

התוכן	מס' החלטה
28-32 הר ציון 5139/מק/תא/507-1176833	25/12/2024
דיון בהפקדה	7 - - 0025-24ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום: שכונת נוה שאנן- בדופן שד' הר ציון.
 מדרום- רח' הקונגרס
 מצפון- רח' וולפסון
 ממזרח- שדרות הר ציון
 ממערב- מגרשים גובלים גוש 9029 חלקות 43,44

כתובת: שדרות הר ציון 28-32; וולפסון 70-70א'; הקונגרס 33א'

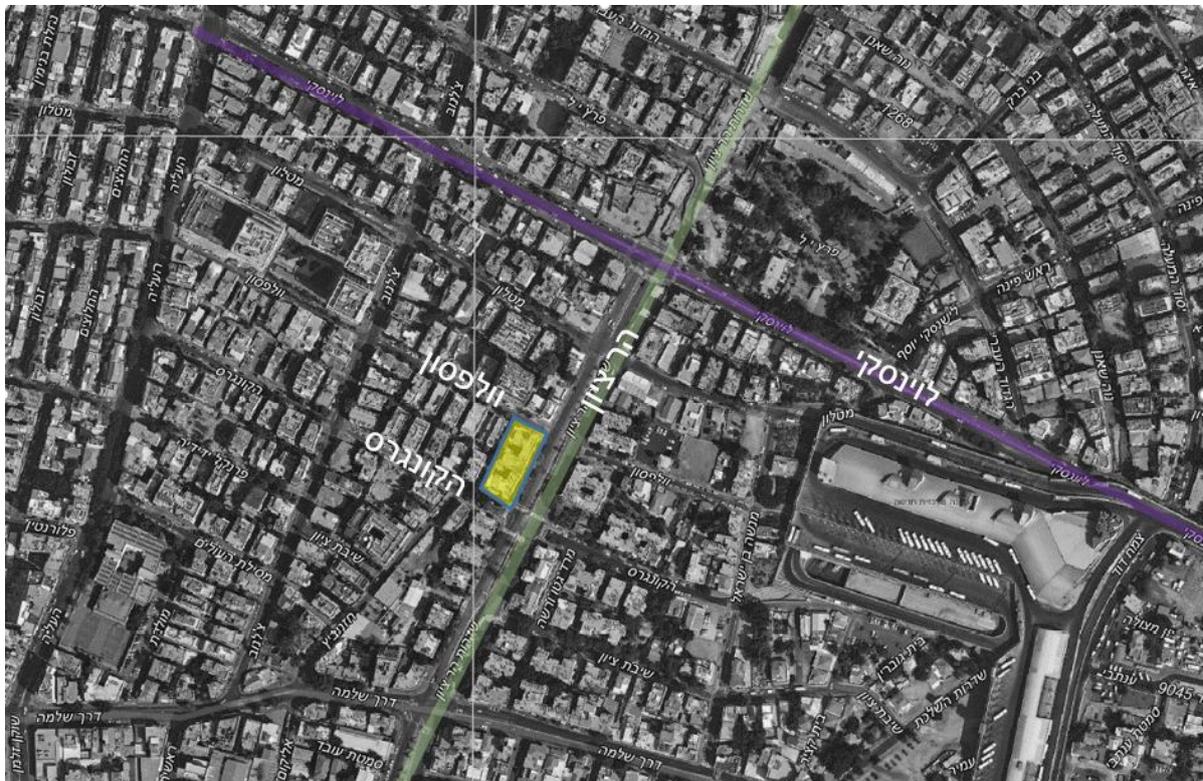
מטרת התכנית: התחדשות עירונית למרחב וותיק ובו בניין ובניית מבנה חדש עם 64 יחידות דיור, מסחר בקומת הקרקע, ושטחים ציבוריים מבונים. שיפור המרחב הציבורי, על ידי הרחבת מדרכות באמצעות זכות מעבר ושהייה בזיקת הנאה, ויצירת שטח פתוח משילוב של שטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח בזכות מעבר ושהייה לציבור.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9029				45,49
6975				35

שטח התכנית: 1.409 דונם

מפת התמצאות:



מתכנן: אדרי אורי מיליק

התוכן	מס' החלטה
5139/מק/תא-507-1176833 - הר ציון 28-32 דיון בהפקדה	-

צוות התכנון - מהנדס תנועה: אריה פלנר; **מוזד:** שלמה שלום; **אגרונום:** אורי איינגר; **אדריכל נוף:** נתנאל בלוקא; **אקולוג:** גיל בן נתן; **אקוסטיקה:** לירן רוז; **תשתיות:** גל שאטר
יזם: מ.ב. ביתא שדרות הר ציון 28-32 תל אביב בע"מ
מגיש התכנית: מ.ב. ביתא שדרות הר ציון 28-32 תל אביב בע"מ
ועדה מקומית לתכנון ובנייה ת"א יפו
בעלות: חלקות 35,45 - פרטיים; חלקה 49 - רשומה ע"ש עיריית תל אביב-יפו



מצב השטח בפועל:

הפרויקט ממוקם בלב שכונת נווה שאנן, בדופן המערבית של שד' הר ציון. השכונה מורכבת מבניינים בני 3-4 קומות, עם קומת קרקע המכילה שימושי מסחר ומלאכה. מרבית השכונה מתחדשת באופן מרקמי, באמצעות תמ"א 38 המאפשרת בינוי בן 6 קומות וקומת גג חלקית. בשדרות הר ציון עובר הקו הירוק של הרכבת הקלה המחזק את השדרה כציר עירוני תחבורתי (הקו בהקמה). במרחק של כ-150 מ', ברחוב לוינסקי מוקם הקו הסגול של הרק"ל (בהקמה). במרחב התכנון קיים בניין בן 3 קומות הכולל 2 קומות למגורים מעל קומת עמודים המשמשת למגורים ומסחר. סה"כ 23 יח"ד ו-5 יחידות מסחר עם שלוש כניסות.

מצב תכנוני קיים:

תכניות מאושרות:
תכניות מנדטוריות קודמות:
תא\ 44 ותכנית אף

תכנית 475 (1967)

ייעוד: מגורים ג1

שימושים: מגורים,

משרדי מקצועות חופשיים,
בתי מלון, בניינים צבוריים.

קומות: 3 קומות מעל קומת עמודים.
צפיפות: 14 יח"ד לדונם

תכנית מ' (1982) - שינוי אחוזי בניה".

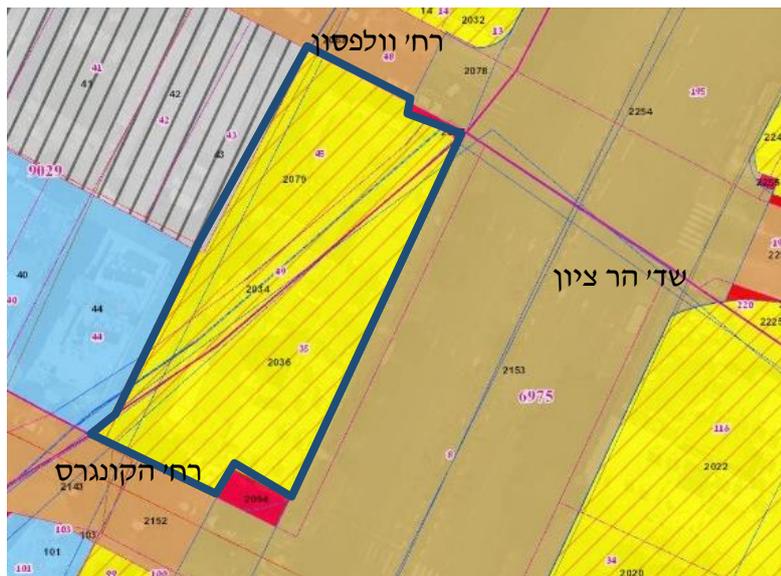
קומת עמודים 19%

קומה טיפוסית- 32%

סה"כ: 115%

תכנית ג'1- בניה על גגות.

תכנית ע'1- מרתפים.



הפקעות במגרש לטובת דרכים ותשתיות : תכנית תא/1127 (1968) - דרכי גישה לתחנה המרכזית החדשה ; תכנית תא/1375 (1992) - דרכי גישה לתחנה המרכזית החדשה ; תתל/71 (2017) - רכבת קלה במטרופולין ת"א- הקו הירוק.

תל אביב 5000 (2016):

נספח אזורי תכנון ויעודי קרקע: : 802 אזור מעורב בבנייה עירונית ו-84 שד' הר ציון רח"ק בסיסי : 2.5 רח"ק מרבי : 5

נספח עיצוב עירוני:

גובה בניוי : לחזית שד' הר ציון – עד 10 ק' תותר בנייה עירונית חריגה לסביבתה עד 15 ק' בצמתים, בכפוף לתוספת 2 קומות למסחר ותעסוקה מעל קומת הקרקע. (ל"ר לתכנית זו)

שימושים: מגורים, משרדים, מסחר 1 ו-2, תעסוקה 1 בקומת הקרקע לא יותרו מגורים

נספח תחבורה: "אזור העדפת הולכי רגל" סמוך לקו הירוק והסגול של הרכבת הקלה. הר ציון – ציר רק"ל (קו ירוק) ציר ירוק דרך עורקית עירונית

מצב תכנוני מוצע:

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה ותוספת זכויות בהתאם לתכנית המתאר (תא/5000). שינוי ייעוד ממגרש ביעוד "מגורים 1" למגרשים ביעוד "מגורים מסחר", "שטח ציבורי פתוח" ו"שטח פרטי פתוח".





