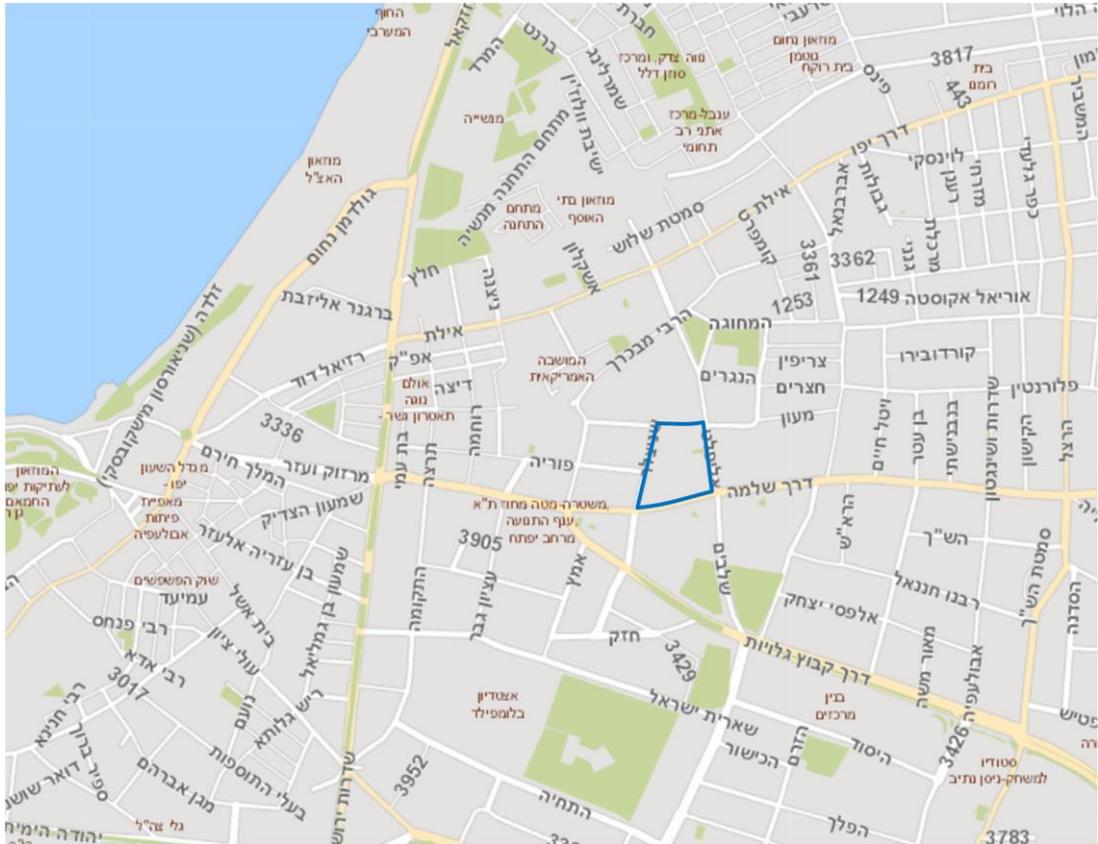


מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

--דיון קודם בוועדה המקומית--

מיקום: המתחם ממוקם בין הרחובות שניצלר ממערב, פראנצויז מצפון, אליפלט ממזרח ושלמה מדרום. נקודת מפגש בין שכונת פלורנטיין, המושבה האמריקאית, שכונת נוגה ויפו.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7051	מוסדר	חלק	44-58	120

שטח התכנית: 10.492 דונם.

מתכנן: ישר אדריכלים.

יזם: בעלים פרטיים, הועדה המקומית לתכנון ובניה.

בעלות: עיריית תל אביב, רמ"י וכן בעלים פרטיים מרובים.

מצב השטח בפועל: במרבית שטח המתחם מבנים נמוכים וצפופים, בחלקם ארעיים, המאכלסים מוסכים, פחחים וכדומה. בקצה הדרום-מערבי ממוקמת תחנת דלק פז.

רחוב אליפלט כיום הינו רחוב צר של נתיב אחד לכל כיוון. קטע רחוב פראנצויז הגובל בתוכנית, בין הרחובות שניצלר ואליפלט, חסום במבנים הממוקמים על זכות הדרך. רחוב שניצלר אינו כולל מדרכות ומעברי הולכי רגל מוסדרים.

מדיניות קיימת: בהתאם לתכנית המתאר המופקדת תא/5000 כמפורט מטה.

מצב תכנוני קיים:

יעודי הקרקע המאושרים בהתאם לתכניות תקפות הינם לדרך ואזור מלאכה. זכויות הבניה ומספר הקומות נקבעו בתוכנית 397.

1. תכנית 1367 משנת 1970 ותכנית 397 משנת 1968

לאורך השנים אושרו על השטח מספר תכניות מתאר מקומיות להרחבת דרכים בסביבת המתחם. תכנית 1367 קבעה הרחבה משמעותית של רחוב אליפלט לרוחב של 72 מ', כהמשך לציר שלבים. הרחבת הדרך מעולם לא בוצעה. תוכנית 397 קבעה המשך של רחוב פוריה במתחם, ברוחב של 17 מ'. גם במקרה זה, התכנית מעולם לא בוצעה. כתוצאה מכך, יעוד הקרקע במרבית שטח המתחם הינו לדרך. שטחי הדרך בשתי התוכניות, 1367 ו 397 אינם יוצרים מערכת דרכים רציפה ואינם תואמים את צרכי הדרך כיום.

2. תכנית B- יפו - תא/936, 1938

יעוד הקרקע: אזור מסחרי לאורך רחוב שלמה. אזור תעשייה ביתרת שטח המתחם. התכנית מגדירה חיבור של רחוב פראנצויז לרחוב אליפלט.

3. תכנית מתאר עירונית תא/5000, אושרה למתן תוקף

יעוד הקרקע: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים. רחוב שלמה מסומן כדרך עורקית עירונית ורחוב אליפלט מסומן כדרך עורקית עירונית מוצעת. בצומת הרחובות שלמה ואליפלט מסומן מוקד תעסוקה חדש.

הרח"ק המרבי למוקד תעסוקה הינו 12.8; הרח"ק לציר שלמה 5; הרח"ק לציר אליפלט 6; הרח"ק לרח' שניצלר 4.5

מס' קומות מקסימלי: המתחם כולו מסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה. בהתאם, מספר הקומות המירבי הינו עד 25 קומות.

2. מצב תכנוני מוצע

תיאור מטרות התכנון

1. פיתוח והתחדשות רחובות שלמה ואליפלט והאזור כולו ע"י יצירת מתחם שוקק בעירוב שימושים של תעסוקה, מגורים ומסחר, בתפר שבין תל אביב ליפו. זאת תוך מיצוי יתרונות המיקום שלו בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למערכות הסעת המונים.
2. פיתוח הרחובות אליפלט ופראנצויז באמצעות פינוי מבנים הממוקמים בתחום הדרך.
3. פינוי תחנת תדלוק פעילה בצומת הרחובות שלמה ושניצלר, המגבילה פיתוח, התחדשות עירונית ושימוש למגורים בסביבתה.
4. הגדרת מערכת שטחים פתוחים לרווחת הציבור ולמעבר הולכי רגל.

בהתאם קובעת התוכנית:

1. איחוד וחלוקה של המגרשים בתחום התכנית.
2. שינוי יעוד הקרקע למגורים, מסחר ותעסוקה. קביעת התכליות והשימושים המותרים ביעוד זה.
3. קביעת זכויות הבניה לשימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים.
4. התווית מערך הדרכים והנגישות לכלי רכב, בהתאם לתכנון התנועתי העדכני לציר אליפלט, לרבות פינוי מבנים קיימים על זכות הדרך ברחוב אליפלט ובהמשך רחוב פראנצויז על מנת לאפשר את סלילתו בתחום התכנית.
5. קביעת גובה המבנים המותר לבניה – עד 30 קומות כולל קומת הקרקע, וקומה טכנית, (תוספת של עד 5 קומות למותר בתכנית המתאר בהתאם להקלה המותרת במס' הקומות).
6. קביעת הוראות בינוי והנחיות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי.
7. קביעת שטחים פתוחים בזיקת הנאה למעבר הציבור.
8. הסדרת המשך השימושים הקיימים בהיתר התקף עד לקבלת היתר בניה מכוח תכנית זו.

פירוט יעודים/שימושים

שטחי הדרך המאושרים סטטוטורית בתחום התכנית יצומצמו בהתאם לתכנון התנועתי העדכני לדרך שלמה ואליפלט כפי שמקודמת ע"י נתיבי איילון בימים אלו. מתוך שטח התוכנית, שטח המגרש לבניה הינו כ-6.2 דונם. לצורך חישוב שטחי הבניה בלבד, חולק המגרש לשני מגרשים כדלקמן: מגרש לתעסוקה בהיקף של 2 דונם, בו יותרו שימושים למסחר ומשרדים. יתרת השטח, בהיקף של כ-4.2 דונם, מוצע ביעוד של מגורים ומסחר. בשטח המגרש יוגדרו זיקות הנאה למעבר הולכי רגל בקומת הקרקע. תחול חובת הקמת קומת קרקע מסחרית לאורך הרחובות הסובבים וכלפי השטחים הפתוחים במרכז הפרויקט. תחת כל שטח המגרש תותר הקמת חניות תת קרקעיות בהתאם להוראות תכנית על'1.

זכויות בניה מוצעות

יוקצו שטחי בניה בהיקף של 25,600 מ"ר לתעסוקה ומסחר, המהווים רח"ק 12.8 משטח מגרש בהיקף 2 דונם, ושטחי בניה בהיקף של 25,362 מ"ר למגורים ומסחר, המהווים רח"ק 6 משטח מגרש למגורים ומסחר בהיקף של 4.227 דונם. בנוסף יוקצו 1,250 מ"ר ברוטו לשימושים ציבוריים. יובהר כי מדובר במגרש תכנוני אחד ביעוד לתעסוקה, מגורים, ומבני ציבור הכולל 2 תאי שטח האחד לשימושי תעסוקה ומסחר והשני המשלב מסחר, מגורים, ומבני ציבור. המגרש כולל מרתפי חניה משותפים. סה"כ שטחי בניה על קרקעיים לשימושים השונים 52,212 מ"ר.

חלוקת שטחי הבניה:

סה"כ בכל שטח התכנית:

בכל שטח התכנית									
שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד/ שימוש	
מתחת לקרקע ²		מעל הקרקע ¹		מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
360%	22,320	25%	5,072	20,290	-	-	483%	20,290	מגורים ומסחר
		25%	5,120	20,480	-	-	1024%	20,480	תעסוקה ומסחר
		25%	250	1,000				1,000	ציבורי

360%	22,320	25%	10,442	41,770	0	0	673%	41,770	סה"כ מגורים, תעסוקה ומסחר
------	--------	-----	--------	--------	---	---	------	--------	------------------------------

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

נתונים נפחיים

- מספר קומות:** עד 30 קומות כולל קומת הקרקע. ו קומה טכנית.
- גובה:** גובה בניה מקסימאלי בתחום התוכנית הינו 107 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
- תכסית:** עד 50% משטח המגרש.
- קווי בניין:**
- מצפון – לרחוב פראנצויז- 3 מ'.
 - ממערב – לרחוב אליפלט – 3 מ'.
 - ממזרח – לרחוב שניצלר – 0 מ'.
 - מדרום – לדרך שלמה – 1 מ' בקומות העליות, 5 מ' בקומת הקרקע.
- יח"ד:** כ - 254 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של כ- 80 מ"ר.

עקרונות ודברי הסבר נוספים

תחום התכנית מוגדר בתכנית המתאר כאזור מעורב למגורים ומסחר ומסומן בו מוקד לתעסוקה. נספח העיצוב העירוני קובע בניה חריגה לסיבתה ברוב שטח המתחם עד לגובה של 25 קומות.

התכנון המוצע משלב מוקד למע"ר בעוצמות גבוהות עם בניה למגורים ומסחר. כאשר הבינוי בשני מגדלים הנסמכים על בינוי מרקמי מלווה רחוב עד 7 קומות.

התכנית מבוססת על התאגדות חלק מבעלי הקרקע בתחומה, לצורך קידום התכנון. התכנית מקודמת ללא הסכמת כל הבעלים (אחוז הסכמות הבעלים עומד על כ- 70%).

גבול התכנית נקבע בהתאם לגבול הבעלות וכולל בנוסף גם חלקות לאורך רחוב אליפלט, אשר יעודכן במסגרת תוכנית זו ויותאם לרוחב הדרך העדכני שיקבע מול נתיבי איילון. בנוסף, כולל גבול התוכנית את רחוב פרנצויז, במטרה להסדיר את פינוי המבנים הבנויים היום בתחום זכות הדרך, וכן חלקה ברחוב שניצלר, במטרה להסדיר את ייעודה כדרך.

שטח התוכנית הינו כ – 10.5 דונם. מתוכם שטח סחיר לתכנון הינו כ- 6.2 דונם.

הוראות בינוי

הבינוי המוצע כולל שילוב של בניה נמוכה מלוות דופן לאורך הרחובות אליפלט, שלמה ופראנצויז, ובניה לגובה של שני מגדלים בגובה של עד 30 קומות. העמדת המבנים הינה סביב שתי רחבות ציבוריות- האחת בפינת הרחובות אליפלט ושלמה, והשניה לאורך רחוב שניצלר.

לאורך רחוב אליפלט מוצע מבנה מסד בגובה 5 קומות מעל קומת הקרקע, המהווה דופן עירונית פעילה לרחוב. גובה המבנה תואם את הבינוי המוצע במסגרת תוכניות המקודמות במקביל, לאורך ציר אליפלט. במבנה זה יותרו שימושים לתעסוקה ולמגורים.

מגדל המגורים כולל מסד לאורך הרחובות שניצלר ושלמה, בגובה של 5 קומות מעל קומת הקרקע מסחרית. קומות המסד ישמשו למגורים.

כל השטחים הפתוחים יהיו בזיקת הנאה למעבר הציבור. שטח זיקת הנאה בתוכנית לא יפחת מ- 2 דונם. בקומת הקרקע כלפי הרחובות הסובבים וכן כלפי השטחים הפתוחים תהיה חובה לשימושים מסחריים בלבד.

תחבורה, תנועה, תשתיות

מערך הדרכים במסגרת התכנית המוצעת מבוסס על תכנית אותה מקדמת העירייה להסדרת רחוב אליפלט כהמשך לציר שלבים. במסגרת התכנון מוסדרת סלילת המשך רחוב פרנצ'וזי עד לרחוב אליפלט וכן הרחבה של רחוב שניצלר לרחוב של 12 מ'.

שבילי אופנים מתוכננים בהיקף הפרויקט, לאורך הרחובות אליפלט ושלמה.

החניה וכן כל דרכי השירות במתחם תהיינה תת קרקעיות לרבות אזורים לפריקה וטעינה, ולאצירת ופינוי אשפה. רמפות הכניסות לדרכים התת-קרקעיות תהיינה משולבות בבינוי העתידי.

הכניסות לחניונים התת קרקעיים תהיינה מרחוב שניצלר, ומרחוב פראנצ'וזי.

הפרויקט וסביבתו:

הריסה ופינוי מבנים מוזנחים ורעועים המהווים מטרד לסביבה, על מנת לאפשר את ביצוע רחוב אליפלט והמשך רחוב פראנצ'וזי.

פיתוח של שטחים פתוחים בזיקת הנאה לרווחת הציבור בהיקף שלא יפחת מ- 2 דונם. זאת, בנוסף ל- 1,250 מ"ר הבנויים המוקצים לעירייה לשימושים ציבוריים.

תועלות ציבוריות

בהתאם לסעיפים 3.1.3 (ג-ה) בתוכנית המתאר תא/5000, ניתן להוסיף זכויות עד למלוא הרח"ק המרבי בקביעת תועלות ציבוריות בתוכנית. התכנית מגדילה את זכויות הבניה לרבות בתא השטח המיועד לתעסוקה עד לרח"ק מכסימלי של 12.8.

מכאן ההמלצה היא להקצות שטחי ציבור נוספים בהיקף של 1000 מ"ר שטח עיקרי ו-250 מ"ר שטח שרות מעבר להיקף צרכי הציבור הנורמטיביים שנקבעו (סעיף 3 לעיל). זאת בשל המחסור בשטחי ציבור באזור מבואות יפו בו מקודמות מספר רב של תכניות בהליכי התחדשות עירונית והפיכתו מאזור מלאכות לאזור עם מגורים מעורב בשימושי מסחר ומלאכה. היקף שטחי הציבור נקבע על פי מפתח המרה בהתאם לסעיף 3.1.3 (ה) בתכנית המתאר. יש לציין כי בהתאם לדרישות הנורמטיביות תוספת של עוד 1250 מ"ר של שטחי ציבור מרחיבות את הפוטנציאל למתן המענים לצרכי ציבור בהתייחס לדרישות המקובלות. כך שבתכנית זו יוקצו 2,500 מ"ר שטח ציבורי מבונה.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
41,770 מ"ר	120% משטח המגרש, המהווים כ- 3,070 מ"ר משטחי המגרשים ביעוד אזור מלאכה היום.	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (שטח עיקרי)
עד 25 קומות כולל קומת הקרקע, וקומת גג טכנית. בשני מבנים	3	קומות	גובה
107 מ' ממפלס הכניסה.	לא נקבע בתוכנית התקפה	מטר	

תכסית	40%	50%
מקומות חניה	בהתאם לתקן התקף בהוצאת היתר בניה.	בהתאם לתקן התקף בהוצאת היתר בניה.

זמן ביצוע :

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

חוות דעת צוות התכנון :

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בועדה המחוזית, בכפוף לתיקונים והשלמת הנושאים הבאים :

1. תנאי להעברת התכנית לועדה המחוזית הוא חתימת היזמים על הסכם התחייבות לביצוע השטחים הציבוריים בתכנית וחתימה על כתב שיפוי על מגרשי הבעלים התומכים בקידום התוכנית.
2. תמהיל דירות – מס' יח"ד בתכנית יעמוד על 41 יח"ד לדונם ולא יעלה על - 254 יח"ד. שטח ממוצע ליח"ד לא יפחת מ-80 מ"ר עיקרי, התכנית תקבע תמהיל דירות אשר יתפלג ל-20% דירות קטנות שטח דירה גדול מ-60 מ"ר, 60% דירות בינוניות שטח דירה יהיה בין 75-90 מ"ר ו-20% דירות גדולות שטח דירה לא יעלה על 140 מ"ר.
3. תיאום מול נתיבי איילון לקביעת רוחב הדרך הסופית של ציר אליפלט – שלבים. קביעת שטח בזיקת הנאה לציבור בקומת הקרקע שלא יפחת מרוחב 4 מ'.
4. הקצאת שטחי ציבור בנויים נוספים בהיקף של 1,250 מ"ר בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית סה"כ השטחים הבנויים לטובת הציבור יעמוד 2500 מ"ר שטח ברוטו מתוכם כ-2000 מ"ר שטח עיקרי.
5. בניה ירוקה – התכנית תקבע הוראות מפורטות לנושא בניה ירוקה בהתאם לקובץ ההנחיות העירוני כפי שאושר ע"י הועדה.
6. תנועה - השלמת התאום מול אגף התנועה לקביעת חתכי רחוב מתואמים לרבות רוחבי מדרכות ושבילי אופניים.
7. איחוד וחלוקה – התכנית תקבע הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ותוגש עם טבלאות איזון ולוח הקצאות.
8. טרם העברת המסכים לועדה המחוזית- ידוע הבעלים הנוספים במתחם שאינם חלק ממגשי התכנית.
9. במידה ותכנית המתאר תאושר בחודשים הקרובים תכנית זו תעבור לסמכות הועדה המקומית.
10. לאור העובדה כי התכנית מקודמת ללא הסכמת כל הבעלים אלא מבוססת על כ-70% הסכמות, המלצת הצוות היא לצרף את הועדה המקומית כיזמית התכנית.
- 11.

בישיבתה מספר 0015-16ב' מיום 15/06/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדריכל : מציג את התוכנית.
 אלי דיגא : תוכנית המתאר סימנה את המקום של מוקד תעסוקה בלב אזור שהוא מעורב למגורים. יש כאן התפלגות שטחי התעסוקה למוקד תעסוקה, כלומר מגדל תעסוקה אחד גדול. ומגדל יותר קטן לשימושי המגורים שריכוז את שטחי המגורים שניתן היה לבנות ע"פ תוכנית המתאר ע"פ שטח המגרש.
 נתן אלנתן : איפה המוקד לתעסוקה? כאן משתמע שזה חצי חצי תעסוקה ומגורים.
 אלי דיגא : הקצנו 2 דונם לשטחי תעסוקה, שעליהם העמסנו את מירב הזכויות שאנחנו יכולים להעמיס, כיון שאנחנו רוצים שטחי תעסוקה כי אלו שטחי התעסוקה לכל אורך ציר שלבים. לכן הביטוי הוא נפחי די גדול אינטנסיבי ביחס לשטח המגרש, שאר השטח הוא למגורים כפי שתוכנית המתאר מגדירה. אין הגדרה בתוכנית המתאר לכמויות או תשריט שמו רק סימבול גם בבינוי וגם בתעסוקה.
 ראובן לדיאנסקי : אין כאן התאמה לרוח תוכנית המתאר למוקד מסחר לתעסוקה. זה חוטא למטרה.

שמואל גפן : כמה דונם למגורים?
 אלי דיגא : בערך 4 דונם.
 אדריכל : היקף המתחם הוא 10 דונם במסגרת מיקוד העירוני החלק הפנימי פונה לשכונה והפרשנו מגרש פינתי לתעסוקה עם זכויות מקסימליות וסך הזכויות הפכנו לבניה מרוכזת.
 אלי דיגא : אין אמירה לגבי שטחים ונעשתה חלוקה בין ההקצאות למגורים לבין התעסוקה כדי לקבל את מירב השטחים. הרח"ק הוא 6.
 ראובן לדיאנסקי : האזור אמור להיות מוטה תעסוקה ומסחר ובסופו של דבר בתוכנית הזו המתחם הוא יותר לכיוון המגורים.
 נתן אלנתן : איך אני מבטיח שלא יבנה רק מבנה מגורים ולא יהיה תעסוקה.
 אדריכל : יוקצו שטחי ציבור המעמסה היא פינוי כל המוסכים מאליפלט לפרנציוז.
 נתן אלנתן : זו דרך סטטוטורית.
 אלי : ההפקעות הללו היו הפקעות עבר אבל אנחנו מכניסים את הבעלים לאיחוד וחלוקה כדי שהם יקבלו משהו יותר ממה שנתבי איילון נותנים היום זו המטלה.
 ראובן לדיאנסקי : אני לא חושב שזו הדרך כדי להביא אנשים שיגורו שם. והמגדל יהפוך למגדל יוקרתי, האזור לא יהיה מוטה תעסוקה אלא מגורים.
 נתן אלנתן : המגדל לא יהיה יוקרתי. אבל המטרה יש כאן המון שטחים שהיו אמורים להיות מופקעים.
 ראובן לדיאנסקי : המטרה מחטיאה זהו לא אזור מוטה תעסוקה.
 נתן אלנתן : איך אני מבטיח שלא יבנו את בנין המגורים ולא יבנה מגדל המשרדים.
 אדריכל : בעלי הקרקע שהתארגנו הם יושבים על רצועת שניצלר כחלק מהתוכנית עושים פרויקט שמטפל בכל המתחם כאחד.
 ראובן לדיאנסקי : אז שההיתר יצא במקביל לכל הפינויים.
 אלי דיגא : זו תוכנית אחת עם מימוש אחד עם חניון משותף אחד. עם היתר אחד.
 נתן אלנתן : אם אתה מבטיח שיהיה בנין מגורים עם תעסוקה. כלומר זהו מגרש בניה אחד. רק פרודולרית היו צריכים לחלק אותו ל2 תאי שטח אבל מבחינת יעודי קרקע זה יעוד אחד.
 הראלה אברהם אוזן : מה זה אומר מוציאים היתר בניה למרתפים בתחום כל המגרש המגורים והתעסוקה זהו אותו מרתף.
 אלי דיגא : כן הכל ביחד, כל הפינויים שביצענו הם פרויקט אחד.
 נתן אלנתן : אני לא רוצה שיווצר מצב שיעשו את הפינויים והכל ובסוף לא יבנו את מגדל המשרדים.
 אלי דיגא : בהמלצת הצוות יש סעיף שאומר שהועדה המקומית נכנסת כיוזמת התוכנית בגלל הפינויים ואחוז ההסכמות כרגע לא מלא.
 נתן אלנתן : לאשר את המלצת הצוות עם תנאי שכל הפרוייקט הוא פרויקט אחד והיתר בניה למגורים ולמשרדים יצא ביחד.
 עידן עמית : מהם שטחים לצורכי ציבור ולמה הם משטחי התעסוקה?
 אלי דיגא : יש הקצאות לצורכי ציבור שאופיינו כ1250 מ' בגלל העליה ברח"ק לטובת התעסוקה הוספנו עוד 1250 לצורכי ציבור לתועלת ציבורית סה"כ 2500 מטר.
 הצבעה : בעד : נתן אלנתן ראובן לדיאנסקי וגפן שמואל.
 הוחלט פה אחד.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים בחו"ד צוות ובנוסף יש להוסיף תנאי שכל הפרוייקט הוא כפרוייקט אחד והיתר הבניה למגורים ולמשרדים יצא יחד.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי.

יזם : אקרו נכסים בע"מ

מגיש : אקרו נכסים בע"מ , הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב -יפו.

בעלות:

- פז חברת נפט בע"מ
- שקולניק מאיר, שקולניק רן
- רשות הפיתוח
- תחנת ראם ש.ד.ר בע"מ
- בז'רנו אברהם, רחמים עטיה, חברת נתיבי איילון בע"מ
- הוכמן זמירה, הוכמן גלעד
- חזקיה סימונה
- עיריית תל אביב-יפו

מבנה הבעלויות וההסכמות בתכנית:

בתאריך 15/06/2016 הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר ולהעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים :

1. יש להוסיף תנאי שכל הפרויקט הוא כפרויקט אחד והיתר הבניה למגורים ולמשרדים יצא יחד.
2. איחוד וחלוקה – התכנית תקבע הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ותוגש עם טבלאות איזון ולוח הקצאות.
3. טרם העברת המסמכים לוועדה המחוזית- ידוע הבעלים הנוספים במתחם שאינם חלק ממגשי התכנית.
4. במידה ותכנית המתאר תאושר בחודשים הקרובים תכנית זו תעבור לסמכות הוועדה המקומית.
5. לאור העובדה כי התכנית מקודמת ללא הסכמת כל הבעלים אלא מבוססת על כ- 70% הסכמות, המלצת הצוות היא לצרף את הוועדה המקומית כיוזמת התכנית.

בחלוף השנים לאור מימוש הפקעות לאורך רחוב אליפלט/שלבים ע"י נת"א, צומצם הקו הכחול של התכנית ובהתאם נערכו שינויים בתכנית ובתחולתה: הגדלת שטחי הציבור המבונים, קביעת תמהיל שימושים וקביעת גודל ותמהיל יחידות דיור.

תחום הקו הכחול בנוי בפועל רובו ככולו.

מבחינה סטטוטורית חלקו הגדול ביעוד דרך שלא הופקעה או מומשה. מדובר בכ-60% ביעוד דרך בתחום התכנית.

בהתאם לתקן 15, במהלך של איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים, השווי השמאי במצב הנכנס של חלקות הדרך הינו שווי הנמוך משמעותית ביחס לשטח הסחיר שבתכנית. נוכח האמור המליץ צוות התכנון לקדם תכנית מוסכמת בה יגיע היזם להסכמות עם כלל בעלי הקרקע בתחום התכנית כך שטבלת האיחוד והחלוקה תהיה בהסכמה.

לאחרונה הציג יזם התכנית את הסכמות כל בעלי הזכויות בתחום התכנית, למעט הסכמת הבעלים של חלקה מספר 57 בגוש 7051 וניתנה הסכמה חלקית של חלקה 52 בגוש 7051 - לפיהן מוסכם כי חלקות הדרך תיכנסנה בשווי 41% במקום שווי 10% המקובל ביחס לחלקות ביעוד דרך, וזאת על סמך חוות דעת שמאית מטעם היזם לפיה שווי של 41% משקף את שווי העסקאות שבוצעו ביחס למקרקעין ביעוד הדרך בסביבה.

הנושא נבחן על ידי מנהל תחום מקרקעין במנהל הנדסה והינו סבור כי נוכח ההסכמה הרחבה אליה הגיעו כל בעלי הזכויות בתחום התכנית, למעט הבעלים של חלקה 57 וחלק מן הבעלים של חלקה 52 בגוש 7051, שהינה הסכמה המטיבה עם בעלי הזכויות בחלקות ביעוד הדרך, ישנה הצדקה לחריגה מתקן 15.

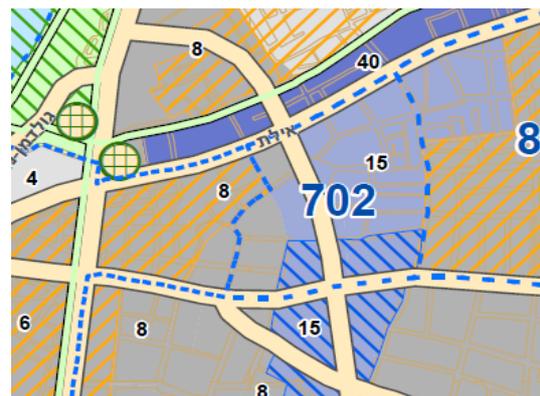
כמו כן יצוין כי בעלת הזכויות בחלקה 57 בגוש 7051 הגישה עתירה כנגד עיריית תל אביב-יפו, הוועדה המקומית והוועדה המחוזית, במסגרתה היא מבקשת את ביטולן של תכניות תא/397 ותא/1367 אשר קבעו את יעוד החלקה כדרך והחזרת היעוד למצב הסטטוטורי הקודם לתכניות אלו בהתאם לתכנית B יפו.

ביום 16.3.2022 התקיים דיון בבית המשפט וכעת הצדדים ממתנינים למתן פסק דין.

מצב השטח בפועל: במרחב התכנון מבנים נמוכים וצפופים, בחלקם ארעיים, המאכלסים מוסכים, פחחים וכדומה. בפינה הדרום מערבית ממוקמת תחנת תדלוק, אשר עתידה להתפנות גם היא כחלק מהתכנית.

תכניות תקפות:

1. תא/1367- התכנית קובעת עקרונות להתוויית דרך באיזור מרחב שלבים. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1367 ממשיכות לחול. מתן תוקף: 11/09/1975
2. תא/2496- "מכבי צריפין" קביעת איזור תעשיה עתירת ידע ומלאכה נקיה בגובה של עד 5 קומות, קביעת דרכים, שצ"פ. התכנית המוצעת נמצאת בכפיפות לתכנית זו. מתן תוקף 13/08/1997
3. תא/397 - מטרת התכנית היא לתכנן מחדש את השטחים המפורטים בסעיף 2, לקבוע תקנות בניה חדשות ולנות בהתאם לכך את תוכנית בנין עיר "ביי" יפו. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 397 ממשיכות לחול. 03/11/1968
4. תא/5000 - תשריט איזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים, אזור 702, מוקד תעסוקה חדש. רח"ק מירבי: מתחלק באיזור תא שטח 100 ל- 12.8 ובתא שטח 101 רח"ק 1+5. נספח עיצוב עירוני: עד 15 קומות עם בניה נקודתית חריגה לסביבתה. הוראות מיוחדות למרחב: יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, לאורך ציר שלבים אליפלט תתותר תוספת של 1 רח"ק לשימושים שאינם מגורים, ובכל מקרה סך הרחק לא יעלה על 6.



מדיניות קיימת:

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. קידום התכנית החל לפני אישור תא 5000 ולכן היא הורגה בחלקה ממדיניות שלבים בהתאם להחלטת מה"ע בעת אישור התכנית בפורום מה"ע.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית התחדשות של מרחב תעשיה ומלאכה. הבינוי המוצע משלב בניה מרקמית מגדירת דופן לרחובות אליפלט, שניצלר ופרנצויז, הבינוי כולל שני מגדלים בגובה של עד 30 קומות כולל קומת הקרקע והקומות הטכניות. בפינת הרחובות שלמה ואליפלט בסמוך ליציאה העתידית מתחנת המטרו. מגדל מגורים על רחוב שלמה ומגדל תעסוקה על רחוב אליפלט. העמדת המבנים הינה סביב מערך שטחים פתוחים הכולל כיכר עירונית מסחרית בפינת הרחובות שלמה ואליפלט, וכן שטח פתוח מגוון הפונה לרחוב שניצלר. התכנית כוללת הקמת שטחי ציבור מבונים איכותיים בהיקף של כ-6,000 מ"ר מעל הקרקע.

רקע לקידום התכנון:

קידום התכנית החל עוד בטרם אישור תכנית המתאר, אך נשען על הוראות תכנית המתאר לעניין הרח"ק. במהלך השנים אושרה תכנית מדיניות לציר שלבים שקבעה הקצאות לצורכי ציבור (לפחות 35% משטח המגרש הסחיר) במטרה ליצר תשתית ציבורית באזור שמשנה את פניו מאזור מלאכה לאזור מגורים ותעסוקה עתיר זכויות ושאינו כולל כיום שטחים למוסדות ציבור ושטחים פתוחים. תכנית זו הוחרגה ממנו בנושאי ההקצאה תמהיל ועוד. תכנית שניצלר כפי שקודמה אינה תואמת מדיניות זו. לאור הזמן הרב שחלף מתחילת קידום התכנית, וחוסר התאמתה למדיניות שלבים ולמקובל בתכניות אחרות המקודמות היום באזור, עודכנו הפרוגרמות ומאפייני ההקצאות לשטחי ציבור בתכנית.

נתונים כללים:

1. שטח מגרש סחיר לתכנון: 6.3 דונם.
2. סה"כ שטחים בנויים מעל הקרקע – 48,680 מ"ר לפי הפירוט הבא:
 - מגרש 100 מגרש סחיר ביעוד תעסוקה ומסחר- עבור מוקד התעסוקה: 1.6 דונם ברח"ק מירבי של 12.8 – סה"כ 20,480 מ"ר בנוי. שימושים מותרים: שטחי ציבור, מסחר, תעסוקה, מלאכה, חיי לילה, בילוי תרבות וכד'
 - מגרש 101 סחיר לשימושי מגורים תעסוקה ומסחר: 4.7 דונם ברח"ק מירבי 6 – סה"כ 28,200 מ"ר בנוי שימושים מותרים: שטחי ציבור, מסחר, תעסוקה, מלאכה, חיי לילה, בילוי תרבות, מגורים וכד'
3. סה"כ שטחים:
 - שטחים למבני ציבור: 6,000 מ"ר (שטח כולל מעל הקרקע) + 15% שטחי ציבור תת-קרקעיים עבור תפעול
 - שטחי מגורים ומסחר: עד 22,200 מ"ר.
 - סה"כ יח"ד מקסימלי: 210 יח"ד, בשטח ממוצע של 72 מ"ר (עיקרי), 100 מ"ר (ברוטו). 40 מיחה"ד הוקצו לדב"י.

תיאור מטרות התכנון:

1. איחוד וחלוקה של המגרשים בתחום התכנית.
2. שינוי יעוד הקרקע משצ"פ לדרך להסדרת הדרך בפועל.
3. שינוי יעוד הקרקע מתעשייה ומלאכה ודרך מוצעת למגורים, מסחר ותעסוקה. קביעת התכליות והשימושים המותרים ביעוד זה.
4. קביעת זכויות הבניה לשימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ולשימושים ציבוריים.
5. התווית מערך הדרכים והנגישות לכלי רכב, בהתאם לתכנון התנועתי העדכני לציר אליפלט, לרבות פינוי מבנים קיימים באזור המיועד להמשך רחוב פראנצויז על מנת לאפשר את סלילתו בתחום התכנית והרחבת רחוב שניצלר.
6. קביעת גובה המבנים המותר לבנייה לעד 30 קומות מעל קומת הקרקע והקומות הטכניות.
7. קביעת הוראות בינוי והנחיות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי.
8. קביעת שטחים פתוחים בזיקת הנאה לשהייה מעבר הציבור.
9. קביעת שטחי ציבור מבונים וקביעת הוראות בינוי
10. קביעת מס' יח"ד מרבי (210 יח"ד), בשטח ממוצע של 72 מ"ר (עיקרי), ומתוכן 40 יח"ד דב"י.

תשריט מצב מוצע:



הדמיה:



צפיפות ותמהיל יח"ד:

- מספר יחידות הדיור לא יעלה על 210 יחידות.
- גודל ממוצע ליחידת דיור לא יפחת מ-72 מ"ר עיקרי. התמהיל הסופי ייקבע בתכנית העיצוב ויהיה מגוון ובאופן שמשקף דירות קטנות, בינוניות וגדולות בהתאם לממוצע.
- 40 דירות מסך יח"ד יהיו דירות בהישג יד כהגדרתן ע"פ התוספת השישית לחוק, 40% מופחת ממחיר שוק ולתקופה של 25 שנים.
- סה"כ השטחים העל קרקעיים לטובת דב"י הינם 3,963 מ"ר כמצוין בטבלה 5. תמהיל שטחי הדירות ומיקומן יקבע בתכנית העיצוב ויתאם לתמהיל כלל הדירות בפרויקט.

גובה:

מספר קומות: עד 30 קומות. (29 קומות מעל קומת קרקע)
 גובה מקסימלי: עד 125 מ' מהכניסה הקובעת (כולל מתקנים טכניים).

גבהי קומות:

יקבע במסגרת תכנית העיצוב ובהתאם למדיניות העירונית.

קווי בניין:

דרומי לכיוון רחוב שלמה- 5 מ' לקומת הקרקע ו 3 קו בניין עילי.
 ממערב לכיוון רחוב שניצלר- 0
 מצפון לכיוון רחוב פארנצויז- 0
 ממזרח לכיוון רחוב אליפלט- 5 מ'.
 **תותר הקמת מרתפים עד 85% מהשטח הסחיר בלבד לצורך שטחי חלחול, ניהול מי נגר ונטיעות עצים.

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				שימוש	גודל תא שטח	יעוד	
מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע					
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר				
425	8850	*35	6260	63015	0	**0	17890	1280	תעסוקה ומסחר	2082 מ"ר	מסחר ותעסוקה
			650				1850		מבנים ומוסדות ציבור		
	17850		5880	18255	0	**0	650	15120	מגורים	4200 מ"ר	מסחר ותעסוקה
			160					540	מסחר		
			905					2595	מבנים ומוסדות ציבור		

התייחסות לסביבה:

- במרחב התכנון מתוכננים מהלכי התחדשות אינטנסיביים (משולש שלבים מדרום, אליפלט פראנצויז, המחוגה) כמרחבי מגורים, מסחר ותעסוקה הכוללים הקצאות משמעותיות לצרכי ציבור.
- מצפון פרויקט התחדשות עירונית מאושר "אילת-אליפלט" (תא 4236) הכולל שילוב בניה מגדלית (כ-24 קומות) ובניה מרקמית (כ-7 קומות) למסחר ותעסוקה ומגורים בשילוב כיכר עירונית הפונה דרומה ושימור בית הבאר הסמוך.
- במסגרת תת"ל 102 ב' מקודמת תחנת מטרו בצומת שלבים-קיבוץ גלויות.

- לאור השינויים הצפויים בפיתוח הרחובות 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)
- בהתאם להנחיה בטבלת הוראות מיוחדות בתא\5000: "באזור תכנון 702, בתכניות מפורטות יקבעו מגרשים למבני ציבור ששטחם לא יפחת מ7 דונם." התכניות המפורטות העתידות להיות מקודמות באזור התכנון כפופות למדיניות שלבים אשר דורשת הקצאת קרקע של 35% ועתידות להוסיף כ7 דונם ציבורי (חוסאירוק) 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 בתאי שטח 100 ו 101. במסגרת תכנית העיצוב ידרש לתת מענה לחיבור בין המגרש הצפון מזרחי -ביה"ס דרויאנוב למוסד הציבור שיבנה, כנדרש בטבלה הוראות מיוחדות בתא\5000. (אזור 702)

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.

פרוגרמה לצורכי ציבור והמלצות :

1. הקצאות לצורכי ציבור הנדרשות חושבו עבור 210 יח"ד (בהנחה לגודל משק בית 2.5)
2. סה"כ הקצאת קרקע נדרשת עבור רכיב התעסוקה והמגורים : 2.2 דונם. שטחי ציבור מבונים כחלף הפקעה: כ-6,000 מ"ר + 15% שטחים תת קרקעיים לצורכי תפעול.
3. תתאפשר שיוכן של חצרות בקומת הקרקע לשטחי הציבור בשטח של עד 250 מ"ר ויתאפשר שיוך חצרות בגג המבנה.
4. המלצה : שטח למבני ציבור : 6,000 מ"ר בנוי כחלף הפקעה ושטח פתוח לציבור : לפחות 2.5 דונם שטחים פתוחים בזיקת הנאה שיפותח כגינה איכותית כולל קיום עצים בוגרים ועתירי צל.

תחבורה, תנועה, תשתיות :

1. תותר הקמת מרתף משותף לכל המגרשים ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה, ובייעוד מסחר ותעסוקה וללא תלות בגבולות תאי השטח ביעוד זה.
 2. כניסות למרתפים תהינה מרחוב שניצלר בלבד. יותרו שינויים לא מהותיים במיקום הכניסות לכלי רכב. מיקום סופי של הכניסות לאורך הרחובות יקבע במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי.
 3. החניה תהיה בחניון תת קרקעי בלבד, לרבות חניה תפעולית ופינוי אשפה.
 4. התכנית מפנה את הבינוי הקיים ברחוב פראנצווי ופותחת אותו לתנועה מוטריית ורגלית
 5. 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. לאורך כל הרחובות המקיפים את המתחם מתוכננות מדרכות רציפות והמשכיות.
 6. שביל אופניים מתוכנן ברחוב אליפלט במסגרת תכנית ציר שלבים.
 7. 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
 8. תקן חניה :
- מגורים 0.8 : 1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. (יח"ד קטנות מ-50 מ"ר ברוטו תקן 0)
- תעסוקה 350 : 1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

- מסחר 1:50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
 - ציבור 1:50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
9. ניתנה חוות דעת ותחבורתית מיום 17/8/2022 ע"י אבירם אגאי, המצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 18/8/2022 על ידי אירית לבהר גבאי, מנהלת היחידה לתכנון ארוך טווח באגף התנועה.

היבטים חברתיים:

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. מיקומן ייקבע בתכנית העיצוב.

שטחי ציבור מבונים (הקצאות לצרכי ציבור):

1. התוכנית מציעה תוספת שטח ציבורי בנוי בשיעור של 6,000 מ"ר ברוטו מעל הקרקע.
2. ההקצאות ניתנות בשני תאי שטח 100 ו 101 אשר ימומשו בהינף אחד
3. השטחים המיועדים לצרכי ציבור במגרש ירשמו בבעלות עיריית תל אביב ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין לאחר רישום הבית כבית משותף, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש חזקה או שיעבוד מסוג שהוא שאינו עיריית תל אביב ו/או בהסכמתה.
4. בעת רישום הבית המשותף יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו, ללא תמורה, השטחים הציבוריים והחניות הצמודות להם כיחידה נפרדת וזאת ע"י מבקש ההיתר.

הוראות פיתוח

1. בתי גידול לעצים במדרכות ציבוריות יהיו בהתאם לסטנדרט מעודכן של עיריית תל אביב-יפו. בתי הגידול יהיו איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
2. עצים חדשים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו בגודל 10 לפחות לפי סטנדרט משרד החקלאות.
3. מיני העצים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרת ע"י עיריית תל אביב-יפו.
4. שטחים המיועדים לגינון ונטיעות מעל תקרה בנויה (שטחי מרתפים, גג ירוק) יתוכננו כחלק בלתי נפרד מתקרת המרתף על מנת לאפשר בית גידול שעומקו 1.2 מטר ובנפח מינימאלי של 22 מ"ק לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין האיטום שמעל תקרת המרתף.
5. במקרה של בנייה תת קרקעית בתכנית הגבוהה מ- 85% משטח המגרש, יהיה עומקו של בית הגידול 1.5 מטרים לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף.
6. בתי הגידול יהיו מחוברים למערכת המים והניקוז של הבניין, למערכת השקיה ויש להכין בהם

ניהול מי נגר:

יותרו לפחות 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית מעל ובתת הקרקע חופף; לצורך חלחול מי נגר, השהייה ונטיעות עצים בהתאמה למדיניות העירונית.

התייעצות עם הציבור:

לטענת יזם התכנית מרבית בעלי הקרקעות מאוגדים לצורך קידום התכנית ע"י חברת אקרו נדל"ן. רוב בעלי הזכויות כאמור התקשרו בהסכם עקרונית לשיתוף פעולה לקידום הליכים תכנוניים וסמכו את ידם של החברה היזמית לפעול בשמם 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 לקיבוץ גליות, לציבור התושבים בשכונת פלורנטין וביפו - והומלץ להפקיד את התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית 507-0337626	שם התכנית תא/מק/4487 - מתחם שניצלר	מגיש התכנית אקרו נכסים בע"מ והועדה המקומית לתנויב תל אביב- יפו	עורך התכנית ישר אדריכלים
פרטי המושג והתוכנית			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
הצהרות			
<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 type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

<p>+</p> <p>יעדים מבאי/תיים: דרך מאושרת, דרך מוצעת, מגורים מסחר ותעסוקה</p> <p>נקבע מוקד תעסוקה חדש בצומת הרחובות שלמח/אליפלט</p> <p>תכנית תא4649 מצפון כוללת מוסד ציבורי עירוני חדש ע"י הגדלת שטח לעתודת קרקע עבור מוסד חקבוע בתכנית שטחי ציבור פלורנטין תא07384.</p>	<p>שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי היעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1(א) (1) מעל קומת הקרקע: מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5(א1) - שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. קומת קרקע - חזית מסחרית (3.4.3) <p>1.4.5 סימבול מוסד ציבורי חדש</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1 מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5 חזית מסחרית 	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1(ג)</p> <p>קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+</p> <p>לא יותר מגורים בקומת הקרקע ותיקבע בה חזית מסחרית</p> <p>קיימת חווי"ד יחידה אסטרטגית</p>	<p>שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי היעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1(א) (1) מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. 3.4.1(א3) בקומת הקרקע הפונה לרחובות עירוניים יותר שימושים לפי ציר מעורב סעיף 3.4.2: משרדים, מסחר 1, מסחר 2. לא יותר מגורים בקומת הקרקע מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5(א1) - שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. סעיף 3.2.1(א2) - חו"עדה תחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יח"ד ומעלה בכפוף לבדיקת תכנונית מוקדמת בגושימים המפרטים. 	<p>לפי תשריט אזורי יעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1 מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5 	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1(ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>התכנון המוצע כולל אפשרות לשימושי תעסוקה 2 ומסחר 2 בעל הקרקע לאישור חו"עדה המקומית וכולל הפרדה אדריכלית, תפקודית ונופית בין מרחב המגורים ומרחב התעסוקה.</p> <p>התכנית קובעת כ- 6000 מ"ר שטחי ציבור מבונים</p>	<p>שימושים נוספים מותרים לפי אזורי היעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1(א) (1) - מקבצי שימושים נוספים - מסחר 2, מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5(א1) - שימושים נוספים: מסחר 2 וכן תעסוקה 2, ובכךד שימושים נוספים אלה יותר מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקת תכנונית מוקדמת. <p>שימושים כללים: לפי סעיף 3.1.1(ו) שימושים למבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1 מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5 	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1(ה-ז)</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>התכנית מציעה רח"יק לפי הנחיות ר/72 - ציר שלבים ורח"יק של 12.8 (מוקד תעסוקה חדש בצומת</p>	<ul style="list-style-type: none"> 3.4.1(ב) שטחי בניה (1) הרח"יק חבסיסי בכל מגרש יחיה בהתאם לזכויות הבניה מבוט תכניות מאושרות. (2) הרח"יק המרבי בכל מגרש יקבע בהתאם לקבוע בפרק 5 בהוראות לאזור התכנון שבו מצוי המגרש, בכפוף להוראות סעיפים 3.1.3 לעיל. רח"יק מרבי למוקד תעסוקה חדש סמוך לציר מתע"ץ לפי סעיף 3.2(ב)2 - 12.8 לאורך ציר שלבים אליפלט (י 72 -) תותר תוספת עד 1 רח"יק רק לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרח"יק לא יעלה על 6.0 רח"יק. 5.3.2(ג) - בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית חו"עדה, לאחר שבתנאי את מכלול ההיבטים 	<p>לפי תשריט אזורי יעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1 מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5 נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית 	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>

<p>הרחיבות שלמה (ואליפלט)</p>	<p>התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק חמרי בנייה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.</p>	<p>• מתחם 702 • ר-72/ציר שלבים אליפלט</p>	
<p>+</p>	<p>מרפסות 3.1.4 (ה) - ביעוד למגורים, שטחי מרפסות • 3.1.4 (ו) - ביעוד לשימוש ציבורי-תוספת רחק למצללות</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרמי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה חנוונים על הרח"ק חמרי 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיחם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה חנוונים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+</p> <p>לפי ע"1</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א,ד,ה) סעיף 3.1.5 (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל לקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יהיו על חשבון שטחי הניה ושטחי שירות הנחוצים לתפקוד הבנין.</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+</p> <p>מספר תקומות המירבי בתוכנית היו 30 תקומות לפי בניה נקודתית חריגה לסביבתה ובתוספת 5 קומות בהקלה לפי סעיף 62א(א) (9) לחוק לתוספת קומות בסמכות ועדה מקומית</p>	<p>• 4.2.5 (א) - הוועדה תהיה רשאית להחליט על הפקדתה של תכנית אשר מספר הקומות בה תורג ממספר תקומות המירבי המסומן בתשריט העיצוב העירוני ובלבד שלא יעלה על מספר הקומות של דרגת גובה אחת מעבר למסומן בתשריט העיצוב העירוני. ציר שלבים ר-72 - 12 קומות לאורך ציר שלבים למעט בתחום מרקם בניה נקודתית חריגה לסביבתה</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 15 קומות אפשרות ליבניה נקודתית חריגה לסביבתה: לפי סימון בנספח העיצוב העירוני ימקום ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה והוראות לתמחם והתחידות עירונית. עלייה מעל מספר תקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר תקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.5-4.2.6) (4.2.2)</p>
<p>+</p>	<p>בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) תנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+</p> <p>ע"פ חוות דעת היחידה האסטרטגית</p>	<p>סעיפים 4.1.1 הקצאה לצרכי ציבור</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: • אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית תכולת תוספת שטחי בניה...או תמרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בת הוראות בדבר הקצאה לאו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+</p>	<p>רחוב עירוני - 3.6.14 (ב): הוועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות לחבטיח רחוב למדרכות של: 8-10 ברחוב עירוני.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד ועיצוב עירוני: • רחוב עירוני - 3.6.14</p>	<p>קביעת חוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 החוראות נוגעות למגוון אורחים המאוגדים תחת החגורה 'מרחב ציבורי'</p>

<p>+ חוות דעת התבורתית</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>3.8.1 - כללי</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3.8.1 (א) – תכנית הכוללת שביל אופניים או גובלת בשביל כאמור, תכלול חוראות בנוגע לפיתוחו של שביל זה בתחומה • איזור חדפתת הולכי רגל - 3.8.1 (ה): חובת הצגת חווייד התבורתית בפני הועדה. • דרך עורקית עירונית - 3.8.2 : • 3.8.2 (ד) (3): • קו הבניין בתכנון המפורט יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים למעט אם נקבע קו בניין מצומצם יותר בתכנית מאושרת. הועדה רשאית להקטין את המרחק האמור משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים בכפוף להתייחסות לנושא בבדיקה התכנונית המוקדמת. • 3.8.2 (ז) (5) ניתן להתייח חייבורים לדרכים אחרות ויצאות וכניסות לתנוונים מעבר לקבוע בתכניות מאושרות, בכפוף להתייחסות לנושא בבדיקה התכנונית המוקדמת ובלבד שאין בכך כדי לפגוע במערך התנועה אל או מרשות גובלת. 	<p>בנספה תחבורה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • דרך עורקית עירונית • איזור חדפתת הולכי רגל • שביל אופניים 	<p>חוראות למרכיבי תחבורה - 3.8</p> <ul style="list-style-type: none"> • כולל חוראות כלליות (3.8.1) • חוראות 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 הנייה (3.8.7) • נטיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
<p style="text-align: center;">+</p> <p>התכנית כוללת חווייד סביבתית ונספח איכ"ס שאושר עיי היח' לאיכ"ס</p> <p>חוראות התכנית כוללות חוראות לבניח ירוקה</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4.4.2 - חובת הצגת חווייד סביבתית. • 4.4.3 - בניח ירוקה 	<p>התכנית בעלת חשפעה סביבתית על פי סעיפים 4.4.1 (א, ב, ד, ח)</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4</p> <ul style="list-style-type: none"> • הגדרת תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1) • חוות דעת סביבתית (4.4.2) • בניח ירוקה (4.4.3) • הנחיות מרחביות (4.4.4) • תנאים לחפקדה (4.4.5) • חסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4
<p style="text-align: center;">+</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4.6.4 (א) – בכל תכנית תישמר תבסית מניח, על ותת קרקעית, בחקף של 15% לפחות מונך שטח המגרש. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% של שטח המגרש בשטח חדיר למים במקרים הבאים: (3) בשל תנאים מקומיים: תכנוניים, הידרולוגיים או אחרים לפיהם לא ניתן או לא רצוי להחדיר את מי הנגר העילי. 	<p>4.6.4 – ניקון 4.6.5 – ביוב</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6</p>

שימוש בטענות חוקי מסלול המסלול המיוחד למיטת סעיף 62א(1)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מחוזת הסעיף
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שנותר לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 ('חלקות')
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

הצהיר והתחייב			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מתוך את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	התימה	תאריך
אודי כרמלי, אודי כרמלי	057808065	א"י	7.9.22
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	התימה	תאריך
הראלה אברהם און, ע"ד	2438976-9		7.9.2022

ת. ברעם | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות התכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו והדרום)

לאור מבנה הבעלויות, כפי שתואר לעיל, וההסכמות כל בעלי הזכויות בתחום התכנית למעט בעלי חלקה 57 בגוש 7051, נראה כי התוצאה התכנונית והשמאית להלן היא מאוזנת ולטובה כולם. על כן המלצתנו שהוועדה המקומית תיכנס כמגישת התכנית יחד עם היזם לטובת קידום התכנית.

סרס הפקדת התכנית בפועל יושלמו התיאומים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל : הטמעת הערות מסבב הערות ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
2. תיאום עם : אדריכל העיר והיחידה לתכנון בר קיימא, אגף מבני ציבור, השירות המשפטי.
3. חתימה על התחייבויות נדרשות מול אגף נכסים ומול מחלקת הכנסות מבניה ופיתוח לעניין : דב"י, תועלות ציבוריות והסכם תחזוקת שטחי זיקות הנאה.
4. עמידה בדרישת המשרד להגנת הסביבה לעדכון סקר היסטורי משנת 2016.
5. על מנת לאפשר הריסת ופינוי מבנים בשלמות ברחוב פרנצוויז, יש לבחון הגדלת תחום הקו הכחול כלפי צפון לכל תחום הדרך.
6. הנחיות מה"ע או מי מטעמו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0026-22/ב' מיום 14/09/2022 תיאור הדיון :

אירית סייג אוריון : מתחם שניצלר לאורך רח' שלבים. התוכנית קודמה בהתחלה ללא הסכמת בעלים. נדרש איחוד וחלוקה והרבה מהחלקות היו בתחום הדרך והתוכנית לא הצליחה להתגבש ולהגיע להסכמות. בשנה האחרונה נכנס יזם חדש אקרו נדלן שהצליחו לכנס את הבעלים ולהגיע להסכמות ברוב השטח למעט חלקה אחת. יש מורכבות של הבעלים בתחום דרך אל מול התקן השמאי.

יוני גרוסווסר : מציג את התוכנית החדשה.
 אורלי אראל : לשאלת נושא אחזקת השטחים בזיקת הנאה פתוחים של הכיכר ושל הגינה שפונה לרח' שניצלר : אלו יתוחזקו ע"י עיריית ת"א יפו בהסכם היוון שיעשה בהסכמת היזם. מקריאה את הסעיף מתוך הדרפט.
 יוני גרוסווסר ממשיך בהצגת התוכנית.
 זיו יעקובי (יזם) : הסכם היוון תחזוקת השפ"פ הוא בהסכמתנו ואנחנו עושים זאת בכל הפרויקטים שלנו

אירית סייג אוריון : הבהרה לגבי הבעלויות. התוכנית הזו ברובה היתה ביעוד קרקע לדרך. אם עושים תוכנית לאיחוד וחלוקה לפי תקן 15 מכניס את הדרכים בשווי של 10%. במהלך השנים דרך שלבים הופקעה בפועל ע"י משרד התחבורה וכל החלקות שמימין (ממזרח) לקו הכחול יצאו מגבול התוכנית מעצם ההפקעה שנעשתה עבור דרך אליפלט 42 מ'. נותר החלק בתוך הקו הכחול למעלה מ-50% בשטח של דרך. הבעלים הסכימו שחלקות הדרך תכנסנה בשווי של 41% למעט חלקה אחת, חלקה 57 חזקיה שלגביה אין הסכמה וחלקה 52 חלקית. למעשה יש הסכמה של רוב הבעלים לתוכנית ולכן ממליצים לוועדה להיכנס ולהצטרף ליזם כמגישה ומקווים שתתקבלנה הסכמות תוך כדי תנועה והתוכנית תבוצע. חיים גורן : איך מתבצעת התנועה?

אירית סייג אוריון : מציגה את הדרך במצגת, דרך שלבים ממזרח ואז אליפלט.
 אורלי אראל : מה שרואים באדום זה יעוד סטטוטורי לדרך בתוכנית תקפה, ונתיבי איילון שמבצעים את הדרך הפקיעו את השטח מהבעלים. הרחבת הדרך היא עד רח' אילת וההמשך שלה בתוכנית מנשיה שנמצאת אחרי הפקדה. ותבוא לכאן בדיון להתנגדויות ואז יש את ההמשך של אליפלט שלבים עד קויפמן. זה בפועל בעבודות בהמשך תהיה במסגרת תוכנית מנשיה. זו תוכנית שנמצאת מערבית לדרך אליפלט שלבים.

חיים גורן : היא לא בקו הכחול.
 אורלי אראל : הדרך הזו היתה במקור היתה צריכה להיות של רחב בנתיבי איילון בתוכנית הזו אנחנו מבטלים את הרחבת הדרך של שלבים שלא צריך אותה. תקן החניה בהתאם לתקן המגורים 0.8 תעסוקה בהתאם לתקן הנמוך.

אופירה יוחנן וולק : מה המרחק לרק"ל
 יוני גרוסווסר : יש שתי תחנות אחד באליפלט ואחד בשד' ירושלים. 300 מ' לקו האדום.
 מלי פולישוק : מי מנהל את 40 דירות דב"י? גם עוד 20 שנה
 אורלי אראל : היזם

רוני קינגסברונר : היזם. פועלים לפי התוספת השישית. העירייה היא זו שמטפלת בפרוצדורות והרגולציה והיזם מנהל את היחידות הללו ובתום 25 שנה יכול לבחור או למכור.
 דורון ספיר : מאשרים את התוכנית להפקדה.

בישיבתה מספר 0026-22ב' מיום 14/09/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

7. הצטרפות הועדה המקומית כמגישת התכנית.
8. תנאי להפקדת התכנית בפועל : הטמעת הערות מסבב הערות ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
9. תיאום עם : אדריכל העיר והיחידה לתכנון בר קיימא, אגף מבני ציבור, השירות המשפטי.
10. חתימה על התחייבויות נדרשות מול אגף נכסים ומול מחלקת הכנסות מבניה ופיתוח לעניין : דב"י, תועלות ציבוריות והסכם תחזוקת שטחי זיקות הנאה.
11. עמידה בדרישת המשרד להגנת הסביבה לעדכון סקר היסטורי משנת 2016.
12. על מנת לאפשר הריסת ופינוי מבנים בשלמות ברחוב פרנצוויז, יש לבחון הגדלת תחום הקו הכחול כלפי צפון לכל תחום הדרך.
13. השלמת תיקונים טכניים למסמכי התכנית בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
14. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.

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

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

