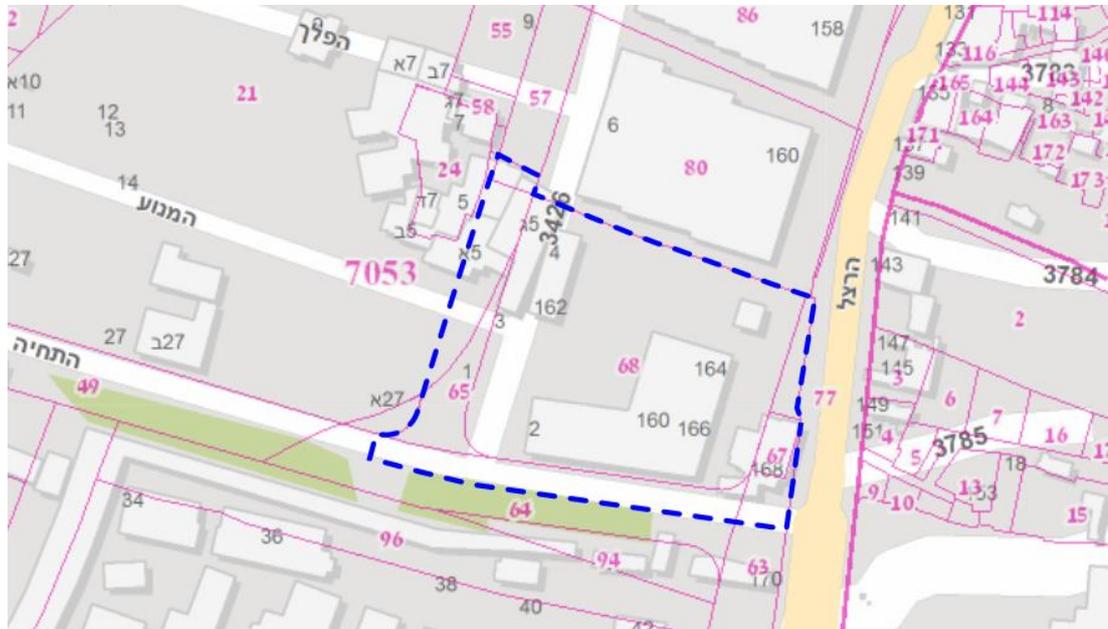


התוכן	מס' החלטה
507-0346098 תא/מק/4456 - שוק הדגים	20/03/2019
דיון בהתנגדויות	4 - 19-0005

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: מתחם שוק הדגים סמוך לפארק החורשות, בית הספר לטבע תחום ברחובות:
מערב: רח' 3426, **דרום:** רח' התחייה, **מזרח:** רח' הרצל **ומצפון:** חלקה 80 בגוש 7053,



כתובת: רח' הרצל 162 – עד 168, רח' אבולעפיה 2-עד 4, תל אביב - יפו

גושים וחלקות בתכנית:

פרויקט	מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
מתחם שוק הדגים	7053	מוסדר	חלק מהגוש	67-68, 65, 62, 74	64, 63, 21

שטח התכנית: 9,256 מ"ר

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים

יזם: נצב"א

בעלות:

- **חלקה 68 בגוש 7053:** נצב"א
- **חלק חלקה 21 בגוש 7053:** המנוח שריף שנטי, עבדאללה שניר סייד, עבדאללה שניר מחמד, עבדאללה שניר יוסף, עבדאללה שניר עלי, עבדאללה שניר גילילה, אבו אל סייד מוחמד סייד פאטמה, החברה לשיקום המלאכה בתל-אביב יפו בע"מ, אפוטרופוס לנכסי נפקדים.
- **חלקות 62, 63, 64, 65, 67, 74 בגוש 7053:** עיריית תל אביב – יפו.

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנית קיימים מספר מבנים, סככות ופחונים:

שוק הדגים: שימש את תנובה למסחר ואחסנה של דגים וכולל 2 מבנים בני 2 קומות מעל הקרקע וקומת מרתף שנבנו סביב חצר תפעולית פנימית:

מבנה תפעולי בתכסית של כ-2,000 מ"ר ממוקם על רחוב התחייה הסמוך לרחוב הרצל, מבנה בטון גלוי עם קורות דרוכות במפתחים גדולים ורחבים, המבנה בצורת L ומפנה קיר אטום לרח' התחיה פינת הרצל יוצר את הרחבה התפעולית בה מבנה המנהלה.

מבנה המנהלה - בתכסית של כ-200 מ"ר ממוקם על רחוב 3426, מבנה בטון המשלב בטון גלוי וחפוי טיח בהיר. המבנה שימש כמשרדי השוק וחדר האוכל של העובדים

בית באר: הרצל 168, מבנה בית באר עם קמרונות חד קומתי, עשוי כורכר. במקום ישנו מחזיק. מבנה בחלקו נמצא בתחום הדרך ובחלקו בחלקת היזמים, מיועד להריסה במסגרת הפקעת הדרך

מבנה ברח' 3426: מבנה בן 2 קומות בעל גג רעפים המשמש למגורים וכולל חומה בנויה, המבנה והחומה בנויים בחלקם על זכות הדרך ובחלקם על המגרש הסחיר.

מדיניות קיימת:

תכנית מדיניות 'מבואות יפו' אושרה בשנת 2007, שמה לה למטרה את הפיכת אזור מבואות יפו מ:"חור שחור, אזור שוליים המצוי בהידרדרות, לרקמה עירונית חיה ותוססת המגדירה אזורי מגורים ותעסוקה שונים ומחוברת לרקמות העירוניות הסובבות אותה", המתחם בו ממוקמת תכנית "שוק הדגים" מוגדר במסמך המדיניות כ"עוגן מגורים", כלומר אזור מוטה מגורים. אזור זה יחד עם תכנית תא/4000 (בזק פארק החורשות) שאושרה לא מכבר מדרום לו מהווים את עוגן המגורים של מבואות יפו ואמורים לתת מענה למשפחות שיכנסו לאזור זה שסמוך לפארק החורשות.

תכנית המתאר תא/5000 אמצה את עקרונות תכנית המדיניות וקבעה את האזור ביעוד 'אזור מגורים בבניה עירונית' בבניה של עד 8 קומות ובבניה של עד 15 קומות על רח' הרצל כ"ציר מעורב": לאורך רחוב הרצל ניתן להגיע עד לרח"ק 1+4 מ-2 צידי הרחוב, רח' התחיה מסומן כציר ירוק עירוני. בתשרי תכנית המתאר האזור סומן כאזור להתחדשות עירונית.

מצב תכנוני קיים:

תוכניות תקפות: תא/1883, תא/1092, תא/1046, תא/250, תא/500.

תכניות בהליכים: תא/5000 תכנית המתאר לעיר תל אביב-יפו שקבלה אישור למתן תוקף.

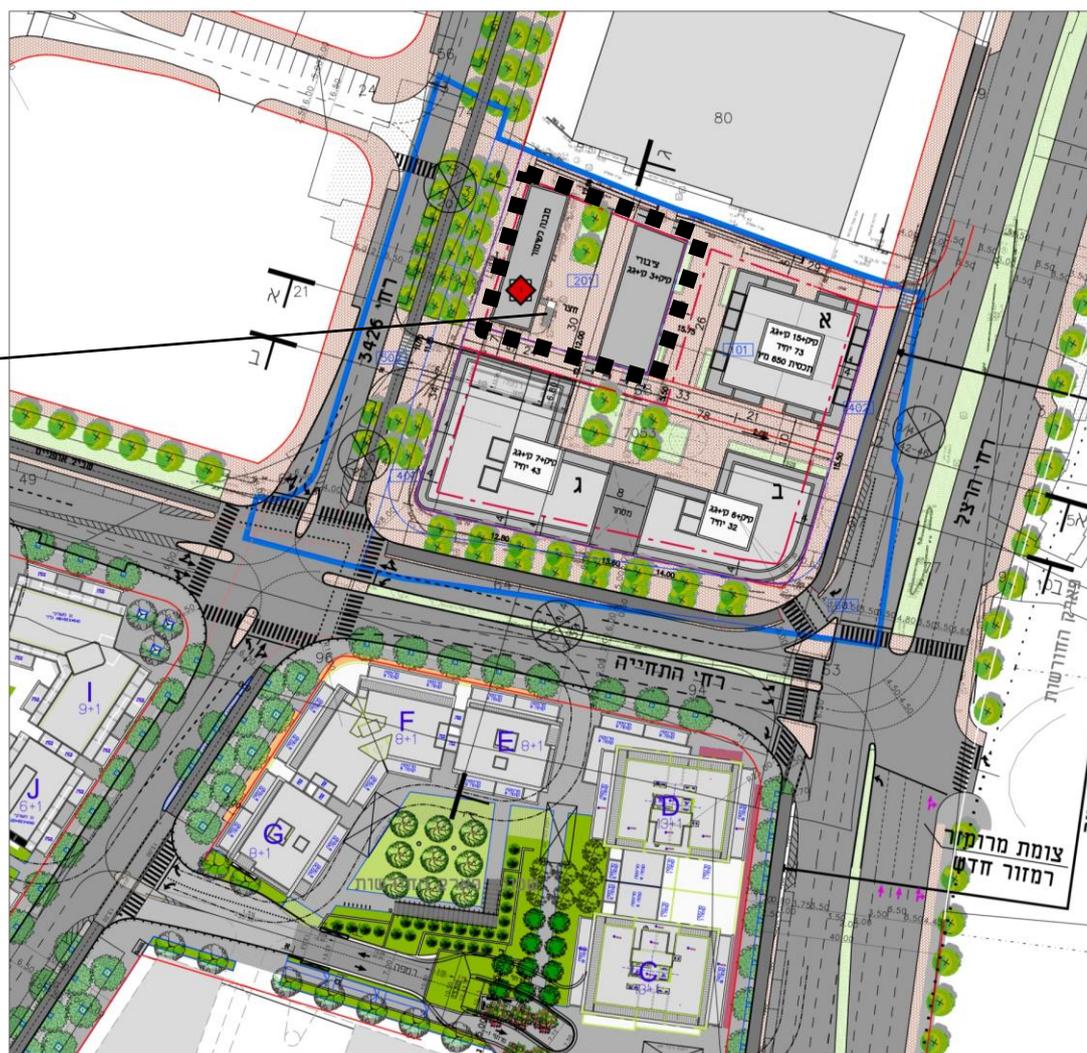
יעוד קיים: אזור תעשייה + דרכים.

זכויות בנייה לפי מצב תכנוני מאושר: סה"כ 200%-12,600 מ"ר סה"כ עיקרי+ שירות, מעל לקרקע.

מס' קומות: עד 5 קומות.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית "שוק הדגים" הינו מרחב תכנון חדש בתחום "מבואות יפו" בסמוך לפארק החורשות.. שטח מרחב התכנון הוא כ-9 ד' וממוקם בין הרחובות הרצל במזרח, רחוב 3426 במערב, רחוב התחיה בדרום וחלקה 80 בגוש 7053 בצפון. התכנית מציעה מרחב תכנון חדש בעל שימושים מעורבים מגורים, מסחר ותעסוקה ברוח תוכנית המתאר תוך שימור אחד המבנים של שוק הדגים ההיסטורי התכנית מחזקת ומדגישה את הרחובות העירוניים באמצעות חזיתות מסחריות פעילות, שטחים למבני ציבור, הרחבת דרכים קיימות וכן קובעת זיקות הנאה בתחום השטחים הסחירים לצורך שיפור הנגישות לציבור הרחב. הבינוי המוצע הינו המשכי לאופי הבינוי שנקבע בתכנית בזק פארק החורשות וכולל בנייה עירונית מלווה רחוב וחזיתות מסחריות פעילות לאורך רחוב התחיה ורח' 3426 ובנייה גבוהה של 17 קומות ברחוב הרצל. כמו כן, התכנית קובעת לשימור במסגרת מגרש למבני ציבור את מבנה המשרדים של שוק הדגים ההיסטורי



מטרות התכנית:

יצירת מרחב עירוני חדש המשלב מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור תוך הדגשת רחובות עירוניים. המרחב רחוב מסחרי פעיל, הדגשת הציר הירוק ברחוב התחיה הכולל שביל אופניים שיפור הנגישות והמרחב הציבורי, שימור מבנה המנהלה ההיסטורי של שוק הדגים כמבנה ציבור. תכנון מרחב שוק הדגים מייצר רצף עירוני אחיד ופעיל עם תכנית בזק פארק החורשות הנמצאת מדרום וכולל שבילי אופניים ומדרכות רציפות ברוחב אחיד, קומות הקרקע מייצרות רצף של פעילות מסחרית ופיתוח נופי לאורך רחובות הרצל, אבולעפייה והתחיה, גובה הבינוי בשתי התכניות תואם ומייצר דופן אחידה לרחובות. התכנית מאחדת ומחלקת את המגרשים בהסכמת הבעלים, משנה יעודי קרקע, מוסיפה זכויות בניה ומגדירה מבנה לשימור. הבינוי בתכנית זו כולל 148 יח"ד, בגובה משתנה בין 8-17 קומות. לא ניתן לחרוג מהגובה, וחרגה ממנו תהווה סטיה ניכרת לתכנית זו.

עיקרי הוראות התכנית:

- 1) שינוי יעוד קרקע מאזור תעשייה לשטח עירוני מעורב, למבנים ומוסדות ציבור ולדרכים.
- 2) קביעת שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור
- 3) הגדלת שטחי הבניה הסחירים לפי השימושים הבאים: מגורים 17,264 מ"ר, מסחר 1080 מ"ר.
- 4) הקצאת שטח למבני ציבור בהיקף של כ-1300 מ"ר וקביעת זכויות בנייה למבנים ומוסדות ציבור בהתאם לתכנית תא/מק/צ.
- 5) איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- 6) הרחבת דרכים בהיקף המתחם.
- 7) קביעת הוראות בניה והנחיות לעיצוב אדריכלי הכוללות. בנייה בקו 0 לרחובות ההיקפים, קולונדה בקומת הקרקע ורחובות מסחריים פעילים, בנייה מרקמית ובנייה גבוהה 8-17 קומות, קביעת קווי בניין בין מבני המגורים ומבני הציבור.
- 8) קביעת הוראות לאצירת אשפה, פריקה וטעינה בתת הקרקע וחללים טכנים
- 9) קביעת הוראות לרחובות מסחריים ופעילים לאורך הרחובות העירוניים.
- 10) קביעת הוראות למבנה שנקבע לשימור בתחום התכנית.
- 11) קביעת הוראות להריסות ופינוי של המבנים הקיימים המיועדים להריסה.
- 12) זיקת הנאה לשימוש ולמעבר הציבור כמסומן בתשריט.

פירוט יעדים/שימושים:

יעודים: עירוני מעורב (מגורים מסחר ותעסוקה), מבנים למוסדות ציבור, דרכים.

זכויות הבנייה:

שטח המגרש לחישוב זכויות ביעוד מגורים ומסחר הינו 4.129 דונם. הרח"ק הינו 18,344 מ"ר ברוטו (רח"ק מקסימלי ביעוד ציר מעורב הינו 5). השטח העיקרי למגורים ומסחר הינו 13,380 מ"ר (מתוכו 800 מ"ר מסחר) בתוספת 1,776 מ"ר עבור מרפסות. ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים במקום ממ"דים, תותר המרה של שטחי השירות העודפים שהיו מיועדים לממ"דים בקומה (8 מ"ר כפול מספר יחידות הדיוור) לשטח עיקרי. שטח דירה ממוצע יעודכן בהתאם.

זכויות בניה

שטחי שירות		שטח עיקרי		שטח עיקרי		שטחי שירות		יעוד
מתחת לקרקע	מעל הקרקע							
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
400% (2)	16,516	37% (1)	4,964	-	-	324%	13,380	מגורים ומסחר
400% (2)	5,200	70% (2)	910	-	-	200%	2,600	מבנים ומוסדות ציבור (ללא מבנה לשימור)

(1) - % מהשטח העיקרי

נתונים נפחיים :

גובה ומספר קומות : על רחוב הרצל מבנה עד 17 קומות ובגובה עד 64.5 מ', לאורך רחוב התחייה מבנה עד 8 קומות ובגובה עד 33 מ', ומבנה עד 9 קומות ובגובה עד 36.5 מ'. גובה המבנים יחושב מהמפלס הנמוך ביותר של המדרכה הסמוכה למבנה על הרחוב הראשי

תכנית קומה קרקע וטיפוסית של המגדל : עד 650 מ"ר כולל מרפסות.

תכנית קומת קרקע וקומות טיפוסית של המבנה המרקמי : כ- 1,600 מ"ר.

קווי בניין : לרחובות הרצל, התחייה ורח' 3426 – קו בניין עילי 0.0 מ' עם נסיגה בקומת קרקע של 4 מ' ונסיגה בקומה עליונה של 2 מ' המרווח בין המגדל לבין המבנה המרקמי – לפחות 10 מ', המרווח בין המבנים המרקמיים – לפחות 8 מ'

מספר יח"ד : סה"כ 148 יח"ד, שטח דירה ממוצע לא יעלה על 97 מ"ר ולא יפחת מ-88 מ"ר (שטח פלדלת לא כולל מרפסות).

עיצוב :

תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית. התכנית המוצעת מהווה המשך לתכנית תא/4000 "פארק החורשות" מבחינת הגובה, הנפחים ויצירת חזית מסחרית רציפה בקומת קרקע. התכנית מתייחסת להנחיות תכנית המתאר ומאפשרת את הפיכתו של רחוב התחייה לציר ירוק ע"י הרחבת הדרך והריסת מבנים על זכות הדרך ברחוב הרצל ובהמשך רחוב אבולעפיה על מנת לאפשר את רציפות הרחובות.

פיתוח בסביבת הפרויקט :

- (1) הקצאת דרכים לטובת הרחבת מרחב הולכי הרגל.
- (2) הקצאת מגרש למבנים ולמוסדות ציבור בשטח של 1.3 דונם.
- (3) שימור בניין המנהלה לשעבר של שוק הדגים.
- (4) פינויים שיאפשרו מימוש זכויות הדרך של רחובות הרצל ו-3426.
- (5) זיקות הנאה לטובת ציבור הולכי הרגל בתחום מגרש עירוני מעורב ומבנים ומוסדות ציבור, לטובת שיפור נגישות הולכי הרגל מרח' הרצל לרח' 3426 ולהיפך וכן בתוך המתחם.

תחבורה, תנועה :

בהתאם לתכנית המתאר : שביל אופניים נדרש לאורך רחובות הרצל והתחייה, רחוב הרצל מסומן כרחוב עירוני. במסגרת נספח התנועה נערכה בחינה תחבורתית ע"י יועץ התנועה של התכנית, אגף התנועה ובשיתוף כלל הגורמים הרלוונטיים. הבחינה כללה התייחסות תחבורתית רחבה לכלל אמצעי התחבורה : מרחקי הליכה סבירים מציר המתע"ן "הקו הירוק" ברחוב לבון, מרחקי הליכה סבירים מצירי התח"צ בן צבי והיינה, הגדרת רחובות המתאימים לתנועת תח"צ, תכנון שבילי אופניים רציפים ברחובות הרצל ובן צבי, מיקום אופציונאלי לתחנות תח"צ והרחבת המדרכות בהתאם - ברחובות העורקיים, מדרכות רציפות רחבות ומוצללות להליכה ברגל, הגדרת רחובות אשר ישמשו כרחובות מיתון תנועה לתנועה מעורבת של אופניים ורכב פרטי וכן פתרונות בסיסיים לתנועת וחנית הרכב הפרטי במגרשים וברחובות הפנימיים.

איכות סביבה :

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה- המצאת אישור סופי של המשרד להגנת הסביבה בנושא בדיקות קרקע והיועצים הסביבתיים בהתאם לסקר ההיסטורי שנערך לתכנית
2. ההתחייבות להריסת כל המבנים והסככות בהתאם לנספח ההריסות ופינוי כל פסולת הבניין ובכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.
3. קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר חניונים ואיטום נגד חדירת גזי קרקע במידה ויידרש.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
רח"ק 4.44	200% (עיקרי)	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
12,580 מ"ר, מתוך זה 800 מ"ר למסחר - (עיקרי) לא כולל שטח למרפסות ושטח לצורכי ציבור והמבנה לשימור	12,580 מ"ר (עיקרי)	מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
כ-650 מ"ר לקומה במגדל כ-1,600 מ"ר לקומה בבניין מרקמי	כ-3,000 מ"ר	מ"ר	
במגדל 17 קומות מעל פני הקרקע. בבניה מרקמית 8-9 קומות מעל פני הקרקע. 5 קומות בבניין ציבורי חדש.	4-5 קומות (ניתן לאשר תוספת של עד 3 קומות בהקלה)	קומות	גובה
עד 36.5 מ' למבנה מרקמי מרחי עד 64.5 מ' למגדל, עד 34.26	כ-24 מ'	מטר	
כ-650 מ"ר לקומה במגדל. כ-1,600 מ"ר לקומה בבניין מרקמי.	כ-4,650 מ"ר		תכסית
148	-		מס' יחידות דיור
מגורים – 158 חניות מסחר – 16 חניות ציבורי – 15 חניות 46 מקומות לאופנועים בכל תחום התכנית 159 מקומות לאופניים בכל תחום התכנית	לפי ע"1		מקומות חניה

שימור:

התכנית קובעת לשימור את מבנה המנהלה של שוק הדגים בתחום שטח למבני ציבור. תנאי למתן היתר אכלוס לשטחים הסחירים היינו שימור ושיפוץ בפועל של המבנה בתחום השטח הציבורי. הנחיות אדריכליות למבנה לשימור יקבעו לאור מסקנות תיק התיעוד ובתאום עם מחלקת השימור ואישורו ע"י מהנדס העיר. מתווה השימור הוצג ואושר ע"י וועדת השימור בתאריך 15.4.2018.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

מרחב תכנון שוק הדגים נמצא בדרום מבואות יפו באזור המשמש כיום לתעשייה ומלאכה בלבד. באזור לא קיימות שכונות מגורים למעט תוכנית בזק פארק החורשות מדרום שטרם החלה הבנייה בפועל והשיווק.

הבינוי המוצע בתכנית תואם את הוראות תכנית המתאר ואת הבינוי בתכנית "בזק פארק החורשות" הנמצאת מדרום לרחוב התחיה.

לאור האמור החליטה הוועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 23.5.18 כי אין צורך בשיתוף הציבור.

זמן ביצוע:

אם תוך 15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית ויחולו בשטח הוראות התכנית הראשית.

חו"ד צוות:

התכנית תואמת את מדיניות התכנון ואת תכנית המתאר. התכנית כוללת הקצאת שטח למבני ציבור ושימור מבנה בעל ערך אדריכלי, הרחבת דרכים, הריסת מבנים על תחום דרך וחיזוק רחובות ראשיים.

המלצת הצוות היא להפקיד את התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0346098	שם התכנית 'שוק הדגים' תא/4456	מגיש התכנית נצבא החזקות 1995 כע"מ	עורך התכנית יסקי-מור-סיון
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<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 המוצעת	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק	
פיתוח המרחב העירוני והציבורי, המשך רצף אורבאני משכונת "פארק החורשות" בדרום כביון צפון בהמשך רח' הרצל באמצעות שינוי יעוד ממתחם של תעשייה ומלאכה למתחם בעל שימושים מעורבים המורכב ממגרש ביעוד עירוני מעורב, הכולל מגורים ומסחר, ומגרש למבני ציבור ובו מבנה קיים לשימור ומבנה חדש לשימושים ציבוריים. התכנית כוללת בנייה מרקמית על רחוב התחייה ובנין גבוהה על רחוב הרצל	62 א. (4) (19)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור 703 ב' מבואות יפו	- יחולו הוראות מתחם להתחדשות עירונית כמצוין בס' 5.3.2	+ קיים מסמך מדיניות מאושר למבואות יפו
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:	- נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית - נספח עיצוב עירוני: רחוב התחייה ציר ירוק	ס' 5.3.2 (ג) תוספת 1 יח"ק נעל ליה"ק המירבי ס' 5.3.5 הוראות לעיצוב וחובות
- מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות			

עיריית כפר סבא	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	תשריט אזורי ייעוד: - אזור מגורים בבניה עירונית - רחוב הרצל ציר מעורב	סי 3.2.4 אזור מגורים כבניה עירונית סי 3.4.2 ציר מעורב לאורך רחוב הרצל	+
שימושים	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	סי 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית	מקבץ שימושים ראשי - מגורים, סי 3.2.4 (1) סי 3.2.4 (ג) (2) צמימות הבניה לא תפחת מ- 18 יח"ד לדונם נטו.	+ 36 יח"ד לדונם נטו.
עיריית בנייה	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית	נוקבצי שימושים נוספים - מסחר 1 סי 3.2.4 (4)	+
הוראות גובה ועיצוב	קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי. קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחושים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	אזור מגורים בבניה עירונית	סי 3.2.4 (א) רח"ק 4-2.5 סי 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית תותר תוספת רח"ק 1 מעל הרח"ק המירבי סי 3.1.4 (ו) סי 3.5.1 (א) שטחי בניה בשטח למכני ציבור יתיו ברח"ק 2.7	+ נוצל 4.7 רח"ק בכפוף לאישור הוועדה לתוספת רח"ק 1 לטובת התחדשות עירונית. נוכח פיתוח רחוב התחיה כציר ירוק ויצירת המשכיות לרח' אבולעפיה ופיתוח רחוב הרצל.
הקצאה לצרכי ציבור	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר/בנייה נקודתית חריגה לסביבתה ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	נספח אזורי תכנון - מתחם להתחדשות עירונית	סי 3.1.4 (ב) מתחם התחדשות עירונית סי 5.3.2 (ג) תוספת 1 רח"ק מעל לרח"ק המירבי	+
הקצאה לצרכי ציבור	בכל שטח העיר	לפי נספח עיצוב עירוני: עד 15 קומות	סעיף 3.1.5	+ קביעת זכויות ושימושים לפי ע"1
הקצאה לצרכי ציבור	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר/בנייה נקודתית חריגה לסביבתה ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	עד 15 קומות (לפי נספח עיצוב עירוני) אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. סי 5.3.2 (ג) עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: סי 4.2.6 (ב)	+ תואמת חו"ד יחידה אסטרטגית לעניין הקצאת שטחי ציבור ההקצאה כוללת: שטח למבני ציבור
הקצאה לצרכי ציבור	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה (4.2.5) תנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+
הקצאה לצרכי ציבור	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	+

1300 מ"ר דרך מוצעת 870.5 מ"ר זיקות הנאה ומבנה לשימור				
+	- ציר ירוק סי 3.6.13 (א) (ב) (ג) (3) - רחוב עירוני סי 3.6.14	- נספח עיצוב עירוני - רחוב התחיה - ציר ירוק - נספח אזורי ייעוד: רחוב מעורב הרצל	- קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי,	8
+	סי 3.6.14 רחוב עירוני סי 3.8.1 (ג) (ד) סי 3.8.1 (ה) צורך בחוות דעת תחברתית	נספח תחבורה שביל אופניים	3.8 הוראות למרכיבי תחבורה - כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7)	תחבורה
+	סי 4.3.3 על אתר הרשום ברשימת השימור העירונית ניתן לקבוע לשימור ולקבוע הוראות, הנחיות ותנאים בנוגע אליו. סי 4.3.1 (ח) הועדה רשאית לקבוע כי תטי להיתר בניה יהיה הכנת תיק תיעוד למבנה לשימור.	מבנה לשימור אשר נקבע בתכנית החדשה 4.3.1 סי מבנה שנקבעו לגביו הוראות לשימור בתכנית מוצעת	שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4) [א-מעב1]	הוראות כלליות להמתן תוכניות

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	התוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
מחות הסעיף	סעיף
קביעת קווי בניין	סעיף קטן (א) (4)
הריסת מבנים וזיקת הנאה.	סעיף קטן (א) (19)
	מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבול, אדרי	052082013		30/5/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, ענייד	2438976-9		29.5.2018

ח' בתמו | 2017

העתיקים
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

בישיבתה מספר 0010-18/ב' מיום 06/06/2018 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלון הרשקוביץ : שוק הדגים זהו אזור מוטא למגורים, התוכנית תואמת את תוכנית המתאר וגם תואמת את התוכניות הנוספת באזור.
אדריכל יוסי סיון : מציג את התוכנית במצגת.

ראובן לדיאנסקי : למה הבנין ראוי לשימור?

אירית סייג : המתחם דומה לתכניות הוניגמן וסלמה 48 (חדרים), בכל מתחם כזה אנחנו מבקשים לשמר את המבנים אשר לעמדתנו ולעמדת מחלקת השימור הם בעלי ערך אדריכלי ואשר הם חלק ממהלך שימורי של מרקם עירוני של המשנה את צווינו באופן משמעותי. למבנה יש ערך לכשעצמו אך הערך הגדול שמתקבל הוא בהצטברות כול המבנים במרחב המבואות הבניינים הם לא בעלי שימור רגילים מדובר להשאיר מבנה ששומר את רוח המקום וריח המקום.
נתן אלנתן : לבנין אין ערך שימורי. מדובר על בנין שיושב על ההפקעה לצורכי ציבור שנותן הפרויקט. נותנים 1.3 דונם שבתוכו כמחצית מהשטח תפוס על ידי הבניין. בפועל שטח של 700 מ' פנוי לצורך הקמה של בנין. אנחנו לא מקימים גן ילדים בשטח של 700 מ' אנחנו מקמים אשכולות גנים לכן השטח הזה לא פונקציונאלי. לכן אני מציע כיון שמדובר במגרש בבעלות עיריית ת"א, לא נקבע אותו כשימור נשאר אותו כבנין בשטח. העיריה לכשתחליט שהיא צריכה את השטח לאשכול גנים יוכלו להרוס את הבנין זה מהשטח של העיריה. לכן תשאירו את הבנין הזה ואל תקבעו אותו לשימור כי השטח הזה הוא של העיריה. כל זמן שלא יהיה צורך אמיתי וחובה ישאירו את הבנין אבל ברגע שנצטרך אותו נשתמש בו. אין לו שום דבר לבנין הזה חוץ מהריח.

ראובן לדיאנסקי : אני מתנגד להצעה אני רוצה ודאות תכנונית לכן אני רוצה סיור ובעקבותיו נחליט. אורלי אראל : חלק מהסיבות שאנחנו ממליצים לבנינים לשימור כי שיש להם ערך היסטורי/ אדריכלי. אנחנו לא רוצים להרוס את אותם מבנים תעשייתיים שיש להם זיכרון היסטורי למה שהוא ייצג. הנושא עלה בוועדת השימור והאנשים הצביעו להשאיר את הבנין. לעמדתנו חייבים להשאיר חלק מאותם בנינים שנותרו מהתקופה של שנות ה-60 וה-70 לאותו זיכרון היסטורי. היזם ממך את השימור זה חלק מהמטלות הציבוריות שמוטלות על היזם, אני מבקשת שהועדה הזו תקבל החלטה לגבי שימור הבנין.
מיטל להבי : שטח הפרויקט הוא 6 דונם אך הגענו ל 9 דונם שטח המרחב.
יוסי : הוא כולל דרכים, אנחנו לא מגיעים לרח"ק המותר שהוא 5 אלא 4.4.
מיטל להבי : למה צריך להגיע לתכנית כל כך גבוהה?
אורלי אראל : יש הפקעות דרך והפקעות למגרש חום.
יוסי סיון : מדובר בפניו דרכים, פלישות והריסה ברח' הרצל.
מיטל להבי : את מי מפנים מי השותפים לחלקה 21 שריף שניטי?
יוסי סיון : זו פלישה.

ודים לוי : נכון שבעלי קרקע בחלקה 21 הם אלו שהוזכרו אבל הנכסים המותרים לבניה שלהם נמצאים במקום אחר בחלקה 21. הבנין הזה נבנה ללא היתר זו פלישה לדרך ציבורית. זו דרך בתוכניות העיריה שהיא חסומה ולא ניתן לעבור בה. הכוונה פינוי פולשים הריסת מבנים שנבנו ללא היתר.

מיטל להבי : האם הם חלק מהבעלים

דורון ספיר : אנחנו עושים סיור במקום

מדואל אהרון : אני מבקש להודיע לתושבים שגרים שם שיהיה סיור במקום.

הועדה החליטה:

לצאת לסיור במקום.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אהרון מדואל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא

בישיבתה מספר 0011-18ב' מיום 20/06/2018 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דורון ספיר: הויכוח היה להשאיר את המבנה לשימור? אלון הרשקוביץ: התוכנית הוצגה בפני ועדת השימור, ואושרה ברוב. עמדתנו ועמדת מח' השימור היא כי למבנה ערך שימורי לכשעצמו ובנוסף לכך ישנו ערך בהצטברות מבנים לשימור נוספים דומים ברחבי מבואות יפו. במבואות יפו מקודמות כ-7000 יח"ד ו-2000 יח"ד מאושרות כבר, אנו מייצרים שכונות מגורים חדשות, בעזרת השימור אנו מבקשים להבטיח מרחב עשיר ומגוון. נתן אלנתן: אני לא רואה ערך אדריכלי למבנה הזה. הבניין הזה נבנה באמצע שנות ה-70 לא מבנה ייחודי ואני אזכיר לכם שכאשר קבעו בנינים לשימור היה ניקוד שניתן ע"י האדריכל. פה אין שום בחינה, אומרים שבגלל שהיה שם שוק דגים בואו נשמר. על רח' הרצל והתחיה שהם הרחובות עליהם יש חומה של בניה חדשה. הבניין יושב בתוך הפרויקט ולא נראה לעין ונמצא בשטח חום שמוקצה לעירייה בשטח של 1.3 ועל המגרש הזה תוקעים בנין לשימור ובמידה ומחר נרצה לבנות גן ילדים ולא יהיה אפשר לבנות כי אנחנו משמרים. לצורך אשכול גנים צריך 1200 מ"ר והשטח שנותר הוא 700 מ". הצעתי היא לא להגביל את עיריית ת"א. עיריית ת"א תבקש מהיזם לשפץ את הבניין אבל לא לשמר. מדובר על העירייה עצמה, לנו כוועדה יש את הסמכות לקבוע עם בעוד 5 שנים לשמר או לא. זו מדרון חלקלק ויתחילו לשמר כל דבר כאן.

אורלי אראל: המבנה כן יושב על רחוב אבולעפיה והוא לא כלוא. ת"א בנויה רבדים רבדים ברוב המקרים כן הורסים את ההסטוריה. יש כאן סיטואציה שאפשר לשמור על רובד היסטורי בשכונה חדשה ולא תמיד צריך אותם מבנים חדשים כל הזמן. נותר מגרש של דונם אחרי הפחתה של תכנית המבנה לשימור וכן אפשר להשתמש בבנין הזה לגן ילדים.

ראובן לדיאנסקי: זה אמור להיות מבנה לתועלת הציבור משהו שחלק ממנו קשור למקום שיהיה מוזיאון שאנשים יוכלו לראות ולחוות.

נתן אלנתן: אם באמת היה חשוב לשמר יש את מבנה שוק הדגים אז תשמרו את כל שוק הדגים ושם תתנו שטח לציבור.

עודד גבולי: יש כאן ערך אדריכלי והוא מלווה רחוב והוא זכר למרקם למה שהיה פה פעם. דורון ספיר: פעם ראשונה שהוצג היתה לי התלבטות קשה האם לתמוך בהצעה של אלנתן הייתי בסיוור במקום ואני נחרץ בדעתי שכן לשמר אותו והוא נמצא על ציר על דרך מאוד מיוחדת ואני חושב שיש חשיבות רבה לשימור על המקום. אם ההחלטה היא להרוס היא בלתי הפיכה ואם לשמר תמיד אפשר לבטל והיא הפיכה. לכן אני בעד לשמר. להחליט החלטה אחרת בהחלט נוכל. מלי פולישוק: רעיון נכון לשמר בתוך שטח חום ולהחליט בבמה אחרת לאיזה שימוש יהיה לבנין.

הצבעה בעד השימור:

בעד: דורון ספיר, אהרון מדואל, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי.
נגד: נתן אלנתן

הועדה מחליטה:

לאשר להפקיד את התוכנית בהתאם לחו"ד צוות.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, מדואל אהרון, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי.

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:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7914 בעמוד 10811 בתאריך 14/08/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

15/08/2018 מעריב הבוקר

17/08/2018 גלובס

16/08/2018 מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב יהודה הלוי 23 תל אביב - יפו 6513601

טלי סלטון ישועה

לטענת המתנגדת המגובה בחוות דעת הנדסית שצורפה לכתב ההתנגדות, בניה בקו 0 של מרתפי החניה בפרויקט שוק הדגים, מחייבת מבחינה מעשית ביצוע עבודות הנדסיות ודריכת עוגנים בתחום מקרקעי הבנק. פעולות בניה הנדסיות מסוג זה בתחום מקרקעי הבנק עלולות לגרום להשבתת המחשב המרכזי ולפגיעה מהותית בתפקוד הבנק.

בנק דיסקונט מברך על קידומה של התכנית המוצעת, ומעוניין בפיתוח האזור. ענינה של התנגדות זו היא מקצועית וממוקדת אשר נועדה להבטיח את בטיחות עובדי הבנק ומתקני הבנק. צוין כי דלתו של הבנק פתוחה להגעה להבנה ולהסדר נאות של כל הנושאים האמורים במסגרת התכנית.

חוות הדעת הנדסית שנערכה על-ידי רימון צדיק מהנדסים בע"מ:
יש להרחיק את המבנה מגבול המגרש בכ-3 מ' ולהבטיח את ביצועו בשיטת ביצוע של תדרוש החדרת עוגני קרקע לתוך מקרקעי הבנק ולא עבודה אחרת ברצועה שבמיצר, תוך הבטחת שלמות מבנה הבנק, הבטחת מניעת פגיעה ברצועת התשתיות ומניעת פגיעה בתשתיות העוברות ברצועת התשתיות ובתנועת הרכבים.

המלצת צוות התכנון:

לאור חוות הדעת הנדסית שצורפה לכתב ההתנגדות ולאור העובדה שעד למועד הדיון בהתנגדויות הצדדים לא הגיעו להסכמה, המלצת צוות התכנון היא לקבל את ההתנגדות בחלקה. כתנאי למתן תוקף, הצגת פתרון קונסטרוקטיבי ע"י היזם והמלצה לגבי קו בניין נדרש בקומת המרתף לאישור מה"ע או מי מטעמו.

בישיבתה מספר 0005-19'ב' מיום 20/03/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלון הרשקוביץ: הוגשה התנגדות מבנק דיסקונט ומדווח על הסרתה.

החלטה:

נוכח הסרת ההתנגדות הועדה המקומית מאשרת לתת מתן תוקף לתוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן קראוס, ציפי ברנד. ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא