

מטרת הדיון: בקשה להארכת תוקף לתכנית תא/3973 "מתחם הצפירה"

לתכנית תא/3973 "מתחם הצפירה" אושרה בסמכות ועדה מחוזית למתן תוקף בתאריך 13.02.2015 ומטרתה קביעת זכויות והוראות בנייה לאזור עירוני מעורב (תעסוקה ומסחר) עם אופציה להמרה למגורים/מלונאות באזור המע"ר ממערב לאיילון.

התכנית הסמיכה את הועדה המקומית לדון בהארכת תוקפה בשנתיים נוספות, בתנאי שהבקשה להארכה תיעשה לפני תום 8 שנים וקבעה בסעיף 7.2:

7.2 מימוש התוכנית

אם תוך 8 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא הוצא היתר בניה בתחום התכנית, תתבטלה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטח הוראות התכנית הראשית. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את תוקף התכנית בשנתיים נוספות, בתנאי שהבקשה להארכה תיעשה לפני תום 8 שנים.

לפיכך, התכנית מובאת בפני הועדה המקומית לדיון בהארכת תוקף.

מוסד התכנון המוסמך לדון בבקשה: הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

כתובות:

- רחוב הצפירה 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13.
- רחוב אלישברג 2.
- רחוב יד חרוצים 2, 4, 6.

מפת התמצאות



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6976	מוסדר	חלק מהגוש	241,242	22,7

שטח קרקע: 6.421 דונם.

מגיש הבקשה: משה צור - אדריכלים, בוני ערים

יזם: תדהר השקעות ג.ב. בע"מ
 אקרו ש.מ. 40, שותפות מוגבלת
 מגדל חברה לביטוח בע"מ

בבעלות משותפת של: תדהר השקעות ג.ב. בע"מ
 אקרו ש.מ. 40, שותפות מוגבלת
 מגדל חברה לביטוח בע"מ

מצב השטח בפועל:

חניון ציבורי עילי והאנגר מבנייה קלה המשמש למוסכים ולשטיפת מכוניות.

מצב תכנוני קיים:

תכנית המתאר תא/5000:

תשריט אזורי ייעוד – אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכות הסעת המונים; שטחי הבניה המקסימליים: רח"ק 10.4 (למגרש קטן מ-1.5 ד'), רח"ק 12.8 (למגרש גדול מ-1.5 ד'). תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.

תשריט עיצוב עירוני – מעל 40 קומות.

נספח תחבורה – בסמיכות לקו האדום והירוק של הרק"ל.

נספח אזורי תכנון - אזור תכנון 602: מותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הוועדה המקומית.

מדיניות קיימת תא/9108 מדיניות מרחב שבח:

חלק מאזור תכנון 602, אשר אושרה בוועדה המקומית בתאריך 30.09.2020. המדיניות נערכה בהתאם להוראות תכנית המתאר, שקבעה כי הוועדה המקומית תחליט על הפקדת תכנית בתחום מרחב שבח, כפוף לאישור מסמך מדיניות על ידי הוועדה המקומית.

החזון במדיניות

יצירת מרקם עירוני ייחודי הכולל מגוון שטחי תעסוקה בשילוב מגורים, המאפשר התחדשות עירונית תוך מתן דגש לזהות מקומית ויצירת מרחב ציבורי איכותי.

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/3973 "מתחם הצפירה" (אושרה למתן תוקף ב-13.02.2015)

התכנית שינתה את ייעוד הקרקע מ"אזור תעסוקה" ל"אזור תעירוני מעורב" וקבעה זכויות בניה של 850% עיקרי ו-40% תוספת שטחי שירות מסך שטחי הבנייה העיקריים העל קרקעיים ובהיקף שטח על קרקעי סחיר כולל של 31,764 מ"ר עיקרי, 12,706 מ"ר שירות (רח"ק 11.9) להקמת מגדל בגובה של עד 38 קומות

עם אגף נוסף של עד 8 קומות בסמוך בתכנית של עד 60% מעל הקרקע בשימושים מעורבים של תעסוקה ומסחר. בנוסף, התכנית מקצה 3,120 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים. מתוך השטח העיקרי הבנוי, ניתן להמיר עד 25% משטחי התעסוקה למגורים ו/או למלונאות עד 100% מהשטחים העיקריים. שטחי הבניה בתת הקרקע בהתאם לתכנית ע"1 ועד 8 קומות בתכנית 85%. התכנית הקצתה 610 מ"ר עבור הרחבת רחוב יד חרוצים ב-4.5 מ' לרוחב כולל של 16.5 מ' ורחוב אלישברג ב-9 מ' לרוחב כולל של 20 מ'.

התכנית קבעה כתנאי למתן היתר בנייה הכנת תכנית עיצוב אדריכלית באישור הועדה המקומית.

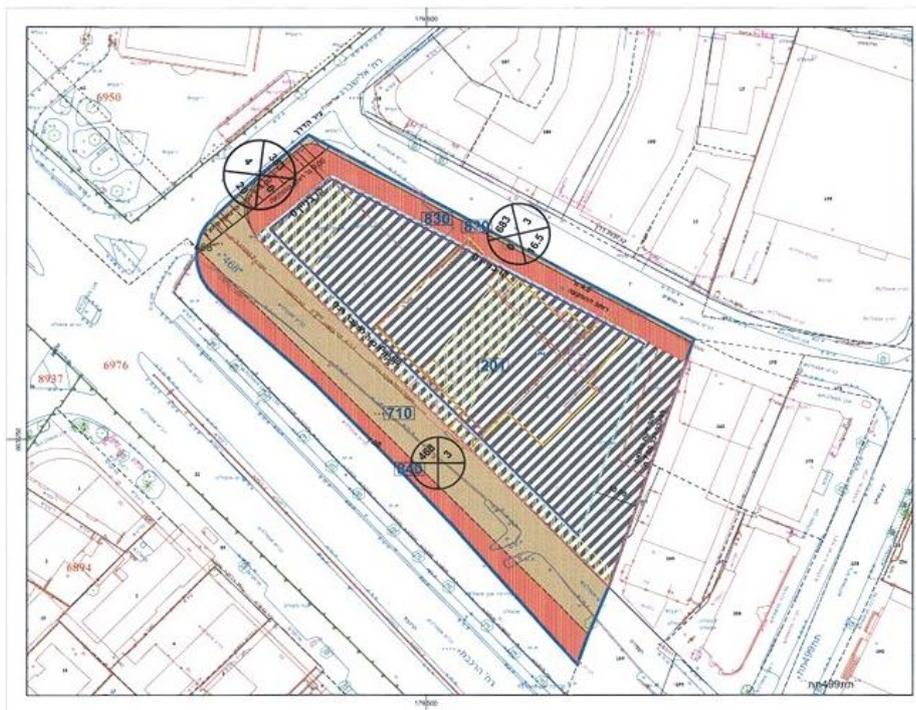
מגורים

התכנית קבעה כי תותר המרת שטחים מתעסוקה למגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים העיקריים המהווים 7,941 מ"ר. תמהיל הדירות למגורים ייקבע לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלית בהתאם למדיניות הוועדה באיזורי מע"ר. יש להקצות 20% מסך הדירות כדירות קטנות.

מימוש התוכנית לפי סעיף 7.2: אם תוך 8 שנים מיום מתן התוקף לתוכנית זו לא הוצא היתר בנייה בתחום התוכנית, תבטלנה ההוראות מכוח תוכנית זו ויחולו בשטח הוראות התוכנית הראשית. ההוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך תוקף התוכנית בשנתיים נוספות, בתנאי שהבקשה להארכה תעשה לפני תום 8 השנים.

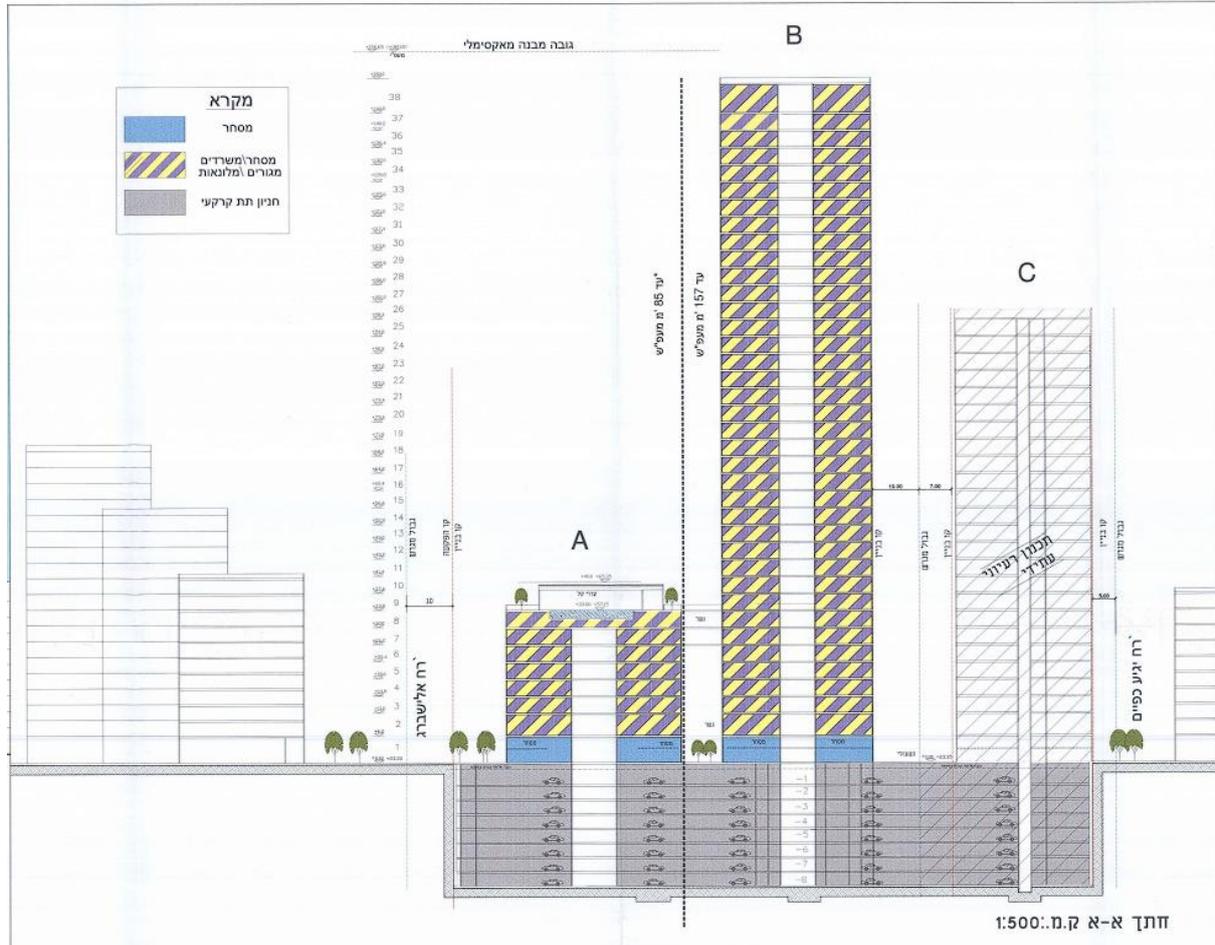
יעוד קיים: אזור עירוני מעורב ודרכים.

תשריט מצב מאושר



- עירוני מעורב
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- גבול תא שטח ומספור
- מבנה להריסה
- זיקת הנאה למעבר רגלי
- זיקת הנאה למעבר ברכב
- רצועת מתענ
- חזית מסחרית
- קו בנין
- קו בנין תחת
- גבול תוכנית
- גושים
- חלקות

חתך מנספח הבינוי



זמן ביצוע מבוקש

הקרקע נקנתה בשותפות של חברות תדהר, אקרו ומגדל אשר מתכננים לקדם תכנית עיצוב אדריכלית והוצאת היתר בניה. מבוקש להעריך את תוקף התכנית בשנתיים נוספות בהתאם לסעיף 7.2 בתקנון התכנית.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

התכנית תא/3973 עודנה בתוקף עד תאריך 13.02.2023 ולפיכך מומלץ לאשר את הבקשה להארכת תוקף התכנית, כאמור בסעיף 7.2, בשנתיים נוספות ולקבוע כי אם תוך שנתיים מיום מתן הארכת התוקף לתוכנית זו לא הוצא היתר בנייה בתחום התוכנית, תתבטלה ההוראות מכוח תוכנית זו ויחולו בשטח הוראות התוכנית הראשית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0027-22 ב' מיום 26/10/2022 תיאור הדיון :

ערן מאירסון מה"ע.

טל מלץ : בקשה להארכת תוקף מתחם הצפירה. מציגה את הטענות להארכת תוקף התוכנית. דורון ספיר : בקשה להארכת תוקף של שנתיים.

בישיבתה מספר 0027-22ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את הבקשה להארכת תוקף התכנית, כאמור בסעיף 7.2, בשנתיים נוספות ולקבוע כי אם תוך שנתיים מיום מתן הארכת התוקף לתוכנית זו לא הוצא היתר בנייה בתחום התוכנית, תתבטלנה ההוראות מכוח תוכנית זו ויחולו בשטח הוראות התוכנית הראשית.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חן קראוס, אלחנן זבולון