



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מתאר העיר

תא/5000 תכנית מתאר מקומית לתל-אביב-יפו

מחוז תל אביב
מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית (כוללנית)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית תא/5000 תכנית מתאר תל-אביב - יפו
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך 09/04/2014 פרוטוקול 14-0010 בהחלטה 1

תאריך 22/07/2015 פרוטוקול 15-0013 בהחלטה 4

אפשרה למתן תוקף ע"י הועדה להשלמת תוכניות בועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך 12.8.2015 ישיבה מס' 2015008

תאריך 29.2.2016 ישיבה מס' 2015014

תאריך 21.3.2016 ישיבה מס' 2015016

| | | |
|--------------|------------------|-----------------|
| מנהלת האגף | מהנדס העיר | יו"ר ועדת המשנה |
| צילי בר יוסף | עודד גבולי, אדרי | תאריך |

דצמבר 2016



תל אביב-יפו
TEL AVIV-YAFO



מוקדש לזכרו של זאב עמית ז"ל,
מתכנן, משפטן וחוקר ההתנגדויות
של תכנית המתאר לתל-אביב-יפו,
אשר תרם רבות לאיכותה של התכנית



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

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

יועצי התכנית :

| | |
|---|------------------|
| עו"ד שלום זינגר ועו"ד גדי רובין, זינגר – דנה, משרד עורכי דין | ייעוץ משפטי |
| אדרי' גידו סגל, גידו סגל אדריכלות ותכנון עירוני | תכנון אורבני |
| אדרי' יאיר אביגדור, מנעד -יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני | עיצוב עירוני |
| פרופ' שלמה בכור ופרופ' חיים אבירם, א.ב. פלאן | תחבורה |
| אהוד פסטרנק | כלכלה |
| רון לשם, לשם שפר איכות סביבה בע"מ | איכות סביבה |
| אמיתי הר-לב, מודוס הנחיית תהליכים שיתופיים | שיתוף ציבור |
| דרי' ארז סברדלוב, מטריקס | תשתיות כללי |
| איגי אהרון בר דב, בר-דב הנדסה וניהול בע"מ | תשתיות חשמל |
| אינג' שאול גבירצמן, מלין ושות' בע"מ - מהנדסים יועצים | תשתיות מים |
| מוטי קפלן, מוטי קפלן תכנון מתאר וסביבה | אקולוגיה עירונית |

תכנית זו אושרה ע"י הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל-אביב. תודתנו המיוחדת לשיתוף הפעולה, לעבודה המשותפת, הפורה והמקצועית.

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית המתאר תא/5000 מתבססת על "חזון העיר" אשר אושר על ידי מועצת העיר לפני שנים אחדות כחלק מהתכנית האסטרטגית לעיר. תכנית המתאר מאמצת את הקווים האסטרטגיים שנקבעו ב"חזון העיר" כמטרות על: שמירה מעמד העיר כמרכז כלכלי ותרבותי; קידומה כעיר לכל תושביה; ממשל עם הפנים לאזרח; ופיתוח סביבה עירונית אטרקטיבית.

תכנית המתאר קובעת הוראות והנחיות להכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות ומציגה את היקף האוכלוסייה הצפוי ואת יעדי המועסקים לשנת היעד של התכנית - 2025. התכנית קובעת את אופן הפיתוח הפיזי בעיר: אילו אזורים בעיר ייועדו למגורים, לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או ליעודי קרקע אחרים; אילו מקומות ראוי לשמור ואילו מקומות ראוי לפתח; מהן ההוראות וההנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר.

- **ציפוף והגדלת היקפי בניה - תל-אביב - יפו** הינה עיר בנויה ברובה, לכן על מנת להגיע ליעדי האוכלוסייה והמועסקים אותם קובעת תכנית המתאר, התכנית מאפשרת הגדלת היקפי הבניה וציפוף בחלק ניכר מאזורי העיר הקיימים. ניתוח יעדי התכנית העלה כי קיים צורך גדול יותר בהגדלה של מלאי שטחי התעסוקה בעיר. לכן, תכנית המתאר מציגה הגדלת היקפי בניה וציפוף משמעותיים של שטחי תעסוקה. התכנית מציגה הגדלת היקפי הבניה וציפוף ברוב אזורי המגורים, אך באופן מתון יותר ובעיקר למטרות התחדשות מרקמי המגורים הקיימים. התכנית מאפשרת סל כלים לקידום התחדשות עירונית ובהם, מעבר לפינוי בינוי גם אפשרות לעיבוי, הוספת מגוון שימושים, שינוי תמהיל דירות וכדומה.
- **יצירת העדפה לתחבורה רב אמצעית ומקיימת - רמת השרות הנוכחית לכלי רכב, החוסר במקומות חניה וזיהום האוויר והרעש שמקורם בתחבורה הם מהבעיות המרכזיות בת"א-יפו כיום.** פיתוח מערכת תחבורה רב אמצעית ומקיימת היא אחת הדרכים המרכזיות למתן מענה לבעיות אלו. תכנית המתאר מעודדת תחבורה רב אמצעית ומקיימת בין השאר על ידי פיתוח אזורי תעסוקה הנשענים על תחבורה עתירת נוסעים ועל ידי קביעת הוראות ודרישות להעדפת תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- **הגדלת עירוב שימושי הקרקע באזורי העיר - עירוב שימושי תעסוקה באזורי מגורים, רחובות מסחריים ומגוון סוגי הדיור יוצרים איכויות עירוניות המאפיינות בעיקר את מרכז העיר.** תכנית המתאר שואפת להביא איכויות אלו גם לשכונות מגורים שמחוץ למרכז העיר ולשלב מגורים באזורי תעסוקה כך שיגדל מגוון הפעילויות בהם בכל שעות היממה. תכנית המתאר מציגה רחובות מסחר גם מחוץ למרכז העיר וקובעת אזורים וצירים בהם יתאפשר עירוב שימושי תעסוקה ומגורים.
- **פיתוח מרחב ציבורי רציף ואיכותי - רציפותו של המרחב הציבורי בעיר, שמירה על איכויותו הקיימות ויצירת איכויות חדשות הם תנאים נדרשים לפיתוח איכות החיים בת"א-יפו.** תכנית המתאר מטמיעה ומעגנת את מרכיבי המרחב הציבורי ובהם הגינות, הכרות, השדרות וחוף הים וקובעת הנחיות וכללים לפיתוח מרחב ציבורי איכותי ורציף בכל אזורי העיר הן לגבי שטחי ציבור פתוחים והן לגבי צירים ירוקים ורחובות עירוניים.
- **פיתוח מבני ושירותי ציבור - מבני ושטחי ציבור בנויים נדרשים הן עבור שירותים לתושבי העיר והן כחלק מתפקידה של העיר כמרכז מטרופוליני וארצי, הן כמענה לצורכי היומיום והן כפרוייקטי מנוף שתפקידם להביא לפיתוח ולהתחדשות עירונית. תכנית המתאר שומרת על שטחי הציבור הקיימים וקובעת הוראות להקצאת שטחי הציבור הנדרשים בשל תוספת אוכלוסייה עתידית ומסמנת אתרים פוטנציאליים לפיתוח מוסדות ציבור עירוניים עתידיים.**
- **קביעת הנחיות עיצוב עירוני לבניה לגובה ולשימור מרקמים - בעיר מרכזית וצפופה כמו ת"א-יפו יש צורך בבניה גבוהה ויש מקום לאפשר אותה, אך יש מקום גם לשמירה על איכויותיהם של מרקמים בנויים קיימים. תכנית המתאר מאפשרת בניה גבוהה בעיר, אך מגדירה בצורה ברורה את האזורים בהם היא תותר ובאילו תנאים. תכנית המתאר מגדירה בצורה ברורה גם אזורים בהם ראוי לשמור על איכויות המרקם הקיים.**

- פיתוח עם הפנים לדרום ולמזרח** – לפיתוח ביפו, בדרום העיר ובמזרח יש חשיבות בשל יכולתה להביא העדפה מתקנת לאזורים אלו, פיתוח כזה צריך שיעשה תוך שמירה על המרקם החברתי והפיזי הקיים. תכנית המתאר יוצרת העדפה לפיתוח יפו, דרום ומזרח העיר על ידי קביעת מוקדי מוסדות ציבור עירוניים עתידיים, על ידי הגדלת היקפי בניה למגורים וגיוון תמהיל המגורים ועל ידי יצירת מוקדי תעסוקה חדשים.
- יצירת מגוון פתרונות דיור ברחבי העיר** – יצירת אפשרות לאוכלוסיות מגוונות להתגורר באזורי העיר השונים חיונית להגדלת השוויוניות בת"א-יפו ולעידוד הטרוגניות האוכלוסיה בה. פתרונות דיור וביחוד פתרונות לאוכלוסיה חלשה כלכלית הם ברובם כאלו שאינם נכללים בתחום עיסוקה של תכנית מתאר מקומית כוללנית. עם זאת, תכנית המתאר מציעה כלים שיאפשרו לאוכלוסיה מגוונת להתגורר בכל אזורי העיר ובהם הנחיות לגבי תמהיל דירות, דיור להשכרה ודיור בהישג יד ככל שמאפשרת החקיקה.
- קביעת הנחיות סביבתיות לבניה ולפיתוח בעיר** – היבטים סביבתיים מקבלים חשיבות הולכת וגדלה בפיתוח עירוני. תכנית המתאר מטמיעה היבטים סביבתיים בכל הנושאים בהם היא עוסקת, קובעת כללים סביבתיים ברורים לבניה ולפיתוח בעיר ומציעה דרכים לטיפול בבעיות סביבתיות מרכזיות בעיר. התכנית קובעת בין השאר הוראות לגבי בניה ירוקה, למניעת מטרדים בין שימושים שונים ובכל הנוגע לפיתוח תשתיות.

דברי הסבר לקריאת התכנית

תכנית תא/5000, החלה על כל שטחה של העיר ת"א-יפו, מבקשת לענות על ההגדרה של תכנית מתאר מקומית כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965. תכנית מתאר מקומית כוללנית העונה על הוראות סעיף זה הינה תכנית אשר מכוחה תהיה הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות התואמות אותה ומאפשרות להוציא היתרי בניה (תכניות עם הוראות מפורטות, או להלן "תכניות עתידיות"). לפיכך, התכנית שלפנינו תוחמת את גבולות שיקול הדעת של הועדה המקומית בבואה לאשר תכניות מפורטות מכוחה. במסגרת הקביעה של גבולות שיקול הדעת כאמור, קובעת התכנית בפרקיה השונים עקרונות כלליים והגדרות, אזורי ייעוד, הוראות כלליות והוראות לאזורי תכנון. להלן הסבר על כל אחד מפרקים אלה.

עקרונות כלליים והגדרות (פרקים 1, 2)

פרקים 1 ו-2 קובעים את ההגדרות ואת העקרונות הכלליים של התכנית. להלן הסבר קצר אודות העקרונות והכללים המשמעותיים ביותר.

- שיקול דעת הועדה המקומית:** התכנית הכוללנית מגבילה את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית, באמצעות תנאים ופרמטרים להפעלת שיקול דעת בבואה של הועדה לאשר תכנית מכוח תכנית זו.
- רח"ק:** הביטוי "רח"ק" הינו ראשי תיבות של "רצפה חלקי קרקע", והוא הביטוי המגדיר את שטחי הבניה במגרש. לדוגמא "רח"ק 4" משמעו שהיחס בין שטח המגרש לבין שטחי הבניה המותרים הינו 4:1. דהיינו, באזור שבו נקבע רח"ק 4, על מגרש בשטח 1,000 מ"ר ניתן לבנות מעל פני הקרקע 4,000 מ"ר. שטחי הבניה הם המוקסימליים המותרים ברמת המעטפת, כלומר, שטח מרבי הכולל שטחים עיקריים, שטחי שירות, ממ"דים וכל שטח מקורה אחר מעל פני הקרקע. שטח המגרש נמדד לאחר הפרשות לצרכי ציבור (שטח "נטו").
- בחלק גדול מהמקרים מגדירה התכנית טווח שבין רח"ק בסיסי לרח"ק מרבי, שנתון לשיקול דעת הועדה המקומית. הרח"ק הבסיסי מותנה בכך שהתכנית תקצה שטח לצרכי הציבור הנובעים ממנה. הגדלה מעבר לרח"ק הבסיסי מותנית בתרומה נוספת לציבור (סעיפים 3.1.3 ו- 3.1.4 בפרק 3).**
- מקבצי שימושים:** התכנית מגדירה בטבלה מקבצי שימושים אשר מגדירים את שיקול דעתה של הועדה בנוגע לקביעת השימושים המותרים בכל אזור ייעוד (ראו ההתייחסות למקבצי השימושים תחת ההסבר לאזורי הייעוד להלן). התכנית מגדירה גם שימושים כלליים, שימושים זמניים,

שימושים נלווים וכדומה. התנאים לקביעת שימושים אלה במסגרת אזורי הייעוד מצויים בחלק הכללי של פרק אזורי הייעוד (סעיף 3.1 בפרק 3).

- **הנחיות מרחביות:** התכנית מאמצת את המונח "הנחיות מרחביות" המופיע בתיקון 101 לחוק התכנון והבניה. המדובר בתנאים להיתר בניה, אך בניגוד למצב היום שבו התנאים להיתר בניה נקבעים בשלב אישור הבקשה להיתר, ההנחיות המרחביות אמורות להיקבע כבר בשלב התכנית המפורטת. הכוונה הינה כי הועדה המקומית תקבע בנושאים מסוימים תנאים להיתר בניה אשר כל בעל קרקע יהיה מודע להם כבר בשלב האישור של התכנית המפורטת. הדבר יגביר את הוודאות שכן בעל הקרקע לא יופתע, בשלב ההיתר, בהוספת תנאים שלא ידע על קיומם מראש.
- **הכנת מסמכי מדיניות:** התכנית קובעת שהועדה המקומית במקרים מסוימים רשאית, ובמקרים אחרים חייבת, לדרוש הכנה של מסמכי מדיניות, כתנאי להכנת תכנית מפורטת. מסמך מדיניות קובע הוראות בנוגע לנושא או לאזור מסויים והוא מאושר על ידי הועדה המקומית. תפקידו להוות חוליה מקשרת בין תכנית המתאר הכללית לבין תכנית מפורטת שיכולה לחול על מגרש בודד. מסמכי מדיניות מהווים נדבך חשוב בתהליך התכנון ומהווים כלי עזר למוסדות התכנון. משכך ניתן למצוא הוראות לעריכתם הן בתמ"א 35 ('מסמכי מדיניות לחידוש ושימור עירוני') והן בתכניות ראשיות נוספות. הנחיה ותפיסה תכנונית זו מעוגנת גם בתוכנית המתאר. ההוראות הכלליות בנוגע למסמכי מדיניות קבועות בסעיף 5.2. מסמכי מדיניות מאושרים מפורסמים באתר העירוני.
- **יחס לתכניות תקפות:** התכנית מבקשת להביא למצב שבו שכבות התכנון הקיימות בעיר מתמוזגות אל תוך התכנית המפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו. על כן קובעת התכנית בסעיף 2.5.3 כי בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו יבטלו כל התכניות הקיימות. הסייג להוראה זו נוגע לתכניות נושאות ו/או ראשיות כגון תכנית למרתפים ע', תכנית B – יפו וכדומה. בנוגע לתכניות אלה או בדומה להן הועדה תהיה רשאית לקבוע שהוראות התכנית ישארו 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 מהוראות תכנית המתאר** – מטבע הדברים תכנית כוללנית אינה יכולה לצפות את כל הנסיבות והצרכים התכנוניים בכל אתר ואתר בעיר. על כן התכנית אינה מונעת את האפשרות להגיש תכנית מתאר מקומית ו/או מפורטת אשר חורגת מהוראותיה של תכנית המתאר, לאישור הוועדה המחוזית, אשר תבחן כל תכנית שכזו בהתאם למדיניות וליעדים העומדים בבסיס תכנית המתאר, ובהתאם לנסיבות ולצרכים התכנוניים הספציפיים שיוצגו בפניה באותה העת.

אזורי ייעוד (פרק 3)

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

כך, בתכנית מפורטת החלה ב-"אזור מגורים בבניה עירונית", הועדה יכולה לקבוע כי ייעודו של מגרש מסוים יהיה למגורים, או לשימושים כלליים כגון מרחב ציבורי, מוסדות ציבור, דרכים וכד'.

סימון יעוד קרקע בתכנית עתידית שתיערך לפי מבא"ת, המקביל לאזור ייעוד לפי תכנית זו לא יהווה סתירה לתכנית תא/5000 ובלבד שבהוראות תכנית עתידית תתווסף הערה מתאימה.

עצם ההגדרה של הייעוד בתכנית מפורטת אינו מספיק, שכן השאלה המרכזית הינה מה 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. כך למשל, במקבץ השימושים למגורים מותר לאשר שימוש לדירות מגורים אך גם שימוש לאכסון מלונאי מיוחד (דירות נופש). בתכנית המפורטת הועדה רשאית לקבוע כי מגרש מסוים יהיה מיועד למגורים אך לא ניתן יהיה לעשות בו שימוש לאכסון מלונאי מיוחד.

הוראות כלליות (פרק 4)

פרק 4 קובע הוראות כלליות בנוגע לתכניות מפורטות. פרק זה מכיל לעיתים פירוט ולעיתים הגבלה בנוגע להוראות שבפרק 3. הפרק קובע הוראות בנוגע להקצאת שטחי ציבור, עיצוב עירוני, שימור, איכות סביבה, טבע עירוני ותשתיות.

אזורי תכנון (פרק 5)

פרק 5 קובע הוראות מיוחדות בנוגע לאזורי תכנון. אזורי התכנון מסומנים בתשריט 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 מסויים יהיה רח"ק 4, ובהוראות הכלליות בפרק העיצוב העירוני נקבע כי גובה הבניה יהיה 5-8 קומות, עדיין ייתכן שבאזור התכנון ייקבע כי בנוגע למתחם ספציפי, הרח"ק יהיה 5 וגובה הבניה 10 קומות, או שהרח"ק יהיה 3 וגובה הבניה 4 קומות. בכל מקרה, ההוראות המיוחדות באזורי התכנון (פרק 5) גוברות על ההוראות הכלליות שבאזורי הייעוד (פרק 3) ועל ההוראות שבפרק ההוראות הכלליות (פרק 4).

איתור ההוראות הרלוונטיות על פי התכנון

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות על פי התכנון בנוגע למתחם מסוים יש לקרוא את ההוראות הנוגעות לאזור הייעוד הרלוונטי לאותו מתחם (בפרק 3), את ההוראות הכלליות הרלוונטיות (בפרק 4), ואת ההוראות הנוגעות לאזור התכנון שבו מצוי המתחם (בפרק 5). באופן כללי ההוראות הספציפיות באזור התכנון 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/5000, 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/5000 (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, בקני"מ 1:12,500 - להלן: "התשריט";
 - (ג) נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון, בקני"מ 1:12,500 - להלן: "נספח אזורי התכנון";
 - (ד) נספח תחבורה, בקני"מ 1:12,500 - להלן: "נספח תחבורה";
 - (ה) נספח עיצוב עירוני, בקני"מ 1:12,500 - להלן: "נספח עיצוב עירוני";
- 1.3.2 התכנית כוללת את המסמכים המנחים הבאים:
- (א) נספח תשתיות, בקני"מ 1:12,500 - להלן: "נספח תשתיות".
 - (ב) נספח ניקוז;
 - (ג) נספח ביוב;
 - (ד) נספח פרוגרמתי הכולל 5 דפים - להלן: "הנספח הפרוגרמתי", המצורף לדפי הוראות התכנית.
- 1.3.3 התכנית כוללת את מסמכי הרקע הבאים:
- (א) נספח מצב מאושר, בקני"מ 1:12,500;
 - (ב) נספח עתיקות, בקני"מ 1:12,500 - להלן: "נספח עתיקות";
 - (ג) נספח אזורי ייעוד תא/5000 על רקע יעודי קרקע על פי תמ"מ 5 בקני"מ 1:12,500;
 - (ד) נספח תצלום אוויר של שטח התכנית וסביבותיה בקני"מ 1:12,500;

- 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 במפורש 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.
- 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 נאמר כי החלטת הועדה "כפופה" לבדיקה התכנונית המוקדמת או כי על הבדיקה התכנונית המוקדמת להתייחס לנושא מסויים, יש להתייחס לבדיקה התכנונית המוקדמת כאל המלצה לועדה, ואין באי התייחסות הבדיקה התכנונית המוקדמת לנושא זה או באי הגשת בדיקה תכנונית מוקדמת מכל סיבה שהיא כדי למנוע מהועדה לקבל החלטה בעניין.
- 1.4.7 מקום בו נדרשת "המלצה" במסגרת הבדיקה התכנונית המוקדמת, ולא ניתנה המלצה כלל או שניתנה המלצה והועדה מבקשת לסטות ממנה, תתקבל ההחלטה תוך התייחסות מפורטת לעניין ומתן נימוקים שירשמו בגוף ההחלטה.
- 1.4.8 מקום בו ניתן לועדה 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.
- 1.4.9 בתכנית המצויה בגבול העיר או בסמוך לו, תתייחס הבדיקה התכנונית המוקדמת גם למצב הקיים והמתוכנן ברשות השכנה, ככל שיידרש.
- 1.4.10 מקום בו נקבעו תנאים להפקדת תכנית עתידית, יידרשו תנאים אלה גם לעת אישור אותה תכנית, ככל שחלו שינויים בתכנית לאחר הפקדתה המחייבים זאת.
- 1.4.11 מקום בו נדרש אישור ולחוף לתכנית מכוחה של תכנית זו, לא יידרש האישור אם התכנית תואמת תכנית מתאר מקומית שאושרה על ידי הולחוף.

| מונח | הגדרה |
|--|--|
| אזור מתע"ן | אזור מוטה תחבורה עתירת נוסעים המסומן בתשריט כאזור סמוך לציר הסעת המונים. |
| אזורי מיתון תנועה | אזורים בהם ננקטים אמצעים שונים לצורך מיתון והאטת התנועה המוטורית. |
| אזור להעדת הולכי רגל | אזור המסומן בנספח התחבורה, בו תנתן עדיפות להולכי רגל על פני רכב פרטי. |
| אזור תכנון | אזור המתוחם בתשריט בקו ומסומן במספר ואשר בנוגע אליו נקבעו הוראות בפרק 5 שכותרתו "אזורי תכנון". |
| אתר טבע עירוני | אתר טבע המסומן בנספח העיצוב העירוני, או אתר טבע שנקבע בתכנית, או ברשימת השימור העירונית. |
| אתר טבע עירוני נקודתי | אתר טבע נקודתי המסומן בנספח העיצוב העירוני, או אתר טבע שנקבע בתכנית, או ברשימת השימור העירונית. |
| אתר לשימור | אתר הכלול ברשימת השימור העירונית או אתר שנקבעו לגביו הוראות לשימור בתכנית עתידית או מאושרת. |
| בדיקה תכנונית מוקדמת | בדיקה מכוחו של סעיף 62 לחוק. |
| אזור מגורים בבניה נמוכה, אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה, אזור מגורים בבניה עירונית, אזור מגורים בבניה רבת קומות | מדרג אזורי הייעוד למגורים בתכנית, המעיד על האיטנסיביות העירונית (רח"ק וצפיפות) שנקבעה לאזור מסויים. אין בהגדרה זו להעיד בהכרח על מאפייני הבינוי (גובה, תכנית וכד') אשר ייקבעו בהתאם להנחיות העיצוביות ולכלל הוראות התכנית. |
| בניין צמוד קרקע | מבנה מגורים שמפלס הכניסה לכל יחידות הדיור שבו אינו גבוה יותר מ- 1.20 מ' ממפלס הרחוב. |
| דרך מקומית | כל דרך שאינה פרברית מהירה, עורקית רב עירונית או עורקית עירונית. כהגדרתה בתמ"א 3. |
| דרך פרברית מהירה | דרך המקשרת בין תחום התכנית לערים וישובים במטרופולין, ובה לפחות 2 נתיבי תנועה לכל מסלול. |
| דרך עורקית רב עירונית | דרך המקשרת בין דרך פרברית מהירה או דרך עורקית רב-עירונית לבין דרך מקומית. |
| דרך עורקית עירונית | הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב – יפו, או ועדת המשנה של הועדה המקומית או רשות הרישוי. |
| הועדה | חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, על שינויי מעת לעת. כהגדרתן בחוק. |
| החוק | הנחיות מרחביות |
| הנחיות מרחביות | הפרדות מפלסיות |
| הפרדות מפלסיות | הפרדה מפלסית מקומית |
| הפרדה מפלסית מקומית | תכנית התחדשות עירונית |
| תכנית התחדשות עירונית | חוף הים |
| חוף הים | חניון "חנה וסע" |
| חניון "חנה וסע" | חניון ציבורי |
| חניון ציבורי | יחידות דיור בהישג יד |
| יחידות דיור בהישג יד | מגרש פנוי |
| מגרש פנוי | מוסד ציבור עירוני |
| מוסד ציבור עירוני | מוקד תעסוקה חדש |
| מוקד תעסוקה חדש | מוקד תעסוקה מקומי קיים |
| מוקד תעסוקה מקומי קיים | מחלף |
| מחלף | מים אפורים |
| מים אפורים | מיתון תנועה |
| מיתון תנועה | מכלול טבע עירוני |
| מכלול טבע עירוני | מסמך מדיניות |
| מסמך מדיניות | מערכת תחבורה רב אמצעית |
| מערכת תחבורה רב אמצעית | |

| מונח | הגדרה |
|---|--|
| מפרידן | מפגש דרכים במפלסים שונים המאפשר לדרך פרברית מהירה או דרך עורקית רב-עירונית או דרך עורקית עירונית לעבור מעל או מתחת לדרך אחרת, מסילת ברזל או קו מתע"ן, או לעבור מתחת לנתיבים נגדיים באותה דרך או לכניסה לחניה. |
| מרכז מסחרי מקומי | מתחם בנוי ובו יחידות מסחריות המשמשות למסחר ולתעסוקה ברמה שכונתית, המצוי באזור מגורים ואין בו עירוב שימושים. |
| מרכז תחבורה משולב (מתח"ם) | מתקן תחבורה שנועד למעבר נוסעים אל התחבורה הציבורית וממנה ובין אמצעי התחבורה הציבורית השונים. |
| מרקם בנוי לשימור | מרקם לשימור בעל מאפיינים ייחודיים כגון חתכי הרחובות, גובה הבניה, קו הרקיע, קווי הבניין, שפה אדריכלית, צמחיה וגינון, כיכרות ושדרות, מבטי הנוף ושימושים אופייניים. |
| מרקם בנוי לשימור | אזור הכולל ערכים לשימור והמסומן בנספח העיצוב העירוני כמרקם בנוי לשימור. |
| מתח"ם מטרופוליני | מתקן תחבורה שנועד למעבר לנסעים בין אמצעי תחבורה בינעירוניים ועירוניים. כולל נקודת התחלה וסיום של קווי אוטובוסים או תחנת קו מתע"ן. |
| מתח"ם מקומי | מתקן תחבורה שנועד למעבר נוסעים בין לפחות שני קווי מתע"ן או בין רכבת ישראל לבין אמצעי תחבורה ציבורי אחר או בין אמצעי תחבורה ציבורית שונים. |
| מתח"ם עירוני | מתחם לשירותי תפעול עירוניים וציבוריים, הכולל ריכוז מחסנים, בתי מלאכה, משרדים, מרכזי תחבורה ומתקנים הנדסיים לשימושים עירוניים וציבוריים אחרים. |
| 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. |
| 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 משאבי טבע | סקר הכולל אפיון ומיפוי של מערכות טבעיות בתחום התכנית שיערך על פי הנחיות מהנדס העיר. |
| סקר שימור | סקר הכולל אפיון של הערכים הראויים לשימור בתחום התכנית שיערך על פי הנחיות מהנדס העיר וועדת השימור העירונית. |
| פארק החוף | אזור פתוח לציבור לאורך החוף הכולל את אזורי הייעוד הבאים: חוף ים, עורף החוף, מעגנות נופש ספורט ודיג, מוקדי פיתוח חופי וטיילת החוף. |
| ציר מתע"ן | ציר הסעת המונים. |
| ציר ירוק | ציר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים המשלב נטיעות ושטחים פתוחים. |
| ציר מעורב | ציר המסומן בתשריט כציר מעורב אשר בקומת הקרקע שלו תקבע חזית מסחרית ובשאר הקומות יותרו שימושים מעורבים הכוללים בין השאר מגורים ומשרדים. |
| קו החוף | כהגדרתו בחוק הסביבה החופית תשס"ד – 2004. |
| קומות | לרבות קומות גג וקומות עמודים, מלאות או חלקיות וקומות טכניות. |
| קומת גג חלקית | קומה ששטחה לא עולה על 75% מתכסית הקומה שמתחתיה. |
| רחוב מקומי | כל רחוב שאינו רחוב עירוני או שכונתי. |
| רחוב עירוני | רחוב המסומן בתשריט אזורי הייעוד כרחוב עירוני בשל תפקידו במערך הרחובות באשר להולכי רגל ורוכבי אופניים. |
| רחוב שכונתי | רחוב שייקבע בתכנית עתידית כרחוב שכונתי בשל תפקידו במערך הרחובות באשר להולכי רגל ורוכבי אופניים. |
| רח"ק | היחס שבין סך כל שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת במגרש מסויים, חלקי שטח המגרש כהגדרתו להלן. |
| [רצפה חלקי קרקע] | הרח"ק לפיו יש לקבוע את שטחי הבניה המירביים במגרש מסויים, בהתאם להוראות תכנית זו החלות עליו. |
| רח"ק בסיסי | הרח"ק שלפיו יש לקבוע את שטחי הבניה המזעריים במגרש מסויים/ חלקה מסויימת, בהתאם להוראות תכנית זו החלות עליו. |
| רשות מוסמכת | משרד ממשלתי או רשות שהוקמה על פי דין שהיא בעלת סמכות ליתן הוראות בנושא הרלוונטי שבהקשרו היא מוזכרת בתכנית זו. |
| 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. |
| שביל אופניים | ציר לתנועת אופניים העובר באזורים שונים בעיר ומקשר ביניהם. |
| שטח זירה | שטחי הבניה המיועדים לשמש, מבחינה תפקודית, יחידת דיור אחת. |
| שטח מגרש | לצורך חישוב שטחי הבניה יחושב שטח המגרש בהתאם לשטחו לאחר הפרשות לצרכי ציבור. |

| מונח | הגדרה |
|---------------------------|--|
| שטחי בניה | השטח המקורה במטרים רבועים הכולל המותר לבניה, מעל למפלס הכניסה הקובעת כפי שיהיה לאחר הבניה, כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות, כולל שטחים על פי סעיף 151 לחוק הנדרשים בשל ביצוע התאמות לנגישות, לבניית מעלית, לבניית מרחב מוגן או כל שטח מקורה הנדרש מכח הוראת כל דין אחר (כולל שטחי מרפסות בין מקורות ובין שאינן מקורות). |
| שטחים ביטחוניים | כהגדרתם בסעיף 9.6.1 בתמ"מ 5. |
| שמורת טבע ימית | שמורת טבע כמשמעה בחוק גנים לאומיים ושמורות טבע. |
| תכנית המתאר הכוללנית | תכנית זו. |
| תכנית השימור | תכנית מתאר מקומית מס' תא/2650/ב - תכנית לשימור מבנים בתל-אביב, על שינוייה. |
| תכנית מפורטת | תכנית הכוללת הוראות שמכוחן ניתן להוציא היתר בניה. |
| תכנית נושאת | תכניות החלות על כל שטח העיר או על מתחמים משמעותיים ועניינן קביעת הוראות בנושאים כלליים כגון בניה על גגות, מרתפים וכד'. |
| תכנית מופקדת | תכנית שהתקבלה החלטה בדבר הפקדתן לפני מועד תחילתה של תכנית זו. |
| תחום ההכרזה של העיר הלבנה | מרקם עירוני היסטורי המסומן בנספח העיצוב העירוני, שהוכרז ב- 2003 על ידי אונסק"ו כאתר מורשת תרבות עולמית. |
| 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. |
| תכסית הבינוי | היטל אנכי של כל חלקי הבניין. |
| תסקיר השפעה על הסביבה | כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), תשס"ג – 2003. |
| תקן חניה מתחמי | תקן חניה המגדיר את קיבולת החניה הנדרשת במתחמים בעיר, בהתאם למאפייניהם – מיקום, שימושי קרקע, נגישות בתחבורה ציבורית, היקפי ביקוש וכדומה. |
| תשתיות לתנועת אופניים | שבילים ומתקני חניה לאופניים. |
| 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 בטבלה זו, בהתאם למקבצי השימושים המותרים על פי פרק 3 בכל אזור יעוד, כולם או חלקם:

| 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. |
| מסחר 1 | מסחר קמעונאי 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. |
| מסחר 2 | 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. |
| משרדים | משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים. | משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, בנקים וחברות ביטוח. |
| תעסוקה 1 | משרדים ועסקים אשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, למעט שימושים הכלולים בשימושי מסחר 2. | מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, מכירת והשכרת כלי רכב, משרדי תעשייה עתירת ידע, שרותי תוכנה. |
| תעסוקה 2 | עסקים אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, לרבות הנחיות בדבר איסור גידול בקצב או בכמות פליטת מזהמים או מטרדים וכן כל מה שמותר בתעסוקה 1. | מוסכים, מסגריות, נגריות, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון. |

| שם מקבץ השימושים | השימושים המותרים במקבץ | פירוט לדוגמה * |
|---------------------------------|---|---|
| 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 בתעסוקה 2. | שימושי תעשייה ומלאכה לסוגיהם. |
| מלונאות | שימושי אכסון תיירותי. לא יותרו 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 |
| שירותים בעלי אופי ציבורי | שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות הרווחה והקהילה, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח. | גני ילדים פרטיים, מבנים לחוגים, ומבנים לפעילות ארגונים מהמגזר השלישי |
| 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, משטחים 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 מעגנות נופש ספורט ודיג, מוקד פיתוח חופי, שמורת טבע ימית, בית עלמין. | גינות, צירים ירוקים, נתיבי אופניים, כיכרות, בית עלמין |
| דרכים | מיסעות וחניות לתחבורה ממונעת, מסילות, מבני דרך ומתקני דרך. | דרכים, מסילות, נתיבי, הפרדות מפלסיות, חניונים, מרכזי תחבורה, תחנות |
| תשתיות | קווי תשתית, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית לסוגיהם. | תחנות שאיבה, תחנות טרנספורמציה, מתקני מחזור, טיפול, דחיסה ומעבר של פסולת, קווי ומתקני מים, ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת. |

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

| מונח | הגדרה |
|----------------------------|---|
| שימושים זמניים | שימושים המחייבים הקמת מתקנים המיועדים לפירוק והריסה לאחר פרק זמן מוגבל כגון שימושים לצורך התארגנות בזמן הבניה, תחנת מעבר לפסולת בניין, מבנים זמניים למופעים, לירידים, לתערוכות ולהתכנסויות. |
| שימושים כלליים | כוללים את מקבצי השימושים למרחב ציבורי, מוסדות ציבור (למעט דיור בהישג יד), חניונים ציבוריים, דרכים ותשתיות, מקלטים ציבוריים, מלונאות ושירותים בעלי אופי ציבורי וכן שימושים זמניים. על שימושים אלה חל האמור בסעיפים 3.1.1 (ו) ו- (ז) להלן. |
| שימושים נוספים | שימושים המופיעים במסגרת מקבצי השימושים המותרים בכל אזור ייעוד תחת הכותרת: "שימושים נוספים" ואשר חל עליהם האמור בסעיף 3.1.1 (ד) להלן. |
| שימושים נלווים | שימושים שנדרשים במישרין כדי לשרת את השימוש העיקרי ולאפשר את תפקודו התקין והמלא, כגון: שירותי הסעדה בשטח המיועד לירידים ותערוכות, למרחב ציבורי או למבנה ציבור; מחסנים תפעוליים, בתי שימוש, סככות צל, סככות להשכרת אופניים במרחב הציבורי; בתי שימוש במתקני חניה; פעוטון בשטח המיועד לתעסוקה וכדומה. על שימושים אלה יחול האמור בסעיף 3.1.1 (ח) להלן. |
| שימושים סחירים | שימושים שאינם ציבוריים. |
| שימושים ציבוריים | שימושים למוסדות ציבור, מרחב ציבורי ודרכים ציבוריות. |
| שימושים רגישים לרעש | בתי חולים, מוסדות חינוך ומגורים לרבות בתי אבות ודיור מוגן, וכל שימוש אחר שנקבע על ידי רשות מסמכת. |

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרות התכנית

- 2.1.1 שימור וחיוזוק מעמדה של תל-אביב - יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
- 2.1.2 קידומה של תל-אביב - יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
- 2.1.3 יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
- 2.1.4 קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב-אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית.
- 2.1.5 הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.
- 2.1.6 מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 קביעת הוראות להכנת תכניות עתידיות.
- 2.2.2 קביעת אזורי הייעוד, וכן הגדרת השימושים ושטחי הבניה המירביים אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד.
- 2.2.3 קביעת אזורי הייעוד למגורים תוך יצירת איזון בין אזורים שבהם יתאפשר ציפוף ועיבוי של המרקם העירוני הקיים על ידי מתן אפשרות לבניה עירונית ולבניה רבת קומות לבין אזורים שבהם תתאפשר בניה נמוכה ובניה עירונית נמוכה בלבד.
- 2.2.4 קביעת אזורי תעסוקה ומוקדי תעסוקה; הבחנה בין אזור תעסוקה מטרופוליני, עירוני ומקומי; ומתן עידוד לבניה אינטנסיבית באזורי תעסוקה תוך עדיפות לאזורי תעסוקה מטרופוליניים שסמוכים לצירי מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן).
- 2.2.5 קביעת אזורים מעורבים וצירים מעורבים, שבהם יש לערב שימושי תעסוקה ומגורים, באופן שישמר ויפתח את האופי העירוני המיוחד של אזורים 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 כשלב 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 באופן שיוצר העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית.
- 2.2.10 קביעת הוראות להכנת תכניות בנוגע להקצאת שטחי ציבור, דיור בהישג יד, עיצוב עירוני, שימור, טבע עירוני, 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-52,000 דונם
- סך כל השטח בתכנית שנקבע כאזור ייעוד למגורים - 31,360 דונם
- סך כל השטח בתכנית שנקבע כאזור ייעוד לתעסוקה – 4,424 דונם
- סך כל השטח בתכנית שנקבע כאזור ייעוד מעורב לתעסוקה ולמגורים-2,192 דונם
- סך כל השטח בתכנית שנקבע כאזור ייעוד למרחב ציבורי – 9,186 דונם
- סך כל השטח בתכנית שנקבע כאזור ייעוד למוסדות ציבור עירוניים – 2,541 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 שטחי הבניה שהתכנית מאפשרת להוסיף במסגרת תכניות עתידיות הם כדלקמן:

- שטחי בניה למגורים: כ-10,091,410 מ"ר;
- שטחי בניה לתעסוקה: כ-5,178,000 מ"ר;
- שטחי בניה למסחר: כלולים בתוך שטחי הבניה למגורים ולתעסוקה הני"ל;
- שטחי בניה למלונאות: כ-308,500 מ"ר;
- שטחי בניה לתחמ"שים: כ-36,000 מ"ר;
- שטחי בניה לבריכות מים: כ-60,000 קוב;
- שטחי בניה לתחנות שאיבה: 8,000 מ"ר;

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 החליטה על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה לאשרה או להפקידה לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו, ובלבד שקיימה בה דיון נוסף ונמקה את החלטתה.

2.4.3 תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכח תכניות קודמות והתמ"א, לא תחשב כסותרת תכנית זו. אין בהוראה זו לכשעצמה כדי להגביל את שיקול דעת הוועדה לעת דיון בתכנית עתידית או בקשה להיתר מכח תמא/38 על פי כל דין.

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 להתנות הפקדתה של תכנית או אישורה בהגדלה או בהקטנה של תחום התכנית ("הקו הכחול").

2.5.3

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



- (ב) על אף האמור בס"ק א', הועדה רשאית לקבוע כי תכנית נושאת 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.
- (ד) בתכנית מפורטת מכוח תכנית זו, רשאית הוועדה המקומית לקבוע תקופת המקסימום לחריגה כמובנה בסעיף 178 לחוק, למבנים או שימושים שאינם תואמים את התכנית העתידית.

3.1 הוראות כלליות לאזורי היעוד

3.1.1 קביעת ייעודי קרקע ושימושים

- (א) הוראות פרק זה חלות על אזורי היעוד המופיעים בתשריט. 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. בתכנית עתידית שתסמן ייעוד קרקע שאינו זהה לייעוד שנקבע בתכנית זו, תתווסף בדברי ההסבר הערה לגבי התאמתה לתכנית המתאר.
- (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) ניתן לקבוע בתכנית ייעוד קרקע המתיר שימושים נוספים בהיקף העולה על האמור בס"ק ד' לעיל, ובלבד שהיקף השטחים לשימושים נוספים באזור הייעוד שבאותו אזור תכנון לא צפוי לעלות על 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים סחירים המאושרים בו. החישוב כאמור יעשה בהנחה שבכל המגרשים שבהם טרם אושרו תכניות מכוחה של תכנית זו יאושרו 25% משטחי הבניה לשימושים נוספים. אישור כאמור יינתן אם שוכנעה הועדה כי אין בשימוש הנוסף המבוקש כדי להפריע לתפקוד השימושים הראשיים בתחום התכנית וכדי לפגוע באופיו של אזור התכנון.
- (ו) 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 או לשירותים בעלי אופי ציבורי.
 - (3) בשטח המיועד לשימושים ציבוריים יותרו שימושים לדרכים ותשתיות רק ככל שהם ציבוריים באופיים ואינם פוגעים בתפקוד היעוד הראשי.
- (ז) שימוש לתשתיות כחלק מהשימושים הכלליים יותר רק מתחת למפלס הכניסה הקובעת, אלא אם שוכנעה הועדה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת לאפשרות שימוש לתשתיות מעל למפלס זה, שלא ייפגע תפקודו של השימוש הראשי.
- (ח) בכל ייעוד קרקע ניתן להתיר, בנוסף על השימושים העיקריים, הנוספים והכלליים, גם שימושים נלווים, ובלבד שהיקף שטחי הבניה לשימושים נלווים לא יעלה על 5% מסך שטחי הבניה המאושרים לאותו ייעוד קרקע באותה תכנית.

3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים

- (א) הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב על ידי הכפלת הרח"ק הבסיסי בשטח המגרש (להלן: "שטח הבניה הבסיסי"), בכפוף להקצאת השטחים לצורכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבניה כמפורט בסעיף 4.1 להלן.
- (ב) בכפוף לס"ק א', שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחתו משטח הבניה הבסיסי, אלא בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולפיה לא ניתן לבנות במגרש שטחי בניה בהיקף הבסיסי הנ"ל מסיבות הנובעות מתכונותיו הפיזיות והתכנוניות או מהצורך בשימור.
- (ג) בכל מקרה שבו יש סתירה בין הוראות תכנית זו בנוגע להיקף שטחי הבניה שניתן לאשר מכוחה, כגון הוראות הכוללות מגבלות הנובעות מהנחיות עיצוב, גובה, שימור, מגבלות הנוגעות לאזור התכנון הספציפי שבו חלה התכנית העתידית וכדומה, תגבר ההוראה המגבילה או המסייגת, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3.1.3 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 להלן, ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המרבי בשטח המגרש (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 הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבניה כאמור בסעיף 4.1.
- (ב) בהחלטה בדבר מתן תוספת שטחי הבניה נשקלו לפחות כל השיקולים הבאים:
- (1) גודל המגרש וצורתו;
 - (2) התאמת הבינוי המבוקש, לרבות גובהו, נפחו ועיצובו, לאופי המרקם העירוני המתוכנן בסביבה;
 - (3) שימור ככל שיימצאו ערכים לשימור בתחום התכנית;
 - (4) התאמת התשתיות לתכנית;
 - (5) שיקולים תחבורתיים וסביבתיים;
 - (6) שיקולים הנובעים מהוראות פרק 5 להלן.
- (ג) התכנית תורמת למרקם העירוני על ידי לפחות שניים מהמרכיבים הבאים, לפי בחירת הוועדה:
- (1) תרומה משמעותית לעיצוב העירוני;
 - (2) תרומה משמעותית למרחב הציבורי;
 - (3) יצירת תועלות חברתיות משמעותיות הנובעות מאופי הבינוי כגון תמהיל יחידות דיור, דיור בהישג יד, טיפוס בינוי, קביעת שימושים מעורבים באזור מעורב בהיקף של לפחות 40% מכל שימוש וכדומה.

(4) תרומה משמעותית לעיר על ידי הכללת הוראות לשימור אתר בתכנית או ניווד זכויות ממבנה לשימור בהתאם להוראות השימור, או הכשרת חניון לשימוש כמקלט ציבורי, באזור בו נדרשת תוספת מקלטים ציבוריים.

(ד) בתכנית עתידית באזור תעסוקה מטרופוליני ובאזור תעסוקה עירוני, אשר עומדת בכל הקריטריונים המפורטים בס"ק א' עד ג' לעיל (כולל), ניתן להוסיף זכויות בניה בהיקף של עד מחצית ההפרש שבין הרח"ק הבסיסי למרבי. מעבר לכך ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי 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 הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים, בניית יחידות דיור בהישג יד, הקמת תשתיות לתחבורה ציבורית, יצירת פוטנציאל לשימוש ציבורי רב מפלסי, הכשרת חניון לשימוש כמקלט ציבורי, באזור בו נדרשת תוספת מקלטים ציבוריים וכדומה.

(2) הוראה בנוגע לשימור מבנים או בדבר מתן זכויות בניה בגין ניווד זכויות בהתאם לתכנית השימור העירונית, או בדבר העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

(3) הוראה בדבר קביעת שטחים לשימושי מלונאות, דיור מוגן ציבורי, דיור מוגן או בית חולים סיעודי וכדומה.

(4) הוועדה, בהתייעצות עם שמאי הוועדה, תקבע את יחס ההמרה לס"ק (1) עד (3). 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.

הוועדה רשאית, משיקולים של התחדשות עירונית, בהחלטה מנומקת, לאשר תוספת של שטחי בניה עד למלוא שטח הבניה המרבי, גם כאשר הפרויקט לא עומד בתנאי ס"ק (ד) לעיל.

- 3.1.4 על אף האמור ברישא לסעיף 3.1.3 לעיל, הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד, ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המירבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש, במקרים ובתנאים המפורטים בסעיף זה להלן:
- (א) בתכנית החלה על מתחם המפורט בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון שבסעיף 5.4 להלן, ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי, בהיקף שקבוע בטבלה הני"ל.
- (ב) בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי, בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 להלן.

- (ג) בתכנית המניידת זכויות ממבנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור 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 כאמור על פי תכנית השימור.
- (ד) בתכנית החלה על מגרש, באזור תעסוקה מטרופוליני, ששטחו קטן מ- 1.5 דונם, ומניידת זכויות ממבנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור 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 המירבי).
 - (3) שטח זה (העולה על הרח"ק המרבי) ייועד למרפסות בלבד ובהוראות התכנית העתידית ייקבע כי שימוש אחר בו ייחשב כסטייה ניכרת.
 - (4) אם יוקמו מרפסות בקומת הקרקע, שטחן ייכלל בהיקף התכנית המותר.
- (ו) בייעודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד רח"ק אחד נוסף מעבר לרח"ק המרבי, ובלבד ששטחי הבניה העולים על שטח הבניה המרבי ייוחדו למצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות.
- (ז) בתכנית החלה במתחם לעידוד מלונאות, ניתן לקבוע שטחי בניה נוספים למלונאות בהיקף שקבוע בסעיף 3.7.3 להלן.
- (ח) בתכנית הקובעת במגרש ייעוד משולב של שימושים סחירים עם מוסד ציבורי עירוני חדש, על פי סעיף 3.5.3(ב)2, ניתן יהיה לקבוע במגרש זה שטחי בניה נוספים מעל הרח"ק המירבי לשימוש של מוסד ציבורי חדש.

3.1.5 שטחי בניה בתת הקרקע

- (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם.
- (ב) הועדה תוכל לאשר שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף של עד 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה לאזור התכנון בכללותו או לחלק ניכר ממנו, אשר יתייחס, בין היתר, להיבטים סביבתיים הנובעים מכך.
- (ג) בנוסף על האמור בס"ק א ו-ב לעיל, יותרו בתת הקרקע שטחי בניה בהיקף של עד 6 רח"ק לחינוכים ו/או מקלטים ועד 2 רח"ק למתקני תשתית ולמנהרת תשתיות.
- (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.

- (ה) לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- (ו) על אף האמור בס"ק ד' 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, לתכנית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת-הקרקע וכדומה.

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.

- (א) על תכנית עתידית באזורי מגורים יחולו ההוראות הבאות:
- (1) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לפנייה נתונים אודות השתלבות הבניה המבוקשת במרקם הקיים ו/או המתוכנן בתכנית קודמת או מופקדת בסביבת התכנית, מבחינת מאפייני הבינוי, תכנית, ערכים אדריכליים וכדומה.
- (2) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יחידות דיור חדשות ומעלה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת המציגה נתונים בין היתר בנוגע לנושאים הבאים:
- ((א)) מלאי יחידות הדיור הקיימות והמאושרות בתחום התכנית ובסביבתה, וכן תמהיל יח"ד הקיימות ומאושרות מבחינת גודלן, גובה הבניה, סוג הבינוי וכל מאפיין אחר העשוי להשפיע על יכולתן של אוכלוסיות מגוונות, לרבות קשישים, סטודנטים ואנשים בעלי צרכים פיזיים או מנטליים מיוחדים, להתגורר בתחום התכנית.
- ((ב)) מלאי יחידות דיור בר השגה הקיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביחידות דיור בר השגה באזור התכנון.
- ((ג)) יחס למדיניות מינהל התכנון שתחול בעת הגשת הבדיקה התכנונית המוקדמת, בנוגע לתמהיל יחידות דיור.
- ((ד)) על אף האמור לעיל בסעיף א', רשאית הועדה לדרוש נתונים אלה ואחרים גם לגבי תכניות המוסיפות פחות מ- 100 יח"ד וכן להתנות במקרים מיוחדים את הדיון בהפקדת התכנית בהצגת מסמך מדיניות.
- (3) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת יותר מבניין אחד בתחום התכנית רק אם יובטח בהוראות התכנית כי הבינוי לא ייצור מתחם מגורים מגודר שאינו מאפשר מעבר ציבורי חופשי דרכו, אלא אם כן שוכנעה הועדה כי מעבר הציבור אינו אפשרי מסיבות בטיחותיות, תפקודיות או מסיבות תכנוניות אחרות שינומקו בהחלטתה.

- (4) תכנית תכלול הוראות בנוגע לשלבים הקושרים בין מתן היתרי בניה לבין פיתוח תשתיות תחבורה וחניה, פיתוח שטחים לשימושים ציבוריים, פיתוח מתקני תברואה נדרשים וכדומה.
- (5) תכנית הכוללת שילוב שימושים של מגורים עם שימוש לתעסוקה ו/או מסחר ו/או מלונאות, תכלול הוראות בנוגע לאופן השילוב האמור.
- (6) הועדה רשאית לדרוש קביעת הוראות ומנגנון לתחזוקת שטחים משותפים, אם תשוכנע שהנסיבות מצדיקות זאת.

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) שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.
- (3) בבניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית – שימוש למשרד בקומת הקרקע, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד כאמור בס"ק 1 לעיל או שהשימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.

(ב) שטחי בניה מירביים

- (1) שטחי הבניה המירביים לא יעלו על רח"ק 1.

(ג) הוראות

- (1) לא תאושר תוספת קומות ותוספת יחידות דיור מעבר למותר על פי תכניות קודמות.
- (2) במגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תעלה על 8 יחידות דיור לדונם נטו.

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) שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.
- (3) בבניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית – שימוש למשרד בקומת הקרקע למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד כאמור בס"ק 2 לעיל או שהשימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.
- (4) מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההסטורי של הרחוב ואופיו.

(ב) שטחי בניה מירביים

- (1) שטחי הבניה יקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובכפוף להוראות סעיף 3.1.3 וליתר הוראות תכנית זו:

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

(ג) הוראות

- (1) על מגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תפחת מ 12 יחידות דיור לדונם נטו.

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) שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.
- (3) בבניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית – שימוש למשרד בקומת הקרקע למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד כאמור בס"ק 1 לעיל או שהשימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.
- (4) מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההסטורי של הרחוב ואופיו.
- (5) מקבצי שימושים נוספים – שימוש ממקבץ השימושים למשרדים, במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, בין כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו גם שימוש למשרדים בבניין נפרד ובין במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד, ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים.

(ב) שטחי בניה מירביים

שטחי הבניה ייקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובכפוף להוראות סעיף 3.1.3 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

- (1) הרח"ק האמור בס"ק (ב) לעיל יחול גם על מגרש שנקבע בתכנית מפורטת בייעוד למשרדים כאמור בס"ק (א)(2) לעיל.
- (2) צפיפות הבניה לא תפחת מ-18 יחידות דיור לדונם נטו.
- (3) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לפנייה נתונים אודות עידוד המסחר בקומות הקרקע במבנים הממוקמים לאורך רחובות עירוניים ובצמתים ועידוד מגוון סוגים וגדלים של יח"ד.

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) שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.
 - (3) בבניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית – שימוש למשרד בקומת הקרקע למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד כאמור בס"ק 1 לעיל או שהשימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.
 - (4) מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההסטורי של הרחוב ואופיו.
 - (5) מקבצי שימושים נוספים – שימוש ממקבץ השימושים למשרדים, במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, בין כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו גם שימוש למשרדים בבניין נפרד ובין במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד, ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים.

(ב) שטחי בניה מירביים

שטחי הבניה ייקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובכפוף להוראות סעיף 3.1.3 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

- (1) צפיפות הבניה לא תפחת מ- 24 יחידות דיור לדונם נטו.
- (2) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לפנייה נתונים בנושאים הבאים:
 - (א) השפעת הבניין על קו הרקיע העירוני ;
 - (ב) ההשפעה ההדדית בין הבניין לבין סביבתו מבחינת הצללה, משטר רוחות והיבטים סביבתיים אחרים.
 - (ג) השטחים הפתוחים שבתחום התכנית, תרומתם לסביבה ואופן חיבורם למערך השטחים הפתוחים שמחוץ לתכנית.

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 מוקד תעסוקה קיים 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 ייקבעו בהתאם להוראות שבכל אחד מאזורי התעסוקה המפורטים להלן.

(ג) הוראות

- (1) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק אם עמדו בפניה נתונים בנוגע לנושאים הבאים:
 - (א) הממשק של אזורי תעסוקה לאזורי מגורים סמוכים.
 - (ב) מערך התנועה והחניה בשטח התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לנגישות יוממים המתווספים כתוצאה מהשינויים המוצעים בתכנית.
 - (ג) שילוב צירים ירוקים, במידה ונדרשים על פי תכנית זו.
- (2) התכנית תכלול הוראות בנוגע לשלבים הקושרים בין מתן היתרי בניה לבין פיתוח תשתיות, תחבורה וחניה, פיתוח שטחים לשימושים ציבוריים, פיתוח מתקני תברואה נדרשים וכדומה.

- (3) תכנית הכוללת שילוב שימושים של תעסוקה או מסחר עם מגורים בבניין אחד, תכלול הוראות בנוגע לאופן השילוב האמור.
- (4) לתכנית יצורף נספח תחבורתי אלא אם תקבע הועדה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, כי אין צורך בנספח תחבורתי נוכח מהותה של התכנית או מאפייניה.
- (5) לתכנית יצורף נספח סביבתי אלא אם תקבע הועדה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, 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 מעל 5,000 מ"ר לשימושי תעסוקה תכלול הוראות לעניין הקמת מלתחות וחניה לרוכבי אופניים.

3.3.2 אזור תעסוקה מטרופוליני

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

(א) שימושים

- (1) ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:
מקבצי שימושים ראשיים – מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים;
מקבץ שימושים נוספים – מגורים; וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2, ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים המותרים בתממ/5.
- (2) בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

(ב) שטחי הבניה

שטחי הבניה יקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובכפוף להוראות סעיף 3.1.3 לעיל וליתר הוראות תכנית זו:

(1) באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתח"מ מטרופוליני:

| 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 |

(2) באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתע"ן:

| 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 |

(3) באזור תעסוקה מטרופוליני :

| גודל המגרש | רח"ק בסיסי | רח"ק מרבי |
|------------------|------------|-----------|
| פחות מ- 1.5 דונם | 4.2 | 8.7 |
| 1.5 דונם ומעלה | 4.2 | 10.8 |

(ג) הוראות

- (1) תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.
- (2) תכנית תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב וככל הניתן גם בזיקה לחזיתות צדדיות ואחוריות. פיתוח השטח יעשה, במידת האפשר, באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל בין מגרשים שונים.

3.3.3 אזור תעסוקה עירוני

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

(א) שימושים

- (1) ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת יעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:
מקבצי שימושים ראשיים – מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 1, משרדים;
וכן תעסוקה 2 ו/או תעסוקה 3, ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.
- (2) בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

(ב) שטחי הבניה

שטחי הבניה יקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובכפוף להוראות סעיף 3.1.3 לעיל וליתר הוראות תכנית זו:

- (1) באזור תעסוקה עירוני סמוך לציר מתע"ן:

| 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 לא תעלה על 70% משטח המגרש.
- (2) תכנית תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב, באופן שיחייב, במידת האפשר, את פיתוח השטח כהמשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה ויצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב.

3.3.4 אזור תעסוקה מקומי

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

(א) שימושים

- (1) ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת יעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:
מקבצי שימושים ראשיים – מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 1, תעסוקה 2, תעסוקה 3, משרדים;
- (2) בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

(ב) שטחי הבניה

שטחי הבניה יקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובכפוף להוראות סעיף 3.1.3 לעיל וליתר הוראות תכנית זו:

(1) באזור תעסוקה מקומי סמוך לציר מתע"ן:

| גודל המגרש | רח"ק בסיסי | רח"ק מרבי |
|--------------|------------|-----------|
| כל גודל מגרש | 4.0 | 5 |

(2) באזור תעסוקה מקומי:

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

(ג) הוראות

תכנית תכלול את ההוראות הבאות:

- (1) השטח שבין גבול המגרש לקו הבנין הפונה לחזית לרחוב יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי ללא גידור, מכשולים והפרעות תוך יצירת רציפות למרחב הציבורי.
- (2) תתאפשר בקומת הקרקע בניה עד לגבול המגרש הצדדי ("קו בניין צדדי 0.0").

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, ההוראות הבאות:

(א) שימושים

- (1) ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת יעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:
שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים;
שימושים נוספים: מסחר 2;

- וכן תעסוקה 2, ובלבד ששימושים נוספים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.
- (2) בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

(ב) שטחי בניה

- (1) במגרש המיועד כמוקד תעסוקה חדש יקבע הרח"ק בהתאם להוראה באזור התכנון בו הוא מצוי.
- (2) סך כל שטחי הבניה במוקד התעסוקה החדש לא יפחתו מ- 10,000 מ"ר.

3.3.6 מוקד תעסוקה מקומי קיים

בנוסף על האמור בסעיף 3.3.1 לעיל, בתכנית הכוללת מוקד תעסוקה מקומי קיים, יחולו בנוגע אליו ההוראות הבאות:

(א) שימושים

בהתאם לשימושים המותרים במוקד תעסוקה חדש.

(ב) שטחי בניה

תותר תוספת שטחי בניה בתכנית של שטח קומה טיפוסית קיימת ובגובה של עד 4 קומות (כולל הקומות הקיימות) ובלבד ששטחי הבניה לא יעלו על הרח"ק המותר באזור הייעוד, ובהתאם להוראות התכנית החלות בסביבה שבה מצוי המגרש.

3.4 אזורים מעורבים

3.4.1 אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים

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

(א) שימושים

- ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת יעוד קרקע לאזור מעורב לתעסוקה ומגורים, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:
- (1) בקומות שמעל קומת הקרקע:
- מקבצי שימושים ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1.
- מקבצי שימושים נוספים – מסחר 2.
- (2) בקומת הקרקע יותרו אך ורק השימושים המותרים בייעוד חזית מסחרית (בסעיף 3.4.3 להלן).
- (3) בקומת הקרקע, ברחובות המסומנים בתשריט כרחוב עירוני באזור ייעוד זה, יותרו אך ורק השימושים המותרים בייעוד ציר מעורב (בסעיף 3.4.2 להלן).

(ב) שטחי בניה

- (1) הרח"ק הבסיסי בכל מגרש יהיה בהתאם לזכויות הבניה מכוח תכניות מאושרות.
- (2) הרח"ק המרבי בכל מגרש ייקבע בהתאם לקבוע בפרק 5 בהוראות לאזור התכנון שבו מצוי המגרש, בכפוף להוראות סעיפים 3.1.3 לעיל.

(ג) הוראות

- (1) התכנית תכלול הוראות בנוגע לשלבים הקושרים בין מתן היתרי בניה לבין פיתוח תשתיות, תחבורה וחניה, פיתוח שטחים לשימושים ציבוריים, פיתוח מתקני תברואה נדרשים וכדומה.
- (2) תכנית הכוללת שילוב שימושים של תעסוקה או מסחר עם מגורים בבנין אחד, תכלול הוראות בנוגע לאופן השילוב האמור.
- (3) לתכנית יצורף נספח סביבתי אלא אם תקבע הועדה, בהחלטה מנומקת, כי אין צורך בנספח סביבתי נוכח המלצות חוות הדעת הסביבתית כאמור בסעיף 4.4.2 (ב) להלן.
- (4) בנוגע לקומת הקרקע יחולו ההוראות הקבועות בייעוד חזית מסחרית (בסעיף 3.4.3 (ג) להלן), למעט קומת הקרקע ברחובות המסומנים בתשריט כרחוב עירוני, בה יחולו ההוראות הקבועות בייעוד ציר מעורב (בסעיף 3.4.2 (ג) להלן).

3.4.2 ציר מעורב

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

(א) שימושים

- בבנין הממוקם בשורת הבנינים הראשונה הפונה לציר המעורב ניתן לקבוע שימושים הכלולים באחד או יותר ממקבצי השימושים הבאים:
- (1) מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים בסעיף 3.4.2 (ג) (2) להלן.
 - (2) למרות האמור בס"ק (1) לעיל בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים.

(ב) שטחי בניה

- (1) הרח"ק הבסיסי בכל מגרש יהיה בהתאם לזכויות הבניה מכוח תכניות מאושרות.
- (2) 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 סעיפים 3.1.3 לעיל.

(ג) הוראות

- (1) יחולו ההוראות הקבועות בנוגע לייעוד "אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים" (סעיף 3.4.1 לעיל).

- (2) שימושי מסחר 2 יותרו בכפוף לתנאים הבאים:
- (א) הכנת מסמך מדיניות לאותו קטע רחוב, שיקבע האם נכון לאפשר שימושים אלה, ואת מינון ותמהיל השימושים, כך שימנעו מטרדים.
- (ב) תהיה חובה להקים חזית מסחרית פעילה אל הרחוב כך שתפקודו לא ייפגע.
- (ג) הועדה רשאית לקבוע כי לא יותרו שימושי מסחר 2.

3.4.3 חזית מסחרית

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

- (א) שימושים
- (1) בקומת הקרקע ייקבעו שימושים המותרים במקבצי השימושים מסחר 1 ו/או תעסוקה 1.
- (2) על אף האמור לעיל, הועדה רשאית להתיר שימושי מגורים בקומת הקרקע, בשל מאפייני האזור, המגרש וכד', בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולהוראות סעיף 3.4.3(ג) להלן.
- (3) 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 שבו מצוי המגרש.

- (ג) הוראות
- תכנית תכלול את ההוראות הבאות:
- (1) הכניסה ליחידות השונות בקומת הקרקע תהיה במישרין מהרחוב אלא אם תקבע הועדה אחרת, בכפוף לבדיקה התכנונית המוקדמת.
- (2) בקומת הקרקע, ובקומת הגלריה אם קיימת כזו, לאורך לא פחות מ- 80% מחזית המגרש הפונה לציר המסחרי, ובעומק שלא יפחת מ- 10 מ', ייקבעו שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה, אולם הועדה המקומית רשאית להקטין את רוחב ועומק החזית המסחרית, בהתאם לתנאי המקום ומנימוקים שירשמו.
- (3) השטח שבין קו הבניין לבין גבול המגרש בחזית המסחרית יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי ללא גידור, מכשולים והפרעות, תוך יצירת רציפות למרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת מעבר חופשי לציבור אלא אם תקבע הועדה אחרת בכפוף לבדיקה התכנונית המוקדמת.
- (4) תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהנחיות מרחביות, אשר יתייחסו לאופן הכניסה לחניה או למבנה שמעל החזית המסחרית כך שלא יפריע לרצף החזית המסחרית, אופי חלונות הראווה, אופי השילוט ואופן התקנת המערכות הטכניות באותו ציר מסחרי.

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 מתחם לוגיסטי, 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").

שימושים (א)

- (1) במגרש למבני ציבור ניתן לקבוע ייעוד קרקע המאפשר את השימושים המותרים במקבץ השימושים למוסדות ציבור.
- (2) מקבצי שימושים נוספים: מגורים, מסחר 1, משרדים, תעסוקה 1, מלונאות, שירותים בעלי אופי ציבורי, בכפוף לתנאים המפורטים בס"ק (ג) (4) להלן.

שטחי בניה (ב)

שטחי הבניה יהיו ברח"ק 2.7. הועדה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, רשאית לקבוע רח"ק גדול או קטן יותר, ובתנאי שלא יחרוג מפי שניים מהרח"ק המרבי במרקם הסובב.

הוראות (ג)

- (1) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת מגרש למבני ציבור, רק לאחר שיוצג בפניה נתונים ולפיהם המגרש למבני ציבור שהוקצה בה הוא באיכויות הנדרשות כדי למלא את ייעודו. הנתונים יתייחסו בין היתר לממדי המגרש, לאפשרות פיתוח הפונקציונאלי, ולנגישותו לאוכלוסייה הצפויה להיות משורתת על ידו ולהתאמת השימוש הציבורי המוצע בו לשימושים גובלים.
- (2) 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:
 - ((א)) השימושים במגרש, כולל חניה, ואופן השילוב ביניהם;
 - ((ב)) העמדת המבנים;
 - ((ג)) שלביות הבניה;
 - ((ד)) מיצוי אופטימאלי של זכויות הבניה;
 - ((ה)) פיתוח המגרש תוך התייחסות למרקם הסובב ולצירי התנועה לרכב פרטי ולתנועה לא ממונעת שבסביבתו;
 - ((ו)) כל נושא נוסף שידרוש מהנדס העיר על-פי נסיבות העניין.

(3)

- ((א)) 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.

- (ב) בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת 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.
- (4) שימושים נוספים והגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים יותרו במגרשים לצרכי ציבור, שהם מקרקעי ישראל או בבעלות רשות מקומית, בכפוף להוראות הבאות:
- (א) הוספת השימושים והגדלת השטח כאמור יהיו מותרות במימוש בניית מבני הציבור שטרם נבנו באותו מגרש בעת אישור התכנית לפי פסקה זו.
- (ב) 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.
- (ג) 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.
- (5) תכנית למבנה ציבור מעל 5,000 מ"ר תכלול הוראות לעניין הקמת חניה ומלתחות לרוכבי אופניים.

(ד) הגבלות בדבר שינוי ייעוד

- (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 הממירה שטחי בניה המיועדים לשימושים ציבוריים באופן המקטין את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש אלא אם התכנית קובעת בתחומה שטחי בניה חלופיים המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכותיהם 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, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, רשאית לקבוע רח"ק גבוה יותר, ובכל מקרה לא יותר מפי שניים מהרח"ק במרקם הסובב, אם שוכנעה כי הדבר נדרש לתפקוד נאות של המתחם הציבורי.

(ג) הוראות

- (1) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בשאלת ההשפעה של התכנון המוצע על האפשרות להקים בתחום התכנית מוסד ציבור עירוני.
- (2) בתכנית ייקבעו תנאים להיתר בניה אשר יבטיחו את היכולת להקים בתחום התכנית מוסד ציבורי עירוני.
- (3) הועדה תפקיד את התכנית רק אם צורך לה נספח בינוי עירוני המפרט את חלוקת היקפי הבניה בתוך המתחם, את השטחים הפתוחים במתחם ואת אופן החיבור של המתחם לסביבתו.

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) במגרש שייקבע ליעוד של מוסד ציבורי עירוני חדש יותרו הייעודים המפורטים בסעיף 3.5.1(א) לעיל.
- (2) במגרש שייקבע ליעוד משולב של ייעוד סחיר יחד עם ייעוד למוסד ציבורי חדש, בשטחים שייקבעו לשימוש של מוסד ציבורי עירוני, יותרו רק שימושים למוסדות ציבור.

(ב) שטחי בניה

- (1) במגרש שייקבע ליעוד של מוסד ציבורי עירוני חדש יקבעו השטחים המפורטים בסעיף 3.5.2(ב) לעיל.
- (2) במגרש שייקבע ליעוד 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 3.5.2(ב) לעיל.

(ג) הוראות

- (1) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בשאלת ההשפעה 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 שלא יעלה על 2 קומות מעל למותר על פי תשריט העיצוב העירוני.
- (3) הועדה תפקיד את התכנית רק אם צורך לה נספח בינוי שיציג את אופן שילוב המוסד במגרש ו/או במבנה, ואם המוסד משולב במבנה שבו שימושים סחירים – גם

את אופן השילוב בין השימושים הציבוריים לסחירים ואת האמצעים לצמצום ההפרעה ההדדית בין השימושים.

3.5.4 מגרש למוסד ציבור

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.5.1 לעיל יחולו על מגרש שנקבע בתכנית עתידית כמגרש המיועד למוסד ציבורי, ההוראות הבאות:

(א) ייעודים ושימושים

כאמור בסעיף 3.5.1(א) לעיל.

(ב) שטחי הבניה

כאמור בסעיף 3.5.2(ב) לעיל.

(ג) הוראות

(1) גובה הבניה - כאמור בסעיף 3.5.3(ג)(2) לעיל.

(2) הבדיקה התכנונית המוקדמת תתייחס למידת הניצול של המגרשים הציבוריים הבנויים באזור, בהתחשב בזכויות הבניה המותרות בהם, באופי השימושים הקיימים והמוצעים וכדומה.

3.5.5 מתחם לוגיסטי עירוני

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.5.1 לעיל יחולו על מגרש המיועד למתחם לוגיסטי, ההוראות הבאות:

(א) שימושים

שימושים ראשיים: כאמור בסעיף 3.5.1(א)

(ב) שטחי הבניה

כאמור בסעיף 3.5.1(ב) לעיל.

(ג) הוראות

(1) הועדה תפקיד את התכנית, רק אם צורפו אליה הנספחים הבאים:

((א)) נספח פרוגרמתי שמפרט את שטחי הבניה הנדרשים לשימושים עתידיים הנדרשים למתחם.

((ב)) נספח בינוי עירוני שיגדיר את חלוקת היקפי הבניה בתוך המתחם, את סוגי הבניינים והשטחים הפתוחים במתחם ואת החיבור של המתחם לסביבתו.

(2) בתכנית באזור המסומן בסימבול של מתחם לוגיסטי עירוני, תאשר הועדה שימוש שאינו למתחם לוגיסטי רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בשאלת ההשפעה של התכנון המוצע על האפשרות להקים בתחום התכנית או בסמוך לה מתחם לוגיסטי עירוני.

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 מטרופוליני, ציר ירוק עירוני, רחוב עירוני, רחוב שכונתי, רחוב מקומי, 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").

שימושים (א)

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 יותרו 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)4, (5) ו-6 להלן.
- (3) שימושים זמניים ככול שאינם פוגעים בתיפקוד המרחב הציבורי ובלבד שייעשו ללא קירוי או בקירוי זמני.
- (4) בתחום פארק החוף יותרו שימושים זמניים כאמור בס"ק 3 לעיל רק ככל שאינם סותרים את מסמך המדיניות של הוולחוף לקיום אירועים בחוף הים.

שטחי בניה (ב)

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 מביניהם.

הוראות (ג)

- (1) תכנית עתידית תכלול, בין היתר:

((א)) התייחסות לשטחי 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, שתהיה תואמת את ההנחיות המרחביות בעניין תכניות פיתוח.

(2) הועדה תאשר את הפקדתה של תכנית עתידית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לנושאים הבאים :

((א)) שיפור סביבת הולכי הרגל ומשתמשי המרחב הציבורי באופן שיתייחס בין השאר ל-

((1)) ריצוף, הצללה לרבות על ידי עצים נותני צל והסרת מכשולים ;

((2)) הבטחת רצף המרחב הציבורי ואיסור על בניית הפרדות וגדרות, למעט מקרים שבהם הדבר נחוץ מבחינה בטיחותית, או לצרכי שמירה על ערכי טבע ונוף.

((3)) הבטחת נגישות לכל, לרבות לאנשים עם מוגבלות.

((4)) שיפור הביטחון האישי בשטחים הפתוחים, והבטחת נראות ונצפות השטח הפתוח ממבנים ומרחובות סובבים.

((ב)) ההתייחסות הסביבתית והעיצובית של התכנית, בין היתר, לנושאים הבאים-

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

((2)) תכנון שטחים פתוחים מגוננים באופן שיבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.

((3)) עיצוב נופי וסביבתי לרבות התייחסות למבטי נוף, לשפה עיצובית ולשילוב מרכיבים אמנותיים במרחב, תוך קביעת המלצות ליישום ;

((4)) המלצות בדבר מיקום ותפעול חניות, תשתיות, מתקנים הנדסיים, פחי אשפה וכדומה.

(3) ((א)) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית עתידית המאפשרת שימושים נלווים באזור המיועד למרחב ציבורי, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע להשפעות השימושים הנלווים על גודלו, איכותו ותפקודו התקין של המרחב הציבורי.

((ב)) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית עתידית המאפשרת שימושים זמניים באזור המיועד למרחב ציבורי 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) ניתן יהיה להוסיף שטחי בניה לחניונים תת-קרקעיים בכפוף ל- "מדריך הנחיות לתכנון חנייה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים" על עדכוניו ובהיקף שטחי בניה כפי שקבוע בסעיף 3.1.5(ג) לעיל.
- (5) ניתן למקם תשתיות ומתקני תשתית בשצ"פ 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.
- (6) בתחום הסביבה החופית כהגדרתה בחוק, תתאפשר העברת תשתיות בתת הקרקע לרבות מתחת לשצ"פ, בכפוף לבדיקת אפשרות העברתם והשפעתם על הסביבה.
- (7) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית המאפשרת תוספת שטחי בניה באזור המיועד למרחב ציבורי, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת 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, בכפוף להמלצה במסגרת הבדיקה התכנונית המוקדמת.
- (8) 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 במסגרת הבדיקה התכנונית המוקדמת, לפיה אין לתכנית השפעה משמעותית על התנועה באיזור התכנית ועל אופי הסביבה.
- (ד) מגבלות בדבר שינוי ייעוד
- 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.

(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 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 סימבול של מוסד ציבורי עירוני חדש או אזור לספורט, או מקום בו מותרת בניה לפי תמ"מ/5/2 או תמ"מ/5/3, יותרו 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) ההוראות דלעיל יחולו ככל שאינן סותרות את הוראות תממ/5/2, תממ/5/3 או תמ"א 22, לפי העניין.

3.6.3 ים

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

(א) שימושים

- (1) יותרו שימושים ראשיים - שטחים פתוחים טבעיים ושטחים פתוחים לספורט, בילוי ונופש בלבד.
- (2) שימושים כלליים – יותרו שימושים כלליים לתשתיות בלבד.

(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 3.6.3(ב) לעיל רשאית הועדה לאשר תכנית המאפשרת ביצוע עבודות הגנה ושיקום המצוק, בניה קלה מסוג מזחים, 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 הועדה 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 הוולחוף.

3.6.4 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 יותרו השימושים הבאים הנדרשים לתפקודו של חוף הרחצה: סוככי צל, תחנות הצלה ומוקדי שרותי חוף הכוללים את השימושים הבאים: שימושים סניטאריים, מקלחות, מלתחות, תחנת עזרה ראשונה, הסעדה, אחסנה ובמידת הצורך מוקד שיטור ופיקוח עירוני.
- (2) מתוך השימושים הכלליים יותרו 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 בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת המתיחסת 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, בהתייעצות עם הרשות המוסמכת.
- (6) שימושים זמניים לאירועים ציבוריים יותרו 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.

3.6.5 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 למתחם.
- (2) לא תופקד תכנית הכוללת שטח חניה בתחום עורף החוף למעט במקרים הבאים:
 - (א) תותר חניה מוסדרת לאנשים עם מוגבלות בלבד.
 - (ב) תותר 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.
- תכנית הכוללת חניה תת קרקעית עפ"י ההוראות לעיל, תכלול נספח פיתוח ועיצוב נופי.
- (ד) שטח שנקבע לחנייה על פי תכנית קודמת.

(ב) שטחי בניה

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 הפרטים 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 לאופן ביצוע עבודות פיתוח, גינון והשקיה בתחום המצוק, פעולות הכרחיות ודחופות להצלת המצוק, והתנאים לאישורם.
- ((ו)) תכנית בתחום המצוק החופי מחייבת את אישור הוולחוף

3.6.6 פארק החוף - מוקד פיתוח חופי

בנוסף על ההוראות בסעיף 3.6.5 לעיל יחולו על תכנית הקובעת שימושים המותרים במוקד פיתוח חופי, בגין סמל של מוקד פיתוח חופי בתכנית זו, ההוראות הבאות:

(א) שימושים

יותר 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 3.6.4(א)(1) 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 הוולחוף.
- (6) בתחום מוקדי הפיתוח החופיים ובסביבתם הקרובה תתאפשר הקמת חניה תת קרקעית, ובלבד שהתכנית תלווה בנספח פיתוח ועיצוב נופי.

3.6.7 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 מתחם תכנון.

(א) שימושים

- (1) בתחום המים הכלוא במעגנה ובתחום המזחים והרציפים, יותרו השימושים הבאים: מתקנים לעגינת כלי שיט, שיפוצם, 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 יותרו כל השימושים הנחוצים לתפעול המעגנה ובכלל זה, בריכת ממשה, מדרון הורדה ומנוף, שירות למשתמשים, מועדוני משתמשים, ספורט ימי, חינוך ימי ותחנת עזרה ראשונה. יותרו שירותי הסעדה ומסחר בזיקה לפעולות המעגנה.
- (3) בתחום עורף המעגנה יותרו 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 הוולחוף.
- (2) על תכנית בקדמת המעגנה יחולו ההוראות הבאות:
 - ((א)) התכנית הבנויה 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, תואי 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 הבניה לא תעלה על 50% משטח עורף המעגנה. יתרת שטח עורף המעגנה יהיה פתוח לציבור.

3.6.8 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 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.
- (6) הועדה רשאית לצמצם את רוחב הטיילת במקומות מסויימים, או להתיר את פיצולה לשניים או יותר צירים מקבילים וסמוכים יותר, מנימוקים שיירשמו בהחלטתה.
- (7) 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.

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

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 ושטחי ספורט מגודרים המאפשרים כניסה לקהל הרחב בתשלום או ללא תשלום.

(ב) שטחי בניה

יותר 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 ביעוד של שטח פתוח מקומי או שצ"פ, 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

יותרו 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

יותרו השימושים המפורטים בסעיף 3.6.1(א) לעיל.

(ב) שטחי בניה

מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו 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 חניון מתחת לכיכר - יובטח פיתוח הולם של הכיכר ובכלל זה שתילת עצים על קרקע מלאה או במיכלי שתילה, בשטח של לפחות 20% מהכיכר כפי שתבוצע בפועל.
לעניין סעיף זה "קרקע מלאה" – קרקע בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ'.
(3) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף להתייחסות הבדיקה התכנונית המוקדמת 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.
(4) הועדה רשאית להכין מסמך מדיניות שיתייחס לכיכרות שסומנו בנספח העיצוב העירוני, כולן או חלקן, ויתווה עקרונות והוראות מיוחדות לגבי הכיכר ודופן הכיכר: שימושים, גובה בנייה (לרבות מרתפים), חומרי גמר, צמחייה וכד'.

3.6.13 ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי

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

(א) שטחי בניה

- ניתן יהיה להוסיף בתחום הציר הירוק שטחי בניה לשימושים נלווים בשטח שלא יעלה על:
- (1) בציר ירוק מטרופוליני שאינו בתחום פארק מטרופוליני - 80 מ"ר לכל ק"מ אורך של הדרך.
 - (2) בציר ירוק עירוני – 40 מ"ר לכל ק"מ אורך של הדרך.
 - (3) בציר ירוק מקומי - לא תותר בניה לשימושים נלווים, למעט סככות צל.
שטחי הבניה ימוקמו בתוך השטח שיוגדר בתכנית כשטח המיועד לשימושים ציבוריים.

(ב) הוראות

הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לנושאים הבאים:

- (1) בציר ירוק מטרופוליני - האפשרות להבטיח רצועה לא בנויה ברוחב של 100 מ', ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 10 מ' למדרכות ולשבילי אופניים;
- (2) בציר ירוק עירוני - האפשרות להבטיח רצועה לא בנויה ברוחב של 20 מ', ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים;
- בציר ירוק עירוני במתחם עירוני חדש, בתחום הסביבה החופית כהגדרתה בחוק, תישמר רצועה ירוקה ברוחב מינימלי של 8 מ', לא כולל רוחב המדרכות.
- (3) בציר ירוק מקומי - האפשרות להבטיח רצועה לא בנויה ברוחב של 13 מ', ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 5 מ' למדרכות ולשבילי אופניים.
- (4) הנחיות בדבר צמחיה ונטיעות לאורך הציר הירוק ובפרט עצים נותני צל.
- (5) הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר במקומות מסוימים, או להתיר את פיצולו לשניים או יותר צירים מקבילים וסמוכים יותר, מנימוקים שיירשמו בהחלטתו ובכפוף להוראות תמ"מ/5.

3.6.14 רחוב עירוני, שכונתי או מקומי

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל יחולו על תכנית הכוללת יעוד של דרך המסומנת בתכנית זו כרחוב עירוני או המסומנת בתכנית עתידית כרחוב שכונתי או מקומי ההוראות הבאות:

(א) שטחי בניה

ניתן יהיה להוסיף בתחום הדרך שטחי בניה לשימושים נלווים בשטח שלא יעלה על:

(1) ברחוב עירוני - 80 מ"ר לכל ק"מ אורך של הדרך.

(2) ברחוב שכונתי - 40 מ"ר לכל ק"מ אורך של הדרך.

(3) ברחוב מקומי לא תותר בניה לשימושים נלווים.

שטחי הבניה ימוקמו בתוך השטח שיוגדר בתכנית כשטח ביעוד ציבורי.

(ב) הוראות

הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטיח רוחב למדרכות של: 8-10 מ' ברחוב עירוני, 6 מ' ברחוב שכונתי ו- 5 מ' ברחוב מקומי, ולאפשרות להבטיח תשתיות נאותות לשבילי אופניים.

3.6.15 גשר מעל דרך פרברית מהירה

ניתן 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 בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע להתאמת אופיו של הגשר, רוחבו, והשימושים הפתוחים והבנויים הממוקמים בו, לאופי ולתפקוד של הדפנות הבנויות או הפתוחות שלצידו.

3.6.16 קירו מעל דרך פרברית מהירה (ציר איילון)

(א) הועדה רשאית לדרוש, כתנאי לדיון בהפקדת תכנית הנמצאת בתחום אזור, אשר בו מסומן בתשריט אזורי היעוד קירו מעל דרך פרברית מהירה, הכנת מסמך מדיניות.

(ב) מסמך המדיניות יכלול את סביבת הקירו.

(ג) מסמך המדיניות יתייחס, בין היתר, להיבטים הבאים:

(1) מרחב ציבורי - קשרים בין אזורי העיר, עיגון הציר הירוק המטרופוליני שלאורך האיילון והקשרים אליו, מתן מענה למחסור בשטחים פתוחים באזורים סמוכים וכדומה.

(2) בינוי - תיאום בין הבינוי המוצע משני צידי האיילון, יצירת חזית פעילה לכיוון האיילון וכדומה.

(3) קירו עתידי של האיילון - הנחיות לשמירת אפשרות לקירו עתידי של האיילון. הנחיות לגבי עיצובו של הקירו, רוחבו, השימושים הממוקמים עליו, אפשרות עתידית לבניה וכדומה.

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

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

(6) מיקום והיקפי נטיעת עצים ושתילה, בעיקר בחיבור הקירו 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 יותרו 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.

(ג) הוראות

- (1) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית לבית עלמין רק אם התכנית תתייחס אל כל שטח בית העלמין כאל מכלול אחד ויקבע בה כי קבורה תתבצע על פי הוראות תמ"א 19.
- (2) בתכנית ייקבע כי תנאי להיתר בניה, יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח לכל שטח בית העלמין, בהתאם להוראות תכנית זו.

3.6.18 אזור לספורט

בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל יחולו על מגרש המיועד בתכנית לשימושי ספורט, ההוראות הבאות:

(א) ייעודים ושימושים

כאמור בסעיף 3.6.1(א) לעיל.

(ב) שטחי בניה

שטחי הבניה יקבעו בהתאם להוראות בדבר שטחי בניה בהוראות המיוחדות בטבלה בפרק 5, ובהעדר הוראות כאמור, בהתאם לקבוע בתכניות קודמות.

(ג) הוראות

- (1) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בשאלת ההשפעה של התכנון המוצע על האפשרות להקים בתחום התכנית מתקני ספורט המיועדים לשרת את אוכלוסייתו של אזור עירוני נרחב או העיר כולה.
- (2) הועדה תפקיד את התכנית רק אם צורך לה נספח פיתוח ועיצוב נופי שיציג את עקרונות הבינוי למתקני הספורט ואופן שילובם בסביבה.
- (3) בתכנית ייקבע כי תנאי להיתר בניה, יהיה הכנת תכנית פיתוח ועיצוב נופי לכל השטח המיועד למתקני הספורט או לחלק ניכר ממנו.

3.7.1 כללי

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

(א) שימושים

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

(ב) שטחי בניה

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

(ג) הוראות

- (1) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת מגרש למלונאות, בכפוף להתייחסות הבדיקה התכנונית המוקדמת, 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 שייקבעו 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.
 - ((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 אחדות.
 - ((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 בתמא/12/1.

3.7.2 אזור מוטח מלונאות

- על תכנית באזור מוטח 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, בכפוף להתייחסות הבדיקה התכנונית המוקדמת לעניין זה.
- (ד) התכנית תופקד בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות השילוב בתכנית של חניה ציבורית תת-קרקעית.

3.7.3 מתחמים לעידוד מלונאות

- (א) הועדה תקבע במסגרת מסמך מדיניות מתחמים לעידוד מלונאות, תוך מתן עדיפות למיקום שימושי מלונאות בקרבת מוקדי משיכה תיירותיים (אתרי ביקור, נוף מיוחד על פי תמ"א 12/1) לאורך שדרות ורחובות מרכזיים ובסמוך למתח"מים.
- (ב) במסמך מדיניות בו יקבעו מתחמים לעידוד מלונאות, ייקבע תמהיל המלונאות המינימלי בייעוד משולב במלונאות ותיבחן, בין היתר, האפשרות להוספת 1 רח"ק מעבר לרח"ק המרבי במגרשים המיועדים למלונאות.
- (ג) בתכנית החלה במתחם לעידוד מלונאות רשאית הועדה לעודד ייעוד מגרשים למלונאות או לייעוד משולב במלונאות באחד או יותר מהאמצעים הבאים:
- (1) הגדלת שטחי הבניה המיועדים לשימושי מלונאות מעבר לרח"ק הבסיסי, ולא יותר מהרח"ק המירבי הקבוע באזור הייעוד, מבלי לדרוש הקצאות לצרכי ציבור ותועלות ציבוריות.
- (2) במגרש המיועד למלונאות בלבד הכלול במתחם לעידוד מלונאות שמסמך המדיניות קבע בו תוספת רח"ק 1, ניתן יהיה לאשר רח"ק מירבי זה מבלי לדרוש הקצאות לצרכי ציבור ותועלות ציבוריות.
- (3) באזורים בהם מותרת בניה של 5-8 קומות התרת תוספת קומה מעל המותר, ובאזורים בהם מותרת בניה של 9 עד 15 קומות התרת תוספת של שתי קומות מעל המותר.
- (4) מתן פטור חלקי או מלא מתקן חניה בכפוף לכל דין.
- (5) באזורים של מרקם בנוי לשימור תוכל הועדה שלא להתיר תוספת זכויות ותוספת קומות כאמור לעיל משיקולי שימור המרקם.

בתכנית עתידית שבתחומה מסומנים בנספח התחבורה של תכנית זו דרך, הפרדה מפלסית, קו מתע"ן, מתח"מ, חניון ציבורי, אזור העדפת הולכי רגל, שביל אופניים, או בתכנית עתידית שתקבע שימושים אלה, יחולו ההוראות הבאות:

3.8.1 כללי

- (א) בכל תכנית תינתן העדפה לתחבורה ציבורית, להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- (ב) כל תכנית תתייחס למרכיבים התחבורתיים הרלוונטיים על פי הוראות תכנית זו ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה במסמכי התכנית על פי הוראות תכנית זו.
- (ג) תכנית הכוללת שביל אופניים או גובלת בשביל כאמור, תכלול הוראות בנוגע לפיתוחו של שביל זה בתחומה.
- (ד) הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לצורך ולאפשרות לקבוע בתכנית אזור מיתון תנועה ותשתיות לתנועת אופניים וחנייתם.
- (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, או תכנית הכוללת שטח המצוי ב"אזור העדפת הולכי רגל" (המסומן בנספח התחבורה), 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.

3.8.2 דרכים

בתכנית הכוללת דרך פרברית מהירה, דרך עורקית רב-עירונית, דרך עורקית עירונית או דרך מקומית, יחולו ההוראות הבאות:

- (א) קווי בניין
 - (1) לעניין פרק זה למונח "קו בניין" תהיה המשמעות הנתונה לו בתמ"א 7/3.
 - (2) במרווח שבין קו הבניין לבין גבול זכות הדרך תוגבל הבניה בהתאם לאמור בסעיף 9 לתמ"א 7/3.
- (ב) דרך פרברית מהירה

בדרך פרברית מהירה:

 - (1) לא יותרו הקטנת זכות הדרך, שינוי תוואי הדרך, ביטול דרך או קביעת תוואי דרך חדשה.
 - (2) קו הבניין יהיה במרחק שלא יפחת מ- 10 מטר מגבול זכות הדרך או מקצה שול הדרך, הגדול מביניהם, למעט אם נקבע בתכנית מאושרת קו בניין במרחק מצומצם יותר.

- (3) לא יותרו חיבורים לדרכים אחרות ויציאות וכניסות לחניונים מעבר לקבוע בתכניות מאושרות.
- (4) לא תותר הרחבת דרך אשר יש בה, לדעת רשות מוסמכת, לפגוע במערך התנועה בערים גובלות.

(ג) דרך עורקית רב עירונית

בדרך עורקית רב עירונית:

- (1) על דרך עורקית רב עירונית המופיעה בתמ"א 3 או בתמ"מ 5 יחולו הוראות התמ"א או התמ"מ, על שינוייהן, לרבות שמירה על רצועת התכנון.
- (2) 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 בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.
- (3) על אף האמור בס"ק 2 לעיל, בדרך 461 (לח"י-בר לב) הועדה אינה רשאית להקטין את קו הבניין האמור לעיל, ובדרך נמיר מצפון לרוקח יישמר קו בניין בהתאם לתכניות המאושרות.

(ד) דרך עורקית עירונית

בדרך עורקית עירונית:

- (1) ניתן להתיר הגדלת או הקטנת זכות הדרך, ביטול דרך, שינוי תוואי הדרך וקביעת תוואי דרך חדשה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, ובלבד שהדרך אינה מופיעה בתמ"מ 5 או בתמ"א 3.
- (2) על דרך עורקית עירונית המופיעה בתמ"א 3 או בתמ"מ 5 יחולו הוראות התמ"א או התמ"מ, על שינוייהן, לרבות שמירה על רצועת התכנון.
- (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 להקטין את המרחק האמור לעיל משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים בכפוף להתייחסות לנושא בבדיקה התכנונית המוקדמת.
- (4) על אף האמור בס"ק 3 לעיל, בדרך 471 (דרך השלום) הועדה אינה רשאית להקטין את קו הבניין האמור לעיל.
- (5) ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ויציאות וכניסות לחניונים מעבר לקבוע בתכניות מאושרות, בכפוף להתייחסות לנושא בבדיקה התכנונית המוקדמת ובלבד שאין בכך כדי לפגוע במערך התנועה אל או מרשות גובלת.

(ה) דרך מקומית

בדרך מקומית:

- (1) ניתן להגדיל או להקטין זכות דרך, לבטל דרך, לשנות תוואי דרך ולהתוות דרך חדשה.
- (2) ניתן לקבוע קו בניין לדרך מקומית בכפוף לשיקולים תחבורתיים, עיצוביים, סביבתיים ואורבניים.
- (3) ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ויציאות וכניסות לחניונים.

3.8.3 הפרדות מפלסיות

על תכנית הכוללת הפרדה מפלסית יחולו ההוראות הבאות:

(א) כללי

לתכנית יצורף נספח תנועה שיכלול בחינה גיאומטרית ותנועתית והערכה של ההשפעות על המרחב הציבורי ותיפקודו ועל שימושי הקרקע הגובלים.

(ב) מחלף

ניתן לקבוע מחלף רק במקומות אשר סומנו בתשריט תכנית זו.

(ג) מפרידן

- (1) ניתן לקבוע מפרידן במקומות שסומנו בתשריט תכנית זו.
- (2) ניתן לקבוע בתכנית מפרידן במקום שאינו מסומן בתשריט תכנית זו, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בדבר הצורך בהפרדה זו לשם שיפור הנגישות למתחם ציבורי או לחניון ציבורי, שיפור איכות המערך של המרחב הציבורי סביב המפרידן או לתועלת מערכת הסעת המונים.
- (3) בהמלצה על הקמת מפרידן אשר אינו מסומן בתשריט תכנית זו, תתייחס הבדיקה, בין היתר, לתנאים להבטחת העקרונות הבאים:
 - ((א)) מזעור הפגיעה באיכות המירקם העירוני;
 - ((ב)) מניעת הפרעה למעבר תחבורה ציבורית;
 - ((ג)) שמירה על מעבר רציף ואיכותי של הולכי רגל בסביבת המפרידן.

(ד) הפרדה מפלסית מקומית

- (1) ניתן לקבוע בתכנית עתידית הפרדה מפלסית מקומית בכל מקום בשטח תכנית זו, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, ובלבד שיוכח כי הפרדה זו נדרשת על מנת לשפר את הנגישות למתחם ציבורי או חניון, את איכות המערך של המרחב הציבורי סביב ההפרדה או לתועלת מערכת הסעת המונים.
- (2) בחוות הדעת בדבר הקמת הפרדה מפלסית מקומית יתייחס מהנדס העיר, בין היתר, לתנאים להבטחת העקרונות המפורטים בסעיף קטן (ג)(3) לעיל.

3.8.4 קווי מתע"ן

סימון תוואי קווי המתע"ן בנספח התחבורה הינו בהתאם למאושר בתכניות ארציות ומחוזיות.

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

- (א) תוואי קוי המתע"ן יסומן בתכניות בהתאם למאושר בתכניות ארציות ומחוזיות, ויוטמעו בתכנית כל ההוראות הרלוונטיות הכלולות בתכניות אלו.
- (ב) בתכנית הגובלת בתוואי של קו המתע"ן תיבחן ההתאמה של הוראותיה לקו המתע"ן העתידי, ובכלל זה בכל הנוגע לשימושים, לקו בנין למרתף, לעיצוב קומת הקרקע, לנגישות למגרש ולפתרונות החניה.

3.8.5 מרכזי תחבורה משולבים (מתח"מ)

על תכנית הכוללת מתח"מ יחולו ההוראות הבאות:

(א) כללי

- (1) במתח"מ ייקבעו ייעודי קרקע שיאפשרו את השימושים הבאים - שימושי דרכים ושטחים לצורך תפעול ותחזוקת המתח"מ ובכלל זה משרדי המתח"מ, בתי שימוש, חדרי מנוחה, קופות, מודיעין, חדר לשומר, שמירת חפצים, חנייה, השכרה ואחסנה של אופניים ורכב דו גלגלי אחר.
- (2) במתח"מ ובסביבתו תובטח, ככל הניתן, נגישות גבוהה לנוסעים המגיעים ברגל, בשירותי תחבורה ציבורית ובאופניים ורכב דו גלגלי אחר, וזמני מעבר מינימאליים בין אמצעי הנסיעה, ותקבענה הנחיות והוראות לצמצום המטרדים הסביבתיים ממתקני התחבורה לסביבה.

(ב) מתח"מ מטרופוליני

- (1) במתח"מ מטרופוליני ניתן לשלב שימושים נוספים המותרים באזור היעוד בו נמצא המתח"מ.
- (2) שטחי הבניה לא יעלו על השטחים המותרים באזור היעוד בו נמצא המתח"מ.
- (3) תנאי להפקדת תכנית למתח"מ מטרופוליני הינו הגשת תכנית עיצוב אדריכלית למתח"מ ולסביבתו המגדירה את שטח הקרקע למתח"מ ואופן שילובו בשימושים אחרים שבסביבתו.

(ג) מתח"מ עירוני

- (1) עבור שימושי מתח"מ עירוני תותר בניה של עד 200 מ"ר בכל מתח"מ.
- (2) זכויות הבניה והשימושים של המתח"מ העירוני ישולבו, ככל הניתן, במבנה במגרש סמוך, ויתווספו לשימושים ולזכויות הבניה המאושרים בו. בכפוף להתייחסות הבדיקה התכנונית המוקדמת לעניין זה, ניתן לקבוע זכויות בניה אלה בתחום הדרך או בתחום המרחב הציבורי.
- (3) לתכנית הכוללת מתח"מ עירוני יצורפו נספח בינוי ונספח פיתוח ועיצוב נופי למתח"מ ולסביבתו, אשר יציג את אופן שילובו של המתח"מ בשימושים האחרים שבסביבתו.

(ד) מתח"מ מקומי

- (1) במתח"מ מקומי תותר בניה של עד 20 מ"ר לשימושים הנדרשים לתפקוד המתח"מ המקומי.
- (2) הועדה תוכל לקבוע בתכנית מתח"מ מקומי בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.

3.8.6 חניונים ציבוריים

על תכנית הכוללת חניון ציבורי יחולו ההוראות הבאות:

(א) כללי

- (1) בחניון ציבורי יותרו שימושים לחניה, למקלוט ושימושים נלווים.
- (2) במגרש שבו ייקבע שימוש לחניון ציבורי ניתן לאשר מתחת למפלס הכניסה הקובעת שטחי בניה בהיקף של עד 6 רח"ק.
- (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 הועדה 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 הועדה כי הדבר נדרש משיקולים שיפורטו בהחלטה, ובכפוף להתייחסות לנושא בבדיקה התכנונית המוקדמת.
- (5) לא יותרו מבני חנייה עיליים, למעט בחניוני חנה וסע הממוקמים בשולי העיר.
- (6) בנוסף לאמור בס"ק 5 לעיל, יחולו הוראות סעיף 5.3 לתמ"מ 5.

(ב) חניונים ציבוריים באזור העדפת הולכי רגל

- על תכנית הכוללת חניון ציבורי באזור העדפת הולכי רגל יחולו ההוראות הבאות:
- (1) במידה ובאזור זה קיים מחסור בחניה למגורים, תנתן בו עדיפות לפיתוח חניונים ציבוריים.
 - (2) התכנית תקבע במסמכיה הפחתה של חניות רחוב ו/או חניה עילית בהיקף דומה למספר החניות בחניון הציבורי, אלא אם שוכנעה הועדה כי הפחתה זו אינה נדרשת בחלקה או במלואה.
 - (3) היקפו המרבי של החניון יהיה עד 600 מקומות חניה. משיקולים מיוחדים ובכפוף להמלצה במסגרת הבדיקה התכנונית המוקדמת ניתן לקבוע חניון בהיקף גדול יותר, ובכל מקרה בהיקף שלא יעלה על 2000 מקומות חניה.

(ג) חניוני חנה וסע

על תכנית הכוללת חניון חנה וסע יחולו ההוראות הבאות:

- (1) בחניוני חנה וסע יותרו שימושים לשטחי חניה, שימושים נלווים ושימוש למתקני רחיצת מכוניות ובלבד שהמתקנים ימוקמו ככל הניתן בתוך מבנה בנוי.
- (2) בתכנית לבניית מבנה חניה שישמש כחניון "חנה וסע", ניתן יהיה לקבוע שטחי בניה עד לרח"ק 3.0 עבור מבנה החניון.
- (3) תכנית מפורטת לחניון חנה וסע יכולה לאפשר את מימושו בשלבים, כך שניתן יהיה לבנותו בשלב ראשון במפלס אחד ולאחר מכן להוסיף קומות נוספות להגדלת קיבולת החניה.
- (4) בתכנית לבניית מבנה חניה שישמש כחניון "חנה וסע" תינתן עדיפות לבניית החניון בתת הקרקע, ולבינוי שלא יפנה לרחוב העירוני.

3.8.7 תקן 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) תקן החניה התקף ייקבע כתקן מחייב ומירבי בכפוף לכל דין.

3.8.8 נתיבי תחבורה ציבורית

סימון נתיבי התחבורה הציבורית בנספח התחבורה הינו למידע בלבד ואינו מחייב, ושינוי בו לא יהווה שינוי לתכנית.

3.9 מתקן הנדסי

השימושים, שטחי הבניה וההוראות בנוגע למגרשים המצוים באזור ייעוד למתקן הנדסי ייקבעו על פי הוראות תמ"א 10 הרלוונטיות באותו מועד.

3.10 שצ"פ ומתקנים הנדסיים

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

3.11 אזור פעילות מיוחד

על תכנית הכוללת אזור פעילות מיוחד יחולו ההוראות הבאות:

(א) שימושים

ניתן לקבוע ייעוד קרקע המאפשר את השימושים המותרים במקבצי השימושים למרחב ציבורי, מבני ציבור, מסחר 1, מסחר 2 ומשרדים.

(ב) שטחי בניה והוראות

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

3.12 אזור לתכנון בעתיד

היעודים, שטחי הבניה וההוראות בנוגע למגרש המצוי באזור לתכנון בעתיד ייקבעו בתכניות, בסמכות הועדה המחוזית, שיכללו את האזור כולו או חלקים נרחבים ממנו.

3.13 שטחים ביטחוניים

- (א) 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.
- (ב) 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 מעבר לשטחים לייעודים סחירים המותרים על פי תכניות קודמות, או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, 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") בהתאם לנספח הפרוגרמאתי ובכפוף לאמור בסעיף זה להלן.
- (ב) מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול, בין היתר, התייחסות 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 המרבי בתכנית והערכה בדבר מספר הנפשות הממוצע במשק בית הצפוי בטווח מימוש התכנית.
 - (3) נתונים פרוגרמאתיים 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 לבדיקה התכנונית המוקדמת כאמור 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, ובאופן שיובטחו השטחים הנדרשים בנספח הפרוגרמתי (בשים לב למעמדו כנספח מנחה).
 - (2) בגין מגרש המיועד למגורים יוקצו, ככל הניתן, שטחי קרקע לצורך שטח לבנייני ציבור בהיקף של 1 עד 7 מ"ר לנפש, ובאופן שיובטחו השטחים הנדרשים בנספח הפרוגרמתי (בשים לב למעמדו כנספח מנחה).
 - (3) בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התכנית.

- (4) בגין מגרש המאפשר עירוב של שימושים למגורים ושימושים סחירים אחרים היקף ההקצאה ייקבע בהתאם לייחס שבין שטחי המגורים והשטחים לשימושים הסחירים האחרים. בגין שטחי המגורים תקבע ההקצאה באופן המפורט בס"ק 1 ו-2 לעיל. בגין השימושים הסחירים האחרים תקבע ההקצאה בהתאם לחלקו היחסי של שטח המגרש המיועד לשימושים אלה, ובאופן המפורט בס"ק 3 לעיל.
- (5) מגרש המיועד למגורים ובו חזית מסחרית ייחשב כמגרש למגורים.

(1) (ד) ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע להקצאה לרבות הוראות שלביות.

(2) שוכנעה הועדה ונימקה, לאור האמור בבדיקה התכנונית המוקדמת בכלל 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)) במגרש המיועד למגורים – להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש ביעוד למגורים אשר ייקבע כשטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור או ייקבע בצו הבית המשותף כשטח הצמוד לדירה 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; ולהחליף 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 לס"ק ג(2) במקדם שלא יפחת מ-1 ולא יעלה על 2.7. המקדם ייקבע על ידי הוועדה המקומית בהתאם למאפייני התכנית וצורכי האזור.

((ב)) במגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם מגורים – להחליף את ההקצאה של שטח לבנייני ציבור, כולה או חלקה, בשטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במסגרת מגרש בתכנית בו מותרים גם שימושים סחירים. במקרה זה היקף ההקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים יחושב על ידי הכפלת עד 40% משטח הקרקע הכלול בתכנית (במ"ר) פחות שטח הקרקע אותו מייעדת התכנית (אם בכלל) לשטח ציבורי פתוח ולשטח ציבורי בנוי (במ"ר), במקדם שלא יפחת מ-1 ולא יעלה על 2.7 (הרח"ק של מבני ציבור). המקדם ייקבע על ידי הוועדה המקומית בהתאם למאפייני התכנית וצורכי האזור.

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

(3) היה ויקבע הסדר חוקי המאפשר המרת ההקצאה של שטחים פתוחים ובנויים לשימושים ציבוריים בתשלום לקרן ייעודית, תהיה רשאית הוועדה, אם שוכנעה כאמור בס"ק (ד) (2) רישא לעיל, כי גם הקצאה של שטחים בנויים באופן האמור בס"ק (2) אינה אפשרית, להמיר את ההקצאה בתשלום לקרן ייעודית כאמור לעיל.

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

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

(ז) 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.

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

4.1.2 יחידות לדירור בהישג יד

ייבנו על פי הקבוע בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ועל פי כל דין.

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 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, פיתוח נופי וכיוצא בזה.

(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

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) מקום שבו יקבע בתכנית מספר קומות הגבוה בלמעלה מ-8 קומות ממספר הקומות בבינוי גובל, קיים או מתוכנן, תחליט הועדה בדבר הפקדת התכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לפתרונות אפשריים לגישור על הפרשי הגבהים, כדוגמת בינוי בגובה ביניים, מבנה ציבור, גן/רצועת שצ"פ, רחוב רחב וכד'.

(ב) מסמכים נלווים לתכנית הכוללת בינוי העולה על 20 קומות

תנאי להפקדת תכנית הכוללת בינוי העולה על 20 קומות יהיה צירוף של המסמכים הבאים:

- (1) נספח בינוי עירוני אשר יתייחס, בין היתר, להיבטים הבאים: מרחב ציבורי פתוח; בינוי; מאפייני סביבה; נצפות; חומרי בניה וגמר;
- (2) נספח תחבורה
- (3) נספח תשתיות
- (4) נספח אקלימי

(ג) גובה הבניה

- (1) גובה הבניה המרבי במטרים, יקבע באופן שגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מטרים. במבנים בגובה 12 קומות ומעלה או ברחובות עם חזית מסחרית, ניתן יהיה לקבוע קומת קרקע גבוהה מ- 3.8 מ' ובלבד שגובהה לא יעלה על 6 מטרים. גובה הבניה יקבע על פי שיקול דעת הועדה בכפוף לשיקולי עיצוב, שימוש ואופי הסביבה, ואין בו כדי לאפשר מספר קומות גבוה יותר מהמותר על פי תכנית זו.
- (2) גובה קומה יחושב ממפלס הרצפה, ועד מפלס הרצפה של הקומה שמעליה, כולל כל המערכות הטכניות, אלמנטים קונסטרוקטיביים וכדומה.
- (3) הקומה העליונה בבניינים שגובהם עד 20 קומות תהיה קומת גג חלקית.

4.2.3 הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש

בכל תכנית תתייחס הועדה אל המרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש ואל השטחים הפתוחים, הציבוריים והפרטיים, אשר גובלים בו או ניתנים לצפייה ממנו. הועדה תקבע בנוגע אליו הוראות עיצוביות וכן היקפים מינימאליים לנטיעות.

4.2.4 הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים

הועדה תאשר תכנית רק אם יקבע בה כי תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הינו עמידה בהנחיות מרחביות בנוגע לנטיעת עצים, ככל שהנחיות כאמור יאושרו קודם לאישור התכנית, ותיכלל בה התייחסות לעצים בוגרים בהתאם לאמור בחוק.

4.2.5 מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה

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

- (א) 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.
- (ב) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית כאמור, מנימוקים שירשמו, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בדבר התאמת התכנית לסביבתה (למעט החריגה לגובה).

4.2.6 הועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב

העירוני, במקרים ובתנאים המפורטים בסעיף זה להלן:

- (א) בתכנית החלה על מתחם המפורט בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון שבסעיף 5.4 להלן, בהיקף שקבוע בטבלה הנ"ל.
- (ב) בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית, בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 להלן.
- (ג) בתכנית החלה במתחם לעידוד מלונאות, בהיקף שקבוע בסעיף 3.7.3 לעיל.
- (ד) בתכנית המממשת סמל מוסד ציבורי עירוני חדש, המסומן בתשריט תכנית זו, עפ"י הוראות סעיף 3.5.3 לעיל.
- (ה) בתכנית המניידת זכויות ממבנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור אל שטח התכנית, ניתן לקבוע גובה העולה על הגובה המרבי, בהתאם להוראות תכנית השימור.

4.3.1 כללי

- (א) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית שבתחומה מצוי: 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.
- (ב) הבדיקה התכנונית המוקדמת 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.
- למרות האמור לעיל, לא ידרש סקר שימור בתכנית אשר תנאי לדיון בה הוא הכנת מסמך מדיניות כאמור בסעיף 4.3.2 להלן.
- (ד) המליץ מהנדס העיר במסגרת הבדיקה התכנונית המוקדמת או המליצה ועדת השימור העירונית על הפקדת התכנית, יתייחסו בהמלצתם לערכים לשימור הכלולים בתכנית ולאופן התייחסות התכנית אליהם. ההמלצה תכלול, בין היתר, התייחסות להיבטים הבאים:
- (1) הגדרה ברורה של הערכים לשימור.
 - (2) הנחיות לאופן השימור הנדרש.
 - (3) הנחיות לשילוב הערכים לשימור בבניה ובפיתוח המוצעים בתכנית.
 - (4) במקומות בהם נמצא שאחד הערכים החשובים לשימור הוא מניעת פגיעה במבטי נוף חשובים לכיוון אזורים המוגדרים או שיוגדרו כבעלי ערך ויזואלי / נופי מרכזי בעיר או במרקם עצמו, תיכלל התייחסות מפורטת לנושא גובה הבינוי המוצע והעמדתו, כך שיתחשב במבטים אלה.
- (ה) בתכנית עתידית שבתחומה מצוי: מבנה או אתר לשימור עפ"י תכנית קודמת, או מבנה הנמצא ברשימת השימור העירונית, או מבנה שנקבעו לגביו הוראות לשימור בתכנית העתידית, יידרש, כתנאי להפקדת התכנית, תיק תיעוד מקדים לכל מבנה, או תיק תיעוד מתחמי לאתר, בהתאם להנחיות ועדת השימור העירונית, כפי שיאושרו מעת לעת, בין ככלל ובין בפרט, בהתייחס לתכנית ספציפית.
- (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 במסגרת הבדיקה התכנונית המוקדמת 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 להיבטים הבאים: שמירה על המרקם ההיסטורי 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 וצמחים קיימים והיסטוריים; חומרי בניה ופרטים טיפוסיים, התאמה בין בניה חדשה לבניה קיימת ולבניה מאושרת בתכנית קודמת 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 לשימור

- על אתר הרשום ברשימת השימור העירונית או שנקבע לשימור בתכנית קודמת (להלן: "אתר לשימור") יחולו הוראות הבאות:
- (א) תכנית עתידית תסמן את האתר ותקבע בהוראותיה הנחיות ותנאים בנוגע אליו.
- (ב) הועדה רשאית לבטל בתכנית סימון של אתר לשימור, אם נקבע ככזה בתכנית קודמת שבסמכותה.

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 איכות הסביבה

4.4.1 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 רב עירונית, דרך עורקית עירונית או מחלף מוצעים או המרחיבה דרך או מחלף כאמור באופן המגדיל משמעותית את נפח התנועה.
- (ב) תכנית הקובעת בינוי במגרש הגובל בזכות הדרך של דרך פרברית מהירה, דרך עורקית רב עירונית, דרך עורקית עירונית או דרך שהיא חלק ממחלף.
- (ג) תכנית הקובעת שימושים רגישים לרעש בסמוך לזכות הדרך של דרך פרברית מהירה, דרך עורקית רב עירונית, דרך עורקית עירונית או דרך שהיא חלק ממחלף.
- (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה ו/או מסחר ו/או מלונאות מצד שני.
- (ה) תכנית הקובעת שימושים של מסחר 2 או מאפשרת קיום אירועים תחת כיפת השמיים.
- (ו) תכנית הנמצאת בתוך תחומי רעש מטוסים ("תח"ר") שנקבעו בתכנית קודמת.
- (ז) 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.
- (ח) תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה.
- (ט) 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.
- (י) תכנית הנמצאת בתחום אזורי היעוד: ים, חוף ים, עורף החוף.

4.4.2 חוות דעת סביבתית

- (א) הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית בעלת השפעה סביבתית, רק לאחר שהוצגה בפניה חוות דעת סביבתית אשר הוכנה בהתאם להנחיות כלליות שתקבע הרשות העירונית לאיכות הסביבה באישור הועדה המקומית, 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 מחוייבת בתסקיר השפעה על הסביבה.
- (ד) תינתן למגיש התכנית הזדמנות להשמיע את עמדתו בעניין הגשת חוות הדעת הסביבתית כקבוע בתקנה 15 לתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג 2003.

4.4.3 בניה ירוקה

הועדה תחליט על הפקדת תכנית רק ככל שייקבעו בה הוראות לפיהן כל בניה חדשה תעמוד בתקן הישראלי המינימאלי לבניה ירוקה, והועדה תהיה רשאית לדרוש עמידה בתקן מחמיר יותר לפי שיקול דעתה.

הועדה תהיה רשאית לשנות דרישה זו על ידי קביעת מדיניות מעת לעת, שתפרט על אילו סוגי תכניות יחול התקן ובאיזו רמה שלו, ובהתאם ייקבעו ההוראות בתכניות עתידיות.

4.4.4 הנחיות מרחביות כתנאי להיתר

הועדה תחליט על הפקדת תכנית רק אם ייקבע בה כי תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהנחיות מרחביות, ככל שהנחיות כאמור יאושרו קודם להפקדת התכנית, ואשר יכללו בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:

- (א) עידוד כלי רכב מופחתי זיהום לרבות התייחסות לתשתיות לטעינתם;
- (ב) מקורות לאספקת אוויר צח למבנים;
- (ג) התייחסות לטיפול בשפכים, כמפורט בסעיף 4.6.5 להלן.
- (ד) חסכון ושימור מים לרבות הפרדה, טיפול ושימוש במים אפורים, העדפת צמחיה מותאמת להשקיה במים אפורים, אגירה וניצול מי מזגנים והגבלת השימוש במערכות מיזוג אוויר המבוססות על אידוי מים; אמצעים לטיפול ושימוש במים אפורים ינקטו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- (ה) ניקוז מי נגר עילי, כמפורט בסעיף 4.6.4 להלן.
- (ו) אמצעים והוראות למניעת זיהום קרקע ו/או מים משימושים בעלי פוטנציאל זיהום הנכללים בהוראות התכנית, לרבות תחנות דלק, מבני תעשייה, מתקנים לאחסנת חומרים מסוכנים וכל שימוש אחר בעל פוטנציאל זיהום. אמצעים למניעת הזיהום ינקטו בהתאם להנחיות רשות המים, הרשות העירונית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה;
- (ז) טיפול בר קיימא בסוגי פסולת שונים: פסולת ביתית, פסולת גושית, עודפי עפר ופסולת רעילה.
- (ח) אמצעים והוראות לבניה שנעשית באזורים בהם קיימת קרקע מזוהמת (או חשודה ככזאת) או מי תהום מזוהמים (או חשודים ככאלה), עפ"י סעיף 4.4.1(ט) לעיל.

4.4.5 תנאים להפקדת תכנית

- (א) הועדה תחליט על הפקדת תכנית הכוללת מבנים רק אם ייקבע בה כי במבנים ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים.
- (ב) הועדה תחליט על הפקדת תכנית המאפשרת הקמתה של תחנת תדלוק רק אם היא עולה בקנה אחד עם תכנית האב / מסמך המדיניות לתחנות תדלוק כפי שאושרה על ידי הועדה, ועם הוראות תמ"א 18 על שינוייה.
- (ג) הועדה תחליט על הפקדת תכנית המייעדת קרקע למבני ציבור בסמוך לשטחים פתוחים, רק אם יקבעו בה הוראות המאפשרות הקמת מתקן קומפקטי לטיהור שפכים.
- (ד) הועדה תחליט על הפקדת תכנית המייעדת קרקע למבני ציבור רק אם יקבע בה כי לא תותר הקמת חדרי טרנספורמציה במגרש המשמש למוסדות חינוך.

4.4.6 הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4

- (א) הועדה, בכפוף להמלצת מהנדס העיר והרשות העירונית לאיכות הסביבה, רשאית לפטור תכנית עתידית מהוראות סעיף 4.4, 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 בדיקה תכנונית מוקדמת או חוו"ד סביבתית, רשאית לקבוע בתכנית תנאים המחמירים יותר מאלה הקבועים בפרק זה ו/או בהנחיות המרחביות.

4.5 טבע עירוני

4.5.1 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי

על תכנית עתידית הכוללת אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי על פי נספח העיצוב העירוני, או באתר טבע עירוני או מקומי שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית שתפורסם ברבים, יחולו ההוראות הבאות:

- (א) הועדה תחליט בדבר הפקדתה של התכנית רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.
- (ב) הבדיקה התכנונית המוקדמת תבוצע בין היתר על בסיס סקר משאבי טבע מפורט.
- (ג) הבדיקה התכנונית המוקדמת תפרט את ערכי הטבע העירוני הכלולים בתכנית ותמליץ לגבי אופן התייחסות התכנית אליהם.
- (ד) במקרים בהם הוגדרו בבדיקה תכנונית מוקדמת ערכי טבע עירוניים על פי סקר משאבי הטבע המפורט, תכלול התכנית בהוראותיה, או כחלק מהוראות נספח פיתוח ועיצוב נופי, התייחסות להיבטים הבאים:
 - (1) רשימת ערכי הטבע העירוני מההיבט האקולוגי וחשיבותם.
 - (2) הנחיות לאופן שמירת ערכי הטבע הקיימים בתחום התכנית.
 - (3) זיהוי הזדמנויות להשבחת ערכי טבע קיימים או ליצירת ערכי טבע חדשים.
 - (4) כאשר ישנה פגיעה בערכי טבע בתחום התכנית, הצעת מנגנוני פיצוי ויצירת חלופות.
 - (5) בחינת אפשרויות חיבור לשטחים פתוחים, אתרי טבע ומכלולי טבע עירוני.

4.5.2 מכלול טבע עירוני

באזורים המסומנים בתשריט העיצוב העירוני כמכלול טבע עירוני יחולו, בנוסף להוראות של סעיף 4.5.1, ההוראות הבאות:

- (א) הועדה רשאית לדרוש, כתנאי לדיון בתכנית הכוללת מכלול טבע עירוני הכנת מסמך מדיניות.
- (ב) מסמך המדיניות יכלול את כל שטח המתחם המסומן כמכלול טבע עירוני או חלקים משמעותיים ממנו ובכלל זה שטחים מחוץ לתכנית לפי שיקול דעתה של הועדה.
 - (ג) מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים:
 - (1) זיהוי בתי גידול טבעיים, מערכות אקולוגיות ייחודיות ואיזורים בעלי פוטנציאל לשיקום אקולוגי.
 - (2) אי פגיעה במגוון המינים כך שיתאפשר קיום של סביבות טבעיות ומגוונות ככל הניתן.
 - (3) פיתוח תשתיות המקיימות מערכות טבעיות וטכניקות-בניה ידידותיות לסביבה.

- (4) הגדרת אזורי חיץ המאפשרים מיתון פעילות שעלולה לפגוע או להפריע לתפקודן של מערכות טבעיות.
- (5) חיבוריות ורציפות בין בתי גידול טבעיים בתחום המכלול ויצירת צירים אקולוגיים מקשרים למכלולים אחרים, ככל הניתן.
- (6) הנחיות להכנת תכנית-ממשק שתפרט את דרכי הניטור והניהול של השטחים שנקבעו בסעיף 4.5.2(ב) לעיל.
- (ד) במכלול טבע עירוני המצוי במתחם חופי, יתייחס מסמך המדיניות להיבטים האמורים בס"ק (ג) לעיל ולנושאים הנוספים המחוייבים ממהותו כחלק ממתחם חופי.
- (ה) הועדה רשאית לדרוש כי תכנית הכוללת מכלול טבע עירוני תקבע בהוראותיה מגבלות בניה ופיתוח, על מנת לאפשר את שימור הערכים הייחודיים למקום. היקפי הבניה המוצעים בתכנית זו, יותרו רק במקום ובמידה שהם לא פוגעים באותם ערכי טבע.

4.5.3 תכנית עתידית הגובלת במכלול טבע עירוני

תכנית הגובלת במכלול טבע עירוני תכלול בהוראותיה, או כחלק מהוראות נספח הפיתוח והעיצוב נופי, הבטחת קישוריות נאותה בין האיזורים הכלולים בתכנית לבין מכלול הטבע העירוני.

4.5.4 הנחיות מרחביות למתן היתר

הועדה תקבע בתכנית הכוללת מכלול טבע עירוני, אתר טבע עירוני או אתר טבע נקודתי כי תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי או בקשה להיתר בניה הינו עמידה בהנחיות מרחביות לטבע עירוני, ככל שהנחיות כאמור יאושרו קודם לאישור התכנית ואשר יכללו בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:

- (א) חיבוריות ורציפות בין ערכי טבע ובין שטחים פתוחים ברמות שונות.
- (ב) סוגי צמחים מומלצים כצמחייה מקומית, כצמחייה חוסכת מים וכצמחייה מושכת מיני בעלי חיים מקומיים.
- (ג) הנחיות לגבי פרטי בניה המאפשרים שמירה על מיני בעלי חיים מקומיים.

4.6 **תשתיות**

4.6.1 מגרש המיועד לתשתיות

על מגרש המיועד בתכנית עתידית לתשתיות (להלן: "מגרש לתשתיות") יחולו ההוראות המפורטות להלן.

- (א) שימושים
במגרש שנקבע כמיועד לתשתיות ניתן לקבוע שימושים המותרים במקבץ השימושים לתשתיות.

(ב) שטחי בניה

- (1) שטחי הבניה במגרש לתשתיות יהיו ברח"ק של 2.5. הועדה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, רשאית לקבוע רח"ק גדול או קטן יותר, בהתאמה לרח"ק במרקם הסובב, ובהתייחס לצורך בשטחי בניה לשם תפקוד נאות של מתקן התשתית, ובתנאי שלא יחרוג מהרח"ק המרבי באזור הייעוד הסובב את המגרש.
- (2) ניתן לאשר מתחת למפלס הכניסה הקובעת שטחי בניה לתשתיות ולמנהרת תשתיות בהיקף של עד 2 רח"ק ובלבד שלא תהיה פגיעה בתפקוד השימושים שמעליהם.

(ג) הוראות

- (1) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת מגרש לתשתיות, רק לאחר שתונח לפניו בדיקה תכנונית מוקדמת המתייחסת בין היתר לאופן ההשתלבות של מתקן התשתית המוצע עם מערכת התשתיות הקיימות והמתוכננות סביבו ועם שימושי הקרקע הגובלים.
- (2) לא תופקד תכנית הכוללת מתקן תשתית שמשרת את כל העיר או חלק משמעותי ממנו או מתקן תשתית המחייב תסקיר השפעה על הסביבה אלא לאחר היוועצות במתכנן המחוז. לא תאושר תכנית כאמור אלא באישור הועדה המחוזית.

4.6.2 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, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולפיה מיקום 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) תכנית הכוללת מתקן תשתית תתייחס במידת הצורך לרשויות גובלות ותכלול הוראות המאפשרות חיבור למתקן התשתית מכל השטחים הרלוונטיים אליו גם אם הם ברשויות גובלות.
- (ג) ייקבע בתכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבניה או השימושים המוצעים בתכנית.
- (ד) ניתן לקבוע בתכנית כי תנאי בהיתר בניה יהיה פירוק מערכות תשתית על קרקעיות והטמנתן בתת הקרקע.
- (ה) 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.
- (ו) ניתן לדרוש, כתנאי לאישור תכנית לתשתיות כגון חשמל, תקשורת ומים, התקנת ארונות חלוקה בגדרות בתחום שטחים פרטיים ע"י שילוב גומחה עבור הפילר. גישה לארון החלוקה תישמר מהמרחב הציבורי.

(ז) יותר ריכוז תשתיות במנהרת תשתיות, והועדה רשאית לקבוע בתכניות לשכונות מגורים חדשות, בתכניות הכוללות פינוי בינוי ובמסגרת החלפה ו/או חידוש של תשתיות ראשיות הוראות בנוגע לריכוז תשתיות במנהרת תשתיות.

4.6.3 בריכות אגירה ורדיוסי מגן

- (א) תכנית הכוללת בריכת אגירה המופיעה בתשריט התשתיות או נמצאת בסמוך אליה תקבע את מיקומה המדויק של בריכת האגירה בשטח קרקע שלא יפחת מ- 3.5 דונם.
- (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 בתשריטיה 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'.

4.6.4 ניקוז

- (א) בכל תכנית תישמר תכסית פנויה, על ותת קרקעית, בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% של שטח המגרש כשטח חדיר למים במקרים הבאים, תוך הנמקת ההחלטה בכתב:
- (1) אם קיים חשש לזיהום מי תהום בגלל קרקע מזוהמת או מי נגר מזוהמים;
 - (2) בהעדר אפשרות תכנונית או הנדסית לעמוד בתקני החניה;
 - (3) בשל תנאים מקומיים: תכנוניים, הידרולוגיים או אחרים לפיהם לא ניתן או לא רצוי להחדיר את מי הנגר העילי.
 - (4) שוכנע מוסד תכנון כי אין הצדקה עניינית לקבוע שטחים חדירי מים בתחום התכנית, על פי ס"ק 1-3 לעיל, תקבע התכנית הוראות להפניית מי הנגר העילי 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) בכל תכנית יקבע כי תנאי להיתר בניה הינו עמידה בהנחיות מרחביות לניקוז ולשמירה על מי נגר, ככל שהנחיות כאמור יאושרו קודם לאישור התכנית, אשר ייקבעו בהתאמה לתכנית האב לניקוז ויכללו בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:
- (1) איגום, השהייה וויסות הנגר בשטחים פתוחים.
 - (2) מזעור השטח הכולל בעל תכסית אטומה.
 - (3) הקמת מתקני החדרה למי נגר.

- (4) וויסות או צמצום הנגר על ידי איגום ו/או אגירה זמניים בלבד באזורי קרקעות מזוהמות בהם לא תותר החדרת נגר אל הקרקע.
- (5) מניעת הצפת דרכים.
- (6) הנחיות לאזורי שקעים מוחלטים.
- (7) הנחיות לוויסות ולהשהיית מי נגר עילי מעל גגות חניונים תת-קרקעיים.
- (8) התייחסות למפלסי בינוי מינימליים למניעת כניסת מי נגר לתחום המבנה.
- (9) התייחסות לניקוז ואיטום מרתפים וחניונים.
- (ד) לתכנית ששטחה 25 דונם ומעלה ולתכניות החלות בתחום פשטי הצפה ורצועות השפעה של נחלים יצורף נספח ניקוז. בסמכות הועדה לפטור מהכנת נספח ניקוז או לחילופין לדרוש הכנת נספח ניקוז גם לתכניות קטנות יותר. נספח הניקוז יוכן בהתאם להנחיות תמ"א 34/ב/3, יועבר לחוות דעת רשות הניקוז האזורית ויתייחס בין השאר להיבטים הבאים:
- (1) תדירות חזויה של עונות גשם שבהן המתחם המתוכנן לא יוכל לאפשר חלחול מקומי של כל מי הנגר העיליים, ויהיה צורך לנתב את חלקם למערכת הניקוז העירונית.
- (2) תדירות חזויה של עונות גשם בהם תיווצרנה הצפות במתחם (כלומר מערכת החלחול במתחם בתוספת הנתח של מי הנגר המנותב לניקוז העירוני לא יספיקו כדי להכיל את כלל הנגר).
- (3) התייחסות לפתרון הקצה, ולכושר הקליטה של מערכת הניקוז עד למוצא.
- (4) התייחסות לפשטי הצפה ורצועות ההשפעה.
- (5) הנושאים המפורטים ברשימת הנושאים להתייחסות בהנחיות המרחביות כמפורט בס"ק ג' לעיל.

4.6.5 ביוב

- (א) לא תאושר תכנית אלא אם קיים לתכנית פתרון לטיפול בשפכים, או שניתן לפטור אותה מפתרון כאמור, בהתאם לסעיף 13 לתמ"א 34.
- (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) תכנית המוסיפה 200 יחידות דיור חדשות ומעלה, או 50,000 מ"ר שטח כולל לתעסוקה ומעלה או שילוב יחסי שלהם, תופקד רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת הכוללת נתונים והמלצות בנוגע ליכולת מערכת הביוב המרכזית הקיימת לקלוט את כמות השפכים המרבית החזויה מתוספת שטחי הבניה שבתכנית, ובנוגע לשינויים ושדרוגים הנדרשים במערכת הביוב בשל תוספת שטחי הבניה. ככל שיצטברו באזור מסוים תכניות שאינן נדרשות לבדיקה על פי הקריטריונים בהיקף האמור, תעביר הוועדה המקומית לתאגיד המים והביוב דיווח על היקף הבינוי המצטבר.
- (ד) ניתן לקבוע כי תנאי להתיר בניה לבינוי בתכנית או לחלק ממנו הינו ביצוע השינויים הנדרשים במערכת הביוב, בהתאם לבדיקה תכנונית מוקדמת.

- (ה) בכל תכנית עתידית ייקבע כי תנאי להיתר בניה הינו עמידה בהנחיות מרחביות, ככל שהנחיות כאמור יאושרו קודם לאישור התכנית, אשר ייקבעו בהתאמה לתכנית האב לביוב ויכללו בין היתר התייחסות לטיפול בשפכים כגון הפרדת מערכת הביוב ממערכת הניקוז, מתקני קדם טיפול בשפכי תעשייה, הנחיות להזרמת שפכי תעשייה ומניעת הזרמת תמלחות למערכת הביוב וכדומה, וכן לדרישה להעברת שופכין בשאיבה במבנים ובחלקי מבנים הנמוכים מן הכביש הסמוך בו עובר קו הביוב שאליו הם אמורים להתחבר.
- (ו) תכנית הכוללת שימושים העלולים לתרום שפכים חריגים או שפכים האסורים להזרמה למערכת הביוב בהתאם לכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"א - 2011 תחויב כתנאי להגשתה בהצגת פתרונות לטיפול בשפכים אלה.
- (ז) שטח תחנת השאיבה ייקבע על ידי הוועדה המקומית בהתחשב בטכנולוגיה בה ייעשה שימוש ובאפשרות מיקום התחנה עם תשתיות נוספות.

4.6.6 חשמל

- (א) תחנות כוח - לא תותר הפעלת תחנות כוח קיימות המוסקות בדלקים פוסיליים למעט: תחנות המוסקות בגז טבעי, גנרטורים לצרכי חירום, מערכות קוגנרציה בהספק עד MW 10, מערכות לייצור חשמל ממקורות מתחדשים. יותר שימוש במזוט כדלק גיבוי, כקבוע בהוראות תמ"א 10/ א/ 3 על שינוייה.
- (ב) תחנות כוח – לא תותר הקמה של תחנות כוח חדשות המוסקות בדלקים פוסיליים למעט: תחנות המוסקות בגז טבעי, גנרטורים לצרכי חירום, מערכות קוגנרציה בהספק עד MW 10, מערכות לייצור חשמל ממקורות מתחדשים.
- (ג) מערכת מסירה 400 ק"ו – לא תתאפשר מכוח תכנית זו הקמת הקמת קווי הולכה 400 ק"ו עיליים, מעבר לצרכי החיבור המתוכננים של תחנת מיתוג "ירקון". בהתחשב בשיקולים מערכתיים כלל ארציים, ניתן יהיה להעביר דרך שטח העיר קווי מסירה 400 ק"ו בכבלים תת-קרקעיים בלבד.
- (ד) מערכת מסירה 161 ק"ו – תחנות משנה
- (1) תותר הקמת תחנות משנה על פי המסומן בתשריט התשתיות. כל תחנות המשנה תתוכננה כתחנות סגורות, ותותאמה לשימוש בציוד מתח עליון GIS או כל טכנולוגיה אחרת מאושרת כדין על ידי הרשות המוסמכת. 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 בשטח קרקע שלא יפחת מ- 3 דונם לכל תחנה.
- (ה) מערכת מסירה 161 ק"ו – קווי הולכה 161 ק"ו – פיתוח קווי הולכה חדשים תתאפשר על ידי כבלים תת קרקעיים בלבד.
- (ו) מערכת חלוקה – קווי חלוקה מתח גבוה ומתח נמוך – פיתוח מערכות חלוקה של מתח גבוה ומתח נמוך חדשות תתאפשר על ידי רשת תת קרקעית בלבד פרט לעבודות תחזוקה או שינויים נקודתיים בקווים קיימים או עקב תקלות.

- (ז) מערכת החלוקה – תחנות טרנספורמציה –
- (1) פיתוח יכולת השנאה בתחנות טרנספורמציה תבוצע על ידי תחנות טרנספורמציה פנימיות.
 - (2) לא תותר התקנת תחנות טרנספורמציה עיליות חדשות על עמודי החשמל, פרט למקרי חירום וטיפול בתקלות.
 - (3) הקמת תחנות טרנספורמציה תותר בכל אזורי היעוד ובשילוב כל שימוש, בכפוף לסעיף 4.6.2(א) לעיל, ובהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.
 - (4) לא תקבע תחנת טרנספורמציה במגרש המיועד למוסדות חינוך.
 - (5) שטח תחנת טרנספורמציה ייכלל במסגרת הרח"ק המותר באותו אזור יעוד.
 - (6) יש להעדיף בניה תת קרקעית או בתוך מבנים. יש להגביל בתכנית עתידית גודל מבנים עצמאיים בכלל ובשצ"פ בפרט.
- (ח) חשמל ממקורות מתחדשים – ניתן לקבוע בתכנית הוראות בדבר חובת שילוב מתקני PV בבניה חדשה וכן הנחיות לניצול סככות, גגונים, תחנות אוטובוסים וכדומה להתקנת פנלים PV. זכויות בניה נדרשות להקמת מתקני ייצור חשמל ממקורות מתחדשים יהיו במסגרת הרח"ק המירבי ליעוד הקרקע בו הם נכללים. זכויות בניה להקמת מתקני ייצור חשמל ממקורות מתחדשים אשר חורגת מהרח"ק הבסיסי לאזור היעוד לא תחייב בתרומה למרקם העירוני או בעמידה בדרישת התועלות הציבוריות כאמור בסעיפים 3.1.3(ג) ו-ד), או בתוספת הקצאה לצרכי ציבור כאמור בסעיף 4.1 לעיל.
- (ט) תחבורה חשמלית – תשתיות טעינה לתחבורה חשמלית יהיו שימוש מותר במסגרת שימושי התשתיות. ניתן לקבוע בתכנית הוראות בדבר שילוב תשתיות טעינה לרכבים חשמליים.

פרק 5 – אזורי תכנון

5.1 כללי

- (א) בתחום אזורי התכנון מוגדרים מתחמי תכנון, בין בפולגון המסומן בנספח אזורי התכנון ובין בהגדרה מילולית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון שבסעיף 5.4 (להלן: "טבלת מתחמי התכנון").
- (ב) בכל מקרה של סתירה בין ההוראות הקבועות בפרק זה לעניין אותו מתחם, לבין הוראות אחרות בתכנית זו, בתקנון התכנית או בתשריטה, יחולו ההוראות שבפרק זה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות למתחם לבין הוראות לרחוב הכלול במתחם 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

- (א) נקבע בתכנית זו כי באזור או בנושא מסויים רשאית הועדה המקומית לדרוש מסמך מדיניות, תחליט הועדה בדבר הפקדתה של תכנית בתחום אותו מתחם רק אם שקלה והחליטה בדבר הצורך בהכנת אותו מסמך מדיניות.
- (ב) מסמך המדיניות ייערך באחריות הועדה המקומית, בתוך לוח זמנים שייקבע על ידה, בהתאם לגודל המתחם והנושאים להתייחסות. מסמך המדיניות יאושר על ידי הועדה 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 הועדה לדרוש מיוזם התכנית לערוך את מסמך המדיניות. הנחיות להכנתו יינתנו על ידי הועדה.
- (ד) מסמך המדיניות הנדרש בטבלת אזורי התכנון יכלול את כל שטח המתחם או חלקים משמעותיים ממנו ובכלל זה שטחים מחוץ לתכנית העתידית לפי שיקול דעת הועדה.
- (ה) מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים: שימושי קרקע; עיצוב עירוני; מלאי שטחי ציבור; מרחב ציבורי; תנועה וחניה.
- (ו) על אף האמור בסעיף זה לעיל, לא תידרש הכנתו של מסמך מדיניות כתנאי להפקדתה של תכנית עתידית אשר מוסיפה עד 0.5 רח"ק או כאשר התכנית העתידית תואמת תכנית החלה על המתחם כולו או על חלק משמעותי ממנו והתייחסה לכל ההיבטים הנדרשים ממסמך מדיניות.

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, תחוייב במסמך מדיניות:

- (1) שטח התכנית גדול מ- 5 דונם ;
- (2) גובה המבנים המוצעים בתכנית עולה על 8 קומות ;
- (3) התכנית כוללת מוקד פיתוח חופי ;
- (4) התכנית מייעדת שטחים למתקני תשתית או תחנות דלק.
- (5) קיים בתכנית ציר ירוק עירוני או מטרופוליני.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מסמכות הועדה לדרוש מסמך מדיניות גם במקרים אחרים כמפורט בסעיף 5.2.1(א) לעיל, או לפטור תכנית מהכנת מסמך מדיניות, באישור הועדה המחוזית, גם אם היא עונה על אחד או יותר מהקריטריונים לעיל.

(ב) על אף האמור בסעיף 5.2.1(ד) לעיל, 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 ורוכבי אופניים הנכללים במתחם, תוך שמירה על רציפות מעברים חופשיים לציבור לאורך החוף.
- (5) התוויית מערך תנועה, לרבות כבישים וחניה, על פי תכנית זו.
- (6) מתן עדיפות לשימוש קרקע לטובת הציבור, בדגש על תכנון מפלס הקרקע מחוף הים ועד לחזית הבינוי הראשונה הפונה לחוף הים.
- (7) הוראות בינוי ועיצוב לכל המתחם, תוך התייחסות לעיצוב החזית הראשונה כלפי החוף.

(ד) תכנית עתידית 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/ למערב.
- (2) הבטחת מעבר פתוח ורציף לציבור בחזית הבינוי הפונה לים. עד כמה שניתן, יהיה המעבר מקורה (קולונדה) וישמרו בו עקרונות עיצוב משותפים.
- (3) במפלס הקרקע בחזית הבינוי הפונה לים, יותרו 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 ביוב 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 מתחם התחדשות עירונית

בנוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, בתכנית עתידית החלה על מתחם המסומן בתשריט אזורי ומתחמי תכנון כמתחם התחדשות עירונית, יחולו ההוראות הבאות:

- (א) מסמך המדיניות יציג כלים תכנוניים אפשריים שמטרתם להביא להתחדשות עירונית במתחם. במסגרת כלים אלו יוכל מסמך המדיניות להציג כלי התחדשות מגוונים, כגון פינוי מבנים במתחם ובניית מבנים חדשים תחתם ("פינוי-בינוי"), שדרוג ועיבוי מבנים, תוספת קומות ואגפים, הריסה ובניה מחדש, שיקום שכונות ו/או כלים משלימים לקידום תהליכי שיקום והתחדשות בתחום הרלוונטי.
- (ב) מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים:
 - (1) שיפור מערך המרחב הציבורי במתחם.
 - (2) שמירה ויצירה של תמהיל דירות מגוון.
 - (3) שטחי הציבור הנדרשים עקב התכנית והתועלות הציבוריות המצופות ממנה.
 - (4) תנאים לשילוב בניה גבוהה מסביבתה.
 - (5) תנאים לעידוד השארת האוכלוסייה הקיימת במתחם, תוך שמירה וטיפול המרקם החברתי-קהילתי הקיים.
- (5) שילוב שימושים שאינם למגורים, במסגרת השימושים המותרים על פי אזור היעוד.
- (6) במתחם להתחדשות עירונית שמסומן בתשריט העיצוב העירוני כמרקם בנוי לשימור, מסמך המדיניות יתייחס גם להיבטי השימור כמפורט בסעיף 4.3.2 לעיל.
- (ג) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, 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 לקבוע בנספח העיצוב העירוני.
- (ד) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר ניווד זכויות בין המגרשים בתכנית באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על

הרח"ק המרבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המרבי, ובלבד שיתקיימו כל התנאים הבאים:

(1) הרח"ק הממוצע בכל המגרשים שנקבעו בהם שימושים סחירים לא יעלה על האמור בס"ק (ג) לעיל.

(2) ייקבע בתכנית כי תנאי לאישור היתר 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.

(3) במגרשים שבהם נקבע רח"ק הגבוה מהממוצע האמור בס"ק (1) לעיל, ואשר אינם מסומנים בנספח העיצוב העירוני בתכנית זו כמאפשרים בניה חריגה מסביבתה, רשאית הוועדה לאשר בניה חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

(ה) על אף האמור בסעיפים קטנים (ג) ו-(ד) לעיל, במתחם להתחדשות עירונית שנקבעו לגביו בטבלה שבסעיף 5.4 הוראות מיוחדות לרח"ק או לגובה, יגבר האמור בטבלה על האמור בסעיפים אלה.

(ו) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות תמ"א 38 על שינוייה.

5.3.3 אזורי תעסוקה

בנוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, מסמך מדיניות למתחם שייעודו אזור תעסוקה יתייחס בין השאר להיבטים הבאים: פיתוח קומת הקרקע; קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבניינים; הטמעת הציר הירוק המטרופוליני שלאורך האיילון ויצירת קישורים אליו.

5.3.4 מרקם בנוי לשימור

בנוסף על האמור 5.2.1 לעיל, יחולו על מרקם בנוי לשימור הוראות סעיף 4.3.2 לעיל.

5.3.5 הוראות לעיצוב רחובות

בנוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, יחולו על רחוב המסומן בנספח אזורי התכנון כרחוב הכפוף ל-"הוראות לעיצוב רחובות", ההוראות הבאות:

- (א) מסמך המדיניות יכלול את כל אורך הרחוב המסומן בנספח ככפוף ל-"הוראות לעיצוב רחובות" או קטעים בין צומת לצומת, באישור הוועדה.
- (ב) מסמך המדיניות יכלול את כל רוחב הרחוב ולכל הפחות את שורת הבינוי הסמוכה לרחוב משני צדדיו ומעבר לכך – בהתאם להחלטת הוועדה.
- (ג) מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים:

(1) 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.

- (2) בינוי - מקצב הבינוי, עיצוב החזיתות ומרכיבי חזית ייחודיים (דוגמת קולונדה, מסד, שילוט מסחרי, כניסות לחניונים ואזורי שירות), גובה בינוי וכיו"ב.
- (3) מוקדים - דפנות של כיכרות או צמתים לאורך הרחוב מבחינת מאפיינים אדריכליים, גובה בינוי וכיו"ב.
- (4) צמחיה - התייחסות מיוחדת לנושא הצמחייה בכלל, ומערך העצים בפרט. ובכלל זה סוג העצים, מיקומם, מרווחים וכיו"ב.
- (5) מבטים פתוחים לאורך הרחוב, ובעיקר לעבר מוקדים חשובים.
- (6) 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, רכיבה על אופניים והולכי רגל.

5.4 טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|---------------|------------------------------------|-----------------------|------------|-----------------|--------------|---|
| רובע 1 | | | | | | |
| 101 | צפון מערב העיר ושדה דב | | | | | |
| | אזור לתכנון בעתיד | תשריט אזורי ייעוד | | | | האזור יתוכנן עם שימושים מעורבים, שהשימוש המוביל בהם יהיה מגורים. ייעודי הקרקע יקבעו בתכנית בסמכות הועדה המחוזית לכל האזור או לחלקים נרחבים ממנו בכפוף להכנת פרוגרמה לשטח כולו ולהתאמת לוחות זמנים לביצוע התכנית לפינוי שדה התעופה דב הוז. |
| | 101א' מעגנת חברת החשמל ושטח רידינג | אזורי תכנון | | | + | <ul style="list-style-type: none"> ■ יחולו הוראות מתחם חופי לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.1. ■ ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: <ol style="list-style-type: none"> 1. התאמה להוראות תמא 10 הרלוונטיות על שינוייה. 2. 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 3.6.7 (א) ובתנאי שיישמר מעבר פתוח ורציף לציבור. 3. הבטחת פתיחת השטח הפתוח הנ"ל לציבור, כתנאי למימוש כל בינוי ופיתוח נוספים בתכנית. 4. המעגנה: לאחר פינויה ע"י חח"י, תצורף לשטחי פארק החוף ותפתח לציבור לשימושי נופש ימי וספורט ימי, למעט שטח מצומצם הנדרש לתחנת המעבר לגז שישולב בתכנון ועיצוב נופי כולל למתחם. תותר הקמת מוקד פיתוח חופי בשטח של עד 1,500 מ"ר שיכלול גם את שרותי החוף הנדרשים במתחם 5. שימור והגנה על אתרים היסטוריים: תחנת הכוח ההסטורית כמבנה פתוח לציבור, שימור מבנה המגדלור, מצבת הזכרון והגנה על האתר הארכיאולוגי תל -כודאדי (מצודה חופית בפתח הירקון). 6. ניתן בתכנית באישור המועצה הארצית, להרחיב את שטח המעגנה בתכנית שתכלול גם את השטח היבשתי של המעגנה, ובכפוף לעריכת תסקיר השפעה על הסביבה ותכנית ניטור. 7. עיגון שני צירים ירוקים מקומיים המחברים את רחוב לוי אשכול לטיילת החוף. רוחב השטח הירוק בצירים אלו לא יפחות מ-12 מ' 8. תכנון אזור שפך הירקון יתייחס לשתי גדות הנחל. 9. התכנית מחויבת באישור הוולחוף. |
| | 101ב' שדה דב | נספח אזורי תכנון | | | + | <ul style="list-style-type: none"> ■ יחולו הוראות מתחם חופי לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.1. ■ יותר לקבוע באזור התכנון קטע חוף שיהיה מיועד להורדת והעלאת כלי שיט שאינם מקבלים מענה במעגנות. ■ ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: <ol style="list-style-type: none"> 1. עורף החוף: גבולו המזרחי של עורף החוף ייקבע בתכנית אשר תבטיח רוחב מינימאלי של 200 מ' ורוחב ממוצע של 250 מ' לשטח הפארק החופי במתחם הכולל את חוף הים ועורף החוף כולל השטח בו נמצאים מאגרי הדלק. 2. עיגון שני צירים ירוקים מקומיים המחברים את העורף הבנוי לחוף הים מצפון לרחוב איינשטיין |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|------------|--|-----------------------|------------|-----------------|--------------|---|
| | | | | | | ומדרום לרחוב פרופס, בנוסף על הצירים הירוקים המופיעים בתשריט אזורי הייעוד. 3. מיקומם ושטחי הפיתוח של מוקדי הפיתוח החופיים המסומנים בסימבולים יקבעו במסגרת תכנית מפורטת, בכפוף לאישור הוולחוף. 4. תכניות בתחום המתחם ידרשו את אישור הוולחוף. |
| | 101ג' צפון-מערב העיר (תכנית 3700) | נספח אזורי תכנון | ראו הערות | + | | 1. יחולו הוראות מתחם חופי לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.1. 2. ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו, התכנית תכלול את ההוראות שלהלן: בתחום הפארק החופי תותר הקמת מוסד ציבורי שייעוד לשימושי תרבות בלבד. שטח המגרש למוסד הציבורי לא יעלה על חמישה דונם, היקף הבניה למוסד הציבורי יהיה עד לרח"ק של 1.5 וגובהו לא יעלה על 20 מ'. 3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/ 3700 החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תכנית 3700. 4. הוראות תכנית 3700 בנושא טבע עירוני יגברו על הוראות סעיף 4.5.2 בנושא זה בהוראות תכנית המתאר. 5. ככל שלא יאושר שינוי לתמ"א התואם את תוואי קו הגז, עד שתאושר תכנית זו, יחולו התוואי וההוראות לפי תמא/ 37 המתאר. |
| 102 | רמת אביב ג' | | | | | |
| | אזור מגורים בבניה עירונית | תשריט אזורי ייעוד | | | | לא תותר תוספת שטחי בניה למעט במתחמים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> מעל מוקדי תעסוקה מקומיים קיימים בהם יחולו הוראות סעיף 3.3.6 לעיל. במתחם מבני השיכון ברחוב ברקאי תותר תוספת שטחי בניה בהתאם להוראות אזור הייעוד. |
| | 102א' דרום גלילות | נספח אזורי תכנון | | | | יחולו הוראות התכנית המאושרת. <ul style="list-style-type: none"> ניתן יהיה בתכנית להעתיק את קידוח המים עד מרחק 100 מ' מהמיקום המסומן בנספח התשתיות. התכנית עתידית תיקח בחשבון את צרכי שימור הטבע העירוני הייחודי במקום, מגבלות הבניה הנובעות מקיום אתר עתיקות, צרכי המגורים ומבני הציבור וקשרי הגומלין עם הבינוי העתידי ברמת-השרון. רוחב וצורת הרצועות של אזור ייעוד "אזור מגורים בבניה רבת קומות" המסומנות בתשריט אינו מחייב, שינוי בהן לא ייחשב כשינוי לתכנית המתאר, והן יישונו ככל שידרש בתכנון המפורט לצורכי בינוי המגורים ושרותי הציבור הנדרשים לשכונה החדשה. |
| 103 | תכנית ל', כוכב הצפון, רמת אביב החדשה והגוש הגדול | | | | | |
| | אזור מגורים בבניה עירונית | תשריט אזורי ייעוד | | | | לא תותר תוספת שטחי בניה למעט מעל מוקדי תעסוקה מקומיים קיימים, בהם יחולו הוראות סעיף 3.3.6 לעיל. |
| | מוסד ציבורי עירוני חדש | תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | | | תותר בניה בהתאם לרח"ק הקבוע באזורי המגורים הגובלים ממערב. |
| | אזור לתכנון בעתיד | תשריט אזורי ייעוד | | | | תוכן תכנית מתאר חלקית בסמכות הועדה המחוזית לכל האזור או לחלקים נרחבים ממנו בכפוף להכנת פרוגרמה לשטח כולו ולהתאמת לוחות זמנים לביצוע התכנית לפינוי שדה התעופה דב הוז. |
| | ר-12 אינשטיין | נספח עיצוב עירוני | ראו הערות | | | מקום בו מסומנת בניה נקודתית חריגה לסביבתה יותר עד רח"ק 6. |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|------------|---|-------------------------------------|------------|-----------------|--------------|--|
| 104 | רמת אביב ב' ונווה אביבים | | | | | |
| | 104א' - רמת אביב ב'. גבולו הצפוני של המתחם: רח' אנדרסן והשצ"פ מצפון לרמת אביב ב'. | נספח אזורי תכנון | | | + | <p>יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ העמדת המבנים סביב רצף שטחים פתוחים ומגוונים. ■ התייחסות תכנונית לגורמים אקלימיים. ■ מרכיבים לשימור לאורך רחוב איינשטיין. ■ תוספת רח"ק עפ"י הוראות למתחם התחדשות ובניה נקודתית חריגה מסביבתה יותרו בכפוף למסמך המדיניות. |
| | ר-12 רחוב איינשטיין | נספח אזורי תכנון תשריט אזורי הייעוד | ראו הערות | | + | <ul style="list-style-type: none"> ■ יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.5. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: 1. שמירת מבטים פתוחים אל הים; 2. חיבור עתידי לים דרך שטח שדה דב. ■ גובה הבניה יהיה עד 9 קומות. ■ בקומת הקרקע תקבע חזית מסחרית בהתאם למסמך מדיניות. |
| 105 | אפקה | | | | | |
| | 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 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 | + | <p>יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2 ומרקם בנוי לשימור, כמצוין בסעיף 5.3.4. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ העמדת המבנים סביב רצף שטחים פתוחים ומגוונים; ■ התייחסות תכנונית לגורמים אקלימיים. ■ 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. |
| | 106ב' ברודצקי | נספח אזורי התכנון | ראו הערה | | | מתחם לשימושים ציבוריים ו/או בעלי אופי ציבורי. הבניין לשימור עם תוספות בניה חלקיות. |
| | ר-12 רחוב איינשטיין | נספח אזורי תכנון | | | + | <p>יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.5. מסמך המדיניות יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ שמירת מבטים פתוחים אל הים; ■ חיבור עתידי לים דרך שטח שדה דב. |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|---------------|--------------------------------------|------------------------------------|------------|-----------------|--------------|--|
| 107 | האוניברסיטה, קריית המוזיאונים | | | | | |
| | אזור תעסוקה עירוני | תשריט אזורי ייעוד | | | + | <ul style="list-style-type: none"> ■ לא יותרו שימושי מגורים. ■ יחולו הוראות אזורי תעסוקה לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.3. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> 1. קשרים וזיקות למוסדות הציבור שבאזור. 2. ייבחר הצורך בשימור מבנים קיימים. |
| | אזור מוסדות ציבור עירוניים | תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | | | במגרשים בעלי אופי ציבורי היקפי הבניה יהיו עד לרח"ק 3. |
| | ר-11 רחוב חיים לבנון | נספח אזורי תכנון | | | + | <ul style="list-style-type: none"> ■ יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.5. ■ 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 המותרים על פי תכניות מאושרות. |
| | 107א' אוניברסיטת ת"א | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.4. |
| 108 | מרכז הירידים והפארק | | | | | |
| | אזור פעילות מיוחד | תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | | | <ul style="list-style-type: none"> ■ האזור מיועד למרכז ירידים. השימושים והרח"ק יהיו לפי תכנית תא/2540 על שינוייה. ■ יושם דגש על פיתוח דופן פעילה לאורך שדרות רוקח על ידי יצירת רחבות וריכוז שימושים פתוחים לציבור לאורך הרחוב. |
| רובע 2 | | | | | | |
| 201 | תל ברוך, תל ברוך צפון | | | | | |
| | אזור מגורים בבניה נמוכה | תשריט אזורי ייעוד | | ראו הערות | | <ul style="list-style-type: none"> ■ בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכנית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה. ■ במבנה משרדים קיים ברחוב רוזאניס יותרו מגורים או משרדים מעל מסחר, עד גובה של 4 קומות. |
| 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 ותכנית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה. |
| | אזור מוסדות ציבור עירוניים | תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | | | <ul style="list-style-type: none"> ■ במתחם "בית הרופאים" בפינת הרחובות שלונסקי ובני אפריים יותרו שימושי תעסוקה מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים ושירותים בעלי אופי ציבורי, ללא תוספת זכויות מעבר למאושר בתכנית שבתוקף. ■ תינתן עדיפות למיקום שימושים הפתוחים לציבור הרחב לאורך החזית הפונה לרחוב בני אפריים. |
| | 202א' נאות אפקה א' | נספח אזורי תכנון נספח עיצוב עירוני | ראו הערות | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 לתנועת כלי רכב. |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|------------|--------------------------------|------------------------|------------|-----------------|--------------|--|
| | | | | | | <ul style="list-style-type: none"> השצ"פ הקיים לאורך רחוב פנחס רוזן יועתק לחלק המערבי של המתחם לאורך רחוב קהילת סלוניקי. 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 (א) בהוראות תכנית זו (תא/5000), במתחם זה יותרו שימושי מגורים בנוסף לשימושים המותרים במוקד תעסוקה חדש. |
| | ר-21 פנחס רוזן - משה סנה | נספח אזורי תכנון | ראו הערות | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.5. בדיון להפקדה תשקול הועדה: <ul style="list-style-type: none"> 1. קביעת שימושי מסחר 1 בקומת הקרקע בחזית לרחוב. 2. קביעת זיקת הנאה לציבור בין קו הדרך לקו הבניין הקדמי. 3. תותר בניה חריגה לסביבתה לאורך הדרך משני צידיה ותוספת של עד 1 רח"ק, בנקודות מסוימות, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לציר כולו. |
| | ר-22 בני אפרים | נספח אזורי תכנון | | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל, כמפורט בסעיף 5.3.5. בדיון להפקדה תשקול הועדה: <ul style="list-style-type: none"> 1. קביעת שימושי מסחר 1 בקומת הקרקע בחזית לרחוב. 2. קביעת זיקת הנאה לציבור בין קו הדרך לקו הבניין הקדמי. |
| 203 | דרום תל ברוך ומעוז אביב | | | | | |
| | 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. |
| | 203א' מעוז אביב | נספח אזורי תכנון | | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2 ומרקם בנוי לשימור לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.4. הוראות מתחם התחדשות עירונית, לעניין תוספת הרח"ק והגובה, יחולו רק באזורים המסומנים כ'מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה'. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> העמדת המבנים סביב רצף שטחים פתוחים ומגוונים התייחסות תכנונית לגורמים אקלימיים. |
| | ר-22 בני אפרים | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו ההוראות האמורות לגבי מתחם ר-22 בני אפרים באזור תכנון 202 |
| 204 | הדר יוסף | | | | | |
| | 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. |
| | 204א' – קהילת לודג' | נספח עיצוב אזורי תכנון | ראו הערות | ראו הערות | | יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2. גובה הבניה: עד 15 קומות. |
| | ר-21 פנחס רוזן - משה | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו ההוראות האמורות לגבי ר-21 באזור תכנון 202 |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------|-----------------|--------------|---|
| | סנה | | | | | |
| 205 | קריית שאול | | | | | |
| | אזור מגורים בבניה נמוכה | תשריט אזורי ייעוד | | ראו הערות | | בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 40% משטח המגרש לכל קומה. |
| 206 | גני צהלה, רמות צהלה והמשתלה | | | | | |
| | אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה | תשריט אזורי ייעוד | | ראו הערות | | בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה. |
| | ר-21 פנחס רוזן - משה סנה | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו ההוראות האמורות לגבי ר-21 באזור תכנון 202 |
| 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 | | | | | |
| | אזור מגורים בבניה נמוכה | תשריט אזורי ייעוד | | ראו הערות | | בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה |
| | אזור מגורים בבניה עירונית | תשריט אזורי ייעוד נספח עיצוב עירוני | ראו הערות | ראו הערות | + | יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2. בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה ברח"ק מירבי 6 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב. |
| 209 | שיכון דן, רביבים | | | | | |
| | אזור מגורים בבניה נמוכה | תשריט אזורי ייעוד | | ראו הערות | | <ul style="list-style-type: none"> ■ 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. |
| | אזור מגורים בבניה נמוכה | נספח אזורי תכנון | | | | <ul style="list-style-type: none"> ■ תכנית מפורטת תיערך לכלל המתחם בהתאם לעקרונות הבאים: ■ בקומת הקרקע ברחוב פנחס רוזן תיבחן חזית מסחרית. ■ ניתן יהיה לשלב שימושי מגורים, מלונאות ומשרדים. ■ התכנון יתייחס לאפשרות לשלב תחנת מתע"ן במפלסים העיליים / התחתונים של הפיתוח ככל הנדרש והניתן. |
| | אזור מגורים בבניה נמוכה | נספח אזורי תכנון | ראו הערות | ראו הערות | | <ul style="list-style-type: none"> ■ במגרש המיועד לתעסוקה בתכנית תקפה: ■ יותר עירוב שימושים. ■ רח"ק מירבי 4: רח"ק, גובה: עד 8 קומות. ■ התכסית תיקבע בתכנית מפורטת. |
| | ר-21 פנחס רוזן - משה | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו ההוראות האמורות לגבי ר-21 באזור תכנון 202. |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|---------------|---------------------------------------|-----------------------|------------|-----------------|--------------|---|
| | סנה | | | | | |
| 210 | רמת החייל | | | | | |
| | אזור מגורים בבניה נמוכה | תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | ראו הערות | | בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה |
| 211 | עתידים, אזור התעסוקה רמת החייל | | | | | |
| | סימבול למתחם לוגיסטי | תשריט אזורי ייעוד | | | | המתחם הלוגיסטי והדיפו, ימוקמו בתחומי האזור לתכנון בעתיד ו/או בתחומי השב"צ ולא על חשבון שטחים ירוקים. |
| | סימבול דיפו | נספח תחבורה | | | | |
| | אתר תשתיות | | | | | יש להבטיח שטח לצורך הקמת אתר תשתיות פסולת, אלא אם תובטח הקמתו במיקום אחר או יובטח פיתרון אחר לטיפול ו/או פינוי פסולת. |
| | אזור תעסוקה עירוני | תשריט אזורי ייעוד | 8 | 40 | | <ul style="list-style-type: none"> יקבעו צירים ירוקים מקומיים לעבר פארק הירקון במסגרת תכניות מפורטות מצפון לרחוב דבורה הנביאה: יותר עד 25% שטחים למגורים; לא יותר שימושים ממקבץ תעסוקה 2 ו-3. |
| | אזור תעסוקה מקומי | תשריט אזורי ייעוד | 6 | | | באזור התעסוקה המקומי התחום מצפון ברח' דבורה הנביאה ומדרום באזור התעסוקה העירוני יותר עד 25% מגורים. |
| | שטח פתוח מטרופוליני | תשריט אזורי ייעוד | | | | <ul style="list-style-type: none"> 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. |
| | אזור מוסדות ציבור | תשריט אזורי ייעוד | | | | כל תכנית שבתחומה מסומנת תחנת המעבר לפסולת תבטיח הקצאת שטח לטובת שימוש זה. |
| | 211א' – קריית עתידים | נספח אזורי התכנון | | | | <ul style="list-style-type: none"> במתחם יותר עד 25% שטחים למגורים. לא יותר שימושים ממקבץ תעסוקה 2 ו-3. |
| רובע 3 | | | | | | |
| 301 | הצפון הישן ומרכז העיר | | | | | |
| | מרקם בנוי לשימור | נספח עיצוב עירוני | | | + | <p>יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5.</p> <ul style="list-style-type: none"> נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה- בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית. היחס בין תכנית רובע 3 מס' תא/3616/א לתכנית תא/5000 : <ol style="list-style-type: none"> בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3616/א החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3616/א תכנית רובע 3 (תא/3616/א) גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה. |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|------------|--|-----------------------|------------|-----------------|--------------|---|
| | | | | | | 3. עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 3 (תא/ 3616 /א), לא תחשב תא/ 5000 כתכנית כוללת לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה. |
| | אזור מוטה מלונאות | תשריט אזורי ייעוד | 6 | | | הרח"ק המירבי יותר בכפוף להוראות סעיף 3.7.2 לעיל ובהתייחס להיבטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> שמירת מבטים לים; יצירת קשרים אל חוף הים; קביעת זיקות הנאה לציבור. |
| | ר-31 רחוב אבן גבירול | נספח אזורי תכנון | | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5. הבינוי יכלול קולונדה המשכית בדומה לקולונדה הקיימת ברחוב. |
| | 301א' כיכר רבין | נספח אזורי תכנון | | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות עיצוב רחוב ר-31 אבן גבירול בשינויים המתבקשים. מסמך המדיניות יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> קשרים בין הכיכר והמרחב הציבורי בסביבתה, תנועת כלי רכב, אופניים והולכי רגל בכיכר וסביבתה. שמירת אופייה הפתוח של הכיכר וגודלה הנוכחי. |
| | 301ב' טיילת וחוף מרכז תל אביב | נספח אזורי תכנון | | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: <ul style="list-style-type: none"> עיון שני צירים ירוקים מקומיים בהמשך לרחובות גורדון ופרישמן עד לטיילת החוף |
| | 301ג' מרינה תל אביב כיכר אתרים ובריכת גורדון | נספח אזורי תכנון | ראו הערות | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: <ol style="list-style-type: none"> 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 בסיירות, חינוך ימי וכדו'), בכפוף לבחינה כוללת של ההשפעות על הסביבה. לא יותרו שימושים מסחריים במסגרת ההרחבה, למעט מועדוני ספורט ימי ושימושים נלווים. ניתן יהיה לצמצם את קידמת המעגנה בהתאמה לקיים בשטח, לרבות חלוקתה לשני מפלסים. רחוב קידמת המעגנה לא יפחת מ-7.0 מ'. הבטחת המשכיות של ציר שדרות בן גוריון וחיבורו לטיילת החוף, כולל פתיחה ויזואלית של המבטים מציר זה אל אזור החוף. <ul style="list-style-type: none"> תכנית להרחבת שטחי העגינה בים מעבר לפעילות הקיימת תופקד בכפוף לאישור הוולחוף. לא יותרו שימושי מגורים ממערב לרחוב הירקון, למעט במבני התחום בין רח' הירקון לרח' אליעזר פרי ובשטח כיכר אתרים. תכנית עתידית לכיכר אתרים: ייקבע תמהיל השימושים, שיכלול שימושי מגורים, מלונאות ומסחר בצד העצמת ושידרוג המרחב הציבורי ופתיחת שדרת בן גוריון לחוף הים. רח"ק מירבי: 7.5. גובה מירבי: 40 קומות. |
| | 301ד' חוף צפון תל אביב וגן העצמאות | נספח אזורי תכנון | | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: <ul style="list-style-type: none"> הבטחת שימור השטח הציבורי הפתוח בתחום עורף החוף - גן העצמאות בנופיו ומימדיו הקיימים ומניעת |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|------------|--|-----------------------|------------|-----------------|--------------|--|
| | 301ד' חוף צפון תל אביב וגן העצמאות | | | | | <ul style="list-style-type: none"> כל בינוי נוסף בתחום עורף החוף. עיגון ציר ירוק מקומי בתחום גן העצמאות לאורך המצוק המקשר בין הצירים הירוקים שבהמשך שד' בן גוריון והמשך שד' נורדאו. קביעת הנחיות למניעת פגיעה במצוק והגנה על יציבותו. התייחסות לבית העלמין, שיקום קבר השייח, המצודה החשמונאית ואנדרטת הטייסים. |
| | 301ה' עורף נמל תל אביב | נספח אזורי תכנון | | | + | <p>יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 ראויה לחוף הים. חניה ציבורית: במתחם יינתנו פתרונות חניה לשרותי החוף הציבוריים הסמוכים |
| | 301 ה' – עורף נמל תל אביב בין הרחובות נמל ת"א, הושע, שער ציון ונחשון | נספח אזורי התכנון | 8 | 23 | | |
| | 301ו' נמל תל אביב וחצי האי הירקוני | נספח אזורי תכנון | 1.0 | ראו הערות | + | <p>יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בסעיף 5.3.1 לעיל, והוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בסעיף 5.3.4 לעיל.</p> <p>ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 שני צירים ירוקים מקומיים המשכיים לרחוב דיונגוף, שיקשרו את האזור הבנוי מדרום לרחוב התערוכה אל השטחים הפתוחים הציבוריים ואל חזית הים. 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. בתחום המיועד למעגנה גובה המבנים הקיימים ישמר ולא תתאפשר הקמה של מבני משרדים. 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. |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|---------------|---|--------------------------------------|------------|-----------------|--------------|--|
| רובע 4 | | | | | | |
| 401 | הצפון החדש | | | | | |
| | אזור מגורים בבניה עירונית | תשריט אזורי ייעוד | | | + | |
| | מתחם דפנה – אזור מגורים בבניה רבת קומות | תשריט אזורי הייעוד | 8 | | | |
| | סימבול כיכר עירונית בקרן הרחובות אבן גבירול ופנקס | | ראו הערות | ראו הערות | | הנחיות אלה מתייחסות לחלק הצפון מזרחי של הצומת. במידה והשימושים העיקריים ייקבעו לתעסוקה ניתן להתיר: - רח"ק מירבי 5 - גובה מירבי: 25 קומות |
| | צפון אבן גבירול | תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | ראו הערות | | בחלקה הצפונית ביותר בין הרחובות אבן גבירול ומרים החשמונאית ניתן להתיר: <ul style="list-style-type: none"> רח"ק מירבי למגורים: 5 תותר תוספת שטחים וגובה רק לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה לא מעל רח"ק מירבי 7 וגובה מירבי 25 קומות. |
| | אזור תעסוקה מטרופוליני | תשריט אזורי ייעוד | | | + | יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3. |
| | אזור מגורים בבניה נמוכה | | | | | <ul style="list-style-type: none"> היחס בין תכנית רובע 4 מס' תא/3729 א לתכנית זו: <ol style="list-style-type: none"> בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3729 א החל מכניסתה לתוקף, 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. עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 4 (או תכנית חלופית במקומה), לא תחשב תא/5000 כתכנית כוללת לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה. |
| | אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה | | | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה- בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית. |
| | אזור מוסדות ציבור - בין שאול המלך לדוד המלך | תשריט אזורי הייעוד נספח עיצוב עירוני | | | | תנאי לקידום תכנית לבניה חדשה במתחם: התייחסות למאפיינים ולערכים האדריכליים של מוסדות הציבור במתחם. |
| | ר-31 רחוב אבן גבירול | נספח אזורי תכנון | | ראו הערות | + | יחולו ההוראות האמורות לגבי מתחם ר-31 רחוב אבן גבירול באזור תכנון 301. |
| | ר-41 | נספח אזורי | | 10 | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בסעיף 5.3.5. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------|------------|-----------------|--------------|--|
| | דרך נמיר מצפון לרחוב ארלוזורוב | תכנון | | | | להיבטים הבאים : אופן שילוב בניה במגדלים בבניה העירונית ובכלל זה מרחקים בין מבנים לרבות יחס לעורף המגרשים ולמבנים נמוכים צמודים. |
| | ר-42 רחוב ארלוזורוב | נספח אזורי תכנון | | 10 | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בסעיף 5.3.5. |
| | מרכז ויצמן- תעסוקה עירוני | תשריט אזורי הייעוד | 8 | 25 ראו הערה | | <ul style="list-style-type: none"> התכליות והשימושים בתוספת הבניה - על פי הייעוד והמותר במגדל הקיים. בתוספת ניווד זכויות משימור ניתן להגביה את המבנה עד ל- 30 קומות. |
| | כיכר המדינה | | | | | תנאי לקידום תכנית במעגל החיצוני של כיכר המדינה, הינו התייחסות למאפייני הבינוי האחידים והייחודיים של דופן הכיכר, בתכנית עיצוב. |
| 402 | בבלי, מתחם 1750 ומתחם 2000 | | | | | |
| | אזור תעסוקה מטרופוליני | תשריט אזורי ייעוד | | | + | יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3. |
| | אזור מגורים בבניה עירונית | | | | | <ul style="list-style-type: none"> היחס בין תכנית רובע 4 מס' תא/3729 לתכנית זו: 1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3729/א החל מכניסתה לתוקף, 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. 3. עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 4 (או תכנית חלופית במקומה), לא תחשב תא/ 5000 כתכנית כוללת לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה. |
| | 402' מתחם 2000 | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים : <ul style="list-style-type: none"> שילוב מתח"ם וקישוריות אמצעי תחבורה שונים ; אופן פיזור זכויות הבניה במתחם ; קשרים אל המרחב הציבורי בסביבת המתחם ; מיקום שטחי ציבור. קרוי מעל נתיבי איילון ליצירת רצף בנוי ממזרח למערב. |
| | ר-41 דרך נמיר | נספח אזורי תכנון | | 15 | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל, כמפורט בהוראות התכנית בסעיף 5.3.5. <ul style="list-style-type: none"> מסמך המדיניות יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים : אופן שילוב בניה במגדלים בבניה העירונית ובכלל זה מרחקים בין מבנים לרבות יחס לעורף המגרשים ולמבנים נמוכים צמודים. |
| רובע 5 | | | | | | |
| 501 | לב העיר | | | | | |
| | אזור תעסוקה מטרופוליני | תשריט אזורי ייעוד | | | + | יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3. |
| | אזור מעורב | תשריט אזורי ייעוד | 3.5 | | | |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|------------|--|-----------------------|------------|-----------------|--------------|--|
| | מרקם בנוי לשימור | נספח עיצוב עירוני | | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. בתחום הכרזת העיר הלבנה כאתר מורשת עולמית יכיל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים, הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלבנה. נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה- בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית. תותר בניה עד לגובה 7 קומות בבניה חדשה, ועד לגובה 6 קומות בתוספות למבנים קיימים. |
| | אזור מוטה מלונאות | תשריט אזורי ייעוד | 6.0 | | | <ul style="list-style-type: none"> 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. |
| | 501א' לב ביאליק | נספח אזורי תכנון | | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. מסמך המדיניות יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: יצירת העדפה להולכי רגל; הוראות לשימושים ולתכליות במבנים. |
| | 501ב' טיילת וחוף מרכז תל אביב | נספח אזורי תכנון | | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית, סעיף 5.3.1 ומרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. |
| | 501ג' מתחם חברת החשמל | נספח אזורי תכנון | | ראו הערות | | <ul style="list-style-type: none"> תכנית למתחם תכלול את שטח המתחם בכללותו ותתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: דרך המתחם יותווה לפחות ציר ירוק מקומי אחד מדרך בגין לעבר רחוב החשמל. גובה הבניה לאורך רחוב החשמל לא יעלה על 6 קומות. תותר הקמת מבנה יחיד בן עד 15 קומות לאורך דרך בגין, אותו יהיה ניתן להגביה לעד 25 קומות בתכנית בכפוף לתנאים הבאים: 1. התכנית תחול על המתחם כולו. 2. התכנית תכלול את הציר הירוק שעתיד לעבור במתחם. 3. התכנית תכלול את שימור המבנים במתחם, תוך שילוב של הבינוי הנמוך במרקם השכונתי הקיים. |
| | ר-61 דרך מנחם בגין | נספח אזורי תכנון | | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 7 קומות. |
| | ר-53 רחוב אלנבי | נספח אזורי התכנון | | ראו הערה | | <ul style="list-style-type: none"> יותרו שימושי 'מסחר 2' - הוועדה המקומית, באמצעות מסמך מדיניות תכנוני, תיקבע את מינון ותמהיל השימושים, כך שימנעו מטרידים, של מקבץ שימושי "מסחר 2" ברחוב. |
| 502 | כרם התימנים, שבזי, נוה צדק ומנשיה | | | | | |
| | אזור תעסוקה מטרופוליני | תשריט אזורי ייעוד | | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: שילוב מגדלים בבניה עירונית בכלל ועם מבנים לשימור בפרט, מיקום המגדלים. פיתוח ציר הירוק בתוואי המסילה הטורקית יערך תוך שימור קירות החומה מצידי המסילה ההיסטורית ושילוב מרכיבי טבע עירוני. מתחת לציר הירוק ניתן יהיה לאשר כביש תת קרקעי, בנוסף לתוואי הרק"ל המתוכנן בתת הקרקע. |
| | אזור מעורב | תשריט אזורי ייעוד | 3.5 | | | <ul style="list-style-type: none"> הרח"ק המירבי יותר בכפוף למגבלת הגובה בנספח העיצוב העירוני ובהוראות מרקם בנוי לשימור להלן. בכל אחד מהאזורים המעורבים באזור תכנון זה (מנשיה, סביבות אלנבי) ייקבע תמהיל השימושים בנפרד. |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|------------|-----------------------------|-----------------------|------------|-----------------|--------------|---|
| | מוסד ציבור עירוני | תשריט אזורי ייעוד | | | | <ul style="list-style-type: none"> הוראות אזור מעורב מע"ר מנשייה מפורטות להלן ("אזור מוטה מלונאות") יקבעו שימושים ציבוריים עבור השכונות הצמודות ויתאפשרו בו גם שימושים ציבוריים כלל עירוניים. |
| | מרקם בנוי לשימור עד 4 קומות | נספח עיצוב עירוני | | | | <ul style="list-style-type: none"> תכניות מפורטות לתוספת זכויות בניה וקומות יקודמו רק לאזורים בהם לא קיימת תכנית המאפשרת הוצאת היתרי בניה. התכניות ייערכו בהתאם לעקרונות הבאים: <ul style="list-style-type: none"> רחובות יותוו בהמשך לרחובות הקיימים; ישמרו מאפייני המרקם ההיסטורי ובכלל זה גודל המגרשים האופייני. |
| | מרקם בנוי לשימור עד 8 קומות | נספח עיצוב עירוני | | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. בתחום הכרזת העיר הלבנה כאתר מורשת עולמית יכיל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים, הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלבנה. 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 9 קומות במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר, ועד 7 קומות במגרשים קטנים יותר. במבנים קיימים תותר תוספת של 2 קומות ובלבד שלא תחרוג מהגובה המירבי. |
| | ר-53 רחוב אלנבי | תשריט אזורי ייעוד | | ראו הערה | | <ul style="list-style-type: none"> יותר שימושי 'מסחר 2' - הוועדה המקומית, באמצעות מסמך מדיניות תכנוני, תיקבע את מינון ותמהיל השימושים, כך שימנעו מטורדים של מקבץ שימושי "מסחר 2" ברחוב. |
| | אזור מוטה מלונאות | תשריט אזורי ייעוד | 6.0 | | | <ul style="list-style-type: none"> הרח"ק המירבי יותר בכפוף להוראות סעיף 3.7.2 בהוראות התכנית ולמגבלות הגובה במרקם בנוי לשימור ובהתייחס להיבטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> שמירת מבטים לים; יצירת קשרים אל חוף הים; קביעת זיקות הנאה לציבור. באזור מעורב ("מע"ר מנשייה") תותר הסבת שטחי משרדים למלונאות ומגורים, בתנאי שישמר יחס של 60% לפחות למלונאות ועד 40% למגורים בכל מבנה. תותר תוספת של חצי רח"ק לשימושי מלונאות בכפוף להכנת מסמך לפי הוראות סעיף 3.7.3 בהוראות התכנית. |
| | 502א' טיילת גן צ'ארלס קלור | נספח אזורי תכנון | | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: <ul style="list-style-type: none"> עיון ציר ירוק מקומי בהמשך לרחוב כרמלית ובין דרום המסוף לרחוב הירקון וליים. הריסת מבנה הדולפינריום. 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 | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|---------------|---|--------------------------------------|------------|-----------------|--------------|---|
| | 502ב' טיילת מרכז תל אביב | נספח אזורי תכנון | | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: <ul style="list-style-type: none"> עיגון ציר ירוק מקומי בהמשך לרחוב אלנבי עד לטיילת החוף. תכנית מפורטת תיערך לכלל השכונה בהתאם לעקרונות הבאים: <ul style="list-style-type: none"> 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 למתחם "התחנה". תכנית שתאפשר חניה ציבורית תת-קרקעית תקבע הוראות שלביות ויחס המרה להחלפת החניה העילית, במתחם 502א' בעורף החוף. |
| | 502 ד' - הכובשים | נספח אזורי התכנון | | 9 | + | |
| | ר-51 רחוב אילת | נספח אזורי תכנון | 7 | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. קו הבניין לבניה חדשה יקבע תוך התייחסות לקו הבניין של מבנים לשימור לאורך הרחוב. |
| | רחוב אילת - בניה נקודתית חריגה מסביבתה לאורך רח' אילת | תשריט אזורי הייעוד נספח עיצוב עירוני | ראו הערות | ראו הערות | ראו הערות | <ul style="list-style-type: none"> בניה נקודתית חריגה מסביבתה תותר עפ"י מסמך מדיניות ועד 40 קומות. תכנית שאינה תואמת את מסמך המדיניות תותנה בהכנת מסמך מדיניות חדש לכל המתחם שיכלול גם את הבינוי מדרום לרח' אילת, בצומת עם רחוב אלפלט. |
| | ר-52 רחוב יצחק אלחנן | נספח אזורי תכנון תשריט אזורי הייעוד | | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> 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. |
| רובע 6 | | | | | | |
| 601 | הקריה וצפון לב העיר מרקם בנוי לשימור | נספח עיצוב עירוני | | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. בתחום הכרזת העיר הלבנה כאתר מורשת עולמית יכיל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים, הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלבנה. 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. במבנים קיימים תותר תוספת של 2 קומות ובלבד שלא תחרוג מהגובה המירבי. |
| | 601 – אזור תעסוקה | | 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. |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------|-----------------|--------------|---|
| | מטרופוליני | | | | | |
| | ר-61 רחוב מנחם בגין | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> שילוב מעברים ציבוריים להולכי רגל ובכלל זה מעברים תת-קרקעיים המחברים לתחנות הרכבת הקלה. |
| | הקריה הצבאית 601א' | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> התווית הרחוב העירוני החדש, המחבר בין רחוב דוד אלעזר - ויצמן/שאול המלך, המופיע בתשריט התכנית הינה עקרונית, ובכל מקרה פיתוחו יתאפשר רק לאחר קבלת אישור והסכמת מערכת הביטחון. מסמך המדיניות יכלול את האמור לגבי מתחם 601ב' צפון שרונה להלן. |
| | צפון שרונה 601ב' | נספח אזורי תכנון | 1.0 | | + | יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. מסמך זה יוכן כחלק ממסמך מדיניות למתחם 601א' הקריה הצבאית, כאמור לעיל, או בנפרד ממנו. בנוסף להוראות מרקם בנוי לשימור, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> סקר היסטורי ובחינה של ערכי המבנים ההיסטוריים במתחם. במסמך המדיניות יקבע מיקומו וצורתו של אזור הפעילות המיוחד. באזור הפעילות המיוחד יוקצה שצ"פ עירוני רציף בשטח של כ-30 דונם תותר בניה חדשה לשימושי תרבות, ציבור ומסחר ושימושים נלווים. התווית הרחוב העירוני החדש, המחבר בין רחוב דוד אלעזר - ויצמן/שאול המלך, המופיע בתשריט התכנית הינה עקרונית, ובכל מקרה פיתוחו יתאפשר רק לאחר קבלת אישור והסכמת מערכת הביטחון. |
| | 601ג' – שוק סיטונאי | תשריט אזורי הייעוד נספח אזורי תכנון | 7.5 | | | אזור מעורב לתעסוקה ומגורים. |
| 602 | שכונת מונטפיורי ושכונת הרכבת | | | | | |
| | אזור תעסוקה מטרופוליני | תשריט אזורי ייעוד | | | + | יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3. |
| | שכונת מונטפיורי 602א' | נספח אזורי תכנון נספח עיצוב עירוני | ראו הערות | 7 ראו הערות | + | במתחם מצפון לרחוב ישראל בק תיקבע חזית מסחרית בשד' יהודית וברח' הנציב, בלבד. במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותרו מגורים עד 30%. גובה: עד 7 קומות. באזור המסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה: <ul style="list-style-type: none"> בניה חריגה מסביבתה תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם למסמך מדיניות ולא יותר מ-40 קומות. |
| 603 | הזרוע הצפונית של המע"ר | | | | | |
| | אזור תעסוקה מטרופוליני | תשריט אזורי ייעוד | | | + | יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3. לא תותר המרת שטחי תעסוקה למגורים. |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|---------------|--------------------------|-----------------------|------------|-----------------|--------------|--|
| | 603 א' מתחם 2000 | נספח אזורי תכנון | | | + | <ul style="list-style-type: none"> תוספת שטחי מגורים תותר רק במסגרת העברת שטחים ממבנים לשימור. יחולו הוראות האמורות לגבי מתחם 2000 באזור תכנון 402 א'. |
| רובע 7 | | | | | | |
| 701 | צפון יפו | | | | | |
| | 701 א' העיר העתיקה והנמל | נספח אזורי תכנון | | ראו הערות | + | <p>על המתחם יחולו הוראות שינוי מס' 2 לתמ"א 13 - נמל יפו והוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית, בפרק 5, סעיף 5.3.1.</p> <p>ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> ייקבעו ארבעה צירים ירוקים מקומיים בנוסף על אלו המסומנים בתשריט אזורי הייעוד. שני צירים בצפון המתחם שיחברו בין יפו העתיקה לטיילת רציף העלייה הדניה, ושני צירים בדרום המתחם שיחברו בין העורף הבנוי עם טיילת החוף דרך מתחם המלונאות המתוכנן מדרום לנמל יפו. תחום המעגנה ייקבע כמעגן ימי לשימור בו לא תותר כל בניה, לרבות שוברי גלים, 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 המדרון) 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 ובתכנית שימור כוללת למתחם. הבינוי ממזרח לעורף החוף מדרום לנמל יפו ישמור על נצפות מרבית לים, יהיה מדורג ולא יעלה על גובה מרבי של 5 קומות בעורף המתחם. תישמר רצועה פתוחה לציבור ברוחב שלא יפחת מ-30 מטר, שתמדד 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 לתכנון בעתיד | תשריט יעודי קרקע | | | | <ul style="list-style-type: none"> בתכנון עתידי של המרחב בין נמל יפו לפארק המדרון (שיכלול את מגרש 51 מתכנית מאושרת תא/2378/א') תישקל הרחבת השטח הפתוח והעצמת המרחב הציבורי. |
| | 701 ב' השער ליפו | נספח אזורי תכנון | | | + | <p>יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1.</p> <p>ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> ייקבע ציר ירוק מקומי בדרום המתחם. 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. חוף הים: אין לפתח בתחום חוף הים (התחום החולי) שירותי חוף ו/או פיתוח מסחרי. 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 |



| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|------------|-------------------------|-----------------------|------------|-----------------|--------------|--|
| | | | | | | <p>השעון וטיילת החוף.</p> <ul style="list-style-type: none"> שטח המיועד ל"אזור פעילות מיוחד" יכול שיכלול בתי מלון, שירותי תיירות והסעדה. הבינוי במתחם יהיה תואם את אופי הבינוי ביפו. הבינוי החדש/הנוסף במתחם לא יחרוג מתחום השטח המיועד לבינוי בתשריט וגובהו לא יעלה על 12 מ' ממפלס הכביש הצמוד ממזרח. ניתן לפתח חנייה 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 | | + | <p>יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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; תפקוד הנמל גם כנמל דיין. במסמך יכללו סקר היסטורי וסקר מבנים. <ul style="list-style-type: none"> 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 | | 6 | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: פיתוח קומת הקרקע, תמהיל שימושים בקומת הקרקע. בקומת הקרקע יחולו הוראות חזית מסחרית. |
| | 701 ה' צפון יפו | נספח אזורי תכנון | ראו הערות | 5 | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: היחס בין הבינוי לטופוגרפיה; אפשרויות צפייה לעבר אתרים מרכזיים ושמירת מבטים לים; ברחובות עירוניים תותר בניה עד לגובה 8 קומות |
| | ר-51 רחוב אילת | נספח אזורי תכנון | 5 | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: קו הבניין לבניה חדשה יקבע תוך התייחסות לקו הבניין של מבנים לשימור לאורך הרחוב, משני צידיו. |
| | ר-71 שדרות ירושלים | נספח אזורי תכנון | | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. |
| | ר-73 יהודה הימית | נספח אזורי תכנון | | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------|-----------------|--------------|---|
| 702 | מערב פלורנטיין | | | | | |
| | 702 א' אזור מעורב מערב פלורנטיין | נספח אזורי תכנון | 5 | | + | <ul style="list-style-type: none"> בתכנית מפורטת יקבע מגרש לשטח ציבורי פתוח בצמוד למגרש למבני ציבור הקיים (בי"ס דרויאנוב). תוספת 1 רח"ק תותר לאורך רח' אליפלט עד לרח"ק מירבי 6. |
| | 702 ב' אזור מעורב | נספח אזורי תכנון נספח עיצוב עירוני | ראו הערות | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, כמצוין בסעיף 5.3.2. 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). בשטח המסומן בנספח העיצוב עד 8 קומות הרח"ק המירבי יהיה 4. תוספת עד 1 רח"ק תותר רק עבור שימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרח"ק לא יעלה על 5.0. תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה, לפי סעיף 5.3.2(ג) בהוראות התכנית רק באזורים המסומנים עד 8 קומות בנספח העיצוב העירוני. באזורים המסומנים עד 8 קומות בנספח העיצוב העירוני תתאפשר תוספת קומה מעל לגובה המירבי המסומן בנספח העיצוב העירוני עבור שימושים שאינם למגורים, בלבד. לאורך ציר שלבים אליפלט (ר-72) תותר תוספת עד 1 רח"ק רק לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרח"ק לא יעלה על 6.0 רח"ק. בצומת הרחובות אילת אליפלט, באזור המסומן לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה, יותר רח"ק מירבי 6.5 יחולו ההוראות הנוגעות למתחם ר-51 רחוב אילת באזור תכנון 701. |
| | ר-51 רחוב אילת | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו ההוראות הנוגעות למתחם ר-51 רחוב אילת באזור תכנון 701. |
| | ר-72 ציר שלבים/רחוב אליפלט | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו ההוראות הנוגעות למתחם ר-72 ציר שלבים באזור תכנון 703. |
| | ר-81 רחוב שלמה | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. |
| 703 | מבואות יפו | | | | | |
| | 703 ב' - אזור מגורים בבניה עירונית | נספח אזורי התכנון תשריט אזורי הייעוד | ראו הערות | ראו הערות | | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, כמצוין בסעיף 5.3.2 לעיל. תמהיל: מגורים מעל חזית מסחרית. |
| | 703ה', 703ג', 703ד' אזור מעורב | תשריט אזורי ייעוד נספח אזורי התכנון | 5 ראו הערות | | + | <ul style="list-style-type: none"> מסמך המדיניות ישולב עם הנחיות העיצוב לציר שלבים ר-72 להלן. יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, כמצוין בסעיף 5.3.2 לעיל. תוספת עד 1 רח"ק תותר רק עבור שימושים שאינם למגורים ובתנאי שקומת הקרקע כולה תהא לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרח"ק לא יעלה על 5.0. הרח"ק יהיה ממוצע באופן שיאפשר גמישות תכנונית בתחום המגרש, בהתאם לסעיף 5.3.2(ד) (1)(2) תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה, לפי סעיף 5.3.2(ג) בהוראות התכנית רק באזורים המסומנים עד 8 קומות בנספח העיצוב העירוני, תוספת מעל לגובה המירבי המסומן בנספח העיצוב העירוני תותר עבור שימושים שאינם למגורים, בלבד. |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|------------|----------------------------|-------------------------------------|-------------|-----------------|--------------|---|
| | | | | | | <ul style="list-style-type: none"> לאורך ציר שלבים אליפלט (ר-72) תותר תוספת עד 1 רח"ק רק לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרח"ק לא יעלה על 6.0 רח"ק. |
| | ציר מעורב | תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | | | לאורך רחוב הרצל ניתן להגיע עד ל רח"ק 5 מ- 2 צידי הרחוב |
| | אזור תעסוקה עירוני | תשריט אזורי ייעוד נספח עיצוב עירוני | | ראו הערות | | <ul style="list-style-type: none"> לא יותרו שימושי תעסוקה 3. בתכניות למבני שלם התחום ברחובות קיימים יותר ערום שימושי מגורים עד 25% מסך שטחי הבניה בתכנית כולה ובתנאי שלא יותרו מגורים בדופן רחוב קיבוץ גלויות אלא ברחובות הפנימיים. גובה הבינוי ברחובות הפנימיים יהיה בהתאם לגובה המירבי של האזור המעורב הגובל. |
| | 703א' אצטדיון בלומפילד | נספח אזורי תכנון | ראו הערות | | + | <ul style="list-style-type: none"> באזור לספורט ניתן להגיע עד ל רח"ק 4 מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: השפעה על הסביבה מבחינת מטרדי רעש ותפקוד; עיצוב והתאמה לסביבה; שימושים ציבוריים נוספים תוך העדפת שימושי ספורט; שילוב שימושים מסחריים, בהיקף שלא יפגע באופי המתחם. |
| | ר-71 שדרות ירושלים | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. |
| | ר-72 ציר שלבים/ רח' אליפלט | נספח אזורי תכנון | ראו הערות 6 | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> במגרשים הגובלים ברחוב שלבים: יקבעו שימושי מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים בהיקף של עד 25% משטחי הבניה אשר ירוכזו בעיקר במוקדי התעסוקה. הרח"ק לאורך חזית הרחוב פרט למוקדי התעסוקה יהיה עד 6. גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 12 קומות למעט בתחום מרקם ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתה. יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. מסמך המדיניות יתייחס לכל אורך ציר שלבים, או לחלקים משמעותיים ממנו, ולהיבטים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> התייחסות לשכונות משני צידי הציר לרבות הקשרים ביניהן. הנחיות למוסדות ציבור עירוניים חדשים. תנאים לשילוב מגדלים לתעסוקה שגובהם באזור המסומן כמרקם ובו בניה גבוהה מסביבתה. אופי החזית המסחרית לאורך שלבים. הנחיות לחתך הרחוב כך שלא יעלה על שלושה נתיבי נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל בין השכונות ממזרח וממערב. אופן שילוב שביל אופניים ושטחים מגוננים לאורך הציר. |
| | מוקד תעסוקה חדש | תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | ראו הערות | | זכויות הבניה למוקדי התעסוקה יהיו בהתאם להוראות סעיף 3.3.2, אזור תעסוקה מטרופוליני, ובהתאם לתנאים המופיעים בסעיף 3.1.3(ד) בהוראות התכנית. |
| | ר-81 רחוב שלמה | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. |
| | ר-82 רחוב קיבוץ גלויות | נספח אזורי תכנון | | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: אפשרות לשילוב בניה לשימושים שאינם שימושי מגורים עד לגובה 15 קומות. |



| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|------------|--|-------------------------------------|------------|-----------------|--------------|--|
| | ר-82 קיבוץ גלויות קצה מערבי : בין רחוב אמץ ורחוב שלבים | נספח אזורי התכנון נספח עיצוב עירוני | | 15 | | הבניה בקטע זה תותר רק לשימושי תעסוקה או מסחר. |
| | ר-83 רחוב בן צבי | נספח אזורי תכנון | 5 | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. |
| 704 | יפו ג', יפו ד' | | | | | |
| | 704 | | | | ראו הערות | באזורים בהן נדרשת עריכת מסמך מדיניות, הוא יכלול גם התייחסות לנושא ההיבט של תעסוקת נשים מסורתיות. |
| | אזור לספורט | תשריט אזורי ייעוד | 1.0 | | + | מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים : בחינה של כל שטח פארק דוידוף אשר תתייחס לפינויים, הסרת גדרות ויצירת רצף שטחי גן שיתקשרו לציר הירוק המטרופוליני. |
| | 704 א' יפו ג', יפו ד' | נספח אזורי תכנון | | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> ■ יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית, פרק 5, סעיף 5.3.2 ובהתאם לסימון בנספח אזורי התכנון. ■ מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים : <ul style="list-style-type: none"> 1. בחינת התנאים ומתחמים לתכניות פינוי-בינוי. 2. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה. ■ באזור המסומן כמרקם לבניה נקודתית חריגה מסביבתה, ובצמידות דופן למתחמי תכנון לגובה בתחום העיר בת ים תתאפשר בניה עד 25 קומות ורח"ק מירבי 5. |
| | ר-71 שדרות ירושלים | נספח אזורי תכנון | | | + | <ul style="list-style-type: none"> ■ יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. ■ תתאפשר תוספת קומה מעל לגובה המירבי המסומן בנספח העיצוב העירוני עבור שימושים שאינם למגורים, בלבד. |
| 705 | עג'מי וגבעת עליה | | | | | |
| | 705 | | | | ראו הערה | באזורים בהן נדרשת עריכת מסמך מדיניות, הוא יכלול גם התייחסות לנושא ההיבט של תעסוקת נשים מסורתיות. |
| | אזור מוסדות ציבור עירוניים ומוטה מלונאות | תשריט אזורי ייעוד | 1.5 | | | <ul style="list-style-type: none"> ■ תכנית מפורטת תיערך לכלל האזור בהתאם לעקרונות הבאים : ■ יותרו 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. |
| | מרקם בנוי לשימור | נספח עיצוב עירוני | | | + | <ul style="list-style-type: none"> ■ יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית, פרק 5, סעיף 5.3.4. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים : התאמת בינוי חדש לגבהי המבנים הקיימים בסביבה ; אופן פיתוח השטחים הציבוריים ; היחס בין הבינוי לטופוגרפיה ; אפשרויות צפייה לעבר אתרים מרכזיים ושמירת מבטים לים ; שמירה על קו הרקיע ומבטים מהים ; עידוד מלונאות עממית ואירוח ביתי. |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|------------|--|-----------------------|------------|-----------------|--------------|--|
| | 705א' מדרון יפו | נספח אזורי תכנון | | | + | <p>יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> עיון שלושה צירים ירוקים מקומיים שיחברו בין העורף הבנוי ועורף החוף באזורים הנבנים מחדש. ביעוד "אזור פעילות מיוחד" בצפון המתחם יותרו שימושי מלונאות ומסחר 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. |
| | 705ב' אזור בתי הקברות וחוץ עגימי | נספח אזורי תכנון | | | + | <p>יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> עיון שני צירים ירוקים מקומיים, בדרום המתחם ובצפון המתחם, בנוסף על הציר הירוק המטרופוליני. 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 של עד 1,500 מ"ר, בתכנית של עד 1,000 מ"ר ובגובה של עד 7 מ' מעל פני הקרקע הטבעיים. תכנית שתאפשר חניה ציבורית תת-קרקעית תקבע הוראות שלביות ויחס המרה להחלפת החניה העילית הזמנית בחניה תת קרקעית, למעט חניה תפעולית וחניה לבעלי מוגבלות. הבטחת מניעת פגיעה בטבלאות הגידוד. |
| | 705ג' - דרום עגימי | נספח אזורי התכנון | 3 | 6.5 | | יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2. |
| 706 | צפון ומרכז יפו, צהלון, דקר, שיכוני חיסכון | | | | | |
| | 706 | | | | | באזורים בהן נדרשת עריכת מסמך מדיניות, הוא יכלול גם התייחסות לנושא ההיבט של תעסוקת נשים מסורתיות. |
| | מרקם בנוי לשימור | נספח עיצוב עירוני | | | | <ul style="list-style-type: none"> ישמרו מאפייני גודל וצורת החלקות הקיימות. ישמרו מאפייני הבינוי הקיים בהתייחס לשטח שבין הרחובות הראשיים לסביבה. |
| | 706א' דקר שיכוני חיסכון | נספח אזורי תכנון | הערות | הערות | + | <p>יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית, פרק 5, סעיף 5.3.2. תכנית התחדשות תותר בכפוף להכנת מסמך מדיניות לכל המתחם (כולל שטח פרדס דאלק), אשר יתייחס גם להיבטים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה. שימור המרקם ביפו א'. <p>בתכנית התחדשות עירונית הכוללות הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרח"ק מירבי 6.0 ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לשני תנאים מצטברים: פינוי שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי.</p> |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|------------|--|-------------------------------|------------|-----------------|--------------|--|
| | 706 ב' מכבי יפו | נספח אזורי התכנון | | | | יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התוכנית, פרק 5, סעיף 5.3.2 |
| | 706 ג' - אייזנברג | נספח אזורי התכנון | ראו הערות | | | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התוכנית, פרק 5, סעיף 5.3.2. באיזור בבניה עירונית לאורך דרך בן צבי. הרח"ק יהיה עד 4. תוספת שלא תעלה על 1 רח"ק עד לרח"ק מירבי 5 תותר לשימושי תעסוקה. |
| | 71-ר שדרות ירושלים | נספח אזורי תכנון | ראו הערות | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. תתאפשר תוספת קומה מעל לגובה המירבי בנספח העיצוב העירוני עבור שימושים שאינם למגורים, בלבד. |
| | אזור מעורב | תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | | + | יחולו הוראות הקבועות בנוגע למתחם ציר שלבים (ר-72) באזור תכנון 703. |
| | 73-ר יהודה הימית | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. |
| | 83-ר רחוב בן צבי | נספח אזורי תכנון | | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. בניה חדשה תותנה בהקצאת שתי קומות למסחר ותעסוקה מעבר לקומת הקרקע. |
| | 72-ר - ציר שלבים (רחוב היינריך היינה/ רח' שלבים/ רח' אליפלט) | נספח אזורי התכנון | | | | <ul style="list-style-type: none"> יחולו ההוראות שנקבעו בנוגע למתחם ר-72 רחוב שלבים/אליפלט באזור תכנון 703. תתאפשר תוספת קומה מעל לגובה המירבי עבור שימושים שאינם למגורים, בלבד. |
| 707 | נווה עופר | | | | | |
| | אזור לתכנון בעתיד | תשריט אזורי ייעוד | | | + | <ul style="list-style-type: none"> ייעודי הקרקע יקבעו בתכנית בסמכות הועדה המחוזית, לכל המתחם או לחלקים נרחבים ממנו האזור יתוכנן בשלמותו בתכנית נפרדת בתיאום עם הועדה המקומית חולון. במסגרת התכנון שייערך יבחן גם הנושא של הסדרת בית העלמין. |
| | אזור מעורב | תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | | + | יחולו ההוראות שנקבעו בנוגע למתחם אזור מעורב באזור תכנון 703 |
| | 707 א' נווה עפר | נספח אזורי תכנון | ראו הערות | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בפרק 5, סעיף 5.3.2. תכניות התחדשות תיבחנה בכפוף לעריכת מסמך מדיניות. במסמך המדיניות יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה. |
| | 707 ב' נווה עופר החדשה – אזור מגורים בבניה עירונית | נספח אזורי תשריט אזורי הייעוד | | | | יחולו הוראות למתחם התחדשות עירונית כמפורט בפרק 5, סעיף 5.3.2. |
| | 72-ר ציר שלבים. רחוב היינריך/רח' שלבים/ רח' אליפלט | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו ההוראות שנקבעו בנוגע למתחם ר-72 רחוב שלבים באזור תכנון 703. |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|---------------|--|--------------------------------------|------------|-----------------|--------------|---|
| | ר-83 רחוב בן צבי | נספח אזורי תכנון | | | + | - יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בפרק 5, סעיף 5.3.5. - תתאפשר תוספת קומה מעל לגובה המירבי עבור שימושים שאינם למגורים, בלבד. - בניה חדשה תותנה בהקצאת שתי קומות למסחר ותעסוקה, מעבר לקומת הקרקע... רח"ק ייקבע עפ"י הוראות סעי' 3.3.3, אזור תעסוקה עירוני. |
| | מוקד תעסוקה חדש | תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | | | יש להבטיח שטח לצורך הקמת אתר תשתיות פסולת, אלא אם תובטח הקמתו במיקום אחר או יובטח פיתרון אחר לטיפול ו/או פינוי פסולת. |
| רובע 8 | | | | | | |
| 801 | פלורנטיין | | | | | |
| | 801א' פלורנטיין | נספח אזורי תכנון | ראו הערות | | + | <ul style="list-style-type: none"> ■ יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. ■ רח"ק עד 5, למעט בתחום תכנית " B- יפוי" בו ייקבעו זכויות הבניה לפי תכנית זו, על שינוייה. |
| | 801ב' מתחם גבולות | נספח אזורי תכנון | ראו הערות | | | רח"ק ייקבע עפ"י תכניות מאושרות בתוקף. |
| | ר-81 רחוב שלמה | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. |
| | ר-51 רחוב אילת | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. |
| 802 | נווה שאנן ומתחם התחנות המרכזיות | | | | | |
| | אזור מעורב | תשריט אזורי ייעוד | 3.5 | | | תנאי לקידום תכנית בשכונת נווה שאנן הינו התייחסות למאפייני הבינוי הייחודיים של השכונה |
| | אזור מעורב בין רח' החרש לרח' לבנדה. | תשריט אזורי הייעוד נספח עיצוב עירוני | ראו הערות | ראו הערות | | <ul style="list-style-type: none"> ■ רח"ק מירבי עד 5. ■ לפחות 50% משטחי הבניה בתכנית ייעודו לשימושי מסחר ותעסוקה. ■ בבניה נקודתית חריגה לסביבתה יתאפשר רח"ק מירבי 6.0 בכפוף לכך שתוספת שטחי הבניה מיועדים לתעסוקה בלבד. |
| | אזור מגורים בבניה עירונית | תשריט אזורי ייעוד | | | | <ul style="list-style-type: none"> ■ בחזית קומת הקרקע בכל המבנים יותרו מסחר, משרדים, מוסדות ציבור, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחים משותפים לשימוש הדיירים. ■ יחידות דיור יותרו בעורף קומת הקרקע. |
| | 802 א' – תחנה מרכזית חדשה – אזור תעסוקה מטרופוליני | נספח אזורי התכנון תשריט אזורי ייעוד | ראו הערות | 25 | + | <ul style="list-style-type: none"> ■ למתחם התכנון יוכן מסמך מדיניות כולל, שיתייחס בין היתר לשימושי המימוש, וממנו יגזרו תכניות מפורטות; מסמך המדיניות יאושר על ידי מוסד התכנון שבסמכותו יהיו התכניות. ■ יותרו מגורים עד 40% ■ תכנית מפורטת תיערך לכלל המתחם בהתאם לעקרונות הבאים: <ol style="list-style-type: none"> 1. קביעת שלביות הקושרת בין פינוי שימושי התחבורה לבין תוספת זכויות בניה. 2. קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים. 3. קביעת הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים עירוניים חדשים במתחם. |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|------------|---|--------------------------------------|------------|-----------------|--------------|---|
| | | | | | | <p>4. עד לאישור תכנית לכלל המתחם כאמור, תוכל הועדה לאשר תכניות נקודתיות המאפשרות תוספת של עד 10% לשטחי בניה הבנויים בפועל ובלבד שהשתכנעה כי התכנית הנקודתית אינה מונעת אפשרויות פיתוח עתידי של המתחם. לעניין זה, תוגש חוות דעת של מהנדס העיר.</p> <p>5. ניתן לעלות על הרח"ק הבסיסי בכפוף לקביעת הוראות שיבטיחו פינוי והסדרת השטחים הציבוריים ובכל מקרה לא מעל הרח"ק המירבי.</p> |
| | 802 ב' – אזור מגורים בבניה מרקמית מזרחית לשד' הר ציון | נספח אזורי התכנון נספח עיצוב עירוני | | 15 | + | <ul style="list-style-type: none"> ■ יחולו הוראות מתחם התחדשות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2. ■ תכנית התחדשות תותר בכפוף להכנת מסמך מדיניות למתחם התכנון. |
| | 802 ג' רחוב הרכבת – אזור תעסוקה מטרופוליני | תשריט אזורי הייעוד נספח אזורי התכנון | | 30 | | <ul style="list-style-type: none"> ■ רצועת התעסוקה תתוכנן במסגרת תוכנית מפורטת כוללת למתחם התכנון ■ עד 30% משטחי הבניה יותרו למגורים. ■ תכנית מפורטת תיערך לכלל המתחם בהתאם לעקרונות הבאים: <ol style="list-style-type: none"> 1. קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים. 2. עד לאישור תכנית לכלל המתחם כאמור, תוכל הועדה לאשר תכניות נקודתיות המאפשרות תוספת של עד 10% לשטחי בניה הבנויים בפועל ובלבד שהשתכנעה כי התכנית הנקודתית אינה מונעת אפשרויות פיתוח עתידי של המתחם. לעניין זה, תוגש חוות דעת של מהנדס העיר. 3. ניתן לעלות על הרח"ק הבסיסי בכפוף לקביעת הוראות שיבטיחו פינוי והסדרת השטחים הציבוריים ובכל מקרה לא מעל הרח"ק המירבי. |
| | 802 ד' – אזור תעסוקה מטרופוליני, התחנה המרכזית הישנה | נספח אזורי התכנון | | 30 | | <ul style="list-style-type: none"> ■ עד 40% משטחי הבניה יותרו למגורים. ■ תכנית מפורטת תיערך לכלל המתחם בהתאם לעקרונות הבאים: <ol style="list-style-type: none"> 1. קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים. 2. קביעת הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים עירוניים חדשים במתחם. 3. עד לאישור תכנית לכלל המתחם כאמור, תוכל הועדה לאשר תכניות נקודתיות המאפשרות תוספת של עד 10% לשטחי בניה הבנויים בפועל ובלבד שהשתכנעה כי התכנית הנקודתית אינה מונעת אפשרויות פיתוח עתידי של המתחם. לעניין זה, תוגש חוות דעת של מהנדס העיר. 4. ניתן לעלות על הרח"ק הבסיסי בכפוף לקביעת הוראות שיבטיחו פינוי והסדרת השטחים הציבוריים ובכל מקרה לא מעל הרח"ק המירבי. |
| | ר-81 רחוב שלמה | נספח אזורי תכנון | | | + | <p>יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5.</p> |
| | ר-84 שד' הר ציון | נספח אזורי תכנון | 5 | ראו הערות | + | <p>יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ קביעת הנחיות לשילוב ציר ירוק עירוני בחתך הרחוב. ■ בדופן המערבית של שד' הר ציון: <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניה נקודתית חריגה מסביבתה, עד 15 קומות בצמתים ובכפוף להקצאת שתי קומות למסחר ותעסוקה מעבר לקומת הקרקע. |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|------------|-------------------------------------|-----------------------|------------|-----------------|--------------|---|
| | | | | | | 2. גובה המבנים לאורך חזית הרחוב יהיה עד 10 קומות. <ul style="list-style-type: none"> בדופן המזרחית של שד' הר ציון, ניתן לאשר בניה נקודתית חריגה מסביבתה, עד 15 קומות בצמתים, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לשד' הר ציון. |
| 803 | שכונת שפירא | | | | | |
| | אזורי המגורים | תשריט אזורי ייעוד | | | + | תנאי להפקדת תכנית יהיה הכנת מסמך מדיניות לאזור התכנון בכללותו שיתייחס להיבטים הבאים: שימושי קרקע; גובה; תנועה וחניה; מלאי שטחי הציבור; עיצוב אדריכלי, תמהיל גודלי הדירות הקיימות. |
| | אזור מעורב דרך חיל השריון | תשריט אזורי ייעוד | 5 | ראו הערות | | המתחם כולל את חזית הבניינים המערבית לרח' גולומב. <ul style="list-style-type: none"> בדופן המערבית של דרך חיל השריון יותרו עד 25% מגורים. גובה מירבי: 10 קומות. |
| | חזית מסחרית | תשריט אזורי ייעוד | | | | בחזית המסחרית ברחובות חכמי ישראל, מסילת ישרים והר ציון יותרו מגורים בעורף קומת הקרקע. |
| | אזור תעסוקה עירוני | תשריט אזורי ייעוד | | ראו הערות | | <ul style="list-style-type: none"> לא יותרו שימושי תעסוקה 3 גובה מירבי לאורך רחוב קיבוץ גלויות: 15 קומות. בתכניות למבנן שלם (מוקף ברחובות קיימים) יותרו עירוב מגורים עד 25% משטחי הבניה בתכנית כולה ובתנאי שלא יותרו מגורים בדופן רחוב קיבוץ גלויות אלא ברחובות הפנימיים. גובה הבינוי ברחובות הפנימיים יהיה בהתאם לגובה המירבי של האזור המעורב הגובל. |
| | 803 א' - אזור מעורב מבואות יפו מזרח | נספח אזורי תכנון | ראו הערות | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם התחדשות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2. תוספת 1 רח"ק תותר רק עבור שימושים שאינם למגורים ובכל מקרה סך הרח"ק לא יעלה על 5.0. בניה נקודתית חריגה מסביבתה, לפי סעיף 5.3.2 (ד) תותר רק במתחמים המעורבים המסומנים עד 8 קומות בנספח העיצוב העירוני. תתאפשר תוספת קומה מעל לגובה המירבי (בנספח העיצוב העירוני) עבור שימושים שאינם למגורים, בלבד. יותרו מגורים היקפים והתנאים להקמתם ייקבעו במסמך מדיניות ו/או בתכנית עתידית למתחם. |
| | 803 ב' - קריית המלאכה | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות מתחם התחדשות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2. |
| | 803 ג' - גולומב-מסלנט | נספח אזורי התכנון | | | | |
| | מרקם בנוי לשימור | נספח עיצוב עירוני | | | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. יותרו סדנאות אומנים. |
| | ר-81 רחוב שלמה | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. |
| | ר-82 רחוב קיבוץ גלויות | נספח אזורי תכנון | 5 | ראו הערות | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. בשכונת שפירא גובה המבנים לאורך חזית הרחוב יהיה עד 10 קומות ובצמתים ראשיים עד 15 קומות. |
| | רחוב שוקן | תשריט אזורי הייעוד | 5 | | | <ul style="list-style-type: none"> לאורך 2 צידי הרחוב, בקטע שבין רחוב קיבוץ גלויות לרחוב בר יוחאי, במבנים בחזית הרחוב לא יותרו שימושי מגורים. מצפון לרח' בר יוחאי תיקבע קומה מסחרית, ותתאפשר תוספת קומה מעל לגובה המירבי עבור שימושים |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|---------------|---|-------------------------------------|------------|-----------------|--------------|--|
| | | | | | | שאינם למגורים, בלבד. |
| | ר-84 שדרות הר ציון | נספח אזורי תכנון נספח עיצוב עירוני | 5 | 10 | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. מסמך המדיניות יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: קביעת הנחיות לשילוב ציר ירוק עירוני בחתך הרחוב. גובה המבנים לאורך חזית הרחוב, בדופן המערבית, יהיה עד 10 קומות. בניה נקודתית חריגה מסביבתה, עד 15 קומות, תותר בצמתים, בכפוף להקצאת שתי קומות למסחר ותעסוקה, מעבר לקומת הקרקע.. |
| 804 | קריית שלום | | | | | |
| | תכנית פארק החורשות- מכלול טבע עירוני | נספח עיצוב עירוני | | | | פארק החורשות משני צידי דרך לבון יפותח תוך שימור חורשת האלונים, נטיעות ממינים מקומיים והדגשת הרבדים ההיסטוריים בשטח. |
| | קריית שלום - אזור מגורים בבניה נמוכה | תשריט אזורי הייעוד | 1.5 | | | |
| | 804א' קריית שלום | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2. |
| | 804 ב' – לב קריית שלום – האזור המסומן עד 8 קומות. | נספח אזורי התכנון נספח עיצוב עירוני | | | | יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2. |
| | ר-82 קיבוץ גלויות | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. |
| | ר-83 רחוב בן צבי | נספח אזורי תכנון | | | + | יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. |
| רובע 9 | | | | | | |
| 901 | נחלת יצחק, אזור התעסוקה נחלת יצחק | | | | | |
| | אזור מעורב - דרך השלום | תשריט אזורי ייעוד | 5 | | + | תחום בין דרך השלום מדרום, רח' תוצרת הארץ ממערב וסימון ציר ירוק ממזרח. <ul style="list-style-type: none"> בכל תכנית חדשה יובטח תמהיל של 40% תעסוקה לכל הפחות. |
| | אזור מעורב – יגאל אלון | תשריט אזורי הייעוד | ראו הערות | | | <ul style="list-style-type: none"> תחום בין רח' יגאל אלון ממערב, רח' נחלת יצחק מצפון, רח' תוצרת הארץ מדרום ורח' עין זיתים ממזרח. 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. |
| | אזור תעסוקה מטרופוליני | תשריט אזורי ייעוד | | | + | יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3. |

| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|------------|--|-----------------------|------------|-----------------|--------------|--|
| | 901 ב' - מתחם תוצרת הארץ | | | | | במתחם תוצרת הארץ מזרח ניתן לאפשר הקמת מגורים, ובלבד שהיקף השטחים לשימושים נוספים במתחם התכנון כולו לא צפוי לעלות על 25%. החישוב ייעשה בהתאם לאמור בהוראות תוכנית זו, סעיף 3.1.1(ה). |
| | 901א' מתחם פרי מגדים | נספח אזורי תכנון | | | | יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2. |
| | ר - 92 יגאל אלון | נספח אזורי התכנון | | | + | קידום תכניות לאורך הרחוב - בהתאם למסמך מדיניות. |
| 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 (ב/3255) על הוראות תכנית המתאר. |
| | 902א' עמינדב-יצחק שדה | נספח אזורי תכנון | ראו הערות | 5 | + | <ul style="list-style-type: none"> ■ 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. |
| | ר - 92 יגאל אלון | נספח אזורי התכנון | | | + | קידום תכניות לאורך הרחוב - בהתאם למסמך מדיניות. |
| 903 | יד אליהו, אזור התעסוקה יד אליהו, נווה צה"ל | | | | | |
| | אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה | תשריט אזורי ייעוד | | ראו הערות | | <ul style="list-style-type: none"> ■ במגרשים בהם מותרת בניה עד גובה 3 קומות לפי תכנית מאושרת יחולו הוראות אזור מגורים בבניה 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. |
| | אזור מגורים בבניה רבת קומות במפגש דרך ההגנה ואילון | תשריט אזורי הייעוד | 10 | 30 | | ניתן לאשר בניית מגדל מגורים בתמהיל דירות מיוחד, דהיינו- מעונות סטודנטים ודירור בהישג יד בתמהיל כפי שייקבע על ידי הוועדה המקומית. |
| | ר-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 | ראו הערות | 8 | + | מסמך המדיניות יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: שילוב כיכר עירונית; שילוב מגורים מיוחדים המיועדים לאוכלוסיות יעד מוגדרות (כגון מגורי סטודנטים). |



| אזור תכנון | המתחם עליו חלות ההוראות | תשריט עם גבולות המתחם | רח"ק מירבי | מס' קומות מירבי | מסמך מדיניות | הערות והוראות נוספות |
|------------|---|-------------------------------------|------------|-----------------|--------------|--|
| | 904א' תל חיים, רמת הטייסים. | נספח אזורי תכנון | ראו הערות | | + | יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2. |
| | 904ב' מתחם הורדצקי | נספח אזורי תכנון | | | + | |
| 905 | התקווה, בית יעקב | | | | | |
| | אזור בניה עד 4 קומות | נספח עיצוב עירוני | ראו הערות | 5 | | <ul style="list-style-type: none"> 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\ד המאושרת. |
| | 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 | + | <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2. בתכניות התחדשות עירונית הכוללות הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרח"ק של עד 6 ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לפינוי משמעותי ובהיקף נרחב של בניה לא מוסדרת משטחים ציבוריים קיימים. בתכנית מפורטת המוסיפה יח"ד חדשות ניתן יהיה להגיע לרח"ק של עד 5 בהיתן שניים לפחות מהסעיפים הבאים : <ul style="list-style-type: none"> 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 בפרוייקט (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 : <ul style="list-style-type: none"> צירים ירוקים מקומיים בין פארק מנחם בגין לשכונות המגורים. |

פרק 6 – ביצוע התכנית

6.1 הכנת תכניות מפורטות

תכנית זו קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה.

6.2 תוקפה של תכנית מפורטת

- (א) הועדה רשאית לקבוע בתכנית עתידית כי במגרש אשר לא הוצא בו היתר בניה לבניית לפחות 50% משטחי הבניה, בתוך מספר שנים מיום תחילת תוקפה של התכנית כפי שיקבע על ידה, יפקעו זכויות הבניה והוראות הבניה. הועדה 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 הועדה 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 וחסימת 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 בייעוד למבני ציבור ושטחים בנויים למבני ציבור במגרשים שחירים;
 - (3) שטחים בנויים לתעסוקה;
 - (4) שטחים בנויים למסחר;
 - (5) שטחים בנויים למלונאות ומספר יחידות מלונאיות.
- (ג) דיווח מיוחד על מימוש מטרות ועקרונות התכנית, כפי שבאים לידי ביטוי בפרק 2 של הוראות התכנית, יוגש על ידי מהנדס העיר לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית אחת לחמש שנים. בין היתר יכלול הדיווח מעקב אחר קצב פיתוח תשתית התנועה והתחבורה; קצב גידול האוכלוסייה והתעסוקה; קצב פיתוח המרחב הציבורי, מדיניות כלל עירונית לאתרי וערכי טבע עירוניים, וכד'.
- (ד) העדכון התקופתי של הנספח הפרוגרמתי ייעשה באופן שייתן תמונה מלאה ומקיפה לכל הרובעים ובתוך כל רובע.
- (ה) ניתן לשקול לעדכן את נספח מצב מאושר מעת לעת לפי הצורך.

פרק 7 – חתימות

| | | | |
|-----------------------|--------|-------------|----------------|
| שם: | חתימה: | תאריך: | מגיש התכנית |
| תאגיד/שם רשות מקומית: | | מספר תאגיד: | |

| | | | |
|--------|--------|-------------|----------------|
| שם: | חתימה: | תאריך: | עורך התכנית |
| תאגיד: | | מספר תאגיד: | |

| | | | |
|--------|--------|-------------|--------------|
| שם: | חתימה: | תאריך: | יזם בפועל |
| תאגיד: | | מספר תאגיד: | |

| | | | |
|--------|--------|-------------|-------------------|
| שם: | חתימה: | תאריך: | בעל עניין בקרע |
| תאגיד: | | מספר תאגיד: | |

נספח פרוגרמתי- מגורים, תעסוקה ושטחי ציבור

1. פרוגרמת המגורים

1.1 יחידות דיור

| סה"כ קיבולת ריאלית ⁽⁵⁾ | סה"כ קיבולת נומינלית ⁽⁴⁾ | תוספת מתארית ⁽³⁾ | תכניות בהליכי תכנון ⁽²⁾ | תכניות מאושרות ⁽²⁾ | מצב קיים (2015) ⁽¹⁾ | אזורי תכנון | אזור |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------|----------|
| 46,179 | 70,058 | 10,140 | 28,737 | 6,351 | 24,830 | 101+108 | רובע 1 |
| 27,561 | 43,055 | 15,300 | 6,825 | 2,022 | 18,908 | 201-211 | רובע 2 |
| 39,241 | 43,554 | 2,733 | 4,100 | 712 | 36,009 | 301 | רובע 3 |
| 29,204 | 34,755 | 3,683 | 3,454 | 3,539 | 24,079 | 401-402 | רובע 4 |
| 36,430 | 51,049 | 13,733 | 3,503 | 8,560 | 25,253 | 501-602 | רובע 5+6 |
| 36,230 | 61,760 | 29,505 | 5,560 | 6,988 | 19,707 | 701-707 | רובע 7 |
| 23,156 | 32,869 | 12,125 | 1,279 | 1,954 | 17,511 | 801-804 | רובע 8 |
| 49,766 | 77,313 | 30,480 | 8,250 | 6,952 | 31,631 | 901-907 | רובע 9 |
| 290,589 | 414,956 | 117,699 | 61,708 | 37,078 | 198,471 | | סה"כ |

הערות:

- (1) מצב קיים: קובץ ארנונה (דצמבר 2015). כולל 543 יח"ד שאינן משויכות לאזור גאוגרפי מסוים.
 (2) תכניות: מאגר תכניות הבניה בת"א-יפו (דצמבר 2014). המאגר כולל את התכניות המאושרות שעדיין לא התממשו במלואן ותכניות בהליכי תכנון שונים.
 (3) תוספת מתארית: אומדן תוספת יח"ד בתכניות מפורטות שיוכנו לאחר אישור תכנית המתאר.
 (4) קיבולת נומינלית: סך-כל יחידות הדיור הקיימות והמתוכננות (בתכניות מאושרות, בתכניות בהליכי תכנון ובמתאר).
 (5) קיבולת ריאלית: הקיבולת לאחר הפעלת הנחות מימוש לתכניות השונות, בהתאם למצבן הסטטוטורי ולמיקומן בעיר: תכניות מאושרות- 70%, תכניות בתכנון- 50%, תכנית המתאר- 30% בדרום העיר ובמזרחה, 25% בשאר העיר

1.2 שטחי בניה (אלפי מ"ר)

| סה"כ קיבולת ריאלית | סה"כ קיבולת נומינלית | תוספת מתארית | תכניות בהליכי תכנון | תכניות מאושרות | מצב קיים (2015) ⁽¹⁾ | אזורי תכנון | אזור |
|--------------------|----------------------|--------------|---------------------|----------------|--------------------------------|-------------|----------|
| 4,786 | 7,012 | 895 | 2,705 | 676 | 2,736 | 101+108 | רובע 1 |
| 2,934 | 4,301 | 1,330 | 614 | 208 | 2,149 | 201-211 | רובע 2 |
| 2,743 | 3,149 | 243 | 409 | 64 | 2,433 | 301 | רובע 3 |
| 2,664 | 3,191 | 321 | 344 | 379 | 2,147 | 401-402 | רובע 4 |
| 2,806 | 3,906 | 1,025 | 326 | 732 | 1,822 | 501-602 | רובע 5+6 |
| 2,945 | 5,194 | 2,525 | 544 | 699 | 1,426 | 701-707 | רובע 7 |
| 1,547 | 2,378 | 1,043 | 95 | 164 | 1,072 | 801-804 | רובע 8 |
| 4,036 | 6,551 | 2,708 | 797 | 739 | 2,308 | 901-907 | רובע 9 |
| 24,663 | 35,742 | 10,091 | 5,834 | 3,660 | 16,156 | | סה"כ |

הערות:

- (1) מצב קיים: קובץ ארנונה (דצמבר 2015). כולל 63,292 מ"ר שאינם משויכים לאזור גאוגרפי מסוים.

צפי האוכלוסיה של תכנית המתאר עד לשנת 2025 הוא כ- 500 אלף תושבים, גידול של 100 אלף לעומת מספר תושבי העיר בעת מפקד האוכלוסין בסוף 2009 ב (כ- 400 אלף תושבים). בהנחה שגודל משק הבית הנוכחי, 2.2 נפשות (לפי נתוני המפקד), לא ישתנה עד ל-2025, תדרש בכל העיר תוספת של 45 אלף יח"ד.

ההיצע הריאלי של יחידות הדיור המתוכננות בת"א-יפו עומד על כ- 100,000 (37,000 בתכניות מאושרות, וכ- 62,000 יח"ד בהליכי תכנון). כלומר, כדי להשיג את יעד האוכלוסייה תכנית המתאר אינה צריכה להוסיף אף לא יחידת דיור אחת.

פוטנציאל יחידות הדיור (לאחר הערכת מימוש) הכולל גם את התוספת המתארת, מאפשר אף להגיע לגודל אוכלוסייה של כ- 650,000 נפש (בהנחה של גודל משק בית של 2.2 נפשות). כלומר, תכנית המתאר מאפשרת לממש יותר יחידות דיור ממה שנדרש עפ"י צפי האוכלוסייה.

תוספת יחידות הדיור המוצעת בתכנית המתאר נועדה בעיקר כדי למנף ולקיים תהליכים של התחדשות עירונית וחברתית, כאשר היקף וסוג התוספת (עיבוי מבנים קיימים, פינוי-בינוי וכד') נקבעו בהתאם למאפיינים החברתיים והפיזיים בכל אזור ואזור וכן, להשתתף במאמץ הלאומי להגדלת היצע המגורים כפתרון למצוקת הדיור.

התוספת המתארת להיצע הקיים והמתוכנן עומד על כ- 120,000 יחידות דיור. ההערכה היא כי עד שנת 2025 ימומשו כ- 30,000 יח"ד מסה"כ פוטנציאל יח"ד. כ- 40% מפוטנציאל יח"ד זה מוצע ביפו ובדרום העיר. רוב יחידות הדיור בעיר בשנת היעד עדיין יהיה במרכז העיר ובצפונה (כ- 60%, בדומה לשיעור הנוכחי).

יש לציין כי הפרוגרמה למגורים לא לקחה בחשבון את תוספת יח"ד הפוטנציאליות באזורי המע"ר (25% מסה"כ השטחים המוצעים לתעסוקה). אחת הסיבות לכך היא שיש קושי לאמוד את היקף המגורים וקצב בנייתן של יח"ד באזורים אלה בשל העובדה שהמגורים במע"ר הם רק אופציונליים ולא בהכרח אכן יתממשו.

2. פרוגרמת התעסוקה (מ"ר)

| אזור | אזורי תכנון | מצב קיים - 2009 | תכניות מאושרות (2009) | תכניות בהליכי תכנון (2009) | תכניות מאושרות ובהליך (2009) | תוספת בתכנית המתאר | סה"כ קיבולת נומינלית | סה"כ קיבולת ריאלית |
|------------------|-----------------|------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| | | (1) | (2) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) |
| מערב רובע 1 | 101+103 | 58,900 | 75,300 | 427,500 | 502,800 | 26,400 | 588,000 | 348,300 |
| מזרח רובע 1 | 102+ 104-108 | 270,200 | 2,500 | - | 2,500 | 150,000 | 422,700 | 317,400 |
| מערב רובע 2 | 201-205 | 70,000 | 4,400 | - | 4,400 | 30,100 | 104,500 | 83,000 |
| מזרח רובע 2 | 206-211 | 524,100 | 175,200 | 100,000 | 275,200 | 456,000 | 1,255,300 | 868,600 |
| רובע 3 | 301 | 802,000 | 58,500 | 23,500 | 82,000 | 24,900 | 908,900 | 873,900 |
| רובע 4 | 401 | 480,500 | 70,800 | 767,200 | 837,000 | 101,800 | 1,419,300 | 957,500 |
| רובע 5+6 | 501-602 | 2,868,800 | 964,600 | 715,000 | 1,679,700 | 2,181,100 | 6,728,600 | 4,747,800 |
| רובע 7 | 701-707 | 929,400 | 362,700 | 245,300 | 608,000 | 1,316,200 | 2,853,500 | 1,641,700 |
| רובע 8 | 801-804 | 804,700 | 104,500 | 531,700 | 636,200 | 491,100 | 1,932,100 | 1,262,900 |
| צפון רובע 9 | 901-904 | 712,800 | 647,500 | 156,500 | 804,100 | 398,300 | 1,915,200 | 1,493,400 |
| דרום רובע 9 | 905-907 | 89,500 | - | 120,000 | 120,000 | - | 209,500 | 149,500 |
| סה"כ העיר | | 7,609,000 | 2,465,000 | 3,086,900 | 5,551,800 | 5,178,000 | 18,338,000 | 12,744,000 |

הערות:

- (1) מצב קיים - שטחים לשימושי התעסוקה השונים מתוך קובץ ארנונה (נכון לדצמבר 2009).
- (2) מצב תכנוני - שטחי התעסוקה הקיימים במאגר התכניות העירוני המעודכן לחודש יולי 2009. המידע ממויין לפי סטטוס התכניות: תכניות מאושרות, תכניות לפני ואחרי הפקדה.
- (3) סה"כ מצב תכנוני - סיכום השטחים בתכניות מאושרות ובתכניות בהליכי תכנון (סיכום שתי העמודות הקודמות).
- (4) תוספת מתארת - הערכת תוספת שטחי התעסוקה שתאפשר ע"י הכנת תכניות מפורטות לאחר אישורה של תכנית המתאר. בכל אותם אזורי התעסוקה בהם הונח שתהיה תוספת זכויות מעבר למאגר התכניות הקיים, נעשתה הערכה של שטחי התעסוקה אותם ניתן יהיה להוסיף. הערכה זו התייחסה לשטח הקרקע הרלוונטי לאחר הפקעות ולזכויות הבניה הממוצעות לאותו אזור תעסוקה. (ראה להלן סעיף 5.3 "זכויות בניה")
- (5) קיבולת נומינלית - סך כל שטחי התעסוקה (קיימים, מאושרים, בהליכי תכנון, תוספת מתארת), לפני הפעלת הערכת מימוש.
- (6) קיבולת ריאלית - הקיבולת לאחר הפעלת ההנחות למימוש שטחי התעסוקה עד לשנת היעד: תכניות מאושרות - 90% מסך שטחי התעסוקה בתכניות המאושרות, תכניות בהליכי תכנון - 50%, תוספת מתארת - 30%-20% (לפי האזור בעיר)

סך כל שטחי התעסוקה הקיימים, המאושרים, בתהליכי תכנון והמוצעים בתכנית המתאר הם כ- 18 מיליון מ"ר (קיבולת נומינלית). לאחר הפעלת הנחות המימוש, אומדן הקיבולת הריאלית בשנת היעד הוא כ- 12.7 מיליון מ"ר.

תכנית המתאר שומרת על המע"ר המטרופוליני במרכז העיר כאזור התעסוקה הגדול בעיר. התכנית מוסיפה בו ובכל מרכז העיר 45% מסה"כ התוספת המתארית לשימושי תעסוקה. בהתאם למטרות התכנית, האזור שזוכה לעידוד הגדול ביותר מחוץ למע"ר המטרופוליני הוא אזור דרום העיר- התכנית מוסיפה בו 34% מהתוספת המתארית לשימושי תעסוקה, בעוד שבצפון העיר ובמזרחה התכנית מוסיפה שטחי תעסוקה מצומצמים יחסית (13% ו- 8%, בהתאמה, מסך-כל התוספת המתארית). בעקבות תוספות אלה, חלקו של מרכז העיר מסך-כל הקיבולת הריאלית בעיר ירד מ- 55% כיום ל- 52% בשנת היעד, בעוד שחלקו של דרום העיר נשמר (23%).

3. פרוגרמת שטחי ציבור

3.1 שטח לבנייני ציבור

| שטח בנוי מרבינדרש לנפש (מ"ר) ⁽⁵⁾ | שטח קרקע נדרש לנפש (מ"ר) ⁽⁴⁾ | שטח קרקע לנפש (מ"ר) - מצב קיים ⁽³⁾ | שטח קרקע מיועד למבני ציבור (דונם) ⁽²⁾ | אוכלוסיה (סוף 2009) ⁽¹⁾ | אזורי תכנון | אזור |
|---|---|---|--|------------------------------------|-----------------|-------------|
| 18.9 | 7.0 | 14.9 | 281 | 18,900 | 101+103 | מערב רובע 1 |
| 16.5 | 6.1 | 10.2 | 350 | 34,300 | +102 104-107 | מזרח רובע 1 |
| 17.3 | 6.4 | 11.3 | 261 | 23,100 | 201-205 | מערב רובע 2 |
| 18.1 | 6.7 | 10.5 | 278 | 26,400 | 206-211 | מזרח רובע 2 |
| 14.3 | 5.3 | 1.6 | 97 | 60,100 | 301 | רובע 3 |
| 17.3 | 6.4 | 5.6 | 249 | 44,200 | 401 | רובע 4 |
| 15.9 | 5.9 | 5.5 | 235 | 42,400 | 501-602 | רובע 5+6 |
| 19.7 | 7.3 | 9.7 | 445 | 46,000 | 701-707 | רובע 7 |
| 13.2 | 4.9 | 6.4 ⁽⁶⁾ | 186 | 28,900 | 801-804 | רובע 8 |
| 15.1 | 5.6 | 10.5 | 372 | 35,400 | 901-904 | צפון רובע 9 |
| 17.8 | 6.6 | 6.8 | 297 | 43,900 | 905-907 | דרום רובע 9 |
| 16.7 | 6.2 | 7.6 | 3051 | 403,600 | | סה"כ בעיר |

הערות:

(1) אומדן הלמ"ס לסוף שנת 2009 המבוססים על נתוני מפקד האוכלוסין 2008.

(2) שטחים המיועדים בתכניות מאושרות למבני ציבור. בעמודה זו לא נכללו שטחים בתכניות מאושרות המיועדים ומשמשים למוסדות ציבור מטרופוליניים, היקף שטח הקרקע של מוסדות הציבור המטרופוליניים שלא נכללו בעמודה זו עומד על 900 דונם לפי הפירוט הבא: האוניברסיטה וקרית המוזיאונים (750 ד'), מרכז רפואי ת"א (80 ד'), מתחם בתי המשפט/מוזיאון ת"א/מרכז גולדה (45 ד'), מתחם היכל התרבות/הבימה (15 ד'). אי הכללתם של שטחים אלה נובעת מחוסר הרלוונטיות שלהם לחישובים של מכסת השטח למבני ציבור במ"ר לנפש שכן מעצם טיבם וטבעם הם מוסדות מטרופוליניים ואף ארציים ולא עירוניים.

(3) השטח מיועד למבני ציבור מחולק במספר התושבים כיום.

(4) השטח הנדרש חושב לפי נורמות התדריך הממשלתי להקצאת קרקע לצורכי ציבור (2005), ולפי ההתפלגות הגילית הצפויה בכל אזור בשנת 2025. היקף השטח הנדרש חולק למספר התושבים בשנת 2025. הערכים עשויים להשתנות בהתאם לעדכון "תדריך התכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור" או בהתאם לתקנים רלוונטיים אחרים והם יפורסמו בנספח פרוגרמטי מעודכן אשר יפורסם על ידי הוועדה המקומית.

(5) השטח הבנוי הנדרש לנפש חושב על ידי הכפלת שטח הקרקע הנדרש לנפש במקדם שלא יפחת מ-1 ולא יעלה על-2.7, שהוא יחס הרח"ק בשטח למבני ציבור. (6) המדד הכולל לרובע 8 מסתיר מדד נמוך בצפון הרובע-4.4 מ"ר/נפש. בדרום הרובע (קרית שלום)- המדד הוא 11.1 מ"ר/נפש.

היצע השב"צ לנפש בעיר כולה עומד על 9.8 מ"ר, וללא השב"צ המטרופוליני- 7.6 מ"ר, גבוה מהשטח לנפש הנדרש לפי התדריך הממשלתי להקצאת קרקע לצורכי ציבור (כ-6 מ"ר/נפש).

ברוב אזורי העיר שטח הקרקע הקיים לבנייני ציבור (לנפש) גדול מהשטח הנדרש. באזורים אלה ("אזורי עודף") היקף הקצאת שב"צ לנפש בתכניות חדשות למגורים יהיה בהתאם לעמודה שכותרתה "שטח קרקע נדרש לנפש" בטבלה 3.1 לעיל.

באזורים בהם שטח הקרקע הקיים לבנייני ציבור (לנפש) קטן מהשטח הנדרש ("אזורי מחסור")- רובעים 3, 4, 5+6 וכן צפון רובע 8 (שכונות פלורנטין, נוה שאנון, שפירא), היקף הקצאת שב"צ לנפש בתכניות חדשות למגורים לא יפחת משטח הקרקע הקיים לנפש באזור ולא יעלה על השטח הנדרש לנפש על פי הטבלה לעיל.

בתכניות בהן לא ניתן להקצות שטח קרקע למבני ציבור תכנית המתאר מאפשרת המרה של הקצאת קרקע לצרכי ציבור בהקצאת שטח בנוי לצרכי ציבור (ראו סעיף 4.1.1(ד)2)). במקרה זה היקף ההקצאה של שטח בנוי לנפש מפורט בעמודה הרלוונטית ומחושב על פי הכפלת שטח הקרקע הנדרש למבני ציבור לנפש במקדם שלא יפחת מ-1 ולא יעלה על 2.7 (שהוא הרח"ק בשטח למבני ציבור) אשר יקבע על ידי הוועדה המקומית בהתאם למאפייני התכנית וצורכי האזור

3.2 שטח ציבורי פתוח

| שטח נדרש לנפש (מ"ר) ⁽⁴⁾ | שטח קיים לנפש (מ"ר) ⁽³⁾ | שטח מיועד לשצ"פ (דונם) (2) | אוכלוסיה (סוף 2009) (1) | אזורי תכנון | אזור |
|--|--|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------|
| 10 | 34.4 | 650 | 18,900 | 101+103 | מערב רובע 1 |
| 8 | 25.2 | 864 | 34,300 | +102 104-107 | מזרח רובע 1 |
| | 14.8 | 342 | 23,100 | 201-205 | מערב רובע 2 |
| | 20.5 | 540 | 26,400 | 206-211 | מזרח רובע 2 |
| | 2.8 | 168 | 60,100 | 301 | רובע 3 |
| | 9.9 | 436 | 44,200 | 401 | רובע 4 |
| | 5.0 | 211 | 42,400 | 501-602 | רובע 5+6 |
| | 21.7 | 996 | 46,000 | 701-707 | רובע 7 |
| | 16.3 ⁽⁵⁾ | 470 | 28,900 | 801-804 | רובע 8 |
| | 11.0 | 391 | 35,400 | 901-904 | צפון רובע 9 |
| | 12.3 | 539 | 43,900 | 905-907 | דרום רובע 9 |
| | 13.9 | 5607 | 403,600 | | סה"כ בעיר |

הערות:

- (1) אומדן הלמ"ס לסוף שנת 2009 המבוססים על נתוני מפקד האוכלוסין 2008
 - (2) מבוסס על שכבת יעודי הקרקע העירונית (פברואר 2011) - יעוד ראשי שצ"פ, ללא יעודי משנה של שטחים שאינם אפקטיביים (למשל, שצ"פ כלול בדרך). הוספו שצ"פים משמעותיים בתכנון בתוקף ובתהליך שעדיין לא נקלטו בשכבה העירונית, וכן שטח השדרות (ראה הסבר מפורט בנספח פרק מבני ציבור).
 - לא נכללו שצ"פ שהוגדרו כמטרופוליניים** - חוף הים והפארקים המטרופוליניים (מלבד חלקים מתוכם המשמשים בפועל כשצ"פ מקומי: בפארק הירקון- השטח שמדרום לאפיק הנחל, בפארק דרום- רצועה שרוחבה 100 מ').
 - (3) השטח המיועד לשצ"פ מחולק במספר התושבים כיום.
 - (4) השטח הנדרש לפי נורמות התדריך הממשלתי להקצאת קרקע לצורכי ציבור: שצ"פ מקומי- 7 מ"ר לנפש, ובאזורי התחדשות עירונית- 5 מ"ר. שצ"פ עירוני- 3 מ"ר לנפש. התכנון המפורטות בכל אזורי העיר, מלבד באזור צפון מערב, הן תכנון התחדשות עירונית של מרקמים קיימים, ולכן באזורים אלה נקבע כי השטח הנדרש הוא 8 מ"ר לנפש. הערכים בהתאם לעדכון "תדריך התכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור" או בהתאם לתקנים רלוונטיים אחרים והם יפורסמו בנספח פרוגרמטי מעודכן אשר יפורסם על ידי הוועדה המקומית.
 - (5) המדד הכולל לרובע 8 מסתיר מדד נמוך בצפון הרובע- 2.9 מ"ר/נפש. בדרום הרובע (קרית שלום)- המדד הוא 47 מ"ר/נפש.
- ברמה הכלל-עירונית, היצע השצ"פ גבוה מאוד- 28 מ"ר לנפש, וללא השצ"פ המטרופוליני- 14 מ"ר לנפש, גבוה מהנדרש לפי התדריך הממשלתי להקצאת קרקע לצורכי ציבור (10 מ"ר לנפש).
- יחד עם זאת, בשלושה אזורים בעיר היצע השצ"פ הקיים נמוך משמעותית מהנדרש ("אזורי מחסור"): ברובע 3 ובצפון רובע 8 ההיצע עומד על 2.8-2.9 מ"ר לנפש, וברובע 5+6- על 5 מ"ר לנפש, זאת לעומת יותר מ- 20 מ"ר לנפש באזורי עבר הירקון. (המחסור בשטחי ציבור בצפון רובע 8 נבלע במאזן הכלל רובעי).
- ב"אזורי המחסור" הנ"ל היקף הקצאת השצ"פ לנפש בתכנון חדשות למגורים לא יפחת מהשטח הקיים לנפש באזור ולא יעלה על השטח הנדרש לנפש על פי הטבלה לעיל.
- באזורי שאינם "אזורי מחסור" היקף הקצאת השצ"פ לנפש בתכנון חדשות למגורים יהיה בהתאם לעמודה שכתרתה "שטח נדרש לנפש" בטבלה 3.2 לעיל.