

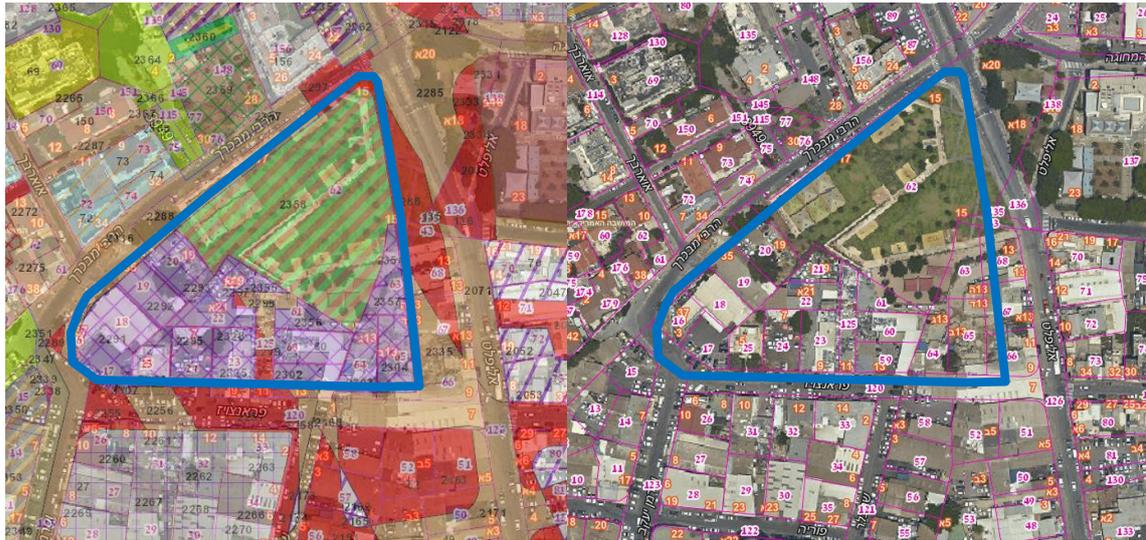
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום:

מרחב התכנון בין רחובות אליפלט ממזרח, רחוב הרבי מבכרך מצפון ורחוב פראנצויז מדרום

כתובת:

הרבי מבכרך 15-21 (אי זוגיים), הרבי מבכרך 35,37 פראנצויז 11-1 (אי זוגיים) אליפלט 15-9 (אי זוגיים).



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7051	מוסדר	חלק	64, 59-61 125, 16-25	62-63, 43, 65

שטח התכנית: כ- 13.9 דונם

מתכננים: גל מרום אדריכלים בע"מ

יזם: גלובל לנדמרק – הרבי מבכרך בע"מ, הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: פרטיים, עיריית ת"א-יפו, רשות הפיתוח

מצב השטח בפועל:

בחלק הצפוני של מרחב התכנון : גינת אליפלט שהושלם פיתוחה לאחרונה.
 בחלקו הדרומי של מרחב התכנון : סככות ומוסכים, מבנים קלים ובניין מגורים יחיד.
 מצב השטח בפועל אינו תואם במלואו את התכניות המאושרות (מבחינת רציפות דרכים, הפקעות לא ממומשות וכיוצ"ב).

מדיניות קיימת:

תא 5000

- **מתחם התחדשות עירונית (702ב)**
- **תשריט יעודי קרקע:** אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים : רח"ק ממוצע 5.5 (4+1 או 5+1 לדופן שלבים)
- **נספח עיצוב עירוני:** גובה הבינוי 8 עד 15 קומות (בדופן שלבים). תותר עלית מדרגה בגובה בהתאם ל"מתחם התחדשות עירונית". גובה הבינוי בדופן שלבים מוגבל ל22 קומות.
- **טבלת הוראות מיוחדות:**
 באזור תכנון 702ב, בתכניות מפורטות יקבעו מגרשים למבני ציבור ששטחם לא יפחת מ7 דונם.
 בתכנית ייקבע חיבור בין המוסד למגרש למבני ציבור שממזרח לרחוב אליפלט (ביה"ס דוריאנוב)

- **נספח תחבורה-ציר שלבים/אליפלט מוגדר כדרך עורקית עירונית וכמו כן קו מטרו M2 המתוכנן לעבור ברחוב אליפלט.**

תא\9078 - מדיניות שלבים (אושר ב2019)

מדיניות עירונית המגדירה הנחיות לקדום תכניות חדשות לאורך ציר שלבים. הגדרת הקצאת קרקע של 35% משטח התכנית, מתן הנחיות בינוי ופיתוח. המדיניות מנחה על אופן חלוקת שטחי הבניה, תמהיל השימושים השונים בהיקף של כ- 80% למגורים ו20% לתעסוקה, כמו כן ממליצה על ממוצע יחידת דיור בהיקף של כ110 מ"ר (ברוטו) במרחב התכנון.

מצב תכנוני קיים :

תא\2496 "מכבי צריפין": 1997

שטח התכנון: כ-23 דונם.
 יעוד מאושר: תעשייה עתירת ידע ומלאכה, שטח פתוח פרטי (שפ"פ), דרך מוצעת ודרך מאושרת
 זכויות בניה: 120-220% + 40% מהעיקרי לשטחי שירות.
 בינוי עד 5 קומות.
 שימושים: תעשייה עתירת ידע, מלאכה, מסחר ואולמות תצוגה. משרדים המהווים חלק מהמפעל או מבית המלאכה וכן אולמות בידור.

תא\3847 – שטחי ציבור בפלורנטין: 2019

שטח התכנון: 5.381 דונם
 יעוד מאושר: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
הגדרה כי לפחות 3 דונם משטח המגרש יוותרו לטובת שטח ציבורי פתוח (שצ"פ).
 זכויות בניה: 400% כוללים
 שימושים – מבנים ומוסדות ציבור, משרדי הרשות העירונית, עד 10% מסחר או שירותי הסעדה וכדומה.
 שטח ציבורי פתוח, לרבות מתקני משחקים, מעברים מרוצפים וכו.
***תכנית זו (תא\4964) אינה משנה את הנחיות הבינוי וזכויות הבניה המאושרים בתכנית שטחי ציבור פלורנטין.**

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון:

1. התחדשות עירונית מאזור תעשייה, מלאכה ומוסכים לשטחי ציבור, מגורים ותעסוקה בהתאם למדיניות שלבים המאושרת.
2. שמירה על מרחב גינת אליפלט המפותחת, תוך הרחבתה במסגרת הקצאות לצרכי ציבור של התכנית בהיקף של 0.8 דונם. (סה"כ 6.2 דונם) ותוספת של 1.7 למוסדות ציבור. יצירת מרחב פתוח ציבורי גמיש שיהווה רצף לגינת אליפלט ומאפשר גמישות מקסימלית בעת מימוש עתידי של מבני ציבור על השטח.
3. הסדרת מערך הדרכים ברחוב פראנצ'וזי וצמצום שטח דרכים שאינו נדרש בפועל.
4. יצירת בלוק עירוני מעורב שימושים: דופן פעילה כלפי רחוב שלבים, המשלבת שימושי מסחר ותעסוקה. ריכוז המגורים בצד הדרום מערבי, כהמשך של רקמת המגורים הסמוכה (המושבה האמריקאית ויפו) תוך חיזוק רחוב הרבי מבכרך רחוב מוטה מגורים. שמירה על מפלס קרקע פעיל מלווה מסחר.
5. התכנית כוללת אחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה -1965.
6. שילוב דיור בהישג יד בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה בהיקף של 15% מכלל יחידות הדיור בתכנית, לתקופה של 25 שנה ובהנחה של כ40% ממחיר השכירות בהתאם לחוק.

פירוט יעדים/שימושים:

מגורים (מעל קומת קרקע מסחרית) – רח"ק 4.5 (ממוצע בין 4 ל5, מתוקף מתחם התחדשות עירונית) תעסוקה+ מסחר- רח"ק 1 – **סה"כ רחק 5.5**
 שטח לבנייני ציבור- 400% – סהכ כ3.9 דונם

יח"ד:

צפיפות: 52 יח"ד/דונם (נטו, ביחס למגרשי המגורים)

שטח ממוצע ליח"ד: ממוצע ליח"ד כ- 85 מ"ר פלדלת.

סה"כ יח"ד: כ- 183 יח"ד (תמהיל יח"ד סופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב)

התכנית כוללת כ-28 יח"ד דיור בהישג יד מכלל יחידות הדיור בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה לתקופה של 25 שנה ובהנחה של כ-40% ממחיר השכירות בהתאם לחוק. נתונים נפחיים: מספר קומות: 8 (קרקע+6+גג) עד *19 (נקודתית בדרום-מערב התכנית) תכנית: עד 75% למגורים, עד 85% לתעסוקה * תוספת 4 קומות מבוקשות בהתאם לאפשרות להטמעת הקלות בתכנית - 19 קומות סה"כ. **תשריט מוצע והדמיה**



התייחסות לסביבה :

- במסגרת תכנית "שטחי ציבור פלורנטיין" הוקצו 5.38 דונם לשטחי ציבור אשר כוללים כיום את את גינת אליפלט. התכנית החדשה מרחיבה את עתודת הקרקע בכ-2.4 דונם תוך המלצה למיקום שטחי הציבור המבוינים בדופן רחוב פראנצ'יז על מנת לשמר ככל הניתן את המרחב הפתוח הפעיל כיום בהיקף מינימלי של 4 דונם לרווחת התושבים בכלל המרחב הציבורי. מדרום למרחב התכנון מתוכננים מהלכי התחדשות אינטנסיביים (משולש שלבים ומתחם שניצלר (תא\4487) כמוקדי תעסוקה לאורך ציר שלבים המשלבים מגורים, מסחר ומשרדים.
- מצפון פרויקט התחדשות עירונית מאושר "אילת-אליפלט" (תא\4236) הכולל שילוב בניה מגדלית (כ-24 קומות) ובניה מרקמית (כ-7 קומות) למסחר תעסוקה ומגורים בשילוב כיכר עירונית הפונה דרומה ושימור בית הבאר הסמוך.
- במסגרת תת"ל 102 ב' מקודמת תחנת מטרו בצומת שלבים-קיבוץ גלויות. קיימת חפיפה נקודתית בתחום התת"ל למגרש התעסוקה, אופן תכנון החניה במגרש הגובל יעשה בתיאום מול נת"ע לעת מימוש.
- לאור השינויים הצפויים בפיתוח הרחבות הסמוכים והפרשי הטופוגרפיה המשמעותיים, תנתן תשומת דגש לנושא הפיתוח וגישור המפלסים בעת תכנית העיצוב, כתלות בתכנון המפורט של התכניות המאושרות הסמוכות (וסרמן- פוריה תא\3929, אילת-אליפלט תא\4236)
- שלביות הפינויים ומימוש מרחב התכנון יקבע בתכנית העיצוב.
- בהתאם להנחיה בטבלת הוראות מיוחדות בתא\5000: "באזור תכנון 702, בתכניות מפורטות יקבעו מגרשים למבני ציבור ששטחם לא יפחת מ-7 דונם." תכנית זו הינה אחת מתוך שש תכניות מפורטות המקודמות באזור תכנון 702 ומקצה שטח של 3.9 דונם למוסדות ציבור(חום). יש להדגיש כי יתרת התכניות המפורטות העתידות להיות מקודמות באזור התכנון כפופות למדיניות שלבים אשר דורשת הקצאת קרקע של 35% ועתידות להוסיף 5 דונם ציבורי (חום/אירוק) לסך מרחב התכנון ועל כן קיים צפי למימוש סך השטח הנדרש בתכניות עתידיות בהיקף הנדרש של 7 דונם למוסדות ציבור..
- התכנון המוצע מאפשר גמישות למיקום מבנה ציבור העתידיים בתא שטח 301. במסגרת תכנית העיצוב ידרש לתת מענה לחיבור בין המגרש המזרחי- ביה"ס דרויאנוב למוסד הציבור שיבנה, כנדרש בטבלה הוראות מיוחדות בתא\5000. (אזור 702ב)

איכות סביבה :

האזור מסומן כאזור החשוד בזיהום קרקע. במסגרת קידום התכנית נערך נספח סביבתי שבחן את היבטי איכות הסביבה :

- **זיהום קרקע**: נערך סקר היסטורי והוגשה תכנית דיגום בנושאי קרקע וגזי קרקע שאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה לביצוע בשלב היתרי הבנייה.
- **אסבסט**: בוצע סקר אסבסט למבנים הקיימים כיום בתחום הקו הכחול של התוכנית. אותרו חלקי האסבסט במבנים המיועדים להריסה. הסקר יוגש למשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק להיתרי בנייה.
- **אקוסטיקה**: הוטמעו הנחיות בתקנון התכנית לשלב תכנית העיצוב והיתרי הבנייה. הוטמעו דרישות בנושאים הסביבתיים בתנאים להיתרי הבנייה ובתנאים למתן היתר אכלוס.

מיקרו אקלים - בוצע דוח מיקרואקלים ואושר על ידי מחלקת בניה ירוקה באדריכל העיר.

תנועה וחניה:

התכנית כוללת ארבעה מבנים לשימושים מעורבים, בצמוד לשצ"פ, גינת אליפלט הרבי מבכרך. המבנה על רחוב אליפלט מיועד לתעסוקה ומסחר וכולל אפשרות לשילוב חניה תת קרקעית ואו שימושים עיקריים בתת הקרקע. **התוכנית מאפשרת גמישות במימוש ותכנון הקרקע יקבע בתכנית העיצוב.** במקרה של מימוש בניין A ראשון בנפרד, תהיה לו כניסה לחניון מרחוב הרבי מבכרך. לאחר מימוש בניין B, C, תהיה כניסה לחניון משותף לכל הבניינים מרחוב פראנצווי והרמפה של בניין A תבטל. במקרה של בניית שלושת הבניינים A, B, C תהיה כניסה אחת לחניון מרחוב פראנצווי בלבד.

תקן החניה המקסימלי למגורים 0.8 מקומות חניה לכל יח"ד. תקן החניה המקסימלי לתעסוקה 1:350, תקן חניה למסחר 0. לאור הקרבה לצירי תחבורה ציבורית ומתע"ן יבחן תקן חניה מופחת לשימושי השונים ויקבע סופית בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר, הנמוך מביניהם.

▪ **שינויים תנועתיים**: רחוב הרבי מבכרך יהפוך חד סיטרי מרחוב בר-הופמן ועד רחוב וסרמן, על מנת לאפשר שימור עצים. מוצע כי רחוב פראנצווי יהיה גם הוא חד סיטרי ממערב למזרח וימשך עד רחוב אליפלט.

▪ **תחבורה ציבורית**: התכנית משורתת היטב ע"י תחבורה ציבורית:

תחנות אוטובוס על ציר שלבים, דרך שלמה, שד' ירושלים, נת"צ לכיוון מזרח ברחוב אילת מהצומת עם אליפלט, נת"צ לכיוון מערב בדרך שלמה (סלמה) עד לצומת עם וסרמן-קיבוץ גלויות.

קוי רק"ל עתידיים: הקו האדום במרחק כ-200 מטר (תחנת אליפלט), תחנת המטרו של סלמה-אליפלט במרחק של כ-250 מטר

▪ **אזורי מיתון תנועה**: רחוב הרבי מבכרך בשיפוע משמעותי לכיוון הצומת עם וסרמן-פראנצווי. מוצע להגדיר אזורי מיתון תנועה ברחובות הרבי מבכרך – פראנצווי.

▪ **שבילי אופניים**: שביל אופניים מתוכנן ברחוב אליפלט במסגרת תכנית ציר שלבים.

▪ **הולכי רגל**: התכנית כוללת הסדרת מדרכות רחבות בכל הרחובות הגובלים בתכנית. מרחב הולכי הרגל בתוכנית תוכנן בקפידה, והוקצה עבורו שטח נדיב שמתבסס הן על זכות דרך, והן על זיקת הנאה. מעבר הולכי רגל מתאפשר גם דרך השצ"פ מרחוב אליפלט אל מרכז המתחם ומשם לשאר הרחובות.

לאורך כל הרחובות המקיפים את המתחם מתוכננות מדרכות רציפות, המשכיות ברוחב שלא יורד מ-5 מ'. באופן נקודתי לצורך שימור עצים בוגרים קיימים, ישנן שתי נקודות הצרה במדרכה, האחת לרוחב 3 מ', והשנייה לרוחב 4 מ'.

הבטים חברתיים:

▪ מרחב התכנון כולל מגרש בבעלות עירונית ביעוד מגורים אשר כחלק ממדיניות עירונית ישלב במבנה המגורים דיור בהישג יד ודיור עירוני בהיקף שיקבע בתכנית העיצוב. כמו כן, מגרש תעסוקה אשר תמהיל העסקים ומתווה תפעולו של מגרש זה יקבע בהתאם למדיניות עירונית בעת תכנית העיצוב.

▪ התכנית מגדירה היקף של 15% מכלל יחידות הדיור בפרויקט כדיור בהישג יד בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה לתקופה של 25 שנה ובהנחה של כ-40% ממחיר השכירות בהתאם לחוק. מיקומם מתחלק במקבץ של 19 יח"ד בתא שטח 3 ו-9 יח"ד בתא שטח 2 תמהיל הדיור וממוצע יח"ד יהיה בהתאם לכלל הפרויקט.

התייעצות עם הציבור:

מרבית בעלי הקרקעות מאוגדים לצורך קידום התכנית. בעלי הזכויות כאמור התקשרו בהסכם עקרונית לשיתוף פעולה לקידום הליכים תכנוניים וסמכו את ידם של החברה היזמית לפעול בשםם בכל הנוגע להתנהלות מול מתכננים, יועצים, שמאים והרשויות השונות.

בוצע הליך שיתוף והצגת התכנון לבעלי העניין בקרקע בתאריך 26.10.2021 תוך עדכון בעלי הנכסים טרם הפקדת התכנית. בהתאם להחלטת תת ועדה לשיתוף ציבור מתאריך 17.2.2022 בתאריך 15.5.2022 בוצע מפגש כולל להצגת כלל התכניות המקודמת במרחב ציר שלבים במקטע שבין דרך אילת לקבוץ גלויות לציבור התושבים בשכונת פלורנטיין ויפו. כמו כן, פורסם ידיעון בעבור בעלי העסקים הפועלים מרחב התכנון על מנת ליידע אותם בדבר התהליך ולוחות הזמנים.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
מגרש 201 - 270% מגרש 301 - 400% למבני ציבור (בהתאם למאושר בתכנית תא 3847)	120-220 400% / 270 למבני ציבור	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
מגורים: 20,525 מ"ר תעסוקה ומסחר: 5,132 מ"ר		מ"ר	
8-19	5	קומות	גובה
גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מטר למגורים. עד 4.5 מטר לתעסוקה. גובה קומת מסחר עד 6 מ'.		מטר	
לא תעלה על 75%			תכסית
תקן החניה יהיה מינימלי ככל הניתן ולא יעלה על 1:0.8 למגורים ו1:350 לתעסוקה.			מקומות חניה

זמן ביצוע: ל"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

שם התכנית		מספר התכנית	
שם המשולש אלפלט-פראנצ'יז		4964/מק/507-0868877	
מגיש התכנית		ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו	
עורך התכנית		גל מרום אדריכלים	
סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> יריגלה"י (שעור לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
עירונית		כפרית	
<input checked="" type="checkbox"/> יש		<input type="checkbox"/> אין	
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			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

התאמה לתוכנית המתאר	יבול השטח מתוכנית המתאר	הוראה כללית	התאמה לתוכנית המתאר
+	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית בתכנית מפורטת יקבעו מגרשים למבני ציבור ששטחם לא יפחות מ-7 דונם. תוך קביעת היבדר בין המוסד למגרש למבני ציבור שממזרח לרחוב אלפלט (בנייט דרויאנוב). בשטח המסומן בנספח העיצוב עד 8 קומות הרח"ק המירבי יהיה 4. תוספת עד 1 רח"ק תותר רק עבור שימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה טך הרח"ק לא יעלה על 5	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	התכנון המוצע כולל כ-8 דונם לשטחי מבני ציבור ושצ"פ. מתוכם כ-3.9 ד' עבור מבני ציבור. כשיתרת השטח החדרש למבני ציבור יתוכן בתכנית נוספות שיאושרו בתחום תא שטח 702.

<p>תותר בניה נקודתית חריגה לשביבתה, לפי סעיף 5.3.2 (ג) בהוראות התכנית רק באזורים המסומנים עד 8 קומות בספח העיצוב העירוני</p> <p>הרח"ק לאורך חזית הרחוב פרט למקודי התעסוקה יהיה עד 6.</p> <p>במגרשים הגובלים ברחוב שלבים. יקבעו שימושי מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים בהיקף של עד 25% משטחי הבניה אשר ירוכזו בעיקר במקודי התעסוקה.</p> <p>גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 12 קומות למעט בתחום מרקם ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתה.</p>	<p>72- ציר שלבים / רחוב אליפלט</p>	<p>מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: הוראות לעיצוב רחובות - מתחם התחדשות עירונית</p>
<p>במעבר התכנית מוטמעת עליה לגובה מ 8 קומות ל 15 בהתאם לסעיף 5.3.2 ג. בנוסף, 4 קומות מבוקשות בהקלה לפי סעיף 9(א)א62 קומות סה"כ. 19</p> <p>תוספת הרחק 1 נשנית מתוקף טבלה 5 ולא מתוקף התחדשות עירונית</p> <p>רח"ק ממוצע של 5.5 על סך השטחים הסחירים בהתאם לסעיף 5.3.2 (ז).</p>	<p>קיימ מסמך מדיניות תא 9078 שאושר 2019</p>	<p>סעיף 5.3.2 (א), (ב), (ז) מתחם התחדשות עירונית 5.3.5 (א)-(ג) - הוראות לעיצוב רחובות</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.</p>
<p>לא יותרו מגורים בקומת הקרקע</p> <p>יעוד מבאי"ת. מגורים ד', מסחר ותעסוקה</p> <p>תכנית זו כוללת מוסד ציבורי עירוני חדש ע"י הגדלת שטח לעתודות קרקע עבור מוסד הקבוע בתכנית שטחי ציבור פלורנטיץ תא 384</p> <p>לאור מיקומו של מרחב התכנון באמצע המקטע ולא בצמתים הראשיות, לא נקבע מוקד תעסוקה חדש. התכנית הסמוכה מזרזים כללת מוקדי תעסוקה חדשים.</p>	<p>3.4.1 (ג) בקומת הקרקע ברחוב המסומן כרחוב עירוני יותרו אך ורק השימושים המותרים ביעוד ציר מעורב סעיף 3.4.2.</p> <p>1.4.5 - סימבול</p>	<p>לפי תשריט אזווי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p> <p>סימבול למוסד ציבורי עירוני חדש</p> <p>מוקד תעסוקה חדש</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>צפיפות: 51 יחיד/דונם קיימת חו"יד יחידה אסטרטגית</p>	<p>3.4.1 ס' 1 - מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה</p> <p>סעיף 3.2.1 (א)-(ג) - תועדה תחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יחיד ומגלה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנושאים המפורטים.</p>	<p>לפי תשריט אזווי הייעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה)</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>מסחר 2 עד 25%.</p> <p>התכנון המוצע כולל הפרדה אדריכלית, תפקודית ונופית בין מרחב המגורים ומרחב התעסוקה.</p> <p>התכנית מגדילה שטחי ציבור וקובעת שטח חום + ירוק לשצי"פ ושבי"צ.</p>	<p>3.4.1 (א)1 - שימושים נוספים מסחר 2.</p> <p>3.4.2 (ג)2</p> <p>3.1.1 (ז)</p> <p>שימושים כלליים</p> <p>3.1.1 (ו) שימושים למבנים ומוסדות ציבור ומרחב ציבורי</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות נלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה)</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>

<p>+ רחיק ממוצע של 5.5 על סך השטחים הסחירים בהתאם לסעיף 5.3.2 (ד).</p>	<p>סעיף 3.2.4 (ב)-רחק מקסימלי 4 בהתאם לטבלה 5-702 תוספת 1 רחק. ר-72 – ציר שלבים הרח"ק לאורך חזית הרחוב פרט למוקדי הונעסוקה יהיה עד 6 סעיף 3.1.3 (א-א) קביעת תוספת שטחי בניה עד לרחק מרבי</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ רחיק ממוצע של 5.5 על סך השטחים הסחירים בהתאם לסעיף 5.3.2 (ד).</p>	<p>סעיף 3.1.4 (ב,א) – בהתאם לטבלה 5 – 702 תוספת 1 רחיק מורפסות 3.1.4 (מ) -ביעוד למגורים, שטחי מרפסות 3.1.4 (ו) -ביעוד לשימוש ציבורי-תוספת רחק למצללות</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+ רחיק ממוצע של 5.5 על סך השטחים הסחירים בהתאם לסעיף 5.3.2 (ד).</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א,ד,ה) על פי 15 - סעיף 3.1.5 (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל לקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יהיו על השבון שטחי חניה ושטחי שירות הנחוצים לתפקוד הבניין. 3.6.1 (א) (4) תוספת שטחי בניה לתשתיות וחניון ותת קרקעי מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים.</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ בניה משלבת, 8-19 קומות (15 קומות תוך הטמעת הקלה בקומות 19) התכנית מציגה בינוי בגובה של עד 9 לאורך שלבים בהתאם למסמך המדיניות הנתקף. גובה קומת תעסוקה עולה על 3.8 מטר, ויקבע סופית בתכנית העיצוב בכפוף לשיקול דעת הועדה, בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק.</p>	<p>ס' 4.2.2 (א) – מספר הקומות על פי נספח העיצוב סעיף 4.2.6 – מספר קומות גבוה ממספר קומות בנספח העיצוב ס' 4.2.6 (א) בדופן שלבים – לפי הוראות טבלה 5 – הגבלת עליה ל- 12 ק' (ר-72) ס' 4.2.6 (ב) תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה, לפי סעיף 5.3.2 (ג) עד 15 ק' בהתאם למתחם התחדשות עירונית סעיף 4.2.2 (א)(1) גובה הבניה</p>	<p>מספר קומות מירבי: עד 8 קומות עליה 15 קומות בהתאם למתחם התחדשות עירונית לאורך ציר שלבים (ר-72) הגבלת עליה 12 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ בתקנון הוראות כלליות בנושא בניה בהתאם לנספח חבינו. תנאי להיתר אישור תכנית עיצוב ופיתוח.</p>	<p>סעיף 4.2.3-בניה במרווח בין קו בנין לגבול מגרש ושטח פתוח תנחית בדבר נטיעות מוטמעות בתקנון. (סעיף 4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+ תואם מדיניות שלבים תא/9078 לעניין הקצאות לצרכי ציבור ושטח ממוצע לית"ד.</p>	<p>סעיף 4.1.1 (א)-(י)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה לאו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>

<p>+ בהתאם להוראות תכנית ראשית תא/3847-שטחי ציבור בפלורנטין שמרטעמת במסמכי התכנית.</p>	<p>סעיף 3.5.1-שימושים 3.5.1.1(א)-שימושים ימוסד ציבורי עירוני חדש, מגרש למבני ציבור 3.5.1.1(א2)-מקבצי שימושים נוספים: מסחר 1 3.5.1 (ב)-שטחי בניה 3.5.1(ג) 3.5.1(ד)-הגבלות בדבר שינוי יעוד סעיף 1.3.1.1-שימושים 3.5.3-מוסד ציבורי עירוני חדש</p>	<p>בכל שטח התוכנית, מבנים ומוסדות ציבור ימוסד ציבורי עירוני חדש</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאור למוסדות ציבור לעירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בגין אם כייעוד חדש ובין אם כייעוד על פי תכנית קודמות</p>
<p>+ התכנית מקצה שטח מעורב של שציפ ומוסדות ציבור בהיקף של 7.8 דונם בו כלולים שטחי הבניה המפורטים בסעיף 3.5.1 התכנית משנה את מיקומם של שטחי ציבור פתוחים ושבלים קיימים ומגדילה את שטחם בהיקף של 2.6 דונם. הטמעת הרחובות בהתאם לתחום דרך קיים.</p>	<p>סעיף 3.6.1-שימושים למרחב ציבורי סעיף 3.6.1-ג. סייק (2)- בדיקה תכנית לנשא איכות השטחים הפתוחים סעיף 3.6.1 ד- 3.6.14-רחוב שכונתי (פראצווי, הרבי מבכרד)- כפוף לבדיקה תכנית מוקדמת</p>	<p>בכל שטח התוכנית, אזור לשציפ ומבני ציבור</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, רחוב עירוני, שחנותי או מקומי.</p>
<p>+ בהתאם לחווי'ד תנועתית לשיקול דעת הנעדה צמצום המרחק (קו בגין) ל3 מטר משיקולים אורבניים בהתאם לבדיקה תכנית מוקדמת (סעיף 3.7.3.8.2)</p> <p>ביטול דרך פנימית ללא מוצא</p> <p>תכנית סמוכה לקו מתעיין המאושר בתכנית ארצית/מחוזי (תת"ל/102 קו המטר)</p>	<p>סעיף 3.8.2- דרך עורקית עירונית-אליפלט 3.8.2.3 ד. קו בגין אזור העדפת הולכי רגל סעיף 3.8.6-1-בחניונים ציבוריים באזור העדפת הולכי רגל שביל אופניים סעיף 3.8.2-ה. דרך מקומית לפי סייק 1 ניתן לבטל דרך מקומית. סעיף 3.8.4-קווי מתעיין סעיף 3.8.7 תקן חניה</p>	<p>נספח התבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי התבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) קווי מתעיין (3.8.4) תקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>+ בהתאם לחווי'ד סביבתית</p>	<p>תכנית הוגבלת בדרך עורקית עירונית מוצעת עירונית-סעיף 1.4.4.1 סעיף 1.4.4.1-ג. שימושים רגישים לרעש תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים ותעסוקה – סעיף 1.4.4.1 סעיף 1.4.4.1-ה. שימושי מסחר 2 תכנית הכוללת בתחומה קרקעות ואו מי תהום התשדשים כמוחמים על פי משרד להגנת הסביבה-חובת בדיקת גזי קרקע - סעיף 1.4.4.1 ט.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>אילות סביבה - סעיף 4.4 הדרת תכנית בעלת תשפעה סביבתית (4.4.1) חנות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) החיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>

	סעיף 4.4.2 – דרשת חו"ד סביבתית בניה ירוקה-4.4.3 הנחיות כתנאי להיתר-שימור מיסובניקוואוראות להיתר- סעיף 4.4.4 סעיף 4.4.5 ד-חדרי טרפו הועדה, בכפוף להמלצות מהייע והרשות לאיכתיס רשאים לפטור/להקל תכנית בהתאם לשיקולים-סעיף 4.4.6		
+ + נספחי מים, ביוב, ניקוז	שטח פנוי לחלחול ס' 4.6.4 ביוב ס' 4.6.5	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 מקד התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: (4.6.1) מגרש המיועד לתשתיות הנחיות כלליות לתכנית (4.6.2) ברכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בסעיף חוק בסטייה בתוכנית המותר לכך סעיף 16א(2)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית 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 16א(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (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.
סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 ('חלקות')
סעיף קטן (א10)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצרכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר הותימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מספר ת.ז.:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	005332735		03.6.22
מספר ת.ז.:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		23.6.2022

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
2. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין, אגף תכנון עיר ואגף הנכסים.
4. אישור סופי של תקנון התכנית על ידי מחלקת הרישוי.
5. הטמעת הערות נת"ע במסמכי התכנית ככל שיתקבלו.
6. אישור אדריכל העיר-בת קיימא או יחידות התייעול לדוח הידרולוגי והטעמת המלצותיו במסמכי התכנית.

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 0021-22' מיום 06/07/2022 תיאור הדיון :

עדי בסיס : משולש אליפלט פראנצויז אזור תווד בין יפו לפלורנטין יש כמה תוכניות על הפרק אחת מהם שאושר היא אילת אליפלט, המחוגה, משולש שלבים שבתכנון כל האזור שסמוך מדרום טרם מקודם. מציגה את התוכנית.
חיים גורן : המבנה המעוגל למה הוא נועד
עדי בסיס : הוא מגורים ובבעלות עירייה עם קומת מסחר
רוני קינסברונר : להוסיף הסכם תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב שיפוי וחתימה על הסכם לדיון בהישג יד ותחזוקת שטחים הפרטים הפתוחים בתוכנית ככל שיהיו על ידי העיריה.
דורון ספיר : מאושר פה אחד.

בישיבתה מספר 0021-22' מיום 06/07/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
2. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין, אגף תכנון עיר ואגף הנכסים.
4. אישור סופי של תקנון התכנית על ידי מחלקת הרישוי.
5. הטמעת הערות נת"ע במסמכי התכנית ככל שיתקבלו.
6. אישור אדריכל העיר-בת קיימא או יחידות התייעול לדוח הידרולוגי והטעמת המלצותיו במסמכי התכנית.
7. חתימה על הסכם דיון בהישג יד
8. כתב שיפוי
9. הבטחת תחזוקת השטחים הפרטים הכתובים בתוכנית ככל שיהיו על ידי עיריה.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק