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

מיקום: תל אביב-יפו

כתובת:
דרך מנחם בגין 12, 18, 20, 22, 24, 26, 28
רחוב הגליל 2, 4, 6, 8
רחוב סלומון 1
רחוב השומרון 1, 3, 5, 7
רחוב השרון 1, 3, 5, 7, 9

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7443	מוסדר	חלק		26
8938	מוסדר	חלק	4, 8-9	5, 7
8939	מוסדר	חלק	7	8, 10-11
8940	מוסדר	חלק	4-5	1-3
8942	מוסדר	חלק		41, 43-44

שטח התכנית: 41.372 דונם

מתכנן: דני קייזר ועמיחי פרידמן

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

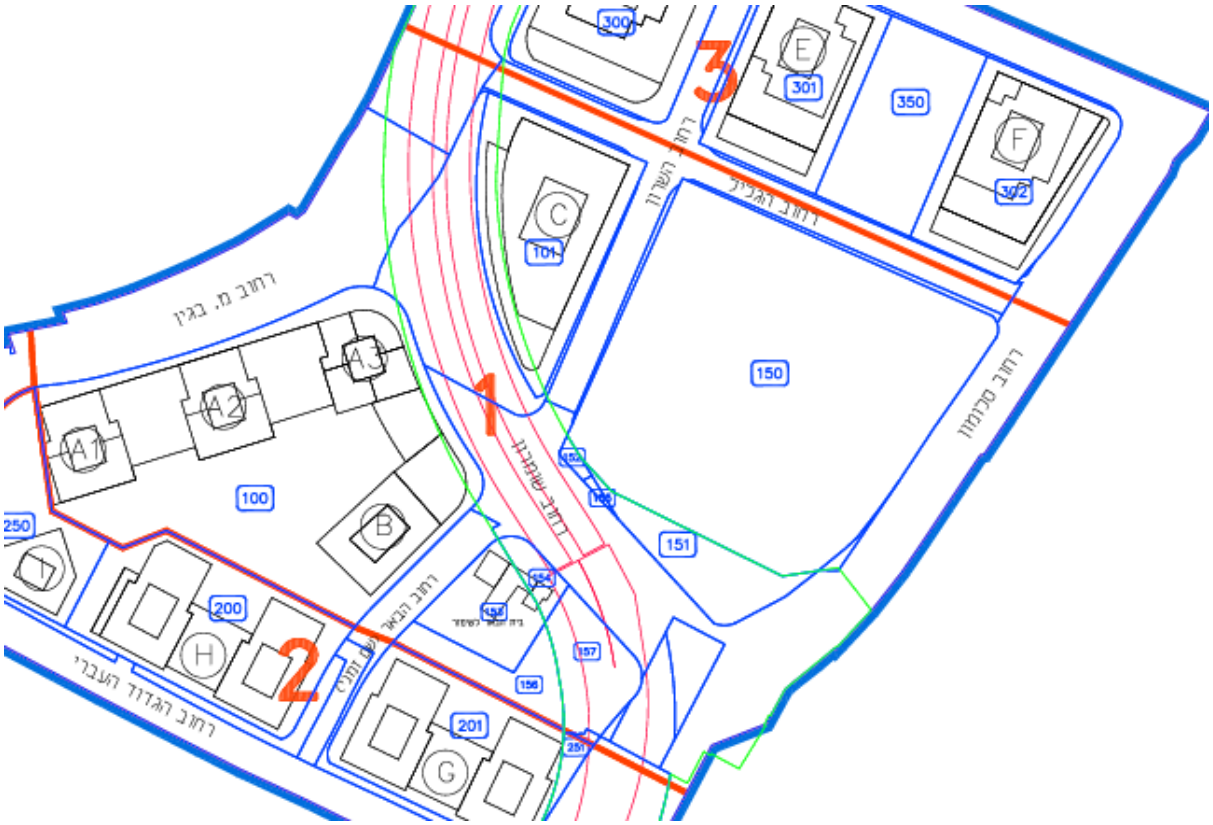
בעלות: עירייה ופרטיים

מצב השטח בפועל:
סככות ומבני תעסוקה קיימים המיועדים להריסה, בית אגד, בית הבאר, מגרשי חניה, גינה ציבורית.

מדיניות קיימת:
השטח הנכלל הינו חלק מתכנית תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון" (מתחם התחנה המרכזית הישנה). תחום תכנית זו הוגדר בתכנית תא/4321 כמתחם 1.
התכנית הנוכחית מבצעת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים והקצאת בעלים במגרשים כאמור בתכנית הראשית.

מצב תכנוני קיים:
תב"ע תקפה תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון", פורסמה למתן תוקף בתאריך 3.2.2020.
יעוד קיים: מגורים ומשרדים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ודרך

שטח התכנון: 41.372 דונם



מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

עיקרי התכנית:

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
2. ניוד שטחים ציבוריים מבונים בהיקף של 750 מ"ר ממגרש 101 למגרש 100.
3. ניוד שטחי תעסוקה בהיקף של 750 מ"ר ממגרש 100 למגרש 101.
4. מתן אפשרות לפיצול תוכנית העצוב האדריכלי לתוכניות נפרדות.
5. מתן אפשרות לחריגה מקווי בניין עד 30 ס"מ במגרש 101.
6. שאר הוראות התכנית יהיו עפ"י התכנית הראשית תא/4321 (507-0520098).

פירוט יעדים/שימושים: בהתאם לתכנית הראשית למעט תוספת שימושים במגרש 100 עבור שטחי ציבור.

זכויות בניה ודברי הסבר נוספים:
בתכנית זו יחולו כל ההוראות וההנחיות הקבועות בתכנית הראשית למעט המפורט להלן שיקבע על פי תכנית זו.

1. 750 מ"ר המיועדים לשימוש של מבנים ומוסדות ציבור ינוידו ממגרש 101 למגרש 100. השימושים המותרים עבור זכויות אילו כאמור בסעיף 4.2.1 א' 5 בתכנית הראשית יהיו מותרים במגרש 100 אליו נוידו הזכויות.
2. ינוידו 750 מ"ר שטחי תעסוקה ממגרש 100 למגרש 101.
3. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי - באישור מהנדס העיר ניתן יהיה לפצל הגשת תכנית העיצוב לתכניות נפרדות. כל תוכנית תכלול לכל הפחות תא שטח אחד בשלמותו.
4. מבנה בתא שטח 101 יכול לכלול בליטות של עד 30 ס"מ מקווי הבניין בתא שטח זה.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	מגורים	559 יח"ד מתוכן 70 יח"ד לדב"י + אפשרות להמרת שטחי תעסוקה בהיקף של 49 יח"ד דב"י נוספות 57,116 מ"ר על קרקעי	ללא שינוי מהתוכנית הראשית
	תעסוקה	68,030 מ"ר על קרקעי	
	מסחר	4,060 מ"ר	
	שטחי ציבור	53,410 מ"ר ביעוד מבני ציבור 750 מ"ר שטח ציבורי בנוי	
גובה	קומות	35	

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0909846	שם התכנית מרחב שומרון מתחם 1	מגיש התכנית הועדה המקומית	עורך התכנית קייזר אדריכלים
זיהוי הרשות המוסמכת			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בת חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית חינה בסמכות ועדת מחוזית כיון שחיא עוסקת גם בנושאים שלא תוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
■ התכנית חינה בסמכות ועדת מקומית כיון שחיא עוסקת רק בנושאים שתוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור הליך התכנון והמפורטת / המונעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדת מקומית	מהות הסעיף בחוק
4.	מכירת לאחוזה חלקה בחלקת בעלים במתחם מקיים בהתאם לתכנית תא/4321 (507-0520098) – "מרחב שומרון (מתחם 1)" חתימות ומתכלות חדשות) אשרות לביצוע הוכנית תאושר במתחם ושינוי קו בניין במגרש 101.	62 א. (ג) חוק התו"ב חת"ש"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית בתתי"חים לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).

	שימוש בתוכנית המפורטת	
	שימוש בסעיפי חוק – לפי סעיף 62א (ה).	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית תחלת בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית רשאית מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט בסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי תלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיי, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף / **מהות הסעיף**	
	סעיף (א)(1) / איחוד והלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
	סעיף (א)(4) / קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
	סעיף (א)(5) / שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
	סעיף (א)(6) / "שינוי חלוקת שטחי חבנית המותרים בתכנית אחת שהיא תכנית שאישרה הועדה המחוזית..."	+ תעברת שטחים בין מגרשים באופן שאינו סותר את תא/5000

הצהרה והרכבות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדת מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
יו"ר הועדה:			
אהרן כרמלי, אדרי	025332235		18.1.2022
חבר המשפטי לועדה:			
תראלח אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		18.1.2022

רן הרצם | 2017

העתקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. חתימה על הסכם בין העיריה והיזמים.
2. מתן כתב שיפוי והתחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן בהתאם לחוו"ד אגף הכנסות מפיתוח.
3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-22ב' מיום 26/01/2022 תיאור הדיון:

ערן מאירסון: מבוקש לאשר 4 תוכניות של איחוד וחלוקה למרחב שומרון. התוכנית הראשית אושרה במחוז לפני שנתיים והיום אנחנו מביאים את התוכניות לאו"ח שנגזרות מהתוכנית הראשית. אני מבקש להוסיף לחוו"ד צוות שתנאי להפקדה יהיה אישור אגף נכסים ללוחות ההקצאה.
מציג את התוכניות במצגת.
מיטל להבי: בפרויקטים כאלה גדולים הבינוי מגיעים לקו אפס וזה יוצר מצוקה נוראית במינהל בינוי ותשתיות. לדוגמא ברח' תוצרת הארץ. איפה אפשר להכניס הוראה לגבי רחוב מסוים שניתן לדרוש שיפנו את הקו מגרש כמה שיותר מהר. סוגיה מאוד חשובה כי כל העיר חפורה והקטע שנותנים להם להגיע עד גבול מגרש וגם לוקחים את המדרכה הוא גרוע. אני מבקשת לדרוש מהיזמים והקבלנים לסיים את הבניה בשטח העליון כמה שיותר מהר, הם לא צריכים להשאר 5 שנים עם גדרות עד גבול מגרש שיבנו בצורה יותר חכמה.
הראלה אברהם אוזן: הנושא קשור לארגון אתר זה לא קשור לתוכנית.
דורון ספיר: מה שאת מבקשת קשור לארגון האתר. אחרי שמוצאים את ההיתר הם צריכים לקבל אישור על ארגון האתר זה לא קשור לתוכנית. לא בונים בנינים לפי ארגון האתר זה משהו שמתלווה.
מלי פולישוק: יש שינויים בתוכנית המקורית ואין שטחים ציבוריים פתוחים כי כל שטחי ציבור ומבני ציבור אין משהו פתוח. פירטתם את הטבלאות אבל לא רשום שטח ציבורי פתוח.
ערן מאירסון: יש שטחי ציבור פתוחים יש את בית הבאר במתחם אחד ויש את הכיכר העירונית ליד מבנה הציבור אלו שטחים פתוחים שחלקם כבר בביצוע.
מיטל להבי: אם חלקם כבר בביצוע מתי אישרנו את תוכנית עיצוב השטח הפתוח?
ערן מאירסון: תוכנית עיצוב בת שבע.
דורון ספיר: נאשר את 4 התוכניות.

בישיבתה מספר 0002-22ב' מיום 26/01/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. חתימה על הסכם בין העיריה והיזמים.
2. מתן כתב שיפוי והתחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן בהתאם לחוו"ד אגף הכנסות מפיתוח.
3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.
5. אישור לוחות ההקצאה ע"י אגף נכסים.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, חן אריאלי, ציפי ברנד, גל דמאיו שרעבי
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק