



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות תכנית 507-1123876

תא/5500

תכנית המתאר
של תל-אביב-יפו
לראות את התמונה הכוללת



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג התכנית
גרסה
תל אביב
תל-אביב-יפו
תכנית כוללנית
הפקדה

דצמבר 2025

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית 507-1123876 תא/5500 עדכון תכנית המתאר

הומלצה להפקדה בישיבתה

החלטה 1	פרוטוקול 220-0022	תאריך 24/11/2020
החלטה 1	פרוטוקול 222-0003	תאריך 01/02/2022
החלטה 1	פרוטוקול 222-0005	תאריך 15/02/2022
החלטה 1	פרוטוקול 222-0007	תאריך 01/03/2022
החלטה 1	פרוטוקול 222-0009	תאריך 15/03/2022
החלטה 1	פרוטוקול 222-0011	תאריך 05/04/2022
החלטה 1	פרוטוקול 222-0014	תאריך 03/05/2022
החלטה 1	פרוטוקול 222-0015	תאריך 17/05/2022
החלטה 1	פרוטוקול 222-0020	תאריך 21/06/2022
החלטה 10	פרוטוקול 225-0008	תאריך 14/05/2025

ותוקנה ע"י הועדה המחוזית ואושרה להפקדה

ישיבה מס' 2025002

תאריך 24/02/2025

ליאור שפירא, עו"ד	מהנדס העיר	מנהל האגף
יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה	אהוד כרמלי, אדרי	אורלי אראל
תאריך		

תכנית כוללנית

עורך התכנית הינו מינהל ההנדסה בעיריית תל אביב-יפו, בראשות מהנדס העיר, ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף תכנון עיר.

יועצי התכנית :

ייעוץ משפטי	עו"ד שלום זינגר ועו"ד גדי רובין, זינגר – דנה, משרד עורכי דין
תכנון ועיצוב עירוני	מזור-פירשט אדריכלים ומתכנני ערים
תחבורה	אליה הנדסה
סביבה ואקלים	אביעד שר שלום קיימות ובנייה ירוקה
שיתוף ציבור	אמיתי הר-לב, מודוס הנחיית תהליכים שיתופיים
תשתיות חשמל	בר-דב הנדסה וניהול בע"מ
תשתיות מים וביוב	מלין ושות' בע"מ - מהנדסים יועצים
אקולוגיה עירונית	ד"ר אביב אבישר
סקר טבע עירוני	EcologyWise והחברה להגנת הטבע
סיכונים סייסמים	ד"ר אורי דור

4	דברי הסבר לתכנית
9	פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית
9	1.1 שם התכנית וסיווגה
9	1.2 מגישת התכנית ועורכיה
9	1.3 מסמכי התכנית
9	1.4 פרשנות תכנית זו
11	1.5 הגדרות כלליות
13	1.6 הגדרות למקבצי שימושים
16	פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה
16	2.1 מטרות התכנית
16	2.2 עיקרי הוראות התכנית
17	2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית
17	2.4 יחס לתכניות אחרות
18	2.5 תכניות והיתרים מכוחה של תכנית זו
19	פרק 3 – אזורי יעוד
19	3.1 הוראות כלליות לאזורי היעוד
25	3.2 אזורי מגורים
28	3.3 אזורי תעסוקה
33	3.4 עירוב שימושים
35	3.5 מבני ציבור
39	3.6 מרחב ציבורי
52	3.7 מלונאות
54	3.8 תחבורה וניידות
61	3.9 שצ"פ ומתקנים הנדסיים
61	3.10 אזור פעילות מיוחד
61	3.11 אזור לתכנון בעתיד
61	3.12 שטחים ביטחוניים
63	פרק 4 – הוראות כלליות להכנת תכניות
63	4.1 הקצאה לצרכי ציבור ודיור בהישג יד
65	4.2 עיצוב עירוני
67	4.3 שימור
69	4.4 תכנון בר קיימה
69	4.5 איכות הסביבה
70	4.6 טבע עירוני - תשתית עירונית ירוקה
71	4.7 תשתיות
75	4.8 תחזוקת מבנים ושטחים משותפים
77	פרק 5 – אזורי תכנון
77	5.1 כללי
77	5.2 הוראות כלליות למסמכי מדיניות
77	5.3 הוראות כלליות למרחבי תכנון
80	5.4 טבלת הוראות מיוחדות לאזורי ומרחבי תכנון
127	פרק 6 – ביצוע התכנית
127	6.1 הכנת תכניות מפורטות
127	6.2 תוקפה של תכנית מפורטת
127	6.3 עדכון התכנית, מעקב ובקרה

דברי הסבר לתכנית

תכנית מתאר כוללת

תכנית מתאר עירונית-כוללת היא מסמך חוקי המתווה את מדיניות התכנון לטווח הבינוני והארוך בכל העיר ומיישם את החזון ואת האסטרטגיה העירונית בנושאים שהם בעלי היבט פיזי ומרחבי. היא מתארת את האופן הכללי שבו תתפתח העיר בשנים הבאות, ומתייחסת למגוון היבטי החיים בעיר כגון מגורים, תעסוקה, תחבורה, שטחים פתוחים, מסחר, מבני ציבור ועוד. התכנית מניחה כלים מתאימים לתהליכי התכנון המפורט הנגזרים מהראייה הכוללת.

כיצד פועלת תכנית המתאר?

לתכנון בישראל מבנה היררכי, תכנית המתאר העירונית כפופה לתכניות מחוזיות וארציות, וקובעת הוראות והנחיות להכנתן של תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות חדשות שמתוקפן ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה.

תכנית תא/5500, החלה על כל שטחה של העיר ת"א-יפו, ערוכה בהתאם לסעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה. תכנית מסוג זה הינה תכנית אשר מכוחה תהיה הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התואמות אותה ומאפשרות להוציא היתרי בניה, לא ניתן להוציא היתרי בניה ישירות מכוחה של תכנית מתאר זו. לפיכך, התכנית שלפנינו תוחמת את גבולות שיקול הדעת והסמכות של הועדה המקומית בבואה לאשר תכניות מפורטות.

התכנית מתווה את אופן הפיתוח הפיזי בעיר: אילו אזורים בעיר יועדו בעיקרם למגורים, לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים מרכזיים או ליעודי קרקע אחרים; מה יהיו עוצמות הפיתוח העתידי באזורים השונים; מהן ההוראות וההנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים ועוד.

עדכון תכנית המתאר

תכנית המתאר תא/5500 מהווה עדכון לתכנית המתאר העירונית הקיימת (תא/5000). עדכון התכנית מהווה חלק משגרת תהליכי התכנון העירוני ומבוסס על עדכון התכנית האסטרטגית (2017). מטרת העדכון לתת מענה עדכני וצופה פני עתיד לשינויי המגמות ולתמורות שהתרחשו מאז אישורה של התכנית הנוכחית. תכנית המתאר מהווה כלי תכנוני מרכזי לשימור וחיזוק זירת תכנון מקומית עצמאית, רלוונטית וחדשנית. בין תמורות ושינויים אלו ניתן למנות את שינויי האקלים הגלובליים, התקדמות התכנון של מערכת הסעת ההמונים במטרופולין ואת הצפי העדכני למספר התושבים, והמועסקים בעיר עד לשנת 2035.

עדכון תכנית המתאר שם דגש, בין היתר, על הנושאים הבאים:

- מגורים והתחדשות עירונית: מטרת התכנית בתחום זה היא הגדלת מגוון, השגות ונאותות המגורים בעיר. למשל, על מנת להביא להרחבה משמעותית של דיור בהישג יד בעיר, נקבע בתכנית המתאר שבכל תכנית מפורטת הכוללת מגורים תיבחן האפשרות לכלול דיור בהישג יד. בנוסף, על מנת להבטיח את איכות התחזוקה לאורך זמן, קובעת התכנית הוראות למנגנוני תחזוקת מבנים – בדגש על תהליכי התחדשות עירונית ועל מבנים מורכבים (רבי קומות ומבנים מרובי יחידות דיור).
- שטחים ציבוריים: על רקע הגידול המתמיד באוכלוסיית העיר ומבקריה, מבקשת התכנית להעמיד מנגנונים וכלים חדשים להבטחת כמות ואיכות השטחים הציבוריים, בנויים ופתוחים כאחד. כך למשל, התכנית מבקשת להגדיל את שטחי **הקרקע** המוקצים לצרכי הציבור באמצעות שינוי שיטת חישוב מסגרת זכויות הבניה. דוגמה נוספת היא הכללת הוראות להבטחת איכות השטחים הציבוריים המתקבלים כחלק משטחים מעורבי שימושים.
- תעסוקה, מסחר וערוב שימושים: העדכון בתחום זה כולל את הגדלת נגישות התושבים לשירותים, מסחר ותעסוקה בקרבת הבית ושמירה על מגוון תעסוקות בעיר.

כך למשל, התכנית מרחיבה את סימון הרחובות הפעילים בעיר (רחובות שלאורכם מסחר ושירותים), בדגש על מזרח העיר ועל צפונה, וכן מעניקה תמריצים להתחדשות מרכזי מסחר ותעסוקה מקומיים, תוך שמירה על הזהות המקומית והתפקיד הציבורי שלהם. כמו כן, התכנית שואפת לשמר את המגוון העירוני ואת ריבוי השימושים הקיימים בה, ולאפשר, בין היתר, את קיומם של שימושים כגון מלאכות וחיי לילה. לשם כך, התכנית מגדירה מספר אזורים ללא מגורים, מרחיבה את שטח האזורים מעורבי השימושים בעיר וכן מעמידה אמצעים למיתון קונפליקטים ומטרדים בין השימושים השונים.

- **סביבה, תשתיות והיערכות לשינויי אקלים:** בעשורים האחרונים נמצא כדור הארץ במגמת התחממות שמביאה עמה שלל אתגרים אקלימיים. תופעות אלה כוללות סופות ושיטפונות בעוצמות ותדירות גדלות והולכות, עומסי חום, מזיקים ומטרדים חדשים ואיומים על המערכות האקולוגיות. אחד האתגרים העירוניים הוא ניהול מי הנגר. התכנית מסמנת את האזורים הרגישים להצטברות מי נגר בעיר וקובעת הנחיות לטיפול במי הנגר במגוון כלים (טיפול בגגות, אגני השהייה, מאגרים ועוד). דוגמה נוספת נוגעת למערכת האקולוגית בעיר. תכנית המתאר רואה בעיר מערכת אקולוגית המורכבת מרכיבים רבים (אתרי טבע, מסדרונות אקולוגיים, שטחי ציבור פתוחים, גגות ירוקים/כחולים וכד') שיחד מהווים את התשתית העירונית הירוקה. התכנית כוללת הוראות עדכניות לתכנון התומך בתשתית הטבע בעיר.
- **תחבורה וניידות:** מערכות הסעת המונים שבביצוע ובתכנון ארצי לצד תנופת הפיתוח העירוני, מניחים בפני העיר הזדמנויות ואתגרים חדשים בתכנון מוטה תחבורה ציבורית ומקיימת. עדכון תכנית המתאר כולל הוראות למימוש אזורי הזדמנות אלו כמו גם מתן ביטוי לחזון התחבורה העירוני, שמעמיד סדר עדיפויות חדש בין משתמשי הדרך הרבים: בראש יעמדו הולכי הרגל, אחריהם משתמשי התחבורה הציבורית ואלה הבוחרים להתנייד בכלים אישיים (אופניים וקורקינטים), ולבסוף – הרכב הפרטי. כך למשל, התכנית מגדירה את כל שטח העיר כאזור מוטה הולכי רגל וקובעת הוראות וכלים לתעדוף הולכי רגל (נגישות פיזית, צפיפות רשת הדרכים והמעברים, צל, מיתון תנועת כלי רכב ועוד וכד'). דוגמה נוספת היא סימון והוראות לקביעת מסופי אוטובוסים לשיפור רמת השירות בתחבורה ציבורית.

מסמכי התכנית

התכנית כוללת תקנון, שהוא מסמך הוראות עקרוניות-כלליות וכן הוראות שחלות בהתאם למסומן בתשריטי התכנית (מפות). בפרקיה השונים קובעת התכנית עקרונות, הגדרות, אזורי ייעוד, הוראות כלליות והוראות לאזורי תכנון מסוימים, כמפורט להלן:

עקרונות כלליים והגדרות (פרקים 1, 2)

פרקים 1 ו-2 כוללים את מטרות התכנית ועיקריה, את הגדרת המושגים בתכנית ואת עקרונותיה הכלליים. להלן הסבר קצר אודות חלק מהנושאים:

- **שיקול דעת הועדה המקומית:** התכנית הכוללת מגדירה וקובעת את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית באמצעות תנאים ופרמטרים להפעלת שיקול דעת בבואה של הועדה לאשר תכנית מפורטת מכוח תכנית זו. בסמכותה של הועדה המקומית לאשר תכניות התואמות את התכנית הכוללת ונמצאות בתחום שיקול הדעת שהיא מגדירה.
- **רח"ק:** הביטוי "רח"ק" הינו ראשי תיבות של "רצפה חלקי קרקע", והוא הביטוי המגדיר את סך השטחים המרביים המותרים לבנייה. במרבית המקרים מגדירה התכנית טווח שבין רח"ק בסיסי לרח"ק מרבי, שנתון לשיקול דעת הועדה המקומית. תוספת מעבר לרח"ק הבסיסי מותנית בכך שהתכנית תקצה שטח לצרכי הציבור ותעמוד בהוראות ובתנאים המפורטים בכלל הוראות התכנית.

■ מסגרת שטחי הבנייה המירביים: שטחי הבנייה המקסימליים שניתן לאשר בסמכות ועדה מקומית מכוח תכנית זו. מסגרת זו מחושבת על ידי הכפלת הרח"ק המירבי שנקבע בתכנית לאזור הרלוונטי, כפול אחוז מסוים (לפי המפורט בפרק 3) משטח הקרקע הסחיר במצב הנכנס (כלומר, לפני עריכת התכנית החדשה). האחוז שבו מוכפל שטח הקרקע הסחיר הנכנס, נותן ביטוי להקצאה העקרונית הנדרשת, בקרקע, לצרכי ציבור באותה תכנית. לדוגמא בתכנית הכוללת מגרש סחיר בשטח 1,000 מ"ר, באזור בו נקבע רח"ק מירבי 4, שטחי הבניה המרביים האפשריים שניתן לבנות מעל פני הקרקע הם 2,800 מ"ר לכל היותר – תוצאה של הכפלת הרח"ק המירבי באחוז הרלוונטי (לפי המפורט בפרק 3) משטח המגרש הסחיר הנכנס (4 רח"ק * 70% * 1000 מ"ר). יודגש כי תכניות מפורטות מכוחה של תכנית זו נדרשות להקצאה לצרכי ציבור. הקצאה זו נקבעת בהתאם להוראות תכנית המתאר ובהתייחס למאפייני התכנית המפורטת ולפרוגרמה המוצעת בה, ולא נגזרת ישירות מהאחוז לחישוב מסגרת שטחי הבנייה המירביים.

■ מקבצי שימושים: התכנית מפרטת בטבלה מקבצי שימושים אשר מגדירים את סוגי השימושים שניתן להתיר בתכנית מפורטת לפי אזור הייעוד המתארי (ראו ההתייחסות למקבצי השימושים תחת ההסבר לאזורי הייעוד להלן). התכנית מגדירה גם שימושים כלליים, שימושים זמניים, שימושים נלווים וכדומה ואת התנאים לקביעתם, לדוגמא: האפשרות לקבוע שימושים ציבוריים בכל אזור ייעוד בעיר. התנאים לקביעת שימושים אלה במסגרת אזורי הייעוד מצויים בחלק הכללי של פרק אזורי הייעוד (בפרק 3).

■ יחס לתכניות תקפות:

□ תכנית המתאר קובעת הוראות לעריכת תכניות חדשות בלבד. כל התכניות התקפות עומדות בעינן ותכנית המתאר לא משפיעה עליהם.

□ מטבען, תכניות בהיררכיה גבוהה (תכנון ארצי או מחוזי) גוברות על הקבוע בתכנית המתאר, אלא אם נקבע בהן אחרת. יחד עם זאת, תכנית המתאר שואפת להטמיע ולהכיל את עקרונות התכנון הארצי והמחוזי ובכך להגביר את בהירות ופשטות תהליכי התכנון.

□ התכנית מבקשת להביא למצב שבו שכבות התכנון הקיימות בעיר מתמוזגות אל תוך התכנית המפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו. על כן קובעת התכנית בסעיף 2.5.3 כי בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו יבוטלו כל התכניות הקיימות. הסייג להוראה זו נוגע לתכניות נושאות ו/או ראשיות כגון תכנית למרתפים ע', תכנית B – יפו וכדומה. בנוגע לתכניות אלה או בדומה להן הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע שהוראות התכנית, כולן או חלקן, יישארו בתוקפן.

□ תמ"א 70 – תכנית המתאר העירונית נבחנה ונמצאה תואמת ועומדת בהנחיותיה של תכנית המתאר הארצית למרחב מערכת המטרו (תמ"א 70), משכך תכניות מפורטות בסמכות הועדה המקומית יקודמו בהתאם לתכנית המתאר העירונית.

□ מסמכי מדיניות – התכנון העירוני המפורט נערך לאור תכנית המתאר העירונית ומטרותיה. יחד עם זאת, לעיתים עולה הצורך בהסתכלות רחבה ומעמיקה, לאזור או לנושא מסוים כבסיס לתכנון המפורט. במקרים אלה נערכים מסמכי מדיניות המותאמים למאפייני האזור או הנושא הרלבנטי. מסמכי המדיניות העירוניים עוסקים במגוון נושאים וחלים על שטחים ברחבי העיר, לדוגמא: מדיניות עירונית לתכנון בר קיימה, מדיניות תקני חנייה, מדיניות הדיור, מדיניות מע"ר דרום ומדיניות לשכונת כפיר. מסמכי המדיניות העירוניים מובאים לאישור הועדה המקומית ונגישים במערכת המידע העירונית.

- **תכניות שיחרגו מהוראות תכנית המתאר:** מטבע הדברים תכנית כוללנית אינה יכולה לצפות את כל הנסיבות והצרכים התכנוניים בכל אתר ואתר בעיר. על כן התכנית אינה מונעת את האפשרות להגיש תכנית מתאר מקומית ו/או מפורטת אשר חורגת מהוראותיה של תכנית המתאר, לאישור הוועדה המחוזית, אשר תבחן כל תכנית שכזו בהתאם למדיניות וליעדים העומדים בבסיס תכנית המתאר, ובהתאם לנסיבות ולצרכים התכנוניים הספציפיים שיוצגו בפניה באותה העת.

אזורי ייעוד (פרק 3)

תשריט אזורי הייעוד מחלק את שטח העיר לאזורי ייעוד מתאריים ופרק 3 קובע לגביהם הוראות. כך למשל חלק ניכר מהעיר מוגדר כ"אזור מגורים בבניה עירונית". אין בהגדרה זו כדי לשנות את הייעוד המפורט הקיים של כל מגרש ומגרש בחלק זה של העיר לייעוד חדש, שכן הייעוד החדש ייקבע בתכנית המפורטת. אולם "אזור ייעוד" מגדיר את תחום שיקול הדעת של הוועדה המקומית בעת שתאשר את התכנית המפורטת החדשה, הן ביחס לייעוד הקרקע והשימושים שיתרו מכוחו, הן בנוגע לשטחי הבניה שיאושרו במסגרתו והן בנוגע להוראות נוספות שיחולו עליו. כך, בתכנית מפורטת החלה ב"אזור מגורים בבניה עירונית", הוועדה יכולה לקבוע כי ייעודו של מגרש מסוים יהיה למגורים, או לשימושים כלליים כגון מרחב ציבורי, מוסדות ציבור, דרכים וכד'.

סימון ייעוד קרקע בתכנית מפורטת עתידית יכול שיהיה שונה מהשימוש העיקרי של אזור הייעוד בתכנית המתאר. עצם ההגדרה של ייעוד הקרקע בתכנית מפורטת אינו מספיק, שכן השאלה המרכזית הינה מהם השימושים המותרים באותו ייעוד. על כן התכנית קובעת מקבצי שימושים שאותם ניתן להתיר במסגרת הייעוד שייקבע בתכנית מפורטת. כלומר, אם הוועדה המקומית קובעת, בתכנית מפורטת, כי מגרש מסוים מיועד למגורים, ניתן להתיר במסגרת ייעוד זה את כל אחד מהשימושים המותרים במקבץ השימושים למגורים. אם הוועדה קובעת כי ייעודו של מגרש מסוים יהיה למרחב ציבורי, ניתן להתיר בו את כל אחד מהשימושים המופיעים במקבץ השימושים למרחב ציבורי.

מקבץ השימושים קובע את גבולות שיקול הדעת של הוועדה, אך הוועדה רשאית לבחור ולאשר מתוך מקבץ השימושים רק חלק מהם. לכל אזור ייעוד מוגדרים מקבצי השימושים הראשיים המותרים בו (עד 100% משטחי הבניה בתכנית החדשה המוצעת) ומקבצי שימושים 'נוספים' שרשאית הוועדה לאשר ובלבד שלא יעלו על 25% משטחי הבניה בתכנית החדשה.

הוראות כלליות (פרק 4)

פרק 4 קובע הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות, בנושאים רוחביים ועקרוניים. הפרק קובע הוראות בנוגע להקצאת שטחי ציבור, עיצוב עירוני, שימור, איכות סביבה, תכנון בר קיימה, טבע עירוני, תשתיות, תחזוקה וכן בנושא סיכונים סיסמיים. חלק מהוראות פרק זה מסומנות ובאות לידי ביטוי מרחבי בתשריטי התכנית. כך למשל, תשריט עיצוב עירוני מגדיר את גובה הבנייה המרבי המותר באזורי העיר השונים בחלוקה לקטגוריות כלליות. גובה זה משקף את המספר הקומות המקסימלי שניתן לאשר ולא בהכרח את גובה הבניה בפועל שיקבע בתכנון המפורט.

אזורי תכנון (פרק 5)

פרק 5 קובע הוראות מיוחדות בנוגע לאזורי תכנון מסוימים כמו אזור חוף הים ומרחבי התחדשות עירונית. בנוסף, כולל פרק זה את טבלה 5.4 ובה מפורטות הוראות מיוחדות למרחבים המוגדרים על פי חלוקת העיר לאזורי תכנון או בהתאם להוראה המפורטת. ההתייחסות יכולה להיות מקלה יותר או מחמירה יותר מאשר ההתייחסות הכללית באזור הייעוד (בפרק 3) או בהוראות הכלליות (בפרק 4). כך למשל אם בפרק 3 נקבע כי הרח"ק המירבי באזור ייעוד מסוים יהיה רח"ק 4, ובהוראות העיצוב העירוני נקבע כי גובה הבניה יהיה עד 9 קומות, עדיין ייתכן שבהוראות בפרק 5 ייקבע בנוגע למרחב ספציפי, שהרח"ק המירבי יהיה 5 וגובה הבניה המירבי 10 קומות, או שהרח"ק יהיה 3 וגובה הבניה 4 קומות.

בכל מקרה, ההוראות המיוחדות לאזורי ומרחבי התכנון (פרק 5) גוברות על ההוראות הכלליות שבאזורי הייעוד (פרק 3) ועל ההוראות שבפרק ההוראות הכלליות (פרק 4).

איתור ההוראות הרלוונטיות על פי התכנון

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות על פי התכנון בנוגע לשטח מסוים יש לקרוא את ההוראות הנוגעות לאזור הייעוד הרלוונטי (הסימון בתשריט אזורי הייעוד וההוראות בפרק 3), את ההוראות הכלליות הרלוונטיות (לפי תשריט עיצוב עירוני והוראות פרק 4), ואת ההוראות הנוגעות לאזור התכנון הספציפי (לפי 'תשריט אזורי תכנון ומרחבי תכנון' וההוראות בפרק 5).

באופן כללי ההוראות הספציפיות למרחב תכנון (פרק 5.4) גוברות על ההוראות הכלליות בפרק 4 ועל הוראות אזור הייעוד בפרק 3. באופן כללי, במקרה של אי התאמה בין מסמכי התכנית גוברות ההוראות המוחמדות יותר ותינתן עדיפות לפרשנות המקיימת את כל מסמכי התכנית כמשלימים זה את זה.

תכנית כוללנית

מס' תא/5500, תל-אביב - יפו

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1. שם התכנית וסיווגה

- 1.1.1. תכנית זו תקרא: "תכנית כוללנית תל-אביב-יפו מס' תא/5500 (להלן: "התכנית" או "תכנית זו"). מס' מבא"ת 507-1123876.
- 1.1.2. תכנית זו היא תכנית כוללנית, בסמכות הועדה המחוזית, אשר אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה. התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.
- 1.1.3. התכנית חלה על כל מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו.

1.2. מגישת התכנית ועורכיה

- 1.2.1. תכנית זו מוגשת על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל-אביב-יפו.
- 1.2.2. עורך התכנית הינו מינהל ההנדסה בעיריית תל-אביב-יפו, בראשות מהנדס העיר.

1.3. מסמכי התכנית

- 1.3.1. תכנית זו כוללת את המסמכים המחייבים הבאים:
- (א) הוראות התכנית הכוללות 127 עמודי הוראות בכתב;
 - (ב) תשריט אזורי ייעוד, בקנ"מ 1:12,500 – להלן: "התשריט";
 - (ג) תשריט אזורי ומרחבי תכנון, בקנ"מ 1:12,500;
 - (ד) תשריט תחבורה וניידות, בקנ"מ 1:12,500;
 - (ה) תשריט עיצוב עירוני, בקנ"מ 1:12,500;
 - (ו) תשריט סביבה ותשתיות, בקנ"מ 1:12,500.
- 1.3.2. התכנית כוללת את מסמכי הרקע הבאים:
- (א) נספח מצב מאושר, בקנ"מ 1:12,500;
 - (ב) נספח עתיקות, בקנ"מ 1:12,500 – להלן: "נספח עתיקות";
 - (ג) נספח פרוגרמתי – להלן: "הנספח הפרוגרמתי";
 - (ד) נספח ניהול נגר וניקוז;
 - (ה) סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני.

1.4. פרשנות תכנית זו

- 1.4.1. התכנית תפורש לאור מטרותיה והתכליות העומדות בבסיסן.
- 1.4.2. למונחים המופיעים בתכנית זו תהיה המשמעות הנתונה להם בחוק אלא אם הוגדרו במפורש בתכנית זו, או ברור מהקשר הדברים כי יש לתת להם פרשנות אחרת.
- 1.4.3. במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית תינתן עדיפות לפרשנות המקיימת את כל מסמכי התכנית כמשלימים זה את זה. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים למנחים, יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין תשריט אזורי היעוד לתשריטים

האחרים יגבר תשריט אזורי היעוד. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לתשריטים יגבר האמור בהוראות. במקרה של סתירה בין פרק 5 בהוראות התכנית (אזורי תכנון) לבין יתר הוראות התכנית והתשריטים, יגבר האמור בפרק 5, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

1.4.4. מקום שתשריטי התכנית קובעים איתור פוליגוני, קווי או נקודתי, שאינו מאפשר דיוק במיקום, בגודל ובגבול, ייקבעו אלה בתכנית עתידית ולא יהא בכך שינוי לתכנית זו. תכנית שבשטחה מצוי איתור כאמור, ואשר אינה כוללת את שימוש הקרקע המסומן בו, תופקד רק לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר בדבר העדר הצורך ו/או האפשרות לכלול בתחומה שימושי קרקע התואמים את הסימול.

1.4.5. מיקומו המדויק של יעוד קרקע המסומן בתכנית זו בסימול (סימבול) ייקבע בתכנית עתידית במרחק שלא יעלה על 500 מ' ממיקומו של הסימול בתשריט, אלא אם נקבע מרחק אחר בתכנית זו. תכנית ששטחה מצוי, כולו או חלקו, בתוך רדיוס זה, ואשר אינה כוללת את שימוש הקרקע המסומן בסימול, תופקד רק לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר בדבר העדר הצורך ו/או האפשרות לכלול בתחומה שימושי קרקע התואמים את הסימול.

1.4.6. מקום בו ניתן לוועדה המקומית או למהנדס העיר שיקול דעת לסטות מכלל כלשהו הקבוע בתכנית המתאר והם מחליטים להשתמש בסמכות זו ולסטות מהכלל האמור, עליהם לנמק את החלטתם בגוף ההחלטה.

1.4.7. בתכנית המצויה בגבול העיר או בסמוך לו, תתייחס התכנית המוצעת גם למצב הקיים והמתוכנן ברשות השכנה, ככל שיידרש.

1.4.8. מקום בו נקבעו תנאים להפקדת תכנית עתידית, יידרשו תנאים אלה גם לעת אישור אותה תכנית, ככל שחלו שינויים בתכנית לאחר הפקדתה, באותו עניין, המחייבים זאת.

1.5. הגדרות כלליות

מונח	הגדרה
אזור ייעוד	סימון אזורי העיר השונים המעיד על השימושים המותרים ומידת האינטנסיביות העירונית, בכפוף להוראות תכנית זו.
אזור תכנון	אזור המתוחם בתשריטי התכנית בקו ומסומן במספר ואשר בנוגע אליו נקבעו הוראות בפרק 5 שכותרתו "אזורי תכנון".
אתר טבע עירוני	תא שטח פתוח טבעי ו/או מעשה ידי אדם המקיים מגוון ביולוגי מקומי, המסומן בתשריט עיצוב עירוני, או שנקבע בתכנית, או ברשימת השימור העירונית ו/או בסקר אתרי הטבע העירוני וכפי שיעודכנו מעת לעת.
אתר לשימור / מבנה לשימור	בנין או קבוצת בנינים או חלק מהם, לרבות סביבתם הקרובה, שלדעת הוועדה המקומית הם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית.
דיוור בהישג יד	על פי הקבוע בחוק התכנון והבניה או על פי הקבוע בתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה – 2014.
דרך פרברית מהירה	כהגדרתה בתמ"א 1, על שינוייה.
דרך עורקית מטרופוליטית	רחוב או דרך עירונית המשלימה רציפות תנועתית אזורית ומהווה המשך לדרך בינעירונית, שתפקידם לאפשר ניידות רב אמצעית, לרבות של תנועה מוטורית.
הועדה	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו או ועדת המשנה של הועדה המקומית.
החוק	חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, על שינויו.
הפרדות מפלסיות	שתי דרכים או יותר המאפשרות לתנועה מכל סוג שהיא לעבור זו מעל זו במפלסים שונים.
התחדשות עירונית	חידוש מרקמים עירוניים בנויים בדרך של בינוי מחדש ו/או שיקום ו/או עיבוי ו/או שיפור המרקם הקיים לצורך שדרוג איכויות העירוניות של אזור מסוים.
חוף הים - רצועה חולית	שטח המסומן בתשריט אזורי היעוד ונועד להשיית מתרחצים ונופשים בחוף ולהקמת מתקנים שיאפשרו פעילויות הנלוות לכך.
חזית פעילה	חזית לרחוב או למרחב ציבורי בה יתאפשר שימושי מסחר, שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי ושימושי תעסוקה - ככל ויהיו מאופיינים כנותני שירות לציבור מזדמן.
חניון "חנה וסע"	מתקן חניה ציבורי המאפשר מעבר בין הרכב הפרטי למערכת התחבורה הציבורית.
חניון ציבורי	כהגדרתו בתקנות החניה – חניון המיועד לשימוש הציבור ואשר מקומות החנייה שבו אינם מוצמדים למשתמשים מסויימים.
מבנה מורכב	בניין רב-קומות כמוגדר בסעיף 158 טו.1 לחוק ו/או הכולל 40 יח"ד ומעלה.
מהנדס העיר	מהנדס העיר תל אביב-יפו ו/או מי מטעמו.
מוסד ציבורי עירוני חדש	מוסד ציבור חדש המיועד לשרת את אוכלוסייתו של אזור עירוני נרחב, העיר כולה או המטרופולין.
מוקד תעסוקה חדש	מוקד לתעסוקה הנמצא מחוץ לאזורי תעסוקה ומסומן בתשריט אזורי היעוד בסמל.
מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה	מגרש או מקבץ של מגרשים, באזור ייעוד מגורים, שלפי התכנית המפורטת החלה הם מיועדים למסחר, שיתכן ויכלול שימושי תעסוקה ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי, ללא שימושי מגורים מכל סוג שהוא.
מיתון תנועה	אמצעים להאטת מהירות כלי הרכב והפחתת נפח התנועה הממונעת לטובת שיפור בטיחות ואיכות הרחובות.
מסדרון אקולוגי עירוני	אזור המכיל רכיבי צומח טבעיים או מעשה ידי אדם ותורם לרצף פסי בין אתרי הטבע בעיר, כמסומן בתשריט סביבה ותשתיות.
מסמך מדיניות	מסמך המתווה עקרונות באופן של הנחיות כלליות ועד מפורטות לגבי נושא או אזור מסוים, המאשר על ידי הועדה המקומית.
מסוף אוטובוסים	מתחם שמאפשר פעילות נוסעים ומעבר בין אמצעי תחבורה שונים ו/או פעילות תפעולית של קווי אוטובוסים, כולל מתקני שירות ותפעול ו/או חניון לילה.

מונח	הגדרה
מסוף אוטובוסים זעיר	תחנת קצה או נקודת יציאה לקווי אוטובוס עם עמדות חנייה בודדות לאוטובוסים, המיועדת לתזמון יציאת קווי האוטובוס.
מצב תכנוני תקף	המצב התכנוני על פי תכניות מאושרות שניתן להוציא מכוחן היתרי בנייה.
מרקם בנוי לשימור	אזור הכולל ערכים לשימור ומסומן בתשריט עיצוב עירוני כמרקם בנוי לשימור.
מרכז תחבורה משולב (מתח"ם)	מרכז, לרבות מתקן בנוי, הנמצא במפגש בין תחנת מתע"ן לאמצעי תחבורה ציבורית נוספים ובהתאם לכך צפויים להתבצע בו מעברי נוסעים בהיקף גבוה.
מרכז תחבורה משולב ארצי	מתח"ם המשלב קו רכבת כבדה ראשית: סבידור; השלום; ההגנה; בן צבי, כמסומן בתשריט תחבורה וניידות.
מרכז תחבורה משולב מטרופוליני	מתח"ם המחבר שלושה אמצעי מתע"ן או שני אמצעי מתע"ן ומסוף אוטובוסים או מפגש רכבת ישראל עם אמצעי מתע"ן נוסף, כמסומן בתשריט תחבורה וניידות.
מרכז תחבורה עירוני (תחנת מעבר)	תחנת מעבר בין שני אמצעי מתע"ן או בין מתע"ן למסוף, כמסומן בתשריט תחבורה וניידות.
מרכז תפעול עירוני	מרכז לשירותי תפעול עירוניים וציבוריים, כגון: פסולת, מחזור, בינוי ופיתוח, אנרגיה, תחבורה וכדומה. יכול שיכלול ריכוז מחסנים, בתי מלאכה, משרדים, מרכזי תחבורה, טעינה, מתקנים הנדסיים וכדומה.
מתע"ן	מערכת תחבורה ציבורית עתירת נוסעים, מסילתית ושאינה מסילתית, הפועלת בנתיב נפרד או בלעדי לאורך צירים המסומנים בתשריט תחבורה וניידות.
מתקן תשתית	כהגדרתו בתמ"מ 5 – תכנית מתאר מחוזית למחוז תל-אביב (סעיף 3.1), על עדכונה.
ניוד זכויות משימור	העברת זכויות בהתאם למנגנון הקבוע בתכנית השימור העירונית 2650/ב, על שינוייה, או כפי שייקבע בתכנית מכוחה של תכנית זו.
נספח בינוי עירוני, נספח פיתוח ועיצוב נופי, נספח סביבתי, נספח תחבורה, נספח תשתיות, נספח אקלימי	כהגדרתם בסעיף 9.4 לתמ"מ 5 – תכנית מתאר מחוזית למחוז תל-אביב, על עדכונה.
סקר שימור	סקר הכולל בחינה היסטורית של מרחב ואפיון של הערכים הראויים לשימור בתחום התכנית שיערך על פי המלצת מהנדס העיר וועדת השימור העירונית.
פארק החוף	שטח המסומן בתשריט אזורי היעוד ומיועד ברובו לשטחים פתוחים ליד הים.
ציר ירוק	ציר רציף ונגיש לתנועת ושהיית הולכי רגל, המשלב רכיב משמעותי של נטיות ושטחים פתוחים ובעל חשיבות לקישוריות ברמה הרובעית והעירונית.
ציר מעורב	ציר המסומן בתשריט אזורי היעוד ומיועד את הרחוב המסומן להיות מעורב שימושים בהתאם להוראות תכנית זו.
קו החוף	כהגדרתו בחוק הסביבה החופית תשס"ד – 2004.
קומות	כל הקומות במבנה, לרבות קומת גג (מלאה/חלקית), קומת עמודים (מלאה/חלקית) וקומות טכניות.
רחוב עירוני	רחוב המסומן בתשריט אזורי היעוד כרחוב עירוני בשל תפקידו במערך הרחובות באשר להולכי רגל ורוכבי אופניים.
רח"ק [רצפה חלקי קרקע]	היחס שבין סך כל שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת, חלקי שטח הקרקע לחישוב זכויות כהגדרתו להלן.
רח"ק מרבי	הרח"ק לפיו ניתן לקבוע את שטחי הבניה המרביים במגרש מסוים בתכנית מפורטת מכוחה של תכנית זו.
רח"ק בסיסי	הרח"ק שלפיו ניתן לקבוע את שטחי הבניה המזעריים במגרש מסוים בתכנית מפורטת מכוחה של תכנית זו, או שטחי הבניה המאושרים על פי המצב התכנוני התקף, לפי הגבוה מבניהם.
שביל אופניים	ציר לתנועת אופניים העובר באזורים שונים בעיר ומקשר ביניהם ובין העיר לשכנותיה.
שטח קרקע לחישוב זכויות	חלק משטח הקרקע במצב התכנוני התקף שאינו מיועד לשימוש ציבורי כהגדרתו בסעיף 188 לחוק (שטח קרקע שחיר נכנס), בהתאם לאמור בסעיף 3.1.2.

מונח	הגדרה
שטחים ביטחוניים	כהגדרתם בסעיף 9.6.1 בתמ"מ 5.
שמורת טבע ימית	שמורת טבע כמשמעה בחוק גנים לאומיים ושמורות טבע.
תחום ההכרזה של העיר הלבנה	תחום המרקם העירוני ההיסטורי שהוכרז על ידי אונסקו, המסומן בתשריט עיצוב עירוני.
תכנית המתאר הכוללת	תכנית זו.
תכנית השימור	תכנית מתאר מקומית מס' תא/2650/ב – תכנית לשימור מבנים בתל-אביב, על שינוייה.
תכנית מפורטת	תכנית הכוללת הוראות שמכוחן ניתן להוציא היתר בניה.
תכנית נושאת	תכניות החלות על כל שטח העיר או על מרחבים משמעותיים ועניין קביעת הוראות בנושאים כלליים כגון בניה על גגות, מרתפים וכדומה.
תכנית ראשית	תכנית החלה על שטח משמעותי ומניחה עקרונות פיתוח למרחב, כולל התכניות המנדטוריות האזוריות.
תכנית או תכנית עתידית	תכנית מתאר מקומית או מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו.
תכנית קודמת	תכנית שקיבלה תוקף לפני מועד תחילתה של תכנית זו.
תכנית בינוי על-קרקעית	היטל אנכי של כל חלקי הבניין מעל לפני הקרקע, כולל מרפסות.
תכנית בינוי תת-קרקעית	היטל אנכי של כל חלקי הבניין מתחת לפני הקרקע.
תסקיר השפעה על הסביבה	כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), תשס"ג – 2003.
תסקיר חברתי	מסמך הכולל בחינה של היבטים חברתיים במרחב תכנון ובסביבתו.
תת הקרקע	במגרש לבינוי: השטח מתחת למפלס הכניסה הקובעת; במגרש שלא לבינוי: השטח מתחת לפני הקרקע הטבעיים.

1.6. הגדרות למקבצי שימושים

הועדה רשאית לקבוע בתכנית עתידית ייעודי קרקע המאפשרים את השימושים המפורטים בטבלאות להלן, בהתאם למקבצי השימושים המותרים על פי פרק 3 בכל אזור יעוד, כולם או חלקם:

(א) סוגי השימושים

שם מקבץ השימושים	השימושים המותרים במקבץ	פירוט לדוגמה *
מגורים	דירות מגורים לסוגיהן.	דירות מגורים לסוגיהן, בתי אבות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דיור בהישג יד, דיור להשכרה.
מסחר 1	מסחר ושירותים המשרתים בעיקר את הסביבה השכונתית עד הרובעית: מסחר ושירותים קמעונאיים, משרדים וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.	מסעדות, בתי קפה, אטלזים, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, סניפי בנק, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, חללי עבודה משותפים.

שם מקבץ השימושים	השימושים המותרים במקבץ	פירוט לדוגמה *
מסחר 2	מסחר ושירותים המשרתים בעיקר את הסביבה הרובעית, העירונית והמטרופוליטית: מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1, אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.	קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה.
תעסוקה 1	משרדים ועסקים אשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.	משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, בנקים וחברות ביטוח, שירותים רפואיים, מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, מכירת והשכרת כלי רכב, משרדי תעשייה עתירת ידע.
תעסוקה 2	עסקים אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, וכן כל מה שמותר בשימושי תעסוקה 1.	מוסכים, מסגריות, נגרות, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון, לוגיסטיקה, בתי מלאכה זעירה וסדנאות.
תעסוקה 3	עסקים אשר לדעת הועדה מחייבים נקיטת אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים וכן אמצעי ניטור ובקרה שוטפים, ובלבד שיעמדו בהוראות הסביבתיות שיקבעו על ידי המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, וכן כל מה שמותר בשימושי תעסוקה 2.	שימושי תעשייה ומלאכה לסוגיהם.
מלונאות	שימושי אכסון תירותי, לא כולל שימושי אכסון מלונאי מיוחד (דירות נופש).	מלונות, מלונות ואכסנויות.
מוסדות ציבור	מוסדות ציבור לסוגיהם, שירותים ציבוריים, שירותי חירום, משרדים עירוניים ושימושים המוגדרים בסעיף 188 לחוק למעט שדות תעופה, נמלים, מזחים, בתי מטבחים, בתי קברות, שווקים ומזבלות.	גני ילדים, בתי כנסת, מרכזי יום לקשיש, מבני ספורט, בתי ספר תיכוניים, מרכזי בריאות, רוחה, תיאטראות, מחסני חירום עירוניים.
מרחב ציבורי	שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ונטועים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לשהיית נופשים ומתרחצים בים ולשיט, לרבות מתקנים המאפשרים פעילויות נלוות לכך, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, רחובות ושטחים לתנועה ושהייה של הולכי רגל, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים פתוחים לציבור אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי. ים, פארק חוף, אזור מעגנות נופש ספורט ודיג, מוקד פיתוח חופי, שמורת טבע ימית, בית עלמין.	גינות, צירים ירוקים, נתיבי אופניים, כיכרות, בית עלמין, רחובות, בתי שימוש ציבוריים.
דרכים	מיסעות וחניות לתחבורה ממונעת, מסילות, מבני דרך ומתקני דרך.	דרכים, מסילות, נתיבי תחבורה ציבורית, הפרדות מפלסיות, חניונים, מרכזי תחבורה, תחנות.
תשתיות	קווי תשתית, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית לסוגיהם, לרבות אנרגיה, תקשורת, פסולת, מים וביוב וכדומה.	תחנות שאיבה, תחנות טרנספורמציה, מתקני ומרכזי מחזור, ניהול וטיפול בפסולת, תחנת מעבר לפסולת בניין, קווי ומתקני מים, ביוב, ניהול וטיפול במי נגר, תיעול, חשמל, תקשורת, מתקני ומרכזי אנרגיה, טעינת אמצעי התניידות, ייצור אנרגיה מתחדשת ואגירת אנרגיה.

* הפירוט לדוגמא אינו ממצא את כל האפשרויות בשימוש המותר ואין בו כדי למנוע מהועדה להגביל במפורש שימוש המפורט בו.

(ב) מאפייני השימושים

מונח	הגדרה
שימושים זמניים	שימושים למתקנים 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, דרכים זמניות, גשרים ושימושי פנאי.
שימושים כלליים	כוללים את מקבצי השימושים למרחב ציבורי, מוסדות ציבור (למעט דיור בהישג יד במגרש בייעוד ציבורי), דרכים ותשתיות, חניונים ציבוריים, מסופי אוטובוסים זעירים, מאגר מים תת קרקעי לניהול נגר, מרכז תפעול עירוני, מקלטים ציבוריים, מלונאות ושימושים בעלי אופי ציבורי וכן שימושים זמניים. על שימושים אלה חל האמור בסעיפים 3.1.1 (ה) ו-(ז) להלן.
שימושים נוספים	שימושים המופיעים במסגרת מקבצי השימושים המותרים בכל אזור ייעוד תחת הכותרת: "שימושים נוספים" ואשר חל עליהם האמור בסעיף 3.1.1 (ד) להלן.
שימושים נלווים	שימושים שנדרשים במישרין כדי לשרת את השימוש העיקרי ולאפשר את תפקודו התקין והמלא, כגון: שירותי הסעדה בשטח המיועד לירידים ותערוכות, למרחב ציבורי או למבנה ציבור; מחסנים תפעוליים, בתי שימוש, סככות צל, סככות להשכרת אופניים במרחב הציבורי; בתי שימוש במתקני חניה; וכדומה. על שימושים אלה יחול האמור בסעיף 3.1.1 (ח) להלן.
שימושים סחירים	שימושים שאינם ציבוריים.
שימושים ציבוריים	שימושים בהתאם למקבצי שימושים למוסדות ציבור, מרחב ציבורי ודרכים.
שימושים בעלי אופי ציבורי	שימושים ציבוריים שאינם מיועדים להפקעה, כגון: גני ילדים ומעונות יום; ספורט, תרבות וקהילה; ומבנים לפעילות ארגונים מהמגזר השלישי.

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1. מטרות התכנית

מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות, בדגש על תכניות בניין עיר מפורטות, להשגת המטרות הבאות:

- 2.1.1. שימור וחיזוק מעמדה של תל-אביב-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם, באמצעות עידוד חדשנות, קיימות ופיתוח מוטה צמיחה מכלילה.
- 2.1.2. קידומה של תל-אביב-יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימה של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה, פיתוח שטחי ציבור איכותיים, קידום תכנון מוטה שירותים, קידום אורח חיים קהילתי ומקיים וחיזוק הזהות המקומית לשיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
- 2.1.3. יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף ומתן העדפה מתקנת לפיתוח בדרום העיר ובמזרחה.
- 2.1.4. נקיטת גישה אקטיבית להתחדשות עירונית וקידום פתרונות דיור בהישג יד בכל חלקי העיר.
- 2.1.5. קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וחיזוק החוסן העירוני לעמידה במצבי משבר.
- 2.1.6. קידום מערכת תחבורה רב-אמצעית לטובת חיזוק העירוניות ויצירת התנאים להתניידות בטוחה ומקיימת המבוססת על הליכה רגלית, תחבורה ציבורית ורכיבה על אופניים.
- 2.1.7. פיתוח סביבת תחנות הסעת המונים ומרחבי תחבורה משולבים כמרחבים עירוניים אטרקטיביים ופעילים.
- 2.1.8. הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, מחדש, משתף ועצמאי, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור ויעול הליכי התכנון והגדלת עצמאות הועדה המקומית.

2.2. עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1. קביעת הוראות להכנת תכניות עתידיות.
- 2.2.2. קביעת אזורי הייעוד, הגדרת השימושים, עירוב השימושים ושטחי הבניה המרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד, מעל ומתחת לקרקע.
- 2.2.3. קביעת אזורי הייעוד למגורים תוך יצירת מגוון סוגי מגורים, מתן הוראות בהתייחס לאזורי המגורים השונים והנחיות בדבר תהליכי התחדשות ושילוב דיור בהישג יד.
- 2.2.4. קביעת אזורי תעסוקה ומוקדי תעסוקה; הבחנה בין אזור תעסוקה מטרופוליני, עירוני ומקומי; ועידוד בניה אינטנסיבית באזורי תעסוקה הסמוכים למערכות תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן).
- 2.2.5. קביעת אזורי מעורבים וצירים מעורבים, שבהם יש לערב שימושים, באופן שישמר ויפתח את האופי העירוני המיוחד של אזורי אלה.
- 2.2.6. קביעת הוראות בנוגע למבני ציבור הנותנות מענה למוסדות הציבור המקומיים מחד, ולמוסדות הציבור הכלל עירוניים מאידך.

- 2.2.7. הגדרת המרחב הציבורי כשלד הציבורי המקשר ומאפשר את ייעודי הקרקע שסביבו.
- 2.2.8. קביעת הוראות לשימור ולפיתוח המרחב הציבורי באופן המחייב ראייה כוללת של כל חלקי המרחב הציבורי ובחינה של היחס בינם לבין עצמם, ובינם לבין ייעודי הקרקע שסביבם.
- 2.2.9. קביעת הוראות בנוגע לקידום מערכת תחבורה רב אמצעית כבסיס לתהליכי תכנון באופן שיוצר העדפה להליכה רגלית, תחבורה ציבורית ורכיבה על אופניים.
- 2.2.10. קביעת הוראות להכנת תכניות בנוגע להקצאת שטחי ציבור ומערך שטחי הציבור בעיר, דיור בהישג יד, עיצוב עירוני, שימור, טבע עירוני, תכנון בר קיימה, איכות הסביבה, תחבורה ותשתיות.
- 2.2.11. קביעת אזורי תכנון והוראות המאפשרות את פיתוחם בהתאם למאפייניהם הייחודיים.

2.3. נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

- 2.3.1. התכנית מקצה שטחי קרקע לאזורי ייעוד כדלקמן:
- סך הכל שטח התכנית – כ-57,000 דונם
 - סך כל השטח בתכנית שנקבע כאזור ייעוד למגורים – 27,963 דונם
 - סך כל השטח בתכנית שנקבע כאזור ייעוד לתעסוקה – 4,493 דונם
 - סך כל השטח בתכנית שנקבע כאזור ייעוד מעורב – 5,894 דונם
 - סך כל השטח בתכנית שנקבע כאזור ייעוד למרחב ציבורי – 9,662 דונם
 - סך כל השטח בתכנית שנקבע כאזור ייעוד למוסדות ציבור עירוניים – 2,300 דונם
- שטחי הקרקע נמדדו במדידה גרפית מתוך התשריטים ואינם כוללים שטחים עבור שימושים המסומנים בתכנית בסימבול או שטחים מקומיים כגון שצ"פ או שב"צ מקומי.
- 2.3.2. אומדן שטחי הבניה הפוטנציאליים שהתכנית מאפשרת להוסיף במסגרת תכניות עתידיות הם כדלקמן:
- שטחי בניה למגורים: כ-11.3 מיליון מ"ר;
 - שטחי בניה לתעסוקה: כ-6.1 מיליון מ"ר;
 - שטחי בניה למסחר: כלולים בתוך שטחי הבניה למגורים ולתעסוקה הנ"ל;

2.4. יחס לתכניות אחרות

- 2.4.1. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- 2.4.2. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שהועדה המקומית החליטה על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה לאשרה או להפקידה לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו.
- 2.4.3. תכנית זו תואמת להוראות תמ"א 70 ומהווה תכנון כולל.
- 2.4.4. תכנית זו מהווה שינוי לתא/5000.
- 2.4.5. תכנית זו כפופה לתכניות גבוהות ממנה בהיררכיה.

2.5. תכניות והיתרים מכוחה של תכנית זו

2.5.1. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

2.5.2.

(א) בתכנית עתידית יקבע כי כל תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת קודמת החלה על שטחה, למעט תכנית זו, בטלה.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), הועדה רשאית לקבוע כי תכנית נושאת קודמת ו/או תכנית ראשית קודמת תמשיך לחול למעט זכויות הבניה לשימושים סחירים המוקנים מכוחה, שבכל מקרה יתבטלו, ובלבד שזכויות בניה לחניון ציבורי לא תחשבנה כזכויות בניה לשימושים סחירים לפי סעיף זה.

(ג) בתכנית מפורטת מכוח תכנית זו, רשאית הוועדה המקומית לקבוע תקופת מקסימום לחריגה כמובנה בסעיף 178 לחוק, למבנים או שימושים שאינם תואמים את התכנית העתידית.

3.1. הוראות כלליות לאזורי היעוד

3.1.1. קביעת ייעודי קרקע ושימושים

- (א) הוראות פרק זה חלות על אזורי היעוד המופיעים בתשריט אזורי היעוד. מקום בו נאמר הדבר במפורש, חלות הוראות פרק זה גם על ייעוד קרקע שלא מופיע בתשריט, אשר נקבע בתכנית שאושרה בהתאם להוראות תכנית זו, וזאת בין אם הוא נקבע כייעוד חדש ובין אם הוא נקבע כייעוד על פי תכניות קודמות.
- (ב) אזורי היעוד מגדירים את מקבצי השימושים הראשיים והנוספים שרשאית הועדה, לפי שיקול דעתה, להתיר בתכנית באותו אזור.
- (ג) ייעוד הקרקע בכל מגרש ייקבע בתכנית, בהתאם להגדרות המבא"ת או כל הגדרה אחרת שתהיה נהוגה באותה עת, ובלבד שהשימושים המותרים באותו ייעוד קרקע לא יחרגו ממקבצי השימושים המותרים על פי תכנית זו באותו אזור ייעוד.
- (ד) היקף שטחי הבניה לשימושים נוספים יכול שייקבע בהיקף של עד 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים סחירים, מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית העתידית.
- (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.
 - (2) לא יותר בשטח המיועד לשימושים ציבוריים שימוש למלונאות.
 - (3) לא יותרו בשטח המיועד לשימושים ציבוריים שימושים בעלי אופי ציבורי כשימוש ראשי.
 - (4) בשטח המיועד לשימושים ציבוריים ניתן להתיר שימושים לדרכים ותשתיות רק ככל שהם ציבוריים באופיים ואינם פוגעים בתפקוד היעוד הראשי.
- (ו) הוועדה רשאית לקבוע חזית פעילה בכל רחוב כאמור בסעיף 3.4.3.
- (ז) ניתן להתיר שימוש לתשתיות כחלק מהשימושים הכלליים רק מתחת למפלס הכניסה הקובעת, אלא אם שוכנעה הועדה שלא ייפגע תפקודו של השימוש הראשי.
- (ח) בכל ייעוד קרקע ניתן להתיר, בנוסף על השימושים העיקריים, הנוספים והכלליים, גם שימושים נלווים, ובלבד שהיקף שטחי הבניה לשימושים נלווים לא יעלה על 5% מסך שטחי הבניה המאושרים לאותו ייעוד קרקע באותה תכנית.
- (ט) בתחום חוף הים לא תותר בנייה למגורים מערבית לקו הבינוי הראשון, כאמור בתמ"א 1 על עדכונה.
- (י) תכנית תכלול, במידת הצורך, הוראות בנוגע לשלבים הקושרים בין מימוש התכנית לבין פיתוח תשתיות, תחבורה וחניה ציבורית, פיתוח שטחים לשימושים ציבוריים, פיתוח מתקני תברואה נדרשים, מימוש שימושים מסוימים לפני שימושים אחרים וכדומה.

3.1.2. חישוב מסגרת שטחי הבנייה המרביים

שטחי הבנייה המרביים בתכניות מפורטות יקבעו בהתאם להוראות הבאות:

(א) מסגרת שטחי הבנייה המרביים תחושב בהתאם לרח"ק המרבי הקבוע לאזור הייעוד כפול שטח הקרקע לחישוב זכויות.

מאפייני התכנית	שטח קרקע לחישוב זכויות (אחוז משטח קרקע סחיר נכנס)	חישוב מסגרת שטחי בנייה מרביים
כללי - כל שטח העיר	70%	כפול(X)רח"ק
אזור ייעוד תעסוקה	80%	
אזור חוף הים (ממערב לרחוב הירקון באזורי תכנון 301, 501 ו-502)	80%	
מגרש בייעוד מעורב הכולל ייעודים סחירים ושאינם סחירים ("פיג'מה" סחיר-ציבורי)	85%	
שטח בייעוד למבני ציבור	100%	
טווח שיקול דעת הוועדה		
תכניות להתחדשות עירונית, החלות במרחב התחדשות עירונית כמסומן בתכנית זו	70-85%	
שטח קרקע סחיר נכנס קטן מ-2 ד'	70%-100%	
תכנית הכוללת תוספת בנייה למבנים קיימים או הוראות למבנים קיימים		
תכנית הכוללת בתחומה מבנה / אתר לשימור		
בתכניות על קרקע פנויה* *שלא הוצא בשטחן היתר, או שתכנית הבינוי העל-קרקעית הקיימת אינה עולה על 20% משטח התכנית*	50%-70%	

(ב) ככלל, 30% מהשטח הסחיר במצב התכנוני התקף ייועד כמענה לשטחי ציבור. יחד עם זאת, היקף ההקצאה בפועל ייקבע בהתאם לצרכי העיר ולתכנון המפורט.

(ג) שטחי הבנייה המרביים בתכנון המוצע יחולקו בין המגרשים באופן יחסי בהתאם לשטחם.

3.1.3. קביעת שטחי בניה בסיסיים

(א) הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב על ידי הכפלת הרח"ק הבסיסי בשטח הקרקע לחישוב זכויות (להלן: "שטח הבניה הבסיסי"), בכפוף למפורט בסעיף 4.1 להלן.

(ב) בכפוף לסעיף קטן (א), שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחתו משטח הבניה הבסיסי, אלא במידה ולא ניתן לבנות במגרש שטחי בניה בהיקף הבסיסי הנ"ל מסיבות הנובעות מתכונותיו הפיזיות והתכנוניות או מהצורך בשימור או ממגבלות אחרות הנובעות מהאמור בתכנית זו.

3.1.4. קביעת תוספת שטחי בניה מעבר לשטחי הבניה הבסיסיים

(א) הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטחי הבניה הבסיסיים (להלן :

"תוספת שטחי בניה"), בכפוף לאמור בסעיף זה, ובהתאם לסעיף 3.1.2 לעיל. הועדה

תקבע תוספת שטחי בניה בהתייחס לתנאים הבאים :

(1) התכנית קובעת הקצאה לשטחי ציבור כאמור בסעיף 4.1. יובהר כי הקצאת

שטחי הציבור בתכנית אינה כפופה לאחוז השטח לחישוב זכויות ויכול שתהיה

גדולה או קטנה יותר.

(2) התכנית כוללת היבטים תכנוניים, בהתאם לשיקולי הוועדה המקומית, כגון :

תמהיל יחידות דיור מגוון, דיור בהישג יד, טיפוס בינוי בהתייחס לשיקולים

חברתיים-כלכליים ; תחזוקת הבניין והשטחים המשותפים, בנויים ופתוחים ;

קביעת שימושים מעורבים ; שילוב תשתיות אנרגיה ; שילוב תשתיות תחבורה

מקיימת ; הוראות לשימור אתר בתכנית או ניוד זכויות משימור ; צמצום

הריסת מבנים לצד שיפוץ, שמירה ושדרוג מבנים קיימים ; ניהול וטיפול במי

נגר ; איכות סביבה, מחזור, הפחתת העומס על התשתיות בעיר וכדומה.

(ב) בכל מקרה בו יש סתירה בין היקף שטחי הבניה שניתן לאשר מכוחה של תכנית זו

להוראות בעניין עיצוב, גובה, שימור, שטחי ציבור, הנחיות הנוגעות לאזור התכנון

הספציפי וכדומה, תגבר ההוראה המגבילה או המסייגת.

3.1.5. תועלות ציבוריות

(א) בתכנית באזור יעוד תעסוקה מטרופוליני ובאזור יעוד תעסוקה עירוני, ניתן להוסיף

זכויות בניה בהיקף של עד 60% מההפרש שבין הרח"ק המאושר בתכניות תקפות

לרח"ק המרבי, בכפוף לאמור בסעיף 3.1.4 לעיל. מעבר לכך, ניתן להוסיף זכויות בניה

עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחד או יותר מהתועלות הציבוריות

הבאות, כאשר רק הזכויות העודפות יותנו בתועלות, כגון :

(1) שימור, התחדשות עירונית וחזקת 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 (1) לעיל ויביא לאישור

הועדה. התעוררה מחלוקת בשאלת יחס ההמרה, רשאים הצדדים להעביר את הנושא

להכרעת שמאי שיסכימו עליו הצדדים ואם לא הסכימו, שמאי שימנה יו"ר מועצת

שמאי מקרקעין. שמאי כאמור יפעל כבורר, יפסוק על פי הדין וינמק את החלטתו. על

החלטתו ניתן לערער בפני בורר כאמור בסעיף 21א לחוק הבוררות, תשכ"ח-1968,

שייקבע אף הוא על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, ועל החלטת הבורר ניתן לערער ברשות לבית המשפט בהתאם לסעיף 29ב לחוק הבוררות, תשכ"ח – 1968.

(ג) הוועדה רשאית לאשר תועלת ציבורית במגרש שהוא אינו המגרש מקבל הזכויות, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף (א) לעיל, ובתנאי שהתועלות ייקבעו במסגרת אותה תכנית.

3.1.6. תנאים לעלייה מעבר לרח"ק המרבי

- הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד, ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המרבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש, במקרים ובתנאים המפורטים בסעיף זה:
- (א) בתכנית החלה על מרחב המפורט בטבלת הוראות מיוחדות לאזורי ומרחבי תכנון שבסעיף 5.4, ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי, בהתאם לקבוע בטבלה הנ"ל.
- (ב) בתכנית להתחדשות עירונית החלה במרחב התחדשות עירונית כמסומן בתכנית זו, ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי, בהיקף הקבוע בסעיף 5.3.2 להלן.
- (ג) בתכנית לניוד זכויות משימור אל שטח התכנית, ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובלבד שסך זכויות הבניה מעבר לרח"ק המרבי לא יעלה על תוספת זכויות הבניה המוקנית בגין ניוד זכויות משימור, בהתאם לקבוע בסעיף 4.4.3.
- (ד) בתכנית המייעדת שטחים למגורים או למלונאות ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי בכפוף לתנאים הבאים:
- (1) שטחי הבניה העולים על הרח"ק המרבי ייוחדו למרפסות, מקורות או בלתי מקורות, הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין.
 - (2) שטח של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין (ניתן לאשר הקמת מרפסות גדולות יותר, אולם שטחן, מעבר לאמור לעיל, ייכלל ברח"ק המרבי).
 - (3) שטח זה (העולה על הרח"ק המרבי) ייועד למרפסות בלבד ובהוראות התכנית העתידית ייקבע כי שימוש אחר בו ייחשב כסטייה ניכרת.
 - (4) שטח המרפסות ייכלל בהיקף התכסית העל קרקעית המותר.
- (ה) בתכנית המייעדת שטחים למבני ציבור או שטחים ציבוריים מבונים במבנים סחירים, ניתן לקבוע עד רח"ק אחד נוסף מעבר לרח"ק המרבי, ובלבד ששטחי הבניה העולים על הרח"ק המרבי ייוחדו לקירוי שטחי החוץ, ללא קירות, עבור השימושים הציבוריים.
- (ו) בתכנית המייעדת שטחים למבני ציבור או שטחים ציבוריים מבונים במבנים סחירים, ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי, ובלבד ששטחים אלו ייוחדו למרפסות עבור השימושים ציבוריים.
- (ז) בתכנית הקובעת במגרש ייעוד משולב של שימושים סחירים עם מוסד ציבורי עירוני חדש, על פי סעיף 3.5.3, ניתן יהיה לקבוע במגרש זה שטחי בניה נוספים מעל הרח"ק המרבי לשימוש של מוסד ציבורי עירוני חדש, בהיקף שלא יעלה על האמור בסעיף 3.5.1(ב).

בתכניות הכוללות בנייה בתת הקרקע תחולנה הוראות תמ"א 1 פרק "פיתוח תת הקרקע",
וכן ההוראות הבאות:

שימושים (א)

- (1) בכל אזורי היעוד, למעט באזורי היעוד למגורים, רשאית הוועדה לאשר בתת הקרקע את כל סוגי מקבצי השימושים, למעט מקבץ שימושי מגורים;
- (2) באזורי ייעוד למגורים ובמגרשים שחלות עליהם הוראות למבני ציבור, רשאית הוועדה לאשר את כל מקבצי השימושים שניתן לאשר באותו מגרש מעל הקרקע, למעט שימושים ממקבץ שימושי מגורים, שימושים לגני ילדים ומעונות יום;
- (3) בקביעת השימושים תינתן עדיפות לשימושים ממקבץ שימושי תשתיות (כולל שימושי לוגיסטיקה, מרכזי אנרגיה, ניהול פסולת, תחבורה ציבורית ו/או בת-קיימה, ניהול והשהיית מי נגר, מחזור וכדומה). ככל ולא ייקבעו שימושים אלה, תינתן עדיפות לשימושי מסחר 2, תעסוקה 2 ו-3;
- (4) הועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה ו/או הוראות ו/או התניות בדבר הסבה עתידית של מרתפי חניה לשימושים אחרים, וכן הוראות לבניית המרתפים בגובה ובמאפיינים המאפשרים הסבתם לשימושים כגון: מסחר, תפעול, אחסנה ולוגיסטיקה, תרבות, בילוי, ספורט וכדומה;
- (5) סעיפים קטנים (1) עד (4) לעיל יותרו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו. בנוסף, תינתן התייחסות פרטנית לשימושים הכוללים שהייה ופעילות של אנשים בתת הקרקע.

שטחי בניה (ב)

- (1) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם.
- (2) הועדה תוכל לאשר שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף של עד 200% משטחי הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להתייחסות להיבטים תכנוניים וסביבתיים הנובעים מכך.
- (3) הועדה רשאית להתיר בתת הקרקע שטחי בניה בהיקף של עד 6 רח"ק לשימושים המועדפים המפורטים בסעיף קטן (א)(3) לעיל, ועד 2 רח"ק לחניונים ו/או מקלטים ציבוריים באופיים. סך שטחי הבניה לא יעלה על 6 רח"ק.
- (4) לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- (5) על אף האמור בסעיף קטן (א) לעיל, ניתן יהיה לקבוע בתכנית, בקומה העליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית ובהתייחס להגדרת "תת-הקרקע" לעניין זה, לתכנית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת-הקרקע וכדומה.

הוראות (ג)

בתכנית הקובעת שימושים בתת הקרקע תשקול הוועדה קביעת הוראות בנושאים הבאים לפי העניין:

- (1) הוראות להבטחת איכות השטחים התת קרקעיים בהתייחס לשימושים הקבועים ו/או עתידיים בנושאים כגון: אוורור טבעי, תאורה טבעית, גישה ונגישות.
- (2) הוראות לקביעת מתקני תשתית (חשמל, תקשורת, מים, רמזורים, ניהול פסולת, מחזור וכדומה) בתחום המגרשים ככל הניתן בתת הקרקע, ובמידה ולא ניתן, בחזיתות המבנים ו/או גבולות המגרש.
- (3) תכנית הבינוי התת קרקעית תהיה בהתאם להנחיות סעיף 4.8.4 (ניהול מי נגר וניקוז).
- (4) זכות מעבר ו/או שהייה ביחס אליה תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר ולתנועה בין מגרשים סמוכים לשם צמצום הפגיעה במפלס הולכי הרגל כתוצאה מריבוי רמפות כניסה ויציאה ולטובת ייעול שטחי תת הקרקע.
- (5) זכות מעבר ביחס אליה תירשם זיקת הנאה לטובת מעבר תשתיות.

3.1.8. רח"ק ממוצע

הוועדה רשאית לאשר בתכנית שימוש במנגנון 'רח"ק ממוצע' – באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המרבי - במקרים הבאים: (1) בתכנית להתחדשות עירונית החלה במרחב התחדשות עירונית כמסומן בתכנית זו; (2) בתכנית באזורי ייעוד 'אזור מעורב' ו-(3) בתכנית שתכליתה המרכזית היא פיתוח 'מרכז מקומי קיים למסחר ותעסוקה' ובתנאי שהמבנה הקיים יוותר על כנו; (4) תכנית הכוללת מבנה לשימור.

ובכפוף להנחיות הבאות:

- (א) הרח"ק הממוצע בסך כל המגרשים שנקבעו בהם שימושים סחירים לא יעלה על הרח"ק המרבי.
- (ב) ייקבע בתכנית כי תנאי להגשת בקשה להיתר ראשון בתחומה הינו רישום הערה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין, על כל המגרשים שבהם נקבע רח"ק נמוך מהממוצע האמור בסעיף קטן (1) לעיל, ולפיה לא ניתן יהיה להגדיל את הרח"ק במגרשים אלה מכוחה של תכנית המתאר.
- (ג) במגרשים שבהם נקבע רח"ק הגבוה מהממוצע כאמור בסעיף זה, רשאית הוועדה לאשר בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר למדרגת גובה הבינוי הקבועה בתשריט עיצוב עירוני.

3.1.9. שילוב שימושים השונים מאופי סביבתם

בתכנית הכוללת קביעת שימוש השונה מאופי הסביבה הקיימת או בתכנית הקובעת עירוב שימושי מגורים לצד שימושי תעסוקה ו/או מסחר 2 ו-3, רשאית הוועדה לקבוע, בנוגע לשימוש המוצע, הוראות להשתלבות בסביבה במטרה לאפשר את קיומם של השימושים השונים זה לצד זה, כגון הקמת תשתיות נדרשות ונקיטת אמצעים למיתון מטרדי רעש, רעידות, ריח וכדומה.

3.1.10. צפיפות מגורים

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית הוראה בדבר צפיפות מגורים, בכפוף להוראות תמ"א 35 על שינוייה.

3.2. אזורי מגורים

3.2.1. כללי

אזורי מגורים – אזורים המסומנים בתשריט אזורי היעוד כאזור מגורים בבניה נמוכה או אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה, או אזור מגורים בבניה עירונית או אזור מגורים בבניה רבת קומות.

על תכנית עתידית באזורי מגורים יחולו ההוראות הבאות:

- (א) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לפניה נתונים אודות השתלבות הבניה המבוקשת במרקם הקיים ו/או המתוכנן בתכנית קודמת או מופקדת בסביבת התכנית, מבחינת תכנית, ערכים אדריכליים, סוג הבינוי וכל מאפיין אחר העשוי להשפיע על יכולתן של אוכלוסיות מגוונות להתגורר בתחום התכנית.
- (ב) תכנית תכלול, לפי הצורך, הוראות בנוגע לשלבים הקושרים בין מתן היתרי בניה לבין פיתוח תשתיות תחבורה וחניה, פיתוח שטחים לשימושים ציבוריים, פיתוח מתקני תברואה נדרשים, תשתיות, אנרגיה וכדומה.

3.2.2. אזור מגורים בבניה נמוכה

בנוסף על האמור בסעיף 3.2.1 לעיל, יחולו על תכנית באזור מגורים בבניה נמוכה ההוראות הבאות:

(א) שימושים

ניתן להתיר בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע למגורים, את השימושים הבאים:

(1) מקבץ שימושים ראשי – מגורים.

(2) מקבצי שימושים נוספים:

(א) שימושי תעסוקה 1 בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.

(ב) בבניינים הממוקמים על רחובות עירוניים כמסומן בתשריט, שימושי תעסוקה 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד כאמור בסעיף קטן (א) לעיל או שהשימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.

(ב) שטחי בניה מרביים

שטחי הבניה המרביים לא יעלו על רח"ק 1. במידה והרח"ק בתכנית מאושרת עולה על רח"ק 1, רשאית הוועדה לאשרו כרח"ק בסיסי.

(ג) הוראות

לא תאושר תוספת קומות ותוספת יחידות דיור מעבר למותר על פי תכניות קודמות.

3.2.3. אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה

בנוסף על האמור בסעיף 3.2.1 לעיל, יחולו על תכנית באזור מגורים בבניה עירונית נמוכה ההוראות הבאות :

(א) שימושים

ניתן להתיר בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע למגורים, את השימושים הבאים :

(1) מקבץ שימושים ראשי – מגורים.

(2) מקבצי שימושים נוספים :

(א) שימושי תעסוקה 1 בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.

(ב) בבניינים הממוקמים על רחובות עירוניים כמסומן בתשריט, שימושי תעסוקה 1 בקומת הקרקע, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד כאמור בסעיף קטן (א) לעיל או שהשימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.

(ג) בקומת הקרקע – מסחר 1, תעסוקה 1 ושימושים בעלי אופי ציבורי ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי סביבת המגורים, ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לצמצום מטרדים.

(3) היקף השימושים הנוספים לא יעלה על 25% מסך השטחים הסחירים העל קרקעיים בתכנית.

(ב) שטחי בניה מרביים

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

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
כל גודל	1	3.0

3.2.4. אזור מגורים בבניה עירונית

בנוסף על האמור בסעיף 3.2.1 לעיל, יחולו על תכנית באזור מגורים בבניה עירונית ההוראות הבאות :

(א) שימושים

ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע למגורים, את השימושים הבאים :

(1) מקבץ שימושים ראשי – מגורים.

(2) מקבצי שימושים נוספים :

(א) שימוש ממקבץ השימושים לתעסוקה 1, במבנה שכולו נועד לשימוש לתעסוקה, בין כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו גם שימוש לתעסוקה 1 ובין במגרש שנקבע בו ייעוד לתעסוקה, ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים.

(ב) בקומת הקרקע – מסחר 1, תעסוקה 1 ושימושים בעלי אופי ציבורי ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי סביבת

המגורים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לצמצום מטרדים.

(ג) שימושי תעסוקה 1 בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.

(3) היקף השימושים הנוספים לא יעלה על 25% מסך השטחים הסחירים העל קרקעיים בתכנית.

(ב) שטחי בניה מרביים

(1) שטחי הבניה ייקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן בהתייחס לשטח הקרקע לחישוב הזכויות ובכפוף להוראות סעיף 3.1 וליתר הוראות תכנית זו:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
מתחת ל- 0.5 ד'	2.5	2.5
0.5 - 1.5 דונם	2.5	3.0
מעל 1.5 דונם	2.5	4.0

(ג) הוראות

הרח"ק האמור בסעיף קטן (ב) לעיל יחול גם על מגרש שנקבע בתכנית מפורטת בייעוד לשימושי תעסוקה 1 כאמור בסעיף קטן (א)(2) לעיל.

3.2.5. אזור מגורים בבניה רבת קומות

בנוסף על האמור בסעיף 3.2.1 לעיל, יחולו על תכנית באזור מגורים בבניה רבת קומות ההוראות הבאות:

(א) שימושים

ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע למגורים, את השימושים הבאים:

(1) מקבץ שימושים ראשי – מגורים.

(2) מקבצי שימושים נוספים:

((א)) מסחר 1, תעסוקה 1 ושימושים בעלי אופי ציבורי ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי סביבת המגורים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לצמצום מטרדים.

((ב)) שימושי תעסוקה 1 בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.

(3) היקף השימושים הנוספים לא יעלה על 25% מסך השטחים הסחירים העל קרקעיים בתכנית.

(ב) שטחי בניה מרביים

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

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
עד 2 דונם	2.5	4.5
מעל 2 דונם	2.5	5.0

(ג) הוראות

הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף להצגת התייחסות להשפעת הבנייה על קו הרקיע העירוני ולהשפעה ההדדית בין הבנייה לבין סביבתה מבחינת הצללה, משטר רוחות והיבטים סביבתיים אחרים.

3.3. אזורי תעסוקה

3.3.1. כללי

ההוראות בנוגע לאזורי תעסוקה יחולו על אזורים המסומנים בתשריט אזורי היעוד או מוגדרים בהוראות כאזור תעסוקה מטרופוליני או אזור תעסוקה עירוני או אזור תעסוקה מקומי או מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה או על שטחי תעסוקה שנקבעו בגין סמל של מוקד תעסוקה חדש.

(א) שימושים

בכל אחד מאזורי התעסוקה ניתן לקבוע את מקבצי השימושים המפורטים באותו אזור תעסוקה להלן.

(ב) שטחי בניה מרביים

שטחי הבניה יקבעו בהתאם להוראות שבכל אחד מאזורי התעסוקה המפורטים להלן.

(ג) הוראות

- (1) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף להתייחסות לממשק של אזורי תעסוקה לאזורי מגורים סמוכים.
- (2) בתכניות עתידיות תיקבע זיקת הנאה בכל שטח המגרשים הסחירים, עד לקירות המבנים, באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי הסמוך, ללא גידור, מכשולים והפרעות, תוך יצירת רציפות למרחב הציבורי למעט במקומות שיוחרגו בהחלטת הועדה.
- (3) בכל מגרש ביעוד קרקע המאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית פעילה, בהתאם להוראות סעיף 3.4.3.
- (4) לתכנית יצורף נספח תחבורתי אלא אם תקבע הועדה כי אין צורך בנספח תחבורתי נוכח מהותה של התכנית או מאפייניה.
- (5) לתכנית יצורף נספח סביבתי אלא אם תקבע הועדה לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, כי אין צורך בנספח סביבתי נוכח מהותה של התכנית או מאפייניה.
- (6) הועדה רשאית לדרוש כי לתכנית יצורף נספח בינוי עירוני, אם השטח שעליו היא חלה, כולו או חלקו, מיועד לשימור או בעל מאפיינים מיוחדים אחרים המצדיקים צירופו של נספח בינוי עירוני.
- (7) תכנית המוסיפה שימושי תעסוקה תכלול הוראות לעניין הקמת מלתחות בהתאם, לשיקול דעת הועדה.
- (8) הועדה רשאית לקבוע משטחי נחיתה למסוקים ורחפנים.

3.3.2. אזור תעסוקה מטרופוליני

בנוסף על האמור בסעיף 3.3.1 לעיל, יחולו על תכנית באזור תעסוקה מטרופוליני ההוראות הבאות:

(א) שימושים

ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:

- (1) מקבצי שימושים ראשיים – מסחר 1, תעסוקה 1, מסחר 2, תעסוקה 2;
- (2) מקבצי שימושים נוספים – מגורים, תעסוקה 3.

(3) ניתן להתיר שימושי מסחר 2, תעסוקה 2 ותעסוקה 3 בכפוף להתאמתם לסביבה, לאופי תפקוד החזית הפעילה ולהכללת הוראות לגבי שילובם בסביבתם, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

(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

(2) באזור תעסוקה מטרופוליני - סמיכות למתע"ן 2 כמסומן בתשריט אזורי היעוד:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
פחות מ-1.5 דונם	4.2	11.5
1.5 דונם ומעלה	4.2	14.0

(3) באזור תעסוקה מטרופוליני - סמיכות למתע"ן 3 כמסומן בתשריט אזורי היעוד:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
פחות מ-1.5 דונם	4.2	10.4
1.5 דונם ומעלה	4.2	12.8

(ג) הוראות

(1) תכנית הבינוי העל-קרקעית לא תעלה על 60% משטח המגרש. הוועדה רשאית לאשר אחוז תכנית גבוה יותר, במקרים חריגים ובתנאי שהתכנית המרבית לא תעלה על 80%, גם באזורים בהם קיימות מגבלות גובה, בכפוף להצגת פתרון בתחום התכנית לניהול מי הנגר.

(2) תכנית תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב וככל הניתן גם בזיקה לחזיתות צדדיות ואחוריות. פיתוח השטח יעשה, במידת האפשר, באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל בין מגרשים שונים.

3.3.3. אזור תעסוקה עירוני

בנוסף על האמור בסעיף 3.3.1 לעיל, יחולו על תכנית באזור תעסוקה עירוני ההוראות הבאות:

(א) שימושים

ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת יעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:

(1) מקבצי שימושים ראשיים – מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 1, תעסוקה 2, תעסוקה 3.

(2) ניתן להתיר שילוב שימושי תעסוקה 3 בכפוף להתאמתם לסביבה ולהכללת הוראות לגבי שילובם בסביבתם, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

(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 עירוני - סמיכות למתע"ן 3, כמסומן בתשריט אזורי היעוד:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
עד 2 דונם	4.0	7.0
מעל 2 דונם	4.0	8.0

(2) באזור תעסוקה עירוני:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
עד 2 דונם	4.0	6.0
מעל 2 דונם	4.0	7.0

(ג) הוראות

(1) תכנית הבינוי העל קרקעית לא תעלה על 70% משטח המגרש. הוועדה רשאית לחרוג מתכנית זו, במקרים חריגים ובתנאי שהתכנית המרבית לא תעלה על 80%, גם באזורים בהם קיימות מגבלות גובה, בכפוף להצגת פתרון בתחום התכנית לניהול מי הנגר.

(2) תכנית תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב, באופן שיחייב, במידת האפשר, פיתוח המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ומעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל בין מגרשים שונים.

3.3.4. אזור תעסוקה מקומי

בנוסף על האמור בסעיף 3.3.1 לעיל יחולו על תכנית באזור תעסוקה מקומי ההוראות הבאות:

(א) שימושים

ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת יעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:

(1) מקבצי שימושים ראשיים – מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 1, תעסוקה 2, תעסוקה 3.

(2) ניתן להתיר שילוב שימושי תעסוקה 3 בכפוף להתאמתם לסביבה ולהכללת הוראות לגבי שילובם בסביבתם, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

(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 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

3.3.5 מוקד תעסוקה חדש

בנוסף על האמור בסעיף 3.3.1 לעיל, יחולו על תכנית באזור המסומן בסימול מוקד תעסוקה חדש, הקובעת מגרש או מספר מגרשים סמוכים כמוקד תעסוקה, אם כייעוד יחיד ואם כייעוד משולב, ההוראות הבאות:

(א) שימושים

ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת יעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:

(1) שימושים ראשיים – מסחר 1, תעסוקה 1;

(2) שימושים נוספים – מסחר 2, תעסוקה 2.

ניתן להתיר שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2 בכפוף להתאמתם לסביבה, לאופי תפקוד החזית הפעילה ולהכללת הוראות לגבי שילובם בסביבתם, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

(ב) שטחי בניה

(1) במגרש המיועד כמוקד תעסוקה חדש לגביו אין הוראה בטבלה 5.4, יקבע הרח"ק בהתאם לאזור הייעוד בו הוא מצוי.

(2) סך כל שטחי הבניה העל קרקעיים במוקד תעסוקה חדש לא יפחתו מ- 10,000 מ"ר.

3.3.6. מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה

בנוסף על האמור בסעיף 3.3.1 לעיל, בתכנית הכוללת מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה, יחולו ההוראות הבאות:

(א) שימושים

- (1) מקבצי שימושים ראשיים – מסחר 1, תעסוקה 1, מסחר 2, תעסוקה 2, שימושים בעלי אופי ציבורי, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לצמצום מטרדים, ככל הנדרש.
- (2) לא יותרו שימושי מגורים מכל סוג שהוא, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, שימושי מלונאות וכדומה.
- (3) השימושים ייקבעו בהתאם לאופיו של המרכז, כפי שיוגדר בתכנית המפורטת, בדגש על שימושים בעלי אופי מקומי.

(ב) שטחי בניה

- (1) שטחי הבניה יקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
כל גודל מגרש	1	2.7 עד 4*

*במקרים חריגים רשאית הוועדה לאפשר עלייה עד רח"ק 4.

- (2) בתכנית הכוללת 'מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה' שבתחומה מבנה בעל איכויות ייחודיות המצדיקות את שמירתו, רשאית הוועדה לאשר חישוב רח"ק ממוצע בין המגרשים בתחום התכנית בהתאם להוראות סעיף 3.1.8.

(ג) הוראות

- (1) גובה הבנייה לא יעלה על הגובה בתשריט עיצוב עירוני.
- (2) למרות האמור לעיל, באזורים בהם גובה הבנייה בתשריט עיצוב עירוני הינו עד 4 קומות או עד 9 קומות, רשאית הוועדה לאפשר עלייה של עד 2 קומות מעל מספר הקומות המאושר בתכניות תקפות במרקם הסובב.
- (3) תותר בניה בתכסית על קרקעית שלא תעלה על 50% משטח המגרשים לבנייה. למרות האמור, במקרה בו התכסית העל קרקעית במצב הקיים הבנוי על פי היתר גבוהה מ-50% רשאית הוועדה לאשר בנייה בתכסית שלא תעלה על תכסית זו.
- (4) בתכנית הכוללת 'מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה' יודגש תפקידו של המרכז כלפי השכונה והקהילה וההתאמה למאפיינים ולזהות המקומית, כולל בחינת האפשרות לשימוש במבנים הקיימים (Re-use) ושמירה על מבנים קיימים בעלי איכויות ייחודיות.
- (5) דגש יושם על פיתוח המרחב הציבורי בסביבת הבינוי כמרחב תומך לפעילות המרכז.
- (6) במידה ותיקבע חנייה, תינתן עדיפות לחנייה בתת הקרקע על פני חניה במפלס הרחוב תוך פגיעה מינימאלית במרחב הציבורי הסובב ובחינת תקן חנייה מופחת לעידוד הגעה למרכזים באמצעים מקיימים.
- (7) תכנית הכוללת 'מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה' תידרש למתן פתרונות תפעוליים ולוגיסטיים במסגרת התכנית המפורטת.

3.3.7. מרכז לוגיסטי

על מגרש המיועד בתכנית מפורטת, כולו או חלקו, לשימוש של מרכז לוגיסטי הכולל אחסון, ארגון והפצת סחורות, מתקני אנרגיה, מחזור וכדומה, הועדה תחליט על הפקדתה רק אם צורפו אליה המסמכים הבאים:

- (1) פרוגרמה מנחה המפרטת את שטחי הבניה הנדרשים.
- (2) נספח בינוי עירוני שיגדיר את עקרונות הבינוי והפיתוח בתוך המרכז, את חיבור המרכז לסביבתו ואת השפעתו על היבטי איכות הסביבה ועל האופן בו משפר המרכז הלוגיסטי את התפקוד העירוני.

3.4. עירוב שימושים

3.4.1. אזור מעורב

על תכנית עתידית באזור המסומן בתשריט אזורי היעוד כאזור מעורב יחולו ההוראות הבאות:

(א) שימושים

- ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת יעוד קרקע לאזור מעורב, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:
- (1) בקומת הקרקע: בכל מגרש ביעוד קרקע המאפשר שימושים סחירים, תקבע חזית פעילה, בהתאם להנחיות סעיף 3.4.3.
 - (2) בקומות שמעל קומת הקרקע: מקבצי שימושים ראשיים – מגורים, מסחר 1, תעסוקה 1, תעסוקה 2, מסחר 2.
 - (3) ניתן להתיר שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2 בכפוף להתאמתם לסביבה, לאופי תפקוד החזית הפעילה ולהכללת הוראות לגבי שילובם בסביבתם, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
 - (4) אחוז השטחים לשימושי תעסוקה ומסחר לא יפחת מ-30% מסך השטחים הסחירים בתכנית.

(ב) שטחי בניה

הרח"ק המרבי בכל מגרש ייקבע בהתאם לקבוע בפרק 5 בהוראות לאזור התכנון שבו מצוי המגרש בהתייחס לשטח הקרקע לחישוב הזכויות, בכפוף להוראות סעיף 3.1 לעיל ובהתאם לטבלה המפורטת להלן:

גודל המגרש / אזור מעורב	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
כל גודל מגרש	בהתאם לזכויות הבניה מכוח תכניות מאושרות	בהתאם למצוין בטבלה בסעיף 5.4

(ג) הוראות

- (1) תכנית הכוללת שילוב שימושי תעסוקה או מסחר עם מגורים בבניין אחד, תכלול הוראות בנוגע לאופן השילוב האמור.
- (2) בתכנית הנמצאת באזור מעורב, רשאית הוועדה לאשר שימוש במנגנון 'רח"ק ממוצע' בהתאם להוראות סעיף 3.1.8.

3.4.2. ציר מעורב

על מגרש המיועד לשימושים סחירים, בשטח המסומן בתשריט אזורי היעוד כציר מעורב, יחולו ההוראות הבאות:

(א) שימושים

בבניין הממוקם בשורת הבניינים הראשונה הפונה לציר מעורב ניתן לקבוע שימושים הקבועים באזור יעוד אזור מעורב (סעיף 3.4.1(א)-(1)-(3) לעיל).

(ב) שטחי בניה

הרח"ק המרבי בכל מגרש ייקבע בהתאם לרח"ק של אזור הייעוד שבו מצוי המגרש או לפי הקבוע בהוראות אזור התכנון בפרק 5 ובכפוף להוראות סעיף 3.1 לעיל.

3.4.3. חזית פעילה

על מגרש המיועד לשימושים סחירים, והמצוי בשטח המסומן בתשריט אזורי היעוד כחזית פעילה, יחולו ההוראות הבאות:

(א) שימושים

(1) בקומת הקרקע רשאית הוועדה לקבוע שימושים המותרים במקבצי השימושים מסחר 1, תעסוקה 1, מסחר 2, תעסוקה 2 ובלבד שעומדים בהגדרת חזית פעילה.

(2) שימושים מתוך מקבצי שימושים מסחר 2 ותעסוקה 2 יקבעו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

(3) בעורף המבנה ובקומה שמעל לקומת החזית הפעילה רשאית הוועדה לקבוע שימושי תעסוקה 1.

(4) על אף האמור לעיל, רשאית הוועדה, לפטור מקביעת חזית פעילה, כולה או חלקה או לקבוע חזית פעילה בכל רחוב, גם אם אינו מסומן בתשריט.

(5) על אף האמור לעיל, רשאית הוועדה, במקרים חריגים, להתיר בקומת הקרקע שימושים המותרים מעל קומת הקרקע, בהתייחס למאפייני הסביבה, להתאמת השימושים המוצעים וכדומה.

(6) אין באמור לעיל כדי לשנות את הייעודים והשימושים המותרים בקומות העליונות בהתאם לאזור היעוד בו מצוי המגרש.

(ב) שטחי בניה

שטחי הבניה יקבעו בהתאם לרח"ק של אזור הייעוד בו מצוי המגרש ובהתאם ליתר הוראות התכנית.

(ג) הוראות

תכנית תכלול את ההוראות הבאות:

(1) הכניסה ליחידות השונות בקומת הקרקע תהיה במישרין מהרחוב אלא אם תקבע הוועדה אחרת.

(2) השטח שבין קו הבניין לבין גבול המגרש בחזית הפעילה יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי באותו מפלס, ללא גידור, מכשולים והפרעות, תוך יצירת רציפות ונגישות למרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת מעבר חופשי לציבור אלא אם תקבע הוועדה אחרת.

- (3) התייחסות לאופן הכניסה לחניה או למבנה שמעל החזית הפעילה כך שלא יפריע לרצף החזית, אופי חלונות הראווה, אופי השילוט ואופן התקנת המערכות הטכניות באותו ציר עירוני פעיל.
- (4) קביעת חזית פעילה תכלול התייחסות לנושאים כגון: כמות וגודל היחידות, כניסות מהחזית, שקיפות החזית, אופי ומאפייני הפעילות כלפי הרחוב וכדומה.

3.5. מבני ציבור

3.5.1. כללי

ההוראות בנוגע למבני ציבור יחולו על מגרש המצוי באזור המסומן בתשריט אזורי היעוד כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל של מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של מרכז תפעול עירוני, וכן על מגרש המיועד על פי תכנית מכוחה של תכנית זו למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות (להלן: "מגרש למבני ציבור").

(א) שימושים

- (1) מקבצי שימושים ראשיים: במגרש למבני ציבור ניתן לקבוע ייעוד קרקע המאפשר את השימושים המותרים במקבץ השימושים למוסדות ציבור, למעט שימושי מגורים מכל סוג.
- (2) מקבצי שימושים נוספים:
- (א) מסחר 1, שימושים בעלי אופי ציבורי, בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף קטן (ג)(1)(ו) להלן.
- (ב) רשאית הוועדה לאשר שימושים עם מאפייני מגורים לפי סעיף 188 לחוק במגרשים שהם מקרקעי ישראל או בבעלות רשות מקומית.
- (ג) הוועדה רשאית לקבוע משטחי נחיתה למסוקים ורחפנים.
- (3) במגרש למבני ציבור המצוי בשטח המסומן בתשריט אזורי היעוד כחזית פעילה, יחולו ככל הניתן הוראות סעיף 3.4.3 בהתחשב ובהתייחס למאפייני השימוש הציבורי, ככל שייקבע, ובאופן שיבטיח את תפקודו המיטבי.

(ב) שטחי בניה

- (1) שטחי הבניה יהיו ברח"ק מרבי 2.7. הועדה רשאית לקבוע רח"ק גדול או קטן יותר, ובתנאי שלא יחרוג מרח"ק 4 או מפי שניים מהרח"ק המרבי במרקם הסובב בהתאם לאזור הייעוד, הגבוה מבניהם.
- (2) תותר עלייה מעבר לרח"ק המרבי בכפוף להוראות סעיפים 3.1.6 (ו) ו-ז).

(ג) הוראות

במטרה להבטיח מערך שטחי ציבור איכותי, הן בקביעת ייעוד קרקע והן בהקצאת שטחים ציבוריים מבונים, יחולו ההוראות הבאות:

(1) מגרשים בייעוד ציבורי

- (א) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת מגרש למבני ציבור, רק לאחר שיוצגו בפניה נתונים ולפיהם המגרש למבני ציבור שהוקצה בה

הוא באיכויות הנדרשות כדי למלא את ייעודו. הנתונים יתייחסו בין היתר לממדי המגרש, לאפשרות פיתוחו הפונקציונאלי, ולנגישותו לאוכלוסייה הצפויה להיות משוררת על ידו ולהתאמת השימוש הציבורי המוצע בו לשימושים גובלים.

(ב) הועדה רשאית לקבוע במגרש המיועד למבני ציבור מספר קומות שלא יעלה על 2 קומות מעל למותר על פי תשריט העיצוב העירוני.

(ג) בתכנית הכוללת מגרש למבני ציבור רשאית הוועדה לקבוע הגשת תכנית בינוי ופיתוח (תכנית עיצוב) בהתאם לסעיף 4.3.1(ג).

(ד) בתכניות הקובעות מגרש עם רישום תלת מימדי, הכוללות מפלס ציבורי, תובטח ככל הניתן הגמישות התכנונית לשטחי הציבור, באופן שהפיתוח במפלסים השונים לא יטיל מגבלות על פיתוח המפלס הציבורי.

(ה) תכנית הכוללת מגרש למבני ציבור ששטחו עולה על 2 דונם, תקבע בנוגע למגרש הוראות לבניה של חניה ציבורית תת קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש הציבורי עצמו. ניתן לקבוע הוראות המאפשרות להקים את החניה הנ"ל בשלב מאוחר יותר, או מאפשרות לוועדה לוותר על הקמת החניה הציבורית הנ"ל כלל. ניתן להתיר שימושים נוספים והגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים רק במגרשים לצרכי ציבור, שהם מקרקעי ישראל או בבעלות רשות מקומית, בכפוף להוראות הבאות:

(1) הוספת השימושים והגדלת השטח כאמור יהיו מותנות במימוש בניית מבני הציבור שטרם נבנו באותו מגרש בעת אישור התכנית לפי פסקה זו.

(2) הוספת השימושים במסגרת השטח הכולל המותר לבניה למבני הציבור במגרש, או הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים לא יעלו על 20% מסך השטח הכולל המותר לבניה למבני הציבור במגרש.

(3) לא ניתן יהיה לממש בניה או הוספת שימושים כאמור בשטח העולה על 20% משטח מבני הציבור שבנייתם מומשה במגרש לאחר אישור התכנית לפי פסקה זו.

(2) שטחים ציבוריים מבונים במגרשים סחירים

הקצאת שטחים ציבוריים במסגרת מגרשים סחירים תעשה בהתאם להנחיות הבאות:

(א) הקצאה ציבורית מבונה תקבל, בין היתר, ביטוי משמעותי בקומת הקרקע בחזית הפונה למרחב הציבורי, בהתאם לשימוש הרלוונטי ובאופן שיעניק נראות ובולטות לשימוש הציבורי כלפי המרחב הציבורי.

(ב) הקצאה ציבורית תכלול שטחי חוץ תומכים לשטחים המבונים לפי העניין (גג, מרפסת גג, מרפסת, חצר וכדומה). ההקצאה תהיה צמודה פיסית לשטחים הציבוריים המבונים כך שיהוו יחידה תפקודית אחת.

(ג) שטחי החוץ המוצמדים לשימושים ציבוריים לא ייקבעו כאזורי החלחול היחידים או המרכזיים בתכנית.

- (ד) יש לכלול הקצאה של שטחי שירות בתת הקרקע הנדרשים להבטחת פעילות השטחים הציבוריים העיקריים בהתאם לצורך.
- (ה) מערכות התנועה והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות ככל הניתן מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים.
- (3) תכנית הכוללת שטחים ציבוריים תכלול הוראות לעניין הקמת חניה ומלתחות לרכבי אופניים בהתאם לשיקול הועדה המקומית.
- (4) תכנית הכוללת הקמת מבנה ציבורי או תוספת בנייה של מעל 50% מהשטח הקיים תכלול הוראות המאפשרות קביעת יעדי יעילות אנרגטית.

(ד) מגבלות בדבר שינוי ייעוד קרקע ושטחים ציבוריים מבונים

- (1) לא תופקד תכנית המשנה את ייעודו של מגרש, מייעוד למבני ציבור לייעוד אחר, אלא אם באותה תכנית המשנה את ייעודי הקרקע או בתכנית אחרת, הובטחו ככל הניתן, שטחים חלופיים למטרות אלו בייעוד זהה, בעלי גודל ורמת אטרקטיביות דומה ובפריסה עירונית מאוזנת. באם יקודמו שתי תכניות במקביל, הראשונה לשינוי ייעוד קרקע משטח ציבורי לייעוד סחיר, והשנייה לשינוי ייעוד קרקע מייעוד סחיר לשטח ציבורי, ייקבע בתכנית הראשונה כי תנאי למתן תוקף יהיה מתן תוקף לתכנית השנייה.
- (2) לא תופקד תכנית המקטינה את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש, סחיר ו/או ציבורי, אלא אם התכנית קובעת בתחומה שטחי בניה חלופיים המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכויותיהם וגודלם דומים או עולים על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו.
- (3) בשורת הבינוי הראשונה כלפי החוף לא ניתן לשנות ייעוד של שטח בייעוד ציבורי לטובת מגורים, או להוסיף שימושי מגורים, אלא לפי סעיפי הגמישות בפרק החופים ובפרק התיירות בתמ"א 1.

3.5.2. אזור למוסדות ציבור עירוניים

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.5.1 לעיל יחולו על תכנית באזור למוסדות ציבור עירוניים ההוראות הבאות:

- (א) שימושים
כאמור בסעיף 3.5.1(א) לעיל.
- (ב) שטחי בניה
(1) כאמור בסעיף 3.5.1(ב) לעיל.
(2) הועדה רשאית לקבוע רח"ק גבוה יותר, ובכל מקרה לא יותר מפי שניים מהרח"ק במרקם הסובב בהתאם לאזור היעוד, אם שוכנעה כי הדבר נדרש לתפקוד נאות של האזור הציבורי, ובהתייחס למרקם הסובב.
- (ג) הוראות
(1) בתכנית ייקבעו תנאים אשר יבטיחו את היכולת להקים בתחומה מוסד ציבורי עירוני.
(2) גובה הבנייה יהיה כאמור בסעיף 3.5.1(ג)(1)(ב).

3.5.3. מוסד ציבורי עירוני חדש

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.5.1 לעיל יחולו על תכנית באזור שבו מסומן סמל של מוסד ציבורי עירוני חדש, ההוראות הבאות:

(א) שימושים

- (1) ייקבע מגרש בייעוד למבני ציבור, אם בייעוד בלעדי ואם בייעוד מעורב באופן שיבטיח את האפשרות להקמת מוסד ציבורי עירוני חדש.
- (2) במגרש שייקבע לייעוד מבנה ציבורי על סמך הסימון של מוסד ציבורי עירוני חדש רשאית הועדה לקבוע שימושים המפורטים בסעיף 3.5.1(א) לעיל.
- (3) במגרש שייקבע לייעוד משולב של ייעוד סחיר יחד עם ייעוד למוסד ציבורי חדש, בשטחים שייקבעו לשימוש של מוסד ציבורי עירוני, ניתן להתיר רק שימושים למוסדות ציבור.
- (4) בתכנית למוסד ציבורי עירוני חדש בתחום 'חוק שמירת הסביבה החופית – תחום חוף הים' תינתן עדיפות לשילוב שימושים בזיקה לחוף הים ולחינוך וספורט ימי.

(ב) שטחי בניה

- (1) במגרש שייקבע לייעוד למבנה ציבורי בהתאם לסימון של מוסד ציבורי עירוני חדש יקבעו שטחי הבנייה כאמור בסעיף 3.5.1(ב) לעיל.
- (2) במגרש שייקבע לייעוד משולב של ייעוד סחיר יחד עם ייעוד למוסד ציבורי חדש, יתווספו על שטחי הבניה המותרים לשימושים סחירים לפי הרח"ק המרבי, שטחי בניה נוספים לשימוש של מוסד ציבורי עירוני חדש, כמפורט בסעיף 3.5.1(ב) לעיל.

(ג) הוראות

- (1) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בהתייחס להשפעה של התכנון המוצע על האפשרות להקים בתחום התכנית מוסדות ציבור עירוניים המיועדים לשרת את אוכלוסייתו של אזור עירוני נרחב או העיר כולה.
- (2) הועדה רשאית לקבוע, במגרש המיועד למוסד ציבורי עירוני חדש או לייעוד משולב של ייעוד סחיר יחד עם ייעוד למוסד ציבורי עירוני חדש, מספר קומות כאמור בסעיף 3.5.1(ג)(1)(ב).
- (3) הועדה תפקיד את התכנית רק אם צורך לה נספח בינוי שיציג את אופן שילוב המוסד במגרש ו/או במבנה, ובמידה והמוסד הציבורי משולב במבנה שבו שימושים סחירים – גם את אופן השילוב בין השימושים הציבוריים לסחירים ואת האמצעים לצמצום ההפרעה ההדדית בין השימושים.

3.5.4. מרכז תפעול עירוני

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.5.1 לעיל יחולו על מגרש המיועד, כולו או חלקו, לשימוש של מרכז תפעול עירוני, ההוראות הבאות:

- (1) יחולו הוראות סעיף 3.3.7 (מרכז לוגיסטי).

(2) בתכנית באזור המסומן בסימבול של מרכז תפעול עירוני, תאשר הועדה שימוש שאינו למרכז תפעול עירוני רק בכפוף להצגת האפשרות להקים בתחום התכנית או בסמוך לה מרכז תפעול עירוני.

3.6. מרחב ציבורי

3.6.1. כללי

מרחב ציבורי – אזור המסומן בתשריט או מוגדר בהוראות כאחד או יותר מהאזורים הבאים: שטח פתוח מטרופוליני, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, ים, פארק חוף, שמורת טבע ימית, כיכר עירונית, ציר ירוק בשטח פתוח, טיילת החוף, ציר ירוק ראשי, ציר ירוק משני, רחוב עירוני, קירוי מעל דרך פרברית מהירה, אזור לספורט, בית עלמין, וכן ייעודים דומים שמהותם שטחים ציבוריים פתוחים לשהות הציבור ו/או שטחים לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

ההוראות בנוגע למרחב ציבורי המפורטות להלן יחולו על מגרש המצוי באזור המסומן בתשריט או מוגדר בהוראות כאזור למרחב ציבורי, וכן על מגרש המיועד על פי תכנית עתידית למרחב ציבורי, בין אם הוא נקבע בגין סימול שקיים בתכנית זו, בין אם נקבע כייעוד חדש ובין אם נקבע כייעוד על פי תכניות קודמות (להלן: "מגרש למרחב ציבורי").

(א) שימושים

בכל אזורי הייעוד למרחב ציבורי ניתן לקבוע ייעוד קרקע המתיר את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים:

(1) שימושים ראשיים – השימושים המותרים על פי מקבץ השימושים למרחב ציבורי ככל שהם מתאימים לאזור הייעוד;

(2) מתוך מקבץ השימושים הכלליים ניתן להתיר את השימושים הבאים בלבד: שימושים לדרכים, חניונים ותשתיות ככל שהם ציבוריים באופיים ונועדו לשמש את הציבור הרחב, תוך עדיפות למיקום שימושים אלה, ככלל, מתחת לפני הקרקע וכל זאת בתנאי שלא יפגעו בתפקוד המרחב הציבורי ובכפוף למגבלות המפורטות בסעיפים 3.6.1 (ג) (2) ו-(3) להלן.

(3) שימושים זמניים ייקבעו ככל שאינם פוגעים בתפקוד המרחב הציבורי ובלבד שייעשו ללא קירוי או בקירוי זמני. ניתן להתיר את השימושים הזמניים בכפוף לקביעת הוראות בדבר לוח הזמנים לתחילתם וסיומם, ובדבר היותם פתוחים לציבור, בין בתשלום ובין ללא תשלום, ככל שלא מדובר בשטח התארגנות. כמו כן תיקבע התכנית הוראות לגבי נקיטת אמצעים למניעת מטרדים והשבת המצב לקדמותו.

(4) הועדה רשאית לאפשר קביעת שימושים נלווים, בכפוף לבחינת השפעות השימושים הנלווים על גודלו, איכותו ותפקודו התקין של המרחב הציבורי.

(5) בתחום פארק החוף ניתן להתיר שימושים זמניים כאמור בסעיף קטן (3) לעיל רק ככל שאינם סותרים את מסמך המדיניות של הולחו"ף לקיום אירועים בחוף הים.

(ב) שטחי בניה

- (1) שטחי הבניה ייקבעו בהתאם לשטחים המאושרים על פי תכניות קודמות, או בהתאם לשטחים המפורטים בהוראות שבכל אחד מאזורי הייעוד למרחב ציבורי המפורטים להלן, לפי הגבוה מבניהם.
- (2) ניתן למקם מצללות או סככות צל לרווחת הציבור מעבר לשטחי הבניה המרביים המותרים עד תוספת 1 רח"ק לטובת מצללות או סככות או בהתאם לתקנות.
- (3) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית המאפשרת תוספת שטחי בניה באזור המיועד למרחב ציבורי בהתייחס לשאלה האם שטחי הבניה המותרים על פי תכניות קודמות אינם מספיקים לשימושים הנדרשים במרחב הציבורי. הועדה תהיה רשאית לפטור מהצגתם של הנתונים לעיל, כולם או חלקם.

(ג) הוראות

- (1) הועדה רשאית לדרוש במסגרת כל תכנית התייחסות לנושאים הבאים:
 - (א) שטחי המרחב הציבורי הסמוכים לתכנית ולקשרים שבין השטחים בתכנית לשטחים אלה.
 - (ב) הוראה ולפיה תנאי לאישור היתר בניה במגרש בייעוד למרחב ציבורי הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח נופי על ידי הועדה.
 - (ג) שיפור סביבת הולכי הרגל ומשתמשי המרחב הציבורי בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 3.8.4 (הליכיות).
 - (ד) ערכי טבע עירוני, צמחיה ונטיעות בתחום המרחב הציבורי שבתכנית לרבות המלצות לשימורם ולטיפוחם;
 - (ה) טיפול וניהול מי הנגר בתכנון המרחב הציבורי כמפורט בסעיף 4.8.4.
 - (ו) מבטי נוף, שפה עיצובית ושילוב מרכיבים אמנותיים במרחב, תוך קביעת המלצות ליישום;
 - (ז) המלצות בדבר מיקום ותפעול חניות, תשתיות, מתקנים הנדסיים וכדומה.
- (2) ניתן יהיה להוסיף שטחי בניה לחניונים תת-קרקעיים בכפוף ל-"מדריך הנחיות לתכנון חנייה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים" על עדכוניו ובהיקף שטחי בניה כפי שקבוע בסעיף 3.1.7(ב) לעיל.
- (3) ניתן למקם תשתיות ומתקני תשתית בשצ"פ באזורים הקבועים בסעיפים 3.6.2 - 3.6.12 רק ככל שאין חלופה סבירה אחרת למקם אותם מחוץ לשטח הפתוח ובכפוף לתנאים הבאים:
 - (א) התשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע.
 - (ב) שטחי הבניה למתקן תשתית בתת הקרקע – בשצ"פים לא יעלו על 2% משטח המגרש ובכיכר עירונית ורחוב עירוני לא יעלו על 2 רח"ק.
 - (ג) שטחי הבניה למתקן תשתית מעל פני הקרקע לא יעלו על 50 מ"ר או עד 2% משטח המגרש, הקטן מבניהם.
 - (ד) למרות האמור מעלה, רשאית הועדה לאשר הקמת מתקן תת קרקעי לניהול, השהייה וטיפול במי נגר בתחומי שצ"פ המצוי בתחום אזורי רגישות למי נגר כמסומן בתשריט סביבה ותשתיות.

קביעתו של מתקן מסוג זה תעשה בכפוף להבטחה של פיתוח נופי איכותי מעל מפלס פני הקרקע ותוך פגיעה מינימאלית בפיתוח הקיים, שמירה ככל הניתן על עצים קיימים ותכנון נטיעות חדשות. המתקן יהיה תת קרקעי למעט המרכיבים הנדרשים לצורך תפעולו ותחזוקתו ובכל מקרה תכסיתו התת קרקעית תהיה מצומצמת ככל הניתן ולא תעלה על 15% משטח השצ"פ בו הוא ממוקם.

(4) הועדה תפקיד את התכנית רק אם צורפו אליה המסמכים הבאים:

(א) נספח תנועה.

(ב) נספח פיתוח ועיצוב נופי הכולל הנחיות לעיצוב נופי וסביבתי והמעגן את המלצות חוות הדעת הסביבתית ככל שמצאה הועדה לנכון לעגן בתכנית. הועדה רשאית לפטור את מגיש התכנית מצירוף המסמכים הנ"ל, במקרה ולדעתה אין לתכנית השפעה משמעותית על התנועה באזור התכנית ועל אופי הסביבה.

(5) בתכניות הקובעות מגרש עם רישום תלת מימדי, הכוללות מפלס ציבורי, תובטח ככל הניתן הגמישות התכנונית לשטחי הציבור, באופן שהפיתוח במפלסים השונים לא יטיל מגבלות על פיתוח המפלס הציבורי.

(ד) מגבלות בדבר שינוי ייעוד

(1) לא תופקד תכנית המשנה את ייעודו של מגרש, מייעוד לשטח ציבורי פתוח לייעוד אחר, אלא אם באותה תכנית המשנה את ייעודי הקרקע או בתכנית אחרת, הובטחו ככל הניתן, שטחים חלופיים למטרות אלו, בעלי גודל ורמת אטרקטיביות דומה ובפריסה עירונית מאוזנת. באם יקודמו שתי תכניות במקביל, הראשונה לשינוי ייעוד קרקע משטח ציבורי לייעוד סחיר, והשנייה לשינוי ייעוד קרקע מייעוד סחיר לשטח ציבורי, ייקבע בתכנית הראשונה כי תנאי למתן תוקף יהיה מתן תוקף לתכנית השנייה.

(2) לא תופקד תכנית הכוללת במצב המאושר שטחים פרטיים פתוחים עם זיקת הנאה לציבור, אשר מקטינה את שטחם מבלי שיוקצו שטחים חלופיים שאיכותיהם וגודלם דומים או עולים על אלו המאושרים.

(ה) מגרש המיועד למבנה ציבורי

על מגרש המצוי על פי תכנית זו באזור בייעוד למרחב ציבורי, ומיועד על פי תכנית עתידית, בין כיעוד חדש ובין כיעוד על פי תכניות קודמות, למבנה ציבורי, יחולו הוראות סעיף 3.5 לעיל.

3.6.2. ים

ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל לא יחולו על תכנית באזור הים בו יחולו ההוראות הבאות:

(א) שימושים

(1) רשאית הועדה לקבוע שימושים לשטחים פתוחים טבעיים, שטחים פתוחים לספורט, וכן שימושים ממקבץ התשתיות, לפי העניין, ככל שאלו נדרשים בזיקה אל הים, בתנאי שלא נמצאה חלופה אחרת למיקומם ובכפוף לבדיקת מידת

השפעתם על הסביבה באמצעות מסמך נופי סביבתי. מוסד התכנון רשאי יהיה לפטור מהכנת המסמך.

לא יותרו מרכזי אגירת אנרגיה, פסולת ותחנות מעבר לפסולת בנין וטיפול בביו. (2) יותרו שימושים לטיפול בביוב שמקורו ברצועת החוף בלבד או מוצא לים. ניתן יהיה להוסיף בתכנית מוצאי נגר לים, מעבר למסומנים בנספח התשתיות, ככל שאלה יהיו מוצאים חופיים אשר ינקזו את הנגר מתחומי העיר.

(ב) שטחי בניה

- (1) באזור הים לא תותר בניה בהתאם לאמור להלן.
- (2) למרות האמור לעיל, בשטח הים הגובל בשוברי גלים קיימים או מאושרים, תתאפשר גמישות במיקום תחנות ההצלה בהתאם לצרכי בטיחות המתרחצים ותותר הצבת תחנות ההצלה במרחב יבשתי חולי ככל שזה קיים בתחום היעוד 'ים' ובלבד שמערבית לתחנת ההצלה יותר שטח חוף פתוח להליכה רציפה.
- (3) לא תותר הרחבת מעגנות לשטח הים מעבר לשוברי הגלים הקיימים. תתאפשר הרחבת שטחי הפעילות בתוך המעגנה.

(ג) הוראות

- (1) תכנית הכוללת שטח ים תכלול את שטח חוף הים הגובל בו.
- (2) למרות האמור בסעיף 3.6.2(ב) לעיל בתחום הים ניתן לבצע פעולות אחזקה תמימית לאחזקת נמלים ומעגנות ולתחזוקה של נתיבי שיט בלבד, וכן העברת צנרת לרבות מתקני עזר נלווים, קטנים וחיוניים להפעלתם, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, רשות העתיקות ורשות הספנות לפי העניין.
- (3) תכנית הכוללת שטח ביעוד "ים" תחייב אישור הולחוף.

3.6.3. אזור חוף הים - רצועה חולית

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל יחולו על תכנית ב'אזור חוף הים - רצועה חולית' ההוראות הבאות:

(א) שימושים

- (1) בנוסף לשימושי המרחב הציבורי ניתן להתיר את השימושים הבאים הנדרשים לתפקודו של חוף הרחצה: סוככי צל, תחנות הצלה ושירותי חוף הכוללים את השימושים הבאים: שימושים סניטאריים, מקלחות, מלתחות, תחנת עזרה ראשונה, מזנון, אחסנה ובמידת הצורך מוקד שיטור, פיקוח עירוני וכד'.
- (2) מתוך השימושים הכלליים ניתן להתיר רק שימושים של דרכי גישה לרכב חירום ותפעול חיוני בלבד, שימושים זמניים למעט תחנת מעבר לפסולת בניין ומפעל בטון; שימושים ממקבץ התשתיות לפי העניין, ככל שאלו נדרשים בזיקה אל הים ומשרתים את באי החוף, בתנאי שלא נמצאה חלופה אחרת למיקומם ובכפוף לבדיקת מידת השפעתם על הסביבה באמצעות מסמך נופי סביבתי. מוסד התכנון רשאי יהיה לפטור מהכנת המסמך.

(ב) שטחי בניה

- (1) שטחי הבניה יקבעו בהתאם לשטחים המאושרים על פי תכניות קודמות או כמפורט בפרק 5 לתכנית זו.

(2) הועדה רשאית לאשר תכנית הכוללת עד 300 מ"ר עבור שירותי חוף, כהגדרתם בתמ"א 1.

(ג) הוראות

- (1) תכנית הכוללת שטח חוף ים תכלול את שטח הים הגובל בו.
- (2) ניתן יהיה להקים שירותי חוף על פי תכניות קודמות או כמפורט בפרק 5 לתכנית זו.
- (3) למרות האמור בסעיף 3.6.2(ב) לעיל רשאית הועדה לאשר תכנית המאפשרת ביצוע עבודות טיילת אורכית וגשרי מעבר להולכי רגל ואמצעים לשיקום חופי רחצה אם תוכח נחיצותם, בכפוף לאמור בסעיף 3.6.2(ג).
- (4) הועדה תאשר את הפקדתה של תכנית בהתייחס לנושאים הבאים:
 - (א) הבינוי המותר יורחק ככל הניתן מזרחית מקו החוף.
 - (ב) הצמדת מתקני תשתיות בחוף הים למבנים אחרים, ככל הניתן.
 - (ג) המעטה בשטחים סלולים ומרוצפים, ככל הניתן במטרה לשמור על החוף החולי.
- (5) תותר בניית גדר לגידור עונתי/בלתי קבוע, לצורך יצירת חופים נפרדים לנשים וגברים.
- (6) תותר בניית מתקנים להגנה על מצוקים בהתאם לתמ"א 13 / 9 / א. בינוי עבור שירותי חוף ישולב בהגנה על המצוק ככל הניתן.
- (7) שימושים זמניים לאירועים ציבוריים ניתן להתיר בכפוף לאמור בסעיף 3.6.1(א)(4) לעיל.
- (8) בתכנית המאפשרת זכויות בניה למזנון ייקבע כי מימוש זכויות הבניה למזנון יתאפשר רק לאחר הקמת שאר השימושים הנדרשים להפעלת החוף.
- (9) תכנית הכוללת שטח ביעוד 'חוף הים' - רצועה חולית' תחויב באישור הולחוף.

3.6.4. אזור פארק החוף

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל יחולו על תכנית באזור פארק החוף ההוראות הבאות:

(א) שימושים

- (1) תותר גישה לרכב חירום ותפעול חיוני בלבד, אל שירותי חוף ומוקדי פיתוח, ובלבד שתשתלב בתכנית בינוי ופיתוח נופי (תכנית עיצוב) כוללת.
- (2) לא תופקד תכנית הכוללת שטח חניה בתחום פארק החוף למעט במקרים הבאים:
 - (א) חניה מוסדרת לאנשים עם מוגבלות בלבד.
 - (ב) חניה בפארק החוף במרחק העולה על 200 מ' מקו החוף, באזורים בהם רוחב פארק החוף וחוף הים עולה על 250 מ'.
 - (ג) בתחום פארק החוף, ניתן לקבוע שטחים לחניה תת קרקעית, נגישות, חניה לרכב שירות וחירום ובלבד שהכניסה לחניון לא תמוקם מכיוון מערב, וכי תקרת החניון תשתלב בפיתוח הנופי של פארק החוף ולא תמנע את מימוש ייעוד הקרקע שמעליו.

(ד) תכנית הכוללת חניה תת קרקעית עפ"י ההוראות לעיל, תכלול נספח פיתוח ועיצוב נופי.

(ה) שטח שנקבע לחנייה על פי תכנית קודמת.

(ב) שטחי בניה

שטחי הבניה יקבעו בהתאם לשטחים המאושרים על פי תכניות קודמות או כמפורט בפרק 5 בתכנית זו.

(ג) הוראות

- (1) מרבית שטח 'פארק החוף' יישאר פתוח.
- (2) על תכנית בפארק החוף בתחום חוף הים יחולו הוראות סעיף 5.3.1. תותר בנייה חדשה רק בהתאם לסעיף 4.1 'חוף עירוני' בפרק החופים בתמ"א 1, על עדכונה.
- (3) המצוק החופי – המצוק החופי בתכנית זו הינו כל מקום אשר בו קיים רכס כורכר טבעי לאורך החוף ושעל פי תכנית מדידה עדכנית קיים בו הפרש גובה מעל ל-5 מטר בין גג המצוק לבסיסו.
- (4) הועדה רשאית לאשר תכנית לביצוע עבודות הגנה ושיקום המצוק, בכפוף לתמ"א 13 / 9 / א.
- (5) לא תופקד תכנית החלה על המצוק החופי ו/או על רצועת הסיכון או חלק מהם, אלא אם היא עומדת בהוראות תמ"א 13 / 9 , תמ"א 13 / 9 / א וכוללת את הנושאים הבאים:

(א) הבטחת השמירה על הפרשי הגובה הקיימים טרם אישורה בין גג המצוק לבין בסיסו, ומתייחסת לשמירה על תצורת המצוק הקיימת.

(ב) הוראות בדבר ניקוז נגר עילי והבטחת זרימתו באופן שימנע פגיעה ביציבות המצוק.

(ג) הבטחת השתלבות בנוף ובסביבה, הכוללת הנחיות להתוויית ירידות מראש המצוק לחוף הים והנחיות לשמירת ערכי הטבע, הנוף והארכיאולוגיה.

(ד) איסור בניה, לרבות חניה תת-קרקעית בתחום 50 מ' משפת המצוק העליונה, מלבד פיתוח שאין בו כדי לפגוע ביציבות המצוק. ניתן להתיר עבודות פיתוח להצלת המצוק גם בקצהו, באם הוכח כי הינן הכרחיות למניעת הריסת המצוק והתפוררותו.

- (6) (ה) תכנית בתחום המצוק החופי מחייבת את אישור הולחו"ף. תכנית שחלקה כולל שטח ביעוד פארק החוף והיא אינה כוללת בינוי ביעוד פארק החוף לא תידרש לאישור הולחו"ף.

3.6.5. מוקד פיתוח חופי

בנוסף על ההוראות בסעיף 3.6.4 לעיל יחולו על תכנית הקובעת שימושים המותרים במוקד פיתוח חופי, בגין סמל של מוקד פיתוח חופי בתכנית זו, ההוראות הבאות:

(א) שימושים

ניתן להתיר שימושים של בילוי בידור ופנאי, ספורט וחינוך ימי, שירותי הסעדה ומסחר בזיקה לשימושים המותרים וכן ניתן להתיר בו שירותי חוף בהתאם לתמ"א 1.

(ב) שטחי בניה

שטחי הבניה ייקבעו על פי ההוראות למוקדי פיתוח חופי בפרק 5 בתכנית זו.

(ג) הוראות

- (1) תכנית הכוללת מוקד פיתוח חופי חדש או שינוי בקווי בניין ו/או תוספת שטחי בנייה למוקד חופי קיים, תהיה כפופה להוראות פרק החופים בתמ"א 1 ותחויב במסמך ראייה כוללת כאמור בתמ"א.
- (2) מיקומו המדויק של מוקד הפיתוח החופי יקבע במסמך ראייה כוללת, תוך שמירה על רצף בנוי וממוקד ובעדיפות למיקומו באזור 'פארק החוף' ולא באזור 'חוף הים – רצועה חולית'.
- (3) בתכנית למוקד פיתוח חופי יושם דגש על התייחסות תכנונית ונופית כוללת ובדגש על חזית המוקד הפונה אל חוף הים והשתלבותו בסביבה.
- (4) בתכנית למוקד פיתוח חופי, השטחים הבנויים ימוקמו, ככל האפשר, בצמוד לגבול המזרחי של פארק החוף וישמר מרחק של 100 מטר מקו החוף.
- (5) השטח המיועד למסחר בזיקה לשימושים המותרים לא יעלה על 30% מכלל השטח המותר לבנייה.
- (6) בתחום מוקדי הפיתוח החופיים ובסביבתם הקרובה תתאפשר הקמת חניה תת-קרקעית, ובלבד שהתכנית תלווה בנספח פיתוח ועיצוב נופי.

3.6.6. אזור מעגנות

בנוסף על האמור בסעיף 3.6.1 לעיל, תכנית למעגנה תקבע את רוחב תחום השטח היבשתי הצמוד לקו החוף לא כולל מזחים ורציפים (להלן "קדמת המעגנה") ואת רוחב יתרת השטח (להלן "עורף המעגנה"), בכפוף להנחיות המפורטות להלן, אלא אם מצוין אחרת בפרק 5 בנוגע לאותו מרחב תכנון.

(א) שימושים

- (1) בתחום המים הכלוא במעגנה ובתחום המזחים והרציפים, ניתן להתיר את השימושים הבאים: מתקנים לעגינת כלי שיט, שיפוצ, אחזקתם ואחסונם, שימושי ספורט ימי ודיג, חינוך ימי, עזרי ניווט ומתקנים נוספים הנדרשים לתפעול המעגנה, בידור ופנאי, בילוי ונופש, גשרים ומזחים וטיילת חוף.
- (2) בתחום קדמת המעגנה תשמר רצועה פתוחה בה יובטח שטח תפעולי בחזית המעגנה, מעבר לציבור וחיבור לטיילת החוף, כמפורט בפרק 5 או בסעיף 3.6.6(ג)(2) להלן. בתחום זה ניתן להתיר כל השימושים הנחוצים לתפעול המעגנה ובכלל זה, בריכת ממשה, מדרון הורדה ומנוף, שירות למשתמשים, מועדוני משתמשים, ספורט ימי, חינוך ימי ותחנת עזרה ראשונה. ניתן להתיר שימושי בידור ופנאי, בילוי ונופש, שירותי הסעדה ומסחר בזיקה לפעולות המעגנה.
- (3) בתחום עורף המעגנה ניתן להתיר שימושים הנחוצים לתפעול ולשימוש המעגנה כגון מספנה, מחסני ציוד מעגנה, כיתות לימוד, מחסני סירות וציוד, מתקני

שירותים ומקלחות לחינוך הימי, וכן שימושים של נופש, בילוי, חינוך וספורט ימי, בידור, בתי-מלון ושירותי מסחר הקשורים לפעילות המעגנה.

(ב) שטחי בניה

- (1) על פי המפורט בפרק 5.
- (2) לא תותר הרחבת מעגנות לשטח הים מעבר לשוברי הגלים הקיימים. תתאפשר הרחבת שטחי הפעילות בתוך המעגנה.

(ג) הוראות

- (1) על תכנית בשטח המעגנה יחולו ההוראות הבאות:
 - (א) גובה המבנים בשורה הראשונה הפונה לקו החוף לא יעלה על 6.5 מ'. גובה המספנה יוכל לעלות על הגובה המקסימאלי הקבוע ויוכל להגיע עד 10 מ'.
 - (ב) חנייה בתחום המעגנה תותר בתת הקרקע בלבד, למעט רכב חירום והצלה, לרכב תפעולי לשימוש המעגנה ומקומות חניה לאנשים עם מוגבלות.
 - (ג) תכנית למעגנה תלווה בתסקיר השפעה על הסביבה ותחייב את אישור הולחו"ף.
- (2) על תכנית בקדמת המעגנה יחולו ההוראות הבאות:
 - (א) תכנית הבינוי לא תעלה על 50% משטח קדמת המעגנה. יתרת שטחה של קדמת המעגנה תהיה פתוחה למעבר הציבור.
 - (ב) רוחב קדמת המעגנה לא יפחת מ-50 מטר.
 - (ג) ניתן יהיה לצמצם את רוחב קדמת המעגנה בתנאי שישמרו המעברים הנחוצים לרכב הצלה וגורר סירות ותשמר רצועה ברוחב מזערי כפי שנקבע בפרק 5, לטובת מעבר חופשי של הציבור.
 - (ד) בתחום קדמת המעגנה תשמר רצועה פתוחה כמפורט בפרק 5, בה יובטח מעבר לציבור וחיבור לטיילת החוף. במקום בו קיים שטח תפעולי, תוואי המעבר לציבור ייקבע לאחר שתינתן לגורם המחזיק ומפעיל את השטח התפעולי ההזדמנות להביע את עמדתו בעניין. רוחב השטח התפעולי לא יפחת בכל מקרה מ-5 מטר. שירותי הסעדה ומסחר ימוקמו במרחק שלא יפחת מ-8 מ' מקו החוף.
- (3) בתכנית בעורף המעגנה תכסית הבינוי לא תעלה על 50% משטח עורף המעגנה. יתרת שטח עורף המעגנה יהיה פתוח לציבור.

3.6.7. טיילת חוף

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל יחולו על תכנית הכוללת בתחומה טיילת חוף ההוראות הבאות:

(א) שטחי בניה

בתחום טיילת חוף לא ניתן לאפשר בתכנית בניה לשימושים נלווים.

(ב) הוראות

- (1) תכנית הכוללת שינוי תוואי טיילת חוף תהיה כפופה להוראות פרק החופים בתמ"א 1 ותחויב במסמך ראייה כוללת כאמור בתמ"א 1.

- (2) רוחב טיילת החוף ייגזר מאופי ורוחב הרצועה החולית; ככלל, טיילת החוף תהיה ברוחב שלא יפחת מ- 10 מ' למדרכות ולשבילי אופניים, אולם בחוף צר במיוחד ו/או בעל ערך אקולוגי מיוחד, ניתן לקבוע כי לא תהיה כלל טיילת חוף תחתונה ובחוף רחב במיוחד ניתן לקבוע טיילת חוף רחבה. ביתרת החופים רוחב טיילת החוף התחתונה יהיה 2.5-3.0 מ', וזו לא תכלול שבילי אופניים מקום שאלה נקבעו בטיילת העליונה.
- (3) הטיילת תמוקם ככול הניתן בתחום חוף הים ממזרח לרצועת החוף החולית, ותבטיח רוחב חוף פנוי ממערב לטיילת, המאפשר בילוי ושהייה בחופי הרחצה. במקרים בהם רוחב תחום חוף הים לא מאפשר הקמת טיילת היא תמוקם בתחום השטח הפתוח שבפארק החוף.
- (4) מקום בו קיים מצוק חופי תיקבע, ככל הניתן, בנוסף לטיילת החוף גם טיילת מצוק. מיקום טיילת המצוק בתחום רצועת הסיכון יקבע בהתאם להוראות תמ"א 13 / 9 ותועדף הרחקתה מגג המצוק.
- (5) הועדה רשאית לצמצם את רוחב הטיילת במקומות מסויימים, או להתיר את פיצולה לשניים או יותר צירים מקבילים וסמוכים יותר.
- (6) תכנון טיילת החוף יותאם הן למצב בו קיימת הפרדה פיסית בין הטיילת העליונה לתחתונה על ידי מצוק, והן למצב בו הן מצרניות ומאפשרות נגישות ישירה ביניהן.

3.6.8. שמורת טבע ימית

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל יחולו על תכנית באזור שמורת טבע ימית ההוראות הבאות:

- (א) שימושים
מתוך השימושים הראשיים למרחב ציבורי ניתן יהיה להתיר רק את השימוש של שטחים פתוחים טבעיים.
- (ב) שטחי בניה
לא תותר בניה ועבודות טעונות היתר.
- (ג) הוראות
- (1) לא תותר כל פגיעה בשטח השמורה ובחוף הצמוד אליה, ובערכי הטבע שבתחומה.
 - (2) לא תותר כל בניה, לרבות גידור קבוע או שילוט, בתחום הים או החוף הגובל. ניתן לאפשר בתכנית הקמת גידור זמני באישור הועדה המחוזית למניעת פגיעה בחי ובצומח בעונות של רבייה והטלה.
 - (3) ניתן בתכנית לאפשר העברה של תשתיות בשטח השמורה, ככל שיימצא שאין בהם לפגוע בערכיה באופן שלא ניתן לשיקום.
 - (4) תוספת שטחים לשמורת טבע ימית בתכנית עתידית, מעבר לשטחים המסומנים בתכנית זו, לא יהווה שינוי לתכנית זו.

3.6.9. שטח פתוח מטרופוליני

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל יחולו על מגרש בייעוד לשטח פתוח מטרופוליני ההוראות הבאות:

(א) שימושים

כמפורט בסעיף 3.6.1(א) ועל פי תכניות קודמות, מקום בו מסומן סימול של מוסד ציבורי עירוני חדש או אזור לספורט, או מקום בו מותרת בניה לפי תמ"מ/2/5 או תמ"מ/3/5 על עדכוניה, ניתן להתיר שימושים של מבני ציבור ושטחי ספורט מגודרים המאפשרים כניסה לקהל הרחב בתשלום או ללא תשלום.

(ב) שטחי בניה

שטחי הבניה מעל לקרקע ייקבעו בהתאם לשטחים המאושרים על פי תכניות קודמות.

(ג) הוראות

ההוראות דלעיל יחולו ככל שאינן סותרות את הוראות תמ"מ/2/5, תמ"מ/3/5 או תמ"מ א 1, לפי העניין.

3.6.10. שטח פתוח עירוני

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל יחולו על תכנית הכוללת אזור המיועד לשטח פתוח עירוני ההוראות הבאות:

(א) שימושים

כמפורט בסעיף 3.6.1(א) לעיל וכן שטחי ספורט מגודרים המאפשרים כניסה לקהל הרחב בתשלום או ללא תשלום.

(ב) שטחי בניה

ניתן להתיר לשימושים האמורים בסעיף קטן (א) לעיל ולשימושים נלווים שטחי בניה בהיקף של עד 0.5 אחוז מסך כל השטח הפתוח העירוני הכלול בתכנית, ובלבד שסך כל שטחי הבניה לשימושים אלה בתכנית לא יעלה על 200 מ"ר.

(ג) הוראות

בשטח פתוח עירוני המשמש כפארק עירוני ראשי ניתן לקבוע חניה ציבורית עילית ובלבד שהחניה תהיה מגוננת ובתכסית שלא תעלה על 1.5% משטח הפארק.

3.6.11. שטח פתוח מקומי

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל, יחולו על מגרש שייקבע בתכנית עתידית בייעוד שטח ציבורי פתוח, ההוראות הבאות:

(א) שימושים

(1) כמפורט בסעיף 3.6.1(א) לעיל.
(2) במסגרת השימושים הנלווים לא יותרו שימושים מסחריים/ סחירים/ עסקיים.

(ב) שטחי בניה

ניתן להתיר שטחי בניה בהיקף של עד 10 מ"ר לשימושים נלווים בלבד.

3.6.12. כיכר עירונית

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל, יחולו על תכנית הכוללת שטח המסומן בתכנית זו ככיכר עירונית, או שטח אשר ייקבע בתכנית עתידית ככיכר עירונית, ההוראות הבאות:

(א) שימושים

- (1) ניתן להתיר את השימושים המפורטים בסעיף 3.6.1(א) לעיל.
- (2) בנוסף, ניתן להתיר בתת הקרקע, במקרים מיוחדים, שימושים בעלי מאפיינים ציבוריים התואמים לאופי הסביבה, כגון: שימושי ספורט, מקלוט, מרכזי אנרגיה, תשתיות וטיפול במי נגר, תרבות וכדומה.

(ב) שטחי בניה

מעל מפלס הכניסה הקובעת ניתן להתיר שטחי בניה לשימושים נלווים בלבד, בהיקף של עד 0.5 אחוז מסך כל שטח הכיכר הכלולה בתכנית, ובלבד שהם לא יעלו על 50 מ"ר.

(ג) הוראות

- (1) מפלס הכיכר יהיה המשכי ככל הניתן למפלס המרחב הציבורי הסמוך לה.
- (2) בתכנית הכוללת בנייה בתת הקרקע מתחת לכיכר יובטח פיתוח הולם של הכיכר ובכלל זה הבטחת האפשרות והתנאים לשטילת עצים, בשטח של לפחות 20% מהכיכר כפי שתבוצע בפועל.
- (3) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בהתייחס לנושאים הבאים:
 - (א) אופן ההגדרה של דפנות הכיכר על ידי בינוי, חזיתות מסד, חזיתות מסחריות, מבני ציבור וכיוצא בזה.
 - (ב) אופן פיתוח הכיכר ויצירת הקשר בינה לבין שימושים סמוכים.

3.6.13. צירים ירוקים

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל יחולו על תכנית הכוללת ציר ירוק מטרופוליני, ציר ירוק ראשי או ציר ירוק משני ההוראות הבאות:

(א) שטחי בניה

- (1) ניתן יהיה לקבוע בתחום הציר הירוק שטחי בניה לשימושים נלווים בשטח של עד 30 מ"ר לכל ק"מ אורך.
- (2) שטחי הבניה ימוקמו בתוך השטח שיוגדר בתכנית כשטח המיועד לשימושים ציבוריים.

(ב) הוראות

- (1) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בהתייחס לנושאים הבאים:
 - (א) מרכיב מרכזי של נטיעות, צל, רציפות, מרחב ירוק איכותי, מקומות שהייה, פיתוח ורצף שיבטיח מעבר הולכי רגל איכותי ובטוח ומרחב לתנועת רוכבי אופניים ככל שניתן;
 - (ב) הנחיות בדבר צמחיה ונטיעות לאורך הציר הירוק ובפרט עצים נותני צל;

(ג) בציר ירוק ראשי יושם דגש על רצף פיתוח, מעבר וקישוריות בין אזורי העיר השונים.

(ד) בציר ירוק בתחום הסביבה החופית יישמרו מבטים פתוחים אל החוף.

(2) רוחב ציר ירוק ראשי ומטרופוליני לא יקטן מ-12 מ'. הועדה רשאית לקבוע ציר ירוק ברוחב קטן יותר, כולו או חלקו, וכן להתיר את פיצולו לשניים או יותר צירים מקבילים וסמוכים, אם שוכנעה שהדבר אינו אפשרי. ככל וציר ירוק ממוקם בחפיפה לציר ירוק המסומן בתמ"מ 5 ובתשריט אזורי הייעוד, יחולו הוראות תמ"מ/5.

3.6.14. רחוב עירוני

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל יחולו על תכנית הכוללת יעוד של דרך המסומנת בתכנית זו כרחוב עירוני או הנקבעת בתכניות עתידיות ההוראות הבאות:

(א) שטחי בניה

(1) ברחוב עירוני, וכן בכל רחוב אחר, ניתן יהיה להוסיף בתחום הדרך שטחי בניה לשימושים נלווים בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לכל חצי ק"מ אורך של הדרך.

(2) שטחי הבניה ימוקמו בתוך השטח שיוגדר בתכנית כשטח ביעוד ציבורי.

(ב) הוראות

(1) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בהתייחס לאפשרות להבטיח, ככל הניתן, רוחב מינימלי למדרכות של: 8-10 מ' סך הכל ברחוב עירוני, ו-5 מ' סך הכל בכל רחוב אחר, ובכל מקרה תינתן עדיפות להולכי הרגל בחלוקת זכות הדרך.

(2) בתכנית שבתחומה רחוב המסומן בתשריט כרחוב עירוני יושם דגש, בין היתר, על הנושאים הבאים:

(א) מרחב ציבורי – חתך הרחוב ומרכיביו, חלוקת המרחב הציבורי ברחוב, קביעת זכות מעבר ו/או שהייה ביחס אליה תירשם זיקת הנאה לציבור, מערך התנועה לכלי רכב פרטיים, תחבורה ציבורית, אופניים, הולכי רגל וכיו"ב.

(ב) בינוי – מקצב הבינוי, עיצוב החזיתות ומרכיבי חזית ייחודיים (דוגמת קולונדה, מסד, שילוט מסחרי, כניסות לחניונים ואזורי שירות), גובה בינוי וכיו"ב.

(ג) מוקדים – דפנות של כיכרות או צמתים לאורך הרחוב מבחינת מאפיינים אדריכליים, גובה בינוי וכיו"ב.

(ד) צמחיה – התייחסות מיוחדת לנושא הצמחיה בכלל, ומערך העצים בפרט. ובכלל זה סוג העצים, מיקומם וכיו"ב.

(ה) מבטים פתוחים לאורך הרחוב, ובעיקר לעבר מוקדים חשובים.

(ו) ברחוב שבו מופיע בתשריט תחבורה וניידות ציר מתע"ן (מערכת תנועה עתירת נוסעים) – התייחסות לממשק ציר המתע"ן והתחנות לאורכו עם תשתיות אחרות של תחבורה ציבורית, הולכי רגל ורכיבה על אופניים.

3.6.15. גשר מעל דרך פרברית מהירה

רשאית הוועדה לקבוע בתכנית גשר חדש מעל דרך פרברית מהירה, אשר יכול שיכלול מחלף או מפרידן קיים או מאושר ו/או גשר להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד, או להורות על הרחבתו של גשר קיים, ויחולו עליה ההוראות הבאות:

(א) שטחי בנייה

(ב) ניתן לקבוע בתכנית שטחי בניה לשימושים נלווים בהיקף שלא יעלה על 80 מ"ר, ושטחי בניה למבנה ציבורי בהיקף שלא יעלה על 200 מ"ר. הוראות הוועדה תחליט על הפקדתה של התכנית תוך התייחסות להתאמת אופיו של הגשר, רוחבו, והשימושים הפתוחים והבנויים הממוקמים בו, לאופי ולתפקוד של הדפנות הבנויות או הפתוחות שלצידו, תוך שימת דגש על תנועת הולכי רגל, הצללה ותנועת רוכבי אופניים.

3.6.16. קירוי מעל דרך פרברית מהירה (ציר איילון)

רשאית הוועדה לדרוש, כתנאי לדיון בהפקדת תכנית הנמצאת או גובלת בתחום אזור, אשר בו מסומן קירוי מעל דרך פרברית מהירה, התייחסות להיבטים הבאים:

- (א) חיזוק הקשר בין אזורי העיר – על ידי קירוי, גישור או הרחבת גשרים קיימים בתחום התכנית או בסמוך לה.
- (ב) בינוי – תיאום בין הבינוי המוצע משני צידי האיילון, בחינת האפשרות לקביעת חזית פעילה לכיוון האיילון וכדומה.
- (ג) קירוי עתידי של האיילון – הנחיות לשמירת אפשרות לקירוי עתידי של האיילון, כולל הקצאת רצועה פנויה מבנייה מעל ומתחת לפני הקרקע. הנחיות לגבי עיצובו של הקירוי, רוחבו, השימושים הממוקמים עליו, אפשרות עתידית לבניה וכדומה.
- (ד) הנחיות לגבי אופן המימוש המוצע לקירוי ולבניה הסמוכה לו, ובכלל זה התניות אם קיימות לגבי שלביות הבינוי, גבולות בין אזורי בינוי וכדומה.
- (ה) תשתיות – הנחיות לשמירת מסדרונות מעבר לתשתיות קיימות ועתידיות; סקר מפורט של השפעות על נגר בתחום תעלת האיילון, בהתייעצות עם רשות הניקוז ומשרד התחבורה.
- (ו) מיקום והיקפי נטיעת עצים ושתילה, בעיקר בחיבור הקירוי לדופן האיילון.

3.6.17. תחום חיפוש למעבר ציבורי

- (א) תכנית הכוללת בתחומה סימון 'חיפוש למעבר ציבורי' כמסומן בתשריט התחבורה והניידות, או בסמוך לו, תבחן את האפשרות לקבוע בתחומה מעבר ציבורי לרשת ההליכה והרכיבה ויכול שיכלול תנועה מוטורית, בדגש על תחבורה ציבורית.
- (ב) בתחום חיפוש למעבר ציבורי, רשאית הוועדה לאשר תכנית שאינה כוללת מעבר ציבורי, לאחר שנתנה דעתה למיקום הראוי למעבר זה, בתחום התכנית או מחוצה לה.

3.6.18. בית עלמין

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל יחולו על תכנית הכוללת שטח המיועד לבית עלמין ההוראות הבאות :

(א) שימושים

באזור ייעוד לבית עלמין ניתן לקבוע ייעוד קרקע המתיר שימושים לבית עלמין ובנוסף ניתן להתיר את השימושים הקבועים בסעיף 3.6.1(א) ו-(2) לעיל, למעט שטחים לספורט בילוי ונופש, ובלבד שהם מתאימים לייעוד לבית עלמין.

(ב) שטחי בניה

בשטח בית העלמין, ניתן יהיה להוסיף שטחי בניה לשימושים נלווים בהיקף שלא יעלה על 0.2 אחוז משטח בית העלמין.

3.6.19. אזור לספורט

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל, בתכנית הכוללת סימול אזור לספורט ועל מגרש המיועד בתכנית לשימושי ספורט, יחולו ההוראות הבאות :

(א) שימושים

כאמור בסעיף 3.6.1(א) לעיל.

(ב) שטחי בניה

- (1) שטחי הבניה יקבעו בהתאם להוראות בטבלה בפרק 5, ובהעדר הוראות כאמור, בהתאם לקבוע בתכניות קודמות.
- (2) רשאית הוועדה לקבוע שטחי בנייה להצללה כאמור בסעיף 3.6.1(ב), בנוסף לאמור בסעיף קטן (1) לעיל.

(ג) הוראות

- (1) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בהתייחס להשפעה של התכנון המוצע על האפשרות להקים בתחום התכנית מתקני ספורט המיועדים לשרת את אוכלוסייתו של אזור עירוני נרחב או העיר כולה.
- (2) הועדה תפקיד את התכנית רק אם צורך לה נספח פיתוח ועיצוב נופי, לכל השטח המיועד למתקני הספורט או לחלק ניכר ממנו, שיציג את עקרונות הבינוי למתקני הספורט ואופן שילובם בסביבה.
- (3) ככל שהסימול מתייחס לאזור קיים לספורט שאינו בתחום התכנית המוצעת, רשאית הועדה לפטור מהאמור בסעיף קטן (1).

3.7. מלונאות

3.7.1. כללי

על מגרש המיועד מכוח תכנית זו למלונאות (להלן : "מגרש למלונאות") או על מגרש בייעוד אחר המאפשר גם שימושי מלונאות, יחולו ההוראות הבאות :

(א) שימושים

- (1) במגרש למלונאות ניתן לקבוע ייעוד קרקע המאפשר את השימושים המותרים במקבץ השימושים למלונאות.

(2) במגרש המצוי באזור ייעוד המאפשר מלונאות עם שימושים אחרים ניתן לקבוע ייעוד קרקע המאפשר שימוש מעורב של מלונאות ושימושים אחרים המותרים באותו אזור ייעוד.

(ב) שטחי בניה

במגרש למלונאות או במגרש לשימוש מעורב של מלונאות ושימוש אחר, לא יעלה הרח"ק על הרח"ק הקבוע באותו אזור ייעוד שבו נמצא המגרש.

(ג) הוראות

(1) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת מגרש למלונאות, בכפוף להתייחסות, בין היתר, לעמידת התכנית בתקנים הפיזיים של משרד התיירות ולאופן הפיתוח של קומת הקרקע.

(2) בתכנית הכוללת מגרש למלונאות יקבעו הוראות לעמידה בתנאים הפיזיים והתפעוליים שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות וכן בנושאים הבאים:

((א)) הסדרי פריקה וטעינה, כניסות ויציאות לרכב, לרבות רכב תפעולי.

((ב)) שיפוץ המבנה הקיים.

((ג)) הנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו בכל הנוגע למערכות הטכניות, כולל מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת.

((ד)) הנחיה אשר תבטיח כי יחידות המלון, השטחים הציבוריים, החניות ומתקני הספורט, ככל שיקבעו כאלה בתכנית, לא ימכרו בנפרד ויישארו בכל עת בבעלות אחודה.

((ה)) הנחיות בנוגע להבטחת השימוש המלונאי בלבד.

(3) בתכנית המוסיפה חדרי מלון ייבחן מגוון חדרי המלון הקיים בתחום התכנית ובסביבתה ויעשה מאמץ לגוון את סוגי בתי המלון הקיימים והמתוכננים באזור התכנית.

(ד) הגבלות בדבר שינוי ייעוד

(1) לא תופקד תכנית המשנה את ייעודו של מגרש, מייעוד למלונאות לייעוד אחר, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטח חלופי בייעוד זהה, שאיכויותיו דומות או עולות על אלו של השטח שייעודו שונה.

(2) לא תופקד תכנית שאינה ביעוד למלונאות אך הכוללת שימוש למלונאות הממירה שטחי בניה המיועדים לשימוש למלונאות באופן המקטין את סך שטחי הבניה המיועדים למלונאות במגרש, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בניה חלופיים המיועדים לשימוש למלונאות, שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו.

(3) על אף האמור בסעיפים קטנים (1) ו-(2) לעיל, ניתן לשנות ייעוד או להקטין שטחי בניה כאמור, בהתאם לתנאים המפורטים בתמ"א/12/1 על עדכוניה.

(4) בשורת הבינוי הראשונה כלפי החוף לא ניתן לשנות ייעוד של שטח ביעוד תיירותי לטובת מגורים, או להוסיף שימושי מגורים, אלא לפי סעיפי הגמישות בפרק החופים ובפרק התיירות בתמ"א 1.

3.7.2. אזור מוטת מלונאות

על תכנית באזור מוטת מלונאות כמסומן בתשריט אזורי היעוד יחולו ההוראות הבאות :

- (א) לא פחות מ-30% משטחי הבניה בתכנית ייועדו לשימושי מלונאות.
- (ב) בחישוב שטחי הבניה לשימושי מלונאות מתוך כלל שטחי הבניה שבתכנית העתידית לא יילקחו בחשבון שטחי בניה המיועדים בתכניות קודמות למלונאות.
- (ג) במגרשים ששטחם פחות מ-1 דונם רשאית הועדה לפטור את התכנית מהאמור בסעיף קטן (א) לעיל.
- (ד) התכנית תופקד בכפוף לבחינת אפשרות לשילוב חניה ציבורית תת-קרקעית בתחום התכנית.

3.8. תחבורה וניידות

3.8.1. כללי

בתכנית עתידית מכוחה של תכנית זו תינתן התייחסות לנושאים הבאים :

- (א) תינתן העדפה להולכי רגל, לתחבורה ציבורית, ולרוכבי אופניים.
- (ב) התייחסות למרכיבים התחבורתיים המסומנים בתכנית זו, או שיקבעו בתכנית המוצעת, אשר תבטיח את עיגונם.
- (ג) הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית רק בכפוף לבחינת הצורך והאפשרות לקבוע בתכנית אזור מיתון תנועה ותשתיות לתנועת אופניים וחנייתם.
- (ד) בתכנית הכוללת נספח תנועה, יכלול הנספח, בין היתר, התייחסות למרכיבי השירות בתחבורה ציבורית, כגון: קווי אוטובוס, מסופים, נתיבים קיימים ומתוכננים, מיקומי תחנות קיימות ומוצעות, נגישות לתחנות וכדומה, והמלצות בנוגע להנחיות לעיגון בתכנית.
- (ה) הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית המוסיפה למעלה מ-10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין היתר, לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית, אולם הועדה רשאית לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה.
- (ו) בתכנית בעלת מרכיב לוגיסטי משמעותי, כגון: מגדלי תעסוקה ו/או מגורים מעורבי שימושים, מרכזים מסחריים וקניונים, שווקים, תכניות אזוריות ומתחמיות גדולות 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.
- (ז) תכניות הגובלות ו/או חופפות לדרכים ו/או מסילות ארציות, מתע"ן, מתח"מים, מסופים יובאו לתיאום עם משרד התחבורה או מי מטעמו.

3.8.2. דרכים

לעניין פרק זה למונח "קו בניין" תהיה המשמעות הנתונה לו בתמ"א 1.

(א) בדרך פרברית מהירה, כמסומן בתשריט תחבורה וניידות :

- (1) במרווח שבין קו הבניין לבין גבול רצועת הדרך, כהגדרתם בתמ"א 1, תוגבל הבניה בהתאם לאמור בסעיף 4.2 לפרק הדרכים בתמ"א 1.
- (2) קו הבניין יהיה במרחק שלא יפחת מ-10 מטר מגבול זכות הדרך או מקצה שול הדרך, הגדול מבניהם, למעט אם נקבע בתכנית מאושרת קו בניין במרחק מצומצם יותר.
- (3) למרות האמור בפרק זה, רשאית הוועדה לצמצם את קווי הבניין, ככל שתכניות בהיררכיה גבוהה יותר יאפשרו זאת.

(ב) בדרך עורקית מטרופולינית, כמסומן בתשריט תחבורה וניידות :

- (1) במרווח שבין קו הבניין לבין גבול רצועת הדרך, כהגדרתם בתמ"א 1, תוגבל הבניה בהתאם לאמור בסעיף 4.2 לפרק הדרכים בתמ"א 1.
- (2) למרות האמור בפרק זה, רשאית הוועדה לצמצם את קווי הבניין, ככל שתכניות בהיררכיה גבוהה יותר יאפשרו זאת.
- (3) קו הבניין בתכנון המפורט יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים, הנמוך מבין השניים, למעט אם נקבע בתכנית מאושרת קו בניין מצומצם יותר. הוועדה רשאית להגדיל או להקטין את המרחק האמור לעיל משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים.
- (4) על אף האמור בסעיף קטן (2) לעיל, בדרך 461 (לח"י-בר לב) ובדרך 471 (דרך השלום) הוועדה אינה רשאית להקטין את קו הבניין האמור לעיל, ובדרך נמיר מצפון לרוקח יישמר קו בניין בהתאם לתכניות המאושרות.

(ג) הוועדה רשאית להתיר הגדלה או הקטנה של זכות הדרך, ביטול דרך, שינוי תוואי הדרך וקביעת תוואי דרך חדשה, להתיר חיבורים לדרכים אחרות ויציאות וכניסות לחניונים, ובלבד שהדבר אינו סותר תכניות בהיררכיה גבוהה.

3.8.3 הפרדות מפלסיות

על תכנית הכוללת הפרדה מפלסית יחולו ההוראות הבאות :

- (א) יצורף נספח תנועה שיכלול בחינה גיאומטרית ותנועתית והערכה של ההשפעות על המרחב הציבורי ותפקודו ועל שימושי הקרקע הגובלים.
- (ב) ניתן לקבוע מחלף רק במקומות אשר סומנו בתשריט תחבורה וניידות בתכנית זו.
- (ג) ניתן לקבוע בתכנית עתידית הפרדה מפלסית, שאיננה מחלף, אף אם היא לא מסומנת בתשריט תחבורה וניידות, וככל שהיא תורמת לתנועות הולכי רגל ו/או רוכבי אופניים ו/או תחבורה ציבורית, ובהתייחס להיבטים הבאים :
 - (1) הבטחת מעבר רציף, איכותי ובטוח של הולכי רגל ורוכבי אופניים ;
 - (2) רציפות רשת התחבורה הציבורית ;
 - (3) שיפור הנגישות למוקדים ציבוריים ;
 - (4) מזעור הפגיעה באיכות המרקם העירוני.
- (ד) תכנית הכוללת הפרדה מפלסית בתחום מסילות ברזל תידרש לחוות דעת משרד התחבורה.

הועדה רשאית לדרוש במסגרת כל תכנית התייחסות לנושאים הבאים :

- (א) עדיפות להולכי רגל בשימת דגש על נגישות לכל, לרבות אנשים עם מוגבלויות, צל ונטיעות, נוחות ובטיחות הולכי הרגל, מעברי חצייה, הבטחת מעבר בטוח ונגיש בין שני צדי הרחוב, רוחב מדרכות, צמצום כניסות לחניות וכדומה.
- (ב) רצף במרחב הציבורי ואיסור על בניית הפרדות וגדרות, למעט מקרים שבהם הדבר נחוץ מבחינה בטיחותית, או לצרכי שמירה על ערכי טבע.
- (ג) אפשרות לציפוף רשת ההליכה והרחובות, כך שהמרחקים בין צירי ההליכה לא יעלו על 100 מ', ובתחום מרחבי הליכה של תחנות המטרו על 50 מ'. הועדה רשאית לקבוע מרחקים העולים על האמור, אם שוכנעה שהדבר מתחייב בשל תנאי השטח.
- (ד) שיפור הביטחון האישי תוך שימת דגש על תכנון שוויוני בשטחים הפתוחים, הבטחת נראות ונצפות השטח הפתוח ממבנים ומרחובות סובבים וכל אמצעי נוסף להבטחת הביטחון האישי בכל שעות היום והלילה.
- (ה) צמצום קונפליקטים בין תנועות - ובכלל זה צמצום כניסות לחניה החוצות רצועות הליכה ורכיבה, קונפליקטים בין הולכי רגל להעלאה והורדה של נוסעים וסחורות - בדגש על רחובות רשת התחבורה הציבורית, רחובות רשת האופניים הראשית, צירים ירוקים, רחובות בהם נקבעה חזית פעילה, רחובות שבהם או בסמוך אליהם תחנות מתע"ן.
- (ו) תכנית שבתחומה צפויה תנועת הולכי רגל משמעותית (אזור תעסוקה מטרופוליני, סביבת מרחבי תחבורה משולבים, רחובות המסומנים בנתיב תחבורה ציבורית, רחובות מסחריים וכדומה) תכלול בחינה של רמת השירות להולכי הרגל, כתנאי לדיון בהפקדתה. הועדה רשאית לפטור מעריכת בחינה זו תכניות בעלות השפעה נמוכה על סביבתן.
- (ז) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת מבנה בעל שימוש סחיר, הכולל חזית פעילה באחת או יותר מדפנותיו, רק אם יובטח בהוראות התכנית כי לא ייוצר מתחם מגודר שאינו מאפשר מעבר ציבורי חופשי דרכו. למרות האמור, רשאית הועדה לפתור מהוראה זו אם שוכנעה כי מעבר ציבורי אינו אפשרי מסיבות שינומקו בהחלטתה.

3.8.5. מערכות תחבורה עתירות נוסעים (מתע"ן)

על תכנית הכוללת קו מתע"ן או הסמוכה לקו מתע"ן יחולו ההוראות הבאות :

- (א) תוואי קווי המתע"ן יסומן בתכניות בהתאם למאוסר בתכניות ארציות ומחוזיות, ויוטמעו בתכנית ההוראות הרלוונטיות הכלולות בתכניות אלו.
- (ב) תיבחן ההתאמה של הוראות התכנית לתכנית קו המתע"ן העתידי, ובכלל זה בכל הנוגע לקווי בניין, למרתפים, לפתרונות החניה, לוגיסטיקה וכדומה.
- (ג) בתכנית הכוללת בתחומה תחנת מתע"ן או הסמוכה לתחנת מתע"ן יקבעו הוראות לתכנון מוטה תחבורה ציבורית ולאופן השתלבות התחנה עם המרחב הסובב, תוך התייחסות לנושאים הבאים :

- (1) קישוריות מיטבית לתנועות רכות (הליכה ורכיבה), לרבות הבטחת חיבורים רציפים, נוחים ובטוחים בין התחנה לרשת ההליכה והרכיבה.
- (2) תיבחן האפשרות לציפוף רשת הרחובות, להגדלת הנגישות לתנועות רכות אל התחנה וקיצור מרחקי הליכה ורכיבה.
- (3) תיבחן האפשרות לקביעת חזיתות פעילות לאורך הרחובות המובילים אל תחנה.
- (4) כיסוי צל מיטבי, תוך מתן עדיפות לאמצעים טבעיים.
- (5) תכנון רחובות בדגש על שיפור בטיחות הולכי הרגל, רמת השירות להולכי הרגל ומיתון תנועה.
- (6) צמצום קונפליקטים בין תנועות, ובכלל זה: צמצום כניסות לחניה החוצות רצועות הליכה ורכיבה, קונפליקטים בין הולכי רגל להעלאה והורדה של נוסעים וסחורות וקונפליקטים בין הולכי רגל לרוכבים בצמתים ובתחנות אוטובוס.
- (7) תכנית הכוללת בתחומה תחנת מתע"ן תכלול, ככל הניתן, את המרחב המצוי במעטפת המיידית של התחנה בשלמותו.

3.8.6. מרכזי תחבורה משולבים (מתח"ם)

על תכנית הכוללת בתחומה מתח"ם ו/או מרכז תחבורה עירוני (תחנת מעבר) או בסמוך אליהם יחולו הוראות 3.8.5 (ג) לעיל וכן ההוראות הבאות:

(א) כללי

- (1) ייקבעו ייעודי קרקע ושימושים שיאפשרו מתן שירות מיטבי לציבור הנוסעים, לתפעול ולתחזוקה, שימושים המותרים באזור היעוד בו נמצא המתח"ם וכן שימושים ציבוריים בהתייחס לצרכי העיר ולסביבת התכנית.
 - (2) שטחי הבניה לא יעלו על השטחים המותרים באזור היעוד בתחום התכנית.
 - (3) יושם דגש על התמצאות ברורה ויצירת מרחב שהייה עירוני פעיל התומך בפעילות מרכז התחבורה, כולל אפשרות לשילוב מרחב ציבורי פתוח בצמוד לכניסות לתחנות, כיכרות, נטיעות והצללה, עירוב שימושים, שימושים ציבוריים וכדומה.
 - (4) בתכנית הכוללת מרכז תחבורה יוצג אופן שילובו בסביבתו.
- (ב) בתכנית הגובלת במתח"ם מטרופוליני ו/או ארצי ייבחן הצורך והאפשרות לקביעת שטחים ושימושים לטובת פעילות המתח"ם, כגון: מעברים רב-מפלסיים, חניות לדו גלגלי, שירותים ציבוריים וכדומה.
- (ג) במתח"ם מטרופוליני ובתחנת מעבר ישולבו שימושי מרכז התחבורה, ככל הניתן, במבנה במגרש סמוך, ויתווספו לשימושים המאושרים בו.
- (ד) ניתן לקבוע שימוש למתח"ם מטרופוליני ולתחנת מעבר בתחום ייעוד דרך ובלבד ששטחי הבנייה מעל הקרקע לא יעלו על 200 מ"ר. שטחי הבנייה התת-קרקעיים יותרו בכפוף לאמור בסעיף 3.1.7.

(א) כללי

- (1) במסוף ייקבעו שימושים לצרכים התפעוליים של מערך האוטובוסים, לנהגים ולנוסעים ככל שיידרש, וכן ניתן לקבוע שימושים של העלאה והורדה של נוסעים ופעילויות נלוות לכך.
- (2) לתכנית הכוללת מסוף אוטובוסים יצורפו נספח בינוי ונספח פיתוח ועיצוב, אשר יציג את אופן שילובו של המסוף בסביבתו, כולל הנחיות לצמצום מטרדים.
- (3) תכנית הכוללת מסוף אוטובוסים תכלול הוראות לנושא תשתיות לאספקת חשמל ולמרכיבים הנדרשים לצורך טעינת אוטובוסים חשמליים.
- (4) תכנית הכוללת מסוף אוטובוסים או מסוף אוטובוסים זעיר תכלול נספח תנועה אשר יציג, בין היתר, את הסדרי התנועה לכניסת ויציאת אוטובוסים מהמסוף, יפרט את סוג קווי השירות הצפויים לפעול ממנו, את רמת השירות לנוסעים בסביבתו ואת החיבורים המתאפשרים עבור האוטובוסים לרשת האוטובוסים הראשית.
- (5) זכויות הבניה והשימושים ישולבו, ככל הניתן, במבנה שיוקם בתחום המגרש או במגרש הסמוך לו, ויתווספו לשימושים ולזכויות הבניה המאושרות בו.
- (6) בתכנית הכוללת מסוף המיועד לצרכי חניה ותפעול אוטובוסים, תינתן עדיפות למיקומו בתת הקרקע. מסוף אוטובוסים תת קרקעי יידרש לחוות דעת משרד התחבורה.

(ב) מסוף אוטובוסים

- בתכנית הכוללת מסוף אוטובוסים, כמסומן בתשריט תחבורה וניידות, יחולו ההוראות הבאות:
- (1) במסוף אוטובוסים ניתן לשלב שימושים נוספים המותרים באזור היעוד בו נמצא המסוף.
 - (2) שטחי הבניה לא יעלו על השטחים המותרים באזור היעוד בו נמצא המסוף.
 - (3) עבור שימושי מסוף אוטובוסים בתחום ייעוד דרך תותר תוספת בניה של עד 400 מ"ר מעל הקרקע בכל מסוף לטובת מתקני נהגים, נוסעים, ותשתיות חשמל ותפעול. שטחי הבניה התת-קרקעיים יותרו בכפוף לאמור בסעיף 3.1.7.
 - (4) המענה למסוף כמסומן בתשריט תחבורה וניידות יכול שיינתן כמסוף אחד או בחלוקה למספר מסופים קטנים יותר.

(ג) מרחב חיפוש למסוף אוטובוסים

- (1) מיקומו המדויק של מסוף אוטובוסים המסומן כמרחב חיפוש ייקבע בתכנית עתידית במרחק שלא יעלה על 250 מ' ממיקומו של הסימול בתשריט. כל תכנית מעל 5 דונם בתחום רדיוס זה, תבחן אפשרות לקביעת מסוף אוטובוסים בתחומה.

- (2) בתכנית הקובעת מסוף אוטובוסים לפי סעיף קטן (1) יחולו הוראות סעיפים 3.8.7 (א) ו-(ב).

מסוף אוטובוסים זעיר (ד)

- (1) הוועדה רשאית לקבוע מסוף אוטובוסים זעיר כשימוש כללי בכל שטח העיר.
- (2) בתכנית ששטחה מעל 5 דונם, שבתחומה או הגובלת בסימון נתיב העדפה לתחבורה ציבורית בתשריט תחבורה וניידות, תיבחן האפשרות לקבוע מסוף אוטובוסים זעיר, ככל שנדרש, לשיפור רמת השירות.
- (3) עבור שימושי מסוף אוטובוסים זעיר תותר בניה של עד 100 מ"ר בכל מסוף לטובת מתקני נהגים, נוסעים ותשתיות חשמל ותפעול. ניתן לקבוע זכויות בניה אלה גם בתחום הדרך או בתחום המרחב הציבורי.

3.8.8. אופניים

רשת אופניים ראשית (א)

- (1) בצירים המסומנים ברשת אופניים ראשית בתשריט תחבורה וניידות תתאפשר עבירות דו-סטריט רציפה ובטוחה לאופניים בין אם ברחוב עצמו או בין אם כצמד רחובות מקבילים וסמוכים.
- (2) תכנית הכוללת בתחומה סימון שביל אופניים תכלול הוראות והנחיות לשילוב שביל זה.
- (3) הוועדה רשאית להוסיף שבילים לרשת האופניים הראשית, המסומנת בתשריט תחבורה וניידות והניידות, או לגרוע מהמסומן, תוך מתן פתרון חלופי להשלמת הרשת.
- (ב) הוראות בדבר חנייה לאופניים יקבעו לשיקול דעת הועדה, ובלבד שלא יפחת מהאמור בתקנות הארציות.

3.8.9. חניונים ציבוריים

על תכנית הכוללת חניון ציבורי יחולו ההוראות הבאות:

כללי (א)

- (1) בחניון ציבורי ניתן להתיר שימושים לחניה, למקלט ושימושים נלווים.
- (2) במגרש שבו ייקבע שימוש לחניון ציבורי ניתן לאשר מתחת למפלס הכניסה הקובעת שטחי בניה כאמור בסעיף 3.1.7(ב).
- (3) תותר הקמת חניון ציבורי חדש במקומות בהם הוכח כי הוא חיוני לאחת מהמטרות הבאות:
- (א) מתן פתרון חנייה עבור מגורים במקום בו קיים או צפוי מחסור בחניה זו.
- (ב) מניעת כניסה של רכב פרטי לאזורים שנקבעו בתכניות בתוקף או בהתאם לשיקול דעת הועדה בקשר לתנועה ברחוב.
- (ג) תמיכה במעבר מרכב פרטי לתחבורה ציבורית.
- (4) על אף האמור בסעיף קטן (3) לעיל, תותר הקמת חניון ציבורי אף אם לא מתמלאים התנאים הנזכרים לעיל, אם השתכנעה הועדה כי הדבר נדרש משיקולים שיפורטו בהחלטה.

- (5) יותרו מבני חנייה עיליים למכוניות, בחניוני חנה וסע הממוקמים בשולי העיר ובמבנים לשימוש זמני לחנייה, בכפוף לקביעת אפשרות לפירוק ו/או הסבת המבנה ולפרק זמן מוגבל בהתייחס לפיתוח מערכות המתע"ן בסביבת התכנית, וכאמור בהוראות סעיף 5.3 לתמ"מ 5.
- (6) הוועדה רשאית לקבוע חניון לחנייה ארוכת טווח לרווחת התושבים, לפרק זמן מוגדר, בהתייחס לפיתוח מערכת הסעת המונים בסביבת התכנית. בחנייה זו יתקיימו תנאים שיעודדו אפשרות לחנייה ארוכת טווח בהתייחס לנושאים כגון נגישות, היבטי ניהול וכדומה.
- (7) במסגרת תכנית מפורטת רשאית הוועדה לקבוע את ההסדרים התנאים להפעלתו של חניון ציבורי, בהתייחס לקידום תחבורה ציבורית ותנועות רכות (הליכה ורכיבה).
- (8) תכנית הכוללת חניון ציבורי בתחומה, תידרש לבחון את האפשרות לשילוב פתרונות לניהול מי הנגר בשטח החניון לטובת תחום התכנית וסביבתה.

(ב) חניוני "חנה וסע"

- על תכנית הכוללת חניון חנה וסע יחולו ההוראות הבאות :
- (1) בחניוני חנה וסע ניתן להתיר שימושים לשטחי חניה, שימושים נלווים, כגון : חניה ארוכת טווח לתושבים, לוגיסטיקה, תחבורה שיתופית, שירותי השכרה, חניות לכלים אישיים זעירים ושימוש למתקני רחיצת מכוניות, ובלבד שהמתקנים ימוקמו ככל הניתן בתוך מבנה בנוי.
- (2) בתכנית לבניית מבנה חניה שישמש כחניון "חנה וסע", ניתן יהיה לקבוע שטחי בניה עד לרח"ק 3.0 עבור מבנה החניון.
- (3) תכנית מפורטת לחניון חנה וסע יכולה לאפשר את מימושו בשלבים, כך שניתן יהיה לבנותו בשלב ראשון במפלס אחד ולאחר מכן להוסיף קומות נוספות להגדלת קיבולת החניה.
- (4) בתכנית לבניית מבנה חניה שישמש כחניון "חנה וסע" תינתן עדיפות לבניית החניון בתת הקרקע, ולבינוי שלא יפנה לרחוב העירוני.

3.8.10. חניה ותקן חניה

- (א) תקן החניה ייקבע על פי התקן התקף לפי תקנות החניה הארציות, או בתחום תמ"א 70 לפי הטבלה מטה, לפי הנמוך מביניהם (התקן שיחול יהיה זה עם הערך המקסימלי הנמוך יותר).
- (ב) החניה, למעט בשימושי מגורים, תהיה חניה ציבורית, בהתאם לתקנות.
- (ג) הוועדה רשאית לקבוע מעבר משותף לאנשים ולכל סוגי כלי הרכב בתת הקרקע בין מגרשים שכנים, ככל שהדבר תורם לאיכות המרחב הציבורי במפלס הקרקע.
- (ד) כניסות ויציאות לחניונים יבוצעו, ככל הניתן, מרחובות משניים שאינם מיועדים למעבר רצועת מתע"ן מעל או מתחת לקרקע.
- (ה) בטבלה להלן, תקן החניה מתייחס למספר מקומות חניה מקסימאליים, בתחום תמ"א 70, לכל יחידת דיור במגורים ולהיקף מ"ר תעסוקה/מסחר.

תקן חניה מקסימלי בתחום תמ"א 70 ⁽⁴⁾						
מדד נגישות 3 ⁽²⁾ (3)			מדד נגישות 4+5 ⁽²⁾ (3)			
מסחר	תעסוקה	מגורים	מסחר	תעסוקה	מגורים	יעוד קרקע
שלב סופי ⁽¹⁾						
1: 200	1: 480	0.5	1: 250	1: 600	0.3	טבעת ראשונה
1: 150	1: 360	0.6	1: 200	1: 480	0.5	טבעת שנייה
שלב ביניים ⁽¹⁾						
1: 100	1: 240	0.8	1: 150	1: 360	0.6	טבעת ראשונה
1: 50	1: 120	1	1: 100	1: 240	0.8	טבעת שנייה

- (1) שלב הביניים או השלב הסופי בהתאם להנחיות תמ"א 70.
- (2) בכל תחום שטח תמ"א 70 בעיר, כמסומן בתשריט תחבורה וניידות והניידות, יחולו הנחיות מדד נגישות 3, 4+5, למעט התחנות שלבים, נס לגויים, מגן דוד ורמת אביב ג' בהם יחולו הנחיות מדד נגישות 3.
- (3) בתכנית מפורטת החלה באזור המצוי בין שתי תחנות שלהן מוגדר מדד נגישות שונה לפי תמ"א 70, תקן החניה המקסימלי יקבע בתכנית המפורטת בהתאם לאחת מהתחנות, לבחירת הוועדה.
- (4) בעת חישוב מספר מקומות חניה הנדרשים לכל שימוש קרקע, יעוגל כל חלק של מקום חניה כלפי מעלה ליחידה השלמה הקרובה של מקומות חניה.

3.9. מתקנים הנדסיים ושצ"פ ומתקנים הנדסיים

השימושים, שטחי הבניה וההוראות בנוגע למגרש המצוי באזור ייעוד למתקן הנדסי או באזור ייעוד לשצ"פ ומתקנים הנדסיים ייקבעו על פי הוראות תמ"א 10 הרלוונטיות באותו מועד.

3.10. אזור פעילות מיוחד

על תכנית הכוללת אזור פעילות מיוחד יחולו ההוראות הבאות:

- (1) שימושים
- (א) מקבצי שימושים ראשיים: מרחב ציבורי, מבני ציבור, מסחר 1, מסחר 2.
- (ב) מקבץ שימושים נוספים: תעסוקה 1.
- (2) שטחי בניה והוראות
- שטחי בניה וההוראות ייקבעו בהתאם לקבוע בפרק 5 על פי אזור התכנון שבתחומו מצוי המגרש ובהעדר הוראות כאמור לפי תכניות קודמות.

3.11. אזור לתכנון בעתיד

היעודים, שטחי הבניה וההוראות בנוגע למגרש המצוי באזור לתכנון בעתיד ייקבעו בתכניות שיכללו את האזור כולו.

3.12. שטחים ביטחוניים

- (1) לא יינתן היתר ולא יבוצעו עבודה או שימוש בשטח ביטחוני על פי כל תכנית שתוכן על פי תכנית זו, אלא על פי אישור בכתב של נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית ובכפוף לתנאיו.
- (2) אין בתכנית זו לפגוע במעמדם של שטחים ביטחוניים ויחול עליהם האמור בסעיף 9.6 לתמ"מ 5 והאמור בתמ"א 1 לעניין שטחים ביטחוניים.
- (3) תכנית מפורטת באזורי תכנון 101א, 101ו, 102א, 106-108, 212, 401, 707ד או תכנית מפורטת הגובלת באזורי תכנון 601א ו-601ב תידרש לתיאום עם משרד הביטחון.
- (4) תכנית מפורטת בדרום אזור תכנון 107א' ו-108א', תידרש לאישור משרד הביטחון.

- (5) תכנית מפורטת הגובלות בקו ראשון לחוף, מדרום לירקון ומצפון לנמל יפו, הכוללות בינוי העולה על 60 מ' מעל פני הים תידרש בתיאום עם משרד הביטחון, טרם הפקדת התכנית.
- (6) תכניות מפורטות הכוללות בינוי העולה על 152 מ' מעל פני הים באזורי תכנון 102א, 212, 211 תידרש לתיאום עם משרד הביטחון.

פרק 4 – הוראות כלליות להכנת תכניות

4.1. הקצאה לצרכי ציבור

(א) הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה לייעודים סחירים או תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה לייעודים ציבוריים הכוללים שימושי מגורים מכל סוג, מעבר לשטחים המותרים על פי תכניות קודמות, או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד הכולל שימושי מגורים מכל סוג שהוא, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. הוראות כאמור תקבענה ככל שהן נדרשות כתוצאה מתוספת שטחי הבניה ומהשימושים המבוקשים בתכנית (להלן: "הקצאה לצרכי ציבור") ובכפוף לאמור בסעיף זה.

(ב) מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בהתייחס למאפייני התכנית ולמאפייני האזור בו נמצאת התכנית כמפורט להלן:

(1) נתונים ומטרות העומדים בבסיס התכנית כגון שטח התכנית, קיומם של ערכים ראויים לשימור בתחום התכנית, הרצון לעודד התחדשות עירונית בתחום התכנית וכדומה.

(2) הערכה של מספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימוש התכנית בהתבסס על מספר יחידות הדיור/השטח המרבי בתכנית והערכה בדבר מספר הנפשות הממוצע במשק בית הצפוי בטווח מימוש התכנית.

(3) נתונים פרוגרמאטיים הכוללים, בין היתר, את היצע השטחים הציבוריים לנפש המאושרים והמפותחים באזור, ואת האפשרות לספק באזור שטחי ציבור נוספים לאור צפיפות הבניה הקיימת בו והצפי למימוש תכניות חדשות.

(ג) היקף ההקצאה הנדרשת ייקבע בתחום שיקול הדעת המפורט להלן. שיקול הדעת יופעל תוך התייחסות לאמור בסעיף קטן (ב) לעיל:

(1) בגין מגרש המיועד למגורים יוקצו, ככל הניתן, שטחי קרקע לצורך שטח ציבורי פתוח בהיקף של 2 עד 6 מ"ר לנפש. ולצורך שטח לבנייני ציבור בהיקף של 1 עד 7 מ"ר לנפש, בהתאם לתוספת הנפשות המוצעת בתכנית כאמור בסעיף קטן (ב)(2) לעיל.

(2) 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 בתכנית כפול תוספת שטחי הבניה הסחירים שאינם למגורים חלקי סך כל שטחי הבניה המוצעים בתכנית שאינם למגורים.

$$(\text{סך שטח הקרקע בתכנית}) * 40\% * \frac{\text{תוספת שטחי הבניה המוצעים בתכנית שאינם למגורים}}{\text{סך כל שטחי הבניה המוצעים בתכנית שאינם למגורים}} = (\text{שטח קרקע ציבורי נדרש})$$

(3) בגין מגרש המאפשר עירוב של שימושים למגורים ושימושים סחירים אחרים היקף ההקצאה ייקבע בהתאם ליחס שבין שטחי המגורים והשטחים לשימושים הסחירים האחרים. בגין שטחי המגורים תקבע ההקצאה באופן המפורט בסעיף קטן (1) לעיל. בגין השימושים הסחירים האחרים תקבע ההקצאה בהתאם לחלקו היחסי של שטח המגרש המיועד לשימושים אלה, ובאופן המפורט בסעיף קטן (2) לעיל.

(4) מגרש המיועד למגורים ובו חזית עירונית פעילה ייחשב כמגרש למגורים.

(1) ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית במגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע להקצאה לרבות הוראות שלביות.

(2) שוכנעה הועדה ונימקה, לאור בדיקה תכנונית ולאור מאפייני האזור בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה בפרט, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, היא רשאית לפעול כדלקמן:

(א) להחליף את ההקצאה של שטח לבנייני ציבור בשטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במסגרת מגרש שבו מותרים גם שימושים סחירים.

היקף ההקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים יחושב על ידי הכפלת שטח הקרקע לבנייני ציבור שאמור היה להיות מוקצה בהתאם לסעיפים קטנים ג(1)-ג(3) לעיל, לפי השימוש הרלוונטי, במקדם שלא יפחת מ-2.7 ולא יעלה על הרח"ק המרבי באזור הייעוד. המקדם ייקבע על ידי הוועדה המקומית בהתאם למאפייני התכנית וצורכי האזור. שטחי הציבור המבונים ייקבעו כיחידה נפרדת בתקנון הבית המשותף, כך שתתאפשר הפרדה, הפעלה ותפעול עצמאי של שטחי הציבור ככל הניתן, כגון: הפרדת מערכות, כניסות ודרכי גישה נפרדים, שטחי תפעול נפרדים וכד'.

(ב) ההקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים האמורה בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) לעיל תבוא במניין הרח"ק המרבי ולא תתווסף לו.

(ג) למרות האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) לעיל, בתכניות להתחדשות עירונית החלות במרחב התחדשות עירונית כמסומן בתכנית זו, רשאית הועדה, במקרים חריגים, להקטין את הקצאת שטחי הציבור הפתוחים ו/או לקבוע מקדם נמוך יותר להמרת שטחי הציבור המבונים.

(ה) שטחים שיוקצו לשימושים ציבוריים במסגרת ההקצאה לצרכי ציבור, בין כמגרשים נפרדים ובין כשטחים בנויים המיועדים לשימוש ציבורי בתוך מגרשים לשימושים סחירים, יעמדו בדרישות המפורטות בפרקים 3.5 ו-3.6 בנוגע לאיכות השטחים הציבוריים. במקרה של הקצאת שטחי ציבור מבונים יקבעו השימושים הציבוריים הרלוונטיים.

(ו) הועדה רשאית לקבוע בתכנית הוראות בנוגע לשלביות הביצוע של ההקצאה לצרכי ציבור, באופן שיבטיח את ביצועה בד בבד עם מימוש התכנית.

(ז) הוועדה רשאית לפטור תכנית מהקצאה לצורכי ציבור, על פי סמכותה בסעיף 4.1(ג) (1) או (2).

4.2. דיור בהישג יד

- (א) הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה למגורים, או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נשקלו בה הוראות בדבר דיור בהישג יד.
- (ב) תכנית מפורטת תעמוד בהנחיות תמ"א 35/4 לעניין תמהיל הדיור המכליל במתחם אינטנסיבי.

4.3. עיצוב עירוני

4.3.1. כללי

(א) שיקולים והנחיות בבחינת תכניות עתידיות

- (1) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק ככל שהיא תואמת את הוראות תשריט עיצוב עירוני, את ההוראות המפורטות בנוגע לאזור התכנון שבו מצויה התכנית ואת הוראות פרק זה (להלן: "מרכיבי העיצוב העירוני").
- (2) בעת הדיון להפקדה רשאית הועדה לשקול גם היבטי עיצוב שאינם מפורטים במרכיבי העיצוב העירוני בתכנית זו ובכלל זה קביעת תכנית, קווי בניין, התאמה לסביבה ולחזית הרחוב, היחס בין הבנוי לפתוח, השפעה על קו הרקיע העירוני, חסימת מבטים למוקדים בעלי חשיבות, חיבור קומת הקרקע לרחוב, זיקה בין המרחב הציבורי לשטחים הפרטיים הפתוחים, חיבור לתחנות מתע"ן, עיצוב חזיתות וגגות, טיפול בגגות כמרחב שימושי פעיל, פיתוח נופי וכיוצא בזה.
- (3) הבטחת נגישות לכלל האוכלוסיות.

(ב) מסמכים נלווים נדרשים להכנת תכנית מפורטת

- (1) בתכנית מפורטת, רשאית הועדה לדרוש צירוף של נספח בינוי.
- (2) רשאית הועדה לדרוש כי נספח הבינוי יכלול, בנוסף לשטח התכנית עצמה, תיאור של הסביבה הבנויה הקרובה, הקיימת והמתוכננת.

(ג) הוראות בניה

- (1) הועדה רשאית לקבוע צורך באישור תכנית בינוי ופיתוח (תכנית עיצוב) במגרשים מורכבים או מרובי שימושים או בעלי שטחי פיתוח משותפים או זכות מעבר ו/או שהייה עם זיקות הנאה היוצרים ממשק או שינוי למרחב הציבורי ושטחים ציבוריים קיימים.
- (2) הוראות התכנית המפורטת יגדירו את תכולת תכנית העיצוב.

4.3.2. מספר קומות וגובה הבניה

- (א) מספר הקומות לא יעלה על הקבוע בתשריט העיצוב העירוני בנוגע לאזור בו מצויה התכנית (להלן: "מספר הקומות המרבי"), אלא אם צויין אחרת בהוראות תכנית זו. לא תתאפשר חריגה ממספר הקומות המרבי הקבוע במסגרת תכנית זו, בתכנית מפורטת או בהליך הרישוי.
- (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.
- (ג) מתקנים המיועדים לייצור אנרגיה מתחדשת בקומת הגג לא ייחשבו במניין הקומות המותרות לפי תכנית זו.

(ד) הועדה רשאית לקבוע מספר קומות נמוך ממספר הקומות המרבי, משיקולים תכנוניים, ובהם שיקולי איכות סביבה, עיצוב עירוני, גודל מגרש או מאפייניו, שימור וכדומה.

(ה) מקום שבו יקבע בתכנית מספר קומות הגבוה בלמעלה מ-8 קומות ממספר הקומות בבינוי גובל, קיים או מתוכנן, תחליט הועדה בדבר הפקדת התכנית בכפוף להצגת פתרונות אפשריים לגישור על הפרשי הגבהים, כדוגמת בינוי בגובה ביניים, מבנה ציבור, גן/רצועת שצ"פ, רחוב רחב וכדומה.

(ו) תנאי להפקדת תכנית הכוללת בינוי העולה על 20 קומות יהיה צירוף של המסמכים הקבועים בתמ"מ 5 (סעיף 5.4), על עדכוניה.

(ז) תנאי לדיון בהפקדת תכנית הכוללת בנייה מעל גובה 310 מ' מעל פני הים יהיה קבלת חוות דעת רת"א (רשות תעופה אזרחית).

(ח) בנייה בתחום המגנל"ה (מישור גישה ונסיקה לאחר המראה)

(1) גובה הבנייה בתחום המגנל"ה לא יעלה על 180 מ' מעל פני הים, כולל עגורנים ואמצעים טכניים, בכפוף לתמ"א 2/4 על עדכוניה.

(2) תכנית מפורטת הממוקמת בתחום המגנל"ה תקבע כי תנאי להיתר בניה למבנים שגובהם מעל 100 מ' מפני הקרקע, יהיה תאום עם רת"א לנושא 'עמידה לדרישות סימוני לילה לבטיחות טיסה'.

4.3.3. הוראות לקביעת קווי בניין

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית קווי בניין תוך התייחסות לתת הקרקע, מפלס הקרקע, קומות מסד, קו בניין עילי ובנייה על גגות, על פי הצורך.

4.3.4. מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה

באזור שבו מסומן בתשריט עיצוב עירוני מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה יחולו ההוראות הבאות:

(א) הבנייה החריגה אינה מהווה מרקם בנוי או מקבץ של מבנים החורגים מהגובה המצוין בתשריט עיצוב עירוני אלא בינוי נקודתי החריג בגובהו, שנקבע בהתייחס לנושאים כגון: מרקמי ומאפייני הבינוי הסובב, שיקולי עיצוב עירוני וכדומה.

(ב) הועדה תהיה רשאית להחליט על הפקדתה של תכנית אשר מספר הקומות בה חורג ממספר הקומות המרבי המסומן בתשריט עיצוב עירוני ובלבד שלא יעלה על מספר הקומות של דרגת גובה אחת מעבר למסומן בתשריט עיצוב עירוני.

4.3.5. תנאים לעלייה מעבר לגובה המרבי

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בתשריט עיצוב עירוני, במקרים ובתנאים המפורטים בסעיף זה להלן:

(א) בתכנית החלה על מרחב המפורט בטבלת הוראות מיוחדות לאזורי ומרחבי תכנון שבסעיף 5.4 להלן, בהיקף שקבוע בטבלה הנ"ל.

(ב) בתכנית להתחדשות עירונית החלה במרחב התחדשות עירונית כמסומן בתכנית זו, בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 להלן.

(ג) בתכנית למבני ציבור, בהתאם להוראות סעיף 3.5.1 (ג).

(ד) בתכנית לתוספת זכויות ממבנים לשימור אל שטח התכנית, ניתן לקבוע גובה העולה על הגובה המרבי, בהתאם למנגנון האמור בתכנית השימור או בתכנית המפורטת כפי שייקבע, ובלבד שלא יעלה על מדרגת גובה נוספת מעל הקבוע בתשריט עיצוב עירוני.

4.4. שימור

4.4.1. כללי

(א) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת הוראות חדשות לגבי: מרקם בנוי לשימור על פי תשריט עיצוב עירוני, או מבנה או אתר לשימור הכלולים ברשימת השימור העירונית או מבנים שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת, רק לאחר התייעצות עם ועדת השימור העירונית.

הוראה זו לא תחול על תכנית אשר כוללת הוראות לניוד זכויות משימור ואינה כוללת הוראות נוספות בנוגע למגרש לשימור, למעט הוראות המחייבות שימורו בפועל.

(ב) כל תכנית תכלול אפשרות לזיהוי והערכה של ערכים לשימור בתחום התכנית.

(ג) בתכנית הכוללת ערכים לשימור, יידרש סקר שימור בהתאם לחוות דעתה מעת לעת של ועדת השימור העירונית, כתנאי לדיון בתכנית.

(ד) המליץ מהנדס העיר או המליצה ועדת השימור העירונית על הפקדת התכנית, יתייחסו בהמלצתם לערכים לשימור הכלולים בתכנית ולאופן התייחסות התכנית אליהם. ההמלצה תכלול, בין היתר, התייחסות להיבטים הבאים:

(1) הגדרה ברורה של הערכים לשימור.

(2) הנחיות לאופן השימור הנדרש.

(3) הנחיות לשילוב הערכים לשימור בבניה ובפיתוח המוצעים בתכנית.

(4) במקומות בהם נמצא שאחד הערכים החשובים לשימור הוא מניעת פגיעה במבטי נוף חשובים לכיוון אזורים המוגדרים או שיוגדרו כבעלי ערך ויזואלי / נופי מרכזי בעיר או במרקם עצמו, תיכלל התייחסות מפורטת לנושא גובה הבינוי המוצע והעמדתו, כך שיתחשב במבטים אלה.

(ה) בתכנית עתידית שבתחומה מצוי: מבנה או אתר לשימור עפ"י תכנית קודמת, או מבנה הנמצא ברשימת השימור העירונית, או מבנה שנקבעו לגביו הוראות לשימור בתכנית העתידית, יידרש, כתנאי להפקדת התכנית, תיק תיעוד מקדים לכל מבנה, או תיק תיעוד מתחמי לאתר, בהתאם להמלצות ועדת השימור העירונית.

(ו) הועדה רשאית שלא לאשר את מלוא תוספת זכויות הבניה, או זכויות בניה כלשהן מכוחה של תכנית זו, משיקולי שימור.

(ז) הועדה רשאית לדרוש את שילובם של הנושאים לעיל בנספח בינוי עירוני.

(ח) הועדה רשאית לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תיק תיעוד לאתר או למבנה לשימור.

(ט) יובהר כי תכנית זו אינה משנה את תכנית השימור תא/2650' או הוראות בעניין מבנים לשימור בתכנית תקפה.

4.4.2. מרקם בנוי לשימור

באזורים המסומנים בתשריט עיצוב עירוני כמרקם בנוי לשימור יחולו ההוראות הבאות:

- (א) הוועדה רשאית לדרוש, 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 בהמלצת מהנדס העיר או ועדת השימור העירונית לפי העניין.
- (ג) מסמך המדיניות יתייחס למפורט בסעיף 5.2 וכן להיבטים הבאים: ניתוח היסטורי של השימושים, הבינוי והנוף; זיהוי ערכי המרקם וביטויים הפיסי; שמירה על המרקם ערכיו ואופיו; המרחב הציבורי והבינוי האופייניים למרקם, לרבות היחס והקשרים שבין המבנים לבין השטחים הפתוחים; רשת הרחובות והשטחים הציבוריים; תמהיל שימושים; החלוקה למגרשים; נפחי הבניה; אופי חזיתות; קווי בניין; מוקדים ציבוריים בנויים ופתוחים; סקר מבנים לשימור; עצים וצמחיה קיימים והיסטוריים; חומרי בניה ופרטים טיפוסיים; אופן השילוב בין בניה חדשה לבניה קיימת ולבניה מאושרת בתכניות קודמות וכדומה.
- (ד) הוועדה רשאית לדרוש כי תכנית הכוללת מרקם בנוי לשימור תקבע בהוראותיה הגבלות בניה ופיתוח, על מנת לאפשר את שימור הערכים הייחודיים למקום. שטחי ונפחי הבניה המוצעים בתכנית, יותרו רק במקום ובמידה שהם לא פוגעים באותם ערכים לשימור.

4.4.3. אתר או מבנה לשימור

על אתר או מבנה הרשום ברשימת השימור העירונית או שנקבע לשימור בתכנית קודמת או שנקבע בתכנית מכח תכנית זו (להלן: "אתר לשימור" או "מבנה לשימור") יחולו ההוראות הבאות:

- (א) הוועדה רשאית לקבוע בתכנית אתר לשימור. תכנית עתידית תסמן את האתר ותקבע בהוראותיה הנחיות ותנאים בנוגע אליו.
- (ב) הוועדה רשאית לבטל בתכנית סימון של אתר לשימור, אם נקבע ככזה בתכנית קודמת שבסמכותה, לאחר קבלת חוות דעת ועדת השימור העירונית.
- (ג) הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה וקומות לאתר לשימור שיקבע מכוח תכנית זו בהתאם לקבוע באזור היעוד ובתשריט עיצוב עירוני.
- (ד) בתכנית הכוללת אתרים לשימור הקבועים בתכניות מאושרות שירשמו בסעיף 5.4, ניתן לנייד זכויות מוקנות בלתי ממומשות למגרש קולט באזור יעוד תעסוקה מטרופוליני או אזור יעוד תעסוקה עירוני, ולרובעים 1 ו-2, ובלבד ששטחי הבניה במגרש הקולט לא יעלו על 50% מהזכויות המאושרות.
- (ה) בתכנית מכח תכנית זו, הקובעת אתר לשימור שאינו ביעוד ציבורי, ניתן לנייד זכויות מוקנות בלתי ממומשות למגרש קולט באזור יעוד תעסוקה מטרופוליני או אזור יעוד תעסוקה עירוני ולאזורי תכנון 100-200, ובלבד ששטחי הבניה במגרש הקולט, לא יגדלו ביותר מ-50% מהזכויות המאושרות.

4.4.4. אתר עתיקות

הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית אשר בתחומה מצוי אתר עתיקות מוכרז רק לאחר שניתנה לרשות העתיקות ההזדמנות להעיר את הערותיה, ולאחר שמהנדס העיר התייחס בחוות דעתו לאפשרות השילוב של אלמנטים מאתר העתיקות בתכנית.

4.5. תכנון בר קיימה

4.5.1. כללי

הועדה רשאית לשקול קביעת הנחיות בהתאם למאפייני התכנית ובהתייחס לנושאים הבאים: נטיעות ושמירה על עצים, איכות האוויר, תכנון מותאם אקלים לרבות צמצום אי החום העירוני, אפשרות להתייעלות אנרגטית, השפעות מיקרו אקלים, צמצום מפגעי אור ואקוסטיקה, שמירה על ערכי טבע ונוף, טיפול בפסולת, התייחסות ליעול השימוש בגגות, מענה לטיפול במים אפורים.

4.5.2. בניה ירוקה

הועדה תהיה רשאית לדרוש עמידה בתנאים מחמירים לעניין בניה בת קיימה כמשמעותה בתקנות, בהתחשב בסוג התוכנית ומאפייניה.

4.6. איכות הסביבה

4.6.1. תכנית בעלת השפעה סביבתית

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

- (1) תכנית הקובעת דרך מהירה, דרך פרברית מהירה, דרך עורקית מטרופוליטית או מחלף מוצעים או המרחיבה דרך או מחלף כאמור באופן המגדיל משמעותית את נפח התנועה.
- (2) בתי חולים.
- (3) מסופי אוטובוסים, מתקנים לוגיסטיים, ובתכנית המאפשרת שימוש בחומרים מסוכנים.
- (4) תכנית להקמת מתקן תשתית ותכנית בעלת שימושים רגישים סמוכים לתשתיות, תחנות מעבר לפסולת, תחנות שאיבת מי ביוב, ייצור אנרגיה, חוות שרתים, תחמ"ש, מרכז תפעול עירוני ותכנית עם שימושי תעסוקה 3.
- (5) תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה, בדגש נושא הצללה ורוחות.

(ב) הועדה רשאית לדרוש מסמך סביבתי לנושאים הרלוונטיים בתכניות בעלות המאפיינים הבאים:

- (1) שימושים רגישים בסמיכות ל: דרכים הקבועות בתמ"אות ותמ"מ; אזורי תעשיה; מתקני תשתית; תחנות דלק; במרחק של עד 300 מ' ממסילת ברזל; חומרים מסוכנים או תחום רעש מטוסים (תח"ר) תמ"א/ 2.4.
- (2) טיפול בקרקעות מזוהמות.
- (3) תכנית הנמצאת בתחום אזורי ייעוד: ים, חוף הים - רצועה חולית, פארק החוף ונחל.

4.6.2. חוות דעת סביבתית

- (א) הוועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית בעלת השפעה סביבתית, רק לאחר שהוצגה בפניה חוות דעת סביבתית אשר הוכנה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, והכוללת, ככל שיידרש המלצות בנוגע לאמצעים למזעור מפגעים סביבתיים הנגרמים ממימוש התכנית או מביצוע העבודות למימושה.
- (ב) הוגשה חוות דעת סביבתית הכוללת המלצות, תכלול התכנית נספח סביבתי מחייב המעגן את ההמלצות, כולן או מקצתן, אלא אם קבעה הוועדה אחרת.
- (ג) הוראות סעיף זה לא יחולו על תכנית שנקבע כי היא מחויבת בתסקיר השפעה על הסביבה.

4.6.3. הוראות נוספות

- (א) הוועדה תחליט על הפקדת תכנית המאפשרת הקמתה של תחנת תדלוק רק אם היא עולה בקנה אחד עם הוראות תמ"א 18 על שינוייה.
- (ב) הוועדה תחליט על הפקדת תכנית המייעדת קרקע למבני ציבור רק אם יקבע בה כי לא תותר הקמת חדרי טרנספורמציה במגרש המשמש למוסדות חינוך.
- (ג) הוועדה רשאית לקבוע תחנת מעבר לפסולת בניין באזורי יעוד לתעסוקה, ובאזור מעורב למעט באזורי תכנון 502, 501, 703, 702, 801, 802.

4.6.4. הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.6

- (א) הוועדה רשאית לפטור תכנית עתידית מהוראות סעיף 4.6, או להקל ממנה, אם שוכנעה כי התכנית מציעה תוספת בינוי מזערית, או שהבינוי והשימושים המוצעים בה אינם משנים באופן מהותי את המצב המאושר או שאינם רגישים להשפעות הסביבתיות שבסביבת התכנית או שאינם משפיעים באופן מהותי על הסביבה הקיימת.
- (ב) הוועדה, לאחר שהונחה בפניה חוות דעת סביבתית, רשאית לקבוע בתכנית הוראות מחמירות יותר מאלה הקבועות בפרק זה.

4.7. טבע עירוני - תשתית עירונית ירוקה

4.7.1. אתר טבע עירוני

- על תכנית עתידית הכוללת אתר טבע עירוני, כמסומן בתשריט עיצוב עירוני או בסקר הטבע העירוני על עדכוניו, או שייקבע בתכנית עתידית, יחולו ההוראות הבאות:
- (א) הוועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית בהתייחס לערכי הטבע העירוני כפי שעלו בסקר הטבע העירוני על עדכוניו, וקביעתן של הוראות מתאימות.
- (ב) הוועדה רשאית לדרוש, כתנאי לדיון בתכנית הכוללת אתר טבע, עריכת סקר טבע מפורט או עדכון של הסקר העירוני לעניין האתר הרלוונטי, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
- (ג) הוועדה רשאית לדרוש הנחיות להכנת תכנית-ממשק שתפרט את דרכי הניטור והניהול של האתר.
- (ד) תכנית תכלול בהוראותיה, או כחלק מהוראות נספחיה, התייחסות להיבטים הבאים:
- (1) הנחיות לאופן שמירת ערכי הטבע הקיימים בתחום התכנית.

(2) זיהוי הזדמנויות להשבחת ערכי טבע קיימים, לחיזוקם או ליצירת ערכי טבע חדשים.

(3) קישוריות אקולוגית ובחינת אפשרויות להרחבת אתר הטבע, חיבור לשטחים פתוחים, לאתרי טבע, חיזוק מסדרונות אקולוגיים וכדומה.

(4) כאשר צפויה להתקיים פגיעה בערכי טבע כתוצאה מהפיתוח המוצע, כגון: זיהום אור, חסימת אור שמש, חסימת מעברי בעלי חיים וכדומה, התכנית תציע חלופות להגנה, שמירה והצלה של בעלי החיים וערכי הטבע הקיימים.

(5) הגדרת אזורי חיץ המאפשרים מיתון פעילות שעלולה לפגוע או להפריע לתפקודן של מערכות טבעיות.

(ה) בתכנית עתידית הכוללת אתר טבע בעל ערכיות אקולוגית גבוהה על פי הקבוע בסקר הטבע העירוני על עדכוניו:

(1) תשקול הוועדה להגביל בהוראותיה בניה ופיתוח על מנת לאפשר את שימור הערכים הייחודיים למקום. היקפי הבניה המוצעים בתכנית זו, יותרו רק במקום ובמידה שהם לא פוגעים באותם ערכי טבע ובכפוף לסקר אקולוגי מפורט שייערך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

(2) תכלול התייחסות לשמירה על אופיו הטבעי של האתר ולא יותרו בו שימושים בעלי פוטנציאל פגיעה במגוון הביולוגי, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

4.7.2. מסדרון אקולוגי עירוני

תכנית עתידית שבתחומה או גובלת במסדרון אקולוגי עירוני, כמסומן בתשריט סביבה ותשתיות, תקבע הנחיות לעיגון, חיזוק והרחבת הרצף האקולוגי בהתייחס לנושאים הבאים, לפי העניין:

- (א) מערך סידור ייעודי הקרקע, בדגש על פריסת השטחים הפתוחים והציבוריים;
- (ב) קביעת עקרונות לפיתוח, כגון: שמירה על קרקע מקומית, גינון תומך מגוון ביולוגי בשטחים הציבוריים והפרטיים וכדומה;
- (ג) קביעת מעברי בעלי חיים;
- (ד) טיפול בגגות, כגון קביעת גגות ירוקים ו/או גגות כחולים;
- (ה) צמצום זיהום אור וזיהום רעש וכדומה.

4.8. תשתיות

4.8.1. מגרש המיועד לתשתיות

על מגרש המיועד בתכנית עתידית לתשתיות ו/או מגרש שהשימוש לתשתיות מהווה השימוש המרכזי בו (להלן: "מגרש לתשתיות") יחולו ההוראות המפורטות להלן.

(א) שימושים

ניתן לקבוע שימושים המותרים במקבץ השימושים לתשתיות.

(ב) שטחי בניה

(1) שטחי הבניה לא יעלו על הרח"ק באזור הייעוד.

(2) ניתן לאשר מתחת למפלס הכניסה הקובעת שטחי בניה לתשתיות בהתאם להנחיות סעיף 3.1.7 לעיל, ובלבד שלא תהיה פגיעה בתפקוד השימושים שמעליהם, ותוך התייחסות להשתלבות המתקן בסביבתו.

4.8.2. הנחיות כלליות להכנת תכניות

- (א) הוועדה רשאית לקבוע מתקני וקווי תשתית בתת-הקרקע, ואם הדבר לא ניתן, לשלבם במבנה המיועד לשימושים נוספים. ניתן להתיר הקמת מתקני תשתית מעל לקרקע שלא בשילוב כאמור, בתנאי שמיקום זה נדרש לצורך תפקוד מתקן התשתית או שהקמת המתקן בתת הקרקע איננה אפשרית מבחינה הנדסית או מבחינה תכנונית אחרת, וכי המתקן המוצע אינו מהווה מטרד לשימושים אחרים בסביבתו וכי המגבלות שהוא יטיל על סביבתו יהיו קטנות ככל האפשר.
- (ב) הוועדה רשאית לקבוע בתכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע תשתיות, קבועות או זמניות, אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבניה או השימושים המוצעים בתכנית.
- (ג) הוועדה רשאית לקבוע בתכנית כי תנאי בהיתר בניה יהיה פירוק מערכות תשתית על קרקעיות או הטמנתן בתת הקרקע.
- (ד) ניתן לדרוש, כתנאי לאישור התכנית צירוף של נספח תשתיות. ניתן להורות כי נספח תשתיות יכלול, בנוסף לגבול התכנית גם את הסביבה הקרובה, הקיימת והמתוכננת.
- (ה) הוועדה רשאית לקבוע שטחים לתשתיות בשטחים הפרטיים, בגבול המגרש או בשטחים המבונים, בתת הקרקע או מעל הקרקע.
- (ו) הוועדה רשאית לקבוע בתכניות הכוללות הנחה, החלפה ו/או חידוש של תשתיות ראשיות הוראות בנוגע לריכוז תשתיות במנהרת תשתיות.
- (ז) הוועדה רשאית לקבוע הנחיות לשילוב תשתיות טעינה לתחבורה חשמלית, בהתאם למאפייני התכנית.
- (ח) במקבצי דיור מעל 600 יחידות דיור תיבחן האפשרות להקמת רשת צנרת ותשתית המתאימה לפינוי אשפה בשיטה פניאומטית ו/או כל טכנולוגיה אחרת.

4.8.3. תשתיות מי שתיה

- (א) תכנית הכוללת בריכת אגירה המופיעה בתשריט סביבה ותשתיות או נמצאת בסמוך אליה תקבע את מיקומה המדויק ושטחה של בריכת האגירה.
- (ב) התכנית תקבע הוראה המאפשרת שימוש בגג בריכת האגירה כשצ"פ או שימוש ציבורי אחר בתנאי שיעמוד בדרישות משרד הבריאות ובתנאי הרשויות המוסמכות בנוגע לבטיחות וביטחון.
- (ג) תכנית הכוללת שטח המצוי בתחום רדיוסי המגן מקידוחי מי שתיה כפי שמופיע בתשריט סביבה ותשתיות תסמן את הקידוח בתשריטה ותקבע כי תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הינו נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובתיאום עם רשות המים.
- (ד) רדיוס מגן א' בכל הקידוחים הינו 10 מ'.

- (א) תנאי לדיון בהפקדת תכנית הכוללת בינוי, יהיה עמידה בהוראות פרק המים בתמ"א 1, על שינוייה.
- (ב) ככל שתקודם תכנית אב עירונית לניהול נגר וניקוז, רשאית הוועדה לקבוע הנחיות שונות לעניין יעדי ניהול נגר, כאמור בתמ"א 1.
- (ג) תנאי לדיון בהפקדת תכנית הכוללת בינוי יהיה הגשת מסמך ניהול נגר וניקוז.
- (ד) על אף האמור בסעיף (ג) רשאית הוועדה לפטור מהצורך בהגשת מסמך ניהול נגר וניקוז, באופן מלא או חלקי, אם השתכנעה כי בהתייחס לתכנית הבינוי המוצעת בה, נפח הנגר שהיא עתידה לייצר ומאפייני הסביבה, ההשפעה הצפויה ממנה הינה שולית למערך הניקוז בסביבתה ולא צפויות הצפות בשטח התכנית.
- (ה) כל תכנית תכלול הוראות לניהול מי הנגר שניגר בתחומה, תוך שימוש, בין היתר, בכלים הבאים: איגום, השהייה, וויסות וקליטת הנגר; פתרונות איגום ו/או אגירה באזורים בהם לא תותר החדרת נגר; קביעת מאגרי נגר; שימוש בגגות ירוקים ובגגות כחולים; פתרונות חלחול והחדרה; שימוש בחומרים חדירים ומחלחלים; מאפייני הפיתוח הנופי והגינות; קביעת הוראות בדגש על בנייה בתת הקרקע וחניונים.
- (ו) 50% מיעד נפח הנגר לניהול בתכנית ינוהל באמצעים הכוללים איגום פיזי. באמצעי האיגום הפיזי ניתן לכלול שוחות גדולות, מאגרי ויסות או/מאגרי השהייה.
- (ז) באזור רגישות המסומן בתשריט סביבה ותשתיות, יש לחשב במסגרת נספח ניהול הנגר והניקוז את תחום פשט ההצפה ואת רום ההצפה באירוע בתקופת חזרה שתקבע לפי שימוש הקרקע, בהתאם לטבלת 'קריטריונים תכנוניים להגנה מפני הצפות, לפי שימושי קרקע' בתמ"א 1. גובה הבינוי (מפלס כניסה קובעת) וספי הכניסה למרתפים יקבעו בהתייחס לרום ההצפה המחושב.
- (ח) כחלק מאמצעי ניהול הנגר שתכלול התכנית, בכל תכנית תקבע תכנית פנויה מבינוי, על ותת קרקעית בהיקף של 20% לפחות מתוך שטח התכנית, המאפשרת חלחול וניהול מי נגר. הוועדה רשאית להותיר פחות מ-20% משטח התכנית כתכנית פנויה, בהתייחס להבטחת איכות השטחים הציבוריים, ובכל מקרה לא פחות מ-15%, במקרים הבאים:
- (1) אם קיים חשש לזיהום מי תהום בגלל קרקע מזוהמת או מי נגר מזוהמים;
 - (2) לטובת החדרת אור טבעי ואוורור לקומות המרתף;
 - (3) במידה והתכנית גובלת בשצ"פ שהוכח שיכול להוות פתרון ראוי, תוך שמירה על תפקודו;
 - (4) בשל תנאים מקומיים: תכנוניים, הידרולוגיים, הנדסיים או אחרים לפיהם לא ניתן או לא רצוי לחלחל את מי הנגר העילי.
 - (5) בתכניות המאפשרות הגדלת תכנית הבינוי מהסיבות המפורטות לעיל, יש להבטיח פתרונות השהיית מי הנגר בתחום התכנית, בהתאם ליעדי ניהול הנגר שחושבו לתכנית.
- (ט) בכל תכנית תקבענה הוראות המונעות אפשרות לחדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מערכות הביוב אל מערכות הניקוז.
- (י) קווי הניקוז בעלי מוצא לעורק ניקוז או לים יכללו הסדרים למניעת זיהום, לרבות תחנות מי קיץ, ככל הניתן.

(יא) ככלל, יש להעדיף פתרונות מבוססי טבע, פתרונות נופיים ופתרונות במאפייני הפיתוח על פני פתרונות הנדסיים.

4.8.5. ביו

- (א) לא תאושר תכנית אלא אם קיים לתכנית פתרון לטיפול בשפכים, או שניתן לפטור אותה מפתרון כאמור, בהתאם לסעיף 5.4.1.1 בתמ"א 1.
- (ב) בכל תכנית ניתן להתיר הקמת מתקנים לטיפול מקומי בשפכים לצורך שימוש חוזר בשפכים לאחר הטיפול בהם, לצורך השקיית גינות או כל שימוש אחר לאחר היועצות עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- (ג) ניתן לקבוע כי תנאי להיתר בניה לבינוי בתכנית או לחלק ממנו הינו ביצוע השינויים הנדרשים במערכת הביו.
- (ד) תכנית הכוללת שימושים העלולים לתרום שפכים חריגים או שפכים האסורים להזרמה למערכת הביו בהתאם לכללי תאגידי מים וביו (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביו), תשע"א - 2011 תחויב כתנאי להגשתה בהצגת פתרונות לטיפול בשפכים אלה.
- (ה) שטח תחנת שאיבה מתוכננת ייקבע על ידי הוועדה המקומית בהתחשב בטכנולוגיה בה ייעשה שימוש, באפשרות מיקום התחנה עם תשתיות נוספות ובמידת קרבתה לשימושים רגישים.

4.8.6. אנרגיה

- (א) מערכת מסירה 161 ק"ו – תחנות משנה
- (1) תותר הקמת תחנות משנה על פי המסומן בתשריט סביבה ותשתיות. תחנות משנה קיימות ופתוחות יוסבו לתחנות סגורות תוך צמצום שטח הקרקע הנתפס על ידן והצמדתן ככל הניתן למתקני תשתית סמוכים, תחנות המשנה המוצעות ישולבו במבנים עם שימושים נוספים או ימוקמו בתת הקרקע, ככל שניתן.
- (2) תכנית הכוללת תחמ"ש המופיעה בתשריט סביבה ותשתיות או נמצאת בסמוך אליה תקבע את מיקומה המדויק של התחמ"ש.
- (3) פיתוח קווי הולכה וחלוקה חדשים ייקבעו בהעדפה לרשת תת קרקעית.
- (ב) מערכת החלוקה – תחנות טרנספורמציה
- (1) פיתוח יכולת השנאה בתחנות טרנספורמציה תבוצע על ידי תחנות טרנספורמציה פנימיות.
- (2) הקמת תחנות טרנספורמציה תותר בכל אזורי היעוד ובשילוב כל שימוש, בכפוף לסעיף 4.8.2(א) לעיל, ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
- (3) לא תקבע תחנת טרנספורמציה במגרש המיועד למוסדות חינוך.
- (4) שטח תחנת טרנספורמציה ייכלל במסגרת הרח"ק המותר באותו אזור יעוד.
- (5) יש להעדיף בניה תת קרקעית או בתוך מבנים. יש להגביל בתכנית עתידית גודל מבנים עצמאיים בכלל ובשצ"פ בפרט.

- (ג) חשמל ממקורות מתחדשים – ניתן לקבוע בתכנית הוראות בדבר שילוב מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת, זכויות בניה נדרשות להקמת מתקני ייצור חשמל ממקורות מתחדשים יהיו במסגרת הרח"ק המרבי ליעוד הקרקע בו הם נכללים.
- (ד) תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה של מעל 10,000 מ"ר, תשקול הוועדה הכנת סקר אנרגיה הכולל התייחסות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, להתייעלות אנרגטית, ניהול אנרגיה, אגירת אנרגיה וכדומה.
- (ה) תכנית הכוללת בתחומה מתקני אנרגיה כאמור בסעיף זה, תכלול התייחסות למרחקי הפרדה משימושים רגישים.

4.9. תחזוקת מבנים ושטחים משותפים

4.9.1. לצורך הבטחת תחזוקה נאותה של מבנים ושטחים משותפים, בנויים ופתוחים, בדגש על מבנים מורכבים, הועדה רשאית לקבוע נספח תחזוקה.

4.9.2. ניתן בתכנית מפורטת לכלול הוראות עבור קרן תחזוקה בהתאם למפורט להלן:

(א) בתכנית יקבעו ההגדרות הבאות:

- (1) "זכויות מותנות" – שטחי בניה נוספים, מעבר לשטח הכולל המותר לבנייה למגורים שמוסד התכנון היה מאשר בתכנית במצב הדברים הרגיל (הרח"ק שנקבע ביחס לשטח בתכנית זו), אשר הקמתם תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה.
- (2) "תחזוקה ארוכת טווח" – תחזוקה חזויה כולל חידוש והחלפת מערכות, כמשמעותה במסמך הערכת עלויות התחזוקה של הרשות להתחדשות עירונית.
- (ב) הזכויות המותנות לצורך קרן תחזוקה יקבעו על ידי מוסד התכנון על בסיס נספח תחזוקה שיוגש לתכנית בהתאם למסמך הערכת עלויות של הרשות להתחדשות ובכל מקרה לא יעלו על 1 רח"ק. בסמכות מוסד תכנון לקבוע היקף קרן תחזוקה קטן מהקבוע בנספח התחזוקה, משיקולים תכנוניים.
- (ג) התכנית המפורטת תכלול את ההוראות הבאות:
 - (1) בטבלת זכויות הבניה (טבלה 5) תקבע שורה נפרדת עבור הזכויות המותנות ויקבע בו שימוש "מגורים מותנה".
 - (2) יקבע בהוראות התכנית כי מימוש זכויות הבניה ה"מותנות" המופיעות בטבלה 5, נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר ומימושו אינו מחייב.
 - (3) ככל שהבקשה להיתר תכלול את הזכויות ה"מותנות", בנייתן תבוצע בהינף אחד יחד עם יתר הזכויות ה"מוקנות" בתכנית.
 - (4) ככל שהבקשה להיתר לא תכלול את הזכויות ה"מותנות", יפקע תוקפן של זכויות אלה ולא ניתן יהיה לממשן בשלב מאוחר יותר.
 - (5) לא יותר ניווד זכויות הבניה ה"מותנות" למגורים לשימושים אחרים.
 - (6) תנאי בהליך הרישוי לזכויות הבניה ה"מותנות" למגורים יהיה הצגת הסכם נאמנות. מטרת הנאמנות תהיה "תחזוקה ארוכת טווח" של המבנה המבטיחה העברת סכומי כסף לנציגות הבית המשותף מתוך קרן התחזוקה, מעת לעת במהלך חיי המבנה, לפי בקשת הנציגות, לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות.
 - (7) הסכום שיקבע בהסכם הנאמנות יהיה בהתאם להוראות תכנית זו.

- (8) יקבע בהוראות התכנית שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה בהתאם להחלטת מוסד התכנון כאמור לעיל ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן.
- (9) תנאי לתעודת גמר בהליך רישוי הכולל זכויות בניה "מותנות" למגורים, יהיה הצגת אישור מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות.
- (10) יקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

4.10. סיכונים סיסמיים

תכנית מפורטת תכלול התייחסות להמלצות פרק 5.2 בסקר סיכוני רעידות אדמה המצורף לתכנית זו, וכן לת"י 413 על עדכוניו.

פרק 5 – אזורי תכנון

5.1. כללי

- (א) בתחום אזורי התכנון מוגדרים מרחבי תכנון להם יש הנחיות מיוחדות, בין בפולגון המסומן בתשריט אזורי התכנון ובין בהגדרה מילולית בטבלת הוראות מיוחדות לאזורי ומרחבי התכנון שבסעיף 5.4 (להלן: "טבלת אזורי ומרחבי התכנון").
- (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. בכל מקרה של סתירה בין הוראות למרחב לבין הוראות לרחוב הכלול במרחב זה, יגברו ההוראות לרחוב.
- (ג) בכל אזור תכנון יחולו כל ההוראות, לרבות ההוראות בנוגע לאזורי היעוד והתשריטים, אלא אם נאמר בהוראות פרק זה במפורש אחרת.

5.2. הוראות כלליות למסמכי מדיניות

- רשאית הוועדה לקבוע כי תנאי לקידום תכנית מפורטת הינו הכנת מסמך מדיניות, אזורי ו/או נושאי. ככל שיקבע הצורך במסמך מדיניות יחולו ההוראות הבאות:
- (א) נקבע כי באזור או בנושא מסוים נדרש מסמך מדיניות, תחליט הוועדה בדבר הפקדתה של תכנית באזור או בנושא הרלוונטי רק אם הונח בפניה מסמך מדיניות.
- (ב) 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.
- (ג) למרות האמור בסעיף 5.2 לעיל, במקרים שבהם מסמך המדיניות נדרש להתייחס למקום או נושא נקודתי, ללא השפעה ציבורית משמעותית, רשאית הוועדה לדרוש מיוזם התכנית לערוך את מסמך המדיניות. הנחיות להכנתו יינתנו על ידי הוועדה.
- (ד) מסמכי מדיניות שאושרו טרם אישורה של תכנית זו יעמדו בתוקפם גם לאחר אישורה של תכנית זו.

5.3. הוראות כלליות למרחבי תכנון

5.3.1. תחום חוף הים

- (א) בנוסף על האמור בסעיף 5.2 לעיל, החלטה בדבר הפקדתה של תכנית עתידית בתחום חוף הים, כהגדרתו בחוק שמירת הסביבה החופית, אשר עונה על אחד או יותר מהקריטריונים הבאים, תחויב במסמך מדיניות או במסמך ראייה כוללת:
- (1) שטח התכנית גדול מ-5 דונם;
 - (2) גובה המבנים המוצעים בתכנית עולה על 9 קומות;
 - (3) התכנית כוללת מוקד פיתוח חופי;
 - (4) התכנית כוללת שינוי בתוואי טיילת החוף;
 - (5) התכנית מייצגת שטחים למתקני תשתית או תחנות דלק.
 - (6) קיים בתכנית ציר ירוק עירוני או מטרופוליני.

למרות האמור בסעיף קטן (א), רשאית הועדה המחוזית לפטור מעריכת מסמך מדיניות, גם אם התכנית עונה על אחד או יותר מהקריטריונים לעיל.

(ב) הועדה רשאית להחליט על חלוקה של 'מרחב תכנון עם הוראות מיוחדות' בתחום חוף הים לשניים או שלושה תתי מרחבים, והכנת מסמך מדיניות לכל אחד מהם בנפרד.

(ג) מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים:

- (1) שמירת הסביבה החופית על ערכי הטבע והנוף שבה.
- (2) הבטחת תועלת הציבור והנאתו מהסביבה החופית.
- (3) הבטחת מבטים מהדופן המזרחית אל פארק החוף וחוף הים, ככל הניתן במגבלות הטופוגרפיה.
- (4) הבטחת יישום טיילת החוף, הצירים הירוקים, צירי הולכי רגל ורוכבי אופניים הנכללים במתחם, תוך שמירה על רציפות מעברים חופשיים לציבור לאורך החוף.
- (5) התוויית מערך תנועה, לרבות כבישים וחניה, על פי תכנית זו.
- (6) מתן עדיפות לשימוש קרקע לטובת הציבור, בדגש על תכנון מפלס הקרקע מחוף הים ועד לחזית הבינוי הראשונה הפונה לחוף הים.
- (7) הוראות בינוי ועיצוב לכל המתחם, תוך התייחסות לעיצוב החזית הראשונה כלפי החוף.

(ד) תכנית עתידית בתחום חוף הים תשמור על העקרונות הבאים:

- (1) פריסת הבינוי, נפח וגובה המבנים, באופן שיבטיח שמירה של מבטים מהדופן המזרחית אל פארק החוף וחוף הים, ככל הניתן במגבלות הטופוגרפיה, ומניעת חזית בנויה רציפה, שחוסמת את המבט לחוף הים/למערב.
- (2) הבטחת מעבר פתוח ורציף לציבור בחזית הבינוי הפונה לים. עד כמה שניתן, יהיה המעבר מקורה (קולונדה) וישמרו בו עקרונות עיצוב משותפים.
- (3) במפלס הקרקע בחזית הבינוי הפונה לים, ניתן להתיר שימושים לשירות הציבור בלבד כגון: הסעדה, בילוי ומסחר.
- (4) התאמת נפחי הבינוי למרקם הבינוי הקיים והמתוכנן באזורים המבונים הסמוכים.
- (5) עיצוב נופי לבינוי ולפיתוח בשטחי פארק החוף ובקטע החוף והמצוק, כולל הטיילות בעורף העירוני הצמוד, והבטחת כללי עיצוב משותפים לתתי-המתחמים השונים.
- (6) הבטחת שימור, שיקום ושחזור ערכי טבע, ערכי נוף ואתרי מורשת.
- (7) התייחסות לבעיות תשתית הכרחיות ובתוכם פתרון ראוי של מוצאי בוב ותחנות מי קיץ.
- (8) מניעת פגיעה במצוק הטבעי וטיפול בנגר עילי ובשפכים.
- (9) מניעה, במידת האפשר, מפגיעה חזותית בקו הרקיע הנשקף מכיוון חופי תל-אביב לכיוון תל יפו.
- (10) הבטחת אפשרות להרחבת המעגנות הקיימות בעתיד.
- (11) במרחב לא בנוי – התייחסות לתחזית עליית פני הים ולאירועי צונאמי בהתאם למידע ולתפיסות העדכניות של הרשויות המוסמכות הרלבנטיות.

(א) תכנית עתידית החלה על מרחב המסומן בתשריט אזורי ומרחבי תכנון כמרחב התחדשות עירונית, תתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:

(1) מנגנוני תחזוקה לשטחים המשותפים, הבנויים והפתוחים, לשיקול דעת הוועדה, בהתאם להוראות סעיף 4.9.

(2) התייחסות לטיפול הבינוי והמגורים בהיבטים חברתיים-כלכליים, שמירה ויצירה של תמהיל דירות מגוון ועירוב שימושים.

(3) תשתית תכנונית למסחר ונותני שירות בקרבת הבית, כגון: קביעת ייעודי קרקע, שימושים, נוחות ובטיחות הגישה, איכות המרחב הציבורי ומאפייני המסחר ונותני השירות.

(4) תנאים לעידוד השארת האוכלוסייה הקיימת במרחב ולשמירה וטיפול המרקם החברתי-קהילתי הקיים, תוך התייחסות לנושאים כגון: שלביות מימוש, בינוי לפני פינוי, שימוש במבנים קיימים, הצגת פתרונות ביניים, תשתיות ציבוריות וכדומה.

(5) אפשרות לימתווה משולב: שילוב הריסה ובניה מחדש עם שדרוג ועיבוי מבנים קיימים ללא הריסתם וחידוש מלאי יחידות הדיור הקיימות באמצעים שונים.

(6) בתכנית התחדשות עירונית במרחב התחדשות עירונית, הוועדה רשאית לדרוש הצגת תסקיר חברתי. התסקיר החברתי יכול שיתבצע במסגרת התכנית המפורטת ו/או במסמך אזורי.

(ב) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במרחב התחדשות עירונית כמסומן בתכנית זו, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי הקבוע בפרק 3 ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר למדרגת גובה הבינוי הקבועה בתשריט עיצוב עירוני.

(ג) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במרחב התחדשות עירונית כמסומן בתכנית זו, רשאית הוועדה לאשר חישוב רח"ק ממוצע בהתאם להוראות סעיף 3.1.8. על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) לעיל, במרחב להתחדשות עירונית שנקבעו לגביו בטבלה שבסעיף 5.4 הוראות מיוחדות לרח"ק או לגובה, יגבר האמור בטבלה על האמור בסעיפים אלה.

5.4. טבלת הוראות מיוחדות לאזורי ומרחבי תכנון

- (1) נתוני הרח"ק והגובה המרביים המפורטים בטבלה מטה הינם המרביים המותרים לאחר החלת כל התמריצים האפשריים מכח תכנית זו.
- (2) גובה הבינוי של תכנית יהיה כפוף למגבלות תמ"א/ 2 / 4 על תיקוניה.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
רובע 1					
101	צפון מערב העיר ושדה דב				
	101 א' צומת גלילות	אזורי תכנון	30	65 ראו הערה	- שימושים מותרים : מגורים, משרדים, מסחר ותעסוקה. תמהיל השימושים יקבע בתכנון מפורט. - תותר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה לתעסוקה מעורב עד 80 קומות.
	101 ב' תחום תכניות : 3700/2 3700/3 3700/4 3700/5	אזורי תכנון	8 לתעסוקה 6 למגורים	40 לתעסוקה 25 למגורים ראו הערה	- בתחום זה תחול תכנית המתאר תא/3700 על שינוייה, כולל שינויים הנובעים מהסרת הגבלות הבניה שנבעו משדה דב שהתפנה. - יחס בין תכנית המתאר לבין תכניות 3700/2-3700/5 : בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות המפורטות, יגברו הוראות התכניות המפורטות לעת כניסתן לתוקף. - גובה מקסימלי לאורך רחוב אבן גבירול ושדרות הרוחב עד 25 קומות ו-20 קומות ביתר המרחב. גובה מקסימלי לתעסוקה עד 40 קומות. תינתן העדפה לבנייה מרקמית למגורים. - תותר חזית פעילה גם ברחובות משניים. - שלושת הסימבולים 'בריכת מים – מתוכננת' באזורים 101/103 מהווים חלופות למיקום בריכה אחת נדרשת.
	101 ג' תחום תכנית : 3700/1	אזורי תכנון	8 למגורים 12 לתעסוקה	45	- בקו הבינוי הראשון אל החוף תינתן העדפה לבנייה מרקמית. הוועדה רשאית לאפשר בנייה נקודתית בגובה של עד 20 קומות למגורים ועד 25 קומות למלונאות. - גבהי הבינוי ידורגו בקרבה לים ולשדרות. - תמהיל השימושים יהיה כ-50% מגורים ו-50% לתעסוקה. - תינתן העדפה לבנייה מרקמית למגורים. תותר תכסית גבוהה מ-60%.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
					- שלושת הסימבולים 'בריכת מים – מתוכננת' באזורים 101/103 מהווים חלופות למיקום בריכה אחת נדרשת. - תכניות בקו הבינוי הראשון ידרשו לאישור הולחו"ף כאמור בתמ"א 1.
	101 ד' בתחום תכנית 3700/4 ממערב לדרך החוף	אזורי תכנון	2.5-4	25 למלונאות 5 למגורים	- בתחום זה תחול תכנית המתאר תא/3700 על שינוייה. - 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.
	101 ה' בתחום תכנית 3700/3 ממזרח לדרך הים	אזורי תכנון	2.5-4	9	- בתחום זה תחול תכנית המתאר 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. - אזור מעורב למגורים, משרדים, מסחר ותעסוקה.
	101 ו' רובע שדה דב	אזורי תכנון	-	-	בתחום זה תחול תכנית תא/4444 והתכניות המפורטות מכוחה.
	101 ז' מעגנת רידינג ושטח חברת החשמל	אזורי תכנון	-	-	- בתחום זה תחול תכנית מפורטת תא/4564 (מעגנת רידינג). - 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 הולחו"ף. במעגנה יותרו שימושי מספנה ותשתיות נלוות, ספורט, פנאי ונופש. - הבטחת שטח פתוח לשימוש הציבור ברצועה שרוחבה לא יפחת מ-80 מ' בחזית המתחם הפונה לכיוון הים, בנוסף על שטח המעגן, בשטח רצועה זו יותרו השימושים המפורטים בסעיף 3.6.6 (א) ובתנאי שיישמר מעבר פתוח ורציף לציבור.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
					4. הבטחת פתיחת השטח הפתוח הנ"ל לציבור, כתנאי למימוש כל בינוי ופיתוח נוספים בתכנית. 5. תותר הקמת מוקד פיתוח חופי בשטח של עד 1,500 מ"ר. 6. 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 7. 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). 8. ניתן בתכנית מפורטת, להרחיב את שטח המעגנה הימי ואת השטח היבשתי לטובת הקמת ביי"ס ימי ובכפוף לעריכת תסקיר השפעה על הסביבה הימית והיבשתית בהתאם.
	101 ח' - רוקח אבן גבירול	תשריט אזורי תכנון	5	30 ראו הערות	■ בתחום זה תחול תכנית תא/4140 על שינוייה, יותרו השינויים הבאים: 1. באזור המסומן כאזור מוטה מלונאות יותרו שימושים למבני ציבור וכן שימושי מלונאות. 2. תתאפשר בניה גבוהה נקודתית עד 30 ק'.
	אזור תכנון 101 סביבה ותשתיות	תשריט סביבה ותשתיות	-	-	■ תכנית מפורטת תידרש לבחינת האפשרות לשילוב מאגר מים בתחומה.
102	רמת אביב ג'				
	אזור מגורים בבניה עירונית	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות	ראו הערות	■ לא תותר תוספת שטחי בנייה למעט מעל מרכזים מקומיים קיימים למסחר ולתעסוקה בהם יחולו הוראות סעיף 3.3.6 לעיל. ■ במתחם מבנה השיכון ברח' ברקאי תותר תוספת שטחי בנייה בהתאם להוראות אזור הייעוד. ■ חזית מסחרית לאורך רחוב אחימאיר.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
	אזור מגורים בבניה רבת קומות	תשריט אזורי ייעוד	5 ראו הערות	-	בתכנית הכוללת בתחומה אזור מגורים בבניה רבת קומות, תמהיל השימושים יהיה עד 80% מגורים ולפחות 20% שימושים שאינם מגורים (עירוב השימושים יכול שיהיה ברמת התכנית, המגרש או הבניין).
	102א' דרום גלילות	תשריט אזורי תכנון	6	-	- ניתן יהיה לאשר תכנית בהתאם לעקרונות הבאים: 1. תכנית עתידית תעגן את שימור הטבע העירוני הייחודי במקום, דוגמת אקו-פארק, בריכת חורף וכד', מגבלות הבניה הנובעות מקיום אתר עתיקות, וכן תקבע קישוריות עם הבינוי העתידי ברמת-השרון, עם שכונת רמת-אביב ג' ותכנית תא/3700 ממערב לדרך נמיר. 2. הטמעת מסקנות תכנית הניקוז ומדיניות מי נגר לצפון המחוז על שינויה. 3. מיקום, תצורה וגודל אזור ייעוד "אזור מגורים בבניה רבת קומות" המסומנים בתשריט אינם מחייבים. הם ישונו ככל שיידרש בתכנון המפורט בהתאם לתמ"ל/3007. שינוי זה לא ייחשב כשינוי לתכנית המתאר. 4. תמהיל השימושים יהיה לפחות 75% מגורים ועד 25% תעסוקה ומסחר ובהתאם לתמ"ל/3007.
	102ב' רמת אביב ג'	תשריט אזורי תכנון	-	-	באזורי יעוד למגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 15%.
103	תכנית ל', כוכב הצפון, רמת אביב החדשה, נופי ים ול' החדשה				
	רח' איינשטיין	תשריט עיצוב עירוני	6 ראו הערות	-	מקום בו מסומנת בנייה נקודתית חריגה לסביבתה יותר עד רח"ק 6.
	103 א' - שכונה צפונית לנופי ים	תשריט אזורי תכנון	6 למגורים 12 לתעסוקה	45	- במגורים תינתן עדיפות לבניה מרקמית. - התמהיל בכלל התכנית יהיה כ-25% שימושי תעסוקה וכ-75% שימושי מגורים. - חזיתות פעילות יתוכננו לאורך הצירים הראשיים – אבן גבירול ולוי אשכול. חזיתות פעילות נוספות יתוכננו בהתאם לאמור בסעיף 3.4.3. - שלושת הסימבולים 'בריכת מים – מתוכננת' באזורים 101/103 מהווים חלופות למיקום בריכה אחת נדרשת.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
	103ב' כוכב הצפון	תשריט אזורי תכנון	-	-	באזורי יעוד למגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 15%.
	אזור מגורים בבנייה עירונית	תשריט אזורי יעוד	-	-	לא תותר תוספת שטחי בנייה, למעט מעל מרכזים מקומיים קיימים למסחר ולתעסוקה בהם יחולו הוראות סעיף 3.3.6 לעיל.
	מוסד ציבורי עירוני חדש	תשריט אזורי יעוד	ראו הערות	-	תותר בנייה בהתאם לרח"ק הקבוע באזורי המגורים הגובלים ממערב.
104	רמת אביב ב' נווה אביבים				
	104א' דרום רמת אביב ב'. גבולו הצפוני של המתחם: רח' אנדרסן והשצ"פ מצפון לרמת אביב ב'.	תשריט אזורי תכנון	-	-	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל, בהתאם לאמור בסעיף 5.3.2. כל תכנית שתקודם באזור זה תתייחס להיבטים הבאים: - שמירה על המרכיבים המאפיינים את "שיכון לדוגמא", לרבות העמדת הבניינים הכללית סביב רצף שטחים משותפים פתוחים ומגוננים, שמירת האופי הנופי, מערך הנגישות ועוד. - מרכיבים לשימור לאורך רחוב איינשטיין. - תוספת רח"ק עפ"י הוראות למתחם התחדשות ייבחנו במסגרת התכנון המפורט. - 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.
	104ב' נווה אביבים	תשריט אזורי תכנון	-	-	באזורי יעוד למגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 20%.
	104 ג' מרחב פיליכובסקי	תשריט אזורי תכנון	ראו הערות	-	- יחולו הוראות 'מרחב להתחדשות עירונית' בהתאם לאמור בסעיף 5.3.2, בכפוף לתנאים הבאים: - במגרשים הגובלים ברחוב חיים לבנון, תכנית מפורטת תכלול שימושי מסחר 1, תעסוקה 1 ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי במבני מגורים בקומת הקרקע ובקומות מעל. - תנאי לתוספת 1 רח"ק ועלייה במדרגת גובה מכח סימון 'מרחב להתחדשות עירונית' יהיה שמירה על מבנים וערכים אורבניים. - תותר תוספת קומה חלקית מעל בניינים לשימור.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
					4. יותר ניווד זכויות למגרש קולט באזור ייעוד 'תעסוקה מטרופוליני' או 'תעסוקה עירוני', ולרובעים 1-2, ובלבד ששטחי הבניה במגרש הקולט לא יעלו על 50% מהזכויות המאושרות.
	104ד' נווה אביבים	תשריט אזורי תכנון	-	-	■ באזורי יעוד למגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 15%.
	ר-12 רחוב איינשטיין	תשריט אזורי תכנון תשריט אזורי הייעוד	-	9	■ בקומת הקרקע תקבע חזית פעילה.
105	אפקה				
	אזור מגורים בבניה נמוכה	תשריט אזורי ייעוד	-		■ בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.
	אזור מגורים בבנייה רבת קומות	תשריט אזורי ייעוד	-	-	■ לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר למותר בתכניות מאושרות.
	105א' צהלה	תשריט אזורי תכנון	-	-	■ באזורי יעוד למגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 15%.
	105ב' צהלה	תשריט אזורי תכנון	-	-	■ באזורי יעוד למגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 20%.
106	רמת אביב א'				
	106 א' רמת אביב א'	תשריט אזורי תכנון	-	15	■ יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל, בהתאם לאמור בסעיף 5.3.2 ומרקם בנוי לשימור, בהתאם לאמור בסעיף 4.4.2. ■ תכנית מפורטת תכלול התייחסות לנושאים הבאים: 1. העמדת המבנים הכללית סביב רצף שטחים משותפים פתוחים ומגוננים. 2. סימון מבנים, עצים ואתרים לשימור על פי סקר שימור, סקר מבנים וסקר צמחיה.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
					3. קביעת מבנים בהם תותר בניה גבוהה מ-4 קומות למטרות התחדשות עירונית או בדומה למבנים גבוהים הקיימים במתחם. 4. התייחסות תכנונית לגורמים אקלימיים.
	106 ב' ברודצקי	תשריט אזורי התכנון	-	-	- מתחם לשימושים ציבוריים ו/או בעלי אופי ציבורי. בניין לשימור עם תוספות בנייה חלקיות. - יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל, בהתאם לאמור בסעיף 5.3.2.
	ר-12 רחוב איינשטיין	תשריט אזורי תכנון	ראו הערות	ראו הערות	- בדופן הדרומית בין רחוב חיים לבנון לדרך נמיר - רח"ק מקסימלי 5, תתאפשר בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד 30 קומות. - מעונות הסטודנטים והדיור המוגן הינם בעלי ערכים אדריכליים והיסטוריים. תכנון עתידיות יאפשרו תוספת שטחי בנייה בהתאם לאזור הייעוד לצד שימור וחדוש של הבינוי הקיים.
	106 ג' קניון רמת אביב		5	25	
	106 ד' צפון רמת אביב	תשריט אזורי תכנון	-	-	באזורי יעוד למגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 20%.
	106 ה' מרכז ודרום רמת אביב	תשריט אזורי תכנון	-	-	באזורי יעוד למגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 15%.
107	האוניברסיטה, קריית המוזיאונים				
	107א' אוניברסיטת ת"א	תשריט אזורי תכנון	4	10 ראו הערות	- יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור לעיל, בהתאם לאמור בסעיף 4.4.2. - בדופן רחוב חיים לבנון תותר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה עד 20 קומות. - חובת חזית פעילה כלפי הרחובות העירוניים.
	אזור מוסדות ציבור עירוניים	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות		במגרשים בעלי אופי ציבורי היקפי הבניה יהיו בהתאם לתכנית צ' על שינוייה.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
	ר-11 רחוב חיים לבנון	תשריט אזורי תכנון			- יחולו הוראות ציר ירוק בהתאם לסעיף 3.6.13. - בחזית מוסדות הציבור תועדף בניה בדופן הרחוב תוך הסרת גדרות ופינוי מגרשי חנייה לתוך המתחמים ואל תת-הקרקע. בחזית ירוכזו שימושים פתוחים לציבור ושימושים מסחריים.
108	מרכז הירידים והפארק				
	108א' אזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים - מרחב תחנת רכבת האוניברסיטה	תשריט אזורי ייעוד	8	30 ראו הערות	- לא יותרו שימושי מגורים. - כל תכנון עתידי יתייחס להיבטים הבאים: 1. קשרים וזיקות לבינוי ולפיתוח במרחב בין מרכז הירידים (EXPO), האוניברסיטה ומוסדות אחרים הקיימים בסביבה וגני יהושע. 2. שמירה על רכס הכורכר. 3. סביבת התחנה - תכנון סביבת התחנה הקרובה ידרוש להתייחס לציפוף וחיזוק רשת הרחובות ותכנון חזיתות פעילות, בטיחות הולכי רגל ורוכבי אופניים. 4. כיכר עירונית בכניסה לתחנות הרכבת. 5. גובה – עד 30 קומות. תותר בנייה מרקמית בתכסית גבוהה (75%). ממערב לאיילון תותר בנייה עד 30 קומות, תותר החלת מסוף אוטובוסים בתחום הבניין. 6. שימושים: לפחות 25% שימושים ציבוריים לרבות שימושי כנסים ותערוכות. יותרו שימושי מסחר 1, מסחר 2, משרדים. 7. חיבוריות וקישוריות - התכנון יכלול מתן פתרונות נגישות מיטביות לתחנות המתע"ן, ויספק מענה תת קרקעי למסוף האוטובוסים ממזרח לאיילון. יינתן מענה לגישור רחב (קירוי) מעל האיילון כמרחב ציבורי מחבר בין תחנות המתע"ן ושני צידי האיילון. יותר המשך רחוב רוזנפלד מעל האיילון ועד שדרות רוקח או כגשר עבור הולכי רגל ורכבי אופניים.
	108 ב' אזור פעילות מיוחד -	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות	-	- האזור מיועד למרכז תערוכות, כנסים וירידים. השימושים והרח"ק יהיו לפי תכנית תא/2540 על שינוייה. - יושם דגש על פיתוח דופן פעילה לאורך שדרות רוקח וריכוז שימושים פתוחים לציבור לאורך הרחוב.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
	אקספו תל אביב				תכנון עתידי יתייחס למרחב המצוי בין האוניברסיטה, מוסדות הממשלתיים, גני יהושע ומרכז הספורט, בדגש על יצירת מרחב עירוני, העצמת רשת הדרכים, קישוריות למערכי המתע"ן ושמירה על טבע עירוני.
רובע 2					
201	תל ברוך, תל ברוך צפון				
	אזור מגורים בבניה נמוכה	תשריט אזורי יעוד		ראו הערות	בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.
	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה		-	-	ניתן יהיה לקדם תכנית בתכנון אחוד שיתייחס לכלל האזור המסומן.
	201א' תל ברוך צפון	תשריט עיצוב עירוני	-	-	באזורי יעוד למגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 20%.
	אזור מגורים בבניה רבת קומות	תשריט אזורי יעוד	6	-	
202	נאות אפקה א', נאות אפקה ב'				
	אזור מגורים בבניה נמוכה	תשריט אזורי יעוד	-	ראו הערות	בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.
	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה - נאות אפקה ב'	תשריט אזורי יעוד תשריט עיצוב עירוני	-	ראו הערות	- 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 תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
	אזור מגורים בבניה עירונית	תשריט אזורי ייעוד תשריט עיצוב עירוני	-	ראו הערות	- 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.
	אזור מוסדות ציבור עירוניים	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות	-	- במתחם "בית הרופאים" בפינת הרחובות שלונסקי ובני אפרים יותרו שימושי תעסוקה מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים ושירותים בעלי אופי ציבורי, ללא תוספת זכויות מעבר למאושר בתכנית שבתוקף. - תינתן עדיפות למיקום שימושים הפתוחים לציבור הרחב לאורך החזית הפונה לרחוב בני אפרים. - התכנון יכלול מעבר ציבורי ממזרח למערב המחבר בין רחוב בני אפרים לבין רחוב קהילת קייב.
	202א' נאות אפקה א'	תשריט אזורי תכנון תשריט עיצוב עירוני	ראו הערות	ראו הערות	- יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל, בהתאם לאמור בסעיף 5.3.2. - תוספת הרח"ק עפ"י הוראות למתחם התחדשות ובניה נקודתית חריגה מסביבתה ייבחנו במסגרת התכנון המפורט. - במסגרת תוכנית עתידית יבחן חיבור רחוב קהילת סלוניקי לרחוב פנחס רוזן. - רצועת סלוניקי הינה מתחם שלם לתכנון. תכנית מפורטת תקבע את היחס בין הבנוי לפנוי, שמירה על עצים בשצ"פ הקיים לאורך רחוב פנחס רוזן והמשכיות לשצ"פ הקיים במתחם גולף-כיתן. - בניה נקודתית חריגה לסביבתה תותר בתחום האזור המסומן לאורך רחוב מבצע קדש, עד 20 קומות.
	מוקד תעסוקה חדש	תשריט אזורי יעוד	-	-	למרות האמור בסעיף 3.3.5, במתחם זה יותרו עד 25% שימושי מגורים בנוסף לשימושים המותרים במוקד תעסוקה חדש.
	ר-21 פנחס רוזן - משה סנה	תשריט אזורי תכנון	-	-	כל תכנון עתידי יהיה בהתאם לבחינה כוללת של הרחוב.
	ר-22 בני אפרים	תשריט אזורי תכנון	-	-	קביעת חזית פעילה בין רחוב שלונסקי ועד לצומת הפיל.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
	202ב' נאות אפקה א' ו-ב'	תשריט אזורי תכנון	-	-	באזורי יעוד למגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 15%.
203	מעוז אביב				
	203א' מעוז אביב	תשריט אזורי תכנון		8 ראו הערות	- על השכונה יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור בהתאם לאמור בסעיף 4.4.2. לעיל, למעט תא שטח המסומן לבניה נקודתית חריגה לסביבתה, לגביו לא יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור אלא יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית בהתאם לאמור בסעיף 5.3.2. - יתאפשר בינוי עד 8 קומות, מלבד האזור הצפון-מזרחי בו תתאפשר בניה עד לגובה של 9 קומות ובניה נקודתית חריגה לסביבתה.
204	הדר יוסף				
	אזור מגורים בבניה נמוכה	תשריט אזורי ייעוד		ראו הערות	בבתים צמודי קרקע גובה הבנייה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבנייה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.
	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	תשריט אזורי ייעוד			מספר הקומות במבנה או במבנים שייקבעו כאתנחתא בתכנון המפורט יהא עד 9 קומות.
	204א' – קהילת לודג'	תשריט עיצוב עירוני תשריט אזורי תכנון			יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, בהתאם לאמור בסעיף 5.3.2.
	ר-21 פנחס רוזן - משה סנה	תשריט אזורי תכנון			- יחולו ההוראות האמורות לגבי ר-21 באזור תכנון 202. - לאורך רחוב פנחס רוזן ובתחום המסומן תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה. - בחינת חיבורים וצמתים נוספים בין רחוב פנחס רוזן לבין השכונות הסובבות.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
206	גני צהלה, רמות צהלה והמשתלה				
	אזור מגורים בבניה נמוכה	תשריט אזורי ייעוד	-	ראו הערות	בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.
	אזור מגורים בבניה עירונית	תשריט אזורי ייעוד	4	15 ראו הערה	בניינים על דופן משה סנה עד 15 קומות, דופן אחורית עד 6.5 קומות.
	אזור מגורים בבניה רבת קומות	תשריט אזורי ייעוד	6	-	
	ר-21 פנחס רוזן - משה סנה	תשריט אזורי תכנון	-	ראו הערות	- 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.
	206א' המשתלה	תשריט אזורי תכנון	-	-	באזורי יעוד למגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 20%.
	אזור תכנון 206	תשריט סביבה ותשתיות	-	-	תכנית מפורטת תידרש לבחינת האפשרות לשילוב מאגר מים בתחומה.
207	צהלה				
	אזור מגורים בבניה נמוכה	תשריט אזורי ייעוד	-	ראו הערות	בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
208	נווה שרת				
	208א' - אזור מגורים בבניה נמוכה	תשריט אזורי ייעוד	-	ראו הערות	בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.
	208א' - אזור מגורים בבניה עירונית	תשריט אזורי ייעוד תשריט עיצוב עירוני	ראו הערות	ראו הערות	- יחולו הוראות מרחב להתחדשות עירונית לעיל, בהתאם לאמור בסעיף 5.3.2. - במסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה עד לרח"ק מרבי 6 בבניה מרקמית ובשילוב רבי קומות/מגדלים.
209	שיכון דן, רביבים				
	אזור מגורים בבניה נמוכה	תשריט אזורי ייעוד		ראו הערות	- תכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה. - בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות. במבנים מעל קומת עמודים גובה הבניה יהיה עד 4 קומות. - תכנית מפורטת תבחן אפשרות לשילוב בריכת מים בתחומה
	209א' - מוסד דן	תשריט אזורי תכנון תשריט עיצוב עירוני	12.8	25 ראו הערות	- בתחום המסומן כ'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' רשאית הוועדה לקבוע בינוי של עד 25 קומות. - קומת קרקע פעילה על דופן כיכר עירונית.
	209ב' - שיכון דן – רח' תבואות הארץ	תשריט אזורי תכנון	4 ראו הערות	9 ראו הערות	- במגרש המיועד לתעסוקה בתכנית תקפה : - יותר עד 25% שטחים למגורים. - התכסית תיקבע בתכנית מפורטת.
	209ג' - רביבים ונווה דן	תשריט אזורי תכנון	-	-	באזורי יעוד למגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 15%.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
	ר-21 פנחס רוזן – משה סנה	תשריט אזורי תכנון	-	-	יחולו ההוראות האמורות לגבי ר-21 באזור תכנון 202.
	אזור תכנון 209	תשריט סביבה ותשתיות	-	-	תכנית מפורטת תידרש לבחינת האפשרות לשילוב מאגר מים בתחומה.
210	רמת החייל				
	אזור מגורים בבניה נמוכה	תשריט אזורי ייעוד	-	ראו הערות	בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.
	210א' אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	תשריט אזורי תכנון תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות	ראו הערות	- יחולו הוראות מתחם להתחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2. - חזית פעילה כלפי רח' ראול ולנברג ורח' דבורה הנביאה. גובה בינוי עד 4 קומות עם בנייה נקודתית חריגה לסביבתה. - תותר תוספת צמתים לחיזוק רשת הרחובות והקישוריות בין השכונה לתחנות המתע"ן.
211	עתידיים, אזור התעסוקה רמת החייל				
	אזור תעסוקה עירוני	תשריט אזורי ייעוד	8 ראו הערות	45 ראו הערות	- מצפון לרחוב הארד יותרו עד 25% שטחים למגורים ; יותרו שטחים למלונאות. - 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. - מדרום לרח' הארד בשורת הבינוי הראשונה יותר רח"ק מרבי 8 בתנאי איחוד מגרשים, עד 25 קומות.
	אזור תעסוקה מקומי	תשריט אזורי ייעוד	6	-	

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
	211א' – קריית עתידיים	תשריט אזורי תכנון	-	-	- במתחם יותרו עד 25% שטחים למגורים. - לא יותרו שימושים ממקבץ תעסוקה 2 ו-3.
	סימבול 'מוסד ציבורי עירוני חדש' – עתידיים	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות	-	תכנית מפורטת למתחם תכלול במסגרתה שטחי בניה בהיקף שלא יפחת מ- 30,000 מ"ר עבור בית חולים גריאטרי ו-30,000 מ"ר עבור מוקד חרום רפואי.
212	נווה שרת מזרח				
	אזור מעורב נווה שרת מזרח	תשריט אזורי ייעוד	12.8	45 ראו הערות	- אזור מעורב לפי תמהיל של לפחות 75% לשימושי תעסוקה ומסחר ועד 25% לשימושי מגורים. - תותר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה בהתאם למסומן בתשריט עיצוב עירוני. - מגרש עבור מתחם לוגיסטי חדש (עירוני) יתוכנן בעירוב שימושים. גובה מרבי: 20 קומות. - התכנית תקבע מגרשים למוסדות ציבור (מטרופוליני בדרום ועירוני בצפון התכנית). - לא תהיה חובת חזית פעילה ברחובות משניים.
	שטח פתוח מטרופוליני	תשריט אזורי ייעוד			- רוחבה הסופי ומיקומה המדויק של רצועת השצ"פ הצמודה לדרך מהירה מס' 4 יקבע בתכנון מפורט ושינוי בה (ובכלל זה יצירת רצף עם הרצועה המערבית) לא יהווה שינוי לתכנית המתאר. - תכנון הכביש המקביל לדרך 4 ילווה בנספח נופי.
	שצ"פ ומתקן הנדסי	תשריט אזורי ייעוד	-	-	יותרו שימושי מתקנים הנדסיים ותשתיות מטרופוליניות.
רובע 3					
301	הצפון הישן ומרכז העיר				
	מרקם בנוי לשימור	תשריט עיצוב עירוני	ראו הערות	ראו הערות	- יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בסעיף 4.4.2. - היחס בין תכנית רובע 3 מס' תא/3616/א לתכנית תא/5500 : 1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5500 להוראות תכנית תא/3616/א יגברו הוראות תא/3616/א

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
					2. תכנית רובע 3 (תא/ 3616/ א) גוברת רק בהתייחס לתחום עליו היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
	אזור מוטה מלונאות	תשריט אזורי ייעוד	6	-	הרח"ק המרבי יותר בכפוף להוראות סעיף 3.7.2 לעיל ובהתייחס להיבטים הבאים: - שמירת מבטים לים; - יצירת קשרים אל חוף הים. - קביעת זיקות הנאה לציבור.
	ר-31 רחוב אבן גבירול	תשריט אזורי תכנון	ראו הערות	ראו הערות	- הבינוי יכלול קולונדה המשכית בדומה לקולונדה הקיימת ברחוב. - היחס בין תכנית תא/ 4562 לתכנית תא/ 5500: 1. כל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/ 5500 להוראות תכנית תא/ 4562 יגברו הוראות תא/ 4562, על שינוייה. 2. תכנית אבן גבירול (תא/ 4562 על שינויה) גוברת רק בהתייחס לתחום עליו היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
	ר-42 רחוב ארלוזורוב	תשריט אזורי תכנון	ראו הערות	8	יחס לתכנית רחוב ארלוזורוב תא/ 4474 לתכנית תא/ 5500: 1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/ 5500 להוראות תכנית תא/ 4474 יגברו הוראות תא/ 4474. 2. תכנית רחוב ארלוזורוב (תא/ 4474) גוברת רק בהתייחס לתחום עליו היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
	301א' כיכר רבין	תשריט אזורי תכנון	ראו הערות	ראו הערות	- יחולו הוראות ר-31 אבן גבירול' לעיל בשינויים המתבקשים. - היחס בין תכנית תא/ 4562 לתכנית תא/ 5500: 1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/ 5500 להוראות תכנית תא/ 4562 יגברו הוראות תא/ 4562. 2. תכנית אבן גבירול (תא/ 4562) גוברת רק בהתייחס לתחום עליו היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
	301ב'	תשריט אזורי תכנון	-	25	- יחולו הוראות 'תחום חוף הים' כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. - ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: עיון שני צירים ירוקים מקומיים בהמשך לרחובות גורדון ופרישמן עד לטיילת החוף.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
	טיילת וחוף מרכז תל אביב				תכנית מפורטת בחזית הבינוי הראשונה לים הכוללת שטחי בנייה ביחס של לפחות 40%-60% לטובת מלונאות ו/או שימושים ציבוריים על פני מגורים לא תידרש לאישור הולחו"ף.
	301ג' מרינה תל אביב כיכר אתרים ובריכת גורדון	תשריט אזורי תכנון	-	25 ראו הערות	- יחולו הוראות 'תחום חוף הים' כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. - ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: 1. תותר הרחבת הבינוי בעורף המעגנה (מרינה תל אביב) בהיקף של עד 3,000 מ"ר ובגובה של עד 2 קומות, מעבר למבני הקבע הקיימים, רק עבור הצרכים התפעוליים של המעגנה ועבור שימושים ציבוריים (כגון: שטחי אחסנה, טיפול בסירות, חינוך ימי וכדו'), בכפוף לבחינה כוללת של ההשפעות על הסביבה. לא יותרו שימושים מסחריים במסגרת ההרחבה, למעט מועדוני ספורט ימי ושימושים נלווים. 2. ניתן יהיה לצמצם את קידמת המעגנה בהתאמה לקיים בשטח, לרבות חלוקתה לשני מפלסים. רוחב קידמת המעגנה לא יפחת מ-7.0 מ'. 3. הבטחת ההמשכיות של ציר שדרות בן גוריון וחיבורו לטיילת החוף, כולל פתיחה ויזואלית של המבטים מציר זה אל אזור החוף. - תכנית להרחבת שטחי העגינה בים מעבר לפעילות הקיימת תופקד בכפוף לאישור הולחו"ף. - תכנית מפורטת בחזית הבינוי הראשונה לים הכוללת שטחי בנייה ביחס של לפחות 40%-60% לטובת מלונאות ו/או שימושים ציבוריים על פני מגורים לא תידרש לאישור הולחו"ף.
	301ד' חוף צפון תל אביב וגן העצמאות	תשריט אזורי תכנון	-	25	- יחולו הוראות 'תחום חוף הים' כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. - ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: - הבטחת שימור השטח הציבורי הפתוח בתחום פארק החוף - גן העצמאות וגן שפיגל - בנופיהם וממדיהם הקיימים ומניעת כל בינוי נוסף בתחום פארק החוף. - עיגון ציר ירוק מקומי בתחום גן העצמאות וגן שפיגל לאורך המצוק המקשר בין הצירים הירוקים שבהמשך שד' בן גוריון והמשך שד' נורדאו. - קביעת הנחיות למניעת פגיעה במצוק והגנה על יציבותו. - התייחסות לבית העלמין, שיקום קבר השייח, המצודה החשמונאית ואנדרטת הטייסים.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
					תכנית מפורטת בחזית הבינוי הראשונה לים הכוללת שטחים ביחס של לפחות 40%-60% לטובת מלונאות ו/או שימושים ציבוריים על פני מגורים לא תידרש לאישור הולחו"ף.
	301ה' עורף נמל תל אביב	תשריט אזורי תכנון	-	ראו הערות	יחולו הוראות 'תחום חוף הים' כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: - הרחובות שבין רחוב הירקון לנמל תל אביב יפותחו כרחובות מקומיים או שכונתיים ותוך יצירת רצף הליכה ברגל אל שטח נמל תל אביב, שמירת מבטים לים והבטחת נגישות ראווה לחוף הים. - חניה ציבורית: במתחם יינתנו פתרונות חניה לשירותי החוף הציבוריים הסמוכים. - גובה הבינוי המקסימלי – עד 23 קומות בין הרחובות נמל ת"א-הושע-שער ציון ונחשון עד 15 קומות בין הרחובות יורדי הסירה-שער ציון, ובין הירקון-הושע, ובין נחשון-חבקוק. - תכנית מפורטת בחזית הבינוי הראשונה לים הכוללת שטחי בנייה ביחס של לפחות 40%-60% לטובת מלונאות ו/או שימושים ציבוריים על פני מגורים לא תידרש לאישור הולחו"ף.
	301ו' נמל תל אביב וחצי האי הירקוני	תשריט אזורי תכנון	1.0	ראו הערות	יחולו הוראות 'תחום חוף הים' כמפורט בסעיף 5.3.1 לעיל, והוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בסעיף 4.4.2 לעיל. ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: - בין השימושים המותרים יכללו גם שימושי מוסדות ציבור ותרבות; - ייקבעו הוראות בדבר; פיתוח המרחב הציבורי, לרבות פיתוח כיכר עירונית באתר כיכר "תוצרת הארץ" ההיסטורית, ובכלל זה איסור הקמת גדרות והפרדות בין מגרשים; - יש לעגן ציר ירוק מקומי המשכי לרחוב דיזנגוף. - התכנית תכלול סקר והוראות בדבר שימור ושחזור מבנים היסטוריים ראויים ותאפשר תוספת בניה חדשה תוך שמירה על שטח רציף לפארק החוף המתחבר בהמשך לפארק הירקון על גדת הנחל, כולל אזור שפך הירקון ברוחב המאפשר גישה לכלל הציבור. - בתכנית ייקבע כי רוחב השטח הפתוח לציבור בחזית לים יהיה 20 מ' למעט בתחום המבנים הקיימים בשטח, אשר נבנו כדין. - התייחסות לגדות שפך הירקון תהיה כאל יחידה כוללת אחת. - לא פחות מ-20% משטחי הבניה באזור מוטה מלונאות ייועדו לשימושי מלונאות.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
					- יותר פיתוח של מעגנה עירונית במתחם בתנאי שתשמר הבריכה/הנמל ההיסטורי בממדיה הנוכחיים כאתר היסטורי מוגן, ובתנאים נוספים אשר יגזרו מבחינה כוללת של השפעה על הסביבה. - בתחום המיועד למעגנה גובה המבנים הקיימים ישמר. - תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע. - שובר גלים : לצורך פיתוח מעגנה עירונית תותר הקמת שובר גלים להגנה על פתח המעגנה וזאת ללא הרחבת שטח בריכת העגינה הקיימת.
רובע 4					
401	הצפון החדש				
	מתחם דפנה – אזור מגורים בבניה רבת קומות	תשריט אזורי הייעוד	8	-	-
	צפון אבן גבירול	תשריט אזורי יעוד	ראו הערות	-	בחלקות המגורים בין הרחובות אבן גבירול, מרים החשמונאית, יהודה המכבי ובני דן ניתן להתיר רח"ק מרבי למגורים 5.
	אזור מגורים בבניה נמוכה אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	תשריט אזורי הייעוד	-	-	- היחס בין תכנית רובע 4 מס' תא/3729/א לתכנית זו : 1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3729/א, יגברו הוראות תא/3729/א למעט האמור בסעיף 3.1.5 לעיל. 2. תכנית רובע 4 (תא/3729/א) גוברת רק בהתייחס לתחום עליו היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
	אזור מגורים בבניה עירונית				
	מרקם בנוי לשימור	תשריט עיצוב עירוני	-	ראו הערות	יחולו ההוראות מרקם בנוי לשימור כאמור בסעיף 4.4.2.
	אזור מוסדות ציבור - בין שאול המלך לדוד המלך	תשריט אזורי הייעוד	-	ראו הערות	תנאי לקידום תכנית לבניה חדשה במתחם : התייחסות למאפיינים ולערכים האדריכליים של מוסדות הציבור במתחם.
	ר-31 רחוב אבן גבירול	תשריט אזורי תכנון	ראו הערות	ראו הערות	יחולו ההוראות האמורות לגבי מתחם ר-31 רחוב אבן גבירול באזור תכנון 301. היחס בין תכנית תא/ 4562 לתכנית תא/5500 : 1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5500 להוראות תכנית תא/4562 יגברו הוראות תא/4562 2. תכנית אבן גבירול (תא/4562) גוברת רק בהתייחס לתחום עליו היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
	ר-41 רחוב נמיר, דופן מערבית מצפון לרחוב ארלוזורוב	תשריט אזורי תכנון תשריט אזורי הייעוד	7.5	-	-

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
	מגורים בבנייה רבת קומות				
	ר-42 רחוב ארלוזורוב	תשריט אזורי תכנון	-	-	יחס לתכנית רחוב ארלוזורוב תא/4474 לתכנית תא/5500 : 1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5500 להוראות תכנית תא/4474 יגברו הוראות תא/4474. 2. תכנית רחוב ארלוזורוב (תא/4474) גוברת רק בהתייחס לתחום עליו היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
	מרכז ויצמן- איכילוב – אזור תעסוקה עירוני	תשריט אזורי הייעוד	8	25 ראו הערה	- התכליות והשימושים בתוספת הבניה - על פי הייעוד והמותר במגדל הקיים. - בתוספת ניוד זכויות מתא/2650 ב' ניתן להגביה את המבנה עד ל- 30 קומות.
	איכילוב – אזור מוסדות ציבור עירוניים	תשריט אזורי הייעוד	6	-	
	כיכר המדינה		-	-	תנאי לקידום תכנית במעגל החיצוני של כיכר המדינה, הינו התייחסות במסגרת תכנית בינוי ופיתוח (תכנית עיצוב למאפייני הבינוי האחידים והייחודיים של דופן הכיכר.
	סימבול 'מוסד ציבורי עירוני חדש' – מתחם ויצו	תשריט אזורי הייעוד	ראו הערות	-	תכנית מפורטת למתחם תכלול במסגרתה שטחי בניה בהיקף שלא יפחת מ- 60,000 מ"ר שיוקצה להרחבת בית החולים איכילוב ויכלול בית חולים גריאטרי.
	401א הצפון החדש	תשריט אזורי תכנון	-	-	באזורי יעוד למגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 15%.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
402	בבלי, מתחם 1750 ומתחם 2000				
	אזור מגורים בבניה עירונית		ראו הערות	ראו הערות	- היחס בין תכנית רובע 4 מס' תא/3729/א לתכנית זו : 1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3729/א, יגברו הוראות תא/3729/א למעט האמור בסעיף 3.1.5 לעיל. 2. תכנית רובע 4 (תא/3729/א) גוברת רק בהתייחס לתחום עליו היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
	402א' מתחם 2000	תשריט אזורי תכנון	-	-	במסגרת תכנית מפורטת תיבחן האפשרות לקרוי מעל נתיבי איילון ליצירת רצף בנוי ממזרח למערב.
	ר-41 רחוב נמיר, דופן מזרחית מצפון לרחוב הרב גורן שלמה אזור מגורים בבנייה רבת קומות	תשריט אזורי תכנון תשריט ייעודי קרקע	7.5	-	-
	402ב בבלי וצמרות איילון	תשריט אזורי תכנון	-	-	באזורי יעוד למגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 15%.
רובע 5					
501	לב העיר				
	אזור תעסוקה מטרופוליני	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות	ראו הערות	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

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
					בלבד והתואמת את עקרונות תכנית רובעים 5-6 בתחום ההכרזה של העיר הלבנה וברח"ק מקסימלי עד 3.0. תחויב חזית פעילה.
	אזור מעורב	תשריט אזורי ייעוד	3.5	-	רשאית הוועדה לא לחייב חזית פעילה.
	מרקם בנוי לשימור	תשריט עיצוב עירוני	ראו הערות	ראו הערות	- יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כאמור בסעיף 4.4.2 - תותר בניה עד לגובה 7 קומות בבניה חדשה, ועד לגובה 6 קומות בתוספות למבנים קיימים.
	אזור מוטה מלונאות	תשריט אזורי ייעוד	6.0	-	- הרח"ק המרבי יותר בכפוף להוראות סעיף 3.7.2 לעיל ובהתייחס להיבטים הבאים : - שמירת מבטים לים ; יצירת קשרים אל חוף הים ; קביעת זיקות הנאה לציבור.
	501א' מרחב חברת החשמל	תשריט אזורי תכנון	-	ראו הערות	- תכנית במרחב תכלול את שטח המרחב בכללותו ותתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים : - דרך המרחב יותווה לפחות ציר ירוק אחד מרחוב בגין לעבר רחוב החשמל. - גובה הבניה לאורך רחוב החשמל לא יעלה על 6 קומות. - תותר הקמת מבנה יחיד בן עד 15 קומות לאורך דרך בגין, אותו יהיה ניתן להגביה לעד 30 קומות בתכנית בכפוף לתנאים הבאים : 1. התכנית תחול על המרחב כולו. 2. התכנית תכלול את הציר הירוק שעתיד לעבור במרחב. - התכנית תכלול את שימור המבנים במרחב, תוך שילוב של הבינוי הנמוך במרקם השכונתי הקיים.
	501ב' טיילת וחוף מרכז תל אביב	תשריט אזורי תכנון	-	25	- יחולו הוראות 'תחום חוף הים' כמפורט בהוראות התוכנית, סעיף 5.3.1 הבטחת ציר ירוק מקומי ברחוב טרומפלדור. - תכנית מפורטת בחזית הבינוי הראשונה לים הכוללת שטחי בנייה ביחס של לפחות 40%-60% לטובת מלונאות ו/או שימושים ציבוריים על פני מגורים לא תידרש לאישור הולחו"ף.
	ר-53 רחוב אלנבי	תשריט אזורי תכנון			יותרו שימושי 'מסחר 2' – בשיקול הוועדה המקומית.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
502	כרם התימנים, שבזי, נוה צדק ומנשיה				
	אזור תעסוקה מטרופוליני	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות	ראו הערות	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 בתחום ההכרזה של העיר הלבנה וברח"ק מקסימלי עד 3.0 .
	אזור מעורב	תשריט אזורי ייעוד	3.5 ראו הערות	-	- הרח"ק המרבי יותר בכפוף למגבלת הגובה בתשריט עיצוב עירוני ולהוראות מרקם בנוי לשימור כאמור בסעיף 4.4.2. - הוראות אזור מעורב מע"ר מנשיה מפורטות להלן ב"אזור מוטה מלונאות" ואזור תכנון 502ב'.
	מרקם בנוי לשימור עד 4 קומות	תשריט עיצוב עירוני	-	-	- תכניות מפורטות לתוספת זכויות בניה וקומות יקודמו רק לאזורים 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.
	מרקם בנוי לשימור עד 9 קומות	תשריט עיצוב עירוני	-	ראו הערות	- יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כאמור בסעיף 4.4.2. - בתחום הכרזת העיר הלבנה גובה הבניה יהיה עד 7 קומות במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר, ועד 6 קומות במגרשים קטנים יותר. - מחוץ לתחום הכרזת העיר הלבנה גובה הבניה יהיה עד 8 קומות במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר, ועד 7 קומות במגרשים קטנים יותר.
	ר-53 רחוב אלנבי		-	-	יותר שימושי 'מסחר 2' - לשיקול דעת הוועדה המקומית
	אזור מוטה מלונאות	תשריט אזורי ייעוד	6.0	-	- הרח"ק המרבי יותר בכפוף להוראות סעיף 3.7.2 בהוראות התכנית ובהתייחס להיבטים הבאים : - שמירת מבטים לים ; יצירת קשרים אל חוף הים ; קביעת זיקות הנאה לציבור. - באזור מעורב ("מע"ר מנשיה") תותר הסבת שטחי משרדים למלונאות ומגורים, בתנאי שישמר יחס של 60% לפחות למלונאות ועד 40% למגורים בכל מבנה.
	502א'	תשריט אזורי תכנון		25	- יחולו הוראות 'תחום חוף הים' כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. - ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן :

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
	מע"ר מנשייה, טיילת גן צ'ארלס קלור				- עיגון ציר ירוק מקומי בהמשך לרחוב כרמלית ובין דרום המסוף לרחוב הירקון ולים. - תותר הקמת מוקד פיתוח חופי, בשטח של עד 750 מ"ר מעבר לבניה הקיימת במקום, מתוכן 500 מ"ר לשימושים ציבוריים מוטי ים ו-250 מ"ר להסעדה, וללא שימושים מסחריים אחרים. - תישמר רצועה פתוחה ברוחב מינימאלי של 75 מ' בין מוקד הפיתוח לבין קו החוף, כהגדרתו בחוק שמירת הסביבה החופית. - תותר חניה זמנית עילית בחלק הצפון מזרחי של הפארק. - תכנית מפורטת בחזית הבינוי הראשונה לים הכוללת שטחי בנייה ביחס של לפחות 40%-60% לטובת מלונאות ו/או שימושים ציבוריים על פני מגורים לא תידרש לאישור הולחו"ף. - תכנית שתאפשר חניה ציבורית תת-קרקעית תקבע הוראות שלביות ויחס המרה להחלפת החניה הזמנית העילית בחניה תת קרקעית, למעט חניה תפעולית וחניה לבעלי מוגבלויות. - חניה זמנית עילית שתוחלף בחניה תת קרקעית תהפוך לשטח פארק בתום השימוש.
	502ב' טיילת מרכז תל אביב	תשריט אזורי תכנון		25	יחולו הוראות 'תחום חוף הים' כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: - עיגון ציר ירוק מקומי בהמשך לרחוב אלנבי עד לטיילת החוף. - תותר תוספת של חצי רח"ק לשימושי מלונאות בכפוף להכנת מסמך מדיניות תכנון לפי הוראות סעיף 5.3.1 בהוראות התכנית. - תכנית מפורטת בחזית הבינוי הראשונה לים הכוללת שטחי בנייה ביחס של לפחות 40%-60% לטובת מלונאות ו/או שימושים ציבוריים על פני מגורים לא תידרש לאישור הולחו"ף.
	502ג' שכונת מנשייה	תשריט אזורי תכנון	6	-	תכנית מפורטת תיערך לכלל השכונה בהתאם לעקרונות הבאים: - יקבע תוואי המחבר את המשך רחוב שלבים אל רחוב קויפמן. רחוב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל בין האזור שממזרח לתוואי אל חוף הים. - יוקצה מגרש למבנה ציבורי בשטח 6 דונם לפחות. - ייקבעו הוראות שימור למרחב "התחנה". - תכנית שתאפשר חניה ציבורית תת-קרקעית תקבע הוראות שלביות ויחס המרה להחלפת החניה העילית, במתחם 502א' בפארק החוף.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
	ר-51 רחוב אילת	תשריט אזורי תכנון		ראו הערות	קו הבניין לבניה חדשה יקבע תוך התייחסות לקו הבניין של מבנים לשימור לאורך הרחוב.
	אזור מגורים בבנייה עירונית, מוטה מלונאות	תשריט אזורי הייעוד תשריט עיצוב עירוני	ראו הערות	ראו הערות	- באזור מגורים בבנייה עירונית מוטה מלונאות (מרחב לפיד – בין הרחובות קויפמן, אילת-המסילה-אשקלון): רח"ק מקס' בהתאם לאזורי הייעוד ותמהיל המלונאות - תותר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה בגובה של עד 25 קומות. - ייקבע תמהיל של, לכל הפחות, 50% למלונאות.
	ר-52 רחוב יצחק אלחנן	תשריט אזורי תכנון תשריט אזורי הייעוד		ראו הערות	- יחולו הוראות עיצוב רחוב עירוני כמפורט בהוראות בסעיף 3.6.14(ב)(2). הבינוי בדופן הצפונית של הרחוב יכלול קולונדת עמודים. - תותר בניה לגובה 8 קומות, ומעליה 2 מגדלים.
רובע 6					
601	הקריה וצפון לב העיר				
	מרקם בנוי לשימור	תשריט עיצוב עירוני		ראו הערות	- יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כאמור בסעיף 4.4.2. - בתחום הכרזת העיר הלבנה, בניה חדשה תותר עד 7 קומות במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר או ברחובות רחבים מ-8 מ' ועד 6 קומות במגרשים קטנים יותר וברחובות צרים יותר. - צמצום בגבולות תחום הכרזת העיר הלבנה בהתאם לשינויים שיחולו בהכרזה על ידי אונסקו, לא יחשב סתירה לתכנית זו. - בכיכר החקלאות (צומת הרחובות קרליבך-חשמונאים) - קידום תכנית סביב הכיכר יותנה בהצגת התייחסות כוללת לדפנות הכיכר, בינוי ועיצוב, וניסוח עקרונות תכנון תוך שמירה על מאפייניה.
	אזור תעסוקה מטרופוליני		ראו הערות	ראו הערות	בפינת הרחובות דובנוב-שאל המלך, בתחום המסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה, תותר בניה נקודתית עד 40 קומות. יחולו הוראות תכנית זו לעניין אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעת המונים.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
					- במרחב כיכר גבעון - לא יתאפשרו שימושי מגורים בין הרחובות קרליבך-חשמונאים-בגין-הארבעה. - במרחב שבין הרחובות דה וינצ'י, אבן גבירול, שאול המלך וקפלן על שתי הדפנות שלו – תנאי לקידום תכנית לבנייה חדשה במתחם: התייחסות למאפיינים ולערכים האדריכליים של מוסדות הציבור במרחב. - במרחב שבין הרחובות קפלן, פריש, דובנוב ואבן גבירול ובדופן הדרומית של רחוב טיומקין – במגרשים ביעוד מגורים או מסחרי על פי תכניות תקפות, יותר לקדם תכנית עד 7 קומות בבניה מרקמית, למגורים ומסחר בלבד והתואמת את עקרונות תכנית רובעים 5-6 ב תחום ההכרזה של העיר הלבנה וברח"ק מקסימלי עד 3.0. ברחוב קפלן תחויב חזית מסחרית. - במרחב שבין הרחובות קרליבך-סעדיה גאון- חשמונאים-לינקולן: בעריכה של תכנית על שטח המרחב כולו ובאישור הוועדה המקומית ניתן יהיה לאפשר שימוש ברח"ק ממוצע בהתאם לסעיף 3.1.8. מספר הקומות לבינוי הפונה לרחוב קרליבך לא יעלה על 15 קומות.
	601א' הקריה הצבאית	תשריט אזורי תכנון			יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3.
	601ב' צפון שרונה	תשריט אזורי תכנון	1.0		- יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 4, סעיף 4.4.2. - כל תכנית שתקודם תחויב בתיק תיעוד מתחמי ותיק תיעוד מקדים למבנים הראויים לשימור, לרבות התייחסות אליהם בתכנון.
	601ג' – אזור מעורב שוק סיטונאי	תשריט אזורי הייעוד תשריט אזורי תכנון	7.5		
602	שכונת מונטיפיורי ושכונת הרכבת				
	אזור תעסוקה מטרופוליני	תשריט אזורי ייעוד	-	-	בהשתלבות בבינוי קיים תותר תכסית של עד 70%.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
	א'602 שכונת מונטפירי	תשריט אזורי תכנון	3.5	7	באזור מעורב: - במרחב מצפון לרחוב ישראל בק תיקבע חזית פעילה בשד' יהודית וברח' הנציב. - במרחב מדרום לרחוב ישראל בק לא יותרו שימושי מגורים. - גובה: עד 7 קומות. בשד' יהודית, ברח' הנציב וכן בהשתלבות בבינוי קיים - עד 8 קומות. באזור המסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה: - בניה חריגה מסביבתה תותר ברח"ק מרבי של אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 3. - במתחם מדרום לרחוב ישראל בק לא יותרו שימושי מגורים.
	מוסד ציבורי עירוני חדש	תשריט אזורי ייעוד תשריט עיצוב עירוני	-	-	תכנית מפורטת תתייחס לסימון 'מוסד ציבורי חדש' וכן למוסדות הציבור הקיימים בפועל ולפרוגרמה הציבורית.
603	הזרוע הצפונית של המע"ר				
	אזור תעסוקה מטרופוליני	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות	-	- לא תותר המרת שטחי תעסוקה למגורים. - תוספת שטחי מגורים תותר רק במסגרת העברת שטחים ממבנים לשימור.
	א'603 מתחם 2000	תשריט אזורי תכנון	-	-	יחולו הוראות האמורות לגבי מתחם 2000 באזור תכנון א'402.
רובע 7					
701	צפון יפו				
	701 א' העיר העתיקה ונמל יפו	תשריט אזורי תכנון תשריט אזורי הייעוד		ראו הערות	- תנאי לאישור תכנית מפורטת יהיה אישור מסמך מדיניות. - על המתחם יחולו הוראות שינוי מס' 2 לתמ"א 13 - נמל יפו, על עדכונה, והוראות 'תחום חוף הים' כמפורט בהוראות תכנית זו, בפרק 5, סעיף 5.3.1. - ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות הבאות:

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
					- תחום המעגנה ייקבע כמעגן ימי לשימור בו לא תותר כל בניה, למעט בניה הכרחית לצורך שיקום, שימור או תחזוקה של המבנים הקיימים בשטח המתחם, בים או ביבשה, לצורך שמירה על בטיחות המשתמשים ולצורך תפעולו הסדיר של הנמל במתכונתו ובהיקפו הקיימים. - בפארק החוף במתחם גן הפסגה ייקבעו הוראות לשימור ולשחזור מבנים היסטוריים, תתאפשר הרחבת התכנית הקיימת בחלקה, ללא תוספת גובה למבנים, ובתנאי שישמר מרבית השטח הציבורי הפתוח והמבט החופשי לכיוון תל אביב ויפו וחוף הים. התכנית תלווה בפיתוח נופי. - תישמר רצועה פתוחה לציבור ברוחב שלא יפחת מ- 30 מטר, שתימדד מקו החוף שבחזית המעגנה. - לא תותר חניה עילית נוספת על הקיים או המאושר בתחום פארק החוף. - ייקבעו הוראות למניעת פגיעה בטבלאות הגידוד במתחם. - בתחומי המגרשים באזור המלונאות תותר חנייה תת קרקעית בלבד – לא תותר חנייה עילית. - 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.
	אזור לתכנון בעתיד	תשריט יעודי קרקע			■ בתכנון עתידי של המרחב בין נמל יפו לפארק המדרון (שיכלול את מגרש 51 מתכנית מאושרת תא/2378/א') יורחב השטח הפתוח ויועצם המרחב הציבורי.
	701 ב' השער ליפו	תשריט אזורי תכנון			■ תנאי לאישור תכנית מפורטת יהיה אישור מסמך מדיניות. ■ יחולו הוראות 'תחום חוף הים' כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. ■ ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: - תחום פארק החוף וחוף הים הכולל את הטיילת, יהיה בגבול השטח הפתוח הקיים, ולא פחות מ-50 מ' מקו החוף. יש לשמור על מעבר ציבורי רחב ופתוח בחזית הפונה לים.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
					- טיילת חוף: תכנית למתחם תציע הרחבה, ככל הניתן, של המעבר החופשי לציבור בטיילת החוף מעבר לקיים בפועל, ולא פחות מ-12 מ', ותוך יצירת שטח פתוח ורחב במפגש עם ציר הכניסה מכון מגדל השעון וטיילת החוף. - שטח המיועד ל"אזור פעילות מיוחד" יכול שיכלול בתי מלון, שירותי תיירות והסעדה. - הבינוי במתחם יהיה תואם את אופי הבינוי ביפו. הבינוי החדש/הנוסף לא יעלה על 12 מ' ממפלס הכביש הצמוד ממזרח. - ניתן לפתח חניה ציבורית בתת הקרקע של הבינוי במתחם, כולל מתחת לטיילת הבנויה, ובתנאי שלא יוגבה מפלס הטיילת. - שירותי החוף הנדרשים, לא כולל מסחר, יהיו חלק מהפיתוח בפארק החוף או מתחת לטיילת הבנויה, ובלבד שישמר מפלס הטיילת בהתאם לקיים. - השטח עבור מוקד פיתוח חופי יכלול 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.
	701 ג' יפו העתיקה	תשריט אזורי תכנון	ראו הערות		■ תנאי לאישור תכנית מפורטת יהיה אישור מסמך מדיניות. ■ יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 4, סעיף 4.4.2. בנוסף, התכנון המפורט יתייחס להיבטים הבאים: 1. שילוב שימושי מסחר ושימושים אחרים הפתוחים לציבור הרחב בקומת הקרקע; קביעת זיקות הנאה לציבור בין המבנים; היחס בין הבינוי לטופוגרפיה; אפשרויות צפייה לעבר אתרים מרכזיים ושמירת מבטים לים; שמירה על קו הרקיע ומבטים מהים; ממצאים ארכיאולוגיים והיסטוריים ואופן שילובם בפיתוח המרחב הציבורי; הסדרי תנועה וחניה; שמירה על מערך הסמטאות הקיים. 2. במסמך יכללו סקר שימור וסקר מבנים. ■ היקף שטחי הבניה הכולל אותו ניתן יהיה להוסיף לא יעלה על 30,000 מ"ר לשימושי מלונאות, מגורים, ומסחר.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
	701 ד' שוק הפשפים	תשריט אזורי תכנון	ראו הערות	6	- יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כאמור בסעיף 4.4.2. - בקומת הקרקע יחולו הוראות חזית פעילה. - רח"ק על פי תכנית תקפות.
	701 ה' צפון יפו	תשריט אזורי תכנון		5 ראו הערות	- יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כאמור בסעיף 4.4.2. - ברחובות עירוניים תותר בניה עד לגובה 8 קומות, למעט הרחובות גולדמן ורזיאל בהם יותר עד 5 קומות.
	701 ו' שכונת נגה	תשריט אזורי תכנון	-	-	באזורי יעוד למגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 15%.
	701 ז' צפון יפו - דופן מזרחית	תשריט אזורי תכנון	-	-	באזורי יעוד למגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 15%.
702	מערב פלורנטיין				
	702 א' אזור מערב מערב פלורנטיין	תשריט אזורי תכנון	5	20	
	702 ב' אזור מערב	תשריט אזורי תכנון תשריט עיצוב עירוני	ראו הערות	ראו הערות	- יותר שימושי תעסוקה 1, 2 ומסחר 1 ו 2. - יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, כמצוין בסעיף 5.3.2. - 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. - תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה בהתאם לסעיף 4.3.4 בהוראות התכנית, רק באזורים המסומנים עד 9 קומות. זאת לצורך שימור או הקצאת קרקע משמעותית לשטחי ציבור. - בתכנית מפורטת יקבעו מגרשים למבני ציבור ששטחם לא יפחת מ-7 דונם. - בתכנית ייקבע החיבור בין המוסד למגרש למבני ציבור שממזרח לרחוב אליפלט (בי"ס דרויאנוב).

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
	702 ג' מתחם הנגרים		5	15	- האזור יתוכנן בדגש על שימושי תעסוקה, מלאכה, תרבות ובילוי. - תכנית מפורטת תקודם בהתייחסות לנושאים הבאים: - התייחסות לשמירת מאפייני המקום הפיזיים והתפקודיים והתנאים הנדרשים להמשך קיומם במרחב. - לא יותרו שימושי מגורים, אלא לאחר ובכפוף לבחינה של האפשרות לשילובם, מאפייניהם, היקפם והתנאים להקמתם, תוך שמירה על מאפייני המרחב הקיימים. - יותרו שימושי תעסוקה 1, 2 ומסחר 1 ו-2.
	ר-72 ציר שלבים/רחוב אליפלט	תשריט אזורי תכנון	6 ראו הערות	ראו הערות	- במגרשים הגובלים ברחוב שלבים: יקבעו שימושי מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים בהיקף שלא יפחת מ-25% משטחי הבניה. יותרו שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2 וכן שימושי תחבורה כגון מסופי תחבורה ציבורית ומרכזים לוגיסטיים. - במגרשים הגובלים בר-72, פרט למוקדי התעסוקה, תותר תוספת 1 רח"ק לשימושים שאינם למגורים, עד להגעה לרח"ק המרבי 6. גובה הבניה במגרשים אלה לא יעלה על 20 קומות.
	מוקד תעסוקה חדש	תשריט אזורי ייעוד	12.8	30	זכויות הבניה למוקדי התעסוקה יהיו בכפוף להוראות סעיף 3.1.5 בהוראות התכנית.
703	מבואות יפו				
	703א' אצטדיון בלומפילד	תשריט אזורי תכנון	ראו הערות		- באזור לספורט ניתן להגיע עד לרח"ק 4. - בתכניות הגובלות במרחב בלומפילד, ככל שיהיו שימושי מגורים, לא ימוקמו בדופן האצטדיון.
	703ב' מבואות יפו		5 ראו הערות		- 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 המרבי יהיה 6. - באזורים המסומנים להתחדשות עירונית יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, בהתאם לאמור בסעיף 5.3.2. - תיבחן האפשרות לשימוש חוזר במבני תעשייה ומלאכה קיימים.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
	703 ג' אזור מעורב	תשריט אזורי ייעוד תשריט אזורי תכנון	5 ראו הערות		- בתכניות הגובלות במרחב בלומפילד, ככל שיהיו שימושי מגורים, לא ימוקמו בדופן האצטדיון. יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, בהתאם לאמור 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 גלויות, הרח"ק המרבי יהיה 7.5.
	703 ד' אזור מעורב	תשריט אזורי תכנון תשריט אזורי הייעוד	5 ראו הערות	-	- יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, בהתאם לאמור בסעיף 5.3.2 לעיל, ללא תוספת רח"ק מעבר למצוין בטבלה זו. - יותרו שימושי תעסוקה 1, 2 ומסחר 1 ו-2. - בתכניות הגובלות במרחב בלומפילד, ככל שיהיו שימושי מגורים, לא ימוקמו בדופן האצטדיון.
	703 ה' אזור מעורב		5 ראו הערות	-	- האזור יתוכנן בדגש על שימושי תעסוקה, מלאכה ומסחר. - שילוב שימושי מגורים, היקפם והתנאים להקמתם יקבעו במסגרת תכניות מפורטות. - יתאפשרו שימושי תעסוקה 1, 2, 3 ומסחר 1 ו-2. - באזורים המסומנים להתחדשות עירונית יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, בהתאם לאמור בסעיף 5.3.2. ובכל מקרה סך הרח"ק לא יעלה על 5. - לאורך ר-85, רחוב שוקן, לאורך 2 צידי הרחוב, בקטע שבין רחוב קיבוץ גלויות לרחוב בר יוחאי, במבנים בחזית הרחוב לא יותרו שימושי מגורים.
	703 ו' - קיבוץ גלויות הרצל		6	-	- האזור יתוכנן בדגש על שימושי תעסוקה, מלאכה ומסחר. שילוב שימושי מגורים, היקפם והתנאים להקמתם יקבעו במסגרת תוכניות מפורטות. - יותר עירוב שימושים של עד 40% מגורים. יותרו שימושי תעסוקה 1, 2, 3 מסחר 1 ו-2.
	דופן הר ציון ר-84		5	-	יתאפשרו שימושי תעסוקה 1, 2, 3 ומסחר 1 ו-2.
	ר-72 ציר שלבים	תשריט אזורי תכנון	6 ראו הערות	20	- במגרשים הגובלים ברחוב שלבים: יקבעו שימושי מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים בהיקף שלא יפחת מ-25% משטחי הבניה. - במגרשים הגובלים ברחוב שלבים יהיה הרח"ק עד 6, פרט למוקדי התעסוקה.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
					יותר שימושי מסחר 2, תעסוקה 2 וכן שימושי תחבורה כגון מסופי תחבורה ציבורית ומרכזים לוגיסטיים.
	מוקד תעסוקה חדש	תשריט אזורי ייעוד	14	40	זכויות הבניה למוקדי התעסוקה לא יפחתו מ-24,000 מ"ר ובהתאם לתנאים המופיעים בסעיף 3.1.5 בהוראות התכנית.
	ר-83 רחוב בן צבי	תשריט אזורי תכנון	6 ראו הערות	-	לאורך דרך בן צבי הרח"ק יהיה עד 4, תוספת שלא תעלה על 2 רח"ק עד לרח"ק מרבי 6 תותר לשימושי תעסוקה ומסחר בלבד.
	703 ז' פאתי בלומפילד	תשריט אזורי תכנון	-	-	באזורי יעוד למגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 15%.
704	יפוג', יפוג'				
	אזור לספורט	תשריט אזורי ייעוד	1.0	-	
	704א' יפוג', יפוג'	תשריט אזורי תכנון תשריט עיצוב עירוני	ראו הערות	ראו הערות	- 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 הלר תתאפשר בניה לגובה עד 25 קומות ורח"ק מרבי 5.
705	עג'מי וגבעת עליה				
	705		-	ראו הערות	בדופן המערבית של רחוב יפת יותרו עד 6 קומות במגרשים בהם קיימת דופן לרחוב (משדרות הבעש"ט בדרום עד רחוב פסטר בצפון).
	אזור מוסדות ציבור עירוניים	תשריט אזורי ייעוד	1.5	-	- תכנית מפורטת תיערך לכלל האזור בהתאם לעקרונות הבאים : - יותר מוסדות ציבור כלל עירוניים וכן מוסדות ציבור שמטרתם לשרת את תושבי השכונות הסמוכות. - תותר מלונאות ושימושים תיירותיים בהיקף של עד 50% משטחי הבניה.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
	ומוטה מלונאות				- שימושי מגורים יותרו רק לצורך הסדרת בניה למגורים ותיקה הקיימת בפועל. - אופי הבניה יהיה תואם את הבניה הקיימת בשכונה.
	705א' מדרון יפו	תשריט אזורי תכנון	ראו הערות	-	- יחולו הוראות 'תחום חוף הים' כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. - תותר הקמת מוקד פיתוח חופי בשטח של עד 1,000 מ"ר מהם 800 מ"ר מעל פני הקרקע, ובגובה של עד 7 מ', אשר יכלול את שירותי החוף, במידה וידרשו. - תותר חניה בתת הקרקע של מוקד הפיתוח. - שטחו של המוקד יקבע בהתייחס לתנאי החוף ורוחבו, צמצום הבינוי ברצועה החולית והסטת הבינוי מזרחה ככל הניתן תוך הותרת מעבר רחב לאורך החוף
	705ב' אזור בתי הקברות וחוף עגימי	תשריט אזורי תכנון	ראו הערות	ראו הערות	- יחולו הוראות 'תחום חוף הים' כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. - ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: - הבטחת טיילת ומעבר ציבורי רציף מצפון לדרום. - לצורך הבטחת המעבר הציבורי הרציף ניתן לאפשר פתרון נקודתי על מצוק הכורכר, אשר לא יפגע בקיר המצוק ובחוף הים, כגון מעבר בנוי על כלונסאות או אמצעי בינוי קל אחר למרגלות המצוק. - תותר הקמת מוקד פיתוח חופי שיכלול את הפיתוח הקיים בחוף עגימי בשטח בנוי של עד 1,500 מ"ר, בתכסית של עד 1,000 מ"ר ובגובה של עד 7 מ' מעל פני הקרקע הטבעיים. - השטח עבור מוקד הפיתוח החופי כולל את שירותי החוף. השטח הכולל ייקבע בהתייחס לתנאי החוף ורוחבו, צמצום הבינוי ברצועה החולית והסטת הבינוי מזרחה ככל הניתן תוך הותרת מעבר רחב לאורך החוף. - הבטחת מניעת פגיעה בטבלאות הגידוד.
	705ג' – דרום עגימי	תשריט אזורי תכנון	3	-	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כאמור בסעיף 5.3.2
706	צפון ומרכז יפו, צהלון, דקר, שיכוני חיסכון				
	706 – רח' ארליך		-	ראו הערות	- ברחוב ארליך יותרו עד 9 קומות במגרשים בהם קיימת דופן לרחוב. - חובת חזית פעילה בשתי דפנות הרחוב.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
	706א' דקר, שיכוני חיסכון	תשריט אזורי תכנון	-	-	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כאמור בסעיף 5.3.2.
	706ב' מכבי יפו	תשריט אזורי תכנון	ראו הערות	ראו הערות	■ יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כאמור בסעיף 5.3.2.
	706 ג' חבר הלאומים	תשריט אזורי תכנון	ראו הערות	ראו הערות	■ יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כאמור בסעיף 5.3.2.
	706 ד' פרדס דאלק	תשריט אזורי תכנון	ראו הערות 6	20 ראו הערות	■ בתכניות התחדשות עירונית הכוללות הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרח"ק מרבי 6.0 ולגובה של עד 20 קומות, בכפוף לשני תנאים מצטברים: פינוי שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי בנוסף על המאושר.
	706 ה' שיכוני אלברט קיוסו	תשריט אזורי תכנון	5	20	
	706 ו' שיכוני שבטי ישראל	תשריט אזורי תכנון	-	-	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, כאמור בסעיף 5.3.2.
	ר-83 רחוב בן צבי	תשריט אזורי תכנון	ראו הערות	-	■ לאורך דרך בן צבי הרח"ק יהיה עד 4. תוספת שלא תעלה על 2 רח"ק עד לרח"ק מרבי 6 תותר לשימושי תעסוקה
	ר-72 - ציר שלבים רחוב היינריך היינה	תשריט אזורי תכנון	ראו הערות 6	-	■ במגרשים הגובלים ברחוב שלבים יהיה הרח"ק עד 6, פרט למוקדי התעסוקה.
	מוקד תעסוקה חדש	תשריט אזורי ייעוד	14	40	

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
	בן צבי/ שלבים				
	אזור תכנון 706	תשריט סביבה ותשתיות			תכנית מפורטת תידרש לבחינת האפשרות לשילוב מאגר מים בתחומה.
707	נווה עופר				
	707 א' נווה עפר	תשריט אזורי תכנון	-	-	- יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בפרק 5, סעיף 5.3.2. - על המרכז המסחרי המקומי הקיים יחולו הוראות סעיף 3.3.6.
	707 ב' נס לגויים	תשריט אזורי תכנון תשריט אזורי ייעוד	-	-	יחולו הוראות למתחם התחדשות עירונית כמפורט בפרק 5, סעיף 5.3.2.
	707 ג' מע"ר בן צבי	תשריט אזורי תכנון	-	-	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.
	אזור תעסוקה מקומי	תשריט אזורי ייעוד	6	25	-
	אזור מעורב	תשריט אזורי ייעוד	10	-	- מרכיב שימושי המגורים לא יפחת מ-40% מסך שטחי הבנייה הסחירים. - מרכיב השימושים שלא למגורים לא יפחת מ-40% מסך שטחי הבנייה הסחירים.
	אזור תעסוקה מטרופוליני	תשריט אזורי ייעוד	-	-	מרכיב שימושי המגורים יעמוד על 50% מסך שטחי הבנייה הסחירים.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
	ר-72 ציר שלבים. רחוב היינריך היינה	תשריט אזורי תכנון תשריט עיצוב עירוני	7 ראו הערות	-	- תכניות לאורך ר-72 יערכו לאור הסתכלות כוללת לרחוב. - מדורם לרחוב נס לגויים יותר רח"ק מרבי עד 7.0, מתוכו לפחות רח"ק 2.0 לתעסוקה ומסחר. לא תינתן תוספת רח"ק בגין סעיף 5.3.2 להתחדשות עירונית. - בתוכניות לאורך ר-72 תבחן הקמת מעבר עילי להולכי רגל.
	ר-83 רחוב בן צבי	תשריט אזורי תכנון	6 ראו הערות	-	לאורך דרך בן צבי הרח"ק יהיה עד 4. תוספת שלא תעלה על 2 רח"ק עד לרח"ק מרבי 6 תותר לשימושי תעסוקה.
	707 נווה עופר	תשריט סביבה ותשתיות	-	-	תכנית מפורטת שתחול על שטח נרחב מאזור תכנון 707 או 802 תבחן אפשרות לקביעת תחמ"ש.
רובע 8					
801	פלורנטיין				
	801א' פלורנטיין	תשריט אזורי תכנון	ראו הערות	8	- 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.
	801ב' מתחם גבולות	תשריט אזורי תכנון	ראו הערות	-	- רח"ק בהתאם לתכניות בתוקף. - בתחום תוכנית 44 הרח"ק יהיה עד 5.
802	נווה שאנן				
	אזור מעורב	תשריט אזורי ייעוד	3.5	-	- בקומת הקרקע בכל המבנים: לא יותרו מגורים, יותרו שימושי מסחר 1 ו-2, תעסוקה 1 ו-2, מוסדות ציבור, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחים משותפים לשימוש הדיירים. - תנאי לקידום תכנית בשכונת נווה שאנן הינו התייחסות למאפייני הבינוי הייחודיים של השכונה ותמהיל השימושים.
	802 א'	תשריט אזורי תכנון	-	-	- תכנית מפורטת לכל המתחם תיערך בהתאם לעקרונות הבאים: 1. קביעת שלביות הקושרת בין פינוי שימושי התחבורה לבין תוספת זכויות בניה.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
	תחנה מרכזית חדשה – אזור תעסוקה מטרופוליני	תשריט אזורי ייעוד			2. קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים. 3. קביעת הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים ושטחי ציבור פתוחים משמעותיים וחדשים במתחם. 4. שימושים : יותרו עד 40% מגורים ויתאפשרו שימושי תעסוקה 1, 2 ומסחר 1 ו-2. 5. יחולו הוראות סעיף 3.1.8 לעניין רח"ק ממוצע.
	802 ב' אזור מעורב בין הרחובות מנשה בן ישראל והר ציון	תשריט אזורי תכנון תשריט עיצוב עירוני	5	-	תכנית מפורטת לכל המתחם תיערך בהתאם לעקרונות הבאים : - יחולו הוראות מתחם התחדשות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2 ובכל מקרה סך הרח"ק לא יעלה על 5. - קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים. - קביעת הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים ושטחי ציבור פתוחים וחדשים במתחם. - האזור יתוכנן בדגש על שימושי מגורים. שילוב שימושי תעסוקה, היקפם והתנאים להקמתם יקבעו במסגרת תוכניות מפורטות. - יתאפשרו שימושי תעסוקה 1, 2 ומסחר 1 ו-2.
	802 ג' רחוב הרכבת – אזור תעסוקה מטרופוליני	תשריט אזורי הייעוד תשריט אזורי תכנון	-	-	יותרו עד 30% משטחי הבניה למגורים ויתאפשרו שימושי תעסוקה 1, 2, ומסחר 1 ו-2.
	802 ד' אזור תעסוקה מטרופוליני, התחנה המרכזית הישנה	תשריט אזורי תכנון			יותרו עד 40% משטחי הבניה למגורים ויתאפשרו שימושי תעסוקה 1, 2, ומסחר 1 ו-2.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
	802 ה' מע"ר ההגנה- החרש	תשריט אזורי תכנון	-	-	לא יותרו שימושים ממקבץ שימושי המגורים.
	802 ו' דופן החרש לבנדה	תשריט אזורי תכנון	5 ראו הערות	-	- 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. - לצורך גמישות תכנונית שתאפשר שימור המבנים יחולו הוראות סעיף 3.1.8 לעניין רח"ק ממוצע.
	802 ז' מע"ר החרש- לה גווארדיה	תשריט אזורי תכנון	-	-	שימושים ממקבץ שימושי המגורים לא יעלה על 20%.
	ר-84 שדי הר ציון (דופן מערבית)	תשריט אזורי תכנון	5	ראו הערות	- בדופן המערבית של שדי הר ציון מרחוב סלמה ועד הגדוד העברי: 1. גובה המבנים לאורך חזית הרחוב, יהיה עד 10 קומות. 2. תותר בניה נקודתית חריגה מסביבתה, עד 15 קומות בצמתים בכפוף להקצאת קומה למסחר או תעסוקה מעבר לקומת הקרקע. - יחולו הוראות סעיף 3.1.8 לעניין רח"ק ממוצע.
	802 נווה שאנן	תשריט סביבה ותשתיות	-	-	תכנית מפורטת או מסמך מדיניות שיחולו על שטח נרחב מאזור תכנון 802 או 707 יכללו בחינה של האפשרות לקביעת תחמ"ש.
803	שכונת שפירא				
	אזורי המגורים	תשריט אזורי ייעוד	-	-	באזור המסומן בייעוד מגורים בבניה עירונית יחולו הוראות סעיף 3.1.8 לעניין רח"ק ממוצע.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
	אזור מעורב דרך חיל השריון	תשריט אזורי ייעוד	5	ראו הערות	- המתחם כולל את חזית הבניינים המערבית לרח' גולומב. - בדופן המערבית של דרך חיל השריון יותרו עד 25% מגורים.
	803 א' מע"ר חיל השריון	תשריט אזורי תכנון	-	-	לא יותרו שימושים ממוקבץ שימושי המגורים.
	803 ב' קריית המלאכה - מרקם בנוי לשימור	תשריט עיצוב עירוני	-	-	יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כאמור בסעיף 4.4.2.
	803 ג' גולומב- מסלנט	תשריט אזורי תכנון	ראו הערות	ראו הערות	יחולו הוראות מתחם התחדשות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2.
	803 ד' לודיויפול	תשריט אזורי היעוד תשריט אזורי תכנון	ראו הערות	-	- ניתן לקבוע בתכנית את השימושים המותרים לפי אזור היעוד, למעט שימושי מגורים למיניהם. - ניתן לקבוע את השימושים הבאים : מסוף לוגיסטיקה עירוני, מוקד ציבורי חדש, מסוף תחבורה ציבורית. - רח"ק מרבי יקבע בהתאם לאזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 1 [סעיף 3.3.2(ב)(1)].
	ר-82 רחוב קיבוץ גלויות	תשריט אזורי תכנון	5	ראו הערות	בשכונת שפירא גובה המבנים לאורך חזית הרחוב יהיה עד 10 קומות ותותר עליה נקודתית עד 15 קומות.
	ר-84 שדרות הר ציון	תשריט אזורי תכנון תשריט עיצוב עירוני	5	10 ראו הערות	- גובה המבנים לאורך חזית הרחוב יהיה עד 10 קומות. - בניה נקודתית חריגה מסביבתה, עד 15 קומות, תותר בצמתים ראשיים.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
804	קריית שלום				
	תכנית פארק החורשות- מכלול טבע עירוני	תשריט עיצוב עירוני		-	פארק החורשות משני צידי דרך לבון יפותח תוך שימור חורשת האלונים, נטיעות ממינים מקומיים והדגשת הרבדים ההיסטוריים בשטח.
	קריית שלום - אזור מגורים בבניה נמוכה	תשריט אזורי הייעוד	1.5	-	
	804א' קריית שלום - דופן חיל השריון	תשריט אזורי תכנון תשריט עיצוב עירוני	-	ראו הערות	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2.
	804 ב' לב קריית שלום	תשריט אזורי תכנון	-	ראו הערות	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2.
	804 ג' דרום קריית שלום	תשריט אזורי תכנון	-	ראו הערות	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2.
	804 ד' מע"ר הולץ	תשריט אזורי תכנון	-	-	יותר לפחות 85% שימושים ממקבצי שימושי תעסוקה ומסחר ועד 15% שימושים ממקבץ שימושי המגורים.
רובע 9					
901	נחלת יצחק, אזור התעסוקה נחלת יצחק				
	אזור מעורב - דרך השלום	תשריט אזורי ייעוד	7	-	- תחום בין דרך השלום מדרום, רח' תוצרת הארץ ממערב וסימון ציר ירוק ממזרח. - בכל תכנית חדשה יובטח תמהיל של 50% תעסוקה לכל הפחות

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
	אזור מעורב – יגאל אלון	תשריט אזורי הייעוד	ראו הערות	-	- תחום בין רח' יגאל אלון ממערב, רח' נחלת יצחק מצפון, רח' תוצרת הארץ מדרום ורח' עין זיתים ממזרח. - רח"ק מרבי לפי אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 3. - ניתן יהיה להגיע לרח"ק המרבי בכפוף לעמידה בהוראות סעיף 3.1.5 בהוראות התכנית. - בכל תכנית חדשה יובטח תמהיל של 40% תעסוקה לכל הפחות.
	901א' פרי מגדים	תשריט אזורי תכנון	-	-	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2.
	901 ב' 'מובלעת' נחלת יצחק	תשריט אזורי תכנון	-	-	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2.
	ר-92 יגאל אלון	תשריט אזורי תכנון	-	-	קידום תכניות לאורך הרחוב ייעשה תוך ראייה כוללת לרחוב.
902	רמת ישראל, ביצרון, אזור התעסוקה ביצרון				
	אזור מעורב ביצרון	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות	-	בתכניות חדשות יחולו זכויות הבניה בהתאם לתכנית 3255/ב. במקרה של סתירה יגברו הוראות בדבר זכויות הבניה ע"פ תכנית המפורטת (3255/ב) על הוראות תכנית המתאר.
	902 א' עמינדב-יצחק שדה	תשריט אזורי תכנון	5 ראו הערות		- יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2. - במסגרת התכנון המפורט רשאית הועדה, במרקם הכולל בניה גבוהה מסביבתה, להתיר רח"ק מרבי 5. - הועדה תוכל לדרוש כי מסמך המדיניות, ככל שיערך, יעשה יחד עם מסמך מדיניות למתחם התחדשות עירונית 903א', כולו או חלקו.
	ר-92 יגאל אלון	תשריט אזורי תכנון	-	-	קידום תכניות לאורך הרחוב ייעשה תוך ראייה כוללת לרחוב

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
903	יד אליהו, אזור התעסוקה יד אליהו, נווה צה"ל				
	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	תשריט אזורי ייעוד	-	ראו הערות	- במגרשים בהם מותרת בניה עד גובה 3 קומות לפי תכנית מאושרת יחולו הוראות אזור מגורים בבניה נמוכה. - תכנית הבניה לא תעלה על 50%
	903 א' יד אליהו	תשריט אזורי תכנון	ראו הערות	-	- יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2. - בתחום תכנית 'שיכון בית העיתונאים' (תא/5061), 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.
	903 ב' אזור מעורב אנילביץ' דרום מערב	תשריט אזורי תכנון	5	30	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2.
	903 ג' אזור מעורב דרומית לגוש עציון	תשריט אזורי תכנון	10	30	- 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 ודירור בהישג יד בתמהיל כפי שייקבע על ידי הוועדה המקומית.
	903 ד' מגורים יד אליהו	תשריט אזורי תכנון	-	-	באזורי היעוד למגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 20%.
	ר-92 יגאל אלון	תשריט אזורי תכנון			קידום תכניות לאורך הרחוב יעשה תוך ראייה כוללת לרחוב.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
904	תל חיים, רמת הטייסים, עממי ג'				
	אזור מוסדות ציבור עירוניים	תשריט אזורי ייעוד	8		
	904 א' תל חיים, רמת הטייסים	תשריט אזורי תכנון	ראו הערות		יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2.
	904 ב' מתחם הורדצקי	תשריט אזורי תכנון			
	סימבול 'מוסד ציבורי עירוני חדש' – מתחם אורות	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות		תכנית מפורטת למתחם תכלול במסגרתה שטחי בניה בהיקף שלא יפחת מ- 30,000 מ"ר עבור בית חולים גריאטרי ו- 30,000 מ"ר עבור מוקד חרום רפואי.
	אזור תכנון 904	תשריט סביבה ותשתיות			- תכנית מפורטת תידרש לבחינת האפשרות לשילוב מאגר מים בתחומה. - סה"כ נדרש לשלב שני מאגרי מים בתחום אזור התכנון.
905	התקווה, בית יעקב				
	אזור בניה עד 4 קומות	תשריט עיצוב עירוני	ראו הערות	5	- לא תותר תוספת זכויות בניה מעבר למאושר בתכניות בתוקף - תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית בינוי ופיתוח (תכנית עיצוב), בהתאם לאמור בסעיף 4.3.1(ג).

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
906	עזרא, הארגזים, פארק בגין				
	שטח פתוח מטרופוליני	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות		תותר הקמת מתקני ספורט, מוסדות ציבוריים בעלי אופי עירוני ומטרופוליני ומוסדות ציבור לשירות השכונות הסמוכות עפ"י התכנית המאושרת.
	906א' דופן פארק בגין	תשריט אזורי תכנון			התכנון המפורט יכלול התייחסות לצירים ירוקים מקומיים בין פארק מנחם בגין לשכונות המגורים.
	906 ב' הארגזים - אזור מגורים בבניה רבת קומות	תשריט אזורי הייעוד תשריט אזורי תכנון	ראו הערות		יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2.
907	כפר שלם רבתי, לבנה, ידידיה, פארק בגין				
	שטח פתוח מטרופוליני – סימבול מוסד ציבורי עירוני חדש	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות		תותר בניה רק בהתאם לתכנית תא\1358\ד המאושרת.
	907 א' מוסד ציבורי עירוני חדש	תשריט אזורי ייעוד			השטח המיועד למוסד ציבורי עירוני לא יפחת מ-20 דונם.
	907א' כפר שלם רבתי – אזור מגורים	תשריט אזורי הייעוד תשריט אזורי תכנון	ראו הערות	ראו הערות	- יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2. - בתכניות התחדשות עירונית הכוללות הריסה ובניה חדשה, ובכפוף לפינוי משמעותי ובהיקף נרחב של בנייה לא מוסדרת משטחים ציבוריים קיימים, ניתן יהיה להגיע לרח"ק של עד 6 ולגובה של עד 30 קומות.

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
	בבניה עירונית				- בתכנית מפורטת המוסיפה יח"ד חדשות ניתן יהיה להגיע לרח"ק של עד 5 בהינתן שניים לפחות מהסעיפים הבאים: - התכנית כוללת פינוי בניה משטחים בייעוד ציבורי (ובכל מקרה ללא חריגה מהרח"ק האמור בסעיף קודם). - התכנית כוללת פינוי/הסדרת בניה היסטורית שאינה מוסדרת ובהיקף נרחב בשטח המגרש. - התכנית כוללת מנגנון להבטחת תחזוקת שטחים משותפים בפרויקט (בנויים ו/או פתוחים). - התכנית חלה במגרש עליו קיימים מבני מגורים פעילים בבניה רוויה (18 יח"ד ויותר). - התכנית כוללת ערוב שימושים. - בדופן הפארק, בין שטחי הפארק לדרך בר-לב, התכנון המפורט יתייחס לנושא צירים ירוקים מקומיים בין פארק מנחם בגין לשכונות המגורים.
	907 ב' שכונת כפיר	תשריט אזורי תכנון			יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2.
	אזור תכנון 907	תשריט סביבה ותשתיות			תכנית מפורטת תידרש לבחינת האפשרות לשילוב מאגר מים בתחומה.

פרק 6 – ביצוע התכנית

6.1. הכנת תכניות מפורטות

תכנית זו קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה.

6.2. תוקפה של תכנית מפורטת

- (א) הועדה רשאית לקבוע בתכנית עתידית כי במגרש אשר לא הוצא בו היתר בניה לבניית לפחות 50% משטחי הבניה, בתוך מספר שנים מיום תחילת תוקפה של התכנית כפי שיקבע על ידה, יפקעו זכויות הבניה והוראות הבניה. הוועדה רשאית לקבוע בתכנית עתידית הוראה המאפשרת לה להאריך את המועד לפקיעת זכויות והוראות הבניה במספר שנים נוספות שייקבעו, ובלבד שהחלטה על הארכת המועד תתקבל בטרם חלף המועד המקורי לפקיעת זכויות והוראות הבניה.
- (ב) פקעו זכויות הבניה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, ייעוד המגרש יישאר מתארי בלבד, ולא ניתן יהיה להוציא מכוחה של התכנית היתר בניה, אלא בכפוף לאישור תכנית מפורטת חדשה שתקבע את זכויות הבניה והוראות הבניה במגרש.

6.3. עדכון התכנית, מעקב ובקרה

- (א) דיווח תקופתי על יישום התכנית והוראותיה יוגש על ידי הוועדה המקומית לוועדה המחוזית, עפ"י סעיף 1א62 לחוק.
- (ב) אחת לשנתיים, יוגש על ידי מהנדס/ת העיר למתכננת/ת המחוז דיווח שיפרט, בין השאר, את השינויים שחלו בתקופת הדיווח בנספח הפרוגרמתי, התייחסות למצב התשתיות השונות וחסמי הפיתוח לתשתיות במידה וקיימים וכן השינויים במלאי התכנוני (לרבות תכניות הנמצאות בהליך תכנון סטטוטורי) בכל רובע בעיר (או בחלוקת משנה ככל שתידרש) בתחומים הבאים:
- (1) יחידות דיור ושטחי מגורים;
 - (2) שטחי הציבור לרבות שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פרטיים פתוחים; שטחי קרקע ביעוד למבני ציבור ושטחים בנויים למבני ציבור במגרשים סחירים;
 - (3) שטחים בנויים לתעסוקה;
 - (4) שטחים בנויים למסחר;
 - (5) שטחים בנויים למלונאות ומספר יחידות מלונאיות.
- (ג) דיווח מיוחד על מימוש מטרות ועקרונות התכנית, כפי שבאים לידי ביטוי בפרק 2 של הוראות התכנית, יוגש על ידי מהנדס העיר לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית אחת לחמש שנים. בין היתר יכלול הדיווח מעקב אחר קצב פיתוח תשתית התנועה והתחבורה; קצב גידול האוכלוסייה והתעסוקה; קצב פיתוח המרחב הציבורי, מדיניות כלל עירונית לאתרי וערכי טבע עירוניים, וכד'.
- (ד) העדכון התקופתי של הנספח הפרוגרמתי ייעשה באופן שייתן תמונה מלאה ומקיפה לכל הרובעים ובתוך כל רובע.
- (ה) ניתן לשקול לעדכן את נספח מצב מאושר מעת לעת לפי הצורך.
- (ו) הדיווח התקופתי יכלול את אופן יישום תמ"א 70 בתחום אזורי התכנון הרלוונטיים, תוך פירוט נתונים בנושא רח"ק מוצע במתחמים השונים, תמהיל שימושים והיבטים תכנוניים נוספים ביחס לנושא זה, כל זאת לצורך בחינת עמידה בהנחיות לתכנון כולל כמפורט בתמ"א 70.