מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב

החלטות ישיבה מס' : 2025002

תקציר סעיפים:

1. **נושא - מחוז-תל-אביב(5): אישור פרוטוקולים - ועדה מחוזית תל אביב**
2. **תכנית - 502-1337831: בי/3/483 - מגדל קניון בת ים**
3. **תכנית - 502-0650317: בי/1/543/מק - איחוד וחלוקה מתחם יוספטל**
4. **תכנית - 502-1079789: רחוב הצפירה 7 - בת ים**
5. **תכנית - 501-1284777: קביעת יעודים למגורים ולדרך ברח' המכבים 73, 75, 77**
6. **תכנית - תמא/ 1/ 16: פרק חופים ופרק מוגנים, תיירות חופים ומוקד בחוף פתוח**
7. **תכנית - תמא/ 75/ ב: שער המפרץ – תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת לאתרים לאחסון גפ"מ**
8. **תכנית - תתל/ 151: תתל 151- מתקן תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באזור גבעת שאול ירושלים**
9. **תכנית - תתל/ 153: תתל/ 153- מתקני תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים**
10. **תכנית - 507-1123876: תא/5500 עדכון תכנית המתאר**

1. נושא - מחוז-תל-אביב(5): אישור פרוטוקולים - ועדה מחוזית תל אביב

החלט: לאשר פרוטוקול מישיבת הוועדה המחוזית מס' 2025001 מיום 27.1.2025.

2. תכנית - 502-1337831: בי/3/483 - מגדל קניון בת ים

רקע

- התכנית הינה בשטח של כ-7.5 דונם בפינת הרחובות יוספטל וניסנבוים.
- חלק משטח התכנית מהווה את החלק המערבי של קניון בת ים, בעוד בחלק הארי של התכנית מוקמים כיום מגדל מגורים בן 42 קומות ומבנה משרדים בן 12 קומות (עם שטחי מסחר בקומת התחתונות) מכוח תכנית 502-0643379 (בי/2/483/מק - מגדל קניון בת ים).
- התכנית צמודה לתחנת "יוספטל בת ים" של קו המטרו M1. התחנה אושרה כחלק מתת"ל 103. בנוסף, כ-250 מטר מערבית לתכנית נמצאת תחנת יוספטל של הקו האדום של הרכבת הקלה. כ-650 מטר מזרחית לתכנית נמצאת תחנת הרכבת הכבדה "יוספטל".

- בסביבת התכנית אושרו ומקודמות תכניות רבות אשר מעצימות זכויות בנייה ומערבות שימושים בהיקפים נרחבים.
- במצב המאושר מכוח תכנית ב/2/483/מק מאושרות 160 יח"ד וסך שטחים עיליים למגורים של 24,630 מ"ר. עוד מאושרים כ-8,400 שטחים עיליים למסחר (ועוד כ-2,300 מ"ר שטחים עיקריים למסחר מתחת לכניסה הקובעת), 10,450 מ"ר לתעסוקה ו-1,000 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור.
- התכנית מציעה:
  - **תוספת של כ-10,200 מ"ר לשטחי התעסוקה** (סך הכול 20,666 מ"ר שטח לתעסוקה), **כלומר הגדלה של הרח"ק הסחיר העילי מ-6.4 ל-8**.
  - הגבהת מבנה התעסוקה **מ-12 קומות ל-20 קומות**.
  - העברת 500 מ"ר שטחי שירות למבנים ומוסדות ציבור לשטחים עיקריים בשימוש זה, כך שיהיו 1,000 מ"ר שטחים עיקריים למבנים ומוסדות ציבור, ללא שטחי שירות.
- הוועדה המקומית דנה בתכנית בתאריך 22/7/2024 והחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית.

<u>הוחלט</u>:
מיקום התכנית בקרבה לשלושה סוגים של מערכות להסעת המונים (שתיים מתוכן – רכבת ישראל והרכבת הקלה – כבר קיימות), מהווה מיקום מיטבי להוספה ולהעצמה של שטחי תעסוקה. לאור קביעת התכנית כי לא יתווספו מקומות חנייה למשרדים מכוח תכנית זו, הרי שתוספת 8 קומות תעסוקה לא צפויה להכביד על התשתיות הציבוריות, כאשר מן הצד השני תושבי האזור, הקיימים והעתידיים כאחד, עשויים בהחלט להרוויח מהגדלת היצע מקומות העבודה בסביבתם המיידית. התכנית אף עומדת בהוראות תמא/ 70 לעניין הרח"ק ותמהיל השימושים, כמו גם בתמהיל השימושים שנקבע במדיניות הוועדה המחוזית לפיתוח לאורך ובסביבת מתע"ן. הרח"ק המוצע בתכנית (8) חורג במעט מהרח"ק המירבי לפי המדיניות (7.5), אולם הוועדה סבורה מדובר בחריגה שאינה משמעותית לאור התרומה הנשקפת מהתכנית.

לפיכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. שטחי בניה מירביים ושימושים:

א. 20,700 מ"ר לתעסוקה (תוספת של כ-10,200 מ"ר לשטחי התעסוקה שנקבעו בתכנית 502-0643379).

ב. 1,000 מ"ר שימוש עיקרי למבני ציבור. השימושים המותרים יהיו דת, רווחה, קהילה, משרדי עירייה.

ג. שאר השטחים נותרים ללא שינוי מתכנית 502-0643379.

ד. טבלת זכויות הבנייה תכלול את ההערות שהיו לטבלת הזכויות שבתכנית 502-0643379, בתיאום עם לשכת התכנון.

2. בינוי:

א. מספר הקומות המירבי למבנה התעסוקה הינו 20 קומות.

ב. גובה מירבי מעל הכניסה הקובעת למבנה התעסוקה יהיה 85 מטרים.

ג. יתר הגבהים נותרים ללא שינוי מתכנית 502-0643379.

3. תנועה וחניה:
לא תהיה תוספת חניה מכוח תכנית זו.

4. כללי:

א. הוראות התכנית שאינן נובעות מהשינוי שהיא מבצעת, כמו גם הוראות שמתייחסות למבנים שנמצאים מחוץ לתחום התכנית, יוסרו.
ב. תיאום מסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
ג. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

3. <u>תכנית - 502-0650317 : בי/1/543/מק - איחוד וחלוקה מתחם יוספטל</u>

<u>רקע</u>

תכנית בי/1/543/מק הינה תכנית איחוד וחלוקה בשטח של כ- 5.4 דונם שמתוכננת כהשלמה לתכנית הראשית בי/ 543 - 502-0436261 שבתוקף. התכנית הראשית קבעה שבמתחם יוספטל, הממוקם על שדרות יוספטל פינת רחוב מבצע סיני בחלקה המזרחי של בת ים בסמוך למחלף יוספטל, תתאפשר הריסת שני מבנים טוריים בני 4 קומות מגורים (ו-64 יח"ד) מעל קומת עמודים ומבנה מסחרי, ובניית שני מגדלי מגורים ובהם 300 יחידות דיור חדשות ומגדל משרדים בהיקף של 30,000 מ"ר מעל קומת מסחר בחזית רחוב יוספטל. בנוסף התכנית הראשית מאפשרת שינוי שימושים למבנה קיים בצומת נתיבי איילון-יוספטל. תכנית בי/1/543/מק אינה חלה על מבנה זה.

עיקר השינויים שמבצעת תכנית בי/1/543/מק :

א. מגרש 101 :
   א. תוספת של 4,750 מ"ר לשטחי השירות העל קרקעיים למגורים.
   ב. שינוי שימוש "מסחר" לשימוש "מסחר ומשרדים" והוספת 4,450 מ"ר עיקריים ועוד 1,500 מ"ר שטחי שירות למשרדים.
   ג. העברת שטח המחסנים הדירתיים והמחסנים למסחר ותעסוקה מתת הקרקע לעל הקרקע.
   ד. העברת השטחים שלרווחת הדיירים מתת הקרקע לעל הקרקע.
   ה. הוספת שתי קומות חניון.
   ו. הסרת הערה לטבלת זכויות הבנייה שקובעת כמה שטח מוקצה למרפסות.
   ז. ניתן להקים בריכות פרטיות בקומות העליונות.
ב. מגרש 201 :
   א. ביטול 250 מ"ר עיקריים למסחר.
   ב. הפחתת 3,885 מ"ר עיקריים ו-1,300 מ"ר שטח שירות לתעסוקה.
   ג. הוספת שתי קומות חניון.
ד. שינוי הוראות תכסית.

בנוסף, התכנית נמצאת בתחום תתל/ 103 , אולם לא מתייחסת אליה בהוראות או בתשריטים.

תכנית בי/1/543/מק הופקדה ברשומות בתאריך 18/8/2024 ונקבעה כטעונה את אישור שר הפנים בתאריך 3/11/2024 מהסיבות הבאות :

1. מגרש 101 :
   א. במצב המוצע נמחקה מטבלה 5 ההערה שקובעת כמה שטח מוקצה למרפסות (3,600 מ"ר בלבד ל- 300 יח"ד).
   ב. לא ניתן בתכנית שבסמכות הוועדה המקומית לנייד את שטח המחסנים הדירתיים והמחסנים למסחר ותעסוקה מתת הקרקע לעל הקרקע.
   ג. לא ניתן בתכנית שבסמכות הוועדה המקומית לנייד את השטחים שלרווחת הדיירים מתת הקרקע לעל הקרקע.

ד. לא ניתן לשנות בתכנית שבסמכות הוועדה המקומית הוראות שעוסקות בתכסית לחלחול.
2. התאמה לתתל/ 103 : התכנית נמצאת בתחום תתל/ 103 , אולם לא מתייחסת אליה בהוראות או בתשריטים.

בתאריך 25/11/2024 החליטה הוועדה המקומית לבקש מהוועדה המחוזית לאמץ את התכנית.

<u>הוחלט</u>:
הוועדה מכירה בחשיבות התכנית ובצורך בקידומה המהיר, על-מנת לאפשר את מימושה בהקדם. עם זאת, ישנם מספר תיקונים שהם מהותיים (בין השאר נוכח היחס לתת"ל) ולפיכך מחייבים, לדעת הוועדה, הפקדה מחדש של התכנית.

לאור זאת, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. שטחי בניה, ייעודים ושימושים
א. <u>מגורים (מגרש 101)</u>:
1) לטבלת זכויות הבנייה תתווסף עמודת מרפסות ,ויקבעו בה 3,600 מ"ר למרפסות בלבד.
2) יתווסף שימוש למשרדים.
3) ייעוד הקרקע ישונה למגורים, מסחר ותעסוקה.
4) יותר ניוד שטחי מחסנים הדירתיים והמחסנים למסחר ולתעסוקה מתת הקרקע לעל פני הקרקע לקומות המסד בלבד.
5) יותר ניוד השטחים שלרווחת הדיירים מתת הקרקע לעל הקרקע.
ב. <u>מסחר</u> : בשני המגרשים (101 ו-201) יקבעו שטחי מסחר באופן שיבטיח את קיום החזית המסחרית המסומנת בתכנית.
ג. יובהר בהוראות התכנית כי לא תהיה בשלב ההיתר תוספת שטחים בגין הוראות התכנית שעוסקות בקירוי.
ד. מגרש 201 : ייעוד הקרקע יהיה עפ"י תכנית מאושרת אחרת.

2. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות
א. 15% משטח התכנית יוותרו פנויים לחלחול ולנטיעות, מעל ומתחת לקרקע. השטח הפנוי לא יכלול רמפות כניסה לחניונים וכיוצ"ב.
ב. ניהול הנגר והניקוז : מסמכי התכנית יעמדו בהוראות תמא/ 8/1, לרבות הצגת יעדי ניהול נגר, ובנוסף יתייחסו לתתל/ 103, הכול בתיאום עם לשכת התכנון.
ג. לא תידרש תכנית עיצוב אדריכלי.
ד. יסומנו אזורי מגן לקידוח מי שתיה (7).

3. תיאומים ואישורים:
א. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להתייחסות נת"ע מתאריך 25/11/2024, בתיאום עם לשכת התכנון.
ב. משרד הביטחון : הטמעת התנאים שבחוות הדעת מיום 20.2.2025, בתיאום עם לשכת התכנון.

4. כללי
א. החלטה זו כפופה לאישור היועמ"ש לוועדה המחוזית כי מגישת התכנית רשאית להגישה בהתאם לחוק.
ב. איחוד וחלוקה :
תיקון הטבלאות בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המחוזית. ככל שמדובר בשינויים משמעותיים הוועדה תדון בטבלאות לאחר שיתוקנו.
יתווסף להוראות התכנית סעיף איחוד וחלוקה, בתיאום עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
ג. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
ד. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

4. תכנית - 502-1079789 : רחוב הצפירה 7 - בת ים

הוחלט :
הוועדה תשוב ותדון לאחר השלמת מידע מטעם מה"ע בדבר כמות המבנים שנמצאים בסיטואציה דומה קרי : מבנה בקו בניין אפס שאינו טעון חיזוק הגובל במבנה שחוזק או שנמצא בהליכים מכח תמא/ 38.

5. תכנית - 501-1284777 : קביעת יעודים למגורים ולדרך ברח' המכבים 73, 75, 77

רקע:

תכנית לקביעת יעוד מגורים מעל דרך מאושרת ומתחתיה, באמצעות קביעת מגרש כתלת מימדי, ברח' המכבים 73, 75, 77 בבני ברק (3.5 דונם).

בשטח חלה תכנית 501-0282152 הירקון בני ברק אשר אושרה במרץ 2021. התכנית קבעה הפקעה ברוחב 2 מ' ברח' המכבים.

קודם לאישורה של תכנית הירקון יצא היתר בניה לשלושת הבניינים ברח' המכבים 73, 75, 77 בפברואר 2020. ההיתר ניתן מכח תכנית קודמת 501-0186981 בב/ מק/ 3302 אשר אושרה בפברואר 2016.

הבניינים נבנו ע"פ היתר הבניה כאשר לפי התכנית החלה הם חורגים לתחום ההפקעה מעל ובתת הקרקע כאשר במפלס הרחוב הקומה היא מפולשת וניתנת למעבר הולכי רגל בתחום ההפקעה.

התכנית שהומלצה ע"י הוועדה המקומית מבקשת להסדיר את החריגה לתחום ההפקעה ע"י רישום תלת מימדי של יעוד מגורים מעל הדרך מקומה 1 ומתחת לדרך בתחום המרתף.

הועדה רואה לנכון להבהיר כי טרם מתן היתר בניה מכוח תכנית מאושרת כאשר קיימת תכנית מופקדת מחייבת קבלת אישור ועדת המשנה להתנגדויות וזאת בהתאם לסעיף 97 ב לחוק.

ב28.10.24 נדונה התכנית והוחלט להפקידה

התכנית מובאת לתיקון לצורך דיוק של מפלסי הקרקע במגרש התלת מימדי. לפיכך, **מחליטה הוועדה:**

לתקן את ההחלטה מיום 28.10.24 כדלהלן:

1. תא שטח 300 ייקבע ביעוד דרך.
2. הדרך תהיה מגרש תלת מימדי שמימדיו בהתאם לנספח התלת מימדי שהוצג בדיון. לא יתאפשר גידור בתחום זה, אלא מטעמים בטיחותיים.
3. ביחס לשטח זה תקבע הוראת הפקעה כי שטח זה יופקע וירשם על שם הרשות המקומית.
4. התחום שמעל ומתחת למגרש התלת מימדי יהיה ביעוד מגורים.
5. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
6. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת תכנון.

6. תכנית - תמא/ 1/ 16 : פרק חופים ופרק מוגנים, תיירות חופים ומוקד בחוף פתוח

רקע:

פרק החופים בתמ"א 1 אשר אושר בשנת 2020 מהווה את המדיניות התכנונית לאורך חופי הים התיכון. התמ"א קובעת איסור בנייה בתחום חוף הים, מבטיחה את השימוש הציבורי בחופי וכן יוצרת אבחנה בין החוף העירוני לחוף הפתוח בשטחי המועצות האזוריות ודגשים תכנוניים במרחבים אלה.

פרק החופים בתמ"א 1 מחליף את תמ"א 13 הכללית וכן את השינויים הבאים לתמ"א 13 : שינוי מספר 1, שינוי מספר 5, שינוי מספר 5א, שינוי מספר 7 ושינוי מספר 8. יתר השינויים ממשיכים לחול.

להלן עיקרי התיקון המוצע בתמא/ 1/ 16 :

א. לאפשר חניוני לילה בחלק ממכלולי החוף.

ב. הקמת מוקדי חוף ב'חוף פתוח' ובשטחים מוגנים.

ג. הבהרה שלינת שטח זמנית ללא בינוי, על בסיס שירותי חוף המוכרז, היא שימוש נלווה ראוי המתאפשר לפי פרק החופים.

הוחלט:

להלן הערות הוועדה לתכנית, לחופים שבתחום מחוז ת"א:

א. הוועדה מברכת על קידום התכנית. השינויים המוצעים במסגרת תיקון פרק החופים הם בעלי חשיבות רבה להסדרת חופי הים בישראל. יחד עם זאת, הוועדה סבורה שהוספת שימוש נלווה 'לינת שטח' בחוף עירוני עלול לצמצם עוד יותר את נגישות החוף לציבור הרחב, ולהוביל להיווצרות של אזורי מגורים מאולתרים.

ב. בהתאם לכך, הוועדה מציעה להתנות את הוספת השימוש הנלווה '**לינת שטח**' בחוף עירוני בסעיף 4.1.3. כחלק מתכנית מפורטת תוך בדיקת ההשלכות הסביבתיות.

7. **תכנית - תמא/ 75/ ב: שער המפרץ – תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת לאתרים לאחסון גפ"מ**

הוחלט: אין הערות לוועדה המחוזית תל אביב

8. **תכנית - תתל/ 151: תתל 151- מתקן תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באזור גבעת שאול ירושלים**

הוחלט: אין הערות לוועדה המחוזית תל אביב

9. **תכנית - תתל/ 153: תתל/ 153- מתקני תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים**

הוחלט: אין הערות לוועדה המחוזית תל אביב

10. **תכנית - 1123876-507: תא/5500 עדכון תכנית המתאר**

רקע:

תכנית המתאר תא/5500 מהווה עדכון לתכנית המתאר הקיימת תא/5000, שהתאשרה בשנת 2016, ומבוססת על עדכון לתכנית האסטרטגית של תל אביב משנת 2017. מטרת העדכון היא מתן מענה לשינויים ותמורות שהתרחשו מאז אישורה של תא/5000, התקדמות התכנון של מערכת הסעת ההמונים במטרופולין ביניהם תמ"א 70. וצפי לגידול במספר התושבים, המבקרים והמועסקים בעיר. התכנית הומלצה על ידי מליאת הוועדה המקומית ב- 13/7/2022. התכנית נידונה בועדה מקצועית למים וביוב ב- 25/7/2024.

העיר תל אביב-יפו, בשטח של כ- 52,000 דונם, מנתה בשנת 2024 כ-495,600 תושבים (למ"ס) וכ- 8,600,000 מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ומלונאות (נתוני ארנונה). התכנית המוצעת תיתן מענה ליעדי צמיחה צפויים לשנת 2035 של 600,000 תושבים ו- 9,100,000 מ"ר שטחי תעסוקה סה"כ. בהתאם, 220,500 יח"ד (נתוני ארנונה) בשנת 2023 יגדלו ל- 273,000 יח"ד בשנת 2035. גודל משק בית מחושב 2.2 נפש בממוצע עירוני.

דגשי התכנית המוצעת:

<u>מגורים והתחדשות עירונית</u>: מטרת התכנית בתחום זה היא הגדלת מגוון, השגות ונאותות המגורים בעיר ע"י חובה לכלול דיור בהישג יד, בהתאם למדיניות הדיור העירונית, בתכנית מפורטת הכוללת מגורים. בנוסף, על מנת להבטיח את איכות התחזוקה לאורך זמן, קובעת התכנית הוראות למנגנוני תחזוקת מבנים - בדגש על תהליכי התחדשות עירונית ועל מבנים מורכבים (רבי קומות ומבנים מרובי יחידות דיור).

<u>שטחים ציבוריים</u>: על רקע הגידול המתמיד באוכלוסיית העיר ומבקריה, מבקשת התכנית להעמיד מנגנונים וכלים חדשים להבטחת כמות ואיכות השטחים הציבוריים, בנויים ופתוחים כאחד. בין היתר, התכנית מבקשת להגדיל את שטחי הקרקע המוקצים לצרכי הציבור באמצעות שינוי שיטת חישוב זכויות הבניה.

<u>תעסוקה, מסחר וערוב שימושים</u>: העדכון כולל הרחבת נגישות התושבים לשירותים, מסחר ותעסוקה בקרבת הבית ושמירה על מגוון תעסוקות בעיר. זאת על ידי תוספת סימון רחובות פעילים (רחובות שלאורכם מסחר ושירותים), בדגש על מזרח העיר ועל צפונה, וכן הענקת תמריצים להתחדשות מרכזי מסחר ותעסוקה מקומיים, תוך שמירה על הזהות המקומית והתפקיד הציבורי שלהם. כמו כן, התכנית שואפת לשמר את המגוון העירוני ואת ריבוי השימושים הקיים בה, ולאפשר, בין היתר, את קיומם של שימושים כגון מלאכות וחיי לילה על ידי הגדלת אזורים ללא מגורים. התכנית מרחיבה את שטח האזורים מעורבי השימושים בעיר וכן מעמידה אמצעים למיתון קונפליקטים ומטרדים בין השימושים השונים.

<u>סביבה, תשתיות והיערכות לשינויי אקלים</u>: מגמת התחממות האקלים מביאה עמה שלל אתגרים אקלימיים, בניהם ניהול מי הנגר. התכנית מסמנת את האזורים הרגישים להצטברות מי נגר בעיר וקובעת הנחיות לטיפול במי הנגר במגוון כלים (טיפול בגגות, אגני השהייה, מאגרים ועוד) ותמיכה במערכת האקולוגית בעיר ע"י הוראות לתכנון התומך בתשתית הטבע בעיר.

תחבורה וניידות: מערכות הסעת המונים שבביצוע ובתכנון ארצי ותנופת הפיתוח העירוני, מחייבים תכנון מוטה תחבורה ציבורית ומקיימת. עדכון תכנית המתאר כולל הוראות למימוש אזורי הזדמנות אלו, כמו גם מתן ביטוי לחזון התחבורה העירוני, שמעמיד סדר עדיפויות חדש בין משתמשי הדרך הרבים: בראש יעמדו הולכי הרגל, אחריהם משתמשי התחבורה הציבורית ואלה הבוחרים להתנייד בכלים אישיים (אופניים וקורקינטים), ולבסוף – הרכב הפרטי.

הוחלט:

הוועדה מברכת את הוועדה המקומית תל אביב יפו על מהלך תכנוני חשוב ומקצועי ליצירת תכנון רציף והמשכי כנדרש. מהלך רחב היקף ומעמיק זה מאפשר לעיר מענה למגמות מתהוות ולמדיניות תכנון ארצית ומחוזית, ככלי מתקדם לניהול עירוני.

הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. **שטחי בניה מירביים**:

א. שיטת חישוב הרח"ק –

1. על מנת לתת מענה תכנוני הולם לצרכי הציבור הנדרשים להיקפי הבניה הצפויים ובמטרה לייעל את ההליך התכנוני, הוועדה מצאה כי נכון לערוך שינוי באופן חישוב שיטת הרח"ק.
שיטת חישוב הרח"ק מהווה את חישוב זכויות הבניה למגרש עצמו בלבד. שטח קרקע לחישוב זכויות הוא שטח הקרקע הסחיר במצב התכנוני התקף. הקצאת שטחי הציבור בתכנית מכוחה של תכנית זו, אינה כפופה לאחוז השטח לחישוב זכויות ויכול שתהיה גדולה או קטנה יותר בהתאם לצרכי הציבור הנדרשים ולהוראות התכנית לעניין זה. ההקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים תבוא במניין הרח"ק ולא תתווסף לו.
2. מסגרת שטחי הבנייה המירביים תחושב בהתאם לרח"ק המירבי הקבוע לאזור הייעוד כפול 'שטח הקרקע לחישוב זכויות' כמפורט בטבלה (תצורף להוראות התכנית):

מאפייני התכנית	**שטח קרקע לחישוב** (אחוז משטח סחיר נכנס)	חישוב מסגרת שטחי בנייה מירביים
כללי - כל שטח העיר	70%	רח"ק כפול(X)
אזור ייעוד תעסוקה	80%	
אזור חוף הים (ממערב לרחוב הירקון באזורי תכנון 301, 501 ו-502)	80%	
מגרש בייעוד מעורב הכולל ייעודים סחירים ושאינם סחירים ("פיג'מה" סחיר-ציבורי)	85%	
שטח בייעוד למבני ציבור	100%	

טווח שיקול דעת הוועדה		
תכנית התחדשות באזור התחדשות	70-85%	
שטח סחיר נכנס קטן מ 2 ד'	70%-100%	
תכנית הכוללת תוספת בנייה או הוראות למבנים קיימים		
תכנית הכוללת בתחומה מבנה/ אתר לשימור		
בתכניות על קרקע פנויה* * שלא הוצא בשטחן היתר, או שתכסית הבינוי העל-קרקעית הקיימת אינה עולה על 20% משטח התכנית*	50%-70%	

3. לא ניתן יהיה לשנות את חישוב הרח"ק האמור לעיל.

ב. <u>באזורים בהם לא נקבע רח"ק מירבי יקבע רח"ק כדלקמן-</u>

ב'אזור תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע"ן 1' ובאזור תכנון 908 א', ייקבעו 2 מדרגות גודל מגרש לעניין הרח"ק:

1. בעבור מגרשים בגודל עד 2-3 דונם הרח"ק המירבי יהיה 20
2. בעבור מגרשים הגדולים מ- 3 דונם, הרח"ק המירבי יהיה 35

ג. <u>גובה</u> -

גובה קומות יקבע באופן הבא:

גובה קומה טיפוסית למגורים עד – 4 מ'

גובה קומה טיפסוית לתעסוקה וציבורי – עד -5 מ'

קומת קרקע – עד 8 מ'

קומות מיוחדות – עד 15% מסך הקומות במבנה יותר עד 6 מ' לקומה

2. ייעודים ושימושי קרקע:

א. בסעיף 1.6 מקבץ השימושים 'מוסדות ציבור': יש להוסיף שימוש של 'מרכזי בריאות' ו'רווחה' בפרוט לדוגמא בהגדרת מקבץ השימושים (עפ"י תמא/ 1/ 20).

ב. 'מבני ציבור', סעיף 3.5.1 (א), (2): מקבץ שימושים נוספים:

1. יותרו עד 20% מתוך סך כל שטחי הבנייה עבור שימושים נלווים.
2. יש להסיר ממקבץ השימושים את תעסוקה 1.

ג. להגדרת 'שימושים כלליים' יתווסף: 'מאגר מים תת קרקעי לניהול נגר'.

3. מוסד ציבורי:

בסעיף 5.4 בהוראות התכנית יתווספו התנאים הבאים בהתאם לתמא 1 / 20 :

א. באזור תכנון 401 (מתחם ויצו) יקבע כי : 'תכנית מפורטת למתחם תכלול במסגרתה שטחי בניה בהיקף שלא יפחת מ- 60,000 מ"ר שיוקצה להרחבת בית החולים איכילוב ויכלול בית חולים גריאטרי'.

ב. באזור תכנון 904 (מתחם אורות) יקבע כי : 'תכנית מפורטת למתחם תכלול במסגרתה שטחי בניה בהיקף שלא יפחת מ- 30,000 מ"ר עבור בית חולים גריאטרי ו-30,000 מ"ר עבור מוקד חרום רפואי'.

ג. באזור תכנון 211 (עתידים) יקבע כי : 'תכנית מפורטת למתחם תכלול במסגרתה שטחי בניה בהיקף שלא יפחת מ- 30,000 מ"ר עבור בית חולים גריאטרי ו-30,000 מ"ר עבור מוקד חרום רפואי'.

ד. סימבול רלוונטי יתווסף עבור שלושת המתקנים בתשריט אזורי יעוד.

4. שימור:

א. אתר לשימור -

1. תכנית עתידית הכוללת אתר לשימור תסמן את האתר, ותקבע בהוראותיה הנחיות ותנאים בנוגע אליו.
2. הוועדה רשאית לקבוע בתכנית אתר לשימור או לשנות הוראות בנייה החלות על האתר ו/או סביבתו.
3. הוועדה רשאית לבטל בתכנית סימון של אתר לשימור, אם נקבע ככזה בתכנית קודמת שבסמכותה, לאחר קבלת חוו"ד ועדת השימור העירונית.
4. הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה וקומות לאתר לשימור, בהתאם לקבוע באזור היעוד ובנספח העיצוב העירוני.
5. בתכנית הכוללת אתרים לשימור הקבועים בתכניות מאושרות שירשמו בסעיף 5.4 ('תכנית איינשטיין 73-69', באזור תכנון 104, ו'תכנית בית העיתונאים' - באזור תכנון 903), ניתן לנייד זכויות מוקנות בלתי ממומשות למגרש קולט באזור יעוד 'תעסוקה מטרופוליני' או 'תעסוקה עירוני', ולרובעים 1 ו-2, ובלבד ששטחי הבניה במגרש הקולט לא יעלו על 50% מהזכויות המאושרות.
6. בתכנית מכח תכנית זו, הקובעת אתר לשימור שאינו ביעוד ציבורי, ניתן לנייד זכויות מוקנות בלתי ממומשות למגרש קולט באיזור תעסוקה מטרופוליני או תעסוקה עירוני ולרובעים 1 ו-2, ובלבד ששטחי הבניה במגרש הקולט, לא יגדלו ביותר מ-50% מהזכויות המאושרות.

ב. תוספת מעבר לרח"ק המירבי – סעיפים 3.1.5 (ג) ו (ד) יאוחדו ותהיה בהתאם לסעיפים מעלה בהחלטה זו.

ג. יובהר כי תכנית זו אינה משנה את תכנית השימור תא/2650ב' או כל תכנית הכוללת מבנים לשימור תקפה.

ד. לא ניתן יהיה מתוקף תכנית זו לשנות בתכניות מפורטות בסמכות מקומית את סיווג המבנים והאתרים שנקבעו בתכנית תא/2650ב'. בהתאם לכך, יוסר מהוראות התכנית סעיף 4.3.3 (א) וכן הסייפא של ס"ק (ג) ביחס לשינוי.

ה. סעיף 4.3.3(ה) בתכנית הכוללת תוספת מבנים לשימור מכוח תכנית זו, הוועדה המקומית רשאית לקבוע שטחי בנייה וקומות בהתאם לקבוע באזור היעוד ובנספח העיצוב העירוני.

ו. ההגדרה של אתר לשימור תותאם להגדרת אתר בהוראות התוספת הרביעית לחוק.

ז. בכל מקום בו נקבע אישורה של ועדת השימור במקום האמור תידרש חוות דעתה של ועדת השימור.

5. דיור בהישג יד:

א. סעיף 4.1.2(א) יתוקן כדלקמן: "... רק אם נשקלו בה הוראות בדבר דיור בהישג יד בהתאם למדיניות הדיור העירונית, על עדכוניה ובהתאם לכל דין."

ב. לעניין דב"י בקומה מבונה - ס"ק ג יוסר.

6. הקצאה לצורכי ציבור:

א. יש להפריד לסעיפים נפרדים את 'דיור בהישג יד' ואת 'הקצאות לצרכי ציבור'.

ב. לעניין הקצאה לצרכי ציבור סעיף 4.1.1 א – יוסר: 'בבעלות פרטית'.

ג. לעניין החלפת הקצאת שצ"פ ושפ"פ שיתפקד בפועל כשצ"פ, סעיף 4.1.1 ד,2, א – יוסר, וכן יוסר שפ"פ מההגדרות, נוכח סתירה להוראות תממ/ 5.

ד. ביחס לסעיף 4.1.1 ה במקרה של הקצאת שטחי ציבור מבונים יקבעו השימושים הציבוריים הרלוונטיים, לצורך הגדלת שקיפות וודאות.

7. פרוגרמה:

יצורף נספח פרוגרמטי עדכני שיהווה נספח רקע. הנספח יהווה רקע ליישום, מעקב ובקרה" לניהול מלאי שטחי הציבור.

8. תועלות ציבוריות :

מנגנון התועלות הקיים בתכנית המתאר התקפה יעמוד בעינו, תוך התאמת רשימת התועלות לחוו"ד משרד המשפטים (3.12.2024). לפיכך, יתוקנו כלל הסעיפים הרלוונטיים כך:

"בתכנית באזור תעסוקה מטרופוליני ובאזור תעסוקה עירוני, ניתן להוסיף זכויות בניה בהיקף של עד 60% מההפרש שבין הרח"ק המאושר בתכניות תקפות לרח"ק המרבי המוצע בתכנית. מעבר לכך, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי המוצע בתכנית אם התכנית קובעת אחד או יותר מהתועלות הבאות, כאשר רק הזכויות העודפות יותנו בתועלות:

א. שימור, התחדשות עירונית וחיזוק מבנים.

ב. דיור בהישג יד לפי התוספת השישית, שימוש לצמיתות של מגורים להשכרה בבעלות אחודה.

ג. פעולות מיוחדות להתייעלות בצריכת 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.

ד. תרומה משמעותית לנגישות לתשתיות תחבורה - במצבים חריגים בלבד בהם יש תרומה ייחודית של המרחב הפרטי לנגישות השימוש התחבורתי.

9. שטחים פתוחים:

א. ציר המוגדר בתממ/5 יסומן בצורה מובחנת משאר הצירים.

ב. צירים ירוקים: ניתן יהיה לקבוע שטח לשימוש נלווה למסחר ושירותים ציבוריים בצירים מטרופולינים, ראשיים ומשניים, בגודל של עד 30 מ"ר לכל ק"מ אורך ציר, בהתאם לקבוע בתממ/5.

ג. רחובות עירוניים: התכנית מאפשרת שימושים נלווים בתחום הדרך בגודל של עד 40 או 80 מ"ר בהתאם לציר. שטח זה משמעותי, ולכן יש להפחיתו לעד-30 מ"ר לכל חצי ק"מ אורך ציר, על מנת לשמור על תחום הדרך.

ד. לעניין שטחי בניה בצירים ירוקים - סעיף 3.6.13, (א) 3) יוסר.

10. תנועה ותחבורה:

א. חניה: ייקבע בתכנית כי תקן החניה יהיה על פי התקן התקף לפי תקנות החניה הארציות, או לפי טבלת תקן החניה לפי תמ"א 70 שתוטמע בהוראות התכנית, לפי הנמוך מביניהם.

ב. בטבלאות להלן, תקן החניה מתייחס למספר מקומות חניה מקסימאליים לכל יחידת דיור במגורים ולהיקף מ"ר תעסוקה/מסחר.

תקן חניה - שלב סופי								
	מדד נגישות 4+5			**מדד נגישות 3**			**מדד נגישות 1+2**	
יעוד קרקע	מגורים	תעסוקה	מסחר	מגורים	תעסוקה	מסחר	מגורים	תעסוקה	מסחר
טבעת ראשונה	0.3	1:600	1:250	0.5	1:480	1:200	0.6	1:360	1:150
טבעת שניה	0.5	1:480	1:200	0.6	1:360	1:150	0.8	1:240	1:100

תקן חניה - שלב ביניים								
	מדד נגישות 4+5			**מדד נגישות 3**			**מדד נגישות 1+2**	
יעוד קרקע	מגורים	תעסוקה	מסחר	מגורים	תעסוקה	מסחר	מגורים	תעסוקה	מסחר
טבעת ראשונה	0.6	1:360	1:150	0.8	1:240	1:100	1	1:240	1:100
טבעת שניה	0.8	1:240	1:100	1	1:120	1:50	1	1:120	1:50

ג. לעניין תקן החנייה, יש לעדכן את הוראות התכנית ואת נספח התחבורה והניידות בהתאם לאמור להלן:

1. יש לסמן את תחום טבעות של תמ"א 70 בנספח התחבורה והניידות.
2. להוראות התכנית תצורף טבלת לוח תקני חניה של מדדי נגישות 3-5 מתמ"א 70.
3. לתחנות "שלבים, נס לגויים, מגן דוד, רמת אביב ג'" - ייקבע תקן חניה לפי מדד נגישות מס' 3.
4. בשאר התחנות תקן החניה יהיה לפי מדד נגישות מס' 4-5.
5. בעת חישוב מספר מקומות חניה הנדרשים לכל שימוש קרקע, יעוגל כל חלק של מקום חניה כלפי מעלה ליחידה השלמה הקרובה של מקומות חניה.

ד. סעיף 3.8.7 "רשת האוטובוסים":

יוסר האמור, למעט ס"ק (ד) לעניין מסוף אוטובוסים זעיר ויקבע כי; גריעה או הוספה לרשת האוטובוסים תעשה בהתייעצות עם משרד התחבורה. רשת האוטובוסים תהווה שכבת רקע בנספח.

ה. לעניין חניה ציבורית ותקן חניה, במקום סעיף 3.8.11(ג-ד) יבוא: 'החנייה למעט בשימושי מגורים תהיה חנייה ציבורית כמשמעותה בתקנות'.

ו. מסופים: יצומצם טווח החיפוש למסופי אוטובוסים לרדיוס של 250 מ'. תכנית מפורטת למסוף אוטובוסים ת"ק תידרש לחוו"ד משרד התחבורה.

ז. לעניין כניסות לחניונים, סעיף 3.8.5 יתווסף: "כניסות /יציאות לחניונים יבוצעו, ככל הניתן, מרחובות משניים שאינם מיועדים למעבר רצועת מתע"ן / מתע"ן תת"ק".

ח. לעניין הפרדות מפלסיות (סעיף 3.8.3) יתווסף: "תכנית הכוללת הפרדה מפלסית בתחום מסילות ברזל תידרש לחוו"ד משרד התחבורה".

ט. ההגדרות יותאמו להגדרות משרד התחבורה, נספח התחבורה יתוקן ויפרט מסילות ברזל מאושרות וכן תחום מסילות 5 ו-6 מתוכננות, בתיאום לשכת התכנון.

י. השלמת תיקונים טכניים בהמשך לפניית משרד התחבורה, רשות תח"צ, רכבת ישראל, נת"ע, נת"א ולסיכום מכינה תחבורתית מיום ה - 26/2/2024, יוטמעו על פי המצורף בנספח תיקונים טכניים ובתיאום לשכת התכנון.

11. סביבה ותשתיות:

א. סעיף 4.5 'תכנית בעלת השפעה סביבתית' יוחלף וירשם כדלקמן:

1. תכניות לנושאים הבאים ידרשו לנספח סביבתי בהתייעצות הרשות המוסמכת (המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו):

א. תכנית הקובעת דרך מהירה, דרך פרברית מהירה, דרך עורקית או מחלף מוצעים או המרחיבה דרך או מחלף כאמור באופן המגדיל משמעותית את נפח התנועה.

ב. בתי חולים.

ג. מסופי אוטובוסים, מתקנים לוגיסטיים, ובתכנית המאפשרת שימוש בחומרים מסוכנים.

ד. 'תכנית להקמת מתקן תשתית', 'תכנית בעלת שימושים רגישים סמוכים לתשתיות,

תחנות מעבר לפסולת, תחנות שאיבת מי ביוב, ייצור אנרגיה, חוות שרתים, תחמ"ש, מרכז תפעול עירוני ו'תכנית עם שימושי תעשיה 2'.

ה. תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה, בדגש נושא הצללה ורוחות.

2. ניתן לדרוש מסמך סביבתי לנושאים הרלוונטיים בתכניות בעלות המאפיינים הבאים:

א. שימושים רגישים בסמיכות לדרכים הקבועות בתמ"אות ותמ"מ לאזורי תעשיה, מתקני תשתית, תחנות דלק, במרחק של עד 300 מ' ממסילת ברזל, ובסמיכות לחומרים מסוכנים או תחום תח"ר תמא/ 4/ 2.

ב. השלמת סעיף בנושא קרקעות מזוהמות:

טיפול בקרקעות מזוהמות, בהתאם למתווה שאושר ע"י משרד המשפטים, אשר מפנה לחוו"ד המשרד להגנ"ס ורשות המים בהתאמה.

ג. תכנית הנמצאת בתחום אזורי ייעוד: ים, חוף הים, עורף החוף ונחל.

ב. <u>סביבה חופית וים</u>:

1. קווי הסביבה החופית יסומנו בהתאם לקבוע בתמא/ 1 וההוראות יתוקנו בהתאם.
2. סעיף 3.6.2 ג, 2 – יש להפריד בין הוראות לתחום יעוד 'ים' לבין הוראות ליעוד 'חוף הים/ עורף החוף'.
3. יש לסמן בנספח תשתיות את האזורים הצפויים לעליית מפלס פני הים, בהמשך להחלטת הולחו"ף, מ- 17/4/2024 לנושא עליית מפלס פני הים.
4. תכנית בתחום חוף הים ובסמוך לשפכי נחלים יהיו בהתאם להנחיות הולחו"ף לנושא עליית מפלס פני הים.
5. לשימושים המותרים ביעוד 'ים', סעיף 3.6.2 יש לגרוע ממקבץ התשתיות: מרכזי אגירת אנרגיה, פסולת ותחנת מעבר לפסולת בנין, טיפול בביוב. השימושים המותרים בים יכללו טיפול בביוב שמקורו ברצועת החוף בלבד או מוצא לים.
6. בפארק החוף – אזור חוף הים [סעיף 3.6.3, א (2) יש להוסיף: 'ולמעט מפעל בטון'.

ג. <u>תשתיות ואנרגיה</u>:

1. נספח התשתיות יתוקן עפ"י החלטת ועדה מקצועית למים וביוב מיום ה- 25/7/2024.
2. נספח התשתיות יסמן כשכבת רקע את משפכי הנחיתה של מנחת בית חולים איכילוב, כסימון רקע.
3. בנספח התשתיות יש לסמן את המובל לים כסימון רקע לנספח.
4. להוסיף לשימושי "תעסוקה 1" ו"מוסדות ציבור": משטחי נחיתה למסוקים ורחפנים.
5. לעניין תכנון בר קיימא, הוראות בסעיף 4.4.1 יאפשרו את הבחינה אך לא יחייבו אותה, הסעיף ידוייק ויצומצם, בתיאום עם לשכת התכנון והיועמ"ש, ובהתאם להנחיות תכנון חושב רישוי.
6. יש להוסיף במסמכי התכנית לאזור תכנון 707 ו-802 סימון לתחמ"ש הנדרש בדרום העיר בהמשך לתכנית האסטרטגית לתשתיות למחוזות ת"א-מרכז. התחמ"ש יוקם באחד מאזורי התכנון.

7. יש לכלול הוראה כללית להטמנת קווי ומתקני תשתית, ולאפשר מנגנון גמישות לתשתיות זמניות וקבועות, באישור הוועדה המקומית.
8. במרחב ציבורי, סעיף 3.6.1, ג, (3), ((ג)) – מתקן תשתית עד גודל של 50 מ"ר או 2% - הקטן מבניהם.

ד. <u>מים, ביוב וניקוז</u>:

1. בהמשך למוצג בנושא ניהול מי נגר, יצורף נספח ניהול מי נגר לכוללנית כמפורט בתמא/ 1/ 8. המלצותיו יוטמעו בהוראות התכנית.
2. יש להתאים את סעיפי מי הנגר לתמא/ 1 לרבות ס"ק (ו).
3. סעיף 4.7.4, ד – יוסר 'בהתאם להנחיות עירוניות', נוכח סתירה לתממ/ 5.
4. נוכח חשיבות השמירה על הנחלים וסביבתם – הנחלים יסומנו כפוליגון.
5. תנאי להפקדת תכנית מפורטת הכוללת "קירוי מעל דרך פרברית מהירה" יהיה סקר מפורט של השפעות על נגר בתחום תעלת האיילון נוכח בינוי הנדרש לטובת הקירוי, והתייעצות עם רשות הניקוז ומשרד התחבורה.
6. יוסף להוראות התכנית כי כל קווי הניקוז בעלי מוצא לעורק ניקוז או לים יכללו הסדרים למניעת זיהום, לרבות תחנות מי קיץ, ככל הניתן.
7. יש לסמן בנספח התשתיות 'פשט הצפה' עפ"י תמא/ 1 באזור תכנון 906 ו-907.
8. הפרשה הטכנית ונספחי המים והביוב יעודכנו על פי החלטת הוועדה המקצועית למים וביוב, מיום ה- 25/7/2024.
9. בסעיף 5.4 להוראות התכנית יקבע באזורי תכנון: 101, 206, 209, 706 ו-907 נדרש איתור למאגר מים, ובאזור תכנון 904 נדרש איתור ל- 2 מאגרי מים.
10. בסעיף 5.4 להוראות התכנית ייקבע באזורי תכנון: 101 ו- 705 נדרש איתור לתחנת שאיבה לביוב.

ה. <u>פסולת</u>:

1. יש להשלים הנחיות לתכנון מפורט בהתאם לתמא/1/ פרק הפסולת, תוך התייחסות לטיפול בכל סוגי הפסולת הנוצרת בעיר ולסדרי העדיפויות לטיפול, בהמשך למה שהוצג בדיון, בתיאום עם לשכת התכנון.
2. יש להוסיף 'תחנת מעבר לפסולת בניין' כשימוש כללי המותר באזורי היעוד לתעסוקה, וב'אזור מעורב' למעט באזורי תכנון 802, 801, 702, 703, 501, 502.

12. מערכת הביטחון:

א. לסעיף 3.12 בהוראות התכנית יתווסף סעיף הקובע כי תכנית מפורטת באזורי תכנון: 101א, 1101ו, 102 א, 106-108, 212, 401, 707ד או הגובלת באזורי תכנון: 601א, 601ב תידרש לתיאום עם משרד הביטחון.

ב. תכנית מפורטת בדרום אזור תכנון 107א' (מאוחד עם אזור תכנון 107ב') ו-108א', תידרש לאישור משרד הביטחון.

ג. הוספת סעיף בנושא מתקנים ביטחוניים בהתאמה לסעיף הרלוונטי בתמא/1, ובתיאום היועמ"ש לוועדה המחוזית.

ד. תכנית מפורטת הגובלות בקו ראשון לחוף, מדרום לירקון ומצפון לנמל יפו, הכוללות בינוי העולה על 60 מ' מעפ"י ידרשו בתיאום עם משרד הביטחון, טרם הפקדת התכנית.

ה. תכניות מפורטות הכוללות בינוי מעל 152 מעפ"י באזורי תכנון 102א, 212, 211- ידרשו לתיאום עם משרד הביטחון.

13. תמ"אות:

א. <u>תמא/ 4/ 2</u> -

1. מגבלות הבנייה בתחום תמא/ 4/ 2 יוטמעו בנספח העצוב העירוני. יובהר בהוראות לרבות בסעיף 5.4 כי ; גובה הבינוי של תכנית יהיה כפוף למגבלות תמא/ 4/ 2 על תיקוניה.
2. יש לתקן את מסמכי התכנית בתיאום לשכת התכנון בהתאם להתייחסות רת"א מיום 4.2.2025 והחלטה זו.

ב. <u>תמ"א 70</u> –

1. התכנית מהווה "תכנון כולל" בהתאם להגדרות סעיף 8.2 בתמ"א 70.
2. לפרוטוקול הדיון תתווסף צרופה המפרטת את אופן התאמת התכנית לתמ"א 70, בכל תחנת מטרו, המצגת שהוצגה בדיון, בתיאום לשכת התכנון ובהתאם להחלטה זו.
3. התכנית נבחנה אל מול מסמכי התכנית והחלטות המועצה הארצית בהיבטים של רח"ק מינימלי, תמהיל שימושים והוראות מחייבות אחרות של התמ"א. הרח"ק המינימלי הממוצע של הטבעות השונות בתמ"א 70 נבחן ביחס לרח"ק הממוצע של כל אזורי התכנון בתא/5500 באותה הטבעת. ביעוד תעסוקה מטרופוליני ותעסוקה עירוני נבחן הרח"ק המינימלי הממוצע של תמ"א 70 לרח"ק ללא זכויות תוספתיות המותנות בתועלות (רח"ק אמצע).
4. בדיקת סל זכויות הבניה המירבי בתא/5500 עולות כי היקף זה גבוה באופן משמעותי מהיקף הזכויות המינימלי הנדרש עפ"י תמ"א 70.
5. בהתאם לנ"ל התכנית נמצאה תואמת בכפוף לשימוש במנגנוני הגמישות בסמכות הוועדה ובשינויים הבאים :

א. שימוש באזורי המשכיות מרקמית (סעיף 8.2.5 לתמ"א) בהיקף של כ-10% משטח "מרחב עירוני מוטה מטרו" בתמ"א 70 בתחום התכנית, יוער כי מדובר על שימוש מוקפד ונמוך מהמקסימום האפשרי שהינו 30%.

ב. שינויים פרטניים, כמתואר בטבלה הבאה ביחס לכל תחנה ואזור התכנון הרלוונטי :

ישיבת מליאה מספר : 2025002 תאריך הישיבה : 24/02/2025 תאריך: 26/02/2025

מס'	שם התחנה	אזור תכנון תא 5500 מס' מתחם תמ"א 70 / יעוד מוטה מטרו / פיתוח / מס' טבעת / מרחב הליבה	רח"ק לפי תמ"א 70 למתחם פרטני או טבעת 1	טבעת 2	שימוש במנגנון הגמישות בהתאם לסעיפי תמ"א 70: 8.2.5, 11.6, לוח מס' 1 טבלה ב, ג, ונימוק לשימוש	שינויים נדרשים בתכנית לצורך עמידה בהוראות תמ"א 70
1	רמת החייל – הארד	**אזור תכנון 212** מתחם מס' 86	7		ל"ר	**הגדלת רח"ק:** מ-7 ל- 12.8 **שינוי יעוד:** יעוד מעורב **עדכון קומות בנייה**: עד 45, קביעת 'בניה נקודתית חריגה. **התחום המסומן בצרופה שאינו בתחום תמ"א 70, פורט לעיל.**
		אזור תכנון 211 בין רח' דבורה הנביאה, ולנברג ובין מתחם מס' 85	6		ל"ר	**הגדלת רח"ק:** מ- 5 ל- 8 **שינוי יעוד:** מ'אזור תעסוקה מקומי' ל'אזור תעסוקה עירוני' **שינוי מס' קומות**: מעד 20 לעד 45
		כלל התחנה - טבעת 1+2	6	4	שימוש באיזון היקפי בניה מטבעת שנייה לראשונה בהיקף מצומצם נוכח תיקון רח"ק באיזור תכנון 211. שימושים בטבעת 1: ביעוד מגורים, תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25%* שימושים בטבעת 2: ביעוד מגורים תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-15%* ביעוד תעסוקה תמהיל השימושים הנוספים יהיה 15%-30% על מנת לאפשר תוספת מגורים נוספת באזור סמוך למגורים	ל"ר
2	קרית שאול	**אזור תכנון 205** מתחם מס' 30	5		ל"ר	**שינוי יעוד:** אזור מגורים בבניה רבת קומות **שינוי תמהיל שימושים:** לפחות 75% מגורים
		אזור תכנון 202+201+206 טבעת 1+2 בהתאם לסימון	6	4	קביעת "אזור להמשכיות מרקמית" בהתאם לסימון שבצרופה, עבור מרקם בנוי פנים שכונתי עם מאפייני בנייה נמוכה. כל זאת תוך שמירה על פוטנציאל העצמה באזורים הסמוכים למתע"ן ולאורך הצירים הראשיים (רח' משה סנה).	ל"ר
		אזור תכנון 201 רביע דרום מערבי של צומת משה סנה / בני אפרים	6			**שינוי יעוד:** אזור מגורים בבניה רבת קומות **הגדלת רח"ק:** מ- 4 ל- 6

		אזור תכנון 206 דופן מזרחית של צומת משה סנה / פנחס רוזן	6			**הגדלת רח"ק:** מ- 4 ל- 6 **שינוי יעוד:** אזור מגורים בבניה רבת קומות **עדכון קומות בנייה:** עד 20
		אזור תכנון 202+201+206 בהתאם לסימון בטבעת 2	ל"ר		שימושים בטבעת 1: ביעוד מגורים, קביעת תמהיל השימושים הנוספים של 0-25%*	**שינוי תמהיל שימושים** בטבעת 2: בתחום המסומן ביעוד מגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 20%*
3	פנחס רוזן	**אזור תכנון 209** בסמיכות לדופן מזרחית של ציר פנחס רוזן - משה סנה וברחוב דבורה הנביאה בטבעת 1	4.5			**הגדלת רח"ק:** מ- 3 ל- 4 **שינוי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית **עדכון קומות בנייה:** עד 9 קומות
		אזור תכנון 202 מתחם שבין הרחובות גליקסברג-מנורה-רוממה בטבעת 1	4.5			**הגדלת רח"ק:** מ-1 ל- 3 **שינוי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה **עדכון קומות בנייה:** עד 9 קומות
		אזור תכנון 202+209 טבעת 2+1 בהתאם לסימון	4.5	3	קביעת "אזור להמשכיות מרקמית" בהתאם לסימון שבצרופה, עבור מרקם בנוי פנים שכונתי עם מאפייני בנייה נמוכה. כל זאת תוך שמירה על פוטנציאל העצמה באזורים הסמוכים ולאורך הצירים הראשיים (רח' משה סנה, פנחס רוזן, דבורה הנביאה). רוב השימוש במנגנון הגמישות בטבעת 2, הרחק מתחנת המטרו	ל"ר
		אזור תכנון 209+202 בהתאם לסימון, בטבעת 2	ל"ר		שימושים בטבעת 1: ביעוד מגורים תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25%*	**שינוי תמהיל שימושים** בטבעת 2: בתחום המסומן ביעוד מגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 15%*
4	גלילות	**אזור תכנון 102** מתחם מס' 40	6			**הגדלת רח"ק:** מ-5 ל- 6 דיוק מתחמי הבינוי בהתאם לתמ"ל 3007 תמהיל השימושים הנוספים יהיה בין 15-25%.
5	רמת אביב	**אזור תכנון 102,105** טבעת 2+1 בהתאם לסימון	4.5	3	קביעת "אזור להמשכיות מרקמית" בהתאם לסימון שבצרופה, עבור מרקם בנוי פנים שכונתי עם מאפייני בנייה נמוכה. כל זאת תוך שמירה על פוטנציאל העצמה באזורים	

					הסמוכים למתע"ן ולאורך הצירים הראשיים (רח' אחימאיר, רקנאטי). רוב השימוש במנגנון הגמישות בטבעת 2, הרחק מתחנת המטרו	
		אזור תכנון 104 בין הרחובות חיים לבנון, אופנהיימר וקק"ל	4.5	3		**הגדלת רח"ק:** מ-4 ל- 5 **שינוי יעוד:** אזור מגורים בבניה רבת קומות
		אזור תכנון 102,104,105 טבעת 2 בהתאם לסימון	ל"ר		שימושים בטבעת 1: ביעוד מגורים תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25%*	**שינוי תמהיל שימושים** בטבעת 2: בתחום המסומן ביעוד מגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 15%*
6	אוניברסיטת ת"א	**אזור תכנון 104** בין הרחובות חיים לבנון, אופנהיימר ודניאל מוריץ	4.5	3		**הגדלת רח"ק:** מ-4 ל- 5 (ראסטר אזור התחדשות עירונית עם התנית תוספת 1 רח"ק לעניין שימור ועירוב שימושים) **עדכון קומות בנייה:** עד 9 קומות, קביעת 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה'
		כלל התחנה - טבעת 2+1	4.5	3	שימוש באיזון היקפי בניה מטבעת שנייה לראשונה. השימוש נדרש בשל התייחסות לתבנית ותיקה מיוחדת, אשר חוצה טבעות תמ"א 70 באזור נוה אביבים ובהתאם למדיניות התחדשות עירונית מאושרת לשכונה, אשר מתייחסת באופן זהה לתבנית בשתי הטבעות.	ל"ר
		אזור תכנון 104,105,106 טבעת 2 בהתאם לסימון	ל"ר		שימושים בטבעת 1: ביעוד מגורים קביעת תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25%*. שימושים בטבעת 1 ו-2: ביעוד תעסוקה תמהיל המגורים יהיה 30%-70%***	**שינוי תמהיל שימושים** בטבעת 2: בתחום המסומן ביעוד מגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 20%*
		אזור תכנון 105,106 טבעת 2+1 בהתאם לסימון	4.5	3	קביעת "אזור להמשכיות מרקמית" בהתאם לסימון שבצרופה, עבור מרקם בנוי פנים שכונתי עם מאפייני בנייה נמוכה (אזור 105) ומעונות קיימים של אונ' תל אביב (אזור 106). כל זאת תוך שמירה על פוטנציאל העצמה באזורים הסמוכים למתע"ן ולאורך הצירים הראשיים (רח' חיים לבנון, איינשטיין). למעט תחום המעונות המצומצם, כל השימוש במנגנון הגמישות נעשה בטבעת 2, הרחק מתחנת המטרו.	

7	מחנה אביב	**אזור תכנון 107** מתחם מס' 42	6	4		דיוק השטח הבינוי, כך שיכלול את כל השטחים דרומית לגשר הרק"ל הירוק, בין דרך ארצית מס' 20 לרח' משל (תחום מתח"ים האוניברסיטה).
		כלל התחנה - טבעת 1+2	4.5	3	שימוש באיזון היקפי בניה מטבעת שנייה לראשונה. השימוש נדרש בשל התייחסות לתבנית ותיקה מיוחדת בשכונת רמת אביב אשר חוצה טבעות תמ"א 70, מערבית לרח' חיים לבנון בתחום הטבעת הראשונה. בשל התפרסות יעודים ציבוריים בדופן המזרחית של חיים לבנון, השטח הסחיר המצומצם אינו מאפשר איזון בתוך הטבעת הראשונה.	ל"ר
		אזור תכנון 102,104,105 טבעת 2 בהתאם לסימון	ל"ר		שימושים בטבעת 1: ביעוד מגורים תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25%*	**שינוי תמהיל שימושים** בטבעת 2: בתחום המסומן ביעוד מגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 15%*
8	נחל הירקון	כלל התחנה - טבעת 1+2	6	4	שימוש באיזון היקפי בניה מטבעת שנייה לראשונה. השימוש נדרש בשל מגבלת שטח מצומצם של הטבעת הראשונה, כפי שנקבע בתמ"א 70, אשר חופף במלואו לתכנית מאושרת עם רח"ק 5.	ל"ר
		אזור תכנון 103,401,402 טבעת 2 בהתאם לסימון	ל"ר		שימושים בטבעת 1: ביעוד מגורים תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25%*	**שינוי תמהיל שימושים** בטבעת 2: בתחום המסומן ביעוד מגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 15%*
9	נמיר פנקס	כלל התחנה - טבעת 1+2	6	4	שימוש באיזון היקפי בניה מטבעת שנייה לראשונה. השימוש נדרש בשל בינוי מגדלי קיים במרבית שטח הטבעת הראשונה (פארק צמרת, דרום בבלי, אקירוב) ברח"ק 5, הנמוך מהקבוע בתמ"א 70 לטבעת הראשונה.	ל"ר
		אזור תכנון 401,402 טבעת 2 בהתאם לסימון	ל"ר		שימושים בטבעת 1: ביעוד מגורים תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25%*	**שינוי תמהיל שימושים** בטבעת 2: בתחום המסומן ביעוד מגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 15%*
10	סבידור	**אזור תכנון 401** טבעת 1, 2	ל"ר		שימושים בטבעת 1+2: ביעוד מגורים תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25%* ביעוד תעסוקה תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25%**	
11	השלום	**אזור תכנון 3-601, 2-901** טבעת 1, 2	ל"ר		שימוש באיזון היקפי בניה מטבעת ראשונה לשנייה על מנת לשמור על רצף בינוי מרקמי בשכונת ביצרון. שימושים בטבעת 1+2: ביעוד מגורים תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25%* ביעוד תעסוקה	

					תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-30%***	
12	החשמונאים	**אזור תכנון 601,602** טבעת 1, 2	ל"ר		שימושים בטבעת 2+1: ביעוד תעסוקה תמהיל השימושים הנוספים יהיה 5%-30%*** שימושים בטבעת 2: ביעוד מגורים תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25% *	
13	כרמלית	כלל התחנה - טבעת 1	7.5	5	שימוש באיזון היקפי בניה מטבעת שנייה לראשונה עבור נפח בנייה זניח, הנובעים משטח מצומצם מאד שנקבע ליעוד מוטה מטרו עבור תחנה זו בתמ"א 70.	
		אזור תכנון 502 טבעת 2 בהתאם לסימון	ל"ר		שימושים בטבעת 1: ביעוד מגורים תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25%*	**שינוי תמהיל שימושים** בטבעת 2: בתחום המסומן ביעוד מגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 15%.
14	יצחק שדה	**אזור תכנון 902,903** טבעת 1 + 2	9	6	שימוש באיזון היקפי בניה מטבעת שנייה לראשונה, כדי לשמור על רצף הבניה המרקמית המאפיין את שכונת יד אליהו	
		אזור תכנון 902,903 טבעת 2 בהתאם לסימון	ל"ר		שימושים בטבעת 1: ביעוד מגורים תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25%* שימושים בטבעת 2+1: ביעוד תעסוקה תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25%**	**שינוי תמהיל שימושים** בטבעת 2: בתחום המסומן ביעוד מגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 20%.
15	ההגנה	**אזור תכנון 802** מתחם מס' 36 - טבעת 1 מתחם מס' 36 - טבעת 2	9	6		**שינוי תמהיל שימושים** בטבעת 1: תעסוקה ומסחר בלבד בטבעת 2: תמהיל המגורים לא יעלה על 20%
		אזור תכנון 802,803 מתחם מס' 38	9			**שינוי תמהיל שימושים:** תעסוקה בלבד
		אזור תכנון 802,803,903,905 טבעת 2 בהתאם לסימון	ל"ר		שימוש באיזון היקפי בניה מטבעת שניה לראשונה על מנת לשמור על רצף בינוי מרקמי בשכונת התקווה. שימושים בטבעת 2+1: ביעוד מגורים תמהיל התעסוקה יהיה 0-25%* שימושים בטבעת 1: באזור תעסוקה תמהיל המגורים יהיה 25%-60% *** שימושים בטבעת 2: באזור תעסוקה תמהיל המגורים	

					יהיה 10%-30% ***	
16	קרית שלום	**אזור תכנון 804** מתחם מס' 32	9			**שינוי תמהיל שימושים:** תעסוקה 85%-100%, מגורים 0-15%
		אזור תכנון 803,804 טבעת 1+2 בהתאם לסימון	6	4	קביעת "אזור להמשכיות מרקמית" בהתאם לסימון שבצרופה, עבור מרקם בנוי פנים שכונתי עם מאפייני בנייה ותיקה נמוכה של שכונת קרית שלום ושפירא. כל זאת תוך שמירה על פוטנציאל העצמה באזורים הסמוכים למתע"ן ולאורך הצירים הראשיים (דופן מזרחית של ציר חיל השריון). מדובר במרקם אורבני וחברתי בעל זהות ייחודית שאינו מתאים להעצמה בהתאם לתמ"א 70.	
17	צומת חולון	**אזור תכנון 707** מתחם מס' 13	9	6		**מתח"ם צומת חולון (מצפון לרחוב עירוני מוצע מס' 6 ומזרחית לדרך ארצית מס' 20):** **שינוי יעוד:** מאיזור תעסוקה מטרופליני לאיזור עירוני מעורב **תמהיל שימושים בהתאם:** לא פחות מ-40% מגורים, לא פחות מ-40% תעסוקה **רח"ק בהתאם:** מ-14 ל-10 **אזור פנורמה-מכון פתולוגי אבו כביר:** שינוי יעוד : אזור תעסוקה מקומי **שינוי תמהיל שימושים:** תעסוקה בלבד **שינוי רח"ק: מ-14** ל-6 ובהתאמה שינוי מס' קומות ממעל 45 ל-25. **מצפון לדרך איילון ומדרום לרחוב 6:** שינוי תמהיל שימושים ל-50% מגורים, 50% תעסוקה
		אזור תכנון 804 טבעת 2 בהתאם לסימון	5		שימוש באיזון היקפי בניה מטבעת ראשונה לשניה על מנת לשמור מרקם בנוי פנים שכונתי עם מאפייני בנייה ותיקה נמוכה של שכונת קרית שלום. כל זאת תוך שמירה על פוטנציאל העצמה באזורים הסמוכים למתע"ן ולאורך הצירים הראשיים (דופן דרומית של ציר בן צבי).	

18	שלבים	**אזור תכנון 703** מרחב הליבה בלבד	7.5	5		**הגדלת רח"ק מ- 6 ל- 7.5** בתחום שבין רח' סלמה לקיבוץ גלויות בסמיכות לציר שלבים.
		כלל התחנה - טבעת 1+2	7.5	5	שימוש באיזון היקפי בניה מטבעת שנייה לראשונה. לאחר הגדלת רח"ק במרחב הליבה, מדובר באיזון לא משמעותי במרחב מעורב שימושים ובעל רציפות, החוצה טבעות תמ"א 70.	
		אזור תכנון 502 טבעת 2 בהתאם לסימון	ל"ר		שימושים בטבעת 1: ביעוד מגורים תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25%* שימושים בטבעת 1+2: ביעוד תעסוקה תמהיל השימושים הנוספים יהיה 30%-60% ***	**שינוי תמהיל שימושים** בטבעת 2: בתחום המסומן ביעוד מגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 20%.
19	נס לגויים	**אזור תכנון 706,707** טבעת 1,2 בהתאם לסימון	ל"ר		שימושים בטבעת 1+2: ביעוד מגורים תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25%*	
20	בי"ח וולפסון	**אזור תכנון 704,707** טבעת ראשונה	6	4	שימוש באיזון היקפי בניה מטבעת שנייה לראשונה על מנת לאפשר שימור על רצף בניה מרקמי בשכונת יפו ד'.	

(*) מתחם זה הינו אזור מגורים קיים אשר הוועדה סבורה כי יש לאפשר בו גמישות רבה יותר בתמהיל בין מגורים לשימושים נוספים.
(**) מתחם זה הינו חלק מהמע"ר שבו סבורה הוועדה כי ראוי רוחבית להגיע לעד 25% של שימושי מגורים בהתאם לתכנית המאושרת תא/ 5000.
(***) במתחם זה סבורה הוועדה כי ראוי לעודד אופי עירוני מעורב ללא שימוש מוביל מובהק.

(1) תתווסף הוראה בסעיף 3.8.5 (ג) : ככל הניתן, התכנית תכלול את המרחב המצוי במעטפת המיידית של תחנת המתע"ן בשלמותו.
(2) תתווסף הוראה בסעיף 3.6.13 (ב) : ככל הניתן, רוחב ציר ירוק ראשי ומטרופוליני לא יקטן מ-12 מ'.
(3) יש להוסיף סיפא בסעיף 3.8.4 (ג) : כך שהמרחקים בין צירי ההליכה לא יעלו על 100 מ', ככל הניתן.
(4) בתשריט אזורי יעוד, יש להוסיף סימון "תחום קירוי מעל דרך פרברית מהירה" במחלף וולפסון, קרית שלום-רח' חיל השריון, דרומית למחלף קיבוץ גלויות.
(5) לנושא עמידת התכנית בתקן החניה – ראה סעיף תחבורה בהחלטה זו.
(6) השלמה והטמעת הוראות ותיקונים לעת פרסום נוסח תמ"א 70 לאישור הממשלה, בתיאום עם לשכת התכנון.

ג. <u>תמא/ 35/ 4</u> -

1. תכנית מפורטת תעמוד בהגדרת מתחם אינטנסיבי עפ"י הנחיות תמא 35/ 4 לעניין תמהיל הדיור.
2. סעיף 3.1.9 (א) יוסר. בהתאם להוראות תמא/ 35/ 4 לא ניתן לאשר הפחתה באופן גורף בתכנית כוללנית. גמישות מכוח הוראות התמ"א מותנית באישור הוועדה המחוזית.

14. <u>אזורי תכנון (תיקונים לטבלה 5.4)</u>:

א. 'צומת גלילות' [אזור תכנון 101 א]:

יקבע רח"ק 30, עד 65 קומות, וכ'בינוי חריג לסביבתו'.

ב. 'בתחום תכנית 3700/4 [אזור תכנון 101 ד']:

יוסר שימוש 'מגורים משולב בשימושי נופש ומלונאות', שכן מדובר ב'יעוד מעורב'.

ג. רוקח אבן גבירול [אזור תכנון 101 ח']:

ס"ק 1 - יוסר השימוש ל'תעסוקה'.

ס"ק 2 יתוקן נוכח אי התאמה לתממ/ 5 /2, כך : 'תתאפשר תוספת שימושים ציבוריים ונלווים בכפוף לתכנית מפורטת'.

ד. רמת אביב ג' [אזור תכנון 102], רח' אבא אחימאיר:

יש לסמן את המתחם בבניה נקודתית חריגה לסביבתה ביעוד 'מגורים בבניה רבת קומות'.

ה. 'אוניברסיטת ת"א – אזור ציבורי מעורב' [אזור תכנון 107 ב]:

יש להשאיר ביעוד ציבורי כקבוע בתא/5000, ולכן ניתן להכלילו כחלק מאזור תכנון 107 א.

ו. שטח פתוח מטרופוליני - מרכז הירידים והפארק [אזור תכנון 108]:

יש להסיר את האמור בסעיף 5.4, כיוון שזכויות הבנייה והשימושים יקבעו בתכנית מפורטת.

ז. 'אזור תעסוקה עירוני – מרחב תחנת רכבת האוניברסיטה' [אזור תכנון 108 א]:

השטח שממזרח לרחוב רמבה יוכלל באזור תכנון 108 ג'.

ח. 'אזור פעילות מיוחד דופן גני יהושוע' [אזור תכנון 108 ב']:

המוצע סותר את תמ"מ 5/ 2. יש לבטל את אזור היעוד.

ט. נאות אפקה א'/ ב' [אזור תכנון 202]:

יתווסף שניתן 'מגורים עד 25%'.

י. מוסך דן [אזור תכנון 209 א']:

בתחום המסומן כ'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' יוותר בינוי של עד 25 קומות וברח"ק מירבי 12.8, ויקבע יעוד 'אזור תעסוקה עירוני'. ביתרת שטח מרחב התכנון לא יחולו הוראות מיוחדות.

יא.נווה שרת מזרח [אזור תכנון 212]:

השטח ביעוד 'אזור מעורב' באזור תכנון 212 יחולק ל- 2 מתחמים, משני צידי הדרך החוצה צפון דרום, כך: ממזרח לציר עתידים ייקבע יעוד 'מתקנים הנדסיים'. בטבלה 5.4 ייקבע כי שטח זה ישמש למתקנים הנדסיים ותשתיות מטרופוליניות. ממערב לציר עתידים: ייקבע רח"ק 12.8, ביעוד 'אזור מעורב'.

יב.רחוב איינשטיין [ר-12]:

ביחס למעונות הסטודנטים והדיור המוגן יובהר כי תוספת הבניה תהיה בהתאם לרח"ק המותר.

בנוסף, יתוקן הנוסח בסעיף כדלקמן: "תתאפשר בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד 30 קומות", ולא לאורך הרחוב כולו.

יג. מרחב המסילה/ מתחם לפיד [אזור תכנון 502]:

את השינוי המוצע ממע"ר ל'מלונאות ומגורים' יש לסמן ביעוד ל"אזור מגורים בבניה עירונית".

יש לסמן כ'בניה נקודתית החריגה לסביבתה' על רקע 8 קומות.

יתאפשר בינוי נקודתי של עד 25 קומות.

ייקבע תמהיל של, לכל הפחות, 50% למלונאות.

יד. כיכר גבעון [אזור תכנון 601]:

יש להרחיב את ה'מרקם בנוי לשימור' שמוצע על צומת קרליבך-חשמונאים לחלק המרכזי של כיכר גבעון.

טו. צפון שרונה [אזור תכנון 601 ב]:

בסעיף 5.4 ייקבע כי 'כל תכנית שתקודם תחויב בתיק תעוד מתחמי ותיק תיעוד מקדים למבנים

הראויים לשימור, לרבות התייחסות אליהם בתכנון'.

טז. מתחם שפע טל [אזור תכנון 602]:

יש להוסיף הוראה לטבלה 5.4 לעניין שילוב ופרוגרמה למוסד ציבורי קיים וחדש.

יז. יפו:

בשל האופי הייחודי של המרקם ההיסטורי והצורך בראיה כוללת של המרחב, יקבע כי תנאי לאישור תכנית מפורטת בתת מתחם 701 א'-ב'-ג' (יפו) יהיה אישור מסמך מדיניות.

יח. העיר העתיקה והנמל [אזור תכנון 701 א']:

ייקבע גובה בינוי של עד 4 קומות בהתאם לסביבה הגובלת. האפשרות לבינוי של עד 6 קומות תותנה בבחינה כוללת של אזור התכנון והתאמה למרחב הסובב בשל אופי המרקם, רגישותו והתנאים הטופוגרפיים – שתאושר בוועדה המקומית.

15. כללי:

א. ייקבע בתכנית כי בהתאם לסעיף 62א1 לחוק, הדיווח התקופתי יכלול את אופן יישום תמ"א 70 בתחום אזורי התכנון הרלוונטיים, תוך פירוט נתונים בנושא רח"ק מוצע במתחמים השונים, תמהיל שימושים והיבטים תכנונים נוספים ביחס לנושא זה, כל זאת לצורך בחינת עמידה בהנחיות לתכנון כולל כמפורט בתמ"א 70.

ב. יש להשלים נספח סיכונים סיסמיים כתנאי להפקדת התכנית.

ג. יוסרו ההפניות למסמכי מדיניות, מסמכים אחרים לרבות תכנית אסטרטגית והנחיות מרחביות בגוף הוראות התכנית, פרט להנחיות להכנת מסמך מדיניות בהחלטה זו. דברי ההסבר יפנו לאתר העירוני בו מפורטים מסמכי המדיניות הרלוונטים.

ד. יוסרו סעיף 3.1.1 (ט) בכללותו ביחס לרישום תלת מימדי, נוכח הסדרת הנושא בתקנות.

ה. סעיף 1.6 א מקבץ שימושים 'מגורים' - יש להסיר 'דיור ציבורי', ו'דירות ומעונות לבעלי צרכים מיוחדים'.

ו. סעיף 1.6 , הגדרות למקבצי שימושים - יש להוסיף שימוש ל'תחנת מעבר לפסולת בניין' ל'שימושים כללים' המותרים בכל תחום העיר, פרט לאזורים רגישים.

ז. לעניין יחס לתכניות אחרות : סעיף 2.4.4 ו- 2.4.5 – יוסרו, נוכח העובדה כי סעיפים אלו סותרים את תפיסת המחוקק לתכנית כוללנית ולהיררכיה בין התכניות.

ח. הוראות 'מבני ציבור' בסעיף 3.5.1 , 2 יובהר כי הקצאת ציבורית יכולה לכלול שטחי חוץ תומכים ואלו יהוו יחידה תפקודית אחת. יוסר ההיבט הקנייני.

ט. סעיף 3.6.1 (ב) לעניין מצללות או סככות ו סעיף 3.6.18 לעניין הצללות באזורי ספורט – יתוקן ויקבע כי 'ניתן יהיה להתיר תוספת 1 רח"ק לטובת מצללות או סככות או בהתאם לתקנות'.

י. סעיף 3.8.4 (ז) – הליכתיות, לעניין איסור גידור : יקבע כי 'מתחם' לעניין סעיף זה הינו מתחם הכולל מבנה/ מבנים בעלי שימוש סחיר, הכוללים חזית פעילה באחת או יותר מדפנותיו.

יא. סעיף 5.3.2 (א) 6, לעניין התסקיר החברתי : התנאי יבוטל וירשם כי ניתן לדרוש תסקיר חברתי.

יב. מנגנון תחזוקה - במקום הסעיפים הרלוונטיים ירשם כי ניתן לקבוע נספח תחזוקה. ניתן לקבוע קרן תחזוקה בתוספת של עד 1 רח"ק, בהתאם להנחיות משרד המשפטים מיום 17/7/2022 ומנגנון הרשות להתחדשות עירונית שיוטמע בתיאום עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.

יג. יש להסיר התייחסויות לקרנות (לרבות קרן שימור, קרן לצרכי ציבור, קרן לדיור בהישג יד).

יד. יוסרו התייחסויות קנייניות או הסכמיות. יוסרו הוראות הקובעות כי החלטת הוועדה כפופה לעמדת מהנדס או מחלקות בעירייה וכו' ובמקום זה ירשם כי תועבר חוו"ד וכן תיקונים טכניים וצמצום הוראות התכנית, בהתאם להנחיות תכנון חושב רישוי, בין השאר יוסרו מחלקות בעירייה מהוראות התכנית ונושאים המוסדרים בחקיקה, הכל בתיאום עם לשכת התכנון.

טו. הוראות התכנית יתואמו עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.

טז. הוועדה מפנה את תשומת לב הוועדה המקומית כי יש להשלים ולעדכן את מסמך המדיניות לתת הקרקע, עפ"י הנחיות סעיף 3.3 לתמא/ 1/ 17 ולהביאו לדיון בוועדה המחוזית.

יז. עם הפקדת התכנית יועלה מסמך רקע המציג את השינויים בתכנית לעומת תא/ 5000.

יח. הוועדה מפנה את תשומת לב הוועדה המקומית לעניין קידום מסמך מדיניות לנושא מלונאות תוך התאמתו לשינויים במגמות העכשוויות.

יט. הנחיות לתכנית עיצוב תתוקן בהתאם להנחיות מינהל התכנון.

כ. השלמת תיקונים טכניים בהתאם לנספח תיקונים המצורף להחלטה זו, ובתיאום עם לשכת התכנון.

16. תיאומים וחו"ד תוך 60 יום:

א. השלמת תיאום עם רשות העתיקות ביחס לפוליגונים המסומנים כאתרי עתיקות.

ב. הטמעת הערות משרד הבריאות מיום ה- 9/1/2024, בנושא תיקון נספח התשתיות בתיאום עם לשכת התכנון. כמו כן, יובהר בהוראות כי לא יותר שימוש של גני ילדים ומעונות יום בתת הקרקע, וכן שימוש חוזר במי מזגנים יוסר מהוראות התכנית.

ג. התקבלה חוו"ד רת"א, מיום ה- 5/2/2025 :

1. מגבלות תעופה מתמ"א 4/2 יוטמעו בנספח העיצוב העירוני ובהערה לטבלת אזורי תכנון ביחס לאזורים הרלוונטים - סעיף 5.4, ויובהר כי בניה באזורי המגבלה כפופה להוראות התמ"א.
2. יקבע כי הגובה בתחום המנגל"ה לא יעלה על 180 מ' מפני הים ויכלול עגורנים ואמצעים טכניים.
3. יקבע כי תכנית מפורטת הממוקמת בתחום המנגל"ה תקבע תנאי להיתר בניה למבנים שגובהם מעל 100 מ' מפי הקרקע, יהיה תאום עם רת"א לנושא 'עמידה לדרישות סימוני לילה לבטיחות טיסה'.
4. הוראות התכנית יקבעו כי כל בניה מעל גובה 310 מ' מעל פני הים תדרש לחוו"ד רת"א, כתנאי לדיון בהפקדת התכנית.

17. אישור המועצה הארצית:

א. אישור ולק"ו לעניין קו הבניין מדרכים : 20, 2 , 461 ו-471 משום תוספות בינוי ללא שינוי בקו בניין, לאורך צירים וביחס לחוו"ד נת"א לנושא זה, .

ב. אישור וולחו"ף ביחס לשינויים המוצעים בסביבה החופית, בין השאר, ביחס לתוספת בינוי בתא/3700, להיבטים הקשורים לעלית מפלס פני הים, למסמך ראיה כוללת לחוף הים ולאפשרות להקמת שוברי גלים.

הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בהתאם למפורט לעיל.

נוכח היות התכנית כוללנית קובעת הוועדה כי תקופת ההפקדה תהיה 3 חודשים.

נספח תיקונים טכניים

1. במקרא התשריטים והנספחים יש להבחין בין ישויות המהוות רקע לבין שכבות התכנית

נספח מצב מאושר

2. יש לערוך קומפילציה הכוללת את תא/5000, תכנית שדה דב.

תשריט אזורי תכנון

3. ר-42 יש לסמן לכל אורך רחוב ארלוזורוב כולל בתחום שממערב לאבן גבירול.

תשריט אזורי יעוד

4. יש להציג בתחום שדה דב ותא/3700 את הרחובות המאושרים. גם ביתר התשריטים.
5. יש להשלים 'ציר ירוק עירוני ראשי' מתמ"מ 5 שחסר באזור תכנון 705 ובאזור תכנון 201
6. יש לשנות ל'ציר ירוק משני' באזור תכנון 204 ובשדרות ההשכלה.

נספח עיצוב עירוני

7. יש להוסיף סימוני תח"ר.
8. יש לאחד את הסימבולים של אתר טבע עירוני ועוגן טבעי.
9. יש להטמיע מגבלות גובה בהתאם לתמ"א 4/ 2.

נספח תשתיות

10. יש לסמן את פשט ההצפה בפארק דרום.
11. יש לסמן מוצאים לים : קיימים ומתוכננים.
12. יש לסמן תחנות מי קיץ חופיות ומוצא לנחלים בנספח מים וביוב.
13. יש לסמן קרקעות מזוהמות בהתאם למתווה כשכבת רקע.
14. יש לסמן קו חשמל מוטמן שיוצא מרוקח (להעלות את השכבה).
15. יש לסמן מתקן חשמל ברידינג.
16. יש לסמן קווים מזינים לתחמ"ש ת"א מרכז ומנשיה.
17. יש לסמן קווי גז.
18. יש לסמן קווי מתח על עליון שאושרו כתואי חלופי לאלו המסומנים לביטול, כרקע "לא מתוקף התכנית".
19. יש להטמיע מגבלות רעש בהתאם לתמ"א 4/ 2.
20. יש לסמן אתרים למתקנים להשהיית מים – בתאום עם לשכת התכנון.
21. יש להשלים סימונים בנספח התשתיות כמפורט בהתייחסות משרד הבריאות ובכפוף להחלטת הוועדה למים וביוב.
22. יש לרכז את הנושאים במקרא לפי קבוצות נושאים.
23. יש לחדד את ההבחנה בין קווים קיימים/מאושרים לבין מתוכננים.
24. יש לתקן את המינוח מ"רצועת מים" ל"רצועה לתכנון קווי מים" בהתאם לתמ"א/ 1 בהוראות ובמקרא.
25. יש לתקן את המינוח מ"קו ביוב" "לקו ביוב מתוכנן" בהתאם לתמ"א/1 בהוראות ובמקרא.
26. יש להסיר סימון של איגום עתידי בפארק אריאל שרון.
27. סימון תשתיות מחוץ לגבול התכנית בתאום עם לשכת התכנון (תחמ"ש, מתקני שאיבה, ביוב וכו')

תחבורה

28. דרך מס' 2 מסומנת כדרך עורקית במקום 'דרך ראשית'. יש לתקן בהתאם.
29. מתח"מים: אוניברסיטה, סבידור, השלום, ההגנה, בן צבי וולפסון - יסומנו ברסטר ולא כסימבול, בתיאום עם לשכת התכנון ואגף מטרו והסעת המונים במינהל התכנון.
30. הגדרות מתח"מ יוטמעו להלן: (בהנחיות מת"ח לתכנון תחבורה ציבורית ובתקנות החניה)-

מתח"מ - מרכז (ולא מרחב) תחבורה משולב -מתייחס לקישוריות בין ועם מערכות הסעת המונים "מתקן תחבורה מחוץ לזכות הדרך, הכולל תחנת מתע"ן, ומתבצע בו מעבר נוסעים אל התחבורה הציבורית וממנה דרך כל אמצעי התחבורה: הליכה ואופניים, רכבת בין עירונית או רכבת פרברים, רכבת קלה או רכבת תחתית, תאו"מ, אוטובוסים, מוניות, רכב פרטי ורכב מנועי דו גלגלי. לשם כך, מוקצה למתקן זה שטח מתאים הנמצא מחוץ לתוואי הדרך"

מסוף - "מתקן תחבורה ציבורית לאוטובוסים, הנמצא מחוץ לזכות הדרך בה פועלים קווי שירות שונים, ומתנהלת בו פעילות נוסעים רבה. במתקן זה יתקיים מעבר נוסעים בין קווי אוטובוס ובין סוגי שירות שונים, או מעבר בין הליכה ברגל ואופניים, מוניות, רכב פרטי ורכב דו גלגלי לקווי אוטובוס. מרכז תחבורה מסוג זה בדרך כלל ידוע בשם "תחנה מרכזית", כאשר לפעמים הוא כולל גם שטחים תפעוליים צמודים וחניון לילה."

מסוף זעיר בתחום זכות הדרך - יהווה תחנת קצה ולא מסוף (אין מעברים בין קווי תח"צ שונים אלא נקודת סיום והתחלת קו) - יש להטיל מגבלות על אזורים אלה בעלי פוטנציאל למפגע (באזורי מגורים בעיקר) כגון: להגביל מספר קווים ותחנות/ תדירות, לחייב שירותים לנהגים (להקצות זכויות בניה), לחייב אזורי תמרון, להגביל מספר חניות תפעוליות וכו'. גם באזורים בייעוד תעסוקה ומסחר יש להגביל - הדרך אינה מיועדת לשימוש תפעולי כמסוף.

31. מתח"ם מטרופוליני- ההגדרה אינה ברורה, לא נכון לסמן כל תחנת החלפה. ההגדרה צריכה להיות מתח"ם הכולל 2 אמצעי מתע"ן + מסוף קיים / לחיפוש או 3 אמצעי מתע"ן, לרבות מתח"מי תמ"א 65.
32. יוסרו סימוני מתח"מים נוכח אי התאמתם להגדרות מתח"מ בהתאם להנחיות משרד התחבורה, ובניהם: יצחק שדה, איינשטיין, וכו'.
33. רשת אוטובוסים ראשית - יש לסמן אך ורק את הצירים שמהווים נת"צ (קיים ומתוכנן).
34. מסוף אוטובוסים - הסימבול של מסוף קיים למרחב חיפוש דומה למסוף קיים, כך שקשה להבחין ביניהם. כמו כן יש לסמן מסופים במרחבים גובלים כגון (וינטר, קניון איילון).
35. הפרדות מפלסיות - מע"ר בן צבי כביש 6 – לא מופיע כאיתור למעבר. יש לסמן גשר מוצע בתת"ל 102 מתל אביב לחולון בסמוך לתחנת וולפסון M2 יציאה דרומית. כמו כן, יש להוסיף סימבול למפרדה המאושרת בדרך 2 מדרום לגלילות.
36. קווי רק"ל מוצעים לבחינה עתידית - הקו הירוק, יש להציג הארכה למתח"ם מורשה. הקו הצהוב, יש לבטל חלופת משה דיין – אבא הלל. הקו הסגול, יש להוסיף חלופת המשך דרך השלום-עליית הנוער-ארלוזורוב.
37. מנחתי מסוקים - יש להציג מנחתי מסוקים קיימים / מתוכננים.
38. סימבול מחלף – לתקן את הסימבול בהתאם לסימון המקובל.

39. רשת שבילי האופניים - על רשת שבילי האופניים להיות תואמת את רשת השבילים המחוזית, לרבות רשת אופנידן.
40. סימון מעגנות - יש לסמן מעגנות בסימבול.
41. סימון קווי מתע"ן - יש לבחור סוג קו שונה לקווי ותחנות המטרו והרק"ל (להבדיל ביניהם).

הוראות התכנית

כללי

42. יש לתקן את 'סוג התכנית' ל'תכנית כוללנית'.
43. יש לתקן את הניסוח ובכל מקום בו נכתב 'החלטה מנומקת' ירשם: 'החלטה'.
44. במקום ה'רשות לאיכות הסביבה' ו'הרשות העירונית לאיכות הסביבה' ירשם: 'המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו'.
45. ישונה המינוח 'מרחב תכנון' ל'אזור תכנון' בעבור אזורי התכנון שבעיר (פרט למרחב התכנון של העיר כולה).
46. ייקבע בהוראות התכנית כי תכניות הגובלות ו/או חופפות לדרכים ו/או מסילות ארציות, מתע"ן, מתח"מים, מסופים יובאו לתיאום עם משרד התחבורה או מי מטעמו.

הגדרות

47. בהגדרות יש להשמיט את המונח 'רשות רישוי' בהגדרת המונח 'ועדה'.
48. יש להרחיב הגדרת 'מסדרון אקולוגי' עירוני כך: 'רכיבי צומח טבעיים או מעשי ידי אדם'.
49. שטח קרקע סחיר- למחוק.
50. תכנית המתאר הכוללנית – למחוק 'על עדכוניה'.
51. יש להוסיף הגדרה של 'מצב תכנוני תקף'.
52. הגדרת 'סקר שימור / סקר היסטורי' תקרא 'סקר שימור' כל ההפניות יתוקנו בהתאם.
53. יש להסיר את המילים 'על פי כל דין מהגדרת דיור בהישג יד'.

אזורי תכנון:

54. בסעיף 5.4 -במשפט הפותח יש לשנות את המינוח מ'מרחב תכנון' ל'אזור תכנון'. יש להסיר את המילה "מוגדר". ההערות ביחס למרחב לפיד בסעיף זה יוסרו.
55. רמת החייל [אזור תכנון 211] אזור תעסוקה עירוני ייכתב כך "יש לשלב בתכנון את תחנת המטרו ככל הניתן" במקום "מומלץ".
56. שד' ירושלים [ר-71] – יצוין כי תוספת הגובה היא לצורך גמישות בלבד ואין תוספת זכויות.
57. איכילוב [אזור תכנון 401]: במקום 'ניוד זכויות משימור' ירשם: 'ניוד זכויות מתכנית השימור תא/2650'.
58. מתחם גבולות [אזור תכנון 801 ב']: יש לציין בהוראות את הרח"ק המותר (=המאושר), ללא הפניה.
59. [אזור תכנון 703]: יש להוסיף הוראה ל'מוקד עירוני חדש' כי הגובה יותאם למגבלת הגובה לפי תמא/ 4/ 2.

יו"ר הוועדה

מזכירת הוועדה