

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

**תכנית מתאר מחוזית חלקית למחוז תל-אביב הכוללת הוראות של  
תכנית מפורטת**

**תמ"מ 2/1/5**

**שינוי לתמ"מ 1/5**

**שינוי לתמ"מ 1/1/5**

**תוכן העניינים**

עמוד	
2	1. שם התכנית
2	2. פרשנות
2	3. מטרות התכנית
2	4. מסמכי התכנית
3	5. שטח התכנית
3	6. תחולת התכנית
4	7. בעלי קרקע
4	8. מגיש התכנית
4	9. עורכי התכנית
4	10. יחס לתכניות אחרות
4	11. באור סימני התשריט
4	12. צמצום רוחב רצועת המסילה
4	13. רישום השטחים המיועדים להפקעה ע"ש המדינה או הרשות המקומית
5	14. החזרת שטחים ליעודם הקודם לאחר מתן היתרים או הביצוע של מתקני הרכבת הקלה
5	15. תכנית מפורטת לתחנות תת קרקעיות
5	16. ביטול הפקעות ובנינים להריסה כמסומן בתשריט
5	17. הרחבת רצועת מסילה תת קרקעית בתחום דרך בצומת גהה
5	18. זמן ביצוע
6	19. חתימות

**אושר למתן תוקף**

**אוגוסט 2008**

אושר ע"י הסודעה הארצית לתכנון ולבניה  
ב-שיבת כס' 361 - אל"מ  
ת"ת: 15.7.08

שינוי תמ"מ 1/5, הוראות וביטול הפקעות ובנינים להריסה NETA# 96982 v 21

**אריה בר**  
מנכ"ל משרד הפנים  
ויושב ראש ממועצת הארצית  
לתכנון ולבניה

תכנית מתאר מחוזית חלקית למחוז תל-אביב הכוללת הוראות של  
תכנית מפורטת

**תמ"מ 2/1/5**

**שינוי לתמ"מ 1/5**

**שינוי לתמ"מ 1/1/5**

**שם התכנית**

1. תכנית זו תקרא: "תכנית מתאר מחוזית חלקית למחוז תל אביב, מספר תמ"מ 2/1/5 (להלן: "התכנית" או "תכנית זו") המהווה שינוי לתכניות מתאר מחוזית מס' תמ"מ 1/5 ו-1/1/5, להקמת רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע במטרופולין תל אביב (להלן: "התכנית העיקרית").

**פרשנות**

2. בתכנית זו תהא לכל מונח המשמעות שיש לו בתכנית העיקרית.

**מטרות התכנית**

- 3.1 .3 לקבוע אפשרות לצמצום רוחב "רצועת מסילה במפלס הקרקע" שאושר בתכנית העיקרית באמצעות תכנית מפורטת.
- 3.2 להוסיף אפשרות לרישום השטחים המיועדים להפקעה על שם הרשות המקומית.
- 3.3 לקבוע אפשרות להחזרת שטחים שיוותרו לאחר ביצוע התכנית העיקרית, והתברר כי אינם נחוצים לצורך הקמת הרכבת הקלה והפעלתה, ליעודם כפי שהיה קודם אישור התכנית העיקרית.
- 3.4 לקבוע הוראה לפיה אישור תכנית מפורטת לתחנות תת קרקעיות, הקובעת מיקום כניסות לתחנות, תבטל את הצורך בפרסום הודעה כתנאי למתן היתר בניה לתחנה.
- 3.5 לבטל הפקעות ובניינים להריסה שנקבעו בתכנית העיקרית, אשר אינם נדרשים לצורך הקמת הרכבת הקלה, ולהחזיר את השטחים ליעודם כפי שהיה קודם אישור התכנית העיקרית, כמסומן בתשריט של תכנית זו (אזורים 1 - 8).
- 3.6 להרחיב את השטח המיועד לרצועת מסילה תת קרקעית בצומת גהה, כמסומן בתשריט (אזור 9).

**מסמכי התכנית**

4. תכנית זו כוללת את המסמכים הבאים:
- 4.1 הוראות התכנית הכוללות 5 עמודים (להלן "הוראות התכנית").
- 4.2 תשריט בקנה מידה 1:1,250 (להלן "התשריט"), המתייחס לסעיפים 3.5 ו- 3.6 במטרות התכנית.
- 4.3 נספח מחייב לעניין תנוחת המסילה בצומת גהה ומנחה לעניין הסדרי תנועה בקנה מידה 1:1,250, המתייחס לסעיף 3.6 במטרות התכנית (אזור 9 בתשריט).
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. במקרה של אי התאמה בין ההוראות לתשריט יקבע האמור בהוראות.

**שטח התכנית**

5. שטח התכנית המתייחס לסעיפים 3.5 - 3.6 במטרות התכנית הוא כ- 17,743 מ"ר כמפורט בתשריט לפי הפירוט הבא :

5.1	אזור 1 :	שד' ירושלים - רח' אד קוץ', ת"א-יפו	1,737 מ"ר
5.2	אזור 2 :	רח' אליפלט, 7183, ת"א-יפו	183 מ"ר
5.3	אזור 3 :	רח' 7183 - נווה צדק, ת"א-יפו	91 מ"ר
5.4	אזור 4 :	דרך מנחם בגין - רח' הרכבת, ת"א-יפו	1,564 מ"ר
5.5	אזור 5 :	רח' זיבוטינסקי - תחנת ביאליק, רמת גן	175 מ"ר
5.6	אזור 6 :	רח' זיבוטינסקי - דרך בן גוריון בני ברק	97 מ"ר
5.7	אזור 7 :	רח' זיבוטינסקי - החשמונאים, בני ברק	28 מ"ר
5.8	אזור 8 :	רח' זיבוטינסקי - גרונר, בני ברק	242 מ"ר
5.9	אזור 9 :	צומת גהה, בני ברק	13,626 מ"ר

**תחולת התכנית**

6.1 האמור בסעיפים 3.1 - 3.4 של מטרות התכנית וסעיפים 12 - 15 להלן, נועד לשנות את הוראות התכנית העיקרית ויחול בכל תחום תחולתה.

6.2 האמור בסעיף 3.5 ובסעיף 16 להלן (אזורים 1-8) וכן האמור בסעיף 3.6 ובסעיף 17 (אזור 9) להלן, יחול על השטחים המותחמים בקו כחול עבה כמסומן בתשריט של תכנית זו בתחומי הגושים והחלקות הבאים :

אזור/ רחוב	גוש	חלקי חלקות	יעוד בתכנית מאושרת	יעוד בתכנית זו
אזור 1 - שד' ירושלים- אד קוץ', יפו	7048	1, 2, 3	דרך ורצועת מסילה במפלס הקרקע	שטח ציבורי פתוח, ושטח למתקני הנדסה
	7074	64, 68	דרך ורצועת מסילה במפלס הקרקע	אזור מגורים, דרך ורצועת מסילה במפלס הקרקע
אזור 2 - אליפלט, ת"א	7041	25, 26, 27, 59	דרך ורצועת מסילה תת קרקעית	אזור לתכנון בעתיד ודרך
אזור 3 - נווה צדק, ת"א	7112	38, 39, 47	דרך ורצועת מסילה תת קרקעית	אזור מגורים ב'
אזור 4 - דרך בגין רח' הרכבת, ת"א	7446	20	דרך ורצועת מסילה תת קרקעית	בית חניה במפלס הקרקע ורצועת מסילה תת קרקעית
	6941	48	דרך ורצועת מסילה תת קרקעית	אזור מסחרי 2 במפלס הקרקע ורצועת מסילה תת קרקעית
אזור 5 - זיבוטינסקי- תחנת ביאליק ר"ג	6205	237, 238	דרך ושטח לתחנה ולמסילה תת קרקעיים	דרך קיימת
אזור 6 - זיבוטינסקי - בן גוריון, ב"ב	6196	152, 153	דרך ושטח לתחנה ולמסילה תת קרקעיים	דרך ושטח לתחנה ולמסילה תת קרקעיים
אזור 7 - זיבוטינסקי - החשמונאים ב"ב	6196	311	דרך ורצועת מסילה תת קרקעית	דרך ורצועת מסילה תת קרקעית
אזור 8 - זיבוטינסקי - גרונר, ב"ב	6196	257, 255	דרך ורצועת מסילה תת קרקעית	דרך ורצועת מסילה תת קרקעית
אזור 9 - צומת גהה ב"ב	6162	1, 114, 536, 543, 702, 1078, 1083, 1085	דרך	דרך ורצועת מסילה תת קרקעית

## בעלי הקרקע

7. שונים.

## מגיש התכנית

8. הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל-אביב.

## עורכי התכנית

9. חב' נ.ת.ע. - נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ באמצעות:  
פיטלסון, שילה, יעקובסון - אדריכלים.  
עו"ד יחזקאל לוי - ייעוץ משפטי.  
"מסילות" - מינהלת הפרויקט למערכת הסעת המונים.  
אמי מתום בע"מ, הצ' - מוט-מקדונלד, דלקן אינטרנשיונל - יעוץ הנדסי.

## יחס לתכניות אחרות

- 10.1. 10.1 על השטחים הנכללים בתשריט באזורים 1 - 8 של תכנית זו תחולנה הוראות תכניות המתאר המקומיות המפורטות התקפות בכל אזור קודם אישור התכנית העיקרית.
- 10.2 על השטח המסומן בתשריט ביעוד "רצועת מסילה תת קרקעית", באזור 4, תחולנה הוראות התכנית העיקרית בתחום התת קרקעי, ובמפלס הקרקע תחולנה התכניות המקומיות המפורטות התקפות באזור, קודם אישור התכנית העיקרית.
- 10.3 על השטח המסומן בתשריט ביעוד דרך ורצועת מסילה תת קרקעית, באזור 9 יחולו הוראות התכנית העיקרית.

## באור סימני התשריט

11. כמסומן במקרא התשריטים.

## צמצום רוחב רצועת מסילה

12. לתכנית העיקרית יתווסף סעיף כדלהלן:

### "גמישות לצמצום רוחב רצועת המסילה

- בתכנית מקומית, בהסכמת הרשות המוסמכת ונציג משרד התחבורה ובאישור הועדה המחוזית, ניתן יהיה:
- א. לצמצם רוחב "רצועת מסילה במפלס הקרקע" שנקבע בתכנית העיקרית ובלבד שרוחב הרצועה שיוותר לאחר צמצום כאמור לא יפחת מ- 14.5 מ', ובמקום בו מיועדת תחנה במפלס הקרקע, רוחב הרצועה שיוותר לא יפחת מ- 17.5 מ'.
- ב. לצמצם רוחב "רצועת מסילה תת קרקעית", בכל מקום שרוחבה בתכנית העיקרית עולה על 32 מ', ובלבד שרוחב הרצועה שיוותר לאחר צמצום כאמור לא יפחת מ- 32 מ'.
- ניתן יהיה לאשר צמצום כאמור לאחר שהוכח כי לא תפגע האפשרות למימוש התכנית העיקרית."

## רישום השטחים המיועדים להפקעת ע"ש המדינה או הרשות המקומית

13. המשפט האחרון בסעיף 23א' של התכנית העיקרית ישונה כדלהלן:  
"השטחים המיועדים לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לחוק, יופקעו וירשמו על שם מדינת ישראל או על שם הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

הקביעה בדבר רישום המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על שם הרשות המקומית או מדינת ישראל, תיעשה באופן הבא: סומנו בתכנית מקרקעין המיועדים להפקעה לצרכי ציבור כ"דרך" או כהרחבת "דרך קיימת", יירשמו על שם הרשות המקומית,

ובלבד שהדרך הקיימת רשומה על שמה או מיועדת להרשם על שמה; בכל מקרה אחר יירשמו המקרקעין על שם מדינת ישראל."

**החזרת שטחים ליעודם הקודם לאחר מתן היתרים או הביצוע של מתקני הרכבת הקלה**  
14. לתכנית העיקרית יתווסף סעיף כדלהלן:

"החזרת שטחים ליעודם הקודם לאחר מתן היתרים למתקני הרכבת הקלה שטחים שלאחר ביצוע המסילה ומתקניה, נקבעו על ידי הרשות המוסמכת בהסכמת משרד התחבורה, כי אינם נחוצים לצורך הקמת הרכבת הקלה והפעלתה, ניתן יהיה להחזירם ליעודם הקודם כפי שהיה קודם אישור התכנית העיקרית, באמצעות תכנית מקומית."

#### **תכנית מפורטת לתחנות תת קרקעיות**

15. לסעיף 14א' בתכנית העיקרית יתווסף סעיף קטן (3) כדלהלן:

"(3) על אף האמור בסעיף קטן (1), במקום בו אושרה תכנית מקומית המפרטת את מיקום התחנות התת קרקעיות לרבות הכניסות וכן את פריסת המתקנים ההנדסיים הנילווים לתחנות, לא יידרש פרסום הודעה קודם מתן היתר להקמת תחנה תת-קרקעית."

#### **ביטול הפקעות ובנינים להריסה כמסומן בתשריט**

- 16.1 16. שטחים שיועדו בתכנית העיקרית להרחבות דרכים ולרצועת מסילה במפלס הקרקע או לרצועת מסילה תת קרקעית, כמסומן בתשריט מצב קיים באזורים 1, 2, 3, 5 ו-6 יוחזרו ליעודם כפי שהיה קודם אישור התכנית העיקרית, כמסומן בתשריט המצב המוצע.
- 16.2 שטח שיועד בתכנית העיקרית להרחבת דרך במפלס הקרקע ולרצועת מסילה תת קרקעית, כמסומן בתשריט מצב קיים באזור 4, יחזור ליעודו במפלס הקרקע כפי שהיה קודם לתכנית העיקרית. השטח בתת הקרקע מיועד לרצועת מסילה תת קרקעית, כמסומן בתשריט מצב מוצע באזור 4.
- 16.3 מבנים שנקבעו להריסה בתכנית העיקרית, כמסומן בתשריט מצב קיים באזורים 1, 4, 5, 6, 7 ו-8, לא תידרש הריסתם, ויחולו עליהם הוראות התכניות התקפות קודם אישור התכנית העיקרית.

#### **הרחבת רצועת מסילה תת קרקעית בתחום דרך בצומת גהה**

17. על השטח, המסומן בתשריט מצב מוצע באזור 9, כרצועת מסילה תת קרקעית, יחולו הוראות התכנית העיקרית.

#### **זמן ביצוע**

18. מייד, מיום אישור תכנית זו ועד לביצוע הכולל של פרויקט הרכבת הקלה, כ- 10 שנים מיום אישור תכנית זו.

מגיש התכנית- הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז תל אביב

מיטלען ש. שילה, מ. יעקובסון  
אדריכלים

עורך התכנית

נתייע-נתיבי תחבורה עירוניים  
להטעת המונים בע"מ

מסילות- מנהלת פרויקט הסעת המונים במסדופולין ת"א  
רח' יגאל אלון 355, תל אביב 67891  
טלפון: 03-6893010 פקס: 03-6893011

חותמת הועדה המחוזית- המלצה להפקיד / לאשר

חותמת המועצה הארצית לתכנון ולבניה- החלטה להפקיד/ לאשר