



א' תמוז תשפ"ד
07 יולי 2024

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לכבוד
חברי הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**הנדון: כינוס מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מספר ישיבה: 24-0001**

אבקש להודיעכם על כינוס מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה שתיערך בתאריך
15/07/2024 בשעה 16:00 באולם האירועים, רחוב אבן גבירול 69 בניין העירייה
קומה 12.

קישור לזום צפייה בלבד

<https://tel-aviv.zoom.us/j/83228741239>

הנושאים על סדר היום:

1. תא/מק/4927 הרכבת סולומון
בקשה לדיון חוזר הוגשה ע"י חברת המועצה שולה קשת
2. תא/מק/4926 השרון 8-12
בקשה לדיון חוזר הוגשה ע"י חברת המועצה שולה קשת

בכבוד רב,

אהוד כרמלי, אדר'
מהנדס העיר

העתקים:

ראש העירייה	מר רון חולדאי
מנכ"ל העירייה	מנחם לייבה
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה	הראלה אברהם אוזן,
	עו"ד
סגנית מהנדס העירייה	ענת ענבר גמליאלי
יועץ המשפטי	עוזי סלמן, עו"ד
מהנדס העירייה	אהוד כרמלי, אדר'



15.05.2024

לכבוד

עו"ד ליאור שפירא, יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובנייה תל אביב יפו
עו"ד הראלה אברהם-אוזן, משנה ליועמ"ש עיריית תל אביב יפו

בקשה לדיון חוזר במליאת הוועדה המקומית בהמשך להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מיום 08.05.2024
החלטה בהתנגדויות ומתן תוקף - תכנית הרכבת/סולומון ואת תכנית השרון 8-12

א.ג.נ. שלום רב,

1. בישיבה מספר 24-006 מיום 08.05.2024, דנה ועדת המשנה לתכנון ובנייה (להלן: "הוועדה") בנושאים שבנדון, והחליטה לדחות את רוב ההתנגדויות ולתת תוקף לשתי תכניות: תכנית בצומת הרחובות הרכבת וסולומון, שמספרה 507-0780924 (להלן: "תכנית הרכבת"), ותכנית בצומת הרחובות השרון והנגב, שמספרה 507-0952994 (להלן: "תכנית השרון").

2. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדרי הדיון בקיום דיון חוזר במוסד תכנון), תשס"ג-2003, הריני לדרוש קיום דיון בבקשה שבנדון במליאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
יודגש, כי טרם הופץ למועצה ו/או פורסם באתר האינטרנט העירוני הפרוטוקול המלא של הדיון. לפיכך, אני שומרת את הזכות לעדכן בהמשך את הבקשה ונימוקיה.

3. להלן תמצית חלק מהנימוקים לקיים את הדיון החוזר:

א. התכניות קודמו בניגוד לנוהל התייעצות עם הציבור:

שתי התכניות דן קיבלו פטור מקיום הליך התייעצות עם הציבור טרם הפקדתן, ואפילו נחסך מהן ההליך השטחי של יידוע התושבות והתושבים בשכונה. החלטה זו מנוגדת לנוהל העירוני המחייב התייעצות עם הציבור, שהוועדה אישרה בשנת 2016, מנוגדת להוראות תא/5000, מנוגדת להנחיות מינהל התכנון, מנוגדת לתכנית האסטרטגית של העירייה, ופוגעת בזכות השימוע המוקנית הציבור.
החלטה זו הינה לא סבירה בעליל, כיוון שמדובר בתכניות בנייה משמעותיות הכוללות כ-200 יח"ד דיור, עשרות אלפי מ"ר לתעסוקה, מבנה לשימור וקרקע בבעלות עירונית. כפי שהתברר בהליך ההתנגדויות, למעשה התכניות קודמו תוך התעלמות אף מחלק מהדיירים והעסקים הפועלים בתחומי התכניות.
בעת הדיונים להפקדה, התירוץ להחלטה לא לגיטימית זו הייתה הבטחה, כי בקרוב יוצג מסמך המדיניות לשכונת נווה שאנן. בפועל, כשנה וחצי מאז הובטח להציג לציבור את אותו מסמך מדיניות, טרם פורסם המסמך, ובכל זאת נדחתה התנגדות שהלינה על כך, והתכנית קיבלה תוקף.
יש לבטל את ההחלטה לתת תוקף לתכניות אלו, כיוון שקודמו בניגוד לנוהל התייעצות עם הציבור וטרם שגובשה ואושרה מדיניות תכנונית כוללת לנווה שאנן, ויש לשוב ולדון בהן רק בהתאם למסמך המדיניות – כיוון שנושאים עקרוניים בשכונה טרם הוסדרו והם מקרינים גם על התכניות דנן, כמפורט בהמשך.

ב. שתי התכניות אושרו בסמכות מקומית אף שהן סותרות את הוראות תא/5000:

שתי התכניות חורגות מהנחיות תא/5000 במגוון סוגיות, להלן דוגמאות לחלק מהן:
1) ההקצאה לשטחי ציבור בנויים ופתוחים בשתי התכניות נמוכה מהנדרש לפי תא/5000. במענה להתנגדויות נאמר כי ההקצאה מספיקה לפי מסמך פרוגרמתי שנעשה לשכונה. בפועל, כפי שהתברר



בהליכים שקיימתי כנגד העברת שטחי ציבור ללחקת בת שבע, מסמך זה מלמד כי דווקא יש מחסור אקוטי בשטחי ציבור בשכונה.

- (2) גובה הקומות בשתי התכניות חורג מהגובה המותר לפי נספח העיצוב העירוני בתא/5000. במענה להתנגדויות נאמר כי הדבר מתאפשר בהקלה. כידוע ליועמ"ש הוועדה המקומית, לפי מקרה בתכנית אחרת - תא/מק/4802, שגם שם ניתנת בטעות הקלה בגובה הקומות בתכנית בחוסר סמכות - הנחיות יועמ"ש הוועדה המחוזית, היא שלא ניתן לתת הקלות בגובה קומות מעבר לתכנית הכוללנית.
- (3) לפי הנחיות תא/5000, בשני המתחמים שבהם מקודמות התכניות נדרש לקדם תכנית מפורטת המתייחסת לכלל המתחם. לעומת זאת, שתי התכניות מקודמות בראייה נקודתית. במענה להתנגדויות נאמר כאילו משום שאושרה כבר תכנית לרוב המתחם (תכנית מתחם השרון תא/4321) לא מתאפשר לקדם תכנית מפורטת לכלל המתחם. לא רק שעובדתית טענה זו אינה נכונה, ואף מחזקת את הצורך בתכנון כולל, הרי שתכנית המתאר אינה כוללת פרשנות לקויה זו.
- (4) בשתי התכניות מבוקש לעלות מהרח"ק הבסיסי בניגוד לקריטריונים שנקבעו בתא/5000. התכניות קודמו בחוסר סמכות, כמודגם לעיל ומפורט בחלק מההתנגדויות, ולכן יש לבטלן או להתאימן לתא/5000.

ג. שתי התכניות אושרו תוך הקצאה נמוכה לדיור מכליל ומגוון:

לפי הוראות תמא/4/35, התכניות מקודמות ב"מתחם אינטנסיבי": שטח המאופיין בעוצמות גבוהות של שימושים ובינוי כחלק מהמע"ר, בסמוך לנתיבי תחבורה ציבורית וממוקם בלב העיר. תמא/4/35 דורשת לכל הפחות 20% דיור מכליל בתכניות אינטנסיביות בערים הגדולות, אך וועדת התכנון התעלמה מהנחייה זו, וקבעה כי רק 15% הדירות תהיינה במחיר מופחת. כמו כן קבעה הוועדה, בניגוד להנחיות התמא, כי מרבית דירות אלו תהיינה 'מכלילות' רק לזמן קצוב של 25 שנה.

זוהי החלטה שגויה, המתעלמת לא רק מהוראות התמא, אלא גם מתעלמת ממסבר מחירי הדיור בעיר וממאפייני השכונה. היא אינה תקינה בעיקר בתכנית הרכבת, שם חלק מהקרקע בבעלות העירייה, האמורה להקים ולנהל דיור ציבורי, לפי פקודת העיריות. זהו תמהיל דיור שאינו סביר.

יש לתקן התכניות, כך שלפחות 20% מהדיור בהן יהיה דיור בהישג יד לתקופה בלתי מוגבלת בהתאם להנחיות תמא/4/35 – כיוון שלא סביר כי הוועדה המקומית תאשר תכנית בניגוד לתכנית מתאר ארצית. כמו כן, כדי לאפשר דיור מגוון בהתאם להנחיות תא/5000, הנחיות מינהל התכנון, מדיניות הדיור העירונית הרשמית ומאפייני השכונה, יש לקבוע כי 10% מהדירות תהיינה דירות לדיור ציבורי בבעלות עירונית ו/או דירות לסטודנטים בניהול מופקח לצמיתות.

ד. שתי התכניות קודמו תוך תת-הקצאה לשטחי ציבור פתוחים ובנויים:

כאמור, ההקצאה לשטחי ציבור בנויים ופתוחים בשתי התכניות נמוכה מהנדרש לפי תא/5000. זוהי החלטה בלתי סבירה בעליל לאור המחסור האקוטי בשטחי ציבור פתוחים ומגוונים בנווה שאן, ולאור המחסור ההולך וגדל בשטחי ציבור בנויים בשכונה. המידע שנמסר ע"י מינהל ההנדסה בזמן הדיונים בהפקדה והמסמך הפרוגרמתי בנוגע להיקף שטחי הציבור הבנויים והפתוחים בסביבת התכניות, ממחישים עוד יותר כי החלטה זו אינה סבירה, וכי ההתנגדויות נדחו בצורה שרירותית.

בנוסף, בשתי התכניות התקבלה החלטה שערורייתית למקם את מעט שטחי הציבור שלא במפלס הרחוב. החלטה פגומה זו הופכת את שטחי הציבור, הלכה למעשה, לשטחים משותפים לטובת דיירי הפרוייקטים או לשטחים שישמשו כמשרדים, ומוכיחה שאינם מצדיקים עלייה ברח"ק.



יש לציין, כי בתכנית הרכבת נפלה טעות שלא נומקה בדיונים להפקדה או בדיון למתן תוקף: היחידה לתכנון אסטרטגי הכינה בתחילת ההליך פרוגרמה המתייחסת רק ל-70 יח"ד, בעוד שהתכנית מציעה 80 יח"ד. אם לא די בכך, הרי שהתכנית כוללת פחות שטחי ציבור מאלו שדרשה היחידה לתכנון אסטרטגי. על הוועדה המקומית לתקן ההקצאה הציבורית בתכניות, לצמצם את התכסית בהן באופן שתאפשר הקצאת גינות במפלס הרחוב, ולקבוע כי שטחי הציבור הבנויים יהיו במפלס הקרקע.

ה. התכניות קודמו תוך התעלמות ממשבר האקלים ומשבר התחבורה:

למרות משבר האקלים ונתוני העירייה על כך ששכונת נווה שאנן מהווה מוקד חום עירוני חריג, בשתי התכניות תכסיות הבנייה גבוהות, אין כמעט נטיעות עצים ואין שטחים מגוננים או שטחי חלחול ראויים. בעוד שהעירייה מצהירה על 'היפוך הפירמידה', בשתי התכניות אושר תקן מקל לשטחי התעסוקה, למרות שקרבן לצירי התחבורה הציבורית שימשה כתירוץ להגדלת הזכויות. בשתי התכניות אושרו זכויות בנייה שיאפשרו חניוני ענק, אף מעבר לנדרש לפי תקן מקל זה, ובשתייהן ניתן אישור לחפירת החניון בתכסית מקסימלית ותוך פגיעה ברציפות ההליכה ברחוב. ההיענות לצורכי הרכב הפרטי בתכנית השרון אף תוביל לפגיעה בחזית המבנה לשימור, ששימורו (לכאורה) מהווה נימוק מרכזי להגדלת הזכויות במגרש. על הוועדה המקומית לדרוש את תיקון התכניות, לקבוע תקן 0 לשטחי תעסוקה ותקן מופחת לכל יחידות המגורים. יש לצמצם את תכסיות הבינוי, בעיקר בתת-הקרקע, ולקבוע הוראות מרחיבות לנטיעות בשטחים הסחירים שבתכניות אלו.

4. אבקש כי בקשה זו תובא לדיון בהקדם האפשרי במליאת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

כדי שלא לעכב את עבודת הוועדה המקומית, פנייה זו הוכנה טרם פורסם פרוטוקול הדיון, וטרם השלמת ההתייעצויות עם מומחים בנושא. לפיכך, הטענות המובאות לעיל הינן מקדמיות בלבד, ואני שומרת את הזכות להביא נימוקים נוספים ולהוסיף לאלו המובאים לעיל בישיבת מליאת הוועדה המקומית, לכשתדון בנושא.

5. אין לי התנגדות לכך שהדיון החוזר בתכניות אלו יהיה משותף, הן כדי לפשט את עבודת הוועדה המקומית, והן משום שהצגת התכניות יחדיו ממחישה את עקביות הליקויים בתכניות המקודמות בנווה שאנן. לכאורה יש הנחת עבודה שגויה, לפיה בשכונות מסוימות בעיר יכולים לגור אנשים בלי שטחי ציבור בנויים ונגישים ובלי מרחב ציבורי ראוי.

העירייה אינה רק חברה לייזום נדל"ן, אלא רשות ציבורית, והעיר אינה רק קרקע המשמשת להעצמת זכויות והשבחתן, אלא מקום מחייה, מפגש ויצירה של מאות אלפי אנשים. לפיכך, לא ניתן לאשר תכניות המסרבות להקצות שטחי ציבור ודיוור ראויים.

בכבוד רב,
שולה קשת

חברת מועצת העיר והוועדה המקומית תל אביב-יפו

העתקים:

חברות וחברי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
אדרי' אודי כרמלי – מהנדס העיר
ועד שכונת נווה שאנן

ב"כ המתנגדים לתכניות – עו"ד ניב יעקב niv@gavish-law.co.il, עו"ד מנשה כהן info@borerut.com,
עו"ד נעם קולודני noam@kolodnylaw.co.il, עו"ד מנשה משה יהודה menashe-yhuda@012.net.il



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

כתובת:

השרון 8-12, נווה שאנן, תל אביב-יפו.
מיקום: השרון 8-12, ת"א גוש: 8937 חלקות: 11,12,13

דברי הסבר לתכנית:

התכנית ממוקמת בדופן הצפונית של שכונת נווה שאנן כחלק ממרחב המע"ר המלווה את רחוב הרכבת והגר"א. התכנית נמצאת בצמידות לתכנית "מרחב השומרון" וקמפוס תרבות נווה-שאנן והינה חלק מבלוק עירוני גדול הכולל את מבנה בנק הפועלים שהוקם בשנות ה-90 ומסביבו מספר תאי שטח לתכנון מפורט בהתאם לתכנית תא/5000. בתחום התכנית מבנה שהוקם במהלך שנות ה-30 ו-40 בעל איכויות אדריכליות גבוהות ובמיקום מרכזי בולט ומאכלס היום מנעד רחב של שימושי מלאכה, משרדים של מקצועות יצירתיים, מסחר ובילוי. כמו כן שטח התכנון היווה חלק ממרחב "יריד המזרח" שפעל באזור בשנים 1928-1932.

תכנית זו תאפשר את שימור המבנים והשימושים הקיימים בתוספת של קומות מעל המבנים הקיימים והקמת מגדל מגורים בצומת רחובות הנגב והשרון מעל הבניה הקיימת. התכנית כוללת שטחי ציבור מבונים בשטח כולל של כ-2550 מ"ר, שטח גג ציבורי לציבור בניהול עירוני בשטח של כ-1400 מ"ר כמו כן חלק מיחידות הדיור יקבעו כיחידות דיור לשכירות לצמיתות בבעלות אחודה.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק \ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
8937	מוסדר	כל הגוש	11,12,13

שטח התכנית:

סה"כ שטח התכנית: 2.687 דונם

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
724-0006 - ב' - 7	דיון בהתנגדויות

עורך התכנית:

אדריכל: גדעון בר אוריין - בר אוריין אדריכלים בע"מ
 יועץ תנועה: עירד שריבר - דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ
 יועצת פיתוח: טרי גרינבלט סרברו אדריכלות נוף
 מודד: דטהמפ - מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ
 אגרונום: שבתאי גונן - גונן עצים וסביבה בע"מ
 אשפה: ירוחם איש-גור - סיסטמה הנדסת סביבה בע"מ
 תשתיות רטובות - גלבע מהנדסים
 איכות הסביבה - ESD
 אדריכל שימור - נאור מימר
 שמאי: קוני קונפורטי, רביב שמאים

יוזמי התכנית:

זיו אופק- השרון 8
 אמיר בן שחר, רועי גיל - השרון 10
 ארז ביעזר- השרון 12
 דפנה הוכמן- השרון 12

בעלות:

חלקה 11: נגב השרון השקעות 2013 בע"מ
 חלקה 12: בן שחר נילי
 חלקה 13: הוכמן בלהה, בי-עזר בייזר ארז יצחק, לוי שירה חנה, בורנשטיין גליה, דויטש אהוד, בנימין וידין, טפרסון גד שלמה, אסף יוסף ושילן עידית.

מצב השטח בפועל:

שטח התכנית כולל 3 חלקות. בכל חלקה קיים מבנה בן 3 קומות + קומת גלריה + קומת מרתף. המבנים בנויים בקיר משותף. סה"כ כ- מעל פני הקרקע 6920 מ"ר בנוי בפועל (ללא קומת מרתף).

מבט למבנה הקיים:



מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994 תא/מק/4926 - השדון 8-12
724-0006 - 7	דיון בהתנגדויות

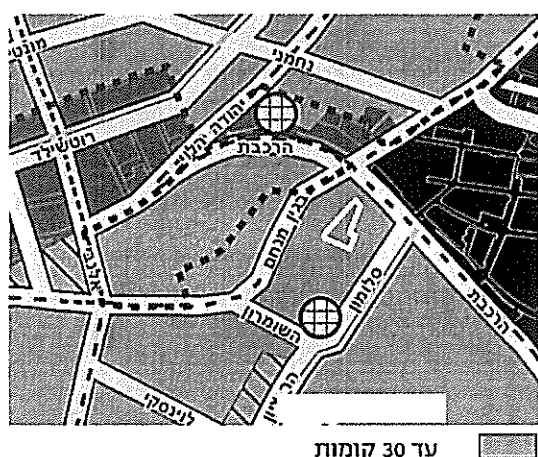
מדיניות קיימת:

תנאי להפקדת התכנית היינו אישור המדיניות ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה. חלקו הארי של מתחם 802 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

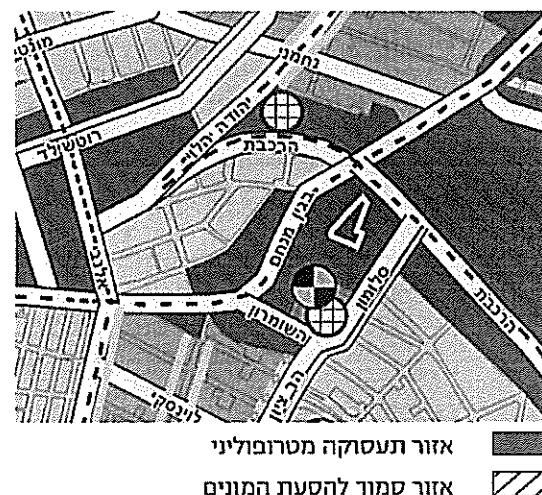
בתשריט אזורי ייעוד שטח התכנית מסומן בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני ואזור תעסוקה סמוך להסעת המונים. בנספח עיצוב עירוני עד 25 קומות. בטבלת הוראות מיוחדות, התכנית ממוקמת באזור ייעוד 802 ד', רח"ק מירבי 12.8, גובה עד 30 קומות וכמו כן, ויתרו עד 40% למגורים.

נספח עיצוב עירוני (תא/5000):



בנספח העיצוב העירוני ו 30 קומות בהוראות מפורטות בתקנון

תשריט יעודי קרקע (תא/5000):



התכנית

רקע היסטורי:

בשנת 1937 נבנתה קומת הקרקע המסחרית וקומת הגלריה על ידי המהנדס מ. רוזנגרטן בשנת 1947: נוספו קומות ב' ו-ג' המכילות משרדים ודירות בנות חדר אחד. ברחוב השרון 10 פעל בשנים (1939-1947) אחד ממפעלי התעשייה הצבאית של הצבא. לאחר שנסגר המפעל, הפך המפעל לבית מלאכה.

מצב תכנוני קיים

תכניות תקפות: 2349, ע"1, אף, 44, ג, מ
פירוט ייעודי קרקע קיים: מרכז עסקים ראשי
שטח המגרש: 2,687 מ"ר
מס' קומות מעל הקרקע: 3
סה"כ 4 קומות

זכויות בנייה - עיקרי: 250% (תכנית 2349) – 6,200 מ"ר
זכויות בנייה – שירות: *כ-30% (תכנית 2349) – 720 מ"ר.
סה"כ זכויות מאושרות מעל הקרקע: 6,920 מ"ר.

רח"ק ע"פ תכניות תקפות: 2.6

* לפי תכנית 2349: שטחים המיועדים למתקנים טכניים ומסדרונות ציבוריים לא יכללו בחישוב אחוזי הבניה.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
7 - - 0006-24ב'	דיון בהתנגדויות

מצב תכנוני מוצע

תיאור מטרות התכנון:

מטרת התכנית היא עידוד התחדשות עירונית בשכונת נווה שאנן באמצעות תוספת זכויות בנייה ושימושים מעל מבנה קיים תוך קביעת המבנה המקורי הקיים לשימור. התכנית מקודמת על פי תא/5000 וקובעת שימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה, מלונאות, מבני ציבור, מגורים, דיור להשכרה בבעלות ובניהול אחדים ו15% דב"י.

עיקרי הוראות התכנית:

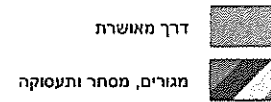
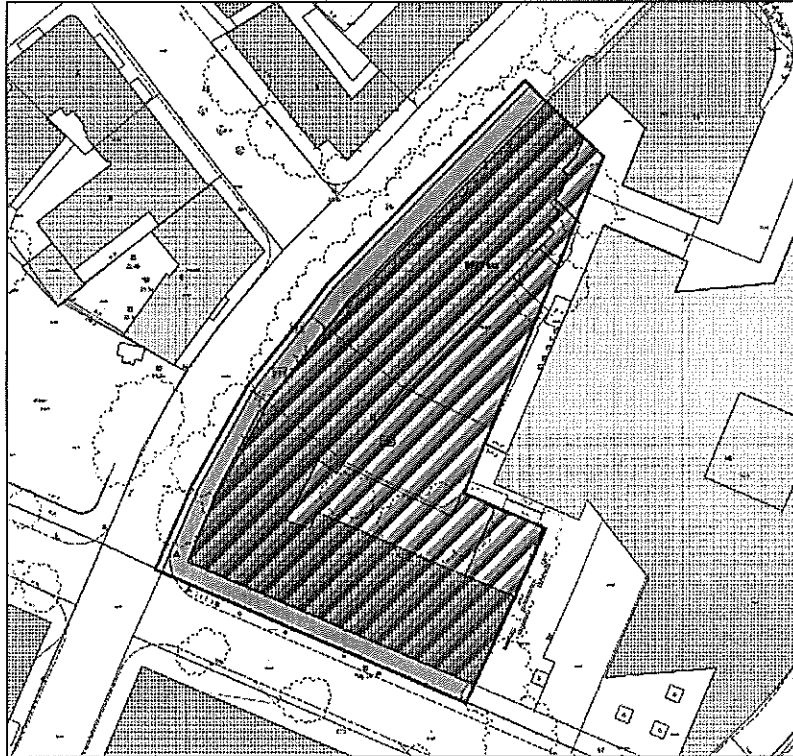
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
- קביעת ייעוד קרקע מייעוד תעסוקה מטרופוליני ליעוד עירוני מעורב.
- קביעת שימושים: מגורים, מגורים להשכרה, מסחר, תעסוקה, מלונאות ומבני ציבור.
- קביעת שטחי בנייה: קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- קביעת שטחי בניה תת קרקעיים.
- קביעת הוראות לבניית קומה מרקמית אחת מעל המבנה לשימור ומגדל בן 31 קומות מעליהן, סה"כ 35 קומות.
- קביעת הוראות לשימור המבנה הקיים.
- קביעת קו 0 לרחוב הנגב והשרון.
- קביעת צפיפות כדלהלן: קביעת 131 יח"ד מתוכן 51 דירות להשכרה בבעלות ובניהול אחדים. 15% מסך יחידות הדיור יהיו דיור בהישג יד.
- קביעת הוראות תנועה וחנייה כולל כניסות כלי רכב לחניון תת קרקעי.
- קביעת הוראות להכנת תוכנית עיצוב ופיתוח.
- קביעת הוראות לאיכות סביבה ובניה ירוקה.
- קביעת הסדר תנועה ותקני חנייה

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

סה"כ	שטחי שירות		שטח עיקרי			יעוד
	מתחת לקרקע 2	מעל הקרקע 1	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
33,450 מ"ר על קרקעי 13703 מ"ר תת קרעי	13703	6,250	27,200	-	26,250	מגורים, מסחר ותעסוקה

הערות ברמת הטבלה:

זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש במסגרת מס' הקומות, התכנית וקווי הבניין – בטלות.

תשריט מצב מוצע:1. הבינוי

1.1 הבינוי המוצע כולל מבנה בעל חצר פנימית ובו מבנה קיים בן 3 קומות וקומת גלריה גבוהה, מעליו תוספת של קומה אחת מרקמית לשימושי ציבור ומעליהן מגדל סה"כ עד 35 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

1.2 הבינוי כולל קומה של שטח ציבורי מבונה אחת בתכסית המבנה לשימור ומעליה קומה ציבורית נוספת בתכסית המגדל שתתפקד גם היא כשטח ציבורי מבונה וכמבואת יציאה לגג המבנה המרקמי שתתפקד כשטח ציבורי פתוח בדומה לשצ"פ עירוני אשר יוצמד לשטחי הציבור המבונים לטובת תושבי השכונה, סה"כ 2,550 מ"ר עבור שטחי ציבור בנויים על קרקעיים. כמו כן תובטח בקומת הקרקע כניסה רחבה בעלת נראות משמעותית לשטחי הציבור המבונים מרחוב הנגב כהמשך לרצף מערך שטחי הציבור הממוקם לאורך רחוב הגר"א/הנגב.

1.3 מגדל המגורים ממוקם בפינת הרחובות הנגב והשרון מעל המבנה לשימור כחלק המשכי לרצועת הבינוי של המגדלים בתכנית השומרון ובאופן שיאפשר את המשך כיום החצר הפנימית במגרש ופגיעה מינימלית במבנים לשימור.

2. קווי בניין

- קווי הבניין על פי הקיים במבנה השימור
- קווי בניין מעל הקרקע במגדל לפי המופיע בתשריט

3. שטחי הבניה

קביעת שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע הינה מתוקף תא/5000, בהתאם לפריסת השימושים להלן, ובכפוף לקווי הבניין, מס' קומות, נסיגות ותכסיות המותרות, מפורטת להלן:

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	4926/מק/תא-507-0952994 - השרון 8-12
7 - 24-0006 ב'	דיון בהתנגדויות

סה"כ שטח עיקרי על קרקעי: 26,250 מ"ר
 סה"כ שטח שירות על קרקעי: 6,250 מ"ר
 סה"כ שטח ברוטו על קרקעי: 32,500 מ"ר
 סה"כ שטחי שירות תת קרקעיים: 13703 מ"ר
 בהתפלגות של: 12,000 מ"ר ברוטו למגורים למכירה והשכרה
 17,950 מ"ר ברוטו למסחר ותעסוקה
 2,550 מ"ר לשטחים ציבוריים מבונים
 רח"ק: 12.10

4. תמהיל שימושים-

- קומת הקרקע וקומת גלריה: שימוש מסחרי והשימושים הקיימים היום במבנה ובנוסף שטחים למבואות ושטחי שירות טכניים לכלל השימושים במבנה.
- קומות 1-2 כל המותר בקומת הקרקע ובנוסף משרדים ותעסוקה
- קומה 3-4: שטחי ציבור מבונים
- שאר הקומות במבנה: כל השימושים המותרים בקומות 0-4 לרבות מגורים, מגורים להשכרה ומלונאות.
- מרתפים: שימושים ע"פ ע"1 כולל שימושים נלווים למסחר ובנוסף כל שימוש אחר כולל בתי קולנוע, חדרי כושר, מחסנים לוגיסטיים ועוד. יתאפשרו שטחים עיקרים עצמאיים במרתפים.

6. תמהיל הדירות וצפיפות המגורים

קביעת 131 יח"ד בשטח כולל של 12,000 מ"ר ברוטו בהתפלגות:
 51 יח"ד להשכרה לצמיתות בשטח כולל של 4,000 מ"ר ברוטו, מתוכם 150 מ"ר שטחים עיקריים משותפים. גודל יח"ד ממוצעת 50 מ"ר ליח"ד בנוסף 80 יח"ד למכירה בשטח כולל של 8,000 מ"ר ברוטו, גודל יח"ד ממוצעת 80 מ"ר ליח"ד.
 15% מכלל יחידות הדירור יוגדרו כדירור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס, ובהנחה של 40% ממחיר השוק.
 יחידות הדב"י יוקצו מחצית במסגרת דירות המכר ומחצית יוקצו בדירות להשכרה לצמיתות.

7. פרצלציה ויעודי קרקע

האיחוד וחלוקה מחדש יבוצעו ע"פ לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
 השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים במגרש 100, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.

8. שימור

הפרויקט נידון בוועדת השימור בתאריך 12.12.21 והוחלט על שינוי בבינוי והפחתת הקומות המוצעות בתכנית המבנה לשימור. החלופה שנבחרה כוללת תוספת קומה אחת בלבד בתכנית הבניין לשימור לשימושים ציבוריים כולל קומת הגג שתוצמד לשטחים העירוניים. התכנית המוצעת מאמצת את החלטת וועדת השימור ותואמת את החלופה שנבחרה על ידה.

9. תנועה וחניה

- תקן החניה למגורים יהיה 1:0.8. למסחר 0, לתעסוקה 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן 0 לדירות קטנות מ 50 מ"ר
- תקן החניה לשטחי הציבור יהיה לכל היותר לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- חניות אופניים יוסדרו במחסנים משותפים, בשטחי הפיתוח בקומת הקרקע או באזורים נגישים לגרעיני המבנים.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
724-0006 - 7	דיון בהתנגדויות

- יותר פתרון החנייה באמצעות רמפה קונבנציונאלית, מתקנים אוטומטים, מעליות חנייה או כל שילוב שלהם, לעת הוצאת היתרי הבניה.
- רמפת הכניסה לתת הקרקע תהיה בתחום קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי. במקומות בהן הרמפה תפרוץ מתחום הבינוי בעורף המבנה ייעשה שימוש באמצעות הפיתוח לטשטש את המופע שלה מעל הקרקע.
- פתרון האשפה תואם ואושר עם אגף תברואה והוצג לאגף אדריכל העיר, בשלב זה טרם נקבע שיטת הפינוי האם תהיה מרח' הנגב או מדרך השירות של בנק הפועלים בחזית הצד המזרחית, ובהתאם להצעת אגף תברואה באמצעות ביתן אשפה.

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 הנגב לאחר תיאום שקודם מול צוות התכנון ומול אגף אדרי' העיר. 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 בתכנון 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.

שבילי אופניים: הפרויקט מספק תקן חניה מלא עבור מערך החניה הדו גלגלי לרבות מתקני אופניים לאור ממדי הפרויקט וגודל המגרש היצע החניה יוסדר במחסני אופניים ייעודיים במרתף.

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 המשרות היטב סביב המתחם ממקומות בסמיכות מרבית

10. מרחבים מוגנים:

במבנה מתוכננים מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק) בהתאם לדרישות פיקוד העורף.

טבלת השוואה:

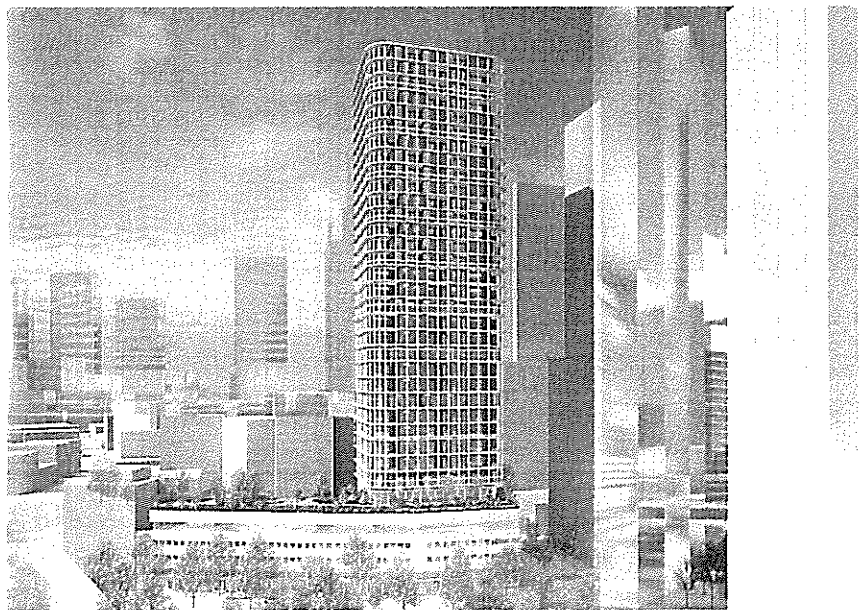
נתונים		מצב מאושר	מצב קיים בפועל	מצב מוצע
סה"כ שטחי בניה עיקריים	אחוזים	250%	230%	977%
	מ"ר	6,715	6,200	26250
סה"כ שטחי שירות	אחוזים	* 30% (משוער)	27%	233%
	מ"ר	805	720	6250
סה"כ שטח ברוטו	אחוזים	280%	257%	1210%
	מ"ר	7,520	6,920	32,500
גובה	קומות	4	3 (כולל קומת גלריה גבוהה)	35
	מטר	-	15	135
תכסית קומת גג				

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
724-0006 ב' - 7	דיון בהתנגדויות

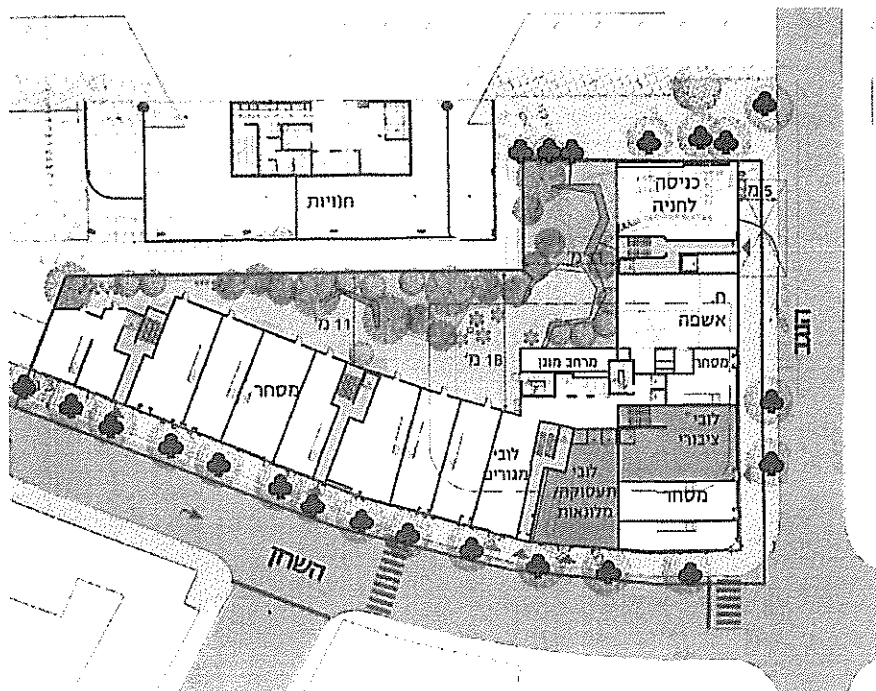
מקומות חניה	לא קיים	0.8:1 למגורים 1:350 לציבורי 0 למסחר 1:350 לתעסוקה
מספר יחידות דיור	-	131

* לפי תכנית 2349: שטחים המיועדים למתקנים טכניים ומסדרונות ציבוריים לא יכללו בחישוב אחוזי הבניה.

הדמית מבנה מוצע:



תכנית קומת קרקע מוצעת:



מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	4926/מק/תא/507-0952994 - השרון 8-12
7 - 724-0006	דיון בהתנגדויות

פרוגרמה ציבורית (בתאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי)

1. שימושי התעסוקה: יש לאפשר המשך קיום השימושים הקיימים והמותרים לפי היתר במבנה הקיים ובתוספת הקומות לתעסוקה.
2. הקצאות לצורכי ציבור:
 - רכיב המגורים: נערכה פרוגרמה ל-130 יח"ד לפי גודל משק בית והרכב גילאים המאפיין את כלל העיר (גודל משק בית 2.1):
 - הקצאות נדרשות למבני ציבור: 0.5 דונם = 1,350 מ"ר מבונה (בשל שמירת המבנה הקיים על המגרש וחוסר היכולת להקצות קרקע, ניתן כחלף הפקעה באמצעות הכפלה ב-2.7 רח"ק)
 - הקצאות נדרשות לשצ"פ: 1.4 דונם סף הבית ועירוני, 0.8 דונם סף הבית (3 מ"ר לנפש). בשל שמירת המבנה הקיים על המגרש ונפחי הבניה המוצעים, קיים קושי בהקצאת שצ"פ במפלס הקרקע, לכן את המענה לשטח פתוח יש לתכנן במסגרת גג המסד שיאפשר גם הצמדת חצרות למבנה הציבורי.
 - רכיב התעסוקה: עפ"י החישוב המצורף יש להקצות כ-1,120 מ"ר שטח בנוי (כחלף הפקעה).
 - סה"כ שטחי ציבור מבוניים עבור רכיב המגורים ורכיב התעסוקה: כ-2,550 מ"ר.

איכות סביבה

1. כל שטחי המסחר יחולקו לפיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון. ואם אין, מעל מעקה הגג. ככל שיהיו אמצעים טכנולוגיים אחרים שיאפשרו על ידי הרשויות הרלוונטיות, ניתן יהיה ליישם במקום פיר וארובה.
2. אחסנת ציוד נלווה להסעדה, אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנת שמן שרוף והצבת מפריד שומן יבוצעו בצורה אסתטית ומוצנעת מהציבור.
3. יוקצה שטח להצבת דחסן קרטונים ואזור מחזור בקבוקים לחלק המסחרי.
4. במבנה ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים/מתחדשים. במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח יש להכין סקר אנרגיה על פי הנחיות אדריכל העיר. הסקר יכלול בחינה של פוטנציאל ייצור חשמל שנתי ממערכת פוטו וולטאית על שיעור ניכר של גג המבנה והחזיתות. הוראות התוכנית יחייבו התקנת אמצעי ייצור ל-50% מהפוטנציאל אשר יבחנו בתוכנית עיצוב ופיתוח.
5. אסבסט: תנאי למתן היתר הריסה למבנים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך, ככל שיימצא אסבסט יפונה ע"י קבלן אסבסט מורשה לאתרים ברשימת המשרד להגנת הסביבה.
6. לא תותר הפניית תריסי פליטת אויר מתניונים לכיוון מעברים ציבוריים, באזור בו צפויה שהיית אנשים ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים של המבנים. גנרטור לשעת חרום: ימוקם על גגות המבנים בחופה אקוסטית וארובה. במידה וימוקם בתת הקרקע יש להקצות פיר פליטה עד גג הבניין לשחרור עשן הגנרטור.
7. חלחול והחדרת מי נגר:
 - פתרונות לטיפול בנגר עילי בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.
 - שהייה וחלחול: חובת התקנת אמצעים לחלחול ו/או השהייה אשר יתוכננו על פי העקרונות לחישוב נפחי הנגר המטופלים הנחיות עיריית תל אביב ותמ"א 1.
 - תכסית וניהול מי נגר וחלחול: לפחות 15% משטח התוכנית יהיו שטחים פנויים מכל בניה על ותת קרקעית וחדירי מים, וזאת במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי התוכנית וכן עבור נטיעת עצים. בשל העובדה שקיים מבנה לשימור בתכסית 1,880 ותאפשר גמישות קלה בשטחי החלחול הפנויים מבניה על קרקעית באישור מה"ע או מי מטעמו

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
7 - 0006-24ב'	דיון בהתנגדויות

- חזית חמישית: יתוכנן גג מגונן ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגג הפנוי. כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, פוטו וולטאיות וכו'. המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.

8. אקוסטיקה: חוות דעת אקוסטית תתייחס למניעת מטרדי רעש ממערכות מכניות, מסחר, בריכות שחייה ככל שיתוכננו, מיגון אקוסטי דירתי לרעש תחבורה, השפעות הדדיות בין השימושים השונים במבנה, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה/בנייה.
9. ככל ויידרש חדר שנאים יידרשו מרחקי הפרדה מאזורי השחייה, או פתרונות מיגון מתאימים.
10. סימולצית שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור המשרד לאיכות הסביבה לחדר שנאים.
11. חומרים מסוכנים: לא יאושרו שימושים אשר פעילותם מצריכה שימוש בחומרים מסוכנים בכמות הנדרשת להיתר רעלים.
12. קרקע מזהמת: יש לעמוד בהנחיות סקר קרקע היסטורי שבוצע לפרויקט ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. לא תותר בניה בשטח התוכנית עד לקבלת מכתב שחרור שטח מהמשרד להגנת הסביבה.

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, באופן שהדירוג האנרגטי של יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C בלפחות 95% מיחידות הדיור ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
3. עצים ובתי גידול:
 - 3.1 בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
 - 3.2 צל ונטיעות במרחב הציבורי:
 - 3.3 כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
4. בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, בפרויקט יוטמעו מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף ייצור שנתי של 76.8 MWh. וזאת עפ"י מתודולוגית העיריית לבחינת פוטנציאל הייצור לאנרגיה מתחדשת.
5. יתוכנן מרכז ניהול אנרגיה למגדל ובו אמצעים לניהול עומסים לייעודים והשימושים השונים, לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה.

ניהול מי נגר:

1. יש לטפל ב- 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח האתר בהסתברות של 1:50 שנה, בהתאם מדיניות מנהל התכנון ועיריית תל אביב למגרשים הקטנים מ-5 דונם.
2. כ-80% משטח הגג יתוכנן כגג סופח/גג ירוק לצורכי השחיית מי נגר.
3. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינון, או חומרים אחרים שיאושרו ע"י העירייה.
4. בשטח התוכנית יתוכננו אמצעי השחיה/החדרה/חלחול מי נגר אשר יתוכננו ע"י הידרולוג. בהתאם להנחיות מנהל התכנון ועיריית תל אביב.
5. 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.
6. בבניינים יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון ו/או להדחת אסלות. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה / דיזון כנדרש.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
724-0006 - ב' - 7	דיון בהתנגדויות

הוראות שמירה על עצים בוגרים:

1. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור", או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
 - 1.1 לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
 - 1.2 תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.
 - 1.3 תנאי למתן היתר יהיה הטמעת ההנחיות העירוניות שיתקבלו להגנה על העצים המיועדים לשימור בתאום עם אגף שפ"ע.

בתי גידול לעצים:

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, ניקיון, 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 לנטיעות עצים מעל תקרה בנויה (שטחי מרתפים, גג ירוק) יתוכננו כחלק בלתי נפרד מתקרת המרתף על מנת לאפשר בית גידול שעומקו יהיה 1.5 מטר ככל האפשר בין פני הקרקע המתוכננת לבין האיטום שמעל תקרת המרתף.

מלונאות:

- מימוש השימוש המלונאי יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר או גורם מטעמו ובהתאם לתנאים הבאים:
- תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.
- לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז.
- המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בו.
- תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 (על תיקוניה) בלשכת רישום המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון.
- השימוש המלונאי ימומש בכפוף לעמידה בתנאים ובתקנים כפי שיקבעו מעת לעת ע"י משרד התיירות ובכפוף לאישור המשרד.
- מספר החדרים, שטחם וסוג המלון יקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תכנית העיצוב.

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 השרון 8-12. הצגת החזון התכנוני והתכניות המקודמות לנווה שאנן לציבור יערך במהלך 2023. עד עריכת המפגש הכללי אין מניעה לקדם תכנית זו לוועדה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס-הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית 507-0952994	שם התכנית חשיון 8-12 תל אביב	מיועץ התכנית • ביעור טפרסון • נב חשיון חשקות 2013 בע"מ • נילי בן שחר	שרד התכנית אדריכל גידי בר אוריון
סוג חוועדה ניש לסמן אחד בלבד			
☐ "ירגילה" (שעור לא חוסמח)	☐ עצמאית	☐ עצמאית-מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרשות			
שם חרשות (כח תלח התכנית)		סוג חרשות ניש לסמן אחד בלבד	
תכנית כוללת בשטח תכנית		תכנית כוללת בשטח תכנית	
תל אביב יפו			
☐ עירונית ☐ כפרית ☐ יש ☐ אין			
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, ותוא לא בסמכות מקומית			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

מספר התכנית	שם התכנית	מיועץ התכנית	שרד התכנית
507-0952994	חשיון 8-12 תל אביב	• ביעור טפרסון • נב חשיון חשקות 2013 בע"מ • נילי בן שחר	אדריכל גידי בר אוריון
סוג חוועדה ניש לסמן אחד בלבד			
☐ "ירגילה" (שעור לא חוסמח)	☐ עצמאית	☐ עצמאית-מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרשות			
שם חרשות (כח תלח התכנית)		סוג חרשות ניש לסמן אחד בלבד	
תכנית כוללת בשטח תכנית		תכנית כוללת בשטח תכנית	
תל אביב יפו			
☐ עירונית ☐ כפרית ☐ יש ☐ אין			
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, ותוא לא בסמכות מקומית			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

חלקו הארי של מתחם 4802 כבר תוכנן בתחום תכנית בסמכות חלופית מחלופית תכנית חשומרון מס' 4321	ער 40% משטחי הבנייה יותרו למגורים 1. קביעת תנאים סבובתיים לשילוב שימושי מגורים. 2. קביעת חתניות לשילוב מוסדות ציבוריים עירוניים חדשים במתחם. 3. עד לאישור תכנית לכלל המתחם כולו, תוכל חלופת לאשר תכנית נקודתיות המאפשרות תוספת של עד 10% לשטחי בניה תבנויים בפועל ובכלל שחשבתבנת כי התכנית הנקודתית אינה מוגעת אפשרויות פיתוח עתיד של המתחם. לעניין זה, מוגש חוות דעת של מחנכים חיצוניים. 4. ניתן לעלות על חרתי"ק חבסוסי בכפוף לקביעת חלופות שיבטחו פינוי ומסדרת השטחים חציבוריים ובכל מקרה לא מעל חרתי"ק המגריב	802 ד-אזור תעסוקה מטרופוליני, התחנה המרכזית הישנה	חלופות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות חלופות לשטח התוכנית בטבלת חלופות מיוחדות למתחם התכנון.
+	באזור תעסוקה מטרופוליני לכל טבלת 5.4 יותרו 30 קומות נסיעה 4.2.6 (א).	סימון המתחמים למי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט ייעודי קרקע: אזור תעסוקה מטרופוליני, התחנה המרכזית הישנה נספח עיצוב עירוני: עד 25 קומות. נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם תכנון עם חלופות מיוחדות	קביעת חלופות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחלופות התוכנית לגבי - אזורי תעסוקה
+	אזור תעסוקה מטרופוליני, התחנה המרכזית הישנה	802 ד-אזור תעסוקה מטרופוליני, התחנה המרכזית הישנה	קביעת ייעודי קרקע = 3.1.1 (א) קביעת ייעוד חקיקה בכל מגרש.
+	סי 3.3.2 (א) 1-1) מקבץ שימושים דאשניים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים	802 ד-אזור תעסוקה מטרופוליני, התחנה המרכזית הישנה	קביעת שימושים עוקריים = 3.1.1 (א) חגדרת השימושים המותרים בחומים למקבצי השימושים באזור הייעודי (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	סי 3.3.2 (א) 2-2) מקבץ שימושים נוספים: מגורים (עד 40% לפי טבלת בסעיף 5.4) וכן שימושים נוספים מסחר 2 או תעסוקה 2, ובכלל שימושים אלה יותרו מתחת למפלס חנייה הקובעת או מעל מפלס זה בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת ובחומים לשימושים המותרים בתממ/5.	802 ד-אזור תעסוקה מטרופוליני, התחנה המרכזית הישנה	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים = 3.1.1 (ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)

קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסטטיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניין המרבי.	802 די-אור תעסוקה מטרופוליטית התחנה המרכזית הישנה	סמך לציר מתעין רחוק (3.3.2) (2) 4.2 רחוק מירבי 12.8	התכנית קובעת רחוק + 12.21
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.3.5	כלל שטח חולבנית	ס' 3.1.5 (ד) - בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי חשיפות הנחוצים לתפקוד הבניין. ס' 3.1.5 (ח) - לא יתון בחלונות עתידית או בחימר מבוהר של חלונות עתידית לנייד שטחי חניה חמוקקים לחיבנות בתת הקרקע אל מעל חקרקע.	+
קביעת גובה הבנייה וחוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליו מעל מספר חקונות תקוע בסמך חקעיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קונות מירבי: 30	ס' 4.2.2 (ב) - מסמכים נלווים לתכנית חוללת בנייה העולה על 20 קונות ס' 4.2.2 אג גובה בניו גבל 14.2 ס' באור תעסוקה מטרופוליטית לפי טבלה 5.4 יותרו 30 קונות (סעיף 4.2.6 (א)).	התכנית קובעת 35 קונות, מחוץ 5 קונות בחקלה. בכל המגרשים חוגבלים לתכנית יתוכנו מגדלים 5000 להתאם לתא 3.8 גובה קומה טימסית 3.8 מי וקומת קרקע בחתאם לקיים במבנת לשימור
קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בנין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח חולבנית	ס' 4.2.1 - חוראות כלליות ס' 4.2.3 - חוראות לבניה במרווח שבין קו חבנין לגבול המגרש ס' 4.2.4 - הנחיות בדבר נטיעות ועצים ס' 3.3.2 (א) - תכסית של 60%	+
תקנות לצרכי עיצוב - סעיף 4.2.1 חוקת תחליט לחפיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או תמרבשטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בת חוראות בדבר הקצאת ואו מיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	802 די-אור תעסוקה מטרופוליטית התחנה המרכזית הישנה	בתתאם לחוראות סעיפים 3.1.3 (ד) ו- 4.1.1.	בתתאם לחוקי יח' אסטרטגית
חוראות למרבוב תחבורה - 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנשאים חבאים: דרכים (3.8.2) תקן חניית (3.8.7)	נשמח תחבורת כל שטח התכנית	ס' 3.8.1 (ב) ס' 3.8.7	תקן חניה 0.5 למגורים קיימת חולת דעת תחבורתית
שימור - סעיף 4.3 חוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)	מקום בניו לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנת או אתר לשימור חכולים ברשימת חשימור העירונית או שנקבע לגביהם חוראות לשימור	ס' 4.3.1 - כלל	התכנית כדונח בוועדת שימור. קביעת חוראות לשימור המבנת חקיים בתכנית המוצעת

בתיכנית המועצה, או בתיכנית מאשרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות			
סי' 4.4.1 (ד') - עירוב שימושים. סי' 4.4.1 (ה') - תכנית המאפשרת בנינו של 20 קומות ומעלה. סי' 4.4.2 - הווי"ד סביביתית	סי' 4.4.1 (ד') - עירוב שימושים. סי' 4.4.1 (ה') - תכנית המאפשרת בנינו של 20 קומות ומעלה. סי' 4.4.2 - הווי"ד סביביתית	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.6 תגדור ותכנית בבלת חשמל סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) החיות מרחביות (4.4.4) תנאים לחפדות (4.4.5) הסמכות לסטות מותרות סעיף 4.4
סי' 4.4.1 (ד') - עירוב שימושים. סי' 4.4.1 (ה') - תכנית המאפשרת בנינו של 20 קומות ומעלה. סי' 4.4.2 - הווי"ד סביביתית	סי' 4.4.1 (ד') - עירוב שימושים. סי' 4.4.1 (ה') - תכנית המאפשרת בנינו של 20 קומות ומעלה. סי' 4.4.2 - הווי"ד סביביתית	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כלל תוראות בנושאים הבאים: מגרש המועד לתשתיות (4.6.1) תחנות כלליות לחכנת תכנית (4.6.2) ברוכות אנרגיה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקיון (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

[illegible]

האחיד וההורה בדקת את סוגיית הסמכות של החכמה לעיל, ומצאתי כי החכמה היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מלחן את חמיות) כמסומן בסעיף (ג) בסופו זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	תחילה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025 332735		89.11.88
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	תחילה	תאריך
חאלת אברתם און,	243 8996-9		28.11.2022

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
7 - 7 - 0006-24ב'	דיון בהתנגדויות

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

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה 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 בחוראות התכנית
5. תיאומים סופיים מול היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין תמהיל המגורים והנחיות לדב"י ודיוור לשכירות

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

גידי בר אוריין- מציג את התוכנית.
שולה קשת: אין מענה לאוכלוסיות מוחלשות בתוכנית, אין שיתוף ציבור, שטחי ציבור לא משרתים את השכונה, התוכנית חורגת מתכנית המתאר הגובה המותר הוא 25 קומות ואילו בתוכנית יש 35 קומות, יש מגבלה לתכנית ובתכנית מבוקש יותר, למה שטחי הציבור נמצאים למעלה ולא בקומת הקרקע? מציעים זכויות בניה גדולים לחניונים למרות שזה נוגד את מדיניות העירייה.
חן קראוס: בהקשר לדב"י מה המיקום? תמהיל הדירות הוא 80 מ"ר לדירה זה מאוד קטן, איך המרחב מתוכנן לקליטת משפחות באזור מבחינת גנים, ביה"ס? מה יש כיום בקומת הקרקע ומה מתוכנן? אלון הרשקוביץ: לעניין שיתוף הציבור ניתן מענה כבר בתוכנית הרכבת סלומון. תכנית המתאר קובעת 30 קומות ופה נענו להקלה ל-5 קומות נוספות היות ויש מבנה לשימור שמקשה על התכנון. התכנית נובעת מהמבנה לשימור ולכן נדרשת הקלה מהתכנית.
אופירה יוחנן וולק: מה התכנית שתהיה?
אלון הרשקוביץ: 85%. לגבי התוכנית המפורטת הראלה היועמ"ש נתנה מענה בתוכנית הרכבת סלומון. תוספת הקומות מבוקשת בהקלה. נושא החניות יש מדיניות שקובעת תקן חניה 0.8 ודירות פחות מ-50 מ"ר תקן החניה יהיה אפס. הם לא יוכלו לעשות יותר מזה. ככל שיבוקש קומות מרתף נוספות עבור שטחים, צרכים לוגיסטיים ושימושים אחרים שיצטרכו בעתיד הם יוכלו לעשות זאת בעת המימוש.
אורלי אראל: אנו מכניסים את סעיף הגמישות בכל התוכניות באזורי התעסוקה שניתן להמיר את שטחי קומות המרתף משטח שירות לשטח עיקרי עבור שימושים שאינם מגורים, כגון מלונאות/שטחי ציבור. אלון הרשקוביץ: כיום המבנה הוא מאוד מגוון, סטודיו, צלמים, מעצבי אופנה. התכנון אמור לשמור על השימושים האלה. לקחת את מבני הציבור ולשים בקומה הראשונה איפה שיש פרצלציה של חניות קטנות תייצר שטחי ציבור פחות מיטביים ותפגע בעסקים הקיימים ובפוטנציאל התכנוני של קומת הקרקע. הקומה שיצרנו לשטחי ציבור היא קומה איכותית ומעל זה יש גג שהוצמד קניינית לעירייה וניתן לראות זאת כשצ"פ. לעניין הדב"י יש הערה גנרית של רשות הדיוור שהושמטה ונוסיף אותה לתקנון. סוגיית שטחי הציבור מאוד מורכבת והם יתממשו לעתים עם התפתחות השכונה.

הצבעה:

בעד: דורון ספיר, חן קראוס, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא
נגד: שולה קשת.

דורון ספיר: אושר להפקדה.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
724-0006 - 7	דיון בהתנגדויות

בישיבתה מספר 0031-22ב' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה 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 ומחלקת רה-פרצלציה
4. תיאום סופי מול אגף הכנסות מבניה
5. תיקונים טכניים בהוראות התכנית
6. תיאומים סופיים מול היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין תמהיל המגורים והנחיות לדב"י ודיוור לשכירות
7. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
8. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

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

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

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11344 בעמוד 6199 בתאריך 15/05/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מערב הבוקר	18/05/2023
הארץ	18/05/2023
מקומו ת"א	19/05/2023

ירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות להכנסות:

ניב יעקב עו"ד שדרות דוד המלך 22 תל אביב יפו 6495419
מנשה כהן יהודה עו"ד בשם ירון עיון, יואל דוידוף, ארילון מאיר ואמנון דשתי

מס	שמות המתנגדים	גוש חלקה	סענה	מענה	המלצה
1.	עו"ד ניב יעקב בשם ברוך גרינברג, בימין גרינברג, אמיר ד.א.ב.ל חלקי חילוף בע"מ	גוש 8937 חלקה 11-13	1. פגיעה בזכויות הדיירים בהתאם לחוזי שכירות הכוללים שכירות מוגנת ואשר קיבלו תוקף של פסק דין הן בחצר וכן במחסן שמוצמד לבניין הקים. פגיעה בשימוש חצר הבניין – לפי פסק דין המתנגדים רשאים לעשות שימוש בחצר הבניין. זכות שתשלל מהם בשל התכנית. חפירת 6 מרתפים תבטל את הזכות במחסן ובמרתף של המתנגדים ותפגע במרתפים הקיימים של המתנגדים, ביציבותם ועשויה לגרום לפגיעה באיטום. 2. פגיעה בהמשך העיסוק של המתנגדים: יש להכליל את עיסוק המתנגדים ברשימת השימושים המותרים בתכנית 3. יש לבטל את הדרישה לאישור הרשות לאיכות הסביבה לגבי שימושים בקומות המרתף, הקרקע והגלריה או לחילופין לקבוע באופן מפורש כי הדיירים יוכלו להמשיך בעיסוקם כיום ללא צורך באישור מרשות כלשהי או מגוף כלשהו. 4. שינוי יעוד המבנה ביחס לסביבה: שינוי הייעוד למגורים ברובו אינו	1. מדובר בטענה קניינית שעניינה במערכת היחסים בין בעלים לדייר מוגן ולא בטענה תכנית. הוועדה המקומית אינה צד ליחסים שבין בעל המקרקעין לדייר המוגן, ואין זה מסמכותה ומכשירותה להכריע במישרין או בעקיפין במחלוקת זו. לגבי הטענה ליציבות ואיטום המרתפים יש לציין כי כל בנייה עתידית תבוצע לפי החוק והתקנות במסגרת היתר בניה שיבטיחו את יציבות ואיטום כלל חלקי המבנה. 2. הוועדה המקומית רואה ערך בשימור הפעילות העסקית הקיימת בשכונה לצד פיתוח שכונת נווה שאנן. על כן, התכנית כוללת התייחסות לנושא השימושים סעיף 4.1.1 (1) "שימושים מותרים": יותרו כל השימושים המאפשרים בהיתר התקף ערב אישור התכנית. 3. התכנית מאפשרת מגוון רחב של שימושים כולל שימושים הקיימים בהיתר ולכן התכנית דורשת אישור הרשות לאיכות הסביבה לצורך הבטחת עירוב שימושים איכותי. 4. שינוי היעוד תואם את מגמות התכנון שנקבעו בתכנית המתאר תא/5000. 5. הצפיפות אינה חריגה לאזור מע"ר וזאת לפי הנחיות תכנית המתאר וחוות דעת של היחידה לתכנון אסטרטגי לתכנית זו. הצפיפות נטו עומדת על 48 יח"ד לדונם, צפיפות המקובלת בתכניות חדשות. כמו כן הצפיפות שנקבעה בתכנית מאפשרת מנעד רחב של סוגי דיור כגון שכירות ליציבות בבעלות אחודה, דב", תמהיל גדלים מגוון וכד'. עבור תוספת יח"ד ניתן מענה פרוגרמטי הכולל שטחי ציבור מבונים איכותיים וגית גג. 6. סעיף 4.1 (ג) מתייחס למנשא זה ולקבע כי שיפוע ושימור	1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות 4. לדחות את ההתנגדות 5. לדחות את ההתנגדות 6. לדחות את ההתנגדות 7. לדחות את ההתנגדות 8. לדחות את ההתנגדות 9. לדחות את ההתנגדות 10. לדחות את ההתנגדות

2.	עו"ד מנשה כהן יהודה בשם ירון עיון, יואל דוידוף, ארילון מאיר ואמנון דשתי	נווה שאנן 53-55, תגר"מ 4, תגר"מ 8 ו 8א	1. תואם מהות הסביבה בו מצוי הבניין. יש להותיר את יעודי הסביבה במתכונתה הנוכחית – בתי מלאכה, תעשייה קלה ומסחר. 2. הגדלת הצפיפות בצורה בלתי סבירה. 3. שימור: יש להכפיף את השימור באופן שלא יפגע וישנה את זכויות הדיירים כיום. 4. יש להורות על הגדלת מקומות חניה מעבר למבוקש בתכנית בהיקף של פי 2 ממספר כלל היחידות שייבנו בתכנית. יש להקצות מיקום ייעודי בחזית הבניין לשימור לצורך פריקה וטעינה של סחורה. 5. חדר טרנספורמציה: יש להגביל הקמה של חדר שכזה באופן שלא ייבנו בסמיכות לנכסי הדיירים. 6. העדר מיגון: התכנית המוצעת אינה מספקת כל אמצעי מיגון לנכסים הקיימים 7. צפיפות ברחוב כתוצאה מהעדר חניה: תקן 0 למסחר ודירות עד 50 מ"ר וביחס של 1:0.8 ליתר הדירות יעמס על הרחובות הריקפ"ים. 8. העדר הקצאה של שטחי ציבור תכנית הבניה של המגדל הינה בהיקף של 85% וזאת בחרגה מהוראות תכנית המתאר התכנית מבקשת להוסיף 5 קומות מעבר להוראות תכנית המתאר נדרש לערוך תכנית מפורטת לכל מתחם t802 מדוע נקבע המבנה בתכנית	1. התכנית כוללת הקצאה נדרשת לשטחי ציבור. ההקצאה ניתנה כשטחי ציבור מבונים על פי סעיף 4.1.1(ד)(2) לתכנית המתאר תא" 5000 מכח ההחלטה על שימור המבנים ואי האפשרות להקצות שטח קרקע בגין כך. 2. באזורי המעי"ר בשכונה ישנם תאי שטח גדולים שאינם כוללים מבנים לשימור, הנמצאים בשלב תכנון ראשוני ובהם יוקצו שטחי קרקע. שילוב שטחי ציבור מבונים והקצאות קרקע עתידות לספק לשכונה מענה הולם לצרכי האיבר הדרושים וזאת לפי פרוגרמה שנערכה	1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות 4. לדחות את ההתנגדות 5. לדחות את ההתנגדות 6. לדחות את ההתנגדות 7. לדחות את ההתנגדות 8. לדחות את ההתנגדות
			7. אזור זה משורת ע"י מערכת הסעת המונים ברמת שירות גבוהה. בשכונת נווה שאנן יעברו בעתיד הקרוב 2 קווי רכ"ל הירוק והסגול, בסמיכות לשטח התכנית פועל הקו האדום, תחת רכבת כבדה ומספר צירי תחב"צ מרכזיים. הדרישה אינה תואמת את מדיניות עת"א יפו ומדיניות הוועדה המקומית. מרחבי פריקה וטעינה יקבעו סופית בתכנית העיצוב עפ"י הנחיות הגורמים הרלוונטיים. 8. באם יידרש, חדר הטרנספורמציה יוקם לפי התקנות ודרישות חברת חשמל ובאופן שלא יפגע בפעילות בחללים השונים. 9. בכל בניה חדשה נדרש מיגון. מיגון החללים יבוצע לפי תקנות התכנון והבניה הנחיות הג"א ופיקוד העורף. יש לציין כי בנוסח הביטוי הממחה של התכנית סומנו ממ"קים בקומות הקיימות. 10. מענה בסעיף 7		

			לשימור ומדוע זכה לתמריצי עתק והחרגות ע"ח תושבי השכונה וע"ב איזה קריטריונים הדבר נקבע 6. המגדלים הנבנים בשכונה בהיקף אדיר נדרשים לתרום קרקע ומטלות ציבוריות ולאפשר הקמת ממ"דים, מיגון והתחדשות העירונית לאזורים המרקמים. 7. העדר שיתוף ציבור 8. נפחי הבניה אינם תואמים את כוונת תכנית המתאר, עליה לגובה המותר בנספח העיצוב העירוני מטרתה לסייע בהקצאת שטחים ציבוריים באופן שיקטין את השטח לחישוב זכויות ואת נפחי הבנין.	2. התכנית החרוגה נובעת משימור המבנה תכנית המגדל עצמו לא תעלה על 900 מ"ר. לועדה המקומית סמכות לקבוע הוראות בינוי גם בחריגה מתכנית המתאר על פי סעיף 62א(5) לחוק. 3. הקומות הנוספות ניתנו בהקלה לפי סעיף 62א(9) לחוק מתכנית תא/5000 באישור הוועדה המקומית. גובה המבנה נקבע משיקולים תכנוניים והתאמה לגפחי הבניה וגובה המבנים המתוכננים במע"ר. כמן כן עליה בגובה הבנין נדרשת כדי לאפשר את השימוש החוזר במבנה הקיים לשימור. 4. בתכנית המתאר תא/5000 אזור 1802 כולל את האזור מצפון לרחוב הנגב וחלקו הארי של מתחם 1802 כבר תוכנן בתחום תכנית 4321 בסמכות הוועדה המחוזית ולכן אין אפשרות שתוכן תכנית כוללת למתחם כולו. המבנה לשימור בתכנית נקבע על בסיס סקר שימור שנערך בנווה שאנן. המבנה, מעבר לסגנון והאיכויות האדריכליות הגבוהות שלו, מאכלס שימושי מלאכה ותעסוקה יצרניים שמהווים דבר חשוב בתכולת השימושים בשכונה. יש חשיבות בשמירה על מקומות תעסוקה יצרניים ולא לדחוק אותם מהשכונה ומהעיר. השארת המבנה תאפשר את השארת השימושים הקיימים. שימור המבנה בפועל מתבצע במסגרת התועלות הציבוריות של הפרויקט וזאת על פי הוראות תכנית המתאר תא/5000 אשר שמה לה כאחת ממטרותיה לשמר מבנים ראויים בעיר. לא ברורה הטענה כי ניתנו תמריצי "עתק" או החרגה הואיל והתכנית עומדת בהוראות תכנית המתאר וכוללת הגעה לרח"ק מירבי בזכות מיקומה באזור מע"ר המצדיק העצמת זכויות ואף עומדת בקריטריונים הקבועים בסעיף 3.1.3 עבור הגעה לרח"ק מירבי. 6. התחדשות המרקמית בשכונת נווה שאנן כמו באזורים נוספים בעיר, מקודמת באמצעות תמ"א 38, תכניות מפורטות ומסמכי מדיניות ייעודיים לנושא זה. המרקם הבנוי נמצא בתנופת פיתוח בדרך של הגשת היתרי בניה ומאפשר חיזוק הבניה הקיימת ותוספת ממ"דים או הריסה ובניה של מבנים חדישים העומדים בכל התקנים	
--	--	--	--	--	--

				המדרשים. יובהר כי תכנית המתאר תא/5000 בנוסחה היום, קובעת רשימה של תועלות ציבוריות שניתן לדרוש באזור, תעסוקה ואינה כוללת אפשרות ליצר התחדשות עירונית או מיגון במגרשים אחרים בעיר במסגרת התועלות המותרות. 7. שיתוף ציבור • לועדה המקומית מדיניות לנשא שיתוף הציבור, בהתאם לנוהל העירוני כל תכנית מגיעה לדיון בתת ועדה לשיתוף הציבור המורכבת גם מנבחר ציבור והועדה מחליטה על הליך שיתוף הציבור המתאים בכל תכנית ותכנית. בהתאם לנוהל העירוני התכנית הוצגה בתת הועדה לשיתוף ציבור והוחלט שלא לבצע ידוע ציבור נקודתי ובמקום זאת לערוך ידוע ציבור מקיף. • 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 העיריה 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 שהתרחש ממגמות התכנון שהוצגו במפגש. • כמו כן, לבקשת המתנגדים, לאחר הליך שיתוף הציבור, התקיימה פגישה פרטנית במשרדי מנהל המדסה עם נציג המתנגדים, בעניין קניין פרטי אשר נמצא בבעלותם בשכונה. במסגרת פגישה זאת, נציגי העירייה הרחיבו על מגמות התכנון השונות בשכונה והתייחסו לטענות הפרטניות בעניין יוזמות תכנון
--	--	--	--	--

	8. נפחי הבניה והגבהים שנקבעו בתכנית, נקבעו על סמך שיקולים תכנוניים והתאמה לנפחי הבניה והגבהים המתוכננים במע"ר. כמו כן וכאמור לעיל, התכנית כוללת הקצאה נדרשת לשטחי ציבור. ההקצאה ניתנה כשטחי ציבור מבונים בשל ההחלטה על שימור המבנים בתחום התכנית. באזורי המע"ר בשכונה ישנם תאי שטח גדולים הנמצאים בשלבי תכנון ראשונים ובהם יוקצו שטחי קרקע. שילוב שטחי ציבור מבונים והקצאות קרקע עתידיות לספק לשכונה מענה הולם לצרכי הציבור הנדרשים וזאת לפי פרוגרמה שנוכחה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי.			
--	---	--	--	--

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	4926/מק/תא/507-0952994 - השרון 8-12
7 - 0006-24	דיון בהתנגדויות

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

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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 ניב יעקב-** מייצג דיירים מוגנים הנכס 33 קומות ראשונות הם לשימור אם כי בחלקם יש קיומם של מרתפים. יש קומות גלריה. ההתנגדות מבוססת גם קנייני וגם תכנוני וחלקם מעורב. ברגע שיש מרתף וההשלכות של הממ"דים היום הוא משתף במסגרת האזעקות זהו המרחב המוגן ברגע שלקחתם את המרתף אין להם מיגון ואין פתרון אחר. זהו אזור מסחרי וגם נושא של פריקה וטעינה של סחורות. הפריקה וטעינה נעשית רחוב מקביל כל נושא המסחרי צריך לתת לו דגש בטח אם הבנין יהיה בנין לשימור. נושא החניות ניתן פתרון חלקי. מוספים כאן 131 יח"ד מגורים בנוסף למסחרי ולמעורב ומה שמוצא מאד נמוך בטח לרח' הצר הזה. צריך לתת לזה פתרון במצב הקיים.

ד"ר מאיר ארילון: אנחנו מתנגדים ל2 התוכניות שמובאות אנו מס' תושבים ברח' הגרא ויסוד המעלה. יש פה מבנה לשמור שהפך יותר חשוב מהתושבים. מבנה לשימור מחריף את המצב שלא ניתן לתת הקצאה לשטחי ציבור קרקעים פתוחים במגדל של 35 קומות. יש כאן חריגה מסמכות, תוכנית המתאר מראה באזור 802 ג' ודי' שעד לאישור תוכנית לכלל המתחם תוכל הועדה לאשר תוכנית נקודתית המאפשרת תוספת של עד 10% לשטחי הבניה בפועל. המשפט הזה לא מכיל שום התניות. לכן אין שום נפקות לאישור התוכנית ברח' השומרון בתחנה הישנה. לא ניצן להמציא סמכות. צוות המקצועי לא הגיב לזאת. אי הקצאת שטחי קרקע פתוחים בניגוד למדיניות הועדה בשונה מתוכניות קודמות ואין עוררים שאי הקצאת שטחי קרקע פתוחים פוגע בתושבים. האם ערך השימור כל חשוב עד כדי פגיעה בתושבים? ציתות דיון 2018 להפקדת התוכנית: תוכניות אלו בתחום התעסוקה המטרופוליני דוגמת תוכנית השומרון מקודמת כיום וכן תוכניות נוספות מהוות הזדמנות להקצות שטחים פתוחים הן שטחים למבנה ציבור לטובת תושבי נווה שאנן" בכל התוכניות המקודמות היום נקבעו שטחים ציבורים פתוחים משמעותיים לטובת השכונה וזאת לאור ההכבדה התנועתית. כך מתקיימים יחסי גומלים בהן בעלי העניין במרחב יכולים להינות מפרות הפתוח וההתחדשות העירונית שעשית כיום. מוסיפים מגדל מוספים שטחים קרקעיים פתוחים שלכל הפחות לא יחריפו את המחסור לנפש ומענה להכבדה התכנונית. זהו בדיוק מימוש המדיניות שלה ועדה. הרעיון לדחוס זכויות בניה לגובה על מנת לאפשר בכל תוכנית מגדלית את הפרשת שטחי ציבור קרקעיים הפתוחים.

"כתוכנית המתאר כאן קבעה שבאזור המעי"ר לא יעלה על 60% כדי שנוכל לקבל את יתרת הבשר של שטחים פתוחים ואלו המלחמות עם היוזמים. 30 קומות שאנחנו מאפשרים יצור את התמירות קצת יותר של נפחים גדולים בתכסיות גדולות. בדיוק במדיניות הזו אושרו התוכניות הקודמות והוקצו שטחי ציבור קרקעיים פתוחים. למרבה התדהמה שלא היה שותף ולא בשלבי התכנון המוקדמים עברנו במקום למגדלים גבוהים וצרים עברנו למגדלים שמנים וגבוהים כלומר אותה ועדה שאמרה לא לפגוע בציבור בגלל הכבדה תנועתית בא ואומרת שיש מדיניות חדשה עם מניעים יותר חשובים מהציבור. שימור יותר חשוב מתושבים בנית מגדל על מגרש קטן יותר חשוב מהתושבים. יכול להיות שהמדיניות חשובה אבל אם משנים על תבואו מעל התושבים תקימו דיון ציבורי ותעשו את זה באופן שוויוני לכולם.

עו"ד אלי וילצ'יק: לגבי הטענה לדייר מוגן לדעתי יש דייר מוגן אחד ולעניות דעתי לדייר מוגן אין זכות להגיש התנגדות לגבי היתרים ולגבי תוכניות אין היסטורית בתוכניות אבל נראה לי שגם שם אין זכות. לגבי הטענה שהשימושים שהדיירים עוסקים בהם היום לא יותרו לפי התוכנית זה לא נכון התוכנית מאשרת את השימושים המאושרים בתוקף. זה נכון שהתוכנית דורשת אישור של איכות הסביבה לשימושים ואי אפשר לוותר על התנאי הזה מכיוון שיש פה עירוב שימושי מגורים. גם לגבי חדר הטרנספורמציה הדבר נדרש ואי אפשר לקבוע איפה שהוא יהיה. לגבי מיגון הנכסים הקיימים לא ברור מאיפה ההנחה של המתנגדים אבל המרתפים נשארים ולא מבטלים אותם. נספח הבינוי מראה שישנן ממ"ם בכל הקומות הקיימות ויהיה צריך אישור של פיקוד העורף למיגון. בנוגע לטענות הקנייניות שאין מקום לדון בהם כאן. לגבי מס' למקומות החניות אנחנו פועלים לפי תקן החניה של ת"א. יש שני קווי מתע"ן ולכן תקן החניה מופחת. בנושא הפריקה והטעינה זהו נושא שנקבע במסגרת היתר הבניה. הטענות של בעלי הזכויות ברח' הגר"א האזור שלנו הוא אזור מעי"ר ויש קביעה של ריכוז זכויות בניה מאד גבוה אזור תעסוקה מטרופוליני בגלל קווי המתע"ן והסמיכות למנחם בגין והשכונה שליד והיעוד שלה הוא אחר. יש התחדשות עירונית שלא קשורה לתכנית. התכנית לא מנצלת את כל מה שהיא יכולה לבנות לקבל 2000 מ' נוספים והיא צמצמה את הבניה אנחנו עומדים על 37% כולל הדב"י לכן אנחנו בפחות ממה שתוכנית המתאר מאפשרת. לא כל מגרש יש עליו בנינים לשימור ולכן זה לא שימור מול תושבים. כאן נעשתה בדיוק ונעשתה החלטה שהמבנה הזה לשימור. המבנה הזה לשימור אחד יוצר את התכסית שלא

התוכן מס' החלטה 08/05/2024 507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12 דיון בהתנגדויות 7 - - 0006-24	
--	--

יכולה לעמוד בתכנית של תוכנית המתאר, מכיוון שהמבנה הקיים עולה על התכנית המותרת וצריך לבנות מעליו את המגדל. דבר שני לא מאפשר להקצות קרקע פנויה לצורכי ציבור. התוכנית השאירה את המבנה לשימור במקום שלו חוץ מהיסודות ואין הרחבה של התכנית הקיימת. הבנין צר וגבוה הוא נותן 2550 שטח ציבורי הוא נותן גג של 1400 מ"ר איכותי וגם שטח של 400 מ"ר של חצר למבנה הציבורי ולכן יש כאן תרומה ציבורית גדולה. תוכנית המתאר מאפשרת לתת הקצאה של שטחים בנויים מקום שאי אפשר לתת שטחי קרקע. לגבי תוספת הקומות יש חו"ד של המשנה של היועמ"ש לממשלה היא אפשרית בת"א ולכן הם ניתנות בגלל התמריץ של הבנין לשימור והצורך לשמר את הבנין. לגבי שיתוף ציבור העיריה עשתה בדרך שהיא מבינה. לגבי העדר הסמכות תוכנית המתאר קבעה שצריך לעשות תוכנית כוללת לכל המרחב כולו. יחד עם זאת מה שקרה הועדה המחוזית ת"א תכננה את רוב מתחם השרון ונשארו חתיכות שאינם מתוכננות, ואין אפשרות לתכנן את כל המתחם כאשר רובו מתוכנן בסמכות מחוזית. התוכנית לא נקבע לאישור השר ולכן הסמכות ניתן לאשר את התוכנית.

אלון הרשקוביץ : מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

מאיה נורי : אותי מטריד המיגון והמבנה לשימור והאם יש נגישות

אלון הרשקוביץ : בכל מקום יש ממ"ק מרחב מוגן קומתי ויש נגישות.

מיטל להבי : בקרתי באזור התחנה המרכזית. זה אחד הפצעים בעיר וכל תוכנית חייבת לסייע את הפצע הזה. יש כאן 3 תוכניות ברדיוס 400 מ' בתכנית של 85% שהתב"ע באזור 60% תוכניות חורגות מתאר עם הקלה ממתאר 3 קומות. מסמך מדיניות כולל את התוכנית המפורטת תערך לכלל המתחם. אם תכננו חלק מהמתחם אנחנו לא צריכים לתכנן את החלק הנוסף של המתחם. לא הייתי מבקשת ראייה כוללת אם הייתם מביאים שצ"פ. הבנין לשימור בניגוד לריב"ל שנמצא בתוכנית המתאר ומוגדר כבנין לשימור הבנין כאן לא מוגדר לשימור במתאר נהפוכו הוא מוגדר להריסה. אני מבינה שהגדירו כאן ערכים לשימור. אני בספק גדול אם המבנה לשימור מייצג את טובת השכונה והאנשים שגרים שם שמביאים שימושי לטכנולוגיה פשוטה או שצ"פ שטח מגוון על הגג. מניסיוני בשוק העלייה שם יש גינה זיקת הנאה ואני זוכרת שהי נדנדות ולאחר תקופה הורידו את הנדנדות. אותו דבר בונים גם כאן גינה במפלס ואני לא מאמינה שיתנו למישהו זר להיכנס לעלות למעלה במדרגות ולהגיע גינה. זה לא פתרון לשצ"פ בדרום העיר. זה לא פתרון לתת לכל אחד להיכנס לגינה. זיקת הנאה לא תהיה במפלס שהוא לא מפלס הקרקע. ולא תבנו מגדלים בתכנית גבוה ממה שהמתאר מאשרת.

ליאור שפירא : זה מבנה לשימור.

מיטל להבי : לא חייבים לתת למגרש מירב הזכויות. המבנה לשימור נועד לשמר את השימורים מה

השימושים.

אלון הרשקוביץ : שימושים לקהילות שלמות שנענקות תחת האפשרות להמשיך לפעול במשרדים בעיר.

מיטל להבי : מי שנענק בדרום ת"א הם התושבים ומחכים שנעשה להם גינות ב"ש שירותי ציבור. יעד

השימור פחות חשוב מיעד חיי אדם. יש כאן 3 תוכניות על 1.5 דונם ולא נותנים ערך. בנוסף מתקוף מה

אנחנו חורגים בתכנית מ-80% ל-65%

ליאור שפירא : כי התכנית של הבנין לשימור גדולה יותר

אלון הרשקוביץ : המגדל לא חורג מה שחורג שזה המבנה לשימור.

ליאור שפירא : (מצביע במצגת את המקום לשימור) את רואה את העצים זה לשימור

מיטל להבי : באזור דרום העיר ערכי השימור פחות חשובים מהצורך של תושבים בשטחים ירוקים חומים

שהם זמינים עבורם במפלס הקרקע. לא נעשה תכנון כמו שהמתאר דורשת כי אנחנו מקדמים תוכנית

בחוסר סמכות. ברגע שאין תוכנית כוללת אפשר לעשות רק תוספת 10% שימושים מעל הקיים ואתה לא

יכול לעשות זאת. לא היה שיתוף ציבור כמו שצריך דו"ח מס' 51 של מבקרת העיריה. תוכנית 802 ד' היא

דורשת תוכנית על כלל השטח. עושים תכנית גבוה. לא הבאת שצ"פ או תועלת ציבורית. הגג צריך

להיכנס דרך חדר מדרגות ולא יתנו להם להיכנס. ולא נתת זיקת הנאה.

אורלי אראל : זו לא זיקת הנאה זה שטח בבעלות עירונית.

מיטל להבי : בביכורי העיתים יש גינה ושם לדוגמא הגג לא פתוח בגלל שזה מסוכן. לכן גם כאן הגג לא

יהיה פעיל. לכן בנווה שאנן צריך להיות זיקת הנאה במפלס הקרקע.

ליאור שפירא : שאלה לגורמי המקצוע האם אפשר לבקש בפרויקט הזה שירות לציבור.

אלון הרשקוביץ : קרקע לא ניתן, הקומה הנוספת ניתנה כשטח ציבורי היה דיון לגבי המיקום גם בועדת

השימור הבעיה שיש שימושים קיימים וצריכה להיות חזית פעילה. גם בגלל שהקומה מושפעת והקומה

החדשה היא נקיה היכל של 1800 מ"ר.

אודי כרמלי : תראה את השטח המבונה הציבורי לא רק את הגג.

בגלל התכנית של המבנה מסוגלים לייצג קומה של 1800 מ' ללא עמודים לשימושים מאד מגוונים. (מצגי

במצגת) בנוסף יש שטח בקומה הראשונה ומסביב לו יש חצר של גג וגם מופיע בתקנון

ליאור שפירא : ועדת השימור דנה בנושא וראתה חשיבות שיהיה ממשק בין הקומות שלנו לבין הגג. אנחנו

נעשה שימוש בקומות האלה. זו האופציה הטובה ביותר.

אלון הרשקוביץ : היום יש מגוון אדיר של שימושים בנווה שאנן. הדופן הצפונית והמזרחית בעלות אופי

תעשייתי ומלאות אומנות ושימושים יצרניים. מנסים בכל פרויקט למצוא פתרונות ולאזן בין כל הצרכים –

שימור מורשת בנויה ושימור שימושים קיימים, יח"ד מיוחדות, ציפוף יצירת שטחי תעסוקה, מנופי פיתוח

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
7 - 0006-24ב'	דיון בהתנגדויות

וכן גם שטחי ציבור כל אלה הם אתגרים בשכונה שיש לתת להם מענה בתכנון. פה 2 התוכניות הרכבת והשרון בתאי שטח קטנים באחד מהם לשימור שמשקף ערכים אחרים שתי התוכניות כוללת שטחי ציבור מבוזרים והרבה דירות לשכירות לצמיתות בבעלות אחודה. 15% דב"י שזה 5% דב"י מעל המדיניות שאלו דברים מאוד חשובים. בפרויקטים אחרים במע"ר יתאפשרו שטחי ציבור בקרקע. מזכיר את הצורך לאזן בין כל הצרכים בשכונה.

מיטל להבי : דב"י במגדלים זה לא מוצר **אלון הרשקוביץ :** יש מגוון רחב של מוצרי דיור שאנחנו מסוגלים לתת ע"פ החוק. בפרויקט אחר מקבלים דונם וחצי.

מיטל להבי : אנחנו עדין במחסור אתם רוצים לעשות הקלה לתעשייה ולמסחר אבל תקן החניה מאוד נמוך. אני רצייתי שיהיה שטח איכות לתושבים.

ליאור שפירא : השטח שהעירייה לוקחת הוא לתושבים ראי TLV.

מיטל להבי : לדעתי התועלת הציבורית היא לא מספיק טובה לתושבים בעיני צריך שטח במפלס הקרקע.

ליאור שפירא : אבל יש שם שטח לחניות שהם תורמים להוואי של השכונה.

מלי פולישוק : החשיבות להישמר ולשמור על האופי שהיה פעם את העסקים ובעלי מלאכה ואי אפשר לעשות את ת"א סטרילית ודווקא כאן הוא קלאסי למקום הזה.

מיטל להבי : אם לא מייצרים מכלול של פתרונות לאותם עסקים הם לא נשארים **עו"ד ניב יעקב :** אנחנו מס' דיירים מוגנים. נושא המרחב מוגן קומתי (מצגי במצגת) אם הכוונה לבנות פה ממ"ק אין שם מקום אולי בבנין שיבנה מאחורה, כי זה בנין לשימור. אתם צריכים לקבוע שבתוך בנין לשימור יהיה ממ"ק זוהי זכות ביטחונית. אם אתם מתכוונים שנעבור לבנין אחר בזמן אמת היא לא רלוונטית. הצוות מצד אחד אומר שיש פעילות עסקית אבל מצד שני עסקים שפועלים על פי היתרים ואותם בעלים עסקים צריכים להתאים את עצמם זה לפעילות העסקית זה דבר לא נכון. אנחנו אומרים שהפעילות העסקית אמורה להתאים את עצמה לבעלי העסקים. אנחנו מסחר שקיים אותם בעלי קרקע צריכים להתאים את עצמם אלינו ולא הפוך.

ליאור שפירא : מה הכוונה ?

עו"ד ניב יעקב : לדוגמא : בחנות של אוטומובילים יש לנו כרגע רישיון ואומרים לנו בעקבות שימור הבנין אתם תצטרכו לעבוד בכפוף לאילוצים ברישיון כזה או אחר.

אודי כרמלי : אבל נאמר בצורה ברורה לא פוגעים בשימושים הקיימים.

נכון להיות אני עומד בכל התנאים הקיימים ויש לי רישיון. אומרים לי שאני צריך להתאים את עצמי לאיכות הסביבה. אולם ברגע שבונים את הבנין והופכים את המקום ממסחרי למגורים ומלונאות אני צריך להתאים את עצמי למה שעומד להיות.

ליאור שפירא : אין הבדל?

עו"ד ניב יעקב : אני לא יודע, אז מדוע לא לעשות הפוך שהתוכנית תתאים את עצמה אל השטח. אני לא רוצה להיות מוכפף למצב של שינויים שאני צריך להגיש רישיון עסק אחר. דוגמא : נושא הדיור המוגן שיכול להיות בקומות הראשונות ואז יכול להיות שהרישיון של יפקע.

ליאור שפירא : אין הבדל כי עדיין תצטרך לעמוד בהוראות איכות הסביבה, לא משנה מה יקום שם. גם אם יהיה גן ילדים או לא משנה מה יהיה שם.

עו"ד ניב יעקב : היום יש פריקה וטעינה (מצגי במצגת) מקריא את סעיף 6.2 שנושא פריקה וטעינה יהיו ברחובות הגובלים ואני חושב צריך לשלב מקום לא במרחק של רחובות גובלים אלא בקרבת מקום.

אלון הרשקוביץ : גם ברישיון עסק צריך להתאים לאיכות הסביבה.

ד"ר מאיר ארילון : נשאלה כאן השאלה מה אפשר במקום? הגישה של הועדה אומרת צריך להבנה כאן מגדל ומה הכי טוב שאני יכול לעשות בעוד שבמקום אחרים אם לא עמדת באחד הקריטריונים צא הלאה ולא יהיה פרויקט. נקודת גישה של מה עושים עם המגדל היא שונה בהתייחסות לאחד מתי שלאחר מתייחסים אחרת. כאן הועדה עושה בטענה של שימור וברכבת סולומון תהיה טענה אחרת.

מיטל להבי : אני רוצה הבהרה את היועמ"ש לענין הסמכות של 802 ד **הראלה אברהם און :** חלק הארי של השטח מתוכנן בתוכניות של ועדה מחוזית אז אין לנו מהלכי מדיניות. כשרשמו את ההוראה ב5000 היתה כוונה לקחת תא שטח ולתכנן אותו. כאן חלק הארי כבר מתוכנן על ידי הועדה המחוזית מה נשאר לעשות בשארית.

ליאור שפירא : אנו דוחים את ההתנגדויות ונותנים תוקף לתכנית פה אחד.

בישיבתה מספר 0006-24ב' מיום 08/05/2024 (החלטה מספר 7) זנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לדחות את ההתנגדויות מהטעמים המפורטים בחו"ד צוות התכנון ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, חיים גורן, זבולון אלחנן, מאיה נורי

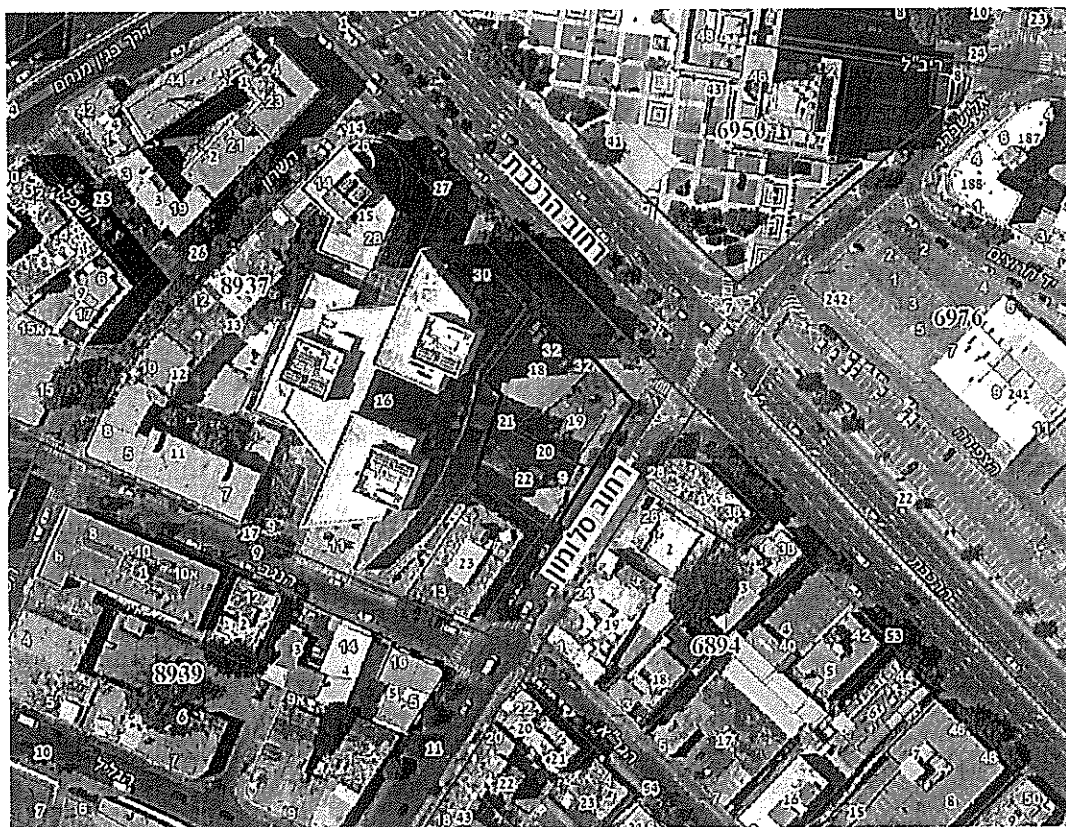
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית –תל-אביב

מיקום: שכונת נווה שאנן, צומת הרחובות סלומון והרכבת
כתובת: רח' הרכבת 32, 32א', רח' סלומון 9.

דברי הסבר לתכנית:

התכנית ממוקמת בדופן הצפונית של שכונת נווה שאנן כחלק ממרחב המע"ר המלווה את רחוב הרכבת והגר"א. התכנית נמצאת בצמידות לתכנית "מרחב השומרון" וקמפוס תרבות נווה-שאנן והינה חלק מבלוק עירוני גדול הכולל את מבנה בנק הפועלים שהוקם בשנות ה-90 ומסביבו מספר תאי שטח לתכנון מפורט בהתאם לתכנית תא/5000. שטח התכנון היווה חלק ממרחב "יריד המזרח" שפעל באזור בשנים 1928-1932.

תכנית זו תאפשר הקמת מבנה מעורב שימושים לתעסוקה, מגורים ושטחי ציבור בשני נפחים: מגדלי לכיוון רחוב הרכבת ומרקמי לאורך רחוב סלומון. המבנה החדש יבנה צמוד דופן לרחובות ויבטיח דופן פעילה לרחוב הרכבת ורחוב סלומון הממשיך את שד' הר-ציון. התכנית כוללת שטחי ציבור מבונים בשטח כולל של כ- 1300 מ"ר. כל יחידות הדיור בתכנית יקבעו כיחידות דיור לשכירות לצמיתות בבעלות אחודה.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמות	מספרי חלקות בחלקן	שטח חלקה (דונם)	כתובת
8937	מוסדר	חלק	18	-	0.486	רח' הרכבת 32
			19		0.501	רח' הרכבת 32א'
			20		0.021	-
			21		0.052	-
			22		0.493	רח' סלומון 9
		סה"כ	1.553			

שטח התכנית: כ- 1.5 דונם

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

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 802ד 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

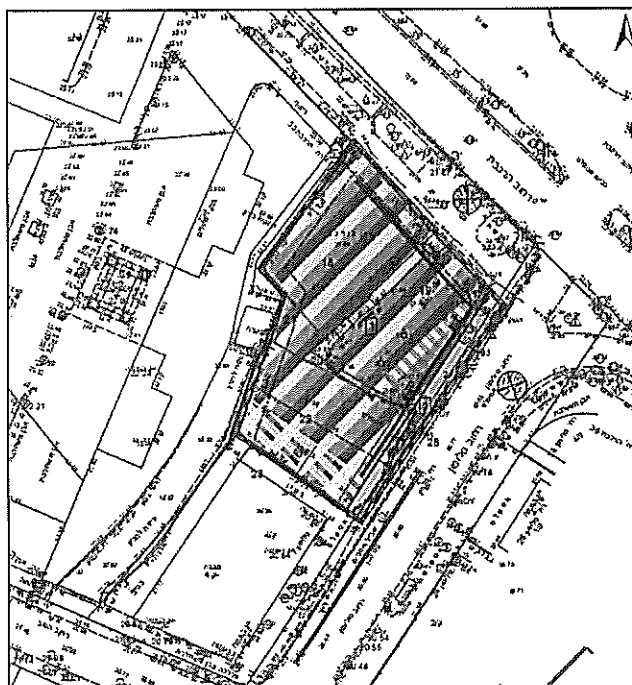
בתשריט אזורי ייעוד השכונה מסומנת בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני ואזור תעסוקה סמוך להסעת המונים. בנספח עיצוב עירוני עד 25 קומות. בטבלת הוראות מיוחדות, השכונה ממוקמת באזור ייעוד 802 ד', רח"ק מירבי 12.8, גובה עד 30 קומות תמהיל שימושים 60% תעסוקה ועד 40% למגורים. על פי תכנית המתאר, חלה חובת מדיניות לאזור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

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. התחדשות עירונית של דופן הרחובות הרכבת וסלומון באזור המשמש כיום לתעשייה ותעסוקה. באמצעות בינוי אורבאני משמעותי המשלב שימושים מעורבים לתעסוקה, משרדים, מסחר, מגורים, שטחי ציבור מבוזרים 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 השיטית 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 וסלומון, 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.

- דרך מאושרת
- מגורים, מסחר ותעסוקה
- זיקת המנה למעבר ברכב
- מיוחדת
- קו-בנין



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 נפחיים:

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.

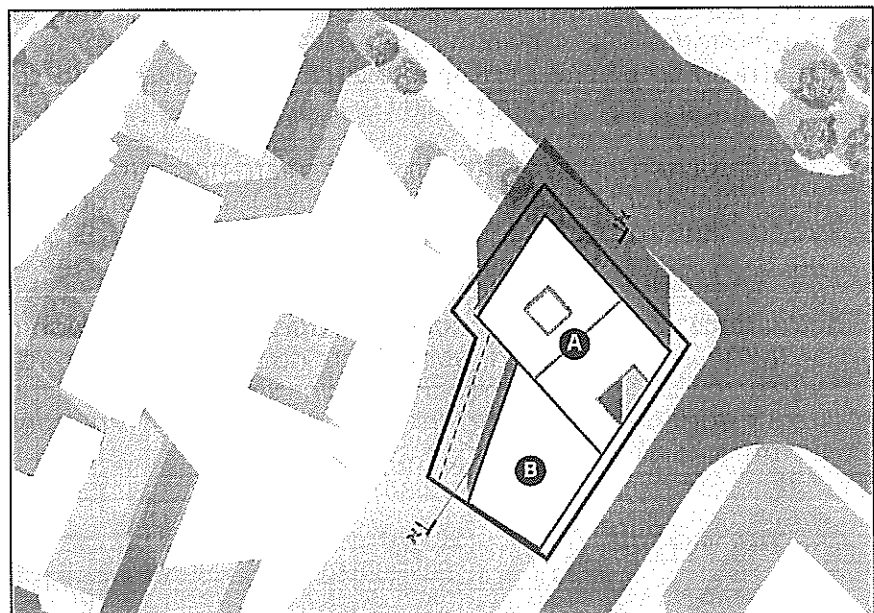
אגף A

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 בינוי של המגרש:





זכויות בנייה:

יחיד	שטח תא שטח (דונם)	שטח עיקרי	שטחי שירות				סה"כ שטח מעל הקרקע (מ"ר)	רח"ק בפועל	% מתבנית בתא השטח	יחיד										
			מעל הקרקע ¹		מתחת לקרקע ²						סה"כ	מתחת לקרקע ¹	מעל הקרקע ²							
			מ"ר	(1) %	מ"ר	%								מ"ר	(2) %	מ"ר	%			
מגורים מסחר תעסוקה ⁴ מבנים ומוסדות ציבור	1.466	-	-	-	3,845	262%	3,845	10.39	9%	70-95	36%									
												3,845	262%	-	-	1,730	45%	-	-	5,575
												390	27%	750	51%	120	30%	-	-	510
												5,610	383%	-	-	2,248	40%	-	-	7,858
					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 ליחיד.
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 לדיור 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)

יחיד:
בתחום התכנית יותרו עד 80 יחיד, שישמשו 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.

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

15% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפקחת 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 הנ"ל יתואם לקראת הדיון בהפקדה. יוקצו שטחים משותפים בהיקף של 250 מ"ר

הערות לזכויות הבניה:

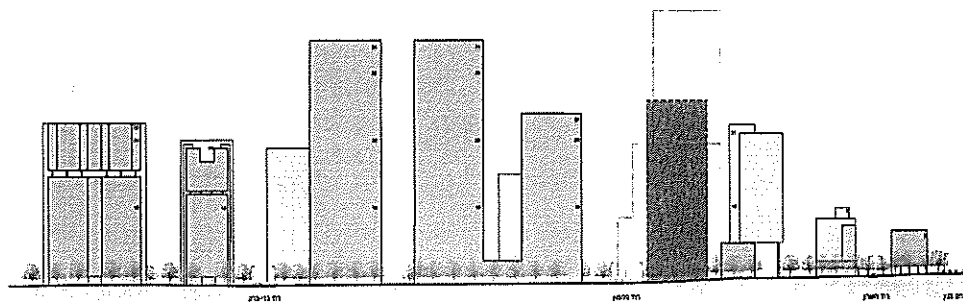
1. כל השטחים המפורטים לעיל הם שטחים ברוטו מעל לכניסה הקובעת, הכוללים ממ"ד/ממ"ק, ושטחי שרות אחרים.
2. בעתיד ובכפוף לצמצום תקן החניה הנדרש, ככל שיהיה, יתאפשר שימוש בשטחי החניה התת קרקעיים כשטחים עיקריים. השימוש יהיה לצרכי מסחר, בילוי ומתן שירותים (כדוגמת קופ"ח, טיפולים וכו'). ע"מ לאפשר היתכנות עתידית לשינוי שימוש בשטחים הנ"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 נדרש הקלה בתכנית מ 60% ל- 70% משטח המגרש באופן שיבטיח 15% מתחום פנוי מכל בניה לנטיעות וחלחול.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים - תכנית 3375	מצב מוצע
		מגרש 01 - מגורים, מסחר ותעסוקה	מגרש 02 - דרך מאושרת
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	-	1039%
	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	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
גובה	קומות	ק"ק + 11 + קומת גג טכנית	25 (כולל קומת קרקע)
	מטר	81.5 מ' מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים)	125 מ' מעל פני הים
תכנית		-	עד 70% משטח המגרש (כפוף לתיאום עם יחידת אדריכל העיר)

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 פונקציות הציבוריות.



חזית לרחוב הרכבת, המבנה מודגש בכחול.

תחבורה, תנועה:

1. יותר פתרון התנייה 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 מבניהם.
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 מבניהם.
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 ותכנון: 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 למצמצם 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 ואופניים באמצעות מעלית יעודית.

מערך הולכי רגל: מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט משתלב בתכנון 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 שביל 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

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

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 המאופיין 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 השחיה/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 / דיסון 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.

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

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

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 האוורור 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 האוורור 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 בניה.

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

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.
3. 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.

		2. קביעת תחזיות לשילוב מוסדות ציבוריים עירוניים חדשים במתחם. 3. עד לאישור תכנית לכלל המתחם כאמור, תוכל חלוקה לאשר תכניות נקודתיות המאפשרות תוספת של עד 10% לשטחי בניה הבנויים בפועל ובלבד שחשבתונת כי התכנית תנקודתית אינה מוגשת אפסריות פיתוח עתיד של המתחם. לענין זה, ונוגש תוות דעת של מהנדס העיר. 4. ניתן לעלות על הרחיק תכנית בכפוף לקביעת חוראות שיבטיתו פניו והסדרת השטחים הציבוריים ובכל מקרה לא מעל חרית המלרבי.	
קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות תוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	למי תשריט אזורי תעסוקה מטרוולוני סמוך למערכת הסעת המונים	למי תשריט אזורי תעסוקה מטרוולוני סמוך למערכת הסעת המונים	למי תשריט אזורי תעסוקה מטרוולוני סמוך למערכת הסעת המונים
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	למי תשריט אזורי תעסוקה מטרוולוני סמוך למערכת הסעת המונים	למי תשריט אזורי תעסוקה מטרוולוני סמוך למערכת הסעת המונים	למי תשריט אזורי תעסוקה מטרוולוני סמוך למערכת הסעת המונים
קביעת שימושים עוקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	למי תשריט אזורי תעסוקה מטרוולוני סמוך למערכת הסעת המונים	למי תשריט אזורי תעסוקה מטרוולוני סמוך למערכת הסעת המונים	למי תשריט אזורי תעסוקה מטרוולוני סמוך למערכת הסעת המונים
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	למי תשריט אזורי תעסוקה מטרוולוני סמוך למערכת הסעת המונים	למי תשריט אזורי תעסוקה מטרוולוני סמוך למערכת הסעת המונים	למי תשריט אזורי תעסוקה מטרוולוני סמוך למערכת הסעת המונים
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המלרבי.	למי תשריט אזורי תעסוקה מטרוולוני סמוך למערכת הסעת המונים	למי תשריט אזורי תעסוקה מטרוולוני סמוך למערכת הסעת המונים	למי תשריט אזורי תעסוקה מטרוולוני סמוך למערכת הסעת המונים

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

		תועלות חברתיות בדמות 15% דיור בחישוב יד לפי סעיף 3.2.3(ב)(2) מגרש קטן - 1.5 דונם - רח"ק מרבי 10.4 3.2.3(ג)(1) - תכנית חביוני לא תעלה על 60% משטח המגרש. 3.2.3(ג)(2) - פיתוח קומת קרקע בויקה לרחוב וככל הניתן בויקה לתזתות צדיות ואחוריות וכו'.	התכנית קובעת 70% תכנית לפי סעיף 62 א(א)(5) לחוק
קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרט 8 תורמים לפיחם הוועדת רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי חקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	לפי סעיף 3.1.4(ח) מרמסות למגורים (למלונאות). לפי סעיף 3.1.4(ו) מצללות בשימושים ציבוריים - עד רח"ק מעבר לרח"ק המירבי.	+
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי סעיף 3.1.5(א)	התכנית קובעת שטחים תת הקרקע לפי תכנית ע1.
קביעת גובה הבנייה וחולאות בזכר 'בנייה נקודתית חריגה לטביבתה' ועליות מעל מספר חקומות חקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי; לפי נספח העיצוב העירוני עד 25 קומות.	4.2.2(ג)(1) + סעיף 4.2.6(א) סעיף 5.4 בטבלת קובע כי יותרו עד 30 קומות. 4.2.2(א)(3) - התכנית הקובעת מספר קומות הגבוה מ 6 קומות ממספר חקומות בבינוי גובל בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע למתכונות גישור על הפרשי גבהים. 4.2.2(ב) נספחים לתכנית: בינוי עירוני; תחבורה; תשתיות; אקלימי 4.2.2(ג) - גובה חבנית	+
קביעת חולאות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. חולאות כלליות (4.2.1) וחולאות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	חולאות עיצוב כלליות (4.2.1) בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+
חקצאת לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים ליישור למגורים, רק אם נקבעו בה חולאות בדבר חקצאת ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך למערכת הסעת המונים	4.1.1 - חקצאת לצרכי ציבור	+ תואם חנויך יחידה אסטרטגית - חקצאת שטח ציבורי מבונה בחוקף של 1300 מ"ר
חולאות למבני ציבור - סעיף 3.5	בכל שטח התוכנית	לייך	

			חוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למכנה ציבורי, בגין אם כינוי חדש ובין אם כינוי על מי תכנית קודמות
	סעיף 3.6.14 (ב) - רחובות הרכבת וסלומון חונים רחובות עירוניים לפי בדיקת תכנונית מוקדמת קיימת אפשרות לקביעת רוחב מזרקות בין 8-10 מ' ולחבטיה תשתיות נאותות לשבילי אופניים סימבולים כיכר עירונית ומוסד ציבורי עירוני חדש חומצאים בדיוס 500 מ' מהתכנית, קיבלו מענה בתחום תכנית חשומרון תנא/4321, שקבעת כיכר עירונית ומוסד ציבורי עירוני חדש.	רחוב עירוני - הרכבת, סלומון.	קביעת חוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 חוראות נוגעות למגוון אזורים חמאוגדים תחת תהגדרת 'מרחב ציבורי' רחוב עירוני
+	לפי סעיפים: 3.8.1 סעיף 3.8.2 (ז) דרך עורקית עירונית רחוב הרכבת קו בניין 0 - בהתאם לקו חבניני של רוב חבניניים ברחוב סעיף 3.8.4 - קווי מתעין, הקו חירוק חמסומן ברחוב סלומון- לא חל, התוואי חועתק מרחוב סלומון לרחוב שומרון ובגין במסגרת תת"ל 71 ב, בהתאם לשגוי זה רחוב סלומון יתפקד כדרך מקומית 3.8.2 (ח) סעיף 3.8.1 (ח) - תכנית חמוסיפה למעלה מ 100 יחידות דיור אור מעל 10,000 מ"ר לשימושי העסקה וראו מאויות באזור חעדפת חולכי רגל תכלול חוות דעת תחבורתית סעיף 3.8.7 תכן תנח	נסמח תחבורת בגבולות התכנית עוברת דרך עורקית עירונית (הרכבת) בגבולות התכנית עובר ציר אופניים (הרכבת) בגבולות התכנית עובר קו מתעין - הקו חירוק (ברחוב סלומון) התכנית נמצאת באזור חעדפת חולכי רגל.	חוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנשאים חבאים: זיכרים (3.8.2) חמדנות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) חנוניים ציבוריים (3.8.6) תכן חנוית (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
לייר	לייר	מרכס בניי לשימור: על פי נסמח העיצוב העירוני מבנת או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם חוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	שימור - סעיף 4.3 חוראות כלליות (4.3.1) חוראות למרכס בניי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)

אחד עתיקות: על פי נספח העתיקות			
איכות סביבה - סעיף 4.4 תגדרות תכנית בעלת חשפעת סביבתית (4.4.1) חלוקת דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) חסינות מרובות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מחזרות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.4.1 (א) (ב) (ג) (ד) (ה) - תכנית בעלת חשפעת סביבתית. סעיף 4.4.2 נדרשת חלוקת דעת סביבתית ונספח סביבתי חשפון המלצותיה סעיף 4.4.3 כינה ירוקה סעיף 4.4.5 תנאים להפקדת תכנית	+
חזרות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העניין העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.	ל"ר	ל"ר
תשתיות - סעיף 4.6 מרחב התשתיות כולל חזרות בנושאים הבאים: (4.6.1) מניעת חסינות לתשתיות (4.6.2) תשתיות כלליות לתכנית תכנית (4.6.2) (4.6.3) גרמי אגירת ורדיוסי כגון (4.6.3) (4.6.4) ניקוז (4.6.5) מיוב (4.6.6) חשמל	בכל שטח התוכנית	סעיף (4.6.2) חזרות כלליות לתכנית תכנית (4.6.4) ניקוז (4.6.5) מיוב (4.6.6) (ח), (ז), חשמל	+

שימוש בסעיף תוכן	מסמך	לפי סעיף 462(ה)
הוכחה בסמכות ועדת מקומית החלה בשטח שחלה ענין תוכנית כוללת לא תסתור את חובותיה הכלליות, ואולם ועדת מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית באזור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (14)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	מסמך	מסמך
462 (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקוונות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מסמך	מסמך
סעיף	מסמך	מסמך
סעיף קטן (1)(א)	מסמך	מסמך
סעיף קטן (4)(א)	מסמך	מסמך
סעיף קטן (5)(א)	מסמך	מסמך
סעיף קטן (19)(א)	מסמך	מסמך

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של חתבנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנודס הונעדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתומה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	0253337735		29.11.22
חנעס המעסר לנעדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתומה	תאריך
חראלה אברהם און, עו"ד	2438926-9		28.11.2022

ח ברוט | 2017

העמית
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדכון מהותית)
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 0031-22'ב' 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. עמיתי 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 שהקרע בחלקה בבעלות עירונית? התוכנית סותרת את תכנית המתאר? לגבי דיור 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 הדירות? 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 פרטי, יוצג מתווה בסוגיות הציבוריות הקהילתיות תחבורתיות והסטטוריות העתידיות. לנושא 70 יחידות דיור אל מול תחשיב ההקצאות זה משהו שהתעדכן לאורך

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

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 בתכנית 1000 מ"ר לכל הפחות. בשל גודל המגרש ומורכבות הירידה למרתף נותר שטח קטן ואינו מיטבי ולכן אנו מנצלים את ההקצאה לטובת שטחי ציבור מבוניים. כל יחידות הדיוור הן לשכירות בצמיתות 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 יחיד גם בגודל במרקם השכונה, גם תמהיל דיוור במגדלים וכמובן מוצרי דיוור 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 802' 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:
 - הועדה המקומית נכנסת כמגישה לתכנית.
 - תיאום סופי מול אגף תנועה
 - תיאום סופי מול יחידת אדריכל העיר והיחידה לתכנון בר קיימא
 - תיאום סופי מול אגף נכסים – ומחלקת רה פרצלציה ועדכון טבלאות הקצאה בהתאם לדרישתם
 - תיאום סופי מול אגף הכנסות מבניה
 - תיקונים טכניים בהוראות התכנית
 - תיאומים סופיים מול היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין תמהיל המגורים והנחיות לדב"י ודיוור לשכירות
 - תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 - 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 286' 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:

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

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות להכנית:

- ד"ר ארילון מאיר

מהנדס העיר

עו"ד מנשה משה יהודה

עו"ד קולודני נעם
- רחוב הגר"א 8 תל אביב - יפו 6602426

תל אביב

רחוב הגר"א 12 תל אביב - יפו 6602430

רחוב ז'בוטינסקי 11 רמת גן 5252009

מס	שמות המתנגדים	גוש חלקה	סענה	מענה	המלצה
1.	עו"ד נעם קולודני בשם בעלי נכס ברח' סלומון 7	גוש 8937 חלקה 23	התכנית, מתכונתה הנורמית גורמת לניצול בלתי יעיל של משאבי הקרקע ולהגבלה משמעותית של אפשרויות הבנייה של המתנגדים. מבוקש להכניס את שטח המתנגדים לתחום התכנית מסבות של תכנון כלכלי מיטבי, ניצול משאבים ציבוריים ועל מנת לצמצם את זכויות הבניה.	לאור חוסר הסכמה לקידום משותף של תכנית אחת בדופן סלומון, הוחלט על מיצול השטח לשתי תכניות באופן שהתכנית הראשונה שתקודם תציג תכנון צל לשטח שלא מקודם. התכנית המקודמת כוללת תכנית צל למרחב הדרומי כולל אפשרות לכניסה למרחק תת-קרקעי ביקת 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 ת802 בתכנית המתאר 5000. כך נטען גם על ידי נציגי העירייה בדיון בהתנגדויות שהתקיימו 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 ת802, בהקשר של תכנית השומרון, הוחלט לתקן רק את החלק הדרומי של אזור היעוד (רחוב הגודד העברי). המרחב בין רחוב הנגב לרכבת לא שונה ונותר בתחום אזור היעוד ת802. הוועדה המקומית לתכנון ובניה מצאה כי יש הצדקה להחיל את הוראות תכנית המתאר באזור זה כפי שנקבעו בתכנית המתאר 5000. בנוסף יש לציין שהשונו בין אזור יעוד ת802 לאזור ת802 בתמחיל בלבד 40% מגורים 60% תעסוקה לעומת 30% מגורים ו 70% תעסוקה בהתאמה. כמו כן, לגבי תכנית מפורטת, חלקו הארי של מתחם ת802 כבר תוכנן בתחום תכנית השומרון הראשית מס' 4321 בסמכות הוועדה המחוזית ולפיכך אין אפשרות לתכנית מפורטת לכל המתחם. 2. שיתוף ציבור • לוועדה המקומית מדיניות לנשוא שיתוף הציבור, בהתאם לנוהל העירוני כל תכנית מגיעה לדיון תחת 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

	יותר		והוחלט שלא לבצע ידוע ציבור נקודתי ובמקום זאת לערוך ידוע ציבור מקיף. - לאור העובדה שבמקביל לחליף 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 העיריה השונים כגון: אגף תנועה, מנהל קהילה, יחידה לתכנון אסטרטגי אגף תכנון, אדריכל העיר ועוד. - שיתוף הציבור נערך בסמוך למועצי ההפקדות בפועל בתזמון שאפשר לציבור להגיש התנגדויות לאחר שהתירשם ממגמות התכנון שהוצגו במפגש. - כמו כן, לבקשת המתנגדים, לאחר הליך שיתוף הציבור, התקיימה פגישה פרטנית במשרדי מנהל המטה 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. - הקומות הנוספות ניתנו בהקלה לפי סעיף 62א(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. כמ"כ עלה בגובה הבינוי אפשרה לייצר אגף נמוך של כ-4 קומות בסמוך למגדל בו ימוקמו שטחי הציבור ללא תלות במערכות הנדרשות לתפקוד המגדל. - התכנית כוללת הקצאה נדרשת לשטחי ציבור על פי חוות דעת פורגמוניות של היחידה האסטרטגית על פי הנדרש בתכנית המתאר. ההקצאה ניתנה כשטחי ציבור מבוזרים בשל גודלו הקטן של המגרש. באזורי המע"ר בשכונה ישנם תאי שטח גדולים הנמצאים בשלבי תכנון שונים ובהם יוקצו שטחי קרקע. שילוב שטחי ציבור מבוזרים והקצאות קרקע עתידות לספק לשכונה מענה הולם לצרכי הציבור הנדרשים וזאת לפי פרוגרמה שנערכה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי. - כאמור, לשכונה נערכה פרוגרמה לצרכי ציבור אשר קבעה ששטחי הציבור הקיימים והמתוכננים תומכים בהיקף המגורים המוצע. כמו כן, יש חשיבות וצורך בתוספת מגורים יחיד
--	------	--	---

לקבל את ההתנגדות	1.	נורמטיביות ומיוחדות (דב"י ושכירות לצמיחות בבעלות אחרות) על מנת ליצר פתרונות דירור מוגוונים הנשענים על מערכות הסעת המונים אשר מוקמות בימים אלו בסמוך למרחב 802 ד.	1. תיקון טעות טכנית 2. תיקון טעות טכנית	1. לשנות בתכנית את שם המונח "שטחים ציבוריים בנויים" ל"שטחים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים" 2. בסעיף 4.1.1 "שימושים- מגורים מסחר ותעסוקה" – למחוק את פירוט השימושים הציבוריים בסעיף ולחפות להגדרות בסעיף 1.9	ל"ר	3.
לקבל את ההתנגדות	2.					

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

חז"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 נקרא 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 מזרחית 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 ב802ד והגבול של 802ג' 802ד' 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 802ג' 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 וילצייק: 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?

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

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 שהעיריה 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 בדפוס 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 ושהיה 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 ושהיה לציבור.

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

בישיבתה מספר 0006-24'ב' 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 ושהיה 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 ושהיה לציבור.
- משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, מאיה נורי, מיטל להבי, דיבי דיטניק