



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תא/5500



היא מתעדכנת

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



מתאר העיר
תא/5500



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג התכנית
גרסה

תל אביב
תל-אביב-יפו
תכנית מתאר מקומית (כוללנית)
העברת מסמכים ללשכת תכנון מחוז ת"א

יוני 2023

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית תא/5500 עדכון תכנית המתאר		
הומלצה להפקדה בישיבתה		
תאריך	פרוטוקול	החלטה
24/11/2020	220-0022	1 החלטה
01/02/2022	222-0003	1 החלטה
15/02/2022	222-0005	1 החלטה
01/03/2022	222-0007	1 החלטה
15/03/2022	222-0009	1 החלטה
05/04/2022	222-0011	1 החלטה
03/05/2022	222-0014	1 החלטה
17/05/2022	222-0015	1 החלטה
21/06/2022	222-0020	1 החלטה
מליאת ועדה מקומית	פרוטוקול 22-0002	תאריך 13.7.22
ותוקנה ע"י הועדה המחוזית ואושרה להפקדה		
תאריך	ישיבה מס'	
מנהל האגף	מנהל העיר	דורון ספיר, עו"ד
אורלי אראל	אהוד כרמלי, אדרי	יו"ר ועדת המשנה
תאריך		

תכנית מתאר מקומית (כוללנית)



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

יועצי התכנית :



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



תוכן



4 דברי הסבר לתכנית.....

8 פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית.....

- 8 1.1 שם התכנית וסיווגה.....
- 8 1.2 מגישת התכנית ועורכיה.....
- 8 1.3 מסמכי התכנית.....
- 8 1.4 פרשנות תכנית זו.....
- 10 1.5 הגדרות כלליות.....
- 12 1.6 הגדרות למקבצי שימושים.....

15 פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה.....

- 15 2.1 מטרות התכנית.....
- 15 2.2 עיקרי הוראות התכנית.....
- 16 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית.....
- 16 2.4 יחס לתכניות אחרות.....
- 17 2.5 תכניות והיתרים מכוחה של תכנית זו.....

18 פרק 3 – אזורי יעוד.....

- 18 3.1 הוראות כלליות לאזורי היעוד.....
- 25 3.2 אזורי מגורים.....
- 28 3.3 אזורי תעסוקה.....
- 33 3.4 עירוב שימושים.....
- 35 3.5 מבני ציבור.....
- 39 3.6 מרחב ציבורי.....
- 52 3.7 מלונאות.....
- 53 3.8 תחבורה וניידות.....
- 60 3.9 שצ"פ ומתקנים הנדסיים.....
- 60 3.10 אזור פעילות מיוחד.....
- 61 3.11 אזור לתכנון בעתיד.....
- 61 3.12 שטחים ביטחוניים.....

62 פרק 4 – הוראות כלליות להכנת תכניות.....

- 62 4.1 הקצאה לצרכי ציבור ודיור בהישג יד.....
- 64 4.2 עיצוב עירוני.....
- 66 4.3 שימור.....
- 68 4.4 תכנון בר קיימא.....
- 69 4.5 איכות הסביבה.....
- 71 4.6 טבע עירוני - תשתית עירונית ירוקה.....
- 72 4.7 תשתיות.....
- 75 4.8 תחזוקת מבנים ושטחים משותפים.....

76 פרק 5 – אזורי תכנון.....

- 76 5.1 כללי.....
- 76 5.2 הוראות כלליות למסמכי מדיניות.....
- 76 5.3 הוראות כלליות למרחבי תכנון.....
- 79 5.4 טבלת הוראות מיוחדות למרחבי התכנון.....

120 פרק 6 – ביצוע התכנית.....

- 120 6.1 הכנת תכניות מפורטות.....
- 120 6.2 תוקפה של תכנית מפורטת.....
- 120 6.3 עדכון התכנית, מעקב ובקרה.....



דברי הסבר לתכנית

תכנית מתאר כוללת

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

כיצד פועלת תכנית המתאר?

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

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

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

עדכון תכנית המתאר

תכנית המתאר תא/5500 מהווה עדכון לתכנית המתאר העירונית הקיימת (תא/5000). עדכון התכנית מהווה חלק משגרת עבודה המלווה את תהליכי התכנון העירוני ומבוססת על עדכון התכנית האסטרטגית (2017). מטרת העדכון לתת מענה לשינויים ולתמורות שהתרחשו מאז אישורה של התכנית הנוכחית, ובכך לשמר את זירת התכנון המקומית עצמאית ורלוונטית. בין תמורות ושינויים אלו ניתן למנות את שינויי האקלים הגלובליים, התקדמות התכנון של מערכת הסעת ההמונים במטרופולין ואת הצפי לגידול במספר התושבים, המבקרים והמועסקים בעיר עד לשנת 2035.

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

- מגורים והתחדשות עירונית: מטרת התכנית בתחום זה היא הגדלת מגוון, השגות ונאותות המגורים בעיר. למשל, על מנת להביא להרחבה משמעותית של דיור בהישג יד בעיר, נקבע בתכנית המתאר שכל תכנית מפורטת הכוללת מגורים תכלול גם דיור בהישג יד בהתאם למדיניות הדיור העירונית. בנוסף, על מנת להבטיח את איכות התחזוקה לאורך זמן, קובעת התכנית הוראות למנגנוני תחזוקת מבנים – בדגש על תהליכי התחדשות עירונית ועל מבנים מורכבים (רבי קומות ומבנים מרובי יחידות דיור).

- שטחים ציבוריים: על רקע הגידול המתמיד באוכלוסיית העיר ומבקרה, מבקשת התכנית להעמיד מנגנונים וכלים חדשים להבטחת כמות ואיכות השטחים הציבוריים, בנויים ופתוחים כאחד. כך למשל, התכנית מבקשת להגדיל את שטחי הקרקע המוקצים לצרכי הציבור באמצעות שינוי שיטת חישוב זכויות הבניה. דוגמה נוספת היא מתן סמכות לוועדה המקומית לרישום תלת מימדי, שיאפשר לקבוע שטחים ציבוריים גם במקרה ויש בעלות אחרת מתחת או מעל (למשל, לתכנן פארק ביעוד ציבורי מעל מועדון או אולם תת קרקעי).



תעסוקה, מסחר וערוב שימושים: העדכון בתחום זה כולל את הגדלת נגישות התושבים לשירותים, מסחר ותעסוקה בקרבת הבית ושמירה על מגוון תעסוקות בעיר. כך למשל, התכנית מרחיבה את סימון הרחובות הפעילים בעיר (רחובות שלאורכם מסחר ושירותים), בדגש על מזורח העיר ועל צפונה, וכן מעניקה תמריצים להתחדשות מרכזי מסחר ותעסוקה מקומיים, תוך שמירה על הזהות המקומית והתפקיד הציבורי שלהם. כמו כן, התכנית שואפת לשמור את המגוון העירוני ואת ריבוי השימושים הקיים בה, ולאפשר, בין היתר, את קיומם של שימושים כגון מלאכות וחיי לילה. לשם כך, התכנית מגדירה מספר אזורים ללא מגורים, מרחיבה את שטח האזורים מעורבי השימושים בעיר וכן מעמידה אמצעים למיתון קונפליקטים ומטרדים בין השימושים השונים.



סביבה, תשתיות והיערכות לשינויי אקלים: בעשורים האחרונים נמצא כדור הארץ במגמת התחממות שמביאה עמה שלל אתגרים אקלימיים. תופעות אלה כוללות סופות ושיטפונות בעוצמות ותדירות גדלות והולכות, עומסי חום, מזיקים ומטרדים חדשים ואיומים על המערכות האקולוגיות. אחד האתגרים הוא ניהול מי הנגר. התכנית מסמנת את האזורים הרגישים להצטברות מי נגר בעיר וקובעת הנחיות לטיפול במי הנגר במגוון כלים (טיפול בגגות, אגני השהייה, מאגרים ועוד). דוגמא נוספת נוגעת למערכת האקולוגית בעיר. תכנית המתאר רואה בעיר מערכת אקולוגית המורכבת מרכיבים רבים (אתרי טבע, מסדרונות אקולוגיים, שטחי ציבור פתוחים, גגות ירוקים/כחולים וכד') שיחד מהווים את התשתית העירונית הירוקה. התכנית כוללת הוראות לתכנון התווכך בתשתית הטבע בעיר.



תחבורה ונניידות: מערכות הסעת המונים שבביצוע ובתכנון ארצי ותנופת הפיתוח העירוני, מניחים בפני העיר הזדמנויות ואתגרים חדשים בתכנון מוטה תחבורה ציבורית ומקיימת. עדכון תכנית המתאר כולל הוראות למימוש אזורי הזדמנות אלו כמו גם מתן ביטוי לחזון התחבורה העירוני, שמעמיד סדר עדיפויות חדש בין משתמשי הדרך הרבים: בראש יעמדו הולכי הרגל, אחריהם משתמשי התחבורה הציבורית ואלה הבוחרים להתנייד בכלים אישיים (אופניים וקורקינטים), ולבסוף – הרכב הפרטי. כך למשל, התכנית מגדירה את כל שטח העיר כאזור מוטה הולכי רגל וקובעת הוראות וכלים לתעדוף הולכי רגל (נגישות פיסית, צפיפות רשת הדרכים והמעברים, צל, מיתון תנועת כלי רכב ועוד וכד'). דוגמא נוספת היא סימון רשת אוטובוסים ראשית-עקרונית וכן סימון והוראות לקביעת מסופי אוטובוסים לשיפור רמת השירות בתחבורה ציבורית.

מסמכי התכנית

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



עקרונות כלליים והגדרות (פרקים 1, 2)

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

שיקול דעת הועדה המקומית: התכנית הכוללת מגדירה וקובעת את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית באמצעות תנאים ופרמטרים להפעלת שיקול דעת בבואה של הועדה לאשר תכנית מפורטת מכוח תכנית זו. בסמכותה של הועדה המקומית לאשר תכניות התואמות את התכנית הכוללת ונמצאות בתחום שיקול הדעת שהיא מגדירה.



רח"ק: הביטוי "רח"ק" הינו ראשי תיבות של "רצפה חלקי קרקע", והוא הביטוי המגדיר את סך השטחים המידביים המותרים לבנייה. לדוגמא 'רח"ק 4' משמעו שהיחס בין שטח המגרש הסחיר הנכנס לאחר הפרשה להקצאה לצרכי ציבור כפי



שתיקבע, לבין שטחי הבניה המירביים המותרים הינו 4:1. דהיינו, באזור שבו נקבע רח"ק 4, ממגרש סחיר בשטח 1,000 מ"ר, שנדרש ממנו הקצאת 300 מ"ר לצרכי ציבור, ניתן לבנות מעל פני הקרקע 2,800 מ"ר לכל היותר. שטחי הבניה הם המקסימליים המותרים ברמת המעטפת, כלומר, שטח מרבי הכולל שטחים עיקריים, שטחי שירות, ממ"דים, מרפסות וכל שטח אחר מעל פני הקרקע בהתאם להוראות התכנית. במרבית המקרים מגדירה התכנית טווח שבין רח"ק בסיסי לרח"ק מירבי, שנתון לשיקול דעת הועדה המקומית. תוספת מעבר לרח"ק הבסיסי מותנה בכך שהתכנית תקצה שטח לצרכי הציבור הנובעים ממנה ותעמוד בהוראות ובתנאים המפורטים בהוראות התכנית.

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

▪ **יחס לתכניות תקפות:**

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

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

□ התכנית מבקשת להביא למצב שבו שכבות התכנון הקיימות בעיר מתמזגות אל תוך התכנית המפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו. על כן קובעת התכנית בסעיף 2.5.3 כי בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו יבוטלו כל התכניות הקיימות. הסייג להוראה זו נוגע לתכניות נושאיות ו/או ראשיות כגון תכנית למרתפים ע', תכנית B – יפו וכדומה. בנוגע לתכניות אלה או בדומה להן הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע שההוראות התכנית יישארו בתוקפן למעט ההוראות שמקנות זכויות בניה. זאת כדי לוודא שלעניין זכויות הבניה לא יהיה צורך בפניה לתכנית נוספת כלשהי מעבר לתכנית המפורטת שתאושר.

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

אזורי ייעוד (פרק 3)

תשריט אזורי הייעוד מחלק את שטח העיר לאזורי ייעוד ופרק 3 קובע לגביהם הוראות. כך למשל חלק ניכר מהעיר מוגדר כ"אזור מגורים בבניה עירונית". אין בהגדרה זו כדי לשנות את הייעוד המפורט הקיים של כל מגרש ומגרש בחלק זה של העיר לייעוד חדש, שכן הייעוד החדש ייקבע בתכנית המפורטת. אולם "אזור ייעוד" מגדיר את תחום שיקול הדעת של הועדה המקומית בעת שתאשר את התכנית המפורטת, הן ביחס לייעוד הקרקע והשימושים שיתורו מכוחו, הן בנוגע לשטחי הבניה שיאושרו במסגרתו והן בנוגע להוראות נוספות שיחולו עליו. כך, בתכנית מפורטת החלה ב"אזור מגורים בבניה עירונית", הועדה יכולה לקבוע כי ייעודו של





מגרש מסוים יהיה למגורים, או לשימושים כלליים כגון מרחב ציבורי, מוסדות ציבור, דרכים וכד'.

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

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



הוראות כלליות (פרק 4)

פרק 4 קובע הוראות כלליות לתכניות מפורטות בנושאים רוחביים ועקרוניים הנוגעים להיבטי עיצוב עירוני בעיקרם. הפרק קובע הוראות בנוגע להקצאת שטחי ציבור, עיצוב עירוני, שימור, איכות סביבה, תכנון בר קיימה, טבע עירוני ותשתיות. חלק מהוראות פרק זה מסומנות ובאות לידי ביטוי מרחבי בנספח העיצוב העירוני. כך למשל, נספח העיצוב העירוני מגדיר את גובה הבנייה המירבי המותר באזורי העיר השונים בחלוקה לקטגוריות כלליות. גובה זה משקף את המספר הקומות המקסימלי שניתן לאשר ולא בהכרח את גובה הבנייה בפועל שיקבע בתכנון המפורט.



אזורי תכנון (פרק 5)

פרק 5 קובע הוראות מיוחדות בנוגע לאזורי תכנון מסוימים. אזורי התכנון מסומנים בתשריט 'מרחבי תכנון ומתחמי התכנון' ובפרק זה יש התייחסות מיוחדת לכל אחד מהאזורים. ההתייחסות יכולה להיות מקלה יותר או מחמירה יותר מאשר ההתייחסות הכללית באזור הייעוד (בפרק 3) או בהוראות הכלליות (בפרק 4). כך למשל אם באזור הייעוד נקבע כי הרח"ק באזור ייעוד מסוים יהיה רח"ק 4, ובהוראות הכלליות בפרק העיצוב העירוני נקבע כי גובה הבניה יהיה 5-8 קומות, עדיין ייתכן שבהוראות בפרק 5 ייקבע בנוגע למתחם ספציפי, שהרח"ק יהיה 5 וגובה הבניה 10 קומות, או שהרח"ק יהיה 3 וגובה הבניה 4 קומות. בכל מקרה, ההוראות המיוחדות לאזורי התכנון (פרק 5) גוברות על ההוראות הכלליות שבאזורי הייעוד (פרק 3) ועל ההוראות שבפרק ההוראות הכלליות (פרק 4).



איתור ההוראות הרלוונטיות על פי התקנון

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

באופן כללי ההוראות הספציפיות באזור התכנון (פרק 5.4) גוברות על ההוראות הכלליות בפרק 4 ועל הוראות אזור הייעוד בפרק 3. במקרה של סתירה בין הוראות פרק 3 לפרק 4 גוברות ההוראות המחמירות יותר.





תכנית מתאר מקומית (כוללנית) מס' תא/5500, תל-אביב - יפו

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית וסיווגה

1.1.1. תכנית זו תקרא: "תכנית מתאר מקומית (כוללנית) תל-אביב - יפו מס' תא/5500 (להלן: "התכנית" או "תכנית זו").



1.1.2. תכנית זו היא תכנית מתאר מקומית, בסמכות הועדה המחוזית, אשר אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה. התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

1.1.3. התכנית חלה על כל מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו.

1.2 מגישת התכנית ועורכיה

1.2.1. תכנית זו מוגשת על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל-אביב - יפו.

1.2.2. עורך התכנית הינו מינהל ההנדסה בעיריית תל-אביב - יפו, בראשות מהנדס העיר.

1.3 מסמכי התכנית



1.3.1. תכנית זו כוללת את המסמכים המחייבים הבאים:

- (א) הוראות התכנית הכוללות 112 דפי הוראות בכתב;
- (ב) תשריט אזורי ייעוד, בקנ"מ 1:12,500 – להלן: "התשריט";
- (ג) נספח אזורי תכנון ומרחבי תכנון, בקנ"מ 1:12,500 – להלן: "נספח אזורי התכנון";
- (ד) נספח תחבורה, בקנ"מ 1:12,500 – להלן: "נספח תחבורה";
- (ה) נספח עיצוב עירוני, בקנ"מ 1:12,500 – להלן: "נספח עיצוב עירוני";
- (ו) נספח תשתיות, בקנ"מ 1:12,500 – להלן: "נספח תשתיות".

1.3.2. התכנית כוללת את מסמכי הרקע הבאים:



- (א) נספח מצב מאושר (תשריט תא/5000), בקנ"מ 1:12,500;
- (ב) נספח עתיקות, בקנ"מ 1:12,500 – להלן: "נספח עתיקות";
- (ג) נספח פרוגרמתי – להלן: "הנספח הפרוגרמתי".

1.4 פרשנות תכנית זו

1.4.1. התכנית תפורש לאור מטרותיה והתכליות העומדות בבסיסן.

1.4.2. למונחים המופיעים בתכנית זו תהיה המשמעות הנתונה להם בחוק אלא אם הוגדרו במפורש בתכנית זו, או ברור מהקשר הדברים כי יש לתת להם פרשנות אחרת.

1.4.3. במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית תינתן עדיפות לפרשנות המקיימת את כל מסמכי התכנית כמשלימים זה את זה. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים למנחים, יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין התשריט לנספחים המחייבים יגבר התשריט. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לתשריט ולנספחים יגבר האמור





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

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

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



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

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

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



1.4.9. מקום בו נדרש אישור ולחוי"ף ו/או מוסד תכנון בהיררכיה גבוהה לתכנית מכוחה של תכנית זו, לא יידרש האישור אם התכנית תואמת תכנית מתאר מקומית שאושרה על ידי אותו מוסד תכנון.



1.5. הגדרות כלליות

מונח	הגדרה
אזור ייעוד	סימון אזורי העיר השונים המעיד על השימושים המותרים ומידת האינטנסיביות העירונית, בכפוף להוראות תכנית זו.
אזור תכנון	אזור המתוחם בתשריט ובנספחי התכנית בקו ומסומן במספר ואשר בנוגע אליו נקבעו הוראות בפרק 5 שכותרתו "אזורי תכנון".
אתר טבע עירוני	תא שטח פתוח טבעי ו/או מעשה ידי אדם המקיים מגוון ביולוגי מקומי, המסומן בנספח העיצוב העירוני, או שנקבע בתכנית, או ברשימת השימור העירונית ו/או בסקר אתרי הטבע העירוני וכפי שיעודכנו מעת לעת.
אתר לשימור / מבנה לשימור	אתר או מבנה הכלול ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביו הוראות לשימור בתכנית עתידית או מאושרת, או במסגרת מסמך מדיניות.
דיוור בהישג יד	על פי הקבוע בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה או על פי הקבוע בתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה – 2014, ועל פי כל דין.
דרך פרברית מהירה	כהגדרתה בתמ"א 1, על שינוייה.
דרך עורקית	רחוב או דרך שתפקידם לאפשר ניידות רב אמצעית, לרבות של תנועה מוטורית.
הועדה	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו או ועדת המשנה של הועדה המקומית או רשות הרישוי.
החוק	חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, על שינוייו.
הפרדות מפלסיות	שתי דרכים או יותר המאפשרות לתנועה מכל סוג שהיא לעבור זו מעל זו במפלסים שונים.
התחדשות עירונית	חידוש מרקמים עירוניים בנויים בדרך של בינוי מחדש ו/או שיקום ו/או עיבוי ו/או שיפור המרקם הקיים לצורך שדרוג איכויות העירוניות של אזור מסוים.
חוף הים	שטח המסומן בתשריט ונועד לשהיית מתרחצים ונופשים בחוף ולהקמת מתקנים שיאפשרו פעילויות הנלוות לכך.
חזית פעילה	חזית לרחוב או למרחב ציבורי בה יתאפשרו שימושי מסחר, שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי ושימושי תעסוקה - ככל ויהיו מאופיינים כנותני שירות לציבור מזדמן.
חניון "חנה וסע"	מתקן חניה ציבורי המאפשר מעבר בין הרכב הפרטי למערכת התחבורה הציבורית.
חניון ציבורי	חניון הפתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום ושמקומות החניה בו אינם מוצמדים למשתמשים מסוימים.
מבנה מורכב	בניין רב-קומות כמוגדר בסעיף 158 טו. 1 לחוק ו/או הכולל 40 יח"ד ומעלה.
מהנדס העיר	מהנדס העיר תל אביב-יפו ו/או מי מטעמו.
מוסד ציבורי עירוני חדש	מוסד ציבורי חדש המיועד לשרת את אוכלוסייתו של אזור עירוני נרחב, העיר כולה או המטרופולין.
מוקד תעסוקה חדש	מוקד לתעסוקה הנמצא מחוץ לאזורי תעסוקה ומסומן בתשריט בסמל.
מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה	מגרש או מקבץ של מגרשים, באזור ייעוד מגורים, שלפי התכנית המפורטת החלה הם מיועדים למסחר, שייתכן ויכלול שימושי תעסוקה ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי, ללא שימושי מגורים מכל סוג שהוא.
מיתון תנועה	אמצעי לעידוד תנועה לא מוטורית ושיפור הבטיחות ברחובות, שאחד מכליו המרכזיים הוא הגבלת המהירות ל-30 קמ"ש ופחות.
מסדרון אקולוגי עירוני	אזור המכיל רכיבים מגוונים מעשה ידי אדם ותורם לרצף פסי בין אתרי הטבע בעיר, כמסומן בנספח התשתיות.
מסמך מדיניות	מסמך המתווה עקרונות באופן של הנחיות כלליות ועד מפורטות לגבי נושא או אזור מסוים, המאושר על ידי הועדה המקומית.
מסוף אוטובוסים	מתחם שמאפשר פעילות תפעולית של קווי אוטובוסים, לרבות מתקני שירות ותפעול, כמסומן בנספח התחבורה והניידות.

מונח	הגדרה
מסוף אוטובוסים זעיר	נקודת קצה או נקודת יציאה לקווי אוטובוס עם עמדות חנייה בודדות לאוטובוסים, בתוך או מחוץ לזכות הדרך, המיועדת לתזמון יציאת קווי האוטובוס.
מרקם בנוי לשימור	אזור הכולל ערכים לשימור ומסומן בנספח העיצוב העירוני כמרקם בנוי לשימור.
מרחב תחבורה משולב (מתח"מ)	מרחב, לרבות מתקנים בנויים, הנמצא במפגש בין אמצעי תחבורה ציבורית ובהתאם לכך צפויים להתבצע בו מעברי נוסעים בהיקף גבוה.
מרחב תחבורה משולב ארצי	מתח"מ המחבר קווים של רכבת ישראל עם אמצעי מתע"ן נוספים, כמסומן בנספח התחבורה.
מרחב תחבורה משולב מטרופוליני	מתח"מ המחבר קווים של מטרו ו/או רכבת ישראל עם אמצעי מתע"ן נוספים, כמסומן בנספח התחבורה.
מרחב תחבורה משולב עירוני	מתח"מ המחבר קו של מערכת מתע"ן עם אמצעי תחבורה ציבורית נוספים, כמסומן בנספח התחבורה.
מרכז תפעול עירוני	מרכז לשירותי תפעול עירוניים וציבוריים, כגון: פסולת, מחזור, בינוי ופיתוח, אנרגיה, תחבורה וכדומה. יכול שיכלול ריכוז מחסנים, בתי מלאכה, משרדים, מרכזי תחבורה, טעינה, מתקנים הנדסיים וכדומה.
מתע"ן	מערכת תחבורה עתירת נוסעים הפועלת בתדירויות גבוהות לאורך צירים המסומנים בנספח התחבורה.
מתקן תשתית	כהגדרתו בסעיף 3.1 לתמ"מ 5 - תכנית מתאר מחוזית למחוז תל-אביב.
ניוד זכויות משימור	העברת זכויות בהתאם למנגנון הקבוע בתכנית השימור העירונית 2650/ב, על שנינויה, או כפי שייקבע בתכנית מכוחה של תכנית זו.
נספח בינוי עירוני, נספח פיתוח ועיצוב נופי, נספח סביבתי, נספח תחבורה, נספח תשתיות, נספח אקלימי	כהגדרתם בסעיף 9.4 לתמ"מ 5 – תכנית מתאר מחוזית למחוז תל-אביב.
סקר שימור / סקר היסטורי	סקר הכולל בחינה היסטורית של מרחב ואפיון של הערכים הראויים לשימור בתחום התכנית שיערך על פי הנחיות מהנדס העיר וועדת השימור העירונית.
עוגן טבעי	אתר טבע או חלק ממנו, המהווה מקור מרכזי למגוון ביולוגי מקומי, המסומן בנספח העיצוב העירוני, או אתר טבע שנקבע בתכנית, או ברשימת השימור העירונית ו/או בסקר אתרי הטבע העירוני וכפי שיעודכנו מעת לעת.
עורף החוף	שטח המסומן בתשריט וכולל שטחים פתוחים, גנים לאומיים, מוקדי פיתוח צירים ירוקים, בתי עלמין קיימים, מעגנות ונמלי דיג, אתרי עתיקות ואתרים מוגנים, ארכיאולוגיים/ לשימור לדורות, ומיועד לבילוי בשטחים פתוחים ליד הים.
פארק החוף	אזור פתוח לציבור לאורך החוף הכולל את אזורי הייעוד הבאים: חוף ים, עורף החוף, מעגנות נופש ספורט ודייג, מוקדי פיתוח חופי וטיילת החוף.
ציר ירוק	ציר רציף ונגיש לתנועת ושהיית הולכי רגל, המשלב רכיב משמעותי של נטיעות ושטחים פתוחים ובעל חשיבות לקישוריות ברמה הרובעית והעירונית.
ציר מעורב	ציר המסומן בתשריט ומייעד את הרחוב המסומן להיות מעורב שימושים בהתאם להוראות תכנית זו.
קו החוף	כהגדרתו בחוק הסביבה החופית תשס"ד – 2004.
קומות	כל הקומות במבנה, לרבות קומת גג (מלאה/חלקית), קומת עמודים (מלאה/חלקית) וקומות טכניות.
רחוב עירוני	רחוב המסומן בתשריט אזורי הייעוד כרחוב עירוני בשל תפקידו במערך הרחובות באשר להולכי רגל ורכבי אופניים.
רח"ק [רצפה חלקי קרקע]	היחס שבין סך כל שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת, חלקי שטח הקרקע לחישוב זכויות כהגדרתו להלן.

מונח	הגדרה
רח"ק מרבי	הרח"ק לפיו ניתן לקבוע את שטחי הבניה המרביים במגרש מסוים בתכנית מפורטת מכוחה של תכנית זו.
רח"ק בסיסי	הרח"ק שלפיו ניתן לקבוע את שטחי הבניה המזעריים במגרש מסוים בתכנית מפורטת מכוחה של תכנית זו, או שטחי הבניה המאושרים על פי המצב התכנוני התקף, לפי הגבוה מבניהם.
רשת אוטובוסים ראשית	רשת הרחובות בהם תינתן העדפה לתנועת אוטובוסים במגוון אמצעים, כמסומן בנספח התחבורה והניידות.
שביל אופניים	ציר לתנועת אופניים העובר באזורים שונים בעיר ומקשר ביניהם ובין העיר לשכנותיה.
שטח דירה	שטחי הבניה המיועדים לשמש, מבחינה תפקודית, יחידת דיור אחת.
שטח פרטי פתוח (שפ"פ)	שטח פנוי מבנייה, בבעלות פרטית, שיכול לתפקד בפועל כשטח ציבורי פתוח (שצ"פ).
שטח קרקע לחישוב זכויות	70% משטח הקרקע הסחיר במצב התכנוני התקף.
שטח קרקע סחיר	סך שטח הקרקע במצב התכנוני התקף שאינו מיועד לשימוש ציבורי כהגדרתו בסעיף 188 לחוק.
שטחים ביטחוניים	כהגדרתם בסעיף 9.6.1 בתמ"מ 5.
שמורת טבע ימית	שמורת טבע כמשמעה בחוק גנים לאומיים ושמורות טבע.
תחום ההכרזה של העיר הלבנה	מרקם עירוני היסטורי המסומן בנספח העיצוב העירוני, שהוכרז ב-2003 על ידי אונסקו כאתר מורשת תרבות עולמית.
תכנית המתאר הכוללת	תכנית זו, על עדכונה.
תכנית השימור	תכנית מתאר מקומית מס' תא/2650-ב – תכנית לשימור מבנים בתל-אביב, על שינוייה.
תכנית מפורטת	תכנית הכוללת הוראות שמכוחן ניתן להוציא היתר בניה.
תכנית נושאת	תכניות החלות על כל שטח העיר או על מרחבים משמעותיים וענייני קביעת הוראות בנושאים כלליים כגון בניה על גגות, מרתפים וכדומה.
תכנית ראשית	תכנית החלה על שטח משמעותי ומניחה עקרונות פיתוח למרחב, כולל התכניות המנדטוריות האזוריות.
תכנית או תכנית עתידית	תכנית מתאר מקומית או מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו.
תכנית קודמת	תכנית שקיבלה תוקף לפני מועד תחילתה של תכנית זו.
תכנית בינוי על-קרקעית	היטל אנכי של כל חלקי הבניין מעל לפני הקרקע, כולל מרפסות.
תכנית בינוי תת-קרקעית	היטל אנכי של כל חלקי הבניין מתחת לפני הקרקע.
תסקיר השפעה על הסביבה	כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), תשס"ג – 2003.
תסקיר חברתי	מסמך הכולל בחינה של היבטים חברתיים במרחב תכנון ובסביבתו.
תת הקרקע	במגרש לבינוי: השטח מתחת למפלס הכניסה הקובעת; במגרש שלא לבינוי: השטח מתחת לפני הקרקע הטבעיים.

1.6. הגדרות למקבצי שימושים

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

(א) סוגי השימושים

שם מקבץ השימושים	השימושים המותרים במקבץ	פירוט לדוגמה *
מגורים	דירות מגורים לסוגיהן.	דירות מגורים לסוגיהן, בתי אבות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דירות ומעונות לבעלי צרכים מיוחדים, דיור ציבורי, דיור בהישג יד, דיור להשכרה.
מסחר 1	מסחר ושירותים המשרתים בעיקר את הסביבה השכונתית עד הרובעית: מסחר ושירותים קמעונאיים, משרדים וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.	מסעדות, בתי קפה, אטלזים, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, סניפי בנק, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, חללי עבודה משותפים.
מסחר 2	מסחר ושירותים המשרתים בעיקר את הסביבה הרובעית, העירונית והמטרופוליטית: מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1, אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.	קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה.
תעסוקה 1	משרדים ועסקים אשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.	משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, בנקים וחברות ביטוח, שירותים רפואיים, מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, מכירת והשכרת כלי רכב, משרדי תעשייה עתירת ידע.
תעסוקה 2	עסקים אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, וכן כל מה שמותר בשימושי תעסוקה 1.	מוסכים, מסגריות, נגריות, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון, לוגיסטיקה, בתי מלאכה זעירה וסדנאות.
תעסוקה 3	עסקים אשר לדעת הועדה מחייבים נקיטת אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים וכן אמצעי ניטור ובקרה שוטפים, ובלבד שיעמדו בהוראות הסביבתיות שיקבעו על ידי הרשות העירונית לאיכות הסביבה, וכן כל מה שמותר בשימושי תעסוקה 2.	שימושי תעשייה ומלאכה לסוגיהם.
מלונאות	שימושי אכסון תיירותי, לא כולל שימושי אכסון מלונאי מיוחד (דירות נופש).	מלונות, מלונות ואכסניות.
מוסדות ציבור	מוסדות ציבור לסוגיהם, שירותים ציבוריים, שירותי חירום, משרדים עירוניים ושימושים המוגדרים בסעיף 188 לחוק למעט שדות תעופה, נמלים, מזחים, בתי מטבחים, בתי קברות, שווקים ומזבלות.	גני ילדים, בתי כנסת, מרכזי יום לקשיש, מבני ספורט, בתי ספר תיכוניים, תיאטראות, מחסני חירום עירוניים.
מרחב ציבורי	שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ונטועים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לשהיית נופשים ומתרחצים בים ולשיט, לרבות מתקנים המאפשרים פעילויות נלוות לכך, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, רחובות ושטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים פתוחים לציבור אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי. ים, פארק חוף, אזור	גינות, צירים ירוקים, נתיבי אופניים, כיכרות, בית עלמין, רחובות, בתי שימוש ציבוריים.

שם מקבץ השימושים	השימושים המותרים במקבץ	פירוט לדוגמה *
	מעגנות נופש ספורט ודיג, מוקד פיתוח חופי, שמורת טבע ימית, בית עלמין.	
דרכים	מיסעות וחניות לתחבורה ממונעת, מסילות, מבני דרך ומתקני דרך.	דרכים, מסילות, נתיבי תחבורה ציבורית, הפרדות מפלסיות, חניונים, מרכזי תחבורה, תחנות.
תשתיות	קווי תשתית, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית לסוגיהם, לרבות אנרגיה, תקשורת, פסולת, מים וביוב וכדומה.	תחנות שאיבה, תחנות טרנספורמציה, מתקני ומרכזי מחזור, ניהול וטיפול בפסולת, קווי ומתקני מים, ביוב, ניהול וטיפול במי נגר, תיעול, חשמל, תקשורת, מתקני ומרכזי אנרגיה, טעינת אמצעי התניידות, ייצור אנרגיה מתחדשת ואגירת אנרגיה.

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

(ב) מאפייני השימושים

מונח	הגדרה
שימושים זמניים	שימושים למתקנים המיועדים לפירוק והריסה לאחר פרק זמן מוגבל כגון שימושים לצורך התארגנות בזמן הבניה, תחנת מעבר לפסולת בניין, מפעל בטון, מבנים זמניים למופעים, לירידים, לתערוכות ולהתכנסויות, דרכים זמניות, גשרים ושימושי פנאי.
שימושים כלליים	כוללים את מקבצי השימושים למרחב ציבורי, מוסדות ציבור (למעט דיוור בהישג יד במגרש ביעוד ציבורי), חניונים ציבוריים, מסופי אוטובוסים זעירים, דרכים ותשתיות, מרכז תפעול עירוני, מקלטים ציבוריים, מלונאות ושימושים בעלי אופי ציבורי וכן שימושים זמניים. על שימושים אלה חל האמור בסעיפים 3.1.1 (ה) ו- (ז) להלן.
שימושים נוספים	שימושים המופיעים במסגרת מקבצי השימושים המותרים בכל אזור ייעוד תחת הכותרת: "שימושים נוספים" ואשר חל עליהם האמור בסעיף 3.1.1 (ד) להלן.
שימושים נלווים	שימושים שנדרשים במישרין כדי לשרת את השימוש העיקרי ולאפשר את תפקודו התקין והמלא, כגון: שירותי הסעדה בשטח המיועד לירידים ותערוכות, למרחב ציבורי או למבנה ציבורי; מחסנים תפעוליים, בתי שימוש, סככות צל, סככות להשכרת אופניים במרחב הציבורי; בתי שימוש במתקני חניה; וכדומה. על שימושים אלה יחול האמור בסעיף 3.1.1 (ח) להלן.
שימושים סחירים	שימושים שאינם ציבוריים.
שימושים ציבוריים	שימושים בהתאם למקבצי שימושים למוסדות ציבור, מרחב ציבורי ודרכים.
שימושים בעלי אופי ציבורי	שימושים ציבוריים שאינם מיועדים להפקעה, כגון: גני ילדים פרטיים; ספורט, תרבות וקהילה; ומבנים לפעילות ארגונים מהמגזר השלישי.

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1. מטרות התכנית

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

2.1.1. שימור וחיזוק מעמדה של תל-אביב-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם, באמצעות עידוד חדשנות, קיימות ופיתוח מוטה צמיחה מכלילה.

2.1.2. קידומה של תל-אביב-יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימה של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה, פיתוח שטחי ציבור איכותיים, קידום תכנון מוטה שירותים, קידום אורח חיים קהילתי ומקיים וחיזוק הזהות המקומית לשיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.

2.1.3. יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף ומתן העדפה מתקנת לפיתוח בדרום העיר ובמזרחה.

2.1.4. נקיטת גישה אקטיבית להתחדשות עירונית וקידום פתרונות דיור בהישג יד בכל חלקי העיר.

2.1.5. קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וחיזוק החוסן העירוני לעמידה במצבי משבר.

2.1.6. קידום מערכת תחבורה רב-אמצעית לטובת חיזוק העירוניות ויצירת התנאים להתניידות בטוחה ומקיימת המבוססת על הליכה רגלית, תחבורה ציבורית ורכיבה על אופניים.

2.1.7. פיתוח סביבת תחנות הסעת המונים ומרחבי תחבורה משולבים כמרחבים עירוניים אטרקטיביים ופעילים.

2.1.8. הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, מחדש, משתף ועצמאי, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור ויעול הליכי התכנון, הגדלת עצמאות הועדה המקומית.

2.2. עיקרי הוראות התכנית

2.2.1. קביעת הוראות להכנת תכניות עתידיות.

2.2.2. קביעת אזורי הייעוד, הגדרת השימושים, עירוב השימושים ושטחי הבניה המירביים אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד, מעל ומתחת לקרקע.

2.2.3. קביעת אזורי הייעוד למגורים תוך יצירת מגוון סוגי מגורים, מתן הוראות בהתייחס לאזורי המגורים השונים והנחיות בדבר תהליכי התחדשות ושילוב דיור בהישג יד.

2.2.4. קביעת אזורי תעסוקה ומוקדי תעסוקה; הבחנה בין אזור תעסוקה מטרופוליני, עירוני ומקומי; ועידוד בניה אינטנסיבית באזורי תעסוקה הסמוכים למערכות תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן).

2.2.5. קביעת אזורי מעורבים וצירים מעורבים, שבהם יש לערב שימושים, באופן שישמר ויפתח את האופי העירוני המיוחד של אזורי אלה.

2.2.6. קביעת הוראות בנוגע למבני ציבור הנותנות מענה למוסדות הציבור המקומיים מחד, ולמוסדות הציבור הכלל עירוניים מאידך.

2.2.7. הגדרת המרחב הציבורי כשלד הציבורי המקשר ומאפשר את ייעודי הקרקע שסביבו.

2.2.8. קביעת הוראות לשימור ולפיתוח המרחב הציבורי באופן המחייב ראייה כוללת של כל חלקי המרחב הציבורי ובחינה של היחס בינם לבין עצמם, ובינם לבין ייעודי הקרקע שסביבם.

2.2.9. קביעת הוראות בנוגע לקידום מערכת תחבורה רב אמצעית כבסיס לתהליכי תכנון באופן שיוצר העדפה להליכה רגלית, תחבורה ציבורית ורכיבה על אופניים.

2.2.10. קביעת הוראות להכנת תכניות בנוגע להקצאת שטחי ציבור ומערך שטחי הציבור בעיר, דיור בהישג יד, עיצוב עירוני, שימור, טבע עירוני, תכנון בר קיימה, איכות הסביבה, תחבורה ותשתיות.

2.2.11. קביעת אזורי תכנון והוראות המאפשרות את פיתוחם בהתאם למאפייניהם הייחודיים.

2.3. נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.3.1. התכנית מקצה שטחי קרקע לאזורי ייעוד כדלקמן:

- סך הכל שטח התכנית – כ-57,000 דונם
 - סך כל השטח בתכנית שנקבע כאזור ייעוד למגורים – 27,963 דונם
 - סך כל השטח בתכנית שנקבע כאזור ייעוד לתעסוקה – 4,493 דונם
 - סך כל השטח בתכנית שנקבע כאזור ייעוד מעורב – 5,894 דונם
 - סך כל השטח בתכנית שנקבע כאזור ייעוד למרחב ציבורי – 9,662 דונם
 - סך כל השטח בתכנית שנקבע כאזור ייעוד למוסדות ציבור עירוניים – 2,300 דונם
- שטחי הקרקע נמדדו במדידה גרפית מתוך התשריטים ואינם כוללים שטחים עבור שימושים המסומנים בתכנית בסימבול או שטחים מקומיים כגון שצ"פ או שב"צ מקומי.

2.3.2. אומדן שטחי הבניה הפוטנציאליים שהתכנית מאפשרת להוסיף במסגרת תכניות עתידיות הם כדלקמן:

- שטחי בניה למגורים: כ-11.3 מיליון מ"ר;
- שטחי בניה לתעסוקה: כ-6.1 מיליון מ"ר;
- שטחי בניה למסחר: כלולים בתוך שטחי הבניה למגורים ולתעסוקה הנ"ל;

2.4. יחס לתכניות אחרות

2.4.1. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

2.4.2. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שהועדה המקומית החליטה על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה לאשרה או להפקידה לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו.

2.4.3. תכנית זו תואמת להוראות תמ"א 70. לפיכך, תכניות מפורטות הכלולות בתחום התמ"א יקודמו מכוחה של תכנית זו.



2.4.4. הוראות הקבועות בתכנית זו מכוחה של תכנית בהיררכיה גבוהה יותר, לא יהיו הוראה מחייבת במידה וישתנו ו/או יבוטלו בתכנית הגבוהה. במקרה זה, שיקול הדעת יוותר בידי הועדה המקומית.

2.4.5. בתכנית מכוח תכנית זו, רשאית הועדה לקבוע, במקרים חריגים ובהחלטה מנומקת, הוראות בנוגע לגובה, מספר קומות, תמהיל שימושים, שטחי בנייה או תכנית החורגות מהוראות תכנית זו, אם וככל שחריגות אלה בנויות בפועל ו/או מאושרות מכוח תכנית קודמת וללא סטייה מהן.

2.5. תכניות והיתרים מכוחה של תכנית זו



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

2.5.2. הועדה רשאית לקבוע ו/או לשנות את גבולות המגרשים ואת תחום התכנית ('הקו הכחול') בתכנית מכוחה של תכנית זו.

2.5.3.

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

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



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



פרק 3 – אזורי יעוד

3.1. הוראות כלליות לאזורי היעוד

3.1.1. קביעת ייעודי קרקע ושימושים

(א) הוראות פרק זה חלות על אזורי היעוד המופיעים בתשריט. מקום בו נאמר הדבר במפורש, חלות הוראות פרק זה גם על ייעוד קרקע שלא מופיע בתשריט, אשר נקבע בתכנית שאושרה בהתאם להוראות תכנית זו, וזאת בין אם הוא נקבע כייעוד חדש ובין אם הוא נקבע כייעוד על פי תכניות קודמות.

(ב) אזורי היעוד מגדירים את מקבצי השימושים הראשיים והנוספים שרשאית הועדה, לפי שיקול דעתה, להתיר בתכנית באותו אזור.

(ג) ייעוד הקרקע בכל מגרש ייקבע בתכנית, בהתאם להגדרות המבא"ת או כל הגדרה אחרת שתהיה נהוגה באותה עת, ובלבד שהשימושים המותרים באותו ייעוד קרקע לא יחרגו ממקבצי השימושים המותרים על פי תכנית זו באותו אזור ייעוד.

(ד) היקף שטחי הבניה לשימושים נוספים יכול שייקבע בהיקף של עד 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים סחירים, מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית העתידית.

(ה) בכל אזור ייעוד ניתן לקבוע ייעוד קרקע המתיר שימושים כלליים, כשימוש בלעדי או מעורב עם שימושים אחרים המותרים באותו ייעוד, בתנאים הבאים:

(1) הועדה שוכנעה כי אין בשימוש הכללי המבוקש כדי לפגוע באופיו של אזור הייעוד באזור התכנון.

(2) לא יותר בשטח המיועד לשימושים ציבוריים שימוש למלונאות.

(3) לא יותרו בשטח המיועד לשימושים ציבוריים שימושים בעלי אופי ציבורי כשימוש ראשי.

(4) בשטח המיועד לשימושים ציבוריים ניתן להתיר שימושים לדרכים ותשתיות רק ככל שהם ציבוריים באופיים ואינם פוגעים בתפקוד היעוד הראשי.

(ו) הוועדה רשאית לקבוע חזית פעילה בכל רחוב כאמור בסעיף 3.4.3.

(ז) ניתן להתיר שימוש לתשתיות כחלק מהשימושים הכלליים רק מתחת למפלס הכניסה הקובעת, אלא אם שוכנעה הועדה, שלא יפגע תפקודו של השימוש הראשי.

(ח) בכל ייעוד קרקע ניתן להתיר, בנוסף על השימושים העיקריים, הנוספים והכלליים, גם שימושים נלווים, ובלבד שהיקף שטחי הבניה לשימושים נלווים לא יעלה על 5% מסך שטחי הבניה המאושרים לאותו ייעוד קרקע באותה תכנית.

(ט) הוועדה רשאית לאשר תכנית הכוללת הוראות למגרש תלת ממדי בהתאם לסעיף 69 (א1) רבתי לחוק, תוך התייחסות לנושאים הבאים:

(1) תכנית הכוללת קביעת ייעוד ציבורי, מעל ו/או מתחת כל ייעוד ו/או שימוש אחר, תציג את פוטנציאל השימוש והפיתוח בשטח הציבורי ותבטיח את תפקודו המיטבי, על ידי שמירה על גמישות תכנונית של המבנה הציבורי, גובה הבנייה, תכנית תת-קרקעית פנויה מבינוי מתחת לשטחים ציבוריים פתוחים, אפשרות לנטיעות עצים, תאורה ואוורור טבעיים, ניהול מי הנגר ועוד.

(2) קביעת שימושים סחירים מתחת ו/או מעל ייעוד ציבורי מאושר במצב הנכנס תעשה רק בהחלטה מנומקת של הוועדה תוך התייחסות להשפעת קביעה זו על איכות ופוטנציאל השטח הציבורי, לפיתוח וקעתודה תכנונית.



(י) תכנית תכלול, במידת הצורך, הוראות בנוגע לשלבים הקושרים בין מימוש התכנית לבין פיתוח תשתיות, תחבורה וחניה ציבורית, פיתוח שטחים לשימושים ציבוריים, פיתוח מתקני תברואה נדרשים, מימוש שימושים מסוימים לפני שימושים אחרים וכדומה.

3.1.2. חישוב מסגרת שטחי הבנייה המירביים

שטחי הבנייה המירביים בתכניות מפורטות יקבעו בהתאם להוראות הבאות:

(א) מסגרת שטחי הבנייה המירביים תחושב בהתאם לרח"ק המירבי הקבוע לאזור הייעוד כפול שטח הקרקע לחישוב זכויות (70% מהשטח הסחיר במצב התכנוני התקף).



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

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (א):

(1) באזורי ייעוד לתעסוקה ובאזור חוף הים (ממערב לרחוב הירקון באזורי תכנון 301, 501 ו-502) מסגרת שטחי הבנייה המירביים תחושב בהתאם לרח"ק המירבי הקבוע לאזור הייעוד כפול 80% מהשטח הסחיר במצב התכנוני התקף.

(2) בתכניות להתחדשות עירונית, החלות במרחב התחדשות עירונית כמסומן בתכנית זו, רשאית הוועדה לקבוע את מסגרת שטחי הבנייה המירביים בהתאם לרח"ק הקבוע לאזור הייעוד כפול עד 85% מהשטח הסחיר במצב התכנוני התקף.



(3) במקרים הבאים רשאית הוועדה לאשר אחוז גבוה יותר מ-70%:

(א) בתכניות שבהן שטח הקרקע לחישוב זכויות אינו עולה על 2 דונם.

(ב) בתכניות שכל תוספת שטחי הבנייה בהן מיועדת למבנים קיימים.

(ג) בתכניות הכוללות בתחומן מבנה לשימור.

(4) בתכניות על קרקע פנויה שלא הוצא בשטחן היתר, או שתכנית הבינוי העל-קרקעית הקיימת אינה עולה על 20% משטח התכנית, רשאית הוועדה לאשר אחוז נמוך יותר מ-70%.

(5) בתכנית הכוללת שני קווים כחולים ניתן לחשב את מסגרת שטחי הבנייה באופן משוקלל מסך שטח התכנית.



(6) הוועדה רשאית לקבוע אחוז נמוך או גבוה יותר מ-70% לחישוב מסגרת שטחי הבנייה המירביים, ככל שכל נקבע בהוראות פרק 5 או במסמכי מדיניות מאושרים, או שיאושרו מכוחה של תכנית זו.

(ד) במגרש בייעוד מעורב שבמצב התכנוני התקף משלב יעוד סחיר עם יעוד שאינו סחיר, יחושב השטח הסחיר לפי 85% משטח המגרש.

(ה) מסגרת שטחי הבנייה המירביים בקרקע המיועדת לשטח למבני ציבור תחושב בהתאם לרח"ק המירבי הקבוע בסעיף 3.5.1 כפול 100% משטח המגרש למבני ציבור במצב המוצע.

(ו) שטחי הבנייה המירביים בתכנון המוצע יחולקו בין המגרשים באופן יחסי בהתאם לשטחם.



3.1.3. קביעת שטחי בניה בסיסיים



- (א) הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב על ידי הכפלת הרח"ק הבסיסי בשטח הקרקע לחישוב זכויות (להלן: "שטח הבניה הבסיסי"), בכפוף למפורט בסעיף 4.1 להלן.
- (ב) בכפוף לסעיף קטן א', שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחתו משטח הבניה הבסיסי, אלא במידה ולא ניתן לבנות במגרש שטחי בניה בהיקף הבסיסי הנ"ל מסיבות הנובעות מתכונותיו הפיזיות והתכנוניות או מהצורך בשימור או ממגבלות אחרות הנובעות מהאמור בתכנית זו.

3.1.4. קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי



הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה הבסיסי (להלן: "תוספת שטחי בניה"), בכפוף לאמור בסעיף זה, ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המרבי בשטח הקרקע לחישוב זכויות (להלן: "שטח הבניה המרבי"). הועדה תקבע תוספת שטחי בניה אשר יכולה להגיע עד לשטח הבניה המרבי רק בהתקיים כל התנאים המפורטים בסעיפים קטנים א' עד ד':

(א) התכנית קובעת הקצאה לשטחי ציבור ולדיוור בהישג יד הנדרשים כאמור בסעיף 4.1. יובהר כי הקצאת שטחי הציבור בתכנית אינה כפופה לאחוז השטח לחישוב זכויות ויכול שתהיה גדולה או קטנה יותר.

(ב) התכנית כוללת היבטים התורמים משמעותית לאיכות התכנון, בהתאם לשיקולי הוועדה המקומית, כגון: תמהיל יחידות דיוור מגוון, דיוור בהישג יד, טיפוס בינוי בהתייחס לשיקולים חברתיים-כלכליים; מנגנונים להבטחת תחזוקת הבניין ושטחים משותפים, בנויים ופתוחים; קביעת שימושים מעורבים; שילוב תשתיות אנרגיה; שילוב תשתיות תחבורה מקיימת; הוראות לשימור אתר בתכנית או ניווד זכויות ממבנה לשימור; צמצום הריסת מבנים לצד שיפוץ, שמירה ושדרוג מבנים קיימים; ניהול וטיפול במי נגר; תרומה לאיכות סביבה בהיבטי צמצום פליטות, מחזור, הפחתת העומס על התשתיות בעיר וכדומה.

(ג) בתכנית עתידית באזור תעסוקה מטרופוליני ובאזור תעסוקה עירוני, אשר עומדת בקריטריונים המפורטים בסעיפים קטנים א' ו-ב' לעיל, ניתן להוסיף זכויות בניה בהיקף של עד מחצית ההפרש שבין הרח"ק המאושר בתכניות תקפות לרח"ק המרבי המוצע בתכנית. מעבר לכך ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי המוצע בתכנית אם התכנית קובעת אחת או יותר מההוראות הבאות, לפי בחירת הוועדה:

(1) תועלת ציבורית מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת על פי סעיף 4.1 להלן, כגון:

- (א) הקצאה נוספת לשימושים ציבוריים בקרקע ו/או בשטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים, מעל ו/או בתת הקרקע לפי העניין;
- (ב) הקצאה נוספת לטובת מרכז תפעול עירוני ו/או מרכז לתשתיות וללוגיסטיקה המקטינים משמעותית את העומס על המערכת העירונית, מעל ו/או בתת הקרקע לפי העניין;
- (ג) מרכזי אנרגיה ומתקני אנרגיה מתחדשת;
- (ד) מרכזי מחזור וניהול פסולת;
- (ה) מאגרי מים תת-קרקעיים לניהול נגר;





- (ו) 'איפוס פחמני' בתכניות בעלות השפעה סביבתית ניכרת, בהתייחס לקבוע במדיניות העירונית לתכנון בר קיימה;
- (ז) בניית יחידות דיור בהישג יד מעבר לקבוע בסעיף 4.1.2 או יחידות דיור בהישג יד בבעלות עירונית;
- (ח) הקמת תשתיות לתחבורה ציבורית, מסופי תחבורה ציבורית ו/או מרכזי תחבורה אזוריים ו/או חניונים ציבוריים לאופניים ו/או תשתיות תחבורה עתידית בעלת מאפיינים ציבוריים;
- (ט) חניה ציבורית ארוכת טווח לתושבים;
- (י) יצירת פוטנציאל לשימוש ציבורי רב מפלסי, קירוי, קביעת והרחבת גשרים מעל דרך פרברית מהירה;



- (יא) הכשרת חניון לשימוש כמקלט ציבורי באזור בו נדרשת תוספת מקלטים ציבוריים.
- (יב) הוראה בנוגע לאתרים או מבנים לשימור או בדבר מתן זכויות בניה בגין ניווד זכויות או בדבר העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור, בהתאם לתכנית השימור העירונית או כפי שיקבע בתכנית.
- (יג) הותרת מבנים קיימים, חיזוקם ושיפוצם ו/או שמירת שימושים בעלי מאפיינים ייחודיים במסגרת התכנית המוצעת.
- (יד) הוראה בדבר קביעת שטחים לשימושי דיור ציבורי, דיור מוגן ציבורי, דירות חוסים או בית חולים סיעודי וכדומה.



- (2) היה ויקבע הסדר חוקי המאפשר המרת התועלת בתשלום לקרן ייעודית לרכישת שטחים לצרכי ציבור ו/או לקרן ייעודית לקביעת דיור בהישג יד, תהיה רשאית הוועדה להמיר את ההקצאה בתשלום לקרנות ייעודיות כאמור לעיל.
- (3) בכל תכנית, שמאי הועדה, יקבע את יחס ההמרה לסעיפים קטנים (1) ו-(2) ויביא לאישור הועדה. התעוררה מחלוקת בשאלת יחס ההמרה, רשאים הצדדים להעביר את הנושא להכרעת שמאי שיסכימו עליו הצדדים ואם לא הסכימו, שמאי שימנה יו"ר מועצת שמאי מקרקעין. שמאי כאמור יפעל כבורר, יפסוק על פי הדין וינמק את החלטתו. על החלטתו ניתן לערער בפני בורר כאמור בסעיף 21א לחוק הבוררות, תשכ"ח-1968, שייקבע אף הוא על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, ועל החלטת הבורר ניתן לערער ברשות לבית המשפט בהתאם לסעיף 29ב לחוק הבוררות, תשכ"ח – 1968.



- (4) הוועדה רשאית לאשר תועלת ציבורית במגרש שהוא אינו המגרש מקבל הזכויות ובתנאי שהתועלות ייקבעו במסגרת אותה תכנית.
- (ד) באזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 1, כל תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה תכלול לפחות 1 רח"ק מניוד משימור.
- (ה) למרות האמור לעיל, רשאית הועדה, משיקולים של התחדשות עירונית, בהחלטה מנומקת, לאשר תוספת של שטחי בניה עד למלוא שטח הבניה המרבי, גם כאשר הפרויקט לא עומד בתנאי סעיפים קטנים (ג) ו-(ד) לעיל.
- (ו) בכל מקרה בו יש סתירה בין היקף שטחי הבניה שניתן לאשר מכוחה של תכנית זו להוראות בעניין עיצוב, גובה, שימור, שטחי ציבור, הנחיות הנוגעות לאזור התכנון הספציפי וכדומה, תגבר ההוראה המגבילה או המסייגת.



3.1.5. תנאים לעלייה מעבר לרח"ק המירבי

על אף האמור ברישא לסעיף 3.1.4 לעיל, הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד, ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המרבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש, במקרים ובתנאים המפורטים בסעיף זה:

- (א) בתכנית החלה על מרחב המפורט בטבלת הוראות מיוחדות למרחבי תכנון שבסעיף 5.4, ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי, בהתאם לקבוע בטבלה הנ"ל.
- (ב) בתכנית להתחדשות עירונית החלה במרחב התחדשות עירונית כמסומן בתכנית זו, ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי, בהיקף הקבוע בסעיף 5.3.2 להלן.
- (ג) בתכנית המניידת זכויות ממבנים לשימור אל שטח התכנית, ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובלבד שסך זכויות הבניה מעבר לרח"ק המרבי לא יעלה על תוספת זכויות הבניה המוקנית בגין ניווד זכויות, בהתאם לקבוע בסעיף 4.3.3 (ו).
- (ד) בתכנית החלה על מגרש, באזור תעסוקה מטרופוליני, ששטחו קטן מ-2 דונם, ומניידת זכויות ממבנים לשימור אל שטח התכנית, ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי.
- (ה) בתכנית המייעדת שטחים למגורים או למלונאות ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי בכפוף לתנאים הבאים:

- (1) שטחי הבניה העולים על הרח"ק המרבי ייוחדו למרפסות, מקורות או בלתי מקורות, הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין.
- (2) שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין (ניתן לאשר הקמת מרפסות גדולות יותר, אולם שטחן, מעבר לאמור לעיל, ייכלל ברח"ק המרבי).
- (3) שטח זה (העולה על הרח"ק המרבי) ייועד למרפסות בלבד ובהוראות התכנית העתידית ייקבע כי שימוש אחר בו ייחשב כסטייה ניכרת.
- (4) שטח המרפסות ייכלל בהיקף התכסית העל קרקעית המותר.
- (ו) בתכנית המייעדת שטחים למבני ציבור או שטחים ציבוריים מבונים במבנים סחירים, ניתן לקבוע עד רח"ק אחד נוסף מעבר לרח"ק המרבי, ובלבד ששטחי הבניה העולים על הרח"ק המרבי ייוחדו לקירוי שטחי החוץ, ללא קירות, עבור השימושים הציבוריים.
- (ז) בתכנית המייעדת שטחים למבני ציבור או שטחים ציבוריים מבונים במבנים סחירים, ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המירבי, ובלבד ששטחים אלו ייוחדו למרפסות עבור השימושים ציבוריים.
- (ח) בתכנית הקובעת במגרש ייעוד משולב של שימושים סחירים עם מוסד ציבורי עירוני חדש, על פי סעיף 3.5.3, ניתן יהיה לקבוע במגרש זה שטחי בניה נוספים מעל הרח"ק המירבי לשימוש של מוסד ציבורי עירוני חדש.

3.1.6. בנייה בתת הקרקע

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

(א) שימושים



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

(ב) שטחי בניה



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

(ג) הוראות

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



- (1) הוראות להבטחת איכות השטחים התת קרקעיים בהתייחס לשימושים הקבועים ו/או עתידיים בנושאים כגון: אוורור טבעי, תאורה טבעית, גישה ונגישות, ונושאים הכלולים במסמך המדיניות העירוני לבנייה בתת הקרקע (תא/9081) על עדכונו.



(2) הוראות לקביעת מתקני תשתית (חשמל, תקשורת, מים, רמזורים, ניהול פסולת, מחזור וכדומה) בתחום השטחים הפרטיים ככל הניתן בתת הקרקע, ובמידה ולא ניתן, בחזיתות המבנים ו/או גבולות המגרש הפרטי.

(3) תכנית הבינוי תהיה בהתאם להנחיות סעיף 4.7.4 (ניהול מי נגר וניקוז).

(4) זיקות הנאה הדדיות למעבר ולתנועה בין מגרשים סמוכים לשם צמצום הפגיעה במפלס הולכי הרגל כתוצאה מריבוי רמפות כניסה ויציאה ולטובת יעול שטחי תת הקרקע.

(5) זיקות הנאה לטובת מעבר תשתיות.

3.1.7. רח"ק ממוצע



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

ובכפוף להנחיות הבאות:



(א) הרח"ק הממוצע בכל המגרשים שנקבעו בהם שימושים סחירים לא יעלה על הרח"ק המרבי.

(ב) ייקבע בתכנית כי תנאי להגשת בקשה להיתר ראשון בתחומה הינו רישום הערה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין, על כל המגרשים שבהם נקבע רח"ק נמוך מהממוצע האמור בס"ק (1) לעיל, ולפיה לא ניתן יהיה להגדיל את הרח"ק במגרשים אלה מכוחה של תכנית המתאר.

(ג) במגרשים שבהם נקבע רח"ק הגבוה מהממוצע כאמור בסעיף זה, רשאית הוועדה לאשר בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר למדרגת גובה הבינוי הקבועה בנספח העיצוב העירוני.

3.1.8. שילוב שימושים השונים מאופי סביבתם



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

3.1.9. צפיפות מגורים



(א) הוועדה רשאית לקבוע בתכנית הוראה בדבר צפיפות מגורים, בכפוף להוראות תמ"א 35 'לוח 1' ובהתאם ליתר הוראות תכנית זו.

(ב) במסגרת תכנית מפורטת תיקבע הוועדה את סוג המתחם ואת הוראות הצפיפות המתאימות, ככל שהדבר מתחייב מהוראות תמ"א 35 תיקון 4 סעיף 12.2.



ככל והצפיפות ברוטו ונטו בתכנית המוצעת עומדות בהוראות תמ"א 35 תיקון 4, רשאית הוועדה לקבוע פרישת שטחי מגורים הנמוכה מ-40% משטח התכנית, בהתאם להוראות התמ"א, סעיף 12.2.1 (4) (ח).

3.2. אזורי מגורים

3.2.1. כללי

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

על תכנית עתידית באזורי מגורים יחולו ההוראות הבאות:



(א) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לפניה נתונים אודות השתלבות הבניה המבוקשת במרקם הקיים ו/או המתוכנן בתכנית קודמת או מופקדת בסביבת התכנית, מבחינת תכנית, ערכים אדריכליים, סוג הבינוי וכל מאפיין אחר העשוי להשפיע על יכולתן של אוכלוסיות מגוונות להתגורר בתחום התכנית.

(ב) תכנית תכלול, לפי הצורך, הוראות בנוגע לשלבים הקושרים בין מתן היתרי בניה לבין פיתוח תשתיות תחבורה וחניה, פיתוח שטחים לשימושים ציבוריים, פיתוח מתקני תברואה נדרשים, תשתיות, אנרגיה וכדומה.

3.2.2. אזור מגורים בבניה נמוכה



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

(א) שימושים

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

(1) מקבץ שימושים ראשי – מגורים.

(2) מקבצי שימושים נוספים:

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



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

(ב) שטחי בניה מרביים

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

(ג) הוראות

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



3.2.3. אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה

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

(א) שימושים

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

(1) מקבץ שימושים ראשי – מגורים.

(2) מקבצי שימושים נוספים:

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

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

(ג) בקומת הקרקע – מסחר 1, תעסוקה 1 ושימושים בעלי אופי ציבורי ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי סביבת המגורים, ובכפוף להנחיות הרשות לאיכות הסביבה לצמצום מטרדים.

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

(ב) שטחי בניה מרביים

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

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

3.2.4. אזור מגורים בבניה עירונית

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

(א) שימושים

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

(1) מקבץ שימושים ראשי – מגורים.

(2) מקבצי שימושים נוספים:

((א)) שימוש ממקבץ השימושים לתעסוקה 1, במבנה שכולו נועד לשימוש

לתעסוקה, בין כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו גם

שימוש לתעסוקה 1 ובין במגרש שנקבע בו ייעוד לתעסוקה, ובלבד

שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת

מגורים.



((ב)) בקומת הקרקע – מסחר 1, תעסוקה 1 ושימושים בעלי אופי ציבורי ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי סביבת המגורים בכפוף להנחיות הרשות לאיכות הסביבה לצמצום מטרדים.

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

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

(ב) שטחי בניה מרביים

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

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
מתחת ל- 0.5 ד'	2.5	2.5
0.5 - 1.5 דונם	2.5	3
מעל 1.5 דונם	2.5	4.0

(ג) הוראות

הרח"ק האמור בס"ק (ב) לעיל יחול גם על מגרש שנקבע בתכנית מפורטת בייעוד ל שימושי תעסוקה 1 כאמור בס"ק (א)(2) לעיל.



3.2.5. אזור מגורים בבניה רבת קומות

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

(א) שימושים

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

(1) מקבץ שימושים ראשי – מגורים.

(2) מקבצי שימושים נוספים:

((א)) מסחר 1, תעסוקה 1 ושימושים בעלי אופי ציבורי ובלבד שהועדה

שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי סביבת המגורים בכפוף להנחיות הרשות לאיכות הסביבה לצמצום מטרדים.

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

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

(ב) שטחי בניה מירביים

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





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

(ג) הוראות

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

3.3. אזורי תעסוקה

3.3.1 כללי



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

(א) שימושים

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



(ב) שטחי בניה מרביים

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

(ג) הוראות

- (1) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף להתייחסות לממשק של אזורי תעסוקה לאזורי מגורים סמוכים.
- (2) בתכניות עתידיות תיקבע זיקת הנאה בכל שטח המגרשים הסחירים, עד לקירות המבנים, באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי הסמוך, ללא גידור, מכשולים והפרעות, תוך יצירת רציפות למרחב הציבורי למעט במקומות שיוחרגו מנימוקים שיירשמו בהחלטת הועדה.
- (3) בכל מגרש בייעוד קרקע המאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית פעילה, בהתאם להוראות סעיף 3.4.3.
- (4) לתכנית יצורף נספח תחבורתי אלא אם תקבע הועדה כי אין צורך בנספח תחבורתי נוכח מהותה של התכנית או מאפייניה.
- (5) לתכנית יצורף נספח סביבתי אלא אם תקבע הועדה לאחר התייעצות עם הרשות העירונית לאיכות הסביבה, כי אין צורך בנספח סביבתי נוכח מהותה של התכנית או מאפייניה.
- (6) הועדה או מהנדס העיר, רשאים לדרוש כי לתכנית יצורף נספח בינוי עירוני, אם השטח שעליו היא חלה, כולו או חלקו, מיועד לשימור או הוא בעל מאפיינים מיוחדים אחרים המצדיקים צירופו של נספח בינוי עירוני.





(7) תכנית המוסיפה שימושי תעסוקה תכלול הוראות לעניין הקמת מלתחות בהתאם לדרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא או לתקן לבניה ירוקה, הגבוה מבניהם.

3.3.2. אזור תעסוקה מטרופוליני

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

(א) שימושים

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

(1) מקבצי שימושים ראשיים – מסחר 1, תעסוקה 1, מסחר 2, תעסוקה 2;

(2) מקבצי שימושים נוספים – מגורים, תעסוקה 3.

(3) ניתן להתיר שימושי מסחר 2, תעסוקה 2 ותעסוקה 3 בכפוף להתאמתם לסביבה, לאופי תפקוד החזית הפעילה ולהכללת הוראות לגבי שילובם בסביבתם, בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה.

(ב) שטחי הבניה

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

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

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

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

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

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

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

(ג) הוראות

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

(2) תכנית תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב וככל הניתן גם בזיקה לחזיתות צדדיות ואחוריות. פיתוח השטח יעשה, במידת האפשר,



באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל בין מגרשים שונים.

(3) באזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 1, כל תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה תכלול ניווד משימור כאמור בסעיף 3.1.4 (ד)-(ה).

3.3.3. אזור תעסוקה עירוני

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

(א) שימושים



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

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

(2) ניתן להתיר שילוב שימושי תעסוקה 3 בכפוף להתאמתם לסביבה ולהכללת הוראות לגבי שילובם בסביבתם, בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה

(ב) שטחי הבניה

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

(1) באזור תעסוקה עירוני - סמיכות למתע"ן 3, כמסומן בתשריט:



גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
עד 2 דונם	4.0	7
מעל 2 דונם	4.0	8

(2) באזור תעסוקה עירוני:



גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
עד 2 דונם	4.0	6
מעל 2 דונם	4.0	7

(ג) הוראות

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

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



3.3.4. אזור תעסוקה מקומי

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

(א) שימושים

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

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

(2) ניתן להתיר שילוב שימושי תעסוקה 3 בכפוף להתאמתם לסביבה ולהכללת הוראות לגבי שילובם בסביבתם, בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה.

**(ב) שטחי הבניה**

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

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

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
כל גודל מגרש	4	5



(2) באזור תעסוקה מקומי:

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

3.3.5. מוקד תעסוקה חדש

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

(א) שימושים

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

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

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

ניתן להתיר שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2 בכפוף להתאמתם לסביבה, לאופי תפקוד החזית הפעילה ולהכללת הוראות לגבי שילובם בסביבתם, בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה.

(ב) שטחי בניה

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





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

3.3.6. מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה

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

(א) שימושים

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

(ב) שטחי בניה

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

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

*בהחלטה מנומקת רשאית הוועדה לאפשר עלייה עד רח"ק 4.



- (2) בתכנית הכוללת 'מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה' שבתחומה מבנה בעל איכויות ייחודיות המצדיקות את שמירתו, רשאית הוועדה לאשר חישוב רח"ק ממוצע בין המגרשים בתחום התכנית בהתאם להוראות סעיף 3.1.7.

(ג) הוראות

- (1) גובה הבנייה לא יעלה על הגובה בנספח העיצוב העירוני.
- (2) למרות האמור לעיל, באזורים בהם גובה הבנייה בנספח העיצוב העירוני הינו עד 4 קומות או עד 9 קומות, רשאית הוועדה לאפשר עלייה של עד 2 קומות מעל מספר המקומות המאושר בתכניות תקפות במרקם הסובב.
- (3) תותר בניה בתכסית על קרקעית שלא תעלה על 50% משטח המגרשים לבנייה. למרות האמור, במקרה בו התכסית העל קרקעית במצב הקיים הבנוי על פי היתר גבוהה מ-50% רשאית הוועדה לאשר בנייה בתכסית שלא תעלה על תכסית זו.
- (4) בתכנית הכוללת 'מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה' יודגש תפקידו של המרכז כלפי השכונה והקהילה וההתאמה למאפיינים ולזהות המקומית, כולל בחינת האפשרות לשימוש במבנים הקיימים (Re-use) ושמירה על מבנים קיימים בעלי איכויות ייחודיות;
- (5) דגש יושם על פיתוח המרחב הציבורי בסביבת הבינוי כמרחב תומך לפעילות המרכז;





- (6) במידה ותיקבע חנייה, תינתן עדיפות לחנייה בתת הקרקע תוך פגיעה מינימאלית במרחב הציבורי הסובב ובחנינת תקן חנייה מופחת לעידוד הגעה למרכזים באמצעים מקיימים;
- (7) תכנית הכוללת 'מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה' תידרש למתן פתרונות תפעוליים ולוגיסטיים במסגרת התכנית המפורטת.

3.3.7. מרכז לוגיסטי

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



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

3.4. עירוב שימושים

3.4.1. אזור מעורב

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



(א) שימושים

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



(ב) שטחי בניה

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

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



(ג) הוראות

- (1) תכנית הכוללת שילוב שימושי תעסוקה או מסחר עם מגורים בבניין אחד, תכלול הוראות בנוגע לאופן השילוב האמור.
- (2) בתכנית הנמצאת באזור מעורב, רשאית הוועדה לאשר שימוש במנגנון 'רח"ק ממוצע' בהתאם להוראות סעיף 3.1.7.

3.4.2. ציר מעורב

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

(א) שימושים

בבניין הממוקם בשורת הבניינים הראשונה הפונה לציר מעורב ניתן לקבוע שימושים הקבועים באזור יעוד אזור מעורב (סעיף 3.4.1 (א) (1)(2)(3) לעיל).

(ב) שטחי בניה

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

3.4.3. חזית פעילה

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

(א) שימושים

- (1) בקומת הקרקע רשאית הוועדה לקבוע שימושים המותרים במקבצי השימושים מסחר 1, תעסוקה 1, מסחר 2, תעסוקה 2 ובלבד שעומדים בהגדרת חזית פעילה.
- (2) שימושים מתוך מקבצי שימושים מסחר 2 ותעסוקה 2 יקבעו בכפוף להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה.
- (3) בעורף המבנה ובקומה שמעל לקומת החזית הפעילה רשאית הוועדה לקבוע שימושי תעסוקה 1.
- (4) על אף האמור לעיל, רשאית הוועדה, בהחלטה מנומקת, לפטור מקביעת חזית פעילה, כולה או חלקה.
- (5) על אף האמור לעיל, רשאית הוועדה, במקרים חריגים ובהחלטה מנומקת, להתיר בקומת הקרקע שימושים המותרים מעל קומת הקרקע, בהתייחס למאפייני הסביבה, להתאמת השימושים המוצעים וכדומה.
- (6) אין באמור לעיל כדי לשנות את הייעודים והשימושים המותרים בקומות העליונות בהתאם לאזור היעוד בו מצוי המגרש.

(ב) שטחי בניה

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

(ג) הוראות

תכנית תכלול את ההוראות הבאות:

- (1) הכניסה ליחידות השונות בקומת הקרקע תהיה במישרין מהרחוב אלא אם תקבע הועדה אחרת.
- (2) השטח שבין קו הבניין לבין גבול המגרש בחזית הפעילה יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי באותו מפלס, ללא גידור, מכשולים והפרעות, תוך יצירת רציפות ונגישות למרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת מעבר חופשי לציבור אלא אם תקבע הועדה אחרת.
- (3) התייחסות לאופן הכניסה לחניה או למבנה שמעל החזית הפעילה כך שלא יפריע לרצף החזית, אופי חלונות הראווה, אופי השילוט ואופן התקנת המערכות הטכניות באותו ציר עירוני פעיל.
- (4) קביעת חזית פעילה תכלול התייחסות לנושאים כגון: כמות וגודל היחידות, כניסות מהחזית, שקיפות החזית, אופי ומאפייני הפעילות כלפי הרחוב וכדומה.
- (5) הוועדה רשאית לקבוע, בהחלטה מנומקת, חזית פעילה בכל רחוב, גם אם אינו בתשריט.

3.5. מבני ציבור**3.5.1. כללי**

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

(א) שימושים

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

(ב) שטחי בניה

- (1) שטחי הבניה יהיו ברח"ק מירבי 2.7. הועדה, בהחלטה מנומקת, רשאית לקבוע רח"ק גדול או קטן יותר, ובתנאי שלא יחרוג מרח"ק 4 או מפי שניים מהרח"ק המרבי במרקם הסובב בהתאם לאזור הייעוד, הגבוה מבניהם.
- (2) תותר עלייה מעבר לרח"ק המירבי בכפוף להוראות סעיפים 3.1.5 (ו)-(ז).

הוראות (ג)

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

מגרשים בייעוד ציבורי (1)

((א)) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת מגרש למבני ציבור, רק לאחר שיוצגו בפניה נתונים ולפיהם המגרש למבני ציבור שהוקצה בה הוא באיכויות הנדרשות כדי למלא את ייעודו. הנתונים יתייחסו בין היתר לממדי המגרש, לאפשרות פיתוחו הפונקציונאלי, ולנגישותו לאוכלוסייה הצפויה להיות משורת על ידו ולהתאמת השימוש הציבורי המוצע בו לשימושים גובלים.

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

((ג)) בתכנית הכוללת מגרש למבני ציבור ייקבע כי תנאי למתן היתר במגרש, לשימוש שאיננו שימוש זמני, הוא הגשת תכנית עיצוב למגרש כולו לאישור הועדה, אשר תתייחס, לנושאים הבאים: השימושים במגרש, כולל חניה, ואופן השילוב ביניהם; העמדת המבנים; שלביות הבניה; מיצוי אופטימאלי של זכויות הבניה; פיתוח המגרש תוך התייחסות למרקם הסובב, לצירי התנועה ולתנועה באמצעי התנועה מקיימים; איכות סביבה; בנייה ירוקה; כל נושא נוסף שידרוש מהנדס העיר על-פי נסיבות העניין.

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

((ה)) תכנית הכוללת מגרש למבני ציבור ששטחו עולה על 2 דונם, תקבע בנוגע למגרש הוראות לבניה של חניה ציבורית תת קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש הציבורי עצמו. ניתן לקבוע הוראות המאפשרות להקים את החניה הנ"ל בשלב מאוחר יותר, או מאפשרות לוועדה לוותר על הקמת החניה הציבורית הנ"ל כלל, מנימוקים שיירשמו.

((ו)) ניתן להתיר שימושים נוספים והגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים רק במגרשים לצרכי ציבור, שהם מקרקעי ישראל או בבעלות רשות מקומית, בכפוף להוראות הבאות:

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

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



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

(2) שטחים ציבוריים מבונים במגרשים סחירים

הקצאת שטחים ציבוריים במסגרת מגרשים סחירים תעשה בהתאם למסמך ההנחיות העירוני 'הוראות גנריות לשטחי ציבור מבונים בתכניות', על עדכוניו, ובהתאם להנחיות הבאות:

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

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

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

((ד)) יש לכלול הקצאה של שטחי שירות בתת הקרקע הנדרשים להבטחת פעילות השטחים הציבוריים העיקריים בהתאם לצורך.

((ה)) ההקצאה הציבורית אינה מהווה "קומה טיפוסית" ומשכך אינה כפופה למגבלות גובה או כל הנחיה תכנונית כללית אחרת.

((ו)) מערכות התנועה והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות ככל הניתן מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים.

(3) תכנית הכוללת שטחים ציבוריים תכלול הוראות לעניין הקמת חניה ומלתחות לרכבי אופניים בהתאם לדרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימה או לתקן לבניה ירוקה, ככל שישנן.

(4) תכנית הכוללת הקמת מבנה ציבורי או תוספת בניה של מעל 50% מהשטח הקיים תכלול הוראות בדבר יעילות אנרגטית (יעד איזון אנרגיה) בהתאם למסמך המדיניות העירוני לתכנון בר קיימה.



(ד) מגבלות בדבר שינוי ייעוד קרקע ושטחים ציבוריים מבונים

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

(2) לא תופקד תכנית המקטינה את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש, סחיר ו/או ציבורי, אלא אם התכנית קובעת בתחומה שטחי





בניה חלופיים המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכויותיהם וגודלם דומים או עולים על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו.

3.5.2. אזור למוסדות ציבור עירוניים

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

(א) שימושים

כאמור בסעיף 3.5.1 (א) לעיל.

(ב) שטחי בניה

(1) כאמור בסעיף 3.5.1 (ב) לעיל.

(2) הועדה רשאית לקבוע רח"ק גבוה יותר, ובכל מקרה לא יותר מפי שניים מהרח"ק במרקם הסובב בהתאם לאזור היעוד, אם שוכנעה כי הדבר נדרש לתפקוד נאות של האזור הציבורי, ובהתייחס למרקם הסובב.

(ג) הוראות

(1) בתכנית ייקבעו תנאים אשר יבטיחו את היכולת להקים בתחומה מוסד ציבורי עירוני.

(2) גובה הבנייה יהיה כאמור בסעיף 3.5.1 (ג) (1) (ב).

3.5.3. מוסד ציבורי עירוני חדש

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

(א) שימושים

(1) ייקבע מגרש בייעוד למבני ציבור, אם בייעוד בלעדי ואם בייעוד מעורב באופן שיבטיח את האפשרות להקמת מוסד ציבורי עירוני חדש.

(2) במגרש שייקבע לייעוד מבנה ציבורי על סמך הסימון של מוסד ציבורי עירוני חדש רשאית הועדה לקבוע שימושים המפורטים בסעיף 3.5.1 (א) לעיל.

(3) במגרש שייקבע לייעוד משולב של ייעוד סחיר יחד עם ייעוד למוסד ציבורי חדש בשטחים שייקבעו לשימוש של מוסד ציבורי עירוני, ניתן להתיר רק שימושים למוסדות ציבור.

(ב) שטחי בניה

(1) במגרש שייקבע לייעוד למבנה ציבורי בהתאם לסימון של מוסד ציבורי עירוני חדש יקבעו השטחים כאמור בסעיף 3.5.1 (ב) לעיל.

(2) במגרש שייקבע לייעוד משולב של ייעוד סחיר יחד עם ייעוד למוסד ציבורי חדש, יתווספו על שטחי הבניה המותרים לשימושים סחירים לפי הרח"ק המירבי, שטחי בניה נוספים לשימוש של מוסד ציבורי עירוני חדש, כמפורט בסעיף 3.5.1 (ב) לעיל.



(ג) הוראות

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

3.5.4. מרכז תפעול עירוני

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

- (1) יחולו הוראות סעיף 3.3.7.
- (2) בתכנית באזור המסומן בסימבול של מרכז תפעול עירוני, תאשר הועדה שימוש שאינו למרכז תפעול עירוני רק בכפוף להצגת האפשרות להקים בתחום התכנית או בסמוך למרכז תפעול עירוני.

3.6. מרחב ציבורי**3.6.1. כללי**

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

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

(א) שימושים

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

- (1) שימושים ראשיים – השימושים המותרים על פי מקבץ השימושים למרחב ציבורי ככל שהם מתאימים לאזור הייעוד;
- (2) מתוך השימושים כלליים ניתן להתיר את השימושים הבאים בלבד:



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

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



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

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

(ב) שטחי בניה

(1) שטחי הבניה ייקבעו בהתאם לשטחים המאושרים על פי תכניות קודמות, או בהתאם לשטחים המפורטים בהוראות שבכל אחד מאזורי הייעוד למרחב ציבורי המפורטים להלן, לפי הגבוה מבניהם.

(2) ניתן למקם מצללות או סככות צל לרווחת הציבור מעבר לשטחי הבניה המרביים המותרים. במידה ולא נקבעו שטחי בניה, ניתן יהיה לקבוע עד רח"ק 1 לתכלית זו.



(3) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית המאפשרת תוספת שטחי בניה באזור המיועד למרחב ציבורי בהתייחס לשאלה האם שטחי הבניה המותרים על פי תכניות קודמות אינם מספיקים לשימושים הנדרשים במרחב הציבורי. הועדה תהיה רשאית לפטור מהצגתם של הנתונים לעיל, כולם או חלקם.

(ג) הוראות

(1) הועדה רשאית לדרוש במסגרת כל תכנית התייחסות לנושאים הבאים :
(א) שטחי המרחב הציבורי הסמוכים לתכנית ולקשרים שבין השטחים בתכנית לשטחים אלה.



(ב) הוראה ולפיה תנאי לאישור היתר בניה במגרש בייעוד למרחב ציבורי הוא אישור נספח פיתוח ועיצוב נופי על ידי הועדה.

(ג) שיפור סביבת הולכי הרגל ומשתמשי המרחב הציבורי בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 3.8.4 (הליכתיות).

(ד) ערכי טבע עירוני, צמחיה ונטיעות בתחום המרחב הציבורי שבתכנית לרבות המלצות לשימורם ולטיפוחם ;

(ה) טיפול וניהול מי הנגר בתכנון המרחב הציבורי כמפורט בסעיף 4.7.4.

(ו) מבטי נוף, שפה עיצובית ושילוב מרכיבים אמנותיים במרחב, תוך קביעת המלצות ליישום ;



(ז) המלצות בדבר מיקום ותפעול חניות, תשתיות, מתקנים הנדסיים וכדומה.



(2) ניתן יהיה להוסיף שטחי בניה לחניונים תת-קרקעיים בכפוף ל- "מדריך הנחיות לתכנון חנייה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים" על עדכונו ובהיקף שטחי בניה כפי שקבוע בסעיף 3.1.6(ב) לעיל.

(3) ניתן למקם תשתיות ומתקני תשתית בשצ"פ באזורים הקבועים בסעיפים 3.6.2 – 3.6.12 רק ככל שאין חלופה סבירה אחרת למקום אותם מחוץ לשטח הפתוח ובכפוף לתנאים הבאים :

((א)) התשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע.

((ב)) שטחי הבניה למתקן תשתית בתת הקרקע – בשצ"פים לא יעלו על 2% משטח המגרש ובכיכר עירונית ורחוב עירוני לא יעלו על 2 רח"ק.

((ג)) שטחי הבניה למתקן תשתית מעל פני הקרקע לא יעלו על 2% משטח המגרש.



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

((א)) נספח תנועה.

((ב)) נספח פיתוח ועיצוב נופי הכולל הנחיות לעיצוב נופי וסביבתי והמעגן את המלצות חוות הדעת הסביבתית ככל שמצאה הועדה לנכון לעגן בתכנית.

הועדה רשאית לפטור את מגיש התכנית מצירוף המסמכים הנ"ל, בכפוף להמלצת מהנדס העיר, לפיה אין לתכנית השפעה משמעותית על התנועה באזור התכנית ועל אופי הסביבה.



(ד) מגבלות בדבר שינוי ייעוד

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

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



(ה) מגרש המיועד למבנה ציבורי

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

3.6.2 ג.

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

(א) שימושים





רשאית הוועדה לקבוע שימושים לשטחים פתוחים טבעיים, שטחים פתוחים לספורט, בידור ופנאי, בילוי ונופש, וכן שימושים ממקבץ התשתיות, לפי העניין.

(ב) שטחי בניה

באזור הים לא תותר בניה בכפוף לאמור להלן.

(ג) הוראות

- (1) תכנית הכוללת שטח ים תכלול את שטח חוף הים הגובל בו.
- (2) למרות האמור בסעיף 3.6.2(ב) לעיל רשאית הוועדה לאשר תכנית המאפשרת ביצוע עבודות הגנה ושיקום המצוק, בניה קלה מסוג מזחים, שוברי גלים, טיילת אורכית וגשרי מעבר להולכי רגל, ואמצעים לשיקום חופי רחצה אם תוכח נחיצותם. תכנית לבניה מסוג זה תותנה בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה, ככל שהוא נדרש לדעת הוועדה המקומית לאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה לוועדה המקומית, ובסקר אתרי עתיקות תת-ימיים, ככל שמדובר באתר עתיקות מוכרז. במידה ונמצא כי בניה מסוג זה עלולה לפגוע במאזן הסעת החולות, תכלול התכנית הוראות לשיקום הפגיעה ובמידת הצורך הוראות להחזרת החול לאזור שנפגע לרבות הוראות בדבר מקור החול להחזרה.
- (3) למרות האמור בסעיף 3.6.3(ב) לעיל בתחום הים ניתן לבצע פעולות אחזקה תת מימית לאחזקת נמלים ומעגנות ולתחזוקה של נתיבי שיט בלבד, וכן העברת צנרת לרבות מתקני עזר נלווים, קטנים וחיוניים להפעלתם, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, רשות העתיקות ורשות הספנות לפי העניין.
- (4) תכנית הכוללת שטח ביעוד "ים" תחייב אישור הולחוף.

3.6.3 פארק החוף – אזור חוף הים

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל יחולו על תכנית באזור חוף הים ההוראות הבאות:

(א) שימושים

- (1) בנוסף לשימושי המרחב הציבורי ניתן להתיר את השימושים הבאים הנדרשים לתפקודו של חוף הרחצה: סוככי צל, תחנות הצלה ומוקדי שירותי חוף הכוללים את השימושים הבאים: שימושים סניטאריים, מקלחות, מלתחות, תחנת עזרה ראשונה, הסעדה, אחסנה ובמידת הצורך מוקד שיטור ופיקוח עירוני.
- (2) מתוך השימושים הכלליים ניתן להתיר רק שימושים של דרכי גישה לרכב חירום ותפעול חיוני בלבד, תשתיות בכפוף לסעיף 3.6.1(ג) (5) ושימושים זמניים למעט תחנת מעבר לפסולת בניין.

(ב) שטחי בניה

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

(ג) הוראות

- (1) תכנית הכוללת שטח חוף ים תכלול את שטח הים הגובל בו.
- (2) ניתן יהיה להקים מוקדי שירותי חוף על פי תכניות קודמות או כמפורט בפרק 5 לתכנית זו.





- (3) הועדה תאשר את הפקדתה של תכנית בהתייחס לנושאים הבאים:
- ((א)) הצמדת מתקני תשתיות בחוף הים למבנים אחרים, ככל הניתן.
- ((ב)) המעטה בשטחים סלולים ומרוצפים, ככל הניתן במטרה לשמור על החוף החולי.

(4) תותר בניית גדר לגידור עונתי/בלתי קבוע, לצורך יצירת חופים נפרדים לנשים וגברים.

(5) תותר בניית מתקנים להגנה על מצוקים.

(6) שימושים זמניים לאירועים ציבוריים ניתן להתיר בכפוף לאמור בסעיף 3.6.1(א)(4) לעיל.

(7) בתכנית המאפשרת זכויות בניה לשירותי הסעדה ייקבע כי מימוש זכויות הבניה לשירותי הסעדה יתאפשר רק לאחר הקמת שאר השימושים הנדרשים להפעלת החוף.



3.6.4 פארק החוף – אזור עורף החוף

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

(א) שימושים

(1) תותר גישה לרכב חירום ותפעול חיוני בלבד, אל מוקדי שירותי חוף ומוקדי פיתוח, ובלבד שתשתלב בתכנית עיצוב ופיתוח נופי כוללת.

(2) לא תופקד תכנית הכוללת שטח חניה בתחום עורף החוף למעט במקרים הבאים:



((א)) חניה מוסדרת לאנשים עם מוגבלות בלבד.

((ב)) חניה בעורף החוף במרחק העולה על 200 מ' מקו החוף, באזורים בהם רוחב עורף החוף וחוף הים עולה על 250 מ'.

((ג)) בתחום עורף החוף, ניתן לקבוע שטחים לחניה תת קרקעית, נגישות, חניה לרכב שירות וחירום ובלבד שהכניסה לחניון לא תמוקם מכיוון מערב, וכי תקרת החניון תשתלב בפיתוח הנופי של עורף החוף ולא תמנע את מימוש ייעוד הקרקע שמעליו.

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

((ה)) שטח שנקבע לחנייה על פי תכנית קודמת.



(ב) שטחי בניה

(1) שטחי הבניה יקבעו בהתאם לשטחים המאושרים על פי תכניות קודמות או תכנית זו.

(ג) הוראות

(1) המצוק החופי – המצוק החופי בתכנית זו הינו כל מקום אשר בו קיים רכס כורכר טבעי לאורך החוף ושעל פי תכנית מדידה עדכנית קיים בו הפרש גובה מעל ל-5 מטר בין גג המצוק לבסיסו.

(2) לא תופקד תכנית החלה על המצוק החופי, כולו או חלקו, אלא אם היא כוללת את הנושאים הבאים:





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

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

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

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



((ה)) בתחום "מצוק חופי להגנה ולשימור" כמסומן בתשריט העיצוב העירוני תכלול התכנית גם מסמך הגנה על המצוק הכולל בדיקה של הצורך בעבודות להבטחת יציבות המצוק וקביעת הוראות בדבר סוג האמצעים (אמצעים רכים ככל האפשר), אופן ביצוע עבודות אלה והשלכות על אזורים ושימושי קרקע שכנים, ככל שנדרשו כתוצאה מהבדיקה; התייחסות כוללת המשלבת נוף, אקולוגיה והנדסה, לאופן ביצוע עבודות פיתוח, גינון והשקיה בתחום המצוק, פעולות הכרחיות ודחופות להצלת המצוק, והתנאים לאישורם.

((ו)) תכנית בתחום המצוק החופי מחייבת את אישור הולחו"ף.



3.6.5 פארק החוף – מוקד פיתוח חופי

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

(א) שימושים

ניתן להתיר שימושים של בילוי בידור ופנאי, ספורט וחינוך ימי, שירותי הסעדה ומסחר בזיקה לשימושים המותרים וכן ניתן להתיר בו את השימושים המותרים במוקד שירותי חוף כאמור בסעיף 3.6.3(ג)(2) לעיל.

(ב) שטחי בניה

שטחי הבניה ייקבעו על פי ההוראות למוקדי פיתוח חופי בפרק 5. שטחים אלה יכללו את כלל שטחי הבניה מעל ומתחת מפלס הכניסה, לרבות השטחים הבנויים המאושרים הקיימים בפועל טרם אישור תכנית זו.

(ג) הוראות

- (1) מיקומו המדויק של מוקד הפיתוח החופי יקבע במסמך המדיניות למתחם החופי הנדרש לפי סעיף 5.3.1 להלן, תוך שמירה על רצף בנוי וממוקד.
- (2) בתכנית למוקד פיתוח יושם דגש על התייחסות תכנונית ונופית כוללת ובדגש על חזית המוקד הפונה אל חוף הים והשתלבותו בסביבה.
- (3) בתכנית למתחם חופי, השטחים הבנויים ימוקמו, ככל האפשר, בצמוד לגבול המזרחי של עורף החוף וישמר מרחק של 100 מטר מקו החוף.



- (4) השטח המיועד למסחר בזיקה לשימושים המותרים לא יעלה על 30% מכלל השטח המותר בו לבניה.
- (5) תכנית הכוללת מוקד פיתוח חופי בהיקף של למעלה מ-250 מ"ר תחויב באישור הולחו"ף.
- (6) בתחום מוקדי הפיתוח החופיים ובסביבתם הקרובה תתאפשר הקמת חניה תת קרקעית, ובלבד שהתכנית תלווה בנספח פיתוח ועיצוב נופי.

3.6.6 פארק החוף – אזור מעגנות נופש ספורט ודיג

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

(א) שימושים

- (1) בתחום המים הכלוא במעגנה ובתחום המזחים והרציפים, ניתן להתיר את השימושים הבאים: מתקנים לעגינת כלי שיט, שיפוצ, אחזקתם ואחסונם, שימושי ספורט ימי ודיג, חינוך ימי, עזרי ניווט ומתקנים נוספים הנדרשים לתפעול המעגנה.
- (2) בתחום קדמת המעגנה תשמר רצועה פתוחה בה יובטח שטח תפעולי בחזית המעגנה, מעבר לציבור וחיבור לטיילת החוף, כמפורט בפרק 5 או בסעיף 3.6.7(ג)(2) להלן. בתחום זה ניתן להתיר כל השימושים הנחוצים לתפעול המעגנה ובכלל זה, בריכת ממשה, מדרון הורדה ומנוף, שירות למשתמשים, מועדוני משתמשים, ספורט ימי, חינוך ימי ותחנת עזרה ראשונה. ניתן להתיר שירותי הסעדה ומסחר בזיקה לפעולות המעגנה.
- (3) בתחום עורף המעגנה ניתן להתיר שימושים הנחוצים לתפעול ולשימוש המעגנה כגון מספנה, מחסני ציוד מעגנה, כיתות לימוד, מחסני סירות וציוד, מתקני שירותים ומקלחות לחינוך הימי, וכן שימושים של נופש, בילוי, חינוך וספורט ימי, בידור, בתי-מלון ושירותי מסחר הקשורים לפעילות המעגנה.

(ב) שטחי בניה

על פי המפורט בפרק 5.

(ג) הוראות

- (1) על תכנית בשטח המעגנה יחולו ההוראות הבאות:
- ((א)) גובה המבנים בשורה הראשונה הפונה לקו החוף לא יעלה על 6.5 מ'. גובה המספנה יוכל לעלות על הגובה המקסימאלי הקבוע ויוכל להגיע עד 10 מ'.
- ((ב)) חנייה בתחום המעגנה תותר בתת הקרקע בלבד, למעט רכב חירום והצלה, לרכב תפעולי מעגנה ומקומות חניה לאנשים עם מוגבלות.
- ((ג)) תכנית למעגנה תלווה בתסקיר השפעה על הסביבה ותחייב את אישור הולחו"ף.

- (2) על תכנית בקדמת המעגנה יחולו ההוראות הבאות:



- ((א)) תכסית הבינוי לא תעלה על 50% משטח קדמת המעגנה. יתרת שטחה של קדמת המעגנה תהיה פתוחה למעבר הציבור.
- ((ב)) רוחב קדמת המעגנה לא יפחת מ-50 מטר.
- ((ג)) ניתן יהיה לצמצם את רוחב קדמת המעגנה בתנאי שישמרו המעברים הנחוצים לרכב הצלה וגורר סירות ותשמר רצועה ברוחב מזערי כפי שנקבע בפרק 5, לטובת מעבר חופשי של הציבור.
- ((ד)) בתחום קדמת המעגנה תשמר רצועה פתוחה כמפורט בפרק 5, בה יובטח מעבר לציבור וחיבור לטיילת החוף. במקום בו קיים שטח תפעולי, תוואי המעבר לציבור ייקבע לאחר שתינתן לגורם המחזיק ומפעיל את השטח התפעולי ההזדמנות להביע את עמדתו בעניין. רוחב השטח התפעולי לא יפחת בכל מקרה מ-5 מטר. שירותי הסעדה ומסחר ימוקמו במרחק שלא יפחת מ-8 מ' מקו החוף.
- (3) בתכנית בעורף המעגנה תכסית הבינוי לא תעלה על 50% משטח עורף המעגנה. יתרת שטח עורף המעגנה יהיה פתוח לציבור.



3.6.7 פארק החוף – טיילת חוף

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



- (א) שטחי בניה
בתחום טיילת חוף לא תותר בניה לשימושים נלווים.
- (ב) הוראות
- (1) רוחב טיילת החוף ייגזר מאופי ורוחב הרצועה החולית; ככלל, טיילת החוף תהיה ברוחב שלא יפחת מ-10 מ' למדרכות ולשבילי אופניים, אולם בחוף צר במיוחד ו/או בעל ערך אקולוגי מיוחד, ניתן לקבוע כי לא תהיה כלל טיילת חוף תחתונה ובחוף רחב במיוחד ניתן לקבוע טיילת חוף רחבה. ביתרת החופים רוחב טיילת החוף התחתונה יהיה 2.5-3.0 מ', וזו לא תכלול שבילי אופניים מקום שאלה נקבעו בטיילת העליונה.
 - (2) הטיילת תמוקם ככול הניתן בתחום חוף הים, ותבטיח רוחב חוף פנוי ממערב לטיילת, המאפשר בילוי ושהייה בחופי הרחצה.
 - (3) במקרים בהם רוחב תחום חוף הים לא מאפשר הקמת טיילת היא תמוקם בתחום השטח הפתוח שבעורף החוף.
 - (4) מקום בו קיים מצוק חופי תיקבע, ככל הניתן, בנוסף לטיילת החוף גם טיילת מצוק. טיילת המצוק תמוקם במרחק שלא יפחת מ-8 מטר משפת המצוק, אלא אם שוכנעה הועדה כי ראוי להפחית את המרחק מבלי לפגוע בבטיחות ציבור המשתמשים בטיילת המצוק ובחוף.
 - (5) הועדה רשאית לצמצם את רוחב הטיילת במקומות מסויימים, או להתיר את פיצולה לשניים או יותר צירים מקבילים וסמוכים יותר, מנימוקים שיירשמו בהחלטתה.





(6) תכנון טיילת החוף יותאם הן למצב בו קיימת הפרדה פיסית בין הטיילת העליונה לתחתונה על ידי מצוק, והן למצב בו הן מצרניות ומאפשרות נגישות ישירה ביניהן.

3.6.8. שמורת טבע ימית

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל יחולו על תכנית באזור הים ההוראות הבאות:

(א) שימושים

מתוך השימושים הראשיים למרחב ציבורי ניתן יהיה להתיר רק את השימוש של שטחים פתוחים טבעיים.

(ב) שטחי בניה

לא תותר בניה ועבודות טעונות היתר.

(ג) הוראות

(1) לא תותר כל פגיעה בשטח השמורה ובחוף הצמוד אליה, ובערכי הטבע שבתחומה.

(2) לא תותר כל בניה, לרבות גידור קבוע או שילוט, בתחום הים או החוף הגובל. באישור הועדה המחוזית תותר הקמת גידור זמני למניעת פגיעה בחי ובצומח בעונות של רביה והטלה.

(3) תתאפשר העברה של תשתיות בשטח השמורה, ככל שיימצא שאין בהם לפגוע בערכיה באופן שלא ניתן לשיקום.

(4) תיאסר כניסת כלי שיט ממונעים לתחומי השמורה עד למרחק של 300 מטר מקו החוף.

(5) לא יותר דיג תת ימי ודיג רשתות בתחום שמורת טבע ימית, בין בכלי שיט מנועי ובין בכלי שיט שאינו מנועי.

(6) תוספת שטחים לשמורת טבע ימית בתכנית עתידית, מעבר לשטחים המסומנים בתכנית זו, לא תהווה שינוי לתכנית זו.

3.6.9. שטח פתוח מטרופוליני

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

(א) שימושים

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

(ב) שטחי בניה

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

(ג) הוראות

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



3.6.10. שטח פתוח עירוני

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

(א) שימושים

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

(ב) שטחי בניה

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

(ג) הוראות

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

3.6.11. שטח פתוח מקומי

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

(א) שימושים

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

(ב) שטחי בניה

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

3.6.12. כיכר עירונית

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

(א) שימושים

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

(ב) שטחי בניה

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

(ג) הוראות

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

3.6.13. צירים ירוקים

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

(א) שטחי בניה

- (1) ניתן יהיה לקבוע בתחום הציר הירוק שטחי בניה לשימושים נלווים. בשטח שלא יעלה על:

((א)) בציר ירוק מטרופוליני שאינו בתחום פארק מטרופוליני - 80 מ"ר לכל ק"מ אורך של הדרך.

((ב)) בציר ירוק ראשי או משני - 40 מ"ר לכל ק"מ אורך של הדרך.



- (2) שטחי הבניה ימוקמו בתוך השטח שיוגדר בתכנית כשטח המיועד לשימושים ציבוריים.

- (3) בתכנית הכוללת שטח סחיר במצב הנכנס ובתחומה מסומן ציר ירוק, רשאית הועדה לקבוע שטחי בנייה בהתאם לרח"ק הסובב על פי אזור הייעוד, בדגש על שימושי תעסוקה, מסחר ומלאכות ובכפוף להקצאה משמעותית לשטחי ציבור.

(ב) הוראות

- (1) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בהתייחס לנושאים הבאים:



(א) מרכיב מרכזי של נטיעות, צל, רציפות, מרחב ירוק איכותי, מקומות שהייה, פיתוח ורצף שיבטיח מעבר הולכי רגל איכותי ובטוח ומרחב לתנועת רוכבי אופניים ככל שניתן;

(ב) הנחיות בדבר צמחיה ונטיעות לאורך הציר הירוק ובפרט עצים נותני צל;

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

- (2) הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר במקומות מסוימים, או להתיר את פיצולו לשניים או יותר צירים מקבילים וסמוכים יותר, מנימוקים שיירשמו בהחלטתו. ככל וציר ירוק ממוקם בחפיפה לציר ירוק המסומן בתמ"מ 5, יחולו הוראות תמ"מ 5.



3.6.14. רחוב עירוני

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

(א) שטחי בניה

- (1) ברחוב עירוני ניתן יהיה להוסיף בתחום הדרך שטחי בניה לשימושים נלווים בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר לכל ק"מ אורך של הדרך.
- (2) בכל רחוב אחר רשאית הוועדה לאשר עד 40 מ"ר לכל ק"מ אורך של הדרך.
- (3) שטחי הבניה ימוקמו בתוך השטח שיוגדר בתכנית כשטח ביעוד ציבורי.

(ב) הוראות

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

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

(א) מרחב ציבורי - חתך הרחוב ומרכיביו, חלוקת המרחב הציבורי ברחוב, קביעת זיקות הנאה לציבור, מערך התנועה לכלי רכב פרטיים, תחבורה ציבורית, אופניים, הולכי רגל וכיו"ב.



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

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

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

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

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

3.6.15. גשר מעל דרך פרברית מהירה

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

(א) שטחי בנייה

ניתן לקבוע בתכנית שטחי בניה לשימושים נלווים בהיקף שלא יעלה על 80 מ"ר, ושטחי בניה למבנה ציבורי בהיקף שלא יעלה על 200 מ"ר.



(ב) הוראות

הועדה תחליט על הפקדתה של התכנית תוך התייחסות להתאמת אופיו של הגשר, רוחבו, והשימושים הפתוחים והבנויים הממוקמים בו, לאופי ולתפקוד של הדפנות הבנויות או הפתוחות שלצידיו, תוך שימת דגש על תנועת הולכי רגל, הצללה ותנועת רוכבי אופניים.

3.6.16. קירוי מעל דרך פרברית מהירה (ציר איילון)

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

(א) חיזוק הקשר בין אזורי העיר – על ידי קירוי, גישור או הרחבת גשרים קיימים בתחום התכנית או בסמוך לה.

(ב) בינוי – תיאום בין הבינוי המוצע משני צידי האיילון, בחינת האפשרות לקביעת חזית פעילה לכיוון האיילון וכדומה.

(ג) קירוי עתידי של האיילון – הנחיות לשמירת אפשרות לקירוי עתידי של האיילון, כולל הקצאת רצועה פנויה מבנייה מעל ומתחת לפני הקרקע. הנחיות לגבי עיצובו של הקירוי, רוחבו, השימושים הממוקמים עליו, אפשרות עתידית לבניה וכדומה.

(ד) הנחיות לגבי אופן המימוש המוצע לקירוי ולבניה הסמוכה לו, ובכלל זה התניות אם קיימות לגבי שלביות הבינוי, גבולות בין אזורי בינוי וכדומה.

(ה) תשתיות – הנחיות לשמירת מסדרונות מעבר לתשתיות קיימות ועתידיות.

(ו) מיקום והיקפי נטיעת עצים ושטילה, בעיקר בחיבור הקירוי לדופן האיילון.

3.6.17. בית עלמין

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

(א) שימושים

באזור ייעוד לבית עלמין ניתן לקבוע ייעוד קרקע המתיר שימושים לבית עלמין ובנוסף ניתן להתיר את השימושים הקבועים בסעיף 3.6.1(א) (1) ו-(2) לעיל, למעט שטחים לספורט בילוי ונופש, ובלבד שהם מתאימים לייעוד לבית עלמין.

(ב) שטחי בניה

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

3.6.18. אזור לספורט

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

(א) שימושים

כאמור בסעיף 3.6.1(א) לעיל.

(ב) שטחי בניה

- (1) שטחי הבניה יקבעו בהתאם להוראות בטבלה בפרק 5, ובהעדר הוראות כאמור, בהתאם לקבוע בתכניות קודמות.
- (2) רשאית הוועדה לקבוע שטחי בניה להצללה, בנוסף לאמור בס"ק (1) לעיל.

(ג) הוראות

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

3.7. מלונאות**3.7.1. כללי**

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

(א) שימושים

- (1) במגרש למלונאות ניתן לקבוע ייעוד קרקע המאפשר את השימושים המותרים במקבץ השימושים למלונאות.
- (2) במגרש המצוי באזור ייעוד המאפשר מלונאות עם שימושים אחרים ניתן לקבוע ייעוד קרקע המאפשר שימוש מעורב של מלונאות ושימושים אחרים המותרים באותו אזור ייעוד.

(ב) שטחי בניה

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

(ג) הוראות

- (1) הוועדה תחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת מגרש למלונאות, בכפוף להתייחסות, בין היתר, לעמידת התכנית בתקנים הפיזיים של משרד התיירות ולאופן הפיתוח של קומת הקרקע.
- (2) בתכנית הכוללת מגרש למלונאות יקבע כי תנאי למתן היתר בניה למלון הינו עמידה בתנאים הפיזיים והתפעוליים שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות, וכן עמידה בהנחיות המרחביות, ככל שיקבעו טרם אישור התכנית, ואשר יכללו בין היתר הוראות בנושאים הבאים:
- ((א)) הסדרי פריקה וטעינה, כניסות ויציאות לרכב, לרבות רכב תפעולי.
- ((ב)) שיפוץ המבנה הקיים.
- ((ג)) הנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה בכל הנוגע למערכות הטכניות, כולל מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת.



((ד)) הנחיות בנוגע לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין אשר תבטיח כי יחידות המלון, השטחים הציבוריים, החניות ומתקני הספורט, ככל שיקבעו כאלה בתכנית, לא ימכרו בנפרד ויישארו בכל עת בבעלות אחודה.

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

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

(ד) הגבלות בדבר שינוי ייעוד



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

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

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



3.7.2. אזור מוטה מלונאות

על תכנית באזור מוטה מלונאות יחולו ההוראות הבאות:

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



3.8. תחבורה וניידות

3.8.1. כללי

בתכנית עתידית מכוחה של תכנית זו תינתן התייחסות לנושאים הבאים:

- (א) תינתן העדפה להולכי רגל, לתחבורה ציבורית, ולרוכבי אופניים.
- (ב) התייחסות למרכיבים התחבורתיים המסומנים בתכנית זו, או שיקבעו בתכנית המוצעת, אשר תבטיח את עיגונם.
- (ג) הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית רק בכפוף לבחינת הצורך והאפשרות לקבוע בתכנית אזור מיתון תנועה ותשתיות לתנועת אופניים וחנייתם.





(ד) בתכנית הכוללת נספח תנועה, יכלול הנספח, בין היתר, התייחסות למרכיבי השירות בתחבורה ציבורית, כגון: קווי אוטובוס, מסופים, נת"צים קיימים ומתוכננים, מיקומי תחנות קיימות ומוצעות, נגישות לתחנות וכדומה, והמלצות בנוגע להנחיות לעיגון בתכנית.



(ה) הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית המוסיפה למעלה מ-10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור, או תכנית שנקבעה על ידי מהנדס העיר כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין היתר, לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית, אולם הועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה, מנימוקים שיירשמו.

(ו) בתכנית בעלת מרכיב לוגיסטי משמעותי, כגון: מגדלי תעסוקה ו/או מגורים מעורבי שימושים, מרכזים מסחריים וקניונים, שווקים, תכניות אזוריות ומתחמיות גדולות וכדומה, הועדה תחליט בדבר הפקדתה של התכנית בכפוף למתן מענה לצרכים לוגיסטיים, כגון: פריקה וטעינה, הפצת וחלוקה של סחורות, טיפול בפסולת וכדומה במסגרת התכנית המפורטת.

3.8.2. דרכים

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



(א) בדרך פרברית מהירה, כמסומן בנספח התחבורה והניידות:

(1) במרווח שבין קו הבניין לבין גבול רצועת הדרך, כהגדרתם בתמ"א 1, תוגבל הבניה בהתאם לאמור בסעיף 4.2 לפרק הדרכים בתמ"א 1.

(2) קו הבניין יהיה במרחק שלא יפחת מ-10 מטר מגבול זכות הדרך או מקצה שול הדרך, הגדול מבניהם, למעט אם נקבע בתכנית מאושרת קו בניין במרחק מצומצם יותר.

(3) למרות האמור בפרק זה, רשאית הוועדה לצמצם את קווי הבניין, ככל שתכניות בהיררכיה גבוהה יותר יאפשרו זאת ו/או באישור הולק"ו (ועדת משנה להקלות מתשתיות תחבורה).



(ב) בדרך עורקית, כמסומן בנספח התחבורה והניידות:

(1) במרווח שבין קו הבניין לבין גבול רצועת הדרך, כהגדרתם בתמ"א 1, תוגבל הבניה בהתאם לאמור בסעיף 4.2 לפרק הדרכים בתמ"א 1.

(2) למרות האמור בפרק זה, רשאית הוועדה לצמצם את קווי הבניין, ככל שתכניות בהיררכיה גבוהה יותר יאפשרו זאת.

(3) קו הבניין בתכנון המפורט יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים, הנמוך מבין השניים, למעט אם נקבע בתכנית מאושרת קו בניין מצומצם יותר. הועדה רשאית להגדיל או להקטין את המרחק האמור לעיל משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים.





(4) על אף האמור בס"ק 2 לעיל, בדרך 461 (לח"י-בר לב) ובדרך 471 (דרך השלום) הועדה אינה רשאית להקטין את קו הבניין האמור לעיל, ובדרך נמיר מצפון לרוקח יישמר קו בניין בהתאם לתכניות המאושרות.

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

3.8.3. הפרדות מפלסיות

על תכנית הכוללת הפרדה מפלסית יחולו ההוראות הבאות:

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



3.8.4. הליכיות

הוועדה רשאית לדרוש במסגרת כל תכנית התייחסות לנושאים הבאים:

- (א) עדיפות להולכי רגל בשימת דגש על נגישות לכל, לרבות אנשים עם מוגבלויות, צל ונטיעות, נוחות ובטיחות הולכי הרגל, מעברי חצייה, הבטחת מעבר בטוח ונגיש בין שני צדי הרחוב, רוחב מדרכות, מיתון קונפליקטים ברחוב וכדומה.
- (ב) רצף במרחב הציבורי ואיסור על בניית הפרדות וגדרות, למעט מקרים שבהם הדבר נחוץ מבחינה בטיחותית, או לצרכי שמירה על ערכי טבע.
- (ג) אפשרות לציפוף רשת ההליכה והרחובות.
- (ד) שיפור הביטחון האישי תוך שימת דגש על תכנון שוויוני בשטחים הפתוחים, הבטחת נראות ונצפות השטח הפתוח ממבנים ומרחובות סובבים וכל אמצעי נוסף להבטחת הביטחון האישי בכל שעות היום והלילה.
- (ה) צמצום קונפליקטים בין תנועות - ובכלל זה צמצום כניסות לחניה החוצות רצועות הליכה ורכיבה, קונפליקטים בין הולכי רגל להעלאה והורדה של נוסעים וסחורות - בדגש על רחובות רשת התחבורה הציבורית, רחובות רשת האופניים הראשית, צירים ירוקים, רחובות בהם נקבעה חזית פעילה, רחובות שבהם או בסמוך אליהם תחנות מתע"ן.
- (ו) תכנית שבתחומה צפויה תנועת הולכי רגל משמעותית (אזור תעסוקה מטרופוליני, סביבת מרחבי תחבורה משולבים, רחובות המסומנים ברשת התחבורה הציבורית הראשית, רחובות מסחריים וכדומה) תכלול בחינה של





רמת השירות להולכי הרגל, כתנאי לדיון בהפקדתה. הועדה, בהמלצת מהנדס העיר, רשאית לפטור מעריכת בחינה זו תכניות בעלות השפעה נמוכה על סביבתן. (ז) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק אם יובטח בהוראות התכנית כי לא ייוצר מתחם מגודר שאינו מאפשר מעבר ציבורי חופשי דרכו, אלא אם כן שוכנעה הועדה כי מעבר ציבורי אינו אפשרי מסיבות שינומקו בהחלטתה.

3.8.5. מערכות תחבורה עתירות נוסעים (מתע"ן)

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

(א) תוואי קווי המתע"ן יסומן בתכניות בהתאם למאפשר בתכניות ארציות ומחוזיות, ויוטמעו בתכנית ההוראות הרלוונטיות הכלולות בתכניות אלו.



(ב) תיבחן ההתאמה של הוראות התכנית ל תכנית קו המתע"ן העתידי, ובכלל זה בכל הנוגע לקווי בניין, למרתפים, לפתרונות החניה, לוגיסטיקה וכדומה.

(ג) בתכנית הכוללת בתחומה תחנת מתע"ן או הסמוכה לתחנת מתע"ן יקבעו הוראות לתכנון מוטת תחבורה ציבורית ולאופן השתלבות התחנה עם המרחב הסובב, תוך התייחסות לנושאים הבאים:

(1) קישוריות מיטבית לתנועות רכות (הליכה ורכיבה), לרבות הבטחת חיבורים

רציפים, נוחים ובטוחים בין התחנה לרשת ההליכה והרכיבה.

(2) תיבחן האפשרות לציפוף רשת הרחובות, להגדלת הנגישות לתנועות רכות אל

התחנה וקיצור מרחקי הליכה ורכיבה.



(3) תיבחן האפשרות לקביעת חזיתות פעילות לאורך הרחובות המובילים אל תחנה.

(4) כיסוי צל מיטבי, תוך מתן עדיפות לאמצעים טבעיים.

(5) תכנון רחובות בדגש על שיפור בטיחות הולכי הרגל, רמת השירות להולכי הרגל ומיתון תנועה.

(6) צמצום קונפליקטים בין תנועות, ובכלל זה: צמצום כניסות לחניה החוצות

רצועות הליכה ורכיבה, קונפליקטים בין הולכי רגל להעלאה והורדה של

נוסעים וסחורות וקונפליקטים בין הולכי רגל לרוכבים בצמתים ובתחנות

אוטובוס.

3.8.6. מרחבי תחבורה משולבים (מתח"מ)

על תכנית הכוללת בתחומה מתח"מ או הסמוכה למתח"מ יחולו הוראות 3.8.5 (ג) לעיל

וכן ההוראות הבאות:

(א) כללי

(1) במתח"מ ייקבעו ייעודי קרקע ושימושים שיאפשרו מתן שירות מיטבי

לציבור הנוסעים, לתפעול ותחזוקת המתח"מ, שימושים המותרים באזור

היעוד בו נמצא המתח"מ וכן שימושים ציבוריים בהתייחס לצרכי העיר

ולסביבת המתח"מ.

(2) שטחי הבניה לא יעלו על השטחים המותרים באזור היעוד בו נמצא

המתח"מ.





(3) המתח"מ וסביבתו יתוכננו בדגש על התמצאות ברורה ויצירת מרחב שהיה עירוני פעיל התומך בפעילות המתח"מ, כולל אפשרות לשילוב מרחב ציבורי פתוח בצמוד לכניסות למתח"מ, כיכרות, נטיעות והצללה, עירוב שימושים, שימושים ציבוריים וכדומה.

(4) בתכנית הכוללת מתח"מ יוצג במסגרת מסמכי התכנית אופן שילובו של המתח"מ בסביבתו.

(ב) בתכנית הגובלת במתח"מ מטרופוליני ו/או ארצי ייבחנו הצורך והאפשרות לקביעת שטחים ושימושים לטובת פעילות המתח"מ, כגון: מעברים רב-מפלסיים, חניות לדו גלגלי, שירותים ציבוריים וכדומה.

(ג) במתח"מ מטרופוליני ובמתח"מ עירוני ישולבו שימושי המתח"מ, ככל הניתן, במבנה במגרש סמוך, ויתווספו לשימושים המאושרים בו.



(ד) ניתן לקבוע שימוש למתח"מ מטרופוליני ולמתח"מ עירוני בתחום ייעוד דרך ובלבד ששטחי הבנייה מעל הקרקע לא יעלו על 200 מ"ר. שטחי הבנייה התת-קרקעיים יותרו בכפוף לאמור בסעיף 3.1.6.

3.8.7. רשת אוטובוסים ראשית

תכניות שבתחומן או הגובלות בסימון רשת אוטובוסים ראשית, כמסומן בנספח התחבורה, יכללו התייחסות לנושאים הבאים:

(א) ברחובות המסומנים כרשת אוטובוסים ראשית תינתן עדיפות לאוטובוסים אשר עשויה לבוא לידי ביטוי בתכנית, בחלק או בכל המרכיבים הבאים: נתיבי תחבורה ציבורית ייעודיים, העדפה ברמזורים, רוחב וחלוקת זכות הדרך, דו-סטיות, רדיוס פנייה, תחנות גדולות ואף מוגבהות או בולטות לפנים המיסעה (מבלט/אנטי-מפרץ), ניהול והסדרי תנועה אחרים וכדומה.



(ב) ברחובות אלה תתאפשר עבירות דו-סטיות רציפה לאוטובוסים בין אם ברחוב עצמו או בין אם כצמד רחובות מקבילים וסמוכים.

(ג) תכנון רחובות רשת האוטובוסים הראשית והרחובות הסמוכים ייעשה בדגש על שיפור רמת השירות, בטיחות ונוחות הולכי הרגל, כצרכני תחבורה ציבורית, בהתאם להוראות סעיף 3.8.4 להלן (הליכתיות).

(ד) בתכנית ששטחה מעל 5 דונם, שבתחומה או הגובלת בסימון רשת תחבורה ציבורית, תיבחן האפשרות לקבוע מסוף אוטובוסים זעיר, ככל שנדרש, לשיפור רמת השירות.



(ה) על רחובות המסומנים כרשת אוטובוסים ראשית לבחינה יחולו סעיפים א' עד ד' לעיל, ככל הניתן.

(ו) הוועדה רשאית להוסיף רחובות לרשת האוטובוסים הראשית או לגרוע מהם, בהחלטה מנומקת.

3.8.8. מסופי אוטובוסים

(א) כללי

(1) במסוף ייקבעו שימושים לצרכים התפעוליים של מערך האוטובוסים, לנהגים ולנוסעים ככל שיידרש, וכן ניתן לקבוע שימושים של העלאה והורדה של נוסעים ופעילויות נלוות לכך.





(2) לתכנית הכוללת מסוף אוטובוסים יצורפו נספח בינוי ונספח פיתוח ועיצוב, אשר יציג את אופן שילובו של המסוף בסביבתו, כולל הנחיות לצמצום מטרדים.

(3) תכנית הכוללת מסוף אוטובוסים תכלול הוראות לנושא תשתיות לאספקת חשמל ולמרכיבים הנדרשים לצורך טעינת אוטובוסים חשמליים.

(4) תכנית הכוללת מסוף אוטובוסים או מסוף אוטובוסים זעיר תכלול נספח תנועה אשר יציג, בין היתר, את הסדרי התנועה לכניסת ויציאת אוטובוסים מהמסוף, יפרט את סוג קווי השירות הצפויים לפעול ממנו, את רמת השירות לנוסעים בסביבתו ואת החיבורים המתאפשרים עבור האוטובוסים לרשת האוטובוסים הראשית.



(5) זכויות הבניה והשימושים ישולבו, ככל הניתן, במבנה שיוקם בתחום המגרש או במגרש הסמוך לו, ויתווספו לשימושים ולזכויות הבניה המאושרות בו.

(6) בתכנית הכוללת מסוף המיועד לצרכי חניה ותפעול אוטובוסים, תינתן עדיפות למיקומו בתת הקרקע.

(ב) מסוף אוטובוסים

בתכנית הכוללת מסוף אוטובוסים, כמסומן בנספח התחבורה, יחולו ההוראות הבאות:



(1) במסוף אוטובוסים ניתן לשלב שימושים נוספים המותרים באזור היעוד בו נמצא המסוף.

(2) שטחי הבניה לא יעלו על השטחים המותרים באזור היעוד בו נמצא המסוף.

(3) עבור שימושי מסוף אוטובוסים בתחום ייעוד דרך תותר תוספת בניה של עד 400 מ"ר מעל הקרקע בכל מסוף לטובת מתקני נהגים, נוסעים, ותשתיות חשמל ותפעול. שטחי הבניה התת-קרקעיים יותרו בכפוף לאמור בסעיף 3.1.6.

(4) המענה למסוף כמסומן בנספח התחבורה והניידות יכול שיינתן כמסוף אחד או בחלוקה למספר מסופים קטנים יותר.



(ג) מרחב חיפוש למסוף אוטובוסים

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

(2) בתכנית הקובעת מסוף אוטובוסים לפי סעיף קטן (1) יחולו הוראות סעיפים 3.8.8 (א) ו-(ב).

(ד) מסוף אוטובוסים זעיר

(1) הוועדה רשאית לקבוע מסוף אוטובוסים זעיר כשימוש כללי בכל שטח העיר.





- (2) עבור שימושי מסוף אוטובוסים זעיר תותר בניה של עד 100 מ"ר בכל מסוף לטובת מתקני נהגים, נוסעים ותשתיות חשמל ותפעול. ניתן לקבוע זכויות בניה אלה גם בתחום הדרך או בתחום המרחב הציבורי.

3.8.9. אופניים

(א) רשת אופניים ראשית

- (1) בצירים המסומנים ברשת אופניים ראשית בנספח התחבורה והניידות תתאפשר עבירות דו-סטריט רציפה ובטוחה לאופניים בין אם ברחוב עצמו או בין אם כצמד רחובות מקבילים וסמוכים.
- (2) תכנית הכוללת בתחומה סימון שביל אופניים תכלול הוראות והנחיות לשילוב שביל זה.
- (3) הוועדה ראשית להוסיף שבילים לרשת האופניים הראשית, המסומנת בנספח התחבורה והניידות, או לגרוע מהמסומן בהחלטה מנומקת, תוך מתן פתרון חלופי להשלמת הרשת ובהתייחס לתכנית האסטרטגית העירונית לאופניים על עדכונה.



- (ב) הוראות בדבר חנייה לאופניים יקבעו בהתאם למסמך המדיניות העירוני לתכנון בר קיימה, ובלבד שלא יפחת מהאמור בתקנות הארציות.

3.8.10. חניונים ציבוריים

על תכנית הכוללת חניון ציבורי יחולו ההוראות הבאות:

(א) כללי

- (1) בחניון ציבורי ניתן להתיר שימושים לחניה, למקלוט ושימושים נלווים.
- (2) במגרש שבו ייקבע שימוש לחניון ציבורי ניתן לאשר מתחת למפלס הכניסה הקובעת שטחי בניה כאמור בסעיף 3.1.6 (ב).
- (3) תותר הקמת חניון ציבורי חדש במקומות בהם הוכח כי הוא חיוני לאחת מהמטרות הבאות:
- (א) מתן פתרון חנייה עבור מגורים במקום בו קיים או צפוי מחסור בחניה זו.
- (ב) מניעת כניסה של רכב פרטי לאזורים שנקבעו בתכניות בתוקף או בהתאם למדיניות הוועדה בקשר לתנועה ברחוב.
- (ג) תמיכה במעבר מרכב פרטי לתחבורה ציבורית.
- (4) על אף האמור בס"ק 3 לעיל, תותר הקמת חניון ציבורי אף אם לא מתמלאים התנאים הנזכרים לעיל, אם השתכנעה הוועדה כי הדבר נדרש משיקולים שיפורטו בהחלטה.
- (5) יותרו מבני חנייה עיליים למכוניות, בחניוני חנה וסע הממוקמים בשולי העיר ובמבנים לשימוש זמני לחנייה, בכפוף לקביעת אפשרות לפירוק ו/או הסבת המבנה ולפרק זמן מוגבל בהתייחס לפיתוח מערכות המתע"ן בסביבת התכנית, וכאמור בהוראות סעיף 5.3 לתמ"מ 5.
- (6) הוועדה ראשית לקבוע חניון לחנייה ארוכת טווח לרווחת התושבים, לפרק זמן מוגדר, בהתייחס לפיתוח מערכת הסעת המונים בסביבת התכנית.





בחנייה זו יתקיימו תנאים שיעודדו אפשרות לחנייה ארוכת טווח בהתייחס לנושאים כגון נגישות, היבטי ניהול וכדומה.

(7) במסגרת תכנית מפורטת רשאית הועדה לקבוע את ההסדרים התנאים להפעלתו של חניון ציבורי, בהתייחס לקידום תחבורה ציבורית ותנועות רכות (הליכה ורכיבה).

(8) תכנית הכוללת חניון ציבורי בתחומה, תידרש לבחון את האפשרות לשילוב פתרונות לניהול מי הנגר בשטח החניון לטובת תחום התכנית וסביבתה.

(ב) חניוני "חנה וסע"

על תכנית הכוללת חניון חנה וסע יחולו ההוראות הבאות:



(1) בחניוני חנה וסע ניתן להתיר שימושים לשטחי חניה, שימושים נלווים, כגון: חניה ארוכת טווח לתושבים, לוגיסטיקה, תחבורה שיתופית, שירותי השכרה, חניות לכלים אישיים וזעירים ושימוש למתקני רחיצת מכוניות, ובלבד שהמתקנים ימוקמו ככל הניתן בתוך מבנה בנוי.

(2) בתכנית לבניית מבנה חניה שישמש כחניון "חנה וסע", ניתן יהיה לקבוע שטחי בניה עד לרח"ק 3.0 עבור מבנה החניון.

(3) תכנית מפורטת לחניון חנה וסע יכולה לאפשר את מימושו בשלבים, כך שניתן יהיה לבנותו בשלב ראשון במפלס אחד ולאחר מכן להוסיף קומות נוספות להגדלת קיבולת החניה.

(4) בתכנית לבניית מבנה חניה שישמש כחניון "חנה וסע" תינתן עדיפות לבניית החניון בתת הקרקע, ולבנייה שלא יפנה לרחוב העירוני.



3.8.11. חניה ותקן חניה

(א) תקן החניה ייקבע בתכנית על פי התקן שיהיה בתוקף במועד אישורה, למעט באזורים בהם אושרה תכנית לתקן חניה מתחמי, או מקום בו אישרה הועדה, באישור הועדה המחוזית, להקטין את תקן החניה.

(ב) תקני החניה ייקבעו בהתאם למדיניות העירונית על עדכונים ובכפוף לכל דין.

(ג) לא תותר הצמדת חניות למעט בשימושי מגורים ושימושים ציבוריים.

(ד) במסגרת תכנית תיבחן האפשרות לקביעת חניות שיתופיות וחניית רכבים לוגיסטיים בינוניים וקטנים, על פי הצורך ומאפייני התכנית.



(ה) הועדה רשאית לקבוע מעבר משותף לאנשים ולכל סוגי כלי הרכב בתת הקרקע בין מגרשים שכנים, ככל שהדבר תורם לאיכות המרחב הציבורי במפלס הקרקע.

3.9. שצ"פ ומתקנים הנדסיים

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

3.10. אזור פעילות מיוחד

על תכנית הכוללת אזור פעילות מיוחד יחולו ההוראות הבאות:



(1) שימושים

(א) מקבצי שימושים ראשיים: מרחב ציבורי, מבני ציבור, מסחר 1, מסחר 2.

(ב) מקבץ שימושים נוספים : תעסוקה 1.

(2) שטחי בניה והוראות

שטחי בניה וההוראות ייקבעו בהתאם לקבוע בפרק 5 על פי אזור התכנון שבתחומו מצוי המגרש ובהעדר הוראות כאמור לפי תכניות קודמות.

3.11. אזור לתכנון בעתיד

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

3.12. שטחים ביטחוניים

- (1) לא יינתן היתר ולא יבוצעו עבודה או שימוש בשטח ביטחוני על פי כל תכנית שתוכן על פי תכנית זו, אלא על פי אישור בכתב של נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית ובכפוף לתנאיו.
- (2) אין בתכנית זו לפגוע במעמדם של שטחים ביטחוניים ויחול עליהם האמור בסעיף 9.6 לתמ"מ 5.

פרק 4 – הוראות כלליות להכנת תכניות

4.1. הקצאה לצרכי ציבור ודיור בהישג יד

4.1.1. הקצאה לצרכי ציבור

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

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

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

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

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

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

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

(2) בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים, היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייה ציבורי יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% מסך שטח הקרקע בתכנית כפול תוספת שטחי הבניה הסחירים שאינם למגורים חלקי סך כל שטחי הבניה המוצעים בתכנית שאינם למגורים.

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

(3) בגין מגרש המאפשר עירוב של שימושים למגורים ושימושים סחירים אחרים היקף ההקצאה ייקבע בהתאם ליחס שבין שטחי המגורים והשטחים לשימושים הסחירים האחרים. בגין שטחי המגורים תקבע ההקצאה באופן המפורט בס"ק 1 לעיל. בגין השימושים הסחירים האחרים תקבע ההקצאה



בהתאם לחלקו היחסי של שטח המגרש המיועד לשימושים אלה, ובאופן המפורט בס"ק 2 לעיל.

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

(ד)

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

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



((א)) להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה אשר ייקבע כשטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור למעבר, שהייה ושימוש או ייקבע בצו הבית המשותף כשטח הצמוד ל יחידה בבית המשותף בבעלות העירייה ואשר העירייה רשאית לפתוח אותו לשימוש הציבור הרחב, וניתן לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה קביעת מנגנון שיבטיח תחזוקה הולמת של השטח הפתוח האמור.

היה ונקבע שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור, בשטח זה יובטח מעבר, שימוש ושהיית הולכי רגל בכל שעות היום ובכל ימות השבוע, והוא יתפקד בפועל כשטח ציבורי, כפי שייקבע בתכנית המפורטת, ויחולו עליו ככל הניתן הוראות סעיף 3.6 לעניין שטחים פתוחים.



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

היקף ההקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים יחושב על ידי הכפלת שטח הקרקע לבנייני ציבור שאמור היה להיות מוקצה בהתאם לסעיפים קטנים ג(2) ו-ג(3) לעיל, לפי השימוש הרלוונטי, במקדם שלא יפחת מ-2.7 ולא יעלה על הרח"ק המירבי באזור הייעוד. המקדם ייקבע



על ידי הוועדה המקומית בהתאם למאפייני התכנית וצורכי האזור. שטחי הציבור המבונים ייקבעו כיחידה נפרדת בתקנון הבית המשותף. בתקנון הבית המשותף תובטח אפשרות העירייה לעשות ביחידה זו כל שימוש ציבורי ללא צורך בהסכמות יתר הדיירים.

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

((ד)) למרות האמור בסעיפים קטנים ((א)) ו-((ב)) לעיל, בתכניות להתחדשות עירונית החלות במרחב התחדשות עירונית כמסומן בתכנית זו, רשאית הוועדה, בהמלצת מהנדס העיר ובהחלטה מנומקת, להקטין את הקצאת שטחי הציבור הפתוחים ו/או לקבוע מקדם נמוך יותר להמרת שטחי הציבור המבונים.





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

(ו) הוועדה רשאית לקבוע בתכנית את המנגנון להעברת השטחים הציבוריים לבעלות העירייה ולרישומם - בין אם בדרך של הפקעה, הפרשה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה או בכל דרך חוקית אחרת.

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



(ח) במקרה שהוועדה תפטור תכנית מהקצאה לצורכי ציבור, על פי סמכותה בסעיף 4.1.1 (ג) (1) או (2), הדבר ייעשה מטעמים מיוחדים שירשמו בהחלטה.

4.1.2. דיוור בהישג יד

(א) הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה למגורים, או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר דיוור בהישג יד בהתאם למדיניות הדיוור העירונית, על עדכונה.

(ב) בשיקול דעת מהנדס העיר ובכפוף לאישור הוועדה המקומית, בתכניות בהן לא נקבע דיוור בהישג יד, ניתן יהיה להמיר את הדיוור בהישג יד כפי שנדרש בתשלום לקרן ייעודית לדיוור בהישג יד, בכפוף לקביעת הסדר חוקי המאפשר המרת ההקצאה בתשלום לקרן.



(ג) הוועדה רשאית להפקיד תכנית הכוללת שימוש של דיוור בהישג יד בשטחים ציבוריים מבונים, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה - 2014, בכפוף להסדר חוקי שיאפשר זאת ובתנאי שיובטחו ההקצאות הנדרשות לצרכי הציבור בהתאם להנחיות הקצאה לצרכי הציבור בסעיף 4.1.

4.2. עיצוב עירוני

4.2.1. כללי



(א) שיקולים והנחיות בבחינת תכניות עתידיות

(1) הוועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק ככל שהיא תואמת את הוראות נספח העיצוב העירוני, את ההוראות המפורטות בנוגע לאזור התכנון שבו מצויה התכנית ואת הוראות פרק זה (להלן: "מרכיבי העיצוב העירוני").

(2) בעת הדיון להפקדה רשאית הוועדה לשקול גם היבטי עיצוב שאינם מפורטים במרכיבי העיצוב העירוני בתכנית זו ובכלל זה קביעת תכנית, קווי בניין, התאמה לסביבה ולחזית הרחוב, היחס בין הבנוי לפתוח, השפעה על קו הרקיע העירוני, חסימת מבטים למוקדים בעלי חשיבות, חיבור קומת הקרקע לרחוב, זיקה בין המרחב הציבורי לשטחים הפרטיים הפתוחים, חיבור לתחנות מתע"ן, פרטי בניה וחומרי גמר, עיצוב חזיתות וגגות, טיפול בגגות כמרחב שימושי פעיל, פיתוח נופי וכיוצא בזה.



(3) הבטחת נגישות לכלל האוכלוסיות.



(ב) מסמכים נלווים נדרשים להכנת תכנית מפורטת

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

(ג) הוראות בניה

הועדה רשאית לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח על ידי הועדה.

4.2.2. מספר קומות וגובה הבניה



- (א) מספר הקומות לא יעלה על הקבוע בתשריט העיצוב העירוני בנוגע לאזור בו מצויה התכנית (להלן: "מספר הקומות המרבי"), אלא אם צויין אחרת בהוראות תכנית זו. לא תתאפשר חריגה ממספר הקומות המירבי הקבוע במסגרת תכנית זו, בתכנית מפורטת או בהליך הרישוי.
- (ב) מתקנים המיועדים לייצור אנרגיה מתחדשת בקומת הגג לא ייחשבו במניין הקומות המותרות לפי תכנית זו.
- (ג) הוראות בנוגע לגובה הקומות במבנה יקבעו בהתאם למדיניות העירונית על עדכוניה.
- (ד) הועדה רשאית לקבוע מספר קומות נמוך ממספר הקומות המרבי, משיקולים תכנוניים, ובהם שיקולי איכות סביבה, עיצוב עירוני, גודל מגרש או מאפייניו, שימור או מדיניות תכנון אזורית.
- (ה) מקום שבו יקבע בתכנית מספר קומות הגבוה בלמעלה מ-8 קומות ממספר הקומות בבינוי גובל, קיים או מתוכנן, תחליט הועדה בדבר הפקדת התכנית בכפוף להצגת פתרונות אפשריים לגישור על הפרשי הגבהים, כדוגמת בינוי בגובה ביניים, מבנה ציבור, גן/רצועת שצ"פ, רחוב רחב וכדומה.
- (ו) תנאי להפקדת תכנית הכוללת בינוי העולה על 20 קומות יהיה צירוף של המסמכים הקבועים בתמ"מ 5 (סעיף 5.4).

4.2.3. הוראות לקביעת קווי בניין

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



4.2.4. מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה

באזור שבו מסומן בתשריט העיצוב העירוני מרקם ובו בניה נקודתית שגובהה חריג מסביבתה יחולו ההוראות הבאות:

- (א) הבנייה החריגה אינה מהווה מרקם בנוי או מקבץ של מבנים החורגים מהגובה המצוין בנספח העיצוב העירוני אלא בינוי נקודתי החריג בגובהו, שנקבע בהתייחס לנושאים כגון: מרקמי ומאפייני הבינוי הסובב, שיקולי עיצוב עירוני וכדומה.
- (ב) הועדה תהיה רשאית להחליט על הפקדתה של תכנית אשר מספר הקומות בה חורג ממספר הקומות המירבי המסומן בתשריט העיצוב העירוני ובלבד שלא יעלה על מספר הקומות של דרגת גובה אחת מעבר למסומן בתשריט העיצוב העירוני.



4.2.5. תנאים לעלייה מעבר לגובה המירבי

הועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב העירוני, במקרים ובתנאים המפורטים בסעיף זה להלן:

- (א) בתכנית החלה על מרחב המפורט בטבלת הוראות מיוחדות למרחבי תכנון שבסעיף 5.4 להלן, בהיקף שקבוע בטבלה הנ"ל.
- (ב) בתכנית להתחדשות עירונית החלה במרחב התחדשות עירונית כמסומן בתכנית זו, בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 להלן.
- (ג) בתכנית למבני ציבור, בהתאם להוראות סעיפים 3.5.1 (ג) ו-3.5.3 (ג).
- (ד) בתכנית המניידת זכויות ממבנים לשימור אל שטח התכנית, ניתן לקבוע גובה העולה על הגובה המרבי, בהתאם למנגנון האמור בתכנית השימור או בתכנית המפורטת כפי שייקבע, ובלבד שלא יעלה על מדרגת גובה נוספת מעל הקבוע בנספח העיצוב העירוני.

4.3. שימור**4.3.1. כללי**

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

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

- (ב) כל תכנית תכלול אפשרות לזיהוי והערכה של ערכים לשימור בתחום התכנית.
- (ג) בתכנית הכוללת ערכים לשימור, יידרש סקר שימור בהתאם להנחיות שיאושרו מעת לעת ע"י ועדת השימור העירונית, כתנאי לדיון בתכנית.
- (ד) המליץ מהנדס העיר או המליצה ועדת השימור העירונית על הפקדת התכנית, יתייחסו בהמלצתם לערכים לשימור הכלולים בתכנית ולאופן התייחסות התכנית אליהם. ההמלצה תכלול, בין היתר, התייחסות להיבטים הבאים:

- (1) הגדרה ברורה של הערכים לשימור.
- (2) הנחיות לאופן השימור הנדרש.
- (3) הנחיות לשילוב הערכים לשימור בבניה ובפיתוח המוצעים בתכנית.
- (4) במקומות בהם נמצא שאחד הערכים החשובים לשימור הוא מניעת פגיעה במבטי נוף חשובים לכיוון אזורים המוגדרים או שיוגדרו כבעלי ערך ויזואלי / נופי מרכזי בעיר או במרקם עצמו, תיכלל התייחסות מפורטת לנושא גובה הבינוי המוצע והעמדתו, כך שיתחשב במבטים אלה.

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



- (ו) הועדה רשאית שלא לאשר את מלוא תוספת זכויות הבניה, או זכויות בניה כלשהן מכוחה של תכנית זו, משיקולי שימור.
- (ז) הועדה רשאית לדרוש את שילובם של הנושאים לעיל בנספח בינוי עירוני.
- (ח) הועדה רשאית לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תיק תיעוד לאתר או למבנה לשימור.

4.3.2. מרקם בנוי לשימור

באזורים המסומנים בנספח העיצוב העירוני כמרקם בנוי לשימור יחולו ההוראות הבאות:

- (א) מהנדס העיר וכן ועדת השימור העירונית במסגרת חוות דעתם, ידרשו, כתנאי לדיון בתכנית הכוללת מרקם בנוי לשימור המסומן בנספח העיצוב העירוני, הכנת מסמך מדיניות, אלא אם התכנית מוסיפה זכויות בניה בהיקף שאינו עולה על חצי רח"ק, או אם התכנית תואמת תכנית קודמת אשר התייחסה לנושאים המפורטים בסעיף (ג) להלן.
- (ב) מסמך המדיניות יתייחס לשטח שהיקפו יקבע על ידי מהנדס העיר או ועדת השימור העירונית לפי העניין.



(ג) מסמך המדיניות יתייחס למפורט בסעיף 5.2.1 וכן להיבטים הבאים: ניתוח היסטורי של השימושים, הבינוי והנוף, שמירה על המרקם ואופיו; המרחב הציבורי והבינוי האופייניים למרקם; לרבות היחס והקשרים שבין המבנים לבין השטחים הפתוחים; תמהיל שימושים; אופי חזיתות; קווי בניין; מוקדים ציבוריים בנויים ופתוחים, סקר מבנים לשימור; עצים וצמחיה קיימים והיסטוריים; חומרי בניה ופרטים טיפוסיים, אופן השילוב בין בניה חדשה לבניה קיימת ולבניה מאושרת בתכניות קודמות וכדומה.

(ד) הועדה רשאית לדרוש כי תכנית הכוללת מרקם בנוי לשימור תקבע בהוראותיה הגבלות בניה ופיתוח, על מנת לאפשר את שימור הערכים הייחודיים למקום. שטחי הבניה המוצעים בתכנית זו, יותרו רק במקום ובמידה שהם לא פוגעים באותם ערכים לשימור.



4.3.3. אתר או מבנה לשימור

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



- (א) בתכנית מפורטת מכוחה של תכנית זו רשאית הועדה לאשר שינויי בינוי, ללא תוספת שטחי בנייה, למבנים לשימור מכוח תכנית השימור העירונית בכפוף להמלצת מהנדס העיר. הועדה תהיה רשאית להוסיף שטחי בניה וקומות למבנים לשימור שלא בהגבלות מחמירות בהתאם לקבוע באזור היעוד ולנספח העיצוב העירוני וזאת מנימוקים מיוחדים שיירשמו.
- (ב) תכנית עתידית תסמן את האתר ותקבע בהוראותיה הנחיות ותנאים בנוגע אליו.
- (ג) הועדה רשאית בתכנית לקבוע אתר לשימור או לשנות הוראות בנייה החלות על אתר ו/או סביבתו.





(ד) הועדה רשאית לבטל בתכנית סימון של אתר לשימור, אם נקבע ככזה בתכנית קודמת שבסמכותה, במקרים מיוחדים שינומקו בהחלטתה ובאישור ועדת השימור העירונית.

(ה) הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה וקומות לאתר לשימור בהתאם לקבוע באזור היעוד ובנספח העיצוב העירוני.

(ו) בתכנית הכוללת מבנים לשימור הקבועים בתכניות מאושרות או בתכניות מכח תכנית זו, רשאית הועדה להחיל בנוגע למבנים אלה את המנגנון הנוגע לניוד זכויות ותמריצים הקבועים בתכנית השימור העירונית או לקבוע שטחי בניה בהתאם לתכנית זו ומנגנון שיאפשר העברת זכויות לתחומי מגרש אחר/מגרשים אחרים בעיר.



4.3.4. אתר עתיקות

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

4.4. תכנון בר קיימה

4.4.1. כללי

כל תכנית תכלול הוראות ו/או הנחיות לתכנית העיצוב ו/או להליכי הרישוי, ככל הנדרש ובהתאם למאפייני התכנית, בהתאם ל'תכנית פעולה עירונית: היערכות לשינויי אקלים' ובהתייחס לנושאים הבאים:



(א) שמירה עצים קיימים, הוראות בדבר נטיעות חדשות, בתי גידול והגדלת חופת הצל העירונית.

(ב) ניהול מי הנגר בהתייחס להידרוגיאולוגיה של הקרקע ופירוט אמצעי ניהול הנגר הנדרשים כדי לטפל בנפח הנגר בתחום התכנית, ובהתייחס לסעיף 4.7.4.

(ג) שיקולי איכות האוויר בהתייחס לתכנון המוצע והשימושים הנקבעים בו, ולהשפעות התכנון המוצע על סביבתו.

(ד) צמצום פליטת מזהמים לאוויר, בדגש על פליטת גזי חממה, כולל ניתוח מחזור חיים (Life Cycle Analysis) של הבינוי המוצע בתכניות משמעותיות מבחינתם היקפן ו/או פוטנציאל הפליטות שלהן, וקביעת הנחיות, כגון: בחירת שיטות בניה מופחתות פליטות, שימוש חוזר ומחזור של פסולת בניה, ייעול התפעול והתחזוקה של המבנה וכדומה.



(ה) בניה ירוקה, דירוג אנרגטי, התייעלות אנרגטית וייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות ואגירת אנרגיה, כולל התייחסות למערכות איקלום וחימום מים, בהתאם למסמך המדיניות העירוני לתכנון בר קיימה.

(ו) בחינת השפעות מיקרו אקלים, אמצעים להבטחת נוחות אקלימית ולמניעת מטרדים כגון: רוחות מטרדיות, איי חום עירוני, זיהום אור, סנוור וכדומה.



(ז) צמצום מפגעי אור ואקוסטיקה.



- (ח) צמצום אי החום העירוני על ידי שימוש בכלי תכנון כגון נטיעות, הגדלת התכסית הירוקה, הצללה וכדומה.
- (ט) שמירה על ערכי הטבע והנוף, במידה וקיימים בתחום התכנית ובסביבתה.
- (י) טיפול בפסולת, מחזור וצמצום העומס על המערכות העירוניות.
- (יא) טיפול בגגות לנושאים כגון השהיית מי נגר, שמירת רצף אקולוגי, חוסן תזונתי וכדומה.
- (יב) עידוד טיפול במים אפורים ושימוש במים מושבים – בכפוף להנחיות משרד הבריאות.
- (יג) שילוב מערכות לקליטה ושימוש חוזר במי עיבוי מזגנים, בהתאם למסמך המדיניות העירוני לתכנון בר קיימה.

4.4.2. בניה ירוקה



- (א) הועדה תחליט על הפקדת תכנית רק ככל שייקבעו בה הוראות לפיהן כל בניה חדשה תעמוד לכל הפחות בתקנים הישראליים המינימאליים לבניה ירוקה ובתקן לדרוג אנרגטי. הועדה תהיה רשאית לדרוש עמידה בתקנים מחמירים יותר לפי שיקול דעתה.
- (ב) הועדה תהיה רשאית לשנות את הדרישה האמורה בסעיף קטן (א) על ידי קביעת מדיניות מעת לעת, שתפרט על אילו סוגי תכניות יחולו התקנים ובאיזו רמה שלהם, ובהתאם ייקבעו ההוראות בתכניות עתידיות.
- (ג) כל תכנית תכלול הנחיות להצגת דירוג הבניה על פי תקן הבניה הירוקה (ת"י 5281), וכן הצגת הדירוג האנרגטי על פי תקן (ת"י 5282) בשלב היתר הבניה, ובהתאם למדיניות העירונית לתכנון בר-קיימה.
- (ד) תכנית מפורטת תכלול הנחיות גם למבנים שאינם מיועדים להריסה בהתאם לאמור במסמך המדיניות העירונית לתכנון בר קיימה.



4.5. איכות הסביבה

4.5.1. תכנית בעלת השפעה סביבתית



- תכנית בעלת השפעה סביבתית - תכנית אשר לדעת הועדה בהתייעצות עם הרשות העירונית לאיכות הסביבה, עשויה לגרום או להיות חשופה להשפעה סביבתית המחייבת התייחסות פרטנית, וכן כל תכנית הנמנית על אחת או יותר מאלה:
- (א) תכנית הקובעת דרך מהירה, דרך פרברית מהירה, דרך עורקית או מחלף מוצעים או המרחיבה דרך או מחלף כאמור באופן המגדיל משמעותית את נפח התנועה.
- תכנית הקובעת בינוי במגרש הגובל בזכות דרך הקבועה בתמ"א 1 או בתמ"מ 5 על עדכוניה או דרך שהיא חלק ממחלף.
- (ב) תכנית הקובעת שימושים רגישים לרעש - כגון בתי חולים, מוסדות חינוך ומגורים לרבות בתי אבות ודיור מוגן - בסמוך לזכות הדרך של דרך פרברית מהירה, דרך עורקית או דרך שהיא חלק ממחלף.
- (ג) תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה ו/או מסחר ו/או מלונאות מצד שני.





(ד) תכנית הקובעת שימושים של מסחר 2, תעסוקה 3 או תכנית המאפשרת קיום אירועים תחת כיפת השמיים.

(ה) תכנית הנמצאת בתוך תחומי רעש מטוסים ("תח"ר") שנקבעו בתכנית קודמת.

(ו) תכנית המאפשרת שימוש בחומרים מסוכנים בתחומה או תכנית שהמרחק בין גבולה לבין גבול של ייעוד, אשר מאפשר בתחומו שימוש בחומרים מסוכנים, אינו עולה על 50 מטר.

(ז) תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה.

(ח) תכנית הכוללת בתחומה קרקעות ו/או מי תהום מזוהמים או החשודים כמזוהמים על פי חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה ו/או רשות המים



ו/או המשרד להגנת הסביבה, או קרקעות המסומנות כמזוהמות או חשודות כמזוהמות עפ"י תשריט המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות וגזי קרקע והנחיות המשרד להגנת הסביבה בנדון.

(ט) תכנית הנמצאת בתחום אזורי היעוד: ים, חוף ים, עורף החוף.

(י) תכנית הכוללת מסוף אוטובוסים.

4.5.2. חוות דעת סביבתית

(א) הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית בעלת השפעה סביבתית, רק לאחר שהוצגה

בפניה חוות דעת סביבתית אשר הוכנה בהתאם להנחיות הרשות העירונית

לאיכות הסביבה וקיבלה את אישורה, והכוללת, ככל שיידרש על ידי הרשות

העירונית לאיכות הסביבה, המלצות בנוגע לאמצעים למזעור מפגעים סביבתיים

הנגרמים ממימוש התכנית או מביצוע העבודות למימושה.

(ב) הוגשה חוות דעת סביבתית הכוללת המלצות, תכלול התכנית נספח סביבתי מחייב

המעגן את ההמלצות, כולן או מקצתן, אלא אם קבעה הועדה אחרת, בהחלטה

מנומקת.

(ג) הוראות סעיף זה לא יחולו על תכנית שנקבע כי היא מחויבת בתסקיר השפעה על

הסביבה.

4.5.3. הוראות נוספות

(א) הועדה תחליט על הפקדת תכנית המאפשרת הקמתה של תחנת תדלוק רק אם היא

עולה בקנה אחד עם תכנית האב / מסמך המדיניות לתחנות תדלוק כפי שאושרו

על ידי הועדה, ועם הוראות תמ"א 18 על שינוייה.

(ב) הועדה תחליט על הפקדת תכנית המייעדת קרקע למבני ציבור רק אם יקבע בה כי לא

תותר הקמת חדרי טרנספורמציה במגרש המשמש למוסדות חינוך.

4.5.4. הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.5

(א) הועדה, בכפוף להמלצת מהנדס העיר והרשות העירונית לאיכות הסביבה, רשאית

לפטור תכנית עתידית מהוראות סעיף 4.5, או להקל ממנה, מנימוקים מיוחדים

אם שוכנעה כי התכנית מציעה תוספת בינוי מזערית, או שהבינוי והשימושים

המוצעים בה אינם משנים באופן מהותי את המצב המאושר או שאינם רגישים





להשפעות הסביבתיות שבסביבת התכנית או שאינם משפיעים באופן מהותי על הסביבה הקיימת.

(ב) הועדה, לאחר שהונחה בפניה חוות דעת סביבתית, רשאית לקבוע בתכנית הוראות מחמירות יותר מאלה הקבועות בפרק זה.

4.6. טבע עירוני - תשתית עירונית ירוקה

4.6.1. כללי

על תכנית עתידית הכוללת אתר טבע עירוני או עוגן טבעי, כמסומן בנספח העיצוב העירוני או בסקר הטבע העירוני על עדכוניו, או שייקבע בתכנית עתידית, יחולו ההוראות הבאות:



(א) הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית בהתייחס לערכי הטבע העירוני כפי שעל בסקר הטבע העירוני על עדכוניו, וקביעתן של הוראות מתאימות.

(ב) הועדה רשאית לדרוש, כתנאי לדיון בתכנית הכוללת אתר טבע או עוגן טבעי, עריכת סקר טבע מפורט או עדכון של הסקר העירוני לעניין האתר הרלוונטי, בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה.

(ג) הועדה רשאית לדרוש הנחיות להכנת תכנית-ממשק שתפרט את דרכי הניטור והניהול של האתר/עוגן.

(ד) תכנית תכלול בהוראותיה, או כחלק מהוראות נספחיה, התייחסות להיבטים הבאים:

(1) הנחיות לאופן שמירת ערכי הטבע הקיימים בתחום התכנית.

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



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

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

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

4.6.2. עוגן טבעי

על תכנית עתידית הכוללת עוגן טבעי, כמסומן בנספח העיצוב העירוני או בסקר הטבע העירוני על עדכוניו, יחולו הוראות סעיף 4.6.1 וכן ההוראות הבאות:

(א) תכנית הכוללת עוגן טבעי תגביל בהוראותיה בניה ופיתוח בעוגן ובסביבתו, על מנת לאפשר את שימור הערכים הייחודיים למקום. היקפי הבניה המוצעים בתכנית זו, יותרו רק במקום ובמידה שהם לא פוגעים באותם ערכי טבע ובכפוף לסקר אקולוגי מפורט שייערך בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ובכפוף לאישורה.

(ב) האתר ישמור על אופיו הטבעי ולא יותרו בו שימושים בעלי פוטנציאל פגיעה במגוון הביולוגי, אלא באישור הרשות לאיכות הסביבה.



4.6.3. מסדרון אקולוגי עירוני

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

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

4.7. תשתיות**4.7.1. מגרש המיועד לתשתיות**

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

(א) שימושים

ניתן לקבוע שימושים המותרים במקבץ השימושים לתשתיות.

(ב) שטחי בניה

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

(2) ניתן לאשר מתחת למפלס הכניסה הקובעת שטחי בניה לתשתיות בהתאם להנחיות סעיף 3.1.6 לעיל, ובלבד שלא תהיה פגיעה בתפקוד השימושים שמעליהם, ותוך התייחסות להשתלבות המתקן בסביבתו.

**4.7.2. הנחיות כלליות להכנת תכניות**

(א) מתקני תשתית יוקמו בתת-הקרקע, ואם הדבר לא ניתן, ישולבו במבנה המיועד לשימושים נוספים. ניתן להתיר הקמת מתקני תשתית מעל לקרקע שלא בשילוב כאמור, בתנאי שמיקום זה נדרש לצורך תפקוד מתקן התשתית או שהקמת המתקן בתת הקרקע איננה אפשרית מבחינה הנדסית או מבחינה תכנונית אחרת, וכי המתקן המוצע אינו מהווה מטרד לשימושים אחרים בסביבתו וכי המגבלות שהוא יטיל על סביבתו יהיו קטנות ככל האפשר.

(ב) ייקבע בתכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבניה או השימושים המוצעים בתכנית.

(ג) ניתן לקבוע בתכנית כי תנאי בהיתר בניה יהיה פירוק מערכות תשתית על קרקעיות או הטמנתן בתת הקרקע.

(ד) ניתן לדרוש, כתנאי לאישור התכנית, בכפוף לחו"ד מהנדס העיר, צירוף של נספח תשתיות. ניתן להורות כי נספח התשתיות יכלול, בנוסף לגבול התכנית גם את הסביבה הקרובה, הקיימת והמתוכננת.

(ה) הוועדה רשאית לקבוע שטחים לתשתיות בשטחים הפרטיים, בגבול המגרש או בשטחים המבונים, בתת הקרקע או מעל הקרקע.

(ו) הוועדה רשאית לקבוע בתכניות הכוללות הנחה, החלפה ו/או חידוש של תשתיות ראשיות הוראות בנוגע לריכוז תשתיות במנהרת תשתיות.





- (ז) תכניות מפורטות יכללו הנחיות לשילוב תשתיות טעינה לתחבורה חשמלית ולהבטחת הקמתן בפועל, בהתאם למאפייני התכנית ולאמור במסמך המדיניות העירוני לתכנון בר קיימה.
- (ח) במקבצי דיור מעל 600 יחידות דיור תיבחן האפשרות להקמת רשת צנרת ותשתית המתאימה לפינוי אשפה בשיטה פניאומטית ו/או כל טכנולוגיה אחרת.

4.7.3. תשתיות מי שתיה



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

4.7.4. ניהול מי נגר וניקוז



- (א) בכל תכנית תישמר תכסית פנויה המאפשרת חלחול וניהול מי נגר, על ותת קרקעית, בהיקף של 20% לפחות מתוך שטח המגרש. הוועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, להותיר פחות מ-20% משטח המגרש כתכסית פנויה ובכל מקרה לא פחות מ-15% במקרים הבאים:

- (1) אם קיים חשש לזיהום מי תהום בגלל קרקע מזוהמת או מי נגר מזוהמים;
- (2) לטובת החדרת אור טבעי ואוורור לקומות המרתף;
- (3) במידה והמגרש לבנייה גובל בשצ"פ;
- (4) בשל תנאים מקומיים: תכנוניים, הידרולוגיים או אחרים לפיהם לא ניתן או לא רצוי להחדיר את מי הנגר העילי.
- (5) בתכניות המאפשרות הגדלת תכסית מהסיבות המפורטות לעיל, יש להבטיח פתרונות השהיית מי הנגר בתחום התכנית.



- (6) שוכנע מוסד תכנון כי אין הצדקה עניינית לקבוע שטחים חדירי מים בתחום התכנית, על פי ס"ק 1-4 לעיל, תקבע התכנית הוראות לניהול והשהיית מי הנגר העילי והפנייתם למקום החדרה חלופי סמוך או לניצול מיטבי של מי הנגר העילי למטרות אחרות. בהעדר אפשרויות כאמור, ייקבע כי הנגר יועבר למערכת הניקוז המקומית

- (ב) בכל תכנית תקבענה הוראות המונעות אפשרות לחדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מערכות הביוב אל מערכות הניקוז.

- (ג) תכניות מכוחה של תכנית זו, יכללו הוראות לנושא מי הנגר בהתייחס למסומן בנספח התשתיות:



- (1) כל שטח העיר – כל תכנית תכלול הוראות לניהול מי הנגר שניגר בתחומה, תוך שימוש, בין היתר, בכלים הבאים: איגום, השהייה, וויסות וקליטת



הנגר; פתרונות איגום ו/או אגירה באזורים בהם לא תותר החדרת נגר; קביעת מאגרי נגר; שימוש בגגות ירוקים ובגגות כחולים; פתרונות חלחול והחדרה; שימוש בחומרים חדירים ומחלחלים; מאפייני הפיתוח הנופי והגינות; קביעת הוראות בדגש על בנייה בתת הקרקע וחניונים. חישוב נפח מי הנגר לטיפול בכל תכנית יהיה בהתאם להנחיות תמ"א 1 ועל פי ההנחיות העירוניות.

(2) אזור רגישות לנגר 2 (בינונית) – כל תכנית תכלול אמצעים לניהול וטיפול בנפח הנגר בתחום התכנית. אחוז ניהול נפח הנגר שניגר בתחומה לא יפחת מ-50%.

(3) אזור רגישות לנגר 1 (גבוהה) – כל תכנית אמצעים לניהול וטיפול בנפח הנגר בתחום התכנית. אחוז ניהול נפח הנגר שניגר בתחומה לא יפחת מ-75%.



(ד) למרות האמור בס"ק (ב)(2) ו-(ב)(3) לעיל, בתכנית ששטחן קטן מ-5 דונם ובהחלטה מנומקת, רשאית הוועדה להקטין מהאחוז הנדרש לניהול מי הנגר.

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

(ו) לתכנית ששטחה 25 דונם ומעלה ולתכניות החלות בתחום פשטי הצפה ורצועות השפעה של נחלים יצורף נספח ניקוז. בסמכות הוועדה לפטור מהכנת נספח ניקוז או לחילופין לדרוש הכנת נספח ניקוז גם לתכניות קטנות יותר. נספח הניקוז יוכן בהתאם להנחיות תמ"א 1א ויועבר לחוות דעת רשות הניקוז האזורית.



4.7.5. ביוב

(א) לא תאושר תכנית אלא אם קיים לתכנית פתרון לטיפול בשפכים, או שניתן לפטור אותה מפתרון כאמור, בהתאם לסעיף 5.4.1.1 בתמ"א 1.

(ב) בכל תכנית ניתן להתיר הקמת מתקנים לטיפול מקומי בשפכים לצורך שימוש חוזר בשפכים לאחר הטיפול בהם, לצורך השקיית גינות או כל שימוש אחר לאחר היוועצות עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

(ג) ניתן לקבוע כי תנאי להתיר בניה לבינוי בתכנית או לחלק ממנו הינו ביצוע השינויים הנדרשים במערכת הביוב.



(ד) תכנית הכוללת שימושים העלולים לתרום שפכים חריגים או שפכים האסורים להזרמה למערכת הביוב בהתאם לכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המזורמים למערכת הביוב), תשע"א - 2011 תחויב כתנאי להגשתה בהצגת פתרונות לטיפול בשפכים אלה.

(ה) שטח תחנת שאיבה מתוכננת ייקבע על ידי הוועדה המקומית בהתחשב בטכנולוגיה בה ייעשה שימוש, באפשרות מיקום התחנה עם תשתיות נוספות ובמידת קרבתה לשימושים רגישים.

4.7.6. אנרגיה

(א) מערכת מסירה 161 ק"ו – תחנות משנה

(1) תותר הקמת תחנות משנה על פי המסומן בתשריט התשתיות. תחנות משנה קיימות ופתוחות יוסבו לתחנות סגורות תוך צמצום שטח הקרקע הנתפס על





ידן והצמדתן ככל הניתן למתקני תשתית סמוכים, תחנות המשנה המוצעות ישולבו במבנים עם שימושים נוספים או ימוקמו בתת הקרקע, ככל שניתן.

(2) תכנית הכוללת תחמ"ש המופיעה בתשריט התשתיות או נמצאת בסמוך אליה תקבע את מיקומה המדויק של התחמ"ש.

(3) פיתוח קווי הולכה וחלוקה חדשים ייקבעו בהעדפה לרשת תת קרקעית.

(ב) מערכת החלוקה – תחנות טרנספורמציה

(1) פיתוח יכולת השנאה בתחנות טרנספורמציה תבוצע על ידי תחנות טרנספורמציה פנימיות.

(2) הקמת תחנות טרנספורמציה תותר בכל אזורי היעוד ובשילוב כל שימוש, בכפוף לסעיף 4.7.2(א) לעיל, ובהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.

(3) לא תקבע תחנת טרנספורמציה במגרש המיועד למוסדות חינוך.

(4) שטח תחנת טרנספורמציה ייכלל במסגרת הרח"ק המותר באותו אזור יעוד.

(5) יש להעדיף בניה תת קרקעית או בתוך מבנים. יש להגביל בתכנית עתידית גודל מבנים עצמאיים בכלל ובשצ"פ בפרט.

(ג) חשמל ממקורות מתחדשים – ניתן לקבוע בתכנית הוראות בדבר חובת שילוב מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת, זכויות בניה נדרשות להקמת מתקני ייצור חשמל ממקורות מתחדשים יהיו במסגרת הרח"ק המירבי ליעוד הקרקע בו הם נכללים.

(ד) תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה של מעל 10,000 מ"ר, תידרש להכנת סקר אנרגיה הכולל התייחסות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, להתייעלות אנרגטית, ניהול אנרגיה, אגירת אנרגיה וכדומה.

(ה) תכנית הכוללת בתחומה מתקני אנרגיה כאמור בסעיף זה, תכלול התייחסות למרחקי הפרדה משימושים רגישים.

4.8. תחזוקת מבנים ושטחים משותפים

4.8.1. הועדה רשאית לקבוע הוראות או הנחיות לשלב תכנית העיצוב ו/או להליכי הרישוי להבטחת תחזוקה נאותה של מבנים ושטחים משותפים, בנויים ופתוחים, כגון: הקמת קרנות למימון תחזוקה ארוכת טווח ו/או מימון תחזוקה לדיירים חוזרים; קביעת שטחים מניבים לתחזוקת שטחים משותפים, בנויים ופתוחים; דרישה לבדיקה תקופתית לבניין; קביעת הוראות מחייבות להגשת מסמכים בנוגע להיבטי התחזוקה; אומדן עלויות תחזוקה; נספח תחזוקה במסגרת תכנית העיצוב; הגשת תיק תפעול ותחזוקה במסגרת הליך הרישוי.

4.8.2. תנאי לדיון בהפקדתה של תכנית הכוללת מבנה מורכב, כהגדרתו בתכנית זו, יהיה קביעת הוראות לפי סעיף 4.8.1 לעיל, כולן או חלקן, בהתאם לשיקול דעת הועדה. למרות האמור לעיל, רשאית הועדה, בהחלטה מנומקת, לפטור תכניות מהוראות סעיף זה.

4.8.3. יחולו הוראות מסמך המדיניות העירונית לתחזוקת מבנים מורכבים, ככל שיאושר בוועדה המקומית ויעודכן מעת לעת.



פרק 5 – אזורי תכנון

5.1. כללי

(א) בתחום אזורי התכנון מוגדרים מרחבי תכנון, בין בפולגון המסומן בנספח אזורי התכנון ובין בהגדרה מילולית בטבלת הוראות מיוחדות למרחבי התכנון שבסעיף 5.4 (להלן: "טבלת מרחבי התכנון").

(ב) בכל מקרה של סתירה בין ההוראות הקבועות בפרק זה לעניין אותו מרחב, לבין הוראות אחרות בתכנית זו, בתקנון התכנית או בתשריטה, יחולו ההוראות שבפרק זה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות למרחב לבין הוראות לרחוב הכלול במרחב זה, יגברו ההוראות לרחוב.

(ג) בכל אזור תכנון יחולו כל ההוראות, לרבות ההוראות בנוגע לאזורי היעוד והתשריטים, אלא אם נאמר בהוראות פרק זה במפורש אחרת.

5.2. הוראות כלליות למסמכי מדיניות

5.2.1. מסמכי מדיניות

רשאית הוועדה או מהנדס העיר לקבוע כי תנאי לקידום תכנית מפורטת הינו הכנת מסמך מדיניות, אזורי ו/או נושאי. ככל שיקבע הצורך במסמך מדיניות יחולו ההוראות הבאות:

(א) נקבע כי באזור או בנושא מסוים נדרש מסמך מדיניות, תחליט הוועדה בדבר הפקדתה של תכנית באזור או בנושא הרלוונטי רק אם הונח בפניה מסמך מדיניות.

(ב) מסמך המדיניות ייערך באחריות הוועדה המקומית, בתוך לוח זמנים שייקבע על ידי, בהתאם לגודל האזור ו/או הנושאים להתייחסות. מסמך המדיניות יאושר על ידי הוועדה המקומית ויפורסם באתר האינטרנט של העירייה.

(ג) למרות האמור בסעיף 5.2.1 (ב) לעיל, במקרים שבהם מסמך המדיניות נדרש להתייחס למקום או נושא נקודתי, ללא השפעה ציבורית משמעותית, רשאית הוועדה לדרוש מיוזם התכנית לערוך את מסמך המדיניות. הנחיות להכנתו יינתנו על ידי הוועדה.

(ד) מסמכי מדיניות שאושרו טרם אישורה של תכנית זו יעמדו בתוקפם גם לאחר אישורה של תכנית זו.

5.3. הוראות כלליות למרחבי תכנון

5.3.1. מתחם חופי

(א) בנוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, החלטה בדבר הפקדתה של תכנית עתידית במתחם חופי, אשר עונה על אחד או יותר מהקריטריונים הבאים, תחויב במסמך מדיניות או במסמך ראייה כוללת:

- (1) שטח התכנית גדול מ-5 דונם;
- (2) גובה המבנים המוצעים בתכנית עולה על 9 קומות;
- (3) התכנית כוללת מוקד פיתוח חופי;
- (4) התכנית מייצגת שטחים למתקני תשתית או תחנות דלק.
- (5) קיים בתכנית ציר ירוק עירוני או מטרופוליני.



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

(ב) הועדה רשאית להחליט על חלוקה של מתחם חופי לשניים או שלושה תתי מתחמים, והכנת מסמך מדיניות לכל אחד מהם בנפרד.

(ג) מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים:

- (1) שמירת הסביבה החופית על ערכי הטבע והנוף שבה.
- (2) הבטחת תועלת הציבור והנאתו מהסביבה החופית.
- (3) הבטחת מבטים מהדופן המזרחית אל עורף החוף וחוף הים, ככל הניתן במגבלות הטופוגרפיה.



(4) הבטחת יישום טיילת החוף, הצירים הירוקים, צירי הולכי רגל ורכבי אופניים הנכללים במתחם, תוך שמירה על רציפות מעברים חופשיים לציבור לאורך החוף.

- (5) התוויית מערך תנועה, לרבות כבישים וחניה, על פי תכנית זו.
- (6) מתן עדיפות לשימוש קרקע לטובת הציבור, בדגש על תכנון מפלס הקרקע מחוף הים ועד לחזית הבינוי הראשונה הפונה לחוף הים.
- (7) הוראות בינוי ועיצוב לכל המתחם, תוך התייחסות לעיצוב החזית הראשונה כלפי החוף.

(ד) תכנית עתידית במתחם חופי תשמור על העקרונות הבאים:



(1) פריסת הבינוי, נפח וגובה המבנים, באופן שיבטיח שמירה של מבטים מהדופן המזרחית אל עורף החוף וחוף הים, ככל הניתן במגבלות הטופוגרפיה, ומניעת חזית בנויה רציפה, שחוסמת את המבט לחוף הים/למעבר.

- (2) הבטחת מעבר פתוח ורציף לציבור בחזית הבינוי הפונה לים. עד כמה שניתן, יהיה המעבר מקורה (קולונדה) וישמרו בו עקרונות עיצוב משותפים.
- (3) במפלס הקרקע בחזית הבינוי הפונה לים, ניתן להתיר שימושים לשירות הציבור בלבד כגון: הסעדה, בילוי ומסחר.
- (4) התאמת נפחי הבינוי למרקם הבינוי הקיים והמתוכנן באזורים המבונים הסמוכים.



(5) עיצוב נופי לבינוי ולפיתוח בשטחי עורף החוף ובקטע החוף והמצוק, כולל הטיילות בעורף העירוני הצמוד, והבטחת כללי עיצוב משותפים לתתי-המתחמים השונים.

- (6) הבטחת שימור, שיקום ושחזור ערכי טבע, ערכי נוף ואתרי מורשת.
- (7) התייחסות לבעיות תשתית הכרחיות ובתוכם פתרון ראוי של מוצאי ביוו ותחנות מי קיץ.
- (8) מניעת פגיעה במצוק הטבעי וטיפול בנגר עילי ובשפכים.
- (9) מניעה, במידת האפשר, מפגיעה חזותית בקו הרקיע הנשקף מכיוון חופי תל-אביב לכיוון תל יפו.



- (10) הבטחת אפשרות להרחבת המעגנות הקיימות בעתיד.
- (11) במתחם חופי לא בנוי – התייחסות לתחזית עליית פני הים ולאירועי צונאמי בהתאם למידע ולתפיסות העדכניות של הרשויות המוסמכות הרלבנטיות.

5.3.2. מרחב התחדשות עירונית



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

(1) מנגנוני תחזוקה לשטחים המשותפים, הבנויים והפתוחים, לשיקול דעת הוועדה, בהתאם להוראות סעיף 4.8.

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

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



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

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

(6) תנאי לדיון בהפקדת תכנית התחדשות עירונית במרחב התחדשות עירונית יהיה הצגת תסקיר חברתי שיוכן בהתאם להנחיות מהנדס העיר ויאושר על ידו, ויכלול את המלצות מהנדס העיר להטמעה בתכנון. התסקיר החברתי יכול שיתבצע במסגרת התכנית המפורטת ו/או במסמך אזורי.



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

(ג) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במרחב התחדשות עירונית כמסומן בתכנית זו, רשאית הוועדה לאשר חישוב רח"ק ממוצע בהתאם להוראות סעיף 3.1.7. על אף האמור בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) לעיל, במרחב להתחדשות עירונית שנקבעו לגביו בטבלה שבסעיף 5.4 הוראות מיוחדות לרח"ק או לגובה, יגבר האמור בטבלה על האמור בסעיפים אלה.





5.4. טבלת הוראות מיוחדות למרחבי התכנון

במרחב תכנון בו קיים מסמך מדיניות מאושר, החל על כולו או חלקו, ניתן להסתמך על מסמך המדיניות על עדכוניו.

(1) נתוני הרח"ק והגובה המירביים המצוינים בטבלה מטה הינם המרביים המותרים לאחר החלת כל התמריצים האפשריים מכח תכנית זו.

אזור תכנון	חלות ההוראות עליו	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
רובע 1					
101	צפון מערב העיר ושדה דב				
	101 א' צומת גלילות	אזורי תכנון	15 לתעסוקה 11 למגורים	45 ראו הערה	- שימושים מותרים: מגורים, משרדים, מסחר ותעסוקה. תמהיל השימושים יקבע בתכנון מפורט. - תותר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה לתעסוקה מעורב עד 80 קומות.
	101 ב' תחום תכניות: 3700/2 3700/3 3700/4 3700/5	אזורי תכנון	8 לתעסוקה 6 למגורים	40 לתעסוקה 25 למגורים ראו הערה	- בתחום זה תחול תכנית המתאר תא/3700 על שינוייה, כולל שינויים הנובעים מהסרת הגבלות הבניה שנבעו משדה דב שהתפנה. - יחס בין תכנית המתאר לבין תכניות 3700/2-3700/5: בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות המפורטות, יגברו הוראות התכניות המפורטות לעת כניסתן לתוקף. - גובה מקסימלי לאורך רחוב אבן גבירול ושדרות הרוחב עד 25 קומות ו-20 קומות ביתר המרחב. - גובה מקסימלי לתעסוקה עד 40 קומות. תינתן העדפה לבנייה מרקמית למגורים. - תותר חזית פעילה גם ברחובות משניים.
	101 ג' תחום תכנית: 3700/1	אזורי תכנון	8 למגורים 12 לתעסוקה	45	- תמהיל השימושים יהיה כ-50% מגורים ו-50% לתעסוקה. - תינתן העדפה לבנייה מרקמית למגורים. תותר תכסית גבוהה מ-60%.
	101 ד' בתחום תכנית 3700/4	אזורי תכנון	2.5-4	25 למלונאות 5 למגורים	- בתחום זה תחול תכנית המתאר תא/3700 על שינוייה, כולל שינויים הנובעים מהסרת הגבלות הבניה שנבעו משדה דב שהתפנה. - יחס בין תכנית המתאר לבין תכניות 3700/2-3700/5: בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות המפורטות, יגברו הוראות התכניות המפורטות לעת כניסתן לתוקף. - שימושי מגורים משולבים בשימושי נופש ומלונאות.



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
	ממערב לדרך החוף				בינוי למלונאות עד 25 קומות באופן נקודתי - מקסימום 2 בניינים.
	101 ה' בתחום תכנית 3700/3 ממזרח לדרך הים	אזורי תכנון	2.5-4	9	- בתחום זה תחול תכנית המתאר תא/3700 על שינוייה, כולל שינויים הנובעים מהסרת הגבולות הבניה שנבעו משדה דב שהתפנה. - יחס בין תכנית המתאר לבין תכניות 3700/2-3700/5 : בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות המפורטות, יגברו הוראות התכניות המפורטות לעת כניסתן לתוקף. - אזור מעורב למגורים, משרדים, מסחר ותעסוקה.
	101 ו' רובע שדה דב	אזורי תכנון			בתחום זה תחול תכנית תא/4444 והתכניות המפורטות.
	101 ז' מעגנת רידינג ושטח חברת החשמל	אזורי תכנון			- בתחום זה תחול תכנית מפורטת תא/4564 (מעגנת רידינג) לכשתאושר. - ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן : - התאמה להוראות הרלוונטיות בתמ"א 10 על שינוייה. - תותר הרחבת מעגנת רידינג בהתאם לתמ"א 1 ובכפוף לבחינה סביבתית ולאישור הולחו"ף. במעגנה יותרו שימושי מספנה ותשתיות נלוות, ספורט, פנאי ונופש. - הבטחת שטח פתוח לשימוש הציבור ברצועה שרוחבה לא יפחת מ-80 מ' בחזית המתחם הפונה לכיוון הים, בנוסף על שטח המעגן, בשטח רצועה זו יותרו השימושים המפורטים בסעיף 3.6.6 (א) ובתנאי שיישמר מעבר פתוח ורציף לציבור. - הבטחת פתיחת השטח הפתוח הנ"ל לציבור, כתנאי למימוש כל בינוי ופיתוח נוספים בתכנית. - תותר הקמת מוקד פיתוח חופי בשטח של עד 1,500 מ"ר. - שימור והגנה על אתרים היסטוריים : תחנת הכוח ההיסטורית כמבנה פתוח לציבור, שימור מבנה המגדלור, מצבת הזיכרון והגנה על האתר הארכיאולוגי תל-כודאדי (מצודה חופית בפתח הירקון). - ניתן בתכנית מפורטת, להרחיב את שטח המעגנה הימי ואת השטח היבשתי לטובת הקמת ביי"ס ימי ובכפוף לעריכת תסקיר השפעה על הסביבה הימית והיבשתית בהתאם.



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
	101 ח' - רוקח אבן גבירול	נספח אזורי תכנון	5	30 ראו הערות	- בתחום זה תחול תכנית תא/4140 על שינוייה, יותרו השינויים הבאים: 1. באזור המסומן כאזור תעסוקה מקומי מוטה מלונאות יותרו שימושי תעסוקה ומלונאות ככל שאינם סותרים את הוראות תכנית המתאר המחוזית. 2. באזור תעסוקה מקומי סמיכות למתע"ן 3 יותרו שימושי תעסוקה מעל מתח"מ עירוני ומעל תחמ"ש. 3. תתאפשר בניה גבוהה נקודתית עד 30 ק'. 4. בשטח הפארק לאורך הנחל תתאפשר השמשת מבנים ששימשו את חח"י על פי תכנית עיצוב אדריכלי מפורטת באישור הולחו"ף.
102	רמת אביב ג'				
	אזור מגורים בבניה עירונית	תשריט אזורי ייעוד		ראו הערות	- לא תותר תוספת שטחי בנייה למעט מעל מרכזים מקומיים קיימים למסחר ולתעסוקה בהם יחולו הוראות סעיף 3.3.6 לעיל. - במתחם מבנה השיכון ברח' ברקאי תותר תוספת שטחי בנייה בהתאם להוראות אזור הייעוד. - במקום בו סומנה בתשריט בניה נקודתית חריגה לסביבתה - ניתן יהיה לאשר תכנית לשילוב של תעסוקה, מסחר ומגורים, תותר בניה עד 20 קומות ותוספת רח"ק 1 עבור מסחר ותעסוקה. - חזית מסחרית לאורך רחוב אחימאיר.
	102א' דרום גלילות	נספח אזורי תכנון			- ניתן יהיה לאשר תכנית בהתאם לעקרונות הבאים: 1. תכנית עתידית תעגן את שימור הטבע העירוני הייחודי במקום, דוגמת אקו-פארק, בריכת חורף וכד', מגבלות הבניה הנובעות מקיום אתר עתיקות, וכן תקבע קישוריות עם הבינוי העתידי ברמת-השרון, עם שכונת רמת-אביב ג' ותכנית תא/3700 ממערב לדרך נמיר. 2. תטמיע את מסקנות תכנית הניקוז ומדיניות מי נגר לצפון המחוז על שינויה. 3. מיקום, תצורה וגודל אזור ייעוד "אזור מגורים בבניה רבת קומות" המסומנים בתשריט אינם מחייבים. הם ישונו ככל שידרש בתכנון המפורט לא ייחשב כשינוי לתכנית המתאר. 4. תמהיל השימושים יהיה כ-75% מגורים וכ-25% תעסוקה.
103	תכנית ל', כוכב הצפון, רמת אביב החדשה, נופי ים ול' החדשה				



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
	רח' איינשטיין	נספח עיצוב עירוני	6 ראו הערות		מקום בו מסומנת בנייה נקודתית חריגה לסביבתה יותר עד רח"ק 6.
	103 א' - שכונה צפונית לנופי ים	אזורי תכנון	6 למגורים 12 לתעסוקה	45	- במגורים תינתן עדיפות לבניה מרקמית. - התמהיל בכלל התכנית יהיה כ-25% שימושי תעסוקה וכ-75% שימושי מגורים. - חזיתות פעילות יתוכננו לאורך הצירים הראשיים – אבן גבירול ולוי אשכול. חזיתות פעילות נוספות יתוכננו בהתאם לסעיף 3.4.3.
	אזור מגורים בבנייה עירונית	תשריט אזורי יעוד			לא תותר תוספת שטחי בנייה למעט מעל מרכזים מקומיים קיימים למסחר ולתעסוקה בהם יחולו הוראות סעיף 3.3.6 לעיל.
	מוסד ציבורי עירוני חדש	תשריט אזורי יעוד	ראו הערות		תותר בנייה בהתאם לרח"ק הקבוע באזורי המגורים הגובלים ממערב.
104	רמת אביב ב' ונווה אביבים				
	104א' - דרום רמת אביב ב'. גבולו הצפוני של המתחם: רח' אנדרסן והשצ"פ מצפון לרמת אביב ב'.	נספח אזורי תכנון			- יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2. - כל תכנית שתקודם באזור זה תתייחס להיבטים הבאים: - שמירה על המרכיבים המאפיינים את "שיכון לדוגמא", לרבות העמדת הבניינים הכללית סביב רצף שטחים משותפים פתוחים ומגוננים, שמירת האופי הנופי, מערך הנגישות ועוד. - מרכיבים לשימור לאורך רחוב איינשטיין. - תוספת רח"ק עפ"י הוראות למתחם התחדשות יותרו בהתאם למסמך המדיניות.
	ר-12 רחוב איינשטיין	נספח אזורי תכנון תשריט אזורי היעוד		9	בקומת הקרקע תקבע חזית פעילה.
105	אפקה				



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
	אזור מגורים בבניה נמוכה	תשריט אזורי ייעוד		ראו הערות	בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.
	אזור מגורים בבנייה רבת קומות	תשריט אזורי ייעוד			לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר למותר בתכנון מאושרות.
106	רמת אביב א'				
	106 א' רמת אביב א'	נספח אזורי תכנון		15	- יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2 ומרקם בנוי לשימור, כמצוין בסעיף 5.3.4. - תכנית מפורטת תכלול התייחסות לנושאים הבאים: - העמדת המבנים הכללית סביב רצף שטחים משותפים פתוחים ומגוננים. - סימון מבנים, עצים ואתרים לשימור על פי סקר היסטורי, סקר מבנים וסקר צמחיה. - קביעת מבנים בהם תותר בניה גבוהה מ-4 קומות למטרות התחדשות עירונית או בדומה למבנים גבוהים הקיימים במתחם. - התייחסות תכנונית לגורמים אקלימיים.
	106 ב' ברודצקי	נספח אזורי התכנון			- מתחם לשימושים ציבוריים ו/או בעלי אופי ציבורי. הבניין מוגדר לשימור עם תוספות בנייה חלקיות. - יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2.
	ר-12 רחוב איינשטיין	נספח אזורי תכנון	ראו הערות	ראו הערות	- בדופן הדרומית בין רחוב חיים לבנון לדרך נמיר עד 30 קומות רח"ק מקסימלי 5. - מעונות הסטודנטים והדיור המוגן הינם בעלי ערכים אדריכליים והיסטוריים. תכניות עתידיות יאפשרו תוספת בנייה לצד שימור וחדוש של הבינוי הקיים.
	106 ג'- קניון רמת אביב		5	25	
107	האוניברסיטה, קריית המוזיאונים				



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
	107א' אוניברסיטת ת"א	ספח אזורי תכנון	4	10 ראו הערות	- יחולו הוראות מרקם לשימור לעיל, כמצוין בסעיף 4.3.2. - בדופן רחוב חיים לבנון תותר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה עד 20 קומות.
	107 ב' אוניברסיטת ת"א, אזור ציבורי מעורב	נספח אזורי תכנון	8 ראו הערות	10 ראו הערות	- יחולו הוראות מרקם לשימור לעיל, כמצוין בסעיף 4.3.2. - פתיחת דרכים ומעברים ציבוריים בין רחוב חיים לבנון לג'ורג' וייז לצורך חיזוק הרשת וביחס למערכות המתע"ן. - בדופן רחוב חיים לבנון תותר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה עד 20 קומות. - חובת חזית פעילה כלפי הרחובות. - יותר שימושים למוסדות ציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי, משרדים, מסחר ותעסוקה, וכן מגורים מיוחדים בלבד.
	אזור מוסדות ציבור עירוניים	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות		במגרשים בעלי אופי ציבורי היקפי הבניה יהיו בהתאם לתכנית צ' על שינוייה.
	ר-11 רחוב חיים לבנון	נספח אזורי תכנון			- יחולו הוראות ציר ירוק בהתאם לסעיף 3.6.13. - בחזית מוסדות הציבור תועדף בניה בדופן הרחוב תוך הסרת גדרות ופינוי מגרשי חנייה לתוך המתחמים ואל תת-הקרקע. בחזית ירוכזו שימושים פתוחים לציבור ושימושים מסחריים.
108	מרכז הירידים והפארק				
	108א' אזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים - מרחב תחנת	תשריט אזורי ייעוד	8	30 ראו הערות	- לא יותר שימושי מגורים. - כל תכנון עתידי יתייחס להיבטים הבאים: - קשרים וזיקות לבינוי ולפיתוח במרחב בין מרכז הירידים (EXPO), האוניברסיטה ומוסדות אחרים הקיימים בסביבה וגני יהושע. - שמירה על רכס הכורכר. - סביבת התחנה - תכנון סביבת התחנה הקרובה ידרוש להתייחס לציפוף וחיזוק רשת הרחובות ותכנון חזיתות פעילות, בטיחות הולכי רגל ורכבי אופניים.



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
	רכבת האוניברסיטה				4. כיכר עירונית בכניסה לתחנות הרכבת. 5. גובה – עד 30 קומות. תותר בנייה מרקמית בתכנית גבוהה (75%). ממערב לאיילון תותר בנייה עד 30 קומות, תותר החלת מסוף אוטובוסים בתחום הבניין. 6. שימושים: לפחות 25% שימושים ציבוריים לרבות שימושי כנסים ותערוכות. יותרו שימושי מסחר 1, מסחר 2, משרדים. 7. חיבוריות וקישוריות - התכנון יכלול מתן פתרונות נגישות מיטביות לתחנות המתע"ן, ויספק מענה תת קרקעי למסוף האוטובוסים ממזרח לאיילון. יינתן מענה לגישור רחב (קירוי) מעל האיילון כמרחב ציבורי מחבר בין תחנות המתע"ן ושני צידי האיילון. יותר המשך רחוב רוזנפלד מעל האיילון ועד שדרות רוקח או כגשר עבור הולכי רגל ורכבי אופניים.
	108 ב' אזור פעילות מיוחד דופן גני יהושע		2	5	- שימושים ציבוריים, כנסים ותערוכות, ספורט, פנאי, בילוי ותיירות. - כיכר עירונית בסמיכות לתחנת רק"ל. - דופן פעילה לרחוב רוקח, דופן פעילה כלפי הפארק. - שדרות רוקח כרחוב עירוני.
	108 ג' אזור פעילות מיוחד- אקספו תל אביב	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות		- האזור מיועד למרכז תערוכות, כנסים וירידים. השימושים והרח"ק יהיו לפי תכנית תא/2540 על שינוייה. - יושם דגש על פיתוח דופן פעילה לאורך שדרות רוקח וריכוז שימושים פתוחים לציבור לאורך הרחוב. - תכנון עתידי יתייחס למרחב המצוי בין האוניברסיטה, מוסדות הממשלתיים, גני יהושע ומרכז הספורט, בדגש על יצירת מרחב עירוני, העצמת רשת הדרכים, קישוריות למערכי המתע"ן ושמירה על טבע עירוני.
	שטח פתוח מטרופוליני (פארק הירקון)	תשריט אזורי ייעוד			אתר רידינג 3 - מיכלי חברת החשמל: זכויות בניה ושימושים בהתאם לתמ"א 10, ובכפוף לעדכון תמ"מ 2/5.



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
רובע 2					
201	תל ברוך, תל ברוך צפון				
	אזור מגורים בבניה נמוכה	תשריט אזורי ייעוד		ראו הערות	בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.
	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה				ניתן יהיה לקדם תכנית בתכנון אחוד שיתייחס לכלל האזור המסומן.
202	נאות אפקה א', נאות אפקה ב'				
	אזור מגורים בבניה נמוכה	תשריט אזורי ייעוד		ראו הערות	בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.
	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה - נאות אפקה ב'	תשריט אזורי ייעוד נספח עיצוב עירוני		ראו הערות	- בתחום המסומן ברחובות שלונסקי, אלתרמן ובני אפרים גובה הבניה עד 10 קומות ו/או בהתאם להגדרת מבנה גבוה בחוק התכנון והבניה. - במקום בו מסומנת בניה נקודתית חריגה לסביבתה תותר בניה עד 20 קומות.
	אזור מגורים בבניה עירונית	תשריט אזורי ייעוד נספח עיצוב עירוני		ראו הערות	- גובה הבניה עד 10 קומות ו/או בהתאם להגדרת מבנה גבוה בחוק התכנון והבניה. - בשכונת נאות אפקה ב', בתחום המסומן ברחובות בני אפרים, זאב ואלתרמן גובה הבינוי עד 15 קומות. - לאורך פנחס רוזן - בתחום המסומן, תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד 25 קומות.
	אזור מוסדות ציבור עירוניים	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות		במתחם "בית הרופאים" בפינת הרחובות שלונסקי ובני אפרים יותרו שימושי תעסוקה מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים ושירותים בעלי אופי ציבורי, ללא תוספת זכויות מעבר למאושר בתכנית שבתוקף.



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
					- תינתן עדיפות למיקום שימושים הפתוחים לציבור הרחב לאורך החזית הפונה לרחוב בני אפרים. - התכנון יכלול מעבר ציבורי ממזרח למערב המחבר בין רחוב בני אפרים לבין רחוב קהילת קייב.
	202א' נאות אפקה א'	נספח אזורי תכנון נספח עיצוב עירוני	ראו הערות	ראו הערות	- יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2. - תוספת הרח"ק עפ"י הוראות למתחם התחדשות ובניה נקודתית חריגה מסביבתה יותרו עפ"י מסמך המדיניות. - במסגרת תוכנית עתידית יבחן חיבור רחוב קהילת סלונקי לרחוב פנחס רוזן. - רצועת סלונקי הינה מתחם שלם לתכנון. תכנית מפורטת תקבע את היחס בין הבנוי לפנוי, שמירה על עצים בשצ"פ הקיים לאורך רחוב פנחס רוזן והמשכיות לשצ"פ הקיים במתחם גולף-כיתן. - בניה נקודתית חריגה לסביבתה תותר בתחום האזור המסומן לאורך רחוב מבצע קדש, עד 20 קומות.
	מוקד תעסוקה חדש	תשריט אזורי יעוד			למרות האמור בסעיף 3.3.5, במתחם זה יותרו שימושי מגורים בנוסף לשימושים המותרים במוקד תעסוקה חדש.
	ר-21 פנחס רוזן - משה סנה	נספח אזורי תכנון			כל תכנון עתידי יהיה בהתאם למסמך המדיניות 9051 על עדכונו.
	ר-22 בני אפרים	נספח אזורי תכנון			קביעת חזית פעילה בין רחוב שלונסקי ועד לצומת הפיל.
203	מעוז אביב				
	203א' מעוז אביב	נספח אזורי תכנון		8 ראו הערות	- על השכונה יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמצוין בסעיף 4.3.2. לעיל, למעט תא שטח (מגרש צפון מזרחי) המסומן לבניה נקודתית חריגה לסביבתה, לגבי לא יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור אלא יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמצוין בסעיף 5.3.2. - יתאפשר בינוי עד 8 קומות, מלבד האזור הצפון-מזרחי בו תתאפשר בניה עד לגובה של 9 קומות ובניה נקודתית חריגה לסביבתה. - הוראות בינוי בהתאם למסמך מדיניות תא/9048 על שינויו.



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
204	הדר יוסף				
	אזור מגורים בבניה נמוכה	תשריט אזורי ייעוד			בבתים צמודי קרקע גובה הבנייה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבנייה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.
	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	נספח אזורי ייעוד			מספר הקומות במבנה או במבנים שייקבעו כאתנחתא ע"פ מסמך מדיניות תא/9141 על שינויי לשכונה יהא עד 9 קומות.
	204א' – קהילת לודג'	נספח עיצוב עירוני נספח אזורי תכנון			יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2.
	ר-21 פנחס רוזן - משה סנה	נספח אזורי תכנון			- יחולו ההוראות האמורות לגבי ר-21 באזור תכנון 202. - לאורך רחוב פנחס רוזן ובתחום המסומן תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה. - בחינת חיבורים וצמתים נוספים בין רחוב פנחס רוזן לבין השכונות הסובבות.
205	קריית שאול				
	אזור מעורב		5	25	ניתן יהיה לקדם תכנית בתכנון אחד שיתייחס לכלל האזור המסומן.
206	גני צהלה, רמות צהלה והמשתלה				
	אזור מגורים בבניה נמוכה	תשריט אזורי ייעוד			בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.
	אזור מגורים בבניה עירונית	תשריט אזורי ייעוד	4	15	בניינים על דופן משה סנה עד 15 קומות, דופן אחורית עד 6.5 קומות.



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
	ר-21 פנחס רוזן - משה סנה	נספח אזורי תכנון			- יחולו ההוראות האמורות לגבי ר-21 באזור תכנון 202. - בניינים על דופן משה סנה/פנחס רוזן עד 15 קומות, בניה גבוהה באופן נקודתי. דופן אחורית עד 6.5 קומות; נדרשת התייחסות לקישורים שבין השכונות משני עברי הרחוב.
207	צהלה				
	אזור מגורים בבניה נמוכה	תשריט אזורי ייעוד		ראו הערות	בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.
208	נווה שרת				
	208א' - אזור מגורים בבניה נמוכה	תשריט אזורי ייעוד		ראו הערות	בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.
	208א' - אזור מגורים בבניה עירונית	תשריט אזורי ייעוד נספח עיצוב עירוני	ראו הערות	ראו הערות	- יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2. - במסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה עד לרח"ק מירבי 6 בבניה מרקמית ובשילוב רבי קומות/מגדלים.
209	שיכון דן, רביבים				
	אזור מגורים בבניה נמוכה	תשריט אזורי ייעוד		ראו הערות	- תכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה. - בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות. במבנים מעל קומת עמודים גובה הבניה יהיה עד 4 קומות.
	209א' מוסד דן	נספח אזורי תכנון נספח עיצוב עירוני	ראו הערות	ראו הערות	- אזור מעורב משולב מוסדות ציבור ושטחי מסחר ותעסוקה. - באזור המסומן לבנייה נקודתית חריגה יותר עד רח"ק 20 בגובה עד 40 קומות לשימוש תעסוקה. - קומת קרקע פעילה על דופן כיכר עירונית.
	209ב' שיכון דן – (רח')	נספח אזורי התכנון	4 ראו הערות	9 ראו הערות	במגרש המיועד לתעסוקה בתכנית תקפה: 1. יותרו עד 25% שטחים למגורים.



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
	תבואות הארץ).				2. התכנית תיקבע בתכנית מפורטת.
	ר-21 פנחס רוזן – משה סנה	נספח אזורי תכנון			■ יחולו ההוראות האמורות לגבי ר-21 באזור תכנון 202.
210	רמת החייל				
	אזור מגורים בבניה נמוכה	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות	ראו הערות	■ בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכנית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.
	210א' אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	נספח אזורי תכנון תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות	ראו הערות	■ יחולו הוראות מתחם להתחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2. ■ חזית פעילה כלפי רח' ראו ולנברג ורח' דבורה הנביאה. גובה בינוי עד 4 קומות עם בניה נקודתית חריגה לסביבתה. ■ תותר תוספת צמתים לחיזוק רשת הרחובות והקישוריות בין השכונה לתחנות המתע"ן.
211	עתידיים, אזור התעסוקה רמת החייל				
	אזור תעסוקה עירוני	תשריט אזורי ייעוד	8 ראו הערות	40 ראו הערות	■ מצפון לרחוב הארד יותרו עד 25% שטחים למגורים ; יותרו שטחים למלונאות. ■ במרחב הארד ממזרח לרח' הברזל ביעוד תעסוקה יותר רח"ק מירבי 12.8 ועד 50 קומות. מומלץ לשלב את תחנת המטרו בבינוי המוצע. ■ מדרום לרח' הארד בשורת הבינוי הראשונה יותר רח"ק מירבי 8 בתנאי איחוד מגרשים, עד 25 קומות.
	אזור תעסוקה מקומי	תשריט אזורי ייעוד	6		■ באזור התעסוקה המקומי התחום מצפון ברח' דבורה הנביאה ומדרום באזור התעסוקה העירוני יותרו עד 25% מגורים.
	211א' – קריית עתידיים	נספח אזורי התכנון			■ במתחם יותרו עד 25% שטחים למגורים. ■ לא יותרו שימושים ממקבץ תעסוקה 2 ו-3.



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
212	נווה שרת מזרח	אזור מעורב נווה שרת מזרח	תשריט אזורי ייעוד	8 תעסוקה 6 מגורים	ראו הערות
					- אזור מעורב לפי תמהיל של כ-50% מגורים וכ-50% תעסוקה ומבני ציבור. - בנייה למגורים עד 25 קומות ולתעסוקה עד 40 קומות. בסמוך לכביש 4 תותר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה. - מגרש עבור מתחם לוגיסטי חדש (עירוני) יתוכנן בעירוב שימושים. גובה מירבי: 20 קומות. - מגרשים למוסדות ציבור (מטרופוליני בדרום ועירוני בצפון התכנית) - לא תהיה חובת חזית פעילה ברחובות משניים.
	שטח פתוח מטרופוליני	תשריט אזורי ייעוד			- רוחבה הסופי ומיקומה המדויק של רצועת השצ"פ הצמודה לדרך מהירה מס' 4 יקבע בתכנון מפורט ושינוי בה (ובכלל זה יצירת רצף עם הרצועה המערבית) לא יהווה שינוי לתכנית המתאר. - תכנון הכביש המקביל לדרך 4 ילווה בנספח נופי.
211	עתידיים, אזור התעסוקה רמת החייל	אזור תעסוקה עירוני	תשריט אזורי ייעוד	8 ראו הערות	40 ראו הערות
					- מצפון לרחוב הארד יותרו עד 25% שטחים למגורים; יותרו שטחים למלונאות. - במרחב הארד ממזרח לרח' הברזל ביעוד תעסוקה יותר רח"ק מירבי 12.8 ועד 50 קומות. מומלץ לשלב את תחנת המטרו בבינוי המוצע. - מדרום לרח' הארד בשורת הבינוי הראשונה יותר רח"ק מירבי 8 בתנאי איחוד מגרשים, עד 25 קומות.
	אזור תעסוקה מקומי	תשריט אזורי ייעוד	6		באזור התעסוקה המקומי התחום מצפון ברח' דבורה הנביאה ומדרום באזור התעסוקה העירוני יותרו עד 25% מגורים.
	211א' – קריית עתידיים	נספח אזורי התכנון			- במתחם יותרו עד 25% שטחים למגורים. - לא יותרו שימושים ממקבץ תעסוקה 2 ו-3.
רובע 3					
301	הצפון הישן ומרכז העיר				



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
	מרקם בנוי לשימור	נספח עיצוב עירוני		ראו הערות	- יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בסעיף 4.3.2. - היחס בין תכנית רובע 3 מס' תא/3616/א לתכנית תא/5500 : 1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5500 להוראות תכנית תא/3616/א יגברו הוראות תא/3616/א 2. תכנית רובע 3 (תא/3616/א) גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
	אזור מוטה מלונאות	תשריט אזורי ייעוד	6		הרח"ק המירבי יותר בכפוף להוראות סעיף 3.7.2 לעיל ובהתייחס להיבטים הבאים : - שמירת מבטים לים ; - יצירת קשרים אל חוף הים. - קביעת זיקות הנאה לציבור.
	ר-31 רחוב אבן גבירול	נספח אזורי תכנון	ראו הערות	ראו הערות	- הבינוי יכלול קולונדה המשכית בדומה לקולונדה הקיימת ברחוב. - היחס בין תכנית תא/4562 לתכנית תא/5500 : 1. כל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5500 להוראות תכנית תא/4562 יגברו הוראות תא/4562, על שינוייה. 2. תכנית אבן גבירול (תא/4562 על שינויה) גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
	ר-42 רחוב ארלוזורוב	נספח אזורי תכנון	ראו הערות	8	- יחס לתכנית רחוב ארלוזורוב תא/4474 לתכנית תא/5500 : 1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5500 להוראות תכנית תא/4474 יגברו הוראות תא/4474 2. תכנית רחוב ארלוזורוב (תא/4474) גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
	301א' כיכר רבין	נספח אזורי תכנון	ראו הערות	ראו הערות	- יחולו הוראות עיצוב רחוב ר-31 אבן גבירול בשינויים המתבקשים. - היחס בין תכנית תא/4562 לתכנית תא/5500 : 1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5500 להוראות תכנית תא/4562 יגברו הוראות תא/4562



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
					2. תכנית אבן גבירול (תא/4562) גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
	301ב' טיילת וחוף מרכז תל אביב	נספח אזורי תכנון		25	- יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. - ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: - עיגון שני צירים ירוקים מקומיים בהמשך לרחובות גורדון ופרישמן עד לטיילת החוף
	301ג' מרינה תל אביב כיכר אתרים ובריכת גורדון	נספח אזורי תכנון		25	- יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. - ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: 1. תותר הרחבת הבינוי בעורף המעגנה (מרינה תל אביב) בהיקף של עד 3,000 מ"ר, מעבר למבני הקבע הקיימים, רק עבור הצרכים התפעוליים של המעגנה ועבור שימושים ציבוריים (כגון: שטחי אחסנה, טיפול בסירות, חינוך ימי וכדו'), בכפוף לבחינה כוללת של ההשפעות על הסביבה. לא יותרו שימושים מסחריים במסגרת ההרחבה, למעט מועדוני ספורט ימי ושימושים נלווים. 2. ניתן יהיה לצמצם את קידמת המעגנה בהתאמה לקיים בשטח, לרבות חלוקתה לשני מפלסים. רוחב קידמת המעגנה לא יפחת מ-7.0 מ'. 3. הבטחת ההמשכיות של ציר שדרות בן גוריון וחיבורו לטיילת החוף, כולל פתיחה ויזואלית של המבטים מציר זה אל אזור החוף. - תכנית להרחבת שטחי העגינה בים מעבר לפעילות הקיימת תופקד בכפוף לאישור הולחו"ף.
	301ד' חוף צפון תל אביב וגן העצמאות	נספח אזורי תכנון		25	- יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. - ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: - הבטחת שימור השטח הציבורי הפתוח בתחום עורף החוף - גן העצמאות וגן שפיגל - בנופיהם וממדיהם הקיימים ומניעת כל בינוי נוסף בתחום עורף החוף. - עיגון ציר ירוק מקומי בתחום גן העצמאות וגן שפיגל לאורך המצוק המקשר בין הצירים הירוקים שבהמשך שד' בן גוריון והמשך שד' נורדאו. - קביעת הנחיות למניעת פגיעה במצוק והגנה על יציבותו.



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
					- התייחסות לבית העלמין, שיקום קבר השייח, המצודה החשמונאית ואנדרטת הטייסים.
	301ה' עורף נמל תל אביב	נספח אזורי תכנון		ראו הערות	יחולו ההוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: - הרחובות שבין רחוב הירקון לנמל תל אביב יפותחו כרחובות מקומיים או שכונתיים ותוך יצירת רצף הליכה ברגל אל שטח נמל תל אביב שמירת מבטים לים והבטחת נגישות ראווה לחוף הים. - חניה ציבורית: במתחם יינתנו פתרונות חניה לשירותי החוף הציבוריים הסמוכים - גובה הבינוי המקסימלי – עד 23 קומות בין הרחובות נמל ת"א-הושע-שער ציון ונחשון עד 15 קומות בין הרחובות יורדי הסירה-שער ציון, ובין הירקון-הושע, ובין נחשון-חבקוק
	301ו' נמל תל אביב וחצי האי הירקוני	נספח אזורי תכנון	1.0	ראו הערות	יחולו ההוראות מתחם חופי כמפורט בסעיף 5.3.1 לעיל, והוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בסעיף 4.3.2 לעיל. ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: - בין השימושים המותרים יכללו גם שימושי מוסדות ציבור ותרבות; - ייקבעו הוראות בדבר; פיתוח המרחב הציבורי, לרבות פיתוח כיכר עירונית באתר כיכר "תוצרת הארץ" ההיסטורית, ובכלל זה איסור הקמת גדרות והפרדות בין מגרשים; - יש לעגן ציר ירוק מקומי המשכי לרחוב דיזנגוף. - התכנית תכלול סקר והוראות בדבר שימור ושחזור מבנים היסטוריים ראויים ותאפשר תוספת בניה חדשה תוך שמירה על שטח רציף לעורף החוף המתחבר בהמשך לפארק הירקון על גדת הנחל, כולל אזור שפך הירקון ברוחב המאפשר גישה לכלל הציבור. - בתכנית ייקבע כי רוחב השטח הפתוח לציבור בחזית לים יהיה 20 מ' למעט בתחום המבנים הקיימים בשטח, אשר נבנו כדין. - התייחסות לגדות שפך הירקון תהיה כאל יחידה כוללת אחת. - לא פחות מ-20% משטחי הבניה באזור מוטה מלונאות ייועדו לשימושי מלונאות. - יותר פיתוח של מעגנה עירונית במתחם בתנאי שתשמר הבריכה/הנמל ההיסטורי בממדיה הנוכחיים כאתר היסטורי מוגן, ובתנאים נוספים אשר יגזרו מבחינה כוללת של השפעה על הסביבה.



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
					- בתחום המיועד למעגנה גובה המבנים הקיימים ישמר. - תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע. - שובר גלים : לצורך פיתוח מעגנה עירונית תותר הקמת שובר גלים להגנה על פתח המעגנה וזאת ללא הרחבת שטח בריכת העגינה הקיימת.
רובע 4					
401	הצפון החדש				
	מתחם דפנה – אזור מגורים בבניה רבת קומות	תשריט אזורי הייעוד	8		
	צפון אבן גבירול	תשריט אזורי יעוד	ראו הערות		בחלקה הצפונית ביותר בין הרחובות אבן גבירול ומרים החשמונאית ניתן להתיר רח"ק מירבי למגורים 5
	אזור מגורים בבניה נמוכה אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה אזור מגורים בבניה עירונית	תשריט אזורי הייעוד			- היחס בין תכנית רובע 4 מס' תא/3729/א לתכנית זו : 1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3729/א, יגברו הוראות תא/3729/א למעט האמור בסעיף 3.1.4 (ג) להלן. 2. תכנית רובע 4 (תא/3729/א) גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
	מרקם בנוי לשימור	נספח עיצוב עירוני		ראו הערות	יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כאמור בסעיף 4.3.2.
	אזור מוסדות	תשריט אזורי הייעוד		ראו הערות	תנאי לקידום תכנית לבניה חדשה במתחם : התייחסות למאפיינים ולערכים האדריכליים של מוסדות הציבור במתחם.



תכנון אזור	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
	ציבור - בין שאול המלך לדוד המלך				
	ר-31 רחוב אבן גבירול	נספח אזורי תכנון	ראו הערות	ראו הערות	יחולו ההוראות האמורות לגבי מתחם ר-31 רחוב אבן גבירול באזור תכנון 301. ■ היחס בין תכנית תא/ 4562 לתכנית תא/ 5500 : 1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/ 5500 להוראות תכנית תא/ 4562 יגברו הוראות תא/ 4562 2. תכנית אבן גבירול (תא/ 4562) גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
	ר-41 רחוב נמיר, דופן מערבית מצפון לרחוב ארלוזורוב	נספח אזורי תכנון תשריט אזורי הייעוד	7.5		
	מגורים בבנייה רבת קומות				
	ר-42 רחוב ארלוזורוב	נספח אזורי תכנון			■ יחס לתכנית רחוב ארלוזורוב תא/ 4474 לתכנית תא/ 5500 : 1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/ 5500 להוראות תכנית תא/ 4474 יגברו הוראות תא/ 4474. 2. תכנית רחוב ארלוזורוב (תא/ 4474) גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
	מרכז ויצמן- איכילוב – אזור	תשריט אזורי הייעוד	8	25 ראו הערה	■ התכליות והשימושים בתוספת הבניה - על פי הייעוד והמותר במגדל הקיים. ■ בתוספת ניווד זכויות משימור ניתן להגביה את המבנה עד ל- 30 קומות.



תכנון	אזור	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
		תעסוקה עירוני				
		איכילוב – אזור מוסדות ציבור עירוניים	תשריט אזורי הייעוד	6		
		כיכר המדינה				תנאי לקידום תכנית במעגל החיצוני של כיכר המדינה, הינו התייחסות במסגרת תכנית עיצוב למאפייני הבינוי האחדים והייחודיים של דופן הכיכר.
402		בבלי, מתחם 1750 ומתחם 2000				
		אזור מגורים בבניה עירונית				- היחס בין תכנית רובע 4 מס' תא/3729/א לתכנית זו: - בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3729/א, יגברו הוראות תא/3729/א למעט האמור בסעיף 3.1.4(ג) להלן. - תכנית רובע 4 (תא/3729/א) גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
		402א' מתחם 2000	נספח אזורי תכנון			במסגרת תכנית מפורטת תיבחן האפשרות לקרוי מעל נתיבי איילון ליצירת רצף בנוי ממזרח למערב.
		ר-41 רחוב נמיר, דופן מזרחית מצפון לרחוב הרב גורן שלמה	נספח אזורי תכנון תשריט ייעודי קרקע	7.5		
		אזור מגורים בבנייה רבת קומות				



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
רובע 5					
501	לב העיר				
	אזור תעסוקה מטרופוליני	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות	ראו הערות	בתחום שבין הרחובות החשמל-ברזילי-בגין ומתחם חברת החשמל – במגרשים ביעוד מגורים או מסחרי על פי תכניות תקפות, יותר לקדם תכנית עד 7 קומות בבניה מרקמית, למגורים ומסחר בלבד והתואמת את עקרונות תכנית רובעים 5-6 באזור הכרזת אונסק"ו וברח"ק מקסימלי עד 3.0 . תחויב חזית פעילה.
	אזור מעורב	תשריט אזורי ייעוד	3.5		לא תחויב חזית פעילה.
	מרקם בנוי לשימור	נספח עיצוב עירוני		ראו הערות	- יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כאמור בסעיף 4.3.2 - תותר בניה עד לגובה 7 קומות בבניה חדשה, ועד לגובה 6 קומות בתוספות למבנים קיימים. - היחס בין תכנית רובעים 5-6 מס' תא/מק/4320 לתכנית זו : 1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/מק/4320, יגברו הוראות תא/מק/4320 למעט האמור בסעיף 3.1.4 (ג) להלן. 2. תכנית תא/מק/4320 גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה. 3. עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובעים 5-6 מס' תא/מק/4320 (או תכנית חלופית במקומה), לא תחשב תא/ 5500 כתכנית כוללת לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.
	אזור מוטה מלונאות	תשריט אזורי ייעוד	6.0		- הרח"ק המירבי יותר בכפוף להוראות סעיף 3.7.2 לעיל ובהתייחס להיבטים הבאים : - שמירת מבטים לים ; יצירת קשרים אל חוף הים ; קביעת זיקות הנאה לציבור.
	501ב' טיילת וחוף מרכז תל אביב	נספח אזורי תכנון		25	יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התוכנית, סעיף 5.3.1 הבטחת ציר ירוק מקומי ברחוב טרומפלדור.
	501ג' מרחב חברת החשמל	נספח אזורי תכנון		ראו הערות	- תכנית במרחב תכלול את שטח המרחב בכללותו ותתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים : - דרך המרחב יותווה לפחות ציר ירוק אחד מרחוב בגין לעבר רחוב החשמל.



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
					- גובה הבניה לאורך רחוב החשמל לא יעלה על 6 קומות. - תותר הקמת מבנה יחיד בן עד 15 קומות לאורך דרך בגין, אותו יהיה ניתן להגביה לעד 30 קומות בתכנית בכפוף לתנאים הבאים: - התכנית תחול על המרחב כולו. - התכנית תכלול את הציר הירוק שעתיד לעבור במרחב. - התכנית תכלול את שימור המבנים במרחב, תוך שילוב של הבינוי הנמוך במרקם השכונתי הקיים.
	ר-53 רחוב אלנבי	נספח אזורי התכנון			יותרו שימושי 'מסחר 2' – בשיקול הוועדה המקומית.
502	כרם התימנים, שבזי, נוה צדק ומנשיה				
	אזור תעסוקה מטרופוליני	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות	ראו הערות	בתחום שבין הרחובות הרצל-רוטשילד-פארק המסילה-היכל התלמוד/התלמי יהושע – במגרשים ביעוד מגורים או מסחרי על פי תכניות תקפות, יותר לקדם תכנית עד 7 קומות בבניה מרקמית, למגורים ומסחר בלבד והתואמת את עקרונות תכנית רובעים 5-6 באזור הכרזת אונסק"ו וברח"ק מקסימלי עד 3.0.
	אזור מעורב	תשריט אזורי ייעוד	3.5 ראו הערות		- הרח"ק המרבי יותר בכפוף למגבלת הגובה בנספח העיצוב העירוני ולהוראות מרקם בנוי לשימור כאמור בסעיף 4.3.2. - הוראות אזור מעורב מע"ר מנשיה מפורטות להלן ("אזור מוטת מלונאות" ואזור תכנון 502ב')
	מרקם בנוי לשימור עד 4 קומות	נספח עיצוב עירוני			תכניות מפורטות לתוספת זכויות בניה וקומות יקודמו רק לאזורים בהם לא קיימת תכנית המאפשרת הוצאת היתרי בניה. התכניות ייערכו בהתאם לעקרונות הבאים: רחובות יותוו בהמשך לרחובות הקיימים; ישמרו מאפייני המרקם ההיסטורי ובכלל זה גודל המגרשים האופייני.
	מרקם בנוי לשימור עד 9 קומות	נספח עיצוב עירוני		ראו הערות	- יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כאמור בסעיף 4.3.2. - בתחום הכרזת העיר הלבנה גובה הבניה יהיה עד 7 קומות במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר, ועד 6 קומות במגרשים קטנים יותר. - מחוץ לתחום הכרזת העיר הלבנה גובה הבניה יהיה עד 8 קומות במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר, ועד 7 קומות במגרשים קטנים יותר.



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
					- היחס בין תכנית רובעים 5-6 מס' תא/מק/4320 לתכנית זו: 1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/מק/4320, יגברו הוראות תא/מק/4320 למעט האמור בסעיף 3.1.4(ג) להלן. 2. תכנית תא/מק/4320 גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה. 3. עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובעים 5-6 מס' תא/מק/4320 (או תכנית חלופית במקומה), לא תחשב תא/ 5500 כתכנית כוללת לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.
	ר-53 רחוב אלנבי				יותר שימושי 'מסחר 2' - לשיקול דעת הוועדה המקומית
	אזור מוטה מלונאות	תשריט אזורי ייעוד	6.0		הרח"ק המירבי יותר בכפוף להוראות סעיף 3.7.2 בהוראות התכנית ולמגבלות הגובה במרקם בנוי לשימור ובהתייחס להיבטים הבאים: - שמירת מבטים לים; יצירת קשרים אל חוף הים; קביעת זיקות הנאה לציבור. - באזור מעורב ("מע"ר מנשיה") תותר הסבת שטחי משרדים למלונאות ומגורים, בתנאי שישמר יחס של 60% לפחות למלונאות ועד 40% למגורים בכל מבנה.
	502א' מע"ר מנשיה, טיילת גן צ'ארלס קלור	נספח אזורי תכנון		25	יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: - עיגון ציר ירוק מקומי בהמשך לרחוב כרמלית ובין דרום המסוף לרחוב הירקון וליים. - תותר הקמת מוקד פיתוח חופי, בשטח של עד 750 מ"ר מעבר לבניה הקיימת במקום, מתוכן 500 מ"ר לשימושים ציבוריים מוטי ים ו-250 מ"ר להסעדה, וללא שימושים מסחריים אחרים. תישמר רצועה פתוחה ברוחב מינימאלי של 75 מ' בין מוקד הפיתוח לבין קו החוף, כהגדרתו בחוק. - תותר חניה זמנית עילית בחלק הצפון מזרחי של הפארק. - תכנית שתאפשר חניה ציבורית תת-קרקעית תקבע הוראות שלביות ויחס המרה להחלפת החניה הזמנית העילית בחניה תת קרקעית, למעט חניה תפעולית וחניה לבעלי מוגבלויות. - חניה זמנית עילית שתוחלף בחניה תת קרקעית תהפוך לשטח פארק בתום השימוש



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
	502ב' טיילת מרכז תל אביב	נספח אזורי תכנון		25	יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: - עיון ציר ירוק מקומי בהמשך לרחוב אלנבי עד לטיילת החוף. - תותר תוספת של חצי רח"ק לשימושי מלונאות בכפוף להכנת מסמך מדיניות תכנון לפי הוראות סעיף 5.3.1 בהוראות התכנית.
	502ג' שכונת מנשייה	נספח אזורי תכנון	6		תכנית מפורטת תיערך לכלל השכונה בהתאם לעקרונות הבאים: - יקבע תוואי המחבר את המשך רחוב שלבים אל רחוב קויפמן. רחוב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל בין האזור שממזרח לתוואי אל חוף הים. - יוקצה מגרש למבנה ציבורי בשטח 6 דונם לפחות. - ייקבעו הוראות שימור למרחב "התחנה". - תכנית שתאפשר חניה ציבורית תת-קרקעית תקבע הוראות שלביות ויחס המרה להחלפת החניה העילית, במתחם 502א' בעורף החוף.
	ר-51 רחוב אילת	נספח אזורי תכנון		ראו הערות	קו הבניין לבניה חדשה יקבע תוך התייחסות לקו הבניין של מבנים לשימור לאורך הרחוב.
	אזור בניה נקודתית חריגה מסביבתה לאורך רח' אילת	תשריט אזורי הייעוד נספח עיצוב עירוני	ראו הערות	ראו הערות	באזור מגורים בבנייה רבת קומות מוטה מלונאות (מרחב לפיד – בין הרחובות קויפמן, אילת-המסילה-אשקלון) – רח"ק מקס' בהתאם לאזורי הייעוד ותמהיל המלונאות, גובה מקסימלי עד 25 קומות. ניתן לאשר תכנית ברח"ק 9.5 בתמהיל של לפחות 45% מלונאות ובגובה עד 45 קומות במידה ויקוימו התנאים הבאים: פיתוחו של פרויקט בעל תועלת מלונאית בסטנדרט בינלאומי יוצא דופן שלא קיים כדוגמתו בעיר, בעל משמעות בקנה מידה עירוני ותרומה משמעותית למרחב הציבורי.
	ר-52 רחוב יצחק אלחנן	נספח אזורי תכנון תשריט אזורי הייעוד		ראו הערות	- יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. הבינוי בדופן הצפונית של הרחוב יכלול קולונדת עמודים. - תותר בניה לגובה 8 קומות, ומעליה 2 מגדלים.



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
רובע 6					
601	הקריה וצפון לב העיר				
	מרקם בנוי לשימור	נספח עיצוב עירוני		ראו הערות	- יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כאמור בסעיף 4.3.2 - בתחום הכרזת העיר הלבנה, בניה חדשה תותר עד 7 קומות במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר או ברחובות רחבים מ-8 מ' ועד 6 קומות במגרשים קטנים יותר וברחובות צרים יותר. - צמצום בגבולות תחום הכרזת העיר הלבנה בהתאם לשינויים שיחולו בהכרזה על ידי אונסק"ו, לא יחשב סתירה לתכנית זו. - היחס בין תכנית רובעים 5-6 מס' תא/מק/4320 לתכנית זו: 1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/מק/4320, יגברו הוראות תא/מק/4320 למעט האמור בסעיף 3.1.4 (ג) להלן. 2. תכנית תא/מק/4320 גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה. 3. עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובעים 5-6 מס' תא/מק/4320 (או תכנית חלופית במקומה), לא תחשב תא/5500 כתכנית כוללת לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה. - בכיכר החקלאות (צומת הרחובות קרליבך-חשמונאים) - קידום תכנית סביב הכיכר יותנה בהצגת התייחסות כוללת לדפנות הכיכר, בינוי ועיצוב, וניסוח עקרונות תכנון תוך שמירה על מאפייניה.
	601 – אזור תעסוקה מטרופוליני		ראו הערות	ראו הערות	- בפינת הרחובות דובנוב-שאול המלך, בתחום המסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה, תותר בניה נקודתית עד 40 קומות. יחולו הוראות תכנית זו לעניין אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעת המונים. - במרחב כיכר גבעון - לא יתאפשרו שימושי מגורים בין הרחובות קרליבך-חשמונאים-בגין-הארבעה - במרחב שבין הרחובות דה וינצ'י, אבן גבירול, שאול המלך וקפלן על שתי הדפנות שלו – תנאי לקידום תכנית לבניה חדשה במתחם: התייחסות למאפיינים ולערכים האדריכליים של מוסדות הציבור במרחב.



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
					- במרחב שבין הרחובות קפלן, פריש, דובנוב ואבן גבירול ובדופן הדרומית של רחוב טיומקין – במגרשים ביעוד מגורים או מסחרי על פי תכניות תקפות, יותר לקדם תכנית עד 7 קומות בבניה מרקמית, למגורים ומסחר בלבד והתואמת את עקרונות תכנית רובעים 5-6 באזור הכרזת אונסק"ו וברח"ק מקסימלי עד 3.0 . ברחוב קפלן תחויב חזית מסחרית. - במרחב שבין הרחובות קרליבך-סעדיה גאון- חשמונאים-לינקולן : בעריכה של תכנית על שטח המרחב כולו ובאישור הוועדה המקומית ניתן יהיה לאפשר שימוש ברח"ק ממוצע בהתאם לסעיף 3.1.7. מספר הקומות לבינוי הפונה לרחוב קרליבך לא יעלה על 15 קומות. - יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3. - יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4 . - אזור מעורב.
	601א' הקריה הצבאית	נספח אזורי תכנון			
	601ב' צפון שרונה	נספח אזורי תכנון	1.0		
	601ג' – שוק סיטונאי	תשריט אזורי הייעוד נספח אזורי תכנון	7.5 ראו הערות		
602	שכונת מונטיפיורי ושכונת הרכבת				
	אזור תעסוקה מטרופוליני	תשריט אזורי ייעוד			בהשתלבות בבינוי קיים תותר תכסית של עד 70%.
	602א' שכונת מונטיפיורי	נספח אזורי תכנון	3.5	7	באזור מעורב : - במרחב מצפון לרחוב ישראל בק תיקבע חזית פעילה בשד' יהודית וברח' הנציב. - במרחב מדרום לרחוב ישראל בק לא יותרו שימושי מגורים. - גובה : עד 7 קומות. בשד' יהודית, ברח' הנציב וכן בהשתלבות בבינוי קיים - עד 8 קומות. באזור המסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה :
			ראו הערות	ראו הערות	



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
		נספח עיצוב עירוני			- בניה חריגה מסביבתה תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים. - במתחם מדרום לרחוב ישראל בק לא יותרו שימושי מגורים.
603	הזרוע הצפונית של המע"ר				
	אזור תעסוקה מטרופוליני	תשריט אזורי ייעוד			- לא תותר המרת שטחי תעסוקה למגורים. - תוספת שטחי מגורים תותר רק במסגרת העברת שטחים ממבנים לשימור.
	603א' מתחם 2000	נספח אזורי תכנון			יחולו הוראות האמורות לגבי מתחם 2000 באזור תכנון 402א'.
רובע 7					
701	צפון יפו				
	701 א' העיר העתיקה והנמל	נספח אזורי תכנון תשריט אזורי הייעוד			על המתחם יחולו הוראות שינוי מס' 2 לתמ"א 13 - נמל יפו והוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית, בפרק 5, סעיף 5.3.1. ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות הבאות: - תחום המעגנה ייקבע כמעגן ימי לשימור בו לא תותר כל בניה, למעט בניה הכרחית לצורך שיקום, שימור או תחזוקה של המבנים הקיימים בשטח המתחם, בים או ביבשה, לצורך שמירה על בטיחות המשתמשים ולצורך תפעולו הסדיר של הנמל במתכונתו ובהיקפו הקיימים. - בעורף החוף במתחם גן הפסגה ייקבעו הוראות לשימור ולשחזור מבנים היסטוריים, תתאפשר הרחבת התכנית הקיימת בחלקה, ללא תוספת גובה למבנים, ובתנאי שישמר מרבית השטח הציבורי הפתוח והמבט החופשי לכיוון תל אביב ויפו וחוף הים. התכנית תלווה בפיתוח נופי. - תישמר רצועה פתוחה לציבור ברוחב שלא יפחת מ- 30 מטר, שתימדד מקו החוף שבחזית המעגנה. - לא תותר חניה עילית נוספת על הקיים או המאושר בתחום עורף החוף. - ייקבעו הוראות למניעת פגיעה בטבלאות הגידוד במתחם. - בתחומי המגרשים באזור המלונאות תותר חנייה תת קרקעית בלבד – לא תותר חנייה עילית.



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
					- באזור ייעוד מגורים בבניה עירונית נמוכה יותר בינוי עד 6 קומות למעט כלפי החזית המערבית הפונה לרחוב רציף העלייה השנייה בו יותרו עד 4 קומות. - בתכנון עתידי של המרחב בין נמל יפו לפארק המדרון (שיכלול את מגרש 51 מתכנית מאושרת תא/2378/א') יורחב השטח הפתוח ויועצם המרחב הציבורי.
	אזור לתכנון בעתיד	תשריט יעודי קרקע			יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: - תחום עורף החוף וחוף הים הכולל את הטיילת, יהיה בגבול השטח הפתוח הקיים, ולא פחות מ-50 מ' מקו החוף. יש לשמור על מעבר ציבורי רחב ופתוח בחזית הפונה לים. - טיילת חוף: תכנית למתחם תציע הרחבה, ככל הניתן, של המעבר החופשי לציבור בטיילת החוף מעבר לקיים בפועל, ולא פחות מ-12 מ', ותוך יצירת שטח פתוח ורחב במפגש עם ציר הכניסה מכוון מגדל השעון וטיילת החוף. - שטח המיועד ל"אזור פעילות מיוחד" יכול שיכלול בתי מלון, שירותי תיירות והסעדה. - הבינוי במתחם יהיה תואם את אופי הבינוי ביפו. הבינוי החדש/הנוסף לא יעלה על 12 מ' ממפלס הכביש הצמוד ממזרח. - ניתן לפתח חניה ציבורית בתת הקרקע של הבינוי במתחם, כולל מתחת לטיילת הבנויה, ובתנאי שלא יוגבה מפלס הטיילת. - שרותי החוף הנדרשים, לא כולל מסחר, יהיו חלק מהפיתוח בעורף החוף או מתחת לטיילת הבנויה, ובלבד שישמר מפלס הטיילת בהתאם לקיים.
	701 ג' יפו העתיקה	נספח אזורי תכנון	ראו הערות		- יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: - שילוב שימושי מסחר ושימושים אחרים הפתוחים לציבור הרחב בקומת הקרקע; קביעת זיקות הנאה לציבור בין המבנים; היחס בין הבינוי לטופוגרפיה; אפשרויות צפייה לעבר אתרים מרכזיים ושמירת מבטים לים; שמירה על קו הרקיע ומבטים מהים; ממצאים ארכיאולוגיים והיסטוריים ואופן שילובם בפיתוח המרחב הציבורי; הסדרי תנועה וחניה; שמירה על מערך הסמטאות הקיים; - במסמך יכללו סקר היסטורי וסקר מבנים.



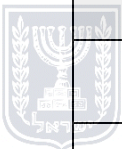
אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
					היקף שטחי הבניה הכולל אותו ניתן יהיה להוסיף לא יעלה על 30,000 מ"ר לשימושי מלונאות, מגורים, ומסחר.
	701 ד' שוק הפשפשים	נספח אזורי תכנון	ראו הערות	6	- יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כאמור בסעיף 4.3.2. - בקומת הקרקע יחולו הוראות חזית פעילה. - רח"ק על פי תכנית תקפות.
	701 ה' צפון יפו	נספח אזורי תכנון		5 ראו הערות	- יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כאמור בסעיף 4.3.2. - ברחובות עירוניים תותר בניה עד לגובה 8 קומות, למעט הרחובות גולדמן ורזיאל בהם יותר עד 5 קומות.
702	מערב פלורנטיין				
	702 א' אזור מערב מערב פלורנטיין	נספח אזורי תכנון	5	20	
	702 ב' אזור מערב	נספח אזורי תכנון נספח עיצוב עירוני	ראו הערות	ראו הערות	- יותר שימושי תעסוקה 1, 2 ומסחר 1 ו 2. - יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, כמצוין בסעיף 5.3.2. - בשטח המסומן בנספח העיצוב עד 9 קומות הרח"ק המירבי יהיה 4. תוספת 1 רח"ק תותר רק עבור שימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרח"ק לא יעלה על 5. - תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה, לפי סעיף 5.3.2(ג) בהוראות התכנית רק באזורים המסומנים עד 9 קומות. זאת לצורך שימור או הקצאת קרקע משמעותית לשטחי ציבור. - בתכנית מפורטת יקבעו מגרשים למבני ציבור ששטחם לא יפחת מ-7 דונם. - בתכנית ייקבע החיבור בין המוסד למגרש למבני ציבור שממזרח לרחוב אליפלט (בי"ס דרויאנוב).
	702 ג' מתחם הנגרים		5	15	- האזור יתוכנן בדגש על שימושי תעסוקה, מלאכה, תרבות ובילוי. - תכנית מפורטת תקודם בהתייחסות לנושאים הבאים :



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
					1. התייחסות לשמירת מאפייני המקום הפיזיים והתפקודיים והתנאים הנדרשים להמשך קיומם במרחב. 2. לא יותרו שימושי מגורים, אלא לאחר ובכפוף לבחינה של האפשרות לשילובם, מאפייניהם, היקפם והתנאים להקמתם, תוך שמירה על מאפייני המרחב הקיימים. ■ יותרו שימושי תעסוקה 1, 2 ומסחר 1 ו-2.
	ר-72 ציר שלבים/רחוב אליפלט	נספח אזורי תכנון	6 ראו הערות	ראו הערות	■ במגרשים הגובלים ברחוב שלבים : יקבעו שימושי מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים בהיקף שלא יפחת מ-25% משטחי הבניה. יותרו שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2 וכן שימושי תחבורה כגון מסופי תחבורה ציבורית ומרכזים לוגיסטיים. ■ במגרשים הגובלים בר-72, פרט למוקדי התעסוקה, תותר תוספת 1 רח"ק לשימושים שאינם למגורים, עד להגעה לרח"ק המירבי 6. גובה הבנייה במגרשים אלה לא יעלה על 20 קומות.
	מוקד תעסוקה חדש	תשריט אזורי ייעוד	12.8	30	■ זכויות הבניה למוקדי התעסוקה יהיו בכפוף להוראות סעיף 3.1.4 (ג) בהוראות התכנית.
703	מבואות יפו				
	703א' אצטדיון בלומפילד	נספח אזורי תכנון	ראו הערות		■ באזור לספורט ניתן להגיע עד לרח"ק 4 ■ בתכניות הגובלות במרחב בלומפילד, ככל שיהיו שימושי מגורים, לא ימוקמו בדופן האצטדיון.
	703ב' – מבואות יפו		5 ראו הערות		■ האזור יתוכנן בדגש על שימושי תעסוקה, מלאכה ומסחר. שילוב שימושי מגורים, היקפם והתנאים להקמתם יקבעו במסגרת תוכניות מפורטות לאור מסמך מדיניות שיעודכן מעת לעת. ■ הרח"ק באזור התכנון הוא 5. במגרשים הגובלים בציר שלבים הרח"ק המירבי יהיה 6. ■ באזורים המסומנים להתחדשות עירונית יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, כמצוין בסעיף 5.3.2. ■ תיבחן האפשרות לשימוש חוזר במבני תעשייה ומלאכה קיימים.
	703 ד' - אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	נספח אזורי התכנון תשריט אזורי הייעוד	5 ראו הערות		■ יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, כמצוין בסעיף 5.3.2 לעיל, ללא תוספת רח"ק מעבר למצוין בטבלה זו. ■ יותרו שימושי תעסוקה 1, 2 ומסחר 1 ו-2. ■ בתכניות הגובלות במרחב בלומפילד, ככל שיהיו שימושי מגורים, לא ימוקמו בדופן האצטדיון.



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
	703 ג' - אזור מעורב	תשריט אזורי ייעוד נספח אזורי התכנון	5 ראו הערות		- בתכניות הגובלות במרחב בלומפילד, ככל שיהיו שימושי מגורים, לא ימוקמו בדופן האצטדיון. - יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, כמצוין בסעיף 5.3.2 לעיל, ללא תוספת רח"ק מעבר למצוין בטבלה זו. - יתאפשרו שימושי תעסוקה 1, 2 ומסחר 1 ו-2. - הרח"ק באזור התכנון הוא 5. במגרשים הגובלים בציר שלבים הרח"ק המירבי יהיה 6.
	703 ה' אזור מעורב		5 ראו הערות		- האזור יתוכנן בדגש על שימושי תעסוקה, מלאכה ומסחר. - שילוב שימושי מגורים, היקפם והתנאים להקמתם יקבעו במסגרת תוכניות מפורטות לאור מסמך מדיניות שיעודכנו מעת לעת. - יתאפשרו שימושי תעסוקה 1, 2, 3 ומסחר 1 ו-2. - באזורים המסומנים להתחדשות עירונית יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, כמצוין בסעיף 5.3.2. ובכל מקרה סך הרח"ק לא יעלה על 5. - לאורך ר-85, רחוב שוקן, לאורך 2 צידי הרחוב, בקטע שבין רחוב קיבוץ גלויות לרחוב בר יוחאי, במבנים בחזית הרחוב לא יותרו שימושי מגורים.
	703 ו' - קיבוץ גלויות הרצל		6		- האזור יתוכנן בדגש על שימושי תעסוקה, מלאכה ומסחר. שילוב שימושי מגורים, היקפם והתנאים להקמתם יקבעו במסגרת תוכניות מפורטות לאור מסמך מדיניות שיעודכנו מעת לעת. - יותר עירוב שימושים של עד 40% מגורים. יותרו שימושי תעסוקה 1, 2, 3 מסחר 1 ו 2.
	דופן הר ציון ר-84		5		יתאפשרו שימושי תעסוקה 1, 2, 3 ומסחר 1 ו-2.
	ר-72 ציר שלבים	נספח אזורי תכנון	6 ראו הערות	20	- במגרשים הגובלים ברחוב שלבים : יקבעו שימושי מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים בהיקף שלא יפחת מ-25% משטחי הבניה. - במגרשים הגובלים ברחוב שלבים יהיה הרח"ק עד 6, פרט למוקדי התעסוקה. - יותר שימושי מסחר 2, תעסוקה 2 וכן שימושי תחבורה כגון מסופי תחבורה ציבורית ומרכזים לוגיסטיים.
	מוקד תעסוקה חדש	תשריט אזורי ייעוד	14	40	זכויות הבניה למוקדי התעסוקה לא יפחתו מ 24,000 מ"ר ובהתאם לתנאים המופיעים בסעיף 3.1.4 (ג) בהוראות התכנית.



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
	ר-83 רחוב בן צבי	נספח אזורי תכנון	6 ראו הערות		לאורך דרך בן צבי הרח"ק יהיה עד 4, תוספת שלא תעלה על 2 רח"ק עד לרח"ק מירבי 6 תותר לשימושי תעסוקה ומסחר בלבד.
704	יפו ג', יפו ד'	אזור לספורט	תשריט אזורי ייעוד	1.0	
	704א' יפו ג', יפו ד'	נספח אזורי תכנון	ראו הערות	ראו הערות	- יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כאמור בסעיף 5.3.2 ובהתאם לסימון בנספח אזורי התכנון. - באזור המסומן כמרקם לבניה נקודתית חריגה מסביבתה בצמידות דופן למתחמי תכנון לגובה בתחום העיר בת ים תתאפשר בניה עד 25 קומות ורח"ק מירבי 5. - באזור המסומן כמרקם לבנייה נקודתית חריגה מסביבתה בדופן איילון וחיים הלר תתאפשר בניה לגובה עד 25 קומות ורח"ק מירבי 5.
705	עג'מי וגבעת עליה				
	705			ראו הערות	בדופן המערבית של רחוב יפת יותרו עד 6 קומות במגרשים בהם קיימת דופן לרחוב (משדרות הבעש"ט בדרום עד רחוב פסטר בצפון).
	אזור מוסדות ציבור עירוניים ומוטה מלונאות	תשריט אזורי ייעוד	1.5		- תכנית מפורטת תיערך לכלל האזור בהתאם לעקרונות הבאים : - יותר מוסדות ציבור כלל עירוניים וכן מוסדות ציבור שמטרתם לשרת את תושבי השכונות הסמוכות. - תותר מלונאות ושימושים תיירותיים בהיקף של עד 50% משטחי הבניה. - שימושי מגורים יותרו רק לצורך הסדרת בניה למגורים ותיקה הקיימת בפועל. - אופי הבניה יהיה תואם את הבניה הקיימת בשכונה.
	705א' מדרון יפו	נספח אזורי תכנון	ראו הערות		- יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. - תותר הקמת מוקד פיתוח חופי בשטח של עד 1,000 מ"ר מהם 800 מ"ר מעל פני הקרקע , ובגובה של עד 7 מ', אשר יכלול את שירותי החוף, במידה וידרשו. - תותר חניה בתת הקרקע של מוקד הפיתוח.



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
	705ב' אזור בתי הקברות וחוף עגימי	נספח אזורי תכנון	ראו הערות	ראו הערות	- יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. - ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: - הבטחת טיילת ומעבר ציבורי רציף מצפון לדרום. - לצורך הבטחת המעבר הציבורי הרציף ניתן לאפשר פתרון נקודתי על מצוק הכורכר, אשר לא יפגע בקיר המצוק ובחוף הים, כגון מעבר בנוי על כלונסאות או אמצעי בינוי קל אחר למרגלות המצוק. - תותר הקמת מוקד פיתוח חופי שיכלול את הפיתוח הקיים בחוף עגימי בשטח בנוי של עד 1,500 מ"ר, בתכנית של עד 1,000 מ"ר ובגובה של עד 7 מ' מעל פני הקרקע הטבעיים. - הבטחת מניעת פגיעה בטבלאות הגידוד.
	705ג' - דרום עגימי	נספח אזורי התכנון	3		יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כאמור בסעיף 5.3.2
706	צפון ומרכז יפו, צהלון, דקר, שיכוני חיסכון				
	706 – רח' ארליך			ראו הערות	- ברחוב ארליך יותרו עד 9 קומות במגרשים בהם קיימת דופן לרחוב. - חובת חזית פעילה בשתי דפנות הרחוב.
	706א' דקר שיכוני חיסכון	נספח אזורי תכנון			יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כאמור בסעיף 5.3.2.
	706ב' מכבי יפו	נספח אזורי התכנון	ראו הערות	ראו הערות	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כאמור בסעיף 5.3.2.
	706 ג' –חבר הלאומים	נספח אזורי התכנון	ראו הערות	ראו הערות	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כאמור בסעיף 5.3.2.
	706 ד' פרדס דאלק	נספח אזורי תכנון	6 ראו הערות	20 ראו הערות	בתכניות התחדשות עירונית הכוללות הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרח"ק מירבי 6.0 ולגובה של עד 20 קומות, בכפוף לשני תנאים מצטברים: פינוי שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי בנוסף על המאושר.



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
	706 ה' – שיכוני אלברט קיוסו	נספח אזורי תכנון	5	20	
	706 ו' – שיכוני שבטי ישראל	נספח אזורי תכנון			יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, בהתאם לסעיף 5.3.2.
	ר-83 רחוב בן צבי	נספח אזורי תכנון	ראו הערות		לאורך דרך בן צבי הרח"ק יהיה עד 4. תוספת שלא תעלה על 2 רח"ק עד לרח"ק מירבי 6 תותר לשימושי תעסוקה
	ר-72 - ציר שלבים רחוב היינריך היינה	נספח אזורי התכנון	6 ראו הערות		במגרשים הגובלים ברחוב שלבים יהיה הרח"ק עד 6, פרט למוקדי התעסוקה.
	מוקד תעסוקה חדש בן צבי/ שלבים	תשריט אזורי ייעוד	14	40	
707	נווה עופר				
	707א' נווה עפר	נספח אזורי תכנון			- יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בפרק 5, סעיף 5.3.2. - תכניות באזור התכנון יערכו לאור מסמך מדיניות תא/9061 על עדכוניו. - על המרכז המסחרי המקומי הקיים יחולו הוראות סעיף 3.3.6.
	707ב' נס לגויים	נספח אזורי התכנון תשריט אזורי הייעוד			יחולו הוראות למתחם התחדשות עירונית כמפורט בפרק 5, סעיף 5.3.2.
	707ד' – מע"ר בן צבי	נספח אזורי התכנון			תכניות מדרום לדרך האיילון תתייחסנה לשמירה על בריכות החורף הקיימות במקום, בעלות ערכיות סביבתית גבוהה, כחלק מהציר הירוק המטרופוליני העובר במתחם. התכנון יתייחס



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
					להשפעה על אגן הניקוז של הבריכות, משטר הנגר, איכות המים, בתי הגידול הקיימים והסדרת מעברים אקולוגיים בין הבריכות לבין השטחים הפתוחים בסביבתן.
	ר-72 ציר שלבים. רחוב היינריך היינה	נספח אזורי תכנון נספח העיצוב העירוני	7 ראו הערות		- תכניות לאורך ר-72 יערכו לאור מסמך המדיניות שיעודכן מעת לעת. - מדרום לרחוב נס לגויים יותר רח"ק מירבי עד 7.0, מתוכו לפחות רח"ק 2.0 לתעסוקה ומסחר. - לא תינתן תוספת רח"ק בגין סעיף 5.3.2 להתחדשות עירונית. - בתוכניות לאורך ר-72 תבחן הקמת מעבר עילי להולכי רגל.
	ר-83 רחוב בן צבי	נספח אזורי תכנון	6 ראו הערות		לאורך דרך בן צבי הרח"ק יהיה עד 4. תוספת שלא תעלה על 2 רח"ק עד לרח"ק מירבי 6 תותר לשימושי תעסוקה.
רובע 8					
801	פלורנטיין				
	801א' פלורנטיין	נספח אזורי תכנון	ראו הערות	8	- יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. - רח"ק עד 5, למעט בתחום תכנית "B- יפו" בו ייקבעו זכויות הבניה לפי תכנית זו, על שינוייה.
	801ב' מתחם גבולות	נספח אזורי תכנון	ראו הערות		- רח"ק בהתאם ל תכניות בתוקף. - בתחום תוכנית 44 הרח"ק יהיה עד 5.
802	נווה שאנן				
	אזור מעורב	תשריט אזורי ייעוד	3.5		- בקומת הקרקע בכל המבנים לא יותרו מגורים. יותרו שימושי מסחר 1 ו-2, תעסוקה 1 ו-2, מוסדות ציבור, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחים משותפים לשימוש הדיירים. - תנאי לקידום תכנית בשכונת נווה שאנן הינו התייחסות למאפייני הבינוי הייחודיים של השכונה ותמהיל השימושים.
	802 א' – תחנה מרכזית חדשה – אזור	נספח אזורי התכנון תשריט אזורי ייעוד			תכנית מפורטת לכל המתחם תיערך בהתאם לעקרונות הבאים: - קביעת שלביות הקושרת בין פינוי שימושי התחבורה לבין תוספת זכויות בניה. - קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים. - קביעת הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים ושטחי ציבור פתוחים משמעותיים וחדשים במתחם. - שימושים: יותרו עד 40% מגורים ויתאפשרו שימושי תעסוקה 1, 2 ומסחר 1 ו-2.



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
	תעסוקה מטרופוליני				5. יחולו הוראות סעיף 5.3.2 (ד) לעניין רח"ק ממוצע.
	802 ב' – אזור מעורב בין הרחובות מנשה בן ישראל והר ציון	נספח אזורי התכנון נספח עיצוב עירוני	5		תכנית מפורטת לכל המתחם תיערך בהתאם לעקרונות הבאים: - יחולו הוראות מתחם התחדשות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2 ובכל מקרה סך הרח"ק לא יעלה על 5. - קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים. - קביעת הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים ושטחי ציבור פתוחים וחדשים במתחם. - האזור יתוכנן בדגש על שימושי מגורים. שילוב שימושי תעסוקה, היקפם והתנאים להקמתם יקבעו במסגרת תוכניות מפורטות לאור מסמך המדיניות. - יתאפשרו שימושי תעסוקה 1, 2 ומסחר 1 ו-2.
	802 ג' רחוב הרכבת – אזור תעסוקה מטרופוליני	תשריט אזורי הייעוד נספח אזורי התכנון			יותר עד 30% משטחי הבניה למגורים ויתאפשרו שימושי תעסוקה 1, 2, ומסחר 1 ו-2.
	802 ד' – אזור תעסוקה מטרופוליני, התחנה המרכזית הישנה	נספח אזורי התכנון			יותר עד 40% משטחי הבניה למגורים ויתאפשרו שימושי תעסוקה 1, 2, ומסחר 1 ו-2.
	802 ו' – דופן החרש לבנדה	נספח אזורי תכנון	5 ראו הערות		- לכל מרחב התכנון תערך תכנית מפורטת אחת. - לפחות 50% משטחי הבניה בתכנית ייעודו לשימושי מסחר, תעסוקה ומלאכה. - יתאפשרו שימושי תעסוקה 1, 2 ומסחר 1,2. - בבניה נקודתית חריגה לסביבתה בחלקו הדרומי של המרחב יתאפשר רח"ק מירבי 6 בתנאי שתוספת הרח"ק תשמש לשימושים שאינם למגורים בלבד.



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
					לצורך גמישות תכנונית שתאפשר שימור המבנים יחולו הוראות סעיף 3.1.7 לעניין רח"ק ממוצע.
	ר-84 שד' הר ציון (דופן מערבית)	נספח אזורי תכנון	5	ראו הערות	- בדופן המערבית של שד' הר ציון מרחוב סלמה ועד הגדוד העברי: 1. גובה המבנים לאורך חזית הרחוב, יהיה עד 10 קומות. 2. תותר בניה נקודתית חריגה מסביבתה, עד 15 קומות בצמתים בכפוף להקצאת קומה למסחר או תעסוקה מעבר לקומת הקרקע. - יחולו הוראות סעיף 3.1.7 לעניין רח"ק ממוצע
803	שכונת שפירא				
	אזורי המגורים	תשריט אזורי ייעוד			באזור המסומן בייעוד מגורים בבניה עירונית יחולו הוראות סעיף 3.1.7 לעניין רח"ק ממוצע
	אזור מעורב דרך חיל השריון	תשריט אזורי ייעוד	5	ראו הערות	- המתחם כולל את חזית הבניינים המערבית לרח' גולומב. - בדופן המערבית של דרך חיל השריון יותרו עד 25% מגורים.
	803 ג' – גולומב- מסלנט	נספח אזורי התכנון			יחולו הוראות מתחם התחדשות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2.
	803 ב' – קריית המלאכה מרקם בנוי לשימור	נספח עיצוב עירוני			יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כאמור בסעיף 4.3.2.
	ר-82 רחוב קיבוץ גלויות	נספח אזורי תכנון	5	ראו הערות	בשכונת שפירא גובה המבנים לאורך חזית הרחוב יהיה עד 10 קומות ותותר עליה נקודתית עד 15 קומות.
	ר-84 שדרות הר ציון	נספח אזורי תכנון	5	10 ראו הערות	- גובה המבנים לאורך חזית הרחוב יהיה עד 10 קומות. - בניה נקודתית חריגה מסביבתה, עד 15 קומות, תותר בצמתים ראשיים.



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
		נספח עיצוב עירוני			
804	קריית שלום				
	תכנית פארק החורשות- מכלול טבע עירוני	נספח עיצוב עירוני			פארק החורשות משני צידי דרך לבון יפותח תוך שימור חורשת האלוניים, נטיעות ממינים מקומיים והדגשת הרבדים ההיסטוריים בשטח.
	קריית שלום - אזור מגורים בבניה נמוכה	תשריט אזורי הייעוד	1.5		
	804א' קריית שלום	נספח אזורי תכנון נספח עיצוב עירוני		ראו הערות	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2.
	804 ב' – לב קריית שלום	נספח אזורי התכנון נספח עיצוב עירוני		ראו הערות	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2.
רובע 9					
901	נחלת יצחק, אזור התעסוקה נחלת יצחק				
	אזור מעורב - דרך השלום	תשריט אזורי ייעוד	7		- תחום בין דרך השלום מדרום, רח' תוצרת הארץ ממערב וסימון ציר ירוק ממזרח. - בכל תכנית חדשה יובטח תמהיל של 50% תעסוקה לכל הפחות
	אזור מעורב – יגאל אלון	תשריט אזורי הייעוד	ראו הערות		תחום בין רח' יגאל אלון ממערב, רח' נחלת יצחק מצפון, רח' תוצרת הארץ מדרום ורח' עין זיתים ממזרח.



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
					- רח"ק מירבי לפי אזור תעסוקה מטרופוליני, בסמוך להסעת המונים. - ניתן יהיה להגיע לרח"ק המירבי בתנאי של עמידה בהוראות סעיף 3.1.3 ד' בהוראות התכנית. - בכל תכנית חדשה יובטח תמהיל של 40% תעסוקה לכל הפחות. - יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2.
	901א' מתחם פרי מגדים	נספח אזורי תכנון			- במתחם תוצרת הארץ מזרח ניתן לאפשר הקמת מגורים, ובלבד שהיקף השטחים לשימושים נוספים במתחם התכנון כולו לא צפוי לעלות על 25%. החישוב יעשה בהתאם לאמור בהוראות תוכנית זו, סעיף 3.1.1(ה). - יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2.
	901 ב' - מתחם תוצרת הארץ	נספח אזורי תכנון			יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2.
	901ג' 'מובלעת' נחלת יצחק	נספח אזורי תכנון			קידום תכניות לאורך הרחוב – בהתאם למסמך מדיניות.
	ר – 92 יגאל אלון	נספח אזורי התכנון			
902	רמת ישראל, ביצרון, אזור התעסוקה ביצרון				
	אזור מעורב ביצרון	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות		- בתכניות חדשות יחולו זכויות הבניה בהתאם לתכנית 3255/ב. במקרה של סתירה יגברו הוראות בדבר זכויות הבניה ע"פ תכנית המפורטת (3255/ב) על הוראות תכנית המתאר. - יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2. - בכפוף להכנת מסמך מדיניות במרקם הכולל בניה גבוהה מסביבתה יותר רח"ק מירבי 5. - הועדה תוכל לדרוש כי מסמך המדיניות יעשה יחד עם מסמך מדיניות למתחם התחדשות עירונית 903א', כולו או חלקו. - קידום תכניות לאורך הרחוב – בהתאם למסמך מדיניות.
	902א' עמינדב-יצחק שדה	נספח אזורי תכנון	5 ראו הערות		
	ר – 92 יגאל אלון	נספח אזורי התכנון			
903	יד אליהו, אזור התעסוקה יד אליהו, נווה צה"ל				
	אזור מגורים בבניה	תשריט אזורי ייעוד		ראו הערות	במגרשים בהם מותרת בניה עד גובה 3 קומות לפי תכנית מאושרת יחולו הוראות אזור מגורים בבניה נמוכה.



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
	עירונית נמוכה				■ תכנית הבניה לא תעלה על 50%
	אזור תעסוקה מטרופוליני	תשריט אזורי ייעוד			■ יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3.
	903א' יד אליהו	נספח אזורי תכנון	ראו הערות		■ יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2.
	903ב' אזור מעורב אנליביץ' דרום מערב	נספח אזורי תכנון	5	30	■ יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2.
	903ג' אזור מעורב דרומית לגוש עציון	נספח אזורי תכנון	10	30	■ יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2. ■ ניתן לאשר בניית מגדל מגורים בתמהיל דירות מיוחד, דהיינו- מעונות סטודנטים ודוור בהישג יד בתמהיל כפי שייקבע על ידי הוועדה המקומית.
	91- לה גורדיה	נספח אזורי תכנון			■ יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5.
	ר – 92 יגאל אלון	נספח אזורי התכנון			■ קידום תכניות לאורך הרחוב – בהתאם למסמך מדיניות.
904	תל חיים, רמת הטייסים, עממי ג'				
	אזור מוסדות ציבור עירוניים	תשריט אזורי ייעוד	8		
	904א'	נספח אזורי תכנון	ראו הערות		■ יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2.



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
	תל חיים, רמת הטייסים.				
	904ב' מתחם הורדצקי	נספח אזורי תכנון			
905	התקווה, בית יעקב				
	אזור בניה עד 4 קומות	נספח עיצוב עירוני	ראו הערות	5	- לא תותר תוספת זכויות בניה מעבר למאושר בתכניות בתוקף - תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי.
906	עזרא, הארגזים, פארק בגין				
	שטח פתוח מטרופוליני	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות		תותר הקמת מתקני ספורט, מוסדות ציבוריים בעלי אופי עירוני ומטרופוליני ומוסדות ציבור לשירות השכונות הסמוכות עפ"י התכנית המאושרת.
	906א'	נספח אזורי תכנון			- מסמך המדיניות יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: - צירים ירוקים מקומיים בין פארק מנחם בגין לשכונות המגורים.
	906 ב' הארגזים - אזור מגורים בבניה רבת קומות	תשריט אזורי הייעוד נספח אזורי תכנון	ראו הערות		יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2.
907	כפר שלם רבתי, לבנה, ידידיה, פארק בגין				
	שטח פתוח מטרופוליני – מוסד ציבורי עירוני המסומן כסימבול	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות		תותר בניה רק בהתאם לתכנית תא\1358\ המאושרת.



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (1)	מס' קומות מירבי (1)	הערות והוראות נוספות
	907א' מוסד ציבורי עירוני חדש	תשריט אזורי ייעוד			השטח המיועד למוסד ציבורי עירוני לא יפחת מ- 20 דונם.
	907א' כפר שלם רבתי אזור מגורים בבניה עירונית	תשריט אזורי הייעוד נספח אזורי תכנון	ראו הערות	ראו הערות	- יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2. - בתכניות התחדשות עירונית הכוללות הריסה ובניה חדשה, ובכפוף לפינוי משמעותי ובהיקף נרחב של בנייה לא מוסדרת משטחים ציבוריים קיימים, ניתן יהיה להגיע לרח"ק של עד 6 ולגובה של עד 30 קומות. - בתכנית מפורטת המוסיפה יח"ד חדשות ניתן יהיה להגיע לרח"ק של עד 5 בהינתן שניים לפחות מהסעיפים הבאים: - התכנית כוללת פינוי בניה משטחים בייעוד ציבורי (ובכל מקרה ללא חריגה מרח"ק בסעיף קודם). - התכנית כוללת פינוי/הסדרת בניה היסטורית שאינה מוסדרת ובהיקף נרחב בשטח המגרש. - התכנית כוללת מנגנון להבטחת תחזוקת שטחים משותפים בפרויקט (בנויים ו/או פתוחים). - התכנית חלה במגרש עליו קיימים מבני מגורים פעילים בבניה רוויה (18 יח"ד ויותר). - התכנית כוללת ערוב שימושים בהתאם למסמך מדיניות, או בדיקה תכנונית מוקדמת. - בדופן הפארק, בין שטחי הפארק לדרך בר-לב, מסמך המדיניות יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: - צירים ירוקים מקומיים בין פארק מנחם בגין לשכונות המגורים. - יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2.
	907ב' שכונת כפיר	נספח אזורי תכנון			יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2.
908	לודיוויפול				
	908 א' – לודיוויפול	תשריט אזורי היעוד נספח אזורי תכנון	ללא הגבלה		- לא יותרו מגורים למיניהם. - יתאפשר השימושים הבאים : מסוף לוגיסטיקה עירוני, מוקד ציבורי חדש, מסוף תחבורה ציבורית.



פרק 6 – ביצוע התכנית

6.1. הכנת תכניות מפורטות

תכנית זו קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה.

6.2. תוקפה של תכנית מפורטת

(א) הוועדה רשאית לקבוע בתכנית עתידית כי במגרש אשר לא הוצא בו היתר בניה לבניית לפחות 50% משטחי הבניה, בתוך מספר שנים מיום תחילת תוקפה של התכנית כפי שיקבע על ידה, יפקעו זכויות הבניה והוראות הבניה. הוועדה רשאית לקבוע בתכנית עתידית הוראה המאפשרת לה להאריך את המועד לפקיעת זכויות והוראות הבניה במספר שנים נוספות שייקבעו, ובלבד שהחלטה על הארכת המועד תתקבל בטרם חלף המועד המקורי לפקיעת זכויות והוראות הבניה.

(ב) פקעו זכויות הבניה כאמור בסעיף קטן א' לעיל, ייעוד המגרש יישאר מתארי בלבד, ולא ניתן יהיה להוציא מכוחה של התכנית היתר בניה, אלא בכפוף לאישור תכנית מפורטת חדשה שתקבע את זכויות הבניה והוראות הבניה במגרש.

6.3. עדכון התכנית, מעקב ובקרה

(א) דיווח תקופתי על יישום התכנית והוראותיה יוגש על ידי הוועדה המקומית לוועדה המחוזית, עפ"י סעיף 1א62 לחוק.

(ב) אחת לשנתיים, יוגש על ידי מהנדס/ת העיר למתכננת/ת המחוז דיווח שיפרט, בין השאר, את השינויים שחלו בתקופת הדיווח בנספח הפרוגרמתי, התייחסות למצב התשתיות השונות וחסמי הפיתוח לתשתיות במידה וקיימים וכן השינויים במלאי התכנוני (לרבות תכניות הנמצאות בהליך תכנון סטטוטורי) בכל רובע בעיר (או בחלוקת משנה ככל שתידרש) בתחומים הבאים:

(1) יחידות דיור ושטחי מגורים;

(2) שטחי הציבור לרבות שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פרטיים פתוחים; שטחי קרקע ביעוד למבני ציבור ושטחים בנויים למבני ציבור במגרשים סחירים;

(3) שטחים בנויים לתעסוקה;

(4) שטחים בנויים למסחר;

(5) שטחים בנויים למלונאות ומספר יחידות מלונאות.

(ג) דיווח מיוחד על מימוש מטרות ועקרונות התכנית, כפי שבאים לידי ביטוי בפרק 2 של הוראות התכנית, יוגש על ידי מהנדס העיר לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית אחת לחמש שנים. בין היתר יכלול הדיווח מעקב אחר קצב פיתוח תשתית התנועה והתחבורה; קצב גידול האוכלוסייה והתעסוקה; קצב פיתוח המרחב הציבורי, מדיניות כלל עירונית לאתרי וערכי טבע עירוניים, וכד'.

(ד) העדכון התקופתי של הנספח הפרוגרמתי ייעשה באופן שייתן תמונה מלאה ומקיפה לכל הרובעים ובתוך כל רובע.

(ה) ניתן לשקול לעדכן את נספח מצב מאושר מעת לעת לפי הצורך.

