

התוכן	מס' החלטה
507-0638460 תא/מק/4355 - גולומב מסלנט שכונת שפירא דיון בהפקדה	12/05/2021 7066/118 - ביי"ס 7 - 0011-21

מטרת הדיון: דיון להפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו

מיקום: שכונת שפירא, שכונת נווה שאנן ומרחב מע"ר אילון הדרומי
צפון: רח ההגנה, מזרח: רח' גולומב, מערב: רחוב מסלנט ורח' לבנדה, דרום: גו"ח 7066/118 - ביי"ס
בנות-יעקב.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7066	מוסדר	חלק מהגוש	1, 3-14, 23, 30, 76-77, 126-127, 123	120-121
6973	מוסדר	חלק מהגוש	-	11
6977	מוסדר	חלק מהגוש	-	100

שטח התכנית: כ-23.7 ד'.

מתכנן: אורית אורנת רות שפירא אדריכלות ותכנון עירוני

תנועה: NTE נתן תומר

חברה מנהלת: חושן

שמאית: דליה אביב

יזם: הרשות להתחדשות עירונית והועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: מדינה, חוכרים פרטיים

התכנית מקודמת במסלול משהב"ש להתחדשות עירונית בדרך של פינוי - בינוי.

מצב השטח בפועל:

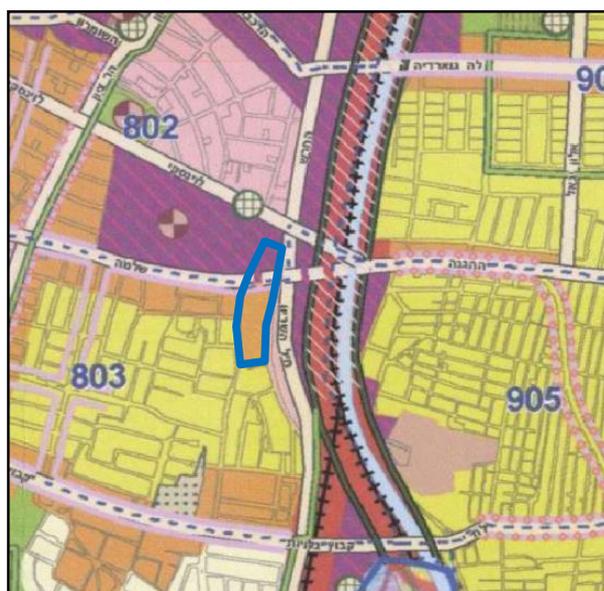
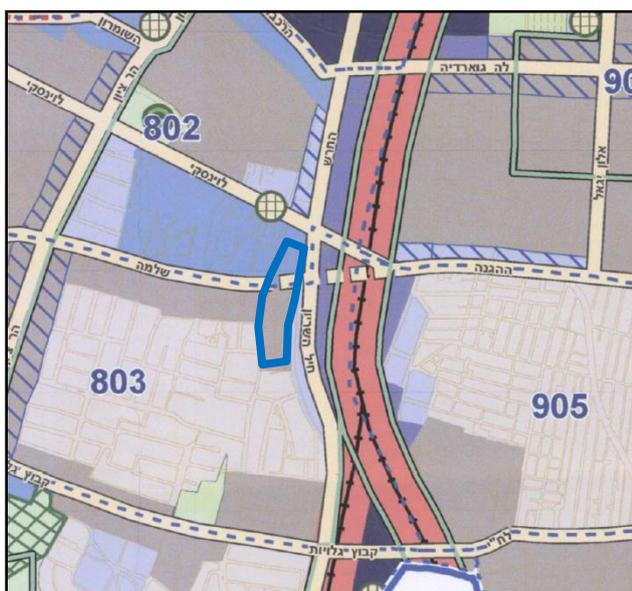
בניינים בני 1-4 קומות, בחלקו הדרומי של הפרויקט בעיקר סככות ומבנים רעועים בשימוש בתי מלאכה, מוסכים ומכירה של חומרי בניין, בחלקו הצפוני סככות ובעיקר מבני תעשייה עד 4 קומות. חלק מהשימושים והפעילויות ההיסטוריות והקיימות מזהמים. חלק מהמבנים משמשים למגורים ולמבני דת. בפינת הרחובות לבנדה וההגנה- מבנה משרדים חדש בן 3 קומות מעל קומה מסחרית.

יח"ד	שטח בנוי בפועל (במ"ר)	שימוש
21	1,103	מגורים
	408	מסחר
51	1,343	משרדים
אקווילנטי	5,918	מלאכה
	2,871	אחר (תחבורה ואחסנה, בתי תפילה, שירותים כללי)
72	11,643	סה"כ

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר העירונית תא 5000:

- המשך דרך שלמה חוצה את מרחב התכנון ומתחברת לתחנת רכבת ההגנה (ע"פ תכנית משנות ה-70 המכונה "גשר המכנסיים").
- מרחב התכנון מדרום להמשך דרך שלמה:
 - יעוד: מגורים בבנייה עירונית.
 - מתחם להתחדשות עירונית. מתחם 803 ג' "גולומב-מסלנט".
 - גובה: 8 קומות עם דרגת גובה נוספת (15 קומות)
 - רח"ק: 5 לפי הנחיות ס' 5.3.2 ג' "התחדשות עירונית"
- מרחב התכנון מצפון להמשך דרך שלמה:
 - יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך למערכת הסעת המונים.
 - "מתחם" תכנון עם הוראות מיוחדות: מתחם 802 א "התחנה המרכזית החדשה"
 - גובה: 25 קומות.
 - רח"ק: 12.8



תכנית האב של שכונת שפירא.
 ע"פ תכנית האב מרחב התכנון מיועד ל"מסחר בשולי השכונה" בגובה 4 קומות.

מצב תכנוני קיים :
 (תכניות עיקריות):

תאריך	שם התכנית	מספר תכנית מאושרת
22/12/2016	כפיפות	תא/ 5000
18/07/2016	שינוי	507-0271700
19/04/1973	החלפה	תא/ 1205
20/12/2001	החלפה	תא/ 1043 א
06/03/1986	החלפה	תא/ 590
15/01/2004	שינוי	תא/ ע/ 1
12/02/2020	כפיפות	תמא/ 1

ייעודי קרקע מצב קיים

קומות	שימושים, זכויות בנייה הערות	אחוזים	מ"ר	יעוד
	בצפון שטח התכנית	33.93	8,064	אזור לתכנון בעתיד
3 קומות	תעסוקה ע"פ תכ" 1043 א 120% = 10,235 מ"ר עיקרי	35.89	8,529	אזור תעסוקה
		19.22	4,568	דרך מאושרת
	רחוב גולומב ממזרח והרחובות מסלנט ולבנדה ממערב מיועדים להרחבה על חשבון המגרש בזכות דרך של 15 מ' כ"א. ביצוע ההרחבות מחייב הריסה של הבנייה הקיימת הגובלת הדרכים אלו	2.24	532	דרך מוצעת
	בדרום שטח התכנית השלמה לבי"ס בנות יעקב	5.51	1,310	שב"צ
		3.22	764	שביל להולכי רגל
		100	23,767	סה"כ

מצב תכנוני מוצע:

1. קביעת הוראות לשינוי ייעודי הקרקע מייעודים "אזור לתכנון בעתיד" ו"אזור תעסוקה" לייעוד "מגורים ומשרדים", "עירוני מעורב", "מבנים ומוסדות ציבור", "שטח פרטי פתוח", "דרך קיימת/מוצעת", "דרך ו/או טיפול נופי", "שביל".
2. קביעת זכויות בנייה לשימושי מגורים, תעסוקה, מסחר, ומבני ציבור.
3. קביעת הוראות בינוי ובכללם קווי בניין ומספר הקומות המותר.
4. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
5. קביעת הוראות להרחבת דרכים קיימות ויצירת דרכים חדשות.
6. קביעת הוראות ליצירת שטח פרטי פתוח וזיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ואופניים.
7. איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת בעלים בשני מתחמי איחוד וחלוקה חדשה.
8. קביעת הוראות למימוש במגרש.
9. קביעת הוראות להכנת תוכנית עיצוב אדריכלי ונופי.
10. קביעת הוראות למתן היתרי בנייה.
11. קביעת יחידות דיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק.

עקרונות ודברי הסבר:

מרחב התכנון מהווה נקודת ציון עירונית חשובה המתפקדת כמפרק עירוני המחבר בין שכונה שפירא הקיימת והמתחדשת, שכונת נווה שאנן, מע"ר האיילון הדרומי ומרכז תחבורתי ההגנה.

התכנון המוצע ממשיך את מרקם הרחובות והבנייה של המרחבים הסמוכים, תוך תוספת שטחים למגורים, תעסוקה ומסחר, תוספת יחידות דיור, שטחי ציבור ומרחבים ציבוריים פתוחים. כמו-כן, מוצע המשכו של רחוב סלמה "גשר המכנסיים" המחלק את שטח התכנית לשני מתחמי בנייה: במתחם הדרומי, מדרום להמשך רחוב סלמה: מגרש בייעוד מגורים ומשרדים עם חזית מסחרית הכוללת מגורים מעל מסד מסחר, משרדים, פונקציות בעלות אופי ציבורי ופונקציות ציבוריות בבניינים בני 7-15 קומות. במרכז מרחב התכנון ברחוב ישראל מסלנט - מגרש למבני ציבור. במרכז המרחב, מצפון לדרום, שטח פרטי פתוח בזיקת הנאה לציבור. מדרום ביה"ס קיים ושביל הולכי רגל. לאורך רחוב גולומב וסלמה מוצעת חזית מסחרית תוך ניצול הפרש המפלסים של כ-5 מ' בין רחוב גולומב ורחוב מסלנט וחזית לשימושים בעלי אופי ציבורי לכיוון השפ"פ הפנימי. תתאפשר חניה תת קרקעית בלבד, ישנן 2 כניסות לחנייה מרחוב גולומב בלבד ולא תתאפשר כניסה לרכבים מרחוב ישראל מסלנט.

במרחב התכנון הצפוני, מצפון להמשך רחוב סלמה: מגרש בייעוד עירוני מעורב. במרחב זה מוצעת בנייה בגובה של 25 קומות הכוללת מגורים ותעסוקה מעל מסד מסחר, תעסוקה פונקציות בעלות אופי ציבורי ופונקציות ציבוריות. 25% מזכויות הבנייה מיועדים למגורים.

המשך רחוב סלמה הוא בייעוד דרך ו/או טיפול נופי עם אופציה לגשר. מימוש הגשר מחייב תכנית מפורטת חדשה.

תיאור מטרות התכנון:

מוצעת תוכנית התחדשות עירונית למגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושטח פרטי פתוח במרחב תכנון הנמצא בין הרחובות גולומב, ההגנה, מסלנט, לבנדה וטורי הזהב, כל זאת על ידי: הריסת הבנייה הקיימת והקמת מבנים הכוללים עירוב שימושים - מגורים בתמהיל מגוון כולל דיור בהישג יד, מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור מבונים ושטח פרטי פתוח בזיקת הנאה לציבור ומגרש בייעוד למבנים ומבנה ציבור.

במסגרת התכנית מתוכנן המשך לדרך סלמה לצורך חיבור עתידי אל מזרח האיילון, מימוש החיבור מותנה בתכנית מפורטת ועד להקמתו יפותח כמרחב שהייה לתושבי האזור. התכנית כוללת איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת בעלים.

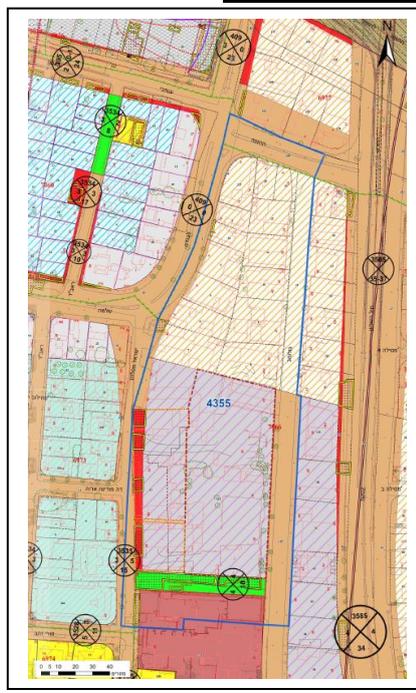
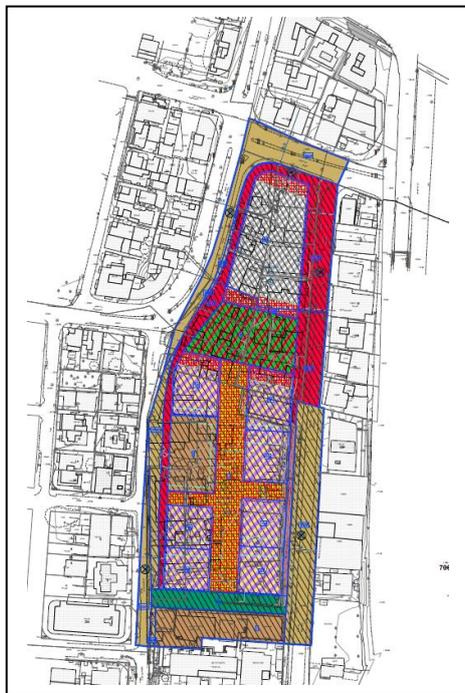
ייעודי קרקע מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	1,640.12	6.91
דרך מאושרת	5,111.48	21.53
דרך מוצעת	3,512.68	14.79
מבנים ומוסדות ציבור	2,412.1	10.16
מגורים ומשרדים	4,971.28	20.94
עירוני מעורב	2,804.69	11.81
שביל	762.68	3.21
שטח פרטי פתוח	2,528.22	10.65
סה"כ	23,743.25	100

