

לכבוד

חברי מליאת הועדה המקומית לתכנון ובנייה במליאתה

הנדון: **החלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 09/07/2014**
פרוטוקול מספר 14-0002

משתתפים:

דורון ספיר, עו"ד, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי-דמאיו, אהרון מדואל, שלי דביר, ארנון גלעדי, אסף זמיר, עו"ד, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, מיטל להבי, ברוך רון מהרטה, אפרת טולקובסקי, ד"ר, גבי לסקי, עו"ד, נתן וולך, יהודה המאירי, איתי ארד-פנקס ומיכאל גייצין.

הצטרף לאחר פתיחת הישיבה: חיים גורן

נעדרו:

מר רון חולדאי, הרב נתן אלנתן, מירב בן ארי, יעל בן יפת, ציפי ברנד פרנק, קרנית גולדווסר, שמואל גפן, יניב ויצמן, הרב לוברט נפתלי, דן להט, עו"ד, שלמה מסלאווי, ניר סביליה, אלון סולר וכרמלה עוזרי.

נוכחים:

יועץ משפטי לעירייה עוזי סלמן, עו"ד, מהנדס העיר עודד גבולי, אדר', מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מה"ע, אורלי אראל, מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי צילי בר-יוסף, ע. מ"מ ראש העירייה אילן רוזנבלום, עו"ד, מנהל מח' תכנון מזרח וסגן מנהל אגף תכנון העיר אודי כרמלי, אדר', מנהלת מח' תכנון צפון פרנסין דויד, אדר', חדווה פיניש, עודד גינוסר, לירון רותם, עו"ד, שגיא תמרי, אדר', רבקה פרחי, גידו סגל ומזכירת הועדה אלה דוידוף.

1. נושא:

תא/5000 – תכנית מתאר תל-אביב – יפו – המלצות צוותי ההתנגדויות ששמעו את ההתנגדויות.

מהלך הדיון פירוט בעמודים 32-4 בסטנוגרמה.

הצבעה האם לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט בדברפטים, ולאשר את התיקונים כפי שמוצגים בחוות דעת מהנדס העירייה והצוותים המקצועיים, וצוותי ההתנגדות של וועדת המשנה-ששמעו את ההתנגדויות, ולהמליץ לוועדה המחוזית-שאמורה גם לשמוע את ההתנגדויות, לתת תוקף לתכנית בהתאם לכך.

בעד: 15 - אהרון מדואל, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, מיטל להבי, מהרטה ברוך רון, גבי לסקי, אפרת טולקובסקי, מיכאל גייצין, איתי ארד-פנקס, חיים גורן, דורון ספיר, אופירה יוחנן-וולק, גל שרעבי-דמאיו, אסף זמיר ונתן וולך.

נגד: 1 שלי דביר.

הוחלט:

מליאת הועדה המקומית לתכנון ובנייה מחליטה לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט בדברפטים, ולאשר את התיקונים כפי שמוצגים בחוות דעת מהנדס העירייה, הצוותים המקצועיים, וצוותי ההתנגדות של וועדת המשנה-ששמעו את ההתנגדויות, ולהמליץ לוועדה המחוזית-שאמורה גם לשמוע את ההתנגדויות האלה, לתת תוקף לתכנית בהתאם לכך. (פירוט בעמודים 32-33 בסטנוגרמה).

רשם:

עודד גבולי, אדר'
מהנדס העיר

תוקף ההחלטה מיום הפצתה

יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה.





י"ב בתמוז, תשע"ד
10 יולי 2014

(רשמה י.א.)

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

עיריית תל-אביב:

פרטיכל סטנוגרפי

מישיבת מליאת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מס' 14-0002

אשר התקיימה ביום ד' - 9.7.2014 בשעה 16.00

על סדר היום:

1. תא/5000 – תכנית מתאר תל-אביב יפו
המלצת צוותי התנגדויות ששמעו את ההתנגדויות.



דברי ראש העירייה על המצב בעיר-בעקבות המצב הבטחוני:

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

שלום לכולם.

לאותם חברי מועצה שנמצאים כאן, ולעובדי עירייה-במידה שלא שמעו, רק להגיד לשתי מילים על המציאות שבה אנחנו חיים:

אתמול בבוקר נתנו הוראה, על סמך ידיעה מה קורה פחות או יותר במרחב-שיפתחו את המקלטים בעיר. הכנו את החמ"ל ואת מערכות החירום, רעננו את כל הדברים, לשמחתי-אחר הצהריים- כאשר התחילו הסירנות, לפחות בתחום הזה היינו מסודרים.

אני רוצה להבהיר שלאורך כל הדרך מאתמול אני מנסה לשדר לכל תושבי העיר הזאת ואולי גם לאזרחי מדינת ישראל-שהפאניקה לא עוזרת, צריך להמשיך את החיים כפי שהם, תושבי דרום הארץ חיים הרבה זמן במציאות הרבה יותר קשה וחיים בשגרה מסוימת. אנחנו גם לא נמצאים במציאות במדינת ישראל-בסיטואציה שאנחנו מדברים עליה כרגע, שבעצם יש לאן לברוח. הטילים האלה-ארוכי הטווח-שמעתם- יכולים להגיע מעבר לתל-אביב וכן הלאה. כל הסיפור של החמאס הוא להגיע לאיזושהי תוצאה, עם טילים שקשה לו לכוון אותם, להגיע למציאות שבה אולי ייפגעו באיזושהי מטרה אקראית שתעשה נזק משמעותי. העניין הזה של יכולת הכיוון שלהם פלוס ההצלחות של כיפת ברזל, הביאו לידי כך שלפחות עד רגע זה, בכל מדינת ישראל כמעט שאין אבידות. המשמעות היא שברמה הפרקטית הדרך כדי לחיות את חיי השגרה היא- לחיות חיי שגרה תוך כדי דריכות וערנות אזרחית לגבי כל אחד מאתנו-שברגע מסוים שבו יש-הוא מטיב ומשפר את מצבו במשך הדקה וחצי, על פי ההוראות שהוא יודע ומקבל. אין פה בסיפור הזה שאלות מהסוג ששואלים אותי-האם לכל אזרח בתל-אביב יש מיגון. כן. לכל אזרח יש מיגון יותר טוב מהמצב שבו אני עומד כרגע. מהמצב הזה אני צריך לשפר את מצבי, בין אם להיכנס לתוך החדר הזה ובין אם ללכת לחדר המדרגות, במשך הדקה וחצי שבמסגרתה אני מגן על עצמי בדרך כזאת, למצב טוב יותר מאשר המצב שבו אני נמצא.

ולכן צריך להבין את זה שמה שאני אומר-הוא לא אומר שלא יקרה שיגיע טיל ויפגע פגיעה ישירה בבית, ויגרום לזה שיתמוטט בית בעיר תל-אביב יפו. אבל לצורך העניין הזה, גם עכשיו אנחנו מוכנים יותר טוב, ויש לנו ציוד, ויש לנו הערכות ויש לנו את הפק"רים, ואנחנו נדע מה לעשות טוב יותר במציאות הזאת, שבה אנחנו ערוכים ומוכנים.

ואת המסר הזה אני מעביר לכל הציבור בתל-אביב, אני מקווה שזה עובר גם בארץ.

יחד עם זה צריך לדעת שהחמאס מאוד מתוסכל מההישגים שלו, והם יעשו כל מאמץ ביממה הקרובה, בשתי היממות הקרובות בוודאי, להשיג הישג של פגיעה משמעותית איזושהי במרחבים. יש לנו גם כרגע איזושהי התראה לגבי הנכונות והמוכנות שלהם לירות לכיוון גוש דן, אנחנו לא יודעים בדיוק לאן אבל

התראה לגבי דברים שיקרו בזמן הקרוב, אבל התראות מסוג זה- לפעמים הן קורות ולפעמים הן לא קורות, צריך להיות ערוכים ומוכנים כל הזמן.

מבחינתנו, אנחנו מנהלים את כל הדברים כרגיל. אנחנו מחר נגיע כנראה לתוצאה סופית-שבה כל גני הילדים על הקייטנות, מה שאנחנו קוראים-קייטנות קיץ, ובבתי הספר, יהיו תמיד במקומות שבהם יש איזהשהו מרחב מוגן.

ובסה"כ מה שאני מבקש מכולם- לשדר לציבור, שאנחנו כבר 120 שנה נמצאים במציאות שבה מידי פעם יורים- אנחנו עליהם והם עלינו וכן הלאה וכן הלאה, וצריך להמשיך את החיים כפי שהם ולהמשיך לתפקד כרגיל.

זה, עד כאן מה שהיה לי, לפני שנפתח את הישיבה.

ולגבי הישיבה-אני רק אגיד לכל חברי המועצה, שכבר דנו בנושאים האלה המון המון המון, אז כדאי לסיים את המלאכה.

תודה.

מר ספיר- היו"ר:

תודה רבה לראש העירייה.

1. תא/5000 – תכנית מתאר תל-אביב יפו

המלצת צוותי התנגדויות ששמעו את ההתנגדויות:

מר ספיר- היו"ר:

חברים, אנחנו חוזרים לשגרה.

נוכחות בישיבה, נא לסמן.

צהרים טובים לכולם.

אני מתכבד לפתוח את ישיבת מליאת הוועדה המקומית, היום ה-9.7.2014, השעה 16.19.

באולם נוכחים:

דורון ספיר

אופירה יוחנן-וולק.

גל שרעבי-דמאיו

אהרון מדואל

שלי דביר

ארנון גלעדי

אסף זמיר

ראובן לדיאנסקי

מיטל להבי

מהרטה ברוך רון



אפרת טולקובסקי

גבי לסקי

נתן וולוד

יהודה המאירי.

יש מישהו שלא קראתי את שמו?

קריאה:

כן. איתי וגיצין.

מר ספיר-היו"ר:

כן נוכחים איתי ומיקי גיצין.

אנחנו 16 איש.

עו"ד עוזי סלמן:

אתה יכול לפתוח את הישיבה גם עם 11 איש.

מר ספיר-היו"ר:

אנו יכולים לפתוח את הישיבה גם עם 11 איש ולכן פתחתי.

אנחנו הגענו בעצם היום לישורת האחרונה של הוועדה המקומית בדיון בתכנית המתאר- שאנחנו עוסקים בה כבר כ-10 שנים סה"כ, כולל חזון העיר, ואנחנו היום בעצם דנים בהתנגדויות. מדובר בדיון בהתנגדויות שהתקבלו לתכנית המתאר.

לתכנית המתאר קיבלנו למעלה מ-200 התנגדויות, חלקן התנגדויות נקודתיות שנגעו לאזורים מסוימים, בניינים מסוימים, מתחמים מסוימים, וחלקן התנגדויות כוללניות שנגעו לאזורים יותר רחבים. הצוותים עברו על ההתנגדויות, גיבשו חוות דעת לגבי ההתנגדויות והמליצו לוועדת המשנה אלו התנגדויות לשמוע ואיזה לא. ועדת המשנה עצמה החליטה לחלק את הוועדה לשני צוותי התנגדויות-האחד בראשותי והשני בראשות אסף זמיר, כשבסופו של דבר מי שניהל את הישיבות בפועל היה אהרון מדואל ואני מודה לו על כך.

מר גלעדי:

למה?

מר זמיר:

כי הוא טוב, הוא סגן ראש העיר, זה היה ספתח מעניין בתור סגן ראש העיר.



מר ספיר- היו"ר:

קיימנו בכל צוות שלוש ישיבות, כל אחת בת מספר שעות. שמענו בקשב רב- גם את ההתנגדויות של הגורמים המייצגים את הציבור, הגורמים הגדולים - כמו החברה להגנת הטבע, המועצה לשימור אתרים, שמענו גם התנגדויות של יזמים, שמענו התנגדויות של ציבור, שמענו התנגדויות של ועדי שכונות, ובסופו של דבר במהלך הדיון בצוותים האלה גיבשנו- לגבי כל אחת מההתנגדויות- את חוות דעתנו.

בנוסף, מונחת בפנינו חוות דעת הצוותים לגבי שאר ההתנגדויות. ובמהלך השבוע האחרון גם קיימנו דיון נוסף- לגבי התנגדויות שלא היו- לא כאן ולא כאן, וקיבלנו חוות דעת גם לגבי ההתנגדויות הללו. אני חושב שהתהליך היה בהחלט ראוי, נכון, ציבורי, פתוח, ואני חייב לומר שגם הדיונים שהיו- לפחות בצוותים שאני הייתי בראשם- מעניינים, ובסופו של דבר חלק מההתנגדויות שהועלו גם התקבלו.

מונחת לפניכם חוות הדעת וכל החומר הרלבנטי, ואני מבקש מהצוותים להציג את הנושא הזה בצורה יותר מפורטת. יש כאן גם מצגת של כ-15-10 דקות. במסגרת המצגת אנו נציג בעיקר את ההתנגדויות שקיבלנו. כלומר, את תכנית המתאר כפי שאישרנו-אישרנו אותה להפקדה, ומה שאני ביקשתי מהצוותים להציג-זה בעיקר את ההתנגדויות שהתקבלו, שהן בעצם שינוי או תוספת למה שהחלטנו בהפקדת תכנית המתאר המופקדת. ואני חושב שזה מה שחשוב בסופו של דבר- לדעת מהם השינויים המרכזיים שקרו בעקבות כל ההתנגדויות. חשוב גם לציין שהוגשה התנגדות מהנדס העירייה-שכיסתה חלק ניכר מההתנגדויות שהוגשו. ומה שקרה עוד בפועל הוא-שתכנית הרבעים שבינתיים, בין לבין, בין הפקדת תכנית המתאר לבין הדיונים שלנו בצוותי ההתנגדויות-אושרה למתן תוקף על ידי הוועדה המחוזית, כך שחלק מההתנגדויות שהיו במסגרת תכנית המתאר לתכנית המתאר, שכללו התנגדות לתכנית הרבעים, בעצם די התייתרו כתוצאה מהאישור של תכנית הרבעים על ידי הוועדה המחוזית.

גב' צילי בר יוסף:

(הצגת הדברים מלווה במצגת) ב-2-3 השקפים הראשונים אני אציג אוריינטציה-איפה אנחנו נמצאים : אנחנו התחלנו את עבודת התכנון בשנת 2008, לפני כ-7-8 שנים. ההפקדה הסתיימה ב-1 במרץ השנה, וחודש יוני באמת הוקדש, כפי שאמר מר ספיר, לשמיעת ההתנגדות בוועדה המקומית במתכונת שנאמרה. והחל מאוגוסט השנה צפויה שמיעת ההתנגדויות בוועדה המחוזית.

תכנית המתאר היא תכנית כוללת, שמשמעותה-היא מגדירה אזורי ייעוד כלליים, היא לא מתייחסת למגרש הבודד, לא פוגעת בזכויות קיימות והיא אינה מאפשרת הוצאת היתרי בנייה מתוקפה. למעשה היא מגדירה את הכללים להכנת תכניות מפורטות בסמכות הוועדה המקומית, היא מגדירה את מרחב שיקול הדעת של הוועדה המקומית במסגרת כללים. כך נקבעו כללים למשל- בקביעת הרח"ק, צורת החישוב של זכויות הבנייה, מספר הקומות, השימושים ודברים נוספים. העקרונות כבר הוצגו לכם אבל שתי מילים לגביהם : התכנית מדגישה את עקרון הקיימות. המרחב הציבורי הוא המרכיב המרכזי של המבנה העירוני. הרחוב העירוני, וזה חשוב,

הוא חלק מהמרחב הציבורי ולא רק מרחב או ציר שמעביר רחבים. נושא של ניצול יעיל של הקרקע תוך כדי ציפוף- היה חשוב. יצירת תנאים להתחדשות עירונית. דגש על פתרונות דיור לאוכלוסיה מגוונת. כל הפתרונות של אזורי תעסוקה והציפוף שלהם מבוסס על תחבורה ציבורית. עקרון נוסף הוא עקרון של עיר מעורבת שימושים. פיתוח עם הפנים לדרום ומזרח העיר. ונקבעו במסגרת התכנית הנחיות סביבתיות רבות.

במסגרת ההתנגדויות אנחנו הגשנו גם התנגדות מהנדס העיר. המילה התנגדות פה היא לא ממש מתאימה. אנחנו הגשנו את ההתנגדות בעקבות עבודה לאורך השנתיים האחרונות, עבודה שנעשתה כבר עם התכנית, הבנו איפה צריך לשפר אותה ובהתאם לכך הצענו שיפורים. אחד השיפורים היה הנושא של הגדלת המלאי התכנוני למגורים. גם בגלל ההתייחסות לצורך הלאומי להוספת יחידות דיור, התאמה למדיניות הוועדה המקומית-הוועדה המקומית דיברה על זה גם כן, וגם לעתים היינו צריכים להתאים את הזכויות לתכנון קיים או רצוי במקומות שזה לא קרה, צריך לזכור שאנחנו מדברים על תכנית של עיר שלמה. בהתאם לכך אנחנו הגדלנו את הזכויות, את הרח"ק המירבי באזורי יעוד למגורים-חוץ מהבנייה הנמוכה, הגדלנו במעט, וזה הוסיף משהו לפוטנציאל יחידות הדיור. אנחנו גם הגדלנו את הצפיפות באזורי יעוד למגורים, לא דיברנו יותר על צפיפות מכסימאלית אלא מינימאלית, וגם את הסף אנחנו הגדלנו. רכיב המגורים באזורים המעורבים: יש לא מעט אזורים מעורבים, ומכיוון שהיה צורך והיה רצון להוסיף מגורים באזור האלה-זה תיקון נוסף שנעשה. דבר נוסף, בכפוף לאישור מסמך מדיניות-נבדקת האפשרות גם להוסיף מגורים בקומת מרתף עליונה. כל התוספות האלה למעשה הגדילו את הפוטנציאל שתכנית המתאר מוסיפה מ-30,000 ל-100,000, כלומר- יחד עם יחידות הדיור שבתכניות מאושרות ובהליכי תכנון אנחנו מגיעים למעשה לתוספת פוטנציאל מגורים בעיר של כ-170,000 יחידות דיור, זה כמעט הכפלה של מה שקיים. בחישוב של אחוזי מימוש וכן הלאה- אנחנו מניחים שאנחנו יכולים להגיע ללמעלה מ-500,000 תושבים, ואפילו ל-550,000 וכן הלאה, תלוי בהנחות כמובן.

נושא אחר שהרגשנו שיש צורך לטפל בו זה הנושא של תמריצים להתחדשות

עירונית. האמת – שגם בהחלטת הוועדה המחוזית להפקדת התכנית דובר על כך שהתמריצים בתכנית המתאר אינם מספיקים. התמריצים המקוריים בתכנית המופקדת דיברו על תוספת קומות, בהתנגדות מהנדס העיר הצענו תמריצים נוספים-הוספה של רח"ק אחד מעל הרח"ק המירבי שהוצע בתכנית המופקדת, וגם אפשרות לגמישות בתכנון של מתחמים להתחדשות עירונית-בצורה שקל יותר יהיה לתמרן ולעשות תכנון טוב במרחבים האלה, זאת כדי להגדיל באמת את סיכויי היישום לתכניות התחדשות עירונית. הוספנו כלים-בעיקר להתחדשות עירונית בדרום ובמזרח והגדלנו את הקיבולת שם, וגם הוספנו, בעיקר באזור הדרום- לכיוון מבואות יפו, הוספנו אזורים להתחדשות עירונית.

כבר דיברנו על העקרון של ערוב שימושים: אחד העקרונות של תכנית

כוללנית הוא-שהיא משתדלת כמה שפחות להתייחס לאזורים בצורה מפורטת, היא מנסה לתת כללים כלליים יותר-עד כמה שאפשר. כך ניסינו גם באזורים מעורבים. העניין הוא שבאזורים מעורבים השונות היא כל כך גדולה-שהתקשינו מאוד בכך שהכלל הכללי הזה יתפוס, והיינו צריכים לקבוע כללים נפרדים לאזורים שונים- ששונים מאוד אחד מהשני במהותם. פרק 3- שהוא הפרק הכללי, דיבר בעיקר על הנושא

של חזית מסחרית, אבל התמהיל ניתן בצורה מפורטת בפרק 5, והוא מתייחס בצורה מיוחדת לכל אזור. אני יכולה לתת רק כדוגמא: נחלת יצחק- אנו מדברים על לפחות 40% משטח הבנייה לתעסוקה, בלבנדה לפחות 50%, וזה הכל אזורים מעורבים. בדופן חיל השריון-שזה צמוד ממש לשכונת שפירא אנחנו מדברים על 25% מגורים, בדומה למע"ר שהוא צמוד לו, וברחוב בן צבי אנחנו מדברים על שתי קומות למסחר ותעסוקה. אלה הן דוגמאות.

הנושא של הקצאת שטחי ציבור הוא נושא שהיה לנו עליו דיון ארוך מאוד עם הוועדה המחוזית. הוועדה המחוזית ביטלה חלק מהחלופות להקצאת קרקע לצרכי ציבור, וגם עמדה על זה שהנספח הפרוגרמטי יהיה נספח קשיח מאוד. כדי לתת לוועדה קצת יותר כלי משחק, וזה באמת מתוך הלמידה והעבודה המרובה –השוטפת שאנחנו עושים בנושא הזה, לפחות כאשר אנחנו מדברים על חלופות לשטח קרקע, אנחנו מדברים על שטח לבניין ציבורי שהוא חלק מפרויקט סחיר. אם בתכנית המופקדת הכלל היה שזכויות הבנייה הן כמו בשטח קרקע- 2.7, פה נתנו איזושהי גמישות-שהוועדה תוכל מ-1 עד 2.7, כדי שאכן תהיה אפשרות להקצות שימושים ציבוריים במבנים סחירים. וביקשנו גם להחזיר את האפשרות למימון רכישת שטחים ציבוריים באמצעות קרן ייעודית, זאת כמובן בכפוף להסדר חוקי שיהיה.

גם בפרק 6, הפרק האחרון של התכנית, ביקשנו להגמיש את ההוראות, אבל בצורה מאוד מוגבלת. כלומר, אם ההוראות של פרק 5 הן בדרך כלל חמורות יותר ומגבילות יותר והוועדה מרגישה שיש צורך לעשות איזושהו שינוי, היא יכולה לעשות את זה, וזה מחייב כמובן המלצת מהנדס העיר ונימוקים מיוחדים לסטייה, אבל בוודאי לא להקל יותר מאשר פרק 3.

ודבר נוסף, שכבר הרגשנו בו צורך בעבודה עם תכנית המתאר בשנתיים האחרונות, התכנית אומרת למעשה שאם מכינים תכנית חדשה היא צריכה להיות לפי כללי המתאר. תכנית המתאר אמרה במפורש שהיא לא פוגעת בזכויות קיימות, אבל אם תוגש תכנית חדשה- צריך ללכת על פי המתאר. אנחנו מבקשים שבמידה שהתכנית היא תכנית מינימאלית-שלא משנה קומות, שטחי בנייה או פוגעת בהקצאת שטחי ציבור אלא נאמר-רק משנה קווי בניין, שניתן יהיה עדיין לשמור על הזכויות הקיימות. אלה הדברים העיקריים שהיו כלולים בהתנגדות מהנדס העיר.

גב' להבי:

הסטייה מחייבת אישור?

גב' צילי בר יוסף:

אמרתי, המלצת מהנדס העיר ומתן נימוקים מיוחדים.

גב' להבי:

ואז זה בא לוועדה עם ההמלצה שלו.



גב' צילי בר יוסף:

בוודאי. זה לא משהו שאפשר לעשות בקלות, זה צריך להיות מנומק ובדוק,

וכמובן לשיקול הוועדה.

כמו שאמרנו, הגיעו למעלה מ-210 התנגדויות, רובן הגדול - כ-150 הן התנגדויות נקודתיות שנגעו לבעיות שאנשים חשבו שיש להם במגרש שלהם או בגלל חוסר הבנה או בגלל ראית תפיסה אחרת של תכנון, בגלל אי התאמה כלכלית, אי התאמה לתכנון הקיים, חלק חשבו שיש יותר מידי שטחי ציבור, חלק חשבו שיש פחות מידי שטחי ציבור, וכן הלאה. אני אגיד בכמה נקודות את הדברים העיקריים שהוצע על ידי וועדות המשנה לקבל - מההתנגדויות שהוצגו במהלך חודש יוני.

דבר ראשון: הנושא של הכנת מסמכי מדיניות. תכנית המתאר מאפשרת לוועדה לקבוע בלא מעט אזורים-הכנת מסמכי מדיניות כרקע להכנת תכניות מפורטות. וועדות המשנה החליטו שכאשר הוועדה קובעת שיש להכין מסמך מדיניות, היא תקבע יחד עם זה גם מי אחראי ומה הלוי"ז להכנה, כדי לא לעכב את התכנון.

חלק מהמתנגדים הוטרדו - שכאשר אנו מדברים על התחדשות מדובר רק על פינוי-בינוי. זו ממש לא היתה הכוונה, אבל מכיוון שזה הטריד הרבה אנשים-חשבנו שנכון יהיה להדגיש את זה ולציין במפורש שהתחדשות עירונית כוללת מגוון כלים אפשריים: עיבוי, הריסה ובנייה מחדש, פינוי בינוי ואוסף שלם של דברים נוספים שיש בתכנית, ויש להתייחס גם להיבט של השארת האוכלוסיה הקיימת במתחם.

לגבי דיור בר השגה: בעת הכנת תכנית המתאר- החוק לא היה עדיין מאושר.

אנחנו הכנסנו את ההתייחסות לדיור בר השגה בלא מעט מקרים- גם לגבי תכניות גדולות, גם כאחד מהתנאים להגיע מרח"ק מינימאלי לרח"ק מירבי, זה אחד התנאים, אבל תמיד אמרנו-בהתייחס למה שהחוק יקבע. התיקון לחוק, בסופו של עניין, מגיע לפחות הישגים ממה שהוחלט פה במועצת העיר, ולכן אנחנו חשבנו להציע שההגדרה של יחידות דיור בהישג יד- מעבר למה שהחוק מגדיר, יהיו גם יחד עם התנאים שהוחלט עליהם פה במועצת העיר. מדובר על תנאים לגבי גודל דירה, זכאות והיקף הסבסוד. נושא נוסף שעלה בהתנגדויות והוחלט להענות לו הוא- הנושא של נוהל עירוני לשיתוף ציבור שמעודכן מעת לעת. יש לנו נוהל כזה, וסוכם בהתנגדויות שתכנית המתאר תפנה לנוהל הזה.

נושא ניתוח חברתי-קהילתי: דובר על זה לא מעט בלא מעט התנגדויות,

והוחלט שהוועדה המקומית תגבש הנחיות לשילוב ניתוח חברתי-קהילתי במסמכי מדיניות באזורים שונים בעיר, כחלק מהכנת תכניות התחדשות עירונית משמעותיות הנוהל הזה יקבע מתי צריך, איפה צריך ומה הוא צריך לכלול. וגם הוחלט שהנוהל הזה לא יהיה חלק מתכנית המתאר, הוא ייעשה בצורה חיצונית לתכנית המתאר, אבל הוא יובא כמובן לוועדה.

נעשו גם כמה הוראות בשלושה מתחמים של רשות מקרקעי ישראל-כדי

להתאים אותם להסכם הקו הירוק שהוחלט עליו בעירייה.

נושא נוסף זה שלולית החורף, ואני אגיד על זה שתי מילים: לגבי צומת

חולון- שהיתה לנו תפיסה תכנונית לגביה, אנחנו הונחנו על ידי הוועדה המחוזית לסמן את האזור כאזור



לתכנון בעתיד, ולהוריד למעשה כל סימון, כולל סימבולים באזור הזה. אחד הסימבולים היה-אתר טבע עירוני. התבקשנו להחזיר את זה כהצהרה, וזו ההחלטה, ובהמלצת וועדה מחוזית אנחנו נמליץ להחזיר את זה.

הוספה הוראה להתוויית צירים ירוקים מקומיים בין שכונות גובלות לפארקים מטרופוליניים-גם בצפון וגם בדרום. חוזקו ההוראות בנושא מירקם בנוי לשימור, מבנה לשימור, אתר הסטורי-בהתאם להתנגדויות שהוגשו. והדבר האחרון: תוספת בנייה על מוקד תעסוקה מקומי קיים. בתכנית המופקדת דובר על גובה כמו בסביבה וזכויות כמו בסביבה, ואנחנו, לאחר התנגדות שהוגשה כאן- צמצמנו את זה לקטגוריה של עד 4 קומות בהיקף של עד קומה טיפוסית. אלה הדברים העיקריים.

מר ספיר-היו"ר:

תודה רבה.

מר גבולי, אתה רוצה להגיב?

מר גבולי:

לא.

מר ספיר-היו"ר:

התייחסויות של חברי מליאה, בבקשה.

גב' דביר:

צהרים טובים.

אני אהיה קצרה ואתייחס ל-5 נקודות מרכזיות, ולא אלק בצורה נקודתית. דבר ראשון: הערה פותחת. אני לא חברה בוועדת תכנון ובנייה על אף שביקשתי כי מאוד רציתי להיות בוועדה, בתור נציגת האופוזיציה כרגע פה בחדר אני חושבת שגם חשוב שאני אהיה בוועדה הזאת. אבל לי לא יצא לראות 6 שנים את התכניות וגם לא יצא לי לראות אותן 3 חודשים. את ההתנגדויות שהוגשו, 250 במספר-קיבלתי למייל שלי ביום שני לפני יומיים, כלומר, למעשה יש לנו 48 שעות בשביל לדון ולהסתכל באמת בכל אחת מ-250 ההתנגדויות הרציניות-שאנשים טרחו עליהן, עמלו עליהן, עבדו עליהן. אני לא חושבת שזה מועד ראוי ללמוד התנגדויות- מי שבאמת רוצה לעשות עבודה רצינית ולא להוות חותמת גומי של הצבעה- ב-48 שעות. דברים שכנראה מופיעים בהתנגדויות ואני ארצה לתת עליהם דגש זה: דבר ראשון זה סעיף שלדעתי חייב להיות כלול בתכנית, שכל תכנית מפורטת וכל מסמך מדיניות בתכנית חייב לכלול גם הליך של שיתוף ציבור. זה פשוט סעיף שצריך להיות בהוראות התכנית, והסעיף הזה כרגע חסר, ואני חושבת שהוא סעיף מאוד מאוד חשוב-שבכל תכנית מפורטת ובכל מסמך מדיניות ייעשה הליך לשיתוף ציבור.

דבר נוסף: שמענו כאן היום בהרצאה את הגדלת הפוטנציאל למגורים מ-30,000 שהיה בהתחלה, ואחרי התנגדויות מהנדס העיר זה עבר לפוטנציאל למגורים של 100,000 יחידות. הגדלה של 100,000 יחידות דיור מחייבת אותנו גם להגדיל את שטחי הציבור בהתאם, ובתכנית הזאת, אפילו עדיין עכשיו, גם אחרי ההתנגדויות, קיימת בעיה חמורה של מחסור בשטחי ציבור. התכנית לא מגינה מספיק על הקיים, ובטח ובטח שלא מוסיפה את מה שצריך-בהינתן הנתון של הגדלת יחידות הדיור ב-100,000. אני לא חושבת שיש היום שטחי ציבור מתאימים לאוכלוסיה שקיימת בעיר, קל וחומר שאין מספיק שטחי ציבור שמתאימים לאוכלוסיה שעוד עתידה להתווסף אלינו.

מר לדיאנסקי:

קל וחומר שאין מספיק מקומות לתושבי בת ים שעומדים להצטרף אלינו.

גב' דביר:

אולי יש שטחי ציבור בבת-ים ואנחנו נוכל לנכס אותם אלינו. צריך ללכת למפות את שטחי הציבור בבת ים.

מר ספיר-היו"ר:

אחת ההתנגדויות שהובאה בפנינו היא התנגדות של עיריית חולון ועיריית בת-ים לתכנית. זה אמיתי לחלוטין.

גב' דביר:

דבר נוסף שאני רוצה לעמוד עליו ואני חושבת שבאפשרותנו לפתור אותו- זה הסכנה של עלייה משמעותית של מחירי דיור, ולמה אני מתייחסת? להיטלי השבחה. הרי כל פעם שיש תכנית מתאר שמשנה תכנית מתאר בעצם חייבים לגבות היטל השבחה, בין אם הזכויות ממוצות ובין אם הזכויות אינן ממוצות. ואני חושבת שאפשר וחייבים להכניס בתכנית סעיף שנעדר ממנה ולמיטב ידיעת קיים בירושלים- שדחיית מועד הגבייה של היטלי השבחה הוא למימוש זכויות הבנייה בפועל. זה דבר שהוא בסמכות וועדה מקומית.

מר גבולי:

את שואלת או שאת אומרת?

מר ספיר-היו"ר:

אנחנו נתייחס לזה.

גב' דביר:

אני אנסח את עצמי שוב: ככל שבעקבות שינוי תכנית המתאר תהיה כאן גבייה של היטלי השבחה, ולמיטב ידיעתי צריכה להיות גבייה של היטלי השבחה, ככל שצריכה להיות גבייה של היטלי השבחה, אני חושבת שצריך להיות סעיף בתכנית-שהוועדה המקומית תדחה את הגבייה לשלב מימוש זכויות הבנייה בפועל.

נקודה רביעית: הוצג לנו עכשיו בערוב שימושים-שהתכנית כוללת מסחר בקומת הקרקע בכל אזורי המגורים. אני חושבת שזה דבר חמור, אני נגד מסחר בקומת הקרקע בכל אזורי



המגורים, זאת שערורייה לאנשים באזורים מסוימים, וצריך לסייג את זה למסחר בקומות הקרקע ברחובות ראשיים בלבד או סמי ראשיים, אבל בטח לא במקומות צרים וקטנים.
ונקודה חמישית ואחרונה שאני רוצה להתייחס אליה- היא לגבי מסמכי מדיניות-מה שהוצג פה כרגע. אני חושבת שאסור שהיזם הוא זה שיכין את מסמך המדיניות מכיוון שמדובר במסמך מדיניות של העירייה. זאת מדיניות עירונית ולא מדיניות של יזמים, ועל כן אני חושבת שאת מסמכי המדיניות העירייה צריכה להכין ולא יזמים פרטיים.
תודה רבה.

מר לדיאנסקי:

ואם הוא מכין והעירייה מתקנת, זה בסדר? גם לא?

זה מה שעושים אגב? לא?

גב' להבי:

אני רוצה להראות לכם, בהצטרפות שלי לדברים של שלי- אני מחזיקה את ערימת המסמכים, כדי שיראו באמת מה קיבלנו ביום שני. אבל על זה שקיבלנו את החומר ביום שני אני לא יכולה להלין באותה מידה מפני שאני שותפה כבר מתקופת חזון העיר, למעלה מ-8 שנים, למעלה מעשור. ואני באמת רוצה להתחיל בכמה מילים טובות לצוות. אני חושבת שעשיתם באמת עבודה לאורך תקופה מאוד ארוכה. אני עצמי שיגעתי אתכם בשאלות בשלושה הימים האחרונים בלי הפסקה, ובסה"כ נעניתי-גם בהרחבה וגם במקצועיות רבה, אז קודם כל באמת תודה על התקופה הארוכה הזאת. אני חושבת שאחד המסמכים המדהימים באמת זה מסמך חזון העיר-שאני כל פעם רואה איך אנחנו לוקחים ממנו קטעים ואיך הוא משמש כבסיס לכל מדיניות העירייה, וכל פעם שאנחנו מייצרים איזהשהו מסמך יעדים ומטרות לשנים הבאות, ואם אנחנו מתבססים על חזון כזה במתאר- אנחנו צועדים לכיוון טוב.
אני רוצה להתייחס ל-3 נקודות עיקריות:

האחת זה נושא התחבורה, כי אני קצת אמונה על תחום התחבורה. אין הרבה דברים בתחום התחבורה בתכנית הזאת, באמת מפני שתל-אביב לא מייצרת באמצעות התכנית הרבה כבישים חדשים. בסה"כ רוב הכבישים שקיימים בתכנית הם כבישים קיימים מתכניות תקפות, ויש לנו רק שני אזורים שבהם אנחנו מוסיפים כבישים- שזה כביש הנופש- שנחץ לנו מאוד מאוד לצורך פתיחת הפיקוק ברמת החייל, והכביש הנוסף זה שלבים-במקטע שהוא לא מאושר-שזה המקטע שנכנס לנווה צדק. אני רק רוצה להדגיש שבתשובת הצוות ובתשובת וועדת ההתנגדויות להתנגדות של נווה צדק- אני פשוט ראיתי אותה בשני נוסחים, ואני רק רוצה לוודא שהנוסח הנכון והמאושר אומר שהוועדה המקומית החליטה שדרך זו, צפונית לדרך אילת, תהיה ברוחב של נתיב תנועה אחד לכל כיוון- כמו ברחובות עירוניים רבים אחרים הקיימים בעיר ומאפשרים נגישות לחלקי העיר השונים. זאת אומרת, אם ההחלטה של הוועדה המקומית היא משמעות ההחלטה-אז זה בסדר, כי יש את זה בשני נוסחים שונים.
זה הדבר שרציתי להבהיר.

ועוד אני שמחה מהתנגדות מהנדס העיר שאמר- לא רק קידום מערכת רב אמצעית, אלא נתן העדפה למערכת רב אמצעית, ואני חושבת שבפרק של תחבורה נכתב במפורש-שתינתן העדפה לתחבורה ציבורית, להולכי רגל ולרכבי אופניים, וזו פריצת דרך בעיר שמבוססת על מינוע של כלי רכב פרטיים.

הנושא השני שאני רוצה לדבר עליו מתקשר למה שהצגתם-הגדלת מצאי הדיור מ-30,000 ל-100,000, 170,000 סה"כ, ועלייה צפויה בהיבטים של מימוש ב-25% לפחות בהיקף התושבים-שזה יופי, אבל אני רוצה לחדד משהו נוסף. מהנדס העיר בהתנגדות שלו קובע תמריצים להתחדשות עירונית. ואותי עניינו התמריצים ב-3 אזורים בעיר-שהם בעיני אזורים שזקוקים לדחיפה יותר רצינית שלנו, שזה אזור פלורנטיין, אזור מבואות יפו ואזור התחנה המרכזית. לגבי מבואות יפו-ראיתי שהרחבנו את השטח להגדרת אזורי התחדשות עירונית. ובאזור התחמ"ת נכנסתי קצת לבדיקה יותר מדוקדקת, וראיתי שבאזור התחמ"ת יש לנו אזור שנקרא 802, ובאזור 802 הזה שבדקתי אותו כדוגמא-מצאתי שהרחק הוגדל, וגם היקף הדיור הוגדל, אבל יש לנו אזור שהוא 100% מגורים, אזור שהוא 50% מגורים, שלושה אזורים של 40% מגורים ואזור אחד של 30% מגורים. ומה שאני רוצה לבקש בהקשר הזה, דווקא משום שאני חושבת שהמגורים הם אלה שיידחקו את חיי הלילה האפלים החוצה, ואם לא יהיו מגורים ותהיה רק תעסוקה- ייווצר לנו חור שחור כמו הבורסה, ולכן אנחנו צריכים באזורים האלה את קיבולת המגורים המינימאלית של 40%. מה שאני הייתי רוצה, וכבר דיברתי עם הצוות, הייתי רוצה שהנושא הזה ייבדק על ידי הצוות המקצועי לפני ההפקדה-פעם נוספת, כלומר לקראת הדיון הסופי, לפני המחוזית, ה-802 הזה שקבעתם בו הרבה חלקיקי חלקיקים, ואז אני מאמינה שהתחמ"ת יקבל את היקפי הדיור שלו. אם אתם רוצים ספציפית אני אתן לכם את זה: 802 ג' – למשל זה 30%, 802 ד' זה 40%, ו-802 ב' זה 100% ו-802 א' זה 40%, ויש עוד 802 שהוא 50%. ביחס ל-802 ג' אני מבקשת לבדוק את ה-30% ואת האפשרות להעלות אותו ל-40%.

הדבר האחרון שאני רוצה לדבר עליו-כדי לא להרחיב יותר מידי, זה הנושא של שטחי ציבור. מר"צ בקדנציה הקודמת- היינו 3 חברים, ובדיונים היינו מאוד מאוד ערניים, ואז היה שינוי בכביש שלבים ובתמהיל של 25% לתעסוקה בשלבים לעומת 75% למגורים, ואני רואה שכל החלטות המועצה נשמרו פה. אבל הנושא של שטחי ציבור היה נושא שמאוד בער בעצמותינו, ולא היתה אז פרוגרמה לשטחי ציבור- שהפכה עכשיו לחלק מהתכנית, ואני הראשונה שמברכת על זה, כי אני חושבת שצריך באמת לשמור על שטחי הציבור. אז קודם כל אני מברכת את מהנדס העיר- שבהתנגדותו הוסיף את המילה גודל לנושא של השטחים, הוספת בסעיף 39 את המילה גודל, "לא תופקד תכנית המשנה או ממירה שטחי ציבור אלא אם כן התכנית מקצה בתחומה שטח חלופי בגודל וייעוד זהים", גודל דיברנו רק על איכויות, היום אנחנו מדברים גם על גודל, לדעתי זה נותן לנו תשובה טובה. אבל, כאשר הסתכלת על תכניות מצב קיים אל מול תכניות מצב מוצע, ראיתי, ועל זה הייתי מבקשת הסבר מהצוות, ראיתי הרבה מאוד אזורים שהם במצב קיים, מסומנים בהם שטחים חומים, למשל אני אתן דוגמא: באזור של מתחם הנחושת פינת בגין, למשל באזור יצחק שדה, באזור מנחם בגין-השומרון, מצאתי כמה מקומות כאלה, ובמצב מוצע השטחים החומים נעלמו, ובדרך כלל נצבעו בסגול. אני מתייחסת ליעוד כדבר מאוד רציני, ולמרות שלא סימנתם את החומים- זה שחום הופך להיות סגול-זה מדאיג אותי. אז אני רוצה לשמוע מכם תשובה איך זה עומד מול המשפט- לא מפחיתים, ולא בגודל.

עוד דבר שאני רוצה לשאול נקודתית: יש כמה צ'ופצ'יקים קטנים שסימנתי בסגול. אני אתן דוגמא באזור שאני מכירה- יצחק אלחנן - השחר, אזור מוכר לי היטב עקב מגדלי יצחק אלחנן א', ב' ו-ג' שהם מגדלים למגורים. פתאום עשיתם שם מגדל חדש או סימן חדש לרחק ענק-סגול, שזה מראה על מגדל חדש. זו לא תכנית קיימת, ואני שואלת את עצמי-האם אנחנו לא מכשירים תכנית דרך הסימון הזה.

חוץ מזה, וזו השאלה האחרונה- מסחר בקומת הקרקע. באזורי מגורים הוועדה הבהירה שבאזורים מעורבים מסחר הוא בגדר חובה בקומת הקרקע, ובאזורי מגורים אנחנו עמדנו על זה שזה יהיה רשות ולא חובה. אני מבקשת על זה הבהרה. ואני אשמח גם לתשובה על היטל ההשבחה, כי באמת אני שומעת הרבה מאוד מאנשים-שאלם התכנית יוצרת להם זכויות של רחק ושל בינוי, והם מוכרים היום את הדירה והייתכנות של המימוש היא מאוחרת, אם הם יידרשו לשלם היטלי השבחה.

קריאה:

יש תשובה.

עו"ד להבי:

אנחנו לא שמענו את התשובה בוועדה.

קריאה:

אמרנו את זה בוועדה.

מר ספיר-היו"ר:

תודה רבה.

גבי לסקי, חברת המועצה, חברת המליאה.

גב' טולקובסקי:

מה ההבדל בין מליאה למועצה?

מר ספיר-היו"ר:

ישויות משפטיות שונות.

גב' לסקי:

תודה רבה.

אני רוצה להודות לדורון ולכל הצוות, באמת ישבתי בכמה וכמה דיונים והיה תהליך מאוד מלמד, היה מעניין וחבל שאני לא יושבת שם יותר.

ובכל זאת, ועל אף ששמעתי גם שם את ההסברים, יש כמה נקודות שאני באמת רוצה להעלות, שחלקן הועלו כבר על ידי מיטל ושלי. שלי-כאילו שקראת את ההתנגדות שלי בוועדה בכל מיני נושאים וזה עולה פה.



גב' דביר:

לא יכולתי, לא קיבלתי.

גב' לסקי:

בנושא של היטל השבחה למשל, אני לא אחזור על הדברים האלה אבל

הדברים נאמרו.

מר ספיר-היו"ר:

אני זוכר שאמרת את זה. אני עד.

גב' לסקי:

תודה.

היטל השבחה. למרות שלא כולם שם חשבו כמונו- אני חושבת שבאמת חשוב לומר את זה שוב, שאם אנחנו יכולים לשחק עם מועד הקבלה של היטל ההשבחה, אנחנו יכולים להוריד,

מר ספיר-היו"ר:

נתייחס לזה.

גב' לסקי:

לגבי העניין שהחומר לא נשלח מספיק זמן מראש, על אף שאני יושבת בוועדות-כדאי שאנחנו נקבל את החומר לפני זה, כי זה המון חומר, ומאחר שלא יושבתי בכל הוועדות- חשוב לראות איפה התקבל ומה התקבל-כדי שנוכל להתכונן כראוי.

בנושא של הנספח החברתי: אני חושבת שזה צריך להכנס אל תוך הוראות

התכנית. לא ברור לי מדוע אנחנו נותנים יד חופשית לוועדה להחליט מי יקבע את זה. אנחנו מפספסים הזדמנות פז לקבוע בהוראות התכנית שיש להכניס גם מסמכי מדיניות וגם את הנספח החברתי-שזה מאוד חשוב ומרכזי לנושא התכנון, בטח תכנון כפי שאנחנו רוצים לראות אותו.

עוד נושא שלא עלה בוועדה בישיבות שאני יושבת, אבל ראיתי את זה תוך

כדי שעברתי על החומר, החלטה בנוגע לככר אתרים. זו החלטה שאיננה ברורה לי- מדוע יש צורך לתת זכויות ליזמים בככר אתרים. מעניין אותי לדעת מאיפה הדרישה הזאת הגיעה. מדובר בככר שבעצם אנחנו רוצים להוריד אותה לרצפה, למה אנחנו נותנים פה זכויות- לא ברור לי. נראה לי שיש פה איזו בעיה וזה לא במקום.

דבר נוסף, וזו אולי שאלה משפטית לעוזי: ישנה הערה בנוגע לדיוור בר השגה.

בסוף הנושא של דיוור בר השגה שאני מברכת על כך, וגם ההתנגדות מדברת על זה באופן מאוד רציני, יש שם הערה בסוף של מהנדס העיר-שבמידה ותיקון 101 לא עובר- אנחנו מבטלים את כל הדיבור בנושא דיוור בר השגה שקיים בתכנית. אני שואלת אותך-האם אנחנו חייבים את תיקון 101 או שעדיף תיקון 101? אני חושבת שמבחינה משפטית-גם אנחנו יכולים לקבוע קריטריונים במידה שתיקון 101 לא עובר, ואני מבקשת לבדוק את זה לפני שזה עובר למחוזית, כי חבל שבגלל שהתיקון לא יעבור אנחנו נזניח את הנושא של דיוור בר השגה.

מר גיצין:

היתה לזה התייחסות.

גב' לסקי:

אני אשמח לשמוע.

ודבר אחרון, שזה באמת איזה מן ציפור נפש מהרגע שהגעתי לפה. אני מבקשת באמת, בכל הקשור להסכמים שלנו עם אונסק"ו, שכל תכנית, כל התנגדות, כל מה שאנו נעשה, יעבור בהתאם לקווים של אונסק"ו, מאחר שכפי שאמרתי, והלכתי ובדקתי את עצמי, ואנחנו כן ברשימה השחורה. אסור שזה יקרה.

מר ספיר-היו"ר:

אנחנו לא ברשימה השחורה.

גב' לסקי:

אנחנו כן דורון, לצערי, ואפילו קיבלנו התייחסות לזה בוועדה.

עו"ד עוזי סלמן:

זה לא רשימה שחורה.

מר ספיר-היו"ר:

אנחנו לא בשום רשימה שחורה.

גב' לסקי:

ודבר אחרון- בנוגע לשטחים ציבוריים. אני מציעה, על אף שהתדריך הממשלתי לתכנון הוא לא מסמך מחייב-כפי שהבנתי בוועדה, מאחר שהוא כן קובע שטחים מינימאליים, אני מבקשת שכן נכלול את זה בתוך התכנית, לפחות כהגדרה מינימאלית לשטחים ציבוריים של התכנית. זהו. תודה רבה. ואני באמת מודה לכל הצוות שעשו באמת עבודה רצינית והיא מלמדת אותי הרבה.

גב' טולקובסקי:

כל אחד מאתנו דיבר ישר ולעניין. כמובן, מאוד מאוד שמחתי, נושא שהיה אג'נדה שלי בקמפיין וגם עכשיו זה הגדלת היצע הדיור בעיר, ומאוד מאוד שמחתי על התיקון של מהנדס העיר-שהגדיל את מספר יחידות הדיור, ואני מאוד שמחה על כך. אבל, ואני רוצה להתרכז בזה, במרכיב לא מבוטל מיחידות הדיור שמתוארות על ידי מהנדס העיר כתוספת כתוצאה מההתנגדויות שלו ובכלל-זה בהתחדשות עירונית. אנחנו יודעים שבפועל תכנית מתאר היא תכנית עקרונית, ובמציאות אנחנו נמצא את עצמנו בעוד 10 שנים במשהו שהוא ממש לא דומה למה שתכנית המתאר תכננה, אלא המציאות כמו שהיא קורית במסגרת החוקים שתכנית המתאר שמה עליה, ואנו נמצא את עצמנו בעוד X שנים, אם זה 10 או 15, עושים תכנית מתאר חדשה לאור מה שבעצם



התממש בפועל מתכנית המתאר הזאת. ולכן אני רוצה לדבר כאן על השלב הבא. עכשיו, כשיש לנו תכנית מתאר, עדיין, למי שלא יודע יש הרבה בלגן עוד עד שהיא מתממשת ואיך היא מתממשת, ועדיין הצוותים שהיו מעורבים בהכנת תכנית המתאר- יהיו גם אחראים לאיך היא מתממשת בפועל, וערים, והאיפיון של ערים והייחוד של ערים נקבעים לא פחות- על ידי המסלול שבו היא מגיעה לאן שהיא רוצה להגיע. לעוד 170,000- אם נגיע במסלול מסוים תהיה עיר יותר טובה, אם נגיע במסלול אחר- תהיה עיר פחות טובה. והמסלול הוא תלוי הבירוקרטיה שתתנהל עכשיו- במימוש של תכנית המתאר לתכנית מפורטת ולפרויקטים בפועל, ובעיקר בתחום של התחדשות עירונית, המסלול יותר ישפיע בהתחדשות עירונית- על איך שהעיר תיראה בטווח הארוך. לכן אני מכאן, בהזדמנות זו, אחרי שאני מברכת את הצוותים, לא כולם פה, אחרי שאני מברכת את הצוותים על העבודה היפה שהם עשו, אני ממש ממש מבקשת את תשומת לבם לזה שמאוד חשוב שהדברים גם יקרו, וצריך לעזור להם לקרות ולגרום להם לקרות. ואם אני הולכת ספציפית לנושא של התחדשות עירונית, כשאנו עושים התחדשות עירונית-יש לנו תושבים שצריך להגיע אתם להסכמות. זה לא קרקע של מינהל מקרקעי ישראל וגם לא אוכלוסיות עם זכויות שיש לנו קצת קשיים אתם. יש לנו בעיר תושבים-בעלים, טאבו מלא, שאתם אנחנו צריכים לשתף פעולה. כדי שהמימוש יהיה איכותי, כדי שהמימוש יהיה צודק, כדי שהמימוש יקרה בטווח סביר, אנחנו חייבים לעבוד אתם, וללמוד איך לעבוד אתם זה משהו שהעיר לדעתי עדיין לא מספיק התנסתה בו ולא מספיק עבדה עליו. זה בעיקר מה שאני רוצה להגיד. זהו. תודה רבה.

מר ספיר- היו"ר:

עוד מי מחברי המליאה?

גב' דביר:

דורון, יש עוד שתי נקודות שרציתי להתייחס אליהן ולא התייחסתי. אני חושבת שמהו שהוא מאוד מאוד קריטי הוא-שככל שאנחנו כעירייה נותנים זכויות בנייה עודפות ליוזמים-על מנת שיפצו תושבים בפינוי, כאשר אנו שומעים טענה של יזם שאומר- אני לא יכול לפצות תושבים מכיוון שאין לי מספיק תמריץ כלכלי, והעירייה הולכת לקראתו, מוסיפה זכויות בנייה, מכפילה אותן, ובסופו של דבר משאירה את זה בידי היוזמים-זה חטא מאוד גדול. והיתי מבקשת שבכל פעם שמפצים יזמים בצורה של העלאת זכויות הבנייה שלהם על מנת שיפצו תושבים במקום, שהדבר הזה יופיע באותן תכניות מקומיות או באותן תב"עות נקודתיות. גבעת עמל- שהופיעו פה היום, ואני לא ידעתי שהם יגיעו, זה מקרה קלאסי שבו היוזמים קיבלו תוספת זכויות בנייה בשביל לפצות את התושבים, ובסופו של דבר חובת הפיצוי נעדרה מהתכנית עצמה. אני חושבת שזה סעיף שחייב להופיע בתכניות נקודתיות או בתכנית המתאר.

מר לדיאנסקי:

זה לא קשור לתכנית המתאר.



מר ספיר-היו"ר:

זה לא קשור.

גב' דביר:

והנקודה האחרונה זה באמת אותה הערה שמופיעה בעמוד 19 למה שחילקתם היום, שהיה ולדעת הוועדה המחוזית לא ניתן לכלול את הסעיפים הנוגעים לדיוור בהשג יד כמו שעוגן בתיקון 101, אז היא יכולה למעשה למחוק את זה. ההערה הזאת- מעבר להיותה כוחנית-זו הערה שבעצם שמה כאות מתה את כל העניין,

גב' לסקי:

תגידי שאמרתי את זה לפני שנייה.

גב' דביר:

יפה, אז אנחנו חושבות אותו דבר.

אלה שתי הנקודות.

תודה.

גב' להבי:

אני רק רוצה לומר דבר אחד :

סיעת מר"צ-גבי לסקי, אפרת טוקלובסקי וגם אנוכי- כתבנו לך דורון בזמנו. אני חושבת שהסוגיה הזאת אמנם לא קשורה למתאר אבל טוב שהיא נאמרת. אנחנו הוצאנו לך מכתב שמבקש- שבאמת במקום שבו נותנים עודפי זכויות ליזמים-אנחנו צריכים להבטיח אותן- בין אם ברישום בטאבו, בין אם ברישום מובהק בתוך התכניות, ולשים את זה אפילו באיזושהי קופה נפרדת-עירונית. הוצאנו על זה מכתב בזמנו, אנחנו מצפים להתייחסותך בהקדם, זה אמנם לא קשור לתכנית המתאר אבל זו סוגיה שבגללה לפני כמה דקות הגיעו לכאן תושבים.

מר ספיר-היו"ר:

התייחסויות ותשובות.

גב' צילי בר-יוסף:

אני אענה על חלק, ואחר כך חברי צוות אחרים יענו.

הנושא של קומת קרקע מסחרית עלה פה כמה פעמים. אין חובה של חזית מסחרית בכל העיר. יש סימון של חזית מסחרית, מסומן בתשריט ייעודי הקרקע, ושם צריך לעשות חזית מסחרית, זה בדרך כלל רחובות מסחריים שכבר קיימים היום, אין פה איזושהי הפתעה. בנוסף לזה יש באזורים מעורבים, מעורבים באזורי תעסוקה.

גב' להבי:

כלומר, חובה רק באזורים מעורבים, אין באזורי מגורים חובה.

מר ספיר-היו"ר:

לא.



גב' צילי בר-יוסף:

אלא אם כן יש סימון בתשריט, אבל זה בדרך כלל בדיזינגוף וכו'.

מר לדיאנסקי:

מה זה ברחוב אינשטיין?

גב' להבי:

אז תגידי שזה רק בעורקים ראשיים.

גב' צילי בר-יוסף:

זה בוודאות עורקים ראשיים.

זה נושא אחד.

לא כל ההערות היו לתגובה.

מר ספיר-היו"ר:

שטחי ציבור.

גב' צילי בר-יוסף:

לגבי שטחי ציבור תכף יענה עודד.

מר ספיר-היו"ר:

שיתוף ציבור. היתה התנגדות בנושא הזה.

גב' צילי בר-יוסף:

שיתוף ציבור-היתה התנגדות והיתה החלטה להפנות לנוהל הקיים.

גב' דביר:

הנוהל לא הובא לאישור המועצה.

מר ספיר-היו"ר:

אנחנו עובדים כיום על הכנת נוהל חדש- מעודכן לשיתוף ציבור. הנוהל הזה

יובא לאישור הוועדה המקומית בעתיד הקרוב, בחודשיים-שלושה הקרובים, ואפשר יהיה להתייחס אליו.

והתכנית מפנה אל הנוהל הזה כפי שיאושר מעת לעת.

גב' דביר:

אם כך, גם נוהל שיתוף ציבור צריך להיות מגובש בשיתוף ציבור.

מר ספיר-היו"ר:

נוהל שיתוף הציבור יהיה מגובש בשיתוף הציבור. זה נאמר גם בהחלטה

שלנו.

גב' צילי בר-יוסף:

הנושא של שלבים : אם טעינו באיזשהו מקום, החלטת הוועדה פה היתה-
מצפון לדרך אילת- נתיב אחד לכל כיוון, זו היתה החלטת הוועדה, ואם כתוב היה באיזשהו מקום
אחרת-זו טעות שנפלה וצריך לתקן אותה.
התחדשות עירונית-זה לא קשור באמת לתכנית. תכניות עיצוב הן בהחלט
רצויות ונכונות אבל זה לא קשור לתכנית המתאר. תכנית המתאר מתנה- ככל שניתנים תמריצים לנושא.
על שטחי ציבור יענה עודד.

מר עודד גנוסר:

התשריטים בנושא שטחי הציבור : קודם כל יש הוראה ברורה בתכנית
המתאר- שאין ביטול ואין צמצום של שטחי ציבור, לא ירוקים ולא חומים, הוראה חד משמעית. זה שזה
לא מופיע בתשריט של אזורי העיר, זה בגלל רזולוציה של התכנית. זה לא אומר שזה לא נשמר על ידי
הוראות תכנית המתאר. למעשה אסור לבטל ואסור לצמצם שטחי ציבור, חד משמעית-זה כתוב בשני
הסעיפים- גם בסעיף של שטחים לבנייני ציבור, וגם בסעיף של שטחים פתוחים.

גב דביר:

התנגדות מהנדס העיר שאומרת את זה תכנס כחלק?

מר עודד גנוסר:

לא. זה כתוב כבר בתכנית המוקדית.

גב' להבי:

והוא הכניס את המילה גודל כדי להבטיח גם את הגודל.

מר עודד גנוסר:

הכוונה היתה לגודל, ואם זה לא היה ברור-הוספנו את המילה גודל. חד

משמעית.

עלה עוד נושא- להשתמש בנורמות של התדריך לתכנון הקצאת קרקע לצרכי

ציבור. אנחנו למעשה משתמשים בזה בתהליך הפרוגרמאטי אבל לא באופן קשיח. זה לא הנחייה
ממשלתית, זה תדריך מנחה, ואנחנו משתמשים בו כל הזמן- גם בלי לעגן את זה בתכניות.

גב' לסקי:

אבל לפעמים אתם עושים פחות?

מר עודד גנוסר:

וודאי.

גב' לסקי:

למה?



מר עודד גנוסר:

כי לפעמים אין אפשרות. התכנית גם מראה איך אנחנו עושים את זה. אם אי אפשר להקצות קרקע- אנחנו מבקשים הקצאה של שטח בנוי בתוך מבנה סחיר.

מר ספיר- היו"ר:

בתוך מבנה לגן ילדים וכו'.

מר עודד גנוסר:

תכנית המתאר מראה בדיוק את הפרקטיקה שעל פיה אנחנו עובדים.

מר ספיר- היו"ר:

יש היררכיה.

מר עודד גנוסר:

ומה שכתבנו, המחוזית ביטלה את זה ואנחנו מנסים להחזיר את זה בהתנגדות מהנדס העיר, שניתן יהיה גם במקרים מסוימים-כאשר לא ניתן להקצות גם שטח בנוי, להעביר כספים לתוך קרן יעודית-כי שניתן יהיה לרכוש שטחים ולפתח שטחים קיימים. אנחנו מקווים שזה יחזור בדיונים.

גב' דביר:

מה לגבי הוספת שטחים בהתאם להיקף?

מר עודד גנוסר:

כל תכנית חדשה תהיה חייבת לעמוד בנספח הפרוגרמאטי של התכנית. תכנית חדשה אמורה להקצות את השטחים שהאוכלוסיה שלה אמורה להעמיס על העיר. זה כלל ברור.

מר ספיר- היו"ר:

נאמר בהתחלה שלא מוציאים היתרי בנייה מכוח התכנית. בכל מה שקשור לתכנית המתאר יש להכין תכניות מפורטות, כשכל השיקולים יישקלו במסגרת התכניות המפורטות.

שאלה:

מה לגבי שטחי הציבור?

מר עודד גנוסר:

עניתי שזה עקב הרזולוציה של תכנית המתאר. תכנית המתאר- בתשריט שלה- הוא תכנית לאזורי יעוד. העיר כולה מכוסה אזור יעוד מגורים, באזור יעוד מגורים- יש מתחת שצ"פים, שב"צים, מרכזים מסחריים וכד'. זה שפת תכנון אחרת מאשר שפת התכנון של תכניות מפורטות. יעודי קרקע הקיימים- החום והירוק –לא נפגעים. כפי שאמרתי, בשני סעיפים בתכנית יש הבטחה ברורה לגבי כל השמירות של הדברים האלה.



מר ספיר-היו"ר:

נושא היטלי השבחה.

תציג את עצמך קודם כל.

עו"ד שלום זינגר:

שמי שלום זינגר, אני לא עובד עירייה, אני עו"ד חיצוני שמלווה את התכנית הזאת, ואני אענה לכם על שאלת היטל השבחה.

היטל השבחה לא ניתן להסדיר בתכנית ככלל, לא משנה מה תחליטו-אי אפשר להסדיר את זה בתכנית, כי מי שמסדיר היטל השבחה זה חוק, אי אפשר להתנות בתכנית על היטל השבחה. ובכל אופן, כדי להניח את דעתכם אומר שני דברים:

א. בתיקון 103 שנמצא היום בהצעת חוק שמקודמת-מוצע אכן שתכניות כוללניות מהסוג הזה לא יחייבו בהיטל השבחה, והיטל השבחה יידחה לשלב המימוש. זו הצעת חוק ממשלתית.

גב' להבי:

ואם לא יאושר?

עו"ד שלום זינגר:

אם לא יאושר- אין מה לעשות.

גב' דביר:

הוועדה יכולה.

עו"ד שלום זינגר:

הוועדה לא יכולה. עו"ד שלי-התשובה היא לא, הוועדה לא יכולה. שאלת על ירושלים. כתבתי את תכנית המתאר של ירושלים, היא מופקדת, אין הוראה כזאת כי אין הוראה כזאת.

גב' דביר:

יש הוראה כזאת.

עו"ד שלום זינגר:

אין. אפשר להתערב? אני אשמח מאוד. אין אפשרות להתנות על העניין הזה. בפועל, מה שעושים השמאים המכריעים-הם לא מחייבים על תכנית כוללנית, הם לא רואים את זה כהשבחה, דוחים את זה בפועל לשלב האחר.

גב' להבי:

הנה הנוסח של ירושלים. בבקשה הנוסח של ירושלים.

גב' לסקי:

זה כן מופיע בירושלים, אתה אמרת שאתה כתבת את זה.



עו"ד שלום זינגר:

אין כזה.

גב' לסקי:

אבל אני קראתי את זה.

עו"ד עוזי סלמן:

רבותי, כמו שנאמר פה- היטל השבחה הוא בגדר מס, הוא מוסדר בהוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. לא ניתן לשנות את ההסדרים שקבועים בחוק באמצעות תכנית. יש היררכיה מסודרת של הדין, ותכנית היא לעולם כפופה להוראות של חוק ואי אפשר להתנות עליהן. כמו שנאמר לכם, קודם כל אני מקווה שכולם יודעים שתיקון 101 לחוק התכנון והבנייה אושר והוא נכנס לתוקף ב-1 באוגוסט. ב-1 באוגוסט הוא נכנס לתוקף. לגבי החלק השני של הרפורמה- של הפרקים הכלכליים-שגם עוסק בתיקון של התוספת השלישית, בדיוק כמו שעו"ד זינגר אמר- זו הצעת חוק ממשלתית, והמדינה יזמה את זה שהמועד של מימוש זכויות לא יהיה במועד של מכר, של העברת הזכויות, אלא הוא יידחה בתכניות כוללניות כאלה- למועד של מימוש זכויות בפועל, קרי הוצאת היתרי בנייה. זה הנושא. אי אפשר בתכנית להתנות, ואם יש תכנית שכתבה את זה, כולל תכנית המתאר לירושלים-שאני לא מאמין שכתבה את זה, זה פשוט לא בהתאם להוראות הדין.

מר מדואל:

התכנית הזאת- תכנית המתאר- נחשבת תכנית משביחה לצורך היטל או

שלא?

עו"ד עוזי סלמן:

כל תכנית, על פי הוראות התוספת השלישית, יכולה להיות תכנית משביחה אם היא לא תכנית פוגעת. אם היא תכנית משביחה אפשר לגבות מכוחה היטל השבחה בעיתוי של מימוש זכויות, כאשר מימוש זכויות מוגדר- או במכר של הזכויות או בהוצאת היתר בנייה. אלה הוראות החוק, אי אפשר להתנות עליהן. היום מקדמים תיקון לחוק שאומר שלא יגבו את היטל השבחה במועד של מכר, של העברת הזכויות אלא במועד של הוצאת היתר הבנייה, בעיקר כאשר זה נוגע לתכניות כוללניות מהסוג הזה. אנחנו חושבים שזו תהיה תוצאה טובה ונכונה-בדיוק כמו שהגב' דביר הציגה, אנחנו חושבים שזה נכון עניינית שכך זה יהיה, ואנחנו מקווים מאוד שהתיקון הזה יעבור כמו שהוא מוצע, ובא לציון גואל. צריך לזכור שיש סיכוי שהתיקון הזה גם יאושר לפני שתכנית המתאר תאושר, וגם אם לא, ואם הוא יאושר אפילו קצת אחרי, עדיין הנושא של מימוש זכויות ימצא את הפתרון שלו. אני מקווה וכולנו מקווים שהוא יוסדר כמו שנאמר פה כרגע. עד לאותו מועד- מה שקובע זה הוראות החוק התקפות ולא הוראות של תכניות תקפות.

מר ספיר-היו"ר:

תודה ליועץ המשפטי לעירייה.

גב' אורלי אראל:

מיטל, לגבי השאלה שלך על יצחק אלחנן, הצופצ'יק הקטן לתעסוקה, כמו שקראת לו, זו בעצם תכנית שנכנסה עכשיו לתוקף- יצחק אלחנן ב'.

גב' להבי:

ב' הוא לתעסוקה? הוא לא למגורים?

גב' אורלי אראל:

ב' הוא חצי חצי, לכן זה נכנס ככה- כאזור תעסוקה. זה לגבי יצחק אלחנן.

גב' להבי:

כלומר, זה שני המגדלים שמאושרים, זה לא מגדל שלישי שלא יודעים עליו?

גב' אורלי אראל:

ממש לא. ויש הערה שהכנסנו בתכנית המתאר כתיקון טכני-כדי להבהיר שביצחק אלחנן יותרו אך ורק שני מגדלים.

ככר אתרים : ככר אתרים הופקדה למיטב זכרוני- עם רחק 6. הוגשה התנגדות לככר אתרים-בבקשה להעלות את הרחק ב-1, להגיע ל-7, על מנת שתהיה גמישות תכנונית, כדי שאפשר יהיה לקדם תכנית שתהיה לה גמישות תכנונית-שהיא תגיע לפה והוועדה המקומית צריכה לאשר אותה, וזה עד רחק 7, כדי שאפשר יהיה בתכנית עתידית ושהיא תהיה כלכלית, להוריד את הככר, להעלות את רחוב הירקון למפלס הרחוב, וכדי ששד' בן גוריון יוכלו להגיע לים. זה לא שאנחנו הצגנו תכנית, זה לא שיש תכנית שאולי תגיע לוועדה בעתיד הקרוב, אבל כדי לאפשר גמישות כלכלית ותכנונית ליזמות-שתוכל ותאפשר להוריד את ככר אתרים. זאת המשמעות. על זה היזמים-בעלי הקרקע הגישו התנגדות, ואנחנו המלצנו לוועדת המשנה, לוועדת ההתנגדויות- לקבל את ההתנגדות, ואכן הוועדה דנה בזה דיון ארוך וקיבלה את המלצת הצוות.

מר ספיר-היו"ר:

זה היה בצוות של מדואל, נכון?

גב' אורלי אראל:

כן.

גב' לסקי:

לא ברור לי.



אם אנחנו מדברים על שטח שהוא ככר, שאנחנו רוצים להוריד את זה למטה, ואחר כך צריך לעשות עבודות, אולי מדרגות, אולי ירידה, אני לא יודעת מה, איזה יזמים אני צריכה? הרי אני לא רוצה לבנות על הככר.

מר לדיאנסקי:

זה לא שלך.

גב' להבי:

זה לא שלך.

מר ספיר-היו"ר:

הככר היא בית משותף. ככר אתרים היא בית משותף.

גב' אורלי אראל:

של יום, של בעלים בשם שיף, חלק אתרים, חלק שיף.

גב' לסקי:

למה בככר שאני רוצה להוריד- אני צריכה לתת?

גב' אורלי אראל:

לגבי אונסק"ו.

כמו שדורון אמר- אנחנו נמצאים בקשר הדוק עם נציגות אונסק"ו בארץ ואונסק"ו חו"ל. אני שוב אומרת. מה שאת אומרת שאנחנו אתר בסכנה- לנו לא ידוע על זה, לא קיבלנו שום הודעה, שום מכתב פורמאלי, שום פנייה פורמאלית שאומרת שתל-אביב היא אתר בסכנה.

גב' לסקי:

אתם אמרתם. בוועדה אפילו הזכרתם שהורדתם בניין אחד יותר ממה

שצריך, ואנחנו כן ברשימה.

גב' אורלי אראל:

מה זה-הורדתם בניין אחד יותר ממה שצריך? לא הבנתי.

מר ספיר-היו"ר:

גבי לסקי, אני חושב שאת מתבלבלת.

גב' לסקי:

לא, אני לא מתבלבלת, זה נמצא.

מר ספיר-היו"ר:

העובדה היא שאנחנו לא ברשימה, אז מה זה משנה?

גב' לסקי:

אבל אנחנו כן, אנחנו כן.



מר ספיר-היו"ר:

לא, אנחנו לא.

גב' לסקי:

אנחנו ברשימה של אתרים בסיכון.

קריאה:

העיר הלבנה היא ברשימה השחורה של אתרים בסיכון.

גב' אורלי אראל:

אז אני רוצה להגיד משהו למועצה בקשר לתכנית הרובעים. אני אומרת שוב: לנו, לא למהנדס העיר, לא ליו"ר הוועדה המקומית שהוא גם יו"ר ועדת השימור, לא לצוות המקצועי- לא ידוע שאנחנו אתר בסכנה. לא קיבלנו שום מכתב פורמאלי מאונסק"ו. ועכשיו מעבר לזה: תכנית הרובעים שעליה בעצם לכאורה אפשר היה לקבל הכרזה של אתר בסכנה- הוקם שולחן עגול יחד עם נציגות אונסק"ו- שדורון ספיר היה יו"ר השולחן העגול, ובשולחן העגול נציגות אונסק"ו הגיעו להסכמות שהוטמעו בתכנית הרבעים- שאושרה למתן תוקף. כך שאונסק"ו הסכימו, וההסכמות של השולחן העגול הוטמעו בתכנית הרבעים על ידי הוועדה המחוזית. כך שגם אם היינו אתר בסכנה-היום אין סיבה להיות אתר בסכנה כי הכל נעשה בהסכמות.

גב' לסקי:

אני אביא לך את זה.

מר ספיר-היו"ר:

אנחנו לא קיבלנו שום הודעה רשמית על זה.

מר גבולי:

קודם כל משפט אחד: זה כבר לא מעניין אם אנחנו ברשימה השחורה או לא.

גב' לסקי:

למה לא?

מר גבולי:

כי אנחנו עושים את הכל כדי לענות על ההכרזה ולשמור עליה. יתרה מזאת: אונסק"ו אפילו לא הגישו התנגדות על תכנית הרובעים למועצה הארצית, זאת אומרת-שאנחנו צודקים.

גב' לסקי:

אונסק"ו ישראל, אבל אונסק"ו בינלאומית כן.

גב' אורלי אראל:

הם לא הגישו ערר למועצה הארצית.



גב' לסקי:

לא, הם לא הגישו.

גב' אורלי אראל:

זאת אומרת-שהם קיבלו את תכנית הרובעים, אחרת הם היו מגישים ערר

למועצה הארצית.

גב' לסקי:

.O.K

מר ספיר- היו"ר:

הם הגישו התנגדות לנו, אבל לא הגישו למועצה הארצית.

גב' אורלי אראל:

הנושא האחרון שאני רוצה להתייחס אליו הוא התחנה המרכזית- אזור 802.

אמרתי לך היום בצהריים, אין לי תשובה, אני לא יכולה לבדוק את זה תוך שעה, אני מתחייבת לבדוק את זה עד לדיון בוועדה המחוזית ולחזור אליכם.

מר גבולי:

זה מה שהתחייבתי למיטל, אגב.

מר ספיר- היו"ר:

מסמכי מדיניות.

גב' אורלי אראל:

מסמכי מדיניות : א. מסמכי המדיניות מאושרים על ידי הוועדה. ואני חוזרת על מה שאמרתי בדיון שהיה בוועדת ההתנגדויות שלכם. לא עולה חומר לוועדה מקומית לדיון בלי שהצוות המקצועי עובר על הדפוס, כותב אותו, משכתב אותו, נותן חוות דעת. כלומר, גם אם יזם יכין מסמך מדיניות, ואני מניחה שב-99% מהמקרים זה לא יקרה,

מר ספיר- היו"ר:

זה אגב לא קרה עד היום.

גב' אורלי אראל:

אלא מסמכי מדיניות מוכנים על ידי הצוות המקצועי.

גם אם יזם יקבל על עצמו להכין מסמך מדיניות-הוא לא יבוא לוועדה המקומית ויצג איזהשהו מסמך מדיניות. אני מזכירה לכם את הרצאת הפתיחה שלי כשרק נכנסתם לתפקיד- על מה שקורה בשנה-שנה וחצי אצלנו, לפני שהתכנית מגיעה לדיון בוועדה המקומית. אנחנו עוברים על זה, אנחנו קוראים את זה, אנחנו בודקים את זה, אנחנו מעירים הערות, זה עובר פורום מקצועי אצל מהנדס העיר, זה עובר עוד פעם 1,000 הערות וועדות, עד שזה מגיע עם חוות דעת לוועדה המקומית. אז גם אם חס וחלילה יזם יקח על



עצמו ויכין מסמך מדיניות, מה שקורא מבחינתכם זה- תראו מה יש בחוות דעת הצוות, ותקבלו אותה או לא תקבלו אותה. אם מסמך המדיניות הזה לא מוצא חן בעיני הוועדה המקומית-היא יכולה לא לקבל את זה. אנחנו באים עם משהו לוועדה, אנחנו לא קובעים לוועדה מה תחליטו. אז תסתכלו בחוות דעת הצוות ותראו מה ההמלצה שלנו לגבי אותו מסמך מדיניות. ב-20 השנה האחרונות-כשהגיעו מסמכי מדיניות לוועדה המקומית, אף לא אחד מהם נעשה על ידי יזם פרטי.

מר ספיר- היו"ר:

מה חסר לנו עוד?

מר גיצין:

נושא ההתנייה של דיור בר השגה.

מר ספיר- היו"ר:

מה עוד חסר חוץ מזה?

גב דביר:

מה שביקשתי-אם מפצים יזמים בזכויות בנייה.

גב' להבי:

יש לי עוד שאלה שהגב' אראל יכולה לענות עליה.

מר ספיר- היו"ר:

עוד לא סיימנו את מה שיש לנו פה.

נספח חברתי ענייתם?

גב' אורלי אראל:

על פי מה שהוועדה תחליט.

מר ספיר- היו"ר:

על פי מה שהוועדה תחליט.

נשאר לנו תיקון 101, שעל זה יענה עו"ד סלמן.

עו"ד עוזי סלמן:

לגבי דיור בר השגה: תיקון 101 שאושר ונכנס לתוקף-כמו שאמרת-ב-1 באוגוסט, במקום אחד מוזכר המונח דיור בר השגה, וזה בהקשר של תכנית בסמכות וועדה מקומית- שמבקשת להגדיל זכויות בנייה, לא מדברת על ציפוף אלא על הגדלת זכויות בנייה. אז יש הפנייה לתוספת שישית לחוק התכנון והבנייה –שהיא תוספת חדשה, שקובעת שדיור בר השגה הוא בעצם שכירות ארוכת טווח- במחירי שוק. זאת אומרת, הרגולציה היחידה שיש על המחיר של השכירות הוא הגבלה על עדכון המחיר-אך ורק לפי מדד בתוספת איזשהו אחוז שיאושר על ידי שר השיכון נדמה לי. זאת אומרת, ברגע שהתיקון הזה אושר, במסגרת התיקון התרענו, וראש העיר יחד עם יו"ר מרכז השלטון המקומי הוציאו מכתב די חריף- שתוקף את התיקון הזה וקובע שזה בעצם לא דיור בר השגה, מפני שאם לא מדובר בדיור



מוזל, אז לגבי עיריית תל-אביב למשל-שכירות ארוכת טווח במחירי שוק זה בעצם לרוקן מתוכן את מה שנתפס – לפחות בראייה של עיריית תל-אביב כדיור בר השגה-שווה דיור מוזל. אנחנו עושים מאמצים לשנות ולהגיע לאיזושהי הגדרה סטטוטורית יותר מוצלחת בנושא הזה, ובשלב זה אנחנו כן נצמדים, וזה נאמר פה על ידי צילי, אנחנו כן נצמדים להסדר שקבעה עיריית תל-אביב ואמות המידה שהיא קבעה כדיור בר השגה-כדיור מוזל בתכנית המתאר, מתוך כוונה ורצון שכן נצליח, ואולי במסגרת הפרקים הכלכליים, אולי במסגרת אחרת, כן נצליח לייצר איזושהי הגדרה יותר נכונה ותואמת מציאות, לפחות את המציאות בתל-אביב, לנושא של דיור בר השגה. עו"ד זינגר, אני מבין שההמלצה בשלב זה היא להמשיך להתקדם עם המתכונת שקבענו, כלומר לא לוותר. כל עוד התכנית מופקדת- אפשר להתקדם במתכונת הזאת, ותוך כדי תנועה אנחנו נראה איך אנו מצליחים לייצר את המצב המשפטי שמתאים לנו – בנושא דיור בר השגה.

מר גיצין:

אני מסכים לחלוטין, אבל יש שם בעיה אחת שדנו עליה גם בוועדה, וזו בדיוק הבעיה. יש שם את ההתניה הזאת. כלומר, במידה שלא נצליח, אנחנו עושים ביטול טוטאלי של כל הגדרת דיור בר השגה בתכנית, ואפילו לא נופלים למצב הגרוע גרוע שכרגע תואר.

מר גבולי:

מה הבעיה? אם אתם רוצים לשנות את זה, תעלו לכנסת.

עו"ד שלום זינגר:

כאשר התכנית התחילה את דרכה-עיריית תל-אביב סברה שהיא יכולה לקבוע מהו דיור בר השגה לצורך התכנית הספציפית הזאת, ואם היא רוצה לתת הטבות בשל דיור בר השגה, היא יכולה להגדיר מהו דיור בר השגה, ובהתאם להגדרות שלה היא תיתן את ההטבות. כך נבנתה התכנית, מתוך תפיסה, ויש בחוק, במעבר מרחק בסיסי לרחק מירבי- יש אפשרות לתת, בהתחשב בדיור בר השגה, משהו שמזכה אותך ברחק. כאשר התחלנו את המהלך בוועדה המחוזית, אמרה הוועדה המחוזית על דעת משרד המשפטים ומשרד הפנים, או משרד המשפטים בלבד, אתם לא יכולים להגדיר דיור בר השגה, דיור בר השגה רק אנחנו מגדירים כמדינה. לכן חיכינו לתיקון 101- מתוך תקווה שדיור בר השגה יוגדר באופן שיהיה מספיק הולם את התכנית. מה שקרה הוא, כמו שעו"ד סלמן הציג, שההגדרה של דיור בר השגה בתיקון של המדינה היא מאוד מינימליסטית. אנחנו שואלים את עצמנו בתכנית הזאת-האם תמורת המינימום שיש שם, שזה שום דבר לגבי דיור בר השגה, אנחנו מוכנים לתת הטבות בתכנית. מה שאמר לכם עו"ד סלמן-שהחלטה שהתקבלה בעירייה היתה-שאם לא נותנים לנו להגדיר דיור בר השגה, אז אנחנו נשענים על דיור בר השגה של המדינה. אנחנו, תמורת זה שמישהו יתחייב להשכיר את זה במחיר מלא של שוק- לא מוכנים לתת לו הטבות זאת ההחלטה העירונית. זה מה שאומרת התכנית. אם נצליח לשכנע אותם שאנחנו יכולים להגדיר

דיוור בר השגה כמו שאתם רוצים-אז שווה לתת הטבות, אבל על פי ההגדרה שלהם- לא שווה לתת הטבות למישהו רק בשביל זה.

עו"ד סלמן:

זה הרעיון.

מר גיצין:

בסדר גמור, תודה רבה.

מר ספיר-היו"ר:

מר סלמן, אתה רוצה להתייחס לזכויות עודפות בפינוי?

עו"ד עוזי סלמן:

זה נושא שהגב' דביר העלתה-בהקשר של גבעת עמל ובכלל. הוועדה המקומית-במסגרת תכנית- לא יודעת לקבוע כמה מגיע למפונה.

גב' דביר:

זו לא הכוונה.

עו"ד עוזי סלמן:

אבל היא כן יודעת להגיד שאם יש קרקע שיש עליה מטלות ציבוריות- שהפיתוח שלה כרוך בפינוי ולפינוי יש עלויות מסוימות, היא יודעת להגיד שבקרקע מהסוג הזה -אפשר לתת זכויות בנייה כדי לתמרץ את ההתחדשות העירונית, מתוך ראייה של תמרוץ מצב של התחדשות עירונית. כאשר מדובר בדיירים בקרקע-שגרים שם ויש להם זכויות על פי דין, וזה דירות קיימות ואין מחלוקת לגבי טיב הזכויות שלהם, בוודאי שתכניות של התחדשות עירונית, דוגמת תכניות פינוי-בינוי למשל- שמכריזים, שם באמת לוקחים ומחשבים בדיוק את המכפיל שצריך לתת - בשביל לפנות ולהחזיר את הדיירים לדירות במקום, וכך זה נעשה. בתכניות אחרות-שהן בבעלות פרטית של יזמים, שיש שם תפיסות של קרקע וצריך לפנות, יש שם פינויים, התכנית כן מביאה בחשבון את העובדה שצריך לפנות, והיא גם יכולה להוסיף זכויות בנייה לטובת העניין.

גב' דביר:

זה רק צד אחד של המשוואה.

מר מדואל:

עוזי, אל תיתן זכויות עודפות- אם אתה לא יודע שהיזם הולך לבצע שם פינויים.

עו"ד עוזי סלמן:

זה ויכוח. יש גם עמדות של המדינה בנושא הזה.



גב' להבי:

בסומיל נתנו 15,000 מ"ר תוספת לטובת פינויים. אך אנחנו יודעים?

קריאה:

עובדים עליכם בעיניים.

מר מדואל:

מה שבעצם אתה עושה פה, אתה נותן פרס ליזם עם קרקע תפוסה, בלי קשר

בכלל לפינוי.

עו"ד עוזי סלמן:

אני לא רוצה לפתח את הדיון הזה, כי זה דיון שאני יודע שהוא בעייתי והוא טעון. יש פה עמדות שונות, יש גם עמדות של המדינה בנושא הזה, עמדות של הוועדה המחוזית בנושא הזה שבעצם באות לידי ביטוי גם בעמדות של הוועדה המחוזית כשהיא מאשרת תכניות.

מר ספיר-היו"ר:

מה זה קשור לתכנית המתאר?

עו"ד עוזי סלמן:

בדיוק. זה לא קשור לתכנית המתאר, זה דיון שהוא מחוץ לתכנית המתאר. הוא דיון חשוב, הוא דיון מעניין, אני מוכן לשבת אתכם ולהסביר לכם את העמדות שקיימות בנושא, זה לא קשור לתכנית המתאר ולא להתחדשות עירונית.

מר מדואל:

אנחנו נשב אתך עוזי.

מר גיצין:

אנחנו נשמח לקיים דיון על זה.

מר ספיר-היו"ר:

תשבו אתו ותקיימו דיון בנושא הזה, אני חושב שזה בהחלט נושא מעניין

וראוי.

עו"ד עוזי סלמן:

עו"ד זינגר, רצית להוסיף משהו בנושא הזה?

עו"ד שלום זינגר:

יש פינוי בינוי, יש התחדשות עירונית ויש תוספת זכויות תמורת פינויים. תוספת זכויות תמורת פינויים לא מוגדרת בתכנית הזאת בכלל, זה נושא אחר. אתה אומר- עלויות יצור הקרקע או יצור מגורים עולות הרבה יותר. שוב, כיום יש תקן שמאי, תקן שקבעה ועדת התקינה של מועצת השמאים-שקובע גם הוועדה המקומית וגם הוועדה המחוזית אמורה לשקלל ולבחון את העלות האמיתית של פינויים, של פינוי בינוי וכד'. לא מגיעים לוועדה עם תכנית פינוי-בינוי לפני שיש הסכם בין המפונים לבין מי שפונה.



גב' להבי:

אתה מדבר על קרקעות בטאבו.

עו"ד שלום זינגר:

מי מדבר על קרקעות בטאבו?!

מר ספיר-היו"ר:

למה אנחנו נכנסים לנושא הזה? שבו עם עוזי, אנחנו לא נכנסים עכשיו לנושא הזה. הנושא הזה הוא לא מעניינה של תכנית המתאר. ברשותכם, אני חושב ששמענו תשובות ממצות לכל השאלות שעלו כאן, ואני חושב שאפשר להגיע לידי החלטה. ההמלצה שלי היא בעצם- לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט בדרישה, ולאשר את התיקונים כפי שמוצגים בחוות דעת מהנדס העירייה והצוותים המקצועיים, וכמובן צוותי ההתנגדות של וועדת המשנה- ששמעו את ההתנגדויות, ולהמליץ לוועדה המחוזית-שאמורה גם לשמוע את ההתנגדויות האלה, לתת תוקף לתכנית בהתאם לכך. מי בעד?

גב' דביר:

עושים את זה באופן כללי? על הכל ביחד?

מר ספיר-היו"ר:

כן.
יש משהו שאת מתנגדת ספציפית? הרי קיבלת תשובות. אני חושב שענו על הכל, ונראה לי שהתשובות השביעו את רצונך.

מר וולוד:

דורון, אנחנו באמצע הצבעה.

מר ספיר-היו"ר:

חברים, נוכחות בהצבעה.
כולם הצביעו? יש מישהו שלא הצביע עדיין?
מי לא הצביע?

גב' להבי:

איפה גלעדי?

מר ספיר-היו"ר:

כולם?

ה צ ב ע ה

בעד – 15 חברי מליאת הוועדה המקומית

נגד - 1 חבר מליאת הוועדה המקומית.

נמנעים-0.



ההחלטה התקבלה.

החלטה: מליאת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מחליטה לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט בדרפט, ולאשר את התיקונים כפי שמוצגים בחוות דעת מהנדס העירייה, הצוותים המקצועיים, וצוותי ההתנגדות של וועדת המשנה- ששמעו את ההתנגדויות, ולהמליץ לוועדה המחוזית- שאמורה גם לשמוע את ההתנגדויות האלה, לתת תוקף לתכנית בהתאם לכך.

הישיבה נעולה

מס' החלטה	התוכן
	תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו אישור המלצות צוותי ההתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מיקום: כל מרחב התכנון המקומי תל-אביב - יפו

שטח התכנית: כ-51,400 דונם

מתכנן: מינהל ההנדסה, עיריית תל-אביב - יפו

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

בעלות: פרטי, עת"א, ממ"י

מטרת הדיון:

אישור הועדה המקומית להמלצות צוותי ההתנגדויות

דיוני ועדות התכנון עד כה:

ועדת המשנה לתכנון ולבניה והועדה המקומית במליאתה קיימו 16 ישיבות בנושא תכנית המתאר החל מפברואר 2008 (זאת בנוסף לישיבות ופגישות נוספות שלא מן המניין).

בישיבתה מספר 12-0001 מיום 26/3/12 החליטה הועדה המקומית, בכפוף לתיקון מסמכי התכנית על פי פירוט השינויים המוצעים בדראפט, על העברת מסמכי התכנית לועדה המחוזית לתכנון ולבניה והמליצה על הפקדתם. (פרוט בפרוטוקול ובדראפט המצורפים בזאת).

בישיבתה מיום 18/3/13 החליטה הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל – אביב להפקיד את תכנית המתאר בתנאים. התכנית הופקדה בפועל בתאריך 29/11/13 ל-90 יום.

ביום 5/2/14 הוצגה התכנית המופקדת לועדה המקומית.

ביום 16/2/14 הוצגה לועדה המקומית התנגדות מהנדס העיר לתוכנית.

בישיבתה מיום 09.04.2014 החליטה ועדת המשנה לתכנון ולבניה למנות שני צוותי התנגדויות, שישמעו חלק מההתנגדויות וימליצו את המלצותיהם למליאת הועדה המקומית.

להלן הצוותים והמועדים בהם התקיימו הדיונים:

צוות א': יו"ר דורון ספיר, אהרון מדואל, ראובן לדיאנסקי, שלמה מסלאווי, איתי פנקס ואלון סולר.

8.6.2014, 10.6.2014, 15.6.2014.

צוות ב': יו"ר אסף זמיר, בפועל כיהן כיו"ר אהרון מדואל, ארנון גלעדי, שמואל גפן, מיכאל גיצין וקרנית גולדווסר.

17.6.2014, 22.6.2014, 29.6.2014.

לכל אחד יש ממלא מקום או שניים

תהליך גיבוש המענים להתנגדויות:

בתקופת ההפקדה הוגשו מעל 200 התנגדויות לתוכנית, מתוכן כ-150 התנגדויות "נקודתיות" המתייחסות לנכס מסויים, רובן ככולן הוגשו על-ידי בעלי הנכס, והשאר התנגדויות "אזוריות" שהוגשו על-ידי תושבי העיר ביחס לאזור/שכונת מגוריהם, התנגדויות "נושאויות" המתרכזות בהיבט אחד של התוכנית (דיר,

מס' החלטה	התוכן
	תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו

תעסוקה, קיימות וכד') והתנגדויות "כוללניות" המתייחסות להיבטים מגוונים של התוכנית והוגשו על-ידי ארגונים ציבוריים (כדוגמת החברה להגנת הטבע, המועצה לשימור אתרים) וקבוצות תושבים.

צוות תוכנית המתאר (היחידה לתכנון אסטרטגי, אגף תכנון העיר, היועץ המשפטי של התוכנית), בראשות מהנדס העיר, הכין מענים מפורטים לכל אחת מההתנגדויות, וכן מענה כללי לנושאים וטענות מרכזיים שחזרו ונשנו בהתנגדויות רבות.

מבין מעל 200 ההתנגדויות שהוגשו, שמעו צוותי ההתנגדויות 55 התנגדויות המייצגות את אזורי העיר השונים (צפון, מרכז, דרום, מזרח), את סוגי ההתנגדויות (נקודתיות, אזוריות, כוללניות) ואת מאפייני מגישי ההתנגדות (תושבים, ארגונים ציבוריים, עו"ד שהגישו מספר התנגדויות בשם בעלי נכסים שונים).

כל אחד משני צוותי ההתנגדויות קיים שלושה דיונים ארוכים, כ-3 שעות כל אחד. צוותי ההתנגדות קיבלו במרבית המקרים את המלצת צוות תוכנית המתאר, אך במקרים מסויימים דחה אותה וגיבש המלצה שונה. בהתנגדויות ספורות הנחו צוותי ההתנגדויות את הצוות המתאר להגיש לו המלצות חלופיות. אלה הוגשו בישיבה האחרונה של צוות ההתנגדות ואושרו על-ידו.

המענים המוצעים להתנגדויות:

1. מצ"ב המסמכים המרכזים את כל המענים להתנגדויות:

- התייחסות כללית לנושאי התנגדות מרכזיים
- מענים להתנגדויות כוללניות ונושאיות
- מענים להתנגדויות אזוריות
- מענים להתנגדויות נקודתיות- חלק ראשון
- מענים להתנגדויות נקודתיות- חלק שני

2. החלטות צוותי ההתנגדויות המשנות את המלצות צוות תוכנית המתאר- **דוגמאות נבחרות:**

2.1 צוות ההתנגדויות ממליץ כי הועדה המקומית תגבש הנחיות לשילוב ניתוח חברתי-קהילתי במסמכי מדיניות לאזורים בעיר וכחלק מתהליך הכנת תוכניות התחדשות עירונית משמעותיות. בין היתר, תקבע הועדה באלו מקרים לדרוש ניתוח כזה ומה הוא צריך לכלול. הנחיות אלו לא ישולבו בתכנית תא/5000.

2.2 התכנית קבעה שבכל תכנית במרקמים בנויים לשימור יש לערוך מסמך מדיניות, שיתייחס גם לסוגיה ההשפעות של התכנית על הבינוי. צוות ההתנגדויות ממליץ להוסיף הנחיה כי מסמך המדיניות התייחס גם להיבט של תמהיל השימושים.

2.3 עיריית ת"א-יפו מקדמת בשנים האחרונות את נושא שיתוף והשתתפות הציבור בתכנון. צוות ההתנגדויות ממליץ כי תוכנית המתאר תפנה לנוהל העירוני לשיתוף ציבור שיעודכן מעת לעת.

2.4 בהתאם להמלצת התנגדות מהנדס העיר, באזור מעורב תתבטל הדרישה לתמהיל 40/60 של שימושי מגורים ושימושים שאינם למגורים ותדרש חזית/קומה מסחרית בלבד כשבכל שאר הקומות יותר שימוש למגורים. צוות ההתנגדויות ממליץ שבאזור המעורב באזור תכנון 802 (שכונת נווה שאנן) ניתן יהיה לאשר תוכנית מפורטת הקובעת שימושי מגורים גם בקומת הקרקע באותם רחובות שקומת הקרקע בהם במצב הקיים משמשת למגורים.

2.5 צוות ההתנגדויות ממליץ לאפשר תוספת בניה מוגבלת בלבד מעל מרכזים מסחריים קיימים (יחסית לתוספת שנקבעה בתוכנית המופקדת):
בתוכנית מפורטת ניתן יהיה לאשר תוספת בניה בהיקף של שטח קומה טיפוסית קיימת (בכל קומה) ועד 4 קומות (כולל הקומה הקיימת/הקומות הקיימות). התוכנית המפורטת תכלול מנגנון כלכלי לתחזוקת מוקד התעסוקה על כל קומותיו.

2.6 צוות ההתנגדויות ממליץ לאפשר שימושי "מסחר 2" בכל הצירים המעורבים- 14 צירים מסחריים מרכזיים בכל העיר. (בנוסף לאפשרות שכבר ניתנה בתוכנית המופקדת לאשר מסחר 2 באזורי תעסוקה ובאזורים מעורבים). ("מסחר 2": מסחר סייטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים

מס' החלטה	התוכן
	תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו

מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים. דוגמאות: קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה).

2.7 צוות ההתנגדויות ממליץ בתחום ככר אתרים להגדיל את הרח"ק המרבי ל- 7 (לעומת 6 בתוכנית המופקדת) ואת מספר הקומות המרבי ל- 30 (לעומת 25 בתוכנית המופקדת).

חז"ד הצוות:

לקבל את המלצות צוותי ההתנגדויות של הועדה המקומית ולאשר את המסמכים המרכזים את המענים להתנגדויות לתוכנית תא/5000 כפי שתוקנו על-פי החלטות צוותי ההתנגדויות

תכנית מתאר מקומית (כוללנית) תל-אביב - יפו מס' תא/5000

התייחסות להתנגדויות – חלק כללי

מוגשת בזאת לאישור הועדה המקומית התייחסות מהנדס העיר להתנגדויות שהוגשו לתכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל-אביב - יפו מס' תא/5000 (להלן: "התכנית" או "תכנית המתאר"). לתכנית המתאר הוגשו מספר רב של התנגדויות הכוללות טיעונים רבים ושונים, חלקם טיעונים נקודתיים וחלקם טיעונים כלליים. מטבע הדברים חלק גדול מהטיעונים הכלליים המועלים בהתנגדות אחת דומים או זהים לטיעונים הכלליים המועלים בהתנגדויות אחרות. על כן, כדי לחסוך את הצורך לחזור על ההתייחסות לטיעונים הכלליים בנוגע לכל התנגדות והתנגדות אנו מבקשים לפרט להלן את התייחסותנו לטיעונים הכלליים. בחלק השני של התייחסות מהנדס העיר תינתן התייחסות פרטנית, בצורת טבלה, לטענות הפרטניות, ובכל מקום שבו יש טענה כללית, תהיה הפנייה להתייחסות הכללית שלהלן. התייחסותנו תפתח בתיאור קצר של המאפיינים והמבנה של תכנית המתאר ולאחר מכן תפנה לדיון בכל אחת מהטענות הכלליות לגופה.

המאפיינים והמבנה של תכנית המתאר כתכנית כוללנית

1. תכנית המתאר שלפנינו היא "תכנית מתאר מקומית כוללנית". היא תכנית מתאר מקומית (שאיננה מפורטת) שכן היא לא כוללת הוראות המאפשרות להוציא מכוחה היתרי בניה. היא כוללנית שכן היא חלה על כל מרחב התכנון המקומי והיא עומדת בדרישות סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה (להלן: "החוק") כפי שתוקן בתחילה בתיקון 76 ולאחר מכן בתיקון 101 שיכנס לתוקפו בעוד מספר חודשים. המשמעות היא שבאישור תכנית המתאר מעבירה הוועדה המחוזית לוועדה המקומית את הסמכות לאשר כל תכנית מפורטת שאיננה סותרת את הוראות תכנית המתאר, גם אם התכנית המפורטת כוללת הוראות אשר בדרך כלל הן לא בסמכות הוועדה המקומית, כגון קביעת שטחי בניה או שימושי קרקע, ובלבד שאלה לא יסתרו את התכנית הכוללנית. כלומר מדובר בתכנית ייחודית בכך שהיא תכנית מתארית החלה על כל מרחב התכנון העירוני ומעבירה את הסמכויות לאישור תכניות מפורטות התואמות אותה לידי הוועדה המקומית.
2. בשל עובדה זו יש לתכנית המתאר מספר מאפיינים ייחודיים. כך למשל יש בה מונחים חדשים כגון "רח"ק"; יש בה רמת פירוט וכתוצאה מכך גם רמת וודאות, שונה מאשר בתכנית מפורטת או תכנית מתארית למתחם או שכונה בודדת; וההוראות שהיא נותנת לוועדה

המקומית, בחלקן, לא חד משמעיות אלא מגדירות לוועדה טווחים ותהליכים אשר מעניקים לה שיקול דעת רחב תוך תחימתו בגבולות ברורים. מדובר בתכנית אשר מעבירה לוועדה המקומית את הסמכות לאשר תכניות מפורטות מכוחה, אך בד בבד קובעת עבור הוועדה המקומית הוראות מחייבות בדבר האופן שבו יש להכין תכניות מפורטות אלה.

3. המבנה של תכנית המתאר נועד לענות על האתגרים הנובעים מאופייה המיוחד. פרקים 1 ו-2 כוללים מספר הגדרות והוראות כלליות חדשות. כך נקבע בהם המונח רח"ק (רצפה חלקי קרקע) כדי לתאר את נפחי הבניה שניתן לאשר בתכניות מפורטות. כמו כן מפורטים בפרקים אלה "מקבצי שימושים" המגדירים את מתחם שיקול הדעת של הוועדה המקומית בנוגע לקביעת השימושים המותרים בתכניות המפורטות. פרק 3 לא מגדיר ייעודי קרקע אלא "אזורי ייעוד" שבמסגרתם יש לוועדה המקומית שיקול דעת לאשר ייעוד מסוים מתוך קבוצה של ייעודים, וקובע את ההנחיות להכנת תכניות מפורטות בנוגע לכל אחד מאזורי הייעוד. פרק 4 קובע הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות, שבחלקן מרחיבות ובחלקן מגבילות לעומת פרק 3. פרק 4 קובע הוראות בנוגע להקצאת שטחי ציבור, עיצוב עירוני, שימור, איכות סביבה, טבע עירוני ותשתיות. פרק 5 קובע הוראות מיוחדות בנוגע לאזורי תכנון ספציפיים, המצדיקים התייחסות מיוחדת. לעיתים ההתייחסות המיוחדת מקלה יותר מההוראות הכלליות שבתכנית (למשל מאפשרת אישור שטחי בניה גדולים יותר מאשר הרח"ק הקבוע באזור היעוד), ולעיתים היא מחמירה יותר, אך בכל מקרה ההוראות בפרק 5 גוברות על ההוראות הכלליות שבפרקים האחרים של התכנית. על רקע דברים אלה נבקש לעבור לדיון בטענות הכלליות לגופן.

הגמישות בתכנית והוראות התכנונית

4. בלא מעט התנגדויות מועלות טענות כנגד רמת הגמישות שהתכנית משאירה לשיקול דעת הוועדה המקומית לעת אישור תכנית מפורטת. חלק מהמתנגדים סבורים כי רמת הגמישות גבוהה מדי, באופן שבהכרח פוגע בוודאות. אחרים סבורים כי רמת הגמישות בתכנית לא מספיקה, ויש לאפשר לוועדה המקומית רמת גמישות גבוהה יותר. הטוענים לרמת גמישות גבוהה מדי, היוצרת חוסר וודאות, מפנים בעיקר לשיקול הדעת שיש לוועדה המקומית לאשר במסגרת התכנית המפורטת זכויות בניה בהיקף שבין הרח"ק הבסיסי לרח"ק המרבי. הטוענים לרמת גמישות נמוכה מדי מפנים, בין היתר, לעובדה שאין בתכנית סעיף גמישות כללי ועל כן אין לוועדה המקומית סמכות לסטות מחלק ניכר מהוראות התכנית כגון הוראות בנוגע לגבהים, מספר קומות וכדומה.

5. במענה לטענה זו נבהיר כי רמת הגמישות בתכנית נובעת מעצם מהותה כתכנית כוללת שכן לא ניתן לצפות כי תכנית כוללת תקבע הוראות ברמת וודאות גבוהה כמו תכנית מפורטת. אין כל טעם לקבוע בתכנית כוללת, באופן מדויק, את שטחי הבניה למגרשים השונים או את הייעודים השונים. תכנית כוללת מעצם מהותה חייבת לקבוע טווחים של שטחי בניה מינימליים ומקסימליים ולאפשר לוועדה המקומית את הגמישות בתוך טווח זה. באותו האופן תכנית כוללת חייבת לקבוע סל רחב יחסית של ייעודי קרקע ושימושים ולאפשר לוועדה המקומית לבחור מתוכם. הקביעה המדויקת של שטחי הבניה והשימושים המיוחסים

לכל מגרש ומגרש תעשה, כמובן, בתכנית המפורטת, אשר היא שתיצור את רמת הוודאות הנדרשת. לטעמנו רמת הוודאות בתכנית המתאר ראויה גם מבחינה ציבורית שכן תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור תכנית מפורטת, ותכנית מפורטת זו תעבור הליך פרסום והתנגדויות, אשר יאפשר לכל המעוניין להתנגד להוראות הספציפיות שייקבעו בה.

6. יתרה מזו, במענה לכל מי שטוען ששיקול הדעת שניתן לוועדה המקומית רב מדי, נשיב כי בדיוק ההיפך הוא הנכון. בנושאים מסוימים שיקול הדעת מובנה באופן שהתכנית קובעת במפורש את השיקולים השונים ואת המשקל שיש לתת להם במסגרת שיקול הדעת. כך למשל בכל הנוגע לשיקול הדעת בין רח"ק בסיסי למרבי קובע סעיף 3.1.3 באופן מדויק למדי את השיקולים שעל הוועדה לשקול בעניין. באזורי ייעוד לתעסוקה, שבהם הפער בין הרח"ק הבסיסי למרבי גדול יחסית לאזורי מגורים, השיקולים מפורטים אף יותר (ראו סעיף 3.1.3(ד) לתקנון התכנית). באופן דומה גם בכל הנוגע להיקף ההקצאה של שטחי ציבור שיידרש בכל תכנית מפורטת קובעת תכנית המתאר הוראות מפורטות המגדירות את מתחם שיקול הדעת של הוועדה המקומית (סעיף 4.1 לתקנון התכנית).

7. אכן, בחלק מההתנגדויות עולה הטענה ההפוכה ולפיה התכנית לא משאירה מספיק שיקול דעת לוועדה המקומית. חלק מהטענות מתייחסות במפורש למתחם שיקול הדעת הצר, לדעתן, הנתון לוועדה המקומית בהקשר של קביעת שטחי הבניה והמטלות הציבוריות, וחלקן האחר עוסק בטענה הכללית בדבר העדר סעיף גמישות בתכנית.

8. במענה לטענה הכללית גם מהנדס העיר סבור כי בתכנית המתאר חסר סעיף גמישות כללי. בסעיף 55 להתנגדות מהנדס העיר הוצע להוסיף לתכנית סעיף גמישות כללי אשר יאפשר לוועדה המקומית לסטות מהוראות התכנית בהליך מיוחד, כל זאת בכפוף לכך שהסטייה אינה מוסיפה שטחי בנייה או קומות ולא משנה שימושים או פוגעת בהקצאה לצרכי ציבור. אנו סבורים כי הוראה כזו הגיונית וסבירה ביותר לאור העובדה שבכל מקרה ניתן לקבוע הוראות כאלה (הוראות שלא כוללות שינוי בשטחי בניה או שימושים) בתכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62א.

9. המענה לטענה הספציפית אודות העדר גמישות מספקת בנושא קביעת הרח"ק וההקצאות לצרכי ציבור יינתן להלן, בפרקים שיעסקו באופן ספציפי בסוגיות אלה.

מינוחים והגדרות "לא ברורים" – רח"ק, תנאים מרחביים ומה שביניהם

10. בחלק מההתנגדויות מועלות טענות כנגד הכללת הגדרות ומונחים חדשים ולא מקובלים בתכנית המתאר. הטענה המרכזית נוגעת לשימוש במונח "רח"ק" במקום להשתמש במושג המקובל של שטחי בנייה, תוך הפניית טענות לא רק לעצם השימוש במושג החדש אלא גם לתוכן שניתן לו. טענות אחרות נוגעות להבחנה בין שימוש ראשי לשימוש נוסף המאפשרת בין היתר עד 25% שימושי מגורים באזורי תעסוקה; למושג "תנאים מרחביים"; ולאופן שבו התכנית מתייחסת לבדיקה התכנונית המוקדמת של מהנדס העיר. להלן נתייחס בפירוט למונח "רח"ק", ולאחר מכן גם לנושא השימושים הנוספים, התנאים המרחביים והבדיקה התכנונית המוקדמת.

רח"ק

11. הבחירה במונח חדש – "רח"ק" – כדי לתאר את נפחי הבניה בתכנית המתאר איננה מקרית ונובעת מאופייה של תכנית המתאר הכוללנית. תכנית מתאר כוללנית לא קובעת את שטחי הבניה המדויקים בכל מגרש ומגרש, ועל כן לא היה זה נכון לקבוע את היקפי הבניה במונחים של "שטח עיקרי" ו-"שטח שירות" ובמטרים רבועים, כפי שייעשה בשלב התכנוני הבא, במסגרת התכנית המפורטת. אולם תכנית המתאר הכוללנית מבקשת לתת מושג ברור לנפחי הבניה ולמרווח שיקול הדעת של הוועדה המקומית בנושא זה. המונח "רח"ק" נותן את המענה המיטבי להגדרת "נפחי הבניה" שכן "רח"ק 1" משמעותו נפח בנייה של קומה אחת על פני כל המגרש (תכסית של 100%) או נפח בנייה של שתי קומות בתכסית של 50%, "רח"ק 2" משמעותו נפח בנייה של שתי קומות בתכסית של 100% או 4 קומות בתכסית של 50% וכן הלאה. היחס בין שטח עיקרי לשטח שירות, היקף המטרים הרבועים המדויק וכדומה ייקבעו, בשיקול דעת הוועדה המקומית, בשלב התכנון המפורט ויחושבו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב – 1992.
12. בשל ההיגיון האמור לעיל ברור מדוע הרח"ק לא כולל רק שטח עיקרי ואפילו לא את הסכום של השטח העיקרי ושטחי השירות. הרח"ק, בניסיון לתת מושג אודות נפח הבניה המלא והכולל שיתאפשר באזור התכנון, כולל את כל השטחים הבנויים (המקורים) מעל לקרקע ובכלל זה שטחים עיקריים, שטחי שירות ושטחים סטטוטוריים כגון שטחים לנגישות, למרחב מוגן, למעלית והוא אף כולל שטחי מרפסות, בין מקורות ובין שאינן מקורות (ראו הגדרת "שטחי בנייה" בסעיף 1.5 לתקנון התכנית). יש לציין כי בנוגע למרפסות הוצע בהתנגדות מהנדס העיר לתת לוועדה המקומית שיקול דעת להוסיף על הרח"ק שטחי מרפסות בהיקף של עד 14 מ"ר לכל מרפסת ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין (ראו התנגדות מהנדס העיר בסעיף 15 – הצעה לתיקון סעיף 3.1.4(ה)).
13. במספר התנגדויות נטען כי יש לאפשר רח"ק גבוה יותר במגרשים גדולים לעומת מגרשים קטנים. בהקשר זה נבהיר כי התכנית אכן קובעת רח"ק גדול יותר למגרשים גדולים. כך למשל בתכנית המופקדת נקבע רח"ק מרבי שונה למגרשים באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתחם" באופן שהרח"ק המרבי למגרש ששטחו פחות מ- 1 דונם עומד על 10.6 ואילו הרח"ק למגרש העולה על 3 דונם עומד על 14 (ראו סעיף 3.3.2(ב) להוראות התכנית). עיקרון זה מיושם גם למגרשים באזור תעסוקה עירוני (סעיף 3.3.3(ב)), באזור תעסוקה מקומי (סעיף 3.3.4(ב)) ובאזור ייעוד למגורים (ראו סעיף 3.2.4(ב) וסעיף 3.2.5(ב) בהוראות התכנית). יש לציין כי בהתנגדות מהנדס העיר מוצע לפשט את רמת הפירוט הנוגעת לגודל המגרש באזור ייעוד מטרופוליני ולעבור מארבע מדרגות של גודל מגרש לשתי מדרגות בלבד (ראו סעיף 26 להתנגדות מהנדס העיר).
14. התנגדויות אחרות מעלות טענות כנגד ההגדרה של "שטח מגרש" ולפיה: "לצורך חישוב זכויות הבניה [בהתאם לרח"ק]... יחושב שטח המגרש בהתאם לשטחו לאחר הפרשות לצרכי ציבור". המתנגדים טוענים כי יש לחשב את זכויות הבניה על פי הרח"ק בהתייחס לשטח המגרש המקורי לפני הפקעות לצרכי ציבור, כלומר משטח המגרש "ברוטו" ולא "נטו". בהקשר זה נציין כי קביעתה של תכנית המתאר ולפיה חישוב שטחי הבניה יעשה משטח

המגרש "נטו" ולא "ברוטו" עולה בקנה אחד עם תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב - 1992, ועם הנחיות משרד המשפטים ומשרד הפנים האוסרות לבצע "שחזור זכויות". לגופו של עניין קביעת שטחי הבניה משטח המגרש "נטו" גם מגדילה את הוודאות, חוסכת את הוויכוחים אודות הפקעות עבר ונותנת למי שקורא את התכנית מושג נכון יותר אודות נפחי הבניה המאושרים בה.

שימושים נוספים

15. תכנית המתאר קובעת הגדרות של שימושים נוספים (למשל מגורים) הוא שימוש נוסף באזור תעסוקה – ראו סעיף 3.3.2(א)(1) להוראות התכנית) וקובעת כי "היקף שטחי הבניה לשימושים נוספים יכול שיקבע בהיקף של עד 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים סחירים מעל מפלס הכניסה הקובעת...". כלומר, לשם הדוגמא, באזור ייעוד לתעסוקה שימוש המגורים מוגדר כ-"שימוש נוסף" ועל כן ניתן לאשר באזור תעסוקה תכנית שעד 25% משטחי הבניה שבה מיועדים למגורים. במספר התנגדויות נטען כי יש לבטל את המגבלה של 25% על שימושים נוספים, ולאפשר שימושים נוספים גם בהיקף גדול יותר. לטעמנו אין לקבל טענה זו שכן בימים אלה שבהם שטחי בניה למגורים רווחיים הרבה יותר משטחים לתעסוקה, הוראה כזו תגרום להפיכת חלק ניכר משטחי התעסוקה לשטחים למגורים באופן שעלול לסכן את מעמדה של העיר תל אביב כמרכז הכלכלי של ישראל. בנוסף, הגדלת שיעור השימושים הנוספים תשנה את מהותו של אזור היעוד ולמעשה תבטל את ההבדלים בין האזורים בעיר, ובכך תפגע בתיפקוד ובאופי העיר ואזוריה השונים.

תנאים מרחביים

16. תכנית המתאר מגדירה "תנאים מרחביים" כ: "תנאים למתן היתר בניה שייקבעו על ידי הועדה המקומית שלא בהקשר לתכנית מסוימת ויחולו על כל מרחב התכנון המקומי או חלק ממנו...". ההגדרה אף מוסיפה שלעניין זה קובץ הנחיות מינהל הנדסה להיתרי בניה יחשב כתנאים מרחביים כל עוד לא קבעה הוועדה אחרת (הגדרת "תנאים מרחביים" בסעיף 1.5). בחלק מההתנגדויות נטען כי להגדרה זו אין עיגון בחוק וכי אין מקום לתת מעמד סטטוטורי לקובץ הנחיות מינהל הנדסה להיתרי בניה.

17. לטעמנו יש לדחות טענה זו. חוק התכנון והבניה בתיקון 101 מגדיר במפורש את המונח "הנחיות מרחביות" (סעיף 52 לתיקון 101 המוסיף את סעיף 145ד) ומכאן שיש לו עיגון חוקי. החוק אף קובע אפשרות לערור על הנחיות מרחביות לוועדת ערר. למעשה הנחיות מרחביות נועדו להקל על האזרח שכן במקום שבעת אישור היתר הבניה הוא יתקל, בפעם הראשונה, במספר גדול של תנאים למתן היתר, חלק גדול מהתנאים המהותיים הללו (אם לא כולם) יהיו מעוגנים בהנחיות מרחביות ויהיו ידועים לו מראש. קובץ הנחיות מינהל הנדסה תואם את ההגדרה של הנחיות מרחביות כפי שמופיעה בתיקון לחוק, ומן הראוי, לתת לו מעמד סטטוטורי, באופן שאף יאפשר להעביר עליו ביקורת במסגרת ועדת הערר.

18. מכל מקום אנו סבורים שיש לקבל את ההתנגדות במובן זה שהמונח "תנאים מרחביים" בתכנית המופקדת ישונה ל-"הנחיות מרחביות".

בדיקה תכנונית מוקדמת

19. במספר התנגדויות עלתה הטענה כי התניית הוראות שונות בתכנית בבדיקה תכנונית מוקדמת של מהנדס העיר, והוראות שונות ביחס לבדיקה התכנונית המוקדמת, אינן חוקיות ואינן ראויות. לטעמנו אין ממש בטענה זו כפי שנראה להלן.
20. בסעיף 62ב(ה) לחוק נקבע כי הוועדה המקומית תדון בתכנית שבסמכותה לאחר שנבדקה בבדיקה תכנונית מוקדמת על ידי מהנדס הוועדה המקומית. מנוסחו של סעיף 62ב(ב) עולה כי בכל הנוגע לנושאים התכנוניים המהותיים עמדת מהנדס העיר היא בגדר המלצה לוועדה המקומית ואיננה מחייבת אותה. מסעיף 62ב(ד) עולה כי גם אם מהנדס הוועדה לא סיים את הבדיקה התכנונית המוקדמת על הוועדה לדון בהפקדת התכנית בתוך 60 יום מיום הגשתה (וראו ההפניה בסעיף 62ב(ד) לסעיף 85(ב)(1) לחוק).
21. תכנית המתאר מבקשת, בהקשרים שונים, כי בטרם תקבל הוועדה המקומית החלטה בנושא מסוים תעמוד לפנייה התייחסות מהנדס העיר (ראו למשל בהוראות התכנית בסעיפים 3.1.2(ב), 3.2.1(ג)(2) ועוד). בהקשר זה נדרשה התכנית לשתי בעיות: האחת, מכוח איזה סעיף ניתן לחייב את הוועדה לקבל את התייחסות מהנדס העיר קודם שתחליט בנושא מסוים; השנייה, כיצד מבטיחים שבהקשר זה לא ניתנת למהנדס העיר "זכות וטו" באופן שעד שלא ייתן את התייחסותו לא ניתן יהיה לקדם את התכנית.
22. התשובה לשאלה הראשונה הייתה פשוטה - התייחסות מהנדס העיר נדרשת כחלק מהבדיקה התכנונית המוקדמת הקבועה בסעיף 62 לחוק. על כן כאשר תכנית המתאר ביקשה לוודא שנושא מסוים לא יידון בוועדה בטרם תוצג בפניה עמדת מהנדס העיר בנושא נקבע כי הוועדה רשאית לקבל את ההחלטה "בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...". כך בסעיף 3.1.2 נקבע כי הוועדה המקומית רשאית לקבוע בתכנית מפורטת שטחי בנייה נמוכים מהרח"ק הבסיסי "בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולפיה לא ניתן לבנות במגרש שטחי בניה בהיקף הבסיסי הנ"ל...". ובסעיף 3.2.1(ג)(2) נקבע כי הוועדה המקומית תקבל החלטה בדבר תכנית המוסיפה 200 יחידות דיור ומעלה "בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת" המציגה נתונים בנוגע למגוון נושאים המפורטים בסעיף.
23. התשובה לשאלה השנייה ניתנה במסגרת סעיף 1.4.4 להוראות התכנית אשר מסביר את האופן שבו יש לפרש את אותם סעיפים בהוראות תכנית המתאר שמפנים ל-"בדיקה תכנונית מוקדמת". ראשית נקבע כי עמדת מהנדס העיר במסגרת הבדיקה התכנונית המוקדמת היא בגדר "המלצה לוועדה", בדיוק כפי שהבדיקה התכנונית לפי סעיף 62 לחוק היא בגדר המלצה לוועדה. שנית הובהר כי אין בהעדר התייחסות לנושא מסוים בבדיקה התכנונית המוקדמת או בהעדר בדיקה תכנונית מוקדמת בכללותה כדי לאפשר למהנדס העיר זכות "וטו" על קידום תכניות, זאת בדיוק כפי שעולה מסעיף 62ב(ד) לחוק.
24. מכאן שהוראות תכנית המתאר בנוגע לבדיקה התכנונית המוקדמת תואמות בדיוק את הוראות החוק, הן בנוגע להיותה בגדר המלצה בלבד לוועדה המקומית והן בנוגע לעובדה שלא ניתן להשתמש בבדיקה התכנונית המוקדמת (או בהיעדר בדיקה) כדי להטיל וטו על קידום תכנית.
25. אכן, בסעיף 1.4.5 מבהירה תכנית המתאר כי במקרים החריגים שבהם נדרשת "המלצת מהנדס העיר" במסגרת הבדיקה התכנונית המוקדמת, ולא התייחסות בלבד, על הוועדה לתת

לעמדת מהנדס העיר משקל רב יותר, ומקום שבו היא מבקשת לסטות ממנה עליה לעשות זאת תוך התייחסות מפורשת לעניין (ולא במשתמע) ומתן נימוקים שירשמו בגוף ההחלטה. לטעמנו הוראה זו לא סוטה מקביעת סעיף 62ב לחוק ולפיה הבדיקה התכנונית המוקדמת היא בגדר המלצה לוועדה המקומית, ועל כן יש להשאיר גם אותה על כנה.

הקצאת שטחי ציבור והמעבר מרח"ק בסיסי למרבי

26. חלק לא מבוטל מההתנגדויות נוגע להוראות תכנית המתאר הנוגעות להקצאה לצרכי ציבור ולמנגנון המעבר מרח"ק בסיסי לרח"ק מרבי. בהקשר זה, בטרם נענה להתנגדויות לגופן, נבקש לתאר בקצרה את המנגנון הקבוע בעניינים אלה בתכנית המתאר.

המנגנון להקצאת שטחי ציבור

27. עיקרון בסיסי ומקובל בתכנון ובניה קובע כי כל תכנית צריכה להקצות את השטחים הציבוריים הנדרשים למימושה. כך למשל אם תכנית מוסיפה 100 יחידות דיור חדשות שבהם צפויים להתגורר 300 דיירים חדשים, הרי שעל התכנית להקצות את השטח הציבורי הפתוח הנדרש לדיירים אלה ואת שטחי הקרקע הנדרשים לדיירים אלה לצורך בניית ציבור כגון מבני חינוך, דת וכדומה. עיקרון זה מעוגן גם בהוראת סעיפים 63(1) ו-69(2) של חוק התכנון והבניה, ומהווה פרקטיקה מקובלת במוסדות התכנון מזה שנים רבות.

28. עד היום, בתכניות בסמכות הוועדה המחוזית, היה היקף ההקצאה של שטחי ציבור הנדרש בכל תכנית ותכנית נתון לשיקול דעת הוועדה המחוזית. בתכנית המתאר, אשר מעבירה את הסמכות לאשר תכניות מפורטות לוועדה המקומית, נדרשה הוועדה המקומית להבנות את שיקול הדעת בנושא זה ולתחום אותו, ובכך בדיוק עוסק סעיף 4.1.1 על סעיפי המשנה שלו: סעיף 4.1.1(א) קובע את העיקרון (המעוגן כאמור הן בחוק התכנון והבניה והן בפרקטיקה התכנונית המקובלת זה שנים); סעיף 4.1.1(ב) קובע את התשתית העובדתית שצריכה להיות מונחת לפני הוועדה בטרם תחליט בשאלת היקף הקצאת הקרקע לצרכי ציבור; וסעיף 4.1.1(ג) קובע את היקף הקצאת שטחי הקרקע הנדרשת לשטחים פתוחים ולצורך בניית ציבור תוך הפנייה לנספח פרוגרמתי המבוסס על התדריך הממשלתי להקצאת קרקע לצרכי ציבור; סעיף 4.1.1(ד) קובע תחליפים להקצאת קרקע במקרים שבהם הקצאת הקרקע בהיקף המלא איננה אפשרית; סעיף 4.1.1(ה) קובע הוראת שלביות (וראו סעיף 63(10) לחוק המסמך ועדה לקבוע בתכנית הוראות שלביות); סעיף 4.1.1(ו) קובע את איכותם של השטחים המוקצים לצרכי ציבור, וסעיף 4.1.1(ז) כולל הוראת גמישות.

29. אין בסעיף 4.1.1 המתואר לעיל דבר החורג מהוראות החוק ומהפרקטיקה המקובלת בכל הנוגע להקצאת שטחי ציבור בתכניות. ההבדל היחיד הוא שעד היום היה תהליך זה בגדר "תורה שבעל פה" ואילו תכנית המתאר העלתה אותו על הכתב תוך שהיא מגדירה את גבולות שיקול הדעת של הוועדה המקומית בעניין. בהקשר זה נציין כי בהתנגדות מהנדס העיר התבקשו מספר שינויים לסעיף 4.1.1(ד) אשר כולם עולים בקנה אחד עם הוראות החוק ועשויים לשפר את תהליך ההחלטה אודות הקצאת הקרקע הנדרשת לשטחי ציבור. השינויים המבוקשים מוסברים בסעיפים 46-49 להתנגדות מהנדס העיר ואנו מפנים לאמור שם.

המעבר מרח"ק בסיסי לרח"ק מרבי

30. התכנית קובעת את הרח"ק הבסיסי ואת הרח"ק המרבי שהוועדה המקומית רשאית לאשר בכל אזור ייעוד במסגרת התכנית המפורטת, כאשר סעיף 3.1.3 קובע את השיקולים והתנאים למעבר מרח"ק בסיסי למרבי. סעיף 3.1.3(א) קובע את העיקרון לפיו לא תאושר תוספת לרח"ק הבסיסי אם התכנית לא מקצה שטחים לצרכי ציבור בהתאם לאמור בסעיף 4.1.1. סעיף 3.1.3(ב) קובע את השיקולים שעל הוועדה המקומית לשקול בעת שהיא מחליטה לאשר במסגרת התכנית המפורטת רח"ק העולה על הרח"ק הבסיסי. סעיף 3.1.3(ג) קובע את התנאים שבגינם רשאית הוועדה המקומית לאשר את הרח"ק המרבי באזור יעוד למגורים, או מחצית מההפרש בין הרח"ק הבסיסי למרבי באזורי תעסוקה. מדובר בתנאים אשר בפועל משמשים גם היום את מוסדות התכנון בשעה שהם באים לאשר היקף גדול יחסית של זכויות בניה, כגון תרומה לעיצוב העירוני או למרחב הציבורי, תועלות חברתיות הנובעות מתמהיל יחידות דיור, דיור בר השגה, שימור וכדומה. על פי הסעיף נדרשים להתקיים לפחות שני תנאים לפי בחירת הוועדה כדי שניתן יהיה לאשר את תוספת הרח"ק (ראו גם השינויים המוצעים בהתנגדות מהנדס העיר בסעיפים 9-12).

31. סעיף 3.1.3(ד) קובע את התנאים שבגינם רשאית הוועדה המקומית לאשר, באזורי תעסוקה, את המחצית השנייה של ההפרש בין הרח"ק הבסיסי למרבי (ראו התנגדות מהנדס העיר בסעיף 13 המציעה שסעיף זה יחול רק על אזור תעסוקה מטרופוליני ועירוני). המדובר באישור הרח"ק בקצה הגבוה של שיקול הדעת (למשל במגרש גדול באזור תעסוקה מטרופוליני ליד מתח"מ מדובר על מעבר מ- 9 רח"ק ל- 14 רח"ק). בהתאם להוראות סעיף 3.1.3(ד) מעבר זה (שהוא, כאמור למשל בדוגמא לעיל, שקול למעבר מכ- 900% בנייה (שטח כולל) לכ- 1,400% בנייה! (שטח כולל)), ייעשה רק אם התכנית מציגה תועלת ציבורית מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת במישרין מהתכנית כגון בניית יחידות דיור בהישג יד, שימור, חניות ציבוריות שיכולות לשמש חלק ממערך המיגון העירוני, שטחי מלונאות וכדומה. סעיף קטן 3.1.3(ד)(4) מציע מנגנון לחישוב ההמרה של התועלת המוגברת בתוספת רח"ק.

32. לאחר תיאור ההסדרים שבתכנית המתאר נעבור לתשובה לטענות לגופן.

חוקיות ההתניה ב"מטלות ציבוריות"

33. בחלק מההתנגדויות נטען כי ההתניה של הגדלת זכויות הבניה במטלות ציבוריות איננה חוקית. נבקש להראות כי אין כל יסוד לטענה זו תוך התייחסות לכל אחד מחלקי ההסדר שתואר לעיל, בפני עצמו.

34. באשר לדרישה להקצאת קרקע לצרכי ציבור הקבועה בסעיף 4.1.1, הרי שזו, כפי שהוזכר לעיל, פרקטיקה מקובלת ביותר המעוגנת הן בחוק והן בהתנהלות מוסדות התכנון. מדובר גם בפרקטיקה צודקת שכן אך צודק שיזם אשר מכין תכנית היוצרת עלויות חיצוניות (כגון עלויות רכישת קרקע לשטחים פתוחים ולבנייני ציבור וכדומה), ואשר משביח כתוצאה מכך

את ערך הקרקע שבבעלותו עשרות ולעיתים מאות מונים, יפנים עלויות אלה על ידי שיפריש את הקרקע הנדרשת מתוך הקרקעות שבתחום התכנית.

35. באשר להוראות בדבר האופן שבו יש לשקול את המעבר מרח"ק בסיסי לרח"ק מרבי, הקבועות בסעיף 3.1.3, הרי שגם כאן מדובר בסך הכל בשיקוף ובהבניה של תהליך שיקול הדעת שבוצע עד היום בסמכות הוועדה המחוזית. הבסיס העובדתי שצריך לעמוד בפני הוועדה (על פי סעיף 3.1.3(ב)) והתנאים שבגינם הוועדה המקומית תעניק את התוספת מרח"ק בסיסי לרח"ק מרבי (או את מחצית התוספת במגרשים לתעסוקה) הינם כולם תנאים תכנוניים מקובלים, סבירים וצודקים. הם מנוסחים באופן רחב מספיק כדי להשאיר שיקול דעת תכנוני ראוי לוועדה המקומית, אך באופן צר מספיק כדי לייצר את השקיפות והוודאות של מקטע זה בקבלת ההחלטה התכנונית, מקטע שעד היום היה כולו נתון לשיקול דעת מלא ומוחלט של הוועדה המחוזית.

36. לבסוף גם סעיף 3.1.3(ד) אשר קובע אמות מידה למתן תוספת של מחצית מההפרש בין הרח"ק הבסיסי למרבי בפרויקטים של תעסוקה, הוא חוקי ואף סביר וצודק. כפי שהוסבר לעיל מדובר על מקרים בהם מתבקשת הוועדה לאשר זכויות בניה בקצה העליון של מתחם שיקול הדעת שלה, באזור ייעוד שבאופן כללי הוא רווי בזכויות בנייה. כפי שהודגם לעיל, לעיתים מדובר בעלייה מ- 900 אחוזי בנייה ל- 1,400 אחוזי בנייה. אכן, אנו סבורים כי תוספת שטחי הבנייה בקצה העליון של מתחם שיקול הדעת, מחד, מעשיר מאוד את היזם, ומאידך יוצר עלויות חיצוניות לסביבה, הנובעות מעצם קיומו של פרויקט כה רחב ממדים, ואשר לא ניתן לכמת אותן בתוספת מדויקת של שטח ציבורי פתוח או מבני ציבור. אך צודק הוא שהוועדה המקומית לא תאשר את זכויות הבנייה בהיקף כזה מבלי שתשתכנע שלפרויקט יש תועלות ציבוריות נוספות מעבר להקצאת השטחים לצרכי ציבור, כגון בניית יחידות דיור בהישג יד, שימור, מלונאות וכדומה.

37. אנו סבורים כי הוראה זו, מעבר לכך שהיא צודקת, היא אף עולה בקנה אחד עם הפרקטיקה המקובלת במוסדות התכנון מזה שנים רבות. מדובר בשיקולים לגיטימיים הנמצאים בלב קשת השיקולים שמותר למוסד תכנון לשקול ולטעמנו הוא אף חייב לשקול אותם.

38. יתרה מזו, הוראה זו, לא רק שהיא צודקת ומקובלת אין בה שום אי חוקיות. כל מה שההוראה עושה הוא להעלות על הכתב את האופן החוקי והמקובל שבו מוסדות התכנון פועלים מזה שנים, ולהבנות את שיקול הדעת. אכן עד היום לא היה מקובל לפרוט את שיקול הדעת בנושא זה במסגרת התכנית, שכן שיקול הדעת היה נתון לוועדה המחוזית והיא הפעילה אותו כרצונה. אלא שעם העברת שיקול הדעת בנושא זכויות הבניה לוועדה המקומית, ראוי היה, לדעתנו, לפרט את שיקול הדעת ולא להשאירו עמום.

39. סעיף 3.1.3(ד)(4) קובע מנגנון ל"יחס המרה". כלומר הסעיף קובע שהשאלה מה שיעור תוספת שטחי הבנייה שתאשר הוועדה בגין כל יחידת דיור בהישג יד שתתווסף לתכנית או בגין כל 100 מ"ר מלונאות שיתווספו לתכנית, תקבע באופן מובנה ועל בסיס חישובים כלכליים בהתייעצות עם שמאי הוועדה. הסעיף מוסיף מנגנון של אפשרות לתקוף החלטה זו בפני שמאי שיפעל כבורר, יהיה כפוף לדין המהותי ויחייב לנמק את החלטתו, והחלטתו תהיה ניתנת אף היא לערעור ולתקיפה בבית המשפט.

40. בחלק מההתנגדויות נטען כי סעיף זה איננו חוקי. בהקשר זה נציין כי גם היום נעזר מינהל ההנדסה בעיריית תל אביב בכלכלנים ושמאים בעת שעליו להחליט האם לתמוך בתוספת זכויות בנייה בקצה העליון של מתחם שיקול הדעת. עצם חובת ההתייעצות עם השמאי העירוני הקבועה בסעיף, וודאי שאין בה שום חידוש ואף לא שום אי חוקיות. החידוש בסעיף נוגע למנגנון "השמאי המכריע" שאמור לפעול כבורר. לטעמנו חידוש זה תורם לממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית וייעול הליכי התכנון כפי שמופיע במטרות התכנית בסעיף 2.1.5 להוראותיה.

41. ודוק, ללא מנגנון זה, על החלטת הוועדה המקומית לאשר את התכנית המפורטת עם "מקדמי המרה", שאינם לשביעות רצונו של היזם, יוכל היזם לערור לוועדת ערר מחוזית. ועדת הערר יכולה בכל מקרה להיעזר בהחלטתה בשמאי כפי שהיא יכולה להיעזר בכל יועץ חיצוני אחר. כנגד החלטה זו יוכל היזם להגיש עתירה מנהלית, אם וככל שימצא לנכון. לדעתנו ראוי יותר כי בטרם יובא הדיון לוועדת ערר כבר תהיה בפני הצדדים חוות דעת שמאית מוסכמת, אשר לעיתים, יתכן ותייחר את הצורך בהמשך ההתדיינות. לסיכום, אנו סבורים כי מנגנון "השמאי המכריע" הינו לטובת האזרח ובא לקצר את ההליכים ולמקד אותם.

גמישות / קשיחות התנאים לקבלת רח"ק מרבי

42. בחלק מההתנגדויות מועלית הטענה כי הקריטריונים לאישור המעבר מרח"ק בסיסי למרבי לא ברורים וגמישים מדי ובחלק אחר מההתנגדויות נטען כי הם קשיחים מדי. טענות אלה משתלבות עם הטענות הכלליות בדבר גמישות רבה מדי או מועטה מדי בהוראות התכנית, שאליהן התייחסנו בסעיפים 4 - 9 לעיל. אכן, הקריטריונים למעבר מרח"ק בסיסי למרבי מייצגים נקודת איזון, והעובדה כי יש מתנגדים לכאן ולכאן רק מצביעה על כך שהאיזון מצוי פחות או יותר באמצע הספקטרום שבין גמישות מלאה לקשיחות מלאה.

43. הטענה כי דווקא בנושא המעבר מרח"ק בסיסי למרבי התכנית גמישה מדי נראית תמוהה, במיוחד לאור העובדה שדווקא בנושא זה הוראות התכנית מבנות את שיקול הדעת באופן מפורט, החל מהיקף התשתית העובדתית שצריכה לעמוד לפנייה בעת קבלת ההחלטה (סעיף 3.1.3(ב) להוראות התכנית) ועד לתנאים למתן התוספת (סעיפים 3.1.3(ג) ו-ד) להוראות התכנית). באותה מידה גם הטענה ההפוכה, ולפיה התנאים למעבר מרח"ק בסיסי למרבי קשיחים מדי, נראית לנו בלתי סבירה ואנו סבורים כי יש לדחות שתי הטענות הללו שכן סעיפים אלה משקפים את האיזון בין גמישות לוודאות.

סבירות היקף ההקצאה הנדרשת לצרכי ציבור

44. במספר התנגדויות נטען כי היקף ההקצאה הנדרשת לצרכי ציבור היא בלתי סבירה. כמו כן נטען כי בעת חישוב ההקצאה הנדרשת יש לקחת בחשבון רק את תוספת הבניה שהתכנית מאפשרת מעבר לתכניות קיימות. כפי שנראה להלן, אין כל ממש בטענות אלה.

45. סעיף 4.1.1(א) להוראות תכנית המתאר קובע במפורש כי: "...הוראות כאמור [בדבר הקצאה לצרכי ציבור] תקבענה ככל שהן נדרשות כתוצאה מתוספת שטחי הבניה ומהשימושים המבוקשים בתכנית" [ההדגשה לא במקור]. כלומר, אכן, ההקצאה לצרכי ציבור אמורה לענות רק על התוספת שמאפשרת תכנית המתאר ולא על צרכים הנובעים מתכניות קודמות. לעניין

היקף ההקצאה – היקף זה נקבע בהתאם לפרוגרמה מפורטת המצורפת לתכנית ומבוססת על הנחיות המדריך הממשלתי להקצאת קרקע לצרכי ציבור (ראו סעיפים 3.1 ו- 3.2 לנספח הפרוגרמתי), כמקובל מזה שנים במוסדות התכנון ובהתאם להנחיה שנקבעה בהחלטת ממשלה. כמוסבר בסעיף 28 לעיל, הועדה המקומית רשאית להמיר את הקצאת הקרקע בהקצאת שטח בנוי לצורכי ציבור בתוך מבנה סחיר (סעיף 4.1.1(ד)(2)), ואף רשאית במקרים מסוימים ובהחלטה מנומקת לוותר על חלק מההקצאה או כולה (סעיף 4.1.1(ז)). כלומר, ההקצאה הנורמטיבית לצורכי ציבור הנדרשת בתוכנית המתאר היא בהיקף המקובל, אך היא כפופה לבדיקה תכנונית מוקדמת שיכולה להוביל להיקף הקצאה מצומצם יותר.

התחשבות בהפקעות עבר

46. במספר התנגדויות נטען כנגד העובדה שתכנית המתאר לא קובעת שבעת קביעת המטלות הציבוריות יש להתחשב בהפקעות עבר, וכי, לדעתם, העדר הוראה כזו איננה חוקית. עם כל הכבוד נראה כי אין לקבל טענות אלה.

47. ראשית, אין כל הוראה חוקית המחייבת, בעת קביעת היקף ההקצאה לצרכי ציבור בתכנית, להתחשב בהפקעות עבר. המדובר, אם כבר, בהוראות הנוגעות להיקף ההפקעה על פי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) שאיננה מחייבת תשלום פיצויים. אלא שבמקרה שלנו לא מדובר כלל בהפקעה מכוח פקודת הקרקעות אלא בהקצאות לצרכי ציבור על פי תכנית מכוח חוק התכנון והבניה. יתרה מזו, לא מדובר בהפקעה ללא פיצוי אלא בהקצאה שמלווה בהעלאה משמעותית של ערך הקרקע הנותרת בידי בעל המקרקעין, עליית ערך השווה לפיצוי בגין ההקצאה ואף הרבה מעבר לכך.

48. שנית, הפקעות עבר, אם וככל שנעשו כאלה, נועדו לענות על הצורך בשטחים ציבוריים עבור שטחי הבניה והזכויות שאושרו בתכניות העבר ואילו ההקצאה הנוכחית אמורה לתת מענה לצרכי הציבור הנובעים **מתוספת** שטחי הבניה והשימושים שניתנת בתכנית זו (ראו סעיף 45 לעיל). זאת מעבר לבעייתיות הכללית בנוגע לשחזור זכויות והתחשבות בהפקעות עבר שאליה נדרשנו בסעיף 14 לעיל.

חישוב הקצאת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים

49. בהתאם לסעיף 4.1.1(ד)(2)(ב)) להוראות התכנית, ניתן להחליף את ההקצאה של שטח לבנייני ציבור בהקצאת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בתוך המגרש המיועד לשימושים סחירים ולעיתים אף בתוך המבנה המיועד לשימושים סחירים. במסגרת התנגדות מהנדס העיר הוצע להוסיף הבהרה בדמות ס"ק חדש (ג))שיקבע כי: "ההקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים האמורה בס"ק (א)) ו-(ב)) לעיל תבוא במניין הרח"ק המרבי ולא תתווסף לו" (ראו בהתנגדות מהנדס העיר בסעיף 48). לדעתנו מדובר בהבהרה חשובה, אך גם ללא תוספת סעיף קטן (ג)) אנו סבורים שזו הפרשנות שיש לתת לסעיפים קטנים (א)) ו-(ב)).

50. במספר התנגדויות נטען כי פרשנות זו אינה ראויה וכי יש לקבוע שההקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים צריכה לבוא מעבר לרח"ק המרבי ולהתווסף לו.

51. לטעמנו אין מקום לקבל טענה זו. ראשית, הרח"ק המרבי אמור לתת אינדיקציה ברורה לנפח הבניה המקסימלי המותר במגרש. מספר המקרים שבהם ניתן לחרוג מהרח"ק המרבי הוא קטן וחרגי ביותר. בניגוד לעיקרון זה, קבלת הטענה לעיל תביא לכך שלא ניתן יהיה לדעת מראש את נפח הבניה המרבי במגרש שכן תמיד יתכן מצב שבו מעל ומעבר לרח"ק המרבי יתווספו שטחי בניה לשימושים ציבוריים. שנית, החלפת ההקצאה של שטח לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים ציבוריים בנויים בתוך המגרש הסחיר (או בתוך הבניין הסחיר) כבר מגלמת הטבה גדולה מאוד ליזם, שכן אחוזי הבניה מחושבים משטח המגרש כולו (משטח המגרש ברוטו) ולא משטח המגרש לאחר הקצאת הקרקע לצרכי ציבור (שטח המגרש נטו). לפיכך חישוב השטח הבנוי לשימושים ציבוריים כחלק מהרח"ק המרבי לא פוגע ביזם ולמעשה מהווה עבורו הטבה כלכלית משמעותית ביותר.

תנאים מוקדמים לאישור תכנית – מסמכי מדיניות וחוות דעת סביבתית

52. התכנית קובעת מקרים בהם נדרשת הכנתו של מסמך מדיניות כתנאי לאישורה של תכנית מפורטת. במקרים אחרים, בטרם תאושר תכנית מפורטת דורשת התכנית הכנתה של חוות דעת סביבתית. במספר התנגדויות הועלו טענות כנגד דרישות אלה.

מסמכי מדיניות

53. ההוראות הנוגעות למסמכי מדיניות קבועות בפרק 5. סעיף 5.2 קובע את ההוראות בנוגע למסמכי מדיניות, ובטבלה בסעיף 5.4 נקבע באיזה מתחמים נדרש מסמך מדיניות כתנאי לאישור תכנית מפורטת. במספר התנגדויות נטען כי תכנית מתאר כוללנית לא יכולה לעשות שימוש נרחב במסמכי מדיניות במקום לקבוע הוראות ברורות בתוכנית המתאר עצמה, שכן יש בכך פגיעה בעקרון השקיפות ובעקרון הודאות התכנונית. בנוסף לכך נטען כי יש לקצוב בהוראות התכנית זמן להכנת מסמך המדיניות ולקבוע כי אם מסמך המדיניות לא מוכן בתוך פרק הזמן הקצוב, ניתן לאשר תכניות מפורטות גם בהעדרו. לטעמנו אין כל מקום לקבל טענות אלה.

54. מסמך המדיניות הוא מסמך המאושר על-ידי הועדה המקומית ומפורסם כחלק מהחלטותיה ועל כן עולה בקנה אחד עם עקרון השקיפות. הוא מהווה חוליה מקשרת ברמה האזורית/מתחמית בין תוכנית המתאר הכוללנית לבין תוכנית מפורטת שיכולה לחול על מגרש בודד. כך, תוכנית המתאר קובעת לאזור מסוים סף עליון (למשל לעניין מספר הקומות האפשרי) בהתבסס על בדיקה כוללנית, והועדה המקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת העומדת בסף זה, בכפוף לבדיקה מפורטת יותר שתעשה במסגרת מסמך המדיניות.

55. בתי המשפט אישרו לא פעם את הפרקטיקה של מסמכי מדיניות שאינם סטטוטוריים, בין אם הם נקראים "מסמך מדיניות" או "תכנית אב" או בכל שם אחר. בתי המשפט קבעו כי יש להתייחס למסמכים אלה כהנחיות פנימיות שמוסד התכנון קובע לעצמו בנוגע לאופן שבו הוא מתכוון להפעיל את שיקול דעתו בעתיד. בשל תקפם של מסמכי המדיניות כ-"הנחיות פנימיות" מוסדות התכנון מחויבים לשקול אותם אך רשאים לסטות מהם במקרים חריגים המחייבים זאת.

56. מסמכי המדיניות אינם "חסינים" מפני התנגדות שכן ניתן להתנגד למסמך מדיניות במסגרת ההתנגדות לתוכנית המפורטת המיישמת אותו. במקרה כזה, אם ההתנגדות הנוגעת למסמך המדיניות תתקבל היא יכולה להוביל לשינוי מסמך המדיניות. באותה מידה מסמכי המדיניות לא נועדו "להתחמק" מתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק שכן, אם אכן תהיה פגיעה כלשהי, הרי שהיא תיוחס לתכנית המפורטת, וכל נפגע יוכל לתבוע את הפיצויים מכוחה של התכנית המפורטת.

57. באשר לדרישה לקצוב את משך ההכנה של מסמך המדיניות יש לציין כי בהתנגדות מהנדס העיר אכן הוצע לקבוע הוראות מפורטות יותר בנוגע לאופן הכנתם של מסמכי המדיניות למתחם חופי (ראו סעיף 52). בהמשך להצעה זו, אנו מציעים להחיל הוראה דומה על כל סוגי מסמכי המדיניות ולקבוע כי במקרים שהועדה המקומית מחליטה על הכנת מסמך מדיניות הוועדה תקבע גם מי הגורם האחראי להכנתו ומה מסגרת הזמן המוקצבת להכנתו.

חוות דעת סביבתית

58. ההוראות הנוגעות לחוות דעת סביבתית מפורטות בפרק 4.4. פרק זה מגדיר "תכנית בעלת השפעה סביבתית" (בסעיף 4.4.1) וקובע כי הוועדה לא תחליט בדבר הפקדתה של תכנית כזו אלא לאחר שהוצגה בפניה חוות דעת סביבתית שהוכנה בהתאם להנחיות כלליות שתקבע הרשות העירונית לאיכות הסביבה באישור הוועדה המקומית (סעיף 4.4.2). במספר התנגדויות נקבע כי ההוראות הללו הן גורפות מדי ויש לבטל אותן.

59. עם כל הכבוד אנו סבורים כי רשימת הנסיבות שבהן תכנית תחשב כ-"תכנית בעלת השפעה סביבתית" היא רשימה סבירה וממוקדת ואין מקום לגרוע ממנה. הדרישה להכנת חוות דעת סביבתית בהקשר זה הינה סבירה ומתבקשת מאופיין של תכניות אלה.

יחס לתכניות קודמות

60. התכנית מגדירה בסעיף 2.4 את היחס שבין הוראות התכנית לבין תכניות קודמות. סעיף זה (שהוא זהה, למעשה, לסעיפים דומים בתכניות אחרות כגון תמ"א 35 ותמ"מ 5) קובע כי תכנית מתאר מקומית או מפורטת (בסעיף זה: "תכנית נקודתית") שאושרה טרם תחילתה של תכנית המתאר, תעמוד בתקפה גם לאחר אישורה של תכנית המתאר. המשמעות היא שהתכנית הנקודתית תגבר על תכנית המתאר, גם אם היא סותרת אותה. בהמשך קובע הסעיף כי במקרה של תכנית נקודתית שהוחלט על הפקדתה לפני אישורה של תכנית המתאר, רשאית הוועדה המקומית לאשר או להפקידה, גם אם היא סותרת את הוראות תכנית המתאר, ובלבד שקיימה בה דיון נוסף ונימקה את החלטתה. מהוראות אלה עולה כי תכנית נקודתית שביום אישור תכנית המתאר רק קיבלה את המלצת הוועדה המקומית להפקדה, אך טרם הוחלט להפקידה, לא תאושר אם היא סותרת את תכנית המתאר.

61. במספר התנגדויות נטען כי יש להגמיש את ההוראות לעיל באופן שהוועדה המקומית תוכל לאשר תכנית נקודתית הסותרת את תכנית המתאר גם אם ביום אישור תכנית המתאר התכנית הנקודתית הייתה רק בהליכי תכנון ראשוניים וטרם אושרה להפקדה.

62. לטעמנו, מדובר בדרישה מרחיקת לכת. תכנית שטרם אושרה להפקדה היא תכנית שמוסד התכנון המוסמך טרם נתן את דעתו עליה באופן סטטוטורי מחייב. רק מעת שהתקבלה החלטה להפקדה יש מעמד סטטוטורי לתכנית, ועל כן רק מרגע זה יש מקום לתת לה יחס מיוחד בהתייחס לתכנית המתאר. ההוראה שבתכנית המתאר תואמת את ההוראות המקובלות בתכניות דומות (כגון תמ"א 35 ותמ"מ 5) ואין סיבה לקבוע הוראה אחרת דווקא בתכנית זו.

טענות כלכליות כנגד התכנית

63. מספר התנגדויות מעלות טענות "כלכליות" כנגד הוראות התכנית. המדובר בטענות לפיהן התכנית למעשה לא מגדילה שטחי בניה ביעוד למגורים שכן הרח"ק הבסיסי באזורי יעוד למגורים תואם למעשה את הזכויות המותרות על פי תכניות תקפות, טענות כי המגבלה של הרח"ק המרבי לא מאפשר מיצוי הקומות שמאפשרת תכנית המתאר (ולעיתים להיפך), וטענה כללית לפיה התכנית לא מספקת מענה ראוי למצוקת הדיור ולדרישות שוק הדיור. בהקשר לטענות אלה מועלית גם טענה כי התכנית לא מתמצית מספיק התחדשות עירונית וכן מועלית דרישה כי התכנית תצהיר שיינתן פטור מהיטל השבחה בכל מקום שבו יוכח שללא הפטור תכנית התחדשות עירונית איננה ישימה. לדעתנו יש לדחות טענות אלה כפי שנבהיר להלן.

זכויות קיימות לעומת רח"ק בסיסי

64. אחת הטענות ה"כלכליות" המועלות בהתנגדויות נוגעת לכך שלדעת המתנגדים הרח"ק הבסיסי הקבוע בתכנית לא מגדיל את שטחי הבניה המותרים על פי התכניות התקפות באזורי המגורים כבר היום עוד לפני אישור תכנית המתאר. אנו סבורים כי יש לדחות טענה זו, הן משום שבנוגע לחלקים ניכרים בעיר היא אינה מדויקת, והן משום שבנוגע לחלקים שבהם היא מדויקת אין בכך כל פסול.

65. ראשית נציין כי בחלק ניכר מאזורי המגורים בעיר, הרח"ק הבסיסי על פי תכנית המתאר הוא 2.5 שהוא, בהכללה, גבוה יותר מהזכויות המותרות על פי התכניות הקיימות. בנוסף, גם אם הרח"ק הבסיסי אינו גבוה מהזכויות הקיימות הרי שתכנית המתאר מאפשרת להגיע עד לרח"ק מרבי, ובכך היא מגדילה את פוטנציאל ההתחדשות העירונית ותוספת יחידות הדיור. לבסוף, אין לשכוח כי תוכנית המתאר אינה פוגעת בזכויות בניה המוקנות מכח תוכניות קודמות, כך שעדיין ניתן יהיה לממש זכויות מתוכניות קודמות גם אם הן גבוהות מהרח"ק הבסיסי.

רח"ק מרבי נמוך מדי ואינו מתמרץ פיתוח

66. התנגדויות שונות העלו את הטענה כי הרח"ק המרבי, לנוכח היקף ההפקעות הצפוי, זהה לרח"ק הבסיסי או קרוב לו, כך שאינו מתמרץ פיתוח ולא יוביל למימוש יעדי ומטרות תוכנית המתאר. במקרים אחרים נטען כי הרח"ק המרבי שנקבע נמוך מזכויות הבנייה שנקבעו בתכניות סמוכות בסביבה שאושרו לאחרונה.

67. השיקולים המובילים בגיבוש תוכנית המתאר, ובכלל זה בקביעת הרח"ק המרבי, הם השיקולים התכנוניים ארוכי הטווח. יחד עם זאת, השיקול של כדאיות כלכלית עבור בעלי הקרקע נלקח גם הוא בחשבון ולכן ברוב האזורים שלא הוגדרו בתוכנית המתאר כמרקמים

לשימור נקבע רח"ק מרבי הגבוה באופן משמעותי מהזכויות הקיימות. בהתנגדות מהנדס העיר הוצע אף להגדיל את הרח"ק המרבי עבור שלושה מבין ארבעת אזורי היעוד למגורים, ובמתחמי התחדשות עירונית הוצע להגדיל את הרח"ק עוד יותר.

68. אכן, יתכן שבמקרים מסוימים אושרו בעבר תכניות נקודתיות אשר קובעות זכויות בניה בהיקף החורג מהרח"ק המרבי הקבוע בתכנית המתאר. ראשית, תכנית המתאר נועדה, בין השאר, לגבש תפיסה תכנונית כוללת ועדכנית לעיר, ובתוכה לאזורים ולמתחמים שונים. יתכן שתכניות נקודתיות שאושרו לפני גיבוש התפיסה התכנונית הכוללת והעדכנית אכן קבעו זכויות בניה בהיקפים גבוהים יותר, ואילו תכנית המתאר סבורה כי יש למתן מגמה זו. יחד עם זאת במגרשים עם מאפיינים מיוחדים ניתן יהיה לקדם תכניות בסמכות הועדה המחוזית שאינן מוגבלות בהוראות תכנית המתאר אך עונות למטרותיה ולעקרונותיה.

ההתאמה בין הרח"ק למספר הקומות

69. בחלק מההתנגדויות נטען כי אין התאמה בין הרח"ק כפי שהוא עולה מתשריט אזורי הייעוד לבין מספר הקומות כפי שעולה מנספח העיצוב העירוני, כלומר שהרח"ק שנקבע למקום מסויים לא מאפשר למצות את מספר הקומות המכסימלי שהתוכנית מאפשרת למקום זה

70. לעניין זה נדגיש כי התאמה זו אינה נדרשת. תוכנית המתאר, בהתאם לעקרון הגמישות, קובעת טווחים וספים מכסימליים לעניין הרח"ק וגובה הקומות, במסגרתם התוכנית המפורטת תוכל לקבוע את הערכים המתאימים בכל מגרש ומגרש. בין היתר היא תוכל לאפשר תכנית נמוכה יחסית וכך לאפשר גם את מיצוי הרח"ק המתארי וגם את מיצוי מספר הקומות המתארי (או להתקרב לכך).

71. מכל מקום, כל אחד מהכללים הללו בא לענות על היבט אחר של התכנון העירוני. הרח"ק נועד לענות על שאלת אינטנסיביות הבניה והצפיפות העירונית (מספר יחידות דיור לדונם, היקף שטחי תעסוקה לדונם), ואילו מספר הקומות בא לענות על שאלת העיצוב העירוני (צורת קו הרחוב, קו הרקיע, היחס בין חתך הרחוב לגובה הבינוי לצידו וכד'). בהחלט יתכנו מצבים שבהם מבחינת אינטנסיביות הבניה אזור הייעוד יכול להכיל נפח גדול יחסית (המתבטא ברח"ק גבוה) אך מבחינת העיצוב העירוני ראוי להישאר בבינוי הכולל מספר קומות נמוך יחסית, למשל בשל חתך רחוב צר או השפעה על קו הרקיע של העיר. במקרים כאלה, אם לא ניתן לכלול את היקף הרח"ק בעיצוב נמוך יותר הכולל תכנית גדולה יותר, אכן יחול הכלל המגביל יותר.

מענה ראוי למצוקת המגורים

72. מחלק ממההתנגדויות עולה כי לדעת המתנגדים התכנית לא נותנת מענה ראוי למצוקת המגורים בתל אביב ולא מוסיפה מספיק יחידות דיור.

73. ראשית נטען כי פרוגרמת המגורים של תוכנית המתאר משקפת הערכת גידול ריאלית של אוכלוסיית העיר (450,000 נפש) תוך הבטחת איכות החיים העירוניים המאפיינת את העיר כיום המאגר התכנוני הקיים, כפי שמוצג בנספח הפרוגרמתי בתכנית המתאר והמכיל כ- 75,000 יח"ד מאושרות או בתהליכי תכנון, מאפשר להשיג את יעד המתאר מבלי שתכנית המתאר תוסיף אפילו יח"ד אחת. תוספת יח"ד של 30,000 יח"ד המוצעת בתכנית המתאר,

כפי שהיא מופיעה בנספח הפרוגרמתי, נועדה בעיקר כדי למנף ולקיים תהליכים של התחדשות עירונית וחברתית. היצע זה של יח"ד מגדיל את מרחב הבחירה למימוש המגורים.

74. עוד נבהיר נטען כי למעשה תוכנית המתאר מאפשרת מלאי תכנוני מתארי גדול בהרבה מהמצוין בפרוגרמת המגורים: 25% משטחי הבניה (האינטנסיביים) של אזורי התעסוקה יכולים להתממש למגורים, פוטנציאל הנובע מתמ"א 38 באזורים בהם אין תוכנית כוללת או מסמך מדיניות, התוספת האפשרית בתחום שדה דב שאינה כלולה בפרוגרמה המתארית אך התוכנית עברה מקודמת בימים אלה. להערכתנו, פוטנציאל המגורים בתוכנית המתאר גדל עפ"י הני"ל בכ- 35,000 יח"ד (מעבר למוצג בנספח הפרוגרמתי) ומשמעותו תוספת אפשרית של 80,000 נפשות (עפ"י גודל מ"ב ממוצע 2.2).

75. בנוסף, במסגרת התנגדות מהנדס העיר בקשנו לעדכן את זכויות הבניה באזורי המגורים, להגדיל את פוטנציאל המגורים באזורים המעורבים (בעיקר במבואות יפו) ולהוסיף אפשרות ליח"ד בקומות מרתף עליונות. תיקונים אלה, אם יתקבלו, יאפשרו להגדיל את פוטנציאל יח"ד בכ- 30,000 יח"ד נוספות שמשמעותן תוספת אפשרית של 70,000 נפשות (עפ"י גודל משק בית ממוצע 2.2).

76. מסיכום האמור לעיל עולה כי יעד האוכלוסייה, בהנחה של כ- 50% מימוש, יכול להגיע לפחות ל- 525,000 נפש. בהקשר זה נבקש להדגיש כי יעד האוכלוסייה הקבוע בפרוגרמה אינו בגדר יעד אוכלוסייה סטטוטורי מחייב שאין לעבור אותו. אין כל מניעה בהוראות התכנית או כל מניעה אחרת לאשר תכניות מפורטות שיעמדו בהוראות התוכנית (למשל, הקצאת שטחי הציבור הנדרשים עבור האוכלוסייה הצפויה להתגורר בתחומן), ובכך להגדיל אף יותר את היצע יח"ד, גם מעבר ליעד האוכלוסייה הקבוע בפרוגרמה.

עידוד התחדשות עירונית

77. במספר התנגדויות נטען כי תוכנית המתאר אינה מעודדת מספיק תהליכי התחדשות עירונית. חלקן טענו כי התוכנית צריכה להגדיל באופן משמעותי את זכויות הבניה במתחמי התחדשות עירונית, ואחרות טענו כי תוכנית המתאר צריכה להציע סל כלים מגוון לעידוד ההתחדשות.

78. אנו מקבלים את הטענה בעניין הגדלת זכויות הבניה במתחמי התחדשות עירונית, ואכן בהתנגדות מהנדס העיר מוצע לאשר במתחמי התחדשות עירונית תוספת של רח"ק אחד מעל לרח"ק המרבי, ולאפשר לחשב את הרח"ק כרח"ק מתחמי ממוצע ולהתאים את מספר הקומות לרח"ק. בנוסף, בהתנגדות מה"ע הוצע להוסיף מתחמי התחדשות נוספים, בעיקר באזורי דרום העיר.

79. לעניין סל הכלים לעידוד ההתחדשות- נעיר כי תכנית סטטוטורית, ובכלל זה תוכנית מתאר כוללת, יכולה לכלול כלים תכנוניים בלבד ואינה יכולה לכלול הוראות בדבר ניהול ההתחדשות, לוחות זמנים, חלוקת אחריות וכד', כפי שהציעו חלק מהמתנגדים. יחד עם זאת, נדגיש כי הכלים התכנוניים שמציעה התוכנית הינם מגוונים ואינם מסתכמים בעידוד תהליכי פינוי-בינוי, כפי שסוברים חלק מהמתנגדים, אלא גם עיבוי מבנים (תוספת קומות ו/או אגפים) והריסה ובניה מחדש של מבנים (לפי הדגם של תמ"א 38 / 3). כלי תכנוני נוסף המעודד

התחדשות עירונית הוא מיקום חלק ניכר ממוסדות הציבור העירוניים המוצעים בתוכנית בדרום העיר ובמזרחה. אנו רואים בהם פרויקטי מנוף שבכוחם לעודד פיתוח והתחדשות בסביבתם.

דיוור בהישג יד

80. בחלק מההתנגדויות נטען כי התכנית לא נותנת משקל ראוי לעידוד דיוור בהישג יד. בהקשר זה נזכיר כי התכנית עמדה בפני קושי בסיסי שכן המושג "דיוור בהישג יד" לא היה מוגדר בחוק, ושאלת החוקיות של הסדרתו באופן וולנטרי בתכנית הייתה שנויה במחלוקת. עתה, עם אישור תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, השתנה המצב שכן התיקון לחוק מסדיר, באופן חלקי, את סוגיית הדיוור בהישג יד. לפיכך נתחיל בניתוח קצר של המושג "דיוור בהישג יד", נמשיך בתיאור ההוראות בנוגע לדיוור בהישג יד המצויות בתכנית המתאר בגרסתה המופקדת, נעבור לתיאור ההסדר (החלקי) של דיוור בהישג יד על ידי המחוקק בתיקון 101, ונסיים באותם שינויים שגם לדעת מהנדס העיר ראוי להכניס בתכנית המתאר לאור התיקון לחוק.

81. דיוור בהישג יד – המושג "דיוור בהישג יד" אמור להיות שם כולל למכלול של הוראות שמטפלות במכלול של שש סוגיות שונות: הגדרת אופי הזכות של הדייר (שכירות או בעלות); היבטים פיזיים של הדירה; הגבלות על המחיר (מחיר המכירה או דמי השכירות) באופן שהמחיר יהיה זול יותר ממחיר השוק על מנת שהדיור אכן יהיה "בהישג יד"; הגדרת הזכאים לדיוור המוזל; ולבסוף מנגנון שיבטיח תמריצים לבניית דיוור בהישג יד מחד, ומניעת שימוש לרעה ועקיפת הכללים, מאידך.

82. דיוור בהישג יד בתכנית המופקדת – התכנית המופקדת מגדירה יחידות דיוור בהישג יד כ- "יחידות דיוור למגורים שנקבעו לגביהן הוראות מיוחדות לעניין השכרה או הוראות שייקבעו בחקיקה ובכפוף לכל תנאי שיוגדר בחקיקה". הוראות סעיף 3.1.3(ג) קובעות כי על מנת שבתכנית למגורים יאושר רח"ק העולה על הרח"ק הבסיסי (ויכול להגיע עד לרח"ק המרבי) על התכנית לעמוד בשניים מתוך ארבעה תנאים שבסעיף. אחד התנאים האפשריים הוא: "יצירת תועלות חברתיות הנובעות מאופי הבינוי כגון תמהיל יחידות דיוור, דיוור בר השגה, טיפוס בינוי וכד'". בסעיף 3.1.3(ד) נקבע כי על מנת שבתכנית לתעסוקה יאושר רח"ק העולה על מחצית ההפרש שבין הרח"ק הבסיסי למרבי, על התכנית לקבוע "...אחת או יותר מההוראות הבאות: תועלת ציבורית מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת... כגון... בניית יחידות דיוור בהישג יד...". בסעיף 4.1.2 נקבע כי "היה וייקבע הסדר חוקי המאפשר הקמת יחידות לדיוור בר השגה יחולו ההוראות הבאות: (א) הוועדה תהיה רשאית לקבוע הקמת יחידות לדיוור בר השגה כתרומה משמעותית למרקם העירוני, כאמור בסעיף 3.1.3(ג)(3) לעיל...".

83. דיוור בהישג יד בתיקון 101 לחוק – תיקון 101 לחוק קובע הוראות לדיוור בהישג יד הנוגעות אך ורק בנוגע לשני סוגים של תכניות: לתכנית לפי סעיף 62א(א)(14) – שהיא תכנית בסמכות ועדה מקומית שלא הוסמכה, אשר מוסיפה 20% בניה בתכנית שהוגשה על ידי רשות מקרקעי ישראל; ולתכנית לפי סעיף 62א(א)(2) שהיא תכנית בסמכות ועדה מקומית מוסמכת, אשר מוסיפה בין 60 ל- 120 אחוזי בניה, בקרקע פרטית. בשני המקרים חלה התוספת השישית לחוק שמגדירה דיוור בהישג יד כדיוור להשכרה לטווח ארוך, קובעת מגבלה קלה בלבד על

מחיר השכירות (מגבילה את יכולת העלאת דמי השכירות) וקובעת מנגנון הכולל הוראות פליליות לאכיפת הוראות בנוגע לדיור בהישג יד. החוק לא מגדיר את המאפיינים הפיזיים של יחידת דיור בהישג יד, ובעיקר לא קובע את המבחנים לזכאות לדיור בהישג יד. יש לציין כי סעיף 5(ד) לתוספת השישית הקובע את המגבלה על דמי השכירות קובע כי ניתן להתנות על הוראות סעיף זה אם ההתנאה היא לטובת השוכר.

84. הצעה לתיקון ההתייחסות לדיור בהישג יד בתכנית לאור התיקון בחוק – לאור התיקון לחוק ולאור ההתנגדויות בנושא אנו מציעים לתקן את תכנית המתאר באופן הבא:

א. בסעיף ההגדרות, במקום ההגדרה הנוכחית ליחידת דיור בהישג יד ייקבע: "יחידות דיור בהישג יד – יחידות דיור העונות לכל התנאים המפורטים בסעיף 4.1.2(א) להלן".

ב. בסעיף 3.1.3(ג)(3) במקום המילים: "...דיור בר השגה..." ייכתב: "...בניית יחידות דיור בהישג יד..."

ג. סעיף 3.1.3(ד) יישאר ללא שינוי.

ד. סעיף 4.1.2 יוחלף בסעיף הבא:

4.1.2" יחידות לדיור בהישג יד

(א) הוועדה תהיה רשאית לקבוע כי בניית יחידות דיור בהישג יד מהווה תרומה ממשית למרקם העירוני ככתוב בסעיף 3.1.3(ג)(3) לעיל או מזכה בתוספת זכויות בנייה כאמור בסעיף 3.1.3(ד)(1) לעיל, רק אם מתקיימים בהם, בנוסף על הגדרת "דיור בהישג יד" בחוק, כל התנאים הבאים:

(1) יחידת הדיור תהיה בשטח שלא יפחת מ- 65 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר (שטח כולל שטחים עיקריים, שטחי שירות וקירות פנימיים אך ללא קירות חיצוניים לדירה);

(2) דמי השכירות לא יעלו על 25% מההכנסה הממוצעת נטו של משק בית בעשירון השביעי, כפי שפורסם בפרסום האחרון של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה כשהוא מוצמד למדד השכר הממוצע במשק מיום הפרסום עד ליום תחילת תקופת השכירות;

(3) השוכר עומד בקריטריונים לזכאות לדיור בהישג יד כפי שנקבעו בהחלטת מועצת העירייה.

(4) שימוש ביחידות לדיור בהישג יד בניגוד לאמור לעיל יהווה שימוש חורג על כל המשמעות הכרוכה בכך בדין.

(ב) נכללו בתכנית מגרשים המיועדים למגורים ואשר רשומים או אמורים להירשם בבעלות או בחכירה לדורות של העירייה, רשאית הוועדה לקבוע בתכנית כי חלק מיחידות הדיור החדשות האמורות להיבנות על מגרשים אלה יהיו יחידות לדיור בהישג יד כהגדרתן בסעיף קטן (א) לעיל.

הערה: היה ולדעת הוועדה המחוזית לא ניתן לכלול את כל הסעיפים המבוקשים לעיל במסגרת ההסדר הנוגע לדיור בהישג יד כפי שעוגן בתיקון 101 לחוק התכנון והבניה, עמדת מהנדס העיר הינה כי יש למחוק את נושא הדיור בהישג יד בכללותו מכל סעיפים ההוראות של תכנית המתאר. במקרה זה, נושא דיור בהישג יד יהיה מוסדר בהתאם לתיקון 101 ולתוספת השישית לחוק באופן שבתכניות עליהן חלה התוספת השישית ניתן יהיה לקבל תוספת שטחי בניה בהיקף שנקבע בחוק כנגד בניית יחידות לדיור בהישג יד כפי שנקבע בחוק.

החבות בהיטל השבחה בגין התכנית

85. בחלק מההתנגדויות נטען כי יש להוסיף להוראות תכנית המתאר סעיף שיצהיר שהעירייה ממליצה על פטור מהיטל השבחה בכל מקום שיוכח שללא הפטור תכנית התחדשות איננה ישימה. עם כל הכבוד אנו סבורים כי יש לדחות התנגדות זו שכן נושא היטל השבחה קבוע בחוק, ועל פי מדיניות הוועדה המקומית יש לגבותו על פי החוק. אין מקום בתכנית מתאר לכלול פטורים או התייחסות לחובת התשלום של היטל השבחה.

טענות "פרוצדוראליות" כנגד התוכנית

86. לבסוף, במספר התנגדויות הועלו טענות פרוצדורליות ובהן הטענה כי יש להפקיד את תוכנית המתאר מחדש לאור התנגדות מהנדס העיר לתוכנית, כיוון שהיא משנה אותה באופן מהותי ומוכיחה כי הצוות המקצועי של הוועדה המקומית אינו עומד מאחורי התוכנית. כמו כן נטען כי יש לערוך את הוראות ותשריטי תוכנית המתאר בהתאם לנוהל מבא"ת.

87. לעניין "תמיהת" המתנגדים נוכח התנגדות מהנדס העיר נבקש להזכיר מושכלות ראשונים. התכנית הוכנה על ידי מהנדס העיר אך הופקדה על ידי הוועדה המחוזית לאחר שיג ושיח מקצועי ארוך ושינויים שונים שהוכנסו לבקשת לשכת התכנון המחוזית והוועדה המחוזית. אך טבעי כי ישנם פערים מסוימים בין עמדת מהנדס העיר והוועדה המקומית לבין נוסח התכנית המופקדת, והדרך הסטטוטורית "להציף" פערים אלה היא באמצעות התנגדות שתוגש על ידי מהנדס העיר.

88. בנוסף, באופן טבעי בתכנית כל כך מורכבת, מרגע שהופקדה, הועברו לא מעט הערות מקצועיות של גורמים שונים בתחום התכנון, למהנדס העיר. מהנדס העיר שמע הערות אלה "בלב פתוח ונפש חפצה" ומצא לנכון לשלב חלק מהן בהתנגדות מהנדס העיר, ולא להמתין לאפשרות (שאיננה ודאית כלל) כי אותם גורמים שהעלו את ההערות גם ימצאו לנכון להגיש התנגדות פורמלית לתכנית.

89. לגופו של עניין, השינויים המוצעים בהתנגדות מהנדס העיר אינם משנים באופן מהותי את התוכנית. כך למשל, הגדלת הרח"ק בחלק מאזורי המגורים אינה משנה את אופיים או את תפקודם, או הגמשת הוראות הבניה באזורי התחדשות עירונית לא משנה את מהותם אלא מעודדת את השגת המטרה של התחדשות עירונית. כידוע, הפקדה מחדש נדרשת רק מקום שבו התכנית משנה את פניה "ללא היכר" ובוודאי שלא זה המצב שלפנינו.

90. לבסוף, התנגדות מהנדס העיר פורסמה באתר האינטרנט של העירייה מבעוד מועד, למרות שאין כל חובה סטטוטורית לעשות כן. כל אדם יכול לעיין בהתנגדות מהנדס העיר ולהתייחס אליה ובכך גם ניתן מענה לסוגיות השקיפות וזכות הציבור להתנגד.

91. אשר לנוהל מבא"ת נבקש לפתוח ולציין כי נוהל מבא"ת אינו מחייב על פי החוק והוא בבחינת הנחיות מנהליות פנימיות שניתן, ולעיתים אף חובה, לסטות מהן במקרים חריגים שבהם הנוהל לא מתאים בהכרח למקרה הספציפי. בנוסף, מינהל התכנון במשרד הפנים הוא הגורם שהוציא את נוהל מבא"ת, ובנושא הנחיות מינהליות, כמו גם בנושאים מינהליים אחרים, חל הכלל שלפיו "הפה שאסר הוא הפה שיכול להתיר". לעניינינו אכן, תכנית המתאר היא תכנית ייחודית בהיותה תכנית מתאר כוללת לתחום התכנון של העיר כולה (ראו פסקאות 1-3 לעיל) ונוהל מבא"ת לא בנוי לתת מענה לתכנית שכזו. לכן גם מינהל התכנון עצמו (שהוא כאמור הגורם שהוציא את נוהל מבא"ת) קבע כי תוכנית המתאר הכוללת של ת"א-יפו אינה מתאימה למתכונת מבא"ת להכנת תוכניות מפורטות והחליט כי היא תקודם שלא לפי מתכונת זו. במקביל נציין כי מתנהלת כיום במינהל התכנון עבודה להתאמת הנחיות נוהל מבא"ת עבור תוכניות מתאר כלל עירוניות (והיא נעזרת גם בדגם תוכנית תא/ 5000).

התנגדויות כוללניות ונושאות

שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
50 51 53 58 121	עו"ד ענת בירן	1. יש להורות על ביטול הפקדת התוכנית לאור התנגדות מהנדס העיר	1. התנגדות מה"ע משנה את תא/5000 המופקדת באופן דרמטי ומהותי ומהווה הוכחה כי הועדה המקומית, ולמצער הצוות המקצועי שלה, אינם עומדים מאחורי התוכנית המופקדת. הועדה המקומית היתה צריכה לתקן את התוכנית בהתאם להתנגדות מה"ע, כך שהיתה מופקדת מהדורה סופית של התוכנית שהעירייה עומדת מאחוריה, והציבור היה יכול להתנגד לה. הדרך שננקטה פוגעת בזכות הציבור להתנגד ופוגעת באמונו בעירייה ובצוות שהכין את התוכנית.	1. לדחות את ההתנגדות. ראו חלק כללי סעיפים 86 ואילך.
		2. תא/5000 אינה יוצרת מלאי משמעותי של יח"ד חדשות, ובכך אינה מתמודדת עם מצוקת הדיור ומחירי הדיור המאמירים ואינה תואמת את התפיסה הממשלתית לפיה יש לצופף את מרכזי הערים.	2. על בסיס הנתונים שמספקים מסמכי תא/5000 הצפיפות הנומינלית הצפויה העיר היא 9.3 יח"ד/דונם, והצפיפות הריאלית - 7.6, נמוך בהרבה מהצפיפות נטו שנקבעה בתמ"א 35 לעיר ת"א. אומדן תוספת יח"ד בתוכניות מפורטות שיוכנו לאחר אישור תוכנית המתאר הינו 30 אלף בלבד. כלומר, יח"ד אחת בלבד לכל דונם מגורים בתחומה. המספרים הנ"ל מצביעים על תפיסת עולם לפיה אין להוסיף תושבים לעיר, ויש בה למנוע פיתוח והתחדשות עירונית, להנציח את מחירי הדירות הגבוהים ולנוון את העיר.	2. לדחות את ההתנגדות. נתוני הצפיפות שמציגה המתנגדת הם צפיפות ברוטו (המתייחסים לכל השטח שנקבע בתוכנית לאזור יעוד מגורים, הכולל גם יעודי דרך, ציבור ועוד). הצפיפות נטו הקיימת בעיר ת"א-יפו היא 12.3. הצפיפות נטו בעקבות מימוש תוכניות מאושרות, תוכניות בתהליך ותוכניות מכח תוכנית המתאר תהיה גבוהה יותר. ת"א-יפו היא עיר גדולה ומגוונת. לצד שכונות צמודות קרקע, בהן (בהגדרה) הצפיפות נמוכה, קיימים אזורים רבים בהם צפיפות גבוהה. כך למשל ברובע 3 (הצפון הישן) הצפיפות נטו היא 25 יח"ד/דונם, ברובע 5 (לב העיר) - 21 יח"ד/דונם, רובע 8 (דרום העיר) - 20 יח"ד/דונם. תמ"א 35 קבעה טווח צפיפות במסגרתו ניתן לאשר תוכניות חדשות ולא קבעה צפיפות ממוצעת לעיר. תוכניות חדשות המקודמות בת"א-יפו באזורי בניה רוויה עומדות בטווח הצפיפות שקבעה התמ"א. לא ניתן להעמיד את התוספת המתארית (30 אלף יח"ד) בנפרד מהתוספת מכח תוכניות מאושרות ובתהליך (כ- 70 אלף יח"ד). יחד מדובר בתוספת משמעותית מאוד שבכוחה לתרום לפיתוח והתחדשות עירונית ולהוסיף תושבים רבים לעיר. בנוסף, ראו חלק כללי סעיפים 72 ואילך.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חוו"ד צוות המתאר
		3. השימוש במונח רח"ק, הזר לחוק התכנון והבניה ולתקנות מכוחו ואינו מבחין בין שטח עיקרי לשטח שירות, הינו בעייתי.	3. קשה עד בלתי אפשרי לברר מה היחס בין הזכויות מכח תוכנית המתאר לזכויות מכח תוכניות שקדמו לה ו/או לזכויות מכח חוק התכנון והבניה על תקנותיו. אין יכולת אמיתית לתרגם את נפח הבניה (לפי הרח"ק) לזכויות ולתכנון לאור התוכניות הקיימות והחוק. לא ברור כיצד ניתן לסטות מהרח"ק בבחינת הקלות, תוכניות שמשנות תוכנית המשנות תוכנית זו וכד'.	3. לדחות את ההתנגדות. המושג רח"ק והשימוש בו לפי תוכנית המתאר ברור מאוד. הרח"ק כולל את כל זכויות הבניה העל-קרקעיות (למעט שטח מרפסות, אם תתקבל התנגדות מה"ע)- עיקרי, שירות, הקלות וכל שטח אחר. וכך: א. בניין ששטחו הכולל שווה לשטח הנגזר מהרח"ק שנקבע בתוכנית המתאר או גדול ממנו, לא יוכל לקבל תוספת זכויות בתוכנית מפורטת מכח תוכנית המתאר. ב. בניין חדש, שטחו הכולל יהיה השטח הנגזר מהרח"ק, כאשר שטחי השירות יהיו לפחות בשטח שנקבע בחוק ובתקנות. ראו גם חלק כללי סעיפים 11 ואילך.
		4. קיים חוסר התאמה במגרשים רבים בין הרח"ק לבין מספר הקומות שנקבעו בתוכנית המתאר, וכדי למצות אותם יאלצו בעלי נכסים/יזמים/הרשות לפנות להכנת תוכנית בסמכות מחוזית	4. מה מטרת תוכנית אשר מקנה קומות ולא זכויות או זכויות ללא קומות?	4. לדחות את ההתנגדות. תוכנית המתאר לא יכולה ולא צריכה להתייחס למגרש הבודד. לכן היא קובעת טווחים וספים מכסימליים לעניין הרח"ק וגובה הקומות, במסגרתם התוכנית המפורטת תוכל לקבוע את הערכים המתאימים בכל מגרש ומגרש. בין היתר היא תוכל לקבוע תכנית נמוכה יחסית וכך לאפשר גם את מיצוי הרח"ק המתארי וגם את מיצוי מספר הקומות המתארי (או להתקרב למיצוי כזה) ראו גם חלק כללי סעיפים 69 ואילך.
		5. התוכנית לוקה בחוסר התאמה (מבחינת זכויות בניה ומספר קומות?) לתוכניות שאושרו ומומשו לאחרונה, כך שנוצר חוסר אחידות תכנונית, עיוות, אפליה והעדר הגיון תכנוני.		5. לדחות את ההתנגדות. תוכנית המתאר נועדה, בין השאר, לגבש תפיסה תכנונית כוללת לעיר, ובתוכה- לאזורים ולמתחמים השונים. תוכנית שקודמו ואושרו לפני גיבוש תפיסה תכנונית כוללתית זו אכן עלולים לא להתאים לה ולתוכניות שיאושרו מכח תכנית המתאר. יחד עם זאת, במגרשים עם מאפיינים מיוחדים, ניתן יהיה לקדם תוכניות בסמכות ועדה מחוזית שאינן עומדות בהוראות תכנית המתאר אך עונות למטרותיה ולעקרונותיה ראו גם חלק כללי סעיפים 64 ואילך.
		6. הנחיות מינהל הנדסה להיתרי בניה לא יכולות להפוך ל"נספח מחייב"	6. לא ייתכן כי הנחיות ("תנאים מרחביים") שטרם נקבעו, ויתכן כי לא ייקבעו כלל, יחוייבו להיות חלק מתוכניות. תוכנית המתאר מחייבת כיום הכנת תכניות בעתיד, הכוללות תנאים בלתי ידועים ובלתי ודאיים. במקום לייצר וודאות תכנונית, התוכנית יוצרת ערפל.	6. לדחות את ההתנגדות. אין כל "ערפל" בכך שתוכנית המתאר תקבע עבור תוכניות שיאושרו מכוחה חובת עמידה ב"תנאים מרחביים" בנוגע לנושא מסויים, אם ייקבעו כאלה בעתיד. בכך מצהירה תוכנית המתאר כי נושא זה צריך להיות מוסדר. אופן ההסדרה יקבע בתוכנית מפורטת לפי ההנחיות שיהיו תקפות במועד אישורה. פרקטיקה זו אף תואמת את הוראות החוק לאחר תיקון 101 המגדיר "תנאים מרחביים". ראו גם חלק כללי סעיפים 16 ואילך.

שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		7. לא יתכן שבתוכנית מתאר כוללנית יעשה שימוש כה נרחב ב"מסמכי מדיניות" (ב- 116 "מתחמי תכנון" נדרש מסמך מדיניות), וזאת במקום קביעת הוראות ברורות בתוכנית המתאר עצמה.	7. שימוש במסמכי מדיניות מפר את חובת שיתוף הציבור ואת עקרון שקיפות ההליך התכנוני שהוכרו בפסיקה כעקרונות יסוד. אם כל נושא נתון לשיקול דעת ולהכנת מסמך המדיניות, תוכנית המתאר נותרת ריקה מתוכן ואין בה כל ודאות תכנונית אמיתית. יתכן מצב שתוכנית מפורטת תתאים להוראות תוכנית המתאר אך לא למסמך המדיניות, והועדה במקומית תחליט לא לקדם אותה. במצב כזה לא ניתן לדעת מראש מהן זכויות הבניה בכל מתחם תכנון, דבר שיפגע ביזמים ובתושבים כאחד.	7. לדחות את ההתנגדות. מסמך מדיניות הוא מסמך המאושר על-ידי הועדה המקומית ומפורסם במסגרת פרסום החלטותיה וככזה הוא מכבד את עקרון השקיפות. תפקיד מסמך המדיניות הוא לפרט את ההנחיות הכלליות של תוכנית המתאר, להוסיף הנחיות בנושאים שתוכנית המתאר מטבעה אינה מטפלת בהן, ולהוות חוליה מקשרת, ברמה האזורית/מתחמית, בין תוכנית המתאר הכוללנית לבין תוכנית מפורטת שיכולה לחול על מגרש בודד. בתפקידו כחוליה מקשרת כזו הוא אכן יכול לקבוע שבאזור בו אפשרת תוכנית המתאר מספר קומות מסויים יתאפשר מספר קומות נמוך יותר. הסף העליון שקבעה תוכנית המתאר נקבע בבדיקה כוללנית ומאפשר לוועדה המקומית לאשר תוכנית העומדת בסף זה, בכפוף לבדיקה מפורטת יותר שתעשה במסגרת מסמך המדיניות. בכל מקרה, ניתן להתנגד לתוכנית המפורטת שתקודם מכח תוכנית המתאר ולפי הנחיות מסמך המדיניות, ואם ההתנגדות תתקבל היא תוכל להוביל לשינוי מסמך המדיניות. ראו גם חלק כללי סעיפים 53 ואילך.
		8. מסמך מדיניות מאפשר לוועדה המקומית להתחמק מתשלום פיצויים בגין פגיעה תכנונית שכן הנפגעים לא ייפגעו על-ידי תוכנית	8. תוצאה זו מנוגדת לכוונת המחוקק אשר ראה בפגיעה עקב תוכנית כזו המזכה בפיצוי, ולכן אין לאפשר לעקוף זאת באמצעות הכנת מסמכי מדיניות כאלה ואחרים.	8. לדחות את ההתנגדות. מסמך מדיניות לא עומד בזכות עצמו. הוא חוליה מקשרת בין המתאר לתוכנית מפורטת. אם תהיה פגיעה היא תחשב לפגיעה בגין התוכנית המפורטת והנפגעים יהיו זכאים לפיצוי. ראו גם חלק כללי סעיפים 53 ואילך ובמיוחד בסעיף 56.
		9. אין לאפשר לוועדה המקומית לקבל החלטה על הקצאת שטחי ציבור ללא בדיקה תכנונית מוקדמת	9. סעיף 4.1.1 מציין אומנם שהקצאת שטחי הציבור על-ידי הועדה כפופה לבדיקה תכנונית מוקדמת, אך סעיף הפרשנות (1.4) קובע כי בכל מקום בו נאמר כי החלטת הועדה "כפופה" לבדיקה כזו, יש לראות בכך המלצה בלבד. מצב זה מאפשר לוועדה לוותר על הבדיקה ולקבל החלטות ככל העולה על רוחה ולנהוג באופן שרירותי ובהעדר שקיפות.	9. לדחות את ההתנגדות. סעיף 1.4.4 משקף את הדין המצוי בנוגע לבדיקה תכנונית מוקדמת (ראו חלק כללי בסעיפים 19 ואילך). הדרך לוודא כי בפני הוועדה עומדת תשתית עובדתית בנושא מסוים היא לקבוע שהנושא יטופל בבדיקה התכנונית המוקדמת. אולם, לא ניתן על ידי כך לתת "זכות וטו" למנהל העיר באופן שאם לא יגיש בדיקה תכנונית מוקדמת לא ניתן יהיה לאשר את התכנית כלל.
		10. נספח פרוגרמתי "לא סופי" לא יכול להיות נספח מחייב	10. בנספח הפרוגרמתי מצויין כי הערכים הם בהתאם לנורמות התנ"ך הממשלתי והם עשויים להשתנות בהתאם לעדכון הנורמות. אם הערכים יכולים להשתנות, כיצד ניתן להגדיר את המסמך כמסמך מחייב. קיימת סתירה בין סעיף 4.1.1 (ג) הקובע טווחים להיקף הקצאת שטחי הציבור לבין הנספח הפרוגרמתי הקובע מספר מוחלט.	10. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי. עצם השימוש בנספח הינו מחייב, וכך גם אופן השימוש בו. הערכים הנקובים בו יכולים להשתנות ואין בכך פגיעה במעמדו המחייב של המסמך. אין סתירה בין סעיף 4.4.1 (ג) לבין הנספח. הטווחים הנקובים בסעיף זה הם עבור העיר כולה, על אזוריה השונים, אך כדי לדעת מהי המכסה עבור אזור מסויים, סעיף 4.4.1 (ג) שולח



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			ההקצאה הקבועה של מ"ר לנפש צריכה להיות מנחה בלבד ולא מחייבת, ומוצגת בטווחים ולא כמספר מוחלט. סעיף 4.1.1 (ז) המאפשר לוועדה לוותר על ההקצאה או חלק ממנה, אינו נותן מענה מספיק לגמישות הנדרשת.	לנספח הפרוגרמתי. כדי להבהיר עניין זה אנו מציעים לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולקבוע שבסעיפים 4.1.1 (ג) ו- (2), ייכתב: "בגין מגרש... יוקצו לצורך שטח ציבורי פתוח / שטח לבנייני ציבור שטחי קרקע בהיקף של ... מ"ר לנפש בהתאם לקבוע בנספח הפרוגרמתי בנוגע לאזור הרלוונטי".
		11. יש להוסיף הוראות שיבהירו את היקף הקצאת שטחי הציבור: 11.1 יש לחייב את הוועדה המקומית לעדכן את הנספח הפרוגרמתי מעת לעת ולפרסמו באופן פומבי, לרבות באתר האינטרנט של העירייה. 11.2 יש להוסיף הוראה ברורה לפיה הקצאה לצורכי ציבור תהא רק לאחר שהרשות המקומית עשתה את כל הדרוש לניצול מרבי של השטחים הציבוריים הקיימים.	11.1 יום המבקש ליזום תוכנית מפורטת מכוחה של תוכנית המתאר יוכל לבחון מהי עתודת השטחים הציבוריים הקיימת, כלומר אם קיים כבר מחסור בשטחי ציבור המצריך הקצאה ממגרשו. 11.2 יכולים להיות מקרים בהם לא הופקעו שטחי ציבור שנקבעו בתוכניות תקפות, או שטחים שהופקעו אך לא נעשה בהם שימוש כלל או שימוש חלקי בלבד. הגמישות שמותירה לעצמה הוועדה המקומית במסגרת הפרק של הקצאה לצורכי ציבור עלולה ליצור מדיניות מקילה בנושא (של הוועדה כלפי עצמה).	11. לדחות את ההתנגדות: 11.1 הערה (4) לטבלאות 3.1 ו- 3.2 של הנספח הפרוגרמתי מציינות כי ערכי השטח הנדרש לנפש יוכלו להשתנות לפי עידכון התהליך הממשלתי. 11.2 הבדיקה התכנונית המוקדמת הנדרשת לפי סעיף 4.1.1 (ב) צריכה לכלול גם בדיקת ניצול המגרשים הציבוריים הקיימים באזור. בכל מקרה פיתוח המגרשים הציבוריים נעשה בהתאם לאילוצים ולסדר העדיפויות העירוני ואין לקשור בין הקצאה נורמטיבית הנדרשת מתכניות קיימות לבין קצב הפיתוח בפועל.
		12. השטחים לצורכי ציבור גורעים מהרח"ק הבסיסי כך שהתוכנית עלולה להפוך ל"תוכנית פוגעת"	12. הרח"ק למבנה ציבור הוא אחד וזהה לכל אזורי המגורים (2.7) והוא גבוה מהרח"ק הבסיסי ברוב אזורי המגורים. נתון זה כשלעצמו ממחיש את חוסר הסבירות בין סל הזכויות שקבעה התוכנית למגורים לבין סל הזכויות שנקבע למבנה ציבור. חוסר סבירות זה הופך לקיצוני לאור העובדה שהרח"ק הבסיסי מחושב רק לאחר "ניכוי" ההקצאה לצורכי ציבור.	12. לדחות את ההתנגדות. תוכנית המתאר אינה יכולה להיות תוכנית פוגעת כי אינה מבטלת תוכניות קודמות. לעניין חישוב הרח"ק מהמגרש "נטו", כלומר לאחר "ניכוי" ההקצאה לצרכי ציבור – ראו חלק כללי סעיף 14 וסעיפים 46 ואילך.
		13. התוכנית מתעלמת מהפקעות עבר ולא קובעת כל מנגנון "פיצוי" הולם.	13. יש מקרים בהם כבר הופקעו מהמגרש שטחים לצורכי ציבור ואין להתעלם מכך. היות והתוכנית קובעת מנגנון הפקעה לפי זכויות בניה, כך שיתכן מצב ששטח המגרש לא יקטן ב- 40% אך זכויות הבניה כן. יש להבטיח פיצוי גם במצב כזה.	13. לעניין התחשבות בהפקעות עבר ראו חלק כללי סעיפים 44 ואילך. ככלל התוכנית אינה קובעת מנגנון הפקעה לפי זכויות בניה אלא מאפשרת להחליף הקצאת קרקע לצורכי ציבור (שהיא החלופה המועדפת) בהקצאת שטח בנוי לשימוש זה. במקרה זה דווקא בעל הקרקע יוצא נשכר כי זכויות הבניה מחושבות משטח מגרש גדול יותר.
		14. יש לקבוע כי שימוש בעל אופי ציבורי יכול להיות במקום הקצאה לצורכי ציבור	14. במקרים בהם לא ניתן להקצות שטח ציבורי כמגרש נפרד, ולכן יש לבצע את ההקצאה במגרש עצמו ולייחד שטח זה בבעלות עירייה, העירייה ובעל הקרקע הופכים לשותפים בעל כורחו של בעל הקרקע. השילוב בין השימוש הציבורי והותרת הבעלות ברשות הפרט, תיתן מענה לצרכים השונים תוך איזון בין זכות הקניין לבין צורכי הציבור.	14. לדחות את ההתנגדות. אין כל בעיה בהסדר נכסי בין בעל הקרקע לבין העירייה (למשל, במקרים בהם ניתן לרשום בית משותף), אך אם בעל הקרקע רוצה להימנע מכך הוא יכול לבחור בחלופה של הקצאת שטח קרקע (שבכל מקרה היא החלופה המועדפת על-ידי הוועדה המקומית). הקצאת השטח הציבורי הבנוי נועדה בראש ובראשונה למסדות ציבור ולא לשימושים בעלי אופי ציבורי.
		15. התוכנית מנסה להכניס "בדלת האחורית" מטלות ציבוריות וזאת ללא	15. התוכנית מתנה את המעבר מרח"ק בסיסי עד לרח"ק מרבי, בין היתר בתרומה משמעותית	15. לדחות את ההתנגדות. ראו חלק כללי בסעיפים 33 ואילך.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		סמכות ובניגוד לחוק. יש להסיר את ההוראות המאפשרות זאת מהתוכנית.	למרחב הציבורי. לא ברור מה הכוונה ב"תרומה משמעותית" אך ברור שהיא אינה חוקית. הפסיקה קובעת ש"אין העיריה ו/או הועדה המקומית רשאיות להתפרק מחובותיהן הציבוריות ולהעניק זכויות בניה תמורת ביצוע חובות אלה, המוטלות עליהן"	
	16. הדרישה לתוספת "תועלת ציבורית" בתוכנית כתנאי להגדלת הרח"ק שערורייתית ואינה חוקית	16. הטלת מטלות ציבוריות ("תועלות ציבוריות") על יזם תוכנית הינה דרישה הנעדרת כל מקור חוקי. החוק אינו קובע כל מקור נוסף, מעבר להיטל השבחה, לחלוקת העושר עם הציבור בגין השבחת מקרקעין בעקבות אישור תוכנית. תשלום חובה יכול שיהיה רק על פי חוק ואין בכוחה של תוכנית לייצר מס מכל סוג שהוא. בנוסף, הסעיף העוסק ב"תועלות הציבוריות" (3.1.3(ד)) אינו ברור, אין כל וודאות לגבי המבחנים לקביעת המטלות, סוגיהן ושיעוריהן. במצב זה נוצרת אי וודאות ועמימות לגבי ערך הזכויות הנוספות, לגבי היטל השבחה מכח התוכנית ולמעשה מרחף מעל התוכנית מס ששיעורו אינו ידוע (זאת לאחר שתיקון 84 לחוק התכנון והבניה שהסדיר את כל הכרוך בחישוב, הטלת ותקיפת היטל השבחה כדי למנוע הסכמים ו/או התנהלות בלתי ודאית הגוררת תסבוכות משפטיות).	16. לדחות את ההתנגדות ראו חלק כללי בסעיפים 83 ואילך.	
	17. יש להבהיר האם ניתן לגבות היטל השבחה מכח תוכנית זו.	17. נראה לכאורה שלא ניתן לגבות היטל השבחה מכח תוכנית המתאר (כי לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה וכי לפי סעיף 6.1(א) ההוראות בתוכנית המתאר הן בגדר הנחיות לתכנון והן מותנות באישור תוכנית מפורטת). יחד עם זאת הדבר דורש ודאות מוחלטת במסגרת הוראות התוכנית.	ראו חלק כללי בסעיף 85.	
	18. סעיף 6.1(ב) להוראות התוכנית אינו חוקי	18. סעיף 6.1(12) לחוק התכנון והבניה קובע כי תוכנית יכולה לקבוע הוראות הנוגעות להוצאות התוכנית עצמה ואין בסמכותה להתנות תהליכים תכנוניים אחרים בתשלום הוצאות עריכתה, כפי שעושה סעיף 6.1(ב).	18. לדחות את ההתנגדות תכנית יכולה לקבוע הוראות בנוגע להוצאות עריכתה. מטבע הדברים הוראות בתכנית קובעות הסדרים צופים פני עתיד – כלומר התכנית קובעת הסדרים שעל פיהם בעת מימוש התכנית ישולם על ידי המממש חלק יחסי בהוצאות עריכתה. בתכנית מתאר כוללת המימוש הוא על ידי תכנית מפורטת ולכן אך טבעי ונכון (וגם חוקי) שלעת הפקדת התכנית המפורטת ישלם מגיש התכנית את חלקו היחסי בהוצאות עריכת תכנית המתאר	
	19. יחס לתוכניות אחרות- יש להחיל דין	19. השלבים שעל תוכנית לעבור עד להחלטה על	19. לדחות את ההתנגדות	



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			זהה על תוכניות שבתוקף ותוכניות שהוחלט להפקידן.	הפקדתה הם ממושכים ויקרים. התוכניות הנמצאות כיום בצנרת קודמו במקביל לקידום תוכנית המתאר. לכן גם אם קיימת סתירה כלשהי בין המתאר לתוכנית שהוחלט להפקידה, יש לאפשר את המשך קידומה ולא להותיר זאת לשיקול דעת הועדה. בנוסף, תוכניות רבות הן בסמכות הועדה המחוזית, כך שלא ברור מה הדין במקרה זה (לא ברור מדוע הועדה המקומית צריכה להפעיל את שיקול הדעת).	ראו חלק כללי בסעיפים 60 ואילך.
		20. יש להבטיח שסמכויות הועדה המקומית מכח סעיף 62א לחוק התכנון והבניה לא תפגענה בכל הנוגע לתוכניות קיימות.	20. יש מקרים בהם מבוקש לבצע שינויים שהם בסמכות הועדה המקומית מכח סעיף 62א לחוק, זאת כדי לממש זכויות בניה מכח תוכניות תקפות (למשל, שינוי קו בניין). ברור כי במקרה זה לא ניתן לטעון שאין לקדם תוכנית זו כי היא מהווה סתירה לתוכנית המתאר. (בעניין תמ"א 38 הוסדר הנושא בתוכנית המתאר (סעיף 3.1.3(ז)).	20. לקבל חלקית את ההתנגדות. הנושא הוסדר בתיקון 101 בסעיף 62א(א1)(ד) הקובע כי ועדה מקומית מוסמכת לכלול בתכנית מפורטת מכוחה של תכנית מתאר כוללת גם עניינים המפורטים בסעיף 62א(א) למעט פסקאות 4, 6, 8, 16 ו-17. בנוסף, בהתנגדות מהנדס העיר מוצע להוסיף סעיף גמישות (סעיף 6.4 (ב)) אשר יקבע כי הועדה רשאית לאשר תוכנית הסוטה מתוכנית המתאר אם אינה מוסיפה שטחי בניה או קומות ולא משנה שימושים או פוגעת בהקצאת שטחי ציבור.	
132 135 137.	עו"ד טלי סלטון (משרד) וקסלר-ברגמן)	התנגדות כללית צורפה להתנגדות בנק (דיסקונט)	1. יש להבהיר כי תוכניות חדשות שאינן תוכניות לשינוי יעוד או שאינן מהותיות בהיקפן, לא יחייבו את ביטולן של התוכניות הקודמות אלא יתקנו אותן בלבד ולא יחייבו התאמתן להוראות תוכנית המתאר. 2. יש לקבוע רשימת תוכניות נושאות אשר לא ניתן לבטל אף לאחר אישור תוכנית חדשה מכח תוכנית המתאר.	1. רק בדרך זו תשמר מגמתה המוצהרת של תוכנית המתאר שלא לפגוע בזכויות על-פי התוכניות התקפות. 2. סעיף 2.5.3 ב' קובע זאת, אך יש לשים לב שקיימות תוכניות נושאות המקיימות זכויות גם לבעלי זכויות מחוץ למקרקעין, וכדי למנוע כאוס בכל הנוגע להוראות תוכניות אלה יש לקבוע את הרשימה המוצעת.	1. לקבל את ההתנגדות. בהתנגדות מהנדס העיר מוצע להוסיף סעיף גמישות כללי (סעיף 6.4 (ב)) אשר יקבע כי הועדה רשאית לאשר תוכנית הסוטה מתוכנית המתאר אם אינה מוסיפה שטחי בניה או קומות ולא משנה שימושים או פוגעת בהקצאת שטחי ציבור. ראו גם חלק כללי בסעיף 8.
			3. מוצע להרחיב באופן משמעותי את יעדי המגורים של התוכנית, כדי לאפשר לועדה המקומית הוספה משמעותית של שטחי מגורים לפי שיקול דעתה. לחילופין או בנוסף: לקבוע סעיף גמישות אשר יקנה סמכות להרחיב את יעדי המגורים והתעסוקה, באישור ועדה מקומית או מחוזית.	3. יעד המגורים של התוכנית אינו יעד שאפתני והדגש של התוכנית הוא על שטחי תעסוקה. הניסיון מלמד כי צורכי שוק הדיור והתעסוקה בישראל ובת"א הינם דינמיים ולא תמיד ניתנים לצפייה מראש. המכסה המירבית של אחד היעדים עלולה להתמלא במלוואה ולא ניתן יהיה לקדם עוד תוכניות מכח תוכנית המתאר. הרחבת היעד אינה בעייתית כי עצם קביעת היעד אינה מחייבת את הועדה באישור תוכניות.	2. לדחות את ההתנגדות. הנימוק להתנגדות לא ברור, אך בכל מקרה סעיף 2.5.3 (ב) מאפשר לועדה לא לבטל תוכנית נושאת קודמת כך שאין צורך ברשימה.
			4. יש לאפשר שיקול דעת רחב לועדה	4. הגבלת שיקול הדעת של הועדה המקומית תפגע	3. לדחות את ההתנגדות. פרוגרמת המגורים של תוכנית המתאר משקפת הערכת גידול ריאלית של אוכלוסיית העיר תוך הבטחת איכות החיים העירוניים המאפיינת את העיר כיום, ובכלל זה היכולת לספק את שטחי הציבור הנדרשים לאוכלוסייה הצפויה. יחד עם זאת, הפרוגרמה אינה יעד אוכלוסייה שאין לעבור אותו. ניתן יהיה לאשר תוכניות מפורטות שיעמדו בהוראות התוכנית, ובכלל זה בהקצאת שטחי הציבור הנדרשים עבור האוכלוסייה הצפויה להתגורר בתחומן. ראו גם חלק כללי בסעיפים 72 ואילך.
				4. לקבל חלקית את ההתנגדות.	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		המקומית במגוון נושאים: 4.1 לקבוע שילוב בין שימושי התעסוקה והמגורים באזור מעורב/ציר מעורב וכן לגבי השימושים בקומת הקרקע. 4.2 יש לאפשר חריגה מהיקף 25% של שימושים נוספים באזורי תעסוקה במקרים שהועדה תסבור שהדבר נכון וראוי. 4.3 מתן סמכות לחרוג מהרח"ק המרבי במקרים בהם הדבר מתחייב, בין היתר כי היקף הזכויות הקיים במגרש גבוה מהרח"ק המרבי או מנימוקים תכנוניים (מגרש גדול, איחוד מגרשים, ניווד זכויות, ריכוז זכויות במגרש אחד) 4.4 יש לאפשר לוועדה המקומית לחרוג מהוראות ומדדים נוספים נוקשים שנקבעו בתוכנית, מסיבות מיוחדות שנועדו לאפשר את הגשמת מטרות התוכנית (חיזוק הדרום, הוספת מקורות תעסוקה, תרומה ייחודית לציבור ועוד. כלומר, מטעמים הדומים במהותם לאלה שבגינם הותרה בסעיף 3.1.3 תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	ביכולת לממש את התוכנית ובסמכויות הועדה המקומית באותם הנושאים אשר המחוקק ביקש להסמיכה להכריע בהם. ההוראות הנוקשות יגבילו מאוד את יכול הועדה להגיב לשינויים בשוק ותחייב להביא כל תוכנית לאישור הועדה המחוזית	התוכנית מאפשרת שיקול דעת לוועדה המקומית אך במסגרת גבולות ידועים, זאת בהתאם לעקרונות השקיפות והוודאות התכנונית. יחד עם זאת, בהתנגדות מהנדס העיר הוצע להגדיל במקרים מסויימים את שיקול הדעת של הועדה, בין היתר גם בחלק מהנושאים שמציעה המתנגדת: 4.1 הוצע לבטל את ההוראה למינימום 40% שימושי מגורים ו-40% שימושי תעסוקה באזורים מעורבים. ברוב האזורים המעורבים הוצע לקבוע (בפרק 5) אחוז מינימלי רק עבור שימושי תעסוקה. 4.3 הוצע להוסיף סעיף המפרט את המקרים בהם הועדה המקומית רשאית לקבוע בתוכנית שטחי בניה העולים על הרח"ק המרבי שנקבע במתאר בנוסף, ראו חלק כללי סעיפים 4 ואילך.
	5. חשש לצמצום שטחי השירות ולירידה באיכות התכנונית	5. כיוון שהרח"ק אינו מפריד בין שטח עיקרי לשטח שירות וכיוון שהרח"ק הבסיסי הוגדר ברמות נמוכות מאוד, עולה החשש שיפגעו שטחי השירות, למשל מבואות בניינים מצומצמות, העדר מחסנים לטובת הדיירים, העדר מרפסות וכד'.	5. לדחות את ההתנגדות. שטחי השירות המינימליים הוגדרו בתקנות. דרישות השוק ישמרו על איכות שטחי השירות מעבר לדרישה המינימלית. בכל מקרה בשלב התכנית המפורטת תקבע הוועדה במפורש את היחס בין שטח עיקרי לשטח שירות כנדרש בסעיף 5 לתקנון על פי המבא"ת.	
	6. יש לקבוע במפורש כי התוכנית אינה מתנה על הוראות הדין הקבועות בסעיפים 149, 151 ו-158 לחוק התכנון והבניה, וכי בכל מקרה של שינוי שטחי שירות על פי הוראת רשות מוסמכת השטחים הנקובים בהוראת הדין ייוספו לשטחים על-פי התוכנית.	6. הגדלת שטחי השירות (לפי הוראת רשות מוסמכת) תצמצם את השטח העיקרי, על כל המשתמע מכך.	6. לדחות את ההתנגדות. התכנית אכן מתנה על הוראות סעיפים 149, 151 ו-158 לחוק במובן זה שהרח"ק כולל את כל השטחים בתוך המעטפת לרבות שטחים על פי הוראות רשות מוסמכת. בתכנית המפורטת תקבע הוועדה במפורש את החלוקה בין שטח עיקרי לשירות תוך התחשבות גם בשטחים על פי הוראות רשות מוסמכת. היה ולאחר אישור תכנית מפורטת תקבע דרישה חדשה של רשות מוסמכת לשטחים מסוימים ניתן יהיה להוציא עבורם היתר בניה גם ללא תיקון התכנית.	
	7. הצפיפות המינימלית שנקבעה	7. התוכנית מציעה באזורים שונים, המיועדים	7. לקבל חלקית את ההתנגדות.	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		באזורי היעוד למגורים אינה סבירה	לבנייה בגובה שונה, רח"ק בסיסי זהה. המשמעות היא כי באזורים אלה מתקבלת צפיפות זהה. אך האם לא היתה כוונה ליצור בין יעודי קרקע הבדלי בינוי, צפיפות וכו'?	בהתנגדות מהנדס העיר הוצע לשנות את הצפיפויות ולקבוע מספר יח"ד מינימלי של 12, 18 ו- 24 יח"ד לדונם, בהתאם לאזור היעוד, כך שגודל יח"ד יקטן.
	8. יש להגדיל את הרח"ק הבסיסי למדרגה הגבוהה משמעותית מזו הקיימת ובטח לא קטנה ממנה	8. במקרים רבים נמצא שהרח"ק הבסיסי נמוך מהזכויות הקיימות (עיקרי+שירות+תמ"א 38). מצב כזה ימנע את התאמת השימושים הקיימים במבנה לאלה שהתוכנית מבקשת לקדם.	8. לדחות את ההתנגדות. הרח"ק המרבי מאפשר זאת. ראו חלק כללי בסעיפים 64 ואילך.	
	9. יש להבטיח מדרגת רח"ק מרבי גבוהה משמעותית מהקיים ולמעט במטלות והתועלות הנדרשות כדי לממש אותה	9. הרח"ק מחושב ביחס למגרש "נטוי" לאחר הפקעות. לנוכח היקף ההפקעות הצפוי, הרח"ק המרבי יהיה זהה לקיים או קרוב לו. כך לא תהיה כל מוטיבציה למימוש יעדי התוכנית, שכן בשימושים הנוכחיים אין דרישה לתוספת הפקעות.	9. לדחות את ההתנגדות. השיקולים המובילים בגיבוש תוכנית המתאר, ובכלל זה בקביעת הרח"ק המכסימלי, הם השיקולים התכנוניים. יחד עם זאת, השיקול של כדאיות כלכלית עבור בעלי הקרקע נלקח גם הוא בחשבון. ולכן, הרח"ק המרבי ברוב האזורים שלא הוגדרו בתוכנית המתאר כמרקמים לשימור גבוה באופן משמעותי מהזכויות הקיימות. בהתנגדות מהנדס העיר הוצע אף להגדיל את הרח"ק המרבי עבור שלושה מבין ארבעת אזורי היעוד למגורים (מלבד זה של אזור מגורים בבניה נמוכה). כפי שגם במצב הקיים, ללא תוכנית מתאר, לא בכל תוכנית מפורטת נדרשת הקצאה לצורכי ציבור, בוודאי לא בהיקף המכסימלי שמאפשר החוק ללא תמורה, כך גם בתוכניות שיאושרו מכח תוכנית המתאר. ההקצאה תעשה בהתאם לבדיקה תכנונית מוקדמת (סעיף 4.1.1 (ב)) שיכולה להוביל במקרים מסויימים לפטור חלקי או מלא (סעיף 4.1.1 (ז))	
	10. יש לקבוע במגרשים גדולים במיוחד (4-6 דונם) הגדלת זכויות הבניה ומספר הקומות. בנוסף, יש להציע מנגנון המתמרץ איחוד חלקות.	10. מתן אפשרות למנף את היתרון לגודל. בחלק מהחלקות הקטנות לא ניתן לנצל את הרח"ק.	10. לדחות את ההתנגדות. באזורי מגורים לא ראוי ליצור הבדלים גדולים בזכויות הבניה בין מגרשים סמוכים, גם אם גודלם שונה. החלוקה לשתי קטגוריות גודל עם הבדל קטן ברח"ק ביניהם, היא מספיקה ונכונה. באזורי תעסוקה התוכנית מאפשרת רח"ק גבוה מאוד כבר ממגרש של 2-1.5 ד'. מדרגת רח"ק גבוהה יותר עשויה להיות מוצדקת רק במקרים מיוחדים, המחייבים אישור בסמכות מחוזית.	
	11. יש לקבוע כי תוספת השטחים לצורכי ציבור תדרש רק במקרה של	11. המנגנון שנקבע בתוכנית המתאר אינו מתחשב בהפקעות עבר ואינו מתחשב שטחי הציבור	11. לדחות את ההתנגדות. התוכנית קובעת (סעיף 4.1.1 א) כי הקצאת שטחי הציבור	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		שטח העולה על שטחי הבניה לפי תוכניות תקפות, וכי היא תעשה בכל מקרה בתוך התחשבות בהפקעות עבר ותוך ניתוח צורכי הציבור במתחם	הקיימים ברובע ובמתחם, זאת למרות שהנספח הפרוגרמתי עצמו מצביע על שפע שטחי ציבור ברבעים מסויימים.	נדרשת במקרה שהתוכנית מוסיפה שטחי בניה או שימושים המחייבים הקצאה, והיא תעשה בהתאם לבדיקה תכנונית מוקדמת שתבחן בין השאר את מאפייני התוכנית ואת שטחי הציבור באזור (סעיף 4.1.1 ב). ראו חלק כללי בסעיפים 26 ואילך.
		12. פרוגרמת שטחי הציבור של תוכנית המתאר הינה קיצונית ומובילה להקצאת שטחי ציבור לא סבירה שעלולה להרתיע ממימוש התוכנית.	12. ההקצאה מחושבת עבור כלל האוכלוסיה הצפויה להתגורר בשטח התוכנית ולא רק לתוספת האוכלוסיה הצפויה. התוכנית מאמצת סטנדרטים מחמירים של שכונות חדשות באזורים נטולי שטחי ציבור, זאת בהשוואה להיקף ההפקעות המקובל היום בעיר ולמצב שטחי הציבור ברובע. במקרים מסויימים היקף ההקצאה הנדרשת אינו מותיר דבר מהמגרש.	12. לדחות את ההתנגדות. הקצאת שטחי הציבור מחושבת עבור תוספת האוכלוסיה בלבד. היא מתבססת על נורמות התדריך הממשלתי להקצאת שטחי ציבור, והיא תעודכן על-פי עדכון התדריך לעת אישורו. הבדיקה התכנונית המוקדמת (סעיף 4.1.1 ב) תבטיח שההקצאה שתידרש בתוכנית המפורטת תתחשב במאפייני האזור, בין היתר במאזן שטחי הציבור בו והאפשרות להקצות שטחים נוספים. ראו גם חלק כללי סעיפים 26 ואילך.
		13. יש לקבוע כי הפרשה לצורך ציבורי העוברת את ההפרשה המותרת על פי החוק ללא פיצוי, ובהתחשב בהפקעות עבר, תחוייב בתשלום פיצוי על פי כל דין.		13. לדחות את ההתנגדות. הפרשה לצרכי ציבור איננה הפקעה. יתרה מזו, במסגרת תכנית המתאר בד בבד עם ההפרשה לצרכי ציבור יש עליה גדולה בשווי הקרקע שנותרת בידי הבעלים באופן שמפצה אותו על ההקצאה לצרכי ציבור ואף הרבה מעבר לכך. ראו גם חלק כללי סעיפים 26 ואילך.
		14. במקרה בו הקצאת השטח הציבורי (הבנוי) היא בתוך המגרש הפרטי, יש לקבוע רח"ק סביר לשטח הציבורי (ולא 2.7) ולקבוע שהוא מתווסף לרח"ק הנתון במגרש.	14. במקרים רבים בהם הרח"ק במגרש נמוך, עלול המבנה הציבורי "לאכול" חלק גדול מהרח"ק.	14. לדחות את ההתנגדות. בהתנגדות מהנדס העיר הוצע כי הרח"ק יהיה בין 1 ל- 2.7, לפי שיקול דעת הוועדה המקומית בהתאם למאפייני התוכנית וצורכי האזור. השטח הבנוי לצורכי ציבור לא צריך להתווסף לרח"ק. בחלופת הקצאה זו, שטח המגרש נטו גדול יותר, כך שזכויות הבניה המתקבלות מהרח"ק בחלופה זו גבוהות יותר מאלה המתקבלות במקרה של הקצאת שטח קרקע ציבורי. ראו גם חלק כללי בסעיף 49 ואילך.
		15. יש להתנות את המנגנון של הקצאת שטח ציבורי (בנוי) בתוך המגרש הפרטי בהסדר חוקי הולם, וקבוע כי יש לקזז את עלות הבניה במלואה מהשטח המוקצה או להטיל את ההקמה על העירייה.	15. הפסיקה מלמדת כי קיימות מגבלות חוקיות לעניין חיוב בעל קרקע פרטי להקים מבני ציבור.	15. לדחות את ההתנגדות. אנו סבורים כי ההסדר לפיו היום יקצה שטחים בנויים בתוך הפרויקט לצרכים ציבוריים הינו חוקי. בהעדר אפשרות חוקית לבצע המרה כזו לא תאשר הוועדה את הרח"ק המרבי האפשרי במגרש. המנגנון בסעיף 1.3.3(ד)4) לוקח בחשבון גם את עלות הבניה וקובע אפשרות לדיון בשאלות השמאיות שעלולות להתעורר כתוצאה ממנגנון זה.
		16. אם יוחלט להשאיר את התנאים למעבר מרח"ק בסיסי ועד למרבי, יש להוסיף קריטריונים כגון תרומה	16. עצם הצורך בתנאים כאלה אינו ברור, ובכל מקרה מדובר בתנאים אמורפיים ולא ברור כיצד יופעלו וכיצד ימדדו.	16. לקבל חלקית את ההתנגדות. בהתנגדות מהנדס העיר הוצע להוסיף קריטריון של עידוד תעסוקה (סעיף 1.3.3ג(3)). בנוסף, ניוד זכויות בין מגרשים



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		משמעותית לתעסוקה, חיזוק דרום העיר, ניווד זכויות בין מגרשים ועוד.		הוא אחד התנאים המוצעים בהתנגדות מהנדס העיר לקבלת רח"ק הגבוה מהרח"ק המרבי.
		17. האפשרות להגיע לרח"ק מרבי באזורי תעסוקה מלווה במנגנון בירור שמאי לעניין יחס ההמרה. לא ברור מהו הבסיס החוקי של מנגנון זה, האם יש מקור בדין מכוחו ניתן לחייב בתרומה ציבורית הנוספת לתשלום היטל השבחה. ובכל מקרה, לא מדובר במנגנון שקוף ונהיר.		17. לדחות את ההתנגדות. ראו חלק כללי בסעיפים 26 ואילך ובמיוחד בסעיפים 39 – 41.
		18. יש לקבוע העדפה משמעותית לתוכניות התחדשות שיכללו את כל הבניה בדרום העיר, זאת על-ידי הגדלת הרח"ק בתוכניות אלה וכן במגרשים תפוסים, ולאפשר פטור מדרישות נוספות של התוכנית המעכבות את המוטיבציה לממשה באזורים מבוניים.	18. הנסיון מלמד ששינוי אורבני מתרחש על-ידי הוספת מסה של יחידות דיור. חיזוק דרום העיר, כמטרתה המוצהרת של התוכנית, מחייב תוספת מסיבית כזו של יחידות דיור שתשנה באופן גורף את תדמית האזור. כדי לתמרץ הריסה ובניה מחדש של מבנים קיימים יש להבטיח הפרש משמעותי בין הזכויות הקיימות לניתנות, זאת לנוכח עלויות הריסה ובניה. הרח"ק המוצע בתוכנית, והמטלות הנוספות הנדרשות כדי לממשו, ספק אם עונים על כך.	18. לקבל חלקית את ההתנגדות. בהתנגדות מהנדס העיר הוצע להוסיף מתחמי התחדשות (בדרום העיר ובמזרחה) ולחזק את סעיפי ההתחדשות העירונית (5.2.3): לאפשר 1 רח"ק מעל הרח"ק המרבי, ולאפשר ניווד זכויות בין מגרשים בתחום התוכנית המפורטת.
		19. במקום הדרישה להכנת מסמכי מדיניות, צריך לקבוע כי הועדה המקומית לעת הכנת תכניות מפורטות תידרש להיבטים הרחבים של הנושאים שתוכנית המתאר מעלה.	19. תוכנית המתאר דורשת מסמכי מדיניות רבים. היא אינה מציינת על מי חלה האחריות לקידום מסמכים אלה ועל אלו תוכניות תחול הדרישה להכנתם (גם על תוכנית שתוסיף מספר דירות לבניין או תשנה קו בניין?) יש חשש שהכנת מסמך המדיניות תוטל על בעל הזכויות שיידרש לעבודה תכנונית מקיפה בשטחים לא לו. בנוסף, מנגנון אישורו של מסמך מדיניות אינו מבטיח את השקיפות הנדרשת על-פי החוק והחשש הוא כי לעת ייזום תוכנית יתברר כי היא כבר הוגבלה במסמך מדיניות שלא היה ידוע לבעלי הזכויות.	19. לקבל חלקית את ההתנגדות. לאחר סעיף 5.2.1 (א) יתווסף סעיף (ב) חדש: "אם החליטה הועדה על הכנת מסמך מדיניות היא תקבע בהחלטתה מי הגורם האחראי להכנתו ואת מסגרת הזמן להכנתו". ראו גם חלק כללי בסעיף 53 ואילך בנוגע למסמכי מדיניות בכלל, ובמיוחד בסעיף 57.
		20. יש לבחון גיבושו של הסדר חוקי שיאפשר דחייה של תשלום היטל השבחה בגין התוכנית עד למועד בו פוטנציאל שלה יתגבש במסגרת תוכנית מפורטת בהתחשב בזכויות, בבינוי, בהפרשות ובהקצאת השטחים הציבוריים כפי שיהיו בפועל.	20. תא/5000 הינה תוכנית שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. קיימים בה אלמנטים לא וודאיים רבים המקשים על אומדן "ההשבחה" הגלום בה. יש חשש כבד שהועדה המקומית תבקש לגבות היטל השבחה בגין הפוטנציאל של תוכנית זו, אף אם בסופו של דבר פוטנציאל זה לא יתממש.	20. לדחות את ההתנגדות. אין אפשרות חוקית לקבוע הסדר כזה בתכנית. ראו חלק כללי בסעיף 85.
		21. יש לקבוע סעיף כללי המסמך את הועדה המקומית לבטל דרכים (שלא הופקעו, ובכלל)		21. לדחות את ההתנגדות. בסעיף 3.8.2 ס"ק ד-ה ניתנת לועדה המקומית אפשרות לבטל דרך עורקית עירונית או דרך מקומית.



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
178.	אילנה אלקיס	כללית – התחדשות עירונית ופינוי-בינוי	1. להגדיל באופן משמעותי את זכויות הבנייה במתחמים להתחדשות עירונית, כך שתגדיל את הכדאיות הכלכלית של פרויקטים אלה.	1. התכנית הפחיתה מהזכויות הכלכליות שהיו יכולות לאפשר בנייה ראויה באזורי המגורים. כיום יש מחסור ביחידות דיור בעיר ולכן המחירים עולים. בעקבות התכנית המחסור יילך ויתעצם. הדבר פוגע בצדק החלוקתי. הקרקע העירונית היא משאב השייך לכלל הציבור והופקדה בנאמנות בידי העירייה והמדינה ומטרת העל שלה הנה לשרת צרכי ציבור בכלל ואוכלוסיות חלשות בפרט. הקצאת זכויות בנייה משמען העברת הון לידי הציבור ויש להעביר הון יחסית גבוה לשכבות החלשות יותר. העירייה מעניקה זכויות בנייה לפי מדד לא ברור ולא אחיד, באופן שפוגע בשכבות החלשות ביותר בעיר. מדיניות העירייה למנוע זכויות בנייה מספיקות במבחינה כלכלית לטובת התחדשות עירונית פוגעת בזכויות בעלי הקרקע, זכויות שהם רכשו בשיבתם עליה במשך עשרות שנים.	1. לקבל את ההתנגדות. בהתנגדות מהנדס העיר מוצע להגדיל את שטחי הבנייה במתחמים להתחדשות עירונית כדלקמן: - הגדלת הרח"ק המרבי בכל איזורי המגורים, למעט איזורים לבנייה נמוכה. - הוספת מתחמי התחדשות, בעיקר בדרום ובמזרח העיר - תמרוץ ההתחדשות באזורים להתחדשות עירונית: תוספת עד רח"ק 1 מעל הרח"ק המרבי בייעודי המגורים ואפשרות לחשב רח"ק מתחמי ממוצע והתאמת הגובה לרח"ק.
			2. לאפשר בניה לגובה אם הדבר נדרש כדי ליצור כדאיות כלכלית לפרויקטים להתחדשות עירונית	2. תכנית המתאר מגבילה את הבנייה לגובה בנימוק של בנייה מרקמית המבקשת לשמר ערכים שונים. באיזורים המיועדים להתחדשות עירונית אין ערכי בינו שיש לשמור. הגבלת הבנייה לגובה באיזורים להתחדשות עירונית סותרת את מדיניות העירייה המאפשרת בנייה חריגה מסביבתה באיזורים אחרים בעיר.	2. לקבל חלקית את ההתנגדות. התנגדות מהנדס העיר מבקשת לאפשר במתחמי התחדשות עירונית תוספת קומות במקרים מסויימים. אם זאת, התוכנית חייבת לשמור על האיזון בין גמישות תכנונית לוודאות תכנונית ולכן מאפשרת רק חריגה מוגבלת ממספר הקומות המופיע בתשריט עיצוב עירוני.
			3. מניעת התערבות של הועדה המקומית או מחוזית בתמורה לדיירים.	3. לאפשר לדיירים הקיימים להיות במעגל הזכאים מכל תוספת בזכויות הבנייה.	3. לדחות את ההתנגדות. תכנית מתאר לא אמורה לקבוע כללים בעניין זה.
			4. ליצור מסלול אישור מהיר ולקבוע סט כללים למימוש מהיר של תכניות להתחדשות עירונית	4. יש להקים מסלול אישור מואץ לתכניות במתחמים להתחדשות עירונית, מהסיבות הבאות: - קיים סיכון חיי אדם - תשתיות רעועות. - העדר תנאי דיור הולמים.	4. לדחות את ההתנגדות. אין זה מעניינה של תוכנית מתאר לקבוע נהלים ותהליכי עבודה. לאחר אישור תכנית המתאר, ניתן יהיה לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית שיתאימו להוראות תכנית זו בהליך של הכנת תכנית בסמכות הועדה המקומית, מה שיקצר באופן משמעותי את הזמן הנדרש ל אישור.
			5. לחייב הקמת קרן תחזוקה שתסבסד את עלויות האחזקה לדיירים הותיקים.	5. יש למנוע דחיקה החוצה של האוכלוסייה החלשה במתחמי התחדשות עירונית.	5. לדחות את ההתנגדות. האפשרות לשלב הוראה כזו תבחן לעת אישור התכנית המפורטת בהתאם לנתונים של כל מתחם ומתחם
			6. להעניק פטור גורף של היטל השבחה לפרויקטים של התחדשות עירונית	6. להגדיל את הסיכוי ליציאה לפועל של הפרויקטים להתחדשות עירונית.	6. לדחות את ההתנגדות. הסדר לפטור מהיטל השבחה לפרויקטים של פינוי-בינוי קבוע בחוק. הועדה יכולה לפעול רק במסגרת האפשרויות שהחוק



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		7. יש לשנות את המונח "רח"ק".	7. המונח רח"ק כולל גם את שטחי השרות, שהם לא שטחי הבנייה העיקריים המאפשרים את מימוש הפרויקטים.	מעניק. ראו גם חלק כללי סעיף 85.
			7. לדחות את ההתנגדות. השימוש במונח רח"ק נעשה בשל אופיה המיוחד של התכנית כתכנית מתאר כוללת. ראו חלק כללי סעיפים 10 ואילך. השימוש במונח עצמו לא משפיע על היקף הזכויות. ברוב אזורי היעוד קבעה תוכנית המתאר רח"ק מרבי גבוה במידה ניכרת מהיקף השטח הכולל המאושר כיום (עיקרי+שירות) ולכן אין מניעה לממש פרויקטים. יחד עם זאת, בהתנגדות מהנדס העיר הוצע להגדיל את היקף הזכויות בכלל ובמתחמי התחדשות עירונית בפרט באופן משמעותי, כדי לאפשר את מימוש הפרויקטים.	
179.	אלי יהל	כללית – מגורים ותעסוקה	1. מבקש להצטרף להתנגדות מהנדס העיר לתכנית, הכוללת תוספת של כ- 30,000 יחידות דיור באזורי המגורים, כ-20,000 יחידות דיור באזורי התעסוקה וכ- 12,000 יחידות נוספות במתחם שדה דב.	1. לקבל את ההתנגדות.
		2. מבקש לקבוע בסעיף 3.1.3 (ג) כללים ברורים לתוספת זכויות מרח"ק בסיסי ל-50% מהפער בין הרח"ק הבסיסי למרבי.	2. סעיף 3.1.3 קביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי - סעיף (ג) קובע תנאים לקבלת מחצית הזכויות בין רח"ק בסיסי לרח"ק המרבי: תרומה משמעותית לעיצוב העירוני ותרומה המשמעותית למרחב הציבורי; יצירת תועלות חברתיות הנובעות מאופי הבינוי כגון תמהיל יחידות דיור, דיור בר השגה, טיפוס בינוי וכדומה; תרומה משמעותית לעיר על ידי הכללת הוראות לשימור אתר בתכנית או הפיכת חניון לכשיר לשימוש כמקלט ציבורי. היות שני התנאים הראשונים נתונים לגמרי לשיקול דעת הועדה המקומית, ייווצר מצב שבו יהיה צורך לעמוד בתנאי הרביעי, שמשמעותו המעשית הטלת מטלות ציבוריות גם לקבלת מחצית הזכויות בין רח"ק בסיסי לרח"ק המרבי. בנוסף, בהתנגדות מהנדס	2. לדחות את ההתנגדות. סעיף (ג) מאפשר להגיע לרח"ק מרבי באזורי מגורים. רק באזורי תעסוקה נדרשים (לפי ס"ק (ד)) מרכיבים נוספים כדי לעבור את ה- 50% עד לרח"ק המרבי. המרכיבים המפורטים בסעיף (ג) מנוסחים ברמת ההכללה המתאימה לתוכנית מתאר. בתוכנית המפורטת הם ייקבעו בצורה מדויקת יותר. ראו גם חלק כללי בסעיפים 30 ואילך.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			העיר נאמר שרק הועדה המקומית תבחר איזה מרכיבים תורמים למרקם העירוני ולא היזם.	
		3. סעיף 3.2.3 (ב) - הגדלת הרח"ק באיזור מגורים בבנייה מרקמית נמוכה ל-3, בהתאם להתנגדות מהנדס העיר.	3. להגדיל את הרח"ק כדי לאפשר תוספת יחידות גדולה יותר.	3. לקבל את ההתנגדות.
		4. סעיף 3.2.3(ג)(2) – צפיפות המגורים תהיה לפחות 12 יחידות לדונם.	4. כפי שנאמר בהתנגדות מהנדס העיר, הגדלת הצפיפות המינימאלית תעודד צפוף ובניית יחידות דיור בגדלים "ברי השגה", ותמזער את ההיקף של בניית דירות פאר, גדולות במיוחד.	4. לקבל את ההתנגדות.
		5. סעיף 3.2.4 - הגדלת הרח"ק המרבי במגרש מעל 1.5 דונם ל-5, במקום הגדלה ל-4, כפי שמוצע בהתנגדות מהנדס העיר.	5. להגדיל את הרח"ק כדי לאפשר תוספת יחידות גדולה יותר.	5. לדחות את ההתנגדות. התוכניות המקודמות בשנים האחרונות ופרויקטים מכוח תמ"א 38 במרקמים הכלולים באזור יעוד זה כוללים רח"ק של עד 4. זאת לאחר בדיקה שהוכיחה את התאמתו למרקם.
		6. סעיף 3.2.4(ג)(2) – צפיפות המגורים תהיה לפחות 18 יחידות לדונם.	6. כפי שנאמר בהתנגדות מהנדס העיר, הגדלת הצפיפות המינימאלית תעודד צפוף ובניית יחידות דיור בגדלים "ברי השגה", ותמזער את ההיקף של בניית דירות פאר, גדולות במיוחד.	6. לקבל את ההתנגדות.
		7. סעיף 3.3.2 (ב) – לעלות את הרח"ק הבסיסי ל-5	7. בבניית תעסוקה היחס ברוטו נטו כולל ממ"קים מגיע בערך ל-30%. רח"ק בסיסי של 4.2 משמע שקבלת זכויות בנייה מעל ל-300% תהיה כרוכה בביצוע מטלה ציבורית.	7. לדחות את ההתנגדות. הגדלת זכויות בנייה מעל 300% שטחי עיקרי מחייב הגדלת כושר הנשיאה של האזור באמצעות ביצוע פעולות לתועלת הציבור.
		8. סעיף 4.1.1 (ג) – להקטין את הדרישה לשטח ציבורי לנפש.	8. בגין מגרש מיועד למגורים צריך להקצות לצורך שטחים ציבוריים בין 3 ל-13 מ"ר לנפש. באיזור של שטחי בנייה מרביים למגורים הצפיפות יכולה להגיע ל-12 יחידות לדונם. בהנחה של 2.2 נפש למשק בית, מדובר על 26.4 תושבים לדונם. ההפקעה לטובת שטחים ציבוריים תנוע בין 79.2 מ"ר ל-343 מ"ר לדונם, ללא חישוב ההפקעה לטובת דרכים. מדובר על רף גבוה מדי.	8. לדחות את ההתנגדות. היקף ההקצאה לצורכי ציבור שקובעת תוכנית המתאר מבוסס על נורמות התדריך הממשלתי לנושא זה. יחד עם זאת, באזורים בנויים בצפיפות בהם קיים קושי גדול בהקצאת קרקע לשטחי ציבור תוכנית המתאר מאפשרת הקצאה קטנה יותר. בנוסף, במקרים מסויימים התוכנית מאפשרת לוועדה המקומית לפטור, באופן חלקי או מלא, מהקצאת שטחי ציבור (סעיף 4.1.1 ז).
		9. סעיף 4.3.1 (ה) – לבטל את זכות הועדה המקומית שלא לאשר מלוא תוספת זכויות הבניה, או זכויות בניה כלשהן מכוחה של תכנית זו, משיקולי שימור	9. זכות הועדה המקומית שלא לאשר מלוא תוספת זכויות הבניה, או זכויות בניה כלשהן מכוחה של תכנית זו, משיקולי שימור, פוגעת בוודאות התכנונית שתכנית המתאר מבקשת להעניק. אי אפשר לדעת לגבי אף בניין בעיר, אם הועדה תחליט בעתיד שהוא ראוי לשימור ולא לאשר לו תוספת זכויות על פי תכנית המתאר, באופן חלקי או מלא.	9. לדחות את ההתנגדות. הוראה זאת תואמת את התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה. מטבעה של תכנית כוללנית שתהיה בה גמישות מסוימת, מתוך הכרה שלא ניתן לצפות מראש את כל המצבים האפשריים. הוודאות התכנונית תתקבל עת תאושר התכנית המפורטת.



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
180.	איחוד הארכטקטים והאינג'נירים		1. להכליל את הערים השכנות בתשריט התכנית.	1. בתשריט התכנית לא מוצגות הערים השכנות. אמנם הדבר נקבע על פי התקנות, הכללים וההוראות של משרד הפנים, אבל לדרוש מהציבור שיתוף והתייחסות למפת המתאר – זו בקשה לא הוגנת למצער, מרושעת במודע ונכלולית או מתנשא ביסודה. לא כך בונים אמון והבנה.	1. לדחות את ההתנגדות. אי הכללת יעודי הקרקע בערים השכנות בתשריט התכנית נעשה על פי הנורמות המקובלות והנחיות מינהל התכנון להכנת תכנית מתאר.
181.	בעלי הקרקע ברחוב שרת 5ב (עו"ד, אדריכלית ושמאית מקרקעין גילה הרץ)	התנגדות כוללנית	1. לבקש מהוועדה המחוזית להחזיר את התכנית לוועדה המקומית ולהטמיע בתכנית את ההתנגדות מהנדס העיר. להפקיד את התכנית מחדש לאחר מכך. 2. מוצע לסמן את מספר הקומות בצבעים שונים, במקום הגוונים הקיימים. 3. יש להוסיף את שמות כל הרחובות בעיר. 4. יש להוסיף את המתחמים המוזכרים בתכנית על גבי התשריטים של איזורי הייעוד והעיצוב העירוני ולציין את שטח המתחם, מספר יחידות קיימות ומוצעות. 5. לשנות את סימון יעודי הקרקע לצבעים שונים. 6. לסמן על גבי תשריט מצב קיים ייעודי קרקע של מגרשים בודדים (גינות, בנייה גבוהה החורגת מסביבתה וכד')	1. נימוקי התנגדות מהנדס העיר נדונו בוועדה המקומית ובסוף הדיון החליטה להגיש התנגדות זאת, לאותה תכנית שהועדה מקומית בעצמה הכינה. דרך זאת של הצגת תכנית בפני הוועדה המחוזית, מחד, והתנגדות לה לאחר שהפקדה, מאידך, על ידי אותו גורם תכנוני אינה ראויה בהיבט ציבורי ותכנוני כאחד ויוצרת חוסר וודאות. קיים קושי לאתר את כל הפגמים וההוראות הפוגעות שנפלו בתכנית, קל וחומר כאשר מדובר בתכנית שאינה מושלמת (בלשון המעטה) אף לדעת מתכנניה. כיצד תדע המתנגדת למה להתנגד, לתכנית שהופקדה או להתנגדות מהנדס העיר. 2. יש קושי לזהות את הבדל הגוונים על גבי התכנית והדבר גורם לבלבול. 3. העדר שמות כל הרחובות בעיר גורם לבלבול ותשריט אינו שלם ואינו עונה לכללי הצגת התכנית. 4. המתחמים הם גורם משפיע באופן מהותי על עיצוב העיר וצריך שיהיה חשוף בפני הציבור בין היתר כדי להקל על בדיקת התכניות. ציונם על גבי התשריטים כמוזכר תשלים את התמונה הכללית של תכנית המתאר. 5. הצבעים בתשריט איזורי נמגורים אנם משרתים את מטרתם. גווני הצבע הצהוב, הכתום וכתום הכהה מקשים בזיהוי ההבדלים ביניהם. כנ"ל גם לגבי גווני הסגול באיזורי התעסוקה. 6. העדר סימון של יעודי קרקע בכל במגרשים בהם שטחים ציבוריים פתוחים או בנייה חריגה מסביבתה בתשריט מצב קיים אינו מאפשר לקבל החלטות מושכלות על ידי האזרחים והמתכננים.	1. לדחות את ההתנגדות. הוועדה המקומית לא החליטה על הגשת התנגדות מהנדס העיר, אלא רק קיבלה דיווח על התנגדות זאת. הליך הגשת התנגדות מהנדס העיר הוא הליך על פי חוק התכנון ובנייה. לעצם העניין, ההתנגדות מבוססת על הניסיון שהצטבר בתקופה שעברה מאז החלטת הוועדה המקומית להמליץ על הפקדת התכנית ועד תום תקופת הגשת ההתנגדויות לה. ראו חלק כללי בסעיפים 84 ואילך.
				2. לדחות את ההתנגדות. הסימון מספיק ברור.	
				3. לדחות את ההתנגדות. שמות הרחובות הראשיים המופיעים בתשריטים המופקדים נותנים מענה לנושא ההתמצאות.	
				4. לדחות את ההתנגדות. סימון כל המתחמים יהפוך את התשריטים לבלתי קריאים. בנוסף, כל המתחמים ניתנים לזיהוי חד-חד ערכי באמצעות התאור המילולי בטבלה 5.4 ובאמצעות התשריטים	
				5. לדחות את ההתנגדות. הסימון מספיק ברור.	
				6. לדחות את ההתנגדות. ככלל, בתכנית המתאר לא מסומנים יעודי קרקע על חלקות בודדות שכן הדבר אינו תואם את רמת הרזולוציה של תכנית כוללנית. יחד עם זאת, הוראות התכנית לא מתירות לבטל שטחים למבני ציבור או שטחים ציבוריים פתוחים, אלא אם נקבע שטח חלופי ביעוד זה ובעל מאפיינים זהים או עולים על אלה של השטח שיעודו שונה.	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		7. להגדיר כ"התחדשות 5000" את התכניות לפינוי בינוי, בינוי פינוי או אפשרות עיבוי מכוח תכנית המתאר, להבדיל מתכניות מכוח חוק פינוי בינוי או תמ"א 38.	7. התכנית מגדירה מתחמים להתחדשות עירונית, בהם ניתן יהיה לבצע הריסה ובנייה מחדש, אולם על הועדה להזהיר את עצמה (ואת הציבור) בבואה להגדיר את סעיף ההתחדשות העירונית בהבדל משמעותי מהתחדשות עירונית מכוח תמ"א 38 או חוק "פינוי בינוי". בתכנית המתאר, מדובר בתכנית כלכלית אשר היחסים הפנימיים של הבעלים בתוך מתחם ההתחדשות ו"חלוקת העושר" שתיצור התכנית, בינם לבין עצמם ובינם לבין היזם, הם בבחינת עסקה כלכלית במקרקעין, שחלים עליה חוק המקרקעין וחוק בתיים משותפים ולא כתכניות מכוח תמ"א 38 או חוק "פינוי בינוי".	7. לדחות את ההתנגדות. התוכנית מאפשרת דרכים שונות של התחדשות עירונית. התכנית אינה יכולה לקבוע תנאים או פטורים הנוגעים לחוק המקרקעין או לחוקי המיסוי על עסקאות מקרקעין.
	8. לבטל את סעיפים 1.4.4 ו-1.4.5 המגדירים את מעמדה של הבדיקה התכנונית המוקדמת	8. סעיף 62 לחוק מגדיר "בדיקה תכנונית מוקדמת" ואילו סעיף 1.4.5 בתכנית מתייחס לבדיקה תכנונית מוקדמת כ"המלצה" בלבד, ומבטל את הדרישה התכנונית בשירותיות בלתי מוסברת. על הועדה למלא את הוראות החוק כלשונו ולא להשאיר מילוי הוראות החוק לשיקול דעת הועדה. בדיקה תכנונית מוקדמת היא כלי תכנוני חיוני שלא ניתן לוותר עליו. בלעדיו קיים חשש כבד לשיקול דעת מטעה של הועדה.	8. לדחות את ההתנגדות. ההתייחסות של תכנית המתאר לבדיקה התכנונית המוקדמת זהה בדיוק להתייחס אליה בחוק. ראו חלק כללי סעיף 19 ואילך.	
	9. להציג את יחס ההמרה שבין אחוזי הבניה המחושבים היום על פי חוק לבין הרח"ק שהוא ערך חדש וחישובו לא מוכר.	9. בחוק יש הגדרות ותקנות לחישוב שטחים ואחוזי בנייה. אין מקום להחליף הגדרות הקבועות בחוק (שהן מסובכות כשלעצמן) ולהחליף בהגדרות מסובכות יותר ועמומות יותר ואשר משאירות מקום רב יותר לפרשנות וויכוחים.	9. לדחות את ההתנגדות. הרח"ק מוגדר בתכנית באופן ברור. "יחס ההמרה" בין הרח"ק לבין שטחי הבניה בחפועל יעשה בשלב התכנית המפורטת. ראו גם חלק כללי סעיפים 11 ואילך.	
	10. לקבוע אחוזי בנייה מרבים בלבד	10. הועדה מייצרת בתכנית המתאר זכויות בנייה בבחינת יש מאין בדרך של בנייה מאגר זכויות בנייה (בנק זכויות) אותן היא מחלקת ע"פ שיקול דעתה. המתנגדת, מתנגדת לחוסר הוודאות הפרוש על פני כל התכנית ואשר התנגדות מהנדס העיר מגבירה אותה, ומתנגדת לשיטה בה תוכל הוועדה לחלק את זכויות הבנייה לפי שיקול דעתה.	10. לדחות את ההתנגדות. הועדה המקומית סבורה שרצוי להגדיל את הרח"ק הבסיסי באותם מקרים התואמים את הקריטריונים שנקבעו למעבר מרח"ק בסיסי ועד לרח"ק מרבי. הקריטריונים נוסחו ברמת הכללה המתאימה לתוכנית מתאר כוללת ושומרים על האיזון בין רמת וודאות סבירה לבין הגמישות הנדרשת. מתן אפשרות לוועדה המקומית להפעיל את שיקול דעתה במסגרת גבולות ידועים, היא המהות של תוכנית מתאר כוללת.	
	11. לבטל את סעיף הבוררות לנושא יחס ההמרה לתועלת הציבור עבור מעבר מרח"ק בסיסי לרח"ק מרבי.	11. יחס ההמרה בין הגדלת היקפי הבנייה לתועלות ציבוריות אינו ברור ולכן התכנית קובעת מלכתחילה סעיף בורות בגוף התכנית, לפיו "יעובר הנושא להכרעת שמאי שיסכימו עליו הצדדים" או "שימנה יו"ר מועצת השמאים". השמאי יפעל כבורר. על החלטתו ניתן לערער בפני	11. לדחות את ההתנגדות. לדעתנו המנגנון המוצע הוא הוגן וחוקי. ראו חלק כללי מסעיף 33 ואילך ובמיוחד בסעיפים 39-41.	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			בורר שיקבע גם הוא על ידי יו"ר מועצת השמאים ועל ההחלטה הבורר ניתן לערער ברשות לבית משפט בהתאם לסעיף 29 לחוק הבוררות. לא רק שנמנע מבעלים לממש את זכותם לקרקע, אלא שבתוך החוק נרקמת קונסטרוקציה משפטית לפיה לא יוכלו המתנגדים למצוא את יומם בפני בית משפט ניטרלי. יו"ר מועצת השמאים הוא מינוי פוליטי, התהליך הינו מסורבל, ארוך ויקר ואין לו כלום עם מטרת התכנית: "הצבת תכנית מתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור ועיול הליכי תכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית"	
		12. לסמן את שטחי הציבור הקיימים בתשריטי התכנית.	12. המתנגדת מקבלת את הצורך בהגדלת שטחי ציבור, אולם לצורך תכנון וחישוב שטחי הציבור הנדרשים, נדרשת הועדה לעלות ע"ג התכנית בתשריטים שונים את מערך שטחי הציבור הקיימים, לסמן ע"ג תאי השטח המכילים ייעודים אלה את שטחם ולהוסיף ע"ג התשריטים הרלוונטיים טבלאות של שטחי ציבור קיימים ושטחי ציבור נדרשים.	12. לדחות את ההתנגדות. תכנון וחישוב שטחי הציבור הנדרשים נערך בשלב התכנון המפורט. בשלב זה נערכת הבדיקה התכנונית המוקדמת הנדרשת לפי סעיף 4.1.1 (ב), ובמסגרתה נערך מאזן מעודכן של שטחי הציבור באזור. אין משמעות להצגת מאזן כזה ברמת המתחם/האזור במסגרת תוכנית המתאר.
		13. לשנות את נוסח מטרות התכנית: למחוק את המילים "הגדלת העצמאות של הועדה המקומית" בסעיף 3 במטרות התכנית ואת המילה "עולם" בסעיף 1.	13. אין במטרות המוגדרות בסעיף 61 לחוק מטרה של "הגדלת העצמאות של הועדה המקומית".	13. לדחות את ההתנגדות. בסעיף 61 לחוק נקבע כמטרות תכנית מתאר מקומית "פיקוח על פיתוח הקרקע במרחב התכנון המקומי" ובתיקון מס' 62 תשס"ב – 2002 כמטרה "תכנון הקרקע והשימוש בה...". הועדה המקומית סבורה שהגדלת עצמאות לוועדה המקומית תשרת נאמנה את שתי המטרות שתוארו לעיל.
182.	דיירים ברח' סוטין (באמצעות דליה בארי)	1. אין להוסיף באזור רח' סוטין (ובכל רובע 4?) יחידות דיור מעבר למצב המאושר כיום, כל עוד לא ניתן מענה ראוי לחניות החסרות ולצורכי הציבור הדרושים	1. לפי הנספח הפרוגרמטי, ברובע 4 שטח הקרקע הקיים לבנייני ציבור (לנפש) קטן מהשטח הנדרש ("אזור מחסור"). באזור מוסדות ציבור מטרופוליניים רבים אשר הפעילות בהם גורמת לעומס תחבורה ומצוקת חניה חמורה. בהעדר פתרונות לתשתיות מתאימות עבור תוספת האוכלוסיה הצפויה לפי התוכניות המאושרות, המצוקה תחמיר. לפי הנספח הפרוגרמטי, כדי להשיג את יעד האוכלוסיה, תוכנית המתאר אינה צריכה להוסיף אף לא יח"ד אחת.	1. לדחות את ההתנגדות. תוכנית המתאר מוסיפה בכל רובע 4, 1,200 יח"ד בסה"כ. התוכנית מחייבת כל תוכנית מפורטת שתאושר מכוחה לספק את שטחי הציבור הנדרשים עבור האוכלוסייה הצפויה להתגורר בה.
		2. יש לסמן ב"תשריט יעודי הקרקע" את	2. אי הסימון ב"תשריט יעודי הקרקע" יוצר אי	2. לדחות את ההתנגדות.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		כל שטחי הציבור המסומנים ב"נספח מצב קיים" אשר אין כוונה לשנות את יעודם, ולהוסיף הוראה שלא ניתן לשנות את היעוד של שטחי ציבור.	ודאות תכנונית ומסכן את המשך קיומם של שטחים אלה כשטחים ציבוריים. לפי הוראות התוכנית ניתן לשנות יעוד של שטחי ציבור מאזורים ואת מיקומם ואין הוראה המחייבת לשמור על גודלם.	סעיף 3.5.1 (ד) אוסר על שינוי ייעודו של מגרש ציבורי (ומכאן גם את הקטנתו). העובדה שמגרשים ציבוריים אינם מסומנים ב"תשריט אזורי היעוד" אינו מחליש הוראה ברורה זו. התשריט הוא מתארי, וככזה הוא מסמן רק את המגרשים ברמה מטרופולינית/ עירונית (באופו דומה, לא מסומנים מגרשים לתעסוקה/מסחר הממוקמים באזורי מגורים).
		3. יש לתקן את סעיף 4.1.1 (ג) כך שהיקף השטח הציבורי לנפש שיש להקצות יהיה לפחות 7 מ"ר לשצ"פ ולפחות 6 מ"ר לשב"צ	3. לאור המחסור הקיים, ההקצאה לצורכי ציבור צריכה להיות לפחות ההקצאה הנדרשת ב"תדריך התכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור" שאושר החלטת ממשלה.	3. לדחות את ההתנגדות. מכסות הקרקע בתדריך הינן בגדר המלצות ולא הנחיות מחייבות (ועוברות בימים אלה עדכון המנסה בין היתר לצמצם את המכסות). לא בכל מקום ומקום ניתן ליישם אותם. גם באזורים בהם לא ניתן, חשוב לאפשר התחדשות עירונית על-ידי תוספת יח"ד (ואוכלוסיה), ולכן יש לאפשר הקצאת קרקע לשטחי ציבור בהיקף קטן יותר, כפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת (סעיף 4.1.1 (ב)). בנוסף, התוכנית מחייבת ניצול יעיל של המגרשים הציבוריים, וכן מאפשרת הקצאת שטח בנוי לשטחי ציבור במגרשים סחירים (כחלופה להקצאת קרקע).
		4. יש להוסיף הוראות בנוגע לשלביות הביצוע הקושרות בין מתן היתרי בניה לבין פיתוח תשתיות ציבוריות לשירות התושבים, בהקשר קהילתי ולא כלל עירוני.		4. לדחות את ההתנגדות. קיימות הוראות שלביות בתוכנית המוקדמת (למשל, סעיף 3.2.1 (א)(4))
		5. לבטל את ההוראות המאפשרות שימושי מסחר בקומות הקרקע בכל אזורי המגורים, או להחריג רחובות פנימיים שכונתיים מהוראות אלה.	5. התרת שימושים מסחריים בקומות הקרקע תחמיר את בעיות החניה הקיימות, תגרום למפגעי זיהום אויר ורעש עקב העלאת נפח התחבורה, פריקה וטעינה, תנועת לקוחות. בנוסף, תפגע הצמחיה שבחצרות הבתים, המהווה מרכיב חיוני באיכות החיים והסביבה של התושבים	5. לדחות את ההתנגדות. התוכנית מאפשרת באזורי מגורים שימושי מסחר 1- מסחר קמעונאי המשרת את התושבים, ובתנאי שאין חשש שהוא ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או מחסור בחניה (סעיף 3.2.3 (א)(2)).
התנגדות נקודתית (רח' סוטיץ')		6. לשנות בתשריט העיצוב העירוני את סימון המגרשים בצד הדרומי של רח' סוטיץ, בין רחוב אורי לרח' פישמן מימון, מ"בניה עד 15 קומות" ל"בניה עד 8 קומות"	6. כל המתחם שבין הרחובות ויצמן, ארלוזורוב, בלוך ודוד המלך מסומן כבניה עד 8 קומות. אין כל סיבה לאפשר בניה מגדלית חריגה זו	6. לקבל את ההתנגדות. טעות טכנית.
		7. יש להרחיב את האמצעים שהתוכנית דורשת לשיפור תשתיות הולכי רגל ב"אזור העדפת הולכי רגל" (הרחבת מדרכות, הצללה באמצעות עצים, ספסלים וכד'), כולל דרישה להפרדה פיזית בטיחותית בין מדרכות להולכי רגל למסלולי אופניים		7. לדחות את ההתנגדות. שיפור התשתיות להולכי רגל נדרש בכל רחובות העיר ולא רק ב"אזור העדפת הולכי רגל". לכן התוכנית דורשת לבצע בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לשיפור סביבת הולכי הרגל ומשתמשי המרחב הציבורי בהיבטים של ריצוף, הצללה, נגישות, שיפור הבטחון האישי ועוד (סעיף 3.6.1 (א)(2)), לבצע בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטיח מדרכות רחבות ותשתיות נאותות לשבילי אופניים (סעיף 3.6.14 (ב)), עמידה



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חוו"ד צוות המתאר
				בתנאים מרחביים בנוגע לנטיעת עצים (סעיף 4.2.4).
				בנוסף, נמצא בהכנה מסמך מדיניות עירוני העוסק כולו בסביבת הולכי הרגל. מסמך זה יציע כלים ואמצעים שאינם רק סטטוטוריים וינחה את עבודת העירייה בכל מה שקשור לסביבת הולכי הרגל. כמסמך מדיניות לא סטטוטורי הוא יתעדכן מעת לעת.
		8. בחניונים ציבורים יש להעדיף את תושבי האזור ולתת להם קדימות בשימוש בחניה ציבורית		8. לדחות את ההתנגדות. הסדרים מינהליים מסוג זה אינם מעניינה של תוכנית מתאר סטטוטורית.
		9. להוסיף סעיף שיבטיח שלא ייגבה היטל השבחה מכח תוכנית המתאר ומועד גביית ההיטל יידחה עד למועד קבלת היתר הבניה בהתאם לתוכניות מפורטות שיאושרו	9. אישור התוכנית יאפשר לעירייה לגבות היטל השבחה בעת מכירת דירה, גם אם תוספת הזכויות לפי התוכנית לא מומשה. חוק התו"ב מאפשר לועדה המקומית לדחות את מועד הגביה.	9. ראו חלק כללי בסעיף 85.
183.	הקואליציה לדיוור בר השגה	1. לחייב בתוכניות מפורטות שעניינן התחדשות עירונית לכלול סקר חברתי ואומדן צרכי דיוור ולערוך נספח קהילתי – חברתי ולערוך שיתוף ציבור	1. תכניות התחדשות עירונית בכלל ופינוי בינוי בפרט מביאות להדרת האוכלוסייה הוותיקה ואינן עולה בקנה אחד עם היעדים החברתיים של התוכנית "עיר לכל תושביה" והגדלת השוויון בת"א-יפו ועידוד הטרוגניות. התכנון ככלי לקידום מטרות חברתיות – מגביר את חשיבות לימוד ההשפעות החברתיות הצפויות מהתוכנית ולכן מידע זה צריך להיות חלק מהתשתית המידע של כל תכנית	1. לדחות את ההתנגדות תכנון טוב מתבסס על מחקר חברתי, דמוגרפי וגם פיזי. כל תכנית מתחילה בעבודה מסוג זה. בשכונות רבות (בדגש על אלה בדרום והמזרח העיר) הוכנו מסמכי אב אזוריים העוסקים בהיבטים החברתיים כמו גם בהיבטים הפיזיים. סעיף 5.2.3 בתוכנית המופקדת – במתחם להתחדשות עירונית יש דרישה להכנת מסמך מדיניות שיתייחס להיבטים שונים גם חברתיים (כמו שמירה על תמהיל דיוור). ראה גם סעיף 5.2.3 (ג) בהתנגדות מה"ע. בנוסף, הועדה המקומית תגבש הנחיות לשילוב הניתוח החברתי-קהילתי במסמכי מדיניות לאזורים בעיר וכחלק מתהליך הכנת תוכניות התחדשות עירונית משמעותיות. בין היתר, תקבע הועדה באלו מקרים לדרוש ניתוח כזה ומה הוא צריך לכלול.
		2. סעיף 1.5 – הגדרת דיוור בר השגה – הגדרות אימוץ תיקון 102 לחוק התכנון והבניה ובנוסף להגדרה בחוק: "יחידות הדיוור יהיו מיועדות לזכאי משרד השיכון"	2. ההגדרה על פי תיקון 102 לחוק איננה מספקת כי הפיקוח איננו על מחיר ראשוני של השכרה ואינו מיועד לזכאים. כל עוד אין לוועדה המקומית הסמכה לעסוק בסוגיית המחיר בצורה ישירה במסגרת תכנית מתאר, יש להגדיר אותן כמוצע בהתנגדות	2. לקבל את התנגדות. ראו ההצעה בסעיפים 80 – 84 לחלק הכללי
		3. סעיף 1.3.2 (א) – מסמכים מנחים לתוכנית-העדר נספח חברתי- מתבקש להכליל נספח חברתי כחלק בלתי נפרד מהשתית העובדתית של תכנית	3. כיוון שהמדיניות המוצהרת של תא/5000 היא לקדם שוויון והטרוגניות, מורגש חסרונן של נספח חברתי אשר ימחיש כיצד מתכוונת הוועדה המקומית לממש יעדים אלה.	3. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר נשענה על התוכנית האסטרטגית שעסקה בהרחבה בהיבטים החברתיים של העיר ואזורי העיר. על בסיס זה תכנית המתאר תרגמה את המטרות החברתיות



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		המתאר		להיבטים הפיזיים – כנדרש מתוכנית מתאר
		4. לכלול בהגדרה של "תכנית להתחדשות עירונית" גם מסלולים שאינם מבוססים על תוספת דירות כגון מסלול שיקום שכונות וניוד זכויות בניה בתמורה לשיפוץ בנין קיים (בדומה לתמ"א 38 תיקון 3)	4. בבסיס ההגדרה בתקנון עומדת הנחה כי התחדשות עירונית תבוצע על ידי כוחות השוק- מניע כלכלי. המסלולים האחרים המוצעים בהתנגדות יאפשרו שיפור איכות חיים ורווחה של האוכלוסייה הגרה במקום, ושיפור פני השכונה בלי לדחוק את תושביה הוותיקים.	4. לדחות את ההתנגדות התחדשות עירונית ראויה משלבת התחדשות המרקם הפיזי (חידוש פיזי של המבנים- שיפוץ, עיבוי, פינוי-בינוי, חידוש המרקם הבנוי, שידרוג המרחב הציבורי) והתחדשות המרקם החברתי. ניוד זכויות מצמצם את האפשרות לכניסת אוכלוסייה חדשה ועלול לפגוע בסיכויי ההתחדשות החברתית. בכל מקרה, פרויקט מסוג שיקום שכונות אינו כלי סטטוטורי ולכן אינו יכול להיכלל בתוכנית מתאר. סומנו (בתוכנית המופקדת +בהתנגדות מה"ע) כל האזורים הראויים להתחדשות הכוללת תוספת יחידות דיור (עיבוי, פינוי-בינוי, תמ"א 38), ללא קשר למקורות המימון של ההתחדשות.
		5. חסרה הגדרה של שיתוף ציבור. הדרישה היא להכללת הגדרה רחבה שתסדיר את אופן שיתוף הציבור בתוכניות מפורטות כבר בשלב הכנתו, האופן הבא: נספח 1 המצורף להתנגדות ונספח 2 באותו מקום.	5. כיום שיתוף הציבור מתמצה בפרסום בדבר הפקדת תוכנית ובשמיעת התנגדויות.	5. לדחות את ההתנגדות שיתוף ציבור אינו הליך סטטוטורי ולכן אינו נכלל בתוכנית המתאר (למעט התהליכים הקבועים בחוק לגבי הליך התנגדות לתכנית). קיימים נהלים מקובלים במנהל ההנדסה להליכי שיתוף ציבור בהכנת תכנית והם מיושמים הלכה למעשה, זה מספר שנים
		6. סעיף 1.6 – הגדרות ליעודים ולשימושים. להוסיף במקבץ השימושים "מגורים" בין הדוגמאות גם "דיור בר השגה"		6. לקבל את ההתנגדות בעקבות אישור סעיף 102 לחוק ניתן לכלול במקבץ שימושי המגורים גם "דיור בהישג יד"
		7. למחוק את המשפט האחרון בסעיף 3.1.3 (ד), המאפשר לוועדה המקומית לאשר בפרויקטים של התחדשות עירונית תוספת של שטחי בניה עד למלוא שטח הבניה המירבי גם כאשר הפרויקט לא עומד בתנאים שקובע התקנון (המפורטים בסעיפים 3.1.3 א-ד).	7. דווקא בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית קיים צורך גדול ביותר לתוספת שטחי ציבור, כדי להבטיח איכות חיים לתושבים ותיקים. מתן "פטור" -פירוש הדבר בניית יחידות מגורים שאין להן מענה מספק מבחינת שטחי ציבור בעיר שסובלת כבר היום בחלק מן האזורים בה ממחסור בשטחי ציבור מתן פטור מהקצאת שטחי ציבור אינו חוקי וסותר את סעיף 61 א.ג'(3) לחוק התכנון והבניה הקובע כי ועדה מקומית לא תאשר תכנית המוסיפה מגורים ומגדילה שטחים, אלא אם הוכח מענה לתשתיות, למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים. תכניות פיזי ובינוי מתאפיינות בהרס דיור זול ולכן הוויתור על תמהיל דיור ודיור בר השגה – ויתור שיפגע במתן מענה הולם לתושבים שידם אינה משגת מגורים כתוצאה מהדירות הזולות שנהרסו	7. לדחות את ההתנגדות סעיף 3.1.3 (ד) עוסק רק באזורי תעסוקה, כך שלא מדובר באזורים בהם מתגוררים תושבים וממילא לא מדובר בתוכנית שנועדה "להבטיח איכות חיים לתושבים ותיקים". תכנית המתאר בסעיפים 3.1.3, 3.5.1 ו-4.1.1 מציבה באופן ברור את החשיבות של הקצאת קרקע לצרכי ציבור בתוכנית המוסיפה יחידות מגורים. זאת ועוד על רקע האילוצים של עיר בניה ברובה, מציעה התכנית אף מספר חלופות למתן מענים לצרכי ציבור כפי שבאים לידי ביטוי בסעיפים 4.1.1. (ג) עד (ז). כל תכנית מחויבת להציג בפני הועדה כיצד יינתנו המענים לצרכי ציבור וזאת על רקע בדיקה של סביבת הפרויקט (הצרכים והיכולת לתת את המענים בסביבה הקרובה). יחד עם זאת, במקרים מיוחדים, כאשר הקצאה של שטחי ציבור בתוכנית תגרום לאי ישימותה של התוכנית, השיקול העירוני לעודד התחדשות עירונית ובניית מגורים כחלק מתועלות עירוניות-חברתיות גובר על החיוב בהקצאת שטחי ציבור בתוך התוכנית וחיפוש דרכים אחרות בסביבת הפרויקט



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
				שניתן על יד כך לספק את צרכי הציבור. נימוקים אלה תקפים גם לגבי דרישה לדיור בהישג יד, במיוחד כאשר מדובר באזורים מוחלשים בעיר בהם קיים מלאי גדול של דיור בהישג יד.
		8. לקבוע בתוכנית כי על הוועדה המקומית יהיה לתת את הדעת בעת תכנון למגורים בעיר גם תוספת יחידות דיור מכוח תמ"א 38 וזאת לצרכי ציבור, תחבורה וכו'.	8. פוטנציאל התוספת מכוח תמ"א 38 מוסיף יח"ד מעבר לתוספת שטחי בניה ויחידות הדיור שתוכנית המתאר קבעה.	8. לדחות את ההתנגדות ביחס לכלל פוטנציאל יח"ד, התוספת מכוח תמ"א 38 איננה כה גדולה ובכל מקרה מימושה בכל אזור מתפרס לאורך שנים רבות- דבר המשפיע גם על הקצב הנדרש באספקת צרכי ציבור. בנוסף, חלק מן הפתרונות של התחדשות עירונית בדרך של עיבוי באזורי העיר השונים נלקחו כחלק מן התוספת של יחידות דיור בתוכנית המתאר המוצעת (כמחצית מהתוספת בדרך של תוספת על הקיים ולא בדרך של פינוי בינוי) ולכך כבר ניתנה הדעת במסגרת הנחיות של תכנית המתאר. כמו כן יש לציין כי במרכז העיר קיימת כבר תכנית הרובעים שאושרה והמציעה את עיקר תוספת הדירות במרכז העיר בדרך של עיבוי. התוכנית התאשרה על רקע ניתוח צרכי ציבור והמענים לצרכי ציבור.
		9. להוסיף בסעיף 3.2.1. (ג) (2) המתייחס להפקדתה של תכנית המוסיפה 200 יח"ד ומעלה בה נדרשת בדיקה לגבי מלאי הדיור הקיים והמתכוון "המלצות בנוגע לחיזוק מאפייני התוכנית שיאפשרו את זמינות המגורים גם לקבוצות אלה באוכלוסייה" כלומר המוזכרות בסעיף קטן א בתקנון תכנית המתאר.	9. סעיף חשוב שישפיע לטובה על איכות התכנון מן ההיבט החברתי.	9. לדחות את ההתנגדות נראה כי מדובר בניסוח מבחינה מעשית לא ברורה התוספת לעומת הניסוח כפי שנכתב בתוכנית המתאר בסעיף 3.2.1 (ג) (2) (א) בתקנון תכנית המתאר. ברור כי הבדיקה התכנונית המוקדמת וממצאיה צריכים להשפיע על מאפייני התוכנית עבודה היא בוצעה.
		10. סעיף 3.2.1 (ג)(2)(ב) – להבטיח כי זכאים לדיור בר השגה בתחום התוכנית יקבלו מענה במסגרת התוכנית		10. לדחות את ההתנגדות במסגרת תכנית מפורטת תהיה התייחסות בין היתר לכל התושבים הוותיקים המתגוררים בתחום התוכנית. לא בהכרח בכל תכנית הפתרון הראוי לדיירי דיור בר השגה הוא דווקא בתחום התוכנית ולכן השיקולים הפרטניים לגבי אוכלוסיות המתחם צריכים להיות בשיקולים של כל תכנית לגופה.
		11. סעיף 3.2.4. באזורים בבניה מרקמית ואזורים בבניה רבת קומות לקבוע גם צפיפות מקסימלית והקפדה על תמהיל דירות מגוון. קביעת צפיפות בניה באזורים להתחדשות עירונית	11. מתוך התחשבות בהשלכות של בניה רבת קומות על יכולתם של בעלי הכנסות נמוכות להתגורר בסוג בניה כזה. פרויקטים של פינוי בינוי נוטים לייצר צפיפות גבוהה מאוד כתוצאה מן הצורך ברווחיות. הצפיפות צריכה לעלות בקנה אחד עם השירותים הציבוריים והתשתיות שהסביבה מסוגלת לספק. צפיפות גבוהה מתבטאת לעיתים בבניית מגדלים שעלויות המגורים גבוהות וגורמות להדרה של תושבים ותיקים. צפיפות גבוהה	11. לדחות את ההתנגדות בהתנגדות מהנדס העיר סעיפים 21, 23, 25, מוצע לקבוע צפיפות מינימלית במקום צפיפות מקסימלית כדי לאפשר גמישות לועדה המקומית בקביעת תמהיל הדירות בהתאם למאפייני התוכנית והאזור, כולל יח"ד קטנות בהישג-יד. צפיפות מקסימלית תיצור בהכרח יח"ד גדולות לנוכח הרח"ק הגבוה.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			פירושה גם ריבוי דירות בבנין – יכולת מסובכת בכל הקשור להתארגנות תושבים.	
		12. סעיף 4 א -עמ 10 –במסמך ההתנגדות הנ"ל –(הקצאה לצרכי ציבור)	ראה סעיף 7 לעיל	12. לדחות את ההתנגדות ראה סעיף 7 לעיל
		13. סעיף ב . עמי 10 במסמך ההתנגדות הנ"ל (יחידות לדיור בר השגה) לגבי תכניות במגרשים בבעלות עירונית- לשנות במקום "רשאית הועדה לקבוע" לכתוב הועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, לוותר על ייעודן לדיור בר השגה של חלק מיחידות הדיור החדשות האמורות להיבנות במגרשים אלה"	13.	13. לדחות את ההתנגדות יש להשאיר לוועדה המקומית את שיקול הדעת לקבוע את הדיור בר השגה בהתאם לשיקולים תכנוניים, ובדומה לשיקולים של הועדה בנושא בכל תכנית במגרשים שאינם בבעלות עירונית .
		14. סעיף ג עמ 10 במסמך ההתנגדות הנ"ל (מרקם בנוי לשימור), מלבד ההתייחסות לערכים אדריכליים להוסיף גם התייחסות לאוכלוסייה הוותיקה המתגוררת בו. וכן התכנון צריך להיעשות בשיתוף ציבור תושבי המרקם באופן שיביא בחשבון את הערכים התרבותיים, חברתיים וכלכליים של התושבים	14. על מנת למנוע ג'נדרפיקציה והדרה שלהם כתוצאה ממימוש התוכנית, בעיקר לגבי שכונות ביפו	14. לדחות את ההתנגדות אין מקום להוסיף ההתייחסות המבוקשת בתכנית המתאר. ההתייחסות לתושבים המקומיים נעשית בכל הכנת תכנית כחלק המחייב כל תכנון טוב - ראה סעיף 1 לעיל .
		15. סעיף 5.2.1 עמ' 11 במסמך התנגדות הנ"ל (מסמכי מדיניות). להוסיף פרמטרים חברתיים : סקר חברתי, אומדן צרכי דיור של האוכלוסייה הקיימת, ונספח חברתי...). המסמך יוכן על ידי צוות מקצועי	15.	15. לדחות את ההתנגדות. ראה סעיף 3 לעיל
		16. סעיף 5.2.3 עמ' 13 במסמך התנגדות הנ"ל : לפרט בסעיף 5.2.3. סעיף קטן (א) מהם הכלים האפשריים הנוספים : עיבוי-בינוי, תמ"א 38 במתכונת של תוספת למבנה קיים, שיקום שכונות	16.	16. לקבל את ההתנגדות בחלקה להוסיף את הכלים של עיבוי מבנים, תוספת בניה מכח תמ"א 38
		17. באותו סעיף- סעיף קטן (ב) : להוסיף להיבטים גם היבט חברתי שיפרט כיצד למנוע דחיקת דיירים ותיקים ויציע דרכים לשילוב דיור זול ודיור בר השגה , במקום הדיור שנהרס	17. על מנת לאפשר הטרוגניות ולמנוע מצב שהדיירים החדשים יהיו כולם משכבות סוציו-אקונומיות גבוהות יחסית לדיירים ותיקים	17. לדחות את ההתנגדות סעיף 3.2.1 (ג) (2) – בתוכנית המתאר בניסוחו מכיל את ההיבטים המבוקשים בהתנגדות.
		18 תכנית המתאר מוסיפה מעט מגורים	18. כדי למנוע דחיקה של האוכלוסייה הוותיקה	18. לדחות את ההתנגדות



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		ביחס לביקושים. יש להבטיח שרוב תוספת יח"ד בכל אזורי העיר כמו בשכונות בצפון העיר ולא רק דרך פינוי ובינוי		המאגר התכנוני הקיים בנספח הפרוגרמתי בתכנית המתאר המכיל כ- 75,000 יח"ד מאושרות או בתהליכי תכנון, המאפשר להשיג את יעד המתאר מבלי שתכנית המתאר תוסיף אפילו יח"ד אחת. תוספת יח"ד המוצעת בתכנית המתאר נועדה בעיקר כדי למנף ולקיים תהליכים של התחדשות עירונית וחברתית ולהגדיל את מרחב הבחירה למימוש המגורים. למעשה, הפרוגרמה מאפשרת מלאי תכנוני מתארי גדול בהרבה יותר מהמצוין בטבלה: א. תוספת יח"ד הנגזרת מהאפשרות שעד 25% משטחי הבניה האינטנסיביים של אזורי התעסוקה יהיו למגורים. ב. פוטנציאל המגורים הנובע מתמ"א 38 באזורים בהם אין תכנית כוללת או מסמך מדיניות. ג. שטח שדה דב הנמצא בתכנון כיום, שאינו נכלל בפרוגרמת תוכנית המתאר מכיוון שהוא מצוין בה כאזור לתכנון בעתיד. להערכתנו, פוטנציאל המגורים בתכנית המתאר גדל עפ"י הנ"ל בכ- 35,000 יח"ד. משמעותו תוספת של 80,000 נפשות (עפ"י גודל מ"ב ממוצע 2.2). בנוסף, בהתנגדות מה"ע בקשנו לעדכן את זכויות הבניה באזורי המגורים, להגדיל את פוטנציאל המגורים באזורים המעורבים (בעיקר במבואות יפו) ולהוסיף אפשרות ליח"ד בקומות מרתף עליונות. תיקונים אלה אם יתקבלו, יאפשרו להגדיל את פוטנציאל יח"ד בכ- 30,000 יח"ד נוספות. - חשוב לציין, כי מתוך סה"כ תוספת מגורים המוצעת בתוכנית המתאר כמחצית הינה בדרך של עיבוי /תמא 38 ובכלל זה גם אזורים שלמים בדרום העיר ובמזרח. 1. ביטוי לכך ניתן לראות בנספח עיצוב עירוני, רוב האזורים במזרח העיר ובדרומה, כולל יפו מאפיינים בבניה לא גבוהה.
		19. נספח פרוגרמתי מתייחס רק לרמה כלל עירונית ולרמה רובעית ולא לרמה שכונתית		19. לדחות את ההתנגדות הנספח הפרוגרממתי מתייחס לכלל שהשטחים בכל הרמות שירותים, אולם בדיקת הצרכים נעשתה עבור כלל הרובע.
		20. למחוק מהנספח הפרוגרמתי את הוראות המאפשרות תוספת יחידות דיור בתוכניות מפורטות באזורי מחסור בלי לתת מענה פרוגרמתי מלא (בהתאם לתדריך).	20. מדובר בהוראה לא חוקית הסותרת סעיף 61 א.	20. לדחות את ההתנגדות התהליך להקצאת קרקע איננה מסמך מחייב אלא מנחה. בנוסף ראה סעיף 7 שלעיל.
184.	עו"ד עופר טויסטר	1. התוכנית מפנה למסמכים מחייבים שאינם מצויים בה (או שאינם מצויים	1.1 התוכנית דורשת במקרים רבים הכנת מסמך מדיניות. מסמך כזה אינו סטטוטורי והציבור אינו	1. לדחות את ההתנגדות 1.1 ראו חלק כללי סעיף 52 ואילך.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		כלל) ולכן יש לבטל את הפקדת התוכנית ולא לתת לה תוקף (מסמך מדיניות, קובץ הנחיות מינהל הנדסה)	נהנה מחובת השקיפות שיש לתוכנית 1.2 התוכנית קובעת שקובץ הנחיות מינהל הנדסה להיתרי בניה יחשב כתנאים מרחביים כל עוד לא תקבע הועדה אחרת. קובץ ההנחיות אינו מהווה חלק ממסמכי התוכנית המופקדת והוא משתנה מעת לעת על-ידי מינהל הנדסה של הועדה המקומית. החלתו באופן גורף סותר את הוראות חוק התכנון והבניה והפסיקה, ומהווה פגם היורד לשורשו של פרסום. 1.3 קביעת שטח כ"מרקם בנוי לשימור" מבלי לפרט מה אמור לקרות בו (זה אמור להיקבע בהמשך, במסמך מדיניות), סותר עקרונות יסוד של דיני התכנון והבניה, המחייבים בהירות ושקיפות. 1.4 התוכנית שולחת לתדריכי תכנון/מסמכי מדיניות חיצוניים (חניה מתחת לשטחים ציבוריים, מסמך מדיניות לתחנות דלק וכד'). כלומר, הפניה למסמך שאינו חלק אינטגרלי מתוכנית המתאר והעידכונים לו, שטרם בוצעו, אינם ידועים.	1.2 ראו חלק כללי סעיף 16 ואילך. 1.3 רמת הגמישות והוודאות התכנונית בתכנית כוללת שונה מזו שניתן לצפות לה בתכנית מפורטת. ראו חלק כללי בסעיפים 4 ואילך. 1.4 ראו חלק כללי סעיף 52 ואילך.
	2. הקביעה (בסעיף 3.1.3(ד) כי באזורי יעוד לתעסוקה ניתן יהיה לקבל את הרח"ק המירבי רק אם התוכנית קובעת תועלת ציבורית מעבר להקצאה לצורכי ציבור, אינה חוקית ועומדת בניגוד לפסיקה	2. הוראה זו עומדת בסתירה רבתי לכלל הבסיסי כי אין להטיל מס אלא בחוק. חוק התו"ב קובע היטל השבחה בלבד. הוראה זו עומדת בסתירה לחוק יסוד"משק המדינה". בית המשפט המחוזי ביטל לאחרונה שתי תוכניות שאושרו על-ידי הועדה המחוזית ת"א עקב "תוכנית שתכליתה מיימונית".	2. לדחות את ההתנגדות ראו חלק כללי בסעיף 33 ואילך.	
	3. סעיף 3.1.3(ד)(4) קובע "נוסחה כלכלית" לחישוב "התועלות הציבוריות". הסעיף קובע מנגנון הכולל שמאי שיפעל כבורר וכן פרוצדורה של ערעור. לא ברור מה מקור הסמכות לאכוף בוררות ולקבוע מנגנוני ערעור ופניה לבית משפט.		3. לדחות את ההתנגדות ראו חלק כללי בסעיפים 39 – 41.	
	4. הטלת התועלות הציבוריות גם גורמת נזק: מרתיעות יזמים מלמצות את פוטנציאל הקרקע (בניגוד לאינטרס הלאומי), פוגעות בהכנסות העירייה (בגין הפסד תשלומי ארנונה), גורמות לייקור הנדל"ן (עלות בניה נוספת המתגלגלת לרוכש).		4. לדחות את ההתנגדות ראו חלק כללי בסעיף 26 ואילך ובמיוחד בסעיפים 44 – 45.	
	5. לא ברור מה ההצדקה להיקפי הבניה	5. עלול להיות כי מוכר של מגרש יידרש להיטל	5. לדחות את ההתנגדות	



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			הנדיבים שהתוכנית מאפשרת מתחת למפלס הכניסה הקובעת (50%, ובכפוף להכנת מסמך מדיניות- גם 100%), שסביר שלא ייבנו.	השבחה בגין הוראה זו.	ההצדקה הינה שיש רצון להעביר את המסר שניתן לנצל באופן מיטבי שטחים תת קרקעיים. באופן כללי לא נראה שניתן לדרוש היטל השבחה במקום שבו סיכויי המימוש של הזכויות אפסיים.
			6. יעד האוכלוסיה של התוכנית ופרוגרמת המגורים שנגזרה ממנו נמוכים מדי. התוכנית לא מציגה כיצד חושב יעד האוכלוסיה וכיצד חושב "ההיצע הריאלי" של 45 אלף יח"ד מתוכננות בעיר. מוסדות התכנון חייבים לבדוק את הנתונים הללו.	6. יעד האוכלוסיה מבוסס על נתוני הלמ"ס משנת 2008 ואינו לוקח בחשבון את הגידול הטבעי ואת ההגירה לעיר. לא ברור כיצד אם לפי הפרוגרמה יש היצף ריאלי של יחידות דיור מתוכננות, מדוע מאמירים מחירי הדיור. גישה זו של תוכנית המתאר סותרת את הגישה הממלכתית המחייבת ניצול פוטנציאל הקרקע והגדלת ההיצע גם באזורי הביקוש.	6. לדחות את ההתנגדות. ראו החלק הכללי בסעיף 72 ואילך.
			7. ההתנגדות הארוכה, המפורטת והמהותית של מהנדס העיר מלמדת כי התוכנית לא היתה "בשלה" להפקדה.		7. לדחות את ההתנגדות השינויים המוצעים בהתנגדות מהנדס העיר אינם משנים באופן מהותי את התוכנית. כך למשל, הגדלת רח"ק בחלק מאזורי המגורים אינה משנה מהותית את אופיים, או הגמשת הוראות הבניה באזורי התחדשות עירונית לא משנה את מהותם של האזורים הללו אלא מעודדת את השגת מטרותם- התחדשות עירונית. ראו גם חלק כללי בסעיפים 86-90.
185.	ישר אדריכלים	התנגדות כוללת	1. לא ניתן לכפוף את תוכנית המתאר למסמכי מדיניות	1. מסמכי מדיניות אינם מפורסמים בשקיפות, לא ברור מעמדם הסטטוטורי והם יכולים להשתנות בתדירות גבוהה. הכפפת תוכנית המתאר למסמכים עלומים אלה מרוקנת אותה מתוכן ופוגעת במטרת התוכנית של מניעת חוסר בהירות. דוגמא לחוסר בהירות- מתחם המסילה: תוכנית המתאר מאפשרת עד 40 קומות ואילו מסמך המדיניות ממאי 2009 קובע כי הבניה תהיה מרקמית ועד 7 קומות.	1. לדחות את ההתנגדות. לעניין מסמכי המדיניות – ראו חלק כללי בסעיפים 52 ואילך. לעניין מתחם המסילה- אין סתירה בין הוראות תוכנית המתאר להנחיות מסמך המדיניות. כדי להבהיר זאת, הוצע בהתנגדות מה"ע תיקון לטבלה 5.4 עבור מתחם 502 (סעיף 62 בחלק 2 של ההתנגדות)
			2. יש לאפשר ב"מרקם ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתה" חופש מלא בקביעת מספר הקומות ולאפשר גם רח"ק חריג	2. אם נקבע כי יש מקום להציע בניה חריגה לסביבתה, היא צריכה להיות חופשית ולא לפי מדרגות קבועות מראש, ולאפשר רח"ק מתאים לחריגה זו.	2. לדחות את ההתנגדות. מתן האפשרות לחריגה בדרגת חופש אחת הוא "שביל הזהב" בין השגת שתי מטרות- גמישות תכנונית מול וודאות ושקיפות. מתן האפשרות למספר קומות החורג מסביבתו נועד לאפשר גמישות עיצובית (למשל, הקטנת תכסית המבנה) ולא נועדה להעצים את היקפי הבניה במתחם. יחד עם זאת, מספר קומות גדול יותר מגדיל את הסיכוי למיצוי הרח"ק שנקבע לאזור/למתחם.
			3. יש להגדיל את הרח"ק באזורים	3. הרח"ק המכסימלי המוצע בתוכנית המופקדת	3. לקבל חלקית את ההתנגדות.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		המוגדרים כ"מתחם התחדשות עירונית" בדרום העיר ומזרחה ל- 4 לפחות	עבור אזורים אלה (2.5 באזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה, 3.5 באזורי מגורים בבניה מרקמית) אינו כלכלי ולא יעודד פרויקטי התחדשות שהתוכנית מתיימרת לעודד.	בהתנגדות מה"ע הוצע (סעיפים 3.2.3, 3.2.4) להגדיל את הרח"ק המירבי באזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה ל- 3, ובאזור מגורים בבניה מרקמית ל- 4 (במגרש מעל 1.5 ד'). בנוסף הוצע (סעיף 5.2.3 (א)), בתוכנית התחדשות במתחם התחדשות ניתן יהיה לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי.
		4. במגרשים הנדרשים להפקעות המהווים חלק ממתחם גדול יש לאפשר רח"ק גדול מסביבתם	4. כיוון ששטחי הבניה מחושבים משטח המגרש נטו, מגרש הגובל בדרך ראשית הנדרש להפקעה גדולה להרחבת הדרך מופלה לרעה מהמגרשים הסמוכים לו באותו מתחם שאינם לאורך הדרך (במקרה בו לא נערכת רה-פרצלציה).	4. לקבל את ההתנגדות בחלקה. בהתנגדות מה"ע הוצע (סעיף 5.2.3 (ד)) כי בתוכנית התחדשות במתחם התחדשות תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר ניווד זכויות בין המגרשים בתוכנית, תוך שמירת הרח"ק הממוצע שנקבע בתוכנית המתאר לאזור זה.
		5. ברחובות הכוללים חזית מסחרית יש לאפשר שימוש מסחרי בכל קומות המבנה (למשל עבור חנויות כל-בו) ולא רק בקומת הקרקע, ללא שינוי יעוד המגורים.		5. לדחות את ההתנגדות. רחובות בהם מתאים לשלב מסחר בקומות שמעל קומת הקרקע (למשל, עבור חנויות כל-בו) נקבעו כצירים מעורבים בהם תוכנית המתאר מאפשרת מסחר גם בקומות העליונות (דיזינגוף, שד' ירושלים, אצ"ל וכד'). מסחר בקומות עליונות מתאפשר גם ברחובות באזורי תעסוקה. הרחובות עם חזית מסחרית, שהם רחובות מגורים ולא צירי מסחר, אינם מתאימים לשילוב מסחר בקומות עליונות, בצמוד למגורים.
		6. התוכנית צריכה לאפשר ב"כיכר עירונית" (כפי שמוגדרת בסעיף 3.6.12) נפחים ושימושים מיוחדים וחרגים לסביבתם.	6. הנפחים והשימושים המיוחדים יאפשרו למתכננים לתכנן דפנות בעלות משמעות לכיכרות אלו.	6. לקבל חלקית את ההתנגדות בהוראות ישולב סעיף שיאפשר לוועדה המקומית לאשר שימושים מסחריים בדפנות הכיכר.
		7. יש לקבוע ברח' טשרניחובסקי חזית מסחרית לאורך כל הרחוב	7. הרחוב כולל כבר היום חנויות בקומת הקרקע ותמהיל שימושים מגוון (כולל משרד המתנגד)	7. לקבל את ההתנגדות. אכן, אופי הרחוב במצב הקיים מצדיק סימונו כרחוב עם חזית מסחרית.
186.	המעצה לשימור אתרים	1. להדגיש ולהציג את כל האתרים ההיסטוריים בעיר		1. לדחות את ההתנגדות. התכנית קבעה אזורים נרחבים של העיר כמרקמים בנויים לשימור הכוללים את כל המרקמים הרלוונטיים.
		2. להתוות מנגנון לתחזוקת מבנים ובפרט מבנים היסטוריים בעלי ערכים חשובים.		2. לדחות את התנגדות. קיים חוק עזר עירוני המסדיר את הנושא של תחזוקת מבנים. הועדה המקומית סבורה אין לעסוק בנושא זה במסגרת תכנית המתאר.
		3. מתן הוראה מיוחדת לאופן הטיפול בכל מרחב ההכרזה במסגרת תכנית זו, וכן את הצורך לעגן בתוכה דרישה להכנת תכנית ניהול סטטוטורית כוללת לאזור המוכרז, שתכלול הוראות שימור מרקם העיר הלבנה ומבניה ההיסטוריים.	3. לשמור על השלמות המרקמית וערכיה האדריכליים והתכנוניים של העיר הלבנה, במסגרת הכרזתה כאתר מורשת עולמית.	3. לקבל חלקית את ההתנגדות. בטבלה 5.4 בהוראות למרקם בנוי לשימור באזורים 301 ו- 501 תתווסף הוראה כי במסמך המדיניות שיוכן לתחום ההכרזה יוטמעו ככל הניתן ההיבטים התכנוניים מתוך תוכנית הניהול ככל שתגובש עד להכנת מסמך המדיניות.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		4. לסייג את הנושא של ציפוף והגדלה של היקפי הבנייה לגבי המתחמים ההיסטוריים של העיר. עבור אזורים אלה יש לדרוש בחינה מעמיקה של ערכיהם ומאפייניהם, שלפיה ייקבע היקף הבנייה בהם.	4. ציפוף והגדלת היקפי הבנייה עלולים לסכן את האזורים ההיסטוריים ובפרט את אזור העיר הלבנה.	4. לדחות את ההתנגדות. סעיף 4.3 כולו מנחה את מהנדס העיר, ועדת השימור העירונית והועדה המקומית כיצד יש לקדם תכנית הכוללת ערכים לשימור. התכנית קבעה (סעיף 4.3.1 (א)) שבכל תכנית במרקמים בנויים לשימור או תכנית הכוללת מבנה או אתר לשימור, יש להתייעץ עם ועדת השימור העירונית. אם יסתבר שיש במקום ערכים לשימור, יש להתייחס לערכים אלה ולהמליץ המלצות לשימורם.
		5. לסייג את נושא עירוב השימושים לגבי שימושים מסחריים בקומת הקרקע, לרבות ברחובות מגורים מובהקים קטנים.	5. שימושי מסחר ברחובות מגורים מובהקים קטנים עלולים לפגוע במרקם ובאופי ההיסטורי של רחובות רבים, בשפת הרחוב, במרווחי הבנייה ובגיונות בקדמת המבנים. חלק גדול מאזור ההכרזה, הינו בתחום תכנית ג.ד.ס. מאפיין בולט של תכנית זו היא יצירת ארבעה סוגי רחובות, הנבדלים ובגודלם ובאופיים (צירי פעילות ראשיים עם חזית מסחרית, רחובות רחבים ללא פעילות מסחרית ושני סוגי רחובות מגורים שקטים וצרים). מדרג רחובות אלה יוצר עיר תוססת עם רחובות עסקיים ומסחריים ובניהם רחובות קטנים ושקטים שסיפקו אורה אינטימית. הכנסה של שימושים מסחריים לרחובות קטנים בתחום תכנית ג.ד.ס, תהרוס מדרג ייחודי זה ובכך תהווה פגיעה במרקם ההיסטורי של תכנית ג.ד.ס והפרה של התחייבות העירייה להכרזה.	5. לקבל חלקית את ההתנגדות. התכנית קבעה שבכל תכנית במרקמים בנויים לשימור יש לערוך מסמך מדיניות, שיתייחס גם לסוגי ההשפעות של התכנית על הבינוי. בסעיף 4.3.2 (ג) המפרט את ההיבטים אליהם צריך להתייחס מסמך המדיניות יתווסף ההיבט של תמהיל השימושים.
		6. נדרשת הגדרה ברורה יותר של המונחים "בנייה מרקמית" ובפרט של "מרקם בנוי לשימור". הגדרה זו צריכה להתייחס לרקמה העירונית, לחתכי הרחובות, לגובה הבנייה, לקו הרקיע, לקווי הבניין, למאפייני השפה האדריכלית, לצמחייה ולגינון, לכיכרות ולשדרות, למבטי הנוף, למתחמים המיוחדים ולשימושים אופייניים.	6. בהגדרת תכנית המתאר "מרקם בנוי לשימור" מוגדר כ"איזור הכולל ערכים לשימור ומסומן בנספח העיצוב העירוני כמרקם בנוי לשימור". יש להבין כי מרקם הינו תוצר של מרכיבי המוחשיים (אדריכלית, תכנון אורבני, פרופורציות, צמחייה, שפת רחוב ועוד) והבלתי מוחשיים (היסטוריה, אידיאולוגיה, דת ועוד) של מרחב מסוים. לפיכך שמירה על מרקם מצריכה שמירה על מרכיבים אלה. הפער בין ההגדרה לבין ההוראות בתכנית מקבל ביטוי גם ב"איזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה" ו"באיזור מגורים בבנייה מרקמית" גם במקרים אלה, למרות השימוש במונח "מרקם" ההוראות מאפשרות בנייה של עד 8 קומות או 15 קומות, ואפילו של 40 קומות במקומות מסוימים, באופן החורג לחלוטין מהפרופורציות המקוריות של הרקמה באזורים אלה.	6. לדחות את ההתנגדות. "אזור מגורים בבניה מרקמית" הינו אחד מאזורי היעוד של תכנית המתאר. הוא אינו זקוק להגדרה בפרק ההגדרות אלא הוא מוגדר ומקבל את משמעותו על-ידי ההוראות המתייחסות לאזור זה. בהתנגדות מהנדס העיר הוצע לשנות את שם אזור היעוד ל"אזור מגורים בבניה עירונית". "מרקם בנוי לשימור" הינו פולגון המסומן בתשריט העיצוב העירוני. הפולגון וההוראות המתייחסות אליו (סעיף 4.3 ובמיוחד 4.3.2) מגדירים אותו ואת המשמעות התכנונית שלו. הגדרה בפרק ההגדרות בהכרח תצמצם את המשמעות שלו.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		7. סעיף 3.1.3 (ב) (3) - יש לדרוש חוות דעת של צוות השימור ושל ועדת השימור העירונית המאפשרת תוספת זכויות מעבר לרח"ק הבסיסי.	7. יש למנוע מצב שבו תוספת שטחי הבנייה יפגע בערכים ההיסטוריים הנדרשים לשימור.	7. לדחות את ההתנגדות. חוות דעת ועדת השימור העירונית נדרשת בהתאם להוראות סעיף 4.3.1 (א). בכל מקרה, לא ניתן לקדם תוכנית ללא חו"ד של הצוות המקצועי של הועדה המקומית על כל מרכיביו. כפי שלא מצוין במפורש שנדרשת חו"ד של אגף התנועה, אדריכל העיר ואחרים, כך גם אין צורך לציין במפורש את הצורך בחו"ד צוות השימור וועדת השימור.
		8. סעיף 3.1.3 (ג) (4) ו- סעיף 3.1.3 (ד) (1) - יש לדרוש חוות דעת של צוות השימור ושל ועדת השימור העירונית בדבר השפעתן על אתרים היסטוריים של תוספת זכויות מעבר לרח"ק הבסיסי.	8. יש למנוע מצב שבו התמריצים הניתנים לשימור אתרים היסטוריים יפגעו בערכים של אתרים אלה.	8. לדחות את ההתנגדות. ראו נימוקי הדחיה לסעיף הקודם.
		9. סעיף 3.2 - יש לדרוש שהכנסת מסחר ותעסוקה לקומת הקרקע תתקיים רק במידה והשימוש לא יהווה פגיעה במרקם ההיסטורי של הרחוב ואופיו.	9. עירוב שימושי מגורים ותעסוקה באופן גורף בכל חלקי העיר, גם ברחבות מגורים מובהקים, כדוגמת רחוב החשמל, רחוב לבונטין ומקבצי הרחבות הקטנים בתחום תכנית גדס, עלול לפגוע במרקם ובאופי ההיסטורי של רחובות רבים, בשפת הרחוב במרווחי הבנייה ובגינות בקדמת המבנים.	9. לקבל חלקית את ההתנגדות התכנית קבעה שבכל תכנית במרקמים בנויים לשימור יש לערוך מסמך מדיניות, שיתייחס גם לסוגיה ההשפעות של התכנית על הבינוי. בסעיף 4.3.2 (ג) המפרט את ההיבטים אליהם צריך להתייחס מסמך המדיניות יתווסף ההיבט של תמהיל השימושים.
		10. סעיף 3.3.1 (ג) (6) - נספח הבינוי בשטחים המיועדים לשימור יהיה הכרח ולא רשות.	לא פורטו נימוקים.	10. לדחות את ההתנגדות. יש לאפשר שיקול דעת לוועדה המקומית להחליט מתי נדרש נספח בינוי ומתי אינו נדרש, שיקול דעת שניתן לה במגוון נושאים
		11. סעיף 3.7.3 (ב) (4) - במתחמים לעידוד מלונאות באזורים המוגדרים כ"מרקם בנוי לשימור", יקבע שלא תתאפשר תוספת זכויות וקומות מעבר למצוין בנספח העיצוב העירוני.	לא פורטו נימוקים	11. לדחות את ההתנגדות. יש לאפשר שיקול דעת של הועדה המקומית. יודגש כי בכל מקרה לא מדובר בתוספת זכויות מעבר לרח"ק המרבי.
		12. סעיף 4.2.1 (א) (2) - יש להוסיף שבעת הדיון בהפקדתן של תכניות חדשות, תהיה רשאית הועדה לשקול גם היבטים שונים של שימור.	12. ציפוף והגדלת היקפי הבנייה עלולים לסכן את האזורים ההיסטוריים ובפרט את אזור העיר הלבנה.	12. לקבל את ההתנגדות. להוסיף בהוראות התכנית שיש להתייחס גם להיבטים של שימור.
		13. סעיף 4.2.2 (א) - יש להוסיף את שיקול השימור בין השיקולים לקבוע שמספר הקומות יהיה נמוך ממספר הקומות המרבי המותר.	13. ציפוף והגדלת היקפי הבנייה עלולים לסכן את האזורים ההיסטוריים ובפרט את אזור העיר הלבנה.	13. לקבל את ההתנגדות. להוסיף בהוראות התכנית שיש להתייחס גם להיבטים של שימור.
		14. סעיף 4.2.2 (א) - יש לקבוע שבאזורים היסטוריים ובפרט באלו	14. ציפוף והגדלת היקפי הבנייה עלולים לסכן את האזורים ההיסטוריים ובפרט את אזור העיר	14. לדחות את ההתנגדות. גובה המבנים שתכנית המתאר מתירה נקבע לאחר שהובאו



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		שהוגדרו כ"מרקמים בנויים לשימור" תוסף הערה כי מספר הקומות בהן יהיה נמוך מהמצוין בתשריט העיצוב העירוני ותואם את הגובה והפרופורציות הקיימות, בשל חשיבות שימור המרקם ההיסטורי.	הלבנה.	בחשבון שיקולי שימור הרקמה.
	15. סעיף 4.2.3 - יש להוסיף הערה כי פיתוח השטח שבין קו הבניין לגבול המגרש, במרקמים ההיסטוריים של העיר, ייעשה על פי הנחיית צוות השימור העירוני ובהתאם לסקר נופי שהוכן לעיר.	15. מדובר על הוראות הבנייה שבין קו הבניין לגבול המגרש. סוגיה זאת חשובה במיוחד בתחום תכנית גדס, אשר מאפיין מרכזי בתחומה הן הגינות שבקדמת הבניינים. גינות אלה מהוות עד היום מאפיין מהותי היוצר את המרקם הייחודי של רחבות תכנית גדס, ועל כן הינן אלמנט נופי מרכזי שיש לשמרו, כפי שגם מבקשת העירייה במסגרת ההכרזה של אונסק"ו על העיר הלבנה של תל-אביב כאתר מורשת עולמי.	15. לדחות את ההתנגדות. לא ניתן לקדם תכנית ללא חו"ד של הצוות המקצועי של הועדה המקומית על כל מרכיביו. כפי שלא מצוין במפורש שנדרשת חו"ד של אגף התנועה, אדריכל העיר ואחרים, כך גם אין צורך לציין במפורש את הצורך בחו"ד צוות השימור וועדת השימור.	
	16. סעיף 4.2.5 - למחוק את הסעיף הזה ולבטל את האפשרות לפתח בניה החורגת מסביבתה האורבנית בעיר.	16. לא ברור מדוע תכנית זו מאפשרת בניה נקודתית חריגה לסביבתה, שחורגת מחשיבה מרקמית-אורבנית. התכנית גם מקצה שטחים נרחבים לבנייה גבוהה ואין שום הצדקה לאפשר בנייה חורגת נוספת. כבר היום ניתן לזהות ברחבי העיר מספר מגדלים שאושרו באופן נקודתי, ללא התייחסות לסביבתם ואשר על כן חורגים באופן ניכר מהאופי ומפרופורציות הבנייה של הרקמה האורבנית בתוכה הם נטועים. בין מבנים אלה נמנים מגדל נווה צדק, המגדל בפינת דיזנגוף-פרישמן והמגדל ברחוב סוטיץ. מלבד העובדה כי מגדלים אלה מהווים הפרה בוטה של הרקמה ההיסטורית של העיר, הם יוצרים הפרעות סביבתיות, חברתיות ותחבורתיות. הניסיון מוכיח כי ניתן למצוא פתרון למימוש זכויות בנייה גם בבנייה מרקמית, ללא בניית מגדלים הפוצעים את הרקמה האורבנית.	16. לדחות את ההתנגדות. גובה המבנים שתכנית המתאר מתירה, לרבות גובה בנייה החורגת מסביבתה, נקבע לאחר שהובאו בחשבון שיקולי שימור הרקמה.	
	17. סעיף 4.3 – יש לעגן הוראות מיוחדות לאזור ההכרזה ותכנית ניהול סטטוטורית כוללת לאזור המוכרז, שתכלול הוראות לשימור מרקם העיר הלבנה ומבניה ההיסטוריים.	17. ציפוף והגדלת היקפי הבנייה עלולים לסכן את האזורים ההיסטוריים ובפרט את אזור העיר הלבנה.	17. לדחות את ההתנגדות. בהוראות לגבי אזורי התכנון 301 ו-401 נקבע שיש להכין מסמך מדיניות לאזור ההכרזה ומסמך זה צריך לכלול הוראות שיגנו על הערכים של אזורים אלה. תכנית ניהול לא נמצאת, במהותה, באותו המישור הסטטוטורי שבו עוסקת תכנית המתאר.	
	18. סעיף 4.3.1 (ו) – יש לשנות את הניסוח ולכתוב כי הועדה תדרוש את שילובם של הנושאים לעיל בנספח		18. לקבל את ההתנגדות בחלקה. לכתוב בהוראות התכנית שבמרקמים לשימור יהיה חובה להכין נספח עיצוב שהתייחס לנושאים הבאים: הערכים	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		העיצוב של התכנית של הנושאים המפורטים בסעיף 4.3.1, כגון הגדרה של הערכים לשימור, הנחיות לאופן השימור הנדרש, הנחיות לשילוב הערכים לשימור בתכנית וכד'.		לשימור, הנחיות לאופן השימור הנדרש, הנחיות לשילוב הערכים לשימור בתכנית וכד'.
		19. סעיף 4.3.1 (ז) – לשנות סעיף זה ולכתוב כי תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תיק תיעוד מלא לאתר או מבנה לשימור.		19. לקבל את ההתנגדות. לכתוב בהוראות כי תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תיק תיעוד מלא לאתר או מבנה לשימור.
		20. סעיף 4.3.1 – להוסיף סעיף נוסף במסגרתו ייקבעו הוראות לטיפול באתרים היסטוריים שיתגלו בהמשך כבעלי ערך. במסגרת הסעיף יוגדר שעד להשלמת ההליך הסטטוטורי אין להרוס את האתר ההיסטורי הנבחר.		20. לקבל את ההתנגדות. לכתוב בהוראות כי ייקבעו הוראות לטיפול באתרים היסטוריים שיתגלו בהמשך כבעלי ערך. במסגרת הסעיף יוגדר שעד להשלמת ההליך הסטטוטורי אין להרוס את האתר ההיסטורי הנבחר.
		21. סעיף 4.3.2 – בכל האזורים ההיסטוריים תוסף הערה כי גובה הבנייה בהם ייקבע בהתאם למרקם הקיים. באזור ההכרזה יש לקבוע כי לא תותר כל תוספת בנייה מעבר לזכויות המאושרות ערב ההכרזה.	21. התכנית מיטיבה להגדיר אזורים בעיר כ"מרקם בנוי לשימור", עליהם חלים הוראות ספציפיות, כמפורט בהוראות של סעיף זה. עם זאת, העמקה בהוראות התכנית, ובפרט בנספח העיצוב שלה, מגלה כי התכנית מאפשרת פיתוח והתחדשות עירונית שאינו בהכרח מתיישב עם הגדרות שימוריות אלה. לדגמא התכנית מבקשת להגדיר את כל תחום תכנית גדם כ"מרקם בנוי לשימור". הגדרה זאת מתפרסת מעבר לתחום ההכרזה של "העיר הלבנה" וזהו מהלך ראוי, שיכול לתרום לשימור העיר ההיסטורית והאיכויות שלה. עם זאת, גובה הבנייה המוצע באזור הוא עד שמונה קומות, עובדה היוצרת סתירה מהותית. באם האזור מוגדר כ"אזור לשימור מרקמי", אזי המרכיבים הפיזיים והתפקודיים היוצרים את המרקם הייחודי לו, ובניהם פרופורציות הבנייה וגובה הבנייה, צריכים להישמר. כך שהאפשרות לבנות עד שמונה קומות באזור בו מירב הבנייה היסטורית נישאת בגובה של 3-4 קומות, עומדת בסתירה לכוונות השימור ומפרה את ההתחייבות של עיריית תל-אביב יפו לאונסק"ו, ובכך מעמידה בסכנה את ההכרזה. יש להבין כי הוראות אלה בנספח העיצוב העירוני לא זאת בלבד שפוגעת במרקם העיר ההיסטורית, אלא גם במבנים לשימור בתחומה; למעשה ההוראות מאפשרות תוספות בנייה מוגברות באזור בו ישנם לא מעט	21. לדחות את ההתנגדות. גובה המבנים שתכנית המתאר מתירה, לרבות גובה בנייה החורגת מסביבתה, נקבע לאחר שהובאו בחשבון שיקולי שימור הרקמה.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			מבנים מוכרזים לשימור, גוררות אחריהן טיפול נקודתי במבנים לשימור ללא מתן התייחסות למרקם הכלי של האזור ההיסטורי. טיפול נקודתי זה עלול לפגוע בשלמות ובאוטנטיות של המרקם וכן של מבנים לשימור, אשר יופקעו מסביבתם הטבעית.	
		22. סעיף 4.3.2 (א) – מי אמור להכין את מסמך המדיניות ומה היה מעמדו? ראוי לבחון כי מסמך כזה יקבל מעמד סטטוטורי מחייב.		22. לדחות את ההתנגדות. מסמך מדיניות הוא לא מסמך סטטוטורי. יחד עם זאת, הוא מסמך המתאשר על-ידי הועדה המקומית ומנחה אותה בהכנת תכניות מפורטות. ראו גם חלק כללי בסעיף 53 ואילך.
		23. סעיף 4.3.2 (ד) – יש לכתוב כי בתחום ההכרזה של אונסק"ו לא יותרו תוספות בנייה כלל.	23. בשל חשיבותו של אזור ההכרזה ולאור המצב העדין שבו העיר נמצאת באשר לעתיד ההכרזה.	23. לדחות את ההתנגדות. הוראות הבנייה באזור ההכרזה נקבעו לאחר שהובאו בחשבון שיקולי שימור הרקמה, והם תואמות להוראות תוכניות רובע 3 ורובע 4 שאושרו למתן תוקף.
		24. סעיף 4.3.3 (א) – יש לכתוב כי הועדה תדרוש כי כל תכנית תסמן את האתרים לשימור בתחומה ותקבע בהוראותיה הנחיות ותנאים בנוגע אליהם.		24. לקבל את ההתנגדות. לכתוב בהוראות כי כל תכנית תסמן את האתרים לשימור בתחומה ותקבע בהוראותיה הנחיות ותנאים בנוגע אליהם.
		25. סעיף 4.3.3 (ב) – ביטול של אתר לשימור בשטח התכנית ייעשה אך ורק לאחר הצגת תיק תיעוד לאתר, המפרט את ערכיו השונים, ולאור המלצת ועדת השימור העירונית. במידה ומדובר באתר היסטורי בעל חשיבות לאומית, תידרש גם המלצתה של המועצה לשימור.		25. לדחות את ההתנגדות. ביטול של אתר לשימור ייעשה על פי הקבוע בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה.
		26. סעיף 4.5 – טבע עירוני – נדרשת התייחסות מעמיקה יותר ונרחבת לנושא צמחיית הרחוב, הגינות הציבוריות, גינות הכיס, הצירים הירוקים והגינות בקדמת המבנים ברחבי העיר ובפרט בתחום תכנית גזס ובאזור ההכרזה.	26. הגינות הציבוריות, גינות הכיס והגינות בקדמת המבנים וצירים ירוקים מהווים מאפיין מרכזי בתחום תכנית גזס ועל כן הינן גורם מרכזי שיש לשמר במטרה להבטיח את שימור המרקם ההיסטורי באזור זה, ובפרט באזור המוכרז. רוב הגינות עדין קיימות, רק חשוב לשמור עליהם ועל מאפייניהם ההיסטוריים, נושא קל יחסית להתייחסות וטיפול.	26. לקבל את ההתנגדות בחלקה. קיימת הוראה בסעיף 4.3.2 (ג) בעניין התייחסות לעצים וצמחייה קיימים והיסטוריים במרקמים לשימור. להוסיף לסעיף 4.3.1 (ג) הוראה בעניין התייחסות לצמחייה גם באתרים ומבנים לשימור.
		27. סעיף 4.5.4 (ב) – ביטולו של אתר טבע עירוני שנקבע ברשימת השימור ייעשה רק לאחר בחינתו בסקר הצמחייה העירוני שהוכן לעיר ובהתאם לחוות דעת של החברה להגנת הטבע ולהמלצת ועדת השימור		27. לדחות את ההתנגדות. מדובר באתר טבע עירוני שהועדה עצמה קבעה. יש לאפשר לה את שיקול הדעת לוותר על אתר כזה.



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			העירונית.	28. יש להדגיש את חשיבותם של מתחמים ואתרים היסטוריים בעיר ואת מאפייניהם הייחודיים, הראויים לשימור. כמו כן יש למנוע ככל האפשר טיפול נקודתי במתחמים ואתרים לשמור. טיפול נקודתי ללא התייחסות להקשר הסביבתי של מתחמים ואתרים אלה יביא לפגיעה בהם ובסביבתם.	28. לדחות את ההתנגדות. (הערה: ההתנגדויות הנקודתיות למתחמים והאזורים השונים קובצו על-ידנו למספר נושאים שחזרו על עצמם. ההתייחסות שלנו היא לנושאים אלה). - יש לקבוע מגבלות בנייה ייחודיות למרקמים לשימור ברחבי העיר: הוראות תכנית המתאר ביחס להיקף הבנייה נקבעו בהתחשב בנושא השימור. בנוסף, כתנאי לדיון בתוכנית הכוללת מרקם לשימור, דורשת תכנית המתאר הכנת מסמך מדיניות למרקם זה (אם לא קיים עדיין), והוא זה שינתח את המאפיינים הראויים לשימור וההשפעות האפשריות עליהם של התוכנית. אין צורך ולא ראוי לפרט זאת במסגרת תכנית מתאר כוללת לעיר. - אין לקבל את כל הקביעות של תכנית תא/3616/4: הועדה המחוזית החליטה על מתן תוקף לתכנית זה עתה והועדה המקומית סבורה שאין מקום לשנות אותה. - צמצום מספר הקומות המותר בגלל השימור: בתכנית נקבע טווח לגובה הקומות עבור מתחם/אזור. הועדה המקומית, בבואה לאשר תכנית מפורטת, תבחן את התנאים, האילוצים, הצרכים וכד' ותאשר את מספר הקומות המדויק בכל מגרש. בין היתר היא תתחשב במרקמים לשימור, באזור ההכרזה, באתרים לשימור וכד'. - לשלב דרישה להכנת ניהול וניטור אזור ההכרזה: לקבל חלקית את ההתנגדות (ראו מענה לסעיף 3 בהתנגדות זו)
187.	מיכל ברזל	כוללנית ואזורית	1. להפריד בפרוגרמה את הנתונים ולהציג בנפרד את הנתונים לרובע 5 ואת הנתונים לרובע 6		1. לדחות את ההתנגדות כיוון שרובע 6 הוא בעיקרו רובע מע"רי עם אוכלוסייה לא גדולה (גם בעתיד), אין הצדקה תכנונית להתייחס בנפרד לשני רובעים אלה. אחד היתרונות של אי ההפרדה הזו הוא שבתוכניות ברובע 6, שהן ברובן תוכניות לתעסוקה (בשילוב מגורים), מוקצים שטחי ציבור רבים בין היתר כדי לתת מענים גם לתושבי רובע 5.
			2. לדרוש שהתוכנית תציע פתרונות להגדלת היקף הקצאת שטחים למוסדות ציבור	2. התוכנית לא מציעה פתרון למצוקת מוסדות הציבור הקיימת ברוב חלקי העיר ואף יתרה מכך, גורמת להרעה ביחס למצב הקיים (הגרוע לכשעצמו). כבר היום מורגש מחסור במוסדות ציבור הכוללים בתי ספר, גני ילדים, גינות, מתקני ספורט, תרבות ומתקנים לעיסוק בשעות הפנאי. מחסור זה יוצר מצוקה מורגשת ברובעים 3-6, שם הממוצע פחות מהנדרש לפי התדריך הממשלתי להקצאת קרקע לצרכי ציבור ובצורה	2. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר מורה במפורש שלא ניתן להקטין שטחים ציבוריים קיימים. הוראה זו באה לידי ביטוי בסעיפים 3.5.1. (ד) ו-3.6.1. (ד). סעיפים 3.1.2 (א) ו-3.1.3 (א) בהוראות התכנית קובעים כי הועדה רשאית לאשר תוספת שטחי בניה (מעבר למצב הקיים) רק אם התוכנית קובעת הקצאה לשטחי ציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי בניה, כאמור בסעיף 4.1.1 בתוכנית. בנוסף, סעיף 3.2.1. (ג) (4) מנחה כי תכנית המוסיפה שטחים



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			פחותה ברובעים 8-9. התוצאה של המחסור במוסדות חינוך הינה פגיעה קשה בקהילות השונות הגרות בשכונות ברחבי בעיר. הוראות התכנית אף מחזקות את האמור לעיל ביחס לפגיעה בהיצע השטחים למוסדות ציבור בכך שהן מאפשרות לגופי התכנון לא לקדם כלל פיתוח של מוסדות ציבור באותם אזורים בהם נטען שיש למעשה עודף של שטחי ציבור. סעיף 4.1.1 ז' עמ' 60 פוטר את העיריה מלהקצות שטחים לצרכי ציבור. באזורים בהם נטען שקיים עודף שטחים לצרכי ציבור, ניתן לטעון טענות מסוג זה בקלות יחסית לפי תכנית המתאר. התשתיות לצרכי ציבור בסביבה אינן מספיקות גם לשירות צרכי הרווחה, החברה והפנאי של כלל תושבי העיר. היצע השירותים הציבוריים לוקה בחסר ביחס ולא עומד בכל קנה מידה של שכונת מגורים בהתאם לסטנדרטים הראויים לעיר המנסה לספק לתושביה רמת חיים גבוהה המתאימה לשאיפות של המתגוררים בה ולא העתידים לדור בה.	תכלול הוראות בנוגע לשלבים הקושרים בין היתרי בניה לבין פיתוח תשתיות תחבורה, חניה, שטחים לשימושים ציבוריים וכו'.
	3. להוסיף להוראות התכנית הנחייה מחייבת שההקצאה של שבי"צ בכל מקרה לא תפחת מ-7 מ"ר לנפש במקום הנחייה כללית שתעמוד על היקף של בין 1 מ"ר ל-7 מ"ר לנפש ובכל מקרה לא תפחת מההקצאה לנפש הקיימת היום ברובעים בהם הקצאה זו גבוהה מ-7 מ"ר לנפש כבר היום. יש לתקן את סעיפים 4.4.1 (ג) (1) 20, 58, בהם נדרש ההקצאה הרבה יותר נמוכה מההקצאה הנדרשת בנספח הפרוגרמתי ולקבוע אותה "שטח נדרש" לנפש. כמו כן מוצע להוסיף הוראה המגבילה את ההיקף המינימלי של הקצאת שטחים למוסדות ציבור ל-6 מ"ר לנפש בתת סעיף 1 ול-7 מ"ר בתת סעיף 2 לפי חישוב של 2.9 נפשות ליח"ד	3. בפרוגרמה שהתווספה לתכנית המתאר קיים פירוט מוסדות חינוך ושטחי ציבור המתוכננים בעיר לאופק התכנון לשירות אותה אוכלוסייה שתתווסף לעיר ולאוכלוסיית המתגוררים בה כיום. בפרוגרמה לשטחי ציבור מוצג שטח קרקע קיים לנפש ושטח קרקע נדרש לנפש של מוסדות ציבור. בחלק מהרובעים כבר כיום השטח הקיים לנפש קטן מהנדרש ולכן ישנו מחסור כבר היום במוסדות ציבור. ביתר האזורים נטען בתכנית שהשטח הקיים לנפש גדול מהנדרש לפי פרשנות העיריה המבוססת על תחזית לגודל ממוצע למשק בית ולהתפלגות גילאית בעתיד, כך שבעתיד לכאורה תיתכן הפחתה של כמות שטחי הציבור העומדת לשירות כל תושב באותם אזורים. ניתן לקבוע שבכל רחבי העיר צפויה פגיעה באיכות חיי התושבים לאור הצמצום המתוכנן בכמות שטחי הציבור לנפש. באם באזור מסוים יתגוררו תושבים בעלי מאפיינים דמוגרפיים שונים וגודל משק בית ממוצע יעמוד על 2.9 נפשות, הניתוח של הקצאת שטחי ציבור ישתנה באופן משמעותי. לפיכך ניתן	3. לדחות את ההתנגדות התדריך להקצאת שטחי ציבור איננו מסמך מחייב אלא מנחה. גם התדריך מאפשר טווח באזורים שהם כבר בנויים. יש לציין כי היום שוקדים במשרד הפנים על עדכון התדריך הקיים היום. זאת מתוך מחשבה כי יש צורך לייעל את השימוש בקרקע שהינו משאב מוגבל בעיקר בערים הגדולות, תוך שילוב שימושים במגרש, שילוב שימושים כשטחים בנויים בתוך מבנים ואולי פתרונות נוספים אחרים שלא מצויים היום בידנו. היקף ההקצאה הנדרש בכל אזור הוא לפי הנספח הפרוגרמתי (ולא לפי ההנחיה הכללית שבסעיף 4.1.1 שרק מציגה את הטווח האפשרי ברמת העיר כולה). בכל האזורים בהם הדבר מתאפשר, היקף ההקצאה הנדרשת הוא על-פי נורמות התדריך להקצאת שטחי ציבור (עמודת "שטח נדרש לנפש" בטבלאות הנספח הפרוגרמתי). רק האזורים בהם הדבר לא מתאפשר (אזורי המחסור בשטחי ציבור) תוכנית המתאר מאפשרת הקצאה קטנה יותר (לא פחות מהשטח הציבורי לנפש במצב הקיים). ללא הפחתה זו, לא ניתן יהיה לקדם תוכניות באזורים אלה ולהבטיח את התחדשותם, וכך גם לא ניתן יהיה לייצר שטחי ציבור נוספים באזורי מחסור אלה.	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			לקבוע שלפיתוח המגורים המשמעותי המתאפשר מכוח תכנית המתאר לא מתלווה כל פיתוח של מוסדות חינוך, ספורט וכו' בהיקף שיכול לתת שירותים לתושבים.	בכל תוכנית מפורטת המוסיפה שטחי בניה לשימושים סחירים, הקצאת שטחי הציבור תבסס על בדיקה תכנונית מוקדמת שתבחן גם את גודל משק הבית הממוצע ומאפיינים נוספים של האוכלוסייה הצפויה, ולכך יש השלכה על שטחי הציבור שהתוכנית תדרש להקצות.
	4. חובה להוסיף הנחייה מפורשת שלא ניתן להפחית את היצע השטחים באזורים בהם יש שימוש קיים למוסד ציבורי בתשריט מצב קיים. כמו כן מוצע לשנות את ההוראה בסעיף זה ולדרוש בהנחיות להכנת תכניות מפורטות שתתוסף הוראה להסתמך על מסמך המדיניות שיוכן לאזור ושיתייחס להקצאה הנדרשת של השטחים למוסדות ציבור בשלבי פיתוח המדורגים במקביל לפיתוח מוסדות אלו, הוראות בנוגע לשלבים הקושרים בין מתן היתרי בניה לבין פיתוח תשתיות חינוך, תרבות, וספורט לשירות התושבים כמוסד ציבורי קהילתי ולא כלל עירוני	4. חובה להוסיף הנחייה מפורשת שלא ניתן להפחית את היצע השטחים באזורים בהם יש שימוש קיים למוסד ציבורי בתשריט מצב קיים. כמו כן מוצע לשנות את ההוראה בסעיף זה ולדרוש בהנחיות להכנת תכניות מפורטות שתתוסף הוראה להסתמך על מסמך המדיניות שיוכן לאזור ושיתייחס להקצאה הנדרשת של השטחים למוסדות ציבור בשלבי פיתוח המדורגים במקביל לפיתוח מוסדות אלו, הוראות בנוגע לשלבים הקושרים בין מתן היתרי בניה לבין פיתוח תשתיות חינוך, תרבות, וספורט לשירות התושבים כמוסד ציבורי קהילתי ולא כלל עירוני	במענה הניתן בתכנית הינו חלקי ומוגבל מבחינה גיאוגרפית ולכן לא ניתן כל פתרון ברמת השכונה ולכן פוגע בקהילות החיות באותן שכונות. לא יעלה על הדעת לבצע שינוי כ מרחיק לכת, ללא פתרון מתאים למצוקת באותם אזורים בהם קיים כבר היום מחסור במוסדות.	4. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר מורה במפורש שלא ניתן להקטין שטחים ציבוריים קיימים. הוראה זו באה לידי ביטוי בסעיפים 3.5.1 (ד) ו- 3.6.1 (ד). סעיפים 3.1.2 (א) ו- 3.1.3 (א) בהוראות התכנית קובעים כי הועדה רשאית לאשר תוספת שטחי בניה (מעבר למצב הקיים) רק אם התוכנית קובעת הקצאה לשטחי ציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי בניה, כאמור בסעיף 4.1 בתוכנית. בנוסף, סעיף 3.2.1 (ג) (4) מנחה כי תכנית המוסיפה שטחים תכלול הוראות בנוגע לשלבים הקושרים בין היתרי בניה לבין פיתוח תשתיות ותחבורה, חניה, שטחים לשימושים ציבוריים וכו'.
	5. לשנות את התשריטים באופן שיציג את השטחים המיועדים למוסדות ציבור בתשריט או שלא יציג כלל שטחים למוסדות ציבור בתשריט ולתת הוראות מחייבות בדבר הקצאת שטחים מתאימים למוסדות ציבור	5. קיים שימוש נרחב בסימבולים לסיומן מוסדות ציבור במקום לסמן שטחים למוסדות צבור. לסימבולים ניתנת פרשנות מרחיבה בהוראות התכנית ביחס למיקום השטחים למוסדות ציבור בפועל ולאופן התכנון המפורט לפיהם	5. קיים שימוש נרחב בסימבולים לסיומן מוסדות ציבור במקום לסמן שטחים למוסדות צבור. לסימבולים ניתנת פרשנות מרחיבה בהוראות התכנית ביחס למיקום השטחים למוסדות ציבור בפועל ולאופן התכנון המפורט לפיהם	5. לדחות את ההתנגדות תשריט תכנית המתאר אינם באים לתאר את שטחי הציבור הקיימים, אלא את מבנה העיר המוצע בתוכנית המתאר. בתשריט <u>אזורי</u> היעוד לא מוצגים שטחי הציבור המקומיים כמו שלא מוצגים בהם רחובות מקומיים, מרכזי תעסוקה מקומיים וכד', אולם הוראות התכנית מתייחסים גם לשטחים ציבוריים מקומיים. שטחי הציבור הקיימים מוגנים בתוכנית המתאר, ראה סעיפים 3.5.1 (ד), 3.6.1 (ד). תכנית המתאר בהוראותיה (סעיף 4.1.1) מחייבת כל תכנית מפורטת המוסיפה שטחי בניה סחירים, לקבוע הוראות בדבר הקצאת קרקע לשטחי ציבור.
	6. להוסיף לסעיף 4.1.1 הנחייה שבאזורים בהם ישנו מחסור במוסדות צבור ובשטחים הנדרשים לפיתוחם לא תקודם תכנית נקודתית מבלי שהובטחה תחילה הקצאה נאותה של שטחים למוסדות ציבור במרחק סביר לתכנית ובתוך גבולות רובע המגורים הנדון (ובכלל זה	6. בסעיף 4.1.1 ישנה הוראה לתכנית מפורטת להתייחס לדרשה בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. לסעיף זה מוצע להוסיף הנחיות נוספות.	6. בסעיף 4.1.1 ישנה הוראה לתכנית מפורטת להתייחס לדרשה בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. לסעיף זה מוצע להוסיף הנחיות נוספות.	6. לדחות את ההתנגדות תכנון עירוני טוב הוא שה"כ השיקולים שצריכים להילקח בתהליך התכנון תוך נסיון להשיג את המטרות העירוניות והציבוריות הראויות ובמסגרת האילוצים והמגבלות, ככל שיהיו. לעיתים, השיקול הציבורי של קידום תכנית עולה על השיקול להקצות קרקע לצרכי ציבור. ההתעקשות לקבוע הקצאה עולה להוביל לאי קידום תוכנית החיונית להתחדשות האזור והעשויה גם להוסיף חלק משטחי הציבור



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		מגרשים לבתי ספר, גני ילדים ומתקני ספורט)		הנדרשים. סעיף 4.1.1 (ד)(2)(ז) - מאפשר לוועדה המקומית שלא להקצות שטחי ציבור בתכנית (או להקצות רק חלק מהם) רק בהחלטה מנומקת ובכפוף להתייחסות לבדיקה התכנונית המוקדמת ורק לאחר ששוכנעה על בסיס הבדיקה שהובאה בפניה כי הקצאת שטחי ציבור בתחום התכנית עלולה לפגוע באיכויותיה או בשימושה.
		7 א. לשנות את סעיף 4.12 כך שיכלול הנחיות ברורות להשגת יעדי דיור בר השגה. יש לכלול בסעיף זה הנחיה גורפת שמחייבת כל בנייה לגובה המסומנת בנספח העיצוב העירוני כבנייה של למעלה מ-15 קומות להקצות לפחות 15% מיח"ד לדיור בר השגה בגודל מינימלי של 75 מ"ר. ב. בתאם גם לדרוש דרישה זהה מכל בניה גבוהה של מעל 15 קומות שתקודם על סמך תכנית המתאר גם באזורים בהם לא מסומנת בניה לגובה בגבהים אלו. ג. יש לכלול בטבלת ההוראות המיוחדות למתחמי תכנון בסעיף 5.4 להוראות, הנחיות מחייבות הכללת דיור בהישג יד לאורך חוף הים מס 301, 501 ו-502. וכן במתחמים נוספים 801, 802, 803 ו-703. בדומה יש לקדם דרישות מסוג זה במתחמי תכנון 101 ו-102 א', בצפון מערב העיר ולדרוש שכל בינוי במתחמים אלו יכלול הקצאה של 15% מהיקף הבניה לדיור בהישג יד. ד. יש לעדכן את הפרוגרמה לשטחי ציבור ולמוסדות ולשטחים פתוחים בנספח בהתאם, ולהבטיח הקצאה נאותה של שטחים לשירותי ציבור לאור הציפוף המוצע (כפי שנדרש בסעיף 26 בהתנגדות זו)	7. דיור בר השגה הינו צורך לאומי שעליו לקבל ביטוי מובהק בהרבה מהמוצע בתכנית המתאר. ניתן לפתח בהיקפים של כ-50,000 יח"ד ברחבי העיר, תוך התמקדות באזורי הביקוש.	7. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר בסעיף 3.2.1 ג(2) (ב) מחייבת כל תכנית המוסיפה 200 יחידות דיור חדשות מעלה לבחון את הצורך במענה לדיור בר השגה. כמו כן סעיף 4.1.2 מגדיר את נושא דיור בר השגה כתועלת ציבורית ומשום כך מאפשר לתת תמריצים (תוספת זכויות) במידה ותוכנית תקצה דירות בנות השגה מעבר לנדרש. עיריית ת"א-יפו גיבשה ואישרה מדיניות לדיור בר השגה המיועד לאוכלוסייה עד עשירון 7 (כולל עשירונים נמוכים מזה). קיימים שיקולים תכנוניים וחברתיים בהחלטה היכן למקם דיור בר השגה וכמה, ולכן לא ראוי לקבוע באופן גורף בכל העיר אותם היקפים של דיור בר השגה בתוכניות חדשות. זאת על מנת לשמור על תמהיל דיור ראוי ולא ליצור אזורים הומוגניים. כמו כן תכנית המתאר מנחה ליצור תמהיל גודלי דיור. בנוגע לשטחי ציבור (סעיף ד)- אין צורך בהתייחסות מיוחדת דווקא לדיור בר השגה. דיור בר השגה הוא חלק אינטגרלי של מגורים מוצעים בתכנית. תכנית המתאר בהוראותיה (סעיף 4.1.1) מחייבת כל תכנית מפורטת המוסיפה שטחי בניה סחירים, לקבוע הוראות בדבר הקצאת קרקע לשטחי ציבור.
		8. להלן פירוט הדרכים המוצעים בתוכנית המתאר שראוי לבטלן בתשריטים: א. בתכנית מופיעה דרך 491- דרך איילון מזרח כדרך מוצעת. מוצע לבטל דרך זו ולא לסמנה בתכנית. דרך 491 בוטלה	8. בצד הדרישה לשיפור מערך הדרכים באזורים בהם מתוכנן פיתוח נוסף כדוגמת המשך אבן גבירול צפונה לכיוון הפיתוח המוצע בתוכנית תא 3700, קיימות דרכים אחרות שיש לבטל את סימונן בתשריטים ולא להתייחס אליהם בהוראות. דרכים אלו המפורטות להלן יאפשרו מעבר תנועת רכב	8. לדחות את ההתנגדות א. דרך 491 (איילון מזרח) מסומנת בהתאם לתמ"א 3 לדרכים שהיא התמ"א הקובעת. תמ"א 42 אינה מאושרת. ב. המשך ציר שלבים צפונה עד לרחוב קויפמן נדרש כדי לאפשר כניסה למתחם המגורים המתוכנן במנשיה וכדי לאפשר נגישות מכיוון דרום למרכז העיר. פתיחתו של ציר



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		בדיונים לגבי תמ"א 42 ואין כל הצדקה לסמנה בתשריטים ובמצב המוצע. יש לבטל את סימון דרך 491 בנספח אזורי היעוד ונספח התנועה ב. יש לבטל את סימון ציר "שלב" בקטע שבין רח' אילת לרח' קויפמן	החוצה את העיר לנסיעות שלא דרכים אלו הייתה עוברת בנתיבי איילון או כלל מחוץ לעיר. דרכים שמאפשרות תנועה שחוצה דרך העיר במטרה להימנע מפקקי התנועה החזויים בנתיבי איילון	שלב"ה הוא תנאי להפעלת הקו האדום של הרק"ל שיעבור בשד' ירושלים מאחר ותנועת כלי הרכב בשד' ירושלים לאחר הפעלת הקו תהיה מוגבלת מאד. הועדה המקומית החליטה שדרך זו תהיה ברוחב של 2 נתיבי תנועה לכל כיוון כמו רחובות עירוניים רבים אחרים הקיימים בעיר ומאפשרים נגישות לחלקי העיר השונים.
		9 לציין בתכנית המתאר סל כלים מורחב שבאמצעותו ניתן להשיג התחדשות עירונית כגון עיבוי מבנים קיימים ושיפוצם גם ללא צורך בפינוי.	9 בתוכנית סומנו שכונות בצפון העיר ובדרומה "כמתחם התחדשות עירונית", תוך התייחסות ל"פינוי ובינוי" כאחת השיטות האפשריות.	9. לדחות את ההתנגדות מתחם להתחדשות עירונית איננו עוסק רק בפינוי ובינוי וכפי שמצוין בהתנגדות הוא מוגדר "כאחת מן האפשרויות" ולא כל האפשרויות. התוכנית מציעה מגוון כלים. בסעיף 1.5 בהגדרת "תכנית להתחדשות עירונית" מפורט כי הכוונה היא לכל תכנית המוסיפה יח"ד ו/ שטח בנוי לשימושים אחרים, בדרך של עיבוי מבנים קיימים או פינוי בינוי ובכוחה לתרום לשדרוג איכותו האורבניות של האזור וכו'.
				מתוקף היותה תכנית המתאר כלי סטטוטורי העוסק בהיבטים פיזיים (זכויות בניה) בלבד, תכנית המתאר מציעה מגוון כלים להתחדשות עירונית, העוסקים במתן זכויות בניה ולא במערכות תומכות אחרות ליישום. יחד עם זאת, ישונה ניסוח סעיף 5.2.3 (א): "... יוכל מסמך המדיניות להציג אפשרויות של עיבוי מבנים בדרך של תוספת קומות ואגפים. הריסה ובניה מחדש של מבנים ופרוייקטים של פינו-בינוי". ס"ק (ב) להוסיף היבט נוסף שיכלול מסמך המדיניות: תנאים לעידוד השארת האוכלוסיה הקיימת במתחם.
		10. על התכנית לכלול נספח חברתי-קהילתי בהתאם להנחיות "מדריך לשילוב נספח חברתי-קהילתי בתהליכי התכנון ובניה" (מרכז ע"ש חיים ציפורי)	10. תכנית המתאר מתייחסת לתכנון הפיזי של העיר, אך אין בה התייחסות להיבטים חברתיים, המשפיעים ומושפעים מהתכנון הפיזי.	10. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר נשענה על התוכנית האסטרטגית שעסקה בהרחבה בהיבטים החברתיים של העיר ואזורי העיר. על בסיס זה תכנית המתאר תרגמה את המטרות החברתיות להיבטים הפיזיים כנדרש מתוכנית מתאר, כמו הוראות לגבי מגוון דיור ובכלל זה דיור בר השגה, שטחי ציבור ועוד.
		11. לשנות את הוראות ותשריטי התכנית כך שיערכו בהתאם לנוהל מבא"ת וכן יש להוסיף לתשריט טבלאות שטחים המציינות את היקף השטחים ביעודים השונים במצב הקיים והמוצע	11. על מנת ליצור אחדות ובהירות בהגשת תכניות מתאר מקומיות ומפורטות התקין משרד הפנים נוהל בשם מבא"ת. כיום כל התכניות מקודמות בנוהל אחיד לפיו נקבעים תשריטים והוראות. יוצאת מן הכלל הנה תכנית הנדונה. אי הכללת התכנית בנהלי המבא"ת יוצר חוסר ודאות ואי בהירות ביחס לתכנית. אי בהירות זו מקשה על	11. לדחות את ההתנגדות לא ניתן להכניס את הוראות תוכנית המתאר אל התכנית המתאימה לתוכניות מפורטות. לא לחינם נקבע כי תעריך עבודה להתאמת הנחיות נוהל מבא"ת עבור תוכניות מתאר כלל עירוניות, שאכן מתבצעת כיום (וועזרת גם בדגם תוכנית תא/5000). ראו חלק כללי בסעיף 21.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			הבנת התכנית ותאפשר פרשנויות שונות שספק אם הינן על דעת עורכי התכנית. יש לציין כי גם את העובדה שאין טבלאות שטחים המציגות את היקף השטחים ביעודים ובשימושים השונים במצב הקיים והמוצע.	
		12. יש לכלול בתכנית הוראה "מסמכי מדיניות לאזורי לאזורי התכנון ולמתחמי התכנון המסומנים בנספח התכנון יוכנו על ידי מינהל ההנדסה בעירייה והמסמכים אלה ינחו את מגישי התכניות המפורטות	12. על פי סעיף 5.2.1. (א) עמ' 74: "נקבע מתחם בטבלת אזורי התכנון ככזה שבו הוועדה המקומית רשאית לדרוש מסמך מדיניות, תחליט הוועדה בדבר הפקדתה של תכנית באותו מתחם רק אם שקלה והחליטה בדבר הצורך בהכנת אותו מסמך מדיניות "מניסוח הסעיף לא ברור מי אמור להכין את מסמך המדיניות. מדיניות תכנון אמורה לקבוע הוועדה המקומית	12. לקבל חלקית את ההתנגדות לאחר סעיף 5.2.1 (א) יתווסף סעיף (ב) חדש: "אם החליטה הוועדה על הכנת מסמך מדיניות היא תקבע בהחלטתה מי הגורם האחראי להכנתו ואת מסגרת הזמן להכנתו".
		13. יש להוסיף בסעיף 3.6 הוראה, שתבהיר כי ייאסרו שימושים כדרכים, חניונים ותשתיות מעל פני הקרקע, בשטחים ציבוריים פתוחים (מטרופוליניים, עירוניים ומקומיים) ובפארק החוף. כהוראה גורפת יש למחוק את סעיף 3.6.1 (ג)(5)(ד) עמ' 34, המאפשר בניה למתקן תשתית מעל פני הקרקע עד 2% מהשטח	13. הגדרת "מרחב ציבורי" בסעיף 1.6 עמ' 10 בתוכנית, אינה כוללת דרכים ותשתיות(להם ניתנו הגדרות נפרדות), אולם לפי סעיף 3.6.1 עמ' 32, אזור ביעוד מרחב ציבורי כולל גם "רחוב מטרופוליני" ו"רחוב עירוני" ודרכים, חניונים ותשתיות המותרים במרחב הציבורי מה שבמובנה יצמצם את השטחים הפתוחים ויפגע באיכותם. דוגמא לכך ניתן למצוא ב"גן וולבלסקי" (מתחם בן כ-40 דונם בין דרך בגין, פרשת דרכים ודרך נמיר), המסומן בתשריט ייעודי קרקע ובנספח "עיצוב עירוני" כ"שטח פתוח", כאשר על גבי אותו שטח בנספח תחבורה מסומנים (ע"י סימול): מחלף/מפריד, מתח"ם מטרופוליני, וקו מתע"ן. ביצוע כל אלה יכרסם באופן משמעותי בגודל השטח הפתוח ובאיכותו. צורת סימון זו מעמידה בספק את נכונות נתוני חישובי השטחים הפתוחים בנספח הפרוגרמטי. (דוגמאות נוספות: גן הכובשים, שטח פתוח בגבול הדרומי של העיר, בין נתיבי איילון לרחוב הלוחמים	13. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר מצמצמת מאוד את האפשרות למקם דרכים, חניונים ותשתיות בשטחים הפתוחים (סעיף 3.6.1א(2)): הם יותרו רק אם הם ציבוריים באופיים ונועדו לשמש את הציבור הרחב, תוך עדיפות למיקומם מתחת לפני הקרקע, וכל זאת בתנאי שלא יפגעו בתפקוד המרחב הציבורי ובכפוף למגבלות (המפורטות בסעיף 3.6.1 ג(4)-(6)).
		14. להוסיף להוראה בסעיף 5.2.1, עמוד 75: "כך שמסמכי המדיניות יוצגו לציבור וכן שמסמכי המדיניות לא יחליפו תכניות מיתאר מפורטות לכל או לחלק ניכר ממתחמי התכנון.	14. כדי למנוע מהאפשרות שמסמכי מדיניות יחליפו תכנון מפורט בראיה כוללת	14. לדחות את ההתנגדות מסמכי מדיניות אינם ישות סטטוטורית ולכן אינם יכולים להחליף תכניות מפורטות או לפגוע בזכויות. <u>מסמך מדיניות</u> הינו מסמך מנחה להכנת תכניות מפורטות. מטרתו היא לבחון את האזור ברזולוציה יותר מפורטת משניתן לעשות במסגרת תכנית המתאר. כמו כן מסמך המדיניות מאפשר לעסוק בתחומים ואמצעים שאינם סטטוטוריים (למשל מיתון תנועה, פיתוח שירותי קהילה, שיתוף ציבור ועוד). ראו גם חלק כללי סעיף 53 ואילך.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		15. יחס לתכניות אחרות – מבקשים לבטל את סעיף 2.4.2 עמ' 13 וכן לדרוש שתכנית זו תגבר על כל תכנית שטרם אושרה ושמטן התוקף לה פורסם בילקוט הפרסומים.	15. תכנית המתאר אמורה לקבוע מדיניות תכנונית ברורה להכנת תכניות מפורטות. מבחינת ההיגיון התכנוני, ההיררכיה הקיימת של תכניות ומבחינת ההיגיון הציבורי, לא ראוי שתכנית שהוחלט על הפקדתה לפני תכנית זו רשאית הועדה לאשרה או להפקידה לפי העניין, אף אם אינה תואמת תכנית זו (סעיף 2.4.2 עמ' 13). במיוחד אמורים הדברים לעיל בהתייחס לתכניות הרבעים המופקדות ושנויות במחלוקת, אשר להן השלכות נרחבות על מרכז העיר, על מתחם ההכרזה של "העיר הלבנה" ובהתייחס פרטנית להוראות התכנית בסעיף 5.4 טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון.	15. לדחות את ההתנגדות תוכנית מתאר אינה יכולה לפגוע בזכויות תקפות (ולכן לא ניתן לבטל את סעיף 2.4.1) ואינה יכולה לעצור קידום תוכניות מפורטות במקביל להכנתה. לכן: אין כל סיבה לבטל את ההוראות המצביעות על תקפותן של תוכניות רובע 3 ורובע 4 שאושרו למתן תוקף והן תואמות את התפיסה התכנונית של הגופים העירוניים ואף הוטמעו בתכנית המתאר. אין כל סיבה לבטל את סעיף 2.4.2 המאפשר לאשר/להפקיד תוכנית שכבר אושרה להפקדה לפני תחילתה של תוכנית המתאר, ובתנאי שהועדה המקומית דנה בהן פעם נוספת ונימקה את החלטתה. יש לזכור, תוכניות אלה קודמו כבר כשעקרונות תוכנית המתאר, גם אם לא הוראותיה הסופיות, היו ברורים והם אלו שהנחו אותן.
		16 יש לבטל או לשנות את הסעיפים הבאים: 1.3.5, 1.4.4, 1.4.5. (עמ' 7), 3.1.1 (ז) עמ' 14, 3.6 (ג) (7) עמ' 35, 3.6.1 (ג) (7) (8), עמ' 35, 3.7.3, 3.8.1 (ה) עמ' 51, 4.3.3 (ב) עמ' 64, 4.4.6 (א) עמ' 66, 4.5.4 (ב) עמ' 68, 5.2.3 (ד) עמ' 76.	16. הגדלת הודאות התכנונית (מטרות התכנית סעיף 2.1.5 עמ' 11), היא מטרה ראויה וחשובה. אולם סעיפים רבים בהוראות התכנית בהם יש הנחיות תכנוניות ברורות, הופכים להיות לא רלוונטיים בהמשך, ע"י סעיף המאפשר לוועדה המקומית לוועדה המקומית לחרוג מהנחיות אלה בכפוף להמלצת מה"ע או בלעדיה, מה שיוצר גמישות תכנונית מופרזת, הגורמת לאי ודאות תכנונית, בניגוד למטרות התכנית.	16. לדחות את ההתנגדות תוכנית מתאר כוללת צריכה לשמור על איזון בין עקרון הודאות התכנונית, המתבטא בהנחיה תכנונית ברורה, לבין עקרון הגמישות, המתבטא בין היתר באפשרות לסטות ממנה במקרים מיוחדים (למשל, תוכניות שהיקף הבניה בהן הינו מזערי). ראו גם החלק הכללי בסעיפים 4-9.
		17. יש להוסיף בפרק 2, סעיף 2.5 סעיף משנה נוסף: "תכנית מפורטת שתוצא מכוחה של תכנית זו לא תופקד, לפני שהתקיים הליך של שיתוף ציבור בהתאם לנוהל שיאושר על ידי הועדה המקומית".	17. כדי לחזק את "הצבת תכנית מיתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח" (מטרות התכנית, סעיף 2.1.5 עמ' 11) חשוב להגביר את שקיפות ההליך התכנוני, ובהמשך לתהליך שיתוף ציבור בהכנת תכניות מפורטות ומסמכי מדיניות.	17. לדחות את ההתנגדות עיריית ת"א-יפו, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, מקדמת זה מספר שנים את נושא שיתוף והשתתפות הציבור בתכנון, גם ללא עיגון סטטוטורי, והיא תמשיך בכך גם בשנים הבאות (למשל, כל מסמכי המדיניות באזורי העיר השונים מקודמים בשיתוף והשתתפות הציבור). תוכנית המתאר לא צריכה לחייב זאת
		18 מוצע להוסיף בפרק 4 (הוראות כלליות להכנת תכניות) (לא ברור לאיזה פרק התכוונו...אולי 3?) הוראה שתקבע "גבולות תכנית מפורטת המשנה מרקם קיים יכללו לפחות את מקבץ המגרשים שבתחומי הרחובות הגובלים (בלוק, מבני)	18. תכנון נקודתי עלול לפגוע במדיניות תכנון כוללת ולהפר את האיזונים של מרקם קיים. הוראה בסעיף 4.2.1 (ב) עמ' 61, לפיה רשאי מה"ע לדרוש "תיאור של הסביבה הבנויה הקרובה הקיימת והמתוכננת" אינה עונה על הצורך למנוע מצב של תכנון נקודתי, שאינו מתחשב במרקם סביבו. כך גם לגבי "מסמך מדיניות" שיערך ע"י היזם.	18. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר הגדירה בהוראותיה את התפיסה התכנונית לגבי כל יעוד בכל אזור תכנון בכלים של תכנית המתאר (זכויות, גובה, וכו'). משום כך בדיוק, תכנית מתאר מאושרת מאפשרת לקדם גם תכניות נקודתיות ככל שהיא תואמת את הוראות תכנית המתאר בכל ההיבטים. יש חשיבות גדולה, דווקא לאור העובדה שגובשה תכנית מתאר שנתנה את התפיסה הכוללת, לאפשר קידום תכניות באופן פשוט ומהיר בהתאם לצורך וליוזמות מקומיות ולכן חשוב להשאיר את הגמישות ולא לחייב כל תכנית בתכנון המבני שאולי לא



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
				רלוונטי לקדם בו תכנית. יחד עם זאת, בכל הקשור לעיצוב עירוני תכנית המתאר מאפשרת לוועדה המקומית (סעיף 4.2.1 (ב) לדרוש נספח בינוי כדי לבחון את התכנית הנקודתית על רקע הסביבה. בנוסף, באזורים רבים בעיר, תוכנית המתאר מאפשרת לוועדה לדרוש הכנת מסמך מדיניות למתחם או חלק משמעותי ממנו (כלומר, בדרך כלל יותר ממבנה אחד)
	19. בנספח עיצוב עירוני, המתייחס לגובה הבניה, יש לסמן את הבניה הגבוהה הקיימת, המאושרת והמוצעת	19. "בנספח עיצוב עירוני" סומנה בניה גבוהה מוצעת, אך לא סומנה כל הבניה הגבוהה הקיימת או המאושרת. לדוגמא: ברחוב סוטיין, קטע שבו קיימים בתי מגורים 4 קומות, סומן כאזור לבניה עד 15 קומות, אך לא סומנה בניה גבוהה החורגת מהגובה המסומן כמו מגדלי בארי, סוטיין, רמז, אסותא, ומסך דן ועוד רבים ברחבי העיר	19. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר איננה מציגה בתשריטים את המצב הקיים בשום תחום שבו מטפלת התכנית, אלא רק את מה שמציעה התוכנית המתאר ואת ההנחיות לתכניות מפורטות חדשות- שמן הסתם לא תחולנה על מגדלי בארי ושות'. יחד עם זאת תכנית המתאר בעת תהליך הכנתה הסתמכה כרקע תכנוני בין היתר על המצב הקיים והמוצע. לעניין רח' סוטיין, סימון אזור הבניה עד 15 קומות הוא טעות טכנית שיש לתקנה (ראה סעיף 6 בהתייחסות להתנגדות דיירי רח' סוטיין).	
	20. בניה לגובה- יש להשתמש באמצעי זה בצורה זהירה ומושכלת, כדי לא לפגוע במרקמים קיימים. ציפוף בהתאם ליעדי התכנית באזורים מבונים, ניתן להשיג באמצעות בניה מירקמית רוויה.	20. בניה לגובה הוא אחד האמצעים הנדרשים להשגת ציפוף עירוני. עם זאת יש להבטיח שמירה על איכות חיים עירונית נאותה. בניה גבוהה נדרשת עבורה תחזוקה יקרה, פונה רק לפלח אוכלוסייה אמיד ביותר ולא בהכרח מגדילה את הצפיפות. בניה גבוה ובאיכות זולה תגרום להתנוונות עירונית במקום להתחדשות עירונית.	20. לדחות את ההתנגדות עקרון זה בא לידי ביטוי הן במטרות תכנית המתאר, הן בהוראותיה והן בתשריטי התכנית. כפי שניתן לראות, השטח שתוכנית המתאר מאפשרת לבניה מגדלית למגורים מהווה שיעור מיזערי משטח אזורי המגורים בעיר.	
	21. בכל המתחמים המפורטים להלן יש לקיים חשיבה מחודשת בדבר הבניה לגובה ביחס לבניה מרקמית ולהגבילה לגובה נמוך מהגובה המוצע בנספח העיצוב העירוני וכן למנוע אפשרות של הגבהה נוספת במסמכי המדיניות בתוכניות מפורטות בנימוקים (מפורט בטור "נימוקי התנגדויות): א. בניה בגובה עד 25 קומות לאורך הירקון – הרברט סמואל, ב. בניה בגובה עד 40 קומות לאורך רחוב אילת ג. בניה בגובה של עד 15 קומות במתחם הכלוא בין צפון רחוב דיזנגוף, יורדי הסירה, הירקון והתערוכה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית ג'דס, תפגע "במרקם מיועד לשימור" ד. בניה בגובה של עד 15 קומות בקטע רחוב סוטיין, הנמצא בלב מתחם המגורים המסומן לבניה של עד 8 קומות, יפגע באיכות החיים במתחם כולו, הסובל ממחסור בתשתיות ה. בניה של עד 15 קומות בדרום-מזרח שדרות דוד	21. סימון המתחמים שלהלן לבניה גבוהה תגרום לבניה מרקמית ואו חסימה בין אזורים: א. בניה בגובה עד 25 קומות לאורך הירקון – הרברט סמואל, תיצור חומה, שתהווה הפרדה פיזית בין העיר לים וסביר שתשפיע על האקלים העירוני ועל איכות החיים של התושבים ממזרח לחומה. ב. בניה בגובה עד 40 קומות לאורך רחוב אילת, תיצור הפרדה פיזית בין דרום העיר לצפונה ותחמיר את הקיטוב בין הדרום לצפון ג. בניה בגובה של עד 15 קומות במתחם הכלוא בין צפון רחוב דיזנגוף, יורדי הסירה, הירקון והתערוכה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית ג'דס, תפגע "במרקם מיועד לשימור" ד. בניה בגובה של עד 15 קומות בקטע רחוב סוטיין, הנמצא בלב מתחם המגורים המסומן לבניה של עד 8 קומות, יפגע באיכות החיים במתחם כולו, הסובל ממחסור בתשתיות ה. בניה של עד 15 קומות בדרום-מזרח שדרות דוד	21. לדחות את ההתנגדות (למעט סעיף ד') א. הירקון-הרברט סמואל: אזור זה מוגדר בתוכנית המתאר כ"אזור מטה מלונאות". תכנית המתאר מטמיעה בכך מדיניות קיימת של הוועדה המקומית לרצועת התכנון שבין רחובות הירקון והרברט סמואל, התומכת במדיניות ארצית לעידוד שימושי מלונאות בחזית חוף הים (תמ"א 13 על שינויה). על פי מדיניות הוועדה המקומית תיועד הרצועה לשימושים מעורבים של מלונאות, מגורים ומסחר, תוך הרחבת רחוב הירקון היכן שניתן ושמירה על בינוי ניצב לים המאפשר זרימת אוויר מכיוון הים. האזור כבר מפותח ברובו בהתאם לתוכניות שאושרו בעבר כך שלמעשה נותרו מתחמים מצומצמים בלבד הנמצאים לפני תכנון. ב. רחוב אילת: בניה ברחוב אילת בגובה של עד 40 קומות תואמת למדיניות מתחם המסילה שאושרה בוועדה המקומית ומוגבלת לתשעה מבנים שמתוכם כבר מאושרים וקיימים שלושה. המתחם משתרע בין רחוב קויפמן לרחוב נחלת בנימין והמבנים מפורזים במתחם זה כך שלא תיווצר חומה מבונה. שאר המבנים הם בבינוי מרקמי עד שבע קומות.	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		שדרות דוד המלך דוד	המלך דוד, המסומן לבניה של עד 8 קומות, תפגע בקו הרקיע של אחד הרחובות היפים בעיר.	ג. מתחם דיזינגוף/יורדי הסירה/הירקון/התערוכה: המתחם ממוקם בקצה של מרקם לשימור, במפגש הירקון, הנמל ויריד המזרח. בחלקו המערבי של המתחם קיימת תוכנית מאושרת לבניה גבוהה. ניתן לאפשר במתחם התחדשות בכפוף לתכנון כולל במתחם. ד. <u>רחוב סוטיץ'</u> : לקבל את ההתנגדות . טעות טכנית ובהתנגדות מה"ע ביקשנו לתקנה. ה. <u>דרום מזרח שדרות דוד המלך</u> : התוכנית רואה אפשרות להגבהת אזור זה. בניה גבוהה קיימת באזור זה וכן בעורף. הגבהת האזור הינה תמריץ לפיתוח.
		22. התווית צירים ירוקים בתוכנית – להרחיב: א. להמשיך את הציר מערבה, לכיוון הים כמקשר בין רחוב הרצל לשדרות ירושלים (מסתיים בסימול ככר עירונית ליד רחוב עולי ציון) ב. לסמן את רחוב גאולה כציר ירוק היורד מרחוב אלנבי עד חוף הים - "עיצוב עירוני" רחוב גאולה אינו מופיע כציר ירוק ג. לסמן את רחוב סעדיה גאון כציר ירוק המקשר בין גינת אוליפנט/סעדיה גאון לגן קריית ספר ולהוציא מרחוב זה את בתי הקירור המזהמים את הסביבה ובעיקר פארק קריית ספר הצמוד, באזור זה בו עתיד להיות לפי תכנית המתאר אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך ב. לסמן את רחוב פרישמן כציר ירוק מכיכר מלכי ישראל ועד לחוף הים ג. לסמן ציר ירוק שיוביל מטיילת אוסישקין (פארק הירקון), דרך מערכת שבילי הולכי רגל קיימים בין רחובות אוסישקין, זכריה ודיזנגוף ובהמשך – רחוב כ"ג יורדי הסירה עד נמל תל-אביב.	22. התווית צירים ירוקים בתוכנית, פעולה מבורכת, ותתרום לקשר בין מזרח העיר למערבה ולעידוד תנועת הולכי הרגל.	22. לדחות את ההתנגדות בכל התוואים המוצעים בהתנגדות כצירים ירוקים לא ניתן להבטיח רצועה לא בנוייה ברוחב 20 מ' כפי שנדרש עבור ציר ירוק עירוני (סעיף 3.6.13 (ב) (2)). צירים מקומיים, שרוחבם קטן יותר, אינם מסומנים בתשריטי המתאר. יחד עם זאת, רוב התוואים המוצעים בהתנגדות, מסומנים בתשריטי התוכנית כרחובות עירוניים שהם חלק מהמרחב הציבורי וככאלה הם שומרים על רציפות תנועת הולכי הרגל. לשם כך נדרש בהם רוחב מדרכות של 8-10 מ'.
		23. סימון בסימבול "מוסד ציבורי עירוני חדש" בתוך שטח מתחם קריית ספר- מבקשים להקימו רק במסגרת המבנים הקיימים המוכרזים לשימור (שיהיה שימוש חוזר במבנים).	23. כיום אין לאלפי התושבים באזורים אלו מתני"ס והשירותים הקהילתיים המעטים מפוזרים במבנים שונים הרחוקים מאוד זה מזה ומקשים את חיי התושבים. אין מענה בשירותים הנוכחיים לעובדה שמבנה האוכלוסייה השתנה בשנים האחרונות	23. לדחות את ההתנגדות בתוכנית המתאר הכוללנית, לא ראוי לכתוב באופן מפורש את השימוש הספציפי ואת המיקום הספציפי של שימוש הציבורי. המיקום במדויק של המוסד הציבורי ראוי להקבע בעת התכנון המפורט, וגם בו אין לציין את השימוש הספציפי



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		ולהגדרתו כמתנ"ס/אקו מתנ"ס-מרכז קהילתי לטובת התושבים.	ונעשה מגוון: הורים, צעירים, מבוגרים, ישישים, גידול בילודה בקרב האוכלוסייה הדתית והחוזרים בתשובה והשארות ואף הצטרפות של זוגות צעירים ומשפחות צעירות.	(מתנ"ס, ביי"ס וכד'), כי צרכי האזור והעיר משתנים עם השנים ואין זה נכון לקבע את השימוש בתוכנית סטטוטורית שקשה לשנותה. יש לציין שבאזור הנדון קיימים מרכז קהילתי גדול וותיק (בית תמי), אשכול פיס קהילתי (בבי"ס עירוני א'), מרכז תרבות קהילתי (ביכורי עיתים), ובימים אלה מוקם מרכז קהילתי חדש הכולל בריכת שחיה (במתחם השוק הסיטונאי).
	24. לכלול במתחם קריית בספר ובכל רחבי לב ת"א מקלטים ציבוריים בכמות העונה על הצורך			24. לדחות את ההתנגדות הוראות סעיף 3.1.4 (ג) "שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת" מתירות בניה של מקלטים. גם סעיף 3.8.6 (א)(1) מתיר בניה של מקלטים בחניון ציבורי. בניה בפועל של מקלטים- הינה החלטה מנהלתית ולא תכנונית.
	25. לכלול בתי שימוש ציבוריים גם במתחם קריית ספר וגם בכל השטחים הפתוחים הציבוריים, הגנים והגינות העירוניים באזורינו ובכלל.			25. לדחות את ההתנגדות הוראות סעיף 3.6.1 (א)(3) מאפשרות בשטחים הציבוריים הפתוחים שימושים נלווים. כמו-כן, סעיף 3.6.14 מאפשר גם ברחוב עירוני (שכונתי או מקומי) להוסיף בתחום הדרך שטחי בניה לשימושים נלווים. בהגדרות לעודדים ולשימושים (סעיף 1.6) ברשימה המפרטת "שימושים נלווים" מותרים גם בתי שימוש במרחב הציבורי ובמבני ציבור וכן בתי שימוש במתקני חניה. בניה בפועל של בתי שימוש הינה החלטה מנהלתית ולא תכנונית.
	26. יש להגדיר את כל שטח מתחם קריית ספר כשטח ציבורי ללא מתן זכויות בניה נוספים ותוך הסתמכות על המבנים הקיימים במתחם. כל זאת יש לתכנן תוך שיתוף ציבור המתגורר באזורים 501-601 ובעיקר בקרבת המבנים		26. על מנת שלא להפוך את השטח הצמוד לפארק לאתר בנייה ועל מנת שמוסדות אלו ישתלבו במרקם העיר הלבנה ובפארק קריית ספר. אזורנו כלול בתוך מתחם העיר הלבנה עד לקרליבך וכל מה שממערב לו בנין ציבורי עירוני חדש שגובהו כמוגדר על ידכם בעמימות הנקוטה בתכנית המתאר זו לגבי מספר קומות עלול להיות לפי מה שאתם כותבים בין 8-15 קומות (ר 28 מוסדות ציבור לסוגיהם- משרדים עירוניים) בנין כזה אינו משתלב נכון באזור העיר הלבנה וודאי שלא בצמידות לפארק	26. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר קובעת כי במתחם קריית ספר ראוי שיפותח מוסד ציבורי עירוני חדש. בסעיף 3.5.3, המפרט את ההוראות לגבי תוכנית הכוללת מוסד כזה, היא מחייבת הכנת נספח בינוי שיציג את אופן שילוב המוסד במגרש/במבנה. כלומר, במסגרת התוכנית המפורטת ייקבעו מאפייני הבינוי של המוסד החדש (זכויות, גובה וכד'), בתוך המסגרת שמאפשרת תוכנית המתאר, ותנתן האפשרות לציבור להשפיע על קביעות אלה (בדרך של שיתוף או לכל הפחות אפשרות להתנגד). בכל מקרה, המתחם נמצא מחוץ לגבולות אזור ההכרזה ובצמוד לו קיימת תוכנית תקפה המאפשרת בניה של 25 קומות (צקלג)
	27. להוסיף לפרק 2 סעיף 2.5 סעיף משנה נוסף: "תכנית מפורטת שתוצא מכוחה של תכנית זו לא תופקד, לפני שהתקיים בהכנתה הליך שיתוף ציבור בהתאם לנוהל שיאושר על ידי הועדה המקומית".		27. חשוב להגביר את שקיפות ההליך התכנוני ובהמשך לתהליך שיתוף הציבור שהתבצע במהלך הכנת תכנית המתאר, אני סבורים שיש לעגן בהוראות התכנית סעיף המחייב קיום הליך שיתוף ציבור בהכנת תכניות מפורטות ומסמכי תכנית. מניסיונו אנו מדגישים שיש לקיים שיתוף ציבור גם לכל אורך תהליך ההקמה עד לגמר ביצוע	27. לדחות את ההתנגדות שיתוף ציבור- ראו תשובה מספר 17 להתנגדות זו. שימושים במבנים הקיימים- ראו תשובה מספר 23 להתנגדות זו.



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
				לשביעות רצון כל המעורבים בקביעת עתיד המתחם כולל התושבים. אנו דורשים אירוע שיתוף ציבור והליך שיתוף ציבור מלא עם "ארגון ועדי לב תל אביב –ירוק במקום בטוח" ועם תושבים נוספים בכל מה שמתוכנן למבנים כולל מפ"י במתחם קריית ספר בידיעה שזו הדרך המיטבית למקד צרכי קהילה אמיתיים מהשטח ולפחית אבדן אמון הציבור, התנגדויות לתב"ע בנין ציבורי חדש לכשתתפרסם והתנגחויות צפיות מסוגים שונים. הננו חוזרים ומדגישים אנו מתנגדים להקמת בניין כלשהו במתחם קריית ספר ודורשים אקו- מתנ"ס רק במבנים לשימור ובריכה קהילתית בגובה הקרקע וחלקה מתחת לשמיים כפי שהובטח.	
188	תושבי נווה שרת (עמוס סופר)	כוללנית	1. סעיף 1.5 התחדשות עירונית מפנה לטבלה בפרק 5 ובו נכתב "יחולו ההוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל". מציעים לכתוב במקום הנ"ל "יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל כמצויין בסעיף 5.2.3." 2. מבקשים לכלול הגדרה ברורה של מושג "התחדשות עירונית" כולל ציון תחומי אחריות. 3. להורות למגבשי מסמכי המדיניות לאפשר מגוון כלים להתחדשות עירונית כגון עיבוי ותמ"א 38 ולא להגביל רק "לפינוי ובינוי", תוך שיתוף הקהילה במהלך גיבוש מסמך מדיניות.	1. משום שחסרה הפניה לסעיף הרלוונטי 2. חוסר בהגדרה יכול להביא לתוצאות מאוד לא רצויות: מי אחראי לזיום ולבצע, האם ייטיב עם כל תושבי השכונה והעיר או רק קבוצות מסוימות 3. פינוי בינוי פוגע באוכלוסיות חדשות והורס דיור זול קיים	1. לקבל את ההתנגדות יתוקן 2. לקבל את ההתנגדות בחלקה אין מעניינה של תכנית המתאר לעסוק בכל מה שקשור לזיום, ביצוע בפועל של פרויקטים להתחדשות עירונית (לאו דווקא פינוי ובינוי). תכנית המתאר מאפשרת זכויות וסל כלים להתחדשות בלבד. 3. לקבל את ההתנגדות בחלקה סעיף 5.2.3 יתוקן: (א): "... יוכל מסמך המדיניות להציג אפשרויות של עיבוי מבנים בדרך של תוספת קומות ואגפים. הריסה ובניה מחדש של מבנים ופרוייקטים של פינו-בינוי". ס"ק (ב) להוסיף היבט נוסף שיכלול מסמך המדיניות: תנאים לעידוד השארת האוכלוסיה הקיימת במתחם. מתחם להתחדשות עירונית איננו עוסק רק בפינוי ובינוי וכפי שמצוין בהתנגדות הוא מוגדר "כאחת מן האפשרויות" ולא כל האפשרויות. התוכנית מציעה מגוון כלים. בסעיף 1.5 בהגדרת "תכנית להתחדשות עירונית" מפורט כי הכוונה היא לכל תכנית המוסיפה יח"ד ו/ שטח בנוי לשימושים אחרים, בדרך של עיבוי מבנים קיימים או פינוי בינוי ובכוחה לתרום לשדרוג איכויותיו האורבניות של האזור וכו'. יחד עם זאת תוכנית המתאר במקום בו כן יוחלט על התחדשות בדרך של



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
				פינוי בינוי מתמרצת בתוספת זכויות בניה על מנת לאפשר את יישומה של תכנית. ברור שתימרוץ של זכויות בניה גבוהות מאוד להתחדשות בדרך של עיבוי על הקיים יחטיא את המטרה של שמירה על המרקם הקיים.
		4. מקום היזם הפרטי בהתחדשות עירונית- ליזם הפרטי תפקיד חשוב ומבורך (כלכלי בעיקרו) כמנוע להתחדשות עירונית, אולם יש ליצור כלים ציבוריים להתחדשות עירונית שלא יהיו תלויים רק ברווח יזמי בנוסף, חסרות הוראות מספקות בתקנון התכנית בכדי להבטיח פיקוח של גורם בלתי תלוי הדואג לאוכלוסייה הקיימת מסמך מדיניות- הוראות בסעיפים 5.2.1. 5.2.31. 5.2.32. אינן מספקות : 5.2.3 (א) אין התייחסות למגוון כלים הקיימים תמ"א 38, שיקום שכונות...	4.	4. לקבל את ההתנגדות בחלקה סעיף 5.2.3- יתווסף לניסוח פירוט של מגוון כלים אפשריים להתחדשות. תכנית המתאר מציעה מגוון כלים להתחדשות עירונית, העוסקים במתן זכויות בניה ולא במערכות תומכות אחרות ליישום שניתן לפתחן במסגרת מסמכי מדיניות לנושא התחדשות עירונית או לאזור גאוגרפי מסוים (למשל, פיתוח כלים פיננסיים שאינם יכולים להיות כלולים בתוכנית מתאר) תמ"א 38 היא תכנית מאושרת ובנוסף לכך אושרה מדיניות עירונית לנושא תמ"א 38 וכן תכנית הרובעים למרכז העיר, לכן תכניות אלה אינן כלולות בתוכנית המתאר, אלא מתווספות לתוכנית המתאר.
		5. לא מוגדר בידי מי הסמכות והאחריות להכין מסמך מדיניות. חיוני שההוראות להכנת מסמך ידרשו בצוות תכנון מתכנן פיזי ומתכנן חברתי - המסמך חייב לכלול את כל שטח אזור התכנון (לדוגמא אזור 208) ולהתייחס לאזורים השכנים המושפעים על ידי התחדשות המתחם. - יש להוסיף למסמך המדיניות (סעיף 5.2.3. (ב) : א. סקרים על מצב הפיזי והחברתי- כלכלי הקיים במתחם וסביבתו (נגישות, בעלות על דירות, גילאים מצב פיזי של דירות וכו') ב. הערכה של התאמת הכלים השונים להתחדשות במקום ג. קביעת צפיפות מירבית ד. ביצוע בשלבים	5.	5. לקבל חלקית את ההתנגדות לאחר סעיף 5.2.1 (א) יתווסף סעיף (ב) חדש : "אם החליטה הועדה על הכנת מסמך מדיניות היא תקבע בהחלטתה מי הגורם האחראי להכנתו ואת מסגרת הזמן להכנתו". בסעיף 5.2.3 (ב) יש פירוט לגבי חלק מן ההיבטים הנדרשים במסמך מדיניות למתחם התחדשות. כל עבודת תכנון חייבת להסתמך על עבודת רקע התחומים הפיזיים, דמוגרפיים, תחבורתיים וכו', ולכן אין צורך לפרט זאת בתוכנית המתאר.
		6. מתנגדים לאפשרות ויתור על הקצאה לצרכי ציבור "שתפגע בכדאיות הכלכלית של יישום התכנית"- סעיף		6. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר בסעיפים 3.5.1. וסעיפים 4.1.1 - מציבה באופן ברור את החשיבות של הקצאת קרקע לצרכי ציבור בתוכנית



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חוו"ד צוות המתאר
			4.1.1		המוסיפה יחידות מגורים. זאת ועוד על רקע האילוצים של עיר בנויה ברובה, מציעה התכנית אף מספר חלופות למתן מענים לצרכי ציבור כפי שבאים לידי ביטוי בסעיפים 4.1.1. (ג) עד (ז). כל תכנית מחויבת להציג בפני הועדה כיצד יינתנו המענים לצרכי ציבור וזאת על רקע בדיקה של סביבת הפרויקט (בדיקת הצרכים והיכולת לתת את המענים בסביבה הקרובה). יחד עם זאת, במקרים מיוחדים, כאשר הקצאה של שטחי ציבור בתוכנית תגרום לאי ישימותה של התוכנית, השיקול העירוני לעודד התחדשות עירונית ובניית מגורים כחלק מתועלות עירוניות-חברתיות גובר על חובת הקצאת שטחי ציבור בתוך התוכנית ויש לחפש דרכים אחרות בסביבת הפרויקט לספק את צרכי הציבור.
			7. נספח פרוגרמטי - מגורים, תעסוקה ושטחי ציבור : המספרים אינם משקפים את המצב כיום. הנתונים רק ברמה של רובע ולא מתחמי תכנון. חסרים נתונים על מצב קיים של צפיפות וגובה ורח"ק. חסרים נתונים כלכליים-חברתיים		7. לדחות את ההתנגדות הכנת תכנית מתאר לוקחת זמן לא מועט. במהלך הכנת התוכנית הנתונים עודכנו פעם נוספת. הם היוו נקודת מוצא מבחינת קביעת היעדים. אין משמעות לעדכון הנתונים שוב. הכנת התכנית התבססה על מצב קיים של צפיפות וזכויות, אך אלה אינם מוצגים בתוכנית ואינם נדרשים להיות מוצגים על פי הנחיות של הכנת תכנית. אך הם היוו בסיס רקע לעבודת מתכנני התוכנית. כנ"ל גם נתונים על המצב החברתי- כלכלי של תושבים באזורי העיר השונים.
			8. יחס לתכניות אחרות (סעיף 2.4) – חסרה התייחסות לתכניות מאושרות ובהכנה של הרשויות הגובלות בעיר והמשפיעות על אפשרות פיתוח. מערכת הדרכים בצפון-מזרח (אזורי תכנון 208 ו 211 מותנית בדרכים המתוכננות בתכנית בב/572/9 (פארק הירקון – בני ברק) שפורסם ברשומות 20/3/2013 ובתכנית רש/1763 (רצועת הנופש רמת השרון) שפורסם ברשומות 28/4/2010		8. לדחות את ההתנגדות במהלך העבודה והכנת תכנית המתאר, כמו שציינה בהערותיה, החשיפה להתייחסות לכל המטרופוליין. אין כל אפשרות לספק נושא כללי, תחבורה, עיצוב עירוני, תשתיות וכ"ל לקחת בחשבון את המטרופוליין המטרופוליין כולו. אולם המטרופוליין המואץ לתכנית המתאר יכולתו להתמודד עם המרחב המוניציפלי של העיר.
			9. תחבורה- חסרה בהוראות ובתשריט התכנית התייחסות למערכת הכבישים מחוץ לגבולות העיר. יש פערים בין התשריטים השונים בהציגם את המערכת הכבישים המתוכננת העדפה לתחבורה ציבורית : הוראות		9. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר מראה בתשריטי התחבורה שלה את הכלול בגבולות מרחב התכנון של תל-אביב-יפו. כמובן, שבניתוחי התנועה שנערכו כחלק מההליך התכנוני של תכנית המתאר, ההתייחסות היתה למטרופוליין כולו. נספח התנועה כולל היררכיה של צירי התנועה ברזולוציה המתאימה לתכנית מתאר כוללת. התכנית מפרטת לעומת

שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		בסעיף 3.8.1. אינן מספיקות, חסרה ראייה של תחבורה ציבורית אינטגרטיבית (מגוון גדלי אוטובוסים) חסר נספח מצב קיים של תחבורה ציבורית. מדגיש את קווי המתע"ץ שהם מנחים בלבד (סעיף 3.8.4 ג) ואינו מראה את כל היררכיית הדרכים.		תמ"א 3 (תכנית ארצית לדרכים) ולעומת נספח התנועה של תמ"מ 5 (תכנית מתאר מחוזית). התכנית מפרטת את כל הצירים מדרך עורקית עירונית ועד לדרכים מהירות. התכנית אינה מסמנת את הדרכים המקומיות. ההנחיות להעדפת תחבורה ציבורית בסעיף 3.8.1 אינן עוסקות בסוג התחבורה הציבורית או במיגוון גדלי האוטובוס. זה אינו רלבנטי לתכנית מתאר סטטוטורית. החלטות אלה מתקבלות בהתאם להחלטות משרד התחבורה יחד עם עיריית ת"א-יפו, שלא במסגרת תוכניות סטטוטוריות. . נת"צים, תוואים של אוטובוסים, תדירות וכו' אינם סטטוטוריים ואינם נכללים בתכנית מתאר. בהנחות המודל התחבורתי נלקחו בחשבון נושאים שונים שאינם סטטוטוריים כמו נת"צים, רה-ארגון תח"צ, מסילה רביעית של רכבת ישראל ועוד.
אזורי		10. מתחם 208 – נוה שרת, מתנגדים בכל תוקף לדרישת מהנדס העיר להתיר בניה חריגה מסביבתה ב-2 מדרגות גובה ורח"ק מירבי של 6.	חייבים להתנות תוספת בניה בשכונה בפיתוח מערכת הכבישים המחברים אותה לסביבה	10. לדחות את ההתנגדות מאפייני בינוי אלה תואמים את מסמך המדיניות המגובש בימים אלה ותואם את התוכניות למתחם זה שבהכנה.
		11. מתחם 211- עתידים, רמת החייל – חסר מסמך מדיניות שיכלול: פתרון למערכת דרכים. בתשרי (יעוד קרקע?) וולנברג והברזל מסומנים כרחובות עירוניים ואילו בנספח התחבורה כדרך עורקית עם חיבור לדרך עורקית מתוכננת שאיננה מסומנת בתשרי 11.1 עתידים ואזור תעסוקה רמת החייל מסומנים בתשרי "כאזורי תעסוקה עירוניים ומקומיים" בפועל ברובו אזורי תעסוקה אזורי- מטרופוליני עם כל המשמעות של נגישות. 11.2 חסר בתוכנית אמצעי העדפה לתחבורה ציבורית וכן אמצעים להגבלת השימוש ברכב פרטי ע"י המועסקים 11.3 נחל הפרדסים- מסומן בתשרי " כשטח פתוח מטרופוליני". : הסימון אינו משקף את התוואי הטבעי של נחל, להוסיף סימבול של "אתר טבע עירוני". בנספח התחבורה מסומנים שתי דרכים עורקיות ובנספח		11. לדחות את ההתנגדות הנושא התנועתי נבדק בכל אזורי העיר כולל אזור עתידים/רמת החייל. אין מסמך מדיניות נפרד לכל אזור. במסמכי הרקע של תכנית המתאר מוסבר נושא הבדיקות התנועתיות והנחות שהונחו בבסיסן. תפקיד בדיקות אלה לתמוך באפשרות ליישם את הפרוגרמה שנקבעה בכל אזור ובזכויות הבניה שנקבעו. כל אזורי התעסוקה, כולל אזור התעסוקה רמת החייל/ עתידים, ממוקמים בסמוך למערכת הסעת המונים. ליד אזור רמת החייל/עתידים קיימת תחנת רכבת ישראל, מתוכננים שני קווי רק"ל – הצהוב והירוק, ומתוכנן גם מתח"מ עירוני שירכז תחבורה ציבורית נוספת. כך שיש מענה רב בכל הקשור לתחבורה ציבורית. תכנית המתאר התייחסה לכל דרך בהתאם לשני תפקידיה: ציר תנועה בנספח התחבורה ובפרק המתאים בהוראות, ורחוב עירוני המהווה חלק מהמרחב הציבורי בתשרי יעודי קרקע ובהוראות של המרחב הציבורי. ההתאמה בין שני התפקידים האלה נבדקה ואם היו קונפליקט ביניהם, נמצא הפתרון לכך ע"י הצעה לשינוי חתך הדרך. טבלה זו וההסבר לה נמצאים במסמכי הרקע של התכנית. התוכניות המפורטות המקודמות באזור זה כוללות הוראות הקושרות בין שלביות מימוש הבניה לשלביות מימוש מערכת התנועה האזורית ושיפורים מקומיים.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		התשתיות קווי מתח ומים- נוגד את הגדרת אתר טבע עירוני לשימור . 11.4 אזור מוסדות ציבור עירוניים- מסומנים בו במסמכים שונים 4 סימבולים: בתשריט: מתחם לוגיסטי חדש, בנספח תחבורה: מתחם עירוני ודיפו מתע"ן, נספח תשתיות: תחנת מעבר לפסולת. חסרה הגדרה של מתחם עם הוראות מפורטות. 11.5 שבילי אופניים- חסרים בתשריט ובנספח התחבורה בפארק הירקון ובנחל פרדסים, לרבות המשך השביל בצמוד להמשך דבורה הנביאה.		11.1 מדובר באזורי תעסוקה עירוני ומקומי ולא באזור תעסוקה מטרופוליני שאינו מתאים לאופי האזור הצפוני מבחינת האינטנסיביות שלו ומיקומו ביחס לעיר ולמטרופולין. יחד עם זאת, האזור משורת תחבורתית היטב, כפי שמוסבר בסעיף 11 לעיל. 11.2 ראה תשובה 11 לעיל. בנוסף, האזור משורת על-ידי מערכת שבילי אופניים. כן נמצא לקראת ביצוע גשר להולכי רגל ולרוכבי אופניים מעל נחל הירקון לכיוון תחנת הרכבת בבני ברק. 11.3 על נחל הפרדסים חלות הוראות תמ"מ 2/5 - "מרחב נחל הירקון", בכל הנוגע לאיסור בניה, שימור טבע, מעבר תשתיות וכד'. 11.4 בכל אחד מהתשריטים והנספחים מסומן הסמבול המתאים לתשריט/לנספח הספציפי. אין סתירה בין הסמבולים. הכוונה היא לקדם תכניות מפורטות למתחם הלוגיסטי ולמתח"מ. הדיפו לרק"ל יעוגן בתמ"א חלקית או בתמ"מ. 11.5 מסומן ציר ירוק מטרופוליני הכולל גם שביל אופניים (ראו סעיף 3.6.13 (ב) (1))
189.	רשות מקרקעי ישראל	התנגדות כוללת	1. יעד האוכלוסיה נקבע לאחר תקופה של צמצום האוכלוסיה בעיר. משום כך אינו משקף את מגמות הגידול של השנים האחרונות בעיר ואת מדיניות התכנון הלאומי.	1. לדחות את ההתנגדות. תכנית המתאר התייחסה לצפי אוכלוסיה של 450,000 נפש. המאגר התכנוני הקיים, כפי שמוצג בנספח הפרוגרמתי בתכנית המתאר והמכיל כ- 75,000 יח"ד מאושרות או בתהליכי תכנון, מאפשר להשיג את יעד המתאר מבלי שתכנית המתאר תוסיף אפילו יח"ד אחת. תוספת יח"ד של 30,000 יח"ד המוצעת בתכנית המתאר כפי שהיא מופיעה בנספח הפרוגרמתי בהוראות התכנית בעמוד 101, נועדה בעיקר כדי למנף ולקיים תהליכים של התחדשות עירונית וחברתית. היצע זה של יח"ד מגדיל את מרחב הבחירה למימוש המגורים. למעשה, הפרוגרמה מאפשרת מלאי תכנוני מתארי גדול בהרבה יותר מהמצויין בטבלה זו: א. תוספת יח"ד במתאר אינה כוללת את האפשרות שעד 25% משטחי הבניה האינטנסיביים של אזורי התעסוקה יהיו למגורים. ב. הפרוגרמה אינה כוללת את פוטנציאל המגורים שנובע מתמ"א 38 באזורים בהם אין תכנית כוללת או מסמך מדיניות. ג. הפרוגרמה אינה כוללת את שטח שדה דב הנמצא בתכנון כיום, מכיוון שהוא מצויין כאזור לתכנון בעתיד בתכנית המתאר.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
				להערכתנו, פוטנציאל המגורים בתכנית המתאר גדל עפ"י הנ"ל בכ- 35,000 יח"ד (מעבר למוצג בנספח הפרוגרמתי). משמעותו תוספת אפשרית של 80,000 נפשות (עפ"י גודל מ"ב ממוצע 2.2). בנוסף, בהתנגדות מה"ע בקשנו לעדכן את זכויות הבניה באזורי המגורים, להגדיל את פוטנציאל המגורים באזורים המעורבים (בעיקר במבואות יפו) ולהוסיף אפשרות ליח"ד בקומות מרתף עליונות. תיקונים אלה אם יתקבלו, יאפשרו להגדיל את פוטנציאל יח"ד בכ- 30,000 יח"ד נוספות. כלומר, תוספת אפשרית של 70,000 נפשות (עפ"י גודל מ"ב ממוצע 2.2). כלומר, יעד האוכלוסיה, בהנחה של כ- 50% מימוש, יכול להגיע לפחות ל- 525,000 נפש. בנוסף, תוספת המגורים במתאר מטמיעה מדיניות ושיקולים תכנוניים ואינה מחושבת עפ"י הרח"ק המירבי. ניתן עפ"י שיקול הועדה המקומית לאפשר בתוכניות מפורטות זכויות מירביות (לפי הרח"ק המירבי של המתאר) ובכך להגדיל אף יותר את היצע יח"ד.
	2. תוספת שטחי התעסוקה עולה על תוספת שטחי המגורים באופן שאינו מוצדק	2. יעדי האוכלוסיה אינם מספקים כאמור בסעיף הקודם. לעומת זאת, יש תוספת גדולה של שטחי תעסוקה שמשנה את יחס מגורים/תעסוקה בעיר. לכן אין ספק שלעיר יש יכולת להגדיל את שטחי המגורים.	2. לדחות את ההתנגדות.	תכנית המתאר מצמצמת את שטח הקרקע המיועד לתעסוקה בעיר יחסית למצב קיים, בעיקר באזור מבואות יפו. בהתאם למדיניות של תמ"א 35 ותמ"מ 5 תכנית המתאר מנחה בניה אינטנסיבית באזורי התעסוקה שכולם סמוכים למערכות הסעת המונים. הבניה לתעסוקה אינה באה על חשבון הבניה למגורים מכיוון שאזורי התעסוקה אינם אזורים המתאימים להקמת שכונות מגורים בגלל סמיכותם לצירים ראשיים וחוסר האפשרות לתת באזורים אלה את שטחי הציבור הפתוחים בעיקר אך גם את מוסדות הציבור הנדרשים לתושבים. בנוסף לפוטנציאל יח"ד הגדול הקיים והניתן בתכנית המתאר כפי שצינו לעיל, תכנית המתאר מאפשרת בניה של עד 25% למגורים באזורי תעסוקה כדי להגדיל את היצע המגורים בעיר. היצע מגורים זה מאפשר גיוון של יח"ד בעיר ומוצע בעיקר לאוכלוסיה שנדרשים עבורה פחות שרותי ציבור.
	3. אזורים לתכנון בעתיד : תכנית המתאר צריכה להתייחס לתכנון אזורי נווה שרת מזרח, שדה דב ופנרמה שהוגדרו בה כאזורים לתכנון בעתיד.		3. לדחות את ההתנגדות.	<u>אזור פנרמה (צומת חולון) – עפ"י החלטת הועדה המחוזית נקבע שאזור זה יסומן כאזור לתכנון בעתיד. בתמ"מ 5 אזור זה סומן כאזור מגורים. מכיוון שבאזור זה קיימת תחנת רכבת ישראל ומתוכנן מרכז תחבורה שאליו יגיעו 3 קווי רכ"ל, נשקל ליעד אזור זה ליעודים המתאימים לבניה אינטנסיבית בהתאם</u>



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
				לעקרונות תמ"מ 5. הועדה המחוזית מבקשת להכין לאזור תכנית חדשה בשיתוף הערים ת"א-יפו וחולון שתהווה תיקון לתמ"מ 5 ותייעד את האזור לתעסוקה אינטנסיבית מעורבת עם מגורים ומשולבת עם פיתוח מרחב ציבורי בעל ערכי טבע עירוני. <u>שדה דב</u> – האזור אמנם סומן כאזור לתכנון בעתיד מכיוון שעבודת התכנון באזור זה החלה זמן רב אחרי התחלת העבודה על תכנית המתאר. אך תכנית המתאר מתייחסת לאזור זה בפרק 5 ומנחה את קידום עבודת התכנון שם כפי שאכן נעשה בימים אלה: "האזור יתוכנן עם שימושים מעורבים שהשימוש המוביל בהם יהיה מגורים". למעשה וכפי שידוע היטב לרמ"י, ההליך התכנוני לתכנית מתאר חלקית הוחל לפני כשנה, הוא מנוהל ע"י ועדת היגוי מורכבת מנציגי משרדי ממשלה, רמ"י, עת"א ובעלים פרטיים. בכל מקרה חשוב לציין שהתכנית שתקודם לאזור זה תהיה בסמכות מחוזית כך שאין כל יתרון לעגן תכנון מפורט כבר בתכנית המתאר מבלי לבדוק את הדברים לעומק, ובוודאי אין כל טעם לעכב את תכנית המתאר עד לסיום עבודת התכנון באזור זה. <u>נווה שרת מזרח</u> – האזור סומן כאזור לתכנון בעתיד מכיוון שתכנית המתאר הציבה יעדי תכנון ברורים למתן עדיפות לפיתוח דרום ומזרח העיר. יש היצע יח"ד מאושרות ועל סף אישור גדול (למעלה מ- 15,000 יח"ד) בצפון מערב העיר. כדי לא להגדיל את התחרות של צפון העיר מול דרומה, וכדי לאפשר למצות ככל שניתן את פוטנציאל המגורים בדרום ומזרח העיר, ניתנה העדפה בשלב הכנת תכנית המתאר להשאיר את אזור מזרח נווה שרת לתכנון לעתיד. יחד עם זאת, אם יוחלט ע"י הועדה המקומית שלאור ההתפתחויות האחרונות במשק הדיור הלאומי, ישנה הצדקה לחזור ולקדם תכנית מתאר חלקית לנווה שרת מזרח להקמת אזור מוטה מגורים, יעשה הדבר, בלי שזה יהווה סתירה לתכנית המתאר העירונית. לגבי שימושים נוספים כגון מבני ציבור למיניהם, כולל שימושים לוגיסטיים, תחבורתיים ואחרים, ניתן יהיה לקדם או בתכנית נפרדת או כחלק מתכנית לנווה שרת מזרח. בכל מקרה, בתכנית המתאר סומן באזור שטח ציבורי פתוח, אזור למבני ציבור עירוניים, וסמוך לצומת מורשה מתחם לוגיסטי, דיפו לרק"ל ומתח"ם עירוני.
	4. אין התאמה בין תוכנית המתאר לבין	4.	4. ראו מענים לסעיף 13 ולסעיף 20 בהתנגדות זו.	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		מספר תכניות מפורטות מאושרות ובתהליכי תכנון	תכנית פי גלילות – תכנית המתאר מוסיפה יעוד של "מיכלול טבע עירוני" תכנית צפון פארק דרום – כוללת מבנים בגובה 25 קומות בעוד תכנית המתאר מגבילה את הבינוי ל- 15 קומות	
	5. יש לבחון משפטית האם ניתן להכליל הוראה בנושא תועלות	5. כספי השבחה אמורים לשמש לביצוע הקצאות לצרכי ציבור. משימות/תועלות/מטלות מקומן שיבנו מכספי היטלי השבחה.	5. לדחות את ההתנגדות ראו החלק הכללי בסעיפים 33 ואילך.	
	6. יעול השימוש בקרקע: סעיפים 3.1.3 ו-4.1.1 (ד) מעגנים בתכנית הוראה בדבר הקצאת שטחי קרקע כמגרשים נפרדים. זה סותר את הרציונל של ייעול השימוש בקרקע.		6. לדחות את ההתנגדות. בסעיף 4.1.1 (ב) בתכנית המתאר נאמר שמהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה יקבעו ע"י הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול, בין היתר, התייחסות למאפייני התכנית ולמאפייני הרובע בו נמצאת התכנית. ואכן, בכל תכנית ותכנית בודק הצוות המקצועי עפ"י הנחיות אלה את הצורך והאפשרות להקצאת שטחי הציבור. בשלב ראשון אכן נבחנת האפשרות להקצות שטח קרקע. יש עדיפות להקצאת שטח קרקע במקום בו הדבר אפשרי מכיוון שגמישות התכנון והביצוע של מוסדות ציבור רבה יותר, וכי כך ניתן לשמור קרקעות לצורכי ציבור עבור הדורות הבאים לתכנון עפ"י צרכיהם העתידיים, דבר שאינו מתאפשר בשטחי ציבור בנויים. חשוב לציין שתכנית המתאר מנחה שימוש אינטנסיבי בשטחי הציבור ומגדילה את זכויות הבניה בהם. במידה ואין אפשרות להקצות קרקע, או משיקולים תכנוניים אחרים, ניתן להקצות שטחי ציבור בנויים המשולבים בשטחים הבנויים הסחירים. בכל מקרה, שיקול הדעת המקצועי ושיקול הדעת של הועדה המקומית מופעל בכל תכנית ותכנית לגופה.	
	7. החוק אינו מאפשר את ההסדר המוצג בסעיף 4.1.1 ד' (2) (א) בדבר הקצאת שטח פתוח בתוך מגרש ביעוד מגורים שייקבע בצו בית משותף כשטח הצמוד לדירה בבעלות העירייה.	7. הסדר כזה אינו אפשרי במנגנוני החוק הקיים אשר אינו מאפשר רישום בשכבות. בנוסף, כל שינוי יעוד יחייב להשיב את הקרקע לבעליה המקוריים.	7. לדחות את ההתנגדות רישום בית משותף מאפשר רישום בשכבות ולכן הפתרון המוצע בתוכנית המתאר מפנה רק למצב של בית משותף. לא מדובר בשינוי יעוד אלא בקביעת שימוש לצורכי ציבור של חלק מבית משותף שבנוי על מגרש ביעוד סחיר. הליך כזה לא יוצר את הבעיה האמורה של החזרה לבעלים המקוריים.	
	8. במקרים שבהם לא ניתן לתת (קרקע) לשטחי ציבור, חישוב הרח"ק של השטח הבנוי לצרכי ציבור יעשה בנפרד או בנוסף לרח"ק (הסחיר) של אותו מגרש	8. מעטפת הבינוי המהווה מטלה נוספת ראוי שתחושב ברח"ק הניתן לשימוש סחיר.	8. לדחות את ההתנגדות ראו החלק הכללי בסעיפים 49-51.	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		9. התחדשות עירונית: יש לעודד דרך תכנית המתאר התחדשות עירונית	9. הגישה בתכנית המתאר להתחדשות עירונית היא מינימליסטית, ונראה כי לא ניתנה תשומת לב הנדרשת לנושא זה.	9. לקבל חלקית את ההתנגדות. הערה מסוג זה ניתנה גם בהחלטת הועדה המחוזית להפקדת התכנית (לא כתנאי להפקדה). ולפיכך, הנושא נענה במסגרת התנגדות מה"ע העיר (סעיפים 53 ו-54 בהתנגדות מה"ע). התווספו מתחמים להתחדשות עירונית והוגדלו התמריצים בהם.
		10. דיור בהישג יד: לשקול שינוי בניסוח ההתייחסות לדיור בהישג יד בכל מקום בתקנון	10. דוגמא לשינוי אפשרי: שילוב תמהיל דירות אשר יגדילו את היצע המגורים ויעודדו מיגוון אוכלוסיות.	10. לדחות את ההתנגדות. ההנחיה לבדוק את תמהיל הדירות נמצאת בתכנית המתאר בסעיף 3.2.1(ג)(2). בסעיף 1.5 הגדרת דיור בר השגה כוללת גם בניה להשכרה.
		11. שטח בניה בגשר מעל דרך פרברית	11. התכנית מאפשרת בניה של 200 מ"ר למבנה ציבורי בגשר מעל דרך פרברית. על שם מי ירשם השטח? העירייה אינה יכולה ליצר לעירייה זכויות יש מאין.	11. לדחות את ההתנגדות. תוכנית המתאר יכולה להתיר בניה מעל דרך. נושא הרישום ייפתר בתוכניות מפורטות.
		12. צירים ירוקים: ראוי לשמור על גמישות לתוואי הצירים	12. פריסת הצירים הירוקים מותנית בתכנון מפורט. תוכנית המתאר צריכה לאפשר גמישות בהתוויית הצירים כדי שלא יהיה צורך לתקן את תכנית המתאר בהתאם לתכנון מפורט.	12. לקבל את ההתנגדות. בסעיף 3.6.13(ב)(5) המאפשר צמצום רוחב ציר ופיצולו, יצוין כי ניתן יהיה לשנות גם את מיקום הציר
התנגדויות אזוריות	13. פי גלילות תא/2812 מגורים בבניה רבת קומות – יש לשמור על גמישות במיקום שטחי המגורים כדי לאפשר את ניצול מלוא הזכויות בתא/2812, תוך שילוב מוסדות הציבור הנדרשים.	מכלול טבע עירוני – אין הצדקה להגדיר כך את כל השטח. נדרש להגביל ההגדרה לאזורים ספציפיים בהם זה מוצדק כמו אזור בריכות המים בסמוך לנתיבי איילון. בתחום יעוד זה מתוכננים עפ"י התכנית המקודמת היום שטחי הציבור לשכונה. מוסד ציבורי חדש- יש לתת ביטוי ליעוד הציבורי מדרום לשטחי המגורים באמצעות סימבול של מוסד ציבורי חדש.		13. לדחות את ההתנגדות. סימון הבינוי בתשריט אזורי יעוד ונספח עיצוב עירוני, מצביע על כוונות תכנוניות עקרוניות. אין בכוחה של תכנית המתאר לבטל או לשנות זכויות בניה מאושרות. הבינוי המפורט יקבע בתכנית המפורטת לכשתקודם ע"י הועדה המקומית.
		קידוח מים- בנספח תשתיות מסומן קידוח מים בתחום אזור המגורים. יש להעתיקו סמוך לדרך ו/או לאפשר גמישות למיקומו.		מכלול טבע עירוני- סימון האזור כולו כמכלול טבע עירוני נבע ממסקנות סקר הטבע העירוני שהעירייה ערכה לפני כשנה, נמצא שבאזור הזה יש שלושה אתרי טבע עירוניים, שמרכיבים ביחד את מכלול הטבע שסומן בנספח העיצוב העירוני. עקב כך, יהיה על מתכנני הפארק המרכזי העתידי ושטחים פתוחים בכלל, להתייחס להוראות תכנית המתאר כשיתוכננו. קידום תכניות מפורטות במקום ייעשה על פי הוראות תכנית המתאר למכלול טבע עירוני. גם סימון זה איננו מונע פיתוח או מימוש זכויות בתוקף, הן למגורים והן למוסד ציבורי עירוני חדש או אחר.
				מוסד ציבורי חדש- שטחים לבנייני ציבור העתידיים האמורים לשרת את שכונת המגורים במתחם החדש לא מסומנים ברמה המתארת בהתאם לרמת הרזולוציה של תשריטי המתאר, ויתאפשרו באזור יעוד מגורים.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
				<u>קידוח מים</u> - נספח התשתיות הינו מנחה ומאפשר גמישות במיקום הקידוח.
	14. נווה שרת מזרח יש ליעד את השטח לאזור לתכנון בעתיד בדגש מגורים	14. מיקום מתחם לוגיסטי ו/או דיפו בתחום אזור לתכנון בעתיד או מגורים עלולים ליצר מגבלות על תכנון שימושים רגישים כמו מגורים ו/או לחייב טווחי תכנון שיצמצמו בשיעור ניכר את השטח לתכנון ולכן ראוי שימוקמו בשולי השטח לתכנון בעתיד ובסמיכות רבה ככל שניתן לכביש הארצי	14. לדחות את ההתנגדות לגבי תכנון המתחם – ראה תשובה להתנגדות של רמ"י סעיף 3 לגבי מיקום המתחם הלוגיסטי ו/או הדיפו – הם מסומנים בסימול. עפ"י הוראות התכנית בסעיף 1.3.5 יש גמישות במיקום המדויק של שימוש הקרקע ברדיוס עד 500 מטר ממיקום של הסימול בתשריט. כך שיש גמישות רבה במיקום של שימוש הקרקע.	
	15. מתחם סבידור תא/2000/1 יעוד השטח לא תואם את תכנית 2000 עליה סוכם עם העירייה בהסכם הקו הירוק חסר סימון של השדרה ההיקפית הירוקה שהיא מהותית לתכנית (צירים ירוקים אחרים בעיר בהיקף דומה מסומנים בתכנית)	15. לקבל את ההתנגדות בחלקה הסכם הקו הירוק קובע כי החלק הצפוני של מרחב 2000 יהיה ביעוד מגורים. יש לתקן מסמכי התכנית בהתאם. השדרה ההיקפית אינה מהווה ציר ירוק ברמה העירונית ולכן אינו מסומן בתשריטי התוכנית		
	16. מתחם הורודצקי לא נמצאה התייחסות לרח"ק במוקד התעסוקה החדש. יש לשמור על גמישות של מיקום הבניה החריגה לסביבתה. התכנית בהכנה ובעלת מורכבות גבוהה מאד בשל הצורך בפיוני מתקן צבאי. סימון הדרך החוצה ישתנה ויש להתאימו לתכנון המעודכן	16.1 זכויות בניה - לקבל את ההתנגדות בחלקה. זכויות הבנייה נקבעות לפי אזור הייעוד. שטחי התעסוקה (המתבטאים באייקון " מוקד תעסוקה חדש") מהווים חלק משטחים אלה וכ- 25% משטחי השימושים הסחירים. זה תואם את הליך התכנון המקודם. יש להבהיר את הנושא בפרק 5 בהוראות התכנית ולציין במתחם 904'א' שהזכויות במוקד התעסוקה החדש הן עד 25% מסה"כ הזכויות במתחם שנקבעו עפ"י אזור היעוד שלו. דוגמא: רח"ק: 4 (לפי התנגדות מהנדס העיר) מגרשים לבנייה: כ- 38.5 דונם סה"כ שטחי בנייה על קרקעיים: 154,000 מ"ר 75% למגורים: 115,500 מ"ר ברוטו (כ- 900 יח"ד לפי 128 מ"ר ברוטו ליחידה בממוצע) 25% תעסוקה/מסחר: 38,500 מ"ר ברוטו 16.2 בנייה נקודתית חריגה לסביבתה- לדחות את ההתנגדות בנייה חריגה מסביבתה תותר, אם בכלל, רק בדופן דרך השלום. בנייה חריגה בגובהה בכל אזור אחר בתחום המחנה תהווה פגיעה במרקם ובסביבתו.		



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
				16.3 ביטול סימון הדרך החוצה - לדחות את ההתנגדות תוואי הדרך החוצה הינו סכמתי ותפקידו לאפשר ולא לחייב. בסעיף 3.8.2 ד' 1' בהוראות תוכנית המתאר נאמר בפרוש: "דרך עורקית עירונית: (1): ניתן להתיר הגדלת או הקטנת זכות דרך, ביטול דרך, שינוי תוואי הדרך וקביעת תוואי דרך חדשה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, ובלבד שהדרך אינה מופיעה בתמ"מ 5 או בתמ"א 3".
		17. מתחם דובנוב יש לעדכן את תא השטח כך שיכלול יעוד משולב למגורים ולתעסוקה.	17. לפי הסכם שיקוע הקו הירוק, מתחם זה יהיה ביעוד מעורב, 50% מהזכויות יהיו ביעוד מגורים ו- 50% ביעוד תעסוקה.	17. לקבל את ההתנגדות הסכם הקו הירוק קובע כי זכויות הבניה במתחם יהיו 50% מגורים ו 50% תעסוקה. יש להוסיף הערה בפרק 5 להבהרת הני"ל.
		18. כנרית תא/3514 יש לעדכן את תא השטח כך שיכלול יעוד משולב למגורים ולתעסוקה.	18. לפי הסכם שיקוע הקו הירוק, מתחם זה יהיה ביעוד מעורב, 50% מהזכויות יהיו ביעוד מגורים ו- 50% ביעוד תעסוקה.	18. לקבל את ההתנגדות הסכם הקו הירוק קובע כי זכויות הבניה במתחם יהיו 50% מגורים ו 50% תעסוקה. יש להוסיף הערה בפרק 5 להבהרת הני"ל.
		19. מתחם מכבי יפו הדרך במתחם אינה מתואמת עם התכנון המקודם לשכונת מכבי יפו, ובתא השטח המדובר היעוד המתוכנן הוא שצ"פ. נכון יהיה לסמן דרך חדשה בתשריט נספח אזורי היעוד והעיצוב העירוני בסימון המתאים. בנוסף, בנספח התחבורה דרך זו משמשת לשביל אופניים בלבד		19. לדחות את ההתנגדות אין בכוונת המתאר לפגוע בתכניות מקודמות שעברו ועדה מקומית. בכל מקרה, אין מדובר ברזולוציה של תכנית מתאר.
		20. צפון פארק דרום תא/3946 התכנית המקודמת כיום מציעה בין היתר שני מבנים בגובה 24 ו- 18 קומות. הבינוי המוצע משולב במירקם השכונה ומציע יחס נכון לפארק. יש לאפשר בנספח העיצוב העירוני בניה חריגה לסביבתה.		20. לקבל את ההתנגדות לסמן בנספח העיצוב בהכללה את תחום תוכנית 3946 בסימון 'בנייה נקודתית חריגה מסביבתה'.
		21. נס לגויים תא/במ/14/2523 בנספח העיצוב העירוני – גובה הקומות המקסימלי אינו מספק לאור התכנית המקודמת כיום ושאושרה בוועדה המקומית		21. לדחות את ההתנגדות במסגרת הדיון בתכנית בוועדה מקומית בנוב' 2012 אכן הוצגו גבהים שונים, אך עם קידום התוכנית הותאם גובה המבנים להוראות תכנית המתאר, כלומר, בצמתים לאורך שלבים- היינריך היינה גובה של 25 קומות. בעל מקרה, ניתן לממש את כל זכויות הבניה בגובה זה של הבניינים.
190	תושבי יפו	כוללנית –	1. הסעיף הקובע "פיתוח עם הפנים	1. התוכנית המופקדת איננה מתמודדת עם הבעיות
			1. הסעיף הקובע "פיתוח עם הפנים	1. לדחות את ההתנגדות



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
	אזורית	לדרום ולמזרח, תוך שמירה על המרקם החברתי והפיזי הקיים. בתוכנית המתאר יש התייחסות לפיתוח יפו אולם אין בהוראות התוכנית די אמצעים להשגת מטרה זו.	האמיתיות המציקות לתושבי יפו וכמעט איננה תורמת לפיתוח יפו עבור האוכלוסייה שלה. התוכנית מתעלמת ממצוקת הדיור החריפה של תושבי יפו.	תכנית המתאר נשענה על התוכנית האסטרטגית שעסקה בהרחבה בהיבטים החברתיים של העיר ואזורי העיר. על בסיס זה תכנית המתאר תרגמה את המטרות החברתיות להיבטים הפיזיים כנדרש מתוכנית מתאר. בחלק גדול מאזורי יפו (כמו אזור תכנון 705 – עגימי ושיכוני יפו), קיימת דרישה להכנת מסמכי מדיניות אזוריים. מסמכי המדיניות בניגוד לתוכנית מתאר או תב"ע מאפשרים בין היתר לטפל בנושאים שאינם בהכרח פיזיים – סטטוטוריים. כמו למשל המלצות בנושאים נכסיים בכל הקשור לתחום הדיור. בנוסף, מתוך רצון לקדם את יפו והדרום, 80% סה"כ התוספת המתארית של יח"ד מוצעות ביפו והדרום. כמו כן, ראה סעיף 3.2.1 (ג) (2) הוראות לגבי תכניות המוסיפות 200 דירות ומעלה.
	2. חסר בתוכנית סעיף "היבטים חברתיים"		2. אין הוראות כיצד להשיג את המטרות העירוניות. תכנון חייב להתייחס על צרכי האוכלוסייה ההטרוגנית יהודית וערבית, תוך שיתוף פעולה עימה. ושמירה על אופייה המיוחד.	2. לדחות את ההתנגדויות תכנית המתאר נשענה על התוכנית האסטרטגית שעסקה בהרחבה בהיבטים החברתיים של העיר ואזורי העיר. על בסיס זה תכנית המתאר תרגמה את המטרות החברתיות להיבטים הפיזיים – כנדרש מתוכנית מתאר: כמו הוראות לגבי מגוון דיור ובכלל זה דיור בר השגה, שטחי ציבור.
	3. חסרה הגדרה "שימור מורשת". יש לבחון מחדש את מדיניות השימור שתתייחס גם להיבט של האוכלוסייה הקיימת וכן שימור זכויות התושבים להתגורר בעיר ת"א-יפו.	3. יפו עיר מעורבת עם מורשת עשירה של עמים המחייבת שימור מרקם החברתי, תרבותי ודמוגרפי		3. לדחות את ההתנגדויות עירית תל אביב-יפו מודעת לחשיבות של שמירת המרקם החברתי וההיסטורי של יפו. יחד עם זאת, הכלים של תכנית המתאר אינם מאפשרים לכלול התייחסות לזכות של תושב יפו להתגורר שם. טיפול בנושאים אלה מחייבים אמצעים נוספים שאינם בתחום הסטטוטורי.
	4. הגדרת אזור שלם כ"נוף לשימור" – שכונת עגימי ולהגדיר מחדש את מדיניות השימור של העיריה	4. מדיניות חדשה תתייחס גם לתושבי המקום הקיימים, לאינטרסים והרצונות שלהם לעומת המדיניות המתוכננת המתייחסת למבנים פיזיים בלבד.		4. לדחות את ההתנגדויות לא ברורה ההגדרה של "נוף לשימור", סעיפים 4.3.1 ו-4.3.2. בהוראות תכנית המתאר, עוסקים בהרחבה בשימור ובמרקמים לשימור, ובכלל זה ערכים לשימור שאינם הבניינים לשימור אלא גם המרחבים הציבוריים, צמחיה ועוד. תוכנית המתאר, מהיותה כלי שעוסק בהיבטים פיזיים סטטוטוריים, אינו יכול לתת ביטוי לדרישה של המתנגדים. יחד עם זאת כל אזור המוגדר מרקם לשימור – מחויב בהכנת מסמך מדיניות שיכול להתייחס גם להיבטים נוספים שיעלו בעת הכנתו מצד התושבים.
	5. הליך שיתוף ציבור – יש לקיים הליך שיתוף ראוי בו לציבור יש חלק בכל שלבי הכנת התכנית.	5. התוכנית המוצעת הינה בעלת השפעה גדולה על חיי התושבים ולכן מחייב שיתוף ציבור אמיתי.		5. לדחות את ההתנגדויות עירית ת"א-יפו קידמה תהליכי שיתוף ציבור נרחבים בכל הקשור להכנת תכנית מתאר לעיר ובכלל זה מספר לא מבוטל של מפגשים עם תושבי יפו- גם בהיבט האזורי וגם בהיבט הנושאי. שני מסמכי התוכנית האסטרטגית שעליה מתבססת תוכנית המתאר – פרופיל העיר וחזון העיר, שעסקו בכל



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
				תחומי החיים בעיר (כולל חינוך ורווחה ודמוגרפיה) נעשו בתהליך רחב של שיתוף הציבור, ובכלל זה מפגשים עם תושבי יפו שהיו שותפים לאותה התוויה של המדיניות העירונית.
		6. סעיף 2.2.3 - בניה גבוהה מ- 8 קומות עבור אוכלוסיית יפו הוא פתרון גרוע. מוצע לבנות מגוון של גבהי בניינים	6. עלויות גבוהות של תחזוקה בבניינים מעל 8 קומות יכולה ליצור סלמס כאשר מתגוררת בהם אוכלוסייה לא חזקה כלכלית.	6. לדחות את ההתנגדות רוב שטח מרכז יפו מסומן בתוכנית המתאר לבניה עד 4 קומות, ושטח שיכוני יפו- עד 8 קומות. רק לאורך חלק מהצירים העירוניים מותרת בניה של עד 15 קומות.
		7. סעיף 2.2.4 -התוכנית איננה מדברת על הבטחת שטחים גם לבתי מלאכה (מסגריות, נגריות, תיקון מכונות כביסה וכדומה), אלא רק על תעסוקה מטרופולינית. יש להפעיל מדיניות משולבת של התחדשות פיזית, שינוי בהרכבי השימושים וסוגי התעסוקה	7. היום יש ביפו ריכוז של מקומות תעסוקה חשובים מאוד לאוכלוסייה היפואית ולכן חשוב להבטיח שטחים גם לבתי מלאכה. שיהיו מוקדי תעסוקה ואספקת שירותים אלה לתושבי העיר	7. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר קבעה את מיקומו של אזור תעסוקה מקומי לאורך קבוץ גלויות, המאפשר מלאכות ותעשייה באופן שישתלב בסביבה ולא יהווה מטרד לשימושים אחרים.
		8. סעיף 2.2.6 –תדריך התכנון להקצאת הקרקע לצרכי ציבור בעיר מעורבת כדוגמת יפו צריך לדאוג להרחבת מגוון שירותי הציבור הניתנים למגוון של מגורי האוכלוסייה, התאמתם לצרכים הייחודיים ובעיר מעורבת כמו יפו חיזוק הזיקה והקרבה אל אוכלוסיית השירות.	8. יפו מעורבת אוכלוסייה, בעלת צרכי ציבור מגוונים	8. לדחות את ההתנגדות תדריך התכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור הינו מסמך הנחיות ממשלתי ולא עירוני, לכן לתוכנית המתאר אין סמכות לשנות את התדריך. תכנית המתאר אימצה את עקרונות התדריך כחלק מהוראות התכנית. כל רשימת השימושים הציבוריים כפי שמופעים במקבץ שימושים "מוסדות ציבור" ו"שירותים בעלי אופי ציבורי" מאפשרים לתת בעת הצורך מענה לצרכים הציבוריים הנדרשים לאוכלוסיית אזור התכנון.
		9. יש צורך לבחון מחדש ולעדכן את התוכניות המאושרות ביפו	9. מרבית התוכניות ביפו תוכננו בשנות ה-80 ואושרו בשנות ה-90, מאז חלו שינויים אוכלוסייה ובצרכיה	9. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר מאפשרת לקדם תכניות חדשות בכל אזור בהתאם להנחיות תכנית המתאר לכל יעוד ולכל אזור. היא אינה יכולה לפגוע בזכויות קיימות (מותר לתת יותר אך לא להפחית).
		10. סעיפים ד' וה' מאפשרים תוספת לשימושים נוספים מסה"כ השטחים של אותו יעוד. יש לאפשר דווקא לתושבים המתגוררים בכל אזור ובמיוחד ביפו, להגדיל את שטחי המגורים, ולא לתת את הטבה זו למגרשים פנויים בלבד. במידה ותינתן התוספת רק במגרשים שבהם אין תכנית מאושרת, זה עלול להביא למצב בו לא יוכלו בעלי המגרשים הבנויים להגדיל את שטח השימושים הנוספים אפילו עד 25% המותרים.	10. מפלה לרעה את המגרשים הבנויים.	10. לדחות את ההתנגדות אף מגרש לא יכול לקבל שום תוספת שטחים ללא קידום תכנית ואין קשר אם יש על מגרש שטחים בנויים או שהמגרש לא בנוי (אך נושא זכויות קיימות ברוב המקרים). אלה ואלה מחויבים בקידום תכנון ויהיו כפופים להוראות תכנית המתאר. בהתנגדות מה"ע מוצע לפשט ולהקל על אופן קביעת היקפי השימושים הסחירים, ראה סעיף 8 בהתנגדות מה"ע לגבי שינויים בסעיף 3.11 (ד) בהוראות תכנית המתאר.
		11. באזור מגורים בבניה מרקמית	11. חשוב לשמר את האוכלוסייה הקיימת ביפו	11. לדחות את ההתנגדות



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		נמוכה- לאפשר את התוספת של שטחי בניה מירביים דווקא במגרשים הבנויים ולא כפי שכתוב בסעיף 3.2.3. (ג) (1)	בשכונות השונות ולאפשר לתושבים לשפר את מגוריהם הקיימים.	במסגרת קידום התוכניות הסטטוטוריות למרחב יפו בשנות ה-80 הובנה חשיבות שימורם ושיפוצם של המאפיינים המיוחדים של המבנים. תוכניות אלה מעניקות תמריצים (זכויות בניה) והוראות שיעודדו מלבד שימור גם את שיפוץ והתחדשות הפיזית של הבניינים.
		12. יש לאתר שטח לתעשייה קלה כגון מסגריות, מוסכים וכו'.	12. לתת מקומות תעסוקה לתושבים	12. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר קבעה את מיקומו של אזור תעסוקה מקומי לאורך קבוץ גלויות, המאפשר מלאכות ותעשייה באופן שישתלב בסביבה ולא יהווה מטרד לשימושים אחרים
		13. הרשאת שימושים מעורבים. אין לנקות את "יפו" ולגרש את כל בתי מלאכה מחוץ העיר	13. חשוב להגדיל את מקורות הפרנסה "קרוב לבית" במיוחד עבור נשים מסורתיות	13. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר מגדילה את האזורים המעורבים ביפו (מבואות יפו), מוסיפה שטחי תעסוקה לאורך ציר שלבים פינת דרך בן צבי, מגדירה את שדי ירושלים, חלקים מדרך בן צבי, רחוב הרצל ועוד - כצירים מעורבי שימושים (תעסוקה, מסחר ומגורים). בנוסף, מצוינים בתשריט אזורי יעוד מוקדי תעסוקה לאורך ציר שלבים וכן חזיתות מסחריות ברחובות כמו יפת, קבוץ גלויות ועוד. כל אלה מהווים שטחים פוטנציאליים לתעסוקה.
		14. להבדיל בין שטחים ציבוריים כל עירוניים לבין שטחים ציבוריים מקומיים	14. ולהבטיח את הצרכים של האוכלוסייה במרחק נגישות סביר ולאפשר הקצאת שטחי ציבור למוסדות חינוך ודת לכל הדתות ביפו	14. לדחות את ההתנגדות בתשריט אזורי הייעוד מסומנים רק שטחי הציבור ברמה עירונית ומוקדי ציבור עירוניים חדשים, אולם סעיפים 3.5 ו-4.1.1 בתכנית המתאר מתייחסים גם לשטחים ציבוריים מקומיים ומבטיחים את הספקת שטחי הציבור במרחק נגישות סביר ממגורי התושבים. סעיף 1.6 בתוכנית המתאר, מקבץ השימושים מוסדות ציבור מאפשר לבנות כל מוסד ציבורי. ההחלטה איזה מוסד לאיזה מגזר לבנות איננה החלטה סטטוטורית של תכנית מתאר הכוללת (כמו גם לא בתכנית מפורטת). תהליך הקצאת שטחים בפועל לשימוש זה או אחר נעשה בנוהל עירוני מעוגן בהסתמך על צרכי תושבי הסביבה והעיר
		15. מבקשים שאישורה של תכנית למגורים תותנה בהקצאת 35% לטובת דיור בר השגה. על העיריה לנקוט יוזמה ולהתחיל בבניית דיור ציבורי ודיור בר השגה גם לעשירונים 1-4 על קרקעותיה וקרקעות המינהל הציבורי	15. התניה כזו תבטיח שקבוצות אוכלוסייה המאופיינות ברמות הכנסה שונות ומגוונות ומרקע תרבותי שונה יחיו בסביבת מגורים משותפת. בין היתר על ידי יצירת תמהיל של גודל דירות	15. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר בסעיף 3.2.1 ג(2) ו(ב) מחייבת כל תכנית המוסיפה 200 יחידות דיור חדשות מעלה לבחון את הצורך במענה לדיור בר השגה. כמו כן סעיף 4.1.2 מגדיר את נושא דיור בר השגה כתועלת ציבורית ומשום כך זוכה מאפשר לתת תמריצים (תוספת זכויות) במידה ותוכנית תקצה דירות בנות השגה מעבר לנדרש. עיריית ת"א-יפו גיבשה ואישרה מדיניות לדיור בר השגה המיועד לאוכלוסייה עד עשירון 7 (כולל עשירונים נמוכים מזה). קיימים שיקולים תכנוניים וחברתיים בהחלטה היכן למקם דיור בר השגה וכמה ולכן לא ראוי לקבוע באופן גורף בכל העיר אותם היקפים של דיור



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
				בר השגה בתוכניות חדשות. זאת על מנת לשמור על תמהיל דיור ראוי ולא ליצור אזורים הומוגניים. כמו כן תכנית המתאר מנחה ליצור תמהיל גודלי דיור. ראו גם חלק כללי סעיף 80 ואילך.
		16. סעיף 5.2.3 מתחם התחדשות עירונית – זהה לחלוטין להתנגדות מספר 188 (תושבי נווה שרת), סעיפים 1-6 במהות ההתנגדות	16	16. ראו מענה להתנגדות מספר 188 (תושבי נווה שרת), סעיפים 1-6
		17. הטיית נחל איילון – לחפש חלופות נוספות ולא את התוואי המוצע היום	17. הטיית איילון יגרום נזק אקולוגי כבד לאזור טבלאות הגידוד, ולחוף הים של יפו. לים. ייגרם נזק לדגה וכמו כן נזק כלכלי ופגיעה בשירותי התיירות והחוף ביפו. אזור הגידוד הדרומי הוערז כשמורת טבע ועפ"י סקר ביולוגי משנת 2008 יש להעדיף כל אפשרות אחרת על פני הצינור המוצע להטיית נחל איילון כדי לשמור על איכות הסביבה וחוף רחצה של יפו והסביבה הימית ובכלל.	17. לדחות את ההתנגדות תת"ל 33, המסילה הרביעית ופתרונות הניקוז הדרושים להקמתה, הינו פרויקט המקודם בימים אילו במסגרת הועדה לתשתיות לאומיות, בניהול חברת נתיבי ישראל ולא בניהול עיריית ת"א-יפו. לכשיצגו לעיריית ת"א-יפו החלופות המוצעות נושא טבלות הגידוד והסביבה הימית יילקח בחשבון בהתייחסותה. יש לציין שנספח התשתיות הינו מנחה, סימון הטיית האיילון יעודכן עפ"י החלטת הועדה לתשתיות לאומיות.
191.	המכון לרפורמות מבניות	1. להגדיר את שכונות דרום ומזרח ת"א-יפו כמתחמים להתחדשות עירונית ולקבוע בהן זכויות שיאפשרו מבחינה כלכלית את תהליכי פינוי-בינוי. הזכויות יוענקו במלואן לתושבי השכונות. התאמת תכנית המתאר לעקרונות אלה יכולה ליצור תוספת של 268,000 דירות בדרך של התחדשות עירונית.	1. יישום העקרונות שבבסיס הצעת החוק להתחדשות עירונית של המכון לרפורמות מבניות יעזור לפתור את בעיית העוני והתכנון של שהשכונות. על ידי יישום העקרונות ניתן ליצור מלאי ומאגר של קרקעות לבניה ופיתוח לשמור על שטחים פתוחים ולהחיות קרקעות "מתות".	1. לדחות את ההתנגדות - תכנית המתאר של ת"א-יפו נותנת בנושא המגורים דגש רב לאזורי דרום ומזרח העיר ויוצרת העדפה לפיתוחם. כל זאת מלווה בתהליכי שיתוף ציבור אינטנסיביים של תושבים ובעלי ענין. העדפה זו באה לידי ביטוי בהגדלת היקפי בניה למגורים, גיוון תמהיל המגורים ויצירת מוקדי תעסוקה חדשים שמאפשרים תהליכי התחדשות עירונית באזור. רוב האזורים שהוגדרו בתכנית המתאר כמתחמים להתחדשות עירונית מרוכזים בדרום העיר ובמזרחה. - עיקר התוספת של יח"ד בתוכנית המתאר (לא כולל את המצב הקיים המאושר והלא ממומש) מتركז ביפו, דרום העיר ומזרחה (66% מכלל תוספת המגורים). למשל אזורים המשמשים למלאכה ותעסוקה, הוגדרו בתוכנית המתאר כאזורי מגורים, חלקם אזורים מעורבים של מגורים ותעסוקה שיקנו לתושבי הדרום חיים אורבניים איכותיים (לדוגמא "מבואות יפו") - התוספת המתארת נועדה בעיקר כדי למנף ולקיים תהליכים של התחדשות עירונית וחברתית. היקף וסוג התוספת (עיבוי מבנים קיימים, פינוי בינוי וכו') נקבעו בהתאם למאפיינים החברתיים והפיזיים בכל אזור - ההנחה שהתחדשות עירונית משמעה ציפוף אינטנסיבי או פינוי בינוי אינה נכונה בכל המקרים. התחדשות עירונית כוללת סל כלים, ואינה מתבססת על פתרון יחיד שאינו מתאים



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
				במצבים מורכבים. פינוי בינוי משמעו הריסת הקיים ובניה חדשה בצפיפות גבוהה מאוד, לעיתים מגדלית, ומהווה שינוי רדיקלי, פיזי וחברתי, המשנה לחלוטין את פני האזור. לפי הניסיון ולפי המחקרים הרבים שעסקו לאורך שנים בסוגיית הפינוי בינוי, רוב מגדלי מגורים מותאמים לעשירונים הגבוהים. בשל כך פעמים רבות פינוי בינוי מדיר את רגליה של האוכלוסייה הוותיקה, והורס את המרקם החברתי הותיק. - ריבוי פרויקטים של פינוי בינוי הורס את המאגר הקיים של דיור מוזל (לעיתים דירות שכורות), הנותן מענה לאוכלוסייה הנאלצת בעל כורחה למצוא דיור חלופי ולעזוב את השכונה שבה התגוררו שנים רבות. - תכנית המתאר מעודדת התחדשות עירונית באזורי הדרום באופן כזה שתאפשר כניסתה של אוכלוסייה חדשה, תוך רצון לשמור על האוכלוסייה הקיימת ולאפשר לה לחדש את המגורים בדרכים נוספות (למשל עיבוי אינטנסיבי המאפשר שיפור הקיים ותוספת משמעותית של יחיד). התוכנית מציעה להשתמש במשורה ואופן נקודתי בפינוי בינוי ככלי להתחדשות עירונית. למשל, לאורך צירים ראשיים בדרום העיר (כמו שדרות בן צבי, שלבים, קבוץ גלויות ועוד) ניתן לבנות בניה גבוהה של 15-20 קומות לטובת שימושים מעורבים של מגורים ושימושי מסחר ותעסוקה. - בימים אלה מקודמים מסמכי מדיניות לאזורים בעיר בכלל ובדרום בעיר בפרט, הבוחנים דרכים להתחדשות האזור באופן מפורט יותר ממה שמתאים לכלול בתוכנית מתאר. מסמכים אלה מלווים בתהליכי שיתוף ציבור. - התחדשות עירונית איננה תלויה רק במתן זכויות בניה גבוהות. קיימות לא מעט תכניות מאושרות בדרום העיר, מרובות בזכויות בניה ששנים לא מומשו בשל סיבות רבות. התחדשות עירונית היא מכלול של כלי התערבות תכנוניים וארגוניים החל מטיפול במרחב הציבורי, הקמה של מוסדות חינוך ותרבות ופיתוח מוקדי תעסוקה מודרניים גם בדרום העיר. עיריית ת"א-יפו השקיעה בשנים האחרונות תקציבים גדולים לטובת נושאים אלה בדרום העיר.
		2. שכונות הדרום והמזרח יחוללו לאזור מרכז העיר על-ידי הבטחת רצף רחובות עירוניים מרכזיים (הקיים כיום).		2. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר נתנה דגש לחיבור טוב של חלקי העיר השונים בדרכים הבאות: התכנית מאמצת רשת תחבורה ציבורית של קווי המתע"ן והנתצ"ים שתשרת היטב את משתמשי התחבורה הציבורית, ובכלל זה את תושבי הדרום והמזרח. כמו כן, התכנית איננה מוסיפה צירי תנועה חדשים באזורים הבנויים של העיר. לצד זה תוכנית המתאר מסמנת רשת של רחובות עירוניים



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
					וצירים ירוקים בהם יש עדיפות להולכי רגל כמו גם גשרים מעל האילון המקשרים בין מזרח העיר ובין מערב העיר. רשת זו מבוססת על תוכנית "השלד הירוק" שהוכנה על-ידי העירייה לפני מספר שנים, ומיושמת בהדרגה ברחבי העיר.
			3. נדרשת חקיקה שמעניקה סמכויות מרחיקות לכת לעירייה לתכנון ופיתוח לעירייה, זאת כדי לרכז סמכויות ולקצר משמעותית תהליכי התכנון	3. הנטל של התחדשות עירונית בהיקפים המוצעים בהצעת החוק לא יכול להתממש אלא בשיתוף פעולה מסונכרן בין הממשלה לבין העירייה	3. לדחות את ההתנגדות לא מעניינה ומסמכותה של תכנית מתאר
192.	החברה להגנת הטבע	התנגדות כוללת	1. יש לערוך את התוכנית לפי נוהל מבא"ת	1. הרפורמה בחוק התו"ב עדיין לא אושרה ונראה כי כל עוד לא פורסמו הנחיות אחרות, נוהל מבא"ת חל על תוכנית זו. התוכנית לא הופקדה לפי נוהל זה ולכן נוצר מצב של אי בהירות המקשה על הבנתה ומאפשר פרשנויות שונות.	1. לדחות את ההתנגדות. ראו החלק הכללי בסעיף 91.
			2. מסמכי התוכנית משתמשים ב-3 שמות שונים לתוכנית. מוצע לתת לתוכנית שם אחיד ולהוסיף לדברי ההסבר לתוכנית מהי תכנית מתאר מקומית כוללת לפי ההגדרות הקיימות בחוק התו"ב העכשווי.		2. לדחות את ההתנגדות. התוכנית היא תוכנית מתאר כוללת כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק התו"ב, כפי שתוקן בתיקון 101, וכפי שמוסבר בפתח לדברי ההסבר לקריאת התוכנית.
			3. יש להוסיף למסמכי התוכנית נתונים על גובה הבנייה המאושר ועל זכויות הבנייה הקיימות	3. הנתונים על המצב המאושר נדרשים כדי להבין היכן האזורים העתידים לכלול זכויות בניה נוספות בתוכניות מפורטות.	3. לדחות את ההתנגדות. תשריטי תוכנית המתאר משרטטים באופן מכליל את דמותה המרחבית העתידית של העיר. היא אינה מתייחסת לכל מגרש ומגרש בעיר ואינה קובעת עבורו את זכויות הבניה והגובה. לכן ההשוואה בין המצב המפורט הקיים לדמותה העתידית המוכללת של העיר אינה רלבנטית.
			4. יש לסמן בתשריט יעודי הקרקע את כל שטחי הציבור המסומנים בנספח מצב קיים ואין כוונה לשנות את יעודם.	4. תשריט יעודי הקרקע מוצג ברזולציה כוללת ואינו מספק וודאות תכנונית לגבי שמירת שטחי הציבור המוצגים בנספח המצב הקיים.	4. לדחות את ההתנגדות. מדובר בתוכנית כוללת ולכן התשריט אינו תשריט יעודי קרקע אלא תשריט אזורי יעוד (בדומה לתשריט תמ"מ 5 אך ברמת פרוט גבוה יותר), כאשר כל אזור יעוד יכול לכלול יעודי קרקע רבים שיבואו לידי ביטוי בתוכניות המפורטות. לכן גם לא מפורטים שטחי הציבור, אך הוראות התוכנית מבטיחות כי לא ניתן יהיה לבטל/למצמם שטח ציבורי קיים (סעיפים 3.5.1 (ד), 3.6.1 (ד))
			5. יש לציין במפורש כי סמכות הכנת מסמכי המדיניות תהיה בידי העירייה.	5. כך יימנע מצב בו הכנת מסמכי מדיניות נעשית על-ידי יזמים או בעלי עניין.	5. לקבל חלקית את ההתנגדות. לאחר סעיף 5.2.1 (א) יתווסף סעיף (ב) חדש: "אם החליטה הועדה על הכנת מסמך מדיניות היא תקבע בהחלטתה מי הגורם האחראי להכנתו ואת מסגרת הזמן להכנתו". חלק ממסמכי מדיניות אכן חשוב שיערכו על-ידי העירייה



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
				(בדרך כלל לשכונות או מתחמים גדולים, כפי שאכן מתבצע לאורך השנים וגם כיום כנגזרת מתוכנית המתאר), אך חלק אחר (בדרכ"כ של מתחמים מצומצמים) מתאים שיוכנו על-ידי היזם בליווי גורמי המקצוע בעירייה. שיקול הדעת צריך להיות של הועדה המקומית.
	6. יש לבטל או לכל הפחות לשנות את הסעיפים המאפשרים לועדה המקומית לחרוג מהנחיות תוכנית המתאר בכפוף להמלצת מהנדס העיר או בלעדיה.	6. סעיפים רבים בהוראות התוכנית, בהם יש הנחיות תכנוניות ברורות, הופכים להיות לא רלבנטיים על-ידי סעיף המאפשר לועדה המקומית לחרוג מהנחיות אלה, דבר היוצר גמישות תכנונית מופרזת ולא וודאות תכנונית.	6. לדחות את ההתנגדות. תוכנית מתאר כוללת צריכה לשמור על איזון בין עקרון הוודאות התכנונית, המתבטא בהנחיה תכנונית ברורה, לבין עקרון הגמישות, המתבטא בין היתר באפשרות לסטות ממנה במקרים מיוחדים (למשל, תוכניות שהיקף הבניה בהן הינו מזערי). בכל מקרה הגמישות שניתנה לועדה המקומית מתייחסת לנושאים שגם היום ניתנים במסגרת הסמכויות של הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבנייה.	
	7. יש להבהיר מונחים המופיעים במסמכי התוכנית והגדרתם אינה ברורה, חסרה או דורשת השלמה (למשל: בניה מרקמית, דרגת גובה, רחוב מקומי, אתר טבע עירוני, אזור מוטת מלונאות)	7. העדר הגדרות ברורות הופך את התוכנית למעורפלת ונתונה לפרשנויות שונות ומקטין את הוודאות התכנונית.	7. לדחות את ההתנגדות. הדוגמאות שמציגה המתנגדת למונחים לא בהירים אינם מחייבים הגדרה בפרק ההגדרות. ההוראות המתייחסות למונחים אלה מסבירות אותן. כך למשל: "בניה מרקמית" מוסברת על-ידי השימושים, שטחי הבניה, וההוראות המפורטים עבור אזור היעוד "אזור מגורים בבניה מרקמית". כך גם ההבחנה בין אתר טבע עירוני לאתר טבע מקומי נמצאת בגוף הסעיפים הרלבנטיים- הראשון מסומן בתשריט העיצוב העירוני, והשני- אינו מסומן בו.	
	8. מוצע להוסיף באופן מפורש למטרות התוכנית את אלמנט שיתוף והשתתפות הציבור בהליכי התכנון ולעגן בהוראות התוכנית סעיף המחייב קיום הליך שיתוף ציבור בהכנת תוכניות מפורטות ומסמכי מדיניות	8. עיריית ת"א מקדמת בשנים האחרונות את נושא שיתוף והשתתפות הציבור בתכנון, אולם עדיין מדובר בתוכניות ספורות ובאופן שונה ממקום למקום. על מנת לחזק את הקשר עם האזרח ולהגביר את שקיפות ההליך התכנוני יש לחייב תהליכי שיתוף והשתתפות במסגרת הכנת תוכניות	8. לדחות את ההתנגדות. עיריית ת"א-יפו מקדמת את נושא שיתוף והשתתפות הציבור בתכנון, גם ללא עיגון סטטוטורי, והיא תמשיך בכך גם בשנים הבאות (למשל, כל מסמכי המדיניות באזורי העיר השונים מקודמים בשיתוף והשתתפות הציבור). תוכנית המתאר תפנה לנוהל העירוני לשיתוף ציבור שיעודכן מעת לעת.	
	9. מוצע להוסיף בסעיף 3.6 הוראה עקרונית שתבהיר כי שימושים כדרכים, חניונים ותשתיות מעל פני הקרקע לא יותרו בשטחים ציבוריים פתוחים ובפארק החוף.	9. השימושים הללו מצמצמים את השטחים הפתוחים ופוגעים באיכותם	9. לדחות את ההתנגדות. תוכנית המתאר מצמצמת מאוד את האפשרות למקם דרכים, חניונים ותשתיות בשטחים הפתוחים (סעיף 3.6.1 א(2)): הם יותרו רק אם הם ציבוריים באופיים ונועדו לשמש את הציבור הרחב, תוך עדיפות למיקומם מתחת לפני הקרקע, וכל זאת בתנאי שלא יפגעו בתפקוד המרחב הציבורי ובכפוף למגבלות (המפורטות בסעיף 3.6.1 ג(4)-(6)).	
	10. הצעות לשיפור הציורים הירוקים: א. להמשיך מערבה את הציר בין הרצל לשד' ירושלים		10. לדחות את ההתנגדות. א. לא ניתן להמשיך את הציר הירוק בגלל אילוצי מצב קיים. הציר ממשיך מערבה כרחובות עירוניים (עולי ציון, יהודה	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		ב. לסמן את הצירים הירוקים המקומיים בתשריט אזורי היעוד ג. לצמצם את שטחי הבניה המותרים בצירים הירוקים ד. להוסיף הוראה שתחייב הפרדה פיזית בטיחותית בין המדרכה להולכי רגל למסלולי האופניים		הימית) שתוכנית המתאר מגדירה עבורם מדרכות רחבות. ב. בהתאם לרמת הרזולוציה של התוכנית, התשריט אינו כולל מרכיבים ברמה המקומית ג. שטחי הבניה שהתוכנית קבעה הינם מזעריים. צמצום יפגע בתפקוד הציר. ד. תוכנית מתאר כוללת אינה צריכה לקבוע האם וכיצד להפריד בין מדרכה לשביל אופניים. זה עניין להנחיות עירוניות ("תנאים מרחביים")
		11. מוצע לקבוע הוראות בדבר הגבלת זמן מרבי לשימושים זמניים במרחב הציבורי, נקיטת אמצעים למניעת מטרדים והוראה להשבת המצב לקדמותו		11. לדחות את ההתנגדות. לא ניתן לקבוע מגבלת זמן. שימושים זמניים מסוימים עשויים להדרש למספר ימים (דוכני תערוכות) ואחרים לחודשים ויותר (מבנים באתר בניה). נקיטת אמצעים למניעת מטרדים והשבת המצב לקדמותו הם נושא לנהלים עירוניים ולא לתוכנית סטטוטורית.
		12. לשנות את הסיפא של סעיף 3.6.1(ב) ולקבוע ששטחי הבניה במרחב הציבורי יהיו לפי התוכנית המאושרת.		12. לדחות את ההתנגדות. תוכנית המתאר קובעת הוראות, ובכלל זה שטחי בניה, לכל אזורי היעוד, זאת לאחר שבחנה את מכלול השיקולים. אין להחריג את אזורי המרחב הציבורי מכלל מרחב ההתייחסות של התוכנית. תוכנית המתאר מאפשרת שטחי בניה מצומצמים ביותר לשטחים הציבוריים הפתוחים.
		13. מוצע להוסיף לסעיף 3.6.1(ד) ולסעיף 3.5.1(ד) התייחסות גם לגודל השטח החלופי הניתן בשינוי יעוד שטח ציבורי ליעוד אחר.		13. לקבל את ההתנגדות. להוסיף "גודלו" במקום המתאים בסעיפים הרלבנטיים
		14. מוצע לשנות את סעיף 3.6.12(ג2) ולהורות על שתילת עצים נותני צל (ולא "עצים") על קרקע מלאה (ולא גם במיכלי שתילה) בשטח שלא יפחת מ-30% (ולא 20%)		14. לדחות את ההתנגדות. הסעיף הזה בתוכנית המתאר מאזן בין הצורך בהצללה לבין הצורך בהסדרת חניונים מתחת לכיכר (שחשיבותם גוברת לנוכח המגבלה על חניונים מתחת לשצ"פים). הסעיף ישונה כך שייכתב שישתלו עצים נותני צל, ככל האפשר.
		15. מוצע להבהיר את השימושים הנילווים המותרים ברחוב עירוני, שכונתי ומקומי, ולצמצם את שטחי הבניה המירביים.		15. לדחות את ההתנגדות. בסעיף 1.6 יש הגדרה ודוגמאות לשימושים נילווים. אין צורך בהבהרה נוספת עבור כל אזור יעוד. היקף השטחים הנילווים מצומצם מאוד. צמצום נוסף שלהם יפגע בתפקוד הרחוב.
		16. אין לאפשר סלילת חוף תחתונה על חשבון החוף החולי. אם לא תתקבל עמדה זו, מוצע כי הבניה תעשה בחומרים קלים ותהיה כפופה לבדיקת מהנדס ימי, חו"ד סביבתית ואישור המשרד להגנת הסביבה	16. סלילת טיילת תחתונה תפגע במשאב החול האיכותי ואף עלולה לגרום לסחיפת חול בעת סערות החורף. בסעיף 3.6.8(ב) נכתב כי רוחב הטיילת "לא יפחת מ-10 מ' למדרכות ושבילי אופניים". שבילי אופניים קיימים בטיילת העליונה ואינם צריכים להסלל על	16. לקבל חלקית את ההתנגדות. רוחב טיילת החוף (שבתחום חוף הים) יצומצם ל-2.5-3 מ' והיא לא תכלול שבילי אופניים.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		והולחו"ף.	חשבון המשאב החופי.	
		17. מוצע להנמיך את הגובה המוצע בתוכנית (25 קומות) של הבינוי לאורך הים בכל האזורים שבניה טרם אושרה בניה כזו	17. בניה כזו עלולה ליצור הפרדה בין העיר לים	17. לדחות את ההתנגדות. בכל המקומות שעדיין לא אושרה בניה בגובה זה, תוכנית המתאר קבעה בניה נמוכה יותר (למשל ממערב לנוה צדק)
		18. מוצע להוסיף לתשריט אזורי היעוד את קו איסור הבניה הנמצא 100 מ' מהים ואת קו הסביבה החופית הנמצא 300 מ' מהים.		18. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר הטמיע את סימון של טיוטת תכנית 13/4 ביחס לקו איסור בניה. קו הסביבה החופית מסומן בתשריט.
		19. הצעות לשינויים בסעיפי העוסקים בסביבת חוף הים: א. 3.6.1 ג(6) - להוסיף הצורך באישור/היוועצות עם המשרד להגנת הסביבה והולחוף לעניין העברת תשתיות בתחום הסביבה החופית ב. 3.6.4 א(1) - להוסיף הוראה המגבילה את שימושי ההסעדה ג. 3.6.4 א(2) - השימושים הזמניים שייקבעו לא יסתרו את מסמך המדיניות של הולחו"ף לקיום ארועים בחוף הים. ד. 3.6.4 ג(3) - הבדיקה התכנונית המוקדמת צריכה להתייחס גם לשמירת החוף החולי ה. 3.6.4 ג(5) - בנית מתקנים להגנה על מצוקים תהיה גם באישור/היוועצות עם המשרד להגנת הסביבה והולחוף ו. 3.6.5 ג(2) (ד) - מוצע לאסור בניה, לרבות חניה תת קרקעית בתחום 100 מ' משפת המצוק העליונה (במקום 50 מ') כדי למנוע פגיעה המצוק ז. 3.6.6 ג - מוצע להחריג מצוקים מפיתוח מוקדים לפיתוח חופי, לחייב כל מוקד חופי דהגעי לולחו"ף, ולהתיר חניה תת קרקעית רק במידה והמצוק החופי לא יפגע בכפוף לבדיקה הנדסית.		19. לדחות את ההתנגדויות. כללית, ההוראות לגבי חוף הים עברו את אישור הולחו"ף ולכן אין צורך להפנות בחזרה אותם נושאים שהולחו"ף לא דרשה זאת לגביהם. א. 3.6.1 ג(6) - להסתפק בבדיקת אפשרות העברת התשתיות והשפעתן על הסביבה, כפי שנקבע בתקנון. ב. סעיף 3.6.4 ג(1) מהווה את ההגבלה. ג. סעיף 3.6.1 א(4) קובע שבתחום פארק החוף יותרו שימושים זמניים רק ככל שאינם סותרים את מסמך המדיניות של הולחו"ף לקיום ארועים בחוף הים. ד. סעיף ג(3) על תת-סעיפיו כולל זאת. ה. סעיף 3.6.4 ג(5) - להסתפק בהתייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה. ו. 3.6.5 ג(2) (ד) - ההוראה הוטמעה מתוך הטיוטא של תמ"א 13/4, לאחר שהנושא נבדק. ז. 3.6.6 ג - ההוראות בסעיף 3.6.6 ג מעניקות מספיק הגנה למצוק החופי.
		20. מוצע שההקצאה לצורכי ציבור תהיה על-פי "שטח נדרש לנפש" בטבלאות הנספח הפרוגרמתי, ולבטל את האפשרות להחליף את הקצאת	20. התוכנית מתעלמת ממצוקת שטחי הציבור הקיימת בחלקים מסויימים של העיר. היא מאפשרת תוספת יח"ד שתחריף את המצוקה הקיימת, ואף מאפשרת גריעה של שטחים	20. לדחות את ההתנגדות. הוראות תוכנית המתאר לעניין הקצאה לצורכי ציבור משקפת איזון בין הבטחת שטחי הציבור הנדרשים לאוכלוסיה הקיימת והצפויה בעיר לבין הצורך בהתחדשות ופיתוח של



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		הקרקע בהקצאת שטח בנוי (סעיף 4.1.1 ג) ואת האפשרות לפטור חלקי או מלא מההקצאת שטחי ציבור (4.1.1 ז). מוצע כי התוכנית תציע פתרונות להגדלת היקף הקצאת שטחים ציבוריים באזורים הנמצאים במחסור, בהתאם לתדריך להקצאת קרקע לצורכי ציבור.	ציבוריים..	עיר קיימת. א. התוכנית אינה מאפשרת גריעה של שטחי ציבור. ב. ככלל, תוכנית המוסיפה יח"ד נדרשת להקצות שטחי ציבור הנדרשים לאוכלוסיה הנוספת הצפויה להתגורר בה. ג. הדרישה הבסיסית של התוכנית היא להקצות שטח קרקע לצורכי ציבור. רק אם מאפייני התוכנית לא מאפשרים זאת, ניתנת האפשרות להמיר הקצאת הקרקע בהקצאת שטח ציבורי בנוי בתחום התוכנית (סעיף 4.1.1 ד). ד. בכל האזורים בהם הדבר מתאפשר, היקף ההקצאה הנדרשת הוא על-פי נורמות התדריך להקצאת שטחי ציבור (עמודת "שטח נדרש לנפש" בטבלאות הנספח הפרוגרמתי). רק האזורים בהם הדבר לא מתאפשר (אזורי המחסור בשטחי ציבור) תוכנית המתאר מאפשרת הקצאה קטנה יותר (לא פחות מהשטח הציבורי לנפש במצב הקיים). ללא הפחתה זו, לא ניתן יהיה לקדם תוכניות באזורים אלה ולהבטיח את התחדשותם, וכך גם לא ניתן יהיה לייצר שטחי ציבור נוספים באזורי מחסור אלה. ה. בתוכנית להתחדשות עירונית, התוכנית מאפשרת גם פטור חלקי או מלא מהקצאת שטחי הציבור, אם קיים חשש שההקצאה תפגע באיכות התוכנית או בכדאיות הכלכלית שלה. פטור זה כפוף לבדיקה התכנונית המוקדמת ולחו"ד כלכלית (סעיף 4.1.1 ז). סעיף זה מבטא את חשיבות המטרה של התחדשות עירונית, שנבחנת מול האפשרות להבטיח שטחי ציבור בהיקף ובאיכות מספקים לאוכלוסיה הקיימת והצפויה.
	21. הצעות לשינויים בנושאים פרטניים: א. מוצע לצמצם את מבחר המונחים לשטחים הפתוחים ולהשתמש במונח המקובל "שטחי ציבורי פתוח", שיכול להיות מקומי, עירוני או מטרופוליני. ב. מוצע לאסור בניה בשטחים הציבוריים הפתוחים ג. מוצע לקבוע גודל מקסימאלי לשטחים מגודרים שאינם מאפשרים כניסה חופשית. ד. סעיף 3.6.10 ג) – מוצע לאסור חנייה בשצ"פ ואם ההערה לא תתקבל, מוצע להבהיר את מיקומה, לצמצם את היקפה ולחייב בדיקה לחלופות חניה בתת-הקרקע ובסמוד לשצ"פ.	21. במסמכי התכנית נעשה שימוש במונחים שונים (חלקם ללא הגדרה) לשטחים פתוחים, דבר היוצר בלבול ועלול לגרום אי-הבנות. לדוגמא: שטח ציבורי פתוח, שטח פתוח, שצ"פ מקומי, שצ"פ עירוני, שצ"פ מטרופוליני. ב. בהתייחס למצאי המצומצם של שטחים ציבוריים פתוחים יש לאסור בהם בנייה.	21. לקבל את ההתנגדות בחלקה (כמפורט להלן): א. לדחות את ההתנגדות- המונחים שטח פתוח מטרופוליני, עירוני ומקומי נקבעו בהוראות תכנית המתאר. המונחים האחרים מתייחסים למונחים שקיימים בתכניות מאושרות. ב. לדחות את ההתנגדות- שטחי הבנייה שתכנית המתאר מתירה בשטחים הפתוחים הם מזעריים ונועדים לשיפור התפקוד ל שטחים אלה. ג. לקבל את ההתנגדות בחלקה- מוצע לקבוע שבעת הפקדת תכנית הכוללת שטחים מגודרים, הועדה תשקול את נחיצותם של השטחים המגודרים והמענה לצרכים בשטחים לא מגודרים. ד. לדחות את ההתנגדות- בפארק עירוני ראוי לאפשר שטח חניה מיזערי לבאי הפארק. הועדה המקומית תחליט על הצורך, המיקום ושטח החניה העת הכנת התוכנית המפורטת. ה. לדחות את ההתנגדות- היות ותכניות בתחום היעוד של פארק מטרופוליני מוגבלות ביותר בהיקפם וכפופות לסדרה של	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		ה. להוסיף לרשימת התכניות בעלות השפעה על הסביבה תכניות הנמצאות בתחום איזור היעוד של "פארק מטרופוליני". ו. הערות פרטניות להוראות למתחמי תכנון: 1. דרום גלילות – להוסיף הערה כי התכנית תשמור על רציפות השטחים הפתוחים באיזור ככל הניתן וכן הערה בדבר הצירים הירוקים המקומיים שיחברו את השכונה לפארק המתכונן בעמק גלילות. 2. גני צהלה, רמות צהלה, המשתלה, צהלה ונווה שרת – להוסיף ההערה בדבר צירים מקומיים שיחברו את השכונות לפארק המטרופוליני המתוכנן ברצועת הנופש. 3. גבעת עגימי וגבעת עלייה – להוסיף הגבלות גובה לאיזור מוסדות הציבור מוטח מלונאות. 4. עזרא, הארגזים, פארק בגין, כפר שלם, לבנה, ידידה – להוסיף לקביעת צירים ירוקים מקומיים לקשור בין שכונות המגורים שטח הפארק.		התניות מחמירות אין צורך להוסיף אותם ברשימה של תכניות בעלות השפעה על הסביבה. ו. דרום גלילות - לקבל את ההתנגדות 2. גני צהלה, רמות צהלה, המשתלה, צהלה ונווה שרת – לקבל את ההתנגדות בחלקה. היות ומדובר באיזורים בנויים יש להוסיף את המילים "ככל הניתן". 3. גבעת עגימי וגבעת עלייה – לדחות את ההתנגדות. הגובה מוגבל לעד 4 קומות לפי תשריט עיצוב עירוני. 4. עזרא, הארגזים, פארק בגין, כפר שלם, לבנה, ידידה – לקבל את ההתנגדות בחלקה. היות ומדובר באיזורים בנויים יש להוסיף את המילים "ככל הניתן".
		23. לאסור כל בנייה באתרי טבע עירוני, למעט בנייה מינימאלית של שטחי תפעול וממשק. א. סעיף 4.5.1 – להוסיף את "רשימת השימור העירונית" כנספח בחומרי הרקע של התכנית ב. סעיף 4.5.1 (ב) - מוצע להשתמש במושג "סקר טבע מפורט". ג. סעיף 4.5.1 (ב) מוצע לפרסם הנחיות עקרוניות לסקר טבע עירוני בחומרי רקע של התכנית. ד. סעיף 4.5.1 (ב) מוצע לציין כי סקר ערכי טבע יבוצע על ידי איש מקצוע והבדיקה תכנונית המוקדמת תכלול חוות דעת של אקולוג המומחה	23. אתרי טבע עירוני מהווים נכס יוצא דופן וייחודי לעיר ותורמתם לעיר גדולה. שטחים אלה מבטיחים סביבה עירונית איכותית וערכם לא יסולא מפז בכל הקשור לחיבור אינטגאלי של תושבי העיר לטבע. המתודולוגיה המוצעת בתכנית לשימור לאתרי טבע עירוני בעייתית ועלולה לאפשר פגיעה באתרי טבע עירוני. על פי התכנית הנוכחית, קיימות מגבלות על פיתוח ובנייה אתרי באתרי טבע, אך לצערנו הדבר אפשרי.	23. לקבל את ההתנגדות בחלקה (כמפורט להלן): א. לדחות את ההתנגדות - רשימת השימור העירונית טרם הושלמה. כשהיא תושלם היא תוצג לציבור. ב. לקבל את ההתנגדות. ג. לדחות את ההתנגדות - עיריית תל-אביב מקדמת בימים אלה תכנית אב לטבע עירוני בעיר שתכלול בין היתר הנחיות להכנת סקר טבע עירוני בתכניות מפורטות. על פי החלטת הועדה המחוזית, יש לסיים את הכנת תכנית האב לפני מתן תוקף לתכנית המתאר. ד. לדחות את ההתנגדות - שומה על הועדה המקומית שהיא תמנה איש מקצוע המומחה לביצוע העבודה. תכנית המתאר לא צריכה לפרט זאת, כפי שהיא לא עושה לגבי הכנת של מסמכי מדיניות או תכניות מפורטות מכוחה. ה. לקבל את ההתנגדות. ו. לקבל את ההתנגדות.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		לנושא מגוון ביולוגי ושימור מרכות אקולוגיות. ה. סעיף 4.5.1 (ד) להוסיף בסיפא "על פי סקר טבע מפורט". ו. סעיף 4.5.1 (ד) (1) - במקום לכתוב "להגדרה ברורה של ערכי הטבע", לכתוב "רשימת ערכי הטבע מההיבט האקולוגי וחשיבותם". ז. סעיף 4.5.1 (ד) (4) - הסעיף מאפשר פגיעה בערכי הטבע העירוני, במידה וקיים מנגנון פיצוי וחלופות. מוצע להבדיל בין שטחים המיועדים לבנייה לאלה המיועדים לשטחים פתוחים, בהם לא תתאפשר פגיעה בערכי הטבע כלל וכלל. ח. סעיף 4.5.2 (ה) – בתכנית הנמצאת במכלול טבע עירוני המסומן בשטח פתוח לא תתאפשר פגיעה בערכי הטבע כלל ובתכנית בהן מכלול הטבע נמצא בשטח המיועד לבנייה/שטח בנוי תצומצם הפגיעה ככל הניתן ויקבעו הגבלות לבנייה ופיתוח. י. סעיף 4.5.1 (ה) – מוצע כי ההתייחסות לנושא הרציפות והחיבוריות וסוגי הצמחייה המומלצת תעשה בשלב הבדיקה התכנונית המוקדמת ולא בשלב ההיתר. י"א סעיף 4.5.1 (ד) – להוסיף ברישא של סעיפים אלה את המילה "הנחיות". י"ב סעיף 4.5.2 (א) – לחייב את הועדה המקומית לדרוש מסמך מדיניות המבוסס על סקר ערכי טבע י"ג סעיף 4.5.2 (ג) – מוצע להוסיף כסעיף (1) "הגדרת איזורי שימור". כלומר, מסמך המדיניות צריך, קודם כל, להגדיר את האיזורים הערכיים ביותר לשימור בתחום מכלול הטבע, בהם לא תתאפשר בנייה (איזור "אל געת").		ז. לקבל את ההתנגדות בחלקה - לא לאפשר פגיעה ערכי הטבע החשובים ביותר על פי רשימת ערכי הטבע מההיבט האקולוגי, על פי הגדרתה בסעיף ו לעיל. ח. לדחות את ההתנגדות – הוראות התכנית מבטיחות את שמירת הטבע העירוני בצורה מאוזנת. י. לקבל את ההתנגדות בחלקה - בהתנגדות מהנדס העיר הוצע להתייחס לנושא החיבוריות בשלב הכנת התכנית המפורטת. הועדה סבורה שנושא סוג הצמחים שייך לשלב ההיתר. י"א. לדחות את ההתנגדות - לא יהיה נכון להגדיר כ"הנחיות" נושאים שבחלקם הם "הגדרה" ו"זיהו הזדמנויות". י"ב לדחות את ההתנגדות - יש להשאיר שיקול דעת לוועדה המקומית בעניין זה. י"ג לדחות את ההתנגדות - התשובה להתנגדות ז לעיל נותנת מענה לסעיף זה. י"ד לקבל את ההתנגדות - הסעיף בוטל במסגרת התנגדות מהנדס העיר. ט"ו לדחות את ההתנגדות - יש להשאיר שיקול דעת לוועדה המקומית בעניין זה. ט"ז לדחות את ההתנגדות - במסגרת התנגדות מהנדס העיר, ההוראות לגבי אתר טבע מקומי מגודרות בסעיף 4.5.1. בסעיף קטן (ד) (2) נקבע תכלול התכנית בהוראותיה ל"הנחיות לאופן שמירת ערכי הטבע הקיימים בתחום התכנית". י"ז לדחות את ההתנגדות - בסעיף 6.3. (ג) נקבע שעל מהנדס העיר לדווח כל חמש שנים על מימוש הנחות התכנית ומטרתיה. הועדה סבורה שהסעיף נותן מענה גם לנושא דיווח ביחס לטבע עירוני. י"ט לדחות את ההתנגדות - בהתנגדות מהנדס העיר מוצעים שינויים בתשריט עיצוב עירוני ובהוראות התכנית שמטמיעים את סקר טבע עירוני בצורה מושכלת בתכנית המתאר, לרבות סימון של רוב המכלולים וכל האתרים שנסקרו בסקר. הועדה סבורה שאין להוסיף על זה סימונים נוספים.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		י"ד סעיף 4.5.4 (ב) – לבטל את הסעיף המאפשר לוועדה המקומית לבטל סימון של אתר טבע עירוני. ט"ו סעיף 4.5.2 (ה) לקבוע שהוועדה תדרוש (במקום שתהיה "רשאית לדרוש") הוראות בעניין אתר הטבע העירוני. ט"ז סעיף 4.5.4 (א) להוסיף בסיפא של סעיף זה "בנוגע לשמירה" שאתר הטבע העירוני. י"ז מוצע להוסיף הוראה כי על מהנדס העיר לדווח לוועדה המקומית והמחוזית, אחת לשנתיים, את המהלכים שבוצעו בעיר בכל הקשור למדיניות כלל עירונית לאתרי וערכי טבע עירוני. י"ט מוצע לסמן בתשריט עיצוב עירוני כל אתרי הטבע שנמצאו בסקר טבע עירוני שבוצע על ידי העירייה בשנת 2012, כולל האתרים הנמצאים כיום בסביבה בנויה ולהתייחס אליהם בהראות התכנית.		
	24. התייחסות פרטנית לאתרי טבע עירוני	א. מוצע לסמן בתשריט העיצוב העירוני את בריכות החורף בצומת חולון כמכלול לטבע עירוני. ב. חוף גבעת העליה (איזור תכנון 705) – מוצע לסמן את שטח הנמצא מערבית לרחוב קדן כמכלול טבע עירוני, בשטחי בתי הקברות. ג. וואדי נווה שרת / נחל פרדסים (איזור תכנון 211) – מוצע להרחיב את השטח הפתוח המטרופוליני בנחל פרדסים, למקם את המתח"ם העירוני, דיפו מתע"ן ומתחם לוגיסטי חדש בצמידות לשטחים המפותחים ולא במיקומם הנוכחי, למקם את השטח לתכנון בעתיד לקרבת כביש 4, למקם בו את הימשושים לעיל ולהעביר את הרצועה הירוקה בקרבת כביש 4 לקרבת נחל	24. א. אתר בריכות החורף בצומת חולון הוא אחד מהאתרים החשובים ביותר בעיר והוא בעל חשיבות לאומית היות ובריכות החורף בישראל נמצאות בסכנת הכחדה חמורה ובריכה זו מהווה אתר איכותי, מגוון ורגיש הכולל מינים נדירים רבים בסכנת הכחדה. אתר טבע זה אינו מסומן בתכנית המתאר והשטח מסומן לתכנון עתידי. ב. בשטחי בתי הקברות קיימים ערכי טבע מגוונים. ג. השטח הפתוח המטרופוליני בנחל פרדסים מחבר את השטח הפתוח של נחל הירקון ורצועת הנופש ומהווה שטח ערכי וחשוב הכולל מגוון ערכי טבע. בהשוואה למצב הקיים, קיים צמצום דרסטי בשטחי הציבור הפתוח במקום. בנוסף, נספח התחבורה מעיד על פגיעה בנחל בעקבות פיתוח עתידי של דרך עורקית עירונית שקרובה לכביש 4 אשר הצורך בה מוטל בספק. זאת ועוד, בחלק מהשטח הפתוח המטרופוליני מסומנים מתח"ם עירוני, דיפו מתע"ן ומתחם לוגיסטי חדש.	24. א. לדחות את ההתנגדות הוועדה המחוזית דרשה לא לסמן האתר בריכות החורף כי הוא נמצא בתוך איזור לתכנון בעתיד. נאמר במפורש בפרק 5.4 של תכנית המתאר באזור תכנון 707א' – אזור לתכנון בעתיד: " יעודי הקרקע יקבעו בתכנית בסמכות הועדה המחוזית, לכל המתחם או לחלקים נרחבים ממנו. האזור יתוכנן בשלמותו בתכנית נפרדת בתיאום עם הועדה המקומית חולון". למרות זאת, מוצע לסמן בתשריט העיצוב העירוני את שלוליות החורף כאתר טבע עירוני ב. לדחות את ההתנגדות. היכולת לנהל ולנצל אתר טבע עירוני בתחום בית קברות מוגבלת אם בכלל קיימת. ג. לדחות את ההתנגדות בחלקה 1. תכנית המתאר מטמיעה את הוראות תמ"מ 5/2 כלשון, אשר קבעה רצועה ירוקה ללא בנייה לאורך נחל פרדסים ברוחב 100 מ' (כולל רצועה לשימור טבע בשתי הגדות). אין ספק שחיבור זה בין פארק הירקון מזרח ופארק הנופש העתידי הינו בעל חשיבות מטרופולינית, ובהתאם לכך התייחסותנו.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		פרדסים ולבטל את הסימון של מתחם למוסדות ציבור מצפון של המשך רחוב ראוול ולנברג ולסמן אותו כשטח לתכנון בעתיד או שטח פתוח. ד. מוצע לסמן אתר טבע עירוני בגבעת השקמים בצמוד לשכונת צהלה, בגבול המוניציפאלי של העיר, בין איזור לתכנון 207 ואיזור 206. ה. איזור לתכנון בעתיד – שדה דב (איזור תכנון 101 ב') – מוצע לסמן את כלל השטח הפתוח היום כמכלול טבע עירוני בשטח לבינוי בעתיד ולציין בפרק 5 כי פיתוח שדה דב והפארק החופי בו ייעשו בהתאם לסקר ערכי טבע מפורט שייערך במקום. ו. דרום גלילות (איזור תכנון 102 א') – מוצע ליצור חייץ של 200 מ' לפחות בין אתר הטבע העירוני לשטח הבנוי. מוצע לשנות את פריסת יעודי המגורים בשטח זה ולערוך אותן באופן צמוד דופן לכינוי נוכחי שגם יקל על הניהול העירוני של שטחים אלה. ז. צפון מערב העיר (תכנית 3700) – איזור תכנון 100 ג') – מוצע להוסיף ההערה כי ניתן שלא להתיר חלק ממרתפי החנייה בתחום הפארק לצורך מניעת פגיעה במצוק. מוצע לציין כי המוסד הציבורי המתוכנן בשטח התכנית, יצמד לדופן המזרחית של הפארק החופי, לדופן הבנויה, כדי לא לפגוע באתר טבע ייחודי זה. מוצע לציין את כל השטח שסומן בסקר הטבע העירוני כמכלול טבע עירוני ולקבוע הנחיות להצלת ערכי הטבע הקיימים במקום בעת הבינוי העתידי.	ה. שטחו המערבי של שדה דב מסומן הייעוד שטח פתוח אך גם בייעוד לתכנון בעתיד – הדבר מהווה סתירה בין שני היעודים. הוולחוף קבעה בהחלטתה ביחס לתכנית זו כי יש לסמן שטחי פתוח של 250 מ' ממוצע ומינימום של 200 מ'. ו. דרום גלילות – השטח המסומן לבנייה לגובה גם הוא חלק ממכלול טבע עירוני בסקר שהעירייה ערכה ומוצע לסמנו כהמשך המכלול. תשריט איזורי היעוד מצביע על תוספת של שתי רצועות שטח בייעוד מגורים בגובה של מעל 40 קומות, שיתקיימו בצמידות למתחם הבינוי המתוכנן בעמק גלילות על ידי עיריית רמת השרון ורמ"י בתכנית רש/800/1. חשוב לציין כי צמוד לגבול המוניציפלי של תל-אביב-יפו, בסמיכות לגבול תכנית זו ובצמוד לשטח המתוכנן לבינוי באיזור זה, נמצא אתר טבע עירוני חשוב המכונה "מערות אפקה" הכולל בסביבתו ערכי טבע חשובים ומינים נדירים. בינוי כה סמוך לשטח הטבעי, עלול לפגוע באתר הטבע העירוני זה ולא יאפשר שמירת מרחב שטחי ציבורי פתוח שיממש את הפוטנציאל הרב הטמון במקום. ז.	בעת התכנון המפורט הרצועה תקבל קונפיגורציה מעודנת יותר. 2. הפונקציות הציבוריות (המתחם הלוגיסטי והדיפוזי) הינן מסומנות כסימבולים (פרק 5 – איזור תכנון 211) וכפי שנקבע שם "הם ימוקמו בתחומי האזור לתכנון בעתיד ו/או בתחומי השב"צ ולא על חשבון שטחים ירוקים". המתחם הלוגיסטי והמגרשים למבני ציבור הינם חיוניים לתפקוד העיר, וכאמור מיקומם ייקבע בתכניות מפורטות בהתחשב בשטחים הירוקים. הדיפוזי איננו מתקן עירוני אלא נכפה ע"י משרד התחבורה. 3. הכביש המתוכנן במקביל לכביש גהה יתרום רבות לתפקוד אזורי התעסוקה של רמת-החייל וקריית עתידים. הוא יאפשר חיבור יעיל בין אזורי התעסוקה של רמת-השרון, צפון-מזרח תל-אביב, בני-ברק ופתח-תקווה, ובשל מיקומו בשוליהם, הוא עשוי להפחית תנועה עוברת בתוך סביבת וולנברג. כל זאת תוך הפרעה מינימלית לאזורים פתוחים (התכנון המפורט ילווה בתכנון נופי). 4. בהתאם לפרק 5, "רוחבו הסופי ומיקומה המדויק של רצועת השב"צ הצמודה לכביש 4 יקבע בתכנון מפורט ושינוי בה (ובכלל זה יצירת רצף עם הרצועה המערבית) לא יהווה שינוי לתכנית המתאר". כך שמנוסחים בהוראות תכנית המתאר עקרונות התכנון אשר יבטיחו רציפות של המרחב הפתוח הירוק. 5. מוצע להוסיף בפרק 5 הוראה כי תכנון הכביש המקביל לכביש גהה ילווה בנספח נופי. ד. לקבל את ההתנגדות. במסגרת התנגדות מהנדס העיר, מוצע לסמן במקום אתר טבע עירוני. ה'. לדחות את ההתנגדות. הועדה המחוזית דרשה לא לסמן את ערכי הטבע כי מדובר באיזור לתכנון בעתיד. ו'. לדחות את ההתנגדות. הסימון במסמכי תכנית המתאר הינו עקרוני בלבד. התכנון המפורט (בסמכות הועדה המחוזית) ייקח בחשבון את צרכי שימור הטבע העירוני הייחודי במקום, מגבלות הבנייה הנובעות מקיום אתר עתיקות, צרכי המגורים ומבני הציבור, וקשרי הגומלין עם הבינוי העתידי ברמת-השרון ותושבי ת"א הנוכחים. ז'. לדחות את ההתנגדות. התכנית אושרה ע"י כל מוסדות התכנון ואין לתכנית המתאר כדי לשנותה. ההתנגדות אינה רלוונטית.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		25 תחבורה ציבורית א. סעיף 2.1.4 - מטרות התכנית. להוסיף בניסוח המטרות "תחבורה רב אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכבה על אופניים והליכה ברגל" ב. מוצע להוסיף סימון של צירי העדפה לתחבורה ציבורית ואיזורים מוטי תחבורה ציבורית. מוצע להכליל בתכני רחבות לתחבורה ציבורית, נתיבים לתחבורה ציבורית מסלולים לתחבורה ציבורית, איזורי מעבר. ג. סעיף 5.3 – להוסיף הוראות לגבי צירי מתע"ן ובכלל זה השילוב של צירי מתע"ן עם נתיבי תחבורה ציבורית חוצים ותשתיות תחבורה ציבורית, תשתיות רכיבת אופניים והליכה ברגל. בהתאם, מוצע לסמן את קווי המתע"ן בנספח איזורי התכנון. ד. להתייחס בהוראות לאפשרות הרחבת מתח"מים קיימים בהם קיימת מצוקת מקום, דוגמת מסוף עתידי. ה. מוצע להוסיף בתכנית סימון של מסופי קצה לתחבורה ציבורית, בשונה מהמתח"מ (לדוגמה מסוף לוינסקי, עתידי). בהתאם, מוצע להוסיף הגדרה מתאימה. ו. מוצע להוסיף בתכנית התייחסות לאיזורי מעבר לתחבורה ציבורית. איזורי מעבר לתחבורה ציבורית הינם צמתים מרכזים בעיר שבהם מצטלבים מספר אמצעי תחבורה ראשיים וניתן לבצע בהם החלפה יעילה. לצורך הבטחת מעבר יעיל ובטוח, מוצע לסמן את איזור המעבר בנספח התחבורה ולהוסיף הוראות והגדרות מתאימות. ז. סעיף 3.1.3 (ב) (5) – הוספת שטחי בנייה, קובע כי שיקולים תחבורתיים וסביבתיים יהוו חלק ממכלול השיקולים בנושא. מוצע להוסיף הגדרה ברורה יותר מהם שיקולים	25 התכנית המוצעת אינה נותנת מענה מספק לפיתוח התחבורתי הנדרש עבור העיר והמטרופולין, ולעמדתנו, אף עלולה להחריף את המגמות של העלייה בשימוש רכב הפרטי לצד שחיקה מקומה של התחבורה הציבורית בעיר. במידה רבה תכנית המתאר מחזקת את התשתיות שיוצרות העדפה לרכב פרטי, דוגמת פיתוח כבישים ומחלפים וכן תוספת חניונים.	25. לדחות את התנגדויות. א. סעיף 2.1.4 – לדחות את ההתנגדות. הניסוח המפורט אינו מתאים לניסוח מטרות התכנית, בנוסף, בסעיף 3.8.1 (א) נכתב בפרוש "בכל תכנית תינתן העדפה לתחבורה הציבורית, להולכי רגל ולרוכבי אופניים". ב. צירי העדפה לתחבורה ציבורית ואיזורים עם עדיפות לתחבורה ציבורית לא נקבעים על ידי תכניות סטטוטוריות ולכן אין צורך לסמן אותם בתכנית המתאר. יחד עם זאת, התכנית מסמנת בתשריט יעודי הקרקע "איזור תעסוקה סמוך להסעת המונים" ו"איזור תעסוקה סמוך למתח"מ מטרופוליני". ג. נספח התחבורה מציג את השילוב של אמצעים אחרים עם מערכת המתע"ן. ד. הוראות התכנית לא קובעות מגבלה להרחבת המתח"מים הקיימים, לכן ההוראה המוצעת מיותרת. הוספת הוראה כזאת לנושא ספציפי זה, יכולה להתפרש כאיסור הרחבה במקרים אחרים בהם הדבר לא צוין. ה. התכנית מאפשרת הקמה של מתח"מ מקומי בכל מקום, בכפוף לבדיקה תכנונית. ו. קיימות סדרה של הוראות בתכנית כדי להבטיח עידוד של תחבורה ציבורית, הליכה ברגל ורכיבה על אופניים. בנוסף, סימנו מתח"מים עירוניים במספר צמתים שבהם קיימת סבירות גדולה של קיום של איזורי מעבר. הועדה המקומית יכולה לקבוע מתח"מים מקומיים נוספים, עליהם חלים ההוראות של הבטחת החלפה יעילה של אמצעי תחבורה. ז. ההתנגדות מקבלת מענה בסעיף 3.8.1 (א) שבו נכתב בפרוש "בכל תכנית תינתן העדפה לתחבורה הציבורית, להולכי רגל ולרוכבי אופניים". אין צורך להוסיף על הוראה זאת. ט. ההתנגדות מקבלת מענה בסעיף 3.8.1 (א) שבו נכתב בפרוש "בכל תכנית תינתן העדפה לתחבורה הציבורית, להולכי רגל ולרוכבי אופניים". אין צורך להוסיף על הוראה זאת. ח. מסמך הרקע של נושא התחבורה כולל תיאור של פיתוח תשתיות התחבורה בעיר, שהובא בחשבון בעת הפעלת מודל התחבורה. י. ההתנגדות מקבלת מענה בסעיף 3.8.1 (א) נכתב בפרוש "בכל תכנית תינתן העדפה לתחבורה הציבורית, להולכי רגל ולרוכבי אופניים". אין צורך להוסיף על הוראה זאת. י"א. בסעיף 3.2.1 קיימות הוראות לגבי הכנת תכניות למתחמי מגורים מעל 200 יחידות דיור, הכוללות התייחסות לתשתיות תחבורה. ההתייחסות לתשתיות תחבורה צריכה להיות על פי בסעיף 3.8.1 (א) שבו נכתב בפרוש "בכל תכנית תינתן העדפה



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		תחבורתיים תוך יצירת העדפה לתחבורה ציבורית. ט. סעיף 3.2.1 (ג) (4) – הוראות כלליות לאיזורי המגורים, קיימת התייחסות לשלביות בין היתרים לפיתוח תשתיות לתחבורה וחנייה, מוצע להוסיף כי הדבר ייעשה תוך העדפה לתחבורה ציבורית. כך באופן דומה עבור איזורי התעסוקה בסעיף 3.3.1. (ג) (1) (ב) העוסק במתן אפשרויות חנייה ליוממים. ח. מוצע להוסיף למסמכי הרקע של התכנית מסמך כוללני שיפרט את יעדי פיתוח תשתיות התחבורה הציבורית בעיר, הכולל פירוט של הצירים המוצעים להעדפת תחבורה ציבורית. י. סעיף 5.4 – הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, מוצע להוסיף הוראות תחבורתיות של העדפת תחבורה ציבורית, הליכה ברגל ותשתיות לרכיבת אופניים באיזורים בהם מתוכננת בנייה חדשה לשם לקיחת מרכיבי התחבורה הציבורית בחשבון החל משלבי התכנון המוקדמים ביותר. י"א על מנת להציע אחידות בהתייחסות לתחבורה ציבורית בתכניות, מוצע להכין עבור כל תכנית המציעה תוספת של למעלה מ-100 יחידות דיור או 1,000 מ"ר תעסוקה מסחר בדיקת תנועה, שתייחס לאמצעי התחבורה הציבוריים – תחבורה ציבורית, הליכה ברגל ורכיבה באופניים. הבדיקה תכלול התייחסות למצב הקיים במקום ולהשפעת תוספת האוכלוסייה. מוצע להתנות תכניות מעל 200 יחידות דיור או 2,000 מ"ר תעסוקה ויותר את היתר האכלוס ביישום אמצעים לתנועה ציבורית, כגון הפעלת קווי תחבורה או סלילת נתיבי אופניים.		לתחבורה הציבורית, להולכי רגל ולרוכבי אופניים". סעיף 3.3.1 קובע הוראות דומות לגבי איזורי תעסוקה. אין צורך להוסיף על הוראות אלה.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		26. הבטחת פיתוח תשתיות לרכיבת אופניים. א. סעיף 3.8.1 (ד) – מוצע להוסיף דרישה לחניית אופניים. ב. מוצע לעדכן את סימון השבילים בנשפח התחבורה, לפי תכנית החומש של העירייה לסלילת שבילי אופניים. ג. מוצע להוסיף הוראות ברורות לתכנון שבילי אופניים שיכללו חובת הפרדה פיזית בין הולכי רגל לרוכבי אופניים וכן בחינת האפשרות להקצאת שבילי אופניים על חשבון הכביש ולא על חשבון תשתיות להולכי רגל. ד. להוסיף הוראה להקמת מלתחות וחניות לרוכבי אופניים באיזורי תעסוקה. ה. בנשפח התחבורה, מוצע להוסיף סימונים לתחנות תל-אופן קיימים ומתוכננים בעיר.	רכיבה באופניים טומנת בחובה תועלות חיוביות לפיתוח כלכלי, חברתי וסביבתי של תל-אביב-יפו, כפי שכבר הוכיח השימוש ההולך וגובר באמצעי תחבורה זה ברחבי העיר. בכדי להבטיח את האצת השימוש באופניים ברחבי העיר, בד בבד עם הבטחת בטיחות רוכבי האופניים והולכי הרגל מוצעות ההתנגדויות המתוארות העמודה מימין.	26. לקבל את ההתנגדות בחלקה (כמפורט להלן): א. לקבל את ההתנגדות ב. לדחות את ההתנגדות האופניים הראשיים, על אותו עיקרון שהתכנית לא מסמנת את מדרג המקומי של רחובות, צירים ירוקים וכד'. ג. לדחות את ההתנגדות אין מקום בתכנית מתאר כוללת לקביעת הוראות לגבי תכנון מפורט של שבילי אופניים (או של דרכים). לצורך העניין, קיימות הנחיות של משרד התחבורה לתכנון תשתיות לאופניים. ד. לדחות את ההתנגדות בחלקה נושא החניות לאופניים כולל בתקן החנייה הארצי שאמור להתאשר בקרוב. להוסיף הוראה על הקמת מקלחות במבני תעסוקה ששטחם מעל 5,000 מ"ר. ה. לדחות את ההתנגדות הקמת תחנות להשכרת אופניים אינה כרוכה בהליך סטטוטורי. סימון התחנות עלול ליצור מצב שתוספת תחנות או שינוי מיקומם במטרת לשפר את המערכת יתקל בהתנגדויות בגלל סימונם בתכנית המתאר.
		27. מדיניות החנייה א. סעיף 1.5 – הגדרות, מגדיר "איזור העדפה להולכי רגל" באופן שאינו ברור ולא מחייב. מוצע כי איזור זה יוגדר באופן בו ברור כי יבוטלו חניות רכבים במפלס הרחוב, לטובת הולכי רגל. ב. סעיף 1.5 – הגדרות, "איזור העדפה להולכי רגל" – מוצע להרחיב ולפרט את האמצעים וסל הכלים ישי לנקוט כדי לשפר את התשתיות להולכי רגל, כגון הרחבת מדרכות, הצללה באמצעות עצים נותני צל, ספסלים וסילוק מכשולים ממדרכות העיר. ג. סעיף 3.8.6 (ב) (2) קובע את היקף המרבי של חניון ציבורי באיזור העדפת הולכי רגל ל-600 מקומות חנייה עם אפשרות להגדלת החניון ל-2,000 מקומות. מוצע להגביל למספר יותר קטן של כלי רכב, כדי לא לעודד שימוש בכלי רכב פרטיים וכניסתם לעיר.		27. לדחות את ההתנגדות א. בסעיף 3.8.6 (ב) (1) נקבע שתכנית תקבע הפחתה של חנייה ברחוב בהיקף דומה לחניות בחניון. ב. לדחות את ההתנגדות ההוראות לפיתוח רחובות בעיר הרשומות בהתנגדות כלולות בסעיף 3.6.1 (2) ((א)). ג. לדחות את ההתנגדות הועדה המקומית צריכה לשקול את מספר החניות בחניונים הציבוריים על פי הוראות בסעיף 3.8.1 (א) שבו נכתב "בכל תכנית תינתן העדפה לתחבורה הציבורית, להולכי רגל ולרוכבי אופניים". ד. לדחות את ההתנגדות הוראות סעיף 3.8.6 (4) מעניקות גמישות לועדה המקומית לאפשר הקמת חניונים מסיבות מיוחדות שיש לפרט בהחלטתה ובכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת. ה. לדחות את ההתנגדות הסעיף מתייחס לתכנון מגרש למבני ציבור. בהוראות נדרשת התייחסות לתחבורה לא ממונעת. מעבר לכך, אם מדובר על תכנית למתחם חלות הוראות סעיף 3.8.1 (א) שבו נכתב "בכל תכנית תינתן העדפה לתחבורה הציבורית, להולכי רגל



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		ד. סעיף 3.8.6 (א) (4) מאפשר גמישות מופרזת באישור הקמת חניונים על ידי הועדה המקומית. מוצע לבטל את הסעיף. ה. סעיף 3.5.1 (ג) (2) – מבני ציבור, מוצע להוסיף כי תידרש התייחסות לפיתוח תשתיות העדפה לתחבורה ציבורית, הליכה ברגל ורכיבה האופניים. ו. מוצע להתאים את מיקום חניוני חנה וסע לחניונים המסומנים בתכנית מתאר ארצית 42, הכוללת הקמת חניוני חנה וסע בשולי המטרופולין ולא בשולי העיר תל-אביב-יפו. מיקום החניונים בשולי העיר, כפי שמציעה התכנית, ימשוך תנועת כלי רכב פרטיים אל תוך המטרופולין ויגדיל את הפקקים וזיהום האוויר. ז. סעיף 4.4.1 – תכניות בעלות השפעה סביבתית. מוצע לכלול חניונים בהם מעל 300 כלי רכב כתכנית בעלת השפעה סביבתית.		ולרכבי אופניים". ו. לדחות את ההתנגדות לא בטוח שהחניונים בשולי המטרופולין יתנו מענה לכל הנוסעים בכלי רכב שמעוניינים לעבר בשלב מסוים לתחבורה ציבורית. כמון כן, החניונים בשולי תל-אביב-יפו יוכלו לשרת כלי רכב הבאים מתוך הטבעת התיכונה של המטרופולין, שלא מקבלים מענה בחניונים שבשולי המטרופולין. ז. לקבל את ההתנגדות בחלקה מוצע להוסיף בסעיף 4.4.4 תנאים מרחביים כתנאי להיתר, כי בחניון ת קרקעי סגור יש להגיש חוות דעת סביבתית ביחס לטיפול בזיהום אויר.
		28. התייחסות תחבורתית מפורטת א. לבטל את סימון ציר איילון מזרח, כפי שבא לידי ביטוי בתכנית מתאר ארצית 42. ב. לבטל את ציר שלבים בקטע שבין רחוב אילת לרחוב קויפמן. ג. לבטל את הצירים הרבים שחותכים את נחל פרדסים באיזור נווה שרת. ד. סעיף 3.8.1 – לבטל את הסיפא המאפשרת מתן פטור מחוות דעת תחבורתית לתכניות בעלות השפעות תחבורתית המפורטת בסעיף זה. אם לא תתקבל טענה זאת, מוצע להגדיר מהם המקרים בהם יינתן פטור זה. ה. 3.8.2 ו-3.8.3 – להוסיף התייחסות להולכי רגל, תשתיות רכיבה על אופניים ותחבורה ציבורית בתכנון דרכים והפרדות מפלסיות. ו. לקבוע כציר תחבורה ציבורית את	28. על מנת להפחית את הנסיעה ברכב פרטי ברחבי העיר מוצע לא לקדם תכנון וביצוע של כבישים המהווים מקור משיכה לתנועת כלי רכב פרטיים ותורמים לפקקים ולזיהום אוויר. תוספת דרכים מסוג זה מגדילה את יכולת הבחירה של נהגים לבחור מסלולים בדרכים בין מוצאם ליעדם. הגדלת יכולת הבחירה משפרת את רמת השרות של הרכב הפרטי אך במובהק פוגעת בתחרותיות התחבורה הציבורית ופגעת בעידוד השימוש בתחבורה ציבורית כאמצעי להפחתת הגודש בדרכים ולהפחתת זיהום אויר.	28. לדחות את ההתנגדות א, ב, ג ו-ו: במהלך הכנת התכנית בוצעו הרצות של מודל תחבורה על בסיס מערך התחבורה הציבורי והדרכים המופיעים בנספח התחבורה. ההרצות הציגו עליה משמעותית בשימוש בתחבורה ציבורית בשנת 2030. לפיכך, הועדה סבורה שאין לשנות את מערך הדרכים המוצע. תכנית המתאר סימנה את הדרכים בהתאם לתמ"א 3 ותמ"מ 5 המאושרות והן הקובעות עד לאישורה של תמ"א 42. ד. יש לאפשר לוועדה מקומית גמישות בקבלת החלטות. ה. הדבר כבר בא לידי ביטוי בהוראות סעיף 3.8.1 (א) שקובעות כדלקמן: "בכל תכנית תינתן העדפה לתחבורה הציבורית, להולכי רגל ולרכבי אופניים". ו. הוראות התכנית דורשות לבדוק צורך ואפשרות לאזורי מיתון תנועה בכל מקום בעיר. יחד עם זאת, לא ניתן לסמן כעת האופן מפורט היכן ייקבעו אזורים אלה. נתיבי תחבורה ציבורית כמו הסדרי תנועה אחרים אינם חלק מתכנית סטטוטורית, אם כי הובאו בחשבון בעת הבדיקות התנועתיות של המתאר.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		הגשר מעל האיילון המחובר בין רחוב השלושה לרחוב הרכב. ז. לסמן את איזורי מיתון התנועה בתשריט.		
		29. שימור מרקמים א. יש לתת הגדרה מדויקת של "בניה מרקמית", ובפרט של "מרקם בנוי לשימור". ב. מוצע כי הוראות התכנית תהיינה בהלימה לתנאי ההכרזה של אונסק"ו. בין התחייבויות העירייה: איסור מפורש של הגבהת מבנים מעבר למצב התכנוני הקיים, שיפוץ מבנים וחיידוש המרחב הציבורי, לרבות שיקום ככר דיונגוף בצורתה המקורית ואישור תכנית ניהול אשר תמלא את הצורך בשילוב ותאום בין נושאי התכנון וניהול ותבטיח בין היתר: בקרה והנחיות ספציפיות לרחובות, איסור על איחוד חלקות מעל 700 מ"ר, הגדרת מאפייני שפה אדריכלית לאיזור ההכרזה להכוונת שילוב הקיים עם החדש. ג. מוצע שלא תותר תוספת קומות וזכויות בניה באיזור ההכרזה של האנסקי"ו מעבר לזכויות התקפות ערב ההכרזה. ד. מוצע לקבוע "בתחום תכנית גדס יחולו הוראות מיוחדות מחייבות לשימור ופיתוח הגינות הציבוריות וגינות הכיס וכן הגינות בחזית המבנים, בהתאם לסקר עצים וצמחייה לאיזור. הוראות אלה יתייחסו לפיתוח כלל המגרש, לפיתוח רצועת גיטון בחזית הקדמית, לנטיעות ולפרטי גדרות הן לתוספת בניה והן לבנייה חדשה". כמו כן, מוצע להוסיף הערה בדבר שימור שבילי הולכי הרגל שנותרו מתכנית גדס כמפורט ברשימה המפורטת להתנגדות כנספח 4. ה. שמירה על היררכיית הרחבות - מוצע	29. באם איזור מוגדר כ"איזור לשימור מרקם", אזי המרכיבים הפיזיים והתפקודיים היוצרים את המרקם הייחודי לו, ובניהם פרופורציות הבנייה וגובה הבנייה צריכים להישמר. יש להבין כי המרקם הינו תוצר של מרכיבי המוחשיים (אדריכלות, תכנון אורבני, אסתטיקה, פרופורציות ועוד) הבלתי מוחשיים (היסטוריה אידילוגיה, דת ועוד) של מרחב מסוים ולפיכך שמירה על המרקם מצריכה שמירה על מרכיבים אלה. התכנית מיטבה להגדיר איזורים בעיר כ"מרקם בנוי לשימור", עליהם חלים הוראות ספציפיות, כמפורט בהוראות של סעיף זה. גובה הבנייה המוצע באיזור ההכרזה הוא 6 ו-7 קומות, במגרשים קטנים וגדולים בהתאמה. כמו כן, התכנית מתירה איוד שתי חלקות הפונות לאותו רחוב. הוראות אלה עלולות לגרום לגפיעה ברכס ההיסטורי המוכרז ובאיזורי החיץ שלו וכן הפרה של התחייבותה של עיריית תל-אביב לאונסק"ו לשמור הן על המבנים ההיסטוריים והן על המרקם. חשוב להבין כי ההכרזה של ארגון אונסק"ו על העיר הלבנה של תל-אביב כאתר מושרת עולמית, נובעת הן מריבוי המבנים בסגנון הבינלאומי בעיר והן בשל הרקמה האורבנית הייחודית של תכנית גדס. האוטנטיות האדריכלית והתכנון האורבני של גדס, ובפרט המורפולוגיה, הפרצלציה, טיפוס הרחובות, היחס בין החללים הפתוחים והסגורים, השטחים הפתוחים והאלמנטים האדריכליים האופייניים, מקנים למרקם האורבני סגנון ייחודי והומוגניות. ההכרזה התבססה על קיומו של מכלול ייחודי זה הכולל מבנים, רחובות, ככרות ושדורות בעלי איכויות אדריכליות ואורבניות, ועל כן שמה דגש על השימור המרקמי של העיר הלבנה. שמירה על היררכיית הרחובות – תכנית גדס מתבססת על היררכיה של רחובות שהבטיחה את קיומם של רחובות עסקיים ומסחריים לצד רחובות	29. לדחות את ההתנגדות א. "איזור מגורים בבניה מרקמית" הינו אחד מאזורי היעוד של תוכנית המתאר. הוא אינו זקוק להגדרה בפרק ההגדרות אלא הוא מוגדר ומקבל את משמעותו על-ידי ההוראות המתייחסות לאזור זה. בהתנגדות מהנדס העיר הוצע לשנות את שם איזור היעוד ל"איזור מגורים בבניה עירונית". "מרקם בנוי לשימור" הינו פולגון המסומן בתשריט העיצוב העירוני. הפולגון וההוראות המתייחסות אליו (סעיף 4.3.2 ובמיוחד 4.3.2) מגדירים אותו ואת המשמעות התכנונית שלו. הגדרה בפרק ההגדרות בהכרח תצמצם את המשמעות שלו. ב. הוראות הבנייה באזור ההכרזה נקבעו לאחר שהובאו בחשבון שיקולי שימור הרקמה, והם תואמות להוראות תוכניות רובע 3 ורובע 4 שאושרו למתן תוקף. הנושאים שלהלן לא שייכים למישור הסטטוטורי: שיפוץ מבנים נקבע על פי חוק עזר עירוני; חידוש המרחב הציבורי נקבע בתכנית העבודה של העירייה; תכנית ניהול אינה במישור הסטטוטורי שבו עוסקת תכנית המתאר. ג. גובה המבנים שתכנית המתאר מתירה, לרבות גובה בנייה החורגת מסביבתה, נקבע לאחר שהובאו בחשבון שיקולי שימור הרקמה. ד. קיימת הוראה בסעיף 4.3.2 (ג) בעניין התייחסות לעצים וצמחייה קיימים והיסטוריים במרקמים לשימור. ה. בתכנית הרובעים גובה המבנים נקבע על ידי גודל המגרש וסוג הרחוב. ו. סעיף 4.3.1 (ג) קובע שבמרקם בנוי לשימור יש להתייחס להיבט של מתן הנחיות לשילוב הערכים לשימור בבניה ובפיתוח המוצעים בתכנית. הדבר כולל אפשרות למתן הוראות מרחביות לעניין זה.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		כי פרופרציות הבנייה יותאמו לסוג הרחוב ולא רק לגודל המגרש. ו. היתרי הבנייה באיזור ההכרזה יינתנו על בסיס הנחיות עיצוב ייחודיות.	אינטימיים ושקטים למגורים, תוך יצירת ניתוק בין השניים. ההיררכיה נוצרה על ידי חלוקה לארבעת סוגי רחובות: צירי פעילות ראשיים עם חזית מסחרית, רחובות רחבים ללא פעילות מסחרית ושני סוגי רחובות מגורים שקטים וצרים.	
		30. הערות פרטניות לנושא השימור א. סעיף 3.1.3 (ב) (3) - יש לדרוש חוות דעת של צוות השימור ושל ועדת השימור העירונית המאפשרת תוספת זכויות מעבר לרח"ק הבסיסי. ב. סעיף 3.1.3 (ג) (4) - יש לדרוש חוות דעת של ועדת השימור העירונית בדבר השפעתן על אתרים היסטוריים של תוספת זכויות מעבר לקח"ק הבסיסי. ג. סעיף 3.7.3 (ב) (4) – במתחמים לעידוד מלונאות באיזורים המוגדרים כ"מרקם בנוי לשימור", יקבע שלא תתאפשר תוספת זכויות וקומות מעבר למצוין בנספח העיצוב העירוני. ד. סעיף 4.2.1 (א) (2) – יש להוסיף שבעת הדיון בהפקדתן של תכניות חדשות, תהיה רשאית הועדה לשקול גם היבטים שונים של שימור, בכפוף לסעיף 4.3.1. ה. סעיף 4.2.2 (א) – יש להוסיף את שיקול השימור בין השיקולים לקבוע שמספר הקומות יהיה נמוך ממספר הקומות המרבי המותר. ו. סעיף 4.3.3 (ב) – ביטול של אתר לשימור בשטח התכנית ייעשה לאחר קבלת חוות דעת של ועדת השימור העירונית.	30. יש למנועה מצב שבו תוספת שטחי הבנייה יפגע בערכים ההיסטוריים הנדרשים לשימור. 30.	30. לקבל את ההתנגדות בחלקה (כמפורט להלן): א. לדחות את ההתנגדות- חוות דעת ועדת השימור העירונית נדרשת בהתאם להוראות סעיף 4.3.1 (א). בכל מקרה, לא ניתן לקדם תוכנית ללא חו"ד של הצוות המקצועי של הועדה המקומית על כל מרכיביו. כפי שלא מצוין במפורש שנדרשת חו"ד של אגף התנועה, אדריכל העיר ואחרים, כך גם אין צורך לציין במפורש את הצורך בחו"ד צוות השימור וועדת השימור. ב. לדחות את ההתנגדות- ראה נימוקים בסעיף הקודם. ג. לדחות את ההתנגדות- יש לאפשר שיקול דעת של הועדה המקומית. יודגש כי בכל מקרה לא מדובר בתוספת זכויות מעבר לרח"ק המרבי. ד. לקבל את ההתנגדות- להוסיף בהוראות התכנית שיש להתייחס גם היבטים של שימור ה. לקבל את ההתנגדות- להוסיף בהוראות התכנית שיש להתייחס גם היבטים של שימור. ו. לדחות את ההתנגדות- ביטול של אתר לשימור ייעשה על פי מה שקבוע בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה.
		31. התייחסות פרטנית לאיזורים נוספים בעיר. א. רחובות החשמל, לבונטין והסביבה – מסומן כ"איזור מעורב למגורים ותעסוקה 1". הדבר מהווה בעיה היות ובאזור זה קיימת חובת חזית מסחרית לקומות הקרקע. ברחובות אלה חובה		א. לדחות את ההתנגדות קומת קרקע מסחרית מאפיינת את השכונה. גם בתב"ע התקפה יש חובה מסחר בקומת הקרקע. לכן הכוונה היא לשמור על אופי זה. ב. לדחות את ההתנגדות- כל בניין או אתר שוועדת השימור תכריז עליו לשימור, יחולו עליו הוראות תכנית המתאר לנושא



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		זו תביא לפגיעה בשפת הרחוב ומוצע לבטלה. ב. יפו - נדרשת הכנת סקר מעמיק והכרזה על אתרים ומתחמים לשימור ביפו ג. יש לערוך שינויים במפורט מטה (רשימה ארוכה של מתחמים ואתרים בעלי ערכים לשימור להערכת המתנגדת המבקשת לעגן אותם בתוכנית המתאר).		זה. ג. לדחות את ההתנגדות (הערה: ההתנגדויות הנקודתיות למתחמים והאזורים השונים קובצו על-ידנו למספר נושאים שחזרו על עצמם. ההתייחסות שלנו היא לנושאים אלה). - יש לקבוע מגבלות בנייה ייחודיות למרקמים לשימור ברחבי העיר: הוראות תוכנית המתאר ביחס להיקף הבנייה נקבעו בהתחשב בנושא השימור. בנוסף, כתנאי לדיון בתוכנית הכללת מרקם לשימור, דורשת תוכנית המתאר הכנת מסמך מדיניות למרקם זה (אם לא קיים עדיין), והוא זה שינתח את המאפיינים הראויים לשימור וההשפעות האפשריות עליהם של התוכנית. אין צורך ולא ראוי לפרט זאת במסגרת תוכנית מתאר כוללת לעיר. - צמצום מספר הקומות המותר בגלל השימור: בתכנית נקבע טווח לגובה הקומות עבור מתחם/אזור. הועדה המקומית, בבואה לאשר תוכנית מפורטת, תבחן את התנאים, האילוצים, הצרכים וכד' ותאשר את מספר הקומות המדויק בכל מגרש. בין היתר היא תתחשב במרקמים לשימור, באזור ההכרזה, באתרים לשימור וכד'.
193.	עיריית חולון (עו"ד עופר צילקר)	התנגדות כוללת	1. מיקום חנה וסע בצומת חולון אינו סביר ופוגע באינטרסים תנועתיים ותחבורתיים של העיר חולון וערים נוספות 1. מתח"ם חולון ירכז תנועה מהכבישים הראשיים מסביבו, 3 קווי רק"ל רכבת ישראל. - חנה וסע יעודד הגעת רכב פרטי למתחם. - חניון חנה וסע יש למקם בצמתי דרכים ארציות לפני כניסה לטבעת הפנימית של המטרופולין. - חניון כזה יעודד שימוש ברכב פרטי ע"י תושבי הטבעת הפנימית ושל ת"א-יפו כאמצעי מזין לקווי המתע"ן.	1. לדחות את ההתנגדות. אפשרויות שתי רמות של חניוני "חנה וסע". האחת היא בשולי הטבעת הפנימית של המטרופולין כדי לתפוס את אותם נוסעים המגיעים מהטבעת החיצונית לתוך המטרופולין. רמה שניה של חניונים כאלה היא בשולי העיר, בסמוך לקווי תחבורה ציבורית, כדי לתפוס נתח נוסף של תושבים המתגוררים מחוץ לת"א במטרה שיכנסו לעיר בתח"צ, או שישתמשו בתח"צ כדי לצאת מהמטרופולין. חניונים אלה הם בקני"מ קטן יותר מאלה החיצוניים. לתפיסתנו, חניונים אלה ישרתו גם את תושבי חולון. דווקא מהסיבה שצומת חולון יהווה מרכז תחבורה הכולל אמצעי תחבורה שונים, יש מקום גם לחניון "חנה וסע" לכלי רכב פרטיים כדי למנוע כניסתם לתוך העיר. חניון "חנה וסע" מסוג זה זו אינו מהווה תחרות לקווי המתע"ן אלא אמצעי משלים.
		2. מיקום חנה וסע במתח"מ הלוחמים אינו סביר ופוגע באינטרסים ותחבורתיים רחבים		2. לדחות את ההתנגדות. ראה התשובה לעיל לסעיפים 1 - 5. בנוסף, ניתן למנוע באמצעים טכנולוגיים את השימוש בחניון "חנה וסע" כחניון לבית חולים או לאזור תעסוקה, כמו כרטיס משולב של חניה ורכבת וכד'.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		3. חניוני רכב כבד : יש להוסיף אייקון לחניוני רכב כבד.		3. לקבל את ההתנגדות בחלקה. להוסיף בהוראות לחניון "חנה וסע" שניתן יהיה להקצות שטח גם לחניית רכב כבד כדי לחדד נקודה זו בתכנית המתאר.
		4. מוסכים וחניוני לילה לאוטובוסים : יש להוסיף אייקון למוסכים וחניוני לילה לאוטובוסים. יש להדגיש בתכנית כי המתח"מים מיועדים למתן שרות תפעולי בלבד ולא כחניוני לילה. יש לשנות בהתאם את סעיף 3.8.5 לתכנית שהינו נוסח רחב. יש לקבוע חובת תאום מטרופוליני לגבי כלל הצירים בהם חלות מגבלות תנועה על רכב כבד (למשל : מגבלות תנועה רכב כבד בשעות מסויימות בנתיבי איילון)		4. לדחות את ההתנגדות. חניונים- תכנית המתאר היא תכנית כוללת ולא נכנסת לשיקולי תיפעול. הסעיף הנזכר מאפשר חניה ולא מציין אם חניה זו היא חניה תפעולית או לחניית לילה. התייחסות יותר מפורטת אפשר שתעשה במסגרת תכנית מפורטת. מגבלות תנועה- נושא מסוג זה אינו אמור להיות חלק מהוראות של תכנית מתאר כוללת. בכל מקרה, זה אינו נושא סטטוטורי אלא קשור לניהול תנועה.
		5. תיעול : - התכנית כוללת נספח תשתיות ללא פירוט מילולי ובקנ"מ 1: 12.500 שאינו מאפשר לבדוק את כוונות התכנון והשלכותיה על מתחם התכנון של חולון. - הועדה המחוזית מתבקשת להורות למגישי התכנית להמציא למתנגדים מסמכים מפורטים יותר על מנת לאפשר להם לבחון את כוונות התכנון והשלכותיהן על חולון. - יש להסדיר ולהעמיק את תעלת איילון במטר אחד לפחות בין רחוב לה-גרדיה לכניסה לחולון. - בנספח התשתיות צויין "פשט הצפה" ברחוב לוי אשכול בחולון וצדדיו. זה אינו תואם את המצב הקיים לפיו הרחוב מבונה.		5. לדחות את ההתנגדות נספח התשתיות הוא נספח מנחה בלבד. נספח זה ושאר תשריטי תכנית המתאר הסבקי"מ מתאימים לתכנית מתאר כוללת שיגזרו ממנה תכניות מפורטות. טיוטת תכנית אב לניקוז שהוגשה לרשות הניקוז הופקדה כנספח לתכנית המתאר (עותק נמצא בעיריית ת"א יפו ובמשרדי הועדה המחוזית). בתכנית האב לניקוז המאושרת שתצורף לתכנית המתאר כנספח ניקוז, ניתן לעיין בעיריית ת"א יפו . ניקוז נחל איילון הינו באחריות רשות ניקוז ירקון, תכנית ניקוז נחל איילון המאושרת כוללת בין היתר העמקה והרחבה של הנחל עד לגשר ההגנה. תכנית הניקוז של ת"א יפו מאמצת את הפתרונות שמציעה תכנית ניקוז איילון. תת"ל 33, פתרונות ניקוז להקמת מסילה רביעית, המקודמת בימים אילו, תתייחס גם היא לנושא הצורך בהעמקת הנחל. "פשט הצפה" מסומן ברח' לוי אשכול בהתאם לתשריט תמ"א 34/ב, עפ"י תמ"א זו "מוסד תכנון רשאי להתיר עפ"י תכנית, בתחומי פשטי הצפה המסומנים בתשריט, כל שימוש ובלבד ששוכנע מוסד התכנון כי הפעילויות המוצעות יביאו בחשבון את תפקידו של השטח כמווסת זרימה ובעל חשיבות אקולוגית. תותר הקמת מתקנים ומבנים בתחום פשטי הצפה



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
				אם לדעת מוסד התכנון אין סכנה שיגרמו לזיהום המים".
		6. ביוב : הועדה המחוזית מתבקשת להתנות את אישור התכנית ב : - תיאום בין תאגידי המים של חולון ות"א בנוגע למערכות המים והביוב בנקודות המימשק בין הרשויות. - תכנון וביצוע חיבורי חירום למים בין הרשויות. - מאחר וקיימת כוונה לסגור את תחנת מי קיץ המפנה מים בעונת הקיץ מאזור קרית שלום וחולון לתחנת השאיבה בקרית שלום בת"א ולחבר את הביוב לתחנת איילון, יש לתכנן את חיבור תחנת הקיץ לקו החדש. - מאחר ותאגיד המים "מי שיקמה" מעוניין לסגור את תחנת השאיבה לוחמים ולהעביר את הביוב בגרוויטציה לתחנת איילון, יש לתכנן תואי להעברת הקו. - הביוב של תחנת הרכבת בצומת חולון מוסנק היום דרך תחנת שאיבה בתחנת הרכבת אל תא ביוב הצמוד למגרש הכדורגל צפרירים בחולון. יש לתכנן במסגרת הצומת פתרון למערכת הביוב של כל הצומת, כולל תחנת הרכבת והשימושים הצפויים בעתיד.		6. לדחות את ההתנגדות תשתיות המים והביוב המפורטות בתכנית המתאר לתל אביב יפו מבוססות על תכניות המים והביוב המאושרות ע"י רשות המים והועדה המקצועית למים ולביוב של משרדי הממשלה. בועדת ההגוי שבחנה את תכנית האב השתתפו נציגי תאגידי המים של הערים השכנות, כולל נציג מי שקמה (תאגיד המים של חולון). תכניות האב של תל אביב-יפו מתואמות עם תכניות הפיתוח של מערכת המים הארצית של חברת מקורות ומערכת הביוב האזורית של איגודן. למערכת המים של תל אביב יפו קיימים חיבורי חירום עם מערכות המים של התאגידים הגובלים. חיבור המים לחירום עם מערכת המים של חולון ממוקם בצומת וולפסון. אזור קריית שלום יתחבר ישירות לקו AY של איגודן. אין קשר בין הביוב של קרית שלום ומערכת הביוב של חולון. עיריית חולון אמורה לתכנן תוואי להעברת הקו בתאום עם איגודן ותאגיד המים של עיריית תל אביב. במסגרת תכנית אב לביוב ומים של עיריית תל אביב יפו מתוכנן פתרון לכל מתחם צומת חולון. לאחרונה הותקן קו ביוב חדש החוצה את מתחם קרסו/פנורמה ואת נתיבי איילון ומשרת גם את המתחם הדרומי לנתיבי איילון
		7. תכנון עתידי של צומת חולון : יש לקבוע בתכנית באופן מפורש כי כל תכנון עתידי של צומת חולון, הן בנוגע לתנועה וחניה, והן בנוגע ליעודי קרקע, יתוכנן ויבוצע בתאום בין הרשויות ת"א וחולון.		7. לדחות את ההתנגדות נאמר במפורש בפרק 5.4 של תכנית המתאר באזור תכנון 707א' – אזור לתכנון בעתיד : " יעודי הקרקע יקבעו בתכנית בסמכות הועדה המחוזית, לכל המתחם או לחלקים נרחבים ממנו. האזור יתוכנן בשלמותו בתכנית נפרדת בתיאום עם הועדה המקומית חולון".
		8. שבילי אופניים : על מנת ליצור רצף של שבילי אופניים בין הרשויות, יש להורות על חיבור בין שביל האופניים הקיים ברחוב תל גיבורים בת"א ובין שביל האופניים ברחוב הלוחמים בחולון, וכן מצומת חולון צפונה לכיוון קרית שלום.		8. לדחות את ההתנגדות נספח התחבורה של תכנית המתאר מציין את שבילי האופניים הראשיים בלבד (כמו גם את צירי התנועה הראשיים בלבד). הפירוט השלם של שבילי האופניים, כולל הצעה לחיבורים עם ערים שכנות וכולל ההצעות הנכללות בהתנגדות זו, נכלל במסגרת תכנית אב לשבילי אופניים שהושלמה לאחרונה.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		9. בריכות החורף בצומת חולון : בריכות החורף נמצאות בתחום שתי הרשויות. על כן, יש לתאם תכנון מוסכם על שתי הרשויות		9. לדחות את ההתנגדות בריקות החורף הן חלק מהמתחם ולפיכך המענה לסעיף 7 עונה גם לסעיף זה
		10. מוקד תעסוקה מוצע במחלף וולפסון : יש להורות ליזמי תכנית המתאר להמציא למתנגדות פרטים נוספים והבהרות בנוגע למהות והיקף המוקד המוצע (זכויות ושימושים וכדומה), על מנת לאפשר למתנגדות לבחון את השלכותיו של מוקד זה על העיר חולון.		10. לקבל את ההתנגדות בחלקה הנתונים המבוקשים נמצאים בתכנית המתאר המופקדת (סעיפים 3.3.5 ו- 5.4 אזור תכנון 707/מוקד תעסוקה): שימושים ורח"ק. נשמט נושא הגובה. יש להוסיף הוראות לגובה עד 40 קומות. בהתנגדות של בעלי המגרש הם ביקשו להגדיל את זכויות הבניה בהתאם לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים (רח"ק עד 12.8). הנושא בבדיקה.
194.	עמותת אדריכלים מאוחדים בישראל (נעמי לנדאו ושות' חברת עורכי דין)	התנגדות כוללת	1. יש לשנות את שנת היעד לתכנית המוגדרת לשנת 2025	1. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר הוכנה כהמשך ישיר לתכנית האסטרטגית והחזון העירוני שהכנתם הסתיימה ב- 2005. התכנית האסטרטגית קבעה חשיבה ארוכת טווח לגבי תמונת העתיד של העיר תל-אביב-יפו. תכנית המתאר נותנת משמעות סטטוטורית להיבט הפיזי של התכנית האסטרטגית. שנת היעד של תכנית המתאר נקבעה לשנת 2025 כבסיס לחשיבה פרוגרמתית. להערכתנו, תכנית המתאר תקבל תוקף עד לסוף 2015. תכנית המתאר תנחה את עבודת העירייה בכל הקשור להכנת תכניות מפורטות לעשור לאחר מכן. טווח החשיבה הוא מספיק ארוך, ורצוי לאחר 10 שנים לבחון אם יש צורך בעדכון התכנית.
		2. אין התייחסות לרקמה המטרופולינית העוטפת את העיר. כרקע לתכנית, על התכנית להראות את המצב האורבני הסובב על מנת ניתן יהיה להבין את התכנית בהקשר המטרופוליני שלה	2. אין התייחסות לרכיבי המערכת האורבנית הסובבים את העיר ת"א. תכנית איננה מתחילה ואיננה מסתיימת בגבולות הקו הכחול בוודאי שהיא מושפעת מהסובב אותה. יש להציג את התכנית כשהיא ערוכה על רקע הסובב לה ומתייחסת אליו כדי שניתן יהיה להתייחס לתכנית כמכלול שלם. למשל, יש לבחון את המע"ר לאורך האיילון על רקע מפגש הערים רמת גן וגבעתיים.	2. לדחות את ההתנגדות במהלך הכנת תכנית המתאר, כפי שניתן לראות במסמכי הרקע של התכנית, החשיבה היתה רחבה והתייחסה לכל המרחב הרלוונטי. אין כל אפשרות לטפל בנושאי כלכלה, תחבורה, עיצוב עירוני, תשתיות וכ"ו בלי לקחת בחשבון את המטרופולין כולו. במסמכיה הרשמיים (הוראות ותשריטי התכנית) תכנית המתאר מציגה את הקו הכחול ואת ההוראות הקשורות לתחום הגיאוגרפי הכלול במרחב התכנון של העיר.
		3. מתנגדים להחלטה שלא לכלול יעדי אוכלוסייה במסמכי התכנית	3. במועד הפקדת התכנית קרוב מספר תושבי העיר לכחצי מיליון נפש לא כולל אוכלוסיית מהגרי העבודה.	3. לדחות את ההתנגדות ראה תשובה להתנגדות 189 של רשות מקרקעי ישראל סעיף 2. ובנוסף:



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			יש לכלול יעדי אוכלוסיה מהטעמים הבאים : התכנית איננה מעודדת ציפוף משמעותי של ת"א- יפו משיקולים לאומיים ועירוניים. אוכלוסיית העיר צריכה לגדול משמעותית, בין היתר כדי ליצור סף כניסה משמעותי של שירותים שאינם קיימים כעת בעיר. ניתן להעריך באופן גס שהתכנית מוסיפה רק כ- 20,000 יח"ד בשטחה תוך מיצוי מרבית פוטנציאל התכנון בעיר לעתיד. יש לקבוע מספר יח"ד חדשות שיצדיק את מיצוי משאבי הקרקע. הצעת התכנית להגביל את תוספת הגובה למרבית העיר ל- 6-7 קומות איננה מאפשרת הקמת מבנים חדשים ובכך מונעת הגדלת מספר יח"ד באופן משמעותי. ללא תוספת גובה וזכויות בניה משמעותיות, מימוש הגידול המתוכנן איננו נראה בעתיד הקרוב. הדבר יגרום לעלית ערכי קרקע. התכנית מתעלמת מהביקוש בעיר למיגוון רמות מחירים עבור מיגוון אוכלוסיות המצב המוצע בתכנית יביא בהכרח להמשך עליית מחירי קרקע.	במועד הפקדת התכנית העיר מנתה 414,000 תושבים ולא ככתוב בהתנגדות. אין מידע רשמי על מספר מהגרי העבודה בעיר. המספר משתנה בין אמצע השבוע לסופו. כמו כן, דפוסי המגורים של מהגרי העבודה שונים מאלה של תושבי העיר הקבועים. תכנית המתאר מאפשרת הגדלת מאגר המגורים כך שסיפק ליותר מאשר יעד האוכלוסיה הקבוע בה. תכנית המתאר, עפ"י הטבלה בנספח הפרוגרמטי, מוסיפה כ- 30,000 יח"ד ולא 20,000. וכמוסבר בתשובה לרמ"י, פוטנציאל התכניות המאושרות שעדיין לא מומשו במלואן ושל התוכניות בתהליך, גדול הרבה יותר. בנוסף, זכויות הבניה בעיר למגורים הוגדלו בהתנגדות מה"ע. נעשתה עבודת תכנון מפורטת בכל שכונות העיר כדי לקבוע את זכויות הבניה האפשריות. לצורך כך נערכה בכל מתחם בדיקה המתרגמת את יכולת הנשיאה של כל אזור והנגזרות מבטאות בין השאר בהנחיות גובה וצפיפות. בדיקה זו לקחה בחשבון את היכולת לספק תשתיות ושירותים לאותה אוכלוסיה. בהתאם הוגדרו האזורים בהם ניתן לבנות בניה רבת קומות (סמוך לצירי תנועה ראשיים, באזורי תעסוקה). בנוסף, בהתנגדות מהנדס העיר, כללנו בקשה להוסיף תמריצים למתחמי התחדשות עירונית כדי להגדיל את האפשרות ליישום תכניות ההתחדשות. ההתחדשות העירונית אינה מתבססת רק על בניה מחדש אלא גם על עיבוי המירקם הקיים, גם אם הדבר קשה יותר לישום.
	4. מתנגדים להקפיא את פיתוחם העתידי של רבעי מרכז העיר (מיועד לשימור מירקם).	4. הדבר עומד בסתירה לתפקודם של רובעים אלה כמרכז לאומי של תרבות, כלכלה ובידור וכעיר עולם.	4. חלק גדול מרובעי מרכז העיר (ממערב לאבן גבירול) מהווה חלק מתחום הכרית העיר הלבנה כאתר מורשת עולמית ע"י אונסקו. תמ"מ 5 הגדירה את כל האזור עד נחל הירקון כ"מתחם עירוני מוגן". צוות התכנון החליט בהתאם להרחיב את הגדרת המירקם לשימור לרחובות מצפון עד הירקון מאחר והם מהווים המשך טבעי של אותו מירקם. אין הדבר עומד בסתירה לתיפקודו של האזור כמרכז עיר תוסס ומעורב שימושים- מגורים, תעסוקה ומסחר, תרבות ובילוי. אזורי שימור מירקם נוספים הם אותם אזורים שעורכי התכנית חשבו שחשוב לשמור על המרקם המיוחד שלהם: נוה צדק, פלורנטינו, יפו העתיקה וצפון יפו. רובע 4 (ממזרח לאבן גבירול ורובע 6 סמוך לאזור התעסוקה המטרופוליני) אינם מוגדרים כשימור מירקם, הגובה מוגדר בחלק מאזורים אלה עד 8 קומות ובחלקים נרחבים מוגדרת בניה גבוהה יותר.	4. לדחות את ההתנגדות
	4.1 רשת הרחובות ברבעי מרכז העיר: יש	4.1 במצב הקיים עירוב השימושים הראשיים מצוי	4.1 לדחות את ההתנגדות	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		לשדרג את הרחובות הראשיים ע"י הגברת עירוב שימושים, הוספת שטחי מסחר, תעסוקה משרדית, מגורים וחניה. לצורך כך יש לעודד פינוי בינוי, תוספת משמעותית של זכויות ועירוב שימושים. יש לאפשר הקמת מבנים גבוהים ועתירי שטח: מגדלי מגורים מעל משרדים ומסחר וחניה תת"ק נדיבה. גובה רצוי של עד 20 קומות ובצמתיים עד 30 קומות. את האמור לעיל אין להכיל על אזור הכרזת אונסקו.	ברמה נמוכה. קיימת מצוקת חניה. ע"י תוספת 2 קומות לא ניתן לשנות את המצב הקיים.	כמעט כל רחובות מרכז העיר הראשיים מוגדרים כצירים מעורבים המאפשרים תמחיל של עירוב שימושים או רחובות עם חזית מסחרית רצופה. כמו כן, תכנית המתאר מאפשרת מידה רבה של עירוב שימושים גם באזורים המוגדרים כאזורי מגורים. לגבי חניה – התכנית מאמצת את תקן החניה הארצי. אנו מניחים שבחודשים הקרובים הוא ישונה ותקני החניה יופחתו. בכל מקרה, עפ"י מדיניות העירייה, רצוי להפחית את השימוש ברכב פרטי ולעודד את השימוש בתחבורה ציבורית. ריבוי חניה יגרום לתוצאות הפוכות. ההתנגדות ממליצה למעשה לעודד פינוי-בינוי רבתי במרכז העיר. לדעתנו, שינוי כל כך דראסטי של מרכז העיר אינו נכון תכנונית ואינו נדרש.
		5. תכנון המע"ר: מתנגדים להמנעות התכנית מהכתבת שידרוג אזור זה, החשוב לעתיד העיר והמדינה.	5. המע"ר לאורך האיילון, דרך בגין והמסגר, מתפתח באופן מקרי ונקודתי ללא תכנון מכוון מראש. התכנית איננה משנה מצב זה.	5. לדחות את ההתנגדות אנו בהחלט מסכימים שלאזור התעסוקה לאורך האיילון חשיבות כלכלית ברמה עירונית, מטרופולינית וארצית. אחד מייעדי התכנית הוא לשמור על העיר כמרכז כלכלי בעיר, במטרופולין ובמדינה. התכנית מתווה מדיניות כוללת ומכוונת לאזורי היעוד השונים ובכללם אזור התעסוקה המטרופוליני. המדיניות מתייחסת לשימושים, למסגרת זכויות הבניה האינטנסיבית, איך לאפשר לאזורים אלה ולעיר לתפקד בצורה טובה, לבניה אינטנסיבית בסמוך לתחבורה ציבורית כדי להפחית את השימוש ברכב פרטי, ואלו כללים של איכות הסביבה יש ליישם כדי שאיכות החיים של התושבים הגרים באזורים אלה או באזורים סמוכים, של המועסקים באזורים אלה ושל המבקרים תהיה טובה.
		5.1 תכנון המע"ר: על התכנית להתוות מערכת תכנונית כוללת ומחייבת שתכלול: שידרוג רחובות והתייחסות אליהם כרחובות עירוניים בשונה מנתיבי תנועה, התוויית ככרות עירוניות, בניית ציבור ושצ"פים בנוסף לתשתית תנועתית והנדסית ולהגדיר מהות ושוני בין מאפייני מקומות אלה.		5.1 לדחות את ההתנגדות אחד המאפיינים המובהקים של תכנית המתאר הוא ההתייחסות המבדילה בין תפקוד רחובות העיר כמרחב ציבורי המיועד להולכי רגל ואופניים, לבין תפקודם כצירים מובילי תנועה. במהלך העבודה נבדקו כ-60 צירים במטרה להסדיר את הקונפליקטים הצפויים בין תפקידם כצירים מובילי תנועה וכרחובות המשמשים תנועה לא מוטורית. הנושא פורט בהרחבה במסמכי הרקע של התכנית ואף קיבל ביטוי בהוראות התכנית ע"י הוראות נפרדות ומיוחדות לרחובות העיר כחלק מהמרחב הציבורי העירוני (התייחסות לרוחב מדרכות, הצללה ועוד) לבין צירי תנועה (הגדרת היררכיה של דרכים, סימון מיחלפים ועוד). תכנית המתאר הרחיבה במיוחד את הפרקים העוסקים במרחב הציבורי על מרכיביו השונים ובעיצוב עירוני. בתכנית מסומנות ככרות ראשיות במקומות בהם היה חשוב להדגיש



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
				את הצורך בבחינת שילוב של ככר בתכנית מפורטת. תכנית המתאר מסמנת גם שטחי ציבור, בנויים ופתוחים, ראשיים בלבד. התכנית כמובן אינה מבטלת שטחי ציבור קיימים.
		5.2 תכנון המע"ר: על התכנית לכלול הנחיות לעיצוב ולבינוי תלת מימדי כולל תיאור פירוט האיכויות הנדרשות שעל בסיסו ניתן יהיה לבחון תכניות מפורטות.		5.2 לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר כוללת נספח עיצוב המפרט את גובה המבנים האפשרי בכל אזור. הוראות העיצוב, כאמור לעיל, כוללת הנחיות בתחומים שונים להנחיית תכניות מפורטות (הוראות שונות בנושאי גובה מבנים, נטיעת עצים) ומנחה לשקול היבטים נוספים כמו יחס בין בנוי לפתוח, התאמה לסביבה ולחזית הרחוב, חסימת מבטים למוקדים בעלי חשיבות, חיבור קומת הקרקע לרחוב, זיקה בין שטחים פתוחים לציבוריים, חיבור לתחנות הרק"ל, פרטי בניה וחומרי גמר, עיצוב חזיתות וגגות, פיתוח נופי וכיוצא בזה.
		5.3 תכנון המע"ר: מוצע לקחת כדוגמא לכללים המפורטים בהתנגדות את שכונת מונטיפיורי, להתיר שם פרויקטי פינוי-בינוי, זכויות בניה מוגברות בתמורה לפינוי שטחים לציבור.		5.3 לדחות את ההתנגדות בלב שכונת מונטיפיורי (בניגוד לשולי השכונה ולאזורי התעסוקה מכל צדדיה), יש לשמור על המירקם הקיים ולא להתיר בניה של יותר מ- 7 קומות ורח"ק עד 3.5 (עפ"י המוצע בהתנגדות מה"ע). המלצה זו נבחנה במסגרת ראייה כוללת שערך צוות התכנון בתכנית האב שהוכנה לשכונה לאחרונה. השימושים הם מעורבים: מגורים, תעסוקה ומסחר. יחד עם זאת, יחולו בשכונה התמריצים של אזור התחדשות עירונית.
		6. יש לפתוח את העיר לים ולנחל הירקון באמצעים אדריכליים כמו: ריכוז הבניה במגדלים נקודתיים עם מרווחים משמעותיים ביניהם מעל רצף בינוי נמוך לאורך הרחובות ולהתיר עירוב שימושים, מסחר, נופש, מלונאות, ומגורים בנקודות מפגש אלה. יש לשדרג את הרחובות המחברים את העיר לחוף ולנחל הירקון לפעילות מגוונת. יש לרכז מאמץ תכנוני במתחמי המפגש בין הרחובות הניצבים לחוף הים ולירקון ליצירה של מוקדי פעילות עירונית נוספת: מסחר, מלונאות, הסעדה, בילוי ותעסוקה בנוסף למגורים.	6. התכנית אינה מחזקת את הקשר הראוי בין העיר, לים ולנחל הירקון.	6. לדחות את ההתנגדות שימושים מעורבים אפשריים ברמות שונות בכל אזורי היעוד ובצירים הראשיים המובילים לים. גובה הבניה נקבע לפי המירקמים השונים ואופי השכונות בעיר. תכנית המתאר קובעת הוראות שהן החשובות לשמירת הקשר של העיר עם חוף הים ונחל הירקון. הוראות אלה כוללות רשת רחובות עירוניים שחלקם מעורבי שימושים, צירים ירוקים ושבילי אופניים המגיעים אל הים והנחל והפרושים גם לאורכם. כמוכן, התכנית נותנת הוראות מפורטות לגבי המרחב הציבורי בחוף הים הבאות להבטיח הכוללים בין היתר הוראות לגבי רצועת החול שתשמר כמרחב פתוח, רצף טיילת החוף לאורך כל חזית החוף והנחל, פיתוח מוקדי פעילות מוטי חוף בנקודות מפתח ועוד.
		7. חניה: אין בתכנית יחס בין תקן חניה מחייב לקירבה למערכת הסעת	7. ההתפתחות המסיבית של מטרופולין ת"א והאצת השימוש ברכב פרטי, וחוסר פיתוח מתאים של	7. לדחות את ההתנגדות קווי המדיניות בתכנית האסטרטגית מדגישים את החשיבות



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		המונים. יש לשנות את הנחיית התכנית האוסרת יצירת מקומות חניה מעבר לתקן. על התכנית לעודד יצירת מקומות חניה להשלמת המחסור הקיים.	פתרונות חניה הביאו למחסור גדול במקומות חניה במרכז העיר. קיים קושי בלתי נסבל במציאת מקום חניה לתושבים ולתעסוקה ולמשפחות קהל ופעילות מסחר במפלס הרחוב. זהו הגורם העיקרי לבריחת מסחר ומשרדים לפריפריה. בתאריך יעד התכנית 2025, לא נראה ישום פתרון משמעותי של רשת הסעת המונים. סיבה נוספת מדוע תאריך היעד לתכנית שגוי.	של פיתוח וניהול מערכת תחבורה רב אמצעית וידידותית לסביבה, ביסוס הנגישות על מערכות הסעה רבות קיבולת, מיתון מפגעים סביבתיים שמקורם במערכת התחבורה, כל זאת יחד עם עידוד התנועה הלא מוטורית בעיר. תכנית המתאר מנחה להבטיח שבכל תכנית תנתן העדפה לתחבורה ציבורית, להולכי רגל ולאופניים. ברמת התכנון הארצי, משרד התחבורה ומשרד הפנים, עובדים כיום על הצעה לתקן חניה ארצי מחייב שיפחית במידה ניכרת את תקני החניה, בעיקר לתעסוקה, בהתאם לקרבתם למערכות הסעת המונים. מסיבה זו תכנית המתאר לא עסקה בהצעה משלה לתקני חניה, אלא מאמצת את תקן החניה הארצי, כרגע התקן התקף, ולאחר מכן את התקן המופחת החדש. בהתנגדות מה"ע הצענו לשנות את הקביעה שתקן החניה יהיה מירבי אלא מחייב כדי שניתן יהיה לגבות כספים לקרן חניה לטובת הקמת חניונים ציבוריים בפרוייקטים שלא יספקו חניה במסגרת הפרוייקט הפרטי. בכל מקרה, תקן החניה הארצי הוא הקובע. בהתאם לרוח דברים זו, תכנית המתאר אינה מעודדת הקמה של חניונים פרטיים מעבר לתקן החניה הארצי. יחד עם זאת היא מעודדת הקמת חניונים ציבוריים ע"י מתן זכויות גבוהות לחניונים ציבוריים תת קרקעיים, בניית חניון ציבורי כפתרון חניה עבור מגורים במקום בו קיים או צפוי מחסור בחניה זו. כמו כן, באזור מרכז העיר, המוגדר בנספח התחבורה כאזור להעדפת הולכי רגל, התכנית מעודדת בניית חניונים ציבוריים יחד עם הגדלת המרחב הציבורי. באזור זה, תכנית שתקבע במסמכי חניון ציבורי תת-קרקעי, נדרשת לקבע במסמכיה הפחתה של חניות ברחוב או חניה עילית בהיקף דומה למספר החניות בחניון הציבורי. כמו כן, התכנית קובעת איתורים לחניוני "חנה וסע" בעיקר בשולי העיר כדי לעודד מעבר מכלי רכב פרטיים לתח"צ ולמנוע כניסה של רכב פרטי לעיר.
	8. כלי ישום: מציעים לצרף נספח של "תכנית פיתוח" הקיים בעולם ומתאים לת"א – development plan" ממליצים לכלול נספח מחייב לתכנית המתאר של תכנית פיתוח בשלבים, הכולל שלבי פיתוח, הערכת כמויות וסדרי עדיפויות.	8. קיומה של תכנית מתאר אינו מבטיח את ביצוע בפועל, ולכן מציעים לצרף לתכנית המתאר כלי ישום- תוכנית פיתוח. תכנית הפיתוח היא כלי אופרטיבי לישום התכנית המתארית העונה על: מה לבצע, מתי, מי אחראי, היכן ומי אמור לתפעל את המערכת.	8. לדחות את ההתנגדות תכנית ישום אינה יכולה להיות חלק מתכנית המתאר ואינה יכולה להיות סטטוטורית. היא קשורה לפעולות של גורמים שונים: העירייה, הממשלה, הסקטור הפרטי ועוד. אין מתפקידה של תכנית סטטוטורית לתת הוראות ליישומה. תכנית המתאר היא תכנית כוללת. היא תכנית מאפשרת ותפקידה להנחות את עבודת הועדה המקומית בקידום	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
				תוכניות מפורטות בסמכות מקומית שברוב המקרים הם יוזמה פרטית ולא דווקא ציבורית. תכנית ישום היא חשובה ומשמעותית בפרוייקטים מפורטים ולא בתכנית מתאר כוללנית. התכנית כן מנחה בסעיף 6.3 עדכון התכנית, מעקב ובקרה לדווח תקופתית על ישום התכנית והוראותיה לועדה המחוזית לגבי השינויים שחלו בתקופת הדיווח במלאי התכנוני לפי שימוש ואזור. כמו כן, לדווח אחת ל- 5 שנים על מימוש הנחות היסוד של התכנית ומטרותיה, בין היתר על קצב פיתוח תשתיות התנועה והתחבורה, קצב גידול האוכלוסיה והתעסוקה ועוד.
195.	תושבי נווה צדק	כוללנית	1. לדרוש שהתוכנית תציע פתרונות להגדלת היקף הקצאת שטחים למוסדות ציבור	1. לדחות את ההתנגדות סעיפים 3.1.2 (א) ו- 3.1.3 (א) בהוראות התכנית קובעים כי הועדה רשאית לאשר תוספת שטחי בניה (מעבר למצב הקיים) רק אם התוכנית קובעת הקצאה לשטחי ציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי בניה, כאמור בסעיף 4.1 בתוכנית.
			2. להוסיף בהוראות התכנית הנחיה מחייבת שההקצאה של שבי"צ בכל מקרה לא תפחת מ-7 מ"ר לנפש (כלומר היקף המינימלי ולא המקסימלי) וגם ההקצאה של שצ"פ לנפש לא תפחת מ-6 מ"ר, במקום ההנחיה כללית שתעמוד על היקף של בין 7-1 מ"ר לנפש ובכל מקרה לא תפחת מההקצאה לנפש הקיימת ברובעים בהם ההקצאה זו גבוהה מ-7 מ"ר לנפש כבר היום. יש לתקן את הסעיפים 4.4.1 (ג) (1) ו- (2), עמ' 58, בהם ההקצאה הרבה יותר נמוכה מההקצאה הנדרשת בנספח פרוגרמטי ולקבוע אותה לפי "שטח נדרש לנפש"	2. לדחות את ההתנגדות התנריך להקצאת שטחי ציבור איננו מסמך מחייב אלא מנחה. גם התנריך מאפשר טווח באזורים שכבר בנויים. יש לציין כי היום שוקדים במשרד הפנים על עדכון התנריך הקיים, זאת מתוך מחשבה כי יש צורך ליעל את השימוש בקרקע שהינו משאב מוגבל בעיקר בערים הגדולות, תוך שילוב שימושים במגרש, שילוב שימושים כשטחים בנויים בתוך מבנים ואולי פתרונות נוספים אחרים שלא מצויים היום בדינו. היקף ההקצאה הנדרש בכל אזור הוא לפי הנספח הפרוגרמטי (ולא לפי ההנחיה הכללית שבסעיף 4.1.1 שרק מצגינה את הטווח האפשרי ברמת העיר כולה). בכל האזורים בהם הדבר מתאפשר, היקף ההקצאה הנדרשת הוא על-פי נורמות התנריך להקצאת שטחי ציבור (עמודת "שטח נדרש לנפש" בטבלאות הנספח הפרוגרמטי). רק האזורים בהם הדבר לא מתאפשר (אזורי המחסור בשטחי ציבור) תוכנית המתאר מאפשרת הקצאה קטנה יותר (לא פחות מהשטח הציבורי לנפש במצב הקיים). ללא הפחתה זו, לא ניתן יהיה לקדם תוכניות באזורים אלה ולהבטיח את התחדשותם, וכך גם לא ניתן יהיה לייצר שטחי ציבור נוספים באזורי מחסור אלה.
		4. להוסיף הוראה מפורשת שלא ניתן	4.	4. לדחות את ההתנגדות



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		להפחית את היצע השטחים באזורים בהם יש שימוש קיים למוסד ציבורי בתשריט המצב הקיים . לדרוש בסעיף זה הנחיות להכנת תכנית מפורטות דרישה להכנת מסמך מדיניות לאזור שיתייחס להקצאה הנדרשת של שטחים למוסדות ציבור בשלבי הפיתוח , במקביל לפיתוח מוסדות אלו , הוראה בנוגד לשלבויות בין מתן היתרי בניה ובין פיתוח תשתיות חינוך תרבות וספורט לשירות תושבי האזור		תכנית המתאר מורה במפורש שלא ניתן להקטין שטחים ציבוריים קיימים . הוראה זו באה לידי ביטוי בסעיפים 3.5.1. (ד) ו- 3.6.1 (ד). סעיפים 3.1.2 (א) ו- 3.1.3 (א) בהוראות התכנית קובעים כי הועדה רשאית לאשר תוספת שטחי בניה (מעבר למצב הקיים) רק אם התוכנית קובעת הקצאה לשטחי ציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי בניה, כאמור בסעיף 4.1 בתוכנית. בנוסף, סעיף 3.2.1. (ג) (4) מנחה כי תכנית המוסיפה שטחים תכלול הוראות בנוגע לשלבים הקושרים בין היתרי בניה לבין פיתוח תשתיות תחבורה, חניה, שטחים לשימושים ציבוריים וכו' .
		5. לשנות את התשריטים באופן שיציג את השטחים המיועדים למוסדות ציבור בתשריט או שלא יציג כלל שטחים למוסדות ציבור ובמקום זאת לתת הוראות מחייבות בדבר הקצאת שטחים מתאימה למוסדות ציבור	5. קיים שימוש נרחב בסימבולים לסימון מוסדות ציבור במקום לסמן שטחים למוסדות צבור . לסימבולים ניתנת פרשנות מרחיבה בהוראות התכנית ביחס למיקום השטחים למוסדות ציבור בפועל ולאופן התכנון המפורט לפיהם	5. לדחות את ההתנגדות תשריטי תכנית המתאר אינם באים לתאר את שטחי הציבור הקיימים , אלא את מבנה העיר המוצע בתוכנית המתאר. בתשריט <u>אזורי</u> היעוד לא מוצגים שטחי הציבור המקומיים כמו שלא מוצגים בהם רחובות מקומיים, מרכזי תעסוקה מקומיים וכד', אולם הוראות התכנית מתייחסים גם לשטחים ציבוריים מקומיים. שטחי הציבור הקיימים מוגנים בתוכנית המתאר, ראה סעיפים 3.5.1 (ד), 3.6.1 (ד). תכנית המתאר בהוראותיה (סעיף 4.1.1) מחייבת כל תכנית מפורטת המוסיפה שטחי בניה סחירים, לקבוע הוראות בדבר הקצאת קרקע לשטחי ציבור.
		6. יש לשנות את סעיף 4.1.2 כך שיכלול הנחיות ברורות להשגת יעדי דיור בר השגה. יש לכלול בסעיף זה הנחיה גורפת שמחייבת כל בניה לגובה מעל 15 קומות לכלול לפחות 15% מסה"כ יח"ד לדיור בר השגה בגודל מינימלי של 75 מ"ר וכן גם במתחמים כמו אלה לאורך הים, מבואות יפו, צפון מערב העיר .	6. דיור בר השגה הינו צורך לאומי שעליו לקבל ביטוי מובהק בהרבה מהמוצע בתכנית המתאר. ניתן לפתח בהיקפים של כ- 50,000 יח"ד ברחבי העיר, תוך התמקדות באזורי הביקוש.	6. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר בסעיף 3.2.1 ג(2) (ב) מחייבת כל תכנית המוסיפה 200 יחידות דיור חדשות מעלה לבחון את הצורך במענה לדיור בר השגה. כמו כן סעיף 4.1.2 מגדיר את נושא דיור בר השגה כתועלת ציבורית ומשום כך מאפשר לתת תמריצים (תוספת זכויות) במידה ותוכנית תקצה דירות בנות השגה מעבר לנדרש. עיריית ת"א-יפו גיבשה ואישרה מדיניות לדיור בר השגה המיועד לאוכלוסייה עד עשירון 7 (כולל עשירונים נמוכים מזה) . קיימים שיקולים תכנוניים וחברתיים בהחלטה היכן למקם דיור בר השגה וכמה, ולכן לא ראוי לקבוע באופן גורף בכל העיר אותם היקפים של דיור בר השגה בתוכניות חדשות. זאת על מנת לשמור על תמהיל דיור ראוי ולא ליצור אזורים הומוגניים. כמו כן תכנית המתאר מנחה ליצור תמהיל גודלי דיור. ראו גם חלק כללי סעיף 80 ואילך
		7. דרכים שראוי לבטלן בתשריטים : - לבטל את דרך 491 כדרך מוצעת - לבטל את סימון ציר "שלבים" בקטע	7. דרך 491 בוטלה בדיונים לגבי תמ"א 42 ואין כל הצדקה לסמן בתשריט כדרך כמוצעת.	7. לדחות את ההתנגדות - דרך 491 (אילון מזרח) מסומנת בהתאם לתמ"א 3 לדרכים שהיא התמ"א הקובעת. תמ"א 42 אינה מאושרת.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		שבין רח' אילת לרח' קויפמן	- סימון הדרכים הללו יאפשרו מעבר תנועת רכב החוצה את העיר שללא דרכים אלו הייתה התנועה עוברת בנתיבי איילון או מחוץ לעיר	- המשך ציר שלבים צפונה עד לרחוב קויפמן נדרש כדי לאפשר כניסה למתחם המגורים המתוכנן במנשיה וכדי לאפשר נגישות מכיוון דרום למרכז העיר. פתיחתו של ציר שלבים הוא תנאי להפעלת הקו האדום של הרק"ל שיעבור בשד' ירושלים מאחר ותנועת כלי הרכב בשד' ירושלים לאחר הפעלת הקו תהיה מוגבלת מאוד. הועדה המקומית החליטה שדרך זו צפונית לרח' אילת תהיה ברוחב של נתיב תנועה אחד לכל כיוון כמו רחובות עירוניים רבים אחרים הקיימים בעיר ומאפשרים נגישות לחלקי העיר השונים.
	8. להוסיף בהוראות התכנית סעיף: "לא ייגבה היטל השבחה מכח תכנית זו. מועד גביית היטל השבחה יידחה עד למועד מימוש הזכויות במקרקעין שבהם חלה ההשבחה	8. כיום אין בנוסח התכנית המוצע התייחסות לנושא ההשבחה. אישורה של התוכנית יאפשר לגבות היטל השבחה בעת מכירת דירה, גם אם תוספת זכויות הבניה לא מומשה, מה שיגרם לעליית מחירי הדיור והחמרת הבעיה של דיור בר השגה.	8. לדחות את ההתנגדות ראו חלק כללי בסעיף 85.	
	9. שטח לתכנון בעתיד – יש להוסיף לסעיף זה הנחיה שמבחינה שכל בניה בשטח זה מתוקף זכויות בניה קיימות לפי תוכנית בתוקף, תתאפשר ללא דרישה להיטל השבחה על זכויות בניה אלה	9. בהוראות התכנית התייחסות בסעיף 3.1.1 ליעוד המוגדר בתשריט מצב קיים "כאזור לתכנון בעתיד" למרות שבשטח זה חלות תכניות שונות המקנות למרבית שטחים אלו זכויות בניה.	9. לדחות את ההתנגדות ראו חלק כללי בסעיף 85.	
	10. עירוב שימושים- ניתן לשלב שימושים מסחריים בקומות קרקע ברחובות עירוניים רחבים (המסומנים בנספח עיצוב עירוני), אך ברחובות בהם אחד המאפיינים של קומת הקרקע היא צמחיה בחזית הבניין חשוב לשמר את הצמחייה כמרכיב סביבתי חשוב בעיר. יש להוסיף שברחובות צרים שאינם רחובות עירוניים, למנוע שילוב של שימושים מסחריים עם מגורים	10. לעירוב שימושים יש יתרונות, אך בישראל הוא חייב להיעשות בצורה מושכלת, להבטחת איכות חיי התושבים. ההוראה הגורפת בסעיפים 3.3.2 (א) 3.2.4 (א) 3.2.5 (א) לאפשר שימוש מסחרי בקומת הקרקע בכל אזורי המגורים היא בעייתית מבחינה סביבתית, חברתית וכלכלית. הרחובות הצרים אינם ערוכים להכיל את התנועה והחניה הנדרשים לשימושים מסחריים, צמחיית חצרות הבתים שהיא מרכיב חיוני באיכות החיים של תושבי העיר תינזק. גם כאו ניתן לשקול שימוש מסחרי רק בצמתים של רחובות עירוניים.	10. לדחות את ההתנגדות בכל הסעיפים המוזכרים בהתנגדות, קיימת הוראה מפורש (ראה סעיף 3.2.3 (א)(2) -) שבמידה וקיים חשש שהשימוש יצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס על תשתיות או מחסור בחניה, לא יתאפשר שילוב של מסחר.	
	11. בכל תכנית שבה יש שילוב של תעסוקה או מסחר עם מגורים, יש לחייב בדיקה סביבתית ונקיטת אמצעים למניעת מטרדים.		11. לדחות את ההתנגדות סעיף 3.3.1 (ג) (3 ו 4) מחייב תכנית מפורטת לכלול הוראות בנוגע לאופן השילוב של מגורים עם תעסוקה בבניין אחד. בנוסף ההוראות מחייבות לצרף לתוכנית: נספח תחבורתי, נספח סביבתי ואפשרות לנספח בינוי. סעיף 4.4.1 (ד) קובע שתוכנית המשלבת מגורים עם תעסוקה/מסחר/מלונאות היא בגדר "תוכנית בעלת השפעה סביבתית" וכזאת הפקדתה מחייבת הצגת חות דעת	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
				סביבתית שהוכנה על-פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה (סעיף 4.4.2)
		12. לציין בתכנית המתאר סל כלים מורחב שבאמצעותו ניתן להשיג התחדשות עירונית כגון עיבוי מבנים קיימים ושיפוצם גם ללא צורך בפינוי.	12. בתוכנית סומנו שכונות בצפון העיר ובדרומה "כמתחם התחדשות עירונית", תוך התייחסות ל"פינוי ובינוי" כאחת השיטות האפשריות.	12. לקבל את ההתנגדות בחלקה. ראו התייחסות לסעיף 3 בהתנגדות תושבי נווה שרת (התנגדות 188)
		13. על התכנית לכלול נספח חברתי-קהילתי בתאם להנחיות "מדריך לשילוב נספח חברתי-קהילתי בתהליכי תכנון ובניה"	13. תכנית המתאר מתייחסת לתכנון הפיזי של העיר, אך אין בה התייחסות להיבטים חברתיים, המשפיעים ומושפעים מהתכנון הפיזי.	13. לדחות את ההתנגדויות תכנית המתאר נשענה על התוכנית האסטרטגית שעסקה בהרחבה בהיבטים החברתיים של העיר ואזורי העיר. על בסיס זה תכנית המתאר תרגמה את המטרות החברתיות להיבטים הפיזיים – כנדרש מתוכנית מתאר: כמו הוראות לגבי מגוון דיור ובכלל זה דיור בר השגה, שטחי ציבור.
		14. לשנות את הוראות ותשריטי התכנית כך שיערכו בהתאם לנוהל מבא"ת וכן יש להוסיף לתשריט טבלאות שטחים המציינות את היקף השטחים ביעודים השונים במצב הקיים והמוצע	14. על מנת ליצור אחידות ובהירות בהגשת תכניות מתאר מקומיות ומפורטות התקין משרד הפנים נוהל בשם מבא"ת. כיום כל התכניות מקודמות בנוהל אחיד לפיו נקבעים תשריטים והוראות. יוצאת מן הכלל הנה תכנית הנדונה. אי הכללת התכנית בנהלי המבא"ת יוצר חוסר ודאות ואי בהירות ביחס לתכנית. אי בהירות זו מקשה על הבנת התכנית ותאפשר פרשנויות שונות שספק אם הינן על דעת עורכי התכנית. יש לציין כי גם את העובדה שאין טבלאות שטחים המציגות את היקף השטחים ביעודים ובשימושים השונים במצב הקיים והמוצע.	14. לדחות את ההתנגדות לא ניתן להכניס את הוראות תוכנית מתאר כוללת אל התבנית המתאימה לתוכניות מפורטות. לא לחינם נקבע כי תערך עבודה להתאמת הנחיות נוהל מבא"ת עבור תוכניות מתאר כלל עירוניות, שאכן מתבצעת כיום (ונעזרת גם בדגם תוכנית תא/5000). גם במינהל התכנון של משרד הפנים הגיעו למסקנה שתוכנית המתאר הכוללת של ת"א-יפו איננה מתאימה למתכונת המבא"ת לתוכניות מפורטות, והוחלט כי היא תקודם שלא לפי מתכונת זו.
		15. יש לכלול בתכנית הוראה "מסמכי מדיניות לאזורי לאזורי התכנון ולמתחמי התכנון המסומנים בנספח התכנון יוכנו על ידי מינהל ההנדסה בעירייה והמסמכים אלה ינחו את מגישי התכניות המפורטות	15. על פי סעיף 5.2.1. (א) עמ' 74: "נקבע מתחם בטבלת אזורי התכנון ככזה שבו הוועדה המקומית רשאית לדרוש מסמך מדיניות, תחליט הוועדה בדבר הפקדתה של תכנית באותו מתחם רק אם שקלה והחליטה בדבר הצורך בהכנת אותו מסמך מדיניות " מניסוח הסעיף לא ברור מי אמור להכין את מסמך המדיניות. מדיניות תכנון אמורה לקבוע הוועדה המוקמית	15. לקבל חלקית את ההתנגדות לאחר סעיף 5.2.1 (א) יתווסף סעיף (ב) חדש: "אם החליטה הוועדה על הכנת מסמך מדיניות היא תקבע בהחלטתה מי הגורם האחראי להכנתו ואת מסגרת הזמן להכנתו".
		16. הולכי רגל- לכלול הוראה ברורה בדבר חובת הפרדה פיזית בין מדרכות להולכי רגל ובין מסלולי אופנים, בכל הסעיפים הרלוונטיים (3.6.8 (ב)(1) עמ 3.6.13, 42 (ב)(1)(2) עמ 3.6.14, 46 (ה) עמ 3.8.1, 47 (א) עמ 5.2.2, 51 (ב)(3)	16. כדי לשמור על בטיחות הולכי הרגל	16. לדחות את ההתנגדות. תוכנית מתאר כוללת אינה צריכה לקבוע האם וכיצד להפריד בין מדרכה לשביל אופניים. זה עניין להנחיות עירוניות ("תנאים מרחביים")
		17. יש להרחיב ולפרט את האמצעים וסל כלים שיש לנקוט כדי לשפר את	17. בנספח תחבורה סומן שטח נרחב "כאזור העדפת הולכי רגל", אולם בהוראות התכנית (סעיף 3.8.6	17. לדחות את ההתנגדות שיפור התשתיות להולכי רגל נדרש בכל רחובות העיר ולא רק



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		התשתית להולכי הרגל, כגון: הרחבת מדרכות, הצללה באמצעות עצים נותני צל, ספסלים וכיו"ב. סילוק כל מכשול קיים שאינו מחויב להיות על מדרכות העיר.	(ב) עמ' 56, יש רק התייחסות ל"חניונים ציבוריים באזור העדפת הולכי רגל" ולהפחתת חניות רחוב.	ב"אזור העדפת הולכי רגל". לכן התוכנית דורשת לבצע בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לשיפור סביבת הולכי הרגל ומשתמשי המרחב הציבורי בהיבטים של ריצוף, הצללה, נגישות, שיפור הבטחון האישי ועוד (סעיף 3.6.1(ג)(2)(א)), לבצע בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטיח מדרכות רחבות ותשתיות נאותות לשבילי אופניים (סעיף 3.6.14(ב)), עמידה בתנאים מרחביים בנוגע לנטיעת עצים (סעיף 4.2.4).
		18. יש להוסיף בסעיף 3.6 הוראה, שתבהיר כי ייאסרו שימושים כדרכים, חניונים ותשתיות מעל פני הקרקע, בשטחים ציבוריים פתוחים (מטרופוליניים, עירוניים ומקומיים) ובפארק החוף. כהוראה גורפת יש למחוק את סעיף 3.6.1(ג)(5)(ד) עמ' 34, המאפשר בניה למתקן תשתית מעל פני הקרקע עד 2% מהשטח.	18. הגדרת "מרחב ציבורי" בסעיף 1.6 עמ' 10 בתוכנית, אינה כוללת דרכים ותשתיות(להם ניתנו הגדרות נפרדות), אולם לפי סעיף 3.6.1 עמ' 32, אזור ביעוד מרחב ציבורי כולל גם "רחוב מטרופוליני" ו"רחוב עירוני" ודרכים, חניונים ותשתיות המותרים במרחב הציבורי מה שבמובחן יצמצם את השטחים הפתוחים ויפגע באיכותם. דוגמא לכך ניתן למצוא ב"גן וולובלסקי" (מתחם בן כ-40 דונם בין דרך בגין, פרשת דרכים ודרך נמיר), המסומן בתשריט ייעודי קרקע ובנספח "עיצוב עירוני" כ"שטח פתוח", כאשר על גבי אותו שטח בנספח תחבורה מסומנים (ע"י סימול): מחלף/מפריד, מתח"ם מטרופוליני, וקו מתע"ן. ביצוע כל אלה יכרסם באופן משמעותי בגודל השטח הפתוח ובאיכותו. צורת סימון זו מעמידה בספק את נכונות נתוני חישובי השטחים הפתוחים בנספח הפרוגרמטי. (דוגמאות נוספות: גן הכובשים, שטח פתוח בגבול הדרומי של העיר, בין נתיבי איילון לרחוב הלוחמים	18. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר מצמצמת מאוד את האפשרות למקם דרכים, חניונים ותשתיות בשטחים הפתוחים (סעיף 3.6.1(2)(א)): הם יותרו רק אם הם ציבוריים באופיים ונועדו לשמש את הציבור הרחב, תוך עדיפות למיקומם מתחת לפני הקרקע, וכל זאת בתנאי שלא יפגעו בתפקוד המרחב הציבורי ובכפוף למגבלות (המפורטות בסעיף 3.6.1(4)-(6)).
		19. להוסיף להוראה בסעיף 5.2.1 עמ' 75: "כך שמסמכי המדיניות יוצגו לציבור וכן שמסמכי המדיניות לא יחליפו תכניות מיתאר מפורטות לכל או לחלק ניכר ממתחמי התכנון.	19. כדי למנוע מהאפשרות שמסמכי מדיניות יחליפו תכנון מפורט בראיה כוללת	19. לדחות את ההתנגדות מסמכי מדיניות אינם ישות סטטוטורית ולכן אינם יכולים להחליף תכניות מפורטות או לפגוע בזכויות. מסמך מדיניות הינו מסמך מנחה להכנת תכניות מפורטות. מטרתו היא לבחון את האזור ברזולוציה יותר מפורטת משנית לעשות במסגרת תכנית המתאר. כמו כן מסמך המדיניות מאפשר לעסוק בתחומים ואמצעים שאינם סטטוטוריים (למשל מיתון תנועה, פיתוח שירותי קהילה, שיתוף ציבור ועוד).
		20. יחס לתכניות אחרות - מבקשים	20. תכנית המתאר אמורה לקבוע מדיניות תכנונית	20. לדחות את ההתנגדות



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		לבטל את סעיף 2.4.2 עמ' 13 ולמחוק את הפסקאות הבאות בסעיף 5.4 – אזור-תכנון 301 ו-401 עמ' 83 ו-85 : א. אזורי תכנון 301 (עמ' 83) - בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3616/א החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3616/א ב. אזור תכנון 401 עמ' 85 -בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תא/3729/א החל מכניסתה לתוקף יגברו הוראות תא/3729/א	ברורה להכנת תכניות מפורטות. מבחינת ההיגיון התכנוני, ההיררכיה הקיימת של תכניות ומבחינת ההיגיון הציבורי, לא ראוי שתכנית שהוחלט על הפקדתה לפני תכנית זו רשאית הועדה לאשרה או להפקידה לפי העניין, אף אם אינה תואמת תכנית זו (סעיף 2.4.2 עמ' 13). במיוחד אמורים הדברים לעיל בהתייחס לתכניות הרבעים המופקדות ושנויות במחלוקת, אשר להן השלכות נרחבות על מרכז העיר, על מתחם ההכרזה של "העיר הלבנה" ובהתייחס פרטנית להוראות התכנית בסעיף 5.4 טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון.	תוכנית מתאר אינה יכולה לפגוע בזכויות תקפות (ולכן לא ניתן לבטל את סעיף 2.4.1) ואינה יכולה לעצור קידום תוכניות מפורטות במקביל להכנתה. לכן : אין כל סיבה לבטל את ההוראות המצביעות על תקפותן של תוכניות רובע 3 ורובע 4 שאושרו למתן תוקף והן תואמות את התפיסה התכנונית של הגופים העירוניים ואף הוטמעו בתכנית המתאר. אין כל סיבה לבטל את סעיף 2.4.2 המאפשר לאשר/להפקיד תוכנית שכבר אושרה להפקדה לפני תחילתה של תוכנית המתאר, ובתנאי שהועדה המקומית דנה בהן פעם נוספת ונימקה את החלטתה. יש ליכור, תוכניות אלה קודמו כבר כשעקרונות תוכנית המתאר, גם אם לא הוראותיה הסופיות, היו ברורים והם אלו שהנחו אותן.
		21. יש לבטל או לשנות את הסעיפים הבאים : 1.3.5, 1.4.4, 1.4.5. (עמ' 7), 3.1.1 (ז) עמ' 14, 3.6 (ג) (7) עמ' 35, 3.6.1 (ג) (7) (8), עמ' 35, 3.7.3. (א) (2) עמ' 51, 3.8.1. (ה) עמ' 51, 4.3.3 (ב) עמ' 64, 4.4.6 (א) עמ' 66, 4.5.4 (ב) עמ' 68, 5.2.3 (ד) עמ' 76.	21. הגדלת הודאות התכנונית (מטרות התכנית סעיף 2.1.5 עמ' 11), היא מטרה ראויה וחשובה. אולם סעיפים רבים בהוראות התכנית בהם יש הנחיות תכנוניות ברורות, הופכים להיות לא רלוונטיים בהמשך, ע"י סעיף המאפשר לוועדה המקומית לועדה המקומית לחרוג מהנחיות אלה בכפוף להמלצת מה"ע או בלעדיה, מה שיוצר גמישות תכנונית מופרזת, הגורמת לאי ודאות תכנונית, בניגוד למטרות התכנית.	21. לדחות את ההתנגדות תוכנית מתאר כוללת צריכה לשמור על איזון בין עקרון הודאות התכנונית, המתבטא בהנחיה תכנונית ברורה, לבין עקרון הגמישות, המתבטא בין היתר באפשרות לסטות ממנה במקרים מיוחדים (למשל, תוכניות שהיקף הבניה בהן הינו מזער).
		22. שינויים ותוספות להגדרות בתכנית - להלן רשימה חלקית של מונחים, המופיעים במסמכי התכנית אשר הגדרתם חסרה, או שהגדרתם חסרה, או שהגדרתם דורשת השלמה : א. "בניה נמוכה", "בניה מרקמית נמוכה" "ובניה רבת קומות " מופיעים בסעיפים 2.24 עמ' 11, 3.32 עמ' 18, 3.2.3 עמ' 19, 3.2.5 עמ' 20 ובתשריט יעוד קרקע. יש להוסיף להגדרות ולציין מספר קומות מרבי לכל מונח . ב. המונח "דרגת גובה" (4.2.5 (א) (עמ' 62) 5.2.3 עמ' 76 – אינו ברור יש להוסיף להגדרות ג. המונחים "רחוב מקומי", "רחוב שכונתי" חסרים בהגדרות ואינם מסומנים בתשריט. יש להגדירם, לסמן בתשריטים ולהסביר את ההבדל ביניהם	22. הגדלת הודאות התכנונית מחייבת בין השאר מסמך סטטוטורי ברור ומובן . חשוב לפרט ולהגדיר בדיוק את כל המונחים המופיעים בכל מסמכי המדיניות ולהשתמש באותו מונח לאותו נושא. העדר הגדרות אלו הופך את התכנית למעורפלת ונתונה לפרשנויות שונות.	22. לדחות את ההתנגדות הדוגמאות שמציגה המתנגדת למונחים לא בהירים אינם מחייבים הגדרה בפרק ההגדרות. ההוראות המתייחסות למונחים אלה מסבירות אותן. כך למשל : "בניה מרקמית" מוסברת על-ידי השימוש, שטחי הבניה, וההוראות המפורטים עבור אזור היעוד "אזור מגורים בבניה מרקמית". כך גם ההבחנה בין אתר טבע עירוני לאתר טבע מקומי נמצאת בגוף הסעיפים הרלבנטיים- הראשון מסומן בתשריט העיצוב העירוני, והשני- אינו מסומן בו.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		ד. המונחים "שימושים ראשיים", 3.11 (ב) עמ' 13 3.1.1 (ה) עמ' 14 "אתר טבע עירוני", "אתר טבע מקומי" עמ' 67, "אזור העדפת הולכי רגל" שגם לא נקבע פירוט של אמצעים שיש לנקוט בנדון (עמ' 1.5), "אזור מיתון תנועה" (עמ' 1.5) - חסרים בהגדרות ויש להוסיפם		
		23. יש להוסיף בפרק 2, סעיף 2.5 סעיף משנה נוסף: "תכנית מפורטת שתוצא מכוחה של תכנית זו לא תופקד, לפני שהתקיים הליך של שיתוף ציבור בהתאם לנוהל שיאושר על ידי הוועדה המקומית".	23. כדי לחזק את "הצבת תכנית מיתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח" (מטרות התכנית, סעיף 2.1.5 עמ' 11) חשוב להגביר את שקיפות ההליך התכנוני, ובהמשך לתהליך שיתוף ציבור בהכנת תכניות מפורטות ומסמכי מדיניות.	23. לדחות את ההתנגדות עיריית ת"א-יפו, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, מקדמת זה מספר שנים את נושא שיתוף והשתתפות הציבור בתכנון, גם ללא עיגון סטטוטורי, והיא תמשיך בכך גם בשנים הבאות (למשל, כל מסמכי המדיניות באזורי העיר השונים מקודמים בשיתוף והשתתפות הציבור). תוכנית המתאר לא צריכה לחייב זאת
		24. מוצע להוסיף בפרק 4 (הוראות כלליות להכנת תכניות) (לא ברור לאיזה פרק התכוונו...אולי 3?) הוראה שתקבע "גבולות תכנית מפורטת המשנה מרקם קיים יכללו לפחות את מקבץ המגרשים שבתחומי הרחובות הגובלים (בלוק, מבנ)	24. תכנון נקודתי עלול לפגוע במדיניות תכנון כוללת ולהפר את האיזונים של מרקם קיים. הוראה בסעיף 4.2.1 (ב) עמ' 61, לפיה רשאי מה"ע לדרוש "תיאור של הסביבה הבנויה הקרובה הקיימת והמתוכננת" אינה עונה על הצורך למנוע מצב של תכנון נקודתי, שאינו מתחשב במרקם סביבו. כך גם לגבי "מסמך מדיניות" שיערך ע"י היזם.	24. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר הגדירה בהוראותיה את התפיסה התכנונית לגבי כל יעוד בכל אזור תכנון בכלים של תכנית המתאר (זכויות, גובה, וכו'). משום כך בדיוק, תכנית מתאר מאושרת מאפשרת לקדם גם תכניות נקודתיות ככל שהיא תואמת את הוראות תכנית המתאר בכל ההיבטים. יש חשיבות גדולה, דווקא לאור העובדה שגובשה תכנית מתאר שנתנה את התפיסה הכוללת, לאפשר קידום תכניות באופן פשוט ומהיר בהתאם לצורך וליזמות מקומיות ולכן חשוב להשאיר את הגמישות ולא לחייב כל תכנית בתכנון המבנן שאולי לא רלוונטי לקדם בו תכנית. יחד עם זאת, בכל הקשור לעיצוב עירוני תכנית המתאר מאפשרת לוועדה המקומית (סעיף 4.2.1 (ב) לדרוש נספח בינוי כדי לבחון את התכנית הנקודתית על רקע הסביבה. בנוסף, באזורים רבים בעיר, תוכנית המתאר מאפשרת לוועדה הכנת מסמך מדיניות למתחם או חלק משמעותי ממנו (כלומר, בדרך כלל יותר ממבנן אחד)
		25. בנספח עיצוב עירוני, המתייחס לגובה הבניה, יש לסמן את הבניה הגבוהה הקיימת, המאושרת והמוצעת	25. "בנספח עיצוב עירוני" סומנה בניה גבוהה מוצעת אך לא סומנה כל הבניה הגבוהה הקיימת או המאושרת. לדוגמה: ברחוב סוטין, קטע שבו קיימים בתי מגורים 4 קומות, סומן כאזור לבניה עד 15 קומות, אך לא סומנה בניה גבוהה החורגת מהגובה המסומן כמו מגדלי בארי, סוטין, רמז, אסותא, ומסך דן ועוד רבים ברחבי העיר	25. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר איננה מציגה בתשריטים את המצב הקיים בשום תחום שבו מטפלת התכנית, אלא רק את מה שמציעה התוכנית המתאר ואת ההנחיות לתכניות מפורטות חדשות- שמן הסתם לא תחולנה על מגדלי בארי ושות'. יחד עם זאת תכנית המתאר בעת תהליך הכנתה הסתמכה כרקע תכנוני בין היתר על המצב הקיים והמוצע. לעניין רח' סוטין, סימון אזור הבניה עד 15 קומות הוא טעות טכנית שיש לתקנה (ראה סעיף 6 בהתייחסות להתנגדות דיירי רח' סוטין)



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		26. בניה לגובה - יש להשתמש באמצעי זה בצורה זהירה ומושכלת, כדי לא לפגוע במרקמים קיימים. ציפוף בהתאם ליעדי התכנית באזורים מבונים, ניתן להשיג באמצעות בניה מירקמית רוויה.	26. בניה לגובה הוא אחד האמצעים הנדרשים להשגת ציפוף עירוני. עם זאת יש להבטיח שמירה על איכות חיים עירונית נאותה. בניה גבוהה נדרשת עבורה תחזוקה יקרה, פונה רק לפלח אוכלוסייה אמיד ביותר ולא בהכרח מגדילה את הצפיפות. בניה גבוהה ובאיכות זולה תגרום להתנוונות עירונית במקום להתחדשות עירונית.	26. לדחות את ההתנגדות עקרון זה בא לידי ביטוי הן במטרות תכנית המתאר, הן בהוראותיה והן בתשריטי התכנית. כפי שניתן לראות, השטח שתוכנית המתאר מאפשרת לבניה מגדלית למגורים מהווה שיעור מיזערי משטח אזורי המגורים בעיר.
		27. בכל המתחמים המפורטים להלן יש לקיים חשיבה מחודשת בדבר הבניה לגובה ביחס לבניה מרקמית ולהגבילה לגובה נמוך מהגובה המוצע בנספח העיצוב העירוני וכן למנוע אפשרות של הגבהה נוספת במסמכי המדיניות בתוכניות מפורטות בנימוקים (מפורט בטור "נימוקי התנגדויות): א. בניה בגובה עד 25 קומות לאורך הירקון – הרברט סמואל, בניה בגובה עד 40 קומות לאורך רחוב אילת ג. בניה בגובה של עד 15 קומות במתחם הכלוא בין צפון רחוב דיזנגוף, יורדי הסירה, הירקון והתערוכה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית גזס, תפגע "במרקם מיועד לשימור" ד. בניה בגובה של עד 15 קומות בקטע רחוב סוטין, הנמצא בלב מתחם המגורים המסומן לבניה של עד 8 קומות, יפגע באיכות החיים במתחם כולו, הסובל ממחסור בתשתיות ה. בניה של עד 15 קומות בדרום-מזרח שדרות דוד המלך דוד, המסומן לבניה של עד 8 קומות, תפגע בקו הרקיע של אחד הרחובות היפים בעיר.	27. סימון המתחמים שלהלן לבניה גבוהה תגרום לבניה מרקמית ואו חסימה בין אזורים: א. בניה בגובה עד 25 קומות לאורך הירקון – הרברט סמואל, תיצור חומה, שתהווה הפרדה פיזית בין העיר לים וסביר שתשפיע על האקלים העירוני ועל איכות החיים של התושבים ממזרח לחומה. ב. בניה בגובה עד 40 קומות לאורך רחוב אילת, תיצור הפרדה פיזית בין דרום העיר לצפונה ותחמיר את הקיטוב בין הדרום לצפון ג. בניה בגובה של עד 15 קומות במתחם הכלוא בין צפון רחוב דיזנגוף, יורדי הסירה, הירקון והתערוכה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית גזס, תפגע "במרקם מיועד לשימור" ד. בניה בגובה של עד 15 קומות בקטע רחוב סוטין, הנמצא בלב מתחם המגורים המסומן לבניה של עד 8 קומות, יפגע באיכות החיים במתחם כולו, הסובל ממחסור בתשתיות ה. בניה של עד 15 קומות בדרום-מזרח שדרות דוד המלך דוד, המסומן לבניה של עד 8 קומות, תפגע בקו הרקיע של אחד הרחובות היפים בעיר.	27. לדחות את ההתנגדות (למעט סעיף ד) ראה מענה לסעיף 21 בהתנגדות 187 (מיכל ברזל)
		28. התווית צירים ירוקים בתוכנית – להרחיב: א. להמשיך את הציר מערבה, לכיוון הים כמקשר בין רחוב הרצל לשדרות ירושלים (מסתיים בסימול ככר עירונית ליד רחוב עולי ציון) ב. לסמן את רחוב פרישמן כציר ירוק מכיכר מלכי ישראל ועד לחוף הים ג. לסמן ציר ירוק שיוביל מטיילת אוסישקין (פארק הירקון), דרך מערכת שבילי הולכי רגל קיימים בין רחובות אוסישקין, זכריה ודיזנגוף ובהמשך – רחוב כ"ג יורדי הסירה עד נמל תל-אביב.	28. התווית צירים ירוקים בתכנית, פעולה מבורכת, ותתרום לקשר בין מזרח העיר למערבה ולעידוד תנועת הולכי הרגל.	28. לדחות את ההתנגדות בכל התוואים המוצעים בהתנגדות כצירים ירוקים לא ניתן להבטיח רצועה לא בנוייה ברוחב 20 מ' כפי שנדרש עבור ציר ירוק עירוני (סעיף 3.6.13 (ב) 2)). צירים מקומיים, שרוחבם קטן יותר, אינם מסומנים בתשריטי המתאר. יחד עם זאת, התוואים המוצעים בהתנגדות, מסומנים בתשריטי התוכנית כרחובות עירוניים שהם חלק מהמרחב הציבורי וככאלה הם שומרים על רציפות תנועת הולכי הרגל. לשם כך נדרש בהם רוחב מדרכות של 8-10 מ'.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		29. התנגדות לסעיף 4.2.2(ג) עמ' 62 : יש לקבוע גובה מירבי של 4.50 מ' לקומת הקרקע ו- 3.30 מ' לקומה טיפוסית באזורי מגורים	29. בבנייני מגורים אין הצדקה אדריכלית וטכנית לגובה מקסימלי של 6 מ' בקומת קרקע ו- 3.8 מ' לקומה טיפוסית. על פי הוראה זו, בנין שבו יאושרו 7 קומות יהפוך בפועל לבניין בגובה 8 קומות ויותר ויחריף את הפגיעה החזותית במרקם, במיוחד אמורים הדברים לגבי מרקמים קיימים. יתר על כן, למרות ההוראה לא "לאפשר מספר קומות גבוה מהמותר", יש כאן פרצה המאפשרת תוספת של קומות יציע או קומות ביניים שבפועל משמשות קומה לכל דבר.	29. לדחות את ההתנגדות הסעיף נאמן ללוגיקה של תוכנית המתאר להגדיר טווחים : מינימום גובה קומה מוגדר בתקנות התכנון והבנייה, ואילו תוכנית המתאר מגדירה מקסי' אפשרי במסגרת תוכנית מפורטת. בסעיף (4.2.2 ג') נאמר בפרוש כי גובה הבניין וגובה הקומות ומספרן ייקבע בתוכנית המפורטת. אין זה נכון להגביל גובה קומה בתוכנית מתאר ל 3.3 מ' בהתחשב הן בטכנולוגיות העתידיות וצרכיהן והן בשם החופש העיצובי והאדריכלי. לא מעט ממבני המגורים היפים בעיר כוללים דירות שגובהן 3.4-3.6 מ'.
		30. התנגדות לסעיף 4.2.5 עמ' 62 - למחוק סעיף זה ואת הסימונים בתשריט העיצוב העירוני	30. הניסיון המר מוכיח כי אין הצדקה לאשר "בנייה נקודתית חריגה לסביבתה". (ראו מקרה מגדל נווה צדק)	30. לדחות את ההתנגדות סימון 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' מבטא כלי במדיניות תכנונית עירונית המאפשרת להגשים מטרות של עיצוב עירוני והתחדשות עירונית. נקודות ציון, landmarks ובניית דופן רחוב ביחס למרקמים פנימיים הינם רק חלק מהסיטואציות 'להצדקת' בניה גבוהה מסביבתה. בהקשר זה חשוב לציין שתוכנית המתאר מפרטת ומסדירה את הנושאים הנדרשים לפתרון בעת תכנון מבנים גבוהים לצד בנייה נמוכה (סעיף 4.2.2 א' 3.) ובנייה גבוהה בכלל (4.2.2 ב').
		31. א. בסעיף 3.5.1 (ד') עמ' 29- לתקן כדלקמן : אחרי "שטח חלופי ביעוד זהה" להוסיף שגודלו ואיכויותיו" ב. סעיף 3.5.1 (ד') עמ' 29 להוסיף אחרי שטחי בניה חלופיים המיועדים לשימושים ציבוריים " שגודלם ואיכויותיו" ג. 3.6.1 (ד) עמ' 35 – להוסיף אחרי " שטח חלופי ביעוד זהה" "שגודלו ואיכויותיו"		31. לקבל את ההתנגדות. להוסיף "גודלו" במקום המתאים בסעיפים הרלבנטיים
		32. התנגדות לסעיף 3.7.3 (ב) (1) - למחוק סעיף זה	32. הסעיף מאפשר לוועדה המקומית על מנת לעודד מלונאות להגדיל את שטחי הבניה "מבלי לדרוש הקצאות לצרכי ציבור ותועלות ציבוריות"	32. לדחות את ההתנגדות עידוד מלונאות הינה מטרה ציבורית ראויה והגדלת שטחי מלונאות נחשבת כתועלת ציבורית.
		33. למחוק את סעיף 4.1.1 (2) עמ' 59 , סעיף משנה ז' (60)	33. המאפשר לוועדה המקומית להחליף את ההקצאה הנדרשת בשטחים העלולים להיות באיכות נחותה (סעיפי משנה (א) (ב) או לוותר על הקצאה לשטחי ציבור כולה או חלקה בין השאר בגלל פגיעה אפשרית "בכדאיות כלכלית" של יישום התכנית	33. לדחות את ההתנגדות קיימת טעות בהגדרת סעיפי המשנה של ההתנגדות. כנראה שהכוונה היתה לעניין העקרוני המאפשר לוותר על הקצאה לצרכי ציבור בשל סיבות מנומקות. תכנון עירוני טוב מטבע הדברים הוא סה"כ השיקולים שצריכים להילקח בתהליך התכנון אל מול המטרות העירוניות והציבוריות הראויות ומול



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
				האילוצים והמגבלות ככל שיהיו. לעיתים רחוקות, השיקול הציבורי של קידום תכנית עולה על השיקול להקצות קרקע לצרכי ציבור משום שהמשמעות היא אי ישימותה ומימושה של תכנית שהעיר חפצה בה- התעקשות לקבוע הקצאה משמעה גם אובדן במגורים וגם אי קבלת שטחי ציבור. סעיף 4.1.1 (ד)(2)(ז) - מאפשר לוועדה המקומית שלא להקצות שטחי ציבור בתכנית רק בהחלטה מנומקת ובכפוף להתייחסות לבדיקה התכנונית המוקדמת ורק לאחר ששוכנעה על בסיס הבדיקה שהובאה בפניה כי הקצאת שטחי ציבור בתחום התכנית עלולה לפגוע באיכויותיה או בישימותה.
	34. לבטל את התוואי של ציר שלבים בקטע שבין רחוב אילת לקויפמן בתשריט אזורי יעוד ובנספח התנועה.	34. תכנית המתאר מציגה את ציר שלבים בקטע שבין רח' אילת לקויפמן בשני תוואים שונים – בנספח התנועה יהיה תוואי אחד ובתשריט אזורי יעוד תוואי אחר	34. ראה תשובות לסעיף זה בסעיף 7 להתנגדות זו.	
	35. יש לאתר מקום חלופי בשטח קרקע זהה למוסד הציבורי או להקצות שטח זה למטרה ציבורית	35. ברחוב יצחק אלחנן מוצג אזור ובו הסימבול למוסדות ציבור וכיום מיועד למוסדות ציבור ועליו בית ספר (בית יעקב) כשטח מגורים עם חזית מסחרית מחייבת.	35. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר בהוראותיה איננה פוגעת בשטחי ציבור קיימים. כמו כן בשל היותה תכנית מתאר כוללת לא סומנו בתשריט אזורי יעוד שטחי הציבור קיימים ברמה המקומית ולא סומנו שטחי ציבור חדשים שתוכנית המתאר מחייבת את התוכניות המפורטות להקצות.	לכן הסימון של רחוב יצחק אלחנן כאזור ביעוד מגורים עם חזית מסחרית (ובו מותרים כמובן גם שימושים ציבוריים) אינו פוגע בשטח הציבורי הקיים.
	36. יש לכלול הוראה ברורה בהנחיות למסמכי המדיניות לאזור 502 שיש להציג אמצעים אדריכליים לשיפור הקשר בין שכונת פלורנטין לנווה צדק דרך מתחם המסילה.	36. באתר עת"א בדף המידע לתושבים בנושאי תכנון ובניה פורסם ב12.1.2014 מסמך מדיניות למתחם המסילה. פרסום זה נעשה במועד בו תכנית המתאר הייתה מופקדת ולכן יש להניח שמסמך מדיניות זה עונה לכאורה על הדרישות של תכנית המתאר בדבר הכנת מסמכי מדיניות. מסמך זה לוקה בנושאים רבים ומגוונים: המסמך לא מציג כיצד ייערך הקשר בין שכונות נווה צדק ופלורנטין באופן שלא יבתר את שכונת פלורנטין באזור הסובל מתדמית נמוכה לאור הבינוי הגבוה המוצע לאורך תוואי המסילה במסמך המדיניות. לדוגמא, אין הוראות לתכנון אדריכלי של דרך אילת באופן שתמותן התנועה בו ומהירות הנסיעה יקטן וכן יוצע ריבוי אפשרויות חצייה של הכביש להולכי רגל ורוכבי אופניים וכן אפשרות לתנועה נוחה לאורכו. לכן יש לשער	36. לדחות את ההתנגדות מסמך המדיניות למתחם המסילה שאושר בוועדה המקומית מתייחס לסוגיית שיפור הקשר בין שכונת נווה צדק לשכונת פלורנטין.	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			שלמעשה השצ"פ והשפ"פ המוצעים בתכנית הנם לטובת התושבים שמתגוררים או יתגוררו במגדלים לאורך המתחם הנדון או לאלו שיגיעו לעבוד בו או לשימושי פנאי והנופש .	
		37. יש לכלול בהוראות התכנית בהנחיות למסמך המדיניות לאזור 502, הוראה ברורה שיש להציג במסמכי המדיניות כיצד יובטח שימור שטחים המוצעים לכאורה למוסדות ציבור ואלו לא ייגרעו מסיבות שונות ומשונות שיוגדרו כ"שיקול תכנוני" בעתיד ויישארו בייעודם הציבורי.	37. במסמך המדיניות עיריית תל אביב והוועדה המקומית מציגות מצג שווא בפני הוועדה המחוזית בטענתה שנושא המחסור במוסדות ציבור בא לידי פתרון על ידי הקצאת שצ"פ ו-14 כיתות גן על שטח של 12.1 דונם המפוזרים ברחבי המתחם (השטח הגדול מביניהם הינו של 4 דונם), אולם למעשה במתחם זה עת"א מעולם לא פעלה למציאת פתרון לנושא המחסור במוסדות חינוך אותו העיריה מציינת במסמך המדיניות הנדון ופעלה בעבר למכירת מגרשים שיועדו בעבר לציבור ליזמים שפיתחו אותם למטרות מסחריות . כמו כן העיריה מעולם לא ניסתה להשמיש בפועל כמוסדות ציבור שטחים בבעלותה ומבנים בתכניות המיועדות לצרכים אלו. לראיה התכנית תא 2355 א' שאושרה ב-16.11.2000- הוקצו במתחם נחושתן שטחים למוסדות ציבור ואלו היו אמורים לפי הוראות התכנית להיות מופקעים לטובת הציבור ולהירשם ע"ש העיריה . ב-29.3.2005 (ארבע וחצי שנים מאוחר יותר) אושרה באותו מתחם תכנית חדשה (2355 ב') ובה שונה ייעוד שטחים אלו למסחריים וכן לא נאמר בתכנית באם תיוותר הדרישה לרישום שטחים אלו בבעלות העיריה או שיותר שיווקם .	37. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר בהוראותיה 3.5.1. (ד) ו- 3.6.1 (ד) מנחה באופן מפורש לגבי שמירה על שטחי ציבור בכל אזור ותכנית בעיר ואין סיבה לכלול הנחיה זו באופן ספציפי לאזור 502.
		38. יש לכלול בהוראות התכנית בהנחיית למסמך מדיניות לאזור 502 הוראה ברורה שיש להציג במסמכי מדיניות כיצד לקשור בין הוצאת היתרי בניה לבין פיתוח בתי הספר בסביבה גם ביחס למתחם המסילה והן ביחס לבנייה לאורך חוף הים לאורך רחוב הירקון שם מוצעים פרויקטים הכוללים אלפי יח"ד נוספות	38. למרות שבמסמך המדיניות הנדון ישנה אמירה על המחסור בשטחים למוסדות ציבור במתחם ובסביבתו , אין בו התניה הקושרת בין הפיתוח המוצע לבין הפעלת בתי ספר שמצוינים בתכנית ביצחק אלחננו ובמנשייה . כמו כן בשכונה ובסביבתה היו בעבר מוסדות חינוך רבים ששווקו כקרקע למשרדים, מלונאות ומגורים וזאת בעוד שבשנים האחרונות גדלה אוכלוסיית האזור ללא הכר. בין מבני הציבור אלו : 1. בית ספר אליאנס שבמקומות נבנה מגדל שלום עבודה שנחשבת ומקובלת כיום כטעות ולראייה אף סמלה של המועצה לשימור אתרין הינו מבנה בית ספר שנהרס 2. בית הספר כל ישראל חברים ברח שבזי 12 נהרס לטובת מבני מגורים	38. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר (הוראות בסעיפים 3.5 ו- 4.1.1) מחייבת הקצאת שטחי קרקע בגין תוספת שטחי בניה ואוסרת על הקטנת שטחי ציבור הקיימים כבר היום. היא גם מאפשרת לוועדה המקומית לקבוע בתוכנית המפורטת שלביות של הקצאת שטחי הציבור בד ובד עם מימוש התוכנית (4.1.1 ד 2) (ה)). כל הדוגמאות המובאות בהתנגדות כדוגמאות של מסחור שטחים ששימשו בעבר לבתי ספר, הינן פעולות שנעשו לפני הרבה מאוד שנים ואין רלוונטיות לעניין תכנית המתאר.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			3. בית הספר הירקון ברח' הירקון 21 /נהרס לטובת מגדלי מגורים ומלונאות sea one 4. בית ספר הכובשים שנהרס לטובת מלון דיוויד אינטרקונטיננטל	
196.	ליאת איזקוב ויונתן	כוללנית	1. על התוכנית להציע פתרונות להגדלת היקף הקצאות שטחים למוסדות, בין היתר על ידי: א. שינוי התשריטים באופן שיציג את השטחים המיועדים למוסדות כיעוד ציבורי במקום כסימבול ב. לאסור על מכירת קרקעות בבעלות עירונית, לשימושים שאינם למגורים ג. להוסיף להוראות התכנית הנחיה מחייבת שלפיה באזורים בהם ישנו מחסור במוסדות ציבור ובשטחים הנדרשים לפיתוחם, תקצה כל קרקע בבעלות ציבורית להשלמת הצרכים הציבוריים באזור, ד. להוסיף לסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית הנחיה מחייבת כי באזורים בהם ישנו מחסור במוסדות ציבור לא תקודם תכנית נקודתית מבלי שהובטחה תחילה הקצאה נאותה של שטחי ציבור. ה. להוסיף הנחיה מפורשת שלא ניתן להפחית את היצע השטחים באזורים בהם קיים שימוש למוסד ציבורי בתשריט מצב קיים	1. לדחות את ההתנגדות התוכנית אוסרת על ביטול או צמצום של מגרשים למבני ציבור ושלטחים ציבוריים פתוחים (סעיפים 3.5.1 (ד) ו- 3.6.1 (ד)) ואוסרת להקטין את היקף שטחי הבניה לשימושים ציבוריים במגרש 3.5.1 (ד) (2). תכנית המתאר (בסעיף 4.1.1) מנחה להקצות שטחי ציבור בתוכניות מפורטות המוסיפות שטחי בניה לשימושים סחירים. תשריט תוכנית המתאר אינו מציגים יעודי קרקע אלא אזורי יעוד שבכל אחד מהם הוועדה יכולה לאשר יעודי קרקע מגוונים. לכן התשריט אינו כולל את שטחי הציבור ברמה המקומית אלא רק ברמה העירונית. הסימבולים המופיעים בתשריט הם עבור מוסדות ציבור עירוניים חדשים והם מהווים מעין "התראה", כי כאשר תקודם תכנית מפורטת בסביבת הסימבול, יש לתת דגש לשימושים ציבוריים ברמה אזורית וכלל עירונית בנוסף לצרכי ציבור המקומיים.
		2. לבחון מחדש את נושא עירוב השימושים הן בצפון העיר והן בדרומה ולהציע כלים משלימים שיאפשרו התייחסות לקונפליקטים העלולים להתעורר בין שימושים שונים.	2. ההוראות המועטות שנקבעו בתקנון תכנית המתאר לא מציעות פתרונות לבעיות ולמטרדים הנובעים מכך.	2. לדחות את ההתנגדות לנושא של בעיות ומטרדים - ראה סעיף 3.4.1 (ג) (1) בתקנות בתוכנית: "הוועדה תחליט על הפקדתה של תכנית באזור מעורב לתעסוקה ומגורים רק אם עמדה בפניה חוות דעת סביבתית בהתאם לסעיף 4.4.2." סעיף 4.4.1 (ד) קובע כי תוכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים עם תעסוקה/מסחר/מלונאות היא "תוכנית בעלת השפעה על הסביבה", וכזאת היא חייבת להיות מלווה בחוות דעת סביבתית לפי הנחיות השרות לאיכות הסביבה. בנוסף, במסמך "התנגדות מה"ע" עמ 30 – לגבי סעיפים



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
				3.4.1. (א) (3) ו(4) - בדברי ההסבר – נאמר כי הדרישה הגורפת של יצירת התמהיל שימושים (40%-60%), איננה ישימה בשל הגיוון האב של אזורים מעורבים". התמהיל ייקבע בכל אזור ואזור העת הכנת תכנית בהתאם למאפייניו. כן יובטח רק דרישות מינימום של עירוב- חזית מסחרית או קומה מסחרית.
		3. הועלתה טענה לגבי סיווג שמרני לאזורים שמצפון לירקון וכן לגבי אזור תעסוקה רמת החייל	3. באזור 3 צירי רק"ל ולכן זה מקום טבעי לעירוב שימושים	3. לדחות את ההתנגדות לא כל האזורים בעיר דומים מבחינת אופיים, תמהיל השימושים בהם ויש חשיבות גדולה ביצירת מגוון של אזורי מגורים. יחד עם זאת בכל אזור יעוד מותרים גם שימושים נוספים, ראה סעיף 3.1.1. (ד) - בהוראות התכנית
		4. תחבורה: 4.1 לבטל דרך 491 ולא לסמנה בתכנית 4.2 לבטל את סימון ציר "שליבים" בקטע שבין רח' שלמה לחוב קויפמן 4.3 לבטל את התכנית להעביר תנועה מהירה מתחת לציר המסילה	4. דרך זו בוטלה כבר בדיונים לגבי תמ"א 42 ואין כל הצדקה לסמנה	4. לדחות את ההתנגדות 4.1+4.2 ראו התייחסות לסעיף 7 בהתנגדות תושבי נווה צדק 4.3 הדרך בציר המסילה היא דרך סטטוטורית קיימת. ציר תנועה זה הוא חלק ממערך הדרכים הנדרש באזור וישמש כצמד דרכים עם דרך יפו שאין אפשרות להרחיבה בגלל המבנים לשימור לאורכה. הסימון מתייחס לשיקוע הדרך מתחת לציר הרק"ל (הקו האדום) שהינו משוקע גם הוא במקום זה. המטרה בשיקוע היא לאפשר לפתח שטח ציבורי פתוח מעל הקרקע במקום בו יש מחסור בשטחי ציבור.
		5. על מנת לאפשר לדרום העיר ויפו לפתח מרחב הולכי רגל נוח ומשמעותי יש: א. לסמן את כל אזור דרום העיר (ממערב לפארק החורשות) כאזור להעדפת הולכי רגל ובפרט לאורך ציר הרק"ל ב. בסלמה: להוריד את סימון של עורק עירוני ולהשאיר כרחוב רגיל (כמו רח' זבוטינסקי למשל) ג. בקבוץ גלויות ובן צבי: לסמן כעורק עירוני במקום רב עירוני ד. באליפלט: להוריד את סימון העורק העירוני בחצייה של סלמה או המסילה.	5. הצמדות לתפיסות תחבורתיות ישנות פוגעת בעיקר באזור דרום העיר ויפו. בו כל הרחובות הראשיים מסומנים כעורקים עירוניים או רב עירוניים המבטרים את המרחב והשכונות זו מזו. בנוסף אזור העדפת הולכי רגל התוכנית המתאר מסומן רק על מרקמים קיימים בעוד שתהליך התכנון נועד לכוון את הפיתוח העתידי בכיוונים הרצויים כמו בדרום העיר. המחסור בהוראה כזו צורם בעיקר לאורך ציר הרק"ל.	5. לדחות את ההתנגדות א. האזורים שסומנו כאזורים להעדפת הולכי רגל הם אזורי מרכז העיר, וצפון הדרום. הם האזורים שזוהו כאזורים האינטנסיביים ביותר גם מבחינת הפעילות וגם מבחינת התנועה. הם האזורים שזוהו גם כאזורים בהם קיים המחסור הגדול ביותר של חניה לתושבים. שילוב תנאים אלה הוביל להוראה הקיימת בסעיף של "אזור העדפת הולכי רגל" למציאת חניה תת קרקעית תוך כדי פינוי המרחב הציבורי מעל. מעבר לכך, תוכנית המתאר כוללת הוראות רבות להבטחת מרחב הולכי רגל משודרג בכל רחובות העיר ולא רק באזור העדפת הולכי רגל. ב-ג. הדרכים הרוחביות בדרום העיר, שלמה, קיבוץ גלויות ובן צבי, הן חלק מהיררכיה התחבורתית בדרום העיר והן נדרשות כדי לאפשר הכנסת התנועה אל יפו מהדרך הפרברית המהירה- נתיבי איילון. ד. ראו תשובה לסעיף 4.3 בהתנגדות זו
		6. דיור בר השגה: לפתח דיור בר השגה באזורי ביקוש שבהם ממילא קצב מימוש הפיתוח המתוכנן לפי תכנית המתאר יהיה מהיר		6. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר מנחה כל תכנית למגורים לבחון את הצורך בדיור בר השגה בהתאם למאפייני האזור, המצב הקיים בסביבת הפרויקט, מאפייני התוכנית ומצב האוכלוסייה



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
				באזור. יש לציין כי לת"א יש מדיניות עירוניות להשגת דיור בר השגה כפי שאושרה על ידי מועצת העיר. מדיניות זו אכן מדגישה את החשיבות ליצור דיור בר השגה גם באזורי ביקוש.
		7. יש לציין בתכנית המתאר סל כלים מורחב שבאמצעותו ניתן להשיג התחדשות עירונית כגון תכנון מתחמים ומוסדות ציבור, עיבוי מבנים קיים ושיפוצם ללא צורך בפינוי, הגדרת היקפי בניה וצורות בניה מתאימות	7. בתוכנית סומנו שכונות בצפון העיר ובדרומה "כמתחמים להתחדשות עירונית", תוך התייחסות ל"פינוי ובינוי" כאחת השיטות האפשרויות. ההנחה היא כי התחדשות דרום העיר תתאפשר בשל הענקת זכויות בניה מפליגות למגורים ותעסוקה אולם הגישה עומדת בסתירה לניסיון העבר ולניסיון מן העולם. התחדשות עירונית הותנעו על ידי פעולה ציבורית ותמורות במרחב הציבורי ולא על ידי העמסת זכויות בניה	7. לדחות את ההתנגדות - מסגרת תכנית המתאר הינה מסגרת העוסקת בהיבטים הפיזיים- סטטוטוריים של פיתוח העיר. ברור שיש כלים נוספים חשובים לקידום והתחדשות עירונית, אך אלה אינן חלק ממסגרת של תוכנית מתאר והם נעשים במסגרת של תוכניות אב אזוריות (רוב אזור דרום העיר מכוסה כבר היום במסמכים אלה), העוסקים גם בהיבטים שאינם פיזיים. - חלק ניכר מהסימבולים של מוסדות ציבור עירוניים חדשים מסומנים באזורי הדרום והמזרח. תוכנית המתאר רואה בהם מנופים להתחדשות עירונית. - יחד עם זאת בסעיף 3.2.1 (א) (2)- מנחה התוכנית את הועדה המקומית להחליט כל הפקדתה של תוכנית רק לאחר שורה של תנאים שיוצגו בפניה ובכלל זה השתלבות במרקם הקיים, תמהיל גודל דירות וכל מאפיין שעשוי להשפיע על אוכלוסיות מגוונות, מלאי דיור בר השגה ועוד. - בנוסף, סעיף 5.2.3 (א) ו-(ב) בתוכנית המופקדת – במתחם להתחדשות עירונית יש דרישה להכנת מסמך מדיניות שיתייחס להיבטים שונים גם חברתיים (כמו שמירה על תמהיל דיור). ראה גם סעיף 5.2.3 (ג). בהתנגדות מה"ע. - חשוב לציין, כי מתוך סה"כ תוספת מגורים המוצעת בתוכנית המתאר כמחצית הינה בדרך של עיבוי /תמא 38 ובכלל זה גם אזורים שלמים בדרום העיר ובמזרח. - ביטוי לכך ניתן לראות בנספח עיצוב עירוני, רוב האזורים במזרח העיר ובדרומה, כולל יפו מאופיינים בבניה לא גבוהה. - מצויין בהתנגדות עצמה- פינוי בינוי הינו רק אחד מן האפשרויות להתחדשות עירונית ולא כל האפשרות.
197.	אדר' דן דרין	1. יש לבטל אזורים המסומנים כאזורים בבניה נמוכה : לא תותר בניה נמוכה בעיר, לא יותרו תוספות לבניינים קיימים (נמוכים?) ולא יאושרו החלפת בניינים קיימים (נמוכים?) 2. יוגדרו מתחמים לשימור : אונסק"ו, ע"מי, נווה צדק	תוכנית מתאר אינו כלי תכנוני ראוי. עד שגומרים לאשרה, יש להתחיל מהתחלה. המציאות דורשת כלים תכנוניים מהירים וישימים יותר. אם מאשרים תוכנית מתאר, צריך לאשר קווים מנחים בלבד, ולפרטם בתוכניות מקומיות. ההתנגדות מפרטת מספר סעיפים כאלה.	1. לדחות את ההתנגדות. אזורי בניה נמוכה קיימים בעיר והם חשובים להטרוגניות הפיזית והחברתית שלה.
				2. לדחות את ההתנגדות. תוכנית המתאר קובעת מתחמים רבים יותר לשימור מרקם, כולם מתחמים/אזורים בעלי ייחודיות התורמים לעיר (מרכז



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר	
		3. תותר בניה של 8.65 קומות, גובה הנובע משילוב של תב"ע "מ" ותמ"א 35, למעט במתחמי השימור 4. יש לקבוע קווי בניה חדשים לבניה חדשה: 2 מ' לחזית (כולל מרפסות), 3 מ' לאחור (כולל מרפסות), 2 מ' לצדדים (כולל ממ"ד ומרפסות שירות). בקומת הקרקע תשמר הנסיגה של 3 מ' מקו הבניין הקדמי, בה תותר הקמת ממ"דים. במקרה כזה לא צריך רח"ק, כי המעטפת תכלול את כל השטחים העיקריים ושטחי השירות 5. יקבע שטח מגרש מינימלי לבניה חדשה- 250 מ"ר. גובה 8.65 יישמר בכל המגרשים. נפח הבניה ישתנה בהתאם לשטח המגרש. 6. בבניין חדש יסופק לפחות מקום חניה אחד לכל דירה ושני מקומות לדירות בשטח מעל 120 מ"ר. החניה תהיה תת קרקעית בלבד. לא תותר בניה מתחת לקו הבניה הקדמי כדי לאפשר חלחול מי גשם. 7. כלים ביצועיים (שיתכן ויחייבו שינוי בחקיקה): הטלת הארנונה על בעל הנכס ולא על המשתמש, הפקעה ללא תמורה עד 60% (40% לציבור, 10% למסחר למימון שטחי הציבור, 10% לדיור בר השגה), יותר שימוש מסחרי בשולי השצ"פים למימון אחזקתם, בכל אזור מסחרי יוקצו 10% לשטחים לשימוש הציבור (קופ"ח, דואר, וכד')	יפו, פלורנטין ונוספים). 3-5. לדחות את ההתנגדות. העיר כוללת מרקמים בנויים מגוונים מאוד באופיים. לא יתכן לקבוע מאפייני בינוי אחידים לכל העיר.		
		6. לדחות את ההתנגדות. סעיף 3.8.7 נותן מענה לעניין תקן החניה. סעיף 4.6.4 נותן מענה לעניין חלחול מי גשם.			
		7. לדחות את ההתנגדות. ארנונה- לא מעניינה של תוכנית מתאר סטטוטורית. הפקעה- תוכנית המתאר פועלת במסגרת החוקית התקפה. שימוש מסחרי בשולי שצ"פ- התוכנית מאפשרת שטחי בניה מזעריים בחלק מהשצ"פים, גם עבור שירותים נילווים. אין כוונה שהם יממנו את אחזקת השצ"פ. שטח לשימוש ציבורי באזור מסחרי- התוכנית מאפשרת שימושים כלליים (הכוללים גם שירותים בעלי אופי ציבורי) בכל אזורי היעוד, כולל באזור מסחרי.			
198.	התאחדות בוני הארץ	התנגדות כוללת	1. יש לבטל את הפקדת התוכנית לנוכח השינויים המהותיים המבוקשים במסגרת התנגדות מהנדס העיר לתוכנית המתאר	1. לפי סעיפים 97-98 לחוק התו"ב, עם הפקדת התוכנית וכל עוד לא ניתן לה תוקף, ניתן להגביל מגבלות על השימושים במקרקעין ולמוסד התכנון מוקנה שיקול דעת לאסור מתן היתר בניה או לקבוע תנאים לכך. יתרה מזו, כל תוכנית שתובא לפני מוסד התכנון תבחן על-פי התוכנית המופקדת. הפסיקה תומכת בפרשנות זו של החוק.	1. לדחות את ההתנגדות. השינויים המוצעים בהתנגדות מהנדס העיר אינם משנים באופן מהותי את התוכנית. התנגדות מה"ע מכוונת להגדלת היקפי הבניה ולהגמשת הוראות הבניה, כך שלא ברור כיצד היא פוגעת בתוכניות מפורטות המוגשות לאחר הפקדת התוכנית. לכל היותר, תוכנית שהועדה המחוזית לא אישרה את קידומה בגלל שלא



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			כך, הועדה המקומית הביאה להפקדתה של תוכנית שעד לאישורה תחייב קידום תכנון ובניה התואמים את הוראותיה, וזאת על אף שהיא עצמה מסתייגת ממנה באופן מהותי ועקרוני.	עמדה בהוראות תוכנית המתאר, ניתן יהיה לשוב ולקדמה אם תתקבל התנגדות מה"ע. ראו גם חלק כללי בסעיפים 86 ואילך.
	2. יש לבטל את התניית אישור הרח"ק המרבי בביצוע מטלות ציבוריות	2.1 המשמעות של הטלת מטלות ציבוריות היא הוצאה כספית אדירה לזים שיבקש לנצל את מלוא הזכויות במגרש או ייקור מחירי הדיור, דבר המנוגד למדיניות המוצהרת של הממשלה ולתוכנית האסטרטגית של העירייה. 2.2 התניית תוספת זכויות בביצוע מטלות מנוגדת לעקרון חוקיות המינהל, כיוון שמדובר בגבייה בפועל של היטל השבחה בשיעור העולה על 100% והדבר אינו בגדר הסמכות שהוקנתה לוועדה המקומית בחוק התו"ב. 2.3 התוכנית אינה קובעת קריטריונים ברורים דיים ובכך מותירה פתח לפרשנויות. למשל, לא ברור מהי "תרומה משמעותית" לעיצוב העירוני או למרחב הציבורי, איזה תמהיל של יחידות דיור או טיפוס בינוי יהיו בגדר "תועלת חברתית" מספקת, וכד'. נוצר רושם כי לוועדה המקומית ניתן מנדט לקבוע בעניין זה כל העולה על רוחה, והרי המטלות צריכות להיות קשורות ונחוצות באופן הוגן וסביר לפיתוח ולתכנון שהוא מושא התוכנית. הוראות אלה יוצרות חוסר וודאות, מגדילות את החיכוך בין היזם לעירייה ומחדדות את חוסר הבטחון והיציבות הכלכלית של היזמים, ובסופו של דבר מעכבות תכנון ופיתוח. 2.4 ברור כי כל מטרתה של התוכנית, המעניקה לזים בניה תמורת מטלות ציבוריות, היא להוות אמצעי תשלום עבור העירייה לביצוע מטלות ציבוריות. זו מטרה הזרה לדיני התכנון והבניה. 2.5 לוועדה המקומית אין סמכות לקבוע מנגנון בורות שנקבע בתוכנית המתאר לשם הכרעת מחלוקות בשאלת יחס ההמרה לעניין ביצוע המטלות הציבוריות.	2. לדחות את ההתנגדות. 2.1 תוכנית המתאר קובעת רח"ק בסיסי עבורו תוכנית מפורטת אינה נדרשת בתועלות ציבוריות. יזם התוכנית יכול להסתפק ברח"ק זה אם הוא חושש מאי כדאיות כלכלית. המעבר לרח"ק מרבי טומן בחובו רווח כלכלי עצום שבכוחו לממן את ההוצאה הכרוכה במתן התועלת הציבורית. 2.2 ראו חלק כללי בסעיף 33 ואילך. 2.3 התוכנית אינה יכולה לקבוע קריטריונים חדים/כמותיים" אלא חייבת להשתמש בקריטריונים "איכותניים" שניתן להפעיל אותם בהתאם לתנאים ולצרכים המקומיים המשתנים מעת לעת. ההפעלה תעשה בהסכמה בין הועדה המקומית ויזם התוכנית, כאשר היזם יכול בכל עת לחזור ולהסתפק ברח"ק הבסיסי. 2.4 המטרה של קביעת הרח"ק המרבי היא להביא לניצול יעיל של הקרקע, בכפוף להבטחת איכות הסביבה העירונית. בניה לפי הרח"ק המרבי יוצרת מעמסה גדולה על התשתיות הציבוריות בסביבת הפרוייקט ומחייבת שידרוג. היטל ההשבחה לבדו אינו מאפשר שידרוג זה, ולכן תוכנית עתירת זכויות נדרשת להשתתף בעלות שידרוג התשתיות. עדיין, יזם התוכנית יכול להסתפק במימוש הרח"ק הבסיסי, שהיטל ההשבחה בגינו יכול לממן את התשתיות הנדרשות עבור רח"ק זה. 2.5 ראו חלק כללי החל מסעיף 33 ואילך ובמיוחד בסעיפים 39-41.	
	3. אין לאפשר את ההקצאה לצורכי ציבור שתוכנית המתאר דורשת כתוצאה מתוספת שטחי הבניה, דרישה המחייבת התקשרות חוזית בין הרשות המקומית לבין היזם בכל מבנה ומבנה ובכל פרוייקט ופרוייקט.	3.1 שיעור ההפרשה לצורכי ציבור הינו גבוה באופן שלא יאפשר מימוש פרוייקטים. לעיתים שיעור ההפרשה עולה על גודל המגרש, וזה אבסורד. 3.2 הוראות תוכנית המתאר בעניין הקצאת שטחי ציבור עומדות בניגוד לעקרון המינהל התקין ובניגוד לדין (ההתנגדות מפנה לפסק דין נגד עיריית	3. לדחות את ההתנגדות. 3.1 הוראות תוכנית המתאר לעניין הקצאה לצורכי ציבור משקפת איזון בין הבטחת שטחי הציבור הנדרשים לאוכלוסיה הקיימת והצפויה בעיר לבין הצורך בהתחדשות ופיתוח של עיר קיימת: פרמטרים שקובעת תוכנית המתאר להקצאת שטחי ציבור נמוכים מאלה שבהם משתמש התחשיב	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		לחילופין, יש להגביל את הקצאת השטחים הציבוריים לשטחי תעסוקה בלבד.	חיפה ולהחלטת ועדת ערר נגד עיריית בני ברק) 3.3 קיים קושי מעשי ומשפטי בשילוב בין פרטי לציבורי באותו פרויקט ובאותו בניין (בהיבטים של ניהול, ביטוח, רגולציה מבחינת סוגי השימושים וכו'). תהליך עידכון התדריך להקצאת צורכי ציבור אמור לשכלל את הכלים לשילוב כזה. 3.4 מוטב היה שהעירייה תבחן כיצד לייצל את השימוש בשטחי הציבור הקיימים.	של המתנגדת: גודל משק בית בת"א-יפו אינו מתקרב ל- 3.5, באזורים רבים השטח הציבורי הנדרש לנפש נמוך מ- 13 מ"ר, וההקצאה הנדרשת היא עבור יח"ד שהתוכנית המפורטת מוסיפה ולא עבור סה"כ יח"ד בתוכנית. כך שההקצאה הנורמטיבית שדורשת התוכנית נמוכה יותר מתחשיב המתנגדת. בנוסף, תוכנית המתאר מחייבת שההקצאה תתבסס על בדיקה תכנונית מוקדמת שעשויה להפחית עוד יותר את הקצאת השטח הציבורי (סעיף 4.1.1 ב). התוכנית אף מאפשרת, כפוף לבדיקה התכנונית המוקדמת, להמיר את הקצאת הקרקע לצורכי ציבור בשטח בנוי למטרה זו (סעיף 4.1.1 ד) ואף לפטור באופן חלקי או מלא מהקצאה (סעיף 4.1.1 ז). 3.2 הוראות התוכנית תואמות את עקרונות והנחיות התדריך להקצאת שטחי ציבור שאושר בהחלטת ממשלה ותואמות את הפרקטיקה התכנונית המקובלת. הדוגמאות שמציגה המתנגדת לא רלבנטיות לענייננו- מתייחסות לשלב היתר הבניה ולא לשלב אישור תוכנית מפורטת, בו עוסקות הוראות תוכנית המתאר. 3.3 ככל שעידכון התדריך יציע כלים משוכללים יותר לשילוב, עיריית ת"א-יפו תאמץ אותם. תוכנית המתאר צריכה לאפשר מבחינה סטטוטורית את השילוב הזה. 3.4 התוכנית כוללת הוראה בדבר ניצול יעיל של המגרשים לבנייני ציבור (סעיף 3.5.1 ג (2)).
	4. היעדים הכמותיים למגורים ולתעסוקה של תוכנית המתאר אינם ראויים ויש לשנותם, כך ששטחי המגורים שהתוכנית מיעדת יהיו גבוהים באופן ניכר מאלה של שטחי התעסוקה	4.1 משנת 1961 גדלה אוכלוסיית העיר ב- 11% בלבד לעומת גידול של 257% בכלל המדינה, ותוכנית המתאר חותרת לעגן דפוס זה של העמסת ספיגת הביקוש למגורים על שאר מדינת ישראל למרות איתנותה הפיננסית. תוספת השטח הבנוי לתעסוקה בתוכנית המתאר כפולה כמעט מתוספת השטח למגורים, תוספת שתוביל לכך שהיחס בין שטחי התעסוקה לשטחי המגורים בעיר יהיה 72% בעוד שבמדינה כולה הוא עומד על 28% בלבד.	4. לדחות את ההתנגדות. 4.1 בין שנת 1961 לשנת 2014 לא עובר קו מגמה עקבי. עד שנת 1989 אוכלוסיית העיר קטנה עד ל- 319,000 אך מאז ועד היום חל גידול של כמעט 100,000 תושבים, כלומר גידול של כמעט 30%! התפתחות זו מאפיינת בחמישים השנים האחרונות ערים מרכזיות מצליחות בעולם המערבי כולו: תחילה תהליכי פרבור והתרוקנות העיר המרכזית (בת"א-יפו: שנות ה-60 עד ה-80), ולאחר מכן- במקביל להמשך מגמת הפרבור מתרחש תהליך של חזרה לעיר המרכזית (בת"א-יפו: שנות ה-90 וה-2000). תהליך זה מתרחש בין היתר בזכות תהליכי התחדשות עירונית מושכלים, שיפור המרחב הציבורי ושיפור איכות החיים העירוניים ביוזמת הרשות המקומית. בת"א-יפו, כמנוע הכלכלי של מדינת ישראל וכעיר המרכזית במטרופולין הגדול במדינה, טבעי ששיעור שטחי התעסוקה יהיה גבוה במידה ניכרת משיעורו בכלל המדינה. תפקידה של ת"א-יפו במערך היישובי הארצי שונה מתפקידה של עיר שדה ואף מזה שך עיר פרברית במטרופולין ת"א, והפרוגרמה	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
				לתעסוקה של תוכנית המתאר חייבת לשקף תפקיד זה. פרוגרמת המגורים של תוכנית המתאר משקפת הערכת גידול ריאלית של אוכלוסיית העיר תוך הבטחת איכות החיים העירוניים המאפיינת את העיר כיום, ובכלל זה היכולת לספק את שטחי הציבור הנדרשים לאוכלוסיה הצפויה. יחד עם זאת, הפרוגרמה אינה יעד אוכלוסיה שאין לעבור אותו. ניתן יהיה לאשר תוכניות מפורטות שיעמדו בהוראות התוכנית, ובכלל זה בהקצאת שטחי הציבור הנדרשים עבור האוכלוסיה הצפויה להתגורר בתחומן.
		4.2 הצפיפות הממוצעת נטו למגורים בת"א-יפו (הקיימת והצפויה בשנת 2025) זהה לצפיפות המינימלית הקבועה לת"א בתמ"א 35, ומהווה מחצית מהצפיפות המכסימלית המותרת בתמ"א. היא נמוכה מהצפיפות המינימלית המומלצת במסגרת עידכון תמ"א 35 הנדונה כיום (16 יח"ד/דונם).	4.2 ת"א-יפו היא עיר גדולה ומגוונת. לצד שכונות צמודות קרקע, בהן (בהגדרה) הצפיפות נמוכה, קיימים אזורים רבים בהם צפיפות גבוהה. כך למשל ברובע 3 (הצפון הישן) הצפיפות נטו היא 25 יח"ד/דונם, ברובע 5 (לב העיר) - 21 יח"ד/דונם, רובע 8 (דרום העיר) - 20 יח"ד/דונם. תמ"א 35 קבעה טווח צפיפות במסגרתו ניתן לאשר תוכניות חדשות ולא קבעה צפיפות ממוצעת לעיר. תוכניות חדשות בת"א עומדות בטווח הצפיפות שקבעה התמ"א. יש לציין שהצפיפות ברוטו שמציינת המתנגדת (3.7 יח"ד/דונם) הינו מוטעה ומהווה למעשה צפיפות ברוטו-ברוטו (המביאה בחשבון את כל שטח העיר). צפיפות ברוטו מחושבת רק עבור אזורי המגורים (ללא אזורי תעסוקה, פארקים מטרופוליניים ועירוניים וכד') ובת"א-יפו היא עומדת על 6.1 יח"ד/דונם)	
	5. יש לבטל באזורי המע"ר את המשקלות לשימושים נוספים בהיקף של עד 25% מסך שטחי הבניה ואלו תוגבלנה להקמת מסחר בשתי הקומות התחתונות בלבד. לחילופין- יש לקבוע היקף של 50% לכל הפחות למגורים, כמנוף להקמת שטחי תעסוקה.	5. קיים עודף עצום בשטחי תעסוקה	5. לדחות את ההתנגדות. תוכנית מתאר אינה יכולה להתחשב רק במצב השוק הנוכחי אלא חייבת להבטיח את התנאים להשגת המטרות האסטרטגיות ארוכות הטווח. לכן היא מאפשרת (ומשריינת) שטחים בנויים נרחבים לתעסוקה באזורים המשותפים על-ידי מערכות הסעת המונים. יחד עם זאת, התוכנית מאפשרת עד 25% שימושים נוספים, ובכלל זה מגורים.	
	6. יש להגביר את התמריצים להתחדשות עירונית באמצעות הגדלת הרוח"ק המרבי באופן משמעותי	6. בהתאם לתוכנית המופקדת לא ניתן יהיה לממש את מרבית הפרוייקטים בדרך של פינוי ובינוי, למעט באזור צפון העיר. דווקא באזורי העיר בהם התחדשות עירונית נחוצה ביתר שאת, היא לא תבוצע מחוסר כדאיות כלכלית	6. לקבל את ההתנגדות. בהתנגדות מה"ע הוצע לחזק את סעיפי ההתחדשות העירונית (סעיף 5.2.3), בין היתר לאפשר 1 רח"ק מעל הרוח"ק המירבי, זאת בנוסף להגדלת הרוח"ק המירבי באזורי המגורים השונים (בפרק 3). הגדלה "כפולה" זו של הרוח"ק יכולה להגיע להגדלת הרוח"ק ב- 60% באזור בבניה עירונית נמוכה, וב- 30% באזור בבניה מרקמית. זהו גידול משמעותי ביותר.	
	7. אין לכלול בתוכנית המתאר הוראות העומדות בניגוד לחקיקה המוצעת בעניין "דיוור בר השגה", ומוסיפה חיובים נוספים על הקבוע בחוק	7. למשל, בקרקע פרטית הצעת החוק מאפשרת למוסד תכנון לתת תמריצים לדיוור באמצעות הגדלת השטח הכולל לבניה למגורים בלא שתדרש לכך הקצאת שטחים לצרכי ציבור.	7. לקבל חלקית את ההתנגדות. ראו חלק כללי בסעיפים 80 – 84.	



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
199.	משטרת ישראל	שטחי ציבור	1. אין בתוכנית התייחסות לשירותי המשטרה העתידיים והקצאת הקרקע הנדרשת עבורם, בהתאם לגידול האוכלוסיה הצפוי	1. הסתמכות על שטחים "חומים" לבדה אינה מספקת, ובהעדר הקצאת שטחים מראש עבור שירותי משטרה הן ימוקמו בעתיד תוך אילוצים, וסביר שכך תפגם יכולתה לשרת את תושבי העיר ומבקריה.	1. לדחות את ההתנגדות. כל תוכנית סטטוטורית, על אחת כמה וכמה תוכנית מתאר כוללת, לא ראוי שתקבע שימוש ספציפי במגרשים לבנייני ציבור, אלא צריכה לאפשר את מגוון השימושים הציבוריים הרחב ביותר האפשרי, כך שניתן יהיה לתת מענה לצרכים העתידיים המתפתחים. יש לציין ששירותי ציבור, ובכללם שירותי משטרה, מוגדרים כשימושים כלליים שאותם תוכנית המתאר מאפשרת למקם בכל אזור יעוד.
			2. המשטרה לא קיבלה כל הודעה בגין תוכנית זו, למרות שסעיף 9 לחוק התו"ב מחייב הודעה לכלל משרדי המשטרה.		2. לדחות את ההתנגדות סעיף 19 לחוק התו"ב מחייב שליחת הודעה למשרדי ממשלה שונים ובהם גם למשטרה. למיטב ידיעתנו הודעה כאמור נשלחה. בכל מקרה המשטרה הייתה מודעת להגשת תכנית המתאר ולראיה העובדה כי הגישה התנגדות, ועל כן גם אם נפל פגם באי משלוח ההודעה פגם זה נרפא בפועל
200	עיריית בת ים (ולדמן, סומך – משרד עורכי דין)	התנגדות כוללת (תעסוקה)	1. הועדה המחוזית צריכה לבחון את התכנית מתוך ראייה של כלל צורכי המחוז והמטרופולין כולו והרשויות בו: - הועדה תיזום בדיקה מקצועית של מומחים מתחומים שונים שתבהיר את ההשפעות הכלכליות-חברתיות של מימוש תכנית המתאר. - הועדה תקבל החלטות מתוך העקרון של חלוקה שוויונית של שטחים מניבים בין הרשויות, באמצעות צמצום חוסר האיזון בכמות ובתפרוסת השטחים המניבים במחוז. - הועדה תגדיל את קיבולת המגורים ו/או את יעד האוכלוסייה בעיר ת"א כך שת"א תשא בצמצום המחסור בדירור הקיים במרכז הארץ ותגדיל את מספר התושבים הנהנים מחוסנה. - הועדה תקטין את קיבולת שטחי התעסוקה בכלל ואת השטחים המיועדים לתעסוקה בסמוך לבת ים. לחילופין, הועדה תקבע מנגנון חלוקת הכנסות בין עיריות ת"א-יפו ובת ים	1. תכנית המתאר של ת"א-יפו מהווה תוספת ניכרת של שטחים מניבים שלא למגורים לעיריית תל-אביב-יפו, באופן שמנציח את חוסר האיזון בתפרוסת השטחים המניבים במטרופולין ת"א, דבר אשר יש בו כדי לפגוע כלכלית בעיר בת ים ובתושביה. התנגדות זו היא צעד נוסף של העירייה, מתוך סדרה של צעדים שהיא נוקטת, שנועדו לשנות את חוסר האיזון בתפרוסת השטחים המניבים במטרופולין ת"א, לרבות בקשה לשינוי גבולות מוניציפליים, בקשת חלוקת הכנסות בין הרשויות הגובלות לעיר, מעקב אחר מכריזי הממשלה להקמה ושכירות משרדים למשיכתם לעיר ועוד. תפקידה של הועדה המחוזית לפעול לחלוקה צודקת של יעודי הקרקע השונים במרחב המחוז, על מנת לאפשר קיום כלכלי נאות של כל הרשויות שבתחומה. תפקידה לפעול באופן אקטיבי ולהשתמש בסמכויותיה הסטטוטוריות כדי למנוע יצירת עיוותים עתידיים ולצמצם עיוותים קיימים, כדוגמת חלוקת יעודי קרקע מניבים. תכנית המתאר המוצעת, מנציחה ואף מגדילה את הפער הקיים בין ת"א-יפו לבין רשויות אחרות	1. לדחות את ההתנגדות מערכת התכנון בישראל בנוייה באופן היררכי מתכניות מתאר ארציות (תמ"א 35), מחוזיות (תמ"מ 5 למחוז ת"א) ומקומיות כאשר כל רמה נשענת על רמת התכנון הגבוהה יותר. תכנית המתאר של ת"א-יפו נסמכת על תכניות אלה שהנחו אותה בכל הקשור למטרותיה, עקרונותיה, פריסת יעודי הקרקע ולגבי הפרוגרמה שלה. בהתאם למטרות של התכנון הארצי, גם התכנית האסטרטגית לעיר ת"א-יפו וגם תכנית המתאר לעיר הציבו מטרות כלכליות בין שאר מטרותיהן: שימור וחזקת מעמדה של ת"א-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם. על מנת להגדיר את הפרוגרמה לתכנית המתאר נערכה בדיקת ביקושים לשימושים השונים ע"י יועץ כלכלי. העבודה נערכה על רקע המטרופולין כולו. עפ"י בדיקה זו נקבע שמסגרת הביקוש לשטחי תעסוקה בשנת היעד בת"א-יפו היא כ- 12 מיליון מ"ר. כדי להשיג יעד זה של שטחי תעסוקה, המאגר התכנוני חייב לכלול שטחי תעסוקה נרחבים יותר כדי להשיג מימוש של כ- 4 מיליון מ"ר מעבר לכ- 8 מיליון מ"ר הקיימים כיום. חשוב לציין כי תכנית המתאר שומרת על המע"ר המטרופוליני במרכז העיר כאזור התעסוקה הגדול בעיר. זה האזור בו תעבור מערכת הסעת המונים. כל תכניות המתאר הארציות



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		או, הועדה תקבע תנאים לאישור תכניות מפורטות או היתרי בניה בת"א, בכפוף למימוש שטחי תעסוקה בבת ים בהיקפים משמעותיים. - הועדה תקבע קצב גידול תעסוקה שיהיה זהה לקצב גידול האוכלוסיה.	במטרופולין גוש דן ובמחוז ת"א. בת-ים נפגעת יותר מאחרות מאחר ושטחה המוניציפלי קטן ואוכלוסייתה היא ברמה חברתית-כלכלית נמוכה יחסית.	מציינות את החשיבות של כניסת המועסקים למטרופולין בתחבורה ציבורית במקום באמצעות הרכב הפרטי. כל אזורי התעסוקה בתכנית המתאר סמוכים למערכת הסעת המונים והאינטנסיביות של זכויות הבניה בהם מותאמת למרחק ממערכת זו. כאשר יאושר תקן החניה ארצי, הוא יתאם להגדרות אלה של המרחק ממערכת המתע"ן ויופחת בהתאם. יש לציין שתכנית המתאר אינה מוסיפה שטחי קרקע לתעסוקה ואף מפחיתה שטחי קרקע לתעסוקה בצפון יפו לטובת הגדלת שטחי יעודי הקרקע למגורים ואזורים מעורבים. בהתאם למטרות של התכניות הארציות של ניצול נכון של קרקע במרכזי ערים קיימות ושל בניה אינטנסיבית בסמוך לקווי הסעת המונים, תכנית המתאר מגדילה את אינטנסיביות זכויות הבניה בשטחי התעסוקה הקיימים. אינטנסיביות גדולה של בניה בסמוך לקווי הסעת המונים חשובה גם להגדלת הכדאיות הכלכלית להקמת המערכת ולתפעולה. מטרה נוספת של התכנית האסטרטגית היא פיתוח עם הפנים דרומה ומזרחה. אלה הם אזורים הראויים להשקעה של תכנון ופיתוח במטרה לצמצם את הפערים בין קבוצות אוכלוסיה באזורים אחרים בעיר ותוך כדי חתירה לשיוויון הזדמנויות והבטחת נגישות לשרותים חברתיים ותעסוקה. כל זאת ע"י "העדפה מתקנת" בעיקר בדרום העיר ומזרחה ע"י תוספת משמעותית של מגורים, מוקדי ציבור והשכלה גבוהה וגם פיתוח תעסוקה איכותית. אחוזי מימוש – עפ"י ניסיונו, עבודות שהכנו והנחות של היועץ הכלכלי של תמ"מ 5, שיעור מימוש של תכניות בנין עיר ל- 20 שנה הוא כ- 50% לכלל מאגר התכניות. כמובן שיש להתייחס בצורה דיפרנציאלית לתכניות לפי הסטטוס שלהן ומידת הביקוש לשימוש ולאזור המוצע. וכך עשינו בתכנית המתאר. שיעורי המימוש לתכניות התעסוקה הם 90% לתכניות מאושרות, 50% לתכניות בהליכי תכנון ו- 20% (בדרום העיר ומזרחה- 30%) לתוספות שמאפשרת תכנית המתאר. הסיבה לאחוזי המימוש היותר נמוכים בתוספת המתארית היא העובדה שעדיין לא נעשה הצעד הראשון ביזום וקידום תכניות אלה. סה"כ הממוצע הוא כ- 50% מימוש לכל המאגר כולו. לגבי מגורים שיעורי המימוש הם דומים.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
				לעיר ת"א-יפו תפקיד מרכזי במטרופולין בפרט ובמדינה כולה בכלל בשל היותה מרכז משיכה לאוכלוסיות שונות למגורים, עבודה, תרבות ובילוי וקבלת שירותים שונים. בנוסף, לעיר הוצאות גבוהות הנובעות מטיפולה בתחומים שונים כמו – מהגרי עבודה ופליטים, חסרי בית, דיור בר השגה שהעיר מממנת לצעירים הרבים שצובאים על פתחה, פארקים מטרופוליניים וחוף ים המשרתים את האזור כולו, חינוך מיוחד לא רק לילדי העיר, ביי"ח איכילוב ועוד. למותר לציין כי שירותים אלה ואחרים ניתנים גם לתושבי העיר בת-ים. לכן הוצאותיה של העיר תל-אביב-יפו אינן יכולות להמדת בדומה לערים אחרות במחוז ת"א ששירותיהן ניתנים בעיקר לתושביהן. לגבי יעד המגורים – ראה מענה לסעיף 1 להתנגדות 189 של רמ"י, לגבי שנת היעד של התכנית – ראה מענה לסעיף 1 להתנגדות 194 של עמותת אדריכלים מאוחדים בישראל, לגבי מתחם חולון – ראה מענה לסעיף 7 להתנגדות 193 של עיריית חולון. לגבי אזורים לתכנון בעתיד - ראה מענה לסעיף 3 להתנגדות 189 של רמ"י.
201	יקיר בן מאיר וטובה ברמן	1. העדר ראייה מקיימת ברובע 5 א. מוצע שתכנית המתאר תפתור את המחסור בשטחים פתוחים וכרם התימנים, בהשוואה להמלצות של התדריך להקצאות קרקע לצרכי ציבור. ב. מוצע להגדיר את כל גן הכובשים כראיה ירוקה, כדי למנוע בנייה עתידית בו. ג. מוצע לאסור בניית מגדלים בני 25 קומות באזור המלונאות לאורך חוף הים. ד. להוסיף התייחסות להולכי רגל בצירים המעורבים ולא להרחיב את מספר הצירים המעורבים ברובע, כגון רחובות פינסקר והירקון. ה. להוסיף התייחסות להפחתת זיהום אויר ורעש מחיבור ציר שלבים לרוב קופמן.	1. במספר שכונות ברובע 5 יש מחסור בשטחים פתוחים בהשוואה לנורמות שנקבעו בתדריך להקצאת שטחים פתוחים. ב. גן הכובשים אל מוגדר ברובו כראיה ירוקה, דבר המאפשר בנייה עתידית בו. ג. בניית מגדלים חדשים בגובה 25 קומות באזור מלונאות, בטענה שרוב המגדלים כבר אושרו אין זו סיבה לעודד בניית מגדלים חדשים תוך העמקת הנזקים הסביבתיים הצפויים מכך. לא בוצע תסקיר השפעה על הסביבה לגבי בניה לגובה באזור במלונאות ובכך קיימת התעלמות לכל נזק סביבתי העלול להגרם כתוצאה מהגדלת זכויות הבנייה באזור הזה. ד. בצירים המיעודים לשימושים מעורבים כגון רחוב הירקון והברט סמואל אין שום התייחסות מספקת להולכי רגל, ולאחר הרחבת ציר התנועה מרחוב שלבים, עלולים להיווצר שם עומסי תנועה עוברת שמתעלמת לחלוטין מיצירת סביבה עירונית	1. לדחות את ההתנגדות התדריך להקצאת שטחי ציבור איננו מסמך מחייב אלא מנחה. גם התדריך מאפשר טווח באזורים שהם כבר בנויים. יש לציין כי היום שוקדים במשרד הפנים על עדכון התדריך הקיים היום. זאת מתוך מחשבה כי יש צורך לייעל את השימוש בקרקע שהינו משאב מוגבל בעיקר בערים הגדולות, תוך שילוב שימושים במגרש, שילוב שימושים כשטחים בנויים בתוך מבנים ואולי פתרונות נוספים אחרים שלא מצויים היום בידינו. היקף ההקצאה הנדרש בכל אזור הוא לפי הנספח הפרוגרמטי (ולא לפי ההנחיה הכללית שבסעיף 4.1.1 שרק מציגה את הטווח האפשרי ברמת העיר כולה). בכל האזורים בהם הדבר מתאפשר, היקף ההקצאה הנדרשת הוא על-פי נורמות התדריך להקצאת שטחי ציבור (עמודת "שטח נדרש לנפש" בטבלאות הנספח הפרוגרמטי). רק האזורים בהם הדבר לא מתאפשר (אזורי המחסור בשטחי ציבור) תוכנית המתאר מאפשרת הקצאה קטנה יותר (לא פחות מהשטח הציבורי



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		ו. מתן פתרונות תחבורתיים הולמים ברחוב הרברט סמואל, כגון הפחתת מהירות הנסיעה לטובת באי הטיילת ויצירת מעברי חצייה בטוחים נוספים.	ידידותיות ובטוחה. ההליכה היא אחת הפונקציות הבסיסיות של הגוף ואמצעי התחבורה הוותיק והזמין ביותר ברשות האדם. יש לתת לה עדיפות מתקנת בתכנון העירוני, דבר שאינו בא לידי ביטוי בצירים המרכזיים בלב העיר כגון רחוב הירקון והרברט סמואל. ה. בתכנית אין סיוע בהפחתת ההשפעות השליליות של הרכב המנועי על הסביבה (זיהום, רעש) שעלולים להיווצר מהרחבתו של ציר שלבים לכיוון רחוב קופמן. ו. ציר התנועה הקיים ברחוב הרברט סמואל ממשיך את החשיבה התכנונית הקיימת שבה יש נתק בין העיר ובין הים עקב היותו ציר תנועה מרכזי באזור. יש לחלק מחד את המרחב הדרך בין המשתמשים, מתן עדיפות להולכי רגל והפחתת הסכנה הנשקפת להם מכלי רכב שלא באמצעות הפרדתם והגבלת תנועתם כי אם באמצעים לניהול תנועה.	לנפש במצב הקיים). ללא הפחתה זו, לא ניתן יהיה לקדם תוכניות באזורים אלה ולהבטיח את התחדשותם, וכך גם לא ניתן יהיה לייצר שטחי ציבור נוספים באזורי מחסור אלה. בכל תוכנית מפורטת המוסיפה שטחי בניה לשימושים סחירים, הקצאת שטחי הציבור תתבסס על בדיקה תכנונית מן קדמת שתבחן גם את גודל משק הבית הממוצע ומאפיינים נוספים של האוכלוסייה הצפויה, ולכך יש השלכה על שטחי הציבור שהתוכנית תדרש להקצות. ב. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר מטמיעה את תכנית הדולפינריום המופקדת בימים אלה. תכנית זאת מקטינה מעט את שטח גן הכובשים תמורת קבלת שטח של 18 דונם לאורך הים, במקום שבו שוכן היום מבנה הדולפינריום. ג. לדחות את ההתנגדות מדיניות ועדות התכנון לעידוד המלונאות לאורך חוף הים כוללת אישור של מבנים בגובה של עד 25 קומות. נועדה המקומית סבורה כי נכון להמשיך ולעודד את המלונאות באזור זה. ד. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר קובעת הוראות מפורשות בפרק המרחב הציבורי לטובת שיפור התנאים להולכי רגל, לרבות מידות מזעריות למדרכות ברחובות העירוניים בהם צירים מעורבים. הועדה סבורה שרחובות מסחריים מוסיפים לחיוניות העיר ולכן החלטה להוסיף מספר רחובות מסחריים. ה. לדחות את ההתנגדות דרך שלבים מסומנת כדרך עורקית מוצעת. הוראות תכנית המתאר קובעות שכל תכנית מפורטת הכוללת הרחבת דרך עורקית מחייבת בחוות דעת סביבתית ושילוב המלצות חוות הדעת בתכנית המפורטת. ו. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר קובעת הוראות בעניין עידוד ההליכה ברגל, לרבות שיפור התנאים להולכי רגל. בהכנת תכנית מפורטת לרחוב הרברט סמואל הוועדה המקומית תביא בחשבון את הנושאים האלה, בין היתר כדי לפתח אותו כציר להולכי רגל.



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
202.	רשות שדות התעופה	מגבלות תעופה	1. יש לעדכן את תשריטי התכנית והוראותיה במגבלות הבניה של נתב"ג החלות בגבול התוכנית: הגבלות בנייה בגין גובה המישור הקוני, המגנל"ה ומיכשול דקיק, מתחם רעש מטוסים מר"מ 1 ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה כמפורט בתמ"א/4/2. 2. שדה התעופה דוב ומגבלות הבנייה הנובעות ממנו כלולים בגבולות התכנית ויש לסמנם בתשריט ובהוראות התכנית. 3. יש להוסיף סעיף חדש בנושא בטיחות טיסה: א. על חלק מתחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 4/2- תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון. ב. על חלק מתחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין קיומו של שדה התעופה לרבות הגבלות בנייה בגין גובה, רעש מטוסים, השקמ"א ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. ג. הגבלות הבנייה בגין שדה דוב יחולו עד למועד הפסקת הפעילות התעופתית בפועל בשדה התעופה. ד. תכניות מתאר מקומיות, מפורטות, היתרי בנייה ובקשות להקלה הנגזרות מתכנית זו והנמצאים בתחום הגבלות הבנייה של שדות התעופה כמפורט על גבי תשריטי התכנית, חייבים בקבלת הנחיות בגין מבטיחות טיסה ואישור רשות שדות התעופה האזרחית טרם הפקדתם.		1. לדחות את ההתנגדות תכניות המתאר הארציות חלות על תחום תכנית המתאר לתל אביב יפו. לפיכך אין צורך בסימון בתשריט של מגבלות בנייה הנובעות מנתב"ג או בהוספת סעיף בנושא בהוראות התכנית. 2. לדחות את ההתנגדות שדה התעופה דוב אמור להתפנות בשנים הקרובות עפ"י החלטת ממשלה ולפיכך אין הגיון לסמנו בתכנית המתאר. אזור שדה התעופה סומן בתכנית כאזור לתכנון בעתיד. לעניין מגבלות הבניה הנובעות ממנו- ראו מענה לסעיף 1 להתנגדות זו. 3. לדחות את ההתנגדות כל ההגבלות קיימות בתוכניות והנחיות ארציות תקפות והן תמשכנה לחול. אנו לא רואים צורך להוסיף מגבלות שאינן קבועות בתוכניות אלה.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
203.	חברת חשמל	תשתיות	1. נספח תשתיות- תפרושת אתרי חח"י וקוי החשמל מוצגת באופן חלקי וחסר 2. אזור תכנון 211-מתחם חח"י "ירקון": יש לעדכן את יעודי הקרקע במתחם חח"י עפ"י תמ"א 5/ג/10 3. מתחם חח"י "ירקון": יש להבהיר כי סימון תוואי רחוב הברזל החוצה את מתחם חח"י הינו רעיוני בלבד והתוואי המדויק יקבע בתכנית מפורטת. יש להבהיר כי עד לאישור תכנית מפורטת לא יעוכב מתן היתרי בנייה במתחם בשל תוואי הכביש המתוכנן. 4. מתחם חח"י "ירקון": בהתאם לתיאום תכנוני עם עיריית ת"א מבקשים לשנות את יעוד הקרקע לאזור תעסוקה מטרופוליני. 5. תחנת כוח רידינג: התחנה מופיעה ביעוד מתקנים הנדסיים, יש לשנות את היעוד לתחנת כוח עפ"י תמ"א 3/א/10 6. יש להוסיף הנחייה להקצאת שטח לתחמ"ש בתכנית מפורטת מעל 14,000 יח"ד או 14,000 חדרי מלון או 300,000 מ"ר לתעסוקה 7. נספח תשתיות: יש לקבוע כי למרות שמדובר בנספח מנחה לא תאושר תכנית מפורטת בניגוד לנספח אלא אם כן אושרו כדין אתרים ותוואים חלופיים.	1. לקבל את ההתנגדות. תשריט התשתיות יעודכן בהתאם לתשריט שהועבר על-ידי חח"י 2. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר הינה כוללת ואיננה מסמנת יעוד מגרשים בודדים 3. לדחות את ההתנגדות. סעיף 1.3.4 בתוכנית המתאר מאפשר סטיה הנובעת מקנ"מ התשריטים. תכנית 3561- שדרוג אזור התעסוקה (פורסמה עפ"י סעיף 77,78), מתייחסת לתוואי רחוב הברזל באופן מדויק יותר, כנדרש מתוכנית מפורטת. היתרי בנייה עתידיים יתכנו רק עפ"י התוואי שמגדירה התכנית המפורטת שבהכנה (3561). 4. לדחות את ההתנגדות עיריית ת"א יפו הראתה נכונות לעלות את זכויות הבנייה במתחם חברת חשמל מעבר לאחוזי בנייה של 300% שהיו עד כה, ולשנות את יעוד הקרקע ל"אזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים", המאפשר רח"ק בסיסי 4 ורח"ק מירבי 8, מספר קומות-מעל 40. לא דובר ואין הסכמה על יעוד של "אזור תעסוקה מטרופוליני". 5. לקבל חלקית את ההתנגדות לתקן את הגדרת היעוד בנתשריט אזורי היעוד ל: "שטח למתקן הנדסי-תחנת כוח". תואם את הגדרת היעוד בסעיף 3.9 6. לדחות את ההתנגדות בנספח תשתיות מסומנות תחמ"שים קיימות ומתוכננות בתאום עם חב' חשמל בהתבסס על צרכי העיר כפי שנותחו במסגרת תוכנית המתאר. 7. לקבל את ההתנגדות בחלקה - המתקנים וקווי התשתית המסומנים בנספח התשתיות (תשתיות-על) נקבעו בתאום בין יועצי תוכנית המתאר בתחומי התשתית השונים לבין הגורמים המקצועיים הרלבנטיים ברמה המחוזית ו/או הארצית. אם יהיה צורך במתקן/קו תשתית-על נוסף ניתן יהיה לקדמו במסגרת תוכנית בסמכות ועדה מחוזית. - לפי הגדרות תוכנית המתאר תשתיות הן "שימושים כלליים" (סעיף 1.6) וככאלה הם אפשריים בכל אזור יעוד (סעיף 3.1.1 (ו). כלומר, תוכנית המתאר מאפשרת להוסיף מתקני וקווי תשתית ברמה מקומית בכל אזור. - לשנות את סעיף 1.3.5: "... המסומן בסימול (סימבול)



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
				בתשריטי התוכנית ובנספחיה... שינוי זה יבטיח את הכללתם בתוכניות מפורטות של מתקני תשתית המסומנים בנספח התשתיות.
		8. יש להוסיף למקבץ השימושים "שרותים בעלי אופי ציבורי" גם תחנות משנה לחשמל		8. לדחות את ההתנגדות תחנות משנה לחשמל מוגדרות כתשתיות ואינן מתאימות לשימושים הנכללים במקבץ "שרותים בעלי אופי ציבורי". יחד עם זאת, תשתיות כלולות בהגדרה "שימושים כלליים" אותם ניתן לקבוע בכל אזור יעוד (מלבד יעוד שימושים ציבוריים, מלונאות ושימושים בעלי אופי ציבורי).
		9. סעיף 3.1.1 (ז) - יש להגביל את התרת התשתיות רק מתחת לכניסה הקובעת לאזורי מגורים ומלונאות בלבד. בכל יתר האזורים יש לקבוע כי תותר הקמה במתכונת עילית, משולבת או תת"ק עפ"י הנסיבות התכנוניות הפרטניות.		9. לדחות את ההתנגדות סעיף 3.1.1 (ז) קובע כי התשתיות יותרו רק מתחת למפלס הכניסה הקובעת, אולם מאפשר לועדה לאשר תשתיות מעל מפלס הכניסה הקובעת אם שוכנעה שלא תהייה פגיעה בתפקודו של השימוש הראשי.
		10. סעיף 3.1.3 (א) - מבוקש להבהיר מי מוסמך לקבוע את היקף וסוג ההקצאה לשטחי הציבור.		10. לדחות את ההתנגדות אין צורך בהבהרה. התוכנית קובעת באופן ברור כי הועדה המקומית מוסמכת לקבוע את היקף וסוג שטחי הציבור בהתאם לנספח הפרוגרמטי ובכפוף לאמור בסעיף 4.1.1 על בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת.
		11. סעיף 3.3.1 (ג) (2) - לעניין השלכיות: יש להוסיף בסיפא "לרבות הצורך בייעוד שטח לתחמ"ש המשרת את שטח התכנית או אזורי יעוד אחרים"		11. לדחות את ההתנגדות המונח תשתיות כולל גם תחמ"שים, אין צורך להזכירו בנפרד.
		12. סעיף 4.4.4 - הסעיף יוצר זיקה מחייבת בין מתן היתרי בנייה ל"תנאים מרחביים", חח"י מתנגדת לקביעת הנחיות מחייבות להיתרים אשר אינן מעוגנות בתכנית סטטוטורית.	12. הנחיות מרחביות אינן עוברות את כל התהליכים התכנוניים שעוברות תכניות סטטוטוריות הכוללים הפקדה ושמיעת התנגדויות.	12. לדחות את ההתנגדות תנאים מרחביים הינם תנאים להיתר בנייה שייקבעו על ידי הועדה המקומית שלא בהקשר לתכנית מסוימת, ובוודאי שלא בהקשר של היתר מסויים. כך מבקש ההיתר יודע מראש את הנחיות התכנון המחייבות אותו, ומצב זה עדיף לאין שיעור על מצב בו ההנחיות ידועות לו רק בשלב הבקשה להיתר. לענין זה קובץ הנחיות מינהל הנדסה יחשב כתנאים מרחביים. קובץ זה מחייב מזה שנים רבות את היתרי הבנייה בתל אביב יפו.
		13. לשנות את סעיף 4.6.2: הקמת מתקני תשתית תהייה תואמת את הנחיות העיצוב באזורי היעוד ותותר במתכונת עילית, משולבת או תת קרקעית עפ"י הנסיבות התכנוניות	13. לא נכון מבחינה תכנונית וכלכלית לקבוע שהמתכונת תהייה תת קרקעית או משולבת.	13. לדחות את ההתנגדות ראה התייחסות לסעיף 9 להתנגדות זו



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		והרלוונטיות.		
		14. סעיף 4.6.2 (ד) - לא מקובל הסעיף המאפשר כתנאי בהיתר לדרוש פירוק מערכות תשתית על קרקעות והטמנתן בתת הקרקע. מוצע לתקן את הסעיף ולהתנות את הפירוק בהסדרת מימון בהסכמת בעל התשתית ובהפעלת התשתית החלופית לפני פירוק התשתית העילית.	14. סמכות זו הינה חסרת תקדים, בלתי מוגבלת ובעלת השלכות כלכליות ותפעוליות לא סבירות.	14. לדחות את ההתנגדות. תכנית המתאר עוסקת בנושאים טכנוניים ולא מימוניים. הסעיף מציין כי "ניתן לקבוע בתוכנית...", כך שעדיין שיקול הדעת הוא של הועדה המקומית והיא יכולה לקבוע תנאים שונים.
		15. סעיף 4.6.6 (ג) - אין לקבוע כי תחנות המשנה יותאמו לשימוש בציוד מתח עליון GIS לגבי הנחיות ההסבה של תחמ"ש פתוחות לסגורות יש להבהיר כי עד אישור תכנית לתחמ"ש חלופית בנייתה והפעלתה בפועל יותר המשך התפעול והתחזוקה בתחמ"ש קיימות.	אין צורך לקבוע בלעדיות לטכנולוגיה מסויימת העשויה להשתנות בעתיד.	15. לקבל את ההתנגדות בחלקה. הדרישה להתאמה לציוד מתח עליון GIS תבוטל. ההבהרה המבוקשת מיותרת. ברור שעד הפעלת התחמ"ש הסגורה יותר המשך תפעול ותחזוקת התחמ"ש הקיימת.
		16. סעיף 4.6.6 (ד) - יש להוסיף כי שינויים בתוואי קווים קיימים יותר בכפוף לנספח תשתיות ולתקנות התכנון והבנייה. יותר המשך תחזוקתם ותפעולם של קוי מ"ע עיליים קיימים.		16. לדחות את ההתנגדות. תוספת מיותרת, ברור שיותר שינויים בתוואי קווים קיימים בכפוף לנספח תשתיות ולחוק הת"ב. הסעיף מתייחס לקוי הולכה חדשים שיתאפשרו ע"י כבלים תת קרקעיים בלבד.
		17. יש לכלול סעיף המבהיר כי תוספת תחנות משנה וכבלי חשמל לא יהווה שינוי לתכנית ויותר עפ"י אישורים הנדרשים עפ"י כל דין		17. לדחות את ההתנגדות. תשתיות הם חלק משימושים כלליים (סעיף 1.6) המותרים בכל אזורי היעוד (סעיף 3.1.1 ו). לפיכך ניתן להתיר תוספת תחנות וקווי הולכה בכל היעודים, בכפוף להוראות התוכנית בנושא תשתיות. תוספת תשתיות-על על אלה המוצגות בנספח התשתיות, יהיה אפשרי רק בתוכנית בסמכות מחוזית.
		18. יש להוסיף הוראה כללית המתירה העברת תשתית חשמל תת"ק בכל שטח התכנית.		19. לדחות את ההתנגדות. שימוש לתשתיות מוגדר בתכנית כ"שימוש כללי" ולפיכך ניתן לקבוע אותו בכל אזור יעוד מלבד יעוד לשימושים ציבוריים, שימוש למלונאות או לשרותים בעלי אופי ציבורי, בתנאי שמדובר בתשתית ציבורית באופייה ואינה פוגעת בתפקוד היעוד הראשי.
		19. אזור תכנון 101א- מתחם רידינג והמעגנה- 19.1 ס"ק 1 : יש למחוק את הקביעה כי רוחב הרצועה יהיה 80 מ' ולציין כי הרצועה הפתוחה לשימוש הציבור תיקבע ע"י תמ"א 10/א/3 או כל תכנית		19.1. לדחות את ההתנגדות. הקביעה כי רוחב רצועת השטח הציבורי הפתוח יהיה 80 מ' מבוססת על תמ"א 13/4 ((המהווה בסיס לתכנון הסביבה החופית למרות שאיננה מאושרת). כמו כן החלטת המועצה הארצית לאישור תמ"א/א/3 מיום 7.1.14 קובעת כי מתחם 1ד, שהינו חלק מתחום הרצועה ברוחב 80 מ', אמור להתפנות



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		המתקנת או מחליפה אותה.		ממתקני חברת חשמל ולהתחבר לטיילת. בנוסף לכך נקבע שהתכנית תקבע את גבול האתר בהתייחס לשטח הנדרש עבור מתחם הייצור והשימושים הנלווים, תוך בחינת האפשרות לצמצם, ככל הניתן, את השטח הדרוש לתחנת הכוח ולאפשר פינוי שטחים לטובת הציבור.
		19.2 ס"ק 2 : נוגד את הנחיות תכנית מתאר 3/א/10 הקובעת את סדר הפינוי ויעוד השטחים. המשך הפעולות יוכתב עפ"י התמ"א ומותנה בסדר הפעולות החוקי, הפקעות, פינוי בינוי וכו'	19.2 לא מקובל לעקוף את המנגנון החוקי עפ"י הוראה בתכנית.	19.2 לקבל את ההתנגדות יקבע עפ"י תמ"א 3/א/10
		19.3 ס"ק 3 : ההוראה לעניין המעגנה אינה מקובלת... יש להפנות להוראות תמ"א 10 בנושא המעגנה.	19.3 עמדת חח"י שוללת קיום מעגנה בבריכת ההשקטה של תחנת הכוח. לנושא היבטים תפעוליים ובטיחותיים, הנושא יבחן בתמ"א 10 החדשה לאתר רידינג.	19.3 לדחות את ההתנגדות בסעיף קטן 3 נכתב כי כל האמור לעניין המעגנה יהיה לאחר פינוייה על-ידי חח"י. בנוסף, ס"ק 6 מכפיף כל תוכנית במתחם להוראות תמ"א 10 הרלוונטיות על שינוייה. יש לציין כי בהחלטת המועצה הארצית מס' 565, מתאריך 7.1.14 (אישור פרוטוקול מיום 4.2.14) לגבי תמ"א 3/א/10, הוחלט כי התכנית תתייחס לביטול השימוש בבריכת מי הקירור בהתייחס לאפשרות של הקמת מעגנה בשטחה.
		19.4 ס"ק 4 : יש לשנות את הנוסח ל"אולם הטורבינות בתחנות הכוח ההיסטוריות רידינג א' כמבנה המאפשר פעילות ציבורית.		19.4 לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר מתייחסת לשימור כל המבנים (רידינג א-ב) הראויים לשימור ואילו ההתנגדות מתייחסת לשימוש ספציפי באולם הטורבינות שהינו חלק ממבנה רידינג א'.
		20. סעיף 6.1-ב הכנת תכניות מפורטות : מתנגדים להתניית הפקדה של תוכנית מפורטת בתשלום הוצאות יחסיות של עריכת תכנית המתאר.	20. התכנית היא מתארית (סעיף 69 לחוק דן בתכנית מפורטת). איננה מאפשרת קבלת היתרי בנייה מכוחה ומחייבת הכנה ואישור של תכניות מפורטות אשר אותן יממן מגיש התכנית. בכל מקרה גם מפתח החישוב איננו ברור ופותח פתח ניכר לפרשנויות, ויכוחים וגביית סכומים לא בדוקים.	20. לקבל את ההתנגדות
		21. סעיף 6.2 (א)- פקיעת תוקף תוכנית : יש לפרט את הנושא ולהבהיר כי סעיף זה לא יחול באם העיכוב בקבלת ההיתר נובע מסיבות מיוחדות ואילו היזם פעל בתום לב וכנדרש והעיכוב התרחש למרות פעילותו.		21. לדחות את ההתנגדות עפ"י סעיף 6.2 (א) הועדה רשאית לקבוע פקיעת תוקף תכנית מפורטת. לוועדה הסמכות לנסח סעיף זה עפ"י שיקול דעתה.
		22. סעיף 6.3- עידכון, מעקב ובקרה : מוצע לכלול בדו"ח התקופתי גם עדכון בדבר מצב תשתיות החשמל וחסמי פיתוח במידה וקיימים.		22. לקבל את ההתנגדות



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
204.	אדרי' ישראל גודוביץ'	הכללת ערים שכונות בתשריטים	1. להכליל את הערים השכונות בתשריט התכנית.	1. בתשריט התכנית לא מוצגות הערים השכונות. אמנם הדבר נקבע על פי התקנות, הכללים וההוראות של משרד הפנים, אבל לדרוש מהציבור שיתוף והתייחסות למפת המתאר – זו בקשה לא הוגנת למצער, מרושעת במודע ונכלולית או מתנשא ביסודה. לא כך בונים אמון והבנה.	1. לדחות את ההתנגדות. אי הכללת יעודי הקרקע בערים השכונות בתשריטי התכנית נעשה על פי ההנחיות מינהל התכנון להכנת תכנית מתאר.
205.	פורום תושבים למען טבע עירוני ואיכות הסביבה בתל-אביב		1. להרחיב את מכלול הטבע העירוני בצפון מערב העיר	1. פארק החוף, המסומן כמכלול טבע עירוני בנספח הטבע העירוני של התכנית, מהווה חלק קטן מסך כל האיזור הטבעי של רכס הכורכר בצפון מערב תל-אביב, המדתרע בין חוף הים – במערב, חוף תל-ברוך – בדרום, הרצליה – בצפון ודרל נמיר – במזרח. התכנית אינה מכילה את הוראות בנוגע לטבע עירוני על תכניות קודמות, ובכלל זה תכנית תא/3700 ובכך חורצת את דינם של מרבית ערכי הטבע והנוף היחודיים באיזור זה לכליה.	1. לדחות את ההתנגדות. תכנית תא / 3700 אושרה זה עתה לאחר שעניין הטבע נדון בבית המשפט העליון, שהחליט לדחות את בקשת העותרים. בהתנגדות מהנדס העיר מוצע לשלב בתכנית המתאר הוראה לפיה נושא הטבע העירוני בצפון מערב העיר יקבע על פי הוראות תכנית תא / 3700.
			2. א. קיימת סתירה מהותית בין הגדרת השכונה כמרקם לשימור בנספח העיצוב העירוני של התכנית לבין ההערה ש"יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית ומרקם בנוי". ב. ההגדרה של מרבית שטח השכונה בתשריט איזורי היעוד כאיזור לבנייה מרקמית נמוכה, ולא כבנייה נמוכה, בצד איזור בבנייה מרקמית, אינו תואם את אופי השכונה ומשנה באופן מהותי את המאפיינים התכנוניים, הסביבתיים והקהילתיים היחודיים, שראוי לשמרם ולחזקם. ג. מתן אפשרות בנספח העיצוב לבנייה של עד 15 הקומות בתחום השכונה המוגדרת "מרקם לשימור", ובכלל זה בלב השכונה, אינו עולה אף בקנה אחד עם הגדרת השכונה כ"מרקם בנוי לשימור". ד. התכנית מתעלמת מעושר ערכי הטבע בשכונה כמכלול מגדירה רק אתר טבע עירוני נקודתי בודד (חורשת רידינג), תוך ניתקו מסביבתו וללא הצדקות	2. שכונת רמת אביב, שבנייתה החלה בשנת 1954, מהווה מופת ודוגמא לתכנון נופי ואדריכלי שיישם הלכה למעשה את העקרונות של פיתוח בר קיימא בתקופה שמושג זה עדיין לא נולד. התכנית פוגעת פגיעה קשה באיכויות המיוחדות של השכונה והמורשת התכנונית שלה. מתן אפשרות בנספח העיצוב לבנייה של עד 15 הקומות בתחום השכונה המוגדרת "מרקם לשימור", ובכלל זה בלב השכונה, אינו עולה אף הוא בקנה אחד עם הגדרת השכונה כ"מרקם בנוי לשימור".	2. א. לדחות את ההתנגדות. אין סתירה בין הגדרות לשימור מרקם לבין ההגדרה של מתחם לתהדתשות עירונית. התכנית שומרת על איזון בין שני הדברים. ב. לדחות את ההתנגדות. הגדרת חלק מהשכונה כאיזור לבנייה מרקמית יחד עם מגבלות הגובה שומרת על אופייה. ג. לדחות את ההתנגדות. הוראות התכנית המאפשרות בנייה של עד 15 קומות לאורך הרחובות נמיר ואישטיין אינן סותרות את הכוונה לשמר את המרקם בחלקים גדולים מתוך השכונה. ד. לקבל את התנגדות בחלקה בתנגדות מהנדס העיר מוצע להגדיר את רוב שטח השכונה כ"אתר לטבע עירוני".



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			אמפיריות ואקולוגיות משכנעות.		
206.	דור אלון אנרגיה בע"מ	תחנות תדלוק	1. הוראות התכנית מגבילות אפשרות להקמת תחנות תדלוק חדשות בעיר	1. לקבל חלקית את ההתנגדות תכנית המתאר מאפשרת לאשר תוכנית להקמת תחנת תדלוק חדשה רק אם היא תואמת למסמך המדיניות העירונית לנושא שהוכן בהתאם לתמ"א 18/4 ואושר על ידי הועדה המקומית, ותואמת לתמ"א 18 על שינוייה (סעיף 4.4.5). ההתנגדות לתוכנית המתאר אינה המקום להתנגדות למסמך מדיניות שאושר על-ידי הועדה המקומית. ראו בעניין זה החלק הכללי בסעיפים 53 ואילך. שימוש תחנות תדלוק יתווסף להגדרת "שימושים כלליים" (סעיף 1.6), ותתווסף הוראה בסיפא של סעיף 3.1.1 (ו) "יותר שימוש של תחנת תדלוק בכל אזורי היעוד, בכפוף להוראות ולמגבלות הקבועות במסמך המדיניות לנושא זה". מטבלה 1.6 מקבץ שימושים תעסוקה 2 תמחק הדוגמה של תחנות תדלוק ותחנות דלק זעירות.	
			2. תכנית מכוחה של התכנית המוצעת עלולה לבטל תחנה קיימת או להטיל עליה מגבלות שונות שלא יאפשרו לבצע בה שינויים.	2. עפ"י הוראות ס' 2.5.3 (א) לתכנית המוצעת, בתכנית שתאושר מכוחה של תכנית זו יקבע כי כל תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת קודמת החלה על שטח התכנית החדשה, למעט תכנית זו בטלה.	2. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר אינה פוגעת בתוכניות תקפות. אם תקודם תכנית מפורטת העלולה לפגוע בזכויות בעלי תחנת תדלוק, עומדת כמובן זכות ההתנגדות לבעלי תחנת התדלוק, ואם התוכנית תאושר למרות זאת- הם יוכלו לתבוע פיצוי.



תא/5000 - התנגדויות אזוריות

שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
168.	דליה בארי בשם תושבים מרח' כ"ג יורדי הסירה	1. יש לסמן בתוכנית את כל שטחי הציבור הקיימים, לאתר ולסמן ברובע 3 שטחי ציבור נוספים שיקטינו את הפער הקיים, ולא להוסיף יחידות דיור מעבר לקיימות בתוכניות מאושרות מבלי לענות על הנחיות "תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור" שאושר בהחלטת ממשלה	1. לפי הנספח הפרוגרמתי, רובע 3 סובל כבר היום ממחסור חמור בשטחי ציבור והוגדר בתוכנית כ"אזור מחסור". רוב שטחי הציבור המסומנים ב"נספח מצב קיים" אינם מסומנים ב"תשריט אזורי יעוד", מה שמסכן את קיומם. תוספת יח"ד ללא יכולת לענות על צורכי הרווחה של התושבים תביא להתנוונות עירונית ולפגיעה חמורה באיכות חיי התושבים.	1. לדחות את ההתנגדות תשריטי תכנית המתאר אינם באים לתאר את שטחי הציבור הקיימים, אלא את מבנה העיר המוצע בתוכנית המתאר. בתשריט <u>אזורי</u> היעוד לא מוצגים שטחי הציבור המקומיים כמו שלא מוצגים בהם רחובות מקומיים, מרכזי תעסוקה מקומיים וכד', אולם הוראות התכנית מתייחסים גם לשטחים ציבוריים מקומיים. שטחי הציבור הקיימים מוגנים בתוכנית המתאר, ראה סעיפים 3.5.1 (ד), 3.6.1 (ד). תכנית המתאר בהוראותיה (סעיף 4.1.1) מחייבת כל תכנית מפורטת המוסיפה שטחי בניה סחירים, לקבוע הוראות בדבר הקצאת קרקע לשטחי ציבור. התדריך להקצאת שטחי ציבור איננו מסמך מחייב אלא מנחה. גם התדריך מאפשר טווח באזורים שכבר בנויים. יש לציין כי היום שוקדים במשרד הפנים על עדכון התדריך הקיים, זאת מתוך מחשבה כי יש צורך לייעל את השימוש בקרקע שהינו משאב מוגבל בעיקר בערים הגדולות, תוך שילוב שימושים במגרש, שילוב שימושים כשטחים בנויים בתוך מבנים ואולי פתרונות נוספים אחרים שלא מצויים היום בידינו. היקף ההקצאה הנדרש בכל אזור הוא לפי הנספח הפרוגרמתי. בכל האזורים בהם הדבר מתאפשר, היקף ההקצאה הנדרשת הוא על-פי נורמות התדריך להקצאת שטחי ציבור (עמודת "שטח נדרש לנפש" בטבלאות הנספח הפרוגרמתי). רק האזורים בהם הדבר לא מתאפשר (אזורי המחסור בשטחי ציבור) תוכנית המתאר מאפשרת הקצאה קטנה יותר (לא פחות מהשטח הציבורי לנפש במצב הקיים). ללא הפחתה זו, לא ניתן יהיה לקדם תוכניות באזורים אלה ולהבטיח את התחדשותם, וכך גם לא ניתן יהיה לייצר שטחי ציבור נוספים באזורי מחסור אלה.
	2. יש לכלול את המובלעת הקטנה בין הרחובות כ"ג	2. מתחם מגורים קיים בבניה מרקמית אופיינית המהווה חלק מתוכנית גדס ואין כל הצדקה תכנונית להפכו	2. לדחות את ההתנגדות המתחם ממוקם בקצה של מרקם לשימור במפגש עם הירקון,	



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			יורדי הסירה, דיזינגוף, התערוכה והירקון ב"מרקס בנוי לשימור" ולשנות את גובה הבניה כך שיהיה זהה לגובה הבניה בתוכניות המאושרות לבנייני מגורים	למובלעת מגדלית חריגה בגובה.	הנמל ויריד המזרח. בחלקו המערבי של המתחם קיימת תכנית מאושרת לבנייה גבוהה. ניתן לאפשר במתחם התחדשות בכפוף לתכנון כולל במתחם.
		3. לבטל את סימון החזיתות המסחריות ברח' כ"ג יורדי הסירה.	3. חזיתות מסחריות יביאו להחמרה במצב התנועה, החניה, זיהום האוויר והרעש, ויגרמו לירידה נוספת באיכות חיי התושבים ובערך נכסיהם, ולהתנוונות האזור	3. לדחות את ההתנגדות רחוב יורדי הסירה מחבר בין דיזינגוף לנמל הים ומסחר בחלקו המזרחי של הרחוב יאפשר רצף מסחרי.	
		4. יש לסמן את רח' כ"ג יורדי הסירה כציר ירוק (ללא מסחר) ולקשור אותו למערכת שבילי הולכי רגל קיימת בין טיילת אוסישקין לנמל תל אביב		4. לדחות את ההתנגדות. מידות הרחוב אינן מאפשרות את הפיכת הרחוב ל"ציר ירוק".	
		5. להוסיף (בפרק 6) סעיף שלא ייגבה היטל השבחה מכח תוכנית המתאר וכי מועד גביית ההיטל ידחה עד למועד קבלת היתר הבניה בהתאם לתוכניות המפורטות	5. אישור התוכנית יאפשר לעירייה לדבות היטל השבחה בעת מכירת דירה, גם אם תוספת הזכויות לפי התוכנית לא מומשה.	5. לדחות את ההתנגדות ראו סעיף 85 בחלק הכללי	
169.	סימונה לייבוץ, אייל רביע ואליהו בלומר בשם תושבי מתחם ברחובות אח"י דקר ובית אל	מתחם אח"י דקר/בית אל, שכונת נווה שרת	1. יש להקטין משמעותית את הצפיפות ואת הרח"ק שנקבע למתחם בתוכנית המופקדת (4.5) ובוודאי את זה שהוצע בהתנגדות מהנדס העיר לתוכנית (6)	1. תוכנית המתאר לא מציעה חלופות אחרות להתחדשות עירונית מלבד פינוי-בינוי. הקריטריונים לציפוף אסור שייקבעו אך ורק על-ידי שיקולי רווח יזמי אלא גם שיקולי מרקם חברתי. תוכנית המתאר עצמה טוענת שאין צורך בתוספת יחידות דיור כדי לעמוד ביעד האוכלוסיה לעיר. אם כך, מדוע לצופף כל כך את שכונת נווה שרת.	1. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר מציעה כלים מגוונים להתחדשות עירונית ובכלל ז עיבוי המבנים הקיימים
		2. לכלול במסמך המדיניות את כל הכלים האפשריים להתחדשות עירונית, ללא חיוב מראש של דרך ספציפית.		2. לדחות את ההתנגדות סעיף 5.2.3 (א) מבטיח זאת	
		3. להתנות את אישור תוכנית פינוי-בינוי למתחם בהכנת נספח חברתי-קהילתי		3. לקבל חלקית את ההתנגדות כל תהליך תכנון מתחיל בניתוח הקהילה. אין צורך לציין זאת בתוכנית המתאר. הועדה המקומית תגבש הנחיות לשילוב ניתוח חברתי-קהילתי במסמכי מדיניות לאזורים בעיר וכחלק מתהליך הכנת תוכניות התחדשות עירונית משמעותיות. בין היתר, תקבע הועדה באלו מקרים לדרוש ניתוח כזה ומה הוא צריך לכלול. הנחיות אלו לא ישולבו בתכנית תא/5000.	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
				עבור שכונת נווה שרת כבר הוכן מסמך מדיניות הכולל גם התייחסות להיבטים החברתיים-קהילתיים.
		4. בתוכנית המקודמת למתחם- לשנות את המבנה המרקמי בתכנון המיועד, לבטל את שטחי מסחר המוצעים בתוכנית, לבטל את תוספת הקומות על המבנים המוצעים כך שמספר יחידות הדירה ירד, להוסיף נספחי תחבורה שיציגו פתרונות לבעיות התנועה שכבר קיימות		4. לדחות את ההתנגדות יטופל במסגרת מסמך המדיניות והתוכנית המפורטת.
		5. בהוראות לאזור 208- להגדיר כיצד המתחם יחובר בפועל ליציאה צפונית לכבישים עורקיים, (לחייב) לערוך סקר סביבתי (בדיקות הצללה, משטר רוחות) לפני כל אישור תוכנית המשלבת בניה רבת קומות ובניה נמוכה בצידה		5. לדחות את ההתנגדות יטופל במסגרת מסמך המדיניות והתוכנית המפורטת
		6. לבחון הגבלת זמן לתוקפה של תוכנית המתאר ולהגדיר כלים לבחינת עמידת התוכנית ביעדיה ובמטרותיה.		6. לדחות את ההתנגדות סעיף 6.3 בתוכנית המתאר (עדכון, מעקב ובקרה) נותן מענה לכך
170.	ועד שכונת נווה שאנן, ועד הפעולה ותושבי השכונה (עברי בוגמרטן)	1. שינוי אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים לאזור מגורים לבניה מרקמית	1. אין כל צורך בשטחי תעסוקה בתוך שכונת נווה שאנן המאופיינת בדירות למגורים. היוצא מן הכלל- אזור המדרחוב שיכול להמשיך להיות מוגדר כאזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	1. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם להמלצת התנגדות מהנדס העיר סעיף 30, באזור מעורב תבטל הדרישה לתמהיל 40/60 של שימושי מגורים ושימושים שאינם למגורים ותדרש חזית מסחרית בלבד, כאשר ברחובות העירוניים שבאזור זה תדרשקומת קרקע מסחרית. המשמעות היא שבכל שאר הקומות יותר שימוש למגורים . בנוסף, בהוראות לאזור מעורב באזור תכנון 802 תתווסף הוראה כי הוועדה רשאית לאשר תוכנית מפורטת הקובעת שימושי מגורים בקומת הקרקע באותם רחובות שקומת הקרקע בהם במצב הקיים משמשת למגורים
		2. הגדרת "גבעת מרקו" (הבניינים הממוקמים על רכס הכורכר שממערב לרח' החרש) כ"מרקם בנוי לשימור"	2. במתחם 4 בניינים לשימור מחמיר ובניינים נוספים לשימור רגיל. לכן ראוי לשמור על המתחם כמרקם בנוי לשימור.	2. לקבל את ההתנגדות בהתאם להמלצת התנגדות מהנדס העיר חלק II סעיף 89.
		3. הקמת כיכר עירונית חדשה	3. כדי חבר את השכונה למרכז העיר. הכיכר תייצר גישה	3. לדחות את ההתנגדות



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		בצומת הרחובות בגין/הרכבת, יעודית להולכי רגל ורוכבי אופניים	נעימה בין השכונה לאזור רוטשילד, אזור מתחם החשמל ואזור חסן ערפה.	הבניה הגבוהה קיימת באזורים המוגדרים כמע"ר וממוקמים לאורך רחוב הרכבת ודרך בגין. קיים דגש רב בתכניות החדשות ליצירת הקשר עבור הולכי רגל ורוכבי האופניים עם מתחמים גובלים מצפון- מתחם חסן ערפה, וכן מתחמי תכנון ממערב כגון גן החשמל ושד' רוטשילד.
	4. הקמת גשר מעל נתיבי איילון בין מיקונים לוינגייט	4. כדי לחבר את השכונה למזרח העיר (עד לגינה הסמוכה להיכל נוקיה).	4. לדחות את ההתנגדות קיים דגש רב בתכניות החדשות ליצירת הקשר עבור הולכי רגל ורוכבי האופניים עם מתחמים גובלים במרכז העיר ולא נדרשת הוספת כיכר עירונית חדשה בשל כך. (תוכנית המתאר אינה מונעת הוספת כיכר ואינה קובעת הסדרי תנועה.).	
	5. הקמת ככר עירונית בצומת הרחובות המסגר/החרש/לה גרדיה/הרכבת, יעודית להולכי רגל ורוכבי אופניים	5. כדי ליצור רצף בין שכונת יד אליהו לשכונת נווה שאנן	5. לדחות את ההתנגדות במסגרת תוכנית אב שתוכן לכל מרחב התפר בין נתיבי איילון לשכונת נווה שאנן יבחן הצורך בגשר. גשר הולכי רגל אינו ברזולוציה של תוכנית מתאר כוללת.	
	6. הוספת כלים לעידוד התחדשות עירונית של השכונה. בין היתר, פטור זמני מהיטל השבחה למגרשים עליהם הבניה מוגבלת ל- 8 קומות	6. המגבלה של 8 קומות מעלה חשש שלא תיווצר כדאיות כלכלית לחידוש עירוני בשכונה.	6. לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא הכדאיות הכלכלית- הנושא נבחן וניתנה התייחסות ספציפית לאזורים בשכונה בהתנגדות מהנדס העיר: באזור מזרחית לשדרות הר ציון- ראה סעיף 16 חלק II. ב. אזור מעורב בין רח' החרש לרח' לבנדה- סעיף 35 חלק II. <u>לנושא פטור מהיטל השבחה- לא לקבל את ההתנגדות, לא רלבנטי לתוכנית המתאר.</u>	
	7. לקבוע שכל תוכנית חדשה באזור התמח"ת תתרום לשחזור תוכנית המנורה המקורית של השכונה		5. לדחות את ההתנגדות הקמת התחנה המרכזית החדשה יצרה נתק פיזי בתכנון המקורי של שכונת נווה שאנן הידועה כתוכנית המנורה, תכנית המתאר אינה קובעת את הריסת התחנה אלא מתייחסת רק לנושא היערכות לצמצום והעתקת שימושי התחבורה במבנה כתנאי לקידום תכניות באזור. כל החלטה לגבי המבנה תובא רק לאחר בדיקה מעמיקה במסגרת תכנית או סקר מפורט בשיתוף הבעלים ולכן בשלב זה לא ראוי לקבוע כל החלטה שאינה מבוססת בנושא.	
	8. ברחובות החרש, הרכבת, לוינסקי ובמתחם שבין בגין לסולומון (המוגדרים כאזור תעסוקה מטרופוליני) יש לשנות את אחוז המגורים ל- 75%	8. באזור יש דרישה גבוהה למגורים ועודף היצע של שטחי משרדים.	6. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם למענה במסגרת התנגדות מהנדס העיר חלק II סעיף 18.	
	9. להגדיר את שכונת נווה שאנן כולה (ולא רק את חלקה)	9. אין הצדקה לבידול (בין חלקי השכונה)	7. לקבל את ההתנגדות	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		הצפוני) כאזור עם "עדיפות להולכי רגל".		
		10. להוסיף חמישה שבילי אופניים שיחברו את נווה שאנן לרשת השבילים: המסגר, החרש, הגר"א, סולומון וראש פינה.		8. לקבל חלקית את ההתנגדות בנספח התחבורה לא מסומנת כל רשת שבילי האופניים אלא רק השבילים המרכזיים. יש לסמן בנספח שבילי אופניים ברחובות המסגר והחרש. כל שאר השבילים המוזכרים בהתנגדות הם שבילים מקומיים. בנוסף, אם נשמטו מנספח התחבורה שבילי אופניים מרכזיים נוספים יסומנו גם הם.
171.	עו"ד נעמי מחרז יו"ר ועד תושבי רמת אביב ג', העמותה לטובת רמת אביב ג' ותושבי השכונה	שכונת רמת אביב ג'	לתקן את ההוראות בטבלה 5.4 המתייחסות לרמת אביב ג' (מתחם 102, אזור מגורים בבניה מרקמית). <u>למחוק</u> : "לא תותר תוספת שטחי בניה, למעט במתחמים הבאים: מעל מוקדי תעסוקה מקומיים קיימים בהם יחולו הוראות סעיף 3.3.6 לעיל. במתחם מבני השיכון ברחוב ברקאי תותר תוספת שטחי בניה בהתאם להוראות אזורי היעוד". <u>ולכתוב</u> : "לא תותר תוספת בניה".	לקבל חלקית את ההתנגדות סעיף 3.3.6 יתוקן כך שתתאפשר תוספת בניה מוגבלת יותר מהתוספת שנקבעה בתוכנית המופקדת: בתוכנית מפורטת ניתן יהיה לאשר תוספת בניה בהיקף של שטח קומה טיפוסית קיימת (בכל קומה) ועד 4 קומות (כולל הקומה הקיימת/הקומות הקיימות). התוכנית המפורטת תכלול מנגנון כלכלי לתחזוקת מוקד התעסוקה על כל קומותיו.
172.	אדרי' שגיב שושן בת שבע (תושבת רח' דפנה)	מתחם "ארלוזורוב-דפנה"	1. הקפת המתחם בבניה של פרויקטי ענק בקנה מידה מטרופוליני מהווה פגיעה במתנגדות, באיכות החיים ובערך קניינה	1. לדחות את ההתנגדות תכנית דפנה ארלוזורוב כוללת כ-145,000 מ"ר. המתחם נבחן ע"י הגורמים המקצועיים הרלוונטיים ונמצא ראוי לפיתוח והתחדשות וזאת ע"י הגדלת מס' יח"ד, הרחבת מערכת הדרכים ושטחי הציבור ועוד.
		2. יש לדרוש כי כל תוכנית שתוגש לוועדה תהיה חייבת בהכנת חו"ד תחבורתית שתכלול פרק המלצות קונקרטי שיהווה חלק בלתי נפרד ומחייב מהתוכנית	2. הבניה המסיבית והחריגה נטולת בסיס תחבורתי ותהווה פגיעה תחבורתית קשה במתחם ולכל האזור. תוכנית 4/א/23 עדיין ללא תוקף סטטוטורי. אם היא לא תאושר ואם התכנון הנגזר ממנה לא יבוצע, תוכנית תא/5000 לא תוכל לשאת את עצמה.	2. לדחות את ההתנגדות התכנית למתחם, כמו כל תוכנית משמעותית מסוגה, לוותה בהכנת בה"ת (בדיקת השלכות תחבורתיות) כתנאי לקידומה ונבדקה ע"י הגורמים הרלבנטיים.
		3. יש להרחיב את אזור העדפה להולכי רגל כך שיכלול גם את מתחם "ארלוזורוב דפנה".		3. לדחות את ההתנגדות האזור להעדפת הולכי רגל נקבע עבור מרכז העיר, האזור בו קיים ערוב השימושים האינטנסיבי ביותר ומצוקת החמורה הגדולה ביותר. המשמעות האופרטיבית שלו היא הפחתת חניות במפלס הרחוב בתמורה להסדרת חניות בהיקף דומה בחניון תת



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
				קרקעי (סעיף 3.8.6 (ב)). מתחם דפנה הוא מתחם מגורים מובהק ואינו מתאים להכלל באזור העדפת הולכי רגל. יש לציין שבתוכנית המתאר הוראות רבות שנועדו להבטיח סביבת הולכי רגל נוחה ובטוחה.
	4. העדר תוספת שטחי ציבור ושטח ציבורי פתוח לטובת התושבים פוגעים ברווחתם ובאיכות חייהם	4. הוראות התוכנית ותשריטיה אינם חושפים שטחי בניה לציבור. למרות שפרוגרמת שטח ציבורי פתוח מציינת תוספת של 436 דונם לאזור 401, תשריט אזורי היעוד לא מצביע על שצ"פ נוספים.	4. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר בהוראותיה (סעיף 4.1.1) מחייבת כל תכנית מפורטת המוסיפה שטחי בניה סחירים, לקבוע הוראות בדבר הקצאת קרקע לשטחי ציבור. היקף ההקצאה הנדרש בכל אזור הוא לפי הנספח הפרוגרמתי. בכל האזורים בהם הדבר מתאפשר, היקף ההקצאה הנדרשת הוא על-פי נורמות התדריך להקצאת שטחי ציבור (עמודת "שטח נדרש לנפש" בטבלאות הנספח הפרוגרמתי). רק האזורים בהם הדבר לא מתאפשר (אזורי המחסור בשטחי ציבור) תוכנית המתאר מאפשרת הקצאה קטנה יותר (לא פחות מהשטח הציבורי לנפש במצב הקיים). ללא הפחתה זו, לא ניתן יהיה לקדם תוכניות באזורים אלה ולהבטיח את התחדשותם, וכך גם לא ניתן יהיה לייצר שטחי ציבור נוספים באזורי מחסור אלה. תשריטי תכנית המתאר אינם באים לתאר את שטחי הציבור הקיימים, אלא את מבנה העיר המוצע בתוכנית המתאר. בתשריט אזורי היעוד לא מוצגים שטחי הציבור המקומיים כמו שלא מוצגים בהם רחובות מקומיים, מרכזי תעסוקה מקומיים וכד', אולם הוראות התכנית מתייחסים גם לשטחים ציבוריים מקומיים. שטחי הציבור הקיימים מוגנים בתוכנית המתאר, ראה סעיפים 3.5.1 (ד), 3.6.1 (ד).	
	5. יש להציג כלים תכנוניים אפשריים, כשפינוי-בינוי הוא רק אחד מהם, כדי להגיע לתוכנית סבירה	5. בתוכניות לחידוש המתחם חייבים להביא לידי ביטוי את הכבוד ההיסטורי שהעיר רוכשת לעברה. זיקת המתחם הוא לתחום העיר הלבנה ולא למע"ר הצפוני שנמצא מעבר המזרחי של דרך בגין.	5. לדחות את ההתנגדות במאזן השיקולים לקידום התכנית נמצא כי היות והמתחם ממוקם בשולי רובע 4, בקרבה לאזור המע"ר ולמרכז תחבורתי, ולאור הצורך בקידום תכניות לתוספת יח"ד בעיר, ראוי לקדם תכנית במתכונת פינוי בינוי. יש לציין כי התכנית כוללת בינוי ייחודי ובו שילוב בניה גבוהה ובניה מרקמית, חצרות פנימיות, יצירת דופן בנויה לרחוב נמיר ומשלבת שטחים ירוקים בתחומה.	
	6. התוכנית במתכונתה הנוכחית תחשוף את הועדה המקומית לתביעה כספית לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.	6. לדחות את ההתנגדות סך כל התועלות בתוכנית עולה בהרבה על כל פגיעה שלה אם ישנה. מכל מקום, התוכנית אינה פוגעת בזכויות מתוכניות קיימות ולכן לא צפויה חבות מהותית בפיצויים לפי סעיף 197. בנוסף, תוכנית המתאר לא מעניקה זכויות ולא קובעת בינוי		



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
					מפורט. על כן, אם וככל שתהיה פגיעה, סביר שהיא תהיה בשלב התוכנית המפורטת.
173.	תושבים בדרום ת"א ובמיוחד משכונות שפירא וקרית שלום	מתחם התחנה המרכזית החדשה, שכונת שפירא והסביבה	1. יש להכריע בעניין התחנה המרכזית החדשה- האם היא נותרת במיקומה הנוכחי או שמאפשרים את העברתה, זאת כדי שניתן יהיה להתאים את התכנון במקום החלופי ולקדם תכנון חדש במתחם הנוכחי. 2. יש להסדיר את הסתירה בין תשריט אזורי היעוד הקובע במתחם "אזור לתכנון בעתיד" לבין נספח התחבורה הקובע מתח"ם מטרופוליני באזור צומת חולון. סתירה זו מחייבת תיקון והפקדה מחדש של התוכנית	1. הגדרת מתחם צומת חולון כ"אזור לתכנון בעתיד" ימנע מחד את העתקת התחנה בעתיד הנראה לעין, ומאידך ימנע קידום תוכניות אלטרנטיביות לשיקום המפגע שיוצרת התחנה הקיימת, זאת בשל האפשרות שאולי תועתק בעתיד. 2. הסתירה בין נספח התחבורה ופרסומי העירייה של "עיקרי תוכנית המתאר" לתשריט אזורי היעוד מהווה פגיעה מהותית בזכותו של הציבור להזדמנות הוגנת ללמוד את התוכנית וכהווייתה ומכאן יוצרת פגיעה מהותית בהליכי ההפקדה למתנגדים פוטנציאליים לא ניתנה הזדמנות הוגנת להגיש התנגדויות לתוכנית לאור אי הבהירות והסתירות הללו).	1. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר אינה קובעת את הריסת התחנה אלא מתייחסת רק לנושא היערכות לצמצום והעתקת שימושי התחבורה במבנה כתנאי לקידום תכניות באזור. לכן תוכנית המתאר כללה את המתחם באזור תעסוקה מטרופוליני עם רח"ק מרבי של 12.8 שבכוונו לתמרץ העתקת התחנה.
			3. יש לשנות את יעוד משולש הרחובות סלמה-לוינסקי-הר ציון מ"אזור תעסוקה מטרופוליני" ל"אזור מגורים בבניה מרקמית"	3. מדובר בשכונת מגורים שסבלה מהזנחה והדרדרות במשך תקופה ארוכה. קביעת יעוד של אזור תעסוקה מטרופוליני תנציח את הטעות ההיסטורית של הצבת התחנה המרכזית. כדי לעודד התחדשות עירונית וליצור מקום פעיל בכל שעות היממה ורצף עירוני בין שכונות הדרום למרכז העיר, יש לקבוע את האזור כאזור למגורים עם חזיתות מסחריות תוך הגדלת זכויות הבניה המותרות- אזור בבניה מרקמית, כמו במרכז תל אביב.	2. לדחות את ההתנגדות אין סתירה. מרכז התחבורה במתחם צומת חולון נקבע בתמ"מ 5. הועדה המחוזית החליטה כי המתחם יסומן בתוכנית המתאר של ת"א כאזור לתכנון בעתיד ולקדם עבורו תוכנית מחוזית חלקית. כמובן שתוכנית זו תכלול גם את מרכז התחבורה.
			4. תוכנית המתאר צריכה לעגן הוראות מיוחדות שיאפשרו שיקום האזור מהר ככל הניתן, עוד לפני העתקת הפעילות התחבורתית למקום אחר.	4. לדחות את ההתנגדות ראו מענה לסעיפים 1-3 לעיל.	3. לדחות את ההתנגדות החלק המערבי של "המשולש" נקבע כאזור מגורים בבניה מרקמית. מתחם התחנה המרכזית והחלק שממזרח לו סומנו כאזור תעסוקה מטרופוליני עם רח"ק מרבי 12.8 כדי לתמרץ פינוי התחנה. בהתנגדות מהנדס העיר מוצע לאפשר 40% מגורים, בין היתר כדי להגדיל את כדאיות פינוי התחנה.
			5. לשנות את מספר הקומות המותר ברחובות הסובבים את השכונה : 8 קומות בסלמה, 10 קומות בהר ציון ו-15 בצמתים, ולקבוע ברחובות הסובבים "מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה"	5. שינוי ברוח תוכנית האב שהוכנה לשכונת שפירא בשיתוף התושבים (אם כי תוך הגדלת מספר הקומות שנקבע בתוכנית האב)	5. לקבל חלקית את ההתנגדות יש לחייב מסמך מדינית ושיתוף ציבור בשכונת שפירא כתנאי לחריגה מהמדיניות הקיימת
			6. יש להתנות את תוספת זכויות הבניה ברחובות הסובבים את	6. לשמור על ההטרוגניות של השכונה ולאפשר לתושבי השכונה בעלי הכנסה נמוכה ובינונית להמשיך להתגורר	6. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר המופקדת כוללת את הקצאת דיור בהישג יד



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		השכונה (גם מעבר לרח"ק המרבי) בכך שחלק מהדירות יהיו לדיור בר השגה.	בשכונה.	כאחד השיקולים של הועדה המקומית בבואה לאשר להעלות מרח"ק בסיסי לרח"ק מרבי.
		7. יש להגדיר בנספח העיצוב העירוני את לב שכונת שפירא כמרקם בנוי לשימור	7. אחד המאפיינים הייחודיים של השכונה הוא המגוון הקיים והאיזון בין בניה רוויה לבניה צמודת קרקע המאופיינת בגגות רעפים.	7. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר מגבילה את הגובה בשכונה עד 4 קומות בלב השכונה כך שנשמר המרקם הקיים ומתאפשרת בניה עד לגובה זה.
		8. יש לאפשר היקפי בניה מירביים על המגרשים הבנויים כדי לאפשר את חידושם, ובמגרשים הפנויים לאפשר רח"ק בסיסי.	8. כדי לקדם התחדשות עירונית מבלי לפגוע במרקם הייחודי של השכונה.	8. לדחות את ההתנגדות יש לזכור שתכנית המתאר איננה תכנית המאפשרת להוציא מכוחה היתרי בניה. התב"ע התקפה מאפשרת היקפי בניה השומרים על המגוון והמרקם הייחודי של השכונה ותכנית המתאר תואמת לעקרונות אלו בלב השכונה. באיזור זה אין רח"ק בסיסי ומירבי- הרח"ק והגובה המירבי בתכנית המתאר תואם ככל הניתן למצב התב"ע הקיים.
		9. יש להגדיר את שכונת שפירא ואת שכונת נווה שאנן כאזורים עם "עדיפות להולכי רגל".	9. יש חשיבות רבה לחיבור השכונה למרכז העיר במרחב ידידותי להולכי רגל. באזור מוטת הולכי רגל העירייה נדרשת להשקיע במדרכות רחבות, פיתוח חניונים ציבוריים ופיתוח מוטת הולכי רגל.	9. לקבל חלקית את ההתנגדות מוצע לכלול את החלק הדרומי של שכונת נווה שאנן בתחום אזור עדיפות הולכי רגל (עד רח' שלמה). שכונת שפירא אינה מתאימה להכלל באזור זה. האזור להעדפת הולכי רגל נקבע עבור מרכז העיר, האזור בו קיים ערוב השימושים האינטנסיבי ביותר ומצוקת החמורה הגדולה ביותר. המשמעות האופרטיבית שלו היא הפחתת חניות במפלס הרחוב בתמורה להסדרת חניות בהיקף דומה בחניון תת קרקעי (סעיף 3.8.6 (ב)). שכונת שפירא היא שכונת מגורים מובהקת ואינה מתאים להכלל באזור העדפת הולכי רגל. יש לציין שבתוכנית המתאר הוראות רבות שנועדו להבטיח סביבת הולכי רגל נוחה ובטוחה.
		10. להגדיר את מתחם צומת חולון כ"מכלול טבע עירוני" ולא כ"אזור לתכנון בעתיד" לצורך הקמה בעתיד הנראה לעין של פארק טבע עירוני במקום.	10. בריכות החורף הינן אוצר ביולוגי בין האחרונים מסוגו בישראל. אם הוא לא יוגדר כמכלול טבע עירוני תמשך הפגיעה בו על-ידי כוחות המזהמים ונוגסים בו עד שיתחסל. בריכות החורף תמיד היו בסביבת החיים של כל מי שגדל בשכונות דרום ת"א.	10. לדחות את ההתנגדות לפי הנחיית הועדה המחוזית המתחם נקבע כאזור לתכנון בעתיד בו תוכן תוכנית מחוזית בתאום עם עיריית חולון. התוכנית הזו תכלול התייחסות גם לבריכות החורף.
174.	תחום הכרזת אונסקו/רובעי ס 3-4 (לא הובהר בגוף ההתנגדות)	1. לבטל את עגון עקרונות הכרזת אונסקו באזורים שאינם בתחום ההכרזה		כללי: הטענות נשמעו ונדונו במסגרת הדיונים בתכניות רובע 3,4 והתקבלה בהן החלטת הוועדה המחוזית. 1. לדחות את ההתנגדות התנגדות מה"ע לתכנית רובע 3 כללה המלצה לבניה חדשה - עד 7 קומות במגרשים קטנים ועד 8 קומות במגרשים גדולים. הוועדה המחוזית קבעה כי בתחום ההכרזה גובה הבנייה יהיה עפ"י עקרונות ההכרזה (עד 6 קומות במגרשים קטנים



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
				ועד 7 קומות במגרשים גדולים, ומחוץ לאזור ההכרזה יותרו עד 7 קומות ללא תלות בגודל המגרש.
		2. לא ניתן להגביל בקשה להקלות בגובה		2. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר מטבעה קובעת הוראות לגובה הבינוי בהתאם לאזורים השונים בעיר. רובע 3, 4 נבחנו במסגרת תכניות הרובעים והגובה שנקבע בהן הינו הגובה המקסימלי, המאפשר שמירה על מאפייניו התכנוניים.
		3. לתקן בטבלת הוראות מיוחדות, סעיף 5.4, את גובה הבניה ל- 8 קומות גם לבניין חדש וגם לבניין ישן, באם איכויות הבניין הישן מבחינת קווי בניין ופירוט חניה תואמות בניין חדש.		3. לדחות את ההתנגדות ראה מענה לסעיף 1 לעיל
		4. במרקם בנוי לשימור, יש לבדל בין רחובות שאופי הבניינים הותיקים בהם נשמר לבין רחובות שהבניה בהם היא בעיקרה משנות ה- 70 ואילך.		4. לדחות את ההתנגדות התכנית אינה עוסקת בבניינים פרטניים, ואין משמעות מבחינת שמירת המרקם לתקופת הקמת הבניין אלא ליחסי הנפחים בין הבניינים, רוחב הרחובות, וכיו"צ.
		5. באזורי 5 קומות ומעלה לקבוע תקן חניה של 0.5 לכל 60 מ"ר מגורים	5. כדי לצמצם את כמות המכוניות בכל בניין ולאפשר הוזלה מסויימת בעלויות הבניה	5. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר קובעת כי תקן החניה יהיה עפ"י התקן הארצי ובכפוף לכל דין.
		6. יש להגדיל את הרח"ק ב- 10% נוספים מעבר לרח"ק 3.5 שנקבע	6. כי הרח"ק כולל שטחי שירות המהווים 10% בכל קומה	6. לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתנגדות מהנדס העיר מוצע להגדיל את הרח"ק המרבי באזור מגורים בבניה מרקמית ל- 4.0
		7. יש להגדיר את הצפיפות באזורי מגורים בבניה מרקמית כך שגודל ממוצע של יחיד יהיה 60 מ"ר ולא פחות מ- 45 מ"ר.		7. לדחות את ההתנגדות צפיפות יחיד הדיר המקסימלית שנקבעה בתכניות רובעים 3,4 נקבעה לאחר בחינת כושר הנשיאה של התשתיות לרבות שטחי ציבור באזור זה. תוכנית המתאר אינה קובעת גודל יחיד, אלא מחייבת כל תוכנית הכוללת מעל 200 יחיד להתייחס לעניין תמהיל יחיד
175.	ועד הפעולה של כרם התימנים (זיו אלעזר, ליאור קיי)	אזור כרם התימנים	1. פתיחת ציר נוסף מכיוון יפו תגדיל את היקף התחבורה שתכנס לרח' הירקון, זאת ללא תשתיות מתאימות ונספח תחבורה מסודר. יש בכך פגיעה קשה באיכות חיי התושבים.	1. לדחות את ההתנגדות המשך ציר שלבים צפונה עד לרחוב קויפמן נדרש כדי לאפשר כניסה למתחם המגורים המתוכנן במנשיה וכדי לאפשר נגישות מכיוון דרום למרכז העיר. פתיחתו של ציר שלבים הוא תנאי להפעלת הקו האדום של הרק"ל שיעבור בשד' ירושלים מאחר ותנועת כלי הרכב בשד' ירושלים לאחר הפעלת הקו תהיה מוגבלת מאד. הועדה המקומית החליטה שדרך זו בחלק שמצפון לדרך אילת



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
					תהיה ברוחב של נתיב תנועה אחד לכל כיוון כמו רחובות עירוניים רבים אחרים הקיימים בעיר ומאפשרים נגישות לחלקי העיר השונים. רחוב הירקון עצמו מתוכנן להרחבה.
			2. התוכנית מאפשרת בניית מגדלים חדשים בגובה של 25 קומות ברח' הרברט סמואל וברח' הירקון, זאת ללא שעורכי התוכנית ערכו תסקיר בשפעה על הסביבה.	2. קיומם של מגדלים ברחובות אלו לא צריך לעודד בניה של מגדלים חדשים תוך העמקת הנזקים הסביבתיים הצפויים- פגיעה בזכויות שמש, חסימת הנוף לים, חסימת האוויר המגיע מהים.	2. לדחות את ההתנגדות בניה גבוה באיזור זה היא חלק ממדיניות ארוכת שנים לעידוד מלונאות והרחבת רחוב הירקון. מתוקפה אושרו תכניות בנין עיר באיזור. תכנית המתאר משמרת מדיניות זו. הצורך בתסקיר סביבתי נבחן בכל תכנית מפורטת.
		3. אין בתוכנית תשתית ציבורית ראויה- שטחי ציבור שכבר כיום חסרים, תחבורה ציבורית, כבישים, חניה.	3. לדחות את ההתנגדות <u>שטחי ציבור</u> : שטחי הציבור הקיימים מוגנים בתוכנית המתאר, ראה סעיפים 3.5.1 (ד), 3.6.1 (ד). תכנית המתאר בהוראותיה (סעיף 4.1.1) מחייבת כל תכנית מפורטת המוסיפה שטחי בניה סחירים, לקבוע הוראות בדבר הקצאת קרקע לשטחי ציבור. <u>תחבורה וחניה</u> : התוכנית לוותה בבדיקות תחבורתיות והוכחה היכולת של התשתית התחבורתית הקיימת והמתוכננת (כולל מערכת הסעת המונים) לשאת את היקפי הפיתוח המתוכננים. בנוסף, התוכנית מעודדת פיתוח המרחב הציבורי עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים.		
		4. גן הכובשים אינו מוגדר כריאה ירוקה, דבר המאפשר בו בניה עתידית בכל תב"ע נקודתית, תוך העמקת הפגיעה בסביבה שממילא סובלת ממחסור חמור בשטחים ירוקים פתוחים	4. השצ"פ בשכונה עומד על 1 מ"ר לנפש במקום 5 מ"ר לפי התדריך להקצאת שטחי ציבור.	4. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר מטמיעה את תכנית הדולפינריום המופקדת בימים אלה. תכנית זאת מקטינה מעט את שטח גן הכובשים תמורת קבלת שטח של 18 דונם לאורך הים, במקום שבו שוכן היום מבנה הדולפינריום.	
176.	דיירים בשד' דוד המלך- 51-57 (דליה בארי)	מתחם שד' דוד המלך- ויצמן	1. אין להוסיף באזור (רובע 4? המתחם?) יחידות דיור מעבר למאושר כיום, כל עוד לא ניתן מענה ראוי לחניות החסרות ולצורכי הציבור הדרושים	1. על פי הנספח הפרוגרמתי של התוכנית חסרים שטחים לבנייני ציבור. רוב השטחים הציבוריים באזור משמשים מוסדות המשרתים את המטרופולין (איכילוב, בית המשפט, הרבנות, מוזיאון ת"א, תאטרון הקאמרי וכו') הגורמים לעומס תחבורה ולמצוקת חניה חמורה.	1. לדחות את ההתנגדות ראו מענה לסעיף 1 בהתנגדות 182 (התנגדות דיירי סוטין באמצעות דליה בארי)
		2. יש לסמן את כל שטחי הציבור המסומנים ב"נספח מצב קיים" אשר אין כוונה לשנות את יעודם, ולהוסיף הוראה שלא ניתן לשנות את היעוד של	2. אי סימון שטחי ציבור ב"תשריט יעודי קרקע" יוצר אי וודאות תכנונית ומסכן את המשך קיומם של שטחים אלה כשטחים ציבוריים. על-פי הוראות התוכנית ניתן לשנות יעוד של שטחי ציבור מאושרים ואת מיקומם, ואין הורא המחייבת לשמור על גודלם.	2. לדחות את ההתנגדות ראו מענה לסעיף 2 בהתנגדות 182 (התנגדות דיירי סוטין באמצעות דליה בארי)	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		שטח ציבור.		
		3. יש לתקן את סעיף 4.1.1 (ג) ולקבוע הקצאה של לפחות 7 מ"ר לנפש שצ"פ ו- 6 מ"ר לנפש שבי"צ בגין מגרש המיועד למגורים	3. לאור המחסור הקיים כיום, ההקצאה לצורכי ציבור צריכה להיות לפחות ההקצאה הנדרשת בתדריך ההקצאות שאושר בממשלה.	3. לדחות את ההתנגדות 182 (התנגדות דיירי סוטין ראו מענה לסעיף 3 בהתנגדות 182) (התנגדות דיירי סוטין באמצעות דליה בארלי)
		4. בתוכנית חסרות הוראות בנוגע לשלביות ביצוע הקושרות בין מתן היתרי בניה לבין פיתוח תשתיות ציבוריות, בהקשר קהילתי ולא כלל עירוני.		4. לדחות את ההתנגדות 182 (התנגדות דיירי סוטין באמצעות דליה בארלי)
		5. א. יש לבטל את סימון בניה חריגה עד 15 קומות בקטע של רחוב סוטין ב. אין הצדקה לאשר "בניה נקודתית חריגה לסביבתה" ולכן יש למחוק את סעיף 4.2.5 ואת הסימון בתשריט	א. רחוב פנים-שכונתי צר. הסימון יחמיר את הפגיעה במרקם השכונתי, את העומס התחבורתי ובעיות החניה באזור. ב. אין הצדקה לאשר "בניה נקודתית חריגה לסביבתה" ולכן יש למחוק את סעיף 4.2.5 ואת הסימון בתשריט	5א. לקבל את ההתנגדות טעות טכנית 5ב. לדחות את ההתנגדות "בניה נקודתית חריגה לסביבתה" נועדה לאפשר לוועדה המקומית, לעת עריכת התוכנית המפורטת, להשפיע על עיצוב מבנים מסויימים, בדרך כלל לאורך צירי תחבורה ראשיים. גמישות זו נדרשת כי תוכנית המתאר לא כוללת בדיקות פרטניות ואינה מתייחסת לרמת המגרש הבודד. ראו גם סעיפים 4-9 בחלק הכללי
		6. יש להוסיף סעיף: "גובה מבנה ציבורי בשכונת מגורים לא יחרוג מגובה בנייני המגורים בסביבתו"	6. באזור לבנייני ציבור בין שאול המלך לדוד המלך התוכנית מאפשרת 15 קומות וכן ניתן להוסיף בו שתי קומות לפי סעיף 3.5.3(ג)2. זו בניה מגדלית שתוסיף לחסימת האוויר ולפגיעה באיכות חיי התושבים. כדי לענות על צורכי הציבור השכונתיים יש להוסיף בתי"ס, גני ילדים, מתני"ס וכד', מבנים שגובהם לא עולה על 3-4 קומות.	6. לדחות את ההתנגדות בעיר מרכזית וותיקה כת"א-יפו יש לנצל את משאב הקרקע, כולל הקרקע הציבורית, ביעילות- שילוב שירותי ציבור באתר אחד, מיצוי זכויות הבניה, בניה לגובה וכד'.
		7. לבטל את ההוראות המאפשרות שימושי מסחר בקומות הקרקע בכל אזורי המגורים. לחילופין: להחריג את שדרות דוד המלך ורחובות פנים שכונתיים צרים מהוראות אלה.	7. שימושים מסחריים יפגעו בחצרות הבתים בשד' דוד המלך, יחמירו את מצב החניה ויגרמו לתוספת מפגעי זיהום אוויר ורעש מהפעילות המסחרית.	7. לדחות את ההתנגדות התוכנית מאפשרת באזורי מגורים שימושי מסחר 1 (מסחר קמעונאי המשרת את התושבים), ובתנאי שאין חשש שהוא ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או מחסור בחניה (סעיף 3.2.3(א)2). שימוש מסחרי בקומת הקרקע טעון בדיקה תכנונית במסגרת הכנת תכנית מפורטת במידה ותוגש.
		8. יש לסמן את גובה הבניה במתחם בהתאם לתוכנית המאושרת.	8. הבניינים הם בני 9 קומות ונבנו לפי תוכנית מאושרת. בנספח העיצוב הם מסומנים כבניה עד 8 קומות. סעיף 2.5.3(א) בתוכנית המתאר קובע כי תוכנית קודמת	8. לדחות את ההתנגדות ראו סעיף 8 בחלק הכללי



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			תבוטל לאחר שתאושר תוכנית מכחה של תוכנית המתאר.	
		9. יש להרחיב ולפרט את האמצעים וסל הכלים שיש לנקוט כדי לשפר את התשתית להולכי רגל ב"אזור העדפה להולכי רגל" - הרחבת מדרכות, הצללה, ספסלים וכד'.		9. לדחות את ההתנגדות ראו מענה לסעיף 7 בהתנגדות 182 (התנגדות דיירי סוטין באמצעות דליה בארי)
		10. יש לסמן את רח' פרישמן עד לחוף הים כהמשך לציר הירוק של שד' דוד המלך, לבטל את החזית המסחרית המסומנת, ולאפשר מסחר רק בצמתים שלו עם רחובות עירוניים		10. לדחות את ההתנגדות שד' דוד המלך מוגדרות כ"ציר תנועת הולכי רגל ורוכבי אופנים המשלב נטיעות ושטחים פתוחים". רחוב פרישמן אינו מהווה המשכו הישיר של שד' דוד המלך ושונה לחלוטין באופיו לרבות רוחב זכות הדרך. יחד עם זאת מדובר בציר תנועת הולכי רגל משמעותי המוביל לים ובו שימושי מסחר קיימים. קביעתו כרחוב בעל חזית מסחרית הינה על מנת לייצר רצף המהווה מרכיב חשוב בחיי הרחוב.
		11. יש להוסיף הוראה המבטיחה קדימות לתושבי האזור בשימוש בחניונים ציבוריים, במיוחד ב"אזור העדפת הולכי רגל" בהם נדרשת הפחתת חניות רחוב.		11. לדחות את ההתנגדות ראו מענה לסעיף 8 בהתנגדות 182 (התנגדות דיירי סוטין באמצעות דליה בארי)
		12. יש לערוך את התוכנית בהתאם לנוהל מבא"ת	12. התוכנית מוגשת באופן היוצר אי בהירות, מקשה על הבנתה ומאפשר פרשנויות שונות.	12. לדחות את ההתנגדות ראו סעיף 9 בחלק הכללי
		13. יש לבטל או לשנות את הסעיפים המאפשרים לועדה המקומית לחרוג מהוראות תוכנית המתאר בכפוף להמלצת מהנדס העיר או בלעדיה.	13. החרגה זו גורמת לאי ודאות תכנונית בניגוד למטרת התוכנית.	13. לדחות את ההתנגדות תוכנית מתאר כוללת צריכה לשמור על איזון בין עקרון הוודאות התכנונית, המתבטא בהנחיה תכנונית ברורה, לבין עקרון הגמישות, המתבטא בין היתר באפשרות לסטות ממנה במקרים מיוחדים (למשל, תוכניות שהיקף הבניה בהן הינו מזערלי). ראו גם החלק הכללי בסעיפים 4-9.
		14. בתוכנית מופיעים מונחים שאין עבורם הגדרה או שהגדרתם אינה שלמה, בין היתר: בניה נמוכה, בניה		14. לדחות את ההתנגדות הדוגמאות שמציגה המתנגדת למונחים לא בהירים אינם מחייבים הגדרה בפרק ההגדרות. ההוראות המתייחסות למונחים אלה מסבירות אותן. כך למשל: "בניה מרקמית"



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		מרקמית, דרגת גובה, רחוב מקומי ורחוב שכונתי (מה ההבדל ביניהם?), שימושים ראשיים, אתר טבע מקומי ואתר טבע עירוני.		מוסברת על-ידי השימושים, שטחי הבניה, וההוראות המפורטים עבור אזור היעוד "אזור מגורים בבניה מרקמית". כך גם ההבחנה בין אתר טבע עירוני לאתר טבע מקומי נמצאת בגוף הסעיפים הרלבנטיים- הראשון מסומן בתשריט העיצוב העירוני, והשני- אינו מסומן בו.
	15. להוסיף לפרק 4 הוראה שתקבע "גבולות תוכנית מפורטת המשנה מרקם קיים, יכללו לפחות את מקבץ המגרשים שבתחומי הרחובות הגובלים"	15. תכנון נקודתי עלול לפגוע במדיניות תכנון ולהפר האיזונים של מרקם קיים.	15. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר הגדירה בהוראותיה את התפיסה התכנונית לגבי כל יעוד בכל אזור תכנון בכלים של תכנית המתאר (זכויות, גובה, וכו'). משום כך בדיוק, תכנית מתאר מאושרת מאפשרת לקדם גם תכניות נקודתיות ככל שהיא תואמת את הוראות תכנית המתאר בכל ההיבטים. יש חשיבות גדולה, דווקא לאור העובדה שגובשה תכנית מתאר שנתנה את התפיסה הכוללת, לאפשר קידום תכניות באופן פשוט ומהיר בהתאם לצורך וליוזמות מקומיות ולכן חשוב להשאיר את הגמישות ולא לחייב כל תכנית בתכנון המבני שאולי לא רלוונטי לקדם בו תכנית. יחד עם זאת, בכל הקשור לעיצוב עירוני תכנית המתאר מאפשרת לוועדה המקומית (סעיף 4.2.1 (ב) לדרוש נספח בינוי כדי לבחון את התכנית הנקודתית על רקע הסביבה. בנוסף, באזורים רבים בעיר, תוכנית המתאר מאפשרת לוועדה לדרוש הכנת מסמך מדיניות למתחם או חלק משמעותי ממנו (כלומר, בדרך כלל יותר ממבן אחד)	
	16. יש לקבוע גובה מרבי של 4.5 מ' לקומת קרקע וגובה 3.3 מ' לקומה טיפוסית באזורי מגורים	16. הגובה המכסימלי שנקבע בתוכנית (6 מ' לקומת קרקע ו- 3.8 לקומה טיפוסית) יגביה את הבניינים בקומה ויותר ויחרף את הפגיעה במרקם.	16. לדחות את ההתנגדות הוראות התוכנית לעניין גובה הקומות תואמות את הלוגיקה של תוכנית המתאר להגדיר טווחים: מינימום גובה קומה מוגדר בתקנות התכנון והבניה, ואילו תוכנית המתאר מגדירה מקס' אפשרי במסגרת תוכנית מפורטת. בסעיף (4.2.2 ג') נאמר בפרוש כי גובה הבניין וגובה הקומות ומספרן ייקבע בתוכנית המפורטת. אין זה נכון להגביל גובה קומה בתוכנית מתאר ל 3.3 מ' בהתחשב הן בטכנולוגיות העתידיות וצרכיהן והן בשם החופש העיצובי והאדריכלי. לא מעט ממבני המגורים היפים בעיר כוללים דירות שגובהן 3.4-3.6 מ'.	
	17. יש לעגן בהוראות התוכנית סעיף המחייב קיום הליך שיתוף ציבור בהכנת תוכניות מפורטות ומסמכי מדיניות		17. לדחות את ההתנגדות שיתוף ציבור איננו הליך סטטוטורי ולכן אינו נכלל בתוכנית המתאר (למעט התהליכים הקבועים בחוק לגבי הליך התנגדות לתכנית). קיימים נהלים מקובלים במנהל ההנדסה להליכי שיתוף ציבור בהכנת תכנית והם מיושמים הלכה למעשה, זה מספר שנים	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		18. להוסיף סעיף שיקבע שמועד גביית היטל ההשבחה יידחה עד למועד קבלת היתר הבניה מכח התוכנית המפורטת שתאושר או שמוש במקרקעין שבהם חלה ההשבחה.		18. לדחות את ההתנגדות ראו סעיף 85 בחלק הכללי
177.	תושבי אלנבי והסביבה	רח' אלנבי והסביבה	1. כללי: הנושא העיקרי של ההתנגדות הוא העדר ראייה שיקומית מקיימת של המרכז ההיסטורי של העיר בכלל ושל סביבת רחוב אלנבי בפרט. רחוב אלנבי מהווה את חוט השדרה הפיזי והתרבותי של העיר ההסטורית. התכנון החל לגביו צריך לשקף את המגמות הבינלאומיות המזהות בעירוניות איכותית את התשובה לשאלות האקולוגיות הקיומיות, ולהציב את הרחוב במקום הראוי לו.	1. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר, על הוראותיה ותשריטיה השונים, מכוונת לפיתוח והתחדשות המרקמים הותיקים שלה, ובראש וראשונה המרכז ההיסטורי של העיר. הוראות רבות בתוכנית מכוונות לשידרוג המרחב הציבורי ובכלל זה הרחוב העירוני, בין היתר כדי להבטיח סביבה נוחה ואטרקטיבית להולכי רגל ורוכבי אופניים.
		2. יש להוסיף הגדרה ל"מערכת תחבורה רב אמצעית" ולציין בה כי יש להעדיף הולכי רגל ותח"צ. יש לקבוע כי פיתוח רחוב עם מערכת תחבורה רב אמצעית יבוצע ללא מכשולים פיזיים כגון גדרות וכד'.		2. לדחות את ההתנגדות סעיף 3.8.1 מבטיח את נושא העדפה לתחבורה ציבורית, להולכי רגל ולרוכבי אופניים
		3. בהגדרת "אזור העדפת הולכי רגל" יש לבטל את העדפה לפיתוח חניונים ציבוריים ובמקומה לציין כי יש להמנע מבניה של חניונים ציבוריים בתוך המתחם אלא בשוליו בלבד, יש לספק תח"צ מקיים (יעיל, שקט ונקי), להגביל את מהירות התנועה המוטורית, לקבוע אגרות גודש, להרחיב מדרכות עד למכסימום, לטעת עצים, לאפשר עירוב שימושים מושכל, ועוד	3. ההגדרה אינה כוללת התייחסות לסל כלים או אמצעים לתמיכה בהולכי רגל ומאידך מעודדת הקמת חניונים ציבוריים בתחום אזור העדפת הולכי רגל, לכאורה עבור התושבים באזור, אבל בפועל עבור מבקרים מחוץ לעיר.	3. לדחות את ההתנגדות גם ההגדרה בסעיף 1.5 וגם ההוראות בסעיף 3.8.6 מציינות שהקמת חניון ציבורי ב"אזור העדפת הולכי רגל" מחייבים ביטול חניית לאורך הרחוב. המטרה היא לשדרג את המרחב הציבורי עבור הולכי הרגל (למשל, על-ידי הרחבת המדרכות). שיפור התשתיות להולכי רגל נדרש בכל רחובות העיר ולא רק ב"אזור העדפת הולכי רגל". לכן התוכנית דורשת לבצע בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לשיפור סביבת הולכי הרגל ומשתמשי המרחב הציבורי בהיבטים של ריצוף, הצללה, נגישות, שיפור הבטחון האישי ועוד (סעיף 3.6.1(ג)(2)(א), לבצע בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטיח מדרכות רחבות ותשתיות נאותות לשבילי אופניים (סעיף 3.6.14(ב), עמידה בתנאים מרחביים בנוגע לנטיעת עצים (סעיף 4.2.4).



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
				בנוסף, נמצא בהכנה מסמך מדיניות עירוני העוסק כולו בסביבת הולכי הרגל. מסמך זה יציע כלים ואמצעים שאינם רק סטטוטוריים וינחה את עבודת העירייה בכל מה שקשור לסביבת הולכי רגל. כמסמך מדיניות לא סטטוטורי הוא יתעדכן מעת לעת.
		4. יש להוסיף סעיף "הנחיות לביצוע חניון תת קרקעי" שיבטיח צמצום המפגע של הכניסה/יציאה לחניון ויודא שחניון המבוצע מתחת ככר ציבורית יאפשר שתילה משמעותית של עצים.	4. יש לצמצם למינימום את הפגיעה בדופן הרחוב ובמרחב הציבורי.	4. לדחות את ההתנגדות מסמך של הועדה המחוזית לעניין בניה מתחת לשטחים ציבוריים מטפל בנושאים אלה, ומחייב כמובן את התוכניות המפורטות גם בעיר ת"א-יפו. אין צורך לחזור על כך בתוכנית המתאר של העיר.
		5. יש להפיק נספח תחבורה בעל דרגת ישימות גבוהה המוסכם על כל הגורמים (משרדי ממשלה, עירייה, ציבור). במסגרת זו, יש לבחון אפשרות לצמצום חלק מהתעבורה ברח' אלנבי ולמנוע סלילה מרובה של כבישים בכניסה לעיר (איילון מזרח, ציר שלבים וכד') ולהתאים את המדיניות העירונית לזו הארצית והמחוזית.	5. תוואי קווי המתע"ן הוא מנחה בלבד. ללא נספח תחבורה בשל ומוסכם, תוקפה של תוכנית המתאר מוטל בספק.	5. לדחות את ההתנגדות החלק התחבורתי של תוכנית המתאר, כולל נספח התחבורה, מתאים להנחיות משרד התחבורה. בדיקות התנועה שנערכו במסגרת תוכנית המתאר הוכיחו כי מערכת התנועה הקיימת והמתוכננת יכולות לתת מענה לפרוגרמה של תוכנית המתאר.
		6. יש להוסיף לסעיף 3.6.14 שמשלולי האופניים יבוצעו תוך הפרדה פיזית ממשלול הולכי הרגל ולא יבואו על חשבון רוחב המדרכות, וברחובות שאינם עירוניים לא יבוצע משלול אופניים יעודי. יש להטמיע את תוכנית החומש לשבילי אופניים בנספח התחבורתי.	6. יש להתייחס לאופניים כאל כלי תחבורה וככזה אסור שיתחרה בהולכי הרגל.	6. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר של ת"א-יפו היא התוכנית הראשונה המטמיעה במסמכיה הסטטוטוריים את נושא שבילי אופניים, כולל בנספח התחבורה שלה. תוכנית המתאר אינה יכולה לטפל בקונפליקט הידוע בין הולכי רגל לרוכבי אופניים אלא הוא צריך להיות מטופל במסגרת החוק, הנחיות משרד התחבורה ומסמכי מדיניות עירוניים.
		7. יש לציין בסעיף 3.6.14 שהרוחב המינימלי הנדרש לכל מדרכה ברחוב עירוני הוא 5 מ' וברחוב מקומי- 2.5 מ'.	7. יש למכסם את רוחב המדרכה באזורי העדפת הולכי רגל. לא יתכן שברחוב עירוני כדוגמת אלנבי סכום כל המדרכות יהיה 8 מ' בלבד.	7. לדחות את ההתנגדות הסעיף הנדון מציין רוחב מדרכות של 10 מ' ברחוב עירוני ו- 5 מ' ברחוב מקומי.
		8. באזור ההכרזה יש לקבוע את גובה המבנים על-פי חתך		8. לדחות את ההתנגדות באיזור ההכרזה גובה המבנים הינו ללא שינוי מהתכניות



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		הרחוב ולא על-פי גודל המגרש. מוצע לשקול הוספת קומה בקרנות הרחובות עם נסיגה מקווי הבניין הצדדיים.		התקפות. הדגשת פינות בבינוי יותר גבוה מאפיין ערים קלאסיות ואינו מתאים לאיזור ההכרזה בה ההירארכיה בגובה נוצרת בין רחובות ראשיים ורחובות שאינם ראשיים.
		9. יש להוסיף הגדרות למונחים "בניה נמוכה", "בניה מרקמית" נמוכה ו"בניה רבת קומות" ולציין את מספר הקומות המרבי.		9. לדחות את ההתנגדות הדוגמאות שמציגה המתנגדת למונחים לא בהירים אינם מחייבים הגדרה בפרק ההגדרות. ההוראות המתייחסות למונחים אלה מסבירות אותן. כך למשל: "בניה מרקמית" מוסברת על-ידי השימושים, שטחי הבניה, וההוראות המפורטים עבור אזור היעוד "אזור מגורים בבניה מרקמית". כך גם המונח "בניה רבת קומות" ואחרים.
		10. בנספח עיצוב עירוני יש לסמן גבחי הבניינים הקיימים, המאושרים והמוצעים, בתשריטים סמוכים זה לזה.	1. לצורך האפשרות של השוואה ובהירות התוכנית	10. לדחות את ההתנגדות נספח עיצוב עירוני הוא מסמך מחייב של תוכנית המתאר המציג את תמונת העתיד על-פי תוכנית המתאר. גובה הבניינים הקיימים הוא רקע לתכנון ואינו צריך להיות חלק ממסמכי התוכנית.
		11. יש לשמור על גובה הבניה בהתאם לתוכניות מאושרות, למעט ברח' אלנבי והירקון.	11. יש למתן את תוספות הבניה באזור ההכרזה כדי לא לפגוע במרקם העיר ובמעמדה בינלאומי, לא להחרף את המחסור בשטחי ציבור, לפגוע בזכויות שמש בפרופורציית חתך הרחוב וכו'.	11. לדחות את ההתנגדות הבניה באיזור ההכרזה היא בהתאם לתכניות התקפות ובתוספת זכויות בניה לצורך חיזוק המבנים בדומה למוצע בתוכניות רובעים 3 ו-4
		12. יש לשנות את ההוראות בטבלה 5.4 לגבי אזור תכנון 502: "בתחום הכרזת העיר הלבנה גובה המבנים יהיה 7 קומות על רחוב אלנבי, 6 קומות על רחוב הירקון, 4 קומות על שאר הרחובות. במבנים קיימים השקוקים לחיזוק לפי תקן רעידות אדמה תותר קומה נוספת (כלומר 8 קומות ברח' אלנבי, וכד').	12. הגבהת הבינוי באלנבי נועדה לשמש תמריץ כלכלי לשימור המבנים ההיסטוריים הרבים לאורך הרחוב, לתגבר את המגורים לאורך הרחוב, לשמור על מרקם רחובות היררכי.	12. לדחות את ההתנגדות גובה הבניה באיזור תכנון 502 יותאם להחלטות שהתקבלו באיזור רובע 3.
		13. יש לקבוע גובה קומה טיפוסית על 3.3 מ', כדי לא להגביה את הבניינים יתר על המידה		13. לדחות את ההתנגדות הוראות התוכנית לעניין גובה הקומות תואמות את הלוגיקה של תוכנית המתאר להגדיר טווחים: מינימום גובה קומה מוגדר בתקנות התכנון והבניה, ואילו תוכנית המתאר מגדירה מקסי' אפשרי במסגרת תוכנית מפורטת. בסעיף (4.2.2 ג') נאמר בפרוש כי גובה הבניין וגובה הקומות ומספרן ייקבע בתוכנית המפורטת. אין זה נכון להגביל גובה קומה בתוכנית מתאר ל 3.3 מ' בהתחשב הן בטכנולוגיות העתידיות וצרכיהן והן בשם



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
				החופש העיצובי והאדריכלי. לא מעט ממבני המגורים היפים בעיר כוללים דירות שגובהן 3.4-3.6 מ'.
		14. בין רחוב הירקון לים אין לבנות מעל 15 קומות.	14. בניה גבוהה במתחם זה תגמד את הרחוב, תיצור חיץ פיזי בין העיר ההיסטורית והים, תעצור את הבריזה.	14. לדחות את ההתנגדות הבניה המוצעת בין רחוב הירקון לרחוב הרברט סמואל היא חלק ממדיניות ממושכת של מוסדות התכנון לעידוד מלונאות והרחבת רחוב הירקון שמתוקפה אושרו תכניות בנין עיר באיזור זה. תכנית המתאר שומרת על מדיניות זו.
		15. באזור העדפת הולכי רגל: 15.1 אין לאפשר קומת עמודים 15.2 אין לאפשר שימושים המייצרים דופן אטומה לרחוב (מועדונים, בנקים וכד'), ולבטל את האפשרות לשימושי מסחר 2 בקומת הקרקע של רחוב אלנבי 15.3 יש לקבוע גובה קומת קרקע בהתאם לגובה הבניינים ולקנ"מ הרחוב 15.4 יש לאפשר למסחר זעיר להתפתח באופן הדרגתי, בלי לפגוע באופי הרחובות ובאיכות המגורים, ולכן מוצע להוסיף לסעיף 4.2.2 (ג)2): "במקרה שבו נקבעו שימושי מגורים בקומת הקרקע, יש לקבוע גובה קומה מוגבה על גבי 1.2 מ' מסד, עם אפשרות של פירוק עתידי למפלס הרחוב. 15.5 יש לבטל את החזית המסחרית מתשריט יעודי הקרקע המוצע ברחובות מקומיים ושכונתיים כגון יונה הנביא וגאולה. 16. יש למחוק בסעיף 1.6 את ההערה כי הפרוט הוא לדוגמא ואינו ממצה את כל האפשרויות בשימוש המותר. 17. יש לבטל את האפשרות לייצר 25% משרדים ביחס	15. 15.1 קומת עמודים אינה מייצרת דופן לרחוב 15.2 שימושי מסחר 2 יוצרים דופן עיוורת ומייצרים קונפליקטים עם הסביבה 15.3 כדי לצמצם חריגה בגובה המבנה ביחס לחתך הרחוב 15.4 לעירוב שימושים יש חשיבות רבה ליצירת דופן פעילה לטובת הולכי הרגל ולהקטנת היוםמות, אך היא חייבת להעשות בצורה מושכלת. לכן יש לאפשר לשימושי הדופן להשתנות באופן הדרגתי. 15.5 אין די רחוב מדרכה כדי לקיים רחוב מסחרי אינטנסיבי. הרחבה של זכות הדרך תפגע בבניינים לשימור ובמגורים שבקומת הקרקע.	15. לדחות את ההתנגדות בתוכנית המתאר קיימת הוראה מפורשת בסעיפים רבים (ראו למשל סעיף 3.2.3 (א)2)) שבמידה וקיים חשש שהשימוש יצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס על תשתיות או מחסור בחניה, לא יתאפשר שילוב של מסחר. רחוב אלנבי מוגדר בתוכנית המתאר כציר מעורב וככזה הוא מתאים לשילוב שימושי מסחר 2 הכוללים מסחר סיוטנאי ושימושי בידור בילוי ופנאי (כדוגמת קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים). יחד עם זאת, אין סיבה להחריג אותו בנושא זה משאר הצירים המעורבים בעיר. לפיכך מוצע לאפשר שימושי מסחר 2 בכל הצירים הללו (14 צירים מסחריים מרכזים ברחבי העיר)
		16. יש למחוק בסעיף 1.6 את ההערה כי הפרוט הוא לדוגמא ואינו ממצה את כל האפשרויות בשימוש המותר.	16. ההערה פותחת אפשרות לועדה המקומית לקבוע כל שימוש כאפשרי ומייתרת את ההגדרות.	16. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 4-9 בחלק הכללי
		17. יש לבטל את האפשרות לייצר 25% משרדים ביחס	17. השימושים הנוספים באזור מגורים עלולים להצטבר ברחובות מסויימים ולדרדר אותם	17. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 4-9 בחלק הכללי



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		לרובע, בפרט באזור אלנבי. 18. יש לבטל באזור אלנבי את השימושים הנוספים למסחר 2	18. כנ"ל	18. לדחות את ההתנגדות שימושי מסחר 2 מחייבים הנחיות מיוחדות לשילובם (ראה הגדרה בסעיף 1.6). הועדה המקומית בבואה לאשר תוכנית מפורטת הכוללת שימושי מסחר 2 תבחן האם הם יכולים להשתלב וכיצד, ותבטיח זאת במסמכי התוכנית.
		19. יש למחוק את סעיף 3.7.3(ב1) המאפשר לועדה לעודד מלונאות על-ידי הגדלת שטחי הבניה מבלי לדרוש הקצאת שטחי ציבור.		19. לדחות את ההתנגדות
		20. מוצע לסמן את מגרש "ככר מוגרבי" כמיועדת לבניה נקודתית חריגה לסביבתה, ולהוסיף סעיף 4.2.5(ג) שיתנה אישור לבניה כזו בהכנת מסמך מדיניות תוך שיתוף מלא של הציבור, בו יצוין שתוספת הזכויות והקומות יינתנו בתמורה לשירות לצבור ועל פי בחירתו.	20. מיקומו של המגרש מזמין יצירת נקודת ציון ומאפשר לפצות על חוסרים במבני ציבור, שצ"פ ומגורים.	20. לדחות את ההתנגדות כיכר מוגרבי היא חלק מהמרקם לשימור של מרכז העיר וחלק מאזור הכרית אונסק"ו על כן מוצע כי הבניה בו תהיה בהתאמה למרקם בסביבה.



התנגדויות נקודתיות - חלק ראשון

שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חוו"ד צוות המתאר
1. עופר מרכזים/ מרתף קרית היוצרים (עו"ד יגאל דורון)	בית מרכזים	לאפשר 40 קומות במגרש או לאפשר לועדה המקומית מרחב שיקול דעת לאשר 40 קומות (במגרש זה או באופן כללי)	תוכנית המתאר זיהתה את מפגש דרך שלבים עם רח' קיבוץ גלויות כמוקד ייחודי - "מוקד תעסוקה חדש" וקבעה בו רח"ק של "אזור תעסוקה מטרופוליני" (10.8). אפיון כזה מחייב ביטוי נפחי עיצובי אורבני מתאים, הווה אומר גובה של 40 קומות. אין בסביבה הקרובה יחידת קרקע הדומה למתחם בית מרכזים מבחינת גודלה, איכותה ומיקומה, ולכן זהו המתחם המתאים לשמש כעוגן והמרכז העירוני הנדרש באזור.	לדחות את ההתנגדות 1. בנייה חריגה בצמתים לגובה של עד 25 קומות הינה משמעותית באזורים אלה המאופיינים בבניה מרקמית. 2. העמדה התכנונית לגבי צומת זו תואמת עמדה כללית למקרים עם מאפיינים דומים.
2. נצבא החזקות	שוק הדגים (הרצל/ התחיה)	לאפשר 18 קומות במגרש ולצמצם באופן משמעותי את היקף השטח שאינו מיועד למגורים	תוכנית מפורטת למגרש מקודמת לפי הנחיות גורמי התכנון בעירייה והיא כוללת מגדל של 18 קומות, 95% מגורים ו- 5% בלבד מסחר בקומת קרקע. תוכנית שכנה (פארק חורשות) אושרה במקומית עם מספר קומות גבוהה יותר ו- 12% בלבד תעסוקה ומסחר. אין צורך באזור זה בכמות כה נרחבת של שטחי מסחר.	לקבל חלקית את ההתנגדות 1. בהתאם להתנגדות מהנדס העיר המגרש כלול במתחם התחדשות עירונית ובו ניתן לאשר במקרים מסויימים דרגת גובה אחת מעל למסומן בתשריט העיצוב, בהתאם למתוכנן בסביבה הקרובה. 2. לעניין שימושים בציר מעורב – מוצע לשנות עפ"י התנגדות מה"ע סעיף 33-34 (המציעים תיקון לסעיף 3.4.2)
3. עו"ד קורן בשם בעלי המתחם	מתחם הסדנה (הסדנה/ העמל/ הפטיש/ המנור)	1. לא להגביל את היקפי השימושים השונים באזור מעורב ולכל הפחות לאפשר לא פחות מ- 85% למגורים 2. לקבוע רח"ק בסיסי 4, מרבי 6 3. לקבוע גובה אבסולוטי (מ') ולא מספר קומות (שייקבע בתכנון המפורט), ולאפשר לועדה המקומית גמישות בקביעת הגובה ללא תוספת זכויות 4. לקבוע הוראה מפורשת לאופן	1. התמהיל שנקבע אינו סביר, בעייתי ולא יעיל. מצמצם באופן ניכר את שטחי המגורים שניתן לבנות ומתעלם ממצוקת הדירור בעיר 2. מגבלת הרח"ק (4.0) תמנע אפשרות להגדיל את נפחי הבניה, במיוחד כי הרח"ק מחושב משטח המגרש. 3. אין סיבה לקבוע מגבלת מספר קומות, כל עוד גובה הקומה יעמוד בדרישות הדין	1. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שימושים באזור מעורב – מוצע לשנות עפ"י התנגדות מה"ע סעיף 30 (המציע תיקון לסעיף 3.4.1) 2. לדחות את ההתנגדות להותיר רח"ק מקסימלי על כנו. המתחם יוגדר כאזור התחדשות ויחולו בו הוראות למתחם התחדשות, עד לרח"ק מקסימלי של 5.
4. לקבל חלקית את ההתנגדות			4. אין מגבלת זמן להכנת מסמך מדיניות, כך שאישור	3. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר בחרה לציין גובה על-ידי מספר קומות ולא על-ידי גובה אבסולוטי. שפה זו ברורה ומוחשית יותר לציבור הרחב ומאפשרת להעריך את היקפי השטח הבנוי באופן מדוייק וודאי יותר.



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
			הכנת מסמך מדיניות, לקצוב זמן להכנתו וחובת נימוק להכנתו	תבי"ע המחוייבת במסמך מדיניות עלול להתעכב שלא באשמת בעלי הקרקע	ראו סעיף 57 בחלק הכללי
4.	גליה מרגרט פרידמן (בעלת הנכס)	מטלון 93	מצבו התכנוני של הנכס לוטה בערפל כך שנוצרת פגיעה אנושה בזכות הקניינית הנוכחית והעתידית של בעלת הנכס	מיקום הנכס הוא באזור מעורב בתמהיל של תעסוקה מטרופוליני ואו תעסוקה סמוך להסעת המונים ו/או אזור מגורים בבניה מרקמית. לכן התוכנית יוצרת חוסר וודאות של ממש באשר ליעדו של הנכס	לדחות את ההתנגדות הנכס נמצא באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.
5.	פרופ' גבי ברבש, מנהל המרכז הרפואי ת"א	מתחם המרכז הרפואי ת"א	1. להגדיל את הרח"ק באזור מגורים בבניה רבת קומות (בתחום המתחם) ל- 7.0 (במקום 4.0)	1. באזור המגורים- הרח"ק לפי התוכנית המאושרת הוא 3.83 ונדרשים עוד 35,000 מ"ר	1. לקבל חלקית את ההתנגדות ע"פ התנגדות מה"ע, בה הוצע לשנות את היעוד מאזור למגורים לאזור תעסוקה עירוני, הרח"ק יהיה בהתאם ליעוד החדש.
			2. להגדיל את הרח"ק באזור לבנייני ציבור (בתחום המתחם) ל- 5.0	2. באזור בנייני ציבור- הרח"ק לפי התוכנית המאושרת הוא 3.4 ונדרשים עוד 100,000 מ"ר לפחות	2. לדחות את ההתנגדות סעיף 3.5.2 בתכנית המתאר "אזור למוסדות צבור עירוניים" מאפשר לועדה לקבוע רח"ק גבוה יותר, עד פי שנים מהרח"ק במרקם הסובב, בכפוף לתנאים המפורטים בתכנית המתאר.
6.	עו"ד אברהם נאמן בשם בעלי הקרקע	חלקות 28, 30, 38, 43 בגוש 7041 (בדרום מערב נווה צדק)	לקבוע כי תמהיל השימושים יהיה ביחס של עד 75% למגורים והיתר לתעסוקה, ולחילופין לקבוע כי שיקול הדעת ישאר בידי הועדה המקומית יחד עם המתנגדים לעת היתר הבניה מכח התב"ע שיוזמים המתנגדים	1. תוכנית מתאר צריכה להיות כוללת וקובעת עקרונות ולהותיר שיקול דעת נרחב לועדה המקומית. פרוט היתר של התוכנית כובל את ידי הועדה המקומית. 2. קביעת תמהיל שימושים קשיח אינה מאפשרת עריכת שינויים מחוייבים בהתאם למצב השוק במועד הרלבנטי, שבמקרה הנדון יכול שיהיה עוד 10 שנים. לראיה, פרוגרמה של תוכנית שכנה (2797) שונתה במהלך הכנתה ממסחר ותעסוקה בלבד ל- 50% מגורים. 3. התוכנית פוגעת במגוון השימושים המותרים במתחם מכח תוכניות תקפות 4. תמהיל השימושים אינו נותן מענה למצוקת הדיור כיום. 5. תמהיל השימושים מפריד את האזור ממרכז העיר ומקבע אותו כאזור "תעשייה" ללא פעילות משעות הערב. 6. המתחם ממוקם לא רחוק מהים, סמוך לשכונת נוה צדק היוקרתית שבסמוך לה הוקמו פרויקטים למגורים. לעומת זאת, אזור תעסוקה סמוך ("מנשייה") מאוכלס באופן חלקי וחלק מהמבנים בו הוסבו לשימוש אחר.	1. הגמישות- ראו סעיפים 4-9 בחלק הכללי 2. תמהיל שימושים- כנ"ל 3. פגיעה במגוון השימושים התקף- לבעלי הזכויות בנכס עומדת האפשרות לממש את התוכניות התקפות. התכנון החדש משקף תפיסה תכנונית חדשה הן לעניין היקפי הבניה והן לעניין השימושים. 4. מצוקת הדיור- ראו סעיפים 72-76 בחלק הכללי 5-6. החלקות נשוא ההתנגדות כלולות בתחום תכנית המקודמת ביוזמת הבעלים, בהתאם למדיניות מתחם המסילה, שאושרה בוועדה המקומית. במסגרת הראיה התכנונית הכוללת שנערכה למתחם המסילה נבחנו בין היתר השימושים ונמצא שעל מנת לחזק את מע"ר תל אביב, ביחוד בקרבה לתחנות רק"ל, ומכיוון שהשכונות הסובבות מתחם זה הינן שכונות מגורים, יש לשמור על עירוב שימושים באזור ולקדם בו תוספת שטחים לתעסוקה.
7.	חברת בנייני ב. רוזנצויג (עו"ד בלש)	מגרש 9 לפי תב"ע 3001, קרליבך 10/ חשמונאים	לקבוע את יעוד המגרש, רובו ככולו, למגורים ברח"ק 13.0	1. במסגרת תוספת זכויות הבניה המאושרת במגרש (8,000 מ"ר) אין כדאיות כלכלית להריסת המבנה הקיים במגרש ובנייתו מחדש, כך שלא תושג מטרת תוכנית השוק של שיקום הרקמה האורבנית.	לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר מאפשרת במיקום זה רח"ק של עד 12.8 במגרשים מעל 3 דונם. תוכנית המתאר קובעת באזור תעסוקה מטרופוליני עד 25%



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	ח"ד צוות המתאר
		88-90		2. בגלל מיקום המבנה (מרכז העיר, סמוך לכיכר התרבות, סינמטק וסד' רוטשילד) יש הצדקה שיעוד המגרש יוסב למגורים. משרדים ושטחי מסחר קיימים בשאר מגרשי תוכנית השוק ואין צורך בהוספה שלהם במגרש 9.	מגורים, ואין סיבה להחריג מגרש זה מהוראה זו.
8.	מאיה בן ציון ואחרים (תושבים במתחם)	המתחם בין הרחובות צילה שוהם, גוש עציון, אנילביץ ונתיבי איילון	לאפשר בניה של 40 קומות ומעלה בכל המתחם	1. בכל האזורים לאורך האיילון, למעט במתחם זה, התוכנית מאפשרת 40 קומות 2. הבניה הגבוה לאורך האיילון תהווה חיץ אקולוגי לבניה הנמוכה שממזרח לה 3. הבניה הגבוהה תאפשר שטחים ירוקים בין הבניה הנמוכה לגבוהה 4. חלק מהשטחים הם בבעלות עירונית וצריכים לשמש את הציבור. ניתן לכלול בחלק מהמבנים דירות ברות השגה לסטודנטים וצעירים. 5. המבנים ותיקים מאוד, רעועים וראויים לחידוש. בניה גבוהה תאפשר זאת כלכלית. 6. הבניה הגבוהה תאפשר שיקום חברתי לבעלי הבתים באזור שרובם בעשירון התחתון וגם לתושבים החדשים. 7. תתאפשר הרחבת המחלף ביציאה מלה-גאורדיה וחניוני הבניינים יוכלו לשמש חניה לרכב הנכנס לעיר. 8. בעתיד ניתן לחבר את הבניינים בשתי גדות האיילון באמצעות גשרים. 9. בניית המגדלים והדיור לצעירים תתאפשר החייאת האזור והספקת מוסדות חינוך גם לאזור הסמוך.	לדחות את ההתנגדות האזור שבין הרחובות גוש עציון ומרגולין מהווה מרחב מגורים בעוצמות בינוי נמוכות ואינו חלק ממרחב מע"ר האיילון. לפיכך, אין מקום לשינוי דרמטי בעוצמות הבינוי ובשימושים האפשריים.
9.	יואב בר נס (בעל דירה במתחם)	רח' לוחמי גליפולי 53-55	לכלול את אזור התכנון כמתחם המיועד לפינוי בינוי, להגדיל את הרח"ק ל- 4.5 ולאפשר בניה מעל 8 קומות, ולהגדיל את התכסית	1. הוראות התוכנית- רח"ק 2.5, גובה 8 קומות, תכסית 50%, אינם מאפשרות התחדשות עירונית מסוג פינוי-בינוי מחוסר כדאיות כלכלית. 2. מאפייני המגש- 3.6 דונם ופינוי, מאפשר תכנון אדריכלי ייחודי שיוסיף לשכונה ולדייריה ויענה למטרה של התחדשות עירונית. 3. לאורך צירי לה-גאורדיה, יצחק שדה ומשה דיין התוכנית מאפשרת רח"ק גבוה יותר ומספר קומות גדול יותר.	לדחות את ההתנגדות האזור מהווה מרחב מגורים מרקמי. עוצמות הבינוי המתארויות נבדקו והומלצו במסמך מדיניות למרכז רובע 9 שעקרונותיו אושרו בועדה המקומית.
10.	סיירובן אינבסטמנטס (עו"ד הילה דניאל)	גוש 6962, חלקות 118,121,122, 124, 127,128,131, 132	כללי: לקבוע כי הוראות התוכנית ביחס למתחם זה לא יחולו על התוכנית המקודמת עבורו 1. לאפשר עד 20 קומות (ולא 15)	כללי: למתחם מקודמת תוכנית מפורטת בסמכות מחוזית שהוראותיה מתואמות עם ומקובלות על מוסדות התכנון. 1. בהנחיית מוסדות התכנון צורפו שתי חלקות לתוכנית המפורטת. הגדלת מס' הקומות ל- 20 נדרשת כדי	לדחות את ההתנגדות התוכנית המקודמת כיום היא בסמכות ועדה מחוזית, וככזו היא יכולה לסטות מהוראות תוכנית המתאר כל עוד היא עקבית עם מטרותיה ועקרונותיה.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
	135,136,139, 140 (מתחם צמוד למל ת"א)	2. להבהיר כי הרח"ק שיחול על כל הפרוייקט יהיה הרח"ק שנקבע לאזור מוטה מלונאות ולא לזה של אזור מגורים 3. לקבוע שבמתחם זה לא תדרש תוכנית מדיניות 4. לא לקבוע חזית מסחרית ברח' שער ציון אלא לאפשר לתכנון המפורט שיקול דעת וגמישות	לשאת בנטל הכלכלי של בניית דירות עבור בעלי הזכויות במגרשים אלה. 2. הפרוייקט כולל גם מבני מגורים והתוכנית לא מספיק ברורה לעניין זה 3. התוכנית המקודמת למתחם נדונה בכל מוסדות התכנון והוצגה בהם חשיבה כוללנית ושיקולי מדיניות 4. הגמישות תאפשר שילוב יעיל בין חזית מסחרית לבין שירותים הנדרשים למלונאות	לדחות את ההתנגדות ציר שער ציון הינו המשכו של רחוב ירמיהו וצריך להיות ציר מסחרי המוביל לאזור נמל תל אביב.
11.	קבוצת רכישה בפרוייקט "מגדל הגימנסיה" (עו"ד ברקמן/וקסלר)	מגדל הגימנסיה במתחם רמז-ארלוזורוב	לשנות את תשריט התוכנית כך שיעוד המגרש ישאר למגורים ולא ישונה לאזור מוסדות ציבור עירוניים	לקבל את ההתנגדות תשריט אזורי היעוד יתוקן כך שהמגרש יכלל באזור מגורים בבניה מרקמית
12.	חברת עובדים (עו"ד דוד בסון)	מתחם ההסתדרות, רח' ארלוזורוב 93/אבן סרוק	1. לקבוע יעוד למגורים (ולא לאזור מוסדות ציבור עירוניים) 2. לקבוע שהמתחם אינו מיועד לשימור (בניגוד לקביעת תוכנית 2650), ולחילופין- שרק המבנה הגדול הפונה לרח' גבעת המורה יהיה לשימור, ולהעניק זכויות בניה ניכרות	1. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר אינה פוגעת בתוכניות תקפות. שינוי מתוכנית תקפה יהיה חייב לתאום את תוכנית המתאר שרואה חשיבות לשמור מתחם זה באופיו הנוכחי (ראו סעיף הבא)
			2. קיימת מצוקת דיור וחובת העירייה לסייע בפתרונה. עלויות השימור הן נכבדות ויש למזער את הפגיעה בחברת העובדים.	2. לדחות את ההתנגדות בית ההסתדרות מהווה סמל לאידאולוגיה וערכים שהינם חלק בלתי נפרד מההיסטוריה הישראלית. הסבת המבנה או חלקו למגורים סותר באופן מהותי בעיקרון של שימור מבנים בעלי ערך היסטורי. המבנה תוכנן ע"י חתן פרס ישראל באדריכלות דב כרמי ושותפיו, והינו חלק ממכלול מבנים המייצגים את איכויות המקום וערכיו. לפיכך, נקבע המגרש לשימור ולא ניתן להוסיף במגרש זה זכויות בניה נוספות.
13.	זהבי יוסף ובעלים נוספים ברח' הגיבור האלמוני 44,46,48,50,52,54 (שכנים)	המתחם בין הרחובות לה גארדיה, עמק איילון, הגיבור האלמוני וחלקה 464	מתנגדים למרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה	לדחות את ההתנגדות 1. סימון אזור הכולל 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' אינו מעיד על תוספת שטחי בנייה. 2. התוכניות המקודמות באזור נעשות ע"פ מסמך המדיניות לרובע 9. כל תוכנית מפורטת נדרשת לפתרונות תנועה, איכות סביבה וכדו'. 3. לא מוכרת תוכנית להריסת 19 מבנים ובניית 1,900 יח"ד.



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
	למתחם)				
14.	איל"ן	מתחם מיכלזון, רח' ראול וולנברג/הברזל	להגדיל גובה הבניה המותר במתחם ל- 15 קומות (ולא 9) ואת הרח"ק ל- 6.0 (ולא 3.5) בהתאם לתוכנית מפורטת שמקודמת למתחם	מספר הקומות והרח"ק המבוקשים תואמים את הבניה בסביבה ומתאימים למיקומו המרכזי של המתחם בכניסה לאזור רמת החייל. התוספת המבוקשת אינה מחייבת הגדלת תשתיות נילוות והיא אף מוסיפה מרתפי חניה ושירות, ותסייע בכך לחיזוק הפעילות העירונית באזור. הסמיכות לצירי הסעה המונית קיימים ומתוכננים ולמערכת התח"צ העניפה באזור, נותנת מענה לתוספת הבניה המבוקשת.	לקבל את ההתנגדות טבלה 5.4 אזור 211 יתוקנו ההוראות לאזור תעסוקה מקומי: יותר רח"ק עד 6 וגובה עד 15 קומות לכל המגרשים
15.	אקרו נדל"ן	מתחם כיתן-בין הרח' פנחס רוזן, קהילת פאדובה וקהילת ונציה	להגדיל את הרח"ק במתחם ל- 4.4 (במקום רח"ק מירבי של 3.5)	הגדלת הרח"ק נדרשת כדי לאפשר את תוספת זכויות הבניה לתעסוקה ולמסחר לפי המוגדר במוקד תעסוקה חדש (10,000 מ"ר) בתוכנית המתאר בנוסף לזכויות הבניה המותרות למגורים (לפי תוכנית 1846ב)	לקבל את ההתנגדות כיום מקודם תכנון למתחם זה וכן למתחם שמדרום לו ("רצועת סלוניקי"), אשר יחד יוצרים את "מוקד התעסוקה" המסומן באזור זה. מתוכננים סה"כ מעל 10,000 מ"ר הנדרשים לתעסוקה ולמסחר. הרח"ק אמור לגדול ל-4 ע"פ התנגדות מה"ע. יחד עם זאת, מומלץ לכלול את מתחם 202ב, בו כלולים המקרקעין, במתחם ההתחדשות העירונית 202א, על הוראותיו, כיוון שהמדיניות התכנונית הנערכת כיום לשכונה כוללת את שני המתחמים, המרכיבים יחד את שכונת נאות אפקה א'. כך גם יתאפשר לאשר 1 רח"ק מעל הרח"ק המרבי המותר ותתאפשר גמישות וניוד זכויות בין המגרשים בתוך המתחמים. כלומר, הרח"ק המרבי האפשרי יגיע ל- 5.
16.	פרתם מבנים (עו"ד אריאל שוב)	מרכז מסחרי ברח' אחימאיר/בן יוסף	1. להגדיל את הרח"ק ל- 5.0	1. כל התוכניות שאושרו ברמת אביב ג' היו בצפיפויות גדולות משמעותית מ הרח"ק המרבי שנקבע לאזור בתוכנית המתאר (3.5). שטח המגרש (מעל 3 דונם) מצדיק רח"ק 5.	1. לקבל חלקית את ההתנגדות התנגדות מה"ע כולל המלצה להגדלת רח"ק. תוכנית המתאר אינה מתייחסת למגרש הבודד. בכל מקרה, הוראות התוכנית המפורטת למגרש שאושרה על-ידי הועדה המחוזית (וכוללת את הרח"ק המבוקש) גוברת על הוראות תוכנית המתאר.
		2. גובה הבניינים בסביבה הקרובה מגיע 15-17 קומות	2. אין כל סיבה להגביל בתוכנית המתאר ל- 15 קומות בלבד.	2. אין כל סיבה להגביל בתוכנית המתאר ל- 15 קומות בלבד.	2. לדחות את ההתנגדות הבנייה הגבוהה (15-17 קומות) מצויה בצד המערבי של הרחוב ולא בצד המזרחי בו נמצא הפרויקט הנדון.
		3. התנגדות כללית לכך שהתוכנית קובעת רח"ק בסיסי ומאפשרת לועדה המקומית לאשר רח"ק מרבי	3. התנגדות כללית לכך שהתוכנית קובעת רח"ק בסיסי ומאפשרת לועדה המקומית לאשר רח"ק מרבי	3. התוכנית קובעת קריטריונים עלומים בהם הועדה המקומית עושה כבשלה ומאפשרת לדרוש מטלות והתחייבויות מעבר לאלו הקבועים בד"ן	3. לדחות את ההתנגדות ראו חלק כללי סעיפים 4-9 (לעניין הגמישות בתוכנית) וסעיפים 30-43 (לעניין המעבר מרח"ק בסיסי למרבי)
17.	לפידות מחפשי נפט, שירותי בריאות כללית (עו"ד בועז כהן)	רח' ברודצקי 19	לשייך את המגרש לאזור מגורים בבניה מרקמית (ולא בבניה מרקמית נמוכה) ולאפשר רח"ק 4.0	1. המגרש משמש כיום כחלק מהמרכז המסחרי של רח' ברודצקי (ובו משרדים, מרפאה ציבורית, חנויות) 2. המגרש מהווה חלק מהמרכז המסחרי של שכונת רמת אביב לפי תוכנית 2310, הכולל מגרשים ביעוד מגרש	לקבל חלקית את ההתנגדות 1. לשייך את המגרש לאזור מגורים בבניה עד 8 קומות. 2. לא לקבל את הבקשה לרח"ק 4 במגרש. במסמך המדיניות המגרש מומלץ להיכלל בתחום תוכנית מפורטת כחלק ממרכז



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
				מיוחד ומגרש מסחרי. תוכנית המתאר פיצלה את המגרשים המיוחדים בין שני אזורי יעוד (מרקמית ומרקמית נמוכה) ללא כל הצדקה תכנונית 3. זכויות הבניה בכל שטח המרכז האזרחי צריכות להיות זהות	ברודצקי. הרח"ק יקבע במסגרת התכנית המפורטת.
18.	רחל סיני ודיירים נוספים	דרך השלום 81-83	לא להגביל את מספר הקומות בבניינים אלה ל- 8 קומות	הגבלת מספר הקומות לא תאפשר ביצוע עסקאות תמ"א 38 ו/או עסקאות למימוש זכויות בניה אחרות, ותותיר את הדיירים ללא אפשרות לחזק את המבנים בפני רעידות אדמה, ללא פתרונות מיגון נגד טילים וללא פתרונות חניה.	לקבל את ההתנגדות במסגרת התנגדות מה"ע הוצע לאפשר בנייה נקודתית גבוהה מסביבתה (המאפשרת במקום זה להגיע עד 15 קומות) ולשנות מאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה לאזור מגורים בבניה מרקמית.
19.	גד לידרור ודיירים נוספים	דרך השלום 95, 93	לא להגביל את מספר הקומות ל- 8	הגבלת מספר הקומות לא תאפשר לבעלי הזכויות למצות את זכויותיהם ותותיר אותם עם בניין ישן ללא יכולת לבצע כל עסקת מקרקעין בהתאם לתמ"א 38 ובכך תחשוף אותם לסכנת חיים ממשית הן מארוע רעידת אדמה והן מארוע התקפת טילים.	לקבל את ההתנגדות במסגרת התנגדות מה"ע הוגשה בקשה לאפשרות לבנייה נקודתית גבוהה מסביבתה.
20.	אוסף חברה לייזום פרויקטים (עו"ד דן פאלה)	גוש 6111 חלקה 860- מרכז ויצמן	1. להוסיף ליעוד המתחם את הייעוד "אזור תעסוקה מטרופוליני" לשימושים של דיור מוגן הכולל מחלקות סיעודיות, משרדים ומלונאות. 2. לאפשר 40 קומות (במקום עד 25 קומות) 3. לאפשר רח"ק 8 (במקום 4) בהתאם לרח"ק של אזורי תעסוקה.	1. יעוד המגורים (בתוכנית המופקדת) אינו תואם את היעוד הקיים לפי התוכנית שבתוקף ואינו תואם את השימושים בפועל. 2. הגדלת מספר הקומות ל- 40 תואמת את הבניה הנעשית באזור המתחם ולקו הרקיע ברח' ויצמן (מגדל יבמ, ביה"ח עצמון, הבניה ברח' נהרדעא, ברח' סוטין, והבניה המתוכננת בכיכר המדינה). 3. מרכז ויצמן הינו קומפלקס עירוני רב שימושים על רחוב ויצמן, שמיקומו המרכזי מצדיק הגדלת היקף הפעילות. הרח"ק המבוקש אינו חריג לסוג המבנה ואיכות המבנים ותפקודם האיכותי מצדיק הגדלת האינטיסיביות. התוספת הבניה תתואם עם המרכז הרפואי ויהיה בה כדי לשפר את השירותים הנלווים הניתנים על-ידי המרכז הרפואי (מלונית, מרפאות וכד')	לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם להמלצת התנגדות מה"ע: לשנות את יעוד הקרקע ממגורים בבניה גבוהה ל"מרכז עסקים עירוני" ולהוסיף בפרק טבלה 5 כי ניתן להוסיף שימוש לדיור מוגן ומחלקה סיעודית.
				המבנים והתשתיות במתחם מסוגלים להכיל את תוספת הבניה המבוקשת (כולל חניה). צירי הסעת המונים הקיימים והמתוכננים מאפשרים את תוספת הבניה ללא צורך בהגדלת היקף החניות.	לדחות את ההתנגדות מרכז ויצמן נמצא בקרבת מרקס מגורים נמוך. תכנית המתאר מאפשרת בנייה של 25 קומות וחמש קומות נוספות בניוד זכויות משימור.
				1. אזור זה "מיועד" כבר 30 שנה לפרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי-בינוי. פרויקטים מסוג זה הוכרוזו על-ידי הממשלה כפרויקטים בעלי עדיפות לאומית	לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם להמלצת התנגדות מה"ע: שינוי יעוד הקרקע ממגורים בבניה גבוהה ל"מרכז עסקים עירוני" יאפשר רח"ק בסיסי 4 וניתן להגיע בתנאים המפורטים בתכנית המתאר ועפ"י שיקול הועדה המקומית לרח"ק מירבי 8.
21.	מטרופוליס (פ.א.א.) 2011 יזמות אורבנית	רח' קהילת לודג' הדר יוסף-	1. לסמן את המתחם ברח' קהילת לודג' למתחם המיועד לפינוי-בינוי	1. אזור זה "מיועד" כבר 30 שנה לפרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי-בינוי. פרויקטים מסוג זה הוכרוזו על-ידי הממשלה כפרויקטים בעלי עדיפות לאומית	לקבל את ההתנגדות המתחם סומן בהתנגדות מהנדס העיר כמתחם להתחדשות עירונית ובו אפשרות ל'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה'.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
	פרוייקט פינוי בינוי	2. לא לכלול הגבלה ביחס לרח"ק ו/או גובה מותר בפרוייקט פינוי-בינוי ולהותיר לועדה המקומית את הגמישות לקבוע מגבלות אלו בהתאם לבחינת הכדאיות הכלכלית של הפרוייקט. לחילופין: לקבוע במתחם הנדון רח"ק 9 וגובה 20 קומות. לחילופין: לקבוע רח"ק 6.12 ללא היטל השבחה וללא מטלות ציבוריות	גבוהה. גם מסמכי תוכנית המתאר עצמה (בדברי ההסבר שלה ובפרק המטרות) מייחסים חשיבות רבה לביצוע פרויקט פינוי בינוי.	
			2. לפי חז"ד של שמאי מטעם המתנגדים, כדי שניתן יהיה לבצע פרויקט פינוי בינוי במתחם נדרש רח"ק מינימלי של 6.12 ללא היטל השבחה וללא משימות פיתוח. הטלת היטל השבחה ומשימות פיתוח יחייבו רח"ק 9.	לדחות את ההתנגדות קיימת חובת קביעת מסגרת רח"ק וגובה. הרח"ק הסופי ומספר הקומות יקבעו במסגרת התכנית המפורטת.
22.	ד"ר ירושלמי ישראל ובעלים נוספים בבנייני קרית המלאכה	קרית המלאכה- המתחם שבין הרחובות הר ציון, שוקן, קיבוץ גלויות, העמל	בגלל ריבוי בעלי הנכסים בקריה, שרובם אינם בעלי ממון, יהיה קשה להוביל מהלך של התחדשות עירונית ללא מתן הטבות וזכויות נוספות. כך יתקבע המצב הקיים של הזנחה וחוסר אטרקטיביות.	לקבל חלקית את ההתנגדות להוסיף בטבלה 5.4 מתחם 803'ב' עבור יוכן מסמך מדיניות. במסגרת מסמך המדיניות תבחן האפשרות לתיפקוד המתחם כמרכז תרבות, תיירות ובילוי ושילוב שימושים ציבוריים ייחודיים
23.	המשולש בין שד' ירושלים, דרך בן צבי ורח' יהודה הימית	1. קביעת אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים עם חזית מסחרית. רבע מהדירות תהיינה דירות קטנות להשכרה.	1. מיקומו ומאפייניו הייחודיים במרקם העירוני, גודלו וכושר הנשיאה שלו, מאפשרים למתחם להיות מחולל אורבני. יעוד המגורים במתאר סותר את היעוד הקיים (בחלקה 102) ואת המטרה המוצהרת של המתאר להגדלת עירוב שימושים, והיא לא מאפשרת פיתוח מתחם מרכזי באזור. תוספת תעסוקה ומגורים וחזית מסחרית בקומת הקרקע יתמכו בחיזוק שד' ירושלים כציר מרכזי ובהעצמת האופי העירוני של השדרה כולה.	1. לדחות את ההתנגדות - המצב (במסמכי תוכנית המתאר המופקדת) מאפשר ערוב שימושים (משרדים, מסחר ומגורים) באיזון נכון, אין כוונה לשנות זאת. - תכנית המתאר לא הופכת את בית דחף למגורים. - תכנית המתאר קובעת את שדרות ירושלים כציר מעורב ולכן ערוב השימושים מתאפשר.
		2. לקבוע רח"ק 12.8 לפחות	2. רח"ק זה ניתן במגדלים אחרים המהווים " LAND MARK" באזורים אחרים בעיר. המגרש נמצא בסמיכות לתחנה להסעת המונים מתוכננת. רח"ק זה נדרש כדי לאפשר את הפינוי הדרוש מהמבנים הקיימים. מדובר במגרש גדול- מעל 7 דונם. הקצאה ותכנון לטובת הציבור: רחבות פתוחות	2. לקבל חלקית את ההתנגדות - ההתנגדות מתייחסת לעוצמות רח"ק וגובה של אזור תעסוקה מטרופוליני – כבר כיום בית דחף חריג וזר לסביבתו ואין הצדקה להגבהה מעבר לכך. - יש היום זכויות תמ"א במבני השיכון שניתן לממשם. - הטענה כי מדובר במגרש גדול איננה מדויקת מאחר ומדובר בכמה חלקות בבעלות מרובה (בעלי הדירות) ולא במגרש



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
				לציבור, חניה ציבורית, דירות קטנות המתאימות לסטודנטים, הקצאת שטח ציבורי במגדל המשרדים	אחד בבעלות יחיד. יחד עם זאת, יש לתקן את התשריטים: - תשריט אזורי היעוד- לסמן את "המשולש" כאזור מגורים בבניה מרקמית (ולא כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה), כך שהרח"ק המרבי יהיה 4 (ולא 3). סימון הרחובות התוחמים ישאר ציר מעורב - תשריט העיצוב העירוני- לסמן את "המשולש" לבניה עד 8 קומות (ולא 4 קומות).
			3. לקבוע גובה מכסימלי של עד 40 קומות	3. גובה של 4 קומות לא תואם לקביעת הגובה באזור על-ידי תוכנית המתאר: הצד המערבי של שדי ירושלים- 8 קומות, ובדרך בן צבי- 15-25 קומות. נקודת החיבור בין שני אזורים אלה צריכה לקבל הבלטה, כנקודת ציון.	לדחות את ההתנגדות מיפוי הגבהים בסביבה, כפי שהוצג בהתנגדות, אינו מדויק. שדרות ירושלים מחולקת למקטעים ובכל מקטע גובה שונה בהתאם לסביבה. בחלק הדרומי של המגרש המדובר ובחלק המזרחי נושק המתחם למבני מגורים כך שהמקום אינו המשך ישיר של תעסוקה או דרך בן צבי. מכאן מתחיל אזור המגורים של יפו.
24.	מטרופוליס (פ.א.א) יזמות אורבנית (עו"ד דנה יאראק זהרוביץ)	מתחם רח' אלתרמן בנאות אפקה ב'	1. לסמן את המתחם כמתחם המיועד לפינוי בינוי		1. לדחות את ההתנגדות אין הצדקה לסמן מתחם זה להתחדשות ולפינוי-בינוי, בשונה משאר השכונה. הוראות תכנית המתאר מתאימות לאופי השכונה ולאפשרות התחדשותה. בהתאם לסעי' 3.1.3 ז' בתכנית המתאר המופקדת, ניתן לקבל רח"ק וגובה גבוהים מאלה הקבועים למתחם, כל עוד הם נובעים מניצול זכויות מאושרות ותמ"א 38.
			2. לקבוע במתחם רח"ק 5 ומספר קומות 11. אם תדרש הקצאת שטחי ציבור, יש לקבוע רח"ק גבוה יותר בהתאם להיקף ההקצאה	2. הרח"ק שנקבע במתאר (2.5) פוגע אנושות באפשרות לקיים פרוייקט מסוג תמ"א 38 ומפחית באופן דרמטי מהזכויות הקיימות כיום לפי התוכניות התקפות+תמ"א 38 (סה"כ 5.2 רח"ק). במתחם מקודם תכנון לפי תמ"א 38 בתאום צוות תכנון צפון לפי רח"ק של 4.9. כל הקטנה ברח"ק זה פוגעת אנושות בכדאיות הכלכלית של הפרוייקט ולא תאפשר אותו.	2. לדחות את ההתנגדות - ראה לעיל. - אין בכח תכנית המתאר לפגוע בזכויות הנובעות מתכניות בתוקף ומתמ"א 38.
			3. בכל פרוייקט לפי תמ"א 38 יש להותיר בידי הועדה את האפשרות וההגמישות לבחון ולקבוע את מגבלות הרח"ק ומספר הקומות וכן את מספר יח"ד המותר		3. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר אינה פוגעת בזכויות בניה מכח תמ"א 38 (ומדיניות הועדה המקומית לעניין תמ"א 38), הן כאשר מדובר במימוש הזכויות בדרך של היתרי בניה והן כאשר מדובר בקידום תוכניות חמימוש זכויות הנגזרות מהתמ"א (סעיף 3.1.3 ז').
25.	טחנות קמח ישראליות בע"מ (עו"ד רון צין)	מתחם טחנת הקמח ברח' רבנו חננאל	1. יקבע במתחם (בפרק 5) רח"ק מיירבי 10 לכל הפחות (וזאת בהנתן ולא יהיו הפקעות נוספות על המקרקעין)	1. תוספת זכויות הבניה משתלבת היטב עם הסביבה ומהווה יתרון תכנוני (מענה למצוקת הדירור, שימוש יעיל בקרקע עירונית). המקרקעין מצויים בסמיכות לקווי מתע"ן וצירי	1. לקבל חלקית את ההתנגדות - הרח"ק המוצע ע"י המתנגדים אינו תואם את הסביבה. מדובר באיזור עם בניה מרקמית ורחובות צרים ואין הצדקה תכנונית לבניה מאסיבית החורגת מסביבתה בחטיבת קרקע



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חוו"ד צוות המתאר
			תחבורה מרכזיים המזמינים בניה בצפיפות גבוהה. חטיבת קרקע גדולה המתאימה לבניה בצפיפות גבוהה תוך השארת ראות ירוקות ומעברים רחבים. בניה מאסיבית במקרקעין תתרום לפיתוח דרום העיר. במערב יפו ובפלורנטין, שנקבעו כמרקמים בנויים לשימור, לא אפשרית תוספת בניה משמעותית, שנדרשת לחיזוק הדרום. יש לאפשר זאת באזור מבואות יפו. המבנים הקיימים כיום מהווים חסם למימוש תוכנית המתאר באזור כולו בגלל הפעילות התעשייתית המתקיימת בהם (המהווה עסק רווחי וייחודי). יש לספק אמצעים להסרת חסמים אלה.	זו. - לא ניתן בגלל נושא של רווחיות עסק לאפשר חריגה מהמרקם המתוכנן אם אין הצדקה תכנונית. - יחד עם זאת, מומלץ לקבוע מתחם התחדשות עירונית חדש 703' בין הרחובות שלמה, קיבוץ גלויות והרצל. בהתאם להתנגדות מהנדס העיר ניתן יהיה לאשר במתחם התחדשות זה רח"ק 1 מעבר לרח"ק של אזור היעוד, אך לא יותר מרח"ק 5.
	2. המתחם יסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה, כך שתאפשר בו בניה של עד 15 קומות	2. המקרקעין הסמוכים יועדו בתוכנית המתאר לבניה גבוהה או חריגה מסביבתה	2. לדחות את ההתנגדות ראה סעיף 1 לעיל	
	3. תתווסף הוראה (בפרק 3) שאם לא ניתן לממש את תוכנית המתאר תהיה הועדה המקומית רשאית לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המירבי, זאת בכפוף לבדיקה פרטנית של הועדה בעת קידום התכנון המפורט, תוך מתן דגש לנסיבות החריגות ולאינטרס הציבורי במקרקעין הספציפיים	3. התוכנית אינה נותנת פתרון לכל המצבים. מתן גמישות לועדה המקומית תאפשר התמודדות עם חסמים תכנוניים בנסיבות בהם מימוש התוכנית אינו ישים אך האינטרס הציבורי דורש את מימוש התוכנית. גם בתי המשפט בגישה שיש לעודד סעיפי גמישות בתוכניות מתאר שיאפשרו לשנות הוראות או לחרוג מהן במידה מסויימת בהתאם לצרכים ולנסיבות. <u>סעיף גמישות מוצע</u> : הועדה רשאית לקבוע בתוכנית שטחי בניה המגיעים עד פי 2.5 מהרח"ק המירבי, בהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 3.1.3 א-ד ובנוסף התוכנית חלה על שטח של 3 דונם לפחות, השימושים הקיימים אינם תואמים את השימושים המיועדים למגרש לפי התוכנית המתאר, הפסקת השימוש במגרש תסייע להגשמת התוכנית במגרש ובסביבתו, חוו"ד שמאית/כלכלית.	3. לדחות את ההתנגדות ראו חלק כללי סעיפים 4-9 (הגמישות בתוכנית) וסעיפים 30-43 (מעבר מרח"ק בסיסי למרבי)	
	4. לתקן את המנגנון הקבוע בסעיף 4.1.1 לעניין הקצאת שטחי ציבור: לבטל את הנוסחה המתמטית, להתחשב בהפקעות עבר ובמטלות הציבוריות שיוטלו על היזם	4. תוכנית המתאר אינה מתייחסת להפקעות קיימות מכח תוכניות אחרות ויש בכך פגיעה בעקרון השוויון ובזכויות היסוד לקניין בלי מנגנון פיצוי הולם. הפיצוי יכול להנתן גם בעלות שווי המקרקעין באמצעות התוכנית (הוספת זכויות בניה). המנגנון הקיים בתוכנית שאינו מבחין בין מקרקעין למקרקעין (הפקעות עבר, פיצויי עבר על-ידי תוספת זכויות וכד') פוגע בשוויון, אינו תואם את הדין, ופוגע בכדאיות של יישום התוכנית.	4. לדחות את ההתנגדות - לעניין הפקעות עבר- ראו סעיפים 46-48 בחלק הכללי - לעניין הישימות של "המנגנון"- הוראות תוכנית המתאר לעניין הקצאת שטחי הציבור תואמות את הפרקטיקה המקובלת המיושמת מזה שנים (ראו גם סעיפים 26-29 בחלק הכללי) - שיקול דעת הועדה- שיקול הדעת של הועדה נשמר. ההקצאה צריכה להתבסס על בדיקה תכנונית מוקדמת שעל-פי ממצאיה, ובהתחשב בהנחיות הנספח הפרוגרמטי של תוכנית	



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
				המנגנון קובע כי שטחי הציבור יופרשו בהתאם לשטחי הבניה המותרים אך הללו ייגזרו מתוך שטח המגרש לאחר ביצוע ההפרשות לצורכי ציבור- זו נוסחה מעגלית שגוייה ולא ישימה. לועדה לא נותר שיקול דעת אמיתי בקביעת היקף ההפרשה לצורכי ציבור כי שיקול הדעת מתוחם בתוך נוסחה המכוונת לנספח פרוגרמתי המגדר את שיקול הדעת לצרכים עתידיים ומתעלם ממה שנעשה בעבר. השיעור הראוי של הפרשות לצורכי ציבור צריך להבחן בעת תכנונה של התוכנית המפורטת כדי שניתן יהיה לקחת בחשבון מאפיינים ייחודיים של המגרש ולאזן בין כלל השיקולים.	המתאר, הועדה תחליט על היקף ההקצאה, אופן ההקצאה וכד' (סעיף 4.1.1 א-ז)
26.	הפניקס חברה לביטוח (עו"ד יגאל ארנון)	דבורה הנביאה -126-128	1. יש להגדיר את המתחם כאזור תעסוקה עירוני (ולא מקומי) ולהתיר בו בניה מעל 40 קומות 2. יש להרחיב את השימושים המותרים כך שישללו גם שימושי מגורים כ"שימוש נוסף"	1. המתחם (יחד עם הדיור המוגן הצמוד לו) מהווים מובלעת תכנונית מבחינת יעודי הקרקע, הרח"ק המירבי ומספר הקומות המותר לבניה, זאת ללא כל הצדקה תכנונית. בתמ"מ 5 מסומן המתחם כאזור תעסוקה ראשי. 2. לפי המדיניות התכנונית הנוכחית יש לעודד עירוב שימושים. השימושים המותרים באזור תעסוקה עירוני (אזור היעוד המבוקש על-ידי המתנגדת) עולים בקנה אחד עם השימוש למגורים. גם הוראות תמ"מ 5 נקבע כי שימושי מגורים יותרו כשימושים נוספים באזורי התעסוקה השונים (מטרופוליני, ראשי, משני). בתוכנית המתאר נקבע מנגנון שיבטיח עירוב מבוקר בין שימושים בתוכנית מפורטת (חובת הצגת חוות דעת סביבתית). לכן אין למנוע מראש שימוש מגורים במתחם. המתחם מהווה חוליה מקשרת בין התוכנית הכוללת מגורים המתוכננת באתר ירקון של חברת חשמל לבין שכונת המגורים המתוכננת באזור לתכנון בעתיד. בהתנגדות מה"ע לתוכנית המתאר מבוקש להוסיף שימוש מגורים בקרית עתידים, בהתאם למגמת העיריה להוסיף שימושי מגורים באזורי תעסוקה.	1. לקבל את ההתנגדות שינוי זה מאפשר רצף תכנוני בחלק הצפוני של מתחם תעסוקה רמת החייל-צפונית לרחוב הארד עד וכולל מתחם עתידים.
				2. לקבל את ההתנגדות - באופן כללי, אזור התעסוקה רמת-החייל מוגדר כאזור תעסוקה מקומי בשל מאפייניו (כגון פרצלציה) ותולדותיו, לעומת קריית עתידים ואתר ירקון של חח"י אשר ממדיהם ותפקודם מאפשרים פיתוח עתידי אינטנסיבי יותר. - לגבי המתחם הנדון המצוי בין שני אלה, מוצע לאפשר בהליך התכנוני העתידי ערוב שימושים ע"פ המותר באזורי מע"ר- עד 25% מגורים. הסיבה לכך היא שמגורים במקום זה יהיו חוליה מקשרת בין שכונות המגורים הקיימות לשכונה העתידית בנווה שרת מזרח, באמצעות אזור מעורב אשר יתכן יכלול את אתר חח"י.	2. לקבל את ההתנגדות באופן כללי, אזור התעסוקה רמת-החייל מוגדר כאזור תעסוקה מקומי בשל מאפייניו (כגון פרצלציה) ותולדותיו, לעומת קריית עתידים ואתר ירקון של חח"י אשר ממדיהם ותפקודם מאפשרים פיתוח עתידי אינטנסיבי יותר. - לגבי המתחם הנדון המצוי בין שני אלה, מוצע לאפשר בהליך התכנוני העתידי ערוב שימושים ע"פ המותר באזורי מע"ר- עד 25% מגורים. הסיבה לכך היא שמגורים במקום זה יהיו חוליה מקשרת בין שכונות המגורים הקיימות לשכונה העתידית בנווה שרת מזרח, באמצעות אזור מעורב אשר יתכן יכלול את אתר חח"י.
27.	רפאל מערכות לחימה מתקדמות (עו"ד יצחק גלזנר)	מתחם הורודצקי	1. לקבוע את יעודו של המתחם ל"מתקן בטחוני". לחילופין, להוסיף הוראה כי כל עוד משתמשת רפאל במתקן, יחשבו השימושים של "מתקן בטחוני" כשימושים שאינם חורגים	1. מתקן בטחוני מזה שנים רבות שבטווח הנראה לעין ימשך לשמש ככזה.	1. לדחות את ההתנגדות מתקן ביטחוני אינו ייעוד קרקע אלא שימוש. שימוש 'מתקן ביטחוני' יכול להתקיים במסגרת אזור הייעוד המסומן בתוכנית המתאר ובכפוף להגדרות שייקבעו בתוכנית המפורטת.



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
			מהיעודים הקבועים בתוכנית.		
			2. לבטל את יעוד "דרך עירונית" בתחום המתחם	2. תוואי הדרך עובר בתחום מבונה ומימוש התוכנית פרושו הריסת מבנים במתקן.	2. לדחות את ההתנגדות סימון תוואי הדרך האלכסונית מהווה אופציה מיתארת בלבד ולא תוואי מחייב. סעיף 3.8.2. ד' (1) קובע במפורש לגבי דרך עורקית עירונית: " ניתן להתיר הגדלת או הקטנת זכות הדרך, ביטול דרך, שינוי תוואי הדרך וקביעת תוואי דרך חדשה..."
28.	מוחמד ריפי (דייר), אילה רונאל (אדריכלית)	מתחם "שם גדולים" ומתחם "קדם"	לאפשר 6.5 קומות (במקום 4 בתוכנית המופקדת)	במתחמים אלה מקודם פרוייקט התחדשות עירונית הנשען על בניית 2.5 קומות נוספות במתחם "קדם" מכח תמ"א 38 ו- 2.5 קומות במתחם "שם גדולים" מכח שינוי תב"ע (במבנים הקיימים 4 קומות). מגבלת הגובה שנקבעה במתאר לא תאפשר את מימוש הפרוייקט, כך שהמטרות החברתיות שלו יסוכלו.	לקבל את ההתנגדות בהתנגדות מה"ע, חלק 2, סעיף 8 מוצע לקבוע מתחם התחדשות עירונית חדש 705ג'- דרום עגימי, בו יחולו הוראות מתחם התחדשות. בנוסף, להתיר 6.5 קומות במתחם התחדשות זה.
29.	תינהב חברה לבניה ופיתוח בע"מ, מחסני קרור בנמל ת"א בע"מ, אסקרין חברה להשקעות בע"מ (עו"ד מטה קארין)	1. רח' הנמל 46 2. רח' יצחק אבינרי 3 (מגרש ציבורי מיוחד ושצ"פ)	1. לאפשר 10 קומות ויותר ולא להחיל על הנכס הוראות לשימור 2.1 לאפשר 8 קומות (במקום 4 במתאר) 2.2 לאפשר אחוזי בניה לפחות כמו בתוכנית 4 2.3 להתיר שימושי מלונאות ודירור בר השגה 2.4 לא להחיל שימור	1. במצב הקיים הבניין הוא בן 6 קומות והבניין השכן הוא בן 8 קומות. יש להבחין בין הנמל שהינו מרקם לשימור לבין מבני הנמל שאין להחיל עליהם הוראות שימור. 2.1 לאפשר בניה עם מאפיינים דומים לאלה של הבניינים הסמוכים. 2.2 כדי שתהיה התכנות כלכלית לביצוע פרוייקטים ציבוריים בבעלות פרטית 2.4 אין להחיל שימור על מגרשים ריקים	1. לקבל חלקית את ההתנגדות תכנית המתאר אינה מנחה ברזולוציה של מגרש בודד. תכנית המתאר תאפשר הכנת תב"ע בסמכות מקומית למתחם חצי האי הירקוני. מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוציא את המגרשים הממוקמים בין רחוב הירקון לרחוב הנמל (מזרחית מרחוב הנמל) מתחום מרקם בנוי לשימור. ולקבוע את גובה המבנים עד 8 קומות. הגובה הסופי של המבנים והשימושים יבחנו במסגרת תכנית חצי האי הירקוני. 2. לדחות את ההתנגדות מדובר באזור ובו מרקם בנוי לשימור לכן הגובה נקבע ע"פ גובה המרקם הבנוי, כמו כן גם בניה חדשה תתייחס למרקם הבנוי בהתאם למדיניות העירונית באזור זה. ניתן במסגרת היעוד להתיר שימושים למלונאות ודירור בהישג יד.
		3. רח' אבא קובנר 16 (מגרש ציבורי מיוחד)	3.1 לאפשר 12 קומות 3.2 לאפשר אחוזי בניה לפחות כמו בתוכנית 4	3.1 אותו מספר קומות כמו בבניינים השכנים 3.2 כדי שתהיה התכנות כלכלית לביצוע פרוייקטים ציבוריים בבעלות פרטית	לדחות את ההתנגדות. תוכנית המתאר אינה מתייחסת למגרש הבודד. יחד עם זאת יובהר כי, כפי שנטען ע"י הועדה המחוזית בדיוניה בהתנגדויות לתכנית מתאר "ל' 4", יעוד ציבורי ויעוד של מגרש מיוחד אינם ייעודים זהים, לא בסימונם ולא בהגדרתם. הוראות תכנית המתאר מתייחסות למגרשים לבנייני ציבור בלבד. הוראות אלו אינן רלבנטיות לכל מגרש מיוחד.
30.	מיכאל דורסמן	רוטשילד 28	1. יש להגדיל את טווח הרח"ק העליון, מספר הקומות	1. עיר היא ישות דינמית. בתקופה של מחסור בבתי מגורים/שטחי תעסוקה/שטחים ירוקים- העיר	1. לדחות את ההתנגדות - תכנית המתאר אינה מנחה ברזולוציה של מגרש בודד.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
		ועירוב השימושים	מחוייבת לספק פתרונות.	- יש לציין כי התכנית וכן המדיניות החלה במע"ר רוטשילד מאפשרות הגדלת שטחי הבניה במקרה בו מאוחדים מספר מגרשים ליצירת מגרש גדול יותר המאפשר שיפור התכנון. - ערוב השימושים- התכנית מאפשרת ערוב שימושים בין מסחר, תעסוקה, מלונאות ומגורים בהתאם למדיניות מע"ר רוטשילד.
	2. יש לקבוע בנכס יעוד מגורים בלבד (למעט קומת הקרקע)	2. אם הוחלט לאשר בחלקה הצמודה ממזרח מגדל מגורים של 27 קומות ללא אחוז אחד של תעסוקה (למעט קומת הקרקע), כנראה שזהו התכנון הנכון ואין סיבה לשלול אפשרות זו לנכס הנדון.	2. לדחות את ההתנגדות אזור מע"ר רוטשילד מיוחד ברובו לשטחי תעסוקה ומסחר וזאת בהתאם לתכניות החלות באזור לרבות תכנית המתאר המחוזית ותכנית המתאר הנדונה, זאת כחלק מהגשמת יעדיה האסטרטגיים של עיריית תל אביב יפו בתחום התעסוקה ועל כן יש לשמור על שילוב שטחי מגורים מצומצם בתחום אזור המע"ר.	
	3. יש לקבוע כי ההפרשה לצורך ציבורי הגדולה מההפרשה המותרת לפי החוק תחוייב בתשלום (פיצויים) על-פי כל דין. יש לקבוע כי שטח ציבורי המופרש כחלק מהשטחים הבנויים במבנה הוא בתוספת לרח"ק המירבי ולא חלק ממנו.		3. לדחות את ההתנגדות - פיצוי: תוכנית המתאר כפופה להוראות החוק, כך גם בנושא ההפקעות (ראו גם סעיף 47 בחלק הכללי) - שטח ציבורי בנוי: ראו סעיף 51 בחלק הכללי	
	4. יש להגדיל את השטח הבנוי לכל יח"ד לפחות ל- 80 מ"ר+ממ"ד+ מרפסות, ולהגדיל את הרח"ק בהתאם	4. התוכנית מוסיפה 30 אלף יח"ד בשטח בנוי כולל של 2,820,000 מ"ר, כלומר שטח ברוטו ממוצע של 94 מ"ר שהם 60 מ"ר נטו. זהו שטח קטן ואינו עומד בשטחי הדירות הנדרשים כיום.	4. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר אינה קובעת שטח יח"ד ומשאירה זאת לתוכניות המפורטות. הנתון הפרוגרמטי הרלבנטי הוא 30 אלף יח"ד. השטח הכולל שלהן (2.8 מליון מ"ר) הוא אומדן ואין להשתמש בו לחישוב גודל יח"ד הממוצע העתידי.	
	5. להגדיל את הרח"ק הבסיסי ל- 5.68 לפחות (במקום 4.2), לפי המצב הקיים בנכס. להגדיל את הרח"ק המירבי ל- 16 (במקום 9.6), לא כולל מרפסות	5. תוכנית המתאר לא יכולה לצמצם זכויות בניה קיימות בפועל בשטח. מאפייני האזור מאפשרים רח"ק גבוה יותר. בניה עד 40 קומות שהתוכנית מאפשרת בנכס מחייבת רח"ק של 16 (ב- 40% תכסית).	5. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר אינה עוסקת ברזולוציה של מגרש בודד. עפ"י סעיף 2.4.1 בתכנית המתאר המופקדת לא תפגענה זכויות במגרש מכוח תכניות תקפות.	
	6. יש לקבוע שתוכניות העוסקות בשינויים שאינם מהותיים (תוספת שטחים זניחה, הקלות בקווי בניין וכד') ניתן יהיה לאשרן על-ידי הועדה		6. לקבל את ההתנגדות תואם את סעיף הגמישות המבוקש בסעיף 55 של התנגדות מהנדס העיר	



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
			המקומית אף אם אינן תואמות את תוכנית המתאר.		
31.	מיכאל לאריש	גוש 7110 חלקות/ ח"ח 27, 28, 34, 160- מתחם מצפון לרח' עמק ברכה ממערב לרח' יוקנעם	תוכנית המתאר מסמנת ממערב למתחם ציר ירוק מטרופוליני. אם הוא נופל בתחום המגרש הרי זו הפקעה חדשה והמתנגדים שומרים לעצמם את הזכות לתבוע בגין ירידת ערך אם תהיה פגיעה כלשהי בשווי המגרש שבבעלותם		לדחות את ההתנגדות - תוכנית המתאר אינה מסמנת הפקעות חדשות. - אי הבהירות בסימון נובע מרזולוצית התשריטים. - לבעלים שמורה הזכות לתבוע פיצוי אם תוכנית מפורטת עתידית תפגע בערך הנכס
32.	עו"ד מירה בורנשטיין בשם דיירי המתחם ויזם פרוייקט מטעמים	דרך השלום 105-117 (אי זוגיים) ורח' עמישב 36-48 (זוגיים)	1. לקבוע רח"ק 8.0-8.5 (בהנחה שלא יבוצעו הפקעות במתחם) לחילופין: לא לקבוע רח"ק במתחמים המיועדים לפינוי- בינוי אלא לקבוע הוראות ברורות שלפיהן תקבע הועדה המקומית את הרח"ק בכל תוכנית פינוי-בינוי	1. מדובר במתחם "חלש" מבחינת ערכי הנדל"ן. מימוש פרוייקט של פינוי-בינוי מחייב רח"ק גבוה משמעותית מזה שקבעה התוכנית המופקדת.	1. לקבל חלקית את ההתנגדות - התנגדות מהנדס העיר כוללת המלצה לעידכון רח"ק קטגורי, אפשרות עלייה למדרגת גובה גבוהה יותר ותמריצים בנוגע למתחמי התחדשות. - הרח"ק המבוקש בהתנגדות אינו מתאים למתחם ומבטא עוצמות בנייה שאינן תואמות את המקום. - תוכנית המתאר מחוייבת להגדרת טווח שטחי בנייה וגובה מקסימאלי. לא ניתן שלא לקבוע מסגרת רח"ק.
			2. לאפשר במתחם בניה של 30 קומות	2. מספר הקומות נדרש כדי לאפשר את הרח"ק המבוקש.	2. לדחות את ההתנגדות טווח גובה הבנייה בהוראות תוכנית המתאר תואם את עוצמות הבנייה כפי שהוסבר לעיל.
			3. לבטל את הדרישה להכנת מסמך מדיניות למתחם לחילופין: לקבוע מגבלת זמן להכנת מסמך מדיניות על-ידי הועדה המקומית שלא תעלה על 12 חודשים מפרסום תוכנית המתאר. אם לא יוכן מסמך כזה, לא יהיה הכך למנוע אישור תוכנית מפורטת	3. אין מגבלת זמן לאישור מסמך מדיניות (שהכנתו באחריות הועדה המקומית), כך שאישור תוכנית מפורטת למתחם עלולה להתעכב זמן רב. המתחם הינו ייחודי בתכונותיו באופן המצדיק ביטול הדרישה הזו	3. לקבל חלקית את ההתנגדות ראו סעיף 57 בחלק הכללי
			4. לבטל את ההוראה כי הועדה המקומית מוסמכת להורות לבעלי הקרקע לבצע מטלות ציבוריות	4. התניית הגדלת זכויות בניה בביצוע מטלות ציבוריות שמתפקידה של הרשות לבצע הינה התניה בלתי חוקית	4. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 33-38 בחלק הכללי
33.	בית הסוחרים בע"מ	דרך יפו 9- בית רומנו	1. יש להוסיף את היעוד מגורים כשימוש ראשי ולא רק	1. קרבה למתחמי מגורים מאושרים, חלקם בבניה ולשכונות מגורים ותיקות.	1. לדחות את ההתנגדות החלקות נשוא ההתנגדות כלולות במתחם המסילה, עבורו



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	ח"ד צוות המתאר
(עו"ד מירה בורנשטיין)		כשימוש נוסף. לחילופין: לבטל את המגבלה ששימושים נוספים לא יעלו על 25% מהשימושים הסחירים ולהותיר את שיקול הדעת לתכנון המפורט	בתמ"מ 5 אין מגבלה על כמות שטחי המגורים שיאושרו במתחם ולפיכך אין מקום לקבוע מגבלה כזו בתוכנית המתאר. השימוש למגורים מתיישב עם המגמה בתמ"מ א 35 ועם הצורך הכללי בתוספת שטחי מגורים בת"א	אושרה מדיניות בוועדה המקומית. במסגרת הראיה התכנונית הכוללת שנערכה למתחם המסילה נבחנו בין היתר השימושים ונמצא שעל מנת לחזק את מע"ר תל אביב, ביחוד בקרבה לתחנות רק"ל, ומכיוון שהשכונות הסובבות מתחם זה הינן שכונות מגורים, יש לשמור על עירוב שימושים באזור ולקדם בו תוספת שטחים לתעסוקה. בתמ"מ 5 קיימת מגבלה איכותנית ולא כמותית, כיאה לרמת התוכנית. היא מאפשרת שימושים נוספים על השימושים הראשיים כל עוד אופי האזור (הנקבע לפי השימושים הראשיים) נשמר. תוכנית המתאר הכוללנית לעיר, הנמוכה יותר במדרג התוכניות, כבר קובעת מגבלה כמותית. לעניין הצורך בתוספת מגורים בעיר- ראו סעיפים 72-76 בחלק הכללי
		2. יש להתיר בניה של 40 קומות בנכס כולו. לחילופין: יש להבהיר כי מגבלת הבניה לגובה (7 קומות) לפי הטבלה בפרק 5 תחול רק על הבניינים שייבנו בחזית דרך יפו.	2. לאורך דרך יפו ורח' אילת אושרו ו/או נבנו מגדלים שונים.	2. לדחות את ההתנגדות בהתנגדות מה"ע שהוגשה לתכנית המתאר בסעיף של התאמה למסמכי מדיניות הובהר כי באזור עם הוראות מיוחדות ר/51 – מתחם המסילה: יש לתקן כך שבניה נקודתית חריגה מסביבתה תותר עפ"י מסמך מדיניות ועד 40 קומות. תב"ע שאינה תואמת את מסמך המדיניות תותנה בהכנת מסמך מדיניות חדש לכל המתחם שיכלול גם את הבינוי מדרום לרח' אילת, בצומת עם רחוב אליפלט. מדיניות מתחם המסילה קבעה את המתחם לשימושים מע"ריים וסימנה בתחומה בניה נקודתית חריגה מסביבתה. למגרש נשוא ההתנגדות, מדיניות מתחם המסילה לא ציינה מגדל בתחומו ואף קבעה את חידושו של מבנה בית רומנו. יש לציין כי הועדה המקומית דנה בבקשה למגדל בבית רומנו לבקשת הבעלים ודחתה בקשה זו ואף נערכה בדיקה פרטנית של מה"ע וצוות התכנון והשימור. לא מומלץ להוסיף בניה מגדלית במגרש הנ"ל ואף הומלץ לשמר את הבניין הקיים בתוספת בניה מינימאלית תוך שימור החצר הפנימית.
		3. לקבוע כי על הנכס כולו יחול רח"ק מירבי של 12.8. לחילופין: להבהיר כי הרח"ק הנקוב בטבלה בפרק 5 (7.0) מתייחס רק לבניינים שייבנו	3. הרח"ק הבסיסי שנקבע (4.2) נמוך מהזכויות שנקבעו במסמך המדיניות למתחם המסילה (5.5), לפי תחשיב גס).	3. לדחות את ההתנגדות - היקף רח"ק: ראה לעיל. - הגדרת הרח"ק: ראו סעיפים 11-12 בחלק הכללי



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
		בחזית דרך יפו. כללי: לשנות את הגדרת הרח"ק בתוכנית כך שהרח"ק יתייחס לסך שטחי הבניה העיקריים מעל הכניסה הקובעת, וכי שטחי השירות המותרים יהיו בנוסף לשטחי הבניה המותרים לפי הרח"ק		
		4. להוסיף מגבלת זמן להכנת מסמך מדיניות, שלאחריה ניתן יהיה לאשר תוכנית מפורטת גם ללא המסמך	4. מסמך המדיניות הוא באחריות הועדה המקומית וכל עוד היא מתעכבת באישורו לא ניתן לאשר תוכנית מפורטת בתחומה. בנוסף: לא ברור אם יש צורך במסמך מדיניות חדש למתחם המסילה, במיוחד לאור הסתירה בינו לבין תוכנית המתאר (אחוז שטחי המגורים: 50% לעומת 25%, בהתאמה)	4. לקבל חלקית את ההתנגדות ראו סעיף 57 בחלק הכללי
		5. לבטל את הדרישה לביצוע מטלות ציבוריות כתנאי להגדלת הרח"ק עד לרח"ק המירבי	5. התניית הגדלת זכויות הבניה בביצוע מטלות ציבוריות אינה חוקית. רשות מקומית אינה מוסמכת "למכור" זכויות בניה תמורת מילוי חובותיה הציבוריות. רשויות התכנון ישקלו האם מתחם מסויים ראוי להכיל את הזכויות המבוקשות, בלא להטיל על בעלי הקרקע ביצוע עבודות שאין זה מתפקידם לבצע.	5. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 33-38 בחלק הכללי
34.	עו"ד מירה בורנשטיין בשם דיירי המתחם	1. לבטל את סימון המתחם כמרקם בנוי לשימור	1. אין במתחם כל מבנה המיועד לשימור ואין בו ערכים לשימור. מדובר במבנים ישנים שמצבם הפיזי גרוע, ללא ממ"ד וללא מעלית. על "מרקם בנוי לשימור" חלות דרישות רבות וזה מוביל לחוסר ודאות תכנונית ולעיכובים. המתחם נקבע בתוכנית, ובצדק, כ"מתחם התחדשות עירונית". קביעה זו סותרת את קביעתו כ"מרקם בנוי לשימור".	1. לדחות את ההתנגדות ההתנגדות אינה רלוונטית משום שהמבוקש במסגרתה, כבר קיים במסמך המדיניות. שכונת רמת אביב א' הוגדרה בתכנית המתאר כמרקם לשימור מתוקף ערכים תרבותיים וסביבתיים. לא מדובר בשימור של הבניינים עצמם אלא של אופי המרקם.
		2. לסמן את המתחם כמרקם ובו בניה חריגה לסביבתה.	2. כדי שניתן יהיה לבצע התחדשות עירונית יש לקבוע שבמתחם תותר בניה חריגה מסביבתה. המתחם ממוקם על ציר תחבורה ראשי כך שניתן למקם לאורכו את הבניה הגבוהה ואת הבניה הנמוכה יותר בחזית הפונה לשכונת המגורים.	2. לדחות את ההתנגדות בתכנית המתאר (נספח עיצוב עירוני) נקבע שבמבנן המדובר תתאפשר בניה לגובה של עד 15 קומות. מסמך המדיניות לרמת אביב אימץ קביעה זו.
		3. לבטל את הדרישה להכנת מסמך מדיניות. לחילופין: להוסיף מגבלת זמן להכנת מסמך מדיניות, שלאחריה ניתן יהיה לאשר תוכנית מפורטת גם ללא	3. דרישת הכנת מסמך מדיניות מותירה את חוסר הוודאות ביחס למצב התכנוני של המתחם, ויש בכך פגיעה באחת התכליות של התוכנית- יצירת וודאות תכנונית, שחשובה במיוחד במתחם התחדשות עירונית. אם מחליטים להשאיר את הדרישה למסמך מדיניות	3. לקבל חלקית את ההתנגדות מדיניות לרמת אביב א' ודרום רמת אביב ב' כבר אושרה בוועדה המקומית בתאריך 22.1.14. לעניין מגבלת הזמן- ראו סעיף 57 בחלק הכללי



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			המסמך		
			4. יש לקבוע רח"ק מירבי גדול יותר למתחם (4.5 לפחות) שיאפשר ביצוע של פרוייקט פינוי-בינוי והתחשב גם בשטחו הגדול של המתחם לחילופין: לא לקבוע רח"ק במתחמים המיועדים לפינוי-בינוי אלא לקבוע הוראות ברורות שלפיהן תקבע הועדה המקומית את הרח"ק בכל תוכנית פינוי-בינוי	4. יש לקבוע בתוכנית מדרגת שטח מגרש נוספת מעל 1.5 ד' ולקבוע עבורה רח"ק גבוה יותר. בנוסף, יש לאפשר לוועדה המקומית גמישות ביחס להגדלת הרח"ק, הקומות ושאר היבטי הבינוי, עבור מגרשים גדולים כדוגמת המגרש הנדון (כ- 13 ד'). לפי בדיקה, מימוש פינוי בינוי במתחם מחייב זכויות בהיקף של 46,000 מ"ר ברח"ק שלא יפחת מ- 4.5	4. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מהנדס העיר מוצע: - להגדיל את הרח"ק המרבי באזור מגורים בבניה מרקמית ל- 4.0. -במתחם להתחדשות עירונית יותר רח"ק 1 מעל הרח"ק המרבי
			5. כללי: לשנות את הגדרת הרח"ק בתוכנית כך שהרח"ק יתייחס לסך שטחי הבניה העיקריים מעל הכניסה הקובעת, וכי שטחי השירות המותרים יהיו בנוסף לשטחי הבניה המותרים לפי הרח"ק	5. אין ליצור הגדרה אחת כוללת לשטחים עיקריים, שטחי שירות ומרפסות. גם מה"ע, בהתנגדות שהגיש תוכנית, החריג את המרפסות מחישוב הרח"ק.	5. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 11-12 בחלק הכללי
			6. כללי: לכלול סעיף בתוכנית המתאר שיצהיר שהעירייה תמליץ לשר הבינוי והשיכון ושר הפנים לפטור מהיטל השבחה בכל מקום שיוכח כי ללא הפטור תוכנית ההתחדשות אינה ישימה.	6. התחדשות עירונית היא אחת מהמטרות העיקריות של תוכנית המתאר. יש להגדיל את סיכויי המימוש של תוכניות מסוג זה.	6. לדחות את ההתנגדות הצהרה כזו אין מקומה בתוכנית סטטוטורית
			7. כללי: לבטל את הדרישה לביצוע מטלות ציבוריות כתנאי להגדלת הרח"ק עד לרח"ק המירבי	7. התניית הגדלת זכויות הבניה בביצוע מטלות ציבוריות אינה חוקית. רשות מקומית אינה מוסמכת "למכור" זכויות בניה תמורת מילוי חובותיה הציבוריות. רשויות התכנון ישקלו האם מתחם מסויים ראוי להכיל את הזכויות המבוקשות, בלא להטיל על בעלי הקרקע ביצוע עבודות שאין זה מתפקידם לבצען.	7. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 33-38 בחלק הכללי
35.	ישראל גודוביץ	התחנה המרכזית החדשה	1. יש לסמן את מבנה התמח"ת במדויק בכל התוכניות שהוגשו להפקדה	1. רעיון הריסת מבנה התמח"ת אינו ישים בעליל, לפי חו"ד מומחה, ויגרום לפגיעה אנושה בעיקר לתושבי השכונות הסמוכות.	1. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר אינה קובעת את הריסת התחנה אלא מתייחסת רק לנושא היערכות לצמצום והעתקת שימושי התחבורה במבנה כתנאי לקידום תכניות באזור. כל החלטה לגבי המבנה תובא רק לאחר בדיקה מעמיקה במסגרת תכנית או סקר מפורט בשיתוף הבעלים ולכן בשלב זה לא ראוי לקבוע כל החלטה שאינה מבוססת בנושא.
			2. יש לסמן את גבעת נע"ר (רח')	2. מתחייב מהסכם שנחתם בין התמח"ת לעיריית ת"א	2. לקבל חלקית את ההתנגדות



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		בן מנשה ממערב, שלמה מדרוס והתמח"ת מצפון וממזרח) כפי שמופיע במצב הקיים	משנת 2001 בו נקבע שהמתחם מיועד לפינוי בינוי.	בהתאם להמלצות התנגדות מהנדס העיר (סעיף 15-16 בטבלת אזורי התכנון בהתנגדות).
	3. יש לבטל את תב"ע 3277 (תוכנית ככר לוינסקי)	3. תב"ע 3277 פוגעת במרקם האורבני של התמח"ת וחייבת להתבטל מכח אי סבירות והפרעה לשיקום כל המתחם והתמח"ת בפרט. התוכנית שהופקדה אינה מביאה בחשבון את עצם קיומו של הויאדוקט לכל אורכו, החוצה את "ככר לוינסקי" במרכזה.	3. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר אינה מנחה ברזולוציות נקודתיות. במסגרת תוכנית שתעשה למתחם תיבדקנה האפשרויות השונות. לאור שינויים בתוואי הקו הסגול המתוכנן לעבור ברח' לוינסקי תידרש בדיקה מחודשת של התכנית בתיאום עם נת"ע.	
	4. יש להסיר את "גשר המכנסיים" בהמשך רחוב שלמה מזרחה	4. הגשר הינו שארית תוכניות נתיבי איילון משנות ה-70 ועל סמך חו"ד של מומחי התחבורה בוטל.	4. לדחות את ההתנגדות עמדנו היא שאין להסיר את הגשר בשום אופן. כל התכניות בהליכי תכנון שומרות על התוואי של הגשר, לגשר עשוי להיות תפקיד בהנגשת תחנת ההגנה, יצירת עורף תפעולי לתחנה ושיפור הקישוריות והחיבוריות שלה. אופן פיתוח הגשר ייקבע בתכניות מפורטות.	
	5. יש לבחון את גבולות מתחם התמח"ת כפי שמופיע בנספחים ובהוראות התוכנית במתחם 802		5. לדחות את ההתנגדות ההתנגדות לא רלבנטית - לא קיימת הגדרה בתשריטי התכנית למתחם התמח"ת אלא ליעוד קרקע, כאמור מתחם התחנה כמו גם חלקים נוספים באזור יעוד 802 מוגדרים כאזור תעסוקה מטרופוליני.	
	6. יש לקיים דיון פרטני ומיוחד על מתחם התמח"ת בטרם תקבל התוכנית תוקף	6. מתנהל הליך משפטי בבית המשפט המחוזי בגין הקפאת ההליכים בתמח"ת. הפקדת תא/ 5000 יצרה מצב חדש במערכת שיקולי עלות/תועלת של המשקיעים.	6. לדחות את ההתנגדות ההתנגדות לא רלבנטית - הליך הקפאת ההליכים ומכירת התחנה ע"י ביהמ"ש הינו הליך משפטי קנייני. אין לתכנית המתאר להתערב בשיקולי ביהמ"ש במכירת הנכס אשר שוויו צריך להתבסס על הערכות שמאיות מטעם ביהמ"ש אשר ידעו לקחת בחשבון את החזון התכנוני המוצע במסגרת תכנית המתאר.	
36.	עו"ד טויסטר בשם בעלי הנכס	1. לסמן את המקרקעין בתשריט אזורי התכנון כאזור תכנון מובחן ונפרד מקרית המלאכה (כלומר, מאזור 803)		1. לדחות את ההתנגדות המבנה ברח' שוקן 27 הוא חלק מהתכנון המקורי של קריית המלאכה וראוי להכלל במרקם לשימור. יחד עם זאת, מומלץ להוציא את שאר המבנים לאורך רח' שוקן אשר אינם חלק מקורי מקרית המלאכה מתחום תכנון 803 ולהכילם בתחום מבואות יפו מזרח 803א'.
	2. לבטל את הסימון בתשריט העיצוב העירוני כ"מרקם בנוי לשימור". <u>למצער</u> : לקצוב את הזמן בו על הוועדה המקומית לסיים הכנת מסמך המדיניות לזמן סביר.	2. למבנה אין כל ערך הראוי לשימור. התוכניות החלות עליו ביקשו לבדל אותו (ואת שאר המבנים לאורך שוקן) מסביבתו הקרובה ולאפשר בו בינוי לגובה. במרקם בנוי לשימור נדרש מסמך מדיניות, אך אין לו"ז להכנתו, כך שעלול להיות קפאון תכנוני במקרקעין שימנע את התחדשותו והתפתחותו. בנוסף, במרקם כזה, לועדה שיקול דעת רחב לקבוע מגבלות	2. לדחות את ההתנגדות המבנה ברח' שוקן 27 הוא חלק מהתכנון המקורי של קריית המלאכה וראוי להכלל במרקם לשימור. יחד עם זאת, מומלץ לבטל את הסימון "מרקם בנוי לשימור" בכל רצועת המבנים לאורך רח' שוקן אשר אינם חלק מקורי מקרית המלאכה (למעט המבנה ברח' שוקן 27).	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	ח"ד צוות המתאר
			בניה ופיתוח שעלולות לגזור קפאון על התפתחות והתחדשות המקרקעין.	ישנה מדיניות תקפה שחלה על שטח זה "מדיניות מבואות יפו" ניתן לפעול על פיה ולכן אין רלבנטיות לדרישה לקצוב זמן להכנת מסמך מדיניות.
		3. לאפשר שימושים שנקבעו ביעוד "אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים" (לפי התמנהיל המותר באזור יעוד זה), וכן שימושי מלונאות ואכסניות ושימוש של סדנאות אמנים.	3. השימושים המותרים ב"אזור תעסוקה מקומי" הם השימושים המותרים כיום ואינם יכולים לעודד התחדשות. בבניין הנדון, בן 12 קומות, ניתן להבטיח ערוב שימושים ראוי, ביתר קלות מהבניינים הטוריים שבקרית המלאכה.	3. לקבל חלקית את ההתנגדות מדובר באזור ביעוד תעסוקה מקומי. בהתנגדות מה"ע הומלץ לשנות את יעוד אזור התעסוקה לאורך קבוץ גלויות (פרט לקרית המלאכה) ממקומי לעירוני. ממליצים להכיל שינוי זה גם על המגרש ברח' שוקן פינת ק. גלויות. לעניין השימושים – לדחות את ההתנגדות - יעוד התעסוקה העירוני וכן יעוד התעסוקה המקומי מאפשרים שימושי מלונאות. לאורך קבוץ גלויות ושוקן באזור זה מוגדרים כאזורי תעסוקה ואנו לא ממליצים על מגורים באזור זה.
		4. לקבוע רח"ק ומספר קומות גבוהים מהקיים בפועל	4. הרח"ק ומספר הקומות שנקבעו בתוכנית המופקדת נמוכים מאלו שבמצב הקיים. בתוכנית עתידית שמטרתה להכניס שינויים בבינוי בשל התאמה לדרישות בטיחות וכיבוי אש ניתן יהיה לאשר רק כמחצית מהזכויות הנוכחיות. כדי לעודד התחדשות עירונית נדרשים רח"ק וקומות גבוהים יותר.	4. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מה"ע הומלץ לשנות את יעוד אזור התעסוקה לאורך קבוץ גלויות (פרט לקרית המלאכה) ממקומי לעירוני. מומלץ להכיל שינוי זה גם על המגרש ברח' שוקן פינת ק. גלויות. שינוי זה יאפשר הגדלת רח"ק ומס' קומות.
		5. כללי: לבטל את הקביעה (בסעיף 4.4.4) לפיה תנאי להיתר בניה הינו עמידה בתנאים מרחביים.	5. הוראה זו פוגעת באחת ממטרות התוכנית- הגדלת הוודאות התכנונית, וחוקיותה מוטלת בספק לנוכח פגיעתה בעקרון השקיפות.	5. לדחות את ההתנגדות ראו חלק כללי סעיפים 4-9 (לעניין הוודאות התכנונית) וסעיפים 16-17 (לעניין החוקיות)
37.	יעקב קוטלר ועמוס וינברגר (עו"ד טויסטר)	1. לקבוע שהרח"ק במגרש לא יפחת מ- 4	רח"ק זה נדרש כדי להבטיח כי בכל תוכנית מכחה של תוכנית המתאר לא תפגענה זכויות הבניה התקפות כיום לרבות זכויות לפי תמ"א 38. (המסתכמים לרח"ק 3.97 במגרש אחד, 3.61 במגרש שני) וכדי לאפשר מנוף כלכלי להתחדשות עירונית	1. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר אינה עוסקת ברזולוציה של מגרש בודד. המגרש כלול בתחום תכניות לב העיר שהינן נפחיות הקובעות קווי בניין וגובה.
		2. לקבוע שלא ניתן לצמצם את מספר הקומות המוקנות לנכס לפי התוכניות התקפות	2. התוכנית מאפשרת לועדה המקומית לקבוע מספר קומות נמוך ממספר הקומות המרבי משיקולים תכנוניים. השיקולים אינם ברורים ואין רף תחתון להפחתת הקומות.	2. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר אינה פוגעת בזכויות מוקנות מתוכניות תקפות
		3. לקבוע שכל המגבלות הנובעות מהוראות השימור בתוכנית המתאר לא יחולו על בניה מכח הזכויות הקיימות והתקפות		3. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר אינה פוגעת בזכויות מוקנות מתוכניות תקפות
		4. להבהיר כי כל ההוראות לגבי מסמכי המדיניות ותנאים	4. מסמך המדיניות הנדרש הוא בהיקף גדול, שעלותו, זמן הכנתו והשלכותיו עלולים לסכל יוזמות תכנון	4. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר אינה פוגעת בזכויות מוקנות מתוכניות



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
			מרחביים לא יחולו על בניה מכח התוכניות החלות והתקפות על הנכס	ובניה בנכס. התנאים המרחביים הנדרשים בשלב ההיתר יוסיפו מגבלות תכנוניות על כל המשתמע מכך.	תקפות. כך גם ההוראה להכנת מסמכי מדיניות.
			5. לקבוע שכל הוראה בדבר הקצאה לצורכי ציבור לא תחול על זכויות קיימות (לרבות מכח תמ"א 38)		5. לדחות את ההתנגדות סעיף 4.1.1 א בתוכנית המתאר קובע שההוראות לעניין הקצאת שטחי ציבור תקבענה (בתוכניות המפורטות) "ככל שהן נדרשות כתוצאה מתוספת שטחי בניה ומהשימושים המבוקשים בתוכנית" (המפורטת)
			6. יש לאפשר הכנת תוכנית מפורטת המבצעת שינויים מינוריים במצב התקף מבלי שהיא תבטל כל תוכנית קודמת (שינוי סעיף 2.5.3 א).		7. לקבל את ההתנגדות תואם את סעיף הגמישות המוצע בסעיף 55 בהתנגדות מהנדס העיר
38.	הסוכנות היהודית והשתפויות בנכסים בישראל	דרך בגין 44	1. לבטל את תוואי הדרך העורקית העירונית המסומנת במקרקעין (בנספח התחבורה)	1. הדרך מהווה דרך חדשה המתוכננת לראשונה במסגרת תוכנית זו, למרות שבמטרות התוכנית לא כלולה המטרה של התוויית דרך חדשה והיא גם אינה מסומנת בתשריט אזורי היעוד (זהו פגם חמור בהפקדת התוכנית). התוויית דרך במקרקעין משמעה כי חלק מהם יופקע, וחלק האחר - אפשרות פיתוחו תפגע. יש לכך השלכות כלכליות שלא נשקלו בדיוני הועדה המחוזית.	1. לקבל את ההתנגדות התשריט יתוקן.
			2. תוכנית המתאר תאפשר הכנת תוכנית במקרקעין ללא תלות בהכנת תוכנית או מסמך מדיניות לכל האזורים המסומנים "כאזור תעסוקה מטרופוליני" באזור תכנון 802. <u>לחילופין</u> : לקצוב זמן סביר להכנת תוכנית כזו.	2. מדובר בשלושה מתחמים נפרדים ואין לחייב הכנת מסמך מדיניות כללי לשלושתם.	2. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם להמלצות בהתנגדות מהנדס העיר סעיפים 15,17,18 בטבלת אזורי היעוד. לעניין קציבת הזמן - ראו סעיף 57 בחלק הכללי
			3. לבטל את ההתניה להגדלת הרח"ק הבסיסי בהקצאות לצורכי ציבור, תחליפי הקצאות ותשלום בגין תועלות ציבוריות	3. התניה זו פוגעת במתנגדות ובאינטרס הציבורי לעודד התחדשות עירונית, וחוקיותה מוטלת בספק.	3. לדחות את ההתנגדות ראו חלק כללי סעיפים 38-83 (לעניין חוקיות המטלות) וסעיפים 30-31 (לעניין המעבר מרח"ק בסיס למרבי)
			4. התנגדות לסעיף 4.4.4 המחייב תוכניות מפורטות להתנות היתר בניה בעמידה בתנאים מרחביים (שטרם נקבעו)	4. ההוראה פוגעת באחת ממטרות התוכנית - הגדלת הוודאות התכנונית, וחוקיותה מוטלת בספק לנוכח פגיעתה בעקרון השקיפות.	4. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 16-17 בחלק הכללי
39.	חברת הבניין ברח'	רח' ארלוזורוב 26	1. להגדיל את מספר הקומות המותר ל- 8 קומות	1. מספר הקומות המוצע בתוכנית (7 קומות) אינו מספק תמריצים לפרייקט התחדשות עירונית.	1. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר הינה תכנית כוללת, הקובעת ו/או מיישמת



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
ארלוזורוב 26 והומינר אליהו (עו"ד טויסטר)			הנכס ממוקם באזור מאוד מרכזי בעיר על ציר ראשי. מעברו השני של הרחוב אושרה תוכנית מגדל דן המאפשרת מגדל של 29 קומות.	הוראות לתכניות בניין עיר קיימות ועתידיהן. הוראות תכנית המתאר לאזור נשוא הבקשה מפרטות להוראות תכנית רובע 4, במסגרתה נקבעה בניה מרקמית של 6 קומות וקומת גג חלקית. המגרש ממוקם בתחום הכרזת אונסק"ו, ומדיניות התכנון באזור זה הינה שמירה על המרקם הקיים לרבות על מס' הקומות כפי שנקבע בתכנית רובע 3.
		2. להגדיל את הרח"ק הבסיסי ל-5.5	2. הרח"ק המירבי שנקבע בתוכנית המפוקדת (3) נמוך מהרח"ק המחושב לפי הזכויות הקיימות (5.5). רח"ק זה אינו מאפשר את מיצוי זכויות הבניה בנכס ואת כדאיותו הכלכלית של פרוייקט פינני בינוי.	2. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מהנדס העיר הרח"ק עודכן ל-3.5, במסגרת זו ניתן למצות את זכויות הבניה עפ"י תכנית רובע 3.
		3. לאשר בניה בנכס לשימוש מגורים בלבד	3. ההוראה המחייבת 40% לשימושים שאינם למגורים פוגעת באפשרות ניצול הנכס וכי ברחוב המתאפיין בעיקר למגורים אין מקום לחייב עירוב שימושים כאמור.	3. לקבל חלקית את ההתנגדות רחוב ארלוזורוב נקבע כרחוב 'ציר מעורב' בהיותו רחוב משמעותי במרכז העיר הכולל תוואי רכבת קלה ונמצא ראוי להגברת ערוב השימושים בו. בהתנגדות מה"ע מוצע לתקן את סעיף השימושים ולקבוע כי ברחובות מעורבים בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (כלומר, ביטול ההוראה ל-40% לשימושים שאינם מגורים)
		4. לקבוע כי ההקצאות לצורכי ציבור תהיינה רק בגין תוספת השטחים המבונים שמעניקה תוכנית המתאר	4. ההקצאות לצורכי ציבור שקובעת התוכנית גבוהות באופן ניכר מהמותר על-פי החוק ללא תשלום פיצויים.	4. לדחות את ההתנגדות סעיף 4.1.1 (א) בתוכנית המופקדת כבר קובע זאת
		5. לקבוע כי ניתן יהיה לנייד זכויות ממבנה לשימור לנכס וכי זכויות אלו יתווספו לזכויות שמאפשרת תוכנית המתאר, מבלי שיידרשו בגין הקצאות נוספות לצורכי ציבור		5. לדחות את ההתנגדות נפחי הבניה בהתאם לתכנית הרובעים. לא ניתן להוסיף שטחים מעבר לנפחים אלה.
40.	רורברג קבלנות והשקעות, א.י.ט דובנוב, באפי הצלחה (עו"ד טויסטר)	הועדה המחוזית מתבקשת להבהיר כי הוראות פרק 5 המתייחסות למרקם בנוי לשימור שבאזור 601 אינן חלות על המגרש וכי על המגרש חלות ההוראות המתייחסות לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, ומותרת בו בניה עד 40 קומות. לחילופין: יש לקבוע כי המגבלות המתייחסות לתחום הכרזת העיר הלבנה לא יחולו על המגרש וכי תותר בו בניה של עד 40	תוכנית 3551 שקודמה למגרש קבעה זכויות בניה בהיקף של 412% (עיקרי ו-22 קומות). התוכנית אושרה בועדה המקומית וזכתה לברכתה העקרונית של מתכנתת המחוז. המגרש נמכר ולכן קידום התוכנית הופסק. המגרש לא סומן בטעות כ"פרוייקט בהליך תכנון" במסמכי הכרזת העיר הלבנה. הועדה המקומית הכירה בטעות זו והמליצה (במסגרת הדיון על תוכנית 3551) "לסמן את המגרש במסמכי תוכנית המתחמים כ"פרוייקט בהליכי תכנון".	לקבל חלקית את ההתנגדות המגבלות המתייחסות לתחום הכרזת העיר הלבנה הן הגוברות. והיה וגבולות ההכרזה יצומצמו כי אז יחולו הוראות אזור הייעוד. בתשריט העיצוב העירוני חלה טעות סופר. יש לסמן "מרקם בנוי לשימור" גם בתחום הבניה עד 40 קומות בהתאם לגבולות הכרזת העיר הלבנה. (תכנית 3551 נדונה ב-05/2004, אושרה להפקדה אך לא קודמה.)



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חוו"ד צוות המתאר
41.	אדרי-אל ישראל נכסי נדל"ן, רבץ השקעות (עו"ד טויסטר)	בית מגדלור, רח' בן יהודה 1	יש להחריג את מתחם בית המגדלור וסביבתו מההוראות המגבילות של התוכנית במתחם זה בהיבטים הבאים: היקף שטחי הבניה, מספר הקומות, דרישות שימור, הכנת מסמך מדיניות, עמידה בתנאים מרחביים, אי הכללת שימושי מלונאות, הטלת מטלות ציבוריות	להורות את ההתנגדות המגרש נמצא בתחום הכרזת אונסקו, אזור המאופיין בבניה מרקמית ומוגבל מבחינת גובה. לא ניתן להוסיף גובה מעבר למותר בתכניות התקפות. עם זאת תכנית המתאר אינה מבטלת זכויות של תכניות תקפות. תוכנית המתאר מאפשרת שימושי מלונאות בכל אזורי היעוד מסמך מדיניות- ראו סעיף 57 בחלק הכללי מטלות ציבוריות- ראו סעיפים 33-38 בחלק הכללי
42.	משפחת א.ח.י.ד בע"מ, טריקו פוקס בע"מ, מיכל אולשינסקי, אביגדור אולשינסקי (הבעלים של חלקות המהוות את המחצית הדרומית במתחם) (עו"ד טויסטר)	מתחם ההגנה- גולומב- מסלנט, שכונת שפירא	1. תוכנית המתאר צריכה לקבוע במתחם רח"ק ומספר קומות גבוהים יותר ותמהיל שימושים מניב יותר בגלל מאפייניו המיוחדים של המתחם, זאת כדי להבטיח שערך המתחם לא ירד וניתן יהיה לפתח אותו. 2. יש לבטל את ההוראות הקובעות הקצאת שטחי ציבור	1. לקבל חלקית את ההתנגדות מומלץ להכיל את השינויים לאיזור זה בהתאם להתנגדות מה"ע, חלק II סעיף 19: קביעת המתחם כמתחם התחדשות עירונית וסימונו כאזור מגורים בבניה עירונית. כך הרח"ק המרבי יכול להגיע ל- 5. יש לשמור את תוואי 'גשר המכנסיים' מכיוון שלגשר עשוי להיות תפקיד עתידי בהנגשת תחנת ההגנה, יצירת עורף תפעולי לתחנה ושיפור הקישוריות והחיבוריות שלה. עלויות טיהור קרקע והפקעות עבר אינם רלוונטים לשיקולים התכנוניים בתכנית המתאר.
		3. לבטל את ההוראה לעניין תנאים מרחביים או להחריג את המתחם וסביבתו מהוראות אלה.	2. ההוראות הקובעות הקצאת שטחי ציבור הינן מטלות ציבוריות הנוספות על שטחים שכבר הופקעו לטובת שב"צים ושצ"פים. בנוסף, התוכנית קובעת היקפים בלתי סבירים של תוספות שטחי ציבור.	2. לדחות את ההתנגדות ראו חלק כללי סעיפים 46-48 (התחשבות בהפקעות עבר) וסעיפים 44-45 (סבירות היקף הקצאת שטחי הציבור)
		4. ביטול הדרישה למסמך מדיניות	3. התנאים המרחביים יוצרים מגבלות נוספות בשלב היתר הבניה בהיקף לא ידוע. הם יהיו מכשול נוסף לפיצוח המתחם.	3. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 16-18 בחלק הכללי
		5. יש לקבוע את המתחם כ"מתחם להתחדשות	4. מסמך המדיניות אמור להתייחס לכל שכונת שפירא. עלות, זמן הכנתו והשלכותיו הלא ידועות, עלולים למנוע פיתוחו.	4. לדחות את ההתנגדות מסמך המדיניות הוא למתחם הנדון בלבד ולא לכל שכונת שפירא. ראו גם סעיף 57 בחלק הכללי.
			5. גם בהתנגדות מה"ע מבוקש לקבוע זאת.	5. לקבל את ההתנגדות בהתאם להתנגדות מה"ע חלק II סעיף 19.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חוו"ד צוות המתאר
43.	חירון מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ ובר-רב בע"מ (עו"ד רון צין)	דרך בן צבי 20-26 גוש 7089 חלקות 7-10, 62-63	1. למתחם יקבע רח"ק מירבי 10 והוא יסומן כ"מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה" כך שתאפשר בניה של 25 קומות	1. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם למוצע בהתנגדות מהנדס העיר. בהתנגדות מה"ע חלק II סעיף 11 המתחם כלול במתחם התחדשות חדש 706' מתחם איזנברג: יחולו הוראות מתחם התחדשות, ללא שינוי הרח"ק והגובה המרביים המסומנים בתשריטים. בפועל סעיף זה מאפשר מתן גמישות במקרים מסוימים לקבוע רח"ק ממוצע לתכנית תוך נידוד זכויות בגין הרח"ק המרבי בין המגרשים בתוך התכנית. סעיף 29 בהתנגדות מה"ע (חלק II) – שינוי סימון לציר מעורב: בניה חדשה תותנה בבניית 2 קומות למסחר ותעסוקה.
			1. תוספת זכויות הבניה משתלבת היטב עם הסביבה ומהווה יתרון תכנוני (מענה למצוקת הדיר, שימוש יעיל בקרקע עירונית). המקרקעין מצויים בסמיכות לקווי מתע"ן וצירי תחבורה מרכזיים המזמינים בניה בצפיפות גבוהה. חטיבת קרקע גדולה המתאימה לבניה בצפיפות גבוהה תוך השארת ראות ירוקות ומעברים רחבים. בניה מאסיבית במקרקעין תתרום לפיתוח דרום העיר. במערב יפו שנקבע כמרקם בנוי לשימור, לא אפשרית תוספת בניה משמעותית, שנדרשת לחיזוק הדרום. יש לאפשר זאת באזור מבוואות יפו. המבנים הקיימים כיום מהווים חסם למימוש תוכנית המתאר באזור כולו בגלל הפעילות התעשייתית המתקיימת בהם (המהווה עסק רווחי וייחודי). יש לספק אמצעים להסרת חסמים אלה. ללא הגדלת הרח"ק אין כדאיות כלכלית לפיתוח המתחם.	1. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם למוצע בהתנגדות מהנדס העיר. בהתנגדות מה"ע חלק II סעיף 11 המתחם כלול במתחם התחדשות חדש 706' מתחם איזנברג: יחולו הוראות מתחם התחדשות, ללא שינוי הרח"ק והגובה המרביים המסומנים בתשריטים. בפועל סעיף זה מאפשר מתן גמישות במקרים מסוימים לקבוע רח"ק ממוצע לתכנית תוך נידוד זכויות בגין הרח"ק המרבי בין המגרשים בתוך התכנית. סעיף 29 בהתנגדות מה"ע (חלק II) – שינוי סימון לציר מעורב: בניה חדשה תותנה בבניית 2 קומות למסחר ותעסוקה.
		2. לאפשר לועדה המקומית לקבוע בתוכנית מפורטת רח"ק העולה על הרח"ק המירבי שנקבע במתאר, זאת בניסיון מסוימות בהן לא ניתן לממש את תוכנית המתאר.	2. התוכנית אינה נותנת פתרון לכל המצבים. מתן גמישות לועדה המקומית תאפשר התמודדות עם חסמים תכנוניים בנסיבות בהם מימוש התוכנית אינו ישים אך האינטרס הציבורי דורש את מימוש התוכנית. גם בתי המשפט בגישה שיש לעודד סעיפי גמישות בתוכניות מתאר שיאפשרו לשנות הוראות או לחרוג מהן במידה מסוימת בהתאם לצרכים ולנסיבות.	2. לדחות את ההתנגדות ראו חלק כללי סעיפים 4-9 (הגמישות בתוכנית) וסעיפים 30-43 (מעבר מרח"ק בסיסי למרבי)
		3. לתקן את המנגנון הקבוע בסעיף 4.1.1 לעניין הקצאת שטחי ציבור: לבטל את הנוסחה המתמטית,	4. תוכנית המתאר אינה מתייחסת להפקעות קיימות מכח תוכניות אחרות ויש בכך פגיעה בעקרון השוויון ובזכויות היסוד לקניין בלי מנגנון פיצוי הולם. הפיצוי יכול להנתן גם בעלאת שווי המקרקעין שמאית/כלכלית.	3. לדחות את ההתנגדות - לעניין הפקעות עבר- ראו סעיפים 46-48 בחלק הכללי - לעניין הישימות של "המנגנון" - הוראות תוכנית המתאר לעניין הקצאת שטחי הציבור תואמות את הפרקטיקה



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	ח"ד צוות המתאר
		להתחשב בהפקעות עבר ובמטלות הציבוריות שיוטלו על היזם	באמצעות התוכנית (הוספת זכויות בניה). המנגנון הקיים בתוכנית שאינו מבחין בין מקרקעין למקרקעין (הפקעות עבר, פיצויי עבר על-ידי תוספת זכויות וכד') פוגע בשוויון, אינו תואם את הדין, ופוגע בכדאיות של יישום התוכנית. המנגנון קובע כי שטחי הציבור יופרשו בהתאם לשטחי הבניה המותרים אך הללו ייגזרו מתוך שטח המגרש לאחר ביצוע ההפרשות לצורכי ציבור- זו נוסחה מעגלית שגוייה ולא ישימה. לועדה לא נותר שיקול דעת אמיתי בקביעת היקף ההפרשה לצורכי ציבור כי שיקול הדעת מתוחם בתוך נוסחה המכוונת לנספח פרוגרמתי המגדר את שיקול הדעת לצרכים עתידיים ומתעלם ממה שנעשה בעבר. השיעור הראוי של הפרשות לצורכי ציבור צריך להבחן בעת תכנונה של התוכנית המפורטת כדי שניתן יהיה לקחת בחשבון מאפיינים ייחודיים של המגרש ולאזן בין כלל השיקולים.	המקובלת המיושמת מזה שנים (ראו גם סעיפים 26-29 בחלק הכללי) שיקול דעת הועדה- שיקול הדעת של הועדה נשמר. ההקצאה צריכה להתבסס על בדיקה תכנונית מוקדמת שעל-פי ממצאיה, ובהתחשב בהנחיות הנספח הפרוגרמתי של תוכנית המתאר, הועדה תחליט על היקף ההקצאה, אופן ההקצאה וכד' (סעיף 4.1.1 א-ז)
		4. ראוי לקבוע מנגנון המרה בין שטחי הבניה שהוקצו לטובת הציבור לבין השטחים שהועדה המקומית רשאית להוסיף גם ביחס למגורים (ולא רק תעסוקה) וגם ביחס לחריגה מהרח"ק המירבי		4. לדחות את ההתנגדות באזורי היעוד למגורים לא נדרשות תועלות ציבוריות מעבר להקצאת שטחי הציבור הנדרשת בגין תוספת הזכויות ותכנון איכותי התורם לציבור. באזורי היעוד לתעסוקה נדרשות (רק עבור 50% האחרונים מהפער בין הרח"ק הבסיסי למרבי) תועלות ציבוריות שמעבר לכך, ובכלל זה שטחי בניה נוספים. לכן נדרש מנגנון ההמרה באזורי התעסוקה ולא באזורי המגורים.
44.	הכשרת היישוב (עו"ד ענת בירן)	1. יש להגדיל את הרח"ק שנקבע למתחם (לפחות לרח"ק שנקבע בתוכנית המתאר עבור מתחמי התכנון באזור)	1.1 פרוגרמת המגורים של תוכנית המתאר מובילה לצפיפות (נטו) של 7.6-9.3 יח"ד/דונם, נמוך מהצפיפות המינימלית שנקבעה בתמ"א 35 לעיר ת"א-יפו, 12.0. תוכנית המתאר מוסיפה רק כ- 30 אלף יח"ד, כלומר יח"ד אחת לכל דונם מגורים. תפיסה מינימליסטית זו של תוכנית המתאר מנוגדת לתפיסת תמ"א 35 ולמדיניות הממשלתית. 1.2 בנכסים רבים בעיר אין הלימה בין יחס הרח"ק לבין מספר הקומות שהתוכנית מאפשרת. לכן, במקרים אלה יאלצו בעלי הנכסים/יזמים/הרשות לפנות להכנת תוכנית בסמכות מחוזית, תוצאה החוטאת לתכלית מרכזית של תוכנית המתאר. 1.3 יחס הרח"ק שנקבע בתוכנית המתאר למתחם הנדון (4.0) אינו מספיק לפרויקט המבקש להביא לניצול יעיל של משאב הקרקע ולהגשמת מטרות תוכנית המתאר עבור יפו. רח"ק 4 נופל משמעותית מזה	1. לקבל חלקית את ההתנגדות 1.1 נתוני הצפיפות שמציגה המתנגדת הם צפיפות ברוטו (המתייחסים לכל השטח שנקבע בתוכנית לאזור יעוד מגורים, הכולל גם יעודי דרך, ציבור ועוד). הצפיפות נטו הקיימת בעיר ת"א-יפו היא 12.3. הצפיפות נטו בעקבות מימוש תוכניות מאושרות, תוכניות בתהליך ותוכניות מכח תוכנית המתאר תהיה גבוהה יותר. ת"א-יפו היא עיר גדולה ומגוונת. לצד שכונות צמודות קרקע, בהן (בהגדרה) הצפיפות נמוכה, קיימים אזורים רבים בהם צפיפות גבוהה. כך למשל ברובע 3 (הצפון הישן) הצפיפות נטו היא 25 יח"ד/דונם, ברובע 5 (לב העיר)- 21 יח"ד/דונם, רובע 8 (דרום העיר)- 20 יח"ד/דונם. תמ"א 35 קבעה טווח צפיפות במסגרתו ניתן לאשר תוכניות חדשות ולא קבעה צפיפות ממוצעת לעיר. תוכניות חדשות המקודמות בת"א-יפו באזורי בניה רוויה עומדות בטווח הצפיפות שקבעה התמ"א.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
			שנקבע במתאר לאזורים הסובבים את המתחם ואין הצדקה לכך לאור יכולת המגרש לשאת זכויות בניה גבוהות הרבה יותר.	לא ניתן להעמיד את התוספת המתארית (30 אלף יח"ד) בנפרד מהתוספת מכח תוכניות מאושרות ובתהליך (כ- 70 אלף יח"ד). יחד מדובר בתוספת משמעותית מאוד שבכוחה לתרום לפיתוח והתחדשות עירונית ולהוסיף תושבים רבים לעיר. ראו גם סעיפים 71-75 בחלק הכללי 1.2 ראו סעיפים 68-70 בחלק הכללי 1.3 מוצע להגדיר את כל אזור תכנון 703 (למעט מתחם 703א) כאזור התחדשות עירונית ולהחיל בו את המוצע בהתנגדות מה"ע למתחמי התחדשות. בכל מקרה, הרח"ק המכסימלי לא יעלה על 5.
	2. לאפשר תוספת שתי קומות לפחות במתחם	2. ניצול מיטבי של המגרש, שצורתו מלבן מאורך, מצדיקה תוספת קומות. הסמיכות המיידית לגן כרונינגן, לאצטדיון בלומפילד ולציר הירוק של רח' התחיה מזמינים בינוי גבוה יותר שלא יהווה מטרד לסביבה.	2. לדחות את ההתנגדות מדובר באזור הנמצא בין הבניה המרקמית של יפו ובין הבניה האינטנסיבית המתוכננת לאורך רחוב שלבים, על כן תכנית המתאר ממליצה על גובה של 8 קומות שישתלב בסביבתו. בניה בגובה זה תגדיל את הסיכוי כי מאפייני הדירות יתאימו לתושבי הסביבה.	
	3. יש לקבוע שתמהיל השימושים באזור מעורב לתעסוקה ולמגורים יאפשר בחירה במגורים עם חזית מסחרית בלבד, ביחס ההולם שילוב זה	3. בשל אופיו הייחודי של המגרש לא ניתן לקבוע לו יעוד נוסף לתעסוקה או משרדים שישתלב באופן הרמוני עם המגורים. שטחה של החזית המסחרית לאורכו של רח' התחיה אינו מגיע ל- 40% משטחי הבניה בתוכנית.	3. לקבל את ההתנגדות בהתאם להתנגדות מה"ע באזורים מעורבים, לאפשר חזית מסחרית בלבד ללא מגורים בקומת הקרקע (כלומר, ביטול הדרישה ל- 40% שימושים שאינם למגורים).	
	4. יש להוסיף הוראה כי שימוש של שירות בעל אופי ציבורי יכול לבוא במקום הקצאה לצורכי ציבור.	4. הקצאת שטח בנוי לצורכי ציבור במסגרת השטח הסחיר של התוכנית הופך את העירייה ובעל הקרקע לשותפים בעל כורחו של בעל הקרקע. הפתרון המוצע מאפשר מצד אחד את השימוש הציבורי ומצד שני מותיר את הבעלות ברשות הפרט.	4. לדחות את ההתנגדות אין כל בעיה בהסדר נכסי בין בעל הקרקע לבין העירייה, אך אם בעל הקרקע רוצה להמנע מכך הוא יכול לבחור בחלופה של הקצאת שטח קרקע (שבכל מקרה היא החלופה המועדפת על-ידי הועדה המקומית). הקצאת השטח הציבורי הבנוי נועדה בראש ובראשונה למוסדות ציבור ולא לשימושים בעלי אופי ציבורי.	
	5. לבטל את הדרישה הגורפת בדבר הכנת חז"ד סביבתית	5. יש דרוש חז"ד סביבתית רק לגבי תוכניות שמתעורר לגביהן חשש של ממש לפגיעה סביבתית. נראה כי מתחם התחיה 14 אינו כזה.	5. לדחות את ההתנגדות חז"ד סביבתית נדרשת רק בתוכנית המוגדרת כ"בעלת השפעה סביבתית" בהתאם לקריטריונים המפורטים בסעיף 4.4.1, בין היתר תוכנית הקובעת שימושים מעורבים. מתחם התחיה 14 עונה לקריטריון זה.	
45.	אגוד לשכות המסחר (עו"ד מוטי)	1. יש לקבוע כי בנכס הנמצא בשני אזורי יעוד יהיו זכויות הבניה לפי הזכויות הגבוהות	1. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר אינה עוסקת ברזולוציה של מגרש בודד. יש להבהיר כי ייעוד המגרש הינו אזור תעסוקה מטרופוליני	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
	איצקוביץ)	בין שני האזורים ותתן לבעלי הנכס לבחור כל יעוד מבין היעודים הקיימים בנכס		ולא אזור מגורים בבנייה מרקמית.
		2. יש לבטל את הגבלת הגובה המכסימלי באזור הנכס	2. בעלי הנכס מופלים לרעה לעומת בעלי נכסים אחרים בסביבה. מדובר באזור מרכזי בעיר המהווה מוקד תעסוקה המשרת את גוש דן כולו. הגבלת הגובה תפגע בפיתוח האזור.	2. לדחות את ההתנגדות המבנה גובל בכיכר בה הגובה לא יעלה על 8 קומות בכל דפנותיה. מדובר בכיכר שחלק מדפנותיה מצויות באזור ההכרזה וראוי לשמור על אחדות עיצובית בכל עבריה
		3. יש לבטל הטלת מטלות ציבוריות כתנאי לקבלת זכויות. לחילופין: לאפשר קבלת זכויות גם במקרים בהם לא ניתן להקצות שטחי ציבור אם התשתיות העירוניות תואמות את הגדלת הזכויות ו/או לקבוע מנגנון המאפשר הענקת זכויות בניה נוספות כתמורה להקצאת קרקע לשימושים ציבוריים	3. התניית מתן זכויות בניה בביצוע מטלות ציבוריות מנוגדת לפסיקות של בית המשפט העליון.	3. לדחות את ההתנגדות ראו חלק כללי סעיפים 38-33 (חוקיות ההתניה במטלות ציבוריות) וסעיפים 44-45 (סבירות היקף הקצאת שטחי הציבור)
46.	זמיר דובריש ותושבים נוספים הגרים בקרבת נמל יפו	1. תוכנית המתאר צריכה לבטל את האפשרות להקים מבנים באזור החניה הקיימת בנמל יפו המותרים מכח תוכנית מאושרת.	1. התוכנית המפורטת מאפשרת בניית מבנים חדשים במרחק 17 מ' מהמים בניגוד לחוק החופים האוסר בניה חדשה במרחק 300 מ' מהמים ובניגוד לתמ"א 13 האוסרת בניה במרחק 100 מ' מהמים.	1. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר אינה מבטלת זכויות תקפות מתוקף תכניות מאושרות.
		2. התוכנית היתה צריכה לקבוע את המשך פארק יפו עד הנמל	המשך הפארק נדרש כדי למנוע את המפגעים התעבורתיים והאקולוגיים שהחניון יוצר וכדי למנוע את ירידת ערך הנכסים באזור	2. לדחות את ההתנגדות שימושי החניה הנוכחיים נדרשים על מנת לאפשר תפקוד מסחרי נאות לנמל יפו, מרחב יפו העתיקה ופארק המדרון. מדובר על איזור פעילות מיוחד - תכנון עתידי יאפשר את העצמת נמל יפו כמוקד בילוי ומסחר.
47.	עו"ד משה שוב וד"ר יוסף שגב, מנהלים מטעם בית המשפט של החלקה	לא לאשר את הצעת תוכנית המתאר למתחם 102א בו ממוקם הנכס	1. תשריט התוכנית מצמצם מאוד את שטחי הבניה במקרקעין באופן אשר מעלה חשש כבד האם ניתן יהיה לנצל את מלוא הזכויות המאושרות במסגרת תב"ע 2812	1. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר אינה פוגעת בזכויות מתוכניות תקפות ואין ללמוד מהסימון הסכמתי בתשריט התכנית על כוונה שכזו.
			2. חוסר הפרט התכנוני בתוכנית המתאר בכל הנוגע למקרקעין (העדר דרכי גישה לשטחים שסומנו לבניה בתשריט) יוביל לעיכוב נוסף בהכנתה של תוכנית מפורטת למתחם	2. לדחות את ההתנגדות הסימון בתשריט תכנית המתאר תואם לרמת הרזולוציה בתכנית מתארית. אין בו כדי לעכב תכנון מפורט.
48.	חברת אלי גילבאי עורכי	1. יש לאפשר למתנגדת לקדם תוכנית בשטח המקרקעין	1. אין מניעה לקדם תוכנית לשינוי יעוד מציבורי למגורים, זאת לנוכח ההסדר הקבוע בתמ"מ 5 המתיר	1. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר אינה עוסקת במגרש הבודד. תוכנת המתאר



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
דין (בעלת זכויות חכירה בנכס) (עו"ד ענת בירן)	לבנון 67	לשינוי יעודם ממבני ציבור למגורים	שינוי כזה ובתנאי (שמתקיים במקרה זה) שהובטח באותה תוכנית שטח ציבורי חלופי באיכויות דומות. בנוסף, קיים עודף בשטחי ציבור באזור התכנון של המקרקעין.	כוללת מגרש זה באזור מגורים בבניה מרקמית. בעלי הנכס יוכלו לקדם תוכנית מפורטת לשינוי יעוד המגרש בכפוף להוראות סעיף 3.5.1 (ד) (1), כלומר הקצאת מגרש חלופי בגודל ובאיכויות דומות
		2. לחילופין, ניתן להתיר שימוש לדיור להשכרה במגרש (ובמגרשים ציבוריים נוספים שהושגו שלא על-ידי הפקעה)	2. יצירת מלאי דירות להשכרה הוא אחד הפתרונות המדוברים ביותר למצוקת הדיור. לאחרונה נדחו הצעות חוק שיאפשרו דיור להשכרה במגרשים ציבוריים שהושגו בדרך של הפקעה. המגרש הנדון (כמו מגרשים ציבוריים רבים אחרים בעיר) לא הופקע ולכן אין מניעה להוסיף בו שימוש-דיור להשכרה.	2. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר אינה עוסקת במגרש בודד. המגרש הוא שב"צ וניתן להשתמש בו, ע"פ סעי' 188 לחוק התכנון והבניה, למעונות סטודנטים. זה מומלץ בשל קרבתו לאוניברסיטה.
		3. יש לאפשר שינוי יעוד מגרש ציבורי ליעוד אחר ובתמורה להקצות שטח ציבורי במגרש אחר לא רק באותה תוכנית (כפי שקובע סעיף 3.5.1(ד) במתאר) אלא גם בתוכנית אחרת, כל עוד היא מקודמת במקביל.	3. מדובר בהחמרה של ההוראה בסעיף 5.6.2 לתמ"מ 5	3. לדחות את ההתנגדות רק הכללת שני המגרשים בתוכנית אחת תבטיח את הקצאת המגרש הציבורי החדש. ניתן לכלול בתוכנית אחת גם מגרש באזור אחר (שני "קווים כחולים")
49. בת"מ- ארגון בעלי העסקים בתחנה המרכזית בת"א (עו"ד צבי שוב)	תמח"ת	1. יש לאפשר בגמישות תכנונית שתאפשר לקבוע את תמהיל השימושים בעת התכנון המפורט	1. התוכנית המוצעת מעניקה מגוון שימושים אך קובעת את תמהילם באופן שלא יאפשר שינויים לפי הצרכים המתפתחים.	1. לקבל חלקית את ההתנגדות תוכנית המתאר מאפשרת ש- 40% מהשטחים הסחירים יהיו למגורים (לפי התנגדות מה"ע). זו גמישות מספיקה להתמודדות עם הצרכים המשתנים. ראו גם סעיפים 4-9 בחלק הכללי.
		2. יש להוסיף הוראות בדבר המעבר של מרכז התחבורה למיקום החדש, המועד הצפוי לכך, פתרונות לתקופת הביניים ואפשרויות שיקום המתחם.	2. ללא הוראות אלה לא תושגנה מטרות חשובות של המתאר- התחדשות עירונית ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר.	2. לדחות את ההתנגדות תוכנית מתאר אינה עוסקת בהעברת מרכז התחבורה למיקום החדש, ומכאן גם שלא באתרים חלופיים, לו"ז וכד'. היא קבעה רח"ק גבוה, מספר קומות גבוה (25 קומות לפי התנגדות מה"ע) ו- 40% מגורים כדי לתמרץ את פינוי התחנה.
		3. יש להגדיל את הרח"ק (בכל העיר) כך שהשטח הבנוי של כל יח"ד שתוכנית המתאר מוסיפה יהיה לפחות 80 מ"ר + ממ"ד + מרפסות.	3. שטח הדירות שהתוכנית מוסיפה (60 מ"ר נטו) הינו קטן ואינו עומד בדרישות שוק הנדל"ן למגורים כיום.	3. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מה"ע מוצע להעלות את הרח"ק בשלושה מבין ארבעת אזורי היעוד למגורים. גודל יח"ד ייקבע בתוכניות המפורטות.
		4. יש להגדיל את הרח"ק ל- 20.0 ואת מספר הקומות ל- 40. לחילופין: יש לאפשר בניה של 15 קומות כדי לאפשר את מימוש הרח"ק שנקבע במתחם (12.8)	4. כדי לאפשר את התחדשותו של המתחם ואת כדאיותו הכלכלית, לאור ריבוי הבעלים והבעיות (בין היתר, הצורך בפינוי המתחם ובטיפול בזיהומי קרקע), נדרש רח"ק מירבי גובה בהרבה מזה שנקבע בתוכנית. מספר הקומות שנקבע (8) לא יאפשר מיצוי הרח"ק שנקבע. בניה של 15 קומות אינה זרה לאזור.	4. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם למומלץ במסגרת התנגדות מהנדס העיר חלק II סעיף 15: הגדלת מספר הקומות ל- 25, וקביעת עד 40% מגורים. הרח"ק שנקבע בתוכנית המופקדת הוא המכסימלי האפשרי במסגרת המתאר.



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			5. יש לקבוע כי תוספת השטחים לצורכי ציבור הינה רק מתוספת השטחים המבוניים בהתאם לתוכנית המתאר (לאחר הפחתת השטחים המותרים מתוכניות קודמות) 6. יש לקבוע כי אם מופרשים שטחי ציבור כחלק מהשטחים המבוניים במבנה, שטחים אלה יהיו כתוספת לרח"ק המירבי ולא חלק ממנו.	5. ההפרשות לצורכי ציבור שנקבעו בתוכנית גבוהות באופן ניכר מהמותר לפי החוק ללא תשלום פיצויים. בנוסף, יש להתחשב בשטחים שהוקצו בעבר מהמקרקעין.	5. לדחות את ההתנגדות סעיף 4.1.1 (א) כבר קובע שהקצאת שטחי הציבור היא רק עבור תוספת שטחי הבניה או שימושים (סחירים) חדשים. לעניין הפקעות עבר- ראו סעיפים 46-48 בחלק הכללי.
			6. יש לקבוע כי אם מופרשים שטחי ציבור כחלק מהשטחים המבוניים במבנה, שטחים אלה יהיו כתוספת לרח"ק המירבי ולא חלק ממנו.		6. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 49-51 בחלק הכללי
50.	חברת דינסהיל (עו"ד ענת בירן)	דרך בגין 114	1. יש להגדיל את הרח"ק ואת מספר הקומות בחלקה באופן משמעותי	1. התוכנית מתעלמת ממגדלים רבים קיימים, מאושרים ובתהליכי אישור הסמוכים לחלקה ולא יוצרת את ההתאמה הנדרשת בין המצב בשטח למצב בתוכנית. בבית קלקא הסמוך המליצה הוועדה המקומית על הפקדת תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית הכוללת 1130% בניה לשימושים עיקריים ו- 45 קומות. תוכנית המתאר קובעת 10 קומות בלבד במגרש, בהתאמה לתוכנית האב לשכונת מונטיפיורי, לה לא ניתנה הזכות להתנגד.	1. לדחות את ההתנגדות החלקה נשוא ההתנגדות כלולה בתחום מדיניות שכונת מונטיפיורי, שאושרה בוועדה המקומית. במסגרת הראיה התכנונית הכוללת שנערכה לשכונת מונטיפיורי הרצועה בה כלולה החלקה, הגובלת ברחוב בגין, מסגר ויצחק שדה הוגדרה ביעוד מע"ר- המשך זרוע המע"ר הצפוני. תחום זה הוגדר בבניה מרקמית של עד 10 קומות תוך התייחסות לשכונת המגורים המרקמית. בתחום זה סומנה בניה החורגת מסביבתה. בית קלקא, תואמת את מדיניות שכונת מונטיפיורי.. תכנית המתאר אינה מונעת אפשרות להגיש לאישור הוועדה המחוזית תכנית אשר חורגת מהוראותיה אך שומרת על מטרותיה ועקרונותיה.
			2. יש לקבוע באופן ברור כי החלקה כולה מצוייה בתוך אזור תעסוקה מטרופוליני	2. הסימון שנצבע בתשרית התוכנית כלל רצועה צרה מאוד לאורך דרך מנחם בגין, ויש להרחיבו.	2. לקבל את ההתנגדות החלקה כולה ממוקמת בתחום אזור תעסוקה מטרופוליני הכוללת את כל שורת המבנים הראשונה לאורך דרך בגין. התשרית יתוקן בהתאם (מדובר באי דיוק הנובע מקני"מ התשריטים)
51.	עו"ד ענת בירן בשם 33 בעלי זכויות במקרקעין ושתי חברות יזמיות המקדמות פרויקט פינני- בינוי במתחם	רח' אשרמן 5-41 (אי זוגיים), רמת הטייסים	1. יש לקבוע את המתחם כ"אזור מגורים בבניה מרקמית" (ולהגדיל את הרח"ק ל- 4.5) וכ"מרקם ובו בניה חריגה מסביבתה". אם יוחלט על מטלות ציבוריות או היטל השבחה יש להגדיל את הרח"ק עוד יותר	1.1 רח"ק 4.5 מאפשר כדאיות כלכלית לפרוייקט פינני- בינוי על-פי בדיקה שמאית לפי תקן 21. הטענה כי רח"ק זה נובע מתוספת שטח גדולה מדי לדירות הקיימות אינה תואמת את המציאות בשוק בכלל (התמורה המקובלת- 50 מ"ר ויותר) ובמתחם זה במיוחד (בגלל תוכנית ההרחבות התקפה). 1.2 יש מקום להשוות את ההוראות לגבי המתחם הנדון להוראות לגבי רח' לה גארידה, דרום שכונת הטייסים והמתחם צפונית לדרך השלום. בכלום נקבע רח"ק 4- 4.5 ו"מרקם ובו בניה חריגה מסביבתה". (במסמך מדיניות רובע 9 סומן רח' לה-גארידה לעיבוי	לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם להמלצות התנגדות מהנדס העיר: 1.1 התנגדות מה"ע כוללת עידכון קטגורי לנתון הרח"ק המקסימאלי. 1.2 ההשוואה ללה גוארדיה אינה במקומה. רמת הטייסים היא חלק ממערך שכונות בעלות מערך פנימי (תל חיים, יד אליהו, נווה צה"ל). שאינן מבוססות על ציר תנועה ראשי במרכזן. 1.3 רמת הטייסים נבחרה במסגרת מסמך המדיניות למרכז רובע 9 ועקרונות המדיניות עוגנו בתוכנית המתאר.



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חוו"ד צוות המתאר
				אינטנסיבי כמו המתחם הנדון) 1.3 בפרויקט פיננו-בינוי בשכונת נווה שרת (אח"י דקר) המליץ צוות התכנון העירוני להגדיל את הרח"ק מעבר לרח"ק שנקבע בתוכנית המתאר המופקדת בגלל מורכבות הפרויקט, ההפרשות לצורכי ציבור, מיקומו במרחב והשתלבותו בחזון השכונה. כל הנימוקים הללו תקפים גם במתחם הנדון.	
52.	בויס פנחס (בעלי הנכס ברח' הירקון 323) (עו"ד אלי ויציק)	רח' הירקון 317-323 (אי זוגיים)	1. יש לקבוע את החלקה (והחלקות הסמוכות עליהן נמצאים המבנים ברח' הירקון 317-323) כאזור מגורים בבניה מרקמית (ולא כאזור פעילות מיוחד, כחלק ממתחם תכנון 1301- נמל ת"א וחצי האי הירקוני)	1. סביבת החלקה מאופיינת כאזור מגורים, המשך רציף וטבעי של המתחם שמדרום לו (בהמשך רח' הירקון) וממזרח לו (הגדה המזרחית של רח' הירקון). השימושים הקיימים במתחם הם בעיקרם מגורים, וכך גם מתייחסת אליהם עיריית ת"א-יפו האוכפת באדיקות במתחם זה את האיסור להפעלת בתי אוכל חדשים, זאת בניגוד גמור לשאר מתחם 1301). יש לציין שלמתחם אין גישה ישירה אל הנמל. בנוסף, הכללת המתחם ב"אזור פעילות מיוחד" על כל המגבלות החלות על אזור זה, לא יאפשרו את התחדשות המבנים הותיקים שמצבם רעוע.	1. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם להתנגדות מה"ע שהוגשה לתכנית המתאר מוצע שתכנית המתאר תאפשר הכנת תב"ע בסמכות מקומית למתחם חצי האי הירקוני, שמגרשים נשוא ההתנגדות כלולים בו. במסגרת התכנית ייבחן הבינוי והשימושים למגרשים נשוא ההתנגדות ולמגרשים הסמוכים אליו. בכל מקרה מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה : להוציא את המגרשים הממוקמים בין רחוב הירקון לרחוב הנמל (מזרחית מרחוב הנמל) מתחום מרקם בנוי לשימור ולקבוע את גובה המבנים עד 8 קומות. הגובה הסופי של המבנים והשימושים יבחנו במסגרת תכנית חצי האי הירקוני.
			2. יש להבהיר את הוראות התוכנית באשר למספר הקומות במתחם	2. בנספח העיצוב העירוני המתחם מסומן כבניה עד 4 קומות. בפרק 5 נאמר שחלות עליו הוראות "מרקם בנוי לשימור" ובו מותרת בניה של עד 7 קומות.	2. לקבל חלקית את ההתנגדות הבנה מוטעית של מבנה פרק 5. במתחם תכנון 1301' אכן נאמר שחלות הוראות "מרקם בנוי לשימור", אך הכוונה להוראות הכלליות למרקם זה בפרק 4 (סעיף 4.3.2). אין הכוונה שחלות עליו ההוראות המפורטות בעמ' 83. הוראות אלה חלות רק על אותו תחום באזור תכנון 301 המוגדר בנספח העיצוב. המתחם הנדון כאן (1301) מוגדר בנספח אזורי התכנון. עם זאת ראה מענה בסעיף קודם.
			3. יש לאפשר במתחם בניה עד 15 קומות	3. המתחם צריך להכלל במתחם תכנון 1301-ה- עורף נמל ת"א" הנמצא מדרום בהמשך רח' הירקון, בו קבעה תוכנית המתאר בניה של עד 15 קומות. בתחום מתחם 1301 אושרו תוכניות שונות המתירות 12-17 קומות. התוכנית התקפה מאפשרת 12 קומות.	3. לקבל חלקית את ההתנגדות ראה מענה בסעיפים הקודמים.
			4. יש להחריג את המתחם מהאיסור על הקמת גדרות והפרדה בין מגרשים	4. מדובר בחלקות בבעלות פרטית. מעבר חופשי בים המגרשים יגרום לירידת ערכן של החלקות.	4. לקבל חלקית את ההתנגדות ראה מענה בסעיפים הקודמים. נושא המעברים יבחן בתכנית המפורטת המקודמת למתחם.
			5. יש למחוק/לתקן את הוראת סעיף 3.1.3 בדבר מטלות ציבוריות	5. הפרקטיקה של התרת תוספת זכויות בניה בתמורה לקבלת "תמורה משמעותית לעיר"/ תועלת ציבורית" (מטלות ציבוריות) נפסלה על-ידי בתי המשפט.	5. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 33-38 בחלק הכללי
53.	אריה וחנה כהן	לה גוארדיה	1. התוכנית אינה מאפשרת	1. התוכנית קובעת רח"ק מירבי של 2.5 אך הוא אפשרי	1. לקבל חלקית את ההתנגדות



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
(בעלי דירה בבניין) (עז"ד ענת ביר)	89	התחדשות עירונית ו/או התפתחות כלשהי ויוצרת "הקפאה" של המצב התכנוני הקיים	רק במגרש פנוי. התוכנית אומנם קובעת גובה עד 8 קומות, אך לאור הרח"ק הנמוך (הבסיסי והמירבי כאחד) ולאור הצפיפות הנמוכה (12 יח"ד לדונם) אין כל משמעות למספר הקומות או להחלת הוראות בעניין מתחם התחדשות עירונית.	בהתאם לשינוי המבוקש בהמלצות התנגדות מהנדס העיר הכוללות שינוי קטגורי ברח"ק המירבי והנחיות למתחמי התחדשות.
		2. יש להחיל על הנכס דין זהה לבניינים האחרים ברח' לה גארדיה ולסמנו לאזור מגורים בבניה מרקמית הכולל בניה חריגה מסביבתה	2. הבניין הנדון ועוד 4 בניינים הסמוכים לו ממערב הם הבניינים היחידים לאורך רח' לה גארדיה שאינם מסומנים כך. במצב הקיים, כל הבניינים לאורך לה גארדיה הם בבניה מרקמית נמוכה אך לאור מאפייניו של הרחוב תוכנית המתאר אפשרה בו בניה משמעותית יותר שתאפשר את התחדשותו. למרות שהבניין שוייך בתוכנית למתחם תל חיים (904א) הוא ממוקם על רח' לה גארדיה ומושפע מהתנהלות רחוב ראשי זה.	2. לדחות את ההתנגדות המבנה הנ"ל מהווה חלק משכונת תל חיים. עוצמות בנייה גבוהות וחריגות לשכונה עלולות לפגוע באופייה. גודל המגרשים ומאפייני הבניין במקום שונים מהותית מהבניין הקיים לאורך לה גווארדיה מערבית למשה דיין. עם זאת, המלצות התנגדות מהנדס העיר כוללות שינוי קטגורי ברח"ק המירבי והנחיות למתחמי התחדשות.
54.	ה.ה. משקיעים (עז"ד ענת ביר)	1. להחיל את הוראת סעיף 2.4.2 גם על תוכנית שהומלץ להפקידה לפני תחילת תוכנית המתאר (כמו במקרה של תוכנית מגדל בית מעריב) - כלומר, שהועדה רשאית להפקידה/לאשרה	1. סעיף 2.4.2 מתייחס לשיקול דעתה של הועדה המקומית. תוכנית בית מעריב (וכמוהו תוכניות רבות נוספות) הן בסמכות הועדה המחוזית. כל עוד לא אושרה תוכנית המתאר לא ברור מה הדין במקרה זה. השלבים שעוברת תוכנית עד ההחלטה על הפקדה ממושכים מאוד וכרוכים בהשקעה רבה של זמן וכסף. התוכניות שנמצאות כיום ב"צנרת", קודמו במשך שנים רבות במקביל לקידום תוכנית המתאר, ולכן יש להמשיך ולקדמן	1. לדחות את ההתנגדות ההתנגדות אינה רלבנטית, תכנית בית מעריב מקודמת במקביל לתכנית המתאר בהתאם להמלצת הועדה המקומית. מאחר והתכנית חורגת מתכנית המתאר, ממילא היא תידון ותקודם בסמכות הועדה המחוזית.
		2. יש להתיר במגרש בית מעריב מגדל בן 55 קומות	2. תוכנית בית מעריב, הקובעת 55 קומות, נמצאת כבר בשלבים מתקדמים, מתואמת עם צוות התכנון במינהל הנדסה והומלצה להפקדה על-ידי הועדה המקומית. יש לשלב קביעה זו במסמכי תוכנית המתאר ולא לסכל אותה בגלל רזולוציה נמוכה והוראות אחידות של הצתאר.	2. לדחות את ההתנגדות כנ"ל
		3. יש לקבוע שאין צורך בהקצאה נוספת לצורכי ציבור כתנאי לקידומה של תוכנית בית מעריב	3. ההקצאה לצורכי ציבור של תוכנית בית מעריב נבחנה על-די הגורמים המקצועיים בערייה ואושרה על-ידי הועדה המקומית. הפרויקט אינו מסוגל לשאת מטלה נוספת.	3. לדחות את ההתנגדות כנ"ל
		4. יש להגדיל את הרח"ק המותר בנכס ל- 40	4. הרח"ק שנקבע בתוכנית המתאר (10.4) מאפשר 18 קומות בלבד (בהנחה של 60% תכסית) ולא 40 קומות, ובכך יש סתירה מובהקת ובלתי מתקבלת על הדעת בין הוראות התוכנית לבין עצמן, והן בינן לבין ההחלטה להמליץ על הפקדת תוכנית בית מעריב על 55 קומותיה.	4. לדחות את ההתנגדות כנ"ל



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
		5. יש להגדיל את התכסית המירבית ל- 100% משטח המגרש. יש לתקן את סעיף 3.2.3.ג(1) כך שיאפשר הגדלת התכסית כאשר מדובר במגרשים קטנים יחסית בהם מתירה תוכנית המתאר בינוי מגדלי	5. בינוי בתכסית מלאה מתבקש לנוכח גודלו הצנוע של המגרש.	5. לדחות את ההתנגדות כנ"ל.
		6. אין להתנות את הפקדת תוכנית בית מעריב ואת קידומה באישור מסמך המדיניות	6. אם ההוראה בדבר אישור מסמך מדיניות חלה על תוכנית בית מעריב, יש לפטור אותה מכך כי היא כוללת בתוכה כבר התייחסויות להיבטים המהותיים הרלבנטיים המפורטים בסעיף 5.2.	6. לדחות את ההתנגדות כנ"ל
55.	אשמורת שירותי רווחה ותרבות (עו"ד ענת בירן)	1. תוכנית המתאר המופקדת גורעת מזכויות הבניה לפי התנגדות מה"ע בתוכנית רובע 4 2. יש לתקן את התוכנית כך ששני המגדלים באזור הנכס (מגדל רמז ומגדל הגמנסיה) יבואו לידי ביטוי במסמכיה	1. תוכנית רובע 4 (התנגדות מהנדס העיר) - 350% עיקרי ושירות. תוכנית המתאר - 250%-350% ברוטו כולל מרפסות, וכן הקצאה לצורכי ציבור	1. לדחות את ההתנגדות תכנית רובע 4 לא חלה על מגרש זה שייעודו מגרש מיוחד שלא כולל שימוש מגורים..
		3. יש לאפשר תוספת זכויות מוגברת על המגרש	1. התוכנית המופקדת אינה מסמנת את המגדלים הללו ויוצרת תחושת מציאות מעוותת כאילו כל האזור הוא בפועל בגובה 8 קומות	2. לדחות את ההתנגדות בתשרי תוכנית מתאר כוללת לא מסומנים מגרשים בודדים. מגרש מגדל הגימנסיה יצורף בתשרי אזורי היעוד לאזור מגורים בבניה מרקמית (במקום אזור מוסדות ציבור עירוניים)
		3. כללי: יש להטמיע את הוראותיה של תוכנית בית קלקא בתוכנית המתאר באופן שלא תיווצר סתירה בין התוכניות	3. באזור הנכס נבנו ו/או אושרו ו/או מתוכננים מגדלי מגורים עתירי זכויות. התוכנית המופקדת לא מממשת את מלוא הפוטנציאל התכנוני (של הנכס הנדון) כפי שאושר באזור למגרשים סמוכים ואף גובלים למגרש הנדון. לאור שטחו הרב של המגרש, מיקומו באזור אשר מאופיין בבניה לגובה, ומאחר כי הוא קרוב לבנייני מגורים קיימים רק לאורך חזיתו הצפונית, יש לאפשר תוספת זכויות מוגברת.	3. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר קבעה אזורים לבניה גבוהה, מגרש זה לא נכלל באזורים אלה. המגרש נושק למרקם מגורים נמוך שתוכנית רובע 4 אפשרה בו עד 8 קומות
56.	נכסי אופטימה בניין והשקעות (עו"ד ענת בירן)	1. יש לבטל את ההוראה שבטבלת מתחמי התכנון המגבילה את מספר הקומות	1. התאמה לתוכנית בית קלקא שהומלצה להפקדה על-ידי הועדה המקומית ולתוכנית האב לשכונת מונטיפיורי	כללי: לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר אינה מונעת אפשרות להגיש תכנית אשר חורגת מהוראותיה לאישור ועדה מחוזית. במקרה זה של תכנית בית קלקא, הועדה המקומית סברה כי תכנית בית קלקא מצדיקה חריגה זו. עם זאת הועדה המקומית קבעה כי לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי יוצג בפניה בפירוט הרח"ק המדויק והתמורה והתנאים לפיהם אושר.
			1. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מה"ע שהוגשה לתכנית המתאר המופקדת הוצע לתקן את מסמכי התכנית כך שיותאמו למדיניות שאושרה	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	ח"ד צוות המתאר
		ל-10, ולקבוע במפורש כי תותר בנייתו של מגדל במגרש בית קלקא. יש לסמן את המגדל בתשריט העיצוב העירוני		לשכונת מונטיפיורי. ובהתאם לכך במתחם 602א' הוצע לתקן ולהוסיף הוראה המאפשרת בניה חריגה מסביבתה ברח"ק של מע"ר מטרופוליני ולא יותר מ-40 קומות.
		2. יש לקבוע כי הועדה המחוזית מוסמכת לאשר בינוי העולה על מספר הקומות המרבי הקבוע בנספח העיצוב העירוני של תוכנית המתאר		2. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מה"ע הוצע להוסיף לדברי ההסבר לתוכנית כי תוכנית המתאר אינה מונעת הגשת תוכנית החורגת מהוראות תוכנית המתאר לאישור הועדה מחוזית שתבחן את התאמתה למדיניות ולעדים שבבסיס התוכנית.
		3. להחיל את הוראת סעיף 2.4.2 גם על תוכנית שהומלץ להפקידה לפני תחילת תוכנית המתאר (כמו במקרה של תוכנית בית קלקא)- כלומר, שהועדה רשאית להפקידה/לאשרה	3. סעיף 2.4.2 מתייחס לשיקול דעתה של הועדה המקומית. תוכנית בית קלקא (וכמוהו תוכניות רבות נוספות) הן בסמכות הועדה המחוזית. כל עוד לא אושרה תוכנית המתאר לא ברור מה הדין במקרה זה. השלבים שעוברת תוכנית עד ההחלטה על הפקדה ממושכים מאוד וכרוכים בהשקעה רבה של זמן וכסף. התוכניות שנמצאות כיום ב"צנרת", קודמו במשך שנים רבות במקביל לקידום תוכנית המתאר, ולכן יש להמשיך ולקדם	3. לדחות את ההתנגדות ההתנגדות אינה רלבנטית, תכנית בית קלקא מקודמת במקביל לתכנית המתאר בהתאם להמלצת הועדה המקומית. מאחר והתכנית חורגת מתכנית המתאר, ממילא היא תידון ותקודם בסמכות הועדה המחוזית.
		4. יש לקבוע שאין צורך בהקצאה נוספת לצורכי ציבור להקצאה שנקבעה בתוכנית בית קלקא שהומלצה להפקדה	4. תוכנית בית קלקא נבחנה על-ידי הגורמים הרלבנטיים בעיריית ת"א גם בהקשר של הקצאה לצורכי ציבור והומלצה להפקדה על-ידי הועדה המקומית.	4. לדחות את ההתנגדות נקבע בהחלטת הועדה המקומית כי חלופה המאפשרת שימוש מגורים עד 25% (בהתאם לשימושים במע"ר) מותנית בבדיקת המענה לצרכי ציבור בעת אישור תוכנית העיצוב האדריכלי.
		5. יש להגדיל את הרח"ק המרבי באזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	5. רח"ק 2.5 אינו מהווה תמריץ מספק לבשורת ההתחדשות העירונית שתוכנית המתאר ותוכנית האב לשכונת מונטיפיורי מבקשות להביא לשכונה.	5. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מה"ע שהוגשה לתכנית המתאר המופקדת הוצגה בקשה לתיקון הרח"ק באזור מעורב בשכונת מונטיפיורי מ-2.5 ל-3.5. בהתאם לנפחים במדיניות הועדה לשכונת מונטיפיורי.
57.	עו"ד ענת בירן בשם בעלי הזכויות בנכס (+נספח שמאי ונספח אדריכל)	כללי: להגדיל באופן משמעותי את הרח"ק וגובה הקומות (סעיף התנגדות זה נמצא בגוף ההתנגדות של עו"ד בירן. הסעיפים 1-4 מפורטים בחו"ד של השמאי המצורפת כנספח, סעיפים מפורטים במסמך של האדריכל)	כפי שהועדה המקומית מצאה לנכון להגדיל את הרח"ק וגובה הקומות לתוכנית "בית מעריב" (רח"ק 30, מספר קומות 55) כך יש לעשות למגרש הנדון השוכן בקודקוד מנוגד באותו משולש רחובות ראשי ושטחו אף גדול יותר.	לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר מאפשרת במיקום זה רח"ק של עד 12.8 במגרשים מעל 3 דונם וגובה עד 15 קומות. המגרש הנדון אינו דומה במיקומו למגרש בית מעריב. הוא גובל באזור מגורים בבניה מרקמית ובאזור ההכרזה.
		1. יש לקבוע התייחסות למגרשים גדולים- הגדלת זכויות הבניה ומספר הקומות	1. יש לתת אפשרות למנף את היתרון לגודל	1. לדחות את ההתנגדות ראו סעיף 13 בחלק הכללי



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	ח"ד צוות המתאר
		2. יש להגדיל באופן משמעותי את הרח"ק במגרש	2. התכנון המתהווה בימים אלה באזור מבטא רח"ק גבוה שיכול לבוא לידי ביטוי במספר קומות מעל 40, למשל תוכנית "בית מעריב". הנכס משוער לחידוש עירוני וסילוק מפגעים (פינוי תחנת דלק וטיהור קרקע).	2. לדחות את ההתנגדות הרח"ק יהיה בהתאם ליעוד "אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים".
		3. יש לקבוע כי תוספת השטחים לצורכי ציבור הינם רק מתוספת השטחים המבונים לתוכנית המתאר	3. ההפרשות לצורכי ציבור שנקבעו בתוכנית המתאר גבוהות באופן ניכר מההפרשות המותרות לפי חוק ללא תשלום פיצויים. בעבר הוקצו שטחים לצורכי ציבור ולא ניתן להתעלם מכך	3. לדחות את ההתנגדות סעיף 4.1.1 (א) כבר קובע זאת.
		4. יש לקבוע שהפרשות לציבור הניתנים כחלק מהשטחים הבנויים במבנה יהיו כתוספת לרח"ק המירבי ולא חלק ממנו.		4. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 49-51 בחלק הכללי
		5. יש להגדיל את מספר הקומות ל- 50	5. בדומה לגובה שאושר בשוק הסיטונאי ובבית מעריב הסמוכים למתחם הנדון	5. לדחות את ההתנגדות לא נמצאה הצדקה להחריג את מיגבלת הגובה במקום (מעבר ל- 15 הקומות שמאפשרת תוכנית המתאר). המגרש נמצא בקרבת אזור מגורים ותעסוקה בגובה של 6-8 קומות וברצף לדופן מבנה המגיעה ל- 15 קומות. בנוסף, המבנה ממוקם בכיכר שחלק מדפנותיה גובל באזור ההכרזה.
		6. יש לשנות את יעוד הקרקע למגורים עם אפשרות להמרה לתעסוקה ומלונאות (במתאר המופקדת- אזור מטרופוליני הסמוך להסעת המונים)	6. כפי שאושר בשוק הסיטונאי. נימוקים נוספים (לסעיפים 5-6): המתחם מהווה רצף אורבני למתחם השוק הסיטונאי, הוא מהווה פינה בעלת נקודת ציון ויזואלית מרכזית בין הרחובות קרליבך וחשמונאים, מיקום מרכזי הסמוך למוקדי הסעה המוניים	6. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר קובעת באזור תעסוקה מטרופוליני עד 25% מגורים, ואין סיבה להחריג מגרש זה מהוראה זו.
		1. יש לאפשר במגרש רח"ק בהתאם ל"אזור תעסוקה מקומי" (4.0-5.0) ולסמנו לבניה נקודתית חריגה מסביבתה	1. מדובר במגרש חריג לסביבתו מבחינת גודלו, מיקומו (פינת), ייעודו וצורתו. זכויות הבניה התקפות, כולל מכח תמ"א 38, זהות לזכויות שנקבעו במתאר. במתחם שמדרום (209א- מוסד דן) מאפשרת תוכנית המתאר בניה עד 15 קומות.	1. לקבל חלקית את ההתנגדות המגרש הוא ביעוד של "אזור מסחרי" וכלול בתחום "ציר משה סנה-פנחס רוזן" שלגביו נקבע לערוך מדיניות תכנונית. הכוונה היא לאפשר במוקדים לאורך הציר בניה חריגה מהסביבה, הן בזכויות והן בשימושים (כולל מגורים), ע"מ להפכו לעירוני, פעיל ומשרת טוב יותר את הציבור. מסמך המדיניות בהכנה. זכויות הבניה הסופיות ומספר הקומות יקבעו בתכנית מפורטת.
58.	חברת מבנים וציוד, בשליטת בנק הפועלים (עו"ד ענת בירן)	2. יש לאפשר ב"מוקד תעסוקה קיים" גם שימוש למגורים במקרה בו מדובר במגרש ביעוד מגורים	2. במקרה בו תכלול תוכנית את המגרש הנדון שהינו ביעוד מגורים, לא יתאפשר שימוש למגורים במבנה הקיים ובקומות שיתווספו לו מאחר ומדובר ב"מוקד תעסוקה קיים".	2. לדחות את ההתנגדות יש לציין שלא מדובר במגרש שיעודו למגורים אלא במגרש הנמצא לפי תוכנית המתאר באזור יעוד למגורים שיכול לכלול יעודים מגוונים כולל תעסוקה



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
59. בנק הפועלים (עו"ד ענת בירן)	בני אפרים 246	1. יש לאפשר רח"ק בהתאם ל"אזור תעסוקה מקומי" (4.0-5.0) ולאפשר בניה נקודתית חריגה לסביבתה	1. מדובר במגרש חריג לסביבתו מבחינת גודלו, מיקומו וייעודו. רח"ק 2.5 (של אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה) לא מאפשר ניצול 8 הקומות שמתירה תוכנית המתאר. המגרש נמצא בפנינת הרחובות בני אפשריים ולאח גולדברג נכון לאפשר בו בניה של עד 15 קומות. מיקומו הפינתי ויעודו הייחודי ביחס לסביבה מצדיקים בינוי מודגש על-ידי הגובה.	1. לקבל חלקית את ההתנגדות המגרש אינו מוקד /אזור תעסוקה, אלא יחידה מסחרית שכונתית. אין מניעה לערב שימושים ולאפשר שימושים, גובה ורח"ק בהתאם להנחיות המתאר למוקד תעסוקה מקומי קיים' ואף לשלב מגורים- עד לנפחי הבניה של האזור שנקבעו במתאר. (אם ישולבו מגורים, יש לדרוש הקצאת שטחי בניה ציבוריים. בכל מקרה, יש לדרוש חניה על-תקנית).
		2. יש לאפשר ב"מוקד תעסוקה מקומי קיים" גם שימוש למגורים במקרה בו מדובר במגרש ביעוד מגורים	2. יתאפשר עירוב שימושים	2. לקבל חלקית את ההתנגדות יש לציין שלא מדובר במגרש שיעודו למגורים אלא במגרש הנמצא לפי תוכנית המתאר באזור יעוד למגורים שיכול לכלול יעודים מגוונים כולל תעסוקה. שילוב יעוד מגורים יבחן לגופו של ענין בעת הכנת תכנית מפורטת.
60. בנק הפועלים (עו"ד ענת בירן)	בארט אהרון 6	1. יש לאפשר רח"ק בהתאם ל"אזור תעסוקה מקומי" (4.0-5.0), להגדיל את הרח"ק למגורים ולאפשר הגדלת הרח"ק מעבר למותר במקרה של תכנית להתחדשות עירונית	1. הרח"ק המירבי בתוכנית (2.5) מוסיף במגרש רק 178 מ"ר לעומת הזכויות הקיימות (כולל תוספת קומה מכח תמ"א 38). יש להגדיל את הרח"ק כך שיהיה בקורלציה עם מספר הקומות שתוכנית המתאר מאפשרת במקום (15 קומות) גם מה"ע בהתנגדותו סבר שיש לאפשר במתחמי התחדשות עירונית הגדלת הרח"ק ב- 1 ולהגדיל את מספר הקומות בדרגה אחת. המתנגדת טוענת שיש לאפשר תוספת של 2 ואף 3 רח"ק.	1. לדחות את ההתנגדות המגרש עצמו קטן, שימושו למסחר שכונתי, ויעוד הקרקע הינו מסחר. להבדיל מהמסחר העירוני המצוי בקניון "אביב" שממול. המגרש סומן בתכנית המתאר כמתחם להתחדשות עירונית, עם הנחיות לתוספת גובה ועם דרישה למסמך מדיניות. בהתנגדות מה"ע התבקשה גם תוספת לרח"ק שנקבע. במסמך מדיניות כנ"ל שאושר ע"י הועדה המקומית נקבע האזור, בו כלול המגרש, להכנת תב"ע להתחדשות. במסגרת התב"ע שתוכן יקבעו הוראות מפורטות, לנושא שימושים והיקפי הבניה.
		2. יש לאפשר ב"מוקד תעסוקה מקומי קיים" גם שימוש למגורים במקרה בו מדובר במגרש ביעוד מגורים	2. יתאפשר עירוב שימושים	2. לדחות את ההתנגדות ראה התייחסות לעיל.
		3. יש להוסיף לשימושים המותרים במגרש שימוש למעונות סטודנטים (בין אם ישמש למגורים ובין אם ישאר כמוקד תעסוקה קיים"	3. קרבה לאוניברסיטת תל אביב	3. לדחות את ההתנגדות ראה התייחסות לעיל.
61. בנק הפועלים (עו"ד ענת בירן)	רוטשילד 50- יהודה הלוי 63	1. יש להגדיל את הרח"ק שנקבע לחלקה	1. הרח"ק שנקבע אינו מאפשר לנצל את 40 הקומות שנקבעו לחלקה בתוכנית המתאר. בתוכניות שאושרו במגשים סמוכים נקבעו זכויות בניה גבוהות בהרבה מהמוצע במתאר. לדוגמא: ברוטשילד 1 (תא/ 3785) נקבעו שטחים המשקפים יחס רח"ק ב- 16 ב- 31 קומות.	לדחות את ההתנגדות מנעד הזכויות המתאפשר מכח התכנית רחב ונע מרח"ק הבסיס ועד לרח"ק מקסימלי כאמור בתכנית. לא קיימות בתכנית חובת מיצוי כלל הזכויות המקסימליות.



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
62.	בנק הפועלים (עו"ד ענת בירן)	יהודה הלוי 62	1. יש לקבוע רח"ק שיאפשר לכל הפחות את ניצול מלוא הקומות המותרות	1. במצב התקף הזכויות מגיעות ל- 236% עיקרי. רח"ק 3 שנקבע בתוכנית המופקדת לא מאפשר אפילו זכויות אלה, ובוודאי שלא את הקומה הנוספת המותרת מכח תמ"א 38. יש ספק אם הרח"ק התוכנית המופקדת מספיק ל- 7 קומות בבניה חדשה.	1. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר אינה עוסקת ברזולוציה של מגרש בודד. עפ"י סעיף 2.4.1 בתכנית המתאר המופקדת לא תפגענה זכויות במגרש מכוח תכניות תקפות, כולל תמ"א 38 (ראה גם סעיף 3.1.3 (ז)).
			2. יש לאפשר ב"מוקד תעסוקה מקומי קיים" גם שימוש למגורים במקרה בו מדובר במגרש ביעוד מגורים	2. יתאפשר עירוב שימושים	2. לקבל חלקית את ההתנגדות יש לציין שלא מדובר במגרש שיעודו למגורים אלא במגרש הנמצא לפי תוכנית המתאר באזור יעוד למגורים שיכול לכלול יעודים מגוונים כולל תעסוקה. שילוב יעוד מגורים יבחן לגופו של ענין בעת הכנת תכנית מפורטת.
63.	בנק הפועלים (עו"ד ענת בירן)	אלנבי 115	1. יש להגדיל את הרח"ק המרבי הקבוע לנכס ולאזור בכללותו כך שניתן יהיה לממש את הבניה לגובה מקסימלי של 40 קומות שמאפשרת תוכנית המתאר	1. בהאזור עתיד להפוך למוקד עסקי בשל ריבוי מגדלי המשרדים והמתחם העירוני העתידי (בצומת הרחובות אלנבי ויהודה הלוי) שישתרת אותם. באזור קיימים מגדלים רבים בני כ- 30 קומות. התוכנית צריכה לאפשר לבעלי נכסים נוספים באזור לממש את מלוא הפוטנציאל הגלום בנכסיהם.	לדחות את ההתנגדות התכנית מאפשרת היקפי בניה משמעותיים (עד רח"ק של 12.8) על מנת שתשמר מרכזיותו של המע"ר ההיסטורי ותתאפשר התחדשות עירונית. אין הכרח למצות את מלוא הגובה המתאפשר בתכנית. ראו גם סעיפים 69-71 בחלק הכללי
64.	בנק הפועלים (עו"ד ענת בירן)	הרצל 21	1. יש לבטל את תוואי "דרך עורקית עירונית מתוכננת" שנקבעה בנספח התחבורה. לחילופין: להבהיר את המצב התכנוני בנוגע לנכסים הגובלים בדרך	1. התוכנית מטילה מצב של ערפל וחוסר ידיעה לגבי אפשרויות השימוש במקרקעין לפרק זמן בלתי ידוע לאור אפשרות הפקעה כלשהי בעתיד ואי ודאות לגבי השימוש בתקופת הביניים.	לדחות את ההתנגדות תוואי דרך עורקית עירונית מתוכננת שבנספח התחבורה מסומנת על גבי תוואי קו המתע"ן (קו אדום) ואינה חורגת מתחומו. קו המתע"ן נקבע על פי תכנית תמ"מ 5/2. הפקעה הינה מכוח תכנית תמ"מ 5/2.
65.	בנק הפועלים (עו"ד ענת בירן)	יהודה מכבי 15	1. יש לקבוע, למען הסר ספק, כי הנכס נמצא באזור מגורים בבניה מרקמית	1. הנכס נמצא בקו התפר בין אזור יעוד למגורים בבניה מרקמית נמוכה לאזור יעוד למגורים בבניה מרקמית.	1. לקבל חלקית את ההתנגדות נפחי הבניה במגרש זה יהיו עפ"י תכנית רובע 4 אשר קובעת ביהודה המכבי בניה מרקמית ולא בניה מרקמית נמוכה.
			2. יש להגדיל את הרח"ק לנכס כך שיאפשר למצות את מספר הקומות שתוכנית המתאר מאפשרת		2. לדחות את ההתנגדות הרח"ק יתוקן בהתאם לרח"ק שנקבע בתכנית רובע 4.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חוו"ד צוות המתאר
170.	ועד השכונה, ועד הפעולה, תושבי השכונה	שכונת נווה שאנן	1. שינוי אזור מעורב לאזור מגורים לבניה מרקמית	1. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם להמלצת התנגדות מהנדס העיר סעיף 30 באזור מעורב תדרש חזית מסחרית בלבד וברחובות העירוניים שבאזור זה כל קומת הקרקע חייבת להיות מסחרית. המשמעות שבכל שאר הקומות יותר שימוש למגורים.
		2. הגדרת אזור "גבעת מרקו" כמרקם בנוי לשימור	2. במתחם יש 4 בניינים לשימור מחמיר ובניינים נוספים לשימור רגיל	2. לקבל את ההתנגדות בהתאם להמלצת התנגדות מהנדס העיר חלק II סעיף 89.
		3. חיזוק הקשר של השכונה לאזורים הגובלים	3. הבניה הגבוהה בשולי השכונה יוצרת חומה שתנתק את השכונה מהשכונות הגובלות.	3. לדחות את ההתנגדות הבניה הגבוהה כפי שצוין קיימת באזורים המוגדרים כמע"ר וממוקמים לאורך רחוב הרכבת ודרך בגין. קיים דגש רב בתכניות החדשות ליצירת הקשר עבור הולך הרגל ורוכבי האופניים עם מתחמים גובלים מצפון-מתחם חסן עראפה וכן מתחמי תכנון ממערב כגון גן החשמל ושד' רוטשילד.
		3.1 חיזוק הקשר למרכז העיר – מוצעת כיכר עירונית חדשה בצומת בגין/הרכבת שתחזק את הקשר עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים למרכז העיר.		3.1 לדחות את ההתנגדות קיים דגש רב בתכניות החדשות ליצירת הקשר עבור הולך הרגל ורוכבי האופניים עם מתחמים גובלים במרכז העיר ולא נדרשת הוספת כיכר עירונית חדשה בשל כך. (תוכנית המתאר אינה מונעת הוספת כיכר ואינה קובעת הסדרי תנועה).
		3.2 חיזוק הקשר למזרח העיר – הקמת גשר מעל נתיבי איילון מרח' מיקונוס במערב לוינגייט במזרח.		3.2 לדחות את ההתנגדות במסגרת תוכנית אב שתוכן לכל מרחב התפר בין נתיבי איילון לשכונת נווה שאנן יבחן הצורך בגשר. גשר הולכי רגל אינו ברזולוציה של תוכנית מתאר כוללת.
		3.3 חיזוק הקשר לצפון מזרח – כיכר בצומת הרחובות המסגר/החרש/לה גרדיה/הרכבת ("כיכר האונייה")	• צומת שאינה ידידותית להולכי רגל ורוכבי אופניים אשר מנתקת את השכונה.	3.3 לדחות את ההתנגדות . במסגרת תוכנית אב שתוכן לכל מרחב התפר בין נתיבי איילון לשכונת נווה שאנן יבחן הצורך בגשר. גשר הולכי רגל אינו ברזולוציה של תוכנית מתאר כוללת
		4. עידוד ההתחדשות עירונית של השכונה ע"י מתן פטור זמני מהיטל השבחה למגרשים עליהם הבניה מוגבלת ל- 8 קומות, או פתרונות אחרים	4. בניה עד 8 קומות עשויה לא להיות כדאית כלכלית.	4. לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא הכדאיות הכלכלית- הנושא נבחן וניתנה התייחסות ספציפית לאזורים בשכונה בהתנגדות מהנדס העיר: באזור מזרחית לשדרות הר ציון- ראה סעיף 16 חלק II. ב. אזור מעורב בין רח' החרש לרח' לבנדה- סעיף 35 חלק II. <u>לנושא פטור מהיטל השבחה</u> – לא לקבל את ההתנגדות, לא רלבנטי לתוכנית המתאר.
		5. שחזור תכנית המנורה במסגרת תכניות שחלות באזור התחמ"ת (שתחבר בין רחובות וולפסון, שיבת ציון	5. התכנית בוטלה בעקבות הגדלת הזכויות במתחם התחנה המרכזית. לא מבקשים לפגוע בזכויות ע"מ לתמרץ את הוצאת התחנה.	5. לדחות את ההתנגדות הקמת התחנה המרכזית החדשה יצרה נתק פיזי בתכנון המקורי של שכונת נווה שאנן הידועה כתכנית המנורה, תכנית המתאר אינה קובעת את הריסת התחנה אלא מתיחסת רק לנושא היערכות לצמצום והעתקת שימושי התחבורה במבנה



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
		לקונגרס הגדוד העברי, נווה שאנן (דוד צמח)		כתנאי לקידום תכניות באזור. כל החלטה לגבי המבנה תובא רק לאחר בדיקה מעמיקה במסגרת תכנית או סקר מפורט בשיתוף הבעלים ולכן בשלב זה לא ראוי לקבוע כל החלטה שאינה מבוססת בנושא.
		6. להגדיל את תמחיל המגורים בכל הרחובות בהן מותרת בניה גבוהה (ולרוב מסומנים כמע"ר) ל- 75% מגורים	6. יש דרישה גבוהה למגורים ובמקביל עודף היצע לתעסוקה באזור זה.	6. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם למענה במסגרת התנגדות מהנדס העיר חלק II סעיף 18.
		7. סימון השכונה כולה כאזור בעדיפות להולכי רגל	7. אין הצדקה לסימון רק חלק מהשכונה כאזור עדיפות.	7. לקבל את ההתנגדות
		8. הוספת שבילי אופניים ברח' המסגר, החרש, הגרא, סלומון, ראש פינה	8. למעט ברחוב לווינסקי לא מתוכננים שבילי אופניים. בנווה שאנן אף בוטל. ההצעה מתבססת על בירור מקיף עם תושבים רוכבים.	8. לדחות את ההתנגדות שבילי אופניים אינם מסומנים בתוכנית המתאר רק צירים ירוקים מטרופוליניים ועירוניים במסגרתם התוכנית קובעת שיש להסדיר שביל אופניים. צירים ירוק מקומי (שגם בו יש להקצות שביל אופניים) אינו מסומן בתשריט המתאר.
67.	עו"ד אורי ברימר בשם בעלי המתחם ברח' בגין	1. כללי- הפקדת תכנית עפ"י התנגדות מה"ע	מן הדין להשיב את התכנית לועדה המקומית בטרם ההפקדה, לצורך הטמעת התנגדות מה"ע. ככל שלא תוחזר התוכנית לועדה המקומית, שומרים המתנגדים על זכותם לשוב ולהתנגד לתוכנית, אחרי שתתקבל ההתנגדות, כאילו הופקדה מחדש.	1. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 86-90 בחלק הכללי
	2. כללי- תיקונים טכניים בנספח עיצוב עירוני	• מוצע לשנות את הצבעים ולציין את שם הגוון. • להוסיף שמות רחובות ראשיים. • הוספת המתחמים ע"ג התשריט והוספת ולציין בטבלה את שטח המתחם ומס' יחידות.	• לא ניתן להבחין תמיד. • התמצאות. • מספר המתחמים, שטחם ומס' יח"ד הם גורם מהותי, עליו להיות שקוף ככל שניתן.	2. לדחות את ההתנגדות להערכתנו הגוונים בתשריטי המתאר ברורים ואין צורך לשנות אותם. ההתמצאות אפשרית באמצעות שמות הרחובות הראשיים הכלולים בתשריטים. הוספת שמות רחובות נוספים תפגע בבהירות ובקריאות התשריטים. תחום המתחמים ברור- חלקם באמצעות התאור המילולי בטבלה 5.4 וחלקם באמצעות נספח אזורי ומתחמי תכנון.
	3. כללי- תיקונים טכניים בנספח	הצגת המתחמים בטבלה והוספת נתוני שטח המתחם ומס' יחידות קיים ומתוכנן.	מספר המתחמים, שטחם ומס' יח"ד הם גורם מהותי, עליו להיות שקוף ככל שניתן.	3. לדחות את ההתנגדות נתונים ברמת אזורי התכנון מופיעים במסמכי הרקע של התוכנית. בנספח הפרוגרמתי מקובצים נתונים אלה לרמת הרובע או חלק משמעותי מהרובע.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
67	עו"ד אורי ברימר בשם בעלי המתחם ברח' בגין	מתחמי תכנון :		
		4. כללי- תיקונים טכניים בתשריט אזורי ייעוד	מוצע לשנות את הצבעים ולציין את שם הגוון.	4. לדחות את ההתנגדות ראה התייחסות לסעיף 2 לעיל
		5. כללי- מתחמי התחדשות עירונית	בדברי ההסבר תחת "ציפוף והגדלת היקפי בניה", להוסיף בסוף הפסקה "התוכנית להתחדשות עירונית מכוח תוכנית זו תקרא "התחדשות 5000" בדרך של פינוי בינוי או עיבוי.	5. לדחות את ההתנגדות אין כל משמעות להצעת המתנגדת להבדיל בין תוכניות התחדשות עירונית לפי "המקור" שלהן. תוכנית המתאר מאפשר התחדשות מסוגים שונים- תוספת קומות, תוספת אגפים, הריסה ובניה מחדש, פינוי-בינוי.
		6. כללי- בדיקה תכנונית מוקדמת	לבטל את סעיפים 1.4.4. ו- 1.4.5 לפיהם יש להתייחס לבדיקה תכנונית מוקדמת כאל המלצה.	6. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 19-25 בחלק הכללי
		7. כללי- רח"ק כללי, בסיס מירבי מול זכויות בניה באחוזים משטח המגרש כקבוע בחוק	מתנגדים להגדרות תכנית המתאר לחישוב שטחים ואחוזי בניה ולכן מציעים :	7. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 11-12 בחלק הכללי
		לבטל את הרח"ק הבסיסי ולהשאיר רח"ק מירבי.	- הטווח בין רח"ק בסיסי למירבי (בדגש על אזורי תעסוקה) מייצר חוסר וודאות, שתתגבר אם תתקבל התנגדות מה"ע, - הגמישות התכנונית היא מופרזת, שיקול הדעת רחב מידי. - המטרה של הגדלת עצמאות הוועדה המקומית, כפי	לדחות את ההתנגדות ראו חלק כללי סעיפים 4-9 (גמישות וודאות תכנונית) וסעיפים 42-43 (גמישות הרח"ק)



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חוו"ד צוות המתאר
			שבאה לידי ביטוי בתכנית בדרישת הועדה להפעיל שיקול דעת בחלוקת זכויות הבניה בטווחים כפי שבאים לידי ביטוי במשרעת הרחבה בין הבסיס למירבי, אינה כלולה במטרות המוגדרות בסעיף 61 לחוק.	
		לפרט את החישוב לפיו יוחלט על יחס בין שטח עיקרי לשירות	ע"מ להתיישר עם החוק המחייב את הפירוש בתכנית מפורטת.	לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 11-12 בחלק הכללי
		לא ברור אם המתנגד מבקש לבטל את כל סעיף התועלות הציבוריות או לבטל/לחדד את ההוראות על יחס ההמרה	21. בסעיף 3.1.3 קטן (ד') נקבעת יחס המרה לתועלות ציבוריות עבור זכויות בניה. תועלות ציבור בגלגול הקודם היו - "מטלות", שחוסלו על יוזמים, אך נאסרו ע"י מבקר המדינה בדו"ח ביקורת שיצא תחת ידו. אך לא רק, קביעת יחס התמורה בסעיף המוזכר לעיל אינו ברור ואינו בהיר ועל כן נקבע סעיף בודדות בגוף התוכנית בסעיף זה לפיו "ייעבר הנושא להכרעת שטחי שיסכימו עליו הצדדים" או "שימנה" יו"ר מועצת השמאים", השטחי יפעל כבורר, על החלטתו ניתן לערער בפני בורר שיקבע גם הוא ע"י יו"ר מועצת השמאים ועל החלטת הבורר ניתן לערער ברשות לבית משפט בהתאם לסעיף 229 לחוק הבוררות. חייבת!! לא רק שנמנעת מבעלים לממש את זכותם בקרקע, אלא במקום בו יסברו שהרשות עושקת/ מפלה/ מתעמרת בהם, חרי שבתוך החוק נרקמת קונסטרוקציה משפטית לפיה לא יוכלו המתנגדים למנות את יוסם בפני בית משפט. יו"ר מועצת השמאים חינו מינוי פוליטי של ראש ממשלה או שר בממשלה. אך לא רק. תהליך זה חינו מסורבל ארוך ויקר לכיסו של האזרח ואין עמו ולא כלום (למעט הגדלת העצמאות של הוועדה המקומית) עם המטרה התכנונית המוצגת בפרק מטרות התוכנית: "הצבת תכנית מתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הודאות התכנונית, קיצור וייעול תהליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית" .	לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 33-41 בחלק הכללי
8. כללי- הקצאת שטחי ציבור	להוסיף כי לצורך תכנון וחיישוב שטחי הציבור הנדרשים, הוועדה נדרשת להעלות ע"ג התכנית בתשריטים השונים ובטבלה את מערך שטחי הציבור הקיימים – שצ"פ ושב"צ	חובת ההקצאה חלה על הרשות, בחסרונם נכון יהיה לגייס את החסר מהציבור אך לא ניתן לקבל מהלכים של הרשות בהם נמכרים שטחי ציבור ליוזמים פרטיים ובתנועה סיבובית לחדור לכיסיהם של האזרחים. רק אם תציין הרשות את השטחים הקיימים, ניתן יהיה לבקר את פעולתה בדרישתה.	8. לדחות את ההתנגדות ההקצאה לצורכי ציבור נערכת במסגרת התוכנית המפורטת על בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת הכוללת גם הצגת ובדיקת כל מערך שטחי הציבור הקיימים.	
9. מנחם בגין (צפונית לבית מעריב)	9.1 מוצע לקבוע בתכנית פרמטר אחד בלבד לרח"ק כקבוע ברח"ק המירבי והוא 11.5 ולתרגמו לאחוזי בניה כקבוע בחוק. 9.2 לקבוע שימוש מגורים כשימוש ראשי 9.3 אין להתנות את הזכויות בהכנת מסמך מדיניות.	● המשרעת בין הרח"ק הבסיס – 4.2 לרח"ק המירבי – 11.5 גדולה מאוד. ● הייעוד הוא מע"ר בקרבה להסעת המונים. במתחם הולכים ונבנים מגדלי מגורים, ע"פ תב"עות נקודתיות שאושרו. אין מקום להפלות באותו מתחם בעלי קרקע שונים.	9.1 לדחות את ההתנגדות הרציונל לקביעת הטווח מוסבר בסעיפים 30-31 בחלק הכללי 9.2 לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר היא תכנית כוללת ואינה עוסקת במגרש כזה או אחר. עקרון מנחה בתכנית המתאר הוא כי לאורך אמצעי הסעת המונים ייבנו שטחי תעסוקה. בניה סמוכה ב"שוק הסיטונאי" היא פועל יוצא מתכנית קודמת, תקפה. 9.3 לדחות את ההתנגדות עקרון מנחה בתכנית המתאר דורש הכנת מסמכי מדיניות	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חוו"ד צוות המתאר
			לא ניתן להכפיף הוראה חוקית (= תכנית מתאר מאושרת) למסמך עלום שלא פורסם ואינו חלק מהתכנית ולא ניתנה זכות להתנגד לו.	למתחמי תכנון. מסמכים אלו מהווים "שכבה תכנונית" בין תכנית המתאר לתכניות מפורטות. סעיף 5.2.1 בהוראות תוכנית המתאר מפרט לגבי סמכותה של הועדה המקומית לעניין מסמך מדיניות. ראו גם סעיפים 53-57 בחלק הכללי
68.	עו"ד אורית אורנית ורות שפירא, בשם בעלי הדירות ואשדר עינב בע"מ	מתחם 904א' – תכנית לפינוי בינוי בין רח' המאבק, עמישב, השלום, ובי"ס גיל במערב.	1. כללי - בפרויקטים להתחדשות עירונית, מוצע לא להגביל מראש את היקף הרח"ק המותר, אלא לתת מקום לשיקול דעתה של הועדה בהתאם לצרכים נקודתיים ויוזמה ספציפית שתונח בפני הועדה.	1. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מהנדס העיר (סעיף 54) מוצע לאפשר בתוכנית התחדשות מקומית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית לנייד זכויות בין מגרשים תוך שמירת רח"ק ממוצע התואם את הרח"ק שנקבע במתאר. ראו גם סעיפים 4-9 בחלק הכללי.
		2. מקומי - נדרש רח"ק של 6.25, בעוד שהתכנית מגבילה את הרח"ק ל- 4.5 ודורשת "תרומה ציבורית נוספת"	הרח"ק מתבסס על בדיקות כלכליות ותכנוניות, הלוקחות בחשבון: • שטחי ההפקעה לציבור – 2.5 דונם משטח המגרש 17.5 דונם, מחייבים הגדלה משמעותית של זכויות הבניה. • הפרויקט כולל הריסה של הבניינים הקיימים ופינוי בעלי הזכויות לדיור חלופי. • הרח"ק הנדרש ע"י היזם לא לוקח בחשבון תרומות ציבוריות נוספות. יש לקחת בחשבון כי תמהיל הדירות כולל 20% דירות קטנות, בהתאם לסיכום עם הועדה המקומית ומעבר למתבקש בהנחיות משרד הפנים לתכניות פינוי בינוי. • הדיירים חפצים בפרויקט, שקודם תוך השקעה רבה ובתיאום מלא איתם. הפרויקט יתרום לרווחת התושבים ולהתחדשות האזור. • תנאים פיזיים של המתחם (גאוטמריה של המגרש, גישה, חניונים תת קרקעיים). • נימוקים תכנוניים נוספים עפ"י הנספח "המאבק" – חוו"ד משרד אדריכלים.	2. לדחות את ההתנגדות הפקעה לצרכי ציבור אינה מחייבת תוספת זכויות, להיפך, תוספת זכויות מחייבת תוספת מענה לצרכי ציבור. מאפייני העיצוב העירוני במקום נבחנו וגובשו כחלק ממדיניות כוללת, שטחי הבנייה תואמים מדיניות זו. תמהיל יח"ד אינו חלק מהוראות תוכנית המתאר ונקבע במהלך עריכת התוכנית המפורטת.
69.	עו"ד אייל בן זקן, בשם בעלי הקרקע של פ	1. יש לקבוע את הרח"ק של מוקד התעסוקה לפי אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך למתחם (עד 12.8) במקום לפי אזור תעסוקה עירוני (עד 14)	1. יש לקבוע את הרח"ק של מוקד התעסוקה לפי אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך למתחם (עד 12.8) במקום לפי אזור תעסוקה עירוני (עד 14)	מענה להתנגדות זהה על אותו שטח – התנגדות מספר 151.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
	כמוקד תעסוקה חדש בתא/5000	2. יש לאפשר שימושים נוספים כגון ביי"ח סיעודי, מרפאות, בית אבות, בית אבות סיעודי, מלונית לבית החולים, חדרי רופאים, דיור מוגן, מרכז רפואה גריאטרי, דירות קטנות לסגל הרפואי. 3. מבקשים לסמן גובה בנספח העיצוב העירוני – מעל 40 קומות. 4. יש להוסיף בסעי' 4.1.1 הוראה המחייבת את הועדה להתייחס להפקעות קודמות	מנותק מאזור המגורים. - יש סתירה בין סעי' 3.3.5 לטבלה המפנה לסעי' 3.3.2 - הקרבה לקו האדום (500מ'), לנתיבי איילון ולתחנת הרכבת מצדיקה לסמן מתח"ם מטרופוליני במקום. מסומן כשצ"פ עירוני בלבד. בעבר הופקעו שטחים לטובת נתיבי איילון.	.
70.	עו"ד אלי וילצ'יק בשם חב' ד.ע.ת. נכסים וחברות נוספות	1. יש להחריג את מגבלת הרח"ק והגובה מכל אותם מגרשים בהם ניצבים מבנים ישנים אשר זכויות הבניה בהם נוצלו במלואם. הזכויות תיקבענה על סמך חישובים שמאיים, ממין אלה אשר נעשים בתכניות פינוי בינוי. 2. למחוק או לתקן את הסעיפים ב- 3.1.3 (ג) ו-(ד) המתנים הוספת שטחי בניה מעל הרח"ק הבסיסי, בכפוף ל"מטלות ציבוריות"	- הגבלת גובה הבינוי ל- 9 קומות, לא תאפשר את התחדשות המגרשים, בדגש על אלו המחייבים פינויים של מבנים ישנים. ההנחה מבוססת על הערכת שמאית, לפיה אין די בזכויות הבניה המוקנות בתכנית. ע"מ שתכנית תהיה רווחית, יש לכלל הפחות להעלות את הרח"ק ל- 10 ואת הגובה ל- 11-15 קומות. - החלקה סמוכה לאזור שסומן כאזור תעסוקה עירוני, בו הותר בינוי בגובה של מעל 40 קומות - ביטול הגבלת גובה הקומות לא יהא בו שינוי אופיה של הסביבה הקרובה. - המבנה המוזנח והישן, חריג לסביבתו המודרנית והבנויה, והוא מהווה נטע זר לה. - הגבלות הגובה אינן עולות בקנה אחד עם העיקרון שבדברי ההסבר "ציפוף משמעותי של שטחי תעסוקה". ההוראות אינן חוקיות, עפ"י פסקי הדין דירות יוקרה ביבנה ופסק הדין יצחק אלחנן. נעשה ניסיון לעגן ולהטמיע באופן רשמי את הפרקטיקה הנהוגה ברשויות מקומיות לפיה ניתנות לזים זכויות בתמורה להטלת חיוב שלא עפ"י דין. לפי פרשנות השופטים בפסקי הדין הרלוונטיים, העירייה	1. לקבל את ההתנגדות תשריט אזורי היעוד יתוקן כך שהמתחם הנדון יכלל באזור תעסוקה עירוני הסמוך להסעת המונים כך שניתן יהיה לאשר בו תוכנית מפורטת שתקבע רח"ק מרבי 8. תשריט העיצוב העירוני יתוקן כך שהמתחם יסומן לבניה עד 40 קומות.
		2. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 33-38 בחלק הכללי	ההוראות אינן חוקיות, עפ"י פסקי הדין דירות יוקרה ביבנה ופסק הדין יצחק אלחנן. נעשה ניסיון לעגן ולהטמיע באופן רשמי את הפרקטיקה הנהוגה ברשויות מקומיות לפיה ניתנות לזים זכויות בתמורה להטלת חיוב שלא עפ"י דין. לפי פרשנות השופטים בפסקי הדין הרלוונטיים, העירייה	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חוו"ד צוות המתאר
			והועדה המקומית אין רשאיות להתפרק מחובותיהן הציבוריות ולהעניק זכויות בניה תמורת ביצוע חובות ציבוריות המוטלות עליהן	
71.	עו"ד אלי וילצ'יק בשם לוינשטיין נכסים	תחנה מרכזית ישנה	1. יש לתקן את תוואי הקו הירוק באזור לפי התוואי שאושר בתמא/4/23/4	1. לדחות את ההתנגדות תמ"מ 7/5 פורסמה לפי סעיפים 77/78. תמ"מ א/23/4 קובעת "רצועה לתכנון" ואילו התמ"מ תקבע את "רצועת המסילה". הסימון בנספח התחבורה של תוכנית המתאר נקבע על בסיס בדיקות ישימות שנעשו בשלב התכנון המוקדם של הקו הירוק ובהנחיית הרשות המוסמכת לעניין הסעת המונים ולשכת התכנון במחוז ת"א.
		2. יש לתקן את הייעוד של המתחם מאזור תעסוקה מטרופוליני, למגורים בבניה רבת קומות, למעט הפינה הצפון מזרחית של צומת בגין-השומרון. ניתן לסמן חזית מסחרית לאורך דרך בגין.	הייעוד של אזור תעסוקה אינו נכון תכוננית: • המתחם נמצא בתווך אזוריים בעלי אפיון שונה: נווה שאנן – מסחר ומגורים של עובדים זרים, • יביא להיעדר ניצול מיטבי ונכון של החלקות ולירידת ערכן. • השימושים המותרים במצב המאושרת הינם בין היתר בתי מגורים עם זכויות בין 250% עד 300% הניתנות למימוש מידי.	2. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם להמלצות בהתנגדות מהנדס העיר: מוצע לשנות את תמהיל השימושים ולהגדיל את יעוד המגורים עד 40% ולהעלות את הגובה המירבי לעד 30 קומות. תכנית המתאר קובעת מנעד של זכויות והיקפם יקבע בתכנית מפורטת אשר תצטרך להתמודד אם נושא הזכויות הקיימות עפ"י תכנית מאושרת.
		3. למחוק את ההוראות הבלתי חוקיות בסעיף 3.1.3	מהנימוקים שהעלה עו"ד וילצ'יק בהתנגדות מס' 5 בטבלה זו.	3. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 41-33 בחלק הכללי
72.	עו"ד אפרת שרון בשם פוזינינסקי	1. יש להתייחס אל המתחם באופן פרטני ונקודתי ולקבוע הוראות מיוחדות של רח"ק 18 או 12.8 מהשטח לפני ההפקעות.	• מיקום המגרש, באזור הכניסה לעיר מדרום, הינו אסטרטגי ומהווה "שער כניסה לעיר מדרום". המקום הראוי לאייקון אדריכלי וציון דרך אורבני. • התכנית המקודמת כוללת שני מגדלים בני ו-40 36 קומות לפחות. • המתחם כולל שיעורי הפקעה גדולים, לצורך הרחבת כבישים, שדרה ירוקה, הרחבת רח' הצפירה. כ"כ התכנית מגדילה בשיעור ניכר את שטחי הציבור באזור. • לאחר ביצוע ההפקעות שנדרשות מהיזם, הרח"ק יירד מ-12.8 ל-11.2, בשל הקטנת המגרש ל-2.1 דונם. הערכים פוגעים בהיתכנות הכלכלית להקמת הפרויקט כולו, על תרומתו הציבורית. גם התנגדות מה"ע אינה	1. לדחות את ההתנגדות תכנית למרחב זה מקודמת ע"י חלק מבעלי הקרקע, התכנית טרם הבשילה לקראת הצגתה בפני הוועדה המקומית. והיה והתכנית תחרוג ממגבלות תכנית המתאר ולמרות זאת תומלץ להפקדה ע"י הוועדה המקומית, כי אז תידון ותקודם ע"י הוועדה המחוזית.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
72.		2. במסגרת ההוראות הפרטניות יש לאפשר עד 40% מגורים	קרבה למתחמים המסומנים כאזורים מעורבים.	עוזרת.
		3. יש לצמצם את היקף ההפקעות למינימום ולאפשר חניה מתחת לאזור שסומן כשצ"פ ע"י הפיכתו לשפ"פ	2. לדחות את ההתנגדות "ערוב שימושים" הינו עקרון מנחה בתכנית המתאר. באזורי תעסוקה מטרופוליניים רכיב המגורים הוא עד ל - 25% מסך שטחי הבניה. והיה והתכנית תחרוג ממגבלות תכנית המתאר ולמרות זאת תומלץ להפקדה ע"י הוועדה המקומית, כי אז תידון ותקודם ע"י הוועדה המחוזית.	3. לדחות את ההתנגדות ראו סעיף 1 לעיל
73.	עו"ד אפרת שרון בשם חב' ציוני אמריקה	מתחם בית ציוני אמריקה הכולל את מגדל רסקו ואת בית ציוני אמריקה, מסומן כמע"ר מטרופוליני במתאר	לא ניתן יהיה להכין תכנית למגדל על החלק במתחם שאינו מיועד לשימור (חלק משמעותי מהבנין הציבורי כן מיועדים לשימור ועל כן יש לתת תמריץ בזכויות בחלק המשלים של המגרש). הקמת מגדל במקום הינה נכונה תכנונית, בהתחשב בסביבה הגובלת מצפון. למיטב ידיעתם מדיניות העירייה היא כי יש להקל במגבלות הכרזת אונסקו.	לקבל חלקית את ההתנגדות בתשריט העיצוב העירוני חלה טעות סופר. יש לסמן "מרקם בנוי לשימור" גם בתחום הבניה עד 40 קומות, בהתאם לגבולות הכרזת העיר הלבנה. עפ"י הוראות הנוסח המופקד לאזור תכנון 601: "צמצום בגבולות תחום הכרזת העיר הלבנה בהתאם לשינויים שיחולו בהכרזה ע"י אונסק"ו, לא יחשב סתירה לתכנית זו". המגבלות המתייחסות לתחום הכרזת העיר הלבנה הן הגוברות. והיה וגבולות ההכרזה יצומצמו כי אז יחולו הוראות אזור הייעוד.
74.	עו"ד אפרת שרון בשם מנורה נכסים והשקעות	מקרקעין בין אלנבי ליבנה ליהודה הלוי (גוש 6937 חלקות 47-58)	1. עבר המקרקעין נשוא התנגדות זאת, רח"ק בסיסי 8	1. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר אינה עוסקת ברזולוציה של מגרש בודד. עפ"י סעיף 2.4.1 בתכנית המתאר המופקדת לא תפגענה זכויות במגרש מכוח תכניות תקפות. התכנית מאפשרת היקפי בניה משמעותיים (עד רח"ק של 12.8) על מנת שתשמר מרכזיותו של המע"ר ההיסטורי ותתאפשר התחדשות עירונית.
		2. לבטל את חובת הכנת מסמך המדיניות	2. לדחות את ההתנגדות אם קיים מסמך מדיניות מעודכן, התוכנית אינה מחייבת הכנת מסמך חדש.	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
				ראו גם סעיפים 53-57 בחלק הכללי.
		3. להוסיף הוראה מיוחדת לתכסית ולאפשר 80%	התכסית אינה הולמת אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים.	3. לדחות את ההתנגדות הסמיכות לקווי הסעה המונים מקבלת מענה ברח"ק הגבוה שקבעה תוכנית המתאר. תכסית גבוהה יותר לא תגדיל את היקפי הבניה לנוכח המגבלה הנ"ל. הפרמטר של התכסית נועד להשפיע על איכות הסביבה הבנויה.
		4. לאפשר עד 35% מגורים ביחס למתחם זה	עירוב שימושים, הגדלת מלאי הדיור.	4. לדחות את ההתנגדות אין סיבה להחריג מתחם זה מתמהיל השימושים שמאפשרת תוכנית המתאר בכל אזורי התעסוקה.
75.	עו"ד מירה בורנשטיין בשם חברת גרופית הנדסה ודיירי המתחם	מתחם ברח' יצחק שדה 48,50,52,54 והפלמ"ח 5,7,9,11 – 902'א' בנספח אזורי תכנון	1. בפרויקטים של פינוי בינוי יש לקבוע פרמטרים לקביעת הרח"ק בכל פרויקט/ מתחם שיובא לפתחה של הועדה המקומית, במקום לקבוע ערכים מירביים. הפרמטרים יכללו בין היתר: - שטח הקרקע נטו - מספר דירות מתפנות - שטח דירות מתפנות. - התמורה עפ"י ההסכם עם היזם. - שטחי הבניה וכמות יחידות הדיור הנדרשים להיתכנות כלכלית עפ"י תקן	1. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר מחוייבת לקביעת היקף שטחי בנייה בכל אזור. זאת, ע"פ הנחיית הועדה המחוזית, קביעת היקף שטחי בנייה מהווה עיקרון מרכזי ליצירת וודאות תכנונית ושקיפות. ראו גם סעיפים 4-9 בחלק הכללי
		2. כללי - לקבוע כי הועדה המקומית תמליץ לפטור מהיטל השבחה בפרויקטים של התחדשות עירונית, היכן שיוכח כי ללא הפטור התכנית תהפוך לבלתי ישימה	בהתאם לסעיף 19(ב)(2) בחוק התוה"ב בכל התחשיבים הכלכליים כיום, לא נלקח בחשבון היטל ההשבחה, מה שמטעה את הועדה המקומית בבואה לאשר תכנון שעל פניו הינו כדאי כלכלית.	2. לדחות את ההתנגדות תוכנית מתאר סטטוטורית אינה המקום להצהרה כזו
		3. כללי - עבור אותן תביעות שאישורן כפוף להכנת מסמך מדיניות, יש להוסיף הוראה הקובעת מגבלת זמן	התניה זו עשויה לעכב תביעות.	3. לקבל חלקית את ההתנגדות ראו סעיף 57 בחלק הכללי



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
		להכנת מסמך מדיניות ע"י הועדה המקומית שלא תעלה על 12 חודשים מפרסום תכנית המתאר. אם הועדה המקומית לא תאשר, לא יהיה בכך בכדי למנוע אישורה של תכנית מפורטת.		
		4. כללי - לבטל את הדרישה למטלות ציבוריות	התניית הגדלת זכויות בניה בביצוע מטלות ציבוריות שמתפקידה של הרשות לבצע אינה חוקית. לכל היותר ניתן להפקיע שטחים לצרכי ציבור. אין לדרוש מהיזם לפתח שטחים ציבוריים.	4. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 33-38 בחלק הכללי
		5. כללי - אם לא תתקבל ההתנגדות הכללית לרח"ק בפרויקטי התחדשות - מבקשים להעלות את הרח"ק מ-4.5 ל-5.5 ולאפשר בניה חריגה עד 25 קומות (במקום 8 או 15).	- מתחם גדול ומשמעותי של 5.7 דונם, הכולל 2 בנייני רכבת בני 8 כניסות ו-54 דירות. - בניינים ישנים, ללא מעליות, חדרי מיגון וחשופים לפגעי רעידות אדמה. - בעלי הדירות נמצאים בעיצומו של הליך התקשרות עם היזם ולפיכך ישנה חשיבות מעשית. - רח"ק 5.5 תואם תחשיב שערכה החברה היזמית. - בניה גבוהה תאפשר קווי בנין סבירים ושטחים פתוחים לטובת התושבים.	5. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם להמלצות התנגדות מהנדס העיר: התנגדות מה"ע כוללת עידכון קטגורי לנתון הרח"ק + התייחסות למתחם התחדשות. גובה הבנייה המקסימאלי נקבע ע"פ בדיקות תכנוניות שנערכו למקום ומסמך המדיניות למרכז רובע 9.
		6. אם לא תתקבל ההתנגדות לנושא תוקף זמן הכנת מסמך מדיניות, יש לבטל את הדרישה ב-902 א'	ההוראות מחייבות מסמך מדיניות לצורך מימוש הרח"ק המירבי, אולם ללא מגבלת זמן ייבצר מבעלי המתחם לאשר את התב"ע עד שהועדה לא תאשר את המדיניות	6. לדחות את ההתנגדות ראו סעיף 57 בחלק הכללי
76.	עו"ד מירה בורנשטיין בשם בעלי הזכויות בבניינים	1 - 6 כללי	עפ"י פירוט התנגדות 75 - מתחם רחובות יצחק שדה והפלמ"ח	ראו המענה לסעיפים 1-6 בהתנגדות 75
	מתחם 907' – "הבןשם" (בירנית 8-14 הבושם 50-56, 58, 60)	7. אם לא תתקבל ההתנגדות הכללית לרח"ק בפרויקטי התחדשות - מבקשים להעלות את הרח"ק מ-3.5 ל-8 וגובה ל-25.	- מתחם גדול ומשמעותי של 7.5 דונם, הכולל 12 בניינים ו-128 דירות. - לא נקבעו בו הוראות מיוחדות כפי שנקבעו ב-907'א' - רח"ק 3.5 לא יאפשר להוציא לפועל פרויקט פינוי בינוי. רח"ק 8 נדרש ע"מ שהפרויקט יהיה כדאי כלכלית, לפי תחשיב בהתאם לתקן 21 למתחם. - בניינים ישנים, ללא מעליות, חדרי מיגון וחשופים לפגעי רעידות אדמה. - בעלי הדירות נמצאים בעיצומו של הליך לבחירת יזם ולפיכך ישנה חשיבות מעשית להתנגדות.	7. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם להמלצות התנגדות מהנדס העיר הכוללת עידכון קטגורי לנתון הרח"ק + התייחסות למתחם התחדשות.



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
76.	עו"ד מירה בורנשטיין בשם בעלי הזכויות בבניינים	מתחם 907ב' – "הבןשם" (בירנית 8-14 הבושים 50-56, 58, 60)	8. אם לא תתקבל ההתנגדות לנושא תוקף זמן הכנת מסמך מדיניות, יש לבטל את הדרישה ב- 902 א'	עפ"י התנגדות מתחם רחובות יצחק שדה והפלמ"ח	8. לדחות את ההתנגדות ראו סעיף 57 בחלק הכללי
77.	עו"ד מירה בורנשטיין בשם ועד הפעולה של בעלי הזכויות במתחם	כללי	1 - 6	עפ"י פירוט התנגדות 75 - מתחם רחובות יצחק שדה והפלמ"ח	ראו המענה לסעיפים 6-1 בהתנגדות 75
		רח' יד לבנים 8-16, אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה, ומתחם להתחדשות עירונית	7. לסמן את המתחם שבנדון כאזור לבניה מרקמית עם בניה נקודתית חריגה מסביבתה, ובהוראות המיוחדות להעלות את הרח"ק מ- 2.5 ל- 4.5 ואת הגובה המירבי מ- 8 ל- 20.	- מתחם משמעותי וגדול בשטח 13 דונם הכולל 5 בנייני "רכבת" בני 3 קומות כ"א, סה"כ 118 דירות המצריך פי 3.5 מספר יח"ד בהיקף בניה שמצריך רח"ק 4.5 - מבוסס על ניתוח זכויות שערך אדריכל וניתוח כלכלי ראשוני שערך שמאי (מצורפים כנספחים). - הדרך הנכונה להתחדשות היא פינוי בינוי ולא תמ"א בשל אופי הבינוי והמרקם (בנייני רכבת וביניהם שטח נרחב). - בניינים ישנים במצב פיזי ירוד. - מתחם המצוי לאורך שדרה מיוחדת בסביבת צירי תנועה ראשיים, ולכן מצדיק בניה לגובה, בדומה למה שמתאפשר ברח' לה גארדיה.	7. לדחות את ההתנגדות התנגדות מה"ע כוללת עידכון קטגורי לנתון הרח"ק. אין הצדקה תכנונית לחריגה ממסגרת הרח"ק המופיעה בהמלצה זו. גובה הבניה המקסימאלי נקבע ע"פ בדיקות תכנוניות שנערכו למקום ובהתאם למסמך המדיניות למרכז רובע 9. ניתוח שמאי הינו חוות דעת נקודתית המתייחסת לנק' הזמן הנוכחית ולמגרש קונקרטי, הוראות תוכנית המתאר מכלילות לאזורים בעלי מאפיינים דומים ואינן מוגבלות לנק' זמן ספציפית.
		8. יש להוסיף התייחסות בתכנית למתחמים בסדר גודל של המתחם הנדון (13 דונם)	8. לא ברור אם חלות ההוראות של אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה או הוראות 903א' – יד אליהו	8. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר מתייחסת לשטח המגרש בקביעת הרח"ק המקסימאלי. (טבלאות פרק 3) במסגרת התנגדות מהנדס העיר מוצע, בתוכניות התחדשות, לאפשר חישוב רח"ק ממוצע ובכך לאפשר גמישות תכנונית.	8. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר מתייחסת לשטח המגרש בקביעת הרח"ק המקסימאלי. (טבלאות פרק 3) במסגרת התנגדות מהנדס העיר מוצע, בתוכניות התחדשות, לאפשר חישוב רח"ק ממוצע ובכך לאפשר גמישות תכנונית.
		9. לא ברור אם חלות ההוראות של אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה או הוראות 903א' – יד אליהו	10. לא ברור אם זהו מתחם התחדשות עירונית	9. הוראות אזורי הייעוד הינן כלליות, הנחיות לאזורי התכנון (פרק 5) הינן מפורטות יותר וגוברות על ההוראות הכלליות בפרק 5.	9. הוראות אזורי הייעוד הינן כלליות, הנחיות לאזורי התכנון (פרק 5) הינן מפורטות יותר וגוברות על ההוראות הכלליות בפרק 5.
				כן.	
78.	עו"ד מירה בורנשטיין בשם ועד הפעולה של בעלי הזכויות במתחם	"מתחם פרי מגדים יו"מתחם לימונדה" - רח' פרי מגדים 4,6,8 ונחלת יצחק	להחריג את המתחם בהוראות המיוחדות ובכל התשריטים, בדומה ל- 901 א' ולהחיל עליו את ההוראות הבאות: 1. הגדלת הרח"ק במתחם ל- 6.25 או לכל הפחות לרח"ק שיאפשר 430% שטחים. ניתן	- מתחם הכולל 5 בניינים בני 2 קומות כ"א, סה"כ 52 דירות על חלקה אחת בשטח 3,674 מ"ר. - הועד פועל מזה 5 שנים, ומקדם תב"ע חדשה מס' תא/4050 לאחר שנבחר יזם לביצוע פרויקט פינוי בינוי במתחם. - בניינים ישנים, שטח דירות קטן, היעדר ממ"ד תשתיות רעועות.	לדחות את ההתנגדות המבוקש משקף תפיסה תכנונית נקודתית אשר אינה מעניינה של תכנית המתאר. יצוין כי אין מניעה להמשיך ולקדם את התכנית בהליכי קידום בשנים האחרונות כתכנית בסמכות הועדה המחוזית גם לאחר מתן תוקף לתא/5000.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	ח"ד צוות המתאר
	9,11 מסומן כבניה מרקמית וכבניה נקודתית חריגה מסביבתה	להוסיף שורה בטבלת הרח"ק באזור הייעוד למגרשים גדולים. 2. סימון כבניה חריגה מסביבתה שיאפשר עד 26 קומות 3. הוראות מתחם התחדשות עירונית	- הסימונים וההגדרות במתאר אינם מאפשרים את המשך קידומה של תא/4050, הזוכה לתמיכה העירייה ואף את החלופה המינמיליסטית הנתמכת ע"י אגף תב"ע וכוללת 320% שטח עיקרי וגובה עד 18 קומות. לטענת המתנגד, החלופה הגבוהה יותר (430% שטח עיקרי ועד 26 קומות) נתמכת ע"י מה"ע. - הערכים המבוקשים תואמים את המתחם הסמוך ממערב הקרוי "מתחם הלימונדה" ובו אושרו במסגרת תא/3753 זכויות השוות ערך לרח"ק 6.24 (430% שטח עיקרי) - במתאר הרח"ק במתחם זה (הקרוי במתאר "פרי מגדים") 4.5 והוא מסומן כבניה חריגה מסביבתה- עד 25 קומות וחלות עליו הוראות מתחם התחדשות. - מדובר במתחם בסדר גודל גדול יותר ממתחם הלימונדה שמצדיק רח"ק גדול.	
79.	עו"ד עופר טויסטר בשם חב' טי גיי קיי פרויקטים	1. הועדה מתבקשת לקבוע כי תא/5000 לא תמונע את המשך קידום תא/4055 החלה במתחם	התכנית אושרה להפקדה ע"י הועדה המחוזית	1. לדחות את ההתנגדות התכנית מקודמת במקביל ואינה סותרת את תכנית המתאר.
	מתחם בין רח' הרברט סמואל, הירקון דניאל וכרמלית	2. יש לאפשר הגדלת הרח"ק ב-0.5 לטובת שטחי מלונאות	תואם את התנגדות מה"ע להגדיל את הרח"ק ב-1 במתחם לעידוד המלונאות	2. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מהנדס העיר (סעיף 42) מוצע כי במסגרת מסמך המדיניות שיוכן למתחמים לעידוד מלונאות תבחן האפשרות להוספת 1 רח"ק מעבר לרח"ק המרבי במגרשים המיועדים למלונאות.
80.	עו"ד עופר טויסטר בשם הקופה לתגמולים של עובדי הסוכנות	1. יש להוסיף הוראות מיוחדות למתחם הנדון שיכללו: רח"ק עד 7 גובה עד 16	- המבנה כולל 2 אגפים, אגף 1 כולל 8 קומות של מעונות סטודנטים מעל קומה מסחרית ואגף 2 כולל קומה מסחרית אחת. - מבנה ישן זקוק להתחדשות - מקודמת תכנית מזה כמה שנים בשת"פ עם הצוות והתכנית בשלה לדיון בוועדה המקומית. במסגרת התכנית מבקשים להגביה את 2 האגפים ל-8 ו-16 קומות. - התכנית בעלת תרומה ציבורית שכן מציעה 2,520 מ"ר לדיור בר השגה או מעונות. - הרח"ק לפי הייעוד המותר במתחם לא יאפשרו את התחדשות המבנה. - זהו מתחם להתחדשות שמצדיק תוספת רח"ק וגובה.	1. לקבל חלקית את ההתנגדות על המקום החלה הכנת תכנית לפני הפקדת תכנית המתאר, התכנית לקראת דיון להפקדה בוועדה המקומית. לפיכך מומלץ להוסיף לפרק 5 הוראות מיוחדות למתחם זה כמתחם החורג לסביבתו. המגרש אינו כלול באזור להתחדשות עירונית, שכן הסימון בתכנית המופקדת בטעות יסודו והוא מוצע לתיקון, במסגרת התנגדות מה"ע.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חוו"ד צוות המתאר
			אם תאושר המתאר ללא השינוי המבוקש כאן, הועדה המחוזית תראה בכך מסר שהועדה המקומית אינה תומכת בתכנית,	
		2. להוסיף שימושים של מרפאות ומשרדים בקומת הקרקע	סעי' 3.2.4 אינו מאפשר זאת.	2. לקבל חלקית את ההתנגדות ראה סעיף 1 לעיל
		3. יש לבטל את האפשרות לדרוש הכנת מסמך מדיניות כנאי להפקדת התב"ע	- הסוגיות אליהן נדרש מסמך מדיניות להתייחס מהותיות מכדי שלא לאשרו במסגרת תב"ע, לאור עקרונות השקיפות והוודאות התכנונית. - התכנית אינה קובעת כלל מועדים להשלמת מסמך המדיניות ע"י הועדה המקומית - התנאי יגזור על המקרקעין קיפאון למשך תקופה ארוכה וימנע התחדשות.	3. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 53-57 בחלק הכללי
		4. התנגדות לדרישות המתחייבות מהסמיכות לאתר טבע עירוני	עיכוב התחדשות המקרקעין	4. לדחות את ההתנגדות לא מדובר בעיכוב. כחלק מקידום התוכנית המפורטת והבדיקות הכרוכות בכך יבחן במקביל גם נושא ערכי הטבע העירוני בתחום/בסביבת התוכנית.
81.	עו"ד עופר טויסטר בשם חב' אומינט ועוד	מתחם חסן ערפה, המסומן כמע"ר מטרופוליני, מעל 40 קומות ובמרכזו שצ"פ 1. בנושא של הפקעות והקצאות לצרכי ציבור: 1.1 מתנגדים לסימון שצ"פ ומבקשים לקבוע כי זכויות הבניה במגרשים, בתב"עות שיאושרו מכוח תא/5000, יגזרו משטחי המגרשים כפי שנקבעו בתכנית 595א'. 1.2 יש לקבוע כי אין להפקיע שטחים נוספים משטחי המגרשים במתחם, לאור הפקעות עבר שנעשו במקרקעין 1.3 במידה והיקף הבניה לשימושי מגורים יוגדל ל-25%, יש לקבוע כי ההפרשות לצרכי ציבור יהיו רק בגין תוספת השטח המומר. 2. לקבוע את הרח"ק הבסיסי בהתחשב בכלל הזכויות הניתנות לניצול על המקרקעין	1.1 השטח נוצר בתכנית 3319 כשצ"פ הנושא זכויות כאשר תת הקרקע שלו מהווה חלק אינטגרלי מהמגרשים ורק חלקו העליון ישרת את הציבור בדרך של רישום זיקות הנאה. לא ראוי שהעירייה תספח את השטח הפרטי לבעלותה בשעה שפיתוח השטח חל על הבעלים. 1.2 תכנית 595 הפקיעה 25% משטח המתחם לטובת דרכים, וזה בנוסף לשטחים שהופקעו קודם לכן. 1.3 תכנית 3319 מאפשרת עד 20% מגורים ובהתאם לכך נקבעו ההפרשות לצרכי ציבור.	1. לייעוד הקרקע הוא "שטח פתוח עירוני" הכולל "ייעוד על פי תכניות קודמות". תכנית המתאר לא משנה הוראות התכנית התקפה. 1.2 תכנית המתאר היא תכנית כוללת ואינה עוסקת במגרש כזה או אחר. הוראות תוכנית תקפה אינן נפגעות מהוראות תוכנית זו. ראו גם סעיפים 46-48 בחלק הכללי. 1.3 תכנית המתאר היא תכנית כוללת ואינה עוסקת במגרש כזה או אחר. הוראות תוכנית תקפה אינן נפגעות מהוראות תוכנית זו.
		2. לקבל חלקית את ההתנגדות	בהתנגדות מהנדס העיר מוצע כי שטח המרפסות לא יהיה חלק מהרח"ק.	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חוו"ד צוות המתאר
		ולקבוע כי הרח"ק אינו כולל מרפסות וממ"דים אשר יתווספו בהתאם לתקנות. לחילופין יש להגדיל את הרח"ק		לעניין הרח"ק הבסיסי- תוכנית המתאר אינה פוגעת בזכויות מוקנות
		3. לקבוע כי זכויות שינוי ודו למתחם ממבנים לשימור יתווספו על הזכויות שנקבעו ברח"ק המירבי ומספר הקומות יגדל בהתאמה, מבלי לדרוש הפרשה נוספת לצרכי ציבור בגינן		3. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מהנדס העיר (סעיף 15, ס"ק ג) מוצע לאפשר בתוכנית המניידת זכויות משימור רח"ק העולה על הרח"ק המרבי. ההקצאה לצורכי ציבור תקבע לפי הנחיות סעיף 4.1.1.
82.	עו"ד עופר טויסטר בשם בעלי הזכויות בבניינים	1. מתנגדים להכפפת הוראות המתאר לתכנית הרובעים. 2. במתחם הנדון - הרחק הבסיס לא יקטן מ- 5 והמירבי והגובה יוגדלו בהתאמה. 3. לבטל הוראות בדבר הקצאת שטחים ציבוריים או לחילופין להגדיל את הרח"ק	- בניינים ישנים בני 2/3 קומות, במצב פיזי ירוד הבנויים בפועל כ"בלוק" אחד (קיר משותף ביניהם) בתכנית 65% עם קומת קרקע מסחרית. - דיירי הבניינים מתארגנים במטרה להתקשר עם יזם לצורך פרויקט פינוי בינוי. - הוראות תכנית תא/5000 המעניקות עדיפות לתכנית רובע 3 לכשתאושר אינן מאפשרות התחדשות עירונית במקרקעין – זאת במיוחד לאור התכנית הגבוהה, שטחי המסחר בקרקע והצורך להקצות קרקע לשטחי ציבור	1-2. לדחות את ההתנגדות הזכויות יהיו עפ"י תכנית הרובעים, מדובר במבנה הנמצא בתוך מרקם בנייה אחיד. ההוראות החלות על המבנה לא יחרגו מעבר לזכויות הניתנות בסביבה. 3. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 27-29 וסעיפים 44-45 בחלק הכללי
		4. להבטיח כי מסמך מדיניות לא יעכב קידום תכנית פינוי בינוי במתחם. 4.1 לבטל הוראות המאפשרות לועדה להגביל תוספת זכויות בגין השימור.	- התכנית כוללת הוראות המגבירות את אי הוודאות ועלולות לעכב את התחדשות המקרקעין: - הנושאים להתייחסות במסמך המדיניות מהותיים ובעלי השלכות משמעותיות על המקרקעין. - הצורך במסמך מדיניות עשוי לעכב את התחדשות המקרקעין. - הועדה רשאית לדרוש כי תכנית הכוללת מתחם בנוי לשימור תקבע בהוראותיה מגבלות בניה ופיתוח.	4. לדחות את ההתנגדות אין צורך במסמך מדיניות כיוון שתכנית רובע 3 חלה באזור זה. זכויות הבנייה באזור זה יקבעו עפ"י תכנית רובע 3 מכיוון והמגרש הינו חלק מהמרקם הקיים בסביבה.
83.	עו"ד עופר טויסטר בשם באוהאוס הלל הזקן	1. יש להחריג את המתחם ולתת לו רח"ק מירבי של 5.6 ע"מ שתיווצר כדאיות כלכלית	ערכי הרח"ק של המתאר לא יאפשרו את התחדשות המתחם: יש צורך בפינוי תחנת הדלק הכלולה במתחם בשל המטרד הסביבתי שיוצרת בלב השכונה והגבלת הפיתוח הסביבתי מתוקף תמא/18. רח"ק עד 2.5.	1. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר היא תכנית כוללת ואינה עוסקת במגרש כזה או אחר ובשימוש נקודתי הקיים בפועל.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
			יש לאפשר את מיצוי זכויות הבניה התקפות והמקובלות באזור כיום.	למדיניות הועדה המקומית.
		6. לקבוע כי ניתן יהיה לבנות בנייה מגורים מעל קומה מסחרית	הוראות התכנית מחייבות לפחות 40% תעסוקה	6. לקבל את ההתנגדות ראה התייחסות במסגרת התנגדות מהנדס העיר (סעיף 10).
		7. לקבוע כי זכויות בניה שינידו למתחם ממבנים לשימור יתווספו על הזכויות שנקבעו ברח"ק שנקבע למרקעין נשוא ההתנגדות ולא תידרש הפרשה נוספת של שטחים לצרכי ציבור בגינן.		7. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מהנדס העיר (סעיף 15 ס"ק ג) מוצע לאפשר זאת. לעניין הקצאת שטחי הציבור- כל תוספת של שטחי בניה מחייבת הקצאה בהתאם להוראות סעיף 4.1.1.



כ"ט באדר ב', התשע"ד
 14-מרץ-31
 סימוכין : 11755814

התנגדויות נקודתיות – חלק שני

שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
85.	שיכון ופיתוח לישראל (עו"ד ארז שפירא)	מגרשים 58,62 בתב"ע 2646 (חלק מהמתחם שבין רחובות ששת הימים, מעפילי אגוז, מוצא וספיר בשכונת נווה חן)	1. יש להגדיל במתחם הנדון את הרח"ק ל- 6.0 ואת מספר הקומות ל- 25	1. לקבל חלקית את ההתנגדות מיגבלת הרח"ק והגובה המקסימלי יהיו בכפוף להמלצת התנגדות מהנדס העיר בשני אופנים : - שינוי קטגורי לרח"ק באזורי היעוד : באזור מגורים בבניה מרקמית רח"ק 4 (במגרשים מעל 1.5 ד'). - הוראות למתחמי התחדשות : אפשרות לרח"ק 1 יותר מהרח"ק המרבי ואפשרות לניוד זכויות בין מגרשים בתחום התוכנית
		2. יש להגדיר את המתחם כ"מרקם לבניה נקודתית חריגה לסביבתה"		2. לדחות את ההתנגדות גמישות לנושא הגובה מקבלת מענה בהגדרת האזור כמתחם התחדשות.
		3. יש לעדכן את הנספח הפרוגרמתי לעניין התוספת המתארית של יח"ד במתחמים 905-907		3. לקבל חלקית את ההתנגדות התוספת המתארית הכלולה בפרוגרמת המגורים שבנספח הפרוגרמתי הינה אומדן חלקי בלבד ואינה ממצה את כל פוטנציאל תוספת יח"ד האפשרי מכח תוכנית המתאר. אומדן זה יעודכן מעת לעת. ראו גם סעיפים 72-76 בחלק הכללי.
		4. היקף ההקצאה לצורכי ציבור אינו מאפשר את ממוש התוכנית המקודמת במתחם הנדון		4. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 44-45 בחלק הכללי.
86.	בן קיר ניהול ואחזקות (עו"ד בנימין קריתי)	מגרש 2383 בתב"ע 3448 (רח' ההגנה 25)	1. יש להגדיל את הרח"ק ומספר הקומות במגרש	1. לקבל חלקית את ההתנגדות מיגבלת הרח"ק והגובה המקסימלי יהיו בכפוף להמלצת התנגדות מהנדס העיר בשני אופנים : - שינוי קטגורי לרח"ק באזורי היעוד : באזור מגורים בבניה מרקמית רח"ק 4 (במגרשים מעל 1.5 ד'). - הוראות למתחמי התחדשות : אפשרות לרח"ק 1 יותר מהרח"ק המרבי ואפשרות לניוד זכויות בין מגרשים בתחום התוכנית



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			2. אם תדחה ההתנגדות לעניין הגדלת הזכויות, יש לפצל מחדש את המגרש המאוחד ולהתיר בינוי עצמאי בכל אחת מהחלקות המרכיבות אותו		2. לדחות את ההתנגדות המבוקש אינו נושא לתוכנית מתאר.
			3. יש לתת פתרונות ראויים, הוגנים וחוקיים לסוגיית ההתניות שרשאית הועדה המקומית להציב על מנת לאפשר רח"ק שהינו מעבר לרח"ק הבסיסי		3. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 30-31 בחלק הכללי
			4. יש להסדיר את היחס שבין תוכנית המתאר לבין תמ"א 38. היחס הקיים בתוכנית אינו ברור (במתחם התחדשות עירונית) או נותן עדיפות לתוכנית המתאר.		4. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר אינה פוגעת באפשרות לקדם היתרי בניה מכח תמ"א 38 (בכפוף למדיניות הועדה המקומית לנושא זה). סעיף 3.1.3 (ז) מבהיר שתוכנית למימוש זכויות הנגזרות מכח תמ"א 38 לא תחשב כסותרת את תוכנית המתאר.
87.	חברת בצר (עו"ד דוד בסון)	רידינג 38	יש לקבוע שיעוד הנכס הוא למבני ציבור		לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר אינה מתייחסת למגרש הבודד ולכן אינה מסמנת מגרשים המיועדים לבנייני ציבור אלא אם מדובר במתחמים גדולים מאוד. יחד עם זאת, התוכנית אוסרת על שינוי יעוד של מגרשים ציבוריים מאושרים
88.	דיזינגוף סנטר בע"מ (עו"ד חיים ויינטרוב)	דיזינגוף סנטר	1. יש להוסיף סעיף שיבהיר כי בנסיבות התכנוניות ההולמות לא תהיה כל מניעה לסטות מהוראות התוכנית, כולל לעניין יחס הרח"ק המירבי, ההתניות אותן קובעת התוכנית כתנאי מוקדם לאישורו, השימושים המותרים ויתר ההוראות העיצוביות אשר נכללו בתוכנית המתאר. יש לקבוע שגם הועדה המקומית תהיה רשאית לסטות מהוראת התוכנית.	1. תוכנית המתאר אינה מתייחסת למתחם הנדון (החריג באזור המתאפיין בבניה מרקמית) ואינה כוללת כל הוראה המאפשרת לוועדה המקומית גמישות תכנונית תוך סטייה מהוראותיה בנסיבות המתאימות.	1. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר אינה יכולה לאפשר חריגה מהוראותיה. התוכנית אינה עוסקת במגרשים נקודתיים ומציגה גמישות תכנונית מספקת לעת עריכת תוכנית מפורטת. ראו גם סעיפים 4-9 בחלק הכללי
			2. מלבד הגמישות הכללית הנ"ל, יש להחריג אתרים ראויים, ובכללם מתחם דיזינגוף סנטר, באופן פרטני, כבר בהוראות		2. לדחות את ההתנגדות ראה סעיף 1 לעיל. ההתנגדות מציעה למעשה קידום תוכנית בסמכות ועדה



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			תוכנית המתאר. רכיבי התכנון העתידי יקבעו בשלב הכנת התוכנית המפורטת. אם לא יתקבל המתווה הנ"ל, יש לתקן את הוראות התוכנית ביחס למתחם כך שרכיבי התכנון יהלמו את פיתוחו המיועד של המתחם.		מחוזית. אישור תוכנית המתאר לא מונעת הגשת תוכניות החורגות מהוראותיה לדיון בועדה המחוזית שתבחן, בין היתר, את התאמתן למטרות ולעקרונות תוכנית המתאר.
89.	עו"ד מ. ורשביסקי בשם בעלי עסקים באזור	מערב רח' אלנבי (בין שוק הכרמל לשפת הים)	התנגדות לאישור נספח מפת היתרי הלילה לתוכנית מתאר תא/ 5000 המפלה את העסקים שבמערב אלנבי לרעה, ודרישה למפה המתירה לעסקים אלה להיות פתוחים במשך כל שעות היום		לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר אינה כוללת נספח היתרי לילה.
90.	מגדל חברה לביטוח (עו"ד חגית בבלי)	בית המגן, רח' אריה שנקר 2	1. לצרף את הנכס למע"ר מנשיה שמצפוני: לקבוע אזור מעורב לתעסוקה ומגורים, מוטת מלונאות, בו מותר לבנות עד 25 קומות, הכפוף להוראות המיוחדות בטבלה בפרק 5 בקשר לאזור מעורב	שטח בית המגן הינו שטח בעל מאפיינים תכנוניים זהים למע"ר מנשיה. מדובר ברצף שטחים ואין הצדקה להבדיל ביניהם.	1. לדחות את ההתנגדות מע"ר מנשיה הינו מתחם מוגדר וברור של המע"ר ההיסטורי של תל אביב. השטח שמדרום למע"ר מנשיה בו ממוקם מגרש נשוא ההתנגדות הינו שטח פתוח ברובו למעט מגרש בית המגן. נראה נכון תכנונית לצרף את החלקה נשוא ההתנגדות לשטחים הדרומיים של רחוב קויפמן שיאופיינו בבניה עד 8 קומות וכהמשך ציר שדרות ירושלים. יש לציין שהגובה הסופי של המבנים והשימושים יוגדרו במסגרת תכנית המקודמת בימים אלה ע"י הועדה המקומית.
			2. לבטל את ההוראה בטבלה בפרק 5 לגבי אזור מעורב (מע"ר מנשיה) הקובעת כי תותר הסבת שטחי משרדים למלונאות ולמגורים בתנאי שישמר יחס של 60% לפחות למלונאות, או לחילופין- לתקן את ההוראה כך שיידרש יחס של 30% לפחות למלונאות בהתאם לדרישות תמ"א 13/4.		2. לדחות את ההתנגדות בהתאמה למענה בסעיף 1 לעיל
91.	מגדל חברה לביטוח (עו"ד חגית בבלי)	מרכז מסחרי ויצמן (+החניון), רח' ויצמן 6-18	1. להוסיף במסגרת השימושים המותרים במרכז ויצמן גם את השימושים המותרים באזור תעסוקה מטרופוליני, בין היתר שימוש ראשי למשרדים ולמסחר קמעונאי, מסעדות		1. לקבל חלקית את ההתנגדות ע"פ התנגדות מה"ע, הוצע לשנות את היעוד מאזור מגורים בבניה רבת קומות לאזור תעסוקה עירוני. השימושים המותרים יהיו בהתאם ליעוד החדש.



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חוו"ד צוות המתאר
			וכד' ושימוש נוסף למגורים, שימושי בידור ופנאי.		
			2. להגדיל את הרח"ק למרכז ויצמן כך שיתאים לזה של אזור תעסוקה מטרופוליני	2. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם לשינוי המוצע בהתנגדות מה"ע, הרח"ק המרבי - עד 7	
92.	מגדל חברה לביטוח (עו"ד חגית בבלי)	רח' טולוז 8	1. להגדיל את הרח"ק המירבי בנכס ל- 3.0	1. לקבל את ההתנגדות. בהתנגדות מהנדס העיר מוצע להגדיל את הרח"ק המרבי ל- 3.0.	
			2. לקבוע שהוראות סעיפים 3.2.3ב(2) ו- 3.2.3ג(1) לא יחולו על הנכס וכי מספר הקומות המירבי בנכס יהיה 5.	2. לדחות את ההתנגדות מדובר באזור עם מרקם בנוי לשימור ולכן לא ראוי לייצר בניה חריגה בגובהה מסביבתה.	
93.	קבוצת עזריאלי (עו"ד יגאל ארנון)	מתחם ידיעות אחרונות מרכז עזריאלי מתחם "לב המע"ר הצפוני" (ח/ח) 364, 363, 367, 372, 368, 6110 בגוש 1 ח/ח 7110	יש להוסיף להגדרת השימושים המותרים ביעוד קרקע של אזור תעסוקה מטרופוליני גם שימוש מלונאות	לדחות את ההתנגדות שימוש מלונאות מותר בכל אזורי היעוד, למעט בשטח המיועד לשימושים ציבוריים	
		מגרש 3.2 במתחם שרונה	1. כנ"ל 2. יש לקבוע כי במגרש יותרו מעל 40 קומות, כפי שנקבע לגבי מרבית המגרשים לאורך ציר אזור התעסוקה המטרופוליני	לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר אינה מנחה ברמת המגרש הבודד. אין מקום לקבוע הוראות חריגות במקרה זה.	
94.	עו"ד יוסף אשר בשם בעלי זכויות בבניינים במתחם	רח' אריאל 2- 11, 13	1. לאשר במתחם היקף זכויות כפי שאושרו במתחם לימונדה (תא/ 3753), כלומר רח"ק שלא יפחת מ- 6.24. אם תתוקן הגדרת הרח"ק, זכויות הבניה לא יפחתו מ- 430%. לחילופין: להורות שבמתחם ניתן יהיה לאשר היקף זכויות כפי שהם בתב"ע החדשה המקודמת למתחם יחד עם צוות התכנון של הועדה	1. לקבל חלקית את ההתנגדות מוצע לבטל את ההוראות למתחם 903 (בטבלה 5.4) והאזור ייכלל במסגרת ההוראות למתחם 903א שייקרא יד אליהו ונווה צה"ל.	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		המקומית, כלומר 10,600 מ"ר עיקרי וסה"כ 19,750 (לא פחות מ- 330%)		
		2. לאשר במתחם בניה בגובה שלא יפחת מ- 29 קומות		2. לדחות את ההתנגדות הגובה המבוקש אינו תואם את מאפייני הבינוי והעיצוב העירוני ביחס לאזור ולמגמות ההתחדשות בו.
		3. אם לא יאושר הני"ל, לכלול את המתחם במתחם תכנון 901א ולהחיל לגביו את כל ההוראות בדומה למתחם לימונדה, לרבות ההוראות ביחס למתחם התחדשות עירונית		3. לקבל חלקית את ההתנגדות יחולו הוראות למתחמי התחדשות. מאפייני האזור שונים באופן עקרוני מאזור תכנון 901 ואין שום בסיס להקבלה ביניהם.
		4. יש לתקן את הגדרת הרח"ק בתוכנית כך שהרח"ק הקבוע בתוכנית יתייחס לסך שטחי הבניה העיקריים המותרים מעל לקומת הכניסה הקובעת, וכן ששטחי השירות המותרים יהיו בנוסף לשטחי הבניה המותרים על-פי הרח"ק		4. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 11-12 בחלק הכללי
		5. במתחמי התחדשות עירונית יש לאפשר גמישות הן בהיבט של חריגה מן הרח"ק המרבי והן מההיבט של חריגה ממספר הקומות המותר, ואף לתת תמריצים נוספים		5. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מהנדס העיר מוצע לאפשר בתוכנית התחדשות במתחמי התחדשות רח"ק 1 מעל הרח"ק המרבי, ניוד זכויות בין מגרשים בתוכנית והעליה במדרגת גובה אחת מעל הקבוע בנספח העיצוב במגרש אליו ניודו הזכויות
		6. לא להגביל את הרח"ק במתחמים המיועדים לפינוי-בינוי אלא לאפשר לועדה המקומית לקבוע את הרח"ק בכל תוכנית כזו שתובא לפתחה, זאת לפי פרמטרים של שטח הקרקע נטו לאחר הפרשת שטחים לצורכי ציבור, מספר הדירות המתפנות במתחם ושטחם, התמורה שמקבלים הדיירים, שטחי הבניה ומספר יח"ד הנדרשים לכדאיות כלכלית של הפרוייקט.		6. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר מחוייבת לקביעת היקף שטחי בנייה בכל אזור. זאת, ע"פ הנחיית הועדה המחוזית. קביעת היקף שטחי בנייה מהווה עיקרון מרכזי ליצירת וודאות תכנונית ושקיפות. ראו גם סעיפים 4-9 בחלק הכללי



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		לחילופין: לקבוע כבר בתוכנית המתאר את הרח"ק לכל מתחם פינוי-בינוי לאחר בדיקה כלכלית-שמאית.		
		7. יש לכלול סעיף כי העירייה תמליץ לשר הבינוי והשיכון ולשר הפנים לפטור מהיטל השבחה בכל מקום שיוכח כי ללא הפטור לא ניתן ליישם תוכנית פינוי-בינוי		7. לדחות את ההתנגדות תוכנית מתאר סטטוטורית אינה המקום להצהרה כזו
		8. יש להוסיף הוראה הקובעת מגבלת זמן להכנת מסמך מדיניות על-ידי הועדה המקומית שלא תעלה על 12 חודשים מפרסום תוכנית המתאר. אם לא יאושר מסמך כזה במגבלת הזמן לא יהיה בכך למנוע את אישורה של התוכנית המפורטת		8. לקבל חלקית את ההתנגדות ראו סעיף 57 בחלק הכללי
		9. יש לפסול את כל סעיפי התוכנית המתנים את הגדלת זכויות הבניה בביצוע מטלות ציבוריות.		9. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 33-38 בחלק הכללי
95.	המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול	1. יש לקבוע בתוכנית המתאר שמתחם שדה דב מיועד למגוון שימושים שהמוביל ביניהם הוא מגורים, וכן לתעסוקה (מטרופולינית, עירונית ומקומית) וכן אזורים מעורבים לתעסוקה למגורים ולמלונאות.	1. אזור שהוגדר בתוכנית כ"אזור לתכנון בעתיד" אינו מתוכנן לבניה עד שנת 2025 (התקופה אליה מתייחסת התוכנית), וזה מנוגד להחלטות ממשלה ולפעולות תכנוניות המבוצעות ומתואמות עם כל הגורמים העירוניים. כמו כן התוכנית מפרה החלטות בית משפט לפיהן יש לפתח פיתוח מקיף את השטח ולמקסם את זכויות הבניה בו.	1. לדחות את ההתנגדות האזור אמנם סומן כאזור לתכנון בעתיד מכיוון שעבודת התכנון באזור זה החלה זמן רב אחרי התחלת העבודה על תכנית המתאר. אך תכנית המתאר מתייחסת לאזור זה בפרק 5 ומנחה את קידום עבודת התכנון שם כפי שאכן נעשה בימים אלה: "האזור יתוכנן עם שימושים מעורבים שהשימוש המוביל בהם יהיה מגורים". למעשה ההליך התכנוני לתכנית מתאר חלקית הוחל לפני כשנה, הוא מנוהל ע"י ועדת היגוי מורכבת מנציגי משרדי ממשלה, רמ"י, עת"א ובעלים פרטיים. בכל מקרה חשוב לציין שהתכנית שתקודם לאזור זה תהיה בסמכות מחוזית כך שאין כל יתרון לעגן תכנון מפורט כבר בתכנית המתאר מבלי לבדוק את הדברים לעומק, ובוודאי אין כל טעם לעכב את תכנית המתאר עד לסיום עבודת התכנון באזור זה.
	שטח שדה דב (בתוכנית המתאר "אזור לתכנון בעתיד")	2. הוראות התוכנית קובעות מטלות ציבוריות החורגות	2. הוראות אלה נובעות משיקולים חוץ תכנוניים (גביית כספים עבור הרשות בניגוד להוראות הדין). ההכבדה	2. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 33-38 בחלק הכללי



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		במידה ניכרת מאלה הקבועות בחוק.	שיוצרות הוראות אלה (סעיף 4.1 בתוכנית) הינה בלתי סבירה ובלתי מידתית	
		3. התוכנית מאמצת את הוראות תוכנית 3700 תוך שהיא מתעלמת מאמירות מפורשות בהחלטת המועצה הארצית בעררים שהוגשו ביחס לתוכנית זו בדבר שמירת האפשרות (בתכנון המפורט) לצופף את הבניה לאחר פינוי השדה. אישור תוכנית המתאר יסכל אפשרות זו.		3. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר מטמיעה את הוראות 3700 כפי שאושרה למתן תוקף ע"י כל וועדות התכנון, כולל המועצה הארצית. מנגנון הצפפה בתחום 3700 נקבע בגוף הוראותיה, כך שתכנית המתאר לא מוסיפה ולא גורעת. אם יוחלט בעתיד לקדם תכנית חדשה בתחומה, הדבר יעשה בסמכות הועדה המחוזית, כיאה לתכנית בהיקף כה משמעותי.
		4. יש לצמצם את רוחב פארק החוף שנקבע במתאר בתחום שדה דב (250 מ')	4. רוחב זה חורג מרוחב הפארק כפי שאושר בקטעים מסויימים בתוכנית 3700 אשר מבנהו הטופוגרפי שונה. בנוסף, אין לפגוע בהוראות ההחרגה הקבועות בחוק שמירת הסביבה החופית בהן הוחרג שטח שדה דב מהוראות החוק כך שאין מניעה לקבוע בינוי בלי מגבלות המרחק הקבועות בחוק זה.	4. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם להמלצת התנגדות מה"ע: • "תכנית המתאר תא/5000 קבעה רוחב רצועה חופית של 200 מ' בממוצע, בהתאם למה שנקבע בתמ"א/4/13. הוולחוי"ף החליטה כי נדרש להרחיב את הרצועה החופית ל-250 מ' בממוצע (ולא פחות מ-200) בדומה למה שנקבע בתכנית 3700. אולם, בתכנית הנ"ל רוחב פארק החוף הוא פועל יוצא מהמצוק החופי, היקף השטחים הפתוחים הלא מפותחים הקיימים בעורף וכן הטופוגרפיה הקיימת, בעוד שבסביבת שדה דב אין מצוק והעורף תפוס ע"י שדה תעופה. • מאחר והשטח מיועד לתכנון בעתיד, מבקשים שלא לקבוע הוראות שונות מאלה עליהן סוכם במהלך קידום תמ"א 13/4. מוצע שבחינת תעשה לאור תכנית המתאר המקומית שתיערך לכל המתחם ותובא בבוא העת לדיון בוועדות התכנון השונות, כולל המועצה הארצית. על כן מבקשים לחזור להצעה הראשונה של התכנית, רצועה חופית ברוחב ממוצע של 200 מ' אשר בכל מקרה מבטיחה פארק חופי ברוחב משמעותי."
		5. הקביעה לפיה יידרשו עד שנת 2025 תוספת של 30,000 יח"ד בלבד ו- 6,000 יח"ד במרכז ובצפון העיר אינה ראויה ומעוררת ספק רב ביחס לרצינות התכנון והבסיס להוראות התוכנית.		5. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 71-75 בחלק הכללי
		6. מן הראוי שהועדה המקומית		6. לדחות את ההתנגדות



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			תמשוך את התוכנית ותכין אחרת תחתיה לנוכח ההתנגדות המקיפה של מה"ע שהוגשה לתוכנית המשנה אותה מקצה לקצה.		ראו סעיפים 81-84 החלק הכללי
96.	עו"ד ברנע בשם תושבי שיכון הקצינים	שיכון הקצינים	1. כיתור שיכון הקצינים באזור לבניה רבת קומות מהווה פגיעה בלתי סבירה במתנגדים ובקניינים, אינה מתיישבת במרקם העירוני המתוכנן בתוכנית המתאר ממערב לדרך נמיר בכלל ולאזור תכנון 401 בפרט, מהווה פגיעה תחבורתית קשה לאזור כולו		1. לדחות את ההתנגדות ההתנגדות מופנית לתכנית מפורטת למתחם דפנה ארלוזורוב הנמצאת בהפקדה וניתן להתנגד לה ישירות. תכנית המתאר מטמיעה את התכנית המופקדת הכוללת תוספת יח"ד משמעותית במתחם הממוקם בשולי רובע 4 ובקרבה לאזורי בניה גבוהה ומרכז תחבורתי. התכנית כוללת בדיקות תחבורתיות והקצאת שטחים לצורך הרחבת הדרכים כנדרש בתאום עם הגורמים המקצועיים בנושא.
			2. אישור התוכנית יחשוף את הועדה המקומית לתביעה כספית לפי סעיף 197 לחוק		2. לדחות את ההתנגדות סך כל התועלות בתוכנית עולה בהרבה על כל פגיעה שלה אם ישנה. מכל מקום, התוכנית אינה פוגעת בזכויות מתוכניות קיימות ולכן לא צפויה חבות מהותית בפיצויים לפי סעיף 197. בנוסף, תוכנית המתאר לא מעניקה זכויות ולא קובעת בינוי מפורט. על כן, אם וככל שתהיה פגיעה, סביר שהיא תהיה בשלב התוכנית המפורטת.
			3. יש למחוק/לתקן את הוראת סעיף 3.1.3 ("קביעת תוספת שטחי בניה עד השטח הבניה המירבי") כי הוראותיו פסולות ובלתי חוקיות		3. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 30-41 בחלק הכללי
97.	יוסף דלק (עו"ד מ. ורשבסקי)	חלקות 17, 20 בגוש 6989- ממזרח למכון הרישוי	יש לקבוע את הנכס והמתחם שמסביבו (כ- 60 דונם) כשטח למלאכה ולתעשייה שיאפשר המשך פעולת המוסד הקיים בנכס ועסקים דומים לו שהעיר מאוד זקוקה להם		לדחות את ההתנגדות מדובר באזור לתכנון בעתיד שלפי הנחיית הועדה המחוזית תקודם בו תוכנית בסמכות ועדה מחוזית בתאום עם הועדה המקומית חולון. בתוכנית זו ניתן יהיה לאפשר במתחם שימושים עפ"י הצרכים העתידיים.
98.	עו"ד קוקיא בשם בעלי הזכויות במתחם	חלקות 36-39, 33 בגוש 7052 (מתחם בין קיבוץ גלויות לאלפסי)	1. לאפשר שימוש מגורים כשימוש ראשי במתחם, ולחילופין- לצמצם את "אזור תעסוקה מקומי" כך שלא יכלול את המתחם הנדון. 2. להגדיל את הרח"ק כך שיתאים לרח"ק שנקבע בתוכניות המקודמות כיום		1. לדחות את ההתנגדות החלקות הינן חלק מאזור שהוגדר לתעסוקה לאורך ק. גלויות ללא מגורים. 2. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם להמלצת התנגדות מה"ע (חלק II סעיף 87): שינוי יעוד לאיזור תעסוקה עירוני (רח"ק מרב 7 למגרשים



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			באזור (מתחם קסטאל, מתחם מרכזים)		מעל 2 דונם)
			3. השימוש במונח רח"ק מטעה ומבלבל ואין צורך בו כי קיימת בתקנות הגדרה ל"אחוזי בניה כוללים". כך גם המונח "שטחי בניה" אינו קיים בחקיקה אל "השטח הכולל המותר לבניה". הפער בין שני המונחים מבלבל ומטעה.		3. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 11-12 בחלק הכללי
99.	מלון מרינה, צבידן השקעות, ספירת נכסים ואחזקות, ששת הכוכבים (עו"ד יגאל ארנון)	ככר אתרים	1. לבטל את ההוראה (עבור מתחם 301ג') לפיה לא יותרו שימושי מגורים ממערב לרח' הירקון, ולהתיר במתחם את מלוא השימושים הקבועים לאזור יעוד מגורים בבניה מרקמית מוטה מלונאות. 2. לשנות את מגבלת הרח"ק ולקבוע כי במתחם 301ג' יקבע רח"ק מירבי 7 לפחות. 3. לבטל את מגבלת מספר הקומות המירבי סביב הכיכר העירונית ולאפשר תכנון אופטימלי של הכיכר וניצול שטחי הבניה בצורה מיטבית.		1. לקבל את ההתנגדות תואם את התנגדות מה"ע למתחם זה" "לא יותרו שימושי מגורים ממערב לרח' הירקון, למעט במבנן הכלוא בין רח' הירקון לרח' אליעזר פרי ובשטח ככר אתרים"
			2. לשנות את מגבלת הרח"ק ולקבוע כי במתחם 301ג' יקבע רח"ק מירבי 7 לפחות.		2. לקבל את ההתנגדות הרח"ק המרבי למתחם יוגדל ל- 7.
			3. לבטל את מגבלת מספר הקומות המירבי סביב הכיכר העירונית ולאפשר תכנון אופטימלי של הכיכר וניצול שטחי הבניה בצורה מיטבית.		3. לקבל חלקית את ההתנגדות מספר הקומות המרבי במתחם ישונה ל- 30 קומות
100.	עו"ד רונית שבירו בשם דיירי הבניין	רח' בני אפריים 272	לאפשר במגרש מס' קומות וזכויות בניה כמו במתחמים הסמוכים (ממזרח לרח' רוממה וממערב לרח' מנורה)	הזכויות שנקבעו באזור היעוד ובעיצוב העירוני מתאימות לצמודי הקרקע הסובבים אך לא להם, כבתים משותפים. הזכויות שנקבעו אינן מאפשרות לכלול את זכויות תמ"א 38/2. המגרש מצוי על רח' בני אפריים שהתכנית קבעה לגביו חובת עיצוב רחוב (כולל מסחר בק"ק) והזכויות שנקבעו לא יאפשרו שדרוג המגרש במסגרת עיצוב הרחוב.	לקבל את ההתנגדות לאפשר לשורת המגרשים הראשונה שעל רח' בני אפריים להכלל ביעוד "מגורים בבניה מרקמית נמוכה" וגובה עד 8 קומות, כמו המגרשים הסמוכים ברחוב.
101.	סמיר אבו סייף ומשפחת אבו סייף (עו"ד רמי מנור)	פרדס אבו סייף	1. לסווג את מתחם פרדס אבו סייף כאזור מגורים רבת קומות		1. לקבל חלקית את ההתנגדות מיגבלת הרח"ק והגובה המקסימלי יהיו בכפוף להמלצת התנגדות מהנדס העיר בשני אופנים: - שינוי קטגורי לרח"ק באזורי היעוד: באזור מגורים בבניה מרקמית רח"ק 4 (במגרשים מעל 1.5 ד'). - הוראות למתחמי התחדשות: אפשרות לרח"ק 1 יותר מהרח"ק המרבי ואפשרות לניוד זכויות בין מגרשים בתחום התוכנית



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		2. לקבוע קטגורית שטח מגרש מיוחדת למגרשים בשטח העולה על 20 דונם ולקבוע בהם רח"ק 14.0. הרח"ק המינימלי לא יכול להיות נמוך מ-4.		2. לדחות את ההתנגדות רח"ק 14 אינו מתאים תכנונית לשכונת מגורים בדרום העיר. התמריצים הדרושים לפיתוח האזור כלולים בהגדרתו כאזור להתחדשות עירונית. (ראה סעיף 1 לעיל)
		3. יש לקבוע הוראות מיוחדות לפינוי ובינוי המתחם באופן שיספק פתרונות חברתיים וכלכליים ויעשה צדק חלוקתי כלפי משפחת אבו סייף		3. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר איננה תכנית מפורטת. התכנית מספקת את התשתית הנדרשת לעידוד קידום תכנית מפורטת בשטח המדובר במידה ובעליו ייזמו את הכנת התכנית.
		4. יש לתכנן את ציר רחוב מחרוזת באופן שיעצים את חשיבותו כשדרה מרכזית ביפו וימקסם את ערכיו תוך שילוב שימושים מסחריים וחברתיים לאורכו.		4. לקבל את ההתנגדות רחוב המחרוזת הוא אכן בעל חשיבות עירונית רבה. במסגרת הכנת תכנית המדיניות לשיכוני יפו תבחן הדרך בה תבוטא חשיבות זו. תוכנית המתאר אינה מגבילה אפשרות זו.
102.	חברת הבורג (עו"ד רמי מנוח)	1. לשנות את היעוד שנקבע לנכס בתוכנית המתאר לאזור מגורים בבניה רבת קומות, ובהתאמה- לאפשר בו 40 קומות.		1. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר אינה מבטלת את הוראות תא/2686 "מתחם הבורג" (מתן תוקף 2003) אשר מאפשרת בניית מגדל מגורים.
		2. יש להגדיל את הרח"ק המירבי במגרש		2. לדחות את ההתנגדות היקף זכויות המרבי נקבע במסגרת תא/2686 "מתחם הבורג".
		3. לחילופין : לסמן את הנכס כמתחם מיוחד אשר לגביו תוסמך הועדה המקומית לחרוג מהגובה ומהרח"ק המירבי הקבוע בתוכנית. לחילופין : לסמן את הנכס כאזור לתכנון בעתיד (אשר לגביו תוכן תוכנית בסמכות ועדה מחוזית)		3. לדחות את ההתנגדות ראה האמור לעיל במסגרת מענה לסעיף 2.
		4. בכל מקרה, לקבוע באופן מפורש בפרק 5 ביחס לאזור תכנון 901 כי במצב של סתירה בין הוראות תוכנית המתאר להוראות התוכנית התקפה יגברו הוראות התוכנית		4. לדחות את ההתנגדות סעיף 2.4.1 כבר קבע זאת.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
103.	חברת קולנוע מוגרבי א, קבוצת ב.א.א.נ. נדל"ן, חברת קולנוע מוגרבי ג' (עו"ד רמי מנוח)	מתחם מוגרבי	התקפה. 1. התוכנית המופקדת תשונה באופן שיעניק לוועדה המקומית סמכות להגדיל את נפח הבניה במגרשים שבדופן הכיכרות העירוניים אף מעבר לרח"ק המכסימלי ולגובה המכסימלי הקבועים בתוכנית המתאר המופקדת. 2. בנכס הנדון תוסמך הועדה המקומית להתיר בניה בהיקף אשר לא יפחת מהיקף הבניה הקיימת בבניין מגדלור.	1. לדחות את ההתנגדות על אף שהמגרש סומן כמגדל במפת אזור ההכרזה, המגרש נמצא באזור בבניה מרקמית. בתחום רובע 5 לא מומלץ לקדם תכניות לבנית מגדלים.
104.	עו"ד רמי מנוח בשם בעלי הזכויות בנכס	ישראל ב"ק 35, 30	1. להגדיל את הרח"ק הבסיסי ל- 3.5 ולקבוע רח"ק מירבי פרופורציונלי לגדלי המגרשים באופן שיתמרץ איחוד מגרשים. מוצע לקבוע רח"ק מירבי 10 למגרשים ששטחם מעל 2 דונם 2. להגדיל את מספר הקומות ל- 15, ובמקרה שיאוחדו מגרשים למתחם הגדול משני דונם להגדיל ל- 40 קומות. 3. לקבוע כי השימוש העיקרי בקומות שמעל קומת המסד יהיה מגורים, וכי שימושי מסחר ותעסוקה יותרו רק בקומת המסד ובקומה שמעליה	2. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר אינה מתייחסת למגרש הבודד.
105.	וליד אבו אלעפיה וחברת בתי מלון מאוחדים (עו"ד רעות ארביב)	חלקות 1.7.10.11, 112 בגוש 6914 (חלק) מהחלקות במתחם שבין הטיילת רח' הירקון, אלנבי ויונה הנביא)	1. יש לקבוע כי תוכנית שאושרה עם תחילתה של תוכנית המתאר וכן תוכנית שתוקפה הוארך לאחר אישור תוכנית המתאר תעמוד בתוקפה על האמור בתוכנית המתאר 2. יש לקבוע כי הרח"ק במתחם יהיה 6 3. יש לקבוע שהשימושים בו לא יעלו על 60% למלונאות	1. לדחות את ההתנגדות סעיף 2.4 בתוכנית המתאר קובע את היחס לתוכניות אחרות. בהתנגדות מה"ע (סעיף 55) מוצע סעיף גמישות הקובע שניתן יהיה לאשר תוכנית הסוטה מהוראות המתאר ובלבד שהסטיה אינה מוסיפה שטחי בניה או קומות ולא משנה שימושים או פוגעת בהקצאה של שטחי ציבור. 2. לדחות את ההתנגדות האזור מסומן כ"אזור מוטה מלונאות - הרח"ק הוא 6.0 3. לדחות את ההתנגדות ההוראות הן כוללניות לכל ה"אזור מוטה מלונאות" וכשמו כן



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			(והשאר למגורים)		הוא.
106.	עו"ד רעות ארביב בשם בעלי זכויות בנכס	מתחם הגר"א (בין הרחובות הרכבת, סולומון, הגר"א ובני ברק)	1. יש לקבוע בתוכנית המתאר התייחסות שונה ומיוחדת למתחם הנדון ולא כחלק מאזור תכנון 802. אם לא יוחלט לקבל את הנ"ל, יש לקבוע כי ההוראה בדבר תכנון כולל לאזור 802 לא תחול על מתחם הגר"א 2. יש לקבוע שהתכנית במתחם תהיה 65%		1. לדחות את ההתנגדות המתחם הנדון נמצא באזור יעוד תעסוקה באזור תכנון 802 שרובו מוגדר כאזור מעורב ולכן מקבל התייחסות שונה.
			3. יש לקבוע כי הרח"ק הבסיסי במתחם (ובמתחמים הדומים לו בגודלם) יהיה 7		2. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר קובעת תכנית מכסימלית של 60% באזור תעסוקה מטרופוליני ואין סיבה להחריג מתחם זה.
			4. יש לקבוע במתחם כי גובה הבניינים יהיה 35 קומות		3. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר קבעה רח"ק מינימלי ורח"ק מרבי עפ"י קריטריונים. אין בסיס תכנוני לרח"ק המבוקש. יודגש כי תוכנית המתאר אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תוכניות מאושרות.
			5. יש לאפשר במסגרת השימושים הראשיים שימוש של דיור מוגן		4. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מהנדס העיר (חלק II סעיף 17) מוצע במתחם 30 קומות
			6. יש לקבוע כי שיעור השימושים הנוספים במתחם הגר"א יהיה 40%		5. לדחות את ההתנגדות דיור מוגן נמצא תחת שימוש למגורים וניתן ליישמו במסגרת השימושים המותרים במע"ר המטרופוליני..
			1. יש לקבוע רח"ק גדול יותר למגרשים ששטחם עולה על 3 דונם. במתחם הנדון- 7.2 ולא 6.0 שקבעה תוכנית המתאר המופקדת		6. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מהנדס העיר (חלק II סעיף 17) מוצע להגדיל את השטח המותר למגורים ל- 30%.
107.	מיזמים חוף ת"א (עו"ד אריאל שוב)	חלקות 30, 32, 103 בגוש 7229 (החלק הדרומי במבנן שבין הטיילת, רח' הירקון, עזרא הסופר ונחמיה)	2. בחישוב הרח"ק לא ילקחו בחשבון המרפסות המקורות והלא מקורות אור שטחן יהיה עד 14 מ"ר ולא יותר ממכפלת הדירות/חדרי המלון כפול 12.		1. לדחות את ההתנגדות מדיניות הוועדה המקומית לבניה ב"אזור מוטה מלונאות" נבחנה נפחית ותכנונית במגרשי בניה בגדלים שונים, בשנים האחרונות, במספר פרויקטים. התוצאה רח"ק 6.0 עוקב אחר מדיניות הוועדה.
			יש לקבוע בנספח העיצוב העירוני כי המתחם הוא במרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה,		2. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם להמלצת התנגדות מה"ע לנושא אי הכללת שטחי מרפסות ברח"ק (סעיף 15, ס"ק (ה))
108.	עו"ד שרון לוי בשם בעלי הזכויות בנכס	רח' קרן קיימת 101, 108, 113,	מבקשים הגדלת זכויות, ברח"ק ובגובה, ע"מ לפצות על ההפקעה הקבועה לצורך הרחבת רח' קק"ל (ומצויה בהליך בירור משפטי) ועל יצירת מצב בו הבתים ינשקו		לדחות את ההתנגדות הבתים הנדונים מצויים בשכונה של בתים פרטיים צמודי קרקע (אפקה), משני צדי קטע רח' קק"ל. זאת להבדיל מחלקי הרחוב



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חוו"ד צוות המתאר
		115, 117, 119, 121, 139	כלומר לאפשר בו עד 8 קומות.	לרחוב. כך ימשיך אופי הבינוי ברחוב, המתחיל בבנייה רוויה וגבוהה יותר (ברמ"ג ובנווה אביבים) וממשיך ברח' שלונסקי (שכונות נאות אפקה).	האחרים שהוזכרו ומרח' שלונסקי, השייכים לשכונות של בתים משותפים בבניה רוויה וגבוהה. אין מקום להחריג את המגרשים הללו מאופי הבניה של כל השכונה. ההפקעה היא ע"פ תב"ע מאושרת (שזמן הערעור עליה חלף מזמן) ויישומה יוכרע בביהמ"ש.
109.	קארבונה סייסל לימיטד (עו"ד עומר קריסטל)	רח' הכרמלית 11-13	התוכנית צריכה להבטיח בסביבת הנכס הנדון בינוי המשתלב במרקם העירוני, למנוע בה בניה רבת קומות, ולהבטיח יצירת רצף תכנוני ירוק בצמוד לחלקו הדרומי של רח' הכרמלית ולהמשיכו עד לים		לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר קובעת באזור הנכס רח"ק של 3.5 ומספר קומות עד 8. לא מדובר בבניה רבת קומות. אם כוונת ההתנגדות היא למתחם שבין הירקון והרברט סמואל, מדובר במדיניות רבת שנים של מוסדות התכנון המעודדת תוספת זכויות עבור מלונאות והרחבה משמעותית של רחוב הירקון. על פי מדיניות זו אושרו תוכניות במתחם זה. תוכנית המתאר שומרת על מדיניות זו.
110.	עופרה סביר	רח' שונצינו 12/ התושיה 2	יש לקבוע בנכס רח"ק 7.5 וגובה של 15 קומות.	הנכס ניצל את רוב זכויות ואין היתכנות כלכלית להריסה ובניה מחדש.	לדחות את ההתנגדות בהתנגדות מה"ע שהוגשה לתכנית המתאר המופקדת הוצע לתקן את ההוראות לאזור יעוד 602א' כך שהוראות אלו יותאמו למדיניות הועדה שאושרה לשכונה. רח"ק 3.5 ועד 7 קומות. זכויות של רח"ק 3.5 ניתנות לניצול ב- 7 קומות מלאות.
111.	בעלי דירות בנכס	דרך השלום 87-89	הגבלת מספר הקומות ל- 8 לא תאפשר לבעלי הזכויות למצות את זכויותיהם ללא יכולת לבצע כל עיסקת מקרקעין בהתאם לתמ"א 38		לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם להמלצת התנגדות מהנדס העיר האזור שבין דרך השלום לרח' עמישב ישונה לאזור מגורים בבניה עירונית וכן יסומן כאזור בניה עד 8 קומות עם בניה נקודתית חריגה מסביבתה.
112.	אבי גולדשטיין וחברת מגדלי הנחלה (עו"ד טייסטר)	חלקה 124, 541, 151 בגוש 7093, רחוב חפץ חיים	1. יש לקבוע שהנכס לא יחוייב לעמוד בהוראות התוכנית המופקדת שעניין היקף (שיעור) הבניה המותרת למגורים ושטחי הבניה המותרים.	1. אישור תכנית יהווה פגיעה בפרטיות ובערך הנכס הגובל במתחם 501ג' לרבות הסתרת נוף וירידת ערך. כמו כן, פגיעה באופי השכונה שהוכרזה כעיר הלבנה מטעם	1. לדחות את ההתנגדות המבוקש משקף תפיסה תכנונית נקודתית אשר אינה מעניינה של תכנית המתאר. יצוין כי ניתן יהיה להמשיך ולקדם את התכנית אשר נמצאת בהליכי קידום בשנים האחרונות כתכנית בסמכות הועדה המחוזית גם לאחר מתן תוקף לתא/5000.
			2. שניתן יהיה להמשיך ולקדם את התוכנית שקודמה לנכס במשך השנים שקדמו להפקדת תא/ 5000 במתווה שקודם ולא יידרשו שינויים כתוצאה מהתוכנית המופקדת		2. לדחות את ההתנגדות המבוקש משקף תפיסה תכנונית נקודתית אשר אינה מעניינה של תכנית המתאר. יצוין כי ניתן יהיה להמשיך ולקדם את התכנית אשר נמצאת בהליכי קידום בשנים האחרונות כתכנית בסמכות הועדה המחוזית גם לאחר מתן תוקף לתא/5000.
113	קובי צפורן, חנה צפורן (בעלי נכס מול המתחם, רח' החשמל 15)	מתחם חברת חשמל (501ג)	יש לבטל את ההוראות המפליגות באשר למתחם 501ג מתחם חברת החשמל"- האפשרות לבניית מגדל של 41 קומות (החורג מהמרקם		לדחות את ההתנגדות מתחם חברת החשמל נמצא מחוץ לגבולות הכרזת אונסקו. בימים אלה מקודמת ע"י חברת החשמל תכנית למתחם. על פי טבלת ההוראות למתחם התכנון 501ג' (ובהתאם להתנגדות מה"ע לתכנית המופקדת) גובה הבניה לאורך רחוב החשמל לא



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			בשכונה) ולהתוויית ציר ירוק (שיהפוך לציר תנועה)	אונסקו.	יעלה על 7 קומות. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוח תכנית המתאר.
114.	חברת מכשירי תנועה וחברת "תגבור" מאגר כח אדם (עו"ד קונפורטי)	דוד חכמי -17 19	יש להתאים את הוראות תוכנית המתאר עבור נכס זה להוראות התוכנית המקודמת עבורו כיום: 1. תכסית של 75% (ולא 60%) 2. רח"ק 14 (ולא 10.8)		לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר אינה מנחה ומחריגה ברמת המגרש הבודד. תוכנית מפורטת החורגת מהוראות תוכנית המתאר אך תואמת את מטרותיה ועקרונותיה, ניתן יהיה לאשרה בסמכות הועדה המחוזית.
115.	פי. בי. החברה לפינוי בינוי	מתחם אח"י דקר	יש לתקן את התוכנית והתשריט כך שיתאפשר יישום ומימוש הפרוגרמה לפינוי בינוי במתחם בהתאם לתוכנית תא' 4242 שהומלצה להפקדה על-ידי הועדה המקומית. התיקון בתוכנית נדרש, בין היתר, לעניין הרח"ק, מספר הקומות ומספר יח"ד וצפיפות	חשיבותה של תכנת לפינוי בינוי לעיר ותועלתה החברתית. הפרויקט הינו יסוּם של תקן 21.0 תכנית תא/5000 מהווה פגיעה בתמריצים ובמנגנונים הנדרשים ליישום תכנית תא/4242 ומשמעותה פגיעה בפרויקט ובהשגת מטרותיו. פגיעה במתנגדת הפועלת מזה 7 שנים לקידום הפרויקט. סתירה בן תכנית תא/5000 להמלצת הועדה המקומית הן ברח"ק והן במספר הקומות.	לקבל חלקית את ההתנגדות ההתנגדות תואמת ברובה את התנגדות מה"ע לאזור תכנון 208 בפרק 5. סימון הבניה החריגה מסביבתה ימחק מכל השכונה ותותר קפיצה ב 2 מדרגות גובה לעד 25 קומות. הרח"ק המבוקש עבור תכנית להתחדשות עירונית בתחום נווה שרת הינו רח"ק 6. (הרח"ק המבוקש ע"י המתנגדת הינו 5.8). הצפיפות המוצעת תואמת לצפיפות המוצעת במדיניות העירונית להתחדשות נווה שרת.
116.	תושבים ו/או בעלי זכויות משכונת ידידיה	שכונת ידידיה	1. יש לשנות את יעוד הקרקע בשטח שכונת ידידיה לאזור מגורים בבניה רבת קומות, הוספת חזית מסחרית או משולבת על רח' בר לב וציר ירוק עירוני דרך השכונה אל הפארק כהמשך לדרך הטייסים. 2. יש להתייר בניה בגובה עד 25 קומות או בניה עד 15 קומות ולסמן בניה חריגה לסביבתה. 3. להגדיר את השכונה כמתחם התחדשות עירונית ולהחיל עליה את כל הוראות תוכנית המתאר למתחם כזה		1-3. לדחות את ההתנגדות הוראות תוכנית המתאר המופקדת תואמות את עמדת הועדה המקומית.
117.	ריאליטי קרן השקעות, חברת נדלנש (עו"ד אפרת שרון)	רח' תבואות הארץ 5	1. יש לקבוע את הנכס כמתחם נפרד בתוכנית המתאר ולקבוע עבורו הוראות ספציפיות שישקפו את חריגות הנכס בתוך שכונת מגורים צמודת קרקע 2. לקבוע בנכס רח"ק 4.8, גובה 8	על החלקה קיים מבנה משרדים בן 6 קומות. המבנה הקיים חריג לסביבתו צמודת הקרקע. יש לקבוע הוראות ספציפיות בתכנית והתייחסות פרטנית.	1. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם למוצע בנוסח התנגדות מה"ע: על מנת לאפשר שדרוג המקום המרכזי של השכונה, מוצע להוסיף מגורים ושב"צ לשימוש התעסוקה הקיים, זאת במסגרת תב"ע מפורטת.
				הרח"ק והגובה מתייחסים למבנים צמודים הקרקע	2. לקבל חלקית את ההתנגדות



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			קומות ותכנית 55%	בשיכון דן ולא לחלקה ולמבנה הקיים.	לאפשר עד 8 קומות ועד רח"ק 4. הרח"ק הסופי יקבע בעת הכנת תכנית מפורטת שתוכן, ע"ב עקרונות תכנון אורבניים ואדריכליים שקופים.
			3. לאפשר קומה קרקע מסחרית	הרחבת השימושים המותרים.	3. לקבל את ההתנגדות ערוב השימושים ישפר את תפקודו של הבניין כמוקד שכונתי.
118.	חברת בנייני שלמה (עו"ד טויסטר)	דרך שלמה 148-154	1. להגדיל את הרח"ק הבסיסי בנכס ל- 5, בהתחשב בכלל הזכויות הניתנות לניצול על המקרקעין 2. לקבוע כי הרח"ק לא יכלול מרפסות, ממ"קים או ממ"דים, אשר יתווספו בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לחילופין: להגדיל את הרח"ק בהתאם		1. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר אינה פוגעת בזכויות מוקנות ע"י תב"עות תקפות.
			3. להגדיל את הרח"ק לא יכלול מרפסות, ממ"קים או ממ"דים, אשר יתווספו בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לחילופין: להגדיל את הרח"ק בהתאם		2. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מה"ע מוצע לא לכלול את שטח המרפסות בחישוב הרח"ק. ראו גם סעיפים 11-12 בחלק הכללי
			3. להגדיל את הצפיפות המותרת בנכס למינימום 18		3. לקבל את ההתנגדות בהתאם למוצע בהתנגדות מהנדס העיר (סעיף 23).
			4. להגדיל את מספר הקומות בנכס ל- 10, ובצמתים ראשיים ל- 15, כפי שקבעה התוכנית ברחובות עירוניים סמוכים (קיבוץ גלויות, הר ציון)		4. לדחות את ההתנגדות שדרות הר ציון וקבוץ גלויות הינם רחובות בעלי מאפיינים שונים מרחוב שלמה: רוחב גדול יותר משמעותית וחשיבות עירונית רבה יותר מאשר רח' שלמה באזור זה.
			5. לקבוע שההקצאות לצורכי ציבור תהיינה רק בגין תוספת השטחים שמעניקה תא/ 5000		5. לדחות את ההתנגדות סעיף 4.1.1 כבר קובע זאת
			6. לקבוע כי ניתן יהיה לנייד זכויות לשימור לנכס והן תתווספנה לזכויות שמאפשרת תא/ 5000 ומבלי שיידרשו בגין הקצאות נוספות לצורכי ציבור		6. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מה"ע (סעיף 15 ג) מוצע ניוד כזה. הקצאת שטחי הציבור תהיה בהתאם להוראות סעיף 4.1.1.
119.	חברת בניין הרכבת 72	רח' הרכבת 72	על תוכנית המתאר תא/5000 להגדיר את הנכס כאזור לבניה בגובה של מעל 40 קומות	1. הלימה לרח"ק הקבוע בתוכנית עבור נכס זה 2. לתת ביטוי משמעותי וראוי לציון לנוכחותו (מיקומו?) ולהצדיק בכך את מגמת התכנון העירוני כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטת הועדה המקומית בעניין בית מעריב 3. לתת ביטוי ראוי למרכזיות המתחם במערך החיים, הפעילות, הנוף והעיתוב העירוני	לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מהנדס העיר (חלק II סעיף 17) מוצע לאפשר עד 30 קומות



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
120.	שיכון ובינוי נדל"ן (עו"ד המבורגר עברון)	חלקה 686 בגוש 6111, דובנוב/שאול המלך	אם תעלה הטענה כי על הנכס חלות מגבלות הגובה החלות בתחומי הכרזת העיר הלבנה בשטח המרקם הבנוי לשימור, יידרש תיקון נספח העיצוב כך שתחום הכרזת העיר הלבנה לא יכלול את הנכס. <u>לחילופין</u> : יש לעגן בגוף התוכנית סעיף גמישות כללי שיבהיר כי בנסיבות התכנוניות ההולמות לא תהיה מניעה לסטות מהוראות תוכנית המתאר ובכלל זה ממספר הקומות, הרח"ק וכד'	לדחות את ההתנגדות בתשריט העיצוב העירוני חלה טעות סופר. יש לסמן "מרקם בנוי לשימור" גם בתחום הבניה עד 40 קומות בהתאם לגבולות הכרזת העיר הלבנה. המגבלות המתייחסות לתחום הכרזת העיר הלבנה הן הגוברות. והיה וגבולות ההכרזה יצומצמו כי אז יחולו הוראות אזור הייעוד.
	מתחם תכנון 903א	להגדיל את הרח"ק המירבי באזור זה ל- 4.5 לפחות לצורך מתן כדאיות כלכלית לפרוייקטים של פינוי בינוי		לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם להמלצת התנגדות מהנדס העיר הכוללת המלצה קטגורית לנושא הרח"ק והמלצות לאזור המוגדר להתחדשות עירונית.
	כללי	יש להבהיר בהוראות תוכנית המתאר כי תוספת שטחי בניה מכח תמ"א 38 תתווסף לשטחי הבניה (הרח"ק) שמתירה תוכנית המתאר		לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר אינה מונעת קבלת היתרי בניה מכח תמ"א 38. בנוסף, התוכנית מאפשרת לקדם תוכניות למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 (סעיף 3.1.1 ז).
121.	עמותת תושבי מתחם אסותא (עו"ד ענת בירן)	1. יש לבטל את סימון המתחם כמרקם בנוי לשימור ויש לבטל את סעיף 4.3.1 (ה) שמאפשר לוועדה המקומית לא לאשר את מלוא תוספת זכויות הבניה משיקולי שימור. <u>לחילופין</u> : יש לקבוע בתוכנית החלת מנגנון נידוד זכויות לאותם מבנים שנקבע לגביהם שלא יוכלו לנצל את כל הזכויות משיקולי שימור		1. לדחות את ההתנגדות סעיף 4.3.1 (ה)-הגדרת רובע 3 כמרקם בנוי לשימור בתכנית המתאר נובעת מהיותו בנוי עפ"י המרקם ההסטורי של של העיר. התכניות החלות ברובע נערכו עפ"י תכנית גדס ומאופיינות בבניה מרקמית למגורים. רשת הרחובות כוללת עשרות בלוקים עירוניים המהווים יחידה תכנונית בעלת קנה מידה אנושי, הקשורה עם רשת רחובותיה הראשיים של העיר. מאפייני הרקמה כוללים גובה, קווי בניין, מאפיינים בקומת הקרקע, מבנה בלוק עם גינות כיס במרכזו ועוד. כל אלה בונים את הרקמה העירונית במרכז העיר בתל אביב, ויוצרים איכות עירונית, אשר יש לשמרה. בנוסף, התכנית מיישמת את הוראות תמ"מ 5 הקובעות את רובע 3 כ" מתחם עירוני מוגן " וכי על תכנית לקבוע את גבולותיו ועקרונות הבינוי בו, מה שאכן נעשה במסגרת תכנית רובע 3 המוטמעת בתכנית המתאר.
		2. יש לאפשר רח"ק 4 (המשקף)		2. לקבל חלקית את ההתנגדות



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		את אחוזי הבניה המאושרים במתחם + תמ"א 38, ולמצער- רח"ק של 3.5 כפי שמופיע בהתנגדות מה"ע לתוכניות הרובעים.		בהתאם להמלצת התנגדות מהנדס העיר לנושא הרח"ק.
		3. יש לאפשר לוועדה המקומית לאשר תוספת 2 ואף 3 רח"ק בתוכניות התחדשות עירונית (ולא רק 1 כמוצע בהתנגדות מה"ע), ולהחיל הוראה זו בכל תוכנית התחדשות עירונית שתאשר הועדה המקומית (ולא רק במתחמי התחדשות עירונית)		3. לדחות את ההתנגדות ראה מענה בסעיף 1 לעיל.
		4. יש לאפשר במתחם 8 קומות		4. לדחות את ההתנגדות ראה מענה בסעיף 1 לעיל.
122.	עו"ד רועי חרש בשם בעלי זכויות בנכס	1. יש להאריך את סימון הבניה הנקודתית החרגה לסביבתה לאורך דרך הטייסים, בקטע שמרחוב לה גארדיה ועד דרך השלום 2. להגדיר את המתחם כ"אזור מגורים בבניה מרקמית", כפי שהוגדרו מרבית השטחים בסביבה 3. יש להתיר במתחם (שהוא חלק ממתחם התחדשות עירונית) לפחות רח"ק 1 יותר מעל הרח"ק המירבי החל על הנכס ולאפשר לוועדה המקומית גמישות להעלות את הרח"ק בעוד מדרגת רח"ק אחת. במקום בו הותרה עליה ברח"ק להתיר עליה במספר הקומות ובצפיפות. 4. יש להוסיף הוראה הקובעת מגבלת זמן להכנת מסמך מדיניות על-ידי הועדה המקומית שלא תעלה על 6 חודשים מפרסום התוכנית, ואם לא יתאשר מסמך כזה	1. לקבל חלקית את ההתנגדות אין צורך בסימון 'בנייה נקודתית חריגה מסביבתה', האזור מוגדר כאזור להתחדשות ונכלל בהמלצת התמריצים והגמישויות שבהתנגדות מהנדס העיר. 2. לדחות את ההתנגדות השטח האמור הינו חלק משכונת תל חיים מבחינה תפקודית. ייעוד הקרקע נקבע בהתאם למאפייני המקום ומרקמים דומים. 3. לקבל חלקית את ההתנגדות מיגבלת הרח"ק והגובה המקסימלי יהיו בכפוף להמלצת התנגדות מהנדס העיר בשני אופנים: - שינוי קטגורי לרח"ק באזורי היעוד: באזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה רח"ק 3 - הוראות למתחמי התחדשות: אפשרות לרח"ק 1 יותר מהרח"ק המרבי ואפשרות לניוד זכויות בין מגרשים בתחום התוכנית 4. לקבל חלקית את ההתנגדות ראו סעיף 57 בחלק הכללי	



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			על-ידי הועדה המקומית לא יהיה בכך כדי למנוע אישורה של תוכנית מפורטת.		
			5. יש לקבוע מפורשות במסגרת תוכנית המתאר כי הועדה המקומית והעירייה ימליצו לשרי הפנים והבינוי והשיכון לפטור מהיטל השבחה בפרוייקטים של התחדשות עירונית		5. לדחות את ההתנגדות תוכנית מתאר אינה המקום להצהרה כזו
			6. יש לפסול את כל סעיפי התוכנית המתנים את הגדלת זכויות הבניה בביצוע מטלות ציבוריות		6. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 33-38 בחלק הכללי
123.	עו"ד חגי מידן בשם בעלי זכויות בנכס	רח' אבן גבירול 192	1. יש להגדיל את הרח"ק ל-7.658 ואת מספר הקומות ל-25		1. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מה"ע (חלק II, סעיף 25) מוצע לאפשר בניה חריגה מסביבתה עד 25 קומות ורח"ק 5, בכפוף למסמך מדיניות, ולהתיר רק לשימושים שאינם למגורים. מוצע להגדיל את הרח"ק המרבי (בתנאים הנ"ל) עד 7.
			2. יש להוסיף הוראה הקובעת מגבלת זמן להכנת מסמך מדיניות על-ידי הועדה המקומית שלא תעלה על 6 חודשים מפרסום התוכנית, ואם לא יתאשר מסמך כזה על-ידי הועדה המקומית לא יהיה בכך כדי למנוע אישורה של תוכנית מפורטת.		2. לקבל חלקית את ההתנגדות ראו סעיף 57 בחלק הכללי
			3. יש לקבוע מפורשות במסגרת תוכנית המתאר כי הועדה המקומית והעירייה ימליצו לשרי הפנים והבינוי והשיכון לפטור מהיטל השבחה בפרוייקטים של התחדשות עירונית		3. לדחות את ההתנגדות תוכנית מתאר אינה המקום להצהרה כזו
			4. יש לפסול את כל סעיפי התוכנית המתנים את הגדלת זכויות הבניה בביצוע מטלות ציבוריות		4. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 33-38 בחלק הכללי
124.	עו"ד מאיר פורגס בשם	רח' פנקס 60	יש להגדיל את הרח"ק ואת מספר הקומות המתור בנכס כך		לדחות את ההתנגדות הטענה נבדקה במסגרת התנגדויות שהוגשו לתכנית רובע 4,



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
	חלק מדיירי הבניין		שתהיה כדאיות כלכלית לבצע פינוי-בינוי		והומלץ על תוספת 2 קומות וקומות וקומת גג חלקית.
125.	רבע הכחול נדל"ן (עו"ד מאיר פורגס)	נכסים שונים בבעלות החברה (התנגדות כללית)	1. יש לאפשר לוועדה המקומית שיקול דעת נרחב כך שיותאם לכל נכס לפי נסיבות העניין. 2. יש לצמצם את חוסר הבהירות ואי הוודאות שיוצרת התוכנית המופקדת בנוגע לאפשרות מימוש הזכויות, בין היתר בגלל הדרישה ליצירת מסמכי מדיניות		1. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 4-9 בחלק הכללי
			3. יש לתקן את הוראות התוכנית כך שלא תתאפשר פגיעה בתוכניות קיימות וכן מתן אפשרות של התאמת התוכנית הקיימת לצורכי הזמן והנסיבות.		2. לדחות את ההתנגדות לא ניתן לטעון מצד אחד (בסעיף הקודם) להרחבת שיקול הדעת של הוועדה המקומית (שבהכרח מגדיל את אי הוודאות) ומצד שני לדרוש צמצום אי הוודאות. לעניין מסמכי המדיניות- ראו סעיפים 53-57 בחלק הכללי.
			4. יש להחיל תמריצי התחדשות עירונית על נכסי המתנגדת (יחידות מסחריות מבוקשות במרכזים שכונתיים), כך שתתאפשר הגדלת מלאי הדירות תוך עירוב שימושים		3. לקבל חלקית את ההתנגדות סעיף 2.4.1 בתוכנית המופקדת אינו מאפשר פגיעה בתוכניות קיימות. בהתנגדות מהנדס העיר (סעיף 55) מוצע כי ניתן יהיה לאשר תוכנית הסוטה מהוראות המתאר ובלבד שאינה מוסיפה שטחי בניה או קומות או משנה שימושים.
	רח' צינה דיזינגוף 9				4. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מהנדס העיר מוצע להגדיל את הרח"ק בחלק מאזורי היעוד למגורים, ובנוסף- לאפשר להגדיל ברח"ק 1 במתחמי התחדשות עירונית.
	ויצמן 20	סעיף 3 בהתנגדות הכללית			לדחות את התנגדות. מדובר בבניינים לשימור על פי תוכנית השימור 2650. תוכנית המתאר אינה משנה הוראות לגבי מבנים הכלולים בתוכניות שימור.
	רחוב עווד/אשרמן	סעיף 4 בהתנגדות הכללית			ראה סעיף 3 לעיל
	לה גארדיה 76	סעיף 3 בהתנגדות הכללית			ראה סעיף 3 לעיל
	אבן גבירול 30	סעיף 3 בהתנגדות הכללית			ראה סעיף 3 לעיל
	לאה 14	סעיף 4 בהתנגדות הכללית	התכנית פוגעת באפשרות התחדשות המרכז המסחרי ואינה מאפשרת תמריצים וכדאיות כלכלית לכך.		ראה התשובה להתנגדות 59 (בנק הפועלים ע"י עו"ד ענת ביר).
	ישראל גורי 44	יש לתקן את הרח"ק המירבי ולהגדיל את הצפיפות			לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם להמלצת התנגדות מהנדס העיר סעיף 65 לעניין הרח"ק המירבי (הגדלה מ- 1 ל- 1.5).
					לעניין צפיפות – לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר קובעת באזור מגורים בבניה נמוכה צפיפות



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
				מכסימלית של 8 יח"ד/דונם. בכל מקרה, תכנית המתאר אינה פוגעת בזכויות מוקנות עפ"י תב"ע מאושרת וזכויות עפ"י תמ"א 38 בהתאם למדיניות הועדה המקומית.
	הראל 4	סעיף 4 בהתנגדות הכללית		ראה סעיף 4 לעיל
	הרב אשי-16 18	סעיפים 3-4 בהתנגדות הכללית	התכנית פוגעת באפשרות התחדשות המרכז המסחרי ואינה מאפשרת תמריצים וכדאיות כלכלית לכך.	לדחות את ההתנגדות הנכס אינו כלול בתחום התחדשות עירונית. זוהי יחידה מסחרית שכונתית, אחת מיני כמה שקיימות בשכונה, ודי בזכויות שנקבעו, לאור מגבלות התשתית השכונתית הקיימות.
	יגאל אלון 53	סעיף 3 בהתנגדות הכללית		ראה סעיף 3 לעיל
	גרינבאום 41	סעיף 3 בהתנגדות הכללית		ראה סעיף 3 לעיל
	אורי לסר 12	יש להגדיר את הנכס כאזור תעסוקה מקומי + סעיף 3 בהתנגדות הכללית		לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר קובעת אזורי ייעוד קרקע כלליים, במקרה זה אזור מגורים בבניה מרקמית. יחד עם זאת הוראות התכנית מאפשרות מקבץ שימושים וניתן להתיר שימושים נוספים. יש לציין כי תוספת השימושים כרוכה בהכנת תכנית.
	רח' בני אפריים, מעוז אביב	סעיף 4 בהתנגדות הכללית + להחריגו מהמתחם לשימור ולקבוע בו בניה נקודתית חריגה לסביבתה	התכנית פוגעת בפוטנציאל הכלכלי של הנכס ובפיתוחו העתידי. מבוקש שהנכס יוכר כמתחם להתחדשות עירונית, לרבות אי הכללתו במתחם השימור. יש להצביע על הנכס כנקודה חריגה לסביבתה.	לדחות את ההתנגדות הנכס אינו חלק ממתחם התחדשות עירונית המיועד לפינוי בינוי. היחידה המסחרית נקבעה בתכנית 355 במטרה לספק את צרכי המסחר השכונתיים. ונבנתה בהתאם לעקרונות ולחזון התכנית הראשית. כמו כן הנכס הינו בתת ניצול הזכויות בתוקף.
	אחימאיר 35	סעיף 3 בהתנגדות הכללית	התכנית מצמצמת אפשרויות תכנוניות. מבוקש כי תכניות מאושרות לא תפגענה וכי לא יצומצם שיקול דעת הועדה המקומית בכל הקשור לתיקון ו/או שינוי תכניות קיימות	לקבל את ההתנגדות תכנית המתאר אינה מבטלת תכניות קיימות. ניתן יהיה לעדכן תכניות קיימות לצרכי הזמן והנסיבות בסמכות מקומית אם יתאימו לתכנית המתאר.
	סנפיר 10	סעיף 3 בהתנגדות הכללית		לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר אינה פוגעת בזכויות תקפות ואינה מייחסת הוראות למגרש קונקרטי.
	לוינסקי 108	סעיף 3 בהתנגדות הכללית		לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר אינה פוגעת בזכויות מוקנות עפ"י תב"ע מאושרת וזכויות עפ"י תמ"א 38 בהתאם למדיניות הועדה המקומית.
	מבוא גרופית 4-6	סעיף 3 בהתנגדות הכללית		ראה סעיף 3 לעיל
	אהרון בקר 8	סעיף 3 בהתנגדות הכללית		ראה סעיף 3 לעיל
	מתחם השוק הסיטונאי	סעיף 3 בהתנגדות הכללית		ראה סעיף 3 לעיל
	יהודה מכבי 46-48	סעיף 4 בהתנגדות הכללית		ראה סעיף 4 לעיל
126.	עו"ד שרגא בירן בשם בעלי	מתחם תוצרת הארץ מזרח	יש לשנות את אזור היעוד של המתחם לאזור מעורב לתעסוקה	לדחות את ההתנגדות ההוראות שנקבעו בתכנית משקפות את השימוש המיטבי לאור



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
	זכויות החכירה בנכס	(גוש 7094, חלקות 21-24)	ומגורים, כפי שנקבע לגבי השטחים בעבר הצפוני ובעבר המזרחי של רחוב תוצרת הארץ. לחילופין: יש לקבוע הוראות מיוחדות למתחם שיאפשרו לבחון את מכסת השימושים הנוספים המותרים (25%) ביחס למתחם כולו ולא לגבי כל תוכנית בנפרד וללא קשר לשטחים באזורי התעסוקה בצידו המערבי של רחוב יגאל אלון.		מיקום החלקות בתחום איזור המע"ר המטרופוליני בקרבת מערכת הסעת המונים בכלל זה תחנת רכבת השלום.
127.	לאה שטרן ותמר רוזנברג (עו"ד מאיר פורגס)	חלקות 19, 21, 29 בגוש 6136 (שכונת עזרא)	1. הוראות תוכנית המתאר משפיעות ישירות על ניצול זכויות הבניה הקיימות ומשנות אותן כתוצאה ממגבלות צפיפות, שטחי בניה, מספר קומות ושימושים. 2. יש לקבוע בחלק המערבי של אזור תכנון 906 (בדומה לחלקו המזרחי) בניה לגובה וצפיפות גבוהה, בשל היותו שער הכניסה לעיר, קרבתו לציר תנועה מרכזי ולפארק ענק, והפינויים הרבים הנדרשים בו 3. יש לתקן את הוראות התוכנית כך שההפקעות לצורכי ציבור יעשו על פי קריטריונים ברורים ולא על פי "מספר יחידות לנפש" (למשל, מספר חדרים בדירה או מספר יחידות דיור). בנוסף, יש לשנות את ההוראות כך שההפקעות יהיו בהתייחס לגודל המגרש המקורי ויילקחו בחשבון ההפקעות שנעשו בתוכניות קודמות		1. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר אינה פוגעת בזכויות מכל תוכניות מאושרות
					2. לדחות את ההתנגדות מסמכי התוכנית משקפים את עמדת הצוות המקצועי והועדה המקומית לאור מאפייני שכונת עזרא והאזור.
					3. לדחות את ההתנגדות ההקצאות לצורכי ציבור (לא מדובר בהפקעות) יעשו לפי קריטריונים ברורים. תוכנית המתאר לא מזכירה את המונח שמצינת המתנגדת "מספר יחידות לנפש". לעניין הפקעות עבר- ראו סעיפים 46-48 בחלק הכללי.
128.	מילקו תעשיות ובעלי זכויות נוספים (עו"ד רון גזית)	מתחם טרה	יש לקבוע באופן הברור ביותר כי המקרקעין הכלולים בתוכנית טרה יוחרגו מתחום תוכנית תא/ 5000 המופקדת.		לדחות את ההתנגדות המבוקש משקף תפיסה תכנונית נקודתית אשר אינה מעניינה של תכנית המתאר. יצוין כי ניתן יהיה להמשיך ולקדם את התכנית אשר נמצאת בהליכי קידום בשנים האחרונות כתכנית בסמכות



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			לחילופין: הוראות תוכנית טרה, לרבות כל תוכנית עתידית מכחה, תגברנה על הוראות תוכנית תא/ 5000.		הועדה המחוזית גם לאחר מתן תוקף לתא/ 5000.
129.	חברת יסדה (עו"ד אריאל יונגר)	חלקה 26 בגוש 7186 (מגרש מיוחד ציבורי בשכונת כוכב הצפון)	1. יש להבהיר כי על המגרש הנדון חלות כל הוראות תוכנית המתאר ביחס למוסדות ציבור, שימושים ציבוריים ולמוסד ציבורי עירוני		1. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר אינה מתייחסת למגרש הבודד. יחד עם זאת יובהר כי, כפי שנטען ע"י הועדה המחוזית בדיוניה בהתנגדויות לתכנית מתאר "ל' 4", יעוד ציבורי וייעוד של מגרש מיוחד אינם ייעודים זהים, לא בסימונם ולא בהגדרתם. הוראות תכנית המתאר מתייחסות למגרשים לבניני ציבור בלבד. הוראות אלו אינן רלבנטיות לכל מגרש מיוחד.
			2. יש לקבוע כי על המגרש חלות ההוראות למוסד ציבורי עירוני חדש המפורטות בסעיף 3.5.3 ובטבלה 5.4 ביחס לאזור תכנון 103		2. לדחות את ההתנגדות ראה סעיף 1 לעיל
			3. לפי סעיף 3.5.1 ג(3)(ב) ניתן לוותר על קיום ההוראות הנוגעות לחניה בכפוף לבדיקה תכנונית. יש לקבוע בתוכנית המתאר כי במידה ובתוכנית קודמת נשללה האפשרות להקים חניה יתייטר הצורך בבדיקה התכנונית כאמור.		3. לדחות את ההתנגדות ויתור על הוראות הנוגעות לחניה דורשת בדיקה תכנונית ובדיקת ההשלכות של כל החלטה בכל מצב, גם אם תכנית קודמת אינה מאפשרת- מכל סיבה שהיא- להקים חניה.
130.	חברת שער לישראל (עו"ד אריאל יונגר)	מתחם הדולפינריום	יש להוציא את שטח תוכנית הדולפינריום (תא/ 3360 / 1) מתכולת תוכנית תא/ 5000 ולהורות כי הוראות תוכנית הדולפינריום יגברו על הוראות תא/ 5000 לחילופין: אם לא תתקבל הטענה הנ"ל, יש לקבוע יעוד מסחר בתחום מתחם הדולפינריום הקיים		לדחות את ההתנגדות ההתנגדות אינה רלבנטית: תכנית מרחב הדולפינריום מקודמת במקביל לתכנית המתאר בהתאם להמלצת הועדה המקומית. מאחר והתכנית חורגת מתכנית המתאר, ממילא היא תידון ותקודם בסמכות הועדה המחוזית.
131.	עו"ד משה לין בשם דיירי הבניינים ברחוב בארי 36-56 ודיירי	מתחם ביי"ח איכילוב ומתחם דפנה	1. יש לבטל את סמכות הועדה המקומית להוסיף 2 רח"ק במתחם בית החולים (להשאיר את הרח"ק על 2.7), להגביל את גובה הבניינים לגובה		1. לדחות את ההתנגדות גמישות זאת נדרשת כדי להבטיח את תפקודו הנאות של מתחם מוסדות ציבור עירוני. ניתן להפעיל גמישות זו רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת שתוכיח כי הגדלת היקף הזכויות אכן נדרש לתיפקוד נאות ש המתחם.



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
	שיכון הקצינים (250 משפחות)		הקיים כיום (17 קומות). 2. יש להתנות כל תוכנית מפורטת וכל היתר שינתן מכוחה במתן פתרונות תנועה וחניה ההולמים את הצרכים.		2. לדחות את ההתנגדות בכל תוכנית מפורטת נבחן נושא התנועה והחניה במסגרת הבדיקות המקדימות. סעיף 3.8.7 בתוכנית המופקדת מתייחס לנושא תקן החניה.
			3. יש לשמר את השטחים הפתוחים לרווחת הציבור בשטחי בית החולים וברחובות ויצמן והנרייטה סולד		3. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר קבעה את מתחם המרכז הרפואי ע"ש סורסקי כאזור למוסדות ציבור עירוניים. ההוראות שהיא קבעה עבור אזור כזה נועדו להבטיח את תפקודו הנאות של המוסד הציבורי לאורך שנים.
132.	בנק דיסקונט (עו"ד טלי סלטון)	הרצל 156, 160	1. יש לתת לועדה המקומית שיקול דעת לשנות את תמהיל השימושים שנקבע לציר המעורב 2. יש לקבוע בהוראות התוכנית התייחסות למגרשים גדולים ולאפשר את הגדלת זכויות הבניה ומספר הקומות תוך מתן אפשרות למנף את היתרון לגודל 3. יש להבטיח כי מיקום כיכר עירונית (במסגרת תוכנית המתאר) מדרום לנכסים לא תפגע בשימושים 4. יש לקבוע שמיקום המוסד הציבורי החדש שמציעה תוכנית המתאר הינו מנחה בלבד, וכאשר תאושר תוכנית למוסד כזה בעלי המקרקעין הסמוכים יוכלו להתנגד ולתבוע פיצויים אם ירד ערך נכסיהם 5. יש לאפשר בנכס בניה של עד 40 קומות ברח"ק 20 6. יש לקבוע הוראת גמישות שתאפשר לרכז את כל זכויות הבניה בבניין אחד ולגזור את		1. לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתנגדות מה"ע (סעיף 10) מוצע לבטל את הדרישה לתמהיל של 40% לפחות לשימושים שאינם למגורים ולהסתפק בכך שבקומת הקרקע ברחובות עירוניים לא יותרו מגורים. לעניין שיקול הדעת של הועדה המקומית- ראו גם סעיפים 4-9 בחלק הכללי. 2. לדחות את ההתנגדות ראו סעיף 13 בחלק הכללי 3. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר מצביעה על צורך בשילוב כיכר. אין סתירה בין הימצאות כיכר לשימושים אחרים בציר מעורב. 4. לדחות את ההתנגדות סעיף 1.3.5 בתוכנית המתאר המופקדת מבטיח זאת. הזכות להתנגד ולתבוע פיצוי עומדת לכל מי שהחוק מאפשר לו זאת. 5. לדחות את ההתנגדות אין הצדקה תכנונית לחריגה נקודתית ברח"ק ובגובה במגרשים אלו. 6. לקבל חלקית את ההתנגדות מוצע לקבוע את האזור כמתחם התחדשות עירונית (703ג)



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		הרח"ק המותר משטח שתי החלקות. יותר מכך, יש לעודד איחוד מגרשים על-ידי הגדלת האפשרויות התכנוניות במתחמים גדולים.		ולהחיל עליו את ההוראה המוצעת בהתנגדות מה"ע (סעיף 54) לעניין ניווד זכויות בין מגרשים בתוכנית כך שהרח"ק הממוצע בתחום בתוכנית לא יעלה על 1 רח"ק מעל הרח"ק המרבי.
בן יהודה 71		1. הזכויות מכח תא/ 5000 אינן מאפשרות את הבניה בפועל, ולפיכך פוגעות בזכויות בנכס ובפוטנציאל התכנוני הגלום בו.		1. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר אינה פוגעת בזכויות תקפות. הנכס נמצא בתחום ההכרזה ובתחום תוכנית רובע 3 שתוכנית המתאר הטמיעה את הוראותיה.
		2. יש לתת לועדה המקומית שיקול דעת לשנות את תמהיל השימושים שנקבע לציר המעורב		2. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מהנדס העיר מוצע (סעיף 34) לבטל את התמהיל הנדרש בציר מעורב (40% לפחות לשימושים שאינם מגורים) ולחייב רק קומת קרקע מסחרית
		3. יש להגדיל את הרח"ק ל- 3.5, וזאת ללא ביצוע של מטלה ציבורית והפקעה.		3. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מהנדס העיר מוצע להגדיל את הרח"ק ל- 4.0 באזור מגורים בניה מרקמית במגרשים של 1.5 דונם. בכל מקרה, הקצאות לצורכי ציבור יהיו לפי הוראות סעיף 4.1.1.
בית השואבה 16-18		1. יש לקבוע תמהיל המאפשר את ניצול הנכס גם כמבנה תעסוקה בכל שטחו וגם כמבנה מגורים בכל שטחו,	1. כך לאפשר גמישות תכנונית מלאה לועדה המקומית בקביעת השימוש בנכס שתתאים לצורכי השוק הדינמיים	1. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר מאפשרת את תמהיל השימושים המבוקש. המגרש כלול בתחום אזור מעורב תעסוקה ומגורים ובמסגרת זאת ניתן לקבוע את השימושים המפורטים בסעיף 3.4.1' כלומר מגורים או משרדים ומסחר בקומת הקרקע.
		2. יש לקבוע כי הרח"ק המירבי הוא גם הרח"ק הבסיסי ואם לא יתכן הדבר מבחינה אדריכלית/תכנונית יקבע הרח"ק הבסיסי בהתאם לזכויות המאושרות		2. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מה"ע (סעיף 31) מוצע כי יחס הרח"ק הבסיסי באזורים מעורבים יהיה בהתאם לזכויות הבניה מכח תוכניות מאושרות
		3. יש להגדיל את הרח"ק ומספר הקומות לאור מאפייני האזור		3. לדחות את ההתנגדות המגרש נמצא בתחום הכרזת אונסקו, אזור המאופיין בבניה מרקמית ומוגבל מבחינת גובה. לא ניתן להוסיף גובה מעבר למותר בתכניות התקפות.
יהודה הלוי 17		1. יש להתאים את מספר הקומות המותר לזה שבמגרשים הסמוכים בעלי יעוד זהה (40 קומות)		1. לדחות את ההתנגדות מוצע לשנות את אזור היעוד לאזור מעורב ולקבוע בו רח"ק מרבי עד 4, זאת כדי לשמור על המרקם במתחם.
		2. אם לא ניתן לממש בנכס את הזכויות לפי תוכנית המתאר		2. לקבל חלקית את ההתנגדות



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		(למשל, בגלל שטח מגרש קטן מדל), יש לאפשר לבעלי הזכויות לנצלן במגרש אחר, וזאת באמצעות מנגנון קבוע מראש.		בהתאם לסעיף 15 ס"ק ג-ד' בהתנגדות מה"ע.
		3. יש להגדיל את הרח"ק ואת מספר הקומות בנכס כדי שתהייה התאמה ליתר האזור.		3. לדחות את ההתנגדות ראו מענה לסעיף 1 לעיל.
יהודה הלוי 38		1. יש להתאים את הרח"ק הבסיסי לרמה שלא תפחת מהרח"ק במצב הקיים (4.8).		לקבל חלקית את ההתנגדות סעיף 31 בהתנגדות מה"ע מציע שהרח"ק הבסיסי באזורים מעורבים יהיה בהתאם לזכויות הבניה בתוכנית מאושרות.
ליילנבלום 25		1. הרח"ק המירבי אינו מאפשר בניה של 40 קומות שהתוכנית מתירה במגרש. יש להגדיל את הרח"ק הבסיסי והמירבי ולאפשר ניצול מירבי של הזכויות המוקנות בתוכנית.		1. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 69-71 בחלק הכללי
		2. אם לא ניתן לממש בנכס את הזכויות לפי תוכנית המתאר (למשל, בגלל שטח מגרש קטן מדל), יש לאפשר לבעלי הזכויות לנצלן במגרש אחר, וזאת באמצעות מנגנון קבוע מראש.		2. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם לסעיף 15 ס"ק ג-ד' בהתנגדות מה"ע.
המסגר 41-43		1. הוראות התוכנית לא מתייחסות באופן פרטני למגרשים גדולים. יש להתאים את הרח"ק הבסיסי לגודל המגרש.		1. לדחות את ההתנגדות הוראות תוכנית המתאר מתייחסות גם לגודל המגרשים.
		2. יש להגדיל את הרח"ק המירבי כך שיאפשר בניה של 40 קומות כפי שהתוכנית מתירה.		2. לדחות את ההתנגדות נספח העיצוב העירוני מתאר גבהים מירביים לבניה ע"פ קטגוריות, זכויות הבניה ומאפייניה בכל מגרש תלויות בשטחו ובגורמים נוספים כפי שייקבעו בתוכנית המפורטת. ראו גם סעיפים 69-71 בחלק הכללי
133.	עו"ד שמעון חזן	מתחם צומת חולון (בין שד' לוי אשכול בחולון, נתיבי איילון ורח' הלוחמים)	" מתבקשת הועדה המחוזית תל אביב לקבל את ההתנגדות, לעצור את ביצוע התוכנית בשער חולון ולחייב את הועדה המקומית תל אביב לפעול לפי דין ולבצע את החלטת הועדה המחוזית מיום 30.9.13	לדחות את ההתנגדות לפי הנחיית הועדה המחוזית תוכנית המתאר קובעת (טבלה 5.4, אזור תכנון 707) כי תוכן למתחם הנדון תוכנית בסמכות הועדה המחוזית בתאום עם הועדה המקומית חולון



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
			המחייבת את הועדה המקומית ת"א לעבוד בשיתוף פעולה עם הועדה המקומית חולון באשר לתכנוני התוכנית תא/5000 באזור שער חולון"		
134.	עו"ד מרדכי גלוסקה, כונס נכסים של מתחם התחנה המרכזית הישנה	מתחם התחנה המרכזית הישנה	1. להגדיל את אחוזי הבניה ולאפשר בניינים בגובה עד 40 קומות 2. יש לשנות את תמהיל השימושים על-ידי הגדלת שיעור המגורים ולאפשר תמהיל דירות מגוון, כולל דיור בר השגה. 3. יש לבחון מחדש את שינוי תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה ותוואי הדרך העורקית העוברת במתחם ומעקרת חלקים גדולים ממנו.	1. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מהנדס העיר (חלק II סעיף 18) מוצע לאפשר עד 30 קומות. 2. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מהנדס העיר (חלק II סעיף 18) מוצע לאפשר עד 40% למגורים.	
			3. יש לבחון מחדש את שינוי תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה ותוואי הדרך העורקית העוברת במתחם ומעקרת חלקים גדולים ממנו.	3. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הקו הירוק: תמ"א 23/ א/ 4 קובעת את ה"רצועה לתכנון" ואילו תמ"מ 5/ 7 שהודעה על הכנתה פורסמה לפי סעיפים 77/78, תקבע את "רצועת המסילה". הסימון בנספח התחבורה של תוכנית המתאר נקבע על בסיס בדיקות ישימות שנעשו בשלב התכנון המוקדם של הקו הירוק ובהנחיית הרשות המוסמכת לעניין הסעת המונים (נת"ע) ולשכת התכנון במחוז ת"א. לעניין הדרך העורקית: תמחק מתשריט התחבורה.	
135.	חברת לוינסקי 14/16 (עו"ד אבי בן יעקב)	רח' לוינסקי 14-16	1. יש להותיר לועדה המקומית לקבוע את השימושים בנכס כולו למגורים 2. יש להגדיל את הרח"ק הבסיסי לפחות עד לרח"ק המאושר כיום לפי התוכניות התקפות (4.9, כולל זכויות מכח תמ"א 38) 3. לא ניתן להתנות את הרח"ק המרבי בהפקעות נוספות 4. אין מקום להכליל את החלקה במתחם בנוי לשימור.	1. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מהנדס העיר הומלץ להסתפק בחובה לקומה מסחרית (כלומר, בכל שאר הקומות יותרו מגורים). 2. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר אינה פוגעת בזכויות מכח תוכניות מאושרות. 3. לדחות את ההתנגדות השיקולים לתוספת שטחי בנייה מעבר לרח"ק הבסיסי מפורטים בפרק 3 בהוראות התוכנית ומבטאים מכלול שיקולים רחב. ראו גם חלק כללי סעיפים 46-48 4. לדחות את ההתנגדות נעשתה עבודה מפורטת אשר בחנה את כל השכונה כמרקם לשימור כמו כן נערך סקר מבנים אשר הגדיר רמת השימור	



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
136.	תל אביב ביץ' פלאזה (עו"ד טלי סלטון)	מתחם לפיד	1. יש לקבוע את מתחם לפיד כמתחם נפרד מ הוראות מיוחדות תוך הפרדה ממתחם 502א וביטול המגבלה של מתחם חופי והדרישות המכבידות להכנת תוכנית. 2. יש לאפשר תוספת של 10 קומות (על ה- 40 המותרות) 3. יש לאפשר 60% מגורים, 25% מלונאות, 15% תעסוקה	1. לקבל את ההתנגדות להוציא את המתחם מתחום אזור תכנון 502א'. מתחם לפיד כלול בתחום ר-51 – מתחם המסילה ולגביו הוראות מיוחדות.	לכל בניין.
				2-3. לדחות את ההתנגדות במסגרת הראיה התכנונית הכוללת שנערכה למתחם המסילה, נכלל המתחם נשוא ההתנגדות (מתחם תכנון התחום ברחובות אלנבי, דרך יפו, אילת, קויפמן ותוואי הקו האדום של הרק"ל) ונבחנו בין היתר מספר הקומות והשימושים למתחם זה. נמצא שעל מנת לחזק את מע"ר תל אביב, ביחוד בקרבה לתחנות רק"ל, ומכיוון שהשכונות הסובבות מתחם זה (נווה צדק, פלורנטיין, מתחם נגה והמושבה האמריקאית) הינן שכונות מגורים, הועדה המקומית מצאה לנכון לשמור על עירוב שימושים באזור ולקדם בו בניה של תוספת שטחים לתעסוקה/מלונאות. קרבתו של המתחם למתחם התחנה, שכונת נווה צדק, יפו העתיקה, מתחם נגה וליים, הופכת את המתחם לייחודי ובעל חשיבות תכנונית מיוחדת ונכון שימוש מלונאי וציבורי במתחם זה. תוספת הקומות המבוקשת מעבר לגובה המירבי שצוין במדיניות מתחם המסילה אינה ברורה. יש לציין כי תכנית המתאר קבעה גובה מירבי. גובה הבניה הסופי יקבע במסגרת תכנית מפורטת. המתחם נשוא ההתנגדות הינו המתחם המערבי ביותר במתחם המסילה ויש לבחון בזהירות רבה את הבינוי והגבהים.	
			4. יש להגדיל את הרח"ק הבסיסי בנכס פי 2 מזה הקיים בו על פי המצב התכנוני הקיים. לחילופין: יש ליצור מנגנון המאפשר רח"ק גבוה מהבסיסי גם בלא מטלות מיוחדות באם השימושים המוצעים הינם כאלה העונים על מטרות התוכנית, כולל רכיב מלונאי משמעותי וחיזוק דרום העיר.	4. לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר אינה פוגעת בזכויות תקפות. יש לציין כי התכנית התקפה על המגרש נשוא ההתנגדות היא תכנית 1200 שקבעה את המגרש כאזור לתכנון בעתיד ואת הצורך לקידום תכנית מפורטת לקביעת זכויות ובינוי. ראה מענה בסעיף קודם.	
137.	מגרשי מרסל	רח' הירקון	1. יש לפטור את החלקה	1. לדחות את ההתנגדות	



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חוו"ד צוות המתאר
	(עו"ד אבי בן יעקב)	111/הרברט סמואל 112	מדרישת רכיב המלונאות כבר בתוכנית המתאר עצמה ולא להסתפק במתן אפשרות לועדה המקומית לתת פטור (בעת התכנון המפורט)		תוכנית המתאר אינה מתייחסת למגרש הבודד. היא מאפשרת לועדה המקומית לבחון את הפטור לעת הכנת התוכנית המפורטת
			2. יש לקבוע את מספר הקומות בנכס בהתאמה לזה שבתוכניות המאושרות במבנן (22-30 קומות מעל מפלס רחוב הירקון)		2. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר נועדה, בין השאר, לגבש תפיסה תכנונית כוללת לעיר, ובתוכה - לאזורים ולמתחמים השונים. תוכניות שקודמו ואושרו לפני גיבוש תפיסה תכנונית כוללתית זו אכן עלולים לא להתאים לה ולתוכניות שיאושרו מכח תוכנית המתאר. יחד עם זאת, במגרשים עם מאפיינים מיוחדים, ניתן יהיה לקדם תוכניות בסמכות ועדה מחוזית שאינן עומדות בהוראות תוכנית המתאר אך עונות למטרותיה ולעקרונותיה
			3. יש לקבוע את הרח"ק הבסיסי לכל הפחות לפי הרח"ק במצב הקיים (4.6), ואת הרח"ק המירבי יש להעלות בצורה משמעותית כך שניתן יהיה לנצל את מסי הקומות שיאושר בנכס		3. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר אינה פוגעת בזכויות מכח תוכניות מאושרות. לעניין התאמת הרח"ק למספר הקומות - ראו סעיפים 68-70 בחלק הכללי
138.	יורם פרום בשם דיירים ברח' רומנלי 27	שיכון דן	יש לקבוע שבאזורי בניה נמוכה צמודת קרקע ("אזור מגורים בניה נמוכה") לא תתאפשר בניה ותוספת זכויות מכח הוראות תמ"א 38	תכנית המתאר הגדירה את הצורך בשמירה על איכותיהם של מרקמים בנויים קיימים. תא/5000 קבעה באזורי בניה נמוכה תכסית של 35% ורח"ק 1 אולם זכויות מכח תכנית תמ"א 38 לא יבואו בסתירה לכך. תמ"א 38 משאירה שיקול דעת לוועדה המקומית	לדחות את ההתנגדות שכונת 'שיכון דן' מאופיינת בבניה מעורבת. התכניות המאושרות מאפשרות בניה צמודת קרקע ובניה רוויה על גבי קומת עמודים. במימוש התכניות הראשיות ניתן לבנות 2 קומות וקומת גג חלקית על גבי קומת עמודים. הועדה המקומית הפעילה את שיקול דעתה והגבילה לתוספת של קומה אחת בלבד מתוקף תמ"א 38 (מתוך 2 אפשריות) בנוסף לזכויות התכנית הראשית באזור.
139.	חברת גינקו נכסים ובניין (עו"ד רוזובסקי)	חלקה 17 בגוש 6894, מתחם בין הרחובות הרכבת, הגר"א, בני ברק)	הגדלת מרכיב המגורים במתחם באופן משמעותי, וקביעת הוראות מיוחדות למתחם הגר"א בהתאם לייחודיותו ולהליך התכנון שחל בו. (המתנגדת מבקשת להצטרף להתנגדות שהוגשה על-ידי חברת גרפליט מפעלי דפוס ואחרים שנסובה על מתחם זה)		ראה מענה להתנגדות מס' 106
140.	חברת אלנבי LLC (עו"ד)	רוטשילד 38	1. יש להגדיל את הרח"ק ל- 20. לחילופין: יש להסמיך את הועדה המקומית לאשר רח"ק		1. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר מאפשרת באזור זה רח"ק גבוה מאוד - 12.8, ואין הצדקה להחריג את המגרש הבודד הנדון ממסגרת זכויות



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
	אברהם פורטן)		גבוה יותר מזה שנקבע בתוכנית המתאר וזאת בפרוייקטים מסוג פינוי-בינו של משרדים, ועל-פי חו"ד שמאית ובהתחשב בגורמים כמו אופי וגובה הבניה בסביבה.		זו.
		2. יש להוסיף שימוש מלונאות ביעוד של אזור תעסוקה מטרופוליני.			3. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר מאפשרת שימוש מלונאות בכל אזורי היעוד, למעט בשטחים ציבוריים
		3. יש לקבוע את הרח"ק בהתאם לשטח המגרש המקורי, לפני ההפקעה			4. לדחות את ההתנגדות בקביעת היקף הרח"ק באזורים השונים כבר נלקח בחשבון שהרח"ק מחושב מהמגרש "נטו". לעניין הפקעות עבר- ראו סעיפים 46-48 בחלק הכללי
		4. יש לבטל את ההוראה המגבילה את השימושים הנוספים בעוד שבאותו אזור ולהטיל את המגבלה ביחס לכל מגרש בנפרד. יש לבטל את המגבלה של מכסימום 25% שטחי בניה לשימושים נוספים			4. לדחות את ההתנגדות ראו סעיף 15 בחלק הכללי
141.	פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניין ואביוד נכסים (עו"ד אברהם פורטן)	שכונת הארגזים	1. יש להגדיל את הרח"ק הממוצע בשכונה ל- 6, תוך הותרת גמישות תכנונית ומתן סמכות לוועדה המקומית להגדיל את הרח"ק עד 9, ככל שהדבר יוכח כנדרש להתכנות הכלכלית (לפי תקן שמאי 21)		1. לדחות את ההתנגדות המענה התכנוני הראוי לאזור ניתן בתוכנית המופקדת + המלצת התנגדות מהנדס העיר לשינוי קטגורי לרח"ק באזורי הייעוד (באזור בבניה רבת קומות- עד רח"ק 5 במגרשים מעל 2 דונם..
		2. יש לאפשר בשכונה בניה עד 40 קומות שיאפשרו השלמתם של הליכי פינוי בינוי			2. לדחות את ההתנגדות ראה סעיף 1 לעיל
		3. יש להגדיר את השכונה כמתחם להתחדשות עירונית ולקבוע בה הוראות תכנון ייחודיות			3. לדחות את ההתנגדות
		4. לתקן את גבולות מתחם 906 כך שייכלל בו גם המשולש הקטן בפינה הצפון מזרחית של שכונת הארגזים שנכלל			4. לקבל את ההתנגדות מוצע לתקן את התיחום בהתאם למבוקש.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
142.	חברת פיתוח ובניין בישראל (עו"ד גלעד זרם)	כפר שלם - גוש 6129, חלקות 2, 3, 6, 12, 13, 78, 82, 79, ח/ח 11-8, 14, 18, 80, 87, 97, 103	1. יש להגדיל את הרח"ק ל-9 ואת מספר הקומות ל-40	1. לדחות את ההתנגדות המענה התכנוני הראוי לאזור ניתן במסגרת התנגדות מהנדס העיר בשני אופנים: - שינוי קטגורי לרח"ק באזורי היעוד: באזור מגורים בבניה מרקמית רח"ק 4 (במגרשים מעל 1.5 ד'). - הוראות למתחמי התחדשות: אפשרות לרח"ק 1 יותר מהרח"ק המרבי ואפשרות לניוד זכויות בין מגרשים בתחום התוכנית - הוראות ספציפיות לאזור תכנון כפר שלם 907.
		2. יש לקבוע כי במתחם לא תבוצענה הפקעות מעבר להפקעות שבוצעו עד כה		2. לדחות את ההתנגדות נושא ההתנגדות אינו רלבנטי לתוכנית מתאר. הפקעות יבוצעו משיקולים תכנוניים בעת קידום התוכנית המפורטת וע"פ חוק. ראו גם סעיפים 46-48 בחלק הכללי
143.	עו"ד גלעד זרם בשם החוכרים בחלקה	תוצרת הארץ, מתחם 5, מוטורולה	לכלול את המתחם כאזור סמוך להסעת המונים ולאפשר בו רח"ק מרבי של 12.8	לקבל את ההתנגדות במסגרת התנגדות מה"ע לתוכנית מבוקש להגדיל את הרח"ק ל-12.8 וזאת לאור הקרבה למערך הסעת ההמונים.
144.	חברת אלמוג פינוי בינוי (עו"ד שי קידר)	מתחם קהילת קנדה, יפו ד'	1. התוכנית המקודמת למתחם והומלצה להפקדה (תא/4322) מאפשרת בניה עד 25 קומות. תוכנית המתאר - עד 15 קומות	1. לקבל את ההתנגדות בהתנגדות מה"ע (סעיף 54) מוצע לאפשר בתוכנית התחדשות במתחם התחדשות נייד זכויות בין מגרשים בתחום התוכנית ולאפשר במגרש המקבל דרגת גובה אחת מעבר לקבוע בתשריט העיצוב העירוני. הוראה זו תאפשר עליה עד ל-25 קומות, בכפוף לבדיקות המקובלות.
		2. תא/4322 כולל חניון תת קרקעי עד לקו בניין 0, בכפוף לפתרון טכני להחדרת מי נגר עילי בתחומי המגרש. בתוכנית המתאר אין אפשרות כזו.		2. לדחות את ההתנגדות סעיף 4.6.4 מאפשר לחרוג, בתנאים מסויימים, מההוראה המחייבת שמירת 15% תכסית פנוייה
		3. תא/4322 קובעת כי שטח עיקרי ליח"ד לא יפחת מ-60 מ"ר. הוראות תוכנית המתאר יתכן וסותרים זאת.		3. לדחות את ההתנגדות לא רלבנטי, אין התייחסות בתוכנית המתאר לשטח עיקרי מינימלי לדירה.
		4. תוכנית תא/4322 קובעת קווי בניין ספציפיים. קווי בניין אלו לא באו לידי ביטוי בהוראות תוכנית המתאר.		4. לדחות את ההתנגדות לא רלבנטי, אין התייחסות בתוכנית המתאר לקווי בניין.
		5. תוכנית תא/4322 קובעת שטח מסחרי בקומת הקרקע. תוכנית המתאר קובעת כי		5. לדחות את ההתנגדות שדרות ירושלים מסומנים כציר מעורב בו קיימת חובת למסחר בקומת הקרקע.



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חז"ד צוות המתאר
			תבחן האפשרות לשילוב מסחר		
			6. הרחיק המבוקש בתוכנית תא/4322 הוא 4, בתוכנית המתאר- 4.5		6. לדחות את ההתנגדות בהתאם למומלץ בהתנגדות מהנדס העיר - האזור מוגדר כאזור להתחדשות עירונית אשר ניתן להגדיל את הרחק הממוצע ב 1 כך שבהתאם לתכנון ניתן לבחון רח"ק 5.
145.	קוטסיל (עז"ד טלי סלטון)	רח' ברנדייס 17	יש לקבוע כי היקף הקומות בנכס יהיה 7.5 קומות (בהתאם למבוקש בהתנגדות שהגישה המתנגדת לתוכנית רובע 4) או לפחות 4.5 קומות + 165% מקומה טיפוסית (בהתאם להתנגדות מה"ע לתוכנית רובע 4)		לדחות את ההתנגדות ההתנגדות נדונה במסגרת תכנית רובע 4 ונקבע כי נפח הבניה עבור מגרשים בבנייה נמוכה בבניינים משותפים באזור זה הוא 4 קומות וקומת גג חלקית.



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
146.	המשלמה ליפו	בית הקברות המוסלמי טאסו, חלקה 1 בגוש 7064	יש להגדיר את כל חלקה 1 בגוש 7064 כבית קברות	החלקה משמשת כבית קברות עוד מלפני 1948 ומהווה את בית הקברות היחיד הפעיל המשרת את תושבי יפו המוסלמים. החלקה הנ"ל מגודרת כולה וסגורה עם שער, והקבורה מבוצעת בכל שטחה. סימון החלקה כשצ"פ מנוגד לשימוש בפועל, אינו ישים ואינו בר ביצוע, בשל השימוש רב השנים וריבוי הקברים.	לקבל את ההתנגדות להתאים את הסימון בתשריט אזורי היעוד.
147.	עו"ד אמיר ברגר בשם בעלי החלקה	דרך שלמה 44, חלקה 56 בגוש 7052	1. יש לקבוע בהתייחס לחלקה זו יחס בין שטחי ההפקעה לרח"ק: ככל ששטח ההפקעה יגדל יש להגדיל את הרח"ק בהתאמה		1. לדחות את ההתנגדות הכלל בתוכנית המתאר הוא שהרח"ק מחושב לפי שטח המגרש "נטו" (השטח לאחר הפרשת שטחי הציבור). כלל זה כבר נלקח בחשבון בעת קביעת הרח"ק באזורים השונים
			2. יש לאפשר בחלקה זו הגבהה נקודתית של 10-15 קומות (ולא 8 כפי שקובעת תוכנית המתאר)		2. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם להמלצת התנגדות מה"ע, חלק II, סעיף קטן 26: לצורך הדגשת הרחובות העירוניים ע"י גובה ושימושים מעורבים/ תעסוקה מומלץ לקבוע הוראות מיוחדות: - ברחובות המסומנים עד 8 קומות תותר תוספת קומה. - תתאפשר תוספת קומה מעל לגובה המירבי עבור שימושים שאינם למגורים בלבד.
			3. יש לאפשר בחלקה זו שימוש למגורים בלבד (ולא 40% לפחות לתעסוקה)		3. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מה"ע (סעיף 30) מוצע לבטל את הדרישה באזורים מעורבים ל- 40% לפחות שימושים שאינם מגורים, ולהסתפק בקומת קרקע לשימושים אלה.
148.	אדרי' אריה גונן (בעלים של דירה במתחם, וגם בשם בעלים של שתי דירות נוספות)	בני אפרים/מבצע קדש- גוש 6625, חלקות 852 ו- 854	1. יש לסמן בחלקה 855 (רח' קדש ברנע 3) את הבינוי הקיים מזה עשרות שנים- בניין מגורים בן 14 קומות, כך שבחלקה 853 הגובלת המסומנת כ- "מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה" יתאפשר בינוי בדרגה אחת גבוהה מהחלקה הגובלת (כלומר, עד 25 קומות).	במסמכי התכנית מבנה המגורים בו 14 קומות אינו מסומן כבניה חריגה לסביבתה אלא כמרקם בנוי לשימור בבניה מרקמית נמוכה.	לקבל חלקית את ההתנגדות תואם את התנגדות מה"ע בה סומן המתחם כמתחם להתחדשות עירונית המאפשר תוספת רח"ק, ומספר קומות מעבר למסומן בתשריטים (ובהוראות פרק 3).
			2. יש לאפשר לצופף את המתחם ליחס 3 יח"ד חדשות בשטח עיקרי שלא יקטן מ- 110 מ"ר לכל יח"ד קיימת ולאפשר גובה בניינים, תכסית וקווי בניין שיאפשרו את הבינוי	יחידות דיור קימות קטנות כ 63 מ"ר. לטעת המתנגד החדרים אינם תקינים. ללא פתרונות מקלוט, חניה, עמידות לרעידות אדמה.	לדחות את ההתנגדות ערכי הציפוף יקבעו בעת הכנת תכנית מפורטת אולם לא יחרגו מהמוצע בתכנית המתאר. כמו כן, זכויות הבניה המאושרות מאפשרות הרחבה של כ 40 מ"ר ליחידת דיור מעבר לשטח הבנוי.



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			הנ"ל		
			3. לאפשר במוקד/מוקדים בסמיכות לרח' בני אפרים מבנים בני 25 קומות כדי להרחיק את עיקר הבינוי החדש משכונת מעוז אביב המוגדרת כמרקם בינוי לשימור.	הסמיכות לרחוב בני אפרים המשמש כעורק תחבורתי בו זכות הדרך היא 40 מ"ר. ולרחוב מבצע קדש.	לדחות את ההתנגדות המתחם הוחרג מתחום האגודה השיתופית של מעוז אביב אך עם זאת סמיכותו של המתחם וקרבתו הטיפולוגית לשכונת מעוז אביב דורשת את בחינת אופי הבינוי בעת הכנת תכנית מפורטת.
149.	א.ר.ל. השקעות (עו"ד ענת גריבי)	אבן גבירול 166, בית וואלה	1. יש להתיר בנכס בניה ברח"ק 9.7 לכל הפחות 2. יש להתיר בנכס בניה של עד 25 קומות		1-2. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מה"ע (חלק II, סעיף 25) מוצע לאפשר בניה חריגה מסביבתה עד 25 קומות ורח"ק 5, בכפוף למסמך מדיניות, ולהתיר רק לשימושים שאינם למגורים. מוצע להגדיל את הרח"ק (בתנאים הנ"ל) עד 7.
150.	חברת העובדים (עו"ד דוד בסון)	מתחם הולץ-גוש 6982, חלקות 2,4,158,289	יש לבטל את יעוד המחצית המערבית של החלקה לדרך ולסמנו כשטח לאזור תעסוקה מטרופוליני (כמו שמסומנת המחצית המזרחית)	חברת נתיבי איילון החליטה שלא להרחיב את דרך חיל השיריון, ובכל מקרה לדעת המתנגדת אין שום טעם בהרחבת הדרך.	לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר לא משנה את המצב התכנוני המאושר בהתייחס לרחוב זכות הדרך של רח' חיל השיריון. המסומן בתשריט תא/5000 משקף את תוואי הדרך בהתאם לתמ"א 3, כאמור ללא שינוי רוחב זכות הדרך. הסימון של יעוד הדרך בתשריט, לפיו מחצית המגרש המערבית של מתחם הולץ ביעוד דרך הוא פועל יוצא של קנה המידה ובהתאם לרזולוציה של המסמך (סעיף 1.3.4 מאפשר לאשר בתוכנית מפורטת סטיות הנובעות מקנ"מ התשריטים).
151.	מ.ר.נ. השקעות (עו"ד יובל רוז)	חלקה 33 בגוש 6994- חלקה ובה מרכז מסחרי מול ביי"ח וולפסון	יש להגדיר את המתחם ו/או החלקה כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתח"ם מטרופוליני ולאפשר את הרח"ק המותר באזור זה (14), גובה של 40 קומות ואת מלוא השימושים המותרים בו (לפי סעיף 3.2א(1)) וכן שימושים ההולמים את קרבת הנכס לבי"ח וולפסון		לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הרח"ק - לקבל את ההתנגדות בחלקה: לאפשר ע"י שינוי ההוראות בפרק 5 ב"מוקד תעסוקה חדש" זה רח"ק עד 12.8 בהתאם לרח"ק באיזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים. לעניין השימושים - לדחות את ההתנגדות: מדובר במוקד מבודד מהרקמה העירונית על כן מומלץ לאפשר שימושים בהתאם להגדרתם ב"מוקד תעסוקה חדש" שאינם כוללים מגורים. מומלץ לאפשר שימושים כלליים כמפורט במתאר עמ' 11, ביניהם שימושי מלונאות, הכוללים מלונות, מלונות, ואכסניות. שימושים אלו מאפשרים גמישות ותואמים את האפיון של המקום.
				לעניין הגובה - לקבל את ההתנגדות ולאפשר בניה עד 40 קומות	
152.	תמר מאירוביץ וסנדי חפץ בשם דיירי הבניין	וייצמן 109	הרח"ק שנקבע במתאר לחלקה זו מאפשר היקף בניה קטן מהקיים ובוודאי היקף קטן מזה		לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר אינה פוגעת בזכויות מכח תוכניות קודמות, כולל מכח תמ"א 38. ראו גם סעיף 3.1.3 (ז) בתוכנית המתאר



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חוו"ד צוות המתאר
153.	עו"ד עזרא קוקיה בשם בעלי הזכויות בנכס	גוש 6132 חלקה 355- רח' אונטרמן 3-11	1. יש לאפשר לוועדה המקומית להעלות את הרח"ק בלפחות מדרגת רח"ק אחת בתוכניות התחדשות עירונית, כאשר שיקול הדעת התכנוני והכלכלי תואם זאת. 2. יש לאפשר לוועדה המקומית גמישות בקביעת הרח"ק בהתאם למאפייני המגרש ובהתחשב בשטחים שיופקו לטובת הציבור.	האפשרי לפי תמ"א 38. המשמעות היא שלא ניתן יהיה ליישם פרוייקט תמ"א 38 שכבר מקודם לבניין בשל חוסר כדאיות כלכלית.
		3. יש לאפשר במגרשים פינתיים או במגרשים גדולים (מעל 1.5 ד') להוסיף קומות לגובה, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית ובהתאם לשיקולים תכנוניים.	1. יש לאפשר לוועדה המקומית להעלות את הרח"ק בלפחות מדרגת רח"ק אחת בתוכניות התחדשות עירונית, כאשר שיקול הדעת התכנוני והכלכלי תואם זאת.	1. לדחות את ההתנגדות המענה התכנוני הראוי לאזור ניתן במסגרת הוראות התוכנית (פרק 3), הוראות למתחמי התחדשות (כפי שמוצעות בהתנגדות מהנדס העיר) והוראות ספציפיות לאזור תכנון כפר שלם 907. אין הצדקה תכנונית לחריגה מהנחיות אלה.
		4. יש ליצור סעיף התאמה הקובע כי מקום בו הותרה עליה ברח"ק תותר עליה במספר הקומות המותרות ועליה בצפיפות.	2. לדחות את ההתנגדות לעניין הגמישות: ראו סעיפים 4-9 בחלק כללי לעניין התחשבות בהפקעות: הכלל בתוכנית המתאר הוא שהרח"ק מחושב לפי שטח המגרש "נטו" (השטח לאחר הפרשת שטחי הציבור). כלל זה כבר נלקח בחשבון בעת קביעת הרח"ק באזורים השונים	2. לדחות את ההתנגדות לעניין הגמישות: ראו סעיפים 4-9 בחלק כללי לעניין התחשבות בהפקעות: הכלל בתוכנית המתאר הוא שהרח"ק מחושב לפי שטח המגרש "נטו" (השטח לאחר הפרשת שטחי הציבור). כלל זה כבר נלקח בחשבון בעת קביעת הרח"ק באזורים השונים
		5. יש לאפשר במגרש הנדון הגדלת מספר הקומות המותרות מ- 15 ל- 17 קומות.	3. לדחות את ההתנגדות גובה הבניה כפי שמוגדר בתוכנית המתאר נקבע על סמך בדיקות תכנוניות ואזוריות ובהתאמה לקטגוריות הגובה הכלליות של המתאר. בכל ממקום בו זוהה פוטנציאל בניה לגובה סומן בתשריט העיצוב העירוני מתחם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה	3. לדחות את ההתנגדות גובה הבניה כפי שמוגדר בתוכנית המתאר נקבע על סמך בדיקות תכנוניות ואזוריות ובהתאמה לקטגוריות הגובה הכלליות של המתאר. בכל ממקום בו זוהה פוטנציאל בניה לגובה סומן בתשריט העיצוב העירוני מתחם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה
		6. התניית הגדלת הזכויות בביצוע מטלות ציבוריות שמתפקידה של הרשות לבצע הינה התניה בלתי חוקית ויש לבטלה.	4. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מה"ע מוצע כי במתחמי התחדשות מקומית כאשר מניידים זכויות בין מגרשים באותה תוכנית, הוועדה המקומית רשאית לאשר במגרש המקבל דרגת גובה אחת מעבר למסומן בתשריט העיצוב העירוני	4. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מה"ע מוצע כי במתחמי התחדשות מקומית כאשר מניידים זכויות בין מגרשים באותה תוכנית, הוועדה המקומית רשאית לאשר במגרש המקבל דרגת גובה אחת מעבר למסומן בתשריט העיצוב העירוני
		7. נכון היה לשלב תמריצים בגין הרחבת המרחב הציבורי ומטלות אחרות גם ללא	5. לדחות את ההתנגדות הגובה הקבוע במסמכי התוכנית הינו הגובה המקסימאלי האפשרי באופן קטגורי. תוכנית המתאר אינה נותנת הוראות עיצוב ברמת מגרש בודד.	5. לדחות את ההתנגדות הגובה הקבוע במסמכי התוכנית הינו הגובה המקסימאלי האפשרי באופן קטגורי. תוכנית המתאר אינה נותנת הוראות עיצוב ברמת מגרש בודד.
			6. רשויות התכנון ישקלו האם מתחם מסויים ראוי להכיל את הזכויות המבוקשות בלא להטיל על בעלי הקרקע ביצוע עבודות שאין זה מתפקידם לבצען.	6. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 33-38 בחלק הכללי
			7. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר מאפשרת זאת (סעיף 3.1.3 (ב) ו- (ג)	7. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר מאפשרת זאת (סעיף 3.1.3 (ב) ו- (ג)

	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חוו"ד צוות המתאר
			הפקעה (מדרכות בתחום המגרש, כיכר, גינה ציבורית וכד')		
			8. יש לבטל את הקביעה ששטחי המרפסות יכללו במסגרת השטח העיקרי לבניה.		8. לקבל את ההתנגדות תואמת למוצע בהתנגדות מה"ע
154.	חברת הירקון וחברת הירקון אחזקות (עו"ד אייל דויד)	מתחם 1 בתחום תוכנית 3700	יש לאפשר במתחם הנדון זכויות ללא המגבלות הנובעות מקיומו הנוכחי של שדה התעופה וזאת כדי שיתאפשר ניצול עתידי, שלם ומלא, של כלל הזכויות האפשריות.		לדחות את ההתנגדות תכנית המתאר מטמיעה את הוראות תכנית המתאר תא/3700 כפי שאושרה בכל ועדות התכנון, כולל המועצה הארצית. התכנית כוללת הוראות למנגנון לתוספת זכויות לשיוסרו הגבלת הבניה הנובעות משדה דב. אם בעתיד יוחלט על הצפפה כלשהי, התכנית החדשה תובא לאישור הועדה המחוזית, כיאה לתכנית בקנה מידה זה.
		מתחם שדה דב	יש להחליף את יעוד המתחם מ"אזור לתכנון בעתיד" לאזור ביעוד של מגורים בצפיפות גבוהה		לדחות את ההתנגדות תכנית מתאר לרובע שדה דב, בתחום שדה התעופה ובתחום המושפע ממנו, נמצא בהכנה זה מספר חודשים. כתוצאה מהשוני בלוי"ז קידומן של שתי תכניות המתאר, הוחלט לסמן את רובע שדה דב כאזור לתכנון בעתיד, מתוך אי היכולת, הן הפרוגרמטית והן המרחבית, לקבע בשלב זה "הוראות קשיחות" אשר עלולות להסתמן בעתיד כלא מתאימות.
		לינקולן 17- חלקה 199 בגוש 7104	יש לקבוע שלא תחול כל הגבלת גובה ביחס לנכס זה (המגבלה בתוכנית המופקדת- 25 קומות) לנוכח סמיכותו ל"צומת מעריב"	במקום מתוכננת תחנה של הרכבת התחתית המשותפת לקו האדום והירוק	לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר אינה נותנת הוראות עיצוב ברמת מגרש בודד. יחד עם זאת, ניתן יהיה לקדם תוכנית מפורטת שלא תואמת את הוראות המתאר אך תואמת את מטרותיה ועקרונותיה, בסמכות הועדה המחוזית.
		מגדל "המאה"- אבן גבירול 124	1. יש לאפשר למתחם מגדל המאה לשמור על יעודו הנוכחי, לתעסוקה ולמשרדים, ולא לשנותו למגורים, וכי יש להתאים את הרח"ק לזה המקובל למגדלי תעסוקה הסמוכים למערכת הסעת המונים- לפחות 12, ולאפשר 40 קומות בדומה למתחם סומייל הסמוך.		לקבל חלקית את ההתנגדות רחוב אבן גבירול נקבע בתוכנית כציר מעורב. במסגרת התנגדות מהנדס העיר מוצע לבטל את הדרישה לתמהיל שימושים של מינימום 40% שימושי מגורים/שאינם למגורים. כלומר כל המבנה יכול לשמש לתעסוקה ולמשרדים. תוכנית המתאר קבעה 40 קומות לכל המתחם הכולל גם את מגדל המאה. הרח"ק המוצע בהתנגדות מה"ע- 5.
155.	חברת העיר החדשה טי.א.ל. וי (עו"ד משה הרדי)	אבן גבירול 54	יש להגדיל את מספר הקומות לבניה למגורים בנכס ובסביבתו ל- 9 קומות לפחות, ובמיוחד למבנים השוכנים בצידו המזרחי של רח' אבן גבירול (בקצה אזור		לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מה"ע מוצע לאפשר לאורך אבן גבירול 9 קומות, או עד 10 קומות בכפוף לכך שהקומה הנוספת תהיה לשימושי מסחר או תעסוקה.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		החייץ של אזור הכרזת אונסקו) לחילופין: יש לקבוע בתוכנית כי למוסד התכנון תנתן גמישות, לעת אישור התוכנית המפורטת/היתר הבניה, לסטות ממגבלת הקומות ולהתיר בינוי גבוה יותר בהתאם לשיקול דעתו, במסגרת תוכנית או הקלה		
156.	ישראל שרגא, שרה מחט, עינת ויזר (עו"ד אילן הלוי)	רח' הירקון 114	1. יש לקבוע כי הרח"ק אינו כולל את שטח המרפסות וכל שטח שאינו חלק מהדירה. 2. יש לקבוע כי הרח"ק הבסיסי לא יפחת מזכויות קיימות לפי תוכניות בתוקף, כולל זכויות מכח תמ"א 38. 3. יש לעדכן את נתוני הנספח הפרוגרמתי ולקבוע יעד שאפתני יותר של יח"ד ברובע 3. כן יש להבהיר כי היעד אינו מהווה חסם עליון להוספת יח"ד. 4. יש להגדיל בתוכנית את הרח"ק המרבי, וכן לאפשר לוועדה המקומית שיקול דעת להגדיל את מספר הקומות ואת עירוב השימושים, זאת כדי לאפשר פתרונות נקודתיים ויישום מדיניות משתנה. 5. יש לחייב את עיריית ת"א בעריכת סקר נכסיה ברובע 3 אותם ניתן להקצות כשטחים ציבוריים ו/או כשצ"פ ולחייבה לקדם את ניצול נכסיה למטרות אלו כתנאי בתוכנית לחיוב יזמים בהקצאות לצורכי ציבור. 6. יש לקבוע כי הפרשה לצורך ציבורי העוברת את ההפרשה המותרת על פי חוק ללא פיצוי בהתחשב בהפקעות עבר,	1. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מה"ע (סעיף 15 ס"ק (ה)) מוצע לא להכליל את שטח המרפסות בחישוב הרח"ק 2. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר אינה פוגעת בזכויות מכח תוכניות מאושרות 3. לקבל חלקית את ההתנגדות התוספת המתארית של יח"ד אינה מהווה יעד. הועדה המקומית רשאית לאשר כל תוכנית מפורטת המוסיפה יח"ד שתעמוד בהוראות תוכנית המתאר, ובכלל זה בהוראות להקצאת שטחי הציבור. 4. לדחות את ההתנגדות לעניין שיקול הדעת של הועדה המקומית- ראו סעיפים 4-9 בחלק הכללי. לעניין הגדלת הרח"ק- ראו סעיף 67 בחלק הכללי 5. לדחות את ההתנגדות סעיף 4.1.1 (ב) קובע כי מהות ההקצאה לצורכי ציבור והיקפה ייקבעו בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, שתכלול בין היתר גם את היצע השטחים הקיימים ברובע. 6. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר כפופה להוראות החוק.



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		תחייב בתשלום (פיצוי) על פי כל דין.		
		7. יש לבטל את המנגנון הקבוע בסעיף 4.1.1 (ד) לתוכנית (שטח בנוי כתחליף להקצאת שטח קרקע). לחילופין: יש לקבוע רח"ק סביר למבני הציבור, לקבוע שהוא מתווסף לרח"ק הנתון במגרש, ולקזז את עלות הבניה במלואה מהשטח המוקצה.	7. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מה"ע (סעיף 46) מוצע כי ההקצאה לשטח ציבורי בנוי במבנה סחיר תהיה לפי מקדם שלא יפחת מ-1 ולא יעלה על 2.7 לפי שיקול דעת הועדה המקומית. לעניין הוספת השטח הבנוי למבני ציבור על הרח"ק הנתון במגרש- ראו סעיפים 49-51 בחלק הכללי	
		8. יש לבטל את הדרישה למטלות ציבוריות נוספות כתנאי לקבלת זכויות בניה בהתאם לרח"ק המרבי.	8. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 33-38 בחלק הכללי	
		9. תוכנית המתאר תאפשר לועדה המקומית לבטל הפקעות לא נדרשות, כמו במקרה של הנכס הנוכחי (חלקה 217)	9. לדחות את ההתנגדות אין זה מתפקידה של תוכנית המתאר.	
		10. יש להוציא את הנכס ממתחם 301ב' עליו חלות הוראות מתחם חופי	1. לדחות את ההתנגדות המתחם החופי נקבע בהתאם למתחמי לתמ"א 4/13, ואין הצדקה להחריג את הנכס ממנו.	
		11. יש לקבוע כי הגדרת "מרקם בנוי לשימור" תחול רק על תחום ההכרזה של העיר הלבנה.	2. לדחות את ההתנגדות הנכס נמצא בתחום ההכרזה. בכל מקרה, נקבעו מרקמים לשימור גם מחוץ לאזור ההכרזה.	
157.	רון פופ (עו"ד אריאל פרץ. נימוקי ההתנגדות- משרד קמיל טרשנסקי (שירותי נדל"ן))	1. על התוכנית להביא בחשבון את הדינמיות ולכן להגדיל את טווח הרח"ק העליון, את מספר הקומות ואת ערוב השימושים ולסייג כל סעיף עם משפט כגון " נתון לשיקול דעתה של הועדה".	1. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 4-9 בחלק הכללי	
		2. יש לקבוע בתוכנית, אזור מעורב למגורים ולתעסוקה, אפשרות לשימוש מסויים בבניין ולא לחייב ערוב שימושים	2. לקבל חלקית את ההתנגדות בהתנגדות מה"ע (סעיפים 30 ו-34) מוצע לבטל את הסעיפים בתוכנית המחייבים לפחות 40% שטחי מגורים או שטחי תעסוקה/מסחר, ולחייב רק שקומת הקרקע לא תהיה למגורים	
		3. יש לקבוע בתוכנית שלא ייגבה היטל השבחה בגין הזכויות	3. לדחות את ההתנגדות ראו סעיף 85 בחלק הכללי	



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
		המוטלות בתוכנית, וכי היטל השבחה יגבה כחוק לאת אישור תוכניות מקומיות מכח תוכנית המתאר, ובהתחשב בהפרשות ובהקצאת שטחי ציבור.		
		4. יש לקבוע כי הפרשה לצורך ציבורי העוברת את ההפרשה המותרת לפי החוק (לאחר שיחזור החלקות לשטחן המקורי), תחוייב בתשלום (פיצויים) על פי כל דין.		4. לדחות את ההתנגדות. תוכנית המתאר כפופה להוראות החוק גם בנושא הפקעות. לעניין הפקעות עבר- ראו חלק כללי סעיפים 46-48
		5. אם יוקצו שטחים ציבוריים בנויים, יש לקזז את עלות הבניה מהשטח המוקצה, ויש להוסיף שטחים אלה לרח"ק המרבי ולא לחשב אותם כחלק ממנו.		5. לדחות את ההתנגדות. ראו סעיפים 49-51 בחלק הכללי
		6. יש לקבוע כי תוספת השטחים לצורכי ציבור הינם רק מתוספת השטחים המבונים בהתאם לתוכנית המתאר ולא לכל השטח הבנוי.		6. לדחות את ההתנגדות. סעיף 4.1.1 (א) כבר קובע זאת
		7. יש להגדיל את השטח הבנוי נטו לכל יח"ד ל- 80 מ"ר לפחות ולהגדיל את הרח"ק בהתאם.	(לפי השמאי מטעם המתנגד שטח יח"ד נטו הוא 60 מ"ר, זאת לפי חישוב מוטעה המבוסס על נתוני הנספח הפרוגרמתי)	7. לדחות את ההתנגדות. תוכנית המתאר אינה קובעת את שטח יח"ד. היא קובעת שהנושא תמהיל יח"ד ייבחן בכל תוכנית מפורטת המוסיפה 200 יו"ד ויותר (סעיף 3.2 (ג))
		8. יש לקבוע את הרח"ק הבסיסי בהתחשב בכל הזכויות הניתנות לניצול על הנכס. רח"ק זה לא יכלול מרפסות.		8. לדחות את ההתנגדות. ככלל, הרח"ק הבסיסי שקובעת תוכנית המתאר גבוה מהזכויות התקפות. יתכן שבמקרים בודדים המצב שונה, אך בכל מקרה תוכנית המתאר אינה פוגעת בזכויות תקפות (סעיף 2.4.1).
		9. יש להגדיל את הרח"ק המרבי (4) ואת מספר הקומות (15) שתוכנית המתאר קבעה.		9. לקבל חלקית את ההתנגדות. מוצע לקבוע את כל אזור מעורב באזור תכנון 703 (להלן מתחם 703ג') כמתחם התחדשות כך שיחולו עליו ההוראות המוצעות בהתנגדות מה"ע המאפשרות הגדלת הרח"ק ב- 1, נידו זכויות בין המגרשים כאשר המגרש המקבל יכול לעלות בדרגת גובה אחת מעל המסומן בנספח העיצוב העירוני. תוספת 1 רח"ק תותר רק עבור שימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה הרח"ק לא יעלה על 5.0.



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			10. יש לקבוע הגדלת זכויות בניה ומספר קומות במגרשים גדולים (כולל מגרשים שאוחדו)		10. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר קובעת רח"ק גדול יותר למגרשים גדולים, כאשר מגרש גדול מוגדר כמגרש מעל 2-1.5 דונם במגורים ומעל 3 דונם בתעסוקה. קביעת קטגוריית גודל נוספת עם מדרגת רח"ק נוספת היתה עלולה ליצור פערים גדולים מדי בהיקפי הבניה בין מגרשים צמודים.
158.	חיים מימון	נחל הבשור 10	לסמן את השכונה ל"פינוי-בינוי" כפי שנעשה באזורים דומים אחרים בעיר (למשל, נווה שרת), ולהוסיף זכויות בניה ומספר קומות שיאפשרו פרויקט מסוג זה		לדחות את ההתנגדות שכונת דקר מסומנת כמתחם להתחדשות עירונית.
159.	המשמר החברתי חולון	מתחם צומת חולון- בין שד' לוי אשכול, נתיבי איילון, רח' הלוחמים	הועדה המחוזית אינה מוסמכת להפקיד תוכנית הכוללת חלופה הסותרת את תמ"מ 5 ומציעה שינוי יעוד מאזור עירוני בדגש מגורים לאזור תעסוקה מטרופוליני.		לדחות את ההתנגדות בהתאם להנחיית הועדה המחוזית, תוכנית המתאר קבעה את המתחם כאזור לתכנון בעתיד (ולא לאזור תעסוקה מטרופוליני) עבור תוכן תוכנית בסמכות הועדה המחוזית תוך תאום עם הועדה המקומית חולון.
160.	חברת סימטת שביל האור (בעלים של נכס ברח' החשמל 17/שביל האור 4) + חברת לב לבונטין (בעלת נכס ברח' לבונטין 19)	מתחם החשמל (מתחם 501ג')	1. לקבוע את השימוש במתחם חברת חשמל לשימוש מעורב, ובכך לעשות התאמה בין התשריטים השונים ובין תקנון התוכנית 2. לקבוע כי לאורך רח' החשמל יבנו בנייני מגורים בלבד, עד 6 קומות, מגרש מינימלי 600 מ"ר 3. לשמור ולשמר את הבניינים לשימור במתחם חברת החשמל וליצור טבעת ירוקה סביבם 4. להותיר את חלקה 2049 לשימוש ציבורי 5. אין להתיר בניה של מגדל מעבר לזה הקיים עתה, וגם הוא בשימוש משולב למסחר ולמגורים. 6. יש לקבוע מראש מתחמים ציבוריים ומתחמים ירוקים לרווחת תושבי השכונה		לדחות את ההתנגדות מתחם חברת החשמל נשוא ההתנגדות הינו מתחם ייחודי בשל היותו חטיבת קרקע גדולה ומשמעותית, הכולל מספר מבנים לשימור שהוגדרו במסגרת תכנית השימור העירונית. מדובר במתחם סגור בגדרות ללא אפשרות מעבר או כניסה של הציבור הרחב ובשל כך מהווה מפגע אורבני. למתחם הנ"ל מקודמת תכנית ביוזמת חברת החשמל והועדה המקומית, שמטרתה העיקרית היא הסרת המחסומים הפיזיים (גדרות) במתחם ופתיחתו לציבור הרחב, שיפוך מבנים לשימור, השמשת שטחים פתוחים לרווחת תושבי השכונה, יצירת מעברים להולכי רגל מדרום לצפון ותוספת שטחי ציבור. עם זאת, בשל הקרבה המיידית של המתחם למערכת ההסעה המונית, תוספת בנייה אינטנסיבית לשימושים מע"ריים בתחום המגרש עונה על מטרות העירוניות. לכיוון רחוב החשמל תשמר בנייה מרקמית שאינה חורגת מהבנייה הקיימת והמקודמת בשכונה. בסמוך למגדל הקיים יתאפשר מגדל בשימוש לתעסוקה כחלק מהמשך הזרוע המע"רית. יש להדגיש כי מתחם חברת החשמל מחוץ להכרזת אונסקו.



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חוו"ד צוות המתאר
			המתפתחת.		
161.	שלהבת קמיל (בעלת דירה בשד' דוד המלך 57)	חלקה 664 בגוש 6111	יש להגדיל את הרח"ק באופן משמעותי שיאפשר כלכליות של בינוי פינוי	המתחם מוקף בבניה גבוהה קיימת או מתוכננת. תכנון רווי חדש של תא השטח הנדון יאפשר ניצול מיטבי של הקרקע, תוספת שטחי ציבורהמשך ציר ירוק בין שד' דוד המלך לגינת אריסון וביה"ח איכילוב.	לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר אינה עוסקת במגרש בודד כגון זה. הבקשה של המתנגדת מחייבת בדיקה פרטנית במסגרת תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית שתבחן את התאמתה למטרות ועקרונות תוכנית המתאר.
162.	ועד תושבי רמת אביב הירוקה ועמותת תושבי רמת אביב (עו"ד עודד סלע)	אזור תעסוקה עירוני (בסמוך לתחנת רכבת האוניברסיטה)	לא לאשר תוספת מרכז תעסוקה חדש בשכונה		לדחות את ההתנגדות מרכז התעסוקה המוצע הינו באזור התפוס היום ע"י מוסדות ממלכתיים, ועל כן הוא מתפקד כבר היום ככזה. אזור זה אינו חלק משכונת רמת-אביב אלא משתייך לרצועת מטרופולינית הכוללת את אוניברסיטת ת"א, מכונים למיניהם, שני מוזיאונים, מחנות צה"ל, מרכז רבין וכד'. יתרון מובהק למוקד תעסוקה זה הוא היותו מוקף בנתיבי תעבורה רבים, מה שיוצר נגישות יוצאת מגדר הרגיל: הסמיכות לתחנת רכבת "האוניברסיטה", תכנון הקו הירוק של מערכת הסעה המונית, נתיבי איילון, נתיבי איילון מזרח המתוכננים, ודרך רוקח, כל זאת יאפשרו הגעה קלה ויימנעו תקני חניה נורמטיביים. בבוא העת, התכנון העתידי מתעתד לשלב תעסוקה עם שטחי ציבור, ולעגן ממשק נאות עם שכונת המגורים, כפי שראוי לעשות. מקריאת ההתנגדות יש חשש לבלבול בין מסמך המדיניות להתחדשות רמת-אביב הירוקה ומרכז התעסוקה המוצע, אשר כאמור אינו חלק מהשכונה אלא בסמוך לה. למען הסר ספק, המדיניות להתחדשות רמת-אביב אכן קודמה בהליך שיתוף ציבור (כ-15 מפגשים ציבוריים בהרכבים שונים, כולל ועד השכונה ועמותת התושבים) והוצגה לאחרונה בבי"ס "אליאנס". לגבי מודעות הציבור לתכנון המוקד הנ"ל: בהליך שיתוף הציבור שנוהל במסגרת תכנית המתאר סומן לאורך כל הדרך אזור זה כמוקד תעסוקה עירוני.
163.	אייל בניאן, רון יאיר פלד, אשר תורג'מן (נימוקי ההתנגדות- משרד קמיל טרשנסקי שירותי נדל"ן)	חלקה 25 בגוש 6950- שכונת הרכבת	1... יש להגדיל את טווח הרח"ק העליון, מספר הקומות ועירוב השימושים, ולסייג כל סעיף עם משפט כגון "נתון לשיקול דעתה של הועדה". לחילופין: ניתן להגדיל את שיעור המגורים בתוכנית לכ- 50% מסך הזכויות (בנכס). 2. יש לקבוע בהוראות התוכנית התייחסות למגרשים גדולים- הגדלת זכויות הבניה ומספר	1. התוכנית צריכה להביא בחשבון את הדינמיות של העיר. התוכנית צריכה לתת כלים להתמודד עם אי הוודאות בעניין חלק מהבעיות בקרקע (זיהום קרקע, פולשים וכד') ולכן ראוי להביא בחשבון "מקדם ביטחון" שיאפשר מימוש התוכנית.	לדחות את ההתנגדות תכנית "שכונת הרכבת" 3706/א קיבלה תוקף ב-19.05.2013. תכנית המתאר מטמיעה התכנית. המתנגדים הציגו טענות דומות בפני וועדות התכנון, טענותיהם נשקלו ונלקחו בחשבון לעת ההחלטה על מתן תוקף לתכנית.
			2. יש לקבוע בהוראות התוכנית התייחסות למגרשים גדולים- הגדלת זכויות הבניה ומספר	2. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר קובעת רח"ק גדול יותר למגרשים גדולים, כאשר מגרש גדול מוגדר כמגרש מעל 2-1.5 דונם במגורים ומעל 3 דונם	



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			הקומות.		בתעסוקה. קביעת קטגוריית גודל נוספת עם מדרגת רח"ק נוספת היתה עלולה ליצור פערים גדולים מדי בהיקפי הבניה בין מגרשים צמודים.
			3. יש להגדיל את הרח"ק המירבי המוצע באזור הנכס (12.8) כדי שיתאים למספר הקומות המוצע (מעל 40) ויבאט את כוונת התכנון בתוכנית המתאר.		3. לדחות את ההתנגדות ראו מענה לסעיף 1 לעיל
			4. תחשיב ההפרשות לצורכי ציבור, לפי הוראות תוכנית המתאר, חורגים מהותית מהתוכנית המאושרת לנכס. אם שטחי ציבור אלה יידרשו, יש להגדיל את זכויות הבניה בנכס.		4. לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר אינה פוגעת בתוכניות תקפות (סעיף 2.4.1)
			5. יש לקבוע את הרח"ק הבסיסי בהתחשב בכל הזכויות הניתנות לניצול על הנכס. רח"ק זה לא יכלול מרפסות.		5. לדחות את ההתנגדות ככלל, הרח"ק הבסיסי שקובעת תוכנית המתאר גבוה מהזכויות התקפות. יתכן שבמקרים בודדים המצב שונה, אך בכל מקרה תוכנית המתאר אינה פוגעת בזכויות תקפות (סעיף 2.4.1).
164.	חברת אמות השקעות (עו"ד תמר מגדל)	שאול המלך 8, בית אמות המשפט	יש לסמן את הנכס בנספח העיצוב העירוני לבניה מעל 40 קומות או לסמנו כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה		לדחות את ההתנגדות מספר הקומות הוגבל ל- 40 בגלל הקרבה למרקם בניה נמוך.
		אבן גבירול 124, מגדל המאה	יש להשאיר את יעוד הנכס לתעסוקה ולקבוע רח"ק המקובל למגדלי תעסוקה ומסחר בסמיכות למערכת הסעת המונים ולקבוע כי גובה הקומות יהיה מעל 40 קומות.		לדחות את ההתנגדות רחוב אבן גבירול נקבע בתוכנית כציר מעורב. במסגרת התנגדות מהנדס העיר מוצע לבטל את הדרישה לתמהיל שימושים של מינימום 40% שימושי מגורים/שימושים שאינם למגורים. כלומר כל המבנה יכול לשמש לתעסוקה ולמשרדים. תוכנית המתאר קבעה 40 קומות לכל המתחם הכולל גם את מגדל המאה. הרח"ק המוצע בהתנגדות מה"ע- 5.
		שאול המלך 37, בית אירופה	יש לסמן את הנכס בנספח העיצוב העירוני לבניה עד 40 קומות או לסמנו כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה.		לדחות את ההתנגדות מספר הקומות הוגבל ל- 25 בגלל הקרבה למרקמים נמוכים יותר ובגלל מאפייני הבינוי הייחודיים שלו.
		ויצמן 2, בית IBM	יש לסמן את הנכס בנספח העיצוב העירוני לבניה מעל 40 קומות או לסמנו כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה.		לדחות את ההתנגדות מספר הקומות הוגבל ל- 25 בגלל הקרבה למרקמים נמוכים יותר ובגלל מאפייני הבינוי הייחודיים שלו.
		פנקס 46-48	יש לסמן את הנכס בנספח		לדחות את ההתנגדות



	שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
			העיצוב העירוני לבניה של עד 15 קומות או לסמנו כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה. יש להגדיל את הרח"ק המרבי כדי לאפשר הוספת נפח הבניה למלוא גובה הקומות המבוקש		תוכנית המתאר אינה מתייחסת למגרש הבודד. התוכנית מצאה כי אין לאפשר לאורך רחוב פנקס רח"ק ומספר קומות חריג מהמרקם הסובב
		מנחם בגין 48, בית אמות ביטוח	יש להתיר שימוש מלונאי בנכס כשימוש משולב עם יעודים נוספים (התנגדות המוגשת מטעמי זהירות בלבד, כדי לוודא שאכן שימוש מלונאי הוא אחד השימושים הכלליים המותרים בכל אזורי היעוד)		לדחות את ההתנגדות תוכנית המתאר מאפשרת שימוש מלונאות בכל אזורי היעוד, למעט בשטחים ציבוריים
165.	יניב וקרין כהן, בעלי דירה בבניין	שד' חן 14	על הנכס חלה תוכנית השימור והבניין הוכרז כבניין לשימור "רגיל", שלפי דעת המתנגדים מאפשרת תוספת בניה על הבניין הקיים והתאמתו למרקם העירוני הקיים במגבלות. תוכנית המתאר פוגעת בנכס (המתנגדים לא מפרטים כיצד היא פוגעת)		לדחות את ההתנגדות הבניין מוגדר לשימור מתוקף תוכנית 2650. תוכנית המתאר אינה משנה את תוכנית השימור.
166.	ריאליטי פאנד השקעות (עו"ד שמואל לכנר)	ההגנה 131/ משה דיין 52	1. יש למשוך את התוכנית ולהפקידה מחדש לנוכח השינויים המהותיים המבוקשים בהתנגדות מהדס העיר לתוכנית 2. יש לתקן את תשריט אזורי היעוד כך שיכלול במגרש הנדון את כל השימושים והיעודים הנזכרים בתוכנית תא/4124 (יעודי מגורים ומסחר) שקודמה בתאום עם הצוות המקצועי של העירייה והומלצה להפקדה על-ידי הועדה המקומית 3. יש לקבוע רח"ק של 5.7 לפחות		1. לדחות את ההתנגדות ראו סעיפים 86-90 בחלק הכללי
					2. לדחות את ההתנגדות ייעודי הקרקע המבוקשים סותרים ייעוד ע"פ תמ"מ ואת הסימון בתוכנית המתאר כאזור למוסדות ציבור עירוניים. תוכנית המתאר אינה מפרטת הנחיות חריגות לרמת מגרש בודד.
					3. לדחות את ההתנגדות להוסיף רח"ק 4.5 בהוראות אזור מוסדות ציבור עירוניים באזור תכנון 904 (טבלה 5.4)
167.	ריאליטי קרן	רח' בית	1. יש למשוך את התוכנית		1. לדחות את ההתנגדות



שם המתנגד	נושא/מקום ההתנגדות	מהות/עיקרי ההתנגדות	נימוקי ההתנגדות	חו"ד צוות המתאר
השקעות II (עו"ד שמואל לכנר)	פלט/דונלו הרופא, גוש 8997 חלקות 10, 5-8 ו- ח/ח 61, 55, 18, 62	ולחפקידה מחדש לנוכח השינויים המהותיים המבוקשים בהתנגדות מהדס העיר לתוכנית 2. להתאים את הוראות תוכנית המתאר למתווה התוכנית המקודמת כיום למתחם בתאום עם הצוות המקצועי של העירייה: לקבוע את המתחם כמתחם התחדשות עירונית לקבוע אותו כאזור בניה נקודתית חריגה לסביבתה (8 קומות) ולהגדיל את הרח"ק ל- 4.5 לפחות		ראו סעיפים 86-90 בחלק הכללי
				2. לדחות את ההתנגדות מדובר בשטח פנוי בלב שכונת עגימי שנמצאת ביעוד אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה. אין הצדקה תכנונית לחריגה נקודתית בגובה אין הצדקה תכנונית לקבוע את המתחם להתחדשות.

