



כ"ו סיון תשפ"א  
06 יוני 2021

מינהל הנדסה  
אגף ותכנון העיר

לכבוד  
חברי הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**הנדון: כינוס מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מספר ישיבה: 21-0002**

אבקש להודיעכם על כינוס מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה שתיערך בתאריך **14/06/2021** בשעה 16:30 **באולם האירועים בבנין העירייה, אבן גבירול 69 ת"א קומה 12.**

הנושאים על סדר היום:

1. תא/מק/4355 גולומב מסלנט שכונת שפירא  
בקשה לדין חוזר הוגשה ע"י חברה המליאה שולה קשת.

מכבוד רב,  
אהוד כרמלי, אדרי'  
מהנדס העיר

העתקים:	ראש העירייה
מר רון חולדאי	מנכ"ל העירייה
מנחם לייבה	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
הראלה אברהם אוזן,	סגן מהנדס העיר
עו"ד	היועץ המשפטי
ענת ענבר גמליאל	מהנדס העיר
עוזי סלמן, עו"ד	סגנית מה"ע ומנהלת אגף תכנון העיר
אהוד כרמלי, אדרי'	מנהל מחלקת צוות תכנון מזרח אגף תכנון העיר
אורלי אראל,	מתכנן בצוות תכנון מזרח
איל רונן, אדרי'	מזכירת ועדת המשנה והמליאה לתכנון ובניה
יואב זילברדיק, אדרי'	
אלה דוידוף	

19.05.2021

לכבוד

עו"ד דורון ספיר, יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובנייה תל אביב יפו  
עו"ד הראלה אברהם-אוזן, יועמ"ש וועדת המשנה לתכנון ובנייה תל אביב יפו

**בקשה לדיון חוזר במליאת הוועדה המקומית בהמשך להחלטת וועדת המשנה לתכנון בנייה מיום 12.05.2021**

החלטה להפקדת תכנית מס' 507-0638460 – תכנית תא/מק/4355 גולומב-מסלנט

א.ג.נ. שלום רב,

1. בישיבה מספר 21-0011 מיום 12.05.2021, דנה ועדת המשנה לתכנון ובנייה (להלן: "הוועדה") בנושא שבנדון, והחליטה להפקיד את תכנית מס' 507-0638460 – תכנית תא/מק/4355 גולומב-מסלנט (להלן: "התכנית").
2. בהתאם לסעיף 18 (ז') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (תיקון מס' 101) תשע"ד-2014) ובהתאם לסעיף 2 בתקנות התכנון והבניה (סדרי הדיון בקיום דיון חוזר במוסד תכנון), תשס"ג-2003, הריני לדרוש קיום דיון בבקשה שבנדון במליאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
3. אבקש להדגיש, כי טרם הגיע לידי הפרוטוקול המלא של הדיון, ונכון להיום, טרם פורסם הפרוטוקול המלא באתר האינטרנט העירוני. לפיכך, אני שומרת לעצמי את הזכות לעדכן בהמשך את בקשתי לדיון חוזר ואת הנימוקים לבקשה.

להלן צילום מסך מאתר האינטרנט העירוני שבוצע היום, ומלמד כי טרם פורסם הפרוטוקול המלא:

תאריך הודעה	שם הקובץ	מספר תוכנית	שם השכונה	נוצר
05/05/2021	<a href="#">פרוטוקול מאושר 21-0010 מיום 5-5-2021</a>			13/05/2021
28/04/2021	<a href="#">פרוטוקול מאושר 21-0009 מיום 28-4-2021</a>			12/05/2021
07/04/2021	<a href="#">פרוטוקול 21-0007 מיום 7-4-21</a>			28/04/2021
10/03/2021	<a href="#">פרוטוקול מאושר 21-0006 מיום 10-3-2021</a>			07/04/2021
24/02/2021	<a href="#">פרוטוקול מאושר 21-0005 מיום 24-02-2021</a>			10/03/2021
18/02/2021	<a href="#">פרוטוקול מליאה 21-0001 מיום 18-02-2021</a>			28/02/2021
10/02/2021	<a href="#">4562-אבן גבירול</a>	4562	נני שרונה	27/05/2019
10/02/2021	<a href="#">פרוטוקול החלטות 21-0004 מיום 10-2-2021</a>			10/02/2021



4. להלן תמצית חלק מנימוקיי לקיים את הדיון החוזר:

א. **הקצאת שטח ציבורי פתוח בתכנית נמוכה מהנדרש לפי תא/5000 ולפי הנחיות מינהל התכנון:**  
התכנית כוללת כ- 300 יח"ד, אך אינה כוללת שטחים ציבוריים פתוחים מלבד הקצאה של כמה מאות מ"ר לשביל.  
הקצאה נמוכה זו מנוגדת להנחיות תכנית המתאר ומנוגדת להנחיות מינהל התכנון. ההקצאה הנמוכה מבטאת התעלמות בוטה מכך שבאזור יש בו מחסור חריף בשטחי ציבור פתוחים ומגוונים.  
באופן המסווה תת-הקצאה זו, הוגדר שטח הצפוי לשמש בעתיד כגשר כ'דרך ו/או טיפול נופי, ואילו כלל החללים הלא-מבונים בין בנייני המגורים הוגדרו כ'שטח פרטי פתוח': מרחב הכלוא בין בניינים פרטיים, נסתר ברובו מהרחוב, שטח שדה-פקטו ישמש כרחבה לא-מחלחלת מעל חניוני פרטיים.  
באופן המחמיר את המחסור בשטח ציבורי פתוח, התכנית אינה כוללת הנחיות לגבי היקף הגינון ו/או היקף נטיעות העצים הנדרשות בשטח הפרטי, ואלו אמורות להיקבע בשלב עתידי, של 'תכנית העיצוב'.  
1) על הוועדה לדרוש את תיקון התכנית באופן שיבטיח גינה ציבורית אחת בשטח משמעותי בתכנית.  
2) על הוועדה להנחות לתקן את הוראות התכנית כך שתכלולנה כבר כעת הנחיות מדוייקות לעיצוב השטח הפרטי הפתוח, בכלל זה היקף הגינון, היקף שטחי החלחול והיקף הנטיעות, ולא להשאיר הנחיות אלו לשלב 'תכנית העיצוב'.

ב. **התכנית לא קובעת תמהיל דירות, היא אינה כוללת יח"ד בדיור ציבור ואינה כוללת הנחיות ברורות לניהול הדירות בהישג יד:**

למרות היקף יח"ד המוצעות בתכנית, התכנית אינה כוללת הנחיות ברורות לגבי תמהיל הדירות, ומשאירה נושא זה לשלב 'תכנית העיצוב' (למשל, ע"פ הערה ו' בטבלה 5, עמ' 27 בגרסת תקנון 60).  
כתוצאה מכך לא נקבע מספר מינימלי ליח"ד קטנות בשטח התכנית ולא ידוע אופן פיזור בתכנית.  
התכנית אינה כוללת דירות לדיור ציבורי, למרות שהן המדינה (באמצעות רשות הפיתוח וקק"ל) והן העירייה צפויות לקבל אלפי מ"ר סחיר בזכויות בנייה לפי הטבלאות השמאיות שצורפו לתכנית.  
בנוסף, מסירת יחידות הדירות בהישג אינה חלק מתנאי האיכלוס, יחידות אלו לא תעבורנה לבעלות העירייה, וגם לא נקבע בתכנית מי הגוף שינהל אותן. באופן דומה, התכנית אינה כוללת גם מנגנון מסודר שיבטיח את אופן דירות בהשכרה לטווח רחוק.  
ליקויים אלו בנושא הדיור בתכנית מהווים התעלמות מאופי האזור והאוכלוסיות המוחלשות שגרות בו. מחובתה של עיריית תל אביב-יפו לנהוג כרשות ציבורית, ומחובתה של הוועדה המקומית לדאוג לאיכות החיים ולמגוון אפשרויות הדיור בעיר. לפיכך, אין לקבל בשום פנים ואופן מצב זה.  
1) על הוועדה לבחון מחדש הקצאה של 10% מהדירות לטובת דיור ציבורי (בנוסף לדירות בהישג יד) על חשבון השטחים הסחירים של המדינה והעירייה.  
2) על הוועדה לקבוע את תמהיל הדירות בתכנית, ולא לדחות נושא זה לשלב תכנית העיצוב.  
3) על הוועדה לקבוע כי הדירות בהישג יד תהיינה בבעלות העירייה לצמיתות, או לחילופין לקבוע כיצד תנוהלנה, ובכל מקרה – לקבוע כי מסירתן תהיה תנאי לאיכלוס שאר הדירות.  
4) יש לקבוע בהוראות התכנית כיצד תנוהל השכרת הדירות לטווח הרחוק.



**ג. התכנית לא נותנת מענה מספק לבעיה הסביבתית הנגרמת מקרבתה לתחנה המרכזית ולנתיבי איילון:**

לפי מסמכי התכנית, בעיקר הנספח הסביבתי, כל נושא הזיהום הסביבתי בשל הקרבה לתחנה המרכזית ונתיבי איילון הוא ידוע, אך אינו מוסבר ומובהר. כך למשל, הנספח הסביבתי מתייחס לתוצאות ניטור האוויר, אך אינו מפרט את תוצאותיו, ורק רומז, בין השורות, כי ברור שקיימת בעיה חמורה. אין למעשה שום התנייה שהמגורים או התעסוקה באזור ייבנו רק לאחר פינוי התחנה המרכזית, ואין בתכנית הנחיות והוראות ברורות כיצד התכנית מתמודדת עם מפגעי זיהום האוויר והרעש – הן בתחום המגורים והן בשימושים הסחירים האחרים.

אם לא די בכך, הרי שמהוראות התכנית (גרסת תקנון 60) עולה כי בהתאם לעמדת היחידה הסביבתית ו/או שיקול דעת מהנדס העיר ו/או שלב 'תכנית העיצוב', ניתן יהיה לשנות גם את מעט המגבלות הסביבתיות שנכללו בתכנית.

(1) על הוועדה להנחות את עורכי התכנית לתקן את הנספח הסביבתי, כך שיכלול את מלוא התוצאות של תצפיות זיהום האוויר והרעש שבוצעו באזור.

(2) על הוועדה להנחות את עורכי התכנית לקבוע הנחיות ברורות בתכנית עצמה בנושא ההתמודדות עם המפגעים הסביבתיים הסמוכים, ולא לדחות הנחיות אלו לשלב תכנית העיצוב.

(3) על הוועדה לשקול הוספת תנאי לביצוע התכנית (שלביות) בהתאם להליך פינוי התחנה המרכזית ו/או קירוי האיילון.

**ד. תקן החנייה בתכנית גבוה וסותר את מדיניות מוסדות התכנון ובכלל זה את מדיניות העירייה**

**המוצהרת. כתוצאה מכך, התכנית כוללת כבישים רחבים מידי המתעדיפים שימוש ברכב פרטי:**

בעוד עיריית תל אביב-יפו ומוסדות התכנון באים ואומרים לתושבות ולתושבי העיר כאילו יתם עידן הרכב הפרטי, מבקשת הוועדה המקומית לאשר בנייה נדיבה מאוד בחנייה ובאספלט: התכנית מאפשרת מאות מקומות חנייה מתחת למגדל משרדים ותעסוקה, למרות שמיקומו מחייב לתת 'תקן חנייה אפסי' לפי הנחיות הוועדה המחוזית.

מגדל זה יוקם בצמוד לתחנת רכבת קיימת צמודה, קו ריק"ל הנמצא בבנייה, סמוך לתחנות אוטובוסים רבות וליד תחנת מטרו עתידית. אין הצדקה לאפשר הגעה אליו באמצעות רכב פרטי.

כתוצאה מחניון הענק שהתכנית מציעה להקים מתחת למגדל תעסוקה, הן הגשר העתידי והן הרחובות המוצעים בתכנית רחבים מאוד, חלקם כוללים 5 נתיבי נסיעה לרכב פרטי.

אין הסבר במסמכי התכנית, ולא קיבלתי כזה גם בדיון בוועדת המשנה, מדוע נדרש חניון גדול זה מתחת למגדל, ולא ברור מדוע העירייה מתעקשת להכניס עוד מאות רכבים פרטיים ללב נווה שאנן.

על הוועדה לקבוע תקן חנייה 0 מתחת למגדל התעסוקה, השטח שבייעוד "עירוני מעורב".

**ה. התכנית משאירה רבות מהוראותיה לשלב עתידי, 'תכנית העיצוב'. הדבר מנוגד להנחיות עריכת תכנית מפורטת, והוא מהווה פגישת קשה בזכות העמידה של הציבור.**

תכנית מפורטת אמורה לכלול הנחיות בנושאים כפי שנקבע בחוק התכנון ובהנחיות שמפרסם מינהל התכנון, ויש לה הליך מסודר שהציבור יכול להתנגד אליו ולהביע את דעתו.

לעומת זאת, התכנית דן מעבירה החלטות מהותיות ועקרוניות רבות לשלב תכנית העיצוב, בין היתר: קווי הבניין, תמהיל המגורים, מיקום המעברים הציבוריים בשטח הפרטי, הנחיות לנטיעת עצים, הצגת



פתרון ניקוז, קביעת תמהיל הדירות, מיקום השימושים, היקף זכויות הבנייה וחלוקתן לשימושים עיקריים או שירות ואף אופן פיזורם בתאי השטח, וכן הלאה וכן הלאה – כולן החלטות בנושאים חשובים, האמורים להיכלל בתכנית מפורטת לפי חוק התכנון ולפי הנחיות מינהל התכנון. בכך עושים לעצמם יזמי התכנית 'עבודה קלה': מבקשים זכויות בנייה כעת עוד לפני שהתחייבו בפני הוועדה המקומית על אופן מימושן, והחמור מכך – משאירים חלק גדול מההחלטות התכנוניות לשלב שבו הציבור כבר לא יוכל להתנגד להן, שלב תכנית העיצוב - שלב שאין לו פרסום מקדים, ושאינו לציבור ואף לא לחברי הוועדה המקומית אפשרות להגיש לו ערר. למעשה, כה רבים הם הנושאים שהושארו לשלב 'תכנית העיצוב', עד כי יכול להיווצר מצב אבסורדי שבסוף התהליך לא יהיה שום קשר בין היתרי הבנייה והתכנית המוצגת כיום, והדבר יהיה לכאורה קביל, לפי נוסח התכנית הנוכחי.

**(1) בהתאם להוראות חוק התכנון והנחיות מינהל התכנון, על הוועדה המקומית לצמצם משמעותית את הנושאים הכלולים בשלב תכנית העיצוב, ולהנחות את עורכי התכנית לקבל החלטות תכנוניות כעת.**  
**(2) מהנושאים שישארו בשלב תכנית העיצוב, על הוועדה המקומית לקבוע בהוראות התכנית מה יהיה זמן התוקף של תכנית העיצוב, ובאילו נושאים, יתאפשר לציבור ולחברי הוועדה לערער עליה.**

5. **אבקש כי בקשה זו תובא לדיון בהקדם האפשרי במליאת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.**  
מפאת רצוני שלא לעכב את עבודת הוועדה המקומית, הזדרזתי והכנתי פנייה זו טרם פורסם פרוטוקול הדיון וטרם שקיבלתי לידי את המסמכים עליהם דיבר מנהל אגף הנכסים בדיון (בנוגע להסכמי הפיצוי). כמו כן, טרם השלמתי את ההתייעצויות עם מומחים בנושא. לפיכך, הטענות המובאות לעיל הינן מקדמיות בלבד, ואני שומרת לעצמי את הזכות להביא נימוקים נוספים ולהוסיף לאלו המובאים לעיל בישיבת מליאת הוועדה המקומית אשר תדון בנושא.

בכבוד רב,

שולה קשת

חברת מועצת העיר והוועדה המקומית תל אביב-יפו

העתקים:

מר רון חולדאי, ראש עיריית תל אביב-יפו ויו"ר הוועדה המקומית  
חברות וחברי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה  
אדרי' אודי כרמלי – מהנדס העיר

**לאור הדברים המתוארים בסעיפים 4. ד' ו-4.ה' לעיל, פנייתי מועברת גם להתייחסות:**

אדרי' דניאלה פוסק, יו"ר הוועדה המחוזית תל אביב, במייל [Danielalah@iplan.gov.il](mailto:Danielalah@iplan.gov.il)

עו"ד דרורי לסקר שפירא, יועמ"ש הוועדה המחוזית תל אביב, במייל [DroriLa@iplan.gov.il](mailto:DroriLa@iplan.gov.il)

גב' טלי דותן, ראש צוות תכנון תל אביב וסגנית מתכנתת המחוז, במייל [TaliDo@iplan.gov.il](mailto:TaliDo@iplan.gov.il)



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

מטרת הדיון: דיון להפקדה

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

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



### גושים וחלקות בתכנית:

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

### שטח התכנית: כ-23.7 ד'.

**מתכנן:** אורית אורנת רות שפירא אדריכלות ותכנון עירוני

**תנועה:** NTE נתן תומר

**חברה מנהלת:** חושן

**שמאית:** דליה אביב

**יזם:** הרשות להתחדשות עירונית והועדה המקומית לתכנון ובניה

**בעלות:** מדינה, חוכרים פרטיים

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

### מצב השטח בפועל:

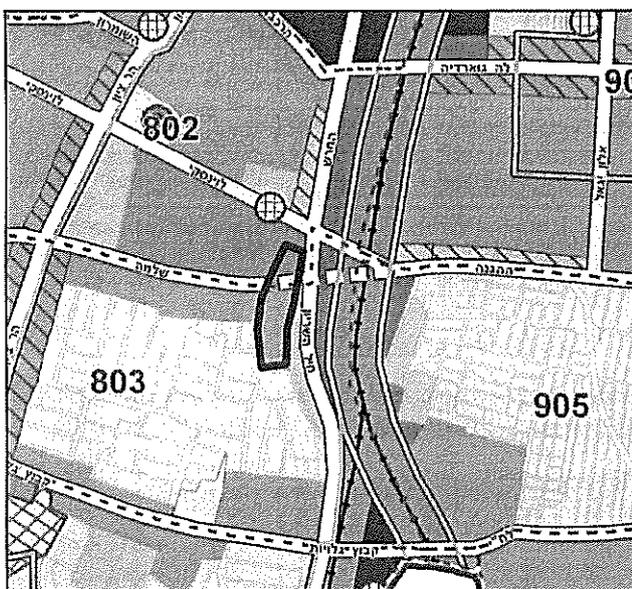
בניינים בני 4-1 קומות, בחלקו הדרומי של הפרויקט בעיקר סככות ומבנים רעועים בשימוש בתי מלאכה, מוסכים ומכירה של חומרי בניין, בחלקו הצפוני סככות ובעיקר מבני תעשייה עד 4 קומות. חלק מהשימושים והפעילות ההיסטוריות והקיימות מזהמים. חלק מהמבנים משמשים למגורים ולמבני דת. בפינת הרחובות לבנדה וההגנה- מבנה משרדים חדש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

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

### מדיניות קיימת:

תכנית המתאר העירונית תא 5000:

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



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

**מצב תכנוני קיים :**  
(תכניות עיקריות):

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

**ייעודי קרקע מצב קיים**

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

## מצב תכנוני מוצע:

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

## עקרונות ודברי הסבר:

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

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

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

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

## תיאור מטרות התכנון:

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

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

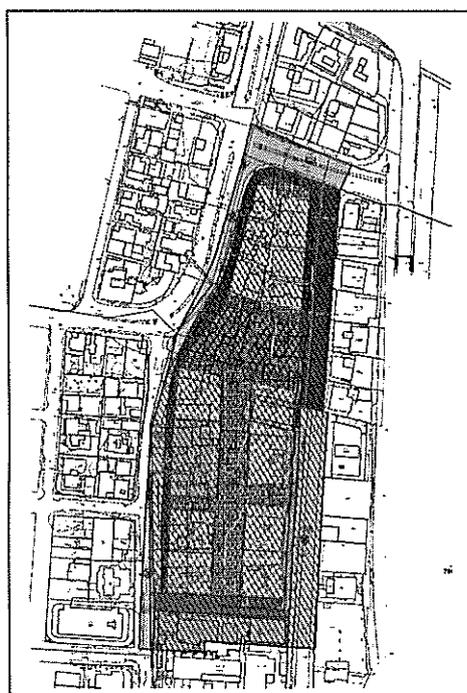
**ייעודי קרקע מצב מוצע**

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

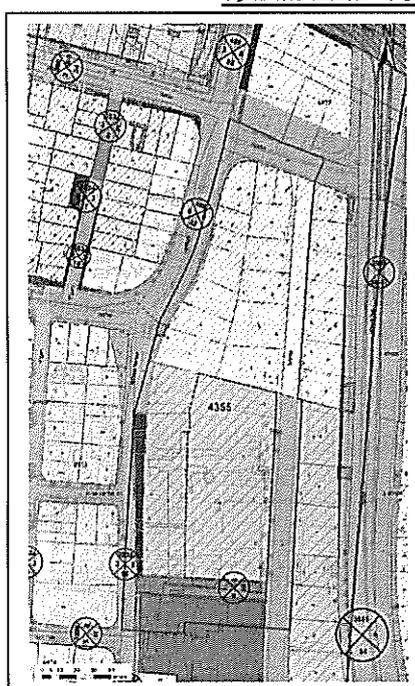
**טבלת השוואה ייעודי קרקע (דונם):**

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

**תשריט מצב מאושר מצב מוצע:**



מצב מוצע



מצב מאושר

**זכויות בניה מצב מוצע:**

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

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

**יחידות דיור:**

סה"כ יח"ד: כ- 322

**מרחב דרומי:**

צפיפות: 35 יח"ד/ד נטו

262 יח"ד

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 80 מ"ר

**מרחב צפוני:**

צפיפות: 21 יח"ד/ד'.

שטח ממוצע עיקרי ליח"ד: 75 מ"ר

60 יח"ד

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

\*\*מתוך כלל הדירות בשני המתחמים יוקצו 10% דירות בהישג יד

**נתונים נפחים:**

**למבני המגורים במרחב הדרומי:**

מספר קומות: 7-15 קומות

גובה מירבי: 62 מ'

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

**למבנה תעסוקה במרחב הצפוני:**

מספר קומות: 25 קומות

גובה מירבי: 105 מ'

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

**תחבורה, תנועה, תשתיות:**

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

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

- תקן החניה לתעסוקה יהיה 1 מקום חניה עבור כל 350 מטר רבוע תעסוקה או תקן תקף לעת

- הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן החניה לשטחי הציבור הבנויים בתאי שטח 1E ו- 5 יקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- תקן חניה לאופניים וכלי רכב לא ממונעים לפי התקן התקף.
- החנייה תהיה תת קרקעית בלבד.
- גובה ק' מרתף נטו לא יפחת מ: 4 מ'.
- בין שני מרחבי התכנון מסומנת זכות דרך ושצ"פ ברוחב 31 מ' להמשך רחוב סלמה. ייעוד הקרקע: דרך ו/או תכנון נופי עם אופציה לגשר. מימוש הגשר יחייב אישור תכנית מפורטת.
- הגישה למרתפי החנייה תהיה מרחוב גולומב כמסומן בנספח התנועה המנחה.
- הגישה לחניה בתא שטח ביעוד שב"צ תעשה בזיקת הנאה דרך המגרשים הגובלים בו. בתוכנית העיצוב האדריכלי והנופי יוצג פתרון חיבור בין מרתפי החניה.
- תא שטח של גשר המכנסיים יבוצע בשתי חלופות, כמפורט בנספח התנועה והחנייה המנחה.
- הוצאת אויר מחניונים תעשה באמצעות פירים לגג המבנה או לרמפות כניסה/יציאה מהחניה באישור הרשות לאיכות הסביבה בכל מקרה לא יופנו לכיוון שטחים פתוחים או מבני מגורים. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים אשר מפורסמות על ידי המשדר להגנת הסביבה.
- פתחי כניסת האווריר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכדומה).
- כניסות לחניה יתוכננו תוך שמירה על רציפות מעברים להולכי הרגל לאורך המדרכות, המדרכה מול הכניסה לחניה תהיה במפלס המדרכה שלכל אורך הרחוב.

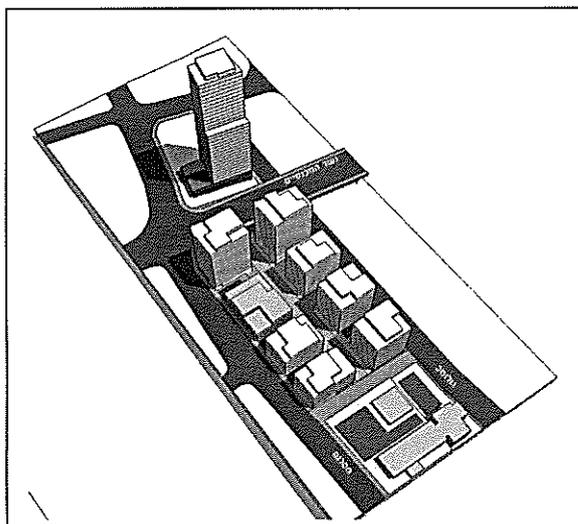
### עיצוב:

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

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

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

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



### זיקות הנאה:

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

### איכות סביבה:

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

### בניה ירוקה:

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

### משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

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

### איחוד וחלוקה חדשה:

- התכנית כוללת איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, בשני מתחמי איחוד וחלוקה חדשה.

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור והשטחים הציבוריים הבנויים יירשמו על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בעת רישום המקרקעין במסגרת רישום האיחוד והחלוקה מחדש כשהם פנויים פיננסיים גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד כלשהוא.
- העירייה תהיה רשאית להפקיע, על פי הדין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

**נקודות ציון בקידום התכנון ושיתוף הציבור בהליכי התכנון:**

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהבדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית 507-0638460				שם התכנית תא/מק/4355 נוסעב מסלנט		מגיש התכנית 1. הועדה חקוקמית לתכנון ולבנייה תל אביב יפו 2. הרשות הממשלתית לתחדשות עירונית		עורך התכנית אורנית אורנת רות שפירא אודיכטת ותכנון עירוני	
זימני הירשות והועדה סוג הועדה (יש לסמן אחד בלבד)									
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא חוסמכה)		<input type="checkbox"/> עצמאית		<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת		<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית			
סוג הרשות									
שם הרשות (בח חלה התכנית)			סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)			הכנות כוללנית בשטח התכנית			
תל אביב יפו			<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין			
מטרת התכנית (לפני המוסמק להפקות התכנית) (יש לסמן אחד בלבד)									
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן; יש למרס נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית									
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן;									

מסלסעות בחוק לענין סמכות ועדות מקומית		מסלסעות בחוק לענין סמכות ועדות מקומית	
מסלסעות בחוק לענין סמכות ועדות מקומית		מסלסעות בחוק לענין סמכות ועדות מקומית	

התכנית תוקף בשמוכות יעדה מקומות כיוון שהיא יסקרה בקיבוצים והיא אמורה להחיל את חובותיה			
התכנית תוקף באזורי מסוף 50000 כמפורט להלן			
מספר תוכנית	שם התוכנית	אזורי תעסוקה	תיאור התוכנית
5.4	חוזאות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות חוזאות לשטח התוכנית בטבלת חוזאות מיוחדות למתחמי התכנית.	802-א - אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך להסעת חמונים.	802-א - החנה מרבית חדשה למתחם התכנית יוכן מסמך מדיניות כולל, שיתייחס בין היתר לשינויות המימוש, וממנו יגורו תכניות מפורטות. מסמך המדיניות יאשר על ידו מוסד התכנון שבסמכותו יחיל התכנית. - יתרו מגורים עד 40% - הכנית מפורטת תיערך לכלל המתחם מתחם לעקרונות הבאים: 1. קביעת שלביות חקישות בין מיני שימושי התחבורה לבין וטסט וכויות בניה. 2. קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים 3. קביעת תרונות לשילוב מטרות ציבוריים עירוניים חדשים במתחם. 4. נתין מעלה על הרחיק הבסיסי בכפוף לקביעת חוזאות שבסיתו מיני והסדרת השטחים הציבוריים ובכל מקרה לא מעל הרחיק המרבי.
5.3	קביעת חוזאות למתחמי הכנון נושאים חמוראים בסעיף 5.3 בחוזאות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - תרונות לעיצוב רחובות	803-ג - אזור מגורים בכנית עירונית.	803-ג - גולמב מסלנט יחול חוזאות מתחם התחדשות כפי כמפורט בחוזאות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2.
3.1.1	קביעת ייעודי חקיקה - 3.1.1 (ג) קביעת ייעודי חקיקה בכל מגרש.	802-א - אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך להסעת חמונים.	סעיף 5.3.3 - מסמך מדיניות לאזורי תעסוקה
3.2.4	הגדרת השימושים המתירים בחוזאם למקבצי השימושים באזור חישה.	803-ג - אזור מגורים בכנית עירונית.	סעיף 5.3.2 ג-1 - רחיק מעל הרחיק המרבי וביניה נקודתית הרעג מסביבתו בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בספח העיצוב העירוני. 5.3.2 ד- ניד וכויות בין המגרשים בוכנית.
1.6	(מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	802-א - אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך להסעת חמונים.	סעיף 3.3.2 אזור תעסוקה מסרופוליני
		803-ג - אזור מגורים בכנית עירונית.	סעיף 3.2.4 אזור מגורים בכנית עירונית
		802-א - אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך להסעת חמונים.	סעיף 3.3.2 מקבצי השימושים ראשי - מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. - בכל מגרש ייעודי חקיקה של מאפשר שימושים סחירים, תקבצו אומנת חקיקה כחווית מסחרית
			תוכנית מרווח כ- 5% ממתחם 802-א ובנוסף חלק התכנית המצוי במתחם 802-א מהווה המשך לרקמה העירונית של שכונת שפירא. לראוה קיים מסמך מדיניות לשכונת שפירא משנת 2006 שכלל את החלק הצפוני של התכנית הנמצא באזור 802-א בתא 5000. אשר על כן אין צורך במסמך מדיניות כדנאי לחקיקה התכנית
			תוכנית מקודמת על כל שטח 803-ג ולכן אין צורך בחקיקה מסמך מדיניות שהמפך לשטח התכנית
			(ראוה מסבר לעיל)
			תוכנית מקודמת על כל שטח 803-ג ולכן אין צורך בחקיקה מסמך מדיניות שהמפך לשטח התכנית

+	סעיף 3.2.4 - מקבץ שימושים ראשי: מגורים.	803ג - אזור מגורים בבניה עירונית.	
+	סעיף 3.2.4(א)5 - שימושי משרדים		
	סעיף 3.4.3 - תזיזת משתרחות. בקומת הקרקע, מסחר 1 או תעסוקה 1		
+	סעיף 3.3.2 - מקבץ שימושים נוספים ו מגורים. וכן שימושים נוספים מסחר 2 או תעסוקה 2, ובלבד ששימושים אלה יתוודו מתחת למפלס הכניסה חקובצת או מעל מפלס זה בכסף לבדוקה ותכנית מוקדמת ובהתאם לשימושים המתירים בהנמיים 5.	802א - אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	שימושים ממקבץ שימושים כלליים	803ג - אזור מגורים בבניה עירונית.	
	סעיף 3.2.4 א' - מקבץ שימושים נוספים ו בקומת הקרקע- מסחר 1 שימושים ממקבץ שימושים כלליים.		
	סמוך לציר מהעין (2)3.3.2(2); רחיק 4.2 בסמוך 12.8 רחיק מירבי	802א - אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים.	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.3.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת התפסת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
	אזור מגורים בבניה עירונית (2)3.2.4(ב); רחיק בסוסי - 2.5 רחיק מירבי - 4.	803ג - אזור מגורים בבניה עירונית.	
+	סעיף 3.1.4 ב' - סעיף 3.2.4(א)5 - תוספת 1 בתכנית לתת-החודשון עירונית ובסעיף 3.2(2) - רחיק 3.2(2) - ניווד וכויות בתכנית התחרויות עירונית בין מגורים.	803ג - אזור מגורים בבניה עירונית.	קביעת שטחי בניה חקובלים על רחיק מירבי - 3.1.4 מוט 8 התרחושים לפיכך חוועיה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי חקובע באזורי הייעוד.
+	סעיף 3.1.5 ד' - בתת הקרקע ויותר כל השימושים המותרים באותו מרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבאו על השבן שטחי תניה ושטחי חשירות התרצום לתפקוד חבנין.	כלל שטח התוכנית	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5
	סעיף 3.1.5 ח' - לא יתווד בתכנית עתידית או בתוית מסוחר של תכנית עתידית לניוד שטחי בניה המועדים לחיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.		
+	נספח עיצוב עירוני - עד 25 קומות	802א - אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים.	קביעת גובה הבניה והזדאזות בדבר הבניה נקודות חריגה לשבובאח' ופליית מעל גופס חקובמות הקמוע בנספת העיצוב (4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+	7 מבנים סחירים שנים 6 ל- 15 קומות	803ג - אזור מגורים בבניה עירונית.	
+	סעיף 4.2.2(ב) - דרישת מסמכים נלווים לתכנית הכוללת בניי העולה על 20 קומות (נספת בניי עירוני, נספת ותווד, נספת אקלימי, נספת תשתיות)	כלל שטח התוכנית	קביעת חריגות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2 חריגות כלליות (4.2.1) וחריגות בתשא בנייח בין קווי בניין לקווי המרש, נטיעת ועצים.
	סעיף 4.2.2(א)3 - הפקדה תעשה בכסף לבדיקה תכנית מוקדמת באשר לתחרויות לגישור על פרשי הגבחים, סעיף 4.2.3 - בנייח בין קווי בניין לקווי מרש סעיף 4.2.4 - תחרויות בדבר נטיעת ועצים סעיף 4.2.6(ב) - גובה קומות בתת-החודשון עירונית		

<p>+ מזנונים לחייד יחי אסטרוטגות</p> <p>- הקצאת 1500 מ"ר שטחי ציבור מבונים, במתחם צפוני</p> <p>- תקצאת 10% מיוחד כחירות ד"ר דב"י לפי חנוספת חשופת לחוק.</p>	<p>מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפם ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה הכוללת מיקומה, במפורט בשעיבות 4.1.1 (א)-(ב)</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: א-802 - אזור העשוקת מטרופוליטני סמוך לחשפת המונים.</p>	<p>4.1.1 הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט לתפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או הגרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בת הוראות בדבר הקצאה לאו מתוך על שטחים לשימושים ציבוריים וחשתיות.</p>
<p>- הקצאת מגרש בתכנון כשטח 1 דונם למבנים ומוסדות ציבור</p> <p>- הקצאת 600 מ"ר שטחי ציבור מבונים</p> <p>- תקצאת 10% מכלל חירות לדב"י.</p> <p>בכל תחום חתכנית תוספת של 2374 מ"ר להרחבת דרכים וגשר ייחמכסויסי ונוספת של כ-2500 מ"ר שפייפ בויקת תנאה לחולכי רגל</p>		<p>803 - אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	
<p>+ מבני ציבור</p>	<p>סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל החיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שנוגדי ייעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח החתוכנית, 3.5.1' - מבני ציבור</p>	<p>3.5 הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 החוראות יחול על מגרש חמסומן בתשריט כ'אזור למטודת ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע כגן סמל עומד ציבורי עירוני חדש או בגן סמל של מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי הכללות קודמות</p>
<p>+ מבני ציבור</p>	<p>3.6.11 - גללו 3.6.12 - שטח פותח מקומי 3.6.14 (ב) - רחוב מקומי - רחוב מורכב 5 מ'</p>	<p>בכל שטח החתוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, נוספת היעוד העירוני והא בנוסף החתוכנית.</p> <p>הוראות למרחב הציבורי חלות גם על חישודים חרלכטטיים בזוכנות מאושרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.11 - 3.6.18 החוראות נוגעות למגוון אזורי המאודים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח מתוח מטרופוליטני, ים, מארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח מתוח עירוני, שטח מתח מקומי, כוכר עירוני, ציר רחוב מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מתרחב קירוי מעל דרך מרבית מהירח, בית עמק, אזור לספורט)</p>
<p>+ [תקן חניה 0.5 למגורים]</p>	<p>3.8.11 - שכול אפניים 3.8.7 - תקן חנייה 3.8.1 - חיייד תחבורות</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8 הוראות לעריכת החבורה - כולל הוראות כלליות (3.8.1) (הוראות לשימושים חבאים: דרכים (3.8.2) הרדודת מפלסות (3.8.3) קוני מתעיין (3.8.4) מרכזי תחבורת משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) התייב תחבורת ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ (קיימת חיייד סביבתית)</p>	<p>4.4.1 - תכנית בעלת השפעה סביבתית - תכנית הקובעת שימושים מעורבים. 4.4.1 ח' - תכנית הקובעת שימושים של מסחר 2 4.4.1 ח' - תכנית המאפשרת בניו של 20 קומת ומעלה.</p>	<p>בכל שטח החתוכנית</p>	<p>4.4 איכות סביבת - סעיף 4.4 הורדת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חנות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) חניות מרחביות (4.4.4) תנאים לחפזדה (4.4.5) הסמלת לסטות מתוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ מבני ציבור</p>	<p>4.6.2 - חניות כלליות להכנת תכניות 4.6.4 - ניקון 4.6.5 - בוב</p>	<p>בכל שטח החתוכנית</p>	<p>4.6 חשתיות - סעיף 4.6 מיק תשתיות כולל חוראות בנושאים חבאים מגרש חמווער לתשתיות (4.6.1) חניות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) כריכת איגור ורדיסי מגן (4.6.3) ניקון (4.6.4)</p>

			כרוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
+	154.2.2 254.2.2 334.2.2 434.2.2	מסמכים נלווים לתכנית ביווג העולה על 20 קומות	נספחים נוספים – סעיף 4.2.2 נספח ביטוי עירוני 4.2.2 ב1 נספח תחבורה 4.2.2 ב2 נספח תשתיות 4.2.2 ב3 נספח אקלימי 4.2.2 ב4

שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית כסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהיה ענין תוכנית כוללת לגבי תכנון את תוכנית התכנון, ואולם ועדת מקומית תתיר מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניוים המפורטים בסעיף קטן (א1) ו- (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8) ו- (א7) שבו.	
	סעיף	מהות הסעיף
+		
+		
+	סעיף קטן (א5)	שינוי חוראות כדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+		

דקדקו את סוגיית חסמכות של ותכנית לעיל, ומצאתי כי חסמכות היא כסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את תמונת) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ועם מסמחה	מספר ת.ו.	תאריך	החתימה
אחד כרמלי, אדרי	025332779	29.4.2021	
שם ועם מסמחה	מספר ת.ו.	תאריך	החתימה
הראלה אברהם אונן, עייד	2438926-9	28.4.2021	

חברות | 2017

**הערות**

גבי אילנה טולמי – ראש ענף (מחשב מכונות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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