

**הוראות התכנית, גרסה פברואר 2017**

**ריכוז העדכונים לעומת הגרסה שפורסמה ב-1.2.2017**

סעיף	עמוד	התייחסות/ הסבר
4.1.1	<b>עמוד 21</b>	<p>בסעיף 4.1.3 מצוין במפורש שתוכן ההוראה כפוף לשני מקבצי ההוראות שקדמו לו (4.1.1 ו-4.1.2).</p> <p>בסעיף 4.1.1 (6) כתוב ש- "תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו".</p> <p>הסעיף הנ"ל תקף לכל תכנית במרחב התכנון, ולא רק לתכניות להתחדשות עירונית, הנכללים תחת ההגדרה של "תכנית מפורטת" בסעיף זה.</p> <p>יחד עם זאת נחدد את ההערה:</p> <p>(3) הבהרת התנאים לתוספת יח"ד במסגרת שטחי הבנייה בתכנית</p> <p>(4) עדכון תכני הנספח פרוגרמטי הנדרש</p>
<b>כללי:</b>		
<p>(1) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות התייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות, הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה בדגש על נגישותו ורציפותו, לרבות יצירת תנאים פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ושהייה, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'.</p> <p>(2) אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו.</p> <p>(3) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, במסגרת סה"כ שטחי הבנייה הקבועים בתכנית זו, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו. <b>למען הסר ספק, שינוי כאמור יכול להתבצע רק באיזור שאחת מתכליותיו היא מגורים.</b></p> <p>(4) תכנית הכוללת 100 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמטי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו והנספח הפרוגרמטי המצורף לה ו/או התדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לאותה עת, ועל בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית. <b>נספח זה יתייחס הן למבנים ומוסדות ציבור והן לשטחים ציבוריים פתוחים.</b></p> <p>(5) הוגשה תכנית הכוללת קרקע למגורים, יבחן מוסד התכנון את הצורך בדיור בהישג יד, וייקבע אם וככל הנדרש, את כמות יח"ד הנדרשת לכך ואת תמהיל וגודל יח"ד המוצעות.</p> <p>(6) תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו.</p> <p>(7) תכנית מפורטת תכלול, במידת האפשר ולפי העניין, הנחיות לניצול מיטבי של המרחב התת-קרקעי לשילוב שימושים כגון: מתקני תשתית, חניה, אחסון וכד' תוך הקפדה על יצירת תנאים סביבתיים נאותים ומניעת מפגעים לפעילויות סמוכות.</p> <p>(8) תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה, ורשאי מוסד תכנון לחייב גם הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, אם לא מומשה בתוך 10 שנים.</p> <p>(9) באם לא נכתב אחרת בהוראות המתחמים ותתי המתחמים, רשאית הועדה המקומית לקבוע את הגבול וההיקף של תכניות מפורטות בתיחום השונה מזה המופיע בנספח המתחמים לתכנית זו, לרבות חיבור מספר מתחמים ו/או חלקי מתחמים מתוך מתחם ו/או תת-מתחם בתכנית.</p> <p>(10) תכניות מפורטות במתחמי בנייה חדשה למגורים (4,5,7-10,14) יתוכננו תוך יצירת תמהיל מגוון של יחידות דיור, והיצע עבור אוכלוסייה מגוונת ובכל הגילאים.</p> <p>(11) בהינתן שינוי בתכניות מחוזיות ו/או ארציות בנושא של זכויות בנייה וייעודים, הם יחולו על תכנית זו, ולא יהוו</p>		

סטייה ממנה, ויהיו לשיקול הועדה המקומית.

- 12) תכנון אזורים בבנייה חדשה המהווים מובלעות הגובלות בבינוי קיים בחלק משמעותי, יתבצע תוך כדי השתלבות נאותה למרקמים הבנויים הגובלים, התיחסות למדיניות תכנון עדכנית לעת אישור התכנית המפורטת, והתאמה לצרכי ציבור עירוניים.
- 13) תכנית הכוללת עירוב שימושים של תעסוקה או מסחר עם מגורים בבניין אחד, תכלול הוראות באשר לשילוב האמור. לתכנית יצורפו נספח סביבתי, נספח בינוי, נספח תנועה ונספח נופי, אלא אם יקבע מוסד התכנון, על פי בדיקה תכנונית מוקדמת, כי אין צורך באחד או יותר מהנספחים האמורים או באף אחד מהם נוכח מהותה התכנית או מאפייניה. בפני מוסד התכנון תוצג חוות דעת של הרשות הסביבתית המוסמכת, שתתייחס, בין היתר, למטרדים שעלול השימוש המשני לגרום למגורים ולדרכים לצמצום.
- 13.1) בתוכנית הכוללת עירוב שימושים הכוללים בין השאר שטחי ציבור, תוסף הערה בדבר התחזוק והתפעול של שטחי הציבור והפרדתם מהשטחים הפרטיים.
- 14) תותר הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, במגרש שאינו מיועד למבני ציבור בתכנית, בכפוף להוראות אלה:
- 14.1) הגדלת השטח כאמור תהיה מותנית במימוש יעדים ציבוריים בתחום המגרש או במגרש גובל; בפסקה זו, "יעדים ציבוריים" – חיזוק בנן קיים מפני רעידות אדמה, או מיגונו לצרכי ביטחון, שימור אתר לשימור, פיתוח שטח פרטי פתוח בתחום המגרש תוך קביעה בתכנית של זכות הנאה לציבור לשימוש בו, מוסדות חינוך ומוסדות ציבור, וכל שימושי הציבור האפשריים בחוק.
- 14.2) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לא תעלה על 15% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש ובלבד שהיקף ההגדלה יהיה ביחס סביר להיקף היעדים הציבוריים;
- 15) בעת דיון בתכניות לשכונות חדשות יבחנו, בין היתר, הנושאים הבאים:
- מידת עירוב השימושים והקירבה המוצעת בין שימושי מגורים (כולל דיור מוגן), חינוך ושירותים, מסחר ותעסוקה, בתכנית ובסביבתה, מתוך מגמה למזער את הצורך בנסיעה.
  - התאמת התכנית לתנועה שאינה ממונעת ועידוד הליכות. יש להבטיח, ככל הניתן, רציפות מדרכות ומרחב הליכה בטוח ממקומות המגורים לבתי הספר.
  - יש להתייחס לאלטרנטיבות לכניסות לחניונים, ולבחון את האפשרות לחניונים תת קרקעיים מאוגמים או כניסה ויציאה משותפות לכלל החניונים התת קרקעיים בבלוק בינוי.

<p>ראשית כל, כל אזור נוסף להתחדשות עירונית יהיה כפוף למגבלת גובה הבנייה הרלוונטית. זוהי מסגרת מתארית מאוד ברורה.</p> <p>יצירת גמישות בנושא זה התבקשה על ידי חברי המועצה בסדרת הדיונים בחודש ינואר 2017. אין אנו יודעים לומר בנקודת זמן זו אם אותו כל המתחמים להתחדשות ו/או אלה שאותו יצליחו לפתח התארגנות רלוונטית. לכן, ההחלטה האם לאשר תכנית נוספת להתחדשות תמומש תחת שיקול דעת הועדה המקומית, נבחר הציבור של העיר, עובדה העומדת בבסיס הרעיון של תכנית המתאר. נזכיר כי ללא תכנית מתאר, הועדה המחוזית הייתה קובעת את מתחמי ההתחדשות בעצמה ומאשרת אותם, בהתאם למדיניות לאומית מקובלת, העומדת לעיתים בסתירה למדיניות המקומית. העברת הסמכות לאישור מתחמי התחדשות לקובעי המדיניות המקומית מבטיחה שאלו יעמדו בהלימה עם מדיניות זו.</p> <p>יחד עם זאת חידדנו את התנאים לאישור אזור נוסף להתחדשות עירונית:</p> <p>(3) עדכון ניסוח התנאים לקביעת שלביות בתכניות התחדשות עירונית</p> <p>(4) עדכון ניסוח התנאים לאישור תוספות בנייה נוספות להתחדשות עירונית</p>	<p><b>עמוד 24</b></p>	<p><b>4.1.3</b></p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------	---------------------

#### התחדשות עירונית:

- 1) גבולותיו המדויקים של אזור המסומן להתחדשות עירונית ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת.
- 2) תכנית מפורטת להתחדשות עירונית תכלול בין השאר הריסה ובנייה מחדש ו/או תוספת קומות ו/או תוספת אגפים ו/או שדרוג ושיפור המרחב הציבורי. התכנית תראה את ההשתלבות של המוצע בסביבה הקיימת.
- 3) התכניות המפורטות להתחדשות עירונית יכללו קביעת שלביות ביצוע. השלביות תיקבע כך, שהקמת יחידות הדיור המוצעות תותנה בהבטחת התשתיות הפיסיות **לרבות התניות תחבורתיות ככל שיידרשו**, המרחב הציבורי ושירותי הציבור שנועדו לשרת אותן, בהתאם לאמור בסעיפים 4.1.1 ו- 4.1.2 לעיל
- 4) רשאי מוסד תכנון לקבוע שטחים להתחדשות עירונית על פי החלטה מנומקת, ובהתבסס על האמור בסעיפים 4.1.1 ו- 4.1.2 לעיל. ניתן לאשר תוספת שטחי בניה מעבר לקבוע בתכנית זו, בהתאם להוראות הנוספות במתחם הרלוונטי ובכפוף לתנאים הבאים:

○ אזור הכולל בניינים משותפים הזכאים להתחדשות עירונית בכפוף לתמ"א 38 על תיקוניה ושינויה ו/או אזור הכולל בנייה רוויה ללא מיגון דירתי.

○ בדיקת היתכנות כלכלית

○ הוכחת תשתיות עירוניות מספקות לתוספות המבוקשות

(5) מספר הקומות באזורי התחדשות עירונית יהיו על פי נספח בניה לגובה.

(6) תכנית מפורטת להתחדשות עירונית תכלול ניתוח כלכלי.

<p><b>התייחסות לשאלות בנושא מתחם השכונות המזרחיות:</b></p> <p>א. הוספת מתחם אילת, תת מתחם 3G, לתחשיב התוספות על גבי המאושר. תוספת מתבססת על מדיניות הועדה המקומית. תוספת נגרעת ממניין התחשיב על פי המאושר.</p> <p>תכנית שתיל מצויה בערר למועצה הארצית. עת סיום הליך זה, תכנית זו תיחשב כתכנית תקפה, אלא אם תכנית המתאר תאושר קודם לכן.</p> <p>ב. מתחם L3 מצוי בתעש, בתחום תכנית <u>מש/1</u>. בהתאם להנחיות תמ"מ 5 האזור מיועד לפיתוח עירוני בייעוד ראשי למגורים, כמו תעש ברמת השרון, מתחם 4 בתכנית המתאר. גובה הבנייה והשימושים המדויקים ב-L3 ייקבעו בתכנית מפורטת.</p> <p>ג. נספח הפרוגרמה של תכנית המתאר אינו מסמך עבודה ברזולוציה מפורטת. הפרוגרמה לצרכי ציבור של העירייה (שאושרה במאי 2016) הינה מסמך עבודה ברזולוציה מפורטת. בפרוגרמה העירונית שאושרה אותו מיקומים מפורטים למוסדות חינוך בשכונה.</p>	<p><b>עמוד 32</b></p>	<p><b>4.2.3.2</b></p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------	-----------------------

הוראות	קיבולת אוכלוסייה בהתאם למאזר	תוספת למאזר	יחידת מידה	נושא
	20,840	5,600	מ"ר	סה"כ אוכלוסייה צפויה
הוראות	סה"כ	תוספת למאזר	יחידת מידה	נושא
		326,500	מ"ר	שיטח בנייה כולל לכלל היעודים
<ul style="list-style-type: none"> <li>● התפלגות תוספת שיטח בנייה למגורים (מתוך 238,700 מ"ר):               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ תוספת 103,000 מ"ר כמסגרת לפוטנציאל התחדשות עירונית נקודתית לתתי-מתחמים: 3K, 3M, 3D, I3: (ריינס, תחכמוני, לכיש-בית גוברין, ארלוזורוב), לבניה מרקמית עד 9 קומות בהתאם לנספח בניה לגובה לתכנית זו.</li> <li>○ תוספת 21,000 מ"ר כמסגרת התחדשות רובנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 כמפורט בתכנית רש/3838.</li> <li>○ תוספת 36,000 מ"ר לבניה מגורב שימושים בתת מתחם 3J מצפון לרחוב החרושית בלבד (תא שיטח 300).</li> <li>○ תוספת 7,700 מ"ר לתכנית חדשה ברחוב הראשונים בתת מתחם 3C, בגובה בניה של עד 9 קומות, תכנית 553-03440 בחליכים.</li> <li>○ תוספת 71,000 מ"ר להתחדשות עירונית במתחם אילת, תת מתחם 3G. תוספת מתבססת על מדיניות הועדה המקומית.</li> </ul> </li> </ul>		238,700	מ"ר	מגורים

### מדוע בתכנית יש תוספת לזכויות במתחם J3?

תכנית המתאר נותנת מסגרת זכויות באזור של 450% אחוזי בנייה וגובה של עד 9 קומות. נפח בנייה זה ייצר מוקד עירוני משני לכל רובע מורשה המתחדש, באופי של תעסוקה ומסחר, וייצר לעיר בסיס הכנסות נוסף. על מנת לאפשר את מסגרת הזכויות הרצויה בהתאם לחזון התכנית באזור זה התכנית מאפשרת את תוספת שטחי הבנייה הנקובה מעבר למאושר כיום.

**יחידות דיור מוגן** – לפי הנחיות מינהל התכנון יחידות אלה (הנקראות דיור מיוחד) אינן נכנסות לתחשיבי שטחי הבנייה למגורים בתכניות מתאר כוללניות. יחד עם זאת, התכנית ממליצה היכן למקם פונקציות של דיור מיוחד בתכניות מפורטות שייגזרו ממנה (לדוגמה בתת מתחם J3), ובהתאם לפרק 3.1.1 מתירה שימוש של דיור מוגן בכל ייעוד מגורים בעיר.

<p>תכנית המתאר מקנה אפשרות לתוספת שטחי בנייה למגורים בתא שטח 300 בתת מתחם J3. <u>מספר היחידות המדויק ייקבע בתכנית מפורטת.</u></p> <p>מומלץ כי המגורים בתא שטח 300 (מצפון לרחוב החרושת) יהיו דירות קטנות מעל לקומות מסחר ו/או תעסוקה, המתאימות לאזור זה בעירוב שימושים הנושק לאזור תעסוקה משני בעיר, תואי הסעת המונים מתוכנן על רחוב החרושת בהתאם לנספח תחבורה ציבורית, נגישות לכבישים ארציים, וצמידות למוסד אקדמי-רימון. בנוסף, בינוי מהסוג המוצע בשתי דפנות רחוב החרושת יהפוך אותו לרחוב עירוני ופעיל, בהתאם למיקומו כשער הכניסה העתידי למורשה.</p> <p>עדכון: תבליט חמישי ברשימה - עדכון ניסוח אופי תת מתחם J3 (אזה"ת מורשה)</p>	<p><b>עמוד 34</b></p>	<p><b>4.2.3.3</b></p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------	-----------------------

- בתכניות המפורטות, לרבות בתת מתחם J3, תינתן התייחסות לבנייה בסמיכות לכביש ארצי ראשי (כבישים 5 ו-4), בנושאים של זיהום אוויר, קווי בניין, מטרד נופי, מיגון רעש, מיתון עומסי תנועה ליד היציאות מהשכונה, ועוד.
- בתכניות המפורטות תינתן התייחסות מפורטת לאזורי הממשק בין בנייה רוויה וגבוהה לבנייה צמודת קרקע, בנושאים של קווי בניין, הצללות, מזעור הפרעות בין טיפולוגיות הבנייה.
- בתת מתחם 3C ניתן לבנות מוסד תרבות ופנאי כלל עירוני כמוקד כניסה לעיר שיתוכנן כך שישתלב בשצ"פ באופן מיטבי. המוסד ימוקם בצמידות דופן לבינוי בחלקו הצפוני של תת המתחם. שטח המוסד יהיה עד 10% משטח השצ"פ.
- תכניות מפורטות יבטיחו אפשרות להמשך רחוב הזית דרומה, מעבר לכביש 5.
- **תת מתחם J3 ישמש כמוקד עירוני משני וכמוקד הרובעי. תת מתחם זה יכלול עירוב שימושים של תעסוקה ומסחר. תת מתחם זה יפותח כאזור המתמחה בין השאר בנושאי מסחר, רפואה, דיור מוגן, בתי אבות, סיעודי, וכו'. בנוסף ישולבו במתחם מוסדות ציבור, בדגש על חינוך לגיל הרך/מוקדי אם וילד/מרכזי התפתחות וכד'.**
- בתת מתחם J3 תותר הקמת מגורים בדופן הצפונית בלבד של רחוב החרושת (תא שטח 300). ניתן לכלול באזור זה מעונות סטודנטים בזיקה למוסד האקדמי הסמוך.
- במתחם זה מצויים שני צירי נחלים המהווים את הבסיס של השלד הירוק הרובעי. תינתן התייחסות מיוחדת לשמירה על המשכיות תוואים אלה, וחיבורם למתחמים אחרים, בהתאם לעקרונות הנספח הנופי לתכנית זו.
- תת מתחם 3A (שכונת נווה רסקו) מוגדר כמתחם לשימור מרקמי עם הנחיות מיוחדות, בהתאם להוראות סעיף 5.4 ובהתאם להנחיות נספח השימור לתכנית זו (פרק 6.1 בנספח זה).
- בתכניות מפורטות בשכונת נווה רסקו יש לשמר את אופיים העיצובי והשימושי של המרחבים הציבוריים. בדגש על מבנה העל של השכונה והמערך ההיררכי של הדרכים, השבילים והגינות הציבוריות והממשק בין המרחב הציבורי לפרטי. הפיתוח יעשה תוך שימוש במרכיבי פיתוח שטח האופייניים לשכונה לרבות חומרים ופרטים.

### תשובה לשאלה לגבי טבלת הזכויות למגרש טיפוזי:

טבלת הזכויות למגרש טיפוזי הינה כלי עזר בלבד (לתכניות מפורטות) הניתן לשימוש בתכניות מתאר בהתאם לצורך והעניין – כך לפי הגדרת מינהל התכנון. בתכנית המתאר של רמת השרון הצורך בטבלת הזכויות מתקיים כאשר מדובר:

(1) בבנייה חדשה בלבד, (2) בתכנית שאינה מאושרת, (3) והיא בהיקף גדול (תכנית אחת כמכלול, או תכנית כלל רובעית כ-רש/3838).

לפיכך לא מוקנה ערך ואין צורך במתן טבלה מסוג זה לרקמה הקיימת הבנויה בנווה מגן ומורשה, מה שמופיע בנספח הבנייה לגובה כ"אזור לשמירה על תבנית הבינוי הקיימת", תת מתחם E3 – זכויות הבנייה למגרש טיפוזי שם הם בהתאם למאשר כיום.

תכנית מתארית אינה מתייחסת לרזולוציית המגרש הבודד לפי הגדרתה ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה. אכן, יש בטבלה זו קביעה עקרונית של זכויות הבנייה שתהווה כלי עזר מנחה לגורמי העירייה, למתכנני תכניות מפורטות ולחברי הועדה המקומית לכשתכנית מפורטת תובא להחלטת הועדה.

תבליט אחרון ברשימה	עמוד 62	6.1.1
עדכון ניסוח עדכון השלבים המופיעים בנספח שלביות פיתוח לבנייה חדשה (שינוי יהיה נתון להחלטת הועדה המקומית)		

פיתוח בתחום הבנוי של היישוב יבוצע באופן מבוקר המתייחס לאופי המקום ולתשתיות הקיימות, ואינו קשור לסדרי עדיפויות ולשלבים בתכנית זו.

פיתוח המתחמים לבנייה חדשה (מתחמים 4,5,6,7,8,9,14) יהיה בהתאם לנספח שלבי פיתוח - בנייה חדשה.

- עדיפות לפיתוח מתחמים 6-7 כבסיס כלכלי מוניציפלי לתוספת מגורים בעיר
- פיתוח מערב העיר (מתחמים 5,6,7) כחלק ממעבר מחנות צהל. הפיתוח יהיה מוטה תחבורה ציבורית על בסיס תחנת רכבת גלילות צפון וקווי רכבת קלה (עוקף מערבי). השימושים יהיו מעורבים (תעסוקה מסחר ומגורים) שיאפשרו את חיזוק מעמדה הכלכלי של העיר, תוך הקמת יחידות דיור זמינות.
- שלביות פיתוח המתחמים במרקמים הלא בנויים בעיר תתייחס לנושאים הציבוריים המפורטים בסעיף 6.1.2 להלן.
- הועדה המקומית תהיה מוסמכת להחליט ולעדכן מעת לעת את סדרי העדיפויות העירוניים בנספח שלבי הפיתוח לבנייה חדשה, ככל שהנסיבות התכנוניות יצריכו זאת.

### תשובות למכתב של תושבי רובע הדר

#### 1. הפרדת רובע הדר מרובע אלון

בראיה כוללנית חולק המרקם הקיים ל-3 מתחמים, כאשר כל מתחם חולק למספר תתי מתחמים. החלוקה למתחמים היא הינה היבט טכני במסמכי המתאר; מדובר בתכנית כוללנית, בה לא ניתן לחלק את העיר על 19,800 הדוממים שלה לחלקים יותר קטנים מאשר נעשה. היכן שנדרשת התייחסות ממוקדת יותר מאשר יחידת מתחמי התכנון, הוראות התכנית מפנות לתתי-המתחמים הרלוונטיים. מתחם 1 כולל מספר תתי מתחמים, כאשר כל אחד קיבל הוראות שונות (בתקנון, בנספח הבניה לגובה וכדומה).  
**הנתונים המופיעים במתחם זה מבטאים מדיניות. שינוי טכני של גבולות המתחם לא ישנה את המדיניות.**

#### 2. התאמת תשתיות לגידול האוכלוסיה ברובע

בפרק הרלוונטי בתקנון מפורטות התוספת במתחם 1. החלק המשמעותי של גידול האוכלוסיה נובע מהמדיניות המתווה בתכנית רש/3838 (המרוסנת יש לזכור ביחס לפוטנציאל הכלל עירוני). הגדילה המתוכננת, ברובה במסגרת התחדשות עירונית לפי תמ"א 38 ובהתאמה לתוכנית המפורטת הכלל עירונית. יצוין כי מכשיר זה חשוב מאין כמותו לתושבי השכונה, שכן רובם מתגוררים בבניינים שלא עומדים בתקנים העדכניים לרעידות אדמה וללא מרחבים מוגנים נאותים. לבסוף יודגש כי תוספות האוכלוסיה הצפויים נכללו בתחשיבי הפרוגרמה העירונית המאושרת.

#### 3. דוח תחבורה שייקבע גבולות לעומס המותר ותקני חניה

המבוקש אינו רלוונטי לתוכנית כוללנית. יחד עם זאת, נבקש לציין כי התחדשות עירונית משפרת גם את מצבת מקומות החניה ומציע חניה תת קרקעית בהיקפים גדולים. בנוסף הועדה והדרג המקצועי מייחסים חשיבות רבה לפתרונות של תחבורה ציבורית. מענה לנושא זה ניתן בתכנית הכוללנית.

#### 4. שצ"פים

בתכנית המתאר הכוללנית לא מסומנים שטחי ציבור (גינות ומוסדות) ברמה רובעית ושכונתית מפאת קנה המידה של התכנית (1:10000), זאת על פי הנחיות מינהל התכנון. לכן הנושא אינו רלוונטי לתכנית מתאר כוללנית. ציין כי בבחינה פרוגרמטית מצאנו כי בשכונת הדר יש 7.3 מ"ר לנפש. נושא גינת הקוצר מקובל עלינו ואכן היעוד

ישונה בעתיד משב"צ לשצ"פ.

**5. בניה מרקמית**

הנושא לא רלוונטי לתכנית המתאר הכוללנית. רלוונטי לתכנית רש/3838. תחשיב כלכלי של רש/3838 הוצג לנבחרי הציבור במהלך הדיונים של רש/3838. בנוסף התחשיבים זמינים לכל דורש בועדה המחוזית.