תיאור מטרות התכנון:

1. התחדשות עירונית בדופן שד' הר ציון בסמיכות לרכבת הקלה, ע"י יצירת בניי מעורב שימושים בן 9 קומות הכולל עד 64 יח"ד.
2. יצירת שטחים פתוחים לרווחת הציבור במפגש שד' הר ציון ורחוב הקונגרס.
3. יצירת שטחי ציבור מבונים בזיקה לשטחים הפתוחים בהיקף של 250 מ"ר (שטח כולל).
4. יצירת חזית מסחרית רציפה לאורך שד' הר ציון ורחוב וולפסון בהתאם לאופי השכונה.
5. קביעת זכות מעבר בחלקו הצפוני של המגרש לטובת הרחבת המדרכה.
6. הקמת 6 יחידות דב"י (המהוות 10% מסך יח"ד בפרויקט).

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 9 הכוללות קומת קרקע וקומת גג בנסיגה.

גובה: עד- 34 מ'

תכסית: עד - 75% למגרש בייעוד מגורים ומסחר.

שטחי חלחול: 15% משטח המגרשים בייעוד "מגורים ומסחר" ושטח פרטי פתוח.

פירוט שימושים: מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבוריים.

קווי בניין:

לשדרות הר ציון: 0 מ'

לרחוב וולפסון: 4-2.7 מ', כמסומן בתשריט

לשטח פרטי פתוח: 0 מ'

מרפסות-תותר הבלטה עד 1.2 מ' מעל המדרכה לרחוב וולפסון ו- 1.6 לכיוון רחוב הקונגרס בתחום השפ"פ.

המרפסות לשדרות הר ציון יהיו בתחום קווי הבניין.

מספר יח"ד:

עד 64 בהתאם לתמהיל הבא:

- יחידות דיור קטנות בשטח של עד 60 מ"ר לא יותר מ-30%.
- יח"ד בשטח של 65-75 לפחות 20%.
- יח"ד בשטח של 76-90 מ"ר לפחות 30% .
- שטח דירה מינימלי יהיה 30 מ"ר עיקרי.



עקרונות ודברי הסבר נוספים:

מרחב ציבורי

- התכנית מייצרת שטח פתוח המורכב משטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח עם זכות מעבר ושהייה וזיקת הנאה לציבור לכל שעות היממה וימות השנה, שייצרו יחד מרחב פתוח רציף לרווחת הציבור בשטח 0.45 דונם. בשלב ההיתר תוכן תכנית צל לפיתוח המרחב כולו.
- המרחב בתחום זכות המעבר יתוכנן ויבוצע כהמשך רציף של המרחב הציבורי הסובב. השטחים בזכות המעבר יהיו בתחזוקה עירונית.

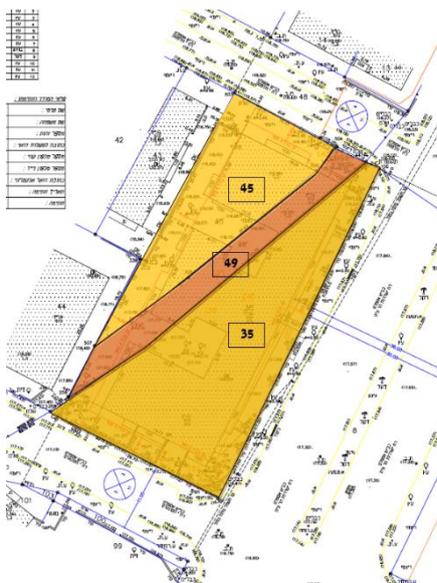


- לאור סמיכות התכנית לציר ירוק עירוני כהגדרתו בתכנית המתאר תא/5000, נדרש כי תתקיים רצועה לא בנויה ברוחב 20 מ', ומתוכה רצועה של 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים. בתכנית הקו הירוק של הרכבת הקלה (המבוצעת בימים אלה) תוכנן רוחב מדרכות ושבילי אופניים בשני צידי השדרה ברוחב 6.5 מ'. לאור נתוניו המוגבלים של מרחב התכנון, לא ניתן להגדיל את רוחב המדרכה מבלי לפגוע בבינוי ובשימושים בקומת הקרקע: שטחי ציבור מבונים, מסחר, ושטחים נלווים למגורים.
- לא ניתן לייצר כניסה לתת הקרקע משדרות הר ציון (רק"ל) ומהשצ"פ ברחוב הקונגרס. המקום היחידי האפשרי לכניסה לתת הקרקע הוא מרחוב וולפסון. לאור זאת, נדרשת כריתה של עץ בתחום המדרכה הציבורית מסוג ברכיטון אדרי. הכריתה תעשה בכפוף למתן פיצוי נופי בשטח חלופי בתחום התכנית.

בינוי

במטרה להגיע למימוש מהיר בפרויקט ומאחר והתכנית מציעה הקמת מבנה אחד בלבד, לא תדרש הכנת תכנית בינוי ופיתוח. נספח הבינוי כולל הוראות לעניין מיקום מערכות טכניות, פתרון אשפה, הוראות לעניין תמהיל והנחיות לעיצוב החזית לשד' הר ציון. יתר ההוראות יהיו בהתאם להנחיות מרחביות.

- חלקה 49 הינה חלקה שרשומה בבעלות עירונית וביעוד קרקע "מגורים ג'1".
- כתנאי להפקדת התכנית תדרש החלטת מועצת העיר לאישור התכנית. טרם קבלת אישור מועצת העיר מומלץ כי הועדה תכנס כמגישת התכנית.



מס' החלטה	התוכן
-	507-1176833 תא/מק/5139 - הר ציון 28-32 דיון בהפקדה

- בקומת הקרקע מתוכנן שטח ציבורי מבונה בשטח 250 מ"ר בהפניה לשטח הפתוח ובזיקה אליו. בחזית הצידיית מתוכננת חצר בשטח 30 מ"ר אשר תוצמד לשימוש הציבורי בקומת הקרקע. בתת הקרקע יוצמדו שטחים מבונים בהיקף עד 15% מסך השטחים העיליים. לא יותרו מגורים בקומת הקרקע.
- לאור עומק המגרש ביחס לשד' הר ציון וריבוי השימושים בקומת הקרקע עומק החזית המסחרית לא יפחת מ-6 מ'. היקף החזית המסחרית בהתאם למופיע בנספח הבינוי.
- בהתאם למדיניות הדיור העירונית בתכנית מוצעות 6 יחידות דיור בהישג יד, המהוות 10% מסך יחידות הדיור בתכנית. נוסף על כך מוצעות 2 יחידות דיור בנויות בבעלות עירונית.
- בחזית כלפי שד' הר ציון מתכונן גריד קורות ועמודים המאגד את כל המרפסות (הלא מדלגות) לכדי חזית אחת. בין עמודי הגריד יתאפשרו רפפות אנכיות שהיקפן לא יעלה על 25% מפני המרפסות, ועל 50% מפני חזית הקומות הטיפוסיות. הגזוזטראות לשאר החזיתות תהיינה זיזיות.
- יתכוננו חדרים ממוגנים בהפניה לחזית המערבית בלבד. עבור הדירות הפונות לשד' הר ציון יתוכנן פתרון מיגון קומתי בכפוף לאישור פיקוד העורף.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

- בתכנית מוצעות סה"כ 64 יח"ד, תוספת של 41 יח"ד ל 23 יח"ד הקיימות בהיתר.
- הנחה לגודל משק בית – 2.1 בדומה לכלל העיר.
- שטחי ציבור נדרשים לפי פרוגרמה עבור תוספת יחידות הדיור בתכנית:
 - שטח קרקע למבנה ציבור: 0.2 דונם.
 - שטח ציבורי פתוח: 0.43 דונם (לפי 5 מ"ר לנפש).
- מדובר בתכנית מצומצמת בהיקפה הממוקמת בשכונת נוה שאנן בה היצע נמוך של שטחים פתוחים ושטחי ציבור. לאור זאת נקבעו בתכנית שטחי ציבור הנותנים מענה לפרוגרמה לאור מגבלות התכנון בתכנית:
- מבני ציבור: שטחי ציבור מבונים בשטח של כ- 250 מ"ר בקומת הקרקע ובסמוך לשטח הציבורי הפתוח.
- הקצאה נדרשת לשטח ציבורי פתוח: שטח פתוח לציבור שיפותח כגינה איכותית בשטח כולל של כ-0.45 דונם (כולל שני מגרשים משלימים: 0.2 דונם שצ"פ + 0.25 דונם שפ"פ).

תנועה וחניה (ע"י אגף התנועה): חוו"ד תחבורתית

1. הולכי רגל
 - המדרכות ברחובות הר ציון, הקונגרס, וולפסון הורחבו ע"ח המגרש.
 - קיים קשר טוב בין רח' וולפסון לקונגרס גם בתחום הפרויקט וגם במדרכה הרחבה ברח' הר ציון.
2. אופניים
 - הפרויקט ממוקם באזור שבילי אופניים. יש שביל בצ'לנוב, מטלון, משה בן ישראל ובהר ציון.
 - המרחב הפנוי מבנייה במגרשים הסחירים מיועד לשימוש הציבור (הרחבת מדרכות, יצירת מרחב פתוח, וחצר לטובת מבנה הציבור) ולא ניתן למקם בו חניות אופניים. קומת הקרקע מיועדת ליצירת שטחי ציבור מבונים והבטחת חללים מסחריים איכותיים. לכן, מבוקשת חריגה ממדיניות לתכנון בר קיימא (תא/9144) כך שתקן החניה ישאף 1:1.5. תתאפשר חניה במכפילים גובה ראש מיני 2.75 מ' בתת הקרקע, ותוכננו חניות אופניים מרווח הצידי לבניין.
 - תותקן מעלית לאופניים באורך 2.0 מ' (נטו תא המעלית) לפחות.
3. תחבורה ציבורית
 - הרכבת הקלה עוברת ברחוב הר ציון (הקו הירוק) כך שהתחבורה מאוד נגישה (מרחק "0").

מס' החלטה	התוכן
-	507-1176833 תא/מק/5139 - הר ציון 28-32 דיון בהפקדה

- הקו הסגול עובר במרחק 160 מ' מהפרויקט.
- קיימת קרבה לתחנה מרכזית לאוטובוסים ונתצ"ים, האזור רווי תחבורה ציבורית.

