

התוכן	מס' החלטה
507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	8 - - '24-0006

מתכנן: קייזר - אדריכלים ומתכנני ערים.
יזם: מגדלי רחוב הרכבת מ.מ.מ. (1996) בע"מ.
 נבטים וונצ'ר בע"מ.

בעלות: מגדלי רחוב הרכבת מ.מ.מ. (1996) בע"מ.
 נבטים וונצ'ר בע"מ.
 עיריית תל-אביב.

מצב השטח בפועל:
תיאור מצב פיסי קיים:
 כל השטח פנוי מבינוי, תצ"א משנת 2020:



תיאור מצב קנייני:

1. מגדלי הרכבת מ.מ.מ. 1996 בע"מ, מס' חברה 512303421 (להלן: "מגדלי הרכבת") ונבטים וונצ'ר בע"מ, מס' חברה 512802042 (להלן: "נבטים")

חלקות בבעלות רשומה של מגדלי הרכבת:

מס' חלקה	שטח רשום
18	486 מ"ר
21	52 מ"ר
22	493 מ"ר

חלקות לא מוסדרות

מס' חלקה	שטח רשום
19	501 מ"ר

חלקות בבעלות עיריית תל אביב:

מס' חלקה	שטח רשום
20	21 מ"ר

מדיניות קיימת:

תנאי להפקדת התכנית היינו אישור המדיניות ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה. חלקו הארי של מתחם 802 ד כבר תוכנן בתחום תכנית בסמכות הוועדה המחוזית תכנית השומרון תא 4321 ועל כן אין צורך בקידום מסמך מדיניות לתאי השטח הספורים שנותרו לתכנון

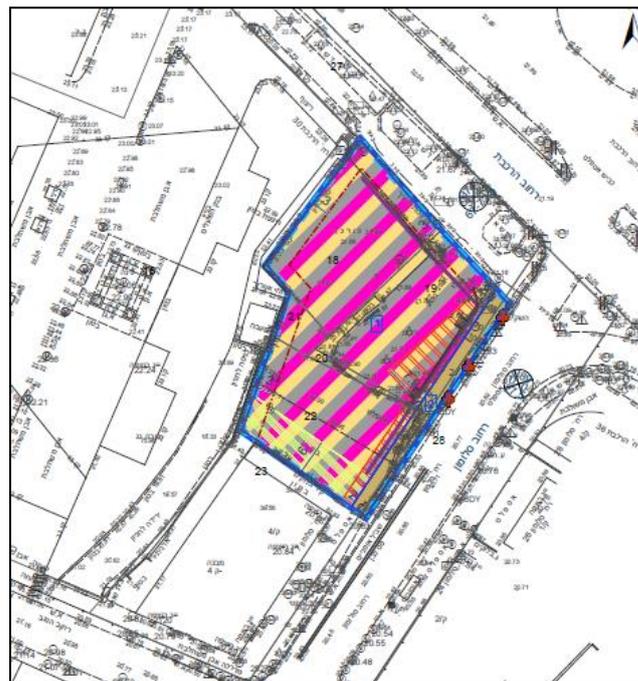
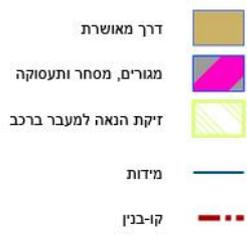
תכנית המתאר תא/5000

בתשריט אזורי ייעוד השכונה מסומנת בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני ואזור תעסוקה סמוך להסעת המונים. בנספח עיצוב עירוני עד 25 קומות. בטבלת הוראות מיוחדות, השכונה ממוקמת באזור ייעוד 802 ד', רח"ק מירבי 12.8, גובה עד 30 קומות תמהיל שימושים 60% תעסוקה ועד 40% למגורים. על פי תכנית המתאר, חלה חובת מדיניות לאזור תכנון 804 ד' כתנאי להגשת תכנית מפורטת.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. התחדשות עירונית של דופן הרחובות הרכבת וסלמון באזור המשמש כיום לתעשייה ותעסוקה. באמצעות בינוי אורבאני משמעותי המשלב שימושים מעורבים לתעסוקה, משרדים, מסחר, מגורים, שטחי ציבור מבונים ומלונאות.
2. יצירת דופן פעילה לשכונת נווה שאנן ולרחוב הרכבת כחלק ממערך המע"רים העירוניים המספקת מנעד מגוון של יחידות דיור, שימושים, ושירותים עירוניים.
3. הקמת מבנה לתעסוקה ולמגורים "מיוחדים" בבעלות אחודה ובשכירות לצמיתות, כמענה לצורך העולה ליחידות דיור בבעלות מוסדית.
4. 15% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס, ובהנחה של 40% ממחיר השוק.
5. בינוי בשני אגפים צמודים בני 5 ו- 25 קומות בפינת הרחובות הרכבת וסלמון, הכולל שטחים בנויים של "מבנה ציבורי" וכן גינת גג בתחום האגף הנמוך.
6. יצירת דופן עירונית פעילה בקומת הקרקע של שטחים ציבוריים, שטחי מסחר, מבואות כניסה, שירותים ושימושים טכניים ורמפת כניסת רכב.



התוכן	מס' החלטה
507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון דיון בהתנגדויות	08/05/2024 8 - 0006-24'

עיקרי הוראות

1. שינוי ייעודי הקרקע התקפים בתחום התכנית מייעוד של "מרכז עסקים" ו"דרך קיימת" ל"מגורים מסחר ותעסוקה" ו"דרך מאושרת".
2. קביעת זכויות והוראות בנייה, לרבות תכנית וקווי בניין, עבור השימושים השונים.
3. קביעת של עד 80 יח"ד להשכרה בבעלות ובניהול אחדים ושטחים משותפים לדיירים.
4. קביעת דיוור בהישג יד בהיקף 15% מכלל הדירות בתכנית לתקופה של 25 שנים ובאחוז הנחה של 40%.
5. קביעת גובה ומס' קומות, עד 30 קומות.
6. קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית בקומת קרקע בכיוון הפונה לרחוב הרכבת ולרחוב סלומון.
7. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה למעבר רגלי ומעבר רכב.
8. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
9. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

פירוט יעודים, שימושים ונתונים נפחים:

מגרש מס' 1

קביעת מגרש מס' 1 בשטח של כ-1.466 ד' בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה. המגורים יהיו כ-40% מסך הבניה במגרש זה. זיקת הנאה לרכב בדופן הדרומית המאפשרת כניסה לחניון תת"ק לבניין בתחום תכנית זו ובנוסף, לחניון תת"ק לתכנית עתידית בחלקה 23.

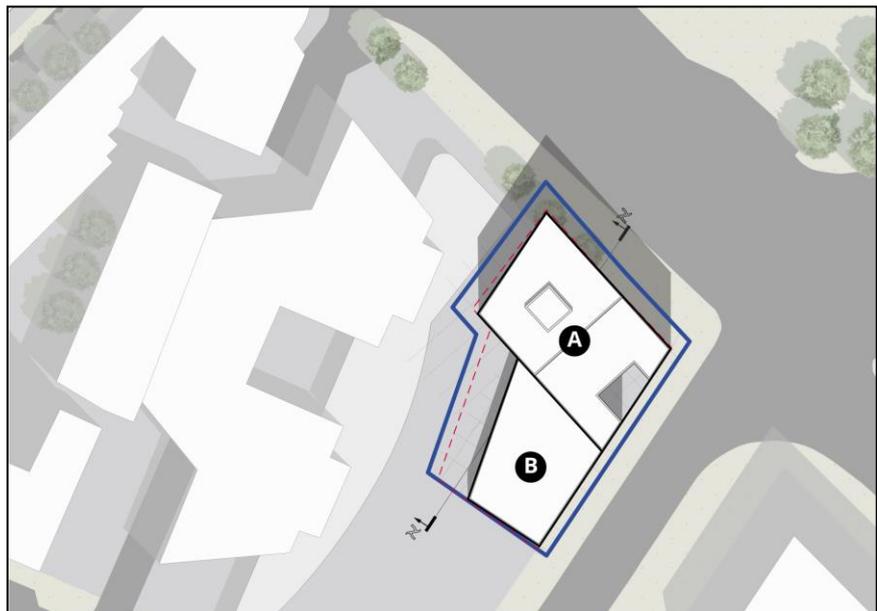
אגף A

ממוקם בקצהו הצפוני של המגרש, במפגש הרחובות הרכבת וסלומון. קומת קרקע גבוהה לשימוש של לובי כניסה, שטחי מסחר ושטחים טכניים, 13 קומות תעסוקה, 16 קומות למגורים במתווה של שכירות לצמיתות בבעלות אחודה וקומת גג למערכות טכניות.

אגף B

ממוקם בקצהו הדרומי של המתחם, בסמוך לחלקה 23. קומת קרקע לשימוש של לובי כניסה, שטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים טכניים, 2 קומות לשימושים ציבוריים ו-2 קומות תעסוקה. שטחי הציבור המבונים יתוכננו בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף מבני ציבור – מיקומם, יחס לרחוב, שטחי שירות, שטחי תת קרקע, חניות, תחזוקה ותפעול וכד'. יובטחו שטחי פעילות איכותיים וחזית ציבורית פעילה כלפי רחוב סלומון. תבחן אפשרות לפעילות עירונית על גג המבנה.

תרשים בניוי של המגרש:





זכויות בנייה:

יח"ד	% מהבינוי בתא השטח	רח"ק בפועל	סה"כ שטח מעל הקרקע (מ"ר)	שטחי שירות				שטח עיקרי				שטח תא שטח (דונם)	שימוש	יעוד	
				מתחת לקרקע ¹		מעל הקרקע ²		מתחת לקרקע ¹		מעל הקרקע ²					
				%	מ"ר	(2) %	מ"ר	סה"כ	מתחת לקרקע ¹	מעל הקרקע ²	סה"כ				מתחת לקרקע ¹
70-95	36%	10.39	5,575	-	-	45%	1,730	3,845	-	-	262%	3,845	1.466	מגורים ³ מסחר תעסוקה ⁴ מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
	55%		510			30%	120	1,140	51%	750	27%	390			
			7,858			40%	2,248	5,610	-	-	383%	5,610			
	9%	1,300	30%	300	1,000			68%	1,000						

¹ אחוז מתוך שטח המגרש

² אחוז מתוך שטח עיקרי

³ בנוסף לשטחים העיקריים שצוינו לעיל, יתווספו שטחים למרפסות בשטח של 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.

⁴ בנוסף יותרו מרפסות בהיקף של 5% מסך שטחים עיקריים עבור תעסוקה.

⁵ כל השטחים יהיו בהתאם לתכנית צ'.

**שטחי המגורים כוללים 300 מ"ר שטחים משותפים לדיר המיוחד

רח"ק:

מגרש מס' 01 (שטח 1.466 דונם) –

מגורים: 5,575 מ"ר

מסחר: 510 מ"ר

תעסוקה: 7,858 מ"ר

שטחי ציבור: 1,300 מ"ר

סה"כ רח"ק: 15,243 מ"ר = 10.39 רח"ק (ללא מרפסות)

יח"ד:

בתחום התכנית יותרו עד 80 יח"ד, שימשו להשכרה בלבד ויהיו בבעלות אחת בלבד. תמהיל שטחי הדירות יהיה מגוון ויכלול לפחות 20% דירות בשטח של 65-80 מ"ר תמהיל סופי יקבע בתכנית העיצוב בהתאם להנחיות מהנדס העיר או גורם מטעמו.

התוכן	מס' החלטה
4927/מק/תא/507-0780924 - הרכבת סולומון	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	8 - 0006-24ב' - 8

15% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויי ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה ובהנחה של 40%.

דירות לשכירות לצמיתות בבעלות אחודה:

יחידות הדיור בתכנית יהיו דירות בבעלות אחודה וישמשו להשכרה לצמיתות כולל שטחי שירות משותפים בהתאם להנחיות היחידה האסטרטגית. אפשר שיוגדרו כדיור שיתופי, דיור בהישג יד, דירות זעירות וקטנות הני"ל יתואם לקראת הדיון בהפקדה. יוקצו שטחים משותפים בהיקף של 250 מ"ר

הערות לזכויות הבניה:

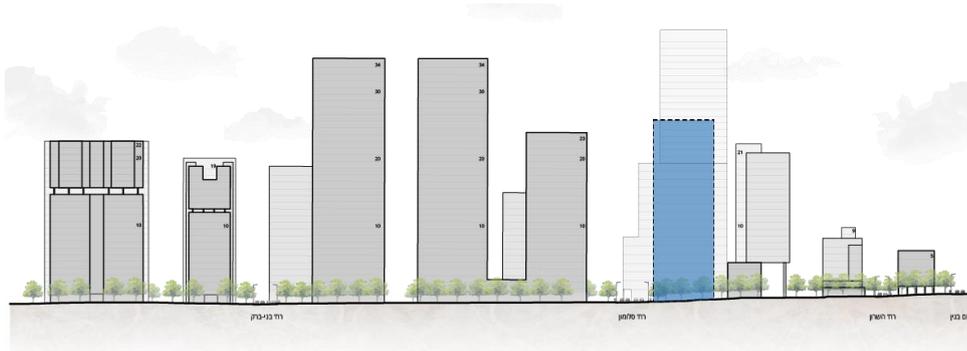
1. כל השטחים המפורטים לעיל הם שטחים ברוטו מעל לכניסה הקובעת, הכוללים ממ"ד/ממ"ק, ושטחי שרות אחרים.
2. בעתיד ובכפוף לצמצום תקן החניה הנדרש, ככל שיהיה, יתאפשר שימוש בשטחי החניה התת קרקעיים כשטחים עיקריים. השימוש יהיה לצרכי מסחר, בילוי ומתן שירותים (כדוגמת קופ"ח, טיפולים וכו'). ע"מ לאפשר היתכנות עתידית לשינוי שימוש בשטחים הני"ל, קומות מרתפי החניה יבנו בהתאם לגובה קומה הנדרש לקיומם ולתפעולם של שימושים אלה. השטחים העיקריים שיתווספו למגרש בעקבות שינוי השימוש, יהיו מתוך השטחים המותרים בתת הקרקע.
3. לאור שטח המגרש הקטן תדרש הקלה בתכנית מ 60% ל- 70% משטח המגרש באופן שיבטיח 15% מתחום פנוי מכל בניה לנטיעות וחלחול.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים – תכנית 3375	נתונים	
מגרש 02 – דרך מאושרת	מגרש 01 – מגורים, מסחר ותעסוקה		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
-	1039%	-		
-	שטחים עיקריים: 10,845 מ"ר + 750 מ"ר במרתף עליון שטחי שירות: מעל מפלס הקרקע: 4,398 מ"ר מתחת למפלס הקרקע: 7,480 מ"ר סה"כ: 23,473 מ"ר	שטחים עיקריים: 6,600 מ"ר + 660 מ"ר במרתף עליון שטחי שירות: מעל מפלס הקרקע: 2,635 מ"ר מתחת למפלס הקרקע: 9,528 מ"ר סה"כ: 19,423 מ"ר	מ"ר	
-	25 (כולל קומת קרקע)	ק"ק + 11 + קומת גג טכנית	קומות	גובה
-	125 מ' מעל פני הים	81.5 מ' מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים)	מטר	
-	עד 70% משטח המגרש (כפוף לתיאום עם יחידת אדריכל העיר)	-		תכסית

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

1. חיזוק ועיבוי הפעילות המגוונת ומעורבת השימושים, בהשלמה ובתאום עם מגמות הפיתוח העירוני לרבות מתחם התחנה המרכזית הישנה, והמתחמים שלאורך רחוב הרכבת
2. בינוי גבוה לכיוון רחוב הרכבת, התואם את הרצף לכיוון הרחוב כחלק מרצף המע"ר העירוני משד' רוטשילד ומרחב שבח אל הזרוע הצפונית של נווה שאנן; ולעומתו אגף נמוך הפונה לכיוון רחוב סלמון ומייצר בינוי מלווה רחוב ודרומה לכיוון חלקה מס' 23 המאפשר מרחק בין הבניין לבין מגדל עתידי שיוקם מדרום לתכנית זו. האגף הנמוך בקו בניין אפס הוא בשימוש ציבורי ויכול בעתיד להתחבר לאגף דומה שיוקם בחלקה 23.
3. שטח הגג של אגף B יכול לשמש כשטח פתוח לטובת לטובת הפונקציות הציבוריות.



חזית לרחוב הרכבת, המבנה מודגש בכחול.

תחבורה, תנועה:

1. יותר פתרון החנייה באמצעות רמפה קונבנציונאלית, מתקנים אוטומטים, מעליות חנייה או כל שילוב שלהם, לעת הוצאת היתרי הבניה.
2. יש להפריד בין החניות למגורים לחניות שאינן למגורים.
3. תקן החניה למגורים יהיה 0.8 לכל יח"ד או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
4. תקן חניה 0 לדירות קטנות מ 50 מ"ר
5. תקן החניה למסחר יהיה 0.
6. תקן החניה לתעסוקה יהיה 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
7. תקן החניה לשטחי הציבור המבונים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה
8. חניות לדו גלגלי יהיו לכל הפחות בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
9. חניות לדו גלגלי יוסדרו במחסנים משותפים, בשטחי הפיתוח בקומת הקרקע או באזורים נגישים לגרעיני המבנים. מיקום סופי ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

הפרויקט נמצא בסמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן אשר חלקם בביצוע (הקו האדום בדרך בגין ובהמשך רחוב הרכבת מערב, והקו הירוק אשר לאורך דרך בגין) וחלקם מתוכננים (קו מטרן 2M בציר חשמונאים) ולאור הסמיכות הפרויקט לרשת שבילי האופניים העירונית אשר מקודמת במרחב.

נגישות וחניונים: מערך נגישות כלי הרכב עבור הפרויקט תוכנן מרחוב סלומון לאחר תיאום שקודם מול צוות התכנון ומול אגף אדרי' העיר והוא מאפשר מערך משותף עם המגרש מדרום (שכאמור אינו חלק מהפרויקט) תוך הסדרת זכות מעבר במטרה למטרה לצמצם את כמות החיבורים של כלי הרכב לרחוב גם במצב העתידי כאשר המגרש הדרומי יקודם.

לאור ממדי המגרש ומגבלות התכנון (חלחול, מערכות אנכיות וכד') הפרויקט מבוסס על מערך חניה אוטומטי.

מערך התכנון מתבסס על הסדרת מרתפים בכדי לספק מענה מלא לדרישות תקני החניה כפי שפורט לעיל הן עבור הרכבים והן עבור המערך הדו גלגלי תוך הסדרת גלריות לאופניים ואופנעים באמצעות מעלית יעודית.

מערך הולכי רגל: מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט משתלב בתכניות המקודמות בהיקף והוא כולל מדרכות רחבות הכוללות רצועות גינון, ושילוב של שבילי אופניים על פי חתך סופי אשר ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית / היתר בניה. כעקרון מנחה רוחב המדרכות המוצע כולל רצועה ברוחב מינמאלי של 13 מטרים לחזית הצפונית לרחוב הרכבת ורוחב מדרכה של כ- 4 מטרים לחזית רחוב סלומון ממזרח (ובנוסף עוד רצועה של כ 3.0 מטרים להשלמת המשכיות שבילי האופניים המתוכנן בשכונה לקישורו מרחוב סלומון עד לרחוב הרכבת.

שבילי אופניים: כאמור מערך התכנון המוצע משתלב עם ציר האופניים המתוכנן לאורך רחוב סלומון והוא מאפשר את המשכיות הציר מצפון (רחוב הרכבת) לדרום (לתוך השכונה). בינוי הפרויקט במפלס הקרקע תואם ונסוג כאמור בתאום צוות התכנון העירוניים בכדי לאפשר הן מדרכה והן את המשך שביל האופניים. הפרויקט כמובן מספק תקן חניה מלא עבור מערך החניה הדו גלגלי לרבות מתקני אופניים

התוכן	מס' החלטה
507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון דיון בהתנגדויות	08/05/2024 8 - - '24-0006

לאור ממדי הפרויקט וגודל המגרש היצע החניה יוסדר במחסני אופניים יעודיים במרתף וגישה באמצעות מעלית יעודית.

תחבורה ציבורית: הפרויקט משורת היטב ע"י מערך תחבורה ציבורית הכולל:
 תחנת רכבת קלה – קו אדום – על דרך בגין – תחנת קרליבך במרחק של כ-425 מטרים.
 תחנת רכבת קלה – קו ירוק – על דרך בגין – תחנת קליבך במרחק של כ-425 מטרים.
 תחנת רכבת מטרן (קו 2M) על רחוב החשמונאים – תחנת החשמונאים – במרחק של כ-950 מטרים כמו גם תחנת רכבת ישראל (תחנת ההגנה) שבמרחק של כ-900 מטרים.
 תחנות אוטובוס המשרתות היטב סביב המתחם ממוקמות בסמיכות מרבית לרבות תחנות פעילות על רחוב הרכבת וסלומון.

פרוגרמה (חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי)

1. הקצאות לצורכי ציבור:
 - רכיב המגורים: נערכה פרוגרמה ל-70 יח"ד לפי גודל משק בית והרכב גילאים קיים בתת רובע 81 (נוה שאנן ופלורנטיין המאופייין בדירות ובמשקי בית קטנים):
 - הקצאות נדרשות למבני ציבור: 0.2 דונם = 540 מ"ר מבונה (בשל קוטנו של המגרש ניתן כחלף הפקעה באמצעות הכפלה ב-2.7 רח"ק)
 - הקצאות נדרשות לשצ"פ: 0.6 דונם סף הבית ועירוני, 0.34 דונם סף הבית (3 מ"ר לנפש). בשל קוטן המגרש ונפחי הבניה קיים קושי בהקצאת שצ"פ. יש לבחון תכנון הכולל שטח פתוח בסמוך למבנה המוצע (כפי שמוצע בחלופה א המצורפת).
 - רכיב התעסוקה: עפ"י החישוב המצורף יש להקצות כ-770 מ"ר שטח בנוי (כחלף הפקעה).
 - סה"כ שטחי ציבור מבונים עבור רכיב המגורים ורכיב התעסוקה: כ-1,300 מ"ר.

ניהול מי נגר:

1. על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בעת אירוע שיא (הסתברות 1:50 שנה).
2. יש להשאיר 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית כולל מרתפים וגגות - לצורך חלחול מי נגר.
3. בשטח התוכנית יתוכננו אמצעי השהיה/החדרה/חלחול מי נגר אשר יתוכננו ע"י הידרולוג בהתאם להנחיות מנהל התכנון ועיריית תל אביב.
4. תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוננים הפרטיים והציבוריים. החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281.
5. בבניינים יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון ו/או להדחת אסלות. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה / דישון כנדרש.
6. פתרונות ניהול מי נגר יהיו בכפוף החקירה הסביבתית, דו"ח הידרולוגי ואישור רשות המים.

