

התוכן	מס' החלטה
2009846-090957 תא/מק/1/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 1 דיון בהתנגדויות בדיווח הסרת התנגדות ומתן תוקף לתכנית	18/01/2023 6 - 0001-23'

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

התוכן	מס' החלטה
507-0909846 תא/מק/1/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 1 דיון בהתנגדויות בדיווח הסרת התנגדות ומתן תוקף לתכנית	18/01/2023 6 - 0001-23'

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. ניווד שטחים ציבוריים מבונים בהיקף של 750 מ"ר ממגרש 101 למגרש 100.
3. ניווד 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.

התוכן	מס' החלטה
1 מתחם 1 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 1	18/01/2023
דיון בהתנגדויות בדיווח הסרת התנגדות ומתן תוקף לתכנית	6 - - '23-0001

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 :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי מהתוכנית הראשית	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	מגורים	סה"כ זכויות בניה
	68,030 מ"ר על קרקעי	תעסוקה	
	4,060 מ"ר	מסחר	
	53,410 מ"ר ביעוד מבני ציבור	שטחי ציבור	
	750 מ"ר שטח ציבורי בנוי	קומות	
	35	גובה	

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית 507-0909846			
שם התכנית מרחב שומרון מתחם 1			
מגיש התכנית הועדה המקומית			
עורך התכנית קייור אדריכלים			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגיל" (שערך לא תוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בחלח התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
<p>מגוון התכנון המוסמך להסמך את התכנית ולשרת:</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן.</p> <p>יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית</p>			
<p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן.</p>			

מס' חשע"פ בחוק לעניין סמכות ועדת מקומית	מחוזת חשע"פ בחוק	תאריך פקיעת תוקף התכנית המקומית
מס' 62 (א) חוק חמ"ד חש"פ	מחוזת חשע"פ בחוק (22.12.2016)	18/01/2023

שם	מחוזת חשע"פ בחוק	מס' חשע"פ בחוק	מס' חשע"פ בחוק
שם	מחוזת חשע"פ בחוק	מס' חשע"פ בחוק	מס' חשע"פ בחוק
שם	מחוזת חשע"פ בחוק	מס' חשע"פ בחוק	מס' חשע"פ בחוק
שם	מחוזת חשע"פ בחוק	מס' חשע"פ בחוק	מס' חשע"פ בחוק
שם	מחוזת חשע"פ בחוק	מס' חשע"פ בחוק	מס' חשע"פ בחוק
שם	מחוזת חשע"פ בחוק	מס' חשע"פ בחוק	מס' חשע"פ בחוק

שם	מחוזת חשע"פ בחוק	מס' חשע"פ בחוק	מס' חשע"פ בחוק
שם	מחוזת חשע"פ בחוק	מס' חשע"פ בחוק	מס' חשע"פ בחוק
שם	מחוזת חשע"פ בחוק	מס' חשע"פ בחוק	מס' חשע"פ בחוק
שם	מחוזת חשע"פ בחוק	מס' חשע"פ בחוק	מס' חשע"פ בחוק
שם	מחוזת חשע"פ בחוק	מס' חשע"פ בחוק	מס' חשע"פ בחוק
שם	מחוזת חשע"פ בחוק	מס' חשע"פ בחוק	מס' חשע"פ בחוק

2017 | בתים

תעמול
גב' אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

התוכן	מס' החלטה
21009846-0909507 תא/מק/1/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 1	18/01/2023
דיון בהתנגדויות בדיווח הסרת התנגדות ומתן תוקף לתכנית	6 - 0001-23

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 לחו"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 0002-22 ב' 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 לחו"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 0002-22 ב' 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 לחו"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

התוכן	מס' החלטה
מספר 507-0909846 תא/מק/1/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 1 דיון בהתנגדויות בדיווח הסרת התנגדות ומתן תוקף לתכנית	18/01/2023 6 - '23-0001

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט הפרסומים מספר 10770 בעמוד 11059 בתאריך 30.12.22.
כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

1.9.22	The marker
2.9.22	ישראל היום
2.9.22	מקומון ת"א

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת של שיכון ובינוי נדל"ן.
בתאריך 13.12.22 שיכון ובינוי נדל"ן הסירו את התנגדותם לתכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לאחר שההתנגדות הוסרה, מומלץ לתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-23ב' מיום 18/01/2023 תיאור הדיון:

אלון הרשקוביץ: הוגשה התנגדות אחת והיא הוסרה. אנו מבקשים לתת תוקף לתכנית.

דורון ספיר: אנו מאשרים את התוכנית.

בישיבתה מספר 0001-23ב' מיום 18/01/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לתת תוקף לתכנית בשל הסרת ההתנגדות.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, מאיה נורי