4. תקני חניה וחניונים

- בשל סמיכות הפרויקט לרק"ל, נקבע תקן חניה מופחת בהתאם למדיניות ועדה מקומית, להלן הפירוט:
- מגורים – 1:0.8 (למעט דירות דב"י) והוא יהיה תקן מקסימאלי.
- מסחר – 0 חניות
- שטח ציבורי מבונה – 1:250
- אופנועים – 1:5 ליח"ד
- אופניים – התקן ישאף ל 1:1.5 ליח"ד בכפוף לתיאום עם אגף התנועה.
- מוצע 37 חניות פרטי, 2 נכים, 1 מבנה ציבורי, 15 אופנועים.

חוות דעת סביבתית:

לתכנית נספח סביבתי אשר בחן את הנושאים:

זיהום קרקע:

- התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות: חובת בדיקת קרקע וגז קרקע.
- הוכנו סקר היסטורי ותכנית דיגומים לגזי קרקע שאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה ב- 8.5.2203:
- זיהום קרקע – לא עלה חשד לזיהום קרקע ואין צורך בדיגומי קרקע
 - גזי קרקע – נדרש לעדכן את המשרד להגנת הסביבה מראש לגבי מועד התקנת הבארות וביצוע הדיגומים.
 - נגר עילי: בשל מיקום התכנית והיותה באזור המוגדר כאזור רגיש להחדרת נגר עילי, פתרונות לנגר עילי יקבעו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.
 - אסבסט: בוצע סקר אסבסט ע"י חבי' GREENMIX מיום 21.11.2023. במסגרת הסקר נמצאו מופעי אסבסט כגוונים, צנרת, מכלי מים וכו'. לעת הוצאת היתר הבנייה יערך סקר שיתייחס גם לאלמנטים בפנים המבנה. פירוק האסבסט יעשה טרם תחילת כל עבודה בשטח התכנית.

אקוסטיקה:

- נערך חיזוי רעש תחבורה לפרויקט. מתוצאות המודל עלה שבחזית המבנה הפונה לשד' הר ציון נדרשת הפחתת של 40 dB(A) ובשאר החזיתות הנחתה של 35 dB(A) על מנת לעמוד בקריטריונים. בקומת הקרקע במיקום המיועד לשטחי ציבור נדרשת הפחתה של 45 dB(A) על מנת לעמוד בקריטריונים. לכן, לא ניתן יהיה לקבוע שימושים רגישים כדוגמת גני ילדים. ככל ובעתיד יעודכנו נפחי התנועה, ניתן יהיה להגיש לאישור הרשות לאיכות הסביבה, נספח אקוסטי מעודכן הכולל מודל אקוסטי ולבחון אפשרות לתכנון חלל ציבור רגיש לרעש.

התייעצות עם הציבור:

תת הועדה בתאריך 18.06.2024 לשיתוף ציבור החליטה שבתכנית לא יתקיים הליך שיתוף ציבור לאור הקפה המצומצם וכי תכנית למגרש בודד שוות ערך בהיקפה להיתר עבור בניין אחד גדול. יתקיימו פרסומים בהתאם לחוק בשלב הפקדת התכנית ובשלב הגשת היתר הבנייה.

בתכנית זו מוצע איחוד וחלוקה **בהסכמת בעלים**. התקיים מפגש בעלים בהשתתפות גורמים מעיריית תל אביב-יפו בו הבעלים עודכנו בפרטי התכנית ובהליך הסטטוטורי, והביעו תמיכתם בתכנית. לאור בעלותה של העירייה בשטח סחיר במרחב התכנית, מוצע כי הועדה תכנס כמגישת התכנית.

טבלת השוואה:

התוכן	מס' החלטה
28-32 - הר ציון 5139/מק/תא/507-1176833	-
דיון בהפקדה	

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
מגורים -453 מסחר -27 שטחי ציבור מבונים-20 סה"כ 500%	115	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
מגורים - 5474 מסחר - 321 שטחי ציבור מבונים- 250	1719	מ"ר	
	32	אחוזים	זכויות בניה לקומה
	478	מ"ר	
9 (ק"ק + 7 קומות + ק' גג בנסיגה) עד 34 מ"ר	4	קומות	גובה
		מטר	
75% - ממגרש למגורים ומסחר	32%		תכסית
40 (כולל 2 מקומות נגישים)	0		מקומות חניה
שצ"פ - 0.2 ד' שפ"פ - 0.25 ד' מגורים ומסחר - 0.97 ד'	מגורים ג'1 – 1.4 ד'		ייעודי קרקע

זמן ביצוע : שוטף

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1176833	שם התכנית הר ציון 28-32 תא 5139	מגיש התכנית יוזם פרטי מ.ב. ביתא הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב	עורך התכנית אורי מיליק
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
<p>התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ-1.4 דו' הממוקמת בשכונת נווה שאנן</p> <p>התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים וואת לטובת הריסת 23 יחיד ו-5 קו' מסחריות והקמת 64 יחיד, חוות מסחריות ושטחי ציבור מבוזים</p>	<p>א62 (3)</p> <p>א62 (א1), א62 (א4), א62 (א5), א62 (א9)</p>	<p>סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן חוקף 22.12.2016).</p>
<p>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:</p>		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	ויהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
<p>הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>	<p>אזור תכנון 802</p> <p>אזורי המגורים</p> <p>מגורים בבניה עירונית</p>	<p>+</p>
	<p>ר-84 שדרות הר ציון</p>	<p>5.3.5-הוראות עיצוב רחובות</p> <p>לא נדרש מסמך מדיניות הואיל ורחוב הר ציון מתוכנן במסגרת תת"ל 71/ב' בה קיים תכנון מפורט לחתכי רחוב לרבות מדרכות, נטיעות, שטחים פתוחים ושבילי אופניים.</p>
	<p>ציר ירוק עירוני</p>	<p>+</p> <p>רחק מרבי 5 בדופן המערבית של שד' הר ציון : גובה המבנים לאורך חותי הרחוב יהיה עד 10 קומות</p>
<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:</p> <p>5.3.5- הוראות עיצוב רחובות</p>	<p>ר-84</p>	<p>+</p> <p>לא נדרש מסמך מדיניות הואיל ורחוב הר ציון מתוכנן במסגרת תת"ל 71/ב' בה קיים תכנון מפורט לחתכי רחוב לרבות מדרכות, נטיעות, שטחים פתוחים ושבילי אופניים.</p>

<p>יעודי מבאת: מגורים ומסחר שטח פרטי פתוח שטח ציבורי פתוח</p>	<p>3.4.2 ציר מעורב שימושים ראשיים: מגורים, מסחר 1</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזורי מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגושי.</p>
<p>+ התוכנית קובעת שטח ציבורי פתוח ושטחי ציבור בנויים</p>	<p>3.1.1 ו' בכל אזור ייעוד ניתן לקבוע שימושים כלליים (מרחב ציבורי)</p>	<p>ציר מעורב (הר ציון)</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ מגורים, מסחר על חדופן של הר ציון לא יותרו שימושי מגורים בקומת הקרקע</p>	<p>ציר מעורב סעיף 3.4.2: מגורים, משרדים, מסחר, תעסוקה 1 (מסחר 2 בתנאים-ל"ר), לא יותרו שימושי מגורים בקומת הקרקע</p>	<p>למי תשריט אזורי היעוד: אזורי מגורים בבניה עירונית (3.2.4) ציר מעורב (הר ציון)</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ התכנית כוללת מקבצי מרחב ציבורי הכוללים שטח ציבורי פתוח, והקצאת שטח ציבור בנוי</p>	<p>סעיף 3.1.1 (ו)- שימושים כלליים- מבנים (מוסדות ציבורי, שירותים בעלי אופי ציבורי, שימושים זמניים</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ונלוויים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2 3.1.3 קביעת שטחי בניה בטיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבית.</p>
<p>+ מגורים- צפיפות: כ-63 יחידות/דונם נטו</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית: 3.2.4 (ב) רחיק בטיסי 2.5 רחיק מירבי 3 3.2.4 (ג) - צפיפות מינימלית 18 יחידות/דונם (נטו)</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים למהם חונעה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבית הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+ מכח תמנית ע"1</p>	<p>3.1.4 (ה) - מרפסות למגורים 3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים (עד 1 רחיק)</p>	<p>סעיף כללי ללא זיתוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניית ות קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ תותר הקמת מבנה בן 9 קומות, כולל קומת קרקע וקומת גג בנטיגה</p> <p>+ גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'</p> <p>+ קומה ציבורית מבונה לא תיחשב קומה טיפוסית</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לשינויים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בתוראות התוכנית. 4.2.6 (א) מספר קומות בהתאם לטבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון 5.4 - גובה המבנים לאורך חזית הרחוב יהיה עד 10 קומות (ר-84) 4.2.2- מספר קומות וגובה בניה 4.2.2 (א) (1) - גובה הבניה גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מטר</p>	<p>מספר קומות מירבי: מרקס ובו עלייה נקודתית לגובה חריגה לטביכותה</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בזבז בניה נקודתית חריגה לטיביותה ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ קומה ציבורית מבונה לא תיחשב קומה טיפוסית</p>	<p>4.2.1 כללי</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2</p>

<p>+ חו"ד תחבורתית</p> <p>+ הפחתת קו בנין 5מטר לט רחוב מסחר, עם ריבוי בניינים חבניים בקו 0 בסמיכות למדרכה</p> <p>+ תקן חניה מקסימלי למגורים 0.8 לחייד או התקן התקף לעת הוצאת חיתר, הנמוך מביניהם תקן חניה 0 למשחר תקן חניה לציבורי לפי התקן התקף בעת הוצאת חיתר</p> <p>+ מתוכנן במסגרת הרק"ל</p>	<p>3.8.1 כללי</p> <p>3.8.2 (ז)(ז3)- דרך עורקית עירונית-קו בנין שלא יפחת מ5 מטר מזכות הדרך. הועדה רשאית להקטין את המרחק האמור לעיל בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.</p> <p>3.8.4-קווי מתעין</p> <p>3.8.7-תקן חניה</p> <p>שביל אופניים</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) ותקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>+ חו"ד סביבתית</p> <p>+ התכנית כוללת נספח סביבתי</p> <p>+ סקר היסטורי ונספח דיגומים</p>	<p>סעיף 4.4.1 התכנית בעלת השפעה סביבתית</p> <p>4.4.1(ב)-(ג)-גובל בזכות דרך עורקית עירונית</p> <p>4.4.1(ג)-שימושים רגישים בסמוך לזכות דרך</p> <p>4.4.1(ט)-חשד לקרקע מזהמת</p> <p>4.4.2-חוד סביבתית</p> <p>סעיף 4.4.3-בניה ירוקה</p> <p>סעיף 4.4.4-הנחיות מרחביות</p> <p>סעיף 4.4.5-תנאים להפקדת תכנית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ התכנית דורשת שטח לחול שלא יפחת מ15% בכל מגרש</p> <p>+ קיים נספח מיס, ביוב וניקו לתכנית</p>	<p>סעיף 4.6.2- הנחיות כלליות</p> <p>4.6.4-ניקו (א)- שטח פני לחלחול (ב) חדירת מי גשמים (ג) עמידה בהנחיות מרחביות</p> <p>4.6.5 - ביוב.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>השתיות - סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקו (4.6.4) ביוב (4.6.5)</p>

<p>שימוש בסעיפי חוק בטטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)</p>	<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את תוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (2)(א), וכן בסעיף קטן (א)</p>
---	--

למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
שימוש בתוכנית המפורטת	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	מהות הסעיף
+	סעיף קטן (א1) איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (א4) קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א5) שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אזריכלים
+	סעיף קטן (א19) קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי			16.12.24
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד			16.12.24

9130712

התוכן	מס' החלטה
507-1176833 תא/מק/5139 - הר ציון 28-32 דיון בהפקדה	-

חו"ד צוות : (מוגש ע"י צוות יפו והדרום)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. אישור סופי של מסמכי איחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
4. אישור מדידה עדכנית.
5. אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית, מסמכי איחוד וחלוקה, וחתימה על כתב התחייבות להקמת שטחי ציבור מבוניים.
6. השלמת תיאום נספח הבינוי עם אגף מבני ציבור.
7. חתימת האגרונום העירוני על נספח ערכיות עצים.
8. אישור הרשות לאיכות הסביבה למסמכים ולנספח הסביבתי המעודכנים.
9. אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
10. אישור סופי של מח' ייעודי קרקע לתכנית המוצגת.
11. אישור חברת נת"ע לממשק עם הרכבת הקלה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-24' מיום 25/12/2024 תיאור הדיון :

מישה דנילוב : תכנית התחדשות עירונית שגם מחדשת מרחב וותיק וגם מייצרת שטח ציבורי פתוח שכל כך חסר בשכונת נווה שאנן.

אורי מיליק : מציג את התוכנית במצגת.

חן אריאלי : תקן החניה 0.8 שהוא בעייתי לאיזור הזה

מיטל להבי : כתוב בדברט למעט דירות דב"י

מישה דנילוב : תקן חניה לכלל הדירות 0.8 ולדב"י אפס

מיטל להבי : זאת אומרת שתקן החניה 0.72

אודי כרמלי : תקן החניה 0.8 לכלל הפרויקט. צריך להבהיר אין התחייבות שלדירות דב"י תהיה צמודה חניה זו הכוונה. בסך הכל בפרויקט צריך להיות 0.8 חניה בהתאם למדיניות החניה העירונית.

חיים גורן : צריך לראות שהיזם נותן חניות לכל הדירות ולדירות הדב"י לא

חן אריאלי : זה אזור שמוגבר אופניים וצריך יותר חניות אופניים בתוכנית

מיטל להבי : יש גם הרבה גניבות אופניים

אורי מיליק : זו הסיבה שמיקמנו את חניות האופניים במרתף.

אנחנו לא מתנגדים לחנויות אופניים, אם נמקם חניות אופניים על השפי"פ, זה יפגע באיכות השטח הפתוח

מיטל להבי : אתם צריכים לספק חניה ומאחר שאנחנו מדברים על תחבורה אלטרנטיבית בגלל הקרבה לקו הסגול אם לא מספקים תחבורה לכלי רכב לכן צריך לספק גם חניה לרוכבים, יש גניבות אופניים

חיים גורן : אם מדובר בדירות דב"י לפחות הגדולות עם משפחה צריך לדאוג שתהיה להן חניה

אודי כרמלי : אין שום בעיה שהמשפט הזה ירד מהדברט. צריך לזכור שכשעושים דירת דב"י יש לה איזושהי עלות, דירת דב"י זה איקס, דב"י עם חניה זה עלות איקס פלוס משהו. האיקס פלוס משהו זה כסף ציבורי זה כסף שבסוף יורד מהשבחה. היזם לא נותן מתנה, צריך כאן לעשות החלטה ציבורית מושכלת, מה אותו מוצר ציבורי שאנחנו נותנים ועל חשבון מה הוא מגיע, זה לא עניינה של תב"ע. תקן החניה צריך להיות תקן גנרי לכל החלטה, אם כן תהיה חניה לדב"י או לא, במועד חתימת ההסכם מול אגף נכסים בהתאם לשיקולים העירוניים וזה מובא לאישור מועצה.

מיטל להבי : ההחלטה שלנו לגבי דב"י הייתה שזה באותו תמהיל של יחידות הדיור הרגילות

אודי כרמלי : צודקים זה לא יופיע בתב"ע. תקן החניה יהיה 0.8

מיטל להבי : האם נגזרו זכויות מניבות על השפי"פ? האם שטח השפי"פ הופחת מהמצב הנכנס?

מישה דנילוב : לא

אודי כרמלי : לא. אנחנו לא מפחיתים שטחים

התוכן	מס' החלטה
507-1176833 תא/מק/5139 - הר ציון 28-32 דיון בהפקדה	-

מישה דנילוב: לא היה פה שצ"פ קיים במצב הנכנס. נכנס 1.4 דונם שטח סחיר מתוך זה הוקצה מאתיים מטר שצ"פ וצורפו לזה מאתיים חמישים מטר שפ"פ בזיקת הנאה כדי להפוך את כל הדבר הזה לגינה בנוסף הוקצו 250 מטר שטח בנוי למבני ציבור בסמיכות לשטח הפתוח.
חיים גורן: נוכל את השפ"פ להכליל בשטח של גינה ציבורית ?
מישה דנילוב: השפ"פ אמור להיות בתחזוקה עירונית כחלק מהרצף של השטח הציבורי הפתוח שאנחנו מקבלים

אודי כרמלי: הולך הרגל והצרכן של המרחב הציבורי לא יבדיל. אנחנו מייצרים שצ"פ חלקי כדי להוכיח את הציבוריות של המקום וחלק מהמתחם הוא שפ"פ שמתלווה אל המתחם תחת האמירה שכל המתחם יתוחזק כיחידה אחת אחודה אחת. מתחת לשפ"פ יש מרתף.

מיטל להבי: לגבי תקן האופניים, אנו מתבססים שגם משפחות יגורו שם מהו התקן?

אודי כרמלי: יש כאן תקן אופניים בקשתי לשים חניות במתחם הציבורי ולא נכון לרצף את השטח הציבורי הקטן בחניות אופניים. יש כאן פשרה שהיא סבירה.

מיטל להבי: ליד קו סגול צריכה להיות עמדת קשירה לאופניים. צריך לתת הוראה לבדוק את האפשרות להוספת חניות אופניים בתת הקרקע. מה הוא מספר הרכבים?

אודי כרמלי: אנו נבדוק זאת שוב. אבקש לאשר את התוכנית.

מישה דנילוב: 51 חניות רכב, חניות אופניים 67, אופנועים 5-6

מיטל להבי: לפי התקן זה צריך להיות 10-11

מישה דנילוב: האופנועים בהתאם לתקן

מיטל להבי: כלומר 11 מקומות חניה לאופנועים בהתאם לתקן

אמיר בדראן: האם אנחנו מבטלים את הגרעיה שהיתה כתובה עד עכשיו ביחס לדירות הדב"י?

מיטל להבי: סיכמנו שלא נדון בזה כעת

אודי כרמלי: משפט ההחרגה לעניין דירות הדב"י יימחק

הראלה אברהם אוזן: ראו את סעיף 12 שנוסף להחלטה

חן אריאלי: מאשרים את התוכנית להפקדה ותיערך בדיקה נוספת אצל מהנדס העיר בנוגע לאפשרות להוסיף תקן חניה לאופניים בתת הקרקע של המגרש הסחיר

אודי כרמלי: יש להבהיר שתקן החניה על כלל הפרויקט הוא 0.8 בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0025-24ב' מיום 25/12/2024 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

12. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
13. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
14. אישור סופי של מסמכי איחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
15. אישור מדידה עדכנית.
16. אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית, מסמכי איחוד וחלוקה, וחתימה על כתב התחייבות להקמת שטחי ציבור מבונים.
17. השלמת תיאום נספח הבינוי עם אגף מבני ציבור.
18. חתימת האגרונום העירוני על נספח ערכיות עצים.
19. אישור הרשות לאיכות הסביבה למסמכים ולנספח הסביבתי המעודכנים.
20. אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
21. אישור סופי של מח' ייעודי קרקע לתכנית המוצגת.
22. אישור חברת נת"ע לממשק עם הרכבת הקלה.
23. תערך בדיקה נוספת אצל מה"ע בנוגע לאפשרות להוסיף תקן חניה לאופניים בתת הקרקע של המגרש הסחיר בהתאם למדיניות העירונית.
24. יש להבהיר כי תקן החניה על כלל הפרויקט יהיה על 0.8 בהתאם למדיניות העירונית.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, דייבי דישטניק, חיים גורן, אמיר בדראן.

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