

לכבוד
חברי הועדה המקומית לתכנון ולבניה

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

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

הנושאים על סדר היום:

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

בכבוד רב,
אהוד כרמלי, אדרי'
מהנדס העיר

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

19.05.2021

לכבוד

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

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

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

א.ג.נ. שלום רב,

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

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

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



לשכת חברת המועצה שולה קשת, עיריית תל אביב-יפו, רחוב אבן גבירול 69, תל-אביב-יפו 64162
טלפון: 03-7244686, 052-2342449, מייל: shula_k@mail.tel-aviv.gov.il

4. להלן תמצית חלק מנימוקיי לקיים את הדיון החוזר:

א. הקצאת שטח ציבורי פתוח בתכנית נמוכה מהנדרש לפי תא/5000 ולפי הנחיות מינהל התכנון:

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

ב. התכנית לא קובעת תמהיל דירות, היא אינה כוללת יח"ד בדיוור ציבור ואינה כוללת הנחיות ברורות

לניהול הדירות בהישג יד:

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



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

לפי מסמכי התכנית, בעיקר הנספח הסביבתי, כל נושא הזיהום הסביבתי בשל הקרבה לתחנה המרכזית ונתיבי איילון הוא ידוע, אך אינו מוסבר ומובהר. כך למשל, הנספח הסביבתי מתייחס לתוצאות ניטור האוויר, אך אינו מפרט את תוצאותיו, ורק רומז, בין השורות, כי ברור שקיימת בעיה חמורה. אין למעשה שום התנייה שהמגורים או התעסוקה באזור ייבנו רק לאחר פינוי התחנה המרכזית, ואין בתכנית הנחיות והוראות ברורות כיצד התכנית מתמודדת עם מפגעי זיהום האוויר והרעש – הן בתחום המגורים והן בשימושים הסחירים האחרים. אם לא די בכך, הרי שמהוראות התכנית (גרסת תקנון 60) עולה כי בהתאם לעמדת היחידה הסביבתית ו/או שיקול דעת מהנדס העיר ו/או שלב 'תכנית העיצוב', ניתן יהיה לשנות גם את מעט המגבלות הסביבתיות שנכללו בתכנית.

- (1) על הוועדה להנחות את עורכי התכנית לתקן את הנספח הסביבתי, כך שיכלול את מלוא התוצאות של תצפיות זיהום האוויר והרעש שבוצעו באזור.
- (2) על הוועדה להנחות את עורכי התכנית לקבוע הנחיות ברורות בתכנית עצמה בנושא ההתמודדות עם המפגעים הסביבתיים הסמוכים, ולא לדחות הנחיות אלו לשלב תכנית העיצוב.
- (3) על הוועדה לשקול הוספת תנאי לביצוע התכנית (שלביות) בהתאם להליך פינוי התחנה המרכזית ו/או קירוי האיילון.

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

המוצאה. כתוצאה מכך, התכנית כוללת כבישים רחבים מידי המתעדים שימוש ברכב הפרטי:

בעוד עיריית תל אביב-יפו ומוסדות התכנון באים ואומרים לתושבות ולתושבי העיר כאילו יתם עידן הרכב הפרטי, מבקשת הוועדה המקומית לאשר בנייה נדיבה מאוד בחנייה ובאספלט: התכנית מאפשרת מאות מקומות חנייה מתחת למגדל משרדים ותעסוקה, למרות שמיקומו מחייב לתת 'תקן חנייה אפסי' לפי הנחיות הוועדה המחוזית. מגדל זה יוקם בצמוד לתחנת רכבת קיימת צמודה, קו רק"ל הנמצא בבנייה, סמוך לתחנות אוטובוסים רבות וליד תחנת מטרו עתידית. אין הצדקה לאפשר הגעה אליו באמצעות רכב פרטי. כתוצאה מחניון הענק שהתכנית מציעה להקים מתחת למגדל תעסוקה, הן הגשר העתידי והן הרחובות המוצעים בתכנית רחבים מאוד, חלקם כוללים 5 נתיבי נסיעה לרכב פרטי. אין הסבר במסמכי התכנית, ולא קיבלתי כזה גם בדיון בוועדת המשנה, מדוע נדרש חניון גדול זה מתחת למגדל, ולא ברור מדוע העירייה מתעקשת להכניס עוד מאות רכבים פרטיים ללב נווה שאנן. על הוועדה לקבוע תקן חנייה 0 מתחת למגדל התעסוקה, השטח שבייעוד "עירוני מעורב".

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

תכנית מפורטת אמורה לכלול הנחיות בנושאים כפי שנקבע בחוק התכנון ובהנחיות שמפרסם מינהל התכנון, ויש לה הליך מסודר שהציבור יכול להתנגד אליו ולהביע את דעתו. לעומת זאת, התכנית דן מעבירה החלטות מהותיות ועקרונות רבות לשלב תכנית העיצוב, בין היתר: קווי הבניין, תמחיל המגורים, מיקום המעברים הציבוריים בשטח הפרטי, הנחיות לנטיעת עצים, הצגת



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

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

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

בכבוד רב,

שולה קשת

חברת מועצת העיר והוועדה המקומית תל אביב-יפו

העתקים:

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

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

אדרי' דניאלה פוסק, יו"ר הוועדה המחוזית תל אביב, במייל Danielalah@iplan.gov.il

עו"ד דרורי לסקר שפירא, יועמ"ש הוועדה המחוזית תל אביב, במייל DroriLa@iplan.gov.il

גב' טלי דותן, ראש צוות תכנון תל אביב וסגנית מתכנתת המחוז, במייל TaliDo@iplan.gov.il



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

מטרת הדיון: דיון להפקדה

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

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



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7066	מוסדר	חלק מהגוש	1, 14-3, 23, 30, 76-77, 126-127, 123	120-121
6973	מוסדר	חלק מהגוש	-	11
6977	מוסדר	חלק מהגוש	-	100

שטח התכנית: כ-23.7 ד'.

מתכנן: אורית אורנת רות שפירא אדריכלות ותכנון עירוני

תנועה: NTE נתן תומר

חברה מנהלת: חושן

שמאית: דליה אביב

יזם: הרשות להתחדשות עירונית והועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: מדינה, חוכרים פרטיים

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

מצב השטח בפועל:

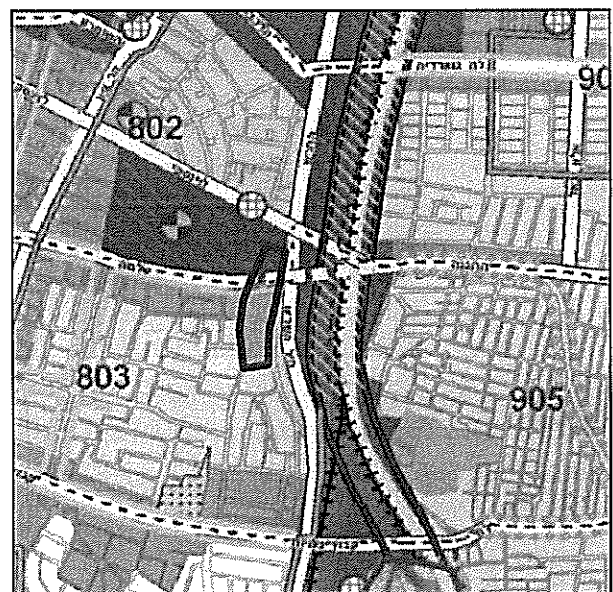
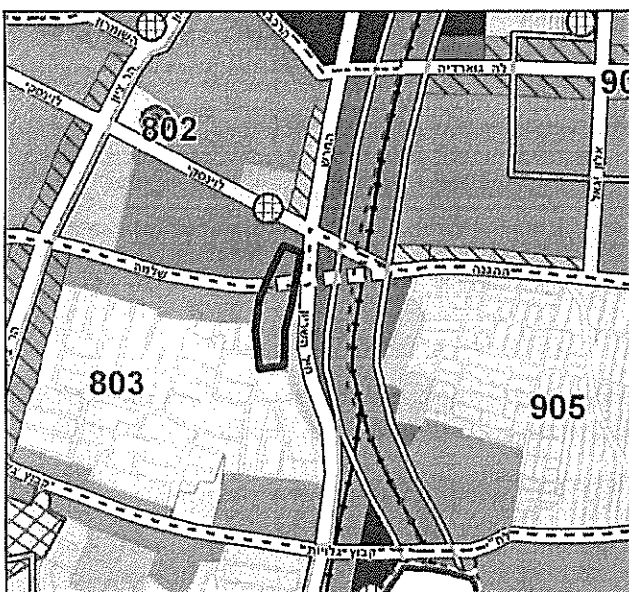
בניינים בני 1-4 קומות, בחלקו הדרומי של הפרויקט בעיקר סככות ומבנים רעועים בשימוש בתי מלאכה, מוסכים ומכירה של חומרי בניין, בחלקו הצפוני סככות ובעיקר מבני תעשייה עד 4 קומות. חלק מהשימושים והפעילות ההיסטוריות והקיימות מזהמים. חלק מהמבנים משמשים למגורים ולמבני דת. בפינת הרחובות לבנדה וההגנה- מבנה משרדים חדש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

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

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר העירונית תא 5000:

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



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

מצב תכנוני קיים :
(תכניות עיקריות) :

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

ייעודי קרקע מצב קיים

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

מצב תכנוני מוצע:

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

עקרונות ודברי הסבר:

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

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

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

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

תיאור מטרות התכנון:

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

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

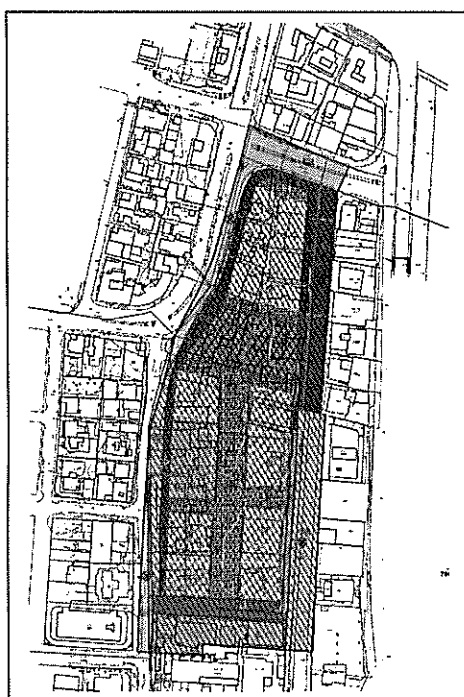
ייעודי קרקע מצב מוצע

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

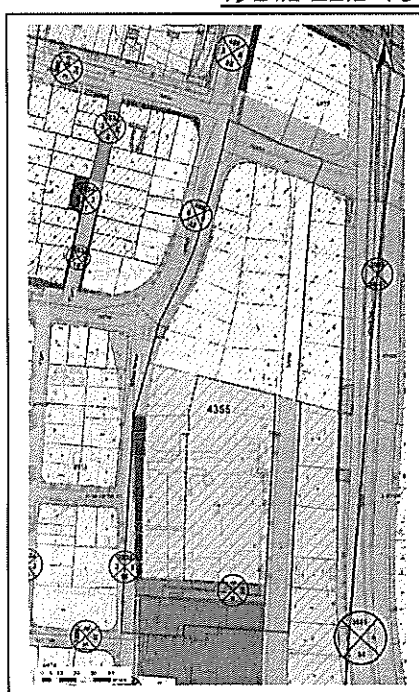
טבלת השוואה ייעודי קרקע (דונם):

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

תשריט מצב מאושר מצב מוצע:



מצב מוצע



מצב מאושר

זכויות בניה מצב מוצע:

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

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

יחידות דיור:

סה"כ יחיד: כ- 322

מרחב דרומי:

צפיפות: 35 יחיד/ד נטו

262 יחיד

שטח עיקרי ממוצע ליחיד 80 מ"ר

מרחב צפוני:

צפיפות: 21 יחיד/ד.

שטח ממוצע עיקרי ליחיד: 75 מ"ר

60 יחיד

(במרחב הצפוני בלבד קיימת אפשרות להמרת יחידות הדיור לשכירות בצמיתות ובבעלות אחודה בממוצע של 55 מ"ר ליחיד עיקרי ובהתאמה יתאפשרו עד 90 יחיד)

**מתוך כלל הדירות בשני המתחמים יוקצו 10% דירות בהשיג יד

נתונים נפחים:

למבני המגורים במרחב הדרומי:

מספר קומות: 7-15 קומות

גובה מירבי: 62 מ'

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

למבנה תעסוקה במרחב הצפוני:

מספר קומות: 25 קומות

גובה מירבי: 105 מ'

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

תחבורה, תנועה, תשתיות:

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

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

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

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

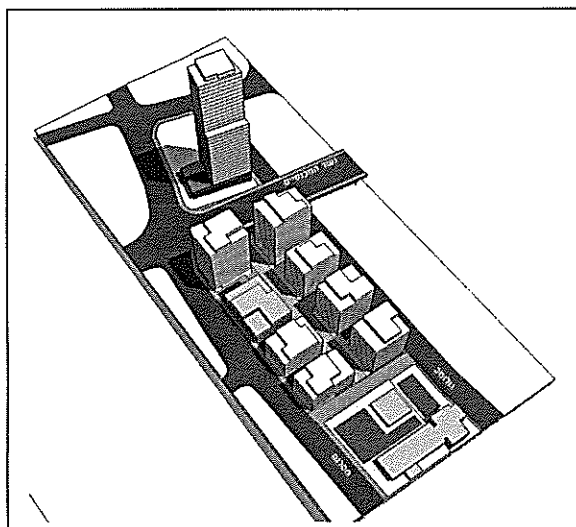
עיצוב:

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

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

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

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



זיקות הנאה:

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

איכות סביבה:

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

בניה ירוקה:

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

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

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

איחוד וחלוקה חדשה:

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

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

נקודות ציון בקידום התכנון ושיתוף הציבור בהליכי התכנון:

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

תל אביב יפו

חוות דעת מהבדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר תחכנית 507-0638460				שם התחכנית תא/מק/4355 נושלב מסלנט		מגיש התחכנית 1. חוידע חסוקמית לונכפן ולכמיו תל אביב יפו 2. חרשות הממשלתית לתחשוח עירווית		עורד תחכנית אורנית אורנית רות שפורא אדריכלות (ותכנן עירונ	
זימני חשוחות וחרשוחות									
סוג חוידע (יש לסמן אחד בלבד)									
יגריחתי (שעור לא חוסמכח)		עצמאית		עצמאית מיוחדת		עצמאית עם תכנית מותר כוללנית			
סוג חרשות									
שם חרשות (בת חלח תחכנית)		סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)				תכנית כוללנית בשטח תחכנית			
תל אביב יפו		עירונית		כפרית		יש		אין	
מסרית חכנו המוסמך להסמית את תחכנית וקארה									
התכנית חינוך בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא תוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן									
יש למרש נושא אחד לפחות שבו תחכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית									
תחכנית חינוך בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן									

המנהל הכללי של התוכנית המנהל הכללי של התוכנית	מס' תעודת זהות לשם משפחה ועדכון מידע	מס' תעודת זהות לשם משפחה ועדכון מידע
המנהל הכללי של התוכנית המנהל הכללי של התוכנית	מס' תעודת זהות לשם משפחה ועדכון מידע	מס' תעודת זהות לשם משפחה ועדכון מידע

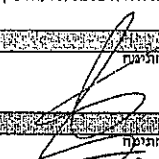
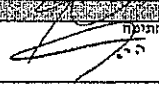
התכנית חניה בשמכות יעדה מקומית כיוון שהיא נלקחת בקניינים והיא אמורה להיות חניה			
המחיר של חניה הוא 5000 ש"ח למסלול של 5 שנים			
הסכום המצויין בתכנית	החלק המצויין בתכנית	החלק המצויין בתכנית	החלק המצויין בתכנית
חוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בשלב חוראות מיוחדות למתחמי התכנית.	802-א - אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך לחשטת חמונים.	802-א - תחנה מרכזית חדשה למתחם התכנית יוכן מסמך מדיניות כולל, שיתייחס בין היתר לשינויות המימוש, וממנו יגורו תכניות מפורטות. מסמך המדיניות יאשרר על ידי מוסד התכנון שבסמכותו יחזן התכנית. - יתרון מגורים עד 40% - חכית מפורטת תיערך לכלל המתחם בהתאם לעקרונות הבאים: 1. קביעת שלביות חקיקה בין מיני שימושי התחבורה לבין חשטת וכוונות בניה. 2. קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים 3. קביעת תנאים לשילוב מוסדות ציבוריים עירוניים חדשים במתחם. 4. ניוון לעלות על הרחיק הבסיסי בכפוף לקביעת חוראות שבסמכות מיני חסדרת השטחים חציבוריים ובכל מקרה לא מעל הרחיק המרכזי.	+
קביעת חוראות למתחמי חכנו נשאיים חמפורטים בסעיף 5.3 בחוראות חתונות לגבי:	803-ג - אזור מגורים בכנית עירונית.	803-ג - גולמכ מסלול יחול חוראות מתחם התחדשות כפי כמפורט בחוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2.	+
- מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - חוראות לעיצוב רחובות	802-א - אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך לחשטת חמונים.	סעיף 5.3.3 - מסמך מדיניות לאזורי תעסוקה	+
קביעת ייעודי חקיקה - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד חקיקה בכל מגרש.	803-ג - אזור מגורים בכנית עירונית.	סעיף 5.3.2 - מתחם התחדשות עירונית סעיף 5.3.2 ג-1 רחיק מעל הרחיק המרכזי וכנית נקודתית הרעג מסמכות בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בגספח חקיקה עירונית. 5.3.2 ד-1 ניוד וכונות בין חמגרשים בוכנית.	+
חנדרת השימושים המתירים בחומאם למקבצי השימושים באזור חישר.	802-א - אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך לחשטת חמונים.	סעיף 3.3.2 אזור תעסוקה מסרופוליני	+
(מגרש מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	803-ג - אזור מגורים בכנית עירונית.	סעיף 3.2.4 אזור מגורים בכנית עירונית	+
	802-א - אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך לחשטת חמונים.	סעיף 3.3.2 מקבצי שימושים ראשי: - מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. - בכל מגרש שיועד חקיקה של מאפשר שימושים חחורים, תקב קומת חקיקה כחונת מסחרית	+

	803ג - אזור מגורים בבניה עירונית.	סעיף 3.2.4 - מקבץ שימושים ראשי: מגורים. סעיף 3.2.4(ג) - שימושי משרדים סעיף 3.4.3 - תווית מסחרית. בקומת הקרקע, מסחר 1 או ועסקה 1	+	+
	802א - אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך לחשטת המונים.	3.3.2 - מקבץ שימושים נוספים ו מגורים. וכן שימושים נוספים מסחר 2 או תעסוקה 2, ובלבד ששימושים אלה ייתרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת או מעל מפלס זה בכפוף לבדיקה ותכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים חמורים בהמ"מ 5.	+	
	803ג - אזור מגורים בבניה עירונית.	שימושים ממקבץ שימושים כלליים סעיף 3.2.4 א"ב - מקבץ שימושים נוספים ו בקומת הקרקע- מסחר 1 שימושים ממקבץ שימושים כלליים.	+	
	802א - אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך לחשטת המונים.	סמוך לציר התע"ן (3.3.2(ג)2) רח"ק בסוטי 4.2 רח"ק מירבי 12.6		רח"ק 10 מגורים - 7010 מ"ר מסחר - 1400 מ"ר תעסוקה - 19230 מ"ר מבנים ומסדות ציבור - 400 מ"ר סה"כ - 28040 מ"ר
	803ג - אזור מגורים בבניה עירונית.	אזור מגורים בבניית עירונית (3.2.4(ב) רח"ק בסוטי - 2.5 רח"ק מירבי - 4.		מגורים - 31020 מ"ר מסחר - 1400 מ"ר תעסוקה - 2760 מ"ר מבנים ומסדות ציבור - 6100 מ"ר סה"כ - 42280 מ"ר
	803ג - אזור מגורים בבניה עירונית.	סעיף 3.1.4 ב"ב - סעיף 3.3.2(ג) - תוספת 1 בתכנית לתעודת עירונית ובס"ח - רח"ק 5. סעיף 3.2(ד) - נידר וכו' בתכנית התחישות עירונית בין מגורים. (2)15.3.2		מתחם 803ג כולל שני מגרשי מימוש אשר חר"ק הממוצע שלהם לא עולה על 5.
	כלל שטח התוכנית	סעיף 3.1.5 ד"ז - בתת הקרקע ויותר כל השימושים המותרים באזור מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבאו על השבן שטחי חניה ושטחי חשיפות תרומות לתפקוד חבנין. סעיף 3.1.5 ח"י - לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה חמוגעים לחיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.	+	מתחם צפוני-1500 מ"ר מתחם דרומי-3000 מ"ר תכנית מאפשרת שטחים עוקריים בתת קרקע.
	802א - אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך לחשטת המונים.	נספח עיצוב עירוני - עד 25 קומות	+	מבנה בן 25 קומות
	803ג - אזור מגורים בבניה עירונית.	נספח עיצוב עירוני - עד 8 קומות ובנוסף ס" 5.3.2 (א) בניה נקודתית חריגת לסביבת - עד 15 קומות.	+	7 מבנים סחירים נעים בן 4 ל- 15 קומות
	כלל שטח התוכנית	ס" 4.2.2(ב) - דרישת מסמכים נלווים לתכנית הכוללת בנייני העולה על 20 קומות (נספח בנייני עירוני, נספח והמרח, נספח אקלימי, נספח תשתיות) ס" 4.2.2(א)3 - הפקדה תעשה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת באשר למחויבות לנישור על חפשי הגבחות. ס" 4.2.3 - בניית בין קווי בניין לקו מגרש ס" 4.2.4 - חנויות בדבר נטישת ועצים ס" 4.2.6(ב) - גובה קומות במתחם להתחדשות עירונית	+	

הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט לתפקיד תכנית חבילת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בת תוראות בדבר הקצאה לאו מתוך של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	למי תשריט אזורי יעוד: 802א - אזור תעסוקה מטופוליני סמך לחסות המונים.	מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה הכללית מקדמת, במפורט בסעיפים 4.1.1 (א)-(ה)	+ מתנאים לחייד יח אסטרטגיות - הקצאת 1500 מ"ר שטחי ציבור מבונוס, במתחם צפוני - הקצאת 10% מייחיד כחירות דיוך דביו לפי חנוספת חשושת לחוק. - הקצאת מגרש בתכנון כשטח 1 דונם למבנים ומוסדות ציבור - הקצאת 600 מ"ר שטחי ציבור מבונוס - הקצאת 10% מכלל חירות לדביו. בכל תחום תכנית תוספת של 2374 מ"ר לתרחבת דרכים וגשר ייחמכנסוסי ותוספת של כ-2500 מ"ר שפייפ בויקת תנאה לחולכי רגל
הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 התוראות יחול על מגרש חמסומן בתשריט כאזור למטודת ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל עומד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של יתרחם לוגיסטי וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית מדמות	בכל שטח התוכנית, ס' 3.5.1 - מבני ציבור	סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל תחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניות (ב) ותוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שנויי יועוד (ד). ס' 3.5.1 - מבני ציבור	+
קביעת תוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 תוראות נוגעות למרחב אזורי תמאודים תחת ההגדרת 'מרחב ציבורי' (שטח מתוח מטופוליני, ים, מארק תחוף, שמורת טבע ימית, שטח מתוח עירוני, שטח מתוח מקומי, כוכר עירוני, ציר ורוק מטופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונות או מקומי, גשר מעל דרך פברית מתחיל קירי מעל דרך מברית מתחיל, בית עלמן, אזור לספורט)	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי תעוד, בנספח תעודת העירוני ואצ בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על תישודים חרלכטויים בולכונות מאושרות	ס' 3.6.1 – כללי ס' 3.6.11 – שטח מתוח מקומי ס' 3.6.14 (ב) – רחוב מקומי – רחוב מורכב 5 מ'	+
הוראות למרחב הציבורי – סעיף 3.8 כולל תוראות כלליות (3.8.1) ותוראות לשטחים חבאים: דרכים (3.8.2) ומרחות מפלסיות (3.8.3) קוני מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) תחנות ציבוריים (3.8.6) תקן חניית (3.8.7) תחבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח תחבורה	ס' 3.8.11 – שכול אפניים ס' 3.8.7 – תקן חניית ס' 3.8.11 – חיייד תחבורות	+ + תקן חניית 0.5 למגורים +
איכות סביבת – סעיף 4.4 הורדת תכנית בעלת חשפח סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) חנויות מרחביות (4.4.4) תנאים לחפדח (4.4.5) חסממות לסטות מתוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	ס' 4.4.1 – תכנית בעלת חשפח סביבתית - תכנית הקובעת שימושים מעורבים. ס' 4.4.1 ח' – תכנית הקובעת שימושים של מסחר 2 ס' 4.4.1 ח' – תכנית המאפשרת ביוני של 20 קומות ומעלה.	+ (קיימת חיייד סביבתית)
תשתיות – סעיף 4.6 מיק תשתיות כולל חוראות בנושאים חבאים: מגרש חמוער לתשתיות (4.6.1) תחיות כלליות לחכות תכנית (4.6.2) כריכות חנויר ורדיוסי מנ (4.6.3) ניקוז (4.6.4)	בכל שטח התוכנית	ס' 4.6.2 – תחיות כלליות לחכות תכנית ס' 4.6.4 – ניקוז ס' 4.6.5 – בוב	+

			כרוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
+	154.2.2 254.2.2 354.2.2 454.2.2	מסמכים ולווים לתוכנית ביווג העולה על 20 קומות	נספחים נוספים – סעיף 4.2.2 נספח ביווג עירוני 4.2.2 ב1 נספח תחבורה 4.2.2 ב2 נספח תשתיות 4.2.2 ב3 נספח אקלים 4.2.2 ב4

שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף	מחזור חסעיף
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהחלה עליו תוכנית בולגנית לא תסתור את תוכנית הבולגנית, ואולם ועדת מקומית תחילת משפחה לכלול בתוכנית כאמור, על אף תאמור בתוכנית הבולגנית, עניוים המפורטים בסעיף קטן (א) (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.		
מ62 לא למעט: (א4) – קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		
+		
+		
+	סעיף קטן (א) (5)	שינוי חוראות כדבר ביווג או עיצוב אדריכליים
+		

שם ועם מסמח	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אורד כרמלי, אדרי	025332779		29.4.2021
שם ועם מסמח	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אונן, עייד	2438976-9		28.4.2021

חברים | 2017

הערות

גבי אילנה סולמי – ראש עוף (מחשב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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