

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

פרוטוקול מספר 26-0002
י"ז שבט תשפ"ו 04/02/2026 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:16
 בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אמיר בדראן, עו"ד, מיטל להבי,
 אורנה ברביבאי, חיים גורן, דיבי דיסטניק, ד"ר

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
	חיים מאיר גורן	סגן ראש העירייה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	משנה לראש העירייה
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה
	דיבי דיסטניק, ד"ר	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד	מהנדס העיר
	ענת הדני, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	אורלי אראל	סגנית בכירה ליועמ"ש
	אלי לוי	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	ענת רודניצקי	מנהל אגף נכסי העירייה
	אילנית לוזון שגב	מנהלת הרשות לדיור
	שרונה הרשקו	מנהלת אגף הכנסות מבנייה
	שירה קאשי דקלו	מנהלת מנהל בינוי ותשתיות
	חגית נעלי יוסף	סגנית מנהל אגף ושמאית הועדה המקומית
	נעה מורד, עו"ד	מנהלת תכנון אסטרטגי
	קרני פנינה גנוסר, עו"ד	עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה
	עדי בסיס, אדר'	עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה
	לריסה קופמן, אדר'	מ. מח' תכנון יפו והדרום
	יואב זילברדיק, אדר'	מ. מח' תכנון מרכז
	רבקה פרחי	מ. מח' תכנון מזרח
	רן ברעם, אדר'	מ. מח' תכנון צפון
	נעה שרמן, אדר'	סגן מנהל לתכנון
	אלה דוידוף	מתכנת עיר
	רות אריאל	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
	חדוה מזרחי	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים:	דודו לניאדו	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
משקיפים	אביגדור פרויד	חבר מועצה
	תמר פלדמן	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	דנה עקיבא	נציגת רשות מקרקעי ישראל
		נציגת הועדה המחוזית משרד הפנים

פרוטוקול מספר 26-0002 מיום 04-02-2026 אושר בישיבה
מספר 26-0004 מיום 04-03-2026

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

פרוטוקול החלטות מספר 26-0002
י"ז שבט תשפ"ו 04/02/2026 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:16
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אמיר בדראן, עו"ד, מיטל להבי,
אורנה ברביבאי, חיים גורן, דייבי דיסטניק, ד"ר

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 26-0001 במיום 21/01/2026
.1	1	507-1123876	עדכון תכנית המתאר דיון בהצגת התנגדות מה"ע לתכנית

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
5500/תא 507-1123876 - עדכון תכנית המתאר	04/02/2026
דיון בהצגת התנגדות מה"ע לתכנית	1 - - '26-0002

(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. עם השלמת התנאים תופקד התכנית בפועל למשך 90 יום להתנגדויות והתייחסויות (עד ליום 9.4.2026).

במסגרת תקופה זו מבוקש כי תוגש התנגדות מהנדס העיר לפי סעיף 100 (1) לחוק. ההתנגדות כוללת התייחסות לנושאי רוחב ולשינויים אזוריים מבוקשים במסמכי התכנית. השינויים המבוקשים נובעים ממספר סיבות: תובנות תכנוניות שהובררו מאז העברת המסמכים לוועדה המחוזית (יולי 2023), התייחסות לשינויים שנבעו מהחלטת הועדה המחוזית, התאמות ודיוקים לתכנית ההתחדשות העירונית תא/5555, תיקונים וכדו'. הטבלאות המצורפות מטה מציגות את כל השינויים המוצעים במסמכי התכנית בחלוקה לנושאי רוחב ולנושאים אזוריים, וכן בחלוקה לאזורי צפון, מרכז, מזרח ודרום העיר ויפו. שינויי הרוחב מסווגים לפי הנושאים והשינויים אזוריים בהתאם למפת מפתח.

כמו כן, במסגרת תיאומי התכנית מול הולחוף התקבלה החלטת ולחוף ובה שני סעיפים לגביהם הוגש ערר למועצה הארצית. החלטת ועדת הערר, שהוטמעה במסמכי תא/5500 המופקדת, מוצגת בסעיף A בטבלת נושאי הרוחב מטה.

(2) חוות דעת צוות (תכנון אסטרטגי)

הועדה מתבקשת לאשר את נוסח התנגדות מהנדס העיר ולהעבירה לוועדה המחוזית.

התנגדות נושאי רוחב

#	נושא	מסמכים לתיקון	סעיף בתקנון	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	הסברים
מגורים והתחדשות עירונית					
1	דיוור בהישג יד	תקנון	4.2	<p><u>להוסיף ס"ק [ג]:</u></p> <p>"הועדה רשאית להפקיד תכנית הכוללת שימוש של דיוור בהישג יד בשטחים <u>ציבוריים מבונים, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה - 2014, בכפוף להסדר חוקי שיאפשר זאת ובתנאי שיובטחו ההקצאות הנדרשות לצרכי הציבור בהתאם להנחיות הקצאה לצרכי הציבור בסעיף 4.1."</u></p>	<p>מדובר בתכנית כוללנית לתקופת זמן ממושכת שצריכה לתת מענה למציאות משתנה. משכך, התכנית נדרשת לאפשר כלים עתידיים, ככל שהחוק יאפשר אותם כמובן, כפי שנעשה בתא/50000.</p>
2	דיוור בהישג יד	תקנון	4.2	<p><u>למחוק ס"ק:</u></p> <p>"תכנית מפורטת תעמוד בהנחיות תמ"א 35/4 לעניין תמהיל הדיוור המכליל במתחם אינטנסיבי."</p>	<p>מדובר בטעות בהפניה לתמ"א 35. אין צורך בסעיף.</p>
3	תחזוקת מבני מגורים	תקנון	1.5	<p><u>מבנה מורכב - הגדרה:</u> "בניין רב-קומות הכולל מגורים כמוגדר בסעיף 158 טו.1 לחוק ו/או בניין הכולל 40 יח"ד ומעלה."</p>	<p>להחיל את ההוראה לנושא התחזוקה למבנים הכוללים מגורים שהם הרגישים ביותר (כנגזרת לעבודת המדיניות)</p>

הסברים	הצעה לתיקון ביעקוב אחר שינויים	סעיף בתקנון	מסמכים לתיקון	נושא	#
<p>תכנית 5000 אפשרה לקבוע מנגנוני תחזוקה. החלטת המחוז דרשה להעתיק ולהחיל בתכנית המתאר את כל חוות הדעת של משרד המשפטים. זה מיותר, סביר שישתנה ואינו משרת את המטרה.</p> <p>ההתנגדות מבקשת לחזור לאמירה כוללנית מאפשרת (ברוח תא/5000) ולהשאיר מקום למגוון כלים תכנוניים.</p>	<p>למחוק את סעיף 4.9 ובמקומו לכתוב:</p> <p>4.9- תחזוקת מבנים ושטחים משותפים</p> <p>4.9.1 לצורך הבטחת תחזוקה נאותה של מבנים ושטחים משותפים, בניינים ופתוחים, בדגש על מבנים מורכבים, הועדה רשאית לקבוע נספח תחזוקה.</p> <p>4.9.2 ניתן בתכנית מפורטת לכלול הוראות עבור קרן תחזוקה בהתאם למפורט להלן:</p> <p>(א) — בתכנית יקבעו ההגדרות הבאות:</p> <p>(1) — "זכויות מותנות" - שטחי בנייה נוספים, מעבר לשטח הכולל המותר לבנייה למגורים שמוסד התכנון היה מאשר בתכנית במצב הדברים הרגיל (הרח"ק- שנקבע ביחס לשטח בתכנית זו), אשר הקמתם תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה.</p> <p>(2) — "תחזוקה ארוכת טווח" - תחזוקה חזויה כולל חידוש והחלפת מערכות, כמשמעותה במסמך הערכת עלויות התחזוקה של הרשות להתחדשות עירונית.</p> <p>(ב) — הזכויות המותנות לצורך קרן תחזוקה יקבעו על ידי מוסד התכנון על בסיס נספח תחזוקה שיגוש לתכנית בהתאם למסמך הערכת עלויות של הרשות להתחדשות ובכל מקרה לא יעלו על 1 רח"ק. בסמכות מוסד תכנון לקבוע היקף קרן תחזוקה קטן מהקבוע בנספח התחזוקה, משיקולים תכנוניים.</p> <p>(ג) — התכנית המפורטת תכלול את ההוראות הבאות:</p> <p>(1) — בטבלת זכויות הבניה (טבלה 5) תקבע שורה נפרדת עבור הזכויות המותנות ויקבע בו שימוש "מגורים מותנה".</p> <p>(2) — יקבע בהוראות התכנית כי מימוש זכויות הבניה "המותנות" המופיעות בטבלה 5, נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר ומימושו אינו מחייב.</p> <p>(3) — ככל שהבקשה להיתר תכלול את הזכויות "המותנות", בנייתן תבוצע בהינף אחד יחד עם יתר הזכויות "המוקנות" בתכנית.</p> <p>(4) — ככל שהבקשה להיתר לא תכלול את הזכויות "המותנות", יפקע תוקפן של זכויות אלה ולא ניתן יהיה לממשן בשלב מאוחר יותר.</p> <p>(5) — לא יותר נידוד זכויות הבניה "המותנות" למגורים לשימושים אחרים.</p> <p>(6) — תנאי בהליך הרישוי לזכויות הבניה "המותנות" למגורים יהיה הצגת הסכם נאמנות. מטרת הנאמנות תהיה "תחזוקה ארוכת טווח" של המבנה המבטיחה העברת סכומי כסף לנציגות הבית המשותף מתוך קרן התחזוקה, מעת לעת במהלך חיי המבנה, לפי בקשת הנציגות, לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות.</p> <p>(7) — הסכום שיקבע בהסכם הנאמנות יהיה בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>(8) — יקבע בהוראות התכנית שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה בהתאם להחלטת מוסד התכנון כאמור לעיל ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן.</p> <p>(9) — תנאי לתעודת גמר בהליך רישוי הכולל זכויות בניה "מותנות" למגורים, יהיה הצגת אישור מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות.</p> <p>(10) — יקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>"בתכנית הכוללת מבנה מורכב הועדה רשאית לדרוש קביעת הוראות ומנגנונים לתחזוקת שטחים משותפים, אם תשוכנע שהנסיבות מצדיקות זאת."</p> <p>לחלופין, רק למחוק את סעיף 4.9</p>	4.9.1	תקנון	תחזוקת מבני מגורים	4

#	נושא	מסמכים לתיקון	סעיף בתקנון	הצעה לתיקון בעקוב אחר שינויים	הסברים									
סביבה ותשתיות														
5	ניהול נגר וניקוז	תקנון	4.8.4 [י]	למחוק את הסעיף כולו: "בכל תכנית-תקבענה-הוראות-המונעות-אפשרות-לחדירת-מי-נשמים-אל-מערכת-הביוב-וחדירת-מערכות-הביוב-אל-מערכות-הניקוז."	מיותר. מחויב ע"פ חוק.									
6	אזור תכנון 904 [פארק אדית וולפסון]	תקנון, טבלה 5.4	אזור 904	למחוק את השורה כולה: "תכנית-מפורטת-תידרש-לבחינת-האפשרות-לשילוב-שני-מאגרי-מים-בתחומה."	צורך תיאורטי ללא עיגון מוסדר בתכנית כלשהי, באזור רגיש [פארק אדית וולפסון].									
7	סקר טבע עירוני	תשריט סביבה ותשתיות	4.7.1	<ul style="list-style-type: none"> עדכון סימון האתרים והמסדרונות האקולוגיים בהתאם לעדכון סקר הטבע העירוני 2024 ועבודת מסדרונות אקולוגיים. תוספת סעיף 4.7.1 [ו]: "תכנית הגובלת בתחום אתר טבע עירוני כמסומן בסקר הטבע העירוני, תבחן קביעת הוראות בדבר שמירה וחיזוק ערכי ומאפייני האתר." עדכון ניסוח הוראות - תוספת דוגמאות לעקרונות פיתוח וכלים לתכניות בתחום מסדרונות אקולוגיים 4.7.2 [ב]: "קביעת עקרונות לפיתוח, כגון: שמירה על קרקע מקומית, פתרונות נגר מבוססי טבע, נטיעת עצים מקומיים וגיטון תומך מגוון ביולוגי בשטחים הציבוריים והפרטיים וכדומה, העשרה אקולוגית והשבת טבע, קביעת מעברי בעלי חיים." 	דיוק סימונים קיימים: עדכון סימון אתרי טבע עירוניים בהתאם לסקר טבע עירוני עדכני. עדכון סימון מסדרונות אקולוגיים מקשרים בין האתרים העדכניים. עדכון הוראה לתכניות גובלות באתר טבע שעלולות להשפיע על האתר.									
הרחבת עצמאות הועדה המקומית ופישוט התכנית														
8	פישוט הנחיות רח"ק מירבי באזורי הייעוד השונים	תקנון	3.2.5. אזור מגורים בבנייה רבת קומות	<table border="1"> <thead> <tr> <th>נודל המגרש</th> <th>רחיק בסיסי</th> <th>רחיק מירבי</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>עד-2 דגם</td> <td>2.5</td> <td>4.5</td> </tr> <tr> <td>מעל-2 דגם</td> <td>2.5</td> <td>5.0</td> </tr> </tbody> </table>	נודל המגרש	רחיק בסיסי	רחיק מירבי	עד-2 דגם	2.5	4.5	מעל-2 דגם	2.5	5.0	<ul style="list-style-type: none"> ביטול קטגוריות הרח"ק לפי גודל מגרשים, לצורך פישוט התכנית והגמישות התכנונית,
נודל המגרש	רחיק בסיסי	רחיק מירבי												
עד-2 דגם	2.5	4.5												
מעל-2 דגם	2.5	5.0												

הסברים	הצעה לתיקון ביעקוב אחר שינויים			סעיף בתקנון	מסמכים לתיקון	נושא	#	
	רחיק מירבי	רחיק בסיסי	גודל המגרש					
<p>בהתבסס על הניסיון מתא/5000.</p> <p>באזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 1 מבקשים למחוק את הנחיית המחוז לחלוקה לשתי קטגוריות רחיק לפי גודל מגרשים, שמשמעותה:</p> <p>[1] נוצר גודל מגרש מינימלי לקידום תכניות (לא ניתן לקדם תכנית מתחת ל-2 ד').</p> <p>[2] ייחוד הנחיות ספציפיות למגרשים בין 2-3 ד' הוא לא סביר.</p> <p>[3] לעיתים דווקא במגרשים הקטנים נדרש שימוש ברחיק גבוה לצורך מימוש הפוטנציאל שלהם במרכזיות מתע"ן כל כך גבוהה.</p>			גודל המגרש	3.3.2. (ב) [1]	תקנון	אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 1	9	
		20	4.2					2-3 דגום
		35	4.2	מעל 3 דגום				
				גודל המגרש	3.3.2. (ב) [2]	תקנון	אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 2	10
		11.5	4.2	פחות מ-1.5 דגום				
		14.0	4.2	1.5 דגום ומעלה				
				גודל המגרש	3.3.2. (ב) [3]	תקנון	אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 3	11
		10.4	4.2	פחות מ-1.5 דגום				
		12.8	4.2	1.5 דגום ומעלה				
				גודל המגרש	3.3.3. (ב) [1]	תקנון	אזור תעסוקה עירוני, סמיכות למתע"ן 3	12
		7	4.0	עד 2 דגום				
		8	4	מעל 2 דגום				
				גודל המגרש	3.3.3. (ב) [2]	תקנון	אזור תעסוקה עירוני	13
		6	4.0	עד 2 דגום				
	7	4	מעל 2 דגום					
			גודל המגרש	3.2.4. (ב) [2]	תקנון	אזור מגורים בבנייה עירונית	14	
	2.5	2.5	מתחת ל-0.5 ד'					
	3.0	2.5	0.5-1.5 דגום					
	4.0	2.5	מעל 1.5 דגום					

הסברים	הצעה לתיקון ביעקוב אחר שינויים			סעיף בתקנון	מסמכים לתיקון	נושא	#	
	רחיק מרבי	רחיק בסיסי	גודל המגרש					
	4.5	2.5	גודל המגרש עד-2 דונם	3.2.5 (ב) [2] אזור מגורים בבנייה עירונית רבת קומות	תקנון		15	
באזור תעסוקה מקומי, ביטול קטגוריות הרח"ק לפי סמיכות למתע"ן לאור פער זניח בין הקטגוריות, לצורך פישוט התכנית והגמישות התכנונית.	5.0	2.5	גודל המגרש מעל-2 דונם	באזור תעסוקה מקומי סמיכות למתע"ן 3, כמסומן בתשריט-אזורי היעוד:	תקנון	פישוט הנחיות רח"ק מירבי באזור תעסוקה מקומי	16	
	4.8	4.0	גודל המגרש כל גודל מגרש	(ג) באזור תעסוקה מקומי	3.3.4 (ב) [2] אזור תעסוקה מקומי			
2.4.4 תכנית כוללנית נועדה לתת מענה לתקופת זמן ממושכת ולמציאות משתנה. משכך, התכנית נדרשת לאפשר כלים עתידיים, ככל שתכניות בהיררכיה גבוהה יאפשרו אותם כמובן. 2.4.5 הסעיף נועד לאפשר לטפל במבנים קיימים החורגים מהוראה בתכנית המתאר ולבצע בהם שינויים התואמים להוראות תכנית המתאר מבלי להרוס אותם.			גודל המגרש כל גודל מגרש	להחזיר את הסעיפים הבאים: 2.4.4 הוראות הקבועות בתכנית זו מכוחה של תכנית בהיררכיה גבוהה יותר, לא יהיו הוראה מחייבת במידה ואותן הוראות בתכנית בהיררכיה גבוהה יבוטלו או ישתנו להוראות מקלות יותר. 2.4.5 בתכנית מכוח תכנית זו הכוללת בתחומה בינוי קיים, החורג ממסגרת הוראות תכנית המתאר, רשאית הוועדה, במקרים חריגים, לקבוע הוראות בהתאם לתכנית זו, ובלבד שלא ישתנה נפח הבינוי הקיים.	2.4	תקנון	יחס בין תכניות	17

#	נושא	מסמכים לתיקון	סעיף בתקנון	הצעה לתיקון <u>ביעקוב אחר שינויים</u>	הסברים
18	שימושים כללים	תקנון	3.1.1 (ה)	"בכל אזור ייעוד ניתן לקבוע ייעוד קרקע המתיר שימושים כלליים, כשימוש בלעדי או מעורב עם שימושים אחרים המותרים באותו ייעוד, בתנאים הבאים: [1] הועדה שוכנעה כי אין בשימוש הכללי המבוקש כדי לפגוע באופיו של אזור הייעוד באזור התכנון <u>וכן בשימוש הראשי</u> ."	שימושים כללים ציבוריים ניתן לקבוע בכל שטח העיר. הדיוק נועד לוודא שקביעתם אינה פוגעת ביחס ביניהם לבין השימוש הראשי.
19	היררכיה פנימית בתכנית	תקנון	5.1 (ב)	"בכל מקרה של סתירה בין ההוראות הקבועות בפרק זה לעניין אותו מרחב, לבין הוראות אחרות בתכנית זו, בתקנון התכנית או בתשריטה, יחולו ההוראות שבפרק זה. <u>בכל מקרה של סתירה בין הוראות למרחב לבין הוראות לרחוב הכלול במרחב זה, יגברו ההוראות לרחוב</u> ."	תיקון טעות סופר. סעיף 'הוראות לרחוב' שהיה קיים בתא/5000 הוסר ומכך מתייתרת גם הפניה זו.
20		תקנון	5.1	להוסיף: " <u>בכל מקרה של סתירה בין הוראות שונות בטבלה 5.4, יגברו ההוראות למרחב הוראות מיוחדות</u> ."	הבהרה טכנית בעניין היחס בין הוראות התכנית והעבודה איתה.
21		תקנון	2.5.3	להוסיף: " <u>בתכנית הכוללת יותר מאזור ייעוד אחד יחולו הוראות שני אזורי הייעוד. רשאית הוועדה לקבוע את היחס ביניהם ואת הגבולות בין חלות אזורי הייעוד השונים משיקולים תכנוניים</u> "	
22	קרנות	תקנון	3.1.4	להחזיר: " <u>היה ויקבע הסדר חוקי המאפשר המרת התועלת בתשלום לקרן ייעודית לרכישת שטחים לצרכי ציבור ו/או לקרן ייעודית לקביעת דיור בהישג יד, תהיה רשאית הוועדה להמיר את ההקצאה בתשלום לקרנות ייעודיות כאמור לעיל</u> ."	מדובר בתכנית כוללנית לתקופת זמן ממושכת שצריכה לתת מענה למציאות משתנה. משכך, התכנית נדרשת לאפשר כלים עתידיים, ככל שהחוק יאפשר אותם כמובן, כפי שנעשה בתא/5000.
23	קרנות	תקנון	4.2	להחזיר: " <u>בשיקול דעת מהנדס העיר ובכפוף לאישור הועדה המקומית, בתכניות בהן לא נקבע דיור בהישג יד, ניתן יהיה להמיר את הדיור בהישג יד כפי שנדרש בתשלום לקרן ייעודית לדיור בהישג יד, בכפוף לקביעת הסדר חוקי המאפשר המרת ההקצאה בתשלום לקרן</u> ."	
24	קרנות	תקנון	4.1	להחזיר מתא/5000: " <u>היה ויקבע הסדר חוקי המאפשר המרת ההקצאה של שטחים פתוחים ובנויים לשימושים ציבוריים בתשלום לקרן ייעודית, תהיה רשאית הוועדה, אם שוכנעה כי גם הקצאה של שטחים בנויים אינה אפשרית, להמיר את ההקצאה בתשלום לקרן ייעודית כאמור לעיל</u> ."	

#	נושא	מסמכים לתיקון	סעיף בתקנון	הצעה לתיקון <u>ביעקוב אחר שינויים</u>	הסברים
25	תמ"א 1 / 20	תקנון, טבלה 5.4	אזור תכנון 211 סימבול מוסד ציבורי עירוני חדש - עתידים	"תכנית מפורטת למתחם תכלול במסגרתה שטחי בניה בהיקף שלא יפחת <u>מהאמור בתמ"א 20 / 1 על עדכונה מ-30,000 מ"ר עבור בית חולים גריאטרי ו-30,000 מ"ר עבור מוקד חרום רפואי</u> "	ציטוט של הנחיות לעניין מ"ר ספציפי מאמירה כללית מתכניות בהיררכיה גבוהה אינו מתאים לתכנית כוללנית. לכן מבקשים להסתפק בהפניה לתמ"א (כפי שתאושר).
26		תקנון, טבלה 5.4	אזור תכנון 401 סימבול מוסד ציבורי עירוני חדש - מתחם יצו	"תכנית מפורטת למתחם תכלול במסגרתה שטחי בניה בהיקף שלא יפחת <u>מהאמור בתמ"א 20 / 1 על עדכונה מ-60,000 מ"ר שיוקצה להרחבת בית החולים איכילוב וכלול בית חולים גריאטרי</u> "	
27		תקנון, טבלה 5.4	אזור תכנון 904 סימבול מוסד ציבורי עירוני חדש - מרחב אורות	"תכנית מפורטת למתחם תכלול במסגרתה שטחי בניה בהיקף שלא יפחת <u>מהאמור בתמ"א 20 / 1 על עדכונה מ-30,000 מ"ר עבור בית חולים גריאטרי ו-30,000 מ"ר עבור מוקד חרום רפואי</u> "	
28	שימור - כללי	תקנון	4.4.1	למחוק ס"ק: <u>יובהר כי תכנית זו אינה משנה את תכנית השימור תא/2650 או הוראות בעניין מבנים לשימור בתכנית תקפה.</u>	סעיף זה שולל למעשה את סמכויות הוועדה לגבי מבנים שנקבעו לשימור בתכניות תקפות.
29	שימור - כללי	תקנון	4.4.3 (ג)	הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה וקומות לאתר לשימור <u>שיקבע מכוח תכנית זו</u> בהתאם לקבוע באזור היעוד ובתשריט נספח העיצוב העירוני.	התיקון נועד להותיר את סמכויות הוועדה גם לגבי מבנים לשימור מתכניות מאושרות

הסברים	הצעה לתיקון <u>ביעקוב אחר שינויים</u>	סעיף בתקנון	מסמכים לתיקון	נושא	#
<ul style="list-style-type: none"> ▪ מבקשים להסיר את <u>חובת</u> עריכת מסמכי מדיניות ולהותיר את האפשרות לדרוש אותם לשיקול דעת הוועדה המקומית בכל שטח העיר ובכל עניין. ▪ הנושאים שאליהם נדרשת ההתייחסות במרקמים לשימור נותרו בתכנית המתאר ויידרשו במסגרת עריכת תכנית מפורטת. 	<p>(א) ועדת השימור העירונית במסגרת חוות דעתה, תדרוש, כתנאי לדיון בתכנית הכוללת מרקם בנוי לשימור המסומן בתשריט עיצוב עירוני, הכנת מסמך מדיניות, אלא אם התכנית מוסיפה זכויות בניה בהיקף שאינו עולה על חצי דחיק, או אם התכנית תואמת תכנית קודמת אשר התייחסה לנושאים המפורטים בסעיף (ג) להלן.</p> <p>(ב) מסמך המדיניות יתייחס לשטח שהיקפו יקבע על ידי מהנדס העיר או ועדת השימור העירונית לפי העניין.</p> <p>(ג) מסמך המדיניות <u>תכנית מפורטת</u> תתייחס למפורט בסעיף 5.2.1 וכן להיבטים הבאים: ניתוח היסטורי של השימושים, הבינוי והנוף, <u>התייחסות</u> לשמירה על המרקם ואופיו; המרחב הציבורי והבינוי האופייניים למרקם;</p> <p>(ד) הועדה רשאית לדרוש כי תכנית הכוללת מרקם בנוי לשימור תקבע בהוראותיה הגבלות בניה ופיתוח, על מנת לאפשר <u>ככל הניתן</u> את שימור הערכים הייחודיים למקום. שטחי הבניה המוצעים בתכנית זו, יותרו רק במקום ובמידה שהם לא פוגעים באותם ערכים לשימור.</p>	4.4.2	תקנון	מרקם לשימור	30
<p>מבקשים להרחיב את סמכויות הוועדה לאשר שינויי בינוי, ללא תוספת שטחים, גם לגבי מבנים מתכנית השימור העירונית, זאת על מנת להקל את מימוש השימור.</p>	<p>להחזיר ס"ק (א):</p> <p><u>בתכנית מפורטת מכוחה של תכנית זו רשאית הוועדה לאשר שינויי בינוי, ללא תוספת שטחי בניה, למבנים לשימור מכוח תכנית השימור העירונית בכפוף להמלצת מהנדס העיר. הועדה תהיה רשאית להוסיף שטחי בניה וקומות למבנים לשימור שלא בהגבלות מחמירות בהתאם לקבוע באזור היעוד ולנספח העיצוב העירוני וזאת מנימוקים מיוחדים שיירשמו.</u></p>	4.4.3	תקנון	סמכויות שימור	31

#	נושא	מסמכים לתיקון	סעיף בתקנון	הצעה לתיקון <u>ביעקוב אחר שינויים</u>	הסברים
32	ניוד משימור	תקנון	4.4.3	<p>להוסיף ס"ק:</p> <p><u>בתכנית הכוללת מבנים לשימור הקבועים בתכניות מאושרות או בתכניות מכח תכנית זו, רשאית הוועדה להחיל בנוגע למבנים אלה את המנגנון הנוגע לניוד זכויות ותמריצים הקבועים בתכנית השימור העירונית או לקבוע שטחי בניה בהתאם לתכנית זו ומנגנון שיאפשר העברת זכויות לתחומי מגרש אחר/מגרשים אחרים בעיר.</u></p> <p>לחילופין, הגדרה של האזורים ו/או המקרים המסוימים של מגרשים מקבלים.</p>	<p>מבקשים לתת סמכות לוועדה לקבוע מנגנוני ניוד משימור גם במבנים עתידיים שיוכרזו לשימור, זאת על מנת לתמרץ שימור גם באזורים נוספים בעיר.</p>
33	ניוד משימור	תקנון	3.3.2(ב)	<p>הוספת ס"ק תחת 3.3.2(ב):</p> <p><u>"באזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן ג, רשאית הוועדה לקבוע רחיק העולה בעד 3 רח"ק על הרחיק המירבי לאזור, ובתנאי ששטחי הבנייה שמעל הרחיק המירבי יהיו מניוד לשימור.</u></p> <p><u>שטחי הבניה שיניידו יהוו תוספת לשטחי הבניה המירביים כפי שיחושבו בהתאם להוראות תכנית זו</u></p>	<p>נדרש כתוצאה מהגבלת הרחיק באזורי סמיכות למתע"ן 1 בהחלטת המחוז, במטרה לתמרץ את תהליכי השימור.</p>
34	תמ"א 35 / 4 - צפיפות מגורים	תקנון	3.1.9	<p>להחזיר את הסעיף:</p> <p><u>במסגרת תכנית מפורטת תיקבע הוועדה את סוג המתחם ואת הוראות הצפיפות המתאימות, ככל שהדבר מתחייב מהוראות תמ"א 35 תיקון 4 סעיף 12.2. ככל והצפיפות ברוטו ונטו בתכנית המוצעת עומדות בהוראות תמ"א 35 תיקון 4, רשאית הוועדה לקבוע פרישת שטחי מגורים הנמוכה מ-40% משטח התכנית, בהתאם להוראות התמ"א, סעיף 12.2.1(4) [ח].</u></p>	<p>הוראות הצפיפות בתמ"א 35 מאפשרות גמישות לאופן פרישת ייעודי הקרקע. התנגדות זו נועדה לאפשר לוועדה המקומית סמכות להפעיל את הגמישות הקיימת בתמ"א 35 במסגרת תכניות מפורטות.</p>

#	נושא	מסמכים לתיקון	סעיף בתקנון	הצעה לתיקון <u>בעקוב אחר שינויים</u>	הסברים
35	גובה בנייה	תקנון	4.3.5	4.3.5 (ה) גובה הבנייה המירבי, כולל התמריצים, לא יעלה על מדרגת גובה אחת מעל למסומן בתשריט העיצוב העירוני למעט אם מצוין בטבלה 5.4 בתכנית זו.	מדובר בהבהרה - כיום ההוראה מאפשרת תמריצים של עד מדרגת גובה מעל תשריט העיצוב העירוני. הבהרה שאין יכפל מבצעים שמאפשר שתי מדרגות גובה.
A	תחום חוף הים - הנחיות ולחוף	תקנון	5.4 / 3.6.4	<p>הוגש ערר בעקבות החלטת הולחוף מיום 13.8.25 - לעניין שני נושאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - חובת דיון בולחוף לתכנית מפורטות בתחום אזור ייעוד פארק החוף (בשונה תא/5000) - חובת דיון בולחוף לתכנית מפורטות בתחום החוף המרכזי בקו הבינוי הראשון לים (בשונה תא/5000) <p>להלן נוסח החלטת ועדת הערר של המועצה הארצית:</p> <p>3.1 לעניין מרכז העיר ינוסח כלהלן - בתאי שטח 301,501,502 תתאפשר בנייה של עד 25 קומות, לעיני חזית הבינוי הראשונה במרכז העיר, לוועדה הוצג שמסמך המדיניות קובע יחס של 40-60 לטובת מלונאות על פני מגורים, בהתאם לכך תכנית התואמת למסמך מדיניות זה לא תידרש לאישור הולחוף. יוסף, כי צמצום ביחס למלונאות לטובת שימושים ציבוריים לא יהווה שינוי למסמך המדיניות.</p> <p>3.2 לעיני ייעוד הפארק החופי - תכנית שחלקה כולל שטח בייעוד פארק חופי והיא אינה כוללת בינוי בייעוד פארק חופי לא תידרש לאישור הולחוף.</p>	הוגש ערר להחלטת הולחוף - מסמכי תכנית המתאר המופקדת עודכנו בהתאם להחלטה בערר.
36	סמכות הוועדה (יחס בין תכניות)	תקנון	1.4.9	<p>להחזיר סעיף שנמחק על ידי המחוז:</p> <p><u>מקום בו נדרש אישור ולחוף /או מוסד תכנון בהיררכיה גבוהה לתכנית מכוחה של תכנית זו, לא יידרש האישור אם התכנית תואמת תכנית מתאר מקומית שאושרה על ידי אותו מוסד תכנון.</u></p>	הסעיף נועד למנוע כפילות - תכניות מפורטות, שנעשות לפי תכנית מתאר שאושרה בולחוף או בוועדה ארצית אחרת, לא יצרטכו לחזור לוועדות הארציות בשנית. יצוין כי מחיקת הסעיף לא עלתה כדרישה מהולחוף.

#	נושא	מסמכים לתיקון	סעיף בתקנון	הצעה לתיקון ביעקוב אחר שינויים	הסברים
37	תועלות	תקנון	3.1.4	<p>(א) בתכנית באזור יעוד תעסוקה מטרופוליני ובאזור יעוד תעסוקה עירוני, ניתן להוסיף זכויות בניה בהיקף של עד 60% מההפרש שבין הרחיק המאושר בתכניות תקפות לרחיק המרבי, בכפוף לאמור בסעיף 3.1.4 לעיל. מעבר לכך, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרחיק המרבי אם התכנית קובעת אחד או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות, לפי בחירת הוועדה, כאשר רק הזכויות העודפות יותנו בתועלות, כגון:</p> <p>(1) שימור, התחדשות עירונית וחיזוק מבנים. (2) דיור בהישג יד לפי התוספת השישית, שימוש לצמיתות של מגורים להשכרה בבעלות אחודה. (3) פעולות מיוחדות להתייעלות בצרכי אנרגיה ו/או תרומה משמעותית בחישוב כמותי לייצור אנרגיה נקייה ממקורות מתחדשים ו/או פעולות להפחתת מזהמים באוויר וצמצום פליטת פחמן, ו/או הקמת מרכזי אנרגיה ו/או הקמת מרכזי מחזור, ובלבד שמדובר ברכיב משולב בתוך שטח המגרש שבו יינתנו הזכויות העודפות ונועד לשמש אותו בלבד. (4) תרומה משמעותית לנגישות לתשתיות תחבורה - במצבים חריגים בלבד בהם יש תרומה ייחודית של המרחב הפרטי לנגישות השימוש התחבורתי. (ב) בכל תכנית, שמאי הוועדה, יקבע את יחס ההמרה לסעיף קטן [N+] לעיל ויביא לאישור הוועדה...</p>	<p>הוספת ילפי בחירת הוועדה לצורך חידוד שלוועדה המקומית נתונה הבחירה של סוג התועלת שתינתן בתכנית. מחיקת הוראות תכנוניות שקיימות בסעיפים אחרים בתכנית תיקון טעות סופר בסעיף (ב).</p>
38	דיווח תקופתי תמ"א 70	תקנון	6.3	<p>למחוק את הסעיף: (ג) הדיווח התקופתי יכלול את אופן יישום תמ"א 70 בתחום אזורי התכנון הרלוונטיים, תוך פירוט נתונים בנושא רחיק מוצע במתחמים השונים, תמהיל שימושים והיבטים תכנוניים נוספים ביחס לנושא זה, כל זאת לצורך בחינת עמידה בהנחיות לתכנון כולל כמפורט בתמ"א 70.</p>	<p>לא נדרש. תא/5500 נבחנה ונמצאה כתואמת לתכנון כולל.</p>
39	מסמך מדיניות	תקנון	5.2	<p>מסמך המדיניות ייערך בתוך לוח זמנים שייקבע על ידי הוועדה המקומית, בהתאם לגודל האזור ו/או הנושאים להתייחסות. מסמך המדיניות יפורסם להעדוה, ואשר על ידי הוועדה המקומית ויפורסם באתר האינטרנט של העירייה.</p>	<p>הוועדה יכולה לקבוע את התנאים בהתאם למאפייני מסמך המדיניות. אין בסיס לכך כדרישה גורפת.</p>

#	נושא	מסמכים לתיקון	סעיף בתקנון	הצעה לתיקון <u>ביעקוב אחר שינויים</u>	הסברים
40	סמכות הוועדה	תקנון	2.5	להחזיר את הסעיף: <u>הועדה רשאית לקבוע ו/או לשנות את גבולות המגרשים ואת תחום התכנית ("הקו הכחול") בתכנית מכוחה של תכנית זו.</u>	רצוי שיהיה כתוב במפורש וברור לציבור כי הוועדה המקומית רשאית על פי סמכותה לקבוע את גבולות המגרשים במצב היוצא ואת הקווים הכחולים של התכניות מכוחה של תכנית המתאר.
41	יחס לתכנית כלל-עירונית להתחדשות מגרשית	תקנון	סעיף 2.4.6 (חדש) דברי הסבר	בהוראות התכנית - להוסיף: <u>תכנית למימוש הוראות התואמות לאלה הקבועות או שיקבעו בתכנית כלל-עירונית להתחדשות מגרשית, לא תחשב כסותרת תכנית זו. אין בהוראה זו לכשעצמה כדי להגביל את שיקול דעת הוועדה לעת דיון בתכנית עתידית.</u> בדברי ההסבר - להחזיר: <u>תכנית כלל-עירונית להתחדשות מגרשית - תכנית כלל-עירונית להתחדשות מגרשית, לפי סעיף 64(ב) לחוק התכנון והבנייה או לפי כל דין אחר, מניחה את הכלים להתחדשות ברמת הבניין. לכשתאושר, התכנית תאפשר להוציא מכוחה היתרי בנייה. זאת, בשונה מתכנית מתאר כוללנית זו, שתפקידה להנחות עריכת תכניות מפורטות ולא ניתן להוציא ישירות מכוחה היתרי בנייה. לפיכך, מדובר בשתי תכניות 'משלימות' שמניחות כלים שונים להתחדשות ולפיתוח העיר.</u>	הוראות התכנית - הסדרה ותיאום היחס בהוראות שני ערוצי ההתחדשות. דברי הסבר - לאור שאלות רבות שעולות לגבי היחס בין תכנית המתאר לבין התכנית הכוללת להתחדשות עירונית, מבקשים להבהיר את היחס בניהן בדברי ההסבר.

#	נושא	מסמכים לתיקון	סעיף בתקנון	הצעה לתיקון ביעקוב אחר שינויים	הסברים
42	מסמכי מדיניות בדברי ההסבר	תקנון	דברי הסבר	<p>מסמכי מדיניות - התכנון העירוני המפורט נערך לאור תכנית המתאר העירונית ומטרותיה. יחד עם זאת, לעיתים עולה הצורך בהסתכלות רחבה ומעמיקה, לאזור או לנושא מסוים כבסיס לתכנון המפורט. במקרים אלה נערכים מסמכי מדיניות המותאמים למאפייני האזור או הנושא הרלבנטי. מסמכי המדיניות העירוניים עוסקים במגוון נושאים וחלים על שטחים ברחבי העיר, לדוגמה: מדיניות עירונית לתכנון בר קיימא, מדיניות תקני חנייה, מדיניות הדיור, מדיניות מע"ר דרום ומדיניות לשכונת כפיר. מסמכי המדיניות העירוניים מובאים לאישור הועדה המקומית ונגישים במערכת המידע העירונית. אין בכוחם של מסמכי המדיניות העירוניים לסתור את תכנית המתאר אך הם יכולים לפרוט ולדייק את תחום שיקול הדעת הנתון בה. מסמכי המדיניות כפי שאושרו על ידי הועדה המקומית עומדים בעינם ככל שאינם סותרים את תכנית המתאר ובמידת הצורך מעודכנים מעת לעת.</p>	<p>נועד להבהיר בדברי ההסבר את היחס בין מסמכי המדיניות העירוניים לבין תהליכי התכנון מכוחה של תכנית המתאר.</p>
שטחים ציבוריים					
43	שטחי ציבור מבונים במבנים סחירים	תקנון	3.5.1 (ג) (2)	<p>להוסיף ס"ק: "במקרה של שימוש במנגנון חלף הקצאה יותרו שימושים סחירים התומכים בשימוש הציבורי בהיקף של עד 10% מסך השטחים הציבוריים המבונים, וזאת בהתייחס לשיקולים תכנוניים בהתאם למאפייני האזור, הבטחת איכותו ותפקודו המיטבי של השימוש הציבורי, הזיקה בין השימושים הסחירים לשימושים הציבוריים וכדומה."</p>	<p>נועד לאפשר שימושים סחירים שישרתו את ההקצאות הציבוריות שניתנות בתוך מבנים סחירים.</p>
44	תוספת שימושים נוספים בקרקע למבני ציבור	תקנון	3.5.1 (א) (2)	<p>"מקבצי שימושים נוספים: שימושים בעלי אופי ציבורי, מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 1, תעסוקה 2, בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף קטן (ג)(1) או (ו) להלן."</p>	<p>שינוי זה נועד להרחיב את מגוון השימושים האפשרי בשטחים הסחירים הנלווים לשימושים ציבוריים.</p>

#	נושא	מסמכים לתיקון	סעיף בתקנון	הצעה לתיקון <u>ביעקוב אחר שינויים</u>	הסברים						
45	צירים ירוקים	תקנון	3.6.13 (ב)	להוסיף ס"ק: <u>"בתכנית הכוללת ציר ירוק ייקבעו שטחים רציפים משמעותיים בייעוד ציבורי"</u>	הסעיף נועד להבטיח שהצירים הירוקים יתבססו על שטחים בייעוד קרקע ציבורי						
46		תשריט אזורי יעוד, תשריט עיצוב עירוני	-	תוספת סימון ציר ירוק ראשי ברחובות קק"ל ושלונסקי, במקטע לבנון-פנחס רוזן:	השלמת רצף הצירים הירוקים והחיבור בין רובע 1 לרובע 2.						
47	בנייה לא מוסדרת בשטחים ציבוריים	תקנון	5.3.2	להוסיף לסל השיקולים לתמריצי התחדשות עירונית: <u>"במרחבים הכוללים בנייה לא מוסדרת, תשקול הוועדה את האפשרות לכלול בתחום התכנית פינוי בנייה לא מוסדרת במגרשים בייעוד ציבורי הנדרשים ומקושרים לתפקודו המיטבי של התכנון המוצע."</u>	הסעיף נועד לאפשר תמרוץ לפינוי בנייה לא מוסדרת ממגרשים ציבוריים בתכנית התחדשות עירונית.						
48	שינוי שיטת חישוב הרח"ק	תקנון	3.1.2 (א)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מאפייני התכנית</th> <th>שטח קרקע לחישוב זכויות (אחוז משטח קרקע סחיר נכנס)</th> <th>חישוב מסגרת שטחי בנייה מירביים</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>תכנית הכוללת-שעיקרה תוספת בנייה למבנים קיימים או הוראות למבנים קיימים</td> <td>70%-100%</td> <td>כפול(X)רח"ק</td> </tr> </tbody> </table>	מאפייני התכנית	שטח קרקע לחישוב זכויות (אחוז משטח קרקע סחיר נכנס)	חישוב מסגרת שטחי בנייה מירביים	תכנית הכוללת-שעיקרה תוספת בנייה למבנים קיימים או הוראות למבנים קיימים	70%-100%	כפול(X)רח"ק	נועד לחדד שהגמישות בחישוב הזכויות תינתן רק במקרה שהתכנית כוללת בעיקר טיפול במבנים קיימים.
מאפייני התכנית	שטח קרקע לחישוב זכויות (אחוז משטח קרקע סחיר נכנס)	חישוב מסגרת שטחי בנייה מירביים									
תכנית הכוללת-שעיקרה תוספת בנייה למבנים קיימים או הוראות למבנים קיימים	70%-100%	כפול(X)רח"ק									

#	נושא	מסמכים לתיקון	סעיף בתקנון	הצעה לתיקון ביעקוב אחר שינויים	הסברים
49	שטחי ציבור מבונים במבנים סחירים	תקנון	4.1 (ג) 2	<p>תיקון טעות סופר: "בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים, היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% מסך שטח הקרקע הסחיר הנכנס בתכנית כפול תוספת שטחי הבנייה הסחירים שאינם למגורים חלקי סך כל שטחי הבנייה המוצעים בתכנית שאינם למגורים."</p> <p>(סך שטח הקרקע הסחיר הנכנס בתכנית) * 40% * השטח המיועד לשימושים סחירים באמצעות שטחי למגורים סך כל שטחי הבנייה המוצעים באמצעות שטחי למגורים = (שטח קרקע ציבורי נדרש)</p>	תיקון טעות סופר בהגדרת החישוב
50	סמל מוסד ציבורי עירוני חדש	תקנון	4.3.5	<p>להחזיר ס' מתא/5000: "בתכנית הממשת סמל מוסד ציבורי עירוני חדש המסומן בתשריט אזורי הייעוד תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה"</p>	החזרת סעיף גמישות מתא/5000 לצורך גמישות תכנונית במבני ציבור.
51	גובה קומה ציבורית	תקנון	4.3.2	<p>(ב) גובה קומות יקבע באופן הבא: (3) גובה קומה טיפוסית למגורים - עד 4 מ'. (4) גובה קומה טיפוסית לתעסוקה וציבורי - עד 5 מ'. (5) קומת קרקע - עד 8 מ'. (6) קומות מיוחדות - עד 15% מסך הקומות במבנה יותר עד 6 מ' לקומה.</p> <p>יובהר כי גובה הקומה הטיפוסית לעיל לא יחול על קומות בשימוש ציבורי מכל סוג.</p> <p>או לחילופין להוסיף ס"ק: הקצאה ציבורית לשימוש בעל מאפיינים ייחודיים, כגון: אולם ספורט, בריכת שחייה, אולם מופעים, מבנה חינוך וכד', לא תהווה "קומה טיפוסית" ומשכך אינה כפופה למגבלות גובה או כל הנחיה תכנונית כללית אחרת.</p>	מתן גמישות תכנונית לגובה הקומות בהקצאה ציבורית שניתנת בתוך בניינים סחירים, במטרה לאפשר מגוון שימושים ציבוריים (אולם ספורט, בריכת שחייה, ...).

#	נושא	מסמכים לתיקון	סעיף בתקנון	הצעה לתיקון ביעקוב אחר שינויים	הסברים
52	סמכות וועדה מקומית (רישום שטחים ציבוריים)		4.1 (1)	להחזיר את הסעיף: <u>הוועדה רשאית לקבוע בתכנית את המנגנון להעברת השטחים הציבוריים לבעלות העירייה ולרישומם - בין אם בדרך של הפקעה, הפרשה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה או בכל דרך חוקית אחרת.</u>	בהתאם לפסק דין בעניין מראות ירושלים ובהתאם לחוק, הוועדה רשאית להקצות שטחי ציבור לרשות המקומית בין אם בדרך של הפקעה או איחוד וחלוקה ולכן יש להותיר את הסעיף על כנו כפי שהיה בתא/5000.
תחבורה וניידות					
53	רחוב עירוני	תקנון	1.5	רחוב עירוני - הגדרה: "רחוב המסומן בתשריט אזורי הייעוד כרחוב עירוני בשל תפקידו במערך הרחובות באשר-לטובת תנועה רב-אמצעית, בדגש על הולכי רגל ודוכבי אופניים. "	דיוק ההגדרה להרחבת תפיסת התפקיד הרב-אמצעי של רחובות אלו.
54	רחוב עירוני	תשריט אזורי יעוד	-	<u>שינויים בסימון רחוב עירוני: הסרת הרחובות מלציט, נחמני ומונטיפיורי.</u>	דיוק שכבת הרחובות העירוניים.
55	דרכים	תקנון תשריט תחבורה וניידות	3.8.2	שינוי סיעוף מס"ק (ב) (2) לסעיף ראשי 3.8.2 (דרכים): "למרות האמור בפרק זה, רשאית הוועדה לצמצם את קווי הבניין, ככל שתכניות בהיררכיה גבוהה יותר יאפשרו זאת." בנוסף, מחיקת דרכים שהתקבלה החלטה להסירן מההיררכיה הארצית בתמ"א 1.	מחיקת דרכים שהתקבלה החלטה להסירן (ראו ישיבה 951, 11.2024) מההיררכיה הארצית בתמ"א 1, שעוברת עדכון: (1) 461 (לח"י-בר לב) (2) 471 (גבעת התחמושת-השלום) (3) 2 (נמיר, גלילות-ההלכה)
56	הפרדות מפלסיות	תקנון	3.8.3	להוסיף ס"ק תחת סעיף זה: " <u>הוועדה רשאית לבטל או לקבוע הפרדה מפלסית, ובלבד שהדבר אינו סותר תכניות בהיררכיה גבוהה.</u> "	נועד לאפשר גם לבטל הפרדה מפלסית במסגרת תכנית בסמכות מקומית בהתאם למדיניות העירונית.

הסברים	הצעה לתיקון <u>ב'עקוב אחר שינויים'</u>	סעיף בתקנון	מסמכים לתיקון	נושא	#
חידוד הדוגמאות, כך שיובהר שגם רחובות פעילים מצריכים התייחסות לוגיסטית.	"בתכנית בעלת מרכיב לוגיסטי משמעותי, כגון: מגדלי תעסוקה ו/או מגורים מעורבי שימושים, מרכזים מסחריים וקניונים, שווקים, תכניות אזוריות ומתחמיות גדולות, <u>שכוללת חלק משמעותי מרחוב פעיל ו/או ציר מעורב</u> , וכדומה, הועדה תחליט בדבר הפקדתה של התכנית בכפוף למתן מענה לצרכים לוגיסטיים, כגון: פריקה וטעינה, הפצת וחלוקה של סחורות, טיפול בפסולת וכדומה במסגרת התכנית המפורטת."	3.8.1 [ו]	תקנון	לוגיסטיקה	57
מבקשים את האפשרות להצמדת חניות לשימושי ציבור (לדוגמא: חניות צוותי חינוך, צוותים רפואיים, תפעול וכד')	"החניה, למעט בשימושי מגורים <u>ובשימושים ציבוריים</u> , תהיה חניה ציבורית, בהתאם לתקנות."	3.8.10 [ב]	תקנון	חניה	58

הסברים	הצעה לתיקון ביעקוב אחר שינויים	סעיף בתקנון	מסמכים לתיקון	נושא	#																																																															
<p>מבקשים להסיר העתקה של כל סעיף תקני החניה מתמ"א 70. זה לא קריא ואין היגיון להעתיק תמ"אות לתוך תכנית המתאר. מספיקה הפניה מתאימה.</p>	<p>למחוק את סעיף (ה) ובמקומו להפנות לתקן החניה בתמ"א 70.</p> <p>(ה) בטבלה להלן, תקן החניה מתייחס למספר מקומות חניה מקסימאליים, בתחום תמ"א 70, לכל יחידת דיור במגורים ולהיקף מ"ר תעסוקה/מסחר.</p> <table border="1" data-bbox="645 507 1357 849"> <thead> <tr> <th colspan="7">תקן חניה מקסימלי בתחום תמ"א 70</th> </tr> <tr> <th colspan="3">מדד נישות 3-4</th> <th colspan="4">מדד נישות 4+5</th> </tr> <tr> <th>מסחר</th> <th>תעסוקה</th> <th>מגורים</th> <th>מסחר</th> <th>תעסוקה</th> <th>מגורים</th> <th>יעוד קרקע</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="7">שלב סופי</td> </tr> <tr> <td>1:200</td> <td>1:400</td> <td>0.5</td> <td>1:250</td> <td>1:600</td> <td>0.3</td> <td>חבנות ראשונה</td> </tr> <tr> <td>1:150</td> <td>1:360</td> <td>0.6</td> <td>1:200</td> <td>1:400</td> <td>0.5</td> <td>חבנות שניה</td> </tr> <tr> <td colspan="7">שלב ביניים</td> </tr> <tr> <td>1:100</td> <td>1:240</td> <td>0.8</td> <td>1:150</td> <td>1:360</td> <td>0.6</td> <td>חבנות ראשונה</td> </tr> <tr> <td>1:50</td> <td>1:120</td> <td>1</td> <td>1:100</td> <td>1:240</td> <td>0.8</td> <td>חבנות שניה</td> </tr> </tbody> </table> <p>(א) שלב הביניים או השלב הסופי בהתאם להנחיות תמ"א 70.</p> <p>(ב) ככל תחום שטח תמ"א 70 בעיר, כמסומן בתשריט תחבורה וניידות והניידות, יחולו הנחיות מדד נישות 4+5, למעט התחנות שלבים, גם לנויים, מגן דוד ורמת אביב 9 בהם יחולו הנחיות מדד נישות 3.</p> <p>(ג) בתכנית מפורטת החלה באזור המצוי בין שתי תחנות שלהן מגדר נישות שונה לפי תמ"א 70, תקן החניה המקסימלי יקבע בתכנית המפורטת בהתאם לאחת מהתחנות, לבחירת הוועדה.</p> <p>(ד) בעת חישוב מספר מקומות חניה הנדרשים לכל שימוש קרקע, יעוגל כל חלק של מקום חניה כלפי מעלה ליחידה השלמה הקרובה של מקומות חניה.</p> <p>בהתאם, לתקן את סעיף (א):</p> <p>"תקן החניה ייקבע בתכנית על פי התקן התקף לפי תקנות החניה הארציות, 1N לפי הטבלה מטה בתחום תמ"א 70 - לפי האמור בתמ"א, לפי הנמוך מביניהם."</p>	תקן חניה מקסימלי בתחום תמ"א 70							מדד נישות 3-4			מדד נישות 4+5				מסחר	תעסוקה	מגורים	מסחר	תעסוקה	מגורים	יעוד קרקע	שלב סופי							1:200	1:400	0.5	1:250	1:600	0.3	חבנות ראשונה	1:150	1:360	0.6	1:200	1:400	0.5	חבנות שניה	שלב ביניים							1:100	1:240	0.8	1:150	1:360	0.6	חבנות ראשונה	1:50	1:120	1	1:100	1:240	0.8	חבנות שניה	3.8.10	תקנון	חניה	59
תקן חניה מקסימלי בתחום תמ"א 70																																																																				
מדד נישות 3-4			מדד נישות 4+5																																																																	
מסחר	תעסוקה	מגורים	מסחר	תעסוקה	מגורים	יעוד קרקע																																																														
שלב סופי																																																																				
1:200	1:400	0.5	1:250	1:600	0.3	חבנות ראשונה																																																														
1:150	1:360	0.6	1:200	1:400	0.5	חבנות שניה																																																														
שלב ביניים																																																																				
1:100	1:240	0.8	1:150	1:360	0.6	חבנות ראשונה																																																														
1:50	1:120	1	1:100	1:240	0.8	חבנות שניה																																																														
<p>אין סיבה לכלול בתכנית סימונים מתכניות בהיררכיה גבוהה שטרם אושרו.</p>	<p>למחוק מתשריט התחבורה והניידות את הסימונים מתכניות המתח"מים שטרם קיבלו תוקף (תמ"א 65 / תת"לים)</p>	-	תשריט תחבורה וניידות	מתח"מים	60																																																															

#	נושא	מסמכים לתיקון	סעיף בתקנון	הצעה לתיקון ביעקוב אחר שינויים	הסברים						
61	תיאומים עם גורמים חיצוניים	תקנון	3.8.1 (ז)	"תכניות הגובלות ו/או חופפות-שבתחומן לדרכים ו/או מסילות ארציות, מתע"ן, מתח"מים, מסופים יובאו לתיאום עם משרד התחבורה או מי מטעמו."	מבקשים למחוק את הדרישה לתיאום בתכניות גובלות לתשתיות תחבורה ולהתירה רק בתכניות הכוללת אותן. הדרישה לתיאום אינו רלוונטית כאמירה גורפת.						
תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים											
62	מקבצי שימושים	תקנון	1.6	למחוק את הדוגמא של קניונים ממקבץ שימושי מסחר 2: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">שם מקבץ השימושים</th> <th style="width: 40%;">השימושים המותרים במקבץ</th> <th style="width: 40%;">פירוט לדוגמה *</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מסחר 2</td> <td>מסחר ושירותים המשרתים בעיקר את הסביבה הרובעית, העירונית והמטרופולינית: מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1, אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.</td> <td>קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה.</td> </tr> </tbody> </table>	שם מקבץ השימושים	השימושים המותרים במקבץ	פירוט לדוגמה *	מסחר 2	מסחר ושירותים המשרתים בעיקר את הסביבה הרובעית, העירונית והמטרופולינית: מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1, אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.	קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה.	זו לא דוגמא לשימוש, אלא לטיפולוגיית מבנה מסחרי.
שם מקבץ השימושים	השימושים המותרים במקבץ	פירוט לדוגמה *									
מסחר 2	מסחר ושירותים המשרתים בעיקר את הסביבה הרובעית, העירונית והמטרופולינית: מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1, אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.	קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה.									
63	שימושים זמניים	תקנון	1.6	לעדכן הגדרה: "שימושים במבנים או בלמתקנים המיועדים לפירוק והריסה לאחר פרק זמן מוגבל כגון שימושים לצורך התארגנות בזמן הבניה, תחנת מעבר לפסולת בניין, מפעל בטון, מבנים זמניים למופעים, לירידים, לתערוכות ולהתכנסויות, מסחר, שווקים, חיי לילה , דרכים זמניות, גשרים ושימושי פנאי וכד'."	דיוק ההגדרה של שימושים זמניים, כך שתכלול גם מבנים, וכן להרחיב את רשימת הדוגמאות בשימושים למסחר, שווקים וחיי לילה.						
64	חזית פעילה	תקנון	3.4.3 (ג)	להוסיף ס"ק: " בכל מקום שמסומנת בתשריט אזורי הייעוד חזית פעילה באחד או משני צידי רחוב, רשאית הוועדה לקבוע חזית פעילה בשני צידי הרחוב. "	הבהרה טכנית לגבי אופן העבודה עם התכנית.						

#	נושא	מסמכים לתיקון	סעיף בתקנון	הצעה לתיקון <u>ביעקוב אחר שינויים</u>	הסברים					
65	מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה	תשריט אזורי ייעוד	-	סימון מרכזים מקומיים למסחר ולתעסוקה (ראו מפה בנספח)	לצורך עידוד התחדשות מיטבית של המרכזים המסחריים המקומיים:					
66		תקנון	1.5	<u>עדכון הגדרה: "מגרש או מקבץ של מגרשים באזור ייעוד מגורים, כמסומן בתשריט אזורי הייעוד, שלפי התכנית המפורטת התקפה הם מיועדים למסחר, שייתכן ויכלול שימושי תעסוקה ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי, ללא שימושי מגורים מכל סוג שהוא."</u>	<ul style="list-style-type: none"> ההתייחסות למרכזים דויקה, המרכזים סומנו בתשריט התכנית ונוספה הפניה מהוראות התכנית בהתאם. 					
67		תקנון	3.3.6 [א]	<p>[א] <u>שימושים</u></p> <p>[2] <u>בקומת הקרקע תקבע חזית פעילה.</u></p> <p>[3] לא יותרו שימושי מגורים מכל סוג שהוא, דיוור מוגן, מעונות סטודנטים, שימושי מלונאות וכדומה, <u>למעט במקרים בהם שימושי מגורים מותרים מתוקף תכניות קודמות.</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> ההתייחסות למרכזים המקומיים נעשית בהתאם לסימונם העדכני מפה ולא בהתאם להגדרה כללית מורכבת כפי שיש בנוסח המופקד. 					
68		תקנון	3.3.6 [ב]	<p>[ב] <u>שטחי בניה</u></p> <p>[1] שטחי הבניה יקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן:</p> <table border="1" data-bbox="721 949 1279 1015"> <thead> <tr> <th>גודל המגרש</th> <th>רח"ק בסיסי</th> <th>רח"ק מרבי</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>כל גודל מגרש</td> <td>1</td> <td>עד 2.7 *4</td> </tr> </tbody> </table> <p>*במקרים חריגים רשאית הוועדה לאפשר עלייה עד רח"ק 4, <u>בהתייחס להוראות סעיף וגו להלן.</u></p> <p>[2] <u>הועדה רשאית לאפשר שטחי בניה למגורים רק במידה וקיימת תכנית מאושרת הכוללת שטחי בניה למגורים, ובהיקף שלא יעלה על המאושר באותה תכנית.</u></p> <p>[3] <u>הרח"ק האמור בסעיף זה הינו רח"ק מירבי. לא תותר תוספת רח"ק מכוח סימון מרחב התחדשות עירונית.</u></p> <p>[4] בתכנית הכוללת מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה <u>שבתחומה מבנה שכולו או חלקו בעל איכויות ייחודיות המצדיקות את שמירתו, רשאית הוועדה לאשר חישוב רח"ק ממוצע בין המגרשים בתחום התכנית בהתאם להוראות סעיף 3.1.8.</u></p>	גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי	כל גודל מגרש	1	עד 2.7 *4
גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי								
כל גודל מגרש	1	עד 2.7 *4								

#	נושא	מסמכים לתיקון	סעיף בתקנון	הצעה לתיקון ביעקוב אחר שינויים	הסברים
69	מלונאות	תקנון	3.7.1 (ד) (3)	"על אף האמור בס"ק (1) ו-2) לעיל, ניתן לשנות ייעוד או להקטין שטחי בניה כאמור, בהתאם לתנאים המפורטים בתמ"א/12/1 בתמ"א/25/1, על עדכונה. "	תיקון טכני של הפניה בהתאם להתקדמות תהליכי תכנון ארציים.
70		תקנון	3.7.2 (א)	"על תכנית באזור מוטה מלונאות יחולו ההוראות הבאות: (א) לא פחות מ-30% מסך שטחי הבניה הסחירים שנקבעו בתכנית יועדו לשימושי מלונאות."	הבהרה לגבי תמהיל שטחי המלונאות.
71	תעסוקה מגוונת	תקנון	1.5	תוספת הגדרה ליתעסוקה מגוונת: "בינוי בעל מאפיינים פיסיים שנועדו לאפשר מגוון סוגי תעסוקות בעיר"	תוספת הגדרה ואפשרות לוועדה להתייחס לחשיבות מגוון סוגי התעסוקות בעיר.
72		תקנון	3.1.4 (א)	"התכנית כוללת היבטים התורמים משמעותית לאיכות התכנון, בהתאם לשיקולי הוועדה המקומית, כגון: תמהיל יחידות דיור מגוון, דיור בהישג יד, טיפוסי בינוי בהתייחס לשיקולים חברתיים-כלכליים; מנגנונים להבטחת תחזוקת הבניין ושטחים משותפים, בנויים ופתוחים; קביעת שימושים מעורבים, תעסוקה מגוונת , ..."	

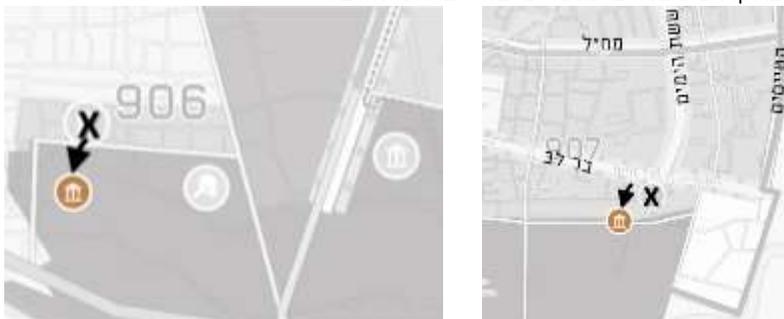
הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' מס'
<p>מוצעת העצמת זכויות בנייה במטרה לאפשר מיצוי יתרונות המיקום החלים במקום כפועל יוצא ממיקומו בסמוך למתח"מ סבידור ומתח"מ השלום והימצאות מוצא תחנת מטרו ברח' מוזס (בהתאם לתת"ל 101 ב').</p>	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		<ul style="list-style-type: none"> תשריט אזורי יעוד 	<p>901 - נחלת יצחק, אזור תעסוקה נחלת יצחק</p>	901	1
	תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 1	תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 2	יעוד				
	ללא שינוי	ראשיים - תעסוקה ומסחר נוספים - מגורים	שימושים				
	35	14	רח"ק מירבי				
	ללא שינוי	מעל 45	מס' קומות מירבי				
<p>שינוי יעוד ורח"ק, לצורך התאמה לתא/5555 ולתכניות מאושרות.</p>	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		<ul style="list-style-type: none"> תשריט אזורי יעוד 	<p>901 - נחלת יצחק</p>	901	2
	אזור מגורים בבנייה עירונית רבת קומות	אזור מגורים בבנייה עירונית	יעוד				
	ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה	שימושים				
	5	4	רח"ק מירבי				
	ללא שינוי	20	מס' קומות מירבי				

מס' מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' מ' צ' אזור תכנון	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	הסברים			
תשריט אזורי ומרחבי תכנון תקנון (פרק 5.4)	901 - נחלת יצחק, דופן יגאל אלון (סימון מרחב התחדשות עירונית חדש)	901	3	ת/א 5500 מופקדת	קביעת מרחב להתחדשות עירונית בשטח השכונה הגובל ברחוב יגאל אלון שאינו נכלל בת/א 5555 בהתאם למסומן במרחב תכנון חדש בתשריט אזורי ומרחבי תכנון.			
				התנגדות מה"ע		אזור מגורים בבנייה עירונית רבת קומות + התחדשות עירונית	אזור מגורים בבנייה עירונית	יעוד
				ללא שינוי		ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה	שימושים	
				1 + 5 (התחדשות עירונית)		4	רח"ק מירבי	
				20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)		20	מס' קומות מירבי	
הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)								
יחולו הוראות מרחב להתחדשות עירונית בהתאם לאמור בסעיף 5.3.2.								
תשריט אזורי יעוד	902 - אזור תעסוקה ביצרון	902	4	ת/א 5500 מופקדת	שינוי ייעוד בשטח המסומן כך שתחום הייעוד יסתיים ברחוב תובל, המהווה גבול ברור בין אזורי היעוד (גבול רחוב).			
				התנגדות מה"ע		אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 2	אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 2	יעוד
				ללא שינוי		ראשיים - תעסוקה ומסחר נוספים - מגורים	שימושים	
				35		14	רח"ק מירבי	
				ללא שינוי		מעל 45	מס' קומות מירבי	

מס' אזור תכנון	מרחב עליו חלות ההוראות	מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			הסברים													
902	902 - עמינדב יצחק שדה	<ul style="list-style-type: none"> תשריט אזורי יעוד תשריט עיצוב עירוני תקנון (פרק 5.4) 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנגדות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th>יעוד</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>אזור מעורב (ללא התחדשות עירונית)</td> <td>אזור מגורים בבנייה עירונית + התחדשות עירונית</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ראשיים - מגורים, תעסוקה ומסחר</td> <td>ראשיים - מגורים נוספים - תעסוקה ומסחר</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>6.5</td> <td>1 + 4</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>45</td> <td>15</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table> <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> הוועדה רשאית לקבוע עד 75% שימושי מגורים ולפחות 25% שימושי תעסוקה ומסחר. 	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	יעוד	אזור מעורב (ללא התחדשות עירונית)	אזור מגורים בבנייה עירונית + התחדשות עירונית	יעוד	ראשיים - מגורים, תעסוקה ומסחר	ראשיים - מגורים נוספים - תעסוקה ומסחר	שימושים	6.5	1 + 4	רח"ק מירבי	45	15	מס' קומות מירבי	<p>שינוי יעוד למעורב, תוספת זכויות, הגדלת מספר הקומות, על מנת לאפשר מיצוי יתרונות המיקום הסמוך לתחנת מטרו עתידית.</p>
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	יעוד																	
אזור מעורב (ללא התחדשות עירונית)	אזור מגורים בבנייה עירונית + התחדשות עירונית	יעוד																	
ראשיים - מגורים, תעסוקה ומסחר	ראשיים - מגורים נוספים - תעסוקה ומסחר	שימושים																	
6.5	1 + 4	רח"ק מירבי																	
45	15	מס' קומות מירבי																	
904	904 א' - תל חיים ורמת הטייסים	<ul style="list-style-type: none"> תשריט אזורי יעוד תשריט עיצוב עירוני תקנון (פרק 5.4) 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנגדות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th>יעוד</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>אזור מגורים בבנייה עירונית + התחדשות עירונית</td> <td>אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה + התחדשות עירונית</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>ראשיים - מגורים נוספים - תעסוקה ומסחר</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>1 + 4 (התחדשות עירונית)</td> <td>1 + 3 (התחדשות עירונית)</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>א: ללא שינוי (סימון בנייה נקודתית חריגה לסביבתה)</td> <td>9 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table> <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> ככל שתכנית מפורטת תכלול שימושים נוספים שאינם מקבץ שימושים למוסדות ציבור, הם יהיו בזיקה לשימוש הראשי למוסדות ציבור וייקבעו בתחומי אותו מגרש בו נקבעו אותם השימושים הראשיים. 	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	יעוד	אזור מגורים בבנייה עירונית + התחדשות עירונית	אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה + התחדשות עירונית	יעוד	ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - תעסוקה ומסחר	שימושים	1 + 4 (התחדשות עירונית)	1 + 3 (התחדשות עירונית)	רח"ק מירבי	א: ללא שינוי (סימון בנייה נקודתית חריגה לסביבתה)	9 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה	מס' קומות מירבי	<p>התאמה לשינוי המוצע במסגרת תא/5555, יצירת דופן שכונתית נגדית להורודצקי והעצמת מסחר מקומי והליכתיים.</p> <p>קישור ציד ירוק בשדרות יד לבנים ביד אליהו למוקדים ירוקים מדרום וממזרח לתל חיים.</p>
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	יעוד																	
אזור מגורים בבנייה עירונית + התחדשות עירונית	אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה + התחדשות עירונית	יעוד																	
ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - תעסוקה ומסחר	שימושים																	
1 + 4 (התחדשות עירונית)	1 + 3 (התחדשות עירונית)	רח"ק מירבי																	
א: ללא שינוי (סימון בנייה נקודתית חריגה לסביבתה)	9 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה	מס' קומות מירבי																	
904	904 - אזור מוסדות ציבור עירוניים - 'אורות'	<ul style="list-style-type: none"> תקנון (פרק 5.4) 	<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> ככל שתכנית מפורטת תכלול שימושים נוספים שאינם מקבץ שימושים למוסדות ציבור, הם יהיו בזיקה לשימוש הראשי למוסדות ציבור וייקבעו בתחומי אותו מגרש בו נקבעו אותם השימושים הראשיים. 			<p>הטמעת עיקרי מדיניות תא/מק/9140 למרחב 'אורות' (אשר אושרה ע"י הוועדה המקומית ביולי 2023).</p>													

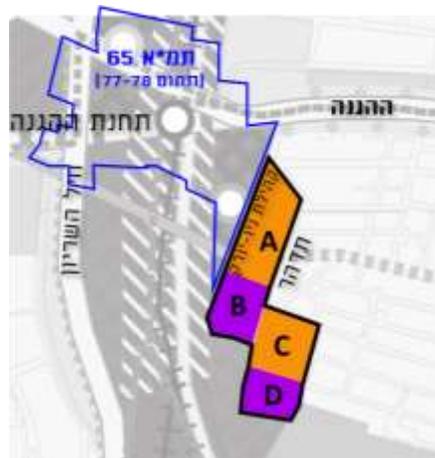
מס' מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' מסי																
<p>הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'</p>  <p>תוספת תוואי ציר ירוק משני:</p>	<p>904 - אזור מוסדות ציבור עירוניים - 'אורות'</p>	904	8																
<p>הסברים</p> <p>מוצע תוספת תוואי ציר ירוק בתחום מרחב אורות לצורך תיאום עם הליכי תכנון מפורט המתקיימים במקום.</p>	<p>תוספת תוואי ציר ירוק משני:</p>																		
<p>תוספת אפשרויות לעלייה נוספות ברח"ק המירבי, לטובת עידוד פינויים של מגרשים ביעוד ציבורי ועידוד התחדשות המרחב.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנגדות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th>יעוד</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>מגורים בבנייה עירונית + התחדשות עירונית</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>ראשיים - מגורים, נוספים - מסחר ותעסוקה</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ראו הערות</td> <td>1 + 4 (התחדשות עירונית)</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table> <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מת"מ מרחב התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2 [מצפון לבר-לב: עד רח"ק 6 סה"כ, מדרום לבר-לב: עד רח"ק 5 סה"כ]. בתכנית הכוללת פינוי משמעותי ובהיקף נרחב של בניה לא מוסדרת ממגרשים ביעוד ציבורי, רשאית הועדה להוסיף מצפון לבר-לב 1 רח"ק עד לרח"ק מרבי 7 ומדרום לבר לב עד רח"ק 6. מצפון לבר-לב: בתכניות הכוללות במצב המאושר שטח סחיר העולה על 12 דונם והצפיפות המאושרת בהם (ע"פ היתר) עולה על 25 יח"ד/דונם נטו, רשאית הועדה להוסיף עד 1.5 רח"ק לרח"ק מרבי של עד 7.5 סה"כ. בתכנית התחדשות עירונית הכוללות הריסה ובנייה חדשה, ובכפוף לפינוי משמעותי ובהיקף נרחב של בנייה לא מוסדרת משטחים ציבוריים קיימים, ניתן יהיה להגיע לרח"ק של עד 6 ולגובה של עד 30 קומות. בתכנית מפורטת המוסיפה יחיד חדשות ניתן יהיה להגיע לרח"ק של עד 5 בהינתן שניים לפחות מהסעיפים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> → התכנית כוללת פינוי בניה משטחים ביעוד ציבורי (ובכל מקרה ללא חריגה מרח"ק בסעיף קודם). → התכנית כוללת פינוי/הסדרת בניה היסטורית שאינה מוסדרת ובהיקף נרחב בשטח המגדש. → התכנית כוללת מנגנון להבטחת תחזוקת שטחים משותפים בפרויקט (בנויים/או פתוחים). → התכנית חלה במגדש עליו קיימים מבני מגורים פעילים בבניה רוויה (8 יח"ד ויותר). → התכנית כוללת ערוב שימושים. בדופן הפארק, בין שטחי הפארק לדרך בר-לב, התכנון המפורט יתייחס לנושא צירים ירוקים מקומיים בין פארק מנחם בגין לשכונות המגורים. 	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	יעוד	ללא שינוי	מגורים בבנייה עירונית + התחדשות עירונית	יעוד	ללא שינוי	ראשיים - מגורים, נוספים - מסחר ותעסוקה	שימושים	ראו הערות	1 + 4 (התחדשות עירונית)	רח"ק מירבי	ללא שינוי	20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	מס' קומות מירבי	<p>907 - א'907 כפר שלם רבתי - אזור מגורים בבניה עירונית</p>	907	9
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	יעוד																	
ללא שינוי	מגורים בבנייה עירונית + התחדשות עירונית	יעוד																	
ללא שינוי	ראשיים - מגורים, נוספים - מסחר ותעסוקה	שימושים																	
ראו הערות	1 + 4 (התחדשות עירונית)	רח"ק מירבי																	
ללא שינוי	20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	מס' קומות מירבי																	

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'
<p>לצורך התאמת ייעוד הקרקע לבנייה הקיימת ולמדיניות הועדה המקומית תא/מק/9100 לשכונת כפיר, מבוקש שינוי ייעוד מיעוד אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה לאזור מגורים בבנייה עירונית.</p>	<p>התנגדות מה"ע</p> <p>אזור מגורים בבניה עירונית + התחדשות עירונית</p>	<p>תא/5500 מופקדת</p> <p>אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה + התחדשות עירונית</p>	<p>יעוד</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ תשריט אזורי יעוד 	<p>907 ב' (כפיר)</p>	<p>907</p>	<p>10</p>
	<p>ללא שינוי</p>	<p>ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה</p>	<p>שימושים</p>				
	<p>4 + 1 (התחדשות עירונית)</p>	<p>3 + 1 (התחדשות עירונית)</p>	<p>רח"ק מרבי</p>				
	<p>ללא שינוי</p>	<p>9 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)</p>	<p>מס' קומות מירבי</p>				
<p>במקום מאפייני בינוי ייחודיים במבני שכונת כפיר הקיימים, לכן מבוקש לשייך את התכנון למרחב התחדשת עירונית 907 ולהתאים אותו למאפייני הבינוי והגובה של שכונת כפיר.</p>	<p>התנגדות מה"ע</p> <p>ללא שינוי</p>	<p>תא/5500 מופקדת</p> <p>אזור מגורים בבניה עירונית + התחדשות עירונית</p>	<p>יעוד</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ תשריט עיצוב עירונית ▪ תשריט אזורי ומרחבי תכנון ▪ תקנון (פרק 5.4) 	<p>907 א' (כפר שלם רבתי) ו-907 ב' (שכונת כפיר)</p>	<p>907</p>	<p>11</p>
	<p>ללא שינוי</p>	<p>ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה</p>	<p>שימושים</p>				
	<p>ללא שינוי</p>	<p>4 + 1 (התחדשות עירונית)</p>	<p>רח"ק מירבי</p>				
	<p>9 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)</p>	<p>20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)</p>	<p>מס' קומות מירבי</p>				
<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <p>שיוך התחום ל'מרחב התחדשות עירונית' 907 ב' שכונת כפיר</p>							

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' 12
<p>קביעת מוקד תעסוקה ומסחר חדש לרווחת תושבי כפר שלם בכניסה לעיר מכביש 461 ובסמוך למסוף אוטובוסים במתחם וינטר העתידי (תת"ל/135, בתחום רמת גן), באמצעות המפורט להלן: הגדלת רחיק מרבי ל-7. הקטנת מספר הקומות המרבי מ-15 ל-9 קומות.</p>	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		<ul style="list-style-type: none"> תשריט אזורי יעוד תקנון (פרק 5.4) 	<p>907 א' - כפר שלם רבתי, מוקד תעסוקה חדש</p>	907	12
	מוקד תעסוקה חדש	אזור מגורים בבנייה עירונית + התחדשות עירונית	יעוד				
	ראשיים - תעסוקה ומסחר	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה	שימושים				
	7	4 + 1 (התחדשות עירונית)	רחיק מירבי				
9	15 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה	מס' קומות מירבי	<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> תחום סימבול מוקד תעסוקה חדש יחול על מגרשים ברדיוס עד 50 מ' ממיקומו. לא יחולו הוראות למרחב התחדשות עירונית (ע"פ סעי' 5.3.2 ב). יותר שימושים כמפורט בס' 3.3.5 (א) ובנוסף, יותר שילוב שימושים בעלי אופי ציבורי. 				
<p>העתקת סימבולים מוסד ציבורי עירוני חדש משטח שכונת ליבנה ומשטח שכונת עזרא למיקום בדופן פארק דרום. מיקום המדויק של המוסדות יקבע במסגרת תכניות מפורטות.</p>	<p>העתקת סימבולים מוסד ציבורי עירוני חדש:</p>			<ul style="list-style-type: none"> תשריט אזורי יעוד 	<p>907 א' - כפר שלום רבתי, סימבול מוסד ציבורי עירוני חדש</p> <p>906- עזרא, הארגזים, פארק בגין</p>	907	13
							

מס' מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' מסי	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	התנגדות מה"ע	הסברים	
<ul style="list-style-type: none"> תשריט אזורי יעוד תשריט עיצוב עירוני 	905 - התקווה, בית יעקב	905	14	יעוד	תא/5500 מופקדת	<p>השינוי מוצע לצורך התאמת הבינוי לרחובות עירוניים ראשיים, הטמעת מדיניות הועדה המקומית 9099 דרך לחיי בר-לב משנת 2022, התאמת חתך הרחוב לבינוי במסגרת תא/מק/4822 הארגזים ובדופן על רחוב משה דיין: התאמת חתך הרחוב לבינוי המוצע במסגרת מדיניות כפיר תא/9100.</p>	
				שימושים	ראשיים - מגורים נוספים - תעסוקה ומסחר		ללא שינוי
				רח"ק מירבי	3		4
				מס' קומות מירבי	4		9
<ul style="list-style-type: none"> תקנון (פרק 5.4) 	905 - התקווה, בית יעקב (שוק התקווה)	905	15	יעוד	תא/5500 מופקדת	<p>קביעת רח"ק מירבי 3 באזורים בהם לא נקבעו זכויות במצב התכנוני המאושר.</p>	
				שימושים	ראשיים - מגורים נוספים - תעסוקה ומסחר		ללא שינוי
				רח"ק מירבי	בהתאם למצב תכנוני מאושר		3
				מס' קומות מירבי	4		ללא שינוי
				<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> באזור תכנון 905 לא תותר תוספת זכויות בניה מעבר למאושר בתכניות בתוקף למעט באזורים בהם לא נקבעו זכויות במצב מאושר. 			

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'				מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'																																			
<p>שינוי אזור ייעוד, תוספת רח'ק ותוספת גובה לצורך התאמה לתכנון מרחב תחנת רכבת ההגנה.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="510 408 972 464">התנגדות מה"ע</th> <th data-bbox="972 408 1279 464">תא/5500 מופקדת</th> <th data-bbox="1279 408 1420 464"></th> <th data-bbox="510 464 972 520"></th> <th data-bbox="972 464 1279 520"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="510 464 972 520">אזור מגורים בבנייה עירונית</td> <td data-bbox="972 464 1279 520">A+C</td> <td data-bbox="1279 464 1420 520">אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה</td> <td data-bbox="510 520 972 612"></td> <td data-bbox="972 520 1279 612">יעוד</td> </tr> <tr> <td data-bbox="510 520 972 612">אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 2</td> <td data-bbox="972 520 1279 612">B+D</td> <td data-bbox="1279 520 1420 612"></td> <td data-bbox="510 612 972 759">ללא שינוי</td> <td data-bbox="972 612 1279 759">שימושים</td> </tr> <tr> <td data-bbox="510 612 972 759">ראשיים - תעסוקה ומסחר</td> <td data-bbox="972 612 1279 759">B+D</td> <td data-bbox="1279 612 1420 759">ראשיים - מגורים</td> <td data-bbox="510 759 972 815">4</td> <td data-bbox="972 759 1279 815">רח'ק מירבי</td> </tr> <tr> <td data-bbox="510 759 972 815">נוספים - מגורים</td> <td data-bbox="972 759 1279 815">A+C</td> <td data-bbox="1279 759 1420 815">נוספים - תעסוקה ומסחר</td> <td data-bbox="510 815 972 871">14</td> <td data-bbox="972 815 1279 871">3</td> </tr> <tr> <td data-bbox="510 871 972 927"></td> <td data-bbox="972 871 1279 927">A+C</td> <td data-bbox="1279 871 1420 927"></td> <td data-bbox="510 927 972 983">9</td> <td data-bbox="972 927 1279 983">מס' קומות מירבי</td> </tr> <tr> <td data-bbox="510 983 972 1038"></td> <td data-bbox="972 983 1279 1038">B+D</td> <td data-bbox="1279 983 1420 1038"></td> <td data-bbox="510 1038 972 1094">45</td> <td data-bbox="972 1038 1279 1094">20</td> </tr> </tbody> </table>				התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת				אזור מגורים בבנייה עירונית	A+C	אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה		יעוד	אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 2	B+D		ללא שינוי	שימושים	ראשיים - תעסוקה ומסחר	B+D	ראשיים - מגורים	4	רח'ק מירבי	נוספים - מגורים	A+C	נוספים - תעסוקה ומסחר	14	3		A+C		9	מס' קומות מירבי		B+D		45	20	<ul style="list-style-type: none"> תשריט אזורי יעוד תשריט עיצוב עירוני 	905 - התקווה, בית יעקב (מערב התקווה)	905	16
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת																																										
אזור מגורים בבנייה עירונית	A+C	אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה		יעוד																																							
אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 2	B+D		ללא שינוי	שימושים																																							
ראשיים - תעסוקה ומסחר	B+D	ראשיים - מגורים	4	רח'ק מירבי																																							
נוספים - מגורים	A+C	נוספים - תעסוקה ומסחר	14	3																																							
	A+C		9	מס' קומות מירבי																																							
	B+D		45	20																																							



מס' מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' תכנון	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	הסברים
<ul style="list-style-type: none"> תקנון (פרק 5.4) 	903 ג' - יד אליהו	903	17	תא/מופקדת	התנגדות מה"ע
				יעוד	ללא שינוי
				שימושים	ללא שינוי
				רח"ק מירבי	10
				מס' קומות מירבי	ללא שינוי
<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2. ניתן לאשר בניית מגדל מגורים בתמהיל דירות מיוחד, דהיינו- מעונות סטודנטים ודיור בהישג יד בתמהיל כפי שייקבע על ידי הוועדה המקומית. 					
<ul style="list-style-type: none"> תשריט עיצוב עירוני תשריט אזורי ומרחבי תכנון 	903 ב' - יד אליהו	903	18	תא/מופקדת	התנגדות מה"ע
				יעוד	ללא שינוי
				שימושים	ללא שינוי
				רח"ק מירבי	5
				מס' קומות מירבי	20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' 19
	התנגדות מהי	תא/5500 מופקדת	יעוד				
שינוי ייעוד והתאמת רח"ק בהתייחס למתח"מ ההגנה ולמדיניות מע"ר המחר.	התנגדות מהי	תא/5500 מופקדת	יעוד	<ul style="list-style-type: none"> תשריט אזורי יעוד 	802 - מע"ר דרום	802	19
	אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 2	אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 1					
	ללא שינוי	ראשיים - תעסוקה ומסחר נוספים - מגורים	שימושים				
	14	35	רח"ק מירבי				
	ללא שינוי	45	מס' קומות מירבי				
מוצע ביטול מרחב הוראות מיוחדות זה ומחיקת ההוראה "לא יותרו שימושים ממקבץ שימושי המגורים", זאת על מנת לאפשר שילוב שימושי מגורים עד 25%.	התנגדות מהי	תא/5500 מופקדת	יעוד	<ul style="list-style-type: none"> תשריט אזורי ומרחבי תכנון 	802 ה' - מע"ר המחר-החרש	802	20
	ללא שינוי	אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 2					
	ראשיים - תעסוקה ומסחר נוספים - מגורים	ראשיים - תעסוקה ומסחר	שימושים				
	ללא שינוי	14	רח"ק מירבי				
	ללא שינוי	45	מס' קומות מירבי				
הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4) <ul style="list-style-type: none"> לא יותרו שימושים ממקבץ שימושי המגורים. 							

מס' מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' מ' 21															
הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים' תיקון (פרק 5.4)	803 ד' - לודוויפול	803	21															
הסברים מוצע להוסיף שימוש מגורים מיוחדים על מנת לאפשר פרויקט מעורב שימושים, הכולל מרכיב מגורים מיוחדים בלבד, תוך הבטחת תפקודם של השימושים הראשיים.	<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנגדות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th>יעוד</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 2</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ראשיים - תעסוקה ומסחר נוספים - מגורים ראו הערות</td> <td>ראשיים - תעסוקה ומסחר</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>35</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>ללא מגבלה</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table> <p> הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4) <ul style="list-style-type: none"> ניתן לקבוע בתכנית את השימושים המותרים לפי אזור היעוד, למעט שימושי מגורים למיניהם. תכנית הכוללת מגורים, תקבע אך ורק שימושי מגורים להשכרה לצמיתות ובבעלות אחודה. שימושי המגורים, ככל שיקבעו, יהיו בשיעור שלא יעלה על 30% ובזיקה ישירה לשימושים הראשיים ו/או לשימושים הנוספים שאינם למגורים, ויכללו הוראות להשתלבותם בסביבה, כך שלא יטילו מגבלות על השימושים שאינם למגורים. ניתן לקבוע את השימושים הבאים: מסוף לוגיסטיקה עירוני, מוקד ציבורי חדש, מסוף תחבורה ציבורית. רח"ק מרבי יקבע בהתאם לאזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 1 (סעיף 3.3.2 (ב) [1]). לא יותרו שימושים ממקבץ שימושי המגורים. </p>	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	יעוד	ללא שינוי	אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 2	יעוד	ראשיים - תעסוקה ומסחר נוספים - מגורים ראו הערות	ראשיים - תעסוקה ומסחר	שימושים	ללא שינוי	35	רח"ק מירבי	ללא שינוי	ללא מגבלה	מס' קומות מירבי		
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	יעוד																
ללא שינוי	אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 2	יעוד																
ראשיים - תעסוקה ומסחר נוספים - מגורים ראו הערות	ראשיים - תעסוקה ומסחר	שימושים																
ללא שינוי	35	רח"ק מירבי																
ללא שינוי	ללא מגבלה	מס' קומות מירבי																

מס' מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' מסי	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	הסברים															
■ תקנון (פרק 5.4)	902 - ביצרון, מוקד מקומי קיים למסחר ותעסוקה	902	22	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ת/א/5500 מופקדת</th> <th>התנגדות מה"ע</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה</td> <td>ללא שינוי</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ראשיים - מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי</td> <td>ללא שינוי</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>5</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>2 + 4 (בשיקול דעת הועדה המקומית)</td> <td>ללא שינוי</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table>	ת/א/5500 מופקדת	התנגדות מה"ע		מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה	ללא שינוי	יעוד	ראשיים - מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי	ללא שינוי	שימושים	4	5	רח"ק מירבי	2 + 4 (בשיקול דעת הועדה המקומית)	ללא שינוי	מס' קומות מירבי	תוספת זכויות בנייה והרחבת גמישות בתכנית למען התחדשות מרכז מקומי קיים למסחר ותעסוקה במגרש הממוקם על ציד תנועה מרכזי.
				ת/א/5500 מופקדת	התנגדות מה"ע															
				מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה	ללא שינוי	יעוד														
				ראשיים - מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי	ללא שינוי	שימושים														
				4	5	רח"ק מירבי														
2 + 4 (בשיקול דעת הועדה המקומית)	ללא שינוי	מס' קומות מירבי																		
הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)																				
■ תכנית הכוללת ימוקד מקומי קיים למסחר ותעסוקה לא תהיה כפופה למגבלות התכנית האמורות בסעיף 3.3.6.																				
■ תקנון (פרק 5.4)	902 - רמת ישראל, מוקד מקומי קיים למסחר ותעסוקה	902	23	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ת/א/5500 מופקדת</th> <th>התנגדות מה"ע</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה</td> <td>ללא שינוי</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ראשיים - מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי</td> <td>ללא שינוי</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>4</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>2 + 4 (בשיקול דעת הועדה המקומית)</td> <td>4</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table>	ת/א/5500 מופקדת	התנגדות מה"ע		מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה	ללא שינוי	יעוד	ראשיים - מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי	ללא שינוי	שימושים	4	4	רח"ק מירבי	2 + 4 (בשיקול דעת הועדה המקומית)	4	מס' קומות מירבי	ביטול אפשרות לתוספת 2 קומות נוספות מעל 4 קומות המוקנות, כך שמספר הקומות המרבי האפשרי במסגרת תב"ע נקודתית עתידית יהיה 4.
				ת/א/5500 מופקדת	התנגדות מה"ע															
				מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה	ללא שינוי	יעוד														
				ראשיים - מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי	ללא שינוי	שימושים														
				4	4	רח"ק מירבי														
2 + 4 (בשיקול דעת הועדה המקומית)	4	מס' קומות מירבי																		
הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)																				
■ תכנית הכוללת ימוקד מקומי קיים למסחר ותעסוקה לא תהיה כפופה למגבלות התכנית האמורות בסעיף 3.3.6.																				
כל זאת למטרת השתלבות עם מרקם הבנייה הקיימת בשכונה ועל מנת לאפשר חזית מסחרית פעילה רחבה.																				

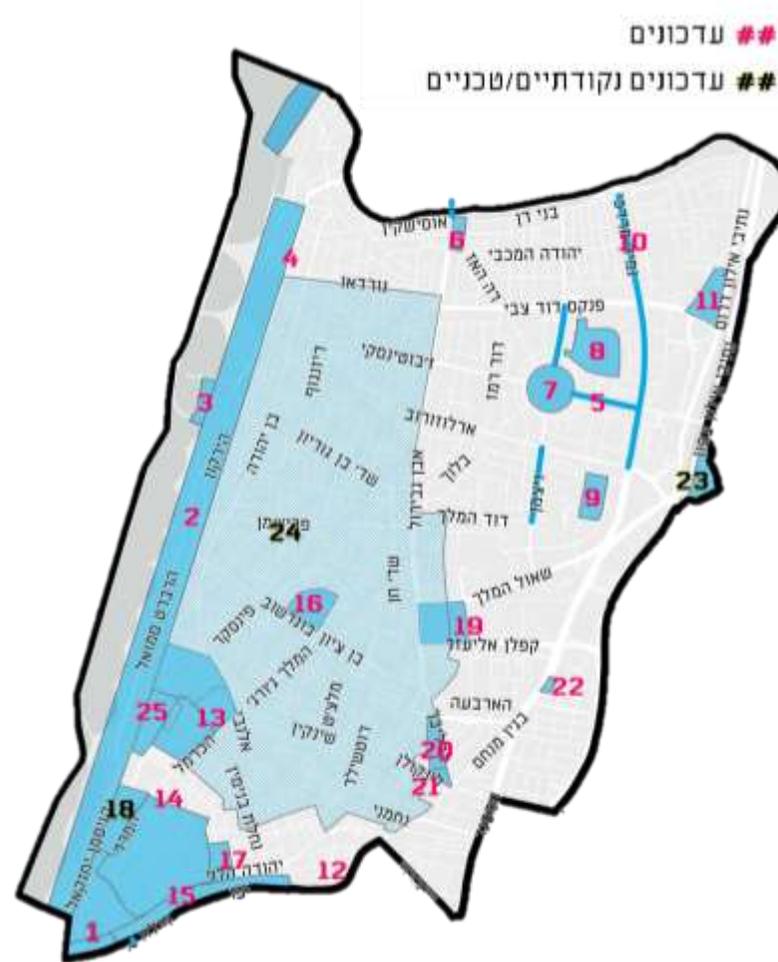
מס' מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' תכנון	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	הסברים															
■ תקנון (פרק 5.4)	907 א' - כפר שלם, מוקד מקומי קיים למסחר ותעסוקה	907	24	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ת/א/5500 מופקדת</th> <th>התנגדות מה"ע</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה</td> <td>ללא שינוי</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ראשיים - מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי</td> <td>ללא שינוי</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>ללא שינוי</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>9</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table>	ת/א/5500 מופקדת	התנגדות מה"ע		מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה	ללא שינוי	יעוד	ראשיים - מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי	ללא שינוי	שימושים	4	ללא שינוי	רח"ק מירבי	20	9	מס' קומות מירבי	גמישות בקביעת התכסית במסגרת תכנית מפורטת עתידית, והורדת קטגוריית הגובה המירבי למען התאמה לבינוי הסובב.
				ת/א/5500 מופקדת	התנגדות מה"ע															
				מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה	ללא שינוי	יעוד														
				ראשיים - מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי	ללא שינוי	שימושים														
				4	ללא שינוי	רח"ק מירבי														
20	9	מס' קומות מירבי																		
הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)																				
■ תכנית הכוללת ימוקד מקומי קיים למסחר ותעסוקה לא תהיה כפופה למגבלות התכסית האמורות בסעיף 3.3.6.																				
■ תקנון (פרק 5.4)	907 א' - שכונת ליבנה, מוקד מקומי קיים למסחר ותעסוקה	907	25	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ת/א/5500 מופקדת</th> <th>התנגדות מה"ע</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה</td> <td>ללא שינוי</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ראשיים - מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי</td> <td>ללא שינוי</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>ללא שינוי</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>9</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table>	ת/א/5500 מופקדת	התנגדות מה"ע		מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה	ללא שינוי	יעוד	ראשיים - מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי	ללא שינוי	שימושים	4	ללא שינוי	רח"ק מירבי	20	9	מס' קומות מירבי	גמישות בקביעת התכסית במסגרת תכנית מפורטת עתידית, והורדת קטגוריית הגובה המירבי למען התאמה לבינוי הסובב.
				ת/א/5500 מופקדת	התנגדות מה"ע															
				מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה	ללא שינוי	יעוד														
				ראשיים - מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי	ללא שינוי	שימושים														
				4	ללא שינוי	רח"ק מירבי														
20	9	מס' קומות מירבי																		
הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)																				
■ תכנית הכוללת ימוקד מקומי קיים למסחר ותעסוקה לא תהיה כפופה למגבלות התכסית האמורות בסעיף 3.3.6.																				

מס' מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' מ' 26	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	הסברים
<ul style="list-style-type: none"> תקנון (טבלה 5.4) תשריט אזורי ומרחבי תכנון 	902 - ביצרון	902	26	ת/א 5500 מופקדת	התנגדות מה"ע
				יעוד	ללא שינוי
				שימושים	ללא שינוי
				רח"ק מירבי	ללא שינוי
				מס' קומות מירבי	ללא שינוי
<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> תכנית מפורטת תערך בכפוף למפורט בסעיף 4.4.2. תחום הסימון הינו סכמתי, נבולותיו המדויקים ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת. 					
<ul style="list-style-type: none"> תקנון (טבלה 5.4) תשריט אזורי ומרחבי תכנון 	903 - יד אליהו (מרחב הוראות מיוחדות חדש)	903	27	ת/א 5500 מופקדת	התנגדות מה"ע
				יעוד	ללא שינוי
				שימושים	ללא שינוי
				רח"ק מירבי	ללא שינוי
				מס' קומות מירבי	ללא שינוי
<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> תכנית מפורטת תערך בכפוף למפורט בסעיף 4.4.2. תחום הסימון הינו סכמתי, נבולותיו המדויקים ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת. 					

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'
מוצע לקבוע מרחב תכנון עם הוראות מיוחדות חדש בשטח בעל מאפיינים אורבניים ייחודיים.	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		<ul style="list-style-type: none"> תקנון (טבלה 5.4) תשריט אזורי ומרחבי תכנון 	907 - כפר שלם (מרחב הוראות מיוחדות חדש)	907	28
	ללא שינוי	אזור מגורים בבנייה עירונית	יעוד				
	ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה	שימושים				
	ללא שינוי	4	רח"ק מירבי				
	ללא שינוי	20	מס' קומות מירבי				
הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4) <ul style="list-style-type: none"> תכנית מפורטת תערך בכפוף למפורט בסעיף 4.4.2. תחום הסימון הינו סכמתי, נבולותיו המדויקים ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת. 							

[xx-6xx-3 צוות מרכז]

מפת מפתח - צוות מרכז



הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'
שינוי אזור ייעוד והנחיות רח"ק וגובה	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		<ul style="list-style-type: none"> תקנון (פרק 5.4) תשריט אזורי ייעוד 	מרחב המסילה	502	1
	מגורים בבנייה רבת קומות + מוטה מלונאות	מגורים בבנייה עירונית + מוטה מלונאות	יעוד				
	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה ראו הערות	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה ראו הערות	שימושים				
	6	4	רח"ק מירבי				
	ללא שינוי	+ 8 בנייה נקי חריגה	מס' קומות				
<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <p>באזור מגורים בבנייה עירונית רבת קומות מוטה מלונאות (מרחב לפיד - בין הרחובות קויפמן, אילת-המסילה-אשקלון):</p> <ul style="list-style-type: none"> רח"ק מירבי 6-בהתאם לאזורי הייעוד ותמהיל המלונאות תותר בנייה עד 8 קומות + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה עד 3 מבנים בגובה של עד 25-30 קומות. ייקבע תמהיל של לכל הפחות 50% למלונאות 							

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'	
עדכון רח"ק בהתאם לעדכון שיטת החישוב	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת			<ul style="list-style-type: none"> תקנון (פרק 5.4) 	אזור חוף הים - אזורי תכנון 301,501,502 'אזור מוטה מלונאות'	301 501 502	2
	ללא שינוי	אזור מגורים בבנייה רבת קומות + מוטה מלונאות	יעוד					
	ללא שינוי	בהתאם לאזור הייעוד	שימושים					
	<u>אזור מגורים בבנייה רבת קומות + מוטה מלונאות</u> <u>501+301+502 - 7.5</u>	<u>אזור מגורים בבנייה רבת קומות + מוטה מלונאות</u> <u>501+301+502 - 6</u>	רח"ק מירבי					
	ללא שינוי	25	מס' קומות מירבי					
	הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4) <ul style="list-style-type: none"> <u>בתחום המסומן ב'מגורים בבנייה רבת קומות' וב'אזור מוטה מלונאות' באזור תכנון 502ב', רשאית הוועדה לאשר תוספת של עד 0.5 רח"ק לשימושי מלונאות בלבד.</u> 							

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'
<p>עדכון זכויות בנייה וגובה מבנים במרינה, לטובת הסדרה כוללת של המרחב (שטחי הבנייה הקיימים 3,800 + אפשרות לשטחי בנייה נוספים)</p>	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		<p>■ תקנון (פרק 5.4)</p>	<p>אזור המרינה</p>	<p>1301</p>	<p>3</p>
	ללא שינוי	מעגנת נופש ספורט ודיג/ עורף החוף	יעוד				
	ללא שינוי	מתקנים לעגנית כלי שיט, שיפוצם, אחזקתם ואחסונם, שימושי ספורט ימי ודיג, חינוך ימי, עזרי ניווט ומתקנים נוספים הנדרשים לתפעול המעגנה, בידור ופנאי, בילוי ונופש, גשרים ומזחים וטיילת חוף	שימושים				
	ראו הערות	אין רח"ק כתוב תוספת זכויות בטבלה 5	רח"ק מירבי				
	ראו הערות	גובה המבנים בשורה הראשונה 6.5 מ', גובה המספנה עד 10 מ'	מס' קומות מירבי				
	<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p>						
	<ul style="list-style-type: none"> ■ יחולו הוראות יתחום חוף היס' כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. ■ ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הרחבת הבינוי מעבר למבני הקבע הקיימים בעורף המעגנה (מרינה תל אביב) בהיקף כולל של עד 3,000 10,000 מ"ר סה"כ ובגובה של עד 2 קומות או עד 10 מטר, מעבר למבני הקבע הקיימים, רק עבור הצרכים התפעוליים של המעגנה ועבור שימושים ציבוריים (כגון: שטחי אחסנה, טיפול בסירות, חינוך ימי וכדו'), בכפוף לבחינה כוללת של השפעות על הסביבה. לא יותרו שימושים מסחריים במסגרת ההרחבה, למעט מועדוני ספורט ימי ושימושים נלווים. 2. ניתן יהיה לצמצם את קידמת המעגנה בהתאמה לקיים בשטח, לרבות חלוקתה לשני מפלסים. רוחב קידמת המעגנה לא יפחת מ-7.0 מ'. 3. הבטחת ההמשכיות של ציר שדרות בן גוריון וחיבורו לטיילת החוף, כולל פתיחה ויזואלית של המבטים מציד זה אל אזור החוף. ■ תכנית להרחבת שטחי העגינה בים מעבר לפעילות הקיימת תופקד בכפוף לאישור הולחו"ף. ■ תכניות בקו 143 הראשון ידרשו לאישור הולחו"ף כאמור בתמ"א 1. 						

מס' אזור תכנון	מרחב עליו חלות ההוראות	מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	הסברים																
4	301ה	עורף נמל ת"א - בין הרחובות נמל ת"א- הושע-שער ציון-ונחשון	<ul style="list-style-type: none"> תקנון (טבלה 5.4) 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנגדות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th>יעוד</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>מגורים בבנייה רבת קומות + מוטה מלונאות</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>מגורים, מלונאות</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>8</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>עד 15</td> <td>עד 23</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table>	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	יעוד	ללא שינוי	מגורים בבנייה רבת קומות + מוטה מלונאות	יעוד	ללא שינוי	מגורים, מלונאות	שימושים	ללא שינוי	8	רח"ק מירבי	עד 15	עד 23	מס' קומות מירבי	<p>הגבלת מס' קומות מרבי ל-15 קומות, בהתאם לאופי האזור</p>
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	יעוד																		
ללא שינוי	מגורים בבנייה רבת קומות + מוטה מלונאות	יעוד																		
ללא שינוי	מגורים, מלונאות	שימושים																		
ללא שינוי	8	רח"ק מירבי																		
עד 15	עד 23	מס' קומות מירבי																		
5	401	401 - רחובות המסומנים בחזית פעילה	<ul style="list-style-type: none"> תקנון (טבלה 5.4) תשריט אזורי יעוד 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנגדות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th>יעוד</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מגורים בבנייה עירונית + מגורים בבנייה עירונית נמוכה + סימון חזית פעילה</td> <td>מגורים בבנייה עירונית + מגורים בבנייה עירונית נמוכה</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>ראשיים - מגורים נוספים - תעסוקה ומסחר</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ראו הערות</td> <td>ע"פ תכנית רובע 4</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>ע"פ תכנית רובע 4</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table> <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> ברחובות בהם תתווסף חזית פעילה, שאינה קיימת בתכניות תקפות, הועדה רשאית לאשר תוספת שטחי בנייה עד ל-0.5 רח"ק. 	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	יעוד	מגורים בבנייה עירונית + מגורים בבנייה עירונית נמוכה + סימון חזית פעילה	מגורים בבנייה עירונית + מגורים בבנייה עירונית נמוכה	יעוד	ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - תעסוקה ומסחר	שימושים	ראו הערות	ע"פ תכנית רובע 4	רח"ק מירבי	ללא שינוי	ע"פ תכנית רובע 4	מס' קומות מירבי	<p>השלמת שלד הרחובות המסחריים ברובע 4. וכן תוספת זכויות בניה במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית שאינה מכח תכניות תקפות.</p>
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	יעוד																		
מגורים בבנייה עירונית + מגורים בבנייה עירונית נמוכה + סימון חזית פעילה	מגורים בבנייה עירונית + מגורים בבנייה עירונית נמוכה	יעוד																		
ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - תעסוקה ומסחר	שימושים																		
ראו הערות	ע"פ תכנית רובע 4	רח"ק מירבי																		
ללא שינוי	ע"פ תכנית רובע 4	מס' קומות מירבי																		

הסברים	הצעה לתיקון בעקוב אחר שינויים			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'
תוספת רח"ק	התנגדות מהי"ע	תא/5500 מופקדת			רובע 4 - הצפון החדש - צפון אבן גבירול חלקות שבין הרחובות אבן גבירול, מרים החשמונאית, יהודה מכבי ובני דן	401	6
	ללא שינוי	מגורים בבנייה עירונית + ציר מעורב	יעוד	<ul style="list-style-type: none"> ▪ תקנון (טבלה 5.4) ▪ תשריט אזורי יעוד 			
	ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה	שימושים				
	6	5	רח"ק מירבי				
	ללא שינוי	9	מס' קומות מירבי				
	הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4) → בחלקה הצפונית ביותר בין הרחובות אבן גבירול ומרים החשמונאית ניתן להתיר רח"ק מירבי למגורים 5 ▪ בחלקות המגורים שבין הרחובות אבן גבירול, מרים החשמונאית, יהודה מכבי ובני דן ניתן להתיר עד רח"ק 6.						

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'
סימון טבעת המבנים הסובבים את הכיכר כמרקם בני לשימור, לצורך שמירה על ערכים אדריכליים ואורבניים	התנגדות מהי	תא/5500 מופקדת		<ul style="list-style-type: none"> תקנון (טבלה 5.4) תשריט עיצוב עירוני 	כיכר המדינה	401	7
	ללא שינוי	מגורים בבנייה עירונית + חזית פעילה	יעוד				
	ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה	שימושים				
	ללא שינוי	4	רח"ק מירבי				
	ללא שינוי	9	מס' קומות מירבי				
הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)							
<ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מרקם בני לשימור כמפורט בהוראות תוכנית 4.4.2 תנאי לקידום תכנית הכוללת תוספת שטחים במעגל חיצוני של כיכר המדינה, יהיה תכנון כולל לכל הכיכר והתייחסות במסגרת תכנית עיצוב למאפייני הבינוי האחידים הייחודיים הקיימים של דופן הכיכר. 							
סימון מרקם בני לשימור לטובת שמירה על ערכים אדריכליים ואורבניים של מרקם עירוני ייחודי	התנגדות מהי	תא/5500 מופקדת		<ul style="list-style-type: none"> תקנון (טבלה 5.4) תשריט עיצוב עירוני 	שיכון צמרת	401	8
	ללא שינוי	מגורים בבניה נמוכה	יעוד				
	ללא שינוי	מגורים	שימושים				
	ללא שינוי	1	רח"ק מירבי				
	ללא שינוי	4	מס' קומות מירבי				
הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)							
<ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מרקם בני לשימור כמפורט בהוראות תוכנית 4.4.2 							

מס' תכנון	מרחב עליו חלות ההוראות	מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	הסברים															
9	שיכון הקצינים	<ul style="list-style-type: none"> תקנון (פרק 5.4) תשריט עיצוב עירוני 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th>התנגדות מהי</th> <th>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>יעוד</td> <td>ללא שינוי</td> <td></td> </tr> <tr> <td>שימושים</td> <td>ללא שינוי</td> <td>ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה</td> </tr> <tr> <td>רח"ק מירבי</td> <td>ללא שינוי</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>מס' קומות מירבי</td> <td>ללא שינוי</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות תוכנית 4.4.2. 	תא/5500 מופקדת	התנגדות מהי	הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)	יעוד	ללא שינוי		שימושים	ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה	רח"ק מירבי	ללא שינוי	1	מס' קומות מירבי	ללא שינוי	4	<p>סימון מרקם בנוי לשימור לטובת שמירה על ערכים אדריכליים ואורבניים של מרקם עירוני ייחודי</p>
תא/5500 מופקדת	התנגדות מהי	הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)																	
יעוד	ללא שינוי																		
שימושים	ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה																	
רח"ק מירבי	ללא שינוי	1																	
מס' קומות מירבי	ללא שינוי	4																	
10	ר-41 - רחוב נמיר (ללא המגרשים העורפיים) כולל גם את הדופן המזרחית מצפון לפנקס.	<ul style="list-style-type: none"> תקנון (טבלה 5.4) תשריט אזורי יעוד 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th>התנגדות מהי</th> <th>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>יעוד</td> <td>ללא שינוי</td> <td>מגורים בבניה רבת קומות, מגורים בבניה עירונית + ציר מעורב</td> </tr> <tr> <td>שימושים</td> <td>ללא שינוי</td> <td>ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה</td> </tr> <tr> <td>רח"ק מירבי</td> <td>ראו הערות</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>מס' קומות מירבי</td> <td>20</td> <td>20</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> במגרשי המגורים הגובלים לרחוב נמיר: <ul style="list-style-type: none"> ממערב לרחוב נמיר יקבע רח"ק 9 ממזרח לרחוב נמיר ייקבע רח"ק 11 הוראות אלו לא יחולו על המגרשים העורפיים שאינם גובלים ברחוב נמיר. 	תא/5500 מופקדת	התנגדות מהי	הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)	יעוד	ללא שינוי	מגורים בבניה רבת קומות, מגורים בבניה עירונית + ציר מעורב	שימושים	ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה	רח"ק מירבי	ראו הערות	7.5	מס' קומות מירבי	20	20	<p>שינוי רח"ק וגובה יחול על מגרשי המגורים הגובלים לרחוב נמיר, ללא המגרשים העורפיים, כולל הדופן המזרחית מצפון לפנקס.</p>
תא/5500 מופקדת	התנגדות מהי	הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)																	
יעוד	ללא שינוי	מגורים בבניה רבת קומות, מגורים בבניה עירונית + ציר מעורב																	
שימושים	ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה																	
רח"ק מירבי	ראו הערות	7.5																	
מס' קומות מירבי	20	20																	

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'
שינוי אזור יעוד ותוספת רח"ק לצורך הרחבת המע"ר צפונה	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	יעוד	<ul style="list-style-type: none"> תקנון (טבלה 5.4) תשריט אזורי יעוד 	בבלי תפרי איילון בין רחוב הרב ניסים ממזרח, נתיבי איילון מערב, הרב שלמה גורן מדרום, ועד לשב"צ שבצפון לפי תכנית 1770 א'	402	11
	תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 1	מגורים בבנייה רבת קומות	שימושים				
	ראשיים - תעסוקה ומסחר נוספים - מגורים	מגורים - נוספים - מסחר ותעסוקה	רח"ק מירבי				
	35	5	מס' קומות				
	ללא שינוי	ללא מגבלת גובה					
שינוי הגבול בין אזור המע"ר לאזור המעורב, חלק מהמרקם ההיסטורי	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	יעוד	<ul style="list-style-type: none"> תקנון (פרק 5.4) תשריט אזורי יעוד 	אזור תעסוקה מטרופוליני בין הרחובות החשמל-ברזילי-בגין-ומרחב החשמל	501	12
	אזור מעורב	תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 3 ראו הערות	שימושים				
	ללא שינוי	ראשיים - תעסוקה ומסחר נוספים - מגורים	רח"ק מירבי				
	ללא שינוי	3	מס' קומות מירבי				
	ללא שינוי	9					
<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <p>לצרף לאזור מעורב 501 בטבלה 5.4</p> <ul style="list-style-type: none"> בתחום שבין הרחובות החשמל-ברזילי-בגין ומתחם חברת החשמל - במגרשים ביעוד מגורים או מסחרי על פי תכנית תקפות, יותר לקדם תכנית עד 7 קומות בבניה מרקמית, למגורים ומסחר בלבד והתואמת את עקרונות תכנית רובעים 5-6 באזור הכרזת אונסק"ו וברח"ק מקסימלי עד 3.0. 							

מס' תכנון	מרחב עליו חלות ההוראות	מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	הסברים															
13	כרם התימנים ושכונת גאולה/מרחב הכובשים	תשריט אזורי ייעוד	<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנגדות מהי</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th>יעוד</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מגורים בנייה עירונית נמוכה / מגורים בבנייה עירונית</td> <td>מגורים בנייה עירונית נמוכה / מגורים בבנייה עירונית + חזית פעילה</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>מגורים בבנייה עירונית נמוכה - 3 מגורים בבנייה עירונית - 4</td> <td>רחיק מירבי</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>מגורים בבנייה עירונית נמוכה - 4 מגורים בבנייה עירונית - 9 (ראו הערות)</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table>	התנגדות מהי	תא/5500 מופקדת	יעוד	מגורים בנייה עירונית נמוכה / מגורים בבנייה עירונית	מגורים בנייה עירונית נמוכה / מגורים בבנייה עירונית + חזית פעילה	יעוד	ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה	שימושים	ללא שינוי	מגורים בבנייה עירונית נמוכה - 3 מגורים בבנייה עירונית - 4	רחיק מירבי	ללא שינוי	מגורים בבנייה עירונית נמוכה - 4 מגורים בבנייה עירונית - 9 (ראו הערות)	מס' קומות מירבי	הסרת סימון 'חזית עירונית פעילה' מרחובות מקומיים לאור אי התאמת הסימון לקנה המידה המתארי.
התנגדות מהי	תא/5500 מופקדת	יעוד																	
מגורים בנייה עירונית נמוכה / מגורים בבנייה עירונית	מגורים בנייה עירונית נמוכה / מגורים בבנייה עירונית + חזית פעילה	יעוד																	
ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה	שימושים																	
ללא שינוי	מגורים בבנייה עירונית נמוכה - 3 מגורים בבנייה עירונית - 4	רחיק מירבי																	
ללא שינוי	מגורים בבנייה עירונית נמוכה - 4 מגורים בבנייה עירונית - 9 (ראו הערות)	מס' קומות מירבי																	
14	כרם התימנים ונווה צדק - מרקם בנוי לשימור עד 4 קומות	הוראות התכנית (טבלה 5)	<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <p>→ תכנית מפורטת לתוספת זכויות בניה וקומות יקודמו רק לאיזורים בהם לא קיימת תכנית המאפשרת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>→ התכנית ייערכו בהתאם לעקרונות הבאים: רחובות יתנו בהמשך לרחובות הקיימים; ישמרו מאפייני המרקם ההיסטורי ובכלל זה גודל המגרשים האופייני.</p>	הסרת הערה מטבלה 5 שאינה מאפשרת תכנון נקודתי															

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'
שינוי ייעוד, רח"ק וגובה בהתאם לעקרונות מדיניות תכנון המאושרת	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		<ul style="list-style-type: none"> תקנון (פרק 5.4) תשריט אזורי ייעוד תשריט עיצוב עירוני 	מרחב המסילה	502	15
	אזור מעורב	אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 3	יעוד				
	ראשיים - תעסוקה, מסחר ומגורים	ראשיים - תעסוקה ומסחר נוספים - מגורים	שימושים				
	5	12.8	רח"ק מירבי				
	7	9 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה	מס' קומות מירבי				
<p align="center">הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> יחולו ההוראות מרקם בנוי לשימור כאמור בסעיף 4.4.2. 							
התאמת אזור ייעוד למצב קיים ולתכנון עתידי	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		<ul style="list-style-type: none"> תקנון (טבלה 5.4) תשריט אזורי ייעוד 	דיזנגוף סנטר	502	16
	אזור מעורב	אזור מגורים בבניה עירונית	יעוד				
	ראשיים - תעסוקה, מסחר ומגורים	ראשיים - תעסוקה ומסחר נוספים - מגורים	שימושים				
	7	4 (בפועל 5)	רח"ק מירבי				
	ראו הערות	9	מס' קומות מירבי				
<p align="center">הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> תמהיל המגורים מכל הסוגים יהיה עד 30% מסך השטחים הסחירים. גובה הבנייה המרבי לא יעלה על גובה המגדלים הקיים. 							

הסברים	הצעה לתיקון בעקוב אחר שינויים			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'
	התנגדות מהי"ע	תא/5500 מופקדת					
שינוי אזור ייעוד כך שישקף את ההוראות הקיימות לגבי שינוי אזור ייעוד כך שישקף את ההוראות הקיימות לגבי	מעורב	תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 3	יעוד	<ul style="list-style-type: none"> ▪ תקנון (טבלה 5.4) ▪ תשריט אזורי יעוד 	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני בין הרחובות הרצל-רוטשילד-פארק המסילה-היכל התלמוד/התלמי יהושע</p>	502	17
	ללא שינוי	ראו הערות	שימושים				
	ללא שינוי	3	רח"ק מירבי				
	ללא שינוי	7	מס' קומות מירבי				
	הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)						
<ul style="list-style-type: none"> ▪ בתחום שבין הרחובות הרצל-רוטשילד-פארק המסילה-היכל התלמוד/התלמי יהושע - במגרשים ביעוד מגורים או מסחרי על פי תכניות תקפות, יותר לקדם תכנית עד 7 קומות בבניה מרקמית, למגורים ומסחר בלבד והתואמת את עקרונות תכנית רובעים 5-6 באזור הכרזת אונסק"ו וברח"ק מקסימלי עד 3.0. 							

מס' תכנון	מרחב עליו חלות ההוראות	מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון בעקוב אחר שינויים	הסברים															
502	502 - מע"ר מנשייה, אזור מוטה מלונאות	<ul style="list-style-type: none"> תקנון (פרק 5.4) 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנודות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>אזור מעורב + מוטה מלונאות</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>ראשיים - מלונאות, תעסוקה, מסחר ומגורים ראו הערות</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ראו הערות</td> <td>6</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>25</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table> <p> הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4) הרח"ק המרבי יותר בכפוף להוראות סעיף 3.7.2 בהוראות התכנית ובהתייחס להיבטים הבאים: </p> <ul style="list-style-type: none"> שמירת מבטים לים; יצירת קשרים אל חוף הים; קביעת זיקות הנאה לציבור. באזור מעורב ("מע"ר מנשייה"): <ul style="list-style-type: none"> תותר הסבת שטחי משרדים למלונאות ומגורים, בתנאי שישמר יחס של 60% לפחות למלונאות ועד 40% למגורים בכל מבנה. רח"ק מירבי 7.5 או לפי מאושר בתכנית תקפה, הגבוה מבניהם. 	התנודות מה"ע	תא/5500 מופקדת		ללא שינוי	אזור מעורב + מוטה מלונאות	יעוד	ללא שינוי	ראשיים - מלונאות, תעסוקה, מסחר ומגורים ראו הערות	שימושים	ראו הערות	6	רח"ק מירבי	ללא שינוי	25	מס' קומות מירבי	דיור הוראות הרח"ק
התנודות מה"ע	תא/5500 מופקדת																		
ללא שינוי	אזור מעורב + מוטה מלונאות	יעוד																	
ללא שינוי	ראשיים - מלונאות, תעסוקה, מסחר ומגורים ראו הערות	שימושים																	
ראו הערות	6	רח"ק מירבי																	
ללא שינוי	25	מס' קומות מירבי																	

הסברים	הצעה לתיקון בעקוב אחר שינויים			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'
שינוי אזור ייעוד כך שישקף את ההוראות הקיימות לגבי	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת			<ul style="list-style-type: none"> תקנון (טבלה 5.4) תשריט אזורי יעוד 	601	19
	מגורים בבנייה עירונית	תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 3	יעוד				
	ראשיים - מגורים נוספים - תעסוקה ומסחר	ראשיים - תעסוקה ומסחר נוספים - מגורים	שימושים				
	ללא שינוי	3	רח"ק מירבי				
	ללא שינוי	7	מס' קומות מירבי				
<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> במרחב שבין הרחובות קפלן, פריש, דובנוב ואבן גבירול ובדופן הדרומית של רחוב טיומקין - במגרשים ביעוד מגורים או מסחרי על פי תכניות תקפות, יותר לקדם תכנית עד 7 קומות בבניה מרקמית, למגורים ומסחר בלבד והתואמת את עקרונות תכנית רובעים 5-6 באזור הכרזת אונסק"ו וברח"ק מקסימלי עד 3.0 . ברחוב קפלן תחויב חזית מסחרית. 							

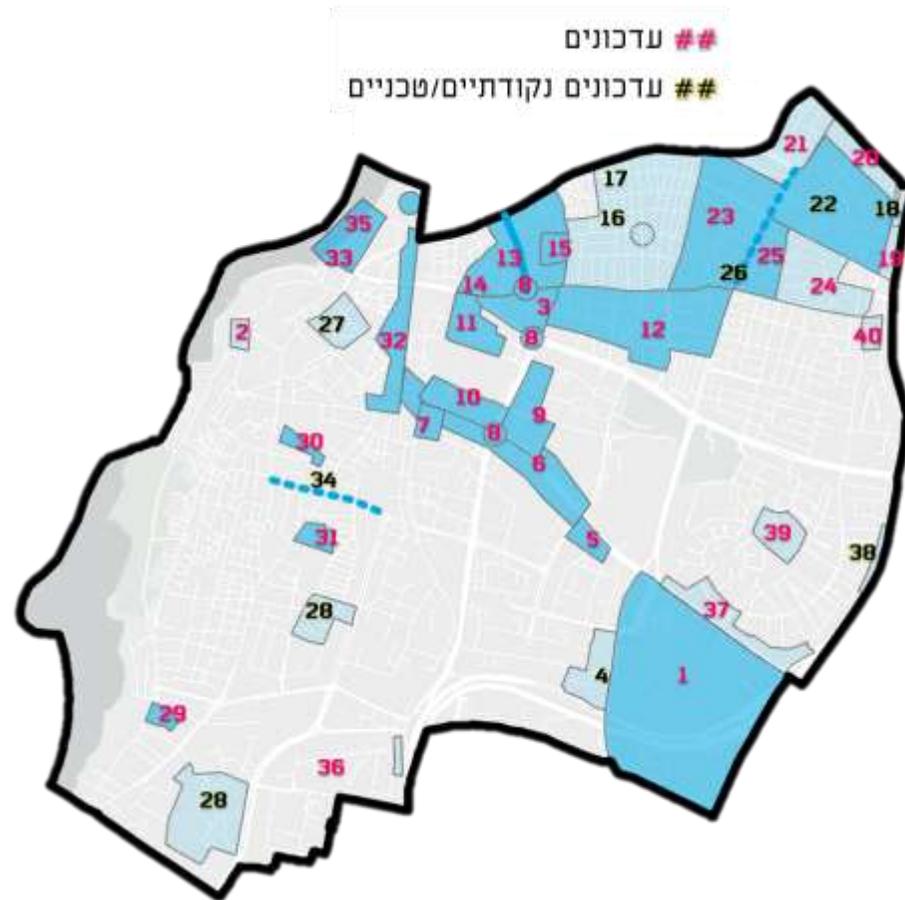
מס' תכנון	מרחב עליו חלות ההוראות	מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	הסברים	
20	מרחב קרליבך בין רחוב קרליבך לרח' סעדיה גאון.	<ul style="list-style-type: none"> תקנון (טבלה 5.4) 	תא/5500 מופקדת	התנגדות מה"ע	
			יעוד	תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 3	ללא שינוי
			שימושים	ראשיים - תעסוקה ומסחר נוספים - מגורים	ללא שינוי
			רח"ק מירבי	12.8	ראו הערות
			מס' קומות מירבי	30	ראו הערות
<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> באזור שבין הרחובות קרליבך-סעדיה גאון-חשמונאים יותר שימוש ברח"ק ממוצע [לפי סעיף 3.1.8]. עד 15 קומות בחזית בינוי ראשונה לקרליבך 			דיוק הנחיות הגובה וגמישות תכנונית		
21	קרליבך צומת מעריב	<ul style="list-style-type: none"> תקנון (טבלה 5.4) תשריט אזורי יעוד 	תא/5500 מופקדת	התנגדות מה"ע	
			יעוד	תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 3	תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 2
			שימושים	ראשיים - תעסוקה ומסחר נוספים - מגורים	ללא שינוי
			רח"ק מירבי	12.8	ראה הערות
			מס' קומות מירבי	מעל 40	ללא שינוי
<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> רח"ק מירבי 20. 			שינוי אזור יעוד והגדלת הרח"ק		

הסברים	הצעה לתיקון בעקוב אחר שינויים			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'
	התנגדות מהי	תא/5500 מופקדת	יעוד				
הגדלת רח"ק וגובה לצורך מימוש פוטנציאל תכנוני	התנגדות מהי	תא/5500 מופקדת	יעוד	<ul style="list-style-type: none"> תשריט עיצוב עירוני 	מונטיפיורי בית קלקא	601 א	22
	תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 1	תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 2	יעוד				
	ללא שינוי	ראשיים - תעסוקה ומסחר נוספים - מגורים	שימושים				
	35	14	רח"ק מירבי				
	ללא מגבלת קומות	20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה	מס' קומות מירבי				
לקבוע ימרחב הוראות מיוחדות 603 ב עם הוראות של אזור תעסוקה בתחום דרך ארצית	התנגדות מהי	תא/5500 מופקדת	יעוד	<ul style="list-style-type: none"> תקנון (טבלה 5.4) 	הזרוע הצפונית של המע"ר - תיקון טכני	603	23
	ללא שינוי	אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 1	יעוד				
	ללא שינוי	ראשיים - תעסוקה ומסחר נוספים - מגורים	שימושים				
	ללא שינוי	35	רח"ק מירבי				
	ללא שינוי	ללא מגבלת קומות	מס' קומות מירבי				
הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4) <ul style="list-style-type: none"> באזור זה ניתן יהיה לקבוע הוראות של אזור תעסוקה בתחום דרך ארצית. 							
שמירה על מרקם לשימור - שקיפות תכנונית	הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4) <ul style="list-style-type: none"> כל תכנית חדשה תכלול התייחסות להנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה, בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית. 			<ul style="list-style-type: none"> תקנון (פרק 5.4) 	מרקם בנוי לשימור - תיקון טכני	501, 502, 601	24

מס' תכנון	מרחב עליו חלות ההוראות	מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	הסברים
502	502 - אזור מגורים בבניה עירונית בין הרחובות: הכובשים, תרמ"ב, כרם התימנים ורבי מאיר	<ul style="list-style-type: none"> תשריט אזורי ומרחבי תכנון תקנון (פרק 5.4) 	תא/5500 מופקדת	התנגדות מהי"ע
			אזור מגורים בבניה עירונית	ללא שינוי
			שימושים	ללא שינוי
			רח"ק מירבי	1 + 4 (התחדשות עירונית) ראו הערות
			מס' קומות מירבי	5
			תא/5500 מופקדת אזור מגורים בבניה עירונית כרמ"ב, תרמ"ב, כרם התימנים, מגורים נוספים: תעסוקה ג, מסחר 1 (עד 25% מהזכויות העיליות) רח"ק מירבי מס' קומות מירבי הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4) במרחב שבין הרחובות: הכובשים, תרמ"ב, כרם התימנים ורבי מאיר, לרבות זכות הדרך, יותר לקדם תכנית בבניה מרקמית עד 5 ק' (ללא מדרגת גובה מכוח התחדשות עירונית), ברח"ק 5.0 (כולל רח"ק מכוח התחדשות עירונית), ללא תלות בשטח המגרש.	הגדלת רח"ק ומספר קומות בדופן המזרחית של רח' הכובשים, לצורך התאמה לבינוי הרצוי.

[xx-8xx/צוות דרום ויפו]

מפת מפתח - צוות דרום ויפו



מס' מסמכים	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' מסי																			
מסמכים לתיקון	707 ד' "מע"ר בן צבי" כמסומן בתשריט 'אזורי ומרחבי תכנון'	707	1																			
הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנודות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת (ועדה מחוזית)</th> <th>המלצת ועדה מקומית להפקדה</th> <th>יעוד</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>(א) אזור תעסוקה מקומי (ב) א.תעסוקה מטרופוליני (ג) אזור מעורב (ד) שטח פתוח עירוני</td> <td>א.תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע"ן 2</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>(א) ללא שינוי (ב) עד 50% מגורים (ג) ללא שינוי</td> <td>(א) תעסוקה ומסחר (ב) 50% מגורים (ג) מיני 40% מגורים + מיני 40% תעסוקה</td> <td>ראשיים - תעסוקה ומסחר נוספים - מגורים</td> <td>שימושים ותמהיל</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>(א) רח"ק 6 (ב) ללא שינוי (רח"ק 14) (ג) רח"ק 10</td> <td>11.5 עד 14 כתלות בגודל המגרש</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>(א) עד 25 קומות (ג) ללא מגבלת קומות</td> <td>מעל 45 קומות</td> <td>מס' קומות</td> </tr> </tbody> </table> <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> תכניות מדרום לדרך האיילון תתייחסנה לשמירה על בריכות החורף הקיימות במקום, בעלות ערכיות סביבתית גבוהה, כחלק מהציר הירוק המטרופוליני העובר במתחם. התכנון יתייחס להשפעה על אגן הניקוז של הבריכות, משטר הנגר, איכות המים, בתי הגידול הקיימים והסדרת מעברים אקולוגיים בין הבריכות לבין השטחים הפתוחים בסביבתן. יחולו הוראות סעיף 3.1.8 לעניין רח"ק ממוצע, בכל אזור ייעוד בנפרד. לא יחולו הוראות ר-83 בן צבי 	התנודות מה"ע	תא/5500 מופקדת (ועדה מחוזית)	המלצת ועדה מקומית להפקדה	יעוד	ללא שינוי	(א) אזור תעסוקה מקומי (ב) א.תעסוקה מטרופוליני (ג) אזור מעורב (ד) שטח פתוח עירוני	א.תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע"ן 2	יעוד	(א) ללא שינוי (ב) עד 50% מגורים (ג) ללא שינוי	(א) תעסוקה ומסחר (ב) 50% מגורים (ג) מיני 40% מגורים + מיני 40% תעסוקה	ראשיים - תעסוקה ומסחר נוספים - מגורים	שימושים ותמהיל	ללא שינוי	(א) רח"ק 6 (ב) ללא שינוי (רח"ק 14) (ג) רח"ק 10	11.5 עד 14 כתלות בגודל המגרש	רח"ק מירבי	ללא שינוי	(א) עד 25 קומות (ג) ללא מגבלת קומות	מעל 45 קומות	מס' קומות	<ul style="list-style-type: none"> תקנון תשריט אזורי יעוד
התנודות מה"ע	תא/5500 מופקדת (ועדה מחוזית)	המלצת ועדה מקומית להפקדה	יעוד																			
ללא שינוי	(א) אזור תעסוקה מקומי (ב) א.תעסוקה מטרופוליני (ג) אזור מעורב (ד) שטח פתוח עירוני	א.תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע"ן 2	יעוד																			
(א) ללא שינוי (ב) עד 50% מגורים (ג) ללא שינוי	(א) תעסוקה ומסחר (ב) 50% מגורים (ג) מיני 40% מגורים + מיני 40% תעסוקה	ראשיים - תעסוקה ומסחר נוספים - מגורים	שימושים ותמהיל																			
ללא שינוי	(א) רח"ק 6 (ב) ללא שינוי (רח"ק 14) (ג) רח"ק 10	11.5 עד 14 כתלות בגודל המגרש	רח"ק מירבי																			
ללא שינוי	(א) עד 25 קומות (ג) ללא מגבלת קומות	מעל 45 קומות	מס' קומות																			
הסברים	<ul style="list-style-type: none"> התאמה לתמ"א 70 כמפורט בהחלטת ההפקדה של הוע' המחוזית תוספת סימבול "מרכז תפעול עירוני" דיוק מיקום סימבול מוסד ציבורי עירוני חדש דיוק רחוב עירוני מוצע גמישות תמהיל שימושים דיוק ההנחיות בטבלה 5 																					

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'				מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' מס' 2
ביטול תיקון עליה ל 6 קומות	התנגדות מהיטע	תא/5500 מופקדת (ועדה מחוזית)	המלצת ועדה מקומית להפקדה		• תקנון		N 701	2
	ללא שינוי	ללא שינוי	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	יעוד				
	ללא שינוי	ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - תעסוקה ומסחר	שימושים ותמהיל				
	ללא שינוי	ללא שינוי	3	רח"ק מירבי				
	4	4 תתאפשר עליה ל-6 קומות בבחינה כוללת של אזור התכנון	יותר בינוי עד 6 קומות, למעט החזית המערבית הפונה לרציף העלייה השנייה, בו יותרו עד 4 קומות	מס' קומות				
<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <p>• בין הרחובות רציף העלייה השנייה, יהודה הימית, המגדלור ופסטר - גובה בינוי יהיה עד 4 קומות בהתאם לסביבה הגובלת. האפשרות לבינוי של עד 6 קומות תותנה בבחינה כוללת של אזור התכנון והתאמה למרחב הסובב בשל אופי המרקם, דגישותו והתנאים הטופוגרפיים.</p>								

מס' מסמכים	מרחב עליו חלות ההוראות	מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	אזור תכנון	מס'	
<ul style="list-style-type: none"> • תקנון תשריט עיצוב עירוני 	703 ג "אזור מעורב" כמסומן בתשריט 'אזורי ומרחבי תכנון'	יעד שימושים ותמהיל רח"ק מירבי מס' קומות	המלצת ועדה מקומית להפקדה	703	3	
			תא/5500 מופקדת (ועדה מחוזית)			ללא שינוי
			התנגדות מה"ע			ללא שינוי
			אזור מעורב + התחדשות עירונית			ללא שינוי
			ראשיים - מגורים, תעסוקה ומסחר			ללא שינוי
5 לאורך ציר שלבים 6 (לפי ר-72)	7.5 לאורך ציר שלבים 6 (לפי ר-72)	5 לאורך ציר שלבים 6 (לפי ר-72)	רח"ק מירבי	703	3	
20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	ללא שינוי	ללא שינוי	מס' קומות			
הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ בתכניות הגובלות במרחב בלומפילד, ככל שיהיו שימושי מגורים, לא ימוקמו בדופן האצטדיון. ▪ יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, כמצוין בסעיף 5.3.2 לעיל, ללא תוספת רח"ק מעבר למצוין בטבלה זו. ▪ יתאפשרו שימושי תעסוקה ג, 2 ומסחר 1 ו-2. ▪ באזור מעורב, בין הרחובות אבדבנאל-סלמה-שניצלר-קיבוץ גלויות, הרח"ק המרבי יהיה 7.5. 					
קביעת רח"ק בהתאם לעמדה שהוצגה בוועדה המקומית והסרת הוראות מתחם התחדשות עירונית. בהחלטת הוועדה המחוזית נקבע להגדיל את הרח"ק מ 6 ל 7.5 בתחום שבין רחוב סלמה וקיבוץ גלויות בסמוך לציר שלבים (הובהר שמדובר על אזור בו תכנית מקודמת "משולש שלבים") עמדת צוות התכנון: לאור קיומו של מוקד תעסוקה חדש כחלק מתכנית מפורטת, נבקש להשאיר את הרח"ק המקסימלי על 6. הרח"ק הממוצע בשטח התכנית יהיה גבוה מ-7.5. סימון מוקדי התעסוקה החדשים מאפשרים את הפיתוח המבוקש	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי			

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' מסי
שינוי הייעוד ומספר הקומות המותרות בהתאמה לתכנון מאושר	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		<ul style="list-style-type: none"> תשריט עיצוב עירוני תשריט אזורי יעוד 	707 א "נווה עופר"	707	4
	אזור מגורים בבניה רבת קומות	מגורים בבניה עירונית + התחדשות עירונית מגורים בבניה רבת קומות + התחדשות עירונית	יעוד				
	ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה	שימושים				
	ללא שינוי	מגורים בבניה עירונית - 4 + 1 מגורים בבניה רבת קומות - 5 + 1	רח"ק מירבי				
	ראה הערות	מגורים בבניה עירונית - 9 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה מגורים בבניה רבת קומות - 20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה	מס' קומות				
<p align="center">הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בפרק 5, סעיף 5.3.2. על המרכז המסחרי המקומי הקיים יחולו הוראות סעיף 3.3.6. 							

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' מסי
שינוי הנחיות תמהיל ורח"ק	התנודות מה"ע	תא/5500 מופקדת		• תקנון	ר' 83 - בן צבי 707 א "נווה עופר" כמסומן בתשריט 'אזורי ומרחבי תכנון'	83 ר'	5
	ללא שינוי	אזור מגורים בבניה עירונית	יעוד				
	ראו הערות	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה	שימושים				
	ראו הערות	6 ראו הערות	רח"ק מירבי				
	ללא שינוי	20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	מס' קומות				
הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4) לאורך דרך-בן צבי הרח"ק יהיה עד-4. תוספת שלא תעלה על-2 רח"ק עד לרח"ק מרבי 6 תותר לשימושי תעסוקה. בין רח' בנטוב לגרינבוים יתאפשר רח"ק מירבי 5 למגורים + 1 רח"ק למסחר ותעסוקה							

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' מסי
ביטול הוראות לרחוב בן צבי והתאמת ההוראות לאזור התכנון הקיים (ביטול השינוי המוצע וחזרה לרח"ק 5 + מחיקת סימון ר-83 מאזור תכנון 703 לצורך פישוט התכנית)	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		• תקנון	703 - מבואות יפו ר' 83 - בן צבי כמסומן בתשריט 'אזורי ומרחבי תכנון'	ר' 83	6
	ללא שינוי	אזור מעורב + התחדשות עירונית	יעוד				
	ללא שינוי	ראשיים - מגורים, מסחר ותעסוקה	שימושים				
	5	6 ראו הערות	רח"ק מירבי				
	ללא שינוי	20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	מס' קומות				
הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4) לאורך דרך בן צבי הרח"ק יהיה עד 4. תוספת שלא תעלה על 2 רח"ק עד לרח"ק מרבי 6 תותר לשימושי תעסוקה							

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'
<ul style="list-style-type: none"> החלת הוראות התחדשות עירונית, עדכון הרח"ק והקומות 	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		<ul style="list-style-type: none"> תקנון תשריט אזורי ומתחמי תכנון 	706 ר' 83 - בן צבי כמסומן בתשריט 'אזורי ומרחבי תכנון'	83 ר'	7
	אזור מגורים בבניה עירונית + התחדשות עירונית	אזור מגורים בבניה עירונית	יעוד				
	ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה	שימושים				
	5 ראו הערות	6 ראו הערות	רח"ק מירבי				
	20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	20	מס' קומות				
<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, בהתאם לסעיף 5.3.2. לאורך דרך בן צבי הרח"ק יהיה עד 4. תותר תוספת שלא תעלה על 2 ורח"ק עד לרח"ק מרבי 5 תוגבר לשימושי תעסוקה 							

מס' מסמכים	מרחב עליו חלות ההוראות	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	הסברים																
• תקנון	סימון "מוקדי תעסוקה" לאורך רחוב שלבים ובתחום אזורים 702, 703, 706	<table border="1"> <tr> <th>תנודות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th></th> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>באזור רח"ק 12.8 באזור רח"ק 14</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>באזור 702: עד 30 ק' באזור 703: עד 40 ק'</td> <td>מס' קומות</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">ראו הערות</td> <td>מינימום: 10,000 מ"ר (במסגרת הוראות רוחביות) מקסימום: אין</td> <td>גודל תא השטח והיקף הזכויות</td> </tr> <tr> <td>עד 500 מ' מ' מיקום הסימבול בתשריט</td> <td>מיקום תא השטח</td> </tr> <tr> <td>אין התייחסות</td> <td>תכנית שבתחומה 2 מוקדים</td> </tr> </table> <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <p>אזור 702+706:</p> <ul style="list-style-type: none"> תא שטח נושא זכויות מכח מוקד תעסוקה לא יקטן מ-1.7 דונם ולא יעלה על 5 דונם. ניתן למקם תא שטח נושא זכויות מכוח מוקד תעסוקה, במלואו או בחלקו, עד 100 מ' ממיקום הסימבול, בתחום כל אחת מהתכניות הגובלות בצומת הרחובות בה מוקם הסימבול. זכויות הבניה למוקדי התעסוקה יהיו בכפוף להוראות סעיף 3.1.4(ג) בהוראות התכנית. <p>אזור 703:</p> <ul style="list-style-type: none"> תא שטח נושא זכויות מכח מוקד תעסוקה לא יקטן מ-1.7 דונם ולא יעלה על 5 דונם. ניתן למקם תא שטח נושא זכויות מכוח מוקד תעסוקה, 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. 	תנודות מה"ע	תא/5500 מופקדת		ללא שינוי	באזור רח"ק 12.8 באזור רח"ק 14	רח"ק מירבי	ללא שינוי	באזור 702: עד 30 ק' באזור 703: עד 40 ק'	מס' קומות	ראו הערות	מינימום: 10,000 מ"ר (במסגרת הוראות רוחביות) מקסימום: אין	גודל תא השטח והיקף הזכויות	עד 500 מ' מ' מיקום הסימבול בתשריט	מיקום תא השטח	אין התייחסות	תכנית שבתחומה 2 מוקדים	<p>דיוק ההוראות למוקדי התעסוקה, גודלם ומיקומם</p>
תנודות מה"ע	תא/5500 מופקדת																		
ללא שינוי	באזור רח"ק 12.8 באזור רח"ק 14	רח"ק מירבי																	
ללא שינוי	באזור 702: עד 30 ק' באזור 703: עד 40 ק'	מס' קומות																	
ראו הערות	מינימום: 10,000 מ"ר (במסגרת הוראות רוחביות) מקסימום: אין	גודל תא השטח והיקף הזכויות																	
	עד 500 מ' מ' מיקום הסימבול בתשריט	מיקום תא השטח																	
	אין התייחסות	תכנית שבתחומה 2 מוקדים																	
	703 702 706	8																	

מס' מסמכים	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' מסי														
703 ב "מבואות יפו"	כמסומן בתשריט 'אזורי ומרחבי תכנון'	703	9														
הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנודות מהי"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>אזור מעורב</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ראו הערות</td> <td>ראשיים - מסחר, תעסוקה ומגורים</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>5 במגרשים הגובלים בציר שלבים 6</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>20 / 9 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)</td> <td>מס' קומות</td> </tr> </tbody> </table> <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> האזור יתוכנן בדגש על שימושי תעסוקה, מלאכה ומסחר. שילוב שימושי מגורים, היקפם והתנאים להקמתם יקבעו במסגרת תוכניות מפורטות. הרח"ק באזור התכנון הוא 5- במגרשים הגובלים בציר שלבים הרח"ק המרכזי יהיה 6- באזורים המסומנים להתחדשות עירונית יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, כמצוין בסעיף 5.3.2. תיבחן האפשרות לשימוש חוזר במבני תעשייה ומלאכה קיימים. באזור ממערב לרחוב הזרם והיתד יותרו שימושי מגורים בהיקף שלא יעלה על 25% משטחי הבניה, בכפוף לבחינת שילובם, מאפייניהם, היקפם והתנאים להקמתם, ותוך שמירה על מאפייני המרחב הקיימים. 	התנודות מהי"ע	תא/5500 מופקדת		ללא שינוי	אזור מעורב	יעוד	ראו הערות	ראשיים - מסחר, תעסוקה ומגורים	שימושים	5	5 במגרשים הגובלים בציר שלבים 6	רח"ק מירבי	ללא שינוי	20 / 9 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	מס' קומות	הפחתת רח"ק על ציר שלבים והתאמת תמהיל השימושים בחלק המערבי של המרחב
התנודות מהי"ע	תא/5500 מופקדת																
ללא שינוי	אזור מעורב	יעוד															
ראו הערות	ראשיים - מסחר, תעסוקה ומגורים	שימושים															
5	5 במגרשים הגובלים בציר שלבים 6	רח"ק מירבי															
ללא שינוי	20 / 9 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	מס' קומות															

מס' מסמכים	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' תכנון	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	הסברים															
703	703 ד " אזור מעורב"	703	10	<table border="1"> <thead> <tr> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th>התנגדות מהי"ע</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>אזור מעורב + התחדשות עירונית</td> <td>ללא שינוי</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td><u>ראשיים</u> - תעסוקה, מסחר ומגורים</td> <td>ראו הערות</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>ללא שינוי</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>20 / 9 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)</td> <td>ללא שינוי</td> <td>מס' קומות</td> </tr> </tbody> </table> <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, כמצוין בסעיף 5.3.2 לעיל, ללא תוספת רח"ק מעבר למצוין בטבלה זו. יותרו שימושי תעסוקה 1, 2 ומסחר 1-2. <u>הועדה רשאית לאשר שימושי מגורים בהיקף שלא יעלה על 25% משטחי הבניה, בכפוף לבחינת שילובם, מאפייניהם, היקפם והתנאים להקמתם, ותוך שמירה על מאפייני המרחב הקיימים.</u> בתכניות הגובלות במרחב בלומפילד, ככל שיהיו שימושי מגורים, לא ימוקמו בדופן האצטדיון. 	תא/5500 מופקדת	התנגדות מהי"ע		אזור מעורב + התחדשות עירונית	ללא שינוי	יעוד	<u>ראשיים</u> - תעסוקה, מסחר ומגורים	ראו הערות	שימושים	5	ללא שינוי	רח"ק מירבי	20 / 9 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	ללא שינוי	מס' קומות	<p>התאמת תמהיל השימושים של המרחב</p>
תא/5500 מופקדת	התנגדות מהי"ע																			
אזור מעורב + התחדשות עירונית	ללא שינוי	יעוד																		
<u>ראשיים</u> - תעסוקה, מסחר ומגורים	ראו הערות	שימושים																		
5	ללא שינוי	רח"ק מירבי																		
20 / 9 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	ללא שינוי	מס' קומות																		

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'
הפחתת גובה ללא הפחתת רח"ק, והתאמת תמהיל השימושים של המרחב	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		<ul style="list-style-type: none"> • תקנון תשרי ט • עיצוב עירונ 	703 ג " אזור מעורב"	703	11
	ללא שינוי	אזור מעורב + התחדשות עירונית	יעוד				
	ראו הערות	ראשיים - מסחר, תעסוקה ומגורים	שימושים				
	ללא שינוי	5	רח"ק מירבי				
	בתחום המסומן: 9 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	20 / 9 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	מס' קומות				
<p align="center">הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ בתכניות הגובלות במרחב בלומפילד, ככל שיהיו שימושי מגורים, לא ימוקמו בדופן האצטדיון. ▪ יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, כמצוין בסעיף 5.3.2 לעיל, ללא תוספת רח"ק מעבר למצוין בטבלה זו. ▪ יתאפשרו שימושי תעסוקה ג, 2 ומסחר 1 ו-2. ▪ באזור מעורב, בין הרחובות אברבנאל-סלמה-שניצלר-קיבוץ גלויות, הרח"ק המרבית יהיה 7.5. ▪ מדרום לרח' קיבוץ גלויות, בתחום שאינו מסומן "מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה" האזור יתוכנן בדגש על שימושי תעסוקה, מלאכה ומסחר. ▪ הועדה רשאית לאשר שימושי מגורים בהיקף שלא יעלה על 25% משטחי הבניה, בכפוף לבחינת שילובם, מאפייניהם, היקפם והתנאים להקמתם, ותוך שמירה על מאפייני המרחב הקיימים. 							

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'
הגדרת תמהיל השימושים במרחב	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		• תקנון	703 ה "מבואות יפו" "אזור מעורב לתעסוקה ומגורים"	703	12
	ללא שינוי	אזור מעורב+ התחדשות עירונית	יעוד				
	ראו הערות	ראשיים - מסחר, תעסוקה ומגורים	שימושים				
	ללא שינוי	5	רח"ק מירבי				
	ללא שינוי	9 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	מס' קומות				
<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> יתאפשרו שימושי תעסוקה 1, 2, 3 ומסחר 1 ו-2. <u>לאורך ר-84 רחוב הר ציון, דופן מערבית בין הרחובות סלמה והעמל- יתרו שימושי מגורים עד 25%.</u> 							

מס' מסמכים	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' מסי
702	702 א' - אזור מעורב מערב פלורנטיין	702 ב' - אזור מעורב	13
תקנון תשריט אזורי ומרחבי תכנון תשריט עיצוב עירוני	שכונת פלורנטיין כמסומן בתשריט 'אזורי ומרחבי תכנון'		
הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	התנגדות מהינע	תא/5500 מופקדת	
איחוד אזורים 702 א' ו-ב' לטובת פישוט התכנית קביעת רח"ק, תמהיל שימושים, וגובה	אזור מעורב + התחדשות עירונית	אזור מעורב	יעוד
	ללא שינוי	ראשיים - מסחר, תעסוקה ומגורים	שימושים
	702 א' [מאוחד]: ראו הערה	702 א: 5 702 ב: 1+4 לתעסוקה	רח"ק מירבי
	702 א' [מאוחד]: 20 / 9 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	702 א: עד 20 702 ב: 9/20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	מס' קומות
	<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> היקף שימושי תעסוקה ומסחר לא יפחת מ-20%. רח"ק מירבי 3 למגורים + רח"ק 1 לשימושים שאינם למגורים ובכל מקרה לא יעלה על 4. יותר שימושי תעסוקה 1, 2 ומסחר 1 ו 2. במגרשים הגובלים ברחוב שלבים הרח"ק המירבי יהיה 5. יקבעו שימושי מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים בהיקף שלא יפחת מ-25% משטחי הבניה. יותר שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2 וכן שימושי תחבורה כגון מסופי תחבורה ציבורית ומרכזים לוגיסטיים. יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, כמצוין בסעיף 5.3.2. בשטח המסומן בתשריט העיצוב עד פ קומות הרח"ק המירבי יהיה 4. תוספת 1 רח"ק תותר רק עבור שימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרח"ק לא יעלה על 5. תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה, לפי סעיף 4.3.4 בהוראות התכנית רק באזורים המסומנים עד פ קומות. זאת לצורך שימור או הקצאת קרקע משמעותית לשטחי ציבור. בתכנית מפורטת יקבעו מגרשים למבני ציבור ששטחם לא יפחת מ-7 דונם. בתכנית ייקבע החיבור בין המוסד למגרש למבני ציבור שממזרח לרחוב אליפלט (ביים דרויאנוב). 		

מס' מסמכים	מרחב עליו חלות ההוראות	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	הסברים															
702	ר-72 ציר שלבים/רחוב אליפלט	<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנגדות מה"ע</th> <th>תא/מפקדת 5500</th> <th>יעוד</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>לי"ר</td> <td>אזור מעורב</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>לי"ר</td> <td>ראשיים - מסחר, תעסוקה ומגורים</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>לי"ר</td> <td>6 (לפי ר-72) תוספת 1 רח"ק לשימושים שאינם למגורים</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>לי"ר</td> <td>20</td> <td>מס' קומות</td> </tr> </tbody> </table> <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <p> במגרשים הגובלים ברחוב שלבים יקבעו שימושי מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים בהיקף שלא יפחת מ-25% משטחי הבניה. יותרו שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2 וכן שימושי תחבורה כגון מסופי תחבורה ציבורית ומרכזים לוגיסטיים. </p> <p> במגרשים הגובלים בר-72, פרט למוקדי התעסוקה, תותר תוספת 1 רח"ק לשימושים שאינם למגורים, עד להגעה לרח"ק המרבי 6. גובה הבניה במגרשים אלה לא יעלה על 20 קומות. </p>	התנגדות מה"ע	תא/מפקדת 5500	יעוד	לי"ר	אזור מעורב	יעוד	לי"ר	ראשיים - מסחר, תעסוקה ומגורים	שימושים	לי"ר	6 (לפי ר-72) תוספת 1 רח"ק לשימושים שאינם למגורים	רח"ק מירבי	לי"ר	20	מס' קומות	מחיקת סימון ר-72 והטמעת ההוראות באזור מעורב 702
התנגדות מה"ע	תא/מפקדת 5500	יעוד																
לי"ר	אזור מעורב	יעוד																
לי"ר	ראשיים - מסחר, תעסוקה ומגורים	שימושים																
לי"ר	6 (לפי ר-72) תוספת 1 רח"ק לשימושים שאינם למגורים	רח"ק מירבי																
לי"ר	20	מס' קומות																

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' מסי													
סימון מרחב הנגרים כמרקם לשימור	<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנודות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>אזור מעורב</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>ראשיים - מסחר, תעסוקה ומגורים</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>5</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>עד 15</td> <td>מס' קומות</td> </tr> </tbody> </table> <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> האזור יתוכנן בדגש על שימושי תעסוקה, מלאכה, תרבות ובילוי. תכנית מפורטת תקודם בהתייחסות לנושאים הבאים: התייחסות לשמירת מאפייני המקום הפיזיים והתפקודיים והתנאים הנדרשים להמשך קיומם במרחב. לא יותרו שימושי מגורים, אלא לאחר ובכפוף לבחינה של האפשרות לשילובם, מאפייניהם, היקפם והתנאים להקמתם, תוך שמירה על מאפייני המרחב הקיימים. יותרו שימושי תעסוקה 1, 2 ומסחר 1-2. יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות תכנית 4.4.2. 	התנודות מה"ע	תא/5500 מופקדת		ללא שינוי	אזור מעורב	יעוד	ללא שינוי	ראשיים - מסחר, תעסוקה ומגורים	שימושים	ללא שינוי	5	רח"ק מירבי	ללא שינוי	עד 15	מס' קומות	תקנון תשריט אזורי ומרחבי תכנון	702 ג' "מתחם הנגרים" (מספרו ישתנה בעקבות התנגדות קודמת ל702 ב) כמסומן בתשריט 'אזורי ומרחבי תכנון'	702	15
התנודות מה"ע	תא/5500 מופקדת																			
ללא שינוי	אזור מעורב	יעוד																		
ללא שינוי	ראשיים - מסחר, תעסוקה ומגורים	שימושים																		
ללא שינוי	5	רח"ק מירבי																		
ללא שינוי	עד 15	מס' קומות																		
תוספת סימבול כיכר עירונית בצומת הרחובות הרצל ופרנקל	הוספת סימבול "כיכר עירונית" לתשריטים הרלוונטיים			תשריט אזורי ייעוד תשריט עיצוב עירוני	801 א "פלורנטין" כמסומן בתשריט 'אזורי ומרחבי תכנון'	801	16													

מס' מסמכים	מרחב עליו חלות ההוראות	מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	אזור תכנון	מס'	
תקנון	801 א "פלורנטיין" כמסומן בתשריט 'אזורי ומרחבי תכנון'	תקנון	תא/5500 מופקדת	התנגדות מה"ע	801	17
			יעוד	ללא שינוי		
			שימושים	ללא שינוי		
			רח"ק מירבי	ללא שינוי		
			מס' קומות	ראו הערות		
<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 4, סעיף 4.4.2. רח"ק עד 5, למעט בתחום תכנית "B-יפו" בו ייקבעו זכויות הבניה לפי תכנית "B-יפו", על שינוייה. מס' הקומות המירבי עד 8, למעט בתחום תכנית " B-יפו", בו הגובה יהיה לפי המותר בתכנית - B "יפו". 						
תקנון תשריט אזורי ייעוד תשריט עיצוב עירוני תשריט אזורי ומרחבי תכנון	802 ז (חדש) "נווה שאנן" כמסומן בתשריט 'אזורי ומרחבי תכנון'	תקנון תשריט אזורי ייעוד תשריט עיצוב עירוני תשריט אזורי ומרחבי תכנון	תא/5500 מופקדת	התנגדות מה"ע	802	18
			יעוד	אזור מעורב		
			שימושים	ראשיים - תעסוקה ומסחר נוספים - מגורים		
			רח"ק מירבי	5		
			מס' קומות	עד 20 קומות		
<ul style="list-style-type: none"> דיוק תחום הייעוד, הרח"ק והקומות לבלוק הכולל מבנים לשימור (בניין האונייה") קביעת מרחב תכנון חדש 802 ז 						

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' מסי
הגדרת תוספת הקומות באזור "בנייה נקודתית חריגה לסביבתה"	התנודות מה"ע	תא/5500 מופקדת		תקנון	802 ו "דופן החרש לבנדה" כמסומן בתשריט 'אזורי ומרחבי תכנון'	802	19
	ללא שינוי	מעורב	יעוד				
	ללא שינוי	ראשיים - מסחר, תעסוקה ומגורים	שימושים				
	ללא שינוי	5 ראו הערות	רח"ק מירבי				
	ראו הערות	20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה	מס' קומות				
<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> לכל מרחב התכנון תערך תכנית מפורטת אחת. לפחות 50% משטחי הבניה בתכנית ייעודו לשימושי מסחר, תעסוקה ומלאכה. יתאפשרו שימושי תעסוקה ג, 2 ומסחר ג, 2. בבניה נקודתית חריגה לסביבתה בחלקו הדרומי של המרחב יתאפשר רח"ק מרבי 6 בתנאי שתוספת הרח"ק תשמש לשימושים שאינם למגורים בלבד. מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה: בחלקו הדרומי של המתחם תתאפשר עליה נקודתית עד 40 קומות לצורך גמישות תכנונית שתאפשר שימור המבנים יחולו הוראות סעיף 3.1.8 לעניין רח"ק ממוצע. 							

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'
התאמת הרח"ק לשינוי שיטת החישוב	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		תקנון	802 ג "רחוב הרכבת אזור תעסוקה מטרופוליני"	802	20
	ללא שינוי	א. תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 3	יעוד				
	ללא שינוי	ראו הערות	שימושים				
	ללא שינוי	12.8	רח"ק מירבי				
	ללא שינוי	עד 45 קומות	מס' קומות				
	הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)						
<ul style="list-style-type: none"> • יותרו עד 30% משטחי הבניה למגורים ויתאפשרו שימושי תעסוקה ג, 2, ומסחר 1-2. • חישוב מסגרת שטחי הבניה יתבצע מ-70% מהשטח, ובהתאם להוראות ס' 3.1.2 [א] • לצורך גמישות תכנונית יחולו הוראות סעיף 3.1.8 לעניין רח"ק ממוצע. 							

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' 21
התאמת הרח"ק לשינוי שיטת החישוב	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		תקנון	802 ד"אזור התחנה המרכזית הישנה" כמסומן בתשריט 'אזורי ומרחבי תכנון'	802	21
	ללא שינוי	א. תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 3	יעוד				
	ללא שינוי	ראו הערות	שימושים				
	ללא שינוי	12.8	רח"ק מירבי				
	ללא שינוי	עד 45 קומות	מס' קומות				
<p align="center">הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> • יותרו עד 40% משטחי הבניה למגורים ויתאפשרו שימושי תעסוקה ג, 2, ומסחר 1-2. • חישוב מסגרת שטחי הבניה יתבצע מ-70% מהשטח, ובהתאם להוראות ס' 3.1.2 [א]. • יחולו הוראות סעיף 3.1.8 לעניין רח"ק ממוצע. 							

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' תכנון
קביעת הוראות תמהיל שימושים	התנגדות מהינע	תא/5500 מופקדת		• תקנון	802 "נווה שאנן" כמסומן בתשריט 'אזורי ומרחבי תכנון'	802	22
	ללא שינוי	מעורב	יעוד				
	ללא שינוי	ראשיים - מסחר, תעסוקה ומגורים	שימושים				
	ללא שינוי	3.5	רחיק מירבי				
	ללא שינוי	9	מס' קומות				
<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> בקומת הקרקע בכל המבנים: לא יותרו מגורים, יותרו שימושי מסחר ו-2, תעסוקה ו-1, מוסדות ציבור, שטחים לשימושים ציבוריים תנאי לקידום תכנית בשכונת נווה שאנן הינו התייחסות למאפייני הבינוי הייחודיים של השכונה ותמהיל השימושים. בתכניות מפורטות תתאפשר סטייה מהוראות סעיף 3.4.1 א [4]. 							

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'
קביעת אזור חדש 802' כמרחב תכנון עם הוראות מיוחדות	התנודות מהייע	תא/5500 מופקדת		<ul style="list-style-type: none"> תקנון תשריט מרחבי ואזורי תכנון 	802 ח' (אזור חדש) "נווה שאנן" כמסומן בתשריט 'אזורי ומרחבי תכנון'	802	23
	ללא שינוי	מעורב	יעוד				
	ללא שינוי	ראשיים - מסחר, תעסוקה ומגורים	שימושים				
	ללא שינוי	3.5	רח"ק מירבי				
	ללא שינוי	9	מס' קומות				
הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)							
1. תוכנית מפורטת בתחום "הוראות מיוחדות" תשריט בכפוף למפורט בסעיף 4.4.2 (ג), ובכל מקרה לא יידרש מסמך מדיניות לאזור כתנאי לקידום תכנית מפורטת.							
2. תחום סימון הפוליגון עקרוני, גבולותיו המדויקים ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת. (סטייה מהתחום המסומן לא תהווה סטייה מהוראות המתאר).							

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' מסי
<ul style="list-style-type: none"> התאמת הרח"ק לשינוי שיטת החישוב שינוי גובה קומות 	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		תקנון תשריט עיצוב עירוני	802 ב "תחנה מרכזית חדשה" כמסומן בתשריט 'אזורי ומרחבי תכנון'	802	24
	ללא שינוי	אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 3	יעוד				
	ראו הערות	ראשיים - תעסוקה ומסחר נוספים - מגורים	שימושים				
	ללא שינוי	12.8	רח"ק מירבי				
	ללא מגבלת קומות	עד 45	מס' קומות				
הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4) תכניות מפורטות יערכו בהתאם להנחיות הבאות:							
1. קביעת שלביות הקושרת בין פינוי שימושי התחבורה לבין תוספת זכויות בניה 2. קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים. 3. קביעת הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים ושטחי ציבור פתוחים משמעותיים וחדשים במתחם. 4. שימושים: רשאית הוועדה המקומית לקבוע עד 40% מגורים ויתאפשרו שימושי תעסוקה 1, 2, 3 ומסחר 1, 2. 5. יחולו הוראות סעיף 3.1.8 לעניין רח"ק ממוצע. 6. <u>חישוב מסגרת שטחי הבניה יתבצע מ-70% מהשטח, ובהתאם להוראות ס' 3.1.2 [א].</u> 7. <u>יחולו הוראות סעיף 3.1.8 לעניין רח"ק ממוצע.</u>							

מס' מסמכים	מרחב עליו חלות ההוראות	מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	אזור תכנון	מס'															
• תקנון • תשרי ט אזורי ייעוד • תשרי ט עיצוב ב עירונ י	802 ב' "אזור מעורב בין הרחובות מנשה בן ישראל והר ציון"	תא/5500 מופקדת יעוד שימושים רח"ק מירבי מס' קומות	<table border="1"> <tr> <td>התנודות מה"ע</td> <td>תא/5500 מופקדת</td> <td></td> </tr> <tr> <td>אזור מגורים בבניה עירונית</td> <td>מעורב</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה</td> <td>ראשיים - מסחר, תעסוקה ומגורים</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>5</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>9 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)</td> <td>20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)</td> <td>מס' קומות</td> </tr> </table>	התנודות מה"ע	תא/5500 מופקדת		אזור מגורים בבניה עירונית	מעורב	יעוד	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה	ראשיים - מסחר, תעסוקה ומגורים	שימושים	ללא שינוי	5	רח"ק מירבי	9 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	מס' קומות	802	25
התנודות מה"ע	תא/5500 מופקדת																			
אזור מגורים בבניה עירונית	מעורב	יעוד																		
ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה	ראשיים - מסחר, תעסוקה ומגורים	שימושים																		
ללא שינוי	5	רח"ק מירבי																		
9 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	מס' קומות																		
<p align="center">הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <p align="center">תכנית מפורטת לכל המתחם תיערך בהתאם לעקרונות הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. יתאפשרו שימושי תעסוקה ג, 2 ומסחר 1 ו-2. האזור יתוכנן בדגש על שימושי מגורים. שילוב שימושי תעסוקה, היקפם והתנאים להקמתם יקבעו במסגרת תוכניות מפורטות. 																				
<p>הסברים</p> <ul style="list-style-type: none"> שינוי אזור יעוד, גובה ורח"ק לאור שינוי ייעוד הקרקע מבוקש לשנות את שם האזור לאזור מגורים ולא אזור מעורב. 																				

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' 26
פישוט ההנחיות לעלייה בגובה בדופן המערבית של שד' הר ציון	התנודות מהייע	תא/5500 מופקדת		• תקנון	802 " נווה שאנן" ר' 84 רחוב הר- ציון דופן מערבית	802	26
	ללא שינוי	מעורב	יעוד				
	ללא שינוי	ראשיים - מסחר, תעסוקה ומגורים	שימושים				
	ללא שינוי	5	רח"ק מירבי				
	10 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה	גובה המבנים לאורך חזית הרחוב יהיה עד 10 קומות תותר בניה נקודתית חריגה עד 15 קומות בצמתים בכפוף להקצאת קומה למסחר או תעסוקה מעבר לקומת הקרקע	מס' קומות				
<p align="center">הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <p>בדופן המערבית של שד' הר ציון מרחוב סלמה ועד הגדוד העברי:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ גובה המבנים לאורך חזית הרחוב, יהיה עד 10 קומות. ▪ תותר בניה נקודתית חריגה מסביבתה, עד 15 קומות בצמתים בכפוף להקצאת קומה למסחר או תעסוקה מעבר לקומת הקרקע. ▪ יחולו הוראות סעיף 3.1.8 לעניין רח"ק ממוצע. 							

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' 27
עדכון תמהיל שימושים	התנגדות מהינע	תא/5500 מופקדת		• תקנון	701 ד "שוק הפשפשים"	701	27
	ללא שינוי	אזור מגורים בבניה עירונית	יעוד				
	ראו הערות	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה	שימושים				
	ללא שינוי	על פי תכניות תקפות 1.6-3	רח"ק מירבי				
	ללא שינוי	עד 6 קומות	מס' קומות				
<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> • יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כאמור בסעיף 4.4.2 • בקומת הקרקע יחולו הוראות חזית פעילה. • רח"ק על פי תכנית תקפות. • <u>יתאפשרו שימושי תעסוקה 2</u> 							

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'
<ul style="list-style-type: none"> התאמת הרח"ק תוך שמירה על התכנון והיקף הזכויות הקיימות, בהתאם לשינוי הרוחבי בשיטת חישוב הרח"ק. קביעת אזור תכנון חדש 704 - פרדס דכה 	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		<ul style="list-style-type: none"> תקנון תשרי ט אזורי ומרח בי תכנון 	704 ב "פרדס דכה" 706 ד "פרדס דאלק"	704 706	28
	ללא שינוי	704ב' - אזור מגורים בבניה עירונית 706ד' - אזור מגורים בבניה נמוכה	יעוד				
	ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה	שימושים				
	דכה: 6 דלק: 7	דכה: 5 דלק: 6	רח"ק מירבי				
	ללא שינוי	20	מס' קומות				
הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4) ▪ ללא שינוי							
שינוי גבול אזור הערות מיוחדות, עדכון הרח"ק ומספר הקומות	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		<ul style="list-style-type: none"> תקנון תשרי ט אזורי ומרח בי תכנון 	705 ג "דרום עג'מי"	705	29
	ללא שינוי	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	יעוד				
	ללא שינוי	מגורים	שימושים				
	4	3	רח"ק מירבי				
	7	6.5	מס' קומות				
הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4) ▪ ללא שינוי							

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'
הוספת אזור תכנון חדש 706' וקביעת גובה	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		<ul style="list-style-type: none"> • תקנון • תשרי ט אזורי ומרח בי תכנון 	706 ז (חדש) "הכנסיה הקופטית"	706	30
	ללא שינוי	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	יעוד				
	ללא שינוי	מגורים	שימושים				
	ללא שינוי	3	רח"ק מירבי				
	7	4	מס' קומות				
הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)							
▪ ללא שינוי							
הוספת אזור תכנון חדש 706' כמרחב להתחדשות עירונית (תוספת קומות ורח"ק)	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		<ul style="list-style-type: none"> • תקנון • תשרי ט אזורי ומרח בי תכנון 	706 ח "סכנת דאולה"	706	31
	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה + התחדשות עירונית	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	יעוד				
	ללא שינוי	מגורים	שימושים				
	1+3 התחדשות עירונית	3	רח"ק מירבי				
	7	4	מס' קומות				
הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)							
<ul style="list-style-type: none"> ▪ יחולו הוראות למתחם התחדשות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.2 ▪ תנאי לתוספת הרח"ק בגין התחדשות עירונית הינו פינוי שטחים ציבוריים תפוסים ושימור בית הבאר 							

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' 32
הוספת אזור הערות מיוחדות חדש 1701 - צפון שדרות ירושלים	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		<ul style="list-style-type: none"> תקנון תשריט אזורי ומרחבי תכנון 	701 ז (חדש) "צפון שדרות ירושלים"	701	32
	ללא שינוי	אזור מגורים בבניה עירונית	יעוד				
	ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה	שימושים				
	רח"ק 4 ללא תלות בגודל המגרש	2.5-4 כתלות בגודל המגרש	רח"ק מירבי				
	8	5 קומות. ברחובות עירוניים תותר בניה עד לגובה 8 קומות, למעט הרחובות גולדמן ורזיאל	מס' קומות				
הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)							
			ללא שינוי				

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'
קביעת זכויות בניה למוקד פיתוח חופי ומוקד פעילות מיוחד	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		• תקנון	701 ב "השער ליפו"	701	33
	ללא שינוי	אזור פעילות מיוחד מוקד פיתוח חופי	יעוד				
	ללא שינוי	<u>פעילות מיוחדת</u> : מלונאות, תיירות והסעדה <u>פיתוח חופי</u> : בילוי ובידור, ספורט וחינוך ימי, הסעדה ומסחר בזיקה לשימושים המותרים, שימושי מוקד שירותי חוף	שימושים				
	ראה הערה	לא נקבעו זכויות	רח"ק מירבי				
	ללא שינוי	עד גובה 12 מ' ממפלס הכביש הצמוד ממזרח	מס' קומות				
<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> הערות קיימות בטבלה ללא שינוי יותרו עד 2,500 מ"ר לשימושי אזור פעילות מיוחד. תותר הקמת מוקד פיתוח חופי, בשטח של עד 1,000 מ"ר. 							
מחיקת הוראות מיותרות מטבלה 5, מאחר והנושאים הללו מפורטים כבר בתשריטים (מחיקת השורה)	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		• תקנון	706 "ארליך"	706	34
	ללא שינוי	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	יעוד				
	ללא שינוי	מגורים	שימושים				
	ללא שינוי	3-4	רח"ק מירבי				
	ללא שינוי	9	מס' קומות				
<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> ברחוב ארליך יותרו עד 9 קומות במגרשים בהם קיימת דופן לרחוב חובת חזית פעילה בשתי דפנות הרחוב 							

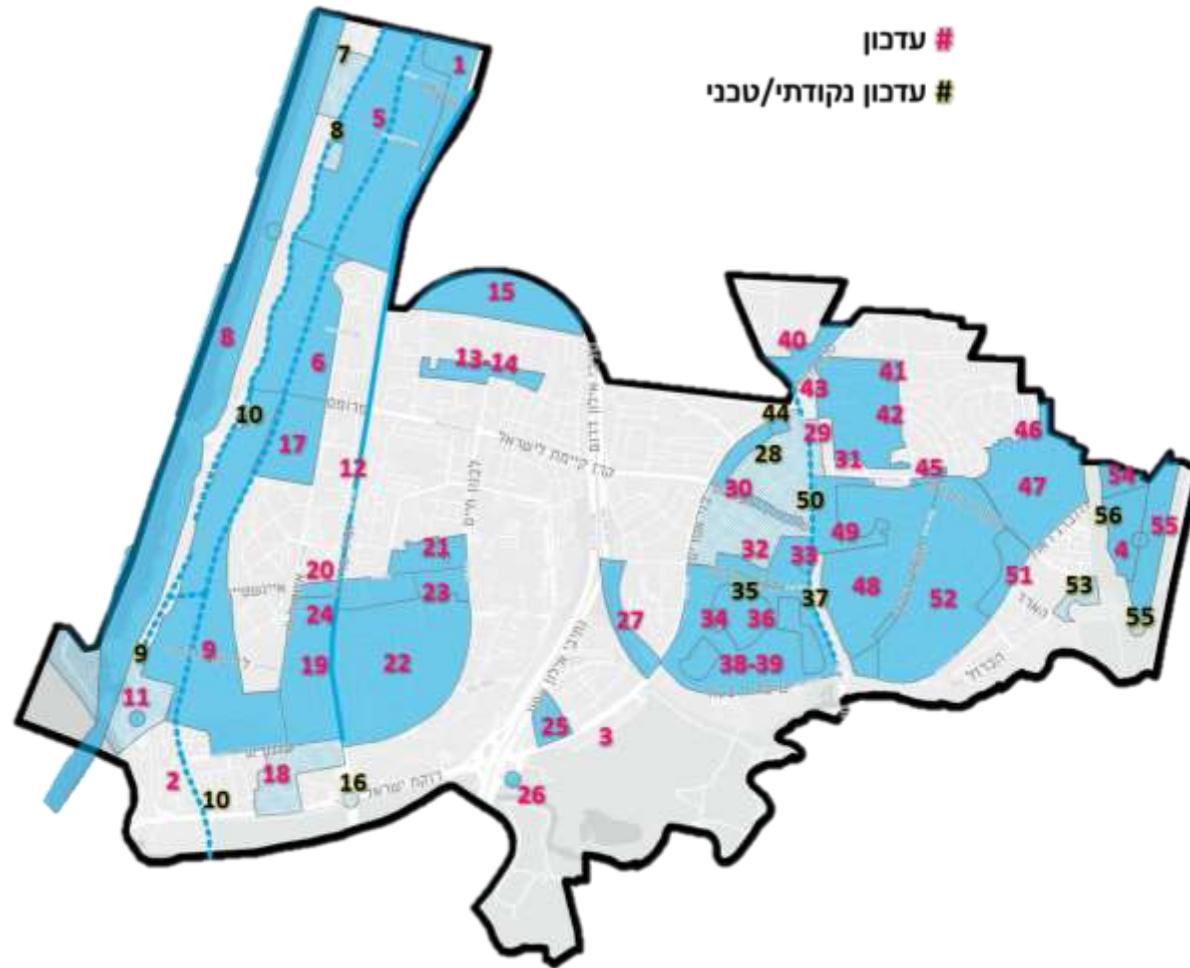
הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' מסי
תיקון של גבהי הבניה, בהתאם לשינוי הרוחבי במדרגות הגובה	התנגדות מהי"ע	תא/5500 מופקדת		<ul style="list-style-type: none"> • תקנון • תשרי ט עיצוב ב עירון י 	704 א "יפו ג" ו "יפו ד"	704	36
	ללא שינוי	אזור מגורים בבניה עירונית + התחדשות עירונית	יעוד				
	ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה	שימושים				
	ללא שינוי	5	רח"ק מירבי				
	20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה	20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה ראו הערות	מס' קומות				
<p align="center">הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> • יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כאמור בסעיף 5.3.2 ובהתאם לסימון בתשריט אזורי תכנון. • באזור המסומן כמרקם לבניה נקודתית חריגה מסביבתה בצמידות דופן למתחמי תכנון לגובה בתחום העיר בת ים תתאפשר בניה עד 25 קומות ורח"ק מרבי 5. • באזור המסומן כמרקם לבנייה נקודתית חריגה מסביבתה בדופן איילון וחיים הלב תתאפשר בניה לגובה עד 25 קומות ורח"ק מרבי 5. • במרכז מקומי למסחר ותעסוקה ברח' מחרוזת לא יחול סעיף 3.3.6 (ב) [4], משמע לא יתאפשר חישוב רח"ק ממוצע. 							

מס' מסמכים	מרחב עליו חלות ההוראות	מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	הסברים	
37	804 א "דרום קרית שלום"	• תקנון	תא/5500 מופקדת	התנגדות מה"ע	
			יעוד	אזור מגורים בבניה עירונית + התחדשות עירונית	ללא שינוי
			שימושים	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה	ללא שינוי
			רח"ק מירבי	5	ללא שינוי
			מס' קומות	9 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה ראו הערות	9 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה ראו הערות
			הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4) <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2. במרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה תתאפשר בניה נקודתית של עד 15 קומות 		
38	804 א "קרית שלום - דופן חיל השריון"	• תשרי ט אזורי ומרחבי תכנון	תא/5500 מופקדת	התנגדות מה"ע	
			יעוד	אזור מגורים בבניה נמוכה	ללא שינוי
			שימושים	מגורים	ללא שינוי
			רח"ק מירבי	3	ללא שינוי
			מס' קומות	עד 4 קומות	ללא שינוי
			הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4) <ul style="list-style-type: none"> ללא שינוי 		

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' מסי
תיקון גבהי הבניה, בהתאם לשינוי הרוחבי במדרגות הגובה	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		• תקנון	804 ב"לב קרית שלום"	804	39
	ללא שינוי	אזור מגורים בבניה עירונית	יעוד				
	ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה	שימושים				
	ללא שינוי	5	רח"ק מירבי				
	עד 15 קומות	עד 20 קומות	מס' קומות				
הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)							
			ללא שינוי				
דיוק רח"ק בהתאם לתכנית 5000 ותכנית מקודמת. קביעת שימושים נוספים בהתאם לתכנון מוצע.	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		• תקנון	803 ג"גולומב מסלנט"	803	40
	ללא שינוי	אזור מגורים	יעוד				
	ראו הערות	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה	שימושים				
	ללא שינוי	1 + 4	רח"ק מירבי				
	ללא שינוי	9 או עד 20 קומות בהתחדשות עירונית	מס' קומות				
הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)							
			יחולו הוראות מתחם התחדשות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2.				
			יתאפשרו שימושי תעסוקה 1,2 ומסחר 1 ו 2				

xx-2xx-1 צוות צפון |

מפת מפתח - צוות צפון



הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' מסי												
<p>דיוק גבול אזור 101 ומיקום סימון בניה נקודתית לגובה מצפון ליוניצמן דיוק תמהיל השימושים התאמת גובה בהתאם לתיחום העדכני</p>	<p>התנודות מהי"ע</p> <table border="1"> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>מערב</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>מגורים, מסחר ותעסוקה</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>30</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>65* (נקודתי עד 80 קומות)</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </table>	ללא שינוי	מערב	יעוד	ללא שינוי	מגורים, מסחר ותעסוקה	שימושים	15	30	רח"ק מירבי	ללא שינוי	65* (נקודתי עד 80 קומות)	מס' קומות מירבי			<ul style="list-style-type: none"> תשריט אזורי ומרחבי תכנון הוראו ת טבלה 5.4 	101 א' צומת גלילות	101	1
ללא שינוי	מערב	יעוד																	
ללא שינוי	מגורים, מסחר ותעסוקה	שימושים																	
15	30	רח"ק מירבי																	
ללא שינוי	65* (נקודתי עד 80 קומות)	מס' קומות מירבי																	
	<p>דיוק גבול אזור 101 ומיקום סימון בניה נקודתית לגובה מצפון ליוניצמן בלבד כמוצג במצגת. תיקון גובה מירבי לגובה מירבי של 30 קומות בשטח שיוצא מגבול אזור 101 כמוצג במצגת.</p> <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> שימושים מותרים: מגורים, משרדים, מסחר 1+2 ותעסוקה 1. תמהיל השימושים יקבע בתכנון מפורט. תותר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה לתעסוקה מעורב עד 80 קומות. תמהיל השטחים לתעסוקה ומסחר לא יפחת מ- 45% מסך השטחים הסחירים בתכנית מעל פני הקרקע. בחישוב שטחי הבניה לשימושי תעסוקה ומסחר מתוך כלל שטחי הבניה שבתכנית העתידית לא יילקחו בחשבון שטחי בניה המיועדים בתכניות מאושרות לתעסוקה ומסחר. במגרשים ששטחם קטן משני דונם הרח"ק המירבי לא יעלה על 4. 																		

מס' מס' / מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	הסברים																					
<ul style="list-style-type: none"> תקנון 	101 ח' רוקח אבן גבירול תיקון תמ"מ 	101	<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנגדות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת (ועדה מחוזית)</th> <th>יעוד</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א': תעסוקה מקומי מוטה מלונאות</td> <td>מוסדות ציבור עירוניים</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ב': תעסוקה מקומי סמיכות למתע"ן 3</td> <td>שימושי ציבור ומלונאות</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>א': תעסוקה, ציבורי ומלונאות</td> <td>שימושי ציבור ומלונאות</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ב': תעסוקה, ציבורי ומתח"מ עירוני</td> <td>שימושי ציבור ומלונאות</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>5</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>30</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table> <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> בתחום זה תחול תכנית תא/4140 על שינוייה, יותרו השינויים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> באזור המסומן כאזור מוטה מלונאות יותרו שימושים למבני ציבור וכן שימושי תעסוקה 1 ומלונאות. יותר שימוש תעסוקה בתחום המתח"מ ומעל התחמ"ש, בהתאם למסומן בתכנית 4140 תתאפשר בניה גבוהה נקודתית עד 30 ק'. יותרו תוספת שטחי שירות בתת הקרקע בלבד לטובת שימוש מחדש במיכלי הדלק בהיקף של עד 10% מהשטחים העיקריים מעל הקרקע. 	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת (ועדה מחוזית)	יעוד	א': תעסוקה מקומי מוטה מלונאות	מוסדות ציבור עירוניים	יעוד	ב': תעסוקה מקומי סמיכות למתע"ן 3	שימושי ציבור ומלונאות	שימושים	א': תעסוקה, ציבורי ומלונאות	שימושי ציבור ומלונאות	שימושים	ב': תעסוקה, ציבורי ומתח"מ עירוני	שימושי ציבור ומלונאות	שימושים	14	5	רח"ק מירבי	ללא שינוי	30	מס' קומות מירבי	שינוי יעוד, התאמת היעוד לגבולות אזור התכנון המעודכנים ולתכניות מאושרות; הוספת שטחי בניה בתת הקרקע
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת (ועדה מחוזית)	יעוד																							
א': תעסוקה מקומי מוטה מלונאות	מוסדות ציבור עירוניים	יעוד																							
ב': תעסוקה מקומי סמיכות למתע"ן 3	שימושי ציבור ומלונאות	שימושים																							
א': תעסוקה, ציבורי ומלונאות	שימושי ציבור ומלונאות	שימושים																							
ב': תעסוקה, ציבורי ומתח"מ עירוני	שימושי ציבור ומלונאות	שימושים																							
14	5	רח"ק מירבי																							
ללא שינוי	30	מס' קומות מירבי																							
<ul style="list-style-type: none"> תקנון תשריט אזורי יעוד 	פארק הירקון תיקון תמ"מ 	108	<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנגדות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th>יעוד</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>אזור פעילות מיוחד</td> <td>שטח פתוח מטרופוליני</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>שימושים ציבוריים, ספורט, פנאי ובילוי</td> <td>שטח פתוח</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>-</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>-</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table>	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	יעוד	אזור פעילות מיוחד	שטח פתוח מטרופוליני	יעוד	שימושים ציבוריים, ספורט, פנאי ובילוי	שטח פתוח	שימושים	2	-	רח"ק מירבי	3	-	מס' קומות מירבי	שינוי יעוד, זכויות וגובה לטובת הפיכת רצועת החניה לדופן עירונית פעילה לאורך רחוב רוקח						
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	יעוד																							
אזור פעילות מיוחד	שטח פתוח מטרופוליני	יעוד																							
שימושים ציבוריים, ספורט, פנאי ובילוי	שטח פתוח	שימושים																							
2	-	רח"ק מירבי																							
3	-	מס' קומות מירבי																							

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'														
התאמת תמהיל השימושים ואזור היעוד לתמ"א 70 - אזור מוטה תעסוקה	<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנגדות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>אזור תעסוקה עירוני סמיכות למתע"ן 3</td> <td>מעורב</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>תעסוקה ומסחר (75%) מגורים (25%)</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>12.8</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>45</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table>	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		אזור תעסוקה עירוני סמיכות למתע"ן 3	מעורב	יעוד	ללא שינוי	תעסוקה ומסחר (75%) מגורים (25%)	שימושים	ללא שינוי	12.8	רח"ק מירבי	ללא שינוי	45	מס' קומות מירבי	<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> • תותר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה בהתאם למסומן בתשריט עיצוב עירוני. • התכנית תקבע מגרשים למוסדות ציבור (מטרופוליני בדרום ועירוני בצפון התכנית). • לא תהיה חובת חזית פעילה ברחובות משניים. • <u>יחולו הוראות רח"ק ממוצע.</u> • <u>אזור מעורב לפי תמהיל של לפחות 75% לשימושי תעסוקה ומסחר ועד 25% לשימושי מגורים.</u> • <u>מגרש עבור מתחם לוגיסטי חדש (עירוני) יתוכנן בעירוב שימושים. גובה מרבי: 20 קומות.</u> 	<ul style="list-style-type: none"> • תשריט אזורי יעוד, תשריט אזורי ומרחבי תכנון 	212 - אזור מעורב נווה שרת מזרח	212	4
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת																				
אזור תעסוקה עירוני סמיכות למתע"ן 3	מעורב	יעוד																			
ללא שינוי	תעסוקה ומסחר (75%) מגורים (25%)	שימושים																			
ללא שינוי	12.8	רח"ק מירבי																			
ללא שינוי	45	מס' קומות מירבי																			

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'
<p>דיוק והתאמה לתכניות 3700 המפורטות בגובה ובסוג אזור הייעוד</p>	<p>התנגדות מהייע</p> <p>מגורים בבניה רבת קומות</p> <p>ללא שינוי</p> <p>ראו הערות</p> <p>ראו הערות</p>	<p>תא/5500 מופקדת</p> <p>מעורב</p> <p>מגורים, מסחר ותעסוקה</p> <p>8 לתעסוקה, 6 למגורים</p> <p>40 לתעסוקה, 25 למגורים</p>	<p>י עוד</p> <p>שימושים</p> <p>רח"ק מירבי</p> <p>מס' קומות מירבי</p> <ul style="list-style-type: none"> עדכון גובה הקומות בתשריט עיצוב עירוני לגובה מירבי של 20 קומות כמוצג במצגת עדכון מיקום מוקד פיתוח חופי דרומי מחיקת מוקד תעסוקה חדש לאור מצב מאושר <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> בתחום זה תחול תכנית המתאר תא/3700 על שינוייה, כולל שינויים הנובעים מהסרת הגבלות הבניה שנבעו משדה דב שהתפנה. יחס בין תכנית המתאר לבין תכניות 3700/2-3700/5: בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות המפורטות, יגברו הוראות התכניות המפורטות לעת כניסתן לתוקף. גובה מקסימלי לאורך רחוב אבן גבירול ושדרות הרוחב עד 25 קומות ו-20 קומות ביתר המרחב. גובה מקסימלי לתעסוקה עד 40 קומות. תינתן העדפה לבנייה מרקמית למגורים. תותר חזית פעילה גם ברחובות משניים. שלושת הסימבולים 'בריכת מים' מתוכננת באזורים 101/ג103 מהווים חלופות למיקום בריכה אחת נדרשת. התכנון לאורך דרך נמיר יציג בינוי מלווה רחוב הכולל חזית פעילה וחיבורים מזרחה (תוספת צמתיים) לטובת השלמת רשת הדרכים. גובה מקסימלי לאורך רחוב אבן גבירול ושדרות הרוחב עד 25 קומות ו-20 קומות ביתר המרחב. גובה מקסימלי לתעסוקה עד 40 קומות. תינתן העדפה לבניה מרקמית למגורים. כמות ומיקום מוקדי פיתוח חופי בתחום אזור 101 הינו בהתאם לתכניות מפורטות תא/3700 ו-תא/4444 	<ul style="list-style-type: none"> תקנון תשריט אזורי י עוד תשריט עיצוב עירוני 	<p>101 ב' תחום תכניות: 3700/2, 3700/3, 3700/4, 3700/5</p> <p>כמסומן בתשריט 'אזורי ומרחבי תכנון'</p>	<p>101</p>	<p>5</p>

מס' מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	הסברים															
<ul style="list-style-type: none"> ▪ תקנון ▪ תשריט עיצוב עירוני, אזורי יעוד 	101 ג' תחום תכנית: 3700/1	101	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>התנגדות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מגורים בבניה רבת קומות</td> <td>מעורב</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>מגורים, מסחר ותעסוקה</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>8 למגורים, 12 לתעסוקה</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>30 ראו הערות</td> <td>45</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table> <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ בקו הבינוי הראשון אל החוף תינתן העדפה לבנייה מרקמית. ▪ בקו הבינוי הראשון אל החוף הוועדה רשאית לאפשר בנייה נקודתית בגובה של עד 20 קומות למגורים ועד 25 קומות למלונאות. ▪ גבהי הבינוי ידורגו בקרבה לים ולשדרות. ▪ תמהיל השימושים יהיה כ-50% מגורים ו-50% לתעסוקה. ▪ תינתן העדפה לבנייה מרקמית למגורים בגובה של עד 10 קומות תותר תכפית גבוהה מ-60%. ▪ שלושת הסימבולים 'בריכת מים' מתוכננת באזורים 101/103 מהווים חלופות למיקום בריכה אחת נדרשת. ▪ תכניות בקו הבינוי הראשון ידרשו לאישור הולחוף כאמור בתמ"א 1. ▪ רח"ק ממוצע בהתאם לסעיף 3.1.8. ▪ כמות ומיקום מוקדי פיתוח חופי בתחום אזור 101 הינו בהתאם לתכניות מפורטות תא/3700 ו-תא/4444 	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		מגורים בבניה רבת קומות	מעורב	יעוד	ללא שינוי	מגורים, מסחר ותעסוקה	שימושים	6	8 למגורים, 12 לתעסוקה	רח"ק מירבי	30 ראו הערות	45	מס' קומות מירבי	<p>תיקון הוראות התכנית בגובה, רח"ק ובאזור היעוד ובהתאם להחלטת הולחוף</p>
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת																		
מגורים בבניה רבת קומות	מעורב	יעוד																	
ללא שינוי	מגורים, מסחר ותעסוקה	שימושים																	
6	8 למגורים, 12 לתעסוקה	רח"ק מירבי																	
30 ראו הערות	45	מס' קומות מירבי																	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ תשריט אזורי ומרחבי תכנון 	101 ד' בתחום תכנית 3700/4 ממערב לדרך החוף	101	<ul style="list-style-type: none"> ▪ צמצום תחום מרחב תכנון 101ד כמוצג במצגת <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ בתחום זה תחול תכנית המתאר תא/3700 על שינוייה, כולל שינויים הנובעים מהסרת הגבלות הבניה שנבעו משדה דב שהתפנה. ▪ יחס בין תכנית המתאר לבין תכניות 3700/2-3700/5: בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות המפורטות, יגברו הוראות התכניות המפורטות לעת כניסתן לתוקף. ▪ בינוי למלונאות עד 25 קומות באופן נקודתי - מקסימום 2 בניינים. 	<p>צמצום אזור 101ד למען הדיוק</p>															

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' מסי
<p>אין צורך בהוראות המיוחדות לאזור 101 - מחיקת כלל ההתייחסות. יצירת אזור חדש 101 חוף הים ולו הוראות שונות</p>	<p>התנגדות מה"ע</p> <p>מחיקת כל ההתייחסות לרח"ק ומס' קומות</p>	<p>תא/5500 מופקדת</p> <p>מעורב</p> <p>מגורים, מסחר ותעסוקה</p> <p>2.5-4</p> <p>9</p>	<p>יעוד</p> <p>שימושים</p> <p>רח"ק מירבי</p> <p>מס' קומות מירבי</p> <p>מחיקת אזור תכנון 101 המופקד וההוראות המתייחסות אליו בתקנון. יצירת אזור תכנון 101 חדש - חוף הים, ועדכון ההוראות לגביו כמופיע מטה.</p> <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> • בתחום זה תחול תכנית המתאר תא/3700 על שינוייה, כולל שינויים הנובעים מהסרת הגבלות הבניה שנבעו משדה דב שהתפנה. • יחס בין תכנית המתאר לבין תכניות 3700/5 - 3700/2: בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות המפורטות, יגברו הוראות התכניות המפורטות לעת כניסתן לתוקף. • אזור מעורב למגורים, משרדים, מסחר ותעסוקה. • תותר הקמת חופי רחצה. תותר הקמת שוברי גלים קבועים או פתרון אחר באישור הולחוי"פ. • תותר בניה של מוקדי שירותי חוף בהיקף של עד 300 מ"ר לחוף רחצה. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ תקנון ▪ תשריט אזורי ומרחבי תכנון 	<p>101' - חוף הים</p>	<p>101</p>	<p>8</p>

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'														
<p>תיקון טכני (הוספת חלק מאזור 103 לאזור 101, תיקון גבולות 101) שינוי היעוד בהתאמה לתכנית רובע שדה דב תא/4444, סימון ציר ירוק ואזור מוסדות ציבור, ודיוק מיקום סימבול מוסד ציבורי חדש</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנגדות מהי</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>אזור מגורים בבניה רבת קומות</td> <td>מעורב</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>מגורים ותעסוקה</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>בהתאם לתא/4444</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>45</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table>	התנגדות מהי	תא/5500 מופקדת		אזור מגורים בבניה רבת קומות	מעורב	יעוד	ללא שינוי	מגורים ותעסוקה	שימושים	ללא שינוי	בהתאם לתא/4444	רח"ק מירבי	ללא שינוי	45	מס' קומות מירבי	<ul style="list-style-type: none"> הוספת סימון אזור מוסדות ציבור עירוניים וציר ירוק ראשי עדכון מיקום מוסד ציבורי עירוני חדש תיקון גבולות אזור 101 <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> כמות ומיקום מוקדי פיתוח חופי בתחום אזור 101 הינו בהתאם לתכניות מפורטות תא/3700 ו-תא/4444 בתחום זה תחול תכנית תא/4444 והתכניות המפורטות. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות המפורטות תמ"ל/3001, תא/1444, תא/2444 (בתוקף), ותכנית זו, יגברו הוראות התכנית הנ"ל מוסד ציבורי עירוני חדש- תותר הקמת בית ספר ימי. 	<ul style="list-style-type: none"> תקנון תשריט אזורי יעוד 	101	101	9
התנגדות מהי	תא/5500 מופקדת																				
אזור מגורים בבניה רבת קומות	מעורב	יעוד																			
ללא שינוי	מגורים ותעסוקה	שימושים																			
ללא שינוי	בהתאם לתא/4444	רח"ק מירבי																			
ללא שינוי	45	מס' קומות מירבי																			
<p>סימון אבן גבירול כציר מעורב לאור שינוי יעוד מעורב לאזורי מגורים בבניה עירונית ורבת קומות והוספת חזיתות פעילות ברחובות עירוניים בסמוך לפארק החוף ובאינשטיין</p>	<ul style="list-style-type: none"> סימון אבן גבירול כציר מעורב הוספת חזיתות פעילות ברחובות עירוניים בסמוך לפארק החוף ובאינשטיין 	<ul style="list-style-type: none"> תשריט אזורי יעוד 	<ul style="list-style-type: none"> רחוב אבן גבירול ורחובות עירוניים 	101	101	10															

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'
<p>הוספת סימבול מוסד ציבורי; תוספת שטחי בנייה עבור מוקד פיתוח במעגנה; מחיקת הוראות לא רלוונטיות לאור תכנית מאושרת</p>	<p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ הוספת סימבול מוסד ציבורי חדש. הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4) ▪ בתחום זה תחול תכנית מפורטת תא/4564 (מעגנת רידינג) לכשתאושר. ▪ ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: ▪ התאמה להוראות הרלוונטיות בתמ"א 10 על שינוייה. ▪ תותר הרחבת מעגנת רידינג בהתאם לתמ"א 1 ובכפוף לבהינה סביבתית ולאישור הולח"ף. במעגנה יותרו שימושי מספנה ותשתיות נלוות, ספורט, פנאי ונופש. ▪ הבטחת שטח פתוח לשימוש הציבור ברצועה שרוחבה לא יפחת מ-80 מ' בחזית המתחם הפונה לכיוון הים, בנוסף על שטח המעגן, בשטח רצועה זו יותרו השימושים המפורטים בסעיף 3.6.6 (א) ובתנאי שיישמר מעבר פתוח ורציף לציבור. ▪ הבטחת פתיחת השטח הפתוח הנ"ל לציבור, כתנאי למימוש כל בינוי ופיתוח נוספים בתכנית. ▪ תותר הקמת מוקד פיתוח חופי בשטח של עד 1,500-3,000 מ"ר. ▪ השטח עבור מוקד הפיתוח החופי כולל את שירותי החוף. שטחו של המוקד יקבע בהתייחס לתנאי החוף ורוחבו, צמצום הבינוי ברצועה החולית והסמת הבינוי מזרחה ככל הניתן תוך הותרת מעבר רחב לאורך החוף. מרבית השטח המוצע למעגנת רידינג יהיה לטובת שימושים ציבוריים. ▪ שימור והגנה על אתרים היסטוריים: תחנת הכוח ההיסטורית כמבנה פתוח לציבור, שימור מבנה המגדלור, מצבת הזיכרון והגנה על האתר הארכיאולוגי תל-כודאדי (מצודה חופית בפתח הירקון). ▪ ניתן בתכנית מפורטת, להרחיב את שטח המעגנה הימי ואת השטח היבשתי לטובת הקמת ביי"ם ימי ובכפוף לעריכת תסקיר השפעה על הסביבה הימית והיבשתית בהתאם. ▪ בתחום תת אזור 101 כל תכנית מפורטת תידרש להתייחס לנושאים הבאים: מרחב ציבורי, קישוריות, שמירה על מבנים ומאפיינים ייחודיים, אלמנטים טכנולוגיים. </p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 	<p>101 ז' מעגנת רידינג ושטח חברת החשמל</p>	<p>101</p>	<p>11</p>

מס' מש' תכנון	מרחב עליו חלות ההוראות	מסמכים לתקון	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	הסברים
12	ר-נמיר	<ul style="list-style-type: none"> תקנון תשריט אזורי ומרחבי תכנון 	<p>אזור תכנון 101:</p> <ul style="list-style-type: none"> סימון דרך נמיר כרחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4) <ul style="list-style-type: none"> איתור ושילוב חיבורים וחציות למרחב הסובב ובינם תמ"ל/3007, ביטול שיקוע מאושר בתכנית לכלי רכב בתחום הדרך. <p>אזור תכנון 103:</p> <ul style="list-style-type: none"> סימון דרך נמיר כרחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4) <ul style="list-style-type: none"> איתור ושילוב חיבורים וחציות למרחב הסובב בינוי מלווה רחוב ופיתוח המרחב הציבורי למרחב הליכתי 	<p>התייחסות רציפה לדרך נמיר מהמרכז לצפון העיר, הוספת הנחיות לרחוב עירוני מרדכי נמיר</p>
13	רמת אביב ג' - אזור מגורים בבניה עירונית	<ul style="list-style-type: none"> תקנון תשריט עיצוב עירוני 	<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> לא תותר תוספת שטחי בנייה למעט בתכניות שכוללות בתחומן אזור מגורים בבניה רבת קומות. למעט מעל מרכזים מקומיים קיימים למסחר ולתעסוקה בהם יחולו הוראות סעיף 3.3.6 לעיל. במתחם מבנה השיכון ברח' ברקאי תותר תוספת שטחי בנייה בהתאם להוראות אזור הייעוד. חזית מסחרית לאורך רחוב אחימאיר. 	<p>הסרת מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה - מתייתר לאור החלטת הועדה המחוזית. דיוק הוראות לאור שינוי היעוד.</p>
14	רמת אביב ג' - אזור מגורים בבניה רבת קומות	<ul style="list-style-type: none"> תקנון תשריט עיצוב עירוני 	<ul style="list-style-type: none"> הסרת מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4) <ul style="list-style-type: none"> מרכז שוסטר ואלרם הם מרכזים מקומיים קיימים למסחר ולתעסוקה לגביהם יחולו הוראות סעיף 3.3.6 לעיל. חזית מסחרית לאורך רחוב אחימאיר. בתכנית הכוללת בתחומה אזור מגורים בבניה רבת קומות, תמהיל השימושים יהיה עד 80% מגורים ולפחות 20% שימושים שאינם מגורים (עירוב השימושים יכול שיהיה ברמת התכנית, המגרש או הבניין). 	<p>דיוק הוראות למרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה, שינוי טכני לנושא מיקום חזית מסחרית והסרת סימון מרקם ובו בניה נקודתית שכן אין בו יותר צורך.</p>

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'														
דיוק הוראות טבלה 5.4 בהתאם לתכנית המקודמת ב"תמ"ל	<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנודות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>בניה רבת קומות</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>תמהיל השימושים יהיה כ-75% מגורים וכ-25% תעסוקה</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>6</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>ללא מגבלה</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table>	התנודות מה"ע	תא/5500 מופקדת		ללא שינוי	בניה רבת קומות	יעוד	ללא שינוי	תמהיל השימושים יהיה כ-75% מגורים וכ-25% תעסוקה	שימושים	ללא שינוי	6	רח"ק מירבי	ללא שינוי	ללא מגבלה	מס' קומות מירבי	<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> ניתן יהיה לאשר תכנית בהתאם לעקרונות הבאים: <ol style="list-style-type: none"> תכנית עתידית תעגן את שימור הטבע העירוני הייחודי במקום, דוגמת אקו-פארק, בריכת חורף וכד', מגבלות הבניה הנובעות מקיום אתר עתיקות, וכן תקבע קישוריות עם הבינוי העתידי ברמת-השרון, עם שכונת רמת-אביב ג' ותכנית תא/3700 ממערב לדרך נמיר. הטמעת מסקנות תכנית הניקוז ומדיניות מי נגר לצפון המחוז על שינויה. מיקום, תצורה וגודל אזור ייעוד "אזור מגורים בבניה רבת קומות" המסומנים בתשריט אינם מחייבים. הם ישונו ככל שיידרש בתכנון המפורט בהתאם לתמ"ל/3007. שינוי זה לא ייחשב כשינוי לתכנית המתאר. תמהיל השימושים יהיה לפחות 75% מגורים ועד 25% תעסוקה ומסחר ובהתאם לתמ"ל/3007. הרח"ק ותמהיל השימושים יבחנו בהתאם למתחם הפיתוח בשלמותו. מיקום, תצורה וגודל אזור ייעוד "אזור מגורים בבניה רבת קומות" המסומנים בתשריט אינם מחייבים. הם ישונו ככל שיידרש בתכנון המפורט בהתאם לתמ"ל/3007. שינוי זה לא ייחשב כשינוי לתכנית המתאר. 	<ul style="list-style-type: none"> תקנון 	102 א' דרום גלילות	102	15
התנודות מה"ע	תא/5500 מופקדת																				
ללא שינוי	בניה רבת קומות	יעוד																			
ללא שינוי	תמהיל השימושים יהיה כ-75% מגורים וכ-25% תעסוקה	שימושים																			
ללא שינוי	6	רח"ק מירבי																			
ללא שינוי	ללא מגבלה	מס' קומות מירבי																			
עדכון בהתאם לתכניות ארציות ושקיפות לגבי תכניות עירוניות	<ul style="list-style-type: none"> שינוי הפרדה מפלסית קיימת למאוסרת לביטול לאור תכניות ארציות וכוונות תכנוניות 	<ul style="list-style-type: none"> תשריט תחבורה וניידות 	מחלף רוקח נמיר	103	16																

מס' מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' מסמכים לתיקון															
<p>שינוי אזור יעוד, רח"ק וגובה ודיוק הוראות התכנית בהתאמה לתכנון בצפון-מערב העיר</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>התנגדות מהי"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th>יעוד</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מגורים בבניה רבת קומות</td> <td>מעורב</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>מגורים ותעסוקה</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>6 למגורים, 12 לתעסוקה</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>20 ראו הערות</td> <td>45</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table> <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> חזיתות פעילות יתוכננו לאורך הצירים הראשיים - אבן גבירול ולוי אשכול. חזיתות פעילות נוספות יתוכננו בהתאם לסעיף 3.4.3. שלושת הסימבולים 'בריכת מים' מתוכננת באזורים 101/103 מהווים חלופות למיקום בריכה אחת נדרשת. תינתן העדפה לבניה מרקמית למגורים. לאורך הרחובות אבן גבירול, פרופס, ולוי אשכול- בניה מרקמית תכלול עד 9 קומות, ותתאפשר בניה נקודתית גבוהה עד 30 קומות. בשאר הרחובות בניה מרקמית תהיה עד 7 קומות רח"ק ממוצע בהתאם לסעיף 3.1.8 מגורים תינתן עדיפות לבניה מרקמית. התמהיל בכלל התכנית יהיה כ-25% שימושי תעסוקה וכ-75% שימושי מגורים. תמהיל עד 75% מגורים ולפחות 25% מסחר 1 ותעסוקה 1 במבנים נפרדים או במבנים מעורבים שימושים תכנית חדשה תקבע את שטחי הציבור הפתוחים והבנויים הנדרשים בהתאם לבדיקה פרוגרמטית עירונית, וככל שיימצא שניתן להקטינם ביחס למצב המאושר, ניתן יהיה לעשות זאת ללא הוספת שטחים חלופיים כנגדם. 	התנגדות מהי"ע	תא/5500 מופקדת	יעוד	מגורים בבניה רבת קומות	מעורב	יעוד	ללא שינוי	מגורים ותעסוקה	שימושים	7	6 למגורים, 12 לתעסוקה	רח"ק מירבי	20 ראו הערות	45	מס' קומות מירבי	103 א' שכונה צפונית לנופי ים	103	17
התנגדות מהי"ע	תא/5500 מופקדת	יעוד																
מגורים בבניה רבת קומות	מעורב	יעוד																
ללא שינוי	מגורים ותעסוקה	שימושים																
7	6 למגורים, 12 לתעסוקה	רח"ק מירבי																
20 ראו הערות	45	מס' קומות מירבי																
<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> באזורי יעוד למגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 15%. לא תותר תוספת שטחי בנייה באזור 103' כוכב הצפון 	103' כוכב הצפון	103	18															

מס' מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	הסברים
19	103 ג' שיכון למד	103	<ul style="list-style-type: none"> תקנון תשריט אזורי ומרחבי תכנון 	<ul style="list-style-type: none"> יצירת אזור תכנון חדש 103ג' שיכון למד הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4) לא תותר תוספת שטחי בנייה באזור 103 למעט באזור תכנון 103 ג' - שיכון למד 	יצירת תת אזור לשיכון למד ודיוק ההוראות לגביו
20	103 ר-אינשטיין	103	<ul style="list-style-type: none"> תשריט אזורי ומרחבי תכנון 	<ul style="list-style-type: none"> הוספת סימון מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4) מקום בו מסומנת בנייה נקודתית חריגה לסביבתה יותר עד רח"ק 6. רח"ק ממוצע בהתאם לסעיף 3.1.8 	תיקון טכני והשלמת רצף תכנוני - התאמה להוראות טבלה 5.4

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'															
התייחסות לנושא השימור בהתאם להחלטת המחוז	<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנגדות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>בניה עירונית</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>מגורים</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>תוספת דרגת רח"ק (התחדשות 1+4)</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>תוספת דרגת גובה (התחדשות 20)</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table>	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		ללא שינוי	בניה עירונית	יעוד	ללא שינוי	מגורים	שימושים	ללא שינוי	תוספת דרגת רח"ק (התחדשות 1+4)	רח"ק מירבי	ללא שינוי	תוספת דרגת גובה (התחדשות 20)	מס' קומות מירבי			<ul style="list-style-type: none"> תקנון תשריט עיצוב עירוני 	104 א' דרום רמת אביב ב' גבולו הצפוני של המתחם: רח' אנדרסן והשצ"פ מצפון לרמת אביב ב'	104	21
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת																					
ללא שינוי	בניה עירונית	יעוד																				
ללא שינוי	מגורים	שימושים																				
ללא שינוי	תוספת דרגת רח"ק (התחדשות 1+4)	רח"ק מירבי																				
ללא שינוי	תוספת דרגת גובה (התחדשות 20)	מס' קומות מירבי																				
<ul style="list-style-type: none"> הוספת סימון מרקם בנוי לשימור <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2 <u>והוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות תוכנית 4.4.2 באזור המסומן.</u> כל תכנית שתקודם באזור זה תתייחס להיבטים הבאים: שמירה על המרכיבים המאפיינים את "שיכון לדוגמא", לרבות העמדת הבניינים הכללית סביב רצף שטחים משותפים פתוחים ומגוננים, שמירת האופי הנופי, מערך הנגישות ועוד. מרכיבים לשימור לאורך רחוב איינשטיין. תוספת רח"ק עפ"י הוראות למתחם התחדשות יתרו בהתאם למסמך המדיניות. בתחום תכנית איינשטיין 73-69 (תא/4698), ניתן לנייד זכויות מוקנות בלתי ממומשות למגרש קולט באזור יעוד יתעסוקה מטרופוליני או יתעסוקה עירוני, ולרובעים 1 ו-2, ובלבד ששטחי הבניה במגרש הקולט לא יעלו על 50% מהזכויות המאושרות. 																						

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'														
תיקון טעות סופר, תיאום בין מסמכי התוכנית	<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנגדות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>מגורים בבניה עירונית נמוכה ובניה עירונית</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>מגורים</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>ללא שינוי</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>15</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table>	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		ללא שינוי	מגורים בבניה עירונית נמוכה ובניה עירונית	יעוד	ללא שינוי	מגורים	שימושים	ללא שינוי	ללא שינוי	רח"ק מירבי	ללא שינוי	15	מס' קומות מירבי		<ul style="list-style-type: none"> תקנון 	106' א' דמת אביב 'א	106	22
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת																				
ללא שינוי	מגורים בבניה עירונית נמוכה ובניה עירונית	יעוד																			
ללא שינוי	מגורים	שימושים																			
ללא שינוי	ללא שינוי	רח"ק מירבי																			
ללא שינוי	15	מס' קומות מירבי																			
<p align="center">הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2 ומרקם בנוי לשימור, כמצוין בסעיף 4.4.2 תכנית מפורטת תכלול התייחסות לנושאים הבאים: העמדת המבנים הכללית סביב רצף שטחים משותפים פתוחים ומנוונים. סימון מבנים, עצים ואתרים לשימור על פי סקר היסטורי, סקר מבנים וסקר צמחיה. קביעת מבנים בהם תותר בניה גבוהה מ-4 קומות למטרות התחדשות עירונית או בדומה למבנים גבוהים הקיימים במתחם. התייחסות תכנונית לגורמים אקלימיים. 																					

מס' מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' 23															
<p>הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>התנודות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>בניה עירונית (תוספת סימון חזית פעילה)</td> <td>מעורב</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>מגורים מיוחדים (מכוון ייעודי הקרקע הקיימים)</td> <td>מגורים ותעסוקה</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>5</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>30</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table> <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> בדופן הדרומית בין רחוב חיים לבנון לברודצקי דרך נמיר - רח"ק מקסימלי 5, תתאפשר בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד 30 קומות. מעונות הסטודנטים והדיור המוגן הינם בעלי ערכים אדריכליים והיסטוריים ראויים לשמירה. תכניות עתידיות יאפשרו תוספת שטחי בנייה בהתאם לאזור הייעוד לצד שימור וחידוש של הבינוי הקיים. הבינוי הקיים ישולב בתכנון העתיד. לא יותרו מגורים מלבד דיור מוגן ומעונות לסטודנטים. 	התנודות מה"ע	תא/5500 מופקדת		בניה עירונית (תוספת סימון חזית פעילה)	מעורב	יעוד	מגורים מיוחדים (מכוון ייעודי הקרקע הקיימים)	מגורים ותעסוקה	שימושים	4	5	רח"ק מירבי	20	30	מס' קומות מירבי	<p>12-רחוב אינשטיין</p>	106	23
התנודות מה"ע	תא/5500 מופקדת																	
בניה עירונית (תוספת סימון חזית פעילה)	מעורב	יעוד																
מגורים מיוחדים (מכוון ייעודי הקרקע הקיימים)	מגורים ותעסוקה	שימושים																
4	5	רח"ק מירבי																
20	30	מס' קומות מירבי																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנודות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>מעורב</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ראו הערות</td> <td>-</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>5</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>25</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table> <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> במגרשים בייעוד מסחרי לפי תכנית תקפה - תכנית עתידית תקבע לפחות 75% מהשטחים המותרים עבור שימושי תעסוקה 1+2 ומסחר 1+2 ולפחות 10% עבור שימוש מגורים להשכרה בבעלות אחודה. במגרשים בייעוד מגורים לפי תכנית תקפה - יקבעו לפחות 30% שימושים למסחר 1 ותעסוקה 1 ועד 70% לשימושי מגורים. 	התנודות מה"ע	תא/5500 מופקדת		ללא שינוי	מעורב	יעוד	ראו הערות	-	שימושים	ללא שינוי	5	רח"ק מירבי	ללא שינוי	25	מס' קומות מירבי	<p>106' קניון רמת אביב</p>	106	24
התנודות מה"ע	תא/5500 מופקדת																	
ללא שינוי	מעורב	יעוד																
ראו הערות	-	שימושים																
ללא שינוי	5	רח"ק מירבי																
ללא שינוי	25	מס' קומות מירבי																

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'												
<p>דיוק ההוראות, עדכון הרח"ק והתמהיל בחלק מהאזור הסמוך לאזור תעסוקה; הוספת חזית פעילה</p>	<p>התנודות מהי"ע</p> <table border="1"> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>תא/5500 מופקדת</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ראו הערות</td> <td>בהתאם לתכנית 2540</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ראו הערות</td> <td>בהתאם לתכנית 2540</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>30</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </table>	ללא שינוי	תא/5500 מופקדת	יעוד	ראו הערות	בהתאם לתכנית 2540	שימושים	ראו הערות	בהתאם לתכנית 2540	רח"ק מירבי	ללא שינוי	30	מס' קומות מירבי			<ul style="list-style-type: none"> תקנון תשריט אזורי יעוד 	<p>108ב' אזור פעילות מיוחד - אקספו תל אביב</p>	<p>108</p>	<p>25</p>
ללא שינוי	תא/5500 מופקדת	יעוד																	
ראו הערות	בהתאם לתכנית 2540	שימושים																	
ראו הערות	בהתאם לתכנית 2540	רח"ק מירבי																	
ללא שינוי	30	מס' קומות מירבי																	
<p> <ul style="list-style-type: none"> הוספת סימון חזית פעילה <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> האזור מיועד למרכז תערוכות, כנסים וירידים. השימושים והרח"ק יהיו לפי תכנית תא/2540 על שינוייה. ישם דגש על פיתוח דופן פעילה לאורך שדרות רוקח וריכוז שימושים פתוחים לציבור לאורך הרחוב. האזור מיועד למרכז תערוכות, כנסים וירידים. השימושים והרח"ק יהיו לפי תכנית תא/2540 על שינוייה, מלבד מערבית לדרך חדשה ומזרחית לאייזיק רמבה בו מתאפשר עד רח"ק מירבי 8 גובה מירבי עד 30 קומות. יתר תמהיל הכולל עד 75% לטובת שימושי תעסוקה, מסחר ומלונאות, ולפחות 25% לטובת מבני ציבור, כנסים ותערוכות. תכנית עתידית לא תבטל שימושים תקפים בתב"ע תקפה. </p>																			

מס' מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' 26															
<p>הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>התנודות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>שטח פתוח מטרופוליני</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>מרחב ציבורי</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ראו הערות</td> <td>ללא</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>ללא</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table> <p> <ul style="list-style-type: none"> הוספת סימון מוסד ציבורי עירוני חדש הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4) <ul style="list-style-type: none"> שטחי בנייה מירביים יהיו השטחים הקיימים במיכלים, כולל הפרדה מפלסית, בתוספת 10% לשטחים תת"ק ועל קרקעיים לטובת תפקוד המבנים עבור השימוש שיקבע בתכנית. הסימבול מתייחס למיכלי הדלק המיועדים לשימוש מחדש לטובת שימושי תרבות, בילוי ופנאי, ספורט, קהילה, חינוך, ושימושים נלווים לרבות קיוסקים, בתי קפה ומסעדות ושירותים ציבוריים. תותר הפרדה מפלסית ותוספת בניה תת ועל קרקעית לטובת תפקודו המחודש של המבנה. בהתאם לתמ"א 10/א/3 שינוי 3, זכויות הבניה לא יבואו במניין הזכויות לשטח ציבורי פתוח לפי תמ"מ 5/2. </p>	התנודות מה"ע	תא/5500 מופקדת		ללא שינוי	שטח פתוח מטרופוליני	יעוד	ללא שינוי	מרחב ציבורי	שימושים	ראו הערות	ללא	רח"ק מירבי	ללא שינוי	ללא	מס' קומות מירבי	פארק הירקון	108	26
התנודות מה"ע	תא/5500 מופקדת																	
ללא שינוי	שטח פתוח מטרופוליני	יעוד																
ללא שינוי	מרחב ציבורי	שימושים																
ראו הערות	ללא	רח"ק מירבי																
ללא שינוי	ללא	מס' קומות מירבי																
<p>תיקון גבול מרחבי תכנון 108-ו-203 בהתאמה לקביעת הוראות תכנון</p> <p> <ul style="list-style-type: none"> תיקון גבול מרחבי תכנון 108-ו-203 בהתאמה לגבול אזור 108גד' הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4) <ul style="list-style-type: none"> הרצועה תשמש כשטח פתוח בדגש על טבע עירוני. בכפוף לבחינת ערכי הטבע, יתאפשר פיתוח של מבני ציבור, ושימושים נוספים ככל שימצא לנכון בבחינה תכנונית בשטחים המופרים ברצועה, בהתאם להנחיות תמ"מ 5. תכנון הרצועה יתייחס לתפקידה כמרחב מחבר בין אוניברסיטת תל אביב, שכונות רובע 2 ופארק הירקון. יושם דגש על תכנון מפגש הרצועה עם צומת רוקח-בני אפרים-שטרית בכור כמרחב פעיל ומשמעותי. </p>	108 ד' רצועת רפידים	108	27															

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'
<p>הגברת הבהירות והקריאות של התכנית - הפרדה בין שכוונות נאות אפקה א' (202) ונאות אפקה ב' (213) לשני מרחבי תכנון; הפרדת אזור הוראות מיוחדות 202 ב' בהתאם ויצירת אזור 2013 א' נאות אפקה ב' תכנון; הפרדת אזור הוראות מיוחדות 202 ב' בהתאם ויצירת אזור 2013 א'</p>	<p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ הפרדה בין שכוונות נאות אפקה א' (202) ונאות אפקה ב' (213) לשני מרחבי תכנון ▪ הפרדת אזור הוראות מיוחדות 202 ב' בהתאם ויצירת אזור 2013 א' נאות אפקה ב' <p style="text-align: center;"><u>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</u></p> <p>באזורי יעוד למגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 20%.</p> </p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ תשריט אזורי ומרחבי תכנון ▪ תקנון 	<p>202 - נאות אפקה א' ו-ב'</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>213 א' נאות אפקה ב' - אזור חדש</p>	<p style="text-align: center;">-1 202 213</p>	<p style="text-align: center;">28</p>

מס' מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	הסברים															
<ul style="list-style-type: none"> ▪ תקנון ▪ תשריט עיצוב עירוני 	213 נאות אפקה ב'	213	29	<p>הורדת סימון מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה</p> <p>עדכון מדרגת גובה מירבי על משה סנה, שלונסקי ובני אפרים</p> <p>סימון חזית פעילה ברחוב שלונסקי</p> <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <p>אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ בדופן הרחובות שלונסקי ובני אפרים ניתן לבנות עד לגובה של 10 קומות. <p>אזור מגורים בבניה עירונית:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ בדופן הרחובות שלונסקי ובני אפרים ניתן לבנות עד לגובה של 10 קומות. ▪ בניה נקודתית חריגה לסביבתה תותר רק בפניות הרחובות משה סנה וגליקסברג ומשה סנה ושלונסקי ועד לגובה של 20 קומות. <p>מחיקת ההערות הבאות מאזור 202 נאות אפקה א' ו-ב' לאור ההפרדה בין נאות אפקה א' ל-ב':</p> <p>אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה - נאות אפקה ב' :</p> <ul style="list-style-type: none"> • בתחום המסומן ברחובות שלונסקי, אלתרמן ובני אפרים גובה הבניה עד 10 קומות ואו בהתאם להגדרת מבנה גבוה בחוק התכנון והבניה. • במקום בו מסומנת בניה נקודתית חריגה לסביבתה תותר בניה עד 20 קומות. <p>אזור מגורים בבניה עירונית:</p> <ul style="list-style-type: none"> • גובה הבניה עד 10 קומות ואו בהתאם להגדרת מבנה גבוה בחוק התכנון והבניה. • בשכונת נאות אפקה ב', בתחום המסומן ברחובות בני אפרים, זאב ואלתרמן גובה הבינוי עד 15 קומות. • לאורך פנחס רוזן - בתחום המסומן, תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד 25 קומות. 	<p>הסרת סימון בניה נקודתית ועידכון גובה לאורך בני אפרים ושלונסקי ובמשה סנה ליצירת רציפות תכנונית. הוספת חזית פעילה ברחוב שלונסקי.</p>															
<ul style="list-style-type: none"> ▪ תקנון ▪ תשריט עיצוב עירוני 	213 נאות אפקה ב'	213	30	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>התנגדות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th>יעוד</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מגורים בבניה עירונית נמוכה</td> <td>מגורים בבניה נמוכה</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>מגורים</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>1</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>4</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table>	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	יעוד	מגורים בבניה עירונית נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	יעוד	ללא שינוי	מגורים	שימושים	3	1	רח"ק מירבי	9	4	מס' קומות מירבי	<p>עדכון היעוד, הרח"ק והגובה לצורך השלמת הרצף התכנוני.</p>
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	יעוד																		
מגורים בבניה עירונית נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	יעוד																		
ללא שינוי	מגורים	שימושים																		
3	1	רח"ק מירבי																		
9	4	מס' קומות מירבי																		

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'
<p>הורדת סימון בניה נקודתית במבצע קדש והתאמת גובה לאורך פנחס רוזן ויצירת רציפות תכנונית, התאמה למדיניות נאות אפקה א' ולתא/5555</p>	<p>התנגדות מה"ע</p> <p>ללא שינוי</p> <p>ללא שינוי</p> <p>ללא שינוי</p>	<p>תא/5500 מופקדת</p> <p>בניה עירונית</p> <p>מגורים</p> <p>4+1</p>	<p>יעוד</p> <p>שימושים</p> <p>רח"ק מירבי</p>	<ul style="list-style-type: none"> תקנון תשריט עיצוב עירוני 	<p>202 א' - נאות אפקה א</p>	<p>202</p>	<p>31</p>
<p>9+ בניה נקודתית חריגה לסביבתה ראו הערות</p> <p>מס' קומות מירבי</p> <p>9+20 בניה נקודתית חריגה לסביבתה</p> <ul style="list-style-type: none"> הורדת סימון מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה עדכון מדרגת גובה מירבי על משה סנה <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2. תוספת הרח"ק עפ"י הוראות למתחם התחדשות ובניה נקודתית חריגה מסביבתה ייבחנו במסגרת התכנון המפורט. במסגרת תוכנית עתידית יבחן חיבור רחוב קהילת סלוניקי לרחוב פנחס רוזן. רצועת סלוניקי הינה מתחם שלם לתכנון. תכנית מפורטת תקבע את היחס בין הבנוי לפניו, שמירה על עצים בשצ"פ הקיים לאורך רחוב פנחס רוזן והמשכיות לשצ"פ הקיים במתחם גולף-כיתן. בניה נקודתית חריגה לסביבתה תותר בתחום האזור המסומן לאורך רחוב מבצע קדש בצומת הרחובות פנחס רוזן ומבצע קדש בלבד, עד 20 קומות. בניה נקודתית חריגה לסביבתה תותר בתחום האזור המסומן לאורך רחוב מבצע קדש בצומת הרחובות פנחס רוזן ומבצע קדש בלבד, עד 20 קומות. מגרשים הכוללים הוראות מפורטות בתא/5555 יכולים להגיע לגובה מירבי של 6 קומות (שינוי נדרש רק כחלופה במידה והתנגדות [41] לסעיף כללי 2.4.6 לא תתקבל). 							

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'
ביטול סימבול מוקד תעסוקה חדש אשר היה מיועד למרחב כיתן גולף שפותח ואוכלס, והפיכתו לסימול "מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה" בהתאם לבינוי לאורך רחוב סלוניקי, תוספת זכויות והנחיות גובה	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		<ul style="list-style-type: none"> תקנון תשריט אזורי יעוד 	202 מוקד תעסוקה חדש	202	32
	מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה	מוקד תעסוקה חדש	יעוד				
	ללא שינוי	מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי	שימושים				
	6	5	רח"ק מירבי				
	ראו הערות	+9/20 בניה נקודתית חריגה לסביבתה	מס' קומות מירבי				
	הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4) <ul style="list-style-type: none"> למרות האמור בסעיף 3.3.65, במתחם זה יותרו עד 25% שימושי מגורים בנוסף לשימושים המותרים במוקד תעסוקה חדש. תכנון במרחב חייב יהיה לכלול שילוב של בניה מרקמית בגובה מירבי של 9 קומות עם בניה גבוהה עד לגובה של 20 קומות. אופי הבינוי ותמהיל התעסוקה יהיה מכוון לתעסוקה מקומית. רח"ק ממוצע לפי סעיף 3.1.8. 						
עדכון היעוד, הרח"ק והגובה לצורך התאמה למסמך מדיניות הדר יוסף	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		<ul style="list-style-type: none"> תשריט עיצוב עירוני תשריט אזורי יעוד 	204 הדר יוסף	204	33
	מגורים בבניה עירונית	מגורים בבניה נמוכה	יעוד				
	מגורים	מגורים	שימושים				
	4	1	רח"ק מירבי				
		4	מס' קומות מירבי				

מס' מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' מסי	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	הסברים
<ul style="list-style-type: none"> תשריט עיצוב עירוני 	204 הדר יוסף	204	34	תא/מפקדת	התנגדות מה"ע
				יגור	ללא שינוי
				שימושים	ללא שינוי
				רח"ק מירבי	ללא שינוי
				מס' קומות מירבי	4 - תיקון טכני
<ul style="list-style-type: none"> תקנון 	204 הדר יוסף	204	35	תא/מפקדת	התנגדות מה"ע
				יגור	ללא שינוי
				שימושים	ללא שינוי
				רח"ק מירבי	ללא שינוי
				מס' קומות מירבי	5 ראו הערות
<p align="center">הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <p align="center">→ בבתי צמודי קרקע גובה הבנייה יהיה עד 3 קומות ותכנית הבנייה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.</p> <p align="center">• מגרשים הכוללים הוראות מפורטות בתא/מס' 5555 יכולים להגיע לגובה מירבי של 5 קומות.</p> <p align="center">[שינוי נדרש רק כחלופה במידה והתנגדות (41) לסעיף כללי 2.4.6 לא תתקבל].</p>					
<ul style="list-style-type: none"> תקנון 	204 ר-21 פנחס רוזן-משה סנה	204	36	הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)	יצירת רציפות תכנונית והתאמה למסמך מדיניות הדר יוסף במיקום בניה נקודתית לגובה
				<ul style="list-style-type: none"> יחולו ההוראות האמורות לגבי ר-21 באזור תכנון 202. לאורך רחוב פנחס רוזן ובתחום המסומן תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה. בחינת חיבורים וצמתים נוספים בין רחוב פנחס רוזן לבין השכונות הסובבות. לאורך רחוב פנחס רוזן-בניה נקודתית חריגה לסביבתה תותר בצומת הרחובות פנחס רוזן ומבצע קדש, ופנחס רוזן ושטרית בכור בלבד ובגבולות התחום המסומן תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה. 	

מס' מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' מסי															
<p>הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'</p> <p>תקנון</p>	<p>204 הדר יוסף - אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	204	37															
<p>התאמת הגובה לתא/5555</p> <p>שינוי נדרש רק כחלופה במידה והתנגדות (41) לסעיף כללי 2.4.6 לא תתקבל.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנגדות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>בניה עירונית נמוכה</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>מגורים</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>3</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>11 ראו הערות</td> <td>9</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table> <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> מספר הקומות במבנה או במבנים שייקבעו כאתנתחא בתכנון המפורט יהא עד 9 קומות. מגרשים הכוללים הוראות מפורטות בתא/5555 למגורים ללא חזית מסחרית יכולים להגיע לגובה מירבי של 11 קומות 	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		ללא שינוי	בניה עירונית נמוכה	יעוד	ללא שינוי	מגורים	שימושים	ללא שינוי	3	רח"ק מירבי	11 ראו הערות	9	מס' קומות מירבי		
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת																	
ללא שינוי	בניה עירונית נמוכה	יעוד																
ללא שינוי	מגורים	שימושים																
ללא שינוי	3	רח"ק מירבי																
11 ראו הערות	9	מס' קומות מירבי																
<p>תקנון</p>	<p>204 הדר יוסף - אזור מגורים בבניה עירונית</p>	204	38															
<p>התאמת הגובה לתא/5555</p> <p>שינוי נדרש רק כחלופה במידה והתנגדות (41) לסעיף כללי 2.4.6 לא תתקבל.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנגדות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>בניה עירונית</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>מגורים</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>4</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>11 ראו הערות</td> <td>9</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table> <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> מגרשים הכוללים הוראות מפורטות בתא/5555 ובהם לפחות 7 קומות במצב הקיים יכולים להגיע לגובה מירבי של 11 קומות 	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		ללא שינוי	בניה עירונית	יעוד	ללא שינוי	מגורים	שימושים	ללא שינוי	4	רח"ק מירבי	11 ראו הערות	9	מס' קומות מירבי		
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת																	
ללא שינוי	בניה עירונית	יעוד																
ללא שינוי	מגורים	שימושים																
ללא שינוי	4	רח"ק מירבי																
11 ראו הערות	9	מס' קומות מירבי																

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'
	התנגדות מהייע	תא/5500 מופקדת					
עדכון גובה הבניה והנחיות בינוי				<ul style="list-style-type: none"> תקנון 	205 קרית שאול - אזור מגורים בבניה רבת קומות	205	39
		יעוד	אזור מגורים בבניה רבת קומות				
	ללא שינוי	שימושים	מגורים, תעסוקה 1 ומסחר 1				
	ללא שינוי	רח"ק מירבי	5				
	25	מס' קומות מירבי	30				
<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> ניתן יהיה לקדם תכנית בתכנון אחוד בלבד שיתייחס לכלל האזור רח"ק ממוצע בהתאם לסעיף 3.1.8 							
יצירת אפשרות להכנת תכנית איחוד וחלוקה כוללת למבני המגורים והציבור במתחם				<ul style="list-style-type: none"> תשריט אזורי ייעוד נספח עיצוב עירוני 	206 גני צהלה, רמות צהלה	206	40
		יעוד	אזור מגורים בבניה נמוכה				
	ללא שינוי	שימושים	מגורים				
	4	רח"ק מירבי	1				
	9	מס' קומות מירבי	4				

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' 41																													
<p>התאמת הגובה לתא/5555</p> <p>שינוי נדרש רק כחלופה במידה והתנגדות (41) לסעיף כללי 2.4.6 לא תתקבל.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנגדות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>אזור מגורים בבניה נמוכה</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>מגורים</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>1</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>ראו הערות</td> <td>3</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table> <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה. מגרשים הכוללים הוראות מפורטות בתא/5555 יכולים להגיע לגובה מירבי של 5 קומות (שינוי נדרש רק כחלופה במידה והתנגדות (41) לסעיף כללי 2.4.6 לא תתקבל). 	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		ללא שינוי	אזור מגורים בבניה נמוכה	יעוד	ללא שינוי	מגורים	שימושים	ללא שינוי	1	רח"ק מירבי	ראו הערות	3	מס' קומות מירבי	<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנגדות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>אזור מגורים בבניה עירונית</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>מגורים</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>4</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>ראו הערות</td> <td>15</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table> <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <p>→ בניינים על דופן משה סנה עד 15 קומות, דופן אחורית עד 6.5 קומות.</p> <p>→ בניה נקודתית חריגה לסביבתה תתאפשר בפיתת הרחובות דבורה הנביאה ומשה סנה וצה"ל ומשה סנה.</p>	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		ללא שינוי	אזור מגורים בבניה עירונית	יעוד	ללא שינוי	מגורים	שימושים	ללא שינוי	4	רח"ק מירבי	ראו הערות	15	מס' קומות מירבי	<ul style="list-style-type: none"> תקנון 	<p>206 גני צהלה, רמות צהלה - אזור מגורים בבניה עירונית</p>	206	41
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת																																			
ללא שינוי	אזור מגורים בבניה נמוכה	יעוד																																		
ללא שינוי	מגורים	שימושים																																		
ללא שינוי	1	רח"ק מירבי																																		
ראו הערות	3	מס' קומות מירבי																																		
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת																																			
ללא שינוי	אזור מגורים בבניה עירונית	יעוד																																		
ללא שינוי	מגורים	שימושים																																		
ללא שינוי	4	רח"ק מירבי																																		
ראו הערות	15	מס' קומות מירבי																																		
<p>תפיסה עירונית רציפה לרחוב פנחס רוזן-משה סנה</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנגדות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>אזור מגורים בבניה עירונית</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>מגורים</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>4</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>ראו הערות</td> <td>15</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table> <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <p>→ בניינים על דופן משה סנה עד 15 קומות, דופן אחורית עד 6.5 קומות.</p> <p>→ בניה נקודתית חריגה לסביבתה תתאפשר בפיתת הרחובות דבורה הנביאה ומשה סנה וצה"ל ומשה סנה.</p>	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		ללא שינוי	אזור מגורים בבניה עירונית	יעוד	ללא שינוי	מגורים	שימושים	ללא שינוי	4	רח"ק מירבי	ראו הערות	15	מס' קומות מירבי	<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנגדות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>אזור מגורים בבניה עירונית</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>מגורים</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>4</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>ראו הערות</td> <td>15</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table> <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> יחולו ההוראות האמורות לגבי ר-21 באזור תכנון 202. → בניינים על דופן משה סנה/פנחס רוזן עד 15 קומות, בניה גבוהה באופן נקודתי. דופן אחורית עד 6.5 קומות; → נדרשת התייחסות לקישורים שבין השכונות משני עברי הרחוב. 	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		ללא שינוי	אזור מגורים בבניה עירונית	יעוד	ללא שינוי	מגורים	שימושים	ללא שינוי	4	רח"ק מירבי	ראו הערות	15	מס' קומות מירבי	<ul style="list-style-type: none"> תקנון 	<p>206 גני צהלה, רמות צהלה - ר-21 פנחס רוזן משה סנה</p>	206	43
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת																																			
ללא שינוי	אזור מגורים בבניה עירונית	יעוד																																		
ללא שינוי	מגורים	שימושים																																		
ללא שינוי	4	רח"ק מירבי																																		
ראו הערות	15	מס' קומות מירבי																																		
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת																																			
ללא שינוי	אזור מגורים בבניה עירונית	יעוד																																		
ללא שינוי	מגורים	שימושים																																		
ללא שינוי	4	רח"ק מירבי																																		
ראו הערות	15	מס' קומות מירבי																																		

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'
	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת					
השלמת רצף תכנוני				<ul style="list-style-type: none"> תשריט אזורי יעוד תשריט עיצוב עירוני 	206 גני צהלה, רמות צהלה ו-209 רביבים	+ 206 209	44
		אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	יעוד				
		מגורים	שימושים				
	3	1	רח"ק מירבי				
	9	4	מס' קומות מירבי				
שינוי יעוד ורח"ק לטובת התאמה למדיניות מאושרת לשכונה מחיקת אזור מגורים בבניה נמוכה שכן כבר אין כזה אזור במרחב תכנון 208				<ul style="list-style-type: none"> תשריט אזורי יעוד ותקנון 	208 נוה שרת	208	45
		אזור מגורים בבניה עירונית	יעוד				
		ללא שינוי	שימושים				
	4	1	רח"ק מירבי				
		ללא שינוי	מס' קומות מירבי				
<p align="center">הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <p align="center">מחיקת אזור מגורים בבניה נמוכה שכן כבר אין כזה אזור במרחב תכנון 208:</p> <p align="center">→ בבתים צמודי קרקע נובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.</p>							

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'															
עדכון ההוראות ליצירת התכנות לתכניות התחדשות מורכבות ודיוק הגובה לאור המדיניות המאושרת לשכונה	<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנגדות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>אזור מגורים בבניה עירונית</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>מגורים</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ראו הערות</td> <td>6</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>ראו הערות</td> <td>30</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table>	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת		ללא שינוי	אזור מגורים בבניה עירונית	יעוד	ללא שינוי	מגורים	שימושים	ראו הערות	6	רח"ק מירבי	ראו הערות	30	מס' קומות מירבי			<ul style="list-style-type: none"> תקנון 	208 א' נוה שרת	208	46
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת																					
ללא שינוי	אזור מגורים בבניה עירונית	יעוד																				
ללא שינוי	מגורים	שימושים																				
ראו הערות	6	רח"ק מירבי																				
ראו הערות	30	מס' קומות מירבי																				
<p align="center">הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מרחב להתחדשות עירונית לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2, <u>מלבד הגובה המירבי אשר באזור זה יהיה עד 30 קומות לכל היותר.</u> במסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה עד לרח"ק מרבי 6 <u>ככל והיא משלבת</u> בבניה מרקמית <u>עם בניה רבת קומות ובשילוב רבי-קומות/מגדלים.</u> <u>בתוכנית שבתחומה, במצב הקיים, שטח סחיר כולל של מעל ל-8 דונם וצפיפות יח"ד (בנוי בפועל עפ"י היתר) של מעל ל-20 יח"ד לדונם רשאית הועדה לאשר תוספת של עד 1 רח"ק ולא יותר מרח"ק מירבי 7.</u> 																						

מס' מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס' מסי														
<p>הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'</p>	<p>209 רביבים ושיכון דן - אזור מגורים בבניה נמוכה</p>	209	47														
<p>תקנון</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנגדות מהייע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th>יעוד</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>אזור מגורים בבניה נמוכה</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>מגורים</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>1</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>ראו הערות</td> <td>4</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table> <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> תכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה. תכנית מפורטת תבחן אפשרות לשילוב בריכת מים בתחומה בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות. במבנים מעל קומת עמודים גובה הבניה יהיה עד 4 קומות. <p>מגרשים הכוללים הוראות מפורטות בתא/5555 יכולים להגיע לגובה מירבי של 5 קומות. (שינוי נדרש רק כחלופה במידה והתנגדות [41] לסעיף כללי 2.4.6 לא תתקבל).</p>	התנגדות מהייע	תא/5500 מופקדת	יעוד	ללא שינוי	אזור מגורים בבניה נמוכה	יעוד	ללא שינוי	מגורים	שימושים	ללא שינוי	1	רח"ק מירבי	ראו הערות	4	מס' קומות מירבי	<p>התאמת הגובה לתא/5555</p> <p>שינוי נדרש רק כחלופה במידה והתנגדות [41] לסעיף כללי 2.4.6 לא תתקבל</p>
התנגדות מהייע	תא/5500 מופקדת	יעוד															
ללא שינוי	אזור מגורים בבניה נמוכה	יעוד															
ללא שינוי	מגורים	שימושים															
ללא שינוי	1	רח"ק מירבי															
ראו הערות	4	מס' קומות מירבי															
<p>תקנון</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנגדות מהייע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th>יעוד</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>בניה עירונית</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>מגורים</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>1</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>5 ראו הערות</td> <td>9</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table> <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> [1] מגרשים הכוללים הוראות מפורטות בתא/5555 יכולים להגיע לגובה מירבי של 10 קומות (שינוי נדרש רק כחלופה במידה והתנגדות [41] לסעיף כללי 2.4.6 לא תתקבל). בניה נקודתית חריגה לסביבתה תתאפשר רק בפינת הרחובות דבורה הנביאה ופנחס רוזן, טבנקין ופנחס רוזן ראו ולנברג ופנחס רוזן. 	התנגדות מהייע	תא/5500 מופקדת	יעוד	ללא שינוי	בניה עירונית	יעוד	ללא שינוי	מגורים	שימושים	ללא שינוי	1	רח"ק מירבי	5 ראו הערות	9	מס' קומות מירבי	<p>התאמת הגובה לתא/5555</p> <p>[1] שינוי נדרש רק כחלופה במידה והתנגדות [41] לסעיף כללי 2.4.6 לא תתקבל.</p>
התנגדות מהייע	תא/5500 מופקדת	יעוד															
ללא שינוי	בניה עירונית	יעוד															
ללא שינוי	מגורים	שימושים															
ללא שינוי	1	רח"ק מירבי															
5 ראו הערות	9	מס' קומות מירבי															

מס' מסי	אזור תכנון	מרחב עליו חלות ההוראות	מסמכים לתיקון	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	הסברים										
49	204, 206, 209	204 הדר יוסף 206 גני צהלה, רמות צהלה 209 רביבים ושיכון דן	<ul style="list-style-type: none"> תשריט אזורי יעוד 	הוספת סימון ציר מעורב לכל אורך רחוב משה סנה פנחס רוזן	תיקון טכני - השלמת ציר מעורב לכל אורך רחוב משה סנה פנחס רוזן										
50	210	210 א' אזור מגורים בבניה נמוכה רמת החיל	<ul style="list-style-type: none"> תשריט אזורי יעוד תשריט אזורי ומרחבי תכנון תקנון - מחיקת השורה 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ת/א 5500 מופקדת</th> <th>התנודות מהייע</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>יעוד</td> <td>אזור מגורים בבנייה נמוכה</td> </tr> <tr> <td>שימושים</td> <td>מגורים</td> </tr> <tr> <td>רח"ק מירבי</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>מס' קומות מירבי</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table> <p> • מחיקת אזור תכנון 210א' הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4) → יחולו הוראות מתחם להתחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2. → חזית פעילה כלפי רח' ראול ולנברג ורח' דבורה הנביאה. גובה בינוי עד 4 קומות עם בנייה נקודתית חריגה לסביבתה. • תותר תוספת צמתים לחיזוק רשת הרחובות והקישוריות בין השכונה לתחנות המתע"ן. </p>	ת/א 5500 מופקדת	התנודות מהייע	יעוד	אזור מגורים בבנייה נמוכה	שימושים	מגורים	רח"ק מירבי	1	מס' קומות מירבי	4	ביטול אזור תכנון 210 א' ומחיקתו מהוראות התכנית (לאור התחדשות באמצעות ת/א/5555)
ת/א 5500 מופקדת	התנודות מהייע														
יעוד	אזור מגורים בבנייה נמוכה														
שימושים	מגורים														
רח"ק מירבי	1														
מס' קומות מירבי	4														

מס' מס' / מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'	הסברים															
51	210 רמת החיל	210	<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה. מגרשים הכוללים הוראות מפורטות בתא/5555 יכולים להגיע לגובה מירבי של 5 קומות (שינוי נדרש רק כחלופה במידה והתנגדות (41) לסעיף כללי 2.4.6 לא תתקבל). 	<p>התאמת הגובה לתא/5555</p> <p>שינוי נדרש רק כחלופה במידה והתנגדות (41) לסעיף כללי 2.4.6 לא תתקבל.</p>															
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנגדות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th>יעוד</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>אזור מגורים בבניה נמוכה</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>מגורים</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>1</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>ראו הערות</td> <td>3</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table>	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	יעוד	ללא שינוי	אזור מגורים בבניה נמוכה	יעוד	ללא שינוי	מגורים	שימושים	ללא שינוי	1	רח"ק מירבי	ראו הערות	3	מס' קומות מירבי	
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	יעוד																	
ללא שינוי	אזור מגורים בבניה נמוכה	יעוד																	
ללא שינוי	מגורים	שימושים																	
ללא שינוי	1	רח"ק מירבי																	
ראו הערות	3	מס' קומות מירבי																	
52	211 עתידיים	211	<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> במרחב הארד ממזרח לרח' הברזל ביעוד תעסוקה יותר רח"ק מדבי 12.8 ועד 50 קומות. יש לשלב ככל הניתן את תחנת המטרו בבינוי המוצע. 	<p>התיקון קיים בטבלה 5, מוצע לעדכן את תשריט העיצוב העירוני בהתאם למען השקיפות</p>															
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>התנגדות מה"ע</th> <th>תא/5500 מופקדת</th> <th>יעוד</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>אזור תעסוקה עירוני</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>תעסוקה, מסחר</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>12.8</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>ללא מגבלת קומות (ראו הערות)</td> <td>45</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </tbody> </table>	התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	יעוד	ללא שינוי	אזור תעסוקה עירוני	יעוד	ללא שינוי	תעסוקה, מסחר	שימושים	ללא שינוי	12.8	רח"ק מירבי	ללא מגבלת קומות (ראו הערות)	45	מס' קומות מירבי	
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	יעוד																	
ללא שינוי	אזור תעסוקה עירוני	יעוד																	
ללא שינוי	תעסוקה, מסחר	שימושים																	
ללא שינוי	12.8	רח"ק מירבי																	
ללא מגבלת קומות (ראו הערות)	45	מס' קומות מירבי																	

הסברים	הצעה לתיקון ב'עקוב אחר שינויים'			מסמכים לתיקון	מרחב עליו חלות ההוראות	אזור תכנון	מס'											
	התנגדות מהי"ע	תא/5500 מופקדת	יעוד															
שינוי גובה ותיקון טכני - העברת המשפט הרלוונטי בטבלה 5.4 לשורה ייעודית המתאימה לייעוד	<table border="1"> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>מוסדות ציבור עירוניים</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>שימושי ציבור ומרלוג עירוני</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>4</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>4</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </table>	ללא שינוי	מוסדות ציבור עירוניים	יעוד	ללא שינוי	שימושי ציבור ומרלוג עירוני	שימושים	ללא שינוי	4	רח"ק מירבי	20	4	מס' קומות מירבי	<p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> מגרש עבור מתחם לוגיסטי חדש (עירוני) יתוכנן בעירוב שימושים לרבות משרדים עירוניים. 	<ul style="list-style-type: none"> תשריט עיצוב עירוני תקנון 	212 - נווה שרת מזרח אזור מוסדות ציבור עירוניים	212	53
ללא שינוי	מוסדות ציבור עירוניים	יעוד																
ללא שינוי	שימושי ציבור ומרלוג עירוני	שימושים																
ללא שינוי	4	רח"ק מירבי																
20	4	מס' קומות מירבי																
התאמת גובה בינוי לאזור יעוד שצ"פ ומתקנים הנדסיים	<table border="1"> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>תא/5500 מופקדת</td> <td>יעוד</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>שצ"פ ומתקנים הנדסיים</td> <td>שימושים</td> </tr> <tr> <td>ללא שינוי</td> <td>-</td> <td>רח"ק מירבי</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>45</td> <td>מס' קומות מירבי</td> </tr> </table>	ללא שינוי	תא/5500 מופקדת	יעוד	ללא שינוי	שצ"פ ומתקנים הנדסיים	שימושים	ללא שינוי	-	רח"ק מירבי	9	45	מס' קומות מירבי	<ul style="list-style-type: none"> שינוי מיקום סימבול "מוסד ציבורי עירוני חדש" לאזור יעוד שצ"פ ומתקנים הנדסיים <p>הערות והוראות נוספות (טבלה 5.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> יותר שימושי מתקנים הנדסיים ותשתיות מטרופוליניות. 	<ul style="list-style-type: none"> תקנון 	212 - נווה שרת מזרח שצ"פ ומתקנים הנדסיים	212	54
ללא שינוי	תא/5500 מופקדת	יעוד																
ללא שינוי	שצ"פ ומתקנים הנדסיים	שימושים																
ללא שינוי	-	רח"ק מירבי																
9	45	מס' קומות מירבי																
התאמה לתכנית מאושרת תדמ"ת ציר עתידים (מסוף אוטובוסים)		שינוי מיקום מסוף אוטובוסים		<ul style="list-style-type: none"> תשריט תחבורה וניידות 	212 נווה שרת מזרח	212	55											

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-26' מיום 04/02/2026 תיאור הדיון :

ליאור שפירא: מדובר באירוע חשוב והיסטורי לעיר, חשוב לשאול שאלות ולתת את הדעת **אודי כרמלי:** לאחר עבודה מאומצת של כשנתיים, מובאים בפניכם כל התובנות וההערות שלמדנו במשך השנתיים וחצי האחרונות מאז הדיון בהמלצה לוועדה המחוזית להפקדה של תכנית 5500. מדובר בתכנית חשובה שוק הנדל"ן התל אביבי חי את 5500 רב התכניות מנסות להשתזר סביבה ומצפים לאישורה. יש עשרות תכניות שממתונות לאישור תכנית 5500. הצבר שמונח מתיקונים טכניים ועד לתיקונים מהותיים שעלו גם עם המחוז גם עם היזמים וגם הצוותים המקצועיים. תמ"א 70 יצרה לא מעט בעיות בירוקרטיות. יש הרבה מאוד פרטים והיה חשוב לנו לבוא כמה שיותר מוקדם כי מאוד חשוב שהשוק יראה את התנגדות מהנדס העיר לפני שהם כותבים את ההתנגדות שלהם, חשוב שתהיה שקיפות ושהדברים יהיו ברורים. ההתנגדות ברב המקרים מחדדת את המקרים, יש גם שינויים משמעותיים יותר וזה יוסבר בהרחבה. **אורנה ברביבאי:** במצגת היה כתוב שנדרשנו להגיב עד 9.4 על כל ההתנגדויות

רן ברעם: יש שקף בעניין זה יוסבר במצגת **מיטל להבי:** חלק מהדברים מאירי עיניים אבל יש בפני תקנון ואעיר הערות שאינן בהכרח קשורות להתנגדות מהנדס העיר

ליאור שפירא: אין הגבלה על השאלות

רן ברעם: מציג את התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר

אודי כרמלי: כעת אנו דנים בהתנגדות אחת מבין עשרות או מאות של התנגדויות לתכנית. זו התנגדות שלנו שאנו ממליצים לכם לקבל אותה, בסבירות גבוהה מאוד המחוז ימנה חוקר/ת שידון בהתנגדויות יהיו מס' ישיבות שידונו בהתנגדויות עד שהמחוז יקבל עמדה מה לקבל ומה לא לקבל. יש סיכוי שחלק מהדברים המחוז לא יקבל. בסבירות גבוהה מאוד השינויים שהמחוז יקבל יהיו משמעותיים לתכנית ולכן יהיה תהליך של 106ב', יהיו כאן החלטות רוחביות ולא נקודתיות מה שיחזיר אותנו שוב לדיון בהתנגדויות, ויהיה שוב דיון להתנגדויות של 106ב'.

אמיר בדראן: מהלך הדיון בהתנגדויות לא יהיה רק מה שיחזור מהוועדה המחוזית אלא יפתח הכל מחדש?

אודי כרמלי: ב-106ב' אני מעריך מכיוון שרוב הנושאים הם נושאי רוחב אז פחות או יותר הכל נפתח מחדש. כמוכן שיש משמעות להחלטות של המחוז.

מיטל להבי: זה מתבסס על התכנית האסטרטגית של תל אביב?

אודי כרמלי: כמוכן. מה שמוצג היום מבוסס בעיקרו על עדכון תכנית האסטרטגית משנת 2017.

רן ברעם: מציג את התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר

****ליאור שפירא:** אבקש לציין לפרוטוקול שמאיה נורי הצטרפה לדיון

מאיה נורי: מה המשמעות של דב"י עירוני?

רן ברעם: כיום אין משמעות, זה לעניין הסמכות שלכם לקבוע זאת

אלחנן זבולון: כיום זה לא בחוק, אנו רוצים שיהיה לנו כלי עיתידי כזה אם הוא יהיה

מאיה נורי: מה קורה בשפירא?

אודי כרמלי: מדובר בשטחים חומים מבונים

מיטל להבי: שטחים חומים נועדו לנו להוסיף יחידות דיור, כדי שנוכל להוסיף יחידות דיור

ולהוסיף שימושים של תוספת צפיפות ותושבים אנחנו צריכים לתת שטחים חומים ולספק צרכי ציבור.

שטחים חומים נועדו לצופף את הסביבה. עיינית בתקנון, בתוכנית וגם על הפרוגרמה ומצאתי שיש הרבה התייחסות לתוספת יחידות דיור ולקיבולות ומה יש לנו בארנונה מה התוכנית מוסיפה על בסיס תוכניות קיימות מה היא מוסיפה על תוכנית חדשות, מה הקיבולת מה תחזית המימוש, הפרוגרמה ביחס למוסדות ציבור היא דלה. אני רוצה להבין מה ההיגיון מאחורי הדבר הזה? דיור בר השגה צריך לבוא בתחום מגורים הוא לא צריך לבוא בתוך שטחים חומים

ליאור שפירא: עמדת ראש העיר כדעתך וכך אנו ננהג וכך אנו נוהגים. אין לנו חוסר במבנים שאנו צריכים לציבוריים, יש מיעוט מאוד גדול בדיור בר השגה ולכן אנו שומרים לנו זאת כאופציה, נשתמש בה במקרה הקיצון ביותר, לא השתמשנו בה עד עכשיו.

מיטל להבי: לי חסר הפרוגרמה של שטחי ציבור שתהיה יותר ברורה

ענת רודניצקי: אין כוונה לסטות מהשימושים הנורמטיביים, בשטחי ציבור הכוונה היא למקרים שבהם השטח הציבורי, השטח החום הוא קטן מדי לשימושים נורמטיביים אחרים. 200 מטר זה שטח קטן לגן ילדים במקרה כזה נרצה להכניס שתי דירות. אלו כיוונים שהם מאוד חריגים אבל אנחנו רוצים שבמידה ויקרו לנו הדברים האלה נוכל לעשות שימוש אפקטיבי.

ראובן לדיאנסקי: ברמה העקרונית לעשות דב"י בשטחים חומים על פניו זה נשמע כביכול משהו חיובי. מכיוון שיש פה שני פקטורים אחד זה שמי שבונה את הדב"י בסוף זה יזמים פרטיים, זה מדרון חלקלק לקחת שטח חום לטובת הציבור ולהפוך אותו למגורים, הדבר השני לידיעתי דב"י מוקצב בזמן

ענת רודניצקי: מגורים בחום יישאר לנצח ציבורי

ראובן לדיאנסקי: מי ינהל את זה?

ענת רודניצקי: העירייה תנהל

אלחנן זבולון: זה יישאר לנצח דיור בהישג יד עירוני? או שזה תלוי בהחלטה עירונית
ענת רודניצקי: זה תלוי בחקיקה, נכון להיום החקיקה בכלל לא מאפשרת, אבל כשתאפשר אנחנו מניחים שזה יהיה בדומה לחקיקה דומה שיש דב"י בשטחי ציבור.

ליאור שפירא: בהנחה ונאשר את התיקון הזה והוועדה תחליט שרוצים להפקיד דב"י בשטחים חומים נביא את זה גם לאישור המועצה

מאיה נורי: זה רעיון טוב והתיקון הזה ייתן לנו ליהנות מיותר שטחי ציבור
אמיר בדראן: לכאורה השינוי המוצע אמור לעודד שיהיה לנו יותר דב"י, בדיון הקודם לפני כשבועיים רצינו שיהיה דב"י באיזה פרויקט אבל נאמר לי שאין אפשרות לדירה אחת או שתיים של דב"י אין מי שינהל את זה ויתחזק, מה נכון?

ענת רודניצקי: הכוונה היא שיהיו כמה דירות לאנשים עם מוגבלות, אני מכוונת לקחת מצבור ולנהל אותן בצורה שממקסמת את הערכים

מיטל להבי: יש מצבור דירות לבעלי מוגבלויות ויש דירות פה שתיים, ושם שתיים, שבבעלות שלנו "עזרה ובצרון", הייתי רוצה לדעת איפה הרשימה נמצאת, השאלה היא לגבי הסתירה בין הדיון לפני שבוע לעמדה שמובאת פה

אורנה ברביבאי: הרעיון הוא לייצר פה עקרונות רחבים שיאפשרו לנו בהמשך בראייה ארוכת טווח לחזור לנקודה ולהגיד יש לנו אישור, לא בטוח שיאשרו לנו אבל לפחות לשים באופן מרחיב את הסמכויות שלנו לעתיד

רן ברעם: אחדד שני דברים, מדובר בשטחים ציבוריים מבוניים מה שלהבנתנו יפחית את הלחץ והקונפליקט של להשיג את שתי המטרות העירוניות הרצויות משטחים חומים לא מדובר פה על שטח קרקע חום מדובר על שטחים ציבוריים מבוניים, דבר נוסף, מדובר בסך הכול בעוד כלי בארגז הכלים שלכם איך להשתמש בו כמה להשתמש בו. ובאיזה סיטואציות, זה דיון שהוא בכלל יתאפשר רק אם זה יהיה בתכנית המתאר אם זה לא יהיה בתוכנית המתאר אפילו לא תוכלו לקיים את הדיון הזה.

דייבי דיטשניק: יש מצבים שבהם עדיף שהרשות המקומית תקשור לעצמה את הידיים. לדעתי האופציה הזו לא טובה, טוב שבשטחים חומים לא ייבנו

רן ברעם: לא מדובר פה בשטחים שבהגדרה הם נבנים, זה שטחים ציבוריים שמתקבלים במסגרת שטחים מבוניים

ראובן לדיאנסקי: גם אתה צודק וגם דייבי צודק, לא מדובר בשטחים חומים שאתה מקבל מיזם בעקבות פרויקט שנתת לו לעשות ושיהיה לך מבנה ציבורי. אסור לאפשר החלטות כאלה בידיים של פרסונות צריך לקבוע קו ברור וחד כי דב"י זו הכנסה ומוסד ציבור גוף ציבורי או מבני ציבור זו הוצאה

רן ברעם: ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מתוך המצגת
 ליאור שפירא: נעבור להצבעה לגבי תיקון סעיף 1 ו 2

נושאים רוחביים:

תיקון סעיף 1: אפשרות לקבוע דב"י עירוני בשטחי ציבור מבוניים כשהחוק יאפשר
בעד: ליאור שפירא, מאיה נורי, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אורנה ברביבאי

נגד: דייבי דיטשניק, מיטל להבי, אמיר בדראן וראובן לדיאנסקי
תיקון סעיף 2: הסרת ציטוט לא רלוונטי מתכנית בהיררכיה גבוהה

רן ברעם: ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מתוך המצגת
 סעיף 3 - חידוד הגדרת מבנה מורכב

מיטל להבי: עד עכשיו לא השתנו תחזוקה על בנייני מגורים?
ליאור שפירא: מדובר בבניין מורכב, אנא הסבר מהו בניין מורכב

רן ברעם: או בניין הכולל מעל 40 יח"ד או שמדובר בבניין רב קומות הכולל מגורים
אלחנן זבולון: אגב, משנים זאת לקחתם זאת בחשבון?

רן ברעם: ההגדרה היא בהתאם לחוק. ההגדרה חודדה כי בנוסח המופקד לא צוין "רב קומות הכולל מגורים"

מיטל להבי: זה מחמיר ביחס לחוק מדינה או תואם חוק מדינה?
רן ברעם: אין חוק מדינה, אנו מקדימים את זמננו

אורנה ברביבאי: אני מניחה שהיזמים לא אוהבים את הרעיון, על מי מטילים את האחריות?
אודי כרמלי: זה בסך הכול חידוד כדי למנוע פרשנות שמישהו יגיד שכל בניין מורכב דורש קרן תחזוקה.

אנחנו לא חושבים שבניין מורכב שכולו תעסוקה, בניין משרדים, אנחנו כלומר הציבור, צריך לממן באיזושהי צורה תחזוקה מבנית. החידוד אומר אם זה כולל מגורים, כלומר, יש בו פונקציה של מגורים, נכון שיהיה בו הוראות תחזוקה.

רן ברעם: ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מתוך המצגת
ראובן לדיאנסקי: מבנה מורכב זה גם בניין של 10 קומות עם 40 דירות, כל שדה דב זה בניין מורכב

אודי כרמלי: אנו עושים זאת כבר עשרות שנים, להקמת חברות ניהול והיה תהיות מצד המדינה מה מקור הסמכות שלנו. אנו טוענים שתכנון זה גם להגיד איך הדבר הזה יתפקד

ראובן לדיאנסקי: כזכור לי הבעיה היתה עם השפ"פים שבגללם נכנסנו לעובי הקורה נראה לי בעייתית להגיד שכל בניין בן 10 קומות יהיה בניין מורכב

אודי כרמלי: הסעיף אומר שתהיה לכם סמכות בתכניות, הדיון הוא האם זה יהיה בסמכות הוועדה המקומית או לא בסמכותנו

ראובן לדיאנסקי: אבל אין פה אזכור לשפ"פים

אודי כרמלי: הרעיון הוא האם לוועדה המקומית תהיה סמכות לדון ולאשר בסמכותה הוראות הקשורות לתחזוקה

ראובן לדיאנסקי: הטריגר מבחינתי הוא השפ"פים ופה זה לא פקטור בכלל

אודי כרמלי: האתגרים הגדולים ובעיקר בשדה דב בעוד 30 שנה אם נושא התחזוקה לא יעלה חמש מדרגות אנו מכינים את הקטסטרופה הדיורית הבאה

רן ברעם: העבודה על תחזוקת מבנים לימדה אותנו מבחינה כלכלית היא שהרבה פעמים הבניינים המאתגרים ביותר זה הבניינים של 12-14 קומות כי הם לא מספיק גדולים עם המון יחידות דיור שמכניסות כסף והם לא מספיק קטנים שהתחזוקה שלהם פשוטה, הם כאלה שביניהם הם עברו לשתי מעליות וכו' אבל יחסית מספר היחידות בהן פר מערכות הוא קטן

אורנה ברביבאי: עיקר הדיון הזה הוא אצל מי הסמכות והגמישות. צריך לצאת מהדיון הזה עם הרחבה מקסימלית של תהליך קבלת החלטות אצלנו בבית משום שאם זה לא יהיה פה זה יהיה במקום אחר שלא יראה את צרכי התושבים. מאחר שהדיון הזה מסתכל קדימה להרבה מאוד שנים ומבקש מאתנו חברי וועדה לאמץ כללים נרחבים פייר דיון וזה לא אומר שבבוא העת כל מה שהצבעתי כאן בעד יחייב אותנו שם. הגמישות צריכה להיות אצלנו וככל שתהיה לנו יותר סמכות נדע לשקף נאמנה את צרכי העיר

מיטל להבי: מה הכוונה זכויות מוקנות שמצטרפות לזכויות המוקנות כתוצאה מזה שמישהו עושה תחזוקת מבנים? למה אנו מורידים את ההוראות לתחזוקת שטחים משותפים?

רן ברעם: אנו מבקשים למחוק זו החלטה של הוועדה המחוזית שלקחה חוות של משרד המשפטים וביקשו שנעשו העתק ודרך תוכנית המתאר לעגן זאת בחקיקה. המנגנון שמופיע בסעיף 4.9 הוא מנגנון לא בשל ולא נכנס באף תכנית

מיטל להבי: אם כך זה לא מחיקה זה תוספת

רן ברעם: נכון, זו תוספת

אודי כרמלי: מדובר בסעיף שלא ניתן אפילו לכתוב בתב"ע בוודאי לא בתכנית מתאר, אנו מבקשים למחוק את הסעיף שנכפה עלינו ולהחליף במה שמוצג לכם כעת

מיטל להבי: ואז לא נותנים זכויות מוקנות

אודי כרמלי: ברור

מאיה נורי: חשוב שתהיה לנו יותר סמכות, איך אפשר שתהיה לנו סמכות גם בבניינים פחות מ-10 קומות? לבניינים קטנים נמוכים צריך גם להם לדאוג להוראות תחזוקה ולא רק לבניינים מורכבים

רן ברעם: בשיקולים הכלליים לעליה ברח"ק מוזכר גם הנושא של תחזוקה, פה מדובר בסעיף שנועד להרים דגל כלפי אותם מבנים שזיהינו ואנו יודעים להגדיר אותם בהם קיים אתגר כלכלי הכי גדול, כמוכן שכל הבניינים צריכים להיות מתוחזקים

ליאור שפירא: זה לא הגדרה של מבנה מורכב 40 יח"ד

רן ברעם: ה-40 הגיע מתוך עבודה של תחזוקת מבנים היא באה והציבה את הרף

מאיה נורי: נאמר שבניינים שפחות מ-40 יח"ד הכי קשה להם להתארגן

רן ברעם: מתחת לרב קומות העלויות והמערכות שנדרשות ועלויות להיות בסכנה הן מופחתות. האתגרים הכלכליים של התחזוקה הם קטנים יותר משמעותית.

אודי כרמלי: בהסתכלות על הסעיף הזה, יש סמכות על ההגדרה של מבנה מורכב. המשמעות כשמכינים את המערכות כשזה בניין רגיל שכל התשתיות שלו זה מעלית חדר מדרגות גינה אז בסוף זה ועד בית כן, ועד בית לא, זה מה שרובנו מכירים. הדאגה הגדולה שלנו והסיבה שאנחנו חושבים שנכון שלוועדה תהיה סמכות לקבוע הוראות מתקדמות יותר זה דווקא למקומות המורכבים למקומות שבהם יש חדרי גנרטורים ומפוחי עשן ודברים שמתקלקלים וברכות מים

ליאור שפירא: השאלה היתה אם יש בניין של 30 קומות? אם יש פה הזדמנות צריך להרחיב את הסמכויות

מאיה נורי: אם נוריד את המספר נוכל להתעסק גם בשיפוצי חזיתות

רן ברעם: מדובר בתכניות חדשות

אודי כרמלי: ההצעה הזו היא הצעת פשרה מול המחוז, אפשר להגיד להרחיב את הסמכות ללא הגבלה זו החלטה שלכם

ליאור שפירא: נעבור להצבעה

סעיף 3 - חידוד הגדרת מבנה מורכב – אושר פה אחד

סעיף 4 - פישוט ההוראות בעניין תחזוקה בתכנית: אושר פה אחד

רן ברעם: ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת

אלחנן זבולון: נעבור להצבעה סעיף 5 – מים וביוב ניהול נגר וניקוז

אושר פה אחד

מיטל להבי: כמה דברים בתכנית מבוססים על מחשבות ורעיונות ולא מעוגנים? למשל מסופים

רן ברעם: לקבוע מאגרי מים בפארק אדית וולפסון זה מעשה תכנוני שמצדיק צורך, פרוגרמה

אודי כרמלי: לא מצאנו ביסוס לבקשה של המחוז. כשיש הוראה או נדרש לכך. **מיטל להבי:** זה לא מחייב אותך?

אודי כרמלי: זה מחייב, כשיש הוראה או נדרש לכך. **אלחנן זבולון:** כתוב בהצעה "בחירת האפשרות"

אודי כרמלי: זה להעסיק יועצי תשתיות, חוות דעת של מי אביבים ואיגודן **מיטל להבי:** יש התייחסות למאגרי מים

רן ברעם: בוודאי

רן אריאלי: סעיף 6 פישוט התכנית מים וביוב: אושר פה אחד

רן ברעם: ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת סעיף 7 טבע עירוני- אושר פה אחד

רן ברעם: ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת סעיף 8-16 – הנחיות רח"ק מירבי

אודי כרמלי: הגענו למצבים אבסורדים שמגרשים קטנים במע"ר והיה להם פחות רח"ק וגם בנראות האורבנית אין סיבה שלא כולם יקבלו פחות או יותר את אותם אחוזים.

מיטל להבי: כשלוקחים מגרש קטן ונותנים לו רח"ק גבוה אתה יוצר עפרונות. יש הגיון לגזור בין גודל מגרש. לפי מה קובעים רח"ק אם לא לפי גודל מגרש? אפשר להגיד שהועדה רשאית בטווח של 500 מטר לגמישות. יש רח"קים שונים לפי המת"ענים מדוע? לאחר שקבעו אחוז מהרח"ק נאמר איך אפשר להתגבר על הרח"ק. איזה קריטריונים אתם רוצים להבדל בין רח"ק בסיסי לרח"ק מקסימלי? מה המדדים שקובעים מה זו תועלת ציבורית?

רן ברעם: הקשר בין המגרש לרח"ק לא מתבטל, מצאנו שאין לו שום יעילות ברמה מתארית, כשמונחת בפניכם תוכנית מפורטת, אנחנו לא רוצים שבתוכנית המפורטת השיקול של היזם או של המתכנן הוא לעשות את הפרצלציה של המגרשים. הקשר בין הבינוי לבין גודל המגרש נעשה בפועל בתוכנית המפורטת והחלוקה המתארית - ניסינו לדייק בזמנו אבל היא לא הוכיחה את עצמה מבחינת החלוקה. אנחנו לא אומרים בכל תוכנית המתאר מרח"ק אפס עד רח"ק ארבעים, והוועדה תתמודד. זה בנוי לפי שתי שיטות.

מיטל להבי: מהו הרח"ק הבסיסי?

רן ברעם: הרח"ק הקיים בתכנית המאושרת המפורטת

אורלי אראל: המצב הסטטוטרי הקיים בפועל

רן ברעם: ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת

מיטל להבי: כשמאשרים תשריט עיצוב ניתן לעלות מעבר לגובה המקסימלי?

אורלי אראל: כיום כבר לא, כיום ב-5000 או מאשרים בוועדה תכניות שהרח"ק מעל 12/8 רק אם יש ניוד משימור, זה בדיוק אותו מנגנון

מיטל להבי: האם יש טבלת קריטריונים שמסבירה מה זו תועלת ציבורית שנותנת גידול ברח"ק **רן ברעם:** כן

אודי כרמלי: הסעיף אומר להפסיק את החלוקות לפי גודל מגרש, הרח"ק בעצמו מחושב לפי גודל מגרש. המטרה לייצר שפה אחידה ברורה ופשוטה. רח"ק זה אחוזים. בסוף זה נהפך למכשלה טכנית שבגללה נעשה תכנון גרוע.

אלחנן זבולון: החשש שעד היום היה לנו תמריץ לדחוף יזמים להתחבר למגרשים סמוכים על מנת להגיע לרח"ק גבוה

רן ברעם: תהיה לכך התייחסות בהמשך. ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת **מיטל להבי:** מה זה מתע"ן אחד?

רן ברעם: זה תכלול של כל מערך הסעת המונים

מיטל להבי: זה ברדיוס או במגרשים?

רן ברעם: לא מדובר במגרשים, נעשתה עבודה הרבה יותר מתקדמת.

מיטל להבי: התשריטים זה מגרשים. ראיתי את תמ"א 70 ונדהמתי לראות כיצד קבעו את איזור ההשפעה. ההיגיון אומר שזה צריך להיות לפי מחוגה, לפי מה אתם קבעתם?

רן ברעם: לפי מגרשים

מיטל להבי: אבקש להכיר את איזורי ההשפעה

אודי כרמלי: לא שינינו דבר, איזורי ההשפעה ואיזורי המתע"ן זה מה שהיה גם בגרסה המופקדת של תכנית המתאר

מיטל להבי: זה הוצג בשנת 2022, לא היה גם תקנון.

אודי כרמלי: השיטה הזו מלווה אותנו עוד מתכנית 5000, או בוחנים אבחנה תכנונית וברורה למה יש סמיכות תפקודית ולמה אין לגבי כל מגרש

מיטל להבי: זו עילה להגשת ערר

אודי כרמלי: ברור, אין תפקיד יותר סטטוטורי לוועדה להחליט איזה מגרש כן ואיזה מגרש לא

מיטל להבי: ראיתי איך תמ"א 70 שרטטה?

אודי כרמלי: לא הבנו מה ההיגיון? לא מתכננים עיר בקווים טכניים אלא במהות תכנונית

דייבי דיסטניק: מה הרציונל של השינוי ומה יהיה לאחר מכן?

אודי כרמלי: השינוי אומר לעזוב הגדרות טכניות של גודל המגרש, זה גם נכון אורבנית. הרח"ק נכון לגבי כלל המגרשים, השפה האורבנית נשארת זהה פשוטה נגישה וברורה.

רן ברעם: לא שינינו את תחומי הרח"ק באיזורי העיר השונים

אלחנן זבולון: איך תתמודד עם מגרש של 100 מטר?

אודי כרמלי: תכנון זה לא רישוי, לא נקדם תכנית על 100 מטר. השאלה הראשונה היא תמיד מהו האינטרס הציבורי

אלחנן זבולון: לא עדיף לקבוע 200 מטר ולקבוע גמישות של שיקול דעת

אודי כרמלי: לא

אביגדור פרויד: השאלה היא אם מגיע מגרש של שני דונם

אודי כרמלי: אנו שקטים מזה תכנונית ואורבנית

מיטל להבי: תמיד יש כללים וצריך לחתוך. לא חוששת לראות מגרש של 30 קומות אבל אם יהיה לו פחות רח"ק יהיה לו תכנון יותר נכון

אודי כרמלי: זה מה שיקרה

מיטל להבי: איפה אתה רואה את זה?

אודי כרמלי: בסך הכל מבטל את ההבדלה בין שניים לשלושה דונם, אין בזה שום היגיון אורבני כולם 35

מיטל להבי: מדובר ב-3500 אחוזי בנייה

אודי כרמלי: הוועדה המקומית החליטה הרבה יותר דרסטי מזה, לקבוע רח"ק ללא הגבלה בלב המעי"ר. המחוז עצר את צעדינו וביקש הגבלה

דייבי דישטניק: זה עניין של השקפה כמה אחוזי בניה רוצים לתת, אני בעד

מיטל להבי: אני חושבת שזה ייצור מגדלים שלא נותנים ערך ציבורי, תכנית גבוהה, אין להם יכולת לתת תועלות ציבורית בגלל השטח הקטן של המגרש. אין רח"ק מינימום ואין מקסימום אין על בסיס מה לבקש משהו

אודי כרמלי: בוודאי שיש, נשארים עם אותה משוואה של 4.2 עד 35, אנו לא מגבילים את עצמנו. מדובר בתב"עות הרבה יותר גדולות לא של שני דונם

מיטל להבי: כדי לעבור מ-4.2 כפול עשר כמעט, יש מדדים וקריטריונים?

אודי כרמלי: בוודאי

רן ברעם: ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת

ביטול קטגוריות הרח"ק לפי גודל מגרשים לצורך פישוט התכנית והגמישות התכנונית. **בעד פה אחד מ-8-16**

ליאור שפירא: כל תכנית שהיא בסמכות יותר גדולה מאיתנו נאמץ אותה לתכנית המתאר שלנו בין כה וכה כל מה שהמחוז רצה זה כבר נמצא בפנים.

אורנה ברביבאי: אם לא היינו מתחייבים יש חוק במדינה ואנו נדרשים להתאים אליו, מה לגבי תקופת המעבר? אם אושרה תכנית מתאר מסויימת וכעת חל שינוי שהוא שונה ממה שאושר מלכתחילה בתכנית המתאר? באמירה הזו אין וודאות למי שיצא איתנו לדרך, אין להם מרחב ביניים

ליאור שפירא: אם יש למשל תיק מידע הוא הבסיס והמחייב, בתמ"א 38 קבענו שזה לא יחול בעיר אבל כל מי שהתחיל בתהליך יוכל להמשיך, לא נעצור אותו. מי שנכנס לתהליך נאפשר לו להמשיך.

אורנה ברביבאי: כעת כפי שזה מנוסח זה מבטא זאת משפטית?

ליאור שפירא: כן, המשפט אומר שתכנית מתאר לוקחת שנים ולא ניתנת לשינוי כל הזמן, לכן אם נדרשים שינויים שלא קשורים בנו אלא במסגרת החוק מהמדינה הם יחולו גם בתכנית המתאר

אודי כרמלי: זה סעיף שהמחוז הוריד

אורנה ברביבאי: למה?

אודי כרמלי: המחוז בראייה שלו אומר שאם זה המצב החוקי כיום תקף אותו בתכנית

אורנה ברביבאי: הם אמורים לראות זאת באותה צורה

אודי כרמלי: אני מניח שזו תזה משפטית מסוימת. ראו דוגמא משטח גישה נסיקה והמראה שמטיל 180 מטר וממה שאנחנו מבינים רת"א הולכת לשנות את זה ל-220 מטר. המחוז אומר שנקבע בכל מסמכי התוכנית את ה-180 מטר, אם רת"א תשנה ל-220 מטר כל תוכנית נגיע איתה למחוז? זה הזוי

אורנה ברביבאי: ברור לגמרי

רן ברעם: ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת

מיטל להבי: בסעיף 2.4.5 כתוב תכנית זו כפופה לתכניות גבוהות ממנה

רן ברעם: את מסתכלת בתקנון. מדובר בסעיף שהמחוז השמיט מהתקנון ואנו מבקשים להחזיר אותו

מיטל להבי: אז מה הבעיה עם בניין קיים?

אודי כרמלי: למשל בניין כלל, הוא בניין קיים, לא ניתן לעשות בו שינוי מינורי אפילו של שינוי ייעוד מכיוון שהוא חורג מההנחיות המתאריות

מיטל להבי: זה שהוא קיבל יותר זכויות וגובה אנו נתיר לו לשנות את השימוש?

אודי כרמלי: לא, אנו רוצים שזה יהיה בסמכותנו

ליאור שפירא: אנו רוצים להחליט שאם מישהו קיבל יותר זכויות זה יהיה בסמכותנו

נעבור להצבעה :

סעיף 17 ו-18 – יחס בין תוכניות – מאושר פה אחד

מיטל להבי : לא מובן בתקנון סעיף 2.5 ב'

רן ברעם : זה סעיף מתוך תא/5000, לא השתנה. כשנערכה תכנית 5000 בשביל ליישר קו להגיד תוכנית חדשה מוחקת את כל שכבות התכנון מתחת. היא מבטלת בהגדרה את התוכניות הקודמות לה. אבל נתקלנו בתוכניות ראשיות או נושאות כמו תוכניות גגות, תכניות שאנחנו לא רוצים אוטומטית או בהגדרה שהם יבוטלו, יש שם הוראות שאנחנו לא רוצים להחזיר אותן בכל תב"ע מחדש. הסעיף הזה בא ואומר כל התוכניות המפורטות הקודמות בטלות למעט תכניות ראשיות או נושאות שאתם רשאים לקבוע שיחולו שמה

אודי כרמלי : זה מאפשר לוועדה המקומית גמישות או היגיון

מיטל להבי : מה הכוונה שימושים סחירים שזה מבוטל וחניון לא מבוטל?

רן ברעם : זכויות בניה בהגדרה ייקבעו בתכנית החדשה

מיטל להבי : מדובר בשימושים לא בזכויות

רן ברעם : ההיגיון היה שאנו רוצים למחוק ולעשות תכנית חדשה, בהגדרה זה צריך להיות גם לזכויות בניה לשימושים סחירים, לא יכול שהוא ישתרש, הסייג הוא לגבי האפשרות להכיל תכניות ראשיות או נושאות בתכנית החדשה. זכויות לשימושים סחירים זה משהו שבהגדרה חייבים לנקות

מיטל להבי : למה חניון לא נחשב שימוש סחיר?

רן ברעם : אבדוק זאת

ליאור שפירא : נעבור לסעיף 19

רן ברעם : ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת

ליאור שפירא : נעבור להצבעה

סעיף 21-19 טכני – מאושר פה אחד

ליאור שפירא : מהנדס העיר יתייחס לשאלה לגבי החניון

אודי כרמלי : מדובר בסעיף טכני שנועד לבדל את המקרים של זכויות חניון ציבורי, הסעיף אומר : תכנית חדשה תמחק את כל מה שהיה לפני כן. הסעיף השני משאיר סמכות, הוועדה רשאית לקבוע תוכנית קודמת שכללה זכויות סחירות ויכולה להמשיך לחול אבל הוא מגדר את זה ואומר מלבד שהזכויות האלה לחניון ציבורי לא תיחשבנה כזכויות בניה לשימושים סחירים. הסעיף מאפשר להשאיר תוכנית עם זכויות לחניונים ולא לבטל אותן.

רן ברעם : ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת

קרנות הרחבת שטחים לצרכי ציבור ודירור בהישג יד

סעיף 22, 23, 24

מיטל להבי : קרן ייעודית היא ייעודית אי אפשר להמיר אותה למשהו אחר?

רן ברעם : כן, מדובר בקרן ייעודית

אמיר בדראן : למה הסעיף נמחק מבחינה משפטית, מה הטיעון המשפטי

אודי כרמלי : אם זה לא כתוב משפטית אי אפשר לכתוב זאת בתכנית המתאר. תכנית המתאר היא לא רק שיקוף של המצב המשפטי נכון ליום ההפקדה שלה תכנית מתאר יכולה לבוא ולהסתכל קדימה וליצר סיטואציות שאם יקרה נוכל להתמודד איתן, ראו דב"י בתכנית 5000, אם לא היינו מייצרים את המציאות הסטטוטורית בתכנית 5000 לא היתה לנו יכולת לקבוע דב"י עירוני. מדובר בוויכוח משפטי.

ליאור שפירא : הצבעה

סעיפים 22, 23, 24 מאושר פה אחד

רן ברעם : ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת

תוכנית ארצית בריאות סעיפים 25, 26, 27.

מיטל להבי : ויצ"ו זה שטח חום, זה הולך להיות בית חולים? מה זה סימבול

רן ברעם : אין לנו בעיה למה שיוחלט בתמ"א, אבל זה עדיין לא אושר. אנו מוכנים לקלוט את ההפניה לתמ"א ומה שייקבע בתמ"א נהיה מחוייבים לעשות

אלחנן זבולון : אם נלך על קו רק מה שקיים זה יהיה בשני המקומות ועם נלך על קו

אודי כרמלי : אם נגיע להסכם עתידי עם ויצ"ו הסעיף הזה אומר שזה לא יהיה בסמכותנו

מיטל להבי : כשאתה מוחק את הכל אתה לא מציין שזה נשאר למטרות רפואה

אודי כרמלי : השארנו. אנו מציעים פשרה למחוז

מיטל להבי : תמ"א 20 בכל מצב קובעת שזה רפואי או גריאטרי, אנו רק רוצים להוריד את המטרים ולא

את הייעוד

אודי כרמלי : נכון

ליאור שפירא : נעבור להצבעה

סעיפים 25, 26, 27 מאושר פה אחד

רן ברעם : ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת

סמכויות ועדה מקומית שימור סעיפים 28-29

אורלי אראל: מתוקף תכנית השימור, אנחנו עושים תכניות שאושרו בוועדה המקומית, חשבנו שהם בסמכות הוועדה המקומית והם עברו, הוועדה המחוזית נתנה לנו 109 והעבירה לסמכותה. יש דברים שצריך ונדרש ורצוי וראוי לשנות בתוכנית השימור.

מיטל להבי: מה ראוי לשנות בתוכנית השימור?

אורלי אראל: לדוגמה באלנבי 81 עשינו תב"ע שאמרה שאפשר להוסיף חצי קומה במבנה מאחור ולהפוך את המבנה לשימוש מלונאי, ללא סייג בלוחות זמנים לאורך זמן, לצמיתות. הוועדה המחוזית אמרה, זה לא בסמכותכם, יש לנו כאלה 23 תכניות הסעיף אומר שאם יש תב"ע על מבנים לשימור בואו נשאר את זה בבית.

אודי כרמלי: הסעיף שהמחוז הכניס אומר כל תוכנית שיש בה מבנה לשימור לא בסמכותכם לעשות תוכנית

מיטל להבי: תכנית 2650 היא זו שהקנתה לנו את ההכרה של אונסקו והעיר הלבנה בין השאר ואי אפשר לשנות אותה

אודי כרמלי: אבל זה בסמכותך, האם נכון לרוץ למחוז על כל תכנית של הוספת 100 מטר? זו תעודת עניות

מיטל להבי: אפשר לציין סייג

חיים גורן: האם יכול להיות נכון לנסח אחרת את הסעיף?

הראלה אברהם אוזן: תכנית 5000 התייחסה בהוראותיה לתכנית השימור וכשקראנו את הוראותיה סברנו שיש לוועדה המקומית סמכות להכין תוכניות בנוגע למבנים לשימור בתכנית השימור לשינוי הוראות בינוי, שהרי לפני 5000 הכנו תוכניות בסמכות מקומית שעשו שינוי בהוראות בינוי, הייתה סדרה של תכניות כאלה, בדרך כלל זה היה קשור לתכנית מ' שצריך לבטל קומת עמודים כי המבנים לשימור אין להם קומת עמודים. זה עבד מצוין, כשהגיעה תכנית 5000 סברנו שאפשר להמשיך ולאשר תוכניות דומות אך היעוץ המשפטי של הוועדה המחוזית אמר שתכניות אלו עומדות בסתירה לתכנית 5000. התקיימה ישיבה אצל מתכנתת המחוז דאז אדר' דניאלה פוסק בהשתתפות מה"ע סגניתו ומנהל מח' השימור בעניין ועמדת המחוז היתה שהם לא רוצים תכניות מסוג זה וכי עלינו לחכות ולתקן את 5000. בפועל מה שקורה זה שלא רק שלא נותנים לנו את הסמכות לשנות הוראות בינוי בבנינים לשימור בתכנית השימור אלא הגדילו ועשו ושללו הסמכות מכל המבנים לשימור בשלל התכניות בעיר. יש לנו עוד מבנים של בניינים לשימור בתכניות שאינן תכנית השימור וגם בשנים האחרונות בכל התכניות החדשות שעשינו וקבענו מבנים לשימור גם הם נכנסים לסעיף הזה

ראובן לדיאנסקי: זה לא חכם ללכת למחוז בכל דבר ועניין שקשור לשימור זה מסרבל, אני בעד השינוי הזה, בפרט לאור העובדה שקיימת וועדת ערר למחוז. הערכאה הראשונה לא צריכה להיות המחוז

אלחנן זבולון: אם מישור צריך לשמור על עיריית ת"א בנושא השימור הוא מתבלבל

אודי כרמלי: כל גופי הוועדה המחוזית מחזיקים בדעה שלנו, הפרשנות המשפטית היא הפרשנות הזו

מיטל להבי: הסעיף היחיד שמבקשים למחוק הוא סעיף ט, אני מציעה לשנות את הנוסח

אורלי אראל: לדוגמה בנין לשמור בכדי לפתור את בעיות של מימוש הזכויות בניה שלו צריך להזיז את המעלה של גרם המדרגות לקומה הנוספת מחמישה מטר נסיגה מחזית ל-4.5 נסיגה, אני צריכה בשביל זה תב"ע וזה לא יהיה בסמכות הוועדה המקומית? למה בשביל זה צריך לסחוב יזמים ובעלי דירות לוועדה המחוזית?

חן אריאלי: נעבור להצבעה

סעיף 28+29 שימור- סמכויות הוועדה המקומית

הצבעה: נמנעת מיטל להבי

בעד: מאיה נורי, חיים גורן, אורנה ברביבאי, דייבי דישטניק, אמיר בדראן, אלחנן זבולון, חן אריאלי

רן ברעם: ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת

שימור סעיף 30 - הסרת חובת עריכת מסמך מדיניות

חיים גורן: אני לא בעד הסעיף הזה. אני כן חושב שצריך לעשות מסמכי מדיניות כדי שנוכל להתייחס בצורה נכונה וראויה. יש כל מיני פרצות שמנצלים בתב"עות ישנים ומכניסים היתרי בניה שלא תואמים את המרקמים לשימור ואין דרך לעצור אותם. אני כן חושב שצריך מסמכי עריכה לשימור, יכול להיות שאפשר לעשות זאת בשלביות

רן ברעם: כולם מסכימים שאותם איזורים בעלי ייחודיות נדרשים ליתר זהירות. ההורדה אומרת באותם מרקמים לשימור צריך לעשות מסמכי מדיניות. הוספנו לא מעט אזורים להוראות מיוחדות שמפנים לאותו סעיף, ע"י ההורדה של המטלה האוטומטית, אפשר להוסיף עוד אזורים בעיר. כל הנושאים שמסמך המדיניות שפירט אותם נשארו אבל יידרשו לעשות אותם במסגרת ההליך התכנון המפורט

מיטל להבי: מה זה אומר לגבי רמת אביב הירוקה? שהיא מרקם שהוכרז לשימור

חן אריאלי: יש להם מסמך מדיניות קיים

מיטל להבי: מה עם כרם התימנים שאין להם מסמך מדיניות

רן ברעם: הוספנו אזורים נוספים כמו יד אליהו, כפר שלם

מיטל להבי: זה לא עבר את הוועדה המקומית

אודי כרמלי: מהות הדיון אם זו הסמכות שלכם או הסמכות של המחוז

חיים גורן: התייחסתי לגבי עריכת מסמכי מדיניות שזה בסמכותנו

אודי כרמלי : סמכותכם לקבוע מסמכי מדיניות השאלה למי תהיה הסמכות לכם או לוועדה המחוזית **חיים גורן:** זה לא מובן מנוסח הסעיף המוצע

אודי כרמלי: המחוז מכתוב שלא משנה מה נשמר, נצטרך מסמך מדיניות **רן ברעם:** העמדה המשפטית של המחוז אומרת שהיא לא מכירה מסמכי מדיניות ולכן הורידו באופן גורף הפניות שכתבנו למסמכי מדיניות. מסמך מדיניות שהוועדה המחוזית תכיר בו זה יהיה מפורסם לציבור וכר'.

מיטל להבי : כשמכריזים על איזור לשימור, באותו רגע כל השכונה לא יכולה לעשות תמ"א 40 ומקלוט, לא ייתכן שזה יהיה בהינף יד **אודי כרמלי:** זה בדיוק הפוך

חיים גורן: אם באמת הפרשנות של הוועדה המחוזית שמסמך מדיניות שאושר בוועדה המקומית לא רלוונטי אז זה מובן למה צריך למחוק את הסעיף הזה, עדיין אנו צריכים להגדיר הוראות מפורטות ובצורה יותר טובה לייצר מסודר

אמיר בדראן: איפה נמצאת המפה של המרקם לשימור

רן ברעם: כל איזור שהוספנו יופיע בהמשך במצגות האזוריות

אורלי אראל: יש לנו ועדת שימור ויש לנו וועדה מקומית, אם כחברי וועדה וכצוות מקצועי חושבים שתנאי לקידום תכנית שחסר לנו כדי להציג לכם ולהבנה כוללת של האיזור חסר מסמך מדיניות אנחנו יודעים לבוא ולומר שיש צורך במסמך מדיניות. הוועדה המחוזית לא צריכה להגיד לנו איפה צריך ואיפה לא צריך לעשות זאת. הם לא מכירים את העיר ואת המהלכים בעיר

מיטל להבי : למה את רוצה לבטל את 2650?

אורלי אראל: אני לא רוצה לבטל, חלילה. אני רוצה שאם אי פעם מישהו ירצה לשנות את מיקום חדר העליה לגג בכדי לעשות שימור טוב יותר נצטרך לבוא אליכם ולא לוועדה המחוזית **אודי כרמלי:** הדיון הוא האם זה ייסגר בחדר הזה או בחדר של הוועדה המחוזית

חן אריאל: השאלה פה היא עניין של סמכות

דייבי דישטניק: לא תמיד אם מישהו שרוצה לדאוג לטובת הציבור לא תמיד עדיף לו שיהיה לו הכח. לא כל פעם באוטומט זה שניקח לעצמנו יותר סמכויות זה בהכרח טוב, טוב לדון כל מקרה לגופו **אודי כרמלי:** אתקן אותך, זה בדיוק הפוך, לא כל מקרה יידון לגופו

אלחנן זבולון: המחוז הרבה פחות מחמיר משימור מאתנו ולכן אם למישהו חשוב השימור עדיף שזה יישאר פה אצלנו, גם לא יהיה לנו את המנגנון לשימור על השימור

ראובן לדיאנסקי: למעשה מה שנאמר במקומות שבהן אין תכנית שימור לפני שניקח את הסמכות מהמחוז צריך לוודא שתהיה תכנית שימור לפני שמשנים תב"ע, במקומות שבהן יש מדיניות שימור אין בעיה שזה יישאר אצלנו. במקומות שאין מדיניות שימור לפני שלוקחים את הסמכות נקבע בהגדרה מדיניות שלפיה פועלים, אני חושב שזה צריך להיות מוסדר. הוועדה המקומית תפעל להוצאת מדיניות שימור בטרם תשנה תב"ע כזו או אחרת.

אורלי אראל: אם נבוא אליכם עם תכנית שאין מאחוריה מדיניות

ראובן לדיאנסקי: למה לא שנקבע כלל אחד שאם יש מדיניות אז הסמכות אצלנו ואין בעיה ואם אין מדיניות אנו נדאג למדיניות ולאחר מכן נעשה את השינוי

אורנה ברביבאי: הצעה של ראובן מאוד הגיונית. אין פה עניין של אי הפעלת שיקול דעת, הסעיף אומר להשאיר את שיקול הדעת בוועדה המקומית בתוך הטווח שמראש נותן את הסמכות. אנו מעגנים את העקרונות של הפרדת הסמכויות והרשויות בינינו למחוזית כדי לייצר לנו טווח של שיקול דעת, במקרה אחד תהיה הסכמה ובמקרה אחר בשום פנים ואופן.

אודי כרמלי: אף אחד לא אומר שלא נעשה מסמכי מדיניות

חן אריאל: אפשר להחליט על כך בכל תכנית נתונה

מאיה נורי: בעצם אי אפשר לקדם תכנית כל עוד אין מסמך מדיניות?

אודי כרמלי: אם יש הוראה כזאת אסור לכם לדון בתכנית

מאיה נורי: גם היום זה ככה?

אודי כרמלי: כן, אם אין מסמך מדיניות אסור להצביע, וזה עיכב אותנו בעשרות תכניות

מאיה נורי: כל מסמך מדיניות לוקח שנים

רן ברעם: ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת

ראובן לדיאנסקי: ההצעה שלי לנסח במקומות שבהם יש מדיניות לא תהיה מניעה במקום שאין בטרם השינוי

רן ברעם: המחוז לא מכיר במסמך מדיניות שאושר בוועדה המקומית

חיים גורן: אפשר להשתמש במינוח אחר

אודי כרמלי: בסעיף ג' כתוב תכנית מפורטת. סעיף ג' מחייב אותנו להתייחס לניתוח היסטורי של השימושים, לבינוי והנוף לשמירה של המרקם לאופיו למרחב הציבורי ואופיו

חיים גורן: בסופו של דבר מקומות שבהם יש מרקם לשימור ואנו רוצים לקדם בהם תכניות מפורטות כדי שלא יהיו היתרי בניה מכח תכניות ישנות האם השיטה שמוצעת כעת שלעשות תב"עות עם הוראות מפורטות שמתייחסות למרקם השימור זה מה שיזרז את הכנות התב"עות?

אודי כרמלי: חד משמעית כן

מיטל להבי: מה עושים במקומות שיש תכנית תקפה?

רן ברעם: כל המקרים רלוונטים רק לעריכת תכנית חדשה מכח המתאר
מיטל להבי: יש תכנית לשימור המתחם של כרם התימנים, התכנית מאפשרת תכנית חדשה?
אורלי אראל: תכנית תקפה כל עוד אין תב"ע חדשה
חן אריאלי: נעבור להצבעה

סעיף 30 אושר פה אחד

אביגדור פרויד: אבקש לעדכן שהארגון שלח אתמול שלושה סייגים, אחד בנושא התחזוקה, הנושא השני זה המסמכים והנושא השלישי זה השימושים הסחירים. הבנתי היום ששטח חום הוא לא תמיד קדוש.

רן ברעם: ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת

סעיפים 31 32 שינוי בינוי במבנים הכלולים בתכנית השימור וקביעת ניווד זכויות

מיטל להבי: 2650 מאפשרת להוסיף קומות למבנים שאינם בשימור מחמיר, למה צריך לכתוב זאת?

אורלי אראל: ברח' פינסקר 4 קפה נוגה, חשבנו שלצורך מימוש השימור נדרש שינוי במיקום של חדרי המדרגות כדי שיהיה אפקטיבי ועשינו תב"ע, המשמעות היא שזה יהיה בסמכות הוועדה

מיטל להבי: אבל לא הוספת מטרים?

אורלי אראל: נכון, אבל עדיין אנו נדרשים לתב"ע

מיטל להבי: בתכנית של השימור מותר לך

אורלי אראל: אבל יש מבנים לשימור מחמיר, נדרש למשל תוספת של 20 מטר ואנו לא יכולים לעשות זאת וצריכים להגיע למחוזית

מיטל להבי: אנשים פשוטים שלא יכולים למגן את עצמם בגלל מיעוט זכויות

אודי כרמלי: את מדברת על אנשים פשוטים שיש להם מבנים לשימור

מיטל להבי: אני מדברת על האכפתיות ליוזמים אם איכפת להם או לא

אודי כרמלי: רב הבניינים שהיום לשימור רובם הגדול זה בניינים שאנשים גרים בהם והם לא מצליחים לממן זאת כלכלית, הם רוצים להוסיף ממ"דים וצריך להגיע עם זה למחוז. זה לדון אותם למסלול של ארבע שנים

חן אריאלי: נעבור להצבעה

סעיפים 31 32 שינוי בינוי במבנים הכלולים בתכנית השימור וקביעת ניווד זכויות

הצבעה: אושר פה אחד

סעיף 33 סמכות הוועדה לקבוע תמריץ לניוד

רן ברעם: ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת

אודי כרמלי: לפני כן היינו בעולם שהמלצנו למחוזית במתע"ן 1 רח"ק ללא הגבלה, המחוז ביקש מספר.

שנתנו זכויות ללא הגבלה אין שום כלי להכריח לניוד זכויות. ברגע שהמחוז אמר ללא הגבלה אנחנו רוצים לשמור על התמריץ הזה. כעת אנו מבקשים רח"ק אחד או עד שלוש

מיטל להבי: בשביל מה קובעים גובה ורחק אם אפשר לפרוץ את זה? 35 רח"ק לא היה ולא נברא, זה 3500 אחוז

אודי כרמלי: זה מתמטיקה, מגדל תוהא זה רח"ק של 4000 אחוז ועזריאלי. אנו מדברים על מגרשים נקודתיים שנמצאים על המתחמים. זה אינטרס לא רק של תל אביב אלא של כל מדינת ישראל

מיטל להבי: תמ"א 35 יכול להיות מניוד זכויות

אודי כרמלי: זה בדיוק מה שאנחנו אומרים.

מיטל להבי: אתה נותן להם עוד שתי קומות נוספות

אודי כרמלי: במתע"ן אחד אין הגבלות קומות, כל המטרה היא לעודד, לא להרוג את מנגנון הניוד משימור
רן ברעם: ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת

ראובן לדיאנסקי: מיטל אומרת להכניס בתוך ה-35 רח"ק את המטלה הציבורית של ניוד משימור

רן ברעם: זה לקרוא לזה 32 פלוס 3

ראובן לדיאנסקי: ההצעה היא 32 או 33 פלוס שתיים

אודי כרמלי: למה אתה רוצה להפחית זכויות? מטר משימור עולה ליום פי שתיים ממטר מתכנית

ראובן לדיאנסקי: יש לו מספיק

אודי כרמלי: אין לך על זה השבחה, המספר 35 נקבע בשום שכל עם המשוואה של 70 או 80 אחוז, וזה נקבע לאחר שעברנו מגרש מגרש, איזה אינטרס יש לנו להוריד זכויות?

ראובן לדיאנסקי: כשאתה פורץ את השלושים וחמש, אפשר להוסיף כל מטר מניוד משימור?

אודי כרמלי: מעל שלושים וחמש הוא רק מה שמשרת את האינטרס הציבורי, אנו עובדים עם המנגנון כבר 15 שנה ובקושי ניידנו שליש ממנו

חן אריאלי: נעבור להצבעה

סעיף 33 סמכות הוועדה לקבוע תמריץ לניוד

נגד: ראובן לדיאנסקי

בעד: חיים גורן, מאיה נורי, חן אריאלי, אלחנן זבולון וליאור שפירא

נמנעים: דיבי דישטניק, מיטל להבי ואמיר בדראן

יוצאים לעשר דקות הפסקה*

חן אריאלי: נמשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר, סעיף 34 בבקשה

רן ברעם: ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת

סעיפים 34, 35 קביעת פרישת שטחי מגורים הנמוכה והבהרה לגובה בנייה מירבי

אורנה ברביבאי : זה לא נסיגה של המחוז ממה שכבר היה שלנו?
רן ברעם : לא, זה תיקון חדש, ירדנו לעומקם של ה-40 אחוז, זה תמ"א, זה לא מתאים למרכזי הערים
אודי כרמלי : לפי הסעיף הזה תכניות שדה דב לא עומדות בו
מיטל להבי : לא הבנתי, הם רוצים יותר 40 אחוז מגורים?
רן ברעם : המחוז רוצה שנגיע אליו אם נחליט לרדת מ-40 אחוז מגורים, בקרקע, משטח התכנית
אודי כרמלי : יש היגיון בסעיף הזה ברמה ארצית
אורנה ברביבאי : למה הם רואים את היעילות יותר ממך?
אודי כרמלי : כשאנו בונים בניינים של 40 קומות בצבר אנו יכולים להרשות לבנות ב-30 אחוז אבל עדיין יש צפיפות עירונית וקבלת שטחים ציבוריים גדולים מאוד, בשדה דב קיבלנו 70 אחוז שטחים ציבוריים
חן אריאלי : דייבי וחיים הצטרפו לדיון
רן ברעם : ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת
מיטל להבי : מה שווה טבלת של אזורי העיצוב אם מחר כל צבע יכול להשתנות?
רן ברעם : בתכנית 5000 היה גובה מירבי שצויר על כל העיר ומכח החוק היה אפשר לתת הקלה בתב"ע או ברישוי, כיום בתכנית 5500 כתוב במפורש הגובה המירבי הקבוע בנספח העיצוב העירוני הוא הגובה, מס' תרחישים מאוד מועטים, כמו למשל באיזורים שבהם אנו רוצים התחדשות עירונית עם גמישות, מטבע הדברים הבינוי יהיה יותר גמיש. במקרים כאלה הבינוי הקיים יישאר והבינוי החדש, תתווסף עד קומות מדרגה אחת נוספת
מיטל להבי : בעבר עד 5 קומות היה מותר **פה נותנים הקלה של עשר?**
רן ברעם : זה היה גם בעבר, לא נגענו בזה
אודי כרמלי : אנשים לא הבינו, אין כפל מבצעים ברור שיש הטבה אבל רק במקרים מסויימים, בעיקר במקרים של התחדשות עירונית
מיטל להבי : שעושים רח"ק ממוצע עושים גם איחוד וחלוקה של הזכויות?
אודי כרמלי : באופן שמאי חייב לערוך טבלאות איזון בהסכמה או לא בהסכמה
מיטל להבי : כלומר רח"ק ממוצע מביא טבלאות איזון?
אודי כרמלי : תמיד יהיה טבלאות איזון
רן ברעם : זה כלי להגמיש את התכנון
חן אריאלי : **הצבעת סעיפים 34, 35 קביעת פרישת שטחי מגורים הנמוכה והבהרה לגובה בנייה מירבי אושר פה אחד**
סעיף 36 – וולחוף
רן ברעם : ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת
ליאור שפירא : למה המחוז הוריד את הסעיף שהוא כל כך ברור?
רן ברעם : המחוז אמר שבתחום שיקול הדעת יש לנו סמכות לתת לכם הקלות, אבל ההקלות יינתנו רק לאחר שהמקרה מצדיק את ההקלה, לכן הם מבקשים שנגיע אליהם בכל תכנית מפורטת והם יחליטו אם זה מצדיק או לא מצדיק, אבל לא באופן גורף.
ליאור שפירא : אם אנחנו פירשנו את החוק כפי שנדרש?
רן ברעם : אנו טוענים שהתכנית היא כוללנית אבל מגדרת בצורה מאוד ברורה את סמכויות הוועדה המקומית, אנו לא רואים כל סיבה שאין למחוז מידע או כלים לתת לנו כבר עכשיו את ההקלה שנתונה להם.
ליאור שפירא : אבל זה לא במסגרת האמירה הררכיה גבוהה יותר תמיד תחייב אותנו ואנו מטמיעים אותה בתוך 5500?
רן ברעם : אנו מבקשים את ההקלות שיש, שיינתנו לנו כבר עכשיו
ליאור שפירא : בכל מצב זה יחזור אליהם בערר
מיטל להבי : בתשרי תחום הקו הכחול של חוף הים, הקו הכחול המקווקו, איפה בייעוד פארק החוף תותר מגורים ומלונאות ובאילו מקרים זה יהיה מותר?
רן ברעם : הקו המקווקו לא זו, הטמענו בתכנית שני קוים, קו ה-100 וקו ה-300. היינו בולחוף והוא אישר את 5500 למעט שני דברים שהם הוסיפו. באזור ייעוד פארק החוף אנו נחזור עם תכניות מפורטות שנעשה שם, וההחלטה השנייה תכניות מפורטות בתחום החוף המרכזי בקו הראשון לים יגיעו לולחוף, טענו שזה לא מה שהיה בתכנית 5000, היה ערר וזו החלטתו: בייעוד פארק חופי אם התוכנית אינה כוללת בנייה בתוך הפארק החופי אין צורך לחזור לולחוף,
ההחלטה השנייה : אם אנו בונים באזור ביחס של 40-60 לטובת מלונאות, אין צורך לחזור לולחוף רק אם נחרג
אמיר בדראן : זו החלטה שהיא פשרה?
רן ברעם : כן, זה התקבל בהסכמה ויושבת ראש ועדת הערר קיבלה את זה כנוסח החלטה מקובל על שני הצדדים
מיטל להבי : לא קיבלתי מענה לעניין קו החוף
רן ברעם : עניתי, מה שמותר על פי תמ"א 1
מיטל להבי : אבקש הסבר לגבי תמ"א 1 לאחר מכן
חן אריאלי : הצג בבקשה את סעיף 37 חידוד שהועדה היא זו שתיבחר את סוג התועלת שתינתן בתכנית.
רן ברעם : ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת

אורנה ברביבאי: מה מפריע לנו ?

רן ברעם: אנו לא רוצים לתת זכויות עודפות בגלל משהו שהוא גם ככה צריך להעשות

אודי כרמלי: המטרה היא שיעשו פעולות אנרגטיות לסביבה ולא לבניין עצמו

ליאור שפירא: למה לא להוריד את המילה "בלבד"

רן ברעם: זו המלצה של חוות הדעת המשפטית

מיטל להבי: שימור והתחדשות זה לא בתחום המגרש, דיור בהישג יד

אודי כרמלי: בשכונת הארגזים עשינו מתחת למגרש מסוף אוטובוסים, זו דוגמא לכך שפיצינו את היזם

מיטל להבי: הם מקבלים תוספת של 60 אחוז רח"ק

אורלי אראל: הרח"ק המירבי הוא 35

ליאור שפירא: 60 אחוז זה מהפער

ראובן לדיאנסקי: יש פה כרגע 3 תועלות, אחד זה הדב"י השני זה השימור והשלישי זה נושא הנגישות.

הפרק שמדבר על קיימות אנרגיה וסביבה זה מחוק, אם אין לנו שום ערך שאנו קובעים בצורה קונקרטית

שמתיישב עם נושאים של קיימות ובניה ירוקה לא עשינו את העבודה

ליאור שפירא: כל מה שכתוב כאן נמצא במקום אחר כחובה. אם נמחוק את המילה "בלבד" נוכל לעשות

זאת בכל העיר ולא במגרש ספציפי

אודי כרמלי: מבחינתנו אין בעיה להוסיף זאת להחלטה שלכם

חיים גורן: אבקש להוסיף את נושא המיגון שייכנס לתועלות הציבוריות. אם יש יזם שבונה חניון במינוס

שלוש וזה מאושר ואנו רוצים שתהיה תועלת ציבורית של שטח לטובת הציבור למיגון אפשר להוסיף זאת

כתועלת ציבורית

אודי כרמלי: צריך לנסח זאת, הבעיה שהמשפט שמנוסח הוא נוסח של המשנה ליועמ"ש האומר שלא

ניתן לקחת מתוך מגרש לתועלת הציבור הכללי ולשמש כתועלות אלא זה חייב לשמש את המגרש עצמו

אפשר לחשוב על תוספת סעיף שזה יהיה תרומה משמעותית לפתרונות מיגון לסביבה הקרובה ובמצבים

חריגים בלבד בהם יש תרומה ייחודית של המרחב הפרטי לנגישות המיגון הציבורי

אורנה ברביבאי: אם הטיעון שזה לא משרת את האנשים הספציפיים שגרים בבניין אפשר לציין שבמקרה

קיצון זה ישרת גם אותם כי הממ"ד לא יהיה רלוונטי

מיטל להבי: היה חסר בתקנון את נושא המקלות

אודי כרמלי: זה נמצא בכל הסעיפים כמו עידוד של התחדשות עירונית.

מאיה נורי: כואב לראות בהתחדשות עירונית שהורסים מקלט, צריך למצוא לכך פתרון

אודי כרמלי: עמדתנו ידוע בעניין זה אבל זו לא עמדת פיקוד העורף.

מאיה נורי: זה חכם שאפשר להוסיף זאת כתועלת

הראלה אברהם אוזן: הבעיה שאנו מבקשים אבל יש פה חוות דעת של יועצת משפטית שהתייחסה לזה

אודי כרמלי: כמו שעשינו את הסעיף של תחבורה שיוזע לחרוג מהתרומה של המגרש עצמו, על אותו

משקל ניתן לעשות כאן

אלחנן זבולון: יש שוני בין התועלות הציבוריות שנמצאות לבין התועלת שאני לא חולק שהיא חשובה

וטובה. למשל דב"י חשוב לעיר ותורמים בצורה ישירה ועולים לקבלן כסף, מיגון שכל השנה משמש חניון

ורק במלחמה פותח את הדלת זו לא הטבה משמעותית

אורנה ברביבאי: בהנחה שקבלן הרס מקלט ציבורי ובנה ממ"ד אנו אומרים שלמרות זאת יש יתרון וערך

למקלות ציבורי ואם הטענה שזו לא תועלת לפרט שגר ספציפית שם אנו מבקשים להוסיף את ההערה שזו

תועלת גם למי שגר שם וגם מי שלא גר שם וכך משמישים זאת לכולם

אודי כרמלי: לתועלות יש ערך כלכלי לאגף ההכנסות יש נוסחה, כל תועלת נבדקת. למחסה ציבורי יש

עלות כלכלית שניתן להתחשב בה כתועלת. אבקש לנסח את ההתנגדות בצורה כזו שלחלופין במידה ולא

יסכימו להורדת המילה "בלבד" ויש סבירות גבוהה נצטרך למחוק את כל הסעיף, לא נרצה להגיע

לסיטואציה הזויה שבניין עושה חדר טרפו לעצמו ומבקש להתחשב בזה כתועלת ונצטרך עוד לממן את זה

הצעה אחת לגבי סעיף 3 הקיים להוריד את הסעיף "המשמש אותו בלבד" במידה ולא יאושר נוריד את כל

סעיף שלוש. הסעיף השני שנרצה להוסיף כנראה מס' 5, הוא יהיה דומה לסעיף 4 רק בנושא המיגון :

תרומה משמעותית לתוספת מיגון לסביבה הקרובה במצבים חריגים בלבד בהם יש תרומה ייחודית של

המרחב הפרטי למיגון הסביבה הקרובה.

אמיר בדראן: איך נקבעות תועלות זה עניין חשוב, אנו מקבלים פידבקים מיזמים שהסוגיה של התועלות

לא ברורה איפה היא נקבעת מתי היא נקבעת איך היא נקבעת באיזה שלב היא נקבעת?

אודי כרמלי: נושא של התועלות ואנחנו שמחים על זה מאוד, לכאורה יש את המיסוי ההשבחה הרגיל

שבעצם אומר 50 אחוז מעליית

הערך ממוצע ובה תסתפקו, אנחנו אומרים בעשרות השנים האחרונות בסביבה עירונית אינטנסיבית

גודל ההשבחה הוא כל כך גדול שאין סיבה שהציבור לא ייהנה ממנו יותר מאשר ב-50 אחוז

התיאורטיים. זה קיבל גושפנקה בתכנית 5000 וגם עכשיו קיבל גושפנקה גם בהחלטת המחוז להפקדה

אומנם צמצמו אבל עדיין נשארו פרגמנטים שמאפשרים לנו להתחשב בחלקים מסוימים בעליית הרחק

כפרגמנטים שיש בהם השתתפות של היזם, לכן בתועלות ציבוריות יש היבט ציבורי. היתה רשימה ארוכה

של תועלת שקוצצה על ידי המחוז אבל עדיין אפשר לעבוד עם זה, חשוב שיהיו תועלות. בהשבחה יש יחידה

שבוחנת מה קפיצת המדרגה שתכנית מבקשת לעשות, מה היא אותה השבחה מתרגמת אותה לערך כלכלי

ומתרגמת את אותה תועלת לערך כלכלי

אמיר בדראן: האם ההלימה שעושים השוואה בין היחידה האסטרטגית או אגף הנכסים? איך זה עובד? ובאיזה שלב?

אודי כרמלי: כולם מעורבים בזה

שירה קאשי דקאלו: התועלת מחושבת כמו בתכנית 5000 על הקפיצה מרח"ק אמצע לרח"ק מקסימום, יש איזשהו תחשיב מקובל שאגב רוב היזמים מכירים אותו, עושים את התחשיב ומכמתים אותו לכסף. איזה סוג תועלת כמובן שזה בשיתוף עם היחידה האסטרטגית עם צוות התכנון, רואים איזה הקצאות הוא נתן מפחיתים את זה מהתועלת יש תחשיב מאוד מסודר שעובר גם לצוותי התכנון גם למח' האסטרטגית, אנחנו בעיקר קובעים את הכמות הכספית. מה שווה התועלת במגרש בעיקר זה מגרשי תעסוקה כי זה במע"ר, במידה ונדרש תוספת מבני ציבור ממירים את זה למבני ציבור, אם נדרשים להמיר את זה לדב"י כמה שווה הדב"י הכול ביחס לאותו מגרש ספציפי

אמיר בדראן: באיזה שלב זה נעשה?

שירה קאשי דקאלו: אחרי פורום

מאיה נורי: זה נגזר מהרווח היזמי?

שירה קאשי דקאלו: לא, זה בדיוק מנגזרת הרח"ק. יש רח"ק בסיס ורח"ק מקסימום. בתכנית המתאר זה מרח"ק האמצע לרח"ק המקסימום, יש מקדם מוסכם

אורלי אראל: זה בין הרח"ק שיש כיום ל-12/8. כשמגיעים עם תכנית לוועדה המקומית יש פרק של

תועלות ציבוריות ושם זה מפורט

מיטל להבי: איפה רואים את התחשיב? האם התועלת מנוכה מהשבחה? למה זו תועלת אם הוא משלם מס

שירה קאשי דקאלו: זה מחצית מהתועלת

אודי כרמלי: תושבי העיר מקבלים תוספת לשימושים ציבוריים בחצי מחיר, אנו מנכים חצי היטל השבחה

אורלי אראל: אם לא היה את מנגנון התועלות הציבוריות היתה מתאשרת תכנית והיזם היה משלם 50

אחוז היטל השבחה, מנגנון התועלות הציבוריות מעבר ל-50 אחוז השבחה שהוא בחוק, תכנית המתאר

הקימה מנגנון כדי להגיע לרח"ק המירבי 8-12 החל מרח"ק אמצע סכום מסוים מרווח שאנו עושים לו

בדיקה צריך לממן תועלות ציבוריות על פי רשימה שנתנה תכנית המתאר.

אילנית לוזון: לדוגמא אם יש מגרש בתעסוקה הרח"ק, התוספת של הרח"ק מהאמצע למקסימום יצא

15 אלף תועלת, זה שמאי ומקובל, זה ביחס לזכויות בנייה לשווי של הקרקע למטר במגרש שהוא צריך

לשלם כפול המקדם, סך הכל יצא 15 מיליון. צוותי התכנון והיחידה האסטרטגית טוענים שחסר עוד 200

מטר שטחי ציבור או בריכה שחיה, את זה מקמטים בשווי ובדקים שזה מתאים

מיטל להבי: מה לגבי היטל השבחה

אילנית לוזון: ה-15 מיליון מופחתים משווי מצב חדש

ליאור שפירא: אנו אומרים או שתשלם השבחה או שתיתן תועלות, אנו בוחרים אם לקבל זאת בכסף או

בתועלות ציבוריות

מיטל להבי: הוא לא אומר שזה מעבר

ליאור שפירא: זה לא מעבר, זה מקזז חלק מההיטל

ראובן לדיאנסקי: כשנותנים למישהו מטלה זה יורד מהיטל השבחה או שהוא משלם פיקס?

אורלי אראל: זה יורד

ליאור שפירא: בניין של 12 קומות עד הקומה 12 ישלם השבחה מלא, אם ניתן עוד שתי קומות עליהם יש

לשלם השבחה אנו אומרים לו או שתשלם השבחה או שתבנה שקומה אחת תהיה שלנו, קומה אחת שהוא

בנה עבורנו לה יהיה קיזוז בהשבחה

רן ברעם: ממשיד בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת

מאיה נורי: כיום אנו מקבלים דב"י מחוץ לנושא התועלות, אנו מבקשים 15 אחוז דב"י בלי קשר לתועלת

רן ברעם: דב"י היה נשאר וקיים. גם היום מכח התועלות ניתן להוסיף דב"י וגם מאשרים לנו שזה יישאר

בתכנית 5500. ניתן לדרוש זאת גם במסגרת התועלות

מאיה נורי: אבקש הבהרה, כיום אנו מקבלים את הדב"י מעל התועלת

רן ברעם: הנושא של דב"י, במסגרת התכנית ניתן לדרוש דב"י ושטחי הציבור, בעולם התועלות ניתן

להגדיל את הדב"י או לדרוש דבר אחר

אמיר בדראן: בתחילה שאלתי באיזה שלב זה נקבע, נאמר לי שזה נקבע לאחר פורום מהנדס העיר ועובר

לתחשיבים וליחידה האסטרטגית. צריך להבין איזה קריטריונים יש ביח' האסטרטגית לומר האם הדב"י

שאנו מבקשים כרגע הוא בשני הכובעים, אנחנו לא קובעים?

ליאור שפירא: וודאי שאנחנו קובעים, אנו לא מחויבים לקבל את הדרפט

אורלי אראל: בתכניות של התחדשות עירונית בהן אין תועלות ציבוריות יש 10-15 דב"י בהתאם למדיניות

הוועדה בלי קשר לתועלות. בתכניות במע"ר שבהן יש תועלות ניתן לקבוע עוד דב"י

אמיר בדראן: האם ברגע שקבעתם תלכו על האופציה לעוד דב"י או שתבקשו משהו אחר? מה המדיניות

אורלי אראל: יכול להיות. אם יש מחסור בשטחי ציבור לטובת הקמת בית ספר והוא נדרש נבוא לוועדה

המקומית עם המלצה לבית ספר

ליאור שפירא: במתחם חסן ערפה יש שם 30 אחוז דב"י, הגדלנו את הדב"י. גם בברזיל לא היה דב"י

והוספנו דב"י הם לקחו תועלות אחרות

מיטל להבי: הרבה פעמים אנו מקבלים מבנה ציבור ולא יודעים מה יהיה בו

ליאור שפירא: אינספור פעמים שינינו את התועלות הציבוריות בניגוד להמלצת הצוות

חן אריאלי : הקריאו את הסעיף בבקשה

ענת הדני : בסעיף 37 סעיף קטן 3 למחוק את המילים "נועד לשמש אותו בלבד" ולחילופין את למחוק כל סעיף שלוש ולהוסיף סעיף 4 שאומר תרומה משמעותית לתוספת מיגון לסביבה הקרובה במצבים מיוחדים שבהם יש תרומה מיוחדת למיגון הסביבה הקרובה

חן אריאלי : מאושר פה אחד, סעיף 37 חידוד שהועדה היא זו שתיבחר את סוג התועלת שניתן בתכנית רן ברעם : ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת סעיפים 38, 39, 40 סעיף 38 הסרת חוב דיווח ביחס לתמ"א 70 מאחר ותא/5500 נבחנה ונמצאה תואמת כתכנון כולל : אושר פה אחד

סעיף 39 מסמך מדיניות הסרת חובת פרסום להערות

מיטל להבי : מסמך מדיניות גורם להטלת 77-78

אודי כרמלי : זה לא נכון

מיטל להבי : מסמך מדיניות יכול לקבוע תמהיל, מסגרת, אנשים צריכים לדעת באיזה מסגרת הם חיים, הציבור צריך לדעת, צריך לפרסם אותו להערות

אודי כרמלי : הבעיה שלנו זה לא הפרסום אלא ההטמעה בתכנית. אין מסמך מדיניות שאנו לא משתפים איתו ציבור, אין מסמך מדיניות שלא נעשה בו שיתוף ציבור ואין מסמך מדיניות שלא מגיע לדיווח בוועדה, אין סיטואציה כזו. כשכותבים משהו שאנו לא יודעים מה זה אומר ? מה הכוונה יפורסם להערות לפי איזה סעיף?

חן אריאלי : אני מסכימה עם חבריי וחברותיי, אנחנו לא רוצים להסיר את הסעיף הזה

אמיר בדראן : כיו"ר וועדת הביקורת דנו בזה וראינו גם שמערך הביקורת התייחס לזה בצורה חד משמעית צריך לדאוג לכך שיהיה פרסום ושיתוף ציבור, יש וועדה שמנתבת איזה סוג של שיתוף ציבור שיהיה, נכון שמסמך המדיניות יפורסם להערות

רן ברעם : יכול להיות שנכון יהיה לכתוב יפורסם להערות בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.

יש פה הוראה ששולחת אותנו למקום שאפילו אין לנו את מי לשאול.

מיטל להבי : מסכימה, לתקן את הנוסח ישותף ויפורסם להערות בהתאם להנחיות הוועדה המקומית

חן אריאלי : אורנה מתנגדת

אורנה ברביבאי : אנו לא משתפים מספיק את הציבור. מבחינתי מה שכתוב בהערות המחוז צריך להתקיים

חן אריאלי : נוריד את התנגדות מספר 39

– התנגדות מס' 39 מוסרת

רן ברעם : ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת

מיטל להבי : אתם רוצים לשנות את גבולות הקו הכחול?

רן ברעם : אתם תחליטו, זה יהיה בסמכותם

סעיף 40 הבהרה סמכות הוועדה לקביעת חלוקה למגרשים : אושר פה אחד

רן ברעם : ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת

סעיף 41 סעיף הסדרה כללי בין תכנית המתאר העירונית לבין התכנית :

מיטל להבי : אחד הטענות לתכנית 5555 שהיא הפחיתה את זכויות הבניה, מה גם שמוסיפים היטל השבחה, מה התקרה של 5555?

רן ברעם : היה ותכנית 5555 נותנת במגרש יותר ממה שתכנית המתאר נתנה, היה והוא יקדם את התכנית זה לא ימנע ממנו לקבל את מה שקבוע בתכנית 5555

מיטל להבי : ומה קורה שתכנית 5555 קבעה נמוך יותר? תראו לי שהצלחתם בין תא/5000 לתא/5500

אודי כרמלי : ההצלחה של תכנית 5000 בהתחדשות עירונית בדרום ומזרח העיר היא פנומנאלית

מיטל להבי : יש אזורים שיש בהם שילוש וריבוע של זכויות הבניה למגורים ויש אזורים שבקושי רואים הכפלה

אודי כרמלי : אנו נעבור אזור אזור ובכל מקום שידרש

מיטל להבי : גם אני אשמה בכך שלא יצרנו מנוף לפיתוח

אודי כרמלי : רב ההתחדשות שהגיעו לוועדה הם בדרום העיר ומזרח העיר

רן ברעם : ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת

אורנה ברביבאי : הסבר איך זה מתכנס בלוחות זמנים?

רן ברעם : בנוסח ניתן לראות שהוא החליף את היחס של 5000 לתמ"א 38 כלומר מה שאפשר שם לא ייפגע פה. שינינו את הנוסח וכתבנו במקום מספר 'תוכנית כלל עירונית להתחדשות מגרשית' לפי הסעיף בחוק מתוך כוונה שכשאנחנו נגיע להתנגדויות לפחות בדברי ההסבר הם ייתנו לנו להכניס את זה.

אורלי אראל : הצפי להעברת תא/5555 למחוז בסוף פברואר, זאת אומרת עד שזה יהיה יסתיימו הדיונים. בהתנגדויות לא זה כבר ייקלט במחוז יקלט במחוז מה הם יעשו עם זה.

ליאור שפירא : את התכנית למיגון, יש את חלופת שקד

אודי כרמלי : הסעיף הזה אומר שאנו לא רוצים להגביל את היזם הפרטי במידה והתכנית המיגרשית חורגת מהמתאר, זה לטובת המיגון

ליאור שפירא : אנו לא רוצים לשנות את התכנית הזו כל פעם מחדש, זה מה שהסעיף הזה אומר

מיטל להבי : אפשר לשנות את הנוסח

ליאור שפירא : אנו כותבים לפי סעיף 64, שלא תהיה הגבלה, זה הרעיון

חן אריאלי : הצבעה לסעיף 41 הסדרה כללי בין תכנית המתאר העירונית לבין התכנית :

נגד : מיטל להבי
בעד : מאיה נורי, חיים גורן, אורנה ברביאי, דייבי דיסטניק, אמיר בדראן, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי,
ליאור שפירא, אלחנן זבולון
רן ברעם : ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת
סעיף 42 : מסמכי מדיניות תוספת בדברי ההסבר
אושר פה אחד

שטחים ציבוריים

רן ברעם : ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת
סעיף 43 בשטחים ציבוריים מבונים אפשרות לקביעת שימושים סחירים בנוסף לשימוש הציבורי
ליאור שפירא : מציג את התנגדות איגוד הקבלנים, לטענתם זה מקפח את היזמים שניקח 10 אחוזים
שטחים סחירים שלמעשה ייתחרו עם יתרת השטחים הסחירים שהיזם בונה ומחזיק בעצמו
מאיה נורי : הוא מדבר על מקום שהכל סחיר, זו דוגמא שונה ממה שהביאו הקבלנים. הקבלנים צודקים
אודי כרמלי : למה שלא יהיה שימוש סחיר בהתייחס לשיקולים תכנוניים תוך הבטחת איכותו ותפקודו של
השימוש הציבורי
אורנה ברביאי : היזם יידע מראש?
אודי כרמלי : וודאי
דייבי דיסטניק : למה דווקא 10 אחוז?
ראובן לדיאנסקי : אם הוא מקבל 300 מטר 10 אחוז זה סביר
אודי כרמלי : כיום יש 5 אחוז ובתכנית צ' 10 אחוז.
דייבי דיסטניק : למה לא להישאר עם 5 אחוז? זה נראה יותר מידי
אודי כרמלי : זה לא יותר מידי
אורנה ברביאי : האם במבחן הכלכלי זה ישתלם ליוזם
ליאור שפירא : היזם יידע זאת מראש בנוסף זה לא עשרה אחוז בתוספת. הקבלנים טוענים שזה ייתחרה
בהם.
רן ברעם : ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת
ראובן לדיאנסקי : לדעתי ניתן להשאיר זאת על 5 אחוז ואם מדובר ב-300 מטר או 400 מטר ויותר נעביר
לעשרה אחוז
אודי כרמלי : זה לטובת הציבור, קיוסק ציבורי בפיקוח עדיף
רן ברעם : כתוב במפורש השימוש הסחיר 'להבטחת איכותו ותפקודו של השימוש הציבורי'
ראובן לדיאנסקי : אפשר להקים גם עגלות קפה
ליאור שפירא : כתוב עד 10 אחוז אפשר גם פחות
אמיר בדראן : נאמר שלפעמים השטחים לא מספיקים ולכן צריך 10 אחוז, על איזה היקפים במטרים אנו
מדברים?
אודי כרמלי : מדובר בתכנית מתאר אם לא נכתוב זאת לא נוכל לעשות זאת. מבוקש כאן שתהיה לכם
הסמכות להחליט עד 10 אחוז.
אורנה ברביאי : אנו רוצים עד 5 אחוז
דייבי דיסטניק : מה הנתונים למה דווקא 10 אחוזים?
אודי כרמלי : זה בדיוק מה שקיים בשטחים נורמטיבים
אורלי אראל : היום תכנית צ' נותנת 10 אחוז, מה ההבדל . אם בונים בית ספר בקומות מבונות ורוצים
להקים מזנון לבית הספר
ראובן לדיאנסקי : אז מעל 400 מטר יהיה עשרה אחוז. העשרה אחוז זה גם תקף גם אם מקבלים 150 מ"ר
שטח ציבורי בתוך בניין משרדים וגם אם בונים 4,000 מ"ר בתוך בניין, זה הרבה מאוד.
אודי כרמלי : אתם רוצים להוריד מסמכותכם? היה לנו 5 אחוז וזה לא היה מספיק.
דייבי דיסטניק : הצג לנו נתונים
אודי כרמלי : נעשה דיון ונציג לכם מה הסיבה
דייבי דיסטניק : אז למה לא 15 מ"ר?
רן ברעם : עוד לפני כמה מ"ר הקיוסק או המזנון או המפעל השיקומי, הנקודה היא שמרגע שהמרתני אני
משווה תנאים ולא פוגע. אם אנחנו כיום במסגרת של עשרה אחוזים לשטחים בקרקע אנו מבקשים את
אותה מסגרת. כשיש מתווה יש לשמור על התנאים שלו כשהוא עובר לתוך הבניין
אמיר בדראן : המתווה כיום 5 אחוז?
רן ברעם : לא, עשרה אחוז. אנו מבקשים להשוות יחסים של עשר ועשר
ראובן לדיאנסקי : המאבק הוא סביב חמש ועשר הוא בגלל שאנו יודעים שיש הרבה מאוד שטחים
ציבוריים קטנים שאנו מקבלים אותם ושם אם גוזרים 10 אחוז נשאר פחות לציבור, זה העניין
אודי כרמלי : אז ניתן להפעיל שיקול דעת
ראובן לדיאנסקי : 5 אחוז זה מידתי
ליאור שפירא : למה
ראובן לדיאנסקי : אזור קטן שעמותה מקבלת , אם חותכים 10 אחוז לבית קפה העמותה גם לא תקבל את
ההכנסות

ליאור שפירא: למה לא? ראה את בית דניאל
אודי כרמלי: 5 אחוזים מ-150 מ"ר זה 7.5 מטר
ראובן לדיאנסקי: אפשר לשים עגלה. אנו רוצים שטח אפקטיבי לפעילות. כשנותנים את האפשרות אנו יודעים לאן זה מוביל. בבית ספר הגיוני 10 אחוז
אמיר בדראן: אפשר לקבוע במטרים
ליאור שפירא: נקודת המוצא שלך שאנו לא נדע לעשות את העבודה שלנו בעתיד, גורמי המקצוע ישבו והעתיקו עם תכנית צ' וקבעו עד 10 מטר
ראובן לדיאנסקי: כל תכניות המתאר לא ראינו שמגיע ל-8 או עשר קומות תמיד זה מגיע לשפיץ
ליאור שפירא: מה רע בזה?
ראובן לדיאנסקי: אני חושב שעשרה אחוזים מ-150 או 200 מטר זה רע
ליאור שפירא: יכולים להיות הרבה סיבות שכרגע אנו לא יכולים לצפות
ראובן לדיאנסקי: ככל שהמקום יותר קטן אני רוצה לאפשר שטח יותר מהותי לפעילות, כשהוא יותר גדול אפשר להיות יותר אדיב
ליאור שפירא: עד 200 מטר 5 אחוז מעל 200 מטר 10 אחוז?
אורנה ברביבאי: עד 250 מטר 5 אחוז
ליאור שפירא: נתקן, עד 250 מטר 5 אחוז ומעל עד 10 אחוז
אודי כרמלי: עד 250 מטר לא יהיה שטח סחיר, 12.5 ברוטו זה לא יהיה
מיטל להבי: אפשר להציע עד 250 מטר 15 מטר לא 5 אחוז
ראובן לדיאנסקי: הסיכום הוא עד 250 מטר 5 אחוז לשטח סחיר ומעל עד 10 אחוז לשטח סחיר
הצעת החלטה: עד 250 מטר יהיה עד 5 אחוז ומעבר לכך עד 10 אחוזים
ליאור שפירא: סעיפים 43 ו-44 מאושרים עם התיקונים
הצבעה: אושר פה אחד
מיטל להבי: מבני ציבור שהבעלות שלנו, בית ספר בשטח 4000 מ"ר יקבל 400 מ"ר מסחר?
אורלי אראל: זה היום בתכנית צ'
אודי כרמלי: סעיף 44 אומר שבאותם תנאים שהיו כל השנים באותם זכויות ומספרים ניתן לעשות מגוון שימושים קצת יותר גדול
מיטל להבי: הבנתי. אני לא רוצה שמעט השטחים החומים שיש לנו, וניתן לראות את המצב היוצא והנכנס ולראות איך השטחים החומים והירוקים התמעטו, איך נגן על השטחים האלה?
אודי כרמלי: אנו לא משנים את ההיקף
ליאור שפירא: הם פותרים את נושא השימושים, מה רע בזה?
מיטל להבי: כשמכלילים את האמפי תיאטרון הוא לא נחשב למסחרי סחיר
אודי כרמלי: כשאת מגמישה את רשימת השימושים את מונעת מאיתנו משפטים מיותרים
רן ברעם: יש מרכז קהילתי ברמת ישראל שבו לא ניתן למצוא אפילו כוס קפה
ליאור שפירא: סעיפים 43 ו-44 מאושרים עם התיקונים
רן ברעם: ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת
סעיף 45: תוספת לסעיף צירים ירוקים 3.6.13
מיטל להבי: לא יהיה יותר שפ"פים?
רן ברעם: לא
רן ברעם: ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת
ראובן לדיאנסקי: הוצאנו את השפ"פ מהמשוואה והגדלנו את השטחים המסומנים כירוקים בדרך המרכזית? לא הפחתנו מהכמות העתידית?
רן ברעם: נכון
ליאור שפירא: סעיף 45: תוספת לסעיף צירים ירוקים 3.6.13 אושר פה אחד
רן ברעם: ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת
סעיף 46 תוספת סימון ציר ירוק ראשי ברחובות קק"ל ושלונסקי, במקטע לבנון-פנחס רוזן:
מיטל להבי: האם זה מבוסס על הפקעות שאנו מתכננים?
אודי כרמלי: כל מי שיעשה תכנית עתידית על הציר הזה יהיה חייב לתת רצף משמעותי
ליאור שפירא: בשלונסקי יש בניה מאסיבית לקחנו זאת בחשבון? למה זה מסומן?
רן ברעם: זה מסומן כי זה חלק ממערך הצירים הירוקים
אודי כרמלי: שהעירייה מתעדת פיתוח ביצוע לא תכנון, אנו שמים דגש על הצירים הירוקים לסגור את השלד הציבורי שיהיה משמעותי. חלק משלונסקי זה תמ"א או 5555 אין שם תב"ע. כל תב"ע עתידית תצטרך להתייחס. ציר ירוק זה לא רק תב"ע זה גם חתך מסויים, כל תכנית פיתוח שתעשה לאורך הציר תצטרך לייצר שביל אופניים, דרך הרחבה ומדרכה מוצלת ולא רק נתיבי תנועה
ליאור שפירא: בשלונסקי מרח' פנחס רוזן עד בני אפריים יש בניה מאסיבית, האם ניתן לעשות שם שבילי אופניים גם לאחר שזה נבנה?
אודי כרמלי: התשובה היא כן
ראובן לדיאנסקי: יש שם שביל אופניים שנעשה לפני מס' שנים, בצד הדרומי. הוא אפקטיבי שמגיע עד פנחס רוזן
אודי כרמלי: מדובר בתיקון טכני לשלד הציבורי

אורנה ברביבאי : ברח' קק"ל, איך זה מתיישב שהופכים אותו לציר ירוק? יש שם הגבלה תחבורתית קשה
אודי כרמלי : זה לא סותר

מיטל להבי : הוא רוצה לעשות זאת בהפקעה לא על חשבון הציר
אודי כרמלי : זה מה שאתם החלטתם

ליאור שפירא : עשינו והחלטנו על ההפקעה רק לא הוצאנו אותה לפועל
ראובן לדיאנסקי : זה לא הפקעה של בית פרטי כי ככה בא, יש שם פלישות
מיטל להבי : למה עצרנו את ההפקעה?

ליאור שפירא : לא עצרנו, זה לוקח זמן עד שדברים קורים
אורנה ברביבאי : היות ויש כשל תחבורתי בקק"ל לוקחים חלק כדי לעשות אותו ציר ירוק כשהיום בפועל
יש קושי לנוע שם

ליאור שפירא : זה לא במקום

מיטל להבי : זה לא חשבון חתך הדרך הקיים שהוא אכן בעייתי אלא זה ייוולד מתוספת שטחים שיהיו
בהפקעה

אודי כרמלי : זה ייעוד קרקע שקיים, זה לממש הפקעה לא להפקיע. הקרקע בבעלות עירייה כבר עשרות
שנים אחורה

ליאור שפירא : נעבור להצבעה סעיף 46 תוספת סימון ציר ירוק ראשי ברחובות קק"ל ושלונסקי, במקטע
לבנון-פנחס רוזן:

נגד : אורנה ברביבאי

בעד : חיים גורן, מיטל להבי, אמיר בדראן, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, ליאור שפירא, אלחנן זבולון
רן ברעם : ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת

מיטל להבי : הפינוי צריך להיות מהשטחים הסחירים, אני לא רוצה שהפינוי יהיה למגרשים החומים
אודי כרמלי : הפינוי מהמגרשים החומים כדי לשחרר אותם

ליאור שפירא : למה זה כתוב, זה לפי החוק

אודי כרמלי : כשמגיע מתחם שרוצה לעשות התחדשות עירונית, צמוד למתחם יש בניה לא מוסדרת, אנו
חושבים שהוועדה צריכה לשקול את האפשרות לכלול את המתחם של הבנייה הלא מוסדרת בתוך המתחם
של הבנייה המסודרת כדי שיהיה איזשהו אינסנטיב שיפנה.

אמיר בדראן : אבל אז אתה קושר? זה בעלויות שונות?

אודי כרמלי : בוודאי

אמיר בדראן : איך אתה קושר אדם עם מישהו אחר שאין לו שליטה עליו?

אודי כרמלי : זה הקו הכחול של התכנית, אנו רוצים להסתכל על זה כנתח עירוני מתפקד ואני חושב
שאחד מהתפקידים של תכנון זה גם לייצר פינוי של שטחים ציבוריים

רן ברעם : התכניות האלה הן לפעמים הדרך שמובילה אל הפרויקט. לא תמיד זה היזם לפעמים,
בפרויקטים כמו בכפר שלם זו הזדמנות, כי גם היזם מקבל את התמריצים והפינוי מתבצע מהשטחים
הציבוריים

אמיר בדראן : מה קורה שהאינסנטיב הזה לא עובד? מה קורה?

רן ברעם : לא תמיד זה עובד, יש אזורים בייעוד ציבורי ויש עליהם בניה לא מוסדרת

ליאור שפירא : נעבור להצבעה סעיף 46 תוספת סימון ציר ירוק ראשי ברחובות קק"ל ושלונסקי, במקטע
לבנון-פנחס רוזן: אושר פה אחד

סעיף 47 : הוראה לפינוי בניה לא מוסדרת ממגרשים ציבוריים

ליאור שפירא : אושר פה אחד

סעיף 48 : דיוק הוראה לגבי חישוב זכויות הבנייה

מיטל להבי : מה הנוסחה?

רן ברעם : לא נגענו בה, רק דיוק

אודי כרמלי : במקום המילה "כוללת" עיקרה

מיטל להבי : מתי זה 70 אחוז ומתי 100 אחוז?

רן ברעם : 70 אחוז הוא הכלל העירוני יש בתקנון מס' מצומצם של תרחישים בהם את רשאים לגזור מ-100
אחוז

ליאור שפירא : אושר פה אחד

סעיף 49 : הקצאה לצרכי ציבור בתעסוקה – תיקון טעות סופר

ליאור שפירא : אושר פה אחד

סעיף 50 : אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה בתכנית בתחומה מוסד ציבורי עירוני חדש

מיטל להבי : יש עיוות מגרשים של ייעודים סחירים ובחוף הים לוקחים 80 אחוז בתכניות להתחדשות
עירונית לוקחים 70 אחוז

רן ברעם : תכניות להתחדשות עירונית יש בהם גמישות יותר גדולה ואפשר להגיע לחישוב של שטחי בניה
של אפילו יותר מ-85 אחוז מהשטח, זה יותר ממגורים ויותר מתעסוקה

מיטל להבי : מהסימבולים שהיה בתכנית 5000 מה יצא לפועל?

- רן ברעם :** אלקבץ למשל
רן ברעם : ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת
ליאור שפירא : אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה בתחומה מוסד ציבורי עירוני חדש
סעיף 50 אושר פה אחד
סעיף 51 : ביטול הגבלת גובה קומה של מבנה ציבורי ושל קומות ציבוריות מבונות
סעיף 51 אושר פה אחד
סעיף 52 : סמכות ועדה מקומית לרישום שטחים ציבוריים
אושר פה אחד

תחבורה וניידות

- סעיף 53 :** דיוק הגדרת רחוב עירוני כרחוב רב אמצעי
מיטל להבי : מה זה רחוב עירוני?
רן ברעם : דיזינגוף זה לא ריינס, אין הגדרה רחוב משני
מיטל להבי : למה רוכבי האופנים ירדו?
ליאור שפירא : כי זה 30 קמ"ש והם צריכים לנסוע על הכביש ולא על המדרכה
רן ברעם : סעיף 53 נוגע לדיוק ההגדרה
מיטל להבי : רחוב מונטיפיורי למה הוא לא רחוב עירוני?
רן ברעם : הם לא רחובות מעבירי תנועה רב אמצעי
מיטל להבי : מה ההיררכיה?
אודי כרמלי : רחוב הירקון הרברט סמואל, הירקון בן יהודה, אבן גבירול.
מיטל להבי : נכון, הם לא רחובות של 30 קמ"ש
רן ברעם : בתכנית יש את רשת האופניים הראשית של העיר. הרחובות הללו יש להם תפקיד יותר משמעותי בתנועה בעיר
מיטל להבי : למה הורדתם את המילה רוכבי האופניים מהסעיף?
רן ברעם : כי תנועה רב אמצעית זה לא רק אופניים
מיטל להבי : לדעתי צריך להשאיר זאת, יש לנו תכנית אסטרטגית לאופניים
רן ברעם : יש את רשת האופנים, זה לא הרחובות העירוניים
אודי כרמלי : אנו חושבים שהדגש צריך להיות על הולכי רגל
מיטל להבי : מדובר ברחוב מרכזי בעיר עם אוטובוסים שצריך שביל אופניים
אודי כרמלי : בראש עומד הולך הרגל ולאחר מכן רוכב האופניים. תנועה רב אמצעית זה שבילי אופניים וכו' בדגש על הולכי הרגל, זה רק עניין סמנטי, ברור שצריך רוכבי אופניים
ליאור שפירא : סעיף 53 דיוק הגדרת רחוב עירוני כרחוב רב אמצעי
נגד : אורנה ברביבאי
בעד : חיים גורן , מיטל להבי, אמיר בדראן, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, ליאור שפירא, אלחנן זבולון
- סעיף 54 :** דיוק סימון רחובות עירוניים
נגד : אורנה ברביבאי
בעד : חיים גורן , מיטל להבי, אמיר בדראן, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, ליאור שפירא, אלחנן זבולון
- סעיף 55 :** הרחבת גמישות הוועדה במקרה של שינויים בדרכים בתכניות בהיררכיה גבוהה, דיוק הסימון של דרכים ארציות
נגד : אורנה ברביבאי
בעד : חיים גורן , מיטל להבי, אמיר בדראן, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, ליאור שפירא, אלחנן זבולון
- סעיף 56 :** הרחבת סמכויות הוועדה לעניין הפרדות מפלסיות
נגד : אורנה ברביבאי
בעד : חיים גורן , מיטל להבי, אמיר בדראן, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, ליאור שפירא, אלחנן זבולון
- סעיף 57 :** הוספת רחוב פעיל וציר מעורב לסעיף שדורשת התייחסות לוגיסטית
מיטל להבי : מה הכוונה התכנית תידרש? פעם הייתה היררכיה של רחוב היה רחוב שכונתי, מרכזי, רחוב עירוני, מרכזי, בין עירוני את כל הבלאגן מקבלים רחובות עם מגורים, עם שכונות, איפה נגור? תושבת שרוצה לגור במרכז העיר ורוצה רחוב שכונתי איפה תגור?
רן ברעם : הסעיף הזה נותן מענה, למשל רחוב דיזינגוף אנו אומרים שצריך לפתור זאת
מיטל להבי : הפתרון הוא לא ברחוב אלא על חשבון התושבים ברחובות הסמוכים, זו סוגיה שצריך לשים אליה לב. אבקש שהפתרון יינתן במסגרת התכנית.
רן ברעם : הוועדה תחליט בדבר הפקדתה בכפוף למענה לצרכים הלוגיסטיים

מיטל להבי: אבקש לציין בתחום בתכנית
רן ברעם: ברור שזה בתחום התכנית
ליאור שפירא: אושר פה אחד

סעיף 58: סמכות הועדה להצמדת חניות לשימוש ציבור
מיטל להבי: איך ניתן לשמור שהחניות לא יהיו מוצמדות?
רן ברעם: המקרה הזה הוא הפוך, נשללת פה האפשרות לשמור חניות לשימושים ציבוריים, זו הסמכות שאנו מבקשים לשמור פה
מיטל להבי: כמו למשל לגנות, למורים
 ליאור שפירא:

נגד: אורנה ברביבאי
 בעד: חיים גורן, מיטל להבי, אמיר בדראן, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, ליאור שפירא, דייבי דיסטניק

סעיף 59: מחיקת סעיפי חניה שהועתקו מתמא 70
מיטל להבי: האם יש קשר בין תקני החניה למתע"ן? האם יש קשר בין השבחה למתע"ן?
רן ברעם: תמ"א 70 גוברת ומחייבת אותנו. התמ"א קבעה בהתאם לקרבה למטרו, זה הקביעה שלהם אין לנו אפשרות לערער על זה
מיטל להבי: כופים עלינו לכפות את תקן החניה בהתאם לתמ"א 70, האם יש קשר בין המתע"ן 1 למתע"ן 2 לתקני חניה? האם זה בקורלציה?
רן ברעם: יש קורלציה, לגבי הרח"ק זו קביעה עירונית תכנונית והיא תואמת לתמ"א 70 ולא סותרת אותה
מיטל להבי: תמ"א 70 גם קובעת את המעגלים של היטל השבחה של ה-72 אחוז?
רן ברעם: נכון

מיטל להבי: אזורים שבונים למגורים והולכים להשיט עליהם את הקרבה למתע"ן, מה עם החניה?
רן ברעם: בתחום תמ"א 70 נשלל מאיתנו שיקול הדעת, זה בהתאם לטבלה
אודי כרמלי: אין קשר, אנו התאמנו את תמ"א 5500 לממוצעים של התב"עות. כל תב"ע הרח"ק שלה יהיה תואם לתמ"א 70 בהשלכה העירונית. היטלי השבחה נבדקים נקודתית פר תכנית
מיטל להבי: אם יש תכנית שיש בו רח"ק 10 יהיה השבחה של 72 אחוז?
אודי כרמלי: בוודאי

מיטל להבי: אני חושבת שצריכה להיות התאמה
אודי כרמלי: זה לא בהחלטתנו
מיטל להבי: מועצת העיקר קבעה איפה קבענו 72 אחוז ונתנו רח"ק 4, ברור שלא יהיה שם כלום
אודי כרמלי: המועצה החליטה שבכל מתחמי התחדשות עירונית המס יהיה 50 אחוז ולכן ניכינו זאת
מיטל להבי: אז איפה יכול להיות רח"ק 4 עם 72 אחוז?

אורלי אראל: אין לנו
רן ברעם: ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת
חיים גורן: בתוך הגמישות זו ההחלטה שלנו?
רן ברעם: מה שתחליטו
מיטל להבי: כשאשרנו את תכנית העיצוב לשדה דב, תקן החניה היה אחד לדור, תהיה ג'נטריפיקציה בגלל מוסדות חינוך, רכבת
אודי כרמלי: יש תכניות להפחתת חניות בשדה דב
רן ברעם: בנוסח המופקד הוטמעה הטבלה של תמ"א 70
מיטל להבי: מה זה שלב ביניים?

אורלי אראל: מדובר על הנחיות לתב"ע מפורטת בסמכות וועדה מקומית, אין לנו גמישות. כשתבוא תב"ע אליכם אתם תחליטו
חיים גורן: יש גמישות מסויימת בתמ"א עצמה
מיטל להבי: אבקש שיוסבר, לא כעת, מה זה מדד נגישות 4+5, נגישות 3, שנדע מה הן גבולות הגזרה שלנו. יש בין 1 ליח"ד לבין 3 ליח"ד
אורלי אראל: התב"ע הראשונה שתגיע נצטרך להסביר
 חן אריאלי: נעבור להצבעת סעיפים 57, 58, 59

סעיף 57: הוספת רחוב פעיל וציר מעורב לסעיף שדורשת התייחסות לוגיסטית
אושר פה אחד

סעיפים 58-59
נגד: אורנה ברביבאי
בעד: חיים גורן, מיטל להבי, אמיר בדראן, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, ליאור שפירא, דייבי דיסטניק

סעיף 60 + 61 מתחמ"ים

מיטל להבי: מה כתוב על מתח"מים באופן כללי

אורלי אראל: מאז שהיה דיון בוועדה המקומית והמחוזית שקבעו את זה המדינה הות"ל שינה את התת"ל ואת הות"ל והקו הכחול שלהם והתכניות הן או שהן בתוקף או לפני מתן תוקף במועצה הארצית ולכן אין טעם לסמן אותן פה כעת

חן אריאלי: נעבור להצבעה עבור סעיפים 60+61 אושר פה אחד

אורנה ברביבאי: התנגדתי לרב הנושאים של התחבורה והניידות ואנמק: כל הנושא של הירידה ל-30 קמ"ש הוחלט באופן חד צדדי ויש בעיה במקור הסמכות ואת זה אני עוד בודקת. הדבר השני, מדיניות החניה שאני בעד אבל בהעדר תחבורה ציבורית תקינה המדיניות האלו פוגעת בציבור.

מיטל להבי: אני גם בדעה שמדיניות החניה פוגעת בנו, אני בעד מדרכות, שבילי אופנים, נת"צ יש רגע שעושים זאת כבר לא במידתיות ולעיתים בקלות יתר על חשבון חניה של תושבים. אנו נעשה ג'נתריפיקציה דווקא לתושבים חזקים וזה יהיה מאוד קשה להרבה אנשים לגור בעיר

דייבי דישיטיניק: לתפיסתי לגבי חניה יש לצמצם אותה במרחב הציבורי אבל לאפשר אותה במרחב הפרטי

תעסוקה מסחר ועירוב שימושים

רן ברעם: ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת

ראובן לדיאנסקי: קניון הוא אכסניה לשימושים, הקניון הוא לא רחוב

מיטל להבי: כמו שיש מבנה תעסוקה יש מבנה שהוא כולו מסחרי וזה קניון

חן אריאלי: מה החשש שהמילה קניון תופיע שם?

רן ברעם: אין בעיה, העירו לנו לא אחת שקניון אינו שימוש

חן אריאלי: אם אין חשש תשאירו זאת. אנו לא מקבלים את ההצעה להתנגדות הזו

סעיף 62 למחוק את הדוגמא של קניונים - ההתנגדות מוסרת

סעיף 63 לעדכן הגדרה של שימושים זמניים שתכלול גם מבנים

רן ברעם: ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת

מיטל להבי: האינטרס הוא ששימושים זמניים לא יזיזו

אורלי אראל: מדובר על שימושים בתוך מבנים, לא בחוץ

רן ברעם: יש שימושים זמניים במקבץ השימושים בתכנית 5000 וגם 5500. היה ואתם קובעים שימושים

זמניים בתכנית חדשה אתם רשאים לקבוע זאת גם במבנים

מיטל להבי: נהדר

חן אריאלי: אושר פה אחד

סעיף 64 הבהרה לגבי סימון חזית פעילה

רן ברעם: ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת

מיטל להבי: מה קורה עם רחוב יום טוב שצד אחד פונה לשכונה והצד המזרחי נחשב שוק, איך פותרים

זאת?

אודי כרמלי: זה נמצא בתב"ע המפורטת

חן אריאלי: אושר פה אחד

סעיף 65 סימון מרכזים מסחריים

רן ברעם: ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת

חן אריאלי: איך אתה מחליט איפה לסמן?

רן ברעם: בכל מרכז מסחרי קיים

חיים גורן: למה הורדתם את המילים "ללא שימושי מגורים"

רן ברעם: ההגדרה בתכנית 5000 הייתה שמרכז מקומי קיים הוא כזה שאין עליו היסטורית מגורים, לא

ניתן לעשות בו בתכניות מגורים וזה מה שסיבך. אנו מסמנים זאת על המפה

ראובן לדיאנסקי: כמה מרכזים מסחריים יש בעיר? זה יכול להיות מעניין

אודי כרמלי: בערך 59

חן אריאלי: אושר פה אחד

סעיף 66 עדכון הגדרה בהתייחסות לסימון עדכני

רן ברעם: ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת

חן אריאלי: אושר פה אחד

סעיף 67 קביעת חזית פעילה בקומת קרקע (סעיפים 4-1)

רן ברעם: ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת **ראובן לדיאנסקי:** המרכז המסחרי בטאגור, בהדר יוסף ובנווה עופר נראים אותו הדבר, חורבה. איך הסעיפים האלה מקדמים אותנו להגיע לשיתוף פעולה או לתמריצים לבעלי הנכסים כך שהמקומות ישופצו יקבלו זכויות לבנות עוד קומות ולהפוך את המרכזים המסחריים בשכונות ששם מרכז מסחרי זה מאוד מהותי בכל שכונה. מרכזים מסחריים צריך לחזק אותם

סעיף 68 גמישות תכנונית במקרה של שמירת המבנה הקיים

מיטל להבי: מה הרח"ק הממוצע של המקומות האלה?
רן ברעם: זה משתנה אבל ברוב המקרים קיימת קומה אחת בתכנית של 50-60%, 0.6 רח"ק הפוטנציאל הוא גדול
חן אריאלי: סעיפים 67-68 אושר פה אחד

סעיף 69 מלונאות תיקון הפניה לתמ"א עדכנית

מיטל להבי: מה כוונה 30 אחוז? למה באיזור למלונאות אתה מבקש 30 אחוז למלונאות
רן ברעם: זה אזור מגורים מוטה למלונאות ושם אנו מבקשים שהתוספת, יהיו בה לפחות 30 אחוז מלונאות
חן אריאלי: אבל 30 אחוז יש לנו כרגע, מה התיקון
רן ברעם: רק שזה מסך השטחים הסחירים
מיטל להבי: בחוף הים אין מינימום 40/60? המלונאות מביא תיירות ומציב אותנו כמגדלור לעולם להגיד על איזור חוף הים שרק 30 אחוז?
חן אריאלי: איזור הים הוא לא מוטה מלונאות, זה לא חל עליו
לריסה קופמן: מוטה מלונאות לאורך חוף הים איזור מגורים מוטה מלונאות
חן אריאלי: אז למה זה 30 אחוז
זה לא ייפחת, הוועדה קבעה מדיניות לאיזור והיא רוצה לראות שם לפחות 60 אחוז מלונאות
חן אריאלי: למה לא כותבים 60 אחוז?
לריסה קופמן: יש סיטואציות שבהן קיימות זכויות למגורים
מיטל להבי: צריך לכתוב 60 אחוז למעט אם יש זכויות למגורים
אודי כרמלי: אנו אומרים ליום שרוצה לקדם תכנית, אתה לא מוחק את זכויות העבר, אתה לא יכול לפגוע במלונאות הקיימת, רק ניתן לעשות תוספת
אורלי אראל: זו הבהרה להתנגדות זה לא התקנון, זה מצוין בסעיף התקנוני. כל תכנית צריכה להקצות שטחי ציבור. מהתוספת צריך לפחות 60 אחוז מלונאות בהתאם למסמך המדיניות של הוועדה
חן אריאלי: למה לא להשוות לתקנון?
רן ברעם: מדובר בהוראה כללית לכל תכנית באזור מוטה מלונאות
מיטל להבי: כמה אזורים כאלה יש?
רן ברעם: שניים לדעתי
לריסה קופמן: במרכז העיר יש את רצועת החוף ואזור המסילה
חן אריאלי: באזורים האלה אפשר שיהיה כתוב 60 אחוז כמו במסמך המדיניות
רן ברעם: התכנית אומרת כל שטח שאתה מוסיף 30 אחוז, יש לנו מדיניות שדורשת 60 אחוז ואם סוטים מזה צריך לחזור למחוז, לכן האופציה קיימת אבל התכנית המפורטות יקודמו בהתאם למדיניות
מיטל להבי: אני מציעה שניצמד ל-60 אחוז מלונאות באזורים מוטי מלונאות בהתאם לחוק
ליאור שפירא: הסבירו שוב
לריסה קופמן: הכוונה בסעיף הזה כשעושים את החשבון לא לוקחים בחשבון את שטחי הציבור שהתכנית מקצה, שלושים אחוז מלונאות מסך שטחי המגורים פלוס מסחר פלוס מלונאות.
המדיניות העירונית שכל תכנית שתגיע תכלול 60 אחוז מלונאות, זה תלוי במצב של המגרש נכנס לתכנית.
ליאור שפירא: מה הכוונה שטחים סחירים?
לריסה קופמן: שטחים סחירים הכוונה ללא שטחי הציבור המוקצים במגרש
ליאור שפירא: מגורים זה סחירים?
לריסה קופמן: כן, זה בא להבהיר איך מחשבים את אחוז המלונאות
ליאור שפירא: מכל השטחים למעט השטחים הציבוריים לוקחים שלושים אחוז מלונאות?
לריסה קופמן: כן
אודי כרמלי: זה בדיוק ההבדל בין הדרך למטרה. המטרה שלנו להגיע למצב שלא פחות מכל תא שטח שישים אחוז מהשטח משמש למלונאות, זו המדיניות שלנו. למה קוראים לאזור הזה מוטה מלונאות ולא מלונאות כל הרצועה הזאת רצועה שנכנסה עם זכויות מגורים היסטוריות. כל השטחים כבר מתוכננים ויש להם תמהיל של זכויות ומגורים, במדיניות של הוועדה התמהיל הסופי לא ייפחת מ-60 אחוז מלונאות, לזה אנו מחויבים. תכניות שאנו עושים הן תוספתיות, שיושבות על הזכויות הקיימות.

- כל התכניות שעשינו עד היום פעלו לפי הסעיף הזה והגענו לשישים אחוז ואפילו יותר. לא יהיה אף יזם שירצה להוסיף אך ורק שטחי מלונאות.
- מיטל להבי** : אני מציעה להיצמד ל-60 אחוז ולציין והוועדה רשאית לאפשר שטחי בניה למגורים במידה וקיימת תכנית מאושרת הכוללת שטחי בניה למגורים בהיקף שלא יעלה על המאושר באותה תכנית או 40 אחוז. מה שהוצג זו הבעיה של מי שיש לו זכויות למגורים. אפשר למצוא נוסח המאפשר גמישות, הקו הראשון לים חייב להיות מלונאות
- אודי כרמלי** : זה מה שקורה בפועל, יש מדיניות לוועדה שלא ייפחת מ-60 אחוז
- מיטל להבי** : אז תציין 60 אחוז ובמקרה של תוספת לא ייפחת מ-30 אחוז
- ליאור שפירא** : איפה כתוב התוספת?
- אודי כרמלי** : ראו את התקנון, אין מצב שנפחית ממלונאות ואין מצב שנוסיף רק מגורים.
- מיטל להבי** : צריך לציין שבתוספת בניה לא יהיה פחות מ-30 אחוז בניה
- אורלי אראל** : אם יש להם זכויות בניה בתוקף
- מיטל להבי** : ממתני? יש תוקף לתכנית?
- אורלי אראל** : לא, רק בתכנית ספציפית שבהן קבעתם שהיא בטלה
- אודי כרמלי** : יש דרך והיא מוכחת
- מיטל להבי** : אני רוצה שזה יהיה כתוב בתקנון
- אודי כרמלי** : מה שאת רוצה יאפשר תב"עות שיוסיפו ד ורק של מגורים. אפשר להוסיף משפט שכל תכנית תוספתית תכלול לפחות 30 אחוז
- ליאור שפירא** : אתם טוענים כל מה שהיה לפני התכנית החדשה זה לא במשחק, אם לא לוקחים אותם בחשבון למה עושים את התיקון, אתם רק צריכים לכתוב ש-30 אחוז משטחי הבניה הנוספים יהיו למלונאות
- אודי כרמלי** : זה מה שאנו אומרים, התיקון נועד להבטיח שהתוספת תהיה אמיתית מסך השטחים הסחירים כדי שלא יכניסו לברוטו את שטחי הציבור. התב"ע היא לכל השטחים במלון, במלון יש שטחים סחירים ואנו לא רוצים שהם יהיו בברוטו
- ליאור שפירא** : אז אתם אומרים שמעברים וכו' לא נכנסים ל-30%
- אודי כרמלי** : נכון
- רן ברעם** : ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת
- ליאור שפירא** : למה במגרשים שהם פחות מדונם אתם לא רוצים זאת?
- אודי כרמלי** : מעולם לא השתמשנו בו, אפשר להוריד זאת זה לא רלוונטי
- ליאור שפירא** : להוריד את סעיף 3.7.2 ג'. מסביר לחברי הוועדה את משמעות הסעיף
- אודי כרמלי** : היעד הבא של הוועדה להעלות את אחוז המלונאות ל-70 אחוז ולכן לא כדאי לעגן 60 אחוז. לא רק שאנחנו שומרים על 40-60 אנו שומרים גם על מצב שלא תהיה תכנית שמוסיפה רק מגורים
- מיטל להבי** : ההצעה שלי לנוסח : על תוכנית באזור מוטה מלונאות כמסומן בתשריט אזורי הייעוד יחולו ההוראות הבאות, לא פחות משישים אחוז משטח הבנייה בתכנית ייועדו לשימוש מלונאות, ב' בתוכנית תוספתית עם זכויות למגורים, או כל זכויות אחרות, ציבורי מסחרי היא תכלול לפחות התוספתית שלושים אחוזים מלונאות
- חן אריאלי : מי בעד ההצעה של מיטל ומי בעד ההצעה הכתובה כעת?
- מיטל להבי בעד הצעתה**
- בעד הצעת מהנדס העיר : חיים גורן, אורנה בריבאי, ראובן לדיאנסקי, דייבי דישטינק, חן אריאלי, ליאור שפירא**
- מיטל להבי** : רצועת החוף אני אדרוש גם ולחוף
- סעיפים 71 + 72 לאפשר ולעודד תעסוקה מגוונת בעיר**
- רן ברעם** : ממשיך בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מהמצגת
- מיטל להבי** : מה מעדכנים בדרום העיר?
- רן ברעם** : ההוראה היא כלל תב"עית, המושג של מלאכה מגוונת ותעסוקה מגוונת היא אמירה כללית לגבי כלל העיר
- מיטל להבי** : תשתדלו להשאיר את שכונת מונטיפיורי כפי שהיא, גבעת הרצל כפי שהיא וכך יישאר איזור תעסוקה מגוון
- אודי כרמלי** : כשמגיע יזם במונטיפיורי ובונה בניין חדש רק עם חנויות בוטיק נדרוש ממנו שהתב"ע תהיה עם תעסוקה מגוונת, זו תהיה מילה סטטוטורי, יהיה לנו כלי רגולטורי לדרוש זאת
- חן אריאלי : סעיפים 71+72 מאושרים פה אחד**

עתליה : מציגה בקצרה את מתווה האיזורים

לילי ספיר : מציגה במצגת את עיקרי ההתנגדות

שאלות חברי הועדה :

דייבי דיסטניק : מה היה השוני שנערך מאחר והקפיצה גדולה מידי מרח"ק 14 לרח"ק 35. אורלי אראל : המדינה קידמה את המתחמים ובהם יש העצמת זכויות גבוה ועל מנת שלידם יהיו אזורי תעסוקה גדולים בשל כך מדובר במספרים גבוהים של רח"ק. מיטל להבי : אבל הורדנו את המתחמים אורלי אראל : לא הורדנו אותם יש מתח"מ סבידור והשלום. אודי כרמלי : מה שמשנתה זה היעוד מתעסוקה מטרופוליני 2 לתעסוקה מטרופוליני 1. הגיעו יזמים ורצינו לקדם אותם אבל התוכניות היו בסמכות מחוזית והרח"ק היה 28. דייבי דיסטניק : בעקבות ההתנגדות כמה יח"ד נוספות בהשוואה לתוכנית המקורית ברמת המקרו? אודי כרמלי : אני לא חושב שיש לנו מספר כזה יש מקומות שאנחנו מבקשים יותר ויש מקומות שמבקשים פחות, ההסתכלות ברמת המיקרו. חיים גורן : שהפקדתם למחוז זה היה רח"ק 14. אודי כרמלי : המחוז הסכים להפקיד אבל לא העיר שצריך פחות או יותר בנושא הרח"ק. מיטל להבי : נספח 5.4 האם אפשר להקל ולא לחפש את הרח"ק בין סעיף ולסעיף אודי כרמלי : צריך להסתכל בתשריט ששם אפשר לראות את האזורים. מיטל להבי : שד' הר ציון רח"ק 5 מירבי מסמך מדיניות רן ברעם : הוראות טבלה 5 הם הוראות שניתנו לאזור מסוים והיא גוברת על כל יתר הוראות התוכנית. אורלי אראל : בתוכנית הזו אין מסמכי מדיניות. בתכנית חדשה אין דרישה למסמך מדיניות לילי ספיר : בטבלה 5 אם היינו רוצים לרשום באזור 905 את הרח"ק לא היינו יכולים כי חייב היה להסתכל בתשריט. לדוגמא באזור ייעוד 901 צבוע בצבעים שונים שמסמנים רח"ק שונה לכן חייבים לקרוא יחד עם התשריט. מיטל להבי : 901 עם הרבה שטחים לילי ספיר : יש מקרא אורלי אראל : זו התנגדות מה"ע שביקשה לעלות מרח"ק 14 לרח"ק 35. אני לא יודעת לאיזה 901 את מתכוונת. יואב זילברדיק : הטבלה מתייחסת לאירועים חריגים, הכלל הוא במסמכי התוכנית. ההמלצה לבדוק בטבלה להבין אם יש מגבלה חריגה והיא גוברת על כל הכלל. עתליה רזניק : בתוך הטבלה יש שורות וכל שורה מתייחסת לייעוד הפרטני. אם יש ר' הכוונה היא לרחוב עירוני. מיטל להבי : אם לא כתוב לי רח"ק וגובה בטבלה אז אני לא יודעת למצוא את זה. ליאור שפירא : אבל כתוב לך הרחוב. רן ברעם : בתוכנית יש את התשריט העיקרי והוא צבוע. כל צבע הוא קטגוריה של יעוד גנרי בסיסי שבהם יש רח"ק בסיסי ורח"ק מירבי. טבלה 5 תפקידה לבוא ולומר אנחנו בעיר הטרוגנית ויש אמירות לאזורים מסויימים.

לילי ספיר : ממשכה להציג את אזורי המזרח במצגת.

ליאור שפירא : בניה נקודתית חריגה לסביבתה למה הכוונה? אורלי אראל : הכוונה שמבנה אחד או שניים יגיעו ל-15 קומות. רן ברעם : זו שפה של 5000 וסומנו אזורים ברסטר שיש אחד עד שני מבנים שיכולים לעלות עד מדרגת רח"ק נוספת מבחינת הגובה אפשר לעלות מ-20 ל-30 קומות, זו רק הפלסטלינה. אורלי אראל : לדוגמא בלה גווארדיה יש בניה של דופן 7 קומות. תוכנית מתאר אמרה רסטר עד X קומות ובניה נקודתית חריגה מסביבתה שאותם זכויות אפשר לשחק בגבהי הבניה. רן ברעם : מדרגת גובה נוספת. אורלי אראל : בתב"ע חדשה שתבוא. ליאור שפירא : איך יודעים שזה מ-20 ל-30? אורלי אראל : זו שפה שונה בכל בינוי. דייבי דיסטניק : איך נולדו השינויים? מה העקרונות המנחים? אורלי אראל : יש מקומות שהתחילו לקדם תוכניות ראינו שהרח"ק בבדיקה שלנו לא מספיק ולכן במקומות כאלה אנחנו מסכימים להגדלת הרח"ק, יש כאן מכל וכל. אודי כרמלי : אחרי ששחררנו את המסמכים נמצאו סתירות בין ההוראות שנבעו ממצב שאם מקבלים 70-80% על הרח"ק שהתקבל בפועל הצטמצמו הזכויות ולא רצינו להגיע למצב של הורדת זכויות. חיים גורן : אתה רואה התחדשות עירונית ועליה ל-20 קומות שזה החרג לסביבתו. אודי כרמלי : אנחנו מתווים קו ל-10 השנים הקרובות. חיים גורן : אתם צופים שנחלת יצחק תהיה כמו שכונה חדשה בשדה דב? אודי כרמלי : לא, זו שכונה שהיא פחות משדה דב אבל היא תהיה שכונה אינטנסיבית. אורלי אראל : רק ככה אתה יכול לקבל שטחי ציבור.

חיים גורן: אנחנו כבר נקבל שטחי ציבור על הדופן שלה יגאל אלון, לכן אני לא רואה צורך להעצים זכויות ולקבל שטחי ציבור.

אודי כרמלי: אתה כן רוצה לייצר 'מפל גבהים' כפי שרואים לדוגמה באזור תעסוקה ביצרון עם שכונת ביצרון גם שם אתה רואה בניה גבוהה.

חיים גורן: מבני המגורים בביצרון הגבוהים מגיעים ל-20 קומות? יואב זילברדיק: רוב הבניינים הם 40 קומות.

אודי כרמלי: כל הסולם המסגר מצד אחד יגאל אלון מצד שני והשבלים ביניהם כל המרחב ברמה לאומית הוא המקום הכי נגיש בארץ, עם תשומות הכי גבוהות וגם המדינה אומרת שהיא רוצה שהמקום הזה יקבל ביטוי. תוכנית המתאר נותנה מסגרות של סמכות של הועדה המקומית. ראו שדיברנו לפי 20 שנה 350% ואז הגיעה 5000 שהעבירו 12/8 ורוב המע"ר שאת רואה הוא 12.8.

ליאור שפירא: השינוי ברח"ק המייריבי מ-4 ל-5 לילי ספיר: בהתנגדות הקודמת נצבע ב-5, ואז בהתנגדות הזו אנחנו צובעים במרחב להתחדשות עירונית ומוסיף עוד נקודת רח"ק ועכשיו זה עלה ל-5 + 1.

לילי ספיר: ממשכיכה במצגת אזור תעסוקה ביצרון

מיטל להבי: למה רצועה כזו באמצע למה זה לא על דרך השלום, מה מיוחד במגרש 1. לילי ספיר: החיתוך של המגרש הוא באמצע המגרש זה לא הגיוני ואז איזה רח"ק ניתן לו? מיטל להבי: למה המגרש הדרומי לא בפנים.

ליאור שפירא: זה כבר היה ככה הפקדנו ומתקנים את הצביעה.

לילי ספיר: מה שצבוע זה לקסוס ומגדל אלקטרה אין מה להוסיף זכויות.

מיטל להבי: המגרשים שלא נמצאים הם בתוכניות מאושרות

לילי ספיר: ממשכיכה במצגת רח' הורדצקי, עמינדב יצחק שדה

יואב זילברדיק: מרחיב למצגת אנחנו משנים כלפי רחוב הורודצקי את הרח"ק המירבי ביחד לתוכנית המופקדת מ-1+3 מגדילים ל-1+4. במרכז השכונה לא משנים את הרח"ק אבל מגבילים את הגובה עד 9 קומות אין בניה נקודתית חריגה לסביבתה.

חיים גורן: דילגתם על עמינדב.

אורלי אראל: זה היה

חיים גורן: שעלינו מ-15 ל-45?

אורלי אראל: זו תב"ע שאישרנו במחוז ואנחנו רוצים להחזיר אלינו.

לילי ספיר: ממשכיכה במצגת מרחב עירוני 'אורות'

מיטל להבי: אין ציר ירוק בין משה דיין לטייסיים?

לילי ספיר: אנחנו משאירים אותו.

לילי ספיר: ממשכיכה במצגת כפר שלם שכ' כפיר

חיים גורן: בכפיר המצב הקיים זה 7-8 קומות?

יואב זילברדיק: 4 קומות ומגדלונים של 8 קומות

חיים גורן: אז אתה נותן פי 5

יואב זילברדיק: אנחנו מקדמים תכנית בתחום השכונה תוכנית עירונית. כל שינוי שאתה רואה כאן הוא מאוד מדויק ותואם את התהליך התכנוני היינו פורום מהנדס העיר.

חיים גורן: הייתה התכנית שאתם משאירים שני מבנים באמצע.

יואב זילברדיק: מבנן אחד ומסביב מחדשים אותם במסגרת המדיניות והם מחדשים את כל מה שמסביב זה היה בשלב המדיניות. יש בינוי נקודתי חריג לסביבתו של עד עשרים וכל פנים השכונה 8 קומות.

חיים גורן: אז מה זה ה-20 קומות

יואב זילברדיק: רק סימנו את המקום שאפשר בניה חריגה לסביבתה ותוכך .

חיים גורן: המרקם יהיה 9 קומות ועד 20 בפינות

לילי ספיר: ממשכיכה במצגת בשכ' כפיר, מוקד תעסוקה חדש בדרך הטייסיים

חיים גורן: איך קורה שמגדילים את הרח"ק ומורידים את הקומות.

לילי ספיר: התכנית תהיה גדולה והבינוי יהיה יותר נמוך ולא בינוי של 15 קומות.

ליאור שפירא: למה לא לאפשר יותר לגובה

יואב זילברדיק: ניר אביב זו שכונת מגורים והיא מאוד מגוונת מבחינת הגבהים שלה 9,4 קומות.

אודי כרמלי: תעלו ל-15 קומות

ליאור שפירא: חזרנו ל-15 קומות והרח"ק 7

חיים גורן: על דופן הטייסיים ?

ממשכיכה במצגת לילי ספיר כפר שלם רבתי

חיים גורן: למה הכוונה מוסד עירוני ציבורי ?

אודי כרמלי: מדובר בתיקון גרפי שמוסד יכול להיות גם בשטח הציבורי וגם בפרטי

לילי ספיר: ממשכיכה במצגת שכונת התקווה בית יעקב בדופן של משה דיין והלח"י שוק התקווה

לילי ספיר: יש תוכניות בשכונת התקווה שעברו פרצלציה. היו אזורים שלא היו להם זכויות ולכן מתקנים כדי לאפשר רח"ק מרבי 3

חיים גורן: למה הכוונה לא היו להם זכויות?

אודי כרמלי: באזור שוק התקווה ולמטה ברחובות התחתונים אין זכויות בנייה. אנחנו רוצים שמי שירצה אחרי הפרצלציה גם לממש משהו יהיה לו עם מה לממש איתו, וזו משמעות רח"ק 3 במונחים האלה עם ההגבלות זה מגביל 220%. לדוגמא ברחובות ימין ויורם אפשר לסדר את הרחובות.

לילי ממשיכה עם המצגת על מערב התקווה

חיים גורן: למה אתם לא משלימים את כל הרצועה כמתע"ן אחד
אודי כרמלי: כי זה מחוץ למתע"ן 1 במתחם ההגנה תהיה בניה אינטנסיבית.
חיים גורן: דווקא האזור הנמוך יותר קרוב לתחנת הרכבת

אודי כרמלי: אנחנו רוצים לראות בניי מגורים בתיחומים C,A אתה רואה בניי קומות בD באתה רוצה שישלים את המסה הגדולה של 45 קומות של המתח"מ.

לילי ספיר ממשיכה את המצגת. 903 ב903, 802 ה'

חיים גורן: אמרנו שאנחנו רוצים אזור ללא מגורים

אודי כרמלי: במונטיפיורי אין מגורים

ליאור שפירא: את כל החרש אמרתם שאתם שומרים למועדונים

יואב זילברדיק: התיחום שהיה עד כה בויטניה אזור 802 הוא כולל כבר מגורים. ההצדקות שלנו לא לקיים מגורים גם בחלק הדרומי עד גשר ההגנה הן פחותות. יש לנו אזור מגשר ההגנה דרומה שם לא שינינו ואין לנו התנגדות מה"ע שמאפשרת שם מגורים.

מגשר ההגנה ועד לודוויפול (לא כולל) אין מגורים.

חיים גורן: בחלק הדרומי הם לא שינו את החלק הצפוני שהוא מקביל ללבנדה.

יואב זילברדיק: החלק הדרומי של הפולגון זה גשר ההגנה משם ועד לודוויפול אין מגורים בשטח.

לילי ספיר: ממשיכה במצגת לודוויפול

ליאור שפירא: למה דחוף שיהיו שם מגורים למעלה מלודוויפול.

יואב זילברדיק: מבחינת פרופורציות של תא השטח, ראינו שזו תוכנית שקודמה ונמצאת 50% בבניה.

בויטניה הועדה אישרה 200 יח"ד. לכן תא שטח גרפית הוא באותן פרופורציות של ויטניה ואנחנו חושבים שהוא יכול לתמוך בהיקף של מגורים.

חן אריאלי: למה לשים שם מגורים עד שיש שטח שאין מגורים ואפשר לעשות חיי לילה למה לשים

מגורים? אתה חושב שצריך כאן מגורים?

יואב זילברדיק: לא

ליאור שפירא: אנחנו לא מקבלים את תיקון 20 מע"ר ההגנה

לילי ספיר ממשיכה את המצגת לודוויפול

חיים גורן: לודוויפול הוא אזור מנותק

אודי כרמלי: בגלל הדבר לא יהיה כאן מגורים רגילים אלה מגורים מיוחדים.

חיים גורן: אנחנו צריכים לעמוד על כך שהמגורים המיוחדים יהיו רק דירות קטנות.

אודי כרמלי: זו הכוונה. אנחנו רוצים לראות שם תעסוקה עם רח"ק גדול.

חיים גורן: בשימושים אפשר להוסיף בילויים

אודי כרמלי: יש בהגדרה של שימושים ומסחר.

לילי ספיר: ממשיכה במצגת דופן השלום, רמת ישראל, כפר שלם, ביצרון, יד אליהו

מיטל להבי: סעיף 4.4.2 אומר שזה שימור מדוע?

לילי ספיר: זה לא שימור אלא ערכים ייחודיים.

אודי כרמלי: זו שפה, מי שירצה לעשות תב"ע חדשה ברמת ישראל יהיה חייב להתייחס ל-1,2... וכד'

שמופיע בסעיף 4.4.2.

לילי ספיר: ממשיכה במצגת יד אליהו

חיים גורן: למה לא להגדיר את האזור כאזור מגורים בבניה נמוכה.

אודי כרמלי: אנחנו לא שוללים תוספת זכויות אפשר להוסיף בניה יותר אינטנסיבית, אבל הרעיון הוא כן להתייחס למאפיינים המיוחדים של המקום הזה.

לילי ספיר: כפר שלם ממשיכה במצגת כפר שלם הוראות מיוחד (שקף אחרון)

1. 907 א' מוקד תעסוקה למחוק את ההתנגדות בנוגע למספר הקומות ולקבל את היתר

2. 802 ה' מע"ר המחר החרש להסיר את ההתנגדות

ליאור שפירא: למעט שני סעיפים כל השאר מאושר פה אחד

מוטי רוימי צוות מרכז: מציג מהמצגת את עיקרי ההתנגדות

מרחב לפיד

ליאור שפירא: רשמנו 45 קומות מיירבי ובהתנגדות מה"ע ירד 38 קומות

מוטי רוימי: ערכנו בדיקות התכנות והתאמה של הגובה והנפחים גם מבחינת יכולת נשיאה, הבינוי.

אודי כרמלי : במסגרת התוכנית של מתחם לפיד הועדה קידמה מדיניות והייתה התניה שגובה הקומות הוא 8 אבל במידה ויש מלון וכדי בדרגת תיירות גבוהה מאוד ניתן יהיה להגיע לגבהים הללו ושינוי התמהיל. המחוז הוריד את הסעיף של מלון שהוא הסיבה מהותית של המסות. מיטל להבי : זה תואם את מדיניות המסילה

אודי כרמלי : מתאים חצי מזה. במקור היה 45% מלונאות ו55% מגורים. לריסה קאופמן : היה מגדל מלון ומגדל מגורים

ליאור שפירא : אם זה לא מלון למה אתם מקפצים?

מוטי רוימי : ההתגמשות היתה ביחס לתמהיל ולא ביחס לזכויות במקור היו יכולים להגיע ל12.8

ליאור שפירא : למה בחרתם שלושה מבנים, אם זה סתם 3 מבנים למה אתם עולים, אם זה למלונאות זה הגיוני.

אודי כרמלי : זו ההתנגדות שלנו. בהמלצת הועדה המקורית הרחק היה 5 והשתנה ל9 במופקדת המחוז הוריד את זה ל4 פלט כלומר רח"ק 4 ומספר קומות 8 ובנית נקודה חריגה לסביבתה. אנחנו מנסים למצוא פשרה ולהגדיל את הרח"ק ל6 ולאפשר שלושה מבנים עד 30 קומות כדי לייצר משהו שמזכיר מתחם מלונאי אינטנסיבי.

ליאור שפירא : הצד הימני זה מה שהחלטנו ולא כיבדו את עמדתנו במחוז. חיים גורן : אותם 3 מבנים יביאו את התמהיל המלונאי

אורלי אראל : אבל אם נבוא עם מלון שצריך להיות בבניה מרקמית ולא מגדל חיים גורן : אז אל תעשו מגדל

אורלי אראל : אבל יש לו זכויות למימוש

אודי כרמלי : הועדה כן דיברה על בניה גבוהה במקום הזה. אנחנו רוצים תמהיל שלפחות 50% למלונאות. יש כאן פשרה שהועדה המחוזית תקבל.

מוטי רוימי : ממשיך במצגת חוף הים.

מיטל להבי : היכן הבניה למגורים יכולה להיות מערבית לירקון או רק מזרח לירקון?

לריסה קאופמן : הרצועה בין הרברט סמואל לירקון וממשיכה לכיוון מלונות וכיכר אתרים ויש בעורף נמל ת"א אלו מגורים מוטה מלונאות. אין מזרחית לירקון אלא מערבית לירקון. מערבית להרברט סמואל אין בכלל בניה. בקצה הצפוני בין הירקון לנמל שכונת פועלים ג' שהיא מוטת מלונאות.

מוטי רוימי : ממשיך במצגת.

מיטל להבי : ברח' ז'בוטינסקי בשביל מה צריך את זה ?

אורלי אראל : זהו רחוב אנחנו רוצים לעודד הליכתיות ממערב העיר מזרחה לאזור סבידור יהיו בו שבילי אופנים וחזית מסחרית לעודד הליכה.

ליאור שפירא : למה דווקא שם? ז'בוטינסקי זהו רחוב יחידי שאפשר לפנות לדרך חיפה

אורלי אראל : בארלוזורוב גם יש חזית מסחרית והוא לא עוצר תנועת כלי רכב

מיטל להבי : כלי הרכב עוצרים ברחובות הצדדים של התושבים.

אורלי אראל : זהו רחוב של מרכז העיר עם כל הקישוריות שנלוות לכך.

ליאור שפירא : מה שהם מקבלים הם יקבלו עוד 0.5 לרח"ק

מוטי רוימי : כדי שהם יוכלו להיכנס עם המסחר

ליאור שפירא : ומה עם קומות? אתם רוצים לעשות רחובות מסחריים דיזינגוף וכדי ובלי חניה. המסחר יהיה למטה ויקח להם את הקומה.

לריסה קויפמן : היום זהו מילוי הרצועה המפולשת

מיטל להבי : אז לא תהיה להם חניה

אורלי אראל : אין חניה עילית בתוכניות בבניה חדשה.

מיטל להבי : בבניה קיימת

ליאור שפירא : אם תהיה חזית מסחרית לא תהיה להם חניה.

לריסה קויפמן : לא היכנסו את אי כניסות לחניה למדיניות. מדובר ברחובות שהם כבר היום מסחריים. כבר היום מאושרות כניסות לחניות מתוקף תוכנית רובע 4.

מוטי רוימי ממשיך במצגת - רחוב נמיר

ליאור שפירא : אם הגדלתם את הרח"ק למה הורדתם קומות?

מוטי רוימי : בחנו את הנפחים הקיימים ואת ההתאמה ולכן הורדנו את הגובה ל20 בהתאמה.

ליאור שפירא : אנחנו לא נאשר את החלק הזה תחזירו את הקומות ל30 קומות.

לריסה קויפמן : בצד המזרחי רח"ק 11 במערב 9

מיטל להבי : כל צד הרח"ק 9

ליאור שפירא : מה הלוגיקה שברבוע הקטן הורדתם ל20 קומות

מוטי רוימי : התאמה למבנים הסמוכים ממערב לאותו רצף הם נמוכים. כאשר בחלק הצפוני יש עד 30 קומות.

מוטי רוימי : מצגת קרם התימנים

ליאור שפירא : לא משתתף בדיון של כרם התימנים, אזור מגורים בבניה עירונית

מיטל להבי : הורדת את החובה לחזית מסחרית אבל בשימושים ראשים מגורים ומסחר ותעסוקה כלומר אפשר מסחר בכל מקום בקרם?
 מוטי רוימי : כן ברחובות הראשים ובמשניים מסחר ותעסוקה
 חיים גורן : אנחנו לא חייבים לתת חזית פעילה
 אורלי אראל : אני מזכירה שאלו הוראות לתב"ע חדשה זה לא למה שיש היום ואם נמצא לנכון לתב"ע חדשה נקבע שלא תהיה חוב לחזית מסחרית.
 רן ברעם : ראשים שאלו השימושים האפשריים זהו לכל אזור יעוד והמשניים זו אפשרות לשלב אותם ולא יותר מ25%.

מצגת דיזינגוף סנטר
 מיטל להבי : אתם רוצים להוסיף מגדל על דיזינגוף סנטר.
 לריסה קויפמן : לא, אלא קבענו את הגובה לדיזינגוף סנטר ומגדלים חדשים לא יעלו על הקיים.
 רן ברעם : קבענו זאת על מנת שכל שינוי עתידי בתכנית יהיה בסמכותנו. אם המגדל הקיים חורג מהמתאר, כל שינוי עתידי לא יהיה בסמכותנו.

מצגת קפלן דניאל פריש דובנוב לינקולן
 לריסה קויפמן : אלו מגרשים היו צריכים להיכנס לתוכנית רובעים 5,6 ולא נכנסו כי הם היו ביעוד מע"ר מטרופוליני.

ליאור שפירא : הם לא מגורים, בדניאל פריש אין מגורים.
 אודי כרמלי : מגרשים אלו הם מגורים בפועל. הרעיון במגרשים הללו אלו אזורים שלא יכולנו לכלול בתוכנית הרובעים 5,6 כי אלו אזורים מע"רים ולכן אין סיבה שלא יהיו מגרשי מגורים באזורים מע"רים.

מוטי ממשיד מצגת קרליבך
 מיטל להבי : בעיר יש קיבולת מסויימת וכשנותנים רח"ק של 35 זה לא אומר שתתן מעל כי לא יהיו מספיק מוסדות חינוך נראה שאין איזון.

אודי כרמלי : היו כאן מרחבים שהורדנו רח"ק, אנחנו עובדים בצורה מדודה עם היחידה האסטרטגית ב30 שנה הבאות.

חיים גורן : אני לא מצביע בלי מגבלת גובה בקרליבך נראה לי מוגזם.
 אזור מונטיפיורי בית קלקא
 מיטל להבי : שני דונם בלי מגבלת גובה.

אודי כרמלי : זו תוכנית שאשרתם בסמכות מחוזית ואנחנו רוצים להעביר אותה לסמכות מקומית

מוטי ממשיד במצגת בכובשים

ליאור לא השתתף בדיון באזור הכובשים.

חיים גורן : רוחב רצועה של 8 מטר 5 קומות על 8 מטר ?
 לריסה קויפמן : יהיו כאן נסיגות, התוכנית מאפשרת זאת והיא מפקיעה המון על רחוב הכובשים
 מיטל להבי : מדוע זה חלק מהכובשים ולא הכל
 לריסה קויפמן : שאר הכובשים הם ברובעים 5,6.

מיטל להבי : כתוב בכיכר רבין ולא ברור למה בכיכר רבין שמים את תוכנית אבן גבירול וכתוב "תוכנית אבן גבירול גוברת רק בהתייחס לתחום עליו היא חלה. מאחר והיא לא חלה על כיכר רבין אז מה יהיה רלוונטי למשבצת של כיכר רבין

לריסה קויפמן : תכנית אבן גבירול חלה על הדופן של כיכר רבין, לא על כיכר רבין. התב"ע על כיכר רבין ממשיכה לחול.

מיטל להבי : יש לשנות את תגידו רחבות אבן גבירול ומלכי ישראל עשיתם מרובע ושמתם תוכנית שלא קשורה לכיכר

לריסה קאופמן : מדובר בדפנות הכיכר

מיטל להבי : אז תקראו לתוכנית דפנות הבנויות של כיכר רבין
 ליאור שפירא : קבלנו את הסעיפים להתנגדות מהנדס העיר למעט התיקונים

החלטה : 601א' קרליבך צומת מעריב חיים מתנגד כל השאר בעד
 ר-41 רחוב נמיר (401+402) הוועדה דוחה את ההתנגדות לעניין מס' הקומות המירבי שיותר 30 קומות
במקום 20 קומות

תיקון :אזור 301א' ישונה שמו לדפנות הבנויות של כיכר רבין פרישמן ומלאכי ישראל

ליאור שפירא : סעיף 21 חיים גורן התנגד סעיף 22 מיטל להבי התנגדה

עתליה צוות צפון :

עתליה רזניק – צפון : מציגה במצגת

צומת גלילות
 רוקח ואבן גבירול
 פארק הירקון
 מיטל להבי : איך לוקחים שטח ירוק ולא מציעים שטח ירוק חילופי באותה סביבה.
 עתליה רזניק : זה לא שצ"פ אלו מגרשי החניה הם לעולם לא יהיו חלק אפקטיבי מהפארק בגלל הקו הירוק ולכן התפיסה היא לאפשר פיתוח תואם למקום.
 מיטל להבי : יש מאות מטרים באזור רמת החייל עם זכויות בניה שהם לא בונים אותם כי אין איך להגיע.
 אודי כרמלי : אנחנו מניחים שכשיהיה הקו הירוק ירצו לבנות שם.
 מיטל להבי : יבנו שם בית חולים ויגיעו עם הקו הירוק? לא הגיוני .

עתליה רזניק: מצגת רובע צפון מערב

אזור 3700, שדה דב, חוף הים
 101 ה' אזור חדש אזור הים
 עתליה רזניק : עשינו סימבול מוסד ציבורי חדש מצוין שתותר בו הקמה של בית ספר ימי כקריאת כיוון חיים גורן : למה שלא תותר הקמת בית ספר ימי?
 עתליה רזניק : מוסד עירוני חדש הוא הרבה דברים ואנחנו חושבים שיש מקום לבית ספר ימי, כמו מרכז דניאל במרינה.
 אודי כרמלי : במעגנה אין לנו שטחים, סה"כ 1500 מ' .
 עתליה רזניק : למען השקיפות אנחנו מביעים מה התפיסה התכנונית חיים גורן : כמה מטרים מדובר?
 אודי כרמלי : נוכל לעשות שם תוכנית ונקבע כמה מטרים אבל הסימבול נותן לך קריאת כיוון.

ממשיכה במצגת –

אבן גבירול ציר איינשטיין
 מעגנת רידיניג
 מיטל להבי : כל האפשרות להרחיב את שטחי המעגנה נמצא בתבע המעגנה
 עתליה רזניק : זה יתן אפשרות להרחיב את המעגנה לעוד 1500 מ'
 מיטל להבי : למה הכוונה ביטול הפרדה מפלסית קיימת?
 עתליה רזניק : לסמן את דרך נמיר כרחוב עירוני, רחוב שמקבל הוראות מיוחדות. ההפרדה מפלסית זה באזור גלילות.
 מיטל להבי : אני מתנגדת כל פעם כשהופכים רחוב הומה להליכתי אז כל ההומה עובר לרחוב הצדדי. הכל יעבור מאחורה והתושבים יסבלו.
 אודי כרמלי : זה לא סותר השארה של הרחוב של 3 נתיבים לכל כיוון. אין הצדקה לשיקוע מגלילות עד לקק"ל ומסומן בתוכניות אפילו שהוא לא בוצע, אנחנו לא מאמינים בזה.
 מיטל להבי : יש הבדל בין לבטל שיקוע שלא בוצע.
 אודי כרמלי : אנחנו רוצים שכל תבע עתידית הדופן שתסכל לרחוב תהיה דופן עירונית ולא דופן שמפנה לה את האחוריים.
 מיטל להבי : אני חושבת שזה ייצר מטרדים. למה כוונה רחוב עירוני
 עתליה רזניק : לא סימנו מסחר, זה רחוב שמקבל הוראות בטבלה 5.
 אודי כרמלי : רחוב עירוני הכוונה שיהיה בינוי מלווה רחוב. בגדה המזרחית של נמיר אי אפשר ללכת יש שם דשא, בדופן של רמת אביב ג'. בגדה המערבית יש שביל אופניים בגדה המזרחית אין .

עתליה רזניק: מצגת רמת אביב ג'

עתליה רזניק : ההוראות ברח' אחימאיר מתייחסות לאזור מגורים רבת קומות כי זה הייעוד. כלומר עד 25% מסחר רח"ק 5.

מיטל להבי : מתי נבנתה ג' בשנות ה-70 כלומר זה לא מחוזק.
 הילה ירושלמי : הכוונה היא לחזק את כל המבנים הלא מחוזקים.
 עתליה רזניק : דרום גלילות תוכנית ותמ"לית כולל את רוב רמת השרון, אנחנו רוצים שחישוב הרח"ק ותמהיל השימושים יבחן בתב"ע ולא יתייחס רק למה שבגבול העיר תל אביב.
 ליאור שפירא : אבל רוב הזכויות נמצאות בגבול העיר ת"א.
 אודי כרמלי : לא רוב הזכויות. ב-5000 היו שתי עיניים כתומות בשני הצדדים. אחד אמרנו אם יהיה כאן בינוי הבינוי יהיה בצד המערבי ולא הצד מזרחי כי בצד המזרחי יש את כל האזור שאנחנו רוצים לשמור עליו עם החורשה. אנחנו כן רוצים לשמור על המסה של הזכויות התיאורטיות שקיימות שם כדי שבעתיד אם ויחלט לחבר את זה עם תוכנית עתידית תתאפשר החלפת שטחים. אנחנו לא רוצים לאבד את הזכויות האלה.

עתליה רזניק : מציגה מחלף רוקח נמיר הפרדה מפלסית
אודי כרמלי : באמצע עיר אנחנו לא רוצים לראות מחלפים של איילון.

עתליה רזניק : ממשיכה עם המצגת

רח' איינשטיין

ליאור שפירא לא משתתף בדיון

רמת אביב ב'

מיטל להבי : האם הזכויות לשימור הם רק ברובע 1 ו2

עתליה רזניק : זו הערה כללית

רמת אביב א' מסומן כמרקם בנוי לשימור

מיטל להבי : למה המחוז מוריד את המשפטים היפים.

עתליה רזניק : זה לא מה שאמרתי אנחנו מורידים את המשפטים

חן אריאלי : מדוע רק ניוד משימור ברובעים אחד ושניים.

עתליה רזניק : מתוך תפיסה שלהם יש את האפשרות התכנונית מבחינת היצע פרוגרמטי.

מיטל להבי : לא אלו מילים יפות. זה להגיד קניון רמת אביב, הכנו לכם זכויות לשימור.

חן אריאלי : אם יש להם כסף אז הם יוכלו לשמר.

הדס נבו גולדשטיין : תוכנית איינשטיין זו תכנית שחשבנו שהתכנית בסמכותנו. זה אומר שגם התכנית וגם

תהליך הניוד יהיה בסמכותנו ואנחנו נוכל לנייד לכלל העיר. בפועל אחרי תוכנית מתאר אחרי 5000 הבנו

שהתכנית לא בסמכותנו וגם תהליך הניוד לא בסמכותנו מאחר התוכנית נקודתית, בתיאום עם המחוז.

המחוז מאפשרים לנו לנייד את הזכויות לרובע 1 ו2. אחרי תהליך ארוך וזה מה שהתקבל בתכנית

הספציפית הזאת.

אודי כרמלי : אם יתקבלו ההתנגדויות שלנו לעניין סמכויות המקומיות לקביעת יעודים ברחבי העיר.

הסעיף הזה הופך להיות מיותר.

חן אריאלי : אנחנו יכולים להחליט לאן ללכת. אז למה להפיל את עצמנו בסעיף הזה.

רן ברעם : לא, רגע לגבי סדר הדברים אנחנו ביקשנו את האפשרות לנייד בכל תוכנית שקובעת שימור,

ולנייד בכל שטח העיר ולקבוע את זה במסגרת המנגנון של תוכנית מפורטת חדשה.

אודי כרמלי : אם ההתנגדות הזאת תתקבל אז כל הדבר הזה לא רלוונטי. אפשר גם להוסיף שורה

שאומרת שזה קשור להתנגדות מספר ככה וככה ובמידה והיא תתקבל זה מיותר את זה.

רן ברעם : לגבי הנוסח הזה הוא הגיע בעצם מהוועדה המחוזית אחרי שפסלה לנו את האפשרות לניוד.

חן אריאלי : למה אתה מבקש פה לנייד רק 1,2

רן ברעם : כשאנחנו קיבלנו את החלטה להפקדה של הוועדה המחוזית היא קבעה שאפשר יהיה לנייד

משתי תוכניות ספציפיות בלבד. אחד התוכנית הזו ושיכון העיתונאים ביצחק שדה במזרח העיר. היא

כתבה ספציפית את הנוסח עם המספר והכתובת שתוכלו לנייד לרובעים אחד ושניים. זו הייתה החלטה

שלה כי הם הכירו כבר את התוכניות האלה.

אנחנו אמרנו שאלה מקרים פרטיים ואנחנו רוצים את הסמכות ואת העיקרון הגורף. מרגע שזה התקבל

אני מקווה שאנחנו נכניס את זה למסגרת ההתנגדות. מרגע והם מתקבלים ההוראות האלה שמגבילות את

הניוד רק לרובעים 1,2 וההוראות בטלות.

חן אריאלי : אז תוסיפו פה במשפט.

ענת הדני : יצאה חוות דעת של המשנה ליועמ"ש כרמית יוליס המאפשרת תועלות ציבוריות להתחדשות

עירונית. מגרש יכול להוסיף זכויות במגרש אחד ולעבות ולחזק או לעשות איזושהי התחדשות עירונית

כתועלת במגרש אחר.

חיים גורן : סוג של ניוד זכויות בשביל לייצר התחדשות עירונית. אנחנו עושים את זה?

ענת הדני : יש לנו את זה עכשיו

רן ברעם : הסעיף של תועלות אומר בסעיף א', מאפשר כמובן מה שאמרנו שימור התחדשות עירונית

וחיזוק מבנים ולשם בדיוק הסעיף שהעלית הוספנו את סעיף ג' שאומר הוועדה רשאית לאשר תועלת

ציבורית במגרש שהוא אינו המגרש מקבל הזכויות בהתאם לתנאים המפורטים. כלומר, לתת את התועלת

במגרש אחד לצורך העניין, במגרש התחדשות עירונית או מגרש אחר ולא במגרש מקבל הזכויות של

התועלות שיהיה במע"ר או במקום אחר. אפשר לתת את התועלות לא במגרש מקבל הזכויות.

חיים גורן : אנחנו צריכים לנייד לאיפה שהוא את הזכויות.

הדס נבו גולדשטיין : מאחר ומדובר לא את הזכויות מאחר שמדובר במרקם לשימור אין צורך בפירוט זה

מובן מאליו.

מיטל להבי : זה לא מובן מאליו

עתליה רזניק : זה מופיע במדיניות רמת אביב, ואנחנו גם עושים את זה. זה קיים הוא מאושר.

חן אריאלי : מה זה משנה אם זה יהיה פה.

אודי כרמלי : ברגע שאני כתבתי במקום הזה שתוכנית מפורטת תתייחס לנושאים הבאים היא שמבחינתנו

זה אל"ף-בי"ת של תכנון, ובמקום אחר שלא כתבתי את זה. האם זה אומר שמה שאני לא מתייחס לרצף

השטחים המשותפים? לסימון עצים? לאתרים לשימור? אנחנו משתדלים לא להכניס הוראות איך בתוכנית

מתאר איך לתכנן, זה לא הוראה מתארית. כי אחרת אצטרך להגיד בכל מקום בכל מקום בעיר כל נקודה.

סעיף 442 זה סעיף הסל.

רן ברעם : ב 442 ג' מופיעה התייחסות גם לרשת הרחובות, גם עצים, צמחייה קיימת, היסטורית סקר מבנים, אופן השילוב בין ג'. כל הנושאים נותרו הם פשוט במסגרת התכנית. תכנית מפורטת שבתחומה המרקם בנוי לשימור תידרש להתייחס לנושאים הבאים.

עתליה רזניק: ממשיכה במצגת.

רח' איינשטיין

קניון רמת אביב

דייבי דיזיטניק: בשכונה הורדתם 20 קומות אז תורידו גם כאן.

עתליה רזניק: מס' הקומות המירבי כאן הוא 25.

דייבי דיזיטניק: עשיתם תיקון בשכונה והורדתם 30 ל 20 ורק בקניון השארתם 25 תורידו גם שם שתהיה אחידות.

עתליה רזניק: חשבנו שלא יהיה נכון להתייחס לכל הרצועה כי ראינו לנכון שיש הבדל בין הקניון רמת

אביב לבין המבנים הראויים לשמירה מעונות ומשען.

אודי כרמלי: הרעיון שהתוכנית הזו תהיה בסמכותנו

חן אריאלי: מיטל ודייבי נגד קניון רמת אביב

עתליה רזניק: ממשיכה במצגת

אזור מעורב.

רובע 2 - אזור של האקספו

פארק הירקון

רפידים

ליאור שפירא: האם לא רציתם להעביר את שבט הצופים

עתליה רזניק: נכון לכן כתוב בכפוף לבחינת ערכי הטבע יתאפשר פיתוח של מבני ציבור בהתאם להנחיות תמ"מ 5.

ממשיכה במצגת נאות אפקה א'+ב

ליאור שפירא: מדוע אנחנו רואים 3 מפות

עתליה רזניק: שמתי את אזורי הייעוד כדי שבטבלה תבינו למה זה מתייחס. חילקנו את זה לאזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה שזה הצהוב. אזור מגורים ובנייה עירונית זה הכתום אבל אין שינוי באזורי הייעוד.

ליאור שפירא: אני רואה שיש התייחסות ל- 5555 במנורה

עתליה רזניק: לא פה, אנחנו מתייחסים רק לשלונסקי לבני אפרים ולמשה סנה לא לתוך השכונה.

חיים גורן: מהו המלבן הכחול לתוך נאות אפקה ב'?

עתליה רזניק: זה אזור שבמקור אנחנו רצינו לקדם שם תב"ע אבל הורדנו את זה כי הוא כולו

בתמ"א. הורדנו את הגובה מ 20 ל 10 ויצרנו האחדה תכנונית. אנחנו מייצרים פה איזושהי רציפות ובפועל

הכל מתקדם בתמ"א. במנורה הגובה המרבי הוא תשע זה לא אומר שתמיד ניתן. המיקום בין מנורה

לרוממה וגיתון זה הצפוני פה זה שבילון.

ממשיכה במצגת נאות אפקה א גולף כיתן

ליאור שפירא: אתם משנים את הסימבול ופתאום הרח"ק קפץ.

עתליה רזניק: יש את מדיניות נאות אפקה א' המאושרת מ 2016 שהתייחסה לכל המרחב הזה והציעה לעשות לו תב"ע ולהצריח את השצ"פ שהוא היה מגרש החניה אל פנחס רוזן פנימה לסלונקי. אנחנו בחנו

את האפשרות לקדם כאן התחדשות אולם אין לה היתכנות. התכנון הראוי למרחב הזה שונה ממרכזים

קיימים. זו רצועה רחבה שיודעת לתת גם הקצאות לצורכי ציבור וממש להיות תב"ע של התחדשות

עירונית, שימו לב שבמקור אז 9 קומות מרבי עם נקודתי עשרים. התייחסות רוחבית לכל הרחוב.

אנחנו אפשרנו לכל אורך פנחס רוזן ומשה סנה בצמתים עד עשרים קומות. זו תפיסה רוחבית, לגבי כל

הרחוב.

אודי כרמלי: כל הרעיון בהתערבות המתארת חלק מהבשורות שלנו בצפון העיר לקחת שני רחובות

ולהזריק להם עוצמות קצת יותר מאסיביות של תעסוקה.

עתליה רזניק: יש את הקו הצהוב כרגע יש מגרש חניה ואז יש את המבנים. בהתחדשות התפיסה היא שהם

יהיו על פנחס רוזן וימשיכו את המבנים של גולף. זה המודל שבחנו כדי להגיע לרחקים האלה זאת אומרת

אותו קנה מידה אורבני של התכנון של גולף כיתן.

עתליה רזניק: ממשיכה את המצגת הדר יוסף

ליאור שפירא: למה אתם לא נותנים את שני הבניינים האלה במתאר ולא בחמש חמש ?

עתליה רזניק: המדיניות הגדירה לאורך הדר יוסף לתבע. זה לא רק שני בניינים זה בלוק שסומן, במדיניות

כבלוק להתחדשות. פשוט הוא בטעות סומן.

ליאור שפירא: עכשיו הם יעשו תב"ע מה זה לא יקרה. למה איכפת לנו לתת להם בחמש-חמש?

אודי כרמלי: המקום הזה סומן להתחדשות עירונית, כמו כל הבלוקים הגדולים של האזור הזה. כל הדר

יוסף היו סדרה של תב"עות שהסדירו את את המגרשים האלה עם הפרשה של שטחים ציבוריים עם

הפרשה של דרכים הפקעה של דרכים.

אורלי אראל: חמש חמש אין לנו כמעט שטחי ציבור.
ליאור שפירא: יש

אורלי אראל: לא, כלומר עם קומה מבונה ורק בחזית ורק לגני ילדים ומעונות.
ליאור שפירא: זה משהו שיכול לקרות בעוד שנה-שנתיים-שלוש ואם אתם רוצים לעשות תב"ע זה יהיה עוד הרבה שנים.

אודי כרמלי: הזר יוסף בעשור האחרון, קודמו תב"עות כאלה וכבר נבנו ומאוכלסות

עתליה רזניק ממשיכה את המצגת קהילת יאסי, חלק משכונת יד המעביר
מיטל מדברת כאן ולא שומעים כלום

עתליה רזניק: בחמש-חמש הם מקבלים שתיים.

אודי כרמלי: יש להם קומה אחת וחצי. יש להם קומה שתי קומות ויכולים לעשות ארבע קומות להכפיל
מיטל להבי: יש להם 3 קומות

אודי כרמלי: אין להם שלוש קומות יש להם שתי קומות, אולי עליית גג.
מיטל להבי: היא אמרה 3

אודי כרמלי: זה לא שלוש קומות מלאות בתב"ע. זה שתי קומות עם ג' אולי. אלו בתים פרטיים.
עתליה רזניק: יצאו שם כבר היתרים ביאסי. ממשיכה במצגת

ההתייחסות לכל אורך פנחס רוזן עם הבנייה הנקודתית חריגה לסביבתה רק בצמתים.

קריית שאול. יש שקפים מוסתרים כי הם רק התאמה לחמש-חמש-חמש. יש כרגע הוראה כללית ככל
שתתקבל ההוראה הכללית אז הם מיותרים.

מיטל להבי: אני רוצה לראות את ההתייחסות לחמש חמש כי אומרים שהיא לא כלכלית במקטע 204.
(בקושי שומעים)

רן ברעם: מה שקרה עם המתאר אל מול 5555 הוא ובעצם כשביקשנו להבטיח או לתאם ככל הניתן שמה
שיש בחמש-חמש יתאפשר גם במידה והמרחב הזה ילך לתב"ע. כלומר אם מישהו יחליט לא לממש את
חמש-חמש

מיטל להבי: למה הוא יעדיף תב"ע על פי חמש-חמש.

רן ברעם: לא רצינו שיהיה פער בין שתי התוכניות, שלא יקרה מצב שתכנית המתאר תיתן לו פחות.

מיטל להבי: הם ישלמו יותר היטל השבחה. החמש חמש פחות 25%, משלמים יותר צריך לתת יותר זכויות
אורלי אראל: זה לתב"ע לא להיתר. פה אתה תשלם חמישים אחוז

מיטל להבי: אני יודעת

ליאור שפירא: לא ישלם כלום. רק אם יהיה תב"ע וזה יקח המון המון זמן.

רן ברעם: זה מה שאני אומר בסך הכול ביקשנו לתאם שמה שהוא יכול לקבל במסגרת הליכי רישוי ב5555
זה יהיה מתואם עם מה שניתן.

מיטל להבי: אבל אני אומרת שהתיאום הזה לא מתאים 5555 מלכתחילה בלתי ישימה בלתי כלכלית
בלתי סבירה. אני אמשיך להגיד את זה גם אם אצטרך ללכת עם זה לכנסת. אתה נותן בתוכנית המתאר

אתה לוקח היטל השבחה 50 אחוז ולא 25 אחוז.

ליאור שפירא: רק אם אתה מוציא את זה לפועל, אבל לא בחמש-חמש שם אתה תשלם גם אם לא תוציא
לפועל.

אודי כרמלי: מי שחושב שחמש-חמש לא כלכלית יתנגד ויהיה הליך ואם צריך נתקן אותה.
חיים גורן: אם חמש-חמש נתקן אותה אז גם תוכנית המתאר הזאת בהלימה תתוקן.

אודי כרמלי: בדיוק. הרעיון שבניגוד לחמשת אלפים שבחמשת אלפים קראת את תוכנית המתאר הבנת
משהו אחד הלכת למציאות הבנת משהו אחר. כל אחד פרץ את 5000. חמשת אלפים חמש מאות צריכה

לשקף את כל מכלול התוכניות ותהיה מציאות אחת לכולם. לא תהיה סיטואציה שבה 5500 וכוכבת
שיכול לחרוג ממנה. הרעיון לייצר תמונת מצב אחידה שקופה לכל המוטציות האפשריות שיש כאן. אם

בתבעות או התחדשות עירונית.

מיטל להבי: לתת לאנשים לחדש את הבית שלהם למגן, אותו.

אודי כרמלי: במידה ותהייה טענות לעניין הכדאיות והישימות של 5555 בהליך ההתנגדויות, אנו נבחן
אותם ואם נראה שהן מוצדקות, נמליץ לתקן 5555 עדיין לא הופקדה זה בסמכות המחוז. לאחר ההפקדה

יהיה דיון בהתנגדויות כאן שלאחריה תצא המלצה מה לקבל ומה לא והמחוז אני מניח ישתף איתנו פעולה
בגבולות.

ליאור שפירא: לפנינו משורת הדין ובהתאם לשיקול דעת של יו"ר הוועדה אני רוצה לאפשר לתושב לדבר.
איתי רוגטקה תושב בכור שטרית: אנחנו מדברים על בניינים 27 29 שנכללים בהתנגדות פה של מהנדס

העיר ואני הייתי כאן גם בדיון על 5555 ואמרנו שזה לא כלכלי. אני מבקש את הסיפור של חיזוק יסודות
שמציעים לנו כפתרון נשאל כל אחד את עצמו אם הוא היה מוכן בדירה שלו ליישם. כי כשאנחנו הולכים

לפאת הרחובות בכור שטרית שציננת ובני אפרים או כל מיני בניינים אחרים, שעברו את חיזוק העיבוי
אנחנו רק שומעים בעלי דירות מתוסכלים ופרויקטים שנפלו ולא הושלמו אצלנו אז תבואו, ותדברו איתם

ותראו שזה לא ישים. כשהיינו בדיון ב5555 נאמר לנו שאם לא תתן לכם התוכנית פתרון, במידה זה יהיה
לא כלכלי תלכו ותגישו תב"ע. אז הנה עכשיו אנחנו באים ורוצים להגיש תב"ע ואומרים לנו לא אנחנו

מתיישרים עם 5555. אני הלכתי לפרוטוקול הדיון של 5555 ונאמר לנו תלכו לתבע אם תהיה בעיה. אני

מדבר עם יזמים והזכויות הופחתו לנו לא נוספו. הצלחנו למצוא יזם אחד שרץ איתנו והוא אומר אם אלה התנאים פה ב5500 וב5555 אנחנו לא אתכם.

ליאור שפירא: כמה זה כלכלי

איתי רוגטקה: כלכלי מארבע-עשרה קומות אנחנו מבקשים בתוכנית הספציפית הזאת נעשה התנגדויות ל5555. בתוכנית הזאת שבה אנחנו דנים כעת מבקשים או שיהיה שינוי ייעוד להתחדשות עירונית או שיהיה רח"ק 6 או שתחריגו את שני הבניינים שלנו 27 ו29, כל בניין שני דונם תאפשרו לנו להתאחד וביחד רק שנינו לעלות יותר. אנחנו מבקשים פתרון כלכלי, היום יש לנו קומת קרקע ועוד שבע קומות שמונה אנחנו שני בניינים אנחנו לא כלכליים לא בתוכנית הזאת ולא בתוכנית הזאת. אמרה לי עתליה שבשיחות המקדימות שלנו שאולי בתא 6000 זה ייפתר. מה רוצים שנמות שם מהטיל האיראני הקרוב. תא 6000 יהיה אולי עוד 20 שנה. משהו קטן אחד אחרון. בבקשה. דיברו כאן על הקו הצהוב אני במקרה מנהל מתחם ראשון לציון של הנתבים המהירים ומכיר מצוין את הקווים ואת המתחמים ואת הבי-טי. כבר בונים לנו תחנת קו ירוק מול הבית, איזה קו צהוב אולי ב 2040 יהיה קו צהוב אבל ב2030 שיהיה קו ירוק אנחנו מוגבלים לכמות הזאת ופנחס רוזן פה שאין לו שום דבר מקבל 20 קומות. על מה ולמה אנחנו על מתעין והם לא ואנחנו נהיה מופקרים לא הוגן זו הפקרה ואפליה תודה.

אודי כרמלי: כל מה שאמרת עכשיו לחלוטין אין לו שום רלוונטיות לדיון הזה, תגישו התנגדות מסודרת ונעזור לכם ב5500 כי אם אתם רוצים לקדם כאן תביע 15 קומות תגישו התנגדות מסודרת. יהיה לנו כלי לבחון את זה בצורה מסודרת.

דייבי דיטשניק: לא יותר פשוט כאן לשנות לארבעה-עשרה.

אודי כרמלי: לא

חיים גורן: זה לא סביר בעיניי לדון במשהו נקודתי שקשור ל55. 55 יש נגיעות בכל העיר.

ליאור שפירא: מהנדס העיר אמר, נבחן את זה וצריך להגיש בקשה מסודרת, אני לא דן בזה עכשיו. אבל איך יתר הבניינים

עתליה רזניק: כולם מקבלים את ההנחיה הזאת של עד 11 קומות.

ליאור שפירא: אין בניינים בשטרית 14 קומות?

עתליה רזניק: לא. היה אחד שהגיש בתמ"א עם הקלות וגם זה ירד לו. ההוראה היא רוחבית.

ממשיכה במצגת קריית שאול

תמ"א שבעים העלתה את הרח"ק מאוד משמעותית. בשל תחנת המטרו אנחנו מדייקים את הגובה מ30 ל

25 לא נוגעים ברח"ק שהוא 5.

גני צהלה ורמות צהלה ממשיכה במצגת רח"ק האבוקה ענתות עיר שמש שינוי רחק ומס' קומות

מיטל להבי: למה רק בפינה הזו

עתליה רזניק: יש שם מקרה מיוחד של המכלול של המגרשים באיזושהי תפיסה שזה יודע בעצם זה בלוק מובחן.

מיטל להבי: למה לא כל עיר שמש עד משה סנה?

הילה ירושלמי: יש התאמה למצב קיים שהמבנים הללו לא דומים לשאר השכונה ולא נמצאים ברח"ק שהיה להם בצד הימני.

מיטל להבי: אם הם מעל הרח"ק למה לתת להם עוד מעל?

הילה ירושלמי: כדי לאפשר להם להתחדש.

מיטל להבי: השכנים שלהם לא צריכים להתחדש?

הילה ירושלמי: הם מראש מותאמים לרח"ק שיש להם והמקום הזה מרקם אחר.

מיטל להבי: כמה הגובה של השכנים.

הילה ירושלמי: ארבע קומות.

מיטל להבי: ארבע צריך תשע כדי להתחדש ואלה כמה קומות.

הילה ירושלמי: שמונה קומות

מיטל להבי: שבע קומות לתשע קומות יעשה את ההבדל בגלל הרחק?

הילה ירושלמי: יש מקום להצטופף אפילו ההפניה של הבניה שונה ובעזרת הרח"ק אפשר לממש התחדשות.

עתליה רזניק ממשיכה במצגת - צהלה

מיטל להבי: במקום 4 ל5 כמה קומות הם בנויים בגני צהלה?

הילה ירושלמי: 2 3 זה הגובה של הקומות יש כאן מרקם שהיו פה התחדשויות שקרו מתוקף תמא 38

5555 מאפשרים אותו דבר שהיה בתמא 38. כמה קומות הם הגיעו וכמה שלושים ושמונים.

מיטל להבי: כמה קומות הם הגיעו בתמ"א 38

הילה ירושלמי: 5 קומות

מיטל להבי: לאיזה תכסית הם הגיעו בתמ"א 38, כי 55 התכסית היא 50% האם הם מקבלים את אותם זכויות פלוס היטל השבחה?

הילה ירושלמי: יש רצון לשקף במתאר במצב זהה + 55

מיטל להבי: יש לנו בעיה עם השיקוף של 55. מה שהוא עושה הוא הופך את המגבלה מתוקף תכנית

שאפשר להוציא ממנה היתר למגבלה שאתה מקבע אותה בתכנית תב"עית. לכאורה 55 מישהו אומר היא מגבילה אותו אז מפנים אותו שיעשה תב"ע, אבל גם כשהוא הולך לעשות תבע הוא כלוא בחמש חמש-

חמש כי זה תואם ל5555.

עתליה רזניק : התב"ע נותנת קומה יותר מהמתאר. פה זה ארבע 55 נותנת 5 קומות. זה קומה יותר משכל האזור הזה מקבל במתאר. ניסינו ליצור רצף תכנוני עם תמ"א 38 ו-90861 מסמך המדיניות. ליאור שפירא : אם 55 חמש-חמש נותן יותר למה אתם בתב"ע לא נותנים. עתליה רזניק : עקרונית האזורים האלה במתאר היו אזורי אל געת. ליאור שפירא : סליחה אני לא משתתף בדיון באזור זה. עתליה רזניק ממשיכה במצגת. – דבורה הנביאה, נווה שרת ציר משה סנה צומת הפיל רמת החייל

עתליה רזניק : רמת החייל אנחנו סימנו אזור מגורים להתחדשות עירונית, ומוחקים אותו מהמתאר כי הוא נכנס לחמש-חמש-חמש. מיטל להבי : תכנתם לתת 5 עכשיו אתם נותנים עד 4 עתליה רזניק : הוא נכנס ל 5555 במתאר רחוב הגולן. חיים גורן : כמה נותן לו 5555 עתליה רזניק : 8 לדעתך, רק באזור שבין רחוב הגולן לראול וולנברג על הקו הירוק ליאור שפירא : יש שם רק וילות אור גייר : רח' הגולן יש בתים רכבות של 2 קומות והגישו תוכניות לתמ"א 38 וב-5555 מקבלים אולי 6.5 קומות. יש להם חורשה בין דבורה הנביא ראול ולנברג והגולן. אודי כרמלי : תקנו את זה לתשע עתליה רזניק : בסדר בלי הרח"ק ורק הגובה. מיטל להבי : מהו התיקון המוצע ארבע? אודי כרמלי : ביקשתי להשאיר את התשע שהיה. מיטל להבי : אז עם תב"ע הם עושים 9 קומות, וב 5555 הם עושים 6.5. עתליה רזניק : במקום מספר קומות מרבי שינוי לארבע למחוק את השינוי הזה ולהשאיר תשע ללא שינוי. עתליה רזניק ממשיכה במצגת - עתידים בנווה שרת מזרח מיטל להבי : כלומר שב-5555 נותנת פחות מהמתאר. אודי כרמלי : 5500 לא תופרת גובה לכל מגרש. יש לך מדרגה עד ארבע, עד תשע, עד עשרים אלה המדרגות שלוש מדרגות ואנחנו מדברים בשפה מתארית על נכון. מיטל להבי : איך לפעמים היא נותנת יותר ולפעמים פחות מה היחס? אודי כרמלי : אנחנו נתקן את זה עתליה רזניק : במקור כל האזור הזה גם הוא היה עד שלוש קומות. מיטל להבי : זה תשע קומות. עתליה רזניק : כי אנחנו שינינו את זה בהפקדה כי רצינו לעשות פה התחדשות ואז החלטנו שהוא יתחדש בהתחדשות מגרשית. אודי כרמלי : מיטל צודקת, צריך לעשות שהסעיף יהיה סעיף גנרי, התאמה לחמש-חמש צריך להיות סעיף גנרי כמו שיש בשקופיות המוסתרות על גם פה. צריך להיות סעיף שמה שתואם 5555 יהיה חמש קומות כמו ש-55 אומרת. מיטל להבי : אם הם עושים תב"ע הם אמרו לעשות יותר. עתליה רזניק : אין פה כוונה לעשות תב"ע מיטל להבי : מה תוכנית מופקדת 3 קומות מירבי עתליה רזניק : בצפון העיר תוכנית המתאר בעיקרון אומרת אל געת על כל הבנייה צמודת הקרקע היא אומרת עד 30 אחוז תכסית ושלוש קומות, כעיקרון היא אומרת פשוט ישארו צמודי קרקע. אודי כרמלי : יש מקומות בעיר שאנחנו לא ממליצים לקדם בהם תב"עות. זה היה משהו מוסכם על כולם כשקידמנו את חמש-חמש-חמש שאתה יודע שמה שיש לך כרגע זה מסלול להתחדשות בניינית מגרשית ולא תב"ע. כי תב"ע לעולם לא תהיה למגרש בודד. תב"ע נצטרך לקחת חמישה מגרשים עשרה מגרשים הפקעות וכולי. הרעיון שתהיה שפה אחידה, וצריך להסתכל בכל המקומות שבהם יש אי בהירות עם חמש-חמש-חמש ושתהיה הוראה גנרית אחידה. רן ברעם : השאלה האם הגובה שניתן ב-5555 להכניס אותו בהתאמה גם לפה? אודי כרמלי : התשובה כן. מיטל להבי : מה זה בהתאמה? שזה יהיה זהה? כרגע הוא אמר שלא. נתנו דוגמה 210א שהתיקון של תא המופקדת 5550 עדיפות לתשע קומות ואמרת צריך לעשות תב"ע. אודי כרמלי : אז תיקנת אותי ואז אמרת רגע, השפה של 5500 ו-5555 צריכה להיות אחידה ברורה, אנחנו לא מייצרים שני מסלולים. מיטל להבי : חמש-חמש לא מאפשרת איחוד חלקות מה שאולי מישהו כן יכול לעשות אם הוא יבוא ויעשה את זה. חמש-חמש משלמת היטל השבחה של 25%. המתאר משלמת היטל השבחה של 50% והיא גם כרוכה בתהליך תכנון יותר ארוך ויותר מדוקדק בעשיית תב"ע ולכן הגיוני שכשאתה מתאמץ יותר תקבל יותר. אודי כרמלי : המתאר מטרתה היא לא רק איך לעודד תבעות. המתאר מטרתה לשקף את המצב התכנוני הקיים, כמו שכונות שלמות שצבועות בצהוב בהיר שזה רח"ק 1, הן בנויות בפועל ברח"ק חצי. הדבר לא אומר שאני מחר הולך לקדם שם תב"עות שיצמידו את הרחק ל 1 לאחד אני לא אמליץ על דבר כזה. אנחנו

כן רוצים לשקף את מדרגת הרח"ק שתהיה מדרגת רח"ק אחידה. אנחנו כן רוצים שהמתאר תשקף את כל המצב התכנוני שאם תוכנית אחרת פורצת את המתאר שיהיה לזה שיקוף במתאר כדי שלא נגיע שוב פעם למצב כזה.

מיטל להבי: אני חושבת שבמתאר צריך להיות יותר מאשר בחמש-חמש כי 55 לא כלכלית ולא תכנונית. ב. אתה משלם במתאר יותר היטל השבחה.

אודי כרמלי: את החלטת שחמש-חמש לא כלכלית ולא הגיונית.

רן ברעם: התפיסה היא לא תחשיב כלכלי. אם יש תפיסה שאומרת שהרחוב הזה הוא רחוב נניח של בנפחים שלו, ביחסים שלו.

אודי כרמלי: תיקון 210א' לנסח את הגובה כמו מה שמנוסח בשקופיות המוסתרות לעניין היחס לחמש-חמש

עתליה רזניק ממשיכה במצגת מיקום של המוסד הציבורי עירוני.

ליאור שפירא: אז אנחנו מאשרים פה אחד למעט מה שאני לא השתתפתי

תיקון: במקום "מגרשים" יש לציין "תכניות"

101 ו' שדה דב – תיקון - מוסד ציבורי חדש במקום "תותר" לכתוב "לרבות"

מיטל להבי מתנגדת

103א' שקף 19 לתקן למעט באזור תכנון 103ג ' 103ב'

ליאור שפירא לא משתתף בדיון על חיים לבנון איינשטיין

תיקון התנגדות 21 באזור 104א' דרום רמת אביב ב' לגבי תוכנית איינשטיין 69 ככל שתקבל התנגדות כללית 32 לענין ניווד משימור תתייתר התנגדות זו.

ליאור שפירא לא משתתף בדיון 106 – 12 רח' אינשטיין

תיקון מתאימים לתב"ע שאושרה

מיטל נגד 106ג' קניון רמת אביב

תיקון- מחיקת הסעיף מגרשים ביעוד מגורים לפי תוכנית תקפה יקבעו לפחות 30% שימושים למסחר 12 ותעסוקה 1 ועד 70% לשימושי מגורים

206 גני צהלה רמות צהלה ליאור לא משתתף בדיון

מספר 210א' – בניה נמוכה רמת החייל - להוסיף סעיף יחס: מגרשים הכוללים הוראות מפורטות מתא/5555 יכולים להגיע לגובה מירבי של 6 וחצי קומות. (שינוי נדרש רק כחלוקה במידה והתנגדות 41 לסעיף כללי 2.4.6 לא תתקבל).

לאשר המלצות צוות למעט התיקונים מעלה

משתתפים: אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, דייבי דישטניק, חיים גורן וליאור שפירא

צוות דרום

עדי בן שטרית: מציגה מצגת התנגדויות מהנדס העיר באזור יפו ודרום.

באזור 701א' אנחנו מבקשים לשנות את התיקון המחוזי שאפשר עלייה ל-6 קומות.

ליאור שפירא: אתם המלצתם לשש קומות אחר כך בא המחוז ואמר לכם ארבע עד שש קומות, ואז אתם הורדתם את זה לארבע למה?

עדי בן שטרית: ממועד ההצגה לוועדה עבר זמן רב. היה פרויקט שלא יצא לפועל ודעתנו שונתה. יש שם אזור רגיש שהעלייה לגובה לא מתאימה ואנחנו רוצים לגדר את זה שיהיה ארבע קומות בלבד בלי אפשרות לעלות לשש.

ליאור שפירא: מה הסיבה

אורלי אראל: אחרי בדיקה פרטנית אנחנו חושבים מה הסיבה כי אתה נמצא באזור מאוד רגיש ואנחנו

חושבים שלהעלות פה לגובה זה לא נכון.

ליאור שפירא: מה היה השיקול שלכם?

אורלי אראל: יזם שקידם תכנון וראינו את התוצר של הדבר הזה והוא היה מבחינתנו תכנונית רע.

ליאור שפירא: למה לא לאמץ את האופציה של המחוז שעונה על הבקשה שלכם.

אורלי אראל: אנחנו לא רוצים לעלות לשש קומות.

עדי בן שטרית: הניסוח המחוזי עדיין מאפשר עלייה, יש שם איזושהי דלת שנשארת לנו פתוחה ואנחנו לא רוצים.

ליאור שפירא: אבל זה שיקול הדעת שלנו.
 אורלי אראל: אנחנו חושבים שיש פה סיטואציה תכנונית, זה לא נכון.
 ליאור שפירא: אמר מהנדס העיר למה אתם רוצים לקחת מהסמכויות שלכם?
 אורלי אראל: אנחנו לא. לעומת אזורים אחרים בעיר זהו תכנון תיאורטי כי עוד לא נהיה פרטני. פה התכנון פרטני שהיה לנו על השולחן וראינו את התוצר של התכנון הפרטני, אני מדברת על הקומות ליאור שפירא: בעוד שהמחוז מסכים לזה.
 חיים גורן: היו פה כל מיני ניסיונות לקדם פה תוכניות בסופו של דבר בהדמיות ואיך שזה נראה זה יוצר מומנט שמסתיר את יפו העתיקה מכל מיני כיוונים.
 ליאור שפירא: אבל המחוז הקשיב לך ואמר לך יהיה 4 אבל אם אתה תחליט משהו מיוחד אני אאפשר לך שש.
 אורלי אראל: הם יוציאו היתרי בנייה ולא תקודם תבע.
 ליאור שפירא: אבל יש שם את זה גם בהחלטה של המחוז וזה בסמכות שלך. אז תגידו לא.
 רן ברעם: הסיטואציה פה להבדיל מאמירה קטגורית. תראו זו קטגוריה עד תשע וזה את וסמכות הוועדה וזה הכול נכון. הדיון פה הוא סופר נקודתי. הארבע נבחן ונבדק והשש נבחן ונבדק. תראה אפילו גם בהמלצה הראשונית של הוועדה המקומית על נאמר רגע אבל בחזית אנחנו יודעים כבר שאנחנו לא רוצים את השש ואולי בעורף והדברים האלה המשיכו ונבדקו. ההמלצה שאומרת שש שהתאפשר בבדיקה כוללת. לא הבדיקה הזאת כבר נעשתה הצוות כבר עשה את הבדיקה והגיעה למסקנה ואז תגידו שזה ארבע אז זה מה שקורה עכשיו.
 ליאור שפירא: לא, אבל אתם בדקתם אני לא בדקתי אתה לוקח לי את הסמכות לבדוק את זה.
 אודי כרמלי: לא אין טעם בזה. אני לא מאבד כלום.
 ליאור שפירא: עדיין יש לך את הארבע שלך. אני אומר תאמץ את מה שהמחוז.
 אודי כרמלי: האזור הזה אזור ברגישות מאוד גבוהה בסדר. על שפת הים בתוך הנמל ניסינו לקדם כאן במשך שבע שנים ניסינו לקדם כאן תוכנית תב"ע, עם החברה היזמית. חלופה כזאת וחלופות אחרות. היה בוועדת שימור שהחזירה את זה אלינו זה לא יפה. באיזשהו שלב נפלה ההבנה גם אצלנו וגם בחברת ריאליטי שכנראה לא נכון לקדם שם תב"ע, וכן נכון להוציא היתר עם הזכויות הקיימות לארבע קומות בלבד, בגלל הרגישות הגדולה של המקום. כל תב"ע שלא עשינו כאן לא הצלחנו למצוא פתרון שכל מי שהיה מעורב בו היה סמך את ידיו. גם זה קורה לפעמים מנסים ולא מצליח בגלל שהאזור רגיש. בתוכנית הזו ביקשנו הרבה מאוד תמורות והקצאות. הם אמרו עדיף לנו להוציא היתר. אנחנו חושבים ליאור שפירא: בסדר אבל אני רוצה את אופציות שלי.
 אודי כרמלי: אתה רוצה להשאיר אופציות פתוחות לספקולציות שכרגע אין קשר למה שקורה כאן אז שיעשו תב"ע בסמכות מחוזית.
 בשורה התחתונה המחוז אומר תעשה בחינה כוללת של כל אזור התכנון מה זה אומר זאת בחינה כוללת של כל אזור התכנון של יפו העתיקה. השימוריסטים ואת כל מי שיש לו משהו להגיד על יפו העתיקה ותנסה להוציא מהם איזושהי אמירה קוהרנטית, לגבי איך אנחנו רואים את המתחם הזה. המחוז ידע טוב מאוד מה הוא עושה ומה שהוא אומר כאן חוזית זה שכח מזה.
 ליאור שפירא: אנחנו מצביעים על הדבר הזה. אני ודייבי מצביעים נגד בעד: חיים גורן, מיטל להבי, ורן אריאלי
 נמנע: אלחנן זבולון

עדי בן שטרית ממשיכה בהצגת המצגת.
 באזור 703 מבואות יפו אנחנו מבקשים לקבוע רח"ק בהתאם לעמדה שהוצגה בוועדה המקומית, ולא לפי מה שביקש המחוז.
 ליאור שפירא: למה?
 חיים גורן: ציר שלבים 6.
 ליאור שפירא: איפה הם רוצים 7.5 איזה אזורים?
 עדי בן שטרית: בין הרחובות אברבנאל סלמה שניצלר וקיבוץ גלויות ביקשו מהמחוז רח"ק שבע וחצי. אנחנו ערכנו בדיקה תכנונית ורח"ק שבע וחצי לא נכנס שם. אנחנו מבקשים להישאר עם רח"ק שש על ציר שלבים ורח"ק חמש באזור הייעוד.
 חיים גורן: יש שם תב"ע מקודמת
 עדי בן שטרית: נכון. בצד המערבי לציר שלבים, מקודמת עם רח"ק 5
 ליאור שפירא: למה אתם לא עושים שש אחיד על הכול אם הם נתנו לכם שבע וחצי.
 עדי בן שטרית: זה לא נכנס, יש לנו פה בשטח שני מוקדי תעסוקה והפקעות של המטרו.
 ליאור שפירא: באו יזמים שכבר על כל שני המשולשים האלה השתלטו שם.
 אודי כרמלי: אבל יש לך שש כבר עכשיו אישרנו תוכנית כאן.
 ליאור שפירא: ימני כן, אבל מה עם השמאלי אתם אומרים שבע וחצי. אז מה זה חמש.
 עדי בן שטרית: הרחובות שגובלים בשלבים מקבלים רח"ק שש, יתר השטח מקבל רח"ק חמש.
 ליאור שפירא: זה הפרדס יהיה חמש? מה יש בשמאלי גינה וציבורי?
 חיים גורן: מה יש שם מבנה עירוני האם הם נותנים תועלת ציבורית.
 אודי כרמלי: מבנה ציבורי בקצה בשפיץ של סלמה שטח ציבורי.

חיים גורן : כתוב בד"רפ"ק הממוצע בשטח התוכנית יהיה גבוה משבע וחצי. עדי בן שטרית : נכון, זה בגלל שבשני הצמתים של קיבוץ גלויות וסלמה יש לך שם מוקדי תעסוקה מוקד תעסוקה הוא ברח"ק 12.8-14 חיים גורן : זה מאזן נראה לי סביר. ליאור שפירא : יש עוד מקום שנקרא משולש שלבים. עדי בן שטרית : אלה שני המשולשים שלנו ליד ציר שלבים. מי היוזמים במשולש שלבים שעבר פורום? עדי בסיס : תדהר אודי כרמלי : יש תוכנית מתקדמת עם הסכמות עדי בן שטרית ממשיכה בהצגת המצגת. בנווה עופר אזור 707' בין בנטוב לגרינבוים מבקשים לשנות את התמהיל והרח"ק. אלחנן זבולון לא משתתף בדיון חיים גורן : האזור הקודם היה 5 + 1 וזה ממשיך אותו. עדי בן שטרית : אנחנו מציגים עכשיו סדרת שינויים של בן צבי ר-83 ממזרח למערב. חיים גורן : אם נותנים משהו אחד לכל האורך הזה. עדי בן שטרית : זה מה שעשינו בהתחלה, בהמלצה להפקדה נתנו הוראה גורפת על כל בן-צבי שיהיה 4 למגורים + 2 לתעסוקה. ברגע שבחנו את זה פרטנית לכל אזור ראינו שזה לא תופס, שהמופע שאנחנו מקבלים הוא לא טוב. כאן למשל בנווה עופר יש לנו פה סוגיות של שימור ופינוי פלישות, אז רצינו להמיר את זה לחמש פלוס אחד. מיטל להבי : זה נראה כמו התחשבות בבעיות כלכליות. עדי בן שטרית : בן צבי לכל אורכו לא יקבל את אותה התייחסות כי הוא חוצה אזורים שונים. אלחנן זבולון : למה את יורדת לרח"ק 4 עדי בן שטרית : אנחנו לא מפחיתים זכויות. ברגע שאני מסמלת לי שם אזור התחדשות עירונית אני יכולה לחשב רח"ק מ-85 אחוז מהשטח, ללא ההאטצ' הייתי יכולה לחשב פחות. אני לא פוגעת בהם. אודי כרמלי : זה יוצא אותו דבר ראשון, ברגע שזה התחדשות עירונית תזכרו תמיד שאנחנו עברנו עכשיו לחשבון של רח"ק ברוטו ומול נטו אז אז ברחק רגיל אתה מחשב 70 אחוז הוא מהשטח לרח"ק נטו. ברגע שהתחדשות עירונית אתה יכול להגיע ל-85%. ברגע שעשית כאן האטצ' של התחדשות עירונית אתה תגיע פחות או יותר לאותם מספרים. עדי בן שטרית : אני נהנית מהיתרונות הנוספים של התחדשות עירונית של הרח"ק הממוצע של הקפיצה במדרגה של הגובה. אלחנן זבולון : למה ירדת ב-2 רח"ק למגורים? עדי בן שטרית : זה לא היה שני רח"ק למגורים, אלא לתעסוקה. היינו בשש : ארבע למגורים ושתיים לתעסוקה. עברנו לחמש : ארבע למגורים ואחד לתעסוקה. אודי כרמלי : המגורים נשאר אותו דבר שש, אבל עם האץ' התחדשות עירונית זאת אומרת שמבחינת מגורים אפילו יש להם יותר מגורים, והתעסוקה שהשילוב הזה של 4 + 2 לא עובד כמו שחשבנו אז לכן אנחנו ממליצים על ארבעה + אחד. ההפחתה התיאורטית היא הפחתה בתעסוקה אבל יש לנו כאן חישוב אחר ברגע שזה נמצא כמתחם התחדשות עירונית אז חישוב נטו ברוטו הוא אחר. לכן בסוף זה פחות או יותר יוצא אותו דבר עם הטיה יותר טובה, לכיוון המגורים. עדי בן שטרית ממשיכה בהצגת המצגת. באזור 703 ג' ליד בלומפילד אנחנו מבקשים לשנות את מס' הקומות המותר. חיים גורן : מה ההגיון בהפחתת הקומות? עדי בן שטרית : האזור מסומן בהתחדשות עירונית, כך שמקבלים עוד בנייה נקודתית חריגה לסביבתה. ניתן היה להגיע ל-30 קומות וזה גבוה לנו לאזור הזה. רצינו לגדר את זה כך שיהיה +9 בנייה נקודתית חריגה לסביבתה שזה בעצם מביא אותי לעשרים. זה משהו שיותר תואם למרחב. זה אזור מעורב אפשר לשים בו מגורים. אלחנן זבולון : איך זה מסתדר שלאורך כל בן צבי אתם מורידים כאשר שם זהו אחד המתחמים הכי גדולים של רכבת כבדה רכבת קלה הכל שם. אודי כרמלי : זה לא מתח"ם אורלי אראל : זה יותר דרומה אודי כרמלי : מתחמים הם על תחנת הרכבת הכבדה לא ליד. עדי בן שטרית ממשיכה בהצגת המצגת. בדופן המערבית של הר ציון ר-84 אנחנו משנים את תמהיל השימושים. חיים גורן : אנחנו בעצם מגיעים כמעט לפארק המסילה מהצד הדרומי שלו וקודם דנו בפארק המסילה מהצד הצפוני שלו בצוות מרכז. איך אתם עושים את שזה לא ייראה שני דברים שונים לחלוטין. בסוף צריך איזושהי שפה אחידה. ליאור שפירא : ראה נווה שרת וצהלה אורלי אראל : אלו שני דברים שונים לגמרי חיים גורן : הרחובות הפרצלציות הקטנות. מיטל להבי : זה מרקם לשימור מרכז רוחב הרחובות שני מטר יישארו שני מטר.

אודי כרמלי: כן, אנחנו ממש רוצים לשמור על זה. זה לא אומר שעושים שם עכשיו שימור למבנים הקיימים. זה אומר שכל תוכנית עתידית שתעשה כאן זה בדגש על שימושי תעסוקה מלאכה על תרבות ובילוי גם תייצר מרקם כזה של מרקם עם פרופורציות כאלה ועוצמות כאלה.

ליאור שפירא: איך אתה שומר על המתחם לא תעשה בלוקים של בניני תעסוקה.

חן אריאלי: יש שם חיי לילה באזור.

עדי בן שטרית ממשיכה בהצגת המצגת.

באזור 801 פלורנטין מבקשים להוסיף סימבול כיכר עירונית בין הרחובות הרצל ופרנקל. מיטל להבי: בכיכר לאוטובוסים לא נוח לעבור ובהרצל נוסעים אוטובוסים.

אודי כרמלי: הכוונה לא לעשות כיכר עגולה כזאת המטרה לנצל את אחד מהחניונים שם כל תוכנית עתידית שתהיה שם זה ולעשות שם איזושהי רחבה עירונית שיש בה חזית מסחרית.

עדי בן שטרית ממשיכה בהצגת המצגת.

באזור 801א' פלורנטין מבקשים להתאים את גובה הקומות לפי התכנית המאושרת.

חיים גורן: B יפו כמה קומות?

עדי בן שטרית: 8 קומות אין משהו חריג.

עדי בן שטרית ממשיכה בהצגת המצגת.

באזור 802 נווה שאנן מבקשים תיקון טכני בבניין האונייה.

חיים גורן: מה המשמעות של מספר קומות בבניין האונייה זה לא מבנה לשימור?

עדי בן שטרית: בנווה שאנן בניין האונייה אנחנו מבקשים לעשות תיקון טעות שנכלל בטעות בתא/5000 בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתען שלוש, אנחנו מבקשים להפוך אותו לאזור מעורב ברח"ק חמש עם השימושים התואמים עד עשרים קומות, אבל כאמור זה בניין לשימור אז רק מתאימים אותו.

חיים גורן: זכויות הניוד שלו כבר נלקחו לדעתי, נכון?

אורלי אראל: לא היה לו ניוד זכויות.

חן אריאלי: הוא בנין לשימור

מיטל להבי: הוא על צומת לא יפה גרים רק חסרי יכולת לא משתלם לשפץ אותו.

חיים גורן: מה יקרה איתו, מה המשמעות של זה.

עדי בן שטרית: אנחנו הסרנו את אזור הייעוד שנותן לו רח"ק 12.8 כדי למנוע פה איזשהו חוסר הבנה. הוא לא אמור להיות אזור תעסוקה מטרופוליני.

אורלי אראל: בסוף נמצא את הדרך הוא יהיה תועלת ציבורית של איזה פרויקט.

עדי בן שטרית ממשיכה בהצגת המצגת.

באזור נווה שאנן 802ג' ברחוב הרכבת התאמנו את הרח"ק לשינוי שיטת חישוב הרח"ק הרחבתית.

מיטל להבי: בנווה שאנן האם הרח"ק כפול 70%

עדי בן שטרית: לא עשינו שינוי בייעוד, מבקשים חישוב מתוך 70%

מיטל להבי: יש לך כלומר 70% יש לך זכויות זהות למה שהיה ב50000 שלא קרה כלום עם זה והוספתם מס מטרו והייעודיים בעייתיים רוצים מלאכה

חיים גורן: יעוד מעורב זה דווקא טוב

מיטל להבי: אם לא היה מנוף ב50000 למה אתם חושבים שיהיה מנוף ב5500?

חיים גורן: למה את חושבת שלא היו תמריצים ב5000?

מיטל להבי: התנאים הורעו מאז 5000 אבל המס עלה?

חיים גורן: זה בתחום השפעת מטרו זה לפי 72%

מיטל להבי: גם באזור הרכבת ז 72%

עדי בן שטרית: ברח' הרכבת זהו אזור תעסוקה מטרופוליני לפי הנחיות בשיטת חישוב הרח"ק מחשבים מ-80% מהשטח כאן אנחנו מבקשים לשמור ולחשב מ70%.

מיטל להבי: למה, הרי אתם נותנים פחות.

עדי בן שטרית: כי אנחנו לא נדרשים לעוד זכויות באזור הזה, סל הזכויות הוא אותו דבר בשני המצבים.

חיים גורן: לא חסר שם, רח' הרכבת הכל כבר מקודם.

עדי בן שטרית: ה-80% זוהי הוראה רחבתית כלל עירונית

מיטל להבי: הבטיחו לי 70% בהתחדשות עירונית ובאזורים יותר קשים. אפשר היה לתת 85% ולקבל יותר זכויות.

רן ברעם: נכון אבל 70% כלל עירוני עם שני חריגים אחד באזורי תעסוקה 80% ואזורים שסומנו כהתחדשות עירונית רשאית הועדה עד 85%

מיטל להבי: לאור מטרות התוכנית בין השאר לשקם את הדרום שאתם צריכים לתת העדפה מתקנת.

עדי בן שטרית: לא צריך יותר כבר עכשיו יש רח"ק 6

רן ברעם: הרח"ק 5 + 6 בתנאים הוא יותר גבוה מאזורי המגורים בעיר שהם 4+1.

מיטל להבי: שימושי מגורים אתה מוכר במהירות תעסוקה מי יקנה העובדים הזרים.

עדי בן שטרית ממשיכה בהצגת המצגת.

מיטל להבי: שוב 70% ואלו בנינים קטנים אתם נותנים רח"ק 3.5 כמה זכויות אחוזי הבניה היום?

אלון הרשקוביץ: בהקשר של המרקם אין שינוי והתוכנית שתחול פה היא 5555 ופחות תוכנית המתאר.

נווה שאנן סומנה כאזור מעורב ב50000 כי יש לה היסטוריה תעסוקתית כמו פלורנטין. נעשה שינוי רחבי

ב5500 אס ב5000 יכולנו לקבוע את תמהיל השימושים באזור מעורב ואישרנו מגורים ב5500 נקבע תמהיל בין מגורים למינימום למלאכה. אנחנו משאירים את מה שהיה ב5000 מיטל להבי: אבל קיצצתם כאן בזכויות אלון הרשקוביץ: נעשה כאן רק תיקון טכני מיטל להבי: בסוף זה התחדשות בניית אורלי אראל: לכן מה שחל היא 5555 מיטל להבי: שלוקחים את הזכויות של 5555 עם התכסית של ה50% הבנינים נבנים ביותר מ50% ולא ניתן להוסיף ממ"דים, ותוספת הקומות קטנה מידי ומגיעים לבנינים של 9 קומות לבנינים של 6 קומות. אורלי אראל: את מציעה כרגע התנגדות ל5555 פה מה שאומרים אלו הנחיות לתבע חדשה. מיטל להבי: 3.5 שמקזזים מזה 70% זה מעט מידי ואנחנו רוצים שתגיעה אוכלוסיה חזקה יותר לאזור הזה. אלון הרשקוביץ: בנווה שאנן אוכלסו 1000 יח"ד. מיטל להבי: אני מדברת על הבנינים הקטנים שקודמו תמא 38 נגרעו זכויותיהם. בתמא 38 היתה תוכנית תוספתית 5555 היא לא תוכנית תוספתית וגם המתאר גורעת זכויות. אלון הרשקוביץ: המתאר לא גורעת אודי כרמלי: מה שאת אומרת לשנות את האופי של נווה שאנן נוסף לה עוד שכבת זכויות ונווה שאנן שעד עכשיו לייצר מודול התחדשות ששומר על המרקם והשפה על הקומה המסחרית למטה כן איחודי מגרשים או לא ועכשיו את אומרת לא בואו נעשה 9 קומות. אם ברמה של 5555 יש טענה שהתוכנית לא כדאית שיוגשו התנגדויות ונדון בזה שם. מיטל להבי: אתה מסכים איתי שגם ברמה המתארית 3.5 הן 2.45. אורלי אראל: זה לא משנה ב5000 לא חישבנו מ100% משטח מגרש. תמיד הפקעות לצרכי ציבור. תמא 38 זהו היתר לא תב"ע. אודי כרמלי: הרחבנו מדרכים דרכים לקחנו שטח ציבורי. ב5000 חישבתי מהנטו. מיטל להבי: הוספת ממ"דיים אורלי אראל: זה רח"ק כולל. עדי בן שטרית ממשיכה בהצגת המצגת. באזור 802 נווה שאנן אנחנו מבקשים לקבוע אזור חדש 802'ח' כמרחב תכנון עם הוראות מיוחדות. אודי כרמלי: אין מסמכי מדיניות חובה, למחוק את סעיף 2. זה לא מתחם לשימור. באזור 802'ב' נווה שאנן – אזור מעורב בין הרחובות מנשה בן ישראל והר ציון מבוקש לשנות את אזור הייעוד, הגובה והרח"ק. חיים גורן: איך מאפשרים התחדשות? אודי כרמלי: הרח"ק נשאר 5 עם בניה חריגה לסביבתה. באזור 802 בדופן המערבית של רח' הר ציון ר-84, מבוקש לפשט את ההנחיות לעלייה לגובה. חיים גורן: למה רח"ק 5 על הר ציון? זה מעט יש שם את הקו הירוק לרכבת קלה. אודי כרמלי: זה המון רח"ק 5 לסביבה עירונית. אלון הרשקוביץ: זה נכון גם לשכונת שפירא רואים את התוצרים שקורים היום בתבעות. יש מבנים גבוהים ודופן אורבנית שמתאימה ל10 קומות זה המשמעות הנפחית של רח"ק 5. חיים גורן: פה יש 10 קומות? עדי בן שטרית: כן, 10 קומות עם בניה נקודתית חריגה לסביבתה חיים גורן: יש פה חזית מסחרית? אלון הרשקוביץ: בוודאי חיים גורן: יש כאן את השיקוע הזה אודי כרמלי: כולם התנגדו לזה וזה התת"ל ונתע לא הסכימו לוותר עדי בן שטרית ממשיכה בהצגת המצגת. באזור 704'א' יפו ג' ובאזור 706'ד' יפו ד' מבוקש להתאים את הרח"ק תוך שמירה על התכנון והיקף הזכויות הקיימות, בהתאם לשינוי הרוחבים בשיטת חישוב הרח"ק. אודי כרמלי: אם התב"עות הללו יפלו ונצטרך לעשות תב"עות מ5500 נצטרך לעשות תב"עות ברח"ק 1 כדי להגיע לאותם מספרים שהיו מספרי נטו ברוטו ב5000. אם לא נגמור את התבעות ב5000 נצטרך לעשות ב5500 עדי בן שטרית ממשיכה בהצגת המצגת לאזור 705'ג' דרום עגימי. מיטל להבי: 7 זה 6.5 קומות עדי בן שטרית: 7 קומות. חיים גורן: זה לא מרקם לשימור עדי בן שטרית: זה בגבולות יפו ההסטורית אודי כרמלי: מרחב קדם שם הגדולים היה כבר בוועדה היה דיון בהתנגדויות והוחלט לחזור אחורה. כדי שהמרחב יהיה בסמכות מקומית היה צריך להעלות את זה לרח"ק 4. יש בנינים של דיור ציבורי חלמיש כדי לפתור זה אלו המספרים. ליאור שפירא: למה 6.5 ולא 7.5 זה לא נותן כלום? אודי כרמלי: אתה מעלה את הרח"ק לקומה מלאה ולא קומה חלקית

חיים גורן : הרח"ק הוא המשמעותי
 אודי כרמלי : בגלל שאנחנו בעגימי כל מטר הוא חשוב מבחינת הגבהים
 עדי בן שטרית ממשיכה בהצגת המצגת לאזור 701ז' צפון שדרות ירושלים.
 ליאור שפירא : היה 8 קומות במופקדת ונשאר 8 קומות
 עדי בן שטרית ממשיכה בהצגת המצגת לאזור 701ב' השער ליפו. מבוקש קביעת זכויות למוקד פיתוח חופי מערבית לרח' גולדמן נחום.

חיים גורן : איפה אפשר לבנות שם?
 אודי כרמלי : יש מתחם שם איפה שהיה ד"ר לק לפני כיכר השעון, הורסים את כל הבניה הלא חוקית שומרים על מבנה האבן ואפשר יהיה להוסיף עוד גובה עוד קומה.
 עדי בן שטרית ממשיכה בהצגת המצגת לאזור **טיילת צ'ארלס קלור**.
חיים גורן : יש שם בית ספר הוא נשאר?
 אודי כרמלי : הוא נשאר
חיים גורן : מה ההיגיון לעשות מבנה ציבור חדש?
 אודי כרמלי : כי זו צומת משמעותית אם יהיה מצב של פינוי שטחים לעשות מזה מוקד ציבורי ולתת לו זכויות.

מיטל להבי : המרה של שצ"פ לחום לא מחייבת שצ"פ באותה איכות במקום אחר?
 יותם בן יעקב : זה אזור לתכנון בעתיד וזה מוקף בשפד"ן והתחמ"ש שזה מגרש חום, תוכנית המתאר שמה שם סימבול
 עדי בן שטרית ממשיכה בהצגת המצגת בדופן **חיים הלר**
 מיטל להבי : למה יש שם סימון מוזר?
 חיים גורן : כי יש שם בנינים רכבת

עדי בן שטרית ממשיכה בהצגת המצגת בדופן חיל השיריון, אזור 804א'
חיים גורן : אזור אפוטושו אנחנו הופכים את זה לשצ"פ?
 עדי בן שטרי : תבע בתוקף שהפכה את דופן חיל השיריון לציבורי חום ירוק.

עדי בן שטרית ממשיכה בהצגת המצגת בשכונת שפירא
חיים גורן : מה המשמעות של תמהיל השימושים
 עדי בסיס : תוכנית של תמהיל עם שימושים מוטה מגורים. זה בעיקר לייצר גמישות לתוכניות בדופן שהיא בפאתי חיל השיריון אזור מעורבת.
חיים גורן : זה עכשיו במחוז? למה לא להחזיר ל5500 ולאפשר לנהל את זה בתוך הבית
 אלון הרשקוביץ : 5500 פותרת את הבעיה זה רק משהו טכני, כי החלק הצפוני של גולומב מסלנט נכנס בטעות למסמך המדיניות של תחנה מרכזית 2016. אנחנו רוצים שהתוכנית תתאשר כמה שיותר מהר.

צוות דרום

אלחנן זבולון, מיטל להבי, דייבי דיסטניק, חיים גורן וליאור שפירא

סעיף 701א' – העיר העתיקה - הצבעה

נגד - דייב וליאור
 בעד - חיים מיטל חן
 נימנע - אלחנן

703ג' + 707א' – אלחנן זבולון לא משתתף .
שקף 802 – נווה שאנן – להוריד את הסעיף 2 "מסמך מדיניות לא יהווה תנאי לקידום תכנית מפורטת במרחב זה"

לאשר את כל סעיפי מה"ע למעט הסעיף לעיל.

אלחנן זבולון, מיטל להבי, דייבי דיסטניק, חיים גורן וליאור שפירא

סעיף 701א' – העיר העתיקה - הצבעה

נגד - דייב וליאור
 בעד - חיים מיטל חן
 נימנע - אלחנן

703ג' + 707א' – אלחנן זבולון לא משתתף .
שקף 802 – נווה שאנן – להוריד את הסעיף 2 "מסמך מדיניות לא יהווה תנאי לקידום תכנית מפורטת במרחב זה"

לאשר את כל סעיפי מה"ע למעט הסעיף לעיל.

בישיבתה מספר 0002-26' מיום 04/02/2026 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה עדכון על התנגדות מה"ע ולאחר בחינת ההתנגדויות היא תומכת בהגשת ההתנגדות לוועדה המחוזית, כפי שהוצגה על ידי מהנדס העיר וצוותי התכנון בתיקונים הבאים:

תיקונים לנושאים רוחביים:

- שורה 37 בחוות דעת הצוות – סעיף קטן 3 – התנגדות מה"ע תבקש למחוק את המילים 'נועד לשמש אותו בלבד' ולחילופין למחוק את כל סעיף קטן (3)
- שורה 37 בחוות דעת הצוות – תוספת סעיף (5) לפיו: 'תרומה משמעותית לתוספת מיגון - לסביבה הקרובה במצבים חריגים שבהם יש תרומה מיוחדת למיגון ציבורי.'
- שורה 39 בחוות דעת הצוות - התנגדות מס' 39 (לעניין פרסום להערות) תימחק.

נושאים רוחביים – שטחים ציבוריים

- שורה 43 בחוות דעת הצוות – יש לשנות את סעיף 43 בהתנגדות לנוסח הבא: 'במקרה של שימוש במנגנון חלף הקצאה יותרו שימושים סחירים התומכים בשימוש הציבורי (יקראו בסעיף זה- "שימושים נלווים") בהיקפים הבאים: בשטח ציבורי מבונה בהיקף של עד 250 מ"ר יותרו שטחים עבור שימושים נלווים של עד 5% לשטחי ציבור ובשטח ציבורי שהיקפו מעל 250 מ"ר יותרו עד 10% שטחים עבור שימושים נלווים והכל בהתייחס לשיקולים תכנוניים בהתאם למאפייני האזור, הבטחת איכותו ותפקודו המיטבי של השימוש הציבורי, הזיקה בין השימושים הסחירים לשימושים הציבוריים וכדומה'

נושאים רוחביים

תעסוקה ועירוב שימושים –

- שורה 62 בחוות דעת הצוות - התנגדות מס' 62 (לעניין המילה קניונים בדוגמאות) תימחק.
- התנגדות חדשה- מבוקש כי ההתנגדות תכלול סעיף נוסף לפיו: מבוקש למחוק את סעיף קיים 3.7.2 מהוראות התכנית המופקדת (לענין גודל המגרש מוטה מלונאות).

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אמיר בדראן, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, חיים גורן, דייבי דישטניק, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי

נושאים אזוריים

מזרח העיר –

- שורה 12 בחוות דעת צוות – מזרח – אזור 907א מוקד תעסוקה: יש להסיר מההתנגדות את ההתייחסות בנוגע אל מספר הקומות, כך שמספר הקומות יישאר עד 15 ולהשאיר את כל יתר ההתנגדות.

- שורה 20 בחוות דעת הצוות – מזרח – אזור 802ה' – מע"ר המחר-החרש: ההתנגדות תימחק.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אמיר בדראן, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, חיים גורן, דייבי דישטניק, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי

מרכז העיר -

- שורה 10 בחוות דעת הצוות – מרכז - ר-41 רחוב נמיר (401+402): יש להסיר מההתנגדות את ההתייחסות בנוגע למספר הקומות המירבי, כך שמספר הקומות יוותר עד 30 קומות, (כפי שקבעה התכנית המופקדת)
- התנגדות חדשה- מבוקש כי ההתנגדות תכלול סעיף נוסף לאזור – מרכז – מרחב תכנון ככר רבין: מבוקש כי ישונה שם אזור התכנון 301א' לשם 'דפנות בנויות כיכר רבין – פרישמן ומלכי ישראל'.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, חיים גורן, דייבי דישטניק, ראובן לדיאנסקי

צפון העיר –

- שורה 1 בחוות דעת הצוות – צפון- באזור 101א' גלילות : בשורה האחרונה במקום המילים "במגרשים ששטחם" יבואו המילים "בתכניות ששטחן".
- שורה 9 בחוות דעת הצוות – צפון- אזור 101 ו' שדה דב : בשורה האחרונה בנוגע למוסד ציבורי עירוני חדש - תימחק המילה "תותר" ובמקומה תבוא המילה "לרבות".
- שורה 19 בחוות דעת הצוות – צפון - אזור 103ג' : יש לתקן את נוסח התנגדות כך שבסייפא השורה האחרונה ייכתב : "למעט באזור תכנון 103ג' שיכון למד 103א' שכונה צפונית לנופי ים".
- שורה 21 בחוות דעת הצוות – צפון - אזור 104א' דרום רמת אביב ב' : יתווסף סעיף להתנגדות לעניין תוכנית איינשטיין 69-73 לפיו ככל שתתקבל התנגדות כללית 32 לעניין ניוד משימור יתייתר הסעיף בנוגע להנחיות ומגבלות הניוד בהתנגדות זו.
- שורה 24 בחוות דעת הצוות – צפון – אזור 106ג' קניון רמת אביב :
 - לאחר המילה "אחודה" תתווסף המילה "לצמיתות"
 - יימחק הסעיף 'מגרשים ביעוד מגורים לפי תוכנית תקפה יקבעו לפחות 30% שימושים למסחר 12 ותעסוקה 1 ועד 70% לשימושי מגורים'.
- שורה 50 בחוות דעת הצוות – צפון- אזור 210א' : יש להסיר מההתנגדות את ההתייחסות בנוגע למספר הקומות המירבי , כך שמספר הקומות יוותר עד 9 קומות כפי שנקבע בתכנית המופקדת.
- שורה 51 בחוות דעת הצוות – צפון- אזור 210א בניה נמוכה רמת החייל : יתווסף סעיף להתנגדות לפיו מבוקש להוסיף את הסעיף הבא בטבלה 5.4 : 'מגרשים הכוללים הוראות מפורטות מתא/5555 (תכנית התחדשות מגרשית) יכולים להגיע לגובה מירבי של 7 קומות . (התנגדות זו נדרשת כחלופה במידה והתנגדות כללית 41 לסעיף 2.4.6 לא תתקבל).

משתתפים : אלחנן זבולון, מיטל להבי, חן אריאלי, דיבי דישטניק, חיים גורן וליאור שפירא.

דרום העיר –

- שורה 23 בחוות דעת הצוות – דרום- אזור 802 – נווה שאנן : יש להסיר מההתנגדות את סעיף (2) : "מסמך מדיניות לא יהווה תנאי לקידום תכנית מפורטת במרחב זה".

משתתפים : אלחנן זבולון, מיטל להבי, חן אריאלי, דיבי דישטניק, חיים גורן וליאור שפירא.