טבלת השוואה ייעודי קרקע (דונם):

ייעוד קרקע	מצב מאושר	מצב מוצע	תוספת/גריעת שטחים בייעוד ציבורי בתכנית המוצעת
דרך מאושרת	4,568	5,111	543 (+)
אזור לתכנון בעתיד	8,064		
אזור תעסוקה	8,529		
מגורים ומשרדים	4,971		
שפ"פ	2,528		
עירוני מעורב	2,804		
שב"צ	1,310	2,412	1,102 (+)
שביל להולכי רגל	764	764	-
דרך מוצעת	532	3,512	2,980 (+)
דרך ו/או טיפול נופי	1,640	1,640	1,640 (+)
סה"כ	23,767	23,743	6,265 (+)

תשריט מצב מאושר מצב מוצע:



זכויות בניה מצב מוצע:

רח"ק	גדול יח"ד עיקרי	מס' יח"ד	סה"כ	שטח שירות	שטח עיקרי	גודל תאי שטח	תא שטח	ייעוד קרקע
5	80	262	36,820	12,460	24,360	7,517	1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G (2+ שפ"פ)	מגורים ומשרדים "מרחב דרומי" (1)
10	75	60 (4)	28,040 (3)	8,080 (3)	19,960 (3)	2,811	5A, 5B	עירוני מעורב "מרחב צפוני" (2)
-	-	-	-	-	-	2,533	2	שפ"פ
4	-	-	-	4,400	-	1,104	3	שב"צ
-	-	322	64,860	-	-	-	-	סה"כ

1. כולל שטחים עבור פונקציות ציבור בשטח של 600 מ"ר עיקרי ושירות ומסחר
2. כולל שטחים עבור פונקציות ציבור בשטח של 1,500 מ"ר עיקרי ושירות ומסחר
3. 25% עבור מגורים 75% עבור תעסוקה. ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה למלונאות בהיקף של עד 20% מהשטחים המותרים.
4. 10% מכלל יחידות דיור יהיו יחידות דיור בהישג יד. מגורים אלה יתפקדו כדיור לשכירות ארוכת טווח / דיור שיתופי בבעלות אחודה ובניהול מרוכז.

יחידות דיור:

סה"כ יח"ד: כ- 322

מרחב דרומי:

צפיפות: 35 יח"ד/ד נטו

262 יח"ד

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 80 מ"ר

מרחב צפוני:

צפיפות: 21 יח"ד/ד.

שטח ממוצע עיקרי ליח"ד: 75 מ"ר

60 יח"ד

(במרחב הצפוני בלבד קיימת אפשרות להמרת יחידות הדיור לשכירות בצמיתות ובעלות אחודה בממוצע של 55 מ"ר ליח"ד עיקרי ובהתאמה יתאפשרו עד 90 יח"ד)

**מתוך כלל הדיירות בשני המתחמים יוקצו 10% דיירות בהשיג יד

נתונים נפחים:

למבני המגורים במרחב הדרומי:

מספר קומות: 7-15 קומות

גובה מירבי: 62 מ'

קווי בניין/ בינוי: לחזית גולומב ומסלנט 0, לחזית המשך סלמה 8, צדדים: 0-5, אחורי (לשפ"פ): 0-5

למבנה תעסוקה במרחב הצפוני:

מספר קומות: 25 קומות

גובה מירבי: 105 מ'

קווי בניין: לחזית גולומב ולבנדה 0-10 להמשך סלמה ודרך ההגנה 8 מ'

תחבורה, תנועה, תשתיות:

התכנית נמצאת באזור משורת תחבורתית בסמוך לתחנת רכבת "ההגנה" ולמרחב תחבורתי "ההגנה" העתידי, התמח"ת, קו סגול וקו ירוק סגול ותחנת מטרו M1 עתידית בצד המזרחי של גשר ההגנה. החנייה תהיה במרתפים בלבד.

- תקן החניה למגורים יהיה ביחס של 0.8 מקומות חניה עבור כל יחידת דיור או תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.

- תקן החניה לתעסוקה יהיה 1 מקום חניה עבור כל 350 מטר רבוע תעסוקה או תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.

- תקן החניה לשטחי הציבור הבנויים בתאי שטח 1E ו- 5 יקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

- תקן חניה לאופניים וכלי רכב לא ממונעים לפי התקן התקף.
- החנייה תהיה תת קרקעית בלבד.
- גובה ק' מרתף נטו לא יפחת מ: 4 מ'.
- בין שני מרחבי התכנון מסומנת זכות דרך ושצ"פ ברוחב 31 מ' להמשך רחוב סלמה. ייעוד הקרקע: דרך ו/או תכנון נופי עם אופציה לגשר. מימוש הגשר יחייב אישור תכנית מפורטת.
- הגישה למרתפי החנייה תהיה מרחוב גולומב כמסומן בנספח התנועה המנחה.
- הגישה לחניה בתא שטח ביעוד שב"צ תעשה בזיקת הנאה דרך המגרשים הגובלים בו. בתוכנית העיצוב האדריכלי והנופי יוצג פתרון חיבור בין מרתפי החניה.
- תא שטח של גשר המכנסיים יבוצע בשתי חלופות, כמפורט בנספח התנועה והחנייה המנחה.
- הוצאת אוויר מחניונים תעשה באמצעות פירים לגג המבנה או לרמפות כניסה/יציאה מהחניה באישור הרשות לאיכות הסביבה בכל מקרה לא יופנו לכיוון שטחים פתוחים או מבני מגורים. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים אשר מפורסמות על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכדומה).
- כניסות לחניה יתוכננו תוך שמירה על רציפות מעברים להולכי הרגל לאורך המדרכות, המדרכה מול הכניסה לחניה תהיה במפלס המדרכה שלכל אורך הרחוב.

עיצוב:

התכנית מחולקת לשני מרחבי תכנון בעלי אופי וקונטקסט עירוני שונה כמו כן במרחב התכנון טופוגרפיה משמעותית בין רחוב מסלנט בשכונת שפירא אל רחוב גולומב ממזרח (חלק מואדי נחל האילון) עובדה זאת השפיעה על תכנון מרחבי התכנון, גובה המבנים, תפעול וחניות.

המרחב הדרומי מגיב לבינוי של שכונת שפירא ומאופיין במצב המוצע בגובה מבנים משתנה בין 7-15 תוך ניצול הטופוגרפיה הקיימת. המבנים הפונים לשכונה בחלקה הדרומי של התכנית בגובה של עד 7 קומות וצפונה בצומת הרחובות סלמה/לבנדה עד 15 קומות. המבנים במרחב הדרומי כוללים מסד מסחר/משרדים ופונקציות ציבוריות ובעלות אופי ציבורי, וקומת גג בנסיגה. בבניינים לאורך רחוב גולומב, קומות המגורים יהיו החל מגובה 12.50 מ' ממפלס הרחוב, בשל דרישות היחידה לאיכות סביבה ובהתאם לתקנות חוק אוויר נקי. המבנים הפונים ל"גשר המכנסיים" בגובה של עד 15 קומות ובהם לא יתאפשרו שימושי מגורים עד קומה שלישית בחזית הפונה לגשר על מנת למנוע מיטרדיות עתידית. קווי הבניין לכיוון גשר המכנסיים משתנים ונקבעו באופן שיבטיח מרחק מספק שימנע מיטרדיות.

המרחב הצפוני, מצפון לגשר המכנסיים ורחוב סלמה, משתייך למרחב מע"ר האילון הדרומי ורצועת המער של נווה שאנן המתאפיינים בבניה מגדלית של מבנים בעירוב שימושים. התכנון המוצע במרחב זה כולל בינוי של מגדל מעורב שימושים לתעסוקה, מגורים ומלונאות בין 25 קומות הכולל קומת מסד מסחרית, שטחי ציבור מבוזים. נשמרו קווי בניין של 8 מ' מרחוב סלמה ורחוב ההגנה, קווי הבניין לרחוב לבנדה וגולומב גמישים.

תחום הדרך לגשר המכנסיים נקבעה ביעוד מעורב של דרך ושצ"פ על מנת לאפשר פיתוח גנני בתחום גשר המכנסיים במידה ולא ימומש או לחילופין שימומש בעתיד הרחוק.



זיקות הנאה:

- בדופן הצפונית והדרומית של תא שטח 4, תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית אופניים ולהולכי רגל כל ימות השנה ובכל שעות היממה
- יובטחו מעברי שבילים, שיקשר בין רחוב מסלנט לרחוב גולומב. יופיע במסמך הנופי.
- רמפות וזיקות מעבר :
- הרמפות ישמשו רכב פרטי ורכב עבור השימושים הציבוריים והמסחריים.
- בין תא שטח 3 והמגרשים הגובלים בו, בתת הקרקע, תובטח זיקת הנאה לרכב על-מנת לאפשר גישה לחניה תת-קרקעית בתחום השטח הציבורי במגרש 3 לצורך חניה, פינוי אשפה, תפעול וכדומה.
- בשטחי זיקות הנאה לא תותר הקמת גדרות, קביעת שערים, או כל מחסום אחר, להוציא סגירות חורף זמניות (שהיתכנותן ומיקומן ייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי והנופי).
- בכל תחום התכנית יירשמו זיקות הנאה לטובת הציבור כאמור מעלה.

איכות סביבה :

- זיהום קרקע: במתחמים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע היסטורי, נדרש לבצע סקר קרקע היסטורי מפורט כתנאי להיתר בניה.
- מפלס הבנייה לשימוש למגורים הפונים לרחוב גולומב לא יפחת מ- 12.50 מטר מעל פני הקרקע.
- יתוכננו שטחים חדירים למים ופנויים מכל בניה בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית ו/או על ידי התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע שאושרו על ידי רשות המים.
- נטיעות: יינטעו עצי צל לאורך המדרכות והשבילים. מרחקים בין העצים יהיו לפי הנחיות עיריית תל אביב-יפו.
- תנאי לאישור תוכנית עיצוב אדריכלי ונופי יהיה המצאת המסמכים הסביבתיים לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו לעניין, אוורור ומנדוף, אוורור חניונים, מערכות תשתית לרבות חדרי טרפו', תכנית אצירת פסולת ועוד.
- יובטח טיפול בפסולת בניין ובפרט באסבסט
- גזי קרקע: לעת הפקדת התכנית תוכן תכנית לבדיקת גזי קרקע, לאישור המשרד להגנת הסביבה.
- שימוש עיקרי בתת הקרקע יותר בכפוף לבדיקות גזי קרקע המאושרות על ידי המשרד להגנת הסביבה, לאותו מגרש נשוא ההיתר.

בניה ירוקה:

כל הבנייה בתחום התכנית תהיה על פי תקן בנייה ירוקה והנחיות מהנדס העיר לעניין זה.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט :

- הפרויקט כולל הפקעה בהיקף של 1,640 מ"ר לצורך זכות הדרך של "גשר המכנסיים" המפריד בין המתחם הצפוני והמתחם הדרומי, 2,980 מ"ר עבור דרך מוצעת, 1,102 מ"ר עבור מבני ציבור ו- 2,528 מ"ר לשטח פרטי פתוח בזיקת הנאה.
- כמו כן הפרויקט כולל התניות בנושא הריסות ופינויים במגרשים הסחירים ובתחום השטחים הציבוריים והני"ל מהווים תנאי למימוש התכנית :
- כל המבנים הקיימים בתחום התכנית מיועדים להריסה.
- הריסת המבנים תיעשה לאחר ביצוע סקר אסבסט ופעולות פינוי בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשנ"א, 2011.
- הוצאות פינוי השטחים הציבוריים יחולו על בעלי כל אחד מהמגרשים, אין באמור לעיל כדי למנוע מהועדה המקומית מלפנות את השטחים הציבוריים ביוזמתם. במקרה זה, תהיה זכאית הועדה לשיפוי בעבור הוצאות שיהיו לה מבעלי המגרש שבחזיתו מצויים השטחים הציבוריים שפינתה.
- כל העברת זכויות בחלקות הרשומות, במבנים ובעסקים הקיימים, תהיה מחויבת בהוצאת אישור מהועדה המקומית ובמתן התחייבות על ידי הרוכש לביצוע פינוי בעת הוצאת היתר הבניה על מגרשו.

איחוד וחלוקה חדשה:

- התכנית כוללת איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, בשני מתחמי איחוד וחלוקה חדשה.
- השטחים המיועדים לצרכי ציבור והשטחים הציבוריים הבנויים יירשמו על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בעת רישום המקרקעין במסגרת רישום האיחוד והחלוקה מחדש כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד כלשהוא.
- העירייה תהיה רשאית להפקיע, על פי הדין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

נקודות ציון בקידום התכנון ושיתוף הציבור בהליכי התכנון:

1. ייזום התכנית – אוקטובר 2010
2. פורום מהנדס העיר 12.8.12
3. מיון ראשון משהב"ש 16.1.2014
4. ועדה מקומית: (אישור עקרונות התכנית) 08.06.2014, ישיבה 0015-14
5. אישור לשכת התכנון של וועדה המחוזית 4.3.2014
6. אישור משרד החינוך, משרד התחבורה, המשרד להגנת הסביבה (בתנאים) משרד החינוך
7. מיון שני משהב"ש והכרזה על המתחם כמתחם להתחדשות עירונית 31.7.2015
8. שיתוף הציבור כנס ראשון התקיים 13.1.2016
9. פורום מה"ע מקוצר 30.07.2017
10. 04.03.2018 כנס פעילים
11. 13.03.2018 מפגש תושבים
12. 15.05.2018 מפגש בעלים
13. החל בינואר 2019: עדכון מסמכי התכנית ע"פ מפת מדידה מעודכנת וסבב הערות הרשויות.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיוון שהיא עוסקת חלק בנישאים התואמים את תוכנית המתאר הכללית ת/א 5000, כמפורט להלן				
התאמת תחומי האות בתוכנית המוצעת	הוראות הלבנות בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעור הראשי בתוכנית המתאר	
+	<p>תכנית מחוזה כ- 5% ממתחם 802 א ובנוסף חלק התכנית המצוי במתחם 802 א מחוזה המשך לרקמה העירונית של שכונת שפירא.</p> <p>לראיה קיים מסמך מדיניות לשכונת שפירא משנת 2006 שכלל את החלק הצפוני של התכנית הנמצא באזור 802 א בתא 5000.</p> <p>אשר על כן אין צורך במסמך מדיניות כתנאי להפקדת התכנית</p>	<p>802 א - תחנה מרבית חדשה למתחם התכנון ויכן מסמך מדיניות כולל, שיתייחס בין היתר לשימושי המימוש, וממנו יגזרו תכנית מפורטת. מסמך המדיניות יאושר על ידי מוסד התכנון שבסמכותו יחזו התכנית.</p> <p>- יותרו מגורים עד 40%</p> <p>- תכנית מפורטת תיערך לכלל המתחם בהתאם לעקרונות הבאים:</p> <p>1. קביעת שלביות חקירתיות בין פינוי שימושי התחבורה לבין ולטפוח זכויות בניה.</p> <p>2. קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים</p> <p>3. קביעת הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים עירוניים חדשים במתחם.</p> <p>4. ניתוח לעלות על חרחיקן הבסיסי בכפוף לקביעת חוראות שיבטיחו פינוי והסדרת השטחים הציבוריים ובכל מקרה לא מעל חרחיקן המרבי.</p>	802 א - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים.	חוראות מיוחדות - טבלת סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+	<p>תכנית מקודמת על כל שטח 803 א ולכן אין צורך בהכנת מסמך מדיניות שיחמוף לשטח התכנית</p>	803 א - אזור מגורים בבניה עירונית.		
+	(ראח חסבר לעיל)	802 א - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים.	קביעת חוראות למתחמי התכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי:	
+	הרחיק הממוצע לתאי שטח 1 ו-2 לא עולה על רחיק 5	803 א - אזור מגורים בבניה עירונית.	- מתחם התחדשות עירונית - אזור תעסוקה - חוראות לעיצוב רחובות	
+		802 א - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים.	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 א) קביעת ייעוד חקרקע בכל מגרש.	
+		803 א - אזור מגורים בבניה עירונית.		
+		802 א - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים.	הגדרת השימושים המותרים בחתום למקבני השימושים באזור חיעוד.	
	סעיף 3.2.2 א - מקבץ שימושים ראשי: - מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. - ככל מגרש שיעוד חקרקע שלו מאפשר שימושים סחריים, תקבול קומת חקרקע כחזית מסחרית		(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	

+	<p>סעיף 3.2.4 - מקבץ שימושים ראשי: מגורים.</p> <p>סעיף 3.2.4(א)(5) - שימושי משרדים</p> <p>סעיף 3.4.3 - חזונית מסחרית. בקומת הקרקע; מסחר 1 או תעסוקה 1</p>	<p>803 מג - אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	
+	<p>סעיף 3.3.2 - מקבץ שימושים נוספים; מגורים, וכן שימושים נוספים מסחר 2 או תעסוקה 2, ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת או מעל מפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים המתירים בתמ"מ 5.</p> <p>שימושים ממקבץ שימושים כלליים</p>	<p>802 א - אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ז)</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
+	<p>סעיף 3.2.4 - מקבץ שימושים נוספים; בקומת הקרקע - מסחר 1 שימושים ממקבץ שימושים כלליים.</p>	<p>803 מג - אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	
+	<p>סעיף 3.2.4(ב)(2) - סמוך לציר מות"עין 4.2 רח"ק בסיוע 12.8 רח"ק מירבי</p> <p>רח"ק 10 מגורים - 7010 מ"ר מסחר - 1400 מ"ר תעסוקה - 19230 מ"ר מבנים ומסודות ציבור - 400 מ"ר סחי"כ - 28040 מ"ר</p>	<p>802 א - אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים.</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת ותוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
+	<p>סעיף 3.2.4(ב)(2) - אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>רח"ק בסיוע - 2.5 רח"ק מירבי - 4.</p> <p>מגורים - 31020 מ"ר מסחר - 1400 מ"ר תעסוקה - 2760 מ"ר מבנים ומסודות ציבור - 6100 מ"ר סחי"כ - 41280 מ"ר</p>	<p>803 מג - אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	
+	<p>סעיף 3.1.4(ב) - סעיף 5.3.2(א) - תוספת רח"ק 1 בתכנון להתחזרות עירונית ובסחי"כ - רח"ק 5.</p> <p>סעיף 5.3.2(ד) - יוד וכויות בתכנון התחדשות עירונית בין מגרשים.</p> <p>סעיף 5.3.2(2) -</p>	<p>803 מג - אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על חח"ק חמורבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם חוועיה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי חקובע באזורי הייעוד.</p>
+	<p>סעיף 3.1.5(ד) - בתת הקרקע יותרו כל השימושים המתירים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבאו על חשבון שטחי חניה ושטחי חשירות הנחוצים לתפקוד חבנין.</p> <p>סעיף 3.1.5(ח) - לא ניתן בתכנון עתידית או בחיתר מכוחה של תכנית עתידית לגייז שטחי בניה המיועדים לחיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.</p> <p>מתחם 803 כולל שני מגרשי מימוש אשר הרחיק הממוצע שלהם לא עולה על 5.</p> <p>מתחם צפוני-1500 מ"ר מתחם דרומי-3000 מ"ר</p> <p>התכנית מאפשרת שטחים עיקריים בתת קרקע.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
+	<p>נספח עיצוב עירוני - עד 25 קומות</p>	<p>802 א - אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים.</p>	<p>קביעת גובה הבניה ואוראות בדבר בניה נקודתית חריגה לשיבות/ועליית מעל מספר הקומות חקובע (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
+	<p>7 מבנים שחריים שגנים 6 ל- 15 קומות</p>	<p>803 מג - אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	
+	<p>סעיף 4.2.2(ב) - דרישת מסמכים נלווים לתכנית המוללת בניו העולה על 20 קומות - (נספח בניו עירוני, נספח תחבורה, נספח אקלימי, נספח תשתיות)</p> <p>סעיף 4.2.2(א)(3) - הפקדה תעשה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת באשר לפתרונות לגישור על חפרשי המבנים.</p> <p>סעיף 4.2.3 - בניה בין קווי בניין לקוי מגרש</p> <p>סעיף 4.2.4 - חנחיות בדבר נטיעות ועצים</p> <p>סעיף 4.2.6(ב) - גובה קומות במתחם להתחדשות עירונית</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - סק 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בניין בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>

<p>+ בזוהאם לחייד יחי אסטורטגות</p> <p>- תקצאת 1500 מ"ר שטחי ציבור מבונים במתחם צפוני</p> <p>- תקצאת 10% מרחייד כחידות דיווד צביי לצי הוטספת חשישית לחוק.</p>	<p>מחות התקצאת לערבי ציבור והיקסמ ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מקודמת. כמפורט בסעיפים 4.1.1 (א)-(ג)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: א402 - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחשעת המונים.</p>	<p>4.1.1 תקצאת לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה החליט להפקיד תכנית הכוללת הוטספת שטחי בנייה...או המרת שטחי בנייה מליעוד שאינו למגורים לליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה תוראות בדבר תקצאת ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+ מבני ציבור</p>	<p>תקצאת מגרש בהכנית בשטח 1 דונם למבנים ומוסדות ציבור</p> <p>תקצאת 600 מ"ר שטחי ציבור מבונים</p> <p>תקצאת 10% מכלל חזירות לדיביי.</p> <p>ככל תחום התכנית תוספת של 2374 מ"ר לתרחוב דרכים וגשר ו"חמכסויים" והוטספת של כ-2500 מ"ר שפייפ בויקת תנאה לחולכי רגל</p>	<p>803ג - אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 החוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שקבע בגין סמול מוסד ציבורי עירוני חדשי או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת</p>
<p>+ מבני ציבור</p>	<p>סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ג).</p> <p>סי 3.5.1 - מבני ציבור</p>	<p>בכל שטח התוכנית,</p>	<p>קביעת תוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 החוראות נוגעות למגוון אזורים המאופיינים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, מארק החף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כוכר עירוני, ציר ירוק מטרופוליני, ערונו או מקומי, רחוב עירוני, שפונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מרחביה קרונו מעל דרך מרבית מהירח, בית עלמי, אזור לספורט)</p>
<p>+ תקן חניה 0.5 למגורים</p>	<p>סי 3.6.1 - כללי סי 3.6.11 - שטח פתוח מקומי סי 3.6.14 (ב) - רחוב מקומי - רוחב מדרכות 5 מ'</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח הניצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.</p> <p>חוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעדים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p>הוראות למרכיבי התחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: (3.8.2) דרכים הפרדות ממלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן רחיה (3.8.7) נהיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ תקן חניה 0.5 למגורים</p>	<p>סי 4.4.1 די - תכנית בעלת השפעה סביבתית - תכנית הקובעת שימושים מעורבים.</p> <p>סי 4.4.1 חי - תכנית חקומעת שימושים של מסחר 2</p> <p>סי 4.4.1 חי - תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חיות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) תחלית מרחבית (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מתוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ תכנית</p>	<p>סי 4.6.2 - תחליות כלליות לחכנת תכניות</p> <p>סי 4.6.4 - ניקוו</p> <p>סי 4.6.5 - ביוב</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 ספק התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) החליות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוו (4.6.4)</p>

			ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
+	1ב4.2.2 2ב4.2.2 3ב4.2.2 4ב4.2.2	מסמכים נלווים לתכנית בינוי חעולה על 20 קומות	נספחים נוספים – סעיף 4.2.2 נספח בינוי עירוני 4.2.2 ב1 נספח תחבורה 4.2.2 ב2 נספח תשתיות 4.2.2 ב3 נספח אקלימי 4.2.2 ב4

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיף חוק הסטנדרט לתוכנית המתאר לפי סעיף 462 (א) לתוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסותר את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכולל בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א4), (א5) וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבו.	
	סעיף	מהות הסעיף
+	סעיף קטן (א4)	שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) – תדלות מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
+	סעיף קטן (א5)	שינוי חראות דבר בניי או עצוב אדויללים
+	סעיף קטן (א6)	שינוי חראות דבר בניי או עצוב אדויללים

הצהרה וחתומות			
בדקתי את סגיוות חסמכות של ותכנית לעיל, ומצאתי כי תתכנית חיה בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את חנוותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אורד כרמלי, אדרי	025382791		29.4.2021
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
חראלה אברחם אוון, עייד	2438936-9		28.4.2021

ת' ברעס | 2017

העתקים

גבי אילנת סולמי – ראש ענף (מוחשוב מוכירות ועדה מהויות)
צוות תכנון

חוי"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו והדרום)

מומלץ להפקיד את התכנית ולאפשר תיקונים טכניים בתאום עם השרות המשפטי במסמכי התכנית עד למועד ההפקדה בפועל ועדכון תקן החניה ל 0.8 במסמכי ונספחי התכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-21' מיום 12/05/2021 תיאור הדיון:

התוכן	מס' החלטה
507-0638460 תא/מק/4355 - גולומב מסלנט שכונת שפירא	12/05/2021
דיון בהפקדה	7 - - '21-0011

אלון הרשקוביץ: פרויקט גולומב מסלנט הוא פרויקט להתחדשות עירונית שמגישות אותו עיריית ת"א והרשות להתחדשות עירונית. מצפון מזרח לשכונת שפירא. מסביר ומעלה מצגת עם התוכנית להפקדה של גולומב מסלנט.

ראובן לדיאנסקי: מה תלוי בגשר המכנסים שייצא לפעול?
אודי כרמלי: זה בעיקר נוגע לנושא התכנון של כל המתחמים מתחם ההגנה אני לא רואה סיכוי שמתחם ההגנה יתוכנן בלי המשך רחוב סלמה שיאפשר את כל הגישות למרחב הזה, זה פרויקט ארצי.
ראובן לדיאנסקי: יש הדרגתיות בפרויקט הזה?
אלון הרשקוביץ: הפרויקט מתבצע בשני מרחבים שכל אחד מתבצע במקשה אחת אבל יש חיבור.
ראובן לדיאנסקי: אפשר לבנות ככר שצ"פ ולכשיהיה גשר הוא יהיה במקום השצ"פ.
אלון הרשקוביץ: גם חיבור של הולכי רגל ממזרח למערב משכונות הדרום אל שכונות המזרח וצריכים לעודד חיבורים כאלה, אבל זה יתוכנן במסגרת תוכנית אגן איילון. כרגע אנחנו מאפשרים את פינוי שטח הגשר והקמת הגשר וכמובן את השצ"פ. ממשך במצגת
ראובן לדיאנסקי: כתוב תחת איכות סביבה שתארך תוכנית לבדיקת נושא גזי הקרקע לאחר ההפקדה ואם התוכנית בהפקדה אז היא אמורה להיות אחרי התיקונים הטכניים. אני מבקש לקבל את התוכנית לענין בדיקת גזי קרקע בטרם הפקדת התוכנית.
אירית סייג: אני מציעה לבדוק את זה באופן משפטי. לא זכור לי שהבדיקות הללו נעשות בטרם הפקדה בפועל אלא בבקשה להגשת היתר.

דורון ספיר: אני מבקש להוסיף לסעיף הראשון בויהום הקרקע שנדרש לעשות בדיקת זיהום קרקע היסטורית כתנאי להגשת בקשה להיתר הבניה. במסגרת זו נוכל להכניס לוח זמנים לדיון וכד'. היזמים צריכים להגיע לוועדה להיתר הבניה עם תוכנית מאושרת ע"י הוועדה להגנת הסביבה בטיפול עם לו"ז. מלי פולישוק: לפי מה החלטתם שהקו הכחול הוא כפי שהוא? לדוגמא שהבי"ס הוא חלק מהתוכנית ולמה שתי שכונות. מי קבע את הרי אופי של שכונה הוא מוגדר.

אלון הרשקוביץ: זהו אזור ספר הוא אזור של 3 אזורים גם שפירא וגם אזור נווה שאנן ואזור המעי"ר הדרומי. מדרום יש את בי"ס בנות יעקב שהוא נכנס לתוכנית מכיוון שהוא חלק ממושע בבעלות רמ"י ובצעם יש סופיות של בניה בחלק הדרומי. מדרום עד לדרך ההגנה זה פתרון מערכתי של חטיבת קרקע אחת כאשר יש לנו את גשר המכנסיים במרכז שרק במסגרת הקו הכחול הזה הצלחנו לתת לו פתרון ראוי. רון לשם: אנחנו הכנו את התסקיר הסביבתי הכנו תוכנית דיגומים עם הערות של המשרד להגנת הסביבה. ראובן לדיאנסקי: כלומר תוכנית הדיגומים היא בעצם היא תוכנית לבדיקת גזי קרקע? רון לשם: נכון והיא אושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה. ולעת ביצוע היתר הבניה יהיה צורך לעדכן תיקונים.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש לקבל את התוכנית הזו.
אסף הראל: לגבי הגבהים של התוכנית הבנין צפון מערבי שצמוד לשטח החום. יש פה רצון להגביה לאורך סלמה האם מגביהים ביחס לשכונה לשפירא או ביחס לרח' סלמה? התחושה שדווקא המבנים שהם חלק מהשכונה צריכים להשאיר בבניה נמוכה ולקבל את ההגבהה בשורה הבאה בגולומב ויעלה לקראת איילון, אבל לא שיעלה פעמיים גם על סלמה וגם איילון הדבר יצור חומה מסביב לשכונה. אם צריך זאת לחישובי השטחים להעביר זאת לשורה של גולומב זה יהיה יותר אחיד. מלבד זאת התוכנית יפה.
אלון הרשקוביץ: תוכנית האב שיצאה לשכונת שפירא קבעה אותה ככפר עירוני. בהיקף של שכי' שפירא גם בתכנית האב וגם בתוכנית המתאר ישנה עליה לגובה. הפרוייקטים שיהיו ממערב לרח' ישראל מסלנט לאורך רחוב סלמה יגיעו לגבהים בין 10 ל-15 קומות עם עליה הדרגתית והגיוני שזה יעשה דווקא בצמתים. התוכנית מכילה רמה מסויימת של גמישות בתוכנית העיצוב והדברים יוכלו להיבחן במסגרת תוכנית העיצוב. אך על פניו יש הצדקה לכיוון גשר המכנסים בעליה לגובה.

שולה קשת: ראוי לציין שנעשה פה שיתוף ציבור. כמו כן מסמכי התוכנית הועלו רק לפני 3 ימים אבל טוב שהדבר נעשה. איך יכול להיות שאין שטחים ירוקים בתוכנית? מחסור חריף לשטחי ציבור ירוקים מתעלמים מהמחסור ומוסיפים עליו? אי אפשר לצופף את אזור נווה שאנן ושפירא בלי שטחים ירוקים זה לא תקין. אי הקצאת קרקע ביעוד שצ"פ. לפי מסמכי התוכנית ובמיוחד הנספח הסביבתי כל נושא זיהום אויר מהתחנה המרכזית ואילון הוא ידוע אבל מצד שני התוכנית מחליטה להתעלם ממנו. לדוגמא אין התניה של מגורים או תעסוקה באזור או אין הנחיות בתוכנית איך להתמודד עם זיהום האויר כל התחנה המרכזית שם. למרות שבין שורות התזכיר יש בעיה תמורה. למה הדו"ח הסביבתי לא כולל את תוצאות ניתור זיהום האויר ומדוע אין הנחיות מחייבות מבחינה רעש ואיכות אוויר. בנוסף נושא תקן החניה אנחנו אומרים לתושבים תם עידן הרכב הפרטי אבל פתאם שיש תוכנית על קרקע עירונית התוכנית נדיבה בחניה. מדוע נתנו כל כך הרבה מקומות חניה למגדל התעסוקה כאשר צריכים לתת תקן אפס במקום כזה. יש כאן תחנת רכב ובקרוב יהיה מטרו אז למה לבנות חניון של 250 מקומות חניה מתחת למגדל התעסוקה. כביש של 5 נתיבים ברח' לבנדה ועוד נתיב פרטי בגשר המכנסים והוא המשך של סלמה למה כל הנתיבים הללו. מי שלא גר באזור שיגיע בתחב"צ או דרך אחרת ולא ברכב פרטי. איך אפשר להצדיק את החניון התת קרקעי הגדול לאור המדיניות העדכנית של מוסדות התכנון.

את ההחלטות הקשות של התבע העברתם לתוכנית העיצוב. כגון קוי הבנין המעברים הציבוריים בשטח הפרטי נספח עצים הצגת פתרון ניקוז, דברים שלפי הנחיות מינהל אמורים להיות בתב"ע. כולנו מבינים שאתם נותנים בהליך הסטטוטורי רק זכויות והטבות אבל חלק גדול של ההחלטות התכנוניות הקשות השארתם לשלב שאין לו שום מעמד סטטוטורי, שלב שאי אפשר להתנגד לו או להגיש לו ערר, שאין לו פרסום מקדים וכאשר נגיע לשלב היתר הבניה יגידו למה נזכרתם עכשיו? זאת במקרה הטוב היו מקרים שגם היה צריך לסטות מהתב"ע בשל טעות שאלתי ליועמ"ש מדוע לא לצמצם את הפרק של תוכנית העיצוב שמכניס לתוכו אינספור נושאים? מדוע אין דיור ציבורי והמעט של דיור בהישג יד אינו מוסדר? ראש העיריה טוען שדיור ציבורי הוא באחריות המדינה, אבל נותן למדינה להעביר תבע בקרקע ציבורית שאין בה דיור ציבורי. אין דבר כמעט בהוראות התוכנית שמבטיח את הדיור בהישג יד או בתנאים לאכלוס או תנאים להיתר הבניה הבטחה שהדירות בהישג יד אכן תימסרנה. גם ההטבות שמבטיחים בתוכנית הפיכת דירות שכורות לדירות להשכרה לטווח ארוך התב"ע לא נתנה מנגנון שיבטיח השכרה לטווח רחוק.

אלון הרשקוביץ: לגבי הדיור הציבורי - הקרקע היא של רמ"י אבל בחכירה לפרטיים וגם שישבו עם נציגים של רמ"י הובהר שהחכירה היא כבעלות פרטית ורמ"י הם לקחו צעד אחורה ונתנו לפרטיים להתנהל. לגבי הדב"י יש פה 32 יח"ד כלומר 10% בהישג יד שבשלב הנוכחי ברמת הפירוט של התב"ע זה לא נכון לקבוע את מיקומם. ידוע שיש 10% במרחב הצפוני ו10% במרחב הדרומי. יש הנחיות של היחידה האסטרטגית איפה ממקמים את היח"ד הללו שלא יהיו נחותות ושוות לכל יתר הדירות באותו תמהיל של כל הפרוייקט בין 70-80 מ' ממוצע פלדלת, אני חושב שהחשוב נכון.

לגבי קווי הבנין שנקבעו אפשרנו גמישות בתוך תאי השטח לחופש אדריכלי אבל קווי הבנין החשובים קווי הבנין מגשר המכנסים אל בנין המגורים קווי הבנין של השפ"פ הם קבועים. קווי הבנין בין המבנים הם קבועים הגמישות ניתנת בתוך תאי השטח. מה שחשוב קבלנו ושמרנו על זה. אנחנו שומרים על הניקוז 15% חלחול ו15% שטח פנוי מבינוי והמיקום יקבע בתוכנית העיצוב. תקן החניה נקבע בהתאם למדיניות העירונית. בנושא העדר שטחי הציבור התוכנית הזו כוללת 35% הפרשות לצורכי הציבור. אתגר גשר המכנסים ורוחב הדרך זהו מצב נתון וגזלן שטח אבל בסופו של דבר יש כאן 35% הקצאה וזהו ציר צפון דרום שהיה חשוב להרחיב אותו. לגבי נושא התחנה המרכזית אנחנו פועלים לגבי תכנון מסמך המדיניות לתחנה והתניות לקידום תבע סביבה הפרוייקט של גולומב מסלנט אין עליו התניות והוא מספק שטחי ציבור מבונים ושב"צ ומלאי יחידות דיור חדש וזהו פרויקט ראוי בנקודת הזמן הנוכחית. הראלה אברהם אוזן: נושא תוכנית העיצוב נדון בב"המש וישנה פסיקה של העליון האומרת שהתוכנית הראשית צריכה לקבוע את הדברים העקרוניים שהציבור צריך לדעת עליהם בזמן הפקדת התוכנית. יעודי הקרקע, שימושים, קווי בנין, מספר קומות, צפיפות כדי שהציבור יוכל להתרשם מה יהיו הקיפי הבניה בתוכנית. לעומת זאת נושאים יותר רכים כמו מיקום הצבת הבנינים בתוך קווי הבנין, דברים שקשורים לחומרי בניה, מיקום זיקות הנאה וכיוצ"ב אלו דברים שמתאימים לשלב תוכנית העיצוב שזהו שלב שאין בו התנגדויות. כי ההתנגדות לתוכנית הראשית היא כבר נדונה. הרעיון בהכנת תוכנית עיצוב הוא מהלך שהתפתח 20 שנים האחרונות הוא לא להיות במצב שמקבעים הכל בתוכנית הראשית ואם רוצים לסטות אז הדרך היחידה היא להכין תוכנית מחדש. לכן בתי המשפט הכירו בכך שתוכנית עיצוב היא כלי תכנוני שיותר לשלב הוצאת היתר ואין צורך להביא אותו להתנגדויות. בתוכנית הראשית פירוט מה תוכנית העיצוב תכלול ואם יש נושא מסויים בתוכנית שיבואו להתנגדים ויגידו אנחנו חושבים זה צריך להיות בתוכנית הראשית והם רשאים להגיש התנגדות לכך והועדה תדון בכך ותקבל החלטה זהו לא נעלם שלא חזו אותו. לגבי שטחי הציבור תוכנית המתאר 5000 בפרק 4 או 3 נותנת גמישות לשטחים ציבוריים אם חומים ואם ירוקים נוכח הנתונים של התוכנית ויש למתכננים היכולת לעשות בהם שימוש וזה מה שנעשה במקרה שלנו.

רון לשם: אנחנו עורכי הנספח הסביבתי וכל מה שקשור לזיהום אויר למעשה אנחנו מסתכלים ומודעים לנושא שהיום המוקד העיקרי של הזיהום היא התחבורה ההתחנה המרכזית אבל היא לא רק לבדה, יש את לוינסקי וכביש נתיבי איילון שתורם לריכוזים גבוהים של זיהום אויר. המסקנה שגם תומכת את תוכניות משרד התחבורה שכל נושא האוטובוסים בשנת 2025 יעבור להנעה שהיא חשמלית. מאחר והיעד לא ברור היום אנחנו נוהרים ואנחנו יודעים שככל שעולים לגובה עם הבינוי שהוא רגיש, אנחנו מתנים בבדיקה שהיא מגדירה מאיזה גובה לא תהיה בעיה לגבי הזיהום אויר שיש בסביבה. לכן בתוכניות שונות אנחנו ממליצים למגורים בגבהים שונים בהתאם לרמת הזיהום שקיימת בסביבה. גם בתוכנית הזו הכנסנו את גובה המגורים איפה שהוא מתחיל על מנת להימנע והמגמה היא ירידה של המזהמים בשנים הקרובות. בכל זאת לשם הזהירות נקטנו בהתנית המגורים יתחילו בגובה של 3 2 קומות בהתאם למיקום של אותו בנין ספציפי וההנחיה מאוד ממוקדת לגבי כל בנין ובנין..

שולה קשת: אני מבקשת את הנתונים של הדו"ח הסביבתי אני לא ראתי את תוצאות הניתור של זיהום האויר.

רון לשם: נעביר לכם את הדוח.

דורון ספיר: נאשר את התוכנית להפקדה בתוספת הערות שהועלו כאן.

בישיבתה מספר 0011-21ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית ולאפשר תיקונים טכניים בתאום עם השרות המשפטי במסמכי התכנית עד למועד ההפקדה בפועל ועדכון תקן החניה ל 0.8 במסמכי ונספחי התכנית. תנאי להגשת בקשה להיתר קבלת דו"ח בדיקת זיהום הקרקע.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, אופירה יוחנן ווולק, מאיה נורי, חן אריאלי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק