתאם – בניה עירונית (בניגוד לבניה עירונית נמוכה בפנים השכונה) ואפשרות לעליית רח״ק ומדרגת גובה בהתאם למתחם התחדשות עירונית.
137	עמק ברכה צפון - רח׳ יגאל אלון 147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23-25, 27, 34, 37, 163-165, 271-273, 321-322 (אזור תכנון 901) ; תע״ש ערבי נחל - רח׳ יגאל אלון 165, 167, גוש 7105 חלקה 161 (אזור תכנון 901) ; מתחם לה גווארדיה (רח׳ לה גווארדיה 34-36, מרגולין 23-33, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133 חלקות 350, 336-337, וגוש 7098 חלקות 19-24 (מרחבי תכנון 903א ו-903ד)	קבוצת תדהר ; חברת יוניון ערבי נחל בע״מ (שותפה)	נוסחת חישוב הרח״ק המוצעת תביא להפחתת כ- 13% ביחס לתא/4007 (51,766 מ״ר במקום 59,456 מ״ר). כתוצאה מכך עלולים להתעורר קשיים אם המתנגדים יבקשו לקדם תכניות מפורטות עתידיות מכוח תא/5500.	מבוקש להוסיף לסע׳ 3.1.2 להוראות הבהרה לפיה כאשר שטח הקרקע הסחיר הנכנס הוא מגרש שנוצר בתכנית מפורטת טרייה (קרי תוכנית מפורטת שאושרה/ צפויה להיות מאושרת מכוח תא/5000 או בהתאם לעקרונות תא/5000) אזי השטח לחישוב הזכויות יהיה 100% משטח הקרקע הסחיר הנכנס.	לדחות	לעמדתנו יש מקום להעצמת זכויות במרחב זה במטרה לאפשר את מיצוי יתרונות המיקום החלים במקום כפועל יוצא ממיקומו בסמוך למתח״מ סבידור ומתח״מ השלום. בהתאם לכך, מבוקש בהתנגדות מהנדס העיר לקבוע את המרחב הזה שבו מצוי גם מרחב עמק ברכה צפון, בייעוד תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע״ן 1 (דהיינו ברח״ק מרבי 35). ככל והתנגדות זו תתקבל, הסיטואציה המתוארת בהתנגדות תהיה לא רלוונטית. בכל מקרה, איננו ממליצים לשנות את שיטת החישוב או להחריג אותה באופן נקודתי עבור תכניות באזור התעסוקה המטרופוליני.
137	עמק ברכה צפון - רח׳ יגאל אלון 147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23-25, 27, 34, 37, 163-165, 271-	קבוצת תדהר ; חברת יוניון ערבי נחל בע״מ	מתחם לה גווארדיה (גוש 7098+6133, כ-13 דונם, 6 מבני רכבת, 124 יח״ד, פינוי-בינוי) : נוכח מגבלת הגובה הקבועה	מבוקש לסמן את המתחם בתשריט העיצוב העירוני לבנייה		היוזמה מקודמת כעת בתכנית מפורטת לפי תא/5000. לנושא הכלכלי ראה מענה רוחבי #1

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	273, 322-321 (אזור תכנון 901) ; תע״ש ערבי נחל - רח׳ יגאל אלון 165, 167, גוש 7105 חלקה 161 (אזור תכנון 901) ; מתחם לה גווארדיה (רח׳ לה גווארדיה 34- 36, מרגולין 33-23, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133 חלקות 350, 337-336, וגוש 7098 חלקות 24-19 (מרחבי תכנון 903א ו-903ד)	(שותפה)	במסמכים, 9 קומות ועלייה נקודתית ל-20, לא ניתן יהיה לייצר פרויקט פינוי-בנוי העומד באמות מידה אדריכליות וכלכליות. בדיקה שמאית : חלופת 20+9 ק׳ ← רווח 8.34% בלבד. חלופה מוצעת (30+20+9 ק׳) ← רווח 16.09%.	בגובה של עד 20 קומות תוך הותרת הסימון ״מתחם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה״ ; לחלופין מבוקש לקבוע בסע׳ 5.4 הוראה מיוחדת הקובעת כי במתחם לה גווארדיה תותר בנייה מרקמית בגובה של עד 9 קומות בשילוב מגדל בגובה עד 20 קומות ומגדל בגובה עד 30 קומות.		
137	עמק ברכה צפון - רח׳ יגאל אלון 147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23- 25, 27, 34, 37, 165-163, 271- 273, 322-321 (אזור תכנון 901) ; תע״ש ערבי נחל - רח׳ יגאל אלון 165, 167, גוש 7105 חלקה 161 (אזור תכנון 901) ; מתחם לה גווארדיה (רח׳ לה גווארדיה 34- 36, מרגולין 33-23, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133 חלקות 350, 337-336, וגוש 7098 חלקות 24-19 (מרחבי תכנון 903א ו-903ד)	קבוצת תדהר ; חברת יוניון ערבי נחל בע״מ (שותפה)	תא/ 5500 המופקדת אינה מביאה בחשבון את ההשלכות הנובעות ממס המטרו במתחמי השפעה מכוח תמ״א 70.	מבוקש לקבוע את ההוראות הבאות ביחס למגרשים המצויים במתחמי השפעה של המטרו : 1. לקבוע כי שטח הקרקע לחישוב זכויות יהיה 100% משטח הקרקע הסחיר הנכנס באזורים המצויים במתחמי השפעה של המטרו ; 2. לתגבר את הרח״ק במתחמי השפעה מהקיים בתא/ 5500 המופקדת ; 3. לקבוע כי במתחמי תעסוקה המחוייבים לשם מיצוי הרח״ק המרבי במתן תועלות ציבוריות, מס המטרו יוכר כתועלת ; 4. לקבוע כלל לפיו התוכניות הראשונות שיובאו לאישור בכל מתחם השפעה יתומרצו	לדחות	1. מענה רוחבי #3 ראו 2. ראו מענה רוחבי #18 3. תכניות בקנה מידה רחב ובעוצמות פיתוח תועלות גבוהות מאוד נדרשות למרכיב נוסף של ציבוריות. אזורי הייעוד לתעסוקה בתחום הפיתוח השפעת המטרו מהווים את אזורי האינטנסיביים ביותר בעיר, שאף הועצמו מדיניות במסגרת עדכון תכנית המתאר לאור ן. סוג התועלות והיקפן ״ההעצמה סביב המתע המפורטת ובהתייחס ייקבע במסגרת התכנית למכלול המאפיינים הפרטניים של התכנית. התועלות במסמכים יצוין כי נוסח סעיף המופקדים ורשימת התועלות האפשרויות נקבע המחוזית ובהתאם בהתאם להנחיית הוועדה ד של משרד המשפטים בנושא. בנוסף, ראו ״לחוו .20# מענה רוחבי 4. תכנית מתאר כוללנית מהווה מנגנון ארוך תמריצים טווח לתכנון העירוני. התכנית כוללת וכיווני פיתוח רצויים. יחד עם זאת, תמריצים רלוונטיות לבחינה ״הזוכה כל הקודם״ בנוסח במסגרת תכניות מפורטות ולא במסגרת .כוללנית

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				בדרגות רח"ק נוספות.		
137	עמק ברכה צפון - רח' יגאל אלון 147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23-25, 27, 34, 37, 163-165, 271-273, 321-322 (אזור תכנון 901) ; תע"ש ערבי נחל - רח' יגאל אלון 165, 167, גוש 7105 חלקה 161 (אזור תכנון 901) ; מתחם לה גווארדיה (רח' לה גווארדיה 34-36, מרגולין 33-23, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133 חלקות 350, 337-336, וגוש 7098 חלקות 24-19 (מרחבי תכנון 903א ו-903ד)	קבוצת תדהר ; חברת יניון ערבי נחל בע"מ (שותפה)	קיים פגם בתחשיב הזכויות בכל הנוגע לתוכניות המקצות שטח ציבורי בנוי בתחום המגרש הסחיר. נוצר מצב אבסורדי – מצד אחד הרח"ק מחושב תוך שימוש במכפיל המצמצם מתוך הנחה שחלק מהקרקע הסחירה תוקצה כמגרש ציבורי נפרד, מצד שני, בפועל אין הקצאה ציבורית נפרדת אלא שטחים ציבוריים מבונים המהווים חלק מהרח"ק. מדובר למעשה בפגיעה כפולה בזכויות הבנייה.	מבוקש לקבוע כי בנסיבות בהן תוכנית מפורטת מקצה שטחים ציבוריים מבונים (חלף שטח קרקע לצרכי ציבור), הרח"ק יחושב על כל שטח הקרקע הסחיר במצב הנכנס (100%), או לחלופין לקבוע שהשטחים הציבוריים המבונים לא ייחשבו לחלק מהרח"ק.	לדחות	לעניין שטחי ציבור מבונים כחלק מהרח"ק, ראו מענה רוחבי #19. תכנית המתאר מעודדת הקצאה לצרכי ציבור בקרקע (ולא בחלף) שמהווה את ההקצאה הציבורית האיכותית ביותר עבור השימושים הציבוריים. יחד עם זאת, בהתאם לסעיף 4.1 במקרים בהם לא ניתן להקצאות קרקע, מאפשרת תכנית המתאר בהחלטה מנומקת שימוש, מלא או חלקי, במנגנון החלף. שימוש במנגנון זה אינו מפחית זכויות, אלא מאפשר לקיים פרויקט גם כשלא ניתן להקצות קרקע לצרכי ציבור כנדרש.
137	עמק ברכה צפון - רח' יגאל אלון 147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23-25, 27, 34, 37, 163-165, 271-273, 321-322 (אזור תכנון 901) ; תע"ש ערבי נחל - רח' יגאל אלון 165, 167, גוש 7105 חלקה 161 (אזור תכנון 901) ; מתחם לה גווארדיה (רח' לה גווארדיה 34-36, מרגולין 33-23, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133 חלקות 350, 337-336, וגוש 7098 חלקות 24-19 (מרחבי תכנון 903א ו-903ד)	קבוצת תדהר ; חברת יניון ערבי נחל בע"מ (שותפה)	ההוראה המוצעת בדבר הקצאת שטחי ציבור מבונים מותירה מרחב שיקול דעת רחב מאד לוועדה המקומית בקביעת היקף שטחי הציבור המבונים עד לכדי הרח"ק המרבי באזור הייעוד, ללא כל הצדקה ותוך פגיעה בלתי מידתית בוודאות התכנונית והכלכלית.	מבוקש לתחום את טווח שיקול הדעת הנתון לוועדה המקומית בקביעת היקף ההקצאה לשטחי ציבור מבונים, דבר אשר יתרום לוודאות התכנונית והכלכלית ובכך יעודד ויתמרץ יזמים לקדם תוכניות מפורטות מכוח התוכנית הכוללנית.	לדחות	ראו מענה רוחבי #5. ראוי להדגיש ששטחי הציבור המבונים מבוססים על הקצאה נדרשת המחושבת על פי האמור בסעיף 4.1 (הקצאה לצרכי ציבור) שמפרט את השיקולים לקביעת ההקצאה בהתייחס לתרגום הנתונים הכמותיים (יחידות דיור, מועסקים וכדו') שמוסיפה התכנית.
137	עמק ברכה צפון - רח' יגאל אלון 147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23-25, 27, 34, 37, 163-165, 271-273, 321-322 (אזור תכנון 901) ; תע"ש ערבי נחל - רח' יגאל אלון 165, 167, גוש 7105 חלקה 161 (אזור תכנון 901) ; מתחם לה גווארדיה (רח' לה גווארדיה 34-36, מרגולין 33-23, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133	קבוצת תדהר ; חברת יניון ערבי נחל בע"מ (שותפה)	ביטול הקטגוריה "תוכנית על קרקע פנויה" - אין שום היגיון לתמרץ הותרת בניינים על מכונם או אפילו היתרים לבינוי סתמי שנועד רק בכדי לא ליפול למכפיל המצמצם הנמוך החל על "תוכניות על קרקע פנויה".	מבוקש לבטל את הקטגוריה "תוכניות על קרקע פנויה" כך שניתן יהיה לחשב את השטח הסחיר הנכנס לפי המקדם הרלוונטי גם כאשר מדובר בקרקע פנויה מבינוי במצב הקיים.	לקבל חלקית	מתן תחום שיקול דעת לוועדה המקומית בתכניות הכוללות קרקע פנויה נועד לאפשר מימוש פוטנציאל הקצאה משמעותית לצרכי ציבור ולעוגנים ציבוריים. העיר תל אביב יפו עוברת תהליכי גידול וציפוף משמעותיים ורובה המוחלט כבר בנוי. מכאן שאיתור ומימוש הפוטנציאל הציבורי של שטחים בלתי-בנויים הוא חשוב לאספקת צרכי הציבור עתירי השטח של תושבי העיר, ומהווה כמעט הזדמנות בלתי חוזרת לכך. לפיכך, נתונה לוועדה סמכות

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	חלקות 350, 337-336, וגוש 7098 חלקות 24-19 (מרחבי תכנון 903א ו-903ד)					לשקול אחוז לחישוב זכויות נמוך יותר (ובהתאמה הקצאת קרקע משמעותית יותר) בהתייחס למאפייני התכנית המפורטת. מוצע לעדכן את הסעיף בהתאם לנוסח המוצע. בהתייחס להגדרת תכניות על קרקע פנייה, מוצע לדייק בטבלה בסעיף 3.1.2 (א): "בתכניות על קרקע פנויה* *שלא הוצא בשטחן היתר או שתכסית הבינוי העל-קרקעית הקיימת אינה עולה על 20% משטח התכנית"
137	עמק ברכה צפון - רח' יגאל אלון 147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23-25, 27, 34, 37, 165-163, 271-273, 322-321 (אזור תכנון 901); תע"ש ערבי נחל - רח' יגאל אלון 165, 167, גוש 7105 חלקה 161 (אזור תכנון 901); מתחם לה גווארדיה (רח' לה גווארדיה 34-36, מרגולין 33-23, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133 חלקות 350, 337-336, וגוש 7098 חלקות 24-19 (מרחבי תכנון 903א ו-903ד)	קבוצת תדהר; חברת יוניון ערבי נחל בע"מ (שותפה)	המתנגדים טוענים כי הטווח הנוכחי לחישוב זכויות בתכניות התחדשות עירונית בתכנית נמוך מדי ואינו נותן מענה לשינויים הכלכליים (כמו ריבית ומחירי חומרי גלם) העלולים להתרחש לאורך שנות קידומו הארוכות של פרויקט פינוי-בינוי. זאת ועוד, פרויקטים נבחנים לפי תקן שמאי 21.1 הדורש רווח יזמי מינימלי (כ-16% בתל אביב יפו). בשל העמימות האינהרנטית, פרויקט שנראה כלכלי היום עלול להפוך לבלתי ישיים בעת אישור התוכנית המפורטת אם לא תינתן גמישות מספקת בבסיס חישוב הזכויות. בנוסף, התחדשות עירונית חיונית לניצול יעיל של משאב הקרקע, שיפור איכות חיי התושבים ויצירת מיגון תקני, ולכן על התוכנית הכוללנית לאפשר גמישות מרבית כדי להבטיח שהתוכניות המפורטות יצאו אל הפועל.	מבוקש לקבוע כי שטח הקרקע לחישוב זכויות בתוכניות להתחדשות עירונית יהיה בשיעור של בין 85% ל-100% משטח הקרקע הסחיר הנכנס (במקום 70% עד 85%) על מנת לאפשר יתר גמישות לקידום תוכניות להתחדשות עירונית.	לדחות	תכנית המתאר מאפשרת גמישות בחישוב שטחי הבנייה המירביים בתכניות להתחדשות עירונית במרחבי התחדשות עירונית ביחס לשאר חלקי העיר. בנוסף, התכנית כוללת מספר תמריצים להתחדשות במרחבים אלה. לשם האיזון, בתכניות התחדשות עירונית ישנה חשיבות רבה למתן מענה, איכותית וכמותית, לצרכי הציבור - תחום שיקול הדעת שניתן לוועדה באחוז לחישוב (70%-85%) נועד להבטיח זאת. בנוסף, לעניין שיטת חישוב באופן כללי, ראו מענה רוחבי 3# ולעניין היעדר כדאיות כלכלית ראו מענה רוחבי 1#.
137	עמק ברכה צפון - רח' יגאל אלון 147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23-25, 27, 34, 37, 165-163, 271-273, 322-321 (אזור תכנון 901); תע"ש ערבי נחל - רח' יגאל אלון 165, 167, גוש 7105 חלקה 161 (אזור תכנון 901); מתחם לה	קבוצת תדהר; חברת יוניון ערבי נחל בע"מ (שותפה)	הגבלת מספר המבנים בהם ניתן יהיה לעלות בדרגת גובה אחת במסגרת התוכנית הכוללנית פוגעת בגמישות התכנון, המוכתב מגודל המגרש הנדון, ממספר הבניינים המתכוננים, ממיקומם הספציפי בעיר (כגון למשל, בצמוד לדרך ראשית או בבינוי גבוה קיים), ועוד. כך,	מבוקש לאפשר במרקם ובו בנייה חריגה לסביבתה מקבץ מבנים החורגים בגובהם בדרגת גובה אחת (חלף מבנה בודד בלבד) על מנת לאפשר גמישות רבה	לדחות	ס' 4.3.4(א) בנוסח המופקד קובע שהבנייה החריגה תהיה נקודתית בהתייחס למרקמי ומאפייני הבינוי הסובב, שיקולי עיצוב עירוני וכדומה. מתן אפשרות לבנייה גבוהה של מקבץ מבנים או מרקם גבוה אינה חריגה לסביבה ולכן אינה מתאימה לכלי תכנוני זה.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	גווארדיה (רח׳ לה גווארדיה 34-, 36, מרגולין 23-33, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133 חלקות 350, 337-336, וגוש 7098 חלקות 19-24 (מרחבי תכנון 903א ו-903ד)		למשל, ברי כי אין דינו של מגרש גדול הצמוד לדרך ראשית או גובל בבינוי גבוה קיים כדינו של מגרש המצוי בפנים השכונה. הניסוח המוצע בתא/5500 המופקדת עלול להשתמע כמאפשר יצירת בניין חורג אחד בלבד בגובהו, אף אם מדובר במגרש/מתחם גדול הגובל ברחוב ראשי ו/או בבינוי גבוה קיים.	יותר בשלב התכנון המפורט. כלומר מבוקש להותיר על כנו את נוסח הסעיף המתייחס למרקם ובו בנייה חריגה סביבתה כפי שאושר בתא/5000 ולא לתקנו.		
137	עמק ברכה צפון - רח׳ יגאל אלון 147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23-25, 27, 34, 37, 165-163, 271-273, 322-321 (אזור תכנון 901) ; תע״ש ערבי נחל - רח׳ יגאל אלון 165, 167, גוש 7105 חלקה 161 (אזור תכנון 901) ; מתחם לה גווארדיה (רח׳ לה גווארדיה 34-, 36, מרגולין 23-33, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133 חלקות 350, 337-336, וגוש 7098 חלקות 19-24 (מרחבי תכנון 903א ו-903ד)	קבוצת תדהר ; חברת יוניון ערבי נחל בע״מ (שותפה)	השמטת סעיף 3.1.1 (ה), שאיפשר לבחון את היקף השימושים הנוספים באופן מרחבי ולא ׳פר תוכנית׳ צפויה להקשות על פרויקטים רבים ללא כל הצדקה. אין זה נכון לקבוע בתוכנית כוללנית הוראה קשיחה וגורפת בעניין תמהיל השימושים, ללא כל יכולת לחרוג ממנה בשיקול דעת במקרים המתאימים.	מבוקש להשיב להוראות תא/5500 את סעיף 3.1.1 (ה) להוראות תא/5000 המאפשר לבחון את היקף השימושים הנוספים באופן מרחבי (ולא פר תכנית), שהושמט מהוראות תא/5500 המופקדת.	לדחות	מהניסיון עם תא/5000 עולה כי סעיף 3.1.1(ה) מתא/5000 אינו ישים ולפיכך הוסר מתא/5500.
137	עמק ברכה צפון - רח׳ יגאל אלון 147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23-25, 27, 34, 37, 165-163, 271-273, 322-321 (אזור תכנון 901) ; תע״ש ערבי נחל - רח׳ יגאל אלון 165, 167, גוש 7105 חלקה 161 (אזור תכנון 901) ; מתחם לה גווארדיה (רח׳ לה גווארדיה 34-, 36, מרגולין 23-33, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133 חלקות 350, 337-336, וגוש 7098 חלקות 19-24 (מרחבי תכנון 903א ו-903ד)	קבוצת תדהר ; חברת יוניון ערבי נחל בע״מ (שותפה)	לפי הקבוע בתא/ 5000 שטחי מרפסות למגורים/מלונאות כלולים באופן עקרוני בשטחי הבנייה וברח״ק, אך במקביל גם ניתן לחרוג עבורם מהרח״ק. הוראות אלה נותרו על כנן גם במסגרת תא/ 5500 המופקדת - סע׳ 3.1.6 (ד) מדובר בהוראות מסורבלות ומיותרות, שעלולות לעורר קשיים מיותרים במקרי קצה, והגיעה העת לעדכנן. כך, למשל, היות ששטחי מרפסות למגורים/מלונאות כלולים באופן עקרוני בשטחי הבנייה וברח״ק, קידום תוכנית שמטרת תוספת מרפסות עלולה לחשוף יזמים לדרישות שונות כתנאי ל ׳עלייה ברח״ק׳ (כביכול), גם אם כל המבוקש הוא שטח ׳צבוע׳ למרפסות, ללא תוספת יחידות דיור או נפשות.	ראשית, לתקן את הגדרת המונח ״רח״ק״ בסע׳ 1.5 לתא/5500 כך שיובהר בצורה ברורה כי המרפסות אינן נכללות ברח״ק אלא נוספות עליו, ולא שהדבר יהווה טעם לחריגה מהרח״ק המירבי. לחלופין, ככל שהבקשה להבהיר כי שטחי המרפסות אינם כלולים ברח״ק לא תתקבל, מבוקש להבהיר בסעיף 3.1.6 (ד) כי ניתן לחרוג מהרח״ק המירבי לצורך מרפסות בכל תוכנית (ולא רק	לדחות	ראו מענה רוחבי #4.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			הוראה תמוהה נוספת ביחס למרפסות היא כי שטח המרפסות ייכלל בהיקף התכסית העל קרקעית המותר. ראו הגדרת המונח ״תכסית בינוי על-קרקעית״ בסע׳ 1.5 להוראות תא/ 5500 המופקדת.	בתוכנית המייעדת שטחים למגורים או למלונאות). אין כל סיבה שמרפסות תעסוקה/מסחר למשל ייכללו בתוך הרח״ק על חשבון שטחי בנייה רגילים. שנית, מבוקש לתקן את הגדרת המונח ״תכסית על קרקעית״ כך שיובהר כי התכסית איננה כוללת מרפסות, שכן מדובר בהוראת בינוי שאין סיבה לכלול בתוכנית הכוללנית, כדלקמן - ״היטל אנכי של כל חלקי הבניין מעל לפני הקרקע״.		
137	עמק ברכה צפון - רח׳ יגאל אלון 147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23-25, 27, 34, 37, 163-165, 271-273, 321-322 (אזור תכנון 901) ; תע״ש ערבי נחל - רח׳ יגאל אלון 165, 167, גוש 7105 חלקה 161 (אזור תכנון 901) ; מתחם לה גווארדיה (רח׳ לה גווארדיה 34-36, מרגולין 23-33, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133 חלקות 350, 336-337, וגוש 7098 חלקות 19-24 (מרחבי תכנון 903א ו-903ד)	קבוצת תדהר ; חברת יוניון ערבי נחל בע״מ (שותפה)	תחשיב הרח״ק : מוצע כי ברירת המחדל לשטח הקרקע לחישוב זכויות סע׳ 3.1.2 יהיה 85% מהמגרש הסחיר הנכנס	מוצע כי ברירת המחדל לשטח הקרקע לחישוב זכויות סע׳ 3.1.2 יהיה 85% מהמגרש הסחיר הנכנס	לדחות	ראו מענה רוחבי #3
137	עמק ברכה צפון - רח׳ יגאל אלון 147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23-25, 27, 34, 37, 163-165, 271-273, 321-322 (אזור תכנון 901) ; תע״ש ערבי נחל - רח׳ יגאל אלון	קבוצת תדהר ; חברת יוניון ערבי נחל בע״מ (שותפה)	מוצע לתת סמכות לוועדה המקומית להתיר חריגה מהרח״ק המרבי של תא/5500 במקום בו הדבר מתחייב כדי לאזן את המתחם ולהגיע למינימום של תמ״א 70.	מוצע לתת סמכות לוועדה המקומית להתיר חריגה מהרח״ק המרבי של תא/5500 במקום בו הדבר מתחייב כדי לאזן	לדחות	תכנית המתאר תואמת להגדרת תכנון כולל לפי תמ״א 70. ראו מענה רוחבי #23.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	165, 167, גוש 7105 חלקה 161 (אזור תכנון 901) ; מתחם לה גווארדיה (רח׳ לה גווארדיה 34- 36, מרגולין 33-23, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133 חלקות 350, 337-336, וגוש 7098 חלקות 24-19 (מרחבי תכנון 903א ו-903ד)			את המתחם ולהגיע למינימום של תמ״א 70.		
137	עמק ברכה צפון - רח׳ יגאל אלון 147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23- 25, 27, 34, 37, 165-163, 271- 273, 322-321 (אזור תכנון 901) ; תע״ש ערבי נחל - רח׳ יגאל אלון 165, 167, גוש 7105 חלקה 161 (אזור תכנון 901) ; מתחם לה גווארדיה (רח׳ לה גווארדיה 34- 36, מרגולין 33-23, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133 חלקות 350, 337-336, וגוש 7098 חלקות 24-19 (מרחבי תכנון 903א ו-903ד)	קבוצת תדהר ; חברת יוניון ערבי נחל בע״מ (שותפה)	באזורי התעסוקה – ״שימושים נוספים״ הנוספים מתיר בהם תמהיל השימושים לכל היותר 25% מגורים, יש לשנות את של עד המינון ולקבוע שימושים נוספים 50%. שיפור התמהיל יסייע ביצירת רווחיות במתחמי ההשפעה וגם יענה על העצום בשטחי תעסוקה העודף.	– ״נוספים שימושים״ באזורי התעסוקה בהם תמהיל השימושים הנוספים מתיר לכל מגורים, יש היותר 25% לשנות את המינון ולקבוע שימושים נוספים של עד 50%. יסייע שיפור התמהיל ביצירת רווחיות במתחמי ההשפעה וגם יענה על העודף העצום בשטחי תעסוקה.	לדחות	אזורי הייעוד בתכנית המתאר נקבעו בהתייחס למאפייני המרחבים השונים ולמימוש פוטנציאל היתרונות המרחביים והנתונים של כל אזור. בכל אזור ייעוד, נקבע הייעוד והשימושים המרכזיים המתאימים לו, תוך אפשרות לשילוב שימושים נוספים בהיקף נמוך יותר, וזאת במטרה מחד ליצור סביבות עירוניות אטרקטיביות, ומאידך לממש את ייעודו המרכזי של המרחב.
137	עמק ברכה צפון - רח׳ יגאל אלון 147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23- 25, 27, 34, 37, 165-163, 271- 273, 322-321 (אזור תכנון 901) ; תע״ש ערבי נחל - רח׳ יגאל אלון 165, 167, גוש 7105 חלקה 161 (אזור תכנון 901) ; מתחם לה גווארדיה (רח׳ לה גווארדיה 34- 36, מרגולין 33-23, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133 חלקות 350, 337-336, וגוש 7098 חלקות 24-19 (מרחבי תכנון 903א ו-903ד)	קבוצת תדהר ; חברת יוניון ערבי נחל בע״מ (שותפה)	יש לקבוע כלל לפיו אין לסטות מרח״ק המינימום של תמ״א 70 (שהוא לטענת המתנגדים בדרך כלל ועל פי רוב, המקסימום של תא/ 5500), אלא מטעמים מיוחדים בהם הוכח בחוות דעת של מהנדס העיר שהממוצע יתאזן בתוכניות שנמצאות בתהליך אישור מקביל. בהקשר אחר נקבע נוסח דומה, למשל בסעיפים 1.4.4 ו - 1.4.5 לתוכנית המתאר תא/ 5500 בהם נקבע כי אי מימוש איתור או סימבול המופיע בתוכנית הכוללנית, יתאפשר רק לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר לעניין זה.	יש לקבוע כלל לפיו אין לסטות מרח״ק המינימום של תמ״א 70 אלא מטעמים מיוחדים בהם הוכח בחוות דעת של מהנדס העיר שהממוצע יתאזן בתוכניות שנמצאות בתהליך אישור מקביל. בהקשר אחר נקבע נוסח דומה, למשל בסעיפים 1.4.4 ו - 1.4.5 לתוכנית המתאר תא/ 5500 בהם נקבע כי אי מימוש איתור או סימבול המופיע בתוכנית הכוללנית, יתאפשר רק	לדחות	ראו מענה רוחבי #23

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר לעניין זה.		
137	עמק ברכה צפון - רח׳ יגאל אלון 147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23- 25, 27, 34, 37, 165-163, 271- 273, 322-321 (אזור תכנון 901) ; תע״ש ערבי נחל - רח׳ יגאל אלון 165, 167, גוש 7105 חלקה 161 (אזור תכנון 901) ; מתחם לה גווארדיה (רח׳ לה גווארדיה 34- 36, מרגולין 33-23, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133 חלקות 350, 337-336, וגוש 7098 חלקות 24-19 (מרחבי תכנון 903א ו-903ד)	קבוצת תדהר ; חברת יוניון ערבי נחל בע״מ (שותפה)	מסמך מדיניות יכול לקבוע בפועל כללים מהותיים (זכויות, חזיתות מסחר, תמהיל שימושים, עקרונות חני יה, פרוגרמה ציבורית, שימור וכו׳), אך הוא אינו עובר הליך הפקדה והתנגדויות, אלא הליך במסגרתו יוכל הציבור להעביר ׳הערות׳. אין מסגרת לערעור או השגה עליו, והוא מעביר כח משמעותי לוועדה המקומית, לעיתים תוך ריקון הקביעות בתוכנית הכוללנית מתוכן, לרבות בנושאים קוגנטיים כגון תמ״א 70 . התוכנית נפרטת לפרוטות בדלת האחורית בלי ביקורת ציבורית מספקת. והרי לך אבסורד – התוכנית הכוללנית כפופה להליך התנגדויות, ובטרם אישורה יישמעו עורכי דין אדריכלים שמאים ומתכננים, החפצים להשפיע על התוכניות שיאושרו מכוחה. אך למעשה בתוך בינה לבין אותן תוכניות מפורטות ייקבעו עקרונות מחייבים בפועל, אשר אליהם לא יוכלו כל הנ״ל להתנגד אלא רק להעיר הערות והוועדה המחוזית מצידה לא תוכל כלל להשפיע עליהם.	הקביעה בסעיף 5.2 (ד) לפיה מסמכי מדיניות שאושרו טרם אישורה של תוכנית זו יעמדו בתוקפם יש בה לכאורה כדי לייעל את התהליך, ואולם יש לתמוה על קביעת הוראה זו כאשר אין כל אינדיקציה לכך שהוועדה המחוזית אכן בחנה את המסמכים ווידאה שהם הולמים את תא/ 5500 , את תמ״א 70 או כל בסיס נורמטיבי רלוונטי אחר. מבוקש לכל הפחות להוסיף – ״ובכפוף לעריכת ההתאמות הנדרשות להוראות תוכנית זו.״	לדחות	מסמכי מדיניות שאושרו על ידי הוועדה המקומית ישארו בתוקפם. יחד עם זאת, תכנית המתאר הכוללנית, כתוכנית סטטוטורית היא הסמכות לאישור תכניות מפורטות בסמכות מקומית ולפיכך תכניות יאושרו רק אם הן תואמת לתכנית המתאר. בנוסף, ראו מענה רוחבי #2
137	עמק ברכה צפון - רח׳ יגאל אלון 147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23- 25, 27, 34, 37, 165-163, 271- 273, 322-321 (אזור תכנון 901) ; תע״ש ערבי נחל - רח׳ יגאל אלון 165, 167, גוש 7105 חלקה 161 (אזור תכנון 901) ; מתחם לה גווארדיה (רח׳ לה גווארדיה 34- 36, מרגולין 33-23, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133 חלקות 350, 337-336, וגוש 7098 חלקות 24-19 (מרחבי תכנון	קבוצת תדהר ; חברת יוניון ערבי נחל בע״מ (שותפה)	הנושא השני הבעייתי במסמכי מדיניות הוא העיכובים שהצורך באישורו יוצר. בעיה זו הורגשה בשנים שלמן אישורה של תא/ 5000 ומסמכי המדיניות על פיה ומכוחה, אשר אושרו בחלקם שנים רבות מאוחר יותר.	מוצע לבטל לחלוטין את ההפניה למסמכי מדיניות. לחילופין, יש לקבוע כי מסמכי מדיניות יאושרו תוך שנה מאישור התוכנית הכוללנית וכי בכל מקרה בו לא יאושרו בפרק זמן זה ניתן יהיה לקדם תוכנית גם בהעדרו של מסמך מדיניות.	לדחות	ראו מענה רוחבי #2.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	903א ו-903ד)					
137	עמק ברכה צפון - רח׳ יגאל אלון 147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23-25, 27, 34, 37, 163-165, 271-273, 321-322 (אזור תכנון 901) ; תע״ש ערבי נחל - רח׳ יגאל אלון 165, 167, גוש 7105 חלקה 161 (אזור תכנון 901) ; מתחם לה גווארדיה (רח׳ לה גווארדיה 34-36, מרגולין 23-33, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133 חלקות 350, 337-336, וגוש 7098 חלקות 19-24 (מרחבי תכנון 903א ו-903ד)	קבוצת תדהר ; חברת יניון ערבי נחל בע״מ (שותפה)	בהגדרות התוכנית מוגדרת ״התחדשות עירונית״, כ- ״חידוש מרקמים עירוניים בנויים בדרך של בינוי מחדש ו/או שיקום ו/או עיבוי ו/או שיפור המרקם הקיים לצורך שדרוג איכויותיו העירוניות של אזור מסוים״. בדומה לתא/ 5000 נקבעו בתוכנית המתאר מנגנוני תמריץ משמעותיים למתחמי התחדשות עירונית. ואולם הבחינה לעניין זה אינה בחינה מהותית – אלא שהתמריצים ניתנים רק למתחמים המסומנים ככאלה בתוכנית.	מוצע לאפשר את התמריצים בכל תוכנית שתקודם במתחם שמהותית הינו מתחם התחדשות. לכל הפחות מתבקש לאשר את השימוש במנגנון הרח״ק הממוצע במתחמים אלה, שפעמים רבות מחייבים גמישות רבה.	לדחות	תכנית המתאר תוחמת את תחום שיקול הדעת של הוועדה המקומית, ובד בבד מגדירה את כיווני ומגמות הפיתוח הרצויים. סימון אזורים מועדפים להתחדשות עירונית הינו כלי מרכזי להשגת המטרות העירונית ולפיכך תמריצי התחדשות עירונית וכן תחום שיקול דעת נרחב לועדה ניתנו באזורים אלו.
137	עמק ברכה צפון - רח׳ יגאל אלון 147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23-25, 27, 34, 37, 163-165, 271-273, 321-322 (אזור תכנון 901) ; תע״ש ערבי נחל - רח׳ יגאל אלון 165, 167, גוש 7105 חלקה 161 (אזור תכנון 901) ; מתחם לה גווארדיה (רח׳ לה גווארדיה 34-36, מרגולין 23-33, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133 חלקות 350, 337-336, וגוש 7098 חלקות 19-24 (מרחבי תכנון 903א ו-903ד)	קבוצת תדהר ; חברת יניון ערבי נחל בע״מ (שותפה)	סעיף 3.1.1 – קביעת ייעודי קרקע ושימושים – שימושים נוספים : השימושים המותרים במגרשים השונים מורכבים בעיקרון מאזורי הייעוד המגדירים מקבצי שימושים, אשר בכל אחד מהם הוגדרה קבוצת שימושים ראשיים ושימושים משניים, המוגדרים כשימושים הנוספים. אלה הוגדרו בהיקף מרבי של 25% בלבד. בסעיף 3.1.1. (ה) לתא/ 5000 נקבעה אפשרות לקבוע שימושים נוספים בהיקף העולה על 25% ״ובלבד שהיקף השטחים לשימושים נוספים באזור הייעוד שבאותו אזור תכנון לא צפוי לעלות על 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים סחירים המאושרים בו.״ הוראה זו אשר אפשרה גמישות בקביעת שימושים במתחמים והגיונה בצידה במובן זה שהיא אפשרה מבט מרחבי וקביעת שימושים נוספים בתוכנית פלונית, כאשר הובטח איזון בהיקף השימושים הראשיים באותו מרחב תכנון.	מבוקש להשיב את סעיף 3.1.1 על כנו ובנוסף לקבוע באופן נרחב מנגנון חישוב רח״ק ממוצע במסגרת תוכנית אחת.	לדחות	לעניין השבת סעיף 3.1.1 (ה) מתא/5000, הסעיף אינו ישים. האפשרות לקבוע אחוזי תמהיל על בסיס הנחות עתידיות על תכניות מפורטות שיקודמו או לא יקודמו בעתיד אינו אפשרי. לפיכך, כל תכנית מפורטת נדרשת לעמוד בהוראות תכנית המתאר. לעניין החלת רח״ק ממוצע בכל שטח העיר, ראו מענה רוחבי #11.
137	עמק ברכה צפון - רח׳ יגאל אלון	קבוצת תדהר ;	סעיף 3.1.6 – חריגה מהרח״ק המירבי –	יש להבהיר כי העילות	לא	סעיף 3.1.6 מתאר תרחישים תכנוניים בהם

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23- 25, 27, 34, 37, 163-165, 271- 273, 321-322 (אזור תכנון 901) ; תע"ש ערבי נחל - רח' יגאל אלון 165, 167, גוש 7105 חלקה 161 (אזור תכנון 901) ; מתחם לה גווארדיה (רח' לה גווארדיה 34- 36, מרגולין 33-23, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133 חלקות 350, 337-336, וגוש 7098 חלקות 24-19 (מרחבי תכנון 903א ו-903ד)	חברת יוניון ערבי נחל בע"מ (שותפה)	התוכנית קובעת כמה תכליות ומקרים אשר לשמם ובגינם מוסמכת הוועדה לחרוג מהרח"ק המרבי. מדובר ברשימה סגורה וצרה.	לחריגה מהרח"ק המרבי הינן מצטברות.	רלוונטי / לא נדרש שינוי	רשאית הוועדה לאשר מעבר לרח"ק המירבי הקבוע לאזור הייעוד, לפיכך לא נדרש שינוי בהוראות התכנית המופקדת.
137	עמק ברכה צפון - רח' יגאל אלון 147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23- 25, 27, 34, 37, 163-165, 271- 273, 321-322 (אזור תכנון 901) ; תע"ש ערבי נחל - רח' יגאל אלון 165, 167, גוש 7105 חלקה 161 (אזור תכנון 901) ; מתחם לה גווארדיה (רח' לה גווארדיה 34- 36, מרגולין 33-23, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133 חלקות 350, 337-336, וגוש 7098 חלקות 24-19 (מרחבי תכנון 903א ו-903ד)	קבוצת תדהר ; חברת יוניון ערבי נחל בע"מ (שותפה)	חריגה לשם התרת הקמת מרפסות – הוועדה המקומית הוסמכה להוסיף שטחים למרפסות בולטות מעבר לרח"ק המרבי, תחת המגבלה של 12 מ"ר ליחידת דיור ומרפסת שלא תעלה על 14 מ"ר.	מבוקש להגדיר בצורה ברורה כי המרפסות אינן נכללות ברח"ק אלא נוספות עליו, ולא שהדבר יהווה טעם לחריגה מהרח"ק המרבי. לחלופין, ככל שהבקשה להבהיר כי שטחי המרפסות אינם כלולים ברח"ק לא תתקבל, מבוקש להבהיר בסעיף 3.1.6 (ד) כי ניתן לחרוג מהרח"ק המירבי לצורך מרפסות בכל תוכנית (ולא רק בתוכנית המייעדת שטחים למגורים או למלונאות). אין כל סיבה שמרפסות תעסוקה/מסחר למשל ייכללו בתוך הרח"ק על חשבון שטחי בנייה רגילים.) תכסית מרפסות – הקביעה כי שטח המרפסות ייכלל בהיקף התכסית העל קרקעית	לדחות	לעניין המרפסות וכן לעניין הכללתן במסגרת התכסית העל-קרקעית, ראו מענה רוחבי 4#.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				המותר הינה קביעה תמוהה. מראש קביעת תכסית הינה הוראת בינוי. אין מקום לקביעה מחוזית בעניין זה.		
137	עמק ברכה צפון - רח' יגאל אלון 147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23- 25, 27, 34, 37, 163-165, 271- 273, 321-322 (אזור תכנון 901) ; תע"ש ערבי נחל - רח' יגאל אלון 165, 167, גוש 7105 חלקה 161 (אזור תכנון 901) ; מתחם לה גווארדיה (רח' לה גווארדיה 34- 36, מרגולין 33-23, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133 חלקות 350, 337-336, וגוש 7098 חלקות 24-19 (מרחבי תכנון 903א ו-903ד)	קבוצת תדהר ; חברת יוניון ערבי נחל בע"מ (שותפה)		מבוקש שלא להגביל שטח מרפסות בתכנית, בדומה להיעדר המגבלות על שטחים ציבוריים.	לדחות	שטחי המרפסות מהווים חלק מנפח הבנייה הכולל. יחד עם זאת, לאור הרצון לעודד מרפסות במבני מגורים ומלונאות כחלק מהשפה העיצובית העירונית, התכנית מאפשרת לחרוג מהרח"ק המירבי לטובת עניין זה. ובכל זאת, התכנית מגבילה את התוספת הנפחית כך שלא תהיה אינסופית. לעניין המרפסות לשטחי הציבור, שטחי הציבור מהווים בנייה ייחודית ולא חזרתית כך באופן שמשפיע על נפח המבנה. בנוסף, מאפייני וצרכי השטחים הציבוריים שונים ומגוונים ומחייבים לעיתים הצמדת שטחי חוץ שיכול שיהיה בתצורה של מרפסת בשימושי חינוך או רווחה למשל.
137	עמק ברכה צפון - רח' יגאל אלון 147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23- 25, 27, 34, 37, 163-165, 271- 273, 321-322 (אזור תכנון 901) ; תע"ש ערבי נחל - רח' יגאל אלון 165, 167, גוש 7105 חלקה 161 (אזור תכנון 901) ; מתחם לה גווארדיה (רח' לה גווארדיה 34- 36, מרגולין 33-23, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133 חלקות 350, 337-336, וגוש 7098 חלקות 24-19 (מרחבי תכנון 903א ו-903ד)	קבוצת תדהר ; חברת יוניון ערבי נחל בע"מ (שותפה)	בניה בתת הקרקע - 3.1.7 : מבוקש לתת לוועדה שיקול דעת להוסיף שימושים נוספים גם בקומת המרתף השנייה. יש לעיתים טופוגרפיה שמבטיחה כי מדובר בקומה איכותית.	מבוקש לתת לוועדה שיקול דעת להוסיף שימושים נוספים גם בקומת המרתף השנייה.	לדחות	תכנית המתאר הגדילה משמעותית את מגוון השימושים האפשריים בתת הקרקע, בהתייחס לתנאים המאפשרים את איכות השימוש, וזאת במטרה לממש את פוטנציאל תת קרקע בשימושים המתאימים לכך.
137	עמק ברכה צפון - רח' יגאל אלון 147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23- 25, 27, 34, 37, 163-165, 271- 273, 321-322 (אזור תכנון 901) ; תע"ש ערבי נחל - רח' יגאל אלון	קבוצת תדהר ; חברת יוניון ערבי נחל בע"מ (שותפה)	רח"ק ממוצע. הסעיף מאפשר לוועדה המקומית לעבור לתחשיב רח"ק ממוצע בתוכנית בנסיבות מסוימות המנויות בסעיף – מתחמי התחדשות עירונית, מרכז מסחרי קיים הנותר על כנו ועוד.	המגבלה מיותרת ואין כל מניעה להתיר ככלל רחב רח"ק ממוצע באופן שמאפשר תכנון מיטבי.	לדחות	ראו מענה רוחבי 11#.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	165, 167, גוש 7105 חלקה 161 (אזור תכנון 901) ; מתחם לה גווארדיה (רח׳ לה גווארדיה 34- 36, מרגולין 33-23, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133 חלקות 350, 337-336, וגוש 7098 חלקות 24-19 (מרחבי תכנון 903א ו-903ד)					
137	עמק ברכה צפון - רח׳ יגאל אלון 147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23- 25, 27, 34, 37, 165-163, 271- 273, 322-321 (אזור תכנון 901) ; תע״ש ערבי נחל - רח׳ יגאל אלון 165, 167, גוש 7105 חלקה 161 (אזור תכנון 901) ; מתחם לה גווארדיה (רח׳ לה גווארדיה 34- 36, מרגולין 33-23, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133 חלקות 350, 337-336, וגוש 7098 חלקות 24-19 (מרחבי תכנון 903א ו-903ד)	קבוצת תדהר ; חברת יוניון ערבי נחל בע״מ (שותפה)	ההוראות השונות לגבי תכסית – סעיף 4.8.4 – ניהול מי נגר וניקוז – וההוראות לגבי תכסית מרבית באזורי התעסוקה. נוכח מגבלות הבינוי הרבות בתל אביב ובאזורי התחדשות עירונית בפרט, נכון וראוי לאמץ את הגדרת תמ״א/ 1 ולהותיר את היבטי התכסית לתכנון המפורט. עמדתנו הינה כי עם תיקון 8 ל תמ״א/ 1 תוקנה תמ״מ/ 5 מניה וביה. ככל שעמדת הוועדה המחוזית שונה, מוצע ומבוקש לאשר תיקון לתמ״מ/ 5 אשר יסיר את מגבלה זו.	יש להטמיע בהוראות התוכנית הוראת גמישות לעניין תכסית הבינוי הפנויה הנדרשת, מעל הקרקע ומתחתיה.	לדחות	ראו מענה רוחבי #6.
137	עמק ברכה צפון - רח׳ יגאל אלון 147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23- 25, 27, 34, 37, 165-163, 271- 273, 322-321 (אזור תכנון 901) ; תע״ש ערבי נחל - רח׳ יגאל אלון 165, 167, גוש 7105 חלקה 161 (אזור תכנון 901) ; מתחם לה גווארדיה (רח׳ לה גווארדיה 34- 36, מרגולין 33-23, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133 חלקות 350, 337-336, וגוש 7098 חלקות 24-19 (מרחבי תכנון 903א ו-903ד)	קבוצת תדהר ; חברת יוניון ערבי נחל בע״מ (שותפה)	אזור מעורב : האזור המעורב מאפשר תמהיל שימושים – תעסוקה ומגורים. הכלל הרחב – ״אחוז השטחים לשימושי תעסוקה ומסחר לא יפחת מ 30%- מסך השטחים הסחירים בתכנית.״ מגבלה זו לא נכללה בתא/ 5000 ועמדתנו הינה כי אין לה מקום בין השאר לאור ההיקף העצום של שטחי תעסוקה במחוז ובמרכז הארץ באופן כללי, וכי יש לקבוע נושאים אלה במסגרת התכנון המפורט.	המגבלה באזור מעורב ״אחוז השטחים לשימושי תעסוקה ומסחר לא יפחת מ 30%- מסך השטחים הסחירים בתכנית.״ לא נכללה בתא/ 5000 ועמדתנו הינה כי אין לה מקום בין השאר לאור ההיקף העצום של שטחי תעסוקה במחוז ובמרכז הארץ באופן כללי, וכי יש לקבוע נושאים אלה במסגרת התכנון המפורט.	לדחות	בתא/5000 הוראות התמהיל של אזור מעורב נקבעו בטבלה 5.4 בלבד. ההוראה הכללית שנוספה בתא/5500 נועדה להגדיר את הכלל לתמהיל באזור מעורב במקרים בהם לא נקבע הוראה פרטנית בטבלה 5.4.
137	עמק ברכה צפון - רח׳ יגאל אלון	קבוצת תדהר ;	מבני ציבור : סעיף 5 עוסק במבני ציבור.	מבוקש לבטל את	לקבל	מומלץ לקבל ובהתאם להטמיע את השינויים

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23- 25, 27, 34, 37, 163-165, 271- 273, 322-321 (אזור תכנון 901) ; תע״ש ערבי נחל - רח׳ יגאל אלון 165, 167, גוש 7105 חלקה 161 (אזור תכנון 901) ; מתחם לה גווארדיה (רח׳ לה גווארדיה 34- 36, מרגולין 33-23, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133 חלקות 350, 337-336, וגוש 7098 חלקות 24-19 (מרחבי תכנון 903א ו-903ד)	חברת יוניון ערבי נחל בע״מ (שותפה)	ייעוד של מבני ציבור יכול להיות הן במגרש בבעלות ציבורית והן במגרש בבעלות פרטית. שימושים ראשיים : במגרש למבני ציבור ניתן לקבוע ייעוד קרקע המאפשר את השימושים המותרים במקבץ השימושים למוסדות ציבור, למעט שימושי מגורים מכל סוג. כאשר הועדה רשאית לאשר שימושים עם מאפייני מגורים לפי סעיף 188 במגרשים שהם מקרקעי ישראל או בבעלות רשות מקומית.״ זוהי הוראה תמוהה. ראשית – אין כל בסיס לקביעה תכנונית המונחית מהיבטי קניין. ואולם אם יש היגיון להבחי ן בין מגרשים למבני ציבור על פי הבעלות בהם, הרי שוודאי נכון הוא כי שימושים ראשיים בעלי מאפייני מגורים יותרו לא רק במגרשים בבעלות רשות מקרקעי ישראל או רשות מקומית. שלא לדבר על ניגוד העניינים המובנה בשיקול הדעת העירוני בעניין זה. בהמשך הוראה נוספת המפלה לטובה מגרשים בבעלות רשות מקרקעי ישראל או רשות מקומית – ״ניתן להתיר שימושים נוספים והגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים רק במגרשים לצרכי ציבור, שהם מקרקעי ישראל או בבעלות רשות מקומית, בכפוף להוראות הבאות...״. הוועדה תתבקש לבטל את ההבחנה ולהתיר במגרשים למבני ציבור בבעלות פרטית את כל קשת השימושים הרלוונטיים לשימוש זה כולל ובפרט שימושים ציבוריים מעין סחירים.	ההבחנה ולהתיר במגרשים למבני ציבור בבעלות פרטית את כל קשת השימושים הרלוונטיים לשימוש זה כולל ובפרט שימושים ציבוריים מעין סחירים.		הבאים : 1.1. 3.5.1 (א)(1) - להסיר ״...למעט שימושי מגורים מכל סוג״ 2. 3.5.1 (א)(2)(ב) - למחוק את הסעיף
137	עמק ברכה צפון - רח׳ יגאל אלון 147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23- 25, 27, 34, 37, 163-165, 271- 273, 322-321 (אזור תכנון 901) ; תע״ש ערבי נחל - רח׳ יגאל אלון 165, 167, גוש 7105 חלקה 161	קבוצת תדהר ; חברת יוניון ערבי נחל בע״מ (שותפה)	התייחסות ספציפית לנושא שימושים בתלת מימד – מבוקש לקבוע באופן מפורש כי ככל שיותרו שימושים בתלת מימד במגרשים שחלקיהם העיליים מיועדים לשימושים ציבוריים – כגון חניה מעבר וכו, לא יהווה הדבר פגיעה	מבוקש לקבוע באופן מפורש כי ככל שיותרו שימושים בתלת מימד במגרשים שחלקיהם העיליים מיועדים לשימושים ציבוריים –	לא רלוונטי / לא נדרש שינוי	שימוש ברישום תלת מימדי לצורך קביעת שטח בייעוד ציבורי יכול להוות כלי להקצאת הקרקע הנדרשת על פי הפרוגרמה הנדרשת.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	(אזור תכנון 901) ; מתחם לה גווארדיה (רח' לה גווארדיה 34- 36, מרגולין 33-23, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133 חלקות 350, 337-336, וגוש 7098 חלקות 24-19 (מרחבי תכנון 903א ו-903ד)		או הקטנה של ההקצאה הציבורית המחייבת בהקצאה אקוויוולנטית חלופית.	כגון חניה מעבר וכו, לא יהווה הדבר פגיעה או הקטנה של ההקצאה הציבורית המחייבת בהקצאה אקוויוולנטית חלופית.		
137	עמק ברכה צפון - רח' יגאל אלון 147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23- 25, 27, 34, 37, 165-163, 271- 273, 322-321 (אזור תכנון 901) ; תע"ש ערבי נחל - רח' יגאל אלון 165, 167, גוש 7105 חלקה 161 (אזור תכנון 901) ; מתחם לה גווארדיה (רח' לה גווארדיה 34- 36, מרגולין 33-23, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133 חלקות 350, 337-336, וגוש 7098 חלקות 24-19 (מרחבי תכנון 903א ו-903ד)	קבוצת תדהר ; חברת יוניון ערבי נחל בע"מ (שותפה)	סעיף 4.3.2 – מספר קומות וגובה בניה : מוצע להימנע מקביעות נוקשות לגבי גובה קומה ולכל הפחות להותיר גמישות בגובה של עד מטר על פי צרכי התכנון הנובעים לעיתים משימושים מיוחדים ו/או מטופוגרפיה.	מוצע להימנע מקביעות נוקשות לגבי גובה קומה ולכל הפחות להותיר גמישות בגובה של עד מטר על פי צרכי התכנון הנובעים לעיתים משימושים מיוחדים ו/או מטופוגרפיה.	לקבל	מכיוון שהגבהים המירביים קבועים לפי מספר קומות, נדרשות להנחיות גובה הקומות. עמדת הוועדה המקומית היא להותיר גמישות לתכנית המפורטת על ידי הפניה להנחיות המדיניות העירונית בנושא, ולשיקול דעת. מוצע לחזור לנוסח ברוח זה, כפי שהומלץ על ידי הוועדה המקומית : "הוראות בנוגע לגובה הקומות במבנה יקבעו בהתאם למדיניות העירונית על עדכוניה."
357	מתחם הפלמ"ח - שכונת יד אליהו רח' יצחק שדה, הפלמ"ח בת ציון ושדרות משה דיין	חברת י.נ. מתחם הפלמ"ח תל אביב בע"מ (קבוצת ינושבסקי)	במתחם 903ד' (מגורים יד אליהו) לא צוין בטעות כי יחולו עליו הוראות סעיף 5.3.2 (מתחם התחדשות עירונית), בשונה ממתחמים סמוכים. היעדר ציון זה מונע מהוועדה המקומית להפעיל שיקול דעת להגדלת זכויות וגובה הנדרשים למימוש פרויקטים להתחדשות.	להוסיף הערה בטבלה 5.4 המבהירה כי במתחם 903ד' יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לפי סעיף 5.3.2.	לדחות	שטח התכנית הנ"ל, נמצא באזור סימון של 903 א' יד אליהו ומסומן בתשריט אזורי ומרחבי תכנון "מרחב להתחדשות עירונית"
357	מתחם הפלמ"ח - שכונת יד אליהו רח' יצחק שדה, הפלמ"ח בת ציון ושדרות משה דיין	חברת י.נ. מתחם הפלמ"ח תל אביב בע"מ (קבוצת ינושבסקי)	תחשיב שמאי (תקן 21.1) מוכיח כי בתנאי התוכנית המופקדת אין כדאיות כלכלית לפרויקט במתחם (רווח יזמי של כ-5.9%–14.2% לעומת 16% נדרש). המגבלות הנוכחיות על רח"ק וגובה אינן מאפשרות את מימוש הפוטנציאל המרחבי במפגש צירים ראשיים.	הגדלת תוספת הרח"ק שהוועדה מוסמכת לאשר ל-2 (סה"כ רח"ק 6). ג. מתן סמכות לאשר תוספת של 3 דרגות גובה ובינוי של עד 35 קומות לאורך רחוב משה דיין.	לדחות	ראו מענה רוחבי #1
357	מתחם הפלמ"ח - שכונת יד אליהו רח' יצחק שדה, הפלמ"ח	חברת י.נ. מתחם	תחשיב שלילי (תקן 21.1) מוכיח כי בתנאי התוכנית המופקדת אין כדאיות	א. שינוי טווח שטח הקרקע לחישוב זכויות	לדחות	ראו מענה רוחבי #3

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	בת ציון ושדרות משה דיין	הפלמ״ח תל אביב בע״מ (קבוצת ינושבסקי)	כלכלית לפרויקט במתחם (רווח יזמי של כ-5.9%–14.2% לעומת 16% נדרש). המגבלות הנוכחיות על רח״ק וגובה אינן מאפשרות את מימוש הפוטנציאל המרחבי במפגש צירים ראשיים.	ל-85%–100%		
357	מתחם הפלמ״ח - שכונת יד אליהו רח׳ יצחק שדה, הפלמ״ח בת ציון ושדרות משה דיין	חברת י.נ. מתחם הפלמ״ח תל אביב בע״מ (קבוצת ינושבסקי)	תחשיב שלילי (תקן 21.1) מוכיח כי בתנאי התוכנית המופקדת אין כדאיות כלכלית לפרויקט במתחם (רווח יזמי של כ-5.9%–14.2% לעומת 16% נדרש). המגבלות הנוכחיות על רח״ק וגובה אינן מאפשרות את מימוש הפוטנציאל המרחבי במפגש צירים ראשיים.	קביעת דיור בהישג יד (דב״י) כ״שטח מוגדל״ מעבר לרח״ק המרבי.	לדחות	ראו מענה רוחבי #7
357	מתחם הפלמ״ח - שכונת יד אליהו רח׳ יצחק שדה, הפלמ״ח בת ציון ושדרות משה דיין	חברת י.נ. מתחם הפלמ״ח תל אביב בע״מ (קבוצת ינושבסקי)	המקרקעין מצויים בטבעת השנייה של תחנת יצחק שדה, בה קובעת תמ״א 70 רח״ק מינימלי של 6. התוכנית המופקדת קובעת רח״ק מקסימלי נמוך מכך (4–5), מה שסותר את מדרג התכנון הארצי ויוצר תת-ציפוף סביב תחנת המטרו.	לתקן את הוראות התוכנית כך שהרח״ק המינימלי במתחם לא יפחת מ-6, בהלימה מלאה להוראות תמ״א 70.	לדחות	ראו מענה רוחבי #23.
357	מתחם הפלמ״ח - שכונת יד אליהו רח׳ יצחק שדה, הפלמ״ח בת ציון ושדרות משה דיין	חברת י.נ. מתחם הפלמ״ח תל אביב בע״מ (קבוצת ינושבסקי)	הקצאת חניה ליחידות דב״י מעמיסה כלכלית על הפרויקט. בנוסף, האיסור הגורף על הצמדת חניות לשימושים שאינם מגורים (הפיכתן לציבוריות בלבד) פוגע בזכויות הקניין ובישימות הכלכלית והתפעולית של שטחי המסחר והתעסוקה.	א. לקבוע תקן חניה 0 (אפס) ליחידות דב״י. ב. להעניק לוועדה סמכות לאפשר הצמדת מקומות חניה גם לשימושי מסחר ותעסוקה במיזמי התחדשות עירונית.	לקבל חלקית	תקני החניה מהווים תקני מקסימום, כך שהוועדה רשאית לקבוע תקן 0 בכלל וליחידות דב״י בפרט. בהתייחס לסוגיית הצמדת ההחניות- במטרה לייעל את משאב החניות, להביא לניצול מיטבי שלהן ובכך, בין היתר, להשיג את המטרה העירונית של צמצום השימוש ברכב הפרטי - נדרש להבטיח תכנונית את האפשרות לנהל ציבורית את שטחי החניה. הצמדתן מונעת אפשרות זו. יודגש שאין הדבר מונע הסדרי חניה עתידיים בהתאם לצורך. הנוסח במסמכים המופקדים הוא בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית להפקדת התכנית. מוצע לתקן את סעיף 3.8.10 (ב) בהתאם לנוסח הבא (תיקון והשלמה להתנגדות מה״ע ס׳ רוחבי #57): ״החניה, למעט בשימושי מגורים ובשימושים

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						ציבוריים, תהיה פתוחה לציבור הרחב, לא תוצמד ותשמש כחניון ציבורי ״.
357	מתחם הפלמ״ח - שכונת יד אליהו רח׳ יצחק שדה, הפלמ״ח בת ציון ושדרות משה דיין	חברת י.נ. מתחם הפלמ״ח תל אביב בע״מ (קבוצת ינושבסקי)	דרישת ברירת המחדל להותרת 20% תכסית פנויה מחמירה ביותר עבור מתחמים בנויים וצפופים. דרישה זו עלולה לחייב הקמת מרתפי חניה נוספים ויקרים המפחיתים את כדאיות הפרויקט, בניגוד לתפיסה הגמישה של תמ״א 8.	לתקן את סעיף 4.8.4 ולאפשר לוועדה המקומית לאשר תכסית פנויה הקטנה מ-15% במקרים של התחדשות עירונית, בכפוף לפתרונות השהיית נגר חלופיים.	לדחות	ראו מענה רוחבי #6
357	מתחם הפלמ״ח - שכונת יד אליהו רח׳ יצחק שדה, הפלמ״ח בת ציון ושדרות משה דיין	חברת י.נ. מתחם הפלמ״ח תל אביב בע״מ (קבוצת ינושבסקי)	התוכנית המופקדת מגדילה משמעותית את המטלה הציבורית ומאפשרת מקדם המרה של עד הרח״ק המרבי, ללא תוספת זכויות סחירות. המעבר ממקדם קבוע (2.7) לטווח רחב פוגע בוודאות הכלכלית ובזכויות הבעלים.	א. לקבע את המקדם המרבי להמרת שטחי ציבור על 2.7 לכל היותר ב. לקבוע כי הוועדה מוסמכת להקטין את היקף הקצאת השטחים או לקבוע מקדם נמוך יותר בתוכניות התחדשות עירונית, ללא הגבלה למקרים חריגים בלבד.	לדחות	ראו מענה רוחבי #5.
127	שכונת יד אליהו חלקה 152, גוש 7097	חברת אדרמור נדל״ן מעב״ו (ח.פ. 51-6543204), נוהר מהגב״מ (ח.פ. 520015637) ומעב״ו תחדשות עירונית (ח.פ. 51-5125862); בנוסף אופיר חבה (ת.ז. 025378522) — בעל הזכויות	בבדיקה שמאית מפורטת מעלה כי במצב התכנוני המוצע בתוכנית תא/5500, הפרויקט אינו כלכלי כלל ואינו מאפשר הגעה לרווח יזמי מינימלי (15%–17%) לפי הנחיות השמאי הממשלתי). עלויות הבינוי, המימון והתמורות הנרחבות לדיירים מחייבות העצמת זכויות כדי שהתכנון לא יוותר ״תיאורטי״ בלבד על הנייר.	הגדלת הרח״ק המירבי ל-10.0 לפחות (נטו) וחישובו ללא הפחתות מלאכותיות, והעלאת מגבלת הגובה ל-30 קומות	לדחות	על אף מיקומו של המתחם הנדון לאורך רחוב יצחק שדה, אין בכך כשלעצמו הצדקה להגדלת רח״ק או להעצמת הבינוי מעבר למסגרת שנקבעה בתכנית המתאר. תכנית המתאר גובשה על בסיס בחינה כוללת ואיזון בין מגוון שיקולים תכנוניים, ובהם אופי המרקם העירוני, יכולת הנשיאה של התשתיות, מערך הדרכים, השטחים הציבוריים ואיכות המרחב העירוני. בהתאם לאיזון זה נקבעו למרחב יד אליהו היקפי הבינוי, הרח״ק והגובה המצויינים בתוכנית המופקדת. שכונת יד אליהו מאופיינת ברובה במרקם מגורים עירוני נמוך ובינוני, ועל כן קביעת רח״ק 10 ובינוי גורף של עד 30 קומות אינה עולה בקנה אחד עם מאפייניה העירוניים ואינה משתלבת

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						בקנה המידה שנקבע עבורה בתכנית המתאר. קבלת הטענה עלולה להביא לריכוז חריג של יחידות דיור וזכויות בנייה במתחם בודד, באופן שייצור עומסים משמעותיים על רשת הדרכים, מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים והתשתיות העירוניות, מעבר למה שנבחן ונקבע במסגרת התכנון הכולל. לנושא כדאיות כלכלית, ראו מענה רוחבי #1.
127	שכונת יד אליהו חלקה 152, גוש 7097	חברת אדרמור נדל״ן מע״ו (ח.פ. 51-6543204), נוהר מהגב״מ (ח.פ. 520015637) ומע״ו תחדשות עירונית (ח.פ. 51-5125862); בנוסף אופיר חבה (ת.ז. 025378522) — בעל הזכויות	התוכנית המופקדת קובעת רח״ק של 1+4 המחושב לאחר הפחתה של 15%–30% משטח המגרש. נטען כי מדובר בפער עצום ובלתי מוסבר לעומת תמ״א 70 , הקובעת למתחם רח״ק מינימלי של 9.0 בשל מיקומו ב״טבעת הראשונה״ של תחנת המטרו ״יצחק שדה״. ללא העצמה משמעותית, לא ניתן יהיה לממש את חזון הציפוף האינטנסיבי סביב מוקדי הסעת המונים.	קיימת הצדקה להעצמת זכויות במתחם יצחק שדה לצורך ניצול מיטבי של משאב הקרקע - מיקומו ה אסטרטגי של המתחם בסמיכות לתחנת מטרו)ברובו ב תחום הטבעת . הראשונה(ולקווי מתע״ן רבים, מצדיקים העצמת זכויות , בהלימה להוראות תמ״א/ 70	לדחות	בניגוד לטענת המתנגדים כי המתחם מצוי ב״טבעת הראשונה״ המצדיקה רח״ק מינימלי של 9.0, מוסד התכנון מבהיר כי החלקה הנדונה (152) מצויה בתחום הטבעת השנייה של תחנת המטרו על פי הוראות תמ״א 70 (טבלה א׳), הרח״ק המינימלי למרחב עירוני מוטה מטרו בטבעת השנייה עומד על 6.0 (עבור דרגת איפיון D), שהינו נמוך משמעותית מהרח״ק הנדרש בטבעת הראשונה (9.0). שיקול דעת מוסד התכנון : סעיף 11.5 לתמ״א 70 קובע כי בתוכניות הכוללות חלקות המצויות הן בטבעת הראשונה והן בשנייה, מוסמך מוסד התכנון לקבוע אילו הוראות יחולו. בראייה כוללנית, מוסד התכנון סבור כי המדרג המוצע בתא/5500 (רח״ק 5.0 המורכב מ-1+4) הוא המענה המאוזן ונכון ביותר מבחינת נשיאה של תשתיות ומענה לצורכי ציבור. להרחבה בנושא התאמה שלת תוכנית המתאר לתמ״א 70 ראו מענה רוחבי #23
127	שכונת יד אליהו חלקה 152, גוש 7097	חברת אדרמור נדל״ן מע״ו (ח.פ. 51-6543204), נוהר מהגב״מ (ח.פ. 520015637) ומע״ו תחדשות	התוכנית המופקדת מטילה חובה להקצאת 10% דב״י אך גורעת שטחים אלו מתוך סל הזכויות המצומצם ממילא. המתנגדים מבקשים להבהיר, בהסתמך על חוות דעת של המשנה ליועמ״ש, כי תועלות ציבוריות כגון דב״י צריכות להינתן כזכויות עודפות מעבר לרח״ק המינימלי הנדרש לפי תמ״א 70, כדי שלא להפוך לנטל כלכלי המכשיל את	קביעה כי זכויות בנייה עבור דיור בהישג יד (דב״י) יוענקו כתוספת ״מעל״ לסל הזכויות הבסיסי.	לדחות	ראו מענה רוחבי #7

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		עירונית (ח.פ. 51-5125862); בנוסף אופיר חבה (ת.ז. 025378522) — בעל הזכויות	הפרויקט.			
127	שכונת יד אליהו חלקה 152, גוש 7097	חברת אדרמור נדל״ן מע״ו (ח.פ. 51-6543204), נוהר מהגב״מ (ח.פ. 520015637) ומע״ו תחדשות עירונית (ח.פ. 51-5125862); בנוסף אופיר חבה (ת.ז. 025378522) — בעל הזכויות	ההוראה המחייבת הותרת 15%–20% משטח המגרש כקרקע פנויה מחלחלת אינה סבירה במתחם התחדשות עירונית המצריך בינוי אינטנסיבי. מבוקש לאפשר לוועדה המקומית שיקול דעת לאשר פתרונות הנדסיים משלימים (כמו חלחול מואץ) במקום הגבלת התכסית, כדי להבטיח ניצול מיטבי של משאב הקרקע.	מתן גמישות לביטול חובת השארת ״תכסית פנויה״ לטובת פתרונות הנדסיים לניהול נגר.	לדחות	ראו מענה רוחבי #6
127	שכונת יד אליהו חלקה 152, גוש 7097	חברת אדרמור נדל״ן מע״ו (ח.פ. 51-6543204), נוהר מהגב״מ (ח.פ. 520015637) ומע״ו תחדשות עירונית (ח.פ. 51-5125862); בנוסף אופיר חבה (ת.ז. 025378522) — בעל	קביעת מקדם המרה גבוה (מינימום 2.7) לשטחי ציבור מבונים גורעת שטחי בנייה סחירים בהיקף נרחב ופוגעת קשות ברווחיות היזמית. המתנגדים דורשים להחזיר את המקדמים שהיו נהוגים בתא/5000 (1 עד 2.7) ולייצר ודאות לגבי היקף המטלות הציבוריות המוטלות על המתחם.	הפחתת מקדמי ההמרה לשטחי ציבור מבונים והבהרת הוודאות התכנונית לגביהם.	לדחות	ראו מענה רוחבי #5.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		הזכויות				
87	יד אליהו, חלקה 2 גוש 7097 תחומים על ידי הפלמח מדרום ורחוב יצחק שדה מצפון	אביב מליסרון ביצחק שדה ת״א בע״מ	תא/5500 מציעה רח״ק 5 ו-9 קומות בלבד לצומת ייחודית (יצחק שדה/יגאל אלון/הפלמח) קיימת חוסר ההתאמה בתכנון המוצע למתחם המתנגדת בולט במיוחד בהשוואה לתכנון המאושר והמקודם בסביבתו הקרובה. שכן, בסמיכות למתחם הנדון אושר ומקודמות תכניות הכוללות עוצמות בנייה גבוהות בהרבה, עירוב שימושים נרחב והקצאות ציבוריות משמעותיות.	שינוי ייעוד ל׳אזור מעורב + התחדשות׳, רח״ק 7.5	לדחות	יד אליהו מאופיינת מיועדת בעיקרה לשימושי מגורים. בנייה מאסיבית ברח״ק כמוצע בשילוב עם שינוי התמהיל בהתאם ליעוד ׳מעורב׳, תיצור עומס שאינו תואם את אופי השכונה. מכיוון שהחלקה הנל סמוכה למע״ר הכולל עוצמות תעסוקה, אין צורך בהוספת זכויות עבור תעסוקה במסגרת שינוי הייעוד ל׳מעורב׳.
87	יד אליהו, חלקה 2 גוש 7097 תחומים על ידי הפלמח מדרום ורחוב יצחק שדה מצפון	אביב מליסרון ביצחק שדה ת״א בע״מ	המתנגדת סבורה כי הזכויות המוצעות למתחם המתנגדת, במסגרת התכנית המופקדת, אינן מאפשרות מימוש ראוי ותכנוני מיטבי של המקרקעין, אינן תואמות את היקף הזכויות וגובה הבינוי המוקצים והמתוכננים לסביבה המקרקעין, והן אף אינן תואמות לעקרונות תכנון בסמיכות למטרו - כפי שאלו באים לידי ביטוי בתמ״א 70 ובכלל.	קביעת בינוי מדורג: מגדל 30 קומות + מבנה 15 קומות + חזית מסחרית רציפה.	לדחות	יד אליהו מאופיינת בבנייה מרקמית מתונה. בנייה מאסיבית ברח״ק כמוצע בשילוב בנייה מגדלית מאסיבית, תיצור עומס שאינו תואם את אופי השכונה ותפגע במרקם המתון. תכנית המתאר מציעה כבר עכשיו חזית מסחרית על רחוב יצחק שדה. לנושא התאמה לתמ״א 70 ראו מענה רחובי #23
361	אזור תעסוקה יד אליהו, החרוץ, רחוב החרוץ 6, חלקה 18 בגוש 7108	משקי הנגב אגודה שיתופית מרכזית לחקלאות בע״מ	סיווג המקרקעין כ׳אזור תעסוקה מטרופוליני - סמיכות למתע״ן 2׳ אינו מתאים למיקומם הנקודתי הצמוד לציר יגאל אלון ובתחום הטבעת הראשונה של תחנת מטרו M1.	לשנות את סיווג המקרקעין לאזור תעסוקה מטרופוליני - סמיכות למתע״ן 1, או לחלופין לקבוע רח״ק מרבי של לפחות 20 בגדרי הסיווג הקיים.	לדחות	חלקות המתנגדים הן באזור שנמצא תחת מגבלות המגנל״ה, באזור מוגבל מרחבית. לכן, ועל אף רמת השירות התחבורתית הטובה והיותו אזור תעסוקה מטרופוליני, נקבע ״בסמיכות למתע״ן 2״. מנימוקים מרחביים ועירוניים אלה איננו רואים לנכון לקבוע דירוג גבוה יותר, וליצור דרך כך מציאות תכנונית שלא ניתן יהיה לממש בפועל. מסגרת הרח״ק לאזורי הייעוד לתעסוקה נקבעה, בין היתר, בהתייחס לסמיכות למערכות הסעת המונים, תוך איזון בין נגישות תחבורתית של שטחי התעסוקה לבין הממשק עם שימושים אחרים ומאפייני הסביבה. מסמכי התכנית כוללים את מגוון מרכיבי מערכת התחבורה הרב-אמצעית ודירוג המתח״מים שעומדים בבסיס הפיתוח מוטה התחבורה באזורי הייעוד

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						מוטי התעסוקה (להרחבה ראו מענה רוחבי #10).
361	אזור תעסוקה יד אליהו, החרוץ, רחוב החרוץ 6, חלקה 18 בגוש 7108	משקי הנגב אגודה שיתופית מרכזית לחקלאות בע״מ	הוראות התכנית אינן מביאות בחשבון את המורכבות הכלכלית של חכירה עירונית ארוכת טווח (עד 2108), הכרוכה בעלויות ייחודיות שאינן קיימות בבעלות פרטית רגילה, ופוגעות בכדאיות הכלכלית למימוש.	להתאים את הוראות התכנית לכדאיות כלכלית סבירה למימוש, בהתחשב במורכבות החכירה העירונית, כפי שמפורט בחוות הדעת השמאית המצורפת.	לדחות	ראו מענה רוחבי #1.
409	אזור תעסוקה יד אליהו, רח׳ נירים 12-6, חלקות 3-1, 10-5 בגוש 7108, חלקה 47 בגוש 7108, חלקה 48 בגוש 7108 (ותת-חלקות), חלקה 4 בגוש 7108, חלקה 5 בגוש 7108, חלקה 7 בגוש 7108, חלקה 8 בגוש 7108	חברות בעלות זכויות (בעלות/חכירה) במקרקעין ברח׳ נירים 6-12 (ובהן חברה בשם רכב ניר בע״מ וחברה בשם דומה לאחזקות נדל״ן בע״מ)	תכנית נירים נמצאת בשלב תכנוני מתקדם (טיוטת תכנית מלאה ומפורטת שהועברה לגורמי המקצוע בעירייה ואושרה על ידם) המבוססת על הוראות תא/5000 ; יישום דווקני של הוראות המעבר בתא/5500, המבחין רק בין תכניות שהופקדו פורמלית לבין אלו שטרם הופקדו, מוביל לתוצאה בלתי סבירה נוכח שלב התכנון המתקדם בפועל ; אי-קביעת הוראה כאמור עלולה להוביל לעיכוב משמעותי ואף לסיכול התכנית בשל שינוי מסגרת התכנון בשלב מתקדם כה, תוך פגיעה בעקרון הוודאות התכנונית ובאינטרס ההסתמכות של החברות שפעלו בתום לב במשך שנים בהתאם למדיניות תכנונית שהייתה תקפה	לקבוע הוראה מפורשת לפיה תכנית ׳נירים׳ (התכנית המפורטת המתקדמת החלה על המקרקעין) תוכל להמשיך ולהתקדם על בסיס הוראות תא/5000, גם אם מועד אישור תא/5500 יחול טרם קבלת החלטה פורמלית על הפקדתה, ולפרש את הוראות המעבר באופן תכליתי כך שיחולו גם על תכניות מצויות בשלב מתקדם שקדמו זמן רב תוך הסתמכות על מדיניות תכנונית קודמת	לדחות	ראו מענה רוחבי #8
409	אזור תעסוקה יד אליהו, רח׳ נירים 12-6, חלקות 3-1, 10-5 בגוש 7108, חלקה 47 בגוש 7108, חלקה 48 בגוש 7108 (ותת-חלקות), חלקה 4 בגוש 7108, חלקה 5 בגוש 7108, חלקה 7 בגוש 7108, חלקה 8 בגוש 7109	חברות בעלות זכויות (בעלות/חכירה) במקרקעין ברח׳ נירים 6-12 (ובהן חברה בשם רכב ניר בע״מ וחברה בשם דומה לאחזקות נדל״ן בע״מ)	לפי בדיקות שנערכו על ידי אדריכל ושמאי, מנגנון ׳שטח קרקע לצורך חישוב זכויות׳ בתכנית המופקדת (המכפיל את הרח״ק ב-80% בלבד משטח הקרקע בייעוד תעסוקה) יוצר ׳הפקעה וירטואלית׳ של כ-20% מזכויות הבנייה ללא קשר לתרומות שבוצעו בפועל ; כתוצאה, גם אם רח״ק 14 יינתן במקום 12.8 שאושר בתא/5000, ההיקף האפקטיבי (כ-1,120 מ״ר לכל 100 מ״ר קרקע) יהיה נמוך משמעותית מהמצב	לקבוע מנגנון חישוב זכויות בנייה שיבוסס על מלוא (100%) שטח המגרש (ולא על ׳שטח קרקע לצורך חישוב זכויות׳ לאחר הפחתה של כ-20%), כך שהרח״ק המרבי (14 באזור תעסוקה סמיכות למתע״ן) ישקף זכויות אפקטיביות אמיתיות	לדחות	אין פגיעה בזכויות פוטנציאליות לפי החישוב הבא : לפי 5000 היקף הזכויות בתכנית המקודמת 93,414 מ״ר (7.2 ד׳ ברח״ק 12.8) ואילו לפי 5500 היקף הזכויות הפוטנציאלי 132,818 מ״ר (9.4 ד׳ ברח״ק 14). בנוסף, ראו מענה רוחבי #3

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			התכנוני התקף ; מדובר בשינוי מהותי בבסיס החישוב עצמו ולא רק בערך נומינלי של הרח״ק, המוביל לצמצום ממשי בזכויות הבנייה ולפגיעה מצטברת בכדאיות ובתכנות המימוש של תכנית נירים			
409	אזור תעסוקה יד אליהו, רח׳ נירים 12-6, חלקות 3-1, 10-5 בגוש 7108, חלקה 47 בגוש 7108, חלקה 48 בגוש 7108 (ותת-חלקות), חלקה 4 בגוש 7108, חלקה 5 בגוש 7108, חלקה 7 בגוש 7108, חלקה 8 בגוש 7110	חברות בעלות זכויות (בעלות/חכירה) במקרקעין ברח׳ נירים 6-12 (ובהן חברה בשם רכב נייר בע״מ וחברה בשם דומה לאחזקות נדל״ן בע״מ)	מגבלת התכסית של 60% (סעיף 3.3.2) פוגעת קשות בפרויקטים בכל תכניות אזורי התעסוקה המטרופוליניים, ובפרט בתכנית נירים : כדי לשלב את זכויות הבנייה (לפי רח״ק 12.8) ולהקצות 6,000 מ״ר לבניין ציבור, נדרש לתכנן מוקד ציבורי רחב היוצר חזית מסחרית וכיכרות עירוניות - צמצום התכסית ל-60% יאלץ את המתכננים להקטין בהיקף ניכר את הכיכרות והחזיות הללו ולדחוף את מסות הבנייה למגדלים צרים וגבוהים יותר, מה שיהרוס את המקרם העירוני ; התכנית מבוססת על שטחים פתוחים מעל גגות פודיום כולל גג ירוק מעל בניין הציבור - צמצום התכסית עלול לגרוע משטח הגגות המיועד לטובת הציבור ; יישום תכנית נירים מצריך 6-4 קומות חניון תת-קרקעי הפרושות כמעט על כל שטח המגרש - הקטנת התכסית של המבנה העילי ל-60% תיצור חוסר התאמה בין גרעיני המבנה העליון לחלל המרתף הרחב, ותחייב פתרונות טרנספורמציה מורכבים ופתרונות תנועה מסורבלים שיפגעו ביעילות החניון ויקרו את הביצוע	לקבוע כי מגבלת התכסית תעמוד על 80% (במקום 60% הקבועה בתכנית המופקדת), ולהותיר את קביעת שיעור התכסית המדויק לשיקול דעת הוועדה המקומית בהתאם למאפייני כל פרויקט	לדחות	ראו מענה רוחבי 6#. בהתאם למדיניות עירונית קביעת תכסית מרבית של עד 60% חיונית כדי להבטיח שטחי קרקע פנויים וטבעיים לחלחול מי גשמים, למניעת הצפות, לנטיעת עצים בוגרים ולצמצום תופעת ״אי החום העירוני״. הגדלת התכסית ל-80% תפגע קשות ביכולת השהיית הנגר ובחוסן האקולוגי-עירוני. חשיבות שימור הקרקע הפתוחה גדולה במיוחד במתחמים עירוניים אינטנסיביים, לטובת תשתיות ירוקות ורווחת תושבי העיר.
302	גיבורי ישראל רח׳ גיבורי ישראל (גוש 7108 חלקה 54, אזור 903) .13	חברת הריבוע הכחול נדל״ן והחברות הקשורות	הגדלת שימושי המגורים מעבר ל-25% (סמיכות למטרו ולשכונת יד אליהו) . הגדלת גמישות הגובה לפי תמ״א 4/2 (עד 35 קומות) הפחתה/ביטול של ההפרשה לציבור וחישוב הרח״ק מהשטח הסחיר המלא לפני הפקעת תת״ל/101 .	שימושי הגדלת * המגורים מעבר ל-25% (סמיכות למטרו ולשכונת יד אליהו) . הגדלת גמישות הגובה * א 4/2 (עד 35 ״לפי תמ קומות) .	לדחות	מוקדים מסחריים סומנו במסגרת התנגדות מה״ע בצורה פרטנית. מטרת עדכון זה לאפשר התחדשות השכונות ושמירה על מרכז מסחרי כעוגן שכונתי. במקרה דנן מדובר באזור תעסוקה ומסחר מטרופוליני שאינו עומד בקנה אחד עם מטרה זו. להרחבה בנוגע לכדאיות כלכלית ראה מענה רוחבי 12#. לעניין הקטנת

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				הפחתה/ביטול של * ההפרשה לציבור וחישוב ק מהשטח הסחיר ״הרח הפקעת המלא לפני ל/101״תת.		המכפיל לשטחי הציבור ראו מענה רוחבי #5. לעניין הקשר בין מערכת הסעת ההמונים והעצמת בינוי ראו מענה רוחבי #18.

3.7. אזור תעסוקה ביצרון ושכונת ביצרון

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
397	עמינדב 2-8 – צומת יגאל אלון/יצחק שדה (ביצרון), גוש 7096 חלקות 38-41 (כ-7 ד׳; אזור תכנון 902, 902א – מרחב התחדשות עירונית)	קבוצת גבאי בע״מ (גבאי התחדשות עירונית)	• הנוסחה הנוכחית (שטח לחישוב משתנה + טווח רח״ק) מסורבלת – יש לקבוע הוראה פשוטה וברורה	תיקון סעיף 3.1.2: חישוב זכויות הבנייה לפי 100% משטח הקרקע הסחיר (רח״ק כמשתנה יחיד)	לדחות	ראו מענה רוחבי #3
397	עמינדב 2-8 – צומת יגאל אלון/יצחק שדה (ביצרון), גוש 7096 חלקות 38-41 (כ-7 ד׳; אזור תכנון 902, 902א – מרחב התחדשות עירונית)	קבוצת גבאי בע״מ (גבאי התחדשות עירונית)	• פינוי-בינוי של 92 יח״ד ב-4 מבני רכבת; כ-60% מבעלי הזכויות חתמו	הרחבת טווח שיקול הדעת של הוועדה בתכניות התחדשות עירונית עד 100% משטח המגרש לחישוב זכויות (במקום 70%–85%)	לדחות	תכנית המתאר מאפשרת גמישות בחישוב שטחי הבנייה המירביים בתכניות להתחדשות עירונית במרחבי התחדשות עירונית ביחס לשאר חלקי העיר. בנוסף, התכנית כוללת מספר תמריצים להתחדשות במרחבים אלה. לשם האיזון, בתכניות התחדשות עירונית ישנה חשיבות רבה למתן מענה, איכותית וכמותית, לצרכי הציבור - תחום שיקול הדעת שניתן לוועדה באחוז לחישוב (70%-85%) נועד להבטיח זאת. ראו מענה רוחבי #3.
397	עמינדב 2-8 – צומת יגאל אלון/יצחק שדה (ביצרון), גוש 7096 חלקות 38-41 (כ-7 ד׳; אזור תכנון 902, 902א – מרחב התחדשות עירונית)	קבוצת גבאי בע״מ (גבאי התחדשות עירונית)	• התכנית המקודמת תא/5202 (בסמכות מחוזית, בשיתוף הוועדה המקומית) הומלצה להפקדה ב-25.6.25 וקובעת רח״ק 12.2 – שני מגדלים בני 40 קומות, 230 יח״ד (15% דב״י), מסחר, תעסוקה ו-3.5 ד׳ לצורכי ציבור • רח״ק 5 (1+4) אינו תואם את התכנון המקודם ואת תמ״א 70 (טבעת ראשונה, דרגת רח״ק 9 – D, ליד תחנת M1 יצחק שדה); חוסר בהירות לגבי הרח״ק האפשרי • חוו״ד שמאית: ברח״ק 5 רווח של 1% בלבד; ברח״ק 7 ומכפיל 2.8 – 16% (הרווח המזערי, תקן 21.1)	קביעת רח״ק 7 (עם מקדם הפחתה 100%, ולמצער 85%), או לחלופין רח״ק 7.5 לאורך ציר יצחק שדה (בדומה לדרך נמיר); הבטחת ישימות התכנית המקודמת תא/5202 (עמינדב 2-8) ללא תלות בהוראות 5500 שינוי למרחב להתחדשות עירונית בתשריט מרחבי התכנון	לקבל חלקית	לעניין שינוי שיטת חישוב הזכויות, ראו מענה רוחבי #3 מדובר בהתאמה נקודתית הנדרשת לשם יצירת הלימה בין הוראות תכנית המתאר המופקדת לבין תכנית ההתחדשות תא/5202 (עמינדב 2-8) שהומלצה להפקדה בוועדה המקומית. במסגרת התנגדות מה״ע אזור מזרח התנגדות מספר #5 הומלץ לשנות לאזור מעורב ללא התחדשות עירונית, אך אנחנו מקבלים את טענת המתנגד שבמרחב מקודמת תוכנית להתחדשות עירונית (פינוי של 4 מבני מגורים שיכונים והקמת 2 מגדלים על קומות מסד בעירוב שימושים למגורים מסחר ותעסוקה) ועל כן נכון לסמנה כהתחדשות עירונית גם בתוכנית המתאר ככל שמעדכנים את הראסטר של התחדשות עירונית יש לעדכן את הרח״ק בהתאם המלצתנו להגדיר את האזור כאזור ייעוד מעורב

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						עם ראסטר של התחדשות עירונית בתשריט מרחבי תכנון. כיוצא מזה מומלץ לעדכן את הרח״ק ל 5 +1 (מהתחדשות עירונית) עדכון זה יבטא באופן נכון את אופיו המתוכנן של המרחב, ייצור התאמה בין תכנית המתאר לבין התכנון המפורט המקודם במקום, ויספק ודאות תכנונית הנדרשת לקידום ההתחדשות העירונית.
397	עמינדב 2-8 – צומת יגאל אלון/יצחק שדה (ביצרון), גוש 7096 חלקות 38-41 (כ-7 ד׳; אזור תכנון 902, 902א – מרחב התחדשות עירונית)	קבוצת גבאי בע״מ (גבאי התחדשות עירונית)	• היקף הבנייה (26,000 מ״ר מגורים + 9,000 מ״ר תעסוקה ומסחר) על 3.57 ד׳ בלבד, לאחר הקצאת 4.1 ד׳ לצורכי ציבור • יגאל אלון – ציר תחבורה מטרופוליני; התכנית קובעת בנייה גבוהה בצמתים ובמרחבים הגובלים (מגדלים מקודמים: קרמניצקי, אלון, הסינמה)	קביעת גובה בנייה של 45 קומות (במקום 20 כבנייה נקודתית חריגה), בהתאם לתכנית המקודמת	לקבל	תואם את התנגדות מה״ע התנגדות מספר 5 לאזור מזרח. בהתנגדות מה״ע מבוקש שינוי גובה מ 15 ל 45 עבור מיצוי פוטנציל סמיכות המרחב לתחנת מטרו יצחק שדה
397	עמינדב 2-8 – צומת יגאל אלון/יצחק שדה (ביצרון), גוש 7096 חלקות 38-41 (כ-7 ד׳; אזור תכנון 902, 902א – מרחב התחדשות עירונית)	קבוצת גבאי בע״מ (גבאי התחדשות עירונית)	• הסדרת נושאים מהותיים במסמכי מדיניות יוצרת אי-ודאות תכנונית	סעיף 5.2: מסמכי מדיניות עתידיים לא יכללו הוראות לגבי גובה, קומות ותמהיל זכויות – אלה ייקבעו באופן מפורש בהוראות התכנית	לדחות	ראו מענה רוחבי #2
411	יגאל אלון 82-88, קרמניצקי 2, יוסף בוקסנבאום 2 (מתחם ״מגדל סוזוקי״, ביצרון), גוש 7096 חלקות 6-7, 99, 101-104 (כ-8 ד׳; אזור תכנון 902 – תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע״ן 2)	קבוצת גבאי בע״מ	• הנוסחה הנוכחית (שטח לחישוב משתנה + טווח רח״ק) מסורבלת – יש לקבוע הוראה פשוטה וברורה	תיקון סעיף 3.1.2: חישוב זכויות הבנייה לפי 100% משטח הקרקע הסחיר (רח״ק כמשתנה יחיד)	לדחות	ראו מענה רוחבי #3.
411	יגאל אלון 82-88, קרמניצקי 2, יוסף בוקסנבאום 2 (מתחם ״מגדל סוזוקי״, ביצרון), גוש 7096 חלקות 6-7, 99, 101-104 (כ-8 ד׳; אזור תכנון 902 – תעסוקה מטרופוליני סמוך	קבוצת גבאי בע״מ	• נדרש לישימות התחדשות רחבת היקף במתחם (הריסת חלק מהמבנים – בית אנג׳ל ובית ברינקס)	הרחבת טווח שיקול הדעת של הוועדה בתכניות התחדשות עירונית עד 100% משטח המגרש לחישוב זכויות	לדחות	תכנית המתאר מאפשרת גמישות בחישוב שטחי הבנייה המירביים בתכניות להתחדשות עירונית במרחבי התחדשות עירונית ביחס לשאר חלקי העיר. בנוסף, התכנית כוללת מספר תמריצים להתחדשות במרחבים אלה. לשם האיזון, בתכניות התחדשות עירונית ישנה חשיבות רבה

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	למתע״ן 2)					למתן מענה, איכותית וכמותית, לצרכי הציבור - תחום שיקול הדעת שניתן לוועדה באחוז לחישוב (70%-85%) נועד להבטיח זאת. ראו מענה רוחבי #3.
411	יגאל אלון 82-88, קרמניצקי 2, יוסף בוקסנבאום 2 (מתחם ״מגדל סוזוקי״, ביצרון), גוש 7096 חלקות 6-7, 99, 101-104 (כ-8 ד׳ ; אזור תכנון 902 – תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע״ן 2)	קבוצת גבאי בע״מ	• מיקום בין מתח״ם השלום לתחנת יצחק שדה, ליד קווי מטרו ורכבת קלה ולרח׳ יגאל אלון – דרך עורקית מטרופולינית	קביעת רח״ק מרבי 20 לאזור תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע״ן 2 (במקום 14)	לדחות	הוראות תא/5500 לנושא הרח״ק באזורי הייעוד המתאריים לתעסוקה (סעיף 3.3 בהוראות התכנית המופקדת), מסווגות בהתחשב במידת הסמיכות למערכות הסעת המונים. סמיכות למתע״ן 1 נותן ביטוי למרחבים בעלי הקרבה הגבוהה ביותר למתח״מים המרכזיים ועד לסמיכות 3 שנותן ביטוי לקרבה לתחנות הסעת המונים ברמת נגישות נמוכה יותר. יחד עם זאת, הסמיכות למערכות אלה מהווה שיקול מרכזי, אך לא יחידי לקביעת היקפי הפיתוח מוטי התעסוקה. כך, שיקולים נוספים, כגון מרכזיות המרחב בעיר ובמטרופולין גם השפיעה על קביעת אזורי סמיכות למתע״ן 1. הפער ברח״ק בין מתע״ן 1 למתע״ן 2 ו-3 משקף את הנגישות הייחודית של המרחב ביחס לסביבתו. יצויין כי במסמכי התכנית שהוגשו ללשכת התכנון המחוזית ביקשה העירייה לקבוע את אזורי סמיכות למתע״ן 1 כ״רח״ק ללא הגבלה״, אך לאור הנחיית לשכת התכנון המחוזית נקבע רף עליון.
411	יגאל אלון 82-88, קרמניצקי 2, יוסף בוקסנבאום 2 (מתחם ״מגדל סוזוקי״, ביצרון), גוש 7096 חלקות 6-7, 99, 101-104 (כ-8 ד׳ ; אזור תכנון 902 – תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע״ן 2)	קבוצת גבאי בע״מ	הפער בין סמיכות למתע״ן 2 (14) לבין מתע״ן 3 (12.8) קטן, ובין מתע״ן 1 (35) עצום	יש לקבוע ׳דרגת ביניים׳ בין מתע״ן 2 ל-3 שתנצל ביעילות את הסמיכות למתע״ן	לדחות	הוראות תא/5500 לנושא הרח״ק באזורי הייעוד המתאריים לתעסוקה (סעיף 3.3 בהוראות התכנית המופקדת), מסווגות בהתחשב במידת הסמיכות למערכות הסעת המונים. סמיכות למתע״ן 1 נותן ביטוי למרחבים בעלי הקרבה הגבוהה ביותר למתח״מים המרכזיים ועד לסמיכות 3 שנותן ביטוי לקרבה לתחנות הסעת המונים ברמת נגישות נמוכה יותר יחסית. יחד עם זאת, הסמיכות למערכות אלה מהווה שיקול מרכזי, אך לא יחידי לקביעת היקפי הפיתוח מוטי התעסוקה. כך, שיקולים נוספים, כגון מרכזיות המרחב בעיר ובמטרופולין גם השפיעה על קביעת אזורי סמיכות למתע״ן 1.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						יצויין כי מדרגות הרח״ק של סמיכות למתע״ן 2 ו-3 (14 ו-12.8 בהתאמה) היו קיימות גם בתכנית התקפה (תא/5000). מה שעודכן לגביהן זו הפריסה המרחבית - אזורי סמיכות למע״ן 2 הורחבו משמעותית. כמו כן, הפער ברח״ק בין מתע״ן 1 למתע״ן 2 ו-3 משקף את הנגישות הייחודית של המרחב ביחס לסביבתו. עוד יצויין כי במסמכי התכנית שהוגשו ללשכת התכנון המחוזית ביקשה העירייה לקבוע את אזורי סמיכות למתע״ן 1 כ״רח״ק ללא הגבלה״, אך לאור הנחיית לשכת התכנון המחוזית נקבע רף עליון.
411	יגאל אלון 82-88, קרמניצקי 2, יוסף בוקסנבאום 2 (מתחם ״מגדל סוזוקי״, ביצרון), גוש 7096 חלקות 6-7, 99, 101-104 (כ-8 ד׳ ; אזור תכנון 902 – תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע״ן 2)	קבוצת גבאי בע״מ	• בתחום המתחם ובסביבתו שטחי תעסוקה נרחבים ללא עירוב שימושים (בית סוזוקי, מגדלי אלון) – נדרש לאזן ברכיב מגורים ולבסס אזור פעיל כל שעות היממה • ׳היצף׳ שטחי תעסוקה, עבודה היברידית ו-AI (חוו״ד שמאית)	קביעת תמהיל שימושים של 30% מגורים (במקום 25%), ולפי תמצית ההתנגדות – 50%	לדחות	האזור הינו אזור תעסוקה מטרופוליני ואינו אזור מעורב לתעסוקה ומגורים, ואיננו רואים לנכון להחריגו מבחינת תמהיל השימושים. ייעוד הקרקע מאפשר את הגמישות במסגרת תכנית מתארית מפורטת.הדבר תואם גם את הוראות תמ״א 70, שכן, המרחב הנדון נמצא בתחום הטבעת השניה של תחנות השלום ויצחק שדה, אזור מוטה תעסוקה שניתן לשלב בו עד 25% ועד 15% מגורים בהתאמה לפי הוראות התמ״א.
411	יגאל אלון 82-88, קרמניצקי 2, יוסף בוקסנבאום 2 (מתחם ״מגדל סוזוקי״, ביצרון), גוש 7096 חלקות 6-7, 99, 101-104 (כ-8 ד׳ ; אזור תכנון 902 – תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע״ן 2)	קבוצת גבאי בע״מ	• הגדלת וגיוון תמהיל השימושים לנוכח היקף שטחי התעסוקה הקיימים והמתוכננים	לקבוע שימוש ״דיור מוגן״ מתוך סך השטחים המיועדים לתעסוקה	מקבל ביטוי בתכנית - לא נדרש שינוי	לעניין הטענה ביחס להיקף שטחי התעסוקה, ראו מענה רוחבי #24 דיור מוגן ומעונות סטודנטים, כשימוש ציבורי המוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, הוא חלק ממקבץ השימושים למוסדות ציבור, ולפיכך חלק משימושים כלליים המתאפשרים בכל שטח העיר, ע״פ שיקול דעת הועדה.
411	יגאל אלון 82-88, קרמניצקי 2, יוסף בוקסנבאום 2 (מתחם ״מגדל סוזוקי״, ביצרון), גוש 7096 חלקות 6-7, 99, 101-104 (כ-8 ד׳ ; אזור תכנון 902 – תעסוקה מטרופוליני סמוך	קבוצת גבאי בע״מ	• קביעת 2.7 כבסיס ועד הרח״ק המרבי יוצרת אי-ודאות תכנונית וכלכלית ; כל תוספת שטח ציבורי מבונה באה על חשבון השטחים הסחירים והבינוי על חשבון היזם	תיקון סעיף 4.1(ד)(2)(א) : טווח מקדם ההמרה לשטחי ציבור מבונים יהיה 1– 2.7 (כבתכנית 5000) ולא 2.7 עד הרח״ק המרבי	לדחות	ראו מענה רוחבי #5.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	למתע״ן 2)					
138	שדרות ההשכלה, אזור תעסוקה מרקמי	חברת מיטב (שם מלא לא צוין)	1 – תא/5500 משנה ייעוד של מתחם ביצרון שלהם מ׳אזור מעורב לתעסוקה ומגורים׳ (כמו בתא/5000) ל׳אזור תעסוקה עירוני׳ – שולל לחלוטין שימושי מגורים. זאת ללא נימוק מספיק ובניגוד למציאות בשטח (בחלקה הסמוכה אושר מגדל 27 ק׳ מגורים ; בחלקות גובלות אושרה תכנית ל-16 ק׳ מגורים).	שינוי ייעוד המתחם מ׳אזור תעסוקה עירוני׳ ל׳אזור מעורב׳ כבתא/5000, על מנת לאפשר הוספת שימושי מגורים	לדחות	המדיניות התכנונית שנקבעה בתכנית באזור זה מבוססת על העקרונות שנקבעו בתכנית ב3255, אשר ערכה הבחנה בין היתר בין אזורים המיועדים להתפתחות עירונית הכוללת מגורים לבין אזורים שנועדו לתעסוקה בלבד. בהתאם לכך, במתחמים שבהם תכנית 3255ב סימנה אפשרות למגורים, אכן קודמו ואושרו לאורך השנים תכניות מפורטות הכוללות שימושי מגורים. מנגד, במתחמים שבהם תכנית 3255 לא ייעדה את השטח למגורים, נשמרה הכוונה התכנונית לחיזוק התעסוקה, ותכנית 5500 ממשיכה ומחדדת מדיניות זו. תא/5500 מבקשת ליצור ודאות תכנונית ברורה באמצעות חיזוק אזורי התעסוקה במקומות שיועדו לכך, ועל כן שינוי אזור הייעוד לאזור תעסוקה עירוני. עם זאת, במקרים שבהם אושרו תכניות תקפות הכוללות מגורים, מוצע לעדכן את מסמכי התכנית כך שלא יפגעו זכויותיהם.
138	שדרות ההשכלה, אזור תעסוקה מרקמי	חברת מיטב (שם מלא לא צוין)	מספר הקומות הופחת מ-40 (תא/5000) ל-20 קומות בלבד(תא/5500) - ללא הצדקה תכנונית שהוצגה בפני הוועדה.	הגדלת מספר הקומות המרבי ל-30 קומות בדומה ליתר חלקי אזור התעסוקה המזרחי.	לדחות	תוכנית המתאר תא/5000 -בפרק 5.4 טבלת הוראות מיוחדות סעיף 902 רמת ישראל בצרון אזור התעסוקה בצרון הפנתה תוכנית המתאר לתוכנית תא/3255ב ושבמקרה של סתירה יגברו הוראות בדבר ב3255 על תוכנית המתאר. בהוראות תוכנית תא/3255ב מצויין כי לאורך הגדה המזרחית של רחוב סוללין ורחוב מיטב עד 100 מ׳ גובה יחסי - עד 25 קומות טיפוסיות. מכוון שגם תא/5500 מפנה לתוכנית תא/3255ב והיא זו שגוברת. לא נעשתה הפחתה במספר הקומות שהיו אפשריות מכוח תא/5000
304	יגאל אלון 96, תל אביב ; גוש 7095, חלק מחלקה 57 ; מרחב 902, טבעות 2-1 מטרו (M1, M2)	אמקור בע״מ	התאמת הרח״ק למצב המאושר בסביבת הקרקעין. במסגרת התנגדות מה״ע ביקש מה״ע בין היתר כי באזור התכנון של המקרקעין דנא (902) תשונה	שינוי מסמכי התוכנית כך שבמקרקעין ייקבע אזור מתע״ן 1 ורח״ק 35 או לצמצם פער שבין		השטחים שסווגו כ״אזור תעסוקה בסמיכות למתע״ן 1״ נקבעו בהתאם לעקרונות התכנון שנקבעו בתכנית ובהתאם לרדיוסי ההשפעה של מערכות הסעת ההמונים, תוך יישום עקרונות

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			הסמיכות למתע״ן מ2 ל-1 ובהתאם לכך יוגדל הרחק המרבי מ 14 ל -35 אולם זאת אך ורק עד לרחוב תובל. מבוקש להרחיב את תחום שינוי למתע״ן 1 גם לשטח המקרקעין	אזור מתע״ן 1 לבין אזור מתע״ן 2 ולקבוע במקרקעין רח״ק ממוצע שבין 14 ל 35 ולכל הפחות רח״ק 24		התכנון מוטה התחבורה הציבורית (TOD), המבקשים לרכז שימושי תעסוקה, מסחר ושירותים בסמיכות גבוהה למוקדי תחבורה עתירת נוסעים. יחד עם זאת, במסגרת התנגדות מהנדס העיר (התנגדות אזורית מזרח מס׳ 4) נמצא לנכון לעדכן את גבול תחום התעסוקה בסמיכות למתע״ן 1 ולהמשיכו דרומה עד לגבול ברור ומוגדר במרחב העירוני כרחוב. בהתאם לכך נקבע רחוב תובל ככו הגבול בין אזור תעסוקה בסמיכות למתע״ן 1 לבין אזור תעסוקה בסמיכות למתע״ן 2. גבול זה משקף איזון תכנוני מושכל בין הרצון למצות את יתרונות הנגישות הגבוהה למערכת הסעת ההמונים ולחזק את מוקדי התעסוקה המטרופוליניים, לבין הצורך לשמור על איכויותיו המרחביות של האזור ועל תפקודו התקין של המרחב העירוני. קביעה זו עולה בקנה אחד עם התפיסה התכנונית שנקבעה במסגרת תכנית 3255ב למרחב מע״ר ביצרון, המבקשת לקדם מרחב עירוני אינטנסיבי של תעסוקה, מסחר ומגורים, תוך יצירת מדרג נכון של עוצמות בינוי והתאמתן למאפייני הרחובות והמרחבים הציבוריים השונים. הבקשה להחיל את ייעוד ״אזור תעסוקה בסמיכות למתע״ן 1״ דרומה ולהעצים את זכויות הבנייה הנגזרות ממנו חורגת מהאיזון התכנוני שנקבע. היא עלולה להוביל להגדלת עוצמות הבינוי לאורך רחוב שלמה קפלן באופן שיפגע בתפקודו ובאיכויותיו המרחביות של הרחוב, אשר מהווה ציר עירוני מרכזי המחבר בין מזרח העיר למערבה ומשמש המשך ישיר לשדרות יהודית ולגשר יהודית. בנוסף, הרחבת תחום מתע״ן 1 עלולה לפגוע במארג התכנוני הכולל שנקבע למרחב, בין היתר באמצעות צמצום מסדרונות הרוח המאפשרים חדירת רוחות מערביות למרחב ביצרון, יצירת

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						רצף אינטנסיבי של בינוי גבוה לאורך נתיבי איילון באופן העלול להתגבש לכדי ״חומת מגדלים״, וצמצום המרווחים הנדרשים בין מבנים גבוהים. השלכות אלה עשויות לפגוע בתנאי האוורור והמיקרו־אקלים העירוני, באיכות המרחב הציבורי וביעדי הבנייה הירוקה והקיימות העירונית אותם מבקשת התכנית לקדם.
304	יגאל אלון 96, תל אביב ; גוש 7095, חלק מחלקה 57 ; מרחב 902, טבעות 1-2 מטרו (M1, M2)	אמקור בע״מ	חישוב הזכויות לפי 80% משטח הקרקע (ולא 100%) גורע בפועל זכויות ביחס למאושר בתא/5000 ובתוכנית 3356, ואינו מוצדק לאזור תעסוקה מטרופוליני.	לחשב את שטחי הבנייה המרביים מ-100% משטח המגרש הסחיר ולא מ-80%.	לדחות	ראו מענה רוחבי #3
304	יגאל אלון 96, תל אביב ; גוש 7095, חלק מחלקה 57 ; מרחב 902, טבעות 1-2 מטרו (M1, M2)	אמקור בע״מ	בתחום המקרקעין, בשטח שבין מבנה אפמא לבין מגדל אלקטרה, ישנו שטח פרטי מרוצף ומגונן הכולל בריכת דגים והמשמש כמעבר רגלי המוביל מרחוב יגאל אלון ממערב לרחוב ולטר מוזס ובהמשך לשדרות ההשכלה ממזרח. בהינתן ייעודו של השטח המגונן (שטח פרטי פתוח) ולנוכח השימוש המתקיים בו והבנוי בתחומו – מתבקשת הוועדה הנכבדה להבהיר כי השטח המגונן איננו מיועד לדרך במובנה הטבעי, אלא לציר ירוק בלבד, בדיוק כשם שהוא משמש כיום.	להורות על תיקון מסמכי התכנית המופקדת כך ששטח זה יסומן כשטח פרטי פתוח.		תא /5500 אינה עוסקת בהסדרת סוגיות קנייניות, ואין בסימון הדרך בתכנית כדי לקבוע או לשנות זכויות קנייניות במקרקעין. בנוסף תכנית המתאר אינה קובעת יעודי קרקע או משנה יעודי קרקע. יובהר כי כבר בתא/5000 סומן השטח האמור כרחוב בתשריטים, והתכנית הנוכחית אינה מבקשת לשנות את העיקרון התכנוני שנקבע בעניין זה.
304	יגאל אלון 96, תל אביב ; גוש 7095, חלק מחלקה 57 ; מרחב 902, טבעות 1-2 מטרו (M1, M2)	אמקור בע״מ	הקצאת שטחים מבונים חלף הקצאת שטחי קרקע תיעשה כחלק מהשטח הסחיר (על חשבון הזכויות), מה שמכביד כפל על מגרשים שלא ניתן ליישם בהם הפקעה.	לקבוע שהקצאת שטחים מבונים לציבור תיעשה בנוסף לשטח הסחיר ולא על חשבונו.	לדחות	ראו מענה רוחבי #19
15	פינת הרחובות תובל - הסוללים - האומנים, גוש 7094 חלקה 110	מעון תעשיתי אפריאל בע״מ, מעון תעשייתי אלעד בע״מ ומעון תעשייתי	הפרת ההיררכיה התכנונית מול תמ״א 70 : תמ״א 70 גוברת על תוכנית המתאר המקומית. על פי תמ״א 70, המגרש מצוי בטבעת הראשונה של תחנת השלום, המחייבת רח״ק מינימלי של 9.0, בעוד	קביעת אזור ייעוד החלקה ב- ״סמיכות למתע״ן 1״, ביטול מגבלת הקומות, קביעת רח״ק מירבי של 9-35	לקבל חלקית	ראו מענה רוחבי #23 ההתנגדות תואמת בחלקה את התנגדות מהנדס העיר ועמדת הוועדה המקומית, לפיה יש לקבוע את תחום ״תעסוקה מטרופוליני סמיכות

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		אביעז בע״מ	שתוכנית תא/5500 קובעת למגרש רח״ק בסיסי של 4.2 בלבד במתחם. נטען כי לוועדה המקומית אין סמכות לסטות מהוראות הציפוף של התוכנית הארצית. טענה לטעות מהותית בתשריט (חלוקה שרירותית) : טעות ברורה בתשריט אזורי הייעוד, המפצל את החלקה לשני אזורים שונים (״סמיכות למתע״ן 1״ ו-״סמיכות למתע״ן 2״) ללא הצדקה תכנונית או פונקציונלית. נטען כי חלוקה זו מייצרת ״חיץ מלאכותי״ בתוך יחידה קניינית אחת, ועומדת בסתירה לנספחים אחרים בתוכנית (כמו נספח התחבורה) שאינם מציגים פיצול כזה. אובדן שטחים בהיקף עצום : כתוצאה מהפיצול והפחתת זכויות הבנייה, נגרם למגרש אובדן פוטנציאלי של כ-27,233 מ״ר, המהווים הפחתה של כ-30% מסך הזכויות המתוכננות המקוריות פגיעה בזכויות מוקנות לפי תא/5000 : התוכנית המופקדת גורעת משמעותית מזכויות הבנייה שהיו קיימות בתוכנית המתאר הקודמת, אשר אפשרה במתחם זה בינוי של מעל 40 קומות ורח״ק של 12.8. נטען כי אין כל סיבה תכנונית לנסיגה זו בלב אזור התעסוקה המטרופוליני עיוות בחישוב הרח״ק בשל גודל מגרש : הפיצול המלאכותי גורם לכך שכל חלק מהמגרש נחשב כ״מגרש קטן״ (פחות מ-3 דונם), מה שמוביל לחישוב רח״ק נמוך יותר בטבלאות התוכנית. זאת, למרות שהמגרש המקורי (3.44 דונם) זכאי לרמות הציפוף הגבוהות ביותר. אפליה לעומת פרויקטים סמוכים : נטען	והתאמת התוכנית להוראות תמ״א 70.		למתע״ן 1״ עד רחוב תובל, על מנת שאזור הייעוד יסתיים בגבול ברור (רחוב). לעמדתנו יש מקום להעצמת זכויות במרחב זה במטרה לאפשר את מיצוי יתרונות המיקום החלים במקום כפועל יוצא ממיקומו בסמוך למתח״מ השלום והימצאות מוצאי תחנות מטרו בצומת הרחובות יגאל אלון והשלום. בהתאם לכך, מבוקש בהתנגדות מהנדס העיר לקבוע את המרחב שבו מצויות חלקות המתנגדים, בייעוד תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע״ן 1 (דהיינו ברח״ק מרבי 35). לעניין הטענות הנוגעות לתמהיל השימושים, מרחב זה הינו לב המע״ר המטרופוליני, בסמוך למתח״מ השלום, וככזה נכון וראוי שהשימוש העיקרי יהיה לתעסוקה. גם תמ״א 70 קבעה במרחב זה עד 20% לשימוש נוסף למגורים. כמו כן, ברח״ק של ייעוד תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע״ן 1 (רח״ק מרבי 35), ככל והשימוש הנוסף נקבע למגורים - הכמות האבסולוטית של יחידות הדיור היא גדולה מאוד וצפיפות היח״ד המתקבלת פר דונם היא חסרת תקדים, זאת בנוסף להיקף שטחי התעסוקה שהינו חסר תקדים ואיתו כמות המשתמשים פר תא שטח. לכן לעמדתנו, נוכח אופי האזור, הנגישות שלו, ועוצמות הבינוי חסרות התקדים, אין מקום לקבוע בו שימוש נוסף למגורים בשיעור העולה על האחוז המרבי שנקבע במסמכי התכנית המופקדים. יובהר כי תא/5000 לא הקנתה זכויות כלל וגם היא כמו תא/5500 מהווה מסגרת להכנת תכניות בסמכות הועדה המקומית. תיקון באזור תעסוקה ביצרון ושינוי מייעוד תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע״ן 2 לייעוד תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע״ן 1 עד רחוב תובל.		

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			כי התוכנית מייצרת ״אי״ של בנייה נמוכה בתוך מרחב שבו אושרו מגדלים משמעותיים, כמו מתחם ״סיפילוקס״ הסמוך שבו אושרה בנייה של עד 45 קומות. הדבר מהווה פגיעה בעקרון השוויון התכנוני. תמהיל שימושים שגוי (מחסור במגורים) : התוכנית מגבילה את רכיב המגורים במתחם ל-25% ומטה. המתנגדים דורשים להגדיל את המגורים ל-30%-35% כדי להבטיח עירוניות פעילה (24/7) סביב תחנת המטרו והרכבת. חוסר ודאות תכנונית : הפיצול והסתירות בין מסמכי התוכנית יוצרים אי-ודאות לגבי אופן קידום תוכניות מפורטות עתידיות וחישוב ההפרשות לצורכי ציבור			
15	פינת הרחובות תובל - הסוללים - האומנים, גוש 7094 חלקה 110	מעון תעשיתי אפריאל בע״מ, מעון תעשייתי אלעד בע״מ ומעון תעשייתי אביעז בע״מ	התכנית קובעת כי קביעת הרח״ק המרבי תעשה בהתאם לגודל המגרש. הוראה זו תגרום לתקלות קשות למימוש התכנית שכן חלקה כדוגמת החלקה שבנדון, ששטחה הרשום 3,447 מ״ר זכאית לרח״ק 35 באזור תעסוקה מטרופוליני מתע״ן 1 : ואולם קביעת חישוב הזכויות משטח של 80% מהשטח הרשום עלול להוביל לפרשנות לפיה שטחה לצורך חישוב הזכויות 2,757 מ״ר והרח״ק הינו 20 : זאת כאשר התוכנית אינה מסמנת כל הפקעה לצרכי ציבור מהמגרש בהיותה תכנית מתאר כוללנית.	ביטול קטגוריית רח״ק לפי גודל מגרשים	לקבל	במסגרת התנגדות מה״ע מבוקש לבטל את חלוקת מדרגות הרח״ק בהתייחס לשטחי המגרשים.
15	פינת הרחובות תובל - הסוללים - האומנים, גוש 7094 חלקה 110	מעון תעשיתי אפריאל בע״מ, מעון תעשייתי אלעד בע״מ ומעון תעשייתי	במסגרת הוראות התכנית המופקדת ניתן לאשר בשימושי אזור תעסוקה מטרופוליני מתע״ן 1 עד 25% מגורים. במרחב התכנוני של מתחם תכנון 902 אושרו ומומשו מגדלי משרדים רבים	הגדלת רכיב המגורים ל-35%.	לדחות	מרחב זה הינו לב המע״ר המטרופוליני, בסמוך למתח״מ השלום, וככזה נכון וראוי שהשימוש העיקרי יהיה לתעסוקה. גם תמ״א 70 קבעה במרחב זה עד 20% לשימוש נוסף למגורים. כמו כן, ברח״ק של ייעוד תעסוקה מטרופוליני

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		אביעז בע"מ	מכוח תא/5000 ותכניות מפורטות מכוחה כדוגמת תוצרת הארץ מצפון, צ'ק פוינט ומגדלי ב.ס.ר מדרום, מגדלי אלקטרה, לקסוס, סיפולוקס - כולם מגדלי משרדים בלבד : לצורך עירוב שימושים ויצירת אזור תעסוקה שוקק חיים הפועל בכל שעות היממה, נכון יהא להגדיל את רכיב המגורים ל-35%, בהתאם לסמכות שנקבעה בתמא/70 (20% +15% באישור וועדה מחוזית), ובכך לאזן בין מגדלי המשרדים שנבנו ומומשו ובין בנייה עתידית מכוח התכנית האמורה.			בסמיכות למתע"ן 1 (רח"ק מרבי 35), ככל והשימוש הנוסף נקבע למגורים - הכמות האבסולוטית של יחידות הדיור היא גדולה מאוד וצפיפות היח"ד המתקבלת פר דונם היא חסרת תקדים, זאת בנוסף להיקף שטחי התעסוקה שהינו חסר תקדים ואיתו כמות המשתמשים פר תא שטח. לכן לעמדתנו, נוכח אופי האזור, הנגישות שלו, ועוצמות הבינוי חסרות התקדים, אין מקום לקבוע בו שימוש נוסף למגורים בשיעור העולה על האחוז המרבי שנקבע במסמכי התכנית המופקדים.
58	אזור תעסוקה ביצרון,פינת הרחובות יגאל אלון, תובל, האומנים, חלקות 107 ו-111 בגוש 7094	חברת מגדל סיפולוקס בע"מ	התיחום הנוכחי חוצה את המקרקעין באופן שרירותי בלב החלקות ואינו נשען על תוואי פיזי קיים או על המבנה הקדסטרי. הותרת "כתם" גיאומטרי כזה סותרת את הרציונל המוצהר של עדכון תכנית המתאר (ועמדת מתכנן המחוז), השואף להחליף את ה"טבעות" המופשטות של תמ"א 70 בלוגיקה עירונית מבוססת רחובות וגריד. הפיצול יוצר אבסורד תכנוני שבו על יחידת קרקע אחת בבעלות אחודה חלות שתי מדרגות זכויות שונות באופן דרמטי (רח"ק 35 מול 14), דבר המונע תכנון אדריכלי הוליסטי. זאת ועוד, המקרקעין מצויים במיקום האסטרטגי ביותר במדינה, בלב המע"ר המטרופוליני ובסמיכות מיידית לתחנת רכבת השלום ולקווי המטרו M1 ו-M2. המתנגדים מראים כי במסמכי התכנון הארציים (תמ"א 65 ותת"ל 214), המקרקעין כלולים במלואם בתוך "רדיוס הליבה" של מתח"ם השלום. החלטות מוסדות התכנון הארציים קובעות כי יש לפתח אזור זה באינטנסיביות גבוהה ביותר, ולכן סיווג חלק מהמגרש כדרגת סמיכות משנית	מבקשים לבטל את הפיצול השרירותי החוצה את חלקותיהם ולסווג את המקרקעין בשלמותם תחת הייעוד "אזור תעסוקה בסמיכות למתע"ן 1". התיקון כולל את הסטת קו הגבול בין אזורי הייעוד דרומה, כך שייעצר בתוואי הפיזי הברור של רחוב תובל.	לקבל	תואם את התנגדות מה"ע למתאר - שינוי ייעוד בשטח הנדון כך שתחום הייעוד יסתיים ברחוב תובל , המהווה גבול ברור בין אזורי הייעוד.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			(סמיכות 2) חוטא למציאות התכנונית בשטח ולכוונת מוסדות התכנון העליונים. בנוסף, על המקרקעין חלה כיום תכנית מפורטת מאושרת (תא/מק/4600) שהכירה בפוטנציאל המקום וקבעה זכויות למגדל בן 45 קומות ברח״ק של 14.9. קביעת רח״ק מרבי של 14 בלבד בחלק מהמגרש (כנגזר מסיווג ״סמיכות 2״) מהווה אנומליה שבה תכנית המתאר החדשה, שאמורה להעצים זכויות ליד מערכות הסעת המונים, קובעת רף נמוך מהמצב המאושר בפועל.			
14	השלום 22 גוש 6150 חלקה 809	בעלי הזכויות במקרקעין	1. ראשון מתחנת מטרו - מחייב מעגל ציפוף אינטנסיבי. קיימת סתירה בין קומות מסחר לבין תא/ 5500 המציעה 4 א 70 . הוראות התוכנית הארצית, ״תמ אינטנסיבי במוקדי המחייבות ציפוף מטרו. 2. עירוב שימושים - דורשים לאשר עירוב שימושים מלא, מגורים מסחר שימושים מייצרת ותעסוקה. הפרדת אזורי רפאים בשעות הערב. הוספת אישי, מגורים תבטיח חיוניות, בטחון סביבה עירונית פעילה. 3. צדק חלוקתי והגדלת היצע הדיור הקטן 4. העצמת הזכויות תצמצם התכסית בקומת הקרקע ותייצר מרחב ציבורי ומתן זיקות הנאה לציבור איכותי יותר בניגוד ל-4 קומות בלבד שיאלצו ניצול בקומות התחתונות של כל שטח המגרש. 5. הוועדה ״אפליה - ציר השלום הוכר ע״י המחוזית בצורך בציפוף אינטנסיבי לאורכו 4 קומות בלבד יהוו חור תכנוני ואפליה תכנונית פסולה וחוסר עמידה בעקרון השוויון קוהרנטיות אי התכנוני.	העצמת זכויות בנייה מ-4 קומות ל-18 קומות בהתאם לרחק 9 ומעלה. תמהיל שימושים - הוספת קומת מגורים מעל המסחר	לקבל חלקית	לנושא מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה ראו מענה רוחבי #12 ולנושא תמ״א 70 ראו מענה רוחבי #23 . במגרש הנ״ל במסגרת התנגדות מה״ע הוצעה תוספת זכויות בניה והרחבת גמישות בתכסית למען התחדשות המרכז בהעלאה לרח״ק 5 ומספר קומות מרבי 4.

מס' החלטה	התוכן
11/11/2026	507-1123876 תא/5500 - עדכון תכנית המתאר
26-0023ב' - 1	דיון בהתנגדויות אזור תכנון מזרח

3.8. נחלת יצחק ואזור תעסוקה נחלת יצחק

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
108	גוש 7093 חלקות 44,45,46,209,431,432,248-250, מתחם פרי מגדים/נחלת יצחק - תחנת 'השלום', ת"א	חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ	התוכנית המופקדת קובעת רח"ק מירבי של 5 בלבד, הנמוך מהרח"ק המאושר כיום במקרקעין (5.79 לפי תא/3753) ועומד בסתירה חזיתית להוראות תמ"א 70 (תוכנית המטרו) הקובעת רח"ק מינימלי של 9 במרחב הליבה והטבעת הראשונה של תחנת "השלום". שיטת חישוב הרח"ק החדשה, המבוססת על 70%-85% משטח המגרש, מרעה את המצב הסטטוטורי לעומת התוכנית המאושרת שכן היא מתעלמת מהפקעות משמעותיות שכבר בוצעו בפועל במתחם.	הגדלת הרח"ק המירבי באופן מהותי כך שישקף את המיקום האסטרטגי בליבת תחנת המטרו ואת הנטל הכלכלי החריג המוטל על בעלי הזכויות עקב "מס המטרו" (72% השבחה).	לקבל חלקית	תא השטח כבר מסומן כמרחב להתחדשות עירונית. מוצע לקבל בקשה לשינוי ייעוד מאזור מגורים בבנייה עירונית, אשר הרח"ק המרבי בו הוא רח"ק 4.0 לאזור מגורים בבנייה עירונית רבת קומות, אשר הרח"ק המרבי הוא הוא 5.0. כפי שמצוין היקף שטחי הבנייה המוקנים כבר בתא השטח, מכוח תא/3753 (אושרה למתן תוקף ב2010) הוא רח"ק 5.79. שינוי הייעוד יגדיל את היקף הרח"ק המרבי בתא השטח מ-5.79 ל6.0.
169	נחלת יצחק, אזור תכנון 901, גובל בפרי מגדים	איי. סי. אר. התחדשות עירונית בע"מ	המקרקעין אינם מסומנים כמרחב להתחדשות עירונית למרות מאפיינים תכנוניים המצדיקים זאת ; בהשוואה למתחם פרי מגדים שקיבל סיווג זה בנסיבות דומות	המתנגדת תבקש כי המקרקעין יסומנו כמתחם להתחדשות עירונית, ותוחלנה עליהם הוראות סעיף לתכנית המופקדת	לקבל חלקית	במסגרת התנגדות מה"ע לתא 5500 מוצע לשנות את ייעוד הקרקע במקום מאזור מגורים בבנייה עירונית לאזור מגורים בבנייה עירונית רמת קומות, שינוי שכרוך בהגדלת שיעור הרח"ק המרבי מ4.0 ל5.0. היקף רח"ק 5.0 מגלם כבר את התועלת העיקרית במסגרת החלת הוראות מרחב התחדשות עירונית במקום. בכל מקרה, לא ניתן להחיל הוראות מרחב התחדשות עירונית באופן שיהיה כרוך גם בהגדלת שיעור הרח"ק המרבי במקום מרח"ק מרבי 5.0 לרח"ק מרבי 6.0 שכן מדובר בעוצמת בינוי שהיא מעבר ליכולת הנשיאה של המרחב העירוני בו תא השטח ממוקם.
169	נחלת יצחק, אזור תכנון 901, גובל בפרי מגדים	איי. סי. אר. התחדשות עירונית בע"מ	הרח"ק הקבוע באזור התכנון אינו מאפשר עמידה ברף הרווח המזערי ובכך מקטין את ההיתכנות למימוש פרויקט התחדשות במזרח העיר. כמו כן, הרח"ק שנקבע לא מנצל את הקרבה לרכבת ישראל והמטרו ועומד בסתירה להוראות תמ"א 70 ; גם התנגדות מהנדס העיר מבקשת להגדיל את הרח"ק לפחות ל-5	מתבקשת הועדה הנכבדה להגדיל את הרח"ק באזור התכנון המדובר ולהעמידו על 7.5 לפחות	לקבל חלקית	כאמור, מוצע להחיל בתחום המרחב נשוא ההתנגדות תמריצי התחדשות עירונית. לעניין הטענה בדבר חוסר כדאיות כלכלי, ראו מענה רוחבי #1.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
169	נחלת יצחק, אזור תכנון 901, גובל בפרי מגדים	איי. סי. אר. התחדשות עירונית בע״מ	הקביעה שלפיה שטחי הבנייה יחושבו לפי תוך ״הפקעה וירוטאלית״ לצד הקביעה ששטחי ציבור מבונים הן חלק ממניין הרח״ק הינה הטלת נטל כפול על היזם, באופן הפוגע בישימותם של פרויקטים ובעקרון השוויון, שכן באותם מגרשים שבהם ההקצאה תיעשה בשטחים מבונים, יזם הפרויקט יאלץ לספוג הפחתה כפולה: (1) הפחתה של הזכויות הסחירות בהתאם לתחשיב הקבוע בסעיף 3.1.2 - תוך נטילה בחשבון של ״הפקעה וירטואלית״; (2) הפחתה נוספת בדמות הקצאת שטחי ציבור מתוך סל הזכויות הסחירות.	לתקן את סעיף 3.1.2(ב), כך שייקבע שבמקרה שלא ניתן ליישם הקצאת שטחי קרקע הקצאת שטחים בנויים תיעשה בנוסף לשטחים הסחירים. בתוך כך, ועל מנת להבטיח שלא ייבנו זכויות מעבר לקיבולת המגרש, ניתן להדגיש כי תוספת שטחי הציבור תיעשה כך למגבלת מכפלת הרח״ק ב 100%- משטח המגרש.	לדחות	תכנית המתאר מעודדת הקצאה לצרכי ציבור בקרקע (ולא בחלף) שמהווה את ההקצאה הציבורית האיכותית ביותר עבור השימושים הציבוריים. יחד עם זאת, בהתאם לסעיף 4.1 במקרים בהם לא ניתן להקצאות קרקע, מאפשרת תכנית המתאר בהחלטה מנומקת שימוש במנגנון החלף. שימוש במנגנון זה אינו מפחית זכויות, אלא מאפשר לקיים פרויקט גם כשלא ניתן להקצות קרקע לצרכי ציבור כנדרש. לעניין מפתח המרת חלף הקצאה, ראו מענה רוחבי #5.
169	נחלת יצחק, אזור תכנון 901, גובל בפרי מגדים	איי. סי. אר. התחדשות עירונית בע״מ	חישוב ההקצאה לפי מקדם 2.7 ועד הרח״ק המירבי באזור מחמיר עוד יותר את הפגיעה בזכויות, שכן הוא מעצים את הגריעה בהיקף הזכויות הסחירות ובד בבד יוצר חוסר וודאות מהותי באשר להיקף השטחים המבונים שיידרש להעמיד. זאת, מאחר שתקרת ההקצאה אינה קבועה וידועה מראש, אלא נגזרת מן הרח״ק המרבי שנקבע למקרקעין.	תיקון מנגנון חישוב שטחי הציבור המבונים הקובע בסעיף 4.1 (ד)(2)(ב) ולאמץ את ההסדר שנקבע בתכנית תא/5000, כך שייקבע כי בחישוב ההקצאה של שטחי הציבור המבונים הכפלת השטח המיועד לבניין הציבורי לא יעלה על מקדם 2.7	לדחות	ראו מענה רוחבי #5. ראוי להדגיש ששטחי הציבור המבונים מבוססים על הקצאה נדרשת המחושבת על פי האמור בסעיף 4.1 (הקצאה לצרכי ציבור) שמפרט את השיקולים לקביעת ההקצאה בהתייחס לתרגום הנתונים הכמותיים (יחידות דיור, מועסקים וכדו׳) שמוסיפה התכנית.
169	נחלת יצחק, אזור תכנון 901, גובל בפרי מגדים	איי. סי. אר. התחדשות עירונית בע״מ	הוראת דיור בהישג יד (דב״י) הנדרשת בתכנית מפורטת גורעת מהיקף זכויות הבנייה הסחירות	להוסיף הוראה מפורשת שלפיה ככל שתיקבע במסגרת התכנית המפורטת הוראה בדבר הקצאת דב״י, זו תינתן כתוספת להיקף זכויות הבניה	לדחות	ראו מענה רוחבי #7
169	נחלת יצחק, אזור תכנון 901, גובל בפרי מגדים	איי. סי. אר. התחדשות עירונית בע״מ	אין הוראה מפורשת בתכנית המופקדת לגבי חישוב תוספת שטח ממ״ד ביחס לרח״ק	מבוקש להוסיף לתכנית המופקדת הוראה מפורשת שלפיה תוספת שטחי הממ״ד תחושב בנוסף לרח״ק המוצע	לדחות	תכנית המתאר קובעת מסגרת כוללת לשטחי בנייה אפשריים ומקסימאליים על פי אזורי העיר השונים ועל פי מאפייני הבינוי הכלליים. מסגרת שטחי הבנייה מוגדרת על ידי הרח״ק שכולל את מלוא שטחי הבנייה ומטרתו לתת

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				בתכנית המופקדת ולא על חשבונו		ביטוי לכל נפח הבינוי המוצע בתכנית. במסגרת מימוש הרח״ק בתכנית המפורטת יידרשו המבנים לעמוד בהוראות החוק לנושא המיגון. על פי החוק, ההוראות המאפשרות תוספת שטח לממ״ד לא יחולו על תכניות חדשות שהופקדו לאחר יום תחילת תיקון 163 (22.7.2025). כלומר תוספת בניה מסוג זה נבחנת ונעשית בהליך הרישוי ואינה תלויה בתכנית המתאר 5500 שתפקידה להניח תשתית תכנונית לתבעות חדשות. בתכניות מפורטות מכח תא/5500 כל שטחי הממ״דים יכללו ברח״ק המקסימלי, כאמור. הנפחים שנקבעו בתא/5500 מייצגים תפיסה תכנונית רוחבית שמותירה את מלוא הגמישות לתכנון מפורט - תכסית ,קווי הבניה ונסיגות נקבעים בתכנון מפורט בהתאם למכלול שיקולים תכנוניים ובינהם גם תמהיל יחידות הדיור, שטחי המיגון ושטחים נלווים למגורים. מאפשרת גמישות מספקת לממ״דים מורחבים בתכנון ראוי.
169	נחלת יצחק, אזור תכנון 901, גובל בפרי מגדים	איי. סי. אר. התחדשות עירונית בע״מ	שיעור ההפקעה (30%) קשיח ואינו מאפשר גמישות לוועדה המקומית, בשונה ממתחמי התחדשות עירונית אחרים בתכנית שבהם ההפקעה עומדת על 15%	יש לאפשר גמישות בשיקול דעת הוועדה המקומית בנוגע להיקף ההפקעה, כך שיהיה כמו במתחמי התחדשות עירונית אחרים בתכנית (הפקעה 15%) ; ככל שלא תקבע גמישות — יש להגדיל את הרח״ק בהתאם	לדחות	ראו מענה רוחבי #3
458	רחובות יגאל אלון, עמק ברכה, טירת צבי ובנימיני גוש : 7110 ו חלקות : 233, 227, 258, 305, 247, 264, 259, 226	אד׳ רחל יכין בן גיגי	המבנים הקיימים במתחם ישנים וחסרי מיגון בסיסי (ממ״דים). מצב זה מסכן חיים, במיוחד עבור דיירים בעלי מוגבלויות פיזיות שעבורם המקלט הקיים אינו נגיש.	נבקש לסמן את המתחם בתשריט האזורי כ״מתחם להתחדשות עירונית״. סימון זה יאפשר החלת הוראות התחדשות עקביות וייצור את הוודאות התכנונית הנדרשת למימוש הפרויקט.	לקבל חלקית	מצב המבנים הקיימים אינו מהווה שיקול מכריע במסגרת קביעת היקף זכויות הבנייה במסגרת תא 5500. נציין כי במסגרת התנגדות מה״ע לתא 5500 כבר מבוקש להגדיל את היקף שטחי הבנייה המרבי באמצעות שינוי ייעוד מאזור מגורים בבנייה עירונית לאזור מגורים בבנייה עירונית רבת קומות, אשר משמעותו הגדלת שיעור הרח״ק מ4.0 ל5.0. על מנת להגדיל את ההתכנות של פרויקט להתחדשות

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				וכן להסמיך את הוועדה המקומית לאשר חריגה של עד שתי דרגות גובה בינוי לאורך ציר יגאל אלון. העצמת הזכויות על הציר הראשי תאפשר לשמור על בינוי מתון ומרקמי ברחוב עמק ברכה מבלי לפגוע בכלכליות.		עירונית במקום, מוצע להחיל הוראות מרחב התחדשות עירונית. לאור היעדר כושר נשיאה במקום מעבר לרח״ק מרבי 5.0, מוצע כי החלת הוראות מרחב התחדשות עירונית תיעשה ללא שינוי הרח״ק המרבי מעבר לרח״ק מרבי של 5.0 (במקום 6.0), אך כן תקנה גמישות תכנונית לעניין האפשרות לחריגה נקודתית ממספר הקומות המרבי וכן לעניין האפשרות לחישוב רח״ק ממוצע בכל שטח התכנית. יצויין כי לרשות בעלי הזכויות עומדת האפשרות להגיש בקשה להיתר לבניית ממ״דים מכוח תמ״א 40 / 1 /1 תכנית מתאר ארצית למיגון.
458	רחובות יגאל אלון, עמק ברכה, טירת צבי ובנימיני גוש : 7110 l חלקות : 233, 227, 258, 305, 247, 264, 259, 226	אד׳ רחל יכין בן גיגי	פתרון של הוספת ממ״דים בלבד אינו ישים, שכן הוא מבטל חניות עיליות קיימות ויוצר פתרונות חניה מאולצים. נדרשת גמישות תכנונית שתאפשר פרויקט התחדשות כולל כדי להבטיח את היתכנותו.	לקבל את נספח הבינוי המצורף המציג שתי אופציות (א׳ וב׳) המשלבות בנייה מגדלית על יגאל אלון עם בנייה מרקמית. חלופות אלו מבטיחות שהתוכנית תהיה בת-מימוש ותגשים את תכליתה לרווחת הדיירים.	לקבל חלקית	הטענה שלפיה פתרון המבוסס על הוספת ממ״דים בלבד אינו ישים, בשל ביטול מקומות חנייה עיליים קיימים והצורך בהתקנת מקומות חנייה מאולצים, אינה מהווה שיקול מרכזי בקביעת היקף שטחי הבנייה המרביים (דרגת הרח״ק המרבית). עם זאת, היקף זכויות הבנייה המוקנות לתא השטח במצב התכנוני המוצע במסגרת התנגדות מה״ע לתא 5500 – רח״ק מרבי של 5.0, לעומת רח״ק מרבי של 4.0 בתא 5000 – הוא משמעותי, ואין מניעה לממשו באמצעות חלופות הבינוי המוצעות בהתנגדות, הכוללות שילוב של בנייה מרקמית ובנייה מגדלית. בהתאם לכך, ניתן למקם את הבנייה המגדלית העתידית באזור הסמוך לרחוב יגאל אלון, ובמרחק המרבי האפשרי מליבת השכונה, המצויה ממזרח למתחם.
311	עלית הנוער 12-14, סמטת נטע 4, נהלל 14 ; גוש 7110, חלקות 176, 211-210, 263 ; שכונת נחלת יצחק, אזור 901	נציגות בעלי זכויות (עלית הנוער 12-14, סמטת נטע 4, נהלל 14)	הרח״ק המרבי שנקבע למקרקעין (3 לחלקות קטנות מ-1.5 דונם, 4 לגדולות יותר) נמוך משמעותית מהרח״ק המינימלי שקבעה תמ״א 70 לאזור מטרופוליני (6). בנוסף, מקרקעי המתנגדים גובלים באזור תעסוקה מטרופוליני שרח״קו המרבי 14 ו-35.	להגדיל את הרח״ק המרבי לכל הפחות ל-14, כנדרש לצורך מימוש פרויקט פינוי-בינוי בר-היתכנות כלכלית.	לקבל חלקית	לשנות את ייעוד הקרקע מאזור בבנייה עירונית לבנייה עירונית רבת קומות, ובהתאם את הרח״ק המרבי מרח״ק 4.0 לרח״ק 5.0, בהתאם להתנגדות מה״ע בנושא זה בשטח שכונת נחלת יצחק. לעניין התאמה לתמ״א 70, ראו מענה רוחבי 23#. לעניין הכדאיות הכלכלית, ראו מענה רוחבי 1#.
311	עלית הנוער 12-14, סמטת נטע 4, נהלל 14 ; גוש 7110, חלקות 176,	נציגות בעלי זכויות (עלית	שיטת חישוב הזכויות (70% × רח״ק, ועוד 30% לציבור) מפחיתה בפועל את	לתקן את מנגנון חישוב הזכויות כך שהמימוש	לדחות	ראה מענה רוחבי 3#.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	210-211, 263 ; שכונת נחלת יצחק, אזור 901	הנוער 14-12, סמטת נטע 4, נהלל 14)	הזכויות הנומינליות. לפי הנספח הפרוגרמתי, המימוש הריאלי ברובע 9 עומד על 60% בלבד מהנומינלי.	הריאלי יעמוד על רף הרח״ק הנומינלי, ולא להפחית את הזכויות בשיטת חישוב כפולה.		
12	המובלעת בנחלת יצחק - חיי אדם 2 פינת נחלת יצחק 28, גוש 7093 חלקה 416	אריה קוץ (השם מופיע בתכנון זמין, לא מופיע אף שם או חתימה בגוף ההתנגדות)	ההתנגדות מוגשת על ידי בעלי עניין בנכס המצוי בשכונת נחלת יצחק, באזור המכונה ״המובלעת״. סתירה בין גובה הבנייה לזכויות המוקצות : התוכנית מגדירה את האזור כ״אזור מגורים בבנייה רבת קומות״ ללא מגבלת קומות, אך מציעה רח״ק (רצפה חלקי קרקע) של 5.1 בלבד. המתנגדים טוענים כי נפח זכויות זה אינו מאפשר בנייה לגובה ; למשל, בתכסית של 50%, רח״ק 5 יניב בניין של 10 קומות בלבד. כדאיות כלכלית : הרח״ק המוצע ב-5500 אינו גדול בהרבה מזה שהוצע ב-5000 ומאז אישורה ועד היום לא מומשו תכינות בתחום המובלעת. בדיקה מול יזמים העלתה כי אין סיכוי כלכלי למימוש. רח״ק 5.1 אינו תואם את התקופה עלויות המימוש וזכויות הבנייה שאושרו במתחמים בקירבה ממשית לנכס הנדון.	מבוקש לקבוע רח״ק 12 לפחות, מה שלטענת המתנגדים יאפשר זכויות בנייה לבניין של כ- 24 עד 30 קומות ובנוסף יבטיח את הכדאיות הכלכלית למימוש התכנית.	לדחות	תכנית תא/5500 קבעה את חלקות המתנגדים כמרחב להתחדשות עירונית, זאת בשינוי לתכנית תא/5000, כך שכבר במסמכי התכנית המופקדים נקבעה עליה ברח״ק במרחב זה. מכאן שהדבר תואם את אזור הייעוד ״אזור מגורים בבניה רבת קומות״, את נספח העיצוב העירוני וכן את מאפייני האזור הנוספים. באשר לטענות באמצעות השוואה לתכניות בסביבת חלקת המתנגדים (גוש 7093 חלקה 416, כתובת חיי אדם 2) שאושרו בעשור האחרון : תכנית תא/4050 פרי מגדים (אושרה 2018) - התכנית הנה התחדשות של מבני מגורים (כללה 5 מבני מגורים במצב הנכנס) למגורים בבניה רבת קומות (מ-52 יח״ד במצב הנכנס ל-161 יח״ד במצב המוצע, במבנה מגורים בגובה 27 קומות) - בשונה מחלקת המתנגדים שנמצאת בייעוד אזור תעשייה ללא שימוש מגורים. בנוסף הקצתה התכנית קרקע לצרכי ציבור. בחישוב הרח״ק בהתאמה לתא/5500 לפי שטח סחיר במצב המאושר (נכנס), התכנית קבעה רח״ק 7. תכנית תא/3833 מגורי הנחלה (אושרה 2016) - התכנית הנה התחדשות של אזור תעשייה (ללא מגורים במצב הנכנס) למגורים בבניה רבת קומות (מגדל בגובה 36 קומות, 140-120 יח״ד) ובנוסף הקצתה קרקע לצרכי ציבור ושטחי ציבור בנויים. בחישוב הרח״ק בהתאמה לתא/5500 לפי שטח סחיר במצב המאושר (הנכנס), התכנית קבעה רח״ק 5.95. ראוי לכן להדגיש ברמה ההשוואתית את המאפיינים השונים של התכניות אליהן נערכה ההשוואה - תכנית תא/4050 הנה תכנית התחדשות עירונית עם דירות במצב הנכנס, לעומת תכנית תא/3833 של התחדשות אזור תעשייה שהינה ללא מגורים במצב הנכנס.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						תא/3833 דומה למצב הקיים בחלקת המתנגדים ולכן רלוונטית יותר בהיבט ההשוואתי. בהתאם לכל האמור לעיל, וגם ברמה ההשוואתית לתכניות בסביבת חלקות המתנגדים, רח״ק 6 (5 ובנוסף 1 עבור התחדשות עירונית) משקף עליה סבירה ביחס לתא/5000, תואם את מאפייני הפיתוח של המרחב והעיצוב העירוני, ומשקף כדאיות כלכלית מאוזנת.
13	המובלעת בנחלת יצחק - חפץ חיים 8, גוש 7093 חלקה 623	מצוין שבעלי הנכסים, לא מצויין שם על גבי ההתנגדות	נראה כי מדובר בנוסח אחיד שהוכן עבור בעלי הזכויות השונים באותו תא שטח כמו בהתנגדות בחיי אדם 2 (המובלעת), כאשר רק פרטי הנכס הספציפיים (גוש וחלקה) והכתובת שונו בראש הדף	מבוקש לקבוע רח״ק 12 לפחות, מה שלטענת המתנגדים יאפשר זכויות בנייה לבניין של כ- 24 עד 30 קומות ובנוסף יבטיח את הכדאיות הכלכלית למימוש התכנית.	לדחות	ראו מענה להתנגדות מס׳ 12, הרלוונטי גם למתנגד בחלקה זו (גוש 7093 חלקה 326, כתובת חפץ חיים 8).
187	המובלעת בנחלת יצחק - חפץ חיים 10, גוש 7093 חלקה 483	תמרה דביר	נראה כי מדובר בנוסח אחיד שהוכן עבור בעלי הזכויות השונים באותו תא שטח כמו בהתנגדות בחיי אדם 2 (המובלעת), כאשר רק פרטי הנכס הספציפיים (גוש וחלקה) והכתובת שונו בראש הדף	מבוקש לקבוע רח״ק 12 לפחות, מה שלטענת המתנגדים יאפשר זכויות בנייה לבניין של כ- 24 עד 30 קומות ובנוסף יבטיח את הכדאיות הכלכלית למימוש התכנית.	לדחות	ראו מענה להתנגדות מס׳ 12, שרלוונטי גם למתנגד בחלקה זו (גוש 7093 חלקה 326, כתובת חפץ חיים 8).
324	המובלעת בנחלת יצחק - בין הרחובות נחלת יצחק, עליית הנוער ומעבר יבוק, גוש 7093 חלקות 430, 437, 461	הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי בע״מ	המתנגדת טוענת לחוסר כדאיות כלכלית. לפי חוות הדעת השמאית התכנית המופקדת אינה כלכלית - בתחום נשוא ההתנגדות 3 מבני תעסוקה ותיקים ומניבים - שווי הזכויות לפי תא/5500 נמוך משווי הבינוי הקיים המניב, והיא אינה כוללת תמריץ למימוש התחדשות. לעמדת המתנגדת נדרש לתמרץ איחוד מגרשים והגדלת הרח״ק לרח״ק 11 לצורך כדאיות כלכלית.	לקבוע בטבלה שבסעיף 5.4 (אזור 2901ב – מובלעת נחלת יצחק) שבמקרה של איחוד חלקות המתחם ייקבע רח״ק מרבי של 11 (דהיינו הגדלת הרח״ק ותמרוץ לאיחוד מגרשים לצורך כדאיות כלכלית והתחדשות).	לדחות	מרחב המתנגדת על אף שבמצב הקיים בפועל הוא מרחב תעשייה היסטורי ותעסוקה, הוא במצב המתוכנן המשך שכונות המגורים. מרחב ״המובלעת״ מוקף הן במצב הקיים והן במצב המתוכנן בשכונת מגורים עירונית בכל היקפו (אזור ייעוד מגורים בבניה רבת קומות בכל המרחב הגובל). תכנית תא/5500 קבעה את החלקות נשואות ההתנגדות כמרחב להתחדשות עירונית, זאת בשינוי לתכנית תא/5000, כך שכבר במסמכי התכנית המופקדים נקבעה עליה ברח״ק. הדבר תואם גם את עוצמות הפיתוח שקבעה תמ״א 70 למרחב זה - בטבעת השנייה של תחנת מטרו השלום ברח״ק מינימלי 6.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						בהתאם לכל האמור לעיל, רח״ק 6 (5 ובנוסף 1 עבור התחדשות עירונית) משקף עליה סבירה ביחס לתא/5000, תואם את מאפייני הפיתוח של המרחב והעיצוב העירוני, ומשקף כדאיות כלכלית מאוזנת.
324	המובלעת בנחלת יצחק - בין הרחובות נחלת יצחק, עליית הנוער ומעבר יבוק, גוש 7093 חלקות 430, 437, 461	הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי בע״מ	התכנית מייעדת את המתחם ל׳אזור מגורים בבנייה רבת קומות׳, ושתי חזיתות סומנו כציר מעורב - לנחלת יצחק ולעליית הנוער, בעוד המיקום של המתחם בסמוך לתחנת מטרו השלום מצדיק עירוב שימושים משמעותי יותר של מגורים, מסחר ותעסוקה על כל שטחו. לכן לעמדת המתנגדת שנתמכת בחוות הדעת אדריכלית, נכון להגדיר את המתחם במקום אזור מגורים בבניה רבת קומות - כאזור יעוד מעורב, כך שאחוז השטחים לשימושי תעסוקה ומסחר לא יפחת מ- 30% מהשטחים הסחירים.	לשנות את ייעוד המתחם ומקרקעי המתנגדת מ׳אזור מגורים בבנייה רבת קומות׳ לייעוד ׳אזור מעורב׳, שאחוז השטחים בו לשימושי תעסוקה ומסחר לא יפחת מ- 30% מהשטחים הסחירים.	לדחות	מרחב המתנגדת במצב המתוכנן מוקף בכל עבריו בייעוד אזור מגורים בבניה רבת קומות (בכל היקף ״המובלעת״), ומתוכנן להמשיך באופן ישיר את שכונת המגורים נחלת יצחק. סימון הציר המעורב מחייב את החזיתות הפעילות לרחוב ועירוב השימושים בקומת הקרקע לטובת שכונת מגורים עירונית ותוססת, כאשר השימוש העיקרי הוא ברובו למגורים. באופן זה, יוצרת תכנית המתאר בנחלת יצחק מרחב עירוני ומגוון המערב שימושים ברמת הבלוק/השכונה ולאו דווקא ברמת הבניין הבודד - משכונת מגורים בייעוד אזור מגורים בבניה רבת קומות, לייעוד אזור מעורב בהיקפה ככל שמתקרבים למע״ר ולמתח״ם השלום, ולאחריו ייעוד אזור תעסוקה, כך שהמרחב בכללותו מעורב שימושים באופן מדורג. לאור זאת, איננו רואים לנכון להחריג את חלקות המתנגדת ולא את ״המובלעת״, אלא שנכון להשאירה בייעוד אזור מגורים בבניה רבת קומות שתהווה המשך ישיר ומשלים של המרקם העירוני הסובב.
324	המובלעת בנחלת יצחק - בין הרחובות נחלת יצחק, עליית הנוער ומעבר יבוק, גוש 7093 חלקות 430, 437, 461	הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי בע״מ	הוראות הרח״ק בתוכנית מורכבות וכוללות קטגוריות רח״ק לפי גודל מגרש ; מהנדס העיר עצמו התנגד לבטל את קטגוריות הרח״ק המירבי לפי גודל מגרשים לצורך פישוט התכנית והגמישות התכנונית, באופן שהרח״ק הבסיסי יהיה 2.5 והרח״ק המרבי יהיה 5.	לתמוך בהתנגדות מהנדס העיר בענין זה ולפשט את הוראות הרח״ק באזור מגורים בבנייה רבת קומות – רח״ק בסיסי 2.5 ורח״ק מרבי 5 – תוך ביטול קטגוריות הרח״ק לפי גודל מגרש (מתן גמישות תכנונית לוועדה המקומית).	לקבל	לקבל בהתאם לנוסח מה״ע

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
159	תוצרת הארץ 13, 15, 17, 19, גוש 7094 חלקות 29, 30, 31, 32	בעלים וחוכרים	המקרקעין ממוקמים בלב מרחב הסעת ההמונים בגוש דן, בסמיכות חריגה לתחנת רכבת השלום ולתחנות המטרו והרכבת הקלה העתידיות. העצמת הזכויות במיקום זה תואמת את מטרות תמ״א 70 ואת יעדי תוכנית תא/5500 לציפוף אינטנסיבי סביב מוקדי תחבורה ציבורית. ביטול האפליה התכנונית והשוואת זכויות הבנייה והתמהיל לאלו שניתנו למגרשים גובלים במרחב השלום	עדכון הרח״ק לסיווג ״אזור תעסוקה מטרופוליני״ הכולל קרבה לרצועת מתע״ן 2	לדחות	מרחב המתנגדים הוא מרחב ביניים שבין אזור תעסוקה מטרופוליני ובין אזור מגורים בבנייה רבת קומות. ככזה, מנימוקים עירוניים ותכנוניים, נקבע כאזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - בתכנית שבתוקף תא/5000, וכאזור מעורב גם במסמכים המופקדים של עדכון תכנית המתאר תא/5500. סביבת המרחב והנימוקים נותרו ללא שינוי, ובהתאם לכך גם אזור הייעוד נותר ללא שינוי במהותו. עם זאת, לאור מגמות הציפוף במרחב זה, התקדמות פרויקטי הסעת המונים ותמ״א 70, הוראות התכנית שהופקדו כוללות הגדלה של הרח״ק בשתי נקודות רח״ק (מ-5 ל-7) ביחס ל-תא/5000, ושינוי התמהיל מלפחות 40% תעסוקה (לפחות רח״ק 2 לתעסוקה ועד רח״ק 3 למגורים) ללפחות 50% תעסוקה (לפחות רח״ק 3.5 לתעסוקה ועד רח״ק 3.5 למגורים).
159	תוצרת הארץ 13, 15, 17, 19, גוש 7094 חלקות 29, 30, 31, 32	בעלים וחוכרים	התוכנית המופקדת משנה לרעה את תמהיל השימושים ומעלה את נתח התעסוקה ל-50% על חשבון המגורים לעומת המצב הקודם, בניגוד לצורך הלאומי בהגדלת היצע המגורים באזורי ביקוש. צמצום המגורים פוגע בחיוניות העירונית ובהיתכנות הכלכלית של המתחם.	הפחתת שטחי התעסוקה והשבת תמהיל השימושים ל-60% מגורים ו-40% תעסוקה	לדחות	במסמכים המופקדים של תא/5500 הוגדל הרח״ק במרחב נשוא ההתנגדות. שינוי התמהיל נעשה בהתאמה לשינוי ברח״ק, כך שהגדלת הרח״ק תהיה בעיקרה בשטחי תעסוקה. לכן, הלכה למעשה לא צומצמו השטחים עבור שימוש מגורים ואפילו הוגדלו, והוגדלו השטחים עבור שימושי תעסוקה. הדבר תואם גם את רוח תמ״א 70 שקבעה את האזור כמוטה תעסוקה.
159	תוצרת הארץ 13, 15, 17, 19, גוש 7094 חלקות 29, 30, 31, 32	בעלים וחוכרים	התוכנית קובעת כי זכויות הבנייה יחושבו מתוך 70% בלבד משטח המגרש (״מקדם מגרש סחיר״), בעוד שבתא/5000 החישוב בוצע לפי מלוא השטח. שיטה זו מובילה לשחיקה דרמטית בזכויות הבנייה הממשיות ולפגיעה קניינית קשה, בניגוד להצהרות העירייה על העצמת זכויות.	קביעת הוראה בתקנון לפיה אחוז שטח הקרקע לחישוב זכויות ייקבע בשיקול דעת הוועדה בשלב התכנון המפורט	לדחות	ראו מענה רוחבי #3
449	תוצרת הארץ מזרח - דרך השלום 7א׳, אזור תעסוקה נחלת יצחק (אזור תכנון 901), גוש 7094	חברת דן ל.נ.א. השקעות בע״מ	קיים עודף ניכר בתכנון של שטחי תעסוקה בעיר ובסביבתה, והנחת הבסיס של התכנית עצמה היא שרק כ-30%	להגדיל את שיעור המגורים באזור התעסוקה המטרופוליני	לדחות	האזור הינו אזור תעסוקה מטרופוליני ואינו אזור מעורב לתעסוקה ומגורים, ואיננו רואים לנכון להחריגו מבחינת תמהיל השימושים.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	חלקה 18, מבנה ב׳, חלקות משנה 34-37,40,42,44-52		מתוספת הבנייה המתארית תמומש בפועל; ללא הגדלת רכיב המגורים לא יהיה מימוש כלכלי של הפרויקטים.	עד לשיעור של 50% משטחי התעסוקה.		ייעוד הקרקע מאפשר את הגמישות במסגרת תכנית מתארית מפורטת. הדבר תואם גם את הוראות תמ״א 70 שקבעה את האזור כמוטה תעסוקה, וקבעה את שימוש המגורים במרחב זה כערך מקסימום העומד על עד 20%.
449	תוצרת הארץ מזרח - דרך השלום 7א׳, אזור תעסוקה נחלת יצחק (אזור תכנון 901), גוש 7094 חלקה 18, מבנה ב׳, חלקות משנה 34-37,40,42,44-52	חברת דן ל.נ.א. השקעות בע״מ	הרחבת השימושים המותרים בתעסוקה נדרשת כדי להגדיל את הכדאיות למימוש פרויקט.	להוסיף את השימוש ׳דיור מוגן׳ מתוך השטחים המיועדים לתעסוקה.	לדחות	אזור התכנית הוא אזור תעסוקה מטרופוליני, וסל השימושים משקף זאת. איננו רואים לנכון להטמיע שימושים שהינם ״שימושים נוספים״ בתוך השימוש העיקרי לתעסוקה באופן שאינו משקף את השימוש העיקרי ובנוסף עלול ליצור מגבלות בפיתוח המע״ר המטרופוליני.
449	תוצרת הארץ מזרח - דרך השלום 7א׳, אזור תעסוקה נחלת יצחק (אזור תכנון 901), גוש 7094 חלקה 18, מבנה ב׳, חלקות משנה 34-37,40,42,44-52	חברת דן ל.נ.א. השקעות בע״מ	סעיף 3.1.2/3.2.1 קובע חישוב זכויות תוך הקטנת שטח הקרקע הסחיר במנעד משתנה (לרבות מאפיין המאפשר לוועדה המקומית לקבוע שטח קרקע לחישוב בשיעור 70% בלבד) וקביעת טווח רח״ק, מה שיוצר חוסר ודאות ומפחית מראש את שטח המגרש; יש לבטל מאפיין זה ולהביא בחשבון גם הפקעות עבר.	לתקן את סעיף 3.2.1 כך שחישוב הזכויות ייעשה מ-100% משטח הקרקע הסחיר כפקטור קבוע והרח״ק כנתון משתנה; לבטל את מאפיין ה-70%; ולהוסיף רכיב הפקעות/נטילה מהעבר (שיעור העולה על 30% במקרים מסוימים) לחישוב שטח הקרקע.	לדחות	ראו מענה רוחבי #3
449	תוצרת הארץ מזרח - דרך השלום 7א׳, אזור תעסוקה נחלת יצחק (אזור תכנון 901), גוש 7094 חלקה 18, מבנה ב׳, חלקות משנה 34-37,40,42,44-52	חברת דן ל.נ.א. השקעות בע״מ	סעיף 4.1(ד)(2)(א) משנה באופן קיצוני את היקף שטחי הציבור הבנויים ומגדיל את המקדם כך שלא יפחת מ-2.7 ולא יעלה על הרח״ק המרבי (שיכול להגיע בתא/5500 עד רח״ק 35), טווח שיקול דעת רחב עד כדי בלתי סביר ובלתי ישים, על חשבון הזכויות הסחירות במבנה.	להותיר את טווח שיקול הדעת של הוועדה המקומית בקביעת שטחי ציבור בנויים כפי שהיה בתכנית 5000 – דהיינו בטווח שבין 1 ל-2.7, במקום 2.7 עד הרח״ק המרבי.	לדחות	ראו מענה רוחבי #5.
137	עמק ברכה צפון - רח׳ יגאל אלון 147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23-25, 27, 34, 37, 163-165, 271-273, 322-321 (אזור תכנון 901); תע״ש ערבי נחל - רח׳ יגאל אלון 165, 167, גוש 7105 חלקה 161 (אזור תכנון 901); מתחם לה	קבוצת תדהר; חברת יוניון ערבי נחל בע״מ (שותפה)	מתחם ערבי נחל (יגאל אלון 167, 165, שטח קרקע סחיר של כ- 4,027 מ״ר, ובו נמצא בשלבי תכנון מגדל של כ- 75 ק׳): מסומן מתע״ן 2 (רח״ק 14). מיקומו האסטרטגי והנגיש של מתחם ערבי נחל מצדיק לסמנו בסמיכות למתע״ן 1 וכך לאפשר את העצמת הבינוי	מבוקש לסמן בתשריט אזורי הייעוד את הדופן המזרחית של האיילון מרח׳ נחלת יצחק ועד רח׳ ערבי נחל (הכולל את מתחם ערבי נחל) כאזור תעסוקה מטרופוליני	לקבל	התנגדות זו תואמת את התנגדות מהנדס העיר ועמדת הוועדה המקומית. לעמדתנו יש מקום להעצמת זכויות במרחב זה במטרה לאפשר את מיצוי יתרונות המיקום החלים במקום כפועל יוצא ממיקומו בסמוך למתח״מ סבידור. בהתאם לכך, מבוקש בהתנגדות מהנדס העיר

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	גווארדיה (רח' לה גווארדיה 34-, 36, מרגולין 33-23, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133 חלקות 350, 337-336, וגוש 7098 חלקות 24-19 (מרחבי תכנון 903א ו-903ד)		עד לכדי רח"ק מרבי בשיעור 35.	בסמיכות למתע"ן 1.		לקבוע את המרחב הזה שבו מצויה גם חלקת המתנגדים נשואת ההתנגדות, בייעוד תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע"ן 1 (דהיינו ברח"ק מרבי 35).
137	עמק ברכה צפון - רח' יגאל אלון 147, גוש 7110 חלקות 21-20, 23- 25, 27, 34, 37, 165-163, 271- 273, 322-321 (אזור תכנון 901) ; תע"ש ערבי נחל - רח' יגאל אלון 165, 167, גוש 7105 חלקה 161 (אזור תכנון 901) ; מתחם לה גווארדיה (רח' לה גווארדיה 34- 36, מרגולין 33-23, יגאל אלון 46, לוחמי גליפולי 29), גוש 6133 חלקות 350, 337-336, וגוש 7098 חלקות 24-19 (מרחבי תכנון 903א ו-903ד)	קבוצת תדהר ; חברת יוניון ערבי נחל בע"מ (שותפה)	מתחם עמק ברכה צפון (מגדל מעורב שימושים בן 48 ק' בהקמה) : מסומן מתע"ן 2 (רח"ק 14). מיקומו האסטרטגי והנגיש של מתחם עמק ברכה צפון מצדיק לסמנו בסמיכות למתע"ן 1 וכך לאפשר את העצמת הבינוי עד לכדי רח"ק מרבי בשיעור 35.	מבוקש לסמן בתשריט אזורי הייעוד את הדופן המזרחית של האיילון מרח' נחלת יצחק ועד רח' ערבי נחל (הכולל את מתחם עמק ברכה צפון) כאזור תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע"ן 1.	לקבל	התנגדות זו תואמת את התנגדות מהנדס העיר ועמדת הוועדה המקומית. לעמדתנו יש מקום להעצמת זכויות במרחב זה במטרה לאפשר את מיצוי יתרונות המיקום החלים במקום כפועל יוצא ממיקומו בסמוך למתח"מ סבידור ומתח"מ השלום. בהתאם לכך, מבוקש בהתנגדות מהנדס העיר לקבוע את המרחב הזה שבו מצוי גם חלקות המתנגדים נשואות ההתנגדות, בייעוד תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע"ן 1 (דהיינו ברח"ק מרבי 35).
364	פנינת האיילון - יגאל אלון 155, 157, 159, גוש 7110 חלקות 150, 139, 11, 10, 8, 7	בעלי הזכויות במקרקעין ברחוב יגאל אלון 155, 157, 159 וחברת ICR	בהתאם להתנגדות מהנדס העיר, לרצף תכנוני לאורך שני עברי האיילון ולעקרונות תמ"א 70, לסווג את פנינת האיילון כאזור תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע"ן 1 ולקבוע בהתאמה רח"ק 35.	לסווג את פנינת האיילון כ"אזור תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע"ן 1" חלף סיווגו הנוכחי כסמוך למתע"ן 2.	לקבל חלקית	התנגדות זו תואמת את התנגדות מהנדס העיר ועמדת הוועדה המקומית. לעמדתנו יש מקום להעצמת זכויות במרחב זה במטרה לאפשר את מיצוי יתרונות המיקום החלים במקום כפועל יוצא ממיקומו בסמוך למתח"מ סבידור. בהתאם לכך, מבוקש בהתנגדות מהנדס העיר לקבוע את המרחב הזה שבו מצויות חלקות המתנגדים, בייעוד תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע"ן 1 (דהיינו ברח"ק מרבי 35). תיקון באזור תעסוקה נחלת יצחק ושינוי מייעוד תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 2 לייעוד תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 1.
364	פנינת האיילון - יגאל אלון 155, 157, 159, גוש 7110 חלקות 150, 139, 11, 10, 8, 7	בעלי הזכויות במקרקעין ברחוב יגאל אלון 155, 157,	התכנית המוצעת אינה קובעת במפורש שיעור הקצאה למגורים במתחם, על אף שמיקומו בצמוד לתחנות מטרו וחזון תמ"א 70 מחייבים עירוב שימושים	לקבוע במפורש כי לפחות 25% מזכויות הבניה במתחם יוקצו לשימושי מגורים, לצד	לדחות	האזור הינו אזור תעסוקה מטרופוליני ואינו אזור מעורב לתעסוקה ומגורים, ואיננו רואים לנכון להחריגו מבחינת תמהיל השימושים. ייעוד הקרקע מאפשר את הגמישות במסגרת

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		159 וחברת ICR	הכולל מגורים. מבוקש משיקולים תכנוניים, עירוניים וכלכליים לישימות הפרויקט, לקבוע מפורשות 25% שימוש למגורים.	שימושי תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור, בהתאם להוראות תמ״א 70 ולתפיסת התמהיל המעורב המעוגנת בהוראות התכנית עצמה ביחס לאזור 901.		תכנית מתארית מפורטת. הדבר תואם גם את הוראות תמ״א 70 שקבעה את האזור כמוטה תעסוקה, וקבעה את שימוש המגורים במרחב זה כערך מקסימום (עד 25% למגורים) דהיינו ניתן לקדם במרחב זה גם תכנון שאינו כולל מגורים כלל.
307	עמק ברכה דרום - יקנעם 16 ועמק ברכה 6, גוש 7093, חלקות 13 ו-303	יובל ניב	הרח״ק המרבי (11.5) שנקבע למקרקעין כמעט זהה לרח״ק שנקבע בתא/5000 (לפני עשור), תוך התעלמות מהתמורות שחלו : אישור תמ״א 70, תמ״מ 5/, ותכניות רבות בסמיכות מיידית שאושרו ברח״ק גבוה בהרבה. בנוסף לפי חוות דעת שמאי יש לקבוע רח״ק של לא פחות מ-23.	לסווג את המקרקעין ב״סמיכות למתע״ן 1״ (ולא 2).	לקבל חלקית	התנגדות זו תואמת את התנגדות מהנדס העיר ועמדת הוועדה המקומית. לעמדתנו יש מקום להעצמת זכויות במרחב זה במטרה לאפשר את מיצוי יתרונות המיקום החלים במקום כפועל יוצא ממיקומו בסמוך למתח״מ סבידור ומתח״מ השלום והימצאות מוצא תחנות מטרו ברחוב יהודה ונח מוזס (בהתאם לתת״ל 101ב). בהתאם לכך, מבוקש בהתנגדות מהנדס העיר לקבוע את המרחב הזה שבו מצויות חלקות המתנגד, בייעוד תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע״ן 1 (דהיינו ברח״ק מרבי 35). תיקון באזור תעסוקה נחלת יצחק ושינוי מייעוד תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע״ן 2 לייעוד תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע״ן 1.
307	עמק ברכה דרום - יקנעם 16 ועמק ברכה 6, גוש 7093, חלקות 13 ו-303	יובל ניב	מנגנון חישוב הזכויות (80% משטח הקרקע, ובנוסף 30% לציבור) יוצר הפחתה מצטברת בלתי מידתית. בחלקה 303 הופקעו 42% מהשטח, וכך הזכויות נגזרות מ-48% בלבד מהשטח המקורי.	לחשב את הזכויות מתוך שטח הקרקע לפני ההפקעה (ולא לאחריה), כך שהפקעה שנכפתה מכוח תוכנית קודמת לא תפחית שנית את הזכויות.	לדחות	ראו מענה רוחבי #16
307	עמק ברכה דרום - יקנעם 16 ועמק ברכה 6, גוש 7093, חלקות 13 ו-303	יובל ניב	התמהיל המתיר עד 25% בלבד משטחי הבנייה לשימוש מגורים (״שימושים נוספים״) אינו מספיק להבטחת היתכנות כלכלית לפרויקטים באזור, נוכח ״הצפת״ שטחי משרדים ותעסוקה ומגמת הביקוש.	לקבוע גמישות המאפשרת הגדלת שיעור השטחים המותרים לשימוש מגורים מעבר ל-25%, על חשבון שטחי תעסוקה, על מנת להבטיח היתכנות	לדחות	האזור הינו אזור תעסוקה מטרופוליני ואינו אזור מעורב לתעסוקה ומגורים, ואיננו רואים לנכון להחריגו מבחינת תמהיל השימושים. ייעוד הקרקע מאפשר את הגמישות במסגרת תכנית מתארית מפורטת. הדבר תואם גם את הוראות תמ״א 70 שקבעה את האזור כמוטה תעסוקה, וקבעה את שימוש המגורים במרחב

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				כלכלית.		זה כערך מקסימום העומד על עד 25%.
307	עמק ברכה דרום - יקנעם 16 ועמק ברכה 6, גוש 7093, חלקות 13 ו-303	יובל ניב	לעניין קביעת רח״ק מרבי כתלוי שטח המגרש מבוקש לבטל את החלוקה לפי שטח מגרש ושיהיה ניתן לממש את הרח״ק המרבי ללא תלות בשטח המגרש דהיינו גם במגרשים ״קטנים״.	מבוקש לבטל את החלוקה לפי שטח מגרש ושיהיה ניתן לממש את הרח״ק המרבי ללא תלות בשטח המגרש דהיינו גם במגרשים ״קטנים״.	לדחות	ראו מענה רוחבי #11.
70	עמק ברכה דרום - בין הרחובות יגאל אלון ממזרח, עמק ברכה מצפון ונתיבי אילון ממערב, גוש 7093 חלקה 553	חברת ישראל קנדה בע״מ	המקרקעין מצויים במיקום אסטרטגי ונגיש באופן יוצא דופן – על ציר יגאל אלון, בסמיכות מיידית לתחנת מטרו עתידית (M1) ובמרחק הליכה קצר משני המתח״מים המרכזיים (השלום וסבידור). המתנגדים טוענים כי סיווג המגרש בדרגת סמיכות 2 (רח״ק 14) הוא אבחנה מלאכותית ומפלה לעומת מגרשים דומים בסביבה שסווגו בדרגה 1, וכי מהנדס העיר עצמו תמך בהעצמה זו כדי למצות את הפוטנציאל התכנוני של לב המע״ר.	מבוקש לקבוע במתחם רח״ק מירבי 35 – לפי ״אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע״ן 1״, בהתאם להתנגדות מהנדס העיר ביחס למתחם.	לקבל	התנגדות זו תואמת את התנגדות מהנדס העיר ועמדת הוועדה המקומית. לעמדתנו יש מקום להעצמת זכויות במרחב זה במטרה לאפשר את מיצוי יתרונות המיקום החלים במקום כפועל יוצא ממיקומו בסמוך למתח״מ סבידור ומתח״מ השלום והימצאות מוצא תחנות מטרו ברחוב יהודה ונח מוזס (בהתאם לתת״ל 101ב). בהתאם לכך, מבוקש בהתנגדות מהנדס העיר לקבוע את המרחב הזה שבו מצויה חלקת המתנגדים, בייעוד תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע״ן 1 (דהיינו ברח״ק מרבי 35). תיקון באזור תעסוקה נחלת יצחק ושינוי מייעוד תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע״ן 2 לייעוד תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע״ן 1.
70	עמק ברכה דרום - בין הרחובות יגאל אלון ממזרח, עמק ברכה מצפון ונתיבי אילון ממערב, גוש 7093 חלקה 553	חברת ישראל קנדה בע״מ	הוראות התכנית יוצרות ״כפל פגיעה״ ונטל בלתי שוויוני ; מצד אחד, בסיס חישוב הרח״ק מופחת מראש (מחושב מ-80% מהשטח כ״הפקעה וירטואלית״), ומצד שני, שטחי הציבור המבונים נגרעים מתוך הרח״ק המצומצם ממילא. המתנגדים טוענים כי מצב זה מפלה לרעה מגרשים שלא ניתן לבצע בהם הפקעת קרקע בפועל ופוגע אנושות בישימות הכלכלית של הפרויקט.	מבוקש לקבוע כי הקצאת שטחים מבונים חלף הקצאת שטחי קרקע - תיעשה בנוסף לשטח הסחיר, ולא על חשבונו	לקבל חלקית	ראו מענים רוחביים #3 ו #19 יחד עם זאת, לעמדתנו יש מקום להעצמת זכויות במרחב זה במטרה לאפשר את מיצוי היתרונות החלים במקום כפועל יוצא ממיקומו בסמוך למתח״מ סבידור ומתח״מ השלום והימצאות מוצא תחנות מטרו ברחוב יהודה ונח מוזס (בהתאם לתת״ל 101ב). בהתאם לכך, מבוקש בהתנגדות מהנדס העיר לקבוע את המרחב הזה שבו מצויות חלקות המתנגדים, בייעוד תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע״ן 1 (דהיינו ברח״ק מרבי 35).
70	עמק ברכה דרום - בין הרחובות יגאל אלון ממזרח, עמק ברכה	חברת ישראל קנדה בע״מ	המעבר משיטת תא/5000 (שבה 2.7 היה הרף העליון) לשיטת תא/5500 (שבה 2.7	מבוקש לשנות את אופן חישוב היקף ההקצאות	לדחות	ראו מענה רוחבי #5

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	מצפון ונתיבי אילון ממערב, גוש 7093 חלקה 553		הוא הרף התחתון והמקסימום הוא הרח״ק המרבי) הוא בלתי סביר ויוצר חוסר ודאות דרמטי. בחישוב לפי הרף העליון החדש, היקף שטחי הציבור עלול להגיע ל-50% מכלל שטחי הבנייה בפרויקט – נטל שהשוק לא יוכל להכיל ויוביל לקפיאת התכנון	של שטחי ציבור בנויים, כך שמקדם ההכפלה לא יעלה על 2.7		
70	עמק ברכה דרום - בין הרחובות יגאל אלון ממזרח, עמק ברכה מצפון ונתיבי אילון ממערב, גוש 7093 חלקה 553	חברת ישראל קנדה בע״מ	הפרויקט כפוף ל״מס מטרו״ בנוסף להיטל השבחה ותועלות ציבוריות, מה שמביא את סך התשלומים לרשויות לשיעור חריג של כ-80.77% מההשבחה. מאחר שהמטרו הוא תשתית ציבורית ראשונה במעלה התורמת לכלל העיר, נכון להכיר בתשלום זה כתועלת ציבורית המאפשרת את מימוש הרח״ק המרבי, ובכך למנוע סטגנציה של פרויקטים בטבעת המטרו.	מבוקש להכיר במס המטרו הצפוי כתועלת ציבורית המאפשרת מימוש רח״ק מרבי.	לדחות	תכניות בקנה מידה רחב ובעוצמות פיתוח גבוהות מאוד נדרשות למרכיב נוסף של תועלות ציבוריות. אזורי הייעוד לתעסוקה בתחום השפעת המטרו מהווים את אזורי הפיתוח האינטנסיביים ביותר בעיר, שאף הועצמו במסגרת עדכון תכנית המתאר לאור מדיניות ההעצמה סביב המתע״ן. סוג התועלות והיקפן ייקבע במסגרת התכנית המפורטת ובהתייחס למכלול המאפיינים הפרטניים של התכנית. יצוין כי נוסח סעיף התועלות במסמכים המופקדים ורשימת התועלות האפשרויות נקבע בהתאם להנחיית הוועדה המחוזית ובהתאם לחוו״ד של משרד המשפטים בנושא. בנוסף, ראו מענה רוחבי #20.
70	עמק ברכה דרום - בין הרחובות יגאל אלון ממזרח, עמק ברכה מצפון ונתיבי אילון ממערב, גוש 7093 חלקה 553	חברת ישראל קנדה בע״מ	צמצום רשימת התועלות לעומת תא/5000 יוצר ״מנגנון חוסם״, שכן במגרשים רבים (כמו זה של המתנגדת) לא ניתן ליישם את התועלות המעטות שנותרו (כגון שימור או דב״י בהיקף הנדרש). המתנגדים מבקשים להשיב חלופות ישימות כמו תרומה לקרן קירוי איילון, הכשרת חניון כמקלט ציבורי או שיפור ההליכתיות במרחב	מבוקש להרחיב רשימת את התועלות הציבוריות הנדרשות לשם מימוש רח״ק מירבי	לקבל חלקית	מוצע לקבל את הרחבת רשימת התועלות בהתאם לנוסח כפי שמופיע במסמכים שנקלטו בלשכת התכנון המחוזית. לחילופין לפי נוסח התנגדות מה״ע [ראו סעיף 37 בנושאים רוחבים בהתנגדות מה״ע]. ראו מענה רוחבי #20. יודגש כי שיפור מרחב הולכי הרגל מהווה מרכיב בסיסי בתכנון מפורט ולא תועלת יוצאת דופן בתכניות הנדרשות לתועלות.
70	עמק ברכה דרום - בין הרחובות יגאל אלון ממזרח, עמק ברכה מצפון ונתיבי אילון ממערב, גוש 7093 חלקה 553	חברת ישראל קנדה בע״מ	המגרש ממוקם בדופן שכונת נחלת יצחק ובסמיכות לבתי מגורים קיימים, ולכן הגדלת רכיב המגורים היא המשך טבעי למרקם העירוני. העלאת השיעור תאפשר עירוב שימושים נכון יותר ותיתן מענה ל״צו השעה״ הלאומי להגדלת היצע הדיור באזורי ביקוש נגישים.	מבוקש להגדיל את שיעור המגורים המותר במתחם לכדי 30% לפחות.	לדחות	מרחב זה הינו לב המע״ר המטרופוליני, בסמוך למתח״מ סבידור ומתח״מ השלום, וככזה נכון וראוי שהשימוש העיקרי יהיה לתעסוקה. גם תמ״א 70 קבעה במרחב זה עד 25% לשימוש נוסף למגורים. כמו כן, ברח״ק של ייעוד תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע״ן 1 (רח״ק מרבי 35), ככל

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						והשימוש הנוסף נקבע למגורים - הכמות האבסולוטית של יחידות הדיור היא גדולה מאוד וצפיפות היח״ד המתקבלת פר דונם היא חסרת תקדים, זאת בנוסף להיקף שטחי התעסוקה שהינו חסר תקדים ואיתו כמות המשתמשים פר תא שטח. לכן לעמדתנו, נוכח אופי האזור, הנגישות שלו, ועוצמות הבינוי חסרות התקדים, אין מקום לקבוע בו שימוש נוסף למגורים בשיעור העולה על האחוז המרבי שנקבע במסמכי התכנית המופקדים.
70	עמק ברכה דרום - בין הרחובות יגאל אלון ממזרח, עמק ברכה מצפון ונתיבי אילון ממערב, גוש 7093 חלקה 553	חברת ישראל קנדה בע״מ	אין הצדקה להרע את מצבם של מגרשים ששטחם בין 2 ל 3 דונם (ואין אף הצדקה למנוע לחלוטין תכנון מגרשים קטנים מ 2 דונם). למעשה דווקא מגרשים ששטחם קטן יותר, עשויים להידרש לשיעור זכויות גבוה יותר לשם מימושם. אף טענה זו תואמת את התנגדות מהנדס העיר.	מבוקש לבטל את מדרגות גודל המגרש לעניין חישוב הרח״ק המרבי	לקבל	במסגרת התנגדות מה״ע שהוגשה למסמכי התכנית המופקדת מוצע לבטל את מדרגות הרח״ק המירבי בהתייחס לגודל המגרשים.
70	עמק ברכה דרום - בין הרחובות יגאל אלון ממזרח, עמק ברכה מצפון ונתיבי אילון ממערב, גוש 7093 חלקה 553	חברת ישראל קנדה בע״מ	בשל הסמיכות לנתיבי איילון, ייתכן שיידרש ״ריכוז זכויות״ במגרש המזרחי כדי להרחיק את הבינוי (בפרט מגורים וציבור) מהדופן המרעישה של הכביש. מנגנון רח״ק ממוצע יעניק את הגמישות האדריכלית הנדרשת להתמודדות עם מגבלות אלו מבלי לפגוע בקיבולת הכוללת של המתחם.	מבוקש לאפשר במתחם חישוב של רח״ק ממוצע	לדחות	ראו מענה רוחבי #11.
70	עמק ברכה דרום - בין הרחובות יגאל אלון ממזרח, עמק ברכה מצפון ונתיבי אילון ממערב, גוש 7093 חלקה 553	חברת ישראל קנדה בע״מ	הסמכות הרחבה להקפיא תכניות לצורך הכנת מסמכי מדיניות, ללא הגדרת אזורים מראש וללא לוחות זמנים, פוגעת אנושות בוודאות התכנונית ובהסתמכות היזמים. המתנגדים דורשים לקבוע לוחות זמנים סדורים (כגון 6 חודשים) ומנגנון השגות הכולל פרסום ודיון פתוח, כדי למנוע עיכובי תכנון של שנים	מבוקש לקבוע מנגנון סדור לאישור מסמך מדיניות מכוח התכנית	לדחות	ראו מענה רוחבי #2
36	טחנת הקמח צוקרמן ובית גיבורי ישראל - מוזס יהודה ונח 17, גוש	חברת צוקרמן ושות׳ בע״מ,	המקרקעין ממוקמים בלב המע״ר המטרופוליני של תל אביב, בנקודה	להעצים באופן משמעותי את היקפי הבנייה	לקבל	התנגדות זו תואמת את התנגדות מהנדס העיר ועמדת הוועדה המקומית.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	7093 חלקות 202-203 ; יגאל אלון 125, גוש 7093 חלקה 535	חברת בלפור טלביה השקעות בע״מ	אסטרטגית המצויה בסמיכות מיידית לכל אמצעי הסעת ההמונים : רכבת ישראל (תחנת השלום), רכבת קלה (תחנת שאול המלך) ותחנת מטרו עתידית המתוכננת בפתח המקרקעין כמפגש של הקווים M1 ו-M2. המתנגדים טוענים כי תכנית המתאר המופקדת אינה ממקסמת את משאב הקרקע הנדיר ואת ההשקעה האדירה בתשתיות, וכי זכויות הבנייה המוצעות נמוכות מדי ואינן תואמות את המגמות התכנוניות באזורים דומים בעולם. תכנון בחסר במיקום כה מרכזי מוביל לאובדן הכנסות משמעותי לקופה הציבורית. היקפי בנייה מצומצמים גורעים מהעירייה תקבולים פוטנציאליים של עשרות מיליוני שקלים מאגרות, היטלי פיתוח והיטלי השבחה (המתחלקים בין העירייה למדינה לפי תמ״א 70), וכן מצמצמים את ה״מחולל הכלכלי״ של תשלומי ארנונה עתידיים שנועדו לשרת את כלל תושבי העיר.	במתחם מעבר לרח״ק המרבי המוצע כיום (14). מבקשים לאמץ את עמדת הוועדה המקומית עצמה, שהמליצה להעלות את הרח״ק באזור זה ל-35 כדי להבטיח ניצול מיטבי של סביבת המתח״מ.		לעמדתנו יש מקום להעצמת זכויות במרחב זה במטרה לאפשר את מיצוי יתרונות המיקום החלים במקום כפועל יוצא ממיקומו בסמוך למתח״מ סבידור ומתח״מ השלום והימצאות מוצא תחנות מטרו ברחוב יהודה ונח מוזס (בהתאם לתת״ל 101ב). בהתאם לכך, מבוקש בהתנגדות מהנדס העיר לקבוע את המרחב הזה שבו מצויות חלקות המתנגדים, בייעוד תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע״ן 1 (דהיינו ברח״ק מרבי 35). תיקון באזור תעסוקה נחלת יצחק ושינוי מייעוד תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע״ן 2 לייעוד תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע״ן 1.

מס' החלטה	התוכן
11/11/2026	507-1123876 תא/5500 - עדכון תכנית המתאר
26-0023ב' - 1	דיון בהתנגדויות אזור תכנון מזרח