

התוכן	מס' החלטה
507-1137553 תא/מק/5171 - הר ציון 71-59 (אי זוגיים) דיון בהפקדה	11/09/2024 17-0017-24 - 2

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

מיקום: דרום תל אביב-יפו, שכונת שפירא.

מרחב תכנון א' - הר ציון

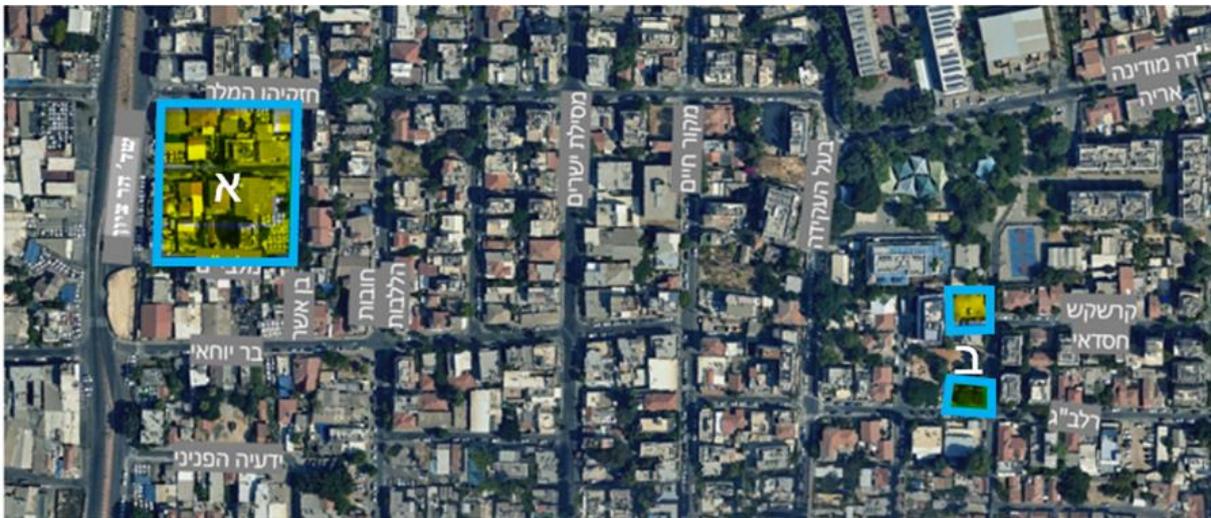
מרחב זה כולל את תאי שטח 1-5 וגובל ברחוב חזקיהו המלך (צפון), שדרות הר ציון (מערב), רחוב מלבי"ם (דרום) ורחוב בן אשר (מזרח).

מרחב תכנון ב' - לב השכונה

מרחב זה כולל שני תאי שטח: 6 ו-7.

תא שטח 6 הגובל מצפון בגינת שפירא וגני ילדים ורחוב התיבונים ממזרח.
תא שטח 7 הגובל ברחוב רלב"ג מדרום ורחוב התיבונים ממזרח.

מרחבי התכנון- תצלום אוויר



מרחבי תכנון- ייעודי קרקע



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6972	מוסדר	חלק	318, 192-194, 172-189	302
6973	מוסדר	חלק	112-113, 103	

שטח התכנית: 6.661 ד' (מרחב תכנון א' – הר ציון + מרחב תכנון ב' – לב השכונה)
 מרחב תכנון א' - הר ציון: כ-6.043 ד', מרחב תכנון ב' - לב השכונה: כ-0.618 ד'
מתכנן: הפלטפורמה העירונית בע"מ.
 מגיש התכנית: קרוון אחזקות בע"מ, הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.
יזם: קרוון אחזקות בע"מ.

בעלות: קרוון אחזקות בע"מ ופרטיים, עיריית ת"א-יפו.

מצב השטח בפועל:

מרחב תכנון א' - הר ציון:

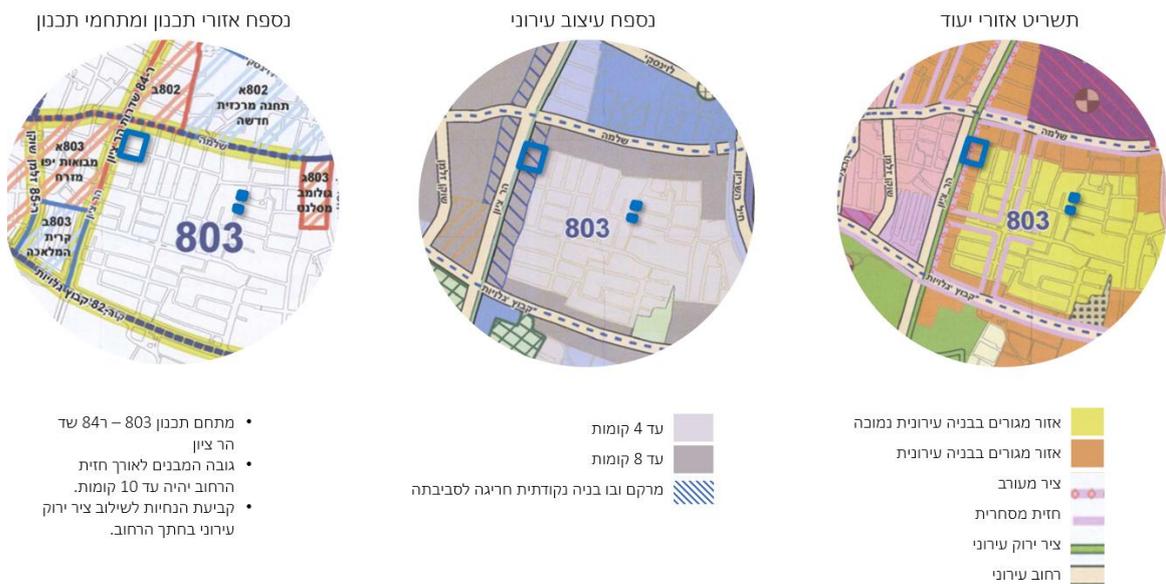
קיימים כ-11 בנייני מגורים בגובה של קומה 1 עד 3 קומות הכוללים כ-40 יחידות דיור קיימות.
 (72 יחידות מאושרות לפי תא\2472). כ-5 מגרשים בשימוש חניה עילית שאינה מוסדרת.
 במרכז מרחב התכנון רחוב קיים (חיוג יהודה) החוצה את מרחב התכנון לשניים.
 בוצעו הפקעות עבור הרחבת דרך לשדרות הר ציון מתוקף תכנית תא/1127 (1967).

מרחב תכנון ב' - לב השכונה:

שלושה מגרשי מגורים, נושאי זכויות שבנייתם לא מומשה, בפועל שניים בשימוש חניה ואחד כשטח פתוח
 מגוון המשמש את באי בית הקפה הסמוך והשכונה כחלק ממרחב מגוון ציבורי פעיל.

מדיניות קיימת:

תא\5000 – תכנית המתאר (2016)



- **נספח אזורי תכנון:** אזור 803-שכונת שפירא, ר-84 הר ציון.
- **נספח עיצוב עירוני:** בניה עד גובה של 8 קומות, תתאפשר בניה עד 10 קומות לאורך הר ציון בדופן המערבית. תתאפשר בניה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 15 קומות) בכפוף לתנאים. (ר-84 הר ציון) **התכנון מציע להתאים את גובה הבינוי בדופן המזרחית של הר ציון ל10 קומות, תוך הטמעת הקלה של 2 קומות מ- 8 קומות מותרות בדופן הר ציון.** בלב השכונה גובה בניה עד 4 קומות.
- **תשריט ייעודי קרקע:**
אזור מגורים בבניה עירונית- (במגרשים מעל 1.5 ד –רח"ק 4),
"ציר מעורב" בדופן הר ציון. קומת קרקע מסחרית, **אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה** בלב השכונה - רח"ק 1 ועד רח"ק 3 (למגרשים מעל 1.5 דונם) **מתוקף ר-84 (הערות מיוחדות)**, בדופן הרחוב **הר ציון** יותר רח"ק **מרבני 5**, לאור מיקום מרחב התכנון א' בין שני אזורי רחק שונים, אופן חישוב הרח"ק נקבע כערך ממוצע ועומד על כ-4.5.
- **מתחמי הוראות מיוחדות: אזור 803 –שכונת שפירא- דרישה למסמך מדיניות כתנאי להפקדה** (ראה מדיניות שכונת שפירא תא-9142 אושרה בשנת 2022).
- **נספח תחבורה- סמיכות לדרך עורקית עירונית:** שדרות הר ציון עם שביל אופניים, סמיכות לקו מתע"ן: רכבת קלה –קו ירוק.
- **ציר ירוק- הקבוע בתשריט הייעוד.** התכנית שומרת על רוחב רצועה פנויה מבנייה בדופן המזרחית של הר ציון ברוחב 12.5 מ' ומתוכה למעלה מ- 10 מ' למדרכות ושבילי אופניים. קו הבניין לדופן המזרחית של הר ציון נקבע מתוך שיקול תכנוני על מנת לייצר חזית מסחרית רציפה, בממשק ישיר למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרק"ל. המשך הציר הירוק בדופן המערבית של הר ציון.

מצב תכנוני קיים:

תכנית אב לשכונה נועדה להנחות ולהציע תכנון מערכתי כולל לשכונה עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי. כחלק מתכנית האב אותרו מאפיינים וניתנו המלצות לענין שימושי קרקע, גובה, חניה, שטחי ציבור, שימושים ועיצוב אדריכלי. התכנית מציעה גובה בינוי עד 3.5 קומות בלב השכונה ועד 6 קומות בדופן השכונה הדרומית. רצועת רחוב הר ציון וחלק מרחוב קיבוץ גלויות מוגדרת בתכנית האב כאזור להכנת תב"ע שתקבע מסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות. התכנית המקודמת כיום, מעדכנת את גובה הבינוי המוצע תוך שמירה על מדרג והבחנת הגבהים בין לב השכונה לדופן והטמעת עקרונות התכנון.

עדכון תכנית האב-מדיניות שכונת שפירא תא\9142 (2022)

תכנית זו עומדת בעקרונות מסמך המדיניות (2022).
הגדרת מתווה התחדשות כולל לשכונה בהיבט התכנוני-חברתי בהתאם לעקרונות תכנון וכלים עדכניים. מסמך זה מתייחס לתכנון המפורט הרצוי במרחב השכונתי, שימושי קרקע, תנועה תוך שימת דגש על היקף ואיכות ההקצאות לצרכי ציבור, שילוב דיור בר השגה איזון גובה הבינוי והנחיות עיצוב אדריכלי ונופי ליצירת מרחב פעיל. זאת, תוך הגבלת גובה בניה עד 6 קומות בדופן הפונה לליבת השכונה.

תא/מק/5171 - הר ציון 59-71 (אי-זוגיים)	עקרונות המדיניות
מדרג גובה בינוי במספר קומות 6, 7 ו-10.	מרחב בנוי : תוספת בניה למגורים וחיידוש המרקם הבנוי, קביעת גובה בנייה מקסימלי, יצירת מדרג במספר הקומות.
תמהיל דירות מגוון הכולל 15% דב"י בהתאם לתיקון השישי – חוק התכנון והבניה בהנחה של כ-40% לתקופה של כ-25 שנה.	תמהיל דירות : המלצה על תמהיל דוור מגוון ושילוב דוור בהישג יד בתכנית התחדשות עירונית על מנת לאפשר הישארותה של אוכלוסייה מקומית בשכונה.
מרחב תכנון א' התכנית מציעה תוספת שטחי מסחר לאורך שדרות הר ציון, שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע לאורך רחוב חיזקיהו המלך ושצ"פ בלב המתחם. מרחב תכנון ב' התכנית מציעה תוספת שב"צ להרחבת שב"צ קיים ושטח ציבורי פתוח לגינת כיס.	תוספת שימושים : תוספת שטחים למוסדות ציבור, שימושי מסחר ונותני שירות באופן נקודתי. כולל מסחר מלווה רחוב בדפנות.
מרחב תכנון א' התכנית מציעה כ-0.8 דונם שצ"פ ו-768 מ"ר שטחי ציבור מבונים. מרחב תכנון ב' התכנית מציעה כ-0.3 שצ"פ וכ-0.3 דונם שב"צ בלב השכונה בסמיכות למוקד השכונתי. (סה"כ כ-1.4 דונם + 768 מ"ר)	מרחב פתוח וחיזוק השלד הציבורי : קביעת היקף מינימלי של הקצאות נדרשות לשטחי ציבור הן בשטחים מבונים הן בשטחים פתוחים.

מצב תכנוני קיים:

- תא/590 (13/11/67)**

יעוד מאושר: מגורים ב1, שביל, הרחבת דרך קיימת בדופן שדרות הר ציון, שטח למוסדות ציבור.

זכויות: בהתאם לגודל מגרשים (1.25 דונם-1.75 דונם), בין 20%-33% לקומה, שתי קומות.

צפיפות: בהתאם לגודל המגרש.

פרוטוקול שטחי שירות לתב"ע תא/590
(תוספת של עד 20% משטחי העיקרי לטובת שטחי שירות)
- תא/2472 (09/01/1991)**

עיקרי התכנית: קביעת הוראות לעידוד פעילות שיקום השכונה ופיתוחה כשכונת מגורים, תוך מתן אפשרות לתוספות בניה והרחבת דירות בבניינים קיימים ומתן תמריצים לאיחוד חלקות.

מצב מוצע:

בתחום מרחב א' הר ציון אזור מגורים ב' מיוחד על כל שטח התכנית, "חיוג יהודה" כדרך מוצעת.

בתחום מרחב ב' לב השכונה אזור מגורים ב' מיוחד.

צפיפות: בהתאם לגודל המגרש

עד 0.2 דונם - 10 יח"ד לדונם, זכויות בניה: 90%, 2 קומות.

0.2-0.5 דונם - 12 יח"ד לדונם, זכויות בניה: 110%, 3 קומות.

מעל 0.5 דונם - 14 יח"ד לדונם, זכויות בניה: 130%, 3 קומות.

מתוקף תכנית זו, מאושרות 72 יח"ד.
- תא/מק/2707 (29/10/1997)**

חיזוק שכונת המגורים ע"י יצירת תמריצים לבניה חדשה, קביעת תכנית קרקע חדשה, קווי בניין, רוחב רחוב ומעברים להולכי הרגל.

יעוד מאושר:

בתחום מרחב הר ציון אזור מגורים ב' מיוחד, חיוג יהודה כדרך מאושרת.

בתחום מרחב לב השכונה אזור מגורים ב' מיוחד.

מצב תכנוני מוצע

התכנון כולל שני מרחבי תכנון, בחלוקה ל- 3 קווים כחולים. התחדשות מרחב המגורים בדופן הר ציון (מרחב תכנון א') על ידי הריסה והקמת חמישה מבני מגורים במדרג גבהים בסמיכות ללב השכונה (6 קומות כולל קומת קרקע) ובדופן הר ציון (עד 10 קומות כולל קומת קרקע) הכוללים כ-180 יחידות דיור. התחדשות הבינוי תעשה תוך שמירה על השלד הציבורי השכונתי תוך תוספת שימושי מסחר ושטח למוסדות ציבור. תוספת שטח ציבורי פתוח לרווחת תושבי השכונה בשני מרחבי התכנון ותוספת שטח ציבורי בנוי במרחב תכנון א'.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים):

אופן התפתחותה ההיסטורי של שכונת שפירא במכירת קרקעות בבעלות פרטית ללא שיוך מוניציפלי או תכנון סטטוטורי הובילו ברבות השנים לבניה נמוכה וצפופה אשר אינה מותירה עתודות קרקע לשימושים שאינם מגורים, מסחר או תעשייה. כתוצאה מכך, עם התפתחותה והרחבת מגוון תושביה, התחזק המחסור בשטחים למוסדות ציבור וגיוון ציבוריות.

תכנית זו (הקו הכחול) מקודמת בשלושה מרחבי תכנון שכונתיים הנמצאים בבעלות פרטית משותפת על מנת לאפשר המרת שטחי מגורים בליבת השכונה לשטחים ציבוריים וכן הקצאת שטחים נוספים לרווחת התושבים בדפנותיה. מהלך זה הינו חלק ממהלך כולל אליה שואפת מדיניות השכונה (שאושרה ב-2022) והוא לעבות ולחזק את השלד הציבורי השכונתי במקביל לתוספת מגוון יחידות דיור, זאת תוך שמירה על אופייה היחודי.

כמו כן, התכנית קובעת מדרג גבהים בהתאם לעקרונות תכנית מדיניות שפירא. גובה המבנים בתכנית הוא של 6, 7 ו-10 קומות, כאשר הפניית המבנים בעלי 6 ו-7 קומות היא לדופן הגובלת בבנייה הנמוכה בשכונה.

מטרות התכנית

1. התחדשות עירונית הכוללת הריסת 11 מבני מגורים קיימים והקמת 5 מבני מגורים בבניה מרקמית משולבת עם שטחי מסחר ושטחים בנויים למוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת חלק מהבעלים.
3. קביעת זכויות בניה, קווי בניין, הוראות בינוי ופיתוח בהתאם לתא 5000.
4. תכנון כ-180 יחידות דיור בתמהיל דיור מגוון הכוללות 15% יחידות דיור בהישג יד עפ"י מדיניות עירונית ובהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
5. **הקצאת כ-0.8 דונם** לשטח ציבורי פתוח במרחב תכנון א' (הר ציון) **והקצאת כ-0.3 ד'** לשטח ציבורי פתוח במרחב תכנון ב' (לב השכונה).
6. **הקצאת כ-0.3 דונם** שטח קרקע למוסדות ציבור במרחב תכנון ב' (לב השכונה) כהרחבה המשכית לשטח ציבורי קיים המשמש כיום כגן ילדים.
7. הקצאת כ-768 מ"ר לשטחי ציבור מבונים המשולבים בבניה למגורים במרחב תכנון א' (הר ציון).
8. צמצום כניסת רכבים לשביל "חיוג יהודה" לטובת חיזוק המרחב הציבורי ויצירת עתודת קרקע איכותית מגוננת לרווחת התושבים. תוך שמירת מעבר הולכי רגל לכיוון מזרח - מערב בין שדרות הר ציון ופנים השכונה.
9. תכנון שטחי מסחר בשטח כ-640 מ"ר בקומת הקרקע בדופן הפונה לשד' הר ציון. יתאפשר מסחר עצמאי בתת הקרקע.
10. הקמת חניון תת קרקעי למרחב תכנון א' לכלל השימושים.
11. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור בקומת הקרקע, תוך הרחבת מדרכות הרחובות חזקיהו המלך, בן אשר ומלבי"ם אשר יפותחו כחלק וברצף עם המרחב הציבורי תוך תוספת גינון, נטיעות.