סביבה ונוף:

1. בתי גידול לעצים במדרכות ציבוריות יהיו בהתאם לסטנדרט מעודכן של עיריית תל אביב-יפו. בתי הגידול יהיו איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
2. עצים חדשים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו בגודל 10 לפחות לפי סטנדרט משרד החקלאות.
3. מיני העצים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרת ע"י עיריית תל-אביב-יפו.
4. שטחים המיועדים לגינון ונטיעות מעל תקרה בנויה (שטחי מרתפים, גג ירוק) יתוכננו כחלק בלתי נפרד מתקרת המרתף על מנת לאפשר בית גידול שעומקו 1.5 מטר לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין האיטום שמעל תקרת המרתף.
5. עומק בית הגידול יהיה 1.5 מטרים לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף.

התוכן	מס' החלטה
507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון דיון בהתנגדויות	08/05/2024 8 - - '24-0006

6. בתי הגידול יהיו מחוברים למערכת המים והניקוז של הבניין, למערכת השקיה ויש להכין בהם אזורור.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי):

אקוסטיקה

1. יש לעמוד בתקנות התכנון והבניה, תכן הבניה, אקוסטיקה, התש"ף 2019.
2. עבור השימושים בהם נדרש מיגון דירתי נגד רעש מתחבורה יש לקבוע כי כושר הפחתת הרעש של מעטפת המבנה לא יהיה נמוך מהערכים המוצגים בנספח הסביבתי המצורף למסמכי התכנית.
3. פרטי המיגון האקוסטי לחדרי מגורים וציבור, לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו', ייקבעו ע"י יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב תכנון להיתר בניה.
4. חוות דעת אקוסטית במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש לבדיקת מחלקת איכות סביבה בעירייה.
5. בתכנון המבנה והמערכות המכניות בפרויקט, לרבות קומות המסחר, ינקטו כל האמצעים האקוסטיים הנדרשים למניעת מטרדי רעש לשימושים השכנים מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בפרויקט עפ"י הנחיות יועץ אקוסטיקה ע"מ לעמוד בדרישת תקנות הרעש.
6. ינקטו כל האמצעים למניעת מטרדי רעש לשכנים מפעילות באתר בניה ובדרכי גישה, לרבות הקמת גדר זמנית מסביב לאתר, בחירת דרכי גישה למשאיות העפר המרוחקות ככל הניתן משימושים רגישים עפ"י הנחיות יועץ אקוסטי.
- תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת פתרונות למטרדי רעש מהצי'לרים על גג בנק הפועלים.

איכות אוויר

1. פליטת אוויר מזוהם מבתי עסק בתחום התוכנית, כולל תנורים ומנדפים ממסעדות, בתי קפה, מרפאות וכד', באמצעות פיר וארובה מעל גג המבנה ומבנים סמוכים, הגבוה מבניהם.
2. בבתי עסק כגון בתי אוכל ומסעדות יותקנו אמצעים למניעת פליטות עשן וריחות.
3. נקודות פליטת האוויר ממערכות האזורור של החניונים יהיו לגג המבנה. לא יאושרו פתרונות במפלס הקרקע ו/או הפיתוח.
5. מערכות טיפול באוויר ירוכזו על גג המבנה או בתוך תחום בית העסק.
6. מערכת האזורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.
7. פליטת אגוז גנרטור מעל הגג העליון.

זיהום קרקע

במידה ותימצא קרקע מזוהמת יש לפנותה בהתאם לנוהל פינוי קרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה (פברואר 2008). הקרקע תפונה לאתר מורשה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. הקבלן יציג את אישור מפעיל האתר טרם הפינוי, ליחידה הסביבתית. חקירת קרקע תבוצע כתנאי להיתר בהתאם לסקר קרקע היסטורי.

יש לבצע הפרדת זרמים עפ"י המפורט להלן:

1. מערכת לניקוז מי נגר עילי הטיפול בזרם זה יבוצע בהתאם להנחיות יועץ הידרולוגי שיוגש לעת בקשה להיתר בנייה.

התוכן	מס' החלטה
507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון דיון בהתנגדויות	08/05/2024 8 - - '24-0006

2. מערכת לניקוז סניטארי מערכת זו תחובר אל מערכת הביוב העירונית.
3. תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השרות המשמשים אותם לרבות מערכות סניטריות.
4. מערכת להפרדת שומנים - במערכות ביוב של מסעדות יותקן מפריד שמנים עפ"י תכנית סניטרית, טרם העברת השפכים אל מערכת הביוב העירונית. יותקן מתקן נפרד לכל בית עסק העוסק בהכנת מזון או הכולל מטבח מבשל. המיקום המיועד למתקני טיפול קדם בשפכים יהיה סמוך ככל הניתן לבית העסק. מיקום זה יכול שיהיה בתת הקרקע, ויכלול נקודת דיגום.

חשמל וקרינה

1. היתרי בניה מכוח תכנית זו יכללו בדיקת מקורות קרינה בתוך וכלפי המבנים ומניעת חשיפת אוכלוסייה לקרינה בלתי מייננת מעבר למותר בתקנות.
2. ייבחן מיקום להעתקת שנאי נוסף, במידת הצורך.

בניה ירוקה

1. תקינה לבנייה ירוקה בעת עריכת תוכנית העיצוב האדריכלית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו.
- ז. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין
 1. תנאי לאכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין.
 2. ניהול יומן: מנהל העבודה מטעם הקבלן ינהל יומן ובו ירשמו בכל יום כמויות העפר הנחפרות, התייעצות ודיווחים על תקלות או שינויים במהלך העבודה, יעדי סילוק הקרקע וכל התפתחות אחרת באתר.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התכנית נידונה במסגרת תת הוועדה לשיתוף ציבור והוחלט על פטור מהצגת התכנית באופן פרטני. התכנית תוצג במסגרת רחבה בה יוצג לתושבי השכונה מכלול התכנון בנווה שאנן ובמסגרתו תוצג תכנית הרכבת סלומון. הצגת החזון התכנוני והתכניות המקודמות לנווה שאנן לציבור יערך במהלך 2023. עד עריכת המפגש הכללי אין מניעה לקדם תכנית זו לוועדה.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0780924	שם התכנית תא/מק/4927 הרכבת סולומון	מגיש התכנית מגדלי רחוב הרכבת מ.מ.מ. (1996) בע"מ נבטים וונצ'ר בע"מ הוועדה המקומית לתכנון ובניה	עורך התכנית דני קייזר
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמה)	<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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> אינ
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	מחנות הסעיף בחוק
התכנית הינה חלק מהחלוקה הרשות עירונית בגופי רחוב הכבד. התכנית חלה על שטח של כ-15 דונם ומנוי מבניו בפנינת תחומי בתי הרכבת וסלומון וכוללת הקמת בניין מעורב שימושים למגורים, תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור מבונים.	62 א' (א) חוק תו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בחתימה לתוכנית תא/5000 מתן תוקף 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	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 7802	<ul style="list-style-type: none"> עד 40% משטחי הבנייה יותרו למגורים תכנית מפורטת תערך לכלל המתחם בחתום לעקרונות הבאים: <ol style="list-style-type: none"> קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים.
		התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת + חלקו הארי של מתחם 7802 כבר תוכנן בתחום תכנית בסמכות הוועדה המחוזית תכנית השומרון תא 4321

	<p>2. קביעת הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים עירוניים חדשים במתחם.</p> <p>3. עד לאישור תכנית לכלל המתחם כאמור, תוכל הועדה לאשר תכניות נקודתיות המאפשרות תוספת של עד 10% לטוחי בניה הבנויים בפועל ובלבד שהשתכנעה כי התכנית הנקודתית אינה מונעת אפשרויות פיתוח עתידי של המתחם. לענין זה, תוגש חוות דעת של מהנדס העיר.</p> <p>4. ניתן לעלות על הרח"ק הבסיסי בכפוף לקביעת הוראות שיבטיחו פינוי והסדרת השטחים הציבוריים ובכל מקרה לא מעל הרח"ק המרבי.</p>			
ליך	ליך	<p>סימון המתחמים למי אחד ממסללי התוכנית: תשריש יעודי קרקע; אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה</p>	
+	<p>סעיף 3.3.2 אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>למי תשריש אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>	
+	<p>סעיף 3.3.2 (א)1) מקבץ שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.</p> <p>סעיף 3.3.2 (א)2) בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים שחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.</p>	<p>למי תשריש אזורי היעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. (פרוט מקבצי שימושים: סעיף 1.6)</p>	
+	<p>מקבץ שימושים נוספים: מגורים (לפי סעיף 3.3.2 (א)1) וסעיף 5.4 בטבלה לפי יותרו עד 40% מגורים.</p> <p>מסחר 2 ואו תעסוקה 2 מעל הקרקע בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים המותרים בתמ"מ 5</p> <p>סעיף 3.1.1 (ו) - שימושים בללים - מוסדות ציבור ומלונאות</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור היעוד שימושים בללים, תשתיות וגלויים - בכל אזורי היעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים גלויים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי שימושים: סעיף 1.6)</p>	
+	<p>סעיף 3.1.3. (ג) התכנית תורמת לעיצוב העירוני והעירוני ומייצרת</p>	<p>למי תשריש אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	

<p>התכנית קובעת 70% תכנית לפי סעיף 62 א(א)5 לחוק</p>	<p>תועלות חברתיות בדמות 15% דיור בהישג יד</p> <p>לפי סעיף 3.2.2(ב)2) מגרש קטן - 1.5 דונם - רחיק מרבי 10.4</p> <p>3.2.2(ג)1) - תכנית הבנויה לא תעלה על 60% משטח המגרש.</p> <p>3.3.2(ג)2) - פיתוח קומת קרקע בדיקה לרחוב וככל הניתן בדיקה לחזיתות צדדיות ואחוריות וכו'.</p>		
<p>+</p>	<p>לפי סעיף 3.1.4(ה) מרפסות למגורים ולמלונאות.</p>	<p>סעיף כללי ללא זיכוי גאוגרמי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 פרט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+</p>	<p>לפי סעיף 3.1.4(נ) מצללות בשימושים ציבוריים - עד 17 רחיק מעבר לרחיק המרבי.</p>		
<p>התכנית קובעת שטחים בתת הקרקע לפי תכנית ע1.</p>	<p>לפי סעיף 3.1.5(א)</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+</p>	<p>4.2.2(א)1) + סעיף 4.2.6 - סעיף 5.4 בטבלה קובע כי יותרו עד 30 קומות.</p> <p>4.2.2(א)3) - תכנית הקובעת מספר קומות הגבוה מ 8 קומות ממספר הקומות בבינוי גובל בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לפתרונות גישור על הפרשי גבהים.</p> <p>4.2.2(ב)2) נספחים לתכנית: בינוי עירוני; ותחבורה; תשתיות; אקלימי</p> <p>4.2.2(ג)2) גובה חבניה</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 25 קומות.</p>	<p>קביעת גובה הבניה וחוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+</p> <p>+</p>	<p>הוראות עיצוב כלליות (4.2.1)</p> <p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+</p> <p>תואם חו"ד יחידה אסטרגית - הקצאת שטח ציבורי מבונה בהיקף של 1300 מ"ר</p>	<p>4.1.1 - הקצאה לצרכי ציבור</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור העסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>לי"ר</p>		<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5</p>

			הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בגין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות
		רחוב עירוני - הרכבת, סולומון.	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 קביעת הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' רחוב עירוני
+	סעיף 3.6.14 (ב) - רחובות הרכבת וסלומון הינם רחובות עירוניים לפי בדיקה תכנונית מנקדמת קיימת אמפרות לקביעת רחוב מדרכות בין 8-10 מ' ולהבטיח תשתיות נאותות לשבילי אופניים סימבולים כיכר עירונית ומוסד ציבורי עירוני חדש הנמצאים ברדיוס 500 מ' מהתכנית, קיבלו מענה בתחום תכנית השומרון תא/4321: שקבעה כיכר עירונית ומוסד ציבורי עירוני חדש.		
+	לפי סעיפים: 3.8.1 סעיף 3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית רחוב הרכבת קו בניין 0 - בהתאם לקו הבניין של רוב הבניינים ברחוב סעיף 3.8.4 - קווי מתעין: הקו הירוק המסומן ברחוב סלומון- לא חל. התוואי הועתק מרחוב סלומון לרחוב שומרון ובגין במסגרת תת"ל 71 ב'. בהתאם לשוני זה רחוב סלומון יתפקד כדרך מקומית (3.8.2) ח	נספח תחבורת בגבולות התכנית עוברת דרך עורקית עירונית (הרכבת) בגבולות התכנית עובר ציד אופניים (הרכבת) בגבולות התכנית עובר קו מתעין - הקו הירוק (ברחוב סלומון) התכנית נמצאת באזור העדפת הולכי רגל.	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנשאים חבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
	סעיף 3.8.1 (ה) - תכנית המוסיפה למעלה מ 100 יחידות דיור או מעל 10,000 מ"ר לשימושי תעסוקה ו/או מצויה באזור העדפת הולכי רגל תכלול חוות דעת תחבורתית	מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנת או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	שימור - סעיף 4.3 חוראות כלליות (4.3.1) חוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)
לי"ר	לי"ר		

		אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות	
+	<p>סעיף 4.4.1 (א) (ב) (ג) (ד) (ח) – תכנית בעלת השפעה סביבתית.</p> <p>סעיף 4.4.2 נדרשת חוות דעת סביבתית ונספח סביבתי המעגן המלצותיה</p> <p>סעיף 4.4.3 בניח ירוקה</p> <p>סעיף 4.4.5 תנאים להפקדת תכנית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 תגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
	ל"ר	<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני</p> <p>אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>
+	<p>סעיף (4.6.2) הנחיות כלליות להכנת תכנית</p> <p>ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) (ז), (ח) חשמל (4.6.6)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 מק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: (4.6.1) לתשתיות (4.6.2) כלליות להכנת תכנית (4.6.3) אגירה ורדיוסי מגן (4.6.4) ניקוז (4.6.5) ביוב (4.6.6) חשמל</p>

		<p>שימוש בסעיפי חוק, בסטיגיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)</p> <p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית מאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p> <p>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.</p>
שימוש בתוכנית המפורטת	מהות הסעיף	
+	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (1)א
+	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (4)א
+	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (5)א
+	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (19)א

תצהיר וחתימות			
<p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.</p>			
מזהים תנועה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	התימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332735	4	29.11.22
היועץ המשפטי לתנועה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	התימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עויד	2438926-9	ה	28.11.2022

תן ברעם | 2017

העתיקים
גב' אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכיחות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ודרום)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה וממליצים לוועדה להיכנס כמגישת התכנית וזאת בתנאים המפורטים להלן:

1. תיאום סופי מול אגף תנועה
2. תיאום סופי מול יחידת אדריכל העיר והיחידה לתכנון בר קיימא
3. תיאום סופי מול אגף נכסים
4. תיקונים טכניים בהוראות התכנית
5. תיאומים סופיים מול היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין תמהיל המגורים והנחיות לדב"י ודיוור לשכיר

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0031-22ב' מיום 07/12/2022 תיאור הדיון:

אלון הרשקוביץ: תכנית הנמצאת בדופן המע"רית הצפונית של נווה שאנן, בסמוך לתכנית השומרון. הדופן הצפונית ברובה מאושרת ונותרו בה מס' תאי שטח לתכנון. תכנית חדשה עם עקרונות תכנון מעודכנים. עמיחי פרידמן: מציג את תכנית הרכבת סלומון.

שולה קשת: יש לעשות שיתוף ציבור. יש פחות שטחי ציבורי ממה שקבעה היחידה האסטרטגית ובנוסף נתנו אותם בקומה ראשונה. למה אין שטח ציבורי פתוח בתוכנית שהקרקע בחלקה בבעלות עירונית? התוכנית סותרת את תכנית המתאר? לגבי דיוור בהישג יד למה רק ל-25 שנה ולא לצמיתות? חן קראוס: הסבר לגבי השכירות לצמיתות והדב"י ולגבי התקן חניה לדו גלגלי. מי האוכלוסיה שנמצאת שם, מה סגנון הדיורות? האם צריך גנים, ביה"ס?

מלי פולישוק: האם קיים סקר היסטורי לגבי זיהום הקרקע או שהוא תנאי? אלון הרשקוביץ: יש בתכנית בסך הכל 21 "ר של קרקע עירונית מסיבות היסטוריות ולכן לא ניתן להגדיר את התוכנית כתוכנית עירונית. לגבי שיתוף הציבור בנווה שאנן יש מס' תוכניות ולכן סוכם שיוצג המתווה התכנוני בשכונה בהצגה כללית ולא באופן פרטני, יוצג מתווה בסוגיות הציבוריות הקהילתיות תחבורתיות והסטטוריות העתידיות. לנושא 70 יחידות הדיוור אל מול תחשיב ההקצאות זה משהו שהתעדכן לאורך

התוכן	מס' החלטה
507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	8 - 0006-24'

התכנון ויבחן פעם נוספת ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי. לגבי הקצאה לשטחי ציבור אי אפשר להקצות קרקע בשטח של 1.4 דונם כאשר המבנה הוא בתכסית 1000 מ"ר לכל הפחות. בשל גודל המגרש ומורכבות הירידה למרתף נותר שטח קטן ואינו מיטבי ולכן אנו מנצלים את ההקצאה לטובת שטחי ציבור מבוני. כל יחידות הדיור הן לשכירות בצמיחות בבעלות אחודה ומתוכן 15% יחידות דב"י. התוכנית בתא שטח קטן יחסית.

חן קראוס: יהיה פיקוח על מחיר השכירות?
אלון הרשקוביץ: אין לנו סמכות כזו. זה מוצר מגורים מוגבל שמנוהל על ידי חברה פרטית מסודרת. פחות מצב של הפקעת המחיר. חשוב שיהיה מוצר כזה בעיר ובטח בנווה שאנן. תקן דו גלגלי זה לפי התקן. השכונה היא מגוונת ומתפתחת, יש מנעד של יח"ד גם בגודל במרקם השכונה, גם תמהיל דיור במגדלים וכמובן מוצרי דיור חדשים. מגוון שיענה על צרכים שונים. לגבי זיהום קרקע נעשה סקר שאושר. הראלה אברהם אוזן: לשאלה של הגב' שולה קשת, נבדק נושא הסמכות וחתמתי על טופס מתאים בנושא הזה, מכיוון שישנה תכנית 4321 שהינה תכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית שחלה בחלק הארי של מרחב התכנון מתחם

ד802 לא מצאנו לנכון להכין עוד תכנית כזו כי הנושא כבר מוצא בתכנית שהועדה המחוזית אישרה. הראלה אברהם אוזן: כמה קומות ניתן לבנות בתוכנית זו?
אלון הרשקוביץ: 30 קומות.

הראלה אברהם אוזן: זה תואם את התכנית ותואם את טופס הסמכות עליו חתמתי.
משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חן קראוס, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו מתנגדת: שולה קשת

בישיבתה מספר 0031-22' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. הועדה המקומית נכנסת כמגישה לתכנית.
2. תיאום סופי מול אגף תנועה
3. תיאום סופי מול יחידת אדריכל העיר והיחידה לתכנון בר קיימא
4. תיאום סופי מול אגף נכסים – ומחלקת רה פרצלציה ועדכון טבלאות הקצאה בהתאם לדרישתם
5. תיאום סופי מול אגף הכנסות מבניה
6. תיקונים טכניים בהוראות התכנית
7. תיאומים סופיים מול היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין תמהיל המגורים והנחיות לדב"י ודיור לשכירות
8. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חן קראוס, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו שולה קשת

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11310 בעמוד 5873 בתאריך 02/05/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

04/05/2023	מעריב הבוקר
04/05/2023	הארץ
05/05/2023	מקומו ת"א

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון
8 - 0006-24	דיון בהתנגדויות

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

ד"ר ארילון מאיר	רחוב הגר"א 8 תל אביב - יפו 6602426
מהנדס העיר	תל אביב
עו"ד מנשה משה יהודה	רחוב הגר"א 12 תל אביב - יפו 6602430
עו"ד קולודני נעם	רחוב ז'בוטינסקי 11 רמת גן 5252009

מס	שמות המתנגדים	גוש חלקה	טענה	מענה	המלצה
1.	עו"ד נעם קולודני בשם בעלי נכס ברח' סלומון 7	גוש 8937 חלקה 23	התכנית, מתכונתה הנוכחית גורמת לניצול בלתי יעיל של משאבי הקרקע ולהגבלה משמעותית של אפשרויות הבינוי של המתנגדים. מבוקש להכניס את שטח המתנגדים לתחום התכנית מסבות של תכנון כוללני מיטבי, ניצול משאבים ציבוריים ועל מנת לנצל את מירב זכויות הבניה.	לאור חוסר הסכמה לקידום משותף של תכנית אחת בדופן סלומון, הוחלט על פיצול השטח לשתי תכניות באופן שהתכנית הראשונה שתקודם תציג תכנון צל לשטח שלא מקודם. התכנית המקודמת כוללת תכנית צל למרחב הדרומי כולל אפשרות לכניסה למרתף תת-קרקעי בזיקת הנאה. התכנית אינה פוגעת באפשרות של מימוש זכויות הבניה במקרקעין של המתנגד. ניתן לקדם תכנית מפורטת למתחם לפי הנחיות תכנית המתאר ולפי המדיניות העירונית.	לדחות את ההתנגדות
2.	מר ארילון מאיר ועו"ד מנשה משה יהודה בשם פרטיים	גוש 6894 חלקות 21, 23, 24, 25, 28	1. האזור הצפוני לרחוב הנגב לא היה צריך להיכלל באזור T802 בתכנית המתאר 5000. כך נטען גם על ידי נציגי העיריה בדיון בהתנגדויות שהתקיים על תכנית השומרון. בהתאם להוראות תכנית המתאר 5000 נדרש לערוך תכנית מפורטת לכל המתחם. 2. העדר הליך שיתוף ציבור 3. סתירה לנספח עיצוב עירוני 30 קומות במקום 25 קומות 4. התכנית אושרה ללא הקצאה של שטחי ציבור פתוחים 5. נדרש לקבוע היקף מגורים נמוך	1. במסגרת הדיון בוועדה המחוזית בנושא גבולות אזור יעוד T802' בהקשר של תכנית השומרון, הוחלט לתקן רק את החלק הדרומי של אזור הייעוד (רחוב הגדוד העברי). המרחב בין רחוב הנגב לרכבת לא שונה ונותר בתחום אזור הייעוד T802'. הוועדה המקומית לתכנון ובניה מצאה כי יש הצדקה להחיל את הוראות תכנית המתאר באזור זה כפי שנקבעו בתכנית המתאר 5000. בנוסף יש לציין שהשוני בין אזור יעוד T802 לאזור 802 בתמהיל בלבד 40% מגורים 60% תעסוקה לעומת 30% מגורים ו 70% תעסוקה בהתאמה. כמו כן, לגבי תכנית מפורטת, חלקו הארי של מתחם T802 כבר תוכנן בתחום תכנית השומרון הראשית מס' 4321 בסמכות הוועדה המחוזית ולפיכך אין אפשרות לתכנית מפורטת לכל המתחם. 2. שיתוף ציבור • לוועדה המקומית מדיניות לנושא שיתוף הציבור, בהתאם לנוהל העירוני כל תכנית מגיעה לדיון בתת ועדה לשיתוף הציבור המורכבת גם מנבחרי ציבור והוועדה מחליטה על הליך שיתוף הציבור המתאים בכל תכנית ותכנית. בהתאם לנוהל העירוני התכנית הוצגה בתת הוועדה לשיתוף ציבור	1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות 4. לדחות את ההתנגדות

	<p>והוחלט שלא לבצע ידוע ציבור נקודתי ובמקום זאת לערוך ידוע ציבור מקיף.</p> <ul style="list-style-type: none"> • לאור העובדה שבמקביל להליך שיתוף הציבור הכולל לנווה שאנן שהומלץ ע"י צוות התכנון בוועדה לשיתוף ציבור, הוחלט לקיים הליך שיתוף ציבור רחב לתכנית 5500 שבמסגרתו נערך מפגש יעודי לשכונת נווה שאנן בו הוצגו בצורה מפורטת מגמות התכנון, הוחלט לשלב בין שני המפגשים שכן מטרתם הייתה זהה. במסגרת שיתוף הציבור לעדכון תכנית המתאר, הוצגה תערוכה באתרים שונים בעיר בין היתר במרכז קהילתי שפירא אשר הציגה חומרים ויזואליים - דיגיטליים ומודפסים בהם הוצגו מגמות התכנון בשכונת נווה שאנן ונערך דיון מעמיק בפורמט של שולחן עגול עם נציגים של מנהלי העירייה השונים כגון: אגף תנועה, מנהל קהילה, יחידה לתכנון אסטרטגי אגף תכנון, אדריכל העיר ועוד. • שיתוף הציבור נערך בסמוך למועדי ההפקדות בפועל בתזמון שאפשר לציבור להגיש התנגדויות לאחר שהתרשם ממגמות התכנון שהוצגו במפגש. • כמו כן, לבקשת המתנגדים, לאחר הליך שיתוף הציבור, התקיימה פגישה פרטנית במשרדי מנהל הנדסה עם חלק מהמתנגדים, בעניין קניין פרטי אשר נמצא בבעלותם בשכונה. במסגרת פגישה זאת, נציגי העירייה הרחיבו על מגמות התכנון השונות בשכונה והתייחסו לטענות הפרטניות בעניין יוזמות תכנון שבכוונת המתנגדים לקדם. <p>3. הקומות הנוספות ניתנו בהקלה לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק מתכנית תא/5000 באישור הוועדה המקומית לאחר שהוצגו לה נפחי הבניה הסופיים. גובה המבנה נקבע משיקולים תכנוניים והתאמה לנפחי הבניה וגובה המבנים המתוכננים במע"ר. כמון כן עליה בגובה הבינוי אפשרה לייצר אגף נמוך של כ-4 קומות בסמוך למגדל בו ימוקמו שטחי הציבור ללא תלות במערכות הנדרשות לתפקוד המגדל.</p> <p>4. התכנית כוללת הקצאה נדרשת לשטחי ציבור על פי חוות דעת פרוגרמתית של היחידה האסטרטגית על פי הנדרש בתכנית המתאר. ההקצאה ניתנה כשטחי ציבור מבונים בשל גודלו הקטן של המגרש. באזורי המע"ר בשכונה ישנם תאי שטח גדולים הנמצאים בשלבי תכנון שונים ובהם יוקצו שטחי קרקע. שילוב שטחי ציבור מבונים והקצאות קרקע עתידות לספק לשכונה מענה הולם לצרכי הציבור הנדרשים וזאת לפי פרוגרמה שנערכה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי.</p> <p>5. כאמור, לשכונה נערכה פרוגרמה לצרכי ציבור אשר קבעה ששטחי הציבור הקיימים והמתוכננים תומכים בהיקף המגורים המוצע. כמו כן, יש חשיבות וצורך בתוספת מגורים יח"ד</p>	<p>יותר</p>			
--	---	-------------	--	--	--

התוכן

507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון

דיון בהתנגדויות

מס' החלטה

08/05/2024

8 - - 24-0006

	נורמטיביות ומיוחדות (דב"י ושכירות לצמיתות בבעלות אחודה) על מנת לייצר פתרונות דיור מגוונים הנשענים על מערכות הסעת ההמונים אשר מוקמות בימים אלו בסמוך למרחב 802 ד.				
1. לקבל את ההתנגדות	1. תיקון טעות טכנית	1. לשנות בתכנית את שם המונח "שטחים ציבוריים בנויים" ל"שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים"	ל"ר	מהנדס העיר	3.
2. לקבל את ההתנגדות	2. תיקון טעות טכנית	2. בסעיף 4.1.1 "שימושים- מגורים מסחר ותעסוקה" – למחוק את פירוט השימושים הציבוריים בסעיף ולחפנות להגדרות בסעיף 1.9			

התוכן	מס' החלטה
4927/מק/תא - הרכבת סולומון	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	8 - - 0006-24

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ודרום)

לדחות את התנגדויות 1 ו 2, לקבל את התנגדות מס' 3 לבצע תיקונים טכניים בהוראות התכנית בהתאם ולאשר את התכנית למתן תוקף

תיקונים טכניים בהוראות התכנית:

1. לשנות בתכנית את שם המונח "שטחים ציבוריים בנויים" ל"שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים"
2. בסעיף 4.1.1 "שימושים- מגורים מסחר ותעסוקה" – למחוק את פירוט השימושים הציבוריים בסעיף ולהפנות להגדרות בסעיף 1.9.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-24' מיום 08/05/2024 תיאור הדיון:

אלון הרשקוביץ: מציג את עיקרי התוכנית בקצרה ואת ההתנגדויות מתוך הדרפט. עו"ד נועם קולודני: מייצג את בעלי המגרש הדרומי הצמוד שהנו חלק אינטגרלי מהמגרש. אנו מבקשים שהקו הכחול יכיל גם אותנו. מלכתחילה, היה ניסיון ליצור מתחם אחד משותף והשתתפנו בשכירת שירותיו של אדריכל קיזר אבל זה נגדע. אנו מבקשים כניסה משותפת לחניון ואולי גרעין משותף בבנין. אי אפשר להשאיר את המתחם שלנו מחוץ לקו הכחול זה ייצור פיל לבן שלא תהיה לו תקומה. מיטל להבי: מה גודל השטח שלך? עו"ד נועם קולודני: דונם אחד

ד"ר מאיר ארילון: מדיניות העיריה היא שאפשר להקים מגדל על מגרש זעיר של דונם 400. כלומר הרכבת סולומון זהו דונם 400 אם נדרש לבנות מגדל לא ניתן לייצר הפרשת קרקע בסמוך כלומר הפרשת קרקע לציבור אם בכלל נדרש לבנות מגדל. התושבים השיבו מי קבע שצריך לבנות מגדל? אין הפרשת קרקע לצרכי ציבור במקרה של בניית מגדל בשטח הקרקע. אם אתם חושבים שהפרשת קרקע לצרכי ציבור בקומות עליונות זה נראה הפרשה לצרכי ציבור תכילו את זה על כולם. תכנית המתאר קובעת שני אזורי תכנון בנווה שאנן הגובלים אחד לשני. שני האזורים מרכז עסקים ראשי בניה מגדלים 802 ג' הנמתח ממזרח למערב שברצועה שבין רח' הרכבת להגר"א. ורצועה 802 ד' הנמתח מדרום לצפון בין רח' שביל עכו לרח' הרכבת. ההבדל בין שני המתחמים האלה שאחד 30% מגורים והשני 40% מגורים. ב2015 אישור תכנית המתאר עמדת הוועדה המקומית היתה שרצועת תכנון שבין רח' הנגב לרכבת נכלל ב2802 והגבול של 802 ג' 802 ד' הינו רח' סולומון ובשנת 2018-19 בזמן תוכנית התחנה החדשה, הוועדה קבעה שנפלה טעות בקביעת האזורים בשל רצועת תכנון בין רח' הנגב לרכבת שייכת לאזור 802 ג' דהיינו 30% מגורים תכנון הקו האזורי. הוועדה טענה שטעויות כאלה יכולות לקרות ונימקה זו על בסיס הנושא הסטטוטורי. כלומר מדרום לרח' הנגב שוב רוב השטח הוא ביעוד סטטוטורי מנדטורי ולא עולים ל40% והוועדה לא חייבת לאשר 30% והנה פה שוב פעם 40% אז מה נכון?

עו"ד אלי וילצ'יק: היסטורית המגרשים אף פעם לא היו ביחד. אין הסכמה בין בעלי הקרקע השונים ובעצם פתיחת הקו הכחול זה להתחיל תוכנית חדשה. מחלקת התכנון בקשה שנראה איך אפשר לבנות במגרש שלו. יש תוכנית צל שמראה איך אפשר לבנות גם הטענה שהבנין שלנו תסכל את הבניה שלו היא אינה נכונה. במקרה של עו"ד קולודני אין זכות ולא נכון לעשות זאת ויש לדחות את בקשתו. עניין ההתנגדות של בעלי הזכויות ברח' הגר"א, העירייה היום בעמדה שזה צריך להיות 40% בניה למגורים. לגבי השטחים הציבוריים אנו מדברים על מגרש שאכן הוא קטן, בשטח דונם וחצי מה שמבוקש מאיתנו לספק זה אגף שלם לעירייה, 1300 מטר ציבורי עם כניסות נפרדות. על האגף הזה יש גם את הגג בשטח 650 מ"ר, כך שיש תרומה משמעותית ציבורית. יש 80 דירות שכירות לטווח ארוך. התוכנית מציעה בינוי מרקמי כדי שלא יהיה נסיגה של המגדל אל מול הבינוי של השכונה. התכנית קבעה באזור של מע"ר לתת שטח ציבורי מבונה במקום שטח קרקע זה דבר מקובל מקרה של אזור מע"ר. התוכנית נותנת את הפתרונות הראויים.

אלון הרשקוביץ: מציג את התנגדות מהנדס העיר ונותן מענה להתנגדויות מתוך הדרפט. אודי כרמלי: האם יש מסמך של הסכמה של כלל בעלי המתחם? אלון הרשקוביץ: אין כתב הסכמה חיים גורן: אתה צריך להביא ראיה שיש הסכמה של כלל הבעלים. אודי כרמלי: האם יש מניעה שגם אתם מחר תגיעו עם תוכנית ותקבלו את מה שמגיע לכם. עו"ד קולודני נועם: התשובה הברורה היא שהמגרש הסמוך לא רוצה אותנו כי המגרש שלנו בנוי ושלחם ריק.

אורלי אראל: במגרש שבו התוכנית חלה עליו יש הסכמות של 100% מהבעלים. ליאור שפירא: אם עו"ד קולודני בא ואומר שמחר הוא מביא הסכמה של 100% מהבעלים?

התוכן	מס' החלטה
507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	8 - 0006-24

אורלי אראל: פנינו אליהם בהתחלה ורצינו שתהיה תוכנית אחת לשני המגרשים, היום לכלול אותם זה להתחיל הכל מחדש.

ליאור שפירא: אם נרצה לעשות תוכנית אחת ולהרחיב את הקו הכחול כיום בסיטואציה הזו זה בלתי אפשרי?

אורלי אראל: זו תהיה תוכנית חדשה לחלוטין.

עו"ד קולודוני: זו אחריות התכנון ומה שהעירייה לא תרצה לעשות תוכנית חדשה זה יקח יותר זמן כי התוכנית תגיע לעררים. לאדריכל קייזר התוכניות מוכנות כבר אצלו.

ליאור שפירא: מה מועיל לך אם נשים את הקו הכחול גם על המגרש שלך? נועם קולודוני: אני אהיה חלק מהמגרש.

אודי כרמלי: מה שתיכנס לתוכנית המשותפת תיכנס גם עם תוכנית עצמאית. לא זו אף זו הצוות המקצועי דאג לך בתוכנית הנ"ל פתרונות תכנוניים שיקולו על התכנון במגרש שלך נקבל אותך בזרועות פתוחות. אם אתה רציני בואו תקדמו תכנית. ברור שאם נזיז את הקו הכחול זו תהיה תוכנית חדשה. גם ככה הטלנו על המגרש הסמוך את כל המטלות שלזיקות הנאה וכד' אנו בשמחה נקדם זאת.

מיטל להבי: 1.4 דונם שוב מדובר בתוכנית שאין בה שצ"פ, לא הוצגה תוכנית כוללת. נאמר שיש 1300 מ"ר לצורכי ציבור הגג 650 מ"ר לא רשום בתקנון ולא בדרפט תדאגו שיהיה רשום.

ליאור שפירא: לא מדובר בגג אלא במבנה הציבורי יהיה עצמאי. אם המבנה ציבורי למה הגג לא שלנו? אלון הרשקוביץ: הדברים יקבעו בתוכנית העיצוב, חלקים מהגג יקבעו לשטחי תעסוקה. הכניסה תהיה עצמאית.

מלי פולישוק: יש שם מבנה מרקמי ואפשר לעשות גג ציבורי.

אורלי אראל: יכול להיות בגלל שיש כאן שטחי תעסוקה יכולה להיות שהקומה האחרונה תהיה לתעסוקה. מיטל להבי: הגג הוא פתוח

אודי כרמלי: ההסתייגות שלך נובעת שאתה שולח את זה כי סך השטחים לא מסתדר? אלון הרשקוביץ: אין הסתייגות

ליאור שפירא: אנו מבקשים לציין שהגג יהיה ציבורי שלא תופיע המילה לכשיתאפשר בהחלטה.

הראלה אברהם אוזן: מוצע לקבל את חוות דעת צוות התכנון לדחות התנגדות 1 ו 2 פרט לנושא הגג של מבנה הנמוך אשר יקבע כשטח ציבורי עם זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור ולקבל את התנגדות מס' 3 לבצע תיקונים טכניים הנדרשים ולתקן את ההוראות במסמכי התוכנית.

התיקונים הנדרשים

לשנות בתכנית את שם המונח "שטחים ציבוריים בנויים" ל"שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים"

בסעיף 4.1.1 "שימושים- מגורים מסחר ותעסוקה" – למחוק את פירוט השימושים הציבוריים בסעיף ולהפנות להגדרות בסעיף 1.9.

לתקן את ההוראה במסמכי התכנית לעניין השימושים בגג מבנה התחתון כשימוש ציבורי ומתן זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור.

ליאור שפירא: אנו דוחים את ההתנגדויות למעט ההתנגדויות שקבלנו שהוצגו על ידי היועצת המשפטית לוועדה ונותנים מתן תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0006-24 מיום 08/05/2024 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את חוות דעת צוות התכנון לדחות את התנגדויות 1 ו 2, פרט לנושא קומת הגג של המבנה הנמוך אשר תקבע כשטח ציבורי עם זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור ולקבל את התנגדות מס' 3 לבצע תיקונים טכניים בהוראות התכנית בהתאם ולתת תוקף לתכנית.

תיקונים טכניים בהוראות התכנית:

- לשנות בתכנית את שם המונח "שטחים ציבוריים בנויים" ל"שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים"
 - בסעיף 4.1.1 "שימושים- מגורים מסחר ותעסוקה" – למחוק את פירוט השימושים הציבוריים בסעיף ולהפנות להגדרות בסעיף 1.9.
 - לתקן את ההוראה במסמכי התכנית לעניין השימושים בגג מבנה התחתון כשימוש ציבורי ומתן זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור.
- משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, מאיה נורי, מיטל להבי, דייבי דיסטניק