



מתאר העיר

תא 5000 תוכנית מתאר מקומית לתל אביב יפו

מדריך
היכרות
תא/5000

מהי תוכנית מתאר:

- תוכנית המתאר העירונית נותנת ביטוי למטרות תכנון כלל-עירוניות, ומניחה את הכלים להשגתן.
- התוכנית משמשת כבסיס מוסכם ומחייב התוחם את סמכויות הוועדה המקומית להכנת תכניות מפורטות ואישורן. לא ניתן מתוקף תוכנית זו להוציא היתרי בנייה - לשם כך נדרשת עריכתן ואישורן של תכניות בניין עיר מפורטות.
- תוכנית המתאר העירונית יוצרת תשתית לעצמאות תכנונית של הוועדה המקומית: אישור תוכנית מתאר לעיר תל-אביב-יפו מסמך את הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, בכפוף להנחיות החוק, לאשר תכניות בניין עיר מפורטות התואמות את הוראות התוכנית ואושרו עד כה בסמכות הוועדה המחוזית.

את מי משמשת תוכנית המתאר:

את כולם. את התושבים ואת כלל הציבור ככלי להכרת תמונת העתיד בסביבתם, את היזמים ואת המתכננים ליצירת שקיפות וודאות תכנונית ואת מקבלי החלטות בעירייה ובמוסדות התכנון לקבלת החלטות עקביות ומבוססות מתוך ראייה כוללת.

מה תפקיד המדריך:

להציג את מבנה תוכנית המתאר, אלו מסמכים התוכנית כוללת וכיצד מאתרים בהם את עיקרי ההנחיות הרלבנטיות. המדריך הוא מסמך עזר בלבד. הוא לא בא להחליף קריאה מדוקדקת של מסמכי התוכנית ובכל מקרה הנוסח המחייב הוא נוסח התוכנית בלבד.



מסמכי התוכנית

פרקים בהוראות התוכנית



1. הגדרות
2. מטרות ועיקרים
3. אזורי ייעוד
4. הוראות כלליות לעריכת תוכנית
5. הוראות לאזורי תכנון
6. ביצוע
7. חתימות

תשריטים ונספחים



1. תשריט אזורי ייעוד
2. נספח עיצוב עירוני
3. נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון
4. נספח תחבורה
5. נספח פרוגרמטי
6. נספח תשתיות
7. תשריט מצב קיים
8. נספח עתיקות
9. נספח ניקוז
10. נספח ביוב

למסמכי התוכנית באתר העירוני:
תושבים <תכנון ופיתוח> תכנון
אסטרטגי ומתארי <תוכנית מתאר

למערכת המפות וה-GIS העירוני:
אתר עירוני <שירותים> מערכת
המפות <GIS> חלקות וייעודי קרקע

מה אפשר?

שימושים מותרים

- אזורי הייעוד מסומנים בתשריט. בכל אזור ייעוד יש הפנייה למקבץ השימושים העיקריים והנוספים המותרים בייעוד זה. שימושים כלליים (ציבוריים) מותרים כמעט בכל אזור ייעוד.

- **מקבץ שימושים:** בכל אזור ייעוד ניתן לאשר מגוון שימושים בתמהיל מגוון בהתאם להוראות התוכנית. הגדרת השימושים והתמהיל תעשה במסגרת תוכנית מפורטת. מסגרת השימושים המותרים לכל אזור ייעוד מפורטת בסעיף 'מקבצי שימושים' (ס' 1.6) בהוראות התוכנית.

- **סוגי תמהילי שימושים:** במטרה לאפשר ולעודד ערוב שימושים בעיר, בכל אזור יותרו השימושים העיקריים לפי אזור הייעוד (לדוגמה: מגורים) והשימושים הנוספים (לדוגמה: משרדים באזור מגורים), היקף השימושים הנוספים המותרים הוא עד כרבע מסך השטחים הסחירים בתוכנית, בנוסף על כך: שימושים כלליים (ציבוריים) המותרים כמעט בכל אזורי הייעוד ושימושים נלווים הנדרשים במישרין כדי לשרת את השימוש העיקרי.



כמה אפשר?

הגדרת שטחי הבנייה

- רח"ק: ירצפה חלקי קרקע' - ביטוי לסך שטחי הבנייה העל קרקעיים המותרים במגרש. סך כל שטחי הבנייה ברוטו (סך שטח הרצפות) חלקי שטח המגרש לבנייה נטו (לראות במילון מושגי מפתח).

- שטחי הבנייה שניתן להתיר בתוכנית מפורטת באים לידי ביטוי בהוראות תוכנית המתאר על ידי נתון 'רח"ק'. נתוני הרח"ק מפורטים בפרק 3 בהוראות התוכנית בהתאם לאזור הייעוד המסומן בתשריט. לדוגמה: באזור ייעוד 'מגורים בבנייה נמוכה' יותר רח"ק מירבי 1.

- שטחי הבנייה שניתן להתיר בתוכנית מפורטת אינם מספר אבסולוטי, התוכנית מציינת טווח בין 'רח"ק בסיסי' ל'רח"ק מירבי' המתאפשר רק בכפוף לקיומם של תנאים המפורטים בהוראות תוכנית המתאר ובהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.

- אפשרות לחריגה מעבר לרח"ק מירבי הקבוע לאזור הייעוד: במקרים חריגים מאפשרת התוכנית לעלות במידה נקובה מעבר לרח"ק המירבי במטרה לעודד מטרות לגביהן נקבע התמריץ. לדוגמה: תהליכי התחדשות עירונית או ניווד זכויות בנייה למטרת שימור (סעיף 3.1.4 בהוראות התוכנית).



איך אפשר?

נושאים כללים להתייחסות
בתוכנית מפורטת

הוראות כלליות להכנת תוכנית מפורטת

נספח העיצוב העירוני ופרק 4 בהוראות התוכנית כוללים הנחיות ופרוט נושאים שצריכים להיכלל בעת עריכת תוכנית מפורטת חדשה התואמת את תוכנית המתאר.

- מספר הקומות המירבי המותר מסומן, בחלוקה לקטגוריות, בנספח העיצוב העירוני. הוראות העיצוב העירוני בפרק 4 כוללות התייחסות לבנייה גבוהה במסגרת קידום תוכנית מפורטת. באם אין התאמה לכאורה בין הרח"ק המרבי לגובה המרבי שניתן לאשר במקום מסוים, ההוראה המגבילה היא הגוברת.

- כל תוכנית חדשה תכלול הנחיות רלבנטיות בנושאים כגון: הקצאה לצרכי ציבור, עיצוב עירוני, שימור, איכות סביבה ותשתיות.

- חלק מההנחיות כלליות לכל אזורי העיר וחלקן מתייחסות לסימונים המופיעים בתשריטי התוכנית.



'אבל זה מקום מיוחד...'

הנחיות מיוחדות לאזורים מסוימים

הוראות לאזורי ומתחמי תכנון

פרק 5 בהוראות התוכנית מפרט הנחיות קונקרטיות לאזורים מסוימים והן מקובצות בטבלת הוראות מיוחדות.

- ההוראות המיוחדות גוברות על הוראות כלליות בתוכנית. תשריט אזורי התכנון מחלק את העיר לאזורי תכנון עם חלוקת משנה למתחמי תכנון. לדוגמה: אזור תכנון 901 נחלת יצחק ובתוכו מתחם 901ב' - מתחם 'תוצרת הארץ'.

- תשריט אזורי התכנון מהווה מפת מפתח לאזורי תכנון ומתחמי תכנון אליהם מתייחסות ההוראות המיוחדות בפרק 5. עם זאת, ההוראות המיוחדות יכולות להתייחס לכל תיחום המופיע בתשריטי התוכנית השונים, לדוגמה: לאזור ייעוד מסוים, לסימבול, לרחוב או לאזור גובה מסוים, הכל עפ"י המפורט בטבלת ההוראות המיוחדות.

- הוראות פרק 5 יכולות לכלול הנחיות לגבי הצורך בעריכת תוכנית מדיניות, הנחיות רח"ק, גובה, עיצוב עירוני, שימור ועוד.



מילון מושגי מפתח

(הגדרות כלליות: סעיף 1.6
בהוראות התוכנית)

- **רח"ק:** 'רצפה חלקי קרקע' - היחס שבין סך כל שטחי הבנייה מעל למפלס הכניסה הקובעת במגרש מסוים, חלקי שטח המגרש לבנייה נטו. שטחי הבנייה כוללים את סך כל שטחי הבנייה ברוטו העל קרקעיים (עיקרי, שירות, ממ"דים, נגישות וכדו'). לדוגמה: 7,000 מ"ר על מגרש בן 2 דונם, $3.5 = 7,000 / 2,000$ רח"ק.

- **רח"ק בסיסי:** הרח"ק המינימלי שסביר להניח שהוועדה המקומית תאשר בתוכנית מפורטת, בכפוף להקצאת השטחים הנדרשים לצורכי ציבור, להיתכנות פיזית ולשיקולי שימור (ס' 3.1.2).

- **רח"ק מירבי:** הרח"ק המקסימלי שאותו יכולה הוועדה המקומית לאשר בתוכנית מפורטת, בכפוף לתנאים ולשיקולים תכנוניים המפורטים בסעיף 3.1.3 בהוראות התוכנית. הן הרח"ק הבסיסי והן המרבי לא מייצגים זכויות מוקנות ובמסגרת התוכנית המפורטת יש לוועדה שיקול דעת רחב לגבי תוספת זכויות. במקרים חריגים רשאית הוועדה המקומית לאשר בתוכנית מפורטת רח"ק החורג מהרח"ק המרבי (ס' 3.1.4).

- **מספר קומות:** בכל מקום בתוכנית בו מצוין מס' קומות, הכוונה למספר הקומות המקסימלי המותר, לרבות קומת קרקע וגג - מלאות או חלקיות.

- **בנייה נקודתית חריגה לסביבתה:** באזורים המסומנים בנספח העיצוב ובתנאים המופיעים בהוראות התוכנית (ס' 4.2.5), רשאית הוועדה לאשר בתוכנית מפורטת תוספת גובה עד לדרגת גובה אחת מעל לזו המופיעה בנספח העיצוב. בתכניות התחדשות עירונית במתחם עליו חלות הוראות התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה.

מילון מושגי מפתח

(הגדרות כלליות: סעיף 1.6
בהוראות התוכנית)

- **מסמך מדיניות:** בחלק מאזורי התכנון ועפ"י המצוין בפרק 5 בהוראות התוכנית, רשאית הוועדה המקומית לדרוש 'מסמך מדיניות' כתנאי להפקדת תוכנית, ובאזורים מסוימים חלה חובת עריכת מסמך מדיניות (במתחם חופי מרקם בנוי לשימור).

מסמך המדיניות הוא מסמך מקדים לתכניות מפורטות המציג את עקרונות התכנון לאזור. נושאי מסמך המדיניות ותיחומו ייקבעו עפ"י מאפייני המקום ובהתאם למפורט בהוראות התוכנית (סעיף 5.2).

- **מקבץ שימושים:** בכל אזור ייעוד ניתן לאשר בתוכנית מפורטת מגוון שימושים בהתאם למפורט בהוראות התוכנית (פרק 3). סל השימושים (מקבץ) שניתן לאשר בכל אזור ייעוד מפורט ב'מקבצי שימושים' בסעיף 1.6 בהוראות התוכנית.

- **סוגי שימושים:** במטרה לאפשר ולעודד ערוב שימושים בעיר, בכל אזור ייעוד ניתן לאשר את השימושים העיקריים לפי אזור הייעוד (לדוגמה: מגורים), וכן שימושים כלליים (ציבוריים) ושימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד (לדוגמה: משרדים באזור מגורים) בהיקף של עד כרבע (25%) מסך השטחים הסחירים והכל בכפוף להוראות התוכנית.

מילון מושגי מפתח

(הגדרות כלליות: סעיף 1.6
בהוראות התוכנית)

- **אזור ייעוד:** תשריט אזורי הייעוד מחלק את שטח העיר לאזורים עליהם חלה הגדרת ייעוד מכלילה. פרק 3 בהוראות התוכנית מפרט הוראות לגבי כל סוג ייעוד כולל נפחי בנייה וסוגי השימושים המותרים אותם רשאית הוועדה המקומית לאשר במסגרת תוכנית מפורטת.

- **הקצאות לצרכי ציבור:** במטרה לשמר ולשפר את איכות החיים העירונית, כל תוכנית מפורטת נדרשת לתת ביטוי למענה לצרכי הציבור בהתאם לתוספת האוכלוסייה ולשטחי הבינוי המוצעים. תוכנית המתאר מפרטת בפרק 4.1 את מנגנון הקצאת השטחים ומניחה פתרונות לסיטואציות המתאימות לסביבה העירונית האינטנסיבית של העיר תל-אביב-יפו.

- **אזור מעורב או ציר מעורב:** מקומות המסומנים בתשריט אזורי הייעוד כאזורים מעורבים הינם אזורים בהם יש כוונה תכנונית לאפשר ערוב שימושים אינטנסיבי או תמהיל שונה מזה הקיים באזורי הייעוד האחרים. שטחי הבנייה וההוראות הקונקרטיות המיוחדות לכל אזור מעורב או ציר מעורב מופיעים בפרק 5 בהוראות התוכנית.



שאלות ותשובות

- ש: האם תוכנית המתאר עלולה לפגוע בזכויות בנייה הקיימות מתוקף תוכנית מאושרת?
- ת: לא. בהוראות תוכנית המתאר (סעיף 2.4.1) נקבע במפורש כי כל תוכנית שאושרה לפני תוכנית המתאר תישאר בעינה. הוראות תוכנית המתאר תחולנה רק בעת עריכת תוכנית חדשה.
- ש: קיים קושי לזהות מגרשים ספציפיים בתשריטי התוכנית, האם יש תשריטים מדויקים יותר?
- ת: תוכנית זו הינה תוכנית כוללנית ומכלילה שאינה מנחה ברמת מגרש ספציפי בודד. לכן היא אינה ערוכה על רקע תוכנית מדידה ואין לה תשריטים מדויקים יותר.
- ש: התוכנית כוללת הוראות לייעודים שאינם מופיעים בתשריט אזורי הייעוד.
- ת: תא/5000 הינה תוכנית כוללנית ועל כן אינה מציגה ייעודים ברמת המגרש הבודד (כגון שצ"פ מקומי או חניון ציבורי). ייעודים אלו יופיעו בתשריטי התכניות המפורטות.
- ש: תוכנית המתאר קובעת אזורי ייעוד כלליים, לדוגמה 'אזור תעסוקה' - האם זה מאפשר בתוכנית מפורטת לקבוע ייעוד דומה או בשם אחר למשל: 'מסחר ומשרדים'?
- ת: כן. ניתן לקבוע ולאשר בתוכנית מפורטת כל ייעוד קרקע שתואם את מקבץ השימושים הרלבנטי לאזור הייעוד. (דברי ההסבר לתוכנית: "התוכנית קובעת מקבצי שימושים שאותם ניתן להתיר במסגרת תוכנית מפורטת." כלומר קביעת הייעוד המפורט (ע"פ מבא"ת) ייעשה במסגרת התוכנית המפורטת ואפשרי ככל שהוא תואם את מקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד בתוכנית המתאר.

שאלות ותשובות

- ש: ברצוני לממש הליך רישוי מכח תמ"א 38 עפ"י המדיניות העירונית, האם ההליך כפוף להוראות תוכנית המתאר?
- ת: לא. מימוש הליכי רישוי מכח תמ"א 38 הנעשים בהתאם למדיניות העירונית אינם כפופים להוראות תוכנית המתאר.
- ש: בנספח העיצוב העירוני מסומן גובה של 15 קומות, זה לא מסתדר עם נתון הרח"ק המירבי, מה המשמעות?
- ת: סימון הגובה בנספח העיצוב מתאר את סף הגובה המירבי לתכנון. בהוראות התוכנית (סעיף 3.1.2 ג') מובהר: במקרה בו יש סתירה, תגבר ההוראה המגבילה או המסייגת.
- ש: בשלבי תכנון תוכנית מפורטת, לאיזה רח"ק יש להתייחס - בסיסי, מירבי או משהו באמצע?
- ת: יש להתייחס לנתון הרח"ק הבסיסי. כל תוספת שטחי בנייה מעל לנתון הרח"ק הבסיסי תיבחן בכפוף לתועלות הייחודיות של התוכנית כפי שמפורט בהוראות התוכנית (סעיף 3.1.3). בכל מקרה, סך שטחי הבנייה לא יחרגו מנתון הרח"ק המירבי.
- ש: מהם שטחי הבנייה הנכללים בחישוב הרח"ק? לאיזה מגרש מתייחס החישוב?
- ת: חישוב הרח"ק מתבסס על סך שטחי הבנייה מעל למפלס הכניסה הקובעת (עיקרי+שירות), כולל מרחבים מוגנים, קומות מפולשות וכדו'. שטחי בנייה אלה מחולקים בשטח המגרש לבנייה נטו (לא כולל שטחים ציבוריים).

הוראות התוכנית

5	דברי הסבר לתוכנית
6	דברי הסבר לקריאת התוכנית
9	פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית
9	1.1 שם התוכנית וסיווגה
9	1.2 מגישת התוכנית ועורכיה
9	1.3 מסמכי התוכנית
10	1.4 פרשנות תוכנית זו
11	1.5 הגדרות כלליות
13	1.6 הגדרות למקבצי שימושים
15	פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה
15	2.1 מטרת התוכנית
15	2.2 עיקרי הוראות התוכנית
16	2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית
16	2.4 יחס לתכניות אחרות
16	2.5 תכניות והיתרים מכוחה של תוכנית זו
18	פרק 3 - אזורי ייעוד
18	3.1 הוראות כלליות לאזורי הייעוד
22	3.2 אזורי מגורים
26	3.3 אזורי תעסוקה
30	3.4 אזורים מעורבים
33	3.5 מבני ציבור
37	3.6 מרחב ציבורי
53	3.7 מלונאות
55	3.8 תחבורה
60	3.9 מתקן הנדסי
61	3.10 שצ"פ ומתקנים הנדסיים
61	3.11 אזור פעילות מיוחד
61	3.12 אזור לתכנון בעתיד
61	3.13 שטחים ביטחוניים
62	פרק 4 - הוראות כלליות להכנת תכניות
62	4.1 הקצאה לצרכי ציבור ודיור בהישג יד
64	4.2 עיצוב עירוני
66	4.3 שימור
68	4.4 איכות הסביבה
71	4.5 טבע עירוני
72	4.6 תשתיות
78	פרק 5 - אזורי תכנון
78	5.1 כללי
78	5.2 הוראות כלליות למסמכי מדיניות
78	5.3 הוראות כלליות למתחמי תכנון
83	5.4 טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון
111	פרק 6 - ביצוע התוכנית
111	6.1 הכנת תכניות מפורטות
111	6.2 תוקפה של תוכנית מפורטת
111	6.3 עדכון התוכנית, מעקב ובקרה
112	פרק 7 - חתימות



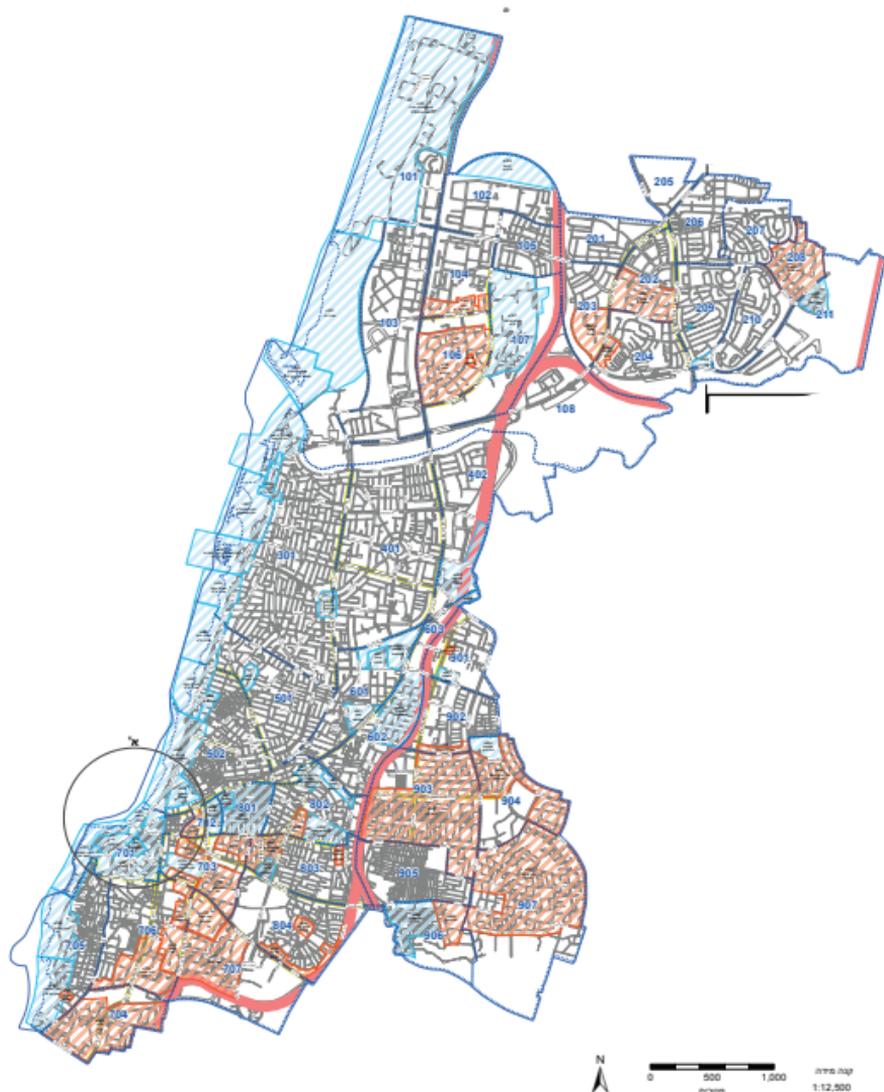
נספח עיצוב עירוני



מקרא

רחוב עירוני	מכלול טבע עירוני	עד 4 קומות
רחוב עירוני מוצע	אתר טבע עירוני	עד 8 קומות
ציר ירוק	שטח פתוח	עד 15 קומות
רכבת ישראל	מצוק חופי להגנה ושימור	עד 25 קומות
דרך מהירה ודרך פרברית מהירה	מוקד פיתוח חופי	עד 40 קומות
ים	אתר טבע נקודתי	מעל 40 קומות
אזור לתכנון בעתיד	כיכר עירונית	מרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה
גבול אזור תכנון	רחוב עירוני	מרקם בנוי לשימור
גבול התוכנית	רחוב עירוני מוצע	תחום הכרזת העיר הלבנה

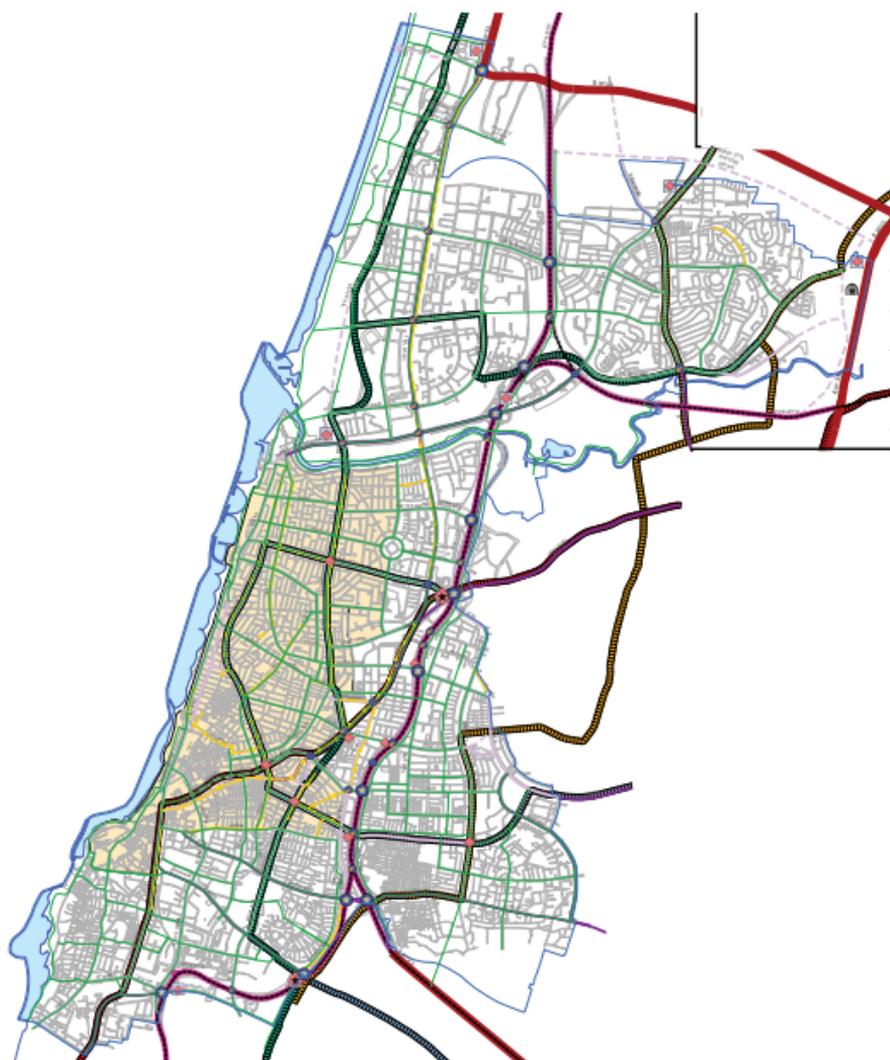
נספח אזורי ומתחמי תכנון



מקרא

-  גבול אזור תכנון
- 208** מספר אזור תכנון
-  מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות
-  מתחם להתחדשות עירונית
- 208** מספר ושם מתחם תכנון
-  רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות
- 21-** מספר ושם הוראות לעיצוב רחובות
-  גבול התוכנית

נספח תחבורה



מקרא

- | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---|------|------|------|-----|--|--|--|------|------|------|------|------|------|-----|
| <ul style="list-style-type: none"> מתח"ם עירוני חניון חנה וסע דיפוזיט מתע"ן אזור העדפת הולכי רגל שביל אופניים נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית (תיאור מצב קיים כרקע בלבד) גבול התוכנית | <ul style="list-style-type: none"> דרך פרברית מהירה מוצעת דרך עורקית רב-עירונית מוצעת דרך עורקית עירונית מוצעת רכבת ישראל מחלף מפרידן מחלף/מפרידן קיים/מאשר מתח"ם מטרופוליני | <p>קווי מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן)</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>אדום</td> <td>ירוק</td> <td>סגול</td> <td>צהוב</td> <td>כחול</td> <td>ורוד</td> <td>חום</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> דרך מהירה דרך פרברית מהירה דרך עורקית רב-עירונית דרך עורקית עירונית דרך מהירה מוצעת | | | | | | | | אדום | ירוק | סגול | צהוב | כחול | ורוד | חום |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| אדום | ירוק | סגול | צהוב | כחול | ורוד | חום | | | | | | | | | | |

