

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
2/4321 תא/מק/507-0909853 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2	26/01/2022
דיון בהפקדה	4 - - '22-0002

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

**מיקום:** תל אביב-יפו



**כתובת:**

רחוב הגדוד העברי 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29  
 שדרות הר ציון 4, 8  
 שביל עכו 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21  
 רחוב צ'לנוב 1, 3

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8940	מוסדר	חלק	2-16, 45	1-2
8942	מוסדר	חלק	1, 41-44, 50	

**שטח התכנית:** 12.618

**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 וסככות.

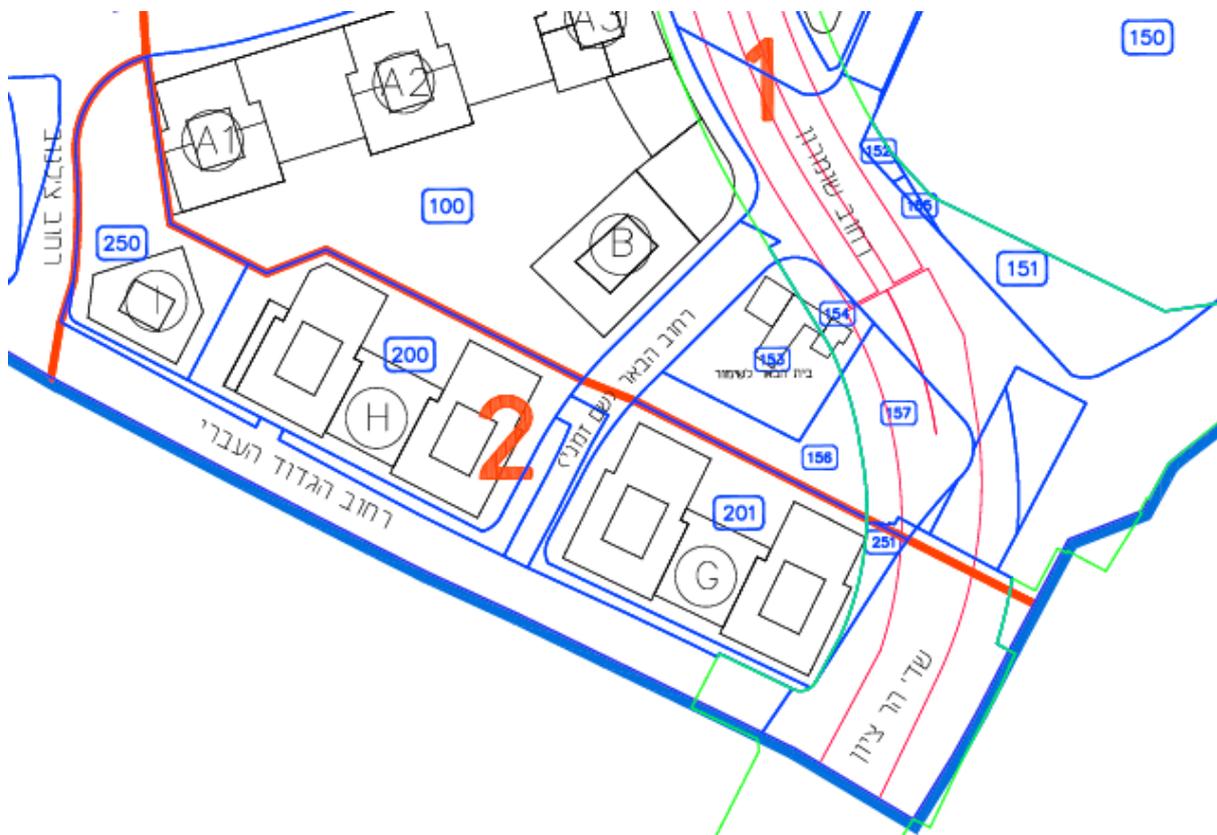
<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
207-0909853 תא/מק/4321/2 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2 דיון בהפקדה	26/01/2022 4 - - '22-0002

### 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 2. 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" שפורסמה למתן תוקף בתאריך 3.2.2020. יעוד קיים: מגורים ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור ודרך שטח התכנון: 12.618 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 הבעלים במתחם אישור לוח הקצאות וטבלת איזון ללא הסכמת כל הבעלים במתחם.
2. ניוד שטחים ציבוריים מבונים בהיקף של 220 מ"ר ממגרש 200 למגרש 201.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
207-0909853 תא/מק/2/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2	26/01/2022
דיון בהפקדה	4 - - 0002-222

3. קביעת העברת שטחי מסחר בהיקף של 45 מ"ר ממגרש 201 למגרש 200.
4. מתן גמישות למימוש כלל זכויות הבניה המותרות עבור המסחר מעל הקרקע בקומת הקרקע בלבד (ללא חיוב הקמת שטחי מסחר גם בקומה א' בהתאם לתוכנית הראשית), .
5. 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 למעט המפורט להלן:

1. שטחים ציבוריים מבונים במגרשים 200 ו-201:
  - א. 220 מ"ר המיועדים לשימוש של מבנים ומוסדות ציבור יועברו ממגרש 200 למגרש 201.
  2. שטחי מסחר:
  - יועברו שטחי בינוי עבור שימוש מסחר ממגרש 201 למגרש 200 כמפורט להלן 30 מ"ר שטח עיקרי ו-15 מ"ר שטחי שירות ובסה"כ 45 מ"ר.
  3. שטחי מסחר במגרש 201:
- בתחום מגרש 201 יותר ריכוז שטחי המסחר (המותרים מעל הקרקע) בקומת הקרקע.

**טבלת השוואה:**

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי מהתוכנית הראשית	294 יח"ד, 29,440 מ"ר על קרקעי	מגורים	סה"כ זכויות בניה
	-	תעסוקה	
	1760 מ"ר	מסחר	
	3200 מ"ר ביעוד מבני ציבור	שטחי	
	440 מ"ר שטח ציבורי בנוי	ציבור	
	19	קומות	גובה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>מספר התכנית</b>		<b>507-0909853</b>	
<b>שם התכנית</b>		<b>מרחב שומרון מתחם 2</b>	
<b>מגיש התכנית</b>		<b>הועדה המקומית</b>	
<b>עורך התכנית</b>		<b>קניזר אדריכלים</b>	
<b>סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)</b>			
<input type="checkbox"/> יריגילחיי (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
<b>סוג הרשות</b>		<b>שם הרשות (בה חלה התכנית)</b>	
<b>תל אביב יפו</b>		<b>סוג הרשות (יש לסמן אחי בלבד)</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המעסיק את התכנית ולאשרה</b>			
<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:			

מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק	תאור כללי של חתוכי התוכנית המפורטת המוצעת
62 א (3) חוק הח"מ חת"מ"ח	סמכות ועדה מקומית עם חתוכי מתחם 5000 (מוחזר) 22.12.2016	תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים במתחם מספר 2 בתחום לתכנית הראשית תא/מק/4321 (507-0909853) - "מרחב שומרון" (מתחם) התחנה המרכזית הישנה. ערך קבועת התכנית המשוערת לייצור שטחים מבולטים ציבוריים בין מגרשי הבנייה, ליד שטחי מסחר בין המגרשים בתחום לתוכנית הראשית וחוראות בונים שתאפשר למנות את שטחי המסחר בקומת חקר קע בלבד.

שימוש בתוכנית	התוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו חוקיות מוללנית לא תסתור את התוכנית החוללנית, ואולם ועדה מקומית תחייב מוסמכת לפלוט בתוכנית באזור, על אף האמור בתוכנית החוללנית, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (8), (9), (16) ו- (17) שבו.
סעיף	62 א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח חבולל של כל יעוד
סעיף קטן (א) (6)	שינוי חוראות בדבר בנייה או יעוצב אדריכליים

<b>החלטות</b>			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיטור) כמסומן בסעיף (3) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תמיכה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	25332735		18.1.2022
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תמיכה	תאריך
הראלה אברתם אוון, עו"ד	2434766-9		12.1.2022

2017 ח ברעם |

**העתקים**  
נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכרות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

- חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות יפו)
- ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:
1. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
  2. השלמת תאום חוראות 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 0002-22' 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 התוכנית לאו"ח שנגזרות מהתוכנית הראשית. אני מבקש להוסיף לחו"ד צוות שתנאי להפקדה יהיה אישור אגף נכסים ללוחות ההקצאה. מציג את התוכנית במצגת.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>2007-0909853-תא/מק/2/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2</b>	<b>26/01/2022</b>
<b>דיון בהפקדה</b>	<b>4 - 0002-222'</b>

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 0002-222' מיום 26/01/2022 (החלטה מספר 4) 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.
3. אישור לוחות ההקצאה ע"י אגף נכסים.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, חן אריאלי, גל שרעבי, ציפי ברנד

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק**