

היא מתעצב תכנית

תכנית
המתאר של
תל-אביב-יפו

לראות את
התמונה הכוללת



עדכון תכנית המתאר
תא/5500

התנגדות מהנדס העיר

4.2.2026



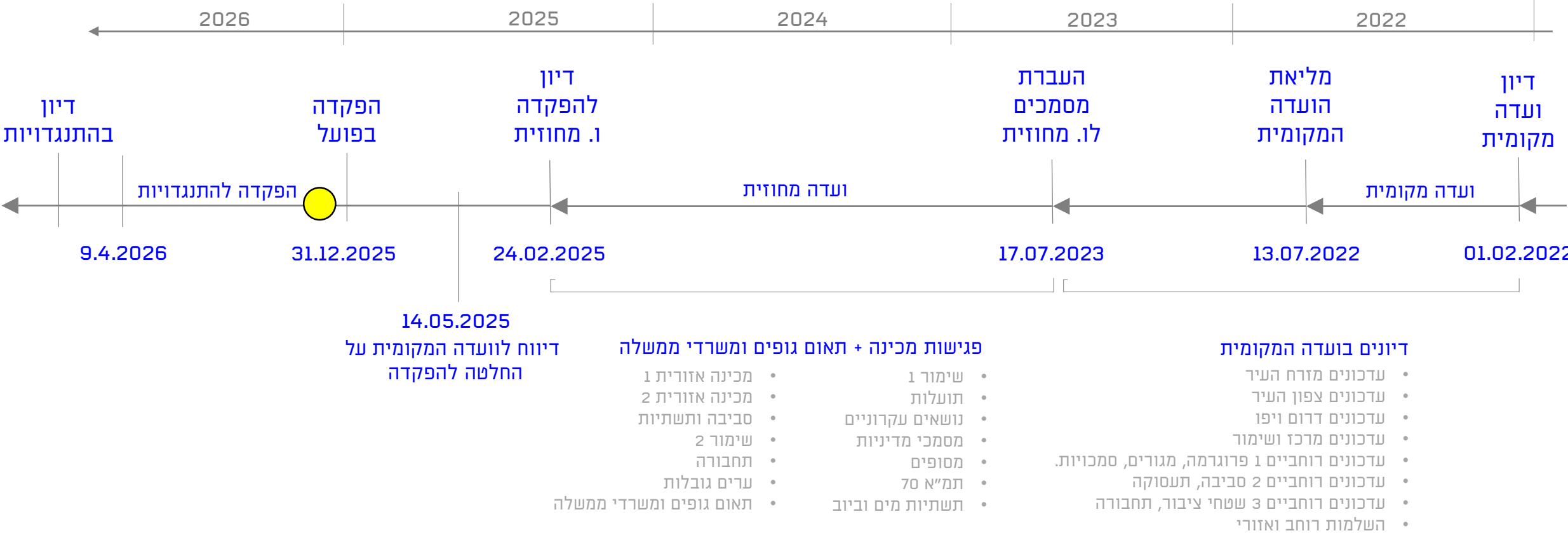
מפת הסיפור של תכנית
המתאר העירונית



<https://storymaps.arcgis.com/stories/774ddc0a016e4d6db6c9e8a01c25fcd6>



מהלך קידום תא/5500



שיתוף הציבור

ובינרים, מפגשים מקצועיים, עדכון פעולות באתר העירוני, קבלת התייחסויות בפלטפורמת שיתוף ציבור ובמייל יעודי, רשימת תפוצה לעדכונים, תערוכה ומפגשים פרונטליים

מיניסייט, הרצאות מוקלטות

נושאי דוח

עדכון תכנית המתאר | תא/5500 | עיקרי השינויים המוצעים

נושאים
במיקוד



עיקרי
השינויים
המוצעים


הרחבת עצמאות הועדה המקומית ופישוט התכנית


סביבה, תשתיות והיערכות לשינוי אקלים


תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים


שטחים ציבוריים


תחבורה וניידות


מגורים והתחדשות עירונית

הרחבת עצמאות הועדה המקומית

שמירה על עצמאות הוועדה מול התכנון הארצי והמחוזי 

דיגיטציה, קליטת התכנית ב-iView והנגשת המידע

פישוט התכנית

הטמעת המלצות התכנית העירונית 'היערכות לשינוי אקלים'

הוראות התייחסות לניהול מי נגר בראייה כוללת

סמכות לקביעת הוראות להפחתת העומס על התשתיות הציבוריות ולהפחתת עלויות התחזוקה

הרחבת האפשרויות לשימוש בתת הקרקע בדגש תשתיות

הגדרת השלד האקולוגי העירוני

הרחבת אזורים בהם יותרו מגוון תעסוקות ומלאכות

סימון מוקדי פיתוח עירוניים להעצמה 

עידוד ותמרוץ מוקדי תעסוקה ומסחר מקומיים קיימים

מימוש פוטנציאל תת הקרקע לשימושים עיקריים, נוכחיים ועתידיים

הגמשת האפשרויות לשילוב מגורים, משרדים ותעסוקה באזורי ייעוד למגורים

שינוי שיטת חישוב זכויות הבנייה לצמצום הקונפליקט בין פיתוח סחיר להקצאת שטחי ציבור

הבטחת איכות שטחי הציבור המבונים והמימד הציבורי בשפ"פים ובזיקות הנאה

שילוב דב"י בשטחי ציבור מבונים בכפוף לשינוי בתקנות

הרחבה וגיוון רשימת התועלות הציבוריות שניתן לקבוע בתכנית

קביעת שלד ציבורי עירוני של שטחי הציבור הבנויים והפתוחים בעיר

הטמעת תכנית המטרן, בהתאם לסביבה העירונית 

הנחת תשתית לשיפור מערך התחבורה הציבורית

התייחסות לרמת שירות התחבורה הציבורית בתכנון המפורט

הוראות להעדפת הולך הרגל בתכנון המפורט ומתן ביטוי לפירמידת סדר העדיפויות

הרחבת ההתייחסות לתחבורה עתידית ולמגמת המעבר מבעלות לשירות

תשתית מתארית לתוספת וגיוון סוגי המגורים, דגש על הגדלת מלאי הדיור בהישג יד

הוראות לקביעת מנגנוני תחזוקה לצמצום יוקר המגורים והבטחת איכות התחזוקה

שילוב היבטים חברתיים בתהליכי התחדשות עירונית

הסדרת פוטנציאל פיתוח המגורים בסביבת הסעת המונים (תמ"א 70) 

תחזוקה

מטרה: קביעת מנגנוני תחזוקה להבטחת תחזוקה נאותה

נושא ומטרת
השינוי

גרסת ועדה מקומית
2022

ללא מגורים בהגדרה

המלצות הועדה
המקומית 7.2022

שינוי מוצע במסמכים

שינויים

מבנה מורכב - הגדרה:

"בניין רב-קומותי המכיל מגורים כמפורט בסעיף 158 טו.1.
לחוק ו/או בניין הכולל 40 יחיד ומעלה."

מבנה ההצג

נוסח הוראות מוצעות ב'עקוב
אחר שינויים': תוספת / מחיקה
(בהשוואה למסמכים מופקדים)

הות ההתנגדות

מס' סעיף כפי
שמופיע בדראפט

חידוד הגדרת מבנה מורכב -
בכדי להבהיר שהוראות
תחזוקה יחולו על מבנים
הכוללים מגורים

1



השינוי המוצע

תגובה להחלטת ועדה מחוזית



יסומן כאשר ההתנגדות באה
כתגובה להחלטת הוועדה
המחוזית

מגורים והתחדשות עירונית



דיוור בהישג יד

מטרה: הגדלת מלאי דיור בהישג יד בעיר

גרסת ועדה מקומית 2022	שינוי מוצע במסמכים	מהות ההתנגדות	#
זוהו לנוסח המוצע בהתנגדות	<u>הועדה רשאית להפקיד תכנית הכוללת שימוש של דיור בהישג יד בשטחים ציבוריים מבונים [...] בכפוף להסדר חוקי שיאפשר זאת ובתנאי שיובטחו ההקצאות הנדרשות לצרכי הציבור [...]</u>	אפשרות לקבוע דב"י עירוני בשטחי ציבור מבונים כשהחוק יאפשר	1 ⇄
ללא הסעיף	תכנית מפורטת תעמוד בהנחיות תמ"א 35/4 לעניין תמהיל הדיור המכליל במתחם אינטנסיבי.	הסרת ציטוט לא רלבנטי מתכנית בהיררכיה גבוהה (תמ"א 35)	2 ⇄

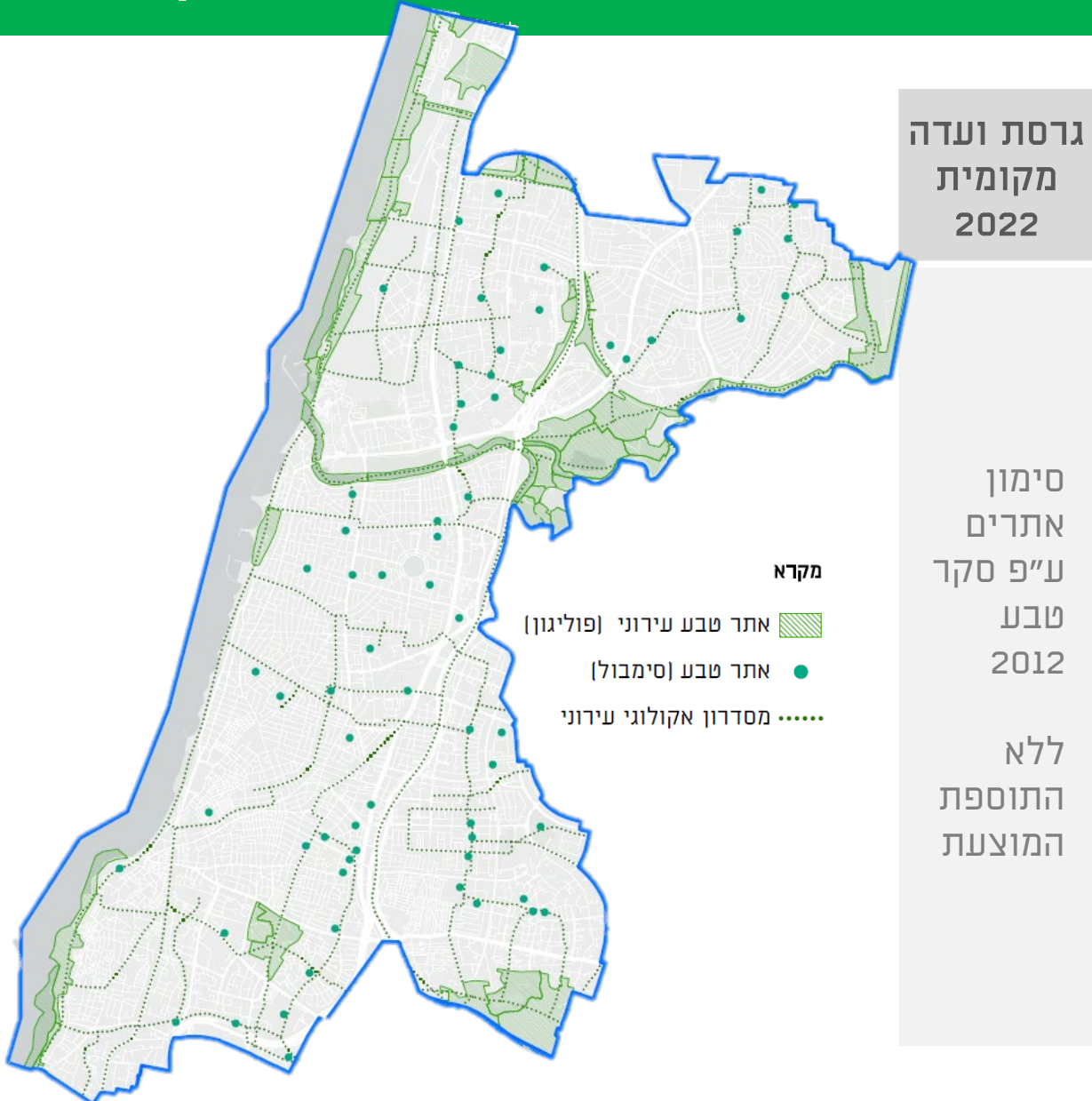
#	מהות ההתנגדות	שינוי מוצע במסמכים	גרסת ועדה מקומית 2022
3	חידוד הגדרת מבנה מורכב – בכדי להבהיר שהוראות תחזוקה יחולו על מבנים הכוללים מגורים	<u>מבנה מורכב - הגדרה:</u> "בניין רב-קומות <u>הכולל מגורים</u> כמוגדר בסעיף 158 טו.1 לחוק ו/או בניין הכולל 40 יח"ד ומעלה."	ללא מגורים בהגדרה
4	פישוט ההוראות בעניין תחזוקה בתכנית (מחיקת חו"ד משרד המשפטים שדרש להטמיע המחוז)	למחוק את סעיף 4.9 (תחזוקה) ולהחליפו ב: <u>בתכנית הכוללת מבנה מורכב הועדה רשאית לדרוש קביעת הוראות ומנגנונים לתחזוקת שטחים משותפים, אם תשוכנע שהנסיבות מצדיקות זאת.</u>	- בתכנית הכוללת מבנים מורכבים הוועדה רשאית לדרוש: - מסמכים הנוגעים להיבטי תחזוקה בשלבי התכנון והאכלוס (לדוג' נספח תחזוקה) - מנגנונים כלכליים לתחזוקה (קרנות, שטחים מניבים, בנייה חסכונית וכד') - בדיקה תקופתית לבניין

סביבה, תשתיות והיערכות לשינויי אקלים



#	מהות ההתנגדות	שינוי מוצע במסמכים	גרסת ועדה מקומית 2022
5	הסרת הנחיה לקביעת הוראות לעניין חדירת מי גשמים למערכת הביוב (לא מתארי)	הסרת סעיף 4.8.4 י': "בכל תכנית תקבענה הוראות המונעות אפשרות לחדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מערכות הביוב אל מערכות הניקוז."	מקור הסעיף בתא/5000
6	הסרת הדרישה לתוספת שני מאגרי מים באזור תכנון 904 - פארק אדית וולפסון (צורך תיאורטי, ללא עיגון מוסדר, באזור רגיש)	מחיקת הוראה בטבלה 5.4: "תכנית מפורטת תידרש לבחינת האפשרות לשילוב שני מאגרי מים בתחומה."	ללא התייחסות





#	מהות ההתנגדות	שינוי מוצע במסמכים
7	עדכון סימון אתרי טבע עירוניים ומסדרונות אקולוגיים, ועדכון הוראות בהתאם לסקר טבע עירוני שנערך ב-2024	• עדכון סימונים בתשריט עיצוב עירוני • עדכון סעיף 4.7: 4.7.1 <u>אתר טבע עירוני (נ) תכנית הגובלת בתחום אתר טבע עירוני כמסומן בסקר הטבע העירוני, תבחן קביעת הוראות בדבר שמירה וחיזוק ערכי ומאפייני האתר."</u> 4.7.2 <u>מסדרון אקולוגי עירוני</u> תכנית עתידית שבתחומה או גובלת במסדרון אקולוגי עירוני, כמסומן בנספח התשתיות, תקבע הנחיות לעיגון, חיזוק והרחבת הרצף האקולוגי בהתייחס לנושאים הבאים, לפי העניין: (ב) קביעת עקרונות לפיתוח, כגון: שמירה על קרקע מקומית, <u>פתרונות נגר מבוססי טבע, נטיעת עצים מקומיים</u> וגיגון תומך מגוון ביולוגי בשטחים הציבוריים והפרטיים וכדומה, <u>העשרה אקולוגית והשבת טבע, קביעת מעברי בעלי חיים</u>;

הרחבת עצמאות הועדה המקומית ופישוט התכנית



גרסת ועדה מקומית 2022

מקור החלוקה בתא/5000
הנחיות רח"ק מירבי בפרק 3
מחולקות לפי גדלי מגרשים

ללא השינוי המוצע

שינוי מוצע במסמכים

(ב) שטחי הבניה

שטחי הבניה יקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן בהתייחס לשטח הקרקע לחישוב הזכויות ובכפוף להוראות סעיף 3.1 לעיל וליתר הוראות תכנית זו:

(1) באזור תעסוקה מטרופוליני - סמיכות למתע"ן 1 כמסומן בתשריט אזורי היעוד:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
2-3 דונם	4.2	20
מעל 3 דונם	4.2	35

* התיקון יחול על כל אזורי היעוד הרלוונטיים כמפורט בדראפט

(1) באזור תעסוקה מקומי ~~סמיכות למתע"ן 3, כמסומן בתשריט אזורי היעוד:~~

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
כל גודל מגרש	4.0	5.0

(2) ~~באזור תעסוקה מקומי:~~

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
כל גודל מגרש	4.0	4.8

מהות ההתנגדות

#

ביטול קטגוריות הרח"ק לפי
גודל מגרשים, לצורך פישוט
התכנית והגמישות
התכנונית

8
-

ליישום בכל אזור היעוד
הרלוונטיים



ב'אזור תעסוקה מקומי'-
ביטול קטגוריות הרח"ק לפי
סמיכות למתע"ן לאור פער
זניח בין הקטגוריות, לצורך
פישוט התכנית והגמישות
התכנונית

16

גרסת ועדה מקומית 2022	שינוי מוצע במסמכים	מהות ההתנגדות	#
זהה לנוסח מוצע	<u>2.4.4 הוראות הקבועות בתכנית זו מכוחה של תכנית בהיררכיה גבוהה יותר, לא יהוו הוראה מחייבת במידה ואותן הוראות בתכנית בהיררכיה גבוהה תבוטל או השתנו להוראות מקלות יותר.</u> <u>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 את נפח הבינוי הקיים.</u>	החזרת סעיפים בדבר יחס בין תכניות	17
ללא התוספת המוצעת	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>."	שמירה על פוטנציאל התפקוד של השימוש הראשי באזור הרלוונטי	18

גרסת ועדה מקומית 2022	שינוי מוצע במסמכים	מהות ההתנגדות	#
כולל המחיקה המוצעת	סעיף 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>”	הבהרות בנוגע להיררכיה בין סעיפי התכנית השונים	19
ללא הסעיף	הוספת סעיף 5.1: <u>בכל מקרה של סתירה בין הוראות שונות בסעיף 5.4, יגברו ההוראות ל'מרחב הוראות מיוחדות'.</u>		20
ללא הסעיף	הוספת סעיף 2.5.3: <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>		21

גרסת ועדה מקומית 2022	שינוי מוצע במסמכים	מהות ההתנגדות	#	
זהה לנוסח מוצע	להחזיר ס"ק 3.1.4: <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>	החזרת סעיפים שהסירה הוועדה המחוזית בדבר סמכות לקבוע קרנות, בהתאם להסדר חוקי עתידי	22	↔
	להחזיר ס"ק 4.2: <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>		23	↔
ללא הנוסח המוצע	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>	החזרת סעיף מתא/5000 בדבר סמכות לקבוע קרנות	24	

מטרה: הסרת הוראות מפורטות מתכניות בהיררכיה גבוהה

גרסת ועדה מקומית 2022	שינוי מוצע במסמכים	מהות ההתנגדות	#	
ללא התייחסות הנושא נדרש בהחלטת ועדה מחוזית להפקדה	אזור תכנון 211 - עתידים: "תכנית מפורטת למתחם תכלול במסגרתה שטחי בניה בהיקף שלא יפחת <u>מהאמור בתמ"א 20 / 1 על עדכונה מ-</u> <u>30,000 מ"ר עבור בית חולים גריאטרי ו-30,000 מ"ר עבור</u> <u>מוקד חרום רפואי"</u>	הסרת פירוט שטחי בנייה הנובעים מתמ"א 1/20 (בראות) המתייחסים לסימבול מוסד ציבורי עירוני חדש	25	
	אזור תכנון 401 - מתחם ויצו: "תכנית מפורטת למתחם תכלול במסגרתה שטחי בניה בהיקף שלא יפחת <u>מהאמור בתמ"א 20 / 1 על עדכונה מ-</u> <u>60,000 מ"ר שיוקצה להרחבת בית החולים איכילוב ויכלול</u> <u>בית חולים גריאטרי"</u>		26	
	אזור תכנון 904 - מרחב אורות: "תכנית מפורטת למתחם תכלול במסגרתה שטחי בניה בהיקף שלא יפחת <u>מהאמור בתמ"א 20 / 1 על עדכונה מ-</u> <u>30,000 מ"ר עבור בית חולים גריאטרי ו-30,000 מ"ר עבור</u> <u>מוקד חרום רפואי"</u>		27	

מטרה: סמכויות ועדה מקומית

שימור

התנגדות מה"ע בנושא שימור מבקשת לחזור לנוסח כפי שאושר בוועדה המקומית (לפני שינויי המחוז בהחלטת ההפקדה):

#	מהות ההתנגדות	שינוי מוצע במסמכים	גרסת ועדה מקומית 2022
28	סמכות ועדה מקומית לקביעת הוראות לגבי מבנים לשימור שנקבעו בתכניות קודמות	מחיקת ס"ק: יובהר כי תכנית זו אינה משנה את תכנית השימור תא/2650 ב' או הוראות בעניין מבנים לשימור בתכנית תקפה.	ללא הסעיף
29		4.4.3(ג): הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה וקומות לאתר לשימור שיקבע מכוונת תכנית זו בהתאם לקבוע באזור היעוד ובתשריט נספח העיצוב העירוני.	זהה לנוסח המוצע בהתנגדות

#	מהות ההתנגדות	שינוי מוצע במסמכים
30	מרקם בנוי לשימור (4.4.2) • הסרת חובת עריכת מסמך מדיניות ודרישה להתייחסות במסגרת תכנית מפורטת • לצד תוספת אזורים עם הוראות מיוחדות (מסמך רקע לגבי מאפייני האזורים השונים)	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 רח"ק, או אם התכנית תואמת תכנית קודמת אשר התייחסה לנושאים המפורטים בסעיף (ג) להלן. ב- מסמך המדיניות יתייחס לשטח שהיקפו יקבע על ידי מהנדס העיר או ועדת השימור העירונית לפי העניין. ג- מסמך המדיניות תכנית מפורטת 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; 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.

גרסת ועדה מקומית 2022

מקור הסעיף בתא/5000
(עדכון במסגרת הסרת חובת מסמכי מדיניות)

#	מהות ההתנגדות	שינוי מוצע במסמכים	גרסת ועדה מקומית 2022
31	סמכות ועדה מקומית לערוך שינויי בינוי במבנים הכלולים בתכנית השימור העירונית	להחזיר ס"ק (א): <u>בתכנית מפורטת מכוחה של תכנית זו רשאית הוועדה לאשר שינויי בינוי, ללא תוספת שטחי בנייה, 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>	זהה לנוסח המוצע בהתנגדות
32	סמכות ועדה מקומית לקביעת ניווד זכויות משימור במסגרת תכנית מפורטת	להוסיף ס"ק: <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 בנייה בהתאם לתכנית זו ומנגנון שיאפשר העברת זכויות לתחומי מגרש אחר/מגרשים אחרים בעיר.</u> לחילופין, הגדרה של האזורים ו/או המקרים המסוימים של מגרשים מקבלים.	זהה לנוסח המוצע בהתנגדות

מטרה: סמכויות ועדה מקומית

שימור

גרסת ועדה מקומית 2022

היה סעיף שהתייחס לאזורים ברח"ק ללא הגבלה: "באזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 1, כל תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה תכלול לפחות 1 רח"ק מניוד משימור."

#	מהות ההתנגדות	שינוי מוצע במסמכים
33	סמכות ועדה מקומית לקבוע תמריץ לניוד משימור בתכניות באזורי סמיכות למתע"ן 1 (ברח"ק גבוה)	הוספת ס"ק תחת 3.3.2(ב): <u>"באזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 1, רשאית הועדה לקבוע רח"ק העולה בעד 3 רח"ק על הרח"ק המירבי לאזור, ובתנאי ששטחי הבנייה שמעל הרח"ק המירבי יהיו מניוד לשימור.</u> <u>שטחי הבניה שינוידו יהוו תוספת לשטחי הבניה המירביים כפי שיחושבו בהתאם להוראות תכנית זו</u>



גרסת ועדה מקומית 2022	שינוי מוצע במסמכים	מהות ההתנגדות	#
זוהה לנוסח המוצע. הוסר בעקבות פרשנות משפטית של המחוז	להחזיר את הסעיף: <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>	תמ"א 35/4 - סמכות מקומית לקבוע פרישת שטחי מגורים הנמוכה מ-40% משטח התכנית, כאשר הצפיפות ברוטו ונטו בתכנית המפורטת עומדות בהוראות התמ"א	34
ללא התייחסות	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.	גובה בנייה מירבי - הבהרה שהתמריצים בתכנית לא מאפשרים קפיצה של שתי מדרגות גובה (אין 'כפל מבצעים')	35



גרסת ועדה מקומית 2022	שינוי מוצע במסמכים	מהות ההתנגדות	#
זהה לנוסח המוצע (הוסד בהחלטת ועדה מחוזית)	תוספת סעיף 1.4.9: <u>מקום בו נדרש אישור ולחוי"ף ו/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>	הבהרה - סמכויות הועדה בדבר צורך באישור ולחוי"ף או מוסד תכנון בהיררכיה גבוהה	36
הסעיף נוסח מחדש ע"י הועדה המחוזית	שינויים בסעיף 3.1.5 תועלות: (א) בתכנית באזור יעוד תעסוקה [...] ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחד או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות, <u>לפי בחירת הוועדה</u>, כאשר רק הזכויות העודפות יותנו בתועלות, כגון: (1) שימור, התחדשות עירונית וחיזוק מבנים. (2) דיור בהישג יד לפי התוספת השישית, שימוש לצמיתות של מגורים להשכרה בבעלות אחודה. (3) 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. (4) תרומה משמעותית לנגישות לתשתיות תחבורה - במצבים חריגים בלבד בהם יש תרומה ייחודית של המרחב הפרטי לנגישות השימוש התחבורתי. (ב) בכל תכנית, שמאי הועדה, יקבע את יחס ההמרה לסעיף קטן (א1) לעיל ויביא לאישור הועדה...	תועלות - חידוד שהוועדה היא זו שתיבחר את סוג התועלת שתינתן בתכנית. הוספת ניהול פסולת - נושא נדרש ותואם את חו"ד המשפטית.	37

- הוגש ערר בעקבות החלטת הולחו"ף מיום 13.8.25 - לעניין שני נושאים:
- חובת דיון בולחו"ף לתכנית מפורטות בתחום אזור ייעוד פארק החוף (בשונה מ- תא/5000)
- חובת דיון בולחו"ף לתכנית מפורטות בתחום החוף המרכזי בקו הבינוי הראשון לים (בשונה מ- תא/5000)
- החלטת וועדת המשנה לעררים (המועצה הארצית לתכנון ולבניה):

3.1 לעניין מרכז העיר ינוסח כלהלן - בתאי שטח 301,501,502 תתאפשר בנייה של עד 25 קומות, לעניין חזית הבינוי הראשונה במרכז העיר לוועדה הוצג שמסמך המדיניות קובע יחס של 40-60 לטובת מלונאות על פני מגורים, בהתאם לכך תוכנית התואמת למסמך המדיניות זה לא תידרש לאישור הולחו"ף. יוסף, כי צמצום ביחס למלונאות לטובת שימושים ציבוריים לא יהווה שינוי למסמך המדיניות.

3.2 לעניין ייעוד הפארק החופי - תוכנית שחלקה כולל שטח בייעוד פארק חופי והיא אינה כוללת בינוי בייעוד פארק חופי לא תידרש לאישור הולחו"ף.

גרסת ועדה מקומית 2022	שינוי מוצע במסמכים	מהות ההתנגדות	#	
ללא התייחסות	מחיקת סעיף 5.2(ו): הדיווח התקופתי יכלול את אופן יישום תמ"א 70 בתחום אזורי התכנון הרלוונטיים, תוך פירוט נתונים בנושא רשימת מוצע במתחמים השונים, תמהיל שימושים והיבטים תכנוניים נוספים ביחס לנושא זה, כל זאת לצורך בחינת עמידה בהנחיות לתכנון כולל כמפורט בתמ"א 70.	הסרת חובת דיווח ביחס לתמ"א 70 מאחר ותא/5500 נבחנה ונמצאה תואמת כתכנון כולל	38	↔
זהה לנוסח המוצע	עריכת סעיף 5.2: "מסמך המדיניות ייערך בתוך לוח זמנים שייקבע על ידי הוועדה המקומית, בהתאם לגודל האזור ו/או הנושאים להתייחסות. מסמך המדיניות יפורסם להערות , יאושר על ידי הוועדה המקומית ויפורסם באתר האינטרנט של העירייה."	מסמך מדיניות – הסרת חובת פרסום להערות	39	↔
זהה לנוסח המוצע	החזרת סעיף 2.5: <u>הועדה רשאית לקבוע ו/או לשנות את גבולות המגרשים ואת תחום התכנית ("הקו הכחול") בתכנית מכוחה של תכנית זו.</u>	הבהרה – סמכות הועדה לקביעת חלוקה למגרשים	40	↔

גרסת ועדה מקומית 2022	שינוי מוצע במסמכים	מהות ההתנגדות	#
זוהו לנוסח המוצע	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>	סעיף הסדרה כללי בין תכנית המתאר העירונית לבין התכנית כלל-עירונית להתחדשות מגרשית	
	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>	41 ככל שסעיף רוחבי זה לא יתקבל, אנו מבקשים להסדיר את היחס בין התכניות באמצעות דיוקי התאמה נקודתית באזורי התכנון	↔

גרסת ועדה מקומית
2022

ללא הסעיף (נבע
משינויים בהחלטת ועדה
מחוזית)

#	מהות ההתנגדות	שינוי מוצע במסמכים
42	מסמכי מדיניות – תוספת בדברי ההסבר	"מסמכי מדיניות - ...לעיתים עולה הצורך בהסתכלות רחבה ומעמיקה, לאזור או לנושא מסוים כבסיס לתכנון המפורט. במקרים אלה נערכים מסמכי מדיניות ...מסמכי המדיניות העירוניים עוסקים במגוון נושאים וחלים על שטחים ברחבי העיר...<u>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.</u>"



שטחים ציבוריים



מטרה: שיפור איכות שטחי ציבור

גרסת ועדה מקומית 2022	שינוי מוצע במסמכים	מהות ההתנגדות	#
ללא הסעיף	להוסיף ס"ק: <u>"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."</u>	בשטחים ציבוריים מבונים - אפשרות לקביעת שימושים סחירים בנוסף לשימוש הציבורי	43
ללא התוספת	סעיף 3.5.1(א)(2)(א): "מקבצי שימושים נוספים: שימושים בעלי אופי ציבורי, מסחר 1, <u>מסחר 2, תעסוקה 1, תעסוקה 2</u>, בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף קטן (ג)(1)(ו) להלן."	תוספת שימושים נוספים בקרקע למבני ציבור	44

גרסת ועדה מקומית
2022

ללא הסעיף

שינוי מוצע במסמכים

מהות ההתנגדות

#

להוסיף ס"ק: "בתכנית הכוללת ציר ירוק ייקבעו שטחים רציפים משמעותיים בייעוד ציבורי"

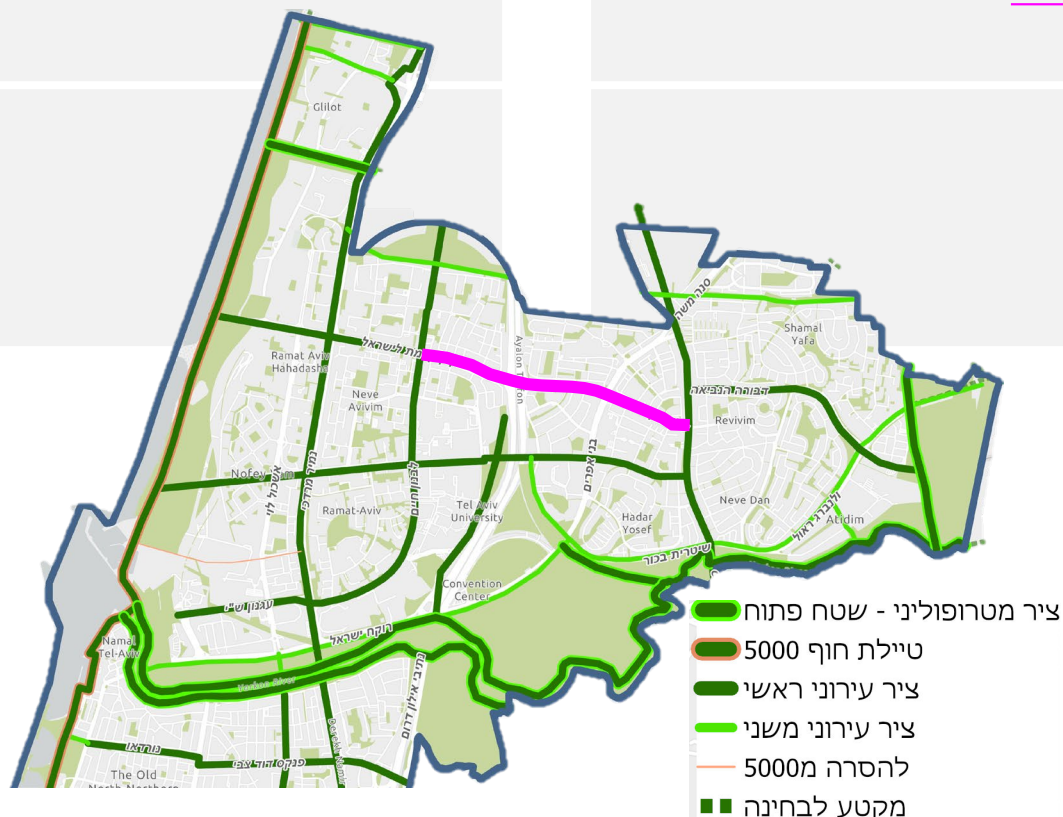
תוספת לסעיף צירים ירוקים 3.6.13

45

ראו מפה

תוספת סימון ציר ירוק ראשי ברחובות קק"ל ושלונסקי, במקטע לבנון-פנחס רוזן:

46



מטרה: חיזוק שלד ציבורי עירוני

גרסת ועדה מקומית 2022	שינוי מוצע במסמכים	מהות ההתנגדות	#
ללא הסעיף	להוסיף ס"ק ב-5.3.2: במרחבים הכוללים בנייה לא מוסדרת, תשקול הוועדה את האפשרות לכלול בתחום התכנית פינוי בנייה לא מוסדרת במגרשים בייעוד ציבורי הנדרשים ומקושרים לתיפקודו המיטבי של התכנון המוצע.	הוראה לפינוי בניה לא מוסדרת ממגרשים ציבוריים	47

מטרה: שיפור איכות שטחי ציבור

גרסת ועדה
מקומית 2022

ללא השינוי המוצע

#	מהות ההתנגדות	שינוי מוצע במסמכים						
48	דיוק ההוראה לגבי חישוב זכויות הבנייה בתכניות הכוללות תוספת בנייה למבנים קיימים	תוספת בסעיף 3.1.2: <table> <tr> <th>מאפייני התכנית</th><th>שטח קרקע לחישוב זכויות (אחוז משטח קרקע סחיר נכנס)</th><th>חישוב מסגרת שטחי בנייה מירביים</th></tr> <tr> <td>תכנית <u>הכוללת-שעיקרה</u> תוספת בנייה למבנים קיימים או הוראות למבנים קיימים</td><td>70%-100%</td><td>כפול(X)רח"ק</td></tr> </table>	מאפייני התכנית	שטח קרקע לחישוב זכויות (אחוז משטח קרקע סחיר נכנס)	חישוב מסגרת שטחי בנייה מירביים	תכנית <u>הכוללת-שעיקרה</u> תוספת בנייה למבנים קיימים או הוראות למבנים קיימים	70%-100%	כפול(X)רח"ק
מאפייני התכנית	שטח קרקע לחישוב זכויות (אחוז משטח קרקע סחיר נכנס)	חישוב מסגרת שטחי בנייה מירביים						
תכנית <u>הכוללת-שעיקרה</u> תוספת בנייה למבנים קיימים או הוראות למבנים קיימים	70%-100%	כפול(X)רח"ק						

מטרה: שיפור איכות שטחי ציבור

גרסת ועדה מקומית 2022	שינוי מוצע במסמכים	מהות ההתנגדות	#
ללא השינוי המוצע	בס' 4.1. ג) [2] 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 <u>הסחיר הנכנס</u> בתכנית כפול תוספת שטחי הבנייה הסחירים שאינם למגורים חלקי סך כל שטחי הבנייה המוצעים בתכנית שאינם למגורים." (סך שטח הקרקע <u>הסחיר הנכנס</u> בתכנית) * 40% * $\frac{\text{תוספת שטחי הבנייה המוצעים בתכנית שאינם למגורים}}{\text{סך כל שטחי הבנייה המוצעים בתכנית שאינם למגורים}}$ = (שטח קרקע ציבורי נדרש)	הקצאה לצרכי ציבור בתעסוקה - תיקון טעות סופר	49

#	מהות ההתנגדות	שינוי מוצע במסמכים
50	אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' בתכנית בתחומה 'מוסד ציבורי עירוני חדש' (חזרה לנוסח מתא/5000)	הוספת ס"ק לסעיף 4.3.5: <u>"בתכנית המממשת סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' המסומן בתשריט אזורי הייעוד תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה"</u>
51	ביטול הגבלת גובה קומה של מבנה ציבורי ושל קומות ציבוריות מבונות	סעיף 4.3.2 [ב]: גובה קומות יקבע באופן הבא: (1) גובה קומה טיפוסית למגורים - עד 4 מ'. (2) גובה קומה טיפוסית לתעסוקה וציבורי - עד 5 מ'. (3) קומת קרקע - עד 8 מ'. (4) קומות מיוחדות - עד 15% מסך הקומות במבנה יותר עד 6 מ' לקומה. <u>יובהר כי גובה הקומה הטיפוסית לעיל לא יחול על קומות בשימוש ציבורי מכל סוג</u> או לחילופין: (ה) 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.

גרסת ועדה מקומית 2022

ללא הסעיף המוצע

דומה לנוסח המוצע

מטרה: שיפור איכות שטחי ציבור

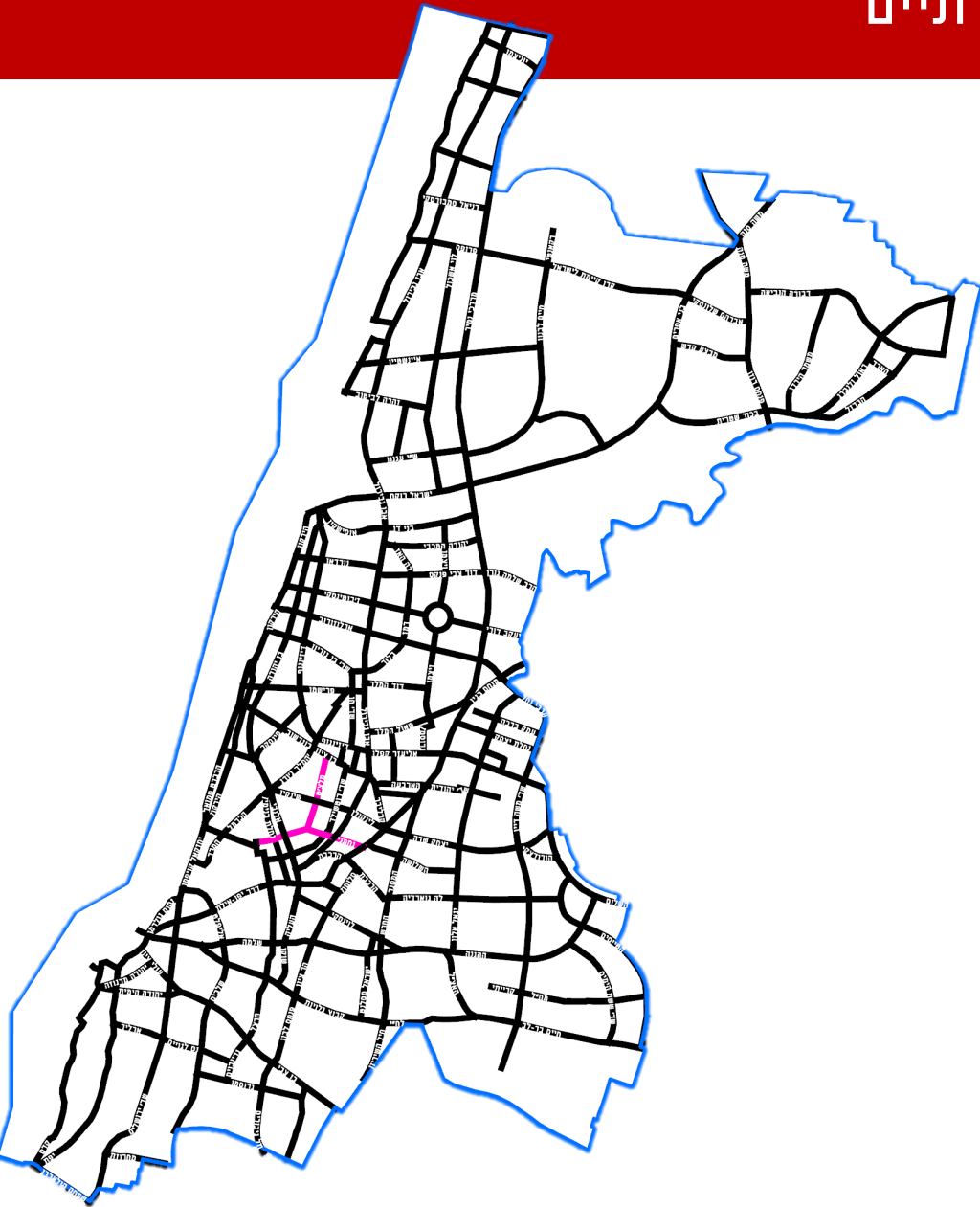
גרסת ועדה מקומית 2022	שינוי מוצע במסמכים	מהות ההתנגדות	#
זוהה לנוסח המוצע	להחזיר את הסעיף: <u>הוועדה רשאית לקבוע בתכנית את המנגנון להעברת השטחים הציבוריים לבעלות העירייה ולרישומם - בין אם בדרך של הפקעה, הפרשה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה או בכל דרך חוקית אחרת.</u>	סמכות ועדה מקומית לרישום שטחים ציבוריים	52



תחבורה וניידות



מטרה: חידוד התפקיד והסימון של רחובות עירוניים



#	מהות ההתנגדות	שינוי מוצע במסמכים
53	דיוק הגדרת רחוב עירוני כרחוב רב-אמצעי	<u>רחוב עירוני - הגדרה:</u> "רחוב המסומן בתשריט אזורי הייעוד כרחוב עירוני בשל תפקידו במערך הרחובות <u>באשר-לטובת תנועה רב-אמצעית, בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים.</u> "
54	דיוק סימון 'רחובות עירוניים'	הסרת הרחובות מלצ'ט, נחמני ומונטיפיורי

גרסת ועדה מקומית 2022
ללא הדגש על תנועה רב אמצעית
כולל רחובות אלו

דרכים והפרדות מפלסיות

מטרה: הרחבת סמכויות הוועדה לעניין דרכים והפרדות מפלסיות

#	מהות ההתנגדות	שינוי מוצע במסמכים	גרסת ועדה מקומית 2022
55	הרחבת גמישות הוועדה במקרה של שינויים בדרכים בתכניות בהיררכיה גבוהה	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."	כמבוקש, רק במיקום אחר בסעיף
	דיוק הסימון של דרכים ארציות	למחוק דרכים שלא מופיעות בתמ"א 1 שעוברת עדכון 461 (לח"י-בר לב), 471 (גבעת התחמושת-השלום), 2 (נמיר, גלילות-ההלכה)	בהתאם לסימונים הקודמים בתמ"א 1
56	הרחבת סמכויות הוועדה לעניין הפרדות מפלסיות	להוסיף ס"ק תחת סעיף זה: <u>"הוועדה רשאית לבטל או לקבוע הפרדה מפלסית, ובלבד שהדבר אינו סותר תכניות בהיררכיה גבוהה."</u>	ללא הסעיף

#	מהות ההתנגדות	שינוי מוצע במסמכים	גרסת ועדה מקומית 2022
57	הוספת 'רחוב פעיל' ו'ציר מעורב' לסעיף שדורש התייחסות לוגיסטית	"בתכנית בעלת מרכיב לוגיסטי משמעותי, כגון: [...] מרכזים מסחריים וקניונים, שווקים, [...] <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."	ללא התוספת המבוקשת
58	סמכות ועדה 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."	כולל התוספת המבוקשת
59	מחיקת סעיפי חניה שהועתקו מתמ"א 70	למחוק את ההעתקה של תקן החניה של תמ"א 70 ובמקומו להפנות לתמ"א. בהתאם, לתקן את סעיף (א): "תקן החניה ייקבע בתכנית על פי התקן התקף לפי תקנות החניה הארציות, <u>או לפי הטבלה מס' בתחום תמ"א 70 - לפי האמור בתמ"א</u> , לפי הנמוך מבניהם."	ללא העתקה מהתמ"א

גרסת ועדה מקומית 2022	שינוי מוצע במסמכים	מהות ההתנגדות	#	
ללא הסימון	למחוק מתשריט התחבורה והניידות את הסימונים מתכניות המתח"מים שטרם קיבלו תוקף (תמ"א 65 / תת"לים)	מחיקת סימונים מתכניות המתח"מים שטרם קיבלו תוקף (תמ"א 65 / תת"לים)	60	↔
לא הופיע בגרסה שהומלצה	"תכניות הגובלות ו/או חופפות <u>לדרכים</u> <u>שבתחומן</u> ל/או מסילות ארציות, מתע"ן, מתח"מים, מסופים יובאו לתיאום עם משרד התחבורה או מי מטעמו."	צורך בתיאום רק לתכניות שהמרכיבים האמורים נמצאים <u>בתחומן</u>	61	↔

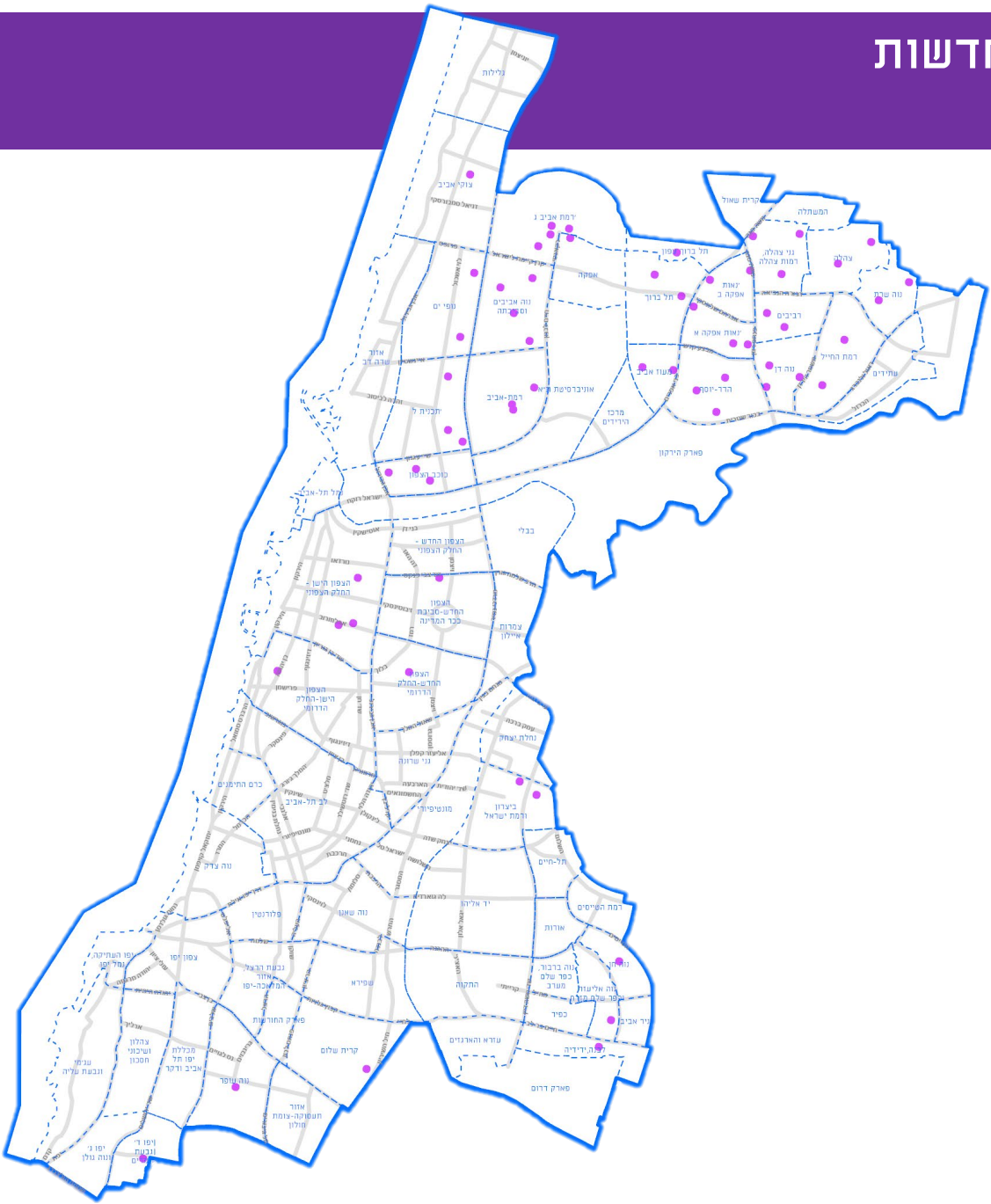
תעסוקה, מסחר ועידוב שימושים



#	מהות ההתנגדות	שינוי מוצע במסמכים	גרסת ועדה מקומית 2022
62	למחוק את הדוגמא של קניונים ממקבץ שימושי מסחר 2. זו לא דוגמא לשימוש, אלא טיפולוגיית מבנה מסחרי	" קניונים , בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה."	כולל הדוגמה
63	לעדכן את ההגדרה של שימושים זמניים, כך שתכלול גם מבנים, וכן להרחיב את רשימת הדוגמאות בשימושים למסחר, שווקים וחיי לילה	"שימושים במבנים או ב מתקנים 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'. "	לא כולל התוספות המבוקשות
64	הבהרה לגבי סימון חזית פעילה	להוסיף ס"ק: " בכל מקום שמסומנת בתשריט אזורי הייעוד חזית פעילה באחד או משני צידי רחוב, רשאית הוועדה לקבוע חזית פעילה בשני צידי הרחוב. "	לא כולל התוספות המבוקשת

מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה

מטרה: יצירת תנאים להתחדשות
מרכזים מסחריים מקומיים



גרסת ועדה
מקומית 2022

ללא סימון

ללא השינויים
המוצעים

#	מהות ההתנגדות	שינוי מוצע במסמכים
65	סימון מרכזים מסחריים	סימון מרכזים מסחריים בתשריט אזורי ייעוד
66	עדכון הגדרה בהתייחסות לסימון עדכני	"מגרש או מקבץ של מגרשים באזור ייעוד מגורים, <u>כמסומן בתשריט אזורי הייעוד</u> , שלפי התכנית המפורטת התקפה הם מיועדים למסחר, שייתכן ויכלול שימושי תעסוקה ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי, <u>ללא שימושי מגורים מכל סוג שהוא</u> ."

מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה

מטרה: יצירת תנאים להתחדשות
מרכזים מסחריים מקומיים

גרסת ועדה מקומית 2022	#	מהות ההתנגדות	שינוי מוצע במסמכים
ללא התוספות המוצעות	67	1 קביעת חזית פעילה בקומת הקרקע 2 גמישות לקביעת שימושי מגורים כאשר הם מותרים מתוקף תכנית קודמת, עד לאותו היקף מאושר	<u>שימושים</u> (2) <u>בקומת הקרקע תקבע חזית פעילה.</u> (3) לא יותרו שימושי מגורים מכל סוג שהוא, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, שימושי מלונאות וכדומה, <u>למעט במקרים בהם שימושי מגורים מותרים מתוקף תכניות קודמות.</u>
	68	3 הבהרה לגבי רח"ק מרבי 4 גמישות תכנונית במקרה של שמירת המבנה המסחרי הקיים	<u>שטחי בניה</u> (1) שטחי הבניה יקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן: (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> (3) <u>הרח"ק האמור בסעיף זה הינו רח"ק מירבי. לא תותר תוספת רח"ק מכוח סימון 'מרחב התחדשות עירונית'.</u> (4) בתכנית הכוללת 'מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה' 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.

מלונאות ותעסוקה מגוונת

#	מהות ההתנגדות	שינוי מוצע במסמכים	גרסת ועדה מקומית 2022
69	מלונאות - תיקון ההפניה לתמ"א עדכנית	"על אף האמור בס"ק (1) ו-(2) לעיל, ניתן לשנות ייעוד או להקטין שטחי בניה כאמור, בהתאם לתנאים המפורטים בתמ"א 1/12/א <u>בתמ"א 25/1/א</u> , <u>על עדכונה</u> ."	ללא ההפניה לתמ"א עדכנית
70	מלונאות - הבהרה: התמהיל באזור מוטה מלונאות מחושב מתוך סך שטחי הבנייה <u>הסחירים</u>	"על תכנית באזור מוטה מלונאות יחולו ההוראות הבאות: (א) לא פחות מ-30% מ <u>סך</u> שטחי הבניה <u>הסחירים שנקבעו</u> בתכנית ייועדו לשימושי מלונאות."	ללא התוספת המוצעת
71		תוספת הגדרה ל'תעסוקה מגוונת': " <u>בינוי בעל מאפיינים פיסיים שנועדו לאפשר מגוון סוגי תעסוקות בעיר</u> "	
72	לאפשר ולעודד תעסוקה מגוונת בעיר	"התכנית כוללת היבטים התורמים משמעותית לאיכות התכנון, בהתאם לשיקולי הוועדה המקומית, כגון: תמהיל יחידות דיור מגוון, דיור בהישג יד, טיפוס בינוי בהתייחס לשיקולים חברתיים-כלכליים; מנגנונים להבטחת תחזוקת הבניין ושטחים משותפים, בנויים ופתוחים; קביעת שימושים מעורבים, <u>תעסוקה מגוונת</u> , ..."	ללא התוספות המוצעות

נושאים אזורים

מהות וסיבת השינוי

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת (ועדה מחוזית)	המלצת ועדה מקומית להפקדה	
ללא שינוי	מעורב	מעורב	יעוד
ראשיים - מגורים	ראשיים - מגורים	ראשיים - מגורים	שימושים
7 15	30	15	רח"ק מירבי
			מס' קומות מירבי
	ראו הערות	ראו הערות	
שימושים מותרים: מגורים, משרדים, מסחר <u>1-2</u> ותעסוקה <u>1</u>. <u>תמהיל השימושים יקבע בתכנון מפורט.</u> תותר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה לתעסוקה מעורב עד 80 קומות. <u>תמהיל השטחים לתעסוקה ומסחר לא יפחת מ-45% מסך השטחים הסחירים בתכנית מעל פני הקרקע.</u> <u>בחישוב שטחי הבניה לשימושי תעסוקה ומסחר מתוך כלל שטחי הבניה שבתכנית העתידית לא יילקחו בחשבון שטחי בניה המיועדים בתכניות מאושרות לתעסוקה ומסחר.</u> <u>במגרשים ששטחם קטן משני דונם הרח"ק המירבי לא יעלה על 4.</u>			
			הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

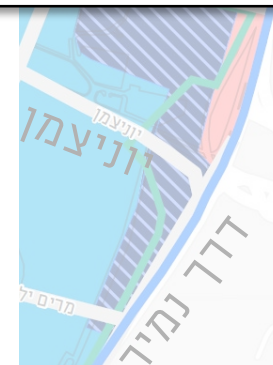
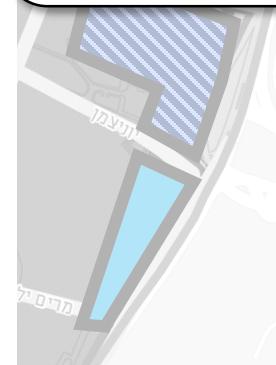
התנגדות מה"ע

תנ/5500 - מופקדת



השוואת תשריטים ושינויים גרפיים במסמכי התכנית

גרסת מסמכים שהופקדו בהשוואה לתיקון מוצע
בהתנגדות מה"ע

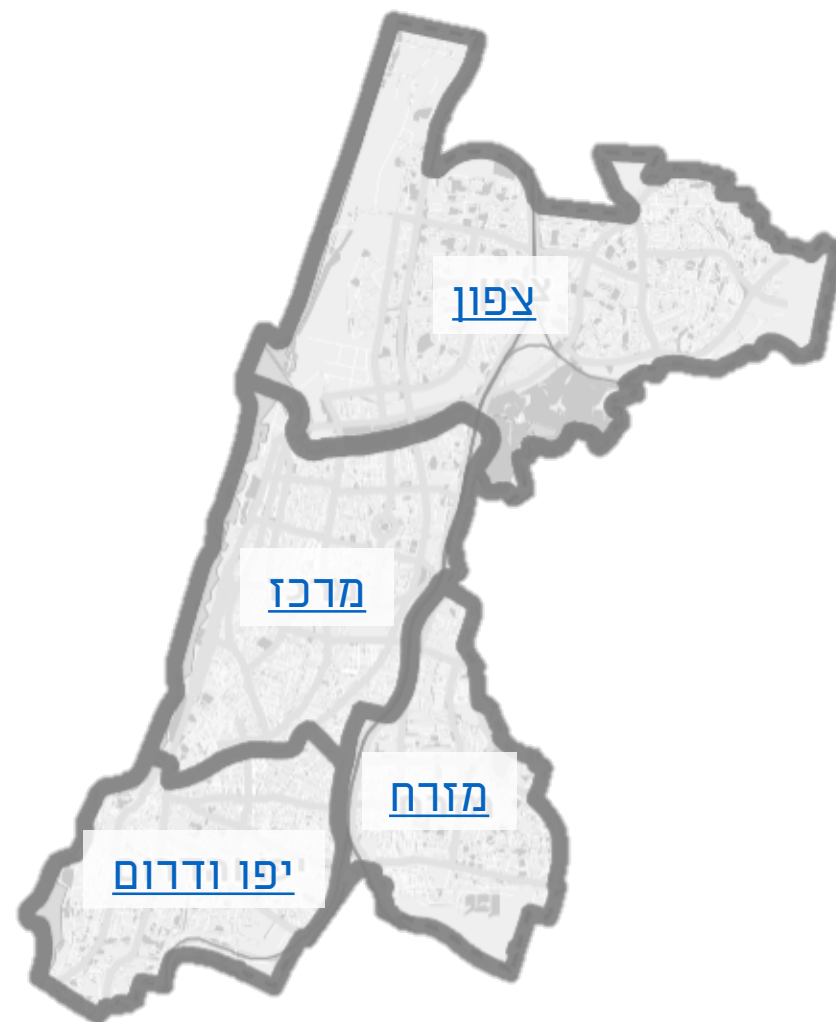


עד 45 קומות

עד 20 קומות

אזור בנייה חריגה לסביבתה

עד 30 קומות



נתונים כלליים - מצב קיים



שטח - 8.5 קמ"ר (15% מהעיר)



אוכלוסייה - כ-82 אלף נפשות (18% מהעיר)



יח"ד - כ-34 אלף יח"ד (16% מהעיר)



שטח ממוצע ליח"ד - 76 מ"ר (85 מ"ר ממוצע עירוני)



שטחי תעסוקה ומסחר - 1 מיליון מ"ר (12% מהעיר)



שטחי תעסוקה ומסחר לנפש - 12 מ"ר לנפש (ממוצע עירוני 17 מ"ר לנפש)



שטח קרקע בייעוד למבני ציבור * - 733 דונם (19% מהעיר)



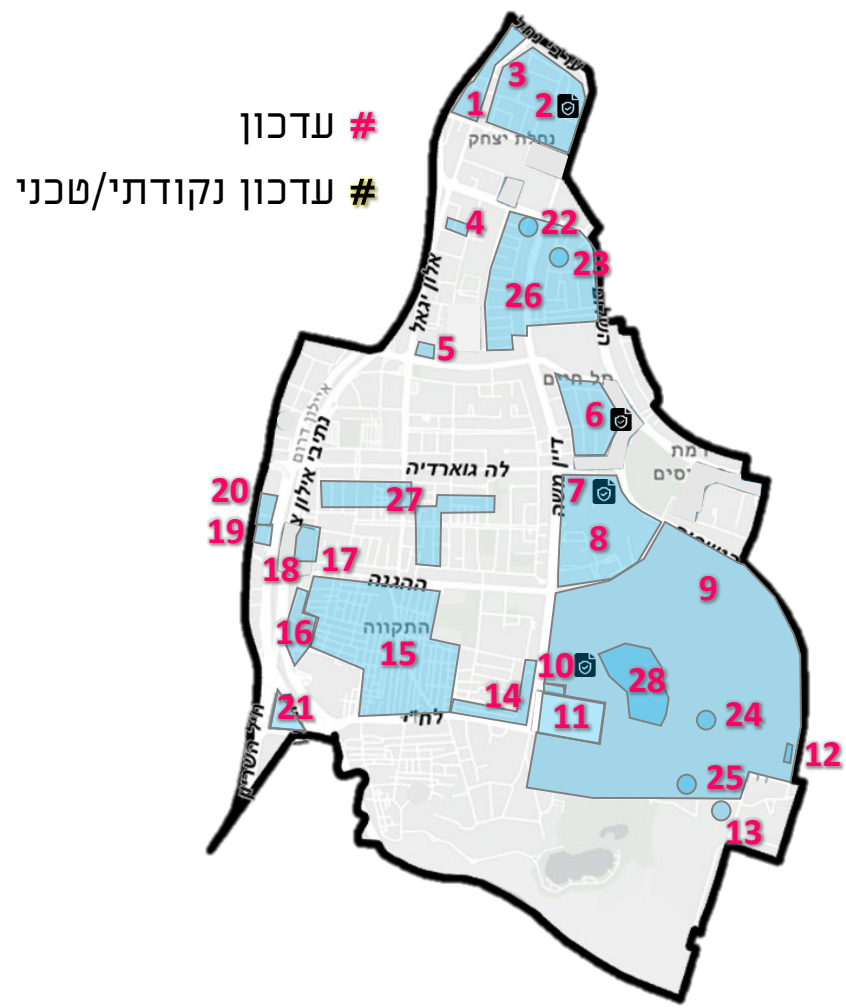
שטח קרקע בייעוד לשטחי ציבור פתוחים * - 921 דונם (14% מהעיר)



* לא כולל שטחים מטרופוליניים

מקור: נתוני ארנונה, אוגוסט 2021

שינויים מוצעים | מפת מפתח



14	התקווה, בית יעקב	שינוי אזור ייעוד, העלאת רח"ק ותוספת קומות לצורך התאמת הבינוי לרחובות עירוניים ראשיים (התאמה למדיניות לח"י-בר לב תא/9099, מדיניות כפיר תא/9100 ותב"ע הארגונים תא/4822)
15	התקווה	לאפשר קביעת זכויות בהיקף של עד 3 רח"ק באזורי תכנון בהם לא נקבעו זכויות במצב מאושר
16	מערב התקווה	שינוי בתשריט אזור ייעוד - התאמה לתכנון מרחב תחנת רכבת ההגנה
17	יד אליהו	שינוי תיחום בנספח אזורי התכנון - התאמת הבינוי לאורך רחוב ההגנה
18	יד אליהו	שינוי בתשריט עיצוב עירוני - התאמת הגובה המירבי לרח"ק מירבי
19	מערב דרום	שינוי ייעוד והתאמת רח"ק בהתייחס למתח"מ ההגנה ולמדיניות מע"ר המחר
20	מערב דרום	לאפשר שילוב של עד 25% שימושי מגורים בחלק זה של מע"ר המחר, ע"י מחיקת הוראה מיוחדת האוסרת זאת
21	לודוויפול	הוספת שימוש מגורים, על מנת לאפשר פרויקט מעורב שימושים, הכולל מרכיב מגורים מיוחדים בלבד, תוך הבטחת תפקודם של השימושים הראשיים
22	מרכז מסחרי ביצרון	מתן גמישות לנושא התכנסות במרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה, לצורך השתלבות עם מרקם השכונה
23	מרכז מסחרי רמת ישראל	מתן גמישות לנושא התכנסות, לצורך השתלבות עם מרקם השכונה ובכדי שתתאפשר חזית מסחרית פעילה רחבה בקומת הקרקע
24	מרכז מסחרי כפר שלם	מתן גמישות לנושא התכנסות, על מנת לאפשר חזית מסחרית פעילה רחבה בקומת הקרקע וגמישות בתכנון המבנה
25	מרכז מסחרי ליבנה	מתן גמישות לנושא התכנסות, לצורך הבטחת גמישות בקביעת התכנסות במסגרת תכנית בניין עיר מפורטת מקומית עתידית
26	ביצרון רמת ישראל	הוספת סימון 'מרחב תכנון עם הוראות מיוחדות' עם הפניה לסעיף מאפיינים אורבניים ייחודיים
27	יד אליהו	הוספת סימון 'מרחב תכנון עם הוראות מיוחדות' עם הפניה לסעיף מאפיינים אורבניים ייחודיים
28	כפר שלם	הוספת סימון 'מרחב תכנון עם הוראות מיוחדות' עם הפניה לסעיף מאפיינים אורבניים ייחודיים

901 - נחלת יצחק, אזור תעסוקה נחלת יצחק

1

העצמת זכויות בנייה באזור התעסוקה נחלת יצחק, על מנת למצות את פוטנציאל המקום
(סמיכות למתח"מ סבידור ולמתח"מ השלום ולכניסות תחנות מטרן ברח' מוזס)

תא/5500 - מופקדת

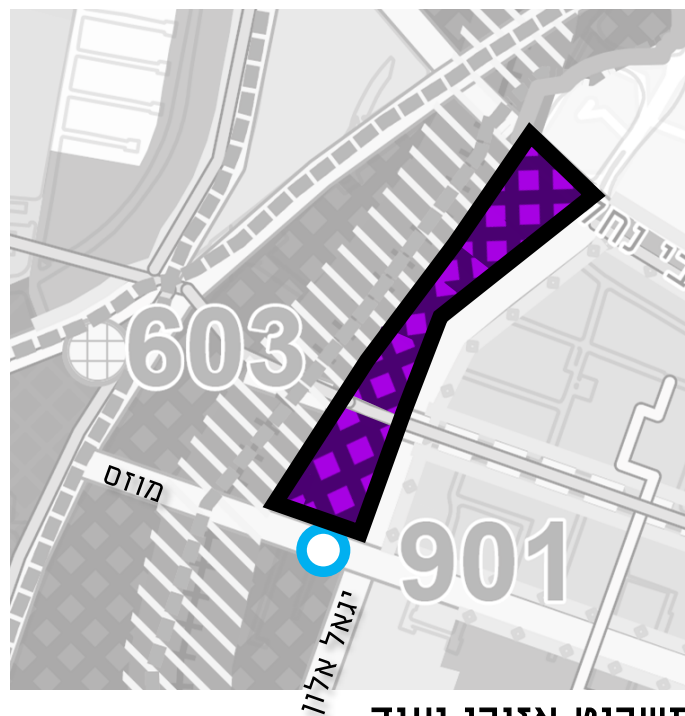
התנגדות מה"ע

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
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

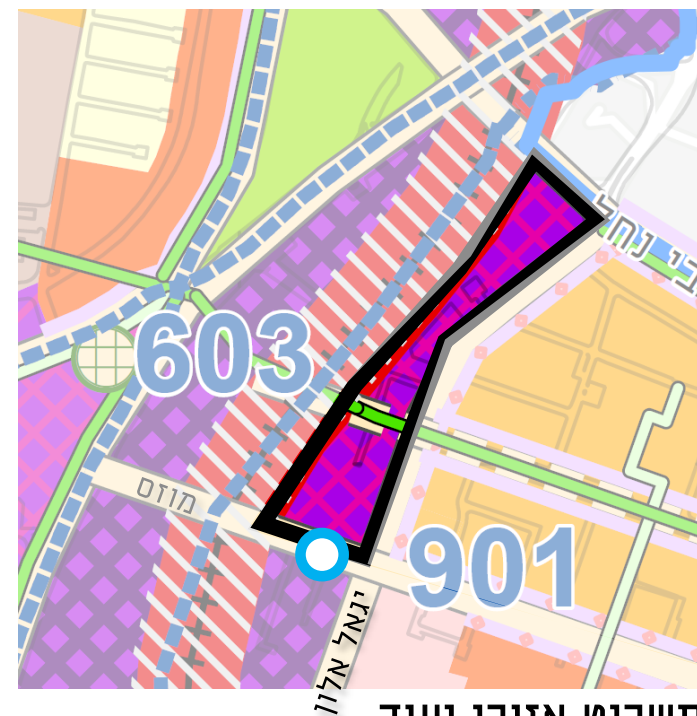
לא רלוונטי

הערות
(נוסח
להטמעה
בטבלה 5.4)

תחנת רכבת ישראל
תחנת מטרן



תשריט אזורי יעוד



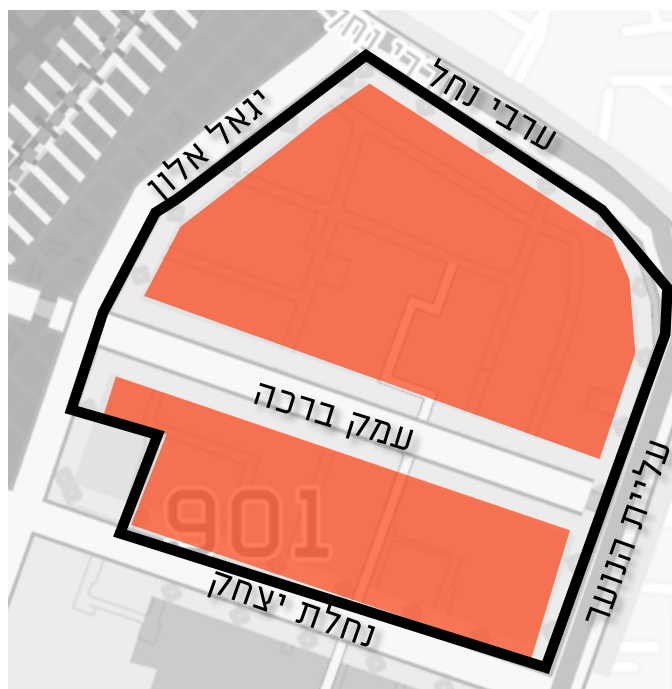
תשריט אזורי יעוד

אזור תעסוקה סמיכות למתע"ן 1
אזור תעסוקה סמיכות למתע"ן 2

הגדלת רח"ק על ידי שינוי לאזור ייעוד מגורים אינטנסיבי יותר (התאמה לתא/5555)

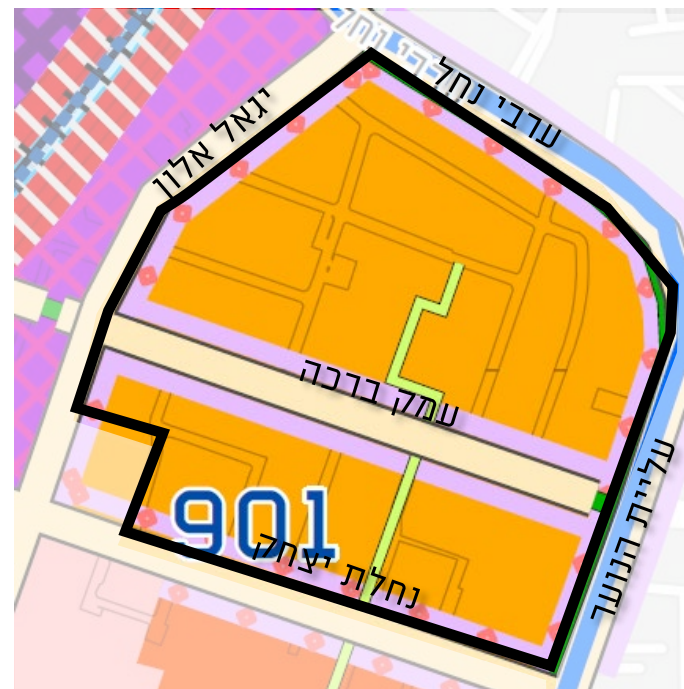
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
אזור מגורים בבניה עירונית רבת קומות	אזור מגורים בבניה עירונית	יעוד
ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה	שימושים
5	4	רח"ק מירבי
ללא שינוי	20	מס' קומות מירבי
לא רלוונטי		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



תשריט אזורי יעוד

תא/5500 - מופקדת



תשריט אזורי יעוד

■ אזור מגורים בבניה עירונית
■ אזור מגורים בבניה עירונית רבת קומות
■ חזית פעילה
■ ציר מעורב
■ ציר ירוק

901 - נחלת יצחק דופן יגאל אלון

קביעת מרחב להתחדשות עירונית בשטח השכונה שאינו נכלל בתא/5555

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
אזור מגורים בבנייה עירונית רבת קומות + התחדשות עירונית	אזור מגורים בבנייה עירונית	יעוד
ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה	שימושים
5 + 1 (התחדשות עירונית)	4	רח"ק מירבי
20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	20	מס' קומות מירבי
יחולו הוראות 'מרחב להתחדשות עירונית' בהתאם לאמור בסעיף 5.3.2		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



תשריט אזורי ומתחמי תכנון

תא/5500 - מופקדת



תשריט אזורי ומתחמי תכנון

מרחב להתחדשות עירונית

902 – אזור תעסוקה ביצרון

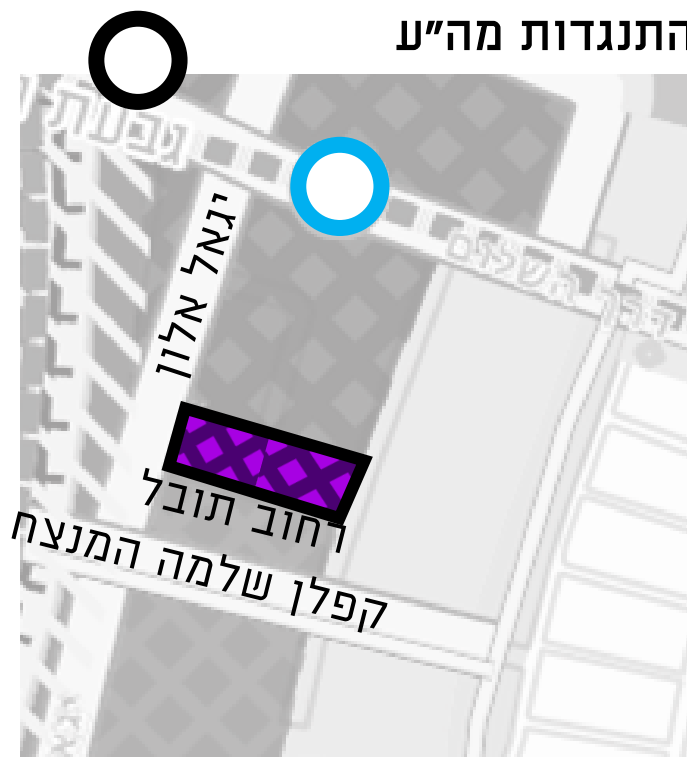
קביעת תחום 'תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 1' עד רח' תובל, על מנת שאזור הייעוד הסתיים בגבול ברור (רחוב)

התנגדות מה"ע	תא/5500 מפקדת	
אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 1	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

לא רלוונטי

הערות
(נוסח
להטמעה
בטבלה 5.4)

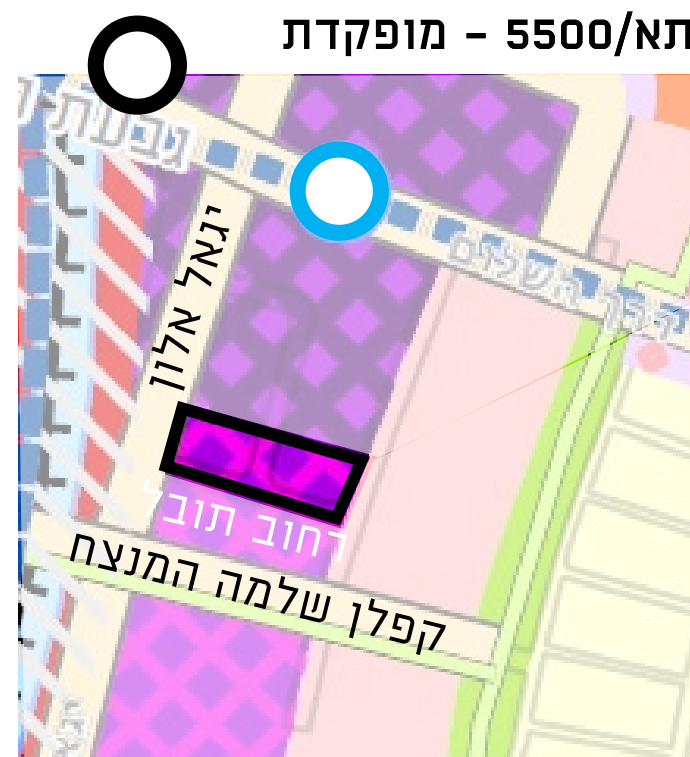
התנגדות מה"ע



תשריט אזורי יעוד

תחנת רכבת ישראל
תחנת מטרופוליני

תא/5500 - מופקדת



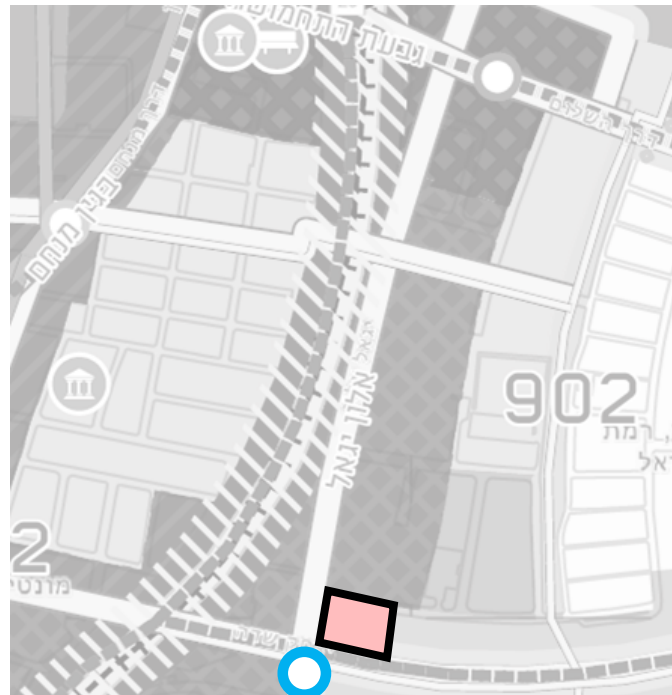
תשריט אזורי יעוד

אזור תעסוקה סמיכות למתע"ן 1
אזור תעסוקה סמיכות למתע"ן 2

הגדלת רח"ק, גובה ושינוי יעוד מ-'מגורים בבנייה עירונית' ל-'אזור מעורב', זאת עבור מיצוי פוטנציאל סמיכות המרחב לתחנת מטר יצחק שדה

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
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
הוועדה רשאית לקבוע עד 75% שימושי מגורים ולפחות 25% שימושי תעסוקה ומסחר		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



תשריט אזורי יעוד

תא/5500 - מופקדת



תשריט אזורי יעוד

○ תחנת מטר
 אזור מגורים בבניה עירונית
 אזור מעורב
 אזור תעסוקה מטרופוליני
 אזור תעסוקה עירוני

שינוי אזור יעוד, תוספת רח"ק וסימון צירים ירוקים (התאמה לתא/5555)
 (יצירת דופן שכונתית לרח' הורודצקי והעצמת מסחר מקומי והליכתיות)

תא/5500 - מופקדת

התנגדות מה"ע

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
אזור מגורים בבנייה עירונית + התחדשות עירונית	אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה + התחדשות עירונית	יעוד
ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - תעסוקה ומסחר	שימושים
מאוחדן ביחס למודפס	א': 1 + 4 (התחדשות עירונית)	רח"ק מירבי
	ב': ללא שינוי	
	א': ללא שינוי	מס' קומות
	ב': 9	מירבי
		מס' קומות
		מירבי

לא רלוונטי

הערות
 (נוסח להטמעה
 בטבלה 5.4)



תשריט אזורי יעוד

ציר ירוק — חזית פעילה — ציר מעורב —



תשריט אזורי יעוד

אזור מגורים בבנייה עירונית — אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה —

904 - אזור מוסדות עירוניים אורות

קביעת היחס בין השימושים הציבוריים לשימושים הנוספים הסחירים
 (הטמעת מדיניות תא/מק/9140 למרחב 'אורות' שאושרה ע"י הועדה המקומית ביולי 2023)

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
לא רלוונטי	לא רלוונטי	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי	שימושים
לא רלוונטי	לא רלוונטי	רח"ק מירבי
לא רלוונטי	לא רלוונטי	מס' קומות מירבי

ככל שתכנית מפורטת תכלול שימושים נוספים שאינם ממקבץ שימושים למוסדות ציבור, הם יהיו בזיקה לשימוש הראשי למוסדות ציבור ויקבעו בתחומי אותו מגרש בו נקבעו אותם השימושים הראשיים.

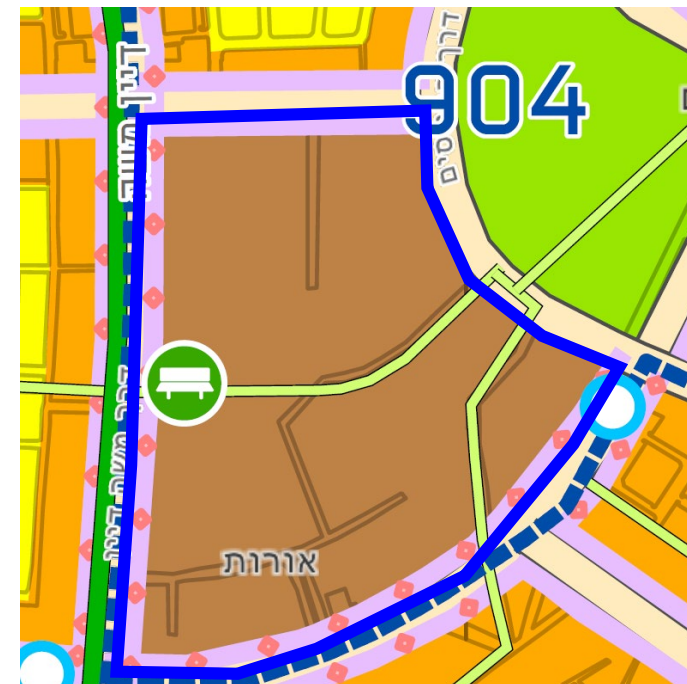
הערות
 (נוסח להטמעה
 בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



תשריט אזורי יעוד

תא/5500 - מופקדת



תשריט אזורי יעוד

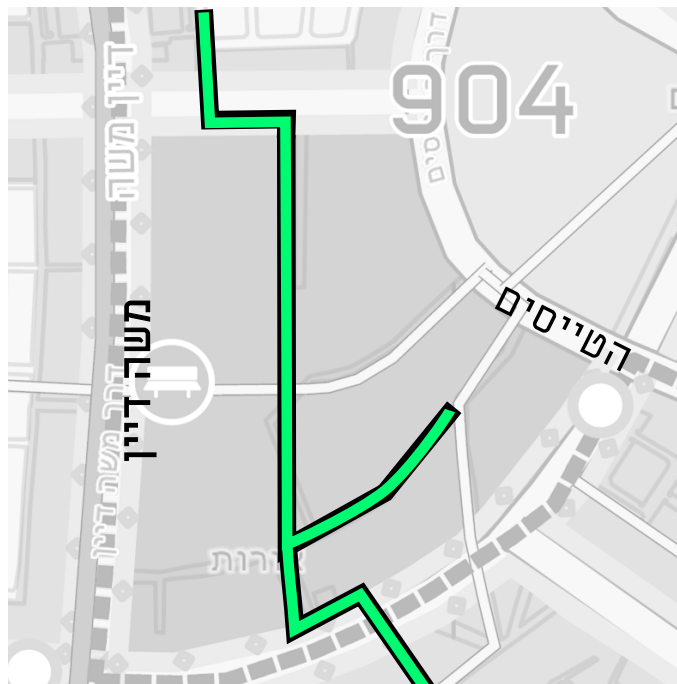
○ תחנת מטר
○ חזית פעילה
— כיכר עירונית
— ציר מעורב
— ציר ירוק
■ אזור למוסדות ציבור עירוניים

904 מרחב 'אורות' - עדכון תוואי ציד ירוק משני

תוספת תוואי צירים ירוקים בתחום מרחב 'אורות'
(תיאום עם הליכי תכנון מפורט במקום)

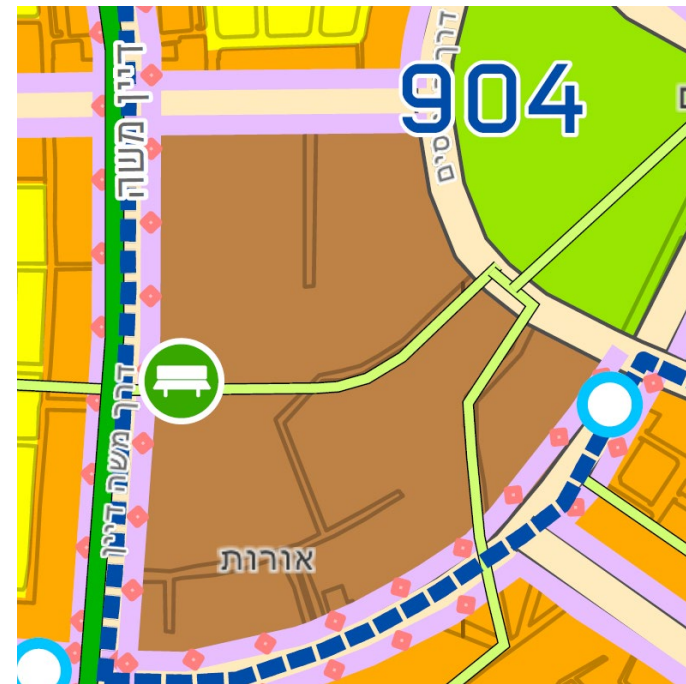
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
לא רלוונטי	לא רלוונטי	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי	שימושים
לא רלוונטי	לא רלוונטי	רח"ק מירבי
לא רלוונטי	לא רלוונטי	מס' קומות מירבי
לא רלוונטי		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



תשריט אזורי יעוד

תא/5500 - מופקדת



תשריט אזורי יעוד

תחנת מטר



ציד ירוק



חזית פעילה



ציד מעורב



כיכר עירונית



אזור למוסדות ציבור עירוניים



מנגנון שיאפשר מתן תמריצים להסדרת והתחדשות המרחב, בתרחישים שונים

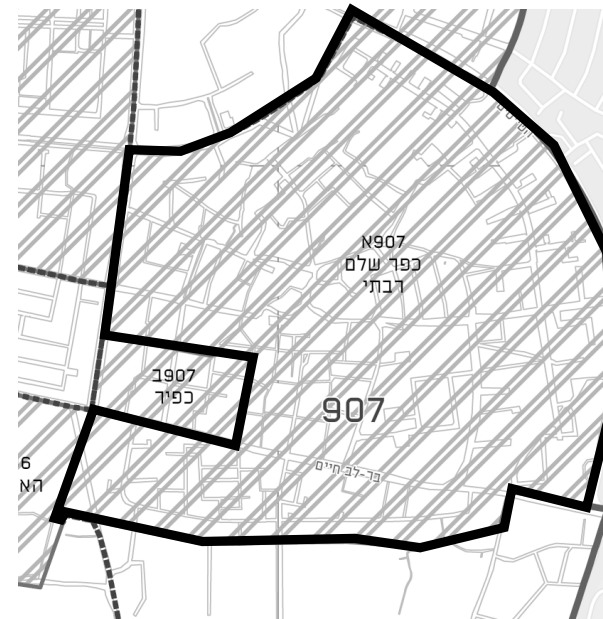
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	יעוד
ללא שינוי	מגורים בבנייה עירונית	שימושים
ללא שינוי	<u>ראשיים</u> - מגורים <u>נוספים</u> - מסחר ותעסוקה	רח"ק מירבי
ראו הערות	4 + 1 (התחדשות עירונית)	מס' קומות מירבי
ללא שינוי	20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	

מחיקת הסעיפים הקיימים ובמקומם:

1. יחולו הוראות **מתחם** 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.
2. בתכנית הכוללת פינוי משמעותי ובהיקף נרחב של בניה לא מוסדרת ממגרשים בייעוד ציבורי, רשאית הועדה להוסיף מצפון לבר-לב 1 רח"ק עד לרח"ק מרבי 7 ומדרום לבר לב עד רח"ק 6.
3. 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.

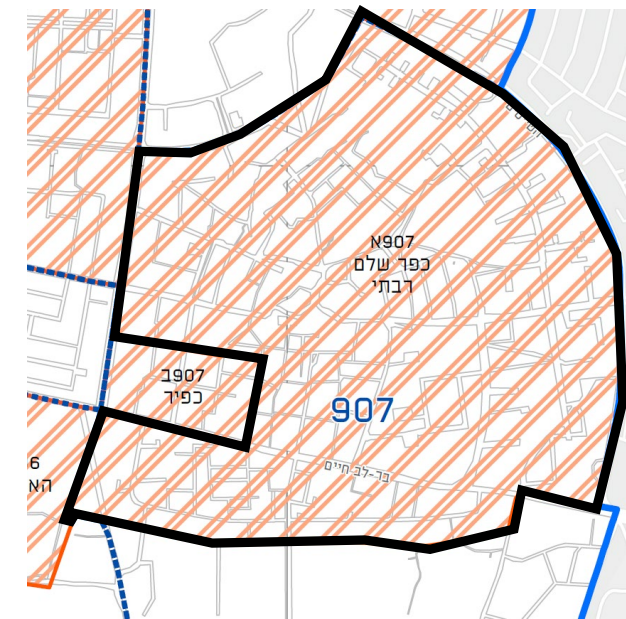
הערות
(נוסח להטמעה
בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



תשריט אזורי ומרחבי תכנון

תא/5500 - מופקדת



תשריט אזורי ומרחבי תכנון

מרחב להתחדשות עירונית

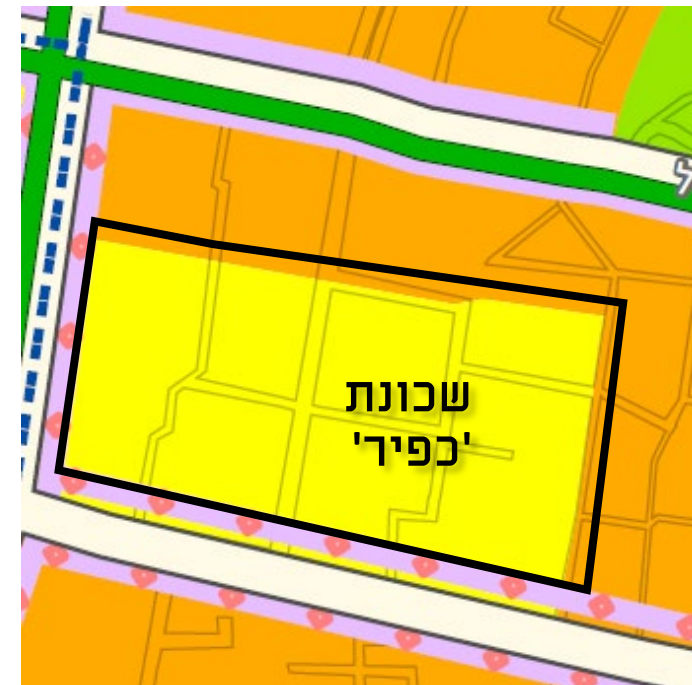
שינוי בתשריט אזורי היעוד ועלייה ברח"ק המירבי בהתאם

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
אזור מגורים בבניה עירונית + התחדשות עירונית	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה + התחדשות עירונית	יעוד
ללא שינוי	<u>ראשיים</u> - מגורים <u>נוספים</u> - מסחר ותעסוקה	שימושים
1 + 4 (התחדשות עירונית)	1 + 3 (התחדשות עירונית)	רח"ק מירבי
ללא שינוי	9 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	מס' קומות מירבי
לא רלוונטי		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



תא/5500 - מופקדת



ציר מעורב

אזור מגורים בבניה רבת קומות

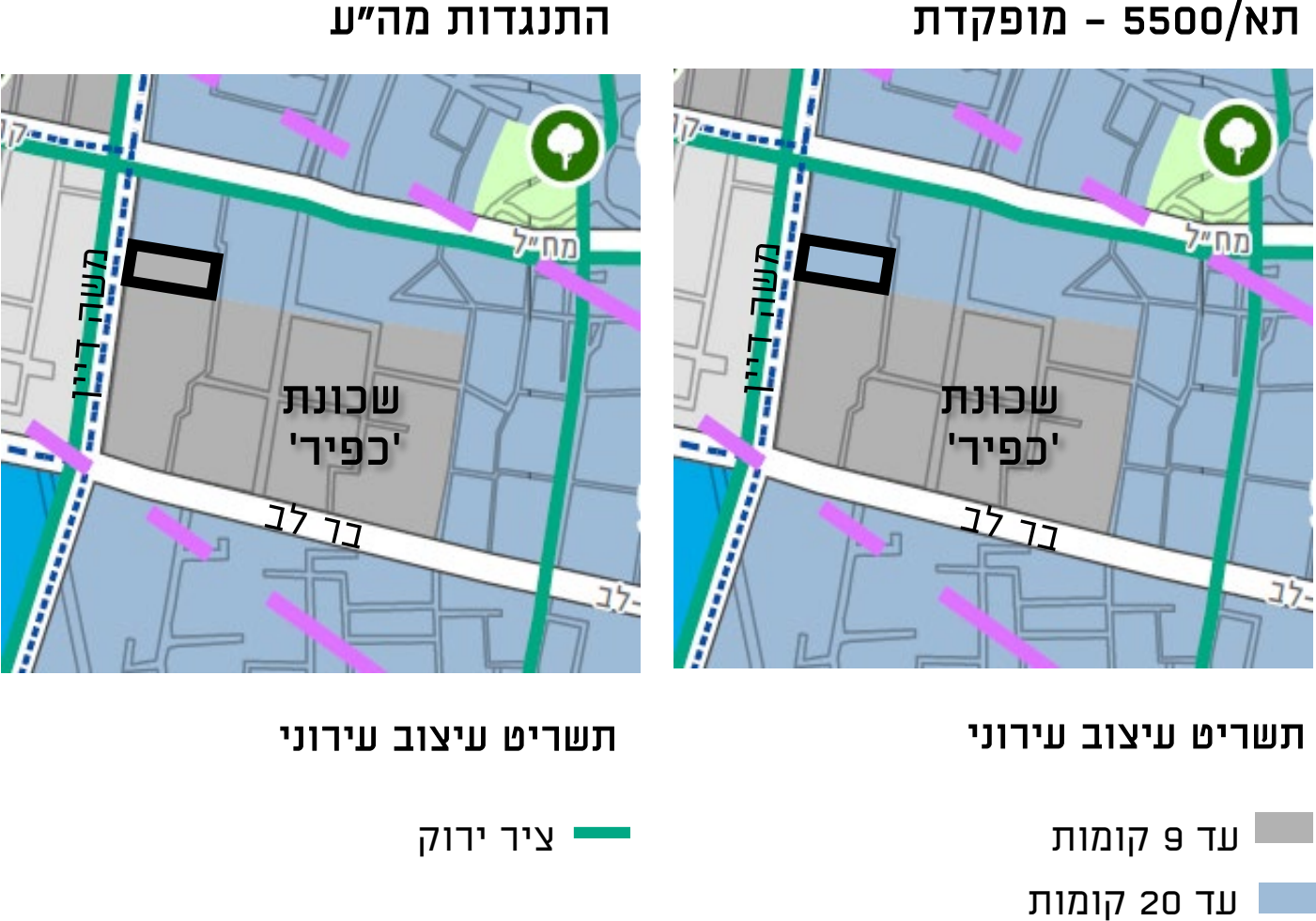
אזור מגורים בבנייה עירונית

אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה

907 א' (כפר שלם רבתי) ו-907 ב' (שכונת כפיר)

שינוי בתשריט עיצוב עירוני - דיוק הגבול בין מרחב תכנון 'כפר שלם רבתי' ל-'שכונת כפיר' לצורך התאמה לבניה הקיימת ולמדיניות הועדה המקומית לשכונת כפיר (תא/מק/9100)

התנגדות מה"ע	תא/5500 מפקדת	
ללא שינוי	אזור מגורים בבניה עירונית + התחדשות עירונית	יעוד
ללא שינוי	<u>ראשיים</u> - מגורים <u>נוספים</u> - מסחר ותעסוקה	שימושים
ללא שינוי	1 + 4 (התחדשות עירונית)	רח"ק מירבי
9 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	מס' קומות מירבי
שיוך התחום ל'מרחב התחדשות עירונית' 907 ב' שכונת כפיר		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

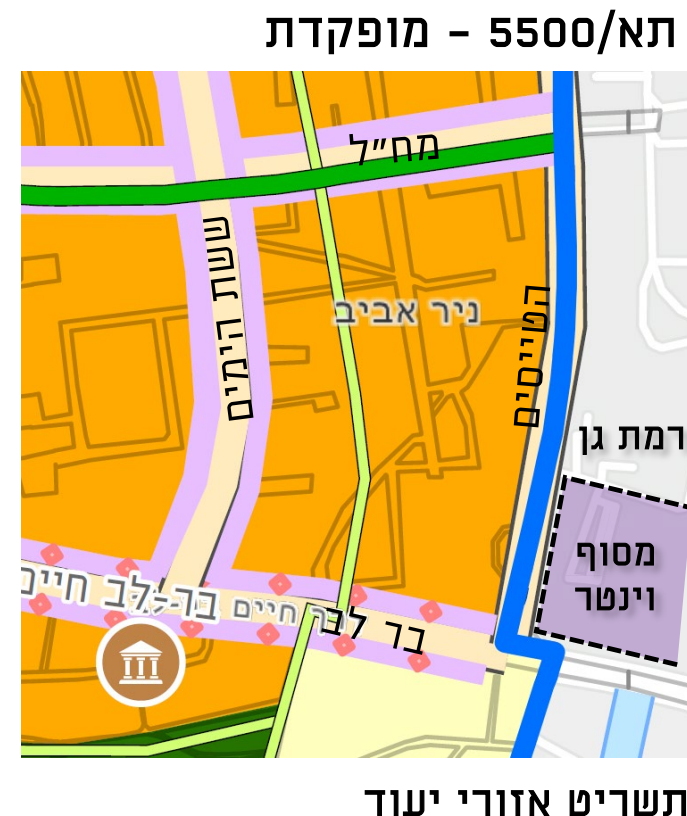
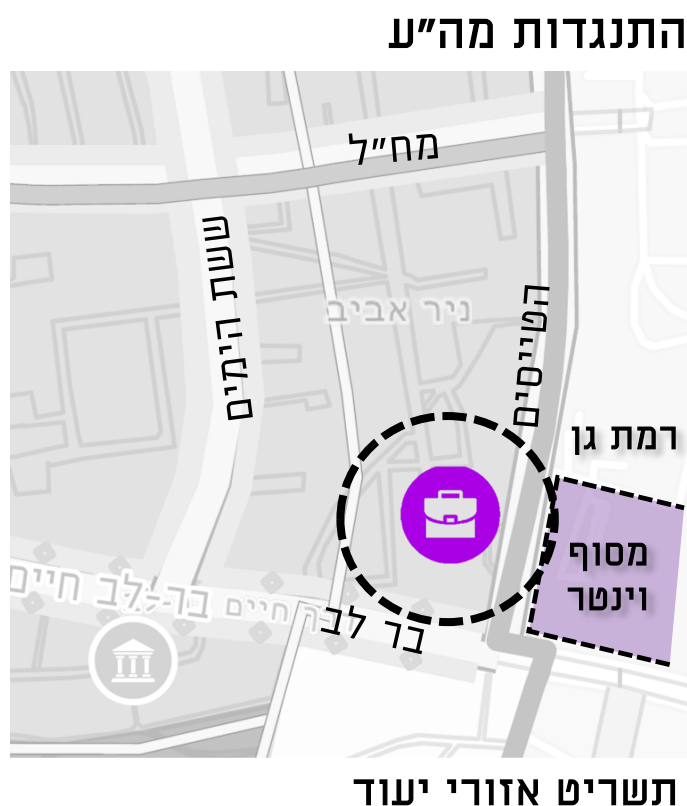


907 א' - כפר שלם רבתי, מוקד תעסוקה חדש

12

תוספת סימבול 'מוקד תעסוקה חדש' בכניסה לעיר מכביש 461 ובסמוך למסוף אוטובוסים במתחם וינטר העתידי לרווחת תושבי כפר שלם

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
מוקד תעסוקה חדש	אזור מגורים בבנייה עירונית + התחדשות עירונית	יעוד
ראשיים - תעסוקה ומסחר	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה	שימושים
7	4 + 1 (התחדשות עירונית)	רח"ק מירבי
9	15 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה	מס' קומות מירבי
- תחום סימבול 'מוקד תעסוקה חדש' יחול על מגרשים ברדיוס עד 50 מ' ממיקומו. - לא יחולו הוראות למרחב התחדשות עירונית [ע"פ סע' 5.3.2 ב.]. - יותר שימושים כמפורט בס' 3.3.5 (א) ובנוסף, יותר שילוב שימושים בעלי אופי ציבורי.		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

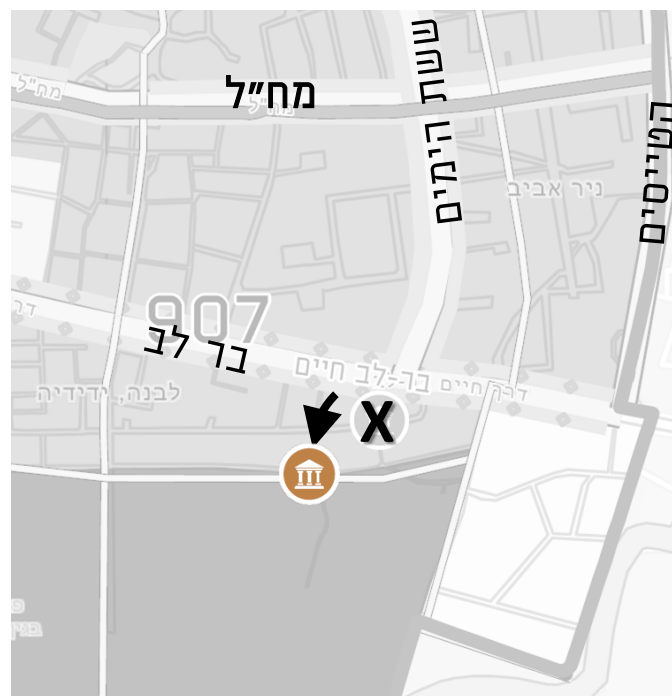


מוקד תעסוקה מקומי חדש
חזית פעילה
ציר ירוק
אזור מגורים בבנייה עירונית
ציר מעורב

העתקת המוקד הציבורי לדופן הפארק

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
לא רלוונטי	לא רלוונטי	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי	שימושים
לא רלוונטי	לא רלוונטי	רח"ק מירבי
לא רלוונטי	לא רלוונטי	מס' קומות מירבי
לא רלוונטי		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



תשריט אזורי יעוד

תא/5500 - מופקדת



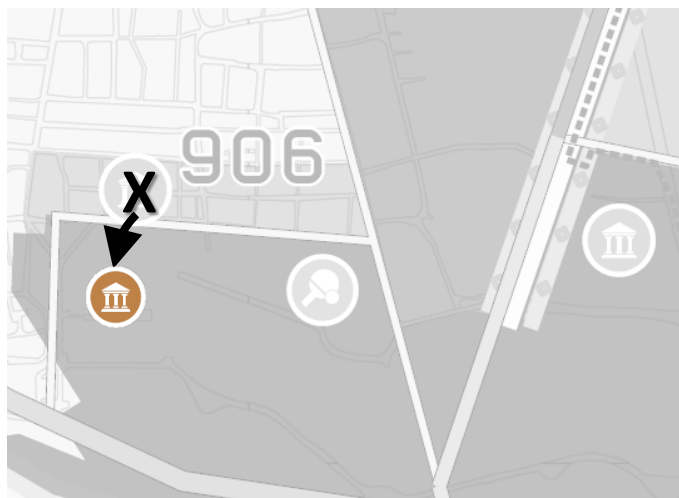
תשריט אזורי יעוד

- ציר ירוק
■ חזית פעילה
■ מוסד ציבורי עירוני חדש
● ציר מעורב
■ אזור מגורים בבנייה עירונית

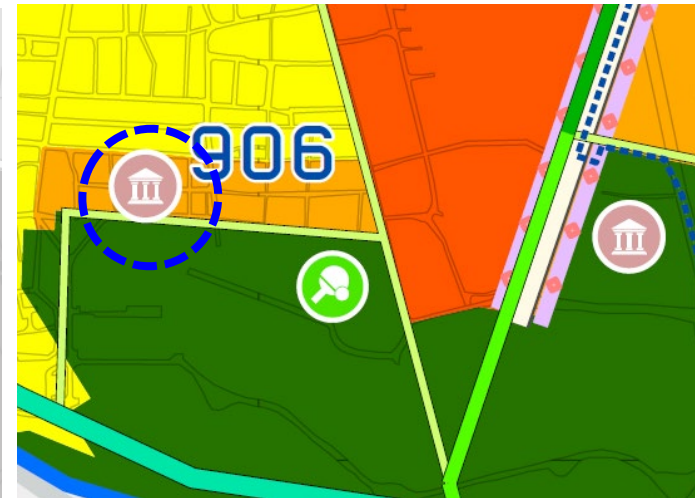
העתקת המוקד הציבורי לשטח הפארק

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
לא רלוונטי	לא רלוונטי	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי	שימושים
לא רלוונטי	לא רלוונטי	רח"ק מירבי
לא רלוונטי	לא רלוונטי	מס' קומות מירבי
לא רלוונטי		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



תא/5500 - מופקדת



תשריט אזורי יעוד

ציר ירוק  חזית פעילה 
ציר מעורב 

תשריט אזורי יעוד

 מוסד ציבורי עירוני חדש
 אזור מגורים בבנייה עירונית
 אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה

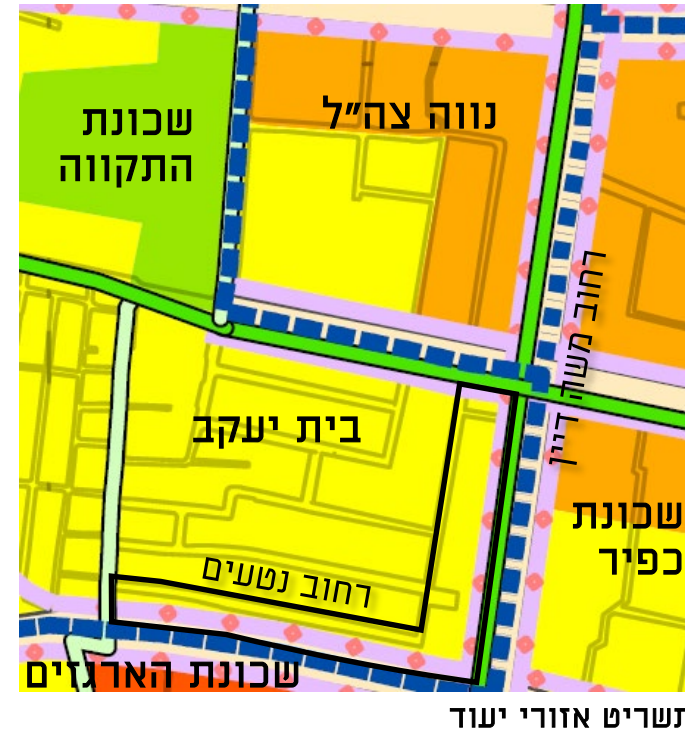
שינוי אזור ייעוד, העלאת רח"ק ותוספת קומות לצורך התאמת הבינוי לרחובות עירוניים ראשיים
(התאמה למסמך מדיניות לח"י-בר לב תא/9099, מדיניות כפיר תא/9100 ותב"ע הארגזים תא/4822)

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
אזור מגורים בבנייה עירונית	אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה	יעוד
ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - תעסוקה ומסחר	שימושים
4	3	רח"ק מירבי
9	4	מס' קומות מירבי
לא רלוונטי		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



תא/5500 - מופקדת



■ אזור מגורים בבנייה עירונית
■ אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה
■ ציר מעורב
■ ציר מירבי
■ ציר מירבי

905 - התקווה, בית יעקב (שוק התקווה)

לאפשר קביעת זכויות בהיקף של עד 3 רח"ק באזורי תכנון בהם לא נקבעו זכויות במצב מאושר

התנגדות מה"ע	תא/5500 מפקדת	
ללא שינוי	אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה	יעוד
ללא שינוי	<u>ראשיים</u> - מגורים <u>נוספים</u> - תעסוקה ומסחר	שימושים
3	בהתאם למצב תכנוני מאושר	רח"ק מירבי
ללא שינוי	4	מס' קומות מירבי
<u>באזור תכנון 905 לא תותר תוספת זכויות בניה מעבר למאושר בתכניות בתוקף למעט באזורים בהם לא נקבעו זכויות במצב מאושר</u>		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

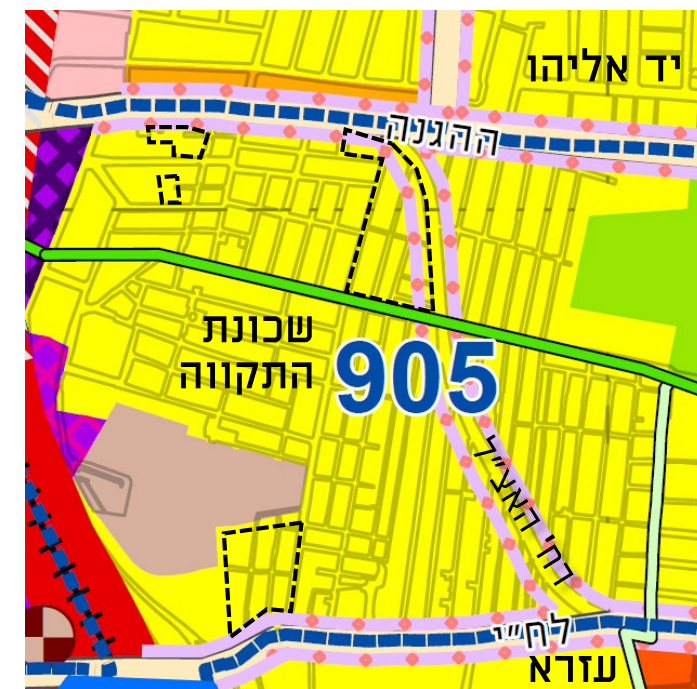
התנגדות מה"ע



תשריט אזורי יעוד

אזורי תכנון בהם הרח"ק יהיה עד 3 (סימון זה לא יופיע במתאר)

תא/5500 - מפקדת



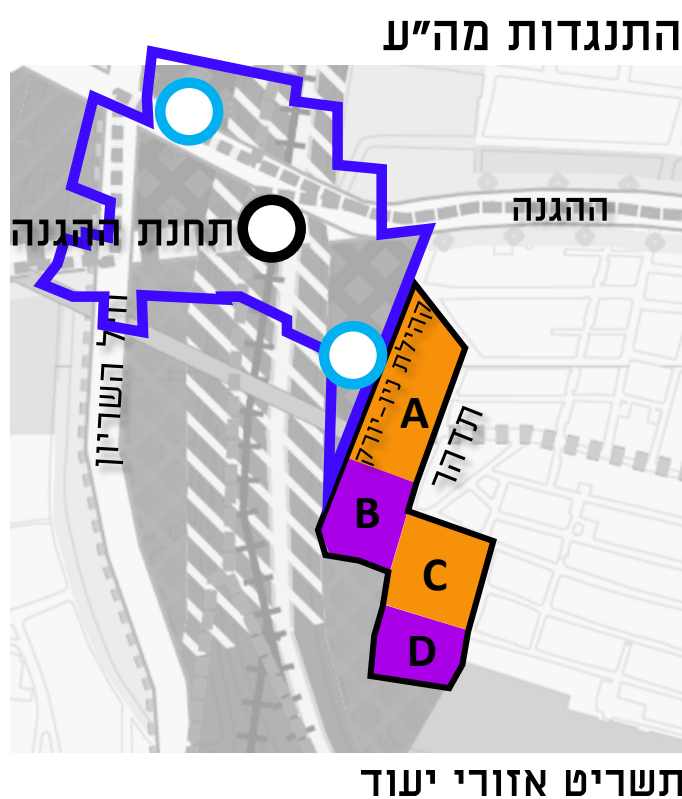
תשריט אזורי יעוד

אזור מגורים בבנייה עירונית
אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה

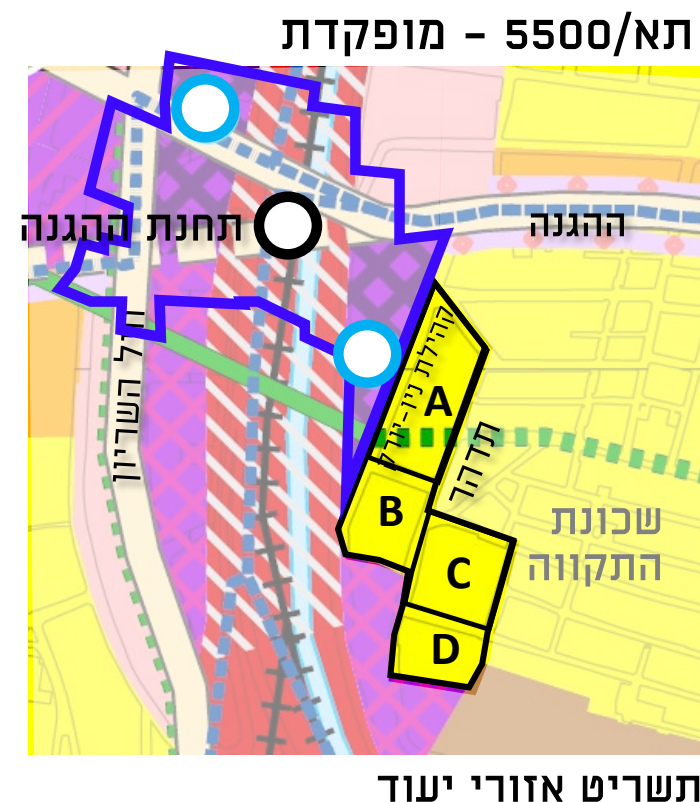
905 - התקווה, בית יעקב (מערב התקווה)

שינוי בתשריט אזור ייעוד - התאמה לתכנון מרחב תחנת רכבת ההגנה

התנגדות מה"ע		תא/5500 מופקדת	
A+C אזור מגורים בבנייה עירונית	B+D אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 2	אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה	יעוד
A+C ללא שינוי	B+D ראשיים - תעסוקה ומסחר נוספים - מגורים	ראשיים - מגורים נוספים - תעסוקה ומסחר	שימושים
A+C 4	B+D 14	3	רח"ק מירבי
A+C 9	B+D 45	20	מס' קומות מירבי
לא רלוונטי			הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)



תחנת מטרן תחנת רכבת ישראל
 אזור תעסוקה סמיכות למתע"ן 2
 אזור תעסוקה סמיכות למתע"ן 3



אזור מגורים בבנייה עירונית
 אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה
 אזור תעסוקה סמיכות למתע"ן 1

905 - התקווה, בית יעקב (מערב התקווה)

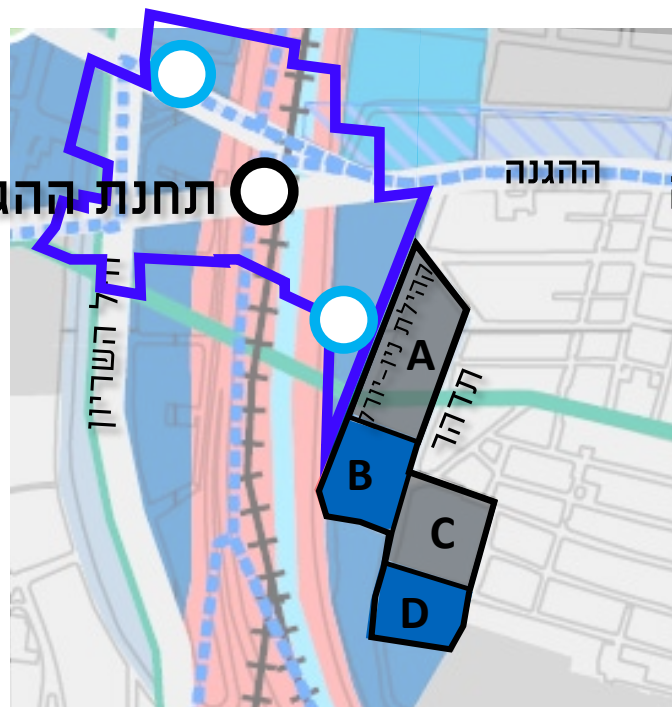
שינוי בתשריט עיצוב עירוני - התאמה לתכנון מרחב תחנת רכבת ההגנה

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
A+C אזור מגורים בבנייה עירונית	אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה	יעוד
B+D אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 2		
A+C ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - תעסוקה ומסחר	שימושים
B+D ראשיים - תעסוקה ומסחר נוספים - מגורים		
A+C 4	3	רח"ק מירבי
B+D 14		
A+C 9	20	מס' קומות מירבי
B+D 45		

לא רלוונטי

הערות
(נוסח להטמעה
בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע

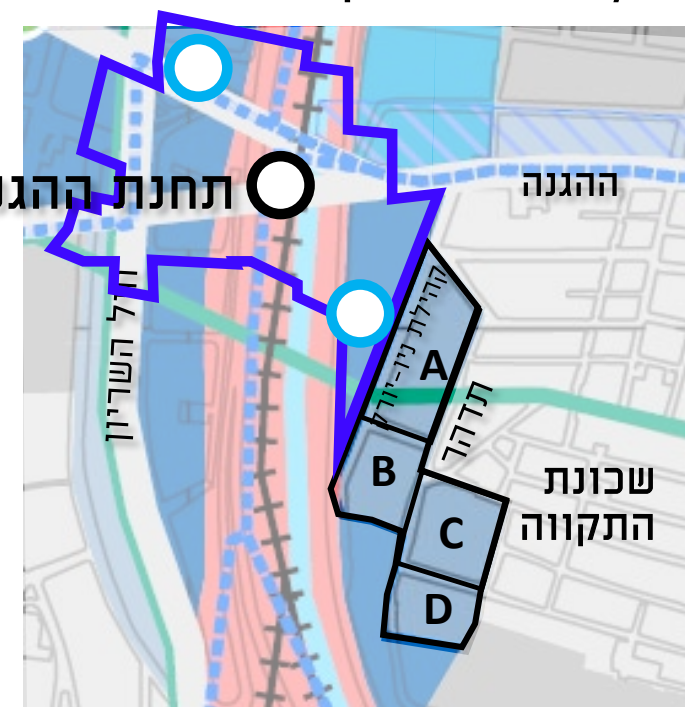


תשריט עיצוב עירוני

● תחנת רכבת ישראל

○ תחנת מטר

תא/5500 מופקדת



תשריט עיצוב עירוני

עד 30 קומות

עד 45 קומות

עד 4 קומות

עד 9 קומות

עד 20 קומות



שינוי תיחום בנספח אזורי התכנון - התאמת הבינוי לאורך רחוב ההגנה

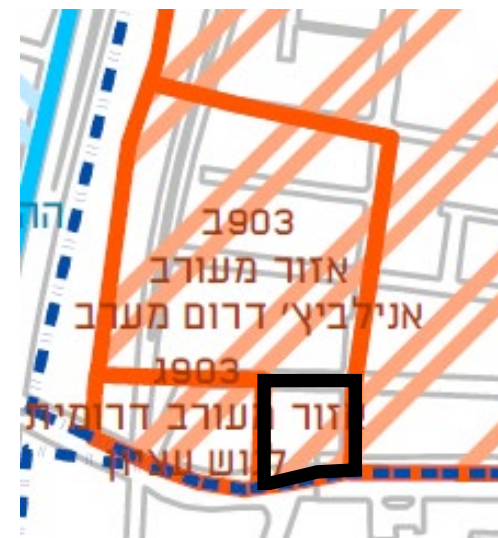
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	אזור מעורב + התחדשות עירונית	יעוד
ללא שינוי	<u>ראשיים</u> - מגורים, תעסוקה ומסחר	שימושים
10	5	רח"ק מירבי
ללא שינוי	30 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה	מס' קומות מירבי
- יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2. - ניתן לאשר בניית מגדל מגורים בתמהיל דירות מיוחד, דהיינו מעונות סטודנטים ודיוור בהישג יד בתמהיל כפי שייקבע על ידי הוועדה המקומית.		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



תשריט אזורי ומרחבי תכנון

תא/5500 - מופקדת



תשריט אזורי ומרחבי תכנון

מרחב להתחדשות עירונית



שינוי בתשריט עיצוב עירוני - התאמת הגובה המירבי לרח"ק מירבי

התנגדות מה"ע	5500/תא מופקדת	
ללא שינוי	אזור מעורב + התחדשות עירונית	יעוד
ללא שינוי	<u>ראשיים</u> - מגורים, תעסוקה ומסחר	שימושים
ללא שינוי	5	רח"ק מירבי
20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה	30 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה	מס' קומות מירבי
לא רלוונטי		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע

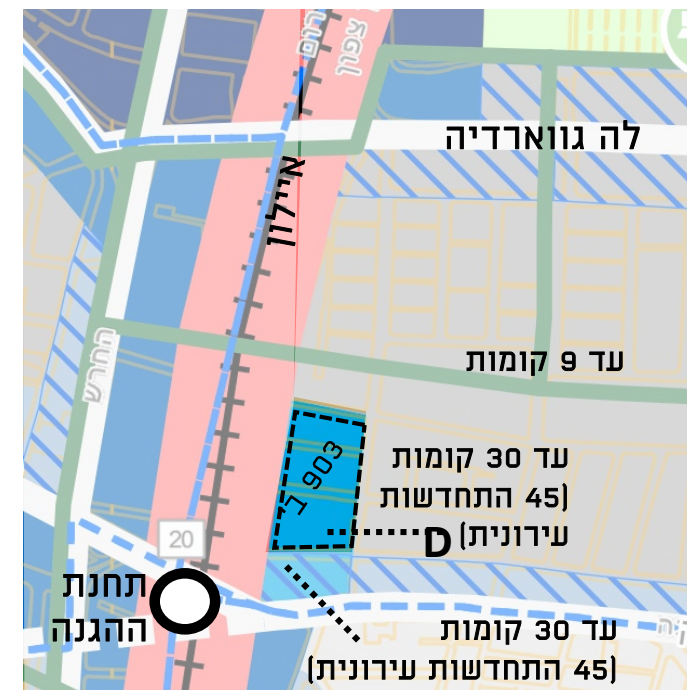


תשריט עיצוב עירוני

תחנת רכבת ישראל

תחנת מטר

תא/5500 - מופקדת



תשריט עיצוב עירוני

עד 4 קומות

עד 9 קומות

עד 20 קומות

עד 30 קומות

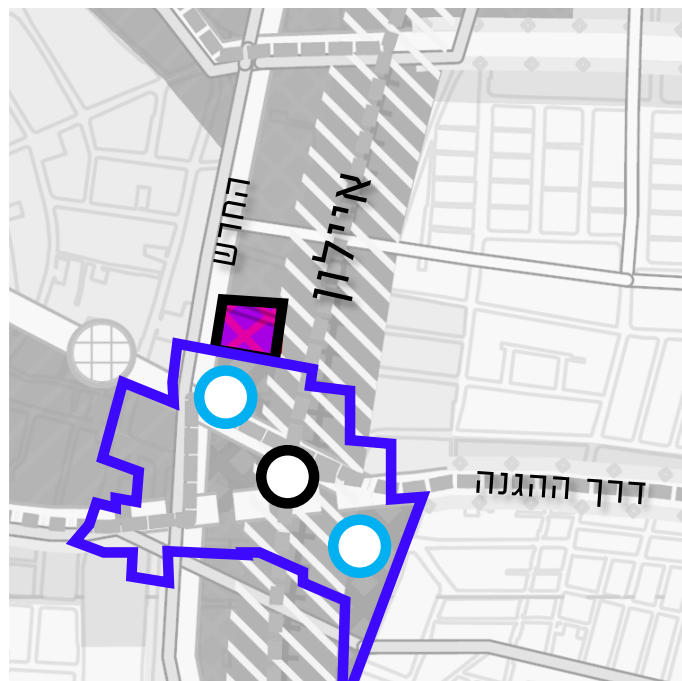
עד 45 קומות

בנייה נקודתית חריגה לסביבתה

שינוי ייעוד והתאמת רח"ק בהתייחס למתח"מ ההגנה ולמדיניות מע"ר המחר

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 2	אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 1	יעוד
ללא שינוי	ראשיים - תעסוקה ומסחר נוספים - מגורים	שימושים
14	35	רח"ק מירבי
ללא שינוי	45	מס' קומות מירבי
לא רלוונטי		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

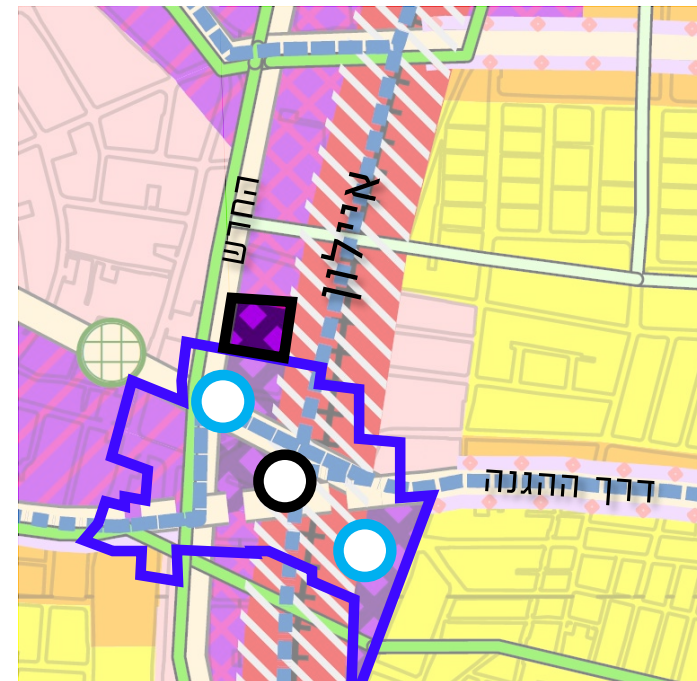
התנגדות מה"ע



תשריט אזורי יעוד

תחנת רכבת ישראל
 תחנת מטרופוליני / רק"ל

תא/5500 - מופקדת



תשריט אזורי יעוד

תחום מגבלות תמ"א 65 (77-78)
 אזור תעסוקה סמיכות למתע"ן 1
 אזור תעסוקה סמיכות למתע"ן 2

לאפשר שילוב של עד 25% שימושי מגורים בחלק זה של מע"ר המחר, ע"י מחיקת הוראה מיוחדת האוסרת זאת

תא/5500 - מופקדת

התנגדות מה"ע

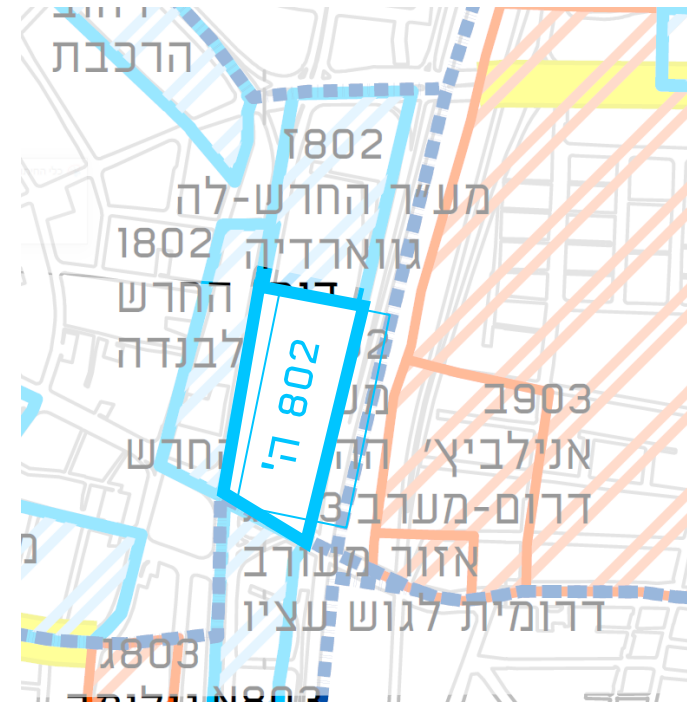
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 2	יעוד
<u>ראשיים - תעסוקה ומסחר</u> <u>נוספים - מגורים</u>	<u>ראשיים - תעסוקה ומסחר</u>	שימושים
ללא שינוי	14	רח"ק מירבי
ללא שינוי	45	מס' קומות מירבי

לא יותרו שימושים ממקבץ שימושי המגורים.

הערות
(נוסח
להטמעה
בטבלה 5.4)



נספח אזורי ומרחבי תכנון



נספח אזורי ומרחבי תכנון

מרחב תכנון עם הוראות מיוחדות



הוספת שימוש מגורים, על מנת לאפשר פרויקט מעורב שימושים, הכולל מרכיב מגורים מיוחדים בלבד, תוך הבטחת תפקודם של השימושים הראשיים

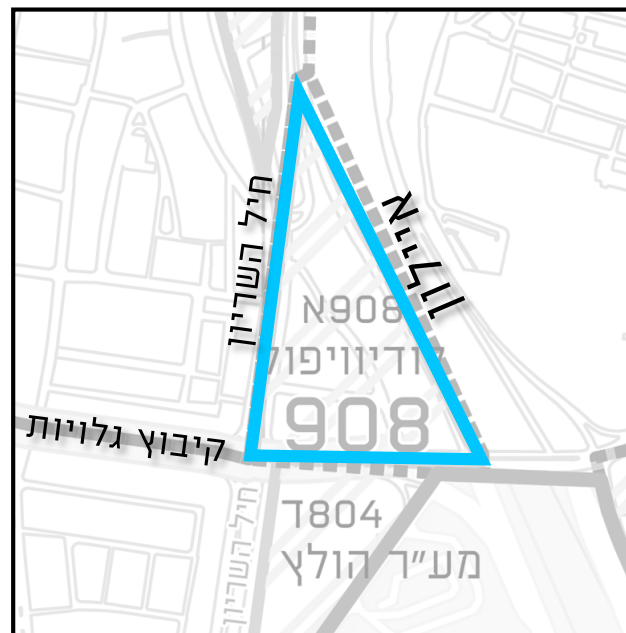
התנגדות מה"ע	5500/תא מופקדת	
ללא שינוי	אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 2	יעוד
ראשיים - תעסוקה ומסחר (נוספים - מגורים (ראו הערות))	ראשיים - תעסוקה ומסחר	שימושים
ללא שינוי	35	רח"ק מירבי
ללא שינוי	ללא מגבלה	מס' קומות מירבי

ניתן לקבוע בתכנית את השימושים המותרים לפי אזור היעוד, למעט שימושי מגורים למיניהם.

...
תכנית הכוללת מגורים, תקבע אך ורק שימושי מגורים להשכרה לצמיתות ובעלות 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.

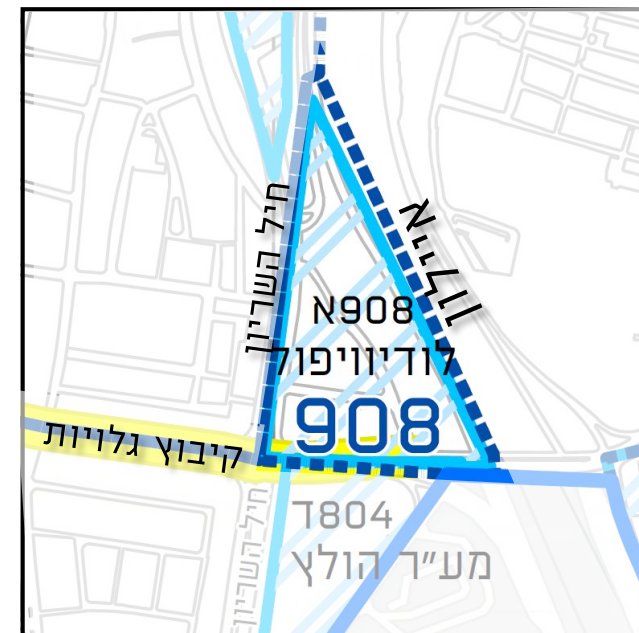
הערות
(נוסח להטמעה
בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



תשריט אזורי יעוד

5500/תא - מופקדת



תשריט אזורי יעוד

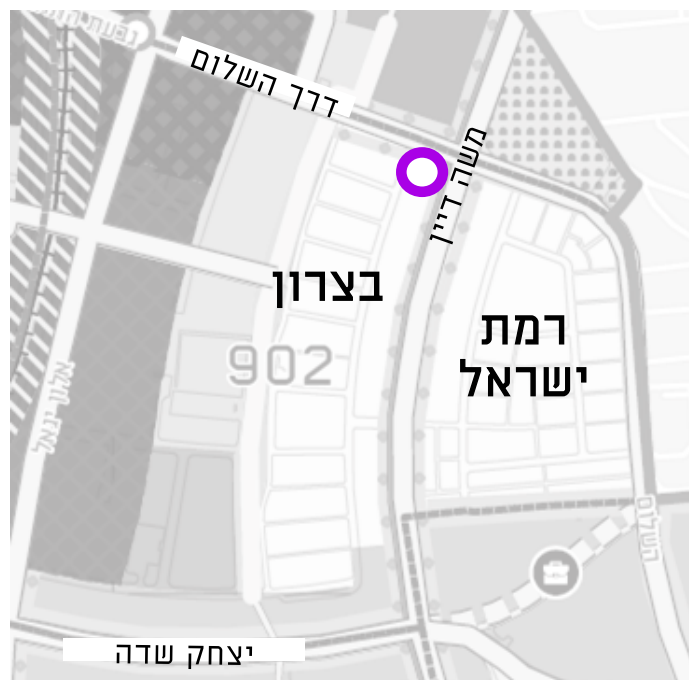
מרחב תכנון עם הוראות מיוחדות

902 - ביצרון, מוקד מקומי קיים למסחר ותעסוקה

מתן גמישות לנושא התכסית במרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה, לצורך השתלבות עם מרקם השכונה

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה	יעוד
ללא שינוי	ראשיים - מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי	שימושים
5	4	רח"ק מירבי
ללא שינוי	4 + 2 (בשיקול דעת הועדה המקומית)	מס' קומות מירבי
<u>תכנית הכוללת 'מוקד מקומי קיים למסחר ותעסוקה' לא תהיה כפופה למגבלות התכסית האמורות בסעיף 3.3.6.</u>		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



תשריט אזורי יעוד

ציר מעורב
מוקד מסחר מקומי

תא/5500 - מופקדת



תשריט אזורי יעוד

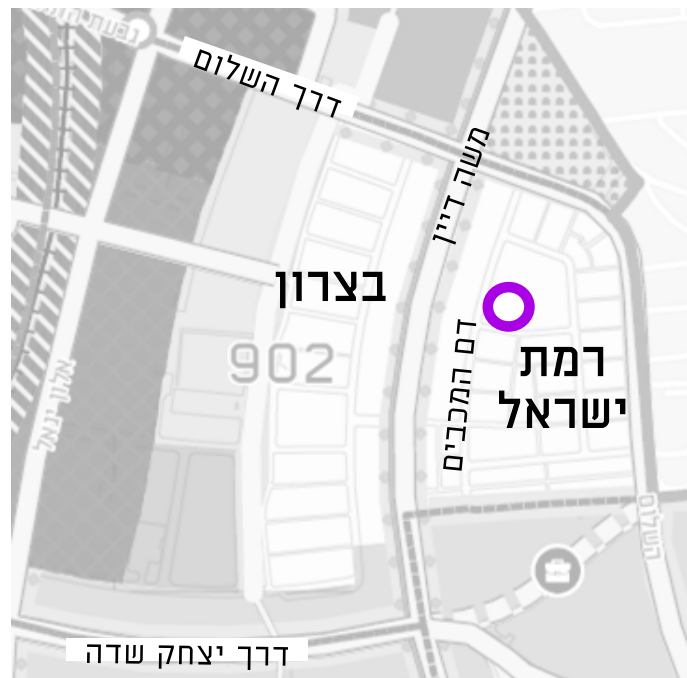
אזור מגורים בבנייה עירונית
אזור מגורים בבנייה נמוכה

902 - רמת ישראל, מוקד מקומי קיים למסחר ותעסוקה

מתן גמישות לנושא התכסית, לצורך השתלבות עם מרקם השכונה ובכדי שתתאפשר חזית מסחרית פעילה רחבה בקומת הקרקע

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה	יעוד
ללא שינוי	<u>ראשיים</u> - מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי	שימושים
ללא שינוי	4	רח"ק מירבי
4	2 + 4 (בשיקול דעת הועדה המקומית)	מס' קומות מירבי
■ <u>תכנית הכוללת 'מוקד מקומי קיים למסחר ותעסוקה' לא תהיה כפופה למגבלות התכסית האמורות בסעיף 3.3.6.</u>		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



תשריט אזורי יעוד

ציר מעורב
מוקד מסחר מקומי

תא/5500 - מופקדת



תשריט אזורי יעוד

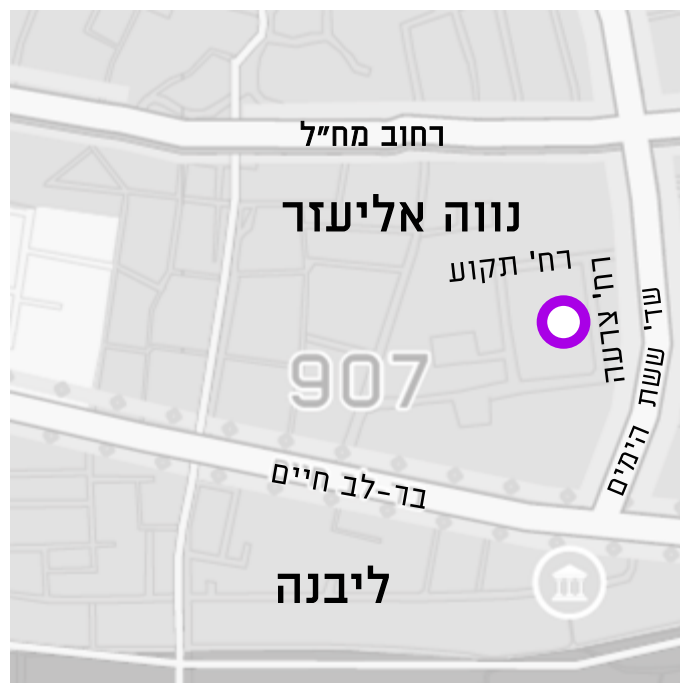
אזור מגורים בבנייה עירונית
אזור מגורים בבנייה נמוכה

907 א' - כפר שלם, מוקד מקומי קיים למסחר ותעסוקה

מתן גמישות לנושא התכנית, על מנת לאפשר חזית מסחרית פעילה רחבה בקומת הקרקע וגמישות בתכנון המבנה

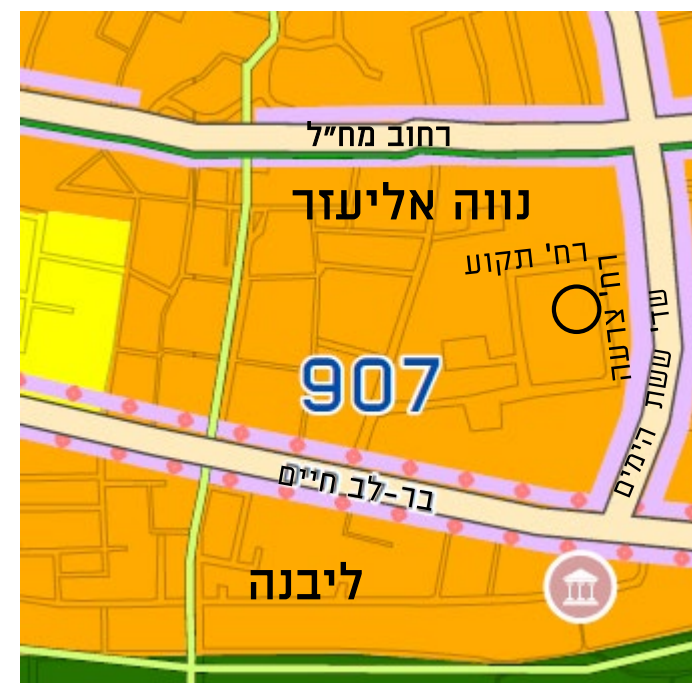
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה	יעוד
ללא שינוי	ראשיים - מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי	שימושים
ללא שינוי	4	רח"ק מירבי
9	20	מס' קומות מירבי
<u>תכנית הכוללת 'מוקד מקומי קיים למסחר ותעסוקה' לא תהיה כפופה למגבלות התכנית האמורות בסעיף 3.3.6.</u>		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



תשריט אזורי יעוד

תא/5500 - מופקדת



תשריט אזורי יעוד

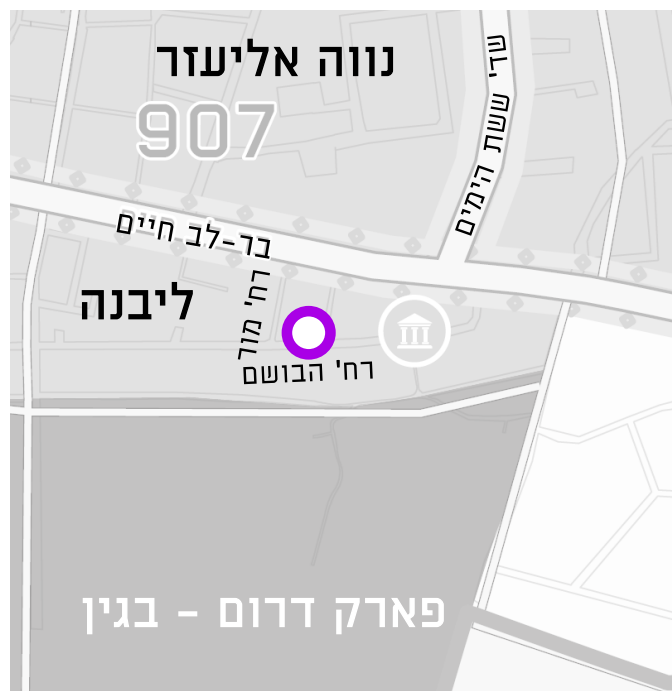
אזור מגורים בבנייה עירונית
 מוקד מסחר מקומי
 ציר מעורב
 חזית פעילה

907 א' - שכונת ליבנה, מוקד מקומי קיים למסחר ותעסוקה

מתן גמישות לנושא התכנית, לצורך הבטחת גמישות בקביעת התכנית במסגרת תכנית בניין עיר מפורטת מקומית עתידית

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה	יעוד
ללא שינוי	ראשיים - מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי	שימושים
ללא שינוי	4	רח"ק מירבי
9	20	מס' קומות מירבי
<u>תכנית הכוללת 'מוקד מקומי קיים למסחר ותעסוקה' לא תהיה כפופה למגבלות התכנית האמורות בסעיף 3.3.6.</u>		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

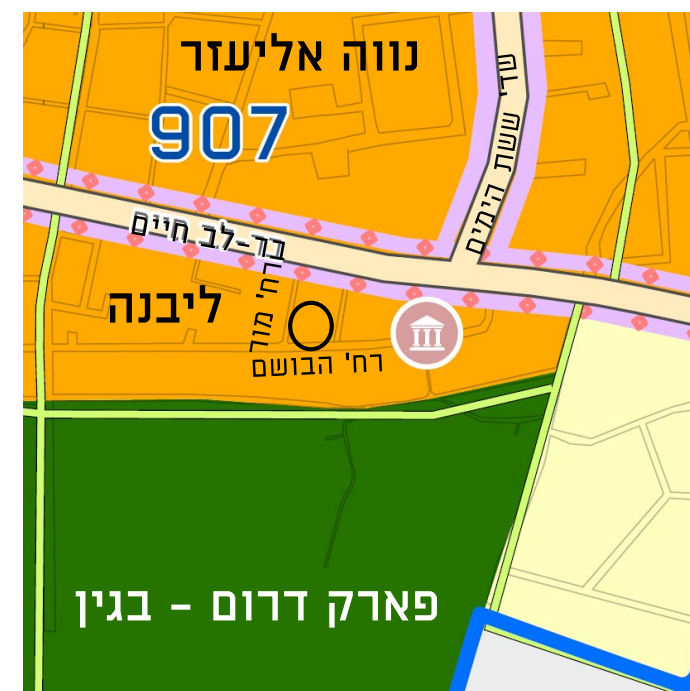
התנגדות מה"ע



תשריט אזורי יעוד

■ אזור מגורים בבנייה עירונית
○ מוקד מסחר מקומי
— ציר מעורב
— חזית פעילה

תא/5500 - מופקדת

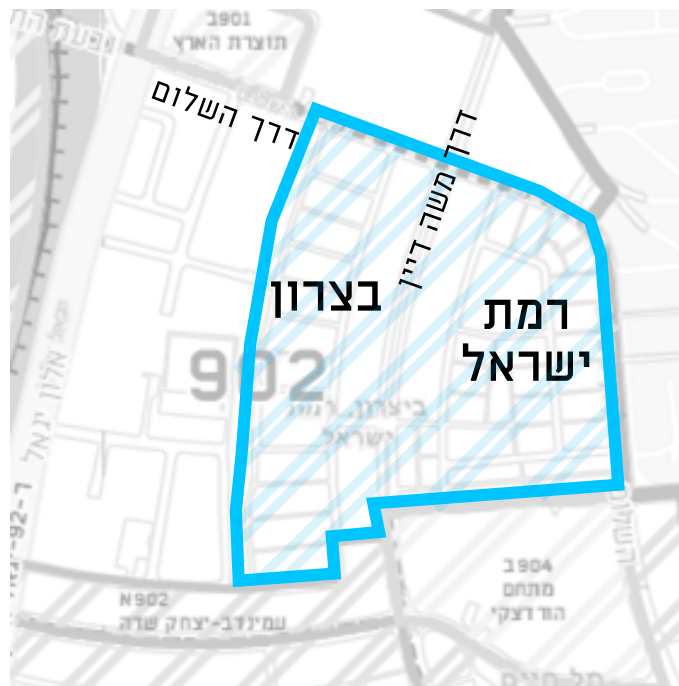


תשריט אזורי יעוד

הוספת סימון 'מרחב תכנון עם הוראות מיוחדות' עם הפניה לסעיף מאפיינים אורבניים ייחודיים

התנגדות מה"ע	תא/5500 מפקדת	
ללא שינוי	אזור מגורים בבנייה נמוכה	יעוד
ללא שינוי	<u>ראשיים</u> - מגורים <u>נוספים</u> - תעסוקה	שימושים
ללא שינוי	1	רח"ק מירבי
ללא שינוי	4	מס' קומות מירבי
<u>תכנית מפורטת תערך בכפוף למפורט בסעיף 4.4.2. תחום הסימון הינו סכמתי, גבולותיו המדויקים ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת</u>		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



נספח איזורי תכנית ומרחב תכנון

תא/5500 - מפקדת



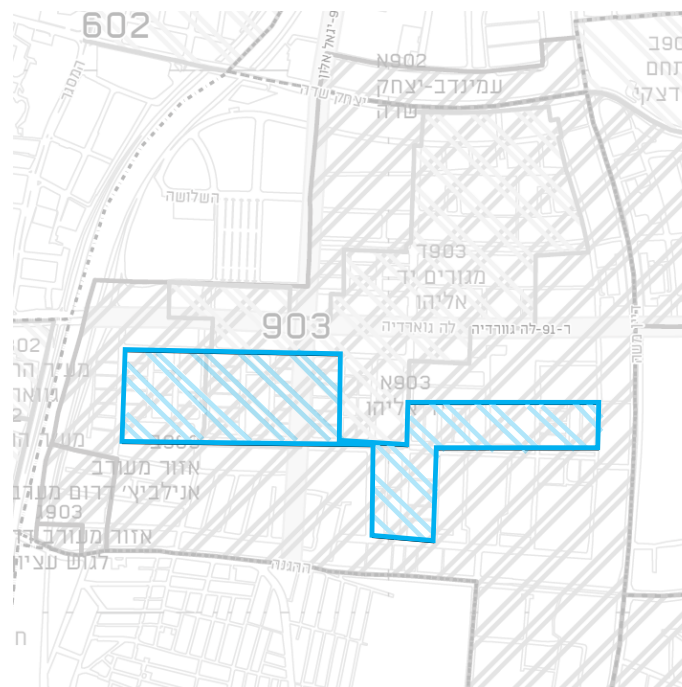
נספח איזורי תכנית ומרחב תכנון

 מרחב תכנון עם הוראות מיוחדות
 מרחב להתחדשות עירונית

הוספת סימון 'מרחב תכנון עם הוראות מיוחדות' עם הפניה לסעיף מאפיינים אורבניים ייחודיים

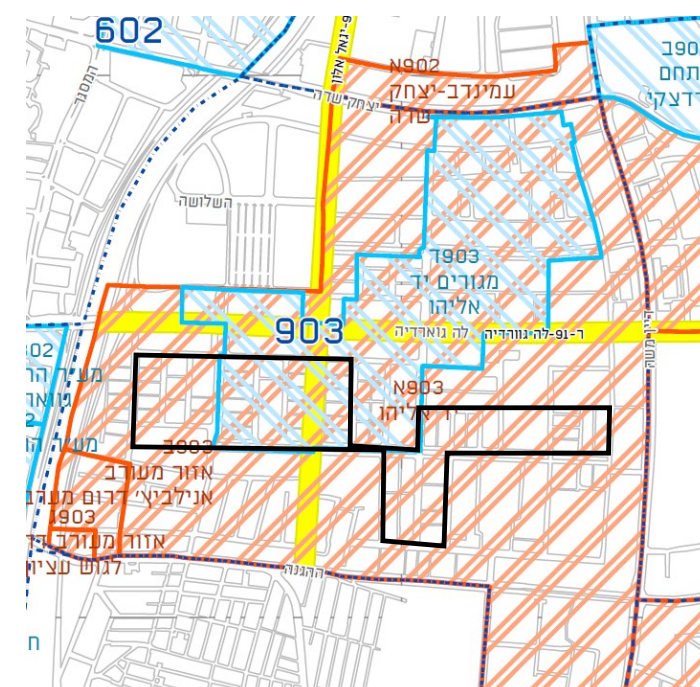
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	אזור מגורים בבנייה עירונית	יעוד
ללא שינוי	<u>ראשיים - מגורים</u> <u>נוספים - מסחר</u> ותעסוקה	שימושים
ללא שינוי	4	רח"ק מירבי
ללא שינוי	4	מס' קומות מירבי
<u>תכנית מפורטת תערך בכפוף למפורט בסעיף 4.4.2. תחום הסימון הינו סכמתי, גבולותיו המדויקים ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת</u>		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



נספח איזורי תכנית ומרחב תכנון

תא/5500 - מופקדת



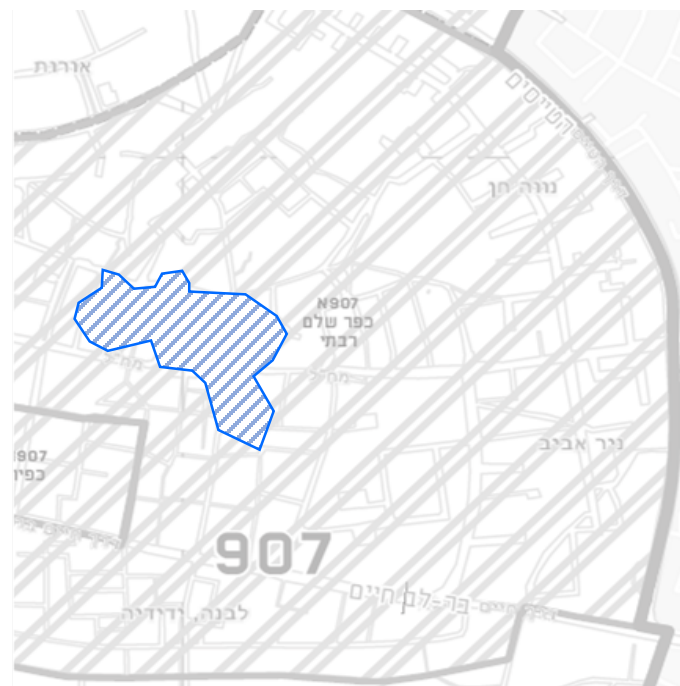
נספח איזורי תכנית ומרחב תכנון

 מרחב תכנון עם הוראות מיוחדות
 מרחב להתחדשות עירונית

הוספת סימון 'מרחב תכנון עם הוראות מיוחדות' עם הפניה לסעיף מאפיינים אורבניים ייחודיים

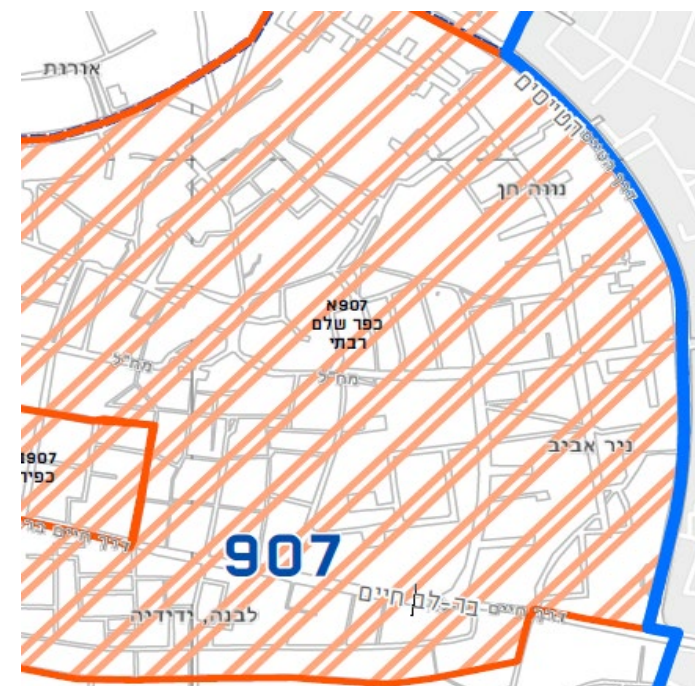
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	אזור מגורים בבנייה עירונית	יעוד
ללא שינוי	<u>ראשיים</u> - מגורים <u>נוספים</u> - מסחר ותעסוקה	שימושים
ללא שינוי	4	רח"ק מירבי
ללא שינוי	20	מס' קומות מירבי
<u>תכנית מפורטת תערך בכפוף למפורט בסעיף 4.4.2. תחום הסימון הינו סכמתי, גבולותיו המדויקים ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת</u>		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



נספח איזורי תכנית ומרחב תכנון

תא/5500 - מופקדת



נספח איזורי תכנית ומרחב תכנון

 מרחב תכנון עם הוראות מיוחדות
 מרחב להתחדשות עירונית

אזור מרכז העיר

נתונים כלליים - מצב קיים



שטח - 13 קמ"ר (24% מהעיר)



אוכלוסייה - כ-170 אלף נפשות (37% מהעיר)



יח"ד - כ-91 אלף יח"ד (43% מהעיר)



שטח ממוצע ליח"ד - 78 מ"ר (85 מ"ר ממוצע עירוני)



שטחי תעסוקה ומסחר - 4.1 מיליון מ"ר (52% מהעיר)



שטחי תעסוקה ומסחר לנפש - 24 מ"ר לנפש (ממוצע עירוני 17 מ"ר לנפש)



שטח קרקע בייעוד למבני ציבור* - 668 דונם (17% מהעיר)



שטח קרקע בייעוד לשטחי ציבור פתוחים* - 1,368 דונם (17% מהעיר)



* לא כולל שטחים מטרופוליניים

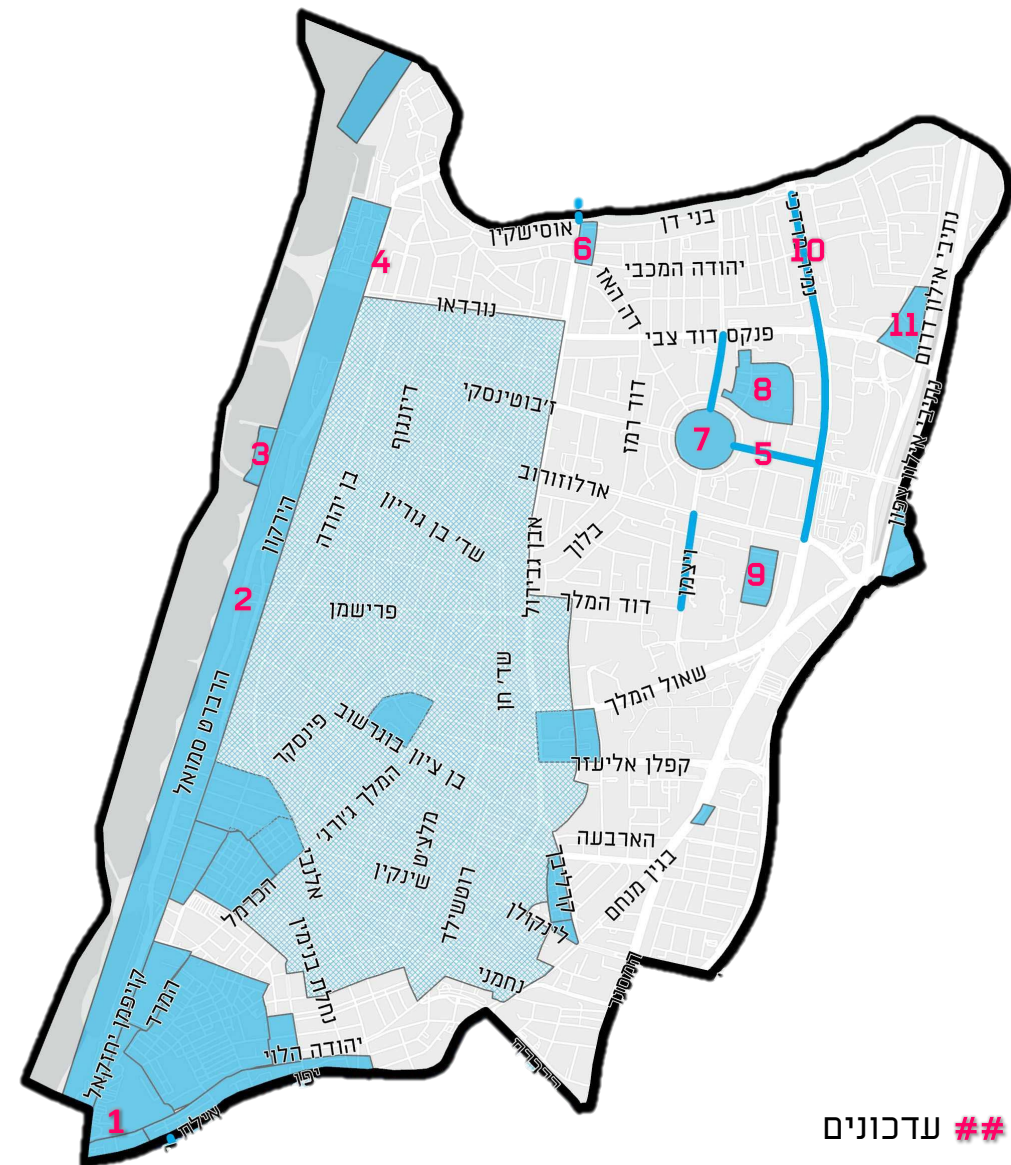
מקור: נתוני ארנונה, אוגוסט 2021

שינויים מוצעים

1	מרחב המסילה	שינוי אזור ייעוד והנחיות רח"ק וגובה
2	אזור חוף הים (ממערב לרחוב הירקון באזור תכנון 301, 501, 502, אזורים מוטי מלונאות)	עדכון רח"ק בהתאם לעדכון שיטת החישוב
3	אזור המרינה	עדכון זכויות בנייה וגובה מבנים במרינה, לטובת הסדרה כוללת של המרחב
4	עורף נמל תל אביב	הגבלת מס' קומות מרבי ל-15 קומות, בהתאם לאופי האזור
5	רובע 4	הוספת חזית פעילה ברחובות ברובע 4. קביעת הוראה לתוספת זכויות בניה במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית שאינה מכח תכניות תקפות, לטובת חיזוק שלד הרחובות הראשיים ויצירת רצף מסחרי
6	הצפון החדש - צפון אבן גבירול	תוספת רח"ק
7	כיכר המדינה	סימון טבעת המבנים הסובבים את הכיכר כמרקם בנוי לשימור, לצורך שמירה על ערכים אדריכליים ואורבניים
8	שיכון צמרת	סימון מרקם בנוי לשימור לטובת שמירה על ערכים אדריכליים ואורבניים של מרקם עירוני ייחודי
9	שיכון הקצינים	סימון מרקם בנוי לשימור לטובת שמירה על ערכים אדריכליים ואורבניים של מרקם עירוני ייחודי
10	רחוב נמיר	שינוי רח"ק וגובה יחול על מגרשי המגורים הגובלים לרחוב נמיר, ללא המגרשים העורפיים, כולל הדופן המזרחית מצפון לפנקס.
11	בבלי תפרי איילון	שינוי אזור ייעוד ותוספת רח"ק לצורך הרחבת המע"ר צפונה

עדכונים

עדכונים נקודתיים/טכניים

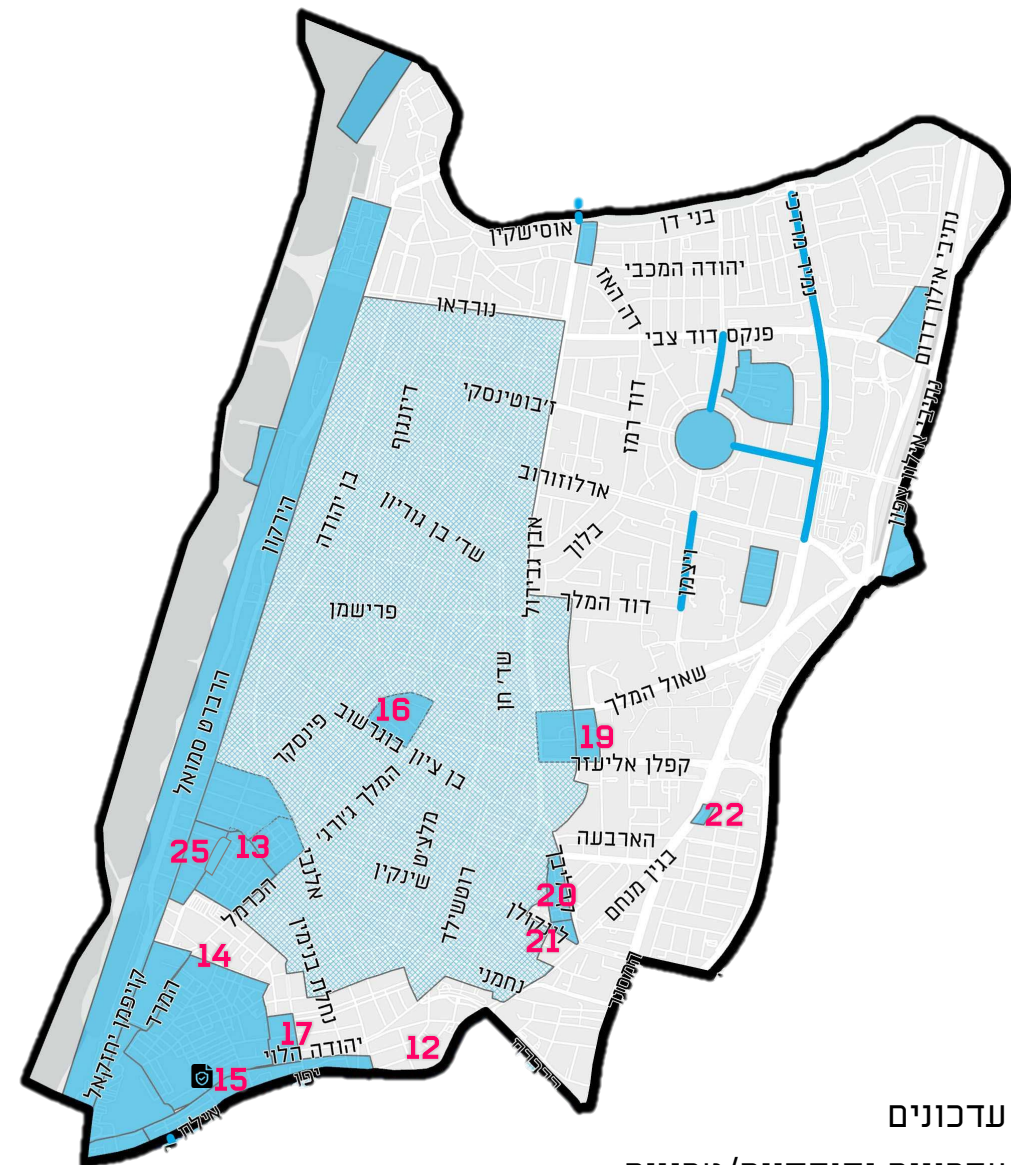


שינויים מוצעים

12	אזור תעסוקה מטרופוליני בין רחובות החשמל-ברזילי-בגין-ומרחב החשמל	שינוי הגבול בין אזור המע"ר לאזור המערב, חלק מהמרקם ההיסטורי
13	כרם התימנים ושכונת גאולה/מרחב הכובשים	הסרת סימון 'חזית עירונית פעילה'
14	כרם התימנים ונווה צדק - מרקם בנוי לשימור עד 4 קומות	הסרת הערה מטבלה 5 שאינה מאפשרת תכנון נקודתי
15	אזור מערב מרחב המסילה	שינוי ייעוד, רח"ק וגובה בהתאם לעקרונות מדיניות תכנון המאושרת
16	דיזנגוף סנטר	התאמת אזור ייעוד למצב קיים ולתכנון עתידי
17	אזור תעסוקה מטרופוליני - קצה שדרות רוטשילד	שינוי אזור ייעוד כך שישקף את ההוראות הקיימות לגביו
19	אזור תעסוקה מטרופוליני בין קפלן, פריש, דובנוב ואבן גבירול	שינוי אזור ייעוד כך שישקף את ההוראות הקיימות לגביו
20	מרחב קרליבך	דיוק הנחיות גובה
21	קרליבך - צומת מעריב	שינוי אזור ייעוד והגדלת הרח"ק
22	מונטיפיורי בית קלקא	הגדלת רח"ק וגובה לצורך מימוש פוטנציאל תכנוני
25	502 - אזור מגורים בבניה עירונית בין הרחובות: הכובשים, תרמ"ב, כרם התימנים ורבי מאיר	הגדלת רח"ק ומספר קומות בדופן המזרחית של רח' הכובשים, לצורך התאמה לבינוי הרצוי

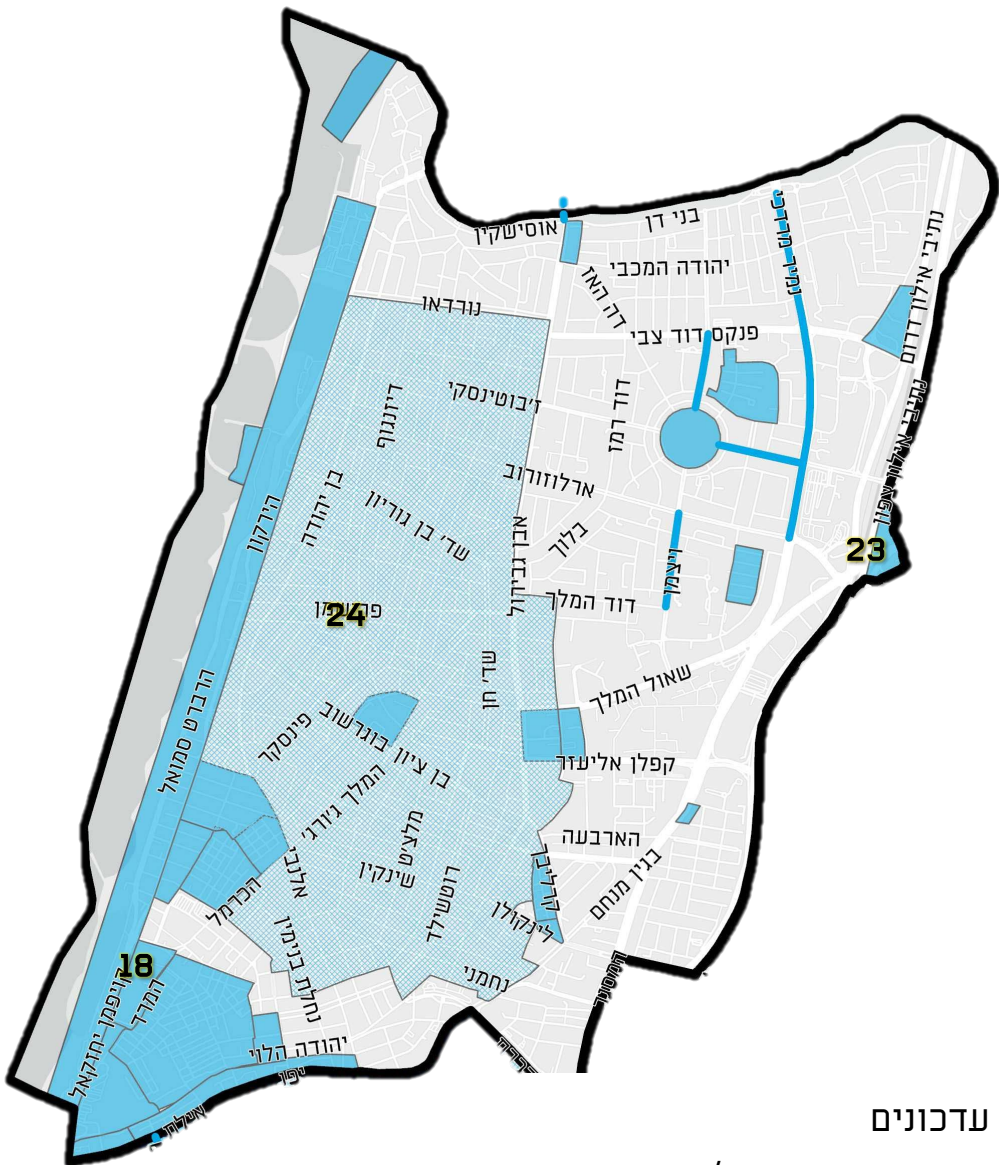
עדכונים

עדכונים נקודתיים/טכניים



שינויים מוצעים | עדכונים נקודתיים/טכניים

18	מע"ר מנשיה	דיוק הוראות רח"ק
23	הזרוע הצפונית של המע"ר	לקבוע 'מרחב הוראות מיוחדות' 603 ב עם הוראות של אזור תעסוקה בתחום דרך ארצית
24	501,401,301 - 601,502 מרקם בנוי לשימור	הוספת הוראה שמחייבת התייחסות להנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה של העיר הלבנה (הופיעה בתא/5000 ונמחקה בטעות עם מחיקת מסמכי המדיניות)



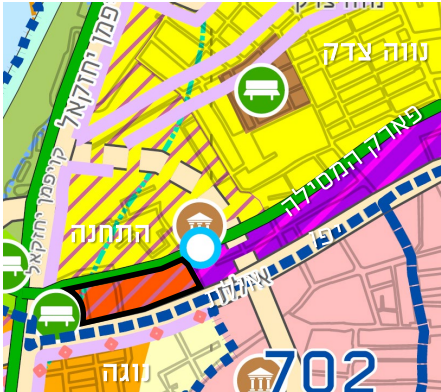
עדכונים

עדכונים נקודתיים/טכניים

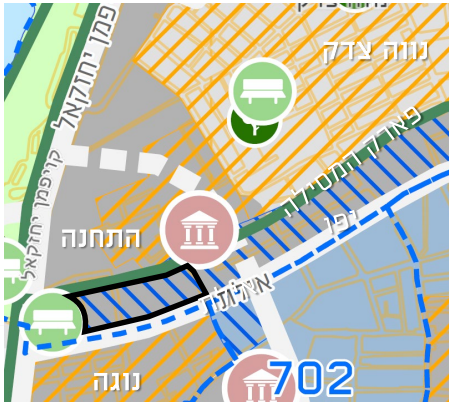
שינוי אזור ייעוד והנחיות רח"ק וגובה

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	המלצת ועדה מקומית להפקדה	
אזור מגורים בבנייה רבת קומות + מוטה מלונאות	אזור מגורים בבנייה עירונית + מוטה מלונאות	אזור מגורים בבנייה רבת קומות + מוטה מלונאות	יעוד
ללא שינוי	ראשיים - מגורים ומלונאות נוספים - תעסוקה ומסחר ראו הערות	ראשיים - מגורים ומלונאות נוספים - תעסוקה ומסחר ראו הערות	שימושים
6	4	5 (9.5 בתנאים, ראו הערות)	רח"ק מירבי
8 + בנייה נק' חריגה לסביבתה (ראו הערות)	8 + בנייה נק' חריגה לסביבתה (ראו הערות)	45	מס' קומות מירבי מירבי
באזור מגורים בבנייה עירונית רבת קומות מוטה מלונאות (מרחב לפיד - בין הרחובות קויפמן, אילת-המסילה-אשקלון): - 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.		רח"ק מקס' בהתאם לאזורי הייעוד ותמהיל המלונאות, גובה מקסימלי עד 25 קומות. ניתן לאשר תכנית ברח"ק 9.5 בתמהיל של לפחות 45% מלונאות ובגובה עד 45 קומות במידה ויקוימו התנאים הבאים: פיתוחו של פרויקט בעל תועלת מלונאית בסטנדרט בינלאומי יוצא דופן שלא קיים כדוגמתו בעיר, בעל משמעות בקנה מידה עירוני ותרומה משמעותית למרחב הציבורי.	

תא/5500 - מופקדת



תשריט אזורי יעוד

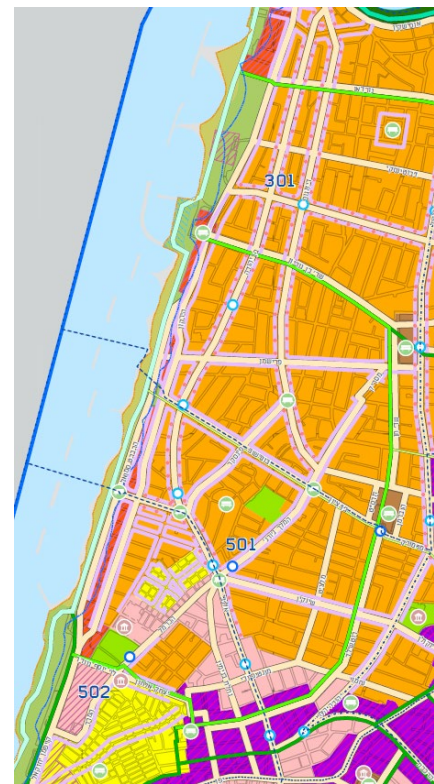


נספח עיצוב

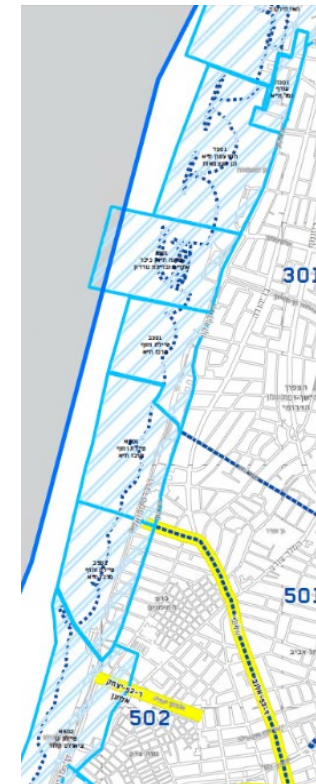
עדכון רח"ק בהתאם לעדכון שיטת החישוב

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	אזור מגורים בבנייה רבת קומות + מוטה מלונאות	יעוד
ללא שינוי	בהתאם לאזור הייעוד	שימושים
<u>אזור מגורים בבנייה רבת קומות + מוטה מלונאות 502+301+501 - 7.5</u>	<u>אזור מגורים בבנייה רבת קומות + מוטה מלונאות 502+301+501 - 6</u>	רח"ק מירבי
ללא שינוי	25	מס' קומות מירבי
<u>בתחום המסומן ב'מגורים בבנייה רבת קומות' וב'אזור מוטה מלונאות' באזור תכנון 502, רשאית הוועדה לאשר תוספת של עד 0.5 רח"ק לשימושי מלונאות בלבד.</u>		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

תא/5500 - הוגש למחוז



אזורי יעוד



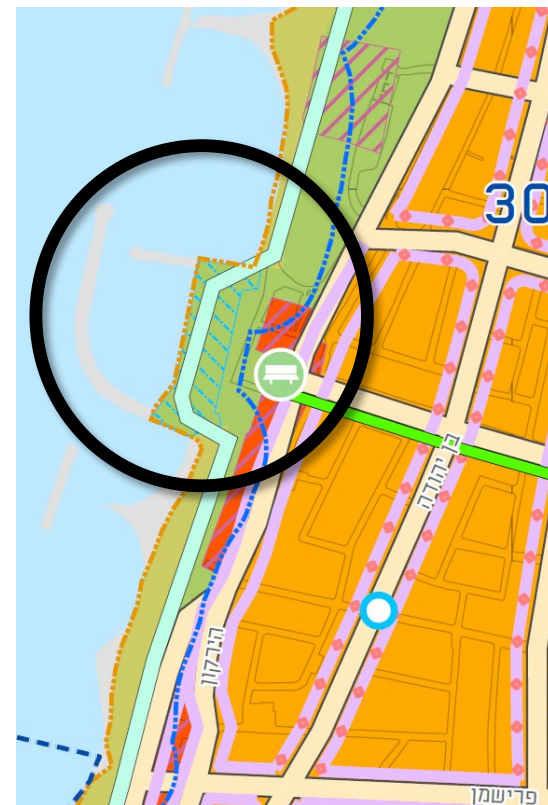
הוראות מיוחדות

מרחב תכנון עם הוראות מיוחדות

עדכון זכויות בנייה וגובה מבנים במרינה, לטובת הסדרה כוללת של המרחב (3,800 מ"ר שטחי הבנייה הקיימים + אפשרות לשטחי בנייה נוספים)

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	מעגנת נופש ספורט ודיג/ עורף החוף	יעוד
ללא שינוי	מתקנים לעגינת 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	ראה הערות	רח"ק מירבי
ראו הערות	גובה המבנים בשורה הראשונה 6.5 מ', גובה המספנה עד 10 מ'	מס' קומות מירבי
... ר' נוסח מלא כולל הסעיפים שנותרו ללא שינוי בסעיף 3 בכתב ההתנגדות		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)
• תותר הרחבת הבינוי מעבר למבני הקבע הקיימים בעורף המעגנה (מרינה תל אביב) בהיקף כולל של עד 10,000 3,800 מ"ר סה"כ ובגובה של עד 2 קומות או עד 10 מטר,		

תא/5500 מופקדת



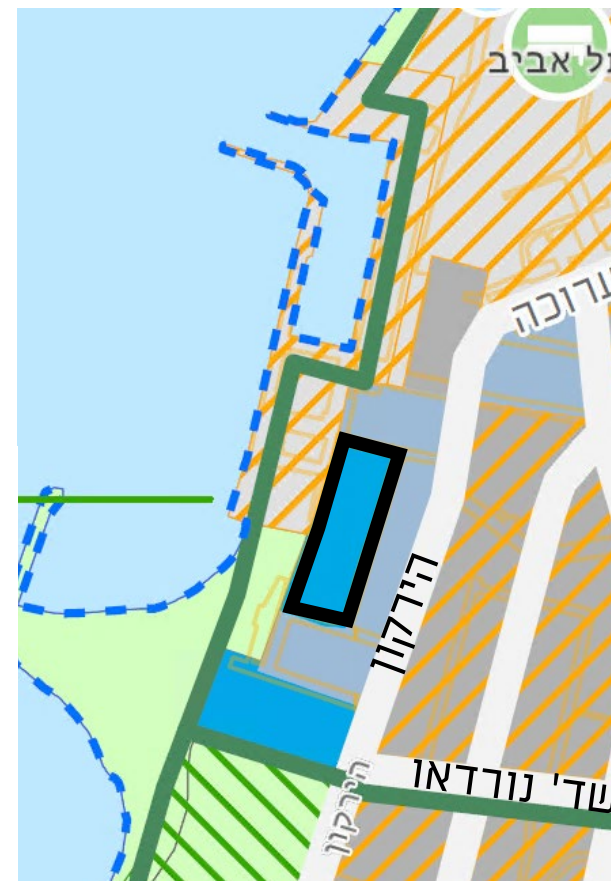
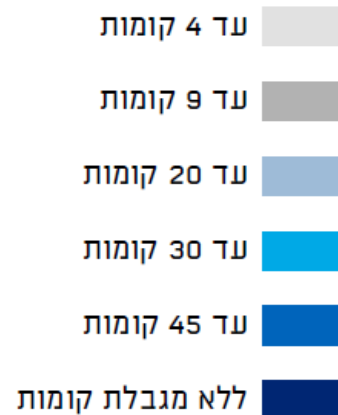
תשריט אזורי ייעוד

301 ה' - עורף נמל ת"א - בין הרחובות נמל ת"א-הושע-שער ציון-ונחשון

הגבלת מס' קומות מרבי ל-15 קומות, בהתאם לאופי האזור

תא/5500 מופקדת - ללא שינוי

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	מגורים בבנייה רבת קומות + מוטה מלונאות	יעוד
ללא שינוי	מגורים, מלונאות	שימושים
ללא שינוי	8	רח"ק מירבי
15	23	מס' קומות מירבי
לא רלוונטי		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)



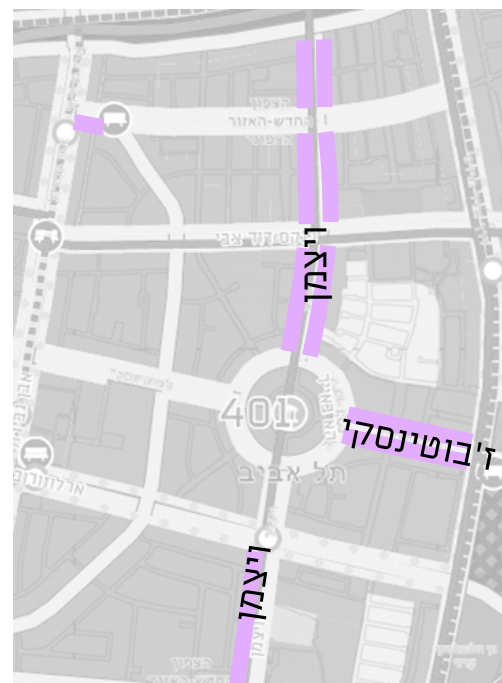
תשריט עיצוב עירוני

401 - רחובות המסומנים בחזית פעילה

הוספת חזית פעילה ברחובות ברובע 4. בנוסף, קביעת הוראה לתוספת זכויות בניה במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית שאינה מכח תכניות תקפות, לטובת חיזוק שלד הרחובות הראשיים ויצירת רצף מסחרי

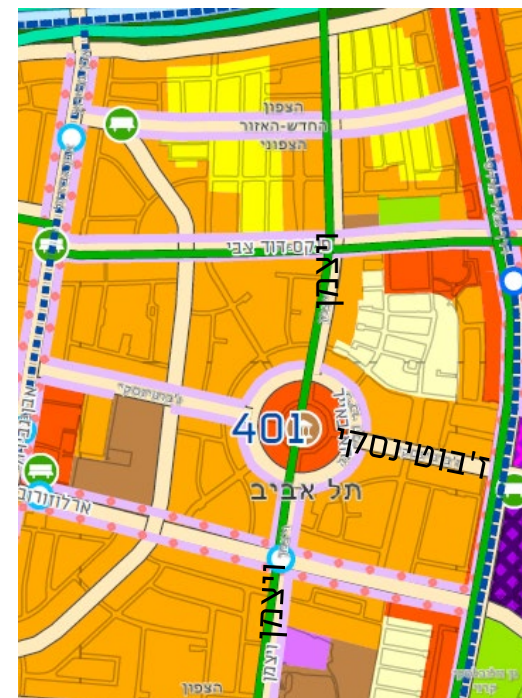
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
מגורים בבנייה עירונית + מגורים בבנייה עירונית נמוכה + סימון חזית פעילה	מגורים בבנייה עירונית + מגורים בבנייה עירונית נמוכה	יעוד
ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - תעסוקה ומסחר	שימושים
ראו הערות	ע"פ תכנית רובע 4	רח"ק מירבי
ללא שינוי	ע"פ תכנית רובע 4	מס' קומות מירבי
ברחובות בהם תתווסף חזית מסחרית / פעילה שאינה קיימת בתכניות תקופות הועדה רשאית לאשר תוספת שטחי בנייה עד ל-0.5 רח"ק.		

התנגדות מה"ע



תשריט אזורי יעוד

תא/5500 - מופקדת



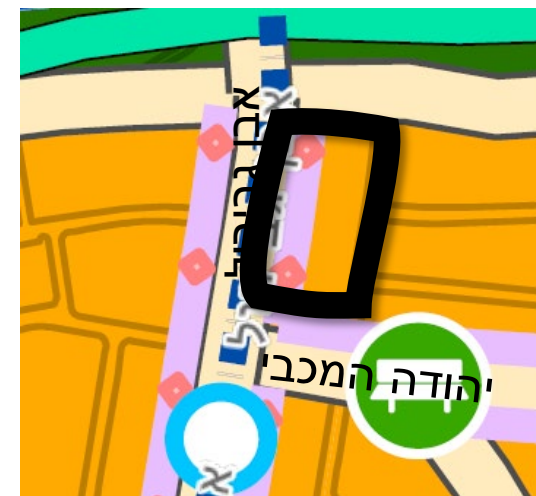
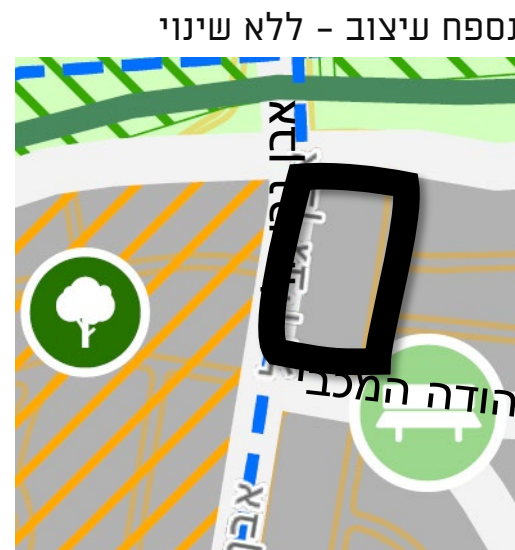
תשריט אזורי יעוד

תוספת רח"ק

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	מגורים בבנייה עירונית + ציר מעורב	יעוד
ללא שינוי	<u>ראשיים</u> - מגורים <u>נוספים</u> - תעסוקה ומסחר	שימושים
6	5	רח"ק מירבי
ללא שינוי	9	מס' קומות מירבי
- 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.		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

תא/5500 - מופקדת

תשריט אזורי יעוד - ללא שינוי



סימון טבעת המבנים הסובבים את הכיכר כמרקם בנוי לשימור, לצורך שמירה על ערכים אדריכליים ואורבניים

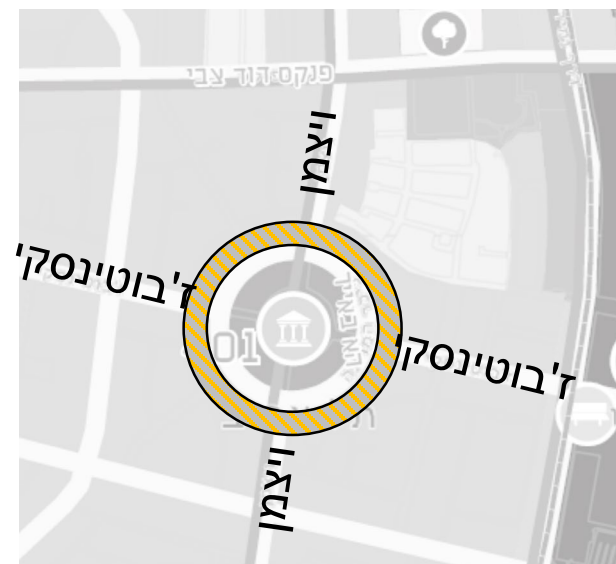
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	מגורים משולב חזית פעילה	יעוד
ללא שינוי	מגורים ומסחר	שימושים
ללא שינוי	4	רח"ק מירבי
ללא שינוי	9	מס' קומות מירבי

יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות תוכנית 4.4.2.

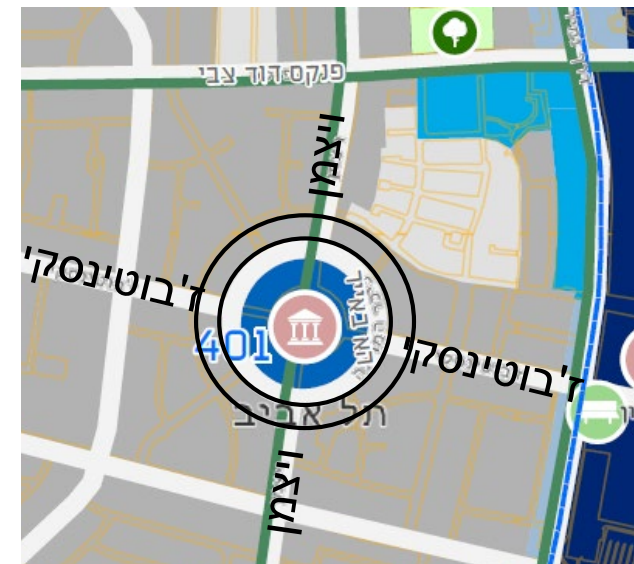
תנאי לקידום תכנית הכוללת תוספת שטחים במעגל חיצוני של כיכר המדינה, יהיה תכנון כולל לכל הכיכר והתייחסות במסגרת תכנית עיצוב למאפייני הבינוי האחדים הייחודיים הקיימים של דופן הכיכר.

הערות
(נוסח להטמעה
בטבלה 5.4)

התנגדות מהנדס העיר



תא/5500 - מופקדת



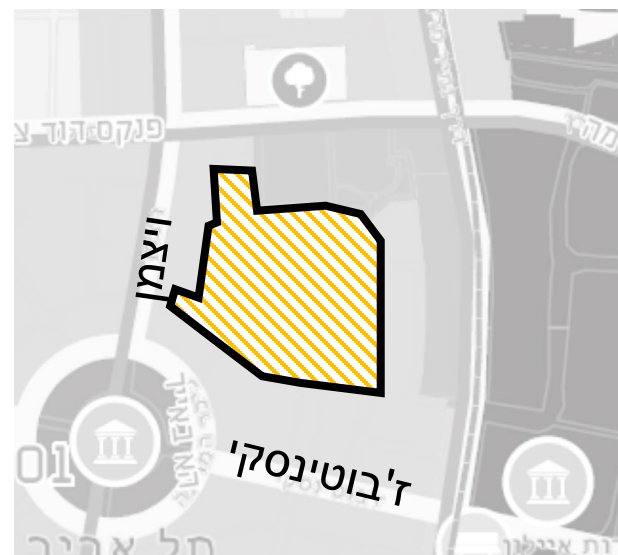
מרקם בנוי לשימור



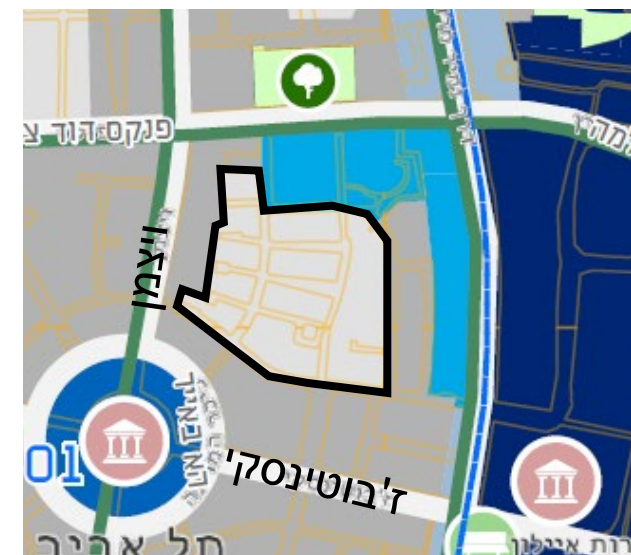
סימון מרקם בנוי לשימור לטובת שמירה על ערכים אדריכליים ואורבניים של מרקם עירוני ייחודי

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	מגורים בבניה נמוכה	יעוד
ללא שינוי	מגורים	שימושים
ללא שינוי	1	רח"ק מירבי
ללא שינוי	4	מס' קומות מירבי
<u>יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות תוכנית 4.4.2.</u>		הערות [נוסח להטמעה בטבלה 5.4]

התנגדות מהמנדט העיר



תא/5500 - מופקדת



מרקם בנוי לשימור 

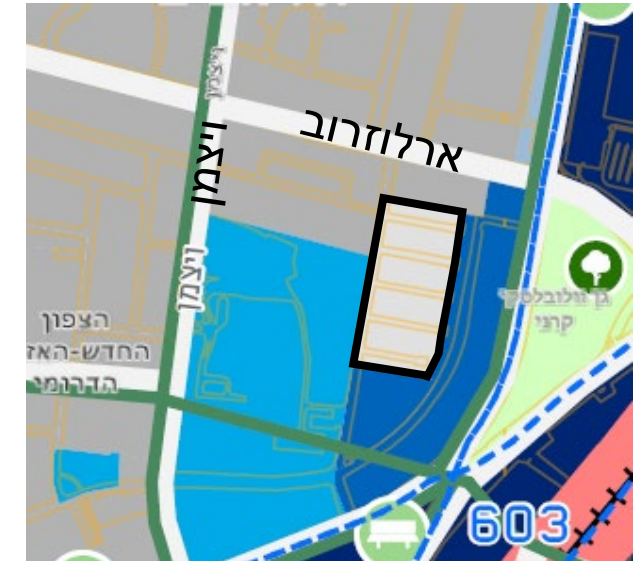
סימון מרקם בנוי לשימור לטובת שמירה על ערכים אדריכליים ואורבניים של מרקם עירוני ייחודי

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	מגורים בבניה נמוכה	יעוד
ללא שינוי	מגורים	שימושים
ללא שינוי	1	רח"ק מירבי
ללא שינוי	4	מס' קומות מירבי
<u>יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות תוכנית 4.4.2.</u>		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מהנדס העיר



תא/5500 - מופקדת

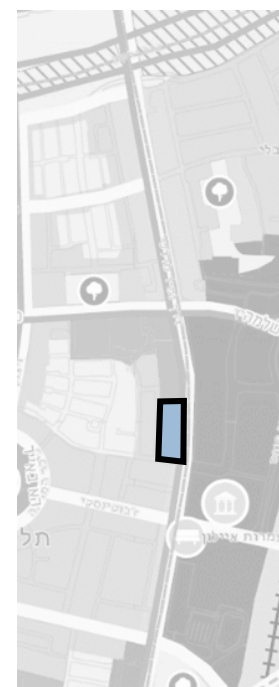


מרקם בנוי לשימור 

שינוי רח"ק וגובה יחול על מגרשי המגורים הגובלים לרחוב נמיר, ללא המגרשים העורפיים, כולל הדופן המזרחית מצפון לפנקס

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	מגורים בבניה רבת קומות, מגורים בבניה עירונית + ציר מעורב	יעוד
ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה	שימושים
ראו הערות	7.5	רח"ק מירבי
20	30	מס' קומות מירבי
- במגרשי המגורים הגובלים לרחוב נמיר: - 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.		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע

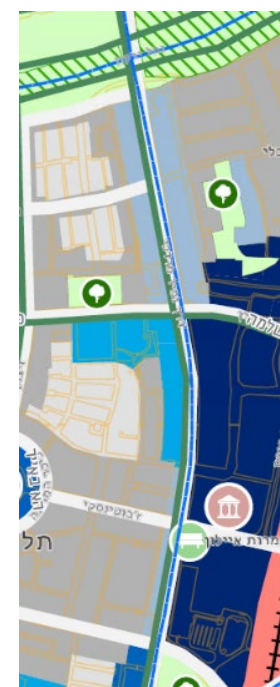


תשריט עיצוב עירוני

עד 20 קומות

עד 30 קומות

תא/5500 מופקדת



תשריט עיצוב עירוני



תשריט אזורי
ומרחבי תכנון

רחוב עם הוראות מיוחדות

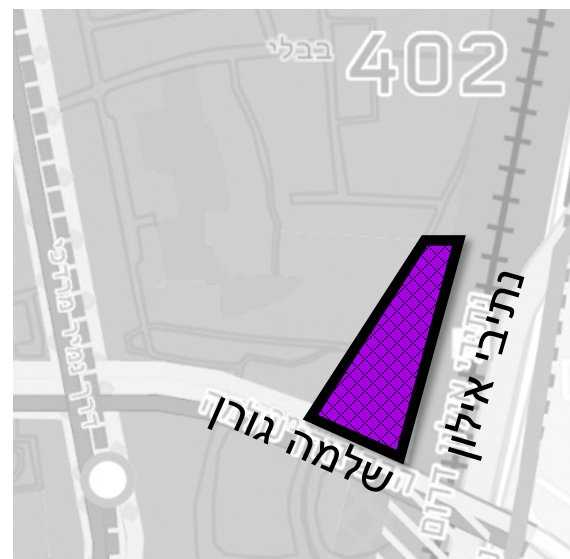
ר-00

שינוי אזור יעוד ותוספת רח"ק לצורך הרחבת המע"ר צפונה

תא/5500 - מפקדת

התנגדות מהנדס העיר

התנגדות מה"ע	תא/5500 מפקדת	
תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 1	מגורים בבנייה עירונית רבת קומות	יעוד
<u>ראשיים</u> - תעסוקה ומסחר <u>נוספים</u> - מגורים	<u>ראשיים</u> - מגורים <u>נוספים</u> - מסחר ותעסוקה	שימושים
35	5	רח"ק מירבי
ללא שינוי	ללא מגבלת גובה	מס' קומות מירבי
לא רלוונטי		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)



א. לתכנון ובעתיד	אזור תעסוקה מקומי
א. תעסוקה סמיכות למע"ן 1	אזור תעסוקה עירוני
א. תעסוקה סמוך למע"ן 2	אזור תעסוקה מטרופוליני
א. תעסוקה סמוך למע"ן 3	אזור מעורב

501 - אזור תעסוקה מטרופוליני בין רחובות החשמל-ברזילי-בגין-ומרחב החשמל

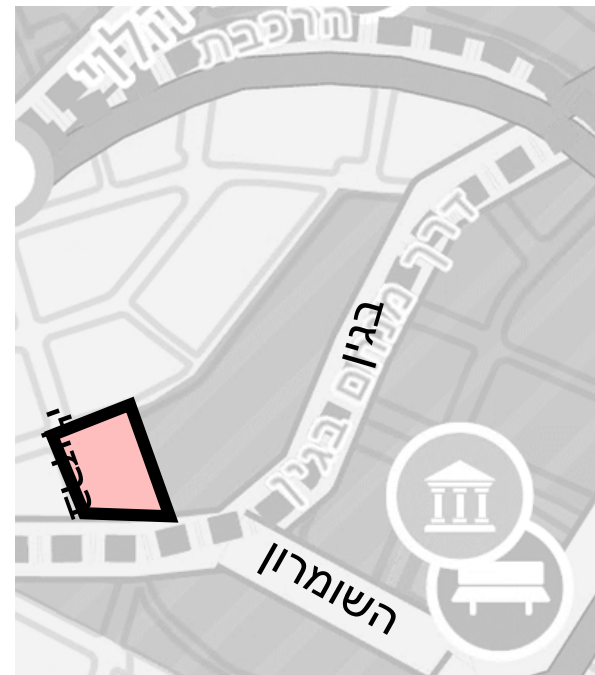
שינוי הגבול בין אזור המע"ר לאזור המערב, חלק מהמרקם ההיסטורי

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
מעורב	תעסוקה מטרופוליני סמיכות למע"ן 3 ראו הערות	יעוד
מגורים, מסחר ותעסוקה	מגורים ומסחר	שימושים
3.5	3	רח"ק מירבי
ללא שינוי	9	מס' קומות מירבי

לצדף לאזור מעורב 501 בטבלה 5.4
בתחום שבין הרחובות החשמל-ברזילי-בגין ומתחם
חברת החשמל - 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:

הערות
(נוסח להטמעה
בטבלה 5.4)

התנגדות מהנדס העיר



תא/5500 - מופקדת



- אזור תעסוקה מקומי
 אזור תעסוקה עירוני
 אזור תעסוקה מטרופוליני
 אזור מעורב
- א. לתכנון ובעתיד
 א. תעסוקה סמיכות למע"ן 1
 א. תעסוקה סמוך למע"ן 2
 א. תעסוקה סמוך למע"ן 3

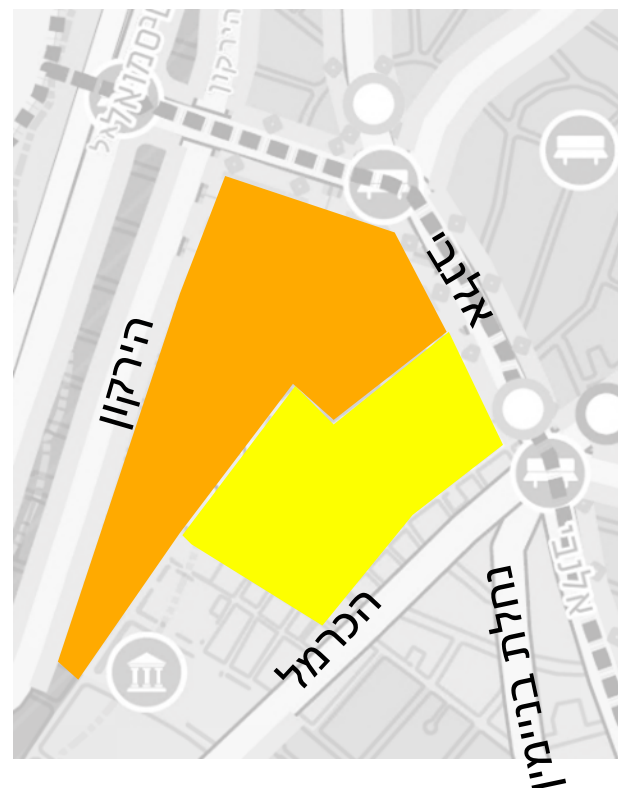
502 - כרם התימנים ושכונת גאולה/מרחב הכובשים

הסרת סימון 'חזית עירונית פעילה'

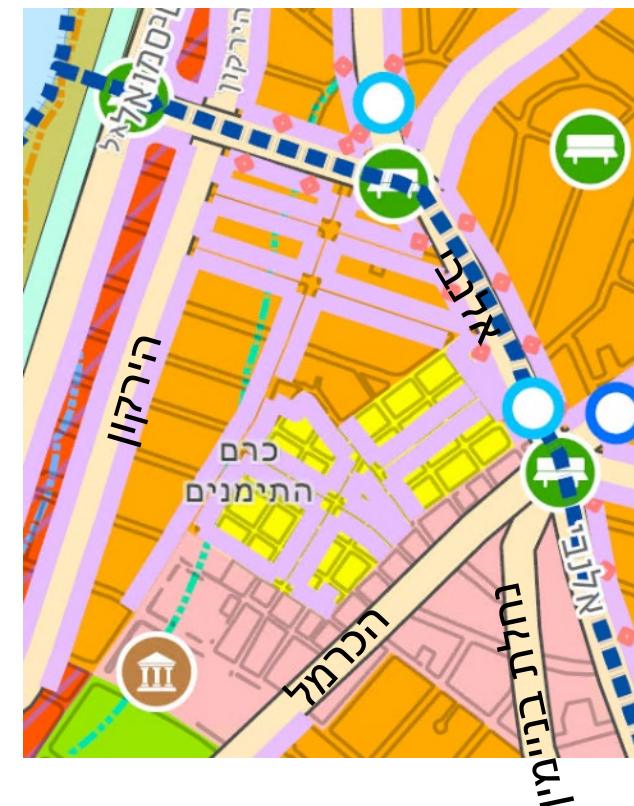
תא/5500 - מופקדת

התנגדות מהנדס העיר

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
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	בניה עירונית נמוכה - 3 בניה עירונית - 4	רח"ק מירבי
ללא שינוי	בניה עירונית נמוכה - 4 בניה עירונית - 9 (ראו הערות)	מס' קומות מירבי
לא רלוונטי		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)



אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה
אזור מגורים בבניה עירונית



חזית עירונית פעילה

502 - כרם התימנים ונווה צדק - מרקם בנוי לשימור עד 4 קומות

הסרת הערה מטבלה 5 שאינה מאפשרת תכנון נקודתי

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
לא רלוונטי	לא רלוונטי	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי	שימושים
לא רלוונטי	לא רלוונטי	רח"ק מירבי
לא רלוונטי	לא רלוונטי	מס' קומות מירבי

תכניות מפורטות לתוספת זכויות בניה וקומות יקודמו דק לאיזורים בהם לא קיימת תכנית המאפשרת הוצאת היתרי בניה:

התכניות ייערכו בהתאם לעקרונות הבאים:

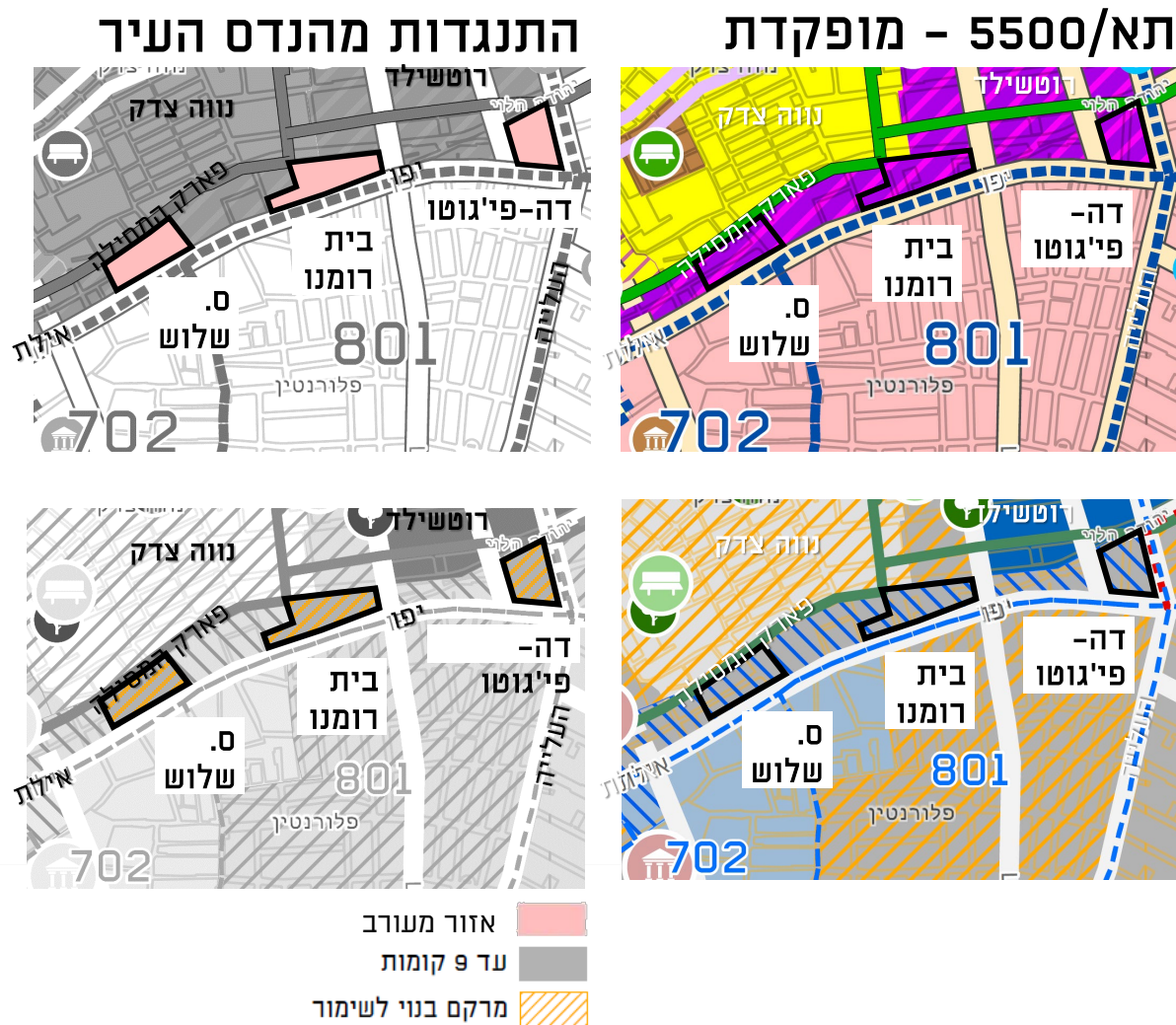
• רחובות יותוו בהמשך לרחובות הקיימים; ישמרו מאפייני המרקם ההיסטורי ובכלל זה גודל המגרשים האופייני.

הערות
(נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

תא/5500 - מופקדת - ללא שינוי



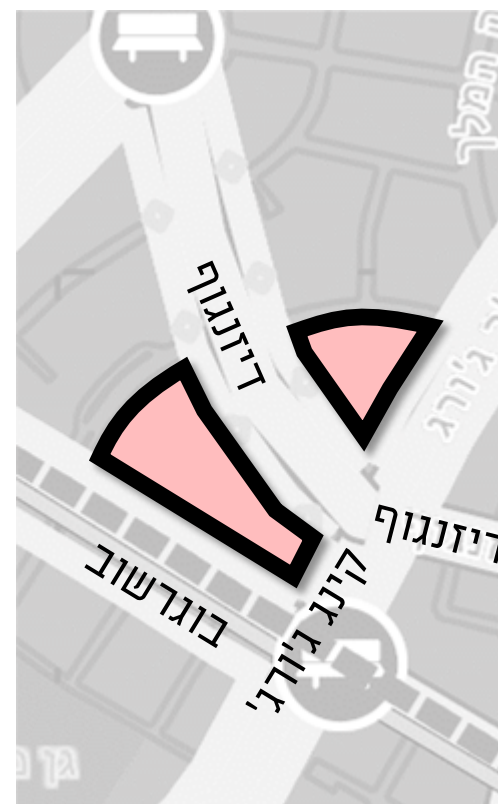
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
אזור מעורב	אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 3	יעוד
ראשיים - תעסוקה, מסחר ומגורים	ראשיים - תעסוקה ומסחר נוספים - מגורים	שימושים
5	12.8	רח"ק מירבי
7	9 + בנייה נק' חריגה	מס' קומות מירבי
<u>יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כאמור בסעיף 4.4.2.</u>		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)



התאמת אזור ייעוד למצב קיים ולתכנון עתידי

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
אזור מעורב	אזור מגורים בבניה עירונית	יעוד
מסחר, תעסוקה מלונאות ומגורים ראו הערות	מגורים	שימושים
7	4 (בפועל 5)	רח"ק מירבי
ראו הערות	9	מס' קומות מירבי
- תמהיל המגורים מכל הסוגים יהיה עד 30% מסך השטחים הסחירים. - גובה הבנייה המרבי לא יעלה על גובה המגדלים הקיים.		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

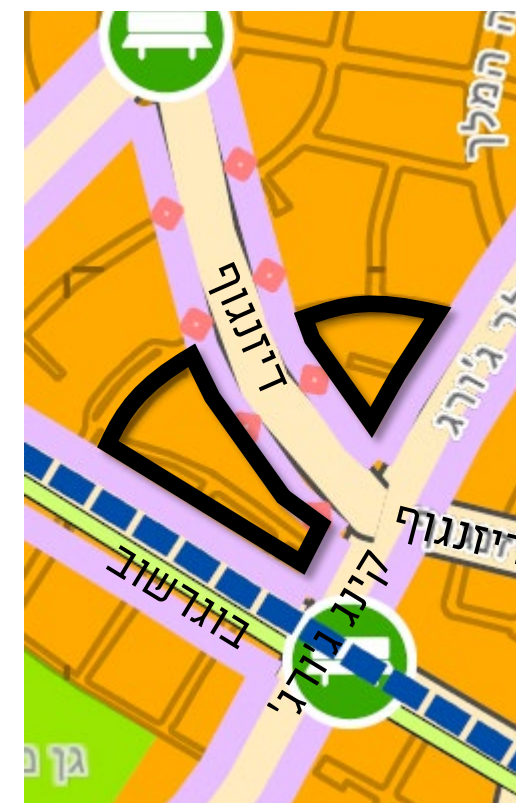
התנגדות מהנדס העיר



תשריט אזורי יעוד

אזור מעורב

תא/5500 - מופקדת



תשריט אזורי יעוד

אזור מגורים בבניה עירונית

502 - אזור תעסוקה מטרופוליני - קצה שדרות רוטשילד

בין הרחובות הרצל-רוטשילד-פארק המסילה-היכל התלמוד/התלמי יהושע

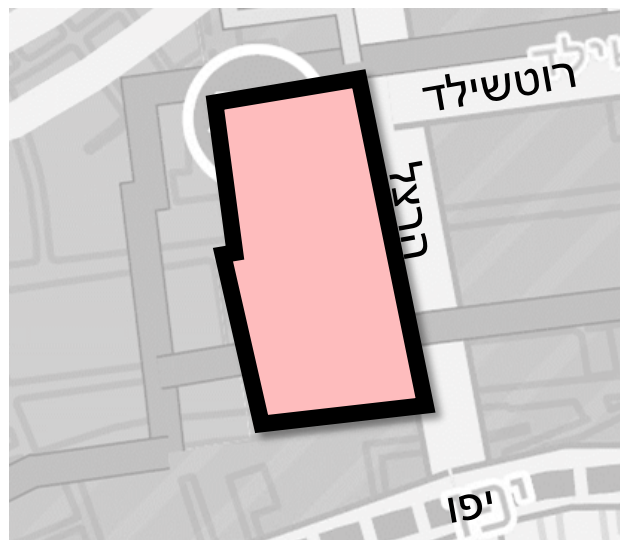
שינוי אזור ייעוד כך שישקף את ההוראות הקיימות לגביו

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
מעורב	תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 3	יעוד
ללא שינוי	ראו הערות	שימושים
ללא שינוי	3	רח"ק מירבי
ללא שינוי	7	מס' קומות מירבי

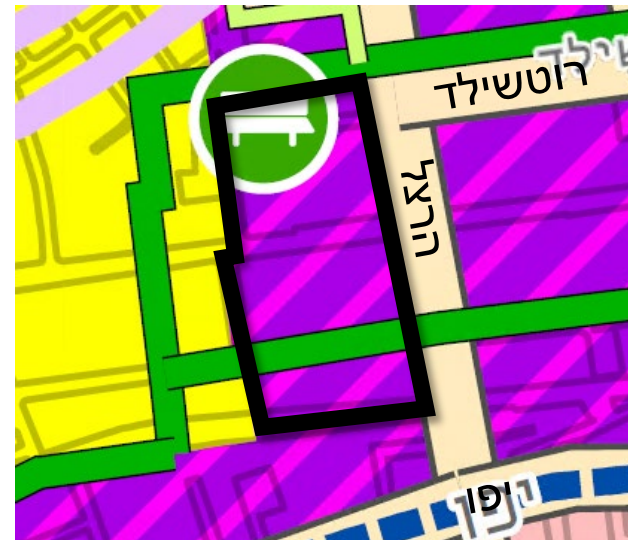
בתחום שבין הרחובות הרצל-רוטשילד-פארק המסילה-היכל התלמוד/התלמי יהושע - במגרשים ביעוד מגורים או מסחרי על פי תכניות תקפות, יותר לקדם תכנית עד 7 קומות בבניה מרקמית, למגורים ומסחר בלבד והתואמת את עקרונות תכנית רובעים 5-6 באזור הכרזת אונסק"ו וברח"ק מקסימלי עד 3.0.

הערות
(נוסח להטמעה
בטבלה 5.4)

התנגדות מהנדס העיר



תא/5500 - מופקדת

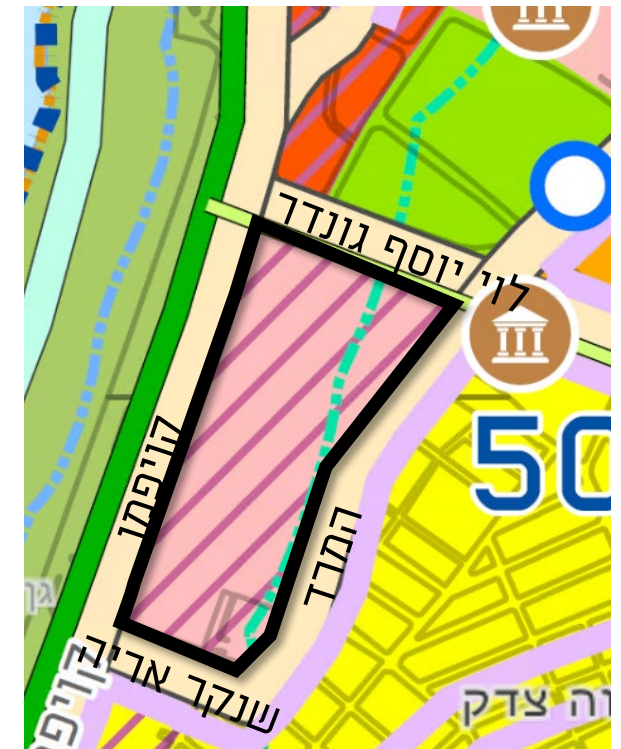


- א. לתכנון ובעתיד
- א. תעסוקה סמיכות למע"ן 1
- א. תעסוקה סמוך למע"ן 2
- א. תעסוקה סמוך למע"ן 3
- טיילת החוף

- אזור תעסוקה מקומי
- אזור תעסוקה עירוני
- אזור תעסוקה מטרופוליני
- אזור מעורב

דיוק הוראות הרח"ק

תא/5500 - מופקדת - ללא שינוי



תשריט אזורי ייעוד

אזור מעורב, מוטה מלונאות

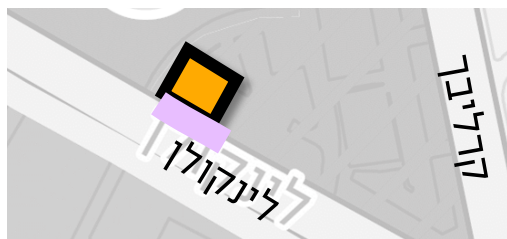
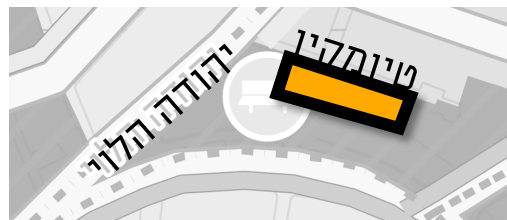
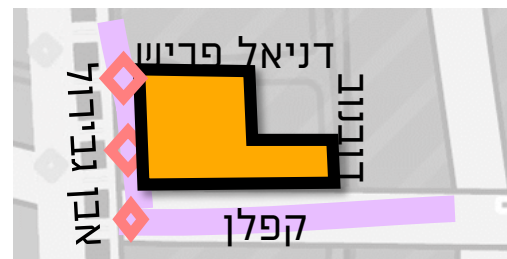
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	אזור מעורב + מוטה מלונאות	יעוד
ללא שינוי	מלונאות, מגורים, מסחר ותעסוקה (ראו הערות)	שימושים
ראו הערות	6	רח"ק מירבי
ללא שינוי	25	מס' קומות מירבי
... ר' נוסח מלא כולל הסעיפים שנותרו ללא שינוי בסעיף 3 בכתב ההתנגדות. באזור מעורב ("מע"ר מנשיה"): - תותר הסבת שטחי משרדים 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		הערות [נוסח להטמעה בטבלה 5.4]

שינוי אזור ייעוד כך שישקף את ההוראות הקיימות לגביו

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
מגורים בבנייה עירונית	תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 3	יעוד
<u>ראשיים</u> - מגורים <u>נוספים</u> - תעסוקה ומסחר	<u>ראשיים</u> - תעסוקה ומסחר <u>נוספים</u> - מגורים	שימושים
4 ראו הערות	3	רח"ק מירבי
ללא שינוי	7 ראו הערות	מס' קומות מירבי

במרחב שבין הרחובות קפלן, פריש, דובנוב ואבן גבירול, בדופן הדרומית של רחוב טיומקין ובדופן הצפונית של לינקולן - 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 הכרות אונסק"ו וברח"ק מקסימלי עד 3.0. ברחוב קפלן וברחוב לינקולן תחויב חזית מסחרית.

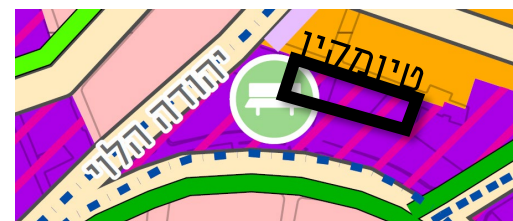
התנגדות מהנדס העיר



חזית פעילה

ציד מעורב

תא/5500 - מופקדת

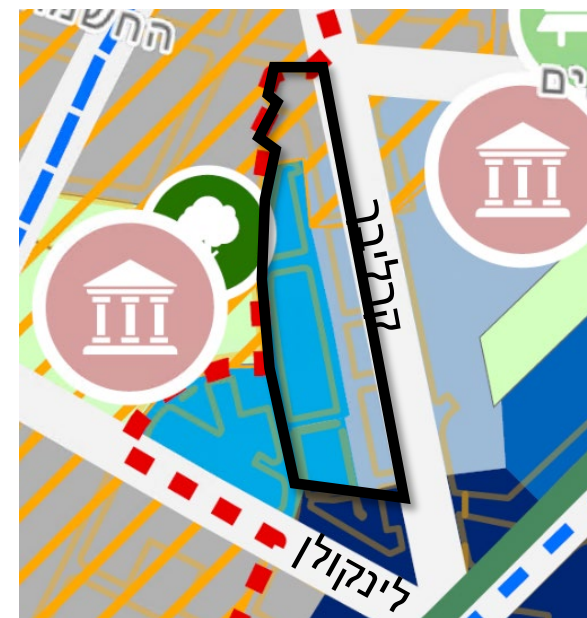


א. מגורים בבנייה עירונית

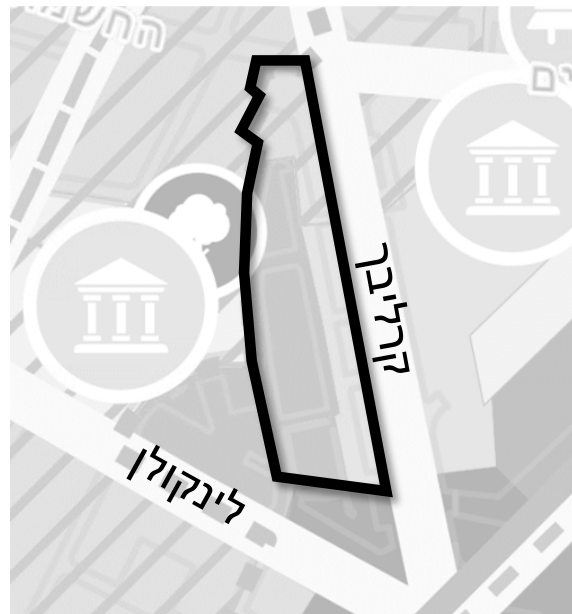
א. מגורים בבנייה רבת קומות

דיוק הנחיות הגובה וגמישות תכנונית

תא/5500 - מופקדת



התנגדות מהנדס העיר



עד 40 קומות

ללא מגבלת קומות

מרקם בנוי לשימור

מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה

עד 4 קומות

עד 9 קומות

עד 20 קומות

עד 30 קומות

הערות
(נוסח להטמעה
בטבלה 5.4)

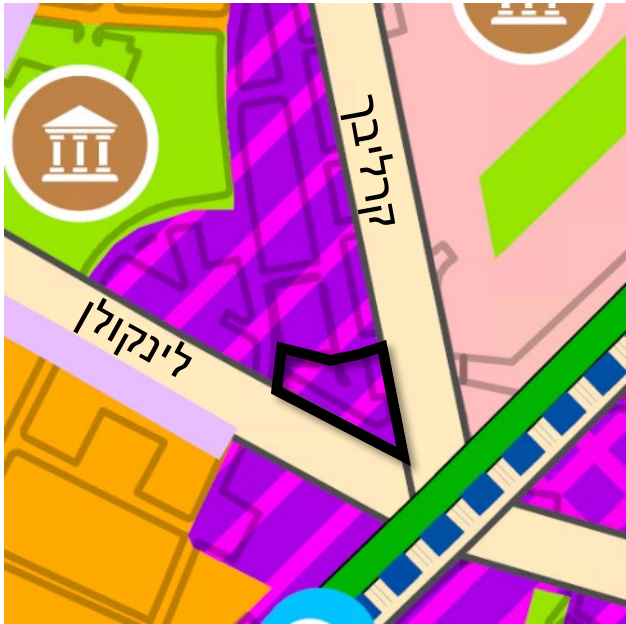
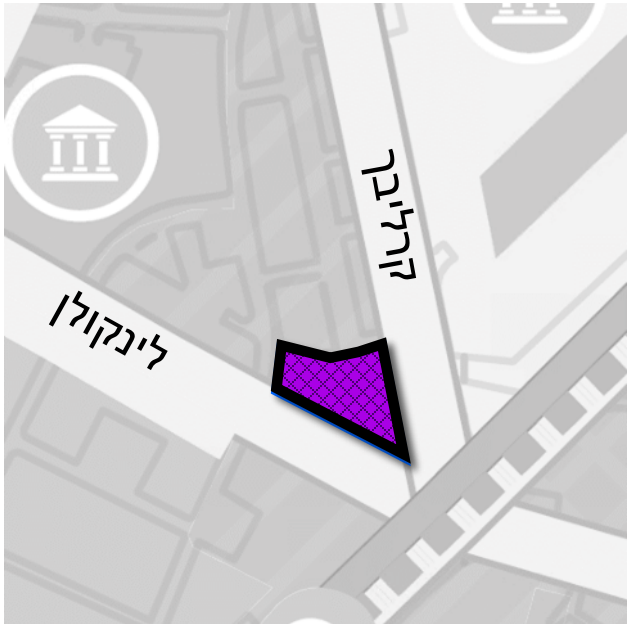
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 3	יעוד
ללא שינוי	ראשיים - תעסוקה ומסחר נוספים - מגורים	שימושים
ראו הערות	12.8	רח"ק מירבי
ראו הערות	20 לאורך קרליבך 30 בעורף קרליבך	מס' קומות מירבי

- באזור שבין הרחובות קרליבך לסעדיה גאון
רשאית הועדה לאפשר שימוש ברח"ק ממוצע
(לפי סעיף 3.1.8).
- עד 15 קומות בחזית בינוי ראשונה לקרליבך

שינוי אזור יעוד והגדלת הרח"ק

תא/5500 - מופקדת

התנגדות מהנדס העיר



תא/5500 מופקדת	התנגדות מה"ע
יעוד	תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 3
שימושים	ראשיים - תעסוקה ומסחר נוספים - מגורים
רח"ק מירבי	12.8
מס' קומות מירבי	מעל 40
הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)	רח"ק מירבי 20.

- אזור תעסוקה מקומי

אזור תעסוקה עירוני

אזור תעסוקה מטרופוליני
- א. תעסוקה סמיכות למתע"ן 1

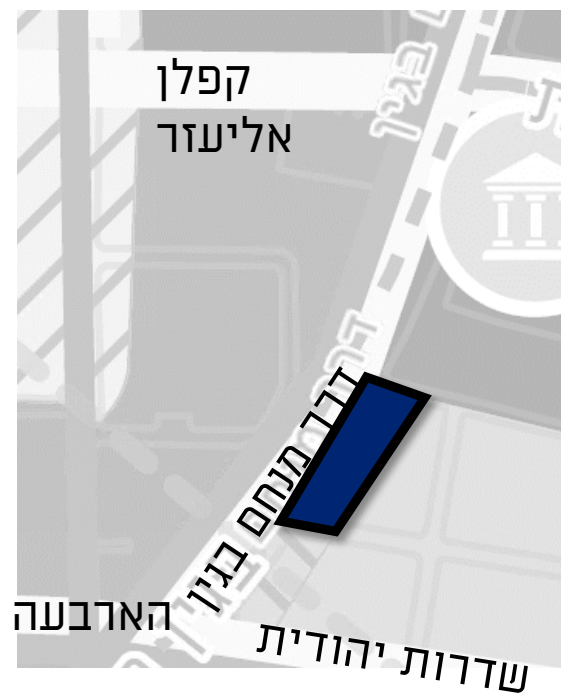
א. תעסוקה סמוך למתע"ן 2

א. תעסוקה סמוך למתע"ן 3

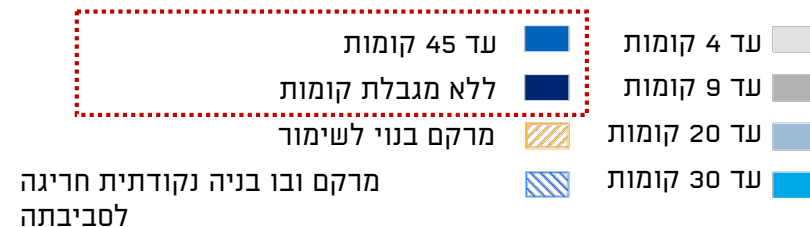
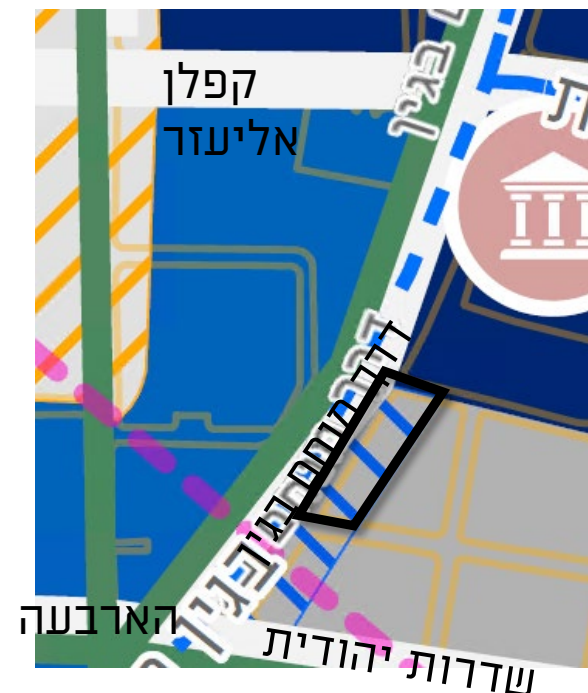
הגדלת רח"ק וגובה לצורך מימוש פוטנציאל תכנוני

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 1	תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 2	יעוד
ללא שינוי	<u>ראשיים</u> - תעסוקה ומסחר <u>נוספים</u> - מגורים	שימושים
35	14	רח"ק מירבי
ללא מגבלת קומות	20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה	מס' קומות מירבי
לא רלוונטי		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מהנדס העיר



תא/5500 - מופקדת



לקבוע 'מרחב הוראות מיוחדות' 603 ב עם הוראות של אזור תעסוקה בתחום דרך ארצית

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 1	יעוד
ללא שינוי	<u>ראשיים</u> - תעסוקה ומסחר <u>נוספים</u> - מגורים	שימושים
ללא שינוי	35	רח"ק מרבי
ללא שינוי	ללא מגבלת קומות קומות	מס' קומות מירבי
באזור זה ניתן יהיה לקבוע הוראות של אזור תעסוקה בתחום דרך ארצית.		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מהנדס העיר



תא/5500 - מופקדת



תשריט אזורי ומרחבי תכנון

301, 401, 501, 502, 601 - מרקם בנוי לשימור

הוספת הוראה שמחייבת התייחסות להנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה של העיר הלבנה (הופיעה בתא/5000 ונמחקה בטעות עם מחיקת מסמכי המדיניות)

תא/5500 - מופקדת - ללא שינוי

מרקם בנוי לשימור 
תחום הכרזת העיר הלבנה 



נספח עיצוב עירוני

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
לא רלוונטי	לא רלוונטי	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי	שימושים
לא רלוונטי	לא רלוונטי	רח"ק מירבי
לא רלוונטי	לא רלוונטי	מס' קומות מירבי
<u>כל תכנית חדשה תכלול התייחסות להנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה, בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית.</u>		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

הגדלת רח"ק ומספר קומות בדופן המזרחית של רח' הכובשים, לצורך התאמה לבינוי הרצוי

תא/5500 מופקדת		התנגדות מה"ע	
יעוד		אזור מגורים בבניה עירונית	
ללא שינוי		ללא שינוי	
שימושים		ראשיים: מגורים נוספים: תעסוקה 1, מסחר 1 (עד 25% מהזכויות העיליות)	
רח"ק מירבי		2.5 מתחת ל-0.5 ד'	3.0 בין 0.5 ל-1.5 ד'
מס' קומות מירבי		4.0 מעל 1.5 ד'	
הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5)		5	
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.		4	



מרחב להתחדשות עירונית



אזור מגורים בבניה עירונית



אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה



חזית פעילה



ציר מעורב



יפו ודרום העיר

נתונים כלליים - מצב קיים



שטח - 10 קמ"ר (19% מהעיר)



אוכלוסייה - כ-85 אלף נפשות (18% מהעיר)



יח"ד - כ-42 אלף יח"ד (19% מהעיר)



שטח ממוצע ליח"ד - 70 מ"ר (85 מ"ר ממוצע עירוני)



שטחי תעסוקה ומסחר - 1.7 מיליון מ"ר (21% מהעיר)



שטחי תעסוקה ומסחר לנפש - 20 מ"ר לנפש (ממוצע עירוני 17 מ"ר לנפש)



שטח קרקע בייעוד למבני ציבור* - 744 דונם (19% מהעיר)



שטח קרקע בייעוד לשטחי ציבור פתוחים* - 1,368 דונם (21% מהעיר)



* לא כולל שטחים מטרופוליניים

מקור: נתוני ארנונה, אוגוסט 2021

יפו ודרום העיר

נתונים כלליים - מצב קיים



שטח - 10 קמ"ר (19% מהעיר)



אוכלוסייה - כ-85 אלף נפשות (18% מהעיר)



יח"ד - כ-42 אלף יח"ד (19% מהעיר)



שטח ממוצע ליח"ד - 70 מ"ר (85 מ"ר ממוצע עירוני)



שטחי תעסוקה ומסחר - 1.7 מיליון מ"ר (21% מהעיר)



שטחי תעסוקה ומסחר לנפש - 20 מ"ר לנפש (ממוצע עירוני 17 מ"ר לנפש)



שטח קרקע בייעוד למבני ציבור* - 744 דונם (19% מהעיר)



שטח קרקע בייעוד לשטחי ציבור פתוחים* - 1,368 דונם (21% מהעיר)



* לא כולל שטחים מטרופוליניים

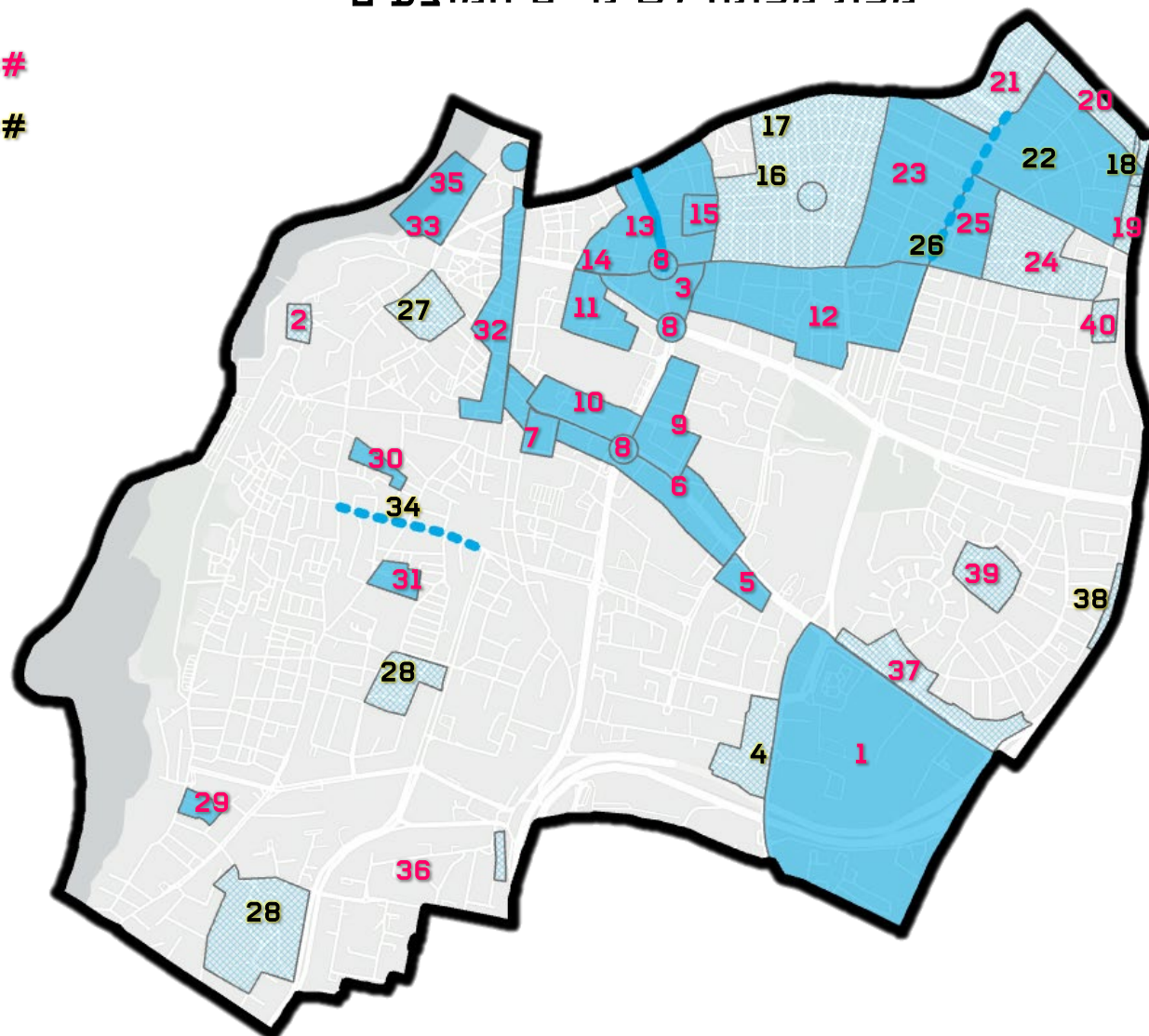
מקור: נתוני ארנונה, אוגוסט 2021

מפת מפתח לשינויים המוצעים | יפו ודרום העיר

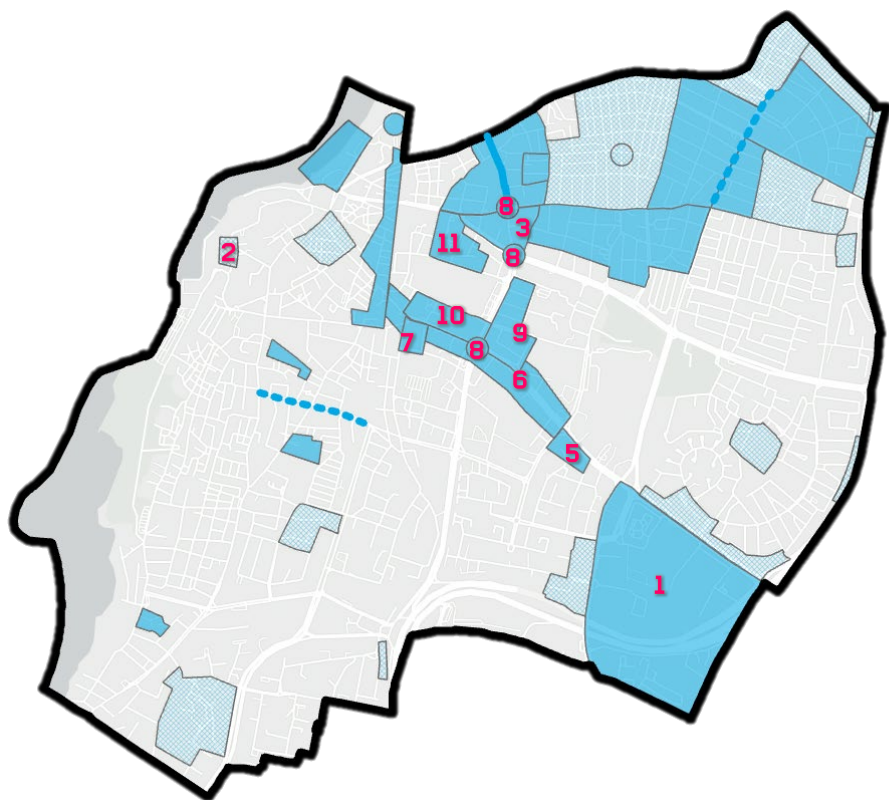
מפת מפתח לשינויים המוצעים

עדכונים

עדכונים נקודתיים/טכניים

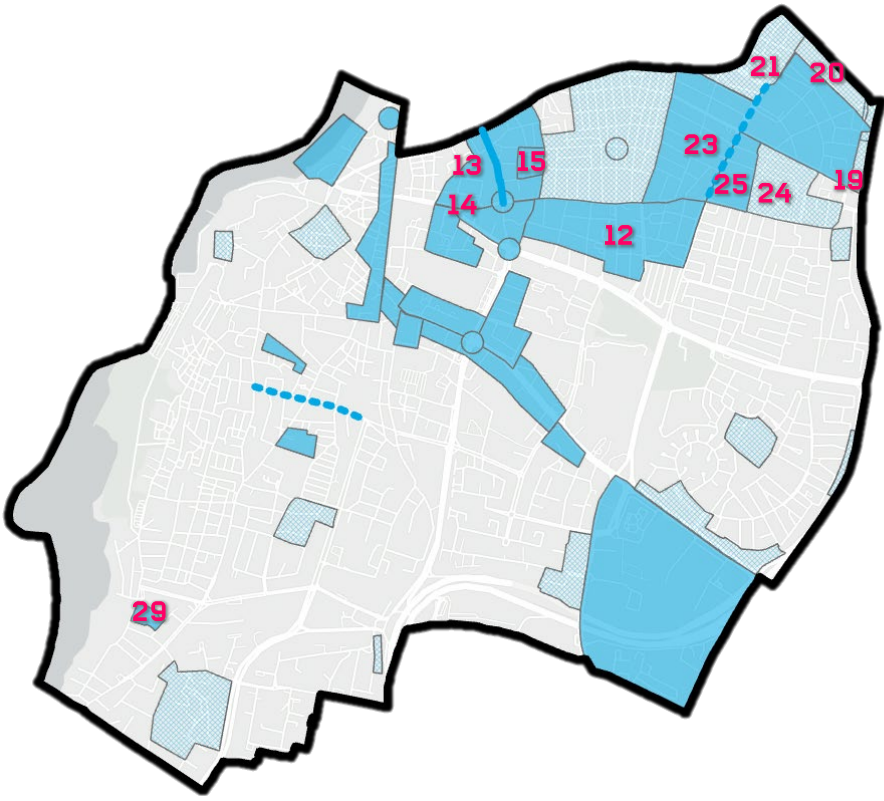


שינויים מוצעים



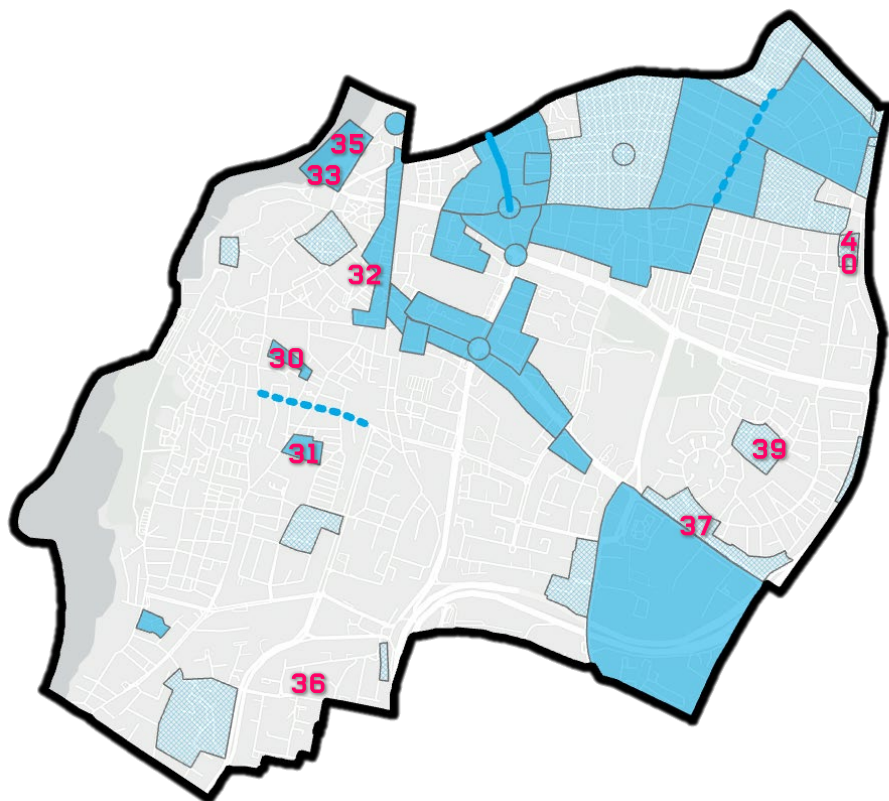
1	707-ד מע"ר בן צבי	תוספת סימבול מרכז תפעול עירוני, דיוק מיקום סימבול מוסד ציבורי עירוני חדש, גמישות תמהיל שימושים ודיוק ההנחיות בטבלה 5
2	701 א – העיר העתיקה ונמל יפו	ביטול תיקון עליה ל-6 קומות
3	703-ג מבואות יפו	קביעת רח"ק בהתאם לעמדה שהוצגה בוועדה המקומית והסרת הוראות מתחם התחדשות עירונית
5	83-ר בן צבי - אזור 707א'	שינוי הנחיות תמהיל ורח"ק
6	83-ר 703	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)
7	83-ר 706	החלת הוראות התחדשות עירונית, עדכון הרח"ק והקומות
8	מוקדי תעסוקה חדשים לאורך ציר שלבים (אזורים 706, 703, 702)	דיוק ההוראות למוקדי התעסוקה, גודלם ומיקומם
9	703-ב מבואות יפו	הפחתת רח"ק על ציר שלבים והתאמת תמהיל השימושים בחלק המערבי של המרחב
10	703-ד אזור מעורב	התאמת תמהיל השימושים של המרחב
11	703-ג אזור מעורב	הפחתת גובה ללא הפחתת רח"ק, והתאמת תמהיל השימושים של המרחב

שינויים מוצעים



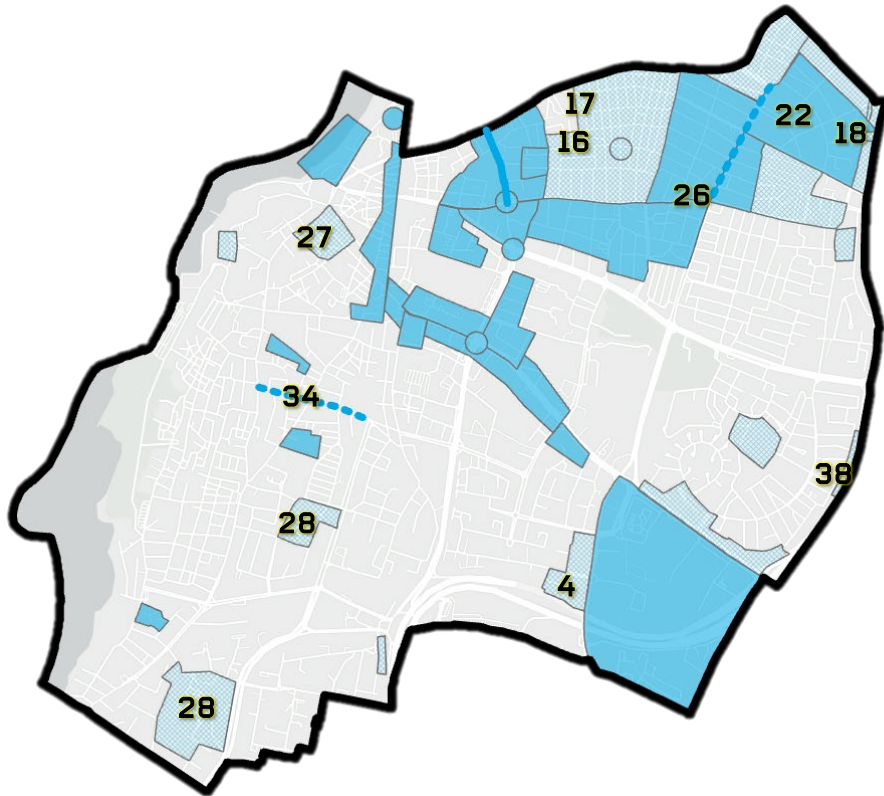
הגדרת תמהיל השימושים במרחב	703 מבואות יפו דופן הר ציון ר-84	12
איחוד אזורים 702א' ו-ב' לטובת פישוט התכנית קביעת רח"ק, תמהיל שימושים וגובה	702 פלורנטין	13
מחיקת סימון ר-72 והטמעת ההוראות באזור מעורב 702	702 מערב פלורנטין ר-72	14
סימון מרחב הנגרים כמרקם לשימור	702 ג' מתחם הנגרים (משתנה ל 702 ב')	15
הגדרת תוספת הקומות באזור "בניה נקודתית חריגה לסביבתה"	802 ו' דופן החרש לבנדה	19
התאמת הרח"ק לשינוי שיטת החישוב	802 ג' רחוב הרכבת – א. תעסוקה מטרופוליני	20
התאמת הרח"ק לשינוי שיטת החישוב	802 ד' אזור התחנה המרכזית הישנה	21
קביעת אזור חדש 802ח' כמרחב תכנון עם הוראות מיוחדות	802 נווה שאנן	23
התאמת הרח"ק לשינוי שיטת החישוב, שינוי גובה קומות	802 א – תחנה מרכזית חדשה	24
שינוי אזור ייעוד, גובה ורח"ק	802 ב' נווה שאנן אזור מעורב בין רח' מנשה בן ישראל והר ציון	25
שינוי גבול אזור הערות מיוחד, עדכון הרח"ק ומספר הקומות	705 ג – דרום עג'מי	29

שינויים מוצעים



30	1706 – הכנסיה הקופטית	הוספת אזור תכנון חדש 1706' וקביעת גובה
31	1706 ח – סכנת דאולה	הוספת אזור תכנון חדש 1706' כמרחב להתחדשות עירונית (תוספת קומות ורח"ק)
32	1701 – צפון שדרות ירושלים	הוספת אזור הערות מיוחדות חדש 1701 – צפון שדרות ירושלים
33	1701ב – השער ליפו	קביעת זכויות לאזור פעילות מיוחד ולמוקד פיתוח חופי
35	502א – טיילת גן צ'ארלס קלור	הוספת סימבול מוסד ציבורי עירוני חדש
36	704 יפו ג', יפו ד'	תיקון גבהי הבניה, בהתאם לשינוי הרוחבי במדרגות הגובה
37	804א' דרום קרית שלום	תיקון גבהי הבניה, בהתאם לשינוי הרוחבי במדרגות הגובה
39	804ב' לב קרית שלום	שינוי גובה מירבי לאור שינוי רוחבי במדרגות הגובה
40	803ג שכונת שפירא – גולומב מסלנט	קביעת רח"ק מסקימלי

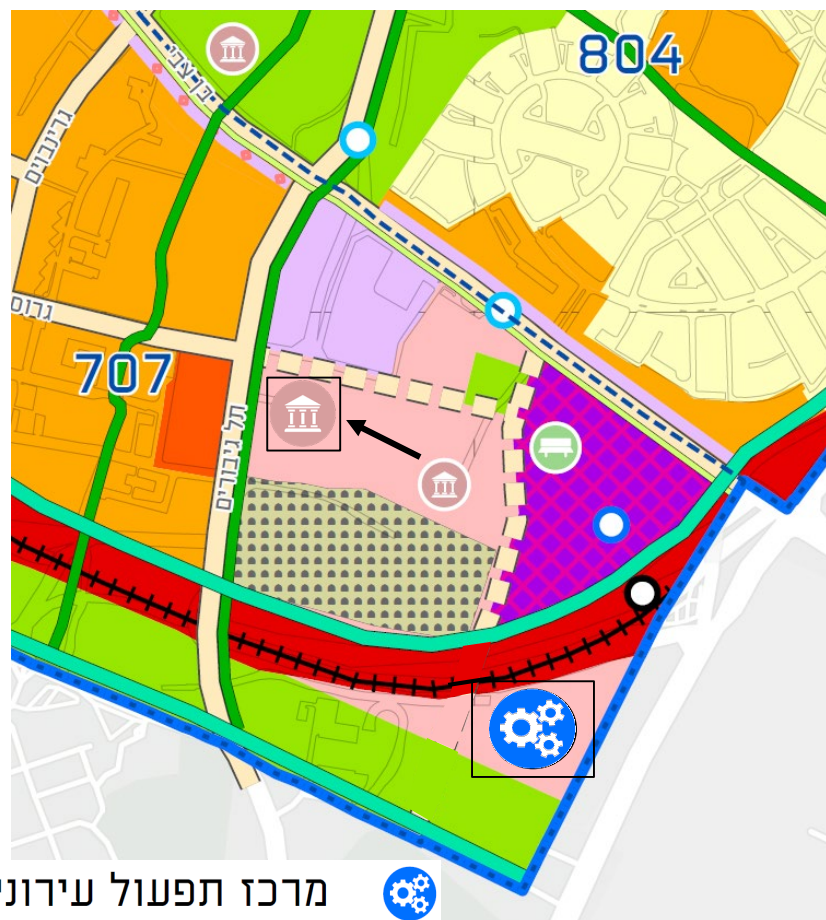
שינויים מוצעים | עדכונים טכניים / נקודתיים



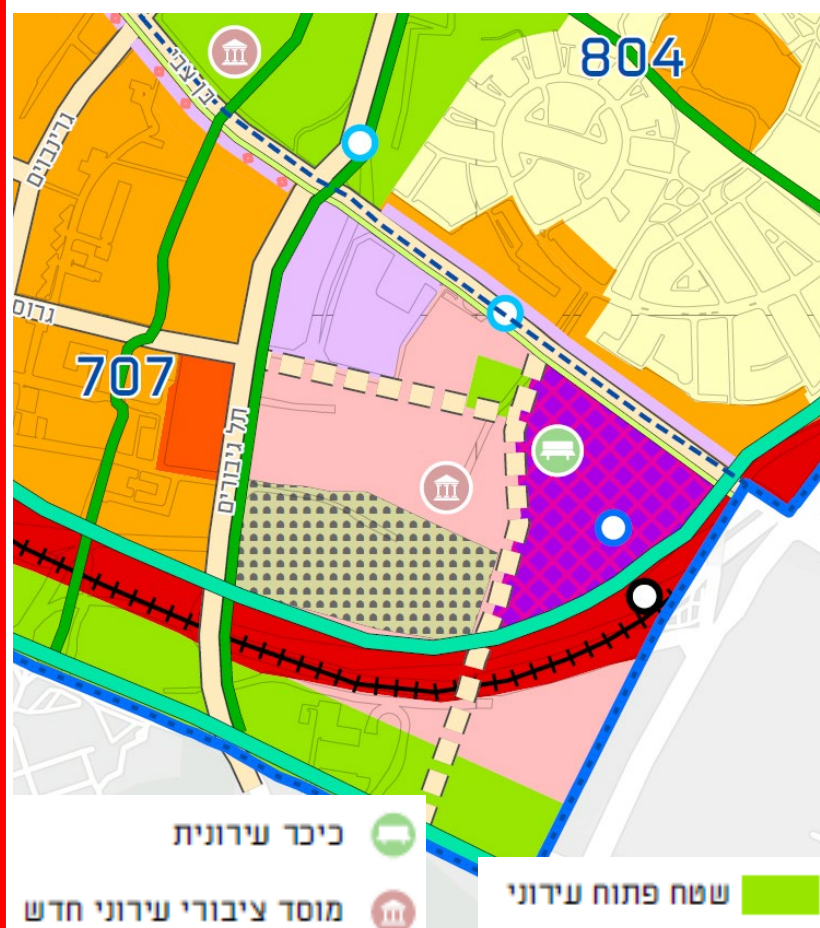
4	707 א' - נווה עופר	שינוי הייעוד ומספר הקומות בהתאמה לתכנון מאושר
16	801 פלורנטין	תוספת סימבול כיכר עירונית בצומת הרצל - פרנקל
17	801 א פלורנטין	התאמת גובה הבינוי לתכנית מאושרת (B-יפן)
18	802 נווה שאנן	דיוק תחום הייעוד, הרח"ק והקומות לבלוק הכולל מבנים לשימור ("בניין האונייה")
22	802 נווה שאנן אזור מעורב	קביעת הוראות תמהיל שימושים
26	802 נווה שאנן ר-84 הר-ציון	פישוט ההנחיות לעליה בגובה בדופן המערבית של שדרות הר ציון
27	701 ד - שוק הפשפשים	עדכון תמהיל שימושים
28	704 א' - יפן ג' 706 ד' - יפן ד'	התאמת הרח"ק תוך שמירה על התכנון והיקף הזכויות הקיימות, בהתאם לשינוי הרוחבי בשיטת חישוב הרח"ק. קביעת אזור תכנון חדש 704 ב - פרדס דכה
34	706 - רח' ארליך	מחיקת הוראות מיותרות מטבלה 5, מאחר והנושאים הללו מפורטים כבר בתשריטים
38	804 א' קרית שלום - דופן חיל השריון	הסרת סימון "מתחם התחדשות עירונית" בהתאמה ליעודים ציבוריים במצב סטטוטורי קיים

תוספת סימבול מרכז תפעול עירוני, דיוק מיקום סימבול מוסד ציבורי עירוני חדש, דיוק רחוב עירוני מוצע, גמישות תמהיל שימושים ודיוק ההנחיות בטבלה 5

התנגדות מה"ע



נוסח מופקד – החלטת ועדה מחוזית



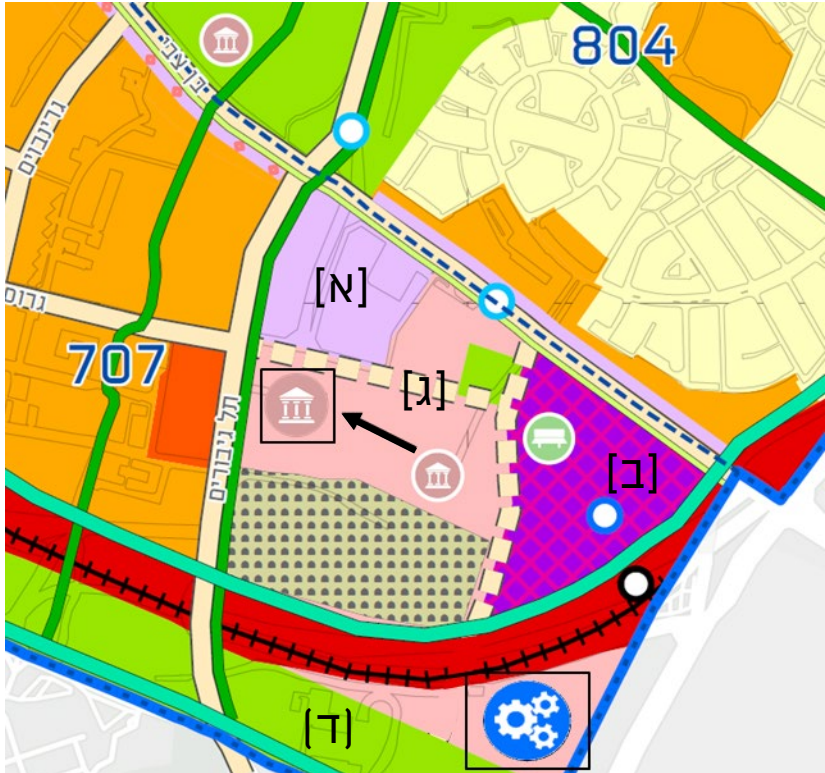
המלצת הוועדה המקומית



תוספת סימבול מרכז תפעול עירוני, דיוק מיקום סימבול מוסד ציבורי עירוני חדש, דיוק רחוב עירוני מוצע, גמישות תמהיל שימושים ודיוק ההנחיות בטבלה 5

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת (ועדה מחוזית)	המלצת ועדה מקומית להפקדה	
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] מינ' 40% מגורים + מינ' 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
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 יעוד בנפרד. • לא יחולו הוראות ר-83 בן צבי			הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



אזור תעסוקה מקומי
אזור תעסוקה עירוני
אזור מעורב
מוסד ציבורי עירוני חדש
מרכז תפעול עירוני

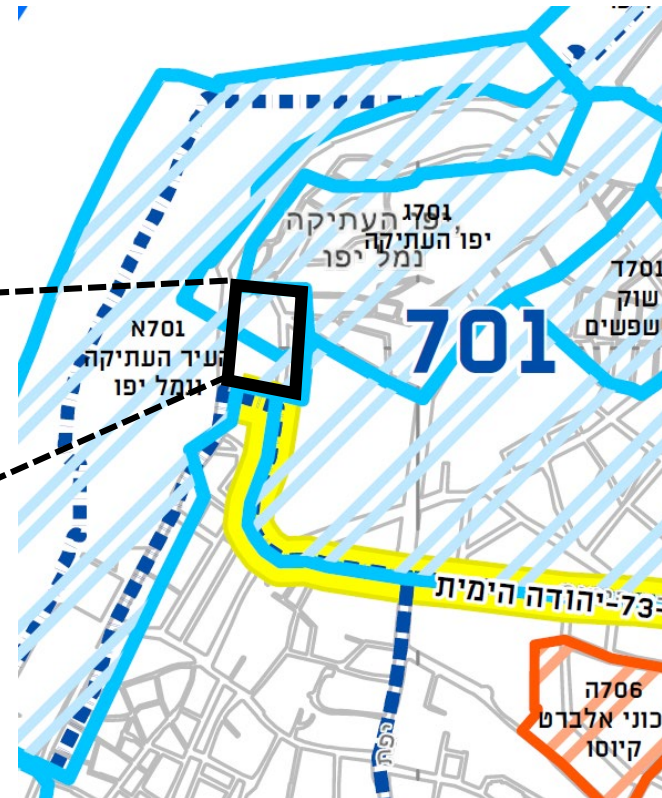


701 א – העיר העתיקה ונמל יפו

ביטול תיקון עליה ל-6 קומות

נוסח מופקד

תשריט אזורי ומתחמי התכנון



מרחב תכנון עם הוראות מיוחדות



מרחב להתחדשות עירונית

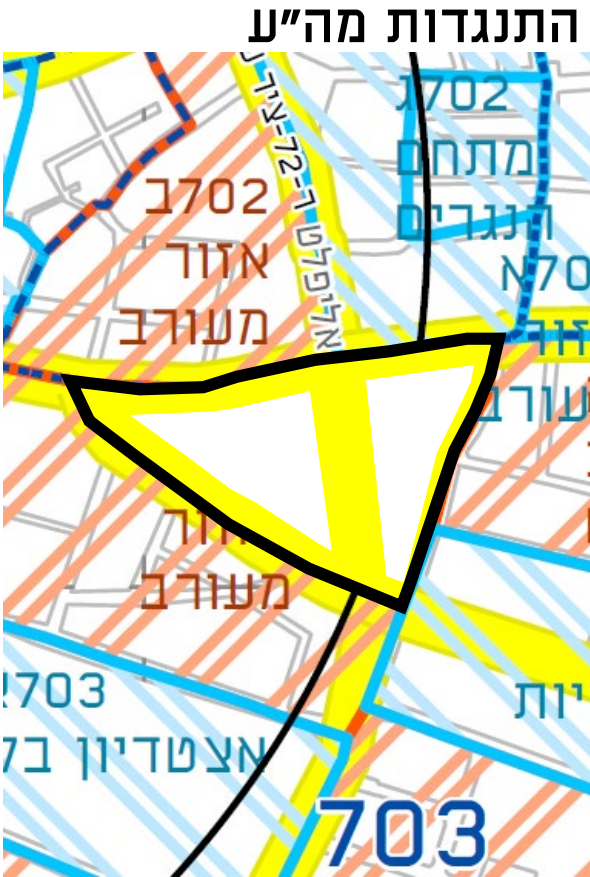


התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת (ועדה מחוזית)	המלצת ועדה מקומית להפקדה	
ללא שינוי	ללא שינוי	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	יעוד
ללא שינוי	ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - תעסוקה ומסחר	שימושים
ללא שינוי	ללא שינוי	3	רח"ק מירבי
4	4 תתאפשר עליה ל-6 קומות בבחינה כוללת של אזור התכנון	יותר בינוי עד 6 קומות, למעט החזית המערבית הפונה לרציף העלייה השנייה, בו יותרו עד 4 קומות.	מס' קומות
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, רגישותו והתנאים הטופוגרפיים.			הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

קביעת דחיק בהתאם לעמדה שהוצגה בוועדה המקומית והסרת הוראות מתחם התחדשות עירונית

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת (ועדה מחוזית)	המלצת ועדה מקומית להפקדה	
אזור מעורב	ללא שינוי	אזור מעורב + התחדשות עירונית	יעוד
ללא שינוי	ללא שינוי	ראשיים - מגורים תעסוקה ומסחר	שימושים
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
ללא שינוי	ללא שינוי	20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	מס' קומות
..... יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, כמצוין בסעיף 5.3.2 לעיל, ללא תוספת דחיק מעבר למצוין בטבלה זו. באזור מעורב, בין הרחובות אברבנאל-סלמה-שניצלר-קיבוץ גלילות, הרחיק המדבי יהיה 7.5.			הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

הסבר: סימון מוקדי תעסוקה חדשים מאפשרת את הפיתוח המבוקש

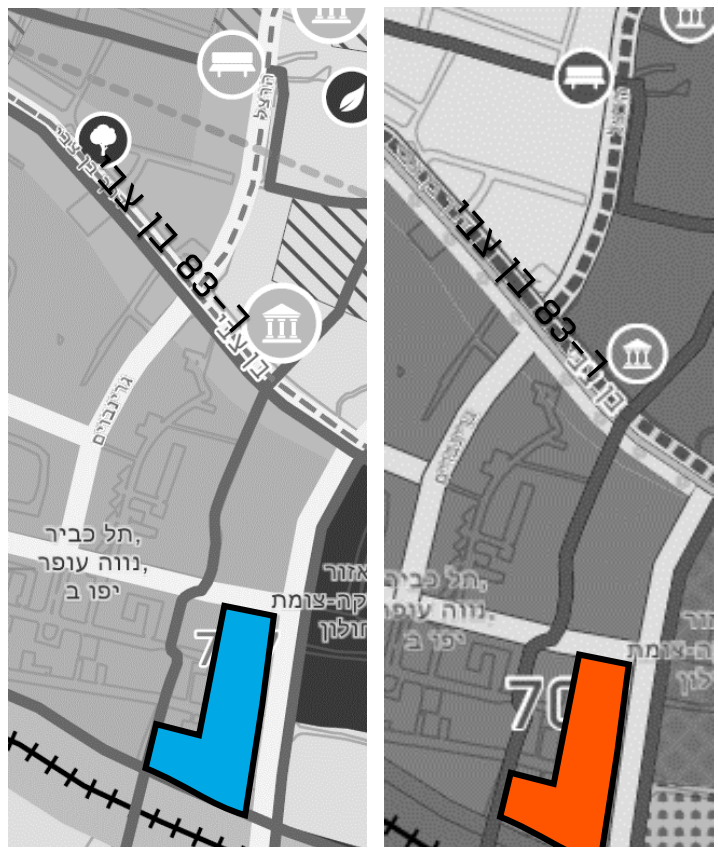


מרחב תכנון עם הוראות מיוחדות
מרחב להתחדשות עירונית

שינוי הייעוד ומספר הקומות המותרות בהתאמה לתכנון מאושר

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
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
30 (+בניה נקודתית חריגה לסביבתה)	מגורים בבניה עירונית - 9 + בניה נקודתית חריגה לסביבתה מגורים בבניה רבת קומות - 20 + בניה נקודתית חריגה לסביבתה	מס' קומות
• יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בפרק 5, סעיף 5.3.2. • על המרכז המסחרי המקומי הקיים יחולו הוראות סעיף 3.3.6.		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע תשריט אזורי יעוד נספח עיצוב עירוני



עד 30 קומות אזור מגורים בבניה רבת קומות

נוסח מופקד תשריט אזורי יעוד נספח עיצוב עירוני



עד 9 קומות אזור מגורים בבניה עירונית
עד 20 קומות אזור מגורים בבניה רבת קומות

שינוי הנחיות תמהיל ורח"ק

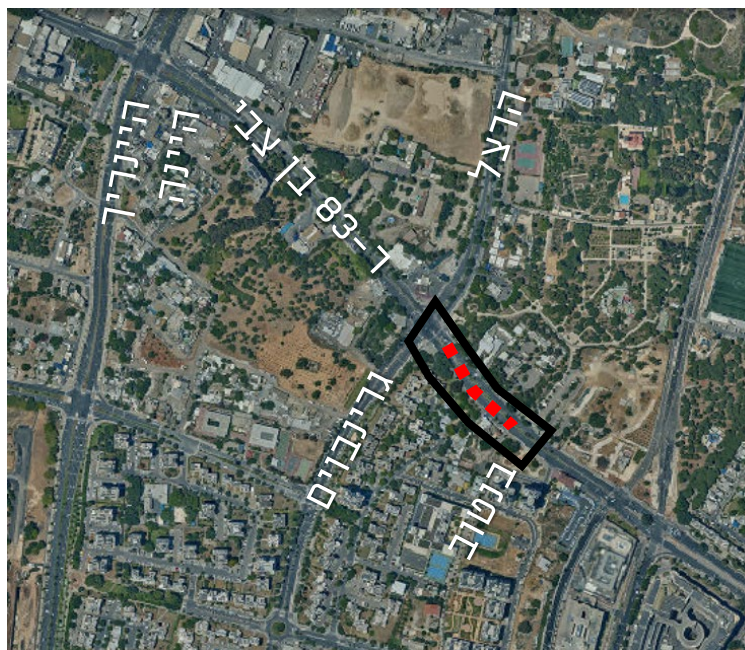
נוסח מופקד



אזור תעסוקה מטרופוליני אזור מגורים בבניה עירונית

אזור מעורב

מיקום בתצ"א



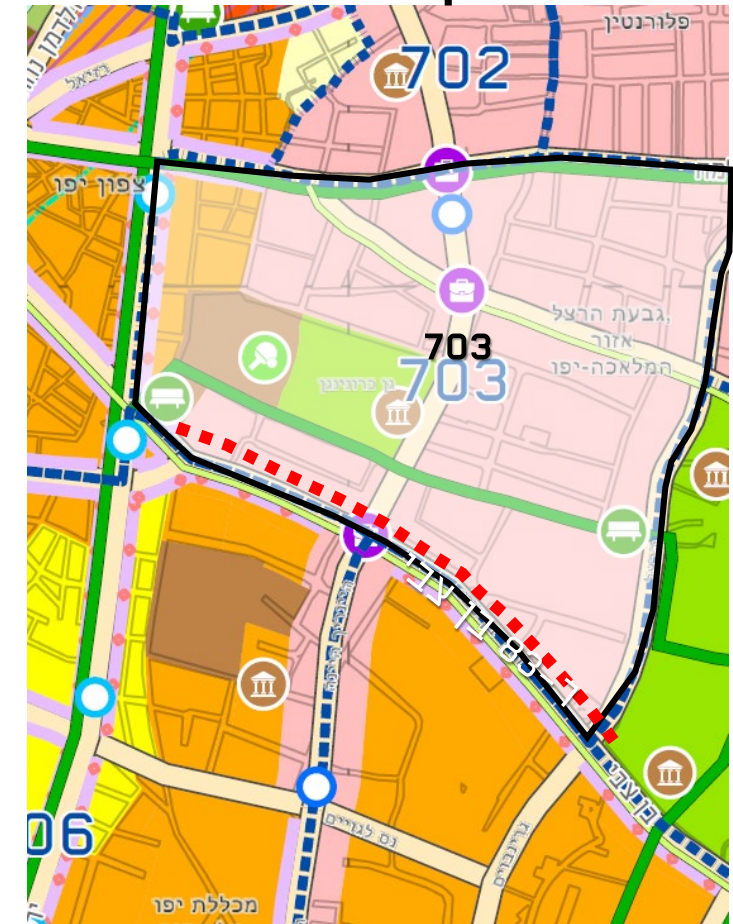
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	אזור מגורים בבניה עירונית	יעוד
ראו הערות	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה	שימושים
ראו הערות	6 ראו הערות	רח"ק מירבי
ללא שינוי	20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	מס' קומות
לאורך דרך בן צבי הרח"ק יהיה עד 4: תוספת שלא תעלה על 2 רח"ק עד לרח"ק מירבי 6 תותר לשימושי תעסוקה: בין רח' בנטוב לגרינבוים יתאפשר רח"ק מירבי 5 למגורים + 1 רח"ק למסחר ותעסוקה		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

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)

נוסח מופקד

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
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
לאורך דרך בן צבי הרח"ק יהיה עד 4: תוספת שלא תעלה על 2 רח"ק עד לרח"ק מדבי 6 תותר לשימושי תעסוקה.		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

מיקום בתצ"א



אזור מגורים בבניה עירונית אזור מעורב

החלת הוראות התחדשות עירונית, עדכון הרח"ק והקומות

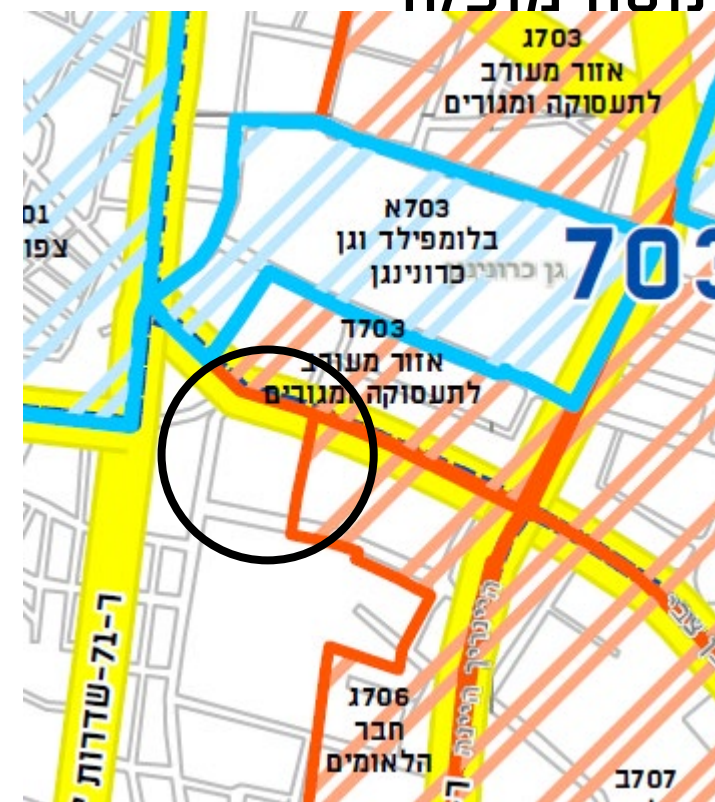
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
אזור מגורים בבניה עירונית + התחדשות עירונית	אזור מגורים בבניה עירונית	יעוד
ללא שינוי	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה	שימושים
5 ראו הערות	6 ראו הערות	רח"ק מירבי
20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	20	מס' קומות
<u>יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, בהתאם לסעיף 5.3.2.</u> לאורך דרך בן צבי הרח"ק יהיה עד 4. תותר תוספת שלא תעלה על 2 רח"ק עד לרח"ק מרבי 6 <u>תותר</u> לשימושי תעסוקה		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



רחב להתחדשות עירונית

נוסח מופקד



רחב תכנון עם הוראות מיוחדות

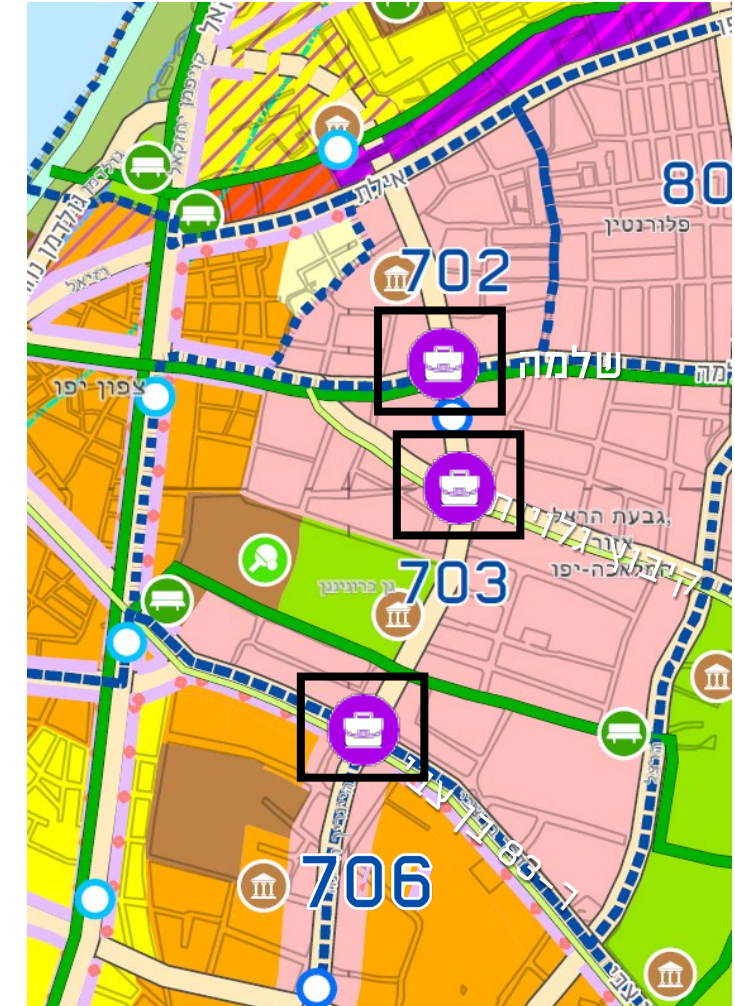
רחב להתחדשות עירונית

702, 703, 706 - מוקדי תעסוקה חדשים לאורך ציר שלבים

נוסח מופקד דיוק החזר אות למוקדי התעסוקה, גודלם ומיקומם

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	אזור 702: רח"ק 12.8 אזור 703: רח"ק 14	רח"ק
ללא שינוי	אזור 702: עד 30 ק' אזור 703: עד 40 ק'	מס' קומות
ראה הערות	מינימום: 10,000 מ"ר (במסגרת הוראות רוחביות) מקסימום: אין	גודל תא השטח והיקף הזכויות
	עד 500 מ' ממיקום הסימבול בתשריט	מיקום תא השטח
	אין התייחסות	תכנית שבתחומה 2 מוקדים
אזור 702+706: • 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. אזור 703: • 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-יה"ב בכפוף להוראות סעיף 3.1.4(ג) בהוראות התכנית.		

הערות
(נוסח להטמעה
בטבלה 5.4)



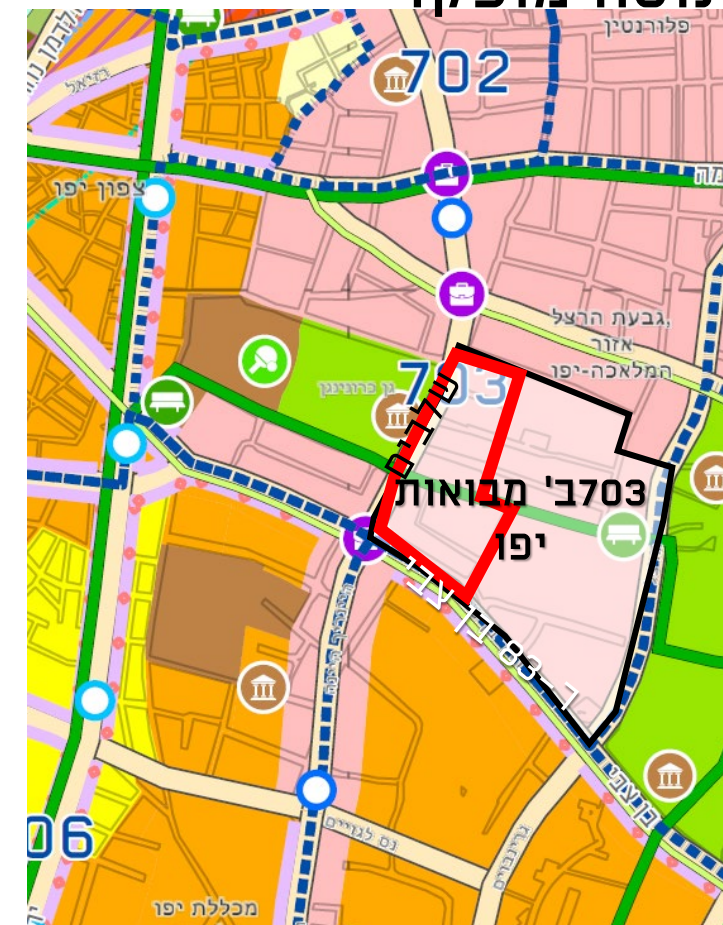
 מוקד תעסוקה חדש
 אזור מעורב
 אזור מגורים בבניה עירונית

הפחתת רח"ק על ציר שלבים והתאמת תמהיל השימושים בחלק המערבי של המרחב

נוסח מופקד

התנגדות מה"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	9 / 20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	מס' קומות
- 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 המדבי-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 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.		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

מיקום בתצ"א



מוקד תעסוקה חדש

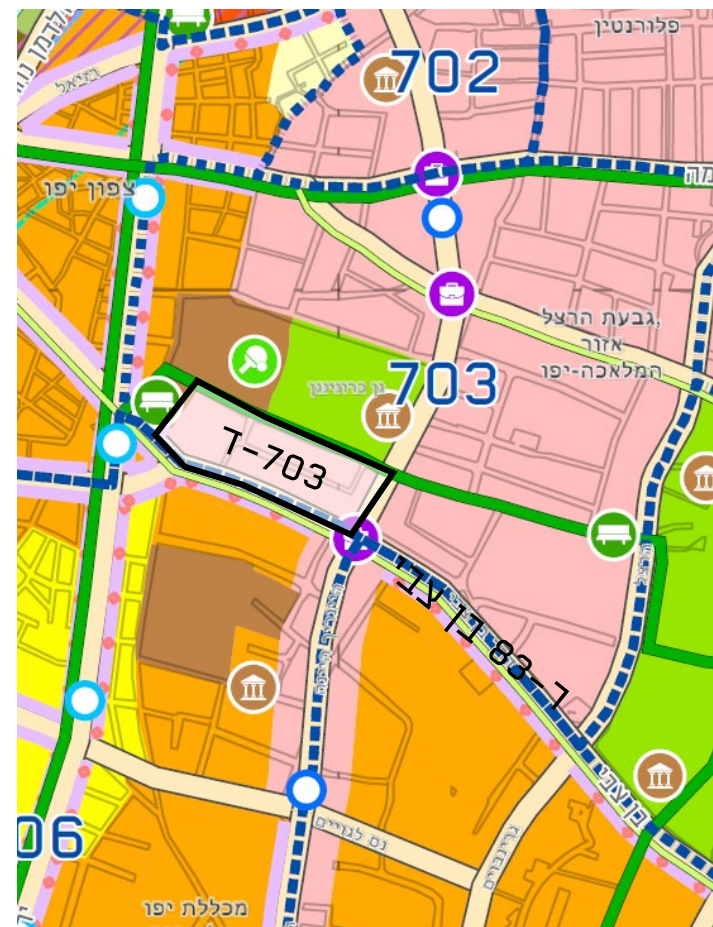
אזור מעורב

אזור מגורים בבניה עירונית

התאמת תמהיל השימושים של המרחב

נוסח מופקד

תשריט אזורי ייעוד



מוקד תעסוקה חדש

אזור מעורב

אזור מגורים בבניה עירונית

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	אזור מעורב + התחדשות עירונית	יעוד
ראו הערות	ראשיים - תעסוקה, מסחר ומגורים	שימושים
ללא שינוי	5	רח"ק מירבי
ללא שינוי	9 / 20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	מס' קומות
- יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, כמצוין בסעיף 5.3.2 לעיל, ללא תוספת רח"ק מעבר למצוין בטבלה זו. - יתרו שימושי תעסוקה 1, 2 ומסחר 1 ו-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.		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

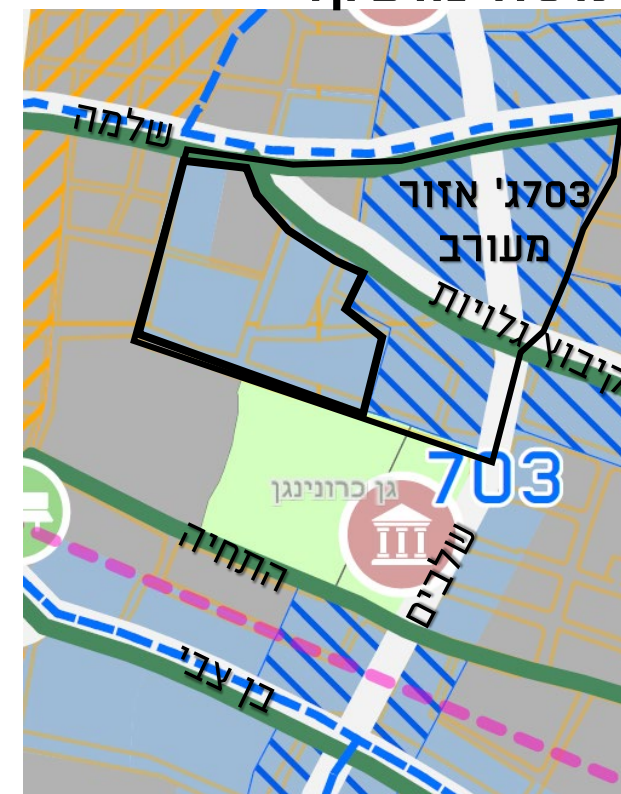
הפחתת גובה ללא הפחתת רח"ק, והתאמת תמהיל השימושים של המרחב

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
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)	9 / 20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	מס' קומות
• 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 1, 2 ומסחר 1 ו-2. • באזור מעורב, בין הרחובות אברבנאל-סלמה-שניצלר-קיבוץ גלילות, הרח"ק המרבי יהיה 7.5. • מדרום לרח' קיבוץ גלילות, 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.		
		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



נוסח מופקד



עד 9 קומות מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה
עד 20 קומות

703 מבואות יפן: דופן הר ציון ד- 84

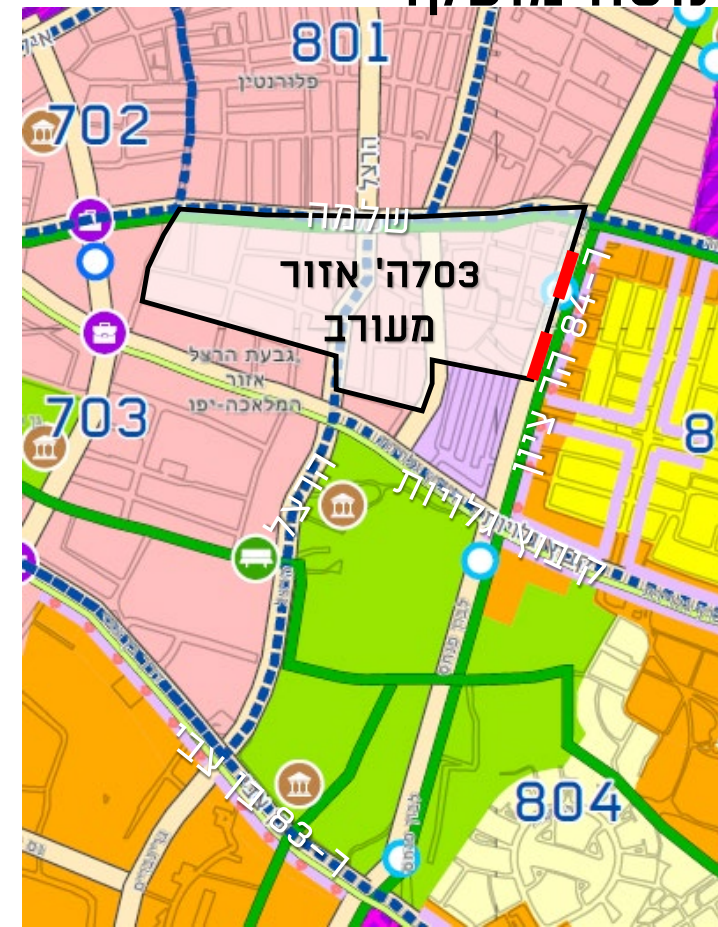
הגדרת תמהיל השימושים במרחב

תיקון מוצע	מופקדת תא/5500	
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
- יתאפשרו שימושי תעסוקה 1, 2, 3 ומסחר 1 ו-2. - לאורך ד-84 רחוב הר ציון, דופן מערבית בין הרחובות סלמה והעמל, הועדה רשאית לאשר שימושי מגורים עד 25%		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

מיקום בתצ"א



נוסח מופקד

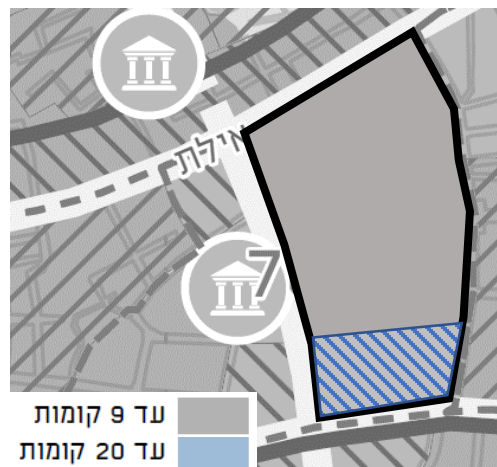
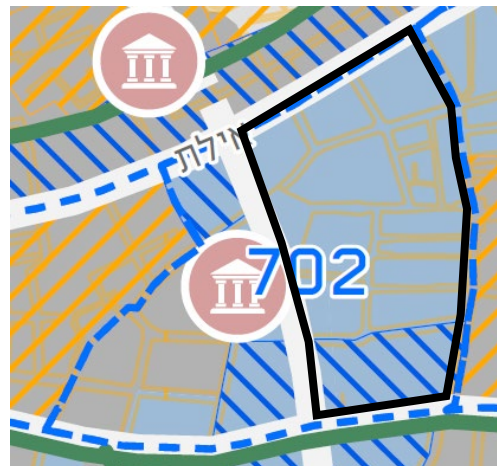


אזור מגורים בבניה עירונית אזור מעורב

איחוד אזורים 702א' ו-ב' לטובת פישוט התכנית | קביעת רח"ק, תמהיל שימושים, וגובה

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	יעוד
אזור מעורב + התחדשות עירונית	אזור מעורב	שימושים
ללא שינוי	ראשיים - מסחר, תעסוקה ומגורים	רח"ק מירבי
702א' (מאוחד): ראו הערה	702א: 5 702ב: 1 + 4 לתעסוקה	מס' קומות מירבי
702א' (מאוחד): 9 / 20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	702א: עד 20 702ב: 9 / 20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (התחדשות עירונית)	
1. היקף שימושי תעסוקה ומסחר לא יפחת מ-20%. 2. רח"ק מירבי 3 למגורים + רח"ק 1 לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה לא יעלה על 4. 3. יותרו שימושי תעסוקה 1, 2 ומסחר 1 ו 2. 4. במגרשים הגובלים ברחוב שלבים הרח"ק המירבי יהיה 5. 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. 5. יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, כמצוין בסעיף 5.3.2. 6. בשטח המסומן בתשריט העיצוב עד 9 קומות הרח"ק המרבי יהיה 4. תוספת 1 רח"ק תותר רק עבור שימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרח"ק לא יעלה על 5. 7. תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה, לפי סעיף 4.3.4 בהוראות התכנית רק באזורים המסומנים עד 9 קומות. זאת לצורך שימור או הקצאת קרקע משמעותית לשטחי ציבור. 8. בתכנית מפורטת יקבעו מגרשים למבני ציבור ששטחם לא יפחת מ-7 דונם. 9. בתכנית ייקבע החיבור בין המוסד למגרש למבני ציבור שממזרח לרחוב אליפלט (ביים דרויאנוב).		
הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)		

נספח עיצוב עירוני



מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה

תשריט אזורי ומרחבי תכנון



מרחב תכנון עם הוראות מיוחדות

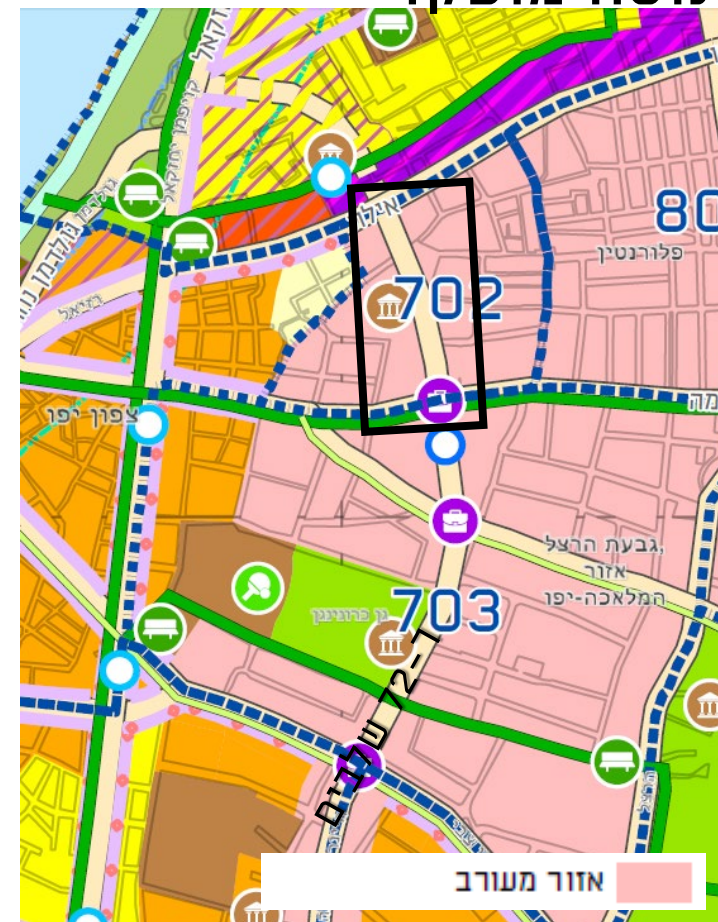
מרחב להתחדשות עירונית

תא/5500 - מופקדת

התנגדות מה"ע

מחיקת סימון ר-72 והטמעת ההוראות באזור מעורב 702

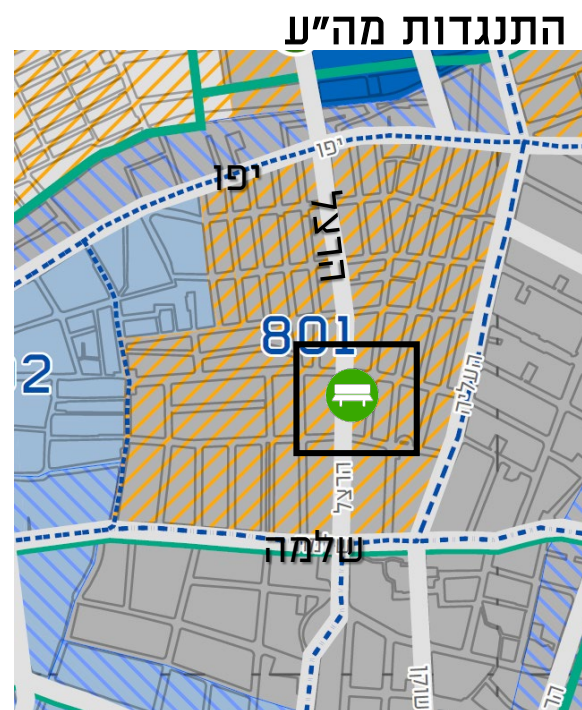
מיקום בתצ"א



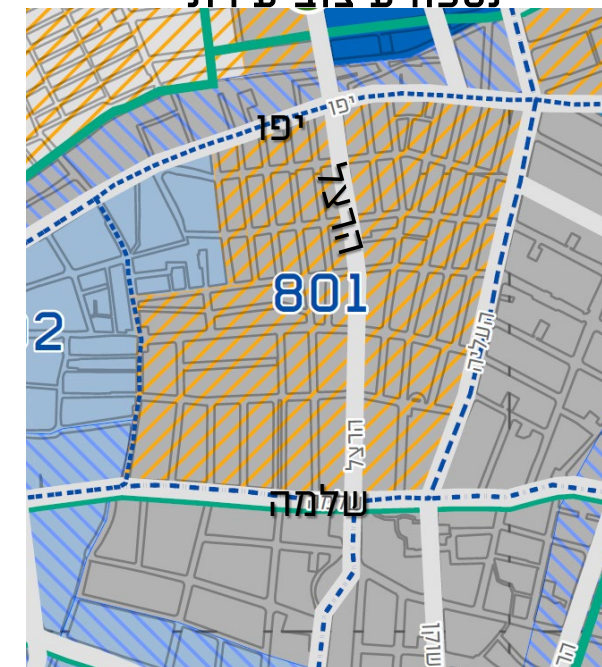
מיקום בתצ"א



נספח עיצוב עירוני



כיכר עירונית

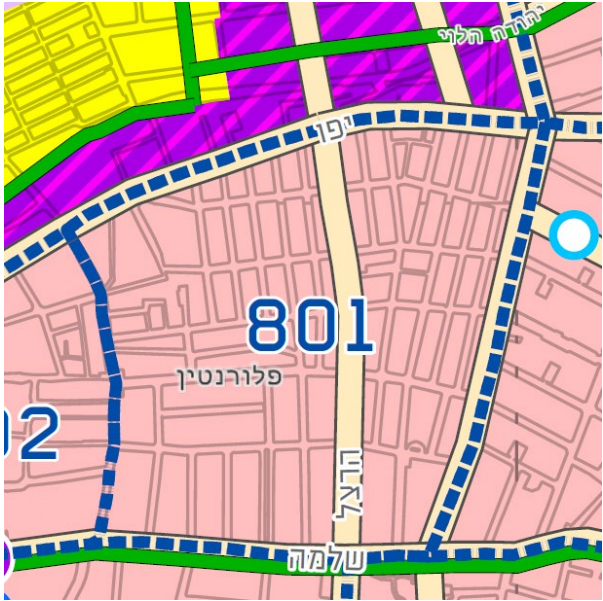


התאמת גובה הבינוי לתכנית מאושרת (B-יפו)

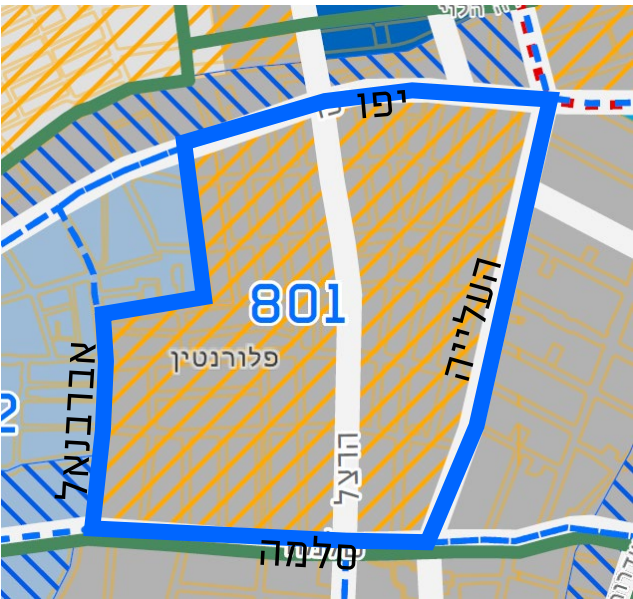
נוסח מופקד

נספח עיצוב עירוני

תשריט אזורי יעוד



אזור מעורב



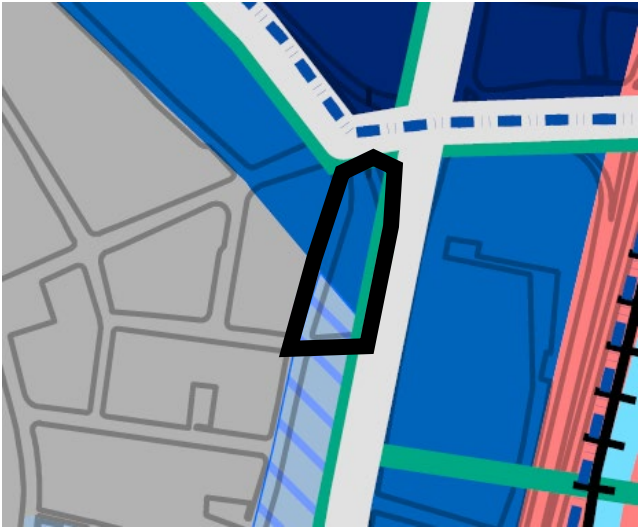
מרקם בנוי לשימור

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	אזור מעורב	יעוד
ללא שינוי	ראשיים - מסחר, תעסוקה ומגורים	שימושים
ללא שינוי	5	רח"ק מירבי
ראו הערות	עד 8	מס' קומות
- 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".		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

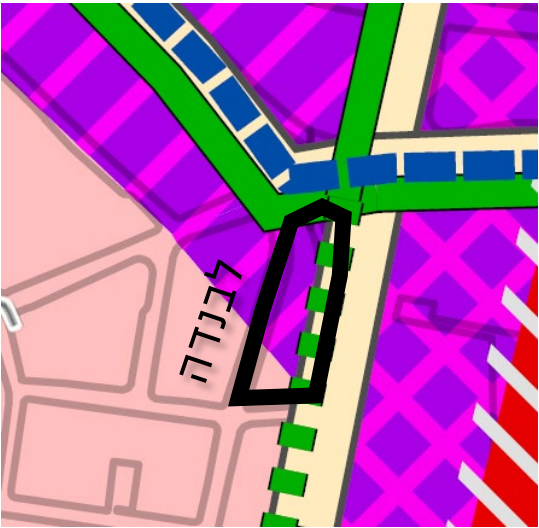
דיוק תחום הייעוד, הרח"ק והקומות לבלוק הכולל מבנים לשימור ("בניין האונייה")

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
אזור מעורב	א. תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 3	יעוד
ראשיים - מסחר, תעסוקה ומגורים	ראשיים - תעסוקה ומסחר נוספים - מגורים	שימושים
5	12.8	רח"ק מירבי
עד 20 קומות	עד 45 קומות	מס' קומות
		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

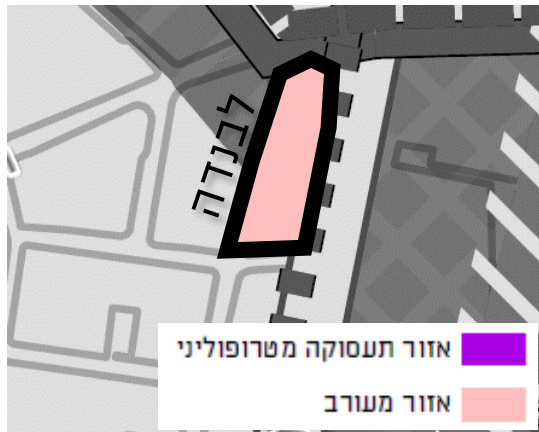
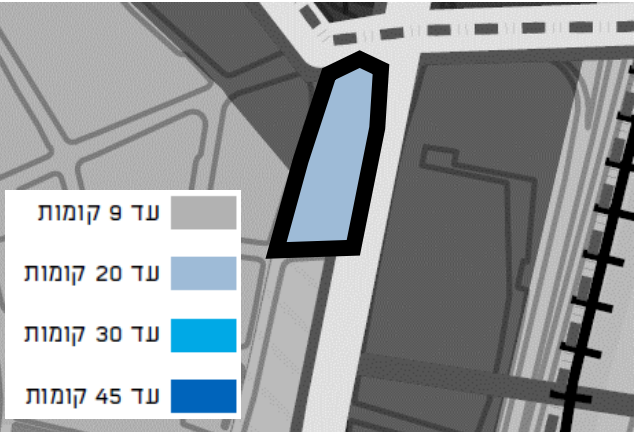
נספח עיצוב עירוני



תשריט אזורי יעוד



תא/5500 - מופקדת



התנגדות מה"ע

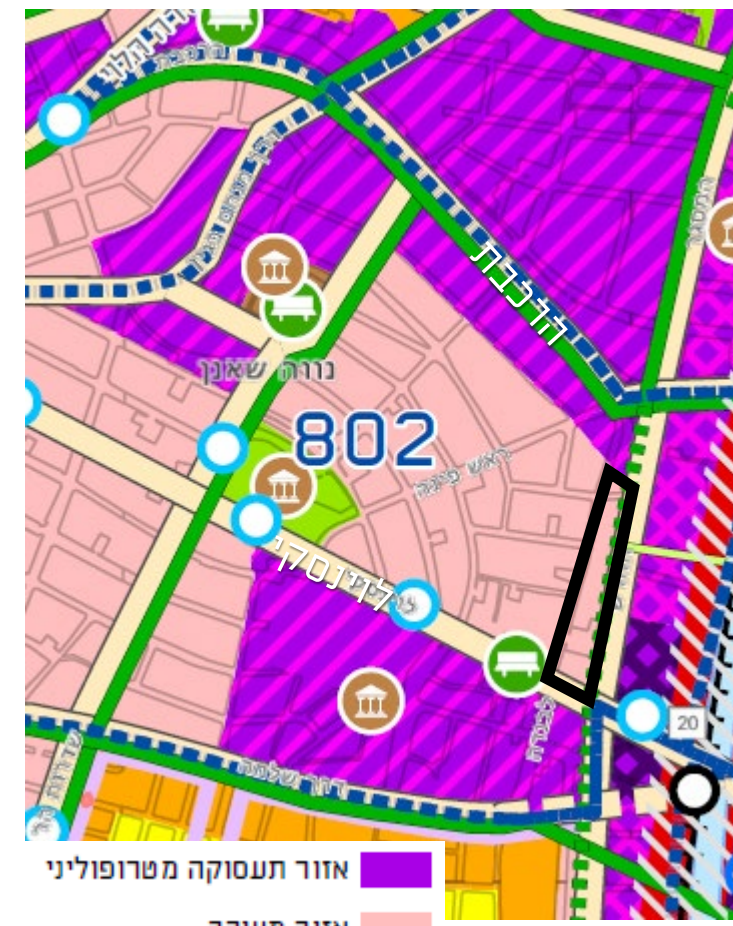
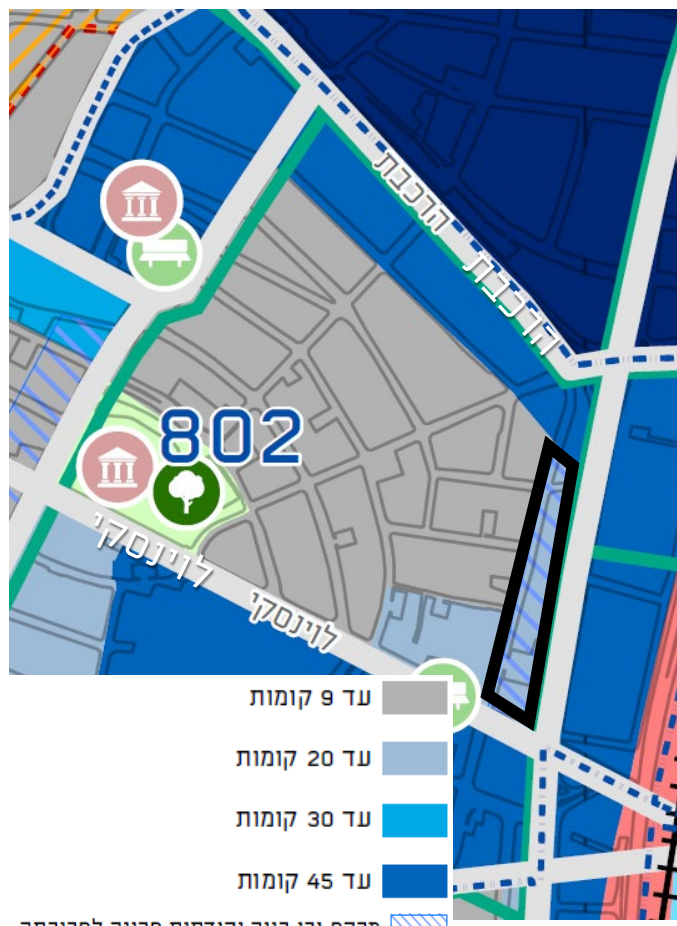
הגדרת תוספת הקומות באזור "בנייה נקודתית חריגה לסביבתה"

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	אזור מעורב	יעוד
ללא שינוי	ראשיים - מסחר, תעסוקה ומגורים	שימושים
ללא שינוי	5 רח"ק 6 בתנאים	רח"ק מירבי
ראו הערות	20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה	מס' קומות מירבי
- לכל מרחב התכנון תערך תכנית מפורטת אחת. - לפחות 50% משטחי הבניה בתכנית ייעודו לשימושי מסחר, תעסוקה ומלאכה. - יתאפשרו שימושי תעסוקה 1, 2 ומסחר 1, 2. - בבניה נקודתית חריגה לסביבתה בחלקו הדרומי של המרחב יתאפשר רח"ק מרבי 6 בתנאי שתוספת הרח"ק תשמש לשימושים שאינם למגורים בלבד. - בחלקו הדרומי של התחום המסומן ב'מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה' תתאפשר עליה נקודתית עד 40 קומות - לצורך גמישות תכנונית שתאפשר שימור המבנים יחולו הוראות סעיף 3.1.8 לעניין רח"ק ממוצע.		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

נוסח מופקד

תשריט אזורי יעוד

נספח עיצוב עירוני

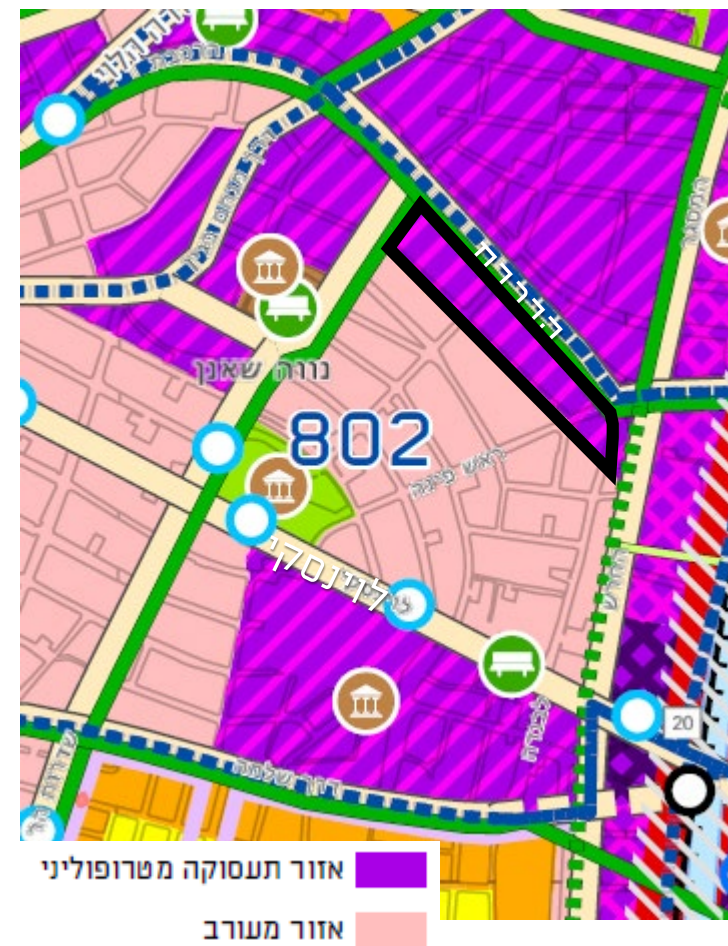


802 – נווה שאנן 802 ג' רחוב הרכבת – אזור תעסוקה מטרופוליני

התאמת הרח"ק לשינוי שיטת החישוב

נוסח מופקד

תשריט אזורי יעוד



מיקום בתצ"א

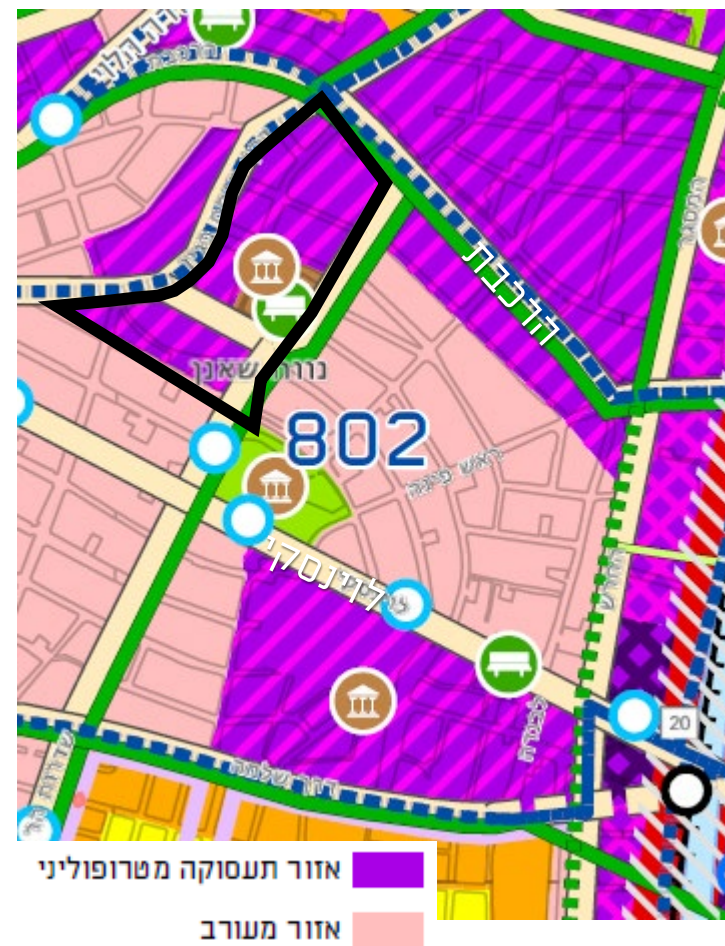


התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	א. תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 3	יעוד
ללא שינוי	ראו הערות	שימושים
ללא שינוי	12.8	רח"ק מירבי
ללא שינוי	עד 45 קומות	מס' קומות
• יותרו עד 30% משטחי הבניה למגורים ויתאפשרו שימושי תעסוקה 1, 2, ומסחר 1-2. • <u>חישוב מסגרת שטחי הבניה יתבצע מ-70% מהשטח, ובהתאם להוראות ס' 3.1.2 [א].</u> • <u>יחולו הוראות סעיף 3.1.8 לעניין רח"ק ממוצע.</u>		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התאמת הרח"ק לשינוי שיטת החישוב

נוסח מופקד

תשריט אזורי יעוד



מיקום בתצ"א



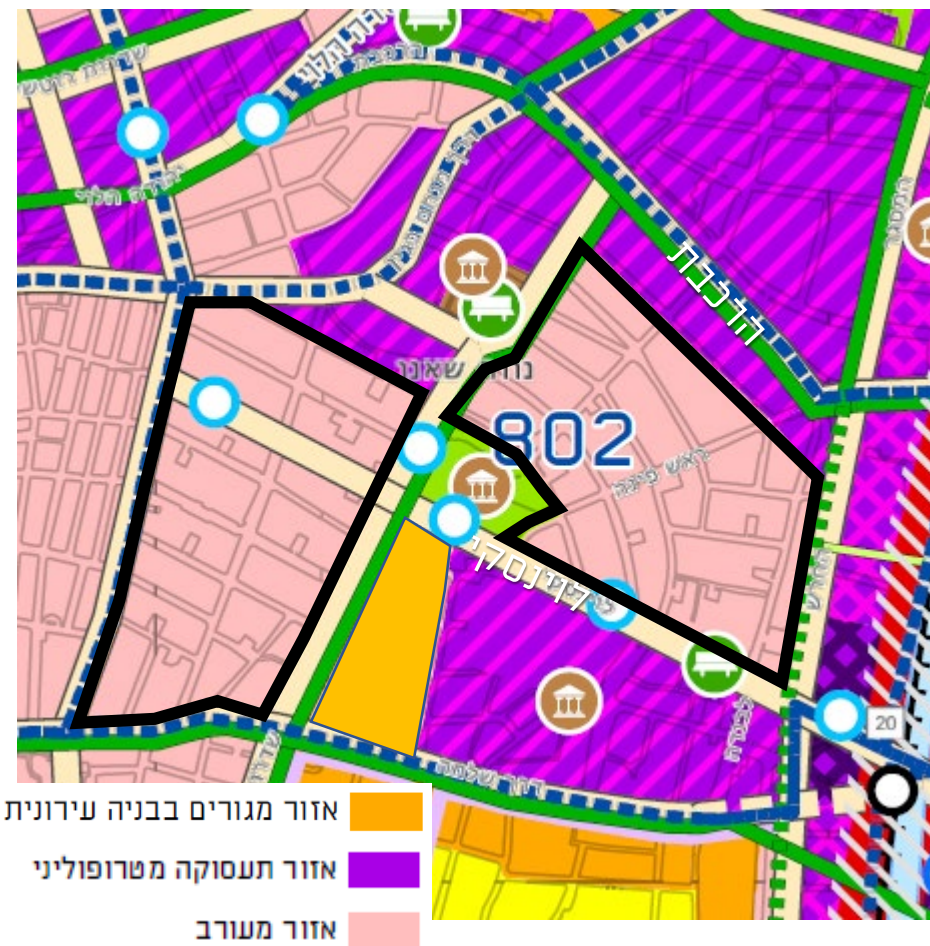
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	א. תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 3	יעוד
ללא שינוי	ראו הערות	שימושים
ללא שינוי	12.8	רח"ק מירבי
ללא שינוי	30-45	מס' קומות
• יותרו עד 40% משטחי הבניה למגורים ויתאפשרו שימושי תעסוקה 1, 2, ומסחר 1-2. • <u>חישוב מסגרת שטחי הבניה יתבצע מ-70% מהשטח, ובהתאם להוראות ס' 3.1.2 [א].</u> • <u>יחולו הוראות סעיף 3.1.8 לעניין רח"ק ממוצע.</u>		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

קביעת הוראות תמהיל שימושים

נוסח מופקד

תשריט אזורי יעוד

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	אזור מעורב	יעוד
ללא שינוי	ראשיים - מסחר, תעסוקה ומגורים	שימושים
ללא שינוי	3.5	רח"ק מירבי
ללא שינוי	9	מס' קומות מירבי
1. בקומת הקרקע בכל המבנים: לא יותרו מגורים, יותרו שימושי מסחר ו-2, תעסוקה ו-1-2, מוסדות ציבור, שטחים לשימושים ציבוריים 2. תנאי לקידום תכנית בשכונת נווה שאנן הינו התייחסות למאפייני הבינוי הייחודיים של השכונה ותמהיל השימושים. 3. בתכניות מפורטות תתאפשר סטייה מהוראות סעיף 3.4.1 א [4]		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

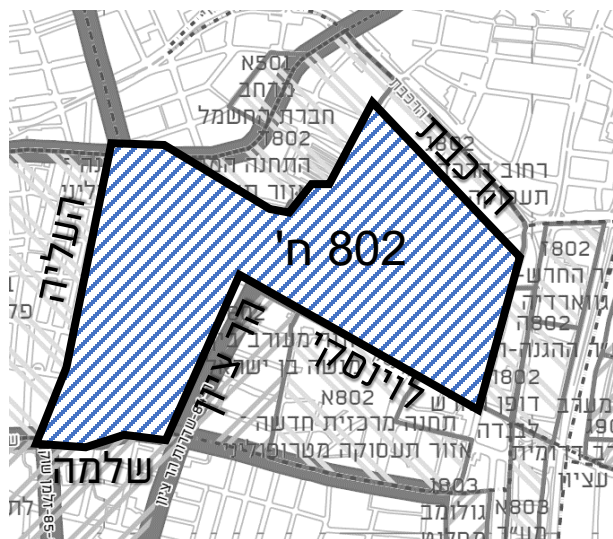


קביעת אזור חדש 802' כמרחב תכנון עם הוראות מיוחדות

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	מעורב	יעוד
ללא שינוי	ראשיים – מסחר, תעסוקה ומגורים	שימושים
ללא שינוי	3.5	רח"ק מירבי
ללא שינוי	9	מס' קומות מירבי
1. תוכנית מפורטת בתחום "הוראות מיוחדות" תערך בכפוף למפורט בסעיף 4.4.2 [ג] 2. מסמך מדיניות לא יהווה תנאי לקידום תכנית מפורטת במרחב זה. 3. תחום סימון הפוליגון עקרוני, גבולותיו המדויקים ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת (סטייה מהתחום המסומן לא תהווה סטייה מהוראות המתאר)		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע

נספח אזורי תכנון



נוסח מופקד

נספח אזורי תכנון



מרחב תכנון עם הוראות מיוחדות



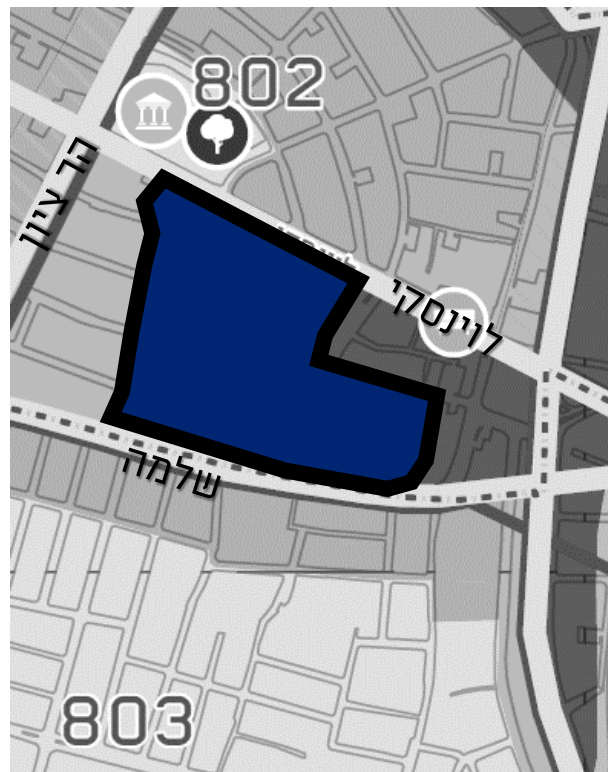
מרחב להתחדשות עירונית



התאמת הרח"ק לשינוי שיטת החישוב, שינוי גובה קומות

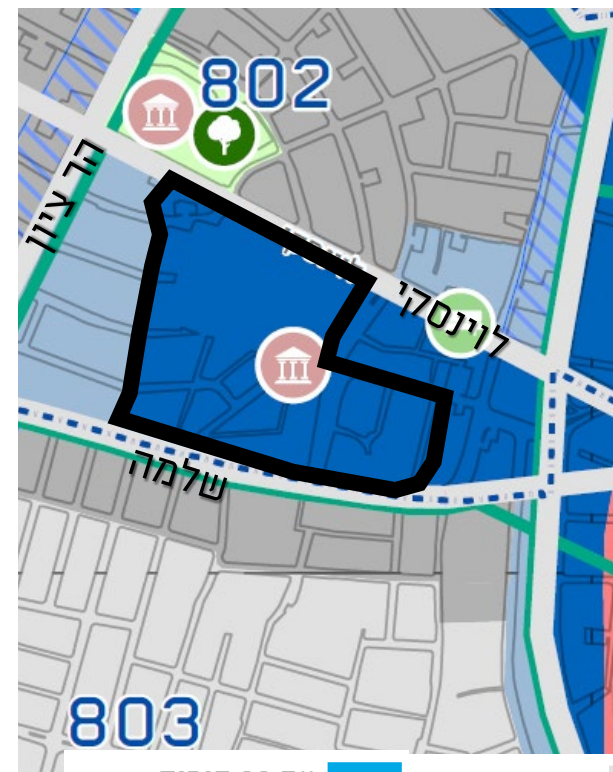
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 3	יעוד
ראו הערות	ראשיים - תעסוקה ומסחר נוספים - מגורים	שימושים
ללא שינוי	12.8	רח"ק מירבי
ללא מגבלת קומות	עד 45	מס' קומות
תכניות מפורטות יערכו בהתאם להנחיות הבאות: - קביעת שלביות הקושרת בין פינוי שימושי התחבורה לבין תוספת זכויות בניה - קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים. - קביעת הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים ושטחי ציבור פתוחים משמעותיים וחדשים במתחם. - שימושים: רשאית הוועדה המקומית לקבוע עד 40% מגורים ויתאפשרו שימושי תעסוקה 1, 2, 3 ומסחר 1, 2. - יחולו הוראות סעיף 3.1.8 לעניין רח"ק ממוצע. <u>חישוב מסגרת שטחי הבניה יתבצע מ-70% מהשטח, ובהתאם להוראות ס' 3.1.2 [א].</u> <u>יחולו הוראות סעיף 3.1.8 לעניין רח"ק ממוצע.</u>		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



נוסח מופקד

תשריט עיצוב עירוני



עד 30 קומות

עד 4 קומות

עד 45 קומות

עד 9 קומות

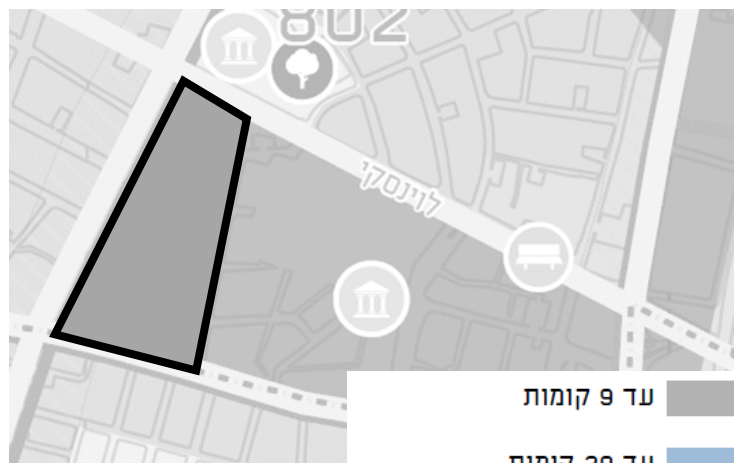
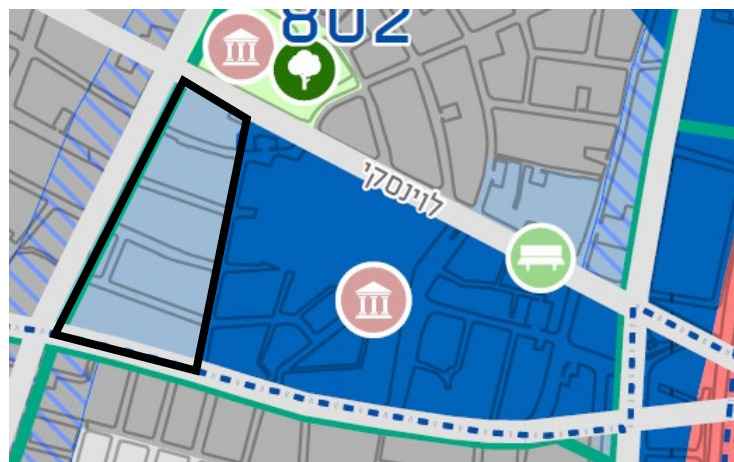
ללא מגבלת קומות

עד 20 קומות

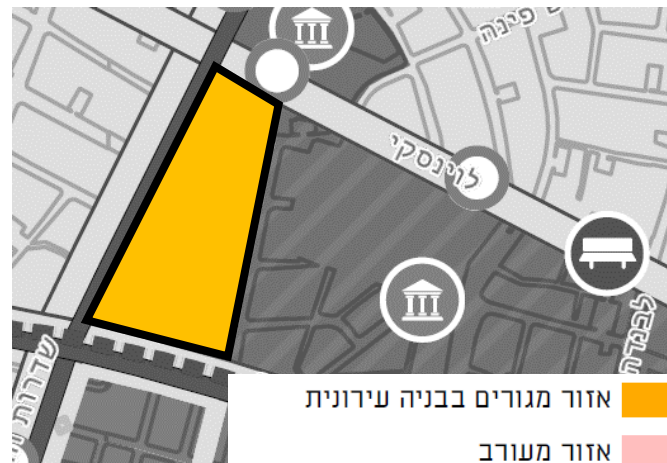
שינוי אזור יעוד, גובה ורח"ק

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
אזור מגורים בבניה עירונית	אזור 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
תכנית מפורטת לכל המתחם תיערך בהתאם לעקרונות הבאים: - יחולו הוראות מתחם התחדשות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2 ובכל מקרה סך הרח"ק לא יעלה על 5. - קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים. - קביעת הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים ושטחי ציבור פתוחים וחדשים במתחם. - יתאפשרו שימושי תעסוקה 1, 2 ומסחר 1 ו-2. - האזור יתוכנן בדגש על שימושי מגורים. שילוב שימושי תעסוקה, היקפם והתנאים להקמתם יקבעו במסגרת תוכניות מפורטות.		
		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

תשריט עיצוב עירוני



תשריט אזורי יעוד



תא/5500 - מופקדת

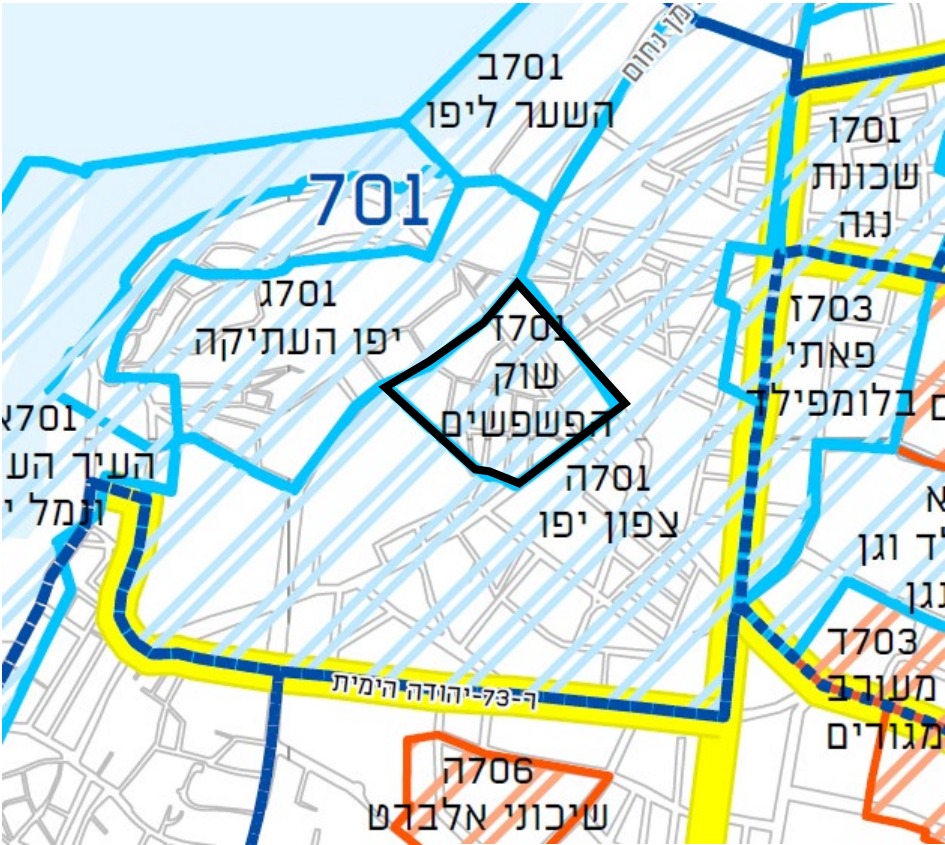
התנגדות מה"ע

עדכון תמהיל שימושים

נוסח מופקד

נספח אזורי תכנון

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
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
יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כאמור בסעיף 4.4.2 בקומת הקרקע יחולו הוראות חזית פעילה. רח"ק על פי תכנית תקפות. יתאפשרו שימושי תעסוקה 2		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

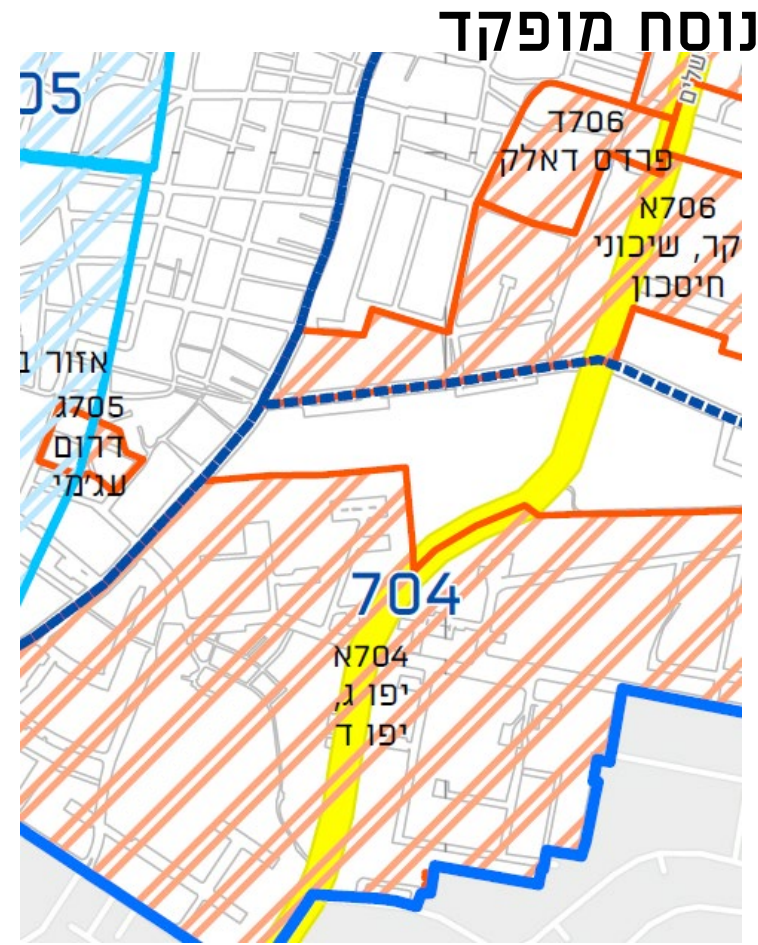
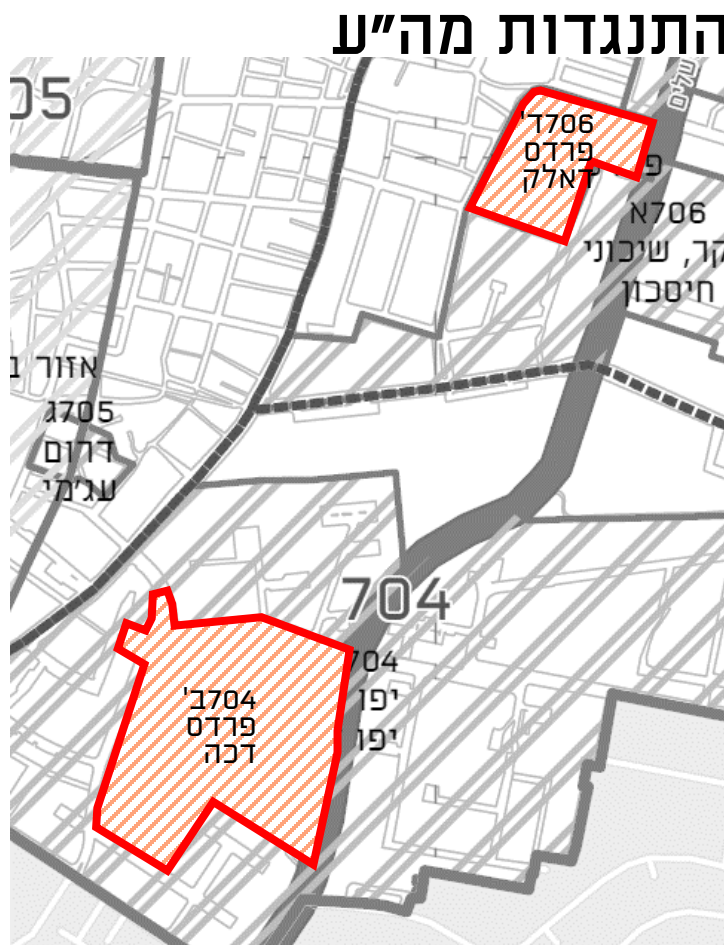


מרחב תכנון עם הוראות מיוחדות

מרחב להתחדשות עירונית

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	
ללא שינוי	704'ב' - אזור מגורים בבניה עירונית 706'ד' - אזור מגורים בבניה נמוכה	יעוד
ללא שינוי	<u>ראשיים</u> - מגורים <u>נוספים</u> - מסחר ותעסוקה	שימושים
<u>דכה: 6</u> <u>דלק: 7</u>	<u>דכה: 5</u> <u>דלק: 6</u>	רח"ק מירבי
ללא שינוי	20	מס' קומות
ר' נוסח מלא כולל הסעיפים שנותרו ללא שינוי בסעיף 27 בכתב ההתנגדות		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)



מרחב להתחדשות עירונית

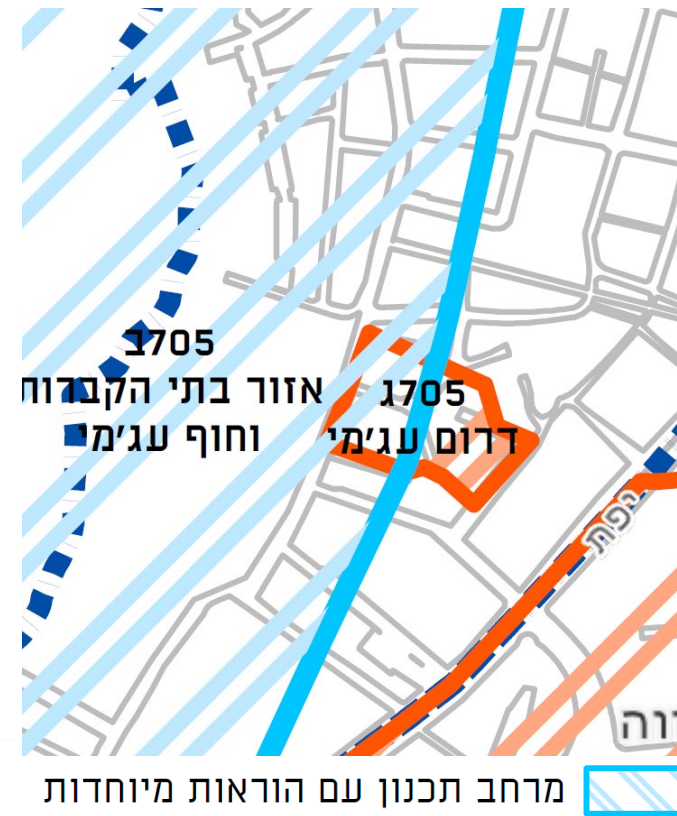
שינוי גבול אזור הערות מיוחדות, עדכון הרח"ק ומספר הקומות

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	יעוד
ללא שינוי	<u>ראשיים</u> - מגורים <u>נוספים</u> - מסחר ותעסוקה	שימושים
4	3	רח"ק מירבי
7	6.5	מס' קומות
ר' נוסח מלא כולל הסעיפים שנותרו ללא שינוי בסעיף 28 בכתב ההתנגדות		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



נוסח מופקד



מרחב להתחדשות עירונית

הוספת אזור תכנון חדש 1706' וקביעת גובה

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	יעוד
ללא שינוי	<u>ראשיים</u> – מגורים <u>נוספים</u> – מסחר ותעסוקה	שימושים
ללא שינוי	3	רח"ק מירבי
7	4	מס' קומות
ר' נוסח מלא כולל הסעיפים שנותרו ללא שינוי בסעיף 29 בכתב ההתנגדות		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



נוסח מופקד



מרחב תכנון עם הוראות מיוחדות

מרחב להתחדשות עירונית

הוספת אזור תכנון חדש 706ח' כמרחב להתחדשות עירונית (תוספת קומות ורח"ק)

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה + התחדשות עירונית	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	יעוד
ללא שינוי	ראשיים – מגורים נוספים – מסחר ותעסוקה	שימושים
3 + 1 (התחדשות עירונית)	3	רח"ק מירבי
7	4	מס' קומות
- 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		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



נוסח מופקד



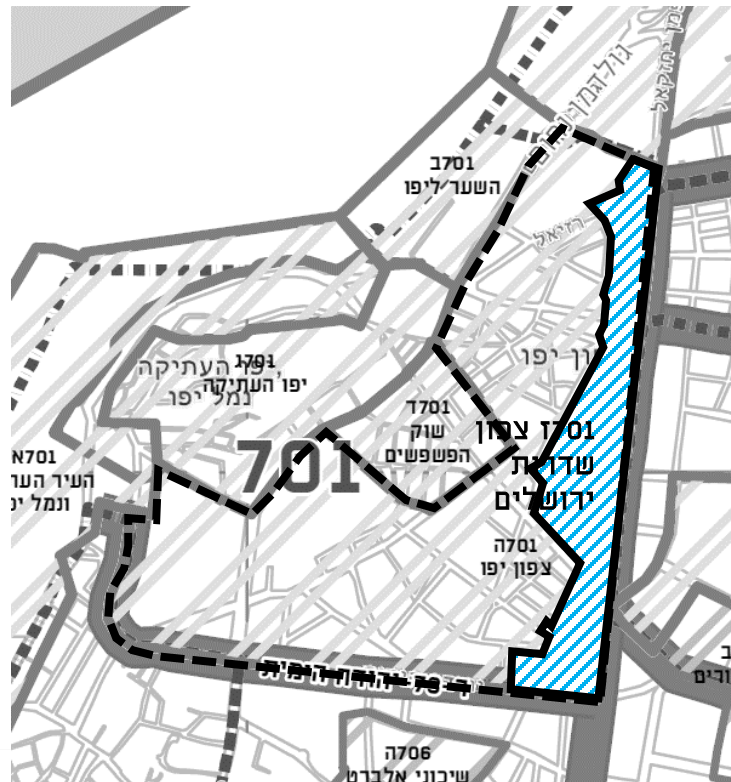
מרחב תכנון עם הוראות מיוחדות

מרחב להתחדשות עירונית

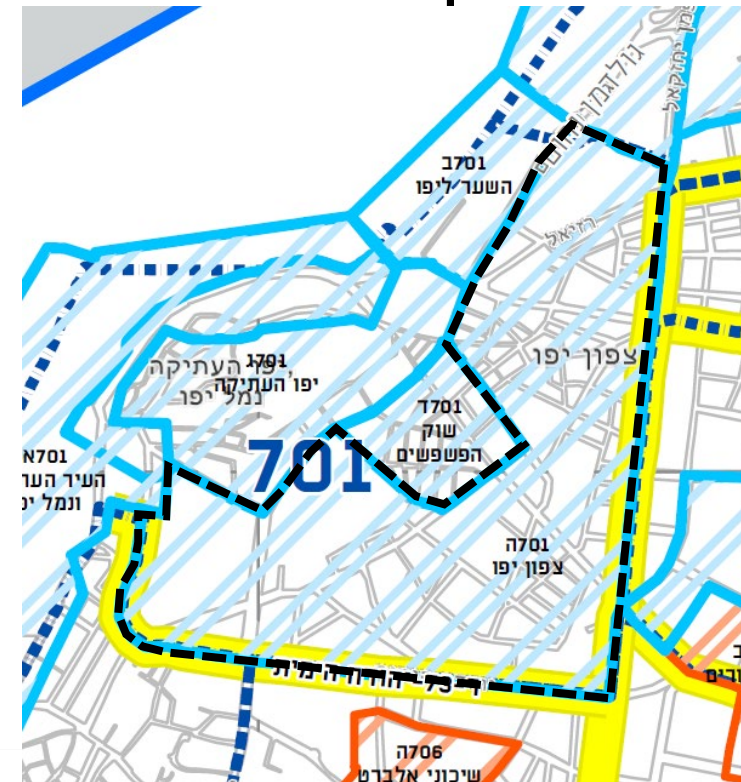
הוספת אזור הערות מיוחדות חדש 1701 - צפון שדרות ירושלים

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	אזור מגורים בבניה עירונית	יעוד
ללא שינוי	<u>ראשיים</u> - מגורים <u>נוספים</u> - 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 (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



נוסח מופקד



מרחב תכנון עם הוראות מיוחדות

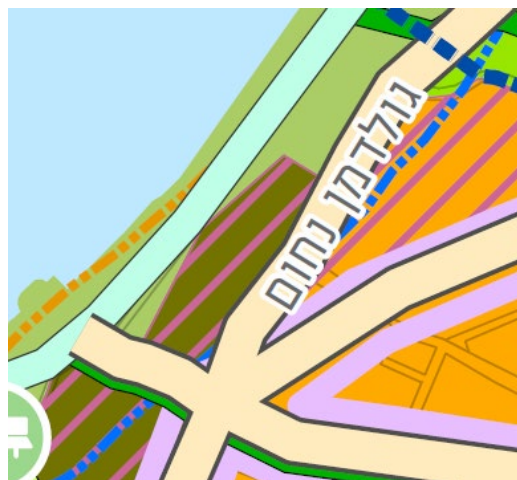


מרחב להתחדשות עירונית

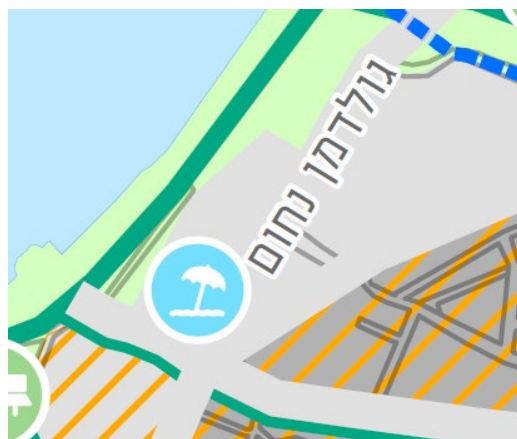


קביעת זכויות לאזור פעילות מיוחד ולמוקד פיתוח חופי

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
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
ראו הערות	לא נקבעו זכויות	רח"ק מירבי
ללא שינוי	עד גובה 12 מ' ממפלס הכביש הצמוד ממזרח	מס' קומות
יותר עד 2,500 מ"ר לשימושי אזור פעילות מיוחד. תותר הקמת מוקד פיתוח חופי, בשטח של עד 1,000 מ"ר.		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)



אזור פעילות מיוחד



מוקד פיתוח חופי

נוסח מופקד

נספח אזורי תכנון



מרחב תכנון עם הוראות מיוחדות

מרחב להתחדשות עירונית

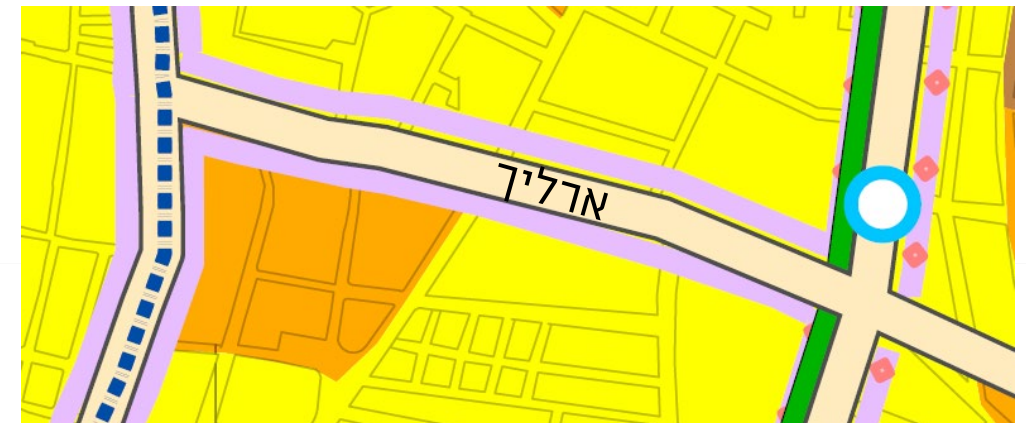
מחיקת הוראות מיותרות מטבלה 5, מאחר והנושאים הללו מפורטים כבר בתשריטים

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	יעוד
ללא שינוי	מגורים	שימושים
ללא שינוי	3-4	רח"ק מירבי
ללא שינוי	9	מס' קומות
• ברחוב ארליך יותרו עד 9 קומות • במגרשים בהם קיימת דופן לרחוב • חובת חזית פעילה בשתי דפנות הרחוב		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

נוסח מופקד



עד 9 קומות



חזית פעילה

הוספת סימבול מוסד ציבורי עירוני חדש

נוסח מופקד



התנגדות מה"ע



כיכר עירונית



מוסד ציבורי עירוני חדש

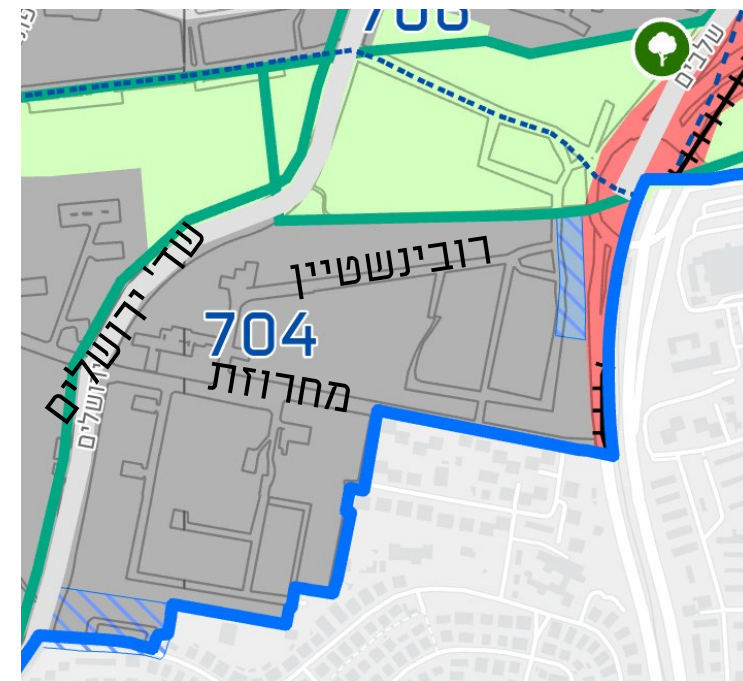


התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	שצ"פ	יעוד
שצ"פ + מוסד ציבורי עירוני חדש	שצ"פ	שימושים
2.7	עד 200 מ"ר	רח"ק מירבי
4	-	מס' קומות מירבי
במיקום המסומן בסימבול 'מוסד ציבורי עירוני חדש' יותר רח"ק 2.7 ועד 4 קומות עבור מבנה ציבור חדש		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

תיקון גבהי הבניה, בהתאם לשינוי הרוחבי במדרגות הגובה

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	אזור מגורים בבניה עירונית + התחדשות עירונית	יעוד
ללא שינוי	<u>ראשיים</u> - מגורים <u>נוספים</u> - מסחר ותעסוקה	שימושים
ללא שינוי	5	רח"ק מירבי
20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה	20 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה ראו הערות	מס' קומות מירבי
- 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 הלך 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		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

נוסח מופקד



עד 9 קומות

עד 20 קומות

עד 30 קומות

מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה

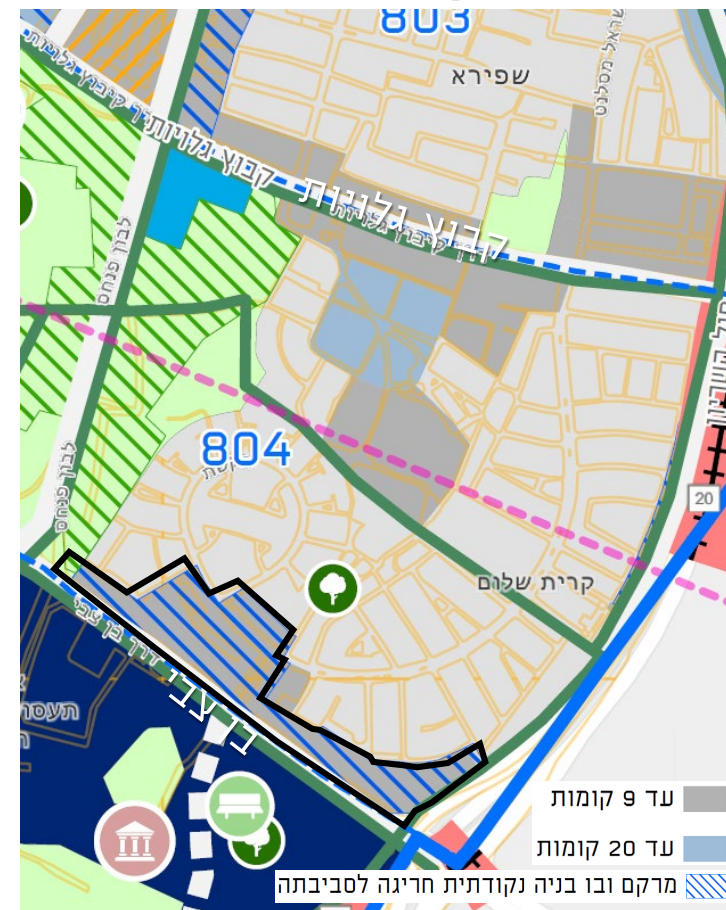
תיקון גבהי הבניה, בהתאם לשינוי הרוחבי במדרגות הגובה

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	אזור מגורים בבניה עירונית + התחדשות עירונית	יעוד
ללא שינוי	<u>ראשיים</u> - מגורים <u>נוספים</u> - מסחר ותעסוקה	שימושים
ללא שינוי	5	רח"ק מירבי
9 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה ראו הערות	9 + בנייה נקודתית חריגה לסביבתה	מס' קומות מירבי
• יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2. • <u>בתחום המסומן ב'מרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' תתאפשר בניה נקודתית של עד 15 קומות</u>		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

מיקום בתצ"א



נוסח מופקד



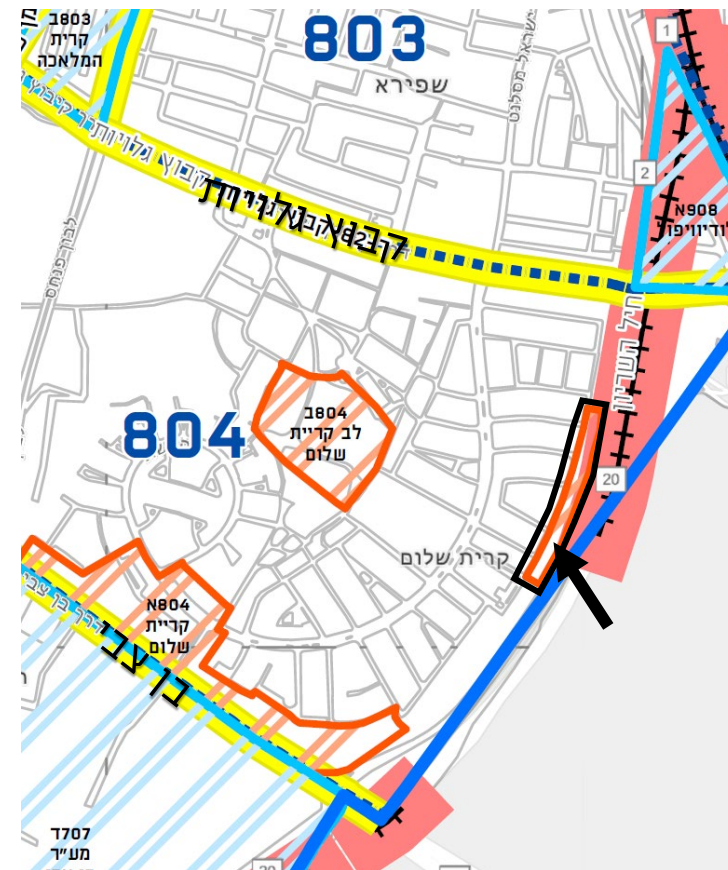
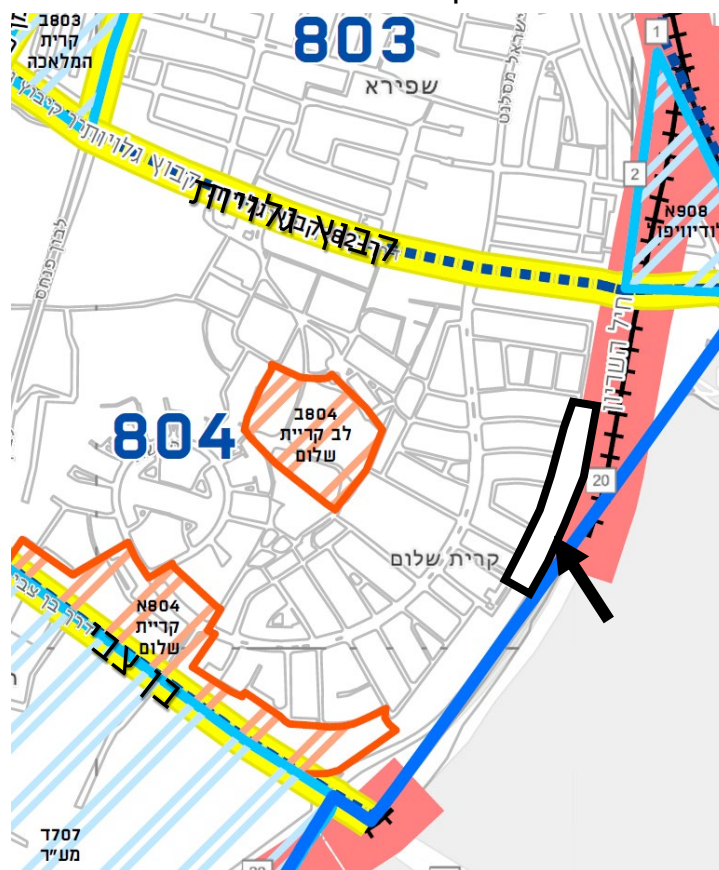
804' קרית שלום – דופן חיל השריון

הסרת סימון "מרחב להתחדשות עירונית" בהתאמה ליעודים ציבוריים במצב סטטוטורי קיים

נוסח מופקד

התנגדות מה"ע

נספח אזורי תכנון



מרחב תכנון עם הוראות מיוחדות

מרחב להתחדשות עירונית

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ל"ר	אזור מגורים בבניה נמוכה	יעוד
ל"ר	מגורים	שימושים
ל"ר	3	רח"ק מירבי
ל"ר	4	מס' קומות מירבי
ר' נוסח מלא כולל הסעיפים שנותרו ללא שינוי בסעיף 38 בכתב ההתנגדות (בטבלה 5.4)		הערות (נוסח להטמעה)

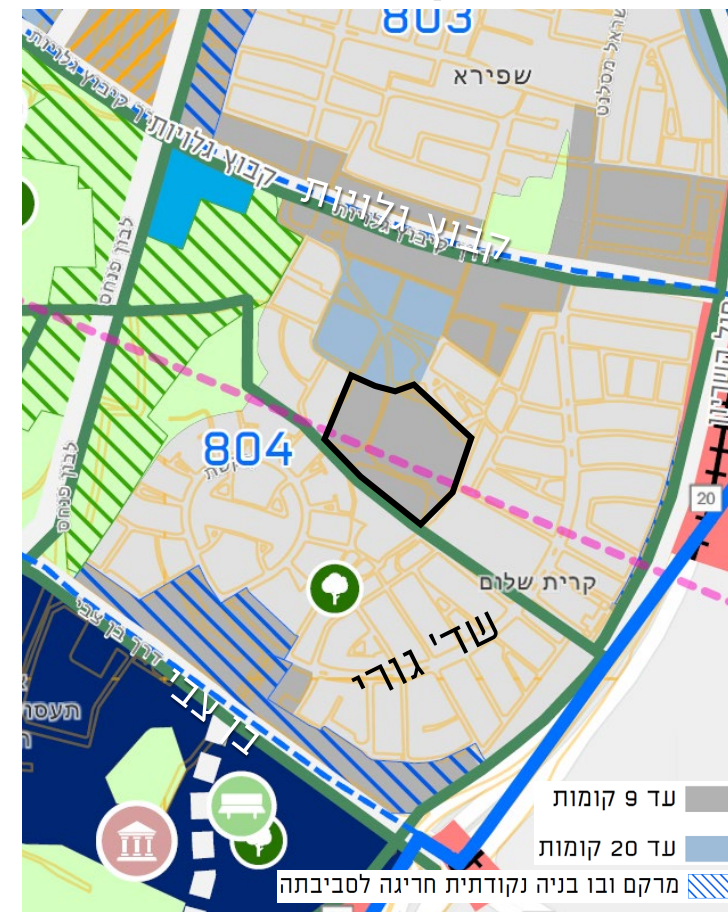
תיקון גבהי הבניה, בהתאם לשינוי הרוחבי במדרגות הגובה

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	אזור מגורים בבניה עירונית	יעוד
ללא שינוי	<u>ראשיים</u> - מגורים <u>נוספים</u> - מסחר ותעסוקה	שימושים
ללא שינוי	5	רח"ק מירבי
עד 15 קומות	עד 20 קומות	מס' קומות
ר' נוסח מלא כולל הסעיפים שנותרו ללא שינוי בסעיף 39 בכתב ההתנגדות		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

מיקום בתצ"א



נוסח מופקד



1803 שכונת שפירא – גולומב מסלנט

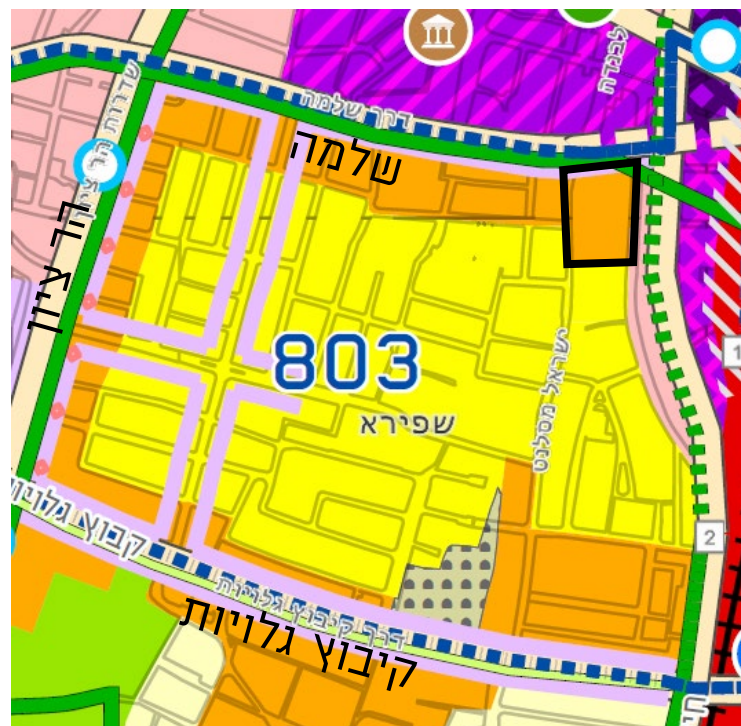
עדכון תמהיל השימושים

נוסח מופקד

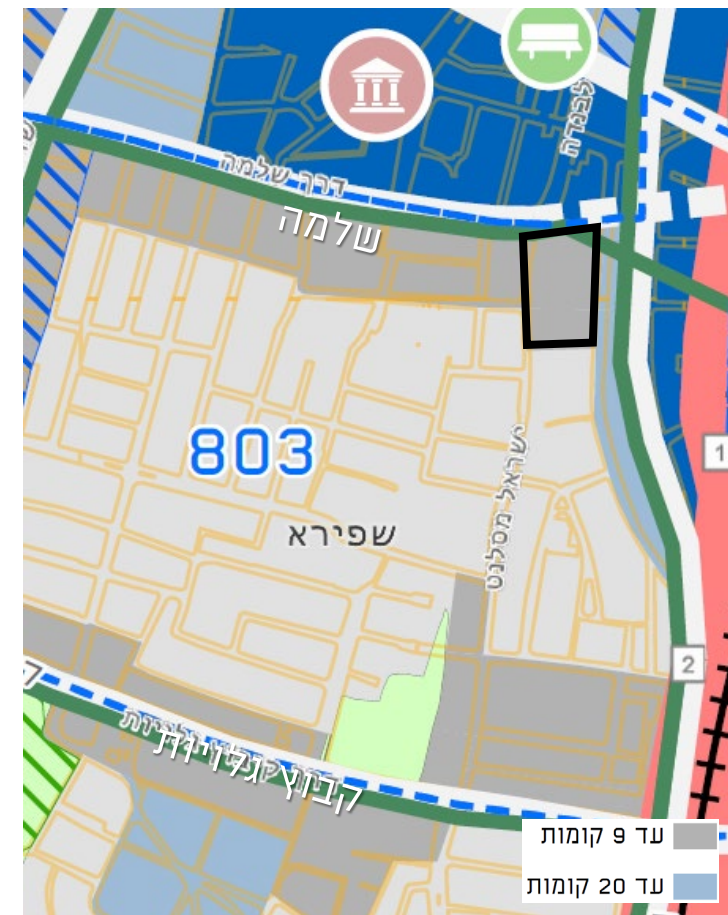
תשריט עיצוב עירוני

תשריט אזורי ייעוד

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	אזור מגורים	יעוד
ראה הערה	ראשיים - מגורים נוספים - מסחר ותעסוקה	שימושים
ללא שינוי	1 + 4	רח"ק מירבי
ללא שינוי	9 קומות (עד 20 בהתחדשות עירונית)	מס' קומות
- יחולו הוראות מתחם התחדשות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2. - יתאפשרו שימושי תעסוקה 1, 2 ומסחר 1-2		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)



אזור מגורים בבניה עירונית
 אזור תעסוקה מטרופוליני
 חזית פעילה
 אזור מעורב
 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה



עד 9 קומות
 עד 20 קומות

נתונים כלליים - מצב קיים

שטח - 22 קמ"ר (42% מהעיר)



אוכלוסייה - כ-123 אלף נפשות (27% מהעיר)



יח"ד - כ-47 אלף יח"ד (22% מהעיר)



שטח ממוצע ליח"ד - 117 מ"ר (85 מ"ר ממוצע עירוני)



שטחי תעסוקה ומסחר - 1.1 מיליון מ"ר (14% מהעיר)



שטחי תעסוקה ומסחר לנפש - 9 מ"ר לנפש (ממוצע עירוני 17 מ"ר לנפש)



שטח קרקע בייעוד למבני ציבור* - 1,743 דונם (45% מהעיר)

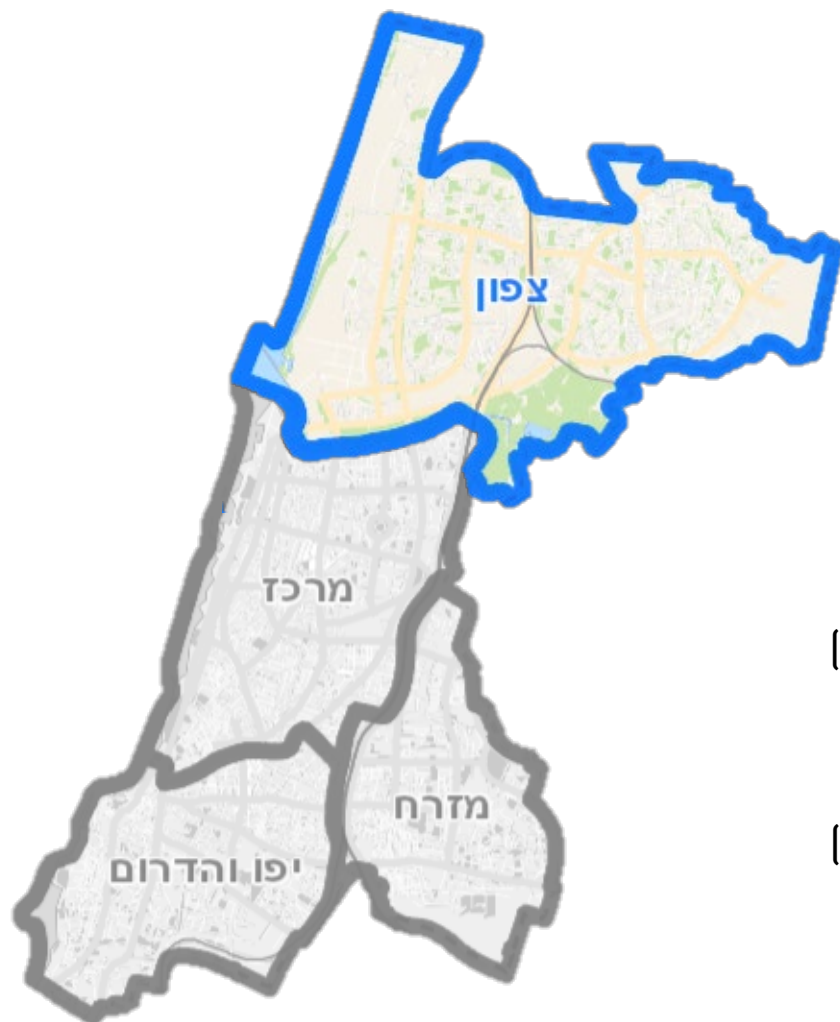


שטח קרקע בייעוד לשטחי ציבור פתוחים* - 3,194 דונם (48% מהעיר)

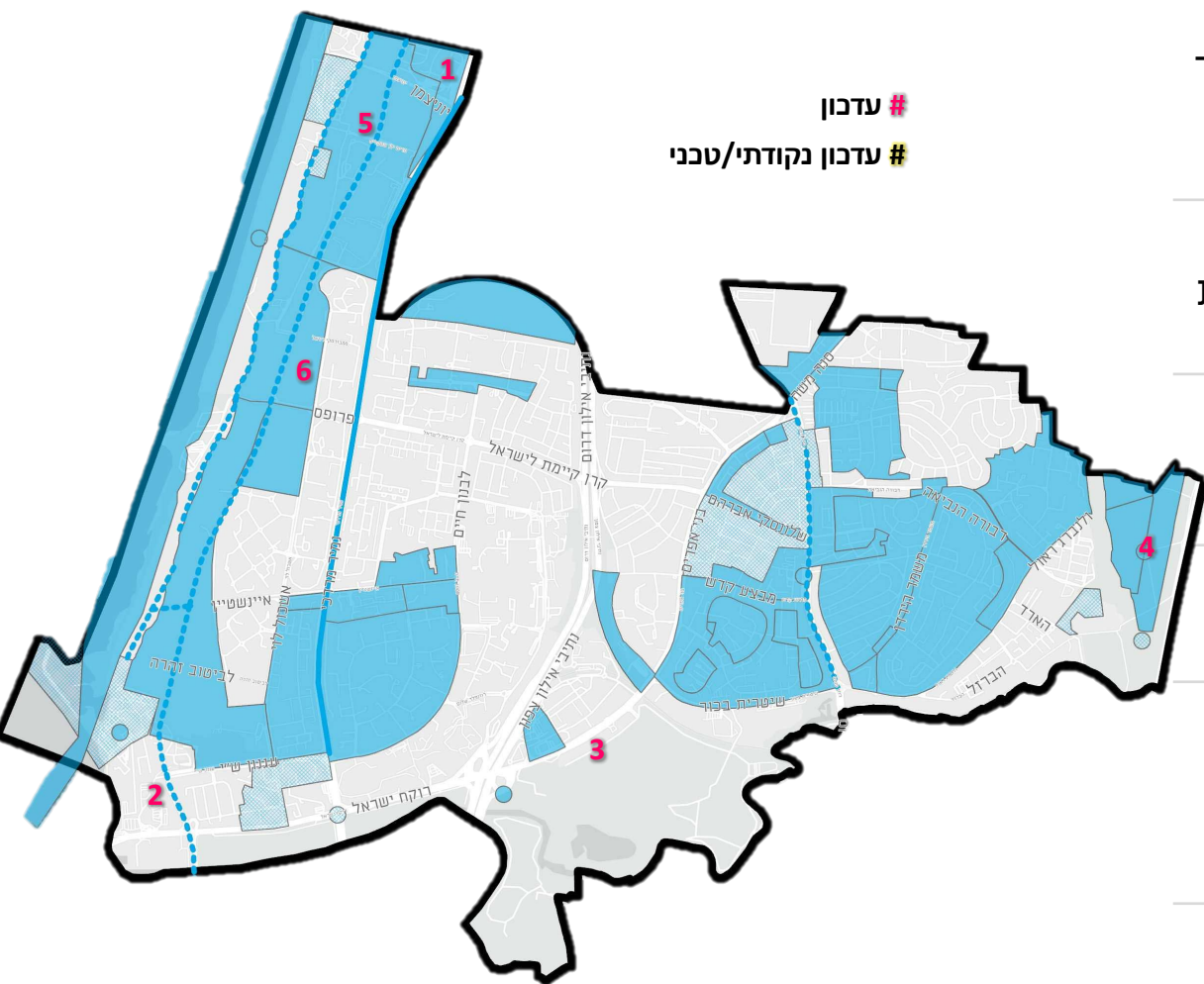


* לא כולל שטחים מטרופוליניים

מקור: נתוני ארנונה, אוגוסט 2021

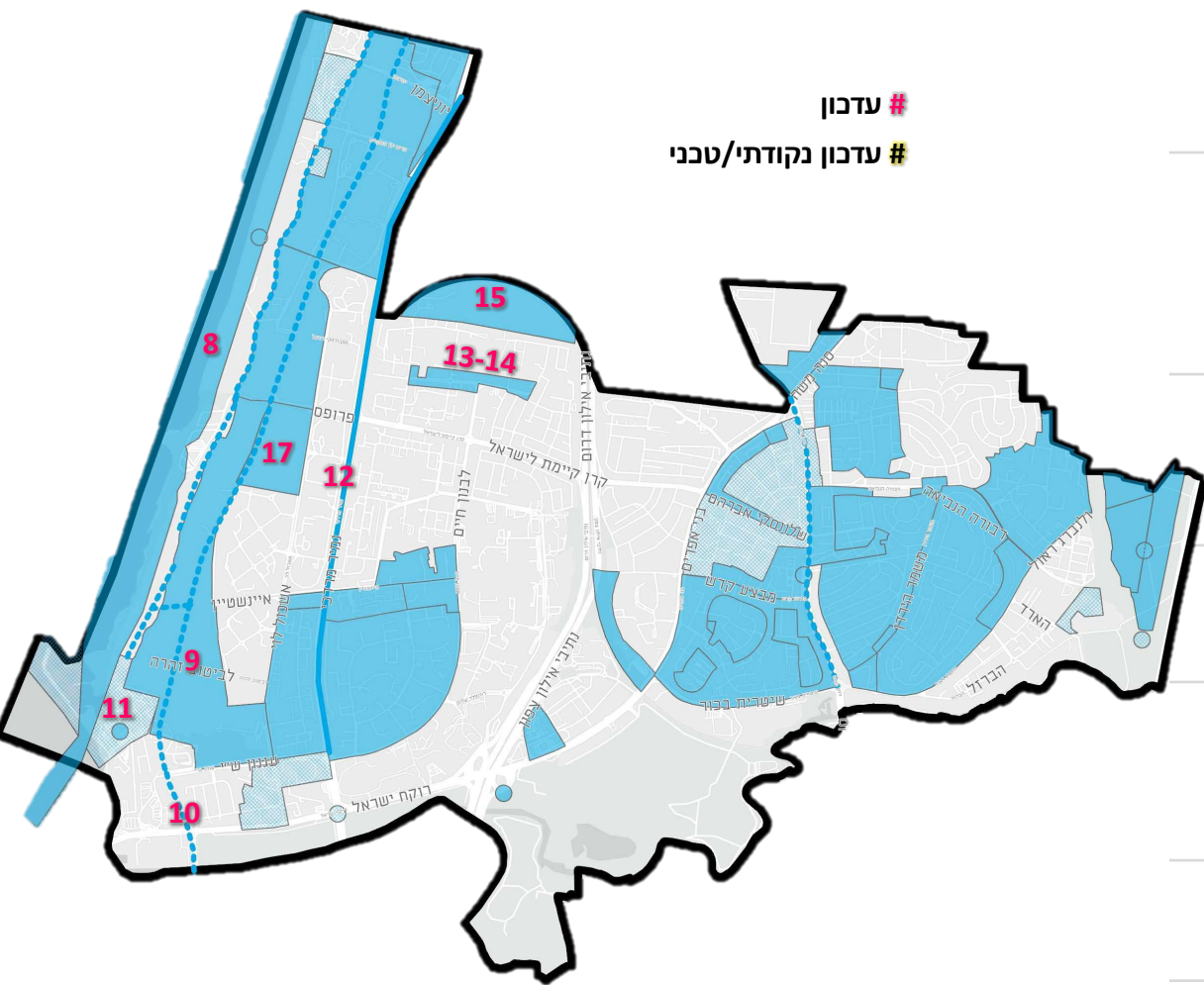


שינויים מוצעים (1/6)



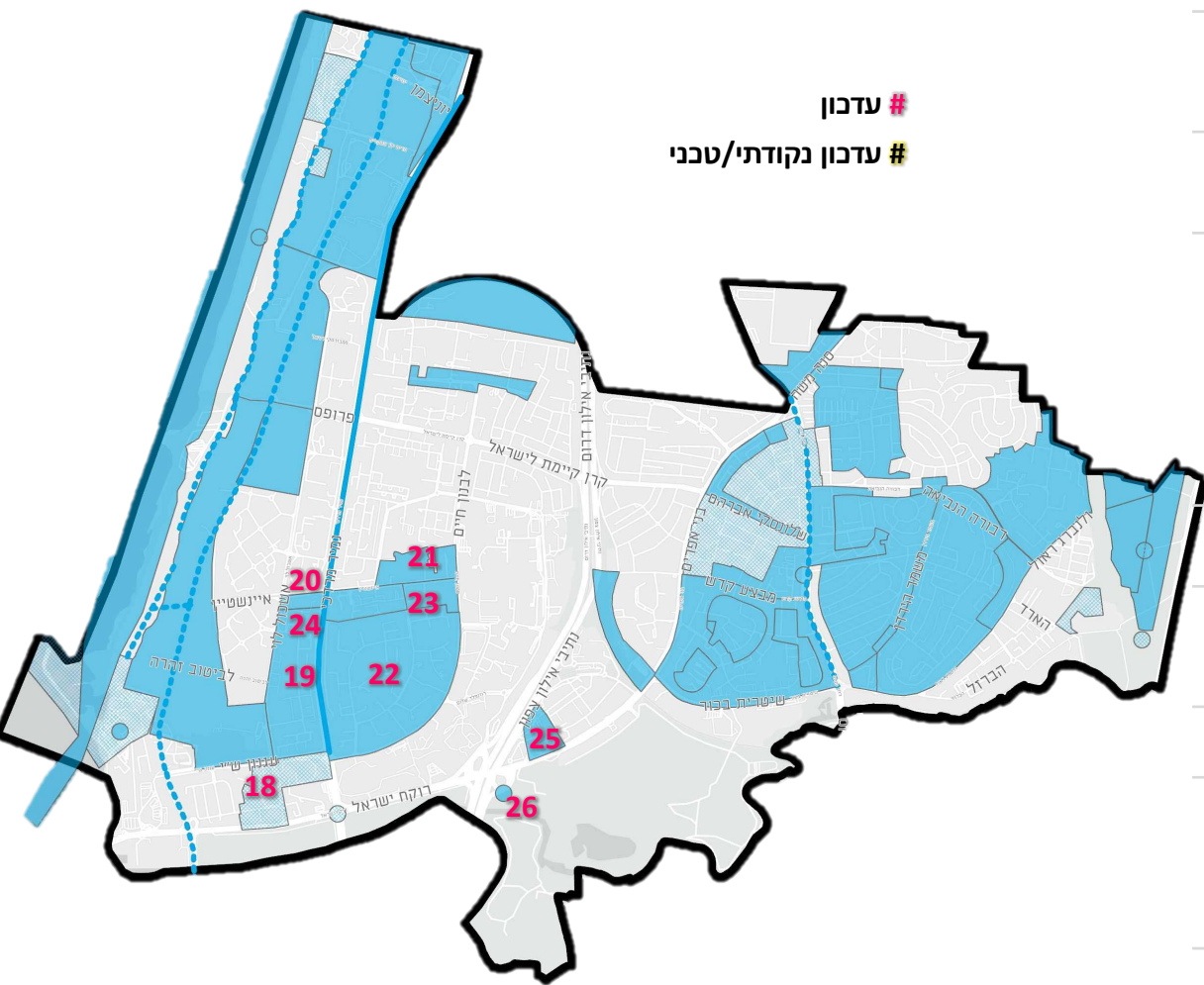
1	101 א' - צומת גלילות	שינוי גבולות אזור התכנון והנחיות רח"ק לצורך התאמה ל-3700 ותכניות עתידיות
2	101ח רוקח אבן גבירול	שינוי יעוד, התאמת היעוד לגבולות אזור התכנון המעודכנים ולתכניות מאושרות; הוספת שטחי בניה בתת הקרקע
3	108 - פארק הירקון	שינוי יעוד, תוספת זכויות וגובה לטובת הפיכת רצועת החניה לדופן עירונית פעילה לאורך רחוב רוקח
4	212 - אזור מעורב נווה שרת מזרח	שינוי אזור היעוד לאזור תעסוקה (בהתאמה לתמ"א 70)
5	101 ב' תחום תכניות: 3700/2, 3700/3, 3700/4, 3700/5	שינוי יעוד, הנחיות רח"ק וגובה לצורך התאמה ל-3700 תיקון מיקום מוקד פיתוח חופי דרומי לצורך התאמה ל-3700
6	101 ג' - תחום תכנית 3700 / 1	תיקון הוראות התכנית בגובה, רח"ק ובאזור היעוד, ובהתאם להחלטת הולחו"ף

שינויים מוצעים (2/6)



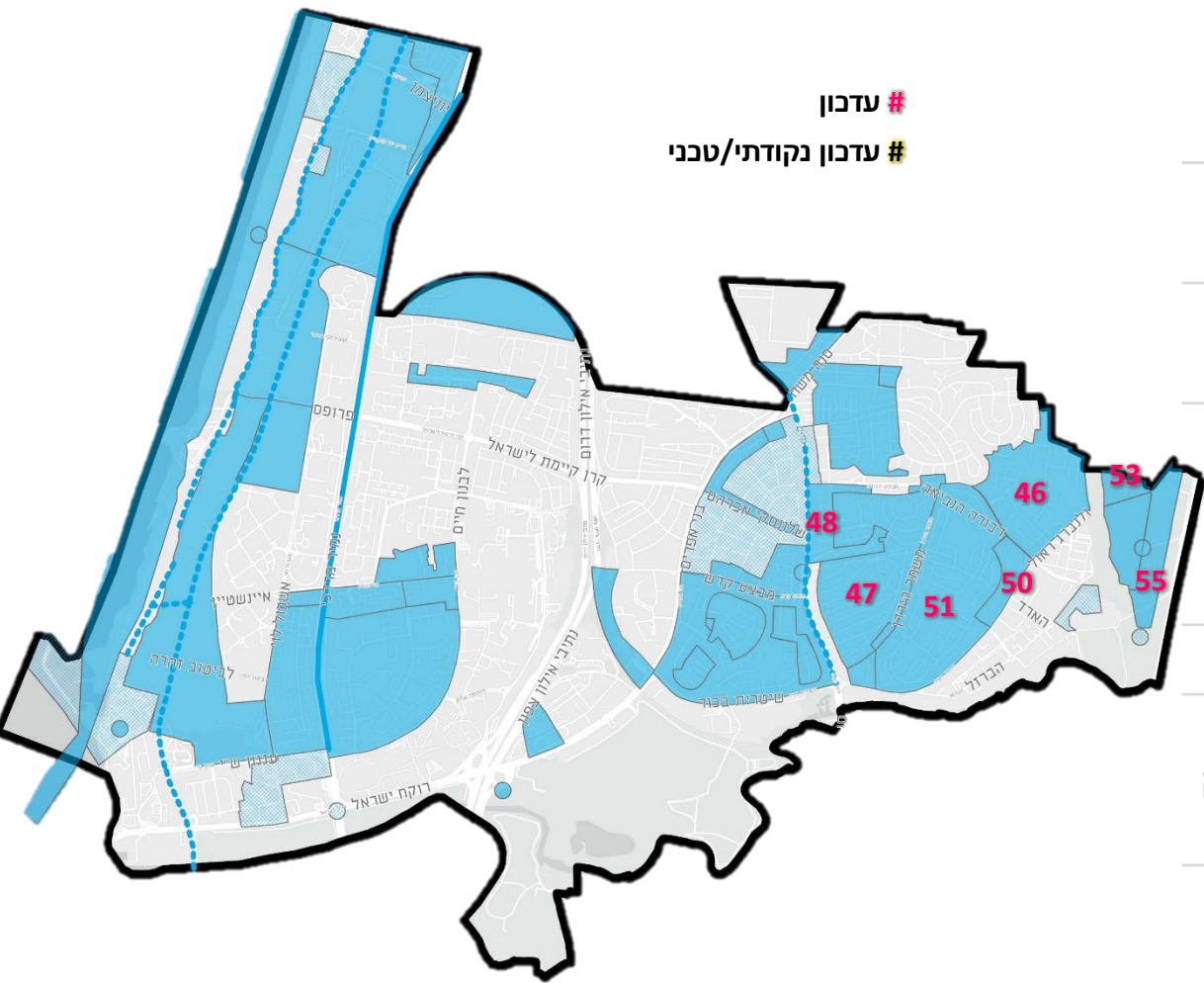
8	101 ג' – חוף הים	הרחבת גבול אזור תכנון 101 החל מהטיילת מערבה לטובת הקמת חופים בצפון העיר ויצירת תת אזור חדש 101ה – חוף הים, בהתאם להחלטת הולחו"ף
9	101 ו' שדה דב	עדכון גבול אזורים 101 – 103, שינוי היעוד בהתאמה לתכנית רובע שדה דב תא/4444, סימון ציר ירוק ואזור מוסדות ציבור, ודיוק מיקום סימבול מוסד ציבורי חדש
11	101ז' מעגנת רידינג ושטח חברת החשמל	הוספת סימבול מוסד ציבורי; תוספת שטחי בנייה עבור מוקד פיתוח במעגנה; מחיקת הוראות לא רלוונטיות לאור תכנית מאושרת
12	101 ו-103: דרך נמיר	התייחסות רציפה לדרך נמיר מהמרכז לצפון העיר, הוספת הנחיות לרחוב עירוני
13-14	102 – רמת אביב ג'	מחיקת סימון בניה נקודתית – (לאור החלטת הועדה המחוזית). דיוק הוראות למרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה.
15	102 א' דרום גלילות	דיוק הוראות בהתאם לתכנית המקודמת בותמ"ל
17	103 א' שכונה צפונית לנופי ים	שינוי אזור יעוד, רח"ק וגובה

שינויים מוצעים (3/6)



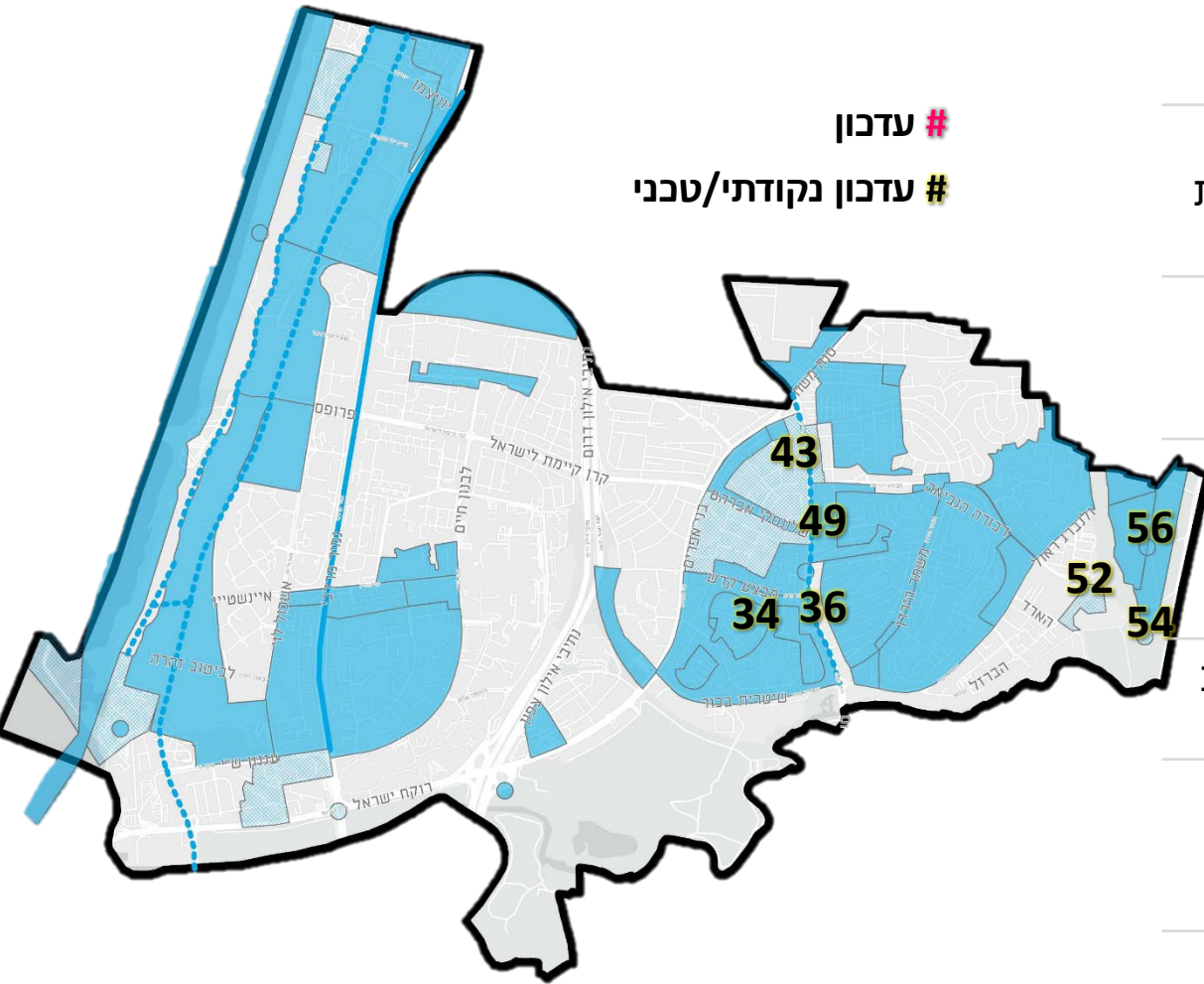
18	103 ב' כוכב הצפון	הוראות שימושים
19	103ג' שיכון ל'	יצירת תת אזור לשיכון למד ודיוק ההוראות לגביו
20	103 ר-אינשטיין	השלמת רצף תכנוני ומתן גמישות תכנונית
21	104 א' דרום רמת אביב ב' גבולו הצפוני של המתחם: רח' אנדרסן והשצ"פ מצפון לרמת אביב ב'	התייחסות לנושא השימור בהתאם להחלטת המחוז
22	106א - רמת אביב א'	מחיקת הערה מיותרת
23	106 - ר-12 רחוב אינשטיין	שמירה על השימוש למעונות ודיוור מוגן וערכים אדריכליים
24	106 ג' קניון רמת אביב	עדכון הנחיית תמהיל שימושים
25	108 ב' אזור פעילות מיוחד- אקספו תל אביב	עדכון הרח"ק והתמהיל בחלק מהאזור הסמוך לאזור תעסוקה; הוספת חזית פעילה
26	108 - פארק הירקון	הוספת סימבול 'מוסד ציבורי עירוני חדש' והוראות לצורך התאמה לתמא 3/א/10 שינוי 3 ואפשרות לשימוש מחדש במיכלים Re-use

שינויים מוצעים (6/6)



46	208 א – נוה שרת	עדכון הוראות ליצירת התכנות לתכניות התחדשות מורכבות ודיוק הגובה לאור המדיניות המאושרת לשכונה
47	209 רביבים ושיכון דן	התאמת הגובה לתא/5555, באזור מגורים בבניה נמוכה
48	209 רביבים ושיכון דן	התאמת הגובה לתא/5555, באזור יעוד מגורים בבניה עירונית נמוכה ובניה עירונית
50	210 א – אזור מגורים בבניה נמוכה רמת החיל	ביטול אזור תכנון 210 א לאור התחדשות באמצעות תא/5555 ומחיקתו מהוראות התכנית
51	210 –רמת החיל	התאמת הגובה לתא/5555
53	212 – נווה שרת מזרח אזור מוסדות ציבור עירוניים	שינוי גובה ותיקון טכני – העברת המשפט הרלוונטי בטבלה 5.4 לשורה ייעודית המתאימה לייעוד
55	212 – נווה שרת מזרח שצ"פ ומתקנים הנדסיים	התאמת גובה בינוי לאזור יעוד שצ"פ ומתקנים הנדסיים

שינויים מוצעים נקודתיים/טכניים (2/2)



34	204 – הדר יוסף	התאמת הגובה לנספח אזורי יעוד, למסמך מדיניות הדר יוסף ולתא/5555
36	204 ר-21 פנחס רוזן-משה סנה	יצירת רציפות תכנונית והתאמה למסמך מדיניות הדר יוסף בתחום סימון 'בניה נקודתית' חריגה לסביבתה'
43	206 ר-21 פנחס רוזן משה סנה	תפיסה עירונית רציפה לגובה הבינוי ברחוב פנחס רוזן-משה סנה
49	204, 206 ו-209	תיקון טכני – השלמת ציר מעורב לכל אורך רחוב משה סנה פנחס רוזן
52	211 – עתידים	תיקון גובה שקיים בטבלה 5 גם בנספח העיצוב העירוני למען השקיפות
54	212 – נווה שרת מזרח אזור שצ"פ ומתקנים הנדסיים	תיקון טכני: שינוי מיקום סימבול "מוסד ציבורי עירוני חדש" לאזור יעוד שצ"פ ומתקנים הנדסיים
56	212 – נווה שרת מזרח	שינוי מיקום סימבול 'מסוף אוטובוסים' בהתאמה לתכנית מאושרת תדמ"ת ציר עתידים

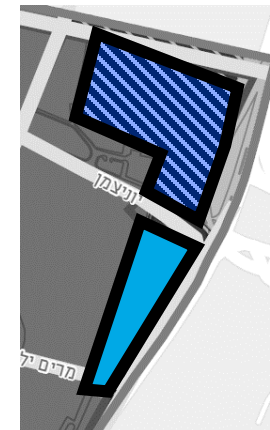
שינוי גבולות אזור התכנון והנחיות רח"ק לצורך התאמה ל-3700 ותכניות עתידיות

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת (ועדה מחוזית)	המלצת ועדה מקומית להפקדה	
ללא שינוי	מעורב	מעורב	יעוד
ללא שינוי	ראשיים - מגורים, מסחר ותעסוקה	ראשיים - מגורים, מסחר ותעסוקה	שימושים
15	30	15 לתעסוקה ו-11 למגורים	רח"ק מירבי
ללא שינוי	65 ראו הערות	45 ראו הערות	מס' קומות מירבי

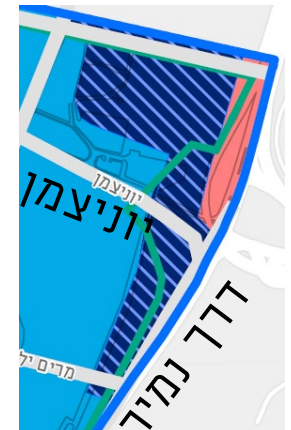
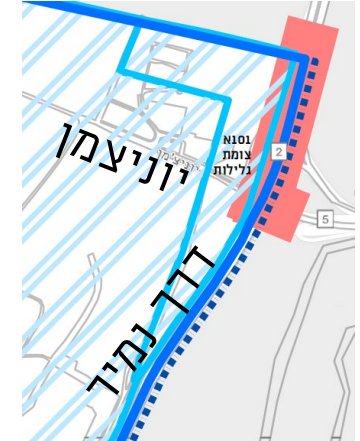
- שימושים מותרים: מגורים, משרדים, מסחר 1-2 ותעסוקה 1. **תמהיל השימושים יקבע בתכנון מפורט.**
- תותר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה לתעסוקה מעורב עד 80 קומות.
- תמהיל השטחים לתעסוקה ומסחר לא יפחת מ-45% מסך השטחים הסחירים בתכנית מעל פני הקרקע.**
- בחישוב שטחי הבניה לשימושי תעסוקה ומסחר מתוך כלל שטחי הבניה שבתכנית העתידית לא יילקחו בחשבון שטחי בניה המיועדים בתכניות מאושרות לתעסוקה ומסחר.**
- בתכניות ששטחן קטן משני דונם הרח"ק המירבי לא יעלה על 4.**

הערות
(נוסח
להטמעה
בטבלה
5.4)

התנגדות מה"ע



תא/5500 - מומלצת + מופקדת



נספח אזורי ומרחבי תכנון

נספח עיצוב עירוני

מרחב תכנון עם הוראות מיוחדות
אזור בנייה חריגה לסביבתה



עד 20 קומות
עד 30 קומות
עד 45 קומות



101 ח' - רוקח אבן גבירול

2

שינוי וועדה
מחוזית

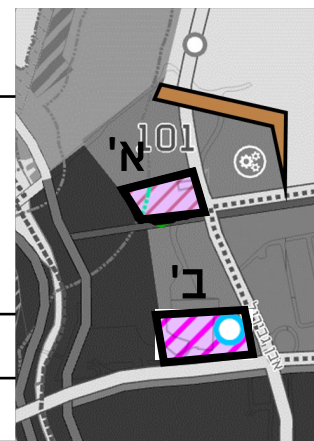


תיקון תמ"מ

שינוי יעוד, התאמת היעוד לגבולות אזור התכנון המעודכנים ולתכניות מאושרות; הוספת שטחי בניה בתת הקרקע

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת (ועדה מחוזית)	המלצת ועדה מקומית להפקדה	
א': תעסוקה מקומי מוטה מלונאות	מוסדות ציבור עירוניים	א': תעסוקה מקומי מוטה מלונאות	יעוד
ב': תעסוקה מקומי סמיכות למתע"ן 3		ב': תעסוקה מקומי סמיכות למתע"ן 3	
א': תעסוקה, ציבורי ומלונאות	שימושי ציבור ומלונאות	א': תעסוקה, ציבורי ומלונאות	שימושים
ב': תעסוקה, ציבורי ומתח"מ עירוני		ב': תעסוקה, ציבורי ומתח"מ עירוני	
14	5	14	רח"ק מירבי
ללא שינוי	30	30	מס' קומות מירבי

התנגדות מה"ע



תא/5500 מופקדת
(ועדה מחוזית)



המלצת ועדה
מקומית



אזור מעורב

אזור מוטה מלונאות

תחנת רכבת קלה

אזור תעסוקה מקומי

א. תעסוקה סמוך למע"ן 3

הערות
(נוסח להטמעה
בטבלה 5.4)

... ר' נוסח מלא כולל הסעיפים שנותרו ללא שינוי בסעיף 7 בכתב ההתנגדות

- יותרו תוספת שטחי שירות בתת הקרקע בלבד לטובת שימוש מחדש במיכלי הדלק בהיקף של עד 10% מהשטחים העיקריים מעל הקרקע.

בתחום זה תחול תכנית תא/4140 על שינוייה, יותרו השינויים הבאים:

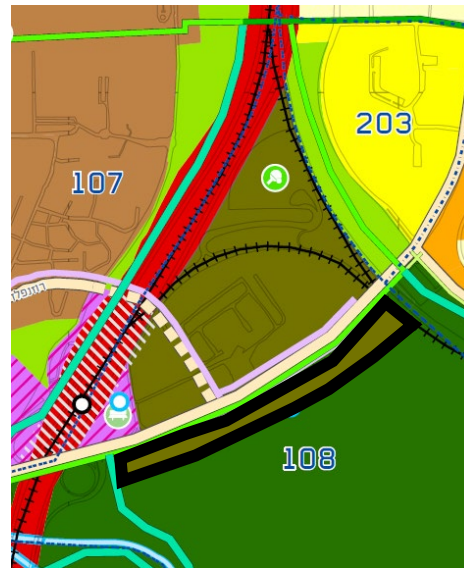
- באזור המסומן כאזור מוטה מלונאות יותרו שימושים למבני ציבור וכן שימושי תעסוקה 1 ומלונאות.
- יותר שימוש תעסוקה בתחום המתח"מ ומעל התחמ"ש, בהתאם למסומן בתכנית 4140



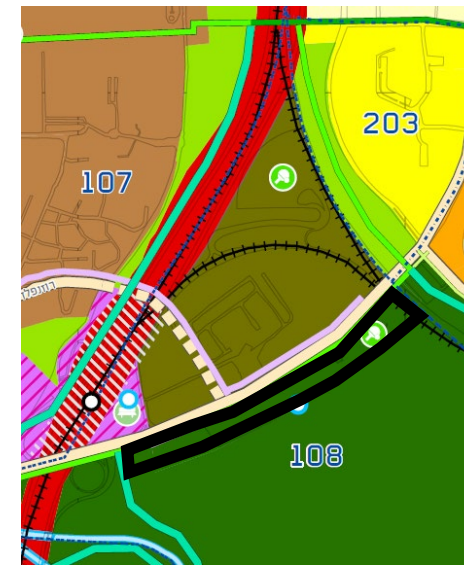
שינוי יעוד, תוספת זכויות וגובה לטובת הפיכת רצועת החניה
לדופן עירונית פעילה לאורך רחוב רוקח

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת (ועדה מחוזית)	המלצת ועדה מקומית	
אזור פעילות מיוחד	שטח פתוח מטרופוליני	אזור פעילות מיוחד	יעוד
שימושים ציבוריים, ספורט, פנאי ובילוי	שטח פתוח	שימושים ציבוריים, ספורט, פנאי ובילוי	שימושים
2	-	2	רח"ק מירבי
3	-	3	מס' קומות מירבי
			הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

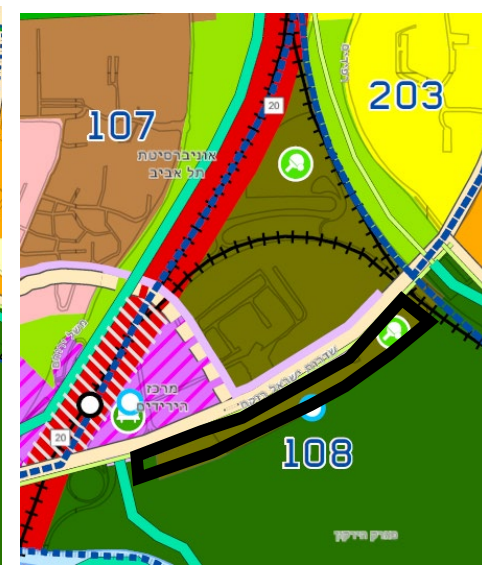
התנגדות מה"ע



אזור פעילות מיוחד

תא/5500 מופקדת
(ועדה מחוזית)

המלצת ועדה מקומית

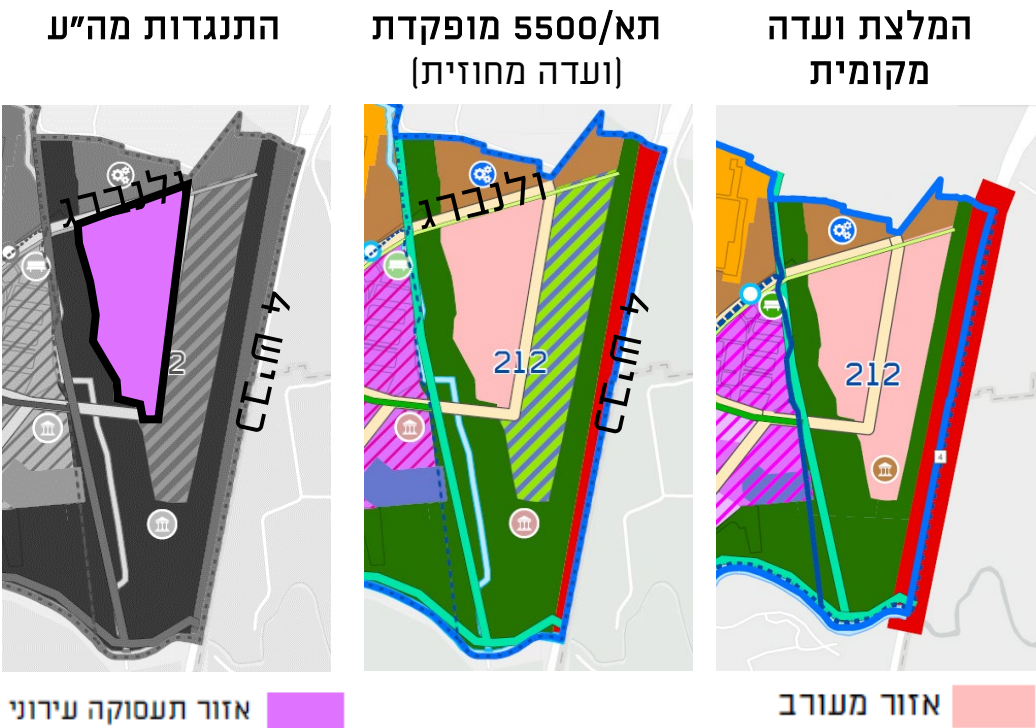


שטח פתוח מטרופוליני

212 - אזור מעורב נווה שרת מזרח

שינוי אזור היעוד לאזור תעסוקה (בהתאמה לתמ"א 70)

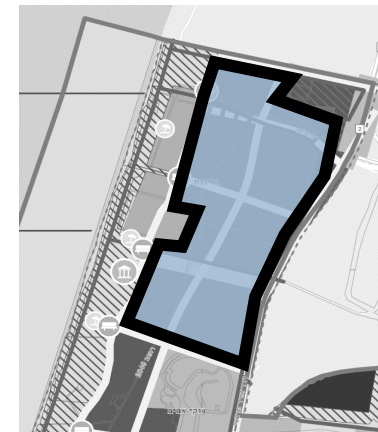
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת (ועדה מחוזית)	המלצת ועדה מקומית להפקדה	
אזור תעסוקה עירוני סמיכות למתע"ן 3	מעורב	אזור מעורב	יעוד
ללא שינוי	תעסוקה ומסחר (75%) מגורים (25%)	מגורים (50%) תעסוקה ומסחר (50%)	שימושים
ללא שינוי	12.8	8 לתעסוקה ו-6 למגורים	רח"ק מירבי
ללא שינוי	45	40 לתעסוקה ו-25 למגורים	מס' קומות מירבי
... ר' נוסח מלא כולל הסעיפים שנותרו ללא שינוי בסעיף 49 בכתב ההתנגדות		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)	
<u>יחולו הוראות רח"ק ממוצע.</u> אזור-מעורב לפי תמהיל של לפחות 75% לשימושי תעסוקה ומסחר ועד 25% לשימושי מגורים. מגרש עבור מתחם לוגיסטי חדש (עירוני) יתוכנן בעידוב שימושים. גובה מרבית: 20 קומות.			
		אזור מעורב לפי תמהיל של כ-50% מגורים וכ-50% תעסוקה ומבני ציבור.	
		בנייה למגורים עד 25 קומות ולתעסוקה עד 40 קומות. בסמוך לכביש 4 תותר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה.	
		מגרש עבור מתחם לוגיסטי חדש (עירוני) יתוכנן בעידוב שימושים. גובה מירבי: 20 קומות.	
		מגרשים למוסדות ציבור (מטרופוליני בדרום ועירוני בצפון התכנית) לא תהיה חובת חזית פעילה ברחובות משניים.	



שינוי יעוד, הנחיות רח"ק וגובה לצורך התאמה ל-3700; מחיקת מוקד תעסוקה חדש לאור מצב מאושר

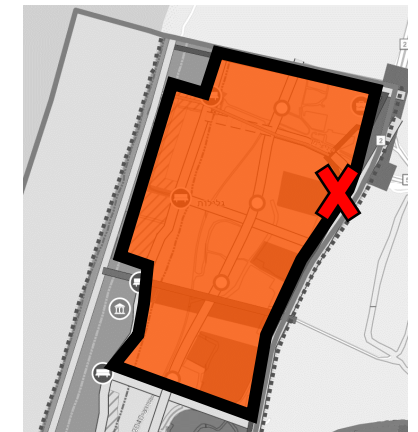
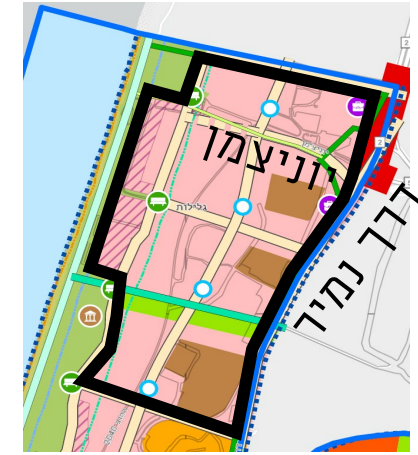
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
מגורים בבניה רבת קומות	מעורב	יעוד
ללא שינוי	מגורים, מסחר ותעסוקה	שימושים
ראו הערות	8 לתעסוקה 6 למגורים	רח"ק מירבי
ראו הערות	40 לתעסוקה 25 למגורים	מס' קומות מירבי
... ר' נוסח מלא כולל הסעיפים שנותרו ללא שינוי בסעיף 2 בכתב ההתנגדות - בתחום זה תחול תכנית המתאר תא/3700 על שינוייה, כולל שינויים הנובעים מהסרת הגבלות הבניה שנבעו משדה דב שהתפנה. - התכנון לאורך דרך נמיר יציג בינוי מלווה רחוב הכולל חזית פעילה וחיבורים מזרחה (תוספת צמתים) 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.		
		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

נספח עיצוב עירוני



עד 30 קומות
עד 20 קומות

תשריט אזורי יעוד



אזור מעורב
אזור מגורים בבניה רבת קומות

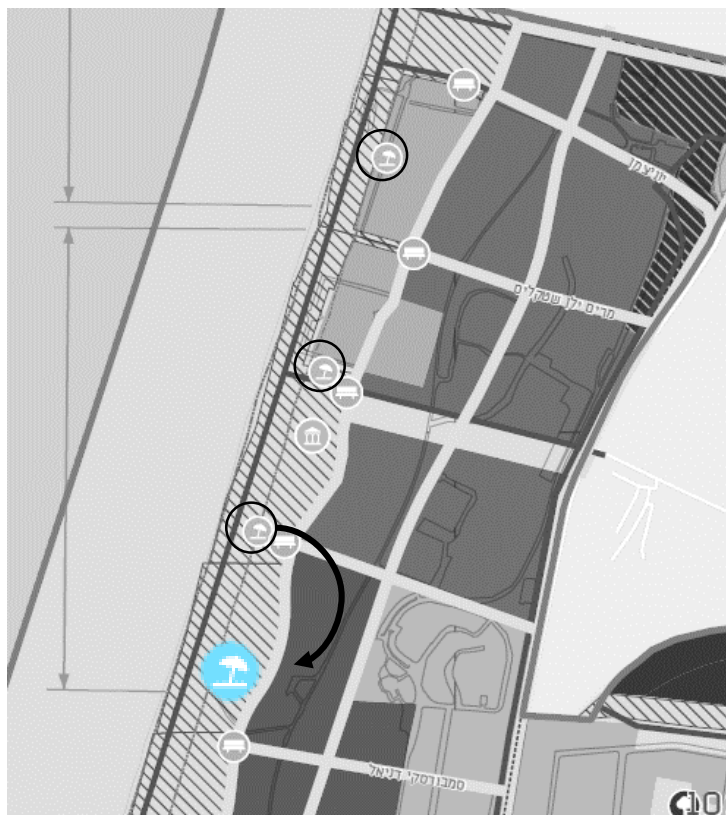
תא/5500 - מופקדת

התנגדות מה"ע

תיקון מיקום מוקד פיתוח חופי דרומי לצורך התאמה ל-3700

התנגדות מה"ע	
... ר' נוסח מלא כולל הסעיפים שנותרו ללא שינוי בסעיף 2 בכתב ההתנגדות <u>כמות ומיקום מוקדי פיתוח חופי</u> <u>בתחום אזור 101 הינו בהתאם</u> <u>לתכניות מפורטות תא/3700-1-</u> <u>תא/4444</u>	הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



נספח עיצוב עירוני - מופקד



תיקון הוראות התכנית בגובה, רח"ק ובאזור היעוד, ובהתאם להחלטת הולחו"ף

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
... ר' נוסח מלא כולל הסעיפים שנותרו ללא שינוי בסעיף 3 בכתב ההתנגדות רח"ק ממוצע בהתאם לסעיף 3.1.8 - תינתן העדפה לבניה מרקמית למגורים בגובה של עד 10 קומות תותר תכסית גבוהה מ-60% בקו הבינוי הראשון אל החוף הוועדה רשאית לאפשר בנייה נקודתית בגובה של עד 20 קומות למגורים ועד 25 קומות למלונאות.		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

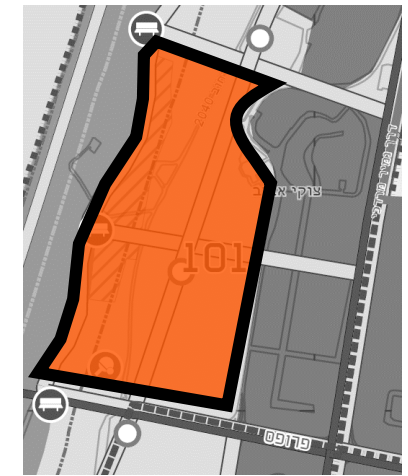
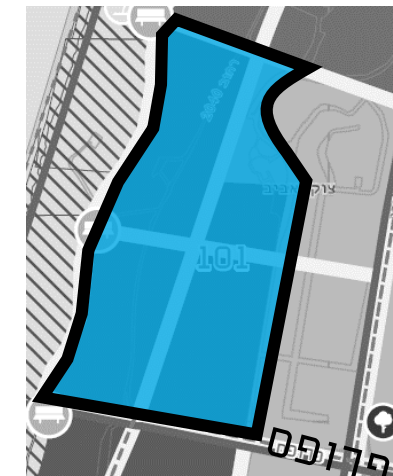
נספח עיצוב עירוני



תשריט אזורי יעוד



תא/5500 - מופקדת



התנגדות מה"ע

עד 45 קומות
עד 30 קומות

אזור מגורים בבניה רבת קומות
אזור מעורב

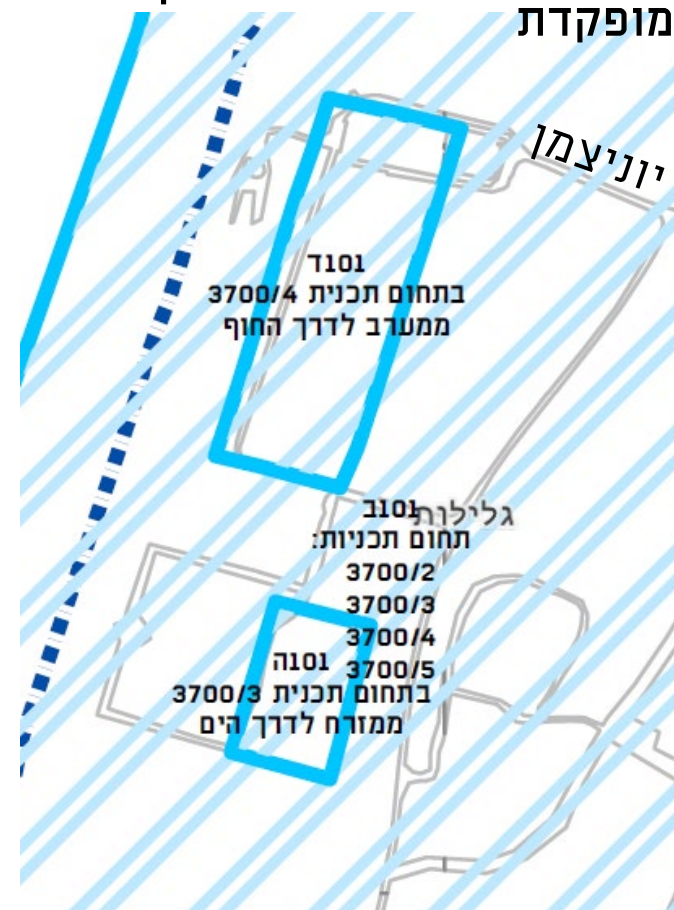
צמצום גבולות אזור 101ד

התנגדות מה"ע	תא/תא 5500 מופקדת	
ללא שינוי	מעורב	יעוד
	מגורים, מסחר ותעסוקה	שימושים
	2.5-4	רח"ק מירבי
	25 למלונאות 5 למגורים	מס' קומות מירבי
בתחום זה תחול תכנית המתאר תא/תא 3700 על שינוייה, כולל שינויים הנובעים מהסרת הגבולות 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.		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



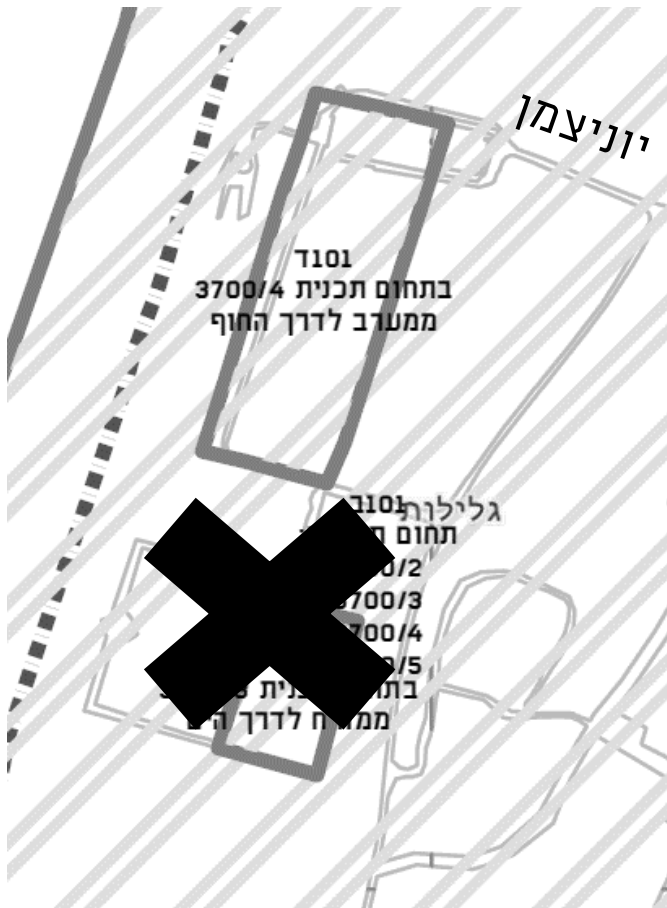
תשריט אזורי ומרחבי תכנון - מופקדת



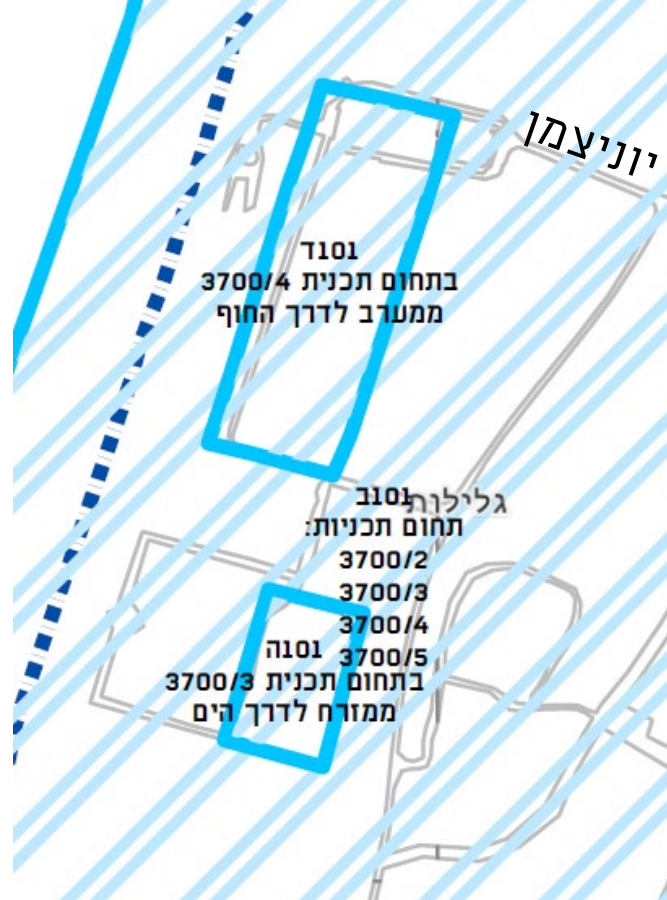
אין צורך בהוראות המיוחדות לאזור 101

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
מחיקת האזור והשורה הרלוונטית לו	מעורב	יעוד
	מגורים, מסחר ותעסוקה	שימושים
	2.5-4	רח"ק מירבי
	9	מס' קומות מירבי
בתחום זה תחול תכנית המתאר תא/3700 על שינוייה, כולל שינויים הנובעים מהסדת הגבולות הבניה שנבעו משדה דב שהתפנה. יחס בין תכנית המתאר לבין תכניות -3700/2 יחס 3700/5: בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות המפורטות, יגברו הוראות התכניות המפורטות לעת כניסתן לתוקף. אזור מעורב למגורים, משרדים, מסחר ותעסוקה.		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע - ביטול תת אזור 101 ותיקון גבולות תת אזור 101ד'



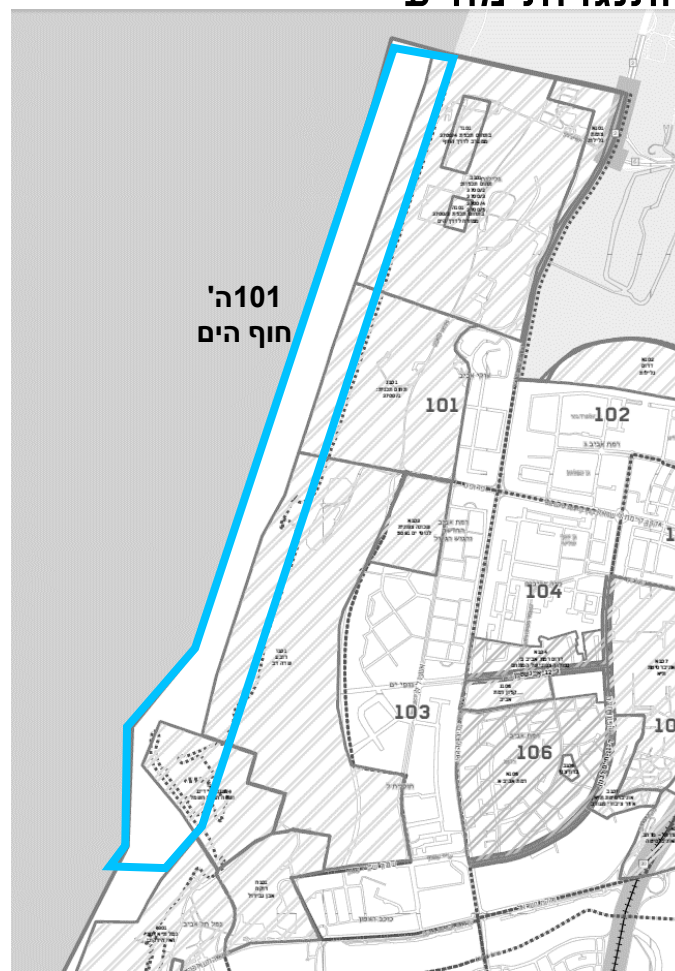
נספח אזורי ומרחבי תכנון מופקד



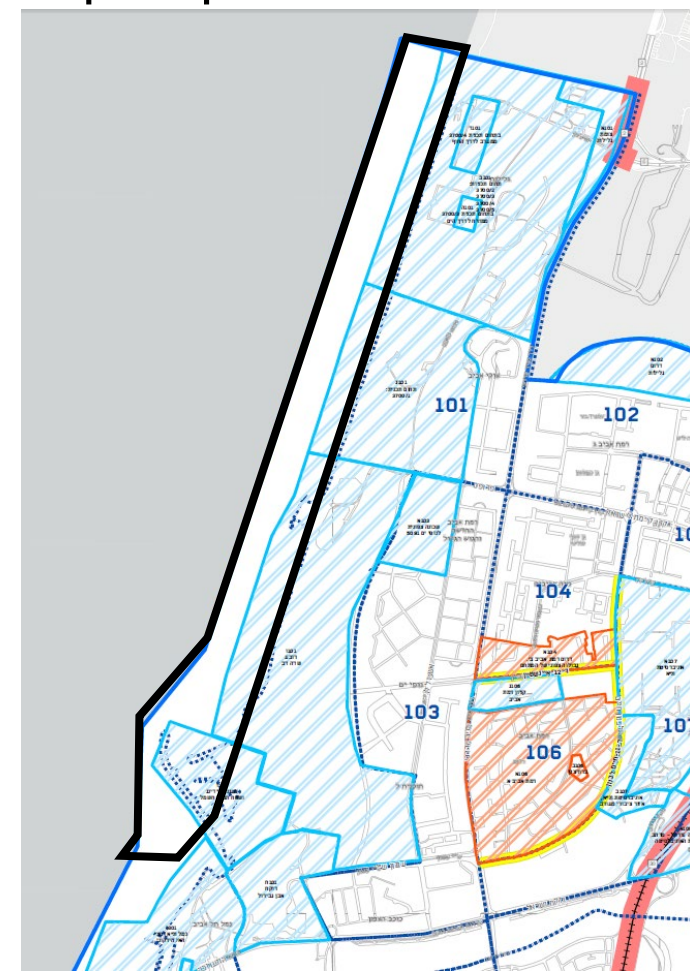
הרחבת גבול אזור תכנון 101 החל מהטיילת מערבה לטובת הקמת חופים בצפון העיר ויצירת תת אזור חדש 101ה - חוף הים, בהתאם להחלטת הולחוי"ף

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
לא רלוונטי	יעוד	
	שימושים	
	רח"ק מירבי	
	מס' קומות מירבי	
<u>תותר הקמת חופי רחצה. תותר הקמת שוברי גלים קבועים או פתרון אחר באישור הולחו"פ.</u> <u>תותר בניה של מוקדי שירותי חוף בהיקף של עד 300 מ"ר לחוף רחצה.</u>		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



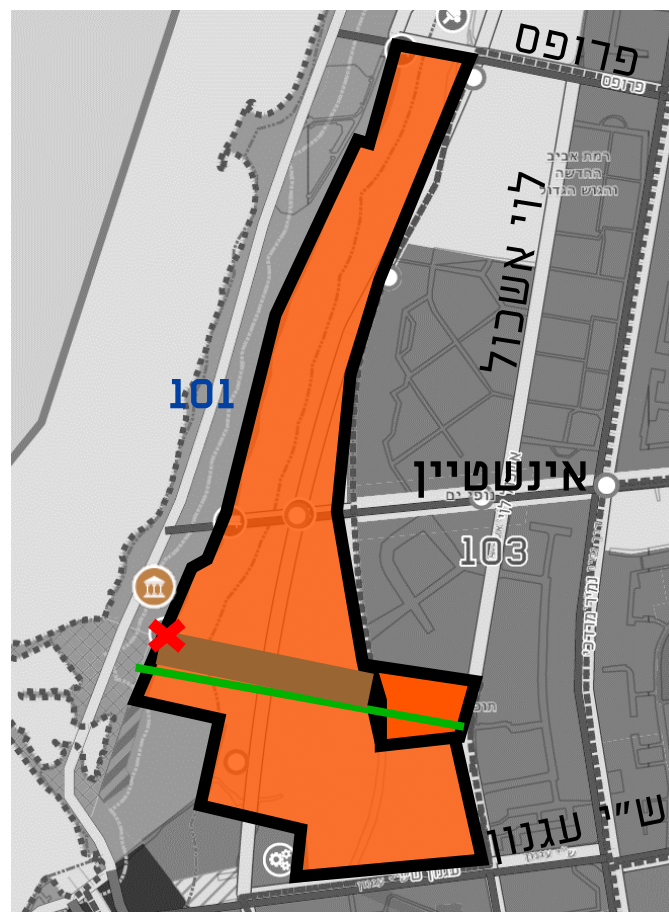
נספח אזורי ומרחבי תכנון מופקד



עדכון גבול אזורים 101 - 103, שינוי היעוד בהתאמה לתכנית רובע שדה דב תא/4444, סימון ציר ירוק ואזור מוסדות ציבור, ודיוק מיקום סימבול מוסד ציבורי חדש

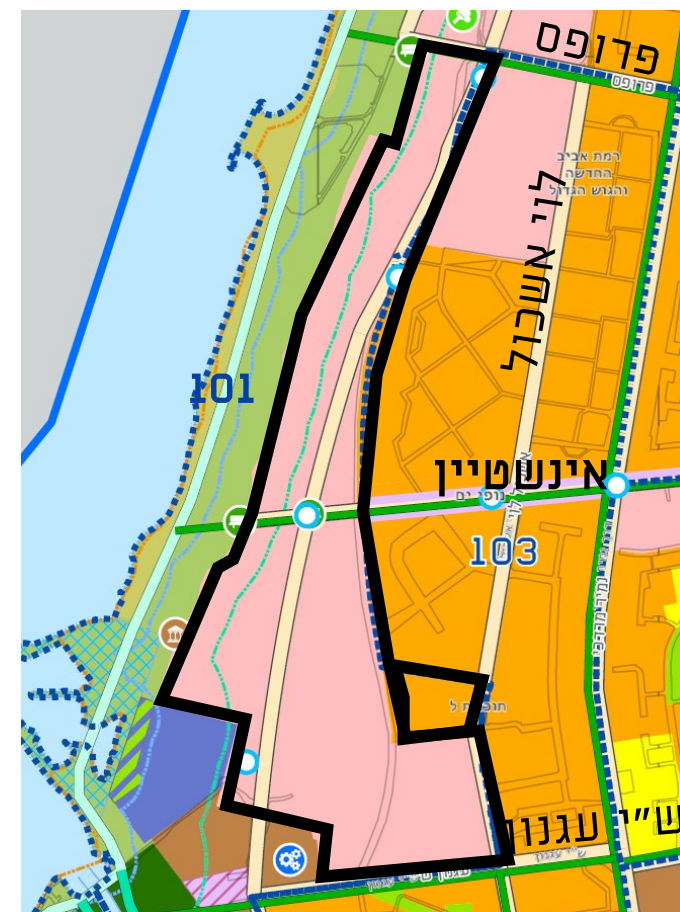
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
אזור מגורים בבניה רבת קומות	מעורב	יעוד
ללא שינוי	מגורים ותעסוקה	שימושים
ללא שינוי	בהתאם לתא/4444	רח"ק מירבי
ללא שינוי	45	מס' קומות מירבי
בתחום זה תחול תכנית תא/4444 והתכניות המפורטות. <u>בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות המפורטות תמ"ל/3001, תא/4444/1, תא/4444/2 (בתוקף), ותכנית זו, יגברו הוראות התכנית הנ"ל</u> <u>מוסד ציבורי עירוני חדש לרבות הקמת בית ספר ימי.</u>		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



אזור מגורים בבניה רבת קומות אזור מוסדות ציבור עירוניים ציר ירוק ראשי

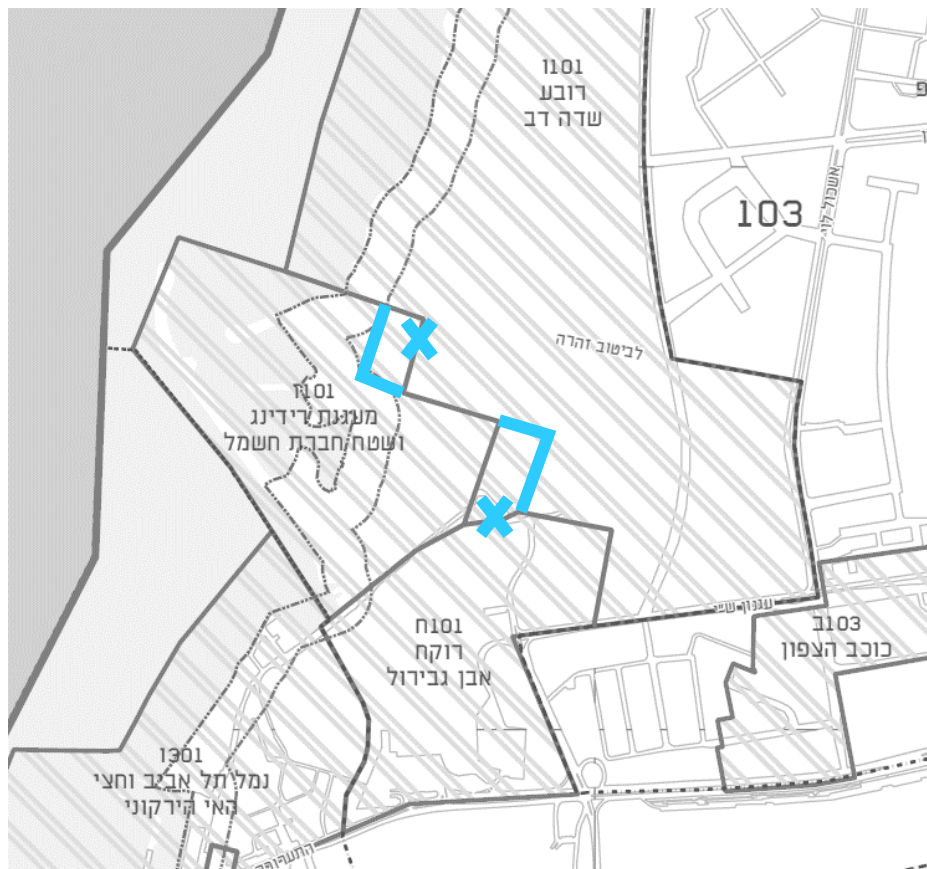
תשריט אזורי יעוד - מופקד



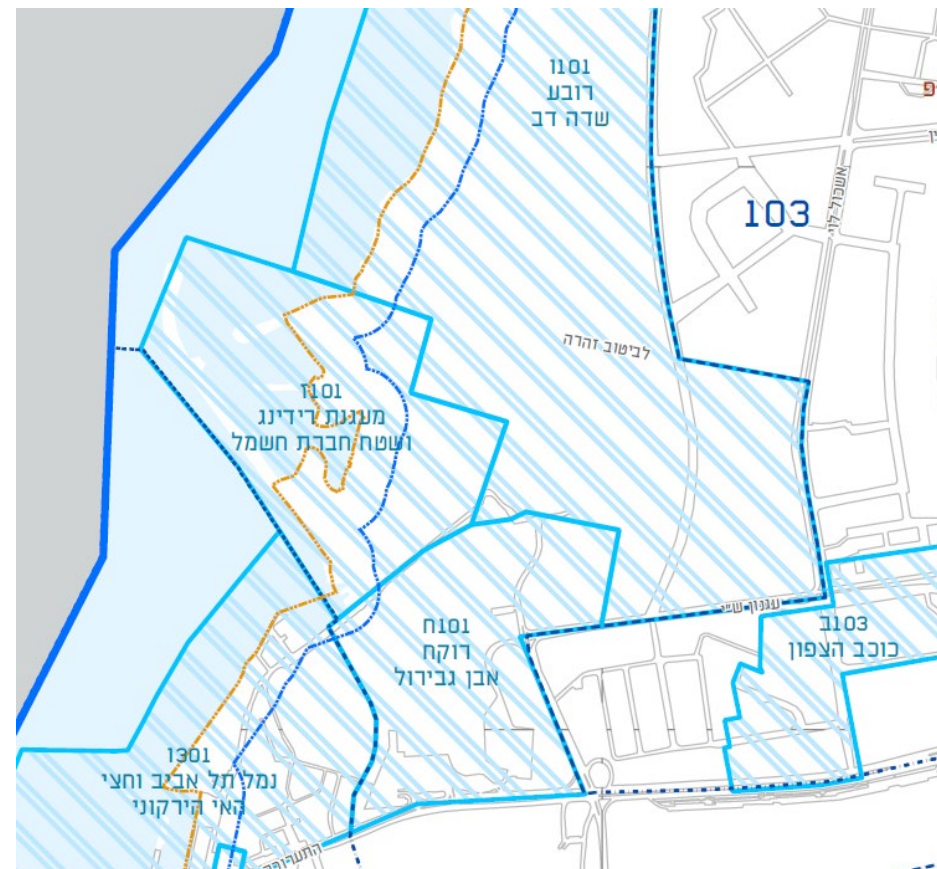
אזור מעורב מוסד ציבורי עירוני חדש

תיקון טכני - עדכון גבולות אזור 101' בהתאם לתכנית רובע שדה דב

התנגדות מה"ע

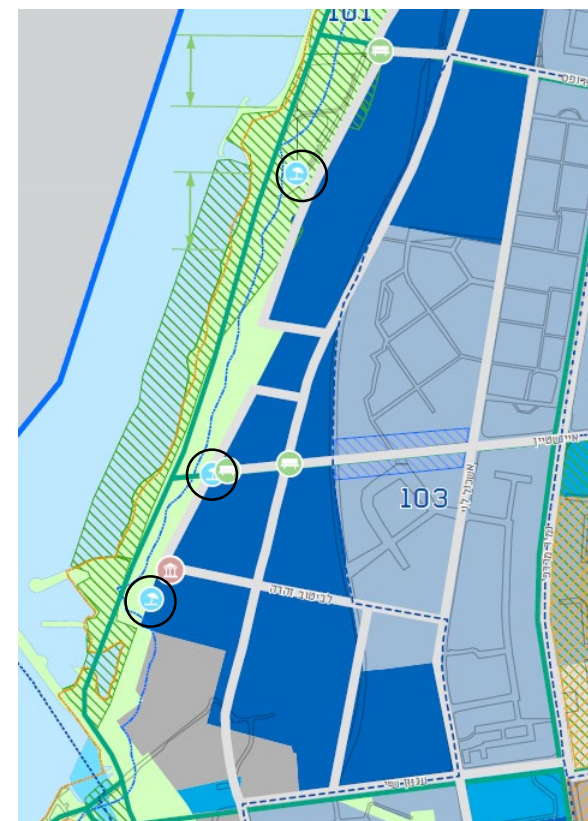


נספח אזורי ומרחבי תכנון מופקד



דיוק ההוראות בהתאם לתכנון מאושר של מוקדי פיתוח חופי

נספח עיצוב עירוני - מופקד



מוקד פיתוח חופי



התנגדות מה"ע	
... ד' נוסח מלא כולל הסעיפים שנותרו ללא שינוי בסעיף 7 בכתב ההתנגדות <u>כמות ומיקום מוקדי פיתוח</u> <u>חופי בתחום אזור 101 הינו</u> <u>בהתאם לתכניות מפורטות</u> <u>תא/3700 ו-תא/4444</u>	הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

101 – רחוב אבן גבירול ורחובות עירוניים

סימון אבן גבירול כציר מעורב לאור שינוי יעוד מעורב לאזורי מגורים בבניה עירונית רבת קומות והוספת חזיתות פעילות ברחובות עירוניים בסמוך לפארק החוף ובאינשטיין, ובהתאם להחלטת הולחו"ף

התנגדות מה"ע



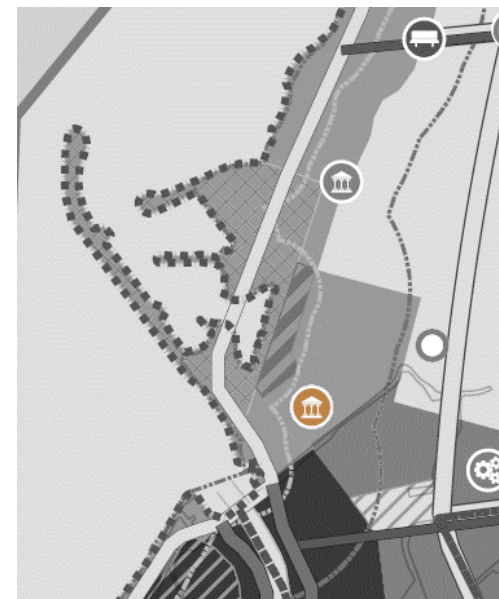
תשריט אזורי יעוד – מופקד



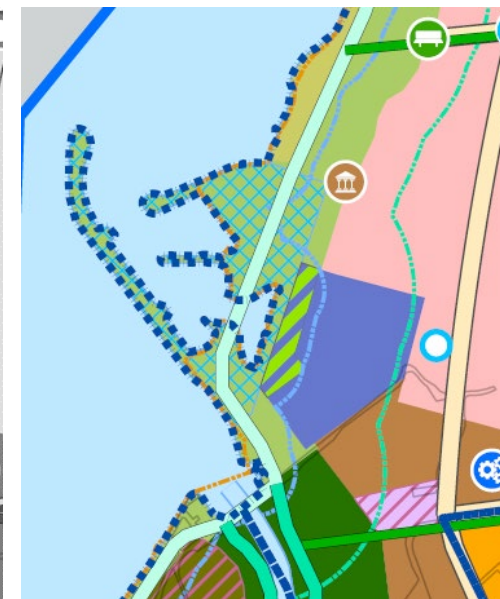
הוספת סימבול מוסד ציבורי; תוספת שטחי בנייה עבור מוקד פיתוח במעגנה; מחיקת הוראות לא רלוונטיות לאור תכנית מאושרת

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
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 לבחינה סביבתית ולאישור הולחויף. 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 והסטת הבינוי מזרחה ככל הניתן תוך הותרת מעבר רחב לאורך החוף. מרבית השטח המוצע למעגנת רדינג 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 בייס ימי ובכפוף לעריכת תסקיר השפעה על הסביבה הימית והיבשתית בהתאם: י בתחום תת אזור 101 כל תכנית מפורטת תידרש להתייחס לנושאים הבאים: מרחב ציבורי, קישוריות, שמירה על מבנים ומאפיינים ייחודיים, אלמנטים טכנולוגיים.		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



תשריט אזורי יעוד מופקד



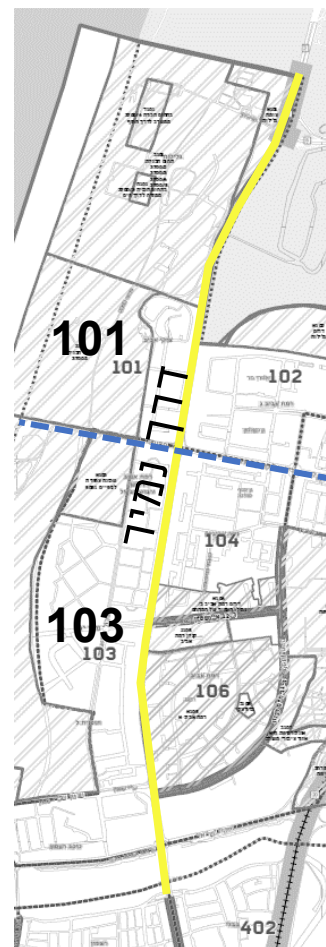
מוסד ציבורי עירוני חדש

התייחסות רציפה לדרך נמיר מהמרכז לצפון העיר, הוספת הנחיות לרחוב עירוני

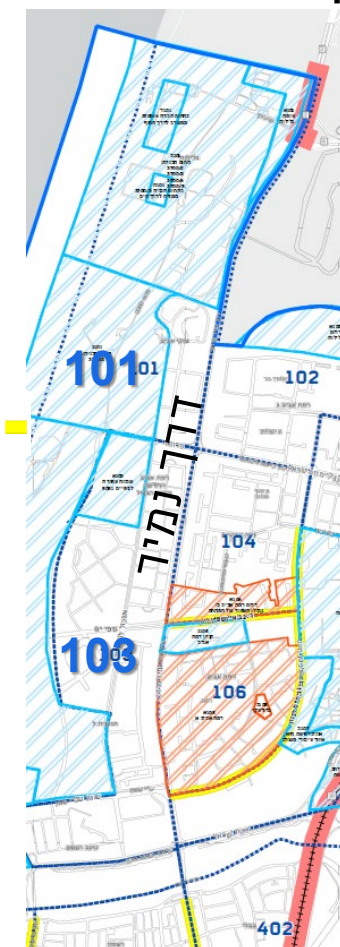
נספח אזורי ומרחבי תכנון
מופקד

התנגדות מה"ע

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
לא רלוונטי	יעוד	
	שימושים	
	רח"ק מירבי	
	מס' קומות מירבי	
ר-נמיר בתחום 101: איתור ושילוב חיבורים וחציות למרחב הסובב ובינם תמ"ל/3007, ביטול שיקוע מאושר בתכנית לכלי רכב בתחום הדרך. ר-נמיר בתחום אזור 103: - איתור ושילוב חיבורים וחציות למרחב הסובב - בינוי מלווה רחוב ופיתוח המרחב הציבורי למרחב הליכתי		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)



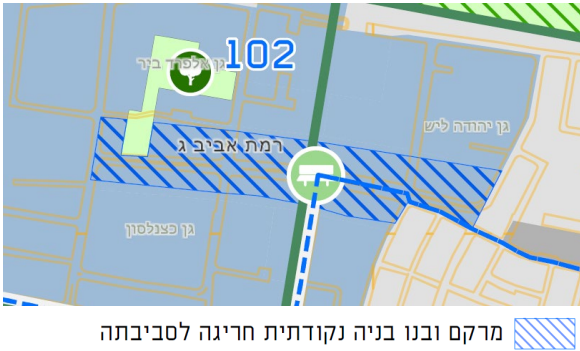
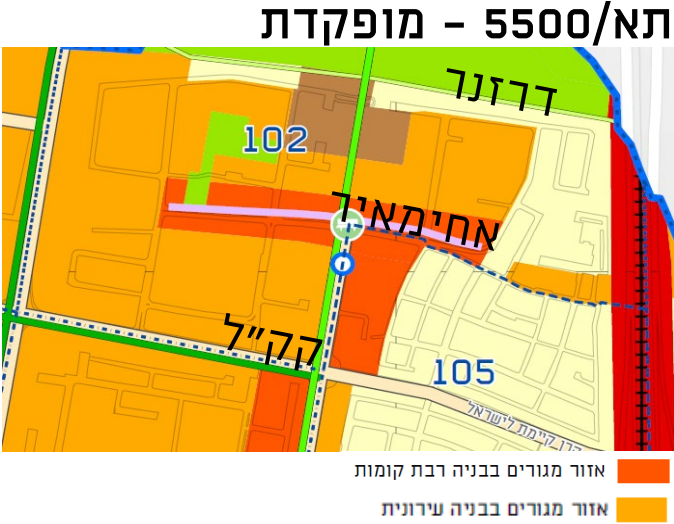
רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות
(ר-00)



מחיקת סימון בניה נקודתית - (לאור החלטת הועדה המחוזית). דיוק הוראות למרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה.

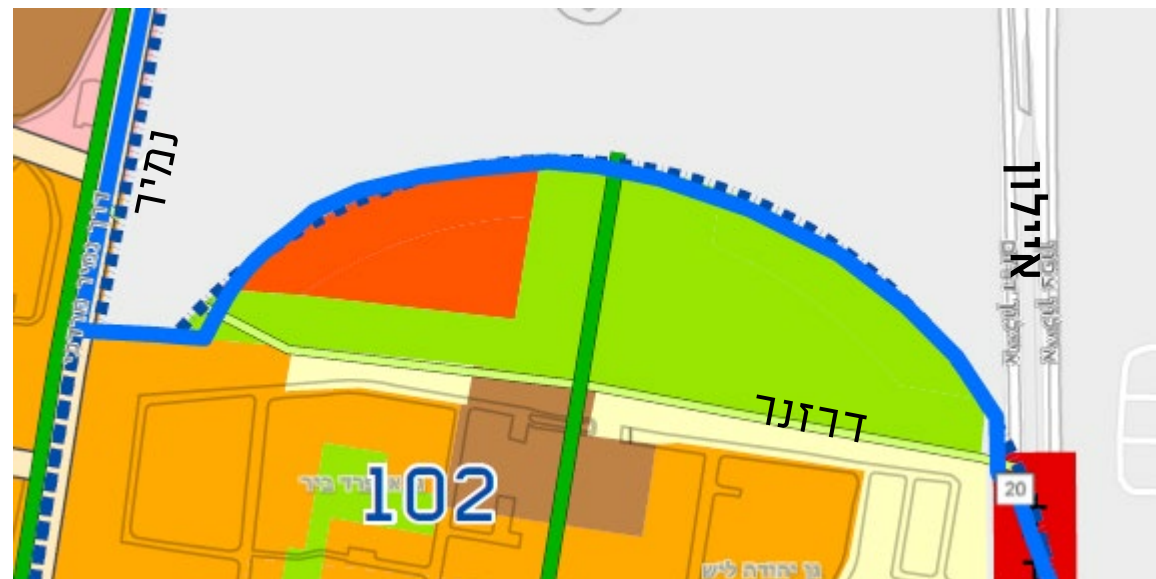
תיקון מוצע		תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי		יעוד	הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)
		שימושים	
		רח"ק מירבי	
		מס' קומות מירבי	
- לא תותר תוספת שטחי בנייה למעט תכניות שכוללות בתחומן אזור מגורים בבניה רבת קומות. למעט מעל-מדכים מקומיים קיימים למסחר ולתעסוקה בהם יחולו הוראות סעיף 3.3.6 לעיל. - במתחם מבנה השיכון ברח' ברקאי תותר תוספת שטחי בנייה בהתאם להוראות אזור הייעוד. - חזית מסחרית לאורך רחוב אחימאיר.		אזור מגורים בבניה עירונית	
- חזית מסחרית לאורך רחוב אחימאיר. - מרכז שוסטר ואלרם הם מרכזים מקומיים קיימים למסחר ולתעסוקה לגביהם יחולו הוראות סעיף 3.3.6 לעיל.		אזור מגורים בבניה רבת קומות	

התנגדות מה"ע



דיוק הוראות בהתאם לתכנית המקודמת בותמ"ל

תשריט אזורי יעוד - מופקד



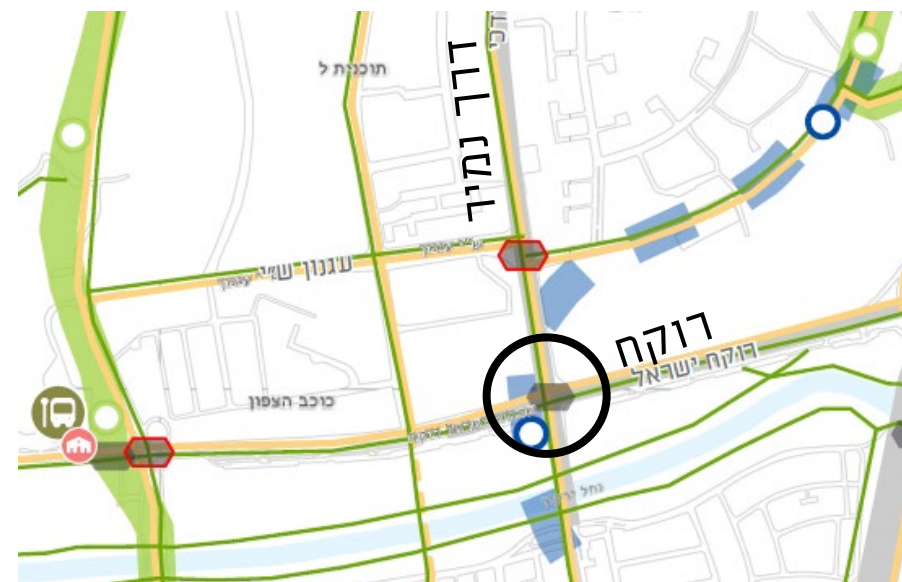
תיקון מוצע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	בניה רבת קומות	יעוד
ללא שינוי	תמהיל השימושים יהיה כ- 75% מגורים וכ-25% תעסוקה	שימושים
ללא שינוי	6	רח"ק מירבי
ללא שינוי	35	מס' קומות מירבי
... ר' נוסח מלא כולל הסעיפים שנותרו ללא שינוי בסעיף 13 בכתב ההתנגדות <u>הרח"ק ותמהיל השימושים יבחנו בהתאם למתחם הפיתוח בשלמותו.</u> <u>מיקום</u>, 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.		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

עדכון בהתאם לתכניות ארציות ותכנון המטרו

התנגדות מה"ע - שינוי "הפרדה מפלסת קיימת" ל"הפרדה מפלסית לביטול"



נספח תחבורה וניידות - מופקד



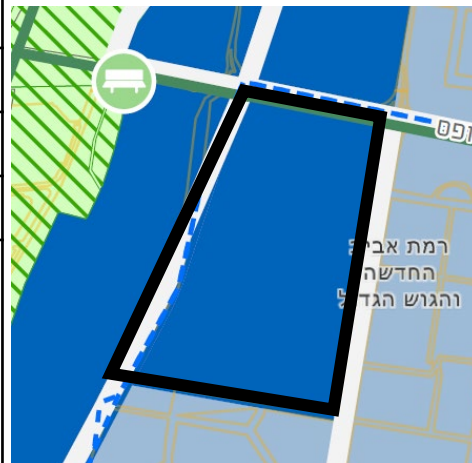
הפרדה מפלסית קיימת

הפרדה מפלסית מאושרת - לביטול

שינוי אזור יעוד, רח"ק וגובה

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
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
... ר' נוסח מלא כולל הסעיפים שנותרו ללא שינוי בסעיף 16 בכתב ההתנגדות • <u>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.</u> • <u>רח"ק ממוצע בהתאם לסעיף 3.1.8</u> • <u>במגורים תינתן עדיפות לבניה מרקמית.</u> • <u>התמהיל בכלל התכנית יהיה כ-25% שימושי תעסוקה וכ-75% שימושי מגורים.</u> • <u>תמהיל עד 75% מגורים ולפחות 25% מסחר 1 ותעסוקה 1 במבנים נפרדים או במבנים מעורבים שימושים</u> • <u>תכנית חדשה תקבע את שטחי הציבור הפתוחים והבנויים הנדרשים בהתאם לבדיקה פרוגרמטית עירונית, וככל שיימצא שניתן להקטין ביחס למצב המאושר, ניתן יהיה לעשות זאת ללא הוספת שטחים חלופיים כנגדם.</u>		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

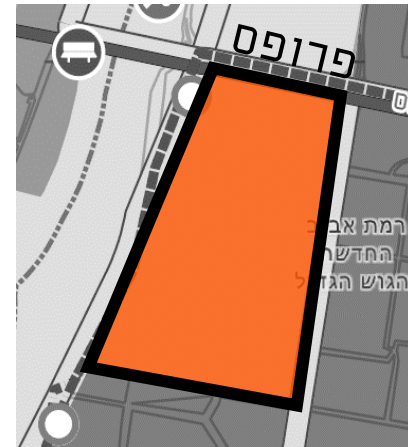
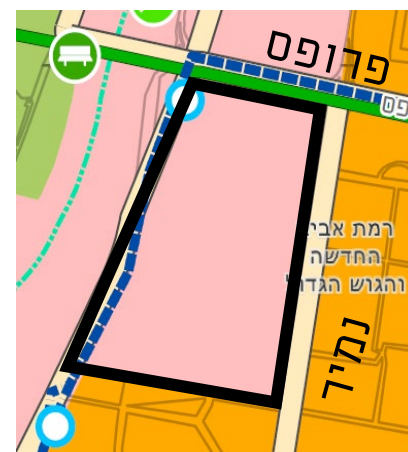
נספח עיצוב עירוני



עד 20 קומות

עד 45 קומות

תשריט אזורי יעוד



אזור מעורב

אזור מגורים בבניה רבת קומות

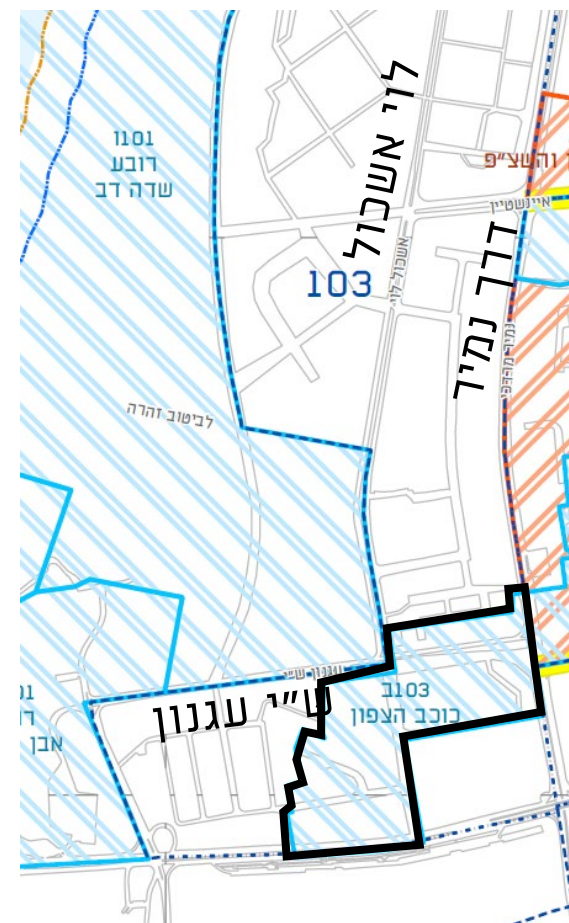
תא/5500 - מופקדת

התנגדות מה"ע

הוראות שימושים

נספח אזורי ומרחבי תכנון מופקד

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
לא רלוונטי	יעוד	
	שימושים	
	רח"ק מירבי	
	מס' קומות מירבי	
באזורי יעוד למגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 15%. <u>לא תותר תוספת שטחי בנייה באזור 103ב' כוכב הצפון</u>		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

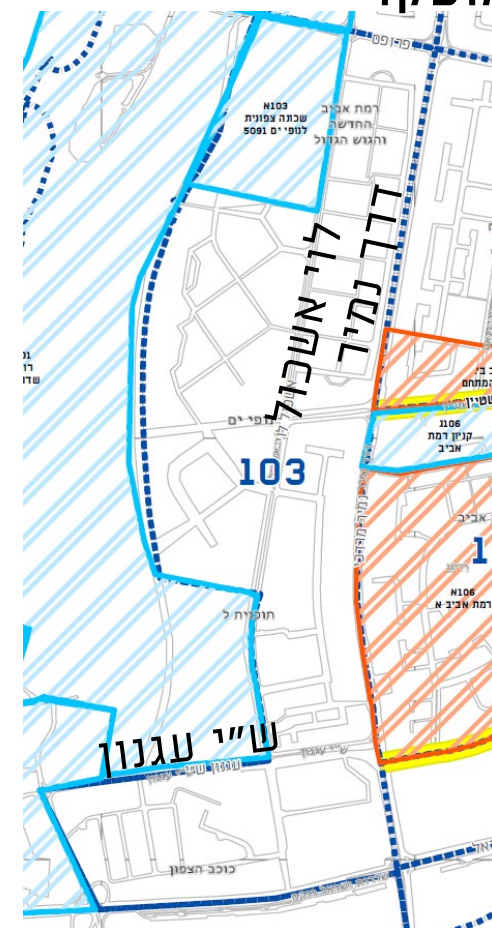
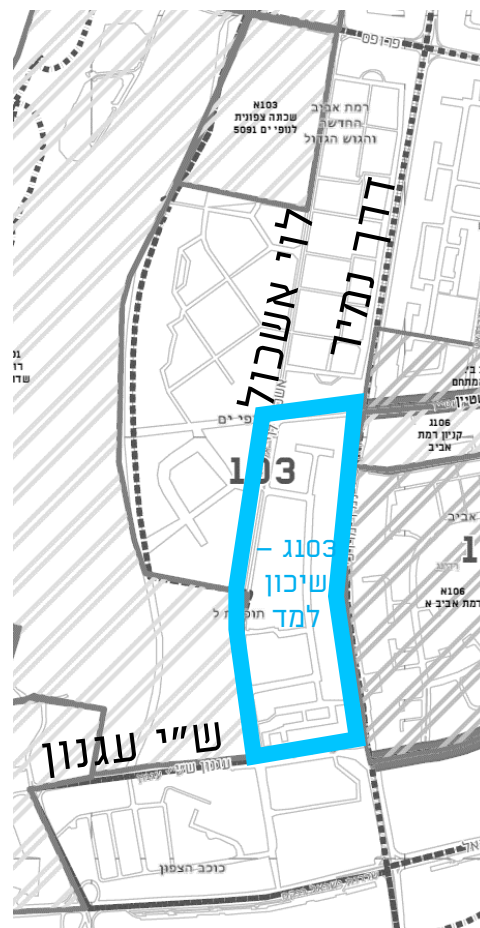


יצירת תת אזור לשיכון למד ודיוק ההוראות לגביו

נספח אזורי ומרחבי תכנון
מופקד

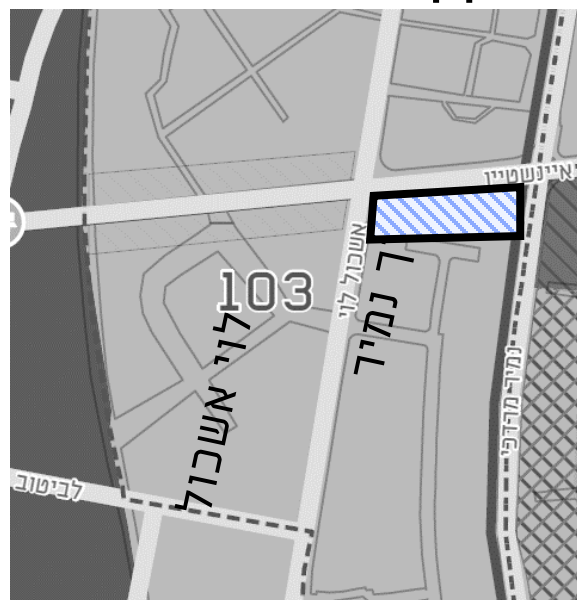
תיקון מוצע

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
לא רלוונטי		יעוד
		שימושים
		רח"ק מירבי
		מס' קומות מירבי
<u>לא תותר תוספת שטחי בנייה באזור 103 למעט באזור תכנון 103 ג' – שיכון למד</u>		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)



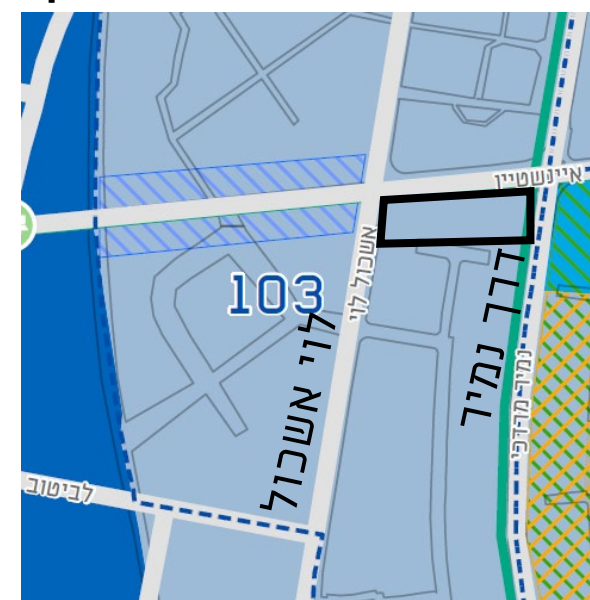
השלמת רצף תכנוני ומתן גמישות תכנונית

תיקון מוצע



מרקם ובנו בניה נקודתית חריגה לסביבתה

נספח עיצוב עירוני מופקד



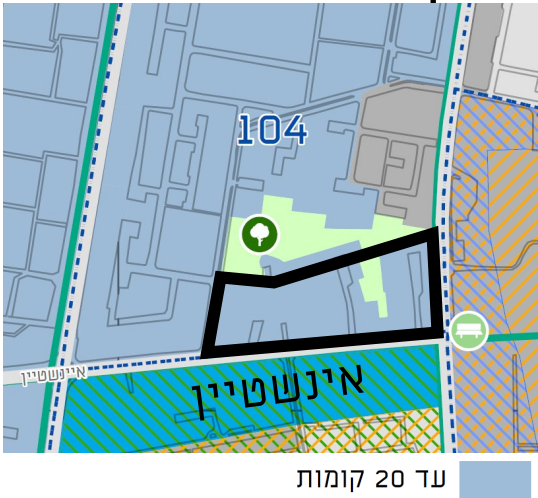
מרקם ובנו בניה נקודתית חריגה לסביבתה

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
לא רלוונטי	יעוד	
	שימושים	
	רח"ק מירבי	
	מס' קומות מירבי	
- מקום בו מסומנת בנייה נקודתית חריגה לסביבתה יותר עד רח"ק 6. <u>רח"ק ממוצע בהתאם לסעיף 3.1.8</u>		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התייחסות לנושא השימור בהתאם להחלטת המחוז

תיקון מוצע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	בניה עירונית	יעוד
ללא שינוי	מגורים	שימושים
ללא שינוי	תוספת דרגת רח"ק (התחדשות 4+1)	רח"ק מירבי
ללא שינוי	תוספת דרגת גובה (התחדשות 20)	מס' קומות מירבי
הערות נוסח להטמעה בטבלה (5.4) - יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2 והוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות תוכנית 4.4.2 באזור המסומן. - כל תכנית שתקודם באזור זה תתייחס להיבטים הבאים: - שמירה על המרכיבים המאפיינים את "שיכון לדוגמא", לרבות העמדת הבניינים הכללית סביב דצף שטחים משותפים פתוחים ומגוננים, שמירת האופי הנופי, מערך הנגישות ועוד. - מרכיבים לשימור לאורך רחוב איינשטיין. - תוספת רח"ק עפ"י הוראות למתחם התחדשות יותרו בהתאם למסמך המדיניות. - בתחום 'תכנית איינשטיין 73-69' (תא/4698), 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.		

נספח עיצוב עירוני מופקד

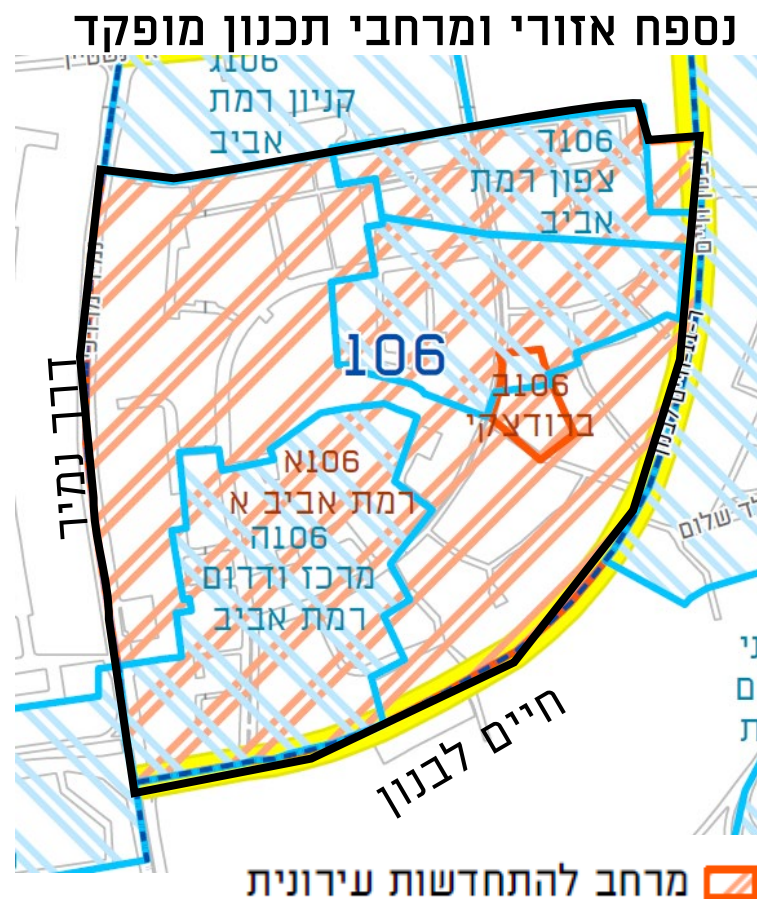


התנגדות מה"ע



מחיקת הערה מיותרת

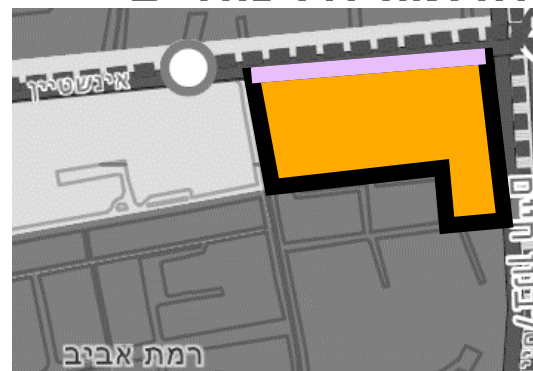
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	מגורים בבניה עירונית נמוכה ובניה עירונית	יעוד
ללא שינוי	מגורים	שימושים
ללא שינוי	ללא שינוי	רח"ק מירבי
ללא שינוי	15	מס' קומות מירבי
יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2 ומרקם בנוי לשימור, כמצוין בסעיף 4.4.2 תכנית מפורטת תכלול התייחסות לנושאים הבאים: העמדת המבנים הכללית סביב רצף שטחים משותפים פתוחים ומגוננים: 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:		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)



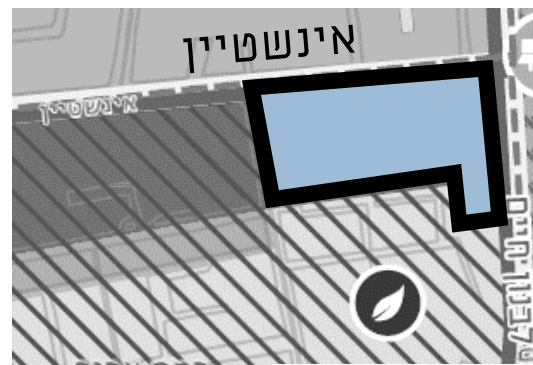
שמירה על השימוש למעונות ודיור מוגן וערכים אדריכליים

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
בניה עירונית (תוספת סימון חזית פעילה)	מעורב	יעוד
מגורים מיוחדים (מכוח ייעודי הקרקע הקיימים)	מגורים ותעסוקה	שימושים
4	5	רח"ק מירבי
20	30	מס' קומות מירבי
בדופן הדרומית של רחוב אינשטיין בין רחוב חיים לבנון לברודצקי-דרך נמיר - רח"ק מקסימלי 5, תתאפשר בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד 30 קומות. מעונות הסטודנטים והדיור המוגן הם בעלי ערכים אדריכליים והיסטוריים ראויים לשמירה. תכנית עתידית יאפשרו תוספת שטחי בניה בהתאם לאזור הייעוד לצד שימור וחינוך של הבניינים הקיימים. הבינוי הקיים ישולב בתכנון העתידי. לא יותרו מגורים מלבד דיור מוגן ומעונות לסטודנטים.		
		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



א. מגורים בבניה עירונית חזית פעילה

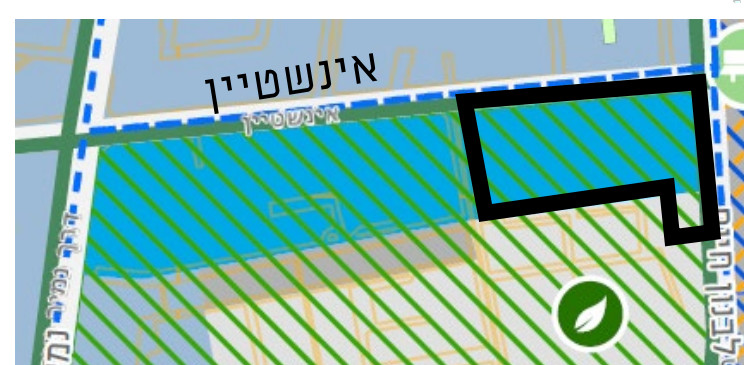


עד 20 קומות

תא/5500 - מופקדת



א. מעורב לתעסוקה ולמגורים



עד 30 קומות

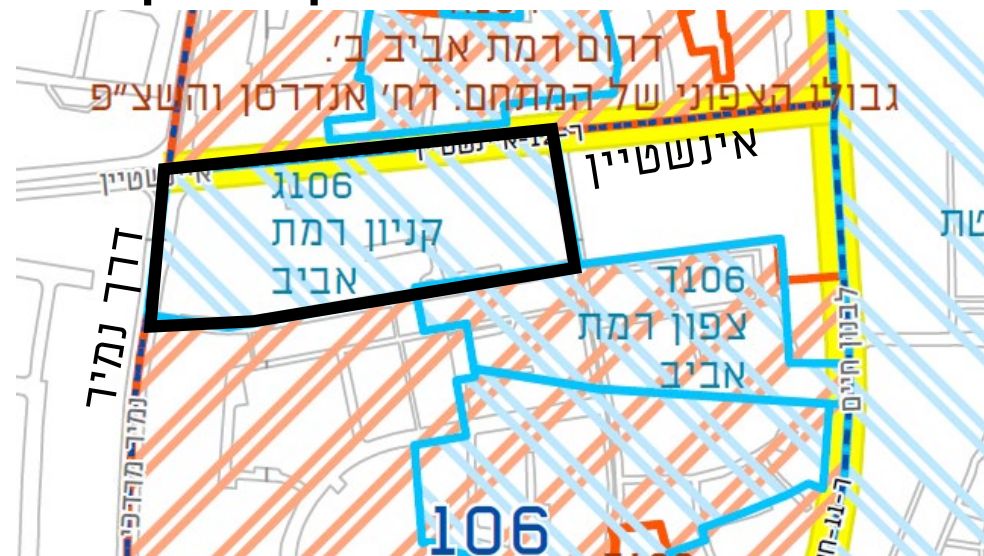
תשריט אזורי יעוד

נספח עיצוב עירוני

עדכון הנחיית תמהיל שימושים

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	מעורב	יעוד
ראו הערות	-	שימושים
ללא שינוי	5	רח"ק מירבי
ללא שינוי	25	מס' קומות מירבי
<u>במגרשים בייעוד מסחרי לפי תכנית תקפה - תכנית עתידית תקבע לפחות 75% מהשטחים המותרים עבור שימושי תעסוקה 1, מסחר 1+2 ולפחות 10% עבור שימוש מגורים להשכרה בבעלות אחודה לצמיתות.</u>		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

נספח אזורי ומרחבי תכנון מופקד



עדכון הרח"ק והתמהיל בחלק מהאזור הסמוך לאזור תעסוקה; הוספת חזית פעילה

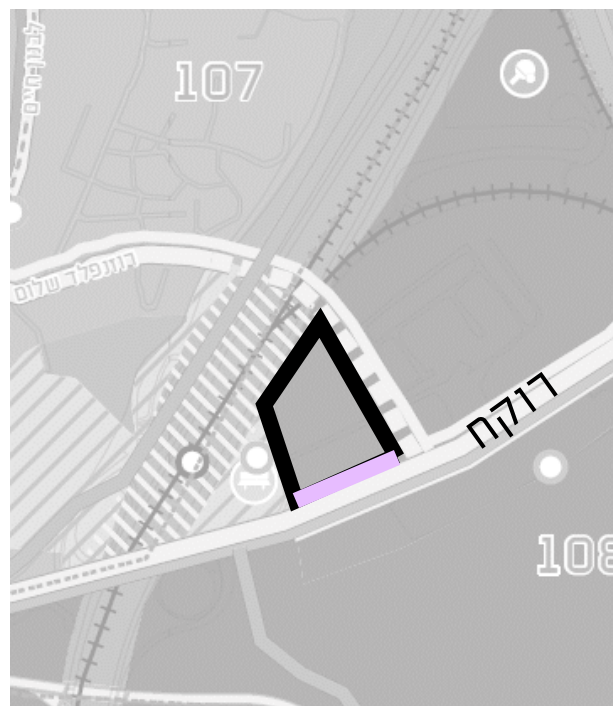
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	אזור פעילות מיוחד	יעוד
ר' הערות	בהתאם לתכנית 2540	שימושים
ר' הערות	בהתאם לתכנית 2540	רח"ק מירבי
ללא שינוי	30	מס' קומות מירבי

... ר' נוסח מלא כולל הסעיפים שנותרו ללא שינוי בסעיף 25
בכתב ההתנגדות

- האזור מיועד למרכז תערוכות, כנסים וירידים. השימושים והרח"ק יהיו לפי תכנית תא/2540 על שינוייה, מלבד מערבית ל'רחוב עירוני מוצע' ומזרחית לאייזיק רמבה בו יתאפשר בינוי עד רח"ק מירבי 8, גובה מירבי עד 30 קומות.
- יותר 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.

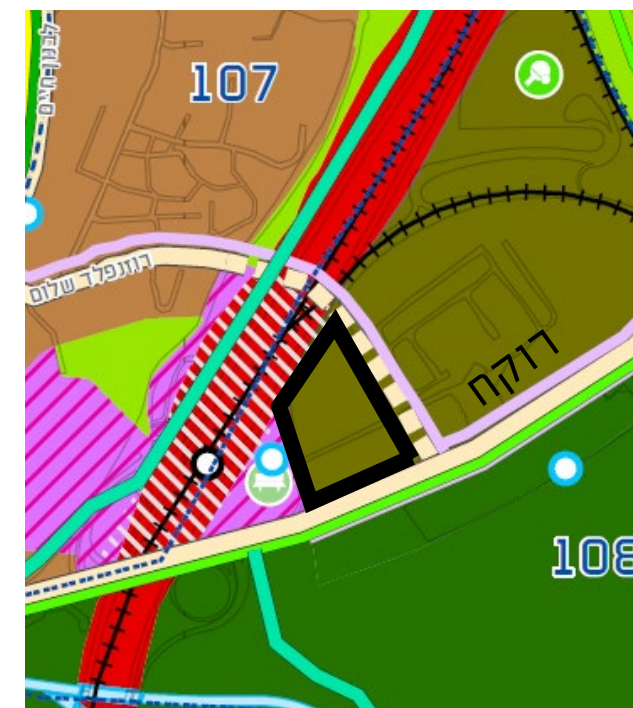
הערות
(נוסח להטמעה
בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



חזית פעילה

תשריט אזורי יעוד מופקד



אזור פעילות מיוחד

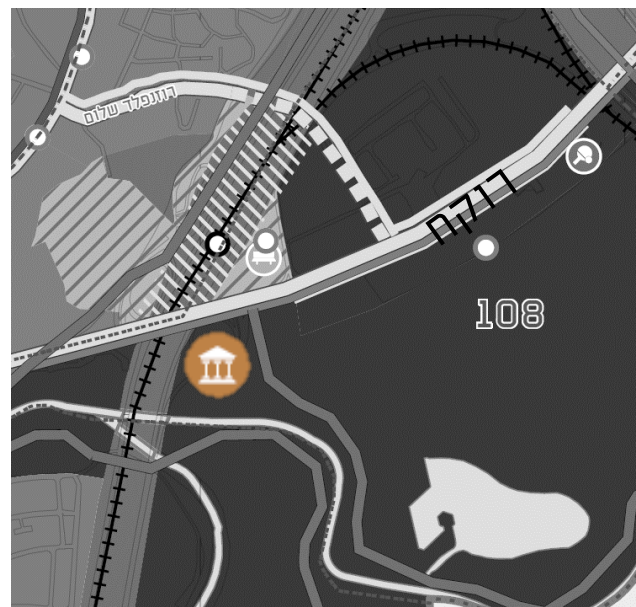
הוספת סימבול 'מוסד ציבורי עירוני חדש' והוראות לצורך התאמה לתמ"א 3/א/10 שינוי 3 ואפשרות לשימוש מחדש במיכלים Re-use

תיקון מוצע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	שטח פתוח מטרופוליני	יעוד
ללא שינוי	מרחב ציבורי	שימושים
ר' הערות	ללא	רח"ק מירבי
ללא שינוי	ללא	מס' קומות מירבי

- שטחי בנייה מירביים יהיו השטחים הקיימים במיכלים 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 3/א/10 שינוי 3, זכויות הבניה לא יבואו במניין הזכויות בשטח ציבורי פתוח לפי תמ"מ 5/2.

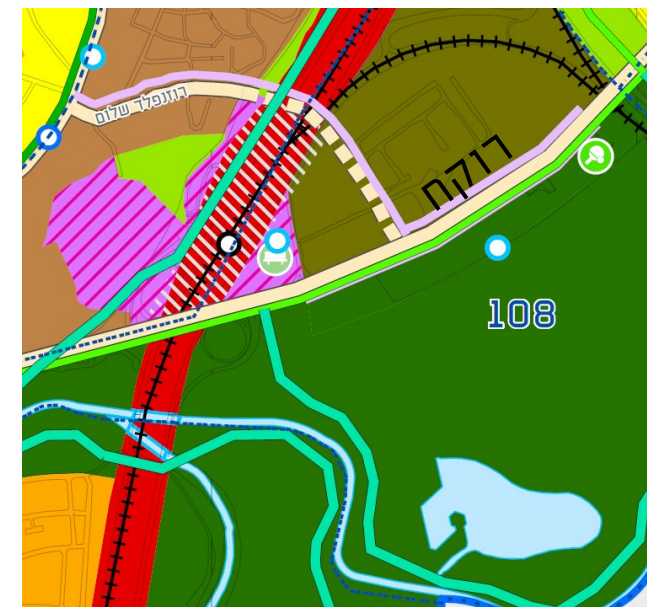
הערות
(נוסח להטמעה
בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



מוסד ציבורי עירוני חדש

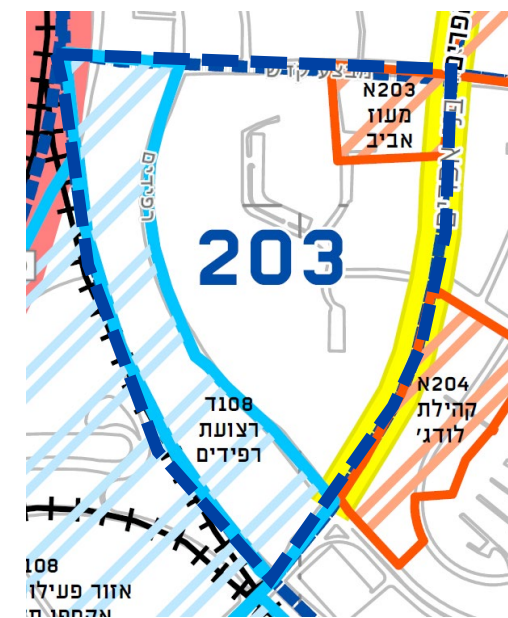
תשריט אזורי יעוד מופקד



תיקון גבול מרחבי תכנון 203 ו-108, וקביעת הוראות תכנון

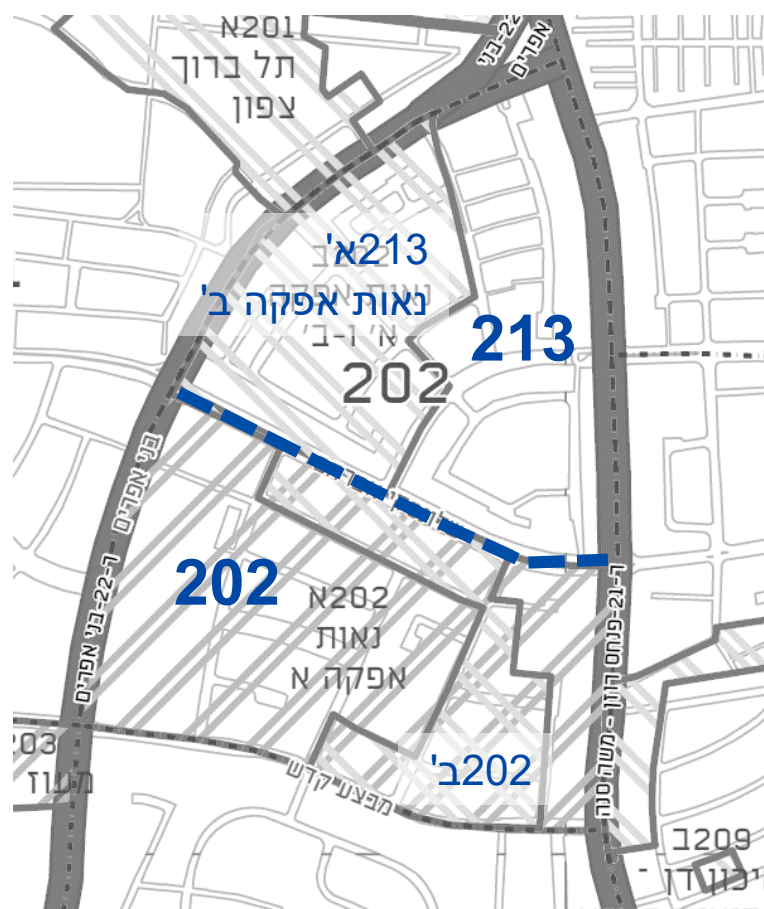
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	שטח פתוח מטרופוליני	יעוד
ללא שינוי	מרחב ציבורי	שימושים
ללא שינוי	ללא	רח"ק מירבי
ללא שינוי	ללא	מס' קומות מירבי
- הרצועה תשמש כשטח פתוח בדגש על טבע עירוני. - בכפוף לבחינת ערכי הטבע, יתאפשר פיתוח של מבני ציבור, ושימושים נוספים ככל שימצא לנכון בבחינה תכנונית בשטחים המופרים ברצועה, בהתאם להנחיות תממ 5. - תכנון הרצועה יתיחס 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.		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע

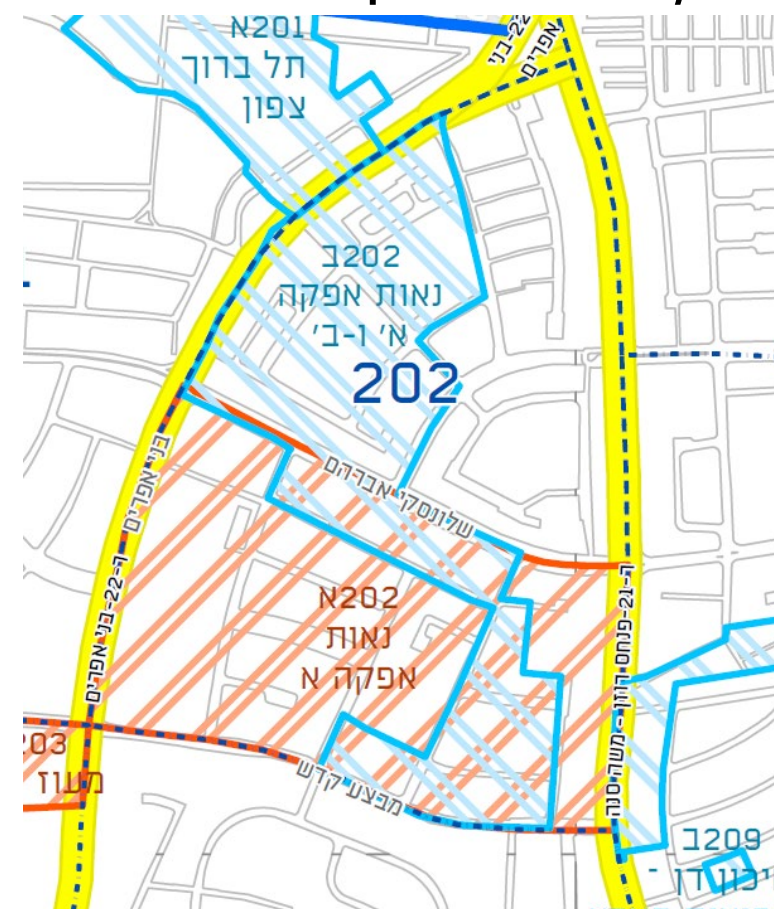
נספח אזורי ומרחבי
תכנון מופקד

הפרדה בין שכונות נאות אפקה א' (202) ונאות אפקה ב' (213) לשני מרחבי תכנון; הפרדת אזור הוראות מיוחדות 202 ב' בהתאם ויצירת אזור 213 א'

התנגדות מה"ע



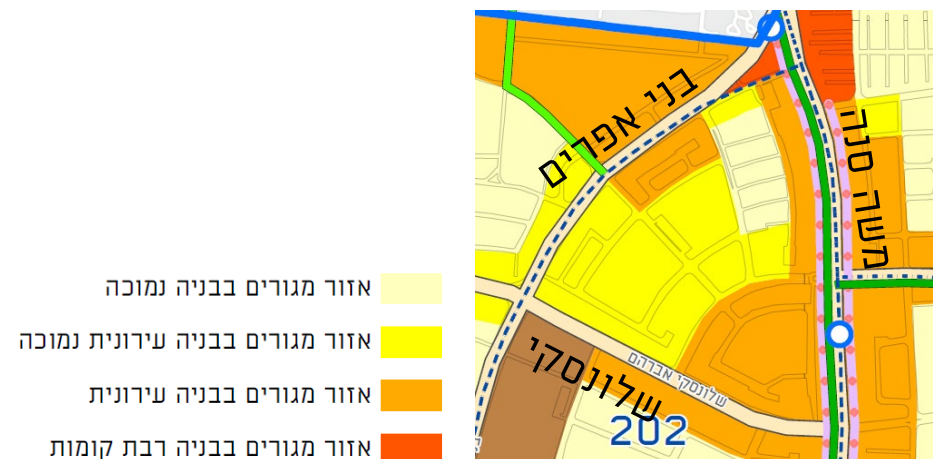
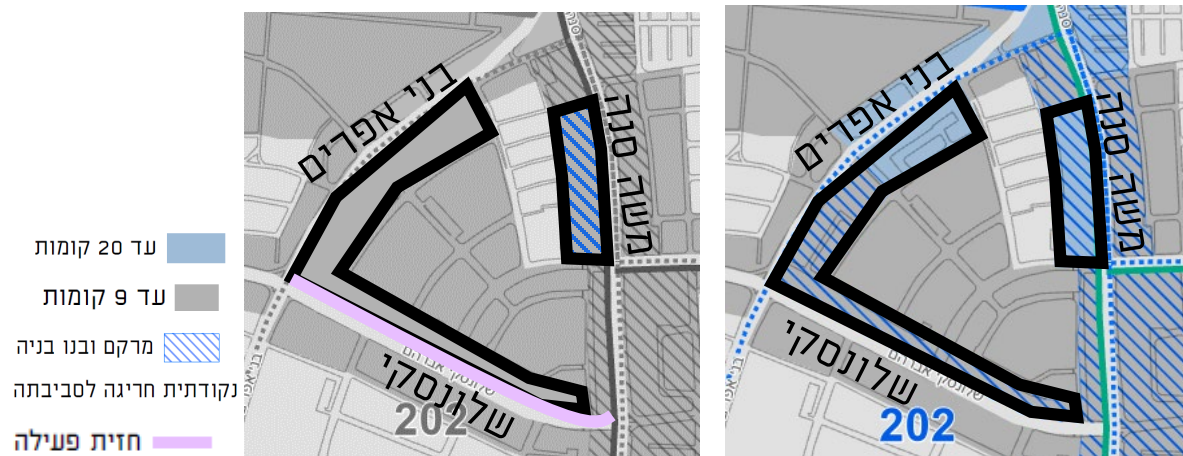
תא/5500 - מופקדת



הסרת סימון בניה נקודתית ועידכון גובה לאורך בני אפרים ושלונסקי ובמשה סנה ליצירת רציפות
תכנונית. הוספת חזית פעילה ברחוב שלונסקי.

ת/א/5500 מופקדת		תיקון מוצע	
יעוד	שימושים	רח"ק מירבי	
			מס' קומות מירבי
ראו הערות			
הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)	213 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	- בדופן הרחובות שלונסקי ובני אפרים יותר עד 10 קומות - בתחום המסומן ברחובות שלונסקי, אלתרמן ובני אפרים גובה הבניה עד 10 קומות ו/או בהתאם להגדרת מבנה גבוה בחוק התכנון והבניה. - במקום בו מסומנת בניה נקודתית חריגה לסביבתה תותר בניה עד 20 קומות.	
	אזור מגורים בבניה עירונית	- בדופן הרחובות שלונסקי ובני אפרים יותר עד 10 קומות - בניה נקודתית חריגה לסביבתה תותר רק בפינות הרחובות משה סנה וגליקסברג ומשה סנה ושלונסקי ועד לגובה של 20 קומות. - גובה הבניה עד 10 קומות ו/או 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.	

תא/5500 - מופקדת התנגדות מה"ע



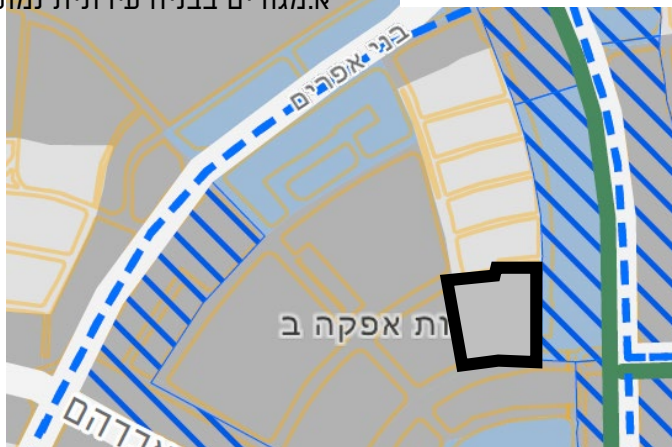
עדכון היעוד, הרח"ק והגובה לצורך השלמת הרצף התכנוני.

תיקון מוצע	תא/5500 הוגש למחוז	
מגורים בבניה עירונית נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	יעוד
ללא שינוי	מגורים	שימושים
3	1	רח"ק מירבי
9	4	מס' קומות מירבי

תיקון מוצע



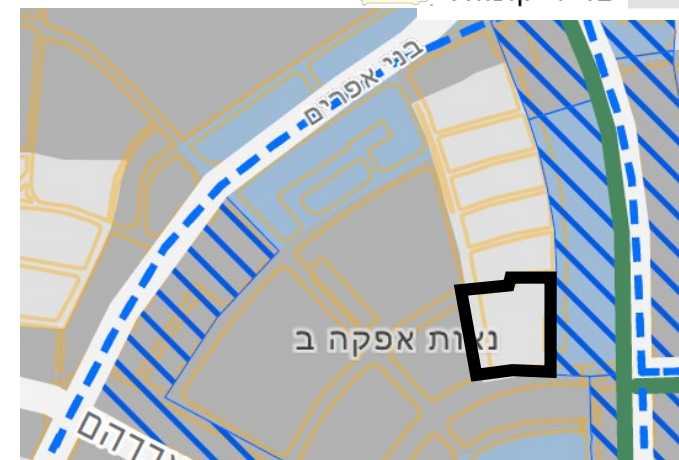
עד 9 קומות
א.מגורים בבניה עירונית נמוכה



תא/5500 – הוגש למחוז



עד 4 קומות
א.מגורים בבניה נמוכה



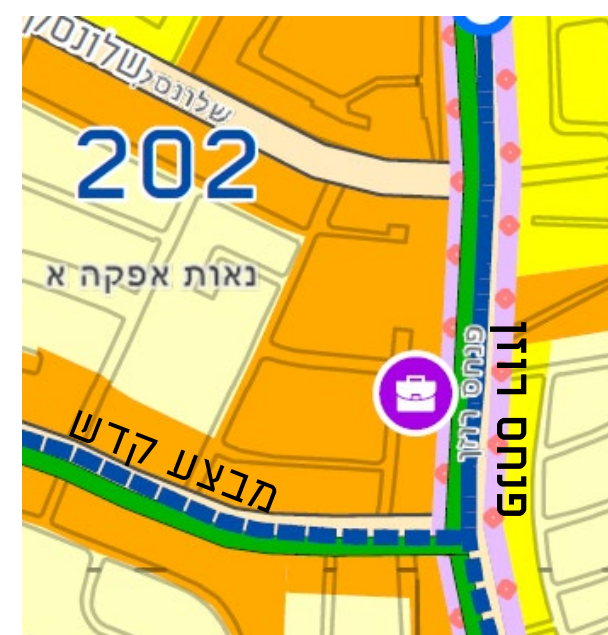
ביטול סימבול 'מוקד תעסוקה חדש' אשר היה מיועד למרחב כיתן גולף שפוחת ואוכלס, והפיכתו לסימבול 'מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה' בהתאם לבינוי לאורך רחוב סלוניקי, תוספת זכויות והנחיות גובה

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה הגובל בפנחס רוזן	מוקד תעסוקה חדש	יעוד
ללא שינוי	מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי	שימושים
6	5	רח"ק מירבי
ר' הערות	20+ בניה נקודתית חריגה לסביבתה	מס' קומות מירבי
- למרות האמור בסעיף 3.3.65, במתחם זה יותרו עד 25% שימושי מגורים בנוסף לשימושים המותרים במרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה מוקד-תעסוקה חדש. - תכנון במרחב חייב יהיה לכלול שילוב של בניה מרקמית בגובה מירבי של 9 קומות עם בניה גבוהה עד לגובה מירבי של 20 קומות. - אופי הבינוי ותמהיל התעסוקה יהיה מוכוון לתעסוקה מקומית - רח"ק ממוצע לפי סעיף 3.1.8		
		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

תשריט אזורי יעוד מופקד



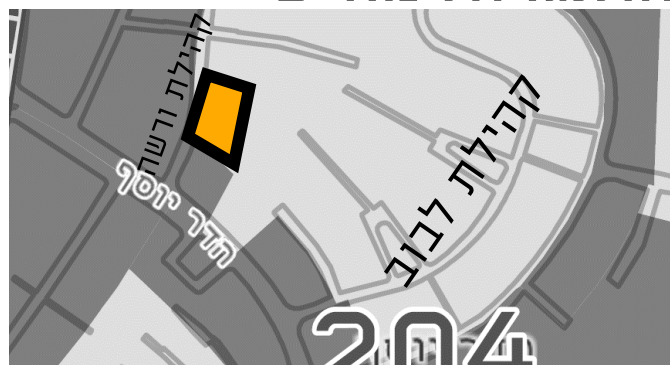
מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה



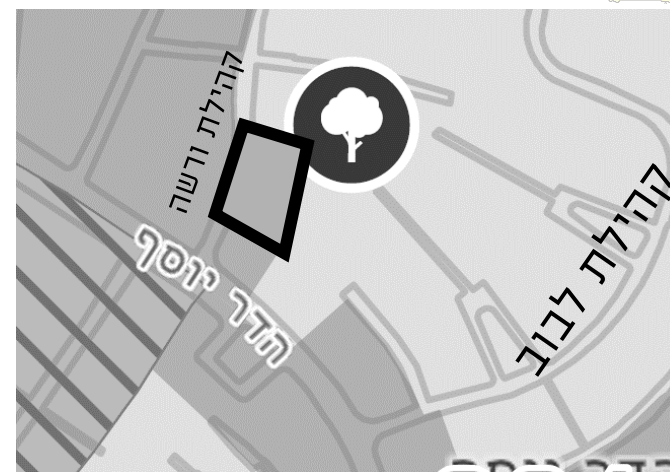
מוקד תעסוקה חדש

עדכון היעוד, הרח"ק והגובה לצורך התאמה למסמך מדיניות הדר יוסף

התנגדות מה"ע

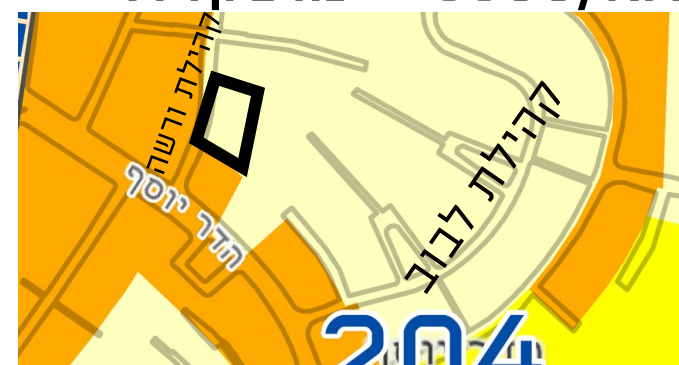


א. מגורים בבניה עירונית



עד 9 קומות

תא/5500 - מופקדת



א. מגורים בבניה נמוכה



עד 4 קומות

תשריט אזורי יעוד

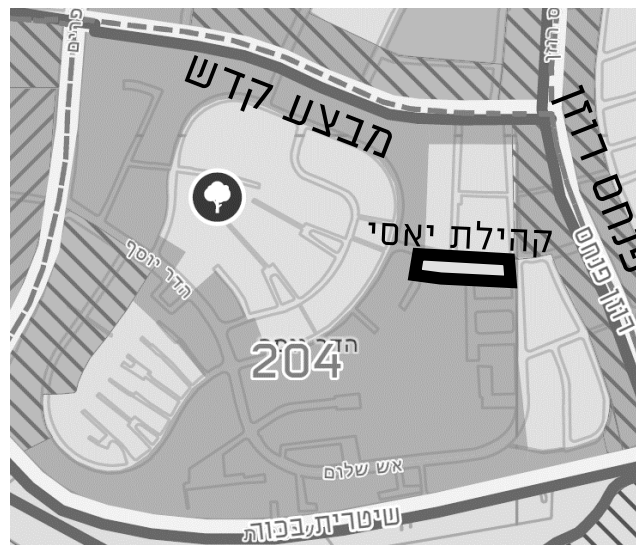
נספח עיצוב עירוני

תיקון מוצע	תא/5500 מופקדת	
מגורים בבניה עירונית	מגורים בבניה נמוכה	יעוד
מגורים	מגורים	שימושים
4	1	רח"ק מירבי
9	4	מס' קומות מירבי

תיקון טכני - התאמת הגובה לנספח אזורי יעוד, למסמך מדיניות הדר יוסף

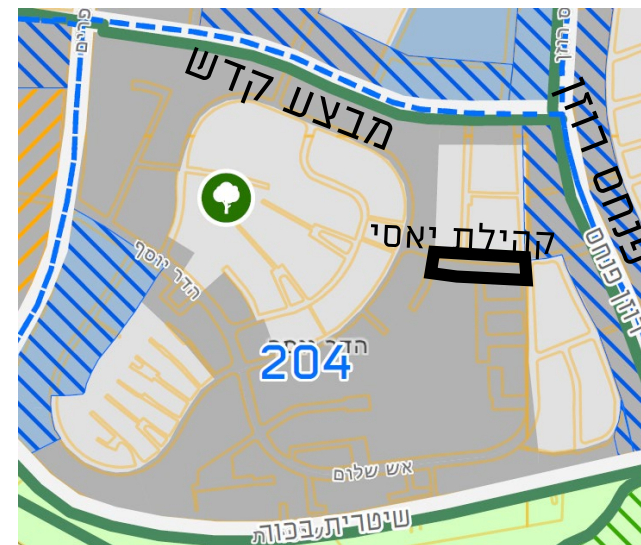
התנגדות מה"ע	מא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	מגורים בבניה נמוכה	יעוד
ללא שינוי	מגורים	שימושים
ללא שינוי	1	רח"ק מירבי
4	9	מס' קומות מירבי
		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



עד 4 קומות

נספח עיצוב עירוני מופקד

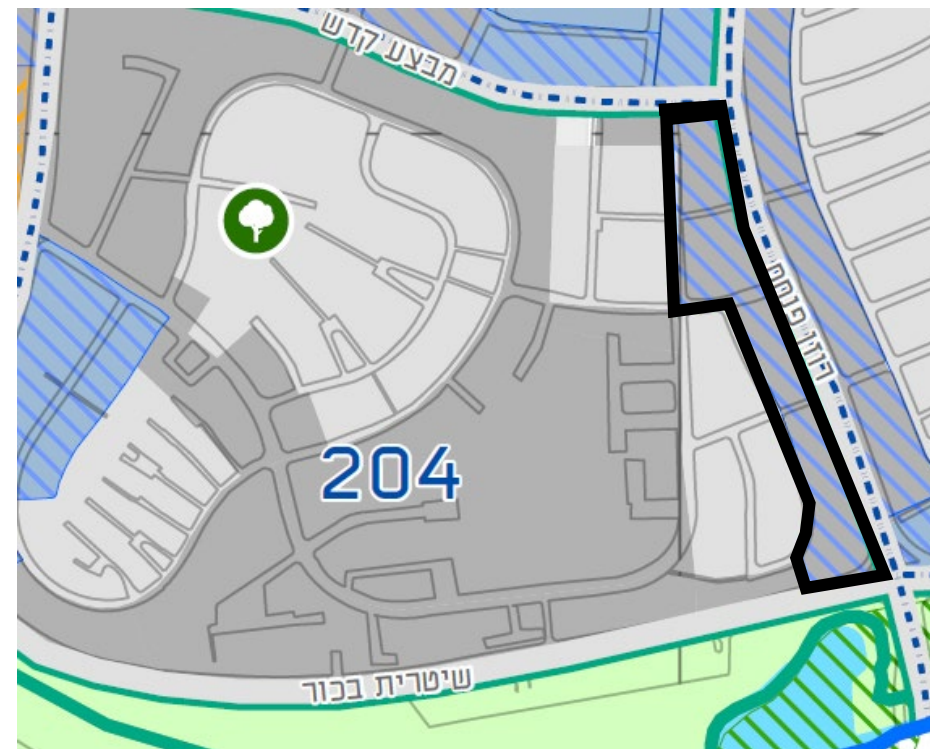


עד 9 קומות

יצירת רציפות תכנונית והתאמה למסמך מדיניות הדר יוסף בתחום סימון 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה'

נספח עיצוב עירוני מופקד

התנגדות מה"ע	5500/תא מופקדת	
... ר' נוסח מלא כולל הסעיפים שנותרו ללא שינוי בסעיף 38 בכתב ההתנגדות <u>לאורך רחוב פנחס רוזן-בניה נקודתית חריגה לסביבתה תותר בצומת הרחובות פנחס רוזן ומבצע קדש, ופנחס רוזן ושטרית בכור בלבד. דבתחום המסומן תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה.</u>		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)



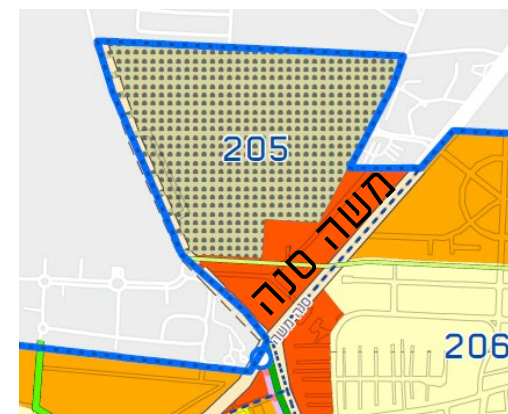
עד 20 קומות עד 4 קומות עד 9 קומות

מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה

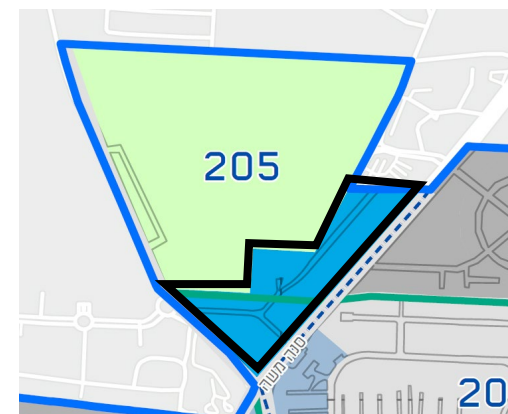
עדכון גובה הבניה והנחיות בינוי

תא/5500 - מופקדת

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	אזור מגורים בבניה רבת קומות	יעוד
ללא שינוי	מגורים, תעסוקה 1 ומסחר 1	שימושים
ללא שינוי	5	רח"ק מירבי
25	30	מס' קומות מירבי
ניתן יהיה לקדם תכנית בתכנון אחד בלבד שיתייחס לכלל האזור רח"ק ממוצע בהתאם לסעיף 3.1.8		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)



אזור מגורים בבניה רבת קומות

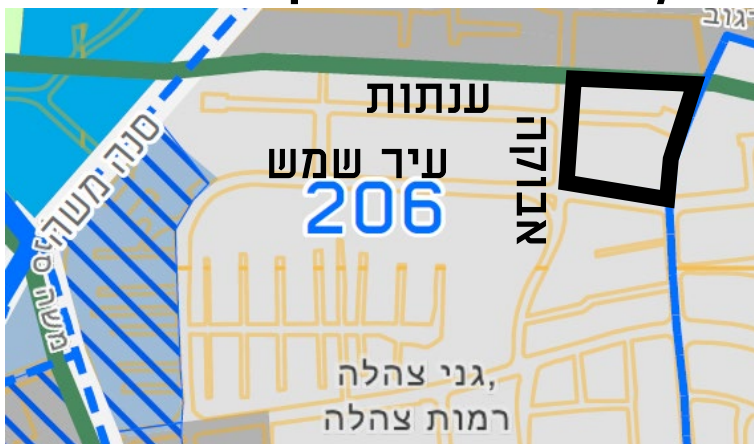


עד 30 קומות

תשריט אזורי יעוד

נספח עיצוב עירוני

שינוי יעוד, רח"ק וגובה לטובת האפשרות להכנת תכנית איחוד וחלוקה כוללת למבני המגורים והציבור במרחב

התנגדות מה"ע			תנ"א/5500 - מופקדת		נסיח עיצוב עירוני
התנגדות מה"ע	תנ"א/5500 מופקדת				
אזור מגורים בבניה עירונית	אזור מגורים בבניה נמוכה	יעוד			נסיח עיצוב עירוני
ללא שינוי	מגורים	שימושים			
4	1	רח"ק מירבי			נסיח עיצוב עירוני
9	4	מס' קומות מירבי			

תפיסה עירונית רציפה לגובה הבינוי ברחוב פנחס רוזן-משה סנה

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	בניה עירונית	יעוד
ללא שינוי	מגורים	שימושים
ללא שינוי	4	רח"ק מירבי
ראו הערות	15	מס' קומות מירבי
- בניינים על דופן משה סנה עד 15 קומות, דופן אחורית עד 6.5 קומות. - בניה נקודתית חריגה לסביבתה תתאפשר בפינת הרחובות דבורה הנביאה ומשה סנה וצה"ל ומשה סנה.		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

נספח עיצוב עירוני מופקד

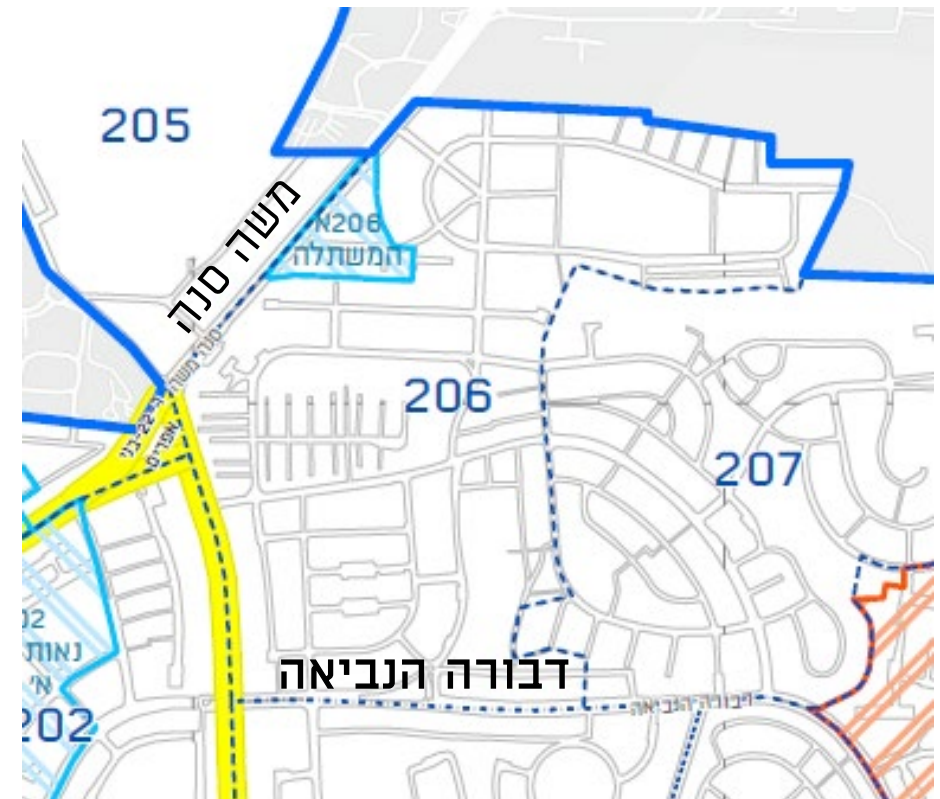


עד 4 קומות עד 9 קומות
עד 20 קומות מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה

תפיסה עירונית רציפה לגובה הבינוי ברחוב פנחס רוזן-משה סנה

תא/5500 - מופקדת

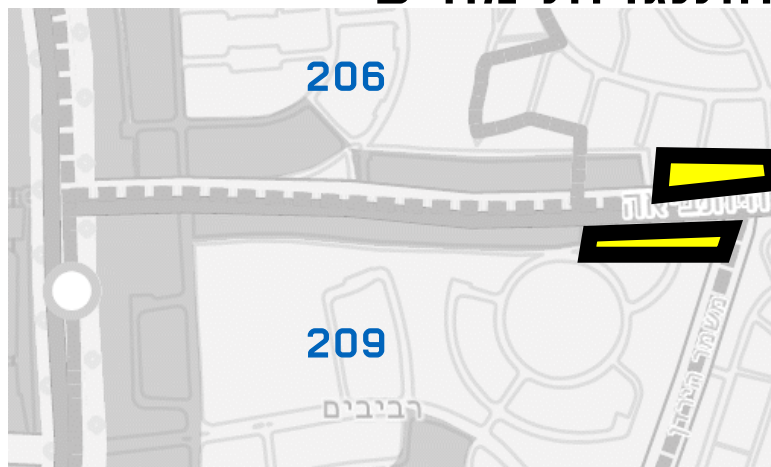
התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
לא רלוונטי	יעוד	
	שימושים	
	רח"ק מירבי	
	מס' קומות מירבי	
- יחולו ההוראות האמורות לגבי ר-21 באזור תכנון 202. בניינים על דופן משה סנה/פנחס רוזן עד 15 קומות, בניה גבוהה באופן נקודתי. דופן אחורית עד 6.5 קומות; נדרשת התייחסות לקישורים שבין השכונות משני עברי הרחוב.	הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)	



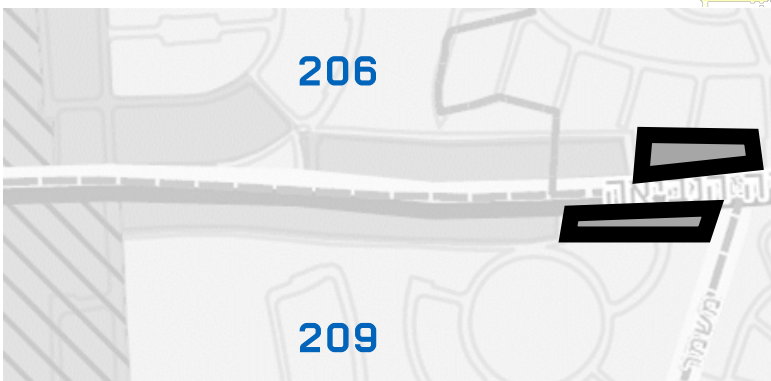
שינוי יעוד וגובה לטובת השלמת רצף תכנוני

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	אזור מגורים בבניה נמוכה	יעוד
מגורים	מגורים	שימושים
3	1	רח"ק מירבי
9	4	מס' קומות מירבי

התנגדות מה"ע



א.מגורים בבניה עירונית נמוכה



עד 9 קומות

תא/5500 - מופקדת



א.מגורים בבניה נמוכה



עד 4 קומות

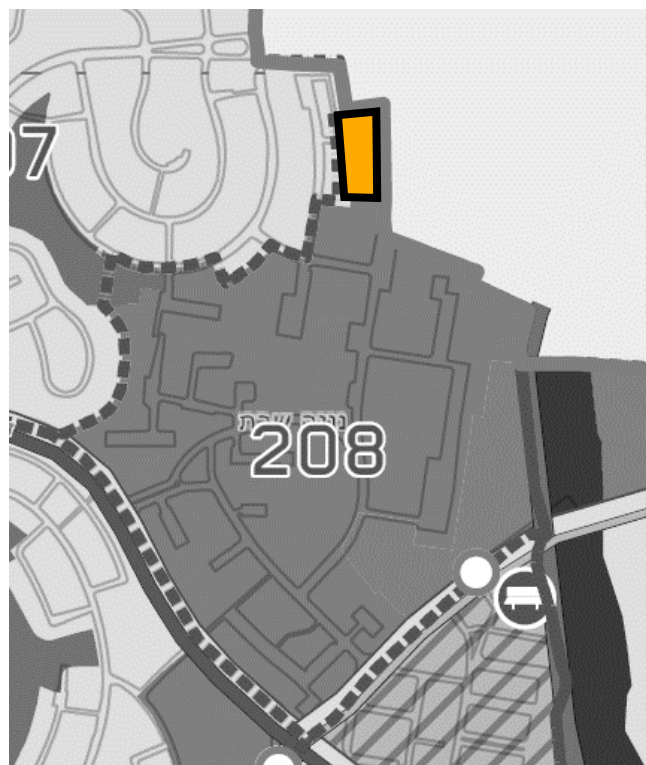
תשריט אזורי יעוד

נספח עיצוב עירוני

שינוי יעוד ועוד ורח"ק לטובת התאמה למדיניות מאושרת לשכונה

התנגדות מה"ע	תא/מופקדת	
בניה עירונית	בניה נמוכה	יעוד
ללא שינוי	מגורים	שימושים
4	1	רח"ק מירבי
ללא שינוי	30	מס' קומות מירבי
בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד כ- קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



אזור מגורים בבניה עירונית

תשריט אזורי יעוד מופקד

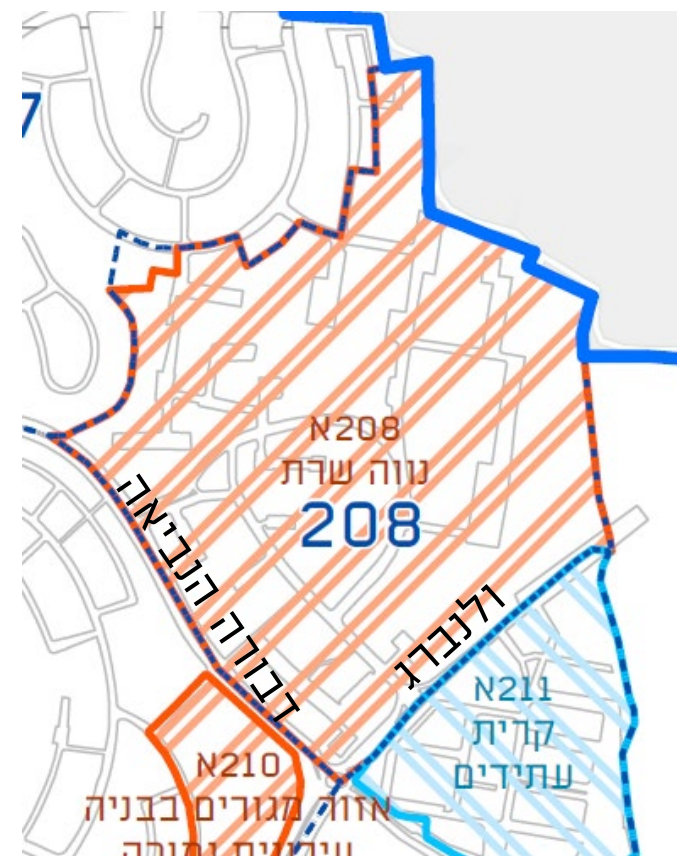


א.מגורים בבניה נמוכה

עדכון הוראות ליצירת התכנות מורכבות ודיוק הגובה לאור המדיניות המאושרת לשכונה

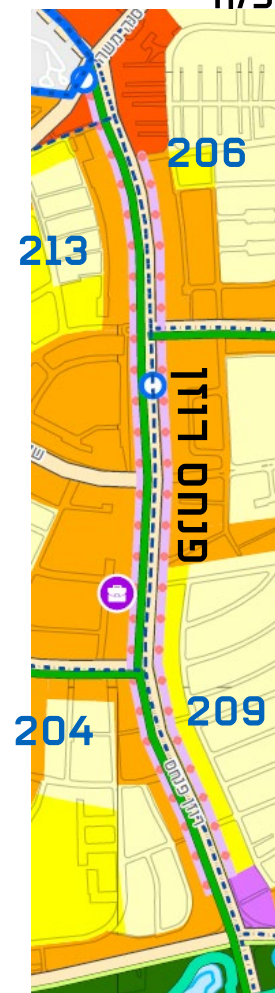
תיקון מוצע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	אזור מגורים בבניה עירונית	יעוד
ללא שינוי	מגורים	שימושים
ראו הערות	6	רח"ק מירבי
ראו הערות	30	מס' קומות מירבי
יחולו הוראות מרחב להתחדשות עירונית לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2, <u>מלבד הגובה המירבי אשר באזור זה יהיה עד 30 קומות לכל היותר.</u> במסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה עד לרח"ק מרבי 6 <u>ככל והיא משלבת צבניה מרקמית עם בניה רבת קומות וצבילוב 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>		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

תא/5500 - מופקדת

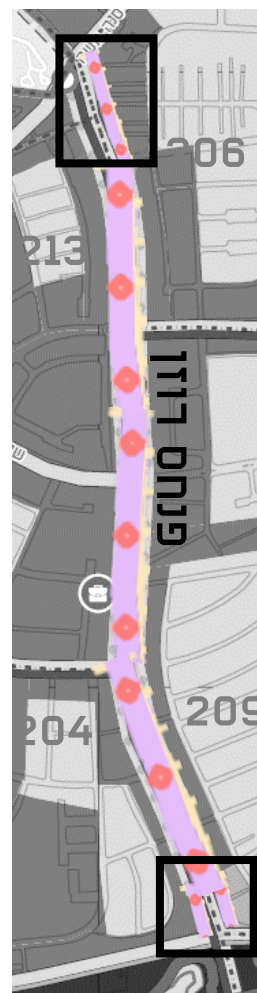


תיקון טכני – השלמת ציר מעורב לכל אורך רחוב משה סנה פנחס רוזן

תשריט אזורי יעוד מופקד



התנגדות מה"ע



ציר מעורב

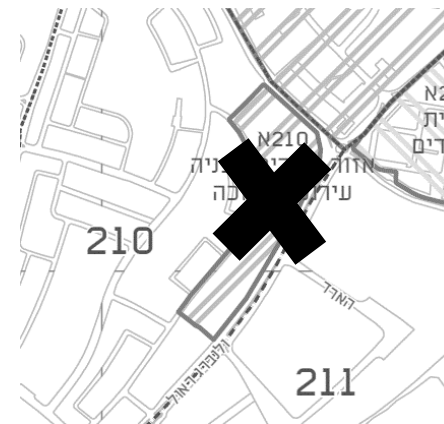
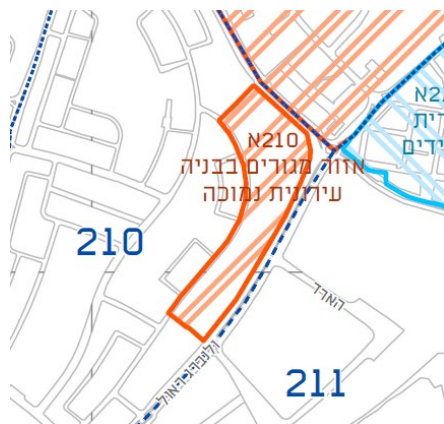
210 א' - אזור מגורים בבניה נמוכה רמת החיל

50

ביטול אזור תכנון 210 א' ומחיקתו מהוראות התכנית [לאור התחדשות באמצעות תא/5555]

תיקון מוצע	תא/5500 מפקדת	
אזור מגורים בבניה נמוכה	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	יעוד
מגורים	מגורים	שימושים
1	1 + 3	רח"ק מירבי
4	עד 9	מס' קומות מירבי
יחולו הוראות מתחם להתחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2. חזית פעילה כלפי רחל-ראול ולנברג ורחל-דבורה הנביאה. גובה בינוי עד 4 קומות עם בנייה נקודתית חריגה לסביבתה. תותר תוספת צמתים לחיזוק רשת הרחובות והקישוריות בין השכונה לתחנות המתע"ן.		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

נספח אזורי ומרחבי תכנון



תשריט אזורי יעוד



אזור מגורים בבניה נמוכה

אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה



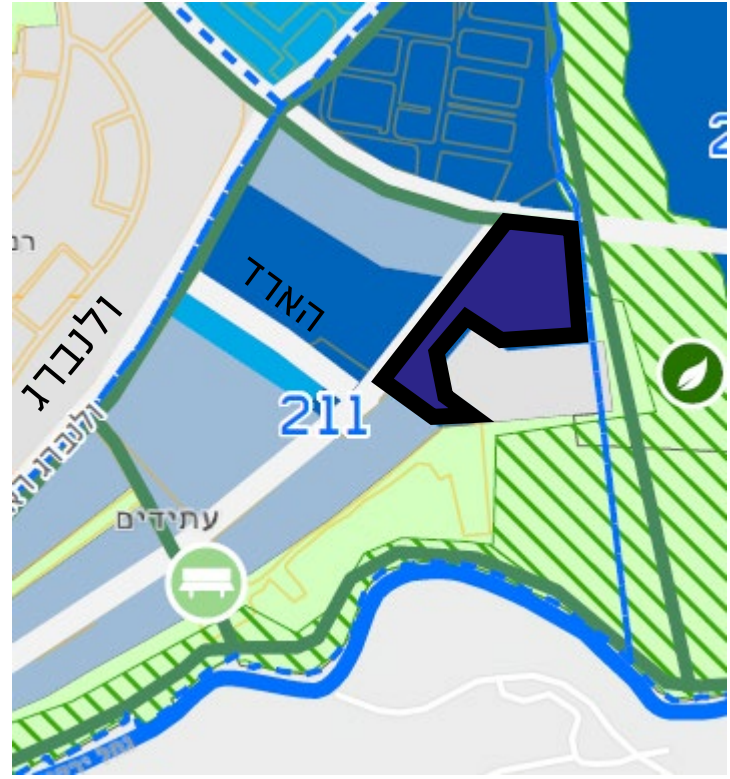
תא/5500 - מפקדת

התנגדות מה"ע

תיקון גובה שקיים בטבלה 5 גם בנספח העיצוב העירוני למען השקיפות

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
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
במרחב הארד ממזרח לרח' הברזל ביעוד תעסוקה יותר רח"ק מרבי 12.8 ועד 50 קומות. יש לשלב ככל הניתן את תחנת המטרו בבינוי המוצע.		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



ללא מגבלת קומות

נספח עיצוב עירוני מופקד



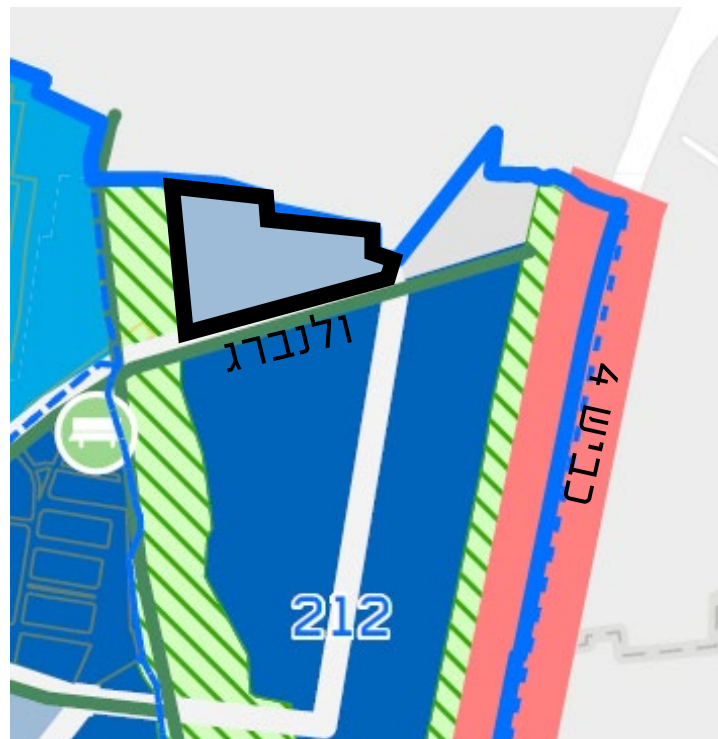
עד 45 קומות

212 – נווה שרת מזרח אזור מוסדות ציבור עירוניים

שינוי גובה ותיקון טכני – העברת המשפט הרלוונטי בטבלה 5.4 לשורה ייעודית המתאימה לייעוד

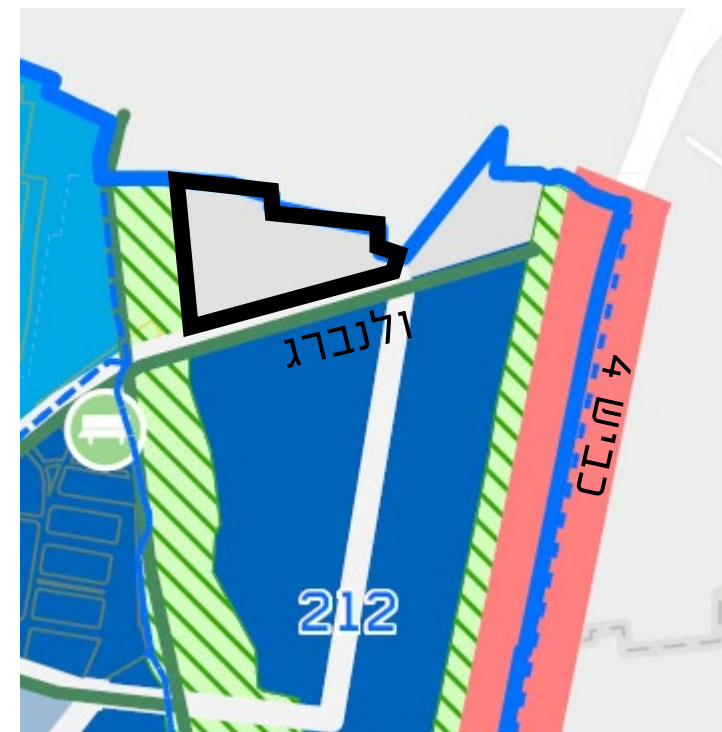
תיקון מוצע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	מוסדות ציבור עירוניים	יעוד
ללא שינוי	שימושי ציבור ומרלוי"ג עירוני	שימושים
ללא שינוי	4	רח"ק מירבי
20	4	מס' קומות מירבי
מגרש עבור מתחם לוגיסטי חדש (עירוני) יתוכנן בעירוב שימושים.		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע



עד 20 קומות

נספח עיצוב עירוני מופקד

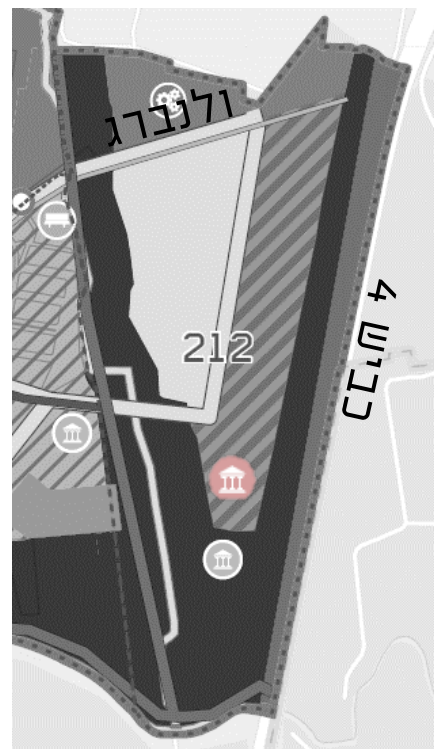


עד 4 קומות

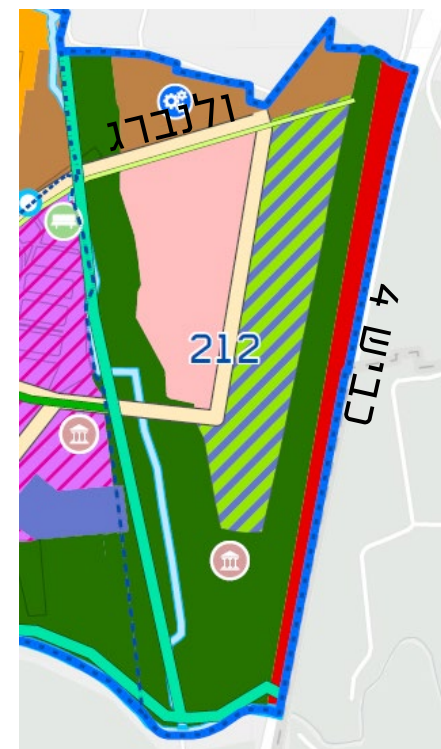
תיקון טכני: שינוי מיקום סימבול "מוסד ציבורי עירוני חדש" לאזור יעוד שצ"פ ומתקנים הנדסיים

תשריט אזורי יעוד מופקד

התנגדות מה"ע



מוסד ציבורי עירוני חדש

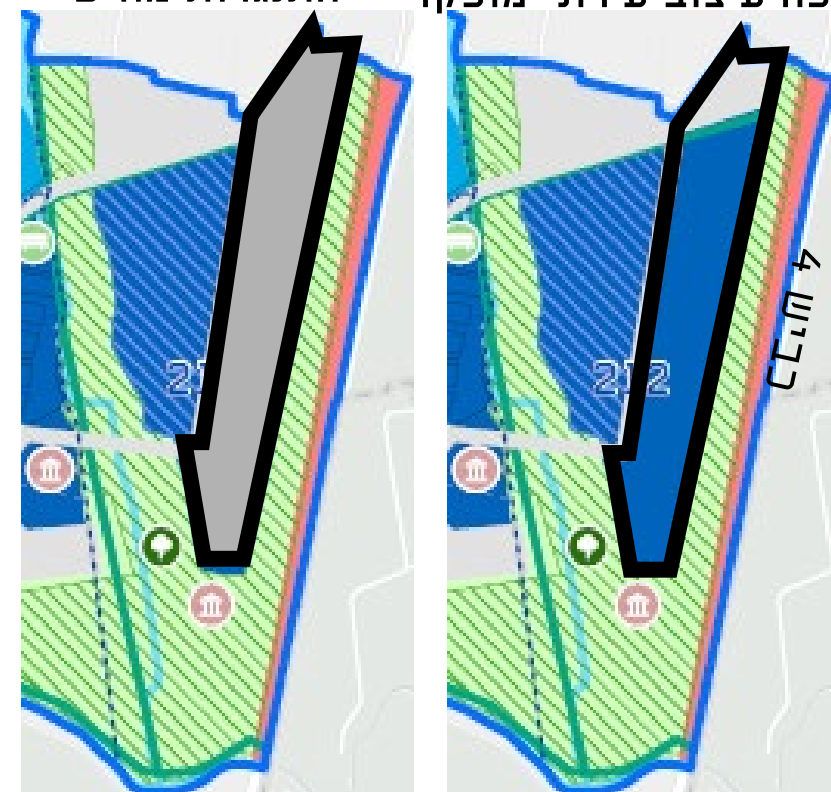


שצ"פ ומתקנים הנדסיים

התאמת גובה בינוי לאזור יעוד שצ"פ ומתקנים הנדסיים

התנגדות מה"ע	תא/5500 מופקדת	
ללא שינוי	שצ"פ ומתקנים הנדסיים	יעוד
ללא שינוי		שימושים
ללא שינוי		רח"ק מירבי
9	45	מס' קומות מירבי
יותר שימושי מתקנים הנדסיים ותשתיות מטרופוליניות.		הערות (נוסח להטמעה בטבלה 5.4)

התנגדות מה"ע נספח עיצוב עירוני מופקד



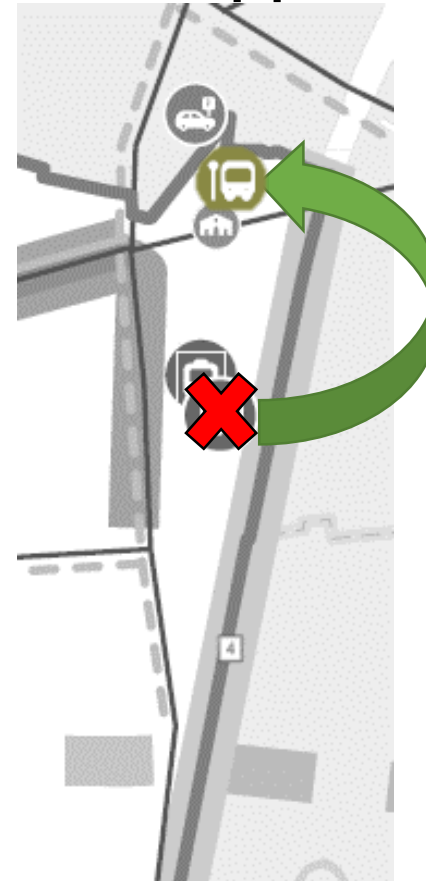
עד 9 קומות

עד 45 קומות

שינוי מיקום סימבול 'מסוף אוטובוסים' בהתאמה לתכנית מאושרת תדמ"ת ציר עתידים

תא/5500 – מופקדת

תיקון מוצע



מסוף אוטובוסים