

התוכן	מס' החלטה
222-0002 - 6 507-0909879 תא/מק/4321/4 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 4 דיון בהפקדה	26/01/2022

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

מיקום: תל אביב-יפו



כתובת:

דרך מנחם בגין 10,12,14,16
רחוב צ'לנוב 2,4
רחוב הגדוד העברי 1,3,5,7

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7443	חלק			26,24
8940	חלק			3
8941	חלק		1-4,37,39-41,58-63	36
8942	חלק			50,41,1

שטח התכנית: 6.861 דונם

מתכנן: דני קייזר ועמיחי פרידמן

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו
בעלות: עירייה ופרטיים

מצב השטח בפועל:

מבנים קיימים המיועדים להריסה בשימוש מגורים, משרדים ומסחר ומבנים לשימור ביעוד מגורים.

מדיניות קיימת:

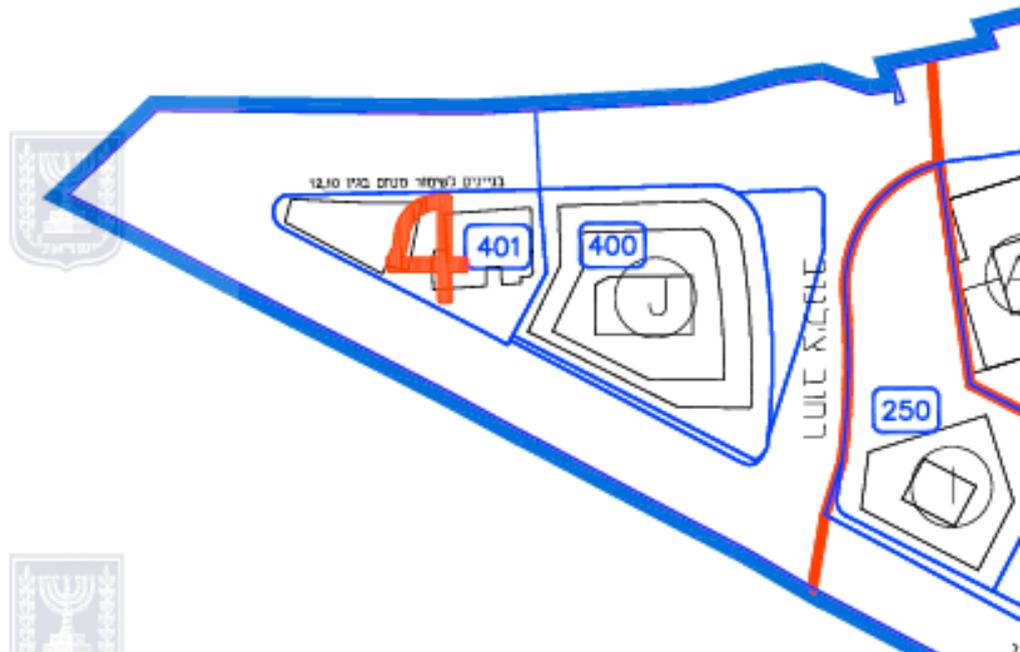
השטח הנכלל הינו חלק מתכנית תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון" (מתחם התחנה המרכזית הישנה). תחום תכנית זו הוגדרה בתכנית תא/4321 כמתחם 4.

התוכן	מס' החלטה
507-0909879 תא/מק/4/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 4 דיון בהפקדה	26/01/2022 6 - 0002-222'

התכנית הנוכחית מבצעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת 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, דרך
שטח התכנון : 6.861 דונם



מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

איחוד וחלוקה שלא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 והוראות לניוד והמרת שטחים לצורך תכנון מיטבי.

עיקרי התכנית :

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל בעלים במתחם אישור לוח הקצאות וטבלת איזון ללא הסכמת כל בעלים במתחם.
2. שאר הוראות התכנית יהיו עפ"י התכנית הראשית תא/4321 (507-0520098).

פירוט יעדים/שימושים : בהתאם לתכנית הראשית.

זכויות בניה ודברי הסבר נוספים :

בתכנית זו יחולו כל ההוראות וההנחיות הקבועות בתכנית הראשית. אם תוך שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

התוכן	מס' החלטה
4 מתחם 4 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 4	26/01/2022
דיון בהפקדה	6 - 0002-222

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי מהתוכנית הראשית	82 יח"ד מתוכן 12 יח"ד לדב"י + אפשרות להמרת שטחי תעסוקה בהיקף של 7 יח"ד דב"י נוספות 9,405 מ"ר על קרקעי	מגורים	סה"כ זכויות בניה
	11,520 מ"ר על קרקעי	תעסוקה	
	808 מ"ר	מסחר	
	-	שטחי ציבור	
	31	קומות	

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית	
מספר התכנית 507-0909879	שם התכנית מרחב שומרון מתחם 4
עורך התכנית קניור אדריכלים	מגיש התכנית הועדה המקומית
זיהוי הרשות (הוועדה)	
סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית
<input type="checkbox"/> תכנית מתאר כוללת	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
סוג הרשות	
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)
<input type="checkbox"/> תכנית כוללת בשטח התכנית	<input type="checkbox"/> תכנית כוללת בשטח התכנית
<input type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input type="checkbox"/> עירונית
<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולהשרה	
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית	
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:	

תאור כללי של התוכנית המפורטת חמוצית	מסד הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדת מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית לאיחוד וחלוקה שלא בחסות מעלים במתחם מספר 4 בחתום לתכנית הראשית תא/4321 (507-0520098) - "מרחב שומרון" (מתחם חתומה המרכזית הישנה).	62 א. (4) חוק הת"ב התשכ"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (לחתימה לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).

שימוש בסעיף חוקי בסעיף 62א (ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהלה עליו תופנית כוללת לא תשזור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית חזרה מוסמכת לכלול בתוכנית מאוחר, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	סעיף מחזור הסעיף	שימוש בתוכנית המפורטת +
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	

הצהרה והתיבות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	295332735		18.1.2022
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלח אברחם איון, עו"ד	2929726-9		13.1.2022

ת.ז. 2017

הצהרות
 גבי איילנה סולמי - ראש עוף (מחשוב מוכרות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

התוכן	מס' החלטה
222-0002 - 6	26/01/2022
מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 4	507-0909879 תא/מק/4/4321 - דיון בהפקדה

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפר) ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. 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 86'ד לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 222-0002 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 222-0002 מיום 26/01/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

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 86'ד לחוק