מרחב תכנון א' - תכנון מוצע

תכנית קומה טיפוסית



תכנית קומת קרקע

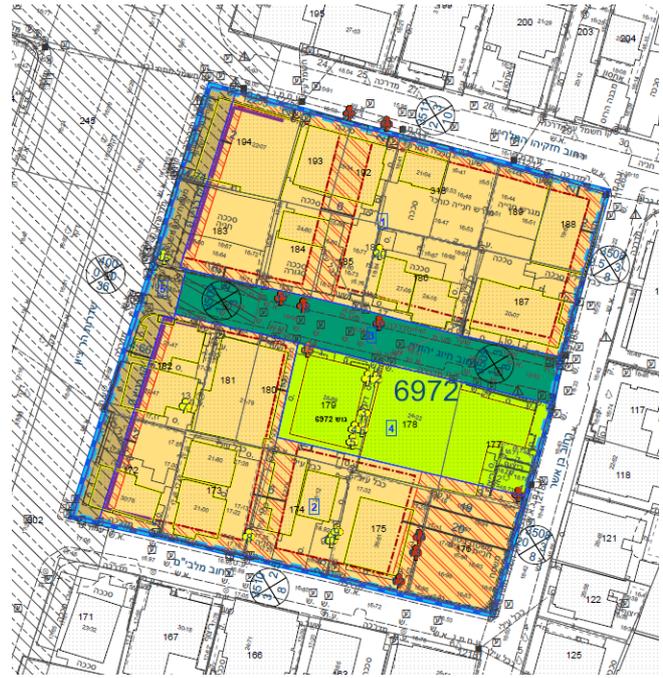
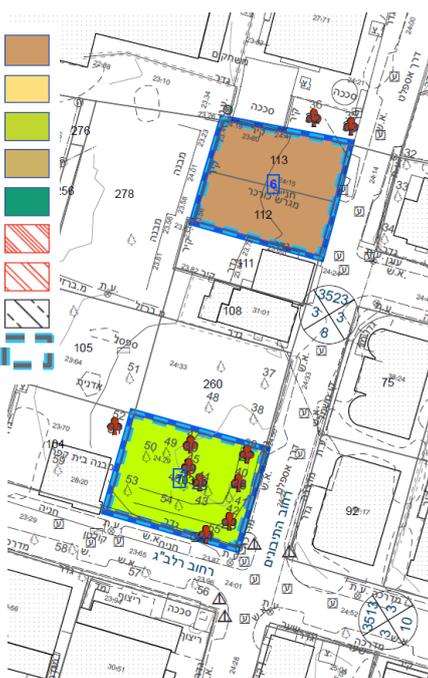


- חצר שטחי ציבורים מבונים
- שטחי ציבור מבונים
- מגורים
- שטחי מסחר
- עץ לשימור
- עץ להעתקה
- עץ לכריתה

תשריט מצב מוצע: מרחב תכנון א' - הר ציון

מרחב תכנון ב' - לב השכונה

- מבנים ומוסדות ציבור
- מגורים
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מאושרת
- שביל
- זיקת הנאה לכלי רכב
- זיקת הנאה להולכי רגל
- רצועת מתע"ן על קרקע
- שטח לאיחוד וחלוקה



טבלת השוואה :

פירוט יעודי קרקע:

מרחב תכנון א' - הר ציון:

מגורים ד' - 4.26 דונם, שביל - 0.58 דונם, שטח ציבורי פתוח - 0.82 דונם, דרך מאושרת - 0.39 דונם.

מרחב תכנון ב' - לב השכונה:

שטח למבנים ומוסדות ציבור - 0.3 דונם, שטח ציבורי פתוח - 0.31 דונם.

יח"ד מוצע: כ-180

צפיפות: 42 יח"ד/דונם

שטח ממוצע ליח"ד: 67-88 מ"ר בהתאם לפתרון המיגון.

תמהיל דירות:

היקף יחידות דיור בשטח 45-65 מטר רבוע לא יפחת מ-30%.

היקף יחידות דיור בשטח 66-80 מטר רבוע לא יפחת מ-20%.

היקף יחידות דיור בשטח 81-105 מטר רבוע לא יפחת מ-20%.

היקף יחידות דיור בשטח 106 מטר רבוע ומעלה לא יפחת מ-10%.

תמהיל יחידות הדיור בכפוף לחו"ד היחידה האסטרטגית ויקבע סופית בתכנית העיצוב.

דיור בהישג יד: התכנית מקצה 15% דיור בהשג יד (כ-27 יח"ד) בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה במחיר שכירות מופחת בכ-40% ממחיר השוק ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה. מיקומן והיקפן הסופי של דירות אלו יקבע בתכנית העיצוב

נתונים נפחיים:

מספר קומות:

שני מבנים של 6 קומות (קומת קרקע+4 קומות מגורים טיפוסיות+גג חלקית), מבנה אחד של 7 קומות (קומת קרקע+4 קומות מגורים טיפוסיות+2 גג חלקיות) ושני מבנים של 10 קומות (קומת קרקע+8 קומות מגורים טיפוסיות+גג חלקית)

גובה: כ-21 מ' עד 35 מטר. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ', גובה קומת קרקע לא יעלה על 4.5 מטר ברוטו ולא יפחת מ-4 מ' גובה סופי ייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. גובה קומה ציבורית לא יפחת מ-4.5 מטר ברוטו (רצפה עד רצפה). גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מטר. גובה הבנין הינו מקסימלי ויכלול את כלל הקומות כולל מערכות טכניות.

תכסית:

עד 75%

קווי בניין:

שדרות הר ציון – 0 מ' (חזית מסחרית)*

רחוב חזקיהו המלך – 2 מ'

רחוב בן אשר ורחוב מלב"ים – 2.5 מ'

מרחק בין שני בניינים ואגפי בניין לא יפחת מ-6 מטרים.

* קו הבנין לרחוב הר ציון - קטן מ-5 מטר ל-0 מ' (רחוב מסחרי), עם נסיגה מינימלית של 2 מטר (קולונדה). קו הבניין נקבע מתוך שיקול תכנוני על מנת לייצר חזית מסחרית רציפה, בממשק ישיר למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרק"ל.

הבלטת מרפסות:

לא תותר הבלטת מרפסות לאורך חזית שדרות הר ציון.

לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לגבול המגרש.

בתא שטח 1 תותר הבלטת מרפסות של 1.2 מטר מעבר לקו הבניין כלפי הרחוב חזקיהו המלך ושביל חיוג

יהודה. בתא שטח 2 תותר הבלטת מרפסות של 1 מטר מעבר לקו הבניין המזרחי והצפוני הפונה לשטח הציבורי הפתוח. המרחק המינימלי מדופן המרפסת כלפי השטח הציבורי הפתוח לא יפחת מ-1.0 מ'.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

עקרונות בינוי:

- לא יותרו מגורים בקומת הקרקע למעט בבניה הנמצאת בסמיכות למגורים צמודי קרקע בדופן לרחוב בן אשר. ככל שיתאפשר מימוש דירות אלו, הן לא יכללו הצמדת גינה. תתאפשר מרפסת במסגרת הנפח הבנוי בהיטל הקומה שמעליה.
- מיקום שטחי הציבור המבונים יהיה בדופן כלפי רחוב "חזקיהו המלך" אשר הינו ציר שכונתי בעל חשיבות, תוך הנגשתם לשטח הציבורי הפתוח מדרום.

חוו"ד היחידה האסטטוטגית:

בהתאם למדיניות **שכונת שפירא תא"9142(2022)** אשר סקרה את הצרכים הפרוגרמטים בשכונה, כתנאי לקידום תכנית התחדשות נדרשת הקצאה לצרכי ציבור בהיקף של כ-30% מסך השטח הסחיר. מתוכם לפחות 25% משטח ההקצאה יינתן כשטח קרקע. בהתאם לתכנון מיטבי יתאפשר כי יתרת ההקצאה תינתן כשטח מבונה בהתאם ליחס המרה (חלף הפקעה) כפי שנקבע בתכנית המתאר (1: 2.7). התכנית מקצה כ-0.8 דונם לשטח ציבורי פתוח במרחב תכנון א' - הר ציון והקצאת כ-0.3 דונם לשטח ציבורי פתוח במרחב תכנון ב' - לב השכונה. **הקצאת כ-0.3 דונם** שטח קרקע למוסדות ציבור במרחב תכנון ב' - לב השכונה, כהרחבה המשכית לשטח ציבורי קיים המשמש כיום כגן ילדים. אלה מהווים 25% הקצאת קרקע. **הקצאת כ-768 מ"ר** לשטחי ציבור מבונים המשולבים בבניה למגורים במרחב תכנון א' - הר ציון הניתנים כחלף הפקעה בהתאם למדיניות המאושרת. בתת הקרקע, יוקצו 115 מ"ר (15% מסך שטחי הציבור הבנויים) כשימוש נלווה למבני הציבור.

תחבורה, תנועה:

- הוכנה חוו"ד תנועתית שאושרה ע"י אגף תכנון תנועה ארוך טווח. במסגרת חוו"ד נבחן שינוי ייעוד רחוב יהודה חיוג מדרך לשביל. שינוי זה מאפשר מרחב הליכתי רצוף במרחב התכנון המתחבר לשטח הציבורי הפתוח והמבונה בתכנית. שביל זה מחזק את הקישוריות בין מרכז השכונה לדופן רחוב הר ציון.
- תחבורה ציבורית - התכנית המוצעת נמצאת בסמיכות לצירי תנועה ראשיים ובסמיכות לתחנת הקו הירוק של הרכבת הקלה על שדרות הר ציון.
- שבילי אופניים – ברחובות קיבוץ גלויות, לבון והרצל קיימים שבילי אופניים, כאשר בשדרות הר ציון עתיד להיות שביל אופניים במסגרת תוואי הרכבת הקלה.
- הולכי רגל – רוחבן המינימלי של המדרכות ברחובות ההיקפיים: שד' הר ציון: 6 מ' מדרכה מערבית, רחוב חזקיהו המלך 4.85 מ' מדרכה צפונית, רחוב בן אשר: 3 מ' מדרכה מזרחית ורחוב מלב"יים 3.85 מ' מדרכה דרומית. בנוסף התכנית משפרת את החיבור ההליכתי שהתכנית מציעה בין מרכז השכונה לדופן רחוב הר ציון.
- חניה - החניה תהיה בתת הקרקע בלבד. יתאפשר מעבר תת קרקעי מתחת לשביל חיוג יהודה בהתאם לסימון הנחיות מיוחדות בתשריט התכנית.
- בהתאם למדיניות העירונית התקפה וחוו"ד אגף התנועה: תקן החניה המקסימלי למגורים הוא 0.8 ליחידת דיור למעט דירות קטנות מ-50 מטר רבוע (פלדלת) או דיור בהישג יד אשר יהיו בתקן חניה של 0 ליחידת דיור. תקן חניה למסחר יהיה 0, עבור מבנים ומוסדות ציבור יחושב על פי תקן התקף בהתאם לשימוש שיקבע. תתאפשר רמפת חניה אחת לכלל מרחב התכנון, מיקום רמפת החניה המוצע הינה מרחוב מלב"יים בהתאם לתיאום עם אגף התנועה.
- תמ"מ 5: רחוב הר ציון מסומן כדרך עורקית מטרפולונית קיימת. התכנית מתכננת את המרחב הבנוי הגובל ללא שינוי בחתך הדרך, מוסיפה שבילי הולכי רגל המשפרים את הנגישות מדופן הר ציון לפני השכונה ומדופן צפון דרום ברחובות הגובלים ומיעדת שביל עבור רוכבי אופניים.

בקרבת מרחב תכנון א' - הר ציון ממזרח לתכנית נמצאת קרית המלאכה (מרחב לשימור) המאופיינת בבניה נמוכה 3-4 קומות. בסמיכות מרחב תכנון ב' - לב השכונה ישנם גני ילדים, מגרשי ספורט, שצ"פ ושבת צופים היוצרים מוקד שכונתי ציבורי המחזק את השלד השכונתי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

- התכנית כוללת נספח סביבתי אשר כולל התייחסות לנושאים הבאים :
1. חיזוי רעש תחבורה לקולטים השונים בדגש על השימושים הרגישים : מגורים ושטחי ציבור בשל מפלסי רעש תחבורה גבוהים בחזית לרח' שדרות הר ציון כ- 75 דציבל.
 2. התייחסות לנושא הרעידות מהרק"ל.
 3. סקר אסבסט לכל המבנים/חלקי מבנים להריסה.
 4. תכנית דיגום לגזי קרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה (שתתייחס גם למתחם תכנון ב').
 5. חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים לנושא פתרונות לנגר עילי, שכן האזור מוגדר כאזור רגיש להחדרת נגר עילי, ובכפוף לחקירה הסביבתית.

גנים ונוף:

נערך סקר עצים מפורט שאושר על ידי האגרונום העירוני בסיור שנערך במרחבי התכנון א' ו-ב'.

תברואה:

הפתרון מתבצע בתת קרקע ע"י חדרי אשפה מאספים שחברת הניהול מתפעלת אותם לצורך העלאה לקומת הקרקע ע"י חדרי העלאה הכוללים במות הרמה.

טבלת השוואה :

ממצב מוצע		ממצב מאושר	נתונים	
450%		90-110% למגרש	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
19,200 מ"ר			מ"ר	
17,792 מ"ר (עיקרי ושירות)			מגורים	
768 מ"ר (עיקרי ושירות) *לשטח זה יתווסף עוד כ-100 מ"ר עבור שטח מקורה שנחשב במניין השטחים בעבור שטח חוץ מוצמד.		0	מבנים ומוסדות ציבור	
640** (עיקרי ושירות)		0	מסחר	
4.5 (רח"ק ממוצע לאור מיקום מרחב התכנון א' בין אזור רח"ק)			רח"ק	
-		45%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
-			מ"ר	
5 מבנים : 2 בניינים בני 10 קומות, בניין אחד בן 7 קומות, שני בניינים בני 6 קומות		1-3	קומות	גובה
כ-35 מטר גובה ק. טיפוסית עד 3.3 מ' גובה ק. קרקע מסחרית עד 4.5 מ' גובה קומה ציבורית לא יפחת מ-4.5 מטר		כ-8 מ'	מטר	
תא שטח 1 : 75% תא שטח 2 : 65%				תכסית (כולל מרפסות)

<p>עד 139 חניות תקן חניה מקסימלית 0.8, התקן הסופי יקבע עם קידום הליך התכנון ובהתאם למדיניות עירונית תקפה או התקן התקף - הנמוך מביניהם.</p>		<p>מקומות חניה</p>
--	--	--------------------

*יתאפשר מסחר עצמאי בתת הקרקע בשטח של עד 500 מ"ר.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התכנית מקודמת ביוזמת חברת קרוון אחזקות בע"מ (קרוסו וVENN) בשיתוף פעולה של מרבית בעלי הנכסים במרחב התכנון. בהתאם למידע שהתקבל מיזם התכנית עד כה יש במרחב התכנון כ-87% הסכמות מכלל התכנית.

מתווה שיתוף הציבור אושר על ידי תת ועדה לשיתוף ציבור במסגרת הצגת מדיניות כלל שכונתית להתחדשות שאושרה בשנת 2022 (תא"9142). במסגרת ובהצאם למתווה הוצגו לתושבי השכונה כלל התכניות (תב"ע) המקודמות במרחב השכונתי לעת מועד המפגש.

בתאריך 11.09.22 התקיים מפגש שיתוף ציבור עירוני שאורגן ע"י עת"א על מנת להציג לתושבים את מדיניות שכונת שפירא שאושרה ביולי 2022 ותכניות מקודמות בשכונת שפירא. התכנית הוצגה במסגרת התכניות המקודמות בשכונה: הוצגו עקרונות התכנון, סמיכות התכנית לתחנת רכ"ל בחזית רחוב שד' הר ציון, סך הזכויות המוצעות ומספר היח"ד, הקצאות לשטחי ציבור מבוניס ופתוחים במרחב הר ציון ובלב השכונה.

זמן ביצוע: ל"ר.

הדמיה - מבט משדרות הר ציון מכיוון צפון מערב לכיוון דרום מזרח



המלצת הצוות:

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 5171/תא/מק/507-1137553	שם התכנית הר ציון 59-71 (אי זוגיים)	מגיש התכנית קרוון אתזקות בע"מ הועדה המקומית ת"א-יפו	עורך התכנית הפלטפורמה העירונית בע"מ
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 checked="" 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' היעוץ/הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחנות היעוץ בחוק
התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ-6.6 ד"ר המוקמת בשכונת שפרא בשלושה מרחבי תכנון. התכנית כוללת אתחוד ומחיקה ללא נסיגת יעלים וזאת לטובת הרשות. כ-22 מבנים נמוכים ותקומת ארבעה בנייני מגורים בני 7-10 קומות. ציבור מבנים (מגרש 5-1) במוסך להקצאת קרקע של כ-1.42 דונם לטובת ציבור ושינוי מגרשי מגורים לטובת ציבור (מגרש 6-7)	א62(א) א62(א)1, א62(א)4, א62(א)5, א62(א)9	מחנות היעוץ בחוק סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (כהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן חוקף 22.12.2016))
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
5.4 שטח מיוחדת - שטח קיימות הוראות לטובת התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 803 שפונת שפירא. -אזורי המגורים	+ תכנית האב (2006) תא/9026 הגדירה מתווה התחדשות כולל לשכונה בחיבת תכנון-חברתי תוך התייחסות לשימושי קרקע,

<p>גובה, חניה, שטחי ציבור, תמחיל דיוור, שימושים, עיצוב אדריכלי. מרחב תכנון זה נקבע כשטח לתכנון מפורט ללא הנחיות מיוחדות.</p> <p>בתאריך 27.7.2022 אושרה מדיניות לשכונת שפירא (תא"9142) אשר מעדכנת תכנית האב (2006) בהתאם להנחיות המתאר בסעיף 5.4. תוך התייחסות לשימושי קרקע, גובה, תנועה, מלאי שטחי ציבור, עיצוב אדריכלי וכד'.</p> <p>+ +</p>	<p>רחק מרבי 5.</p>	<p>ר-84 שדרות הר ציון חזית מסחרית</p>	
<p>אין חובת הכנת מסמך מדיניות לעיצוב רחובות נפרד. התכנית מתייחסת לחתך הרחוב במסגרת מסמכי תוך התייחסות לממשק המקטע המתוכנן של חרכבת הקלה אל מול דופן הבינוי, גובהה, חזית מסחרית ועיצובה. כמו כן לשבילי אופניים, ציר ירוק מוטח הליכה, פיתוח וכד'.</p> <p>+ +</p>	<p>5.3.5-הוראות עיצוב רחובות מסמך המדיניות יתייחס לכל הפרות לחיבטים הבאים: קביעת הנחיות לשילוב ציר ירוק עירוני בחתך הרחוב</p>	<p>ר-84</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: 5.3.5- הוראות עיצוב רחובות</p>
<p>יעדי מבאת: מגורים די שטח ציבורי פתוח דרך משולבת דרך מאושרת</p> <p>+ +</p>	<p>מגורים בבניה עירונית- (א) 3.2.4 (א) סעיף 3.1.1 (נ)- שימושים כללים- מבנים ומוסדות ציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי, שימושים זמניים</p>	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד: תאי שטח: 1-5 אזורי מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>יעודי מבאת: שטח ציבורי פתוח מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>+ +</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (3.2.3) סעיף 3.1.1 (נ)- שימושים כללים- מבנים ומוסדות ציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי, שימושים זמניים</p>	<p>תאי שטח 6-7 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	
<p>כולל דיוור בהישג יד</p> <p>+ +</p>	<p>סעיף 3.2.4 (א)1-ראשי-מגורים</p> <p>3.2.1(א)2- הועדה תחליט על המקדמה של תכנית המוסיפה 100 יחידות דיוור חדשות ומעלה, בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת בהתאם להוראות הסעיף.</p> <p>סעיף 3.4.2- ציר מעורב (הר ציון): משרדים, מסחר, תעסוקה, לא יותרו שימושי מגורים בקומת הקרקע</p>	<p>לפי תשריט אזורי הייעוד: תאי שטח: 1-5 אזורי מגורים בבניה עירונית (3.2.4)</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>לא מתוכננת בניה עתידית למגורים במגרשים אלו (שטחים למוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח).</p> <p>+ +</p>	<p>3.2.3(א)1-ראשי-מגורים</p>	<p>תאי שטח 6-7 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (3.2.3)</p>	
<p>תוספת שטחי מסחר בקומת הקרקע (שאינו מטרדי, בכפוף להווי"ד הרשת לאיכה"ס)</p> <p>+ +</p>	<p>תאי שטח: 1-5 (א)4-שימושים נוספים בקומת הקרקע-מסחר.1 שימושים כללים (נ)- תוספת שימוש כללי-מוסדות</p>	<p>תאי שטח 6-7 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (3.2.3)</p> <p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים - תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>

ייעודי קרקע

שימושים

		בכפוף להחלטות המפורטות.	ציבור ושירותים בעלי אופי ציבורי	התכנית כוללת מקבצי שימושי מרחב ציבורי: שטח ציבורי בנוי ודרכים.
			תאי שטח 6-7. שימושים כללים 3.1.1(ה)- תוספת שימוש כללי-מוסדות ציבור ושירותים בעלי אופי ציבורי	התכנית קובעת את מגרש 7 לשטח ציבורי פתוח ואת מגרש 6 למבנים ומוסדות ציבור. כהרחבה למגרש ציבורי קיים.
		לפי תשריט אזורי יעוד: תאי שטח: 1-5 אזור מגורים בבניה עירונית	אזור מגורים בבניה עירונית: 3.2.4 (ב) רחיק בסיוסו 2.5 רחיק מירבג 4 3.2.4 (ג) - צפיפות מניימלית 18 יחידונום (נטו)	+ מגורים-צפיפות 45 יחידונום
		תאי שטח 6-7. אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	הוראות מיוחדות: ר-84 הר ציון רחוק מרבי 5	+ התכנית מקודמת תוך התחשבות לרחק מקסימלי בהתאם להוראות מיוחדות (רחק מקסימלי 4.5) דיור בהישג יד 15%
		תאי שטח 6-7. אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	3.2.3 (ב)- רחיק בסיסי 1, רחוק מרבי 3	לי"ר מגרשים 6-7 הינם ביעוד למוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח (רחיק בהתאם לתכנית צ/)
		תאי שטח: 1-5 אזור מגורים בבניה עירונית	3.1.4 (ה) - מרפסות למגורים 3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים (עד 1 רחיק)	+ מגרשים 6-7 הינם ביעוד למוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח
		תאי שטח 6-7. אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים (עד 1 רחיק)	+ מגרשים 6-7 הינם ביעוד למוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח
		בכל שטח העיר	3.1.5 שטחי בניה בתת הקרקע	+ מבח תכנית ע"י התכנית כוללת שימושים שחורים עצמאיים בתת הקרקע (3.1.5(ד))
		מספר קומות מירבי: תאי שטח: 1-5 אזור מגורים בבניה עירונית- עד 8 קומות	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.	+ תוספת 2 קומות בהקלה מתוקף סעיף 62א(9) לחוק 8א 10 קומות.
		תאי שטח 6-7. אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה-עד 4 קומות	4.2.2(ג)-גובה הבניה גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מטר	+ קומה ציבורית מבונה לא תחשב כקומה טיפוסית
		כלל שטח התוכנית	לי"ר	+ במגרש למבנים ומוסדות ציבור מספר קומות והנחיות במבנה ציבור בהתאם לתכנית צ/
		קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות המגרש, נטיעות ועצים.	4.2.1- כללי סעיף 4.2.3- הוראות לבניה במרווחים 4.2.4- הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בנגרים.	+ במגרש למבנים ומוסדות ציבור מספר קומות והנחיות במבנה ציבור בהתאם לתכנית צ/
		לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית, אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	4.1.1- הקצאות לצרכי ציבור מותרות התקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידו הועדה בכפוף לבדיקה ותכנונית מוקדמת. 4.1.1(1)-הקצאת שטחי קרקע ציבוריים סעיף 1.1(2)א-הקצאת שטח ציבורי מבונה	+ עפ"י חו"יד יחידה אסטרטגית
		קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.		
		קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחשים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעוד.		
		קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסיבית' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)		
		קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות המגרש, נטיעות ועצים.		
		הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 חו"דה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.		

שטח ציבורי

ההוראות בדבר עיצוב

הקצאת שטחי ציבור

<p>+ הוראות בינוי ונפחי בניה בהתאם לתכנית צי' + + + +</p>	<p>בהתאם לסעיף 2.5.3 ובהתאם לסעיף 3.5.1 3.5.1(א)-שימושים 3.5.1(ב)- שטחי בניה 3.5.1(ג)-הוראות 3.5.1(ד)-מגבלות בדבר שינוי יעוד</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5</p>
<p>+ קיים נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי + + התכנית שומרת על רוחב רצועה פנויה מבנייה ברוחב 12.5 מ' ומתוכה למעלה מ- 10 מ' למדרכות ושבילי אופניים. קו בניין 0 עם נסיגה של 2 מ' נקבע על מנת לייצר חזית מסחרית, בממשק רציף למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרוק"ל + תחום התכנון כולל הנחיות להריסת בניינים בתחום ההתיי"ל והתאמת מרחב זה לציר עירוני ירוק בהתאם לגבולותיו הסטטוטוריים (תתי"ל). +</p>	<p>3.6.1-כללי סעיף 3.6 – י'מרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד). 3.6.11-שטח פתוח מקומי 3.6.13 (ב) (2)-ציר ירוק עירוני הועדה תחליט על הפקדת תכנית רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטיח רצועה לא בנייה ברוחב של 20 מ' ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים. 3.6.13 (ג) (5) הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר במקומות מסויימים או להתיי" את פיצולו מינימוקים שירשמו ובכפוף להוראות תמ"מ 5</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>
<p>+ +</p>	<p>3.6.11-תא שטח 7-שטח פתוח מקומי 3.6.1-כללי</p>		

מרחב ציבורי

הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)	ס' 4.6.4-ניקוז- שטח פנוי לחלוחל	הוטמעו הנחיות בהתאם במסמכי הנחיות + התכנית דורשת שטח לחלוחל שלא יפחת מ-15% בכל אחד מהגורשים. + קיים נספח מים, ביוב, ניקוז
	ס' 4.6.5-ביוב	

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאה - לפי סעיף 62א(ד)	
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
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.	
סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בהכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א9)	כל ענין שניהן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
שימוש בתוכנית המפורטת	הטמעת הקלה לתוספת שתי קומות מ-10 קומות
+	שטח פרטי מוגדר בויקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. הריסת מבנים

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנדם הנועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	0202455		1.9.2024
היועץ המשפטי לנועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, ע"ד	2938976-9		1.9.2024

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף להערות הבאות:

1. להמליץ לוועדה המקומית להיכנס כמגישת התכנית.
2. השלמת תיאום תכנון שטחי הציבור המבונים עם אגף מבני ציבור.
3. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
4. דיוק מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל ויידרש.
5. התרת פיצול הציר הירוק העירוני לשניים (12.5 מ' בדופן המזרחית והשלמתו בתכנון מפורט שיתבצע בדופן המערבית) על מנת לייצר חזית מסחרית רציפה, בממשק ישיר למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרק"ל.
6. תנאי לאישור התכנית, ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486'ד לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-24'ב' מיום 11/09/2024 תיאור הדיון:

עדה בר - נוי : תוכנית הר ציון 59-71 היא תוכנית ראשונה שמתממשת במרחב הר ציון מתוקף מדיניות לשכונת שפירא שאושרה ב2022.

אדר סקר : מציג את התוכנית במצגת.

ראובן לדיאנסקי : כמה דירות בכל קומה? מה אחוז שטחי החלחול? למה לא עשו באמצע שטח עם דשא כדי שיהיה שטח יותר נעים לבילוי כך זה נראה על פניו שהכל מרוצף.

רועי אלקבץ : שיתוף ציבור היה ב11.9.22 לא צויין בדבר כמה אנשים היו בשיתוף ציבור/יידוע ציבור איפה? מה היקף? אין פירוט.

אדר סקר : בשני המבנים המרקמיים מתוכננות 4 יח"ד בקומה. כלפי שד' הר ציון יש 6 דירות בקומה במבנה הצפוני ו-8 דירות במבנה הדרומי. באופן עקרוני יש 2 מעליות בכל צד ואפשר גם מעלית שלישית סה"כ 4 מעליות בכל גרעין 2 מעליות.

חלחול – אנחנו נמצאים ב15% חלחול. לגבי כמות הדשא - אנחנו פתוחים לדיון. אם תעלה דרישה מהתושבים שהם רוצים יותר ירוק תהיה לנו אוזן קשבת.

עדי בסיס : הפולגון באמצע הוא שצ"פ הוא מתוחזק, מפותח ומנוהל ע"י העיריה ואנחנו רוצים שהוא יהיה שטח מגונן. זה יבוא בצורה אחרת בתוכנית העיצוב. לגבי אחוז הריצוף זהו שטח בזיקת הנאה למרות שאין חניונים וזה השטח המחלחל העיקרי שלהם. אלו הדפנות של הבינוי יהיה יותר מרוצף.

לגבי שיתוף הציבור בשכונת שפירא במסגרת תהליך שיתוף הציבור של תכנית המדיניות ראינו נוכחות מאד דלה של תושבים על כל פרויקט. לכן בנינו מתווה שונה והצגנו את כל התוכניות המקודמות בו זמנית במרחב במרכז הקהילתי. השתתפו כ-40 תושבים עם שולחנות עגולים ואת המסקנות הטמענו במדיניות. במסגרת המפגש הזה עלה כל אחד מהאדריכלים והציג את הפרויקט הפרטני. יש צוות תכנון ויזם שהם בקשר עם הדיירים. חסר את ההיקף של השיתוף יש לנו את המיידע ונוסיף.

עדן בר נוי : תיקון טעות סופר : נבקש לעדכן בתיקון טעות סופר בסעיף התמהיל העוסק ביחידות דיור קטנות. במקום הסעיף הקובע כי שיעור יחידות הדיור בשטח 45-65 מ"ר לא יפחת מ-30%, יבוא הסעיף הבא : "שיעור יחידות דיור בשטח 45-65 מ"ר לא יעלה על 35%".

עדן בר - נוי : לגבי הציר הירוק שתכנית המתאר קובעת ציר ירוק ברוחב של 20 מ', נבקש להבהיר שבהר ציון מתוכנן הקו הירוק והתכנון נעשה על ידי נת"ע בדופן שלנו שהיא הדופן המזרחית יש לנו 12.5 מ' שכוללים מדרכה ושביל אופנים. הרוחב נועד לייצר חזית מזרחית רציפה שתתחבר עם התכנון המפורט של הרק"ל.

עדי בסיס: תכנית המתאר דורשת רוחב מסוים של 20 מ' ולא מתייחסת באיזה צד. המחלקה המשפטית בקשה שנבהיר בדרפט שאנחנו מתייחסים להנחיות הללו כאל חצי וחצי.

ראובן לדיאנסקי : אם תוכנית המתאר שזה צריך להיות 20 מ' במקטע אחד והפרשנו הם מחלקים ל2 מקטעים. צריך לשמור על זה.

הראלה אברהם אוזן : זה לשיקול דעת של הועדה בתוך ה20 מ'.

ליאור שפירא : אנחנו לא משנים אנחנו רוצים את ה20 מ' מלי פולישוק : איפה יהיה שאר ה8

עדי בסיס : אנחנו מבהירים שה20 הוא לשני הצדדים.

רועי אלקבץ : חלק מהדברים אנחנו לא יודעים על כך את הפרטים צריך להיות יותר מפורט.

ליאור שפירא : לכן צריך להגיד את הדברים הללו לפני הדיון על התוכנית.

בישיבתה מספר 0017-24'ב' מיום 11/09/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. להיכנס כמגישת התכנית.
2. לקבל את ההבהרה לעניין סעיף תשריט ייעודי קרקע- ציר ירוק : להתיר פיצול הציר הירוק העירוני לשניים (12.5 מ' בדופן המזרחית והשלמתו בתכנון מפורט שיתבצע בדופן המערבית) על מנת לייצר חזית מסחרית רציפה, בממשק ישיר למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרק"ל.

להפקיד את התוכנית בכפוף להערות הבאות :

3. השלמת תיאום תכנון שטחי הציבור המבונים עם אגף מבני ציבור.
4. תיקון טעות סופר בסעיף התמהיל העוסק ביחידות דיור קטנות. במקום הסעיף הקובע כי שיעור יחידות הדיור בשטח 45-65 מ"ר לא יפחת מ-30%, יבוא הסעיף הבא : "שיעור יחידות דיור בשטח 45-65 מ"ר לא יעלה על 35%".
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
7. תנאי לאישור התכנית, ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.

משתתפים : ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, דיבי דישטניק

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486'ד לחוק