ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 26-0024 מיום 17/11/2026

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום שלישי ה - 17/11/2026 בשעה 10:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

קישור לזום צפייה

Invite Link https://tel-aviv.zoom.us/j/89370278816

https://tel-aviv.zoom.us/j/89370278816

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 יפו והדרום	10:15

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 למסמכי התכנית וסדרי יום באתר העירוני
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
17/11/2026	507-1123876 תא/5500 - עדכון תכנית המתאר
26-0024ב' - 1	דיון בהתנגדויות - אזור תכנון יפו והדרום

תכנית מתאר מקומית (כוללנית)
תל אביב-יפו תא/5500
(507-1123876)

דראפט דיון בהתנגדויות לעדכון תכנית המתאר תא/5500
- המלצות צוות מקצועי –

דרום ויפו
ועדה מקומית | 17.11.2026

תוכן עניינים :

1. כללי 4
2. חוות דעת צוות (מחלקת תכנון דרום ויפו) 4
3. מע״ר בן צבי 5
4. תחנה מרכזית 14
5. נווה שאנן 38
6. מבואות יפו 106
7. פלורנטין 162
8. שפירא 184
9. נווה עופר 206
10. קרית שלום 222
11. יפו ההיסטורית ויפו העתיקה 228
12. יפו ד׳ 237
13. יפו ג׳ 245

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, בחלוקה לשכונות אזור דרום ויפו וכן את המלצות הצוות המקצועי.

2. חוות דעת צוות (מחלקת תכנון דרום ויפו)

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

3. מע״ר בן צבי

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
82	מע״ר בן צבי, צומת חולון ומחלף חולון - חלקות 6, 26, 27, 30, 44 בגוש 6987 וחלקה 39 בגוש 6987	דור טו נדל״ן בע״מ	ג.1 – המקרקעין סמוכים ל-5 קווי תחבורה עתירת נוסעים אך סווגו כמתע״ן 2 במקום מתע״ן 1 כשאר המתח״מים (ההגנה/השלום/סבידור). פער זכויות: רח״ק 11.5-14 לעומת 20-35.	שינוי סיווג לייעוד ׳תעסוקה מטרופוליני – סמיכות למתע״ן 1.׳	לדחות	התכנית אינה מיישמת תרגום אוטומטי-פרמטרי של מרחק מתחנה לזכויות בנייה, אלא משקפת תכנון מותאם-הקשר המשלב בין נגישות תחבורתית (TOD) לבין מאפייני הבינוי, השימושים וומאפייני המקום. העצמת הזכויות נעשית תוך הבחנה בין דרגי התחנות (ממתח״מים ארציים ועד תחנות מקומיות) ובין אזורי תעסוקה מוטי-יוממות לאזורי מגורים רגישים. בכך, התכנית מקיימת איזון בין פיתוח ומימוש פוטנציאל המתע״ן לבין התייחסות להקשר ולמאפייני המקום, כאשר הוראותיה מבוססות על שקלול בין סמיכות למתע״ן, רמת המרכזיות של המרחב ומאפייניו הפיזיים (להרחבה ראו מענה רוחבי #18). המרחב הנדון כלול בתחום תמא 65 אשר נמצאת בתכנון מפורט על ידי גורמי המדינה, והיא נמצאת בהיררכיה תכנונית גבוהה יותר מתכנית המתאר. לכן מה שיקבע במסגרתה יחול תכנונית במרחב. מעבר לכך , עוצמות הבניה והיקף הרח״ק באזור זה משקפות את הקיבולת התכנונית הרצויה לאזור זה שמאפשר מחד בניה אינטנסיבית משמעותית המאפיינת אזורי מע״ר ומאידך, הותרת מרווח תכנוני אדריכלי ליצירת מגוון ומדרג נפחים,גבהים ושימושים כלפי שכונות מגורים הקיימת והעתידה בסמיכות מצפון וממערב . מסיבה זו נקבע מתע״ן 2 ולא מתע״ן 1. הדוגמאות המובאות כדוגמא אינן משקפות את התפיסה התכנונית לאזור זה ואין להקיש ממקרים פרטניים ממרחב תכנון אחר אשר משקפים את היחודיות והשוני בין אזורים שונים ומרחבי תכנון פרטניים.
82	מע״ר בן צבי, צומת חולון ומחלף חולון - חלקות 6, 26, 27, 30, 44 בגוש 6987 וחלקה 39 בגוש 6987	דור טו נדל״ן בע״מ	ג.2 – קרקע פנויה עם מספר קומות בלתי מוגבל, אך רח״ק נמוך יוצר סתירה פנימית. תמ״א 70 קובעת תמהיל 40% תעסוקה + 40% מגורים. קיים עודף תעסוקה בישראל.	הגדלת הרח״ק בהתאם לסיווג מתע״ן 1.	לדחות	התפיסה התכנונית באזור מגבילה את היקף המגורים כפי שמקבל ביטוי בהתנגדות מהנדס העיר. ובכל מקרה מדובר במרחב הכלול בתמ״א 65 ונמצא בתכנון ארצי במסגרת התמ״א שטרם גובש לחלוטין, תמהיל מפורט יקבע בתכנון המתח״מ. לנושא סיווג המתע״ן, ראו מענים בסעיפים לעיל בהתנגדות זו יחד עם מענה רוחבי #18.
82	מע״ר בן צבי, צומת חולון	דור טו נדל״ן בע״מ	ג.3 – בעלי המקרקעין ישלמו מס מטרו (32%) + היטל השבחה (40%) ולא יוכלו להגיע לכדאיות	הגדלת הרח״ק לרמה המקובלת בסמיכות למתע״ן 1.	לדחות	ראו מענה רוחבי #1 יודגש כי מדובר בחטיבת קרקע ריקה ופנויה ברובה.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	ומחלף חולון - חלקות 6, 26, 27, 30, 44 בגוש 6987 וחלקה 39 בגוש 6987		כלכלית עם הרח״ק הנוכחי.			
82	מע״ר בן צבי, צומת חולון ומחלף חולון - חלקות 6, 26, 27, 30, 44 בגוש 6987 וחלקה 39 בגוש 6987	דור טו נדל״ן בע״מ	ביטול מדרגת גודל שטח לחישוב רחק באופן השולל את האפשרות לקדם תכנית במגרשים ששטחם פחות מ2 דונם	ביטול מדרגת גודל שטח לחישוב רח״ק.	לקבל חלקית	קידום תכניות מפורטות, על אחת כמה וכמה במרחב זה, ידרש להעשות על עתודת קרקע גדולה שתאפשר הקצאות לצרכי ציבור משמעותיות ועל כן קידום תב״ע בהיקף מצומצם אינו רלוונטי. לגבי הטענה על מדרגות הרח״ק לפי גודל מגרש, מוצע לקבל בהתאם לנוסח התנגדות מה״ע שמבקשת לבטל זאת ולהותיר את שיקול הדעת לוועדה המקומית בהתאם למאפייני התכנית המפורטת.
82	מע״ר בן צבי, צומת חולון ומחלף חולון - חלקות 6, 26, 27, 30, 44 בגוש 6987 וחלקה 39 בגוש 6987	דור טו נדל״ן בע״מ	ג.4 – מדרגות רח״ק לפי גודל מגרש שוללות קידום תכנית ממגרשים קטנים מ-2 דונם, ופוגעת במגרשים הקטנים מ-3 דונם בכך שלא יוכלו להגיע לרח״ק המירבי.	ביטול מדרגות הרח״ק לפי גודל מגרש בייעוד ״אזור תעסוקה מטרופוליני - בסמיכות למתע״ן 1״.	לקבל חלקית	מוצע לקבל בהתאם להתנגדות מה״ע (סעיף 9 בנושאים רוחביים בהתנגדות מה״ע) ובכל מקרה, קידום תכניות מפורטות ,בטח במרחב זה ,ידרש להעשות על עתודת קרקע גדולה שתאפשר הקצאות לצרכי ציבור משמעותיות ועל כן קידום תבע בהיקף מצומצם אינה רלוונטית.
490	מגרשים 301 ו-401 לפי תכנית תא/2266, גוש 6987 חלקות שונות	קרסו נדל״ן בע״מ	צומת חולון הוא צומת תחבורה מטרופוליני: תחנת רכבת כבדה קיימת, תחנת רק״ל (הקו הירוק), תחנת מטרו M1 ״צומת חולון״ (לפי תת״ל 101), מסוף אוטובוסים, נתיבי איילון ודרך בן צבי (55-45 מ׳) – אחד משבעת המתח״מים בהחלטת הממשלה מש/200 ובתמ״א 65. שלושת המתח״מים האחרים לאורך האיילון סומנו מתע״ן 1 ברח״ק 35 ורק השטח המדובר סומן מתע״ן 2 בעצימות בנייה נמוכה יותר. כמו כן, מכיוון שסביבת המקרקעין פנויה מבינוי אינטנסיבי, הדבר מאפשר קבלת עצימות בניה משמעותית בצד הפרשוות נדרשות לצרכי ציבור. לכן יש לסמן אותו באזור ייעוד ״אזור תעסוקה מטרופוליני - בסמיכות למתע״ן 1״.	שינוי ייעוד המקרקעין מאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע״ן 2 (רח״ק 14) לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע״ן 1 (רח״ק 35), בדומה למתח״מים סבידור, השלום וההגנה.	לדחות	התכנית אינה מיישמת תרגום אוטומטי-פרמטרי של מרחק מתחנה לזכויות בנייה, אלא משקפת תכנון מותאם-הקשר המשלב בין נגישות תחבורתית (TOD) לבין מאפייני הבינוי, השימושים וומאפייני המקום. העצמת הזכויות נעשית תוך הבחנה בין דרגי התחנות (ממתח״מים ארציים ועד תחנות מקומיות) ובין אזורי תעסוקה מוטי-יוממות לאזורי מגורים רגישים. בכך, התכנית מקיימת איזון בין פיתוח ומימוש פוטנציאל המתע״ן לבין התייחסות להקשר ולמאפייני המקום, כאשר הוראותיה מבוססות על שקלול בין סמיכות למתע״ן, רמת המרכזיות של המרחב ומאפייניו הפיזיים (להרחבה ראו מענה רוחבי 18#). המרחב הנדון כלול בתחום תמא 65 אשר נמצאת בתכנון מפורט על ידי גורמי המדינה, והיא נמצאת בהיררכיה תכנונית גבוהה יותר מתכנית המתאר. לכן מה שיקבע במסגרתה יחול תכנונית במרחב. מעבר לכך , עוצמות הבניה והיקף הרח״ק באזור זה משקפות את הקיבולת התכנונית הרצויה לאזור זה שמאפשר מחד בניה אינטנסיבית משמעותית המאפיינת אזורי מע״ר ומאידך, הותרת מרווח תכנוני אדריכלי ליצירת מגוון ומדרג נפחים,גבהים ושימושים כלפי שכונות מגורים הקיימת

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						והעתידה בסמיכות מצפון וממערב . מסיבה זו נקבע מתע״ן 2 ולא מתע״ן 1. הדוגמאות המובאות כדוגמא אינן משקפות את התפיסה התכנונית לאזור זה ואין להקיש ממקרים פרטניים במרחב תכנון אחר .אשר משקפות את יחודיות והשוני בין אזורים שונים ומרחבי תכנון פרטניים .
490	מגרשים 301 ו-401 לפי תכנית תא/2266, אזור תעסוקה ״צומת חולון״, אזור תכנון 707ג (מע״ר בן צבי). גוש 6987 חלקות שונות	קרסו נדל״ן בע״מ	• בקרקע פנויה ההפקעות הצפויות גבוהות, והרח״ק האפקטיבי עלול לרדת לכ-7 – פחות מהנדרש בתמ״א 70 ; נדרשת גמישות מרבית למיצוי הפוטנציאל של קרקע פנויה בכניסה לעיר.	להחריג את האזור מהוראות סעיף 3.1.2 לעניין חישוב שטח הקרקע לחישוב זכויות בקרקע פנויה (50%-70%), ולאפשר חישוב הפקעה נמוך יותר.	לדחות	להתייחסות כללית לנושא שינוי שיטת החישוב, ראו מענה רוחבי #3. לגבי הטענה לביטול שיקול הדעת בקרקע פנויה, אזורים עם קרקעות פנויות אינם נפוצים בעיר ומהווים פוטנציאל והזדמנות לתכנון הכולל מענים איכותיים ומשמעותיים לצרכי הציבור ולפיכך אזורים אלה צריכים להיבחן באופן מפורט והקצאת שטחי הקרקע בהם תיעשה בהתאם למאפייני האזור. 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 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״
167	גוש 6988 חלקה 25, מע״ר בן צבי, אזור 707 ג	תומר חיים-הנריק ריטרסקי, טל ריטרסקי, רחל לאה מידן וחברת קידור אינבסטמנט קומפני	הועדה הורתה במסגרת החלטת ההפקדה להשאיר את המקרקעין ביעוד של ׳אזור תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע״ן 2״, ולשנות את תמהיל השימושים ל-50% מגורים ו-50% תעסוקה. אולם ככל הנראה נפלה שגגה באופן סימון המקרקעין בתשריט התכנית כפי שפורסם להפקדה כ״אזור מעורב״.	לתקן את מסמכי התכנית, לסמן את המתחם הדרומי ביעוד לאזור תעסוקה בסמיכות למתע״ן 2, ולהורות בטבלה 5.4 כי תמהיל השימושים במתחם זה, שמדרום לרחוב העירוני המוצע ומצפון לדרך ארצית מס׳ 20, יהיה, כפי שנקבע בהחלטת ההפקדה, 50% למגורים ו-50% לתעסוקה.	לדחות	מסמכי התכנית המופקדת נעשו לפי לשכת התכנון המחוזית ובהתייחס להבהרות שניתנו ביחס להחלטת ההפקדה.
167	גוש 6988 חלקה	תומר חיים-	קביעת יעוד המתחם הדרומי כ״אזור מעורב״	שינוי אזור הייעוד מ״אזור	לדחות	מסגרת הרח״ק לאזורי הייעוד לתעסוקה נקבעה, בין היתר,

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	25, מע״ר בן צבי, אזור 707 ג	הנריק ריטרסקי, טל ריטרסקי, רחל לאה מידן וחברת קידור אינבסטמנט קומפני	אינה תואמת את המאפיינים התכנוניים של המקרקעין וסביבתם. נוכח הצורך בהעצמת מוקדי תעסוקה באזורי נגישות תחבורתית גבוהה בסמיכות למתע״ן ונוכח קיומם של המתחם הצפוני ומתחם פנורמה, המייצרים דירוג תכנוני בין שכונת קריית שלום לבין שטח המתחם הדרומי אשר בשל תכונותיו ומיקומו קיימת הצדקה להעצמת זכויות אינטנסיבית בתחומו. אחת ממטרות התכנית היא מתן העדפה מתקנת לפיתוח בדרום העיר, שזהו מיקום המקרקעין. המקרקעין מעולם לא עברו הליך של פיתוח אינטנסיבי, ובתחומם קיים בינוי דליל בלבד שעיקרם בשימושי מלאכה ותעסוקה, ולמעשה מדובר בחטיבת קרקע פנויה לפיתוח בעיקרה, המווה אחת מחטיבות הקרקע הפנויות האחרונות בעיר.	מעורב״ ל״אזור תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע״ן 2״ תוך שינוי התמהיל 50% מגורים 50% תעסוקה. העצמת זכויות ע״י קביעת אזור היעוד כאזור תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע״ן 2.		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 מוטי התעסוקה (להרחבה ראו מענה רוחבי #10). במסגרת תכנון מע״ר בן צבי המרחב הצפוני יכלול אזור מע״ר מטרופוליני אינטנסיבי בסמיכות לצומת חולון והמתח״מ העתידי, ומגורים בסמיכות לנווה עופר. מיקום המגורים בסמיכות לנווה עופר נועד לייצר רצף מגורים, בבינוי מאוזן בנוסף להקצאת שטחי ציבור ושטחים פתוחים עבור תושבי המקום. כמו כן, ישולבו מסחר ותעסוקה שיתנו מענה בין השאר גם לשכונות המגורים הסובבות ויאפשרו מדרג שימושים ונפחים בין שכונות מגורים לאזור מע״ר. המרחב הנדון עליו דנה ההתנגדות נדרש לתפקד כאזור מעורב שימושים המגשרומאזן בין חלקו האינטנסיבי המע״רי מרחב התכנון הכולל לבין האזור המעורב שיכלול שכונת מגורים.
167	גוש 6988 חלקה 25, מע״ר בן צבי, אזור 707 ג	תומר חיים-הנריק ריטרסקי, טל ריטרסקי, רחל לאה מידן וחברת קידור אינבסטמנט קומפני	שטחים המיועדים להפקעה אך טרם נתפסה בהם חזקה בפועל אינם נכללים בבסיס חישוב הזכויות, דבר הפוגע בבעל הזכויות ומוציא שטח בלתי ממומש מן החישוב.	מתבקשת הוועדה הנכבדה להורות כי שטחים המיועדים להפקעה טרם נתפסה בהם חזקה, יובאו במניין שטח הקרקע במצב הנכנס לצורך חישוב זכויות.	לדחות	על פי ההנחיות הארציות ותכנית המתאר, חובת ההקצאה לצרכי ציבור נגזרת מהיקף ה״תוספת״ שיוצרת התכנית החדשה, ללא זיקה להקצאות עבר שנועדו לתת מענה לצרכי תכנון קודמים. גישה זו מבטיחה כי כל פיתוח חדש יישא באחריות למענה הציבורי הנדרש עבור תוספת הפעילות והאוכלוסייה שהוא מייצר במרחב העירוני (להרחבה ראו מענה רוחבי #16). כמו כן יובהר כי יעוד נותר בתוקפו כל עוד התכנית חלה, כך שגם אם ההפקעה לא בוצעה בפועל יעוד הקרקע הציבורי חל והינו חלק ממצאי השטחים הפרוגרמתיים הציבוריים, כך שלא ניתן להתעלם ממנו.
167	גוש 6988 חלקה 25, מע״ר בן צבי, אזור 707 ג	תומר חיים-הנריק ריטרסקי, טל ריטרסקי, רחל לאה מידן וחברת קידור אינבסטמנט קומפני	לצורך קביעת הבסיס לחישוב הזכויות, עצימות הבניה תיגזר מבסיס דומה לאזורי תכנון אחרים וקביעת היקף ההקצאות בפועל ייגזר מצרכי האזור. הותרת הוראה שמחייבת הפחתה של 30%-50% משטח המקרקעין לצורך קביעת בסיס חישוב הרח״ק צפויה לפגוע הן במיצוי כושר הנשיאה של האזור והן בקניינם של בעלי הזכויות במקום.	ביטול הקביעה שבסעיף 3.1.2 שלפיה בקרקע פנויה ייקבע בסיס חישוב הרח״ק לאחר הפחתה של שיעור חריג בהיקף של 30%-50%, ולהותיר תחת זאת את הקביעה שלפיה בכל אזור יעוד יחושב בסיס הרח״ק בהתאם לקבוע ביחס לאותו יעוד בטבלה 3.1.2.	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 לשקול אחוז לחישוב זכויות נמוך יותר (ובהתאמה הקצאת קרקע משמעותית יותר) בהתייחס למאפייני התכנית המפורטת. מוצע לעדכן את הסעיף בהתאם לנוסח המוצע.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						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״
167	גוש 6988 חלקה 25, מע״ר בן צבי, אזור 707 ג	תומר חיים-הנריק ריטרסקי, טל ריטרסקי, רחל לאה מידן וחברת קידור אינבסטמנט קומפני	הוראת סעיף 3.1.2(ב) מטילה נטל שאינו תחום באופן ברור ופוגעת בוודאות התכנונית ובמימוש הזכויות	להורות על תיקון סעיף 3.1.2(ב), כך שייקבע כי במקרה בו לא ניתן ליישם הקצאת שטחי קרקע, הקצאת שטחים הבנויים לצרכי ציבור תיעשה כתוספת זכויות ולא על חשבון השטחים הסחירים ; ולאמץ את ההסדר שנקבע בתכנית תא/5000 שלפיו מקדם החלף לא יעלה על 2.7	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. 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#).
167	גוש 6988 חלקה 25, מע״ר בן צבי, אזור 707 ג	תומר חיים-הנריק ריטרסקי, טל ריטרסקי, רחל לאה מידן וחברת קידור אינבסטמנט קומפני	רשימת התועלות הציבוריות הנדרשות לאישור תכניות לפי הרח״ק המרבי (סעיף 3.1.5) אינה מכסה את מלוא סוגי התועלות האפשריות	תיקון סעיף 3.1.5 לתכנית המופקדת והרחבת רשימת התועלות	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#.
167	גוש 6988 חלקה 25, מע״ר בן צבי, אזור 707 ג	תומר חיים-הנריק ריטרסקי, טל ריטרסקי, רחל לאה מידן וחברת קידור אינבסטמנט קומפני	התכנית קובעת כי מסמך מדיניות מהווה תנאי סף לקידום תכנית מפורטת ; מסמך המדיניות אינו בעל מעמד סטטוטורי מחייב ולא התייחס לכלל סוגי התועלות האפשריות	תיקון סעיף 5.2 לתכנית המופקדת כך שמסמך מדיניות לא יהווה תנאי סף לקידום תכנית מפורטת, אלא לכל היותר מסמך מנחה בלבד שהועדה המקומית רשאית להסתמך עליו	לדחות	מסמכי מדיניות הם כלי עזר תכנוני ותיק המשמש כשכבת ביניים לגישור בין מדרגי תכנון שונים, וזאת בהתאם לנורמות המעוגנות בתכניות ארציות ומחוזיות מזה שנים רבות (להרחבה ראו מענה רוחבי 2#).
124	חלקה 5, גוש 6988, דרך בן צבי 98,מער בן צבי	יהודה ויצחק לביא	הנכס מצוי ב׳טבעת השנייה׳ של תחנת מטרו ׳חולון צומת׳ לפי תמ״א 70, ומסווג כ׳אזור מעורב׳ בתכנית עם רח״ק מרבי 10. עם זאת, נקבעו הוראות מיוחדות לדרך בן ציון 83 הסמוכה המגבילות רח״ק ל-4 או 6 — הוראות	יש לתקן את סעיף 5.4 כך שבאזור תכנון 707 ג׳ מע״ר בן צבי לא יחולו ההערות וההוראות המיוחדות המתייחסות ל ר- 83 מע״ר בן צבי. בהתאם לכך	לקבל	מכיוון שמדובר במרחב תכנוני רחב הקפים הכולל מגוון מתווי קידום, הכולל בחלקו קרקע פנויה ונמצא בסמיכות לתשתיות תחבורה עתידיות מומלץ לקבל התנגדות זו, כפי שמוטמע בהתנגדות מה״ע, ולהסיר את מגבלת ר-83 (בן צבי) כך שהרחק בכלל מרחב התכנון המקסימלי יהיה אחיד. (10).

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			המוחלות גם על חלק מהנכס. הדבר יוצר פערים ואי-שוויון.	ב"אזור מעורב" באזור תכנון 707 ג' מע"ר בן צבי, תותר בניה ללא מגבלת קומות ורח"ק מרבי 10.		לאורך רחוב בן צבי תכנון מפורט ייצר תכנון מאוזן התואם את המרחב הסובב, בניה מרקמית הסמוכה בדופן קרית שלום. גובה הבינוי במרחב בבעלות המתנגדים ,בהתאם לנספח עיצוב עירוני הינו ללא מגבלת גובה ומותיר את מלוא הגמישות לתכנון מפורט. המלצה לאופן התיקון: **תוספת בסעיף 5.4** (בהתאם להתנגדות מה"ע #1): "לא יחולו הוראות ר-83 בן צבי".
124	חלקה 5, גוש 6988, דרך בן צבי 98,מער בן צבי	יהודה ויצחק לביא	תכנית המתאר המחוזית המאושרת מסווגת את המתחם שמדרום לדרך בן צבי ומצפון לתוואי נתיבי איילון, בו מצויים המקרקעין נשוא ההתנגדות כ "אזור מוטה תחבורה ציבורית" וכ"אזור עירוני בדגש מגורים", המיועד ברובו למגורים עירוניים וכן לשירותים הנלווים למגורים. יישום מדיניות התכנון המחוזית, כפי שנקבעה בתמ"מ/ 5 מחייב להורות על שינוי תמהיל השימושים המותר ביעוד "אזור מעורב" באזור תכנון 707 ג' מע"ר בן צבי, כך שאחוז השטחים לשימושי תעסוקה ומסחר לא יפחת מ-30% שטחי הבניה הסחירים, כפי שמצוין בסעיף 3.4.1 בהוראות התכנית .	יש לתקן את סעיף 5.4 כך שב"אזור מעורב" במתחם תכנון 707 מרכיב השימושים שלא למגורים לא יפחת מ- 30% מסך שטחי הבניה הסחירים (במקום 40%).	לדחות	מדובר במרחב מעורב שימושים המגשר בין אזור מע"ר אינטנסיבי תחבורתי ותעסוקתי בקנה מידה ארצי למרחב שכונתי מתחדש (נוה עופר ושכונת קרית שלום) ועל כן, ראוי להותיר בתמהיל השימושים היקף משמעותי של שימושים שאינם למגורים אשר יוכלו לתת מענה תעסוקה ,מסחר ושירותים בעלי אופי ציבורי בקנה מידה שכונתי יותר המאפשר שילוב מרחב מוטה מגורים אך בעירוב שימושים אינטנסיבי. כמו כן, מענה לשכונות הסמוכות אשר מתחדשות בתמהיל מובהק של מגורים. ראו מענה רוחבי #23.
124	חלקה 5, גוש 6988, דרך בן צבי 98,מער בן צבי	יהודה ויצחק לביא	אי-בהירות בחישוב שטחי הבנייה המרביים: כוונת מוסדות התכנון להוציא וודאות בחישוב מ-"שטח הקרקע" (מנגנון ייחודי) — נוצרת חשש שהוודאות לא תיערך בסיבות מסוימות.	נדרש לדייק ולהבהיר את הוראות התכנית באשר לנסיבות בהן במצב התכנוני התקף לא חלה תכנית מאושרת מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה: בסעיף 3.1.2(א) בתכנית המופקדת יש להוסיף ולקבוע כי, בנסיבות כאמור שטח הקרקע לחישוב שטחי הבניה המרביים ייגזר משטח המגרש הקיים.	לקבל	המלצה לאופן התיקון: מוצע להוסיף ס"ק לסעיף 3.1.2: "היה ולא ניתן לקבוע את שטח הקרקע לחישוב זכויות (אחוז משטח קרקע סחיר נכנס), האחוז לחישוב ייקבע ביחס לכלל שטח התכנית"
292	נכסי רמ"י ברחבי תל אביב - מע"ר בן צבי, אזור תכנון 707 ג'	רשות מקרקעי ישראל	סמיכות למתען מצדיקה ציפוף וניצול קרקע בצורה מטבית	הגדלת הרח"ק הממוצע לרח"ק 8.	לא רלוונטי / לא נדרש שינוי	הרח"ק המרבי בתכנית המופקדת הוא רח"ק 10.
292	נכסי רמ"י ברחבי תל אביב - מע"ר בן צבי, אזור תכנון 707 ג'	רשות מקרקעי ישראל	מכיוון שמדובר במרחב קצה,הנושק לעיר חולון אנו סבורים ששני מתחמי קצה צריכים להיות מוזנים ולא מופרדים ברצועה ירוקה של קיימת בפועל, הסמיכות למתען מצדיקה ציפוף וניצול הקרקע.	מבוקש לבטל\לצמצם את יעוד הקרקע הפתוח, להרחיב את ה"אזור המעורב" עד לאורך גבול חולון.	לקבל חלקית	יעוד הקרקע הפתוח בתווך שבין חולון לתל אביב-יפו מהווה עוגן אקולוגי, ציבורי ונופי בשלד השכונתי ומבוסס על תמ"מ 5 וחשיבותה המטרופולינית כחלק ממערך השטחים הפתוחים עבור תושבי המטרופולין המצטופף. חשיבותו מתעצמת בעקבות הציפוף האינטנסיבי העתידי של מגורים

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						בשכונת נווה עופר ותוספת המשמעותית של המגורים והתעסוקה במסגרת תכנית מע״ר בן צבי בשטחה של תל אביב - יפו ובשטחה של העיר חולון (הצפויה לכלול שכונת מגורים אינטנסיבית חדשה בצפיפות גבוהה). כמו כן, מדובר במסדרון אקולוגי מטרופוליני המשכי, שכיום מחובר באופן נקודתי אך מהותי באזור ״בריכות החורף״ , אשר מהווה נקודת חיבור לרצף מסדרון אקולוגי יחודי שיש לשמרו ולהרחיבו בעתיד. יש להבהיר כי השימושים שקיימים בשטח כיום,כפי שצויין בהתנגדות, אינם תואמים את התפיסה העירונית והחזון התכנוני ומתקיימים בחריגה מיעוד הקרקע המאושר לאור צרכים זמניים של המדינה בתת״לים השונים, זמניות פינוי התחנה המרכזית ושינוי מערך התחבורה הציבורית ותוואי מסילות הרק״ל והמטרו בשנים הקרובות. תכנית המתאר מסמנת במשיכת מכחול רחבה את החזון העירוני וכי אופיה,רוחבה ושימושיה המדוייקים של מרחב זה ידויקו בתכניות מפורטות בהתאם לתפיסה . כמו כן, נבהיר כי מרחב פתוח זה נדרש כעתודת קרקע ציבורית לשימושי נוף, פנאי וספורט ברמה העירונית. לנושא ציפוף בסמיכות למתע״ן, עקרונות התכנון המוטמעים ב״תכנית מע״ר בן צבי״ המקודמת בימים אלו מאופיינת בהבחנה בשני מרחבי תכנון שונים: חלקה הצפוני לאיילון- אזור ביעוד ״מעורב״ ,ברחק מרבי 10, כאשר הבנייה האינטנסיבית והמע״ר נמצאת במסגרת תמ״א 65, והבינוי המעורב נמצא בסמיכות לשכונות המגורים הקרובות. חלקה הדרומי לאיילון -אזור ביעוד שטח פתוח עירוני בשילוב שטחי תעסוקה ותפעול עירוני , תפקידו לשמש כשטח פתוח רציף ברמה המטרופולינית כחלק מתפיסת תמ״מ 5 והפארק הדרומי שמחבר בין פארק אריאל שרון, פארק דרום, אדמות מקווה ישראל, חולון, שכונות דרום העיר ועד חוף גבעת עלייה (שכבר נמצא בחלקו בעבודות ביצוע). לצורך הביטוי המתארי לכך והמשכיות אזור הייעוד בפארק דרום מערבה מבוקש לדייק את ייעוד הקרקע מ״שטח פתוח עירוני״ ל״שטח פתוח מטרופוליני״. <u>המלצה לאופן התיקון:</u> **תשריט ״אזורי ייעוד״:** שינוי אזור הייעוד מ״שטח פתוח עירוני״ ל״שטח פתוח מטרופוליני״ בכל המרחב הדרומי לאיילון ועד לתחום העיר חולון, ומערבית על תוואי הפארק עד לחוף גבעת עלייה. **תקנון, סעיף 5.4:**

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						להוסיף בסעיף 5.4 : "תתאפשר הצרחה של מיקום המרלו"ג במרחב התכנון ל"שטח פתוח מטרופוליני" כל עוד לא יפחת היקף השטח הירוק ורציפותו כחלק ממערך השטחים הפתוחים העירוני והמטרופוליני באזור".
8	מע"ר בן צבי ; אזור גבול שיפוט חולון ותל אביב ; מתחם 707 הגובל בחולון	עיריית חולון	תשריט התכנית ונספח תחבורה וניידות מסמן רחוב עירוני מוצע עם הפרדה מפלסית מגבול השיפוט של חולון אל תוך תל אביב, שיצא ממרחב מע"ר בן צבי. הפרשי הטופוגרפיה לא מאפשרים רחוב עירוני, אלא כביש לרכבים שימוקם על גשר, דבר אשר יפגע במופע העירוני ויהפוך את הרחוב המוצע שחוצה את מע"ר בן צבי לכביש מהיר באמצע השכונה החדשה.	לבחון את הצורך בכביש המהיר העתידי היוצא ממרחב מע"ר בן צבי לשכונה חדשה בתחומה של העיר חולון, ולהתאימו למיקומו האורבאני בלב שכונת מגורים.	לקבל	לאור מיקום תחמ"ש בשטח המתח"מ אין היתכנות לבניית הגישור מעל האיילון והרחוב המצוין. לכן מבוקש במסגרת התנגדות מהנדס העיר להסירו בחלק הדרומי לאיילון. המלצה לאופן התיקון : **שינויי בתשריטים:** 1. אזורי ייעוד 2. תחבורה וניידות **יש לבטל** את הרחוב העירוני המוצע מהנקודה הדרום מזרחית של בית הקברות טאסו ועד הגבול המוניציפאלי עם העיר חולון. כמו כן, בעקבות כך **יש לבטל** את ההפרדה המפלסית בגבול עם העיר חולון.
8	מע"ר בן צבי ; אזור גבול שיפוט חולון ותל אביב ; מתחם 707 הגובל בחולון	עיריית חולון	ציר ירוק מטורפוליני המסומן בתשריט התכנית לאורך גבול השיפוט בין הערים (נספח ב') מרחב זה מצוי כיום בהליכי תכנון מקבילים בשתי הערים. לפיכך מומלץ להבהיר כי מיקומו של הציר הירוק בתשריט הינו סכימטי וכי מיקומו הסופי ייקבע ויעודכן במסגרת שלבי התכנון המפורט.	הבהרה כי סימון הציר הירוק המטרופוליני הינו סכמטי כך שתתאפשר גמישות תכנונית בהמשך.	לקבל חלקית	התפיסה העירונית היא כי מרחב זה יהיה שטח פתוח ויהיה חלק מפארק מטרופוליני המחבר בין פארק אריאל שרון ועד חוף גבעת עלייה. תכנונו יהיה מתוך ראייה רחבה של הממשקים שבין הבנוי והפתוח הן בתל אביב - יפו והן בחולון. תכנית המתאר מסמנת במשיכת מכחול רחבה את החזון התכנוני לשלד הציבורי העירוני ובבסיסו קיימת הגמישות לדיוק במסגרת תכנית מפורטת. לאור חשיבות שימור אתרי הטבע העירוניים ושמירת הרצף הירוק מוצע לצמצם את יעוד הקרקע "המעורב" בו ממוקם כיום המרלו"ג, תוך הותרת גמישות לשינוי מיקומו בעתיד בהצרחה ככל והקפיו לא יגדלו משמעותית וישמר המרחב הנופי והציבורי הרציף. המלצה לאופן התיקון : **תשריט אזורי ייעוד:** שינוי אזור הייעוד מ"שטח פתוח עירוני" ל"שטח פתוח מטרופוליני" בכל המרחב הדרומי לאיילון ועד לתחום העיר חולון + מערבה עד הים (תוואי הפארק). **תקנון, סעיף 5.4:** **להוסיף בסעיף 5.4:** "תתאפשר הצרחה של מיקום המרלו"ג במרחב התכנון ל"שטח פתוח מטרופוליני" כל עוד לא יפחת היקף השטח הירוק ורציפותו כחלק ממערך השטחים הפתוחים העירוני והמטרופוליני באזור".
8	מע"ר בן צבי ; אזור גבול שיפוט חולון ותל אביב ;	עיריית חולון	תשריט התשתיות כולל סימוני רקע לתחנות שאיבה ואינו מציג תחנת שאיבה נוספת או פתרון ביוב למתחם 707 הגובל בחולון, ישמחו	הבהרה בנוגע לפתרון תשתית ביוב באזור 707	לדחות	ככלל, תכנית המתאר מסמנת תשתיות קיימות או שיש להן תכנון מאושר. סימונים נדרשים יתווספו בהתאם להנחיית לשכת התכנון המחוזית ובהתייחס לצורך כפי שייקבע על ידי

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	מתחם 707 הגובל בחולון		להבהרה לגבי פתרון הביוב המוצע לפיתוח באזור זה.			הגורמים המקצועיים.
226	גוש 6994 חלקה 33, אזור מחלף וולפסון (הגובל עם חולון ובסמיכות לבית החולים וולפסון ותחנת רכבת וולפסון), תל אביב-יפו	חברת מרכז מסחרי וולפסון בע״מ	תכנית תא/5500 מסמנת את המקרקעין כשטח עירוני פתוח, אף שבמקרקעין קיימת בנייה ממומשת מכוח תכנית תקפה, הכוללת מרכז מסחרי ותחנת תדלוק. סימון זה אינו משקף את המצב הקיים והמאושר במקרקעין, ואינו מתיישב עם מיקומו של המתחם בטבעת הראשונה ובליבת תחנת המטרו לפי תמ״א 70, עם תפקודו כמרחב מוטה תחבורה ציבורית, ועם סמיכותו לבית החולים וולפסון, תחנת הרכבת, מסוף האוטובוסים ומחלף וולפסון. אין זה סביר כי תכנית מתאר מעודכנת תותיר את האזור ללא מעמד תכנוני ייעודי ומוסדר.	להכיר במסגרת התכנית במצב הסחיר הקיים במקרקעין ובמאפייניו התחבורתיים-מטרופוליניים של המתחם, כך שסימון המקרקעין כשטח פתוח לא יחסום קידום תכנון פרטני עתידי. במסגרת זו מבוקש לקבוע בתכנית התייחסות מפורשת למתחם וולפסון כמתחם בעל מעמד תכנוני ייעודי, כגון מתחם מיוחד או מנגנון שקול, וכן לאפשר הוספת שביל ירוק לשימור המעבר הפתוח לציבור.	לקבל חלקית	במקרקעין קיים שטח סחיר במצב הנכנס, בין היתר מכוח תכנית תקפה שמומשה בפועל. תא/5500 אינה מבטלת תכניות תקפות קודמות ואינה שוללת את המשך תוקפן של הזכויות המאושרות במקרקעין כפי שצוין בסעיף 2.4.1 בתא/5000. לאור מיקומו של המרחב הנדון בתחום תמ״מ 5 אין מקום לשנות את ייעוד המקרקעין באופן גורף או לקבוע להם מעמד תכנוני ייעודי בהיקף המבוקש בהתנגדות. המתחם מצוי בסביבה רגישה הכוללת ציר ירוק מטרופוליני, תשתיות תחבורה ותשתיות עירוניות משמעותיות, ולכן נדרש לשמור על איזון בין האפשרות לבחון תכנון עתידי לבין שמירה על תפקודו הסביבתי והציבורי של המרחב. (ראה הרחבה בהמשך המענה) לנושא התאמה לתמא 70- ראו מענה רוחבי #23 המלצה לתיקון: ראו תיקון מוצע בסעיף הבא
226	גוש 6994 חלקה 33, אזור מחלף וולפסון (הגובל עם חולון ובסמיכות לבית החולים וולפסון ותחנת רכבת וולפסון), תל אביב-יפו	חברת מרכז מסחרי וולפסון בע״מ	תכנית תא/5500 אינה קובעת מנגנון תכנוני ייעודי שיאפשר קידום תכנון פרטני למתחם וולפסון, אף שמדובר במרחב בעל מאפיינים ייחודיים: סמיכות לבית החולים וולפסון, תחנת רכבת, מסוף אוטובוסים, חניון חנה וסע, תחנת מטרו עתידית ומחלף וולפסון. אין לבחון את המתחם כמגרש מסחרי בודד בלבד, אלא כחלק ממארג מרחבי הכולל תשתיות תחבורה, קישוריות, שטחים ציבוריים ושירותי בריאות. עוד נטען כי תמ״מ 5 ותמ״א 70 מאפשרות ואף מצדיקות תכנון נקודתי במתחם, נוכח היותו מרחב מוטה תחבורה ציבורית בעל נגישות גבוהה, לרבות עירוב שימושים, תכנון רב־שכבתי, חיזוק תשתיות ציבוריות ושימושים ציבוריים. התכנון המבוקש יכלול ברובו המכריע, כ־80%, פונקציות ציבוריות ותומכות בית חולים, ולכן יש לראות בו תכנון בעל תרומה ציבורית המצדיק מסגרת ייעודית.	לקבוע הוראות שיאפשרו קידום תכנון פרטני למתחם, לרבות שימושים ציבוריים ותומכי בית חולים בהיקף עיקרי; שימושים נלווים לתעסוקה, מסחר ומגורים בהיקף מוגבל; צמצום תכסית ושחרור שטחים לטובת המרחב הציבורי והקישוריות; וכן הגדלת זכויות הבנייה באמצעות בינוי לגובה, לרבות אפשרות למבנים רבי־קומות עד 60 קומות וברח״ק מינימלי של 18 לפחות, בכפוף לתכנון מפורט ולשיקול דעת מוסדות התכנון.	לקבל חלקית	תמ״מ 5 מסמנת את המרחב כחלק ממערך פתוח הכולל פארק עירוני ראשי וציר ירוק מטרופוליני, שנועדו לשמור על רצף שטחים פתוחים, מעבר ציבורי ותנועות הולכי רגל ורוכבי אופניים. גם לפי תמ״א 70, הימצאות המתחם במרחב ליבה אינה מבטלת את הצורך בשמירה על הציר הירוק והרצף הציבורי. לפיכך, מוצע לאפשר הוראה מתארית שתאפשר התחדשות המרחב בהיקף רח״ק מרבי 7 ועד 30 קומות התחדשות המרחב ותוספת שימושים עתידיים ראוי שיהיו סחירים בעלי אופי ציבורי, בכפוף להקצאה משמעותית לשטחי ציבור, ותוך שמירה על הציר הירוק והערכיות הסביבתית של המרחב. נדרש לקחת בחשבון את מכלול המגבלות התשתיות הסביבתיות הסמוכות והצורך בשיפורן ו/או הטמנתן לטובת מרחב עירוני המשכי כתועלת ציבורית משמעותית (כגון, בחינת הצורך בגישור על איילון, הטמנת תשתיות חשמל, ממשק עם תוואי תשתית ה׳מובל ליס׳ וכו׳) במקרה שכזה ראוי כי תקודם תכנית בהובלת גורמים ארציים או עירוניים אשר ביכולתם לתכלל הסתכלות מסוג זה ולהביאה לביצוע. לנושא תכנון פרטני בעבור בית החולים וולפסון- תא/5500 מייצגת תפיסת תכנון רחבה ואינה עוסקת בקנה מידה של קשרים חוזיים ותפעוליים בין מוסד לתכנית (במקרה הנדון המבטיח זיקה ישירה בין מימוש זכויות במקרקעין לבין צורכי בית החולים.) לפיכך, אין מקום לקבוע במסגרת תכנית	לקבל חלקית	

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						המתאר הוראה המעניקה למתחם זכויות בנייה חריגות או מעמד של מתחם פיתוח מטרופוליני עצמאי לאור סמיכותו לבית החולים וולפסון. המלצה לתיקון : מבוקש להחיל את התיקון על שני המרחבים הבאים הכלולים ״בשטח פתוח מטרופוליני״ מתארי הכוללים זכויות מאושרות סחירות. ולכלול בטבלה 5 את ההנחיות הרלוונטיות האזוריות כדלקמן : (1) אזור 707 נווה עופר -בתכנית חדשה באזור תכנון 707 בסמוך לצומת וולפסון, הכוללת מגרש בייעוד מסחרי במצב המאושר המצוי בתחום אזור ייעוד מתארי ״שטח פתוח מטרופוליני / עירוני״, רשאית הועדה לקבוע שטחי בנייה ברח״ק מרבי 7 ועד 30 קומות, בשימושי מסחר ותעסוקה בדגש עם אופי ציבורי ובכפוף להקצאה משמעותית לשטחי ציבור, שמירה והגדלת מרחב נופי איכותי והמשכי לשטח הפתוח המטרופוליני ומענה לנושא מורכבות התשתיות. (2) אזור 705 ב׳ (אזור בתי הקברות וחוף עג׳מי) - בתכנית חדשה באזור תכנון 705ב׳ הסמוך לרחוב קדם, הכוללת בתחומה מגרש בייעוד מסחרי במצב המאושר בתכנית מפורטת המצוי בתחום אזור ייעוד מתארי ״שטח פתוח מטרופוליני / עירוני״, רשאית הועדה לקבוע שטחי בנייה ברח״ק מרבי 3 ועד 4 קומות בדגש על שימושי מסחר ותעסוקה, ומלונאות בכפוף להקצאה לצרכי ציבור, שמירה והגדלת מרחב נופי איכותי והמשכי לשטח הפתוח המטרופוליני.
226	גוש 6994 חלקה 33, אזור מחלף וולפסון (הגובל עם חולון ובסמיכות לבית החולים וולפסון ותחנת רכבת וולפסון), תל אביב-יפו	חברת מרכז מסחרי וולפסון בע״מ	נטען כי קיימת אי התאמה בין מסמכי תא/5500 עצמם, נספח התחבורה מזהה את המתחם כחניון חנה וסע, מתח״ם אוטובוסים, תחנת רכבת כבדה, תחנת מטרו ומתח״ם ארצי, בעוד שתשריט ייעודי הקרקע ונספח העיצוב העירוני מסמנים את המקום כשטח פתוח. היעדר התייחסות ייעודית למתחם עלול לקבע את המצב הקיים ולחסום קידום תכנון פרטני ועדכני למתחם.		לדחות	לטענה כי קיימת אי התאמה במסמכי התכנית בנספח התנועה מול תשריט יעודי הקרקע נבהיר כי השפעתו של סימבול (מסוף אוטובוסים -מרחב חיפוש) חלה בתחום של 250 מ׳ ואינה בהכרח נדרשת במרחב התכנון בבעלות המתנגד. יתרה מכך כפי שציין המתנגד בשנה האחרונה אושר מסמך חזון לשדרוג מרחב וולפסון אשר מתכלל ומרכז ככל הניתן את הצרכים התחבורתיים הנדרשים למרחב זה. גם אם יימצא כי נדרש מסוף אוטובוסים היקפיו הצפויים יכולים וראוי כי ישתלבו בתת הקרקע כך שישמר מפלס הפיתוח בעבור מרחב נופי איכותי, תוך צמצום תכסית הבניה העילית.

4. תחנה מרכזית

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
29	מתחם התחנה	דב פישלר, עו״ד	תכנית תא5500 אינה נותנת מענה ממשי	מתבקשת הועדה להורות על	לא	הועדה המחוזית היא המאשרת את התכנית הכוללנית

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	המרכזית		למורכבותו של מתחם התחנה המרכזית. התכנית אינה יוצרת מסלול תכנוני ברור אשר יאפשר את שיקומו של המתחם. חשש מהמשך קיפאון תכנוני.	קידום תכנון ייעודי ומפורט למתחם התחנה המרכזית, כפי שצויין בהוראת החוקר בתכנית תא5000. תכנון במסלול בעל חשיבות לאומית ע״י המועצה הארצית. בנוסף, קביעת הליכי רישוי במתחם יטופלו במסגרת רשות רישוי ארצית.	רלוונטי / לא נדרש שינוי	במסגרתה מכתיבה את עתיד התכנוני של כל מרחב בעיר, לרבות מרחב זה. באופן שמאפשר לועדה המקומית לתכלל את התכנון המפורט הנכון והראוי ביותר למרחב בהתאם ליכולתה, היכרותה וההבנתה המעמיקות ביותר עם מרחב התחנה ועם השכונות הסובבות על כלל המורכבות החברתית והתכנונית שבהם.
29	מתחם התחנה המרכזית	דב פישלר, עו״ד	נדרשת הסדרה של זכויות חוכרי החנויות במתחם כתנאי הכרחי למימוש התכנון העתידי. עלויות ההסדרה עשויות להגיע להיקפים כספיים גדולים.	מציאת כלים תכנוניים וכלכליים עבור בעלי הזכויות שנדרשת עבורם הסדרה כדוגמת הקצאת שטחים חלופים, הסדרת זכויות בתכנון העתידי, מנגנוני פיצוי או איזון כלכלי במסגרת התכנית.	לדחות	ראו מענה רוחבי #1
29	מתחם התחנה המרכזית	דב פישלר, עו״ד	שטחי תעסוקה אינם ייצרו את השינוי הנדרש למקום. מגורים יביאו איתם אוכלוסייה חדשה, פעילות כלכלית ועלייה בתחושת הבטחון.	ביטול התעסוקה והמרתה למגורים ומעט מסחר.	לקבל חלקית	מרחב התחנה המרכזית המע״רי ממוקם בין צפון נווה שאנן לשכונת שפירא אשר שני מרחבים אלה בעיקרם שכונות מגורים. כמו כן, הוא חלק מהרצף המע״רי לאורך האיילון. מתח זה דורש רגישות תכנונית רבה שתאפשר הן את קיום המע״ר והן את שכונות המגורים בסמיכות זה לזה. המדיניות העתידית למרחב שמה את העקרון הנ״ל כעקרון ראשי בכל תכנון מפורט עתידי. כלים תכנוניים בעלי השפעה רחבה למימוש העקרון הם קביעת תמהיל השימושים והרח״ק כתלות אחד בשני. על כן, יבוצע שינוי בתמהיל והורדת הרח״ק במטרה לייצר הקצאות ציבוריות, טיפוסי בינוי ומאפייני מגורים מגוונים וכו׳ בתכנון מאוזן. בנוסף, בהתאם לסעיף 3.1.4, עליה מעבר לשטחי הבנייה הבסיסיים במרחב התכנון תדרוש בתכנית היבטים תכנונים בדגש על: תמהיל יחידות דיור מגוון, דיור בהישג יד, טיפוסי בינוי בהתייחס לשיקולים חברתיים-כלכליים ושמירה ושדרוג מבנים קיימים. כמו כן, יחולק אזור התכנון 802 א׳ למרחבי תכנון נפרדים (802 א׳ - תחנה מרכזית חדשה, 802 ח׳ - גבעת ענתבי, 802 ט׳ - גבעת נער), והעברת תא השטח שבין הרחוב לוינסקי, מבנה התחנה ורחוב מטלון לאזור תכנון 802 ב׳ בייעוד ״מגורים בבנייה עירונית״. המלצה לאופן התיקון: **טבלה 5.4** א. רח״ק 10 ב. ללא מגבלת קומות - במסגרת התנגדות מה״ע ג. תכנית מפורטת לכל המתחם תקודם בהתאם לעקרונות הבאים: 1 . קביעת שלביות הקושרת בין פינוי שימושי התחבורה לבין

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						תוספת זכויות בניה. 2. קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים. 3 . קביעת הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים ושטחי ציבור פתוחים משמעותיים וחדשים במתחם. 4 . ~~שימושים - ראשית הועדה המקומית לקבוע עד 40% מגורים~~ תמהיל של עד 50% מגורים ולפחות 50% תעסוקה ומסחר. יתאפשרו שימושי תעסוקה 1 , 2 ו-3 ומסחר 1 ו-2. 5. חישוב מסגרת שטחי הבניה יתבצע מ-70% מהשטח ובהתאם להוראות ס׳ 3.1.2 (א). 6 . יחולו הוראות סעיף 3.1.8 לעניין רח״ק ממוצע. תשריטים: **א. שינוי תשריט ״אזורי יעוד״:** 1. חלוקה למתחמי תכנון נפרדים - 802 א׳ - תחנה מרכזית חדשה (מע״ר), 802 ח׳ - גבעת ענתבי (מע״ר), 802 ט׳ - גבעת נער (מגורים) (בהתאם למצגת). 2. העברת תא השטח שבין לוינסקי, מבנה התחנה ומטלון לאזור תכנון 802 ב׳ ובסימון ״מגורים בבנייה עירונית״ (בהתאם למצגת). **ב. שינוי תשריט ״עיצוב עירוני״:** 1. 802 ט׳ - גבעת נער - עד 30 קומות. 2. תא השטח שבין לוינסקי, מבנה התחנה ומטלון - עד 9 קומות ובנייה נקודתית חריגה לסביבתה. **ג. שינוי תשריט ״מרחבי ואזורי תכנון״:** 1. חלוקת אזור תכנון 802 א׳ לשלושה אזורי תכנון עם הוראות מיוחדות בהתאם למסומן במצגת (802 א׳ - תחנה מרכזית חדשה, 802 ח׳ - גבעת ענתבי, 802 ט׳ - גבעת נער). 2. העברת תא השטח שבין לוינסקי, מבנה התחנה ומטלון לאזור תכנון 802 ב׳ ולסימון ״התחדשות עירונית״ (בהתאם למצגת).
29	מתחם התחנה המרכזית	דב פישלר, עו״ד	חיוב שטחי ציבור וביצוע הפקעות פוגע אנושות בכדאיות הכלכלית. עלויות ההריסה והבנייה גבוהות, כמו כן הושקעו בעבר סכומיי עתק ע״י גורמים פרטיים בתשתיות ציבוריות במבנה ומרחב התחנה המרכזית החדשה, ולכן אין לדרוש בתכנון חדש שטחי ציבור נוספים ואין לבצע הפקעות.	החרגת המתחם מהקצאות לצרכי ציבור והפקעות.	לדחות	מרחב התחנה המרכזית החדשה ממוקם בשכונת נווה שאנן. השכונה נמצאת בתהליכי פיתוח מואצים, ואיתם עולה הצורך בשטחי ציבור. לאור הקפי הבניה האינטנסיבים המתוכננים במרחב הנדון וסביבתו ,העתודות הציבוריות המשמעותיות של השכונה עתידות לקום במרחב התחנה המרכזית החדשה, ומיקומן הסופי יקבע במסגרת התכנון המפורט תוך שמירה על איכותן. התשתית הציבורית היא בסיסו של התכנון בכלל העיר תל אביב - יפו ועל אחת כמה וכמה במתחם חשוב זה.
47	התחנה המרכזית החדשה	בת״מ - ארגון בעלי הזכויות בתחנה המרכזית החדשה בת״א	המתחם סובל מכשל תכנוני עמוק וקיפאון שנמשך עשרות שנים, במהלכן נכשלה הוועדה המקומית בקידום תכנית להסדרת הבינוי. עקב החלטת עבר של הוועדה	א. לשנות את ייעוד שטח התחנה המרכזית החדשה לייעוד ״על פי תכנית מאושרת״. ב. לקבוע הוראות המחייבות	לדחות	הטענה להסדרת המצב הקיים איננה רלוונטית שכן תא/5500 עוסקת בתפיסה החזונית העתידית לקידום תכניות מפורטות. יחד עם זאת, לאור מורכבות האזור, בשנים האחרונות עובדת עיריית ת״א-יפו על ראיה אסטרטגית

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		(ע״ר)	המקומית לאשר ״היתר צף״ אשר רוקן את זכויות הבניה המסחריות ששימשו להקמת חנויות בתמח״ת במטרה להכשיר שטחי מסחר אחרים, שטחי החנויות של המתנגדים שנקנו והוקמו כדין אינם ברי שימוש ורישום. למרות זאת, מאז החלטות הועדה המקומית בדבר ריקון הזכויות מהחנויות בשנות ה 90 ועד היום, לא אושרה תכנית אשר תבטל את הקפאת השטחים המסחריים הכוללים את חנויות חברי בת״מ. מסמך המדיניות שנדרש בתא/5000 מעולם לא הושלם, מה שהותיר מאות בעלי חנויות מול שוקת שבורה, ללא יכולת להפעיל את נכסיהם או לרשום אותם, תוך גרימת נזק כלכלי הנאמד במאות מיליוני שקלים.	אישור תוכנית מפורטת לשינוי חלוקת שטחי הבנייה בין השימושים השונים על מנת לצקת את זכויות הבניה הנדרשות לחנויות שהוקמו כדין ואשר השימוש בהם נאסר לאחר הוצאת ה״היתר הצף״. ג. לקבוע כי תוכנית כאמור תוכן ותוגש ע״י הועדה המקומית תוך 12 חודשים ממועד אישורה של התוכנית המופקדת למתן תוקף, וכי על הוועדה המקומית לתת עדיפות לתוכנית ולטפל בה במהירות ויעילות. ד. לקבוע כי בלא אישור תוכנית מפורטת כאמור, לא ניתן יהיה לקדם תוכניות לתוספת זכויות ושינוי ייעוד בשטח התחנה המרכזית.		לקידום תכניות מפורטות במתחמים נפרדים באופן בלתי תלוי שיאפשר את התחדשות המרחב. חלק ממטרותיה הן להניח את התשתית הסטאטוטורית לגיבוש הסכמות קנייניות בקרב בעלי העניין. מכל מקום, התכנון יבחן במסגרת תכנון מפורט ולא בהליך כוללני של תכנית מתאר.
47	התחנה המרכזית החדשה	בת״מ - ארגון בעלי הזכויות בתחנה המרכזית החדשה בת״א (ע״ר)	לאור חשיבות המתחם, מורכבותו המקצועית וגרירת הרגליים של הוועדה המקומית במשך עשרות שנים, נדרשת מעורבות של דרג תכנוני גבוה יותר שיהיה נאמן הציבור ויביא לפתרון המפגע הסביבתי והחברתי הקשה.	הגדרת המתחם כמתחם חריג שבו התכנון העתידי יידון בפני הוועדה המחוזית או המועצה הארצית ולא בוועדה המקומית.	לא רלוונטי / לא נדרש שינוי	הועדה המחוזית היא המאשרת את התכנית הכוללנית במסגרתה מכתיבה את עתיד התכנוני של כל מרחב בעיר, לרבות מרחב זה באופן שמאפשר לועדה המקומית לתכלל את התכנון המפורט הנכון והראוי ביותר למרחב בהתאם ליכולתה, היכרותה וההבנתה המעמיקות ביותר עם מרחב התחנה ועם השכונות הסובבות על כלל המורכבות החברתית והתכנונית שבהם.
223	חלקה 51 בגוש 7060, תל אביב (מגרש ריק גובל בתחנה המרכזית החדשה, מופרד ממנה ברחוב דוד צמח)	חברת חלקה 51 בגוש 7060 בע״מ	המגרש הוא חלקה ריקה ובכל תכנית איחוד וחלוקה עתידית תיפגענה זכויות הקניין של החלקה אשר ״יבלעו״ במתחם התחנה המרכזית. כמו כן, אין הצדקה שבעלי חלקה 51 ישאו במטלות של מתחם התמח״ת. אין הגיון תכנוני,כלכלי או אחר בחיבור בין המתחמים כמתחם תכנון אחד, ולכן מתחם התחנה המרכזית צריך להיות מתחם תכנון נפרד ועצמאי ולחלקה 51 גוש 7060 לא תהיה תלות וקשר אליו בתכנון עתידי.	לאפשר לחלקה 51 להתקדם תכנונית באופן עצמאי ובמנותק מהתחנה המרכזית, עם זכויות לא פחות מבתא/5000.	לקבל חלקית	המתאר לא עוסק בחלקה ספציפית אלא במתחמי תכנון אשר נדרשים לכלול היקף קרקע משמעותי. הטענה מתקבלת חלקית, המרחב יחולק למתחמים נפרדים כאשר חלקה 51 לא תהיה במתחם משותף עם מתחם מרחב התמח״ת. (ראה מענה נוסף בהתנגדות 212). המלצה לאופן התיקון: **קביעת אזור תכנון חדש (802 ח׳ – גבעת ענתבי)** תכנית מפורטת ~~לכל המתחם~~ תקודם בהתאם לעקרונות הבאים: ~~1. קביעת שלביות הקושרת בין פינוי שימושי התחבורה לבין תוספת זכויות בניה.~~ 2. 1. קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים. ~~3. קביעת הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים ושטחי ציבור פתוחים משמעותיים וחדשים במתחם.~~ ~~4. 2. ראשית הועדה המקומית לקבוע עד 40% מגורים.~~ 2. חישוב מסגרת שטחי הבניה יתבצע מ-70% מהשטח

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						ובהתאם להוראות ס׳ 3.1.2 (א). ~~5~~. 3. יחולו הוראות סעיף 3.1.8 לעניין רח״ק ממוצע. **קביעת אזור תכנון חדש (802 ט׳ – גבעת נער)** **אזור מגורים בבנייה עירונית** **רח״ק 7** **עד 30 קומות** תכנית מפורטת ~~לכל המתחם~~ תקודם בהתאם לעקרונות הבאים: ~~1. קביעת שלביות הקושרת בין פינוי שימושי התחבורה לבין תוספת זכויות בניה.~~ ~~2~~. 1. קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים. ~~3. קביעת הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים ושטחי ציבור פתוחים משמעותיים וחדשים במתחם.~~ ~~4. שימושים: ראשית הועדה המקומית לקבוע עד 40% מגורים.~~ ~~5~~. 2. יחולו הוראות סעיף 3.1.8 לעניין רח״ק ממוצע.
212	ענתבי-חלקות 29-39 בגוש 7060, תל אביב	בעלי הזכויות במקרקעין	הרח״קים הבסיסי (4.2) והמירבי (12.8) נמוכים ואינם תואמים את מטרות תמ״א 70 ואת המטרה המוצהרת של תכנית 5500 לקידום פיתוח בדרום ומזרח העיר.	לקבוע רח״ק בסיסי שלא יפחת מרח״ק 10 ורח״ק מירבי שלא יפחת מרח״ק 20 בהתחשב בקרבה למתח״ם ההגנה ובמטרות תכנית 5500.	לדחות	ראו מענה רוחבי #23. אזור המקרקעין נמצא בייעוד ״אזור תעסוקה מטרופוליני״ ב״אזור תעסוקה סמיכות למתע״ן 3״ ברח״ק של עד 12.8 ועד 45 קומות ועד 40% מגורים. זהו היקף בינוי משמעותי מאוד הן מבחינת המגורים והן מבחינת המע״ר שמשקף את תפקיד המקום כמע״ר אינטנסיבי, ואין כוונה תכנונית להגדילו מעבר, זאת כפי שגם מתבטא בהתנגדות מה״ע לנושא אחוז לחישוב הרח״ק. יתרה מכך, יש להבהיר כי תחום תכנון יכלול מרחב משמעותי בהקפיו על מנת לתת מענה ראוי לעוצמות הבניה אל מול הקצאות הקרקע הציבוריות הנדרשות. כמו כן, בהתאם לסעיף 3.1.4, עליה מעבר לשטחי הבנייה הבסיסיים במרחב התכנון תדרוש בתכנית היבטים תכנונים בדגש על: תמהיל יחידות דיור מגוון, דיור בהישג יד וטיפוסי בינוי בהתייחס לשיקולים חברתיים-כלכליים.
212	ענתבי-חלקות 29-39 בגוש 7060, תל אביב	בעלי הזכויות במקרקעין	תשלום מס המטרו בשיעור 72% מהשבחה, בשילוב עם רח״ק נמוך, שולל היתכנות כלכלית לפיתוח.	ביטול תחולת מס המטרו, וחלופין הפחתתו באופן מהותי כך שיתאפשר מימוש התחדשות עירונית.	לא רלוונטי / לא נדרש שינוי	נושאי מיסוי נקבעו בחקיקה ואינם רלוונטים לנושא תכנית המתאר. מענה רוחבי #23.
212	ענתבי-חלקות 29-39 בגוש 7060, תל אביב	בעלי הזכויות במקרקעין	חישוב זכויות הבנייה רק מ-80% משטח הקרקע פוגע דה-פקטו בהיקף הזכויות הניתנות למימוש. העדר התכנות כלכלית למימוש התחדשות עירונית.	הגדלת הרח״ק המרבי שלא יפחת מרח״ק 20.	לדחות	בהתייחס לטענה בעניין שיטת חישוב הרח״ק, ראו מענה רוחבי #3. בהתייחס לטענות בעניין כדאיות כלכלית, ראו מענה רוחבי #1.
212	ענתבי-חלקות 29-39	בעלי הזכויות	דרישת הקצאת שטחי ציבור בהיקף גבוה	לתקן את ההוראות הנוגעות	לדחות	הדרישה להקצאה לצרכי ציבור מהווה כלי בסיסי להבטחת

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	בגוש 7060, תל אביב	במקרקעין	ודרישת הסכם תועלות ציבוריות מצמצמות גם הן את ישימות הפרויקט.	לשטחי ציבור ולתועלות הציבוריות כך שלא יעמדו מכשול לישימות כלכלית.		תכנון איכותי. תכנית המתאר קובעת את מסגרת ההקצאה. היקף ההקצאה בפועל נקבע בתכנית המפורטת בהתאם למאפייני התכנון המפורט ותוספת האנשים הכלולה בו. יחד עם זאת, תכנית המתאר מרחב שיקול דעת והקצאות בהיקפים משתנים בהתייחס לתכנית המפורטת. בהתייחס למרכיב התועלות, יש לציין כי הוא צומצם ביחס לתא/5000.
212	ענתבי-חלקות 29-39 בגוש 7060, תל אביב	בעלי הזכויות במקרקעין	תמהיל השימושים שנקבע (עד 40% מגורים) אינו עולה בקנה אחד עם הוראות תמ"א 70 ועם אופי הסביבה המוטה מגורים.	עדכון תמהיל השימושים למגורים בהיקף של 85%-90% לפחות מכלל שטחי הבנייה.	לדחות	מרחב התחנה המרכזית המע"רי הוא חלק מהרצף המע"רי הכלל עירוני לאורך האיילון ככזה שימושו העיקרי יהיה לתעסוקה. לצד כך, הוא ממוקם בין צפון נווה שאנן לשכונת שפירא אשר שני מרחבים אלה בעיקרם שכונות מגורים. מתח זה דורש רגישות תכנונית רבה שתאפשר הן את קיום המע"ר והן את שכונות המגורים בסמיכות זה לזה. המדיניות העתידית למרחב שמה את עקרון תכנוני זה כעקרון ראשי בכל תכנון מפורט עתידי. עמדתנו, נוכח אופי האזור, הנגישות שלו, ועוצמות הבינוי חסרות התקדים, כי אין מקום לקבוע בו שימוש נוסף למגורים בשיעור העולה על האחוז המרבי שנקבע במסמכי התכנית המופקדים.
212	ענתבי-חלקות 29-39 בגוש 7060, תל אביב	בעלי הזכויות במקרקעין	פגיעה בעקרון השוויון והפרת מטרת ההעדפה המתקנת לדרום העיר ע"י כך שהתכנית מטילה מגבלות תכנוניות וכלכליות מחמירות באזור זה, והטלת מס המטרו בעוד שבאזורים אחרים בעיר, ובפרט בצפון תל אביב, נקבעו הסדרים מקלים יותר (לדוגמא רחק מרבי 30).	הגדלת הרח"ק שלא יפחת מ-20.	לדחות	כלל ההנחיות לנושא הקצאות,חישוב רח"ק וכדומה נקבעו בצורה אחידה בכלל העיר בצורה רוחבית. היקפי זכויות ואופי הבינוי נקבעים קודם כל לפי איכות תכנונית ביחס למרחב הנדון. תכנון אינו מסתכם בפרמטריים מספרים בלבד, אלא נדרש לשקלל שיקולים נוספים בהם מאפייני הבינוי והמקום, שימושים, מורשת היסטורית ומערך ומאפייני הרחובות. מרחב דרום העיר מאופיין במגוון עירוני רחב ועשיר בהיבטים רבים, ולכן לתכנון אחריות רבה ביצירת מציאות תכנונית ששוקלת ומתייחסת למכלול מאפיינים, וזה מה שנעשה. לטענת קביעת רח"ק 30 בצפון העיר, הטענה אינה נכונה.
212	ענתבי-חלקות 29-39 בגוש 7060, תל אביב	בעלי הזכויות במקרקעין	חלקה 51 בגוש 7060 היא מגרש ריק אשר בינו לבין התחנה המרכזית החדשה מפריד רחוב דוד צמח. אין כל הגיון תכנוני, כלכלי או אחר לקשור בין מתחם התחנה המרכזית לבין חלקה 51.	פיצול מרחב תכנון 802א' לכל הפחות לשני מרחבי תכנון נפרדים כך שחטיבת הקרקע הממוקמת מזרחית לתחנה המרכזית החדשה ומזרחית לרחוב צמח דוד תהווה מרחב תכנון עצמאי או לחלופין קביעת מנגנון תכנוני שמפריד בין הזכויות במתחם לזכויות במתחם התחנה המרכזית החדשה.	לקבל חלקית	הטענה מתקבלת חלקית. מבוקש לחלק את מתחם 802 א' למתחמי תכנון ומימוש נפרדים : גבעת ענתבי (802 ח'), תחנה מרכזית חדשה (מע"ר) (802 א') וגבעת נער (802 ט'). **המלצה לאופן התיקון:** **קביעת אזור תכנון חדש (802 ח' – גבעת ענתבי)** תכנית מפורטת ~~לכל המתחם~~ תקודם בהתאם לעקרונות הבאים: ~~1. קביעת שלביות הקושרת בין פינוי שימושי התחבורה לבין תוספת זכויות בניה.~~ ~~2~~. 1. קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים. ~~3. קביעת הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים ושטחי ציבור פתוחים משמעותיים וחדשים במתחם.~~ ~~4. 2. ראשית הועדה המקומית לקבוע עד 40% מגורים.~~ 2. חישוב מסגרת שטחי הבניה יתבצע מ-70% מהשטח

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						ובהתאם להוראות ס׳ 3.1.2 (א). ~~5~~. 3. יחולו הוראות סעיף 3.1.8 לעניין רח״ק ממוצע. **קביעת אזור תכנון חדש (802 ט׳ – גבעת נער)** אזור מגורים בבנייה עירונית רח״ק 7 עד 30 קומות תכנית מפורטת ~~לכל המתחם~~ תקודם בהתאם לעקרונות הבאים: ~~1. קביעת שלביות הקושרת בין פינוי שימושי התחבורה לבין תוספת זכויות בניה.~~ ~~2~~. 1. קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים. ~~3. קביעת הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים ושטחי ציבור פתוחים משמעותיים וחדשים במתחם.~~ ~~4. שימושים: ראשית הועדה המקומית לקבוע עד 40% מגורים.~~ ~~5~~. 2. יחולו הוראות סעיף 3.1.8 לעניין רח״ק ממוצע. תשריטים: בהתאם להמלצה בהתנגדויות 29 ו-37 - שינויים ב״אזורי ייעוד״, ״מרחבי ואזורי תכנון״ ו״עיצוב עירוני״.
123	אזור 802 א׳ - תחנה מרכזית חדשה (ענתבי - ראב״ד)	ישראל ג׳ורג׳	נוכח ששטחו המזרחי של מרחב 802 א נכלל במס המטרו ובעת שהעיריה בחרה משיקוליה להשית עליו כמו על יתר שכונת נווה שאנן המוחלשת, את שיעורו הגבוהה ביותר האפשרי (72%), ובשים לב לכך שמקדם 80% מאפשר נטילה של 50% שטחי קרקע, מתבקשת המחוזית להוסיף הוראה כי מקדם החישוב לכלל המרחב, ולמצער – לתא השטח שבתוכו הנכלל במס המטרו, יקבע על מקדם הגבוהה מ 80%- ועל אחת כמה וכמה שלא להפחיתו מ-80%.	להוסיף הוראה כי מקדם החישוב לכלל המרחב, ולמצער – לתא השטח שבתוכו הנכלל במס המטרו, יקבע על מקדם הגבוהה מ 80%- ועל אחת כמה וכמה שלא להפחיתו מ - 80%.	לדחות	שינוי שיטת חישוב הרח״ק מגביר את הוודאות התכנונית על ידי קביעה מקדמית של מסגרת שטחי הבנייה המקסימליים שרשאית הוועדה לאשר. זאת, באמצעות שקלול עקרוני של מרכיב הקצאות שטחי הציבור כבר במסגרת המתארית (להרחבה ראו מענה רוחבי #3).
123	אזור 802 א׳ - תחנה מרכזית חדשה (ענתבי - ראב״ד)	ישראל ג׳ורג׳	נוכח העובדה כי סמיכות לתחנת רק״ל לבדה מהווה לגישת מגישת התוכנית הצדקה להגדלת (והכפלת) רח״ק פי 5 לכדי רח״ק 20 וזאת אף בתא שטח שלא כלל במרחב ההשפעה של המטרו, והיות וחזקה כי נעשתה בהתאם לאותו דירוג מרחב עירוני בהתבסס על מפתח אחיד, עקבי ושוויוני, הנותן משקל לכול סוג של מערכת מתע״ן וסמיכותה, הרי שמכאן ברי כי מרחב 802 א, הסמוך לא רק לתחנת רק״ל, אלא לרכבת	להורות על הגדלת הרח״ק המירבי ב 802- א ל- 20 כרח״ק שנקבע כי נכון לקבוע אותו כהעצמה לאור תמ״א 70 בתא שטח שאיננו נמצא במרחב השפעת המטרו וזאת מנימוק כי נדרש להתאים את התכנון למערכת הסעת המונים- תחנת רק״ל. למצער, יש להורות על הגדלת הרח״ק המרבי בשיעור	לדחות	אזור המקרקעין הוא חלק מהרצף המע״רי הכלל עירוני לאורך האיילון, נמצא בייעוד ״אזור תעסוקה מטרופוליני״ ב״אזור תעסוקה סמיכות למתע״ן 3״, ברח״ק של עד 12.8 ועד 40% מגורים. זהו היקף בינוי משמעותי מאוד, הן מבחינת המגורים והן מבחינת המע״ר, שמשקף את תפקיד המקום כמע״ר אינטנסיבי הסמוך לשכונות מגורים. מתח זה דורש רגישות תכנונית רבה שתאפשר הן את קיום המע״ר והן את שכונות המגורים בסמיכות זה לזה. המדיניות העתידית למרחב שמה את עקרון תכנוני זה כעקרון ראשי בכל תכנון מפורט עתידי,

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			כבדה, לתחנת מטרו ולמוקד ונתיבי אוטובוסים, והוא נמצא בתוך מרחב ההשפעה של המטרו (ונושא בנטל המס המרבי הנגזר מהשפעה זו), הרי שקל וחומר שיש לקבוע בו רח"ק 20 , אשר לא רק נכון תכנונית אלא גם נכון חברתית ויביא ליישום מטרתה של תוכנית המתאר במתן העדפה מתקנת לפיתוח בדרום העיר.	אחוז הגדלת מס המטרו (מרח"ק 12.8 לרח"ק 18.5). למצער, יש להורות על הגדלת הרח"ק המרבי בשיעור אחוז ההפחתה בהתאם לשיטת החישוב (לרח"ק 16).		ומייצרת זאת על ידי חלוקתו לארבעה מתחמי תכנון נפרדים במדרג גבהים שונה ובשימושים שונים . עמדתנו, נוכח אופי האזור, הנגישות שלו, ועוצמות הבינוי חסרות התקדים, כי אין מקום להגדיל את הרח"ק ועוצמות הבנייה. להרחבה ראו מענה רוחבי #23.
123	אזור 802 א' - תחנה מרכזית חדשה (ענתבי - ראב"ד)	ישראל ג'ורג'	עבודת הניתוח של העיריה לבטח נעשתה ע"פ קריטריונים אחידים ומתן משקולות אחידות לכול מערכת מתע"ן. דהיינו, שלא כל צוות החליט כרעות עיניו מה ראוי להעצמה לפי תמ"א 70 בהתאם למפתח הסמיכות ומה לא ראוי. ומכאן, וביתר שאת נוכח המפתח הברור (והשוויוני) שהוצג (ונומק) בשיכון דן, מתבקש להחיל את המשקולות שניתנו בשיכון דן (סמיכות לתחנת רק"ל) על מרחב 802 א' (הסמוך לתחנת רק"ל, תחנת מטרו, תחנת רכבת כבדה וצירי אוטובוסים ולקבוע לו רח"ק 20 לפחות.	לקבוע רח"ק 20 במרחב תכנון 802 א. , להחיל את מדד המרכזיות באופן אחיד ולהגדיל את הרח"ק המרבי בתא השטח המזרחי של 802 א הנכלל בהשפעת המטרו, להעצמת הזכויות, כמו גם למס.	לדחות	התכנית אינה מיישמת תרגום אוטומטי-פרמטרי של מרחק מתחנה לזכויות בנייה, אלא משקפת תכנון מותאם-הקשר המשלב בין נגישות תחבורתית (TOD) לבין מאפייני הבינוי, השימושים וומאפייני המקום. העצמת הזכויות נעשית תוך הבחנה בין דרגי התחנות (ממתח"מים ארציים ועד תחנות מקומיות) ובין אזורי תעסוקה מוטי-יוממות לאזורי מגורים רגישים. בכך, התכנית מקיימת איזון בין פיתוח ומימוש פוטנציאל המתע"ן לבין התייחסות להקשר ולמאפייני המקום, כאשר הוראותיה מבוססות על שקלול בין סמיכות למתע"ן, רמת המרכזיות של המרחב ומאפייניו הפיזיים (להרחבה ראו מענה רוחבי #18).
123	אזור 802 א' - תחנה מרכזית חדשה (ענתבי - ראב"ד)	ישראל ג'ורג'	לצורך הבטחת כדאיות וישימות פיתוחו של 802 א מתבקשת הועדה המחוזית הנכבדת, ליישם בהוראות 5500 את מטרת התוכנית למתן העדפה מתקנת לפיתוח המתחם וכן ליישם את תכליתם של חוק המטרו ותמ"א 70 והעיקרון התכנוני שנקבע להעצמת הפיתוח בסביבת מתע"ן.	ליישם בהוראות 5500 את מטרת התוכנית למתן העדפה מתקנת לפיתוח המתחם וכן ליישם את תכליתם של חוק המטרו ותמ"א 70 והעיקרון התכנוני שנקבע להעצמת הפיתוח בסביבת מתע"ן.	לדחות	לעניין העצמה לאור תמ"א 70, ראו מענה קודם ומענה רוחבי #23. לעניין העיקרון התכנוני של פיתוח סביב מתע"ן, ראה מענה קודם.
273	ראב"ד/ענתבי אזור תכנון 802-א נווה שאנן	דן מרום	יש להחיל שיוויון ואחידות ביצירת כדאיות כלכלית. במתחם 802א' הוטל מס מטרו בגובה של 72%, לעומת אזורים אחרים בצפון העיר. בנוסף בהתנגדות מהנדס העיר מבוקשים שינויים בשכונת נווה שרת לאור "יצירת התכנות כלכלית לתכניות התחדשות" כך כגם פה יש לקחת בחשבון התכנות להתחדשות.	עבור שיוויוניות יש להעלות את הרחק באזור בהתאם לעליה בנטל המס, מ-12.8 ל-18.5	לדחות	לעניין מס המטרו, נושאי מיסוי נקבעו בחקיקה ואינם רלוונטים לנושא תכנית המתאר. לנושא תוספת הרח"ק המבוקשת לאור הטענה בדבר אי התכנות כלכלית, ראו מענה רוחבי #1. יחד עם זאת, ראוי לציין כי מדובר באזור תכנון בע"ל עוצמות בנייה מע"ריות משמעותיות עם אחוז מגורים גבוה. העלאה של הרח"ק מעבר ל- 12.8 אינה תואמת את ראייה תכנונית כוללת הקובעת העצמת זכויות בדפנותיה של שכונת נווה שאנן תוך התייחסות לקרבה לליבה ההסטורי. לעניין הדוגמא שהובאה מהתנגדות העיר לאזור נווה שרת, בהתנגדות מהנדס העיר לא הוצעה העלאה גורפת של רח"ק אלא דיוק של ניסוחים ומתן גמישות המאפשרת (לבחינת הועדה) תוספת 1 רח"ק בלבד באופן נקודתי ובמקרים ספציפים של צפיפות גבוהה מביוחד המוגדרת באופן מדוייק בתיקון המבוקש.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
284	ראב״ד / ענתבי	עמיר רם	בשכונת נווה שאנן נקבע שיעור מס מטרו בגובה של 72% יחד עם זאת נוצרה אנומליה תכנונית כיוון שלא נקבעה תוספת לרח״ק בהתאם לגובה מיסוי זה. מצב זה מפלה את השוכנה בה נדרשת העדפה מתקנת	העלאת הרח״ק המרבי באזור תכנון 802 א׳ ב-44% מ- 12.8 ל-18.5.	לדחות	נושאי מיסוי נקבעו בחקיקה אינם רלוונטים לנושא תכנית המתאר. בניגוד לטענה המובאת בהתנגדות מרבית שכונת נווה שאנן אינה כלולה בתחומי תמ״א/70 ובהתאם לכך אינה מושפעת מחקיקת המיסוי הרלוונטית. חשוב לציין כי אזור נשוא ההתנגדות (אזור תכנון 802א׳) הינו אזור תעסוקה בעל עוצמות בנייה מע״ריות וכולל תמהיל שימושים בעל אחוז מגורים גבוה מאזורי תעסוקה דומים העומד על עד 40%. הרח״ק הקבוע בתכנית בשיעור של 12.8 תואם את הראייה התכנונית הכוללת של שכונת נווה שאנן הקובעת אזורי תעסוקה ומע״ר בדפנותיה ואין צורך תכנוני בהעלתו. לנושא תוספת הרח״ק המבוקשת לאור הטענה בדבר אי התכנות כלכלית, ראו מענה רוחבי 1#.
284	ראב״ד / ענתבי	עמיר רם	שינוי שיטת החישוב יצרה הפחתה של הרח״ק ב- 20% ובהתנגדות מהנדס העיר אף מבוקשת הפחתה נוספת אשר תוסיף לפגיעה בשכונה	יש לעדכן את ערכי הרח״ק בהתאם לשינוי בשיטת החישוב, באמצעות העלאה של הרח״ק ב 20% מעבר ל 12.8 הקבוע בתכנית המופקדת	לדחות	בניגוד לטענה על פגיעה בזכויות, אין בשינוי שיטת החישוב פגיעה במסגרת הזכויות המתאריות, שכן כל תכנית שמוסיפה שטחים נדרשת להקצאה לצרכי ציבור. שינוי שיטת חישוב הרח״ק מגביר את הוודאות התכנונית על ידי קביעה מקדמית של מסגרת שטחי הבנייה המקסמיליים שרשאית הוועדה לאשר. זאת, באמצעות שקלול עקרוני של מרכיב הקצאות שטחי הציבור כבר במסגרת המתארית (להרחבה ראו מענה רוחבי 3#). עדכון תכנית המתאר יוצרת הפרדה מובנית בין היבטים תכנוניים כגון קביעת אזורים הראויים לעיבוי והעצמה או הצורך בהקצאות קרקע נדרשות, לבין חישובי היקף זכויות ושמאות ומאפשרת לקיים שני ערכים אלו ללא התנגשות או סתירה. לנושא האזור הנידון, כפי שפורט במענה לטענה הקודמת, מדובר באזור תעסוקה מטרופוליני בעל עוצמות בנייה עתירות זכויות ורח״ק העומד על 12.8 עם תמהיל מגורים גבוה של עד 40% ולא נמצא הרכח תכנוני לעלותו.
287	ראב״ד / ענתבי	משה פרנקו	התכנית לא קובעת תוספת זכוית באזור תכנון 802 א׳ אל מול הניתן לפני אישור תמ״א 70, זאת כאשר מתח״ם ההגנה סווג ברמת הנגישות הגבוהה ביותר, אך התוכנית אינה מתרגמת נגישות זו להעצמת זכויות בנייה ויוצרת למעשה פער מול התמ״א בהוכנה תוך מחשבה ברמה הלאומית. כמו כן, באזור זה נקבע מס מטרו בגובה של 72% ועל אף זאת לא ניתנו תוספות זכויות בהתאמה.	נדרש להגדיל באזור 802א׳ את הרח״ק המרבי בשיעור של לפחות 44% (בהתאם לגידול בשיעור המס), לכדי 18.5 ו/או לכל הפחות הגדלה ב 20% בהתאם למקדם של שיטת חישוב הזכויות. כמו כן נדרשת הגדלה של אחוז רכיב המגורים בתמהיל השימושים.	לדחות	לנושא התמאה להתאמה לתמ״א 70, מסמכי התכנית נבדקו ונמצאו כתואמים לתמ״א - ראו מענה רוחבי 23#. לעניין מס המטרו, נושאי מיסוי נקבעו בחקיקה אינם רלוונטים לנושא תכנית המתאר. יחד עם זאת חשוב לציין כי אזור נשוא ההתנגדות (אזור תכנון 802א׳) הינו אזור תעסוקה בעל עוצמות בנייה מע״ריות וכולל תמהיל שימושים בעל אחוז מגורים גבוה מאזורי תעסוקה דומים העומד על עד 40%. הרח״ק הקבוע בתכנית, בשיעור של 12.8, תואם את הראייה התכנונית הכוללת של

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			בנוסף עם שיטת החישוב החדשה הופחתו זכויות הבנייה ב20% על ידיד קביעת מקדם החישוב על 80%. הפחתה נוספת למקדם 70% תביא לפגיעה בשכונת נווה שאנן, כל זאת ללא תוספת שניתנה ברח״ק.			שכונת נווה שאנן הקובעת אזורי תעסוקה ומע״ר בדפנותיה ואין הכרח תכנוני בהעלתו ואין צורך בהעלאת אחוז המגורים הקבוע בתכנית המופקדת בשיעור גבוה מאזורי מע״ר אחרים בעיר בהם נקבע 25% מגורים. לנושא תוספת הרח״ק המבוקשת לאור הטענה בדבר אי התכנות כלכלית, ראו מענה רוחבי #1 לעניין שיטת חישוב הרח״ק, ראו מענה רוחבי #3 עדכון תכנית המתאר יוצרת הפרדה מובנית בין היבטים תכנוניים כגון קביעת אזורים הראויים לעיבוי והעצמה או הצורך בהקצאות קרקע נדרשות, לבין חישובי היקף זכויות ושמאות ומאפשרת לקיים שני ערכים אלו ללא התנגשות או סתירה.
203	ראב״ד/ענתבי, נווה שאנן, תל אביב	לא צוין	הרח״ק המרבי הקיים בתא/5500 לנווה שאנן אינו משקף את מטרת התכנית לתת עדיפות מתקנת לדרום ת״א לאור העובדה שנקבע מס מטרו מירבי ללא תוספת להעצמת הזכויות. נוסף על כך בהתנגדות מהנדס העיר התבקשה הפחתה של המקדם לחישוב זכויות הבניה באזורי המע״ר של השכונה מ-80% ל- 70%.	יש לקבוע כי חישוב מסגרת שטחי הבניה באיזור התכנון 802א׳ יתבצע ללא מקדם הפחתה (100%) או לפחות מקדם לא נמוך מ-85% ; ובכל אופן מבוקש שלא להפחית מ-80% שנקבע לאזורי המע״ר.	לדחות	מרחב התחנה המרכזית המע״רי הוא חלק מהרצף המע״רי הכלל עירוני לאורך האיילון ככזה שימושו העיקרי יהיה לתעסוקה. לצד כך, הוא ממוקם בין צפון נווה שאנן לשכונת שפירא אשר שני מרחבים אלה בעיקרם שכונות מגורים. מתח זה דורש רגישות תכנונית רבה שתאפשר הן את קיום המע״ר והן את שכונות המגורים בסמיכות זה לזה. המדיניות העתידית למרחב שמה את עקרון תכנוני זה כעקרון ראשי בכל תכנון מפורט עתידי. נוכח אופי האזור, הנגישות שלו, ועוצמות הבינוי חסרות התקדים. אזור המקרקעין נמצא בייעוד ״אזור תעסוקה מטרופוליני״ ב״אזור תעסוקה סמיכות למתע״ן 3״ ברח״ק של עד 12.8 , עד 45 קומות ועד 40% מגורים. זהו היקף בינוי משמעותי מאוד הן מבחינת המגורים והן מבחינת המע״ר שמשקף את תפקיד המקום כמע״ר אינטנסיבי, ואין כוונה תכנונית להגדילו מעבר, זאת כפי שגם מתבטא בהתנגדות מה״ע לנושא אחוז לחישוב הרחק. לאור כך, דפנות השכונה המיועדת לבינוי בעל אופי אינטנסיבי יהווה את העוגן השכונתי להקצאות קרקע משמעותיות חדשות. היקף הרחק משקף את היקף ההקצאה המינימלי על בסיסו הונחו תכניות מפורטות חדשות במרחב המקודמות לפי תא\5000 (כ-30% הקצאת קרקע איכותית) .תא 5500 בשינוי שית חישוב הרח״ק המוצעת תאפשר שמירה על ערך זה ואף הגדלתו בהתאם לצורך , זאת ללא תלות במקדם האחוזים משטח הקרקע לחישוב זכויות הבנייה. (להרחבה ראו מענה רוחבי #3).
203	ראב״ד/ענתבי, נווה	לא צוין	הרח״ק המרבי הקיים בתא/5500 לנווה שאנן	הגדלת הרח״ק המרבי באזור	לדחות	לנושא התאמה לתמ״א 70, ראו מענה רוחבי #23.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	שאנן, תל אביב		אינו משקף את מטרת התכנית לתת עדיפות מתקנת לדרום ת"א לאור העובדה שנקבע מס מטרו מירבי ללא תוספת להעצמת הזכויות. נוסף על כך בהתנגדות מהנדס העיר התבקשה הפחתה של המקדם לחישוב זכויות הבניה באזורי המע"ר של השכונה מ- 80% ל- 70%.	תכנון 802א' מ-12.8 ל-20 לאור תמ"א 70.		כפי שפורט במענה לטענה הקודמת בהתנגדות זאת, חשוב לציין כי מדובר באזור תכנון בע"ל עוצמות בנייה מע"ריות משמעותיות עם אחוז מגורים גבוה. העלאה של הרח"ק מעבר ל- 12.8 אינה תואמת את ראייה תכנונית כוללת הקובעת העצמת זכויות בדפנותיה של שכונת נווה שאנן תוך התייחסות לקרבה לליבה ההסטורי. לעניין מס המטרו, נושאי מיסוי נקבעו בחקיקה ואינם רלוונטים לנושא תכנית המתאר. מרחב התחנה המרכזית המע"רי הוא חלק מהרצף המע"רי הכלל עירוני לאורך האיילון ככזה שימושו העיקרי יהיה לתעסוקה. לצד כך, הוא ממוקם בין צפון נווה שאנן לשכונת שפירא אשר שני מרחבים אלה בעיקרם שכונות מגורים. מתח זה דורש רגישות תכנונית רבה שתאפשר הן את קיום המע"ר והן את שכונות המגורים בסמיכות זה לזה. המדיניות העתידית למרחב שמה את עקרון תכנוני זה כעקרון ראשי בכל תכנון מפורט עתידי. נוכח אופי האזור, הנגישות שלו, ועוצמות הבינוי חסרות התקדים. אזור המקרקעין נמצא בייעוד "אזור תעסוקה מטרופוליני" ב"אזור תעסוקה סמיכות למתע"ן 3" ברח"ק של עד 12.8 , עד 45 קומות ועד 40% מגורים. זהו היקף בינוי משמעותי מאוד הן מבחינת המגורים והן מבחינת המע"ר שמשקף את תפקיד המקום כמע"ר אינטנסיבי, ואין כוונה תכנונית להגדילו מעבר, זאת כפי שגם מתבטא בהתנגדות מה"ע לנושא אחוז לחישוב הרחק.
274	ראב"ד/ענתבי אזור תכנון 802-א נווה שאנן	עידית מיכל מרום	קביעת מקדם החישוב על 80% לעומת 100% בתכנית 5000 מהווה הפחתה של זכויות הבנייה. יש בכך פגיעה במיוחד לאור מס המטרו שנקבע באזור. נוסף על כך בהתנגדות מהנדס העיר התבקשה הפחתה נוספת של מקדם החישוב.	יש להגדיל את הרח"ק המירבי ל 16 בהתאם להפחתה של שיטת החישוב.	לדחות	על אך הטענה ללפגיעה אין בשיטת החישוב בתכנית הפחתה של זכויות הבנייה. להרחבה ראו מענה רוחבי 3# לנושא מס המטרו המצוין בגוף ההתנגדות, נושאי מיסוי נקבעו בחקיקה, ואינם רלוונטים לנושא תכנית המתאר. לנושא המקדם שמבוקש בהתנגדות מהנדס העיר עמדת הועדה מובאת בגוף ההתנגדות
296	ראב"ד / ענתבי, נווה שאנן, 802א	ורד רוזה שירן	בהצגות עבר של מטרות תכנית המתאר תואר המטרו כחלק ממערכת מתען הדורשת העמצת בינוי באזורים שונים בעיר בעוד בדרום העיר לא צוין המטרו במפורש. זאת כאשר בהחלטה 25/20 הוחלט להעצים את נטל המס באזור 802 א'. תכנית 5500 לא העצימה את הרח"ק בהתאמה בשכונת נווה שאנן. המצב הוחרף כאשר נקבעה התכנית כתואמת מטרו. מצב זה אינו תואם את ההעדפה המתקנת הנדרשת לדרום העיר. ישנו צורך בהקטנת מיסים והעצמת זכויות	יש להורות על הגדלת הרח"ק באחד מהאופנים הבאים: א. יש להעלות את הרחק באזור התכנון 802 א' מ- 12.8 ל- 20 באופן התואם את העצמה הנדרשת לאור תמ"א 70. ב. למצער יש להורות על הגדלת הרח"ק בשיעור של הגדלת המס עקב החלת מס המטרו ל- 18.5 ג. לכל הפחות יש להורות על הגדלת הרחק בהתאם לשיטת החישוב בתכנית לכדי 16	לדחות	לנושא התאמה לתמ"א 70, מסמכי התכנית נבדקו ונמצאו כתואמים לתמ"א - ראו מענה רוחבי 23#. לעניין מס המטרו, נושאי מיסוי נקבעו בחקיקה, ואינם רלוונטים לנושא תכנית המתאר. יחד עם זאת חשוב לציין כי אזור נשוא ההתנגדות (אזור תכנון 802א') הינו אזור תעסוקה בעל עוצמות בנייה מע"ריות וכולל תמהיל שימושים בעל אחוז מגורים גבוה מאזורי תעסוקה דומים העומד על עד 40%. הרח"ק הקבוע בתכנית, בשיעור של 12.8, תואם את הראייה התכנונית הכוללת של שכונת נווה שאנן הקובעת אזורי תעסוקה ומע"ר בדפנותיה ואין הכרח תכנוני בהעלתו ואין צורך בהעלאת אחוז

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				סעד חלופי מתבקשת הועדה המחוזית לקבוע כי תמ״א 70 תחול באזור תכנון 802 א׳.		המגורים הקבוע בתכנית המופקדת בשיעור גבוה מאזורי מע״ר אחרים בעיר בהם נקבע 25% מגורים. לנושא תוספת הרח״ק המבוקשת לאור הטענה בדבר אי התכנות כלכלית, ראו מענה רוחבי #1 לעניין שיטת חישוב הרח״ק, בניגוד לטענה על פגיעה בזכויות, אין בשינוי שיטת החישוב פגיעה במסגרת הזכויות המתארית, שכן כל תכנית שמוסיפה שטחים נדרשת להקצאה לצרכי ציבור. שינוי שיטת חישוב הרח״ק מגביר את הוודאות התכנונית על ידי קביעה מקדמית של מסגרת שטחי הבנייה המקסמיליים שרשאית הוועדה לאשר. זאת, באמצעות שקלול עקרוני של מרכיב הקצאות שטחי הציבור כבר במסגרת המתארית (להרחבה ראו מענה רוחבי #3). עדכון תכנית המתאר יוצרת הפרדה מובנית בין היבטים תכנוניים כגון קביעת אזורים הראויים לעיבוי והעצמה או הצורך בהקצאות קרקע נדרשות, לבין חישובי היקף זכויות ושמאות ומאפשרת לקיים שני ערכים אלו ללא התנגשות או סתירה.
192	אזור תכנון 802א, נווה שאנן	לא צוין	התוכנית קובעת רח״ק מרבי שאינו משקף את פוטנציאל הפיתוח הנדרש בסמיכות לתחנות מטרו. נטען כי קיימת התעלמות מהשפעת המטרו על העצמת זכויות הבנייה, למרות שעל המקרקעין יוטלו ״מסי מטרו״ כבדים. כמו כן, לאור חקיקת חוק המטרו והטלת ההיטלים, רמת הזכויות הנוכחית אינה מייצרת היתכנות כלכלית לפיתוח ומימוש זכויות במרחבים הסמוכים לתחנות. טען כי הותרת הרח״ק המרבי על כנו כפי שנקבע בתוכנית תא/5000 (לפני אישור המטרו) מהווה התעלמות מעובדות תכנוניות חדשות ומהותיות בשטח.	ליישם את עקרון התכנון מוטה התחבורה הציבורית ולהעלות את הרח״ק המרבי במרחב 802א ל-20, כדי לשקף את הקרבה למתח״ם, וכן יאפשר מימון של עלויות המטרו והשלכותיו, תוך יצירת כדאיות לפיתוח במגרשים המושפעים מהתחנה.	לדחות	אזור התכנון מכיל היקף בינוי משמעותי מאוד הן מבחינת המגורים והן מבחינת המע״ר שמשקף את תפקיד המקום כמע״ר אינטנסיבי הסמוך לשכונות מגורים ואין כוונה תכנונית להגדילו מעבר. יתרה מכך, יש להבהיר כי תחום תכנון יכלול מרחב משמעותי בהקפיו על מנת לתת מענה ראוי לעוצמות הבניה אל מול הקצאות הקרקע הציבוריות הנדרשות. התכנית אינה מיישמת תרגום אוטומטי-פרמטרי של מרחק מתחנה לזכויות בנייה, אלא משקפת תכנון מותאם-הקשר המשלב בין נגישות תחבורתית (TOD) לבין מאפייני הבינוי, השימושים וומאפייני המקום. העצמת הזכויות נעשית תוך הבחנה בין דרגי התחנות (ממתח״מים ארציים ועד תחנות מקומיות) ובין אזורי תעסוקה מוטי-יוממות לאזורי מגורים רגישים. בכך, התכנית מקיימת איזון בין פיתוח ומימוש פוטנציאל המתע״ן לבין התייחסות להקשר ולמאפייני המקום, כאשר הוראותיה מבוססות על שקלול בין סמיכות למתע״ן, רמת המרכזיות של המרחב ומאפייניו הפיזיים (להרחבה ראו מענה רוחבי #18). בהתייחס לטענות בעניין כדאיות כלכלית, ראו מענה רוחבי #1.
293	כלל העיר תל אביב-	שולה קשת,	בעמ׳ 116-117- בתא/5000 נקבעה הוראה	יש להחזיר את המגבלה	לדחות	ההתייחסות לנושא היקפי ההקצאה בנספח הפרוגרמתי

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	יפו (שטחי ציבור, גיוון מגורים, תחנה מרכזית)	חברת מועצת עיר תל אביב-יפו	מחייבת ביחס לאזורי המחסור, ולפיה, היקף הקצאת שב״צ ושצ״פ לנפש בתכניות חדשות למגורים לא יפחת משטח הקרקע הקיים לנפש באזור, וזאת במטרה שלא להחריף את המחסור. הוראה מחייבת זו הוסרה מתקנון התכנית החדשה, והועברה לנספח הפרוגרמה, המוגדר נספח ״רקע״ בלבד, ובכך הפכה להוראה שאינה מחייבת.	המחייבת ביחס להקצאה המינימלית הנדרשת באזורי המחסור להוראות התכנית.		נותרה בעינה, כחלק מהנפסח הפרוגרמתי המעודכן. הנספח הפרוגרמתי של תא/5000 היה במעמד מנחה ולא מחייב כפי שצוין בהתנגדות. בתא/5500 הנספח הפרוגרמתי שולב במסגרת מסמכי הרקע.
293	כלל העיר תל אביב-יפו (שטחי ציבור, גיוון מגורים, תחנה מרכזית)	שולה קשת, חברת מועצת עיר תל אביב-יפו	נוסח סעיף 3.5.1 (ד) בהוראות התכנית החדשה שונה ביחס לישנה, והפך לנוסח לא מחייב, נתון לפרשנות רחבה מאוד, וסותר את תמ״מ/5 : נוסח הסעיף מאפשר לוועדה המקומית שיקול דעת רחב לגריעת שטחי קרקע ציבוריים ביחס למצב הקיים באמצעות הוספת המילים ״ככל הניתן״ 2 מילים אלו פוטרות, הלכה למעשה, את הוועדה המקומית מחובתה לשמירה על שטחי הציבור. ניסוח סעיף 3.5.1 (ד) באופן זה מנוגד באופן מהותי להוראות תמ״מ/5, ולכן אין לוועדה המחוזית סמכותלאשרו	יש למחוק את הביטוי ״ככל הניתן״ מהוראות סעיף 3.7.7 ס״ק ד׳, ולהתאימו לנוסח הקבוע בתמ״מ.	לדחות	סעיף זה נועד לאפשר תכנון מיטבי של שטחים ציבוריים במקרה של מגרש ובו רישום תלת מימדי ציבורי-סחיר. מטרתו של סעיף זה היא להבטיח את האינטרס של השטח הציבורי. בהתייחס לבקשת המתנגדת להסיר את המילים ״ככל הניתן״, יובהר כי שימוש תלת מימדי במגרש נושא עימו, מטבעו, משמעויות תכנוניות ליחס בין המפלסים השונים. בנוסף נציין כי ״ככל הניתן״ מופיע גם בנוסח המאושר של תכנית המתאר התקפה (תא/5000) בסעיף 3.5.1(ד) כך שאין החלשה של הסעיף או הפחתה בדרישות.
293	כלל העיר תל אביב-יפו (שטחי ציבור, גיוון מגורים, תחנה מרכזית)	שולה קשת, חברת מועצת עיר תל אביב-יפו	סעיף 4.1 (ס״ק ב׳ ו-ד׳) מאפשר קידום תכניות נקודתיות ללא הקצאת שטחי ציבור ; תוצאה מוכחת : עשרות תכניות נקודתיות אושרו בנווה שאנן ללא אפילו מ״ר מגונן אחד — וסך אלפי יח״ד נוספו ללא מענה פרוגרמתי	לקבוע הנחיות ברורות לנסיבות שבהן הוועדה המקומית רשאית להימנע מהקצאת שטחי ציבור בתכניות נקודתיות ; לקבוע כללים מינימליים לאיכות שטחי ציבור גם בתכניות נקודתיות	לדחות	תכנית המתאר תא/5500 שואפת ומעמידה את המנגנונים, כמותיים ואיכותיים, להבטחת הקצאה נאותה לצרכי ציבור, בדגש על שטחי קרקע (ראו ס׳ 3.5 (מבני ציבור) ו-4.1 (הקצאה לצרכי ציבור)). יודגש כי פרוגרמות מפורטות לצרכי הציבור נעשות במסגרת כל תכנית מפורטת בהתאם למאפיינה ולהנחיות הרלוונטיות. בהתייחס לשטחים למבני ציבור, התכנית כוללת מנגונים כמו שינוי שיטת חישוב הרח״ק שמתמרצים הקצאה של קרקע למבני ציבור, לצד צמצום השימוש במנגנון חלף לשטחים מבונים. כמו כן, התכנית קובעת הוראות איכות להקצאת שטחי ציבור מבונים, במידה ויוקצו.
293	כלל העיר תל אביב-יפו (שטחי ציבור, גיוון מגורים, תחנה מרכזית)	שולה קשת, חברת מועצת עיר תל אביב-יפו	התכנית מצהירה על ״הגדלת מגוון והשגת המגורים״ אך אינה קובעת הוראות מחייבות ; ההנחייה האופרטיבית היחידה (סעיף 4.20) — ״לשקול״ — ללא רף מינימלי לדיור בהישג יד ; התכנית מצמצמת דרישות שהיו בתא/5000 ומתעלמת ממשבר מחירי הדיור ומהחקיקה בנושא	לקבוע עקרונות מחייבים לדיור בהישג יד ולדיור ציבורי בתכניות מפורטות בהיקף גדול ; לקבוע דיור ציבורי כמטלה ציבורית בקרקע סחירה ; לתקן נספח הפרוגרמה לכלול יעדים ברורים ומדידים לדיור ככלי לבקרה על תכניות בסמכות מקומית	לדחות	תכנית המתאר מעגנת את הצורך בדיור בהישג יד. היישום יעשה בהתאם למסמך המדיניות העירוני. לגבי דיור ציבורי, תחום זה נמצא באחריות המדינה והתכנון העירוני פועל בתיאום ככל הניתן עם גופי הדיור הציבורי. לגבי הבקשה לכלול יעדים מדידים במסגרת הנספח הפרוגרמתי - תכנית המתאר אינה מציבה יעדים, אלא מהווה כלי תכנוני מאפשר ומנחה לתכנון המפורט, ככל שיקודם.
293	כלל העיר תל אביב-יפו (שטחי ציבור, גיוון מגורים, תחנה	שולה קשת, חברת מועצת עיר תל אביב-יפו	ת״א/5500 מגדיל את גובה הבנייה המרבי במתחם 802א (אזור התחנה המרכזית החדשה) מ-30 ל-45 קומות. בוטלה מגבלה	לתקן את טבלת הזכויות כך שלא תותר הגבהת בינוי מעבר לתא/5000. לקבוע כי תכנית	לדחות	אזור 802א הוא בייעוד קרקע ״אזור תעסוקה מטרופוליני״ וכמו כן ״אזור בסמיכות למתע״ן 3״. השכבה המתארית היא שמגדירה את המסגרת התכנונית המרבית, כאשר במסגרת

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	מרכזית)		מתא/5000 לפיה חריגה מרח"ק הבסיסי תותר רק בכפוף לקביעת הוראות, שיבטיחו פינוי והסדרת השטחים הציבוריים, ובכל מקרה לא מעל הרח"ק מהמירבי בייעוד הקרקע, ואף נוספה גמישות בהגדרת הרח"ק לפי סעיף 3.1.8 להוראות.	מפורטת במתחם תכלול דיור בהישג יד, דיור ציבורי ודיור מכליל בהיקף הגבוה מהמינימום הנדרש בתמ"א 4/35.		המדיניות האזורית נקבעות הוראות מנחות להכנת תכנית מפורטת. לכן הגמישות התכנונית לעניין הקומות חשובה על מנת לייצר תכנון מפורט שמאפשר סוגים שונים של בינוי ובתוך כך מדרג גבהים מתואם ,תוך שילוב הקצאות קרקע לצרכי ציבור. לנושא דיור ציבורי ומכליל ראה מענה בסעיף קודם.
293	כלל העיר תל אביב-יפו (שטחי ציבור, גיוון מגורים, תחנה מרכזית)	שולה קשת, חברת מועצת עיר תל אביב-יפו	ההוראה המחייבת ב-תא/5000 הקושרת בין קידום תכנון מפורט במתחם התחנה לקידום פתרונות תחבורתיים הביאה לקיפאון המצב התכנוני במתחם, תרמה להזנחתו ולהתדרדרותו הפיזית והחברתית, ובכך החריפה את המפגע האורבני. החלתו גם ב-תא/5500 תמשיך את אותה המגמה. כמו כן, יש תהליכים ארציים לפינוי האוטובוסים מהתחנה המרכזית, ולא נהוג להתנות קידום תכניות מפורטות בקידום מקביל של פתרונות תחבורתיים כוללניים.	לבטל את ההתנייה המונעת קידום תכניות מפורטות במתחם 802.	לקבל חלקית	בהתאם לקבלת התנגדויות נוספות במרחב, מתחם 802א הופרד לשלושה מתחמי תכנון באופן בלתי תלוי כך שההנחיה לפיה בתכנית מפורטת תנתן הדעת לנושא "קביעת שלביות הקושרת בין פינוי שימושי התחבורה לבין תוספת זכויות בניה" נותרה רק בעבור מרחב תכנון הכולל את מבנה התחנה המרכזית. כמו כן, תבוטל החובה לתכנון מפורט לכל המתחם במתחם 802 ב'. <u>המלצה לאופן התיקון:</u> **אזור 802 א':** חלוקה לשלושה מתחמי תכנון נפרדים והוראות שונות בהתאם למופיע בהתנגדות 29. השארת ההתנייה בסעיף 5.4 "קביעת שלביות הקושרת בין פינוי שימושי התחבורה לבין תוספת זכויות בניה" רק במתחם התכנון הכולל את התמח"ת (802 א'). **אזור 802 ב':** שינוי ההוראות בהתאם להתנגדות 37 (בדגש על מחיקת "~~לכל המתחם~~").
293	כלל העיר תל אביב-יפו (שטחי ציבור, גיוון מגורים, תחנה מרכזית)	שולה קשת, חברת מועצת עיר תל אביב-יפו	יש להימנע מהריסה מלאה של המבנה, ככל שניתן באמצעים תכנוניים זאת בעקבות היקפו רחב המימדים ומיקומו במרחב מגורים. הריסה שלו עלולה לייצר מפגע סביבתי חסר תקדים ופגישה ממשית ביכולת לקיים שגרת חיים בסיסית במרחב לאורך זמן רב. לכן לא ניתן להתייחס להריסה אפשרית של המבנה כאל פעולה טכנית בלבד.	לקבוע הנחיות לתכניות מפורטות בטבלת אזורי הייעוד: א. כל תכנית הכוללת את מבנה התחנה תתעדף את צמצום הריסת המבנה, ככל האפשר. ב. כל תכנית הכוללת את מתחם התחנה תחוייב בהליך התייעצות מלא עם הציבור בהתאם לנוהל העירוני. ג. חובת הכללת נספח חברתי על מנת לוודא הכללת מנגנוני פיצוי והתייחסות מלאים לתושבות ולתושבים המושפעים מהתחנה. ד. חובת תסקיר השפעה על הסביבה, חוו"ד בריאותית וחוו"ד הנדסית.	לדחות	מבנה התחנה המרכזית הוא מבנה מורכב ומיקומו בלב שכונת מגורים דורש גם כיום במסגרת מסמכי התכניות המפורטות התייחסות והנחיות לנושאי קהילה וסביבה ונספחים נוספים ככל ונדרש פרטנית. לאור כך, להלן מענה לעניין התיקונים המבוקשים: א. לבקשה כי "<u>כל תכנית הכוללת את מבנה התחנה תתעדף את צמצום הריסת המבנה, ככל האפשר</u>" - חלופה זו תבחן ותשולב ככל ויוחלט במסגרת המדיניות התכנונית ואינה בקנה מידה מתארי. ב. לבקשה כי "<u>כל תכנית הכוללת את מתחם התחנה תחוייב בהליך התייעצות מלא עם הציבור בהתאם לנוהל העירוני</u>" - נוהל שיתוף ציבור יתקיים בהתאם לנוהל העירוני בדומה לכלל תכניות ההתחדשות. ג. לבקשה כי "<u>חובת הכללת נספח חברתי על מנת לוודא הכללת מנגנוני פיצוי והתייחסות מלאים לתושבות ולתושבים המושפעים מהתחנה</u>" -דרישה זו תבחן ותשולב ככל ויוחלט במסגרת המדיניות התכנונית והתכנית

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						המפורטת בכל מתחם תכנון ואינה בקנה מידה מתארי. ד. לבקשה כי "חובת תסקיר השפעה על הסביבה, חוו"ד בריאותית וחוו"ד הנדסי"ת - חובת תסקיר השפעה על הסביבה הוא בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ובהתאם להנחיות תא\5500. בנוסף לכך, לשיקול דעת הועדה המקומית לקבוע את הצורך בתסקיר במידה והוא אינו תחת החובה הסטאטוטורית. ההחלטה בנושא היא בעת קידום התכנית המפורטת. לעניין חוו"ד בריאותית והנדסית, הן אינן במסגרת תכנית המתאר.
293	כלל העיר תל אביב-יפו (שטחי ציבור, גיוון מגורים, תחנה מרכזית)	שולה קשת, חברת מועצת עיר תל אביב-יפו	התכנית מסמנת סימבול "מוסד ציבורי עירוני חדש" על גינת לוינסקי — הגינה הירוקה היחידה בשכונת נווה שאנן הסובלת ממחסור קיצוני ; מאות תכניות נקודתיות אושרו בשכונה מבלי שהתווסף שטח ירוק אחד	להעביר את הסימבול מגינת לוינסקי ולמקמו במתחם התחנה המרכזית (כ-800 דונם הנדרשים ממילא לשטחי ציבור) ; לחלופין : לקבוע כי לא תתאפשר הקמת מוסד ציבורי בגינת לוינסקי עד שיוקצו שטחים ירוקים מספקים בנווה שאנן.	לקבל חלקית	סימבול "מוסד ציבורי עירוני חדש" ממוקם במרחב התחנה המרכזית החדשה ואין צורך בסימון נוסף. מקובלת הטענה למחיקת סימבול במרחב "גינת לוינסקי" אשר תוותר כעתודת קרקע ציבורית אשר מאפשרת מרחב ציבורי פתוח איכותי המשלב מוסדות ציבור קיימים וחדשים. המלצה לאופן התיקון : **תשריט "אזורי ייעוד:** מחיקת סימבול "מוסד ציבורי עירוני חדש" ממרחב גינת לוינסקי.
293	כלל העיר תל אביב-יפו (שטחי ציבור, גיוון מגורים, תחנה מרכזית)	שולה קשת, חברת מועצת עיר תל אביב-יפו	לאור הנזקים העירוניים, החברתיים, הסביבתיים והבריאותיים המתמשכים שיצר מבנה התחנה לאורך עשרות שנים, יש לראות בתכנון עתידו לא רק סוגיה תכנונית - נדל"נית אלא בראש ובראשונה סוגיה של אחריות ציבורית. לקחי העבר מלמדים כי לא ניתן להותיר את עתיד התחנה המרכזית החדשה להישען באופן בלעדי על מנגוני יזמות וניהול פרטיים, תוך הסתפקות בליווי או פיקוח ציבורי חלקי בלבד. נדרש כי הרשויות הציבוריות, העירייה והמדינה, ייטלו תפקיד יוזם, פעיל ובעל אחריות ישירה בתכנון ומימוש המתחם, לרבות היבטים של קידום, ניהול והבטחת האינטרס הציבורי, ולא יסתפקו בתפקיד של רגולטור או גורם מלווה בלבד.	בשלבים הראשוניים של גיבוש התכנית המפורטת יש לבצע בחינה מעמיקה לאפשרות של הפקעה של התחנה, לראות מכוח סמכויות שר אוצר, או לחלופין, הקצאה ציבורית של חלקים משמעותיים מן המתחם.	לדחות	סוגיית הפקעה אינה במסגרת תכנית מתאר עירונית. לסוגיית הקצאות ציבוריות משמעותיות, היקף השטחים הציבוריים יקבע בהתאם להנחיות הרוחביות של תכנית המתאר. יתרה מכך, במרחב הנדון ניתנו הנחיות פרטניות (בפרק 5.4) לפיהן בתכנון מפורט ידרש להתייחס ל"קביעת הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים ושטחי ציבור פתוחים משמעותיים וחדשים במתחם".
37	רח' לוינסקי 88-96 זוגיים, שד' הר ציון 15-19 אי זוגיים, רח' מטלון 83-91 אי זוגיים שכונת נווה שאנן	קבוצת רוזיו ניהול בע"מ וחברת לוינשטיין נתיב הנדסה ובניין בע"מ	בגלל הסמיכות לאזור 802א' שמוגדר כ"אזור תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע"ן 3" התנגדות מהנדס העיר מבורכת בהיותה מבקשת לשנות את האזור מ"אזור מעורב" לאזור מגורים. אולם ההתנגדות היא לשינוי ל"אזור מגורים בבנייה עירונית", ובקשת המתנגדים לשנותו ל"אזור מגורים בבניה	שינוי ייעוד המקרקעין מאזור מעורב לאזור מגורים בבניה רבת קומות.	לדחות	מרחב התכנון הנדון מהווה מרחב תפר שבין אזור מע"ר אינטנסיבי לשכונות ותיקות המתחדשות בתבעות נקודתיות או היתרי בניה באופן מאוזן. התפיסה התכנונית העתידית לאזור זה (ממערב לרחוב "מנשה בן ישראל") היא מרקם מוטה מגורים, עירוני, המאופיין בעיקרו בבניה מרקמית תוך תמהיל מגוון של יחידות דיור ותשתית ציבורית איכותית. ככל וימצא בהליך תכנון מפורט הצורך בעליה נקודתית

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			רבת קומות״.			לגובה אל מול מכלול השיקולים התכנוניים, גמישות זו מוטמעת בתא\5500 תוך הותרת שיקול דעת לועדה המקומית. תפיסה זו קיבלה ביטוי בהתנגדות מה״ע כפי שהוגשה. יעוד קרקע ״מגורים בבניה רבת קומות״ אינו מייצג את התפיסה התכנונית הרצויה לאזור זה הן בהקף הרחק והן בהקף הגבהים.
37	רח׳ לוינסקי 88-96 זוגיים, שד׳ הר ציון 15-19 אי זוגיים, רח׳ מטלון 83-91 אי זוגיים שכונת נווה שאנן	קבוצת רוזיו ניהול בע״מ וחברת לוינשטיין נתיב הנדסה ובניין בע״מ	זכויות הבנייה (רח״ק 5) והגובה המוגבל בתכנית מביאים לרווחיות שלילית, מה שמונע כל אפשרות לחידוש המבנים הרעועים במתחם.	העלאת הרח״ק ל-7.0 לפחות וקביעת גובה של 30 קומות (או לכל הפחות 20 קומות עם בניה נקודתית חריגה לאורך שד׳ הר ציון).	לדחות	ראה מענה קודם בהתנגדות זו, בהתייחס לטענה בעניין כדאיות כלכלית, ראו מענה רוחבי #1.
37	רח׳ לוינסקי 88-96 זוגיים, שד׳ הר ציון 15-19 אי זוגיים, רח׳ מטלון 83-91 אי זוגיים שכונת נווה שאנן	קבוצת רוזיו ניהול בע״מ וחברת לוינשטיין נתיב הנדסה ובניין בע״מ	האזור הצמוד ממזרח מסומן כאזור תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע״ן 3, בו מותר רח״ק של עד 12.8 ובניה בגובה של עד 45 קומות. גם בשל כך הרח״ק והגובה המבוקש בעיינינו ראוים ומשתלבים היטב בסביבתם. בצמוד למקרקעין מתוכננות שתי תחנות רק״ל בנוסף לפעילות התחנה המרכזית החדשה, ולכן זהו אזור משורת תחב״צ באופן אינטנסיבי במיוחד.	העלאת הרח״ק ל-7.0 לפחות וקביעת גובה של 30 קומות (או לכל הפחות 20 קומות עם בניה נקודתית חריגה לאורך שד׳ הר ציון).	לדחות	התכנית אינה מיישמת תרגום אוטומטי-פרמטרי של מרחק מתחנה לזכויות בנייה, להרחבה ראו מענה רוחבי #18.
37	רח׳ לוינסקי 88-96 זוגיים, שד׳ הר ציון 15-19 אי זוגיים, רח׳ מטלון 83-91 אי זוגיים שכונת נווה שאנן	קבוצת רוזיו ניהול בע״מ וחברת לוינשטיין נתיב הנדסה ובניין בע״מ	נוסח התכנית הקובע כי תערך תכנית מפורטת ל״כל המתחם״ עלול להתפרש כחובה לתכנון משותף של תא שטח ענק, דבר שיגרום לסרבול ועיכוב של שנים.	להבהיר במפורש כי ניתן לקדם תכניות מפורטות נפרדות לכל אחד מתתי-המתחמים המובחנים (כדוגמת תת-מתחם D של המתנגדים).	לקבל חלקית	על מנת להותיר התחדשות בשלביות בלתי תלויה אך עדיין במרחב תכנון משמעותי ורציף, מתאפשרת חלוקה למתחמי תכנון ומימוש במסגרת מדיניות עירונית למרחב,יעודכן הנוסח בטבלה 5, מרחב 802ב- כי תתאפשר תכנית מפורטת לכל מתחם בנפרד (הנחיות וקריטריונים לקביעת תחום תכנון יומלצו במדיניות התכנונית האזורית). המלצה לאופן התיקון: **א. בסעיף 5.4 בטבלה תחת מרחב תכנון 802ב׳ (זהה להתנגדות 214):** תכנית מפורטת ~~לכל המתחם~~ תיערך בהתאם לעקרונות הבאים: * יחולו הוראות מתחם התחדשות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 , סעיף 5.3.2 ובכל מקרה סך הרח״ק לא יעלה על 5. ~~* קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים.~~ * קביעת הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים ושטחי ציבור פתוחים וחדשים במתחם. * האזור יתוכנן בדגש על שימושי מגורים. שילוב שימושי תעסוקה, היקפם והתנאים להקמתם יקבעו במסגרת תוכניות מפורטות. * יתאפשרו שימושי תעסוקה 1 , 2 ומסחר 1 ו- 2.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						שינויי תשריטים (זהה להתנגדות 214): **ב. תשריט "אזורי ייעוד":** 1. מ"אזור מעורב" ל-"מגורים בבנייה עירונית" (בהתאם להתנגדות מה"ע). 2 העברת תא השטח שבין הרחוב לוינסקי, מבנה התחנה ורחוב מטלון לאזור תכנון 802 ב׳ בייעוד "מגורים בבנייה עירונית". **ג. שינויים בתשריט "עיצוב עירוני":** 1. 9 קומות + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התנגדות מה"ע). 2. העברת תא השטח שבין הרחוב לוינסקי, מבנה התחנה ורחוב מטלון לאזור תכנון 802 ב׳ והחלה של 9 קומות + בנייה נקודתית חרגיה לסביבתה. **ד. שינוי בתשריט "מרחבי ואזורי תכנון":** העברת תא השטח שבין הרחוב לוינסקי, מבנה התחנה ורחוב מטלון לאזור תכנון 802 ב׳ והחלה של אזור התחדשות עירונית.
37	רח׳ לוינסקי 88-96 זוגיים, שד׳ הר ציון 15-19 אי זוגיים, רח׳ מטלון 83-91 אי זוגיים שכונת נווה שאנן	קבוצת רוזיו ניהול בע"מ וחברת לוינשטיין נתיב הנדסה ובניין בע"מ	חיוב הקצאת 10%-15% מהדירות לדב"י מתוך מכסת הזכויות הקיימת פוגע אנושות בכדאיות הכלכלית. התיקון הסמנטי של הוועדה ("תישקל הקצאה") אינו פותר את הנטל הכלכלי.	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
37	רח׳ לוינסקי 88-96 זוגיים, שד׳ הר ציון 15-19 אי זוגיים, רח׳ מטלון 83-91 אי זוגיים שכונת נווה שאנן	קבוצת רוזיו ניהול בע"מ וחברת לוינשטיין נתיב הנדסה ובניין 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
37	רח׳ לוינסקי 88-96 זוגיים, שד׳ הר ציון 15-19 אי זוגיים, רח׳ מטלון 83-91 אי זוגיים שכונת נווה שאנן	קבוצת רוזיו ניהול בע"מ וחברת לוינשטיין נתיב הנדסה ובניין בע"מ	סעיף 6.1 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	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	לדחות	ראו מענה רוחבי #2 לעניין מרחב התחנה המרכזית, מטרת מסמך המדיניות אשר נמצא בשלבי קידום מתקדמים ולפני דיון בועדה, היא להתוות את הדרך לתהליך התחדשות במרחב מורכב מאוד זה. מסמך המדיניות, יחד עם השינוי המבוקש במסגרת התנגדות מה"ע (אפשרות לחלוקת המרחב למספר תכניות

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			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. יצויין כי במסגרת ההליכים לקידום פרויקט במתחם, נמסר למתנגדות על ידי הצוות המקצועי בוועדה המקומית, שלצורך קידום תכנית מפורטת יש להמתין לאישור מסמך מדיניות מקיף לאזור תחנה המרכזית החדשה, כאשר המתנגדות ממתינות כבר שנים לאישור מסמך מדיניות זה.	ל-6 חודשים מיום הודעת הוועדה על סירובה לקדם תכנית מפורטת בשל רצונה להכין מסמך מדיניות.		מפורטות), מטרתם להניח תנאים לקידום תכניות מפורטות מיטביות, בראייה כוללת של המרחב תוך הפרדת מרחבי מימוש לשלביות וללא תלות אחד בשני.
37	רח׳ לוינסקי 88-96 זוגיים, שד׳ הר ציון 15-19 אי זוגיים, רח׳ מטלון 83-91 אי זוגיים שכונת נווה שאנן	קבוצת רוזיו ניהול בע״מ וחברת לוינשטיין נתיב הנדסה ובניין בע״מ	מקדם ההמרה לשטחי ציבור (מינימום 2.7) הוא בלתי סביר ומהווה הרעה משמעותית לעומת תכנית תא/5000. בנוסף, חישוב האוכלוסייה אינו מתחשב בסוג הדירות (דירות קטנות וכו׳).	שינוי סעיף 4.1 (ב)(2) כך שיובא בחשבון גם סוג יחידות הדיור המתווספות,מקדם ההמרה לא יעלה על 2.7, ההקצאה של שטח ציבורי מבונה תבוא בנוסף לרח״ק המרבי.	לדחות	ראו מענה רוחבי #5. 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. 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.
37	רח׳ לוינסקי 88-96 זוגיים, שד׳ הר ציון 15-19 אי זוגיים, רח׳ מטלון 83-91 אי זוגיים שכונת נווה שאנן	קבוצת רוזיו ניהול בע״מ וחברת לוינשטיין נתיב הנדסה ובניין בע״מ	המתנגדים מתייחסים לסעיף 3.1.6(ג)(1)(ד) 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	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.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			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			
37	רח' לוינסקי 88-96 זוגיים, שד' הר ציון 15-19 אי זוגיים, רח' מטלון 83-91 אי זוגיים שכונת נווה שאנן	קבוצת רוזיו ניהול בע"מ וחברת לוינשטיין נתיב הנדסה ובניין בע"מ	שיטת החישוב החדשה בתא/5500 (הנגזרת מ-70%-85% משטח הקרקע) מצמצמת משמעותית את זכויות הבנייה לעומת תא/5000 שחישבה לפי 100% מהשטח.	מתן שיקול דעת לוועדה המקומית להורות כי במתחמי התחדשות הרח"ק יחושב מ-100% משטח התכנית.	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.
37	רח' לוינסקי 88-96 זוגיים, שד' הר ציון 15-19 אי זוגיים, רח' מטלון 83-91 אי זוגיים שכונת נווה שאנן	קבוצת רוזיו ניהול בע"מ וחברת לוינשטיין נתיב הנדסה ובניין 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 (להרחבה ראו מענה רוחבי 11#).
37	רח' לוינסקי 88-96 זוגיים, שד' הר ציון 15-19 אי זוגיים, רח' מטלון 83-91 אי זוגיים שכונת נווה שאנן	קבוצת רוזיו ניהול בע"מ וחברת לוינשטיין נתיב הנדסה ובניין 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	תשריט העיצוב העירוני קובע מדרגות גובה על פי מספר קומות מירבי אפשרי. חלוקת מדרגות הגובה נובעת משיקולי עיצוב עירוני ומאפשרת לקבוע במסגרת התכנון המפורט את הנחיות הבינוי המתאימות ביותר. ישנן קטגוריות המשקפות נפחי בנייה מצומצמים יותר וישנן קטגוריות לנפחים גדולים, עד כדי אזורים בהם אין מגבלת גובה. כל בנייה בפועל תעשה על פי כל התקנות הרלבנטיות לעותה עת, עם זאת, הגדרת נפחי הבנייה הרצויים נובעת משיקולי העיצוב העירוני הרלבנטיים לכל מרחב על פי אופיו הקיים והעתידי.
37	רח' לוינסקי 88-96 זוגיים, שד' הר ציון 15-19 אי זוגיים, רח' מטלון 83-91 אי זוגיים שכונת נווה שאנן	קבוצת רוזיו ניהול בע"מ וחברת לוינשטיין נתיב הנדסה ובניין 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	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
			ישימים, שכן היזם ייאלץ "לספוג" את עלות הקרן מתוך זכויות הבנייה הסחירות המוגבלות ממילא			
498	מתחם הקונגרס – גוש 6975 חלקות 51- 53, 55-62, 108, 110, 112, 114, 117, 120, 123, 125	יובלים סיטי בוי בע"מ ורוזיו מתחם הקונגרס ת"א בע"מ	נוסח טבלה 5.4, "תכנית מפורטת לכל המתחם תיערך בהתאם לעקרונות..", אינו ברור ועלול להתפרש כחובה לתכנית אחת לכל אזור התכנון. משימה מורכבת מאוד (איחוד וחלוקה, ריבוי בעלים, מרקם מגוון) שתגזור קפאון תכנוני על האזור כולו.	להבהיר כי ניתן לערוך מספר תכניות מפורטות באזור תכנון 802ב (ולא תכנית מפורטת אחת לכל האזור).	לקבל	על מנת להותיר התחדשות בשלביות בלתי תלויה אך עדיין במרחב תכנון משמעותי ורציף, מתאפשרת חלוקה למתחמי תכנון ומימוש במסגרת מדיניות עירונית למרחב,יעודכן הנוסח בטבלה 5, מרחב 802ב- כי תתאפשר תכנית מפורטת לכל מתחם בנפרד (הנחיות וקריטריונים לקביעת תחום תכנון יומלצו במדיניות התכנונית האזורית). המלצה לאופן התיקון: **א. בסעיף 5.4 בטבלה תחת מרחב תכנון 802ב׳ (זהה להתנגדות 214):** תכנית מפורטת-~~לכל המתחם~~ תיערך בהתאם לעקרונות הבאים: * יחולו הוראות מתחם התחדשות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 , סעיף 5.3.2 ובכל מקרה סך הרח"ק לא יעלה על 5 . ~~* קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים.~~ * קביעת הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים ושטחי ציבור פתוחים וחדשים במתחם. * האזור יתוכנן בדגש על שימושי מגורים. שילוב שימושי תעסוקה, היקפם והתנאים להקמתם יקבעו במסגרת תוכניות מפורטות. * יתאפשרו שימושי תעסוקה 1 , 2 ומסחר 1 ו- 2. **שינויי תשריטים (זהה להתנגדות 37):** **ב. תשריט "אזורי ייעוד":** 1. מ"אזור מעורב" ל-"מגורים בבנייה עירונית" (בהתאם להתנגדות מה"ע). 2 העברת תא השטח שבין הרחוב לוינסקי, מבנה התחנה ורחוב מטלון לאזור תכנון 802 ב׳ בייעוד "מגורים בבנייה עירונית". **ג. שינויים בתשריט "עיצוב עירוני":** 1. 9 קומות + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התנגדות מה"ע). 2. העברת תא השטח שבין הרחוב לוינסקי, מבנה התחנה ורחוב מטלון לאזור תכנון 802 ב׳ והחלה של 9 קומות + בנייה נקודתית חרגיה לסביבתה. **ד. שינוי בתשריט "מרחבי ואזורי תכנון":** העברת תא השטח שבין הרחוב לוינסקי, מבנה התחנה ורחוב מטלון לאזור תכנון 802 ב׳ והחלה של אזור התחדשות עירונית.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
498	מתחם הקונגרס – גוש 6975 חלקות 51- 53, 62-55, 108, 110, 112, 114, 117, 120, 123, 125	יובלים סיטי בוי בע"מ ורוזיו מתחם הקונגרס ת"א בע"מ	לייעד את אזור תכנון 802 ב', ומתחם הקונגרס בתוכו, ל"אזור מגורים בבנייה עירונית", בהתאם לייעודו על פי תכנית תא/5000, מטעמים תכנוניים וכלכליים.	שינוי ייעוד אזור תכנון 802ב ל"אזור מגורים בבנייה עירונית".	לקבל	בהתאם להתנגדות מה"ע, אזור הייעוד המבוקש הוא "אזור בבנייה עירונית".
498	מתחם הקונגרס – גוש 6975 חלקות 51- 53, 62-55, 108, 110, 112, 114, 117, 120, 123, 125	יובלים סיטי בוי בע"מ ורוזיו מתחם הקונגרס ת"א בע"מ	במסגרת התכנונית הנתונה ישנו היעדר כלכליות. כמו כן, האזור גובל ממזרח במתחם התחנה המרכזית החדשה (עד 45 קומות) וממערב בשד' הר ציון – תוואי הקו הירוק של הרק"ל. לכן יש להעלות את הרח"ק המקסימאלי ל-7 ולקבוע עד 20 קומות עם בנייה חריגה לסביבתה של 30 קומות.	להגדיל את הרח"ק המרבי בתכניות להתחדשות עירונית באזור 802ב לרח"ק 7 (במקום "בכל מקרה לא יעלה על 5"), ולהותיר את הבינוי עד 20 קומות ובנייה נקודתית חריגה עד 30 קומות.	לדחות	ראו מענה רוחבי #18 ומענה רוחבי #1. מרחב התכנון הנדון מהווה מרחב תפר שבין אזור מע"ר אינטנסיבי לשכונות ותיקות המתחדשות בתבעות נקודתיות או היתרי בניה באופן מאוזן. התפיסה התכנונית העתידית לאזור זה (ממערב לרחוב "מנשה בן ישראל") היא מרקם מוטה מגורים, עירוני, המאופיין בעיקרו בבניה מרקמית תוך תמהיל מגוון של יחידות דיור ותשתית ציבורית איכותית. ככל וימצא בהליך תכנון מפורט הצורך בעליה נקודתית לגובה אל מול מכלול השיקולים התכנוניים, גמישות זו מוטמעת בתא\5500 תוך הותרת שיקול דעת לועדה המקומית. תפיסה זו קיבלה ביטוי בהתנגדות מה"ע כפי שהוגשה.
498	מתחם הקונגרס – בין הרחובות הקונגרס, שיבת ציון, מנשה בן ישראל ושד' הר ציון, אזור תכנון 802ב (כ-7.8 דונם נטו). גוש 6975 חלקות 51-53, 55-62, 108, 110, 112, 114, 117, 120, 123, 125	יובלים בוי סיטי בע"מ ורוזיו מתחם הקונגרס ת"א בע"מ	חיוב הקצאת 10%-15% מהדירות לדב"י מתוך מכסת הזכויות הקיימת פוגע בכדאיות הכלכלית. כמו כן, נראה כי סעיף 4.2 בהוראות התכנית הכוללנית אינו תואם את חוק התכנון והבניה ואת האופן בו הוא מפורש ע"י המשנה ליועצת המשפטית לממשלה והיועצת המשפטית של הוועדה המחוזית.	לקבוע כי שטח יחידות הדיור בהישג יד הוא "שטח מוגדל" המתווסף לרח"ק המרבי בהתאם לחוק ; לחלופין – ששיעור יח"ד הדב"י ייקבע מתוך הדירות הנוספות בתכנית המפורטת ולא מתוך כלל הדירות.	לדחות	ראו מענה רוחבי #4.
498	מתחם הקונגרס – בין הרחובות הקונגרס, שיבת ציון, מנשה בן ישראל ושד' הר ציון, אזור תכנון 802ב (כ-7.8 דונם נטו). גוש 6975 חלקות 51-53, 55-62, 108, 110, 112, 114, 117, 120, 123, 125	יובלים בוי סיטי בע"מ ורוזיו מתחם הקונגרס ת"א בע"מ	לא ברור הבסיס לכלל של 30% הקצאה ולטווח 70%-85%, ובתכניות להתחדשות עירונית אינו מתאים ואינו ישים בהכרח לכל המקרים שצפויים להתעורר. כמו כן, הדבר פוגע בכדאיות הכלכלית של תכניות מסוג זה.	לשנות את טווח שיקול הדעת בקביעת שטח הקרקע לחישוב זכויות בתכניות להתחדשות עירונית לטווח של 85%-100% (במקום 70%-85%).	לדחות	ראו מענה רוחבי #3 לעניין שיטת חישוב במרחבי התחדשות עירוניות, 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.
498	מתחם הקונגרס – בין הרחובות הקונגרס, שיבת	יובלים בוי סיטי בע"מ ורוזיו מתחם הקונגרס	הקלה בעלויות המרתפים לטובת הכדאיות. שטחי המסחר במתחמי התחדשות אינם מצדיקים חניה ציבורית (כמפורט	לתת לוועדה המקומית שיקול דעת לקבוע תקן חניה 0 ליח"ד בהישג יד, ולהצמיד מקומות	לקבל חלקית	תקני החניה מהווים תקני מקסימום, כך שהוועדה רשאית לקבוע תקן 0 בכלל וליחידות דב"י בפרט.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	ציון, מנשה בן ישראל ושד' הר ציון, אזור תכנון 802ב (כ-7.8 דונם נטו). גוש 6975 חלקות 53-51, 62-55, 108, 110, 112, 114, 117, 120, 123, 125	ת"א בע"מ	בהתנגדות).	חניה לשימושי מסחר ותעסוקה בתכניות להתחדשות עירונית.		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 ציבוריים, תהיה ~~חניה ציבורית~~ פתוחה לציבור הרחב, לא תוצמד ותשמש כחניון ציבורי ~~בהתאם לתקנות~~".
498	מתחם הקונגרס – בין הרחובות הקונגרס, שיבת ציון, מנשה בן ישראל ושד' הר ציון, אזור תכנון 802ב (כ-7.8 דונם נטו). גוש 6975 חלקות 53-51, 62-55, 108, 110, 112, 114, 117, 120, 123, 125	יובלים בוי סיטי בע"מ ורוזיו מתחם הקונגרס ת"א בע"מ	• דרישה מחמירה בתכניות התחדשות במרקם בנוי וצפוף ; תמ"א 1 (תיקון 8) אינה דורשת שטח פנוי מינימלי אלא יעדי ניהול נגר ; בתא/5000 נדרשו 15% עם חריגים.	להגמיש את הדרישה הגורפת להותרת לפחות 20% תכסית פנויה מבינוי לצורך ניהול נגר עילי (סעיף 4.8.4).	לקבל חלקית	ראו מענה רוחבי #6
498	מתחם הקונגרס – בין הרחובות הקונגרס, שיבת ציון, מנשה בן ישראל ושד' הר ציון, אזור תכנון 802ב (כ-7.8 דונם נטו). גוש 6975 חלקות 53-51, 62-55, 108, 110, 112, 114, 117, 120, 123, 125	יובלים בוי סיטי בע"מ ורוזיו מתחם הקונגרס ת"א בע"מ	• המקדם המרבי בתא/5000 (2.7) הפך למינימום בתכנית המופקדת, ושטחי הציבור הבנויים באים במניין הרח"ק – פגיעה בלתי מידתית וללא קריטריונים.	לצמצם את טווח המקדם להמרת שטחי ציבור לשטחים מבונים, ולתת לוועדה שיקול דעת רחב בקביעת הקצאות לשצ"פים ולשטחי ציבור בנויים בתכניות להתחדשות עירונית.	לדחות	ראו מענה רוחבי #5
214	שדרות הר ציון - גוש [9028], חלקה [1,2,3]	בעל עניין בנכס בשדרות הר ציון, תל אביב-יפו	שדרות הר ציון רחוב רחב עם מרחב ציבורי נרחב ופתוח ולכן יש לבנות לאורכו 20 קומות. בניה גבוה דורשת רחק גבוה כפי שנהוג במתחמי התחדשות בעיר. קיים אי שוויון עם מתחמים אחרים בעיר.	לעלות לרח"ק 10 בהתאמה לפוטנציאל וגובה מוצהר של הר ציון כרחוב עירוני ראשי, להוסיף בונוס רח"ק מלא מכח סעיף 5.3.2 ללא הסייג "לא יעלה על 5".	לדחות	העיר תל אביב - יפו מורכבת ממגוון של שכונות ומרחבים כאשר במסגרת תכנית המתאר מוגדרים העקרונות התכנוניים המותאמים לכל אחד. השוואות בין מרחבים שונים אינם בהכרח יביאו למסקנה שנדרשים עקרונות תכנון זהים. כך גם בטענה כי מרחב התחדשות עירונית אחד זהה למשנהו, לכל מרחב התנאים והאופי הייחודי לו ובהתאם לכך עם עקרונות והנחיות התכנון.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						לעניין ההשוואה הנקודתית, מרחב 802 ב' מוגדר כ"מרחב התחדשות עירונית". מרחב 802 א' מוגדר כ"מע"ר מטרופוליני בסמיכות למתע"ן 3", ולכן ההשוואה לסוגיית הרח"ק אינה רלוונטית מעצם היותם מרחבים שבמהותם התכנונית הם שונים. לעניין ההשוואה לתכנית "פרי מגדים (תא/4050) היא אינה בסמיכות למרחב (נמצאת במזרח העיר) ואושרה טרם תכנית המתאר תא\5000, ולכן גם ההשוואה אליה אינה רלוונטית. לנושא הסמיכות לרחוב הר ציון. המהוה שדרת הליכה מרכזית בין שכונת נווה שאנן-שפירא-מבואות יפו. המדיניות התכנונית שואפת לדופן בנייה של עד 10 קומות לאורך הרחוב, וכך גם מקודמות התב"עות המאופיינות ברחק של עד 5. מדובר במרחב מגורים שכונתי במסגרתו מכלול שיקולים תכנוניים השואפים לשמירה על בנייה מרקמית ברובה, יצירת מוצרי דיור מגוונים ובעלויות תחזוקה מותאמות ומגוונות.
214	שדרות הר ציון - גוש [9028], חלקה [1,2,3]	בעל עניין בנכס בשדרות הר ציון, תל אביב-יפו	מתחם 802 כולל מנגנון רחק ממוצע שמאפשר גמישות תכנונית , 802 ב אינו כולל הפניה לסעיף זה.	להוסיף רחק ממוצע לפי סעיף 3.1.8 בדומה למתחם 802 הגובל.	מקבל ביטוי בתכנית - לא נדרש שינוי	מנגנון רח"ק ממוצע קיים במתחם 802 ב' מעצם היותו מסומן כ"מרחב להתחדשות עירונית".
214	שדרות הר ציון - גוש [9028], חלקה [1,2,3]	בעל עניין בנכס בשדרות הר ציון, תל אביב-יפו	התכנית מחייבת תכנון מפורט לכל המתחם לפני כל פיתוח.	לאפשר תכנית מפורטת חלקית.	לקבל חלקית	על מנת להותיר התחדשות בשלביות בלתי תלויה אך עדיין במרחב תכנון משמעותי ורציף, מתאפשרת חלוקה למתחמי תכנון ומימוש במסגרת מדיניות עירונית למרחב,יעודכן הנוסח בטבלה 5, מרחב 802ב יאפשר קידום תכנית מפורטת לכל מתחם בנפרד (הנחיות וקריטריונים לקביעת תחום תכנון יומלצו במדיניות התכנונית האזורית). המלצה לאופן התיקון: **א. בסעיף 5.4 בטבלה תחת מרחב תכנון 802ב':** תכנית מפורטת ~~לכל המתחם~~ תיערך בהתאם לעקרונות הבאים: * יחולו הוראות מתחם התחדשות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 , סעיף 5.3.2 ובכל מקרה סך הרח"ק לא יעלה על 5 . ~~* קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים.~~ * קביעת הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים ושטחי ציבור פתוחים וחדשים במתחם. * האזור יתוכנן בדגש על שימושי מגורים. שילוב שימושי תעסוקה, היקפם והתנאים להקמתם יקבעו במסגרת תוכניות מפורטות. * יתאפשרו שימושי תעסוקה 1 , 2 ומסחר 1 ו- 2.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						שינויים בתשריטים: **ב. תשריט "אזורי ייעוד":** 1. מ"אזור מעורב" ל-"מגורים בבנייה עירונית" (בהתאם להתנגדות מה"ע). 2 העברת תא השטח שבין הרחוב לוינסקי, מבנה התחנה ורחוב מטלון לאזור תכנון 802 ב׳ בייעוד "מגורים בבנייה עירונית". **ג. שינויים בתשריט "עיצוב עירוני":** 1. 9 קומות + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התנגדות מה"ע). 2. העברת תא השטח שבין הרחוב לוינסקי, מבנה התחנה ורחוב מטלון לאזור תכנון 802 ב׳ והחלה של 9 קומות + בנייה נקודתית חרגיה לסביבתה. **ד. שינוי בתשריט "מרחבי ואזורי ייעוד":** העברת תא השטח שבין הרחוב לוינסקי, מבנה התחנה ורחוב מטלון לאזור תכנון 802 ב׳ והחלה של "אזור התחדשות עירונית".
214	שדרות הר ציון - גוש [9028], חלקה [1,2,3]	בעל עניין בנכס בשדרות הר ציון, תל אביב-יפו	הנכס נמצא על ציר מתען ויש להגדיל צפיפות על ציר כזה.	הגדלת הצפיפות.	לדחות	הסמיכות למערכות תחבורה ציבורית מהווה שיקול מרכזי, אך לא יחידי לקביעת היקפי הפיתוח. כך, שיקולים כגון אופי המרחב ומאפייני הבינוי והשימושים הקיימים והמתוכננים בסביבה משפיעים גם כן על קביעת ההוראות והיקפי הפיתוח. מסמכי תכנית המתאר, ובפרט תשריט התחבורה, כוללים את כל מרכיבי המערכת הרלבנטיים: סימון מערכות ההסעה ההמונית- רכבת ישראל, מטרו וקווי הרכבת הקלה, סיווג וסימון מרחבי התחבורה המשולבים בהתאם לאינטנסיביות המפגשים בין המערכות השונות - מתח"ם ארצי, מתח"ם מטרופוליני ומתח"ם עירוני (ובהתאם להנחיות הועדה המחוזית בהחלטת ההפקדה). בנוסף התכנית כוללת הוראות לעניין מערכות ההתניידות הנוספות - רשת האוטובוסים, מסופים, שבילי האופניים ועוד.

5. נווה שאנן

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
38	מתחם 1 בשטח התחנה המרכזית הישנה - מרחב השומרון - המצוי בין הרחובות הנגב, מנחם בגין, שביל עכו וסלומון, בשכונת נווה שאנן	שיכון ובינוי נדל״ן בע ״מ ו לוינשטין נכסים בתחנה בע״מ	מסמכי תוכנית תא/5500 מציגים את רחוב השומרון בתוואי הישן (הישר), למרות שכבר לפני כ-6 שנים אושר בתוכנית ״מרחב השומרון״ (תא/4321) ובתוכנית המפורטת למתחם תוואי חדש ומעוקל. התוואי החדש תואם את מסלול הקו הירוק של הרכבת הקלה. הסימון השגוי של תוואי הרחוב יצר פיצול שרירותי ולקוי במתחם 1 (ובעיקר בתא שטח 100), כך שחלקו מסומן ל-45 קומות וחלקו ל-30 קומות בלבד . זאת בניגוד לתפיסה התכנונית בשלוש תוכניות קודמות (תא/5000, תא/4321 והתוכנית המפורטת) שראו במתחם יחידה אחת בעלת גובה אחיד ובניגוד לתכנית השמורון המאושרת.	להורות על עדכון כלל מסמכי התוכנית המופקדת (לרבות התשריטים והתכנית המפורטת) כך שרחוב השומרון יוצג בתוואי המאושר והנכון, התואם את תשתיות הרק״ל. ועדכון הגבהים בהתאם למצב המאושר (עד 45 קומות).	לקבל חלקית	לנושא נספח אזורי יעוד -מוצע לקבל את טענת המתנגד ולדייק את תוואי רחוב השומרון בהתאמה לתוואי הרכבת הקלה (הקו הירוק) בכל תשריטי התכנית. לנושא גובה הבינוי- תכנית המתאר אינה משנה תכניות מאושרות וככל וקיים פער בין הנחיות המתאר להנחיות תכנית בתוקף , הנחיות התכנית המאושרת גוברות. יש להבהיר כי מסמכי תכנית המתאר משקפים את החזון התכנוני למרחב במשיכת מכחול רחבה ועל כן יתכן פער בהתאמת מסמכי התכנית בין מצב תכנוני נקודתי מאושר לתפיסת תכנון כלל אזורית. יחד עם זאת, ככל ויתוקן תוואי רחוב ״השומרון״ יותאם נספח הגבהים בהתאמה לאור היותו חיץ בין שני אזורי גובה. ולכן לא נמליץ לשינוי גובה הבינוי במרחב מדרום לרחוב השומרון מ30 קומות ל45 קומות באופן נקודתי על מנת לבטא את הגובה המקסימלי בתכנית 4321.
38	מתחם 1 בשטח התחנה המרכזית הישנה - מרחב השומרון - המצוי בין הרחובות הנגב, מנחם בגין, שביל עכו וסלומון, בשכונת נווה שאנן	שיכון ובינוי נדל״ן בע ״מ ו לוינשטין נכסים בתחנה בע״מ	בנוסף, ״תיקון 163״ לחוק (הגדלת שטחי שירות עבור ממ״דים מרווחים), מאפשר תוספת לתא שטח 100 (מתחם 1) של כ-3,800 מ״ר של שטחי שירות המחייבים תוספת של כ-4 קומות מעבר למאושר כדי לאפשר את מימוש הזכויות בפועל. צמצום הזכויות מתחת למאושר בתכנית השומרון ימנע את האפשרות להגדלת המרחבים המוגנים.	תוספת קומות לטובת מימוש שטחים פוטנציאלים מתוקף תיקון 163.	לדחות	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. 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. מכל מקום יש לציין כי הוראות החוק עוסקות בתוספת שטחי בניה לצורך הקמת ממ״ד או הרחבתו, אך הן לא עוסקות באפשרות לבנות את הממ״ד בחריגה מהוראות הבינוי שנקבעו בתכנית שחלה בשטח. מכאן, במקרים כאלה מבקש ההיתר יוכל לבקש ממ״ד בשטח מורחב ככל שמתאפשר לו עפ״י הוראות הבינוי בתכנית המואשרת תא\4321 והגבהים המותרים בה.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
313	גוש 8937 חלקות 1, 2, רח׳ הרכבת 24, מנחם בגין 44 והשרון 21,23, נווה שאנן, ת״א	השתתפויות בנכסים בישראל בע״מ ח.פ. 520028101	בתכנית המתאר בסיס חישוב הזכויות הצטמצם לכדי 80% מהשטח ואף 70% לפי עמדת מהנדס העיר (כפי שהוגש בהתנגדות מהנדס העיר לתא\5500) מה שמייצר פגיעה בזכויות הבנייה אל מול תא/5000. במגרש קטן של כ1.5 דונם שילוב דרישות זה פוגע בהתכנות תכנונית,הנדסית וכלכלית.	יש לקבוע כי חישוב הרח״ק יתבצע לפי 100% מן השטח ובכל מקרה ששיעור ההפקעה לא יעלה על 20%.	לדחות	בניגוד לטענה על פגיעה בזכויות, אין בשינוי שיטת החישוב פגיעה במסגרת הזכויות המתארית, שכן כל תכנית שמוסיפה שטחים נדרשת להקצאה לצרכי ציבור. העדכון הנוכחי הופך את התהליך לשקוף ומובנה כבר משלב התכנון הראשוני, תוך דגש על איכות שטחי הציבור. יודגש כי שטחי הציבור שיוקצו בפועל ייקבעו במסגרת עריכת התכנית המפורטת על פי מאפיינה ונתוניה. במרחב הנידון 802ד׳, אזור המע״ר של שכונת נווה שאנן, תכניות מפורטות המקודמות כיום, תוך תוספת זכויות בנייה גבוהות, כוללות הקצאה מינימלית של כ-30% בכפוף לתכנון מפורט ומטבי. תא 5500 בשינוי שיטת חישוב הרח״ק המוצעת תאפשר שמירה על ערך זה ואף הגדלתו בהתאם לצורך , זאת ללא תלות במקדם האחוזים משטח הקרקע לחישוב זכויות הבנייה (להרחבה ראו מענה רוחבי 3#). כמו כן, יש לשוב ולהדגיש כי שטח המתנגדים מהווה חלק ממרחב תכנוני עתידי (ראה הרחבה במענה לטענה בעניין שטחי הבניה להתנגדות זו).
313	גוש 8937 חלקות 1, 2, רח׳ הרכבת 24, מנחם בגין 44 והשרון 21,23, נווה שאנן, ת״א	השתתפויות בנכסים בישראל בע״מ ח.פ. 520028101	במרחב התכנון הנדון מוגבל אחוז רכיב המגורים לכדי 40%. הנתון אינו משקף שוק הכולל עודף תעסוקה ומחסור בדיור.	יש להגדיר את רכיב המגורים לכדי 50% או 60% או לחלופין לקבוע מנגנון גמישות שיאפשר הגדלת רכיב המגורים בהתאם לבדיקה כלכלית-שמאית במסגרת תכנית מפורטת.	לדחות	תכנון שכונת נווה שאנן נשען, בין היתר, על צמצום אחוז המגורים בדפנות השכונה המע״ריות, תוך שמירה על מערך תעסוקה בהן, והותרת ליבת השכונה ההיסטורית כמוטת מגורים. לכן העלאה של אחוז המגורים באזורי המע״ר העוטפים את השכונה אינה תואמת לראייה התכנונית של כלל המרחב. נציין כי תמהיל מגורים של 40% בפני עצמו גבוה באופן יחסי לאזורי מע״ר אחרים בסביבה כגון ׳מע״ר המחר׳ הנושק לשכונת נווה שאנן ממזרח. לנושא הצורך בשטחי תעסוקה ברחבי העיר ראה מענה רוחבי 24#.
313	גוש 8937 חלקות 1, 2, רח׳ הרכבת 24, מנחם בגין 44 והשרון 21,23, נווה שאנן, ת״א	השתתפויות בנכסים בישראל בע״מ ח.פ. 520028101	תכנית המתאר קובעת כי שטחי ציבור מבונים, לרבות דב״י יובאו במניין הרח״ק המירבי ללא הגדלת זכויות הבנייה בהתאם. מה שמייצר פגיעה בהתכנות הכלכלית למימוש פרוייקט	יש לקבוע כי שטחי ציבור מבונים, לרבות דיור בהיגש יד, לא יובאו במניין הרח״ק המירבי אלא יואשרו כזכויות מעבר אליו.	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. בהתייחסות פרטנית לחלקות המתנגד, ככל ותקודם תכנית מפורטת במרחב הנדון , השאיפה היא כי שטחי הציבור יוקצו בקרקע ולא ישולבו כשטח ציבורי בנוי לאור הצורך השכונתי המובהק בהקצאות קרקע חדשות.
313	גוש 8937 חלקות 1, 2, רח׳ הרכבת 24, מנחם בגין 44 והשרון 21,23, נווה שאנן, ת״א	השתתפויות בנכסים בישראל בע״מ ח.פ.	מנגנון חישוב הזכויות קובע כי חישוב זכויות הבנייה יקבעו כנגזרת של אחוז נקוב משטח הקרקע הסחיר בהתאם	יש לקבוע מנגון הלוקח בחשבון הפקעות עבר במסגרת חישוב הזכויות בהתאם לנסיבות כל	לדחות	על פי ההנחיות הארציות ותכנית המתאר, חובת ההקצאה לצרכי ציבור נגזרת מהיקף ה״תוספת״ שיוצרת התכנית החדשה, ללא זיקה להקצאות עבר

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		520028101	למצב התכנוני התקף. יחד עם זאת ישנם מקרים בהם בוצעו בעבר הפקעות במסגרת הליכים תכנוניים שונים, כגון הרחבת דרכים, כפי שהתקיים בחלקות המתנגדים.	מגרש באופן פרטני		שנועדו לתת מענה לצרכי תכנון קודמים. גישה זו מבטיחה כי כל פיתוח חדש יישא באחריות למענה הציבורי הנדרש עבור תוספת הפעילות והאוכלוסייה שהוא מייצר במרחב העירוני (להרחבה ראו מענה רוחבי #16).
313	גוש 8937 חלקות 1, 2, רח' הרכבת 24, מנחם בגין 44 והשרון 21,23, נווה שאנן, ת"א	השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ ח.פ. 520028101	ישנה אי בהירות בניסוח ההוראות לנושא מרפסות עקב כך לא מובן האם שטחי מרפסות נלקחות כחלק בנפח הרח"ק המרבי או לא ותתכן שיקול הדעת לועדה המקומית	יש לקבוע במפורש כי שטחי מרפסות לא יכללו בחישוב הרח"ק הסחיר.	לדחות	המונח רח"ק נועד לתת ביטוי לנפחי בנייה, ולכן, בהתאם למבחן התוצאה, גם מרפסות מהוות חלק מנפח הבינוי הכללי. עם זאת, כדי לעודד הקמת מרפסות במגורים ובמלונאות, התכנית מאפשרת להוסיף את שטחן מעבר לרח"ק המירבי שנקבע לאזור (להרחבה ראו מענה רוחבי #4).
313	גוש 8937 חלקות 1, 2, רח' הרכבת 24, מנחם בגין 44 והשרון 21,23, נווה שאנן, ת"א	השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ ח.פ. 520028101	לעומת מתחמים אחרים ברחבי העיר אין שינוי בתכנית המתאר בזכויות מתחם 802 ד' אל מול תא/5000 . רח"ק הבסיס נותר על 4.2 ורח"ק המירבי על 12.8, על אף שמדובר במתחם עם קרבה מובהקת לצירי מתע"ן. התכנית מאפשרת גובה של עד 45 אך ללא תוספת בניה באופן היוצר חוסר הגיון תכנוני	מבוקש להגדיל את הרח"ק המירבי במתחם מסמיכות למתע"ן 3 לשיעורים הנהוגים באזורי מתע"ן 1 או 2 ולאפשר בנייה לגובה בהתאם.	לדחות	חלקות המתנגד מהוות כ 1.85 דונם מתוך בלוק תכנוני בהיקף של כ 2.2 דונם. ככל ותקודם תכנית מפורטת, הגדלת מספר הקומות עד 45, אשר נעשת מתוך הסתכלות כלל עירונית ולא ביחס לפרויקט ספציפי, תאפשר גמישות לתכנון מטבי לטובת צמצום תכסית הבינוי ותוספת הקצאות קרקע לצרכי ציבור, כל אלו תוך בחינת מכלול השיקולים הנדרשים בקידום תכנית מאוזנת. לנושא הקרבה לצירי מתע"ן, 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. במקרה זה, שכונת נוה שאנן המאופיינת בדופן אינטנסיבית לצד ליבה מרקמית,היסטורית המתחדשת ברמה המגרשית ונדרשת לאיזון בהקפי ההתחדשות במרקם יחודי זה(להרחבה ראו מענה רוחבי #10).
513	הרכבת 28 / הנגב 11 (מגדלי רובינשטיין) ; גוש 8937 חלקה 16	בנק הפועלים בע"מ	א. המתחם נמצא סמוך ל-3 תחנות מטרו ול-3 קווי רק"ל, ליד מע"ר בגין והמסגר. ב. רח"ק 12.8 הוא תת-ניצול של הקרקע, ויש להעלותו לפי עקרונות תמ"א 70. ג. גובה הבנייה עלה מ-30 ל-45 קומות בלי תוספת זכויות מקבילה. ד. עלויות ההריסה של המבנה הקיים גבוהות.	לקבוע רח"ק מרבי של 20 לפחות.	לדחות	לנושא הקרבה לצירי מתע"ן, 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. במקרה זה, שכונת נוה שאנן מאופיינת בדופן אינטנסיבית לצד ליבה מרקמית,היסטורית המתחדשת ברמה המגרשית ונדרשת לאיזון בהקפי ההתחדשות במרקם יחודי זה(להרחבה ראו מענה רוחבי #10). לנושא התאמה לתמא 70-ראה מענה רוחבי #23. הגדלת מספר הקומות עד 45, נעשת מתוך הסתכלות כלל עירונית ולא ביחס לפרויקט ספציפי. היא תאפשר גמישות לתכנון מטבי לטובת צמצום תכסית הבינוי ותוספת הקצאות קרקע לצרכי ציבור, כל אלו תוך

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						בחינת מכלול השיקולים הנדרשים בקידום תכנית מאוזנת. אין בתוספת מדרגת הגובה שנעשת במשיכת מכחול רחבה לשקף את הצורך בתוספת רח"ק למגרש פרטני . לנושא הכלכליות ראו מענה רוחבי #1. לנושא עלויות הריסה, תכנית המתאר עוסקת בתפיסה תכנונית רחבה לאזור שכונת נוה שאנן, אינה עוסקת בפרויקט פרטני , מעבר לכך מדובר בבניה מגדלית של כ-15 קומות בתכסית גבוהה, שנבנתה בעשורים האחרונים ואין בכוונת תכנית המתאר לתעדף מתווה של הריסת מבנה מסוג זה אל מול תוספת בניה עתידית ככל ותתאפשר.
513	הרכבת 28 / הנגב 11 (מגדלי רובינשטיין) ; גוש 8937 חלקה 16	בנק הפועלים בע"מ	א. שוק המשרדים רווי, וכ-0.9 מיליון מ"ר ייכנסו לשוק עד 2030. ב. המחירים ירדו (שדה דב, פי גלילות), ושיעורי המימוש נמוכים. ג. עבודה היברידית, בינה מלאכותית והאטה בהייטק מקטינות את הביקוש. ד. המגורים ישמשו מנוף כלכלי להקמת הפרויקט.	לקבוע תמהיל של 50% מגורים לפחות (במקום עד 40%), וכן לאפשר דיור מוגן, מעונות סטודנטים ודיור להשכרה על חשבון שטחי התעסוקה, בנוסף לשטחי המגורים.	לדחות	תכנון שכונת נווה שאנן נשען, בין היתר, על צמצום אחוז המגורים , תוך שמירה על מערך תעסוקה בדפנות השכונה, לכן העלאה של אחוז המגורים באזורי המע"ר העוטפים את השכונה אינה תואמת לראייה התכנונית של כלל המרחב. נציין כי תמהיל מגורים של 40% בפני עצמו גבוה באופן יחסי לאזורי מע"ר אחרים בסביבה כגון 'מע"ר המחר' הנושק לשכונת נווה שאנן ממזרח לנושא הצורך בשטחי תעסוקה ברחבי העיר ראה מענה רוחבי #24
513	הרכבת 28 / הנגב 11 (מגדלי רובינשטיין) ; גוש 8937 חלקה 16	בנק הפועלים בע"מ	א. מקדם שטחי הציבור הבנויים עלה מטווח 1–2.7 (תא/5000) לטווח של 2.7 עד הרח"ק המרבי. ב. שטחי הציבור הבנויים עלולים להגיע לעשרות אלפי מ"ר, והם נספרים במסגרת הרח"ק. ג. שיקול הדעת הרחב יוצר אי-ודאות, חשש לאפליה ולהתדיינות, ומסרבל את ההליך. ד. בפועל, יחס ההמרה המקובל הוא כ-1.5.	להשאיר את מנגנון שטחי הציבור הבנויים כמו בתא/5000 : מקדם בטווח 1–2.7.	לדחות	ראו מענה רוחבי #5
513	הרכבת 28 / הנגב 11 (מגדלי רובינשטיין) ; גוש 8937 חלקה 16	בנק הפועלים בע"מ	א. מקדם 80% (סעיף 3.1.2) מפחית את הזכויות ב-20%, כך שהרח"ק האפקטיבי יורד ל-10.24. ב. המקדם קשיח ואינו קשור לצורכי ההפקעה בפועל. ג. בתכנית מכוח תא/5000 שכבר אושרה, המטלות כבר מולאו.	לקבוע מקדם גמיש לפי הצורך התכנוני בפועל ("מגן ולא חרב") : המקדם יחול רק אם ההפקעה הנדרשת עולה על השיעור שלו. הוא לא יחול על מגרש שכבר אושרה לו תכנית מכוח תא/5000.	לדחות	ראו מענה רוחבי #3
513	הרכבת 28 / הנגב 11 (מגדלי רובינשטיין) ; גוש 8937 חלקה 16	בנק הפועלים בע"מ	א. סעיף 4.2 עמום ואינו קובע קריטריונים לדב"י. ב. הסעיף אינו תואם את סעיף 2א62	לקבוע הנחיות לדב"י בתכניות מפורטות ולהבהיר שהוועדה המקומית יכולה לאשר דב"י	לדחות	ראו מענה רוחבי #7

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			לחוק ואת עמדת המשנה ליועמ״ש ועמדת היועמ״ש של הוועדה המחוזית (דב״י תוספתי בלבד). ג. בפועל, דב״י נספר בתוך הרח״ק, ושוויו נמוך בכ-50%.	כ״שטח מוגדל״ בלבד, כלומר כתוספת על הרח״ק המרבי.		
513	הרכבת 28 / הנגב 11 (מגדלי רובינשטיין) ; גוש 8937 חלקה 16	בנק הפועלים בע״מ	א. התנגדות מהנדס העיר להוריד את המקדם ל-70% באזור 802ד׳ אינה מנומקת. ב. האזור אינו עונה להגדרות של רח״ק ממוצע לפי סעיף 3.1.8.	לדחות את התנגדות מהנדס העיר בעניין מקדם 70% ובעניין הרח״ק הממוצע.	לדחות	במרחב הנידון 802ד׳, אזור המע״ר של שכונת נווה שאנן, תכניות מפורטות המקודמות כיום, תוך תוספת זכויות בנייה גבוהות כוללות הקצאה מינימלית של כ-30% בכפוף לתכנון מפורט ומטבי.אחוז חישוב המקדם הותאם לנפחים הרצויים לאזור.העדכון הנוכחי הופך את התהליך לשקוף ומובנה כבר משלב התכנון הראשוני, תוך דגש על איכות שטחי הציבור. יודגש כי שטחי הציבור שיוקצו בפועל ייקבעו במסגרת עריכת התכנית המפורטת על פי מאפיינה ונתוניה. תא 5500 בשינוי שיטת חישוב הרח״ק המוצעת תאפשר שמירה על ערך זה ואף הגדלתו בהתאם לצורך , זאת ללא תלות במקדם האחוזים משטח הקרקע לחישוב זכויות הבנייה. (להרחבה ראו מענה רוחבי 3#).
513	הרכבת 28 / הנגב 11 (מגדלי רובינשטיין) ; גוש 8937 חלקה 16	בנק הפועלים בע״מ	א. שטחים סחירים התומכים בשימוש הציבורי יתחרו בשטחי המסחר הקיימים בבניין. ב. השטחים נגרעים מהשטחים הסחירים ויגרמו לפגיעה כלכלית נוספת.	לדחות את התנגדות מהנדס העיר להוסיף שטחים סחירים של עד 10% משטחי הציבור המבונים.	לדחות	לנושא התרת שטחים סחירים לתמיכה בפרוגרמה הציבורית, אין זו הבטחה כי לצד השטחים אכן ייפתחו שימושים סחירים אשר יתאימו וישרתו את השטח הציבורי באופן המתאים, ותוספת זו מאפשרת להעמיק את תרומת השימוש הציבורי לשכונה. נוסיף כי בכל העיר ישנם שימושים סחירים רבים המתקיימים זה לצד וזה ואינם פוגעים בכלכליות של אלו באלו אלא רק מהווים יחד אבן שואבת למרחב.
338	מתחם הגר״א, גוש 6894 חלקות 64-68, בין רחובות הרכבת, הגר״א, סלומון ובני ברק, סמוך לנווה שאנן	אלייד נדל״ן בע״מ ואפטאון אורבן סיטי בקריית ביאליק בע״מ	תמהיל השימושים הקבוע בתכנית עומד על עד 30% מגורים. בחינה של המצב הכלכלי הקיים וביקוש השוק לשטחי תעסוקה היום ובעתיד מצביעה על נחיצות בבחינה מחודשת של התמהיל המוצע.	יש לקבוע תמהיל הכולל 50% לשימושי המגורים, מתוכם 10% לטובת דיור מיוחד כגון דיור להשכרה או דב״י. לחלופין ניתן לקבוע שימושים נוספים על חשבון שטחי התעסוקה כגון דיור מוגן, דיור סטודנטים או דיור להשכרה.	לדחות	ראוי לציין שבמרחב הנדון חלה תכנית תא/4378 מפורטת משנת 2020 אשר תכנית העיצוב אושרה בסוף 2024 ביוזמה פרטית ומבטאת את הקיבלות המקסימלית הרצויה למרחב זה. באזור התכנון הנדון (802 ג׳) הממוקם בדופנה הצפון מזרחי של שכונת נווה שאנן נקבעו עוצמות בנייה מע״ריות תוך צמצום אחוז המגורים בו ל-30%. הגדלת אחוז המגורים או קביעת שימושי מגורים על חשבון התעסוקה באזורי המע״ר לא תואמים ראייה תכנונית כוללת של השכונה ותפקודו של אזור התכנון הנידון כחלק מערך תעסוקתי העוטף השכונה ההיסטורית עם אחוז מגורים מצומצם. על מנת לשמור באזור המע״ר ובדופן השכונה על תמהיל שימושים מוטה תעסוקה, קיימת חשיבות להגבלת שימושי המגורים (לסוגיהם הרבים, כולל דיור מוגן וכדומה) ובכך לאפשר בשימושי המגורים בליבת שכונת נווה שאנן ההיסטורית התחדשות עתידית מאוזנת

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						ועירונית במגבלת קיבולת השכונה והקצאות הנדרשות לצרכי ציבור. יש להזכיר כי אחוז המגורים הנקבע לאזור הנדון, 30%, גבוה לעומת אזורי מע״ר אחרים בעיר בהם נקבע על פי רוב שיעור מגורים של 25%. בנוסף, קובעת תכנית המתאר כי ניתן לשלב במרחב שימושיים כללים בינהם מלונאות. כך הלכה למעשה בתכנון מפורט ואיכותי העומד בתנאי תכנית המתאר ייתכן ויתאפשר אף להקטין את אחוזי התעסוקה אל מתחת ל 70% (לעומת לפחות 75% במרבית אזורי התעסוקה בעיר). לנושא הצורך בשטחי תעסוקה ברחבי העיר, ראה מענה רוחבי #24 לנושא ההשוואה לתכנית השומרון הסמוכה (תא/4321) באזור תכנון 802ד׳, מדובר במרחב תכנוני שונה הממוקם בקרבה ללב שכונות היסטוריות המאופיינת בבניה מרקמית ברובה, תוך שמירה על מדרג נפחים וגבהים בהתאם במסגרת התכנון המפורט והיקף הקצאות קרקע משמעותי לצרכי ציבור ומטלות שימור. ולכן אינה ניתנת להשוואה אל מול אזור התכנון 802 ג׳ שנמצא בדופן השכונה, במרחב מוגבל לתכנון מפורט אשר בהכרח מאופיין בבניה מגדלית אינטנסיבית בלבד.
338	מתחם הגר״א, גוש 6894 חלקות 64-68, בין רחובות הרכבת, הגר״א, סלומון ובני ברק, סמוך לנווה שאנן	אלייד נדל״ן בע״מ ואפטאון אורבן סיטי בקריית ביאליק בע״מ	יש לקחת בחשבון גם את קרבת המתחם למערכות הסעת המונים המשרתים לא רק יוממים אל עבודתם אלא גם את תושבי המקום. עבור תכנון מיטבי נדרשת הגדלה של הרח״ק המוצע בתכנית. א. המתחם הנדון ממוקם בסמיכות לשלושה קוי רק״ל ותחנותיהם, הקו האדום הפעיל, והקוים הירוק והסגול העתידיים ואף על כך הוגדר כסמיכות למתע״ן 3 בעל רח״ק 12.8. הסיווג הנכון למתחם הוא סמיכות למתע״ן 2, יחד עם זאת כי הרח״ק המרבי המוצע לקרבה 2 (רח״ק 14) אינו מתאים לקרבה לתחבורה ציבורית שיש למתחם ויש להעלותו. ב. מתחם הגר״א ממקום במיקום אסטרטגי בסמוך למוקדי תעסוקה בדרך מנחם בגין, המסגר ויגאל אלון (רצועת	יש לקבוע את מרחב התכנון תחת סיווג קרבה למתע״ן 2 ולשנות בהתאם את הרח״ק הרמבי לסמיכות זו למתע״ן מ-14 ל- 20.	לדחות	קרבה למתע״ן אינה אינו הגורם היחיד לקביעת רח״ק נדרש. התכנית אינה מיישמת תרגום אוטומטי-פרמטרי של מרחק מתחנה לזכויות בנייה, אלא משקפת תכנון מותאם-הקשר המשלב בין נגישות תחבורתית (TOD) לבין מאפייני הבינוי, השימושים וומאפייני המקום. העצמת הזכויות נעשית תוך הבחנה בין דרגי התחנות (ממתח״מים ארציים ועד תחנות מקומיות) ובין אזורי תעסוקה מוטי-יוממות לאזורי מגורים רגישים. בכך, התכנית מקיימת איזון בין פיתוח ומימוש פוטנציאל המתע״ן לבין התייחסות להקשר ולמאפייני המקום, כאשר הוראותיה מבוססות על שקלול בין סמיכות למתע״ן, רמת המרכזיות של המרחב ומאפייניו הפיזיים (להרחבה ראו מענה רוחבי #18). לנושא מיקומו של המתחם הנידון, לעומת מוקדי התעסוקה שהוזכרו בגוף ההתנגדות כגון דרך מנחם בגין המסגר ויגאל אלון אזור תכנון 802ג׳ ממוקם בסמיכות לבניה מרקמית הסטורית בליבה של שכונת נווה שאנן בהתאם נקבעו גבהי הבנייה ותפקודו במרחב

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			איילון) מדובר באזור הראוי הגדלת שטחי הבנייה. ג. שטחו של מתחם הגר״א עומד על למעלה מ 11.4 דונם, בהתאם לכך לאור מיוקומו האסטרטגי גלומות בו אפשרויות משמעותיות בהיבט הציבורי ולפיכך ראוי כי היקף בזכויות בו יהיה משמעותי ולא יפחת מרח״ק 20. ד. במרחב התכנון הנדון נקבע רח״ק מרבי על 12.8 בעוד גובה הבינוי נקבע על עד 45 קומות. לא קיימת התאמה בין הרח״ק המוצע למספר הקומות ונדרשת הדגלה של היקף הזכויות להתאמה לגובה הבינוי המוצע. התכנית המאושרת במתחם (תא/4378) נותנת לכך תוקף כאשר גובה הבינוי הקבוע בה עומד על 35 קומות.			כחלק מתכנונה הכולל של השכונה. במקום נקבע רח״ק מרבי מע״רי של 12.8 והעלה של רח״ק מעבר לכך עלולה לפגוע בחיבורו של המתחם למרקם השכונתי הסמוך. לנושא גודל המתחם, שטח של למעלה מ-11 דונם אכן נותן גמישות לנושא הקצאות אפשריות במתחם, רח״ק 12.8 מהווה רח״ק מע״רי המאפשר הקצאת שטחים נרחבים ואין צורך הגדלתו עבור תכנון מיטבי ואיכותי שכן היקף הקומות העתידי במתאר מאפשר גמישות להגדלת הקצאת הקרקע הציבורית ועליה לגובה ללא השפעה על היקף הרח״ק.
338	מתחם הגר״א, גוש 6894 חלקות 64-68, בין רחובות הרכבת, הגר״א, סלומון ובני ברק, סמוך לנווה שאנן	אלייד נדל״ן בע״מ ואפטאון אורבן סיטי בקריית ביאליק בע״מ	שיטת חישוב זכויות הבנייה בתכנית המתאר יוצרת פגיעה בהיקפי הבנייה. באזור תכנון 802 ג׳ האחוז משטח הקרקע העומד בבסיס חישוב הזכויות עומד על 80%, שזהו הפחתה של 20% ביחס לתא/5000. התנגדות מהנדס העיר אף מבקשת להפחית זאת לכדי 70%.	יש לקבוע כי אחוז השטח לחישוב זכויות הבנייה לא יהיה קשיח וקבוע אלא יתבסס על צרכים פרוגרמתיים בפועל בכל מגרש באופן הבא: א. מקום בו אושרה תכנית מפורטת בהתאם לתא/5000 ומבוקש ל קדם תכנון נוסף לאורה של תכנית המתאר המקודמת - יקבע כי ההקצאה במקרקעין, ככל שיוכח שיש בה צורך, תהיה בשטחים ציבוריים מבונים. זאת בדומה לחלקות המתנגדים בהם אושרה תכנית תא/4378 ואין צורך בהקצאות נוספות. ב. מקום בו היקף השטחים הציבורים הנדרשים בפועל גבוהים או נמוכים מאחוז המקדם הקבוע - תינתן הקצאה נמוכה או גבוהה מן האחוז המצוין בהתאם לנדרש תכנונית. כמו כן מבוקש לדחות את התנגדות מהנדס העיר לנושא	לדחות	בניגוד לטענה על פגיעה בזכויות, אין בשינוי שיטת החישוב פגיעה במסגרת הזכויות המתארית, שכן כל תכנית שמוסיפה שטחים נדרשת להקצאה לצרכי ציבור. העדכון הנוכחי הופך את התהליך לשקוף ומובנה כבר משלב התכנון הראשוני, תוך דגש על איכות שטחי הציבור. יודגש כי שטחי הציבור שיוקצו בפועל ייקבעו במסגרת עריכת התכנית המפורטת על פי מאפיינה ונתוניה. במרחב הנידון 802 ג׳, אזור המע״ר של שכונת נווה שאנן, תכניות מפורטות המקודמות כיום, תוך תוספת זכויות בנייה גבוהות כוללות הקצאה מינימלית של כ-30% בכפוף לתכנון מפורט ומטבי. הפחתת אחוז החישוב מתאים את התכנון המתארי להליך התכנוני המתרחש בשטח ועל ידי כך תתגבר הוודאות התכנונית. ככל ויקודם תכנון במתחם מסויים, גם אם קודם בעבר תכנון במקום, תקבע הקצאת כקרקע בהתאם לנדרש במרחב ולמיטוב התכנון במתחם אך בכל מקרה לא תפחת ההקצאה מ-30% משטח התכנית, ללא תלות באופן חישוב הרח״ק.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				של הפחתת אחוז השטח לחישוב הזכויות במרחב 802 ג׳.		
338	מתחם הגר״א, גוש 6894 חלקות 64-68, בין רחובות הרכבת, הגר״א, סלומון ובני ברק, סמוך לנווה שאנן	אלייד נדל״ן בע״מ ואפטאון אורבן סיטי בקריית ביאליק בע״מ	התכנית קובעת ששטחי ציבורי מבונים, ככל שיוקצו, יבואו במניין הרח״ק המרבי ולא יתווספו לו, יחד עם זאת קובעת התכנית כי המקדם לשטחי ציבור לא יפחת מ 2.7 ולא יעלה על הרח״ק המירבי באזור הייעוד. מדובר בפגיעה משמעותית בבעלי הזכויות שכן תכנית תא/5000 הגבילה את המקדם בין 1 ל- 2.7. הגדלת המקדם יוצרת טווח שטחי ציבור עצום ואיתו אי וודאות משמעותית המייצרת הארכה של הליכי תכנון. מעבר לכך, התנגדות מהנדס העיר עוד מבקשת להוסיף הוראה שתתיר שימושים סחירים התומכים בשימוש הציבורי בהיקף של 10% מסך השטחים הציבוריים המבונים. שטחים אלו יהו תחרות לשאר השטחים הסחירים בנייה המתוכננת.	יש לקבוע, בהתאם לתכנית תא/5000, כי מקדם שטחי הציבור המבונים יקבע בטווח בין 1 ל- 2.7. כמו כן מבוקש לדחות את התנגדות מהנדס העיר לנושא תוספת שטחים סחירים המתלווים לשטחי ציבור מבונים.	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).
338	מתחם הגר״א, גוש 6894 חלקות 64-68, בין רחובות הרכבת, הגר״א, סלומון ובני ברק, סמוך לנווה שאנן	אלייד נדל״ן בע״מ ואפטאון אורבן סיטי בקריית ביאליק בע״מ	התכנית המפוקדת קובעת כי תתקבל החלטה להפקדת תכנית הכוללת שטחי בנייה למגורים או המרת שטחים למגורים רק אם נשקלו בה הוראות בדבר דיור בהישג יד. הוראה זו אינה מפורט מספיק, לא לוקחת בחשבון היבטים כלכליים ושמאים ואינה עומדת בדרישות החוק. הוראות החוק, כמו גם מספר חוות דעת משפטיות, בניהן דבריה של יועמ״שית הועדה המחוזית בדיון הפקדת התכנית, קובעים כי הועדה המחוזית יכולה לקבוע דב״י רק האופן תוספתי לרח״ק המירבי. בפועל מאשרת הועדה המקומית היום, בהתאם למדיניותה, דב״י ברחבי העיר בשיעור של 15% ובדרום העיר 10% כחלק מהרח״ק ולא באופן תוספתי. בהיבט הכלכלי שווין של יחידות דב״י נמוך בכ- 50% מערכן של יח״ד הנמכרות בשוק החופשי ככל שגדל מספר יח״ד דב״י כך קטנה כלכליות הפרוייקט ולכן יש חשיבות עצומה בעמידה בהוראות החוק.	התכנית צריכה לכלול הוראות מפורטות בדבר האופן בו יכולה הועדה המקומית להפעיל את שיקול דעתה לתוספת יח״ד דב״י ולקבוע באופן מפורש שיח״ש דב״י יהוו ״שטח מוגדל״ בלבד כיחידות תוספתיות על הרח״ק המירבי.	לדחות	דיור בהישג יד מהווה חלק אינטגרלי ממלאי הדיור העירוני. בהתאם למדיניות הדיור העירונית, תכניות הכוללות מגורים יכללו רכיב של דיור בהישג יד, במטרה לשמור על מגוון האוכלוסיות ולחזק את החוסן העירוני. היקף ההקצאה ומאפייניה ייקבעו במסגרת התכנון המפורט, בהתאם למדיניות (ולא בתכנית המתאר). תוספת שטחי בנייה לצורך זה תיקבע בטווח שבין הרח״ק הבסיסי למרבי, בהתאם למאפייני התכנית ולשיקול דעת הוועדה המקומית. (להרחבה ראו מענה רוחבי #7)

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
216	נווה שאנן	המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל (ע״ר)	הסטורי של נווה שאנן, גריד 802 .23 השכונה	הוספה של הוראה מפורטת לשמירה הגריד ההסטורי של השכונה, וכן שמירה על ערכי השכונה, כפי שאותרו במסמך מדיניות שקודם.	לקבל חלקית	תכנית המתאר אינה עוסקת בהנחיות פרטניות מסוג זה, יחד עם זאת נוה שאנן נמצאה כשכונה בעלת יחודיות כפי שמתבטא בהתנגדות מהנדס העיר (התנגדות 23) בה מומלץ כי יוגדר אזור תכנון 802 ח׳ הכולל הוראות מיוחדות לליבת השכונה לפיהן תכניות מפורטות יערכו בכפוף לניתוח היסטורי של השימושים, הבינוי והנוף; זיהוי ערכי המרקם וביטויים הפיסי ועוד כמפורט בסעיף 4.4.2(ג). המלצה לאופן התיקון: בהתאם להתנגדות מה״ע 23# - יש לקבוע אזור תכנון חדש 802 ח׳ הכולל סימון ״הוראות מיוחדות״, לסמנו בנספחי התכנית ולהטמיע בטבלה 5.4 את ההערות הבאות: 1. תכנית מפורטת בתחום ״הוראות מיוחדות״ תערך בכפוף למפורט בסעיף 4.4.2(ג). 2. מסמך מדיניות לא יהווה תנאי לקידום תכנית מפורטת במרחב זה 3. תחום סימון הפוליגון עקרוני, גבולותיו המדויקים ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת (סטייה מהתחום המסומן לא תהווה סטייה מהוראות המתאר.
103	ראש פינה 19, 21, 23; הגר״א 34; אזור 802 נווה שאנן	רוברט רבונא; אורן רוזנברג; רועי הרשי; שרה ברק; אלכס וייטמן; דורית איילון (בר־אדון); דלית קימור; אור לקס; רינה רחימוב; יונית מתתיהו; יוחאי פרץ; שולי שגיא; דן איכנגרין; בנימין סיני; איברהים עיסא; הילה סין סוסיה; סילביה איכנגרין; שירה קינן; ברוך ישראלי; לנדסמן יצחק; מזל ציקו מנורי; ברטה לרר; יעקב בשם לרר חנה	תא השטח בפינת הגר״א-ראש פינה גובל בדופן שכונתית עם ייעוד מע״ר בבנייה מגדלית. מיקומו, הצורך בחיזוק ומיגון המבנים הישנים, ופוטנציאל חטיבת קרקע שלא נבנו בה בניינים חדשים – מצדיקים הגדרה תכנונית נפרדת.	הפרדת תא השטח למרחב תכנון חדש, אזור מגורים בבנייה רבת קומות, עד 20 קומות, רח״ק לא פחות מ-7.5; לחלופין – תת-אזור בטבלה 5.4 כבנייה חריגה לסביבתה.	לדחות	תכנון שכונת נווה שאנן נשען על שימור אופי הבינוי בלב השכונה על ידי קביעת מתן רח״ק מופחת במרכזה תוך קביעת העצמת בנייה וצמצום אחוז המגורים בדפנות השכונה. בעוד האזור הנידון ממוקם בקרבת העצמת זכויות ובנייה מע״רית, הוא גם סמוך ללב השכונה ההיסטורי (וחלק ממנו אף משתייך לליבה היסטורית זו). קביעת העצמת זכויות באופן שעולה מן ההתנגדות אינו תואם לראייה התכנונית של כלל השכונה.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
103	ראש פינה 19, 21, 23 ; הגר״א 34 ; אזור 802 נווה שאנן	רוברט רבונא ; אורן רוזנברג ; רועי הרשי ; שרה ברק ; אלכס וייטמן ; דורית איילון (בר־אדון) ; דלית קימור ; אור לקס ; רינה רחימוב ; יונית מתתיהו ; יוחאי פרץ ; שולי שגיא ; דן איכנגרין ; בנימין סיני ; איברהים עיסא ; הילה סין סוסיה ; סילביה איכנגרין ; שירה קינן ; ברוך ישראלי ; לנדסמן יצחק ; מזל ציקו מנורי ; ברטה לרר ; יעקב בשם לרר חנה	השכונה מוגדרת כאזור עדיפות לאומי ונדרשת לקבל ״העדפה מתקנת״ לפיתוח. בפועל, התוכנית מנציחה את האפליה ומונעת תמריצים נדרשים לחידוש המבנים.	הגדרת כלל שכונת נווה שאנן (ללא אזורי המע״ר) כאזור להתחדשות עירונית	לדחות	טענות זהות לאלו שהועלו בהתנגדות 106. ראו מענה בהתנגדות זו.
103	ראש פינה 19, 21, 23 ; הגר״א 34 ; אזור 802 נווה שאנן	רוברט רבונא ; אורן רוזנברג ; רועי הרשי ; שרה ברק ; אלכס וייטמן ; דורית איילון (בר־אדון) ; דלית קימור ; אור לקס ; רינה רחימוב ; יונית מתתיהו ; יוחאי פרץ ; שולי שגיא ; דן איכנגרין ; בנימין סיני ; איברהים עיסא ; הילה סין סוסיה ; סילביה איכנגרין ; שירה קינן ; ברוך ישראלי ; לנדסמן יצחק ; מזל ציקו	התוכנית יוצרת אנומליה שבה רח״ק הבסיס (שנקבע על פי זכויות מאושרות) גבוה מהרח״ק המרבי המוצע בהתחשב בצורת חישוב הזכויות, מה שיוצר חוסר ודאות תכנונית.	קביעת ערך מספרי מפורש ומנגנון אחיד ושינוויוני לרח״ק הבסיסי שיעמוד על 9.1 לכל הפחות על מנת להתאים לתכניות מאושרות במרחב.	לדחות	טענות זהות לאלו שהועלו בהתנגדות 106. ראו מענה בהתנגדות זו.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		מנורי ; ברטה לרר ; יעקב בשם לרר חנה				
103	ראש פינה 19, 21, 23 ; הגר"א 34 ; אזור 802 נווה שאנן	רוברט רבונא ; אורן רוזנברג ; רועי הרשי ; שרה ברק ; אלכס וייטמן ; דורית איילון (בר־אדון) ; דלית קימור ; אור לקס ; רינה רחימוב ; יונית מתתיהו ; יוחאי פרץ ; שולי שגיא ; דן איכנגרין ; בנימין סיני ; איברהים עיסא ; הילה סין סוסיה ; סילביה איכנגרין ; שירה קינן ; ברוך ישראלי ; לנדסמן יצחק ; מזל ציקו מנורי ; ברטה לרר ; יעקב בשם לרר חנה	תוכנית המתאר נדרשת לשקף את המצב התכנוני המאושר במלואו. מבוקש להגדיל את הרח"ק המרבי מ-3.5 ל-9.1 כדי למנוע מצב שבו התוכנית החדשה "מורידה" זכויות בנייה קיימות ומאושרות כגון תכניות 3277 - תוכנית לוינסקי ו- 3844 - שוק העליה.	קביעת הרח"ק המרבי בהתאם לתכנון המאושר במלואו	לדחות	טענות זהות לאלו שהועלו בהתנגדות 106. ראו מענה בהתנגדות זו.
103	ראש פינה 19, 21, 23 ; הגר"א 34 ; אזור 802 נווה שאנן	רוברט רבונא ; אורן רוזנברג ; רועי הרשי ; שרה ברק ; אלכס וייטמן ; דורית איילון (בר־אדון) ; דלית קימור ; אור לקס ; רינה רחימוב ; יונית מתתיהו ; יוחאי פרץ ; שולי שגיא ; דן איכנגרין ; בנימין סיני ; איברהים עיסא ; הילה סין סוסיה ; סילביה איכנגרין ; שירה	קיימת סתירה והיפוך היררכי בין תוכנית המתאר לבין התוכנית להתחדשות מגרשית המקודמת (תא/5555). נדרש כי זכויות הבנייה בתוכנית המתאר לא יפחתו מאלו שנקבעו ב-5555. עם צורת החישוב נראה כי הזכויות הניתנות בתכנית 5555 גוברות על הרח"ק המירבי בתכנית 5555.	שיקוף והתאמת תא/5500 לתכנון המקודם בתוכנית תא/5555 על ידי קביעה כי היקף הזכויות לא יפחת מהיקף הזכויות של 5555 ותמ"א 38 ומקרה של סתיררה היקף הזכויות מהמירבי יגבר. בנוסף יש להגדיל את המירבי הרח"ק לכדי 5.5 לכל הפחות.	לקבל חלקית	מכיוון שתכנית המתאר עוסקת בתכנון כולל בעבור אזורים נוספים במרחב התכנון הנדון (802), הוחלט לקבל חלקית את הטענה ולהגדיל את היקף הרח"ק ל-5 כך שישקף חישוב מ - 100% משטח המגרש ככל ויוחלט על קידום תכנית מפורטת. אלו כאמור, רלוונטים עבור מרחבי תכנון משמעותיים אשר אינם מתחדשים בתא\5555 ונדרשים למענה התחדשות במתווה של תכנית מפורטת על כלל דרישותיה (כגון הקצאות לצרכי ציבור). ככל ומדובר בתכנית בה על פי טבלה 3.1.2 כוללת מאפייני תכנית אשר מגדילים את השטח לחישוב זכויות אחוז החישוב לא יעלה על 70%. המלצה לאופן התיקון: בטבלה 5.4 יש לעשות את התיקונים הבאים באזור תכנון 802, מרחב האזור המעורב: א. יש להעלות את הרח"ק המצוין ל- 5.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		קינן ; ברוך ישראלי ; לנדסמן יצחק ; מזל ציקו מנורי ; ברטה לרר ; יעקב בשם לרר חנה				ב. יש להוסיף את ההערה הבאה: "ככל ומדובר בתכנית בה על פי טבלה 3.1.2 כוללת מאפייני תכנית אשר מגדילים את השטח לחישוב זכויות אחוז החישוב לא יעלה על 70%".
103	ראש פינה 19, 21, 23 ; הגר"א 34 ; אזור 802 נווה שאנן	רוברט רבונא ; אורן רוזנברג ; רועי הרשי ; שרה ברק ; אלכס וייטמן ; דורית איילון (בר־אדון) ; דלית קימור ; אור לקס ; רינה רחימוב ; יונית מתתיהו ; יוחאי פרץ ; שולי שגיא ; דן איכנגרין ; בנימין סיני ; איברהים עיסא ; הילה סין סוסיה ; סילביה איכנגרין ; שירה קינן ; ברוך ישראלי ; לנדסמן יצחק ; מזל ציקו מנורי ; ברטה לרר ; יעקב בשם לרר חנה	הרח"ק המירבי תכנית המתאר אינו תואם למדיניות תמ"א 38 העירונית	יש להעלות את הרח"ק המירבי בשכונת נווה שאנן לכדי 4.5 ובהתחשב בשיטתך החישוב יש לקבוע אותו על 6.5 כך שישיקף את הזכויות הניתנות מתוקף תמ"א 38 בהתאם למדיניות העירונית.	לדחות	טענות זהות לאלו שהועלו בהתנגדות 106. ראו מענה בהתנגדות זו.
103	ראש פינה 19, 21, 23 ; הגר"א 34 ; אזור 802 נווה שאנן	רוברט רבונא ; אורן רוזנברג ; רועי הרשי ; שרה ברק ; אלכס וייטמן ; דורית איילון (בר־אדון) ; דלית קימור ; אור לקס ; רינה רחימוב ; יונית מתתיהו ; יוחאי פרץ ; שולי שגיא ; דן איכנגרין ; בנימין סיני ; איברהים עיסא ;	בשכונת נווה שאנן לצד מגורים על קומת קרקע מסחרית קיימים מבנים ללא מסחר כלל, זאת כאשר המצב המאושר בתכניות בשכונה כגון תכניות 3277 - תוכנית לוינסקי ו- 3844 - שוק העליה קובעות נפחים של רבי קומות. יש להתאים את התכנית למצב הקיים והמאושר. התאמה למצב הקיים תואם למבוקש בהתנגדות מה"ע העיר במבנה דיזינגוף סנטר, כפי שנידון בועדה המקומית והחולט כי נחוצה לגביו התאמה למצב הקיים.	התאמת אזור הייעוד כמורים בבנייה רבת קומות בהתאם למצב המאושר או למצער לקבוע כאזור מגורים בבנייה עירונית.	לדחות	טענות זהות לאלו שהועלו בהתנגדות 106. ראו מענה בהתנגדות זו.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		הילה סין סוסיה ; סילביה איכנגרין ; שירה קינן ; ברוך ישראלי ; לנדסמן יצחק ; מזל ציקו מנורי ; ברטה לרר ; יעקב בשם לרר חנה				
103	ראש פינה 19, 21, 23 ; הגר״א 34 ; אזור 802 נווה שאנן	רוברט רבונא ; אורן רוזנברג ; רועי הרשי ; שרה ברק ; אלכס וייטמן ; דורית איילון (בר־אדון) ; דלית קימור ; אור לקס ; רינה רחימוב ; יונית מתתיהו ; יוחאי פרץ ; שולי שגיא ; דן איכנגרין ; בנימין סיני ; איברהים עיסא ; הילה סין סוסיה ; סילביה איכנגרין ; שירה קינן ; ברוך ישראלי ; לנדסמן יצחק ; מזל ציקו מנורי ; ברטה לרר ; יעקב בשם לרר חנה	המרחב בו ממוקמת חלקת המתנגדים (התחום בין הרחובות לוינסקי-לבנדה-הגר״א וסלומון/הר ציון) מתאפיין בנגישות תחבורתית חריגה (סמיכות למתח״ם ההגנה, קרבה לשני קוי רק״ל ולנתיבי איילון) באופן המאפיין אותו בנפרד משאר השכונה. הכללתו תחת מדרגת רח״ק אחידה עם אזורים נגישים פחות פוגעת בפוטנציאל הפיתוח הנגזר ממיקומו האסטרטגי.	הפרדת צפון מזרח אזור 802 למרחב תכנון נפרד הכולל העצמת זכויות של רח״ק של יפחת מ-6.	לדחות	טענות זהות לאלו שהועלו בהתנגדות 106. ראו מענה בהתנגדות זו.
103	ראש פינה 19, 21, 23 ; הגר״א 34 ; אזור 802 נווה שאנן	רוברט רבונא ; אורן רוזנברג ; רועי הרשי ; שרה ברק ; אלכס וייטמן ; דורית איילון (בר־אדון) ; דלית קימור ; אור לקס ; רינה רחימוב ; יונית מתתיהו ; יוחאי פרץ ; שולי שגיא ;	מבוקש להחיל את מדד המרכזיות באופן שקוף ושוויוני, כך שתאי שטח הסמוכים לרק״ל יזכו לרח״ק גבוה, בדומה למשקולות שניתנו לאזורים אחרים בעיר.	להורות על גילוי מסמכים מלא על עבודת הבסיס לפיה נקבעה מדד המרכזיות ולהוסיף להוראות טבלה 5.4 כי בכלל תאי השטח הסמוכים לרק״ל, הרח״ק המרבי יהיה 20 ומצער 12.8.	לדחות	טענות זהות לאלו שהועלו בהתנגדות 106. ראו מענה בהתנגדות זו.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		דן איכנגרין ; בנימין סיני ; איברהים עיסא ; הילה סין סוסיה ; סילביה איכנגרין ; שירה קינן ; ברוך ישראלי ; לנדסמן יצחק ; מזל ציקו מנורי ; ברטה לרר ; יעקב בשם לרר חנה				
103	ראש פינה 19, 21, 23 ; הגר״א 34 ; אזור 802 נווה שאנן	רוברט רבונא ; אורן רוזנברג ; רועי הרשי ; שרה ברק ; אלכס וייטמן ; דורית איילון (בר־אדון) ; דלית קימור ; אור לקס ; רינה רחימוב ; יונית מתתיהו ; יוחאי פרץ ; שולי שגיא ; דן איכנגרין ; בנימין סיני ; איברהים עיסא ; הילה סין סוסיה ; סילביה איכנגרין ; שירה קינן ; ברוך ישראלי ; לנדסמן יצחק ; מזל ציקו מנורי ; ברטה לרר ; יעקב בשם לרר חנה	מבוקש להגדיר כי מטרתה העליונה של התוכנית היא ״יצירת עיר בטוחה ומוגנת״ תוך תעדוף חיזוק מבנים מפני טילים ורעידות אדמה על פני שיקולים אדריכליים. כמו כן, נדרש להשיב את המילה ״למגורים״ למטרת ה״העדפה המתקנת״ לצורך צמצום פערים חברתיים.	עדכון מטרות התוכנית בדגש על חיזוק, מיגון, הצלת חיים והעדפת המגורים.	לדחות	טענות זהות לאלו שהועלו בהתנגדות 106. ראו מענה בהתנגדות זו.
103	ראש פינה 19, 21, 23 ; הגר״א 34 ; אזור 802 נווה שאנן	רוברט רבונא ; אורן רוזנברג ; רועי הרשי ; שרה ברק ; אלכס וייטמן ; דורית איילון (בר־אדון) ; דלית קימור ; אור לקס ; רינה	העובדה שבאזור 802 נקבע 30 קומות לצד רח״ק 5 מראה כי הדבר נכון תכנונית וניתן לעשות העצמת זכויות גם במרקם ההיסטורי של השכונה עבור חלוקה שוויונית של משאבי מהציבור, חיזוק מבנים ומיגון. בעיקר לאור האירועים הביטחוניים בשנים האחרונות.	יש לקבוע באזור המרקמי של השכונה רח״ק בסיסי שלא יפחת מ-6 ורח״ק מירבי שלא יקטן מ-9.	לדחות	טענות זהות לאלו שהועלו בהתנגדות 106. ראו מענה בהתנגדות זו.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		רחימוב ; יונית מתתיהו ; יוחאי פרץ ; שולי שגיא ; דן איכנגרין ; בנימין סיני ; איברהים עיסא ; הילה סין סוסיה ; סילביה איכנגרין ; שירה קינן ; ברוך ישראלי ; לנדסמן יצחק ; מזל ציקו מנורי ; ברטה לרר ; יעקב בשם לרר חנה				
103	ראש פינה 19, 21, 23 ; הגר״א 34 ; אזור 802 נווה שאנן	רוברט רבונא ; אורן רוזנברג ; רועי הרשי ; שרה ברק ; אלכס וייטמן ; דורית איילון (בר־אדון) ; דלית קימור ; אור לקס ; רינה רחימוב ; יונית מתתיהו ; יוחאי פרץ ; שולי שגיא ; דן איכנגרין ; בנימין סיני ; איברהים עיסא ; הילה סין סוסיה ; סילביה איכנגרין ; שירה קינן ; ברוך ישראלי ; לנדסמן יצחק ; מזל ציקו מנורי ; ברטה לרר ; יעקב בשם לרר חנה	מהנדס העיר הודה בקיומן של סתירות שהתגלו לאחר הפקדת התוכנית. מבוקש להורות על בחינה מחודשת של כלל ההוראות, תיקון הסתירות באופן רוחבי ושוויוני, ופרסום התוכנית מחדש להתנגדויות הציבור.	יש לקיים בחינה מחודשת של הוראות התכנית, תיקון הסתירות הפנימיות בהוראות התוכנית ופרסומה מחדש.	לדחות	טענות זהות לאלו שהועלו בהתנגדות 106. ראו מענה בהתנגדות זו.
103	ראש פינה 19, 21, 23 ; הגר״א 34 ; אזור 802 נווה שאנן	רוברט רבונא ; אורן רוזנברג ; רועי הרשי ; שרה ברק ; אלכס וייטמן ; דורית	זכויות בנייה הן משאב מוגבל שצריך להיות מוקצה לפי צורך כלכלי (אפשרות מימוש) חברתי ומיגוני ולא רק לפי כושר נשיאה ושיקולי תכנון ואדריכלות.	חלוקה שוויונית של משאב זכויות הבנייה הציבורי. מבוקש לקבוע רח״ק אחיד לכלל אזורי השכונה כדי לאפשר ניוד זכויות בדומה לתוכניות שימור וכמו	לדחות	טענות זהות לאלו שהועלו בהתנגדות 106. ראו מענה בהתנגדות זו.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		איילון (בר־אדון) ; דלית קימור ; אור לקס ; רינה רחימוב ; יונית מתתיהו ; יוחאי פרץ ; שולי שגיא ; דן איכנגרין ; בנימין סיני ; איברהים עיסא ; הילה סין סוסיה ; סילביה איכנגרין ; שירה קינן ; ברוך ישראלי ; לנדסמן יצחק ; מזל ציקו מנורי ; ברטה לרר ; יעקב בשם לרר חנה		כן לעגן בהוראות התכנית התייחסות מפורש ליישימות כלכלית.		
103	ראש פינה 19, 21, 23 ; הגר״א 34 ; אזור 802 נווה שאנן	רוברט רבונא ; אורן רוזנברג ; רועי הרשי ; שרה ברק ; אלכס וייטמן ; דורית איילון (בר־אדון) ; דלית קימור ; אור לקס ; רינה רחימוב ; יונית מתתיהו ; יוחאי פרץ ; שולי שגיא ; דן איכנגרין ; בנימין סיני ; איברהים עיסא ; הילה סין סוסיה ; סילביה איכנגרין ; שירה קינן ; ברוך ישראלי ; לנדסמן יצחק ; מזל ציקו מנורי ; ברטה לרר ; יעקב בשם לרר חנה	שיטת החישוב החדשה הכוללת מקדם של 70% מייצרת ״הורדת זכויות״ סמויה ופוגעת בקניין.	ביטול שיטת החישוב החדשה (מקדמי הפחתה) וחישוב מ-100% מהשטח. או להגדיל את ערכי הרח״ק בשיעור אחוז ההפחתה.	לדחות	טענות זהות לאלו שהועלו בהתנגדות 106. ראו מענה בהתנגדות זו.
105	הגר״א 2	צפניה תום קורח	עקב שיטת חישוב הזכויות החדשה אין התאמה ברח״ק הניתן בשכונת נווה שאנן	יש להגדיל את הרח״ק בשכונה כך שלאחר קביעת זכויות	לקבל חלקית	מכיוון שתכנית המתאר עוסקת בתכנון כולל בעבור אזורים נוספים במרחב התכנון הנדון (802), הוחלט

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			בין תכנית המתאר לתכנית 5555 להתחדשות להתחדשות מגרשית	הבנייה בהתאם לשיטת החישוב החדשה הרח"ק לא יפחת מהרחק המירבי למגרש בהגר"א בתכנית 5555 העומד על 7.65 ביחס ל50% מהמגרש.		לקבל חלקית את הטענה ולהגדיל את היקף הרח"ק ל- 5 כך שישקף חישוב מ - 100% משטח המגרש ככל ויוחלט על קידום תכנית מפורטת. אלו כאמור, רלוונטים עבור מרחבי תכנון משמעותיים אשר אינם מתחדשים בתא\5555 ונדרשים למענה התחדשות במתווה של תכנית מפורטת על כלל דרישותיה (כגון הקצאות לצרכי ציבור). ככל ומדובר בתכנית בה על פי טבלה 3.1.2 כוללת מאפייני תכנית אשר מגדילים את השטח לחישוב זכויות אחוז החישוב לא יעלה על 70%. המלצה לאופן התיקון: בטבלה 5.4 יש לעשות את התיקונים הבאים באזור תכנון 802, מרחב האזור המעורב: א. יש להעלות את הרח"ק המצוין ל- 5. ב. יש להוסיף את ההערה הבאה: "ככל ומדובר בתכנית בה על פי טבלה 3.1.2 כוללת מאפייני תכנית אשר מגדילים את השטח לחישוב זכויות אחוז החישוב לא יעלה על 70%".
105	הגר"א 2	צפניה תום קורח	בשכונת נווה שאנן קיימות במספר תכניות מאושרות כגון תכנית לוינסקי (3277) או תכנית כיכר העלייה (3844) בהם אושר יותר מרח"ק 3.5 כמפורט בתכנית המתאר.	יש לקבוע בשכונת נווה שאנן רח"ק 9.1 (ואף 12.5 במידה ומקדם שטח המגרש נותר 70%) וגובה בינוי של 13 קומות.	לדחות	תכנית המתאר אינה משנה תכניות מאושרות וככל וקיים פער בין הנחיות המתאר להנחיות תכנית בתוקף, הנחיות התכנית המאושרת גוברות. יש להבהיר כי מסמכי תכנית המתאר משקפים את החזון התכנוני למרחב במשיכת מכחול רחבה ועל כן יתכן פער בהתאמת מסמכי התכנית בין מצב תכנוני נקודתי מאושר לתפיסת תכנון כלל אזורית. משכך אין צורך בתיקון המסמכים. לנושא ההפניות בהתנגדות לתכניות מאושרות והתאמת הרחק מרבי: התכניות המובאות בהתנגדות הן תכניות ותיקות אינן רלוונטיות ואינן מייצגות את חזון תכנית המתאר על עדכוניה. תכנית לוינסקי תא\3277 אושרה ב2010 במחוז טרם אישור תא\5000. תכנית מתחם שוק עליה תא\3844-גם קיבלה תוקף קודם לאישור תא/5000 ואושרה כתכנית מפורטת הכולל שימור ודיור להשכרה.
105	הגר"א 2	צפניה תום קורח	על השכונה לקבל עדיפות מתקנת לפיתוח בדרום העיר	בדומה לשכונות אחרות כנווה שרת ונאות אפקה א' יש לקבוע את כלל השכונה, למעט אזור המע"ר 'אזור התחדשות עירונית'.	לדחות	לעומת השכונות המובאות בגוף ההתנגדות, שכונת נווה שאנן הינה שכונה יחודית הכוללת מספר מרחבים שונים באופיים: חלק מדפנותיה מתחדשות כאזורים מוטה תעסוקה ומע"ר ואילו ליבת השכונה הכוללת מאפיינים היסטורים ובניה מרקמית, מתחדשת באופן מגרשי

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						ברובה אם מתוקף תכניות מאושרות או מתכניות כלל עירוניות בהכנה (כגון תא\5555). לאור כך, קיימת חשיבות רבה בשמירה על אלמנטים כגון נפחי וגבהי בניה, פרופורציות המגרשים ומקצב הבינוי. תכנית המתאר מצביעה על חשיבות מאפיינים אלו גם במסגרת הנחיות לאזור 802. סימון מרחב ״כאזור התחדשות עירונית״ נועד למרחבים בהם מקודמות תכניות פינוי-בינוי בהקפים גדולים תוך תוספת שטחי בניה ו\או גובה בינוי לטובת גמישות תכנונית מטבית והקצאות לצרכי ציבור. זאת אינו רלוונטי למרחב הנדון וסביבתו (יסוד המעלה 32) אשר ראוי כי יתחדש בהליך מגרשי בדומה ליתרת המגרשים בסביבתו תוך שמירה על איכות מרקמית עירונית.
105	הגר״א 2	צפניה תום קורח	אזור הייעוד של מרחב תכנון 802 אינו תואם תוכניות מאושרות כגון תכניות תא/3844 או 3277	יש לשנות את ייעודו של כלל אזור 802 לאזור מגורים בבנייה רבת קומות כך שיתאם לתכנון מאושר (תא\3277).	לדחות	ראה מענה קודם להתנגדות זו לנושא התאמה לתכנון מקודם (תא\3277, 4557).
105	הגר״א 2	צפניה תום קורח	מקדם אחוז שטח הקרקע שנקבע במרחב 802 עומד על 70% ואינו מתאים למתן עדיפות מתקנת לפיתוח בדרום העיר הנדרש בשכונת נווה שאנן	יש להעלות את הרח״ק המירבי בשכונה על ידי העלת האחוז הנקבע בשיטת החישוב.	לדחות	ליבה ההיסטורי של שכונת נווה שאנן מיועד ברובו להתחדשות מגרשית עבור שמירה על המרקם הבנוי ולכן אינה רלוונטיות לנשוא טענה זו. דפנות השכונה מיועדות לשימושי תעסוקה ואופי בינוי מע״רי ולכן, וכפי צויין בהתנגדות, כוללות זכויות בנייה גבוהות יותר ושם תבחן הקצאה של מינימלית של כ-30% בכפוף לתכנון מפורט ומטבי. שיטת חישוב הרח״ק העדכנית מגבירה את הוודאות התכנונית על ידי קביעה מקדמית של מסגרת שטחי הבנייה המקסימלים שרשאית הוועדה לאשר. זאת, באמצעות שקלול עקרוני של מרכיב הקצאות שטחי הציבור כבר במסגרת המתארית (להרחבה ראו מענה רוחבי 3#).
105	הגר״א 2	צפניה תום קורח	בחלקים אחרים בעיר להם נקבעו אזורי ייעוד מגורים נקבע רח״ק בעל ערך מספרי.	יש לקבוע ערך מספרי לרח״ק הבסיס לאזור 802 שלא יפחת מהתכנון המאושר בשכונה.	לדחות	המצב הנכנס באיזורי התכנון השונים אינו זהה הן מבחינת מרקמי הבנייה, עוצמות הבנייה והן מבחינת יעודי הקרקע המאושרים . (כגון המרחב הנדון הכולל באותו בלוק שלושה יעודי קרקע מאושרים : ״אזור מסחרי״ ,״מסחרי 2״ ״ אזור מגורים, מלאכה ואומנות״ .) השוני במצב הנכנס מחייב התאמה באזורים שונים למצב המאושר בפועל כרח״ק הבסיסי, זאת לעומת אזורים בהם קיימת אחידות וניתן לקבוע רח״ק בסיסי כמותי אחיד.
106	הגר״א 8 ; שביל עכו 7 ; נווה שאנן 20	חגי קורח	השכונה מוגדרת כאזור עדיפות לאומי ונדרשת לקבל ״העדפה מתקנת״ לפיתוח. בפועל, התוכנית מנציחה את האפליה	הגדרת כלל שכונת נווה שאנן (ללא אזורי המע״ר) כאזור להתחדשות עירונית.	לדחות	שכונת נווה שאנן הינה שכונה יחודית הכוללת מספר מרחבים שונים באופיים : חלק מדפנותיה מתחדשות כאזורים מוטה תעסוקה

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			ומונעת תמריצים נדרשים לחידוש המבנים.			ומע"ר ואילו ליבת השכונה הכוללת מאפיינים היסטורים ובניה מרקמית, מתחדשת באופן מגרשי ברובה אם מתוקף תכניות מאושרות או מתכניות כלל עירוניות בהכנה (כגון תא\5555). לאור כך, קיימת חשיבות רבה בשמירה על אלמנטים כגון נפחי וגבהי בניה, פרופורציות המגרשים ומקצב הבינוי. תכנית המתאר מצביעה על חשיבות מאפיינים אלו גם במסגרת הנחיות לאזור 802. סימון מרחב "כאזור התחדשות עירונית" נועד למרחבים בהם מקודמות תכניות פינוי-בינוי בהקפים גדולים תוך תוספת שטחי בניה ו\או גובה בינוי לטובת גמישות תכנונית מטבית והקצאות לצרכי ציבור. זאת אינו רלוונטי למרחב הנדון וסביבתו (יסוד המעלה 32) אשר ראוי כי יתחדש בהליך מגרשי בדומה ליתרת המגרשים בסביבתו תוך שמירה על איכות מרקמית עירונית.
106	הגר"א 8 ; שביל עכו 7 ; נווה שאנן 20	חגי קורח	התוכנית יוצרת אנומליה שבה רח"ק הבסיס (שנקבע על פי זכויות מאושרות) גבוה מהרח"ק המרבי המוצע בהתחשב בצורת חישוב הזכויות, מה שיוצר חוסר ודאות תכנונית.	קביעת ערך מספרי מפורש ומנגנון אחיד ושינוויוני לרח"ק הבסיסי שיעמוד על 9.1 לכל הפחות על מנת להתאים לתכניות מאושרות במרחב.	לדחות	המצב הנכנס באיזורי התכנון השונים אינו זהה הן מבחינת מרקמי הבנייה, עוצמות הבנייה והן מבחינת יעודי הקרקע המאושרים (כגון המרחב הנדון הכולל באותו בלוק שלושה יעודי קרקע מאושרים: "אזור מסחרי", "מסחרי 2" "אזור מגורים, מלאכה ואומנות"). השוני במצב הנכנס מחייב התאמה באזורים שונים למצב המאושר בפועל כרח"ק הבסיסי, זאת לעומת אזורים בהם קיימת אחידות וניתן לקבוע רח"ק בסיסי כמותי אחיד.
106	הגר"א 8 ; שביל עכו 7 ; נווה שאנן 20	חגי קורח	תוכנית המתאר נדרשת לשקף את המצב התכנוני המאושר במלואו. מבוקש להגדיל את הרח"ק המרבי מ-3.5 ל-9.1 כדי למנוע מצב שבו התוכנית החדשה "מורידה" זכויות בנייה קיימות ומאושרות כגון תכניות 3277 - תוכנית לוינסקי ו- 3844 - שוק העליה.	קביעת הרח"ק המרבי בהתאם לתכנון המאושר במלואו.	לדחות	מסמכי תכנית המתאר משקפים את החזון התכנוני למרחב במשיכת מכחול רחבה. תכנית המתאר אינה משנה תכניות מפורטות מאושרות. [להרחבה ראו מענה רוחבי #14] משכך אין צורך בתיקון המסמכים. לנושא ההפניות בהתנגדות לתכניות מאושרות והתאמת הרחק מרבי: התכניות המובאות בהתנגדות הן תכניות ותיקות, אינן רלוונטיות ואינן מייצגות את חזון תכנית המתאר על עדכוניה. תכנית לוינסקי תא\3277 אושרה ב2010 במחוז טרם אישור תא\5000. תכנית מתחם שוק עליה תא\3844-גם קיבלה תוקף קודם לאישור תא/5000 ואושרה כתכנית מפורטת הכולל מבנה לשימור ודיור להשכרה.
106	הגר"א 8 ; שביל עכו 7 ; נווה שאנן 20	חגי קורח	קיימת סתירה והיפוך היררכי בין תוכנית המתאר לבין התוכנית להתחדשות	שיקוף והתאמת תא/5500 לתכנון המקודם בתוכנית	לקבל חלקית	מכיוון שתכנית המתאר עוסקת בתכנון כולל בעבור אזורים נוספים במרחב התכנון הנדון (802), הוחלט

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			מגרשית המקודמת (תא/5555). נדרש כי זכויות הבנייה בתוכנית המתאר לא יפחתו מאלו שנקבעו ב-5555. עם צורת החישוב נראה כי הזכויות הניתנות בתכנית 5555 גוברות על הרח"ק המירבי בתכנית 5555.	תא/5555 על ידי קביעה כי היקף הזכויות לא יפחת מהיקף הזכויות של 5555 ותמ"א 38 ומקרה של סתיררה היקף הזכויות מהמירבי יגבר. בנוסף יש להגדיל את המירבי הרח"ק לכדי 5.5 לכל הפחות.		לקבל חלקית את הטענה ולהגדיל את היקף הרח"ק ל- 5 כך שישקף חישוב מ - 100% משטח המגרש ככל ויוחלט על קידום תכנית מפורטת. אלו כאמור, רלוונטים עבור מרחבי תכנון משמעותיים אשר אינם מתחדשים בתא\5555 ונדרשים למענה התחדשות במתווה של תכנית מפורטת על כלל דרישותיה (כגון הקצאות לצרכי ציבור). ככל ומדובר בתכנית בה על פי טבלה 3.1.2 כוללת מאפייני תכנית אשר מגדילים את השטח לחישוב זכויות אחוז החישוב לא יעלה על 70%. המלצה לאופן התיקון: בטבלה 5.4 יש לעשות את התיקונים הבאים באזור תכנון 802, מרחב האזור המעורב: א. יש להעלות את הרח"ק המצוין ל- 5. ב. יש להוסיף את ההערה הבאה: "ככל ומדובר בתכנית בה על פי טבלה 3.1.2 כוללת מאפייני תכנית אשר מגדילים את השטח לחישוב זכויות אחוז החישוב לא יעלה על 70%".
106	הגר"א 8 ; שביל עכו 7 ; נווה שאנן 20	חגי קורח	הרח"ק המירבי תכנית המתאר אינו תואם למדיניות תמ"א 38 העירונית	יש להעלות את הרח"ק המירבי בשכונת נווה שאנן לכדי 4.5 ובהתחשב בשיטתך החישוב יש לקבוע אותו על 6.5 כך שישקף את הזכויות הניתנות מתוקף תמ"א 38 בהתאם למדיוניות העירונית.	לדחות	תכנית המתאר דנה במרחבי תכנון בקנה מידה גדול תוך ראייה רחבה של שיקלים תכנוניים פרוגרמטים וכו', ועוסקת במאפייני התכנון התבע"י הראוי בכל אזור. משכך אין צורך בהטמעה של מדיניות התחדשות מתוקף תמ"א 38 העוסקת בהתחדשות מגרשית נקודתית בהליך רישוי. מדובר בהליכי תכנון/רישוי נפרדים אשר עוסקים קנ"מ שונה אין צורך בקביעת תלות בין השניים שלא לצורך. לנושא מרחב 802 (בייעוד אזור מעורב), ליבת המרחב הנדון מאופיננת במרקם היסטורי ,המתחדש בהתחדשות מגרשית ואינה רלוונטי לשיח התכנוני בקנה המידה המתארי. לעומת לב השכונה בדופן המרחב 802 ישנה תוספת רחק בהתאם לאופי הבינוי הקיים, המוצע ואפשרויות ההתחדשות שלו המבוססות קידום תבעות מפורטות. אין במפורט בתכנית המתאר מניעה של התחדשות מגרשית נקודתית. ראוי לציין כי בימים אלו מקודמת תכנית 5555 להתחדשות מגרשית אשר תניח את הכללים הראויים לתכנון מגרשי בשכונת נווה שאנן.
106	הגר"א 8 ; שביל עכו 7 ; נווה שאנן 20	חגי קורח	בשכונת נווה שאנן לצד מגורים על קומת קרקע מסחרית קיימים מבנים ללא	התאמת אזור הייעוד כמורים בבנייה רבת קומות בהתאם	לדחות	מלבד באזורי המע"ר בהם נקבע ייעוד 'אזור תעסוקה מטרופולני', נקבע כלל מרחב 802 כאזור מעורב.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			מסחר כלל, זאת כאשר המצב המאושר בתכניות בשכונה כגון תכניות 3277 - תוכנית לוינסקי ו- 3844 - שוק העליה קובעות נפחים של רבי קומות. יש להתאים את התכנית למצב הקיים והמאושר. התאמה למצב הקיים תואם למבוקש בהתנגדות מה״ע העיר במבנה דיזינגוף סנטר, כפי שנידון בועדה המקומית והחולט כי נחוצה לגביו התאמה למצב הקיים.	למצב המאושר או למצער לקבוע כאזור מגורים בבנייה עירונית.		היסטורית, מראשיתה שכונת נווה שאנן (מרחב תכנון 802) שילבה בין שימושי מגורים לשימושי תעשייה ומסחר מה שהטווה את אופייה האדריכלי כמו גם את איפיוני השימוש במרחב לאורך שנים. על מנת לשמר את אופייה הייחדוי של השכונה יש לשמר את הזיקה לשימושי המסחר והתעסוקה הקיימים עד היום. באופן זה נקבע המרחב כייעוד ׳אזור מעורב׳ תוך קביעת הוראות רלוונטיות בטבלה 5.4 אשר קובעות שימושי מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע. שימוש ׳מגורים׳ בעל נפח בנייה גבוה אינו תואם את מרקם הבנוי של לב השכונה הן בגבהי הבנוייה והן בשימושים. לנושא התכניות המוזכרות בטענה זו, הן אינן רלוונטיות (לפירוט ראה מענה לטענה בהתנגדות זו להתאמת זכויות למצב מאושר). לנושא התנגדות מה״ע לגובה הבינוי של דיזינגוף סנטר דוגמא זו אינה רלוונטית לנושא התאמה לתכנון מאושר. מדובר על שינוי חריג לסביבתו, תוספת הרח״ק המוזכרת מוצעת עקב קידום תכנית עתידית הנמצאת בשלבי תכנון מתקדמים לתוספת זכויות במרחב הנידון.
106	הגר״א 8 ; שביל עכו 7 ; נווה שאנן 20	חגי קורח	המרחב בו ממוקמת חלקת המתנגדים (התחום בין הרחובות לוינסקי-לבנדה-הגר״א וסלומון/הר ציון) מתאפיין בנגישות תחבורתית חריגה (סמיכות למתח״ם ההגנה, קרבה לשני קוי רק״ל ולנתיבי איילון) באופן המאפיין אותו בנפרד משאר השכונה. הכללתו תחת מדרגת רח״ק אחידה עם אזורים נגישים פחות פוגעת בפוטנציאל הפיתוח הנגזר ממיקומו האסטרטגי.	הפרדת צפון מזרח אזור 802 למרחב תכנון נפרד הכולל העצמת זכויות של רח״ק של יפחת מ-6	לדחות	התכנית אינה מיישמת תרגום אוטומטי-פרמטרי של מרחק מתחנה לזכויות בנייה, אלא משקפת תכנון מותאם-הקשר המשלב בין נגישות תחבורתית לבין מאפייני הבינוי, השימושים וומאפייני המקום. התכנית מקיימת איזון בין פיתוח ומימוש פוטנציאל המתע״ן לבין התייחסות להקשר ולמאפייני המרחב, כאשר הוראותיה מבוססות על שקלול בין סמיכות למתע״ן, רמת המרכזיות של המרחב ומאפייניו הפיזיים (להרחבה ראו מענה רוחבי 18#). יתרה מזאת, האזור הנידון הוא ליבה ההיסטורי של שכונת נווה שאנן אשר הוקמה בתחילת שנות העשרים בהתם ל׳תכנית המנורה׳ יוסף טישלר. למרחב עוצמות ומקצב בינוי, פרופורציות רחוב ופרצלציה המחזקות מרחב עירוני יחודי ואיכותי. ישנה חשיבות בשמירה על המרקם ההיסטורי לצד התחדשות המרחב ולא נמליץ להוסיף ולקבוע עוצמות בנייה מועצמות כתלות במרחק ממערכות הסעות המונים בלבד.
106	הגר״א 8 ; שביל עכו 7 ; נווה שאנן 20	חגי קורח	מבוקש להחיל את מדד המרכזיות באופן שקוף ושוויוני, כך שתאי שטח הסמוכים לרק״ל יזכו לרח״ק גבוה, בדומה למשקולות שניתנו לאזורים אחרים בעיר.	להורות על גילוי מסמכים מלא על עבודת הבסיס לפיה נקבעה מדד המרכזיות ולהוסיף להוראות טבלה 5.4 כי בכלל תאי השטח הסמוכים לרק״ל,	לדחות	ראה מענה לטענה קודמת בהתנגדות זו.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				הרח״ק המרבי יהיה 20 ומצער 12.8		
106	הגר״א 8 ; שביל עכו 7 ; נווה שאנן 20	חגי קורח	מבוקש להגדיר כי מטרתה העליונה של התוכנית היא ״יצירת עיר בטוחה ומוגנת״ תוך תעדוף חיזוק מבנים מפני טילים ורעידות אדמה על פני שיקולים אדריכליים. כמו כן, נדרש להשיב את המילה ״למגורים״ למטרת ה״העדפה המתקנת״ לצורך צמצום פערים חברתיים.	עדכון מטרות התוכנית בדגש על חיזוק, מיגון, הצלת חיים והעדפת המגורים	לקבל חלקית	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׳. במטרות התכנית קיימת התייחסות כללית לכך - ״חיזוק החוסן העירוני לעמידה במצבי משבר״ (ס׳ 2.1.5). כמו כן, במסגרת התנגדות מה״ע (נושאים רוחביים - #37) מבוקש להוסיף מיגון ציבורי לרשימת התועלות. בנוסף, מוצע להוסיף ״מיגון ציבורי״ לרשימת השיקולים לעלייה מעבר לרח״ק הבסיסי (סעיף 3.1.4(א)(2))
106	הגר״א 8 ; שביל עכו 7 ; נווה שאנן 20	חגי קורח	העובדה שבאזור 802ו נקבע 30 קומות לצד רח״ק 5 מראה כי הדבר נכון תכנונית וניתן לעשות העצמת זכויות גם במרקם ההיסטורי של השכונה עבור חלוקה שוויונית של משאבי מהציבור, חיזוק מבנים ומיגון. בעיקר לאור האירועים הביטחוניים בשנים האחרונות.	יש לקבוע באזור המרקמי של השכונה רח״ק בסיסי שלא יפחת מ-6 ורח״ק מירבי שלא יקטן מ-9.	לדחות	לנושא העצמת זכויות בליבה ההיסטורי של שכונת נווה שאנן ראה מענה לטענה ׳לקביעת ייעוד האיזור בנייה רבת קומות׳ להתנגדות זו. לנושא אזור 802ו׳ כמוזכר בגוף ההתנגדות, אזור זה ממקום בדפנות השכונה המיועדות להעצמה. יחד עם זאת אזור 802 לא קיבל עוצמות מע״ריות ונקבעו בו רח״ק 5-6. הבנייה הגבוהה המוזכרת ממוקמת באופן נקודתי בדרום המתחם, זאת כאשר המתחם כולו מיועד לתכנון תבע״י כולל בו ניתן לקבוע רח״ק ממוצע. אין הדבר דומה לליבה ההסטורי של השכונה המיועד להתחדשות מגרשית ומקבל מענה תכנוני בתכנית תא/5555 המקודמת בימים אלו.
106	הגר״א 8 ; שביל עכו 7 ; נווה שאנן 20	חגי קורח	מהנדס העיר הודה בקיומן של סתירות שהתגלו לאחר הפקדת התוכנית. מבוקש להורות על בחינה מחודשת של כלל ההוראות, תיקון הסתירות באופן רוחבי ושוויוני, ופרסום התוכנית מחדש להתנגדויות הציבור.	יש לקיים בחינה מחודשת של הוראות התכנית, תיקון הסתירות הפנימיות בהוראות התוכנית ופרסומה מחדש	לדחות	דברי מהנדס העיר נוגעים לשאלת חברי הועדה המקומית למקור להתנגדות מהנדס העיר. מהנדס העיר השיב כי ההתנגדויות שהוגשו על ידור 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. אין בכך כל פגם, להיפך יש בכך להעיד על השקיפות בה נעשה הליך קידום תא/5500 וראו לצורך כך את התנגדותו המפורטת של מהנדס העיר שפורסמה באתר העירוני. 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

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						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
106	הגר"א 8 ; שביל עכו 7 ; נווה שאנן 20	חגי קורח	זכויות בנייה הן משאב מוגבל שצריך להיות מוקצה לפי צורך כלכלי (אפשרות מימוש) חברתי ומיגוני ולא רק לפי כושר נשיאה ושיקולי תכנון ואדריכלות.	חלוקה שוויונית של משאב זכויות הבנייה הציבורי. מבוקש לקבוע רח"ק אחיד לכלל אזורי השכונה כדי לאפשר ניוד זכויות בדומה לתוכניות שימור וכמו כן לעגן בהוראות התכנית התייחסות מפורש ליישימות כלכלית.	לדחות	שטחי הבנייה נקבעים בהתאם לשיקולים תכנוניים ולמאפייני המקום. ניוד זכויות הוא מנגנון המתאים למאפייניהם המיוחדים של מבנים לשימור ולא יכול לשמש כדרך גורפת להשגת רווחיות כלכלית. לנושא כדאיות כלכליות, תכנית מתאר כוללנית הינה תוצאה של שקלול ואיזון בין שיקולים תכנוניים, עיצוביים, חברתיים, תחבורתיים וסביבתיים, ובין היתר שיקולים כלכליים. להרחבה ראה מענה רוחבי #1.
106	הגר"א 8 ; שביל עכו 7 ; נווה שאנן 20	חגי קורח	שיטת החישוב החדשה הכוללת מקדם של 70% מייצרת "הורדת זכויות" סמויה ופוגעת בקניין.	ביטול שיטת החישוב החדשה (מקדמי הפחתה) וחישוב מ-100% מהשטח. או להגדיל את ערכי הרח"ק בשיעור אחוז ההפחתה. או לחלופין לקבוע מנגנון מותאם אישית לכל אזור תכנון.	לקבל חלקית	בניגוד לטענה על פגיעה בזכויות, אין בשינוי שיטת החישוב פגיעה במסגרת הזכויות המתארית, שכן כל תכנית שמוסיפה שטחים נדרשת להקצאה לצרכי ציבור. שינוי שיטת חישוב הרח"ק מגביר את הוודאות התכנונית על ידי קביעה מקדמית של מסגרת שטחי הבנייה המקסמיליים שרשאית הוועדה לאשר. זאת, באמצעות שקלול עקרוני של מרכיב הקצאות שטחי הציבור כבר במסגרת המתארית (להרחבה ראו מענה רוחבי 3#). יחד עם זאת, מכיוון שתכנית המתאר עוסקת בתכנון כולל בעבור אזורים נוספים במרחב התכנון הנדון (802) ונדרשת התאמה לראייתה התכנון הכוללת של השכונה, הוחלט לקבל חלקית את הטענה ולהגדיל את היקף הרח"ק ל- 5 כך שישקף חישוב מ - 100% משטח המגרש ככל ויוחלט על קידום תכנית מפורטת. אלו כאמור, רלוונטים עבור מרחבי תכנון משמעותיים אשר אינם מתחדשים בתא\5555 ונדרשים למענה התחדשות במתווה של תכנית מפורטת על כלל דרישותיה (כגון הקצאות לצרכי ציבור). ככל ומדובר בתכנית בה על פי טבלה 3.1.2 כוללת מאפייני תכנית אשר מגדילים את השטח לחישוב זכויות אחוז החישוב לא יעלה על 70%. המלצה לאופן התיקון: בטבלה 5.4 יש לעשות את התיקונים הבאים באזור תכנון 802, מרחב האזור המעורב: א. יש להעלות את הרח"ק המצוין ל- 5. ב. יש להוסיף את ההערה הבאה: "ככל ומדובר בתכנית בה על פי טבלה 3.1.2 כוללת מאפייני תכנית אשר מגדילים את השטח לחישוב זכויות אחוז החישוב לא יעלה על 70%".

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
128	הגר״א 8, נווה שאנן	אריאלון מאיר	התוכנית יוצרת אנומליה שבה רח״ק הבסיס (שנקבע על פי זכויות מאושרות) גבוה מהרח״ק המרבי המוצע בהתחשב בצורת חישוב הזכויות, מה שיוצר חוסר ודאות תכנונית.	קביעת ערך מספרי מפורש ומנגנון אחיד ושינוויוני לרח״ק הבסיסי שיעמוד על 9.1 לכל הפחות על מנת להתאים לתכניות מאושרות במרחב.	לדחות	טענה זהה לזו שהועלתה בהתנגדות 106. ראו מענה בהתנגדות זו
128	הגר״א 8, נווה שאנן	אריאלון מאיר	השכונה מוגדרת כאזור עדיפות לאומי ונדרשת לקבל ״העדפה מתקנת״ לפיתוח. בפועל, התוכנית מנציחה את האפליה ומונעת תמריצים נדרשים לחידוש המבנים.	הגדרת כלל שכונת נווה שאנן (ללא אזורי המע״ר) כאזור להתחדשות עירונית	לדחות	טענה זהה לזו שהועלתה בהתנגדות 106. ראו מענה בהתנגדות זו
128	הגר״א 8, נווה שאנן	אריאלון מאיר	בשכונת נווה שאנן לצד מגורים על קומת קרקע מסחרית קיימים מבנים ללא מסחר כלל, זאת כאשר המצב המאושר בתכניות בשכונה כגון תכניות 3277 - תוכנית לוינסקי ו- 3844 - שוק העליה קובעות נפחים של רבי קומות. יש להתאים את התכנית למצב הקיים והמאושר. התאמה למצב הקיים תואם למבוקש בהתנגדות מה״ע העיר במבנה דיזינגוף סנטר, כפי שנידון בועדה המקומית והחולט כי נחוצה לגביו התאמה למצב הקיים.	התאמת אזור הייעוד כמורים בבנייה רבת קומות בהתאם למצב המאושר או למצער לקבוע כאזור מגורים בבנייה עירונית.	לדחות	טענה זהה לזו שהועלתה בהתנגדות 106. ראו מענה בהתנגדות זו
205	נווה שאנן 5	יצחק ניסים קטריבס	שכונת נווה שאנן מופלת לעומת שוכנות אחרות וזאת על אף שאמורה להכלל כאזור העדפה מתקנת	יש לקבוע את שכונת נווה שאנן כאזור התחדשות עירונית בדומה לשכונות אחרות בעיר.	לדחות	טענות זהות לאלו שהועלו בהתנגדות 227. ראו מענה בהתנגדות זו
205	נווה שאנן 5	יצחק ניסים קטריבס	זכויות הבנייה שנקבעו ביחד עם אחוז ההפחתה מהווה הפחתה בזכויות ולא מאפשר התחדשות בשכונה.	יש לשנות את אזור הייעוד של השכונה ל- ׳אזור מגורים בבנייה רבת קומות׳ ולהגדיל את הרח״ק המירבי ל-12.8 או ל-9.1 למצער	לדחות	טענות זהות לאלו שהועלו בהתנגדות 227. ראו מענה בהתנגדות זו
205	נווה שאנן 5	יצחק ניסים קטריבס	אחוז ההפחתה שנקבע (70%) יוצר פגיעה ביכולת ההתחדשות בשכונה	יש להגדיל את אחוז ההפחתה הקבוע בתכנית	לקבל חלקית	מכיוון שתכנית המתאר עוסקת בתכנון כולל בעבור אזורים נוספים במרחב התכנון הנדון (802), הוחלט לקבל חלקית את הטענה ולהגדיל את היקף הרח״ק ל-5 כך שישקף חישוב מ - 100% משטח המגרש ככל ויוחלט על קידום תכנית מפורטת. אלו כאמור, רלוונטים עבור מרחבי תכנון משמעותיים אשר אינם מתחדשים בתא\5555 ונדרשים למענה התחדשות במתווה של תכנית מפורטת על כלל דרישותיה (כגון הקצאות לצרכי ציבור). ככל ומדובר בתכנית בה על פי טבלה 3.1.2 כוללת מאפייני תכנית אשר מגדילים את השטח לחישוב זכויות אחוז החישוב לא יעלה על 70%.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						המלצה לאופן התיקון: בטבלה 5.4 יש לעשות את התיקונים הבאים באזור תכנון 802, מרחב האזור המעורב: א. יש להעלות את הרח"ק המצוין ל- 5. ב. יש להוסיף את ההערה הבאה: "ככל ומדובר בתכנית בה על פי טבלה 3.1.2 כוללת מאפייני תכנית אשר מגדילים את השטח לחישוב זכויות אחוז החישוב לא יעלה על 70%".
205	נווה שאנן 5	יצחק ניסים קטריבס	זכויות הבניה אינן תואמות את המצב המאושר בשכונה	יש לקבוע את רח"ק הבסיס כערך מספרי המהווה את המינימום המאושר בשכונה	לדחות	טענות זהות לאלו שהועלו בהתנגדות 227. ראה מענה בהתנגדות זו
227	יסוד המעלה 32, נווה שאנן, תל אביב-יפו (חלקה 56 גוש 6943)	לא צוין	צפון מרחב תכנון 802 התחום בין רחובות לוינסקי- לבנדה- הגר"א-סלומון-הר ציון-הגדוד העברי שונה במאפייני נגישותו משאר שטח מרחב 802. חלקו הדרום מזרחי מושפע ממתח"ים ההגנה, קיים חיבור לירידה למחלף לאגרדיה ונתיבי איילון וישנה קרבה לקוי מתח"מ עירוניים (הקווים הסגול והירוק). נגישות זו אינה באה לידי ביטוי במסמכי התכנית	יש לקבוע אזור זה כאזור תכנון נפרד אשר יקבל עקב מאפייני הנגישות הגבוהים שלו קביעת רח"ק מירבי ובסיסי גבוהים שיתר אזורי מרחב 802, באופן שיבטא את היותו מרחב מוטה תחבורה ציבורית בעל פוטנציאל פיתוח מוגבר ברח"ק שלא יפחת מ-6.	לדחות	התכנית אינה מיישמת תרגום אוטומטי-פרמטרי של מרחק מתחנה לזכויות בנייה, אלא משקפת תכנון מותאם-הקשר המשלב בין נגישות תחבורתית (TOD) לבין מאפייני הבינוי, השימושים וומאפייני המקום. העצמת הזכויות נעשית תוך הבחנה בין דרגי התחנות (ממתח"מים ארציים ועד תחנות מקומיות) ובין אזורי תעסוקה מוטי-יוממות לאזורי מגורים רגישים. בכך, התכנית מקיימת איזון בין פיתוח ומימוש פוטנציאל המתע"ן לבין התייחסות להקשר ולמאפייני המקום, כאשר הוראותיה מבוססות על שקלול בין סמיכות למתע"ן, רמת המרכזיות של המרחב ומאפייניו הפיזיים (להרחבה ראו מענה רוחבי 18#). יתרה מזאת, האזור הנידון הוא ליבה ההיסטורי של שכונת נווה שאנן אשר הוקמה בתחילת שנות העשרים בהתם ל'תכנית המנורה' יוסף טישלר. למרחב עוצמות ומקצב בינוי, פרופורציות רחוב ופרצלציה המחזקות מרחב עירוני יחודי ואיכותי. ישנה חשיבות בשמירה על המרקם ההיסטורי לצד התחדשות המרחב ולא נמליץ להוסיף ולקבוע עוצמות בנייה מועצמות כתלות במרחק ממערכות הסעות המונים בלבד.
227	יסוד המעלה 32, נווה שאנן, תל אביב-יפו (חלקה 56 גוש 6943)	לא צוין	שכונת נווה שאנן נדרשת להעדפה מתקנת ויש למנוע אפליה לעומת שכונות אחרות במסווגות "כאזור התחדשות עירונית"	קביעת כלל השכונה כאזור התחדשות עירונית (למעט אזור המע"ר) ולהחיל עליה את כלל התמריצים בהתאם	לדחות	שכונת נווה שאנן הינה שכונה יחודית הכוללת מספר מרחבים שונים באופיים: חלק מדפנותיה מתחדשות כאזורים מוטה תעסוקה ומע"ר ואילו ליבת השכונה הכוללת מאפיינים היסטורים ובניה מרקמית, מתחדשת באופן מגרשי ברובה אם מתוקף תכניות מאושרות או מתכניות כלל עירוניות בהכנה (כגון תא\5555). לאור כך, קיימת חשיבות רבה בשמירה על אלמנטים כגון נפחי וגבהי בניה, פרופורציות המגרשים ומקצב הבינוי. תכנית המתאר מצביעה על חשיבות מאפיינים אלו גם במסגרת הנחיות לאזור 802. סימון מרחב "כאזור התחדשות עירונית" נועד למרחבים בהם מקודמות תכניות פינוי-בינוי בהקפים

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						גדולים תוך תוספת שטחי בניה ו\או גובה בינוי לטובת גמישות תכנונית מטבית והקצאות לצרכי ציבור. זאת אינו רלוונטי למרחב הנדון וסביבתו (יסוד המעלה 32) אשר ראוי כי יתחדש בהליך מגרשי בדומה ליתרת המגרשים בסביבתו תוך שמירה על איכות מרקמית עירונית.
227	יסוד המעלה 32, נווה שאנן, תל אביב-יפו (חלקה 56 גוש 6943)	לא צוין	אין עקרון אחיד בין חלקי העיר לקביעת רח״ק הבסיס. בחלק מאזוריי הייעוד נקוב ערך מספרי ובאחרים מצוין על פי תכניות מאושרות. הדבר יוצר אי בהירות	לקבוע מנגנון אחיד לכל אזורי הייעוד בו יקבע ערך מספרי של רח״ק בסיסי לכל אחד מאזורי התכנון אשר ישקף ויעגן את הזכויות המאושרות.	לדחות	המצב הנכנס באיזורי התכנון השונים אינו זהה הן מבחינת מרקמי הבנייה, עוצמות הבנייה והן מבחינת יעודי הקרקע המאושרים (כגון המרחב הנדון הכולל באותו בלוק שלושה יעודי קרקע מאושרים : ״אזור מסחרי״ ,״מסחרי 2״ ״ אזור מגורים, מלאכה ואומנות״). השוני במצב הנכנס מחייב התאמה באזורים שונים למצב המאושר בפועל כרח״ק הבסיסי, זאת לעומת אזורים בהם קיימת אחידות וניתן לקבוע רח״ק בסיסי כמותי אחיד . דווקא ההגדרה של רח״ק בסיסי המצויה בפרק ההגדרות בתכנית מייצרת אחידות. ההגדרה קובעת כי רח״ק בסיסי בכל תכנית מפורטת יהיה : הזכויות המינימליות שיש לקבוע במגרש או הזכויות מכח תכניות תקפות לפי הגבוה מביניהן. כלומר ככל והרח״ק הבסיסי הקבוע בתכנית המתאר נמוך מהזכויות המוקנות לפי התכניות התקפות - הרח״ק הבסיסי ייקבע לפי התכניות התקפות. מטרתו בין היתר לגדר את נקודת ההתחלה לדרישה להקצאות צרכי ציבור ולכן המנגנון הקבוע במתאר מבטיח כי לא יידרשו הקצאות לצרכי ציבור בכפל עבור שטחים מאושרים ערב תכנית המתאר.
227	יסוד המעלה 32, נווה שאנן, תל אביב-יפו (חלקה 56 גוש 6943)	לא צוין	באזורים בהם קיימות תכניות מאושרות נוצר מצב בו הרח״ק המירבי שנקבע בטבלה 5.4 נמוך מסך הזכויות המאושרות. הרח״ק הבסיסי שנקבע לבניין ולמקרקעין נגזר מתכניות ישנות ואינו משקף את הזכויות המאושרות בתכניות תקפות (3844, 3277).	יש להתאים את הרח״ק המירבי בתכנית לזכויות שניתנו בתכניות מאושרות באזור 802 (3277,3844,סלומון 20) ולהגדיל את הרח״ק המירבי מ- 3.5 ל-9.1.	לדחות	תכנית המתאר אינה משנה תכניות מפורטות מאושרות. (להרחבה ראו מענה רוחבי #14) לנושא ההפניות בהתנגדות לתכניות מאושרות והתאמת הרח״ק מרבי : התכניות המובאות בהתנגדות הן תכניות ותיקות, אינן רלוונטיות ואינן מייצגות את חזון תכנית המתאר על עדכוניה. תכנית לוינסקי תא\3277 אושרה ב-2010 במחוז טרם אישור תא\5000. תכנית מתחם שוק עליה תא\3844 אושרה למתן תוקף קודם לאישור תא/5000 ואושרה כתכנית מפורטת הכולל מבנה לשימור ודיור להשכרה.
227	יסוד המעלה 32, נווה שאנן, תל אביב-יפו (חלקה 56 גוש 6943)	לא צוין	אין התאמה בין הזכויות המוצעות בתכנית המתאר אל מול זכויות הבנייה מוצעות בתכנית להתחדשות מגרשית תא/5555 המקודמת בימים אלה.	יש להגדיל הרח״ק המירבי ל- 5.5 לכל הפחות (בהתחשב בשיטת החישוב הקובעת רח״ק על פי 70% משטח הקרקע).	לקבל חלקית	מכיוון שתכנית המתאר עוסקת בתכנון כולל בעבור אזורים נוספים במרחב התכנון הנדון (802), הוחלט לקבל חלקית את הטענה ולהגדיל את היקף הרח״ק ל- 5 כך שישקף חישוב מ - 100% משטח המגרש ככל

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				בנוסף מבוקש לציין בהוראות התכנית כי במקרה ותהיה סתירה בין שתי התכניות יגברו ההוראות הנותנו את היקף הזכויות הגדול בין השתיים.		ויוחלט על קידום תכנית מפורטת. אלו כאמור, רלוונטים עבור מרחבי תכנון משמעותיים אשר אינם מתחדשים בתא\5555 ונדרשים למענה התחדשות במתווה של תכנית מפורטת על כלל דרישותיה (כגון הקצאות לצרכי ציבור). ככל ומדובר בתכנית בה על פי טבלה 3.1.2 כוללת מאפייני תכנית אשר מגדילים את השטח לחישוב זכויות אחוז החישוב לא יעלה על 70%. המלצה לאופן התיקון: בטבלה 5.4 יש לעשות את התיקונים הבאים באזור תכנון 802, מרחב האזור המעורב: א. יש להעלות את הרח״ק המצוין ל- 5. ב. יש להוסיף את ההערה הבאה: ״ככל ומדובר בתכנית בה על פי טבלה 3.1.2 כוללת מאפייני תכנית אשר מגדילים את השטח לחישוב זכויות אחוז החישוב לא יעלה על 70%״.
227	יסוד המעלה 32, נווה שאנן, תל אביב-יפו (חלקה 56 גוש 6943)	לא צוין	מקדם החישוב לזכויות הבנייה של 70% משטח הקרקע אינו מתאים לשכונת נווה שאנן והפרשת קרקע תתאפשר רק בדפנות השכונה המיועדת להעצמה. בתכניות שקודמות בשכונה כדוגמאת השרון 12-8 והרכבת 32 חושב הרחק על פי 100% ובכך יש גריעה אל מול תא/5000	לחשב שטחי הבנייה המרביים במקדם 100% (ללא הפחתה) מהמגרש הסחיר לאור הותרת הרחק הנמוך מתא\5000	לדחות	ליבה ההיסטורי של שכונת נווה שאנן מיועד ברובו להתחדשות מגרשית עבור שמירה על המרקם הבנוי ולכן אינה רלוונטיות לנשוא טענה זו. דפנות השכונה מיועדות לשימושי תעסוקה ואופי בינוי מע״רי ולכן, וכפי צויין בהתנגדות, כוללות זכויות בנייה גבוהות יותר ושם תבחן הקצאה של כ-30% בכפוף לתכנון מפורט ומטבי. חישוב הזכויות בתכניות שצויינו בהתנגדות (בהם נקבע רחק ביחס מ 100% משטח החלקה) נגזרו בהתאם לפרמטרים התכנוניים הספציפים להם לעת קידום התכנית המפורטת. אלו תואמות גם לעקרונות תכנית 5500 . כך לדוגמא, תכנית השרון 12-8 כללה תוספת בנייה מעל מבנה משמעותי בעל ערכיים אדריכליים ואילו תכנית הרכבת 32 כוללת שטח סחיר נכנס הקטן מ-2 ד׳. ככל והיו מקודמות כיום, בכפוף לשיקול דעת תכנוני, היו יכולות שתי התכניות לקבל מענה תכנוני דומה בהתאם לקטגוריות השונות בטבלת ״שטח קרקע לחישוב זכויות״ במסלוליו השונים המאפשרים עד 100% משטח המגרש .
227	יסוד המעלה 32, נווה שאנן, תל אביב-יפו (חלקה 56 גוש 6943)	לא צוין	אחוזי ההפחתה שנקבעו גבוהים ואינם תואמים את הרח״ק הקבוע לאזורי הייעוד בעוד באזורי מע״ר מחושב הרח״ק על פי 80 אחוז משטח המגרש ברוב רחבי העיר נקבע מקדם של 70%	קביעת מקדמי החישוב כך שאזורים שמקבלים יותר יקצו יותר, באזורי המע״ר יש לחשב על פי הכפלה של 70% בעוד באזורי מגורים דלי זכויות כגון מרחב תכנון 802 יחושבו הזכויות על פי מקדם שלא	לדחות	שינוי שיטת חישוב הרח״ק מגביר את הוודאות התכנונית על ידי קביעה מקדמית של מסגרת שטחי הבנייה המקימליים שרשאית הוועדה לאשר. זאת, באמצעות שקלול עקרוני של מרכיב הקצאות שטחי הציבור כבר במסגרת המתארית (להרחבה ראו מענה רוחבי #3). בהקשר למרחב תכנון 802, ליבה ההיסטורי של השכונה

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				יפחת מ 85%		מיועד בעיקרו להתחדשות מגרשית לשם שימור מרקם הבינוי המקומי, בעוד דפנות השכונה מיועדת לבינוי בעל אופי אינטנסיבי הכולל הקצאות קרקע משמעותיות של עוגן שכונתי של כ-30%. זאת ללא תלות במקדם האחוזים משטח הקרקע לחישוב זכויות הבנייה. עדכון תכנית המתאר יוצרת הפרדה מובנית בין היבטים תכנוניים כגון קביעת אזורים הראויים לעיבוי והעצמה או הצורך בהקצאות קרקע נדרשות, לבין חישובי היקף זכויות ושמאות ומאפשרת לקיים שני ערכים אלו ללא התנגשות או סתירה.
227	יסוד המעלה 32, נווה שאנן, תל אביב-יפו (חלקה 56 גוש 6943)	לא צוין	תכנית 5500 אינה משקפת את מדיניות תמ״א 38 ואינה נותנת רח״ק התואם שהתקבל מכוח תמ״א 38. לטענת המתנגד נדרש לקבוע באזור 802 לכל הפחות רח״ק 6.5 (בהתחשב בשיטת החישוב הזכויות בתכנית המתאר)	לשקף בתכנית 5500 את מדיניות תמ״א 38 ולאפשר רח״ק של 6.5 לכל הפחות (בהתחשב בחיוש המתבצע מ 70% מן השטח בהתאם לשטת החישוב החדשה)	לקבל חלקית	ראה מענה להתנגדות זו לנושא התאמת תא\5500 לתא\5555
227	יסוד המעלה 32, נווה שאנן, תל אביב-יפו (חלקה 56 גוש 6943)	לא צוין	הייעוד בפועל במרחב 802 היינו ייעוד מגורים באופן מלא כך גם בבניינים חדשים שנבנו בשכונה. שימושי מסחר ככל שקיימים ממוקמים בקומת הקרקע או הקומה הראשונה. בנוסף ייעוד מגורים מתאים לתכניות מאושרות ומאפשר בנייה רבת קומות.	יש לקבוע את כלל מרחב 802 כאזור מגורים בבנייה רבת קומות או לכל הפחות אזור מגורים בבנייה עירונית.	לדחות	מלבד באזורי המע״ר בהם נקבע ייעוד ׳אזור תעסוקה מטרופולני׳, נקבע כלל מרחב 802 כאזור מעורב. היסטורית, מראשיתה שכונת נווה שאנן (מרחב תכנון 802) שילבה בין שימושי מגורים לשימושי תעשייה ומסחר מה שהטווה את אופייה האדריכלי כמו גם את איפיוני השימוש במרחב לאורך שנים. על מנת לשמר את אופייה הייחודי של השכונה יש לשמר את הזיקה לשימושי המסחר והתעסוקה הקיימים עד היום. באופן זה נקבע המרחב כייעוד ׳אזור מעורב׳ תוך קביעת הוראות רלוונטיות בטבלה 5.4 אשר קובעות שימושי מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע. שימוש ׳מגורים׳ בעל נפח בנייה גבוה אינו תואם את מרקם הבנוי של לב השכונה הן בגבהי הבנייה והן בשימושים.
233	הגר״א 8	אריאלון מאיר	שטחי הבניה המוצעים בתכנית אינם תואמים למצב המאושר בשכונה ונוצר מצב שהרחק התב״עי עולה על הרח״ק המתארי. בנוסף במצב המאושר והקיים מבנים בהם מגורים בלבד וללא מסחר.	יש לקבוע רח״ק מספרי קבוע כרח״ק הבסיס התואם את המצב המאושר ולשנות את אזור הייעוד לאזור מגורים בבנייה רבת קומות.	לדחות	טענות זהות לאלו שהועלו בהתנגדות 227, ראה מענה בהתנגדות זו.
233	הגר״א 8	אריאלון מאיר	לעומת שכונות אחרות שכונת נווה שאנן לא נקבעה כאזור התחדשות עירונית על אף שנקבע כי נדרש בה העדפה מתקנת לפיתוח.	יש לקבוע את כלל נווה שאנן כאזור התחדשות עירונית.	לדחות	טענות זהות לאלו שהועלו בהתנגדות 227, ראה מענה בהתנגדות זו.
252	רחוב נווה שאנן 12	בעלי זכויות בשכונת נווה שאנן	נווה שאנן מוגדרת כאזור עדיפות לאומי, אך התוכנית אינה מסווגת אותה כמתחם להתחדשות עירונית מה שמנציח אפליה ומונע תמריצים לשיקום המבנים בשכונה	יש לסווג את השכונה למעט אזורי המע״ר כאזור להתחדשות עירונית.	לדחות	טענה דומה לזו שעלתה בהתנגדות 106. ראו מענה בהתנגדות זו.
252	רחוב נווה שאנן 12	בעלי זכויות	התוכנית קובעת רח״ק 3.5, בעוד תוכניות	התאמת הרח״ק למצב מאושר:	לדחות	טענה דומה לזו שעלתה בהתנגדות 106. ראו מענה

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		בשכונת נווה שאנן	מפורטות מאושרות (תא/3277, תא/3844) מעניקות זכויות גבוהות בהרבה.	להגדיל את הרח״ק המרבי בטבלה מ-3.5 ל-9.1 באופן שישקף את הזכויות המאושרות בשכונה		בהתנגדות זו.
252	רחוב נווה שאנן 12	בעלי זכויות בשכונת נווה שאנן	חוסר שקיפות ב״מדד המרכזיות״ המתודולוגיה לקביעת עוצמות הבנייה לפי הקרבה למערכות הסעת המונים אינה שקופה.	יש להורות על גילוי מסמכים מלא של עבודת הניתוח של שיטות העבודה של קביעת הרח״ק בהתאם למדד המרכזיות ולקבוע כי בתאי שטח סמוכים לרק״ל הרח״ק המירבי יהיה 20 ולכל הפחות 12.8	לדחות	טענה דומה לזו שעלתה בהתנגדות 106. ראו מענה בהתנגדות זו.
252	רחוב נווה שאנן 12	בעלי זכויות בשכונת נווה שאנן	התכנית אינה משקפת את המדיניות העירונית לתמ״א 38	יש להגדיל את הרח״ק המירבי כך שישקף את הרח״ק מתמ״א 38 ויעמוד על 4.5 לכל הפחות לאחר אחוז ההפחתה.	לדחות	טענה דומה לזו שעלתה בהתנגדות 106. ראו מענה בהתנגדות זו.
252	רחוב נווה שאנן 12	בעלי זכויות בשכונת נווה שאנן	התכנית אינה משקפת את תכנית 5555 המקודמת בימים אלו להתחדשות. במרחב סלומות אף ניתן בתכנית 5555 רח״ק גבוה אף יותר. יחד עם זאת הרח״ק בהתכנית המתאר המופקדת קטן מכל המצויינת בתכנית 5555.	להתאים את הרח״ק בשכונה לרח״ק המירבי המתקבל מתכנית 5555 ולקבוע אותו בלא פחות מ 5.5	לקבל חלקית	מכיוון שתכנית המתאר עוסקת בתכנון כולל בעבור אזורים נוספים במרחב התכנון הנדון (802), הוחלט לקבל חלקית את הטענה ולהגדיל באזור התכנון המעורב את היקף הרחק כך שישקף חישוב מ100% משטח המגרש ככל ויוחלט על קידום תכנית מפורטת. אלו כאמור, רלוונטים עבור מרחבי תכנון משמעותיים אשר אינם מתחדשים בתא\5555 ונדרשים למענה התחדשות במתווה של תכנית מפורטת על כלל דרישותיה. (כגון הקצאות לצרכי ציבור). ככל ומדובר בתכנית בה על פי טבלה 3.1.2 כוללת מאפייני תכנית אשר מגדילים את השטח לחישוב זכויות אחוז החישוב לא יעלה על 70%. המלצה לאופן התיקון: בטבלה 5.4 יש לעשות את התיקונים הבאים באזור תכנון 802, מרחב האזור המעורב: א. יש להעלות את הרח״ק המצוין ל- 5. ב. יש להוסיף את ההערה הבאה: ״ככל ומדובר בתכנית בה על פי טבלה 3.1.2 כוללת מאפייני תכנית אשר מגדילים את השטח לחישוב זכויות אחוז החישוב לא יעלה על 70%״.
252	רחוב נווה שאנן 12	בעלי זכויות בשכונת נווה שאנן	רח״ק הבסיס נקבע על פי תכניות מאושרות, ובתכניות מאושרות נקבע רח״ק גבוה מן הרח״ק המירבי 3.5 ולכן נוצר מצב בו רח״ק הבסיס גבוה מרח״ר המירבי בשכונה	יש לקבוע מנגנון אחיד ומספרי מפורש לרח״ק הבסיס (שכעת מצוין על פי תכניות מאושרות) ובהתאם לכך יעמוד על 9.1 לכל הסחות	לדחות	טענה דומה לזו שעלתה בהתנגדות 106. ראו מענה בהתנגדות זו.
252	רחוב נווה שאנן 12	בעלי זכויות	בשכונה נקבע מגורים מעורב, זאת כאשר	יש להתאים את אזור הייעוד	לדחות	טענה דומה לזו שעלתה בהתנגדות 106. ראו מענה

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		בשכונת נווה שאנן	בתכניות מאושרות (תכניות 3277,2844) נקבעה בנייה מגדלית ובשכונה קיימים מבנים בהם יש שימוש מגורים בלבד	למצב הקיים והמאושר לקבוע את השכונה כמגורים בבנייה רבת קומות. דיזינגוף סנטר, כפי שנידון בועדה המקומית והחולט כי נחוצה לגביו התאמה למצב הקיים.		בהתנגדות זו.
252	רחוב נווה שאנן 12	בעלי זכויות בשכונת נווה שאנן	צפון מזרח אזור 802 שונה במאפייניו משאר השכונה וקרוב מאוד לעורק תחבורה ראשיים ולאמצעי תחבורה ציבורית ראשיים ואינו מתאים להשאר עם שאר שכונת נווה שאנן כאזור אחד	יש להפרידו כאזור תכנון נפרד ולהתאים את הרח״ק למאפייניו הייחודיים וקרבתו לתחבורה	לדחות	טענה דומה לזו שעלתה בהתנגדות 106. ראו מענה בהתנגדות זו.
252	רחוב נווה שאנן 12	בעלי זכויות בשכונת נווה שאנן	קביעת אחוז הפחתה 70% יוצר הטייה מול אזורי המע״ר בהם נקבע 80%, הטייה שגדלה עם ההבדל ברח״ק הנקבע בין האזורים השונים בעיר, שמייצר חוסר שיוויוניות	יש לקבוע מנגון קביעת רחק במנגנון מותאם לכל אזור בהתאם לכל אזור בנפרד והצרכים הפרוגרמתים נמגד ניתן להגדיל את הרח״ק בהתאם לאחוז שנקבע כך שלא תהיה פגיעה ובכל מקרה שבאזורי מגורים לא ייקבע מקדם הפחתה נמוך מ 85%	לדחות	טענה דומה לזו שעלתה בהתנגדות 106. ראו מענה בהתנגדות זו.
270	לבנדה 36, אייגר 26	יפית לוי שטריצל	התוכנית יוצרת אנומליה שבה רח״ק הבסיס (שנקבע על פי זכויות מאושרות) גבוה מהרח״ק המרבי המוצע בהתחשב בצורת חישוב הזכויות, מה שיוצר חוסר ודאות תכנונית.	קביעת ערך מספרי מפורש ומנגנון אחיד ושינוויוני לרח״ק הבסיסי שיעמוד על 9.1 לכל הפחות על מנת להתאים לתכניות מאושרות במרחב.	לדחות	טענה זהה לזו שהועלתה בהתנגדות 106. ראה מענה בהתנגדות זו
270	לבנדה 36, אייגר 26	יפית לוי שטריצל	השכונה מוגדרת כאזור עדיפות לאומי ונדרשת לקבל ״העדפה מתקנת״ לפיתוח. בפועל, התוכנית מנציחה את האפליה ומונעת תמריצים נדרשים לחידוש המבנים.	הגדרת כלל שכונת נווה שאנן (ללא אזורי המע״ר) כאזור להתחדשות עירונית	לדחות	טענה זהה לזו שהועלתה בהתנגדות 106. ראה מענה בהתנגדות זו
270	לבנדה 36, אייגר 26	יפית לוי שטריצל	בשכונת נווה שאנן לצד מגורים על קומת קרקע מסחרית קיימים מבנים ללא מסחר כלל, זאת כאשר המצב המאושר בתכניות בשכונה כגון תכניות 3277 - תוכנית לוינסקי ו- 3844 - שוק העליה קובעות נפחים של רבי קומות. יש להתאים את התכנית למצב הקיים והמאושר. התאמה למצב הקיים תואם למבוקש בהתנגדות מה״ע העיר במבנה דיזינגוף סנטר, כפי שנידון בועדה המקומית והחולט כי נחוצה לגביו התאמה למצב הקיים.	התאמת אזור הייעוד כמורים בבנייה רבת קומות בהתאם למצב המאושר או למצער לקבוע כאזור מגורים בבנייה עירונית.	לדחות	טענה זהה לזו שהועלתה בהתנגדות 106. ראה מענה בהתנגדות זו
270	לבנדה 36, אייגר 26	יפית לוי שטריצל	קיימת סתירה והיפוך היררכי בין תוכנית	שיקוף והתאמת תא/5500	לקבל	מכיוון שתכנית המתאר עוסקת בתכנון כולל בעבור

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			המתאר לבין התוכנית להתחדשות מגרשית המקודמת (תא/5555). נדרש כי זכויות הבנייה בתוכנית המתאר לא יפחתו מאלו שנקבעו ב-5555. עם צורת החישוב נראה כי הזכויות הניתנות בתכנית 5555 גוברות על הרח"ק המירבי בתכנית 5555.	לתכנון המקודם בתוכנית תא/5555 על ידי קביעה כי היקף הזכויות לא יפחת מהיקף הזכויות של 5555 ותמ"א 38 ומקרה של סתיררה היקף הזכויות מהמירבי יגבר. בנוסף יש להגדיל את המירבי הרח"ק לכדי 5.5 לכל הפחות.	חלקית	אזורים נוספים במרחב התכנון הנדון (802), הוחלט לקבל חלקית את הטענה ולהגדיל את היקף הרח"ק ל- 5 כך שישקף חישוב מ - 100% משטח המגרש ככל ויוחלט על קידום תכנית מפורטת. אלו כאמור, רלוונטים עבור מרחבי תכנון משמעותיים אשר אינם מתחדשים בתא\5555 ונדרשים למענה התחדשות במתווה של תכנית מפורטת על כלל דרישותיה (כגון הקצאות לצרכי ציבור). ככל ומדובר בתכנית בה על פי טבלה 3.1.2 כוללת מאפייני תכנית אשר מגדילים את השטח לחישוב זכויות אחוז החישוב לא יעלה על 70%. המלצה לאופן התיקון: בטבלה 5.4 יש לעשות את התיקונים הבאים באזור תכנון 802, מרחב האזור המעורב: א. יש להעלות את הרח"ק המצוין ל- 5. ב. יש להוסיף את ההערה הבאה: "ככל ומדובר בתכנית בה על פי טבלה 3.1.2 כוללת מאפייני תכנית אשר מגדילים את השטח לחישוב זכויות אחוז החישוב לא יעלה על 70%".
270	לבנדה 36, אייגר 26	יפית לוי שטריצל	זכויות בנייה הן משאב מוגבל שצריך להיות מוקצה לפי צורך כלכלי (אפשרות מימוש) חברתי ומיגוני ולא רק לפי כושר נשיאה ושיקולי תכנון ואדריכלות.	חלוקה שוויונית של משאב זכויות הבנייה הציבורי. מבוקש לקבוע רח"ק אחיד לכלל אזורי השכונה כדי לאפשר ניוד זכויות בדומה לתוכניות שימור וכמו כן לעגן בהוראות התכנית התייחסות מפורש ליישימות כלכלית.	לדחות	טענה זהה לזו שהועלתה בהתנגדות 106. ראה מענה בהתנגדות זו
270	לבנדה 36, אייגר 26	יפית לוי שטריצל	הרח"ק המירבי תכנית המתאר אינו תואם למדיניות תמ"א 38 העירונית	יש להעלות את הרח"ק המירבי בשכונת נווה שאנן לכדי 4.5 ובהתחשב בשיטתך החישוב יש לקבוע אותו על 6.5 כך שישיקף את הזכויות הניתנות מתוקף תמ"א 38 בהתאם למדיוניות העירונית.	לדחות	תכנית המתאר דנה במרחבי תכנון בקנה מידה גדול תוך ראייה רחבה של שיקלים תכנוניים פרוגרמטים וכו', ועוסקת במאפייני התכנון התבע"י הראוי בכל אזור. משכך אין צורך בהטמעה של מדיניות התחדשות מתוקף תמ"א 38 העוסקת בהתחדשות מגרשית נקודתית בהליך רישוי. מדובר בהליכי תכנון/רישוי נפרדים אשר עוסקים קנ"מ שונה אין צורך בקביעת תלות בין השניים שלא לצורך. לנושא מרחב 802 (בייעוד אזור מעורב), ליבת המרחב הנדון מאופיננת במרקם היסטורי ,המתחדש בהתחדשות מגרשית ואינה רלוונטי לשיח התכנוני בקנה המידה המתארי. לעומת לב השכונה בדופן

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						המרחב 802 ישנה תוספת רחק בהתאם לאופי הבינוי הקיים, המוצע ואפשרויות ההתחדשות שלו המבוססות קידום תבעות מפורטות. אין במפורט בתכנית המתאר מניעה של התחדשות מגרשית נקודתית. ראוי לציין כי בימים אלו מקודמת תכנית 5555 להתחדשות מגרשית אשר תניח את הכללים הראויים לתכנון מגרשי בשכונת נווה שאנן.
270	לבנדה 36, אייגר 26	יפית לוי שטריצל	שיטת החישוב החדשה הכוללת מקדם של 70% מייצרת "הורדת זכויות" סמויה ופוגעת בקניין.	ביטול שיטת החישוב החדשה (מקדמי הפחתה) וחישוב מ-100% מהשטח. או להגדיל את ערכי הרח"ק בשיעור אחוז ההפחתה. או לחלופין לקבוע מנגנון מותאם אישית לכל אזור תכנון.	לקבל חלקית	ראה מענה בהתנגדות זו לנושא התאמה לתכנית תא/5555
270	לבנדה 36, אייגר 26	יפית לוי שטריצל	מבוקש להגדיר כי מטרתה העליונה של התוכנית היא "יצירת עיר בטוחה ומוגנת" תוך תעדוף חיזוק מבנים מפני טילים ורעידות אדמה על פני שיקולים אדריכליים. כמו כן, נדרש להשיב את המילה "למגורים" למטרת ה"העדפה המתקנת" לצורך צמצום פערים חברתיים.	עדכון מטרות התוכנית בדגש על חיזוק, מיגון, הצלת חיים והעדפת המגורים	לקבל חלקית	טענה זהה לזו שהועלתה בהתנגדות 106. ראה מענה בהתנגדות זו
333	גוש 6943 חלקה 41, פינת סולומון 10 ויסוד המעלה 2	שליסר, רוזיצקי ופריאל	התוכנית יוצרת אנומליה שבה רח"ק הבסיס (שנקבע על פי זכויות מאושרות) גבוה מהרח"ק המרבי המוצע בהתחשב בצורת חישוב הזכויות, מה שיוצר חוסר ודאות תכנונית.	קביעת ערך מספרי מפורש ומנגנון אחיד ושיוויוני לרח"ק הבסיסי שיעמוד על 9.1 לכל הפחות על מנת להתאים לתכניות מאושרות במרחב.	לדחות	טענה זהה לזו שהועלתה בהתנגדות 106. ראה מענה בהתנגדות זו
333	גוש 6943 חלקה 41, פינת סולומון 10 ויסוד המעלה 2	שליסר, רוזיצקי ופריאל	השכונה מוגדרת כאזור עדיפות לאומי ונדרשת לקבל "העדפה מתקנת" לפיתוח. בפועל, התוכנית מנציחה את האפליה ומונעת תמריצים נדרשים לחידוש המבנים.	הגדרת כלל שכונת נווה שאנן (ללא אזורי המע"ר) כאזור להתחדשות עירונית	לדחות	טענה זהה לזו שהועלתה בהתנגדות 106. ראה מענה בהתנגדות זו
333	גוש 6943 חלקה 41, פינת סולומון 10 ויסוד המעלה 2	שליסר, רוזיצקי ופריאל	שיטת החישוב החדשה הכוללת מקדם של 70% מייצרת "הורדת זכויות" סמויה ופוגעת בקניין.	ביטול שיטת החישוב החדשה (מקדמי הפחתה) וחישוב מ-100% מהשטח או לייצר מנגנון מתואם אישית לכל אזור תכנון. או להגדיל את ערכי הרח"ק בשיעור אחוז ההפחתה.	לקבל חלקית	בניגוד לטענה על פגיעה בזכויות, אין בשינוי שיטת החישוב פגיעה במסגרת הזכויות המתאירית, שכן כל תכנית שמוסיפה שטחים נדרשת להקצאה לצרכי ציבור. שינוי שיטת חישוב הרח"ק מגביר את הוודאות התכנונית על ידי קביעה מקדמית של מסגרת שטחי הבנייה המקסמיליים שרשאית הוועדה לאשר. זאת, באמצעות שקלול עקרוני של מרכיב הקצאות שטחי הציבור כבר במסגרת המתארית (להרחבה ראו מענה רוחבי 3#). יחד עם זאת, מכיוון שתכנית המתאר עוסקת בתכנון כולל בעבור אזורים נוספים במרחב התכנון הנדון (802)

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						ונדרשת התאמה לראייתה התכנון הכוללת של השכונה, הוחלט לקבל חלקית את הטענה ולהגדיל את היקף הרח״ק ל- 5 כך שישקף חישוב מ - 100% משטח המגרש ככל ויוחלט על קידום תכנית מפורטת. אלו כאמור, רלוונטים עבור מרחבי תכנון משמעותיים אשר אינם מתחדשים בתא\5555 ונדרשים למענה התחדשות במתווה של תכנית מפורטת על כלל דרישותיה (כגון הקצאות לצרכי ציבור). ככל ומדובר בתכנית בה על פי טבלה 3.1.2 כוללת מאפייני תכנית אשר מגדילים את השטח לחישוב זכויות אחוז החישוב לא יעלה על 70%. המלצה לאופן התיקון: בטבלה 5.4 יש לעשות את התיקונים הבאים באזור תכנון 802, מרחב האזור המעורב: א. יש להעלות את הרח״ק המצוין ל- 5. ב. יש להוסיף את ההערה הבאה: ״ככל ומדובר בתכנית בה על פי טבלה 3.1.2 כוללת מאפייני תכנית אשר מגדילים את השטח לחישוב זכויות אחוז החישוב לא יעלה על 70%״.
333	גוש 6943 חלקה 41, פינת סולומון 10 ויסוד המעלה 2	שליסר, רוזיצקי ופריאל	בשכונת נווה שאנן לצד מגורים על קומת קרקע מסחרית קיימים מבנים ללא מסחר כלל, זאת כאשר המצב המאושר בתכניות בשכונה כגון תכניות 3277 - תוכנית לוינסקי ו- 3844 - שוק העליה קובעות נפחים של רבי קומות. יש להתאים את התכנית למצב הקיים והמאושר. התאמה למצב הקיים תואם למבוקש בהתנגדות מה״ע העיר במבנה דיזינגוף סנטר, כפי שנידון בועדה המקומית והחולט כי נחוצה לגביו התאמה למצב הקיים.	התאמת אזור הייעוד כמורים בבנייה רבת קומות בהתאם למצב המאושר או למצער לקבוע כאזור מגורים בבנייה עירונית.	לדחות	טענה זהה לזו שהועלתה בהתנגדות 106. ראה מענה בהתנגדות זו.
333	גוש 6943 חלקה 41, פינת סולומון 10 ויסוד המעלה 2	שליסר, רוזיצקי ופריאל	קיימת סתירה והיפוך היררכי בין תוכנית המתאר לבין התוכנית להתחדשות מגרשית המקודמת (תא/5555). נדרש כי זכויות הבנייה בתוכנית המתאר לא יפחתו מאלו שנקבעו ב-5555. עם צורת החישוב נראה כי הזכויות הניתנות בתכנית 5555 גוברות על הרח״ק המירבי בתכנית 5555.	שיקוף והתאמת תא/5500 לתכנון המקודם בתוכנית תא/5555 על ידי קביעה כי היקף הזכויות לא יפחת מהיקף הזכויות של 5555 ותמ״א 38 ומקרה של סתירה היקף הזכויות מהמירבי יגבר. בנוסף יש להגדיל את המירבי הרח״ק לכדי 5.5 לכל הפחות.	לקבל חלקית	מכיוון שתכנית המתאר עוסקת בתכנון כולל בעבור אזורים נוספים במרחב התכנון הנדון (802), הוחלט לקבל חלקית את הטענה ולהגדיל את היקף הרח״ק ל- 5 כך שישקף חישוב מ - 100% משטח המגרש ככל ויוחלט על קידום תכנית מפורטת. אלו כאמור, רלוונטים עבור מרחבי תכנון משמעותיים אשר אינם מתחדשים בתא\5555 ונדרשים למענה התחדשות במתווה של תכנית מפורטת על כלל דרישותיה (כגון הקצאות לצרכי ציבור). ככל ומדובר בתכנית בה על פי טבלה 3.1.2 כוללת מאפייני תכנית אשר מגדילים את השטח לחישוב

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						זכויות אחוז החישוב לא יעלה על 70%. המלצה לאופן התיקון: בטבלה 5.4 יש לעשות את התיקונים הבאים באזור תכנון 802, מרחב האזור המעורב: א. יש להעלות את הרח״ק המצוין ל- 5. ב. יש להוסיף את ההערה הבאה: ״ככל ומדובר בתכנית בה על פי טבלה 3.1.2 כוללת מאפייני תכנית אשר מגדילים את השטח לחישוב זכויות אחוז החישוב לא יעלה על 70%״.
333	גוש 6943 חלקה 41, פינת סולומון 10 ויסוד המעלה 2	שליסר, רוז׳יצקי ופריאל	תא השטח בין הרחובות נווה שאנן, סלומון ויסוד המעלה גובל בדופן שכונתית עם ייעוד מע״ר בבנייה מגדלית. מיקומו, הצורך בחיזוק ומיגון המבנים הישנים, ופוטנציאל חטיבת קרקע שלא נבנו בה בניינים חדשים – מצדיקים הגדרה תכנונית נפרדת.	הפרדת תא השטח למרחב תכנון חדש, אזור מגורים בבנייה רבת קומות, עד 20 קומות, רח״ק לא פחות מ-7.5; לחלופין – תת-אזור בטבלה 5.4 כבנייה חריגה לסביבתה.	לדחות	״תכנון שכונת נווה שאנן נשען על שימור אופי הבינוי בלב השכונה על ידי קביעת מתן רח״ק מופחת במרכזה תוך קביעת העצמת בנייה וצמצום אחוז המגורים בדפנות השכונה. בעוד האזור הנידון ממוקם בקרבת העצמת זכויות ובנייה מע״רית, הוא גם סמוך ללב השכונה ההיסטורי (וחלק ממנו אף משתייך לליבה היסטורית זו). קביעת העצמת זכויות באופן שעולה מן ההתנגדות אינו תואם לראייה התכנונית של כלל השכונה״.
439	רח׳ נווה שאנן 17 פינת בני ברק 13, ת״א; גוש 6943 חלקה 68	נווה לבונטין השקעות (2015) בע״מ, מנהל ובעל מניות: איתן קרסנר	התכנית המופקדת מקטינה משמעותית את שטחי הבנייה. הרח״ק מחושב על בסיס הפחתה של 30% משטח המגרשים נטו הרשום בטאבו. במגרש המתנגדים כפוף למגבלות רבות וקביעת מקדם של 70% לחישוב הרח״ק שולל כדאיות לבניית בניין חדש הוועדה מבקשת למעשה ״להפקיע שטחי בנייה״ לצורכי ציבור עוד לפני שהוסדר הגוש ונעשתה פרצלציה ושטח החלקה עלול לקטון עוד.	ביטול שיטת החישוב שבסעיף 3.1.2(א) לתכנית המופקדת והשבת נוסח סעיף 3.1.2(א) שבתא/5000 המאושרת על כנו.	לקבל חלקית	בניגוד לטענה על פגיעה בזכויות, אין בשינוי שיטת החישוב פגיעה במסגרת הזכויות המתארית, שכן כל תכנית שמוסיפה שטחים נדרשת להקצאת קרקע לצרכי ציבור גם במסגרת תא\5000. העדכון הנוכחי הופך את התהליך לשקוף ומובנה כבר משלב התכנון הראשוני, תוך דגש על איכות שטחי הציבור. שינוי שיטת חישוב הרח״ק מגביר את הוודאות התכנונית על ידי קביעה מקדמית של מסגרת שטחי הבנייה המקסימליים שרשאית הוועדה לאשר. זאת, באמצעות שקלול עקרוני של מרכיב הקצאות שטחי הציבור כבר במסגרת המתארית (להרחבה ראו מענה רוחבי #3). לנושא מגרש המתנגדים, מדובר במגרש מצומצם הממוקם בליבת השכונה הכוללת מאפיינים היסטורים ובניה מרקמית,שהתחדשה עד כה באופן מגרשי ברובה אם מתוקף תכניות מאושרות או תמא 38 וכעת היא נכללת ברובה בתכניות כלל עירוניות בהכנה (תא\5555). יחד עם זאת, מכיוון שתכנית המתאר עוסקת בתכנון כולל בעבור אזורים נוספים במרחב התכנון הנדון (802), הוחלט לקבל חלקית את הטענה ולהגדיל את היקף הרחק כך שישקף חישוב מ100% משטח המגרש ככל ויוחלט על קידום תכנית מפורטת. אלו כאמור, רלוונטים עבור מרחבי תכנון משמעותיים אשר אינם

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						מתחדשים בתא\5555 ונדרשים למענה התחדשות במתווה של תכנית מפורטת על כלל דרישותיה (כגון הקצאות לצרכי ציבור). ככל ומדובר בתכנית בה על פי טבלה 3.1.2 כוללת מאפייני תכנית אשר מגדילים את השטח לחישוב זכויות אחוז החישוב לא יעלה על 70% המלצה לאופן התיקון: בטבלה 5.4 יש לעשות את התיקונים הבאים באזור תכנון 802, מרחב האזור המעורב: א. יש להעלות את הרח"ק המצוין ל- 5 ב. יש להוסיף את ההערה הבאה: "ככל ומדובר בתכנית בה על פי טבלה 3.1.2 כוללת מאפייני תכנית אשר מגדילים את השטח לחישוב זכויות אחוז החישוב לא יעלה על 70%".
439	רח' נווה שאנן 17 פינת בני ברק 13, ת"א; גוש 6943 חלקה 69	נווה לבונטין השקעות (2015) בע"מ, מנהל ובעל מניות: איתן קרסנר	בשונה מתא/5000, באזור התכנון הנידון התכנית המופקדת אוסרת לחלוטין שימוש מגורים בקומת הקרקע ומתירה רק שימושי מסחר ותעסוקה. ערכן של דירות גן (עם קרקע צמודה) גבוה במיוחד והאיסור פוגע ביכולת ובגמישות התכנון של בניינים חדשים באזור ומפחית את הכדאיות לבצע פרויקטים חדשים.	ביטול האיסור על שימוש בקומות הקרקע למגורים, והותרת האפשרות לשיקול דעת היזמים.	לדחות	המרחב הנידון בהתנגדות מהווה את ליבה ההיסטורי של שכונת נווה שאנן (מרחב תכנון 802). מראשיתה שילבה השכונה בין שימושי מגורים לשימושי תעשייה ומסחר מה שהתווה את אופייה האדריכלי כמו גם את איפיוני השימוש במרחב לאורך שנים. על מנת לשמר את אופייה הייחודי של השכונה יש לשמר את הזיקה לשימושי המסחר והתעסוקה הקיימים עד היום בדגש על קומת הקרקע הפעילה. באופן זה נקבע המרחב כייעוד 'אזור מעורב' תוך קביעת הוראות רלוונטיות בטבלה 5.4 אשר קובעות שימושי מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע. חשוב לציין כי השכונה ההיסטורית מאופיינת ברובה בחלוקת מגרשים בהיקף של עד כ-0.5 דונם היוצרת מגרשים קטנים באופן יחסי שלא מאפשרים שילוב מגורים ומסחר בקומת הקרקע. קביעת שימושי מגורים על חשבון שימושי תעסוקה ומסחר יפגע באיכותו ואופיו של המסחר ויהווה פגיעה בצביון המרחב ורחובות השכונה הפעילים.
267	נווה שאנן 5, תל אביב	כהן לידה	הוראות הבנייה החלות על המתחם מגבילות את הגובה עד 7 קומות בלבד, ואינן מספקות ישימות תכנונית וכלכלית; היקף לא מספיק כדי לממן פרויקט פינוי ודיור. מצב זה יוביל להתדרדרות המרחב והותרת מבנים ישנים ללא חיזוק והתאמה לסטנדרטים בטיחותיים ונגישות עדכנים.	לבחון מחדש את הוראות הבנייה החלות על המתחם ולהגדיל את היקף זכויות הבנייה באופן שיאפשר ישימות כלכלית ממשית לפרויקטים של התחדשות עירונית באזור.	לדחות	הטענה כי הוראות התכנית מגבילות את הבינוי לכדי 7 קומות אינה נכונה. תכנית המתאר קובעת בלב מרחב תכנון 802, שכונת נווה שאנן גובה בינוי של עד 9 קומות והיקף זכויות של רח"ק 3.5. חלקת המתנגדת ממקומת בליבה ההיסטורי של שכונת נווה שאנן.אשר מיועד ברובו להתחדשות מגרשית עבור שמירה על המרקם הבנוי ולכן אין צורך תכנוני בעלייה לגובה מעל המוצע בתכנית המופקדת. ראוי לציין כי בימים אלו מקודמת תכנית 5555

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						להתחדשות מגרשית אשר תניח את הכללים הראויים לתכנון מגרשי בשכונת נווה שאנן. לנושא העדר כדאיות כלכלית, 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).
125	נווה שאנן ושפירא, אזור 802	ד״ר יעקב חרמון	מרחב 803 : מקור חיים 42 מסווג 'מגורים עירוניים נמוכה' למרות שהתכנון המאושר דומה למקור חיים 52. נדרש שינוי יעוד, עדכון מספר קומות (4←9) ורח״ק (1←3.5) בהתאמה לתכנון מאושר. תא השטח שבו נכלל מקור חיים 42 ראוי לטיפול כמו דיזנגוף סנטר (מרחב 502).	שינוי יעוד תא השטח בו נכלל מקור חיים 42 מ'מגורים בבנייה עירונית נמוכה' ל'מגורים בבנייה עירונית'; הגדלת קומות מ-4 ל-9 ורח״ק מ-1 ל-3.5.	לדחות	מקור חיים 42 הינו חלקת שטח של 0.23 דונם הממוקמת בליבת שכונת שפירא המאופיינת בבניה נמוכה המתחדשת מתוקף זכויות מאושרות ברמה מגרשית (צמד מגרשים בבניה בקיר משותף). זאת בשונה ממקור חיים 52 אשר ממוקם כחלק מבלוק משמעותי בדופן השכונה הגובל ברחוב שלמה, בו מתאפשרת בהתאם לתכנית המתאר קידום תכנית מפורטת להעצמת זכויות בכפוף לעמידה בהנחיות העיצוב, נפחים והקצאות לצרכי ציבור כפי שנדרש במדיניות שכונת שפירא תא\9142 שאושרה בועדה המקומית בשנת 2022. ההשוואה לדיזינגוף סנטר אינה ברורה שכן מדובר במרחב אחר לחלוטין באופיו ועל כן לא ניתן מענה לנושא זה
125	נווה שאנן ושפירא, אזור 802	ד״ר יעקב חרמון	מרחב 802ד : מדרגת גובה 30 קומות נקבעה רק לחלקו הדרומי, בעוד שאין הבחנה תכנונית מוצדקת בין מאפייני רח' הגר״א ביחס לשני צדדיו אינם שונים מרחוב הגדוד העברי.	הגדלת הגובה לעד 45 קומות לכלל אזור 802ד, ללא הבחנה בין שני עברי רחוב השומרון.	לדחות	גובה הבינוי נקבע בהתאם לראייה כוללנית של המרחב. חלקו הצפוני של מרחב התכנון סמוך לאזורי התעסוקה המע״רים מצפון לרחוב הרכבת. בעוד חלקו הדרומי סמוך מדרום, מזרח ומערב לבנייה מרקמית היסטורית במרחב. מסיבה זו אין זה יהיה נכון תכנונית להעלות את גובה הבינוי אל מעל ל 30 הקומות שנקבעו בתכנית
125	נווה שאנן ושפירא, אזור 802	ד״ר יעקב חרמון	האחוז לפיו מחושב השטח הסחיר ממנו נגזרת מסגרת שטחי הבנייה המירביים נדרש להיות אחיד ושוויוני בכלל האזורים בייעוד מע״ר	להוסיף לסעיף 3.1.2 כי הוראותיו יגברו על כל הוראה אחרת, לרבות טבלה 5.4. לחילופין לתקן את טבלה 5.4 כך שלא תכלול את אחוז ההפחתה באזור 802ד'. לחילופין הגדלת הרח״ק המירבי בשיעור אחוז ההחתה שיקבע לשטח הקרקע הסחיר.	לדחות	דפנות שכונת נווה שאנן מיועדת לבינוי בעל אופי אינטנסיבי יותר הכולל הקצאות קרקע משמעותיות של עוגן שכונתי של כ-30%. זאת ללא תלות במקדם האחוזים משטח הקרקע לחישוב זכויות הבנייה. עדכון תכנית המתאר יוצרת הפרדה מובנית בין היבטים תכנוניים כגון קביעת אזורים הראויים לעיבוי והעצמה או הצורך בהקצאות קרקע נדרשות, לבין חישובי היקף זכויות ושמאות ומאפשרת לקיים שני ערכים אלו ללא התנגשות או סתירה. להרחבה ראה מענה רוחבי #3 יש לציין כי באזור התכנון המדובר נקבעו אחוזי מגורים גבוהים יחסית אל רוב אזורי המע״ר בעיר אשר עומדים על 40%
125	נווה שאנן ושפירא, אזור 802	ד״ר יעקב חרמון	תושבי השכונה סובלים מעומס	קביעת שכונת נווה שאנן כאזור התחדשות עירונית, ברח״ק 7.5	לדחות	טענתו של המתנגד לעומס בשכונה מחזקת את חשיבותה של שכונת נווה שאנן כשכונה יחודית הכוללת

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				לכל הפחות		מספר מרחבים שונים באופיים ובאופן התפתחותם: חלק מדפנותיה מתחדשות כאזורים מוטה תעסוקה ומע״ר ואילו ליבת השכונה הכוללת מאפיינים היסטורים ובניה מרקמית, מתחדשת באופן מגרשי ברובה אם מתוקף תכניות מאושרות או מתכניות כלל עירוניות בהכנה (כגון תא\5555). לאור כך, קיימת חשיבות רבה בשמירה על אלמנטים כגון נפחי וגבהי בניה, פרופורציות המגרשים ומקצב הבינוי. תכנית המתאר מצביעה על חשיבות מאפיינים אלו גם במסגרת הנחיות לאזור 802. סימון מרחב ״כאזור התחדשות עירונית״ נועד למרחבים בהם מקודמות תכניות פינוי-בינוי בהקפים גדולים תוך תוספת שטחי בניה ו\או גובה בינוי לטובת גמישות תכנונית מטבית והקצאות לצרכי ציבור. זאת אינו רלוונטי למרחב הנדון וסביבתו (יסוד המעלה 32) אשר ראוי כי יתחדש בהליך מגרשי בדומה ליתרת המגרשים בסביבתו תוך שמירה על איכות מרקמית עירונית מאוזנת.
125	נווה שאנן ושפירא, אזור 802	ד״ר יעקב חרמון	תושבי נווה שאנן נושאים בנטל הכלכלי של העיר. יש להתייחס באותו אופן לאזור 802 מעורב נווה שאנן לאזור נווה שרת (208א) ולהעניק לו לפחות את אותן הזכויות.	קביעת אזור 802ב׳ ברח״ק 6 ולסווג כהתחדשות עירונית.	לדחות	אזור תכנון 802 ב׳ מסווג כאזור להתחדשות עירונית כאשר הרח״ק המירבי הוא 5. מרחב התכנון הנדון מהווה מרחב תפר שבין אזור מע״ר אינטנסיבי לשכונות ותיקות המתחדשות בתבעות נקודתיות או היתרי בניה באופן מאוזן. התפיסה התכנונית העתידית לאזור זה היא מרקם מוטה מגורים, עירוני, המאופיין בעיקרו בבניה מרקמית תוך תמהיל מגוון של יחידות דיור ותשתית ציבורית איכותית. עלייה לרח״ק 6 אינה מייצגת את התפיסה התכנונית הרצויה לאזור זה. רחק 5 הינו הרחק האופייני למרחבי התחדשות עירונית בעלי מאפיינים דומים בדרום העיר ומאפשר התחדשותם באופן מאוזן, יתרה מכך סימונם של מרחבים אלו כמרחב להתחדשות עירונית מאפשר לו לחשב את אחוז הרחק מעד 85% מהיקף הקרקע כתלות בתכנון מטבי. לנושא כלכליות- מענה רוחבי #1.
125	נווה שאנן ושפירא, אזור 802	ד״ר יעקב חרמון	מרחב 802 מעורב נווה שאנן מאופיין בצפיפות גבוהה במצב המאושר ובמבנים רבים טעוני מיגון וחיזוק, ולכן אינו מאפשר התחדשות ללא תוספת זכויות מהותית. יש ליישם מנגנון שיאפשר מתן תמריצים להתחדשות המרחב, כפי שעשו בכפר שלם	הוספת הוראה לטבלה 5.4: בתוכניות שבהן הצפיפות המאושרת עולה על 25 יח״ד לדונם נטו, תהא הוועדה רשאית לאשר רח״ק מירבי של 7.5 — באופן שיאפשר, בשיטת החישוב החדשה, סף כלכלי למיגון וחיזוק בפרויקטי	לדחות	האזור המדובר (אזור ייעוד מעורב) המתחדש ברובו בהתחדשות מגרשית ואינה רלוונטי לשיח התכנוני בקנה המידה המתארי. ליבת המרחב הנדון הינו המרקם ההיסטורי של שכונת נווה שאנן המאופיין ברחובות וקצב בינוי מובחנים. תכנית המתאר מטמיעה מאפיינים אלו. שיקולים כלכליים נקודתיים הם בעלי רלוונטיות שולית לתכנית מתאר כוללנית. שכן, היא קובעת מתווה עקרוני

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				הריסה ובנייה למבנים ישנים שחלקם בנויים ברח"ק העולה על 2.		ותמריצים רוחביים על בסיס איזון שיקולים תכנוניים ארוכי טווח (להרחבה ראו מענה רוחבי 1#).
125	נווה שאנן ושפירא, אזור 802	ד"ר יעקב חרמון	התאמת 'אזור 802 - נווה שאנן' לתכנון מאושר	התאמת ייעוד הקרקע, הרח"ק והגובה לתכנון מאושר (תכניות 3844, 3277): שינוי יעוד מאזור מעורב לאזור מגורים בבניה רבת קומות. למצער, שינוי לאזור מגורים בבנייה עירונית. הגדלת הרח"ק המרבי מ - 3.5 לרח"ק 12.5 או למצער ל- 9.1 רח"ק. הגדלת מדרגת הגובה לעד 20 קומות.	לדחות	מלבד באזורי המע"ר בהם נקבע ייעוד 'אזור תעסוקה מטרופולני', נקבע כלל מרחב 802 כאזור מעורב. היסטורית, מראשיתה שכונת נווה שאנן (מרחב תכנון 802) שילבה בין שימושי מגורים לשימושי תעשייה ומסחר מה שהטווה את אופייה האדריכלי כמו גם את איפיוני השימוש במרחב לאורך שנים. על מנת לשמר את אופייה הייחודי של השכונה יש לשמר את הזיקה לשימושי המסחר והתעסוקה הקיימים עד היום. באופן זה נקבע המרחב כייעוד 'אזור מעורב' תוך קביעת הוראות רלוונטיות בטבלה 5.4 אשר קובעות שימושי מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע. שימוש 'מגורים' בעל נפח בנייה מגדליים אינו תואם את מרקם הבנוי של לב השכונה הן בגבהי הבנוייה והן בשימושים. לגבי תוסף הזכויות בהתאם לתכניות מאושרות, מסמכי תכנית המתאר משקפים את החזון התכנוני למרחב במשיכת מכחול רחבה. תכנית המתאר אינה משנה תכניות מפורטות מאושרות. [להרחבה ראו מענה רוחבי 14#] משכך אין צורך בתיקון המסמכים. לנושא ההפניות בהתנגדות לתכניות מאושרות והתאמת הרחק מרבי: התכניות המובאות בהתנגדות הן תכניות ותיקות, אינן רלוונטיות ואינן מייצגות את חזון תכנית המתאר על עדכוניה. תכנית לוינסקי תא\3277 אושרה ב2010 במחוז טרם אישור תא\5000. תכנית מתחם שוק עליה תא\3844-גם קיבלה תוקף קודם לאישור תא/5000 ואושרה כתכנית מפורטת הכולל מבנה לשימור ודיור להשכרה.
125	נווה שאנן ושפירא, אזור 802	ד"ר יעקב חרמון	5500 אינה יכולה לפגוע בשוויון או ליצור אפליה במסווה של הטרוגניות תכנונית	להחיל את דרישת העירייה בהתנגדותה ל-"עיקרון גורף" על כלל ההוראות, ההגיונות והעקרונות שבתוכנית, וכן על כל רכיבים שיתקבלו במסגרת ההתנגדויות	לדחות	הוראות התכנית מבוססות על שיקולים תכנוניים בהתייחס למאפיינים של אזורי העיר השונים.
125	נווה שאנן ושפירא, אזור 802	ד"ר יעקב חרמון	מהתקנון עולה כי ההקצאה נקבעת בשלב התכנון המפורט וע"פ הצורך ואינה תלויה באחוז החישוב. התכנית בפועל מפחיתה זכויות, בכל האזורים בהם	ביטול שיטת החישוב. לחילופין, העלאות רח"ק וירטואליות שוויוניות לכלל האזורים והמרחבים	לקבל חלקית	בניגוד לטענה על פגיעה בזכויות, אין בשינוי שיטת החישוב פגיעה במסגרת הזכויות המתארית, שכן כל תכנית שמוסיפה שטחים נדרשת להקצאה לצרכי ציבור. שינוי שיטת חישוב הרח"ק מגביר את הוודאות

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			הרח״ק נותר זהה ל-5000 ולא הוגדל בהתאם לאחוז ההפקעה			התכנונית על ידי קביעה מקדמית של מסגרת שטחי הבנייה המקסמיליים שרשאית הוועדה לאשר. זאת, באמצעות שקלול עקרוני של מרכיב הקצאות שטחי הציבור כבר במסגרת המתארית (להרחבה ראו מענה רוחבי #3). עדכון תכנית המתאר יוצרת הפרדה מובנית בין היבטים תכנוניים כגון קביעת אזורים הראויים לעיבוי והעצמה או הצורך בהקצאות קרקע נדרשות, לבין חישובי היקף זכויות ושמאות ומאפשרת לקיים שני ערכים אלו ללא התנגשות או סתירה. יחד עם זאת, בהקשר לאזור המעורב באזור תכנון 802 (ליבה ההיסטורי של שכונת נווה שאנן) בלבד, מכיוון שתכנית המתאר עוסקת בתכנון כולל בעבור אזורים נוספים במרחב התכנון הנדון (802) ובהתאם לראייה הכוללת של עוצמות הבנייה בשכונה, הוחלט לקבל חלקית את הטענה ולהגדיל את היקף הרח״ק מ- 3.5 ל-5 כך שישקף חישוב מ- 100% משטח המגרש ככל ויוחלט על קידום תכנית מפורטת. אלו כאמור, רלוונטים עבור מרחבי תכנון משמעותיים אשר אינם מתחדשים בתא\5555 ונדרשים למענה התחדשות במתווה של תכנית מפורטת על כלל דרישותיה (כגון הקצאות לצרכי ציבור). ככל ומדובר בתכנית בה על פי טבלה 3.1.2 כוללת מאפייני תכנית אשר מגדילים את השטח לחישוב זכויות אחוז החישוב לא יעלה על 70% בטבלה 5.4 יש לעשות את התיקונים הבאים באזור תכנון 802, מרחב האזור המעורב: א. יש להעלות את הרח״ק המצוין ל- 5 ב. יש להוסיף את ההערה הבאה: ״ככל ומדובר בתכנית בה על פי טבלה 3.1.2 כוללת מאפייני תכנית אשר מגדילים את השטח לחישוב זכויות אחוז החישוב לא יעלה על 70%״
125	נווה שאנן ושפירא, אזור 802	ד״ר יעקב חרמון	ע״פ אתר העירייה עדכון תוכנית המתאר נועד להתאים את העיר לשינויים הגלובליים, הארציים והאזוריים	יש לעדכן את מטרות התוכנית לנוכח השינויים שחלו מאז גיבושה, כך שמטרתה הראשונה תהיה מיגון וחיזוק יצירת עיר בטוחה ומוגנת. בנוסף, יש לעדכן את דברי ההסבר ולציין בהם כי תכליתה של תוכנית המתאר הינה הצלת חיי התושבים במלחמה וברעידת אדמה ויצירת עיר בטוחה	לדחות	ראה מענה להתנגדות 106

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				ומוגנת.		
125	נווה שאנן ושפירא, אזור 802	ד״ר יעקב חרמון	ציפוף המרחב פוגע באיכות החיים של התושבים, ועל כן הציבור זכאי לתמורה של הגנה בדמות מיגון וחיזוק	יש להחיל את עקרונות שימור המבנים על שימור חיי התושבים באמצעות החלת רח״ק גבוה לניוד באזורי המגורים	לדחות	תכנית המתאר היא כלי תכנוני המבוסס על חוק התכנון והבנייה ומשכך נועדה לממש מטרות תכנוניות. לעניין ניוד זכויות, במסגרת הקיימת לא ניתן לקבוע מנגנוני ניוד זכויות (למעט מבנים לשימור בהתאם לחוק ולתכנית מאושרת).
125	נווה שאנן ושפירא, אזור 802	ד״ר יעקב חרמון	התוכנית איננה ברורה, כך שקשה להבין מושגי יסוד (כגון ״בנייה נקודתית חריגה״ ורח״ק), ומכאן שקל וחומר לאזרח. בנוסף, רמת הבהירות נופלת מזו הנהוגה בערים אחרות.	פירוט מילולי של רח״ק וייעודים לכל אזור/מרחב/תא שטח (לרבות בטבלה 5.4). הוספת פרק ייעודי ״הוראות למתחמים״ שיספק פירוט ובהירות בסטנדרט המקובל בערים אחרות	מקבל ביטוי בתכנית - לא נדרש שינוי	להבנתנו קיים מענה לטענות בנוסח המופקד.
125	נווה שאנן ושפירא, אזור 802	ד״ר יעקב חרמון	קיימות סתירות בין ההוראות ומסמכי התכנית, ייתכן בשל אישורה של התכנית להעברתה למחוז מבלי שהוצגו / בטרם הוכנו מסמכי התכנית	תיקון כלל הסתירות בין ההוראות והעקרונות, החלתם באופן אחיד ושוויוני ופרסום התכנית מחדש להתנגדויות הציבור לאחר תיקון מלא וברור של מסמכיה	לדחות	תכנית המתאר על כל פרטיה וכל הוראותיה - הן הרוחביות והן האזוריות הוצגו בפני הועדה המקומית במספר דיונים שנערכו לפני ההחלטה להגישה ולהמלצה על הפקדתה בפני הועדה המקומית. כמו כן, בדיון מפורט נוסף הוצגו בפני הועדה המקומית התנגדויות מהנדס העיר ואף תוקנו ודויקו לפי החלטת הועדה המקומית. תכנית המתאר עברה עד עתה את שלבי התכנון והאישורים הסטטוטוריים הנדרשים. הליך ההתנגדויות, הן במסגרת הוועדה המקומית והן במסגרת הוועדה המחוזית מהווה את התשתית העיקרית להצגת הטענות ו/או השינויים המבוקשים על ידי הציבור, והתיקונים במידה ונמצא לנכון על ידי הוועדה המחוזית. יצויין כי התכנית לוותה בהליכי שיתוף ציבור משמעותיים ונרחבים ביותר לכל אורכה.
198	הגדוד העברי 32, תל אביב. (גוש 8942, חלקה 34)	אורלי מימון (בן סימון)	המגרשים ברחוב לפי התכנית המוצעת לא כלכליים להתחדשות בתהליך של פינוי בינוי	מבוקש כי הועדה המחוזית תביא שמאי לבדוק את הכלכליות ברחוב ותתקן את התב״ע בהתאם.	לקבל	ברקע הדברים נציין כי טענת המתנגדת עוסקת בהתכנות כלכלית של חלקה בודדת או חלקות בודדות במרחב נווה שאנן. יודגש כי תכנית המתאר אינה כוללת הוראות לתכנון נקודתי, אלא מגדירה ראייה חזונית למרחב בהסתכלות רוחבית. החלקה הנדונה ממוקמת ברקמה וותיקה עם מאפיינים מוגדרים : בינוי מלווה רחוב עם חזיתות פעילות, נפחי בנייה ומקצב בינוי המאפשרים חצרות צידיות ואחרויות, חתכי רחובות בקנה מידה אנושי, רשת רחובות הליכתית ועוד. מרחב זה מיועד להתחדשות מגרשית בבינוי מרקמי במסגרת תכנית תא/5555 (התכנית הכוללת להתחדשות בניינית) המקודמת בימים אלה, תוך שמירה על מאפייני הרקמה. ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר משקפות תפיסה זו ומבטיחות התחדשות מידתית תוך שמירה על איכויות

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						המרחב. בתוך כך, האזור שמערבית להר ציון נקבע בייעוד ״מעורב״ שמאפשר הגדלת רח״ק לעומת תכנית המתאר הקודמת במרחבי תכנון משמעותיים. נדגיש כי 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). יוער גם כי בבחינה רוחבית של הוראות למרחב 802, הומלץ להגדיל את הרח״ק המרבי לחישוב זכויות כפי שמפורט בהתנגדות #431. המלצה לתיקון : הגדלת הרח״ק ל-5
308	רחוב הגדוד העברי 12 (חלקה 10 בגוש 8941)	בעל הזכויות בחלקה 10, גוש 8941	שתי גדות רחוב הגדוד העברי מצויות במדרגות גובה שונות : הצפונית מאפשרת בינוי עד 30 קומות, והדרומית (בה נמצא מגרש המתנגדת) בדרומית 9 קומות. אין כל הצדקה תכנונית להפליה הבוטה בין שני צדי הרחוב, המנוגדת לעקרונות של צדק חלוקתי והרמוניה עירונית. הבינוי המוצע חורג מהיחס האידיאלי שבין גובה המבנים לרוחב הרחוב, מפר את ״קנה המידה האנושי״ והופך את המרחב הציבורי למאיים ומנכר. פער הגבהים הקיצוני עלול להפוך את הצד הדרומי ל״חצר אחורית ענייה״ של המגדלים, ולהוביל לדעיכה מסחרית, פגיעה בביטחון האישי וסיכון להיווצרות אזור מצוקה ופשיעה. בנוסף, הרחוב הצר אינו מסוגל להכיל את העומס התחבורתי והזיהום שייצרו המגדלים. ישנו חשש ליצירת ״קניון עירוני א-סימטרי״ ופער גבהים של 21 קומות ברחוב צר (10 מטרים בלבד) יגרמו להצללה קבועה על המבנים הנמוכים, ימנעו ניצול פאסיבי של אנרגיית שמש ויפגעו אקוטית בזכות לאור. בנוסף, הצבת מגדל בן 30 קומות ללא מדרג תגרום ל״קפיצת רוח״ (Wind downdraft) ולמערבולות אוויר במפלס המדרכה, שיוחריפו בשל ״אפקט המנהרה״ בציר מזרח-מערב, מה שיפגע	א. תיקון התוכנית כך שהבינוי בצד הצפוני של רח׳ הגדוד העברי יהיה עד 9 קומות ; ב. לחילופין – שהבינוי בצד הצפוני של רח׳ הגדוד העברי יוגבל ל- 20 קומות לכל היותר ויחוייב בנסיגה של 5 מטרים לפחות מקו הבניין בקומה ה-9, לצד הגבהת הבינוי המרקמי בצד הדרומי של הרחוב ל--12 14 קומות.	לדחות	רחוב הגדוד העברי מהווה תפר בין שני מרחבי תכנון שונים : מצפון לו מצוי אזור מע״ר שהנו חלק מרצועת המע״ר המטרופולינית, ומדרום לו מצויה הרקמה ההיסטורית של שכונת נווה שאנן. לכל אחד ממרחבים אלה מאפיינים עירוניים, תפקודיים ומרחביים שונים, ובהתאם גם תוצרים תכנוניים שונים המשתקפים בנפחי הבנייה. תכנית המתאר מגדירה את המסגרת התכנונית של כל מרחב בהתאם לתפקידו במארג העירוני. המפגש ביניהם מתוכנן במסגרת תכנון מפורט בו נבחן ביתר פירוט הבינוי והשפעותיו הסביבתיות והתפקודיות. בהתאם לתכנית המתאר התקפה, למרחב הנדון אושרה תכנית מפורטת (תא/4321-״מרחב השומרון״) במסגרתה נבחנו הסוגיות שהועלו על ידי המתנגד ונקבעו תנאים ליצירת מפגש מיטבי בין שני המרחבים : חתך רח׳ הגדוד העברי הורחב באמצעות הרחבת זכות הדרך והשגת הבינוי מגבול המגרש הקדמי, עיקר הבינוי המרקמי הופנה כלפי הרחוב ונקבעו לאורכו שטחים ציבוריים פתוחים ומבונים התורמים לאיכות המרחב הציבורי ופעילות בו. מול מגרש המתנגד נקבעו שני מבנים לשימור עם תוספת בינוי לצד בינוי מגדלי. נדגיש גם, כי תכנית המתאר המופקדת (תא/5500) ממשיכה את התפיסה התכנונית של התכנית המאושרת (תא/5000) למעט תיקון נקודתי .

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			מהותית בנוחות הולכי הרגל ובבטיחותם.			
308	רחוב הגדוד העברי 12 (חלקה 10 בגוש 8941)	בעל הזכויות בחלקה 10, גוש 8941	תוכנית הוכנה ללא תשתית עובדתית ומקצועית מספקת, באופן שאינו מאפשר לבחון את הפגיעות האקלימיות הצפויות למגרשים הדרומיים.	הועדה מתבקשת להורות על הכנת דו״ח מפורט של משטר הרוחות וההצללה ואת ההשפעה האקלימית של הבינוי המגדלי על הצד הדרומי.	לדחות	ראו מענה בסעיף הקודם.
431	רח׳ י״ל פרץ 13, ת״א (גוש 8941 חלקה 27)	עופר לוי ניהול וייזום נדל״ן בע״מ (ח.פ. 513596692). תצהיר: עופר לוי	אחוזי הבנייה הקיימים כיום משקפים רח״ק של כ-2.5. תא/5000 אפשרה למגרש בגודל זה רח״ק של כ-2.5. התכנית המופקדת מציעה שינוי במקרקעין וסביבתם, בהפיכת הייעוד מאזור ״מגורים בבניה עירונית״ לייעוד של ״אזור מעורב״, קביעת מספר הקומות המרבי על 9 קומות, שינוי היקף ותמהיל השימושים המותרים ורח״ק מרבי 3.5. שינוי שיטת החישוב החדשה (הכפלת הרח״ק ב-70%-100% משטח הקרקע, עבור תכניות בשטח קרקע קטן מ-2 ד׳) יוצרת אי-ודאות ומפחיתה זכויות. יש לקבוע 100% כדי לאפשר מיצוי הזכויות.	לקבוע כי חישוב זכויות הבנייה ייעשה לפי הכפלת הרח״ק ב-100% משטח הקרקע, ללא מתן שיקול דעת לוועדה המקומית.	לדחות	החלקה הנדונה בסביבה של רקמה ותיקה עם מאפיינים מוגדרים: בינוי מלווה רחוב עם חזיתות פעילות, נפחי בנייה ומקצב בינוי המאפשרים חצרות צידיות ואחרוניות, חתכי רחובות בקנה מידה אנושי, רשת רחובות הליכתית ועוד. מרחב זה מיועד להתחדשות מגרשית בבינוי מרקמי במסגרת תכנית תא/5555 (התכנית הכוללת להתחדשות בניינית) המקודמת בימים אלה, תוך שמירה על מאפייני הרקמה, ולא במסגרת תכנית למגרש בודד. מכיוון שתכנית המתאר עוסקת בתכנון כולל בעבור אזורים נוספים במרחב התכנון הנדון (802), הוחלט לקבל חלקית את הטענה ולהגדיל את היקף הרח״ק ל-5 כך שישקף חישוב מ-100% משטח המגרש ככל ויוחלט על קידום תכנית מפורטת. אלו כאמור, רלוונטים עבור מרחבי תכנון משמעותיים אשר אינם מתחדשים בתא\5555 ונדרשים למענה התחדשות במתווה של תכנית מפורטת על כלל דרישותיה (כגון הקצאות לצרכי ציבור). ככל ומדובר בתכנית בה על פי טבלה 3.1.2 כוללת מאפייני תכנית אשר מגדילים את השטח לחישוב זכויות אחוז החישוב לא יעלה על 70%.
431	רח׳ י״ל פרץ 13, ת״א (גוש 8941 חלקה 27)	עופר לוי ניהול וייזום נדל״ן בע״מ (ח.פ. 513596692). תצהיר: עופר לוי	התכנית מתירה גובה של 9 קומות אך קובעת רח״ק אפקטיבי שאינו ממלא את מעטפת הגובה.	להגדיל את הרח״ק המרבי (מעל 3.5) כך שיאפשר מילוי מעטפת הגובה של 9 קומות בפועל.	לקבל חלקית	תכנית המתאר קובעת ״קופסת זכויות פוטנציאלית״ שנובעת מהוראות מצטברות (רח״ק, גובה ותכסית) ללא היררכיה פנימית. ההיררכיה בהוראות התכנית היא בין פרק 5 (אזורי תכנון) שגובר על יתר מסמכי התכנית. הגובה המירבי מוגדר בקטגוריות מכלילות המשמשות כמסגרת תכנונית, כאשר לכל אזור נבחרת קטגוריית הגובה התואמת ביותר, מתוך הבנה שהגובה המדויק ומספר הקומות הסופי ייקבעו במסגרת התכנון המפורט. מכאן שאין כוונה בהכרח לממש את מלוא קטוגריית הגובה בכל אזורי העיר (להרחבה ראו מענה רוחבי 17#). כך, בתכנית תא/5555 המקודמת בנווה שאנן הוגדר גובה מרבי של 7 קומות ובינוי התואם את אופי המקום (כפי שהוסבר בפירוט במענה לסעיף הקודם בהתנגדות

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						זו) ומשקף את התפיסה התכנונית של תכנית המתאר לאזור. מכיוון שתכנית המתאר עוסקת בתכנון כולל בעבור אזורים נוספים במרחב התכנון הנדון (802), הוחלט לקבל חלקית את הטענה ולהגדיל את היקף הרח״ק ל-5 כך שישקף חישוב מ-100% משטח המגרש ככל ויוחלט על קידום תכנית מפורטת. אלו כאמור, רלוונטים עבור מרחבי תכנון משמעותיים אשר אינם מתחדשים בתא\5555 ונדרשים למענה התחדשות במתווה של תכנית מפורטת על כלל דרישותיה (כגון הקצאות לצרכי ציבור). ככל ומדובר בתכנית בה על פי טבלה 3.1.2 כוללת מאפייני תכנית אשר מגדילים את השטח לחישוב זכויות אחוז החישוב לא יעלה על 70%. המלצה לתיקון: להגדיל את הרח״ק ל- 5 כך שישקף חישוב מ-100% משטח המגרש
259	מרחב הר ציון-חזנוביץ׳, גוש 6975 חלקות 8, 38-40, 86-88, 90-91, 93-95, 99-100, 102-103	דוראן שיבת ציון בע״מ	ההתנגדות מוגשת למען הזהירות, למקרה ותכנית הועדה מקומת המקודמת תא/מק/5225 (הר ציון-חזנוביץ׳-סלמה 44) לא תאושר. התכניצת המפורטת מקודמת במסגרת תיקון 139 המאפשר הפחתת היטלי השבחה. לצורך כלכליות התכנית החדשה (במידה ותקודם שלא במסגרת תיקון 139) נדרש להגיע לרח״ק גבוהה יותר. מיקום על צירים ראשיים (הר ציון, דרך שלמה) בקרבת תחנות הקו הירוק (גינת לוינסקי) והסגול (נווה שאנן) – מצדיק העצמה.	קביעת רח״ק מרבי 8.7 למקרקעין	לדחות	דוחות כלכליים נקודתיים הם בעלי רלוונטיות מוגבלת במסגרת בחינתה של תכנית מתאר כוללנית, אשר קובעת מסגרת תכנונית רחבה ותמריצים כלליים על בסיס איזון שיקולים תכנוניים ארוכי טווח (להרחבה ראו מענה רוחבי #1). התכנית אינה מיישמת תרגום אוטומטי-פרמטרי של מרחק מתחנה לזכויות בנייה, אלא משקפת תכנון מותאם-הקשר המשלב בין נגישות תחבורתית (TOD) לבין מאפייני הבינוי, השימושים וומאפייני המקום (להרחבה ראו מענה רוחבי #18, ו-#23). נווה שאנן תוכננה בתחילת המאה הקודמת כשכונת יחודית (בדומה לשכונת לב העיר והצפון הישן) עם פרצלציה למגרשים בגודל טיפוסי של כ-450 מ״ר ובהם בינוי עם מרווחים צידיים ואחוריים (לכניסת אור ואוויר) ומקצב בינוי המאפיין את השכונה. מרבית השכונה מיועדת להתחדשות בבינוי מרקמי עד 7 קומות במסגרת תא/5555 התכנית הכוללת להתחדשות מגרשית. בדופן המערבית של שד׳ הר ציון מתאפשרת העצמה נוספת בשל מרכזיותן ורוחבן של השדרה. מדובר בהעצמה מידתית לרח״ק 5, המאפשר בינוי מרקמי המותאם למרחבי התחדשות עירונית, תוך איזון בין מאפייני המרחב, קרבה לתשתיות תחבורה ציבורית,

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						ויכולת נשיאה של הקרקע והקיבולת של התשתית הציבורית - המצויה בחסר. עוד נבהיר כי במרחב הנדון אושרה להפקדה תכנית התחדשות מוטת שימושי מגורים הנותנת מענה ראוי ומאוזן למגרשי המתנגדת ובית הבאר הסמוך. תכנית זו מבטאת את התפיסה התכנונית ועמדתה של הועדה המקומית לתכנית איכותית הממצת את הקיבולת התכנונית למרחב הנדון.
259	מרחב הר ציון-חזנוביץ׳, גוש 6975 חלקות 8, 38-40, 86-88, 90-91, 93- 95, 99-100, 102-103	דוראן שיבת ציון בע״מ	שינוי הגובה נדרש להכלת הרח״ק המבוקש במגרש הצפוני.	לאפשר בינוי נקודתי חריג לסביבתו בגובה עד 17 קומות	לקבל חלקית	נושא זה בהתנגדות מצוי בחפיפה עם התנגדות מהנדס העיר המציעה להגדיר במרחב בינוי עד 9 קומות עם בנייה נקודתית חריגה לסביבתה, עד 20 קומות. המלצה לתיקון: בינוי עד 9 קומות עם בנייה נקודתית חריגה לסביבתה, עד 20 קומות.
259	מרחב הר ציון-חזנוביץ׳, גוש 6975 חלקות 8, 38-40, 86-88, 90-91, 93- 95, 99-100, 102-103	דוראן שיבת ציון בע״מ	באזור מעורב נדרשת הקצאת 30% למסחר ותעסוקה, המקטינה עוד את הכלכליות.	השארת הייעוד ״אזור מגורים״ כפי שקיים בתא/5000 במקום ״אזור מעורב״; לחלופין – ביטול הדרישה להקצאת 30% לפחות לשימושי תעסוקה ומסחר	לקבל חלקית	שכונת נווה שאנן תוכננה, ומתפקדת כיום, כשכונה מעורבת שימושים בה לצד המגורים מתקיימים גם שימושי מסחר,תעסוקה, מלאכות ופנאי. עירוב השימושים מתקיים ברמה המרחבית ובמגרשים. במסגרת עדכון תכנית המתאר ולאור הרצון לפשט את התכנית נעשתה האחדה בין מרחב המנורה (צפון מזרחית לצומת לוינסקי-הר ציון) לבין מרחב צ׳לנוב (מערבית להר ציון). בתוך כך הוחלו הוראות של מרחב המנורה על מרחב צ׳לנוב בהלימה לאופי המרחב. התמהיל שנקבע מחייב שימושים שאינם מגורים בקומת הקרקע ואינו כתמהיל הגנרי לאזורים מעורבים (30% תעסוקה ו-70% מגורים). תמהיל זה משקף גם את התכנית המפורטת המקודמת בימים אלה. לאור ההתנגדות, מוצע לדייק את מסמכי התכנית כך שיהיה ברור שההוראה שלא לאפשר מגורים בקומת הקרקע, מגדירה את התמהיל בפועל. המלצה: דיוק מסמכי התכנית כך שיהיה ברור שההוראה שלא לאפשר מגורים בקומת הקרקע, מגדירה את התמהיל בפועל.
126	לבנדה 36, מתחם 802 / דופן החרש-לבנדה	ליאור נחמיאס	תא/5500 מכפילה את הרח״ק המרבי במתחם 802ו במקדם 70%, מה שמקטין שטחי הבנייה ב-30% ביחס לתא/5000. למרות שהוצג לציבור שאין גריעה כי ׳תמיד היו הפקעות׳, בתא/5000 ישנן תוכניות (דוגמת תכנית הרכבת סלומון) שחישבו רח״ק מ-100% ללא הפקעות.	הגדלת הרח״ק המרבי לרח״ק 12.8 (שיתן בפועל רח״ק 9 עם מכפלה של 70%)	לדחות	ראו מענה רוחבי #3

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
209	דופן החרש-לבנדה	יוני שטיינר	על אף שהתכנון המוצע כולל רח״ק של 3.5 בלב שכונת נווה שאנן ורח״ק 5 בדופן לבנדה, אזור תכנון 802 ו׳ (ואף רחק 6 בחלקה הדרומי), בעבר אושר תכנון בלב השכונה בעלי רח״ק של 4.5-9 (תוכניות 3277, 4203, 4715 והיתר בנייה ברחוב נווה שאנן 9). לטענת המתנגד גם ברח״ק 5-6 המוצע בדופן לבנדה אין וודאות להתכנות כלכלית להתחדשות.	שינוי ייעוד מרחב 1802 לייעוד מגורים או לכל הפחות להגדיל את רכיב המגורים בתמהיל הקבוע, הגדלת הרח״ק ל-12.8 והגבהת הבינוי בהתאם.	לדחות	תכנון שכונת נווה שאנן נשען על שימור אופי הבינוי בלב השכונה על ידי קביעת מתן רח״ק של 3.5 במרכזה תוך קביעת העצמת בנייה וצמצום אחוז המגורים בדפנות השכונה. בעוד דפנותיה הצפוניות והצפון מזרחיות נקבעו כאזורי תעסוקה בעלי אופיון ועצמות בנייה מע״רי, דופנה המזרחי משמש כאזור חיץ בין ׳מע״ר המחר׳ הממוקם בצידו המזרחי של רחוב החרש לבין ליבה ההיסטורי של השכונה. בהתאם לכך נקבעה בדופן לבנדה, דופנה המזרחי של השכונה (אזור 802 ו׳) תוספת זכויות (מתונה יחסית לעוצמות המע״ריות ממזרח אך גדולה מעוצמות הבנייה הלב השכונה ממערב) של רח״ק 5 עם אפשרות לעלייה לרח״ק 6 בחלקו הדרומי של אזור התכנון. בנוסף נקבע אחוז מגורים גבוה לייעוד מעורב העומד על עד 50% ושימושי מלאכה תעסוקה ומסחר. ראוי לשמור על מדרג השימושים והגבהים כלפי השכונה ההסטורית בעלת הערכים העירוניים. לנושא הוודאות להתכנות כלכלית המובא בהתנגדות, 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). נציין כי שתיים מתוך הדוגמאות שהובאו בהתנגדות כאינם תואמים את סכימת התכנון לשכונה (3277 לוינסקי, 4203 לבדנה מערב) הינן תכניות ותיקות שהופקדו או אושרו בסמכות מחוזית טרם אישורה של תכנית המתאר תא/5000. תוכנית נוספת המובאת היא 4715 תכנית בתי הבאר - תכנית כלל עירונית שעיקרה מתן אפשרות לתועלת שימור משמעותית של בתי באר היסטורים. בנוסף הובא דוגמא של היתר שזכויותיו לא נגזרו בהתאם לתכנית המתאר אלא מתוקף תכנית מאושר.
269	לבנדה 36, נווה שאנן, תל אביב ; 802-ו	איתה לוי	ישנה סלקטיביות בהעצמת הזכויות באזור תכנון 802 ו׳ לאור תמ״א 70 אל מול העצמה שנתנה באזורים מוטי מטרו אחרים בעיר. באזור זה נקבע רח״ק מוגבל, זאת על אף שבמתחם 802 לא נקבעה הפחתה במס המטרו (לעומת אזורים אחרים), מה שמהווה נטל על האזרחים ולא נקבעו תנאים שיבטיחו	יש להגדיל את הרח״ק באזור 802 ו׳ ל-12.8 שמתאים לאזורים מושפעי מטרו. בנוסף מבוקש לקבוע את האזור כ׳אזור התחדשות עירונית׳ כסעד חלופי מוצע לקבוע כי תמ״א 70 באזור זה.	לדחות	בעוד דפנותיה הצפוניות והצפון מזרחיות של שכונת נווה שאנן נקבעו כאזורי תעסוקה בעלי אופיון ועצמות בנייה מע״רי, דופנה המזרחי משמש כאזור חיץ בין ׳מע״ר המחר׳ הממוקם בצידו המזרחי של רחוב החרש לבין ליבה ההיסטורי של השכונה. בהתאם לכך נקבעה בדופן לבנדה, דופנה המזרחי של השכונה (אזור 802 ו׳) תוספת זכויות (מתונה יחסית לעוצמות המע״ריות ממזרח אך גדולה מעוצמות הבנייה הלב השכונה

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			את התחדשות המתחם.			ממערב) של רח"ק 5 עם אפשרות לעלייה לרח"ק 6 בחלקו הדרומי של אזור התכנון. בנוסף נקבע אחוז מגורים גבוה לייעוד מעורב העומד על עד 50%, זאת בנוסף לשימושי מלאכה תעסוקה ומסחר. ראוי לשמור על מדרג השימושים והגבהים כלפי השכונה ההסטורית בעלת הערכים העירוניים. לנושא סימון אזור כהתחדשות עירונית, סימון מרחב מרחב באופן זה נועד למרחבים בהם מקודמות תכניות פינוי-בינוי בהקפים גדולים תוך תוספת שטחי בניה ו\או גובה בינוי לטובת גמישות תכנונית מטבית והקצאות לצרכי ציבור. חשוב לציין כי על פי הנחיות המתאר נקבע כי נדרשת תכנית מפורטת לכלל אזור התכנון מה שמייתר את ההתחדשות העירונית שכן בהליכי התכנון העתיידים ילקחו בחשבון כלל הגורמים הללו תוך מתן האפשרות לשימוש ברח"ק ממוצע עבור שיפור התכנון. בנוסף, בהתנגדות מהנדס העיר בהתבקש לאפשר בחלקה דרומי של המרחב (בו נקבע רח"ק 6) לאפשר בניה של עד 40 קומות. דבר זה יגדיל את הגמישות התכנונית ויאפשר התאמה בין כלל הצרכים התכנוניים לצרכי ההקצאות הנדרשות. לנושא מס המטרו המוזכר בגוף ההתנגדות, נושאי מיסוי נקבעו בחקיקה, אינם רלוונטים לנושא תכנית המתאר. לנושא תוספת הרח"ק המבוקשת לאור הטענה בדבר אי התכנות כלכלית, ראו מענה רוחבי #1 לנושא התאמה לתמא 70, ראו מענה רוחבי #23
276	לבנדה 36, דופן החרש-לבנדה, מרחב 802, נווה שאנן	עופרה נחום	לפי טבלת חישוב הזכויות וסעיף 3.1.4 בהוראות התכנית מובן כי אין קשר בין הפחתת הזכויות בשיטת חישוב הרח"ק החדשה לבין היקפי הקצאת שטחי ציבור ולכן יתכן ורח"ק יופחת שלא לצורך הקצאה כפי שיקרה באזור תכנון 802ו'. מה שיכול לאפשר הקצאה של שטחי ציבור זה עלייה בגובה.	מבוקש לקבוע כי שיטת חישוב הרחק תקבע על בסיס שיקולים תכנוניים ושתהיה קולרולציה בין הרח"ק להקצאה הנדרשת.	לדחות	ראו מענה רוחבי #3. בהקשר למרחב תכנון 802, ליבה ההיסטורי של השכונה מיועד בעיקרו להתחדשות מגרשית לשם שימור מרקם הבינוי המקומי, בעוד דפנות השכונה מיועדת לבינוי בעל אופי אינטנסיבי יותר הכולל הקצאות קרקע משמעותיות של עוגן שכונתי של כ-30%. זאת ללא תלות במקדם האחוזים משטח הקרקע לחישוב זכויות הבנייה. עדכון תכנית המתאר יוצרת הפרדה מובנית בין היבטים תכנוניים כגון קביעת אזורים הראויים לעיבוי והעצמה או הצורך בהקצאות קרקע נדרשות, לבין חישובי היקף זכויות ושמאות ומאפשרת לקיים שני ערכים אלו ללא התנגשות או סתירה. בהתאם לכך המפורט בסעיף 3.1.4 בגוף ההתנגדות לפיו "הקצאת שטחי הציבור בתכנית

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						אינה כפופה לאחוז השטח לחישוב זכויות ויכול שתהיה גדולה או קטנה יותר״. ספציפית לאזור תכנון 802 ו׳ הוראות התכנית קובעות כי תערך תכנית מפורטת לכלל השטח, אחוזי ההקצאה במקום יקבעו בהליך התכנון בהתאם.
276	לבנדה 36, דופן החרש-לבנדה, מרחב 802, נווה שאנן	עופרה נחום	בהליכים תכנוניים בערב הוכח כי באזורי מע״ר ניתן לקחת עף 50% הקצאה ללא צמצום הרח״ק. באזור תכנון 802ו׳ נקבע צמצום הרח״ק (חישוב לפי 70%) והגבלה של המגורים לכדי 50% באופן שלא תואם את הצורך בהקצאות, את ההצמאה נדרשת לפי תמ״א 70 ולמס המטרו המוחל במקום בשיעור של 72%.	יש לקבוע את הרח״ק המירבי באזור 802 ו׳ על 12.8 בהתאם למרחב ההשפעה של המטרו. בנוסף מבוקש לקבוע את אזור התכנון כאזור התחדשות עירונית ולהגדיל את היקף המגורים בו. לחלופין מבוקש לקבוע כי תא/5500 אינה תואמת מטרו ו/או להחריג את מתחם 802 ו׳ ולקבוע כי תמ״א 70 תחול במרחבו.	לדחות	כפי שפורט במענה לסעיף הקודם תכנית תא/5500 יוצרת הפרדה בין היבטיים תכנוניים לבין הקצאות קרקע נדרשות ולכן אין קשר הכרחי בין הגדלת רח״ק להקצת שטחים לצרכי ציבור. בעוד דפנותיה הצפוניות והצפון מזרחיות של שכונת נווה שאנן נקבעו כאזורי תעסוקה בעלי אופיון ועצמות בנייה מע״רי, דופנה המזרחי משמש כאזור חיץ בין ׳מע״ר המחר׳ הממוקם בצידו המזרחי של רחוב החרש לבין ליבה ההיסטורי של השכונה. בהתאם לכך נקבעה בדופן לבנדה, דופנה המזרחי של השכונה (אזור 802 ו׳) תוספת זכויות (מתונה יחסית לעוצמות המע״ריות ממזרח אך גדולה מעוצמות הבנייה הלב השכונה ממערב) של רח״ק 5 עם אפשרות לעלייה לרח״ק 6 בחלקו הדרומי של אזור התכנון. בנוסף נקבע אחוז מגורים גבוה לייעוד מעורב העומד על עד 50%, זאת בנוסף לשימושי מלאכה תעסוקה ומסחר. ראוי לשמור על מדרג השימושים והגבהים כלפי השכונה ההסטורית בעלת הערכים העירוניים. לנושא סימון אזור כהתחדשות עירונית, סימון מרחב מרחב באופן זה נועד למרחבים בהם מקודמות תכניות פינוי-בינוי בהקפים גדולים תוך תוספת שטחי בניה ו\או גובה בינוי לטובת גמישות תכנונית מטבית והקצאות לצרכי ציבור. חשוב לציין כי על פי הנחיות המתאר נקבע כי נדרשת תכנית מפורטת לכלל אזור התכנון מה שמייתר את ההתחדשות העירונית שכן בהליכי התכנון העתיידים ילקחו בחשבון כלל הגורמים הללו תוך מתן האפשרות לשימוש ברח״ק ממוצע עבור שיפור התכנון. בנוסף, בהתנגדות מהנדס העיר בהתבקש לאפשר בחלקה דרומי של המרחב (בו נקבע רח״ק 6) לאפשר בניה של עד 40 קומות. דבר זה יגדיל את הגמישות התכנונית ויאפשר התאמה בין כלל הצרכים התכנוניים לצרכי ההקצאות הנדרשות. לנושא מס המטרו המוזכר בגוף ההתנגדות, נושאי מיסוי נקבעו בחקיקה, ואינם רלוונטים לנושא תכנית המתאר.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						לנושא תוספת הרח"ק המבוקשת לאור הטענה בדבר אי התכנות כלכלית, ראו מענה רוחבי #1 לנושא התאמה לתמא 70 ראו מענה רוחבי #23
277	לבנדה 36, דופן החרש-לבנדה, מרחב 802, נווה שאנן	ליאור נחמיאס	ת"א/5500 פוגעת ומפלה ביחס לת"א/5000, כיוון שישנה הקטנה של 30% בשטחי הבנייה. הטענה כי גם בתכניות לאורה של תא/5000 הוקצאו שטחי ציבור אינה נכונה - דוגמא לכן היא תכנית 507-0780924 הרכבת סלומון	יש לקבוע במתחם 802 ו' רח"ק מירבי של 12.8	לדחות	בניגוד לטענה על פגיעה בזכויות, אין בשינוי שיטת החישוב פגיעה במסגרת הזכויות המתארית, שכן כל תכנית שמוסיפה שטחים נדרשת להקצאה לצרכי ציבור. העדכון הנוכחי הופך את התהליך לשקוף ומובנה כבר משלב התכנון הראשוני, תוך דגש על איכות שטחי הציבור. יודגש כי שטחי הציבור שיוקצו בפועל ייקבעו במסגרת עריכת התכנית המפורטת על פי מאפיינה ונתוניה. שינוי שיטת חישוב הרח"ק מגביר את הוודאות התכנונית על ידי קביעה מקדמית של מסגרת שטחי הבנייה המקסימליים שרשאית הוועדה לאשר. זאת, באמצעות שקלול עקרוני של מרכיב הקצאות שטחי הציבור כבר במסגרת המתארית (להרחבה ראו מענה רוחבי #3). תכנית הרכבת סולומון המוזכרת בגוף ההתנגדות תכנית הרכבת כוללת שטח סחיר נכנס הקטן מ-2 ד'. ככל שהייתה מקודמת כיום, בכפוף לשיקול דעת תכנוני, הייתה יכולה לקבל מענה תכנוני דומה בהתאם לקטגוריה הרלוונטית בטבלת "שטח קרקע לחישוב זכויות" המאפשרת עד 100% משטח המגרש .
277	לבנדה 36, דופן החרש-לבנדה, מרחב 802, נווה שאנן	ליאור נחמיאס	הפגיעה עקב צמצום שטחי הבניה היא מכופלת כי באזור 802 ו' חל מס מטרו בגובה של 72%. יש לממש העדפה מתקנת לדרום תל אביב ולקבוע העלאה של הרח"ק באזור תכנון זה.	יש לקבוע במתחם 802 ו' רח"ק מירבי של 12.8	לדחות	נושאי מיסוי נקבעו בחקיקה, ואינם רלוונטים לנושא תכנית המתאר. לנושא תוספת הרח"ק המבוקשת לאור הטענה בדבר אי התכנות כלכלית, ראו מענה רוחבי #1
281	לבנדה 36, תל אביב. מתחם החרש-לבנדה, שכונת נווה שאנן (מתחם 1802)	אורנית אסיאג	בעוד לא נקבעה העלאה בערך הרח"ק במרחב 802 ו' אל מול תכנית המתאר 5000, ומנגד צומצם מכפלת השטח ל-70% הלכה למעשה צומצמו זכויות הבנייה. בהתחשב בעובדה שבאזור נקבע מס מטרו מלא של 72%, פחות זכויות ויותר מיסים משמעותה פגיעה בהתכנות הכלכלית של המתחם.	עקב הפגיעה בזכויות הבניה וההתכנות הכלכלית יש לשנות את ייעודו של האזור למגורים או לכל הפחות להגדיל את אחוז המגורים בתהמיל השימושים. בנוסף יש להגדיל את הרח"ק המרבי במרחב 802 ו' ל- 12.8 ולהגדיל את גובה הבינוי בהתאם.	לדחות	בניגוד לטענה על פגיעה בזכויות עקב שינוי שיטת החישב, אין בשינוי שיטת החישוב פגיעה במסגרת הזכויות המתארית, שכן כל תכנית שמוסיפה שטחים נדרשת להקצאה לצרכי ציבור. העדכון הנוכחי הופך את התהליך לשקוף ומובנה כבר משלב התכנון הראשוני, תוך דגש על איכות שטחי הציבור. יודגש כי שטחי הציבור שיוקצו בפועל ייקבעו במסגרת עריכת התכנית המפורטת על פי מאפיינה ונתוניה. תכנון שכונת נווה שאנן נשען על שימור אופי הבינוי בלב השכונה על ידי קביעת מתן רח"ק של 3.5 במרכזה תוך קביעת העצמת בנייה וצמצום אחוז המגורים בדפנות

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						השכונה. בעוד דפנותיה הצפוניות והצפון מזרחיות נקבעו כאזורי תעסוקה בעלי אופיון ועצמות בנייה מע״רי, דופנה המזרחי משמש כאזור חיץ בין ׳מע״ר המחר׳ הממוקם בצידו המזרחי של רחוב החרש לבין ליבה ההיסטורי של השכונה. בהתאם לכך נקבעה בדופן לבנדה, דופנה המזרחי של השכונה (אזור 802 ו׳) תוספת זכויות (מתונה יחסית לעוצמות המע״ריות ממזרח אך גדולה מעוצמות הבנייה הלב השכונה ממערב) של רח״ק 5 עם אפשרות לעלייה לרח״ק 6 בחלקו הדרומי של אזור התכנון. בנוסף נקבע אחוז מגורים גבוה לייעוד מעורב העומד על עד 50% ושימושי מלאכה תעסוקה ומסחר. ראוי לשמור על מדרג השימושים והגבהים כלפי השכונה ההסטורית בעלת הערכים העירוניים. לנושא מס המטרו, נושאי מיסוי נקבעו בחקיקה, ואינם רלוונטים לנושא תכנית המתאר. לנושא תוספת הרח״ק המבוקשת לאור הטענה בדבר אי התכנות כלכלית, 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).
295	דופן החרש לבנדה- לבנדה 30-28 מרחב תכנון 802 נווה שאנן	יצחק יהודה שטיינר	איזור התכנון 802ו׳ כלול בטבעת השניה של תמ״א 70 ומוכל עליו מס המטרו בשיעור גבוה ולכן אין לקבוע את התכנית כתכנון כולל תואם מטרו ולהחיל עוצמות בנייה בהתאם.	יש לקבוע באזור התכנון הנדון רח״ק של 12.8 ובכל מקרה לא פחות מ-10	לדחות	נושאי מיסוי נקבעו בחקיקה, אינם רלוונטים לנושא תכנית המתאר. יחד עם זאת, בעוד מרבית שכונת נווה שאנן אינה כלולה בתחומי תמ״א/70 ובהתאם לכך אינה מושפעת מחקיקת המיסוי הרלוונטית, באזור הנידון 802ו׳ נקבעו זכויות הגבוהות מליבה ההסטורי של השכונה. לנושא תוספת הרח״ק המבוקשת לאור הטענה בדבר אי התכנות כלכלית, ראו מענה רוחבי #1 לנושא התאמה לתמא 70 ראו מענה רוחבי #23 בהקשר למרחב תכנון 802, ליבה ההיסטורי של השכונה מיועד בעיקרו להתחדשות מגרשית לשם שמירה על מרקם הבינוי המקומי, בעוד דפנות השכונה מיועדת לבינוי בעל אופי אינטנסיבי יותר הכולל הקצאות קרקע משמעותיות עדכון תכנית המתאר יוצרת הפרדה מובנית בין היבטים תכנוניים כגון קביעת אזורים הראויים לעיבוי והעצמה

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						או הצורך בהקצאות קרקע נדרשות, לבין חישובי היקף זכויות ושמאות ומאפשרת לקיים שני ערכים אלו ללא התנגשות או סתירה. לנושא יחודיותו של מרחב תכנון 802 ו' , ראה מענה בהמשך ההתנגדות.
295	דופן החרש לבנדה- לבנדה 28-30 מרחב תכנון 802 נווה שאנן	יצחק יהודה שטיינר	שיטת החישוב החדשה פוגענית ולא שיוויונית. א. אזורים עם רח"ק נמוך מחושבים על פי 70% בעוד אחוזים מע"ר עם רח"ק גבוה מחושבים על פי 80% משטח הקרקע. ב. בתכניות קודמות באזור נווה שאנן לא נמצאה הפרשה של 30 אחוז מהקרקע וגם חישוב הזכויות נקבעו על פי 100% מהשטח כמו בתכניות השרון 12-8 והרכבת 32 שאושרו לאחר 13.7.22 מועד העברת תכנית 5500 לועדה המחוזית. ג. לא ברור מדוע כלל נחוצה הקצאה של שטחי קרקע בעוד קיימת האפשרות הפתרון התכנוני העדכני של שטחים פתוחים על גגות, אשר הוגדרו כבעלי ערך קהילתי מצוין.	יש לבטל את שיטת החישוב החדשה או לכל הפחות לתקנה כך שתהיה שיוונית	לדחות	שינוי שיטת חישוב הרח"ק מגביר את הוודאות התכנונית על ידי קביעה מקדמית של מסגרת שטחי הבנייה המקסימליים שרשאית הוועדה לאשר. זאת, באמצעות שקלול עקרוני של מרכיב הקצאות שטחי הציבור כבר במסגרת המתארית (להרחבה ראו מענה רוחבי #3). לנושא תכנון קודם במרחב, כפי שצויין מעלה כל תכנון תב"עי המקודם בימים אלו נדרש להפרשת שקרקע של לפחות 30%. לעניין התכניות המאושרות המצויינות בגוף ההתנגדות, מדובר בתכניות ייחודיות ואין הם מעדים על כלל הליכי התכנון במרחב. - תכנית השרון 12-8 קודמה על מגרש בנוי ברובו וכללה תוספת בנייה מעל מבנה משמעותי בעל ערכיים אדריכליים. בנוסף נקבעו במגרש מעל 2500 מ"ר של שטחי ציבור מבונים. - תכנית הרכבת 32 תכנית הרכבת 32 כוללת שטח סחיר נכנס הקטן מ-2 ד' אשר לא מאפשר הפרשה של קרקע איכותית ואפקטיבית לטובת שימוש הציבור. חרף זאת נקבעו בתכניות כ- 1300 מ"ר של שטחי ציבור מבונים. ככל והיו מקודמות כיום, בכפוף לשיקול דעת תכנוני, היו יכולות שתי התכניות לקבל מענה תכנוני דומה בהתאם לקטגוריות השונות בטבלת "שטח קרקע לחישוב זכויות" במסלוליו השונים המאפשרים עד 100% משטח המגרש . בהתאם לפרוגרמה שכונתית שהוכנה לנווה שאנן ישנו מחסור של שטחי ציבורי במרחב והפרשות ציבוריות כנדרש הם הכרח תכנוני עבור קבלת תוצר תכנוני איכותי. בניגוד למפורט בהתנגדות בהקשר של שטחים ציבוריים פתוחים, בעוד שגגות ירוקים אשר יכולים לשמש את הקהילה הם כלי תכנוני יצירתי וחשוב הם אינם אידיאלים וכוללים קשיים תכנונים והנדסיים בנושאים כגון קונסטרוקציה ועומסים, נגישות הציבור ובטיחות, איטום הגג ותפקודו לטובת ניקוז מי נגר, תחזוקה ומשך תפקוד פעיל. עקב כך ראוי לתת לתושבי ובאי

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						השכונה פתרון איכותי של שטחי קרקע פתוחים נרחבים ככל הניתן הניתן לפיתוח איכותי ונגיש.
295	דופן החרש לבנדה- לבנדה 30-28 מרחב תכנון 802 נווה שאנן	יצחק יהודה שטיינר	ישנם מספר טעויות העולות בבחינת פרוטוקולים והחלטות ועדה: • בפרוטוקול ועדת הכספים 20/25 צוין מרחב התחנה המרכזית החדשה כחלק ממרחב ההשפעה של המטרו וזאת למרות וגבול ההשפעה הינו רחוב צמח דוד. • בפרוטוקלי ישיבות 0021-25 ו- 0002-26 מצוין מרחה התחנה המרכזית כאזור 802ב' בעוד סיווגו הנכון הוא 802 א'.	יש להנחות לגילוי מלא של כלל המסמכים על פיהם נקבע הרח"ק המירבי בתכנית המתאר	לדחות	לנושא דיון הועדה המוזכר בהתנגדות הוצג מרחב התחנה המרכזית כחלק ממרחב עירוני מוטה מטרו (כפי שהופיע בגרסאות טרם אישור תתמ"א 70), כאשר בגרסאתה המאושרת של תמ"70 צומצם אזור ההשפעה ולא כלל את מרחב התחנה המרכזית. בפרוטוקולי הדיונים המובאים בגוף ההתנגדות התחנה המרכזית מוזכרת כמרחב 802ב בעוד מספורו הנכון הוא הוא מרחב 802א. יחד עם זאת, אין בטעויות טכניות אלו בכדי לקבוע כי נפלה טעות בעדכניות המסמכים לפיהם נקבעו החלטות בנוגע לתכנית המתאר בהקשר לתמ"א 70 או קביעת שיטת החישוב בתגנית המתאר. לכן אין צורך בהצגת חומרים נוספים לעיון הציבור או בשינוי החלטות הועדה המחוזית לנושא הרח"ק המפורט בממסכי תכנית המתאר.
295	דופן החרש לבנדה- לבנדה 30-28 מרחב תכנון 802 נווה שאנן	יצחק יהודה שטיינר	הרח"ק המוצע אינו תואם תכנון מאושר, זאת כאשר רח"ק מתארי צריך להיות גבוה מן הרח"ק התב"עי ולתת מטרייה תכנונית רחבה. א. תכנית תא/3277, תכנית לוינסקי, מראה כי לאזור כושר נשיאה המתאים לעוצמות בנייה מע"ריות של רחק 12.8. ב. תא/3844, שוק העלייה, בה ניתנו עוצמות בנייה גבוהות מראה את פוטנציאל הבינוי בלב האזור המרקמי (רח"ק 9.2 לאחר ניוד זכויות). כפי שהוצג לועדה המקומית בדפנות השכונה יש לתת עוצמות בנייה גבוהות מליבתה ולכן ניתן להעלות בעוצמות אף יותר מן הנקבע בתכנית 3844. ג. תכנית תא/4203, דופן לבנדה מערב, ממוקמת בסמוך לאזור התכנון, מצידו המערבי של רחוב לבנדה כוללל רח"ק מירבי של 5.9 ד. בהתאם למפורט בפרוטוקול ישיבת הועדה לתכנון ובנייה 0002-26 בתכנית המתאר יש לשקף את המצב התכנוני התקף. ה. בהתנגדות מהנדס העיר התבקש תיקון של גובה הבינוי בדיזינגוף סנטר	יש להתאים את הרח"ק למצב המאושר ולקבוע רח"ק שלא יפחת מ 10.	לדחות	תכנית המתאר אינה משנה תכניות מאושרות וככל וקיים פער בין הנחיות המתאר להנחיות תכנית בתוקף , הנחיות התכנית המאושרת גוברות. יש להבהיר כי מסמכי תכנית המתאר משקפים את החזון התכנוני למרחב במשיכת מכחול רחבה ועל כן יתכן פער בהתאמת מסמכי התכנית בין מצב תכנוני נקודתי מאושר לתפיסת תכנון כלל אזורית. משכך אין צורך בתיקון המסמכים. לנושא ההפניות בהתנגדות לתכניות מאושרות והתאמת הרחק מרבי, התכניות המובאות בהתנגדות הן תכניות ותיקות, אינן רלוונטיות ואינן מייצגות את חזון תכנית המתאר על עדכוניה. - תכנית לוינסקי תא\3277 אושרה ב2010 במחוז טרם אישור תא\5000. - תכנית מתחם שוק עליה תא\3844-גם קיבלה תוקף קודם לאישור תא/5000 ואושרה כתכנית מפורטת הכולל מבנה לשימור ודיור להשכרה. - תכנית דופן לבנדה מערב תא/4203 הופקדה על ידי המחוז טרם אישור תא/5000 לנושא לציטוט שהובא מתוך פרוטוקול ישיבת הועדה 0002-26 לנושא התאמת תכנית המתאר לתכניות מאושרות, ההשוואה לרח"ק של מבנה בודד לעומת התייחסות לבלוק שלם שגויה, זאת לאור כך שתכנית

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			(אזור 502) בהתאם למצב קיים, יש להתאים את התכנון בנווה שאנן למצב המאושר באופן זהה.			המתאר מאפשר במתרחב תכנון 802 ו' רח"ק ממוצע בהתאם לתכנון מיטבי כולל ומאוזן. יתרה מכך, יש בהוראות התכנית הנחייה ייעודית שמתייחסת למבנים קיימים, אשר ייתכן והיקף הרח"ק שלהם יאוזן במגרשים סמוכים. לנושא התנגדות מה"ע לגובה הבינוי של דיזינגוף סנטר דוגמא זו אינה רלוונטית לנושא התאמה לתכנון מאושר. מדובר על שינוי חריג לסביבתו, תוספת הרח"ק המוזכרת מוצעת עקב קידום תכנית עתידית הנמצאת בשלבי תכנון מתקדמים לתוספת זכויות במרחב הנידון.
295	דופן החרש לבנדה- לבנדה 28-30 מרחב תכנון 802 נווה שאנן	יצחק יהודה שטיינר	בדומה לשכונת נווה שאנן, בשכונת יד אליהו הסמוכה נקבע אזור 903ג' כאזור ייעוד מעורב. יחד עם זאת בשכונה זו נקבע רח"ק גבוה בהרבה העומד על 10.	יש לקבוע באזור התכנון הנדון רח"ק של 12.8 ובכל מקרה לא פחות מ-10	לדחות	מסגרת הרח"ק בתכנית נקבעה בכל אזור תכנון בנפרד בהתאם למאפייניו המקומיים ומתוך ראייה תכנונית רוחבית של המרחב בו הוא נמצא. מסיבה זו לא ניתן להשוות באופן שרירותי נתונים אזורים בחלקים שונים של העיר. לנושא הדוגמא הספיציפית המובאת בגוף ההתנגדות, הבלטת הרח"ק הנקבע באזור 903ג' אינה ראויה ולא נותנת תמונה תכננית מלאה. רוב שכונת יד אליהו הוגד אזור ייעוד של מגורים בבנייה נמוכה. בעוד באזור 903 ג' המצומצם בהיקפו נקבע רח"ק של 10, באזור 903ב' הסמוך לו בעל שטח משמעותי יותר, גם הוא בייעוד מעורב, נקבע רח"ק 5 בהתאם לאזור 802 ו' הנדון
295	דופן החרש לבנדה- לבנדה 28-30 מרחב תכנון 802 נווה שאנן	יצחק יהודה שטיינר	בחלקו הדרומי של המרחב מתאפשר על פי התכנית המופקדת רח"ק בבנייה נקודתית. בהתנגדות מה"ע צויין כי הגובה הראוי לבנייה זו עומד על 40 קומות. בחינה של תכניות מאושרות מראה כי רח"ק 6 אינו מספק על מנת להגיע לגובה של 40 קומות ויש לקבוע רח"ק גובה יותר.	יש לקבוע באזור התכנון הנדון רח"ק של 12.8 ובכל מקרה לא פחות מ-10	לדחות	היקף הקומות העתידי מיועד למימוש זכויות בכלל מרחב התכנון שמשתרע על אזור התכנון 802 ו במלואו באופן שיאפשר גמישות תכנונית ושימוש חדש במבנים קיימים בעזרת רח"ק ממוצע.
295	דופן החרש לבנדה- לבנדה 28-30 מרחב תכנון 802 נווה שאנן	יצחק יהודה שטיינר	יש לתעדף את שכונת נווה שאנן. אזורים אחרים בעיר אמנם קיבלו רחק נמוך מ-5 או 6 אך מלבד היותם מחוץ להשפעת מס המטרו אזורים רבים גם הוגדרו כאזורי התחדשות ולכן מקבלים אחוז חישוב של 85% אחוז לעומת 70% בנווה שאנן.	יש לקבוע את אזור התכנון כאזור 'התחדשות עירונית' עם אחוז ולהעלות את אחוז המגורים בתמהיל.	לדחות	שכונת נווה שאנן הינה שכונה יחודית הכוללת מספר מרחבים שונים באופיים : חלק מדפנותיה מתחדשות כאזורים מוטה תעסוקה ומע"ר ואילו ליבת השכונה הכוללת מאפיינים היסטורים ובניה מרקמית, מתחדשת באופן מגרשי ברובה אם מתוקף תכניות מאושרות או מתכניות כלל עירוניות בהכנה (כגון תא\5555). לאור כך, קיימת חשיבות רבה בשמירה על אלמנטים כגון נפחי וגבהי בניה המרקמי, פרופורציות המגרשים ומקצב הבינוי. תכנית המתאר מצביעה על חשיבות מאפיינים אלו גם

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						במסגרת הנחיות לאזור 802. סימון מרחב ״כאזור התחדשות עירונית״ נועד למרחבים בהם מקודמות תכניות פינוי-בינוי בהקפים גדולים תוך תוספת שטחי בניה ו\או גובה בינוי לטובת גמישות תכנונית מטבית והקצאות לצרכי ציבור. זאת אינו רלוונטי למרחב הנדון וסביבתו (אזור 802 ו׳ - דופן לבנדה) מרחב זה כולל אופי תעשייתי היסטורי. לצורך התחדשותו הראויה נדרשת (גם על פי הוראות תכנית המתאר) הכנת תכנית מפורטת אשר תצליח תכלול איזון ראוי בין שמירה על מרקם ואופי הבינוי הקיים להתחדשות המרחב והכנת עירוב שימושים. לשם כך נקבעו לאזור זה הוראות תמרוץ המאפשרות תחת הנחיות מוגדרות עלייה נוספת ונקודתית ברח״ק וחישוב זכויות על פי רח״ק ממוצע.
243	רחוב לבנדה 42, שכונת נווה שאנן, מרחב 802, תל אביב	דורון טלמור	הרח״ק בתכנית המוצעת לגוש לבנדה הוגבל לרמה של 5.0 בלבד, בעוד שאזורים סמוכים קיבלו עד 54 קומות.	להעלות הרח״ק בדופן לבנדה לכדי 12.8 לפחות ולאפשר 30 קומות לפחות.	לדחות	ההשוואה בין דופן לבדנה לאזורי מע״ר אינה נכונה. תכנון שכונת נווה שאנן נשען על שימור אופי הבינוי בלב השכונה על ידי קביעת מתן רח״ק של 3.5 במרכזה תוך קביעת העצמת בנייה וצמצום אחוז המגורים בדפנות השכונה. בעוד דפנותיה הצפוניות והצפון מזרחיות נקבעו כאזורי תעסוקה בעלי אופיון ועצמות בנייה מע״רי, דופנה המזרחי משמש כאזור חיץ בין ׳מע״ר המחר׳ הממוקם בצידו המזרחי של רחוב החרש לבין ליבה ההיסטורי של השכונה. בהתאם לכך נקבעה בדופן לבנדה, דופנה המזרחי של השכונה (אזור 802 ו׳) תוספת זכויות (מתונה יחסית לעוצמות המע״ריות ממזרח אך גדולה מעוצמות הבנייה הלב השכונה ממערב) של רח״ק 5 עם אפשרות לעלייה לרח״ק 6 בחלקו הדרומי של אזור התכנון. ראוי לשמור על מדרג השימושים והגבהים כלפי השכונה ההסטורית בעלת הערכים העירוניים.
243	רחוב לבנדה 42, שכונת נווה שאנן, מרחב 802, תל אביב	דורון טלמור	הפחתת הרח״ק בצירוף הפקעה לצרכי ציבור (30%) יוצרים חסם להתחדשות המתחם	לקבוע מנגנון איזון הוגן של אחוז הקצאות	לדחות	בניגוד לטענה על פגיעה בזכויות, אין בשינוי שיטת החישוב פגיעה במסגרת הזכויות המתאירת, שכן כל תכנית שמוסיפה שטחים נדרשת להקצאה לצרכי ציבור. העדכון הנוכחי הופך את התהליך לשקוף ומובנה כבר משלב התכנון הראשוני, תוך דגש על איכות שטחי הציבור. יודגש כי שטחי הציבור שיוקצו בפועל ייקבעו במסגרת עריכת התכנית המפורטת על פי מאפיינה ונתוניה. להרחבה ראו מענה רוחבי #3.
243	רחוב לבנדה 42, שכונת נווה שאנן, מרחב 802, תל אביב	דורון טלמור	קביעת תמהיל הכולל עד 20% מגורים חסם מהותי המונע כל פרויקט	לקבוע אחוז מגורים גבוה במתחם	לדחות	הטענה לפיה נקבע במתחם אחוז מגורים נמוך אינה נכונה.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			התחדשות. האזור מתפקד כמוקד פשיעה וסחר בסמים. ללא כניסת אוכלוסייה קבועה ועירוב שימושים, לא ייתכן שינוי דמוגרפי. תכנון לתעסוקה ללא מגורים מסה קריטית של מגורים שינוי דמוגרפי.			באזור תכנון דופן לבנדה נקבע אחוז מגורים גבוה ביחס לייעוד מעורב העומד על עד 50%, זאת בנוסף לשימושי מלאכה תעסוקה ומסחר. ראוי לשמור על מדרג השימושים והגבהים כלפי השכונה ההסטורית בעלת הערכים העירוניים.
243	רחוב לבנדה 42, שכונת נווה שאנן, מרחב 802, תל אביב	דורון טלמור	היטל מטרו (72%) והוצאות פיתוח גבוהות יוצרים חסם מהותי המונע כל פרויקט התחדשות.	לקבוע מנגנון איזון הוגן אל מול מס המטרו וההשבחה.	לדחות	נושאי מיסוי נקבעו בחקיקה,-ואינם רלוונטים לנושא תכנית המתאר. לנושא תוספת הרח״ק המבוקשת לאור הטענה בדבר אי התכנות כלכלית, 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).
243	רחוב לבנדה 42, שכונת נווה שאנן, מרחב 802, תל אביב	דורון טלמור	התכנית סותרת את מדיניות התכנית ותמ״א 70 שמטרתה שימוש בנגישות תחבורתית כמנוף להעצמת זכויות והתחדשות עירונית.	העצמת זכויות בהתאם לתמ״א 70 ומרחק מתע״ן	לדחות	התכנית אינה מיישמת תרגום אוטומטי-פרמטרי של מרחק מתחנה לזכויות בנייה, אלא משקפת תכנון מותאם-הקשר המשלב בין נגישות תחבורתית (TOD) לבין מאפייני הבינוי, השימושים וומאפייני המקום. העצמת הזכויות נעשית תוך הבחנה בין דרגי התחנות (ממתח״מים ארציים ועד תחנות מקומיות) ובין אזורי תעסוקה מוטי-יוממות לאזורי מגורים רגישים. בכך, התכנית מקיימת איזון בין פיתוח ומימוש פוטנציאל המתע״ן לבין התייחסות להקשר ולמאפייני המקום, כאשר הוראותיה מבוססות על שקלול בין סמיכות למתע״ן, רמת המרכזיות של המרחב ומאפייניו הפיזיים (להרחבה ראו מענה רוחבי #18).
430	רח׳ לבנדה 46, ת״א ; גוש 6977 חלקות 88-89 (~860 מ״ר) ; בקצה הצפוני של ״מתחם לבנדה״ (מרחב תכנון 802ו׳ — ״דופן החרש – לבנדה״)	חברת נחלת יהודה (ע. לוי) בע״מ (ח.פ. 514613199)	הנכס בקצה הצפוני של המתחם, בעל שלוש דפנות חופשיות ובבעלות אחודה — מצדיק תכנון עצמאי נפרד. הדרישה לתכנית מפורטת אחת לכל המתחם (16 חלקות, 8 מבנים, עשרות בעלי זכויות) היא הוראה חריגה שאין לה מקבילה במרחבים אחרים בתכניתו ולא נכללה בתא/5000. ההוראה נקבעה ללא שניתן נימוק או הצדק תכנוני, כובלת את גורל כל הבעלים יחד, יוצרת פגיעה בבעלי הזכויות במתחם.	לקבוע כי ניתן לקדם תכנית מפורטת נפרדת לנכס/לתת-מתחם, במנותק מתכנון כולל של כל המתחם בכפוף לשיקול דעתה במקרים בהם יוכח כי ישנה הצדקה ואפשרות מעשית לקידום תכנון עצמאי ונפרד.	לדחות	מדובר במרחב המשכי המתפקד כרצועה המפרידה בין שני מרחבים ועל כן נדרש ראייה כוללת למרחב התכנון,איזון הנפחים ורציפות המרחב הציבורי ועל כן לא יומלץ לקדם תבע נקודתית על מגרש בודד .ראה הרחבה בהמשך ההתנגדות.
430	רח׳ לבנדה 46, ת״א ; גוש 6977 חלקות 88-89 (~860 מ״ר) ; בקצה הצפוני של ״מתחם לבנדה״ (מרחב תכנון 802ו׳ — ״דופן החרש – לבנדה״)	חברת נחלת יהודה (ע. לוי) בע״מ (ח.פ. 514613199)	הרח״ק ומספר הקומות אינו מתאים למתחם. אזור התכנון, וספציפית נכס המתנגדים, נמצאים במיקום אסטרטגי סמוך למערכת התחבורה והמטרו. הסביבה מוקפת בעוצמות של 45 קומות ורח״ק עד 35, ואין הצדקה להגבלה ל-20	יש להגדיל את מספר הקומות המרבי לנכס/למתחם ל-45 (ובכל מקרה לא פחות מ- 30), יש להעלות את הרח״ק המרבי מעל 5 הקובע בתכנית המופקדת.	לדחות	לנושא התאמה לתמא 70 ראו מענה רוחבי #23 דופן לבנדה מתפקד כמרקם המאופיין בשימושי מלאכות, תעשיה, תעסוקה וחיי לילה אשר נדרשים למרחב העירוני ומהווים עוגן תרבותי, יצרני וקהילתי. אופיו הבנוי כולל בניה עד4 קומות, צפופה ובתכסיות גבוהות לצד שכונת מגורים הסטורית בלב שכונת נוה

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			קומות ורח״ק מרבי 5 בלבד בנוסף לא ניתן לקבוע כי רח״ק 5 מספק עבור מספר קומות אלו. הרח״ק המרבי 5 בתא/5500 זהה לרח״ק המינימלי שקבעה תא/70 — היפוך של רצפה מינימלית לתקרה מרבית. כל זאת כשמושת מס מטרו על המתחם מה שמקשה על ישימות כלכלית מה שמצריך תוספת זכויות.			שאנן. כחלק מהרצון לשמור על איכות המרחב הקיים, תוספת בינוי חדש נדרשת להיות באיזון וממשק למבני המלאכה והמרקם הקיים , תוך תוספת משמעותית של בניה חדשה שתבחן נקודתית בכל תכנית מפורטת. בהתאם למרקם, השימושים ואיכויותיו. ההשוואה לאזורי מע״ר אינטנסיבים אינה רלוונטית לאור כך שמדובר במרקם המתווך בין שכונות מגורים היסטוריות (נוה שאנן), שכונות מתחדשות ואזורי מער עתידיים בדופן איילון המאופיין במוקדי תעסוקה בבניה מגדלית. הרח״ק המוגדר לאזור זה מהווה קיבולת מקסימלית רצויה, כזו שתאפשר מחד התחדשות מאוזנת כמו שנעשה בפרוייקטים אחרים באזור ומאידך, שמירה על מרקם יחודי המתחדש בשלביות. לאור כך, במרחב הנדון שולבה האפשרות לתכנן על פי רח״ק ממוצע כך שתתאפשר בנייה מגדלית בחלקו הדרומי של המרחב (בו יתאפשר עד רח״ק 6 ועלייה לגובה עד ל40 קומות כפי שמתבטא בהתנגדות מהנדס העיר) ושילוב מבנים קיימים, הקצאות לצרכי ציבור ובניה מרקמית,ככל הניתן בחלקו הצפוני. כל זאת על מנת לייצר גמישות תכנונית אשר תעודד את התחדשות המקום באופן מוצלח ומאוזן לעומת, קביעת עוצמות בניה גבוהות באופן רוחבי. לנושא שינוי שיטת חישוב הרח״ק- ראו מענה רוחבי #3 יש לציין כי במרקם הנדון בבחינה של סעיף 3.1.2, יש להניח כי התכנית שתקודם תשתייך למאפייני התכנית ״הכוללת תוספת בנייה למבנים קיימים -או הוראות למבנים קיימים״ / ״תכנית הכוללת בתחומה מבנה/אתר לשימור״ על כן טווח שיקול דעת הוועדה מתפרש על 70%-100% משטח הקרקע לחישוב לנושא הכלכליות ראו מענה רוחבי #1. לנושא מס המטרו, נושאי מיסוי נקבעו בחקיקה, ואינם רלוונטים לנושא תכנית המתאר.
430	רח׳ לבנדה 46, ת״א ; גוש 6977 חלקות 88-89 (~860 מ״ר) ; בקצה הצפוני של ״מתחם לבנדה״ (מרחב תכנון 802ו׳ — ״דופן החרש –	חברת נחלת יהודה (ע. לוי) בע״מ (ח.פ. 514613199)	שיטת חישוב הזכויות בתא/5500 (הכפלת הרח״ק ב-70% משטח הקרקע) מפחיתה את הזכויות ביחס למאושר בתא/5000 וסותר את הוראות תמ״א 70.	לקבוע כי חישוב זכויות הבנייה ייעשה לפי הכפלת הרח״ק ב-100% משטח הקרקע.	לדחות	ראה מענה קודם בהתנגדות זו

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	לבנדה״)					
101	לבנדה 36 דופן החרש לבנדה מתחם 1802	רחל עומייסי	על תא/5500 להביא לצמצום פערים חברתיים ולהביא לכך שהאזור יוכל להתחדש. ולמרות זאת, התכנית הותירה את המתחם ללא שינוי ברח״ק ביחס לתא/5000 וזאת למרות הפחתת הזכויות במסגרת שינוי שיטת החישוב ומס המטרו.	שינוי ייעוד לאזור מגורים בבנייה רבת קומות עם סימון מרחב להתחדשות עירונית. בכך להגדיל את הרח״ק ולהביא לכדאיות כלכלית גם לאחר מס המטרו.	לדחות	בניגוד לטענה על פגיעה בזכויות עקב שינוי שיטת החישב, אין בשינוי שיטת החישוב פגיעה במסגרת הזכויות המתאריות, שכן כל תכנית שמוסיפה שטחים נדרשת להקצאה לצרכי ציבור. העדכון הנוכחי הופך את התהליך לשקוף ומובנה כבר משלב התכנון הראשוני, תוך דגש על איכות שטחי הציבור. יודגש כי שטחי הציבור שיוקצו בפועל ייקבעו במסגרת עריכת התכנית המפורטת על פי מאפיינה ונתוניה. תכנון שכונת נווה שאנן נשען על שימור אופי הבינוי בלב השכונה על ידי קביעת מתן רח״ק של 3.5 במרכזה תוך קביעת העצמת בנייה וצמצום אחוז המגורים בדפנות השכונה. בעוד דפנותיה הצפוניות והצפון מזרחיות נקבעו כאזורי תעסוקה בעלי אופיון ועצמות בנייה מע״רי, דופנה המזרחי משמש כאזור חיץ בין ׳מע״ר המחר׳ הממוקם בצידו המזרחי של רחוב החרש לבין ליבה ההיסטורי של השכונה. בהתאם לכך נקבעה בדופן לבנדה, דופנה המזרחי של השכונה (אזור 802 ו׳), תוספת זכויות (מתונה יחסית לעוצמות המע״ריות ממזרח אך גדולה מעוצמות הבנייה הלב השכונה ממערב) של רח״ק 5 עם אפשרות לעלייה לרח״ק 6 בחלקו הדרומי של אזור התכנון. בנוסף נקבע אחוז מגורים גבוה לייעוד מעורב העומד על עד 50% ושימושי מלאכה תעסוקה ומסחר. ראוי לשמור על מדרג השימושים והגבהים כלפי השכונה ההסטורית בעלת הערכים העירוניים. לנושא מס המטרו, מדובר במס שנקבע בחיקוק ראשי של המדינה ואינו בשליטת העירייה והוא ייגבה בהתאם להשבחה בפועל שתנבע מהתכנית המפורטת. לנושא תוספת הרח״ק המבוקשת לאור הטענה בדבר אי התכנות כלכלית, ראו מענה רוחבי #1.
24	לבנדה 30	אילן קרומר	אין כדאיות כלכלית לפרויקט בגלל זכויות מצומצמות ומס מטרו, יביא להקפאת מצב קיים מוזנח		לדחות	המתנגד לא מציין את התיקון המבוקש במסמכי התכנית. תכנון שכונת נווה שאנן נשען על שימור אופי הבינוי בלב השכונה על ידי קביעת מתן רח״ק של 3.5 במרכזה תוך קביעת העצמת בנייה וצמצום אחוז המגורים בדפנות השכונה. בעוד דפנותיה הצפוניות והצפון מזרחיות נקבעו כאזורי תעסוקה בעלי אפיון ועוצמות בנייה מע״רי, דופנה המזרחי משמש כאזור חיץ בין ׳מע״ר המחר׳ הממוקם בצידו המזרחי של רחוב החרש לבין ליבה ההיסטורי של השכונה. בהתאם לכך

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						נקבעה בדופן לבנדה, דופנה המזרחי של השכונה (אזור 802 ו׳) תוספת זכויות (מתונה יחסית לעוצמות המע״ריות ממזרח אך גדולה מעוצמות הבנייה הלב השכונה ממערב) של רח״ק 5 עם אפשרות לעלייה לרח״ק 6 בחלקו הדרומי של אזור התכנון. בנוסף נקבע אחוז מגורים גבוה לייעוד מעורב העומד על עד 50% ושימושי מלאכה תעסוקה ומסחר. ראוי לשמור על מדרג השימושים והגבהים כלפי השכונה ההסטורית בעלת הערכים העירוניים. לנושא הוודאות להתכנות כלכלית המובא בהתנגדות, 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). לעניין מס המטרו, נושאי מיסוי נקבעו בחקיקה,ואינם רלוונטים לנושא תכנית המתאר.
24	לבנדה 30	אילן קרומר	אין התאמה לתמ״א 70		לדחות	לנושא התאמה לתמא 70 ראו מענה רוחבי #23
475	לבנדה 36, נווה שאנן (מרחב 1802). גוש/חלקה לא צוינו	משה בן מנחם	יש להגדיל את הר״חק המוצע בתכנית ולשנות את אחוז המגורים ממספר סיבות: 1. ישנו נתק בין התמורה התכנונית המוצעת באזור להחובת מס המטרו באופן שנוגד את חוק המטרו. 2. מיקומו האסטרטגי של המרחב בקרבת מתע״ן דורש רח״ק התואם את תמ״א 70 ואת מדיניות הממשלה. 3. בהתנגדות מהנדס העיר בוקש להעלות את גובה הבינוי בחלקו הדרומי של המרחב ל-40 קומות זאת ללא העלאת הרח״ק שיאפשר את הפיתוח המבוקש 4. יש להשוות לאזורי מע״ר סמוכים הגובלים ממזרח ברח״ק של 35 וממערב לבנייה רבת קומות ברח״ק 9.1 (תא/3277) ולייצר רצף תכנוני 5. מאפייניו התכנוניים של מרחב 1802ו׳ זהים למאפייניו של 802ג׳ כדופן שכונתית ולכן נדרש להשוות את הרח״קים בין השתיים.	הגדלת הרח״ק המרבי במרחב 802ו ל-12.8 וקביעת תמהיל המגורים על 70%	לדחות	לנושא מס המטרו, נושאי מיסוי נקבעו בחקיקה,אינם רלוונטים לנושא תכנית המתאר. בהקשר זה לטענה של אי התכנות כלכלית, שיקולים כלכליים נקודתיים הם בעלי רלוונטיות שולית לתכנית מתאר כוללנית. שכן, היא קובעת מתווה עקרוני ותמריצים רוחביים על בסיס איזון שיקולים תכנוניים ארוכי טווח (להרחבה ראו מענה רוחבי #1) לנושא התאמה לתמ״א 70 ראה מענה רוחבי #23 תכנית המתאר אינה קבעה קשר אוטומטי בין נגישות תחבורתית לעוצמות בנייה אלא כללה מספר גורמים ושיקולים תכנוניים ועירוניים כגון מאפייני המרחב וצרכים תכנונים לצד קרבה למוקדי תחבורה. להרחבה ראה מענה רוחבי #18 תכנון שכונת נווה שאנן נשען על שימור אופי הבינוי בלב השכונה על ידי קביעת מתן רח״ק מופחת במרכזה תוך קביעת העצמת בנייה וצמצום אחוז המגורים בדפנות השכונה. בעוד דפנותיה הצפוניות והצפון מזרחיות נקבעו כאזורי תעסוקה בעלי אופיון ועצמות בנייה מע״רי, דופנה המזרחי משמש כאזור חיץ בין ׳מע״ר

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						המחר' הממוקם בצידו המזרחי של רחוב החרש לבין ליבה ההיסטורי של השכונה. בהתאם לכך נקבעה בדופן לבנדה, דופנה המזרחי של השכונה (אזור 802 ו') תוספת זכויות (מתונה יחסית לעוצמות המע"ריות ממזרח אך גדולה מעוצמות הבנייה הלב השכונה ממערב) של רח"ק 5 עם אפשרות לעלייה לרח"ק 6 בחלקו הדרומי של אזור התכנון. בנוסף נקבע אחוז מגורים גבוה לייעוד מעורב העומד על עד 50%, זאת בנוסף לשימושי מלאכה תעסוקה ומסחר. ראוי לשמור על מדרג השימושים והגבהים כלפי השכונה ההסטורית בעלת הערכים העירוניים. בנוגע לתכנית תא\3277 המאושרת המוזכרת בגוף ההתנגדות, מדובר בתכנית ותיקה, אשר מייצגות את חזון תכנית המתאר על עדכוניה. תכנית לוינסקי אושרה ב2010 במחוז טרם אישור תא\5000. לעניין העלייה לגובה בחלקו הדרומי של המרחב, התכנית במופקדת קובעת כי ידרש תכנון תבע"י כולל של כלל המרחב בו יתאפשר חישוב רח"ק ממוצע. העלייה הנקודית לגובה בדרום המרחב תאפשר גמישות לראייה תכנונית כוללת ואפשרות לאיגום זכויות מכלל המרחב ולכן לא נדרשת תוספת רח"ק עבור גובה הבינוי.
475	לבנדה 36	משה בן מנחם	אזור הייעוד אינו תואם את גובה הבינוי שנקבע ואת הרח"ק הנדרש	שינוי ייעוד מרחב 802ו לאזור מגורים בבנייה רבת קומות	לדחות	בהתאם לראייה תכנונית הכוללת המפורטת במענה הסעיף הקודם בהתנגדות זו, אזור הייעוד המתאים למרחב הוא מעורב ואין צורך לשנותו.
475	לבנדה 36	משה בן מנחם	יישום מטרת התכנית ולתת ההעדפה המתקנת לפיתוח דרום העיר. כמו כן יש להתאים למדיניות במרחב שהובאה לידי ביטוי בתכנית תא/3844 הכוללת שטחים לניוד	סיווג המרחב כאזור התחדשות עירונית. בנוסף, במידה ולא יקבע במרחב רח"ק של 12.8 עקב אי התכנות למימוש יש לקבוע כי רח"ק שלא ניתן למימוש יקבע לטובת לניוד זכויות.	לדחות	תכנית המתאר המופקדת מאפשרת במרחב נשוא ההתנגדות רח"ק 5 בדומה למרחבים דומים המוגדרים להתחדשות עירונית (כדוגמת מרחב הקונגרס בנווה שאנן). אופיו של המרחב הנדון מוצג בהרחבה במענה קודם. ובהתאם למתואר במענה הקודם לא נמליץ להוסיף עוצמות בניה המאפיינות אזורי מע"ר אינטנסיביים. לעניין ניוד הזכויות המבוקש, לא נמליץ לייצר זכויות מעבר למה שהאתר יכול להכיל. ניוד זכויות הוא מנגנון שנועד לתמרץ שימור במרחבים שבהם אין התחדשות משמעותית.
477	לבנדה 24, 28-30, נווה שאנן (מרחב 802ו). גוש/חלקה לא צוינו	שטיינר בנימין זאב	יש להגדיל את הר"חק המוצע בתכנית ולשנות את אחוז המגורים ממספר סיבות: 1. ישנו נתק בין התמורה התכנונית המוצעת באזור להחובת מס המטרו	הגדלת הרח"ק המרבי במרחב 802ו ל-12.8 וקביעת תמהיל המגורים על 70%	לדחות	טענה זהה לזו שהועלתה בתהתנגדות 475. ראה מענה בהתנגדות זו.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			באופן שנוגד את חוק המטרו. 2. מיקומו האסטרטגי של המרחב בקרבת מתע"ן דורש רח"ק התואם את תמ"א 70 ואת מדיניות הממשלה. 3. בהתנגדות מהנדס העיר בוקש להעלות את גובה הבינוי בחלקו הדרומי של המרחב ל-40 קומות זאת ללא העלאת הרח"ק שיאפשר את הפיתוח המבוקש 4. יש להשוות לאזורי מע"ר סמוכים הגובלים ממזרח ברח"ק של 35 וממערב לבנייה רבת קומות ברח"ק 9.1 (תא/3277) ולייצר רצף תכנוני 5. מאפייניו התכנוניים של מרחב 802ו' זהים למאפייניו של 802ג' כדופן שכונתית ולכן נדרש להשוות את הרח"קים בין השתיים.			
477	לבנדה 24, 28-30, נווה שאנן (מרחב 802ו). גוש/חלקה לא צוינו	שטיינר בנימין זאב	אזור הייעוד אינו תואם את גובה הבינוי שנקבע ואת הרח"ק הנדרש	שינוי ייעוד מרחב 802ו לאזור מגורים בבנייה רבת קומות	לדחות	טענה זהה לזו שהועלתה בתהתנגדות 475. ראה מענה בהתנגדות זו.
477	לבנדה 24, 28-30, נווה שאנן (מרחב 802ו). גוש/חלקה לא צוינו	שטיינר בנימין זאב	יישום מטרת התכנית ולתת ההעדפה המתקנת לפיתוח דרום העיר. כמו כן יש להתאים למדיניות במרחב שהובאה לידי ביטוי בתכנית תא/3844 הכוללת שטחים לניוד	סיווג המרחב כאזור התחדשות עירונית. בנוסף, במידה ולא יקבע במרחב רח"ק של 12.8 עקב אי התכנות למימוש יש לקבוע כי רח"ק שלא ניתן למימוש יקבע לטובת לניוד זכויות.	לדחות	טענה זהה לזו שהועלתה בתהתנגדות 475. ראה מענה בהתנגדות זו.
514	מתחם לבנדה (בין הרחובות החרש, לבנדה ולוינסקי) ; גוש 6977 חלקות 171-174	בעלי הזכויות במתחם לבנדה (רשימה בנספח א')	א. החובה לתכנית אחת לכל אזור 802ו' (כ-11 דונם, עשרות בעלים, מבנים לשימור) היא כפייה תכנונית וקניינית, ותביא לקיפאון. ב. החובה מערבת קרקע בליבה ובטבעת הראשונה עם קרקע בטבעת השנייה, בניגוד לתמ"א 70. ג. זה האזור היחיד בתכנית עם הוראה כזו (802א' ו-802ב' שונים), ולכן יש כאן אפליה. ד. ההוראה תחייב איחוד וחלוקה ללא הסכמה, בניגוד לבג"ץ 6942/15. ה. ההצדקה היחידה להוראה היא גלגול עלויות השימור על בעלי המגרשים השכנים. ו. אפשר במקום זאת לקדם תכנית עצמאית לצד תכנית צל. ז. מדובר בפגיעה לא מידתית בזכות	לבטל את החובה לתכנית מפורטת אחת לכל אזור 802ו', ולאפשר תכנון עצמאי במתחם לבנדה (אפשר לצד "עקרונות-על" לאזור).	לדחות	דופן לבנדה מתפקד כמרקם המאופיין בשימושי מלאכות, תעשיה, תעסוקה וחיי לילה אשר נדרשים למרחב העירוני ומהווים עוגן תרבותי, יצרני וקהילתי. אופיו הבנוי כולל בניה עד 4 קומות, צפופה ובתכסיות גבוהות לצד שכונת מגורים הסטורית בלב שכונת נוה שאנן. כחלק מהרצון לשמור על איכות המרחב הקיים, תוספת בינוי חדש נדרשת להיות באיזון ובממשק למבני המלאכה והמרקם הקיים , תוך תוספת משמעותית של בניה חדשה שתבחן נקודתית בכל תכנית מפורטת. בהתאם למרקם, השימושים ואיכויותיו. ההשוואה לאזורי מע"ר אינטנסיבים אינה רלוונטית לאור כך שמדובר במרקם המתווך בין שכונות מגורים היסטוריות (נוה שאנן), שכונות מתחדשות ואזורי מער עתידיים בדופן איילון המאופיין במוקדי תעסוקה בבניה מגדלית. הרח"ק המוגדר לאזור זה מהווה קיבולת מקסימלית רצויה, כזו שתאפשר מחד התחדשות מאוזנת כמו

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			הקניין החוקתית.			שנעשה בפרוייקטים אחרים באזור ומאידך, שמירה על מרקם יחודי המתחדש בשלביות. לאור כך, במרחב הנדון שולבה האפשרות לתכנן על פי רח״ק ממוצע כך שתתאפשר בנייה מגדלית בחלקו הדרומי של המרחב (בו יתאפשר עד רח״ק 6 ועלייה לגובה עד ל40 קומות כפי שמתבטא בהתנגדות מהנדס העיר) ושילוב מבנים קיימים, הקצאות לצרכי ציבור ובניה מרקמית,ככל הניתן בחלקו הצפוני. כל זאת על מנת לייצר גמישות תכנונית אשר תעודד את התחדשות המקום באופן מוצלח ומאוזן לעומת, קביעת עוצמות בניה גבוהות באופן רוחבי. קידום תכנון במרחב מצומצם כפי שמבקשים המתנגדים ימנע תכנון מאוזן תוך הקצאות קרקע איכותיות לצרכי ציבור. הצורך בתכנון על כלל הרצועה כתכנון המשכי מאפשר איזונים בין מרחבי התכנון, כל אחד בהתאם לאיכויותיו, מגבלותיו ומיקומו. יתרה מכך, תוספת מבנים בעלי ערך אדריכלי למרחב התכנון, מאפשר למרחב התכנון להבחן בקטגורית חישוב רחק עד 100%. נבהיר כי ההנחיה לקידום תכנון על כלל הרצועה אינה אמירה לנושא מתווה האחוד וחלוקה ומנגנון שמאי או שלביות מימוש אשר יקבעו בתכנון מפורט.
514	מתחם לבנדה (בין הרחובות החרש, לבנדה ולוינסקי) ; גוש 6977 חלקות 171-174	בעלי הזכויות במתחם לבנדה (רשימה בנספח א׳)	א. המתחם נמצא בליבה ובטבעת הראשונה של תחנת ההגנה, ושם תמ״א 70 קובעת רח״ק מינימלי 9 (11 במשקל תעסוקה). ב. רח״ק 5–6 נותר כמו בתא/5000, וזה בניגוד לתמ״א 70. ג. האזור מוקף באזורי תעסוקה מטרופולינייים. ד. מס המטרו (72% במצטבר) הופך את הפרויקט ללא כלכלי בלי העצמת זכויות. ה. עלויות השימור והוספת שימושי מלאכה פוגעות בשווי הקרקע.	לקבוע רח״ק אפקטיבי של 9 לפחות. אם לא ישונה המקדם, יש לקבוע רח״ק נומינלי גבוה יותר. אם חובת התכנון המשותף תישאר, יש לקבוע רח״ק 9 לפחות לכל אזור התכנון.	לדחות	תכנית המתאר אינה קבעה קשר אוטומטי בין נגישות תחבורתית לעוצמות בנייה אלא כללה מספר גורמים ושיקולים תכנוניים ועירוניים כגון מאפייני המרחב וצרכים תכנונים לצד קרבה למוקדי תחבורה. להרחבה ראה מענה רוחבי #18 תכנון שכונת נווה שאנן נשען על שימור אופי הבינוי בלב השכונה על ידי קביעת מתן רח״ק מופחת במרכזה תוך קביעת העצמת בנייה וצמצום אחוז המגורים בדפנות השכונה. בעוד דפנותיה הצפוניות והצפון מזרחיות נקבעו כאזורי תעסוקה בעלי אופיון ועצמות בנייה מע״רי, דופנה המזרחי משמש כאזור חיץ בין ׳מע״ר המחר׳ הממוקם בצידו המזרחי של רחוב החרש לבין ליבה ההיסטורי של השכונה. בהתאם לכך נקבעה בדופן לבנדה, דופנה המזרחי של השכונה (אזור 802 ו׳) תוספת זכויות (מתונה יחסית לעוצמות המע״ריות ממזרח אך גדולה מעוצמות הבנייה הלב השכונה ממערב) של רח״ק 5 עם אפשרות לעלייה לרח״ק 6 בחלקו הדרומי של אזור התכנון. בנוסף נקבע אחוז מגורים גבוה לייעוד מעורב העומד על עד 50%, זאת בנוסף לשימושי מלאכה

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						תעסוקה ומסחר. ראוי לשמור על מדרג השימושים והגבהים כלפי השכונה ההסטורית בעלת הערכים העירוניים. לנושא התאמה לתמ״א 70 ראו מענה רוחבי #23 נושאי מיסוי נקבעו בחקיקה, ואינם רלוונטים לנושא תכנית המתאר. לנושא תוספת הרח״ק המבוקשת לאור הטענה בדבר אי התכנות כלכלית, 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).
514	מתחם לבנדה (בין הרחובות החרש, לבנדה ולוינסקי) ; גוש 6977 חלקות 171-174	בעלי הזכויות במתחם לבנדה (רשימה בנספח א׳)	א. הגובה המותר הוא 20 קומות, עם חריגה נקודתית עד 30. ב. מהנדס העיר תמך בעלייה נקודתית ל-40 קומות בחלק הדרומי של המתחם.	לאפשר בנייה עד 40 קומות במקרקעין, תוך תמיכה בהתנגדות מהנדס העיר בנקודה זו.	לקבל	כפי שצוין בהתנגדות מה״ע גובה הבינוי המרבי המומלץ הוא 40 קומות, נבהיר כי תוספת מדרגת גובה זו תאפשר גמישות לראייה תכנונית כוללת ואפשרות לאיגום זכויות מכלל המרחב שתדויק בתכנון מפורט .
514	מתחם לבנדה (בין הרחובות החרש, לבנדה ולוינסקי) ; גוש 6977 חלקות 171-174	בעלי הזכויות במתחם לבנדה (רשימה בנספח א׳)	א. במקדם 50%–70% הרח״ק האפקטיבי יורד ל-3 במקום 6 (9,000 מ״ר במקום 27,000 מ״ר לפי תמ״א 70). ב. במגרש פנוי המקדם נמוך במיוחד. ג. המקדם קשיח.	במקרקעין שבתחום תמ״א 70, לחשב את הרח״ק לפי 100% משטח המגרש. לחלופין, לקבוע מקדם גמיש לפי הצורך התכנוני (״מגן ולא חרב״).	לדחות	ראו מענה רוחבי #3
514	מתחם לבנדה (בין הרחובות החרש, לבנדה ולוינסקי) ; גוש 6977 חלקות 171-174	בעלי הזכויות במתחם לבנדה (רשימה בנספח א׳)	א. מקדם שטחי הציבור הבנויים עלה מטווח 1–2.7 (תא/5000) לטווח של 2.7 עד הרח״ק המרבי. ב. שטחי הציבור הבנויים עלולים להגיע לעשרות אלפי מ״ר, והם נספרים במסגרת הרח״ק. ג. שיקול הדעת הרחב יוצר אי-ודאות, חשש לאפליה ולהתדיינות, ומסרבל את ההליך. ד. בפועל, יחס ההמרה המקובל הוא כ-1.5.	להשאיר את מנגנון שטחי הציבור הבנויים כמו בתא/5000 : מקדם בטווח 1–2.7.	לדחות	ראו מענה רוחבי #5
514	מתחם לבנדה (בין הרחובות החרש, לבנדה ולוינסקי) ; גוש 6977 חלקות 171-174	בעלי הזכויות במתחם לבנדה (רשימה בנספח א׳)	א. סעיף 4.2 עמום ואינו קובע קריטריונים לדב״י. ב. הסעיף אינו תואם את סעיף 2א62 לחוק ואת עמדת המשנה ליועמ״ש ועמדת היועמ״ש של הוועדה המחוזית (דב״י תוספתי בלבד). ג. בפועל, דב״י נספר בתוך הרח״ק, ושוויו נמוך בכ-50%.	לקבוע הנחיות לדב״י בתכניות מפורטות ולהבהיר שהוועדה המקומית יכולה לאשר דב״י כ״שטח מוגדל״ בלבד, כלומר כתוספת על הרח״ק המרבי.	לדחות	ראו מענה רוחבי #7
514	מתחם לבנדה (בין הרחובות החרש,	בעלי הזכויות	א. שטחים סחירים התומכים בשימוש	לדחות את התנגדות מהנדס	לדחות	לנושא התרת שטחים סחירים לתמיכה בפרוגרמה

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	לבנדה ולוינסקי; גוש 6977 חלקות 171-174	במתחם לבנדה (רשימה בנספח א')	הציבורי יתחרו בשטחי המסחר הקיימים בבניין. ב. השטחים נגרעים מהשטחים הסחירים ויגרמו לפגיעה כלכלית נוספת.	העיר להוסיף שטחים סחירים של עד 10% משטחי הציבור הבנויים.		הציבורית, אין זו הבטחה כי לצד השטחים אכן ייפתחו שימושים סחירים אשר יתאימו וישרתו את השטח הציבורי באופן המתאים, ותוספת זו מאפשרת להעמיק את תרומת השימוש הציבורי לשכונה. נוסיף כי בכל העיר ישנם שימושים סחירים רבים המתקיימים זה לצד זה ואינם פוגעים בכלכליות של אלו באלו אלא רק מהווים יחד אבן שואבת למרחב.
503	לבנדה 28, 30, 32, 34 ו-42	נציגות בעלי הזכויות במקרקעין ברח' לבנדה	יש להגדיל את הר"חק המוצע בתכנית ממספר סיבות: 1.עוצמות הבנייה המוצעות אין תואמות את תמ"א 70. 2. שיטת החישוב החדשה ואחוז החישוב (70%) מייצר פגיעה בזכויות הבנייה ובהתכנות הכלכלית של מימושם. 3. במרחב הוטל מיסי השבחה ומטרו באופן מלא העומד על 72%, דבר הפוגע בכדאיות הכלכלית במרחב. 4. נכסי המתנגדים מוקפים באזורי תעסוקה בעלי רח"ק של 35 וגובה בנייה של עד 45 קומות. 5. התכנית המופקדת מזהה את האזור כמתאים לבניה חריגה לסביבה והעצמת זכויות אבל לא ממשת זאת. .	הגדלת הרח"ק במקרקעי המתנגדים ל-35	לדחות	תכנון שכונת נווה שאנן נשען על שימור אופי הבינוי בלב השכונה על ידי קביעת מתן רח"ק מופחת במרכזה תוך קביעת העצמת בנייה וצמצום אחוז המגורים בדפנות השכונה. בעוד דפנותיה הצפוניות והצפון מזרחיות נקבעו כאזורי תעסוקה בעלי אפיון ועוצמות בנייה מע"רי, דופנה המזרחי משמש כאזור חיץ בין 'מע"ר המחר' הממוקם בצידו המזרחי של רחוב החרש לבין ליבה ההיסטורי של השכונה. בהתאם לכך נקבעה בדופן לבנדה, דופנה המזרחי של השכונה (אזור 802 ו') תוספת זכויות (מתונה יחסית לעוצמות המע"ריות ממזרח אך גדולה מעוצמות הבנייה הלב השכונה ממערב) של רח"ק 5 עם אפשרות לעלייה לרח"ק 6 בחלקו הדרומי של אזור התכנון. כל זאת תוך קביעת דרישה לתכנון תבע"י כולל של כלל המרחב בו יתאפשר חישוב רחק ממוצע אשר יאפשר את העלייה לגובה בחלקו הדרומי של האזו תוך שמירה על מדרג השימושים והגבהים כלפי השכונה ההסטורית בעלת הערכים העירוניים. לעניין שיטת חישוב הרח"ק, בניגוד לטענה על פגיעה בזכויות, אין בשינוי שיטת החישוב פגיעה במסגרת הזכויות המתארית, שכן כל תכנית שמוסיפה שטחים נדרשת להקצאה לצרכי ציבור. שינוי שיטת חישוב הרח"ק מגביר את הוודאות התכנונית על ידי קביעה מקדמית של מסגרת שטחי הבנייה המקסמיליים שרשאית הוועדה לאשר. (להרחבה ראו מענה רוחבי #3). לנושא מס המטרו, נושאי מיסוי נקבעו בחקיקה,אינם רלוונטים לנושא תכנית המתאר. בהקשר זה לטענה של אי התכנות כלכלית, שיקולים כלכליים נקודתיים הם בעלי רלוונטיות שולית לתכנית מתאר כוללנית. שכן, היא קובעת מתווה עקרוני ותמריצים רוחביים על בסיס איזון שיקולים תכנוניים ארוכי טווח (להרחבה ראו מענה רוחבי #1)

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						לנושא התאמה לתמ״א 70 ראה מענה רוחבי #23
503	לבנדה 28, 30, 32, 34 ו-42	נציגות בעלי הזכויות במקרקעין ברח׳ לבנדה	התכנית קובעת 50% מגורים ובכל מקרה מסחר ותעסוקה לא יפחת מ 30%. כמו כן קובעת התכנית כי העלייה לרח״ק 6 בדרום המרחב לא תשמש למגורים. כל זאת בניגוד לתמא 70 המאפשרת גמישות בתמהיל השימושים ואפשרות לעלות את אחוז המגורים ב15%, מה שלא מופיע בתכנית.	יש לאפשר גמישות בתמהיל השימושים ולהעלות את אחוז המגורים במרחב.	לדחות	אחוז המגורים שנקבע למרחב הנידון עומד על עד 50% לצד לשימושי מלאכה תעסוקה ומסחר. מדובר על אחוז מגורים גבוה יחסית לאזורי מע״ר אחרים בעיר, כדוגמאת ׳מע״ר המחר׳ הסמוך, בהם נקבעו עד 25% מגורים. ההוראות לנושאי תמהיל ושימושים למרחב זה נקבע מנת לשמור על אפיון המרקם הקיים תוך מתן אפשרות להתחדשות המרחב.
190	דופן החרש-לבנדה, לבנדה 28-30, ת״א-יפו	נטלי זהר	המתנגדת מפרטת מספר טעויות טכניות בפרוטוקולי דיון והחלטות העוסקים בהתאמת תכנית המתאר לתמ״א/70 ולמרחבי ההשפעה של התמ״א. מצוין כי בהחלטת ההפקדה של תכנית המתאר ההפניה להגדרת ׳תכנון כולל בסעיף 8.2 לתמ״א 70 אינה נכונה. בנוסף בפרוטוקולי דיון על מרחבי ההשפעה של המטרו צוין כי מרחב התחנה המרכזית היא מרחב 802ב וגם הפנייה זו אינה נכונה. נוכח טעויות חוזרות אלו לא ניתן לדעת בודאות, לטענת המתנגדת כי החלטות הנוגעות לתכנית המתאר בהקשר לתמ״א 70 התקבלו בהתאם למסמכי התמ״א העדכניים והמאושרים ונדרשת בדיקה מחודשת.	גילוי מסמכים מלא, לרבות כלל המסמכים הגולמיים, הבדיקות, התחשיבים ועבודות הניתוח של מדד המרכזיות שעמדו בבסיס קביעת הרח״ק ב-תא/5500. בנוסף מבוקש כי על אף הקבוע בהחלטת ההפקדה, יקבע כי תכנון 5500 לא תוגדר כ-׳תכנון כולל׳ על פי הנחיות תמ״א/70. או לחלופין להורות כי תמ״א 70 תחול במרחב ההשפעה של מתח״מ ההגנה ואזור 802 ו׳ (דופן לבנדה).	לדחות	לגבי הטעויות המפורטות בפרוטוקולי דיון והחלטות, הסעיף העוסק בתכנון כולל בתמ״א/70 הוא 8.1, ולא 8.2 כפי שצוין בפרוטוקול החלטת ההפקדה. כמו כן מרחב התכנון של התחנה המרכזית הוא מרחב 802א ולא 802ב, כמצוין בפוטוקולים שהוזכרו בגוף ההתנגדות. יחד עם זאת, אין בטעויות טכניות אלו בכדי לקבוע כי נפלה טעות בעדכניות המסמכים לפיהם נקבעו החלטות בנוגע לתכנית המתאר בהקשר לתמ״א 70. לכן אין צורך בהצגת חומרים נוספים לעיון הציבור או בשינוי החלטות הועדה המחוזית בנוגע ליחס בין תכנית המתאר המופקדת ותמ״א/70 המאושרת.
135	גוש 6977 חלקות 176,177,178,179,180,181,231,232, ׳מתחם לבנדה׳ (דרך ההגנה והחרש), ת״א (אזור תכנון 802)	חברת הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע״מ	התכנית המופקדת אינה משקפת נאמנה את מאפייני המתחם – הנהנה מנגישות תחבורתית גבוהה במיוחד (ליבת מטרו M1, קו סגול, תחנת רכבת ׳ההגנה׳, תמ״א 70) ומיקום אסטרטגי לאורך ציר איילון – המצדיקים העצמת זכויות משמעותית ; לפי חוות הדעת השמאית התכנית אינה כלכלית ואינה ניתנת למימוש.	לשנות את ייעוד המתחם ל׳אזור תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתמ 1׳ ולקבוע רח״ק 35 ללא מגבלת קומות (הגדלת מספר הקומות בדרגה אחת מעבר ל-45 המותרות), על מנת ליצור הלימה למאפייני המתחם והיתכנות כלכלית. או לחילופין מרחב התחדשות עירונית עד רח״ק 35. יש להגדיל את נפח הבינוי במתחם. מימוש הזכויות במתחם מייצג 31 קומות בלבד. יש להגדיל את היקף המגורים.	לדחות	התכנית אינה מיישמת תרגום מיידי של מרחק מתחנה לזכויות בנייה, אלא משקפת תכנון מותאם-הקשר המשלב בין נגישות תחבורתית לבין מאפייני הבינוי, השימושים וומאפייני המקום. התכנית מקיימת איזון בין פיתוח ומימוש פוטנציאל המתע״ן לבין התייחסות להקשר ולמאפייני המרחב, כאשר הוראותיה מבוססות על שקלול בין סמיכות למתע״ן, רמת המרכזיות של המרחב, מאפייניו הפיזיים של המקום וראייה תכנונית כוללנית של האזור (להרחבה ראו מענה רוחבי 18#). מרחב התכנון הנדון מאופיין באזור מע״ר אינטנסיבי כהמשך למרחב הסמוך ממערב. יחד עם זאת לאור כך שמדובר ברצועה תכנונית צרה המגשרת בין מספר מרקמים, יש להבחין בינו לבין אזור מע״ר במיקומים אחרים בעלי קיבולת גבוהה יותר ברמה התשתיתית, ציבורית ואדריכלית.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						לנושא הוודאות להתכנות כלכלית המובא בהתנגדות, שיקולים כלכליים נקודתיים הם בעלי רלוונטיות שולית לתכנית מתאר כוללנית. שכן, היא קובעת מתווה עקרוני ותמריצים רוחביים על בסיס איזון שיקולים תכנוניים ארוכי טווח (להרחבה ראו מענה רוחבי #1). נבהיר כי מדרגת הגובה המקסימלית נועדה לסמן במשיכת מכחול רחבה את מדרג הגבהים העתידי תוך הותרת מלוא הגמישות לתכנית מפורטת וריכוז זכויות במגרש כך שיתאפשר הקצאת קרקע איכותית. ועל כן אין בהכרח במדרגת הגובה התאמה להיקף הזכויות העתידיות במגרש ספציפי.
102	לבנדה 23, תל אביב–יפו — גו״ח 153/6944	אפרים סמחי	לבנדה 23 (גוש 6944, חלקה 153) נכלל במתחם לוינסקי (תכנית 3277 מאושרת, רח״ק 9.1). תכנית 5500 כורכת את המתחם עם לב שכונת נווה שאנן וקובעת רח״ק נמוך שאינו שומר על הזכויות הקיימות.	יצירת תת-אזור חדש ׳802ט – מתחם לוינסקי׳ (גבולות: לוינסקי-לבנדה-ראשון לציון-יסוד המעלה) עם רח״ק 12.8 ובהתאם לתא\3277	לדחות	במרחב הנדון חלה תכנית תא\ 3277 אשר אושרה בועדה המחוזית ב2010 ובה נקבע היקף זכויות הבניה, תמהיל שימושים והנחיות בינוי על כלל מרחב התכנון ללא אחוד וחלוקה, באופן החורג בחלקו מהנחיות תכנית המתאר תא\5000 . כיום, תא\4557 מקודמת בהליך מתקדם באותו מרחב תכנון לטובת אחוד וחלוקה שמאי והתאמות עיצוביות נדרשות . כל אלו על בסיס היקף הזכויות המאושר בתא\3277. יובהר כי תכנית המתאר אינה משנה תכניות מאושרות וככל וקיים פער בין הנחיות המתאר להנחיות תכנית בתוקף , הנחיות התכנית המאושרת גוברות. לפיכך במרחב הנדון מדובר בנסיבות ייחודיות בהן הליך התכנון קודם מזה שנים רבות ומבוסס על תכנית בסמכות מחוזית שאושרה ולפיכך יש אינטרס להשלמת התהליך התכנוני ולהביאו לידי מימוש. יש להבהיר כי מסמכי תכנית המתאר משקפים את החזון התכנוני הרצוי למרחב והנחות היסוד לקידום תכניות עתידיות. במשיכת מכחול רחבה ועל כן יתכן פער בהתאמת מסמכי התכנית בין מצב תכנוני נקודתי מאושר לתפיסת תכנון כלל אזורית. משכך אין צורך בתיקון המסמכים.
102	לבנדה 23, תל אביב–יפו — גו״ח 153/6944	אפרים סמחי	אזור 802 מסווג כ׳אזור מעורב׳, אך ייעוד הקרקע בתכנית 3277 הוא מגורים בבנייה רבת קומות עם גבהים ונפחים ספציפיים.	שינוי ייעוד תא השטח הנכלל במתחם לוינסקי לאזור מגורים בבנייה רבת קומות בהתאם לתכנית 3277.	לדחות	ראה מענה קודם להתנגדות
102	לבנדה 23, תל אביב–יפו — גו״ח 153/6944	אפרים סמחי	החלת מקדם 70% על הרח״ק מביאה לירידת זכויות בפועל (3.5×70%=2.45).	התאמה לרח״ק תכנית 3277	לדחות	ראה מענה קודם להתנגדות
184	לבנדה 23 / לוינסקי 23	תושבי הבניין ברחוב לבנדה 23	תכנית תא/5500 מפחיתה את הרח״ק המרבי בנכס (באזור 802) ל-3.5 בלבד. יש לשנות את היעוד והרחק כל שתחום תכנית מפורטת 3277 יסומן כמרחב	לשנות את היעוד והרח״ק כך שיהלמו את ״תכנית לבנדה-לוינסקי״ (תכנית 3277), באופן שיאפשר קידום של התחדשות עירונית עצימה במתחם.	לדחות	ראה מענה להתנגדות 102

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			תכנון נפרד עם הוראות יעוד ורחק שלא יפחתו מאלה הקיימים ב3277.	לסמן את המקרקעין בתשריט כ***מרחב להתחדשות עירונית***, בהתאם להוראות תכנית 3277 והחלטות קודמות של הוועדה המקומית לתקן את הוראות התכנית הכוללנית כך שיתאימו באופן מלא לעקרונות התכנון שאושרו למתחם לבנדה-לוינסקי, כדי למנוע אפליה ולקדם שוויון בדרום העיר		
195	מתחם לוינסקי, תל אביב	עו״ד רועי לוי	שיטת החישוב החדשה מביאה להורדה בפועל של היקף הזכויות המאושרות בתכנית 3277. פגיעה בזכויות מאושרות : התוכנית קובעת רח״ק של 3.5 (באזור 802) בלבד, בעוד שתוכניות מפורטות קיימות (כמו 3277) מאפשרות רח״ק של כ-9.1 עד 13.	לעדכן את הרח״ק המרבי ל-13 לפחות (לפי תוכנית 3277) ורצוי ל-16 (לפי תוכנית 4557).	לדחות	במרחב הנדון חלה תכנית תא\ 3277 אשר אושרה בועדה המחוזית ב2010 ובה נקבע היקף זכויות הבניה ,תמהיל שימושים והנחיות בינוי על כלל מרחב התכנון (ללא מסמכי אחוד וחלוקה), באופן החורג בחלקו מהנחיות תכנית המתאר תא\5000 . מכיוון ש3277 קודמה ללא הליך אחוד וחלוקה שמאי בין בעלי הקרקע מקודמת כיום תכנית תא\4557 בהליך מתקדם באותו מרחב תכנון לטובת אחוד וחלוקה והתאמות עיצוביות נדרשות . כל אלו על בסיס היקף הזכויות המאושר בתא\3277 . תכנית המתאר אינה משנה תכניות מאושרות וככל וקיים פער בין הנחיות המתאר להנחיות תכנית בתוקף , הנחיות התכנית המאושרת גוברות. יש להבהיר כי מסמכי תכנית המתאר משקפים את החזון התכנוני למרחב במשיכת מכחול רחבה ועל כן יתכן פער בהתאמת מסמכי התכנית בין מצב תכנוני נקודתי מאושר לתפיסת תכנון כלל אזורית. משכך אין צורך בתיקון המסמכים.
195	מתחם לוינסקי, תל אביב	עו״ד רועי לוי	ייעוד לא מתאים : הגדרת המתחם כ״תעסוקה מטרופולינית״ אינה משקפת את המציאות של עירוב שימושים והתחדשות עירונית הנדרשת באזור.	לשנות את הייעוד ל״מגורים בבנייה רבת קומות״ או ״אזור מעורב״, ולהגדיר את המתחם כמרחב תכנון עצמאי (ט׳ 802).	לדחות	ראה מענה קודם להתנגדות
195	מתחם לוינסקי, תל אביב	עו״ד רועי לוי	מנגנון שיאפשר מתן תמריצים להסדרת והתחדשות מרחב לוינסקי	רח״ק תוספתי לפינויים ממגרשים ביעוד ציבורי	לדחות	כפי שצוין היקף הזכויות המאושר במרחב הנדון ,החורג בחלקו מתא\5000 וכולל תוספת זכויות משמעותית, נקבע בתכנית שאושרה בשנת 2010. מתווה התכנית והיקפיה כללו בתוכה את כלל התמריצים הנדרשים לפינוי שטחים ציבוריים, מענה לסוגיות קניינויות ותמריץ להתחדשות המרחב. לנושא יחס בין תכנית המתאר לתכניות מפורטות מאושרות ראו מענה רוחבי #14
200	לוינסקי 121, ת״א-יפו	עו״ד שני נחמיאס	ההוראות הקיימות בתכנית מאושרת	שינוי ייעוד ל׳מגורים בבנייה	לדחות	במרחב הנדון חלה תכנית תא\ 3277 אשר אושרה בועדה

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		לוי	3277 לגבי המתחם קובועות אזור ייעוד מגורים בבנייה רבת קומות (גובה ונפחים)	רבת קומות' בהתאם לנפחי תכניות 3277		המחוזית ב2010 ובה נקבע היקף זכויות הבניה ,תמהיל שימושים והנחיות בינוי על כלל מרחב התכנון (ללא מסמכי אחוד וחלוקה), באופן החורג בחלקו מהנחיות תכנית המתאר תא\5000 . מכיוון ש3277 קודמה ללא הליך אחוד וחלוקה שמאי בין בעלי הקרקע מקודמת כיום תכנית תא\4557 בהליך מתקדם באותו מרחב תכנון לטובת אחוד וחלוקה והתאמות עיצוביות נדרשות . כל אלו על בסיס היקף הזכויות המאושר בתא\3277 . תכנית המתאר אינה משנה תכניות מאושרות וככל וקיים פער בין הנחיות המתאר להנחיות תכנית בתוקף , הנחיות התכנית המאושרת גוברות. יש להבהיר כי מסמכי תכנית המתאר משקפים את החזון התכנוני למרחב במשיכת מכחול רחבה ועל כן יתכן פער בהתאמת מסמכי התכנית בין מצב תכנוני נקודתי מאושר לתפיסת תכנון כלל אזורית. משכך אין צורך בתיקון המסמכים.
200	לוינסקי 121, ת"א-יפו	עו"ד שני נחמיאס לוי	נפחי הבניה השונים מהותית ב3277 מצריכים יצירת תת אזור ודיוק הוראותיו עפ הוראות 3277	יצירת תת-אזור 802ט (גבולותיו : לוינסקי-לבנדה-ראשון לציון-יסוד המעלה) בייעוד 'אזור מגורים בבנייה רבת-קומות' וקיבוע הוראותיה של תכנית 3277 לאותו תת-אזור (גובה, רח"ק ושימושים).	לדחות	ראה מענה קודם להתנגדות
200	לוינסקי 121, ת"א-יפו	עו"ד שני נחמיאס לוי	שיטת חישוב הרח"ק בתא/5500 (70% מהשטח הסחיר) יוצרת ירידה מהותית בזכויות הבנייה ביחס לתכנית 3277 המאושרת. שיטת החישוב פוגעת בכדאיות הכלכלית של התחדשות עירונית במתחם 3277 לוינסקי בנווה שאנן.	התאמת הרח"ק למצב התכנוני התקף בתכנית 3277 (שלב ראשון) ; עדכון נוסחת החישוב כך שהרח"ק יחושב ממלוא השטח הסחיר ללא מקדם 70% (שלב שני).	לדחות	ראה מענה קודם להתנגדות
250	לוינסקי 127 ו-129, שכונת נווה שאנן, אזור תכנון 802	חגי קורח, עו"ד רועי לוי, שפרה גנזיה	התוכנית המופקדת קובעת רח"ק מרבי של 3.5 באזור 802, בעוד שבמתחם לוינסקי חלה תוכנית מפורטת מאושרת (תא/3277) המעניקה זכויות גבוהות בהרבה (רח"ק 9.1, שמתרגם ל-12.8 בשיטת החישוב החדשה). מתקיימת אפליה בין דרום העיר למרכזה. אפליה זו מתבטאת בפער בלתי סביר של פי 10 בין זכויות המגורים המוצעות בנווה שאנן (רח"ק 3.5) לבין אזורי המע"ר (מעל רח"ק 35).	יש לתקן את הרח"ק המרבי בטבלה 5.4 עבור אזור 802 (או עבור המתחם ספציפית) מ-3.5 ל-12.8, כדי לשקף את זכויות הבנייה המאושרות בתוכניות תא/3277 ותא/3844.	לדחות	במרחב הנדון חלה תכנית תא\ 3277 אשר אושרה בועדה המחוזית ב2010 ובה נקבע היקף זכויות הבניה ,תמהיל שימושים והנחיות בינוי על כלל מרחב התכנון (ללא מסמכי אחוד וחלוקה), באופן החורג בחלקו מהנחיות תכנית המתאר תא\5000 . מכיוון ש3277 קודמה ללא הליך אחוד וחלוקה שמאי בין בעלי הקרקע מקודמת כיום תכנית תא\4557 בהליך מתקדם באותו מרחב תכנון לטובת אחוד וחלוקה והתאמות עיצוביות נדרשות . כל אלו על בסיס היקף הזכויות המאושר בתא\3277 . תכנית המתאר אינה משנה תכניות מאושרות וככל וקיים פער בין הנחיות המתאר להנחיות תכנית בתוקף , הנחיות התכנית המאושרת גוברות. יש להבהיר כי מסמכי תכנית המתאר משקפים את החזון

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						התכנוני למרחב במשיכת מכחול רחבה ועל כן יתכן פער בהתאמת מסמכי התכנית בין מצב תכנוני נקודתי מאושר לתפיסת תכנון כלל אזורית. משכך אין צורך בתיקון המסמכים. ההשוואה בין ליבת השכונה אזור 802 בו רחק מרבי 3.5 לאזורי מע״ר הנושאים רחק מקסימלי של 35 אינה רלוונטית. מרחב הליבה השכונתי של מרחב 802, שבו היקף הרח״ק המקסימלי לקידום תבעות נקודתיות הינו 3.5, נועד לאפשר התחדשות מתחמית בתבעות, ככל ויוחלט ובכפוף להקצאות ציבוריות. כל זאת תוך שמירה על שפה אדריכלית מאוזנת ,עירונית ואיכותית הממשיכה את התחדשות הליבה בהתחדשות מגרשית בהיתר מתוקף תכניות\תמאות תקפות.
250	לוינסקי 127 ו-129, שכונת נווה שאנן, אזור תכנון 802	חגי קורח, עו״ד רועי לוי, שפרה גנזיה	קביעת הרח״ק על בסיס 70% בלבד משטח המגרש יוצרת בפועל הורדת זכויות של 30% לעומת המצב הקודם.	להעלות את ערכי הרח״ק בתוכנית כך שהתוצאה הסופית לאחר חישוב ה-70% תהיה זהה לזכויות שהיו קיימות טרם השינוי(3277), ובכך למנוע פגיעה בבעלי הקרקע.	לדחות	ראה מענה קודם להתנגדות
250	לוינסקי 127 ו-129, שכונת נווה שאנן, אזור תכנון 802	חגי קורח, עו״ד רועי לוי, שפרה גנזיה	כ-70% מדירות המגורים בעיר אינן ממוגנות, ובדרום העיר המצב חמור במיוחד. התוכנית נדרשת לתת מענה לצורך במיגון (ממ״דים)	יש להוסיף לתקנון התוכנית מטרה ייעודית של ״מתן עדיפות מתקנת למיגון וחיזוק״ לאור חשיבות ביטחון התושבים.	לדחות	ההתמודדות העירונית עם מצבי משבר נדונה והתווספה למטרות התכנית המתאר(ר׳ סעיף 2.1.5 ״חיזוק החוסן העירוני לעמידה במצבי משבר״). בנוסף, ובהתייחס לנושא המיגון, 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))
250	לוינסקי 127 ו-129, שכונת נווה שאנן, אזור תכנון 802	חגי קורח, עו״ד רועי לוי, שפרה גנזיה	ועדת הכספים בחרה להשית דווקא על שכונת נוה שאנן מס מטרו בשיעור 72% וכל זאת בעת שמטרותיה של תכנית המתאר קובעת מתן העדפה מתקנת לפיתוח בדרום העיר.		לדחות	נושאי מיסוי נקבעו בחקיקה, ואינם רלוונטים לנושא תכנית המתאר. יחד עם זאת נציין, כי מרבית שכונת נווה שאנן אינה כלולה בתחומי תמ״א/70 ובהתאם לכך אינה מושפעת מחקיקת המיסוי הרלוונטית.
250	לוינסקי 127 ו-129, שכונת נווה שאנן, אזור תכנון 802	חגי קורח, עו״ד רועי לוי, שפרה גנזיה	חשש מפקיעת תוקף תוכנית 3277 : קיימת מחלוקת לגבי סעיף ״מועד ביצוע״ בתוכנית המפורטת שעלולה להוביל לפקיעתה. נדרשת ״מטריה תכנונית״ מצד תוכנית המתאר שתבטיח את שימור הזכויות.	יצירת מרחב תכנון נפרד : לסמן את מתחם לוינסקי כמרחב תכנון נפרד עם הוראות ייעוד ורח״ק שלא יפחתו מאלו הקיימים בתוכנית תא/3277, כדי להבטיח את המשכיותן.	לדחות	הועדה המחוזית, בישיבתה מספר 2025003 מיום 31.3.2025 החליטה על הארכת תוקפה של התכנית בעוד כ15 שנה שיחלו ביום פקיעתה לאור מורכבותה ושיפורה את המרחב הציבורי, הבינוי והדרכים במתחם.
251	שכונת נווה שאנן, אזור תכנון 802, גוש 6944 חלקה 152	יאיר דודידוף	החלת עקרון התאמת הרח״ק לצורך שמירה על תכנון והיקף זכויות קיימות	התאמת הרח״ק ל-13.1 (ולמצער ל-12.8) לשמירה על התכנון והיקף הזכויות הקיימות (3844,3277)	לדחות	ראה מענה להתנגדות 250.
251	שכונת נווה שאנן, אזור תכנון 802,	יאיר דודידוף	הייעוד בתכנון המאושר הינו למגורים	יש לשנות את אזור היעוד	לדחות	ראה מענה להתנגדות 250.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	גוש 6944 חלקה 152		כפי שקובעת תוכנית 3277 והינו ברח״ק וגובה רבת קומות	לאזור מגורים ובבנייה רבת קומות בהתאם לתכנון המאושר בתוכנית 3277		
251	שכונת נווה שאנן, אזור תכנון 802, גוש 6944 חלקה 152	יאיר דודידוף	מדובר במרחב ייחודי שבו הרח״ק הבסיסי הקיים בתוכניות מאושרות גבוהה בכפי 3 מהרח״ק המרבי	קביעת ערך מספרי מפורש לרח״ק הבסיסי בערך נקוב של 12.8 (תיקון טבלה 5.4)	לדחות	ראה מענה להתנגדות 250.
251	שכונת נווה שאנן, אזור תכנון 802, גוש 6944 חלקה 152	יאיר דודידוף	שינוי גבולות אזור תכנון 802 -נווה שאנן והנחיות הרח״ק לצורך התאמה ל- 3277 ו ל- 455	קביעת אזור תכנון ורחק יעודי לצורך התאמה לתא 3277 ו4557	לדחות	ראה מענה להתנגדות 250.
266	לבנדה 23, נווה שאנן, תל אביב ; גוש 6944, חלקה 153	יצחק כהן	ההוראות הקיימות בתכנית מאושרת 3277 לגבי המתחם קובעות אזור ייעוד מגורים בבנייה רבת קומות (גובה ונפחים)	שינוי ייעוד ל׳מגורים בבנייה רבת קומות׳ בהתאם לנפחי תכניות 3277	לדחות	ראה מענה להתנגדות 200.
266	לבנדה 23, נווה שאנן, תל אביב ; גוש 6944, חלקה 153	יצחק כהן	נפחי הבניה השונים מהותית ב3277 מצריכים יצירת תת אזור ודיוק הוראותיו עפ הוראות 3277	יצירת תת-אזור 802ט (גבולותיו : לוינסקי-לבנדה-ראשון לציון-יסוד המעלה) בייעוד ׳אזור מגורים בבנייה רבת-קומות׳ וקיבוע הוראותיה של תכנית 3277 לאותו תת-אזור (גובה, רח״ק ושימושים).	לדחות	ראה מענה להתנגדות 200.
266	לבנדה 23, נווה שאנן, תל אביב ; גוש 6944, חלקה 153	יצחק כהן	שיטת חישוב הרח״ק בתא/5500 (70% מהשטח הסחיר) יוצרת ירידה מהותית בזכויות הבנייה ביחס לתכנית 3277 המאושרת. שיטת החישוב פוגעת בכדאיות הכלכלית של התחדשות עירונית במתחם 3277 לוינסקי בנווה שאנן.	התאמת הרח״ק למצב התכנוני התקף בתכנית 3277 (שלב ראשון) ; עדכון נוסחת החישוב כך שהרח״ק יחושב ממלוא השטח הסחיר ללא מקדם 70% (שלב שני).	לדחות	ראה מענה להתנגדות 200.
272	לבנדה 23 מרחב תכנון 802	ורד מלכה	שיטת החישוב החדשה מביאה להורדה בפועל של היקף הזכויות המאושרות בתכנית 3277. פגיעה בזכויות מאושרות : התוכנית קובעת רח״ק של 3.5 (באזור 802) בלבד, בעוד שתוכניות מפורטות קיימות (כמו 3277) מאפשרות רח״ק של כ-9.1 עד 13.	לעדכן את הרח״ק המרבי ל-13 לפחות (לפי תוכנית 3277) ורצוי ל-16 (לפי תוכנית 4557).	לדחות	ראה מענה להתנגדות 195.
272	לבנדה 23 מרחב תכנון 802	ורד מלכה	ייעוד לא מתאים : הגדרת המתחם כ״תעסוקה מטרופולינית״ אינה משקפת את המציאות של עירוב שימושים והתחדשות עירונית הנדרשת באזור.	לשנות את הייעוד ל״מגורים בבנייה רבת קומות״ או ״אזור מעורב״, ולהגדיר את המתחם כמרחב תכנון עצמאי (ט׳ 802).	לדחות	ראה מענה להתנגדות 195.
272	לבנדה 23 מרחב תכנון 802	ורד מלכה	מנגנון שיאפשר מתן תמריצים להסדרת והתחדשות מרחב לוינסקי	רח״ק תוספתי לפינויים ממגרשים ביעוד ציבורי	לדחות	ראה מענה להתנגדות 195.
278	לבנדה 23, דופן החרש-לבנדה, מרחב 802, נווה שאנן	יוחנן ניאזוב	עקרון ההתאמה למצב הקיים (׳שמירה על הזכויות הקיימות׳) לא הוחל על מתחם לוינסקי בדרך שווה לאזורים	קביעת גבולות ׳מרחב תכנון חדש׳ שיתאמו לגבולות התכניות המאושרות (3277) :	לדחות	ראה מענה להתנגדות 195.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			אחרים, מה שמהווה פגיעה בעקרון השוויון	הגדלת רחק מרבי ל-12.8, רחק בסיסי 9.1.		

6. מבואות יפו

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
262	קריית המלאכה, תל אביב ; גוש 6971, חלקה 49, תת חלקה 387	עומר חלמיש	התכנית מגדירה את מתחם קריית המלאכה כ׳מרקם בנוי לשימור׳ עם אפשרות לעירוב שימושים ותוספת מגורים, אך אינה כוללת הוראות לגבי סדר קדימויות, היקף יחידות בשינוי יעוד, ועדיפות להוספת קומות חדשות.	להורות לוועדה המקומית לתו״ב להתייחס לסדר קדימויות ולמצב בו הוספת קומות אינה כלכלית, ולתת אפשרות לשינוי ייעוד גם ללא שינוי קרדינלי של הוספת קומות במתחמים שכבר עברו פיתוח.	לדחות	מתחם קריית המלאכה הינו מרקם לשימור, ומצוי באיזור יעוד תעסוקה מקומי אשר אינו מאפשר מגורים, כך גם לפי תא/5000. מדובר במתחם ייחודי בכמה היבטים: אדריכלות המייצרת מופע ייחודי ובעלת נופך היסטורי, שימושים ספציפיים המתקיימים זה לצד זה, ובכך מייצרים אופי ייחודי לקריית מלאכה. בכדי לשמר ולעודד את המשך קיומו של המתחם לפי צביון הנוכחי ולהמנע מחיכוך בין שימושי מלאכה,תרבות ואומנות למגורים, אין לאפשר הוספת שימושי מגורים . בהתאמה לא יומלץ על תוספת קומות חדשות למגורים. כל הנאמר כאן בא לידי ביטוי ובהחלטת ועדת השימור מדצמבר 2019 ובמסמך מדיניות קריית המלאכה תא/9106 שאושרה במאי 2020 בועדה המקומית ומנחה לנושא שימושים מומלצים במתחם.
172	מתחם בר יוחאי, גוש 7061 חלקות 79- ,87,171,210,211 בין בר יוחאי-שוקן-העמל	בעלי חלקות (חוות דעת מומחה אדריכל)	מנגנון חישוב שטחי הבניה והרח״ק המרבי מוביל להקטנת הרח״ק בחלקות שבנדון ויוצר חוסר וודאות משמעותי. בשיטת חישוב שטחי הבניה ובהכפלת רח״ק ב 70% משטח המגרש, מתקבלת תוצאת רח״ק נמוכה מהקבוע בתא/ 5000 . שינוי שיטת חישוב הרח״ק פוגעת בכדאיות הכלכלית של הפרוייקט	הגדלת הרח״ק ככל ושטח הקרקע לחישוב הזכויות יקטן מ100% קביעת רח״ק מינימלי של 6 במתחם 703 ה׳.	לדחות	מבואות יפו מתפקד כמרקם המאופיין בשימושי מלאכות, תעשיה, תעסוקה וחיי לילה אשר נדרשים למרחב העירוני ומהווים עוגן תרבותי, יצרני וקהילתי. אופיו הבנוי בעל ערך אדריכלי מרחבי, הכולל מגוון רב של מבנים עד4 קומות, צפוף ובתכסיות גבוהות. כחלק מהרצון לשמור על איכות המרחב הקיים, תוספת בינוי חדש נדרשת להיות באיזון ובממשק למבני המלאכה והמרקם הקיים , תוך תוספת משמעותית של בניה חדשה שתבחן נקודתית בכל תכנית מפורטת. בהתאם למרקם, השימושים ואיכויותיו. ההשוואה לאזורי מע״ר אינטנסיבים אינה רלוונטית לאור כך שמדובר במרקם המתווך בין שכונות מגורים היסטוריות (פלורנטין,שפירא), שכונות מתחדשות ואזורי מער עתידיים בדופן שלבים המאופיין במוקדי תעסוקה בבניה מגדלית. הרח״ק המוגדר לאזור זה מהווה קיבולת מקסימלית רצויה, כזו שתאפשר מחד התחדשות מאוזנת כמו שנעשה בפרוייקטים אחרים באזור ומאידך, שמירה על מרקם יחודי המתחדש בשלביות. לנושא הכלכליות ראו מענה רוחבי 1#. לנושא שינוי שיטת חישוב הרח״ק- ראו מענה רוחבי 3#

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						יש לציין כי האזור מסומן ל"התחדשות עירונית" ועל כן נקודת המוצא של החישוב הינה בין 70%-85%, בנוסף ספציפית במרקם מבואות יפו בבחינה של סעיף 3.1.2, יש להניח כי התכניות שיקודמו ישתייכו למאפייני התכנית "הכוללת תוספת בנייה למבנים קיימים -או הוראות למבנים קיימים" / "תכנית הכוללת בתחומה מבנה/אתר לשימור" על כן טווח שיקול דעת הוועדה מתפרש על 70%-100% משטח הקרקע לחישוב הזכויות.
172	מתחם בר יוחאי, גוש 7061 חלקות 79- ,87,171,210,211 בין בר יוחאי-שוקן- העמל	בעלי חלקות (חוות דעת מומחה אדריכל)	במקרקעין נקבע מנגנון רח"ק ממוצע. בהתאם לבדיקה שערכנו בתכנית שאושרה במתחם הוניגמן תא/4465, מצאנו ששימוש במנגנון הרח"ק הממוצע מביא לכך שהרח"ק הסופי הינו נמוך מהרח"ק המקסימלי המותר.	לבטל את סעיפי הרח"ק הממוצע בכל הקשור למתחם 703ה' ובמיוחד במתחם נשוא התנגדות זו.	לדחות	החלטתו של מנגנון החלת רח"ק ממוצע אינו משפיע על וודאות חלוקת "סל הזכויות" מאחר ותב"ע כוללת מסמכי שמאות איחוד וחלוקה מחדש, שלב שכיח ביותר בכל תכנון תב"ע. נוסף על כך טבלאות איזון וחלוקה הנעשות כשמן כן הן מאזנות שמאית את המצב הנכנס למצב היוצא בין כל בעלי הקרקע בתב"ע. אין ביישום הרח"ק הממוצע יכולת להקטין את הרח"ק המרבי היכול להתקבל . נוסיף כי חישוב הרח"ק הממוצע הינו בתוך גבולות הקו הכחול של התכנית המפורטת ואינו משוקלל עם תכניות מאושרות קודמות. ראה גם מענה רוחבי #11
172	מתחם בר יוחאי, גוש 7061 חלקות 79- ,87,171,210,211 בין בר יוחאי-שוקן- העמל	בעלי חלקות (חוות דעת מומחה אדריכל)	תכנית המתאר המופקדת , בהוראות המתחם, קובעת בפירוש כי קיימת האפשרות לשילוב מגורים בכל מתחם בר גיורא מלבד הדופן לרחוב שוקן.	לקבוע יחס של 40% מינימלי של מגורים במתחם נשוא התנגדות זו, עם אפשרות להגדלתו לפי שיקול דעת הוועדה המקומית.	לקבל חלקית	עם מימושן לאורך השנים של תכניות בסביבת רחוב שלמה, טרם אישור המדיניות, עלה כי יש מקום לבחינה נוספת ועדכון תמהיל השימושים במרחב. זאת לאור הייחודיות והצורך באיזון שימושים במרחב המהווה תפר בין שכונות מגורים חדשות ושכונות היסטוריות ותיקות. האזור מאופיין במבני תעשיה, מלאכה ושירותים בעלי אופי ציבורי ותרבות, אלו חיוניים לתפקודו של מרחב עירוני מגוון ופעיל במרבית שעות היממה ומתקשים להתקיים בממשק צמוד למרחבים מוטי מגורים באופן מובהק. על כן תמהיל המגורים מוגבל אך מאפשר טווח של גמישות שיבוא לידי ביטוי בתכנון מפורט. אזור מבואות יפו מהווה ריכוז משמעותי ההולך ונעלם של שימושים שאינם למגורים שמהווים תשתית עירונית בעלת חשיבות גבוהה (ראה פירוט בהמשך ההתנגדות). הנושא קיבל ביטוי בהחלטת הועדה במדיניות מבואות יפו ביוני 2022. רחוב שוקן במהותו רחוב מוטה תעסוקה ומסחר ואינו מתאפיין במגורים ועל כן מומלץ להפנות את שימושי המגורים ככל ויוקמו כלפי פנים המרחב. עם זאת הוחלט להסיר את הסעיף המגביל את המגורים באופן מוחלט ויושאר שיקול הדעת והגמישות למתכנני התכניות המפורטת לכשיתוכננו באזור זה. המלצה לאופן התיקון :

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						תוסר מטבלה 5 ההגבלה על ר-85 רחוב שוקן.
172	מתחם בר יוחאי, גוש 7061 חלקות 79- ,87,171,210,211 בין בר יוחאי-שוקן- העמל	בעלי חלקות (חוות דעת מומחה אדריכל)	התכנית אינה תואמת לתמ״א/35/4 בכך שאינה מתיישרת עם פרישת שטחי המגורים אשר מוגדרים בה. זו מוגדרת כי לא תפחת מ50% בדגם היישוב 1 (מעל 500,000 תושבים ויישובי גלעין מטרופולני)	התאמה לתמ״א 35 לעניין פרישת שטחי המגורים בתכנית	לדחות	-הנחיות תמ״א 35 מכוונות לתכניות מפורטות ולא לתכנית מתאר שאינה עוסקת בנתונים מדויקים של צפיפות מגורים. ככל שיידרשו התאמות של התכנית המפורטת, סוגיות אלו יבחנו במסגרת אישורן של התכניות המפורטות ובמסגרת סמכותם של מוסדות התכנון המוסמכים לאשרן
172	מתחם בר יוחאי, גוש 7061 חלקות 79- ,87,171,210,211 בין בר יוחאי-שוקן- העמל	בעלי חלקות (חוות דעת מומחה אדריכל)	ישנה אי התאמה מהותית בין תכנית המתאר למסמך המדיניות. מסמך המדיניות אינו מאפשר שימוש למגורים בעוד שתוכנית המתאר המופקדת מסמנת את מתחם בר יוחאי כאזור מעורב עם מגורי ם מלבד בדופן של רחוב שוקן ועל כן נוצרת א י- התאמה, שתכנית המתאר המופקדת רואה לנכון לשלב מגורים במתחם אך מסמך המדיניות שולל זאת ולמעשה מגביל את אפשרות המימוש לפרויקט התחדשות עירונית במקום .	יש לתקן את תכנית המתאר המופקדת כך שתייתר את מסמכי המדיניות או לכל הפחות תקבע להם כללים ברורים בניהם לא ניתן לשנות את השימושים ועצימותם שנקבעו בתכנית המתאר עצמה.	לדחות	ראו מענה רוחבי #2 תכנית המתאר 5500 מייצגת את התפיסה הרחבה לכל אזור, תוך הותרת גמישות לקנה המידה המפורט. ההתייחסות למסמך מדיניות, העתיד להתעדכן מעת לעת, אין בו כדי לכבול את תכנית המתאר המופקדת או למנוע עדכון של התפיסה התכנונית ביחס לכל מרחב תכנוני .
172	מתחם בר יוחאי, גוש 7061 חלקות 79- ,87,171,210,211 בין בר יוחאי-שוקן- העמל	בעלי חלקות (חוות דעת מומחה אדריכל)	גובה הבינוי המקסימאלי בתכנית המתאר המאושרת הינו 8 קומות, במדיניות צומצם ל 7- קומות בלבד. תכנית המתאר המופקדת מגדילה ומאפשרת עד 9 קומות. כלומר בפועל, תכנית המתאר אינה משנה דבר ביחס למתחם בר יוחאי מפני שזו מוגבלת ע״י המדיניות.	לקבוע גובה מינימאלי של 9 קומות במתחם נשוא התנגדות זו, וגם בהקשר זה עם אפשרות להגדלתו.	לא רלוונטי / לא נדרש שינוי	תכנית המתאר מאפשרת עלייה עד ל9 קומות במתחם המדובר,יש לציין כי מתחם זה מסומן להתחדשות עירונית ועל כן מתאפשרת בו גם עלייה נקודתית לגובה החריגה מסביבתה עד ל20 קומות. לכן לא נדרש התיקון המבוקש . יחד עם זאת יש להבהיר כי לאור יחודיות המרקם (ראה הרחבה במענה קודם) מיקום הבניה המגדלית ככל ותשולב ,פיזור הנפחים נבחן בתכנון מפורט בהתאם ובאיזון לסביבת התכנון ביחס לכלל השיקולים והקצאת שטחי קרקע לצרכי ציבור.
210	גוש 6972-6971 חלקות 274-268, מתחם הר ציון/בר יוחאי (703 ה׳)	בעלי המקרקעין	תמהיל זה אינו מקיים היתכנות כלכלית אמיתית לקידום פרוייקטים במתחם, עובדה היא שלא בוצעו פרוייקטים כאמור.	ייעוד לתעסוקה ומסחר לא יעלו על 25% ובהתאמה יהיה ניתן לעשות שימוש למגורים בשיעור של 75%	לקבל חלקית	לנושא אי התכנות כלכלית ראה מענה רוחבי #1 אזור מבואות יפו מהווה ריכוז משמעותי ההולך ונעלם של שימושים שאינם למגורים שמהווים תשתית עירונית בעלת חשיבות גבוהה (ראה פירוט בהמשך ההתנגדות). הנושא קיבל ביטוי בהחלטת הועדה במדיניות מבואות יפו ביוני 2022. עם מימושן לאורך השנים של תכניות בסביבת רחוב שלמה, טרם אישור המדיניות, עלה כי יש מקום לבחינה נוספת ועדכון תמהיל השימושים במרחב. זאת לאור הייחודיות והצורך באיזון שימושים במרחב המהווה תפר בין שכונות מגורים חדשות ושכונות היסטוריות ותיקות. האזור מאופיין במבני תעשיה, מלאכה ושירותים בעלי אופי ציבורי ותרבות, אלו חיוניים לתפקודו של מרחב עירוני מגוון ופעיל במרבית שעות היממה ומתקשים להתקיים בממשק צמוד למרחבים מוטי מגורים באופן מובהק. על כן תמהיל המגורים מוגבל אך מאפשר טווח של גמישות שיבוא לידי ביטוי בתכנון מפורט.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						המרחב הנדון לא קודם לאור היותו, עד לאישורה לאחרונה של תכנית פרצלציה, מושע. לכן כעת אין מניעה מהמתחם להתחדש באותו אופן שבו מתחדשים מתחמים נוספים באותו האזור. נוסיף כי מוצע לבטל את הגבלת המגורים על רחוב הר ציון ל25%, ומיקום המגורים והיקפם ייקבע במסגרת תכנית מפורטת. המלצה לאופן התיקון: יש לדחות את ההנחיה שהוגשה כחלק מהתנגדויות מה״ע לפיה ״לאורך ר-84 רחוב הר ציון,דופן מערבית בין הרחובות סלמה והעמל הועדה רשאית לאשר שימושי מגורים עד 25% ״
210	גוש 6971-6972 חלקות 274-268, מתחם הר ציון/בר יוחאי (703 ה׳)	בעלי המקרקעין	לאור העובדה כי בתכנית המופקדת נקבע כי חישוב הרח״ק ייעשה לפי החלטת הוועדה בטווח של 70%-85% יקטן הרח״ק המוצע, ולאור העובדה כי קיימים במתחם נכסים מניבים, לא תהיה כדאיות כלכלית בהריסתם ובנטילת הסיכון בבניית פרוייקט חדש.	יש לקבוע כי תחשיב הזכויות יעשה לכל הפחות מהיקף של 85% משטח המתחם, ולאור ההפקעות שבוצעו כבר במתחם לפני מועד הפקדת התכנית, יש לחשב את הרח״ק מ100% משטח המתחם ואף להגדילו.	לדחות	לנושא שיטת חישוב הרח״ק ראה מענה רוחבי 3#. לנושא הפקעות עבר ראה מענה רוחבי 16# מכיוון שהמקרקעין כבר מסומן באזור להתחדשות עירונית ניתן להגיע לחישוב רח״ק על פי 85% משטח הקרקע.
210	גוש 6971-6972 חלקות 274-268, מתחם הר ציון/בר יוחאי (703 ה׳)	בעלי המקרקעין	לא נעשה חידוש במספר הקומות בין התכנית המופקדת לבין זו המאושרת, ובמידה ותתקבל התנגדות זו ידרש להגדיל את מספר הקומות.	הגדלת מספר הקומות מ9 ל20 קומות.	לדחות	מבואות יפו מתפקד כמרקם המאופיין בשימושי מלאכות, תעשיה, תעסוקה וחיי לילה אשר נדרשים למרחב העירוני ומהווים עוגן תרבותי, יצרני וקהילתי. אופיו הבנוי בעל ערך אדריכלי מרחבי, הכולל מגוון רב של מבנים עד4 קומות, צפוף ובתכסיות גבוהות. כחלק מהרצון לשמור על איכות המרחב הקיים, תוספת בינוי חדש נדרשת להיות באיזון ובממשק למבני המלאכה והמרקם הקיים , תוך תוספת משמעותית של בניה חדשה שתבחן נקודתית בכל תכנית מפורטת. בהתאם למרקם, השימושים ואיכויותיו. ת.המתאר כיום מאפשרת להגיע נקודתית לדרגת גובה מעל המותר בתשריט עיצוב עירוני מ9 קומות עד 20 קומות , לכן לא נדרש התיקון המבוקש ברמה המתארית . יחד עם זאת יש להבהיר כי לאור יחודיות המרקם, פיזור הנפחים נבחן בתכנון מפורט בהתאם ובאיזון לסביבת התכנון ביחס לכלל השיקולים.
210	גוש 6971-6972 חלקות 274-268, מתחם הר ציון/בר יוחאי (703 ה׳)	בעלי המקרקעין	התכנית המופקדת מתעלמת ממדיניות לפיה במתחמים הצמודים לעורקי תחבורה ראשיים מעניקים תוספות משמעויות להיקפי בנייה במסגרת תכניות מקודמות באותם מתחמים.	הגדלת הרח״ק מ5 ל8.	לדחות	לנושא חלוקת אזורי הייעוד לתעסוקה לפי סמיכות למתע״ן- ראה מענה רוחבי 10# הציפייה לבנייה אינטנסיבית לאור קירבה לכביש ראשית אינה מותאמת לסביבתה לאור כך שמדובר במרקם המתווך בין שכונות מגורים היסטוריות (שפירא, נוה שאנן,פלורנטין), שכונות מתחדשות ואזורי מער עתידיים בדופן שלבים

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						המאופיין במוקדי תעסוקה בבניה מגדלית. הרח״ק המוגדר לאזור זה מהווה קיבולת מקסימלית, כזו שתשמר את הערכים המייחדים אותו ומדרג הנפחים (ראה הרחבה במענה הקודם) ותאפשר התחדשות מאוזנת כמו שנעשה בפרוייקטים אחרים באזור.
316	שד׳ הר ציון / דרך שלמה / רח׳ אליקום, גוש 6972, חלקות 220, 222, 310, 315, 328 ; אזור תכנון 803	בעלי הזכויות של המקרקעין	הרח״ק המוצע (5) באזור אינו ריאלי ואינו מאפשר ישימות כלכלית להתחדשות. בנוסף נעשו הפקעות עבר וצמצום שטח החלקות, מה שמהווה פגיעה בזכות הקניין המחייבת איזון תכנוני	להגדיל את הרח״ק המרבי לאזור 703 ה לרח״ק 13 ו20 קומות.	לקבל חלקית	לנושא הכרה בהפקעות עבר -ראו מענה רוחבי #16. אזור מבואות יפו מהווה ריכוז משמעותי ההולך ונעלם של שימושים שאינם למגורים שמהווים תשתית עירונית בעלת חשיבות גבוהה (ראה פירוט בהמשך ההתנגדות). הנושא קיבל ביטוי בהחלטת הועדה במדיניות מבואות יפו ביוני 2022. עם מימושן לאורך השנים של תכניות בסביבת רחוב שלמה, טרם אישור המדיניות, עלה כי יש מקום לבחינה נוספת ועדכון תמהיל השימושים במרחב. זאת לאור הייחודיות והצורך באיזון שימושים במרחב המהווה תפר בין שכונות מגורים חדשות ושכונות היסטוריות ותיקות. האזור מאופיין במבני תעשיה, מלאכה ושירותים בעלי אופי ציבורי ,חיי לילה ותרבות, אלו חיוניים לתפקודו של מרחב עירוני מגוון ופעיל במרבית שעות היממה ומתקשים להתקיים בממשק צמוד למרחבים מוטי מגורים באופן מובהק. על כן תמהיל המגורים מוגבל אך מאפשר טווח של גמישות שיבוא לידי ביטוי בתכנון מפורט. אופיו הבנוי כולל בניה עד4 קומות, צפופה ובתכסיות גבוהות. כחלק מהרצון לשמור על איכות המרחב הקיים והערך האדריכלי שבו, תוספת בינוי חדש נדרשת להיות באיזון ובממשק למבני המלאכה והמרקם הקיים , תוך תוספת משמעותית של בניה חדשה שתבחן נקודתית בכל תכנית מפורטת. בהתאם למרקם, השימושים ואיכויותיו. על אף כי מוצע לדחות את ההתנגדות לנושא תוספת רח״ק, מוצע למחוק את הנחיות טבלה 5 לדפנות שוקן ר-85 באזור 703 ה׳,ולשנות את התנגדות מה״ע כך שתוסר הגבלת המגורים ל25% בלבד על הר ציון . בצורה זו תתאפשר גמישות מלאה במיקום השימושים בשלב תכנון מפורט. וזאת ללא שינוי מהרח״ק המוצע (5) שמאפשר את מלוא הגמישות להתחדשות בדומה למרחבים דומים באזור. המלצה לאופן התיקון : יש לדחות את ההנחיה שהוגשה כחלק מהתנגדויות מה״ע לפיה ״לאורך ר-84 רחוב הר ציון,דופן מערבית בין הרחובות סלמה והעמל הועדה רשאית לאשר שימושי מגורים עד 25% ״
316	שד׳ הר ציון / דרך	בעלי	היעדר היתכנות כלכלית לתכנית. היקף	ביטול רח״ק מירבי לפי גודל	לדחות	לכל הנוגע להקצאות ציבוריות ראה מענה רוחבי #16

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	שלמה / רח' אליקום, גוש 6972, חלקות 220, 222, 310, 315, 328 ; אזור תכנון 803	הזכויות של המקרקעין	הזכויות, הרח"ק והגובה המוצעים נמוכים ביחס לעלויות ואינם מתחשבים בעלויות הריסה ובנייה מחדש, פיתוח תשתיות והקצאות ציבוריות.	מגרש והגדלת הרח"ק במגרשים קטנים.		לטענה לאי כלכליות ראה מענה רוחבי #1. המקרקעין בהתנגדות זו משוייכים בתכנית המופקדת לייעוד "אזור מעורב", לפי ייעוד זה בסעיף 3.4.1(ב) לא קיימת הבדלה בין גודל המגרש וגובה הרח"ק המוקצה לו, ההנחיות חלות על כל המגרשים באופן זהה וכך גם בטבלה 5. נוסיף כי בשונה מהכתוב בהתנגדות, תב"ע שתקודם באזור תעשה על מרחב תכנוני משמעותי והמשכי כך שיתאפשר מימוש זכויות בצורה מאוזנת ואיכותית, לשם כך ישנו "רח"ק ממוצע" המהווה כלי תכנוני יעיל במרחבים של התחדשות עירונית, המאפשר לבחון את המרחב לפי היבטיו האדריכלים ולתכנן תכנון מיטבי שמאזן בין הבעלים. על כן אין זה רלוונטי לעסוק בחישובים של מגרש יחיד כבסיס להתכנות כלכלית. יש לציין כי במבואות יפו בבחינה של סעיף 3.1.2, יש להניח כי התכניות שיקודמו ישתייכו למאפייני התכנית "הכוללת תוספת בנייה למבנים קיימים -או הוראות למבנים קיימים" / "תכנית הכוללת בתחומה מבנה/אתר לשימור" על כן טווח שיקול דעת הוועדה מתפרש על 70%-100% משטח הקרקע לחישוב הזכויות, מכאן חישוב הכלכליות וודאי יהיה שונה מזה שנעשה בעת הגשת התנגדות זאת.
316	שד' הר ציון / דרך שלמה / רח' אליקום, גוש 6972, חלקות 220, 222, 310, 315, 328 ; אזור תכנון 803	בעלי הזכויות של המקרקעין	מקרקעי המתנגדים ממוקמים ב-150 מ' בלבד מתחנת הרק"ל 'סלמה' של הקו הירוק, אך לא הוחלו עליהם העצמות בנייה בהתאם לעקרון הסמיכות למתע"ן שיושם בשכונות צפוניות.	להגדיל את הרח"ק כדי לשקף את הסמיכות לתחנת הרק"ל 'סלמה', בהתאם לעקרון המרכזיות שיושם בשאר העיר.	לדחות	התכנית אינה מיישמת תרגום אוטומטי-פרמטרי של מרחק מתחנה לזכויות בנייה, אלא משקפת תכנון מותאם-הקשר המשלב בין נגישות תחבורתית (TOD) לבין מאפייני הבינוי, השימושים וומאפייני המקום. העצמת הזכויות נעשית תוך הבחנה בין דרגי התחנות (ממתח"מים ארציים ועד תחנות מקומיות) ובין אזורי תעסוקה מוטי-יוממות לאזורי מגורים רגישים. בכך, התכנית מקיימת איזון בין פיתוח ומימוש פוטנציאל המתע"ן לבין התייחסות להקשר ולמאפייני המקום, כאשר הוראותיה מבוססות על שקלול בין סמיכות למתע"ן, רמת המרכזיות של המרחב ומאפייניו הפיזיים (להרחבה ראו מענה רוחבי #18).
418	רח' בר יוחאי 4 ו-20 ורח' הרצל 95, חלקה 80 בגוש 7061, חלקה 95 בגוש 7061 , חלקה 229 בגוש 7021	סוטרה בע"מ, גב' צילה אופפל, מר משה ישעיהו ומר מרדכי ישעיהו	שיטת החישוב בתכנית המופקדת מביא להפחתה אפקטיבית היקף זכויות הבנייה, בנוסף הפחתת שימוש מגורים בשילוב מנגנון החישוב החדש הופך את התכנית לבלתי ישימה כלכלית ועלול להוביל לקיפאון תכנוני מוחלט ; התכנית אינה מציגה כל שינוי מהרח"ק שנקבע בתא/5000 לפני עשור, חרף אישור תכנית המטרו והתקדמות עבודות הרכבת הקלה	למחוק את ההוראה במתחם 703ה' - אזור מעורב לפיה "האזור יתוכנן בדגש על שימושי תעסוקה מלאכה ומסחר"	לדחות	אזור מבואות יפו מהווה ריכוז משמעותי ההולך ונעלם של שימושים שאינם למגורים שמהווים תשתית עירונית בעלת חשיבות גבוהה (ראה פירוט בהמשך ההתנגדות). הנושא קיבל ביטוי בהחלטת הועדה במדיניות מבואות יפו ביוני 2022. עם מימושן לאורך השנים של תכניות בסביבת רחוב שלמה, טרם אישור המדיניות, עלה כי יש מקום לבחינה נוספת ועדכון תמהיל השימושים במרחב. זאת לאור הייחודיות והצורך באיזון שימושים במרחב המהווה תפר בין שכונות מגורים חדשות ושכונות היסטוריות ותיקות. האזור מאופיין במבני תעשיה, מלאכה ושירותים בעלי אופי ציבורי ותרבות, אלו חיוניים לתפקודו של מרחב עירוני מגוון ופעיל במרבית שעות היממה ומתקשים להתקיים בממשק

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						צמוד למרחבים מוטי מגורים באופן מובהק. על כן תמהיל המגורים מוגבל אך מאפשר טווח של גמישות שיבוא לידי ביטוי בתכנון מפורט. עוד יובהר כי לא יופחתו מגורים מאושרים כדין. לנושא תמא 70- מענה רוחבי #23 לנושא אי כדאיות כלכלית ראה מענה רוחבי #1
418	רח׳ בר יוחאי 4 ו-20 ורח׳ הרצל 95, חלקה 80 בגוש 7061, חלקה 95 בגוש 7061 , חלקה 229 בגוש 7021	סוטרה בע״מ, גב׳ צילה אופפל, מר משה ישעיהו ומר מרדכי ישעיהו	שיטת חשוב הרח״ק משמעותה הפחתה אפקטיבית נוספת של היקף זכויות הבניה, בשיעור ניכר ביחס למצב התכנוני הקודם.	לבטל את שיטת חישוב הרח״ק החדשה ולהשיב את המנגנון שהיה קבוע בתא/5000, ולהגדיל את הרח״ק במקרקעין ל-6 (במקום 5)	לדחות	נושא שינוי שיטת חישוב הרח״ק- ראו מענה רוחבי #3 יש לציין כי האזור מסומן ל״התחדשות עירונית״ ועל כן נקודת המוצא של החישוב הינה בין 70%-85%, בנוסף ספציפית במרקם מבואות יפו בבחינה של סעיף 3.1.2, יש להניח כי התכניות שיקודמו ישתייכו למאפייני התכנית ״הכוללת תוספת בנייה למבנים קיימים -או הוראות למבנים קיימים״ / ״תכנית הכוללת בתחומה מבנה/אתר לשימור״ על כן טווח שיקול דעת הוועדה מתפרש על 70%-100% משטח הקרקע לחישוב הזכויות. נוסיף כי מבואות יפו מתפקד כמרקם המאופיין בשימושי מלאכות, תעשיה, תעסוקה וחיי לילה אשר נדרשים למרחב העירוני ומהווים עוגן תרבותי, יצרני וקהילתי. אופיו הבנוי כולל בניה עד4 קומות, צפופה ובתכסיות גבוהות. כחלק מהרצון לשמור על איכות המרחב הקיים, תוספת בינוי חדש נדרשת להיות באיזון ובממשק למבני המלאכה והמרקם הקיים , תוך תוספת משמעותית של בניה חדשה שתבחן נקודתית בכל תכנית מפורטת. בהתאם למרקם, השימושים ואיכויותיו. מדובר במרקם המתווך בין שכונות מגורים היסטוריות (פלורנטין,שפירא), שכונות מתחדשות ואזורי מער עתידיים בדופן שלבים המאופיין במוקדי תעסוקה בבניה מגדלית. הרח״ק המוגדר לאזור זה מהווה קיבולת מקסימלית רצויה, כזו שתאפשר מחד התחדשות מאוזנת כמו שנעשה בפרוייקטים אחרים באזור ומאידך, שמירה על מרקם יחודי המתחדש בשלביות. נבהיר כי במרחב הנדון ריכוז מבנים לשימור, אשר הוגדרו לשימור בוועדה המקומית, כחלק משרידי הכפר.
418	רח׳ בר יוחאי 4 ו-20 ורח׳ הרצל 95, חלקה 80 בגוש 7061, חלקה 95 בגוש 7061 , חלקה 229 בגוש 7021	סוטרה בע״מ, גב׳ צילה אופפל, מר משה ישעיהו ומר מרדכי ישעיהו	מנגנון הרח״ק הממוצע עלול להקשות מאוד ולהגדיל את אי הוודאות במימוש פרויקטים, במיוחד שעה שבמתחם 703ה׳ כבר אושרו תכניות רחבות היקף (למשל, תא/4465)	לבטל את סעיפי הרח״ק הממוצע (ס׳ 3.1.8) ביחס למתחם 703ה׳	לדחות	לנושא שינוי מנגנון חישוב הרח״ק- ראה מענה רוחבי #11

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
418	רח' בר יוחאי 4 ו-20 ורח' הרצל 95, חלקה 80 בגוש 7061, חלקה 95 בגוש 7061 , חלקה 229 בגוש 7021	סוטרה בע"מ, גב' צילה אופפל, מר משה ישעיהו ומר מרדכי ישעיהו	מדיניות מבואות יפו התירה באופן כללי בינוי של עד 7 קומות בעוד התכנית המופקדת מתירה בינוי של עד 9 קומות במקרקעין (לעומת 8 קומות בתא/5000).	לקבוע כי מספר הקומות יחושב בהתאם לתכנית ולא לפי מדיניות מבואות יפו, ולקבוע גובה בינוי מינימלי של 9 קומות	לדחות	תוכנית המתאר הינה תוכנית כוללנית המסדירה מסגרת תכנונית רחבה לאישור תוכניות מפורטות בסמכות הועדה המקומית ומדרג גבהים כלל אזורי. הגובה ברמת מבנה בודד נקבעת בתכנון מפורט בהתאם לכלל הערכים המצויים בו.
74	מבואות יפו גוש 7061 -119 208,124- ,122,209 127 תחום ברחובות הפטיש,המנור, עמל והסדנה.	בעלי הזכויות המקרקעין	קיימת אי-בהירות ואף סתירה בין התשריטים השונים לגבי השיוך המדויק של המתחם ; בתשריט אזורי ייעוד הוא מסומן כחלק ממתחם 803 ("אזור מעורב"), בעוד שבתשריט אזורי תכנון הוא מופיע כחלק ממתחם 703 ה' ("מרחב להתחדשות עירונית"). דואליות זו מקשה על הבנת זכויות הבנייה ופוגעת ביכולת לקדם תכנון מפורט.	להבהיר את ההוראות החלות על המקרקעין ולתקן את הסתירות בין הסימונים במסמכים השונים.	לקבל	יש לייצר התאמה בין מסמכי התכנית (תשריט אזורי הייעוד ותשריט אזורי התכנון) כך שמתחם 703 ה' יהיה זהה בשני התשריטים ויכלול את הקרקע נשואת ההתנגדות. המלצה לאופו התיקון : דיוק תחום 703ה (קווקו כחול) בהתאם לפוליגון של התחדשות עירונית. כך ש703 ה' במלואו יכלל בתחום 703 (העברת אזור 803א' כפי שמופיע בתא/5000 לתחום 703 ה') יש לבצע התיקון בנספחים : אזורי ומרחבי תכנון,אזורי ייעוד, סביבה ותשתיות, עיצוב עירוני.
74	מבואות יפו גוש 7061 -119 208,124- ,122,209 127 תחום ברחובות הפטיש,המנור, עמל והסדנה.	בעלי הזכויות המקרקעין	בניגוד לתכנית תא/5000 שבה ניתן היה לקבוע מגורים כשימוש ראשי (עד 75%), התכנית המופקדת מדירה מגורים או מצמצמת אותם באופן קיצוני, מה שמעקר את היכולת לממש פרויקט התחדשות עירונית. לטענת המתנגדים, האינטרס התכנוני במיקום זה (סמוך למטרו) מחייב דווקא הגדלת רכיב המגורים.	לתקן את הוראות הייעוד בטבלה 5.4 כך ששימוש למגורים יוגדר כשימוש עיקרי במתחם.	לדחות	אזור מבואות יפו מהווה ריכוז משמעותי ההולך ונעלם של שימושים שאינם למגורים שמהווים תשתית עירונית בעלת חשיבות גבוהה (ראה פירוט בהמשך ההתנגדות). הנושא קיבל ביטוי בהחלטת הועדה במדיניות מבואות יפו ביוני 2022. עם מימושן לאורך השנים של תכניות בסביבת רחוב שלמה, טרם אישור המדיניות, עלה כי יש מקום לבחינה נוספת ועדכון תמהיל השימושים במרחב. זאת לאור הייחודיות והצורך באיזון שימושים במרחב המהווה תפר בין שכונות מגורים חדשות ושכונות היסטוריות ותיקות. האזור מאופיין במבני תעשיה, מלאכה ושירותים בעלי אופי ציבורי ותרבות, אלו חיוניים לתפקודו של מרחב עירוני מגוון ופעיל במרבית שעות היממה ומתקשים להתקיים בממשק צמוד למרחבים מוטי מגורים באופן מובהק. על כן תמהיל המגורים מוגבל אך מאפשר טווח של גמישות שיבוא לידי ביטוי בתכנון מפורט.
74	מבואות יפו גוש 7061 -119 208,124- ,122,209 127 תחום ברחובות הפטיש,המנור, עמל והסדנה.	בעלי הזכויות המקרקעין	שיטת החישוב החדשה (סעיף 3.1.2) הגוזרת זכויות משטח קרקע מצומצם ("שטח סחיר" לאחר הפחתות של 15%-30%) במקום מכלל שטח המגרש, מביאה להפחתה משמעותית בהיקף הזכויות ביחס למצב הקיים ולתכנית תא/5000. מנגנון הרח"ק הממוצע מוסיף על אי הודאות התכנונית ,מבלי שהמתנגדים יודעים מראש כיצד תחולק בפועל אותו "סל זכויות"	לקבוע כי חישוב הרח"ק ייעשה ממלוא שטח המגרש הרשום בנסח הטאבו ללא הפחתות מלאכותיות של שטח הבסיס מבוקש שמקרקעי המתנגדים לא יפגעו ויובהר כי יתאפשר רח"ק מקסימלי אשר יהיה נתון למתחם	לדחות	לנושא שינוי שיטת חישוב הרח"ק- ראו מענה רוחבי #3 יש לציין כי האזור מסומן ל"התחדשות עירונית" ועל כן נקודת המוצא של החישוב הינה בין 70%-85%, בנוסף ספציפית במרקם מבואות יפו בבחינה של סעיף 3.1.2, יש להניח כי התכניות שיקודמו ישתייכו למאפייני התכנית "הכוללת תוספת בנייה למבנים קיימים -או הוראות למבנים קיימים" / "תכנית הכוללת בתחומה מבנה/אתר לשימור" על כן טווח שיקול דעת הוועדה מתפרש על 70%-100% משטח

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						הקרקע לחישוב הזכויות. שכן לנושא רח"ק ממוצע, ראו מענה רוחבי 11#.
74	מבואות יפו גוש 7061 -119 208,124- ,122,209 127 תחום ברחובות הפטיש,המנור, עמל והסדנה.	בעלי הזכויות המקרקעין	המתחם מצוי ב"טבעת השנייה" של תחנת המטרו "שלבים", המיועדת להעצמה אינטנסיבית של זכויות לפי תמ"א 70. הרח"ק המרבי המוצע בתכנית נמוך מהרח"ק המינימלי שנקבע בתכנית המתאר הארצית, ובכך התכנית "מרוקנת מתוכן" את מדיניות הציפוף סביב מערכות הסעת המונים. ובכך ישימות פרוייקט במתחם זה אינה כלכלית.	העלאת הרח"ק המרבי במתחם ל-8 לפחות כדי להתאים לעקרונות תמ"א 70	לדחות	ראה מענה רוחבי 23# מבואות יפו מתפקד כמרקם המאופיין בשימושי מלאכות, תעשיה, תעסוקה וחיי לילה אשר נדרשים למרחב העירוני ומהווים עוגן תרבותי, יצרני וקהילתי. אופיו הבנוי כולל בניה עד4 קומות, צפוף ובתכסיות גבוהות. כחלק מהרצון לשמור על איכות המרחב הקיים, תוספת בינוי חדש נדרשת להיות באיזון ובממשק למבני המלאכה והמרקם הקיים , תוך תוספת משמעותית של בניה חדשה שתבחן נקודתית בכל תכנית מפורטת. בהתאם למרקם, השימושים ואיכויותיו. ההשוואה לאזורי מע"ר אינטנסיבים אינה רלוונטית לאור כך שמדובר במרקם המתווך בין שכונות מגורים היסטוריות (פלורנטין,שפירא), שכונות מתחדשות ואזורי מער עתידיים בדופן שלבים המאופיין במוקדי תעסוקה בבניה מגדלית. הרח"ק המוגדר לאזור זה מהווה קיבולת מקסימלית רצויה, כזו שתאפשר מחד התחדשות מאוזנת כמו שנעשה בפרוייקטים אחרים באזור ומאידך, שמירה על מרקם יחודי המתחדש בשלביות.
74	מבואות יפו גוש 7061 -119 208,124- ,122,209 127 תחום ברחובות הפטיש,המנור, עמל והסדנה.	בעלי הזכויות המקרקעין	פגיעה כלכלית בהקף של כ72 מיליון ש"ח, ביחס לפרוגרמה שהיה ניתן לאשר בתא/5000 , לכך יש להוסיף גם היטל השבחה (מס מטרו) צפוי בשיעור שבין 60%-72%, מה שיפחית עוד יותר הכדאיות הכלכלית בייזום פרויקט.	העלאת הרח"ק המרבי במתחם ל-8 לפחות.	לדחות	נושאי מיסוי נקבעו בחקיקה, אושררו בישיבת ועדה מתאריך 21.7.25 ואינם רלוונטים לנושא תכנית המתאר לנושא תוספת הרח"ק המבוקשת לאור הטענה בדבר אי התכנות כלכלית, ראו מענה רוחבי 1#. יחד עם זאת, נציין כי בהחלטת הועדה הנ"ל הוכרז המרחב הנדון בהתנגדות, כאזור בו שיעור חובת תשלום השבחה של 50% וזאת לאור ההבנה כי מדובר במרקם יחודי בעירוב שימושים הנדרש לאיזון כלכלי ותכנוני.
74	מבואות יפו גוש 7061 -119 208,124- ,122,209 127 תחום ברחובות הפטיש,המנור, עמל והסדנה.	בעלי הזכויות המקרקעין	קביעת גובה של 9 קומות בלבד בנספח העיצוב העירוני מהווה "חסם תכנוני" המונע את מיצוי הזכויות הנדרשות לפרויקט התחדשות. המתנגדים טוענים כי החרגה ל-20 קומות נתונה לשיקול דעת ואינה מובטחת, מה שיוצר חוסר ודאות מובהק.	קביעת דרגת גובה של 20 קומות כדרגת גובה בסיסית בתשריט העיצוב העירוני עבור המתחם ולא 9 קומות	לדחות	ת.המתאר כיום מאפשרת להגיע נקודתית לדרגת גובה מעל המותר בתשריט עיצוב עירוני מ9 קומות עד 20 קומות , לכן לא נדרש התיקון המבוקש ברמה המתארית . יחד עם זאת יש להבהיר כי לאור יחודיות המרקם (ראה הרחבה במענה קודם) פיזור הנפחים נבחן בתכנון מפורט בהתאם ובאיזון לסביבת התכנון ביחס לכלל השיקולים.
74	מבואות יפו גוש 7061 -119	בעלי הזכויות	המתנגדים טוענים כי המנגנון המאפשר לוועדה להתנות קידום תוכניות מפורטות	המתנגדים מבקשים לקבוע בתקנון מנגנון להסתמכות על	לדחות	ראו מענה רוחבי 2# תכנית המתאר 5500 מייצגת את התפיסה הרחבה לכל אזור,

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	208,124- ,122,209 127 תחום ברחובות הפטיש,המנור, עמל והסדנה.	המקרקעין	באישור "מסמכי מדיניות" פוגע אנושות בוודאות התכנונית והופך את תוכנית המתאר הכוללנית ל"שלב ביניים" בלבד, תוך הענקת שיקול דעת רחב ובלתי מוסדר לוועדה המקומית. הליך זה, עוקף את חובת שמיעת ההתנגדויות הקבועה בחוק ויוצר חסם תכנוני שעלול לעכב יוזמות למשך שנים רבות ללא מנגנון ביקורת. המתנגדים יוצאים נגד ההחלה האוטומטית של מסמכי מדיניות ישנים, דוגמת מסמך "מבואות יפו" וטוענים כי מסמך זה מייצר סתירה מול הוראות תכנית המתאר על ידי הגבלת שימושי המגורים במתחם, דבר המונע את היתכנותה הכלכלית של ההתחדשות העירונית במקום.	מסמכי מדיניות, שיכלול: רשימת אזורים ונושאים מוגדרת מראש שבהם תידרש מדיניות, קריטריונים ברורים להפעלת הסמכות ולוחות זמנים להכנה ולאישור, חובת פרסום וזכות טיעון אפקטיבית לציבור בעת הכנת מסמך המדיניות, קביעה כי בהיעדר אישור מסמך מדיניות בתוך פרק זמן סביר, ניתן יהיה לקדם תכנון מפורט בהתאם להוראות הישירות של תכנית המתאר, ומבקשים בחינה מחודשת של מנגנון להתאמת מסמכי מדיניות קיימים לעקרונות החדשים של תא/5500, וביטול ההחלה האוטומטית של מסמכים הסותרים את אפשרות המגורים במתחם		תוך הותרת גמישות לקנה המידה המפורט. ההתייחסות למסמך מדיניות, העתידה להתעדכן מעת לעת, אין בו כדי לכבול את תכנית המתאר המופקדת או למנוע עדכון של התפיסה התכנונית ביחס לכל מרחב תכנוני.
368	מתחם בין הרחובות העמל, המנור, בר יוחאי והסדנא, חלקות 203, -105 107, 103-99, 97-95, 147 ו-251 בגוש 7061	בעלי זכויות במקרקעין וחברת אדם שוסטר (יזמית)	הרח"ק לא עודכן מהתכנית מתאר הקודמת אך נעשה שינוי בשיטת חישוב הזכויות למעשה נעשת הפחתה ברח"ק.	לפני בחינה כלכלית יש להעצים את הזכויות במקרקעין לרח"ק 7.5 מ-85% משטח המתחם הסחיר.	לדחות	לנושא חוסר כדאיות כלכלית ראה מענה #1 לנושא חישוב השטח הסחיר, יש לציין כי האזור מסומן ל"התחדשות עירונית" ועל כן נקודת המוצא של החישוב הינה בין 70%-85%, בנוסף ספציפית במרקם מבואות יפו בבחינה של סעיף 3.1.2, יש להניח כי התכניות שיקודמו ישתייכו למאפייני התכנית "הכוללת תוספת בנייה למבנים קיימים - או הוראות למבנים קיימים" / "תכנית הכוללת בתחומה מבנה/אתר לשימור" על כן טווח שיקול דעת הוועדה מתפרש על 70%-100% משטח הקרקע לחישוב הזכויות. מבואות יפו מתפקד כמרקם המאופיין בשימושי מלאכות, תעשיה, תעסוקה וחיי לילה אשר נדרשים למרחב העירוני ומהווים עוגן תרבותי, יצרני וקהילתי. אופיו הבנוי בעל ערך אדריכלי מרחבי, הכולל מגוון רב של מבנים עד4 קומות, צפוף ובתכסיות גבוהות. כחלק מהרצון לשמור על איכות המרחב הקיים, תוספת בינוי חדש נדרשת להיות באיזון ובממשק למבני המלאכה והמרקם הקיים , תוך תוספת משמעותית של בניה חדשה שתבחן נקודתית בכל תכנית מפורטת. בהתאם למרקם, השימושים ואיכויותיו. ההשוואה לאזורי מע"ר אינטנסיבים אינה רלוונטית לאור כך שמדובר במרקם המתווך בין שכונות מגורים היסטוריות (פלורנטין,שפירא), שכונות מתחדשות ואזורי מער עתידיים

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						בדופן שלבים המאופיין במוקדי תעסוקה בבניה מגדלית. הרח״ק המוגדר לאזור זה מהווה קיבולת מקסימלית רצויה, כזו שתאפשר מחד התחדשות מאוזנת כמו שנעשה בפרוייקטים אחרים באזור ומאידך, שמירה על מרקם יחודי המתחדש בשלביות.
368	מתחם בין הרחובות העמל, המנור, בר יוחאי והסדנא, חלקות 203, 105- 107, 103-99, 97-95, 147 ו-251 בגוש 7061	בעלי זכויות במקרקעין וחברת אדם שוסטר (יזמית)	טענה לאי שוויון בין מתחם זה למתחמים שכנים השווים לו ואינם מקבלים אותן זכויות שאושרו להן. התכנית המוצעת שינתה את שיעור עירוב השימושים ביחס לתכנית המתאר התקפה הקובעת באזור מעורב עירוב שימושים של עד 10% לתעסוקה.	יש לתקן את התכנית המוצעת כך שתשקף תמהיל התואם לתכניות שאושרו בסמוך והנותנות העדפה לשימוש למגורים. להותיר על כנן את קביעות תכנית המתאר התקפה הקובעת עד 10% לתעסוקה ; ובמקרה זה לקבוע רח״ק 7 בלבד.	לדחות	אזור מבואות יפו מהווה ריכוז משמעותי ההולך ונעלם של שימושים שאינם למגורים שמהווים תשתית עירונית בעלת חשיבות גבוהה (ראה פירוט ביתרת ההתנגדות). הנושא קיבל ביטוי בהחלטת הועדה במדיניות מבואות יפו ביוני 2022 אשר ראתה לנכון לעדכן את תפיסותיה וחזונה במתחמים שתוכננו בתקופות שונות. עם מימושן לאורך השנים של תכניות בסביבת רחוב שלמה, טרם אישור המדיניות, עלה כי יש מקום לבחינה נוספת ועדכון תמהיל השימושים במרחב. זאת לאור הייחודיות והצורך באיזון שימושים במרחב המהווה תפר בין שכונות מגורים חדשות ושכונות היסטוריות ותיקות. האזור מאופיין במבני תעשיה, מלאכה ושירותים בעלי אופי ציבורי ותרבות, אלו חיוניים לתפקודו של מרחב עירוני מגוון ופעיל במרבית שעות היממה ומתקשים להתקיים בממשק צמוד למרחבים מוטי מגורים באופן מובהק. על כן תמהיל המגורים מוגבל אך מאפשר טווח של גמישות שיבוא לידי ביטוי בתכנון מפורט.
368	מתחם בין הרחובות העמל, המנור, בר יוחאי והסדנא, חלקות 203, 105- 107, 103-99, 97-95, 147 ו-251 בגוש 7061	בעלי זכויות במקרקעין וחברת אדם שוסטר (יזמית)	נטענת טענה לאי התאמה לתמ״א 70,	להותיר על כנן את קביעות תכנית המתאר התקפה הקובעת עד 10% לתעסוקה ; ובמקרה זה לקבוע רח״ק 7 בלבד, כפי שמתווה תמ״א 70..	לדחות	ראה מענה רוחבי #23 מבואות יפו מתפקד כמרקם המאופיין בשימושי מלאכות, תעשיה, תעסוקה וחיי לילה אשר נדרשים למרחב העירוני ומהווים עוגן תרבותי, יצרני וקהילתי. אופיו הבנוי בעל ערך אדריכלי מרחבי, הכולל מגוון רב של מבנים עד4 קומות, צפוף ובתכסיות גבוהות. כחלק מהרצון לשמור על איכות המרחב הקיים, תוספת בינוי חדש נדרשת להיות באיזון ובממשק למבני המלאכה והמרקם הקיים , תוך תוספת משמעותית של בניה חדשה שתבחן נקודתית בכל תכנית מפורטת. בהתאם למרקם, השימושים ואיכויותיו. ההשוואה לאזורי מע״ר אינטנסיבים אינה רלוונטית לאור כך שמדובר במרקם המתווך בין שכונות מגורים היסטוריות (פלורנטין,שפירא), שכונות מתחדשות ואזורי מער עתידיים בדופן שלבים המאופיין במוקדי תעסוקה בבניה מגדלית. הרח״ק המוגדר לאזור זה מהווה קיבולת מקסימלית רצויה, כזו שתאפשר מחד התחדשות מאוזנת כמו שנעשה בפרוייקטים אחרים באזור ומאידך, שמירה על מרקם יחודי

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						המתחדש בשלביות.
368	מתחם בין הרחובות העמל, המנור, בר יוחאי והסדנא, חלקות 203, 105- 107, 103-99, 97-95, 147 ו-251 בגוש 7061	בעלי זכויות במקרקעין וחברת אדם שוסטר (יזמית)	קיימת אי-התאמה בין גבולות מתחמי התכנון כפי שהם מסומנים בתשריטי התכנית לבין הגבולות הראויים.	לתקן את תשריטי התכנית ואת גבולות המתחמים 803 ו-703.	לקבל לוודא התאמה בשקף במצגת	יתוקנו מסמכי התכנית. המלצה לאופן התיקון : דיוק תחום 703ה (קווקו כחול) בהתאם לפוליגון של התחדשות עירונית. כך ש703 ה' במלואו יכלל בתחום 703 (העברת אזור 803א' כפי שמופיע בתא/5000 לתחום 703 ה') יש לבצע התיקון בנספחים : אזורי ומרחבי תכנון,אזורי ייעוד, סביבה ותשתיות, עיצוב עירוני.
408	חלקות 4, 5, 6, 7, 9, 10 גוש 7082 (מבואות יפו – אזור 703ה')	בעלי זכויות בחלקות 4- 7, 9-10 גוש 7082	הוראות התכנית קובעות 'אזור מעורב' בנוסח פורמלי אך דוחות הלכה למעשה את רכיב המגורים לשלב תכנוני עתידי ועמום, תוך הטיית תמהיל השימושים לתעסוקה, מלאכה ומסחר. ללא רכיב מגורים משמעותי לא תתאפשר התחדשות עירונית במתחם. כמו כן משרדים ועסקים דורשים תכסית גדולה שאינה מותאמת לאזור זה. וכמות המשרדים הקיימת והמתוכננת במע"רים השונים בעיר נטושים כי יש די והותר.	לעגן ייעוד מעורב הכולל מגורים כרכיב מובנה ומשמעותי (לא מותנה) ; לקבוע תמהיל שימושים מאוזן בפועל : כ-80% מגורים ו-20% מסחר ותעסוקה, בהתאם לאופי הסביבה המתפתחת. דורשים לשנות "אזור מעורב" לאזור תעסוקה ומגורים.	לדחות	עם מימושן לאורך השנים של תכניות בסביבת רחוב שלמה, טרם אישור המדיניות, עלה כי יש מקום לבחינה נוספת ועדכון תמהיל השימושים במרחב. זאת לאור הייחודיות והצורך באיזון שימושים במרחב המהווה תפר בין שכונות מגורים חדשות ושכונות היסטוריות ותיקות. האזור מאופיין במבני תעשיה, מלאכה ושירותים בעלי אופי ציבורי ותרבות, אלו חיוניים לתפקודו של מרחב עירוני מגוון ופעיל במרבית שעות היממה, ומתקשים להתקיים בממשק צמוד למרחבים מוטי מגורים באופן מובהק. אזור מבואות יפו מהווה ריכוז משמעותי ההולך ונעלם של שימושים שאינם למגורים שמהווים תשתית עירונית בעלת חשיבות גבוהה (ראה פירוט בהמשך ההתנגדות). הנושא קיבל ביטוי בהחלטת הועדה במדיניות מבואות יפו ביוני 2022. על כן תמהיל המגורים מוגבל אך מאפשר טווח של גמישויות שיבואו לידי ביטוי בתכנון מפורט. בהתאם לאופי האזור, מיקומו במרחב, תמהיל השימושים המאושר בתכניות תקפות, ומגמות התכנון העכשוויות כמרחב מאוזן בנפחים ושימושים. עוד יובהר כי לא יופחתו מגורים מאושרים כדין.
408	חלקות 4, 5, 6, 7, 9, 10 גוש 7082 (מבואות יפו – אזור 703ה')	בעלי זכויות בחלקות 4- 7, 9-10 גוש 7082	שיטת חישוב הרח"ק, היטלי השבחה,הקצאות, תועלות ציבוריות,עלויות פינוי,תכנון ומימון, כל אלו והרח"ק הקבוע בתכנית המופקדת מייצרים תוצאה השוללת התכנות כלכלית.	הגדלת רח"ק ל9, במצב של שימושים מוטי מגורים.כאשר בשימושי תעסוקה היקף הזכויות הנדרש גבוה אף יותר.	לדחות	לנושא הכלכליות- ראו מענה רוחבי #1. כלל נושאי פינוי, תכנון ומימון מובנים בהליך תכנון סטנדרטי ויש להבהיר כי מדובר במרחב הכולל מגרשים מוסדרים בבעלות פרטית וללא מורכבות יחודית (כגון פלישות,העדר פרצליציה וכד') המאפשר קידום תכנית מפורטת ,בדומה למרחבי תכנון סמוכים. בנושא הקצאות ותועלות ציבוריות, על פי ההנחיות הארציות ותכנית המתאר, כל תכנית מפורטת נדרשת לכלול מענה לצרכי ציבור הנגזר מהיקף התוספת של שטחי הבנייה, השימושים והאוכלוסייה הנובעים ממימושה. התכנית מחויבת להקצות קרקע לצרכי ציבור בהתייחס לשינויים ולתוספות המוצעות בה בלבד. גישה זו מבטיחה כי כל פיתוח

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						חדש יישא באחריות למענה הציבורי הנדרש עבור תוספת הפעילות והאנשים שהוא מביא עמו למרחב העירוני. לנושא חישוב השטח הסחיר, יש לציין כי האזור מסומן ל״התחדשות עירונית״ ועל כן נקודת המוצא של החישוב הינה בין 70%-85%, בנוסף ספציפית במרקם מבואות יפו בבחינה של סעיף 3.1.2, יש להניח כי התכניות שיקודמו ישתייכו למאפייני התכנית ״הכוללת תוספת בנייה למבנים קיימים - או הוראות למבנים קיימים״ / ״תכנית הכוללת בתחומה מבנה/אתר לשימור״ על כן טווח שיקול דעת הוועדה מתפרש על 70%-100% משטח הקרקע לחישוב הזכויות. מבואות יפו מתפקד כמרקם המאופיין בשימושי מלאכות, תעשיה, תעסוקה וחיי לילה אשר נדרשים למרחב העירוני ומהווים עוגן תרבותי, יצרני וקהילתי. אופיו הבנוי בעל ערך אדריכלי מרחבי, הכולל מגוון רב של מבנים עד4 קומות, צפוף ובתכסיות גבוהות. כחלק מהרצון לשמור על איכות המרחב הקיים, תוספת בינוי חדש נדרשת להיות באיזון ובממשק למבני המלאכה והמרקם הקיים , תוך תוספת משמעותית של בניה חדשה שתבחן נקודתית בכל תכנית מפורטת. בהתאם למרקם, השימושים ואיכויותיו. ההשוואה לאזורי מע״ר אינטנסיבים אינה רלוונטית לאור כך שמדובר במרקם המתווך בין שכונות מגורים היסטוריות (פלורנטין,שפירא), שכונות מתחדשות ואזורי מער עתידיים בדופן שלבים המאופיין במוקדי תעסוקה בבניה מגדלית. הרח״ק המוגדר לאזור זה מהווה קיבולת מקסימלית רצויה, כזו שתאפשר מחד התחדשות מאוזנת כמו שנעשה בפרוייקטים אחרים באזור ומאידך, שמירה על מרקם יחודי המתחדש בשלביות.
408	חלקות 4, 5, 6, 7, 9, 10 גוש 7082 (מבואות יפו – אזור 703ה׳)	בעלי זכויות בחלקות 4-7, 10-9 גוש 7082	היעדר ודאות תכנונית : הוראות התכנית יוצרות תלות בשיקול דעת עתידי רחב ובתנאים מותנים לקבלת הרחק המרבי, דבר המקשה על קבלת החלטות עסקיות ועל קידום התחדשות.	לקבוע הוראות ברורות ומחייבות שיבטיחו ודאות תכנונית ; לצמצם את התלות בשיקול הדעת העתידי כתנאי למימוש הזכויות.	לדחות	תכנית המתאר מספקת לראשונה שיטת חישוב זכויות אשר משקללת בתוכה כבר בשלב מוקדם את השטח הציבורי, משמע מייצרת וודאות תכנונית ראשונית אשר לא היתה קיימת לפני, נוסף לכך כלל מסמכי התכנית מספקים תמונה רחבה ומקיפה בנוגע לרח״ק מירבי וגובה קומות מירבי הניתן לפי מתחמים, בתוך מסגרת זו מגדירה תכנית המתאר גמישות, שכן בכל המתחמים יש מן הדומה אך רב השונה, יש להתאים כל מקרה לגופו ועל כן האפשרות להחלטות מסויימות רק בתכנית המפורטת, הן זה טבעי, בייחוד במרקם עירוני כמבואות יפו המאגד בתוכו שלל מבנים על סוגיהם השונים, מלאכה, תעשייה בייארות ושימור. אלו מצריכים הסתכלות פרטנית וגמישה המאפשרת למתכננים הפרטיים והציבוריים שיקול דעת תכנוני. בנוסף לפי סעיף 3.1.5 ישנם

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						תנאים לעלייה גם מעבר לרח"ק המירבי זאת אם הוועדה רואה לנכון. אין זה סביר כי תכנית מתאר תציב הגדרות ותנאים ללא אפשרות לשיקול דעת תכנוני, כפי שנאמר לעיל, כל מתחם בעיר שונה ואין ביכולת תכנית מתאר לייצר הגבלות והגדרות ספציפיות היתאימו לכל מגרש ומקרה.
408	חלקות 4, 5, 6, 7, 9, 10 גוש 7082 (מבואות יפו – אזור 703ה')	בעלי זכויות בחלקות 4- 7, 10-9 גוש 7082	התכנית אינה תואמת לתמ"א 70, מחלישה אותה ומהווה סתירה מהותית לא רק בתמהיל השימושים אלא גם ברוח התכנונית הכוללת. ישנה פגיעה קונקרטית בשווי המקרקעין וביכולת לממש.	לקבוע רכיב מגורים משמעותי והעצמת זכויות בהתאם לתמ"א 70 ובכלל זה קביעת תמהיל שימושים מאוזן בפועל, הכולל דומיננטיות למגורים (כ80%) לצד שימושים משלימים של מסחר ותעסוקה.	לדחות	ראה מענה רוחבי #23 מבואות יפו מתפקד כמרקם המאופיין בשימושי מלאכות, תעשיה, תעסוקה וחיי לילה אשר נדרשים למרחב העירוני ומהווים עוגן תרבותי, יצרני וקהילתי. אופיו הבנוי בעל ערך אדריכלי מרחבי, הכולל מגוון רב של מבנים עד4 קומות, צפוף ובתכסיות גבוהות. כחלק מהרצון לשמור על איכות המרחב הקיים, תוספת בינוי חדש נדרשת להיות באיזון ובממשק למבני המלאכה והמרקם הקיים , תוך תוספת משמעותית של בניה חדשה שתבחן נקודתית בכל תכנית מפורטת. בהתאם למרקם, השימושים ואיכויותיו. ההשוואה לאזורי מע"ר אינטנסיבים אינה רלוונטית לאור כך שמדובר במרקם המתווך בין שכונות מגורים היסטוריות (פלורנטין,שפירא), שכונות מתחדשות ואזורי מער עתידיים בדופן שלבים המאופיין במוקדי תעסוקה בבניה מגדלית. הרח"ק המוגדר לאזור זה מהווה קיבולת מקסימלית רצויה, כזו שתאפשר מחד התחדשות מאוזנת כמו שנעשה בפרוייקטים אחרים באזור ומאידך, שמירה על מרקם יחודי המתחדש בשלביות.
408	חלקות 4, 5, 6, 7, 9, 10 גוש 7082 (מבואות יפו – אזור 703ה')	בעלי זכויות בחלקות 4- 7, 10-9 גוש 7082	הוראות התכנית המופקדת, ובפרט סעיף 3.1.2 והטבלה הנלווית לו, משנות באופן מהותי את שיטת חישוב שטח המגרש לצורך חישוב זכויות הבנייה. זהו שינוי מהותי, ולא טכני בלבד, שכן הוא משליך ישירות על היקף הזכויות האפקטיבי שניתן להפיק מן המקרקעין, ומשפיע גם על הכדאיות הכלכלית של כל יוזמה תכנונית עתידית במתחם.	לקבוע מנגנון חישוב זכויות אשר יתבסס על מלוא שטח המגרש, או לחלופין לקבוע מקדמי התאמה אשר ינטרלו את הפגיעה הנובעת מצמצום בסיס החישוב, כך שלא תיגרם הפחתה אקטיבית של זכויות הבנייה	לדחות	ראה מענה רוחבי #1 לנושא חישוב השטח הסחיר, יש לציין כי האזור מסומן ל"התחדשות עירונית" ועל כן נקודת המוצא של החישוב הינה בין 70%-85%, בנוסף ספציפית במרקם מבואות יפו בבחינה של סעיף 3.1.2, יש להניח כי התכניות שיקודמו ישתייכו למאפייני התכנית "הכוללת תוספת בנייה למבנים קיימים - או הוראות למבנים קיימים" / "תכנית הכוללת בתחומה מבנה/אתר לשימור" על כן טווח שיקול דעת הוועדה מתפרש על 70%-100% משטח הקרקע לחישוב הזכויות.
408	חלקות 4, 5, 6, 7, 9, 10 גוש 7082 (מבואות יפו – אזור 703ה')	בעלי זכויות בחלקות 4- 7, 10-9 גוש 7082	סתירה לתוכנית תא/5000 ולמסמכי תכנון קודמים : תא/5000 ייעדה את המקרקעין ל'אזור מעורב לתעסוקה ומגורים'; גם תמ"מ 5 ומסמך מדיניות 'מבואות יפו' (2005) ייעדו את הקרקע בצורה דומה. תא/5500 מרעה בפועל את מצב המגורים.	להשאיר את ייעוד המקרקעין כ'אזור מעורב' בהתאם לתא/5000, תמ"מ 5 ומסמך מדיניות מבואות יפו ; לא להחריג את המתחם ממגמת המגורים ששולטת בסביבה.	לדחות	לא קיימת סתירה בין תכנית 5500 לתא5000 ותמ"מ 5 בעניין זה . אזור מעורב לתעסוקה ומגורים הינו שם כללי לייעוד קרקע המערב בין שימושים אלה , בתכנית 5500 הוחלט לשנות את שם הייעוד לאזור מעורב כאשר המהות של הייעוד עדיין מאפשרת עירוב בין שימושים אלה .
363	רחוב רבנו חננאל 20, אלפסי 25, בן עטר 29, חלקות 86 ו-88	טחנות קמח ישראליות בע"מ	בניגוד למגמות התכנון העדכניית להעצמת בינוי בקרבת מתע"ן בהתאם לתמ"א 70, בתכנית המתאר המופקדת לא נוסף רח"ק	לקבוע רח"ק של לפחות 7, המפצה על עלויות שימור המבנים והעתקת הטחנה.	לדחות	לנושא התאמה לתמא 70- ראו מענה רוחבי #23 כמו כן, התכנית אינה מיישמת תרגום אוטומטי-פרמטרי של

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	בגוש 7052		ביחס לתכנית התקפה. רח"ק 5 שנקבע בתא/5500 אינו מאפשר כלכליות לפרויקט המחייב העתקת הטחנה לאזור אחר בארץ, אבדן המוניטין, שימור מבנים, הקמת מבני ציבור, ותשלום היטל המטרו.			מרחק מתחנה לזכויות בנייה, אלא משקפת תכנון מותאם-הקשר המשלב בין נגישות תחבורתית (TOD) לבין מאפייני הבינוי, השימושים וומאפייני המקום (להרחבה ראו מענה רוחבי 18#). מבואות יפו הנו מרקם ייחודי המאופיין בשימושי מלאכות, תעשיה, תעסוקה וחיי לילה המשמעותיים לעיר (ראו פירוט בסעיף הבא בהתנגדות). אופיו הבנוי כולל בניה עד4 קומות, צפופה ובתכסיות גבוהות. כחלק מהרצון לשמור על איכות המרחב הקיים, תוספת בינוי חדש נדרשת להיות באיזון ובממשק לאופי ותפקוד המרקם הקיים, תוך תוספת של בניה חדשה בהתאם למגמות התכנון העכשוויות. מדובר במרקם המתווך בין שכונות מגורים היסטוריות (פלורנטין,שפירא, נווה שאנן), ואזורים מתחדשים ומוקדי תעסוקה עתידיים בדופן שלבים המאופיין בשילוב של בנייה מרקמית עם בנייה מגדלית. רח"ק 5 מהווה איזון ראוי בין הנגישות למערכות הסעת המונים לבין יכולת הנשיאה של המרחב והתשתיות הציבוריות, וכן בין צורכי ההתחדשות לבין מאפייני המרחב ותפקידו במארג העירוני. כדי להענות לצרכים הכרוכים בשימור מבנים, בתכניות מפורטות ובהם מבנים לשימור תבחן האפשרות לחישוב הרח"ק מ-100% מהקרקע. נציין גם, שדוחות כלכליים נקודתיים הם בעלי רלוונטיות מוגבלת במסגרת בחינתה של תכנית מתאר כוללנית, אשר קובעת מסגרת תכנונית רחבה ותמריצים כלליים על בסיס איזון שיקולים תכנוניים ארוכי טווח (להרחבה ראו מענה רוחבי 1#). כל שכן כשמדובר בשיקולים עיסקיים של בעלי המתחם כגון שיקולי העתקת הפעילות, אבדן מוניטין ועוד. יובהר כי בהחלטת ועדה הוכרז המרחב הנדון כאזור בו שיעור חובת תשלום השבחה בהיקף 50% לצורך איזון כלכלי ותכנוני.
363	רחוב רבנו חננאל 20, אלפסי 25, בן עטר 29, חלקות 86 ו-88 בגוש 7052	טחנות קמח ישראליות בע"מ	התכנית המוצעת מבקשת לבצע שינוי מהותי: הגדלת נתח התעסוקה לפחות ל-30%, בעוד הקביעה כי האזור יתוכנן "בדגש על שימושי תעסוקה" מלמדת שהשינוי עמוק אף יותר. זאת בסתירה לתמ"א 70 ולמגמות התכנון. שינוי זה אינו תואם את הסביבה בה אושרו תכניות אחרות מוטות מגורים.	לקבוע תמהיל שימושים הנותן ביטוי משמעותי למגורים, בשיעור של לפחות 69% מהשטחים הסחירים, בדומה לתכניות שאושרו בסביבה ולתכנון המקודם על ידי המתנגדת.	לקבל חלקית	אזור מבואות יפו מהווה ריכוז משמעותי ההולך ונעלם של שימושים שאינם למגורים שמהווים תשתית עירונית בעלת חשיבות גבוהה (ראה פירוט בהמשך ההתנגדות). הנושא קיבל ביטוי בהחלטת הועדה במדיניות מבואות יפו ביוני 2022. עם מימושן לאורך השנים של תכניות בסביבת רחוב שלמה, טרם אישור המדיניות, עלה כי יש מקום לבחינה נוספת ועדכון תמהיל השימושים במרחב. זאת לאור הייחודיות והצורך באיזון שימושים במרחב המהווה תפר בין שכונות מגורים חדשות ושכונות היסטוריות ותיקות. האזור מאופיין במבני תעשיה, מלאכה ושירותים בעלי אופי

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						ציבורי ותרבות, אלו חיוניים לתפקודו של מרחב עירוני מגוון ופעיל במרבית שעות היממה ומתקשים להתקיים בממשק צמוד למרחבים מוטי מגורים באופן מובהק. על כן תמהיל המגורים מוגבל אך מאפשר טווח של גמישות שיבוא לידי ביטוי בתכנון מפורט. עוד יובהר כי לא יופחתו מגורים מאושרים כדין. המלצה לתיקון: תמהיל מגורים גנרי לאזורים מעורבים 30% תעסוקה: 70% מגורים.
363	רחוב רבנו חננאל 20, אלפסי 25, בן עטר 29, חלקות 86 ו-88 בגוש 7052	טחנות קמח ישראליות בע״מ	בהתאם לתכנית המוצעת, גובה הבינוי במקרקעין מוגבל ל-9 קומות בלבד. ההוראה המאפשרת בינוי בגובה של עד 20 קומות שאפשרה תכנית תא/ 5000 הושמטה. הגבלה הסותרת את הסביבה המתפתחת, ואת הפרוגרמה האדריכלית הרצויה על ידי היזם.	לסמן את המקרקעין כ׳מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה׳, ולאפשר גובה בינוי בהתאם לתכנון האדריכלי שקודם, לרבות בניה בת עד 20 קומות.	מקבל ביטוי בתכנית - לא נדרש שינוי	המרחב הנדון הוגדר כ״מרחב להתחדשות עירונית״ ובו במסגרת תכנית מפורטת ניתן לבחון עלייה נקודתית בגובה ל-20 קומות בכפוף לתכנון מאוזן ואיכותי. בניגוד לנטען הוראה זו לא נשמטה ממסמכי התכנית.
363	רחוב רבנו חננאל 20, אלפסי 25, בן עטר 29, חלקות 86 ו-88 בגוש 7052	טחנות קמח ישראליות בע״מ	מבוקשת ללא כל הבחנה הפרשה משטח הקרקע לצרכי ציבור בשיעור של עד 30% מהשטח הסחיר לכל מגרש ומגרש. חלקי המקרקעין הופקעו בעבר לטובת הרחבות דרכים.	ביטול הקצאות לצרכי ציבור נוספות על המקרקעין שהופקעו בעבר, וכן לחשב את הרח״ק על בסיס שטח המגרש המקורי טרם ההפקעות.	לדחות	ראו מענה רוחבי #16
500	קיבוץ גלויות 47-37, מבואות יפו, אזור תכנון 1703ו (כ-5 דונם). גוש 7052 חלקה 144	נציגות הבית המשותף: אילן לסרי (עבור לסרי תעשיות תאורה 1999 בע״מ) ורוני אבצוג (בעצמו ועבור רוציון בע״מ)	אין התכנות כלכלית להתחדשות המבנה לפי התכנית המופקדת, לפי שיטת חישוב הרח״ק המאפשרת באזור מעורב 70% . הוראות התכנית אחידות ואינן מביאות בחשבון מגרשים עם בינוי קיים משמעותי המחייב השבה רחבה – מתאימות למגרשים ריקים בלבד.	להגדיל את זכויות הבנייה במתחם לרח״ק 14	לדחות	לנושא אי כלכליות ראה מענה רוחבי #1 אזור מבואות יפו מתפקד כמרקם המאופיין בשימושי מלאכות, תעשיה, תעסוקה וחיי לילה אשר נדרשים למרחב העירוני ומהווים עוגן תרבותי, יצרני וקהילתי. אופיו הבנוי כולל בניה עד4 קומות, צפופה ובתכסיות גבוהות. כחלק מהרצון לשמור על איכות המרחב הקיים, תוספת בינוי חדש נדרשת להיות באיזון ובממשק למבני המלאכה והמרקם הקיים , תוך תוספת משמעותית של בניה חדשה שתבחן נקודתית בכל תכנית מפורטת. בהתאם למרקם, השימושים ואיכויותיו. מדובר במרקם המתווך בין שכונות מגורים היסטוריות (פלורנטין,שפירא), שכונות מתחדשות ואזורי מער עתידיים בדופן שלבים המאופיין במוקדי תעסוקה בבניה מגדלית. הרח״ק המוגדר לאזור זה מהווה קיבולת מקסימלית רצויה, כזו שתאפשר מחד התחדשות מאוזנת כמו שנעשה בפרוייקטים אחרים באזור ומאידך, שמירה על מרקם יחודי המתחדש בשלביות. בנוסף ספציפית במרקם מבואות יפו בבחינה של סעיף 3.1.2, יש להניח כי התכניות שיקודמו ישתייכו למאפייני התכנית

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						"הכוללת תוספת בנייה למבנים קיימים -או הוראות למבנים קיימים" / "תכנית הכוללת בתחומה מבנה/אתר לשימור" על כן טווח שיקול דעת הוועדה מתפרש על 70%-100% משטח הקרקע לחישוב הזכויות.
500	קיבוץ גלויות 37-47, מבואות יפו, אזור תכנון 1703ו (כ-5 דונם). גוש 7052 חלקה 144	נציגות הבית המשותף: איילן לסרי (עבור לסרי תעשיות תאורה 1999 בע"מ) ורוני אבצוג (בעצמו ועבור רוציון בע"מ)	• לפי הוראות התכנית המופקדת לא מתאפשר לחדש את הבנה באופן כלכלי ומיטיבי לאופי הבינוי ולעסקים הפועלים בו- רוב בעלי הזכויות הם בעלי עסקים עם מוניטין של למעלה מ-50 שנה, כדי לממש התחדשות יש להבטיח רציפות תפקודית של העסקים באותו מיקום ובאותם תנאים, עם שדרוג והתאמה לצרכים מודרניים.	לאמץ את הפרוגרמה של אדר' איריס לוין: 15,500 מ"ר לשחזור המבנה הקיים, תוספת שטחי ציבור, ומבני תעסוקה ומגורים – מבנה מסד מרקמי 7-6 קומות (כ-2,500 מ"ר לקומה), מעליו מגדל תעסוקה 15 קומות ומגדל מגורים 30-25 קומות. להבטיח בתכנית שחזור השטחים הנדרשים לשחזור המבנה הקיים בקומות המסד (כ-15,500 מ"ר ברוטו ובגובה מסד של כ-30 מ'), ופיצוי בגובה – חללים בגבהים המקוריים: כ-7 מ' בקומת הקרקע וכ-5 מ' בקומות המסד.לקבוע בתכנית שטחי ציבור: חלל ציבורי משמעותי של 2 קומות שלמות (כ-2,400 מ"ר כל אחת) בגובה 5 מ', המאפשר שימושים כמרכז תרבות, סטודיו למחול, חדר כושר, אולם מוזיקה ומרכז ספורט.	לדחות	למענה להצעה האדריכלית המפורטת- הוראות התכנית המופקדת בקנה מידה מתארי, התיקון המבוקש אינו תואם קנה מידה זה, ההצעות שהועלו בחוות הדעת ייבחנו על כל פרטיהם אם וכאשר ייחל תהליך תכנון של תכנית בניין עיר במגרש הנדון. זאת תוך שקלול כלל השיקוליים התכנוניים והצרכים הציבוריים לאותה נקודת זמן ותוך שמירה על המרקם הייחודי של מבואות יפו, על הסביבה הבנויה המאפיינת אותה והשימושים הקיימים באזור. אותם נרצה לשמר, לפתח ולעדכן בהתאם למלאכה והתעשייה המודרנית בעיר.כל אלו, תוך הקצאות ציבוריות שיתנו מענה לשכונה המתחדשת בהתאם לנקודת זמן של התכנית.
500	קיבוץ גלויות 37-47, מבואות יפו, אזור תכנון 1703ו (כ-5 דונם). גוש 7052 חלקה 144	נציגות הבית המשותף: איילן לסרי (עבור לסרי תעשיות תאורה 1999 בע"מ) ורוני אבצוג (בעצמו ועבור רוציון בע"מ)	המגרש הנדון נמצא במרחק של כ150 מטר מסימבול "מוקד תעסוקה חדש", נפח הבינוי המבוקש דומה לנפח המתאפשר בקרבת מוקד תעסוקה חדש. תא/5500 הפחיתה את שטחי הבניה מ7 ל6	התאמת נפח הבינוי בדומה לנפח הבינוי המתאפשר בקרבת מוקד לתעסוקה.	לדחות	התנגדות מה"ע חדדה את ההנחיות למוקד תעסוקה לטובת ודאות תכנונית, אזור התכנון נשוא ההתנגדות אינו ברדיוס בהשפעת מוקד התעסוקה. נבהיר כי הנחת היסוד כי תכנון בהתאם לתא/5000 לא היה נדרש להקצאת קרקע לצרכי ציבור הינה שגויה. תכניות בקנה מידה של השטח המדובר נדרשות להקצאה ציבורית בתא/5000 והן בתא/5500, השונה בתכנית המופקדת היא הודאות בנקודת זמן מוקדמת בנוגע לרח"ק השטח הסחיר. ראו מענה ראשון בהתנגדות זו בנוגע לגמישות שיטת חישוב הרח"ק בנוגע לשטח הנידון. על כן לא ניתן להניח כי נעשתה הפחתה בזכויות לעומת תא/5000.
500	קיבוץ גלויות 37-47, מבואות יפו, אזור תכנון 1703ו (כ-5 דונם). גוש 7052 חלקה 144	נציגות הבית המשותף: איילן לסרי (עבור לסרי תעשיות	הרכב הפעילויות הייחודי במתחם מצדיק תמהיל של דירות סטודיו קטנות לקהל הצעיר ולאמנים החיים ויוצרים במתחם; התכנית מאפשרת עד 40% מגורים במתחם.	לאפשר המרה של עד 10% משטחי התעסוקה הנוספים למגורים – לדירות סטודיו קטנות בהישג יד שישמשו בעיקר אמנים ודיירים מקומיים (שימור	לדחות	באזור מבואות יפו ריכוז משמעותי ההולך ונעלם של שימושי מלאכה ושימושים נלווים שמהווים אקו סיסטם יצרני בעל חשיבות גבוהה לחיים עירוניים ולכן ראינו לנכון לקבוע תמהיל של עד 40% שימושי המגורים. הנושא קיבל ביטוי בהחלטת הועדה במדיניות מבואות יפו ביוני 2022. אנו רואים

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		תאורה 1999 בע"מ) ורוני אבצוג (בעצמו ועבור רוציון בע"מ)		הקהילה).		לנכון כי תמהיל הדירות יהיה כזה שישרת את הקהילה המקומית היצרנית ויאפשר היווצרות של אזור בעל איפיון תרבותי וכלכלי ייחודי, כפי שצויין בהתנגדות. הרכב התמהיל ופירוט השימושים ייעשה בקנה מידה התכנוני של תכנית בניין עיר מפורטת לכשתגיע. מדיניות מבואות יפו 2022 תומכת אף היא בתמהיל שימושים הכולל במגורים , עד 40% בהתאם למיקומו ומצבו הנכנס של כל מרחב תכנון.
94	אלפסי -חלקה 31,גוש 7052, מבואות יפו	יוסף דוד לוי - השקעות ומסחר בע"מ	המקרקעין נמצאים במרחב הליבה של תחנת שלבים ובסמיכות לכניסה לתחנה, אך הרח"ק המרבי שנקבע אינו משקף זאת, השפעת הקרבה למתע"ן לא הוטמעה בתכנון, או לכל הפחות לא קבלה את המשקל המתחייב ממידת הסמיכות והימצאות החלקה במרחב הליבה של מתחם שלבים.	הגדלת הרח"ק המרבי במרחב הליבה לרח"ק שלא יפחת מ-10 (בדומה למרחבי ליבה אחרים כגון 903ג). ורח"ק בסיסי של 4.5	לדחות	התכנית אינה מיישמת תרגום אוטומטי-פרמטרי של מרחק מתחנה לזכויות בנייה, אלא משקפת תכנון מותאם-הקשר המשלב בין נגישות תחבורתית (TOD) לבין מאפייני הבינוי, השימושים וומאפייני המקום. העצמת הזכויות נעשית תוך הבחנה בין דרגי התחנות (ממתח"מים ארציים ועד תחנות מקומיות) ובין אזורי תעסוקה מוטי-יוממות לאזורי מגורים רגישים. בכך, התכנית מקיימת איזון בין פיתוח ומימוש פוטנציאל המתע"ן לבין התייחסות להקשר ולמאפייני המקום, כאשר הוראותיה מבוססות על שקלול בין סמיכות למתע"ן, רמת המרכזיות של המרחב ומאפייניו הפיזיים (להרחבה ראו מענה רוחבי 18#). ראה התייחסות לייחודיות מרחב מבואות יפו והשיקולים לרח"ק המוגדר באזור, במענה הבא בהתנגדות זו.
94	אלפסי -חלקה 31,גוש 7052, מבואות יפו	יוסף דוד לוי - השקעות ומסחר בע"מ	קיימת שונות מהותית בין תאי שטח שונים במרחב 703ו, המצדיקה הפרדה לתת-אזורים עם הוראות מותאמות, בפרט עבור תא השטח הנמצא מרחב הליבה של המטרו לרבות נוכח סמיכותו לכניסה/יציאה מתחנת שלבים	יצירת תת-אזור נפרד בתוך מרחב 703ו עם רח"ק מרבי של לא פחות מ-12.8 לתא השטח שבו נמצאת חלקה 31.	לדחות	מבואות יפו מתפקד כמרקם המאופיין בשימושי מלאכות, תעשיה, תעסוקה וחיי לילה אשר נדרשים למרחב העירוני ומהווים עוגן תרבותי, יצרני וקהילתי. אופיו הבנוי כולל בניה עד4 קומות, צפופה ובתכסיות גבוהות. כחלק מהרצון לשמור על איכות המרחב הקיים, תוספת בינוי חדש נדרשת להיות באיזון ובממשק למבני המלאכה והמרקם הקיים , תוך תוספת משמעותית של בניה חדשה שתבחן נקודתית בכל תכנית מפורטת. בהתאם למרקם, השימושים ואיכויותיו. הרח"ק המוגדר לאזור זה מהווה קיבולת מקסימלית רצויה, כזו שתאפשר מחד התחדשות מאוזנת כמו שנעשה בפרוייקטים אחרים באזור ומאידך, שמירה על מרקם יחודי המתחדש בשלביות. אזורים אלו בשילוב הנחיות המתאר ומדיניות מבואות יפו מייצרים עלייה משמעותית לגובה מצד אחד כמענה לקרבה למתע"ן ולציר תנועה ראשי (קבוץ גלויות) , ומצדם השני מהווים מדרג למרקם הפנים שכונתי הקיים והמתהווה בעתיד. תכנית המתאר כוללת התייחסות לקרבה לתחנות מטרו על ידי העצמה של מוקדי תעסוקה הבאים לידי ביטוי בסימבולים בתשריט אזורי ייעוד המאפשרים בניה מגדלית עד לרח"ק 14. במקרה הנדון, מיקום המגרש המתנגד נמצא בתפר שבין מרקם מעורב למוקד תעסוקה שכפי שמתבטא

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						בהתנגדות מה"ע מומלץ למקמו בסמיכות לרחוב שלבים- ברדיוס של עד 100 מטר. מיקום הנפחים הסופיים יקבע בתכנית מפורטת בהתאם למכלול השיקולים ועל כן ברמה המתארית לא נכון לפצל אזור זה לתתי מרחבים .
94	אלפסי -חלקה 31,גוש 7052, מבואות יפו	יוסף דוד לוי - השקעות ומסחר בע"מ	בתאי שטח סמוכים, חושב הרח"ק על בסיס שטח סחיר גבוה משמעותית, באופן היוצר פערים בלתי מוצדקים והפליה בין אזורים סמוכים- ללא כל הנמקה תכנונית עניינית. שיטת החישוב אינה מבוססת על צרכים אמיתיים כל שיעור רח"ק שייקבע ייפגע ממקדם שיטת החישוב, תוצאתה הינה גריעה מצטברת ומשמעותית בהיקף הזכויות.	1. שיטת החישוב החדשה ביטול לחילופין, קביעה שהפחתה 2. ק "בשטח הסחיר לחישוב הרח התעסוקה תהיה בעיקר באזורי .עתירי הזכויות ולא בשאר העיר חלופה נוספת, להגדיל את 3. י "ק בשיעור שנגרע ע"הרח .מקדם ההפחתה	לדחות	לנושא שינוי שיטת חישוב הרח"ק- ראו מענה רוחבי #3 יש לציין כי מדובר במגרש בודד בקנה מידה מצומצם שיידרש ויכלל במרחב תכנון רחב יותר. בהתאם לכך במרקם מבואות יפו הכולל בינוי בעל איכות אדריכלית ותמהיל יחודי, תוך בחינה של סעיף 3.1.2, יש להניח כי התכניות שיקודמו ישתייכו למאפייני התכנית "הכוללת תוספת בנייה למבנים קיימים -או הוראות למבנים קיימים" / "תכנית הכוללת בתחומה מבנה/אתר לשימור" על כן טווח שיקול דעת הוועדה מתפרש על 70%-100% משטח הקרקע לחישוב הזכויות בהתאם לתכנון איכותי ומאוזן .
94	אלפסי -חלקה 31,גוש 7052, מבואות יפו	יוסף דוד לוי - השקעות ומסחר בע"מ	פגיעה כתוצאה מהוראת הרח"ק הבסיסי לאזורים מעורבים	קביעת רח"ק בסיס 4, בדומה לתא\5000, כהוראה רוחבית בסעיף 3.4 או לחילופין כהוראה מפורטת לתא שטח בו נכללת חלקה 31	לא רלוונטי / לא נדרש שינוי	הרח"ק הבסיסי מוגדר כרח"ק המופיע בטבלה של כל אזור ייעוד או "[...] שטחי הבנייה המאושרים על פי המצב התכנוני התקף, לפי הגבוה מבניהם" (הציטוט מתוך הגדרות התכנית).
154	קיבוץ גלויות 33,37,38, אלפסי 20,22 אזור תכנון 703 ו, סמוך לתחנת שלבים	מ.א. אנטרפרייז מניבים בע"מ, קיבוץ גלויות 31 אחזקות בע"מ, קיבוץ גלויות 43 בע"מ, חברת אלפסי בע"מ, אוגוסטו בית אופנה בע"מ	ההגדרה למוקד תעסוקתי חדש לפי התכנית המופקדת הינה: "מוקד תעסוקה הנמצא מחוץ לאזורי תעסוקה ומסומן בתשריט אזורי הייעוד כסמל". בשונה ממוקדי תעסוקה אחרים כגון ברודצקי ונאות אפקה, לאורך ציר שלבים מוקדי התעסוקה מסומנים באזור ביעוד "מעורב" בו ניתן להקים שימושי תעסוקה ולכל מתחם הנחיות ייחודיות, הדבר מייצר בלבול בחישוב הזכויות. האזור מוגדר בייעוד "אזור מעורב" משמע מקסימום 70% מגורים. לצד זאת בסעיף 5.4 ההוראות למרחב תכנון 703 ו', בו נמצא נשוא ההתנגדות, היקף המגורים עד 40%. נוסף לכך מקדם ההפחתה באזור תעסוקה שונה ממקדם הפחתה הנהוג בשאר העיר בהתאם לסעיף 3.1.2. על כן לא ברור מהו שיעור השטחים ממנו יש לחשב את היקף הזכויות במרחב התכנון.	לבטל את הסימבול של מוקד התעסוקה. ככל שהחזון העירוני הינו יצירת מגרש נפרד/מגדל נפרד לשימושי התעסוקה, ניתן להבטיח זאת באמצעות הערה לאזור 703 ו' בסעיף5.4 כי שימושי תעסוקה ירוכזו לאורך ציר שלבים.	לקבל חלקית	במסגרת עדכון המתאר דוייק תמהיל השימושים בכל אחד מאזורי ההוראות המיוחדות המצויים בייעוד מעורב. זאת בהתאם לאופי האזור, מיקומו במרחב, תמהיל השימושים המאושר בתכניות תקפות, ומגמות התכנון העכשוויות, תוך שמירה על מרחב מאוזן בנפחים ושימושים (שאינו מרחב מע"ר). במסגרת התנגדות מהנדס העיר הוצע שינוי משמעותי ביחס למוקדי התעסוקה , להגדרת תחולתם, היקפם וגודלם, תוך הבנת תפקידם במרחב ולאורך רחוב שלבים בפרט. טווח אפשרויות המיקום של תאי השטח למוקדי התעסוקה דוייקו וצומצמו כך שמוקד תעסוקה בתכנית מפורטת יתמקם בסמיכות רבה יותר לצמתים (כ100 מטר מהסימבול). בנוסף הוגדרו בבירור גדלים מינימליים ומרביים של תא השטח נושא הזכויות מתוקף הסימבול , וזאת בכדי לאפשר וודאות תכנונית ובהירות לעניין היקף הנפחים המקסימלי האפשרי בתכנון העתידי.לאור כך, נושא מוקד התעסוקה אינו רלוונטי למגרש הנדון . מיקומו והיקפו של המוקד תעסוקה וקביעת תחום התכנית בשילוב מגרשים סמוכים ותמהיל שימושי קרקע נוספים ייקבעו במסגרת תכנון מפורט בהתאמת למיקומו במרחב ותכנון מטבי. (לצורך הבהרה אין הכוונה שמגרש הגדול מחמישה דונם או מגודל תא השטח המקסימלי לא יוכל לכלול בתוכו מוקד תעסוקה חדש, אלא כי יוגדר תא שטח של

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						עד חמישה דונם שממנו יוכלו להיגזר הזכויות למוקד תעסוקה.)
154	קיבוץ גלויות 33,37,38, אלפסי 20,22 אזור תכנון 703 ו, סמוך לתחנת שלבים	מ.א. אנטרפרייז מניבים בע"מ, קיבוץ גלויות 31 אחזקות בע"מ, קיבוץ גלויות 43 בע"מ, חברת אלפסי בע"מ, אוגוסטו בית אופנה בע"מ	תמהיל השימושים מוביל לאי ישימות התכנית, הקמת קומות תעסוקה בהיקפים גבוהים כפי שמוצע בתכנית תביא ליצירת "פילים לבנים" במרחב ופגיעה בפיתוחו.	מחיקת הוראות התמהיל מרחב זה ולקבוע בו את תמהיל השימושים לאזורים מעורבים העומד על לפחות 50% מגורים ולפחות 30% שימושי תעסוקה.	לדחות	דיוק תמהיל השימושים כך שהמרחב הנדון יהיה מוטה שימושי תעסוקה, מלאכה ומסחר נעשה מתוך בחינה ותפיסה רחבה של אזור 703 אשר נדרש לאיזון תמהיל השימושים אל מול תכניות מוטות מגורים שאושרו בעבר והצורך בוודאות בעבור כלל הגורמים בהתאם לגמישות שהוגדרה בתא/5000 באזור מעורב. המרחב הינו מרחב יחודי בעל חשיבות גבוהה כמרחב תפר שבין שכונות היסטוריות, מגורים חדשים ומרחבי תעסוקה ותיקים מתחדשים. אלו נדרשות למרכז אזרחי, תרבותי ויצרני מוטה שימושים שמתקשים להתקיים בממשק סמוך למגורים ונדרשים למרחב פעילות. איזון השימושים המאפשר עד 40% שימושי מגורים נועד לשלב פעילות במגוון שעות היממה ו/או השנה, זאת מבלי להקשות על פעולתם או למנוע שימושים אלו. לענייין הטענות בנושא תכנון עודף של שטחי תעסוקה בעיר: ראו מענה רוחבי #24
154	קיבוץ גלויות 33,37,38, אלפסי 20,22 אזור תכנון 703 ו, סמוך לתחנת שלבים	מ.א. אנטרפרייז מניבים בע"מ, קיבוץ גלויות 31 אחזקות בע"מ, קיבוץ גלויות 43 בע"מ, חברת אלפסי בע"מ, אוגוסטו בית אופנה בע"מ	היקף הזכויות והרח"ק הקבוע במתחם לפי הת.המופקדת אינה מאפשרת מימוש בינוי בהיקפים לא של 20 ולא של 30 קומות ומובילה לבינוי נמוך משמעותית ביחס לסביבתו. הדבר יביא לחוסר ניצול פוטנציאל הציפוף של הקרקע והאיכות של התכנון לגובה לצד ציר שלבים וסמוך ליציאה מהמטרו.	קביעת רח"ק 20, רח"ק זה יגלם בינוי מגדלי של 30 ו- 40 קומות תוך מתן גמישות תכנונית ליצירת מדרג גבהים.	לדחות	היקף הקומות מהווה קיבולת מקסימלית לטובת גמישות תכנונית על מנת לאפשר הקצאות קרקע משמעותיות ואו שילוב בניינים קיימים, להרחבה -ראו מענה רוחבי #17
154	קיבוץ גלויות 33,37,38, אלפסי 20,22 אזור תכנון 703 ו, סמוך לתחנת שלבים	מ.א. אנטרפרייז מניבים בע"מ, קיבוץ גלויות 31 אחזקות בע"מ, קיבוץ גלויות 43 בע"מ, חברת אלפסי בע"מ,	במוקדי תעסוקה מספר הקומות המירבי הינו 40 קומות. במרחב הנידון בהתאם לתשריט עיצוב עירוני מספר הקומות המירבי הינו עד 20 קומות ובנוסף מסומן כבניה נקודתית חריגה לסביבתה, במקרה זה יהיה 30 קומות.	בהתאם לאמור בהתנגדות זו ובחינת העלאת הרח"ק מוצע לעלות את מס' הקומות המירבי בכל הבלוק העירוני ל40 קומות, ולא רק במוקד התעסוקה, זאת על מנת לאפשר בינוי בתכסית נמוכה יותר לטובת המרחב הציבורי.	לדחות	ללא התייחסות לנושא סמבול מוקד התעסוקה, גובה הקומות אשר הוגדר בתכנית המופקדת מספק עצימות גבוהה ומאפשר מדרג גובה בינוי במרחב התווך שבין רחוב קיבוץ גלויות לבין מרחב מרקמי ברובו בעל אופי יחודי מצפון למרחב הנדון. ועל כן מייצג את הקיבולת הרצויה המקסימלית.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		אוגוסטו בית אופנה בע"מ				
154	קיבוץ גלויות 33,37,38, אלפסי 20,22 אזור תכנון 703 ו, סמוך לתחנת שלבים	מ.א. אנטרפרייז מניבים בע"מ, קיבוץ גלויות 31 אחזקות בע"מ, קיבוץ גלויות 43 בע"מ, חברת אלפסי בע"מ, אוגוסטו בית אופנה בע"מ	המתחם מצוי בטבעת הראשונה של תמ"א 70. בהתאם לכך רח"ק מינימלי של 7.5. הזכויות המוקצות בתכנית המופקדת אינן משקפות את העצימות הנדרשת באזור ופוטנציאל הבנייה. היקף הזכויות בפועל מגלם רח"ק של כ- 4.2 רח"ק בלבד ובכך מגדיל ב0.3 רח"ק בלבד את הזכויות הניתנות מתוקף התב"ע המאושרת 2681, הדבר תמוהה כאשר התכנית המופקדת אמורה לצפות פיתוח עירוני של יותר מ20 שנה קדימה.	מוצע לקבוע במרחב 703 ו' רח"ק מירבי של 20	לדחות	ראו מענה רוחבי 23# מבואות יפו מתפקד כמרקם המאופיין בשימושי מלאכות, תעשיה, תעסוקה וחיי לילה אשר נדרשים למרחב העירוני ומהווים עוגן תרבותי, יצרני וקהילתי. אופיו הבנוי כולל בניה עד4 קומות, צפופה ובתכסיות גבוהות. כחלק מהרצון לשמור על איכות המרחב הקיים, תוספת בינוי חדש נדרשת להיות באיזון ובממשק למבני המלאכה והמרקם הקיים , תוך תוספת משמעותית של בניה חדשה שתבחן נקודתית בכל תכנית מפורטת. בהתאם למרקם, השימושים ואיכויותיו. הרח"ק המוגדר לאזור זה מהווה קיבולת מקסימלית רצויה, כזו שתאפשר מחד התחדשות מאוזנת כמו שנעשה בפרוייקטים אחרים באזור ומאידך, שמירה על מרקם יחודי המתחדש בשלביות. אזורים אלו בשילוב הנחיות המתאר ומדיניות מבואות יפו מייצרים עלייה משמעותית לגובה מצד אחד כמענה לקרבה למתע"ן ולציר תנועה ראשי (קבוץ גלויות\שלבים) , ומצדם השני מהווים מדרג למרקם הפנים שכונתי הקיים והמתהווה בעתיד
234	חלקות 4-1, גוש 7053, חלקה 77, גוש 7087 (מחתם מרכזים), בין רח' היסוד, שיבלים, קיבוץ גלויות 3426	חברות עופר מרכזים בע"מ, עופר השקעות בע"מ, חברת מרתפי יוצרים בע"מ	נדרש תמהיל שימושים מאוזן ותגבור רכיב המגורים, ובכך לאפשר במתחם מרכזים את יצירתו של מוקד תוסס ופעיל ובו מסחר משמעותי, תעסוקה ומגורים	יש לתקן את תמהיל השימושים תוך הותרת הכלל הרחב של 70% שימושי מגורים בייעוד 'אזור מעורב'	לדחות	תכנית המתאר המאושרת תא/5000 הגדירה באופן חלקי את תמהיל השימושים באזורים המעורבים. עם מימושן של תכניות לאורך השנים בסביבת רחוב שלבים ולאורכו, עלה כי יש מקום לבחינה נוספת ועדכון תמהיל השימושים לאור ייחודיות המרחב והצורך באיזון שימושים במרחב המהווה תפר בין שכונות מגורים חדשות וותיקות במרחב המאופיין במבני תעשיה, מלאכה, שירותים בעלי אופי ציבורי ותרבות החיוניים לתפקודו של מרחב עירוני מגוון ופעיל במרבית שעות היממה ומתקשים להתקיים בממשק צמוד למרחבים מוטי מגורים באופן מובהק. מתוך כך, התגבשה ההבנה כי קיימת שונות בין האזורים המעורבים, ולא ניתן להחיל תפיסות תכנוניות מאזור מעורב אחד למשנהו. בהתאמה, במסגרת עדכון תכנית המתאר דוייק תמהיל השימושים באזור התכנון 703ו' לעד 40% לשימושי מגורים, זאת בהתאם לאופי האזור, מיקומו במרחב, תמהיל השימושים המאושר בתכניות תקפות, ומגמות התכנון העכשוויות תוך שמירה על מרחב מאוזן בנפחים ושימושים (שאינו מרחב מע"ר). לשם הדוגמה, מדרום למתחם נשוא ההתנגדות, שיעור המגורים המקסימלי עומד על 25%. .

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						תכנית המתאר 5500 מייצגת את התפיסה הרחבה לכל אזור, תוך הותרת גמישות לקנה המידה המפורט. ההתייחסות למסמכי המדיניות החלים במתחם (מסמך המדיניות לציר שלבים 9078 ומסמך המדיניות למבואות יפו 9093), העתידים להתעדכן מעת לעת, אין בהם כדי לכבול את תכנית המתאר המופקדת או למנוע עדכון של התפיסה התכנונית ביחס לכל מרחב תכנוני .
234	חלקות 1-4, גוש 7053, חלקה 77, גוש 7087 (מחתם מרכזים), בין רח' היסוד, שיבלים, קיבוץ גלויות 3426	חברות עופר מרכזים בע"מ, עופר השקעות בע"מ, חברת מרתפי יוצרים בע"מ	הרח"ק אינו תואם את תמ"א 70, אינו הולם את מאפייני המתחם, אינו מייצר כדאיות כלכלית למימוש הפרויקט ויש לתגברו משמעותית, ובכך גם לאפשר את מיצוי הבינוי והגבהים שנקבעו בתא/5500.	מבוקש לקבוע באזור מעורב רח"ק 13 ותמהיל הכולל 70% מגורים. מבוקש לקבוע במוקד התעסוקה רח"ק 21 ותמהיל 25% למגורים.	לדחות	לעניין ההתאמה לתמ"א 70 ראו מענה רוחבי #23 יובהר כי במרחב נשוא ההתנגדות הרח"ק הוא 6 באזור ייעוד מעורב ורח"ק 14 במוקד התעסוקה. במסגרת התנגדות מה"ע דויקו ההוראות למוקדי התעסוקה, גודלם ומיקומם. היקף הזכויות המוצע בתכנית המופקדת, בשילוב עם הצורך בהקצאות קרקע ציבוריות מבטא את הקיבולת התכנונית הרצויה לאזור זה המהווה תפר בין שכונות מגורים חדשות, ותיקות והיסטוריות. התפיסה התכנונית לאזור אינה מרחב מע"ר טיפוסי אלא מרחב המאפשר את מגוון השימושים במרחב בעל מדרג גבהים משתנה המותאם לסביבתו, המאפשר מחד התחדשות ומאידך איזון בין המרקמים הסובבים ושמירה על עירוניות והליכתיות. היקף הזכויות בכל מרחב תכנון מייצג בניה המשלבת בניה מרקמית ומגדלית, תוך גמישות להקצאות קרקע לצרכי ציבור, שימוש חוזר במבנים קיימים בעלי ערך אדריכלי ותוספת בניה אינטנסיבית חדשה. כל אלו יקבעו במהלך תכנון מפורט בהתאם לכל מרחב תכנון. בהתייחס לטענה בעניין כדאית כלכלית, ראו מענה רוחבי 1#. היקף הקומות מהווה קיבולת מקסימלית לטובת גמישות תכנונית על מנת לאפשר הקצאות קרקע משמעותיות ואו שילוב בניינים קיימים, להרחבה -ראו מענה רוחבי 17#
234	חלקות 1-4, גוש 7053, חלקה 77, גוש 7087 (מחתם מרכזים), בין רח' היסוד, שיבלים, קיבוץ גלויות 3426	חברות עופר מרכזים בע"מ, עופר השקעות בע"מ, חברת מרתפי יוצרים בע"מ	תיקון בסיס חישוב הזכויות	מבוקש לתקן את טבלה 3.1.2 כל שהרח"ק יחושב על 85% מהשטח הסחיר הנכנס	לדחות	לנושא שינוי שיטת חישוב הרח"ק- ראו מענה רוחבי 3# יש לציין כי במרקם מבואות יפו הכולל בינוי בעל איכות אדריכלית ותמהיל יחודי, בבחינה של סעיף 3.1.2, יש להניח כי התכניות שיקודמו ישתייכו למאפייני התכנית "הכוללת תוספת בנייה למבנים קיימים -או הוראות למבנים קיימים" / "תכנית הכוללת בתחומה מבנה/אתר לשימור" על כן טווח שיקול דעת הוועדה מתפרש על 70%-100% משטח הקרקע לחישוב הזכויות בהתאם לתכנון איכותי ומאוזן .
234	חלקות 1-4, גוש 7053, חלקה 77, גוש 7087 (מחתם מרכזים), בין רח' היסוד, שיבלים,	חברות עופר מרכזים בע"מ, עופר השקעות בע"מ, חברת	דרישה להקצאת קרקע ציבורית פוגעת ביכולות הפיתוח של המתחם, יש להותיר את מנגנוני הגמישות שהיות קיימים בתא/5000 ולתקן את מתכונת חישוב הרח"ק	יש להותיר את הגמישות כפי שהייתה בתא/5000 ולאפשר הפרשת שטח ציבורי פתוח לציבור על דרך של יצירת שפ"פ הכפוף לזיקת הנאה	לדחות	לעניין חלף שפ"פ, הקצאה לצרכי ציבור, בהגדרה, ראוי שתהיה בייעוד קרקע ציבורי ובבעלות ציבורית. בתא/5000 השימוש במנגנון השפ"פ כחלף הקצאה נבע מאילוצים, אך לאור השינוי בשיטת חישוב מסגרת שטחי הבנייה והמירביים והאפשרות בחוק לרישום תלת מימדי של ייעודי הקרקע

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	קיבוץ גלויות 3426	מרתפי יוצרים בע"מ				אילוצים אלה התייתרו. יודגש כי השימוש בייעוד של שפ"פ עם זיקת הנאה עדיין אפשרי, אך לא כחלף הקצאה.
234	חלקות 1-4, גוש 7053, חלקה 77, גוש 7087 (מחתם מרכזים), בין רח' היסוד, שיבלים, קיבוץ גלויות 3426	חברות עופר מרכזים בע"מ, עופר השקעות בע"מ, חברת מרתפי יוצרים בע"מ	דרישה להקצאת קרקע ציבורית פוגעת ביכולות הפיתוח של המתחם, יש להותיר את מנגנוני הגמישות שהיות קיימים בתא/5000 ולתקן את מתכונת חישוב הרח"ק	יש לבטל את מנעד הרח"ק עבור שטח ציבורי סחיר במבנה ציבורי ולהעמידו על הטווח שבן 1-2.7. בנוסף יש לחשב את הרח"ק למבנה ציבור שלא על חשבון הרח"ק הסחיר, או לחילופין לקבוע בסעיף 3.1.2 כי מקום בו השטח הציבורי הינו בתחומי המגרש הסחיר, הרח"ק יחושב מתוך 100% מהשטח הסחיר הנכנס.	לדחות	לעניין הכללת שטחי הציבור המבונים ברח"ק, ראו מענה רוחבי 3#. לעניין מנעד הרח"ק לחלף הקצאה, ראו מענה רוחבי 5#.
234	חלקות 1-4, גוש 7053, חלקה 77, גוש 7087 (מחתם מרכזים), בין רח' היסוד, שיבלים, קיבוץ גלויות 3426	חברות עופר מרכזים בע"מ, עופר השקעות בע"מ, חברת מרתפי יוצרים בע"מ	גמישות בהוראות הבינוי והתמהיל הנוגעות למוקד התעסוקה	יש לאפשר לשלב את מוקד התעסוקה על פני שטח מתחם מרכזים ולא בהכרח למקמו בפינת המגרש. יש להתיר שימושי מגורים במוקד התעסוקה	לקבל חלקית	מוקדי התעסוקה החדשים לאורך ציר שלבים נועדו להצביע על העצמה מבוקשת לאורכו של ציר שלבים, כציר מוטה תעסוקה המהווה שלוחה נוספת של שימושי תעסוקה בעיר. התכנית המופקדת מבחינה בין אזורים מעורבי שימושים לבין מוקדי תעסוקה, בהם יש הצדקה לשמור על שימושי תעסוקה בלבד זאת לאור הסמיכות למגרשים מוטי מגורים והרצון למדרג ותמהיל שימושי תעסוקה מגוון במרחב המתחדש. התכנית המופקדת מעודדת בנייה אינטנסיבית באזורי תעסוקה הסמוכים למערכות תחבורה עתירת נוסעים לאורך ציר שלבים וקו המטרו העתידי . במסגרת התנגדות מהנדס העיר הוצע שינוי משמעותי ביחס למוקדי התעסוקה , להגדרת תחולתם, היקפם וגודלם, תוך הבנת תפקידם במרחב ולאורך רחוב שלבים בפרט. התנגדות מהנדס העיר מציעה דווקא הגדלת הגמישות בתכנון המפורט באמצעות ביטול היקף הזכויות המינימלי הנדרש במוקד תעסוקה. מיקומו והיקפו של המוקד תעסוקה וקביעת תחום התכנית בשילוב מגרשים סמוכים ותמהיל שימושי קרקע נוספים ייקבעו במסגרת תכנון מפורט בהתאמת למיקומו במרחב ותכנון מטבי. לצורך הבהרה אין הכוונה שמגרש הגדול מחמישה דונם או מגודל תא השטח המקסימלי לא יוכל לכלול בתוכו מוקד תעסוקה חדש, אלא כי יוגדר תא שטח של עד חמישה דונם שממנו יוכלו להיגזר הזכויות למוקד תעסוקה. לצורך ההבהרה מוצע לנסח מחדש את הסעיפים הרלוונטיים למוקדי התעסוקה בטבלה 5.4 כפי שהוצגו במסגרת התנגדות מה"ע באופן הבא: ~~תא שטח נושא זכויות מכח מוקד תעסוקה לא יקטן מ-1.7 דונם ולא יעלה על 5 דונם~~

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						מוקד תעסוקה יוגדר בתא שטח שלא יקטן מ-1.7 דונם ולא יעלה על 5 דונם לעניין הטענות בדבר הגבלת החופש התכנוני, יובהר כי באזור ייעוד מעורב לתעסוקה ומגורים ניתן להשתמש במנגנון ״רח״ק ממוצע״. מנגנון זה מאפשר חלוקה גמישה של שטחי בנייה בין מגרשים בתכנית מפורטת, במטרה להתאים את עוצמות הבינוי ולהרחיב את הגמישות התכנונית, בדגש על אזורים מעורבים. הכלי מוגבל לאזורים מסוימים כדי מחד לאפשר את אותה גמישות היכן שנדרש, ומאידך להימנע מניתוק גורף בין הוראות המתאר למימושן בתכנית מפורטת, וזאת מבלי לחרוג מסך זכויות הבנייה המירבי המותר בתחום התכנית (להרחבה ראו מענה רוחבי 11#).
234	חלקות 1-4, גוש 7053, חלקה 77, גוש 7087 (מחתם מרכזים), בין רח׳ היסוד, שיבלים, קיבוץ גלויות 3426	חברות עופר מרכזים בע״מ, עופר השקעות בע״מ, חברת מרתפי יוצרים בע״מ	אין בסיס בדין מנגנון המטלות והתועלות. הפרשות לצ״צ ודרישות תכוניות המתנות תוספת שטחים צריכות להיות מבוססות על ולמען צרכים קונקרטיים ולא כמס רוחבי. לשם כך נועד היטל ההשבחה. אין הגיון בהטלות מטלות בלא בחינה כלכלית של המשמעות על כלכליות הפרויקט. לא סביר להטיל מטלה נוספת על מס המטרו, באופן המביא לחריגה בוטה מכל כדאיות כלכלית ומסכל בכך את מימוש תמ״א 70.	מבוקש לבטל את הדרישה למטלות ותועלות במתחמי השפעה, שכן אין בסיס בדין למנגנון המטלות והתועלות. יש לקבוע באופן רוחבי וחד משמעי כי מס המטרו הוא המטלה והוא התועלת היחידים במתחמי ההשפעה של תחנות המטרו.	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#.
234	חלקות 1-4, גוש 7053, חלקה 77, גוש 7087 (מחתם מרכזים), בין רח׳ היסוד, שיבלים, קיבוץ גלויות 3426	חברות עופר מרכזים בע״מ, עופר השקעות בע״מ, חברת מרתפי יוצרים בע״מ	מבוקשת הקמת חניון ציבורי ממוגן אשר בשגרה ישמש כחניה לבאי האזור ובחירום כחניון ממוקלט שיאפשר קליטה מהירה של אוכלוסייה למרחב.	לקבוע כי במסגרת הפרשות לצרכי ציבור ניתן יהיה להקים חניון ציבורי ממוגן	לקבל חלקית	במסגרת התנגדות מה״ע (נושאים רוחביים - 37#) מבוקש להוסיף מיגון ציבורי לרשימת התועלות. כמו כן, מוצע להוסיף ״מיגון ציבורי״ לרשימת השיקולים לעלייה מעבר לרח״ק הבסיסי (סעיף 3.1.4(א)(2))
234	חלקות 1-4, גוש 7053, חלקה 77, גוש 7087 (מחתם מרכזים), בין רח׳ היסוד, שיבלים, קיבוץ גלויות 3426	חברות עופר מרכזים בע״מ, עופר השקעות בע״מ, חברת מרתפי יוצרים בע״מ	ההוראה כי מסמכי מדיניות שקדמו לתכנית המופקדת ימשיכו לעמוד בתוקפם גם לאחר אישור התכנית מעוררת מצב בו מסמך מדיניות קודם עשוי להתרש באופן המונע את מימושה של תכנית מפורטת מתוקף 5500.	מבוקש לתקן את הוראה 5.2.ד לתקנון תא/5500 על פי נוסח הסעיף המוצע: ״מסמכי מדיניות שאושרו טרם אישורה של תכנית זו יעמדו בתוקפם גם לאחר אישורה של תכנית זו, ובכפוף לעריכת ההתאמות הנדרשות להוראות תכנית זו. ההתאמות יבוצעו במסגרת קידומה של תכנית מפורטת בלא צורך	לקבל חלקית	ראו מענה רוחבי 2#

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				באישורו של מסמך מדיניות חדש״		
68	הרצל 156 - 160	בית מרס פרויקט הרצל -156 160 בע״מ, מבית ישראל קנדה (וכן חברת אלמוגים וחברת יוסי אברהמי)	אי התאמה לתוכנית בית מארס שנמצאת בשלבי תכנון מתקדמים (אושרה להפקדה) לבין הוראות תוכנית 5500, הן בהיבט תמהיל השימושים למגורים (כ-58% בתכנית המפורטת לעומת 40% בעדכון המתאר) והן לשיטת חישוב הרח״ק.	לתקן את הוראות התכנית כך שייקבע בטבלה 5 כי ביחס למתחם הנ״ל תחול תכנית מפורטת ״מרחב בית מרס״ תא/מק/5192, או כל תכנית אחרת שתבוא במקומה, ככל שתאושר.	לא רלוונטי / לא נדרש שינוי	תכנית 5500 המופקדת מתווה תפיסה תכנונית רחבה למרחב, זאת באמצעות קביעת תמהיל השימושים ונפחי הבנייה הרצויים. קידום תכנית מפורטת חדשה ככל ותיעשה תדרש להתקדם לאורה של תכנית המתאר ועל פי הנחיותיה. תכנית 5500 מאפשרת במרחב נשוא ההתנגדות עלייה לרח״ק 6, בניגוד לרח״ק 5 שהיה מותר על פי 5000. עוד קובעת התכנית תמהיל שימושים של עד 40% למגורים בכדי להעצים את שימושי התעסוקה, המלאכה והמסחר במרחב. הדבר נעשה מתוך בחינה ותפיסה רחבה של אזור 703 אשר נדרש לאיזון תמהיל השימושים אל מול תכניות מוטות מגורים שאושרו בעבר. יחד עם זאת, נבהיר לעניין שיטת חישוב הרח״ק יובהר כי התכנית המופקדת תא/5500 מותירה טווח שיקול דעת לוועדה לקבוע בין 70%-100% שטח קרקע לחישוב זכויות בתכנית הכוללת תוספת בניה למבנים קיימים או הוראות למבנים קיימים, כך שקיימת אפשרות לחישוב זכויות כפי שחושבו בתכנית המפורטת ״מרחב בית מרס״ תא/מק/5192 אשר אושרה להפקדה. סעיף 2.4 בתכנית המתאר המופקדת מאפשר לתכניות מתאר מקומיות או תכניות מפורטות שהועדה המקומית החליטה על הפקדתן לפני תחולת תכנית המתאר, רשאית הועדה לאשרה גם אם אינה תואמת תכנית זו. לאור זאת, שילוב הנחיה ספציפית המפנה לתכנית המפורטת בטבלה 5, אינה תואמת את השפה המתארית.
292	י ברחבי״נכסי רמ .5 תל אביב - ציר שלבים ר-72 ; דרך בן צבי ר-83	רשות מקרקעי ישראל	אין התנגדות לייעוד המוצע לאורך ציר שלבים ודרך בן צבי, אך בשל הקרבה למטרו ולרק״ל, אינטנסיביות המרחב ועדכון שיטת חישוב הרח״ק, רח״ק 6 אינו מספק ואינו מייצר תוספת משמעותית וכלכליות נדרשת.	להעלות את הרח״ק לאורך ציר שלבים ודרך בן צבי ל-8 לפחות, בהתאמה לתמ״א 70.	לדחות	לעניין ההתאמה לתמ״א 70 ראו מענה רוחבי #23 ביחס לציר שלבים ר-72 : היקף הזכויות המאושר בשילוב עם הצורך בהקצאות קרקע ציבוריות מבטא את הקיבולת התכנונית הרצויה לאזור זה המהווה תפר בין שכונות מגורים חדשות ,ותיקות והיסטוריות. התפיסה התכנונית לאזור אינה מרחב מע״ר אלא מרחב המאפשר את מגוון השימושים במרחב בעל מדרג גבהים משתנה המותאם לסביבתו, המאפשר מחד התחדשות ומאידך איזון בין המרקמים הסובבים ושמירה על עירוניות והליכתיות. היקף הזכויות בכל מרחב תכנון מייצג בניה המשלבת בניה מרקמית ומגדלית, תוך גמישות להקצאות קרקע לצרכי ציבור, שימוש חוזר במבנים קיימים בעלי ערך אדריכלי ותוספת בניה אינטנסיבית חדשה. כל אלו יקבעו במהלך תכנון מפורט בהתאם לכל מרחב תכנון. יודגש כי בניגוד לטענת המתנגדת, לא מדובר באופן גורף על רח״ק 6 לאורך ציר שלבים, אלא קיימים אזורים בהם הרח״ק

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						גבוה יותר - באזור תכנון 707 מדרום לרחוב בן צבי הרח״ק המוצע בתכנית המופקדת הוא 7, ובשלושת מוקדי התעסוקה התכנית המופקדת הציעה רח״ק 14, דבר המהווה עלייה ביחס לתכנית המאושרת תא/5000. ביחס לציר בן צבי ר-83: לאורך דרך בן צבי נקבע בתכנית המופקדת רח״ק מרבי 6, בתמהיל של 4 רח״ק למגורים ו-2 רח״ק לתעסוקה. במסגרת התנגדות מהנדס העיר נבחן הרחוב בשנית והוצע לעדכן את ההוראות החלות לאורך דרך בן צבי, חלק מן הרחוב ברח״ק 5 וחלק ברח״ק 6, זאת בכדי לאפשר שימור מבנים ייחודיים וקבלת הקצאות קרקע ציבוריות נדרשות באזור שמשנה את פניו. ציר בן צבי מגוון מאוד במאפייניו לאורכו וכולל אזור מע״רי עתידי, דופן מגורים שכונתית ואזורי מלאכה ותעשייה מתחדשים, כך שעל אף המתע״ן לאורך הציר, אין הצדקה לקביעה גורפת של רח״ק מינימלי 8. יתרה מזאת, עלייה לרח״ק 8 אינה תואמת את אופי הבינוי שאושר ומקודם לאורך הציר, הן בתכניות מאושרות והן בתכניות המקודמות בימים אלו. בהתייחס לטענה בעניין כדאיות כלכלית, ראו מענה רוחבי 1#.
292	י ברחבי ״רמ נכסי 5. תל אביב - ציר שלבים ר-72; דרך בן צבי ר-83	רשות מקרקעי ישראל	לאור הקרבה למטרו ולרקל מסחר ותעסוקה מלווה הינו חשוב והכרחי, זאת הכדי לאפשר כלכליות ומענה לביקושים העולים, יש לאפשר יח״ד על הצירים באינטנסיביות המתאימה לאזורים אלו	יש לאפשר מסחר ותעסוקה מלווה לאורך הצירים, בשילוב מגורים באינטנסיביות המתאימה לאזורים אלו.	לקבל חלקית	ביחס לציר שלבים ר-72: במסגרת עדכון תכנית המתאר נעשתה ריוויזיה לתמהילי השימושים בכלל האזורים המעורבים ובפרט באזורים המעורבים סביב ציר שלבים. בתוך כך, כל אזור נבחן פרטנית וקיבל את ההתייחסות הספציפית לו בהתאם לאופי האזור, מיקומו במרחב, תמהיל השימושים המאושר בתכניות תקפות, ומגמות התכנון העכשוויות. עם מימושן של תכניות לאורך השנים בסביבת רחוב שלבים ולאורכו, עלה כי יש מקום לבחינה נוספת ועדכון תמהיל השימושים לאור ייחודיות המרחב והצורך באיזון שימושים במרחב המהווה תפר בין שכונות מגורים חדשות, ותיקות במרחב המאופיין במבני תעשיה, מלאכה, שירותים בעלי אופי ציבורי ותרבות החיוניים לתפקודו של מרחב עירוני מגוון ופעיל במרבית שעות היממה ומתקשים להתקיים בממשק צמוד למרחבים מוטי מגורים באופן מובהק. מתוך כך, התגבשה ההבנה כי קיימת שונות בין האזורים המעורבים. במסגרת עדכון תכנית המתאר דוייק תמהיל השימושים בכל אחד מהאזורים המוגדרים ב״ייעוד מעורב״ עד 30% לשימושי מגורים, זאת בהתאם לאופי האזור, מיקומו במרחב, תמהיל השימושים המאושר בתכניות תקפות, ומגמות התכנון העכשוויות תוך שמירה על מרחב

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						מאוזן בנפחים ושימושים (שאינו מרחב מע״ר). יצויין כי צפונית לרח׳ שלמה המרחב נותר מוטה מגורים באופן מובהק. בראייה רחבה של ציר שלבים וסביבתו ניתן לראות כי מתקיים עירוב שימושים הכולל מגורים, מסחר ותעסוקה בעוצמות משתנות, בהתאמה לטענת המתנגדת. ביחס לציר בן צבי ר-83: לאורך דרך בן צבי נקבע בתכנית המופקדת רח״ק מרבי 6, בתמהיל מעורב שימושים של 4 רח״ק למגורים ו־2 רח״ק לתעסוקה. במסגרת התנגדות מה״ע נערכה בחינה נוספת והוצע לעדכן את ההוראות החלות לאורך דרך בן צבי: באזור 707א׳ בין רח׳ בנטוב לגרינבוים הוצע רח״ק 5 למגורים + 1 רח״ק למסחר ותעסוקה; באזור 703 הוצע חזרה לרח״ק 5 בהתאמה לתא/5000; ובאזור 706 הוצע רח״ק 5 למגורים. כל אלו תואמים את עמדת המתנגדת הן לתעסוקה ומסחר מלווי רחוב והן להעצמת רכיב המגורים לאורך רחוב בן צבי. **<u>המלצה לתיקון:</u>** <u>נוסח מעודכן להטמעה בטבלה 5.4 באזור 703ב׳:</u> באזור ממערב לרחוב הזרם והיתד הועדה רשאית לאשר שימושי מגורים בהיקף שלא יעלה על ~~25%~~ 30% משטחי הבניה, בכפוף לבחינת שילובם, מאפייניהם, היקפם והתנאים להקמתם, ותוך שמירה על מאפייני המרחב הקיימים. <u>נוסח מעודכן להטמעה בטבלה 5.4 באזור 703ד׳:</u> הועדה רשאית לאשר שימושי מגורים בהיקף שלא יעלה על ~~25%~~ 30% משטחי הבניה, בכפוף לבחינת שילובם, מאפייניהם, היקפם והתנאים להקמתם, ותוך שמירה על מאפייני המרחב הקיימים.
115	מתחם התחייה: חלקות 59-67, -69 72, 104, גוש 7088	ריאלטי, קרן השקעות נדל״ן 4	בהנתן המאפיינים התכנוניים הייחודיים של מתחם התחיה (קרבה למטרו ורכבת הקלה, סמיכות לתכנית התשב״צ, ושכונות מגורים מדרום), החמרת שיטת החישוב, מס המטרו, וציפיית השוק להעצמה בעקבות תמ״א 70, יש להגדיל רח״ק. לפי חוו״ד שמאית רק לשם תיקון הנזק הכלכלי הנובע מתא/5500 ומס המטרו יש לקבוע רח״ק גבוה יותר. העדר הלימה בין תא/5500 לבין תמ״א 70 והשינויים הנדרשים	יש לקבוע את הרח״ק המרבי במתחם זה כרח״ק 8 וכן לוודא היטב כי אין הוראות בתוכנית המונעות את מימושו של רח״ק מרבי זה.	לדחות	לנושא התאמה לתמא 70- ראו מענה רוחבי #23 התכנית אינה מיישמת תרגום אוטומטי-פרמטרי של מרחק מתחנה לזכויות בנייה, אלא משקפת תכנון מותאם-הקשר המשלב בין נגישות תחבורתית (TOD) לבין מאפייני הבינוי, השימושים וומאפייני המקום (להרחבה ראו מענה רוחבי #18). המרחב הנדון הנו מרחב תפר בין אזורים היסטוריים ביפו המוגדרים ״מגורים בבניה עירונית״ ו״מגורים בנייה עירונית נמוכה״ (ברח״ק 3-4 ובבינוי עד 9 קומות), לבין מרחב שלבים המתמחדש בבינוי מעורב לתעסוקה ומגורים עם מוקדי תעסוקה מגדליים. עמדת הועדה המקומית, כפי שמופיעה

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						בהתנגדות מהנדס העיר, מבקשת לקבוע רח״ק 5 המאפשר איזון בין המרחבים הסובבים תוך יצירת הנפחים רצויים למרחב המאפשרים שילוב בין בניה מגדלית ומרקמית. על כן מומלץ לקדם את התכנית בהתאם למוצע בהתנגדות מהנדס העיר. נושאי מיסוי נקבעו בחקיקה, אינם רלוונטים לנושא תכנית המתאר לנושא תוספת הרח״ק המבוקשת לאור הטענה בדבר אי התכנות כלכלית, ראו מענה רוחבי 1#.
115	מתחם התחייה: חלקות 59-67, 69-72, 104, גוש 7088	ריאלטי, קרן השקעות נדל״ן 4	התכנית סמוכה לתכנית התשב״צ ותכניות ואחרות בהן התקבל תמהיל מוטה מגורים בהיקף 80%.	לבטל את ההערה בטבלה 5.4 הוראות מיוחדות לאזורי ומרחבי תכנון ולקבוע כי שיעור שטחי התעסוקה יהיה 20%.	לקבל חלקית	עמדת הועדה המקומית לעניין תמהיל המגורים - תעסוקה באזור התכנון 703ד׳ מובאת בהתנגדות מהנדס העיר. בחלק מהאזורים המעורבים תכנית המתאר המאושרת תא/5000 לא הגדירה בפירוש את תמהיל השימושים. לטובת הגברת הוודאות התכנונית, במסגרת עדכון המתאר דוייק תמהיל השימושים בכל אחד מאזורי ההוראות המיוחדות המצויים בייעוד מעורב. זאת בהתאם לאופי האזור, מיקומו במרחב, ומגמות התכנון העכשוויות, תוך שמירה על מרחב מאוזן בנפחים ושימושים ואיזונם ביחס לתכניות המאושרות הסמוכות (דוגמת התשב״צ). דיוק תמהיל השימושים כך שהמרחב הנדון יהיה מוטה שימושי תעסוקה, מלאכה ומסחר נעשה מתוך בחינה ותפיסה רחבה של אזור 703 אשר נדרש לאיזון תמהיל השימושים אל מול תכניות מוטות מגורים שאושרו בעבר והצורך בוודאות בעבור כלל הגורמים בהתאם לגמישות שהוגדרה בתא/5000 באזור מעורב. המרחב הינו מרחב יחודי בעל חשיבות גבוהה כמרחב תפר שבין שכונות היסטוריות, מגורים חדשים ומרחבי תעסוקה ותיקים מתחדשים. אלו נדרשות למרכז אזרחי, תרבותי ויצרני מוטה שימושים שמתקשים להתקיים בממשק סמוך למגורים ונדרשים למרחב פעילות. איזון השימושים המאפשר עד 30% (בצורה אחידה עם אזורים אחרים בעיר) שימושי מגורים נועד לשלב פעילות במגוון שעות היממה ו/או השנה, זאת מבלי להקשות על פעולתם או למנוע שימושים אלו. המלצה לאופן התיקון: עדכון תמהיל שימושים: עד 30% שימושי מגורים.
115	מתחם התחייה: חלקות 59-67, 69-72, 104, גוש 7088	ריאלטי, קרן השקעות נדל״ן 4	לאורך קידום התכנון במתחם לפי תא/5000, נמסר לריאליטי כי המגרשים ביעוד נכנס ״מגרש מיוחד״, מהווים מגרשים מעין ציבוריים ומגבילים את הייעודים במצב	לקבוע כי אין מקום בתכנית הכוללנית להבחנה בין מגרשים סחירים – יהיו אלו ״מגרשים מיוחדים״ או יעוד מסחרי אחר,	לדחות	תא/5500 אינה מתייחסת ליעודים ספציפיים שנקבעו בתכניות מאושרות ובחינת יעודים במצב הקיים ייבחנו לעת הכנת התכניות המפורטות.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			החדש.	ייעודים אלו אינם מגבילים בכל צורה את השימושים העתידיים בתכנון מפורט לפי תא/5500 וכי אלה ייקבעו לפי ההוראות שבתא/5500 לאזור – לעניננו – אזור מעורב של מגורים ותעסוקה.		יש להבהיר כי בחלק משמעותי של מרחב התכנון מגרשים ביעוד קיים של ״מגרש מיוחד״ מתוקף תכניות היסטוריות, בהם מתאפשר שילוב של שימושים ציבוריים ו/או שימושים בעלי אופי מסחרי ״לתועלת הציבור״ כפי שמוגדר בהנחיות התכנית המאושרת. אלו מהווים חלק מהתשתית הציבורית הקיימת והנדרשת ביפו. לאור חשיבות זו, אופיים והקפם היחודי יקבע בתכנית מפורטת בכפוף לאישור הועדה תוך שמירה על חשיבות תשתית ואופי שימושים אלו .
115	מתחם התחייה: חלקות 67-59, -69 72, 104, גוש 7088	ריאלטי, קרן השקעות נדל״ן 4	במתחם התחייה קיים מבנה לשימור. במסגרת התכנון הכולל של המתחם מהווה מטבע הדברים מבנה זה חלק בלתי נפרד מהתכנון החדש ויש לקבוע כי שטח הקרקע לקביעת הרח״ק יהיה המתחם בשלמותו לרבות המבנה לשימור. במתחמי השפעה של המטרו ובמתחם התחיה בפרט, מבוקש מכפיל שיעמוד על לא פחות מ- 85%. במרחבים מוטי מטרו התועלת היא מס המטרו עצמו.	לקבוע במסגרת הוראה ספציפית בטבלה (5.4) כי המבנה לשימור ייכלל בתא השטח לחישוב הזכויות ותקבע הוראה כופה כי החישוב צריך להיות ל 100% מהשטח.	לקבל חלקית	קביעת קו הכחול ו/או הכללת מבנה לשימור נבחנת בתכנית מפורטת בהתאם למכלול השיקולים התכנוניים, ומבחינת ערכים ההיסטוריים ואדריכליים, ואין זה נכון לקבוע אותו בתכנית המתאר. הטבלה בסעיף 3.1.2 (א) מאפשרת לוועדה תחום שיקול דעת בהתייחס לתכנית מפורטת שמצאה לנכון לכלול מבנים ואתרים לשימור, באופן שיתמרץ את התכנית לטובת מימוש ערכי השימור בפועל. במסגרת התנגדויות אחרות, נוסח הסעיף דוייק תוך הותרת שיקול הדעת כתלות בהיקף ומורכבות השימור לכשיבחן בתכנית מפורטת. המלצה לאופן התיקון: בטבלה בסעיף 3.12 (א), בתרחיש המאפשר שיקול דעת לוועדה ב״תכנית הכוללת בתחומה מבנה / אתר לשימור״, לשנות את הנוסח כך: המלצה לתיקון: ״תכנית הכוללת בתחומה מבנה / אתר לשימור, תוך התייחסות להיקף ו/או למורכבות השימור״
115	מתחם התחייה: חלקות 67-59, -69 72, 104, גוש 7088	ריאלטי, קרן השקעות נדל״ן 4	אין בסיס בדין למנגנון המטלות והתועלות המתנות בתא/5500 מעבר מרח״ק מינימום לרח״ק מרבי. הפרשות לצרכי ציבור צריכות להיות כרוכות בצרכים קונקרטיים בהתאם למקובלות, ולא להיות מנוסחות כמס רוחבי.	ביטול מנגנון המטלות והתועלות. לחילופין - לא יוטלו מטלות ולא יידרשו תועלות במתחמי ההשפעה.	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.
115	מתחם התחייה: חלקות 67-59, -69 72, 104, גוש 7088	ריאלטי, קרן השקעות נדל״ן 4	התוכנית המופקדת מבטלת את האפשרות להעמדת שטח פרטי פתוח בדרך של זיקת הנאה בשפ״פ, ומקבעת מקדמי המרה אבסורדיים וגבוהים (2.7) לשטחים מבונים. חוסר גמישות זה פוגע בבסיס הכלכלי ומהווה הפחתה משמעותית של זכויות הבנייה	יש להותיר את הגמישות שהייתה קיימת בתא/ 5000 על כנה, ולאפשר על פי הצורך, הפרשת שטח ציבורי פתוח לציבור על דרך של יצירת שפ״פ הכפוף לזיקת הנאה.	לדחות	לעניין חלף שפ״פ, הקצאה לצרכי ציבור, בהגדרה, ראוי שתהיה בייעוד קרקע ציבורי ובבעלות ציבורית. בתא/5000 השימוש במנגנון השפ״פ כחלף הקצאה נבע מאילוצים, אך לאור השינוי בשיטת חישוב מסגרת שטחי הבנייה והמירביים והאפשרות בחוק לרישום תלת מימדי של ייעודי הקרקע אילוצים אלה התייתרו. יודגש כי השימוש בייעוד של שפ״פ

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			הסחירות.	יש לבטל את מנעד הרח״ק עבור שטח ציבורי סחיר במבנה ציבורי ולהעמידו על הטווח שבין 1 ל-2.7. יש לחשב את הרח״ק למבנה הציבור שלא על חשבון הרח״ק הסחיר, או חילופין לקבוע בסעיף 3.1.2 כי מקום בו השטח הציבורי הינו בתחומי המגרש הסחיר, הרח״ק יחושב מתוך מתוך 100% מהשטח הסחיר הנכנס.		עם זיקת הנאה עדיין אפשרי, אך לא כחלף הקצאה. לעניין ההמרה של חלף הקצאה, ראו מענה רוחבי #5. לעניין שטחי ציבור מבונים כחלק מהרח״ק, ראו מענה רוחבי #19.
115	מתחם התחייה: חלקות 59-67, 69-72, 104, גוש 7088	ריאלטי, קרן השקעות נדל״ן 4	חוסר התאמה לתמא 70	חוסר התאמה לתמא 70	לדחות	ראו מענה רוחבי #23 לעניין הטענות שעולות בהתנגדות בנושא חוק המטרו, מס המטרו ותמ״א עצמה - תכנית המתאר אינה המקום לפתור נושאים אלו. מה גם, שעמדתנו תואמת לחלק מהטענות כלפי תכניות לאומיות/חקיקה אלו, כפי שעולות בהתנגדות.
153	גוש 7088, חלקות 62+63	בצר חברה בע״מ	במתחם נעשתה התארגנות לאיחוד חלקות כדי לייצר העצמת זכויות. שיטת החישוב החדשה מפחיתה בפועל את הרחק שהוגדר. בתכנית תא/4963 הסמוכה ממזרח אושר בינוי בן 20 קומות. בתכנית המופקדת הרח״ק מחושב מ-85% משטח הקרקע ויש בכך הפחתה ביחס לרח״ק שהיה מותר קודם.	מבוקש להגדיל את הרח״ק מעל 5, ולעלות את מספר הקומות מעבר ל-9.	לדחות	לנושא התאמה לתמא 70- ראו מענה רוחבי #23 המרחב הנדון הנו מרחב תפר בין אזורים היסטוריים המוגדרים כ״מגורים בבניה עירונית״ ו״מגורים בנייה עירונית נמוכה״ (ברח״ק 3-4 ובבינוי עד 9 קומות), לבין מרחב שלבים המתתחדש בבינוי מעורב לתעסוקה ומגורים עם מוקדי תעסוקה מגדליים (מרחב בו מצויה התכנית הסמוכה הנזכרת להשוואה בהתנגדות). עמדת הועדה המקומית כפי שמופיעה בהתנגדות מהנדס העיר - מבקשת לקבוע רח״ק 5 המאפשר איזון בין המרחבים הסובבים, הקרבה לאמצעי מתע״ן, וכושר הנשיאה של המרחב, ומייצר הנפחים רצויים למרחב המאפשרים שילוב בין בניה מגדלית ומרקמית. על כן מומלץ לקדם את התכנית בהתאם למוצע בהתנגדות מהנדס העיר. לעניין שינוי שיטת חישוב הרח״ק ראו מענה רוחבי #3 לנושא הגובה, היות והמרחב הנדון מוגדר כ״מרחב להתחדשות עירונית״ ובו במסגרת תכנית מפורטת ניתן לבחון עלייה נקודתית בגובה מ-9 קומות ל-20. יחד עם זאת , עליה רוחבית במדרגת הגובה אינה רצויה שכן מדובר במרחב תכנון בצמידות ל״מרקם בנוי לשימור״ (יפו).
153	גוש 7088, חלקות 62+63	בצר חברה בע״מ	המתחם מצוי באזור מעורב לתעסוקה ומגורים, והיו מותרים בו מגורים בתא/5000.	מבוקש לקבוע בברור שניתן גם מגורים במתחם הנדון, כמו	לקבל חלקית	עמדת הועדה המקומית לעניין תמהיל המגורים - תעסוקה באזור התכנון 703ד׳ מובאת בהתנגדות מהנדס העיר. בחלק

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			גם בתכנית הסמוכה אושרו מגורים. התכנית לא מאפשרת שימושי מגורים במתחם.	בתב"ע הצמודה.		מהאזורים המעורבים תכנית המתאר המאושרת תא/5000 לא הגדירה בפירוש את תמהיל השימושים. לטובת הגברת הוודאות התכנונית, במסגרת עדכון המתאר דוייק תמהיל השימושים בכל אחד מאזורי ההוראות המיוחדות המצויים בייעוד מעורב. זאת בהתאם לאופי האזור, מיקומו במרחב, ומגמות התכנון העכשוויות, תוך שמירה על מרחב מאוזן בנפחים ושימושים ואיזונם ביחס לתכניות המאושרות הסמוכות (דוגמת התשב"צ). דיוק תמהיל השימושים כך שהמרחב הנדון יהיה מוטה שימושי תעסוקה, מלאכה ומסחר נעשה מתוך בחינה ותפיסה רחבה של אזור 703 אשר נדרש לאיזון תמהיל השימושים אל מול תכניות מוטות מגורים שאושרו בעבר והצורך בוודאות בעבור כלל הגורמים בהתאם לגמישות שהוגדרה בתא/5000 באזור מעורב. המרחב הינו מרחב ייחודי בעל חשיבות גבוהה כמרחב תפר שבין שכונות היסטוריות, מגורים חדשים ומרחבי תעסוקה ותיקים מתחדשים. אלו נדרשות למרכז אזרחי, תרבותי ויצרני מוטה שימושים שמתקשים להתקיים בממשק סמוך למגורים ונדרשים למרחב פעילות. איזון השימושים המאפשר עד 30% שימושי מגורים (בצורה אחידה עם אזורים אחרים בעיר) נועד לשלב פעילות במגוון שעות היממה ו/או השנה, זאת מבלי להקשות על פעולתם או למנוע שימושים המאפיינים את המרחב. המלצה לאופן התיקון: עדכון תמהיל שימושים: עד 30% שימושי מגורים.
153	גוש 7088, חלקות 62+63	בצר חברה בע"מ	לא ניתן לקבוע כי ייעוד "מגרש מיוחד" מרמזת על ייעוד ציבורי. זאת היות והייעוד כולל גם ייעוד מסחרי, ומאחר והמגרש בייעוד "מגרש מיוחד" אינו כפוף להפקעה.	מבוקש לקבוע בברור שניתן גם מגורים במתחם הנדון, כמו בתב"ע הצמודה.	לדחות	נוסף על המענה בסעיף הקודם יוער כי תא/5500 אינה מתייחסת ליעודים ספציפיים שנקבעו בתכניות מאושרות ובחינת יעודים במצב הקיים ייבחנו לעת הכנת התכניות המפורטות. יש להבהיר כי בחלק משמעותי של מרחב התכנון בדגש על המגרשים בבעלות החברה המתנגדת, מגרשים ביעוד קיים של "מגרש מיוחד" מתוקף תכניות היסטוריות, בהם מתאפשר שילוב של שימושים ציבוריים ו/או שימושים בעלי אופי מסחרי "לתועלת הציבור" כפי שמוגדר בהנחיות התכנית המאושרת. אלו מהווים חלק מהתשתית הציבורית הקיימת והנדרשת ביפו. לאור חשיבות זו, אופיים והקפם היחודי יקבע בתכנית מפורטת בכפוף לאישור הועדה תוך שמירה על חשיבות תשתית ואופי שימושים אלו .
450	גוש 7088 חלקה 71, בן צבי 11 (מבואות יפו, מרחב תכנון	חברת דרינל ביזנס ס.א. וחברת וייל	הנכס מצוי בקרבת תחנת המטרו 'שלבים' ובתחום מרחב ההשפעה של תמ"א/70, עם חבות בהיטל השבחה ומס מטרו בשיעור 72%;	מבוקש להגדיל את הרח"ק ל6.5, ולאפשר גובה בינוי של 20 קומות .	לדחות	לנושא התאמה לתמא 70- ראו מענה רוחבי #23 התכנית אינה מיישמת תרגום אוטומטי-פרמטרי של מרחק

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	ד703)	בראון ייזום והשקעות בע״מ	בהתאם לתמ״א/70 ניתן ויש להגדיל את הרח״ק בתמורה לחבות המוגברת.			מתחנה לזכויות בנייה, אלא משקפת תכנון מותאם-הקשר המשלב בין נגישות תחבורתית (TOD) לבין מאפייני הבינוי, השימושים וומאפייני המקום (להרחבה ראו מענה רוחבי #18). המרחב הנדון הנו מרחב תפר בין אזורים היסטוריים ביפו המוגדרים ״מגורים בבניה עירונית״ ו״מגורים בנייה עירונית נמוכה״ (ברח״ק 3-4 ובבינוי עד 9 קומות), לבין מרחב שלבים המתחדש בבינוי מעורב לתעסוקה ומגורים עם מוקדי תעסוקה מגדליים. עמדת הועדה המקומית, כפי שמופיעה בהתנגדות מהנדס העיר, מבקשת לקבוע רח״ק 5 המאפשר איזון בין המרחבים הסובבים תוך יצירת הנפחים רצויים למרחב המאפשרים שילוב בין בניה מגדלית ומרקמית. על כן מומלץ לקדם את התכנית בהתאם למוצע בהתנגדות מהנדס העיר. נושאי מיסוי נקבעו בחקיקה, אינם רלוונטים לנושא תכנית המתאר. לנושא תוספת הרח״ק המבוקשת לאור הטענה בדבר אי התכנות כלכלית, ראו מענה רוחבי #1
450	גוש 7088 חלקה 71, בן צבי 11 (מבואות יפו, מרחב תכנון ד703)	חברת דרינל ביזנס ס.א. וחברת וייל בראון ייזום והשקעות בע״מ	קיים עודף שטחי תעסוקה שחלקו הגדול לא ימומש בגלל עודף שטחי תעסוקה במטרופולין גוש דן, ובגלל שינויים בשוק העבודה (עבודה היברידית, בינה מלאכותית) ; התכנית המופקדת מציעה תמהיל 70% מגורים ובהתנגדות מהנדס העיר מבוקש להפחית יחס זה ל-25%.	לקבוע את תמהיל השימושים לפי 80% מגורים והיתרה (20%) לתעסוקה ומסחר.	לקבל חלקית	לעניין הצורך בשטחי תעסוקה בעיר ראו מענה רוחבי #24. עמדת הועדה המקומית לעניין תמהיל המגורים - תעסוקה באזור התכנון ד703׳ מובאת בהתנגדות מהנדס העיר בחלק מהאזורים המעורבים תכנית המתאר המאושרת תא/5000 לא הגדירה בפירוש את תמהיל השימושים. לטובת הגברת הוודאות התכנונית, במסגרת עדכון המתאר דוייק תמהיל השימושים בכל אחד מאזורי ההוראות המיוחדות המצויים בייעוד מעורב. זאת בהתאם לאופי האזור, מיקומו במרחב, ומגמות התכנון העכשוויות, תוך שמירה על מרחב מאוזן בנפחים ושימושים ואיזונם ביחס לתכניות המאושרות הסמוכות (דוגמת התשב״צ). דיוק תמהיל השימושים כך שהמרחב הנדון יהיה מוטה שימושי תעסוקה, מלאכה ומסחר נעשה מתוך בחינה ותפיסה רחבה של אזור 703 אשר נדרש לאיזון תמהיל השימושים אל מול תכניות מוטות מגורים שאושרו בעבר והצורך בוודאות בעבור כלל הגורמים בהתאם לגמישות שהוגדרה בתא/5000 באזור מעורב. המרחב הינו מרחב יחודי בעל חשיבות גבוהה כמרחב תפר שבין שכונות היסטוריות, מגורים חדשים ומרחבי תעסוקה ותיקים מתחדשים. אלו נדרשות למרכז אזרחי, תרבותי ויצרני מוטה שימושים שמתקשים להתקיים

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						בממשק סמוך למגורים ונדרשים למרחב פעילות. איזון השימושים המאפשר עד 30% (בצורה אחידה עם אזורים אחרים בעיר) שימושי מגורים נועד לשלב פעילות במגוון שעות היממה ו/או השנה, זאת מבלי להקשות על פעולתם או למנוע שימושים המאפיינים מרחב זה. המלצה לאופן תיקון: עדכון תמהיל שימושים: עד 30% שימושי מגורים.
450	גוש 7088 חלקה 71, בן צבי 11 (מבואות יפו, מרחב תכנון 703ד)	חברת דרינל ביזנס ס.א. וחברת וייל בראון ייזום והשקעות בע"מ	התחדשות עירונית, על פי רב, מצריכה הקצאה נוספת של משאבים/כספים הכרוכה, בין היתר, בהוצאות העברה והשבה.	לתקן את סעיף 3.1.2 כך שחישוב הזכויות ייעשה מ-100% משטח הקרקע הסחיר כפקטור קבוע והרח"ק כנתון משתנה;	לדחות	מרחב התכנון אינו כולל מגורים אלא מאופיין במרחב תעשיה ,חניונים ומלאכה, יתרה מכך המגרש הנדון הינו מגרש חניה ריק מבינוי. כל תכנית התחדשות בעיר כוללת את מגוון השיקולים והוצאות אותם מציין המתגד ואין מדובר במרחב יחודי או חריג (לדוגמא פינויים חריגים ו\או העדר פרצלציה) ועל כן יש לדחות את הטענה. ראו מענה רוחבי #1. לנושא שינוי שיטת החישוב- ראו מענה רוחבי #3
450	גוש 7088 חלקה 71, בן צבי 11 (מבואות יפו, מרחב תכנון 703ד)	חברת דרינל ביזנס ס.א. וחברת וייל בראון ייזום והשקעות בע"מ	חוסר ודאות לנושא "מגרש ריק"	לבטל את ההוראה המאפשרת חישוב זכויות בנייה למגרש ריק/פנוי בשיעור של 50% משטח המגרש.	לדחות	המרחב הנדון חל במרחב התחדשות עירונית על פי נספח אזורי ומרחבי התכנון בתכנית המופקדת. במרחבים אלו לוועדה טווח שיקול דעת לחישוב הזכויות עד 85% מהקרקע. לעת הכנת תכנית מפורטת, בהינתן תכנון איכותי ובמנותק מהקצאות הקרקע הנדרשות פרוגרמתית, שיעור שטח הקרקע לחישוב זכויות יישקל על פי הקטגוריה הרלוונטית ויומלץ לוועדה.
112	מתחם פופר לינקאוס + פוריה סלמה: גוש 7088 חלקות 42-48, המצויים בין הרחובות: דרך שלמה מצפון, רחוב עציון גבר ממערב, רחוב יוסף פופר לינקאוס מדרום ותחנת משטרת מחוז תל-אביב ממזרח	יובלים סיטי בוי בע"מ	הרח"ק המוצע באזור מעורב 703ג רח"ק אינו עומד ברח"ק המינימלי שקבעה תמ"א 70 לטבעת הראשונה (7.5) ולטבעת השנייה (5) של תחנת שלבים. - סתירה בין התכניות פוגעת בודאות התכנונית - אין היתכנות כלכלית לפרויקטים לאור המיסוי הגבוה	תיקון הוראות תא/5500 להתאמה לתמ"א 70 - רח"ק 7.5 בטבעת הראשונה ורח"ק 5 בטבעת השניה	לקבל חלקית	לעניין התאמת התכנית המופקדת לתמ"א 70 ראו מענה רוחבי #23 לסוגיה הכלכלית ראו מענה רוחבי #1. <u>בהתייחס למרחב פופרלינקהאוס:</u> יודגש כי הרח"ק המוצע בתכנית המופקדת למרחב זה הוא 5, בטווח המבוקש על פי טענת המתנגדים. המרחב הינו מרחב יחודי בעל חשיבות גבוהה כמרחב תפר שבין שכונות היסטוריות, מגורים חדשים ומרחבי תעסוקה ותיקים המתחדשים בשלביות שונה. רח"ק 5 המוצע בתכנית המופקדת מאפשר שמירה על נפחים רצויים למרחב, אשר מאפשרים שילוב בין בין בניה מגדלית ומרקמית ועל כן מוצע שלא לאפשר רח"ק 7.5 במרחב זה. <u>בהתייחס למרחב סלמה - פוריה:</u> במסגרת התנגדות מה"ע הומלץ על האחדה של אזורי 702א' ו-ב' (כפי שמופיעים בתכנית המופקדת), ובתוך כך החלת ראסטר "התחדשות עירונית" על המרחב המזרחי לרח' אליפלט, תוך מתן גמישות בשיטת חישוב הרח"ק. שינוי זה, המאפשר חישוב שטחי בנייה מעד-85% מהקרקע (ואף הגעה לחישוב מעד 100% בתכניות הכוללות מבנים או אתרים לשימור) הנו פוטנציאל להגדלת נפחי בנייה בלתי

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						מותאמת למרחב. על כן, שינוי היקף הרח״ק מייצג את הנפחים הרצויים כפי שעמדו לנגד עינינו בתא/5000 באופן מאוזן ביחס לסביבתו ההיסטורית . ובהתאם, הומלץ לשנות את הרח״ק לרח״ק מרבי (כולל התחדשות עירונית) 4 בכלל אזור 702א׳ החדש, ו-5 במגרשים הגובלים ברח׳ אליפלט. יוער כי המרחבים לא רק ששמרו על היקף הזכויות המרבי אלא קיבלו תוספת שאין בה שינוי מהותי לאופי המרחב. במרחב 702א (המוצע בהתנגדות מה״ע) - מומלץ לעדכן את טבלה 5.4 באופן הבא: שינוי בהתנגדות מה״ע למרחב 702א׳: ~~1. היקף שימושי תעסוקה ומסחר לא יפחת מ-20%.~~ 2. רח״ק מרבי ~~3 למגורים ו- רח״ק 1 לשימושים שאינם למגורים ובכל מקרה~~ לא יעלה על 4. במגרשים הגובלים ברחוב ~~שלבים~~ אליפלט הרח״ק המרבי יהיה 5. ~~יקבע שימושי מסחר 1 תעסוקה 1 ומשרדים בהיקף שלא יפחת מ-25% משטחי הבנייה.~~ 3. יותרו שימושי תעסוקה 1,2 ומסחר 1,2 וכן ~~מסחר 2 ותעסוקה 2 וכך~~ שימושי תחבורה כגון מסופי תחבורה ציבורית ומרכזים לוגיסטיים.
112	מתחם פופר לינקאוס + פוריה סלמה: גוש 7088 חלקות 42-48, המצויים בין הרחובות: דרך שלמה מצפון, רחוב עציון גבר ממערב, רחוב יוסף פופר לינקאוס מדרום ותחנת משטרת מחוז תל-אביב ממזרח	יובלים סיטי בוי בע״מ	2 – שיטת החישוב החדשה (הפחתה של 30% משטח הקרקע הנכנס + כולל שטחי ציבור ברח״ק) מצמצמת דרסטית את הזכויות האפקטיביות, מה שמביא לכך שהרח״ק המרבי בתא/5500 נמוך בפועל מהרח״ק המינימלי שנדרש בתמ״א 70.	שיטת חישוב הרח״ק מקטינה את היקף הזכויות שניתן לאשר במתחם בהתאם לתא/5000, שכן בחישוב רח״ק על פי קריטריון קרקע פנויה ניתן יהיה לחשב את הזכויות על פי 50% מהקרקע בלבד	לדחות	<u>בהתייחס למרחב פופרלינקהאוס וסלמה-פוריה:</u> יובהר כי על אף האמור בהתנגדות לא הופחתו זכויות הבניה שכן גם בקידום תכנון לפי תא/5000 נדרש היה להקצות קרקע בעבור שטחי ציבור במרחב תכנון שנדרש לכלול את כלל המקטע. מרחב פופרלינקהאוס חל במרחב התחדשות עירונית על פי נספח אזורי ומרחבי התכנון בתכנית המופקדת. במרחבים אלו לוועדה טווח שיקול דעת לחישוב הזכויות עד 85% מהקרקע. לעת הכנת תכנית מפורטת, בהינתן תכנון איכותי ובמנותק מהקצאות הקרקע הנדרשות פרוגרמתית, שיעור שטח הקרקע לחישוב זכויות יישקל על פי הקטגוריה הרלוונטית ויומלץ לוועדה. שינוי שיטת חישוב הרח״ק מגביר את הוודאות התכנונית על ידי קביעה מקדמית של מסגרת שטחי הבנייה המקסימליים שרשאית הוועדה לאשר. זאת, באמצעות שקלול עקרוני של מרכיב הקצאות שטחי הציבור כבר במסגרת המתארית (להרחבה ראו מענה רוחבי 3#).
112	מתחם פופר לינקאוס + פוריה סלמה: גוש 7088 חלקות 42-48,	יובלים סיטי בוי בע״מ	בטבעת הראשונה, תמ״א 70 מאפשרת עד 20% מגורים (ועד 35% באישור הוועדה המקומית; מעבר לכך באישור הוועדה המחוזית). תכנית תא/5500 מגבילה מגורים באופן חמור מכך.	בהתייחס למרחב פופרלינקהאוס: מבוקש לקבוע תמהיל 50% למגורים, 50% תעסוקה	לקבל חלקית	<u>בהתייחס למרחב פופרלינקהאוס:</u> עמדת הועדה המקומית לעניין תמהיל המגורים - תעסוקה באזור התכנון 703ג׳ מובאת בהתנגדות מהנדס העיר, בה הומלץ לאפשר עד 25% למגורים. בבחינה מחודשת מוצע

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	המצויים בין הרחובות: דרך שלמה מצפון, רחוב עציון גבר ממערב, רחוב יוסף פופר לינקאוס מדרום ותחנת משטרת מחוז תל-אביב ממזרח					לדייק את התנגדות מה״ע כך שתאפשר עד 30% למגורים. בחלק מהאזורים המעורבים תכנית המתאר המאושרת תא/5000 לא הגדירה בפירוש את תמהיל השימושים. לטובת הגברת הוודאות התכנונית, במסגרת עדכון המתאר דוייק תמהיל השימושים בכל אחד מאזורי ההוראות המיוחדות המצויים בייעוד מעורב. זאת בהתאם לאופי האזור, מיקומו במרחב, תמהיל השימושים המאושר בתכניות תקפות, ומגמות התכנון העכשוויות, תוך שמירה על מרחב מאוזן בנפחים ושימושים (שאינו מרחב מע״ר). דיוק תמהיל השימושים כך שהמרחב הנדון יהיה מוטה שימושי תעסוקה, מלאכה ומסחר נעשה מתוך בחינה ותפיסה רחבה של אזור 703 אשר נדרש לאיזון תמהיל השימושים אל מול תכניות מוטות מגורים שאושרו בעבר והצורך בוודאות בעבור כלל הגורמים בהתאם לגמישות שהוגדרה בתא/5000 באזור מעורב. המרחב הינו מרחב יחודי בעל חשיבות גבוהה כמרחב תפר שבין שכונות היסטוריות, מגורים חדשים ומרחבי תעסוקה ותיקים המתחדשים בשלביות שונה. אלו נדרשות למרכז אזרחי, תרבותי ויצרני מוטה שימושים שמתקשים להתקיים בממשק סמוך למגורים ונדרשים למרחב פעילות. איזון השימושים המאפשר עד 30% שימושי מגורים נועד לשלב פעילות במגוון שעות היממה ו/או השנה, זאת מבלי להקשות או למנוע שימושים אלו. <u>בהתייחס למרחב סלמה - פוריה:</u> לאחר בחינת טיעוני המתנגדת, ועל מנת לאפשר מרחב בעירוב שימושים גבוהה, מוממלץ להחיל על המרחב את התמהיל הכללי לאזורים מעורבים, ובו שימושי תעסוקה בהיקף מינימאלי של 30% (ולא 50% כמוצע ע״י המתנגדת). המלצה לתיקון: במרחב 702א (המוצע בהתנגדות מה״ע) - מומלץ לעדכן את טבלה 5.4 באופן הבא: שינוי בהתנגדות מה״ע למרחב 702א׳: ~~1. היקף שימושי תעסוקה ומסחר לא יפחת מ-20%.~~ 2. רח״ק מרבי ~~3 למגורים ו רח״ק 1 לשימושים שאינם למגורים ובכל מקרה~~ לא יעלה על 4. במגרשים הגובלים ברחוב ~~שלבים~~ אליפלט הרח״ק המרבי יהיה 5. ~~יקבע שימושי מסחר 1 תעסוקה 1 ומשרדים בהיקף שלא יפחת מ-25% משטחי הבנייה.~~ 3. יותרו שימושי תעסוקה 1,2 ומסחר 1,2 וכן ~~מסחר 2 ותעסוקה 2 וכך~~ שימושי תחבורה כגון מסופי תחבורה ציבורית ומרכזים לוגיסטיים.		

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						נוסח מעודכן להטמעה בטבלה 5.4 באזור 703ג׳: הועדה רשאית לאשר שימושי מגורים בהיקף שלא יעלה על 30% משטחי הבניה, בכפוף לבחינת שילובם, מאפייניהם, היקפם והתנאים להקמתם, ותוך שמירה על מאפייני המרחב הקיימים.
112	מתחם פופר לינקאוס + פוריה סלמה: גוש 7088 חלקות 42-48, המצויים בין הרחובות: דרך שלמה מצפון, רחוב עציון גבר ממערב, רחוב יוסף פופר לינקאוס מדרום ותחנת משטרת מחוז תל-אביב ממזרח	יובלים סיטי בוי בע״מ	כלל הטענות ביחס למתחם פופר רלוונטיות גם למתחם פוריה סלמה. הימנעות מהחלת אותן אמות מידה על שני המתחמים תפגע בעקרון האחידות והשוויון התכנוני.	כל החלטה תכנונית שתתקבל ביחס למתחם פופר לינקאוס צריכה לחול באופן דומה גם על מתחם פוריה -שלמה	לדחות	אמנם מדובר במרחבים דומים מבחינת מיקומם, אך מדובר במרחבים שונים באופיים וביניהם דרך סלמה- ציר תנועה משמעותי. מדרום לסלמה מרחב סמוך לבלומפילד המתוכנן להיות מועצם כמרחב מוטה תעסוקה ושירותים אזרחיים. המרחב הצפוני לסלמה הנו מרחב מרובה ערכים היסטוריים לשימור (בתי באר, טחנות קמח, מבנים מסחר ותעשייה היסטוריים), המיועד להתחדשות כמרחב מעורב מוטה מגורים. המיקום של המרחב בין שכונות היסטוריות המתחדשות באופן מרקמי, מחייב רגישות וחשיבות יתרה לאיזון הנפחים ויצירת מדרג שימושים וגבהים.
219	חלקות 94 ו-96-107 בגוש 7087, רחובות התחיה-המנוע-הזרם-שלבים (כ-5.7 דונם)	קבוצת אקרו נדל״ן בע״מ	הוראות התכנית יוצרות אי בהירות ביחס למשטר הזכויות ותמהיל השימושים במתחם: מצד אחד המתחם מסומן כ״אזור מעורב״; מצד שני נקבע ביחס למבואות יפו דגש על שימושי תעסוקה, מלאכה ומסחר, וביחס לציר שלבים נקבע שיעור מזערי לשימושי מסחר ותעסוקה. בנוסף, לא ברור מהו היקף המגורים שניתן יהיה לאשר, מהו הרח״ק החל בפועל במתחם. בתכנית המתאר התקפה תא/5000 סומנו המקרקעין כאזור מגורים לצד אזור מעורב שימושים לאורך ציר שלבים. מסמך המדיניות למרחב שלבים קבע למתחם תמהיל מוטה מגורים של 80% מגורים ו-20% תעסוקה. התכנית המופקדת משנה את ייעוד כלל המתחם ל״אזור מעורב״ בדגש תעסוקתי, הופכת את מרכיב המגורים לשולי ובלתי מובטח, וזאת בניגוד לתכנית הכוללנית התקפה ולמסמך המדיניות שעל בסיסם קודם התכנון.	החזרת ייעוד הקרקע כפי שהיה בתא/5000 - ׳אזור מעורב׳ לאורך ציר שלבים ו׳מגורים בבנייה עירונית׳ בשאר המתחם. שינוי תמהיל השימושים כך שיקבע 80% למגורים ומסחר ו20% לתעסוקה בהתאם למסמך המדיניות שלבים תיקון טבלה 5 עבור אזור 703ב׳ באופן הבא: למחוק את ההוראה לפיה האזור יתוכנן בדגש על שימושי תעסוקה, מלאכה ומסחר והחלפתה בהוראה המבהירה כי הדגש הוא על שימושי מגורים, כפי שנקבע במסמך המדיניות.	לקבל חלקית	עם מימושן של תכניות לאורך השנים בסביבת רחוב שלבים ולאורכו , עלה כי יש מקום לבחינה נוספת ועדכון תמהיל השימושים לאור ייחודיות המרחב והצורך באיזון שימושים במרחב המהווה תפר בין שכונות מגורים חדשות, ותיקות במרחב המאופיין במבני תעשיה, מלאכה, שירותים בעלי אופי ציבורי ותרבות החיוניים לתפקודו של מרחב עירוני מגוון ופעיל במרבית שעות היממה ומתקשים להתקיים בממשק צמוד למרחבים מוטי מגורים באופן מובהק. מתוך כך, התגבשה ההבנה כי קיימת שונות בין האזורים המעורבים. במסגרת עדכון תכנית המתאר וכפי שמתבטא בהתנגדות מה״ע, דוייק תמהיל השימושים בכל אחד מהאזורים המוגדרים ב״ייעוד מעורב״ עד 25% לשימושי מגורים, זאת בהתאם לאופי האזור, מיקומו במרחב, תמהיל השימושים המאושר בתכניות תקפות, ומגמות התכנון העכשוויות תוך שמירה על מרחב מאוזן בנפחים ושימושים (שאינו מרחב מע״ר). עוד יובהר כי לא יופחתו מגורים מאושרים כדין. יחד עם זאת, על מנת לשקף בצורה נאמנה את ייעוד הקרקע ולהבדיל אותה משיעור המגורים בייעוד המע״ר מוצע לאפשר עד 30% לשימושי מגורים. התכנית אינה שוללת שילוב מגורים במתחם, אך מבהירה כי מגורים אינם השימוש הדומיננטי ואינם נקודת המוצא התכנונית למרחב זה. שילוב מגורים יכול להיבחן במסגרת התכנון המפורט, באופן מוגבל וגמיש, בכפוף להתאמתו למאפייני המרחב, לממשקים עם שימושי התעסוקה

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						והמלאכה, ולשמירה על תפקודו של האזור כמרחב עירוני יצרני. הנחיות ל״מוקד מסחרי״ דויקו בהתנגדות מה״ע כך שיחולו ברדיוס של כ100 מטר מהסימבול המוגדר ,וזאת לטובת יצירת ודאות ושקיפות. אופן חלקות יעודי הקרקע יבחן בתכנון מפורט על מרחב תכנון משמעותי בהתאם לכלל הפרמטרים ושמריה על תכנון איכותי ומאוזן. לעניין מסמכי המדיניות שצויינו בהתנגדות יובהר כי מדיניות מבואות יפו (תא/9025 שאושרה בשנת 2005) הוחלפה למעשה ע״י מדיניות שלבים (תא/9078 שלבים אשר אושרה בשנת 2019). כך שלמעשה אין מדובר במרחב בו חלות שתי מדיניות תכנית המתאר 5500 מייצגת את התפיסה הרחבה לכל אזור, תוך הותרת גמישות לקנה המידה המפורט. ההתייחסות למסמך מדיניות, העתיד להתעדכן מעת לעת, אין בו כדי לכבול את תכנית המתאר המופקדת או למנוע עדכון של התפיסה התכנונית ביחס לכל מרחב תכנוני . המלצה לתיקון : הוספת סעיף בטבלה 5.4 למרחב 703 ב׳ (מבואות יפו) באזור ממערב לרחוב הזרם והיתד הועדה רשאית לאשר שימושי מגורים בהיקף שלא יעלה על ~~25%~~ 30% משטח הבניה ~~בכפוף לבחינת שילובם, מאפייניהם,היקפם והתנאים להקמתם ותוך שמירה על מאפייני המרחב הקיים.~~
219	חלקות 94 ו-96-107 בגוש 7087, רחובות התחיה-המנוע-הזרם-שלבים (כ-5.7 דונם)	קבוצת אקרו נדל״ן בע״מ	לא ברור מה כוונה ב׳מגרש גובל׳ בשעה שמתוכננת תכנית על מתחם הכולל מספר מגרשים, אשר חלקם גובלים בציר שלבים וחלקם אינם גובלים בו.	להבהיר משמעות המונח ׳מגרש גובל׳	לא רלוונטי / לא נדרש שינוי	מגרש גובל מתיחס לבינוי הדופן הפונה לרחוב הנדון, כאשר היקפיו הסופיים נקבעים בתכנית מפורטת ביחס סביר למיקומו, התכנון הראוי והשימוש.
219	חלקות 94 ו-96-107 בגוש 7087, רחובות התחיה-המנוע-הזרם-שלבים (כ-5.7 דונם)	קבוצת אקרו נדל״ן בע״מ	תמהיל השימושים המעורב עם דגש תעסוקתי מסכל את אפשרות מימוש פרויקט ההתחדשות העירונית, שביסודו מגורים. נטען כי ההוראה שלפיה האזור יתוכנן בדגש על שימושי תעסוקה, מלאכה ומסחר משנה את המודל התכנוני והכלכלי של הפרויקט, וכי יש לרכז את שימושי התעסוקה בעיקר במוקדי התעסוקה ולא לפזרם במתחם באופן הפוגע בשימושי המגורים.	תיקון טבלה 5 באזור 703ב׳ באופן הבא : יש להחזיר את ההוראה כי שימושי התעסוקה ירוכזו בעיקר במוקדי התעסוקה כפי שנקבע בתא/5000.	לדחות	אין מקום להשיב את ההוראה שלפיה שימושי התעסוקה ירוכזו בעיקר במוקדי התעסוקה בלבד. התפיסה התכנונית בתא/5500 אינה מבקשת ליצור ״איי תעסוקה״ נקודתיים ומנותקים, אלא לייצר רציפות עירונית פעילה לאורך ציר שלבים המשתלבת עם מוקדי התעסוקה, כחלק מהתפתחות הציר כשדרה עירונית מעורבת שימושים. שימושי תעסוקה, מלאכה ומסחר באזור 703ב׳ מכוון ליצירת שילוב שימושים עירוניים פעילים בקנה מידה מקומי עירוני, לאורך הרחוב ובממשק עם המרחב הציבורי. שימושים אלה נועדו לתמוך בפעילות רציפה לאורך הציר.להרחבה על חשיבות מגוון שטחי התעסוקה בעיר ראה מענה רוחבי #24 שימוש המגורים באזור המעורב מתאפשר כשימוש משני באופן מוגבל, ראה הרחבה במענה קודם להתנגדות זו.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
367	רחוב הזרם 9, הפלך 1-3, שלבים 14-16, חלקה 147 בגוש 7087, שכונת גבעת הרצל, תל אביב	בעלי הזכויות במקרקעין (שמות פרטניים בייפוי כח)	הרח״ק שנקבע למקרקעין נמוך ואינו תואם את מיקומם הספציפי בסמיכות לציר שלבים, לתחנת המטרו ״שלבים״, לקווי הרכבת הקלה ולאצטדיון בלומפילד. לטענת המתנגדים, תמ״א 70 קובעת ביחס למקרקעין רח״ק מינימלי של 5/5.5, ולא רח״ק מרבי, ולכן אין הצדקה להותיר את הרח״ק על 6 בלבד ובוודאי שלא להפחיתו ל־5 כפי שמבוקש בהתנגדות מהנדס העיר. עוד נטען כי במרחב תחנת שלבים העמידה ברח״ק המינימלי של תמ״א 70 נשענת על מנגנון גמישות והעברת שטחי בנייה בין הטבעות; הפחתת הרח״ק לאורך ציר שלבים תפגע גם ברח״ק הממוצע וגם ביכולת להמשיך ולהסתמך על העברת זכויות מהטבעת השנייה לראשונה.	להעצים את הזכויות במקרקעין ולקבוע רח״ק בטווח 7.5–9; לדחות את ההפחתה המבוקשת לרח״ק 5; ולוודא כי התכנית עומדת בפועל ברח״ק המינימלי הנדרש לפי תמ״א 70. נכון לרכז באזור זה עוצמות בנייה גבוהות	לדחות	ביחס לתמ״א 70 -ראו מענה רוחבי 23# המקרקעין מצויים בתחום הטבעת השנייה של תחנת המטרו שלבים, ולא בתחום הטבעת הראשונה. בהתאם לכך, תמ״א 70 אינה מחייבת קביעת רח״ק 7.5–9 במקרקעין, והרח״ק המינימלי הרלוונטי למיקום זה עומד על 5. לכן, גם ככל שתתקבל התנגדות מהנדס העיר והרחק לאורך ציר שלבים יופחת מ־6 ל־5, אין בכך כשלעצמו כדי ליצור אי התאמה להוראות תמ״א 70. תא/5500 מאפשרת בחינה של פיתוח משמעותי באמצעות סימון המתחם כמרחב להתחדשות עירונית, אפשרות לבנייה נקודתית חריגה מסביבתה ושימוש במנגנון רח״ק ממוצע במסגרת תכנית מפורטת. כלים אלה מאפשרים לבחון ריכוז זכויות ובינוי גבוה במיקומים המתאימים, מבלי להבטיח או לקבוע מראש מימוש של מלוא מדרגת הגובה בכל המתחם.
367	רחוב הזרם 9, הפלך 1-3, שלבים 14-16, חלקה 147 בגוש 7087, שכונת גבעת הרצל, תל אביב	בעלי הזכויות במקרקעין (שמות פרטניים בייפוי כח)	התכנית משנה את שיטת חישוב הזכויות ביחס לתא/5000, כך שהרח״ק מחושב לפי אחוז משטח הקרקע הסחיר הנכנס ולא בהכרח לפי מלוא שטח המגרש. לכן רח״ק 5 או 6 מייצר בפועל רח״ק אפקטיבי נמוך יותר. המתנגדים מפנים לדוגמאות מתכניות שאושרו בסביבה, שבהן הוועדה המקומית אפשרה בפועל היקפי זכויות גבוהים יותר באמצעות בסיס חישוב רחב יותר. בנוסף נטען כי הגדלת הרח״ק המרבי אינה מחייבת אישור מלוא הזכויות בכל תכנית מפורטת, אלא רק מרחיבה את מרחב שיקול הדעת של הוועדה המקומית ומונעת מצב שבו היא כבולה לרף נמוך מדי.	לקבוע רח״ק מרבי גבוה יותר, בטווח 7.5–9, כך שלאחר יישום שיטת החישוב החדשה ומקדם המגרש הסחיר יתקבל רח״ק אפקטיבי המאפשר התחדשות עירונית; לחלופין לקבוע את מקדם ההפחתה למגרש סחיר על הצד הנמוך ביותר.	לדחות	שינוי שיטת חישוב הרח״ק בתא/5500 נועד להגביר את הוודאות התכנונית באמצעות קביעה מקדמית של מסגרת שטחי הבנייה המרביים, תוך שקלול עקרוני של הקצאות שטחי הציבור כבר במסגרת המתארית. גם קודם לתא/5500 חישוב הזכויות במרחב לא נעשה בהכרח לפי 100% משטח המגרש; מסמך מדיניות 9078 למרחב שלבים, שאליו גם מפנים המתנגדים, קבע חישוב זכויות לפי 65% מהשטח הסחיר. כלומר, גם לפי המסגרת התכנונית הקודמת שעליה נסמכים המתנגדים, הובאה בחשבון כבר בשלב המדיניות הקצאה משמעותית לצורכי ציבור, ולא הונח מימוש מלא של מלוא השטח הסחיר. בתא/5500 נקבע לתכניות להתחדשות עירונית טווח של 70%–85% משטח הקרקע הסחיר הנכנס, ולכן אין בסיס לטענה כי המנגנון החדש מפחית בהכרח את היקף הזכויות. גם במדיניות שלבים חישוב הזכויות נעשה, כפי שצויין לעיל, לפי 65% בלבד, כך שגם שיעור של 70% מהווה בסיס חישוב גבוה יותר. בנוסף, במרחב קיימים מבני תעשייה ומלאכה בעלי איכויות אדריכליות, אשר במסגרת תכנית מפורטת ניתן יהיה לבחון לגביהם שימוש מחדש, ככל שייעשה שימוש מחדש במבנים אלה, ניתן יהיה לבחון בסיס חישוב מיטיב עד 100% .כך או כך, מדובר בתוספת ביחס לחלופות עבר ועל כן אין מקום להגדיל את הרח״ק המרבי רק בשל שיטת החישוב, והנושא ייבחן במסגרת תכנון מפורט.
367	רחוב הזרם 9, הפלך 1-3, שלבים 14-16, חלקה 147 בגוש	בעלי הזכויות במקרקעין	הרח״ק הקיים אינו מאפשר, לטענת המתנגדים, היתכנות כלכלית להתחדשות המתחם. נטען כי התכנון שקודם למקרקעין	לקבוע מסגרת זכויות גבוהה וגמישה יותר שתאפשר מימוש כלכלי של התחדשות עירונית	לדחות	לנושא העדר כלכליות -ראו מענה רוחבי 1# יש להבהיר כי מדובר במרחב תעסוקה שאינו חריג מסביבתו או בעל מורכבות יחודית וכל סוגיה תבחן בתכנון מפורט

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	7087, שכונת גבעת הרצל, תל אביב	(שמות פרטניים בייפוי כח)	נדרש לרח״ק אפקטיבי של כ־7, וכי למתחם מצטרפים נטל כלכלי משמעותי: חשיפה למס מטרו / היטל השבחה בשיעור של עד 72%, תשלומים לעיריית תל אביב בשל זכויות החכירה, מטלות ציבוריות, דיור בהישג יד ועלויות בנייה ומימון לכך יש להוסיף עליית עלויות מימון, עלויות בנייה וקיפאון שוק הדיור. לכן, ללא הגדלת זכויות, המתחם עלול להישאר במצבו הקיים ולא להתחדש.	במקרקעין, לרבות רח״ק 7.5–9 ותנאים שיאפשרו קידום תכנית מפורטת ישימה.		בהתאם להנחיות המתאר.
367	רחוב הזרם 9, הפלך 1-3, שלבים 14-16, חלקה 147 בגוש 7087, שכונת גבעת הרצל, תל אביב	בעלי הזכויות במקרקעין (שמות פרטניים בייפוי כח)	התכנית משנה את תמהיל השימושים ביחס לתא/5000 ולמסמך מדיניות שלבים. בעוד שהמצב התכנוני הקודם והמדיניות התבססו על אזור מוטה מגורים עם עד 20% תעסוקה ומסחר, התכנית המופקדת מגדילה את רכיב התעסוקה, והתנגדות מהנדס העיר אף מבקשת לצמצם משמעותית את רכיב המגורים. לטענת המתנגדים, הדבר אינו מתאים למתחם שאינו מוקד תעסוקה מטרופוליני, אינו תואם תכניות שאושרו בסביבה שבהן רכיב המגורים משמעותי, ואינו נכון תפקודית: מגורים מייצרים ביקוש דו כיווני ורציף לאורך היום ותומכים במסחר המקומי, בעוד שתעסוקה מייצרת בעיקר תנועה חד כיוונית בשעות שיא. עוד נטען כי קיים עודף תכנון לשטחי תעסוקה במחוז, וכי הגדלת רכיב התעסוקה פוגעת בכלכליות המתחם	להותיר את קביעות תא/5000 ומסמך המדיניות שלפיהן שימושי התעסוקה והמסחר באזור המעורב לא יעלו על 20%; לא לקבל קביעה המצמצמת את רכיב המגורים; וככל שיוגדל רכיב התעסוקה, להתאים את הרח״ק כלפי מעלה	לקבל חלקית	תפיסת תכנית המתאר שעוסקת בחזון כולל למרחב הנדון אכן רואה חשיבות לפיתוחה והעצמת היקפי הבניה, יחד עם זאת עם מימושן של תכניות לאורך השנים בסביבת רחוב שלבים ולאורכו , עלה כי יש מקום לבחינה נוספת ועדכון תמהיל השימושים לאור ייחודיות המרחב והצורך באיזון שימושים במרחב המהווה תפר בין שכונות מגורים חדשות, ותיקות במרחב המאופיין במבני תעשיה, מלאכה, שירותים בעלי אופי ציבורי ותרבות החיוניים לתפקודו של מרחב עירוני מגוון ופעיל במרבית שעות היממה ומתקשים להתקיים בממשק צמוד למרחבים מוטי מגורים באופן מובהק. מתוך כך, התגבשה ההבנה כי קיימת שונות בין האזורים המעורבים. במסגרת עדכון תכנית המתאר וכפי שמתבטא בהתנגדות מה״ע, דוייק תמהיל השימושים בכל אחד מהאזורים המוגדרים ב״ייעוד מעורב״ עד 25% לשימושי מגורים, זאת בהתאם לאופי האזור, מיקומו במרחב, תמהיל השימושים המאושר בתכניות תקפות, ומגמות התכנון העכשוויות תוך שמירה על מרחב מאוזן בנפחים ושימושים (שאינו מרחב מע״ר). עוד יובהר כי לא יופחתו מגורים מאושרים כדין. לעניין הצורך בשטחי תעסוקה בעיר ראה מענה רוחבי #24 יחד עם זאת, על מנת לשקף בצורה נאמנה את ייעוד הקרקע ולהבדיל אותה משיעור המגורים בייעוד המע״ר מוצע לאפשר עד 30% לשימושי מגורים התכנית אינה שוללת שילוב מגורים במתחם, אך מבהירה כי מגורים אינם השימוש הדומיננטי ואינם נקודת המוצא התכנונית למרחב זה. שילוב מגורים יכול להיבחן במסגרת התכנון המפורט, באופן מוגבל וגמיש, בכפוף להתאמתו למאפייני המרחב, לממשקים עם שימושי התעסוקה והמלאכה, ולשמירה על תפקודו של האזור כמרחב עירוני יצרני. המלצה לתיקון: הוספת סעיף בטבלה 5.4 למרחב 703 ב׳ (מבואות יפו) באזור ממערב לרחוב הזרם והיתד הועדה	לקבל חלקית

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						רשאית לאשר שימושי מגורים בהיקף שלא יעלה על ~~25%~~ 30% משטח הבניה בכפוף לבחינת ~~שילובם,מאפייניהם, היקפם והתנאים להקמתם ותוך שמירה על מאפייני המרחב הקיים.~~
367	רחוב הזרם 9, הפלך 1-3, שלבים 14-16, חלקה 147 בגוש 7087, שכונת גבעת הרצל, תל אביב	בעלי הזכויות במקרקעין (שמות פרטניים בייפוי כח)	נספח העיצוב העירוני מפצל את המקרקעין לשתי מדרגות גובה, אף שלטענת המתנגדים הבלוק כולו מהווה יחידה תכנונית אחת. נטען כי הפיצול יוצר אי־בהירות תכנונית ומקשה על תכנון מיטבי של המתחם. בנוסף, סביבת גן כרוניגן ואצטדיון בלומפילד סומנה ברובה כמרקם שבו מותרת בנייה נקודתית חריגה לסביבתה, אך המקרקעין והבלוקים הסמוכים הוחרגו מסימון זה ללא הצדקה תכנונית. לשיטתם, אין היגיון תכנוני בקביעת בינוי נמוך דווקא בקטע רחוב זה.	לתקן את תשריט העיצוב העירוני כך שכל הבלוק יסומן בדרגת גובה של עד 20 קומות; להשלים את הסימון "בנייה נקודתית חריגה לסביבתה" לאורך ציר שלבים גם ביחס למקרקעין; ולאפשר ריכוז בינוי משמעותי בסמוך לציר שלבים.	לדחות	נספח העיצוב העירוני מבחין בין שני מצבים תכנוניים שונים בתוך המתחם: החלק הגובל בציר שלבים, שבו נקבעה מדרגת גובה של עד 20 קומות, והחלק הפנימי, המרוחק יותר מציר שלבים, שבו נקבעה מדרגת גובה של עד 9 קומות. הבחנה זו מבטאת היררכיה תכנונית בין דופן הציר העירוני הראשי לבין עורף המתחם, ואינה שוללת את האפשרות לתכנון כולל של הבלוק במסגרת תכנית מפורטת. אשר לטענה כי המקרקעין הוחרגו מסימון "בנייה נקודתית חריגה לסביבתה", יובהר כי אף שהמקרקעין לא סומנו בסימון המבוקש, המתחם מסומן כמרחב להתחדשות עירונית. הוראות ההתחדשות העירונית מאפשרות ממילא בחינה של בנייה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר למדרגת הגובה הקבועה בתשריט העיצוב העירוני. בנוסף, תחולת הוראות ההתחדשות העירונית מקנה כלים תכנוניים נוספים, לרבות אפשרות לבחינת רח"ק ממוצע.
374	מתחם חזק ואמץ, בין הרחובות קיבוץ גלויות, אמץ, שארית ישראל ושלבים, חלקות 136, 16, 15, 14, 12, 167, 155, 148, 141 ו-174 בגוש 7087.	בעלי הזכויות במקרקעין (שמות בייפוי כח)	הרח"ק שנקבע למקרקעין נמוך מהרח"ק המינימלי שנקבע בתמ"א 70 לטבעת הראשונה של תחנת המטרו 'שלבים' (7.5). המקרקעין ממוקמים בתחום הטבעת הראשונה ולכן חייבים בהתאם לרח"ק מינימלי זה. במקביל לייצר מנגנון כלכלי שיאפשר את הקמת המטרו. ככל והתנגדות מהנדס העיר תתקבל והרחק לאורך הציר יצומצם ב-1 יעמוד הרח"ק על פחות מהרח"ק המינימלי שנקבע באופן שאינו אפשרי הדרת מקרקעי המתנגדים ביחס לשטחיח אחרים מאותה הטבעת מהעצמת הרח"ק מהווה הפליה בין שווים שאין לה עיגון תכנוני	להגדיל את הרח"ק במקרקעין מרח"ק 5 לרח"ק 7.5, בהתאם למיקומם בטבעת הראשונה של תחנת המטרו 'שלבים' ובהתאם לרח"ק המינימלי הקבוע בתמ"א 70.	לדחות	בנוגע להתאמה לתמ"א 70 ראו מענה רוחבי #23 ההשוואה של המרחב הנדון בהתנגדות המאופיין בסמיכות לשכונות מגורים מרקמיות היסטוריות מצפון וממזרח, למרחב תחנת שלבים המאופיין בציר תחבורה בינעירוני ומוקד תעסוקה אינה מדוייקת. קביעת רח"ק בתכנית כוללנית נעשית בהתאם למכלול מאפייני המתחם, לרבות מיקומו, תפקודו העירוני, תמהיל השימושים, מבנה המרקם, גודל מתחם התכנון, הקצאות לצורכי ציבור, תשתיות, תנועה, גובה ותכסית. לכן עצם הימצאותם של מתחמים שונים באותו מרחב השפעה של תחנת מטרו אינה מחייבת קביעת רח"ק אחיד לכולם, ואינה מבססת כשלעצמה טענת הפליה. ויוסף, ברור כי תכנון אינו יכול להסתמך לבדו על קרבה למתע"ן, מוסד תכנון היה חוטא לתפקידו אם היה קובע רח"ק אחיד לכל המגרשים במרחב ההשפעה של המטרו, שכן לא היה לוקח את כלל השיקולים האמורים לעיל בחשבון כפי שזוהי חובתו לפי הדין. כידוע פי ההלכה הפליה פסולה הינה יחס שונה לשווים אך נוכח מכלול ההיבטים השונים עבור כל מרחב תכנון, אין כל זהות בין המרחבים ולא ניתן לייצר עבור כולם את אותו התכנון. יתרה מכך, תמ"א 70 המהווה תכנון ברמה הלאומית שבאופן מכוון אפשרה למוסדות התכנון גמישות ושיקול דעת בקביעת הרח"ק בכל מגרש ומגרש בהתאם למאפייניו השונים ולא היתה בה כל כוונה לייצר זהות בתכנון בין כלל המרחבים השונים בתחומה.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						התנגדות מה"ע דנה בנושא ר-72 (רחוב שלבים) אינה חלה או בעלת השפעה על המרחב הנדון אשר נמצא במרחב רב מרחוב שלבים
374	מתחם חזק ואמץ, בין הרחובות קיבוץ גלויות, אמץ, שארית ישראל ושלבים, חלקות 136, 16, 15, 14, 12, 167, 155, 148, 141 ו-174 בגוש 7087.	בעלי הזכויות במקרקעין (שמות בייפוי כח)	התכנית המוצעת מגדילה את שיעור התעסוקה ביחס לתכנית האב למתחם (מסמך מדיניות 9078) שאפשרה 80% מגורים ו-20% תעסוקה ומסחר בלבד. תכניות סמוכות מלמדות על מגמת פיתוח ראויה שהשימוש הדומיננטי הינו מגורים ולכך יש להוסיף כי כממפורט בחוות הדעת קיים עודף שטחי תכנון לתעסוקה	לקבוע את תמהיל השימושים במקרקעין בשיעור של 80% למגורים ו-20% לתעסוקה ומסחר בלבד, בהתאם למסמך המדיניות 9078 התקף, יצירת מרכזים נגישים ואינטנסיביים למגורים וזאת כמשאב שיש לאפשר לכמה שיותר קהלים לעשות בו שימוש.	לקבל חלקית	עם מימושן של תכניות לאורך השנים בסביבת רחוב שלבים ולאורכו , עלה כי יש מקום לבחינה נוספת ועדכון תמהיל השימושים לאור ייחודיות המרחב והצורך באיזון שימושים במרחב המהווה תפר בין שכונות מגורים חדשות, ותיקות במרחב המאופיין במבני תעשיה, מלאכה, שירותים בעלי אופי ציבורי ותרבות החיוניים לתפקודו של מרחב עירוני מגוון ופעיל במרבית שעות היממה ומתקשים להתקיים בממשק צמוד למרחבים מוטי מגורים באופן מובהק. להרחבה ראו מענה בנוגע לצורך בשטחי תעסוקה בעיר #24. יחד עם זאת, התגבשה ההבנה כי קיימת שונות בין האזורים המעורבים. במסגרת עדכון תכנית המתאר וכפי שמתבטא בהתנגדות מה"ע, דוייק תמהיל השימושים בכל אחד מהאזורים המוגדרים ב"ייעוד מעורב" עד 25% לשימושי מגורים, זאת בהתאם לאופי האזור, מיקומו במרחב, תמהיל השימושים המאושר בתכניות תקפות, ומגמות התכנון העכשוויות תוך שמירה על מרחב מאוזן בנפחים ושימושים (שאינו מרחב מע"ר). יחד עם זאת, על מנת לשקף בצורה נאמנה את ייעוד הקרקע ולהבדיל אותה משיעור המגורים בייעוד המע"ר מוצע לאפשר עד 30% לשימושי מגורים. עוד יובהר כי לא יופחתו מגורים מאושרים כדין. המלצה לתיקון : הוספת סעיף בטבלה 5.4 למרחב 703 ג' (אזור מעורב) הועדה רשאית לאשר שימושי מגורים בהיקף שלא יעלה על ~~25%~~ 30% משטח הבניה ~~בכפוף לבחינת שילובם,מאפייניהם,היקפם והתנאים להקמתם ותוך שמירה על מאפייני המרחב הקיים.~~ מוצע למחוק את הסעיף (כפל הנחיות בעלות מהות דומה) ~~מדרום לרחוב קבוץ גלויות בתחום שאינו מסומן "מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה" האזור יתוכנן בדגש על שימושי תעסוקה ומסחר.~~
374	מתחם חזק ואמץ, בין הרחובות קיבוץ גלויות, אמץ, שארית ישראל ושלבים, חלקות 136, 16, 15, 14, 12, 167, 155, 148, 141 ו-174 בגוש 7087.	בעלי הזכויות במקרקעין (שמות בייפוי כח)	סעיף 3.1.2 לתקנון קובע כי שטח הקרקע לחישוב זכויות הבנייה הוא 85%-70% בלבד משטח המגרש הסחיר הנכנס, רח"ק הנמוך מתא/5000. לעומת תכניות שאושרו מכוח תא/5000 שבהן חושב הרח"ק מ80%-100% משטח המגרש	לתקן את סעיף 3.1.2 לתקנון כך ששטח הקרקע לחישוב זכויות הבנייה יעמוד על 100% משטח המגרש הסחיר הנכנס. לנכס שבו בוצעו הפקעות יש להביא בחשבון אחוז גבוה יותר עד לכדי 100%. שכן הבעלים	לדחות	לנושא שינוי שיטת חישוב הרח"ק- ראו מענה רוחבי #3 נבהיר כי בשטח הנדון חלות הוראות התחדשות עירונית, במסגרתן ניתן לבחון את שטח הקרקע לחישוב זכויות בהתאם להוראות התכנית, לרבות שיעור של עד 85% משטח הקרקע, ולא בהכרח 70% בלבד. יחד עם זאת, אין בכך כדי להקנות תוספת רח"ק מעבר לרח"ק שנקבע בטבלה, אלא לקבוע את בסיס השטח שעליו יחושב הרח"ק בהתאם לתכנון מפורט ואיכות תכנונית.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			יש לתקן את מנגנון החישוב ביחס לנכסים שבהן בוצעו הפקעות עבר	נאלצו שטח ניכר לטובת הציבור בעבר.		יש להבהיר כי במסגרת תא/5000 לא ניתן היה להניח חישוב זכויות לפי 100% משטח הקרקע. התכנית הפנתה לקידום תכנון מפורט באמצעות מסמך מדיניות מאושר, ובעניינו מסמך מדיניות תא/מק/9078 למרחב שלבים, שאושר בשנת 2019, קבע בסיס חישוב המביא בחשבון הקצאה לצורכי ציבור. בהתאם למדיניות זו, היקף ההקצאה לצורכי ציבור עמד על 35% מהשטח הסחיר,כך שמסגרת הזכויות נגזרה בפועל מ65% משטח החלקות הסחירות. על פי ההנחיות הארציות ותכנית המתאר, חובת ההקצאה לצרכי ציבור נגזרת מהיקף ה״תוספת״ שיוצרת התכנית החדשה, ללא זיקה להקצאות עבר שנועדו לתת מענה לצרכי תכנון קודמים. גישה זו מבטיחה כי כל פיתוח חדש יישא באחריות למענה הציבורי הנדרש עבור תוספת הפעילות והאוכלוסייה שהוא מייצר במרחב העירוני (להרחבה ראו מענה רוחבי 16#).
374	מתחם חזק ואמץ, בין הרחובות קיבוץ גלויות, אמץ, שארית ישראל ושלבים, חלקות 136, 16, 15, 14, 12, 167, 155, 148, 141 ו-174 בגוש 7087.	בעלי הזכויות במקרקעין (שמות בייפוי כח)	אין היתכנות כלכלית , היקף הזכויות שנקבע בתכנית אינו מאפשר ישימות כלכלית של תכנית מפורטת במתחם, ובכך עלול למנוע את התחדשות האזור. שיקול הישימות הוא שיקול תכנוני ומשפטי רלוונטי שיש לתת לו משקל בעת קביעת מסגרת הזכויות בתכנית.	תיקון כלל הסעדים לעיל	לדחות	ראו מענה רוחבי #1
374	מתחם חזק ואמץ, בין הרחובות קיבוץ גלויות, אמץ, שארית ישראל ושלבים, חלקות 136, 16, 15, 14, 12, 167, 155, 148, 141 ו-174 בגוש 7087.	בעלי הזכויות במקרקעין (שמות בייפוי כח)	גובה הבנייה שנקבע למקרקעין אינו תואם את סביבת התכנון המתחדשת. בסביבת המקרקעין מקודמות ואושרו תכניות הכוללות בינוי של עד 25–30 קומות, ובנוסף המקרקעין מצויים בסמיכות לציר שלבים ולתחנת המטרו. מאחר שתא/5500 קובעת רף גובה עליון שלא ניתן לחרוג ממנו בתכנית מפורטת, יש לקבוע כבר בתכנית הכוללנית מדרגת גובה גבוהה יותר, שתאפשר גמישות תכנונית והתאמה לסביבה המתחדשת.	ראוי לאפשר גובה בניה של עד 20 קומות לכלל תחום המקרקעין	לדחות	תא/5500 אינה מגבילה אפשרות לבחינת בינוי גבוה יותר במקרקעין, אלא קובעת מנגנון תכנוני מדורג. המקרקעין מצויים במרחב להתחדשות עירונית, ובהתאם להוראות התכנית ניתן לאשר במסגרת תכנית להתחדשות עירונית בנייה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר למדרגת גובה הבינוי הקבועה בתשריט העיצוב העירוני(עד 20 קומות). האפשרות לעלייה בדרגת גובה נועדה לאפשר גמישות תכנונית נקודתית ומבוקרת, ולא לקבוע מדרגת גובה אחידה וגורפת לכל המתחם. מיקום הבינוי הגבוה, היקפו, פריסתו, התכסית, מגרשי המימוש, ההקצאות לצורכי ציבור, הממשק עם שכונת נגה מצפון ויפו ממערב וכן התאמתו לסביבה הבנויה, ייבחנו במסגרת תכנית מפורטת.
374	מתחם חזק ואמץ, בין הרחובות קיבוץ גלויות, אמץ, שארית ישראל ושלבים, חלקות 136, 16, 15,	בעלי הזכויות במקרקעין (שמות בייפוי כח)		יש לבטל את המאפיין ״בתכניות על קרקע פנויה״ הנמצא בטווח שיקול הדעת של הוועדה, המאפשר קביעת שטח קרקע לחישוב בשיעור 50%-	לקבל חלקית	טווח שיקול הדעת נבחן בתכנון מפורט בהתאם למרחב התכנון ומצבו הנכנס. יחד עם זאת, לטובת בהירות, דוייק נוסח הגדרת ׳מגרש ריק׳ בסעיף 3.1.2(א). בהתייחס להגדרת תכניות על קרקע פנייה, מוצע לדייק

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	14, 12, 167, 155, 148, 141 ו-174 בגוש 7087.			70% בלבד.		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"
382	קיבוץ גלויות 16-12, חזק 18 ; גוש 7087 חלקות 168 ו-31	ידידה כהן (1998) בע"מ, ג. בן-עטר בע"מ, אליהו זאדה אופיר, יחזקאל סמי, ארז כהן	התכנית מסמנת את המקרקעין בתחום אזור 703ג' וקובעת להם רח"ק מרבי 5. לטענת המתנגדים, מאחר שהמקרקעין מצויים בסמיכות לתחנת המטרו שלבים ובתחום הטבעת הראשונה לפי תמ"א 70, רח"ק 5 אינו יכול לשמש מסגרת מרבית מספקת, שכן תמ"א 70 קובעת עוצמות בנייה גבוהות יותר במרחבי ההשפעה של המטרו. לטענתם, קביעת רח"ק 5 כערך מרבי אינה מבטאת את פוטנציאל הפיתוח הנדרש במרחב מוטה מתע"ן ואינה תואמת את הוראות תמ"א 70. סיווג המקרקעין כ" אזור מגורים בבנייה עירונית" עם רח"ק מרבי מוגבל עומד בסתירה לעקרונות תכנון מוטה תחבורה ציבורית במתאר, ואינו מקדם את מימוש המדיניות.	לעדכן את מסגרת הזכויות כך שתותאם להוראות תמ"א 70 ולמיקום המקרקעין בסביבת תחנת המטרו, ובפרט לקבוע רח"ק גבוה יותר מן הרח"ק 5 שנקבע בתכנית.	לדחות	לנושא תמא 70, ראו מענה רוחבי #23 התכנית אינה מיישמת תרגום אוטומטי-פרמטרי של מרחק מתחנה לזכויות בנייה, אלא משקפת תכנון מותאם-הקשר המשלב בין נגישות תחבורתית (TOD) לבין מאפייני הבינוי, השימושים וומאפייני המקום (להרחבה ראו מענה רוחבי #18). בשונה מהמצוין בהתנגדות שהוגשה יש לדייק כי האזור הנדון מוגדר כ'אזור מעורב' (ולא כאזור מגורים בבניה עירונית) באופן המייצג את אופי ותמהיל השימושים הרצוי למרחב הנדון מוטה תעסוקה.(ראה הרחבה בהמשך המענים) היקף הזכויות המאושר מבטא את הקיבולת התכנונית הרצויה לאזור זה המהווה תפר בין שכונות מגורים חדשות ,ותיקות, היסטוריות (ראה הרחבה מענה ליחודיות מרחב זה) התפיסה התכנונית לאזור אינה מרחב מע"ר אלא מרחב מוטה תעסוקה המאפשר את מגוון השימושים בעל מדרג גבהים משתנה המותאם לסביבתו , המאפשר מחד התחדשות ומאידך איזון בין המרקמים הסובבים ושמירה על עירוניות והליכתיות. היקף הזכויות בכל מרחב תכנון מייצג בניה המשלבת בניה מרקמית ומגדלית, תוך גמישות להקצאות קרקע לצרכי ציבור, שימוש חוזר במבנים קיימים בעלי ערך אדריכלי ותוספת בניה אינטנסיבית חדשה. כל אלו יקבעו במהלך תכנון מפורט בהתאם לכל מרחב תכנון.
382	קיבוץ גלויות 16-12, חזק 18 ; גוש 7087 חלקות 168 ו-31	ידידה כהן (1998) בע"מ, ג. בן-עטר בע"מ, אליהו זאדה אופיר, יחזקאל סמי, ארז כהן	התכנית מסמנת את המקרקעין כאזור שבו מותרת בנייה עד 20 קומות, ובאזור שבו מותרת בנייה נקודתית חריגה לסביבתה, אך היקף הזכויות שנקבע בפועל אינו מאפשר מימוש של בינוי בהיקפים אלה. לטענת המתנגדים, רח"ק 5, ובפועל כ־3.5 לאחר חישוב לפי 70%, אינו מאפשר בינוי של 20 קומות, ובוודאי לא בינוי של 30 קומות או ניצול משמעותי של הסמיכות לציר שלבים ולתחנת המטרו. רח"ק 5 מייצר מובלעת של בינוי נמוך ודליל הפוגע באחידות מרחבית ואינו מנצל את הפוטנציאל הבנייה לגובה בסמיכות לציר שלבים.	לקבוע למקרקעין רח"ק מרבי 20, כך שמסגרת הזכויות תתאים לבינוי מגדלי משמעותי בסביבת תחנת המטרו וציר שלבים. בנוסף, להעלות את מדרגת הגובה כך שתתאפשר בנייה עד 40 קומות בכלל המתחם, ולא רק במוקדי התעסוקה.	לדחות	תכנית המתאר קובעת "קופסת זכויות פוטנציאלית" שנובעת מהוראות מצטברות (רח"ק, גובה ותכסית) ללא היררכיה פנימית. ההיררכיה בהוראות התכנית היא בין פרק 5 (אזורי תכנון) שגובר על יתר מסמכי התכנית. הגובה המירבי מוגדר בקטגוריות מכלילות המשמשות כמסגרת תכנונית, כאשר לכל אזור נבחרת קטגוריית הגובה התואמת ביותר, מתוך הבנה שהגובה המדויק ומספר הקומות הסופי ייקבעו במסגרת התכנון המפורט בהתאם למכלול שיקולים תכנויים כגון הקצאת קרקע ציבורית. מכאן שאין כוונה בהכרח לממש את מלוא קטגוריית הגובה בכל אזורי העיר (להרחבה ראו מענה רוחבי #17). הנתונים הכמותיים אותם מציג המתנגד מבוססים על בחינה של שתי חלקות נפרדות וקטנות אשר אינן מייצגות את מרחב התכנון הנדרש לקידום תכנית מפורטת . תכנית מסוג זה, ככל

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						שתקודם בעתיד, תכלול בין היתר הקצאות לצרכי ציבור, דרכים ושיקולי עיצוב עירוני ועליה להיערך במתחם ובשטח תכנון משמעותי, שיאפשר תכנון כולל ומאוזן. במסגרת זו ניתן יהיה לבחון האם נדרש ריכוז זכויות במגרשי מימוש מסוימים, עליה לגובה נקודתית תוך צמצום תכסית הבנייה ושמירה על מרחב ציבורי. לאור כך, אין בהגדרת תוספת הגובה ברמה המתארית בכדי להצדיק קביעה מראש של רח״ק 20 או העלאת מדרגת הגובה ל־40 קומות בכלל המתחם. בנוסף, ככל ומרחב התכנון יכלול את המגרשים בדופן שלבים ישולב במרחב התכנון ״מוקד תעסוקה״ בהתאם להגדרתו במתאר. האמירה כי רח״ק 5 יוצר מובלעת נמוכה ודלילה אינה מדויקת, שכן בתכנון מפורט הנדרש להקצאת קרקע לצרכי ציבור, היקף הזכויות מקבל ביטוי בבנייה המשלבת בינוי בבנייה מרקמי ומגדלי. בדומה להתחדשות מרחבים סמוכים.
382	קיבוץ גלויות 16-12, חזק 18 ; גוש 7087 חלקות 168 ו-31	ידידה כהן (1998) בע״מ, ג. בן-עטר בע״מ, אליהו זאדה אופיר, יחזקאל סמי, ארז כהן	התוכנית קובעת כי חישוב הרח״ק ייעשה על בסיס 70% משטח המגרש (מקדם 0.7). נטען כי שימוש במקדם זה גורע בפועל כ-30% מזכויות הבנייה שהיו מוקנות בעבר, מה שפוגע בישימות הכלכלית של הפרויקט .	לבטל את המקדם המפחית (0.7) ולקבוע כי חישוב זכויות הבנייה ייעשה על בסיס 100% משטח המגרש .	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) עוד נבהיר כי הטענה ל״תוספת זכויות מזערית״ אינה מדויקת שכן כיום השטח הנדון בהתנגדות מאופיין במגרשי חניה, אתר לפינוי פסולת ובניה ארעית נקודתית. גם ביחס לשטח המאושר כיום - 3 עד 5 קומות ועד 200%, מדובר בהגדלה משמעותית בהיקף הזכויות העתידיות. לנושא שינוי שיטת חישוב הרח״ק- ראו מענה רוחבי #3 נבהיר כי בשטח הנדון חלות הוראות התחדשות עירונית,במסגרתן ניתן לבחון את שטח הקרקע לחישוב זכויות בהתאם להוראות התכנית, לרבות שיעור של עד 85% משטח הקרקע, ולא בהכרח 70% בלבד. יחד עם זאת, אין בכך כדי להקנות תוספת רח״ק מעבר לרח״ק שנקבע בטבלה, אלא לקבוע את בסיס השטח שעליו יחושב הרח״ק בהתאם לתכנון מפורט ואיכות תכנונית. יש להבהיר כי במסגרת תא/5000 לא ניתן היה להניח חישוב זכויות לפי 100% משטח הקרקע. תא/5000 דרשה כתנאי לעליה ברח״ק הקצאה לצרכי ציבור בקרקע ומובן שהקצאה זו מקטינה את שטח המגרש לחישוב זכויות, ויתרה מכך במרחב זה קיים מסמך מדיניות מאושר, ובענייננו מסמך מדיניות תא/מק/9078 למרחב שלבים, שאושר בשנת 2019, קבע בסיס חישוב המביא בחשבון הקצאה לצורכי ציבור.
382	קיבוץ גלויות 16-12,	ידידה כהן	המרחב הסמוך לציר מיועד להתפתח כמע״ר	מבוקש לקבוע כי ניתן תמהיל	לקבל	עם מימושן של תכניות לאורך השנים בסביבת רחוב שלבים

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	חזק 18 ; גוש 7087 חלקות 168 ו-31	(1998) בע"מ, ג. בן-עטר בע"מ, אליהו זאדה אופיר, יחזקאל סמי, ארז כהן	דרומי, אזור אינטסיבי המשלב מגורים ותעסוקה כאשר רחוב שלבים עצמו עתיד להפוך לשדרה עירונית הכוללת עירוב שימושים.	גבוה למגורים העומד על 80%	חלקית	ולאורכו , עלה כי יש מקום לבחינה נוספת ועדכון תמהיל השימושים לאור ייחודיות המרחב והצורך באיזון שימושים במרחב המהווה תפר בין שכונות מגורים חדשות, ותיקות במרחב המאופיין במבני תעשיה, מלאכה, שירותים בעלי אופי ציבורי ותרבות החיוניים לתפקודו של מרחב עירוני מגוון ופעיל במרבית שעות היממה ומתקשים להתקיים בממשק צמוד למרחבים מוטי מגורים באופן מובהק. מתוך כך, התגבשה ההבנה כי קיימת שונות בין האזורים המעורבים. במסגרת עדכון תכנית המתאר וכפי שמתבטא בהתנגדות מה"ע, דוייק תמהיל השימושים בכל אחד מהאזורים המוגדרים ב"ייעוד מעורב" עד 25% לשימושי מגורים, זאת בהתאם לאופי האזור, מיקומו במרחב, תמהיל השימושים המאושר בתכניות תקפות, ומגמות התכנון העכשוויות תוך שמירה על מרחב מאוזן בנפחים ושימושים (שאינו מרחב מע"ר). עוד יובהר כי לא יופחתו מגורים מאושרים כדין. יחד עם זאת, על מנת לשקף בצורה נאמנה את ייעוד הקרקע ולהבדיל אותה משיעור המגורים בייעוד המע"ר מוצע לאפשר עד 30% לשימושי מגורים. להרחבה בנוגע לצורך בשטחים תעסוקה בעיר ראו מענה רוחבי #24 המלצה לתיקון : הוספת סעיף בטבלה 5.4 למרחב 703 ג' (אזור מעורב) הועדה רשאית לאשר שימושי מגורים בהיקף שלא יעלה על ~~25%~~ 30% משטח הבניה ~~בכפוף לבחינת שילובם,מאפייניהם,היקפם והתנאים להקמתם ותוך שמירה על מאפייני המרחב הקיים.~~ מוצע למחוק את הסעיף (כפל הנחיות בעלות מהות דומה) ~~מדרום לרחוב קבוץ גלויות בתחום שאינו מסומן "מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה" האזור יתוכנן בדגש על שימושי תעסוקה ומסחר.~~
341	חלקות 15 ו-149, גוש 7052 (מתחם משולש שלמה-אברבנאל-שלבים)	חברת יהלומית פרץ עבודות בנין ופיתוח בע"מ וחברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ	התכנית כוללת מספר הוראות שונות החלות על אותו תא שטח : אזור מעורב 703ג' שבו נקבע רח"ק מרבי 7.5 במתחם שבין אברבנאל-סלמה-שניצלר-קיבוץ גלויות ; הוראות ציר שלבים ר-72 שבהן נקבע רח"ק 6 למגרשים הגובלים בציר ; וסימון "מוקד תעסוקה חדש" עם רח"ק 14 ולפחות 24,000 מ"ר. אף שנוספה הוראה בדבר רח"ק 7.5 במתחם, עדיין לא ברור איזו הוראה גוברת, מהו הרח"ק החל בפועל, מה תמהיל השימושים המחייב, ומה תחולת והגדרת סימון מוקד התעסוקה החדש.	להבהיר במפורש כי מגבלת רח"ק 6 לאורך ציר שלבים אינה חלה במתחם אברבנאל-סלמה-שניצלר-קיבוץ גלויות שבו נקבע רח"ק מרבי 7.5	לקבל חלקית	התנגדות מה"ע מבהירה את פריסת הזכויות הרצויות במרחב וממליצה על החלת רח"ק 5 באזור התכנון 703ג' ורח"ק 6 במגרשים הגובלים בציר שלבים. ההוראות אינן מבטלות זו את זו אלא חלות במקביל, האחת על אזור התכנון והשניה על המגרשים הגובלים בציר שלבים ע"פ הוראות ר-72. לאור צורתו האי רגולרית של מרחב, נערכה בחינה נוספת, ועל אף התפיסה התכנונית שנועדה להעצים זכויות לאורך צירים ראשיים, מומלץ במקרה זה כי הרח"ק המרבי המוצע באזור מעורב, בין הרחובות אברבנאל-סלמה-שניצלר-קיבוץ גלויות יהיה 6 (בשונה מהתנגדות מה"ע אשר מבחינה בין האזורים השונים), למעט במוקד בו יומלץ לממש "מוקד תעסוקה" (עד

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						רחק 14) בהתאם להנחיות וכפי שקיבל ביטוי בהתנגדות מה״ע, זאת בכדי לייצר וודאות וקריאות ברורה של הוראות התכנית המופקדת. תמהיל השימושים במרחב הינו התמהיל הגנרי של האזורים המעורבים בעיר, הכולל לפחות 30% לשימושי מסחר ותעסוקה. לאור חשיבות מימוש מוקד התעסוקה, תמהיל השימושים ביעוד ״מעורב״ לאורך ציר שלבים כולל לפחות 25% לשימושי מסחר ותעסוקה. המצלה לתיקון: תיקון הערה בטבלה 5.4 לאזור תכנון 703ג׳ אזור מעורב: ~~בתכניות הגובלות במרחב בלומפילד, ככל שיהיו שימושי מגורים, לא ימוקמו בדופן האצטדיון~~ באזור מעורב, בין הרחובות אברבנאל-סלמה-שניצלר-קיבוץ גלויות, הרח״ק מרבי יהיה ~~7.5~~ 6 מחיקת הערה בטבלה 5.4 לאזור תכנון 703א׳ אצטדיון בלומפילד: ~~בתכניות הגובלות במרחב בלומפילד, ככל שיהיו שימושי מגורים, לא ימוקמו בדופן האצטדיון~~
341	חלקות 15 ו-149, גוש 7052 (מתחם משולש שלמה-אברבנאל-שלבים)	חברת יהלומית פרץ עבודות בנין ופיתוח בע״מ וחברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע״מ	סימון ״מוקד תעסוקה חדש״ עם רח״ק 14 ולפחות 24,000 מ״ר. מה תמהיל השימושים המחייב, ומה תחולת והגדרת סימון מוקד התעסוקה החדש.	מבוקש להבהיר את תחולת סימון מוקד התעסוקה החדש, גודלו, תמהיל השימושים ואופן חישוב הזכויות לגביו.	לקבל	לאור חוסר הבהירות בתכנית המופקדת לעניין מוקדי התעסוקה, במסגרת התנגדות מהנדס העיר הוצע שינוי משמעותי ביחס למוקדים אלו, להגדרת תחולתם, היקפם וגודלם, תוך הבנת תפקידם במרחב שלבים בפרט. טווח אפשרויות המיקום של תאי השטח למוקדי התעסוקה דוייקו וצומצמו כך שמוקד תעסוקה בתכנית מפורטת יתמקם בסמיכות רבה יותר לצמתים. בנוסף הוגדרו בבירור גדלים מינימליים ומירביים לתא השטח נושא הזכויות מתוקף הסימבול ברח״ק 14, וזאת בכדי לאפשר וודאות תכנונית ובהירות לעניין היקף הזכויות המתקבל בתכנון העתידי המפורט. התנגדות מהנדס העיר מציעה דווקא הגדלת הגמישות בתכנון המפורט באמצעות ביטול היקף הזכויות המינימלי הנדרש במוקד תעסוקה. בבחינת המתחם נשוא ההתנגדות, אשר גובל בשני מוקדי תעסוקה, התנגדות מהנדס העיר מציעה לאפשר לאחדם לתא שטח בודד, באופן שיאפשר בינוי ביתרת השטח, בהתאם לייעוד הקרקע. המלצה לתיקון: הנוסח להטמעה בטבלה 5.4 באזור תכנון 703: - תא שטח נושא זכויות מכוח מוקד תעסוקה לא ייקטן מ-1.7 דונם ולא יעלה על 5 דונם. - ניתן למקם תא שטח נושא זכויות מכוח מוקד תעסוקה

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						במלואו או בחלקו עד 100 מ׳ ממיקום הסימבול בתחום כל אחת מהתכניות הגובלות בצומת הרחובות בה מוקם הסימבול. - בתכנית הגובלת בשני מוקדי תעסוקה ניתן לקבוע את היקף הזכויות המלא מכוח שניהם בשני תאי שטח או לאחדם לתא שטח בודד ששטחו לא יקטן מ-2.5 דונם. - זכויות הבניה למוקדי התעסוקה ~~לא יפחתו מ-24,000 מ״ר ובהתאם לתנאים המופיעים ב-~~יהיו בכפוף להוראות סעיף 3.1.4 (ג) בהוראות התכנית.
341	חלקות 15 ו-149, גוש 7052 (מתחם משולש שלמה-אברבנאל-שלבים)	חברת יהלומית פרץ עבודות בנין ופיתוח בע״מ וחברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע״מ	התכנית המופקדת חוטאת למטרת העצמת הזכויות של תמ״א 70 ביחס למקרקעין. הרח״ק המרבי שנקבע למקרקעין, 7.5, הינו הרחק המינימלי לפי תמא 70, אף שהמקרקעין מצויים במרחב הליבה. בחינת ההתאמה לתמ״א 70 נסמכה על הנחת מוצא שגויה, שלפיה ניתן להביא בחשבון את הרח״ק המרבי בתא/5500 כרח״ק ממוצע ודאי, אף שמימוש הרח״ק המרבי מותנה ואינו מובטח. בדיקת ההתאמה ייחסה זכויות או שטחי בנייה ממקומות נוספים במתחם ההשפעה, לרבות הטבעת השנייה, באופן שאינו מבטיח כי בעלי הזכויות במקרקעין עצמם יקבלו בפועל את היקף הזכויות שנלקח בחשבון בבדיקה. לכן, אף שנקבע רח״ק 7.5, התוצאה האופרטיבית עשויה להיות מסגרת זכויות שאינה גבוהה באופן ממשי מזו שניתן היה לאשר מכוח תא/5000, ואינה משקפת את תכלית ההעצמה של תמ״א 70.	לבצע בחינה מחודשת של התאמת התכנית לתמ״א 70 על בסיס זכויות ודאיות וישימות בפועל במקרקעין עצמם, ולא על בסיס רח״ק מרבי, ממוצע או מותנה שאינו מובטח, שכן נפלו כשלים באופן ביצוע בחינת ההתאמה לתמ״א 70 במסמך ההתאמה	לדחות	ראה מענה רוחבי #23
341	חלקות 15 ו-149, גוש 7052 (מתחם משולש שלמה-אברבנאל-שלבים)	חברת יהלומית פרץ עבודות בנין ופיתוח בע״מ וחברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע״מ	מסגרת הזכויות שנקבעה למקרקעין אינה תואמת את עוצמות הבינוי והגובה שהתכנית עצמה מסמנת או מאפשרת במרחב. יש לקבוע העצמת זכויות במקרקעין בהתאם לעקרונות התכנון שנקבעו בתמא 70 ובשל מאפייני התכנון הייחודיים של המתחם. נטען כי רח״ק 7.5, ואף רח״ק 14 במוקד התעסוקה, אינם מספיקים למימוש בינוי מגדלי של 30-40 קומות. לכן, אף שהתכנית מסמנת את המקרקעין לבינוי עד 20 קומות, מאפשרת עלייה במדרגת גובה במרחב התחדשות עירונית, ובמוקדי התעסוקה מאפשרת עד 40 קומות, בפועל לא ניתן לממש את פוטנציאל הגובה ללא הגדלת מסגרת הזכויות.	לקבוע לכלל המתחם רח״ק מרבי 20, ולקבוע כי האפשרות לבינוי עד 40 קומות תחול על כלל המקרקעין ולא רק על מוקד התעסוקה, כדי לאפשר בינוי גבוה בתכסית נמוכה וגמישות בפריסת השימושים.	לדחות	לעניין ההתאמה לתמ״א 70 ראו מענה רוחבי #23 לעניין תוספת הרח״ק המבוקשת ראו מענים ביתרת ההתנגדות היקף הזכויות המתארי המוצע בתכנית המופקדת, מובא בהתנגדות מה״ע והוא רח״ק 6 בבניה לגובה 20 קומות עם עליה נקודתית חריגה לסביבתה עד 30 קומות. במרחב חל גם מוקד תעסוקה המאפשר עליה עד לרח״ק 14 בנוסף עד 40 קומות. זאת בשילוב עם הצורך בהקצאות קרקע ציבוריות מבטא את הקיבולת התכנונית הרצויה למרחב ייחודי זה המהווה תפר בין מרחב שמתחדש למרחב שתפקד במשך עשרות שנים כאזור תעשייה זעירה ומלאכה. עם תחילת שינוי אופי האזור ותוספת המגורים המשמעותית, עלה כי קיים מחסור משמעותי בשטחי ציבור בנויים ופתוחים.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						התפיסה התכנונית לאזור אינה מרחב מע״ר באינטנסיביות גבוהה כפי שהציעה המתנגדת, אלא מרחב המאפשר את מגוון השימושים במדרג גבהים משתנה המותאם לסביבתו, המאפשר מחד התחדשות ומאידך איזון בין המרקמים הסובבים ושמירה על עירוניות והליכתיות. לאור זאת, אין מקום לקבוע רח״ק 20 או לאפשר בינוי עד 40 קומות באופן גורף לכלל המתחם, שכן עוצמות אלה עלולות לפגוע ביכולת להבטיח את הקצאות הקרקע והצרכים הציבוריים הנדרשים. מיקום הבינוי הגבוה, ריכוז הזכויות, התכסית, שטחי הציבור ותמהיל השימושים ייבחנו במסגרת תכנית מפורטת. תכנית המתאר קובעת ״קופסת זכויות פוטנציאלית״ שנובעת מהוראות מצטברות (רח״ק, גובה ותכסית) ללא היררכיה פנימית. ההיררכיה בהוראות התכנית היא בין פרק 5 (אזורי תכנון) שגובר על יתר מסמכי התכנית. הגובה המירבי מוגדר בקטגוריות מכלילות המשמשות כמסגרת תכנונית, כאשר לכל אזור נבחרת קטגוריית הגובה התואמת ביותר, מתוך הבנה שהגובה המדויק ומספר הקומות הסופי ייקבעו במסגרת התכנון המפורט. מכאן שאין כוונה בהכרח לממש את מלוא קטוגריית הגובה בכל אזורי העיר (להרחבה ראו מענה רוחבי #17).
341	חלקות 15 ו-149, גוש 7052 (מתחם משולש שלמה-אברבנאל-שלבים)	חברת יהלומית פרץ עבודות בנין ופיתוח בע״מ וחברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע״מ	התכנית אינה מסדירה באופן מספק את הכללת השטחים המיועדים להפקעה לטובת תחנת המטרו בשטח לחישוב זכויות. לטענת המתנגדות, חישוב זכויות לפי שטח הקרקע במצב הנכנס, ללא הכללת השטחים שנגרעו או מיועדים להיגרע לטובת פרויקט המטרו, יוצר פגיעה נוספת בבעלי הזכויות ומקטין את בסיס חישוב הזכויות.	לקבוע הוראות המסדירות חישוב זכויות הכולל גם שטחים המיועדים להפקעה לטובת פרויקט המטרו, באופן המיישם את עקרונות תמ״א/60 ובדומה לתכנית תא/מק/4658.	לדחות	על פי ההנחיות הארציות ותכנית המתאר, חובת ההקצאה לצרכי ציבור נגזרת מהיקף ה״תוספת״ שיוצרת התכנית החדשה, ללא זיקה להקצאות עבר שנועדו לתת מענה לצרכי תכנון קודמים. גישה זו מבטיחה כי כל פיתוח חדש יישא באחריות למענה הציבורי הנדרש עבור תוספת הפעילות והאוכלוסייה שהוא מייצר במרחב העירוני (להרחבה ראו מענה רוחבי #16). תמ״א 60 עוסקת בתכניות שאושרו ערב אישורה של התמ״א כך שהיא עוסקת בהסדרת המצב התקף על המקרקעין קודם לאישורה ואין עניינה תכניות חדשות שאושרו אחרי כניסתה לתוקף. עם זאת לצורך חישוב השטח הסחיר במצב הנכנס, תיבחנה הוראות התכנית יחד עם יתר התכניות התקפות במגרש לעת הכנת התכנית המפורטת.
341	חלקות 15 ו-149, גוש 7052 (מתחם משולש שלמה-אברבנאל-שלבים)	חברת יהלומית פרץ עבודות בנין ופיתוח בע״מ וחברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע״מ	המטרו ומימונו מהווים, לטענת המתנגדות, תועלת ציבורית. בעלי המקרקעין המצויים במתחם ההשפעה של המטרו יחויבו במס השבחת מטרו, כך שהמיסוי הכולל עשוי להגיע ל-72% מההשבחה. לכן, לטענתן, אין מקום לדרוש תועלת ציבורית נוספת כתנאי לאישור הרח״ק המרבי. בנוסף, ככל שלא תתקבל הטענה להגדלת הזכויות, נטען כי יש לחשב את	לתקן את הוראות התכנית כך שמס השבחה עבור מימון המטרו ייחשבו כתועלת ציבורית ואין מקום לדרוש תועלת ציבורית נוספות כתנאי לאישור הרח״ק המקסימלי	לדחות	תכניות בקנה מידה רחב ובעוצמות פיתוח גבוהות מאוד נדרשות למרכיב נוסף של תועלת 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

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			זכויות הבנייה במגרשים שבמתחם ההשפעה לפי 100% משטח הקרקע הסחיר במצב הנכנס, ולא לפי 80%, כדי לצמצם את הפגיעה הנובעת ממנגנון החישוב ומנטל מס השבחת המטרו			התועלות האפשרויות נקבע בהתאם להנחיית הוועדה המחוזית ובהתאם לחוו״ד של משרד המשפטים בנושא. בנוסף, ראו מענה רוחבי 20#.
341	חלקות 15 ו-149, גוש 7052 (מתחם משולש שלמה-אברבנאל-שלבים)	חברת יהלומית פרץ עבודות בנין ופיתוח בע״מ וחברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע״מ	ככל שלא תתקבל טענת המתנגדות בדבר הגדלת והעצמת זכויות הבנייה במקרקעין, נטען כי לכל הפחות יש להחריג את המקרקעין המצויים במתחם ההשפעה של המטרו ממנגנון החישוב הרגיל של סעיף 3.1.2. לפי התכנית, באזורי תעסוקה מחושבות הזכויות לפי 80% משטח הקרקע הסחיר במצב הנכנס, ואופן חישוב זה מקטין את היקף הזכויות שניתן לאשר. לטענת המתנגדות, מאחר שבעלי הזכויות במתחמי ההשפעה יישאו גם במס השבחת מטרו ובנטל כלכלי כולל של עד 72% מההשבחה, יש הצדקה להקלת בסיס החישוב.	לתקן את סעיף 3.1.2 כך שבמגרשים הכלולים במתחם ההשפעה של המטרו, זכויות הבנייה יחושבו לפי 100% משטח הקרקע הסחיר במצב הנכנס	לדחות	חישוב זכויות לפי 100% מהשטח הסחיר הנכנס על שטח נרחב כל כך מהעיר, ובמרחב בו צפויות תכניות בהיקף בינוי נרחב אינו תואם את הצורך בהקצאה בצרכי ציבור ובבניית תשתית ציבורית ראויה.
341	חלקות 15 ו-149, גוש 7052 (מתחם משולש שלמה-אברבנאל-שלבים)	חברת יהלומית פרץ עבודות בנין ופיתוח בע״מ וחברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע״מ	היקף שטחי הציבור הבנויים בתכנית המופקדת, המחושב במקדם 2.7 ומעלה ועד לרח״ק המרבי באזור הייעוד, מכביד על בעלי הזכויות ועלול לגרוע מהיקף הזכויות הסחירות שניתן לממש בפועל. לטענת המתנגדות, בתכניות שבהן לא ניתן להקצות קרקע לצורכי ציבור, נוצרה פגיעה מצטברת: תחילה מצטמצם בסיס חישוב הזכויות לפי אחוז שטח הקרקע הסחיר במצב הנכנס, ולאחר מכן שטחי הציבור הבנויים נספרים בתוך מסגרת הרח״ק המרבי ואינם מתווספים לה, כך שהם גורעים פעם נוספת מהשטחים הסחירים.	לקבוע כי שטחי ציבור בנויים חלף הקצאה בקרקע לא יעלו על מקדם 2.7; ולא יבואו במניין הרח״ק המרבי לשימושים סחירים, אלא יחושבו כתוספת לזכויות הבנייה הסחירות.	לדחות	ראו מענה רוחבי 7# ומענה רוחבי 19#
417	מגרשי תמורה 304, 305 (תא/2649), פינת רחובות שלבים/ק.גלויות /דרך שלמה, אזור תכנון 703 (מבואות יפו); חלקות 15-12 בגוש 7052	א.ר.י מ.א.י נכסים והשקעות בנדל״ן בע״מ, גב׳ עדנה רוזנקרנץ, גב׳ יהודית רוזנקרנץ ומר אסף רוזנקרנץ	התכנית המופקדת מוסיפה הוראה חדשה (ס׳ 3.1.2) הקובעת ששטח הקרקע לחישוב זכויות ישתנה לפי אחוז נקבע ולא יהיה שווה לשטח המגרש כולו; בשילוב עם ס׳ 3.1.5-3.1.4 בעניין תוספת שטחי בנייה תמורת הקצאת שטחי ציבור, נוצרים שני משתנים המכפילים זה את זה, מה שהופך את הרח״ק בפועל לנמוך משמעותית מהרח״ק הנקוב; לפי הבדיקה שנערך, כדי לממש רח״ק אפקטיבי של 12.8 (כפי שהיה מותר עד כה) יידרש רח״ק נקוב גבוה בהרבה, מה שאינו מאפשר בדיקת כדאיות כלכלית משמעותית; יש להעדיף שיטת חישוב פשוטה, אחידה ושקופה	לקבוע את חישוב הרח״ק בפועל באופן אחיד ופשוט לפי שטח המגרש הסחיר בשלמות, ולבטל את סעיף 3.1.2 החדש כך שהמשתנה היחיד לקביעת הרח״ק המרבי יהיה הרח״ק עצמו; לחלופין, להותיר את טווח שיקול הדעת של הוועדה המקומית בקביעת שטחי ציבור בנויים בטווח שבין 1 ל-2.7 כפי שהיה בתא/5000	לדחות	לנושא שינוי שיטת הרחק-ראו מענה רוחבי 3# לנושא חלף הקצאה- ראו מענה רוחבי 5#

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
417	מגרשי תמורה 304, 305 (תא/2649), פינת רחובות שלבים/ק.גלויות /דרך שלמה, אזור תכנון 703 (מבואות יפו) ; חלקות 15-12 בגוש 7052	א.ר.י מ.א.י נכסים והשקעות בנדל״ן בע״מ, גב׳ עדנה רוזנקרנץ, גב׳ יהודית רוזנקרנץ ומר אסף רוזנקרנץ	תכנון להתחדשות עירונית דורש לרוב הקצאת משאבים/כספים נוספת (בין היתר בעלויות העברה והשבה), ולכן מוצדק להגדיל את טווח שיקול הדעת עד ל-100%	ביחס לתכנית להתחדשות עירונית, במרחב התחדשות עירונית, להגדיל את טווח שיקול הדעת של הוועדה לגבי שטח קרקע לחישוב זכויות לכדי 100%	לדחות	מרחב התכנון הינו מרחב המאופיין בבניה ארעית משולב קרקע ריקה אשר עתיד להתחדש כשני מוקדי תעסוקה בבניה אינטנסיבית משולב מגורים באופן מוגבל, לאור כך וכפי שהומלץ בהתנגדות מה״ע אין משמעות לסימון המרחב הנדון כמתחם להתחדשות עירונית.
417	מגרשי תמורה 304, 305 (תא/2649), פינת רחובות שלבים/ק.גלויות /דרך שלמה, אזור תכנון 703 (מבואות יפו) ; חלקות 15-12 בגוש 7052	א.ר.י מ.א.י נכסים והשקעות בנדל״ן בע״מ, גב׳ עדנה רוזנקרנץ, גב׳ יהודית רוזנקרנץ ומר אסף רוזנקרנץ	שטח הנכס בתכנית התקפה עשוי היה להתקבל לאחר שכבר בוצעו ממנו הפקעות בשיעור ניכר (לעיתים אף למעלה מ-30% משטח החלקה המקורי) ; יש להביא זאת בחשבון ולא להטיל פגיעה נוספת על נכסים שכבר תרמו קרקע	להוסיף מרכיב הפקעות/נטילה עבר מנכס - ביחס לנכס שבו כבר בוצעו הפקעות ו/או נטילה באיחוד וחלוקה, יש להביא בחשבון אחוז גבוה יותר בהתחשב בהיקף ההפקעות שכבר בוצעו, עד לשיעור של 100% מהמגרש בהפקעות של 30% ומעלה משטח החלקה המקורי	לדחות	לנושא הכרה בהפרשות קרקע בעבר- ראו מענה רוחבי #16
417	מגרשי תמורה 304, 305 (תא/2649), פינת רחובות שלבים/ק.גלויות /דרך שלמה, אזור תכנון 703 (מבואות יפו) ; חלקות 15-12 בגוש 7052	א.ר.י מ.א.י נכסים והשקעות בנדל״ן בע״מ, גב׳ עדנה רוזנקרנץ, גב׳ יהודית רוזנקרנץ ומר אסף רוזנקרנץ	תכנית המטרו כבר מקנה תועלת ציבורית בהפקעה לתחנת המטרו ; התכנית המופקדת אינה מביאה בחשבון את העצמת הזכויות מכוח תמ״א 70 ואת מרכיב מס המטרו הנוסף על היטל ההשבחה (סה״כ עד 72%), שינוי הרח״ק אינו מנצל את המקרקעין הסמוכים למטרו כהלכה ומסכל את רציונל תמ״א 70	להטמיע בשיקול הדעת את הוראות תמ״א 60 כך שתשמור על שטח וזכויות המגרש/החלקה כפי שהיו קודם לתכנית המטרו	לדחות	על פי ההנחיות הארציות ותכנית המתאר, חובת ההקצאה לצרכי ציבור נגזרת מהיקף ה״תוספת״ שיוצרת התכנית החדשה, ללא זיקה להקצאות עבר שנועדו לתת מענה לצרכי תכנון קודמים. גישה זו מבטיחה כי כל פיתוח חדש יישא באחריות למענה הציבורי הנדרש עבור תוספת הפעילות והאוכלוסייה שהוא מייצר במרחב העירוני (להרחבה ראו מענה רוחבי #16) בנוגע לתמ״א 60, התכנית עוסקת בתכניות שאושרו ערב אישורה של התמ״א כך שהיא עוסקת בהסדרת המצב התקף על המקרקעין קודם לאישורה ואין עניינה תכניות חדשות שאושרו אחרי כניסתה לתוקף. עם זאת לצורך חישוב השטח הסחיר במצב הנכנס, תיבחנה הוראות התכנית יחד עם יתר התכניות התקפות במגרש לעת הכנת התכנית המפורטת. לנושא הטלי השבחה הנושא נקבע בחקיקה ואינו נדון בתכנית המתאר.
417	מגרשי תמורה 304, 305 (תא/2649),	א.ר.י מ.א.י נכסים	יש לאפשר מנגנון חלופי המקנה לעיריה מעבר ציבורי/זיקת הנאה בשטח המגרש, במקום	להוסיף לשטח הקרקע מעבר ציבורי או זיקות הנאה לציבור	לדחות	כל תכנית מפורטת המוסיפה שטחי בניה סחירים או המשנה יעוד עבור מגורים נדרשת להקצאת קרקע לצרכי ציבור (ס׳

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	פינת רחובות שלבים/ק.גלויות /דרך שלמה, אזור תכנון 703 (מבואות יפו) ; חלקות 15-12 בגוש 7052	והשקעות בנדל"ן בע"מ, גב' עדנה רוזנקרנץ, גב' יהודית רוזנקרנץ ומר אסף רוזנקרנץ	דרישה גורפת של הפקעה קניינית מלאה	בשטח המגרש, במקום הפקעה		4.1). לכל תכנית מפורטת נערכת פרוגרמה בהתייחס למאפיינים הספציפיים שלה - תוספת שטחים, סוג השימושים, סביבת התכנית וכדו'. ככל ונדרשת הקצאת קרקע ציבורית פתוחה על סוגיה, היקפה, מיקומה ומעמדה נבחן בתכנון מפורט ואין בתכנית המתאר לקבוע הקצאות מעבר ציבורי כזיקת הנאה .
417	מגרשי תמורה 304, 305 (תא/2649), פינת רחובות שלבים/ק.גלויות /דרך שלמה, אזור תכנון 703 (מבואות יפו) ; חלקות 15-12 בגוש 7052	א.ר.י מ.א.י נכסים והשקעות בנדל"ן בע"מ, גב' עדנה רוזנקרנץ, גב' יהודית רוזנקרנץ ומר אסף רוזנקרנץ	מדובר בהוראה בלתי סבירה המפחיתה מראש עד 50% משטח המגרש/החלקה של הבעלים ללא הצדקה תכנונית	לבטל את מאפיין התכנית בטווח שיקול הדעת של הוועדה לגבי "תכנית על קרקע פנויה", המקנה לוועדה המקומית אפשרות לקביעת שטח קרקע לחישוב בשיעור של 50%-70%	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 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 פנויה, מוצע לדייק בטבלה בסעיף 3.1.2 (א): "בתכניות על קרקע פנויה* *~~שלא הוצא בשטחן היתר או~~ שתכסית הבינוי העל-קרקעית הקיימת או זו המאושרת בהיתר אינה עולה על 20% משטח התכנית, וזאת עד ליום אישורה של תכנית זו"
417	מגרשי תמורה 304, 305 (תא/2649), פינת רחובות שלבים/ק.גלויות /דרך שלמה, אזור תכנון 703 (מבואות יפו) ; חלקות 15-12 בגוש 7052	א.ר.י מ.א.י נכסים והשקעות בנדל"ן בע"מ, גב' עדנה רוזנקרנץ, גב' יהודית רוזנקרנץ ומר אסף רוזנקרנץ	סעיף 3.3.5 לתכנית המופקדת (מוקד תעסוקה חדש) קובע שימושים לתעסוקה ומסחר בלבד, ללא כל ציון לאפשרות מגורים - בשונה תא \5000 שם הותר שימוש למגורים במוקד תעסוקה חדש דומה ; רכישת זכויות בנייה לתעסוקה בלבד ללא שימוש מגורים עלולה שלא לממש בפועל בשל עודף היצע שטחי תעסוקה (כ-32-52 מיליון מ"ר מתוכננים בעיר לעומת כ-13-17 מיליון מ"ר בנויים בפועל, ומגמת ירידה בהיקף בנייה לתעסוקה) ; מימוש בנייה משמעותי לתעסוקה מחייב הגדלת שיעור המגורים לכדי 50% לפחות ליצירת כדאיות כלכלית	להוסיף בסעיף 3.3.5 להוראות התכנית המופקדת שימוש נוסף למגורים במוקד התעסוקה החדש ; במצטבר ו/או לחילופין, לקבוע מפורשות שימוש נוסף למגורים במוקד התעסוקה באזור תכנון 703, בשיעור של עד 50%	לדחות	מוקדי התעסוקה החדשים לאורך ציר שלבים נועדו להצביע על העצמה מבוקשת לאורכו של ציר שלבים, כציר מוטה תעסוקה המהווה שלוחה נוספת של שימושי תעסוקה בעיר. התכנית המופקדת מבחינה בין אזורים מעורבי שימושים לבין מוקדי תעסוקה, בהם יש הצדקה לשמור על שימושי תעסוקה בלבד זאת לאור הסמיכות למגרשים מוטי מגורים והרצון למדרג ותמהיל שימושי תעסוקה מגוון במרחב המתחדש. במסגרת התנגדות מהנדס העיר הוצע שינוי משמעותי ביחס למוקדי התעסוקה , להגדרת תחולתם, היקפם וגודלם, תוך הבנת תפקידם במרחב ולאורך רחוב שלבים בפרט. מיקומו והיקפו של המוקד תעסוקה וקביעת תחום התכנית בשילוב מגרשים סמוכים ותמהיל שימושי קרקע נוספים ייקבעו במסגרת תכנון מפורט בהתאמת למיקומו במרחב ותכנון מטבי. לנושא חשיבות שילוב שטחי תעסוקה בעיר- ראו מענה רוחבי #24

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
417	מגרשי תמורה 304, 305 (תא/2649), פינת רחובות שלבים/ק.גלויות /דרך שלמה, אזור תכנון 703 (מבואות יפו) ; חלקות 15-12 בגוש 7052	א.ר.י מ.א.י נכסים והשקעות בנדל"ן בע"מ, גב' עדנה רוזנקרנץ, גב' יהודית רוזנקרנץ ומר אסף רוזנקרנץ	התכנית המופקדת קובעת רח"ק מרבי של 7.5 באזור מעורב וברח"ק 14.0 במוקד התעסוקה החדש, בעוד המגרשים (304, 305) ממוקמים בסמיכות ישירה לתחנת מטרו מתוכננת (M2), עם הפקעה חלקית של שטחם לטובת התחנה ; קיים אי-התאמה בין המדיניות התכוננית (תא/4506 שנדונה, המבוססת על תא/5000 ואינה לוקחת בחשבון את תמ"א 70 ומס המטרו) לבין התכנית המופקדת	ביחס לרח"ק המרבי במגרשי התמורה (מתחם ג703), להגדיל את הרח"ק המרבי בסכנה לכדי רח"ק 20.0, ולכל הפחות 14.0, בהתחשב בקרבתו לתחנת הרכבת הקלה	לדחות	רשת התחבורה עתירת הנוסעים (מתע"ן) מהווה מנוע צמיחה מרכזי. יחד עם זאת, הגישה של תרגום אוטומטי-טכני של המרחק פיזי מתחנה לתוספת זכויות בנייה אינו מקובל. תכנון אינו מסתכם בפרמטריים מספרים בלבד, אלא נדרש לשקלל שיקולים נוספים – בהם מאפייני הבינוי והמקום, שימושים, מורשת היסטורית ומערך ומאפייני הרחובות.להרחבה ראה מענה רוחבי #18 במרחב הנדון מקודמת תכנית מפורטת בשותפות עם מרבית בעלי הקרקע, התכנית מאזנת בין הקפי בניה אינטנסיביים לתעסוקה במוקד ובדופן שלבים ושילוב שימושי מגורים בעורף כלפי שכונות מגורים קיימות. התכנית כוללת אחוד וחלוקה במרחב התכנון כך, שבהסתכלות כוללת על תמהיל השימושים בכלל מרחב התכנון קיים עירוב שימושים אינטנסיבי בנוסף להקצאות לצרכי ציבור ופיתוח מרחב תחנת המטרו העתידי. תכנית זו משקפת את קיבולת התכנון הרצויה למרחב הנדון כך שמחד מאפשרת התחדשות מרחב שאינו מבונה ברובו ותוספת בניה אינטנסיבית ומאידך , שמירה על מדרג גבהים כלפי יפו ,הקצאות לצרכי ציבור ועירוב שימושים. לנושא התאמה לתמא 70- ראו מענה רוחבי #23
218	רח' בן צבי-רבנו ירוחם, חלקות 2-1 בגוש 7089	קבוצת אקרו בע"מ וחברת קן התור הנדסה ובנין בע"מ	התכנית אינה כוללת את המתחם בגדר "מרחב התחדשות עירונית", אף שלטענת המתנגדות מדובר במבני שיכון ישנים, במצב תחזוקתי ירוד, ללא מיגון וללא עמידה נטענת בתקן רעידות אדמה.	לכלול את המתחם בגדר 'מרחב התחדשות עירונית' ולקבוע לו סימון מתאים	לקבל	במסגרת התנגדות מהנדס העיר מוצע לסמן את המתחם נשוא ההתנגדות כמרחב להתחדשות עירונית. המלצה לתיקון : עדכון סימון "מתחם התחדשות עירונית" על כלל החלקה בנספח "אזורי ומרחבי תכנון"
218	רח' בן צבי-רבנו ירוחם, חלקות 2-1 בגוש 7089	קבוצת אקרו בע"מ וחברת קן התור הנדסה ובנין בע"מ	הרח"ק שנקבע למתחם (7 על בסיס 85% מהמגרש הסחיר, או 8.5 על בסיס 70%) אינו מאפשר היתכנות כלכלית לפרויקט פינוי-בינוי, יתרה מכך העובדה שהתכנית המופקדת מאפשרת בניה לגובה עד 20 קומות מעידה על הפוטנציאל לבניה אינטסיבית באזור זה. התכנית אינה כוללת מנגנוני גמישות שיאפשרו לוועדה המקומית לאשר תכניות בעלות היתכנות כלכלית	להגדיל את הרח"ק ל-7 על בסיס 85% משטח הקרקע הסחיר, כך שתאפשר היתכנות כלכלית להוסיף מנגנוני גמישות מבוססי תקן 21 שיאפשרו לוועדה להתאים רח"ק, תמהיל ושטחי ציבור כך שיובטח רף היתכנות כלכלית מינימלי	לדחות	לגבי טענות בדבר היתכנות כלכלית- ראו מענה רוחבי #1 עם זאת, במסגרת התנגדות מהנדס העיר מוצע להחיל על המתחם את הוראות ההתחדשות העירונית, דבר המאפשר תוספת 1 רח"ק לאזור הייעוד, וסך הכל רח"ק 5 למגורים והגדלת אחוז הקרקע לחישוב הרחק לעד 85%. אין מקום לקבוע רח"ק 7 או 8.5 רק מטעמי היתכנות כלכלית, ובפרט כאשר המתחם סמוך למרקם היסטורי המחייב רגישות ואיזון בקביעת עוצמות הבנייה, הגובה והרח"ק. עצם האפשרות לבינוי גבוה אינה מחייבת הגדלת זכויות, אלא מאפשרת גמישות ופלסטיות לשלב התכנון המפורט, והיקף הזכויות המדויק ייבחן במסגרת תכנית מפורטת.
218	רח' בן צבי-רבנו ירוחם, חלקות 2-1 בגוש 7089	קבוצת אקרו בע"מ וחברת קן התור הנדסה ובנין בע"מ	התכנית אינה תואמת את הוראות תמ"א 70 לעניין הרח"ק המינימלי – מסמך ההתאמה לתמ"א 70 נעדר בחינה מהימנה	לבצע בחינה מחדש של ההתאמה לתמ"א 70 ולתקן את חישוב הרח"ק בהתאם	לדחות	ראו מענה רוחבי #23 לעניין תוספת הרח"ק המבוקשת יובהר כי הרח"ק המוצע במתחם עומד ברח"ק המינימלי הקבוע בתמ"א 70, ונידונה במסגרת המענה לטענה להגדלת הרח"ק המובאת מעלה.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
218	רח׳ בן צבי-רבנו ירוחם, חלקות 1-2 בגוש 7089	קבוצת אקרו בע״מ וחברת קן התור הנדסה ובנין בע״מ	תמהיל השימושים שנקבע לאורך דרך בן צבי מטיל היקף גבוה מדי של תעסוקה/מסחר על מתחם מגורים קיים. נטען כי לאור מיקום מוקדי התעסוקה בציר שלבים, אין הצדקה לפיזור רכיב תעסוקתי משמעותי נוסף לאורך דרך בן צבי, וכי יש להותיר את המרחב כמוטה מגורים תוך שמירה על שימושי מסחר/תעסוקה בהיקף מצומצם בלבד.	תיקון תמהיל השימושים לאורך בן צבי למגורים בלבד או לכל היותר 1 רח״ק לתעסוקה או מסחר	לקבל	במסגרת התנגדות מהנדס העיר הוצע רח״ק 5 בתמהיל 4 למגורים + 1 שימושי תעסוקה. בחינה נוספת של המרחב וסביבתו העלתה כי מדובר במתחם ייחודי, הכולל חלקה אחת בלבד עם ריבוי יחידות דיור. בכדי לאפשר התחדשות המרחב באופן מאוזן ומדורג ביחס לסביבתו ההיסטורית ולהותיר גמישות לשלב התכנון המפורט מוצע שלא לחייב תמהיל שימושים ייחודי אלא להישאר עם התמהיל הגנרי לאזור הייעוד (אזור מגורים בבניה עירונית) ולאפשר רחק 5 במלואו לשימוש מגורים , למעט קומת הקרקע שתשלב שימושי מסחר ושימושים שאינם למגורים. המלצה לתיקון : בטבלה 5 יש להסיר את שורה ר-83 מאזור תכנון 706
218	רח׳ בן צבי-רבנו ירוחם, חלקות 1-2 בגוש 7089	קבוצת אקרו בע״מ וחברת קן התור הנדסה ובנין בע״מ	הוראות הדב״י אינן ברורות ועלולות, לטענת המתנגדות, לפגוע בהיתכנות הכלכלית של פרויקטים להתחדשות עירונית	להבהיר את אופן יישום הוראות הדב״י בתכניות התחדשות עירונית, לרבות האפשרות לקביעת דב״י מעבר לרח״ק המרבי, והבהרת בסיס החישוב מתוך יחידות הדיור התוספתיות, ככל שהדבר תואם את הדין	לדחות	לנושא דיור בהישג יד ראו מענה רוחבי #7
218	רח׳ בן צבי-רבנו ירוחם, חלקות 1-2 בגוש 7089	קבוצת אקרו בע״מ וחברת קן התור הנדסה ובנין בע״מ	מנגנון הקצאת שטחי הציבור הבנויים גורע, לטענת המתנגדות, מהזכויות הסחירות ועלול לפגוע בישימות הכלכלית של התחדשות עירונית	לבחון תיקון מנגנון ההקצאה הבנויה לצורכי ציבור, לרבות קביעת מקדם המרה ברור, בחינת מגבלת מקדם 2.7, והבהרה האם שטחים ציבוריים בנויים ייכללו ברח״ק או ייקבעו כמסגרת נפרדת	לדחות	לנושא שינוי מנגנון המרת שטח קרקע לצרכי ציבור לשטחים מבונים- להרחבה ראו מענה רוחבי #5. 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.
218	רח׳ בן צבי-רבנו ירוחם, חלקות 1-2 בגוש 7089	קבוצת אקרו בע״מ וחברת קן התור הנדסה ובנין בע״מ	הוראות קרן התחזוקה אינן מבהירות כי ניתן לקבוע זכויות מותנות מעבר לרח״ק המרבי לצורך מימון תחזוקה ארוכת טווח בפרויקטים להתחדשות עירונית.	להבהיר כי ניתן לקבוע זכויות מותנות מעבר לרח״ק המרבי, ככל שהדבר נדרש לצורך ישימות כלכלית ותחזוקתית של הפרויקט	לקבל	לנושא קרן תחזוקה- להרחבה ראו מענה רוחבי #9.
352	חלקה 34, גוש 7053 ; רח׳ דרך בן צבי 59, מתחם מע״צ, גבעת הרצל, ת״א	משה לוי וחיה לוי	מנגנון חישוב הזכויות לפי 70% משטח המגרש אינו מתחשב בהפקעות והפרשות משמעותיות לצורכי ציבור שכבר בוצעו במקרקעין בעבר (כ-42% במצטבר). נטען כי מדובר ב״כפל הפרשות״ שערורייתי המצמצם את זכויות הבנייה באופן שרירותי ופוגע בזכויות הקניין של הבעלים.	לעדכן את בסיס החישוב ולקבוע כי חישוב זכויות הבנייה במתחם ייעשה על בסיס מצב הנכס המקורי, טרם אישור תוכנית 2975 וההפקעות שבוצעו מכוחה.	לדחות	על פי ההנחיות הארציות ותכנית המתאר, חובת ההקצאה לצרכי ציבור נגזרת מהיקף ה״תוספת״ שיוצרת התכנית החדשה, ללא זיקה להקצאות עבר שנועדו לתת מענה לצרכי תכנון קודמים. גישה זו מבטיחה כי כל פיתוח חדש יישא באחריות למענה הציבורי הנדרש עבור תוספת הפעילות והאוכלוסייה שהוא מייצר במרחב העירוני (להרחבה ראו מענה רוחבי 16#). יובהר כי על אף טענת המתנגדת, לוועדה טווח שיקול דעת בשטח הקרקע לחישוב זכויות עד 85% מהקרקע בתכניות

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						החלות במרחב המסומן התחדשות עירונית ככל ויוחלט בכפוף לתועלת ציבורית משמעותית כי נדרשת תכנית מפורטת חדשה.
352	חלקה 34, גוש 7053 ; רח׳ דרך בן צבי 59, מתחם מע״צ, גבעת הרצל, ת״א	משה לוי וחיה לוי	קביעת תמהיל שימושים המוטה לתעסוקה (לפחות 30% שטחי משרדים ומלאכה) לוקה בחוסר סבירות קיצוני ונעדרת היגיון כלכלי. נטען כי דרישה זו עלולה להוביל להקמת ״פילים לבנים״ – שטחי משרדים נטושים שיפגעו בחיוניות השכונה ובביטחון האישי, בניגוד לתמהיל המגורים שהיה נהוג באזור.	להשיב את ייעוד המקרקעין ל״אזור מגורים בבנייה עירונית״ כפי שהיה בתא/5000, המאפשר תמהיל ריאלי של מגורים מעל חזית מסחרית, התואם את אופי הפיתוח של המרחב ומייצר רצף תכנוני עם הסביבה הגובלת	לקבל חלקית	תכנית המתאר 5500 מייצגת את התפיסה הרחבה לכל אזור, תוך הותרת גמישות לקנה המידה המפורט. באזור 703 נערכה בחינה לעניין התמהילים ובחלקו שונה ייעוד הקרקע מאזור מגורים בבניה עירונית לאזור מעורב, זאת לאור ייחודיות המרחב והצורך באיזון שימושים במרחב המהווה תפר בין שכונות מגורים חדשות, ותיקות במרחב המאופיין במבני תעשיה, מלאכה, שירותים בעלי אופי ציבורי ותרבות החיוניים לתפקודו של מרחב עירוני מגוון ופעיל במרבית שעות היממה ומתקשים להתקיים בממשק צמוד למרחבים מוטי מגורים באופן מובהק. במסגרת עדכון תכנית המתאר תמהיל השימושים במרחב הנידון הינו התמהיל המעורב הגנרי הכולל 30% לפחות למסחר ותעסוקה והיתר למגורים, זאת בהתאם לאופי האזור, מיקומו במרחב ומגמות התכנון העכשוויות תוך שמירה על מרחב מאוזן בנפחים ושימושים (שאינו מרחב מע״ר). עוד יוטמע בטבלה 5.4 : לא יופחתו מגורים מאושרים כדין. יודגש כי גם בתכנית המפורטת תא/2975 וגם בתכנית שקודמה בעבר מול חברת נתיבי ישראל, תמהיל השימושים כלל רכיב תעסוקה משמעותי של כ-35%, כך שלמעשה התיקון המתארי משקף את הכוונות התכנוניות שאושרו וקודמו ואינו מהווה שינוי תפיסתי בעמדת אגף התכנון.
352	חלקה 34, גוש 7053 ; רח׳ דרך בן צבי 59, מתחם מע״צ, גבעת הרצל, ת״א	משה לוי וחיה לוי	הוראות התוכנית (רח״ק 5 וגובה של 20 קומות) אינן הולמות את המיקום האסטרטגי בלב מרחב המטרו והרק״ל וסותרות את עקרונות תמ״א 70 לציפוף אינטנסיבי. נטען כי התוכנית בפועל מנציחה קיפאון במתחם, שכן היא אינה נותנת תמריץ כלכלי לשיפור המצב הסטטוטורי הקיים מזה 20 שנה.	להעניק העצמה משמעותית של זכויות הבנייה לרח״ק של 20 ובינוי לגובה של עד 40 קומות, כדי להבטיח את מימוש פוטנציאל המתחם בקרבה למטרו והיתכנות כלכלית לביצוע הפרויקט.	לדחות	לעניין ההתאמה לתמ״א 70 ראו מענה רוחבי #23. היקף הזכויות המתארי המוצע בתכנית המופקדת, מובא בהתנגדות מה״ע והוא רח״ק 5 בבניה לגובה 20 קומות עם עליה נקודתית חריגה עד 30 קומות. זאת בשילוב עם הצורך בהקצאות קרקע ציבוריות מבטא את הקיבולת התכנונית הרצויה למרחב ייחודי זה המהווה תפר בין שכונות מגורים מתחדשות, ותיקות ושטחים פתוחים משמעותיים. התפיסה התכנונית לאזור אינה מרחב מע״ר באינטנסיביות גבוהה כפי שהציעה המתנגדת, אלא מרחב המאפשר את מגוון השימושים במדרג גבהים משתנה המותאם לסביבתו, המאפשר מחד התחדשות ומאידך איזון בין המרקמים הסובבים (שכונת נוה עופר) ושמירה על עירוניות והליכתיות. כל אלו יקבעו במהלך תכנון מפורט בהתאם לכל מרחב תכנון. יתרה מזאת, תכניות סמוכות, קודמו בהיקפים נמוכים משמעותית ועל כן אין הצדקה תכנונית בהחלת רח״ק 20 או בינוי בגובה עד 40 קומות על המרחב. לעניין ההיתכנות הכלכלית לביצוע הפרויקט יודגש כי מדובר בקרקע ריקה. בנוסף, ראו מענה רוחבי #1.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
492	מתחם ״פארק החורשות״ – המקטע המערבי, קרן הרחובות היתד, תחיה סגל, צבי הרמן, שכונת גבעת הרצל/אזור המלאכה, יפו (תאי שטח 106, 107, 701 לפי תא/4000 ; כ- 5,007 מ״ר) ; אזור תכנון 703ב (מבואות יפו). גוש 7053 חלקות 115, 116, 117	קבוצת אקרו בע״מ	התכנון התקף (מדיניות מבואות יפו 2007, תא/4000 משנת 2015 ותכנית העיצוב 4000/1) ייעד את המתחם כ״עוגן מגורים״ מובהק - שכונת מגורים חדשה (כ-730 יח״ד) ליד פארק החורשות, ללא עירוב שימושים, התכנית המופקדת משנה את ייעודו ל״אזור מעורב״ עם לפחות 30% תעסוקה ומסחר - בניגוד גמור לתכנון התקף ולאופי הסביבה.	לסמן את מתחם תא/4000 כמתחם תכנון נפרד ולקבוע שהוראות התכנית המפורטת התקפה יישמרו ויגברו על ההוראות החדשות החלות במתחם.	לדחות	תכנית המתאר 5500 מעדכנת את תפיסתה לגבי האזור הנ״ל מאזור מוטה מגורים מתוך ראייה רחבה של אזור 703 ב׳ והצורך בחיזוק רצף שימושי התעסוקה, המלאכה והמסחר תוך שמירה על אופיו העירוני המעורב של המרחב, להרחבה ראה מענה רוחבי #24. על אף שהתפיסה התכנונית בתא/5500 מגדירה את המרחב כאזור מעורב, התכנית מבטיחה את המשך תחולתן ומימושן של תכניות מפורטות שאושרו טרם תחילתה ממשיכות לעמוד בתוקפן. המרחב הנדון הינו המתחם המערבי מתוך תב״ע מפורטת מאושרת תא/4000, אשר אושרה בשנת 2015, ונמצאת בשלבי מימוש מתקדמים. לאור זאת, אין בתכנית המתאר המופקדת כדי לפגוע בזכויות המאושרות מכוח תא/4000 או למנוע את המשך מימושה בהתאם להוראותיה. על כן אין צורך לסמן את מתחם תא/4000 כמתחם תכנון נפרד או לקבוע הוראת החרגה נוספת, שכן המשך מימוש התכנית התקפה כבר מובטח במסגרת הוראות תא/5500. להרחבה ראו מענה רוחבי בנוגע ליחס בין תכנית המתאר לתכניות מפורטות מאושרות - מס׳ 14#.
492	מתחם ״פארק החורשות״ – המקטע המערבי, קרן הרחובות היתד, תחיה סגל, צבי הרמן, שכונת גבעת הרצל/אזור המלאכה, יפו (תאי שטח 106, 107, 701 לפי תא/4000 ; כ- 5,007 מ״ר) ; אזור תכנון 703ב (מבואות יפו). גוש 7053 חלקות 115, 116, 117	קבוצת אקרו בע״מ	בעקבות שינוי תקנות ההקלות,נטען כי לא ניתן עוד לאשר בדרך של הקלה תוספת יחידות דיור וקומות. לפיכך נדרשת תכנית שינוי לתא/4000, שתאפשר לשפר את איכות הבינוי, להפחית רמפות, לייעל את פריסת המבנים ולהגמיש את תמהיל הדירות. הדרישה להתאמת תכנית חדשה להוראות תא/5500 עלולה לחייב שינוי מהותי באופי המגורים של המקטע שטרם מומש, בשונה מיתר חלקי השכונה המצויים בהליכי רישוי. סעיף 2.4 שומר על תוקף התכנית הקיימת, אך אינו פותר את הקושי בקידום שינויים בה. אם ייקבע כי כל תכנית חדשה שתקודם במתחם חייבת להיגזר מהוראות אלה, משמעות הדבר היא שהתכנון התקף, אשר אינו נועד לאפשר הקמת שכונת מגורים במתחם פארק החורשות, ירוקן מתוכנו הלכה למעשה, וזאת רק ביחס למתחם מושא ההתנגדות, שכן יתר המתחם נצא בהליכי הוצאת היתרי בניה מכוח התכנית התקפה.	לאפשר קידום תכנית שינוי לתא/4000 בסכמת הוועדה המקומית, לרבות תוספת יח״ד, שינוי בפריסת השימושים ותוספת קומות, בהתאם לסמכויות הקבועות בחוק, מבלי לחייב התאמה להוראות התכנית המופקדת החדשות המשנות את אופי המתחם.	לדחות	תכנית תא/4000 התקפה קבעה מסגרת משמעותית של זכויות למגורים, הכוללת כ־730 יחידות דיור בכלל המתחם, מתוכן 160 יחידות דיור בתאי השטח נשוא ההתנגדות. במסגרת ארבע בקשות להיתר שקודמו בתחום התכנית (במתחמים המזרחיים לשטח ההתנגדות) התבקשו הקלות לתוספת מצטברת של 36 יחידות דיור מעבר למספר יחידות הדיור המאושר, המהוות כ־5% בלבד. יש לציין כי הקלות אלו טרם אושרו, וכי עצם הגשת הבקשות להקלות אינה מעידה כי הזכויות המאושרות אינן מספקות, ואין לראות בהקלות המבוקשות זכויות מוקנות. ביטול מסלול ההקלות היה חלק משינוי חקיקתי שפורסם מראש והיה ניתן להגיש בקשה להיתר בתקופה זו, אין בעצם העובדה שהבקשות למימוש מלוא המתחם לא קודמו במסגרת ההסדר הקודם כדי להצדיק שינוי בייעוד הקרקע או בהוראות התכנון העדכניות. תא/5500 מבטאת תפיסה תכנונית עדכנית המבקשת לחזק במרחב זה את שימושי התעסוקה, המלאכה והמסחר כשימושים עיקריים. לכן אין מקום לקבוע כי זכויות לשימושים אלה יתווספו מעבר לזכויות המגורים המאושרות בתא/4000, אלא יש לבחון את שילובם במסגרת הזכויות ובהתאם לתמהיל השימושים הקבוע בתכנית המתאר.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
492 לוודא שעדי בסיס עברה על המענה הזה	מתחם ״פארק החורשות״ – המקטע המערבי, קרן הרחובות היתד, תחיה סגל, צבי הרמן, שכונת גבעת הרצל/אזור המלאכה, יפו (תאי שטח 106, 107, 701 לפי תא/4000 ; כ- 5,007 מ״ר) ; אזור תכנון 703ב (מבואות יפו). גוש 7053 חלקות 115, 116, 117	קבוצת אקרו בע״מ	ככל שלא תתקבל הבקשה להחרגת המתחם מהוראות תא/5500, ישנו חשש כי שילוב שימושי תעסוקה ומסחר יבוא על חשבון זכויות המגורים שאושרו בתא/4000 ויפגע במימוש השכונה בהתאם לתכנון התקף	לשמור את מלוא זכויות הבנייה המאושרות למגורים בתא/4000, ולקבוע כי ככל שיותרו שימושים נוספים לתעסוקה או למסחר, שטחי הבנייה עבורם יתווספו לזכויות המגורים ולא ייגרעו מהן.	לדחות	תא/5500 קובעת למרחב רח״ק מרבי של 5, מאפשרת בחינה של פיתוח משמעותי באמצעות סימון המתחם כמרחב להתחדשות עירונית, אפשרות לבנייה נקודתית חריגה מסביבתה ושימוש במנגנון רח״ק ממוצע במסגרת תכנית מפורטת. כלים אלה מאפשרים לבחון ריכוז זכויות ובינוי גבוה במיקומים המתאימים, מבלי להבטיח או לקבוע מראש מימוש של מלוא מדרגת הגובה בכל המתחם בכפוף להוראות התכנית. מסגרת זו מאפשרת גמישות תכנונית. יובהר כי תא/4000 המאושרת ממשיכה לעמוד בתוקפה וניתן לממש את הזכויות המאושרת מכוחה בהתאם להוראותיה.

7. פלורנטין

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
17	מתחם אילת-קומפרט-בכרך-פבריגט בשכ׳ פלורנטין בת״א]חלק ממתחם 702א[גוש 7083 חלקות 1-, 1. 16, 15, 14, 5	בשם בעלי הקרקע במתחם אליפלט - קומפרט - בכרך - פבריגט בשכ׳ פלורנטין בת״א	מתחם ובו 10 חלקות, מתוכן 6 מיועדות לשימור. מוצעת סכימה תכנונית לתכנית מפורטת במסגרתה: הבניינים בדופן רחוב אילת ישומרו עם תוספת ממ״דים בעורף, וברחוב פבריגט והרבי מבכרך יוספו שני מבנים בני 9 ו-40 קומות בהתאמה. סה״כ 233 יח״ד ועוד כ-18,500 מ״ר למסחר. הקצאת קרקע של 0.18 ד׳ לשצ״פ, עם חניון פרטי בתחומו ל152 מ״ח. ללא מימוש התכנון המוצע לא תהיה כלכליות להתחדשות המתחם והוא ישאר בעליבותו.	א. לקבוע רח״ק 11 למתחם ולאפשר לועדה הגעה לרח״ק 12 ככל ויווצר לכך צורך ב. לאפשר חישוב הרח״ק מ-100% מהקרקע. ג. גובה בינוי של 40 קומות. ד. לאפשר תכנון תלת מימדי לשצ״פ.	לקבל חלקית	תכנון המרחב באופן מפורט, ובזאת נפחי בנייה, ייעודי קרקע, הקצאות לצרכי ציבור, מנגנוני השימור ועוד, ייבחנו במסגרת קידום תכנית מפורטת, ככל ויוחלט לקדמה. אין זה המקום להתייחס לתכנון המפורט שהוצג בהתנגדות ונספחיה. בהתייחס לטענה בעניין כדאיות כלכלית, ראו מענה רוחבי #1. במסגרת התנגדות מה״ע הומלץ על האחדה של אזורי 702א׳ ו-ב׳ (כפי שמופיעים בתכנית המופקדת), ובתוך כך החלת ראסטר ״התחדשות עירונית״ על המרחב המזרחי לרח׳ אליפלט, תוך מתן גמישות בשיטת חישוב הרח״ק. שינוי זה, המאפשר חישוב שטחי בנייה מעד-85% מהקרקע (ואף הגעה לחישוב מעד 100% בתכניות הכוללות מבנים או אתרים לשימור) הנו פוטנציאל להגדלת נפחי בנייה בלתי מותאמת למרחב. על כן, שינוי היקף הרח״ק מייצג את הנפחים הרצויים כפי שעמדו לנגד עינינו בתא/5000 ובמדיניות שלבים. ובהתאם, הומלץ לשנות את הרח״ק לרח״ק מרבי (כולל התחדשות עירונית) 4 בכלל אזור 702א׳ החדש, ו-5 במגרשים הגובלים ברח׳ אליפלט. יוער כי המרחבים לא רק ששמרו על היקף הזכויות המרבי אלא קיבלו תוספת שאין בה שינוי מהותי לאופי המרחב. בשונה ממרחב המסילה המוגדר כאזור תעסוקה מטרופוליני, המרחב הנדון מצוי באזור המוגדר כאזור מעורב ומתחדש בתכניות ברח״ק המוגדר (למעט במוקדי תעסוקה ובדופן ציר אליפלט). רח״ק זה מאפשר בינוי מרקמי ברובו המשתלב במרחב הנוכחי, ושכונת פלורנטין הסמוכה - גם היא מרובת מבנים לשימור ומתחדשת היטב ברח״ק זה. עצימות הבינוי (רח״ק ומספר קומות) מאפיינים אזורי מע״ר ולא תואמים את אופי המרחב והרקמה. תכנית המתאר המופקדת מאפשרת בתכניות הכוללות בתחומה מבנה/אתר לשימור חישוב רח״ק 70%-100% משטח הקרקע הסחיר הנכנס, ולכן אין צורך בשינוי המבוקש.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						תכנון תלת מימדי נבחן בתכניות מפורטות בהתאם להוראות החוק והתקנות. לאור הפגיעה הפונטציאלית באיכויות הנופיות והתפקודיות של השטחים הפתוחים, ככלל לא מוקדמים חניונים פרטיים תחת שטחים ציבוריים פתוחים. במרחב 702א (המוצע בהתנגדות מה"ע) - מומלץ לעדכן את טבלה 5.4 באופן הבא: ~~1. היקף שימושי תעסוקה ומסחר לא יפחת מ-20%.~~ 2. רח"ק מרבי ~~3 למגורים ; רח"ק 1 לשימושים שאינם למגורים ובכל מקרה~~ לא יעלה על 4. 3. יותרו שימושי תעסוקה 1,2 ומסחר 1,2 4. במגרשים הגובלים ברחוב ~~שלבים~~ אליפלט הרח"ק המרבי יהיה 5. ~~יקבעו שימושי מסחר 1 תעסוקה 1 ומשרדים בהיקף שלא יפחת מ-25% משטחי הבנייה.~~ יותרו שימושי ~~מסחר 2 ותעסוקה 2 וכן שימושי~~ תחבורה כגון מסופי תחבורה ציבורית ומרכזים לוגיסטיים.
17	מתחם אילת-קומפרט-בכרך-פבריגט בשכ' פלורנטין בת"א [חלק ממתחם 702א] גוש 7083 חלקות 1-, 1. 16, 15, 14, 5	בשם בעלי הקרקע במתחם אליפלט - קומפרט - בכרך - פבריגט בשכ' פלורנטין בת"א		לחלופין, לבטל את, דרישת השימור, שתאפשר את ההתחדשות במסגרת התכנית הנוכחית עם מרתפי חנייה לכל הבניינים, והרחבת רחוב אילת.	לדחות	ראו מענה להתנגדות 383.
383	רח' אילת 38, (גו"ח 7083/4 -תת חלקה - 4)	דרך ארץ בע"מ	הבניין בו למתנגדת זכויות, הוגדר לשימור. לעמדת המתנגדת אין כל ערך אדריכלי, היסטורי או תכנוני המצריך שימור הבניין (בדומה לבניינים שכנים שהוגדרו לשימור גם הם). זכויות הבניה המוקנות לחלקה 4 (רח' אילת 38) נובעות מהתוכניות המנדטוריות בי-יפו שלא בוטלו מעולם, והן בהיקף כ4 קומות. מוצע לבטל את דרישת השימור. אם לא תבוטל דרישת השימור ולא יתאפשר פיתוח בחלקה עצמה, ייווצר קושי בממוש זכויות הבנייה וייגרמו נזקים לבעלים שעלולים להוביל לתביעת פיצויים במסגרת סעיף 197.	א. ביטול דרישת השימור לבניין ברח' אילת 38. ב. לחלופין להקנות ניוד זכויות הבנייה לחלקות המקבלות בתחום המבנן.	לדחות	תכנית המתאר קובעת מסגרת תכנונית להכנת תכניות בסמכות הועדה המקומית היא אינה משנה תכניות מאושרות ואינה משנה את המצב הסטטוטורי התקף על המקרקעין, ואינה קובעת מבנים לשימור או שלא לשימור ואינה משנה יעודי קרקע.(כמפורט בהרחבה במענה רוחבי #14). הבניין נשוא ההתנגדות וייתר הבניינים הנזכרים בהתנגדות בתחום המבנן (אילת 32, 36 , 38, 40) נקבעו לשימור במסגרת תכנית 2650ב' - תכנית שימור כוללת לעיר תל אביב-יפו (תוקף משנת 2008), בשל הערכים ההיסטוריים, האדריכליים והאורבניים, וקיימת חשיבות גבוהה בשימור המקבץ. תכנית המתאר מתווה את המדיניות התכנונית למרחב ב"משיכת מכחול עבה" ואיננה המקום לערור על הנקבע בתכנית השימור 2650ב'. תכנון המרחב באופן מפורט, ובזאת נפחי בנייה, מנגנוני השימור ועוד, ייבחנו במסגרת קידום תכנית מפורטת, ככל ויוחלט לקדמה.
111	מתחם "הנגרים", (702ב' במתאר) בין הרחובות אברבנאל,	בעלי זכויות בגוש 7051 חלקות 90 ו/או	הוראות תכנית תא/5500 לא תואמות את הוראות תמ"א/70 ואינן מאפשרות בנייה אינטנסיבית והעצמת זכויות בסמוך לתחנות	קביעת רח"ק מינימאלי 8 וגובה בינוי של 20 קומות.	לדחות	המרחב הנדון הנו מרחב ייחודי המצוי בתפר שבין שכונת פלורנטין ההיסטורית המתחדש בבינוי מרקמי של 5-11 ק', ואזור מערב פלורנטין המתחדש כמרחב מעורב לתעסוקה

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	מעון, הנגרים, המחוגה	140, וכן בשם היזם - חברת וויי בוקס התחדשות עירונית בע״מ	המטרו. בעוד שבתמ״א 70 המתחם מצוי בחלקו בטבעת הראשונה עם רח״ק מינ׳ 7.5 ובחלקו בטבעת השנייה עם רח״ק מינ׳ 5, תא/5500 מגדירה למרחב רח״ק מרבי 5 עם מספר קומות מרבי 15. מדרגת הגובה הבסיסית של 15 קומות אינה מספיקה לניצול הרח״ק הנדרש.			ומגורים ובבינוי המשלב בין בנייה מרקמית עם בינוי מגדלי נקודתי, בעיקר במוקדי התעסוקה. בהתאם לתא/5500 גובה הבינוי המרבי המוגדר למרחב זה הנו 20 קומות כפי שמבקשת המתנגדת ונתון לשיקול דעת בתכנון מפורט. עלייה בגובה מעבר למוגדר תייצר נפחי בנייה שאינם תואמים את אופי הסביבה המיידית והנפחים הרצויים במרחב זה. רח״ק מרבי 5 מאפשר יצירת נפחים התואמים את אופי המרחב, תוך איזון בין הבינוי במרחבים הסובבים, קרבה לאמצעי תחבורה, כושר הנשיאה של המרחב, והינו מידתי ביחס לתשתית הציבורית. (ראה הרחבה בהמשך ההתנגדות). התכנית אינה מיישמת תרגום אוטומטי-פרמטרי של מרחק מתחנה לזכויות בנייה, אלא משקפת תכנון מותאם-הקשר המשלב בין נגישות תחבורתית (TOD) לבין מאפייני הבינוי, השימושים וומאפייני המקום (להרחבה ראו מענים רוחביים #18). לנושא תמא 70-ראו מענה רוחבי #23
111	מתחם ״הנגרים״, (702ב׳ במתאר) בין הרחובות אברבנאל, מעון, הנגרים, המחוגה	בעלי זכויות בגוש 7051 חלקות 90 ו/או 140, וכן בשם היזם - חברת וויי בוקס התחדשות עירונית בע״מ	בסעיף 5.2 נקבע מנגנון המאפשר לועדה המקומית, להתנות קידום תכנון בהכנת מסמך מדיניות. הדרישה לאישור מסמכי מדיניות מייצרת חוסר ודאות תכנוני, מעבירה את הכרעות משמעותיות למסמכים לא סטטוטוריים. התכנית המופקדת לא קובעת קריטריונים להפעלת סמכות, אינה מגדירה מראש באילו נסיבות יידרש מסמך מדיניות, ואינה קובעת לוחות זמנים להכנתו ולאישורו. התכנית מייצרת קושי בכך שהיא מוסיפה וקובעת כי מסמכי מדיניות שאושרו טרם אישורה יעמדו בתוקפם גם לאחר אישורה, ובזאת מדיניות הדיור, מדיניות לקביעת תמהיל וגודל יח״ד בעיר, מדיניות ״שלבים״ ומדיניות ״מבואות יפו״.	ככל שהתכנית מבקשת להסתמך על מסמכי מדיניות - קיימים או עתידיים - עליה לקבוע מנגנון ברור ומוגדר מראש הכולל, בין היתר: • רשימת נושאים או אזורים שבהם תידרש מדיניות; לחלופין – קביעת קריטריונים להפעלת הסמכות לקביעה כי נדרש מסמך מדיניות; • לוחות זמנים להכנה ולאישור; • חובת פרסום מפורטת וזכות טיעון אפקטיבית לציבור; • הוראה שלפיה בהיעדר קידום מסמך מדיניות בתוך פרק זמן סביר ניתן יהיה לקדם תכנון מפורט בהתאם להוראות התכנית. • מנגנון בחינה מחודשת והתאמה של מסמכי מדיניות קיימים להוראות התכנית, כתנאי להמשך תחולתם תוך	לדחות	ראו מענה רוחבי #2

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				קביעת לוח זמנים מוגדר לבחינה זו .		
111	מתחם "הנגרים", (702ב' במתאר) בין הרחובות אברבנאל, מעון, הנגרים, המחוגה	בעלי זכויות בגוש 7051 חלקות 90 ו/או 140, וכן בשם היזם - חברת וויי בוקס התחדשות עירונית בע"מ	התכנית המופקדת מסכלת את יישימות הפרויקט בשל העדר יישימות כלכלית. יש בתכנית פגיעה ביחס לשווי המתחם מלפי תכנית תא/5000 ותמ"א 70.	קביעת רח"ק מינימאלי 8 ומס' קומות מינימאלי של 20 קומות לכל הפחות עם סימון מרחב התחדשות עירונית.	לדחות	נוסף על המענה לסעיף הראשון בהתנגדות זו, יוער כי דוחות כלכליים נקודתיים הם בעלי רלוונטיות מוגבלת במסגרת בחינתה של תכנית מתאר כוללנית, אשר קובעת מסגרת תכנונית רחבה ותמריצים כלליים על בסיס איזון שיקולים תכנוניים ארוכי טווח (להרחבה ראו מענה רוחבי #1). יוער גם, כי בהחלטת מועצה הוכרז המרחב הנדון כאזור בו שיעור חובת תשלום השבחה הינו 50%. זאת לאור הצורך באיזון כלכלי ליצירת תכנון מידתי במרקם רגיש ויחודי זה.
111	מתחם "הנגרים", (702ב' במתאר) בין הרחובות אברבנאל, מעון, הנגרים, המחוגה	בעלי זכויות בגוש 7051 חלקות 90 ו/או 140, וכן בשם היזם - חברת וויי בוקס התחדשות עירונית בע"מ	שיטת החישוב מבצעת הפחתה אוטומטית משטח הקרקע הנכנס (70%), שיטת חישוב הרח"ק מניחה הפרשות קרקע רעיוניות שאינן מבוססות על צרכים בפועל, וטווח שיקול הדעת שניתן לוועדה רחב מדי ויוצר חוסר ודאות. יש בהכללת שטחי ציבור מבונים ברח"ק פגיעה נוספת. בנוסף שטחים שסומנו לדרכים אך לא הופקעו ולא ניטלה חזקה – אינם נכללים בבסיס החישוב.	מבוקש לתקן את מנגנון קביעת הרח"ק בתכנית המופקדת כך שהוא יחושב על בסיס המתייחס לכלל שטח המגרש כפי שהוא רשום בנסח הטאבו, ובכלל זאת ייכנסו לבסיס זה גם שטחי קרקע שסומנו בעבר לדרך ולא נתפסה בהם חזקה ע"י הרשות. בנוסף מבוקש ששטח הרח"ק לא יכלול את השטחים הציבוריים המבונים, אלא יתייחס רק לשטחים הסחירים.	לדחות	על פי ההנחיות הארציות ותכנית המתאר, חובת ההקצאה לצרכי ציבור נגזרת מהיקף ה"תוספת" שיוצרת התכנית החדשה, ללא זיקה להקצאות עבר שנועדו לתת מענה לצרכי תכנון קודמים. גישה זו מבטיחה כי כל פיתוח חדש יישא באחריות למענה הציבורי הנדרש עבור תוספת הפעילות והאוכלוסייה שהוא מייצר במרחב העירוני (להרחבה ראו מענה רוחבי #16). לעניין דרכים שטרם הופקעו - יש להפריד בין הליך קנייני רישומי להליך תכנוני. עצם כך ששטחים אלה טרם הופקעו אינה מעידה על העדר הצורך בהם כחלק מהשלד הציבורי בתכנון הנוכחי או העתידי . לעניין הכללת השטחים הציבוריים המבונים במסגרת הרח"ק ראו מענה רוחבי #19.
111	מתחם "הנגרים", (702ב' במתאר) בין הרחובות אברבנאל, מעון, הנגרים, המחוגה	בעלי זכויות בגוש 7051 חלקות 90 ו/או 140, וכן בשם היזם - חברת וויי בוקס התחדשות עירונית בע"מ	המתחם אינו מסומן כ'מרחב להתחדשות עירונית'	לסמן את מתחם "הנגרים" בראסטר "מרחב התחדשות עירונית", המאפשר להחיל עליו את הוראות סעיף 5.3.2 לתכנית המופקדת, ובכלל זאת לאפשר רח"ק 1 נוסף מעל לרח"ק המרבי, וכן בנייה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר למדרגה הקבועה בתשריט העיצוב העירוני	לדחות	מדובר במרחב ייחודי, בעל מאפיינים שונים מסביבתו, שהוצע בהתנגדות מהנדס העיר להגדירו כ"מרקם בנוי לשימור" (כמפורט בסעיף הבא בהתנגדות זו). לאור זאת, מומלץ שלא לאחד את המרחב הזה עם סביבתו ולהחיל עליו את תפיסת ההתחדשות העירונית, אלא דווקא להדגיש את ייחודיותו. לעניין רח"ק וגובה הבינוי ראו מענה בסעיף 1 להתנגדות זו.
111	מתחם "הנגרים", (702ב' במתאר) בין הרחובות אברבנאל, מעון, הנגרים, המחוגה	בעלי זכויות בגוש 7051 חלקות 90 ו/או 140, וכן בשם היזם - חברת וויי בוקס התחדשות עירונית בע"מ	במסגרת התכנית המופקדת הוצע לקבוע לגבי מתחם הנגרים, כי האזור יתוכנן בדגש על שימושי תעסוקה, מלאכה, תרבות ובילוי. הוראה אחרת היא כי תכנית מפורטת תקודם בהתייחסות לשמירת מאפייני המקום הפיזיים והתפקודיים והתנאים הנדרשים להמשך קיומם במרחב; וכי לא יותרו שימושי מגורים, אלא לאחר ובכפוף לבחינה	מבוקש להסיר את ההוראות הנ"ל למתחם הנגרים, ולקבוע שימוש למגורים כשימוש ראשי ומרכזי, לצד השימושים הנוספים המשניים של תעסוקה, מסחר וכיו"ב. מבוקש לדחות את המוצע	לדחות	עמדת הועדה המקומית לעניין תמהיל מגורים-תעסוקה במרחב מובאת בהתנגדות מהנדס העיר. בחלק מהאזורים המעורבים תכנית המתאר המאושרת תא/5000 לא הגדירה בפירוש את תמהיל השימושים. לטובת הגברת הוודאות התכנונית, במסגרת עדכון המתאר דוייק תמהיל השימושים בכל אחד מאזורי ההוראות המיוחדות המצויים בייעוד מעורב. זאת בהתאם לאופי האזור, מיקומו במרחב, ומגמות התכנון העכשוויות, תוך שמירה על מרחב מאוזן בנפחים

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			של האפשרות לשילובם, מאפייניהם, היקפם והתנאים להקמתם, תוך שמירה על מאפייני המרחב הקיים, זאת בשונה מתכנית תא/5000 שייעדה את המרחב "אזור מעורב לתעסוקה ומגורים" ואפשרה את המגורים כמקבץ שימושים ראשי. כמו כן, המתנגדים אינם סבורים כי יש ערך שמירת מאפייני המקום הפיזיים והתפקודיים, היות וכבר אין צורך תכנוני אמיתי באותם בתי מלאכה מיושנים.	בהתנגדות מהנדס העיר, לפיו יש להחיל על מתחם הנגרים את הוראות סעיף 4.4.2 לתכנית המופקדת – ולסמן את המתחם כ"מרקם בנוי לשימור"		ושימושים ואיזונם ביחס לתכניות המאושרות הסמוכות. חשיבות המרחב נובעת מהמכלול העירוני וההיסטורי שהשתמר בו: רשת סמטאות ומעברים, קנה מידה אחיד ושילוב ייחודי בין מלאכה, מסחר, תרבות ומגורים. המתחם מהווה עדות נדירה להתפתחות מערב פלורנטין כאזור של נגריות, סדנאות ומלאכה זעירה, אשר ליווה את צמיחתה של העיר ושיקף אורח חיים עירוני יצרני. אופי המרחב מאפשר כיום יוזמות עיסקיות וקהילתיות מגוונות וחיי לילה. כמו כן, המרחב מהווה מוזיאון חוצות לאמנות הרחוב. שמירה על מאפייניו ותפקודו של המרחב מהותית לשמירת המורשת המוחשית והבלתי־מוחשית בעיר, ולכן מומלץ להגדירו כ "מרקם בנוי לשימור" כפי שמוצע בהתנגדות מהנדס העיר. יוער גם, הוא נועד להבטיח כי במסגרת התכנון המפורט ייבחנו ערכיו, יזוהו המרכיבים הראויים לשימור ולחיזוק ויוצעו פתרונות המשלבים התחדשות, בניה חדשה, שיפור מבנים ותשתיות, ומתן מענה לצרכים ציבוריים תוך שמירת אופיו וזהותו הייחודיים. אין בכך כדי להקפיא את תצורת המרחב או למנוע את התחדשותו. תמהיל השימושים כפי שהוגדר בתכנית המפוקדת מהווה השלמה לתפיסה המשמרת את ייחודיות המרחב, כך שהמרחב הנדון יהיה מוטה שימושי תעסוקה, מלאכה ומסחר. הגדרה זו נעשתה מתוך בחינה ותפיסה רחבה של האזורים המעורבים בדרום העיר, ואיזון תמהיל השימושים אל מול התמהיל מוטה מגורים המתוכנן לסביבת המרחב, והמאושר בתכניות תקפות. ולכן מומלץ לאשר את התכנית בהתאם למופקד. נדגיש כי התכנית אינה שוללת שילוב מגורים במתחם, אך מבהירה כי מגורים אינם השימוש הדומיננטי ואינם נקודת המוצא התכנונית למרחב זה. שילוב מגורים יכול להיבחן במסגרת התכנון המפורט, באופן מוגבל וגמיש, בכפוף להתאמתו למאפייני המרחב, לממשקים עם שימושי התעסוקה והמלאכה, ולשמירה על תפקודו של האזור כמרחב עירוני יצרני. יוער גם, כי אין בהגדרה זו ובמוגדר בטבלה 5.4 להפחית מהמגורים המאושרים כדין.
292	נכסי רמ"י ברחבי תל אביב -פלורנטין מתחם הנגרים 702	רשות מקרקעי ישראל	שילוב מגורים בפיתוח המתחם יהפוך את האזור לשוקק ויישמור על הרצף העירוני המתפתח באזור. המגורים צריכים להיות משולבים בהכרח ולא האופן מותנה.	מבוקש להוריד את סעיף 2 בטבלה 5.4 "לא יותרו שימושי מגורים, אלא לאחר ובכפוף לבחינה של האפשרות לשילובם"	לדחות	חשיבות המרחב נובעת מהמכלול העירוני וההיסטורי שהשתמר בו: רשת סמטאות ומעברים, קנה מידה אחיד ושילוב ייחודי בין מלאכה, מסחר, תרבות ומגורים. המתחם מהווה עדות נדירה להתפתחות מערב פלורנטין כאזור של נגריות, סדנאות ומלאכה זעירה, אשר ליווה את צמיחתה של תל אביב ושיקף אורח חיים עירוני יצרני. אופי המרחב מאפשר כיום יוזמות עיסקיות וקהילתיות,חיי לילה ומסחר

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						ומהווה מוזיאון חוצות לאמנות הרחוב. שמירה על מאפייני ותפקודו של המרחב מהותית לשמירת המורשת המוחשית והבלתי־מוחשית. דיוק תמהיל השימושים כך שהמרחב הנדון יהיה מוטה שימושי תעסוקה, מלאכה ומסחר נעשה מתוך בחינה ותפיסה רחבה של האזורים המעורבים בדרום העיר, ואיזון תמהיל השימושים אל מול התמהיל מוטה מגורים המתוכנן לסביבת המרחב, והמאושר בתכניות תקפות. בהתאם לכך, שילוב בחינת שימושי המגורים ייעשה בעת הכנת התכנית המפורטת באופן שיהלום את התפיסה התכנונית מוטת שימושי מלאכה, יצירה ותרבות. נדגיש כי אין במוגדר בטבלה 5.4 להפחית מהמגורים המאושרים כדין.
348	חלקות 70-77, גוש 7051 ; רח׳ אליפלט 8-16 / מעון 34-24 / הנגרים 1-13, שכונת פלורנטין, ת״א	קרסו נדלן בעיר בע״מ	התנגדות מהנדס העיר לא ברורה. מצד אחד ההתנגדות מציעה להכליל את האזור כולו במרחב התחדשות עירונית המאפשר תוספת רח״ק 1, מצד שני, ההתנגדות מציעה לקבוע שבכל מקרה לא יעלה על רח״ק 4, שזו הקטנה של הרח״ק, וכן לא ברור האם ניתן להוסיף רח״ק מכוח סימון מתחם התחדשות עירונית. בנוסף, לא ברור האם ההוראות המוצעות המתייחסות ״לרחוב שלבים״ – מתייחסות רק למקטע הרחוב, או לציר שלבים, שכולל גם את רחוב אליפלט.	להשלים פה	לדחות	במסגרת התנגדות מה״ע הומלץ על האחדה של אזורי 702א׳ ו-ב׳ (כפי שמופיעים בתכנית המופקדת), ובתוך כך החלת ראסטר ״התחדשות עירונית״ על המרחב המזרחי לרח׳ אליפלט, תוך מתן גמישות בשיטת חישוב הרח״ק. שינוי זה, המאפשר חישוב שטחי בנייה מעד-85% מהקרקע (ואף הגעה לחישוב מעד 100% בתכניות הכוללות מבנים או אתרים לשימור) הנו פוטנציאל להגדלת נפחי בנייה בלתי מותאמת למרחב. על כן, שינוי היקף הרח״ק מייצג את הנפחים הרצויים כפי שעמדו לנגד עינינו בתא/5000 ובמדיניות שלבים. ובהתאם, הומלץ לשנות את הרח״ק לרח״ק מרבי (כולל התחדשות עירונית) 4 בכלל אזור 702א׳ החדש, ו-5 במגרשים הגובלים ברח׳ אליפלט. יוער כי המרחבים לא רק ששמרו על היקף הזכויות המרבי אלא קיבלו תוספת שאין בה שינוי מהותי לאופי המרחב.
348	חלקות 70-77, גוש 7051 ; רח׳ אליפלט 8-16 / מעון 34-24 / הנגרים 1-13, שכונת פלורנטין, ת״א	קרסו נדלן בעיר בע״מ	המקרקעין מצויים ב״טבעת הראשונה״ של תחנת המטרו שלבים. תמ״א 70 קובעת לאזור זה רח״ק מינימלי של 7.5, בעוד שהתוכנית המופקדת מציעה רח״ק של 5 בלבד, וזאת לאחר הפרשה של 30% לשטחי ציבור. לאור המגמה הארצית והעירונית להעצמת הבינוי בסמוך לקווי מתע״ן, הרי שקיימת הצדקה מובהקת להעצמת בינוי משמעותית במקרקעין.	לקבוע כי הרח״ק במקרקעין לפי תא/5500 לא יפחת מ- 7.5 בהתאמה לרח״ק המינימלי שקובעת תמ״א 70 ביחס למקרקעין.	לקבל חלקית	התכנית אינה מיישמת תרגום אוטומטי-פרמטרי של מרחק מתחנה לזכויות בנייה, אלא משקפת תכנון מותאם-הקשר המשלב בין נגישות תחבורתית (TOD) לבין מאפייני הבינוי, השימושים וומאפייני המקום (להרחבה ראו מענה רוחבי #18, ו-#23). המרחב הנדון הנו מרחב המצוי בתפר שבין שכונת יפו ההיסטורית המתחדש בבינוי מרקמי, בין בינוי עצים לאורך ציר שלבים- אליפלט עם מוקדי תעסוקה בבינוי מגדלי. הרח״ק שהוגדר למרחב מאפשר יצירת נפחים התואמים את אופי המרחב, תוך איזון בין הבינוי במרחבים הסובבים, קרבה לאמצעי תחבורה, כושר הנשיאה של המרחב, ויצירת

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						בינוי מידתי ביחס לתשתית הציבורית המצויה בחסר. במרחב 702א (המוצע בהתנגדות מה״ע) - מומלץ לעדכן את טבלה 5.4 באופן הבא: שינוי בהתנגדות מה״ע למרחב 702א׳: ~~1. היקף שימושי תעסוקה ומסחר לא יפחת מ-20%.~~ 2. רח״ק מרבי ~~3 למגורים ; רח״ק 1 לשימושים שאינם למגורים ובכל מקרה~~ לא יעלה על 4. במגרשים הגובלים ברחוב ~~שלבים~~ אליפלט הרח״ק המרבי יהיה 5. ~~יקבעו שימושי מסחר 1 תעסוקה 1 ומשרדים בהיקף שלא יפחת מ-25% משטחי הבנייה.~~ 3. יותרו שימושי תעסוקה 1,2 ומסחר 1,2 וכן ~~מסחר 2 ותעסוקה 2 וכך~~ שימושי תחבורה כגון מסופי תחבורה ציבורית ומרכזים לוגיסטיים.
348	חלקות 70-77, גוש 7051 ; רח׳ אליפלט 8-16 / מעון 24-34 / הנגרים 1-13, שכונת פלורנטין, ת״א	קרסו נדלן בעיר בע״מ	תמהיל השימושים בתכנית המופקדת לא תואם את התמהיל במדיניות שלבים ובתמ״א 70 (אזור מוטה מגורים)	לתקן כך שיצויין כי לפחות 80% למגורים	לקבל חלקית	בחלק מהאזורים המעורבים תכנית המתאר המאושרת תא/5000 לא הגדירה בפירוש את תמהיל השימושים. לטובת הגברת הוודאות התכנונית, במסגרת עדכון המתאר דוייק תמהיל השימושים בכל אחד מאזורי ההוראות המיוחדות המצויים בייעוד מעורב. זאת בהתאם לאופי האזור, מיקומו במרחב, תמהיל השימושים המאושר בתכניות תקפות, ומגמות התכנון העכשוויות, תוך שמירה על מרחב מאוזן בנפחים ושימושים (שאינו מרחב מע״ר). במרחב ישנו עירוב ייחודי של שימושי יצירה, יצרנות, תרבות, חיי לילה ופנאי. לצורך פישוט התכנית, ולאור החשיבות ההולכת וגוברת בשמירה והעצמה של שימושי הקרקע הקיימים כיום במרחב 702א׳, והיות ומרבית הסביבה בייעוד מעורב הנה סביבה מוטת מגורים (פלורנטין ההיסטורית, נווה שאנן, תכניות סמוכות מאושרת), מוצע להגדיר במרחב זה את התמהיל הגנרי לאזורים מעורבים ולא כפי שהוצע בהתנגדות מהנדס העיר. תכנית המתאר תא/5500 מייצגת את התפיסה הרחבה לכל אזור, תוך הותרת גמישות לקנה המידה המפורט. ההתייחסות למסמך מדיניות, העתיד להתעדכן מעת לעת, אין בו כדי לכבול את תכנית המתאר המופקדת או למנוע עדכון של התפיסה התכנונית ביחס לכל מרחב תכנוני ללהרחבה בנושא יש לראות מענה רוחבי #2. במרחב 702א (המוצע בהתנגדות מה״ע) - מומלץ לעדכן את טבלה 5.4 באופן הבא: שינוי בהתנגדות מה״ע למרחב 702א׳: ~~1. היקף שימושי תעסוקה ומסחר לא יפחת מ-20%.~~

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						2. רח"ק מרבי ~~3 למגורים ו רח"ק 1 לשימושים שאינם למגורים ובכל מקרה~~ לא יעלה על 4. במגרשים הגובלים ברחוב ~~שלבים~~ אליפלט הרח"ק המרבי יהיה 5. ~~יקבעו שימושי מסחר 1 תעסוקה 1 ומשרדים בהיקף שלא יפחת מ-25% משטחי הבנייה.~~ 3. יותרו שימושי תעסוקה 1,2 ומסחר 1,2 וכן ~~מסחר 2 ותעסוקה 2 וכך~~ שימושי תחבורה כגון מסופי תחבורה ציבורית ומרכזים לוגיסטיים.
348	חלקות 70-77, גוש 7051 ; רח' אליפלט 8-16 / מעון 24-34 / הנגרים 1-13, שכונת פלורנטין, ת"א	קרסו נדלן בעיר בע"מ	סימון מתחם להתחדשות עירונית מאפשר גמישות רבה יותר בתכנון המתחם, כולל אפשרות לעלות באופן חריג לגובה, תוספת יחידת רח"ק אחת, וכן חישוב רח"ק על בסיס 85% משטח המגרש.	יש לסמן את המקרקעין כמרחב להתחדשות עירונית, בדומה למרחב 702ב'	לקבל	החלת ראסטר "התחדשות עירונית" מוצעת עולה בקנה אחד עם המוצע בהתנגדות מהנדס העיר - במסגרת ההאחדה בין מרחבים 702א ו-ב' כמפורט במענה הראשון להתנגדות זו. בתוך כך שני המרחבים המאוחדים יהיו עם הוראות בינוי אחידות, ותתאפשר עלייה נקודתית בגובה מ-9 קומות למדרגת הגובה הבאה - קרי, 20 קומות. המלצה לתיקון: החלת ראסטר "התחדשות עירונית" על כל מרחב 702א'
348	חלקות 70-77, גוש 7051 ; רח' אליפלט 8-16 / מעון 24-34 / הנגרים 1-13, שכונת פלורנטין, ת"א	קרסו נדלן בעיר בע"מ	בתכניות תקפות למקרקעין בוצעו בעבר הפקעות בהיקף של כ-30% מהמתחם. לכן, מבוקש להוסיף לתכנית מנגנון התחשבות בהפקעות עבר.	מבוקש לקבוע כי ביחס למקרקעין שבוצעו בהם הפקעות עבר מעל 30% חישוב הזכויות יתבצע לפי 100% משטח הסחיר הנוכחי (במקום 70% או 85%). לחילופין, מבוקש לקבוע כי במקרים כאמור שבוצעו הפקעות עבר בשיעור העולה על 30%, כי יינתן לוועדה המקומית שיקול דעת להגדיל את השטח לחישוב הזכויות עד 100% מהשטח הסחיר הנכנס.	לדחות	ראו מענה רוחבי #16
348	חלקות 70-77, גוש 7051 ; רח' אליפלט 8-16 / מעון 24-34 / הנגרים 1-13, שכונת פלורנטין, ת"א	קרסו נדלן בעיר בע"מ	הוראות התכנית המופקדת, מותירות שיקול דעת רחב מאוד באשר להיקף ההקצאה לצרכי ציבור ו/או המרה לשטחים מבונים, ולכן יוצרות חוסר ודאות גבוה למימוש תכניות	מבוקש להקטין באופן משמעותי את חוסר הוודאות הקבוע בתכנית, כך שהטווח להיקף השטח וכן מכפיל ההמרה יוקטנו באופן משמעותי. לקבוע כי שטחי הציבור יהיו שטחים נוספים מעבר לרח"ק המרבי.	לדחות	ראו מענה רוחבי #7 ומענה רוחבי #19. מכל מקום יש להוסיף כי בניגוד לטענת המתנגדת אין הבדל בין הוראות תא/5000 ובין הוראות תא/5500 לעניין טווח היקף ההקצאה הנגרש למבני ציבור. הטווח עליו מלינה המתנגדת הקצאה למבני ציבור הביקשך של 1 עד 7 מ"ר לנפש מצוי גם בסעיף 4.1.1(ג)(2) לתא/5000. כך שהטענה לפיה אי הודאות גדל באופן דרמטי מתא/5000 אינו נכון. כמו כן הטענה לשיקול דעת רחב מידי שאינו מאפשר כל ודאות גם היא אינה נכונה אמפירית בהסתכלות על 10 השנים בה תא/5000 בתוקף ואושרו ומקודמות מכוחה מאות תכניות.
348	חלקות 70-77, גוש 7051 ; רח' אליפלט 8-16 / מעון 24-34 /	קרסו נדלן בעיר בע"מ	בכל תכנית המוסיפה שטחי בניה למגורים, נדרשת הקצאה לדיור בהישג יד בהיקף של 10%-15%	א. לקבוע כי שטחי דב"י יהיו מעבר לרח"ק המרבי. ב. לחלופין יש לקבוע כי חובת	לדחות	דיור בהישג יד מהווה חלק אינטגרלי ממלאי הדיור העירוני. בהתאם למדיניות הדיור העירונית, תכניות הכוללות מגורים יכללו רכיב של דיור בהישג יד, במטרה לשמור על מגוון

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	הנגרים 1-13, שכונת פלורנטין, ת״א		כלל יחידות הדיור המאושרות בתכנית. בהתחשב בשינויים המשמעותיים שחלו בשוק הנדל״ן בשנים האחרונות מבוקש להקל על התכניות באמצעות שיונויים בהוראותה תכנית.	ההקצאה תיגזר רק מתוספת יחידות הדיור למצב המאושר.		האוכלוסיות ולחזק את החוסן העירוני. היקף ההקצאה ומאפייניה ייקבעו במסגרת התכנון המפורט, בהתאם למדיניות (ולא בתכנית המתאר). תוספת שטחי בנייה לצורך זה תיקבע בטווח שבין הרח״ק הבסיסי למרבי, בהתאם למאפייני התכנית ולשיקול דעת הוועדה המקומית. (להרחבה ראו מענה רוחבי #7)
348	חלקות 70-77, גוש 7051 ; רח׳ אליפלט 8-16 / מעון 24-34 / הנגרים 1-13, שכונת פלורנטין, ת״א	קרסו נדלן בעיר בע״מ	יחס של ״ שינוי״ לתא/5000 משמעותו כי כלל ההוראות של תכנית תא/ 5000 ממשיכות כביכול לעמוד בתוקפן, למעט הוראות ששונו בתא/5500. הותרת שתי התכניות הכוללניות בתוקף במקביל, בדרך של קביעת יחס של ״שינוי״ ביניהן, עלולה להכביד באופן משמעותי על הכנת תכניות מפורטות.	לתקן את סעיף ״יחס בין תכניות״ (סעיף 2.4), כך שתכנית תא/5500 תחליף את תא/5000	לקבל	להרחבה ראו מענה רוחבי #8
348	חלקות 70-77, גוש 7051 ; רח׳ אליפלט 8-16 / מעון 24-34 / הנגרים 1-13, שכונת פלורנטין, ת״א	קרסו נדלן בעיר בע״מ	אין הצדקה לקבוע מראש שזכויות יחולקו רק לפי שטח מגרש יחסי, שכן ישנם שיקולים תכנוניים נוספים כמו מיקום ביחס לציר ראשי או בינוי קיים.	להותיר לוועדה המקומית שיקול דעת בחלוקת הזכויות בין המגרשים היוצאים על בסיס מגוון שיקולים תכנוניים.	לדחות	ראו מענה רוחבי #11
348	חלקות 70-77, גוש 7051 ; רח׳ אליפלט 8-16 / מעון 24-34 / הנגרים 1-13, שכונת פלורנטין, ת״א	קרסו נדלן בעיר בע״מ	המגמה התכנונית (תיקון תקנות התכנון) מעדכנת את הגדרת ״בניין רב קומות״ ל--12 13 קומות. גובה של 9 קומות אינו מאפשר מימוש זכויות להתחדשות.	לעדכן את מדרגת הגובה בתוכנית ל-12 קומות (במקום 9) כדי לאפשר גמישות מרבית.	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 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.
348	חלקות 70-77, גוש 7051 ; רח׳ אליפלט 8-16 / מעון 24-34 /	קרסו נדלן בעיר בע״מ	התקנות קובעות כי מרפסות בלתי מקורות אינן נספרות כשטח בנייה, ולכן ההוראה בתוכנית מיותרת ועלולה לעורר מחלוקות.	להסיר את המילים ״בלתי מקורות״ מהוראות הסעיף המתייחס למרפסות.	לקבל חלקית	ראו מענה רוחבי #4.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	הנגרים 1-13, שכונת פלורנטין, ת״א					
348	חלקות 70-77, גוש 7051 ; רח׳ אליפלט 8-16 / מעון 24-34 / הנגרים 1-13, שכונת פלורנטין, ת״א	קרסו נדלן בעיר בע״מ	בסעיף 4.9.2 לא נקבע בסעיף במפורש כי תוספת הרח״ק האמורה עבור קרן התחזוקה, תהיה בנוסף לרח״ק המירבי הקבוע בתכנית.	ללתקן הוראות התכנית, כך שייקבע בה במפורש כי ככל שיוקצו בתכנית זכויות מותנות כנגד קרן תחזוקה, הרי שזכויות אלה יהיו בנוסף לרח״ק המרבי.	לדחות	ראו מענה רוחבי #9
204	חלקות 78-81, -85 86, 130, 133, גוש 7051 (מתחם ועם)	ריאלטי, קרן השקעות נדל״ן 4 + חברת שירותי עמי בע״מ (חלקות 81, 133) + בעלי חלקה 85	בהנתן המאפיינים התכנוניים הייחודיים של מתחם מעון (המצאות במרחב הליבה של תחנת המטרו, מרחב הליכתי בקישוריות גבוהה, הצורך לחדש את האזור), החמרת שיטת החישוב, מס המטרו, וציפיית השוק להעצמה בעקבות תמ״א 70, יש להגדיל רח״ק. לפי חוו״ד שמאית רק לשם תיקון הנזק הכלכלי הנובע מתא/5500 ומס המטרו יש לקבוע רח״ק שאינו פוחת מ-9.5. העדר הלימה בין תא/5500 לבין תמ״א 70 והשינויים הנדרשים.	לקבוע רח״ק 12.8 לכל מרחב התכנון, והגדלה נוספת ככל שלא יעודכן התחשיב של השטח הסחיר לחישוב זכויות). מבוקש להתיר 30 קומות במתחם כולו.	לקבל חלקית	יש לראות מענה רוחבי #1- לנושא כלכליות הפרויקט, ומענה רוחבי #23 - לנושא התאמה לתמא 70. התכנית אינה מיישמת תרגום אוטומטי-פרמטרי של מרחק מתחנה לזכויות בנייה, אלא משקפת תכנון מותאם-הקשר המשלב בין נגישות תחבורתית (TOD) לבין מאפייני הבינוי, השימושים וומאפייני המקום (להרחבה ראו מענים רוחביים #18). המרחב הנדון מצוי בצומת ציר אליפלט ודרך סלמה, ובו מוקד תעסוקה חדש ברח״ק 12.8. בהתנגדות מהנדס העיר הוצע כי שתא שטח הנושא זכויות מכח מוקד תעסוקה לא יפחת מ-1.7 ד׳ ולא יעלה על 5 ד׳. יתר המרחב יתוכנן בהתאם לשימושים והרח״ק ביתר אזור הייעוד 702א׳- אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (עם הטייה למגורים) וברח״ק טיפוסי 4 ועלייה ברח״ק 1 נוסף במגרשים בדופן ציר אליפלט (ראו פירוט לגבי עדכון הרח״ק במענה להתנגדות #348). בנסיבות אלה יכולה המתנגדת לתכנן את כל המרחב הנדון כמוקד תעסוקה ברח״ק 12.8, או לתכנן את חלקו כמוקד תעסוקה ואת יתרת המרחב לתכנן כמרחב מעורב (מוטה מגורים) ברח״ק ההולם את הייעוד הנ״ל את סביבתו, ושאינו מעמיס על התשתית הציבורית המצויה בחסר. כפי שעולה במענים להתנגדויות אחרות (348, 112, 111) הרח״ק שמוצע בהתנגדות מהנדס העיר לאזור 702א׳ הינו הרח״ק שמייצר את נפחי הבנייה הרצויים בשיקלול, סביבת המרחב, בינוי בעירוב שימושים מוטה מגורים, יכולת הנשיאה של התשתית הציבורית, הקרבה לאמצעי מטען ולאזורים היסטוריים אחרים. ואין זה נכון להשליך את הרח״ק המתאים המע״ר על אזור זה. לעניין מספר הקומות המרבי - ההגדרה מאפשרת בינוי עד 9- קומות עם ראסטר ״בנייה חריגה לסביבתה״ והראסטר ״התחדשות עירונית״. מומלץ לדייק את מסמכי התכנית כך שיתאפשר גובה בינוי עד 30 קומות ההולם מוקד תעסוקה חדש.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						דוחות כלכליים נקודתיים הם בעלי רלוונטיות מוגבלת במסגרת בחינתה של תכנית מתאר כוללנית, אשר קובעת מסגרת תכנונית רחבה ותמריצים כלליים על בסיס איזון שיקולים תכנוניים ארוכי טווח (להרחבה ראו מענה רוחבי #1). יוער גם, בהחלטת ועדה הוכרז המרחב הנדון בהתנגדות כאזור בו שיעור חובת תשלום השבחה הינו 50%. זאת לאור הצורך באיזון כלכלי ותכנוני ליצירת תכנון מידתי. במרחב 702א (המוצע בהתנגדות מה״ע) - מומלץ לעדכן את טבלה 5.4 באופן הבא: שינוי בהתנגדות מה״ע למרחב 702א׳: ~~1. היקף שימושי תעסוקה ומסחר לא יפחת מ-20%.~~ 2. רח״ק מרבי ~~3 למגורים ; רח״ק 1 לשימושים שאינם למגורים ובכל מקרה~~ לא יעלה על 4. במגרשים הגובלים ברחוב ~~שלבים~~ אליפלט הרח״ק המרבי יהיה 5. ~~יקבעו שימושי מסחר 1 תעסוקה 1 ומשרדים בהיקף שלא יפחת מ-25% משטחי הבנייה.~~ 3. יותרו שימושי תעסוקה 1,2 ומסחר 1,2 וכן ~~מסחר 2 ותעסוקה 2 וכך~~ שימושי תחבורה כגון מסופי תחבורה ציבורית ומרכזים לוגיסטיים.
204	חלקות 78-81, -85 86, 130, 133, גוש 7051 (מתחם ועם)	ריאלטי, קרן השקעות נדל״ן 4 + חברת שירותי עמי בע״מ (חלקות 81, 133) + בעלי חלקה 85	תחשיב הזכויות המתבסס על המגרשים במצב הנכנס (ולא היוצא כפי שנעשה בתא/5000) אינו מביא בחשבון קיומם של חלקים בחלקות המקור שיועדו ל׳דרך׳ שלא נתפסה, לא מומשה ואינה יכולה להתממש, כי היא מובילה ׳משום מקום לשום מקום׳, וזאת גם נוכח קיומו של תכנון במגרשים גובלים בתכניות סמוכות. בהקשר זה נזכיר כי תא/5500 בעקבות תא/ 5000 מתירה באופן ברור ומפורש ביטול דרכים, בהבדל משטח ציבור פתוח/בנוי אותו לא ניתן לבטל לפי תא/ 5500 .	יש לדייק את הגדרת המונח ״שטח הסחיר״ בתא/5500 לצורך קביעת הרח״ק ככזה כולל קרקע בייעוד לדרכים אשר טרם נתפסה בהן חזקה ולכל הפחות, אלה שאינן נדרשות ומהותית ללא ספק מיועדות לביטול.	לדחות	על פי ההנחיות הארציות ותכנית המתאר, חובת ההקצאה לצרכי ציבור נגזרת מהיקף ה״תוספת״ שיוצרת התכנית החדשה, ללא זיקה להקצאות עבר שנועדו לתת מענה לצרכי תכנון קודמים. גישה זו מבטיחה כי כל פיתוח חדש יישא באחריות למענה הציבורי הנדרש עבור תוספת הפעילות והאוכלוסייה שהוא מייצר במרחב העירוני. להרחבה ראו מענה רוחבי #16.
204	חלקות 78-81, -85 86, 130, 133, גוש 7051 (מתחם ועם)	ריאלטי, קרן השקעות נדל״ן 4 + חברת שירותי עמי בע״מ (חלקות 81, 133) + בעלי חלקה 85	על פי סעיף 3.1.2 לתא/5500 יש להכפיל את ׳שטח הקרקע לחישוב זכויות, שהינו כאמור, השטח הסחיר, במכפיל מצמצם. ברירת המחדל הינה מכפיל 70% והיא יכולה לרדת עד ל-50% במגרשים פנויים.	במתחמי השפעה של המטרו ובמתחם מעון בפרט, מבוקש כי המכפיל יעמוד על 85% ומעלה משטח המגרש הסחיר. שיעור זה מבטא את סטנדרט ההפקעות המקובל בתוכניות נוספות ודומות בקרבת המתחם, ומאפשר את קידומו של תכנון	לדחות	לעניין שיטת חישוב הרח״ק יש לראות מענה רוחבי #3. יוער כי המרחב הנדון חל במרחב התחדשות עירונית על פי נספח אזורי ומרחבי התכנון בתכנית המופקדת. במרחבים אלו לוועדה טווח שיקול דעת לחישוב הזכויות עד 85% מהקרקע (למעט במוקדי התעסוקה החדשים בהם יש לחשב את זכויות הבנייה מ-80% מהקרקע). לעת הכנת תכנית מפורטת, בהינתן תכנון איכותי ובמנותק מהקצאות הקרקע הנדרשות פרוגרמתית, שיעור שטח הקרקע לחישוב זכויות

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				עצים וראוי. יודגש, כי יש לבטל את המדרגה הנמוכה (50%) וכי אין לקבוע מדרגת חישוב נמוכה מ-85% , אף אם מדובר במגרש פנוי או ריק.		יישקל על פי הקטגוריה הרלוונטית ויומלץ לוועדה.
204	חלקות 81-78, -85 86, 130, 133, גוש 7051 (מתחם ועם)	ריאלטי, קרן השקעות נדל"ן 4 + חברת שירותי עמי בע"מ (חלקות 81, 133) + בעלי חלקה 85	עמדת המתנגדת הינה כי יש להבטיח כי הסדרי תמ"א 60 המונעים פגיעה מעשית בזכויות הבניה יוטמעו בתא/5500 לצורך חישוב שטחו של המגרש הסחיר לצורך קביעת הרח"ק, על מנת לאפשר פיתוח מועצם במתחמי המטרו.	שטחים המסומנים לייעודי דרך על פי התת"ל, יבואו במניין השטחים הסחירים לצורך חישוב הרח"ק זאת בין אם הייעוד הנדחה השתכלל ובין אם לאו. קל וחומר מקום בו מדובר בשטחי מטרו המיועדים למימוש בתת הקרקע. זאת בנוסף למבואר לעיל לגבי דרכים שבוטלו דה פקטו וזאת אף אם הן מסומנות כ'דרך קיימת' בתוכניות המטרו.	לדחות	תמ"א 60 עוסקת בתכניות שאושרו ערב אישורה של התמ"א כך שהיא עוסקת בהסדרת המצב התקף על המקרקעין קודם לאישורה ואין עניינה תכניות חדשות שאושרו אחרי כניסתה לתוקף. עם זאת לצורך חישוב השטח הסחיר במצב הנכנס, תיבחנה הוראות התכנית יחד עם יתר התכניות התקפות במגרש לעת הכנת התכנית המפורטת.
204	חלקות 81-78, -85 86, 130, 133, גוש 7051 (מתחם ועם)	ריאלטי, קרן השקעות נדל"ן 4 + חברת שירותי עמי בע"מ (חלקות 81, 133) + בעלי חלקה 85	בגדר השינויים הכלולים בה קובעת תא/5500 כי במתחם מעורב יהיו לפחות 30% שטחי תעסוקה. מבוקש לבטל את הדרישה, אשר פוגעת עוד יותר בכלכליות המוטלת בספק של מימוש התוכנית באזורים בהם אין כל דרישה לשטחי תעסוקה.	לבטל את הדרישה למינימום 30% שטחי תעסוקה ולצמצמה ל-20% באזור מעורב באופן שגם תואם למסמך המדיניות המאושר.	לקבל חלקית	בחלק מהאזורים המעורבים תכנית המתאר המאושרת תא/5000 לא הגדירה בפירוש את תמהיל השימושים. לטובת הגברת הוודאות התכנונית, במסגרת עדכון המתאר דוייק תמהיל השימושים בכל אחד מאזורי ההוראות המיוחדות המצויים בייעוד מעורב. זאת בהתאם לאופי האזור, מיקומו במרחב, תמהיל השימושים המאושר בתכניות תקפות, ומגמות התכנון העכשוויות, תוך שמירה על מרחב מאוזן בנפחים ושימושים (שאינו מרחב מע"ר). לצורך פישוט התכנית, ולאור החשיבות ההולכת וגוברת בשמירה והעצמה של שימושי הקרקע הקיימים כיום במרחב 702א', והיות ומרבית הסביבה בייעוד מעורב הנה סביבה מוטת מגורים (פלורנטין ההיסטורית, נווה שאנן, תכניות סמוכות מאושרת), מוצע להגדיר במרחב זה את התמהיל הגנרי לאזורים מעורבים ולא כפי שהוצע בהתנגדות מהנדס העיר. במרחב 702א (המוצע בהתנגדות מה"ע) - מומלץ לעדכן את טבלה 5.4 באופן הבא: שינוי בהתנגדות מה"ע למרחב 702א': ~~1. היקף שימושי תעסוקה ומסחר לא יפחת מ-20%.~~ 2. רח"ק מרבי ~~3 למגורים ו רח"ק 1 לשימושים שאינם למגורים ובכל מקרה~~ לא יעלה על 4. במגרשים הגובלים ברחוב ~~שלביש~~ אליפלט הרח"ק המרבי יהיה 5. ~~יקבעו שימושי מסחר 1 תעסוקה 1 ומשרדים בהיקף שלא יפחת מ-25%~~

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						~~משטחי הבנייה.~~ 3. יותרו שימושי תעסוקה 1,2 ומסחר 1,2 וכן ~~מסחר 2 ותעסוקה 2 וכך~~ שימושי תחבורה כגון מסופי תחבורה ציבורית ומרכזים לוגיסטיים.
204	חלקות 81-78, -85 86, 130, 133, גוש 7051 (מתחם ועם)	ריאלטי, קרן השקעות נדל"ן 4 + חברת שירותי עמי בע"מ (חלקות 81, 133) + בעלי חלקה 85	ובהתנגדות מהנדס העיר מבוקש כי תא השטח למוקד תעסוקה לא יקטן מ 1.7 דונם ולא יעלה על 5 דונם, במרחב מעון זה לא מאפשר יצירת פרויקט שימושים בעירוב שימושים משמעותי, היות ועיקר השטח מיועד למוקד התעסוקה.	יש לבטל את הדרישות הנוספות ביחס מוקד התעסוקה ולאפשר להכלילו בתחומי המגרש מעורב השימושים. שהרי, בעניינו של מתחם מעון יהיה בהן כדי לדרוס את האפשרות להעמיד פרויקט מעורב במתחם לאחר ששטח כה משמעותי ייוחד למוקד תעסוקה.	לדחות	מרחב שלבים כולו, ובתוך כך אזור 702א' מתוכנן בעירוב שימושים מרחבי (ולא פרוייקטאלי) המאפשר העצמת שימושי תעסוקה במוקדי התעסוקה הסמוכים לצמתים מרכזיים לאורך ציר שלבים ובהם אמצעי הסעת המונים (כמפורט במענה רוחבי #24). שיכולים לשאת נפחי בנייה בעצימות גבוהה יותר. לצד אלה מצויים מרחבים מעורבים מוטי מגורים בטיפולוגיות בניה מתונות יותר. יחד, כלל המרחבים מייצרים את איזון השימושים הרצוי למרחב. ההוראות היעודיות למוקדי תעסוקה מבטיחים את היקפם ואיכותם של מוקדי התעסוקה, והטמעתם באזורים מעורבים תביא לאיונם. לכן, מומלץ לאמץ את עמדת הועדה המקומית כפי שמתבטאת בהתנגדות מהנדס העיר.
204	חלקות 81-78, -85 86, 130, 133, גוש 7051 (מתחם ועם)	ריאלטי, קרן השקעות נדל"ן 4 + חברת שירותי עמי בע"מ (חלקות 81, 133) + בעלי חלקה 85	יש לבטל את הדרישה לתועלות בתחומי ההשפעה של המטרו	לבטל מנגנון המטלות והתועלות בתכנית. לחילופין - לא יוטלו מטלות ולא יידרשו תועלות במתחמי ההשפעה.	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.
204	חלקות 81-78, -85 86, 130, 133, גוש 7051 (מתחם ועם)	ריאלטי, קרן השקעות נדל"ן 4 + חברת שירותי עמי בע"מ (חלקות 81, 133) + בעלי חלקה 85	לשחזר את גמישות שהייתה בתא/5000 לעניין הקצאת קרקע ציבורית.	יש להותיר את הגמישות שהייתה קיימת בתא/5000 על כנה, ולאפשר על פי הצורך, הפרשת שטח ציבורי פתוח לציבור על דרך של יצירת שפ"פ הכפוף לזיקת הנאה. יש לחשב את הרח"ק למבנה הציבור שלא על חשבון הרח"ק הסחיר, או לחילופין לקבוע בסעיף 3.1.2 כי מקום בו השטח הציבורי הינו בתחומי המגרש הסחיר, הרח"ק יחושב מתוך מתוך 100% מהשטח הסחיר הנכנס.	לדחות	שטחים פתוחים לטובת הציבור ייקבעו כשטח בייעוד ציבורי. במידת הצורך ניתן לעשות שימוש במנגנון רישום תלת מימדי. לגבי שטחי מבונים, שעל פי תא/5500 קביעת שטח בייעוד ציבורי אינה מקטינה את המסגרת המירבית של שטחי הבנייה שבסמכות הוועדה לאשר מכוח התכנית. 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).

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						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. על פי ההנחיות הארציות ותכנית המתאר, חובת ההקצאה לצרכי ציבור נגזרת מהיקף ה"תוספת" שיוצרת התכנית החדשה, ללא זיקה להקצאות עבר שנועדו לתת מענה לצרכי תכנון קודמים. גישה זו מבטיחה כי כל פיתוח חדש יישא באחריות למענה הציבורי הנדרש עבור תוספת הפעילות והאוכלוסייה שהוא מייצר במרחב העירוני (להרחבה ראו מענה רוחבי 16#).
331	חלקות 42-39, 134, גוש 7051 (מתחם טחנת הקמח), תל אביב	ריאלטי, קרן השקעות נדל"ן 4 (יחד עם שפניה בע"מ ומגדלי מרים (1990) בע"מ מקבוצת יצחקי)	בהנתן המאפיינים התכנוניים הייחודיים של מתחם טחנת הקמח (קרבה למטרו ולרכבת הקלה, מיקום עירוני מכזי, מורשת בנויה בעלת ערכים לשימור), החמרת שיטת החישוב, מס המטרו, וציפיית השוק להעצמה בעקבות תמ"א 70, יש להגדיל רח"ק. לפי חוו"ד שמאית רק לשם תיקון הנזק הכלכלי הנובע מתא/5500 ומס המטרו יש לקבוע רח"ק שאינו פוחת מ-9.5. העדר הלימה בין תא/5500 לבין תמ"א 70 והשינויים הנדרשים.	יש לקבוע רח"ק מרבי שלא יפחת מ-8.6, ובינוי בגובה 30 קומות.	לקבל חלקית	המרחב הנדון הנו מרחב ייחודי המצוי בתפר שבין שכונת יפו ההיסטורית המתחדש בבינוי מרקמי, ובבינוי עצים לאורך ציר שלבים- אליפלט עם מוקדי תעסוקה בבינוי מגדלי. במסגרת התנגדות מה"ע הומלץ על האחדה של אזורי 702א ו-ב (כפי שמופיעים בתא/5500), ובתוך כך החלת ראסטר "התחדשות עירונית" על המרחב המזרחי לרח אליפלט, תוך מתן גמישות בשיטת חישוב הרח"ק. ראסטר זה מאפשר חישוב שטחי בנייה מעד-85% מהקרקע (ואף הגעה לחישוב מעד 100% בתכניות הכוללות מבנים או אתרים לשימור) והגדלת נפחי בנייה בלתי מותאמת למרחב. לשמירה על נפחי הבנייה הרצויים הופחת הרח"ק במרחב 702א' המאוחד ב-1 רח"ק. רח"ק זה מאפשר יצירת נפחים התואמים את אופי המרחב, תוך איזון בין הבינוי במרחבים הסובבים, קרבה לאמצעי תחבורה, כושר הנשיאה של המרחב, ויצירת בינוי מידתי ביחס לתשתית הציבורית המצויה בחסר. דוחות כלכליים נקודתיים הם בעלי רלוונטיות מוגבלת במסגרת בחינתה של תכנית מתאר כוללנית, אשר קובעת מסגרת תכנונית רחבה ותמריצים כלליים על בסיס איזון שיקולים תכנוניים ארוכי טווח (להרחבה ראו מענה רוחבי 1#). יוער גם, כי בהחלטת ועדה הוכרז המרחב הנדון בהתנגדות כאזור בו שיעור חובת תשלום השבחה הינו 50% לתקופה מוגבלת. זאת לאור הצורך באיזון כלכלי ותכנוני ליצירת תכנון מידתי. במרחב 702א (המוצע בהתנגדות מה"ע) - מומלץ לעדכן את טבלה 5.4 באופן הבא: שינוי בהתנגדות מה"ע למרחב 702א':

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						~~1. היקף שימושי תעסוקה ומסחר לא יפחת מ-20%.~~ 2. רח״ק מרבי ~~3 למגורים ; רח״ק 1 לשימושים שאינם למגורים ובכל מקרה~~ לא יעלה על 4. במגרשים הגובלים ברחוב ~~שלבים~~ אליפלט הרח״ק המרבי יהיה 5. ~~יקבע שימושי מסחר 1 תעסוקה 1 ומשרדים בהיקף שלא יפחת מ-25% משטחי הבנייה.~~ 3. יותרו שימושי תעסוקה 1,2 ומסחר 1,2 וכן ~~מסחר 2 ותעסוקה 2 וכך~~ שימושי תחבורה כגון מסופי תחבורה ציבורית ומרכזים לוגיסטיים.
331	חלקות 42-39, 134, גוש 7051 (מתחם טחנת הקמח), תל אביב	ריאלטי, קרן השקעות נדל״ן 4 (יחד עם שפניה בע״מ ומגדלי מרים (1990) בע״מ מקבוצת יצחקי)	במתחם טחנת הקמח כלול מבנה לשימור לפי התוכנית התקפה תא/2606 ומבנים נוספים המיועדים על פי מדיניות שלבים לשמירה. יש צורך לקבוע תמריצים והוראות ייחודיות מקום בו מדובר במתחם בו מבנים לשמירה, ולקבוע הוראה מפורשת בסעיף 3.1.2 המתייחסת למתכונת חישוב הרח״ק מהמגרש הסחיר הנכנס.	לקבוע במסגרת ההוראות המיוחדות כי מתחם טחנת הקמח, עקב ריבוי המבנים לשימור ולשמירה המצויים בו, יתוכנן כמתחם אחד, וכי זכויות הבניה במתחם זה יקבעו על פי 100% משטחי המגרשים הסחירים הנכללים בו כולל המגרש בו מבנה לשימור. עוד מבוקש לקבוע הוראה מפורשת בסעיף 3.1.2 המתייחסת לתוכנית הכוללת בתחומה מבנים לשמירה. יש לקבוע כי טווח הגמישות יעמוד על בין 100%-85% מהמגרש הסחיר הנכנס. מקום בו כבעניינו, 50% מהבינוי מיועד לשמירה/שימור המקדם יהיה 100%.	לקבל חלקית	חישוב זכויות בנייה וקביעת הקו הכחול ו/או הכללת מבנה לשימור נבחנת בתכנית מפורטת בהתאם למכלול שיקולים תכנוניים, ההיסטוריים והאדריכליים. במרחב ריבוי מבנים לשימור שהוגדרו מתוקף תכניות תקפות או מתוקף החלטת ועדת שימור (ולא מדיניות שלבים כפי שנטען). הטבלה בסעיף 3.1.2 (א) מאפשרת לוועדה תחום שיקול דעת בהתייחס לתכנית מפורטת שמצאה לנכון לכלול מבנים ואתרים לשימור, באופן שיתמרץ את התכנית לטובת מימוש ערכי השימור בפועל - בתכניות ובהם מבנים או אתרים לשימור התכנית המופקדת מאפשרת חישוב זוכיות בנייה מעד-100% משטח הקרקע הסחירה הנכנסת. מוצע לדייק את נוסח הסעיף תוך הותרת שיקול הדעת כתלות בהיקף ומורכבות השימור לכשיבחן בתכנית מפורטת. בטבלה בסעיף 3.12 (א), בתרחיש המאפשר שיקול דעת לוועדה ב״תכנית הכוללת בתחומה מבנה / אתר לשימור״, לשנות את הנוסח כך: *״תכנית הכוללת בתחומה מבנה / אתר לשימור <u>, תוך התייחסות להיקף ו/או למורכבות השימור</u>״*
331	חלקות 42-39, 134, גוש 7051 (מתחם טחנת הקמח), תל אביב	ריאלטי, קרן השקעות נדל״ן 4 (יחד עם שפניה בע״מ ומגדלי מרים (1990) בע״מ מקבוצת יצחקי)	הכלל הרחב באזור מעורב הינו לייעד 30% מהשטחים לתעסוקה. לפי מדיניות שלבים המינימום היה 20% . בהנחיות המיוחדות של תא/ 5500 לאזור תכנון 702 ב׳ בו מצוי המתחם, נקבע כי יותרו שימושי תעסוקה ומסחר.	לבטל את ההערה בטבלה 5.4 הוראות מיוחדות לאזורי ומרחבי תכנון, ולקבוע כי שיעור שטחי התעסוקה יהיה 20%.	לקבל חלקית	בחלק מהאזורים המעורבים תכנית המתאר המאושרת תא/5000 לא הגדירה בפירוש את תמהיל השימושים. לטובת הגברת הוודאות התכנונית, במסגרת עדכון המתאר דוייק תמהיל השימושים בכל אחד מאזורי ההוראות המיוחדות המצויים בייעוד מעורב. זאת בהתאם לאופי האזור, מיקומו במרחב, תמהיל השימושים המאושר בתכניות תקפות, ומגמות התכנון העכשוויות, תוך שמירה על מרחב מאוזן בנפחים ושימושים (שאינו מרחב מע״ר). במרחב ישנו עירוב ייחודי של שימושי יצירה, יצרנות, חיי לילה, תרבות ופנאי. לצורך פישוט התכנית, ולאור החשיבות ההולכת וגוברת בשמירה והעצמה של שימושי הקרקע הקיימים כיום במרחב 702א׳, והיות ומרבית הסביבה בייעוד מעורב הנה סביבה מוטת מגורים (פלורנטין ההיסטורית, נווה שאנן, תכניות

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						סמוכות מאושורת), מוצע להגדיר במרחב זה את התמהיל הגנרי לאזורים מעורבים ולא כפי שהוצע בהתנגדות מהנדס העיר. במרחב 702א (המוצע בהתנגדות מה"ע) - מומלץ לעדכן את טבלה 5.4 באופן הבא: שינוי בהתנגדות מה"ע למרחב 702א': ~~1. היקף שימושי תעסוקה ומסחר לא יפחת מ-20%.~~ 2. רח"ק מרבי ~~3 למגורים ; רח"ק 1 לשימושים שאינם למגורים ובכל מקרה~~ לא יעלה על 4. במגרשים הגובלים ברחוב ~~שלבים~~ אליפלט הרח"ק המרבי יהיה 5. ~~יקבע שימושי מסחר 1 תעסוקה 1 ומשרדים בהיקף שלא יפחת מ-25% משטחי הבנייה.~~ 3. יותרו שימוש תעסוקה 1,2 ומסחר 1,2 וכן ~~מסחר 2 ותעסוקה 2 וכך~~ שימושי תחבורה כגון מסופי תחבורה ציבורית ומרכזים לוגיסטיים.
331	חלקות 42-39, 134, גוש 7051 (מתחם טחנת הקמח), תל אביב	ריאלטי, קרן השקעות נדל"ן 4 (יחד עם שפניה בע"מ ומגדלי מרים (1990) בע"מ מקבוצת יצחקי)	אין בסיס בדין למנגנון המטלות והתועלות המתנות בתא/ 5500 מעבר מרח"ק מינימום לרח"ק מרבי. הפרשות לצרכי ציבור צריכות להיות כרוכות בצרכים קונקרטיים בהתאם למקובלות, ולא להיות מנוסחות כמס רוחבי. כמו כן, לפי חוק המטרו לא ניתן לחייב בחיובי פיתוח תכניות המצויות בתחום המטרו ולכן בעצם לא ניתן לחייב בתועלות ציבוריות תכניות אלו.	לבטל מנגנון המטלות והתועלות בתכנית. לחילופין - לא יוטלו מטלות ולא יידרשו תועלות במתחמי ההשפעה.	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. לעניין התועלות ביחס לחוק המטרו, סעיף 28 לחוק המטרו אינו רלוונטי לתועלות הקבועות בתא/5500 הואיל והן אינן מהוות עבודות פיתוח לפי הגדרתן בחוק ובפקודת העיריות.
331	חלקות 42-39, 134, גוש 7051 (מתחם טחנת הקמח), תל אביב	ריאלטי, קרן השקעות נדל"ן 4 (יחד עם שפניה בע"מ ומגדלי מרים (1990) בע"מ מקבוצת יצחקי)	תכנית 5500 אינה מתאימה לתמ"א 70 לא ברמה הפורמלית ולא ברמה התכליתית; תמ"א 70 קובעת 'רח"ק מינימום' כרצפה קשיחה (ללא תקרה עליונה), ותכנית 5500 מחמירה ומגבילה מעל לתמ"א.	לתקן את הוראות התכנית להלימה עם תמ"א 70 ברמה הפורמלית והתכליתית, לרבות ביטול כל הגבלה שמחמירה מעל 'רח"ק מינימום' שנקבע בתמ"א 70.	לדחות	ראו מענה רוחבי #23
331	חלקות 42-39, 134, גוש 7051 (מתחם טחנת הקמח), תל אביב	ריאלטי, קרן השקעות נדל"ן 4 (יחד עם שפניה בע"מ ומגדלי מרים (1990)	תא/5500 מבטלת את האפשרות להעמדת שטח פרטי פתוח בתחומי מגרשים סחירים ובכפוף לזיקת הנאה כתחליף לשצ"פ. בנוסף וביחס להקצאת שטחים ציבורים מבונים בתחומי המגרשים הסחירים, היא קובעת	יש להותיר את ההוראה הקיימת בתא/5000 על כנה לעניין הקצאת שפ"פ חלף שצ"פ ולעניין הקצאת מבנה ציבורי בשטח סחיר.	לדחות	לעניין חלף שפ"פ, הקצאה לצרכי ציבור, בהגדרה, ראוי שתהיה בייעוד קרקע ציבורי ובבעלות ציבורית. בתא/5000 השימוש במנגנון השפ"פ כחלף הקצאה נבע מאילוצים, אך לאור השינוי בשיטת חישוב מסגרת שטחי הבנייה והמירביים והאפשרות בחוק לרישום תלת מימדי של ייעודי הקרקע

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		בע״מ מקבוצת יצחקי)	מדדים אבסורדיים של היקף השטח. התוצאה הינה דריסה משמעותית של השטח הסחיר ושל הרח״ק.	יש לבטל את מנעד הרח״ק עבור שטח ציבורי סחיר במבנה ציבורי ולהעמידו על הטווח שבין 1 ל-2.7. יש לחשב את הרח״ק למבנה הציבור שלא על חשבון הרח״ק הסחיר, או לחילופין לקבוע בסעיף 3.1.2 כי מקום בו השטח הציבורי הינו בתחומי המגרש הסחיר, הרח״ק יחושב מתוך 100% מהשטח.		אילוצים אלה התייתרו. יודגש כי השימוש בייעוד של שפ״פ עם זיקת הנאה עדיין אפשרי, אך לא כחלף הקצאה. לעניין ההמרה של חלף הקצאה, ראו מענה רוחבי 5#. לעניין שטחי ציבור מבונים שלא על חשבון הרח״ק הסחיר, ראו מענה רוחבי 19#.
112	מתחם פופר לינקאוס + פוריה סלמה : גוש 7088 חלקות 42-48, המצויים בין הרחובות : דרך שלמה מצפון, רחוב עציון גבר ממערב, רחוב יוסף פופר לינקאוס מדרום ותחנת משטרת מחוז תל-אביב ממזרח,	יובלים סיטי בוי בע ״מ	הרח״ק המוצע באזור מעורב 703ג רח״ק אינו עומד ברח״ק המינימלי שקבעה תמ״א 70 לטבעת הראשונה (7.5) ולטבעת השנייה (5) של תחנת שלבים. - סתירה בין התכניות פוגעת בודאות התכנונית - אין היתכנות כלכלית לפרויקטים לאור המיסוי הגבוה	תיקון הוראות תא/5500 להתאמה לתמ״א 70 - רח״ק 7.5 בטבעת הראשונה ורח״ק 5 בטבעת השניה	לקבל חלקית	לעניין התאמת התכנית המופקדת לתמ״א 70 ראו מענה רוחבי 23# לסוגיה הכלכלית ראו מענה רוחבי 1#. <u>בהתייחס למרחב פופרלינקהאוס :</u> יודגש כי הרח״ק המוצע בתכנית המופקדת למרחב זה הוא 5, בטווח המבוקש על פי טענת המתנגדים. המרחב הינו מרחב יחודי בעל חשיבות גבוהה כמרחב תפר שבין שכונות היסטוריות, מגורים חדשים ומרחבי תעסוקה ותיקים המתחדשים בשלביות שונה. רח״ק 5 המוצע בתכנית המופקדת מאפשר שמירה על נפחים רצויים למרחב, אשר מאפשרים שילוב בין בין בניה מגדלית ומרקמית ועל כן מוצע שלא לאפשר רח״ק 7.5 במרחב זה. <u>בהתייחס למרחב סלמה - פוריה :</u> במסגרת התנגדות מה״ע הומלץ על האחדה של אזורי 702א׳ ו-ב׳ (כפי שמופיעים בתכנית המופקדת), ובתוך כך החלת ראסטר ״התחדשות עירונית״ על המרחב המזרחי לרח׳ אליפלט, תוך מתן גמישות בשיטת חישוב הרח״ק. שינוי זה, המאפשר חישוב שטחי בנייה מעד-85% מהקרקע (ואף הגעה לחישוב מעד 100% בתכניות הכוללות מבנים או אתרים לשימור) הנו פוטנציאל להגדלת נפחי בנייה בלתי מותאמת למרחב. על כן, שינוי היקף הרח״ק מייצג את הנפחים הרצויים כפי שעמדו לנגד עינינו בתא/5000 באופן מאוזן ביחס לסביבתו ההיסטורית . ובהתאם, הומלץ לשנות את הרח״ק לרח״ק מרבי (כולל התחדשות עירונית) 4 בכלל אזור 702א׳ החדש, ו-5 במגרשים הגובלים ברח׳ אליפלט. יוער כי המרחבים לא רק ששמרו על היקף הזכויות המרבי אלא קיבלו תוספת שאין בה שינוי מהותי לאופי המרחב. במרחב 702א (המוצע בהתנגדות מה״ע) - מומלץ לעדכן את טבלה 5.4 באופן הבא :	

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						שינוי בהתנגדות מה"ע למרחב 702א': ~~1. היקף שימושי תעסוקה ומסחר לא יפחת מ-20%.~~ 2. רח"ק מרבי ~~3 למגורים ; רח"ק 1 לשימושים שאינם למגורים ובכל מקרה~~ לא יעלה על 4. במגרשים הגובלים ברחוב ~~שלבים~~ אליפלט הרח"ק המרבי יהיה 5. ~~יקבע שימושי מסחר 1 תעסוקה 1 ומשרדים בהיקף שלא יפחת מ-25% משטחי הבנייה.~~ 3. יותרו שימושי תעסוקה 1,2 ומסחר 1,2 וכן ~~מסחר 2 ותעסוקה 2 וכך~~ שימושי תחבורה כגון מסופי תחבורה ציבורית ומרכזים לוגיסטיים.
112	מתחם פופר לינקאוס + פוריה סלמה : גוש 7088 חלקות 42-48, המצויים בין הרחובות : דרך שלמה מצפון, רחוב עציון גבר ממערב, רחוב יוסף פופר לינקאוס מדרום ותחנת משטרת מחוז תל-אביב ממזרח,	יובלים סיטי בוי בע "מ	2 – שיטת החישוב החדשה (הפחתה של 30% משטח הקרקע הנכנס + כולל שטחי ציבור ברח"ק) מצמצמת דרסטית את הזכויות האפקטיביות, מה שמביא לכך שהרח"ק המרבי בתא/5500 נמוך בפועל מהרח"ק המינימלי שנדרש בתמ"א 70.	שיטת חישוב הרח"ק מקטינה את היקף הזכויות שניתן לאשר במתחם בהתאם לתא/5000, שכן בחישוב רח"ק על פי קריטריון קרקע פנויה ניתן יהיה לחשב את הזכויות על פי 50% מהקרקע בלבד	לדחות	<u>בהתייחס למרחב פופרלינקהאוס וסלמה-פוריה :</u> יובהר כי על אף האמור בהתנגדות לא הופחתו זכויות הבניה שכן גם בקידום תכנון לפי תא/5000 נדרש היה להקצות קרקע בעבור שטחי ציבור במרחב תכנון שנדרש לכלול את כלל המקטע. מרחב פופרלינקהאוס חל במרחב התחדשות עירונית על פי נספח אזורי ומרחבי התכנון בתכנית המופקדת. במרחבים אלו לוועדה טווח שיקול דעת לחישוב הזכויות עד 85% מהקרקע. לעת הכנת תכנית מפורטת, בהינתן תכנון איכותי ובמנותק מהקצאות הקרקע הנדרשות פרוגרמתית, שיעור שטח הקרקע לחישוב זכויות יישקל על פי הקטגוריה הרלוונטית ויומלץ לוועדה. שינוי שיטת חישוב הרח"ק מגביר את הוודאות התכנונית על ידי קביעה מקדמית של מסגרת שטחי הבנייה המקסימליים שרשאית הוועדה לאשר. זאת, באמצעות שקלול עקרוני של מרכיב הקצאות שטחי הציבור כבר במסגרת המתארית (להרחבה ראו מענה רוחבי 3#).
112	מתחם פופר לינקאוס + פוריה סלמה : גוש 7088 חלקות 42-48, המצויים בין הרחובות : דרך שלמה מצפון, רחוב עציון גבר ממערב, רחוב יוסף פופר לינקאוס מדרום ותחנת משטרת מחוז תל-אביב ממזרח,	יובלים סיטי בוי בע "מ	בטבעת הראשונה, תמ"א 70 מאפשרת עד 20% מגורים (ועד 35% באישור הוועדה המקומית ; מעבר לכך באישור הוועדה המחוזית). תכנית תא/5500 מגבילה מגורים באופן חמור מכך.	בהתייחס למרחב פופרלינקהאוס : מבוקש לקבוע תמהיל 50% למגורים, 50% תעסוקה	לקבל חלקית	<u>בהתייחס למרחב פופרלינקהאוס :</u> עמדת הועדה המקומית לעניין תמהיל המגורים - תעסוקה באזור התכנון 703ג' מובאת בהתנגדות מהנדס העיר, בה הומלץ לאפשר עד 25% למגורים. בבחינה מחודשת מוצע לדייק את התנגדות מה"ע כך שתאפשר עד 30% למגורים. בחלק מהאזורים המעורבים תכנית המתאר המאושרת תא/5000 לא הגדירה בפירוש את תמהיל השימושים. לטובת הגברת הוודאות התכנונית, במסגרת עדכון המתאר דוייק תמהיל השימושים בכל אחד מאזורי ההוראות המיוחדות המצויים בייעוד מעורב. זאת בהתאם לאופי האזור, מיקומו במרחב, תמהיל השימושים המאושר בתכניות תקפות, ומגמות התכנון העכשוויות, תוך שמירה על מרחב מאוזן בנפחים ושימושים (שאינו מרחב מע"ר). דיוק תמהיל השימושים כך שהמרחב הנדון יהיה מוטה שימושי תעסוקה, מלאכה ומסחר נעשה מתוך בחינה ותפיסה

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						רחבה של אזור 703 אשר נדרש לאיזון תמהיל השימושים אל מול תכניות מוטות מגורים שאושרו בעבר והצורך בוודאות בעבור כלל הגורמים בהתאם לגמישות שהוגדרה בתא/5000 באזור מעורב. המרחב הינו מרחב יחודי בעל חשיבות גבוהה כמרחב תפר שבין שכונות היסטוריות, מגורים חדשים ומרחבי תעסוקה ותיקים המתחדשים בשלביות שונה. אלו נדרשות למרכז אזרחי, תרבותי ויצרני מוטה שימושים שמתקשים להתקיים בממשק סמוך למגורים ונדרשים למרחב פעילות. איזון השימושים המאפשר עד 30% שימושי מגורים נועד לשלב פעילות במגוון שעות היממה ו/או השנה, זאת מבלי להקשות או למנוע שימושים אלו. בהתייחס למרחב סלמה - פוריה: לאחר בחינת טיעוני המתנגדת, ועל מנת לאפשר מרחב בעירוב שימושים גבוהה, מוממלץ להחיל על המרחב את התמהיל הכללי לאזורים מעורבים, ובו שימושי תעסוקה בהיקף מינימאלי של 30% (ולא 50% כמוצע ע״י המתנגדת). המלצה לתיקון: במרחב 702א (המוצע בהתנגדות מה״ע) - מומלץ לעדכן את טבלה 5.4 באופן הבא: שינוי בהתנגדות מה״ע למרחב 702א׳: ~~1. היקף שימושי תעסוקה ומסחר לא יפחת מ-20%.~~ 2. רח״ק מרבי ~~3 למגורים ו רח״ק 1 לשימושים שאינם למגורים ובכל מקרה~~ לא יעלה על 4. במגרשים הגובלים ברחוב ~~שלבים~~ אליפלט הרח״ק המרבי יהיה 5. ~~יקבע שימושי מסחר 1 תעסוקה 1 ומשרדים בהיקף שלא יפחת מ-25% משטחי הבנייה.~~ 3. יותרו שימושי תעסוקה 1,2 ומסחר 1,2 וכן ~~מסחר 2 ותעסוקה 2 וכך~~ שימושי תחבורה כגון מסופי תחבורה ציבורית ומרכזים לוגיסטיים. נוסח מעודכן להטמעה בטבלה 5.4 באזור 703ג׳: הועדה רשאית לאשר שימושי מגורים בהיקף שלא יעלה על ~~25%~~ 30% משטחי הבניה, בכפוף לבחינת שילובם, מאפייניהם, היקפם והתנאים להקמתם, ותוך שמירה על מאפייני המרחב הקיימים.
112 **להתייעץ עם עדי מופיע פעמיים**	מתחם פופר לינקאוס + פוריה סלמה: גוש 7088 חלקות 42-48, המצויים בין הרחובות: דרך	יובלים סיטי בוי בע ״מ	כלל הטענות ביחס למתחם פופר רלוונטיות גם למתחם פוריה סלמה. הימנעות מהחלת אותן אמות מידה על שני המתחמים תפגע בעקרון האחידות והשוויון התכנוני.	כל החלטה תכנונית שתתקבל ביחס למתחם פופר לינקאוס צריכה לחול באופן דומה גם על מתחם פוריה -שלמה	לדחות	אמנם מדובר במרחבים דומים מבחינת מיקומם , אך מדובר במרחבים שונים באופיים וביניהם דרך סלמה- ציר תנועה משמעותי. מדרום לסלמה מרחב סמוך לבלומפילד המתוכנן להיות מועצם כמרחב מוטה תעסוקה ושירותים אזרחיים. המרחב הצפוני לסלמה הנו מרחב מרובה ערכים היסטוריים לשימור (בתי באר, טחנות קמח, מבנים מסחר ותעשייה

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	שלמה מצפון, רחוב עציון גבר ממערב, רחוב יוסף פופר לינקאוס מדרום ותחנת משטרת מחוז תל-אביב ממזרח,					היסטוריים), המיועד להתחדשות כמרחב מעורב מוטה מגורים. המיקום של המרחב בין שכונות היסטוריות המתחדשות באופן מרקמי, מחייב רגישות וחשיבות יתרה לאיזון הנפחים ויצירת מדרג שימושים וגבהים.
499	מתחם הרחובות פוריה-שניצלר-פראנצויז-וסרמן, מרחב תכנון 702ב. גוש 7051 חלקות 26-35	חברת סופרין ובעלי הזכויות במקרקעין	בשל הקרבה לתחנת ״שלבים״, הצורך בהתאמה לתמ״א 70 המגדירה רח״ק מינימלי 7.5, מס המטרו והיטל השבחה בשיעור כולל של עד 72%, יש צורך להתאים אתה רח״ק לזה המינמאלי בתמ״א 70	להגדיל את הרח״ק במקרקעין לרח״ק 7.5 ולקבוע גובה בנייה של עד 20 קומות	לקבל חלקית	התכנית אינה מיישמת תרגום אוטומטי-פרמטרי של מרחק מתחנה לזכויות בנייה, אלא משקפת תכנון מותאם-הקשר המשלב בין נגישות תחבורתית (TOD) לבין מאפייני הבינוי, השימושים ומאפייני המקום (להרחבה ראו מענה רוחבי #18, ו-#23). המרחב הנדון הנו מרחב ייחודי המצוי בתפר שבין שכונת יפו ההיסטורית המתחדש בבינוי מרקמי, ובבינוי עצים לאורך ציר שלבים- אליפלט עם מוקדי תעסוקה בבינוי מגדלי . במסגרת התנגדות מה״ע הומלץ על האחדה של אזורי 702א ו-ב (כפי שמופיעים בתא/5500), ובתוך כך החלת ראסטר ״התחדשות עירונית״ על המרחב המזרחי לרח׳ אליפלט, תוך מתן גמישות בשיטת חישוב הרח״ק. ראסטר זה מאפשר חישוב שטחי בנייה מעד-85% מהקרקע (ואף הגעה לחישוב מעד 100% בתכניות הכוללות מבנים או אתרים לשימור) והגדלת נפחי בנייה בלתי מותאמת למרחב. לשמירה על נפחי הבנייה הרצויים הופחת הרח״ק במרחב 702א׳ המאוחד ב-1 רח״ק. רח״ק זה מאפשר יצירת נפחים התואמים את אופי המרחב, תוך איזון בין הבינוי במרחבים הסובבים, קרבה לאמצעי תחבורה, כושר הנשיאה של המרחב, ויצירת בינוי מידתי ביחס לתשתית הציבורית המצויה בחסר. דוחות כלכליים נקודתיים הם בעלי רלוונטיות מוגבלת במסגרת בחינתה של תכנית מתאר כוללנית, אשר קובעת מסגרת תכנונית רחבה ותמריצים כלליים על בסיס איזון שיקולים תכנוניים ארוכי טווח (להרחבה ראו מענה רוחבי #1). יוער גם, כי בהחלטת ועדה מהתאריך 21.07.2025 הוכרז המרחב הנדון בהתנגדות כאזור בו שיעור חובת תשלום השבחה הינו 50% לתקופה מוגבלת. זאת לאור הצורך באיזון כלכלי ותכנוני ליצירת תכנון מידתי. במרחב 702א (המוצע בהתנגדות מה״ע) - מומלץ לעדכן את טבלה 5.4 באופן הבא: שינוי בהתנגדות מה״ע למרחב 702א׳: ~~1. היקף שימושי תעסוקה ומסחר לא יפחת מ-20%.~~

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						2. רח״ק מרבי ~~3 למגורים ו רח״ק 1 לשימושים שאינם למגורים ובכל מקרה~~ לא יעלה על 4. במגרשים הגובלים ברחוב ~~שלבים~~ אליפלט הרח״ק המרבי יהיה 5. ~~יקבעו שימושי מסחר 1 תעסוקה 1 ומשרדים בהיקף שלא יפחת מ-25% משטחי הבנייה.~~ 3. יותרו שימושי תעסוקה 1,2 ומסחר 1,2 וכן ~~מסחר 2 ותעסוקה 2 וכך~~ שימושי תחבורה כגון מסופי תחבורה ציבורית ומרכזים לוגיסטיים.
499	מתחם הרחובות פוריה-שניצלר-פראנצויז-וסרמן, מרחב תכנון 702ב. גוש 7051 חלקות 26- 35	חברת סופרין ובעלי הזכויות במקרקעין	קיים עודף תכנוני ניכר של שטחי תעסוקה בת״א ובמטרופולין בשל שינוים בעולם התעסוקה. לצורךהעצמת הכלכליות יש להעצים את מרכיב המגורים כפי שנקבע במדיניות שלבים (2019): 80% מגורים ו- 20% תעסוקה ולא בהתאם למופקדת.	לקבוע את תמהיל השימושים במתחם ל-80% מגורים ו-20% תעסוקה ומסחר.	לקבל חלקית	בהמשך לנאמר במענה הקודם בהתנגדות זו, בחלק מהאזורים המעורבים תכנית המתאר המאושרת תא/5000 לא הגדירה בפירוש את תמהיל השימושים. לטובת הגברת הוודאות התכנונית, במסגרת עדכון המתאר דוייק תמהיל השימושים בכל אחד מאזורי ההוראות המיוחדות המצויים בייעוד מעורב. זאת בהתאם לאופי האזור, מיקומו במרחב, תמהיל השימושים המאושר בתכניות תקפות, ומגמות התכנון העכשוויות, תוך שמירה על מרחב מאוזן בנפחים ושימושים (שאינו מרחב מע״ר). במרחב ישנו מרקם ייחודי של שימושי יצירה, יצרנות, תרבות , חיי לילה ופנאי. לצורך פישוט התכנית, ולאור החשיבות ההולכת וגוברת בשמירה והעצמה של שימושי הקרקע הקיימים כיום במרחב 702א׳, והיות ומרבית הסביבה בייעוד מעורב הנה סביבה מוטת מגורים (פלורנטין ההיסטורית, נווה שאנן, תכניות סמוכות מאושרת), מוצע להגדיר במרחב זה את התמהיל הגנרי לאזורים מעורבים ולא כפי שהוצע בהתנגדות מהנדס העיר. במרחב 702א (המוצע בהתנגדות מה״ע) - מומלץ לעדכן את טבלה 5.4 באופן הבא: שינוי בהתנגדות מה״ע למרחב 702א׳: ~~1. היקף שימושי תעסוקה ומסחר לא יפחת מ-20%.~~ 2. רח״ק מרבי ~~3 למגורים ו רח״ק 1 לשימושים שאינם למגורים ובכל מקרה~~ לא יעלה על 4. במגרשים הגובלים ברחוב ~~שלבים~~ אליפלט הרח״ק המרבי יהיה 5. ~~יקבעו שימושי מסחר 1 תעסוקה 1 ומשרדים בהיקף שלא יפחת מ-25% משטחי הבנייה.~~ 3. יותרו שימושי תעסוקה 1,2 ומסחר 1,2 וכן ~~מסחר 2 ותעסוקה 2 וכך~~ שימושי תחבורה כגון מסופי תחבורה ציבורית ומרכזים לוגיסטיים.
499	מתחם הרחובות פוריה-שניצלר-פראנצויז-וסרמן,	חברת סופרין ובעלי הזכויות במקרקעין	התכנית יוצרת שני משתנים לקביעת הזכויות (שטח קרקע לחישוב במנעד משתנה וטווח רח״ק), בנוסף להקצאות לצורכי ציבור	לתקן את סעיף 3.1.2 ולקבוע כי שטח הקרקע לחישוב זכויות הבנייה יעמוד על 100% משטח	לדחות	ראו מענה רוחבי #3 לעניין שיטת חישוב במרחבי התחדשות עירוניות, תכנית

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	מרחב תכנון 702ב. גוש 7051 חלקות 26- 35		(סעיף 4.1) ולתועלות ציבוריות (3.1.5) – מטלה נוספת על הבעלים ; נדרשת נוסחה פשוטה. • התחדשות עירונית דורשת משאבים נוספים (הוצאות העברה והשבה).	המגרש הסחיר הנכנס, והרח״ק יהיה המשתנה היחיד ; לחלופין – להרחיב את טווח שיקול הדעת עד 100% בתכניות להתחדשות עירונית.		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.
499	מתחם הרחובות פוריה-שניצלר-פראנצויז-וסרמן, מרחב תכנון 702ב. גוש 7051 חלקות 26- 35	חברת סופרין ובעלי הזכויות במקרקעין	שטח הקרקע לחישוב מתייחס לנכס כפי שהוא בתכנון התקף, לאחר שכבר בוצעו בו הפקעות עבר – לעיתים בשיעור העולה על 30%.	בחלקות שבהן כבר בוצעו הפקעות ו/או נטילה באיחוד וחלוקה – להביא בחשבון אחוז גבוה יותר בהתחשב בהיקף הפקעות העבר, עד 100% מהמגרש בהפקעות של 30% ויותר משטח החלקה המקורי.	לדחות	ראו מענה רוחבי #16
499	מתחם הרחובות פוריה-שניצלר-פראנצויז-וסרמן, מרחב תכנון 702ב. גוש 7051 חלקות 26- 35	חברת סופרין ובעלי הזכויות במקרקעין	מעברים וזיקות הנאה לטובת הציבור בשטח המגרש החדש הם תרומה נוספת של הבעלים ויש להביאם בחשבון בחישוב הזכויות.	להוסיף לשטח הקרקע לחישוב זכויות שטחי מעבר ציבורי ו/או זיקות הנאה לציבור בשטח המגרש (מעבר לשטחי הציבור שייקבעו בתכנית).	לדחות	לעניין חלף שפ״פ\זיקות הנאה, הקצאה לצרכי ציבור, בהגדרה, ראוי שתהיה בייעוד קרקע ציבורי ובבעלות ציבורית. בתא/5000 השימוש במנגנון השפ״פ כחלף הקצאה נבע מאילוצים, אך לאור השינוי בשיטת חישוב מסגרת שטחי הבנייה והמירביים והאפשרות בחוק לרישום תלת מימדי של ייעודי הקרקע אילוצים אלה התייתרו. יודגש כי השימוש בייעוד של שפ״פ עם זיקת הנאה עדיין אפשרי, אך לא כחלף הקצאה.
499	מתחם הרחובות פוריה-שניצלר-פראנצויז-וסרמן, מרחב תכנון 702ב. גוש 7051 חלקות 26- 35	חברת סופרין ובעלי הזכויות במקרקעין	הוראה בלתי סבירה המפחיתה מראש עד 50% משטח המגרש/החלקה של הבעלים, ללא כל הצדקה תכנונית.	לבטל את מאפיין ״תכנית על קרקע פנויה״ בטווח שיקול הדעת, המקנה לוועדה המקומית אפשרות לקבוע שטח קרקע לחישוב בשיעור 50%-70%.	לקבל חלקית	להתייחסות כללית לנושא שינוי שיטת החישוב, ראו מענה רוחבי #3. לגבי הטענה לביטול שיקול הדעת בקרקע פנויה, אזורים עם קרקעות פנויות אינם נפוצים בעיר ומהווים פוטנציאל והזדמנות לתכנון הכולל מענים איכותיים ומשמעותיים לצרכי הציבור ולפיכך אזורים אלה צריכים להיבחן באופן מפורט והקצאת שטחי הקרקע בהם תיעשה בהתאם למאפייני האזור. 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 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

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						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"
499	מתחם הרחובות פוריה-שניצלר-פראנצויז-וסרמן, מרחב תכנון 702ב. גוש 7051 חלקות 26- 35	חברת סופרין ובעלי הזכויות במקרקעין	ישנן 3 הערות הרלוונטיות לאזור תכנון 702ב' - שמבוקש לבטלן כי הן מייצרות אי ודאות: 1. קביעת מגרשים לשטחי ציבור בהיקף 7 דונם. 2. קביעה כי הרח"ק יחושב כרח"ק 4 + 1 לתעסוקה. 3. קביעה כי יש לחבר מבני ציבור למגרש למבני ציבור ממזרח לאליפלט	תיקון ההוראות בטבלה 5 ביחס למרחב תכנון 702ב: 1.מחיקת ההוראה לפיה "בתכנית מפורטת ייקבעו מגרשים למבני ציבור ששטחם לא יפחת מ-7 דונם" 2. רח"ק מרבי כולל (ולא 1+4). 3. הבהרת ההוראה "בתכנית ייקבע החיבור בין המוסד למגרש למבני ציבור שממזרח לרחוב אליפלט (בי"ס דרויאנוב)	לקבל	לעניין אופן חישוב הרח"ק ראו מענים קודמים בהתנגדות זו. לצורך פישוט הוראות התכנית והגברת הודאות בקידום תכניות מפורטות מוצע למחוק את ההערות האלה. לנושא זה התנגדות זו תואמת את התנגדות מהנדס העיר. המלצה לתיקון: תיקון ההוראות בטבלה 5 ביחס למרחב תכנון 702א: ~~1. בתכנית מפורטת ייקבעו מגרשים למבני ציבור ששטחם לא יפחת מ-7 דונם~~ 2. אופן תיקון כמוצע בהתנגדות 112 ~~3. בתכנית ייקבע החיבור בין המוסד למגרש למבני ציבור שממזרח לרחוב אליפלט (בי"ס דרויאנוב)~~"

8. שפירא

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
414	שדרות הר ציון 117-, 119, ת"א; גוש 6971, חלקות 25-27, 54 וחלק מחלקה 31	יצחקי השקעות התחדשות עירונית בע"מ, בעלי הזכויות ודיירי המתחם	היעדר כלכליות בקידום תכנית התחדשות עירונית למתחם לפי התכנית המופקדת, לאור אי סימון המתחם כמתחם התחדשות עירונית, שינוי שיטת חישוב ברח"ק וחוסר גמישות לוועדה המקומית להבטחת כדאיות כלכלית.	סימון המתחם כמרחב להתחדשות עירונית. הגדלת הרח"ק המירבי המותר במתחם ל7.5 ושינוי שיטת החישוב.	לדחות	לעניין הטענה בעניין כדאיות כלכלית, ראו מענה רוחבי #1. בנוסף,על המתחם מקודמת תכנית על ידי החברה היזמית (המתנגדת) בהתאם לתא/5000 המבטאת את הקיבולת התכנונית תוך שמירה על איכות אדריכלית, ולפיכך אין הצדקה לקבל טענה זו. בנוסף, מרחב מסוג זה נבחן באופן פרטני בתכנית מפורטת שבה נבחנים כלל הכלים לתמרוץ התחדשות בין אם תוספת זכויות, צפיפות וקידום בהתאם לתיקון 139 ככל וניתן בהתאם לחוק ואין זה מומלץ לעלות רחק באופן גורף לאור שיקולים נקודתיים.
414	שדרות הר ציון 117-, 119, ת"א; גוש 6971, חלקות 25-27, 54 וחלק מחלקה 31	יצחקי השקעות התחדשות עירונית בע"מ, בעלי הזכויות ודיירי המתחם	בהתאם לסעיף 4.1 (ד)(2)(ד) להוראות התכנית, ניתנה סמכות לועדה המקומית, במקרים חריגים, להקטין את היקף ההקצאות ו/או לקבוע מקדם המרה נמוך יותר. אולם הוראה זו חלה על תכניות להתחדשות עירונית החלות במרחב התחדשות עירונית כמסומן בתכנית זו בלבד.	מבוקש לאפשר את הגמישות האמורה בכל תכנית התחדשות עירונית שתובא לאישורה של הוועדה המקומית. לחילופיןלהותיר את מקדמי ההמרה הקבועים בתא/5000 בעינם	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).
414	שדרות הר ציון 117-, 119, ת"א; גוש 6971, חלקות 25-27,	יצחקי השקעות התחדשות עירונית בע"מ,	יש להשוות את גובה הבנייה המותר במתחם ומספר הקומות בו לסביבתו ולאשר בנייה עד 30 קומות. זאת מאחר והמתחם גובל בצומת	לבטל את מגבלת הקומות הקבועה בסעיף 5.4 ביחס למתחם. או לחילופין לאשר	לדחות	הבנייה ממול המתחם המדובר, בצפון מערב קריית שלום, הינה מרחב תכנון מתוקף תכנית חדשה ו אילו בדרום מערב שכונת שפירא מדובר בהתחדשות מרחב המהווה חלק

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	54 וחלק מחלקה 31	בעלי הזכויות ודיירי המתחם	מרכזי וראשי ומהווה שער לשכונה, על כן יש להתיר טווח גמישות להחלטת הוועדה המקומית בעניין. המגרש סמוך למתחמים בהם מותרת בנייה גבוהה כדוגמת קיבוץ גלויות והר ציון, מה שלא מאפשר ממשק בינו לבין מרקם הבניה הנמוכה של שכונת שפירא, בנוסף המתחם מצוי בסמיכות מיידית לתחנת קיבוץ גלויות של קו הירוק ואפשוריות תחב״צ שונות.	בנייה עד 30 קומות		משכונת היסטורית המאופיינת בבנייה נמוכה בליבה והתחדשות מאוזנת בדפנותיה בעיקרה מרקמית. מתחם התכנון הנדון נדרש לבטא בנייה המגשרת ומקשרת בין הבנייה הנמוכה לרחוב הראשי, עלייה בגובה נשמרת למקרים יחודיים ובכפוף להקצאות קרקע משמעותיות ונבחנת בתכנון מפורט.
414	שדרות הר ציון 117- 119, ת״א ; גוש 6971, חלקות 25-27, 54 וחלק מחלקה 31	יצחקי השקעות התחדשות עירונית בע״מ, בעלי הזכויות ודיירי המתחם	התכנית המופקדת עונה על סעיפי החוק בהגדרת ״תכנית כוללת להתחדשות עירונית״ ולכן הגמישות שמעניק תיקון 139 לחוק לוועדה המקומית לא חל בה. על כן מדובר בהפחתה נכרת בהיקף זכויות הבנייה לסי תא/5000 בה כן היה ניתן ליישם את גמישות התיקון הנ״ל.	המתנגדים סבורים כי חשוב להטמיע טווח חישוב רחב וגמיש יותר אשר יאפשר לקבוע היקף רח״ק על בסיס היתכנות ורווחיות כלכלית.	לדחות	תכנית המתאר תא/5500, כמו תכנית תא/5000, הינן תכניות כוללניות לפי סעיף 62א(ג) לחוק והן כוללות את העניינים המפורטים שם כגון אזורי ייעוד קרקע, הנחיות לשטחים לצרכי ציבור, הנחיות לשטחים לתחבורה, ביוב, תשתיות, שימור ולגובה המבנים. הן כוללות הוראות לגבי כלל היבטי התכנון העירוניים לכלל השימושים גם אילו שאינם למגורים ואינן מתמקדות רק בחיזוק מפני רעידות אדמה. כלומר תכניות אלו אינן תכניות כוללות להתחדשות עירונית ואינן כוללות הוראות מיוחדות לחיזוק מפני רעידות אדמה בדרך של חיזוק ועיבוי או הריסה ובנייה מחדש באופן ספציפי, התכנית הכוללנית אינה קובעת את הדרכים להתחדשות, אלא קובעת מסגרת תכנונית להכנת תכניות בסמכות ועדה מקומית לכלל המרחב העירוני, לפיכך אין באישור תא/5000 או תא/5500 כדי לאיין את סמכות הועדה המקומית להכין תכניות מקומיות לפי תיקון 139 ככל ויהיה צורך תכנוני.
398	רח׳ קיבוץ גלויות חלקות 29-37, שכונת שפירא, גוש 6974	חברת רותם שני יזמות והשקעות + בעלי דירות 101-117	דרך קיבוץ גלויות היא עורק תנועה מרכזי ברוחב חריג (50 מ׳), המחייב בינוי גבוה ואינטנסיבי להגדרת המרחב העירוני. התוכנית מגבילה את הבינוי ל-10–15 קומות בלבד, מה שיוצר מרחב ״שטוח״ ודליל שאינו הולם את מעמד הרחוב. קיימת אפליה בולטת לעומת צירים דומים (כמו דרך בן צבי בצפון העיר) שקיבלו זכויות של רח״ק 6 ועד 30 קומות. אי-יישום נות של מדיניות שכונת שפירא המאושרת	לקבוע למתחם רח״ק של 8 לפחות (במקום 5) בהתאמה למעמדו כציר ראשי וליצירת כדאיות כלכלית.	לדחות	לטענה לאי כלכליות ראו מענה רוחבי 1#. רוחבו של רחוב קבוץ גלויות נע בטווח שבין 34-40 מטר , מאופיין בבניה המתחדשת בפרויקטים נקודתיים בבניה מרקמית ברובה, וזאת לאור יחודיותו של מקטע זה המקשר בין שתי שכונות ותיקות המאופיינות בבניה נמוכה ואיכותית. התחדשות מרקמית זו מאפשרת גם היא יצירת דופן פעילה, רציפה ועירונית תוך שמירה על איזון הנפחים בין הדפנות הפנימיות של מרחבים מתחדשים אלו לדופן רחוב קבוץ גלויות. יתרה מכך, המרחב הנדון מהווה מקטע חלקי מתוך רצף עירוני מתחדש שמצידו הצפוני סמיכות של 8 מטר לצמודי קרקע קיימים (בנייני רביעיות). ההשוואה לרחוב בן צבי וכדומה, אינה רלוונטית שכן רחוב בן צבי המאופיין בתחום דרך של כ50 מטר, מאופיין במרחבי התחדשות בקנה מידה גדול שבמסגרתם נבחנת העלייה הנקודתית בגובה כחלק מסביבתם הסמוכה והיקפיה (לדוגמא מרחב מע״ר בן צבי) התחדשות השכונה נעשית בדפנותיה תוך שמירה על מדרג

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						גבוה יותר כלפי רחוב ראשי ועד 6 קומות כלפי בניה צמודת קרקע הנמצאת בסמיכות למקטע זה אשר מאופיין כרצועה צרה בבניה נמוכה במצבו הנכנס, בשונה ממרבית הדופן בשכונה .זאת כפי שמתבטא במדיניות הועדה שאושרה לשכונה .
398	רח' קיבוץ גלויות חלקות 37-29, שכונת שפירא, גוש 6974	חברת רותם שני יזמות והשקעות + בעלי דירות 101-117	המתחם מצוי ב"טבעת השנייה" של תחנת המטרו קריית שלום (מרחק כ-400 מ'), בה קובעת תמ"א 70 רח"ק מינימלי של 4. התוכנית המופקדת קובעת רח"ק מקסימלי אפקטיבי של 3.5 בלבד, מה שמהווה סטייה מהוראות התמ"א ומעקרונות תכנון מוכוון תחבורה ציבורית (TOD) המחייבים ציפוף מקסימלי סביב התחנות.	לסמן את האזור בנספחי התוכנית כ"סמיכות למתע"ן" ולעדכן את הזכויות בהתאם.	לדחות	התכנית אינה מיישמת תרגום אוטומטי-פרמטרי של מרחק מתחנה לזכויות בנייה, אלא משקפת תכנון מותאם-הקשר המשלב בין נגישות תחבורתית (TOD) לבין מאפייני הבינוי, השימושים וומאפייני המקום. העצמת הזכויות נעשית תוך הבחנה בין דרגי התחנות (ממתח"מים ארציים ועד תחנות מקומיות) ובין אזורי תעסוקה מוטי-יוממות לאזורי מגורים רגישים. בכך, התכנית מקיימת איזון בין פיתוח ומימוש פוטנציאל המתע"ן לבין התייחסות להקשר ולמאפייני המקום, כאשר הוראותיה מבוססות על שקלול בין סמיכות למתע"ן, רמת המרכזיות של המרחב ומאפייניו הפיזיים (להרחבה ראו מענה רוחבי #18).
398	רח' קיבוץ גלויות חלקות 37-29, שכונת שפירא, גוש 6974	חברת רותם שני יזמות והשקעות + בעלי דירות 101-117	המתחם כפוף לנטל כלכלי חריג: "מס מטרו" (72% השבחה מצטברת) לצד הפקעה של 30% משטח המגרש לציבור. רח"ק 5 אינו מותיר רווח יזמי סביר והופך את הפרויקט לבלתי ישים.	א. לבחון הקלה בדרישות ההפקעה (פחות מ-30%) לאור המיסוי הגבוה. ב. לחלופין, להעלות את הרח"ק המרבי ל-9 כדי לאפשר היתכנות כלכלית.	לדחות	לכל הנוגע להקצאות ציבוריות מענה רוחבי #16 בנוגע לאי התאמה לתמ"א 70 ראה מענה רוחבי #23. כפי שציינו המתנגדים, סומן מתחם ההשפעה סביב תחנת קריית שלום כ"אזור המשכיות מרקמית" כלומר מלכתחילה יועד אזור זה לתת מענה באופן מותאם למיקומו . נוסיף כי שכונת שפירא ואיתה גם שכונת קריית שלום מכילות מרקם מגורים ייחודי בדרום העיר המאופיין בצמודי קרקע, המתחדשות באופן מגרשי על בסיס תכניות הרחבה תקפות בצורה איכותית ומאוזנת. ראה מענה סעיף קודם להתנגדות זו. הרח"ק באזור זה מהווה את הקיבולת התכנונית תוך הותרת הגמישות למדרג נפחים בצורה איכותית. יובהר כי בהחלטת ועדה הוכרז המרחב הנדון בהתנגדות כאזור בו שיעור חובת תשלום השבחה הינו 50% וזאת לאור ההבנה כי מדובר במרקם ייחודי ובעירוב שימושים הנדרש לאיזון כלכלי ותכנוני. לכן הבקשה לבחינת הקלה אינה רלוונטית.
398	רח' קיבוץ גלויות חלקות 37-29, שכונת שפירא, גוש 6974	חברת רותם שני יזמות והשקעות + בעלי דירות 101-117	מדיניות השכונה המאושרת (תא/מק/9142) קובעת במפורש כי יש לשמר את "ליבת השכונה" הנמוכה אך להעצים משמעותית את הדפנות לאורך הצירים הראשיים (עד 15 קומות). המתחם ממוקם בדופן השכונה ופונה לציר הראשי, ולכן הוא המקום הנכון לציפוף מסיבי שאינו פוגע באופי הפנימי של השכונה.	לסמן את שכונת שפירא כמרחב להתחדשות עירונית ולקבוע הוראות ייעודיות המבטיחות את העצמת הזכויות בדפנותיה.	לדחות	בהמשך למענה קודם בהתנגדות זו, המרחב הנדון מהווה מקטע חלקי מתוך רצף עירוני מתחדש ומצידו הצפוני סמיכות של 8 מטר לצמודי קרקע קיימים (בנייני רביעיות). לאור כל אלו ובהתאם למדיניות שכונת שפירא תא\9142 שאושרה בשנת 2022, נכלל מרחב תכנון זה תחת ההגדרה של "מרחב תכנון הסמוך לבניה נמוכה" ועל כן מומלץ כי גובהו לא יעלה על 6 קומות, תוך התייחסות אדריכלית לבניה סמוכה לשלב התכנון המפורט. נפח זה, בבניה רציפה יאפשר מחד לייצר חזית פעילה, עירונית המשולבת שטחי ציבור

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						ומאידך, תוספת משמעותית של בניה חדשה המאפשרת התחדשות של צמודי קרקע קיימים לדופן רחוב ראשי.
398	רח' קיבוץ גלויות חלקות 37-29, שכונת שפירא, גוש 6974	חברת רותם שני יזמות והשקעות + בעלי דירות 101-117	המתחם ממוקם בפינת רחובות משמעותית על ציר קיבוץ גלויות, מיקום אידיאלי ליצירת "נקודת ציון" (Landmark) עירונית. בינוי נקודתי גבוה יותר בפינות הוא עיקרון תכנוני מקובל בתל אביב המשפר את קו הרקיע ואת הניצול של נקודות אסטרטגיות.	לאפשר בפינות המתחם בינוי נקודתי חריג של עד 20 קומות, ולעדכן את נספח העיצוב העירוני בהתאם.	לדחות	תוספת הבניה הנקודתית המתאפשרת מתוקף תא\5500 נועדה לאפשר גמישות אדריכלית בהתאם לשיקול דעת בעת תכנון מפורט במרחבי התחדשות בקנה מידה ופרופרוציות אחרות. במקרה הנדון, מרחב התכנון בעל קיבולת מוגבלת של רצועת בינוי אחת, צרה, בעומק של עד כ22 מטר נטו , בסמיכות מכל צדדיה למרחבי בניה מרקמיים ועל כן, בניה מגדלית בין אם נקודתית ובין אם לא, אינה רלוונטית למרחב זה בתכנון מטבי.
41	חלקה 118 בגוש 6974, ; רח' ישראל מסלנט 13-1 פינת דרך קיבוץ גלויות שכונת שפירא	חברת צ.מ.ח המרמן בע"מ	המתנגדים יוצאים נגד סעיף 6.1 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	מסמכי מדיניות מהווים שכבת ביניים תכנונית וכלי עזר לגישור בין תכניות במדרגים שונים. הם נדרשים לעיתים לאזור מסוים או לנושא מסוים, כמהלך מקדים לתכנון מפורט מיטבי. השימוש במסמכי מדיניות מהווה נורמה רבת שנים, החל מתמ"א 35 שאף דרשה זאת, ועד השימוש שנעשה במסמכי מדיניות בהתאם לתכנית תא/5000. ולראייה, הנחיות מינהל התכנון לעריכת מסמכי מדיניות. סעיף 5.2 בנוסח המפוקד הותאם לפי הנחיית הוועדה המחוזית ומינהל התכנון. במידה ויידרש מסמך מדיניות, הסעיף מבטיח הן את תיחום הזמן של עריכתו בהתאם למורכבותו והיקפו, והן את החובה לפרסמו להערות הציבור. יודגש כי לפי הנוסח המופקד המסמך נדרש לאישור הוועדה המקומית וקיימת חובה לפרסמו לציבור.
41	חלקה 118 בגוש 6974, ; רח' ישראל מסלנט 13-1 פינת דרך קיבוץ גלויות שכונת שפירא	חברת צ.מ.ח המרמן בע"מ	חוסר כלכליות לקידום הליך התחדשות	בקשה לסמן את מרחב התכנון כ"מתחם התחדשות עירונית" לטובת הגדלת היקף התכסית ל85% ברחק 5 על כלל המתחם	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#). כמו כן, על המתחם מקודמת תכנית על ידי החברה היזמית (המתנגדת) בהתאם לתא\5000 בהליכי קידום מתקדמים (לאחר פורום מהנדס העיר). תא\5500 אינה מפחיתה את היקף הזכויות והנפחים המקסימלים הניתנים לקידום בהתאם לתא\5000 במרחב זה המבטאים את הקיבולת התכנונית תוך שמירה על איכות אדריכלית, ולפיכך אין הצדקה לקבל טענה זו.
41	חלקה 118 בגוש 6974, ; רח' ישראל	חברת צ.מ.ח המרמן בע"מ	מקדם חלף הפקעה של שטחי ציבור אינו סביר , 2.7 הרף התחתון הינו גבוה ולא	שינוי בסעיף 4.1.2 להערכת מספר נפשות וגודל יחידת דיור,	לדחות	מנגנון המרת שטח קרקע לצרכי ציבור לשטחים מבונים, לפי מקדם מינימלי של 2.7, נועד להבטיח כי המענה לצרכי

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	מסלנט 13-1 פינת דרך קיבוץ גלויות שכונת שפירא		מוגדר רף עליון.טווח שיקול הדעת אינו סביר ומייצר חוסר ודאות	הותרת מקדם ההמרה כפי שהיה בתא\5000, קביעה כי תוספת שטחי הבניה תבוא בנוסף לרח"ק המרבי		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#).
41	חלקה 118 בגוש 6974, ; רח' ישראל מסלנט 13-1 פינת דרך קיבוץ גלויות שכונת שפירא	חברת צ.מ.ח המרמן בע"מ	יחס בין תא\5500 ל5000	לשנות ליחס "החלפה"	לקבל	מענה רוחבי 8#
41	חלקה 118 בגוש 6974, ; רח' ישראל מסלנט 13-1 פינת דרך קיבוץ גלויות שכונת שפירא	חברת צ.מ.ח המרמן בע"מ	לאור שיטת חישוב הרחק השונה בתא 5500, נוסח הסעיף העוסק ברחק ממוצע נדרש לדיוק. אין מדובר ברחק ממוצע אלא חישוב ממוצע של זכויות הבניה במצב החדש, ממילא הרחק נקבע לפי המצב הקודם	נוסח הסעיף העוסק ברחק ממוצע נדרש לדיוק	לקבל	לעמדתנו הנושא מוסבר בסעיף 3.1.8. עם זאת, ובמטרה לדייק לאור שינוי שיטת החישוב, מוצע לעדכן את הנוסח בהתאם למוצע במענה רוחבי 11#.
41	חלקה 118 בגוש 6974, ; רח' ישראל מסלנט 13-1 פינת דרך קיבוץ גלויות שכונת שפירא	חברת צ.מ.ח המרמן בע"מ	בהתחשב בתיקון החקיקה מבוקש לעדכן את מדרגת הגובה מ9 קומות ל12 וזאת על מנת להותיר גמישות מרבית בידי הועדה		לדחות	קטגוריות הגובה בתכנית המתאר נקבעו משיקולי תכנון ועיצוב עירוני ובהתייחס למאפייני הבינוי בעיר ואינן תולדה של הגדרות ותקנות החוק. לפיכך, באזורים בהם מוצע להגיע לגובה העולה על 9 קומות האזור סומן בהתאם.
41	חלקה 118 בגוש 6974, ; רח' ישראל מסלנט 13-1 פינת דרך קיבוץ גלויות שכונת שפירא	חברת צ.מ.ח המרמן בע"מ	מרפסות בלתי מקורות כלל אינן מהוות שטחי בניה, לפיכך על מנת למנוע מחלוקת בעתיד מבוקש להסיר מהוראות הסעיף את המילה "בלתי מקורות"	ממילא שטח מרפסות שאינן מקורות	לקבל חלקית	ראו מענה רוחבי 4#
41	חלקה 118 בגוש 6974, ; רח' ישראל מסלנט 13-1 פינת דרך קיבוץ גלויות שכונת שפירא	חברת צ.מ.ח המרמן בע"מ		יש לקבוע במפורש כי תוספת הרחק בעבור תחזוקה תהיה בנוסף לרחק הקבוע בתכנית	לדחות	ראו מענה רוחבי 9#
378	מתחם בין הרחובות 3677 מצפון, דרך חיל השריון ממזרח, קיבוץ גלויות מדרום וישראל מסלנט ממערב, חלקות 223, 69- ,72-75 ,77-78 70, 67, 66, 63 ו-243 בגוש 6981, דרום תל אביב	בעלי הזכויות במקרקעין בגוש 6981	הוראות תכנית תא/5500 מצמצמות את זכויות הבניה ואת תמהיל השימושים ביחס לאלו המותרים מכוח תמ"א 70. לאור כך שהרח"ק לא עודכן מהתכנית מתאר הקודמת אך נעשה שינוי בשיטת חישוב הזכויות למעשה נעשתה הפחתה ברח"ק. טענה לאי שוויון בין מתחם זה למתחמים שכנים השווים לו ואינם מקבלים אותן זכויות שאושרו להן.	לעדכן ולתקן את הוראות תכנית תא/5500 ביחס למתחם כך שיתאימו לעקרונות תמ"א 70, תוך מיצוי הפוטנציאל התכנוני הגלום במיקומה האסטרטגי של התכנית כחלק ממרחב הליבה והטבעת הראשונה.	לדחות	ראו מענה רוחבי 23# לנושא יחודיות המרחב והצורך בבניה מאוזנת המתווכת בין מספר מרחבי תכנון, ראה הרחבה בהמשך ההתנגדות
378	מתחם בין הרחובות	בעלי הזכויות	אופן שינוי שיטת חישוב הרחק מפחית בפועל	לתקן את היקף השטח קרקע	לדחות	כפי שצוין בהתנגדות במרחב הנדון אישרה הועדה המקומית

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	3677 מצפון, דרך חיל השריון ממזרח, קיבוץ גלויות מדרום וישראל מסלנט ממערב, חלקות 223, 69- ,72-75 ,77-78 ו-243 ,63 ,66 ,67 ,70 בגוש 6981, דרום תל אביב	במקרקעין בגוש 6981	את הזכויות הקבועות בתא\5000	לחישוב זכויות ל 76% על מנת לעמוד בהיקפי הבניה שאושרו במסגרת התכנית המפורטת "הפרדס הקטן"		תכנית 507-0168989 תא\4246-"הפרדס הקטן" וכעת מחכה להידון בועדת הערר. מבחינת היחס בין תא\5000 לתא\5500 כל תכנית שאושרה להפקדה מכוח תא\5000 יכולה להמשיך ולהתקדם לפי תא\5500 לפיכך ככל שוועדת ערר תאשר את התכנית המפורטת "פרדס קטן" זו תיוותר על כנה. הפערים בין הזכויות הבנייה המתקבלות בתכניות המפורטות לבין הרח"ק המוצע ב5500 אינם מצדיקים תיקון רוחבי אשר בעל השלכות על מגוון תכניות סמוכות. שינוי שיטת חישוב הרח"ק מגביר את הוודאות התכנונית על ידי קביעה מקדמית של מסגרת שטחי הבנייה המקסימליים שרשאית הוועדה לאשר. זאת, באמצעות שקלול עקרוני של מרכיב הקצאות שטחי הציבור כבר במסגרת המתארית (להרחבה ראו מענה רוחבי 3#).
378	מתחם בין הרחובות 3677 מצפון, דרך חיל השריון ממזרח, קיבוץ גלויות מדרום וישראל מסלנט ממערב, חלקות 223, 69- ,72-75 ,77-78 ו-243 ,63 ,66 ,67 ,70 בגוש 6981, דרום תל אביב	בעלי הזכויות במקרקעין בגוש 6981	התעלמות ממגמות הפיתוח במקום שבו ראוי לרכז עוצמות בניה גבוהות ולהפוך את האזור לאזור אורבני חי ותוסס. מדובר במקרקעין שאין מקום או הצדקה לסמנם "כאזור להמשכיות מרקמית" וכי הדבר נועד לצמצם ו"להתחמק" מתמא 70.	תוספת זכויות בניה	לדחות	בהתאם לתמא 70 קביעת מרחב כ"בניה המשכית מרקמית" ונועדה לאפשר לשמור על מרקמים קיימים בעלי צביון מיוחד כגון בניה נמוכה,צמודי קרקע וכדומה. שכונת שפירא וקרית שלום שתיהן מאופיינות במרחבים יחודיים לדרום העיר הכוללים מגוון מוצרי דיור המאופיינים בבניה נמוכה, רביעיות ומבני שיכון בדפנות השכונה. המרחב הנדון מהווה מרחב מגשר בין צמודי קרקע, שיכונים ובניה חדשה מרקמית ועל כן נדרש לאזן את הקפי הבניה החדשים במרחב זה אשר יקבעו בתכנון מפורט תוך התיחסות לסביבתו המגוונת של מרחב התכנון הנדון (זאת כפי שקודם בתכנית 507-0168989 תא\4246-"הפרדס הקטן") . ההשוואה לתכנית אופטושו ליוויק אינה רלוונטית שכן מדובר בתכנית יחודית שנועדה לפנות 4 שיכונים מדופן איילון ולרכזם במגרש מוגדר חלופי, במתווה חילופי שטחים. לא ניתן להסיק ממנה על מגמות הפיתוח והחזון התכנוני לשכונות קרית שלום ושפירא.
378	מתחם בין הרחובות 3677 מצפון, דרך חיל השריון ממזרח, קיבוץ גלויות מדרום וישראל מסלנט ממערב, חלקות 223, 69- ,72-75 ,77-78 ו-243 ,63 ,66 ,67 ,70 בגוש 6981, דרום תל אביב	בעלי הזכויות במקרקעין בגוש 6981	תמהיל השימושים הקבוע בתכנית אינו מאפשר את שיעור המגורים הנדרש לכלכליות הפרויקט. לפי תמ"א 70, אזור זה הנמצא בטבעת הראשונה, מחייב עירוב שימושים גמיש ומשמעותי. המקרקעין מצויים בסמוך לשטחי תעסוקה משמעותיים ועתידיים ועל כן יש להגביל אותם למינימום הנדרש בתמא 70.	מבוקש תיקון לרחק 6.5 לפחות ושימוש למגורים שלא יפחת מ85%	לדחות	לנושא תמא 70-ראה מענה רוחבי #23. לנושא הכלכליות -ראה מענה רוחבי #1 לטענה כי במרחב הנידון ריבוי שטחי תעסוקה יש להבהיר כי מיקום שטחי התעסוקה העתידיים יהיה במרחב "לודוויפול" ממזרח אשר מופרד ומוקף בנתיבי תחבורה משמעותיים ואינו מהווה מרחב המשכי לשכונות, זאת בשונה משימושי התעסוקה שראוי שישולבו במרחב הנדון באופן מוגבל לטובת שימושי מסחר מקומי , תעסוקה ושירותים בעלי אופי מקרה,במרחב ביעוד "מגורים עירוני" מוטמעות בתא\5500 הנחיות ברורות לשילוב שימושים אלו באופן מוגבל והיקפו נקבע בתכנית מפורטת ואינו נכון שיקבע בקנה מידה מתארי.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						להרחבה ראה מענה רוחבי #24
459	רחוב שלמה 162– 160, תל אביב (גוש 6973, חלקה 60 וחלקות גובלות נוספות כגון 57, 58, 61, 252, 253 ו-269), שכונת שפירא	חברת נדל"ן והשקעות אליהו (הודיה) בע"מ	א. סמיכות מיידית למרכז תחבורה ראשי ואי-יישום עקרונות ה-TOD : המגרש גובל ישירות בתחנה המרכזית החדשה ומצוי כ-300 מטרים מתחנת רכבת ההגנה. הותרת זכויות בנייה מצומצמות של רח"ק 4 וגובה של 9 קומות בלבד מהווה תת-מיצוי חמור של משאב הקרקע וסותרת את עקרונות הציפוף האינטנסיבי מוטה התחבורה (TOD) והנחיות תמ"א 35. ב. אפליה תכנונית קשה ופגיעה בעקרון השוויון : מעבר לכביש (במתחם לוינסקי) וביחס למגרשים גובלים אחרים לאורך ציר שלמה, אושרה בנייה לגובה של 25 עד 45 קומות ורח"ק מירבי של 12.8. הגבלת מגרש המתנגדים ל-9 קומות בלבד יוצרת פער קיצוני ומלאכותי ללא כל הצדקה תכנונית או גיאוגרפית.	העצמה משמעותית של זכויות הבנייה והגובה במגרש באופן שיהלום פיתוח מוטה תחבורה ויהיה תואם לתכניות בסביבה. מבוקש : מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד 40 קומות - רח"ק 10 למגורים רח"ק 8 למסחר רח"ק 0.6 למלונאות רח"ק 1.4	לדחות	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 מוטי התעסוקה (להרחבה ראו מענה רוחבי #10). ההשוואה למרחב מעברו השני של רחוב שלמה אינו רלוונטי שכן מדובר במרחב תכנון אחר בעל אופי מע"ר המהווה המשך של תפיסת המע"ר העירונית בדופן איילון. בדומה לאזורים אחרים בעיר, תפקידו של רחוב שלמה הוא רחוב עירוני ,מסחרי המהווה חיץ ברור בין סיומו של מרקם מע"ר אינטנסיבי (802א) לבין מרחב מגורים שכונתי ,יחודי המאופיין בבניה נמוכה ברובו (803). התחדשות שכונת שפירא בתכניות שאושרו בשנים האחרונות נעשת באופן מאוזן ומוגבל ותוך עליה בגובה בדפנותיה של השכונה בדגש על מקומות בהן הממשק הסמוך לבניה נמוכה ושואף לשמור על בניה מרקמית של 6 עד 10 קומות.
459	רחוב שלמה 162– 160, תל אביב (גוש 6973, חלקה 60 וחלקות גובלות נוספות כגון 57, 58, 61, 252, 253 ו-269), שכונת שפירא	חברת נדל"ן והשקעות אליהו (הודיה) בע"מ	ג. מניעת שחיקת פוטנציאל הפיתוח, הגנת ערך המקרקעין והתאמת עוצמות הבינוי לחזון המטרופוליני של דופן הרחוב-המתנגדים רכשו את המקרקעין בהסתמך על מגמות התכנון הכלליות, על העצמת הזכויות ממול ועל הציפייה הלגיטימית לפיתוח דומה ואינטנסיבי במוקדי עניין אלו	השוואת היקף הזכויות במגרש המתנגדים למגרשים הסמוכים האזור (702)	לדחות	שכונת שפירא מהווה מרקם עירוני יחודי בדרום העיר אשר מאפשר שילוב של טיפולוגיות מגורים המאפשרות תמהיל מגוון של יח"ד תוך שמירה על איכות מגורים יחודית. לאור כך קודמו בה בעשור האחרון מספר תכניות אשר שומרות על התחדשות מאוזנת במדרג גבהים משתנה ושימושים המתבססות על מדיניות תכנונית לשכונת שפירא שאושרה בשנת-2006 ועודכנה בשנת-2022. תפיסה תכנונית זו, עודכנה והתפתחה בעשורים האחרונים, אך הקפידה לשמור על המדרג והממשק שבין בניה נמוכה לבניה חדשה גבוהה מתוך הרצון למצוא את האיזון שבין התחדשות שמירת המאפיינים והאיכויות הרבות של שכונה זו. הבחנה זו מקבלת ביטוי בתכנית המתאר . מיקומו של מרחב התכנון הנדון, הינו באמצע מקטע הרחוב כאשר בסמיכות אליו מדרום שכונת מגורים בבניה נמוכה למגורים כ-4 קומות ושטח בית הספר השכונתי. מרחב בית הבאר בסמיכות אליו אושר בתכנית בתי הבאר העירונית וכולל תמריצי שימור למימוש עתידי, השוואת המרחב למרחבי דופן איילון,חיל השריון וכדומה אינה רלוונטית שכן אין מיקומו בדופן איילון או במרחבי תעשיה ומלאכה מתחדשים. כלומר הן ב-5000 והן בתכנית 5500 המופקדת המגרשים הנדונים מצויין באזור לבנייה נמוכה בהתאמה למיקום בו

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						הם נמצאים ובהתאמה למרקם הסובב, כך שאין ולא היה כל בסיס להעריך כי המגרשים יקבלו זכויות של מע״ר ולפיכך ברור שלא יכלה להיות כל הסתמכות בנוגע להעצמת זכויות באזור הספציפי בו נמצא המגרש.
459	רחוב שלמה 162–160, תל אביב (גוש 6973, חלקה 60 וחלקות גובלות נוספות כגון 57, 58, 61, 252, 253 ו-269), שכונת שפירא	חברת נדל״ן והשקעות אליהו (הודיה) בע״מ	המתנגדים מציגים שתי חלופות בינוי המאפשרות העצמת זכויות ועירוב שימושים תוך יצירת מעבר הדרגתי (בינוי נמוך ומדורג) כלפי שכונת שפירא הסמוכה מדרום, כך שהבינוי החדש ישמש כחוצץ הולם בין השכונה למטרופולין העסקים שמצפון. חלופה א׳: הקמת 3 מבנים (מגדלי קצה בגובה של עד 20 קומות בציר שלמה ומבנה נמוך של 6 קומות לכיוון שכונת שפירא) • חלופה ב׳: הקמת מגדל מדורג יחיד בן 40 קומות, המדורג כלפי דרום שתי החלופות כוללות כ-250 יח״ד, כ-1,600 מ״ר מסחר, כ-3,780 מ״ר מלונאות (ליצירת חזית עירונית פעילה), כ-700–850 מ״ר שצ״פ ומעברים, וחניה ביחס של 0.5 מקומות ליח״ד מתן תמורה ציבורית וערך קהילתי קונקרטי: העצמת הזכויות המבוקשת מלווה בהתחייבויות יזמיות מהותיות לטובת מוסדות הציבור והקהילה בסביבה הקרובה, במטרה לייצר איזון תכנוני ואיכותי: מימון וביצוע הרחבה פיזית לבית הספר היסודי ״שורשים״ הסמוך, שימור ופיתוח ״בית בארי״ היסטורי המצוי בשטח המגרש בהתאם להוראות תוכנית בתי הבאר	אישור אחת משתי החלופות המפורטות בתוכנית והטמעתן בתכנית, העצמת זכויות תוך עיגון מחויבות היזם לביצוע תמורות ציבוריות משמעותיות בפרויקט	לדחות	תכנית המתאר אינה עוסקת בחלופות תכנון. אלו יבחנו בהליך תכנון מפורט אשר בוחן את כלל השיקולים התכנוניים, ממשק עם הסביבה והקצאות לשטחי ציבור בקרקע בהתאם לחוות הדעת הפרוגרמתית השכונתית אשר נמצאת בחסר . התחדשות בית הבאר יכולה להעשות באופן עצמאי בהתאם למנגנון והתמריץ הכלול בתכנית ״בתי הבארי״ המאושרת ואינה נדרשת להכלל במרחב התכנון של המתנגדים. בחינת הכללת בית הבאר יבחן במסגרת הליך מפורט ככל ויהיה בכך שיפור תכנוני וערך ציבורי נוסף.
125	נווה שאנן ושפירא, אזור 802	ד״ר יעקב חרמון	מרחב 803: מקור חיים 42 מסווג ׳מגורים עירוניים נמוכה׳ למרות שהתכנון המאושר דומה למקור חיים 52. נדרש שינוי יעוד, עדכון מספר קומות (4⟵9) ורח״ק (1⟵3.5) בהתאמה לתכנון מאושר. תא השטח שבו נכלל מקור חיים 42 ראוי לטיפול כמו דיזנגוף סנטר (מרחב 502).	שינוי יעוד תא השטח בו נכלל מקור חיים 42 מ׳מגורים בבנייה עירונית נמוכה׳ ל׳מגורים בבנייה עירונית׳; הגדלת קומות מ-4 ל-9 ורח״ק מ-1 ל-3.5.	לדחות	מקור חיים 42 הינו חלקת שטח של 0.23 דונם הממוקמת בליבת שכונת שפירא המאופיינת בבניה נמוכה המתחדשת מתוקף זכויות מאושרות ברמה מגרשית (צמד מגרשים בבניה בקיר משותף). זאת בשונה ממקור חיים 52 אשר ממוקם כחלק מבלוק משמעותי בדופן השכונה הגובל ברחוב שלמה, בו מתאפשרת בהתאם לתכנית המתאר קידום תכנית מפורטת להעצמת זכויות בכפוף לעמידה בהנחיות העיצוב, נפחים והקצאות לצרכי ציבור כפי שנדרש במדיניות שכונת שפירא תא\9142 שאושרה בועדה המקומית בשנת 2022. ההשוואה לדיזינגוף סנטר אינה ברורה שכן מדובר במרחב אחר לחלוטין באופיו ועל כן לא ניתן מענה לנושא זה

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
125	נווה שאנן ושפירא, אזור 802	ד״ר יעקב חרמון	מרחב 802ד : מדרגת גובה 30 קומות נקבעה רק לחלקו הדרומי, בעוד שאין הבחנה תכנונית מוצדקת בין מאפייני רח׳ הגר״א ביחס לשני צדדיו אינם שונים מרחוב הגדוד העברי.	הגדלת הגובה לעד 45 קומות לכלל אזור 802ד, ללא הבחנה בין שני עברי רחוב השומרון.	לדחות	גובה הבינוי נקבע בהתאם לראייה כוללנית של המרחב. חלקו הצפוני של מרחב התכנון סמוך לאזורי התעסוקה המע״רים מצפון לרחוב הרכבת. בעוד חלקו הדרומי סמוך מדרום, מזרח ומערב לבנייה מרקמית היסטורית במרחב. מסיבה זו אין זה יהיה נכון תכונית להעלות את גובה הבינוי אל מעל ל 30 הקומות שנקבעו בתכנית
125	נווה שאנן ושפירא, אזור 802	ד״ר יעקב חרמון	האחוז לפיו מחושב השטח הסחיר ממנו נגזרת מסגרת שטחי הבנייה המירביים נדרש להיות אחיד ושוויוני בכלל האזורים בייעוד מע״ר	להוסיף לסעיף 3.1.2 כי הוראותיו יגברו על כל הוראה אחרת, לרבות טבלה 5.4. לחילופין לתקן את טבלה 5.4 כך שלא תכלול את אחוז ההפחתה באזור 802ד׳. לחילופין הגדלת הרח״ק המירבי בשיעור אחוז ההחתה שיקבע לשטח הקרקע הסחיר.	לדחות	דפנות שכונת נווה שאנן מיועדת לבינוי בעל אופי אינטנסיבי יותר הכולל הקצאות קרקע משמעותיות של עוגן שכונתי של כ-30%. זאת ללא תלות במקדם האחוזים משטח הקרקע לחישוב זכויות הבנייה. עדכון תכנית המתאר יוצרת הפרדה מובנית בין היבטים תכנוניים כגון קביעת אזורים הראויים לעיבוי והעצמה או הצורך בהקצאות קרקע נדרשות, לבין חישובי היקף זכויות ושמאות ומאפשרת לקיים שני ערכים אלו ללא התנגשות או סתירה. להרחבה ראה מענה רוחבי #3 יש לציין כי באזור התכנון המדובר נקבעו אחוזי מגורים גבוהים יחסית אל רוב אזורי המע״ר בעיר אשר עומדים על 40%
125	נווה שאנן ושפירא, אזור 802	ד״ר יעקב חרמון	תושבי השכונה סובלים מעומס	קביעת שכונת נווה שאנן כאזור התחדשות עירונית, ברח״ק 7.5 לכל הפחות	לדחות	טענתו של המתנגד לעומס בשכונה מחזקת את חשיבותה של שכונת נווה שאנן כשכונה יחודית הכוללת מספר מרחבים שונים באופיים ובאופן התפתחותם : חלק מדפנותיה מתחדשות כאזורים מוטה תעסוקה ומע״ר ואילו ליבת השכונה הכוללת מאפיינים היסטורים ובניה מרקמית, מתחדשת באופן מגרשי ברובה אם מתוקף תכניות מאושרות או מתכניות כלל עירוניות בהכנה (כגון תא\5555). לאור כך, קיימת חשיבות רבה בשמירה על אלמנטים כגון נפחי וגבהי בניה, פרופורציות המגרשים ומקצב הבינוי. תכנית המתאר מצביעה על חשיבות מאפיינים אלו גם במסגרת הנחיות לאזור 802. סימון מרחב ״כאזור התחדשות עירונית״ נועד למרחבים בהם מקודמות תכניות פינוי-בינוי בהקפים גדולים תוך תוספת שטחי בניה ו\או גובה בינוי לטובת גמישות תכנונית מטבית והקצאות לצרכי ציבור. זאת אינו רלוונטי למרחב הנדון וסביבתו (יסוד המעלה 32) אשר ראוי כי יתחדש בהליך מגרשי בדומה ליתרת המגרשים בסביבתו תוך שמירה על איכות מרקמית עירונית מאוזנת.
125	נווה שאנן ושפירא, אזור 802	ד״ר יעקב חרמון	תושבי נווה שאנן נושאים בנטל הכלכלי של העיר. יש להתייחס באותו אופן לאזור 802 מעורב נווה שאנן לאזור נווה שרת (208א) ולהעניק לו לפחות את אותן הזכויות.	קביעת אזור 802ב׳ ברח״ק 6 ולסווג כהתחדשות עירונית.	לדחות	אזור תכנון 802 ב׳ מסווג כאזור להתחדשות עירונית כאשר הרח״ק המירבי הוא 5. מרחב התכנון הנדון מהווה מרחב תפר שבין אזור מע״ר אינטנסיבי לשכונות ותיקות המתחדשות בתבעות נקודתיות או היתרי בניה באופן מאוזן. התפיסה התכנונית העתידית לאזור זה היא מרקם מוטה מגורים, עירוני, המאופיין בעיקרו בבניה מרקמית תוך

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						תמהיל מגוון של יחידות דיור ותשתית ציבורית איכותית. עלייה לרח״ק 6 אינה מייצגת את התפיסה התכנונית הרצויה לאזור זה. רחק 5 הינו הרחק האופייני למרחבי התחדשות עירונית בעלי מאפיינים דומים בדרום העיר ומאפשר התחדשותם באופן מאוזן, יתרה מכך סימונם של מרחבים אלו כמרחב להתחדשות עירונית מאפשר לו לחשב את אחוז הרחק מעד 85% מהיקף הקרקע כתלות בתכנון מטבי. לנושא כלכליות- מענה רוחבי #1.
125	נווה שאנן ושפירא, אזור 802	ד״ר יעקב חרמון	מרחב 802 מעורב נווה שאנן מאופיין בצפיפות גבוהה במצב המאושר ובמבנים רבים טעוני מיגון וחיזוק, ולכן אינו מאפשר התחדשות ללא תוספת זכויות מהותית. יש ליישם מנגנון שיאפשר מתן תמריצים להתחדשות המרחב, כפי שעשו בכפר שלם	הוספת הוראה לטבלה 5.4 : בתוכניות שבהן הצפיפות המאושרת עולה על 25 יח״ד לדונם נטו, תהא הוועדה רשאית לאשר רח״ק מירבי של 7.5 — באופן שיאפשר, בשיטת החישוב החדשה, סף כלכלי למיגון וחיזוק בפרויקטי הריסה ובנייה למבנים ישנים שחלקם בנויים ברח״ק העולה על 2.	לדחות	האזור המדובר (אזור ייעוד מעורב) המתחדש ברובו בהתחדשות מגרשית ואינה רלוונטי לשיח התכנוני בקנה המידה המתארי. ליבת המרחב הנדון הינו המרקם ההיסטורי של שכונת נווה שאנן המאופיין ברחובות וקצב בינוי מובחנים. תכנית המתאר מטמיעה מאפיינים אלו. שיקולים כלכליים נקודתיים הם בעלי רלוונטיות שולית לתכנית מתאר כוללנית. שכן, היא קובעת מתווה עקרוני ותמריצים רוחביים על בסיס איזון שיקולים תכנוניים ארוכי טווח (להרחבה ראו מענה רוחבי 1#).
125	נווה שאנן ושפירא, אזור 802	ד״ר יעקב חרמון	התאמת ׳אזור 802 - נווה שאנן׳ לתכנון מאושר	התאמת ייעוד הקרקע, הרח״ק והגובה לתכנון מאושר (תכניות 3844, 3277) : שינוי יעוד מאזור מעורב לאזור מגורים בבניה רבת קומות. למצער, שינוי לאזור מגורים בבנייה עירונית. הגדלת הרח״ק המרבי מ - 3.5 לרח״ק 12.5 או למצער ל- 9.1 רח״ק. הגדלת מדרגת הגובה לעד 20 קומות.	לדחות	מלבד באזורי המע״ר בהם נקבע ייעוד ׳אזור תעסוקה מטרופולני׳, נקבע כלל מרחב 802 כאזור מעורב. היסטורית, מראשיתה שכונת נווה שאנן (מרחב תכנון 802) שילבה בין שימושי מגורים לשימושי תעשייה ומסחר מה שהטווה את אופייה האדריכלי כמו גם את איפיוני השימוש במרחב לאורך שנים. על מנת לשמר את אופייה הייחודי של השכונה יש לשמר את הזיקה לשימושי המסחר והתעסוקה הקיימים עד היום. באופן זה נקבע המרחב כייעוד ׳אזור מעורב׳ תוך קביעת הוראות רלוונטיות בטבלה 5.4 אשר קובעות שימושי מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע. שימוש ׳מגורים׳ בעל נפח בנייה מגדליים אינו תואם את מרקם הבנוי של לב השכונה הן בגבהי הבנוייה והן בשימושים. לגבי תוסף הזכויות בהתאם לתכניות מאושרות, מסמכי תכנית המתאר משקפים את החזון התכנוני למרחב במשיכת מכחול רחבה. תכנית המתאר אינה משנה תכניות מפורטות מאושרות. [להרחבה ראו מענה רוחבי #14] משכך אין צורך בתיקון המסמכים. לנושא ההפניות בהתנגדות לתכניות מאושרות והתאמת הרחק מרבי : התכניות המובאות בהתנגדות הן תכניות ותיקות, אינן רלוונטיות ואינן מייצגות את חזון תכנית המתאר על עדכוניה.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						תכנית לוינסקי תא\3277 אושרה ב2010 במחוז טרם אישור תא\5000. תכנית מתחם שוק עליה תא\3844-גם קיבלה תוקף קודם לאישור תא/5000 ואושרה כתכנית מפורטת הכולל מבנה לשימור ודיור להשכרה.
125	נווה שאנן ושפירא, אזור 802	ד״ר יעקב חרמון	5500 אינה יכולה לפגוע בשוויון או ליצור אפליה במסווה של הטרוגניות תכנונית	להחיל את דרישת העירייה בהתנגדותה ל-״עיקרון גורף״ על כלל ההוראות, ההגיונות והעקרונות שבתוכנית, וכן על כל רכיבים שיתקבלו במסגרת ההתנגדויות	לדחות	הוראות התכנית מבוססות על שיקולים תכנוניים בהתייחס למאפיינים של אזורי העיר השונים.
125	נווה שאנן ושפירא, אזור 802	ד״ר יעקב חרמון	מהתקנון עולה כי ההקצאה נקבעת בשלב התכנון המפורט וע״פ הצורך ואינה תלויה באחוז החישוב. התכנית בפועל מפחיתה זכויות, בכל האזורים בהם הרח״ק נותר זהה ל-5000 ולא הוגדל בהתאם לאחוז ההפקעה	ביטול שיטת החישוב. לחילופין, העלאות רח״ק וירטואליות שוויוניות לכלל האזורים והמרחבים	לקבל חלקית	בניגוד לטענה על פגיעה בזכויות, אין בשינוי שיטת החישוב פגיעה במסגרת הזכויות המתארית, שכן כל תכנית שמוסיפה שטחים נדרשת להקצאה לצרכי ציבור. שינוי שיטת חישוב הרח״ק מגביר את הוודאות התכנונית על ידי קביעה מקדמית של מסגרת שטחי הבנייה המקסמיליים שרשאית הוועדה לאשר. זאת, באמצעות שקלול עקרוני של מרכיב הקצאות שטחי הציבור כבר במסגרת המתארית (להרחבה ראו מענה רוחבי 3#). עדכון תכנית המתאר יוצרת הפרדה מובנית בין היבטים תכנוניים כגון קביעת אזורים הראויים לעיבוי והעצמה או הצורך בהקצאות קרקע נדרשות, לבין חישובי היקף זכויות ושמאות ומאפשרת לקיים שני ערכים אלו ללא התנגשות או סתירה. יחד עם זאת, בהקשר לאזור המעורב באזור תכנון 802 (ליבה ההיסטורי של שכונת נווה שאנן) בלבד, מכיוון שתכנית המתאר עוסקת בתכנון כולל בעבור אזורים נוספים במרחב התכנון הנדון (802) ובהתאם לראייה הכוללת של עוצמות הבנייה בשכונה, הוחלט לקבל חלקית את הטענה ולהגדיל את היקף הרח״ק מ- 3.5 ל- 5 כך שישקף חישוב מ- 100% משטח המגרש ככל ויוחלט על קידום תכנית מפורטת. אלו כאמור, רלוונטים עבור מרחבי תכנון משמעותיים אשר אינם מתחדשים בתא\5555 ונדרשים למענה התחדשות במתווה של תכנית מפורטת על כלל דרישותיה (כגון הקצאות לצרכי ציבור). ככל ומדובר בתכנית בה על פי טבלה 3.1.2 כוללת מאפייני תכנית אשר מגדילים את השטח לחישוב זכויות אחוז החישוב לא יעלה על 70% בטבלה 5.4 יש לעשות את התיקונים הבאים באזור תכנון 802, מרחב האזור המעורב: א. יש להעלות את הרח״ק המצוין ל- 5 ב. יש להוסיף את ההערה הבאה: ״ככל ומדובר בתכנית בה

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						על פי טבלה 3.1.2 כוללת מאפייני תכנית אשר מגדילים את השטח לחישוב זכויות אחוז החישוב לא יעלה על 70%
125	נווה שאנן ושפירא, אזור 802	ד"ר יעקב חרמון	ע"פ אתר העירייה עדכון תוכנית המתאר נועד להתאים את העיר לשינויים הגלובליים, הארציים והאזוריים	יש לעדכן את מטרות התוכנית לנוכח השינויים שחלו מאז גיבושה, כך שמטרתה הראשונה תהיה מיגון וחיזוק יצירת עיר בטוחה ומוגנת. בנוסף, יש לעדכן את דברי ההסבר ולציין בהם כי תכליתה של תוכנית המתאר הינה הצלת חיי התושבים במלחמה וברעידת אדמה ויצירת עיר בטוחה ומוגנת.	לדחות	ראה מענה להתנגדות 106
125	נווה שאנן ושפירא, אזור 802	ד"ר יעקב חרמון	ציפוף המרחב פוגע באיכות החיים של התושבים, ועל כן הציבור זכאי לתמורה של הגנה בדמות מיגון וחיזוק	יש להחיל את עקרונות שימור המבנים על שימור חיי התושבים באמצעות החלת רח"ק גבוה לניוד באזורי המגורים	לדחות	תכנית המתאר היא כלי תכנוני המבוסס על חוק התכנון והבנייה ומשכך נועדה לממש מטרות תכנוניות. לעניין ניוד זכויות, במסגרת הקיימת לא ניתן לקבוע מנגנוני ניוד זכויות (למעט מבנים לשימור בהתאם לחוק ולתכנית מאושרת).
125	נווה שאנן ושפירא, אזור 802	ד"ר יעקב חרמון	התוכנית איננה ברורה, כך שקשה להבין מושגי יסוד (כגון "בנייה נקודתית חריגה" ורח"ק), ומכאן שקל וחומר לאזרח. בנוסף, רמת הבהירות נופלת מזו הנהוגה בערים אחרות.	פירוט מילולי של רח"ק וייעודים לכל אזור/מרחב/תא שטח (לרבות בטבלה 5.4). הוספת פרק ייעודי "הוראות למתחמים" שיספק פירוט ובהירות בסטנדרט המקובל בערים אחרות	מקבל ביטוי בתכנית - לא נדרש שינוי	להבנתנו קיים מענה לטענות בנוסח המופקד.
125	נווה שאנן ושפירא, אזור 802	ד"ר יעקב חרמון	קיימות סתירות בין ההוראות ומסמכי התכנית, ייתכן בשל אישורה של התכנית להעברתה למחוז מבלי שהוצגו / בטרם הוכנו מסמכי התכנית	תיקון כלל הסתירות בין ההוראות והעקרונות, החלתם באופן אחיד ושוויוני ופרסום התכנית מחדש להתנגדויות הציבור לאחר תיקון מלא וברור של מסמכיה	לדחות	תכנית המתאר על כל פרטיה וכל הוראותיה - הן הרוחביות והן האזוריות הוצגו בפני הועדה המקומית במספר דיונים שנערכו לפני ההחלטה להגישה ולהמלצה על הפקדתה בפני הועדה המקומית. כמו כן, בדיון מפורט נוסף הוצגו בפני הועדה המקומית התנגדויות מהנדס העיר ואף תוקנו ודויקו לפי החלטת הועדה המקומית. תכנית המתאר עברה עד עתה את שלבי התכנון והאישורים הסטטוטוריים הנדרשים. הליך ההתנגדויות, הן במסגרת הוועדה המקומית והן במסגרת הוועדה המחוזית מהווה את התשתית העיקרית להצגת הטענות ו/או השינויים המבוקשים על ידי הציבור, והתיקונים במידה ונמצא לנכון על ידי הוועדה המחוזית. יצויין כי התכנית לוותה בהליכי שיתוף ציבור משמעותיים ונרחבים ביותר לכל אורכה.
22	גולומב 44, 46, 48 ו50	נכסי יולי בע"מ ו-קנטוס בע"מ	חוסר בהירות ופגיעה בודאות תכנונית בעקבות היעדר פירוט השיקולים לשימוש במנגנון רח"ק ממוצע (סעיף 3.1.8)	להבהיר בתקנון את השיקולים הרלוונטיים ואופן חישוב רח"ק ממוצע	לקבל חלקית	הן השיקולים הרלוונטיים והן אופן יישום רח"ק ממוצע קיימים בנוסח המופקד. יחד עם זאת, לאור הטענות, מוצע לעדכן את הנוסח בהתאם לאמור במענה רוחבי #11.
22	גולומב 44, 46, 48 ו50	נכסי יולי בע"מ ו-קנטוס בע"מ	מבקש התאמה לתמא 70 (אזור פיתוח)	תוספת רח"ק	לדחות	ראה מענה להתנגדות 21
22	גולומב 44, 46, 48 ו50	נכסי יולי בע"מ ו-קנטוס בע"מ	אי בהירות לגבי יחס בין הוראות תועלות ציבוריות לבין הוראה בטבלה 5	במידה ויאושר דב"י במסגרת התכנית המפורטת, הוא לא יכלל	לקבל חלקית	ראה מענה להתנגדות 21

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				בחשבון מגבלת עד 25% מגורים מטבלה 5		
22	גולומב 44, 46, 48 ו50	נכסי יולי בע"מ ו-קנטוס בע"מ	הגדרת תא5500 כשינוי ל5000 משמעותה בדיקת התאמת תכניות מפורטות להוראות שתי התכניות המתאריות	תיקון הוראת יחס בין 5500 ל5000 (החלפה ולא שינוי)	לקבל	ראו מענה רוחבי #8
22	גולומב 44, 46, 48 ו50	נכסי יולי בע"מ ו-קנטוס בע"מ	פגיעה בוודאות התכנונית בעקבות אפשרות הועדה לחייב הכנת מסמך מדיניות	ביטול ההוראה כי תנאי לקידום תכנית מפורטת הינו הכנת מסמך מדיניות, בדומה לתא/5000	לדחות	ראו מענה רוחבי #2
22	גולומב 44, 46, 48 ו50	נכסי יולי בע"מ ו-קנטוס בע"מ	פגיעה בודאות התכנונית בעקבות הגדרת טווח רחב של מקדם המרה לשטחי ציבור מבונים (לפחות 2.7) ללא גבול מקסימלי.	הסרת סעיף 4.1(ד)(2)(א)	לדחות	ראו מענה רוחבי #5
22	גולומב 44, 46, 48 ו50	נכסי יולי בע"מ ו-קנטוס בע"מ	סתירה בין הוראות 4.1(ד)(2)(ב) - הכללת שטחי ציבור מבונים במסגרת הרח"ק המירבי לבין הוראה 3.1.6(ה) המאפשרת תוספת 1 רח"ק בתכניות שמקצות שטחי ציבור מבונים (עבור קירויים)	הסרת סעיף 4.1(ד)(2)(ב) או לחילופין להבהרי כפיפות לסעיף 3.1.6(ה)	לדחות	לא קיימת סתירה בין הסעיפים. סעיף 4.1 (ד)(2)(ב) קובע כי שטחים ציבורים מבונים (חלף הקצאה) יבואו במניין הרח"ק. סעיף 3.1.6(ה) מתייחס לקירוי שטחי חוץ עבור השימושים הציבוריים. הסעיף נועד לאפשר פתרונות קירוי והצללה בהיקף של עד 1 רח"ק לטובת השימושים הציבורים במטרה להביא לשטחי חוץ איכותיים ככל הניתן במקרה של הקצאת שטחי ציבור מבונים.
22	גולומב 44, 46, 48 ו50	נכסי יולי בע"מ ו-קנטוס בע"מ	שיטת חישוב הרח"ק לא סבירה לאור הפקעות עבר	שינוי שיטת חישוב הרח"ק	לדחות	ראו מענה רוחבי #16
22	גולומב 44, 46, 48 ו50	נכסי יולי בע"מ ו-קנטוס בע"מ	אין התכנות כלכלית	תוספת רח"ק (מ5 ל12.8-14)	לדחות	ראה מענה התנגדות 21, יש להבהיר כי המגרשים הנדונים כוללים ברובם מבני תעשיה (מוסכים) בבניה קלה בעלי קומה אחת ובנין בודד עד 3 קומות
22	גולומב 44, 46, 48 ו50	נכסי יולי בע"מ ו-קנטוס בע"מ	הוראה בלתי סבירה בדבר חובת הוראות חלחול בתכניות מפורטות	תיקון סעיף 4.8.4 (ח)	לדחות	ראה מענה התנגדות 21
67	בחלקות 83-86 בגוש 7066 שברחוב גולומב 34, 36, 38, 40	חברת קרסו מוטורוס בע"מ	לא מצוין בתכנית המופקדת מהם השיקולים לפיהם יקבע לפיהם יקבע אותו מנגנון של "רח"ק ממוצע" ואף לא מובן כיצד בדיוק יחושב אותו מנגנון	להבהיר בתקנון התכנית המופקדת את השיקולים הרלוונטיים ואופן חישוב מנגון הרח"ק הממוצע	לקבל חלקית	לגבי השיקולים לשימוש במנגנון רח"ק ממוצע, מוצע להוסיף ברישא של סעיף 3.1.8 : "...השימוש במנגנון ייעשה מתוך שיקולי עיצוב עירוני, שיקולי גמישות תכנונית, שיקולי יישימות ומימוש, שיקולים חברתיים, וניתן להתירו במקרים הבאים : ...". לגבי הבהרת אופן חישוב רח"ק ממוצע, לעמדתנו הנושא מוסבר בסעיף 3.1.8.
67	בחלקות 83-86 בגוש 7066 שברחוב גולומב 34, 36, 38, 40	חברת קרסו מוטורוס בע"מ	תמ"א 70 קובעת לכאורה רח"ק מינימאלי 9 בעוד שהמתאר קובעת רח"ק מקסימאלי 5	להגדיל את שטחי הבנייה בהתאם לתמ"א 70	לדחות	ראו מענה רוחבי #23 הותרת הרחק באזור "מעורב" נובעת מתפקודו כמרחב תווך בין אזורי מע"ר אינטנסיבית בדופן איילון לבין סמיכותו לשכונה ותיקה קיימת (שכונת שפירא) המאופיינת בבניה נמוכה בדופן המערבית של הרחוב ואינה עתידה להשתנות בצורה משמעותית (למעט תכנית הרחבות ותוספת קומת גג) או בניה מרקמית חדשה ככל ותתוכנן עד כ-7 קומות. כמו כן, מדובר במרחב תכנון צר ומתמשך לאורך כל הדופן אשר מוגבל ביכולת הנשיאה והקיבולת התכנונית אשר יבחנו

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						בהליך תכנון מפורט תוך איזון נפחים, יצירת מדרג גבהים כלפי השכונה והקצאות לצרכי ציבור בעבור שכונה קיימת אשר נמצאת בחוסר.
67	בחלקות 83-86 בגוש 7066 שברחוב גולומב 34, 36, 38, 40	חברת קרסו מוטורוס בע״מ	הגמישות שיש לועדה המקומית לקבוע כי תנאי לקידום תכנית היא תכנית מדיניות מבלי להגדיר תנאים (כמו ב5000) יוצרת אי ודאות תכנונית	ביטול ההוראה כי תנאי לקידום תכנית מפורטת הינו הכנת מסמך מדיניות	לדחות	ראו מענה רוחבי #2
67	בחלקות 83-86 בגוש 7066 שברחוב גולומב 34, 36, 38, 40	חברת קרסו מוטורוס בע״מ	מבוקש שהיחס בין 5500 ל 5000 יהיה החלפה ולא שינוי בשביל שלא יהיה צורך לקרוא בשתי התכניות	מבוקש שהיחס בין 5500 ל 5000 יהיה החלפה ולא שינוי	לקבל	להרחבה ראו מענה רוחבי #8
67	בחלקות 83-86 בגוש 7066 שברחוב גולומב 34, 36, 38, 40	חברת קרסו מוטורוס בע״מ	המרת השטח הציבורי הנדרש במקדם שלא יפחת מ2.7 ללא מקדם מקסימלי אינו מאפשר תכנון מוקדם ובחינת כדאיות כללית (ראשונית) לפרויקט (הועדה יכולה להחליט בשלב מאוחר מקדם שמעל 2.7 ובכך לפגוע במבנה הכלכלי של התוכנית)	לבטל את ההוראה שקובעת מקדם מינימלי לשטחי ציבור מבונים	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).
67	בחלקות 83-86 בגוש 7066 שברחוב גולומב 34, 36, 38, 40	חברת קרסו מוטורוס בע״מ	יש סתירה בין סעיף 4.1 (ד) (2) (ב) שמגדיר כי ההקצאה של השטחים בנויים לשימושים הציבוריים תבוא במניין הרח״ק המירבי ולא תתווסף לו לסעיף 3.1.6 (ה) שבו נקבע כי ״בתכנית המייעדת שטחים למבני ציבור או שטחים ציבוריים מבונים במבנים סחירים, ניתן לקבוע עד רח״ק אחד נוסף מעבר לרח״ק המרבי.	יש להסיר את סעיף 4.1 (ד) (2) (ב) או לציין שהוא כפוף לסעיף 3.1.6 (ה)	לדחות	כפי שמפורט בסיפא של ס׳ 3.1.6 (ה), הוא נועד לאפשר קירוי והצללה עבור שטחי חוץ המשרתים שימושים ציבורים, הן כאלו במבני ציבור נפרדים והן שטחי ציבור במבנים סחירים, ונדרשים לשם תפקודם. ס׳ 4.1 (ד) (2) (ב) לעומתו מתייחס לכך ששטחי ציבור מבונים נכללים במסגרת הרח״ק המירבי. לא נמצאה סתירה בין הסעיפים.
67	בחלקות 83-86 בגוש 7066 שברחוב גולומב 34, 36, 38, 40	חברת קרסו מוטורוס בע״מ	קביעת אחוז הפקעה ׳רעיונית׳ מראש אינה ראויה, לא נכון לחשב מ 70%	מבוקש להורות על שינוי אופן החישוב כך שלא תהיה הפקעה רעיונית מראש (במקרים שהיו הפקעות עבר)	לדחות	על פי ההנחיות הארציות ותכנית המתאר, חובת ההקצאה לצרכי ציבור נגזרת מהיקף התוספת שיוצרת התכנית החדשה, ללא זיקה להקצאות עבר שנועדו לתת מענה לצרכי תכנון קודמים. גישה זו מבטיחה כי כל פיתוח חדש יישא באחריות למענה הציבורי הנדרש עבור תוספת הפעילות והאוכלוסייה שהוא מייצר במרחב העירוני (להרחבה ראו מענה רוחבי 16#). לנושא שיטת החישוב- ראו מענה רוחבי #3
67	בחלקות 83-86 בגוש 7066 שברחוב גולומב 34, 36, 38, 40	חברת קרסו מוטורוס בע״מ	הועדה המקומית אינה רשאית לבטל את החובה לקביעת הוראת חלחול בתוכנית גם שמדובר בקרקע מזוהמת	מבוקש לתקן את התוכנית באופן שיקנה לוועדה המקומית שיקול דעת לפטור תכניות מהחובה לייצר שטחי חלחול	לדחות	הדרישה לשמירה על 15-20% תכסית פנויה נועדה למתן את אי החום העירוני וניהול מי הנגר, תוך העדפת פתרונות טבעיים על פני מערכות הנדסיות הדורשות תחזוקה ואכיפה מורכבות. לאור תכליתה של ההוראה, הכוללת ניהול נגר לצד שיפור איכות המרחב האורבני, מוצע להעבירה לסעיף ״תכנון בר קיימה״ (4.5), תוך שימור מנגנוני הגמישות המאפשרים הפחתה ל-15% במקרים של אילוצים הנדסיים או תכנוניים

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						מוכחים (להרחבה ראו מענה רוחבי #6).
44	גולומב 60 ו-64 חלקות 15 ו17- בגוש 7066	מייק בנין והנדסה בע"מ ו-נאוקום בע"מ	התוכנית אינה תואמת את הוראות תמ"א 70, המייעדת את המקרקעין (הנמצאים ב"טבעת הראשונה" של תחנת המטרו "ההגנה") לרח"ק מינימלי של 11. תא/5500 מפחיתה באופן אבסורדי את הרח"ק מ-11.5 (בתא/5000) ל-10.4 בלבד, לאור שינוי שיטת החישוב ל80%, דבר שפוגע בניצול הקרקע במיקום כה אסטרטגי ועלול לסכן את מימון פרויקט המטרו המבוסס על היטלי השבחה מוגברים (72%).	העלאת הרח"ק המרבי והתאמתו לתמ"א 70 בכדי למנוע פגיעה ביישומה ולממש את פוטנציאל משאב הקרקע.	לדחות	ראו מענה רוחבי #23 מרחב התכנון הנדון מאופיין באזור מע"ר אינטנסיבי כהמשך למרחב הסמוך ממערב. יחד עם זאת לאור כך שמדובר ברצועה תכנונית צרה המגשרת בין מספר מרקמים, יש להבחין בינו לבין אזור מע"ר במיקומים אחרים בעלי קיבולת גבוהה יותר ברמה התשתיתית, ציבורית ואדריכלית. הטענה להפחתת רחק בעקבות שינוי שיטת אופן חישוב הרח"ק מתעלמת מהעובדה כי ככל והיתה מקודמת תכנית בהתאם לתא\5000 היא הייתה נדרשת להקצאת קרקע משמעותית בקיומו של מחסור בשטחי ציבור בשכונות הסמוכות. מעבר לכך היקף הקרקע והעדר הרציפות במגרשים נשואים ההתנגדות אינו מספק לתכנית מפורטת שתקודם על מרחב משמעותי יותר המאפשר רצף תכנוני איכותי ומאוזן.במקרה זה ,מרחב תכנון מעל 1.5 דונם מאפשר רחק מרבי של 12.8 כתלות בעמידה בהנחיות תכנית המתאר.
44	גולומב 60 ו-64 חלקות 15 ו17- בגוש 7066	מייק בנין והנדסה בע"מ ו-נאוקום בע"מ	התוכנית משתמשת במקדם של 0.8 לחישוב זכויות המגלם הפקעה "רעיונית" עתידית. מכיוון שבמקרקעין אלו כבר בוצעו הפקעות עבר פיזיות משמעותיות לצורכי דרכים (בהיקף של כ-221 מ"ר), הטלת הפחתה נוספת במסגרת חישוב הזכויות היא בלתי סבירה ומהווה פגיעה קשה בבעלי המקרקעין.	שינוי אופן חישוב הרח"ק בתכנית המופקדת בכדי למנוע "כפל הפקעה" ופגיעה בזכויות הקניין.	לדחות	לעניין הפקעות עבר, ראו מענה רוחבי #16
44	גולומב 60 ו-64 חלקות 15 ו17- בגוש 7066	מייק בנין והנדסה בע"מ ו-נאוקום בע"מ	הגדרת התוכנית כ"שינוי" לתא/5000 מחייבת יזמים לבצע בדיקות התאמה כפולות לשתי התוכניות במקביל. מצב זה מייצר קושי משמעותי, סרבול וחוסר ודאות בהכנת תוכניות מפורטות עתידיות, ולכן נדרש כי התוכנית החדשה תחליף את הקודמת באופן מלא.	קביעה כי תא/5500 מחליפה את תא/5000 (ולא רק "משנה" אותה) בכדי למנוע סרבול תכנוני.	לקבל	להרחבה ראו מענה רוחבי #8
44	גולומב 60 ו-64 חלקות 15 ו17- בגוש 7066	מייק בנין והנדסה בע"מ ו-נאוקום בע"מ	הוראות התוכנית הנוכחיות (סעיף 4.8.4) מונעות מהוועדה המקומית לפטור פרויקטים מחובת יצירת שטחי חלחול גם במקרים של קרקע מזוהמת או מי נגר מזוהמים. מדובר בהוראה בלתי סבירה שעלולה להוביל לנזק לאקוויפר במקום שבו החלחול אינו רצוי הנדסית.	מתן שיקול דעת לוועדה לבטל חובת חלחול נגר בקרקע מזוהמת בכדי למנוע נזק סביבתי ופגיעה במי תהום.	לדחות	הדרישה לשמירה על 15-20% תכסית פנויה נועדה למתן את אי החום העירוני וניהול מי הנגר, תוך העדפת פתרונות טבעיים על פני מערכות הנדסיות הדורשות תחזוקה ואכיפה מורכבות. לאור תכליתה של ההוראה, הכוללת ניהול נגר לצד שיפור איכות המרחב האורבני, מוצע להעבירה לסעיף "תכנון בר קיימה" (4.5), תוך שימור מנגנוני הגמישות המאפשרים הפחתה ל-15% במקרים של אילוצים הנדסיים או תכנוניים מוכחים (להרחבה ראו מענה רוחבי #6).
44	גולומב 60 ו-64 חלקות 15 ו17- בגוש 7066	מייק בנין והנדסה בע"מ ו-נאוקום בע"מ	התוכנית מאפשרת לוועדה להתנות קידום תכנון מפורט בהכנת מסמכי מדיניות חיצוניים,דבר המייצר עמימות ושמאיין את	ביטול או הגבלת הסמכות לדרישת מסמכי מדיניות כתנאי לתכנון בכדי להבטיח ודאות	לדחות	ראו מענה רוחבי #2

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			הוודאות שאמורה לייצר תוכנית כוללנית. מנגנון זה יוצר חסם תכנוני ועלול לעכב משמעותית מימוש של פרויקטים של התחדשות עירונית.	תכנונית.		
44	גולומב 60 ו-64 חלקות 15 ו17- בגוש 7066	מייק בנין והנדסה בע"מ ו-נאוקום בע"מ	קיימת עמימות רבה בהוראות התוכנית לגבי אופן חישוב מנגנון הרח"ק הממוצע. חוסר הבהירות הזה מונע בחינה של כדאיות כלכלית ופוגע ביכולת התכנון המוקדם של בעלי הקרקע.	הבהרת מנגנון "רח"ק ממוצע" בכדי לאפשר בחינה כלכלית.	לדחות	מנגנון "רח"ק ממוצע" מאפשר חלוקה גמישה של שטחי בנייה בין מגרשים בתכנית מפורטת, במטרה להתאים את עוצמות הבינוי ולהרחיב את הגמישות התכנונית, בדגש על אזורי התחדשות עירונית ואזורים מעורבים. הכלי מוגבל לאזורים מסוימים כדי מחד לאפשר את אותה גמישות היכן שנדרש, ומאידך להימנע מניתוק גורף בין הוראות המתאר למימושן בתכנית מפורטת, וזאת מבלי לחרוג מסך זכויות הבנייה המירבי המותר בתחום התכנית (להרחבה ראו מענה רוחבי 1, 11#).
44	גולומב 60 ו-64 חלקות 15 ו17- בגוש 7066	מייק בנין והנדסה בע"מ ו-נאוקום בע"מ	קיימת עמימות רבה בהוראות התוכנית לגבי מקדמי המרה לשטחי ציבור מבונים (ללא תקרה מקסימלית ברורה). חוסר הבהירות הזה מונע בחינה של כדאיות כלכלית ופוגע ביכולת התכנון המוקדם של בעלי הקרקע.	ביטול הגמישות הרחבה בהמרת שטחי ציבור בכדי לאפשר בחינה כלכלית.	לדחות	להרחבה ראו מענה רוחבי 5#.
44	גולומב 60 ו-64 חלקות 15 ו17- בגוש 7066	מייק בנין והנדסה בע"מ ו-נאוקום בע"מ	למרות מגבלות תמ"א 70, הוחלט על הפקדת תא/5500 לפני שהתמ"א נכנסה לתוקף. לאור הוראות המעבר המאפשרות סטייה מהתמ"א בדיון נוסף, מבוקש להבהיר כי בתכנית זו ניתן יהיה לאשר היקף מגורים גבוה יותר בתכנון המפורט כדי להבטיח את חיוניות המתחם.	הבהרה כי ניתן לאשר בינוי למגורים מעבר ל-25% בכדי להבטיח פרויקטים מאוזנים ועירוניות תוססת.	לדחות	התכנון המפורט בתחומי העיר נעשה בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית של העיר, על בסיס העקרונות התכנוניים ושיקול הדעת הנתונים בה. כך לגבי הגמישויות המתאפשרות מכוח התכנית. לעניין התאמת התכנית לתמ"א 70, ראו מענה רוחבי 23#. המרחב הנדון מהווה מרחב המגשר בין אזור מע"ר אינטנסיבים בדופן איילון לשכונות מגורים קיימות (שפירא ונוה שאנן) המתחדשות במרחבים מעורבי שימושים בתמהיל מגורים משתנה. לטובת שמירה על מדרג, קיים במרחב המע"ר הנדון שימוש משני של עד 25% מגורים לטובת מדרג שימושים ונפחים בהתאם למיקומו. היקף זה מאפשר שילוב שימושים אך שומר על מרחב מוטה תעסוקה באופן מובהק.
21	גולומב 52, 56 ו581	מר רוזנגרט מיכאל ו-ליבנט נדל"ן תל אביב בע"מ	מבקש התאמה לתמא 70 (אזור פיתוח)	תוספת רח"ק	לדחות	לעניין העמידה בתמ"א 70, ראו מענה רוחבי 23# הותרת הרחק באזור "מעורב" נובעת מתפקודו כמרחב תווך בין אזורי מע"ר אינטנסיבית בדופן איילון לבין סמיכותו לשכונה ותיקה קיימת (שכונת שפירא) המאופיינת בבניה נמוכה בדופן המערבית של הרחוב ואינה עתידה להשתנות בצורה משמעותית (למעט תכנית הרחבות ותוספת קומת גג) או בניה מרקמית חדשה ככל ותתוכנן עד כ-7 קומות. כמו כן, מדובר במרחב תכנון צר ומתמשך לאורך כל הדופן אשר מוגבל ביכולת הנשיאה והקיבולת התכנונית אשר יבחנו בהליך תכנון מפורט תוך איזון נפחים, יצירת מדרג גבהים כלפי השכונה והקצאות לצרכי ציבור בעבור שכונה קיימת אשר נמצאת בחוסר.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						חלקה 58, הכלולה בהתנגדות ממקומת באזור מע״ר מוטה תעסוקה בהתאם למיקומה בחלקה הצפוני של הדופן בו מתאפשר עד רחק 12.8 (מצפון ל״גשר המכנסיים״) בהמשך רציף למרחב מע״ר ממערב ולכן יש להבחין בין שני מרחבי התכנון.
21	גולומב 52, 56 ו581	מר רוזנגרט מיכאל ו-ליבנט נדל״ן תל אביב בע״מ	אין היתכנות כלכלית להתחדשות בזכויות בתכנית (חלק מהבניינים באזור תעסוקה מטרופוליני וחלק באזור מעורב) חישוב הרחק בתכנית המופקדת אינו סביר לאור היקף הפקעות עבר במקרקעין שינוי המרת שטחים ציבוריים לשטחים בנויים במקדם שלא יפחת מ2.7 אינו מאפשר תכנון מוקדם או בדיקת כדאיות כלכלית	תוספת רחק לרחק 11 לכל הפחות	לדחות	לנושא העדר כלכליות - ראו מענה רוחבי #1. לנושא היחס להפקעות עבר שמקטינות את היקף הרחק ומרחב התכנון-על פי ההנחיות הארציות ותכנית המתאר, חובת ההקצאה לצרכי ציבור נגזרת מהיקף התוספת שיוצרת התכנית החדשה, ללא זיקה להקצאות עבר שנועדו לתת מענה לצרכי תכנון קודמים. גישה זו מבטיחה כי כל פיתוח חדש יישא באחריות למענה הציבורי הנדרש עבור תוספת הפעילות והאוכלוסייה שהוא מייצר במרחב העירוני (להרחבה ראו מענה רוחבי #16). לנושא חלף הקצאת קרקע-ראו מענה רוחבי #5.
21	גולומב 52, 56 ו581	מר רוזנגרט מיכאל ו-ליבנט נדל״ן תל אביב בע״מ	אי בהירות לגבי יחס בין הוראות תועלות ציבוריות לבין הוראה בטבלה 5	במידה ויאושר דב״י במסגרת התכנית המפורטת כ״תועלת ציבורית״ באזור מע״ר, הוא לא יכלל בחשבון במגבלת עד 25% מגורים	לקבל חלקית	הוראות התמהיל בתכנית לעניין היקף המגורים מתייחסות לכלל מרכיב המגורים בתכנית, כלומר למגורים על כל סוגיהם, למעט המקרה של ניוד זכויות משימור. יחד עם זאת, לאור אופיו של המרחב כמרחב מגשר בין מרקם שכונתי למע״ר מוצע להגדיל את היקף המגורים לעד 30%- להרחבה ראה מענה רוחבי #7 עדכון הוראות בטבלה לאזור 803- מעורב חיל השריון: בדופן המערבית של דרך חיל השריון יותרו עד ~~25%~~ 30% מגורים
21	גולומב 52, 56 ו581	מר רוזנגרט מיכאל ו-ליבנט נדל״ן תל אביב בע״מ	הגדרת תא5500 כשינוי ל5000 משמעותה בדיקת התאמת תכניות מפורטות להוראות שתי התכניות המתאריות	תיקון הוראת יחס בין 5500 ל5000 (החלפה ולא שינוי)	לקבל	להרחבה ראו מענה רוחבי #8
21	גולומב 52, 56 ו581	מר רוזנגרט מיכאל ו-ליבנט נדל״ן תל אביב בע״מ	הוראות התוכנית הנוכחיות (סעיף 4.8.4) מונעות מהוועדה המקומית לפטור פרויקטים מחובת יצירת שטחי חלחול גם במקרים של קרקע מזוהמת או מי נגר מזוהמים. מדובר בהוראה בלתי סבירה שעלולה להוביל לנזק לאקוויפר במקום שבו החלחול אינו רצוי הנדסית.	מתן שיקול דעת לוועדה לבטל חובת חלחול נגר בקרקע מזוהמת בכדי למנוע נזק סביבתי ופגיעה במי תהום.	לדחות	הדרישה לשמירה על 15-20% תכסית פנויה נועדה למתן את אי החום העירוני וניהול מי הנגר, תוך העדפת פתרונות טבעיים על פני מערכות הנדסיות הדורשות תחזוקה ואכיפה מורכבות. לאור תכליתה של ההוראה, הכוללת ניהול נגר לצד שיפור איכות המרחב האורבני, מוצע להעבירה לסעיף ״תכנון בר קיימה״ (4.5), תוך שימור מנגנוני הגמישות המאפשרים הפחתה ל-15% במקרים של אילוצים הנדסיים או תכנוניים מוכחים (להרחבה ראו מענה רוחבי #6).
21	גולומב 52, 56 ו581	מר רוזנגרט מיכאל ו-ליבנט נדל״ן תל אביב בע״מ	פגיעה בוודאות התכנונית בעקבות אפשרות הועדה לחייב הכנת מסמך מדיניות	ביטול ההוראה כי תנאי לקידום תכנית מפורטת הינו הכנת מסמך מדיניות, בדומה לתא/5000	לדחות	ראו מענה רוחבי #2
21	גולומב 52, 56 ו581	מר רוזנגרט מיכאל ו-ליבנט	חוסר בהירות ופגיעה בודאות תכנונית בעקבות היעדר פירוט השיקולים לשימוש	להבהיר בתקנון את השיקולים הרלוונטיים ואופן חישוב רח״ק	לקבל חלקית	הן השיקולים הרלוונטיים והן אופן יישום רח״ק ממוצע קיימים בנוסח המופקד. יחד עם זאת, לאור הטענות, מוצע

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		נדל"ן תל אביב בע"מ	במנגנון רח"ק ממוצע (סעיף 3.1.8)	ממוצע		לעדכן את הנוסח בהתאם לאמור במענה רוחבי #11. אופן התיקון: תיקון סעיף 3.1.8 בתקנון התכנית
21	גולומב 52, 56 ו58	מר רוזנגרט מיכאל ו-ליבנט נדל"ן תל אביב בע"מ	ביחס לגולומב 58 יש להבהיר שכלל המקרקעין כלולים ביעוד מטרופוליני (הוא ממוקם בגבול שבין שני אזורים)	דיוק מסמכי התכנית	לא רלוונטי / לא נדרש שינוי	תכנית המתאר מהווה תכנית כוללנית ברזולוציה שאינה מבוססת על מדידה וגבולות מגרשים. יחד עם זאת, סעיף 1.4.4 בהוראות התכנית קובע שהדיוק ייעשה במסגרת תכנית מפורטת שתיערך מכוחה של המתאר.יש להבהיר כי ככל ותקודם תכנית מפורטת היא תכלול את כלל הרצועה כמרחב תכנון רציף, תוך התאמה של הקפי הבניה המוצעים בהתאם לסביבתם.
506	גולומב 32-30, גוש 7066 חלק מחלקה 98 (כ-1,225 מ"ר; מתחם 803, שפירא; מתח"ם ההגנה)	שיר זריהן, ליאור נועם סיני, אפרת סיני, רם פלד סיני ול.א.ש.ר. נכסים והשקעות בע"מ	• אין כדאיות להריסת המבנה הקיים: לפי חוו"ד שמאית התכנית מייצרת הפסד של כ-1.3 מ' ₪; ישימות כלכלית היא שיקול תכנוני מחייב • אי-התאמה לתמ"א 70: המקרקעין בטבעת הראשונה של תחנת מטרו ההגנה עם רח"ק מינימלי 9 • סמיכות לרכבת ההגנה, מטרו ונתיבי איילון; החלטת ממשלה 200 (2021) ותמ"א 65 הגדירו את מתח"ם ההגנה כשער כניסה לעיר • בצד המזרחי של המתח"ם נקבע תעסוקה מטרופוליני עם רח"ק 12.8–35, ובגולומב רק 5 – אין הצדקה • מתחם גולומב כ-12.5 ד'; בעלי מגרשים רבים ברחוב (30-64) הגישו התנגדויות – היענות לקידום פרויקט; הרח"ק לא השתנה מאז 5000 חרף התת"לים מס מטרו + היטל השבחה 72% – בלי העצמה משמעותית תסוכל מטרת תמ"א 70 ומימון המטרו	הגדלה משמעותית של הרח"ק המרבי במקרקעין (מ-5) – לפחות לרח"ק המינימלי שבתמ"א 70 (9), בדומה לאזורי התעסוקה המטרופולינים במתח"ם ההגנה	לדחות	ראו מענה רוחבי #23 הותרת הרחק באזור "מעורב" נובעת מתפקודו כמרחב תווך בין אזורי מע"ר אינטנסיבית בדופן איילון לבין סמיכותו לשכונה ותיקה קיימת (שכונת שפירא) המאופיינת בבניה נמוכה בדופן המערבית של הרחוב ואינה עתידה להשתנות בצורה משמעותית (למעט תכנית הרחבות ותוספת קומת גג) או בניה מרקמית חדשה ככל ותתוכנן עד כ-7 קומות. כמו כן, מדובר במרחב תכנון צר ומתמשך לאורך כל הדופן אשר מוגבל ביכולת הנשיאה והקיבולת התכנונית אשר יבחנו בהליך תכנון מפורט תוך איזון נפחים, יצירת מדרג גבהים כלפי השכונה והקצאות לצרכי ציבור בעבור שכונה קיימת אשר נמצאת בחוסר.
506	גולומב 32-30, גוש 7066 חלק מחלקה 98 (כ-1,225 מ"ר; מתחם 803, שפירא; מתח"ם ההגנה)	שיר זריהן, ליאור נועם סיני, אפרת סיני, רם פלד סיני ול.א.ש.ר. נכסים והשקעות בע"מ	• מהמקרקעין הופקעו כ-160 מ"ר להרחבת דרך מכוח תכנית 590 • המקדם 70% מגלם הפקעה עתידית – החלתו על מקרקעין שכבר הופקעו כפל פגיעה	שינוי אופן חישוב הרח"ק (סעיף 3.1.2) כך שלא תבוצע 'הפקעה רעיונית' (מקדם 70%) במקרקעין שכבר הופקעו מהם שטחים	לדחות	על פי ההנחיות הארציות ותכנית המתאר, חובת ההקצאה לצרכי ציבור נגזרת מהיקף התוספת שיוצרת התכנית החדשה, ללא זיקה להקצאות עבר שנועדו לתת מענה לצרכי תכנון קודמים. גישה זו מבטיחה כי כל פיתוח חדש יישא באחריות למענה הציבורי הנדרש עבור תוספת הפעילות והאוכלוסייה שהוא מייצר במרחב העירוני (להרחבה ראו מענה רוחבי #16). לנושא שיטת החישוב- ראו מענה רוחבי #3
506	גולומב 32-30, גוש 7066 חלק מחלקה 98 (כ-1,225 מ"ר;	שיר זריהן, ליאור נועם סיני, אפרת סיני, רם	• בטבלת ההוראות המיוחדות הוגבלו המגורים ל-25% • סעיף 3.5.1(א)(2) מאפשר דב"י להשכרה	להבהיר שדיור בהישג יד לפי התוספת השישית לא ייכלל במגבלת 25% המגורים שנקבעה	לקבל חלקית	הוראות התמהיל בתכנית לעניין היקף המגורים מתייחסות לכלל מרכיב המגורים בתכנית, כלומר למגורים על כל סוגיהם, למעט המקרה של ניוד זכויות משימור. יחד עם

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	מתחם 803, שפירא; מתח"ם ההגנה)	פלד סיני וול.א.ש.ר. נכסים והשקעות בע"מ	כשימוש של תועלת ציבורית באזורי תעסוקה – יש להחיל רציונל דומה ולא למנות אותו במכסת המגורים ה'רגילים'	למתחם 803		זאת, לאור אופיו של המרחב כמרחב מגשר בין מרקם שכונתי למע"ר מוצע להגדיל את היקף המגורים לעד 30%- להרחבה ראה מענה רוחבי #7 עדכון הוראות בטבלה לאזור 803- מעורב חיל השריון בדופן המערבית של דרך חיל השריון יותרו עד ~~25%~~ 30% מגורים
506	גולומב 30-32, גוש 7066 חלק מחלקה 98 (כ-1,225 מ"ר; מתחם 803, שפירא; מתח"ם ההגנה)	שיר זריהן, ליאור נועם סיני, אפרת סיני, רם פלד סיני וול.א.ש.ר. נכסים והשקעות בע"מ	כ'שינוי' יידרשו תכניות מפורטות לבדיקת התאמה גם ל-5000 וגם ל-5500 – תוצאה בלתי סבירה ומסרבלת	לתקן את סעיף 2.4.4 כך שתא/5500 תהווה החלפה לתא/5000 ולא שינוי	לקבל	להרחבה ראו מענה רוחבי #8
506	גולומב 30-32, גוש 7066 חלק מחלקה 98 (כ-1,225 מ"ר; מתחם 803, שפירא; מתח"ם ההגנה)	שיר זריהן, ליאור נועם סיני, אפרת סיני, רם פלד סיני וול.א.ש.ר. נכסים והשקעות בע"מ	חובת חלחול בקרקע מזוהמת עלולה לגרום נזק לקרקע ולמי התהום	תיקון סעיף 4.8.4(ח) כך שהוועדה המקומית תוכל לפטור מחובת שטחי חלחול בקרקע מזוהמת או מי נגר מזוהמים	לדחות	הדרישה לשמירה על 15-20% תכסית פנויה נועדה למתן את אי החום העירוני וניהול מי הנגר, תוך העדפת פתרונות טבעיים על פני מערכות הנדסיות הדורשות תחזוקה ואכיפה מורכבות. לאור תכליתה של ההוראה, הכוללת ניהול נגר לצד שיפור איכות המרחב האורבני, מוצע להעבירה לסעיף "תכנון בר קיימה" (4.5), תוך שימור מנגנוני הגמישות המאפשרים הפחתה ל-15% במקרים של אילוצים הנדסיים או תכנוניים מוכחים (להרחבה ראו מענה רוחבי #6).
506	גולומב 30-32, גוש 7066 חלק מחלקה 98 (כ-1,225 מ"ר; מתחם 803, שפירא; מתח"ם ההגנה)	שיר זריהן, ליאור נועם סיני, אפרת סיני, רם פלד סיני וול.א.ש.ר. נכסים והשקעות בע"מ	מאיינת את הוודאות התכנונית שהתכנית הכוללנית אמורה לייצר ועלולה לעכב משמעותית תכניות בתכנית 5000 התנאי הוגבל למתחמים ספציפיים	ביטול ההוראה בסעיף 5.2 לפיה הוועדה המקומית רשאית להתנות תכנית מפורטת בהכנת מסמך מדיניות; לחלופין – הגבלתה לאזורים/נושאים מסוימים כבתכנית 5000	לדחות	ראו מענה רוחבי #2
506	גולומב 30-32, גוש 7066 חלק מחלקה 98 (כ-1,225 מ"ר; מתחם 803, שפירא; מתח"ם ההגנה)	שיר זריהן, ליאור נועם סיני, אפרת סיני, רם פלד סיני וול.א.ש.ר. נכסים והשקעות בע"מ	טווח שיקול דעת רחב ביותר שאינו מאפשר תכנון מוקדם ובחינת כדאיות כלכלית	ביטול מקדם ההמרה הפתוח (2.7 עד הרח"ק המרבי) בסעיף 4.1(ד)(2)(א) להמרת שטחי ציבור לשטחים מבונים	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).
506	גולומב 30-32, גוש 7066 חלק מחלקה 98 (כ-1,225 מ"ר; מתחם 803, שפירא; מתח"ם ההגנה)	שיר זריהן, ליאור נועם סיני, אפרת סיני, רם פלד סיני וול.א.ש.ר. נכסים והשקעות בע"מ	סתירה לסעיף 3.1.6ה הקובע כי ניתן להוסיף עד רח"ק אחד לשטחי ציבור מבונים מעבר לרח"ק המרבי – אין הבדל בין ההקצאות	הסרת סעיף 4.1(ד)(2)(ב) (שטחי ציבור מבונים יתווספו לרח"ק המרבי) או הבהרה שהוא כפוף לסעיף 3.1.6ה	לדחות	כפי שמפורט בסיפא של ס' 3.1.6 (ה), הוא נועד לאפשר קירוי והצללה עבור שטחי חוץ המשרתים שימושים ציבורים, הן כאלו במבני ציבור נפרדים והן שטחי ציבור במבנים סחירים, ונדרשים לשם תפקודם. ס' 4.1 (ד) (2) (ב) לעומתו מתייחס לכך ששטחי ציבור מבונים נכללים במסגרת הרח"ק המירבי. לא נמצאה סתירה בין הסעיפים.
506	גולומב 30-32, גוש	שיר זריהן,	התכנית אינה מפרטת לפי אילו שיקולים	להבהיר בתקנון את השיקולים	לקבל	לגבי השיקולים לשימוש במנגנון רח"ק ממוצע, מוצע להוסיף

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	7066 חלק מחלקה 98 (כ-1,225 מ״ר; מתחם 803, שפירא; מתח״ם ההגנה)	ליאור נועם סיני, אפרת סיני, רם פלד סיני ול.א.ש.ר. נכסים והשקעות בע״מ	ייקבע רח״ק גבוה/נמוך במגרשים שונים ואיך יחושב – עמימות הפוגעת בוודאות התכנונית	ואופן החישוב של מנגנון ה׳רח״ק הממוצע׳ (סעיף 3.1.8)	חלקית	ברישא של סעיף 3.1.8 : ״...השימוש במנגנון ייעשה מתוך שיקולי עיצוב עירוני, שיקולי גמישות תכנונית, שיקולי יישימות ומימוש, שיקולים חברתיים, וניתן להתירו במקרים הבאים : ...״. לגבי הבהרת אופן חישוב רח״ק ממוצע, לעמדתנו הנושא מוסבר בסעיף 3.1.8. המלצה לאופן התיקון : תיקון סעיף 3.1.8 בתקנון התכנית
395	חלקות 5 ו-9 בגוש 7066; רח׳ לבנדה ורח׳ גולומב; מתחם גולומב-מסלנט	ירימי נעם, בוכסוילר זיו, י.ר.י.מ.ב.ו נכסים בע״מ, לוכסמבורג החזקות 1955 בע״מ (פלאימפורט)	חלקות המתנגדים (5 ו-9 בגוש 7066) נמצאות ב׳תפר׳ בין מתחמי תכנון 802 הצפוני ו-803ג׳ הדרומי. אי הוודאות לגבי שייכותן פוגעת בתכנון ועומדת בניגוד להחלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית שקבעה כי החלקות שייכות למתחם הצפוני במסגרת דיון בהתנגדויות לתכנית ״גולומב-מסלנט״ (4355).	להעביר את גבול מתחם 802 דרומה, כך שחלקות 5 ו-9 בגוש 7066 יכללו באופן ברור במתחם 802 בייעוד ׳אזור תעסוקה מטרופוליני׳, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לתכנית ׳גולומב-מסלנט׳.	לדחות	גבולות יעודי הקרקע בתכנית המתאר נעשות במשיכת מכחול רחבה ומתוך תפיסה תכנונית אחידה ורציפה למרחבים ולא ביחס למגרש בודד.זאת כפי שמפורט סבעיף 1.4.4 לתכנית המופקדת. יש להבחין בין עקרונות שמאות ואו״ח שנועדו לאפשר מימוש אחוד ככל הניתן ודיוק יעודי הקרקע המוצעים במסגרת תכנית מפורטת לבין תפיסה תכנונית וקביעת הקפי בניה וגבהים בכל מרחב. בהתאם למענה בהתנגדות 366 הממליצה לביטול סימון גשר המכנסיים ועדכונו, היה ואכן יבוטל יש צורך בתיקון מסמכי התכנית בהתייחס לביטול הסימון.
395	חלקות 5 ו-9 בגוש 7066; רח׳ לבנדה ורח׳ גולומב; מתחם גולומב-מסלנט	ירימי נעם, בוכסוילר זיו, י.ר.י.מ.ב.ו נכסים בע״מ, לוכסמבורג החזקות 1955 בע״מ (פלאימפורט)	המתחם הצפוני (802) סומן כאזור תעסוקה בסמיכות למתע״ן 3 – הדרגה הנמוכה ביותר (רח״ק בסיסי 4.2, מרבי 12.8). מתחמים סמוכים בעלי מאפיינים זהים אל תחנת ׳ההגנה׳ (מתח״מ) מסומנים בסמיכות למתע״ן 1 או 2. לחלקות המתנגדים אף הופקע שטח לטובת יציאה לתחנת המטרו.	לתקן את סימון המתחם מ׳סמיכות למתע״ן 3׳ ל׳סמיכות למתע״ן 1׳, ולכל הפחות ל׳סמיכות למתע״ן 2׳.	לדחות	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 מוטי התעסוקה (להרחבה ראו מענה רוחבי #10). התכנית אינה מיישמת תרגום אוטומטי-פרמטרי של מרחק מתחנה לזכויות בנייה, אלא משקפת תכנון מותאם-הקשר המשלב בין נגישות תחבורתית (TOD) לבין מאפייני הבינוי, השימושים וומאפייני המקום. (להרחבה ראו מענה רוחבי #18). נבהיר כי המרחב הנדון הינו מרחב מע״ר הממוקם בתווך שבין אזורי מע״ר אינטנסיביים בדופן איילון למרחבי מגורים במתחדשים באופן משולב בניה מרקמית(נוה שאנן,שפירא) ועל כן מדרג הסמיכות שלו אינו זהה למקרים שהובאו כהשוואה שממוקמים בדופן איילון .
395	חלקות 5 ו-9 בגוש 7066; רח׳ לבנדה ורח׳ גולומב; מתחם	ירימי נעם, בוכסוילר זיו, י.ר.י.מ.ב.ו	תכנית תא/5500 קובעת רח״ק בסיסי של 4.2 בלבד עבור המתחם, המהווה כשליש מהרח״ק המינימלי (11.0) שתמ״א 70 קבעה	להורות על תיקון התכנית כך שתהא תואמת את הוראות תמ״א 70, ולקבוע רח״ק בסיסי	לדחות	מרחב התכנון הנדון מאופיין באזור מע״ר אינטנסיבי כהמשך למרחב הסמוך ממערב. יחד עם זאת לאור כך שמדובר במרחב המגשר בין מספר מרקמים, יש להבחין בינו לבין

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	גולומב-מסלנט	נכסים בע"מ, לוכסמבורג החזקות 1955 בע"מ (פלאימפורט)	לטבעת הראשונה מסביב לתחנת 'ההגנה'. זהו סתירה להוראות תמ"א 70 שמכוחה לא ניתן לסטות.	של לכל הפחות 11.0 בהתאמה לרח"ק המינימלי בהוראות התמ"א.		אזור מע"ר במיקומים אחרים בעלי קיבולת גבוהה יותר ברמה התשתיתית, ציבורית ואדריכלית. היקף הקרקע והעדר הרציפות במגרשים נשואים ההתנגדות אינו מספק לתכנית מפורטת שתקודם על מרחב משמעותי יותר המאפשר רצף תכנוני איכותי ומאוזן.במקרה זה ,מרחב תכנון מעל 1.5 דונם מאפשר רחק מרבי של 12.8 כתלות בעמידה בהנחיות תכנית המתאר ,הקצאות וכד'.
395	חלקות 5 ו-9 בגוש 7066 ; רח' לבנדה ורח' גולומב ; מתחם גולומב-מסלנט	ירימי נעם, בוכסוילר זיו, י.ר.י.מ.ב.ו נכסים בע"מ, לוכסמבורג החזקות 1955 בע"מ (פלאימפורט)	בתשריט ייעודי הקרקע סומן הייעוד 'אזור מעורב' ברצועה צרה בחלק מהמתחם, בסתירה לתכנית 'גולומב-מסלנט' המופקדת. כמו כן, הייעוד 'אזור תעסוקה מטרופוליני' אינו מופיע בטבלאות הוראות מיוחדות בסעיף 5.4.	לבטל את הייעוד 'אזור מעורב' המסומן ברצועה הצרה, ולתקן את טבלאות האזורים בסעיף 5.4 כך שהחלק הצפוני במתחם יוגדר במפורש כ'אזור תעסוקה מטרופולינ'.	לדחות	הרצועה ביעוד מעורב, איננה חלק במרחב התכנון הנדון, אלא מהווה חלק מרצועת הדופן הצרה ממזרח לרחוב גולומב ומדרום לרחוב שלמה, אשר עתידה להתחדש כמרחב תפר בעירוב שימושים מאוזן, שבין אזור תעסוקה מע"רי לשכונת מגורים ותיקה (שכונת שפירא) המאופיינת בבניה נמוכה ו\או מרקמית (שכונת שפירא) .
366	מתחם 803ג 'גולומב מסלנט', בין הרחובות שלמה, גולומב, מסלנט ובזל, תל אביב	כלל בעלי הזכויות במתחם 803ג 'גולומב מסלנט'	תכנית המתאר מקבעת תכנון ארכאי משנות ה-70 של 'גשר המכנסיים' - גשר רחב מימדים (רצועת 45 מ' ו-30 מ' רוחב דרך) מעל מסילת הברכבת ונתיבי איילון, אשר הוקם לטובת כלי רכב. כיום, עם קיומו של מתח"ם ההגנה הכולל תחנת רכבת, מסוף אוטובוסים, רכבת קלה ומטרו,מבקשים כי גשר זה ישמש רק להולכי רגל ורוכבי אופניים . מאחר ויש תכנית ארצית המקדמת אתאזור מתח"מ ההגנה תת"ל 215	לתקן את מסמכי התכנית כך שיובהר ש'הארכת' דרך שלמה והקמת 'גשר המכנסיים' תותאם לתכנית המקודמת למתח"ם ההגנה כך שגשר זה ישמש רק להולכי רגל ורוכבי אופניים, ובהתאמה לצמצם את רוחבו. מ40 מ' ל11 מ'	לדחות	בהתאם לסעיף 2.4.5 בתכנית המתאר , תכנית זו כפופה לתכנית גבוהה ממנה בהיררכיה . בהתאם לדיוק המבוקש במסגרת התנגדות מה"ע (התנגדת רוחבית 17) : מכוח תכנית זו הכוללת בתחומה בינוי קיים, החורג ממסגרת הוראות תכנית המתאר, רשאית הוועדה, במקרים חריגים, לקבוע הוראות בהתאם לתכנית זו, ובלבד שלא ישנה את נפח הבינוי הקיים. יחד עם זאת, על מנת לדייק התאמה והלימה בין המסמכים ראה מענה להמשך ההתנגדות. נבהיר כי בתכנון מפורט, צמצום תוואי הגשר הנדרש אינו בהכרח יתבטא בהגדלת יעודי הקרקע הסחירים וכי יתרת השטח ישולב במרחב הציבורי הפתוח כחלק מהמערך הנופי.
366	מתחם 803ג 'גולומב מסלנט', בין הרחובות שלמה, גולומב, מסלנט ובזל, תל אביב	כלל בעלי הזכויות במתחם 803ג 'גולומב מסלנט'	קיימת אי-התאמה בין מיקום הציר הירוק המסומן בתכנית המוצעת ביחס למתחם לבין התכנון המקודם והאפשרי. בנוסף יש חוסר התאמה בסימון הציר הירוק בין מסמכי תכנית המתאר המופקדת.	לתקן במסמכי התכנית את מיקום הציר הירוק המסומן בהם ביחס למתחם, בהתאם לתכנון המקודם והאפשרי.	לקבל חלקית	הראייה העירונית היא כי יש לאפשר קיום ציר ירוק לטובת תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד בין רחוב שלמה ושכונת התקווה. ראיה זו נמצאת בהלימה גם עם התת"ל המקודם במרחב (תת"ל 215, טרם אושר). לאור האמור מוצע לתקן את תשריטי התכנית כך שתהיה הלימה את האמור לעיל ואחד את השני. לעניין הדרישה לצמצם רוחב הגשר : תכנית המתאר לא עוסקת ברוחב מדויק של דרכים או בחתכי רחוב, אלו ייקבעו לעת תכנון מפורט. ככל ויצומצם היקפו בתכנון מפורט יתרת השטח הסמוך ראוי שיפותח כמרחב ציבורי פתוח ו\או מבונה כתלות בתכנון המפורט והממשק לבניה סמוכה. המלצה לאופן התיקון :

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						בתשריט אזורי ייעוד,תחבורה וניידות ובתשריט עיצוב עירוני: * מחיקת רחוב עירוני מוצע (גשר המכנסיים) בהמשך רחוב שלמה מלבנדה עד לדרך ההגנה. * תוספת ׳ציר ירוק משני׳ בהתאם לגישור המוצע בתת״ל של מתח״מ ההגנה דרך רח׳ האקליפטוס ועד רחוב האצ״ל. היה ואכן יבוטל יתוקנו מסמכי התכנית בהתייחס לביטול הסימון.

9. נווה עופר

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
292	נכסי רמ״י ברחבי תל אביב - תכנית נס לגויים מתחמים 3-2, אזור תכנון 707 ב׳	רשות מקרקעי ישראל	מתחם נס לגויים נמצא בצמידות לתחנת מטרו עתידית, חלקו במתחם הליבה וכולו בטבעת הראשונה. תכנית המתאר תא/5500 אינה מתייחסת אל המתחם כאזור לפיתוח משמעותי כפי הראוי והמתבקש לפי תמ״א 70	מבוקש להגדיל את הרח״ק כך שהרחק הבסיסי יהיה 7 והרח״ק המירבי 10, תוך התאמת גובה הבניה בהתאם.	לדחות	לא אותרו מתחמים 3-2 באזור תכנון 707ב׳ כפי שמופיעים בהתנגדות. ניתן מענה עבור החלקות בבעלות רמ״י בפינת הרחובות נס לגויים ושלבים. לעניין ההתאמה לתמ״א 70 ראו מענה רוחבי #23 במסמכי התכנית המופקדת הרח״ק הוא 5 והגובה המותר בסמיכות לציר שלבים הוא עד 30 קומות בבניה נקודתית חריגה לסביבתה, זאת לאחר תוספת מדרגת רח״ק וגובה בגין סימון מרחב להתחדשות עירונית. במתחם הנידון תכנית מאושרת רחבת היקף (תא/4100 נס לגויים, אושרה למתן תוקף בשנת 2017), המציעה השלמת שכונת נווה עופר הקיימת צפונה, בבינוי המשכי מדורג גבהים ועוצמות - כך שבחלקה הצפוני של התכנית בינוי מגדלי צפוף מעורב שימושים ובחלק הדרומי הצמוד לשכונה בינוי נמוך יותר, בעיקרו למגורים ולשטחי ציבור, הכולל גם מבנים לשימור. לאור הרצון להתאמה לנפחי הבינוי בשכונת נווה עופר המתחדשת, אשר לרוב מתחדשים בטיפולוגיה המשלבת בינוי נקודתי מגדלי והיתר מגדלי, אין הצדקה תכנונית לתוספת רח״ק במתחם זה.
81	נווה עופר - צונץ - בחלקות 35, 22-20, 64- 54-52, 50, 39-38, 62 בגוש 6992 הידועים כרח׳ צונץ 1, 38,40 ,17, 36 וכרח׳ אוהלי יעקב 2, 15 13, 11, 9, 6, 4,	שפיר מגורים ובניין בע״מ	היקף הזכויות המקסימלי בתכנית המופקדת אינו מאפשר היתכנות כלכלית לביצוע פרויקט התחדשות עירונית. במתחם קיימים 13 מבנים בני 8 קומות הכוללים 384 יח״ד, בעוד שהתכנית מגבילה את הבינוי ל-9 קומות בלבד. חוות דעת שמאית קובעת כי מימוש הפרויקט לפי המצב המוצע בתכנית יסתיים בהפסד של כ-600 מיליון ש״ח. ברוב המתחם לא בוצע כל שינוי בהיקף הזכויות המקסימלי לעומת תכנית תא/5000, וזאת למרות שבצמידות למתחם אושרה תחנת המטרו ״נס לגויים״. המתנגדת טוענת כי התכנית ״מרוקנת מתוכן״ את חזון המטרו וסותרת את עקרונות תמ״א 70 להעצמת זכויות בסמוך לתחנות, במיוחד לאור הטלת ״מסי מטרו״ כבדים על בעלי הקרקע.	לאור היעדר הכלכליות הכלכלית בקידום התכנית מבוקשת הגדלת הרח״ק המירבי ל-9 ובהתאמה להגדיל את מספר הקומות עד ל-15 קומות לפחות, באופן שיביא את הפרויקט לכדי כדאיות כלכלית סבירה, יהלמו את מיקום המקרקעין בסמיכות למטרו וינצלו באופן מיטבי את משאב הקרקע.	לקבל חלקית	תכנית המתאר המופקדת תא/5500 הגדילה את הרח״ק והגובה האפשריים, בהשוואה לתא/5000, וזאת בכדי לאפשר את התחדשות המרחב. יובהר, על אף האמור בהתנגדות, כי הרח״ק המקסימלי לאורך ציר שלבים הוא 7 והגובה המקסימלי הוא עד 20 קומות, לאחר עליית מדרגת גובה בגין סימון ״מתחם התחדשות עירונית״ (בתא/5000 ניתן היה להגיע לרח״ק מקסימלי 6 וגובה מקסימלי של עד 16 קומות בלבד, לאחר הטמעת 4 קומות כהקלה בגובה). לטובת שיפור הבינוי וצמצום התכסית הבנויה מוצע לתקן את מסמכי התכנית המופקדת כך שיושלם רצף הגובה המותר לאורך הדופן המערבית של שכונת נווה עופר לעד 20 קומות (עד 30 קומות לאחר קפיצת הגובה בגין התחדשות עירונית). הדבר יאפשר תכנון מיטבי ויעיל וקבלת קרקע איכותית יותר לשטחי ציבור. המלצה לאופן התיקון: תיקון טבלה 5 אזור 707: יש להטמיע את השורה המתייחסת לאזור מעורב, תחת מרחב תכנון 707 ד׳ - מע״ר בן צבי (ולמחוק אותה כשורה נפרדת) באופן הבא:

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						707ד׳ מע״ר בן צבי - באזור מעורב יותר רח״ק מרבי 10, מרכיב שימושי המגורים לא יפחת מ-40% מסך שטחי הבנייה הסחירים. מרכיב השימושים שלא למגורים לא יפחת מ-40% מסך שטחי הבנייה הסחירים. תיקון נספח העיצוב העירוני: השלמת רצף הגובה עד 20 קומות לאורך כל הדופן המערבית של נווה עופר בהתייחס לטענה בעניין כדאיות כלכלית, ראו מענה רוחבי #1. לנושא התאמה לתמ״א 70, ראו מענה רוחבי #23
81	נווה עופר - צונץ - בחלקות 20-22, 35, 38-39, 50, 52-54- 64 בגוש 6992 הידועים כרח׳ צונץ 1, 17, 38,40, 36 וכרח׳ אוהלי יעקב 2, 4, 6, 9, 11, 13 15	שפיר מגורים ובניין בע״מ	שיטת חישוב הרח״ק החדשה (הנגזרת מ-70%–85% משטח המגרש כ״הפקעה רעיונית״) מביאה להפחתה ודאית ומשמעותית בזכויות לעומת תא/5000. המתנגדת טוענת כי בהתחדשות עירונית שטח המגרש אינו רלוונטי לבחינת היתכנות, שכן הנתון המרכזי הוא מספר יחידות הדיור הקיימות ודירות התמורה שיש לספק לבעלים.	לקבוע כי היקף הזכויות המקסימלי בהתחדשות עירונית יחושב כמכפיל על בסיס היקף הזכויות הקיימות ולא לפי רח״ק הנגזר משטח מגרש מופחת. לחלופין, לבטל את ״מקדם מגרש סחיר״ או להעמידו על 15% לכל היותר.	לדחות	שינוי שיטת חישוב הרח״ק מגבירה את הוודאות התכנונית על ידי קביעה מקדמית של מסגרת שטחי הבנייה המקסימלים שרשאית הוועדה לאשר. זאת, באמצעות שקלול עקרוני של מרכיב הקצאות שטחי הציבור כבר במסגרת המתארית (להרחבה ראו מענה רוחבי 3#). ההצעה לקבוע את שטחי הבנייה בתכנית חדשה כמכפיל ביחס לשטחי הבנייה הקיימים אינו תואם לניסוח תפיסת תכנון אזורית רוחבית ויוביל בהגדרה למצב שכל מגרש בודד 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.
81	נווה עופר - צונץ - בחלקות 20-22, 35, 38-39, 50, 52-54- 64 בגוש 6992 הידועים כרח׳ צונץ 1, 17, 38,40, 36 וכרח׳ אוהלי יעקב 2, 4, 6, 9, 11, 13 15	שפיר מגורים ובניין בע״מ	הגדרת תא/5500 כ״שינוי״ בלבד (סעיף 2.4.4) משאירה את שתיהן בתוקף במקביל, מה שמייצר סרבול תכנוני וצורך בבדיקת התאמה כפולה	לקבוע מפורשות כי היחס בין תא/5000 לתא/5500 יהיה החלפה ולא שינוי	לקבל	להרחבה ראו מענה רוחבי #8
81	נווה עופר - צונץ - בחלקות 20-22, 35, 38-39, 50, 52-54- 64 בגוש 6992 הידועים כרח׳ צונץ 1, 17, 38,40, 36 וכרח׳ אוהלי יעקב 2, 4, 6, 9, 11, 13 15	שפיר מגורים ובניין בע״מ	הוראת סעיף 4.8.4(ח) מונעת מהוועדה שיקול דעת לבטל חובת חלחול גם במקרים של קרקע או מי נגר מזוהמים, דבר העלול לגרום נזק למי התהום.	להקנות לוועדה המקומית סמכות לפטור מחובת חלחול מקום שהדבר עלול לגרום נזק.	לדחות	הדרישה לשמירה על 15-20% תכסית פנויה נועדה למתן את אי החום העירוני וניהול מי הנגר, תוך העדפת פתרונות טבעיים על פני מערכות הנדסיות הדורשות תחזוקה ואכיפה מורכבות. לאור תכליתה של ההוראה, הכוללת ניהול נגר לצד שיפור איכות המרחב האורבני, מוצע להעבירה לסעיף ״תכנון בר קיימה״ (4.5), תוך שימור מנגנוני הגמישות המאפשרים הפחתה ל-15% במקרים של אילוצים הנדסיים או תכנוניים מוכחים (להרחבה ראו מענה רוחבי 6#).
81	נווה עופר - צונץ -	שפיר מגורים	הסמכות הרחבה (סעיף 5.2) להתנות תכנית	לבטל הוראה זו, או לקבוע כי	לדחות	ראו מענה רוחבי #2

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	בחלקות 20-22, 35, 38-39, 50, 52-54, 64- 62 בגוש 6992 הידועים כרח' צונץ 1, 17, 38,40, 36 וכרח' אוהלי יעקב 2, 4, 6, 9, 11, 13, 15	ובניין בע"מ	מפורטת בהכנת "מסמך מדיניות" מאיינת את הוודאות ומעכבת פיתוח	היא תחול רק באזורים ספציפיים שהוגדרו מראש בתכנית המתאר.		יובהר כי בנווה עופר הוכן מסמך מדיניות שכונתי (תא/9061), אשר אושר בועדה המקומית בשנת 2017, ולאורו מקודמים תהליכי התחדשות עירונית בשכונה.
81	נווה עופר - צונץ - בחלקות 20-22, 35, 38-39, 50, 52-54, 64- 62 בגוש 6992 הידועים כרח' צונץ 1, 17, 38,40, 36 וכרח' אוהלי יעקב 2, 4, 6, 9, 11, 13, 15	שפיר מגורים ובניין בע"מ	קביעת מכפיל המרה מינימלי של 2.7 לשטחים מבונים (סעיף 4.1(ד)(2)) ללא רף מקסימלי מייצרת טווח רחב מדי שאינו מאפשר תכנון כלכלי מוקדם.	להורות על ביטול הוראה זו	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).
81	נווה עופר - צונץ - בחלקות 20-22, 35, 38-39, 50, 52-54, 64- 62 בגוש 6992 הידועים כרח' צונץ 1, 17, 38,40, 36 וכרח' אוהלי יעקב 2, 4, 6, 9, 11, 13, 15	שפיר מגורים ובניין בע"מ	הקביעה כי שטחי ציבור מבונים יבואו במניין הרח"ק (סעיף 4.1(ד)(2)(ב) עומדת בסתירה לסעיף 3.1.6 המאפשר רח"ק נוסף מעבר למרבי עבור שטחי ציבור.	להסיר סעיף זה או להבהיר כי הוא כפוף להוראות המיטיבות בסעיף 3.1.6	לדחות	כפי שמפורט בסיפא של ס' 3.1.6 (ה), הוא נועד לאפשר קירוי והצללה עבור שטחי חוץ המשרתים שימושים ציבורים, הן כאלו במבני ציבור נפרדים והן שטחי ציבור במבנים סחירים, ונדרשים לשם תפקודם. ס' 4.1 (ד) (2) (ב) לעומתו מתייחס לכך ששטחי ציבור מבונים נכללים במסגרת הרח"ק המירבי. לא נמצאה סתירה בין הסעיפים.
81	נווה עופר - צונץ - בחלקות 20-22, 35, 38-39, 50, 52-54, 64- 62 בגוש 6992 הידועים כרח' צונץ 1, 17, 38,40, 36 וכרח' אוהלי יעקב 2, 4, 6, 9, 11, 13, 15	שפיר מגורים ובניין בע"מ	הוראת הרח"ק הממוצע (סעיף 3.1.8) עמומה; לא ברור מהם השיקולים להפעלתה וכיצד יבוצע החישוב בפועל.	להבהיר בתקנון את השיקולים הרלוונטיים ואת אופן החישוב המדויק של המנגנון	לקבל חלקית	לגבי השיקולים לשימוש במנגנון רח"ק ממוצע, מוצע להוסיף ברישא של סעיף 3.1.8: *"...השימוש במנגנון ייעשה מתוך שיקולי עיצוב עירוני, שיקולי גמישות תכנונית, שיקולי יישימות ומימוש, שיקולים חברתיים, וניתן להתירו במקרים הבאים: ..."*. לגבי הבהרת אופן חישוב רח"ק ממוצע, לעמדתנו הנושא מוסבר בסעיף 3.1.8. עם זאת, ובמטרה לדייק לאור שינוי שיטת החישוב, מוצע הנוסח הבא: *"הוועדה רשאית לאשר בתכנית שימוש במנגנון 'רח"ק ממוצע' – ~~באופן~~ כך ששטחי הבנייה בתכנון המוצע יחולקו בין המגרשים שלא באופן יחסי לשטחם ~~במגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המרבי~~.*
489	ארבר 1-11, שכונת נווה עופר (תל כביר), אזור תכנון 707א (כ-8.3 דונם, 96 יח"ד)	אקרו התחדשות עירונית שותפות מוגבלת ואשטרום יזמות מגורים בע"מ	על פי היקף הזכויות בתכנית המופקדת (רח"ק 5) ניתן להגיע לרווחיות של 1.03% בלבד, לפי חוות דעת תקן 21 מצביעה כי הפרויקט יהיה ישים רק ברח"ק 7. ההיתכנות הכלכלית היא שיקול בעל משקל לא מבוטל ויש לתת עליה את הדעת.	עלייה לרח"ק 7, אשר מאפשרת היתכנות כלכלית לפרויקט, במקום רח"ק 5 התכנית המופקדת	לדחות	שכונת נווה עופר סומנה הן בתא/5000 והן בתכנית המופקדת כאזור להתחדשות עירונית. הסימון מאפשר תוספת 1 רח"ק לרח"ק הקיים על פי אזור הייעוד (רח"ק 4), וסך הכל רח"ק 5. בשכונה מספר תכניות שכבר אושרו ברח"ק זה, ומספר תכניות המקודמות בימים אלו ברח"ק זה. האחידות ברח"ק לאורך השכונה מאפשרת שמירה על נפחים מרקמיים לרוב, עם עלייה נקודתית בגובה. מרחב ארבר 1-11 נשוא ההתנגדות

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						אינו שונה במאפייניו ממרחבים אחרים בשכונה, ועל כן אין הצדקה תכנונית לתוספת הרח"ק המבוקשת. יתרה מזאת, ובהתייחס לטענות בעניין כדאיות כלכלית, ראו מענה רוחבי 1#. עוד יצויין כי התנגדות מה"ע המוזכרת בטענות המתנגדת לעניין שינוי ייעוד ל"אזור מגורים בבנייה רבת קומות", מתייחסת לאזור מסוים בדרום מזרח השכונה בלבד (כמוצג במצגת ההתנגדויות), בה נעשתה התאמה לתכנון מאושר, ואינה חלה במרחב זה.
489	ארבר 11-1, שכונת נווה עופר (תל כביר), אזור תכנון 707א (כ-8.3 דונם, 96 יח"ד). גוש/חלקה לא צוינו בכתב ההתנגדות	אקרו התחדשות עירונית שותפות מוגבלת ואשטרום יזמות מגורים בע"מ	היקף ההפקעה המשמעותי הנדרש במתחם לפי תשקיף הוועדה המקומית (העומד על 34%) מקשה מאוד על תכנון יתרת המגרש ותכנון החניונים. על מנת לעמוד ברף הרווחיות הנדרש ולהותיר מגרש ראוי לתכנון יש לצמצם את היקף השטח הציבורי שיוקצה לעד 15%, באופן התואם את הוראות התכנית המופקדת	הקצאת שטח ציבורי שלא על פי התשקיף, אלא עד 15%	לדחות	בהתאם לאמור בתשקיף, מדובר במסמך שאינו סטטוטורי ואינו מהווה מסמך מחייב, אלא מסמך המציג עקרונות תכנון ראשוניים המשמשים כבסיס לפתיחת הליך תכנוני ובחינת היתכנותו. בהתאם לכך, אין לראות בנתונים המופיעים בו משום קביעה תכנונית מחייבת או סופית. התשקיף עצמו מבהיר כי כלל הנתונים הכמותיים המופיעים בו, הינם ראשוניים בלבד. הנתונים הסופיים ייקבעו במסגרת הליך התכנון המפורט, לאחר ביצוע כלל הבדיקות והתהליכים המקצועיים הנדרשים. כמו כן, התשקיף קובע כי הקצאות הקרקע הציבוריות והתועלות הציבוריות, לרבות שטחי ציבור בנויים, דיור בר השגה ותועלות ציבוריות נוספות, אינן נקבעות באופן סופי בשלב זה וייבחנו בהמשך ההליך התכנוני, לקראת פורום מהנדס העיר ובהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית במסגרת התכנון המפורט. יודגש כי התשקיף מהווה נקודת פתיחה להליך תכנוני ואינו מחליף את הליך התכנון עצמו. התשקיף אינו חלק ממסמכי תכנית המתאר, ההקצאה הציבורית תוגדר במסגרת התכנון המפורט, ואין זה המקום להגדירה בתכנית המתאר.
489	ארבר 11-1, שכונת נווה עופר (תל כביר), אזור תכנון 707א (כ-8.3 דונם, 96 יח"ד). גוש/חלקה לא צוינו בכתב ההתנגדות	אקרו התחדשות עירונית שותפות מוגבלת ואשטרום יזמות מגורים בע"מ	עד תיקון 134 ניתן היה להוסיף קומות בהקלה (מ-8 עד 11) גם מכוח תכנית לפי תא/5000 (חוות דעת המשנה ליועמ"ש 18.5.2021) – יש לשמור לפחות על אותה גמישות. לאור התיקון הצפוי בהגדרת "בניין גבוה" (המלצת ועדת המשנה של המועצה הארצית 22.1.2026) גם מבנה בן 12 קומות ייחשב בניין גבוה ולא רב-קומות; המדרגות הגבוהות כבר עודכנו בהתאם.	עדכון מדרגות הגובה הרוחביות "עד 9 קומות" כך שתאפשר בינוי עד 12 קומות (הטמעת הקלות הגובה, כפי שנעשה ביתר מדרגות הגובה)	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 ומאידך מתחשב במאפייני המרקם. לפיכך גם השינוי מתא/5000 שקבעה את המדרגה על 8 קומות הוא מידתי

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						ומדוד.
489	ארבר 1-11, שכונת נווה עופר (תל כביר), אזור תכנון 707א (כ-8.3 דונם, 96 יח״ד). גוש/חלקה לא צוינו בכתב ההתנגדות	אקרו התחדשות עירונית שותפות מוגבלת ואשטרום יזמות מגורים בע״מ	מדיניות הוועדה המקומית לדרוש 10%-15% דב״י בכל תכנית מגורים (10% בדרום) על חשבון שטחי הבנייה ; על אף שהיועצת המשפטית של הוועדה המחוזית הבהירה בדיון ההפקדה כי הוועדה אינה מוסמכת לאשר דב״י שאינו תוספתי בתכנית הכוללנית. היקף התועלת הציבורית צריך להיגזר מהזכויות שהתכנית מעניקה ולא מזכויות שהיו קיימות	לקבוע שבתכנית מפורטת ניתן לאשר שטחי בנייה עבור יח״ד דב״י מעבר לרח״ק המרבי (תוספתי, ברוח סעיף 2א62 לחוק) ; לחלופין – שהיקף הדב״י הנדרש (10%-15%) ייגזר מתוספת יחידות הדיור בלבד ולא מכלל יחידות הדיור.	לדחות	ראו מענה רוחבי #7
489	ארבר 1-11, שכונת נווה עופר (תל כביר), אזור תכנון 707א (כ-8.3 דונם, 96 יח״ד). גוש/חלקה לא צוינו בכתב ההתנגדות	אקרו התחדשות עירונית שותפות מוגבלת ואשטרום יזמות מגורים בע״מ	טווח ההקצאה (2-6 מ״ר שצ״פ ו-1-7 מ״ר לבניני ציבור לנפש) ומקדם ההמרה (מ-2.7 ועד הרח״ק המרבי) יוצרים טווח של פי 14 בין המינימום למקסימום – בדוגמה : 300 עד 3,850 מ״ר בנוי ; בתא/5000 המקדם המרבי (2.7) הפך כעת למינימום. שטחי הציבור הם לרוב קומה בנויה נוספת והוצאה כספית משמעותית ליזם ; גריעתם מהרח״ק לצד מקדם ההפקעה (0.7-0.85) היא כפל הפחתה.	לצמצם משמעותית את טווח שיקול הדעת בהיקף השטח הציבורי ובמכפיל ההמרה לשטחים מבונים, ולקבוע ששטחי הציבור יהוו שטחים נוספים מעבר לרח״ק שנקבע בתכנית.	לדחות	לעניין מפתח המרת חלף הקצאה, ראו מענה רוחבי #5 לעניין שטחי ציבור כחלק מהרח״ק, ראו מענה רוחבי #19
489	ארבר 1-11, שכונת נווה עופר (תל כביר), אזור תכנון 707א (כ-8.3 דונם, 96 יח״ד). גוש/חלקה לא צוינו בכתב ההתנגדות	אקרו התחדשות עירונית שותפות מוגבלת ואשטרום יזמות מגורים בע״מ	הסעיף מאפשר לוועדה להקפיא בכל שלב קידום תכניות באזור עד להכנת מדיניות, גם כשבעלי הזכויות כבר פעלו בהסתמך על התכנית – חידוש לעומת תא/5000 שקבעה מראש את האזורים. לאחר הליך מקיף של תכנית כוללנית (כולל התנגדויות) אין הצדקה לנדבך ביניים נוסף שיאריך את ההליך ויפגע בוודאות.	לצמצם את השימוש במסמכי מדיניות כתנאי לקידום תכנית מפורטת ; להגדיר מראש את האזורים שבהם יידרש מסמך מדיניות (כבתא/5000) ; ולחלופין להגביל את הליך הכנת המדיניות ל-6 חודשים מרגע הודעת הוועדה.	לדחות	ראו מענה רוחבי #2
489	ארבר 1-11, שכונת נווה עופר (תל כביר), אזור תכנון 707א (כ-8.3 דונם, 96 יח״ד). גוש/חלקה לא צוינו בכתב ההתנגדות	אקרו התחדשות עירונית שותפות מוגבלת ואשטרום יזמות מגורים בע״מ	התכנית נועדה לתת מסגרת שלמה לתכנון הכוללני ; הותרת שתי תכניות כוללניות בתוקף במקביל תכביד על הכנת תכניות מפורטות ותחייב בחינה של כל הוראה. נוהל מבא״ת מעדיף את עקרון ״תכנית אחת למגרש אחד״ והטמעת ההוראות בתכנית החדשה.	לתקן את סעיף 2.4 (יחס בין תכניות) כך שתא/5500 תחליף את תא/5000 ולא תהווה ״שינוי״ לה.	לקבל	ראו מענה רוחבי #8
489	ארבר 1-11, שכונת נווה עופר (תל כביר), אזור תכנון 707א (כ-8.3 דונם, 96 יח״ד). גוש/חלקה לא צוינו בכתב ההתנגדות	אקרו התחדשות עירונית שותפות מוגבלת ואשטרום יזמות מגורים בע״מ	אין הצדקה אפריורית לחלוקה לפי שטח המגרש בלבד ; שיקולים נוספים : מיקום ביחס לכביש ולמרחב הציבורי, בינוי קיים ומתוכנן בסביבה, מיקום שטחים מסחריים. קבלת הטענה תייתר את סעיף 3.1.8 (רח״ק ממוצע), שנוסחו אינו מדויק.	סעיף 3.1.2(ג) : לקבוע שחלוקת זכויות הבנייה בין המגרשים בתכנית תיעשה לפי שיקול דעת הוועדה המקומית ולא בהכרח באופן יחסי לשטח המגרשים.	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 (להרחבה ראו מענה רוחבי #11).
489	ארבר 1-11, שכונת נווה	אקרו התחדשות	לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים),	סעיף 3.1.6(ד)(1) : למחוק את	לקבל	ראו מענה רוחבי #4

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	עופר (תל כביר), אזור תכנון 707א (כ-8.3 דונם, 96 יח״ד). גוש/חלקה לא צוינו בכתב ההתנגדות	עירונית שותפות מוגבלת ואשטרום יזמות מגורים בע״מ	מרפסות בלתי מקורות אינן שטחי בנייה כלל ולכן אינן יכולות לבוא במניין הרח״ק – יש למנוע מחלוקות בשלב התכנון המפורט.	המילים ״בלתי מקורות״ בהתייחס למרפסות.	חלקית	
489	ארבר 11-1, שכונת נווה עופר (תל כביר), אזור תכנון 707א (כ-8.3 דונם, 96 יח״ד). גוש/חלקה לא צוינו בכתב ההתנגדות	אקרו התחדשות עירונית שותפות מוגבלת ואשטרום יזמות מגורים בע״מ	סעיף 4.9.2 לתקנון התכנית המופקדת קובע כי בתכנית מפורטת ניתן לכלול הוראות עבור קרן תחזוקה, ובעבור אותה קרן יינתנו זכויות מותנות אשר בכל מקרה לא יעלו על 1 רח״ק. לא נקבע בהוראות הסעיף במפורש כי תוספת הרח״ק תהיה בנוסף לרח״ק המירבי הקבוע בתכנית, ונסיבות אלה אינן מוזכרות בסעיף 3.1.6 המפרט מתי ניתן לקבוע שטחים מעל הרח״ק המרבי.	סעיף 4.9.2 (קרן תחזוקה): לקבוע במפורש שזכויות מותנות שיוקצו כנגד קרן תחזוקה (עד רח״ק 1) יהיו בנוסף לרח״ק המרבי.	לדחות	ראו מענה רוחבי #9
86	רח׳ קורקידי 6-1, מאיר גרוסמן 21-11 (אי זוגיים), שקד16-10 (זוגיים), שכונת ״נווה עופר״	קבוצת רוזיו ניהול בע״מ וחברת לוינשטיין נתיב הנדסה ובניין בע״מ	רח״ק 5 מביא לרווחיות 5.3% בלבד. נדרש רח״ק 7 (על בסיס 85% משטח המגרש הסחיר) על מנת להגיע לרווחיות של 16%.	עדכון הרח״ק המירבי במתחם לרח״ק 7 לטובת כדאיות כלכלית	לדחות	שכונת נווה עופר סומנה בתא/5000 ובתכנית המופקדת כאזור להתחדשות עירונית. הסימון מאפשר תוספת 1 רח״ק לרח״ק הקיים על פי אזור הייעוד (רח״ק 4), וסך הכל רח״ק 5. בשכונה מספר תכניות שכבר אושרו ברח״ק זה, ומספר תכניות המקודמות בימים אלו ברח״ק זה. האחידות ברח״ק לאורך השכונה מאפשרת שמירה על נפחים מרקמיים לרוב, עם עלייה נקודתית בגובה. מרחב קורקידי נשוא ההתנגדות אינו שונה במאפייניו ממרחבים אחרים בשכונה, ועל כן אין הצדקה תכנונית לתוספת הרח״ק המבוקשת. לעניין שיטת חישוב במרחבי התחדשות עירוניות, 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. יתרה מזאת, ובהתייחס לטענות בעניין כדאיות כלכלית, ראו מענה רוחבי #1.
86	רח׳ קורקידי 6-1, מאיר גרוסמן 21-11 (אי זוגיים), שקד16-10 (זוגיים), שכונת ״נווה עופר״	קבוצת רוזיו ניהול בע״מ וחברת לוינשטיין נתיב הנדסה ובניין בע״מ	יש להגדיל את מדרגת הגובה של 9 קומות ל-12 קומות, שכן השינוי במדרגות הגובה נועד להטמיע את ההקלות האפשריות, אזי בתא/5000 ניתן היה לקבל הקלה עד 11 קומות. עדכון הדרישות הרגולטוריות להגדרת בניין גבוה יאפשרו עד 12 קומות.	עדכון מדרגות הגובה העירוניות מ-9 ל-12 קומות במסגרת תיקון רוחבי במתאר. החלת 20 קומות למרחב התכנון הנדון	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

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						גובה זו בתשריט נספח העיצוב העירוני נעשתה מתוך תפיסה של בינוי מרקמי בגובה מתון אשר מאפשר מחד התחדשות ומאידך מתחשב במאפייני המרקם. לפיכך גם השינוי מתא/5000 שקבעה את המדרגה על 8 קומות הוא מידתי ומדוד. לנושא מרחב התכנון הנדון יובהר כי מדרגת הגובה הנוכחית מאפשרת עלייה נקודתית לגובה עד 20 קומות, מתוקף סימון התחדשות עירונית.
86	רח' קורקידי 1-6, מאיר גרוסמן 11-21 (אי זוגיים), שקד16-10 (זוגיים), שכונת "נווה עופר"	קבוצת רוזיו ניהול בע"מ וחברת לוינשטיין נתיב הנדסה ובניין בע"מ	דרישת דב"י מחושבת מכלל יחידות הדיור ולא רק מהתוספת – יזם מממן דב"י על מבנים שאינם שלו.	קביעה ששטחי דב"י יהיו מעבר לרח"ק, או שהיקף הדב"י ייגזר מתוספת יחידות הדיור בלבד.	לדחות	לנושא דיור בהישג -ראה להרחבה ב מענה רוחבי #7
86	רח' קורקידי 1-6, מאיר גרוסמן 11-21 (אי זוגיים), שקד16-10 (זוגיים), שכונת "נווה עופר"	קבוצת רוזיו ניהול בע"מ וחברת לוינשטיין נתיב הנדסה ובניין בע"מ	טווח שיקול הדעת (2-6 מ"ר לנפש לשצ"פ, 1-7 למבני ציבור) ומכפיל ההמרה (2.7 עד הרח"ק) יוצרים אי-ודאות פי 10-14.	הקטנת טווחי שיקול הדעת להקצאת שטחים ציבוריים מבונים. מבוקש לקבוע שהשטחים המבונים לציבור יהיו מעבר לרח"ק.	לדחות	בהתייחס להיקף ההקצאה הנדרשת לנפש, תל אביב-יפו היא עיר הטרוגנית ובא סיטואציות תכונוניות שונות ומגוונת. טווח שיקול הדעת במקרה זה נועד להבטיח הקצאה מתאימה ומענה הראוי לצרכי הציבור בהתייחס לנתונים ולהקשרים הייחודים במסגרת התכנית המפורטת. בהתייחס למקדם ההמרה לשטחי ציבור מבונים, 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. 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.
86	רח' קורקידי 1-6, מאיר גרוסמן 11-21 (אי זוגיים), שקד16-10 (זוגיים), שכונת "נווה עופר"	קבוצת רוזיו ניהול בע"מ וחברת לוינשטיין נתיב הנדסה ובניין בע"מ	סעיף 5.2 מאפשר דרישת מסמך מדיניות בכל עת ללא קריטריונים. מסמכים ישנים עלולים לסתור את תא/5500.	קביעה מקדימה מהם האזורים שיידרש בהם מסמך מדיניות, תוך הגבלת משך הכנת המסמך ל-6 חודשים.	לדחות	מסמכי מדיניות הם כלי עזר תכנוני ותיק המשמש כשכבת ביניים לגישור בין מדרגי תכנון שונים, וזאת בהתאם לנורמות המעוגנות בתכניות ארציות ומחוזיות מזה שנים רבות. (להרחבה ראו מענה רוחבי #2). יובהר כי בנווה עופר הוכן מסמך מדיניות שכונתי (תא/9061), אשר אושר בועדה המקומית בשנת 2017, ולאורו מקודמים תהליכי התחדשות עירונית בשכונה.
86	רח' קורקידי 1-6, מאיר גרוסמן 11-21 (אי זוגיים), שקד16-10	קבוצת רוזיו ניהול בע"מ וחברת לוינשטיין	תא/5500 מוגדרת כ'שינוי' לתא/5000 ולא כתחליף – שתי תכניות כוללניות במקביל יוצרות חוסר ודאות.	תיקון סעיף 2.4 כך שתא/5500 תחליף את תא/5000.	לקבל	להרחבה ראו מענה רוחבי #8

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	(זוגיים), שכונת "נווה עופר"	נתיב הנדסה ובניין בע"מ				
86	רח' קורקידי ,1-6 מאיר גרוסמן 11-21 (אי זוגיים), שקד16-10 (זוגיים), שכונת "נווה עופר"	קבוצת רוזיו ניהול בע"מ וחברת לוינשטיין נתיב הנדסה ובניין בע"מ	אין הצדקה לקבוע אפריורית כי חלוקת זכויות הבניה בין המגרשים תיעשה דווקא על בסיס שטח המגרש, ויש להותיר לועדה המקומית שיקול דעת באשר לאופן חלוקת השטחים.	הותרת שיקול דעת לוועדה בחלוקת שטחי הבנייה בין מגרשים על בסיס שיקולים תכנוניים מגוונים.	לדחות	במרבית אזורי העיר נשמר הקשר היחסי בין שטחי בנייה לגודל המגרש, ניתוק גורף בין נפחי הבנייה לשטח המגרשים לבנייה מאיין למעשה את הוראות התכנית מבחינת אינטנסיביות הבינוי הרצויה בכל אזור. ללא קשר יחסי זה ניתן תאורטית לקבוע את כל שטחי הבנייה שבתכנית מפורטת במגרש אחד ולהותיר מגרשים אחרים ללא בינוי. מצד שני, תכנית המתאר מניחה כלי לגמישות תכנונית - 'רח"ק ממוצע' המיועד לאזורים ולמקומות בהן נדרשת גמישות גדולה יותר מהנורמה.
86	רח' קורקידי ,1-6 מאיר גרוסמן 11-21 (אי זוגיים), שקד16-10 (זוגיים), שכונת "נווה עופר"	קבוצת רוזיו ניהול בע"מ וחברת לוינשטיין נתיב הנדסה ובניין בע"מ	סעיף 3.1.6(ד)(1) כולל מרפסות 'בלתי מקורות' כחלק מהרח"ק למרות שאינן נחשבות שטחי בנייה כלל	הסרת המילים 'בלתי מקורות' מסעיף 3.1.6(ד)(1).	לקבל	ראו מענה רוחבי #4
86	רח' קורקידי ,1-6 מאיר גרוסמן 11-21 (אי זוגיים), שקד16-10 (זוגיים), שכונת "נווה עופר"	קבוצת רוזיו ניהול בע"מ וחברת לוינשטיין נתיב הנדסה ובניין בע"מ	ס. 4.9.2 קובע כי בתכנית מפורטת ניתן לקבל זכויות מותנות עבור קרן תחזוקה שלא יעלו על 1 רח"ק. מבוקש לתקן את הוראות התכנית כך שייקבע במפורש כי ככל שיוקצו בתכנית זכויות מותנות עבור קרן תחזוקה, אזי שזכויות אלו יהיו מעבר לרח"ק המרבי	תיקון הוראות התכנית כך שייקבע כי ככל שיוקצו בתכנית זכויות מותנות עבור קרן תחזוקה, אזי שזכויות אלו יהיו מעבר לרח"ק המרבי	לדחות	ראו מענה רוחבי #9
356	מתחם שיק-שקד - רח' גרוסמן מאיר, גרינבוים ושקד ; שכ' נווה עופר	קבוצת יובלים השקעות בע"מ	התכנית אינה מאפשרת ישימות כלכלית לפרויקט פינוי-בינוי – לפי חוות הדעת השמאית, הפרויקט אינו עומד ברף הרווחיות המינימלי (תקן 21.1).	בשל היעדר כלכליות מבוקש לשנות את טווח שיקול הדעת של הועדה המקומית בקביעת שטח קרקע לחישוב זכויות בתכניות התחדשות עירונית לטווח הנע בין 85%-100% (במקום 70%-85% בתכנית הכוללנית המופקדת)	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 עירונית ישנה חשיבות רבה למתן מענה, איכותית וכמותית, לצרכי הציבור - תחום שיקול הדעת שניתן לוועדה באחוז לחישוב (70%-85%) נועד להבטיח זאת. בנוסף,לנושא העדר כלכליות- ראו מענה רוחבי #1 לעניין האחוז לחישוב זכויות בתכנית התחדשות עירונית, 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. להרחבה ראו מענה רוחבי #3.
356	מתחם שיק-שקד - רח' גרוסמן מאיר, גרינבוים ושקד ; שכ' נווה עופר	קבוצת יובלים השקעות בע"מ	התכנית אינה מאפשרת ישימות כלכלית לפרויקט פינוי-בינוי – לפי חוות הדעת השמאית, הפרויקט אינו עומד ברף הרווחיות	בשל היעדר כלכליות מבוקש להגדיל את הרח"ק המרבי בתוכניות התחדשות עירונית ל-2	לדחות	שכונת נווה עופר סומנה בתא/5000 ובתכנית המופקדת כאזור להתחדשות עירונית. הסימון מאפשר תוספת 1 רח"ק לרח"ק הקיים על פי אזור הייעוד (רח"ק 4), וסך הכל רח"ק

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			המינימלי (תקן 21.1). הרח"ק הנוכחי המוצע (1 לאורך ציר שלבים) + 2 להתחדשות = רח"ק מקסימלי 6 – נמוך מדי.	רח"ק מעל הרח"ק המרבי הקבוע בפרק 3 (במקום 1 רח"ק על פי התכנית הכוללנית המופקדת) וסה"כ רח"ק 6.		5. בשכונה מספר תכניות שכבר אושרו ברח"ק זה, ומספר תכניות המקודמות בימים אלו ברח"ק זה. האחידות ברח"ק לאורך השכונה מאפשרת שמירה על נפחים מרקמיים לרוב, עם עלייה נקודתית בגובה. מרחב שיק נשוא ההתנגדות אינו שונה במאפייניו ממרחבים אחרים בשכונה, ועל כן אין הצדקה תכנונית לתוספת הרח"ק המבוקשת. יתרה מזאת, בהתייחס לטענה בעניין כדאיות כלכלית, ראו מענה קודם להתנגדות זו
356	מתחם שיק-שקד - רח' גרוסמן מאיר, גרינבוים ושקד ; שכ' נווה עופר	קבוצת יובלים השקעות בע"מ	דיור בהישג יד – יש לקבוע כי דיור בהישג יד מהווה "שטח מוגדל" המתווסף לרח"ק, ולא נגרע ממנו.	בשל היעדר כלכליות לקבוע כי דיור בהישג יד בתכנית התחדשות עירונית יהווה "שטח מוגדל" שיתווסף לרח"ק המירבי או לחילופין לקבוע כי שיעור יח"ד הדב"י יקבע מתוך הדירות הנוספות ולא מתוך כלל הדירות בתכנית המפורטת	לדחות	לנושא דב"י- ראה מענה רוחבי #7
356	מתחם שיק-שקד - רח' גרוסמן מאיר, גרינבוים ושקד ; שכ' נווה עופר	קבוצת יובלים השקעות בע"מ	קביעה לפיה כל החניות בתכנית שאינן מיועדות לשימושי מגורים, תהיינה חניות ציבוריות, במובן של איסור הצמדת חניות, הינה דרישה קיצונית וגורפתף הפוגעת פגיעה לא מידתית בקניין הפרטי.	מתן שיקול דעת לוועדה המקומית להצמיד מקומות חניה לשימושי מסחר ותעסוקה ולתקן את ס' 3.8.10.ב כדלקמן : "החניה, למעט בשימושי מגורים, תהיה בדרך של חניון ציבורי חניה ציבורית, בהתאם לתקנות. למרות האמור, בתכניות להתחדשות עירונית, תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאפשר הצמדת מקומות חניה גם לשימושים שאינם שימושי מגורים"	לקבל חלקית	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 ציבוריים, תהיה ~~חניה ציבורית~~ פתוחה לציבור הרחב, לא תוצמד ותשמש כחניון ציבורי ~~בהתאם לתקנות~~".
356	מתחם שיק-שקד - רח' גרוסמן מאיר, גרינבוים ושקד ; שכ' נווה עופר	קבוצת יובלים השקעות בע"מ	גמישות בשיעור התכסית הפנויה מבינוי לצורך ניהול נגר עילי	מבוקש להותיר גמישות מלאה לקבוע בתכניות מפורטות כל הסדר לניהול מי נגר בהתאם לתמ"א 1, לחילופין מבוקש לתקן את סעיף 4.8.4 ולתת לועדה המקומית שיקול דעת להותרת תכסית פנויה מבינוי קטנה מ-15% משטח התכנית, במקרה של תכנית התחדשות עירונית ובכפוף לשיקולים תכנוניים, הנדסיים, כלכליים וכדומה.	לדחות	הדרישה לשמירה על 15-20% תכסית פנויה נועדה למתן את אי החום העירוני וניהול מי הנגר, תוך העדפת פתרונות טבעיים על פני מערכות הנדסיות הדורשות תחזוקה ואכיפה מורכבות. לאור תכליתה של ההוראה, הכוללת ניהול נגר לצד שיפור איכות המרחב האורבני, מוצע להעבירה לסעיף "תכנון בר קיימה" (4.5), תוך שימור מנגנוני הגמישות המאפשרים הפחתה ל-15% במקרים של אילוצים הנדסיים או תכנוניים מוכחים (להרחבה ראו מענה רוחבי #6).

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
				בנוסף מבוקש לתקן את סעיף 3.5.1.ג.2.ג כדלקמן: ״שטחי החוץ המוצמדים לשימושים ציבוריים לא ייקבעו כאזורי החלחול היחידים או המרכזיים בתכנית. למרות האמור, בתכנית להתחדשות עירונית בסמכות מוסד התכנון לסטות מהוראת זו״		
356	מתחם שיק-שקד - רח׳ גרוסמן מאיר, גרינבוים ושקד ; שכ׳ נווה עופר	קבוצת יובלים השקעות בע״מ	צמצום טווח המקדם להמרת שטחי ציבור מבונים	תיקון סעיף 2.7.4.1 באופן הבא: מבוקש להחזיר את המקדם להמרת שטחי ציבור מבונים כפי שהיה בתכנית תא/5000, בין 1 ל-2.7 מבוקש לקבוע כי בתכניות התחדשות עירונית הועדה מוסמכת להקטין את היקף הקצאת שטחי הציבור הפתוחים ו/או לקבוע מקדם נמוך יותר להמרת שטחי ציבור מבונים, ולא רק במקרים חריגים.	לדחות	לעניין מקדם ההמרה, ראו מענה רוחבי 5#.
496	שקד 52-32 (זוגיים), שכונת נווה עופר, אזור תכנון 707א (כ-10 דונם ; תכנית שקד – תא/5285). גוש 6993 חלקה 121	מטרופוליס (פ.א.א) 2011 יזמות אורבנית בע״מ	הפרויקט אינו עומד בסף הרווחיות הדרוש: יש לשנות את טווח שיקול הדעת של הועדה המקומית בקביעת שטח קרקע לחישוב זכויות בתכניות התחדשות עירונית, שכן חוות דעת שמאית לפי תקן 21.1 מעידה על כך שהפרויקט אינו עומד ברווח היזמי המזערי. ביחס לתכניות להתחדשות עירונית טווח שיקול הדעת נע בין 70%-85%, יש לשנותו באזור נשוא התכנית אשר הוגד בעבר כפרויקט שיקום שכונות לטווח של 85%-100%. בנוסף במקום תוספת 1 רח״ק באזורי התחדשות עירונית יש להוסיף 2 רח״ק, כך שסך הרח״ק במרחב יהיה 6.	יש לתקן את טבלה 3.1.2(א) כך שבמקרה של תכניות להתחדשות עירונית טווח שיקול הדעת של הוועדה המקומית יעלה ל 85%-100% בנוסף יש לתקן את סעיף 5.3.2(ב) (ולחלופין את טבלה 5.4 לגבי מתחם 707א) כך שבתכניות להתחדשות עירונית במרחב התחדשות הוועדה רשאית לאשר תוספת של עד 2 רח״ק מעל הרח״ק המרבי שבפרק 3 (במקום 1) – כלומר רח״ק מרבי 6.	לדחות	לעניין שיטת חישוב במרחבי התחדשות עירוניות, 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#. שכונת נווה עופר סומנה הן בתא/5000 והן בתכנית המופקדת כאזור להתחדשות עירונית. הסימון מאפשר תוספת 1 רח״ק לרח״ק הקיים על פי אזור הייעוד (רח״ק 4), וסך הכל רח״ק 5. בשכונה מספר תכניות שכבר אושרו ברח״ק זה, ומספר תכניות המקודמות בימים אלו ברח״ק זה. האחידות ברח״ק לאורך השכונה מאפשרת שמירה על נפחים מרקמיים לרוב, עם עלייה נקודתית בגובה. הגדלה נוספת של הרח״ק מובילה, ככלל, לתכנון מוטה מגדלים, הכרוך בעלויות תחזוקה גבוהות שאינן תואמות את מאפייני האוכלוסייה המקומית.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						מרחב שקד נשוא ההתנגדות אינו שונה במאפייניו ממרחבים אחרים בשכונה, ועל כן אין הצדקה תכנונית לתוספת הרח״ק המבוקשת. לסוגיה הכלכלית ראו מענה רוחבי #1.
496	שקד 32-52 (זוגיים), שכונת נווה עופר, אזור תכנון 707א (כ-10 דונם ; תכנית שקד – תא/5285). גוש 6993 חלקה 121	מטרופוליס (פ.א.א) 2011 יזמות אורבנית בע״מ	לאור מיקומה של התכנית על רחוב גרוסמן המרכזי, ולאור מיקומה של התכנית בטבעת השניה של תחנת נס לגויים המסומנת בתמ״א 70, ולאור קרבתה של התכנית לציר שלבים - יש לאפשר, בנוסף לבנייה המרקמית, בניין של עד 30 קומות.	לתקן את סעיף 5.3.2(ב) כך שבתכניות להתחדשות עירונית ניתן יהיה לאשר בנייה נקודתית חריגה מסביבתה בעד שתי דרגות גובה מעל מדרגת הגובה בתשריט העיצוב (במקום אחת) – בעניינו עד 30 קומות.	לדחות	ההתחדשות בנווה עופר, בדומה לשכונות נוספות בדרום העיר (יפו ד׳, יפו ג׳, דקר ושיכוני חיסכון) מאופיינת בהתחדשות עירונית המבוססת בעיקרה על בינוי מרקמי, המאופיין בעלויות תחזוקה נמוכות, לצד עלייה נקודתית בגובה הבינוי (בהתאמה לצרכי התכנון) עד 20 קומות. העלייה המוצעת בטענת המתנגדת עד 30 קומות אינה תואמת את הבינוי המאושר והמקודם בשכונה. מרחב שקד נשוא ההתנגדות אינו שונה במאפייניו ממרחבים אחרים בשכונה, ועל כן אין הצדקה תכנונית לתוספת הגובה המבוקשת. יודגש כי בשולי השכונה, ברחובות שלבים ותל גיבורים, בסמיכות לצירי תחבורה ראשיים ומתע״ן מתוכנן, התכנית המופקדת מאפשרת עלייה עד לגובה 30 קומות, אך כאמור היא נבדלת מהבינוי הפנים - שכונתי.
496	שקד 32-52 (זוגיים), שכונת נווה עופר, אזור תכנון 707א (כ-10 דונם ; תכנית שקד – תא/5285). גוש 6993 חלקה 121	מטרופוליס (פ.א.א) 2011 יזמות אורבנית בע״מ	• סעיף 62א2 לחוק וחוות דעת המשנה ליועמ״ש (3.12.2024) – דב״י בתכנית מחוזית הוא שטח מוגדל מעבר לשטח הכולל ; סעיף 4.2 בנוסחו המופקד אינו קובע זאת ואינו כולל קריטריונים. • בתשקיף נדרשו 10% דב״י בתוך המכפיל – על חשבון הכדאיות.	לקבוע כי שטח יחידות הדיור בהישג יד הוא ״שטח מוגדל״ המתווסף לרח״ק המרבי בהתאם לחוק ; לחלופין – ששיעור יח״ד הדב״י ייקבע מתוך הדירות הנוספות בתכנית המפורטת ולא מתוך כלל הדירות.	לדחות	ראו מענה רוחבי #7
496	שקד 32-52 (זוגיים), שכונת נווה עופר, אזור תכנון 707א (כ-10 דונם ; תכנית שקד – תא/5285). גוש 6993 חלקה 121	מטרופוליס (פ.א.א) 2011 יזמות אורבנית בע״מ	• סעיף 3.8.10 קובע תקן חניה לפי התקנות או תמ״א 70 – הנמוך מביניהם ; כשהוועדה דורשת דב״י בהתחדשות יש לאפשר תקן אפס ליחידות אלה (עלויות מרתף). • הדרישה לחניה ציבורית לשימושים שאינם מגורים אינה מוגדרת בתקנות ; שטחי המסחר במתחמי התחדשות בשכונות מגורים קטנים ואינם מצדיקים חניון ציבורי.	לתת לוועדה המקומית שיקול דעת לקבוע תקן חניה 0 ליחידות דיור בהישג יד, וכן להצמיד מקומות חניה לשימושי מסחר ותעסוקה בתכניות להתחדשות עירונית.	לקבל חלקית	תקני החניה מהווים תקני מקסימום, כך שהוועדה רשאית לקבוע תקן 0 בכלל וליחידות דב״י בפרט. בהתייחס לסוגיית הצמדת ההחניות בשימושים שאינם מגורים- במטרה לייעל את משאב החניות, להביא לניצול מיטבי שלהן ובכך, בין היתר, להשיג את המטרה העירונית של צמצום השימוש ברכב הפרטי - נדרש להבטיח תכונית 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 ציבוריים, תהיה ~~חניה ציבורית~~ פתוחה לציבור הרחב, לא תוצמד

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						ותשמש כחניון ציבורי ~~בהתאם לתקנות~~".
496	שקד 32-52 (זוגיים), שכונת נווה עופר, אזור תכנון 707א (כ-10 דונם; תכנית שקד – תא/5285). גוש 6993 חלקה 121	מטרופוליס (פ.א.א) 2011 יזמות אורבנית בע"מ	קביעת ברירת מחדל של תכסית פנויה מבינוי על ותת קרקעי בשיעור של לפחות 20% משטח התכנית היא מחמירה ביותר, במיוחד כאשר מדובר בתכנית להתחדשות עירונית שממוקמת במתחם עירוני בנוי, לעיתים בצפיפות. בתא/5000 נדרשו 15% עם חריגים; הניסיון מלמד על קושי בהותרת שטח פנוי ותוספת עלויות מרתפים.	לבטל את הדרישה הגורפת להותרת לפחות 20% תכסית פנויה מבינוי (סעיף 4.8.4) ולהותיר גמישות מלאה בתכניות מפורטות בהתאם לתמ"א 1; לחלופין – לאפשר לוועדה להותיר פחות מ-15% בתכניות להתחדשות עירונית; ולתקן את סעיף 3.5.1.ג.2 כך שבתכנית להתחדשות ניתן לסטות מהאיסור לקבוע את שטחי החוץ הציבוריים כאזורי החלחול.	לדחות	לנושא שמירה על תכסית פנויה מבינוי (חלחול, נגר ופיתוח)- ראה מענה רוחבי #6
496	שקד 32-52 (זוגיים), שכונת נווה עופר, אזור תכנון 707א (כ-10 דונם; תכנית שקד – תא/5285). גוש 6993 חלקה 121	מטרופוליס (פ.א.א) 2011 יזמות אורבנית בע"מ	המקדם המרבי בתא/5000 (2.7) הפך למינימום, בעוד שהרח"ק המרבי בייעוד מגורים בבנייה עירונית נותר זהה – ושטחי הציבור הבנויים באים במניין הרח"ק; פגיעה בלתי סבירה ובלתי מידתית, בהיעדר קריטריונים. הוראת החריג בסעיף 4.1(ד)(2)(ג) להתחדשות עירונית אינה מספיקה בהתחשב במאפייני מיזמי ההתחדשות.	לצמצם את טווח המקדם להמרת שטחי ציבור לשטחים מבונים, ולתת לוועדה שיקול דעת רחב בקביעת הקצאות לשצ"פים ולשטחי ציבור בנויים בתכניות להתחדשות עירונית.	לדחות	ראו מענה רוחבי #5
302	תל כביר גוש 6993 חלקה 67, אזור 707א'	חברת הריבוע הכחול נדל"ן והחברות הקשורות	בהיעדר כלכליות מבוקש להגדיל את הרח"ק במרבי ב-1.5 ולקבוע אותו כרח"ק בסיסי. יש לקבוע תמהיל שימושים הכולל מגורים בשל הימצאות המתחם באזור התחדשות עירונית ובתחום הטבעת השניה של המטרו. יש להקטין את המכפיל לשטח ציבורי בנוי ולבטל את החיוב למקם את שטחי הציבור המבונים בקומת הקרקע	לטובת היתכנות הכלכלית של הפרויקט יש להגדיל את הרח"ק ב-1.5 ולקבוע תמהיל שימושים הכולל מגורים	לקבל חלקית	תא/5500 מעצימה את זכויות הבנייה ומרחיבה את השימושים במרכזים מסחריים מקומיים כדי להבטיח נגישות לשירותים ותעסוקה בקרבת הבית, אך אינה מאפשרת בהם מגורים כדי לשמר את פוטנציאל הפיתוח העתידי של שירותים אלו בשכונות מגורים מצטופפות. כדי להגביר את הוודאות התכונית, מוצע בהתנגדות מה"ע לסמן מוקדים אלו בסימבולים ולחדד את הגדרתם במסמכי התכנית (להרחבה ראו מענה רוחבי #12). מסגרת הרח"ק המובאת בתכנית המופקדת מאפשרת את התחדשות המרכז המסחרי תוך שמירה על הנפחים האופייניים לשכונה והותרת הגמישות לשלב התכנון המפורט. באופן ספיציפי לשטח זה, המרכז המסחרי בשכונת נוה עופר הינו בעל איכויות אדריכליות ויכול להוות בסיס למרכז ציבורי בשכונה המתחדשת. ככל ויבחר מתווה תוספת קומות על בנין קיים, יוותר לועדה טווח שיקול דעת באחוז הקרקע לחישוב הרח"ק עד 100% בהתאם לאיכות ואיזון התכנון המוצע. בהתייחס לטענה בעניין כדאיות כלכלית, ראו מענה רוחבי #1.
16	גוש 6993 חלקה 67 תת	ב.א.מ בניין פיתוח	סעיף 5.4 בתכנון התכניח קובע כי על מרכז	תכנית 5000 ומסמך המדיניות	לדחות	תב"ע 3644 קודמה לפני כשני עשורים בסמכות ועדה מחוזית

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	חלקה 18 גרינבוים 41 (נווה עופר)	ושירותים בע"מ	מסחרי יחולו הוראות הקבועות בסעיף 3.3.6(א)(2) על פיהן חל איסור על שימוש למגורים, דיור מוגן וכו'. בתכנית המתאר הקודמת היו מותרים מגורים ובעלת הזכויות במקרקעין קידמה תכנית (3644) שקבעה יעוד מגורים בין השאר, הוועדה המקומית בירכה על התכנית אך זו נדחתה בשל שיקולים תכנוניים אחרים בועדה המחוזית (לא תכנון מיטיבי של המרכז המסחרי שבה המרכז הוא היחידי בשכונה, קשיים תפעוליים כתוצאה מהתכנית, התנגדויות בעלי זכויות בתחום התכנית). עם זאת הוועדה ראתה עקרונית באופן חיובי את היוזמה לפיתוח המרכז ולתוספת מגורים. תכנית 5500 פוגעת בזכות שניתנה בתכנית הקודמת ומבטלת את השימוש למגורים במקרקעין ללא סקר וללא פוגרמה תכנונית המצביעה על הצורך בביטול. ביטול הזכות פוגעת במדיניות מוסדות התכנון לציפוף, ייעול השימוש במשאב הקרקע וחשיבות עירוב השימושים ופוגעת בתמריץ הכלכלי למימוש הפרויקט.	השכונתי תא/9061 אפשרו הקמת מגורים מעל המרכז המסחרי. בעבר אף קודמה תב"ע 3644 משנת 2009 אשר אפשרה הקמת כ-60 יח"ד. תכנית 5500 אינה מאפשרת זאת, על כן מבוקש להחזיר את המצב התכנוני לקדמותו		לתוספת כ-60 יח"ד מעל המרכז המסחרי הנדון טרם הכנת תכנית המתאר העירונית. ביולי 2009 החליטה הועדה המקומית כי התכנית המפקדת אינה מקובלת, אינה נותנת מענה לחיזוק המרכז המסחרי וכי מוצע לועדה המחוזית לא לאשר את התכנית המופקדת למתן תוקף, על כן התכנית נגנזה ואינה רלוונטית. מסמך המדיניות השכונתי תא/9061 הציע עיבוי מבנה המרכז המסחרי בתוספת שטחי תעסוקה ומסחר בלבד, ולא שטחי מגורים. מסמך המדיניות גם הצביע על הצורך בהגברת שטחי המסחר והתעסוקה בשכונה, לאור תהליכי ההתחדשות העירונית הנרחבים המתרחשים בה. באופן ספיציפי לשטח זה, המרכז המסחרי בשכונת נוה עופר אשר בעל איכויות אדריכליות יכול להוות בסיס למרכז ציבורי בשכונה המתחדשת. ככל ויבחר מתווה תוספת קומות על בנין קיים ו\או שימור, יוותר לועדה טווח שיקול דעת באחוז הקרקע לחישוב הרח"ק עד 100% בהתאם לאיכות ואיזון התכנון המוצע . תא/5500 מעצימה את זכויות הבנייה ומרחיבה את השימושים במרכזים מסחריים מקומיים כדי להבטיח נגישות לשירותים ותעסוקה בקרבת הבית, אך אינה מאפשרת בהם מגורים כדי לשמר את פוטנציאל הפיתוח העתידי של שירותים אלו בשכונות מגורים מצטופפות. כדי להגביר את הוודאות התכנונית, מוצע בהתנגדות מה"ע לסמן מוקדים אלו בסימבולים ולחדד את הגדרתם במסמכי התכנית (להרחבה ראו מענה רוחבי 12#). בהתייחס לטענה בעניין כדאיות כלכלית, ראו מענה רוחבי 1#. המלצה לאופן התיקון: הוספת קטגוריה בסעיף 3.1.2(א) למרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה לגביו שטח קרקע לחישוב זכויות יעמוד על 85%
120	שז"ר 51-41 (אי-זוגיים), שכונת נווה עופר, אזור 707א	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	תא/5500 מגבילה שיעור שטחי המגורים ל-25% במתחם המצוי בסמיכות לציר שלבים. מנגנון חישוב הזכויות (85%-70) גורע מהיקף הזכויות הנדרש לפרויקט ישים וכלכלי	מבוקש לבטל את הגבלת שיעור המגורים ולהגדיל את הרח"ק המרבי מ-5 ל-7	לדחות	תא/5500 אינה מפחיתה את היקף הזכויות והנפחים המקסימלים הניתנים לקידום בהתאם לתא/5000 במרחב זה ומבטאים את הקיבולת התכנונית תוך שמירה על איכות אדריכלית, הרח"ק המרבי נותר רח"ק 5 וייעוד הקרקע נותר "אזור מגורים בבניה עירונית" כפי שהיה בתא/5000. יתרה מכך, התכנית המופקדת מסירה את מגבלת הגובה מציר שלבים באזור זה, ולא משנה את תמהיל השימושים כך שטענת המתנגדים בדבר הגבלת שיעור המגורים ל-25% אינה נכונה. לעניין תוספת הרח"ק המבוקשת שכונת נווה עופר סומנה בתא/5000 ובתכנית המופקדת כאזור להתחדשות עירונית.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						הסימון מאפשר תוספת 1 רח"ק לרח"ק הקיים על פי אזור הייעוד (רח"ק 4), וסך הכל רח"ק 5. בשכונה מספר תכניות שכבר אושרו ברח"ק זה, ומספר תכניות המקודמות בימים אלו ברח"ק זה. האחידות ברח"ק לאורך השכונה מאפשרת שמירה על נפחים מרקמיים לרוב, עם עלייה נקודתית בגובה. מרחב שז"ר 51-41 אינו שונה במאפייניו ממרחבים אחרים בשכונה, ועל כן אין הצדקה תכנונית לתוספת הרח"ק המבוקשת.
120	שז"ר 51-41 (אי-זוגיים), שכונת נווה עופר, אזור 707א	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	הוראות תא/5500 אינן משקפות את מאפייניו התכנוניים של המתחם: סמיכות לציר שלבים, קרבה לאזורי בינוי אינטנסיביים, נוכחות חלמיש ונטל רכישת זכויות.	לטובת כלכליות הפרויקט יש להכיר בעלויות הכרוכות ברכישת הזכויות מחלמיש, תוך התאמה למגמות התכנון (תמ"א 70, קרבה לציר שלבים וכו').	לדחות	לעניין התאמת התכנית המופקדת לתמ"א 70 ראו מענה רוחבי 23#, המענה לתוספת הרח"ק המבוקשת מובא בשורה מעלה לסוגיה הכלכלית יובהר כי המתחם נשוא ההתנגדות הוא חלק מתכנית המקודמת על ידי החברה היזמית (המתנגדת) בהתאם לתא/5000 בהליכי קידום מתקדמים (לאחר פורום מהנדס העיר). תכנית שז"ר 73-41 מקודמת אמנם בשני מתחמי או"ח נפרדים, אולם מדובר על תכנית מפורטת אחת הנדרשת להציג כחלק ממסמכיה עמידה בתקן 21 המציג רווחיות כוללת ולא של כל מתחם בנפרד. טרם נערכו האיזונים הנדרשים בין מתחמי האו"ח (האפשריים באמצעות פריסת הדב"י וההקצאות הציבוריות המבונות). לעניין הכרה בעלויות הכרוכות ברכישת הזכויות מחלמיש, ראו מענה רוחבי 1#. מדובר באחד מרכיבים רבים בהליכי התחדשות עירונית ומורכבותה, היבטים כלכליים בתכניות התחדשות נבחנים בתקן 21 בהתאם לנדרש, ובכל מקרה מדובר בסוגיה שנבחנת בהליך תכנון מפורט.
360	מתחם הממוקם בין רח' זלמן שז"ר 53–73 (אי-זוגיים) והייניריך היינה, גוש 6993 חלקה 122 וחלקה 124	חברת אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	דירוג הגובה במתחם (חלק עד 9 קומות, חלק עד 20) שגוי, אינו מתאים לסביבה ואינו מאפשר ניצול מלוא הרח"ק. המתחם על ציר שלבים (ר-72), סמוך לשתי תחנות מטרו ושתי תחנות רק"ל, ולכן מוצדק לרכז בו זכויות. הגבהה תאפשר רווח בין מבנים ושטחים פתוחים. השינוי תואם את התנגדות מהנדס העיר (4.2.26).	לסמן את כלל המתחם כאזור שבו מותרת בנייה עד 20 קומות, וכאזור שבו מותרת בנייה נקודתית חריגה לסביבתה, זאת בהתאם להתנגדות מה"ע (אשר קבעה בשכונה ייעוד "אזור מגורים בבנייה רבת קומות")	לקבל חלקית	תכנית המתאר המופקדת תא/5500 הגדילה את הרח"ק והגובה האפשריים לאורך ציר שלבים, בהשוואה לתא/5000, וזאת בכדי לאפשר את התחדשות המרחב. לטובת שיפור הבינוי וצמצום התכסית הבנויה מוצע לתקן את מסמכי התכנית המופקדת כך שיושלם רצף הגובה המותר לאורך הדופן המערבית של שכונת נווה עופר לעד 20 קומות. הדבר יאפשר תכנון מיטבי ויעיל וקבלת קרקע איכותית יותר לשטחי ציבור. מוצע להותיר את סימון "בניה חריגה לסביבתה" בפינת הרחובות שלבים ויגאל ידין, בכדי לרכז את הבינוי הגבוה בצומת הרחובות הראשיים ולא כחלק מהמרקם השכונתי. יובהר כי התנגדות מה"ע לאזור יפו ודרום העיר 4# המובאת בהתנגדות, מתייחסת אך ורק לאזור במזרח שכונת נווה עופר, בו נעשה תיקון טכני להתאמה לתכנון מאושר, ואין בו בכדי להקיש על מדרג הגבהים ביתר השכונה.
360	מתחם הממוקם בין רח' זלמן שז"ר 53–73	חברת אאורה ישראל - יזמות	המתחם הוא שכונת מגורים הזקוקה להתחדשות. יש לאפשר מסחר ותעסוקה, אך	לקבוע מגורים כשימוש עיקרי, ותעסוקה ומסחר כשימושים	לדחות	הרח"ק המקסימלי בתכנית המופקדת לאורך ציר שלבים הוא 7, מתוכו לפחות 2 רח"ק לתעסוקה ומסחר, המהווים כ-

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	(אי-זוגיים) והייניריך היינה, גוש 6993 חלקה 122 וחלקה 124	והשקעות בע״מ	מרכז הכובד צריך להישאר מגורים. תואם את התנגדות מהנדס העיר לשינוי הייעוד למגורים בבנייה רבת קומות.	משניים עד 10% מהרח״ק		30% מסך הזכויות. תמהיל זה דומה לתמהיל המוצג גם בתכנית המאושרת תא/5000 המאפשרת שימושי תעסוקה ומסחר לאורך ציר שלבים בהיקף של עד 25%, כך שהתפיסה התכנונית לתמהיל השימושים בציר שלבים נותרה בעינה. תמהיל זה שומר על מרכז כובד של שימושי מגורים אך מאפשר תוספת משמעותית ונדרשת של שימושי תעסוקה ומסחר לשימוש השכונה. יתרה מזאת, ריכוז שימושי התעסוקה והמסחר על ציר שלבים מייצר נבדלות בין פנים השכונה, בעלת אופי המגורים המובהק, לבין דופן השכונה שמקבלת שימושים מגוונים שאינם רק מגורים, ובהתאם גם עלייה ברח״ק ובמספר הקומות. על כן אין הצדקה להגבלת שיעור התעסוקה והמסחר עד 10% בלבד. המלצה לאופן התיקון: יש להטמיע את השורה המתייחסת לאזור מעורב, תחת מרחב תכנון 707 ד׳ - מע״ר בן צבי (ולמחוק אותה כשורה נפרדת) באופן הבא: 707ד׳ מע״ר בן צבי - באזור מעורב יותר רח״ק מרבי 10, מרכיב שימושי המגורים לא יפחת מ-40% מסך שטחי הבנייה הסחירים. מרכיב השימושים שלא למגורים לא יפחת מ-40% מסך שטחי הבנייה הסחירים.
360	מתחם הממוקם בין רח׳ זלמן שז״ר 53–73 (אי-זוגיים) והייניריך היינה, גוש 6993 חלקה 122 וחלקה 124	חברת אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע״מ	תמהיל השימושים שבתכנית אינו מקים היתכנות כלכלית. במתחם 176 דירות חלמיש, המוסיפות עלויות. אין היתכנות לתעסוקה באזור בשל עודף היצע. שיעור הפחתת השטח לחישוב הרח״ק (15%–30%) משמעותי, ונוסף על המטלות הציבוריות במתחם. הגדלת ההפקעה תשוב ותהפוך את הפרויקט לבלתי כלכלי.	לקבוע רח״ק מרבי 7, שמתוכו עד 10% לתעסוקה, מסחר ועירוב שימושים והיתרה למגורים לצורך כדאיות כלכלית. יש להעמיד את ההפקעה הרעיונית לצורכי ציבור על 25% לצורך חישוב הרח״ק. אם ישונה שיעור ההפקעה, יש להגדיל את הרח״ק בכדי להבטיח עמידה ברף הרווח היזמי המזערי.	לקבל חלקית	לסוגיה הכלכלית יובהר כי המתחם נשוא ההתנגדות הוא חלק מתכנית המקודמת על ידי החברה היזמית (המתנגדת) בהתאם לתא/5000 בהליכי קידום מתקדמים (לאחר פורום מהנדס העיר). תכנית שז״ר 73-41 מקודמת אמנם בשני מתחמי או״ח נפרדים, אולם מדובר על תכנית מפורטת אחת הנדרשת להציג כחלק ממסמכיה עמידה בתקן 21 המציג רווחיות כוללת ולא של כל מתחם בנפרד. טרם נערכו האיזונים הנדרשים בין מתחמי האו״ח (האפשריים באמצעות פריסת הדב״י וההקצאות הציבוריות המבונות). התכנית המופקדת מציעה במרחב הנידון לאורך רחוב שלבים רח״ק 7, בחלוקה לרח״ק 5 למגורים + 2 רח״ק לתעסוקה ומסחר. על כן סך הזכויות המבוקשות על ידי המתנגדת מתקבלות, אם כי בתמהיל אחר (ראו התייחסות לתמהיל במענה מעלה). לעניין הכרה בעלויות הכרוכות ברכישת הזכויות מחלמיש, ראו מענה רוחבי #1. מדובר באחד מרכיבים רבים בהליכי התחדשות עירונית ומורכבותה, היבטים כלכליים בתכניות התחדשות נבחנים בתקן 21 בהתאם לנדרש, ובכל מקרה מדובר בסוגיה שנבחנת בהליך תכנון מפורט. לעניין שינוי שיטת חישוב הרח״ק ראו מענה רוחבי #3.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						יודגש כי במרחב התחדשות עירונית לוועדה מוצע טווח שיקול דעת בשטח הקרקע לחישוב הזכויות בהיקף של 70%-85%, כך שלמעשה חישוב זכויות מתוך 75% מהקרקע על פי טענת המתנגדת, הינו אפשרי על פי ההוראות המופקדות לתא/5500.
360	מתחם הממוקם בין רח׳ זלמן שז״ר 53–73 (אי-זוגיים) והייניריך היינה, גוש 6993 חלקה 122 וחלקה 124	חברת אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע״מ	סעיף 4.1(ד)(2)(ב) קובע ששטחי ציבור מבונים יבואו מתוך הרח״ק המרבי. זהו נטל כפול: הפחתה ראשונה ב״הפקעה וירטואלית״ לפי סעיף 3.1.2, והפחתה שנייה מסל הזכויות הסחירות. הדבר פוגע בשוויון בין מגרשים שבהם ניתן להקצות קרקע לבין מגרשים שבהם לא ניתן.	לקבוע שהרח״ק לשטחי ציבור מבונים יהיה בנוסף לרח״ק הסחיר, עד למכפלת הרח״ק ב-100% משטח המגרש.	לדחות	ראו מענה רוחבי #19
360	מתחם הממוקם בין רח׳ זלמן שז״ר 53–73 (אי-זוגיים) והייניריך היינה, גוש 6993 חלקה 122 וחלקה 124	חברת אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע״מ	מקדם ההקצאה הוורטיקלית השתנה לרעה: בתא/5000 הטווח הוא 1–2.7, ובתכנית המופקדת 2.7 הפך לרף תחתון והרף העליון הוא הרח״ק המרבי באזור הייעוד. בדוגמה מספרית: 9,720 עד 25,200 מ״ר מבונים מתוך כ-59,000. נוצר חוסר ודאות קיצוני, והחריג להפחתת המקדם במרחבי התחדשות עירונית אינו מרפא את הפגם.	לאמץ את הסדר תא/5000 ולקבוע שהרח״ק המרבי בשטחי ציבור מבונים לא יעלה על 2.7.	לדחות	ראו מענה רוחבי #5
360	מתחם הממוקם בין רח׳ זלמן שז״ר 53–73 (אי-זוגיים) והייניריך היינה, גוש 6993 חלקה 122 וחלקה 124	חברת אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע״מ	אותו נטל כפול חל גם על דב״י. לפי חוות דעת עו״ד כרמית יוליס (3.12.24, תכנית המתאר של חולון), תועלת ציבורית מסוג דב״י אמורה להיות תוספתית לתכנון המקובל.	לקבוע שהרח״ק ליחידות דב״י יהיה בנוסף לרח״ק הסחיר, עד למכפלת הרח״ק ב-100% משטח המגרש.	לדחות	ראו מענה רוחבי #7
360	מתחם הממוקם בין רח׳ זלמן שז״ר 53–73 (אי-זוגיים) והייניריך היינה, גוש 6993 חלקה 122 וחלקה 124	חברת אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע״מ	תיקון 163 לחוק (22.7.25) מאפשר הגדלת ממ״ד, ולפי דברי ההסבר של מינהל התכנון הדבר צריך לקבל ביטוי בהוראות תכניות חדשות.	להוסיף הוראה מפורשת שתוספת שטחי הממ״ד לפי תיקון 163 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 הגמישות לתכנון מפורט - תכסית, קווי הבניה ונסיגות, זאת בהתאם למכלול שיקולים תכנוניים וביניהם גם תמהיל יחידות הדיור, שטחי המיגון ושטחים נלווים למגורים.

10. קרית שלום

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
19	גוש 7065 חלקה 43, רח׳ הקשת 6-2, שכונת ׳קריית שלום׳, ת״א	אלמוגים החזקות בע״מ ח.פ. 511819872	התוכנית המופקדת משנה את שיטת חישוב הזכויות , כך שגם הגדלת הרח״ק המוצעת אינה משנה מהותית את סך הזכויות בפועל . המקרקעין נמצאים בתחום תמ״א 70 (מטרו), הקובעת רח״ק מינימלי של 7.5, ובדיקה שמאית מעלה כי הרח״ק הנוכחי בתא/5500 אינו מאפשר רווחיות מספקת למימוש הפרויקט.	הגדלת הרח״ק המותר בתא שטח 804 ג׳ מרח״ק 5 לרח״ק 7.5 , בהתאם לתחשיב אזורי מ-85% משטח המגרש על מנת להבטיח רווחיות מינימלית שתאפשר ליווי בנקאי לפרויקט.	לדחות	לנושא העדר כלכליות ראה מענה רוחבי #1 לנושא שיטת החישוב ראו מענה רוחבי #3 לנושא התאמה לתמא 70- ראה מענה רוחבי #23 התכנית המופקדת מתקנת טעות שנעשתה בקודמתה ומסמנת את המקרקעין כאזור מגורים בבניה עירונית, ומייעדת את השטח למתחם התחדשות עירונית. במסגרת תיקון זה מותאם היקף הרחק ואחוז חישובו כחלק מהתמריצים המוקנים למרחבי התחדשות עירונית . אזור התכנון מתאפיין מדרום ככניסה הדרומית לשכונה, ומצפון מרקם בנייה נמו. בהתאמה, היקף זכויות הבנייה נבחנו לעומק והוחלט כי רח״ק 1+4 הוא מתאים ביותר בדומה למתחמי התחדשות סמוכים ודומים במרחב דרום העיר. מיקומו בתווך זה, מחייב בינוי שיהווה ממשק בין האזורים השונים בשכונה על ידי מדרג גבהים ויצירת נפחים מאוזנים.
19	גוש 7065 חלקה 43, רח׳ הקשת 6-2, שכונת ׳קריית שלום׳, ת״א	אלמוגים החזקות בע״מ ח.פ. 511819872	המתחם ממוקם במיקום אסטרטגי בכניסה לשכונה, והוועדה המקומית עצמה הכירה בחשיבותו הרבה וב״יתרונות הציבוריים המשמעותיים״ שבו. כיום קיים במתחם בניין של 10 קומות ב׳מצב נכנס׳, והגבלת הגובה החדשה (עד 9 קומות עם שיקול דעת ל-15) מהווה חסם לניצול מיטבי של משאב הקרקע וליצירת פרויקט הריסה ובנייה מלא.	לקבוע הוראה ב׳טבלת הוראות מיוחדות לאזורי ומרחבי תכנון׳ כי בשטח התכנית, בניין אחד לפחות, יהיה בן 20 קומות.	לדחות	ראו מענה קודם בהתנגדות זו. לנושא מספר הקומות, בהתנגדות מהנדס העיר מספר 37 נעשה יישור קו לרצועה הדרומית לפרוייקט המלווה את דרך בן צבי, כתקרת גובה הקומות שניתן להגיע אליה, והיא 15 קומות. מצויין כי למרות סימונו של תחום התכנון המדובר בעלייה נקודתית לגובה החריגה לסביבתה, בדרגת גובה אחת, אזור זה יוגבל לעד 15 קומות.
19	גוש 7065 חלקה 43, רח׳ הקשת 6-2, שכונת ׳קריית שלום׳, ת״א	אלמוגים החזקות בע״מ ח.פ. 511819872	דרישת הפרשת קרקע במגרש כה מצומצם תפגע קשות בישימות הפרויקט וביכולת לספק פתרונות מיגון וחיזוק לדיירים.	לקבוע הוראה ב׳טבלת הוראות מיוחדות ומרחבי תכנון׳ כי ההפרשות לצורכי ציבורי יהיו במסגרת שטח מבנה ציבורי׳. לקבוע הוראה כי במידה והיזמית תדרש למרפסות מקורות. לפי שיקול דעת של הועדה המקומית, במסגרת תכנית מפורטת עתידית, להגדיל את הרח״ק וכי הנ״ל לא יכללו במסגרת הרח״ק המותר.	לקבל חלקית	מרחב התכנון אכן בעל מאפיינים יחודיים , יחד עם זאת אופן ההקצאה אם בקרקע או מבונה ושילובו בהליך התחדשות המרחב נבחנת בתכנון מפורט בהתאם לגמישות המתאפשרת מתוקף תא\5500. לנושא שטחי ציבור וחלף הקצאת קרקע.-ראה מענה רוחבי #5 לנושא מרפסות ואופן חישובן-ראה מענה רוחבי #4 משכך מוצע לעדכן את נוסח סעיף 3.1.6(ד) ולהבהיר שהן לא יידרשו לתוספת שטחי בנייה: ״שטחי הבניה העולים על הרח״ק המרבי ייוחדו למרפסות, ~~מקורות או בלתי-מקורות~~, הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין וקיים מעליהן גג כלשהו בהיטל האנכי של הבניין.״
19	גוש 7065 חלקה 43, רח׳ הקשת 6-2,	אלמוגים החזקות בע״מ	הרח״ק המוצע אינו מספק מבחינה כלכלית. המתחם מתאפיין במצב מיוחד שבו שלושה	לקבוע סעיף בתקנון התכנית המופקדת, החל על המתחם,	לדחות	בנוגע לקביעת סעיף המרחיב את שיקול הדעת של הוועדה ספציפית למתחם זה, מדובר בסוגיה שמאפיינת מרחבי

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	שכונת 'קריית שלום', ת"א	ח.פ. 511819872	בניינים "כרוכים" זה בזה על חלקה אחת ובית משותף אחד, המחייבים קידום פרויקט במשותף בלבד. מצב זה מייצר מורכבות תכנונית וכלכלית מצריכה גמישות מרבית ומתן סמכויות לוועדה המקומית לתת מענה לשיקולים ייחודיים שיתעוררו בעת הכנת התוכנית המפורטת.	לפיו יוקנה לוועדה המקומית שיקול דעת רחב לקבוע הוראות נוספות מעבר לאמור בתכנית המופקדת, תכנית המתאר תא/5500, לצורך תכנית מפורטת במקרקעין/ הבית המשותף, במידת הצורך משיקולים כלכליים ו/או תכנוניים ו/או אחרים.		התחדשות נוספים בעיר, ואין תכנית המתאר נותנת מענה פרטני לחלקה ספציפית אלא קובעת את סל הכלים המאפשרים תכנית מפורטת על כלל שיקוליה. המרחב הנדון עליו הוגשה ההתנגדות מהווה מקטע ייחודי ממרקם התחדשות נרחב המתחדש בהליכים שונים בהתאם ליוזמות השונות. מרחב מסוג זה נבחן באופן פרטני בתכנית מפורטת שבה נבחנים כלל הכלים לתמרוץ התחדשות בין אם תוספת זכויות, צפיפות וקידום בהתאם לתיקון 139 ואין זה מומלץ לעלות רחק באופן גורף לאור שיקולים נקודתיים במגרש בודד.
19	גוש 7065 חלקה 43, רח' הקשת 6-2, שכונת 'קריית שלום', ת"א	אלמוגים החזקות בע"מ ח.פ. 511819872	המדיניות העירונית מטילה על היזם מטלות נוספות כמו הקצאת 15% דב"י והקמת קרן תחזוקה המהוות נטל כלכלי ללא הגדלת זכויות מקבילה. כדי לשמור על היתכנות כלכלית המצדיקה את עלויות המימון והבנייה הגבוהות, יש לקבוע כי שטחים אלו יתווספו כתוספת "מעל" לסל הזכויות ולא ייגרעו ממנו.	הגדרת קרן תחזוקה ודיור בהישג יד כתוספתיים לרח"ק המותר.	לדחות	לנושא קרן תחזוקה ראו מענה רוחבי #9. לנושא דיור בהישג יד ראו מענה רוחבי #7
401	רח' גיתית 8-2, שכונת קריית שלום; חלקה 338 גוש 6986	וייס בולטהאופ התחדשות עירונית בע"מ	התכנית המופקדת אינה תואמת את תמ"א 70.	תיקון הוראות התכנית והגדלת הרח"ק במגרש נושא ההתנגדות.	לדחות	מענה רוחבי #23 נדגיש שמדובר במגרש בודד בהיקף שטח מצומצם וצר, אשר נתוניו מתאימים וראויים להתחדשות מגרשית במסגרת תכנית תא/5555. . המגרש ממוקם על רחוב גיתית המהווה אחת מכניסות השכונה המאופיינת במגורים ועלייה מתונה לגובה, החזית הצרה בלבד פונה לבן צבי, וגם הפרוייקטים אשר עתידים להיבנות על חזית הרחוב הזאת אינם מיועדים להגיע ל15 קומות. ראו מענה בהמשך ההתנגדות.
401	רח' גיתית 8-2, שכונת קריית שלום; חלקה 338 גוש 6986	וייס בולטהאופ התחדשות עירונית בע"מ	מס המטרו (72% היטל השבחה) שחל על מגרשים בתחום תמ"א 70 – בשילוב עם דרישה להוסיף מטלות ציבוריות נוספות כתנאי לאישור הרח"ק המרבי (סעיף 3.1.4 לתקנון) – יוצר כפל נטל כבד שמסכל כדאיות.	להכיר במס המטרו המוגדל כ'תועלת ציבורית' לכל דבר, כך שלא תידרשנה מטלות ציבוריות נוספות כתנאי לרח"ק המרבי	לדחות	לנושא תועלות ציבוריות- ראו מענה רוחבי #20. נושא מיסוי נקבעים בחקיקה ואינם נקבעים בתכנית המתאר, יחד עם זאת, יובהר כי בהחלטת ועדה הוכרז המרחב הנדון בהתנגדות כאזור בו שיעור חובת תשלום השבחה הינו 50% וזאת לאור ההבנה כי מדובר במרקם ייחודי ובעירוב שימושים הנדרש לאיזון כלכלי ותכנוני.
401	רח' גיתית 8-2, שכונת קריית שלום; חלקה 338 גוש 6986	וייס בולטהאופ התחדשות עירונית בע"מ	חוסר בהירות בין תכנית 5000 לתכנית המופקדת: מאחר שהתכנית המופקדת מהווה 'שינוי' של 5000 ולא 'החלפה', נותרות הוראות 5000 בנושא צפיפות מגורים מינימלית בתוקף תוך יצירת אי-ודאות.	לשנות את היחס בין תכנית 5000 לתכנית המופקדת ליחס של 'החלפה'; לחלופין – לקבוע בתכנית כי הוראות 5000 בנושא צפיפות בטלות, וצפיפות תיקבע לפי תמ"א 35/4 (כ-45 יח"ד לדונם).	לקבל	להרחבה ראו מענה רוחבי #8
401	רח' גיתית 8-2, שכונת קריית שלום; חלקה 338 גוש 6986	וייס בולטהאופ התחדשות עירונית בע"מ	התכנית המופקדת מקטינה את היקף הזכויות שניתן לאשר ביחד לתא/5000 ותא/5555 ופוגעת בבסיס הכלכלי לביצוע	לתקן הוראות מנגנון חישוב הזכויות כך שהרח"ק לא יפחת מ9.2.	לדחות	לנושא אי עמידה בכלכליות-ראה מענה רוחבי #1 נבהיר כי המרחב הנדון כולל מגרש בודד, אשר הקפו המצומצם אינו מומלץ לקידום תכנית מפורטת. מגרש זה

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			פרוייקט התחדשות עירונית.			כלול בתכנית תא/5555 ומומלץ כי התחדשותו תהיה במסלול זה. תכנית המתאר מנחה בצורה רחבה ואחידה מרחבי תכנון לתכנית מפורטת ובמסגרתה קיימת הגמישות לקידום תכנית מפורטת ככל ויוחלט, גם במגרש בשטח קטן מ-2 דונם בחישוב רח״ק ביחס של עד 100% משטח המגרש. יחד עם זאת נבהיר כי השאיפה היא כי מרחב תכנון יכלול עתודת קרקע משמעותית לתכנון לטובת הגמישות לעיצוב אדריכלי והקצאת שטחי ציבור וכי המגרש הנדון מוקף במגרשים שהתחדשו בהיתר ועל כן מתחזקת ההמלצה להתחדשות מגרשית במסגרת תא\5555 אשר היקף הבניה המוצע בה דומה להיקף הרח״ק המרבי התאורטי. לנושא היחס בין תא/5555 לבין תא/5500 ראו מענה רוחבי #22 .
401	רח׳ גיתית 8-2, שכונת קריית שלום ; חלקה 338 גוש 6986	וייס בולטהאופ התחדשות עירונית בע״מ	אי בהירות בנושא תקן החנייה, ישנו שוני בין מה שקובעת תמ״א 70 לבין תקן החנייה הארצי.	מתבקשת הוועדה להבהיר את תקן החנייה למגורים בשלב הביניים כהגדרתו לפי תמ״א 70, כך שלא יפחת מתקן 0.6	לדחות	תכנית המתאר אינה דנה בתקני חניה אשר יקבעו בכל מגרש בתכנית מפורטת לכשתקודם בהתאם למדיניות החניה העירונית.
320	מתחם קריית שלום, אזור 804, רחובות : אסירי ציון, גבעת כ״ח, נ״ל״י, נס הרים, עמיקם, מבקיעים	חברת שיכון סלע, קובי ילוביץ + קבוצת דיירים (כ-148 יח״ד)	הבניינים במקרקעין ישנים וזקוקים להתחדשות, הותרת המתחם בבנייה נמוכה יוצרת נתק תכנוני ומונעת יצירת רצף עירוני איכותי עד לפארק, המתחם ממוקם בסמיכות לקו הירוק של הרכבת הקלה מה שמזמין הצפפה ואינטנסיביות עירונית, ישנה אפליה מול מתחמים סמוכים בשכונה אשר סומנו כמתחמים להתחדשות עירונית ומתחם זה אינו סומן.	שינוי ייעוד ליאזור מגורים בבנייה עירונית׳, הגדלת רח״ק ל-4 (ועד 5 בהתחדשות עירונית),הגדלת גובה מ-4 ל-9 קומות, הגדלת הצפיפות, הכרזה על המתחם כאזור התחדשות עירונית.	לדחות	המגרשים במתחם הנידון הינם מבני ״רביעיות״, צמודי קרקע בעלי מגרשים מוסדרים בפרצלציה קיימת ובעלי התכנות להתחדשות בניינית. מוצר זה של טיפולוגיית ה״רביעיות״ בשכונת קריית שלום ובשכונת שפירא הינו מרקם ייחודי לשכונות אלו המאפשר מוצר מגורים איכותי המאפשר הרחבות מתוקף תכנית מאושרת והתבססותם של מבני ״גג גן״ . המרחבים בשכונה המסומנים להתחדשות עירונית הינם מתחמים לא מוסדרים, הדורשים התערבות תכנונית מקיפה ומעמיקה, כוללים מבני ציבור והסדרת פרצלציה, ושונים בתכלית ממתחם זה ועל כן סומנו ככאלו ; האחד בלב השכונה והאחר בדופן הדרומית שלה בסמוך לרחוב ראשי וכולל שיכונים עם צפיפות נכנסת גבוהה. ההתייחסות לצפון מערב קריית שלום אינה רלוונטית שכן זו נמצאת מחוץ למרקם ההיסטורי של השכונה, בדופן רחוב קבוץ גלויות ולבון ואושרה לפני תכנית המתאר תא/5000. הטענה לחשיבות ההצפפה ויצירת אינטנסיביות אורבנית אינה רלוונטית למתחם זה ולהקשרו, קריית שלום ייחודית במרחבים הירוקים שבה, ומדרג הבינוי המשתלב במרחב ירוק ,מאופיינת בצמחייה מרובה ועצים בוגרים, אופן התחדשותה הינו בחיזוק המרקם הקיים והתחדשותו בהיתרים אל מול התחדשות אינטנסיבית יותר בדופן השכונה בסמיכות לרחובות הראשיים המקיפים אותה. כל אלו תוך שמירה על האיזון הייחודי בין בנייה חדשה,ותיקה

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						וטבע עירוני.
27	צפון מערב קרית שלום ; גוש 80136 חלקה 9	שלמה ועזרא חממי	נעשתה טעות בתכנית המופקדת בכך שמקרקעי המתנגדים מסומנים בייעוד "שטח ציבורי פתוח" במצב המאושר ובהתאמה לכלך כ "שטח ציבורי פתוח" ו"אתר טבע עירוני" במצב החדש, בתכנית המפורטת החלה על המקרקעין תא/1/2494 שאושרה ע"י הועדה המקומית ייעודם הינו מגורים	תיקון מסמכי התכנית כך שיתאמו עם ייעודם בתכנית המפורטת כמגורים וסימון של בנייה עד גובה של 30 קומות.	לקבל חלקית	ככל ויש פער בין תכנית מאושרת לבין תכנית המתאר, הנחיות התכנית המאושרת גוברות. יש להבהיר כי מסמכי תכנית המתאר משקפים את החזון התכנוני למרחב במשיכת מכחול רחבה ועל כן יתכן פער בהתאמת מסמכי התכנית בין מצב תכנוני נקודתי מאושר לתפיסת תכנון כלל אזורית. לצד זאת מכיוון שמדובר בשטח נרחב שקיבל ביטוי יחודי בנספחי המתאר בתא\5000, מוצע לערוך תיקון כך שהמסמכים ישקפו את מהות התכנון המאושר. נציין כי בתכנית המפורטת במגרש הנדון מספר הקומות במקרקעין הוא 6 ולא 30 קומות כמבוקש, התיקון שייעשה יהיה לפי התכנית המפורטת ולא אחרת תוך האחדה למדרגות הגובה המתאריות (9,20). אופן התיקון : תיקון תשריט אזורי יעוד ל"מגורים בבניה עירונית" בהתאם לייעודים הסחירים מהתכנית המאושרת 2494. תיקון תשריט "עיצוב עירוני" לגובה מרבי 9, בדופן המזרחית, וגובה מרבי 20 בדופן המערבית. סימון תחום התייחסות בתשריט "אזורי תכנון"- "804ה -צפון מערב קרית שלום" ותוספת הערה בטבלה 5 כי הזכויות המרביות באזור זה יהיו בהתאם לתכנית התקפה.
237	מרכז מסחרי במתחם 804	בעלי זכויות במקרקעין	המקרקעין מוגדרים כ"מרכז מסחרי מקומי" ללא שימושי מגורים. נטען כי קביעה זו אינה מתיישבת עם המגמות התכנוניות העדכניות ומונעת כל אפשרות למימוש פרויקט התחדשות עירונית במתחם הישן והמוזנח.	לבטל את סעיף 3.3.6 (א)(2) ולאפשר לוועדה המקומית שיקול דעת לקבוע ייעוד של עירוב שימושים (מסחר ומגורים) במקרקעין, כדי לאפשר התחדשות עירונית, המאפשרת על האופי המסחרי לצד הוספת יחידות דיור.	לדחות	תא/5500 מעצימה את זכויות הבנייה ומרחיבה את השימושים במרכזים מסחריים מקומיים כדי להבטיח נגישות לשירותים ותעסוקה בקרבת הבית, אך אינה מאפשרת בהם מגורים, כדי לשמר את פוטנציאל הפיתוח העתידי של שירותים אלו בשכונות מגורים מצטופפות. כדי להגביר את הוודאות התכנונית, מוצע בהתנגדות מה"ע לסמן מוקדים אלו בסימבולים ולחדד את הגדרתם במסמכי התכנית (להרחבה ראו מענה רוחבי 12#). באופן ספיציפי לשטח זה, המרכז המסחרי בשכונת קריית שלום מהווה אתנחתא עירונית בתוך מרקם מגורים היסטורי המתאפיין בבנייה נמוכה, נקודה משמעותית במערך הציבורי הפנימי של השכונה. נוסף לכך, מדובר במבנה בעל מאפיינים אדריכליים ייחודים אשר תוכנן בחשיבה מוקפדת ויכול להוות בסיס למרכז ציבורי בשכונה המתחדשת ברמה מגרשית, ככל ויבחר מתווה של תוספת קומות על בנין קיים ו\או שימור ,יוותר לועדה טווח שיקול דעת באחוז הקרקע לחישוב הרח"ק עד 100% בהתאם לאיכות ואיזון התכנון המוצע .
237	מרכז מסחרי	בעלי זכויות	היעדר היתכנות כלכלית להתחדשות	העצמת זכויות בנייה ע"י	לקבל	לעניין הסוגיה הכלכלית ראו מענה רוחבי #1.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	במתחם 804	במקרקעין	התוכנית קובעת רח"ק נמוך המאפשר בינוי של 4 קומות בלבד. לטענת המתנגדים, בינוי כזה אינו מספק בסיס כלכלי לפינוי-בינוי או לשיקום המרכז המסחרי, מה שמותיר את המצב הקיים והירוד על כנו. מגבלת גובה בלתי מספקת המגרש מסומן בתשריט כבנייה של עד 4 קומות. המתנגדים טוענים כי במוקדים מסחריים ותיקים בלב שכונות מגורים יש לאפשר בינוי גבוה יותר כדי לייצר סביבה עירונית פעילה.	קביעת רח"ק של 6 לכל הפחות, עלייה בדרגת הגובה ל9 קומות וקביעת המתחם כמתחם להתחדשות עירונית. (מכוח קביעה זו גם עלייה נקודתית בגובה החריגה מסביבתה).	חלקית	סומן כמרכז מקומי קיים למסחר ותעסוקה מתוקף התנגדויות מה"ע, ולכן גם אם יסומן המרחב כ'מרחב להתחדשות עירונית' לא תותר תוספת רח"ק מתוקף זה. בנוסף סימון זה מיועד לאפשר למרחבים מורכבים, מרובי דיירים, הכוללים מגורים להתחדש.ראה מענה רוחבי #12 אזור זה בשכונה מאופיין בבנייה נמוכה, אין מקום לעלייה לגובה כה חריגה באזור זה שכן המתחם מיועד לשרת את השכונה הקרובה, לכן הרח"ק המרבי המוצע במרכזים מקומים קיימים של 2.7 מאפשר התחדשות תוך איזון מדרג הנפחים. לצד זאת, על מנת להותיר את מלוא הגמישות הוחלט באופן רוחבי לבצע תיקון בהוראות התכנית, שיהיה תקף לכל המרכזים הקיימים שסומנו, אופן התיקון הוא הוספת קטגוריה בסעיף 3.1.2(א) למרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה, לגביו שטח קרקע מרבי לחישוב זכויות יעמוד על 85%. נוסיף כי ככל ותקודם תכנית שתבטא הבנה של הערכים האדריכליים של המבנה, ותעגן אותם לצד בנייה חדשה, על פי סעיף 3.1.2(א) אחוז שטח הקרקע הסחיר בתכנית יוכל להיות מחושב על פי טווח שיקול דעת הוועדה, בין 70%-100%.
237	מרכז מסחרי במתחם 804	בעלי זכויות במקרקעין	המקרקעין אינם נכסי מגורים אלא מרכז מסחרי פעיל, המהווה מקור פרנסה למתנגדים. התכנית אינה נותנת מענה מספק להשפעות על פעילות זו.	כל מתווה תכנוני עתידי ייתן מענה הולם למאפייני הנכס המסחרי, לרבות קביעת תמורות ייעודיות שאינן זהות לאלו הנהוגות בנכסי מגורים.	לדחות	תכנית המתאר אינה קובעת תמורות, הטענות אינן בקנה מידה המתארי בו עוסקת התכנית המופקדת.
497	ישראל גורי 34 – סניף בנק הפועלים במרכז המסחרי "מרכז השלום", שכונת קרית שלום, אזור תכנון 804. גוש 6985 חלקה 175 תת-חלקה 1	בנק הפועלים בע"מ (כ-25% מהזכויות בחלקה, בחכירה מרשות מקרקעי ישראל)	המרכזים המסחריים הם תולדה של תפיסה פרברית מיושנת שאיבדה מנחיצותה. אין התכנות כלכלית להתחדשות ללא תוספת מגורים, ומרכז השלום נמצא בלב שכונת קרית שלום הוותיקה, המשוועת להתחדשות – שילוב מגורים, מסחר ושטחי ציבור יכול להוות קטליזטור להתחדשות השכונה.	לקבוע כי במרכזים מסחריים מקומיים קיימים ככלל, ובמקרקעין בפרט, יותרו שימושי מגורים בשיעור של 80% לפחות (בניגוד לסעיף 3.3.6 האוסר מגורים מכל סוג) ; ולדחות את בקשת מהנדס העיר להתיר מגורים רק כשקיימת תכנית מאושרת הכוללת מגורים ובהיקף שאינו עולה עליה.	לדחות	תא/5500 מעצימה את זכויות הבנייה ומרחיבה את השימושים במרכזים מסחריים מקומיים כדי להבטיח נגישות לשירותים ותעסוקה בקרבת הבית, אך אינה מאפשרת בהם מגורים כדי לשמר את פוטנציאל הפיתוח העתידי של שירותים אלו בשכונות מגורים מצטופפות. כדי להגביר את הוודאות התכנונית, מוצע בהתנגדות מה"ע לסמן מוקדים אלו בסימבולים ולחדד את הגדרתם במסמכי התכנית (להרחבה ראו מענה רוחבי #12). באופן ספיציפי לשטח זה, המרכז המסחרי בשכונת קריית שלום מהווה מוקד מסחרי בתוך מרקם מגורים היסטורי המתאפיין בבנייה נמוכה, נקודה משמעותית במערך הציבורי הפנימי של השכונה. נוסף לכך, מדובר במבנה בעל מאפיינים אדריכליים ייחודים אשר תוכנן בחשיבה מוקפדת ויכול להוות בסיס למרכז ציבורי בשכונה המתחדשת ברמה מגרשית, ככל ויבחור מתווה תוספת קומות על בנין קיים ו\או שימור ,יותר לועדה טווח שיקול

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						דעת באחוז הקרקע לחישוב הרח"ק עד 100% בהתאם לאיכות ואיזון התכנון המוצע .
497	ישראל גורי 34 – סניף בנק הפועלים במרכז המסחרי "מרכז השלום", שכונת קרית שלום, אזור תכנון 804. גוש 6985 חלקה 175 תת-חלקה 1	בנק הפועלים בע"מ (כ-25% מהזכויות בחלקה, בחכירה מרשות מקרקעי ישראל)	הרחבת השימושים המותרים בייעוד התעסוקה תאפשר ניצול שטחי תעסוקה מגוונים יותר ותשפר את ההיתכנות הכלכלית.	לחלופין – לאפשר שימושי דיור מוגן, מעונות סטודנטים ודיור להשכרה על חשבון שטחי התעסוקה (לא על חשבון שטחי המגורים).	לדחות	תא/5500 מעצימה את זכויות הבנייה ומרחיבה את השימושים במרכזים מסחריים מקומיים כדי להבטיח נגישות לשירותים ותעסוקה בקרבת הבית, אך אינה מאפשרת בהם מגורים, כדי לשמר את פוטנציאל הפיתוח העתידי של שירותים אלו בשכונות מגורים מצטופפות. כדי להגביר את הוודאות התכנונית, מוצע בהתנגדות מה"ע לסמן מוקדים אלו בסימבולים ולחדד את הגדרתם במסמכי התכנית (להרחבה ראו מענה רוחבי 12#).
497	ישראל גורי 34 – סניף בנק הפועלים במרכז המסחרי "מרכז השלום", שכונת קרית שלום, אזור תכנון 804. גוש 6985 חלקה 175 תת-חלקה 1	בנק הפועלים בע"מ (כ-25% מהזכויות בחלקה, בחכירה מרשות מקרקעי ישראל)	המקרקעין בטבעת השנייה בין מרחבי הליבה של תחנות המטרו "קרית שלום" ו"צומת חולון" מוגדר כ "מרחב עירוני מוטה מטרו" עם רח"ק מינימלי 4. מנגד התכנית המופקדת מתייחסת לשכונה כאזור מגורים בבנייה נמוכה, והרח"ק למרכז מסחרי קיים (2.7, חריגים 4) אינו עומד במינימום זה. כמו כן הפער בין דרישת הרח"ק המינימלי בתמ"א 70 לבין הזכויות לפי התכנית מועצם עקב שיטת החישוב ;	לקבוע רח"ק התואם את תמ"א 70 – לא פחות מרח"ק 4, בתוספת רח"ק 1 במתחם התחדשות עירונית. לקבוע כי במקרקעין הכלולים בתמ"א 70 יחושב מקדם הרח"ק לפי 100% משטח המגרש ; לחלופין – שהמקדם לא יהיה קשיח אלא יתבסס על הצרכים התכנוניים בכל מגרש ("מגן ולא חרב") : במקום שאושרה תכנית מפורטת מכוח תא/5000 שעמדה במטלות הציבוריות – לא יופעל המקדם ; ומקום שההפקעה הנדרשת קטנה מהמקדם – יחול מקדם נמוך המשקף את ההפקעה בפועל.	לקבל חלקית	המקרקעין סומן כמרכז מקומי קיים למסחר ותעסוקה מתוקף התנגדויות מה"ע, ולכן גם אם יסומן המרחב כ'מרחב להתחדשות עירונית' לא תותר תוספת רח"ק מתוקף זה. בנוסף סימון זה מיועד לאפשר למרחבים מורכבים, מרובי דיירים, הכוללים מגורים להתחדש. אזור זה בשכונה מאופיין בבנייה נמוכה , אין מקום לעלייה לגובה כה חריגה באזור זה שכן המתחם מיועד לשרת את השכונה הקרובה, על כן הרח"ק במרכזים מקומים קיימים הינו 2.7. לצד זאת, על מנת להותיר את מלוא הגמישות הוחלט באופן רוחבי לבצע תיקון בהוראות התכנית, שיהיה תקף לכל המרכזים הקיימים שסומנו, אופן התיקון הוא הוספת קטגוריה בסעיף 3.1.2(א) למרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה, לגביו שטח קרקע לחישוב זכויות יעמוד על 85%. נוסיף כי ככל ותקודם תכנית שתבטא הבנה של הערכים האדריכליים של המבנה, ותעגן אותם לצד בנייה חדשה, על פי סעיף 3.1.2(א) אחוז שטח הקרקע הסחיר בתכנית יוכל להיות מחושב על פי טווח שיקול דעת הוועדה, בין 70%-100%. בנקודת מוצא זו וודאי שהחישוב הכלכלי יצטרך להבחן באופו שונה. לנושא שינוי שיטת חישוב הרחק- ראו מענה רוחבי 3# לנושא עמידה בתמא 70-ראה מענה רוחבי 23#
497	ישראל גורי 34 – סניף בנק הפועלים במרכז המסחרי "מרכז השלום", שכונת קרית שלום, אזור תכנון 804. גוש 6985 חלקה 175 תת-חלקה 1	בנק הפועלים בע"מ (כ-25% מהזכויות בחלקה, בחכירה מרשות מקרקעי ישראל)	שטחי ציבור בנויים בהיקפים רחבים על חשבון השטחים הסחירים יהוו פגיעה כלכלית חמורה. טווח שיקול הדעת רחב וללא קריטריונים, יוצר אי-ודאות, מהווה חשש לאי-שוויון ואפליה, וסרבול ההליך (עררים ועתירות). התרת שימושים סחירים בתוך שטחי הציבור יתחרו בשטחים המסחריים הקיימים במרכזים המסחריים ויהוו פגיעה כלכלית נוספת.	להותיר את מנגנון קביעת היקף שטחי הציבור הבנויים כבתא/5000 – מקדם בטווח 1- 2.7 (במקום 2.7 עד הרח"ק המרבי, במניין הרח"ק) ; ולדחות את בקשת מהנדס העיר להוסיף שימושים סחירים תומכים (עד 10%) בתוך שטחי הציבור המבונים.	לדחות	לעניין הסוגיה הכלכלית ראו מענה רוחבי 1#. לנושא מנגנון קביעת שטחי הציבור ראו מענה רוחבי 5# לנושא התרת שטחים סחירים לתמיכה בפרוגרמה הציבורית, אין זו הבטחה כי לצד השטחים אכן ייפתחו שימושים סחירים אשר יתאימו וישרתו את השטח הציבורי באופן המתאים, ותוספת זו מאפשרת להעמיק את תרומת השימוש הציבורי לשכונה. נוסיף כי בכל העיר ישנם שימושים סחירים רבים המתקיימים זה לצד וזה ואינם פוגעים בכלכליות של אלו באלו אלא רק מהווים יחד אבן

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						שואבת למרחב.
497	ישראל גורי 34 – סניף בנק הפועלים במרכז המסחרי ״מרכז השלום״, שכונת קרית שלום, אזור תכנון 804. גוש 6985 חלקה 175 תת-חלקה 1	בנק הפועלים בע״מ (כ-25% מהזכויות בחלקה, בחכירה מרשות מקרקעי ישראל)	המרכזים אינם מסומנים בנספחי התכנית ; בעלי זכויות עלולים לא להיות מודעים לכך שחלות עליהם הוראות מיוחדות ומגבילות (איסור מגורים, רח״ק מופחת) דבר המוביל לאי-ודאות בלתי נסבלת ; כך מרכז השלום נראה כחלק מאזור 804 – מגורים בבנייה נמוכה.	לסמן בבירור בתשריט התכנית ובנספחיה את המרכזים המקומיים הקיימים למסחר ולתעסוקה (בהתאם להתנגדות מהנדס העיר בנושא זה).	לקבל	ראו מענה רוחבי #12
302	קרית שלום ישראל גורי) 44 גוש 6982 חלקה 19 אזור 804)	חברת הריבוע הכחול נדל״ן והחברות הקשורות	מבדיקה כלכלית לא ניתן להגיע למינימום כדאיות כלכלית בכדי שתמצא הצדקה לחדש את המבנה הקיים.	לקבוע רח״ק בסיסי 3, קביעת תמהיל השימושים כך שיכלול מגורים מעל מסחר.	לדחות	לטענה לאי כדאיות כלכלית ראה מענה רוחבי #1 המגרש הנדון כבר כיום, מוגדר כאזור מגורים בבנייה נמוכה על כן הבקשה להוספת תמהיל המגורים בהתנגדות אינה רלוונטית. התפיסה התכונית באזור בו נמצא המקרקעין אינה שואפת לקדם תבע, שכן מדובר במגרש הממוקם בלב השכונה כחלק ממרקם המשכי ייחודי המאופיין בצמודי קרקע, מגרשים מוסדרים ובעלי התכנות להתחדשות בניינית. מוצר זה של טיפולוגיית ה״רביעיות״ בשכונת קריית שלום ובשכונת שפירא הינו מרקם היסטורי וייחודי לשכונות אלו המאפשר הרחבות והתבססותם של מבני ״גג גן״. יחד עם זאת נבהיר כי ככל ויוחלט לקדם תכנית מפורטת במגרש זה , ששטחו קטן מ2 דונם, החישוב הכלכלי לרח״ק לפי התכנית המופקדת מתבצע לפי 100% משטח המגרש ולא כפי שתואר בהתנגדות.
302	שלום קרית 11. ישראל גורי 44 (גוש 6982 חלקה 19 אזור 804)	חברת הריבוע הכחול נדל״ן והחברות הקשורות	ככל ומכפיל השטח הציבורי יעלה מעל 2.7 לא תיתכן כדאיות כלכלית.	מכפיל שטח ציבורי בנוי לא יעלה על 2.7. יש לקחת בחשבון הפקעות עבר וכן את העובדה שהנכס מצוי באזור המוגדר כבעל עודף בשטח לבנייני ציבור.	לדחות	לנושא מכפיל שטח ציבורי בנוי ראה מענה רוחבי #5 לנושא הפקעות עבר-ראה מענה רוחבי #6 הטענה ל״עודף בשטח לבנייני ציבור״ בשכונה הינה טענה שלא מגובה במסמך ואינה נכונה, מדובר בשכונה מתחדשת שצריכיה גדלים ומשתנים בהתאם לשינויים הדמוגראפיים החלים בשכונה.
302	שלום קרית 11. ישראל גורי 44 (גוש 6982 חלקה 19 אזור 804)	חברת הריבוע הכחול נדל״ן והחברות הקשורות	המגרש בסביבת תחנת קריית שלום הרח״ק הניתן לפי התכנית המופקדת אינו תואם את תמ״א 70.	הגדלת הרח״ק בהתאמה לרח״ק המינימלי שנקבע בתמ״א 70.	לדחות	מיקום המגרש הנדון בלב השכונה, אזור בעל מרקם ייחודי, צמודי קרקע בעלי מגרשים מוסדרים בפרצלציה קיימת ובעלי התכנות להתחדשות בניינית. מוצר מגורים זה של טיפולוגיית ה״רביעיות״ בשכונת קריית שלום ובשכונת שפירא הינו מרקם היסטורי וייחודי לשכונות אלו המאפשר הרחבות והתבססותם של מבני ״גג גן״. על כן אין שאיפה לקדם באזור זה תב״ע אשר תשנה את אופיו של האזור. ראה מענה קודם בהרחבה. לנושא תמא 70- ראה מענה רוחבי #23.

11. יפו ההיסטורית ויפו העתיקה

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
445	גוש 7076 חלקות 50, 52, 54 ו-102, בית דחף, מתחם בין רחובות יהודה הימית, דרך בן צבי ושדרות ירושלים.	הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי בע"מ	העדר כלכליות: לפי חוו"ד שמאית בהתאם לתקן 21.1 המובא מטעם המתנגדת, אין בתכנית המופקדת רווחיות נדרשת ביחס לבית דחף וחלקות המגורים כפרוייקטים נפרדים. כמו כן, קודם פרויקט תמ"א 38 עבור מבני המגורים שהופסק עקב בעדר רווחיות.	לקבוע רח"ק 6 בכל המתחם נשוא ההתנגדות. סימון המתחם כהתחדשות עירונית.	לדחות	הנחיות ר-83 (רחק מקסימלי 6) חלות על מקטעיו המזרחיים של רחוב בן צבי בחלק שאינו כלול ב"מרקם בנוי לשימור" ואינן חלות במרחב הנדון- מקטע שבין דרך בן צבי, רחוב יהודה ימית ושדרות ירושלים. מדובר בחוסר דיוק טכני בתשריט התכנית המופקדת לאור פערי קנה המידה ברמת הבלוק בהליך הטמעת החלטת הועדה והשקופיות שהוצגו במצגת למסמכי התכנית, אך אין בכוונת תכנית המתאר להעצמת נפחים מעבר למה שאושר בתא\5000 (רחק 4) אשר משקף את הקיבולת למרחב יחודי, רגיש והיסטורי בכניסה ליפו. בהתייחס לטענה בעניין כדאיות כלכלית, ראו מענה רוחבי #1. יובהר כי בתכנית תא/5000 המגרש הנדון היה מוקד תעסוקה מקומי קיים אשר לא היה ניתן לאשר בו מגורים כלל. המלצה לתיקון: נדרש תיקון טכני - הנחיות ר-83 אינן חלות
445	גוש 7076 חלקות 50, 52, 54 ו-102, בית דחף, מתחם בין רחובות יהודה הימית, דרך בן צבי ושדרות ירושלים.	הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי בע"מ	קיים פער בין היקף זכויות הבנייה המאושרות - רח"ק 6, לבין מגבלת הגובה שנקבעה (9 קומות), המונע מימוש תכנוני מיטבי וניצול מלוא זכויות הבניה.	להגדיל את גובה הבינוי במתחם ולאפשר בנייה חריגה לסביבתה עד גובה 20 קומות, בחלק המתחם המרוחק משדרות ירושלים ומהמרקם הבנוי לשימור.	לדחות	המתחם הנדון נמצא לאורך רחוב שדרות ירושלים במרחב יפו ההיסטורית, ומוגדר בתכנית המתאר כמרקם בנוי לשימור. 20 הקומות המבוקשות לאורך השדרה, בייחוד בצפונה, אינן תואמות את המרקם ההיסטורי והנפחים והזכויות בסביבה זו. לפירוט, ראה מענה בסעיף קודם.
445	גוש 7076 חלקות 50, 52, 54 ו-102, בית דחף, מתחם בין רחובות יהודה הימית, דרך בן צבי ושדרות ירושלים.	הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי בע"מ	מן ההיבט התכנוני, המתחם, מהווה יחידת תכנון אורגנית אחת. בין השאר מעצם היותו מוקף בצירים ראשיים. פיצול המתחם ליחידות תכנון נפרדות, עלול להוביל לתכנון מקוטע אשר יפגע באיכות המרחב.	קביעת המקרקעין כמתחם תכנון מאוחד.	לדחות	אין בתכנית המתאר הקיימת וגם בעידכונה הוראה שמונעת לתכנן את האזור המדובר בתכנית אחת. עם זאת, לא נכון לקבוע בתכנית מתאר את הגבולות של תכנית מפורטת עתידית. נבהיר כי לנושא הליך תמ"א 38 שהופסק בשלושת המגרשים הדרומיים, עקב טענה לאי כלכליות, וטענת המתנגדת כי מימוש פרויקט בהכרח חייב לכלול מגרשים אלו, יש להבהיר כי במקרה הנדון נכללים מגרשים אלו בתא\5555 על מנת לתת להם מענה נקודתי, קצר טווח וישים וזאת על מנת למנוע תלות בין מגרש בית דחף על אופיו היחודי לבנייני מגורים בבעלות פרטית אשר יכולים להתחדש במגוון מתווים וביוזמה עצמאית בדומה למבני שיכון אחרים ביפו.יתרה מכך, מדובר בשני מתווים שונים, האחד התחדשות עירונית לפי תקן 21 והשני התחדשות מבנה תעסוקה שמשמש כ"נכס מניב" כך שגם קידום תכנית משותפת עלול לייצר מורכבות שלא לצורך ככל ואין בו צורך תכנוני.
1	שבטי ישראל 15	איריס טרי, נציגת 12 הדיירים של	בקשנו לקדם התחדשות במסגרת תמ"א 38, מאחר ולא הספקנו להגיש בקשה לפני ביטול תמ"א 38 נותרנו ללא מענה להתחדשות.	תוספת קומות עד ל 8 קומות	לדחות	התנגדות זו מתייחסת להתחדשות מגרשית שאינה רלוונטית להוראות תכנית המתאר, אלא מתייחסת לתמ"א 38 - (המתנגדים הסבירו שלא הספיקו להגיש היתר בזמן לפני

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		בניין 15 ברחוב שבטי ישראל יפו	מתנגדים לתכנית, מאחר ואנו דורשים אפשרות לבנות 8 קומות וחניון תת קרקעי בדומה לשבטי ישראל 17. בעלי הדירות סמכו על תמ"א 38 כשיצאנו לדרך והמעבר לתא/5555 פוגע בזכות הקניין שלנו. ביטול החניון בשבטי ישראל 15 בזמן שבשבטי ישראל 17 אושר חניון יוצר עומס על המרחב הציבורי. ללא הזכויות המבוקשות ל 8 קומות לא תהיה התכנות כלכלית לפרויקט ונוותר ללא מיגון.			ביטול תמ"א 38), ולתכנית בהכנה תא/5555. לכן התנגדות זו אינה רלוונטית לתא/5500. ככל וימצא הצורך בקידום תכנית מפורטת על כלל הבלוק, במרחב תכנון משמעותי יותר, תכנית המתאר מאפשרת בניה מרקמית במדרג גובה של עד 9 קומות, כאשר הגובה הסופי שייקבע בתכנית מפורטת יהיה מותאם לסביבה ולערכים התכנוניים שימצאו. במקרה הנדון, תא\5555 נותנת מענה ראוי, קצר טווח ומאוזן להתחדשות המבנה וחלק מהמבנים הסמוכים.
487	שבטי ישראל 15, יפו. גוש 7076 חלקה 29	15 בעלי הדירות בבניין שבטי ישראל 15 (באמצעות נציגות הבית: איריס טרי ושלומי פתיה)	• אין בבניין כל אלמנט ארכיטקטוני או אחר המצדיק את הכללתו באזור ההיסטורי; ההכללה מבטלת את הקומה השמינית ופוגעת פגיעה קניינית מהותית ביכולת לנצל את פוטנציאל המקרקעין.	להחריג את הבניין משבטי ישראל 15 מהאזור ההיסטורי.	לדחות	ראה מענה להתנגדות מס' 1
487	שבטי ישראל 15, יפו. גוש 7076 חלקה 29	15 בעלי הדירות בבניין שבטי ישראל 15 (באמצעות נציגות הבית: איריס טרי ושלומי פתיה)	• עקרון השוויון והרצף התכנוני: בניין 17 הצמוד, באותם תנאי שטח, קיבל זכויות לקומה שמינית ולחניון – מניעתן מבניין 15 היא אפליה תכנונית ויוצרת "שניים" בקו הגובה של רחוב שבטי ישראל. • עקרון ההסתמכות וההגינות: בעלי הדירות הסתמכו על המדיניות שהופעלה בבניין 17; שינוי הכללים "תוך כדי תנועה" (מתמ"א 38 לתא/5555). • ללא קומה שמינית, חניון ואיחוד חלקות הפרויקט נעדר היתכנות כלכלית והבניינים יהפכו ל"פיל לבן" – בניגוד למטרת התכנית לחיזוק החוסן העירוני ואיכות החיים.	לאשר קומה שמינית בבניין.	לדחות	ראה מענה להתנגדות מס' 1
487	שבטי ישראל 15, יפו. גוש 7076 חלקה 29	15 בעלי הדירות בבניין שבטי ישראל 15 (באמצעות נציגות הבית: איריס טרי ושלומי פתיה)	• בניין בן כ-50 שנה, ללא ממ"דים ואינו עמיד ברעידות אדמה; מאז ביטול תמ"א 38 ובהיעדר תכנית חלופית כל ניסיון להתחדשות נכשל כלכלית בשל מדיניות העירייה באזור (צמצום קומות, איסור חניון, איסור איחוד חלקות). • הבניין עבד כשנתיים עם היזם מצלאווי על תמ"א 38/2 משותפת עם בניין 13, אך לא הספיק לקבל תיק מידע לפני ביטול תמ"א 38, בעוד שבניין 17 הצמוד קיבל אישור.	לאשר איחוד חלקות בין בניין 15 לבניין 13 (שבטי ישראל).	לדחות	תכנית המתאר אינה עוסקת בפרצלציה העתידית בתכניות מפורטות ואינה מונעת או מאשרת איחוד מגרשים. במידה ותקודם תב"ע מפורטת שתכלול את המגרשים נשואי ההתנגדות, יבחנו המגרשים העתידיים לאור התכנון המיטבי.
487	שבטי ישראל 15,	15 בעלי	• ביטול החניון בעוד שבבניין 17 אושר חניון,	לאשר חניון לבניין.	לדחות	אין הוראה בתכנית המתאר שמונעת הקמת מרתף חניה

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	יפו. גוש 7076 חלקה 29	הדירות בבניין שבטי ישראל 15 (באמצעות נציגות הבית: איריס טרי ושלומי פתיה)	יוצר עומס בלתי סביר על המרחב הציבורי ופוגע באיכות חיי התושבים הוותיקים, הנאלצים לחפש חניה ברחוב שעות. • עקרון השוויון והרצף התכנוני: בניין 17 הצמוד, באותם תנאי שטח, קיבל זכויות לקומה שמינית ולחניון – מניעתן מבניין 15 היא אפליה תכנונית ויוצרת "שיניים" בקו הגובה של רחוב שבטי ישראל. • החניון הוא מרכיב בהיתכנות הכלכלית של פרויקט ההתחדשות.			בתכנית עתידית.
54	גוש 7088 חלקה 19 רח׳ התקומה 28	חברת "פנינת בלומפילד"	גורמי התכנון בעירייה מתנים את התכנון המפורט בחלקת המתנגדת (חלקה 19) בקידום תכנון משותף עם החלקה הסמוכה (חלקה 18). בחלקה 18 הסמוכה מצוי מבנה שהוחלט לאחרונה להגדירו לשימור, דבר המייצר אי-ודאות תכנונית גבוהה באשר לאפשרות מיצוי הזכויות במתחם המאוחד. המתנגדים טוענים כי מגבלות השימור עלולות לצמצם או למנוע את ניצול מלוא נפחי הבינוי וזכויות הבנייה המוקנות להם.	לקבוע בתכנית מנגנון לניוד זכויות בנייה ל"מגרש קולטו" . הוראה זו תאפשר להעביר את זכויות הבנייה שלא ניתן יהיה לממש במגרש בשל מגבלות השימור למקום אחר בעיר, ובכך להבטיח את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט.	לדחות	תכנית המתאר קובעת את האזור הנדון כמרקם בנוי לשימור. במרחב זה, תנאי לדיון בתב"ע מפורטת - הכנת מסמך מדיניות. בתחום הנדון, אושר מסמך מדיניות למרחב שד׳ ירושלים אשר בחן והראה שקיימת אפשרות למיצוי מקסימלי של זכויות הבניה המתאריות תוך שימור ותוספת בניה מעל המבנה ההיסטורי בחלקה 18. כמו כן מכיוון שלאחר בחינה נמצא כי ניתן למצות את פוטנציאל הזכויות המתאפשרות לפי תכנית המתאר וקיימת אפשרות להתחדשות, אין מקום באזור זה לתמריצי ניוד כאלה ואחרים .
54	גוש 7088 חלקה 19 רח׳ התקומה 28	חברת "פנינת בלומפילד"	המקרקעין מצויים במיקום אסטרטגי – במרחק קצר מתחנת המטרו העתידית "שלבים". המתחם נכלל ב"טבעת השנייה" של תמ"א 70, הקובעת רח"ק (רצפה חלקי קרקע) מינימלי של 5.0 באזורים אלו. המתנגדים טוענים כי רח"ק 4.0 המוצע בתכנית המופקדת נמוך מהנדרש בתמ"א 70 ואינו ממצה את פוטנציאל הציפוף המתבקש סביב תשתיות תחבורה מפותחות. בנוסף, נטען כי בעלי הקרקע יידרשו לשלם "מס מטרו" גבוה מבלי שיוכלו ליהנות מהעצמת הזכויות המצדיקה מס זה.	הגדלת הרח"ק המקסימלי לכל הפחות מרח"ק 4-3 (כתלות בגודל המגרש) לרח"ק 6.	לדחות	ראו מענה רוחבי #23 המרחב הנדון מצוי באזור היסטורי ומוגדר בתכנית המתאר כמרקם בנוי לשימור.באזור מבנים היסטוריים בעלי ערך רב, זכויות הבניה והנפחים נבחנו לעומק במסגרת מדיניות תכנונית לשדרות ירושלים והינם מהווים בינוי גבוה ואינטנסיבי ביחס לאזור הממצה את הקיבולת הרצויה. נבהיר כי בזכות חיבור מגרש התכנון למגרש הכולל מטלת שימור, לאור העובדה שזכויות הבניה המקסימליות נגזרות מגודל המגרש , יתאפשר רח"ק מקסימלי 4 (במקום 3 בשטחו המקורי) כמו כן, בזכות שילוב בנין קיים לתוספת בניה ושימור יהיה ניתן לבחון חישוב זכויות עד 100% משטח המגרש הסחיר.
180	נס לגויים 13, תל אביב ; גוש 7089, חלקה 42	חב׳ פרויקט נס לגויים 13 בע"מ	המקרקעין אינם נכללים בתחום המיועד להתחדשות עירונית, למרות שהם מצויים בסמיכות ישירה לקו אפס של חלקות שכן סומנו ככאלו. נטען כי מדובר בהבחנה תכנונית בלתי סבירה הפוגעת בשוויון בין בעלי מקרקעין בעלי מאפיינים זהים. התוכנית מגדירה את האזור כמתאים לבנייה	לסמן את האזור כ"מרחב להתחדשות עירונית" ולכלול אותו במתחם 706ג', לקבוע באזור - רח"ק מקסימלי 5 לפחות.	לדחות	המרחב המדובר הינו בעל מאפיינים שונים לחלוטין ממרחבי התחדשות העירונית ממזרח. מדובר בבלוק של בינוי היסטורי נמוך, הכולל כמה מבנים לשימור ומבנים היסטוריים נוספים בעלי ערך. הבלוק מאופיין בחלקות קטנות של כחצי דונם, בינוי שברובו הוא בין קומה אחת ל 3 קומות, ודומה במאפייניו למרקם ההסטורי לאורך שדרות ירושלים המצוי ממערב לבלוק זה ואינו מוגדר להתחדשות עירונית.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			של עד 9 קומות, אך כיוון שהמגרש מחוץ למרחב ההתחדשות, לא ניתן לממש זכויות אלו בפועל. מצב זה משאיר מקרקעין עם פוטנציאל גבוה בלב המרקם העירוני ללא יכולת פיתוח. הבניין הקיים ישן מאוד, סובל מבלאי משמעותי, סדקים ותשתיות מיושנות שאינן עומדות בסטנדרטים מודרניים של בטיחות, נגישות ואיכות מגורים. נטען כי מצבו מצדיק קידום דחוף של התחדשות עירונית.			המרחבים שסומנו להתחדשות עירונית ממזרח למרחב הנידון, מאופיינים במגרשי ענק, שטחים פתוחים נרחבים וצמידות למטרו המתוכנן. (חבר הלאומים ומכבי יפו) הרח"ק המקסימלי המוגדר - 4, הינו גבוה יחסית למרקמים ההיסטוריים השכנים בהם מוגדר רח"ק 3 ולמעשה מהווה עוד שלב בדירוג האינטנסיביות בין שדרות ירושלים במערב לרחוב היינריך היינה במזרח. נבהיר כי אופן מימוש הרח"ק, פיזור הנפחים והאיזון בין הקצאות לצרכי ציבור ומדרג גבהים במרקם היסטורי אינו רלוונטי לבחינה ביחס למגרש בודד הנדון בהתנגדות, אלא עבור מרחב גדול יותר כדוגמת בלוק עירוני שלם.
346	גוש 7073 חלקה 76 + גוש 7074 חלקות 1,2,3,4,5,6 ; רח' איסקוב, שכונת דקר, שדרות ירושלים, ת"א יפו	קרקע לבניין אפרים בן יצחק בע"מ ; קרקע לבניין אסתר בת חנה בע"מ ; ובני באג בע"מ	נדרשת העצמת זכויות לאור הצמידות לרחוב ראשי מוטה תחבורה ציבורית. בתמ"א 70 המקרקעין מצויים בתחום מרחב עירוני מוטה מטרו. ביחס לתחנת וולפסון חל על המקרקעין רח"ק מינימלי 4 ונדרש כי תכנית שבתחומה רחוב עירוני ראשי תקבע ככל הניתן הוראות שתכליתן העצמת הבינוי. מאחר והרח"ק המקסימלי המותר הוא 70% מרח"ק 4 מדובר בסטייה מהוראות תמ"א 70.	במתחם הצפוני : שינוי הרח"ק המקס' מ 4 ל 10. במתחם הדרומי : שינוי הרח"ק המקסימלי מ 4 ל 8 ושינוי מספר הקומות המקסימלי מ - 9 ל- 16	לדחות	ראו מענה רוחבי #23 רחוב שדרות ירושלים הוא רחוב היסטורי המוקף במרקם שכונתי של בניה נמוכה עד 4 קומות. הגבהים המותרים בתכנית המתאר מאפשרים התחדשות מידתית של מבני השיכונים הסמוכים שחלקם הניכר מקודם בהתחדשות מגרשית ב 10-9 קומות. המגרשים הנדונים הינם מגרשים ריקים, כך שזכויות הבניה והגבהים המותרים ניתנים למימוש בבינוי שיהיה בהלימה לרחוב שדרות ירושלים ולסביבתו וללא כל מורכבות למימוש מיידית (ראה פירוט נוסף בהמשך ההתנגדות).
346	גוש 7073 חלקה 76 + גוש 7074 חלקות 1,2,3,4,5,6 ; רח' איסקוב, שכונת דקר, שדרות ירושלים, ת"א יפו	קרקע לבניין אפרים בן יצחק בע"מ ; קרקע לבניין אסתר בת חנה בע"מ ; ובני באג בע"מ	במתחם הצפוני נקבעו 20 קומות אך היקף הזכויות אינו מאפשר יצירת מגדל עירוני בעל שטחי קומה סבירים. במתחם הדרומי נקבעה מסגרת גובה נמוכה של עד 9 קומות. הזכויות אינן תואמות את התכנון המיטבי ואפשרויות הבינוי למתחם.	במתחם הצפוני : שינוי הרח"ק המקס' מ 4 ל 10. במתחם הדרומי : שינוי הרח"ק המקסימלי מ 4 ל 8 ושינוי מספר הקומות המקסימלי מ - 9 ל- 16	לדחות	תכנית המתאר קובעת "קופסת זכויות פוטנציאלית" שנובעת מהוראות מצטברות (רח"ק, גובה ותכסית) ללא היררכיה פנימית. ההיררכיה בהוראות התכנית היא בין פרק 5 (אזורי תכנון) שגובר על יתר מסמכי התכנית. הגובה המירבי מוגדר בקטגוריות מכלילות המשמשות כמסגרת תכנונית, כאשר לכל אזור נבחרת קטגוריית הגובה התואמת ביותר, מתוך הבנה שהגובה המדויק ומספר הקומות הסופי ייקבעו במסגרת התכנון המפורט. מכאן שאין כוונה בהכרח לממש את מלוא קטגוריית הגובה בכל אזורי העיר (להרחבה ראו מענה רוחבי #17).
346	גוש 7073 חלקה 76 + גוש 7074 חלקות 1,2,3,4,5,6 ; רח' איסקוב, שכונת דקר, שדרות ירושלים, ת"א יפו	קרקע לבניין אפרים בן יצחק בע"מ ; קרקע לבניין אסתר בת חנה בע"מ ; ובני באג בע"מ	הוצאת המקרקעין ממתחם 706א פוגעת באפשרות לתכנון מיטבי : בתא/5000 סומן המתחם להתחדשות עירונית ובתא/5500 בוטל הסימון להתחדשות עירונית, הוראה אשר מפחיתה 1 רח"ק ומדרגת גובה. במגרשים סמוכים נותר הסימון להתחדשות עירונית דבר שמייצר חוסר עקביות.	במתחם הצפוני : שינוי הרח"ק המקס' מ 4 ל 10. במתחם הדרומי : שינוי הרח"ק המקסימלי מ 4 ל 8 ושינוי מספר הקומות המקסימלי מ - 9 ל- 16	לדחות	המרחב אליו מתייחסת ההתנגדות הינו שונה במהותו מהמרחבים השכנים שסומנו להתחדשות עירונית. המרחבים שסומנו להתחדשות עירונית בסביבה הם אזורי שיכונים, או מרחבים בניה לא מוסדרת בעוד שהמתנגדים מתייחסים למרחב ריק מבניה, שבחלקו קיימת תכנית מאושרת (חסידי אומות עולם תא/2727) המאפשרת בינוי אינטנסיבי ביחס לסביבתו לאורך רחוב שדרות ירושלים. כמו כן, במבט רחב יותר, המרחב הנדון מתחבר למרקם בינוי היסטורי שמגיע עד רחוב באר שבע, מרקם זה מאופיין במבנים בני 3-1 קומות, חלקם מבנים מנדטוריים ובמגרשים

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						קטנים. כל מרחב זה אינו מסומן להתחדשות עירונית, אך עדיין מתאפשר בו בינוי עד 9 קומות ברח"ק מקסימלי 4. נתונים אלה יאפשרו התחדשות מרקם זה באופן מרקמי ומידתי.
346	גוש 7073 חלקה 76 + גוש 7074 חלקות 1,2,3,4,5,6 ; רח' איסקוב, שכונת דקר, שדרות ירושלים, ת"א יפו	קרקע לבניין אפרים בן יצחק בע"מ ; קרקע לבניין אסתר בת חנה בע"מ ; ובני באג בע"מ	התכנית המופקדת משנה את שיטת חישוב השטחים : בתא/5000 זכויות הבניה חושבו על ידי הכפלת הרח"ק המירבי בשטח הקרקע הסחיר, בעוד ש בתא/5500 שטח הקרקע לחישוב הזכויות מחושב כאחוז משטח הקרקע הסחיר הנכנס. הוראה זו היא למעשה הפחתת זכויות.	במתחם הצפוני : שינוי הרח"ק המקס' מ 4 ל 10. במתחם הדרומי : שינוי הרח"ק המקסימלי מ 4 ל 8 ושינוי מספר הקומות המקסימלי מ - 9 ל- 16	לדחות	ראו מענה רוחבי #3
121	שד' ירושלים -132, 136, שכונת צהלון, חלקות 147-149 גוש 7047	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	מהוראות תכנית תא/5000 עולה שבהתאם לה ניתן לאשר במתחם תכנית הכוללת זכויות בניה בשיעור של רח"ק 6, בבינוי בגובה של עד 25 קומות בהתקיים תנאי סעיף 5.3.2 או עבור שימושים שאינם למגורים. בהתאם לתכנית המופקדת ניתן לאשר במתחם תכניות עם רח"ק מרבי 5 ובגובה של עד 20 קומות.		לא רלוונטי / לא נדרש שינוי	בתכנית המופקדת (תא/5500) הרח"ק נותר כפי שהיה בתכנית תא/5000, והוא עומד על 5. בצורה רוחבית, מדרגת גובה הבינוי עודכנה מבינוי עד 8 בתא/5000, לבינוי עד 9 קומות. גם מדרגת הגובה הבאה, אליה ניתן להגיע באופן נקודתי באזורי התחדשות עירונית עודכנה מ-15 קומות בתא/5000 ל-20 קומות בתא/5500. התיחסות המתנגד לרח"ק 6 ,אינה רלוונטית למרחב הנדון ומתיחסת למרחב סמוך הכולל ריבוי בניה לא מוסדרת וצורך בפינויים משמעותיים.
121	שד' ירושלים -132, 136, שכונת צהלון, חלקות 147-149 גוש 7047	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	התכנית המופקדת אינה מוסיפה בפועל זכויות בניה למתחם ביחס למצב התכנוני התקף, חרף מיקומו בסמיכות מיידית לציר הסעת המונים. שיקודם למתחם בהתאם להוראות תכנית 5500 המופקדות אינו כלכלי, וללא תוספת זכויות בניה	מבוקש תוספת זכויות בהיקף של 1 רח"ק + הגבהה נקודתית של הגובה במתחם נשוא התנגדות זו עד ל- 15 קומות (תוספת הערה בטבלה בסעיף 5.4 לתקנון המופקד) על מנת להתאים לרח"ק המבוקש.	לדחות	התכנית אינה מיישמת תרגום אוטומטי-פרמטרי של מרחק מתחנה לזכויות בנייה, אלא משקפת תכנון מותאם-הקשר המשלב בין נגישות תחבורתית (TOD) לבין מאפייני הבינוי, השימושים וומאפייני המקום (להרחבה ראו מענה רוחבי #18). כלל אזור שיכוני חסכון, בדומה לאזורי שיכונים נוספים בדרום העיר (כגון נווה עופר, דקר, ויפו ג'-ד') סומן בתא/5000 ובתכנית המופקדת כ"אזור להתחדשות עירונית". סימון זה מאפשר תוספת של 1 רח"ק מעבר לרח"ק המרבי באזור הייעוד (רח"ק 4), כך שהרח"ק הכולל עומד על 5. רח"ק זה מאפשר התחדשות עירונית המבוססת בעיקרה על בינוי מרקמי, המאופיין בעלויות תחזוקה נמוכות, לצד עלייה נקודתית בגובה הבינוי (בהתאמה לצרכי התכנון). רח"ק 5 מהווה איזון ראוי בין נגישות למערכות הסעת המונים לבין יכולת הנשיאה של המרחב והתשתיות הציבוריות, וכן בין צורכי ההתחדשות לבין מאפייני השכונה ותפקידה במארג העירוני. יוער גם כי בהמשך לאותו המרחב, אושרה בועדה המקומית תכנית צמודה ברח"ק זהה תוך הקצאות קרקע ותועלות חברתיות משמעותיות ובבינוי מרקמי בלבד אשר ראוי להמשיך את אופיו ביתרת מרחב התכנון . נציין גם, שדוחות כלכליים נקודתיים הם בעלי רלוונטיות מוגבלת במסגרת בחינתה של תכנית מתאר כוללנית, אשר קובעת מסגרת תכנונית רחבה ותמריצים כלליים על בסיס

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						איזון שיקולים תכנוניים ארוכי טווח (להרחבה ראו מענה רוחבי #1).
121	שד׳ ירושלים 132-, 136, שכונת צהלון, חלקות 147-149 גוש 7047	שיכון ובינוי נדל״ן בע״מ	לא ברורה המשמעות של מספר קומות בתכנית במקרים שהבניין כולל חזית מסחרית	הוספת הבהרה כללית בתכנית המופקדת לפיה מגבלת גובה של ״עד 9 קומות ״ בהתאם לנספח העיצוב העירוני משמעותה 9 קומות הכוללות חזית מסחרית. בהתאם לכך, בבניין בלי חזית מסחרית הכולל לובי בגובה טיפוסי, תתאפשר במדרגת גובה זו בניה של עד 10 קומות.	לדחות	בהתאם להגדרה ״קומות״ בהגדרות התכנית (פרק 1.5), כל הקומות נכללות במניין הקומות, כולל קומת החזית המסחרית, לובי וכד׳.
247	חלקה 60, גוש 7045, רח׳ שבטי ישראל 61, 63, יפו	כלכלית שיכון דן (איי. אי. די סי) בע״מ	נדרש לקבוע 7-8 קומות כדי לאפשר את שטחי הבניה התואמים לחוו״ד הכלכלית.	לקבוע בינוי בן 7-8 קומות.	לקבל חלקית	מרחב זה של יפו ההסטורית מאופיין בבניה מרקמית נמוכה ומוגדר כמרקם בנוי לשימור. עם זאת, לאור מאפייניו היחודיים של המקום מוצע בהתנגדות מה״ע לעדכן את האזור ולהגדירו באופן חריג לסביבתו כ״מרחב התחדשות עירונית״ שמאפשר תוספת של 1 רח״ק ותוספת קומות עד 7 קומות כך שתתאפשר מלוא הגמישות לתכנון מפורט בהתאם למורכבות האזור הנדון. לכן, נמליץ לקבל באופן חלקי את הדרישה לאפשר 7-8 קומות, ובהתאם להתנגדות מה״ע נמליץ לאפשר 7 קומות. המלצה לאופן התיקון: לקבוע בטבלה 5 שיותרו 7 קומות
247	חלקה 60, גוש 7045, רח׳ שבטי ישראל 61, 63, יפו	כלכלית שיכון דן (איי. אי. די סי) בע״מ	העדר כלכליות לאור דרישות העירייה למטלות כגון שימור בית הבאר ופינוי פולשים. כמו כן, אין התייחסות להפקעות עבר שבוצעו במקרקעין ובדיקה כלכלית מראה שאין התכנות לדב״י בפרויקט.	לקבוע רח״ק שיאפשר בינוי של 7-8 קומות ובהיקף התואם לחוות הדעת הכלכלית. לא יוטלו על המתנגדת מטלות ציבוריות נוספות מעבר לפינוי הפולשים ושימור בית הבאר. לקבוע שתב״ע במרחב זה לא תכלול דב״י. לקבוע שהשימוש במקרקעין יהיו מגורים ומסחר בלבד.	לדחות	בהתייחס לטענה בעניין כדאיות כלכלית, ראו מענה רוחבי #1. בנוסף, מרחב זה של יפו ההסטורית מאופיין בבניה מרקמית נמוכה ומוגדר כמרקם בנוי לשימור. עם זאת, לאור מאפייניו היחודיים של המקום מוצע בהתנגדות מה״ע לעדכן את האזור ולהגדירו באופן חריג לסביבתו כ״מרחב התחדשות עירונית״ שמאפשר תוספת של 1 רח״ק ותוספת קומות עד 7 קומות כך שתתאפשר מלוא הגמישות לתכנון מפורט בהתאם למורכבות האזור הנדון. היקף הדב״י ותועלות ציבוריות ככל וידרש יבחן בהליך תכנון מפורט בהתאם להנחיות המתאר ואינו נדון בקנה מידה מתארי. לנושא הקצאות לצרכי ציבור, על פי ההנחיות הארציות ותכנית המתאר, חובת ההקצאה לצרכי ציבור נגזרת מהיקף ה״תוספת״ שיוצרת התכנית החדשה, ללא זיקה להקצאות עבר שנועדו לתת מענה לצרכי תכנון קודמים. גישה זו מבטיחה כי כל פיתוח חדש יישא באחריות למענה הציבורי הנדרש עבור תוספת הפעילות והאוכלוסייה שהוא מייצר במרחב העירוני (להרחבה ראו מענה רוחבי #16).

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						לנושא תמהיל השימושים, יעוד הקרקע הינו יעוד מגורים בבניה עירונית נמוכה, תמהיל השימושים המפורט יקבע בהליך התכנון הנקודתי. יש להבהיר כי לאור המצאותו בחלק משמעותי של מרחב התכנון מגרש ביעוד קיים של "מגרש מיוחד" המאפשר שילוב של שימושים ציבוריים ו\או שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי ומהווה חלק מהתשתית הציבורית הקיימת ביפו , תמהיל השימושים שיקבע בשטחו ידויק בהתאם למכלול השיקולים בהליך התכנון המפורט.
247	חלקה 60, גוש 7045, רח' שבטי ישראל 61, 63, יפו	כלכלית שיכון דן (איי. אי. די סי) בע"מ	פגיעה בכלכליות לאור שינוי שיטת חישוב הרח"ק בתא/5500. למרות שהתנגדות מה"ע מבקשת להוסיף 1 רח"ק מ 3 ל 4, לאור זאת ששינוי שיטת חישוב הרח"ק בתא/5500 מאפשרת להפחית כ 30% משטח הקרקע הסחיר לטובת חישוב הזכויות המותרות, מצב זה מייצר פגיעה בכלכליות הפרויקט.	לקבוע ששטח הקרקע הסחיר לחישוב זכויות הבניה יהיה 100% משטח הקרקע הסחיר במצב הנכנס.	לדחות	שינוי שיטת חישוב הרח"ק מגביר את הוודאות התכנונית על ידי קביעה מקדמית של מסגרת שטחי הבנייה המקסימליים שרשאית הוועדה לאשר. זאת, באמצעות שקלול עקרוני של מרכיב הקצאות שטחי הציבור כבר במסגרת המתארית (להרחבה ראו מענה רוחבי #3). נבהיר כי בעקבות הוספת מטלת השימור למרחב התכנון יהיה ניתן לבחון בהתאם לתכנית המתאר חישוב רח"ק עד מ100% משטח המגרש הסחיר במצב הנכנס.
216	אזור תכנון 701	המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל (ע"ר)	האופי הייחודי של המרקם ההיסטורי באזור תכנון 701, יפו העתיקה וסביבתה, דורש ראייה כוללת של המרחב. אזורי תכנון 701 (א-ג) מהווים מכלול אחד מבחינה היסטורית, ההפרדה בין האזורים יוצרת רמת פירוט שאינה הגיונית לקנה המידה של כתכנית כוללנית	לאחד את אזורי תכנון 701 (א-ג) לאזור תכנוני אחד	לדחות	אזור 701 ב הינו מחוץ לגבולות העיר העתיקה ושונה בצורה מובהקת מאזורי העיר העתיקה והנמל. תחום אזור 701 א נקבע בעיקרו בתמ"א 13 שינוי 2, ומאפשר התיחסות פרטנית לנמל ההיסטורי.
216	אזור תכנון 701	המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל (ע"ר)	האופי הייחודי של המרקם ההיסטורי באזור תכנון 701, יפו העתיקה וסביבתה, דורש ראייה כוללת של המרחב.	לייצר הנחיות פרטניות אחידות לשימור ערכי המרחב והשימור המרקמי במסגרת תא/5500	לדחות	אין מקום לקבוע הנחיות פרטניות אחידות לשימור בתכנית מתאר. הנחיות פרטניות יש לקבוע במסגרת תכניות מפורטות.
216	אזור תכנון 701	המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל (ע"ר)	נדרשת התייחסות לתל ההיסטורי	סימון אזור חיץ סביב תל יפו ולסמן את המבטים לשימור באופן נהיר ומחייב בנספח	לדחות	הוראות תכנית המתאר באזור יפו העתיקה כוללת התייחסות לאתרים ארכיאולוגים והיסטורים, שמירה על מבטים מהים, על מערך הסמטאות ועוד, סימונים מחייבים ומפורטים בתכנית המתאר אינם מתאים לרזולוציה של תכנית כלל עירונית ועלולים לפגוע באפשרות לייצר תכנון מותאם לאתר.
216	אזור תכנון 701	המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל (ע"ר)	אזור יפו העתיקה בעל טופוגרפיה מורכבת ומבטים אל התל ההיסטורי וממנו הוגדרו לשימור. לכן יש לקבוע מנגנון לחישוב פרטני של מגבלות הבינוי ולא באופן אוטומטי עד 4 קומות.	לקבוע מנגנון לחישוב פרטני של מגבלות הגובה המקסימלי לבינוי לפי מטרים ולקבוע מהו מפלס ה-00.	לדחות	תכנית המתאר מגדירה מקסימום קומות לפי מדרגות. באזור זה נקבעה המדרגה הנמוכה ביותר בתכנית - עד 4 קומות. לעת תכנון מפורט נערכות הבדיקות האדריכליות הנדרשות כדי לקבוע את הגובה המקסימלי המתאים ואת מפלסי הכניסה הנכונים. זו אינה משימה מתאימה לתכנית מתאר כוללנית. קביעה של נושאים אלה בתכנית המתאר תייצר חוסר התאמה למקרים פרטניים שעולים בתכנון מפורט.
216	אזור תכנון 701	המועצה לשימור אתרי מורשת	רחוב לואי פסטר מהווה נתיב הגישה לנמל יפו וחשוב לשמור אותו כסמטה פתוחה לים	לכלול את רחוב לואי פסטר במסגרת הציר הירוק שבמורדות נמל יפו	לדחות	תכנית המתאר מגדירה ציר ירוק כציר בעל חשיבות לקישוריות ברמה הרובעית והעירונית. אין חלוק על כך שרחוב לואי פסטר הוא חשוב, אך הוא מהווה מקטע קצר בין

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
		בישראל (ע"ר)				יפת לרחוב המגדלור ואינו מתאים לסימון כציר ירוק ברמה המתארית. במורדות הנמל לא מסומן ציר ירוק אלא טיילת חוף, לכן אין הגיון לחבר לסימון זה את רחוב פסטר.
216	אזור תכנון 701	המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל (ע"ר)	התנגדות להחרגת אזור נמל יפו בתשריט העיצוב העירוני מאזור מרקם בנוי לשימור	לכלול את אזור נמל יפו כמרקם בנוי לשימור בתכנית תא/5500	לקבל	נכון לכלול את אזור נמל יפו כחלק ממרקם בנוי לשימור. המלצה לאופן התיקון : לסמן בנספח עיצוב עירוני את אזור נמל יפו כ"מרקם בנוי לשימור"
216	אזור תכנון 701	המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל (ע"ר)	כל עוד לא אושרה תב"ע מפורטת לכל אזור 701 בה מוטמעות הנחיות לשימור מרקמי , דורשת המועצה לשימור כי כל בקשה להיתר ו/או תכניות פיתוח במרחב הציבורי ידונו בוועדת השימור.	להוסיף הנחיה שכל בקשה להיתר או תוכניות פיתוח במרחב הציבורי ידונו בוועדת השימור העירונית. להוסיף סעיף להוראות התכנית בפרק 4.4 העוסק בשימור או להנחיות הפרטניות של אזור 701	לדחות	אזור 701 מסומן בתכנית המתאר כמרקם בנוי לשימור המהווה חלק ממרקם יפו ההסטורית בו חלות תכניות מפורטות שהוכנו בשנות ה 90. תכניות אלה הגבילו את מספר הקומות, קבעו מבנים לשימור ותמרצו שיפוץ של מבנים קיימים. בנוסף קיימת מדיניות עיצוב לתחום יפו ההסטורית שלאורה נבחנים היתרי בניה המקודמים במרחב זה. תכנית המתאר ככלל אינה פוגעת בזכויות מוקנות מתוקף תכניות מאושרות, מה גם, שלא נרצה להגביל את ההתחדשות ושיפוץ המבנים מכח התכניות ההסטוריות. מאחר ומרחב זה מוגדר כמרקם בנוי לשימור, במידה ותקודם תב"ע חדשה שתקבע שינוי מהמותר בתכניות ההיסטוריות היא תדרש בכל מקרה לעבור דיון בועדת שימור. לעניין יפו העתיקה, תכניות 606 ו-606א מחייבות התייעצות עם ועדה מייעצת לפני הוצאת היתר בניה. הבקשה להביא כל שינוי במרחב יפו העתיקה לדיון בועדת השימור תביא לכפל תהליכים.
299	גוש 7259, חלקה 8 ; בין הרחובות יהודה מרגוזה, יפת, פסטר ויהודה הימית, יפו (מתחם אנדרומדה)	מורדות הים בע"מ	אין הצדקה שהתכנית המופקדת תקבע במקרקעי המתנגדת זכויות בניה בהיקף כפי שמאושר כיום ואף בהיקף פחות מהקיים כיום. מאחר ותכנית הצופה פני עתיד צריכה להותיר מקום להתפתחות. הרח"ק המרבי (3) אינו מאפשר פיתוח עתידי מתאים לאזור מוטה מלונאות בסמוך לים ביפו, ולא מותיר לוועדה מרחב לאשר תוספת שטחי בנייה לשימושי מלונאות ונופש.	לקבוע במקרקעין רח"ק מרבי של 4 לפחות, על מנת לאפשר לממש את הפוטנציאל התכנוני הקיים ולתת מענה לצורך בשימושי מלונאות.	לדחות	המרחב הנדון הוא מרחב היסטורי רגיש לצד העיר העתיקה, בקרבת הנמל העתיק והשכונות ההיסטוריות של יפו. משכך, תכנית המתאר קבעה את האזור במרקם בנוי לשימור וקבעה זכויות בניה ומספר קומות מקסימלי בהתאם. מתחם אנדרומדה כבר היום הוא חריג לסביבתו בגובה הבנוי ולכן לא ראוי ולא מומלץ להוסיף על הקיים עוד זכויות וגובה. אין חובה שתכנית המתאר תקבע תוספת בניה, מטרת התכנית היא לשקף נאמנה את התכנון המיטבי לאזור.
299	גוש 7259, חלקה 8 ; בין הרחובות יהודה מרגוזה, יפת, פסטר ויהודה הימית, יפו (מתחם אנדרומדה)	מורדות הים בע"מ	במקרקעין בוצעו בעבר הקצאות ציבוריות/הפקעות, אך מנגנון חישוב הזכויות בתכנית (70% מהשטח הסחיר הנכנס) אינו מביא בחשבון הפקעות אלו. פירוש הדבר הפחתה כפולה.	לקבוע שבמקרקעין יחושבו שטחי הבנייה המרביים על בסיס מלוא שטח הקרקע במצב הנכנס ובנוסף יכלול השטח לחישוב הזכויות את הפקעות העבר.	לדחות	שינוי שיטת חישוב הרח"ק מגביר את הוודאות התכנונית על ידי קביעה מקדמית של מסגרת שטחי הבנייה המקסימליים שרשאית הוועדה לאשר. זאת, באמצעות שקלול עקרוני של מרכיב הקצאות שטחי הציבור כבר במסגרת המתארית (להרחבה ראו מענה רוחבי #3). על פי ההנחיות הארציות ותכנית המתאר, חובת ההקצאה לצרכי ציבור נגזרת מהיקף ה"תוספת" שיוצרת התכנית החדשה, ללא זיקה להקצאות עבר שנועדו לתת מענה לצרכי תכנון קודמים. גישה זו מבטיחה כי כל פיתוח חדש יישא באחריות למענה הציבורי הנדרש עבור תוספת הפעילות והאוכלוסייה שהוא מייצר במרחב העירוני (להרחבה ראו

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						מענה רוחבי 16#).
426	דיור מוגן ״נאות התיכון״ (אזור תכנון 705) - רח׳ טולוז 8, שכונת עג׳מי, יפו ; גוש 9000 חלקה 13	מגדל חברה לביטוח בע״מ	המגרש מצוי בסמיכות למקבץ משמעותי של מבני ציבור אחרים, בהם עירוני י״ב, עירוני ל״ג ומרכז פיס, כאשר במגרשים אלה, קידמו ואישרו הועדה המקומית והועדה המחוזית תכנית המעצימה את הבינוי לכדי רח״ק 4 במגרשים גדולים.	לקבוע למגרש רח״ק 5 (במקום 3), או לחילופין לקבוע בתכנית המתאר הוראה כללית המתייחת לדיור מוגן והמאפשרת תוספת של עד 2 רח״ק לתכנית המבקשת להרחיב מרכז דיור מוגן קיים.	לדחות	התב״ע המפורטת החלה על המגרש נשוא ההתנגדות תא/2511 מאפשרת שימושי מגורים, מלונאות, דיור מוגן ושירותים קהילתיים לסביבה. המבנה הבנוי משמש עבור דיור מוגן שמהווה שימוש סחיר לכל דבר ועניין. לכן ההשוואה שלו למגרשים ציבוריים שנבנים עבור צרכים ציבוריים, במימון ציבורי ונותנים שירות לציבור ללא מטרת רווח אינה במקום.
426	דיור מוגן ״נאות התיכון״ (אזור תכנון 705) - רח׳ טולוז 8, שכונת עג׳מי, יפו ; גוש 9000 חלקה 13	מגדל חברה לביטוח בע״מ	המבנה משמש דיור מוגן המהווה שירות ציבורי חיוני. על פי הלמ״ס שיעור האזרחים הוותיקים בישראל עולה ויגיע עד 2050 לכרבע מכלל האוכלוסיה. קיים פער בין היצע הדירות בדיור מוגן לביקוש בעיקר באזור המרכז. למרות האמור לעיל מכרזי רמ״י לשיווק קרקע לדיור מוגן נכשלו. המשמעות היא שדיור מוגן קיים הוא נכס ציבורי שאין להגבילו בזכויות בניה מצומצמות. המתנגדת נושאת בחובה לעדכן ולשדרג את המתקן על מנת שיוכל להתאים את עצמו לצרכים המשתנים של דייריו. תכנית המתאר מתייחסת לכל עג׳מי כיחידה אחת וקובעת רח״ק 3 בלבד, מבלי להתחשב בשוני המהותי בין שימושים שונים הקיימים בתחומו.	לקבוע למגרש רח״ק 5 (במקום 3), או לחילופין לקבוע בתכנית המתאר הוראה כללית המתייחת לדיור מוגן והמאפשרת תוספת של עד 2 רח״ק לתכנית המבקשת להרחיב מרכז דיור מוגן קיים.	לדחות	השיקול העיקרי בקביעת מסגרת הזכויות והבינוי בשכונת עג׳מי הוא שמירה על המרקם ההיסטורי. שכונת עג׳מי היא שכונה היסטורית שתכנית המתאר קובעת כמרקם בנוי לשימור. מדובר בשכונה עם מרקם בינוי עדין לצד הים עם בינוי של 1-4 קומות. מגבלות הבינוי שנקבעו בתכנית המתאר עבור השכונה - עד 4 קומות ועד רח״ק 3 נועדו לשמור על המרקם ההיסטורי, ההוראות נכונות ומתאימות גם למגרש זה (אשר כבר כיום בנוי בתכסית גבוהה ומסיבי ביחס לאזור וזאת על מנת להתאזן בגובה הרצוי).
426	דיור מוגן ״נאות התיכון״ (אזור תכנון 705) - רח׳ טולוז 8, שכונת עג׳מי, יפו ; גוש 9000 חלקה 13	מגדל חברה לביטוח בע״מ	בבחינה כלכלית שנערכה ומצורפת להתנגדות זו נמצא כי שווי הבינוי הקיים כיום עולה על שווי הזכויות אותן מאפשרות התכנית המוצעת, כך בהתכנית המוצעת אינה מאפשרת התחדשות והרחבת הקיים.	לקבוע למגרש רח״ק 5 (במקום 3), או לחילופין לקבוע בתכנית המתאר הוראה כללית המתייחת לדיור מוגן והמאפשרת תוספת של עד 2 רח״ק לתכנית המבקשת להרחיב מרכז דיור מוגן קיים.	לדחות	ראו מענה רוחבי 1#

12. יפו ד׳

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
150	קהילת קנדה 25- 27, 31-39, ו--34 54. גוש 7050 חלקות 169-180, 199, 202-205, 234.	חברת אב-גד החזקות ח.פ. 514091685	אבגד׳ מקדמת מזה זמן רב פרויקט פינוי בינוי במרחב המחולק לשני מתחמים: מתחם צפוני ומתחם דרומי. למתחם הצפוני הוכן תשקיף עירוני פורץ מתאר (תא/5000). במתחם הדרומי ניתן לתכנן בטיפולוגיית ״שיכוני רכבת״ בלבד. לאור כל זאת, יש לראות במתחם קו כחול אחד לתכנית, אחרת המתחם הדרומי ישאר כאבן שאין לה הופכין.	מבוקש לסמן בתשריט ׳עיצוב עירוני׳ את כל החלקות הנ״ל בקו כחול אחד עם סימון ״מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה״.	לדחות	המרחב הנדון הנו חלק אינהרנטי מרקמת לב השכונה, המיועדת להתחדשות מגרשית בבינוי מרקמי עד 10 קומות (בתכנית תא/5555 המקודמת). בשל הקושי בהתחדשות מגרשית בקהילת קנדה 25-39 (חלקות 169-177) הוכן תשקיף לפי תא/5000 המבטא את עקרונות התכנון הרצויים לקידום תכנית מפורטת ככל ותקודם. נדגיש כי בניגוד לנטען, עקרונות התכנון בתשקיף תואמים לתא/5000 בה מותרת בנייה מרקמית לצד עלייה נקודתית בגובה שתבחן בהתאם לאיכות תכנונית ואיזון הנפחים. לאור מיקומו של המתחם נשוא ההתנגדות בלב השכונה אין זה נכון להחריג אותו מהרקמה הסמוכה ויש לשמור על בינוי מרקמי ברובו. קו כחול לתכנית יוגדר במסגרת התכנון המפורט, ואין זה המקום להגדירו בתכנית המתאר.
150	קהילת קנדה 25- 27, 31-39, ו--34 54. גוש 7050 חלקות 169-180, 199, 202-205, 234.	חברת אב-גד החזקות ח.פ. 514091685	במסגרת התכנית המופקדת, בבניה נקודתית לגובה נקבע רח״ק 5 מירבי. להבנתנו, גם פה ניתן שיקול דעת לתוספת נקודת רח״ק נוספת שתעמוד ל 6 רח״ק. על מנת לייצר כלכליות לפרויקט נדרשת עוד נקודת רח״ק. הקצאת 10% מיח״ד לדב״י פוגעים מבחינה מהותית בכדאיות הכלכלית של הפרויקט.	מבוקש לקבוע כי שיטת חישוב השטח תהיה לפי 85% משטח הקרקע ולא 70% ולהגדיל את הרח״ק בהתאם מרח״ק 5 לרח״ק 7. במידה ושיטת החישוב תישאר בעינה ותעמוד על 70% בהתאם לתכנית המופקדת יש להגדיל את הרח״ק ל-8.5.	לדחות	כלל שכונת יפו ד׳, בדומה לשכונות נוספות בדרום העיר (כגון נווה עופר, דקר, שיכוני חיסכון ויפו ג׳) סומנה בתא/5000 ובתכנית המופקדת כ״אזור להתחדשות עירונית״. סימון זה מאפשר תוספת של 1 רח״ק מעבר לרח״ק המרבי באזור הייעוד (רח״ק 4), כך שהרח״ק הכולל עומד על 5. רח״ק זה מאפשר התחדשות עירונית המבוססת בעיקרה על בינוי מרקמי, המאופיין בעלויות תחזוקה נמוכות, לצד עלייה נקודתית בגובה הבינוי (בהתאמה לצרכי התכנון). הגדלה נוספת של הרח״ק מובילה, ככלל, לתכנון מוטה מגדלים, הכרוך בעלויות תחזוקה גבוהות שאינן תואמות את מאפייני האוכלוסייה המקומית. רח״ק 5 מהווה איזון ראוי בין הנגישות למערכות הסעת המונים לבין יכולת הנשיאה של המרחב והתשתיות הציבוריות, וכן בין צורכי ההתחדשות לבין מאפייני השכונה ותפקידה במארג העירוני, כפי שמשתקף גם בתכנון המאושר והמקודם בתחומה בימים אלה, ונכון שגם מרחב נשוא ההתנגדות יתוכנן באופן רציף ואחיד עם התכנון ביתר השכונה. באזורי ״התחדשות עירונית״ ניתן לחשב את זכויות הבנייה מעד 85% משטחי הקרקע הסחירה במצב הנכנס, בהתאם לשיקולים תכנוניים בעת הכנת תכנית מפורטת. נציין גם, שדוחות כלכליים נקודתיים הם בעלי רלוונטיות מוגבלת במסגרת בחינתה של תכנית מתאר כוללנית, אשר קובעת מסגרת תכנונית רחבה ותמריצים כלליים על בסיס איזון שיקולים תכנוניים ארוכי טווח (להרחבה ראו מענה רוחבי #1).
150	קהילת קנדה 25- 27, 31-39, ו--34 54. גוש 7050 חלקות 169-180, 199, 202-205, 234.	חברת אב-גד החזקות ח.פ. 514091685	בתשקיף למתחם הצפוני הוגדר ״מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה״. למרות זאת, נפלה טעות סופר והמתחם הצפוני לא נכלל בסימון זה ומבוקש לתקן בהתאם, ולהחילו על המרחב הדרומי על מנת לייצר רצף בנייה מגדלית בין המתחם הדרומי לבין הבנייה בגבול העיר בת-ים.	לקבוע כי תתאפשר בניה נקודתית של 25 קומות מעל למגדל אחד. ככל ושיטת החישוב תישאר 70% משטח הקרקע, נדרש לשנות גם את גובה הבינוי ל- 30 קומות.	לדחות	בנוסף לנאמר במענים הקודמים בהתנגדות זו, נדגיש באזורים המוגדרים ל״התחדשות עירונית״, ניתן לעלות במדרגת גובה אחת מהמוגדר בנספח העיצוב העירוני. כך במרחב זה ניתן לעלות מגובה של 9 קומות לגובה של עד 20 קומות. גמישות זאת מאפשרת איזון בין המרחבים הסובבים, וווהטמעת התכנון בבינוי שנוצר בלב השכונה - שהינו מרקמי ברובו. בתוך כך נעיר, כי כמחצית מהבינוי במרחב נשוא ההתנגדות כלול בתכנית תא/5555- התכנית הכוללת להתחדשות בניינית, בה הם מיועדים להתחדשות מרקמית.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
150	קהילת קנדה 25-, 27, 31-39, ו--34 54. גוש 7050 חלקות 169-180, 199, 202-205, 234.	חברת אב-גד החזקות ח.פ. 514091685		קביעת הערה בתקנון התכנית ביחס למתחם הספציפי, כי ההפקעה במסגרת ה"קו הכחול" החדש תהיה עד 15%.	לדחות	בעת הכנת תכנית מפורטת ייקבעו הקצאות לצרכי ציבור בהתאם לשיקולים תכנוניים ולצרכים הפרוגרמטיים הנוצרים מציפוף המרחב תכנון. אין זה מקומה של תכנית המתאר לקבוע היקפי הקצאה באופן נקודתי.
377	גוש 7050, חלקה 227, רח' מחרוזת 18-22, תל אביב-יפו (מחתם תכנון 704/704א, יפו ד')	חברת קטה תחדשות גרופ בע"מ, ובעלי הזכויות החתומים	המסגרת התכנונית המוצעת כיום אינה מספקת היתכנות כלכלית למימוש התחדשות עירונית במתחם, ואינה מאפשרת את מימוש הפוטנציאל התכנוני של המרחב וקרבתו לאמצעי מתע"ן, ולעיר בת-ים בה מקודמת תכנית בנייה מגדלית בת 45 קומות.	מבוקש לקבוע למתחם פעמונית-מחרוזת הוראה ייעודית או גמישות נוספת, שתאפשר לועדה המקומית לשקול בתכנית מפורטת רח"ק גדול יותר מהמסגרת הקיימת, בכפוף לבדיקה כלכלית-תכנונית.	לדחות	התכנית אינה מיישמת תרגום אוטומטי-פרמטרי של מרחק מתחנה לזכויות בנייה, אלא משקפת תכנון מותאם-הקשר המשלב בין נגישות תחבורתית (TOD) לבין מאפייני הבינוי, השימושים וומאפייני המקום (להרחבה ראו מענה רוחבי #18). כלל שכונת יפו ד', בדומה לשכונות נוספות בדרום העיר (כגון נווה עופר, דקר, שיכוני חיסכון ויפו ג') סומנה בתא/5000 ובתכנית המופקדת כ"אזור להתחדשות עירונית". סימון זה מאפשר תוספת של 1 רח"ק מעבר לרח"ק המרבי באזור הייעוד (רח"ק 4), כך שהרח"ק הכולל עומד על 5. רח"ק זה מאפשר התחדשות עירונית המבוססת בעיקרה על בינוי מרקמי, המאופיין בעלויות תחזוקה נמוכות, לצד עלייה נקודתית בגובה הבינוי (בהתאמה לצרכי התכנון). הגדלה נוספת של הרח"ק מובילה, ככלל, לתכנון מוטה מגדלים, הכרוך בעלויות תחזוקה גבוהות שאינן תואמות את מאפייני האוכלוסייה המקומית. רח"ק 5 מהווה איזון ראוי בין הנגישות למערכות הסעת המונים והתכנון בערים הגובלות (בת ים וחולון), לבין יכולת הנשיאה של המרחב והתשתיות הציבוריות, וכן בין צורכי ההתחדשות לבין מאפייני השכונה ותפקידה במארג העירוני, כפי שמשתקף גם בתכנון המאושר והמקודם בתחומה בימים אלה, ונכון שגם מרחב נשוא ההתנגדות יתוכנן באופן רציף ואחיד עם התכנון ביתר השכונה. נציין גם, שדוחות כלכליים נקודתיים הם בעלי רלוונטיות מוגבלת במסגרת בחינתה של תכנית מתאר כוללנית, אשר קובעת מסגרת תכנונית רחבה ותמריצים כלליים על בסיס איזון שיקולים תכנוניים ארוכי טווח (להרחבה ראו מענה רוחבי #1).
377	גוש 7050, חלקה 227, רח' מחרוזת 18-22, תל אביב-יפו (מחתם תכנון 704/704א, יפו ד')	חברת קטה תחדשות גרופ בע"מ, ובעלי הזכויות החתומים	המקרקעין ממוקמים בסמיכות מיידית לתחנת הרכבת הקלה "המחרוזת" ובמרחב המוגדר להתחדשות עירונית. הותרת המתחם במעטפת בינוי נמוכה של עד 9 קומות מהווה תת-מיצוי של משאב הקרקע וסותרת את מטרות התוכנית לציפוף סביב מוקדי הסעת המונים.	מבוקש סימון "בנייה נקודתית חריגה לסביבתה" המאפשר הגעה עד 25 קומות.	לדחות	נוסף על המפורט במענה לסעיף הקודם בהתנגדות זו, נציין שבתכניות התחדשות עירונית ב"אזור להתחדשות עירונית" מתאפשרת בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר למדרגת גובה הבינוי הקבועה בתשריט עיצוב. כלומר, בעת הכנת תכנית מפורטת ניתן לעלות נקודתית מ-9 קומות (בתשריט העיצוב) ל-20 קומות. היות והגדרה זו מאפיינת את כלל השכונה, מומלץ לשמור על אחידות בין המגרשים ללא החרגות נקודתיות.
377	גוש 7050, חלקה 227, רח' מחרוזת 18-22, תל אביב-יפו (מחתם תכנון	חברת קטה תחדשות גרופ בע"מ, ובעלי הזכויות החתומים	החלה קשיחה של ההוראות הרגילות החלות על "מרכז מקומי קיים" עלולה לסכל תכנון משולב במתחם. קביעת מעטפת ושימושים מצומצמת מהווה תת-מיצוי מוהק של הקרקע	מבוקש להחריג את המרכז המסחרי מהוראות "מרכז מקומי קיים" , ולאפשר בו שימושי מגורים (לרבות דיור מכליל הכולל דירות קטנות	לקבל חלקית	תא/5500 מעצימה את זכויות הבנייה ומרחיבה את השימושים במרכזים מסחריים מקומיים כדי להבטיח נגישות לשירותים ותעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבור, בקרבת הבית, אך אינה מאפשרת בהם מגורים כדי לשמר את פוטנציאל הפיתוח העתידי של שירותים אלו בשכונות מגורים מצטופפות. כדי להגביר את הוודאות התכנונית, מוצע בהתנגדות מה"ע לסמן מוקדים

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
	704/704א, יפו ד')		במקום בו מבוקשת אינטנסיביות עירונית.	וזעירות), תעסוקה, ושימושים ציבוריים.		אלו בסימבולים ולחדד את הגדרתם במסמכי התכנית (להרחבה ראו מענה רוחבי #12). המלצה לתיקון: הוספת קטגוריה בסעיף 3.1.2(א) למרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה לגביו שטח קרקע לחישוב זכויות יעמוד על 85%
377	גוש 7050, חלקה 227, רח' מחרוזת 22-18, תל אביב-יפו (מחתם תכנון 704/704א, יפו ד')	חברת קטה תחדשות גרופ בע"מ, ובעלי הזכויות החתומים	יש קושי ביישום קשיח של מסגרת ההקצאה, לאור הצפיפות הנכנסת, המורכבות הקניינית, ורצון לייצר התחדשות כוללת.	מבוקש לאפשר לועדה המקומית גמישות באשר לאופן, מתן המענה לצרכי ציבור וצמצומו אם נדרש, לרבות מיקומו, פרישתו, ושילובו במרחב התכנון תוך איזונים בין צרכי הציבור לבין ההכרח לייצר תכנית ישימה.	מקבל ביטוי בתכנית - לא נדרש שינוי	בהוראות תכנית המתאר אין הוראה מפורשת לייעוד, היקף ומיקום ההקצאות הנדרשות לצרכי ציבור. אלה נקבעים בעת הכנת תכנית מפורטת במסגרת הגמישות המובנית בתכנית המתאר.
377	גוש 7050, חלקה 227, רח' מחרוזת 22-18, תל אביב-יפו (מחתם תכנון 704/704א, יפו ד')	חברת קטה תחדשות גרופ בע"מ, ובעלי הזכויות החתומים	המתחם מצוי בגבול העיר תל אביב-יפו ובממשק ישיר עם העיר בת ים, בה מקודמים פרויקטים בעוצמות בינוי גבוהות משמעותית. התעלמות מהסביבה העירונית המתהווה מעבר לגבול העיר פוגעת ברצף המטרופוליני ובפוטנציאל הפיתוח של המרחב.	לקבוע כי בבחינת התכנון העתידי של המתחם תובא בחשבון במפורש הבנייה הקיימת והעתידית בעיר בת-ים , נוכח מיקומו של המתחם בגבול העיר באמצעות הוראות קונקרטיות להתאמת עוצמות בנייה למתחמים גובלים בערים סמוכות.	לדחות	במסגרת קידום תכניות מפורטת נעשית, בין היתר, בחינה של התאמת התכנון המוצע לסביבתו, ובתוך כך גם לסביבה המתוכננת בערים הסמוכות. יוער כי בחינה זו אינה מחייבת האחדת עוצמות וטיפולוגיות בינוי בין מרחבים סמוכים והחלת תפיסה תכנונית של מרחב אחד (המצוי בעיר אחרת) למרחבים סמוכים. אזורים מרקמיים בבינוי עירוני יכולים להתקיים, ומתקיימים בפועל, בסמיכות לאזורים הבנויים בעצימות גבוהה ובבנייה מגדלית, ודווקא השוני הוא המייצר מספר סביבות מחייה, המתקיימים יחד ומשלימים אלה את אלה.
35	חלקה 16 ו-36 בגוש 7048 וחלקה 25 (חלק) בגוש 7427) רח' יצחק רובינשטיין 33- 63 אי זוגיים רח' חיים הלר 36-6 זוגיים שכונת יפו ד'	חברת אאורה מחדשים את ישראל בע"מ	עקרונות התכנון שקובעת תכנית תא/ 5500 המופקדת ביחס למתחם אינם תואמים את מיקומו המרכזי והייחודי, אשר צפוי להיות משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית (תחנת מטרו, רכבת כבדה ורק"ל) באופן אינטנסיבי במיוחד. התכנון לא תואם את עקרונות תמ"א 70.	מבוקש לתקן את המתאר באחד משלושת האופנים הבאים: 1.העצמת הרח"ק ל-8, ללא דב"י, ובינוי עד 30 קומות. 2. לחלופין- העצמת הרח"ק ל-8.3, עם דב"י, בבינוי עד 30 קומות. 3. לחלופין- חישוב זכויות מ-100% מהמגרשים הסחירים, העצמת הרח"ק ל-6.8, ללא דב"י, בינוי עד 30 קומות. שינוי ייעוד המקרקעין מ"אזור מגורים בבנייה עירונית" ל"אזור מגורים בבנייה רבת קומות"	לדחות	ברקע הדברים, נציין כי במרחב נשוא ההתנגדות מקודמת תכנית התחדשות עירונית של הועדה המקומית לתכנון ובנייה בהתאם לתכנית תא/5000 ברח"ק 5 לאחר ההקצאות הנדרשות במתאר. התכנית לקראת דיון בהתנגדויות לאחר פרסום 106ב'. התכנית אינה מיישמת תרגום אוטומטי-פרמטרי של מרחק מתחנה לזכויות בנייה, אלא משקפת תכנון מותאם-הקשר המשלב בין נגישות תחבורתית (TOD) לבין מאפייני הבינוי, השימושים וומאפייני המקום (להרחבה ראו מענה רוחבי #18, ומענה רוחבי #23). כלל שכונת יפו ד', בדומה לשכונות נוספות בדרום העיר (כגון נווה עופר, דקר, שיכוני חיסכון ויפו ג') סומנה בתא/5000 ובתכנית המופקדת כ"אזור להתחדשות עירונית". סימון זה מאפשר תוספת של 1 רח"ק מעבר לרח"ק המרבי באזור הייעוד (רח"ק 4), כך שהרח"ק הכולל עומד על 5. רח"ק זה מאפשר התחדשות עירונית המבוססת בעיקרה על בינוי מרקמי, המאופיין בעלויות תחזוקה נמוכות, לצד עלייה נקודתית בגובה הבינוי (בהתאמה לצרכי התכנון). הגדלה נוספת של הרח"ק מובילה, ככלל, לתכנון מוטה מגדלים, הכרוך בעלויות תחזוקה גבוהות שאינן תואמות את מאפייני האוכלוסייה המקומית. רח"ק 5 מהווה איזון ראוי בין הנגישות למערכות הסעת המונים לבין יכולת הנשיאה של המרחב והתשתיות הציבוריות, וכן בין צורכי ההתחדשות לבין

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
						מאפייני השכונה ותפקידה במארג העירוני, כפי שמשתקף גם בתכנון המאושר והמקודם בתחומה בימים אלה, ונכון שגם מרחב נשוא ההתנגדות יתוכנן באופן רציף ואחיד עם התכנון ביתר השכונה. בהתאם על ייעוד הקרקע להשאר בייעוד ״מגורים בבניה עירונית״ ולא כפי שמוצע. נציין גם, שדוחות כלכליים נקודתיים הם בעלי רלוונטיות מוגבלת במסגרת בחינתה של תכנית מתאר כוללנית, אשר קובעת מסגרת תכנונית רחבה ותמריצים כלליים על בסיס איזון שיקולים תכנוניים ארוכי טווח (להרחבה ראו מענה רוחבי 1#). יוער גם, כי המרחב הנדון הומלץ כאזור בו שיעור חובת תשלום השבחה הינו 0% וזאת לאור הצורך בתמרוץ כלכלי ליצירת התחדשות מידתית.
35	חלקה 16 ו-36 בגוש 7048 וחלקה 25 (חלק) בגוש 7427) רח׳ יצחק רובינשטיין 33- 63 אי זוגיים רח׳ חיים הלר 6-36 זוגיים שכונת יפו ד׳	חברת אאורה מחדשים את ישראל בע״מ	לאור השינויים המשמעותיים שחלו בשוק הנדל״ן בשנים האחרונות, שמקשים על קידום תכניות התחדשות עירונית העומדות ברף הרווחיות הנדרש מבוקש להקל על הנטל הכלכלי של הדיור בהישג יד	מבוקש להטמיע אחת משתי האפשרויות הבאות: 1. קביעה כי שטחי הבנייה עבור יחידות דב״י יינתנו מעבר לרח״ק המרבי שמתירה התכנית הכוללנית. 2. לחלופין, יקבע שהיקף יחידות הדב״י שיידרשו בתכנית מפורטת ייגזר מתוספת יח״ד שנקבעה בתכנית ולא מכלל יחידות הדיור שאושרו בה.	לדחות	ראו מענה רוחבי 7#
35	חלקה 16 ו-36 בגוש 7048 וחלקה 25 (חלק) בגוש 7427) רח׳ יצחק רובינשטיין 33- 63 אי זוגיים רח׳ חיים הלר 6-36 זוגיים שכונת יפו ד׳	חברת אאורה מחדשים את ישראל בע״מ	בסעיף 3.1.6(ד)(1) בתקנון התכנית המופקדת, הקובע כי ניתן לחרוג מהרח״ק המרבי לטובת מרפסות מקורות או בלתי מקורות. על פי תקנות התכנון והבנייה , מרפסות בלתי מקורות אינן נחשבות כלל כשטחי בנייה, והן ממילא לא יכולות לבוא במניין הרח״ק המותר בתכנית.	על מנת להתאים את נוסח תכנית המתאר לתקנות חישוב שטחים הארציות, מבקשים המתנגדים למחוק את המילים ״בלתי מקורות״ מהוראות הסעיף הרלוונטי.	לקבל חלקית	ראו מענה רוחבי 4#
35	חלקה 16 ו-36 בגוש 7048 וחלקה 25 (חלק) בגוש 7427) רח׳ יצחק רובינשטיין 33- 63 אי זוגיים רח׳ חיים הלר 6-36 זוגיים שכונת יפו ד׳	חברת אאורה מחדשים את ישראל בע״מ	סעיף 4.9.2 לתקנון התכנית המופקדת קובע קובע כי בתכנית מפורטת ניתן לכלול הוראות עבור קרן תחזוקה, ובעבור אותה קרן יינתנו זכויות מותנות ש״בכל מקרה לא יעלו על 1 רח״ק״. אף על פי שהדבר משתמע מהוראות הסעיף, לא נקבע בסעיף במפורש כי תוספת הרח״ק האמורה עבור קרן התחזוקה, תהיה בנוסף לרח״ק	תיקון הוראות התכנית, כך שייקבע בה במפורש כי ככל שיוקצו בתכנית זכויות מותנות כנגד קרן תחזוקה, הרי שזכויות אלה יהיו בנוסף לרח״ק המרבי.	לדחות	ראו מענה רוחבי 9#

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			המירבי הקבוע בתכנית. בנוסף, הנסיבות של הקצאת זכויות עבור קרן תחזוקה אינן מוזכרות בגדר המקרים בהם הוועדה המקומית רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי, כמפורט בסעיף 3.1.6 לתקנון.			
35	חלקה 16 ו-36 בגוש 7048 וחלקה 25 (חלק) בגוש 7427) רח׳ יצחק רובינשטיין 33- 63 אי זוגיים רח׳ חיים הלר 6-36 זוגיים שכונת יפו ד׳	חברת אאורה מחדשים את ישראל 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
460	מתחם סומקן, גוש 7427 חלקות 13-9, 21	איי. סי. אר. התחדשות עירונית בע״מ	מרחב וותיק הממוקם בשכונת יפו ד׳, ובו אוכלוסייה במצב סוציו-אקונומי נמוך. היקף הזכויות שנקבע בתא/5000 (רח״ק 5) לא מומש בחלוף כ-10 שנים, ומציאות זו מחייבת גישה אקטיבית המעניקה העדפה מתקנת אמיתית לדרום העיר. המבנים הקיימים נבנו בשנות ה-60 ונעדרי מיגון תקני (ממ״דים). המתחם ממוקם על דופן נתיבי איילון (דרך 20) וגובל בתחנת המטרו המתוכננת ״בית חולים וולפסון״ (M2), ממוקם בתחום הליבה והטבעת הראשונה לפי תמ״א 70, ומרוחק כ-2 דקות הליכה מתחנת רכבת ישראל. הקרבה לתשתיות הסעת המונים מחייבת ציפוף והעצמת זכויות מסיבית (תכנון מוטה תחבורה ציבורית - TOD). במרחבים דומים הקרובים לאיילון ולסביבת מתע״ן כגון מתחם דפנה, ואזורים בדרך נמירהוצע רח״ק	א. להעלות את הרח״ק במתחם ל-10.9 לפחות מהשטח הסחיר הנכנס (או 11.9 במידה ותקודם תוכנית נקודתית לחלקות 9–13) ב. להגדיל את הגובה ל-45 קומות בדופן איילון ו-35 קומות ביתר המתחם. ג. להגביל את שיעור ההפחתה משטח המגרש לצורכי חישוב זכויות ל-15% לכל היותר.	לדחות	התכנית אינה מיישמת תרגום אוטומטי-פרמטרי של מרחק מתחנה לזכויות בנייה, אלא משקפת תכנון מותאם-הקשר המשלב בין נגישות תחבורתית (TOD) לבין מאפייני הבינוי, השימושים וומאפייני המקום (להרחבה ראו מענה רוחבי #18 ו 23#). כלל שכונת יפו ד׳, בדומה לשכונות נוספות בדרום העיר (כגון נווה עופר, דקר, שיכוני חיסכון ויפו ג׳) סומנה בתא/5000 ובתכנית המופקדת כ״אזור להתחדשות עירונית״. סימון זה מאפשר תוספת של 1 רח״ק מעבר לרח״ק המרבי באזור הייעוד (רח״ק 4), כך שהרח״ק הכולל עומד על 5. רח״ק זה מאפשר התחדשות עירונית המבוססת בעיקרה על בינוי מרקמי, המאופיין בעלויות תחזוקה נמוכות, לצד עלייה נקודתית בגובה הבינוי (בהתאמה לצרכי התכנון). הגדלה נוספת של הרח״ק מובילה, ככלל, לתכנון מוטה מגדלים, הכרוך בעלויות תחזוקה גבוהות שאינן תואמות את מאפייני האוכלוסייה המקומית. רח״ק 5 מהווה איזון ראוי בין הנגישות למערכות הסעת המונים והתכנון בערים הגובלות (בת ים וחולון), לבין יכולת הנשיאה של המרחב והתשתיות הציבוריות, וכן בין צורכי ההתחדשות לבין מאפייני השכונה ותפקידה במארג העירוני, כפי שמשתקף גם בתכנון המאושר והמקודם בתחומה בימים אלה, ונכון שגם מרחב נשוא ההתנגדות יתוכנן באופן רציף ואחיד עם התכנון ביתר השכונה. ההשוואה למרחבים אחרים ברחבי העיר, אינה מביאה בחשבון את מכלול השיקולים הנלקחים בחשבון בעת קביעת הרח״ק והגדרות הבינוי למרחב ספציפי, ולא ניתן להשליך ממרחב אחר לרעהו.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			גובה מזה. לאחרונה אף אושרו תכניות בסמיכות למרחב המעצימות את הבינוי עד 45 קומות. חוות דעת שמאית מוכיחה כי רח״ק 5 כי התכנית המופקדת אינה עומדת ברף הכלכליות הנדרש לקידום הפרויקט. הגדלת הרח״ק, גובה הבינוי והעצמת זכויות הבנייה, יאפשרו שילוב של אוכלוסיות חזרקות יותר מבחינה סוציו-אקונומית ביחד עם תושבי השכונה דהיום.			היקף הקרקע לחישוב זכויות יקבע בגבולות המנעד שנקבע בתכנית המופקדת ל״אזור התחדשות עירונית״ ובהתאם לשיקולי תכנון שייבחנו לעת הכנת תכנית מפורטת. אין זה מקומה של תכנית המתאר לייצר קביעה חלוטה לנושא זה. בשים לב למיקום המרחב בסמיכות למחלף וולפסון ונתיבי איילון, ובשל האילוצים התכנוניים במרחב זה (קרבה לקו מתח עליון, מגבלות סביבתיות), התכנית המופקדת מייצרת גמישות תכנונית מחריגה את רצועת הקרקע בדופן האיילון ומאפשרת בה בינוי עד 20 קומות עם אפשרות ל״בניה נקודתית חריגה לסביבתה״- עד 25 קומות. לטובת פישוט התכנית, בהתנגדות מהנדס העיר מוצע לבטל את ההוראה המגבילה ל-25 קחמות, ולאפשר את מלוא מקפצת הגובה, קרי, בינוי של עד 30 קומות. זאת תוך איזון עם מרחב השכונה, ובפרט המרחב הפנים שכונתי הסמוך, המתחדש ברובו בבינוי מרקמי. נציין גם, שדוחות כלכליים נקודתיים הם בעלי רלוונטיות מוגבלת במסגרת בחינתה של תכנית מתאר כוללנית, אשר קובעת מסגרת תכנונית רחבה ותמריצים כלליים על בסיס איזון שיקולים תכנוניים ארוכי טווח (להרחבה ראו מענה רוחבי 1#). יוער גם, כי בהחלטת ועדה הוכרז המרחב הנדון בהתנגדות כאזור בו שיעור חובת תשלום השבחה הינו 0% וזאת לאור הצורך באיזון כלכלי ותכנוני ליצירת התחדשות מידתית.
460	מתחם סומקן, גוש 7427 חלקות 9-13, 21	איי. סי. אר. התחדשות עירונית בע״מ	מנגנון סעיף 3.1.2 מייצר ״נטל כפול״: הפחתת בסיס הרח״ק (בשל הפחתה וירטואלית של 15%–30% מהקרקע) ובמקביל גריעת שטחי הציבור המבונים מתוך סל הזכויות הסחירות. בנוסף, קביעת מקדם המרה של 2.7 ומעלה (במקום תקרה) מחמירה את הפגיעה הכלכלית.	א. לקבוע כי במגרשים שבהם ההקצאה היא בשטחים מבונים, השטחים המבונים יוקצו בנוסף לשטחים הסחירים (ולא על חשבונם), עד למגבלת רח״ק x 100% משטח המגרש. ב. לאמץ את מנגנון תא/5000 כך שמקדם הכפלת שטח הציבור המבונה לא יעלה על 2.7.	לדחות	ראו מענה רוחבי 5# 19#
460	מתחם סומקן, גוש 7427 חלקות 9-13, 21	איי. סי. אר. התחדשות עירונית בע״מ	התוכנית המופקדת אינה מבהירה האם הקצאת שטחי דב״י תבוא על חשבון סל הזכויות הסחיר או בנוסף לו, דבר המעמיד בספקנה את הכלכליות.	להוסיף הוראה מפורשת לפיה זכויות בגין דב״י ניתנות כתוספת מעבר למסגרת הרח״ק המוצע ולא כחלק ממנו.	לדחות	ראו מענה רוחבי 7#
460	מתחם סומקן, גוש 7427 חלקות 9-13, 21	איי. סי. אר. התחדשות עירונית בע״מ	תיקון 163 לחוק התכנון והבנייה מאפשר הגדלת שטחי ממ״ד לטובת חדר שירותים/רחצה. בהנתן המצב הבטחוני קיימת	לקבוע הוראה מפורשת לפיה תוספת השטח לממ״ד לפי תיקון 163 תחושב בנוסף לרח״ק המוצע בתוכנית ולא על חשבונו.	לדחות	תכנית המתאר מניחה תמריצים לטובת השגת מטרות תכנוניות-ציבוריות ועושה זאת באופן רוחבי ובראייה תכנונית-כוללת ולא באופן פרטני . אין מקום שתכנית המתאר והחזון התכנוני של העיר יוכתבו על ידי תנודות שוק זמניות או מצב בטחוני מאחר ומטרתה להתוות וודאות ובסיס תכנוני לטווח ארוך.

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			חשיבות ציבורית לקיום פרויקטים מסוג התחדשות עירונית			תכנית המתאר קובעת מסגרת כוללת לשטחי בנייה אפשריים ומקסימאליים על פי אזורי העיר השונים ועל פי ציביון המקום ומאפייני הבינוי. 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 מפורטת 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.
292	נכסי רמ״י ברחבי תל אביב - מתחם סומקן	רשות מקרקעי ישראל	אזור המגורים הינו בטבעת הראשונה של תמ״א 70 , כדי להגביר את המגורים האפשריים בקרבה לתחנה מרכזית וכדי לאפשר גמישות רבה יותר בשימושים הנלווים למגורים בהם מסחר שנלווה למגורים והן ליוצאים מהתחנה, מבוקש לעלות את הרח״ק ולאפשר גמישות תכנונית שתתאים יותר לאזור השוקק חיים העתיד להיבנות בסביבת התחנה בזכות המטרו	מבוקש להתאים את הרח״ק ל-10.	לדחות	התכנית אינה מיישמת תרגום אוטומטי-פרמטרי של מרחק מתחנה לזכויות בנייה, אלא משקפת תכנון מותאם-הקשר המשלב בין נגישות תחבורתית (TOD) לבין מאפייני הבינוי, השימושים וומאפייני המקום (להרחבה ראו מענה רוחבי 18#). כלל שכונת יפו ד׳, בדומה לשכונות נוספות בדרום העיר (כגון נווה עופר, דקר, שיכוני חיסכון ויפו ג׳) סומנה בתא/5000 ובתכנית המופקדת כ״אזור להתחדשות עירונית״. סימון זה מאפשר תוספת של 1 רח״ק מעבר לרח״ק המרבי באזור הייעוד (רח״ק 4), כך שהרח״ק הכולל עומד על 5. רח״ק זה מאפשר התחדשות עירונית המבוססת בעיקרה על בינוי מרקמי, המאופיין בעלויות תחזוקה נמוכות, לצד עלייה נקודתית בגובה הבינוי (בהתאמה לצרכי התכנון). הגדלה נוספת של הרח״ק מובילה, ככלל, לתכנון מוטה מגדלים, הכרוך בעלויות תחזוקה גבוהות שאינן תואמות את מאפייני האוכלוסייה המקומית. רח״ק 5 מהווה איזון ראוי בין הנגישות למערכות הסעת המונים לבין יכולת הנשיאה של המרחב והתשתיות הציבוריות, וכן בין צורכי ההתחדשות לבין מאפייני השכונה ותפקידה במארג העירוני, כפי שמשתקף גם בתכנון המאושר והמקודם בתחומה בימים אלה, ונכון שגם מרחב נשוא ההתנגדות יתוכנן באופן רציף ואחיד עם עם התכנון ביתר השכונה. נציין גם, שדוחות כלכליים נקודתיים הם בעלי רלוונטיות מוגבלת במסגרת בחינתה של תכנית מתאר כוללנית, אשר קובעת מסגרת תכנונית רחבה ותמריצים כלליים על בסיס איזון שיקולים תכנוניים ארוכי טווח (להרחבה ראו מענה רוחבי 1#). יוער גם, כי בהחלטת ועדה הוכרז המרחב הנדון בהתנגדות כאזור בו שיעור חובת תשלום השבחה הינו 0% וזאת לאור הצורך איזון כלכלי ותכנוני ליצירת התחדשות מידתית.

13. יפו ג׳

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
165	מתחם הפיקוס – אזור תכנון 704א	ענב יזום – הפיקוס	הרח״ק במתחם אינו מאפשר עמידה בסף הרווח המזערי לפי תקן 21.1 ; חישוב היטל השבחה לפי פסיקה חדשה (מקדם הדחייה על ההשבחה הגולמית) מפחית כדאיות ; שטח הקרקע לחישוב זכויות עומד על -70 85% (טווח הנתון לשיקול דעת) ויוצר אי-ודאות. הצדקה להעצמת זכויות הבניה על רקע המצב הבטחוני והשלכותיו	להגדיל את הרח״ק במתחם ולהעמידו על 7.2 לפחות ; להגדיל את גובה הבינוי ולהעמידו על 30 קומות מעל קומת קרקע. להגדיל את היקף הזכויות במתחם באופן שיאפשר היתכנות תכנונית, מימוש התחדשות עירונית	לדחות	על המתחם מקודמת תכנית על ידי החברה היזמית (המתנגדת) בהתאם לתא\5000 ובהתאם לסעיף 139 לחוק התו״ב בהליכי קידום מתקדמים (לאחר פורום מהנדס העיר) אשר דויקה בהליך תכנוני מתמשך תוך מיצוי הקיבלות התכנונית של מגרש זה . תא\5500 הינה תכנית מתארית במשיכת מכחול רחבה שקובעת רח״ק מקסימלי למרחבים בשלמותם. תיקון 139 נותן תמריצים ספציפיים לתכניות נקודתיות בנסיבות ייחודיות לחיזוק מפני רעידות אדמה, ומותירה את שיקול הדעת לתוספת זכויות במקרים נקודתיים להיבטים תכנוניים, מאוזנים ואיכותיים. כמו כן נבהיר כי, 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).
165	מתחם הפיקוס – אזור תכנון 704א	ענב יזום – הפיקוס	הוראות התכנית אינן לוקחות בחשבון את תפקידה המרחבי של שדרות ירושלים כציר ראשי ; קיימת הצדקה לקבוע היקף זכויות מוגבר במתחם לרבות בחינת בינוי מגדלי לאורך הציר.בפרויקטים סמוכים אושר בניה מגדלית	התאמת הבינוי במקרקעין.	לדחות	כלל התכניות שקודמו או מקודמות לאורך שדרות ירושלים (בחלקה הדרומי של יפו) כוללות שילוב בין מספר טיפולוגיות מגורים ואינה מאופיינת בבניה מגדלית בלבד וזאת על מנת לספק מגוון מוצרי דיור בעלי תמהיל מגוון,צפיפות ,איכות מגורים שונה והבטי תחזוקה שונים. בדומה אליהם, התכנית המקודמת כיום במרחב הנדון על ידי החברה היזמית (המתנגדת), מאופיינת גם היא בשילוב בניה מגדלית ובניה מרקמית ומייצגת את קצה הקיבולת האדריכלית הראויה למרחב התכנון הנדון.
165	מתחם הפיקוס – אזור תכנון 704א	ענב יזום – הפיקוס	היעדר פירוט ביחס להיקף השטח שיוקצה בפועל לצרכי ציבור יוצר חוסר ודאות תכנונית וכלכלית מהותית, שכן לא ניתן להעריך מראש את היקף הנטל הציבורי שיידרש ואת עלויותיו. בהתאם לכך, לא	להורות על קביעת הוראה מפורשת וברורה בתכנית בדבר היקף שטחי הציבור המיועדים להקצאה	לדחות	ראו מענה רוחבי #3

מספר התנגדות	כתובת	מגיש	טענה	תיקון מבוקש	המלצה	מענה עירוני
			ניתן לבצע הערכת היתכנות למימוש הפרויקט			

מס' החלטה	התוכן
17/11/2026	507-1123876 תא/5500 - עדכון תכנית המתאר
26-0024ב' - - 1	דיון בהתנגדויות - אזור תכנון יפו והדרום