

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-1088558

תא/מק/5077 העברת זכויות ממרחב אלוף בצלות לתע"ש השלום

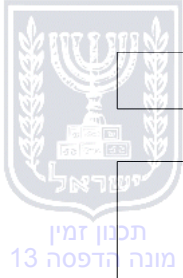
מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

השוק בסמטת אלוף בצלות הוקם בשנת 1927. המרחב התכנוני ממוקם בשכונת פלורנטיין, כאשר בעבר היה זה גבולה של שכונת "המרכז המסחרי" עם שכונת פלורנטיין הדרומית לה. במרחב זה פעל שוק "הרצלי" / "פסז' הרצליה" שנקרא גם שוק כץ-גליקסמן.

תוכנית תא/3847 - "שטחי ציבור פלורנטיין" קבעה את מרחב השוק ההיסטורי ברחוב אלוף בצלות (תא שטח 3 כהגדרתו בתכנית תא/3847) כמרחב לשימור מחמיר ובו חובת שימור למבנים בסמטה ואפשרות לניוד זכויות ותמריצי שימור לשם כך. (להלן: "המגרש המוסרי"). המרחב כולל את סמטת השוק המחברת בין רחוב השוק ורחוב הרצל מן הצד השני ובה שני מבני שוק בנויים המתארגנים סביב שטח פתוח של כ-1.4 דונם.

סטטוס המרחב לשימור:

בשנת 2017 נערך סקר שימורי למרחב "אלוף בצלות" ע"י שגב סוקולצקי אדריכלים. בסקר צוינו ערכים שימוריים רבים הקיימים במתחם. המבנים לשימור מצויים בשלבי תיאום ביצוע עבודות שימור עם מחלקת שימור.

המגרש המקבל, מגרש 300 על-פי תכנית תא/4491 (תע"ש מגן) (להלן: "המגרש המקבל") כולל בתחומו שני מבנים לשימור אשר תוכנו על-ידי אדריכל גרשון ציפור בסגנון ברוטליסטי: המבנה הדרומי לשימור בן 4 קומות הפונה לדרך השלום והמבנה הצפוני לשימור בן 2 קומות, בנוסף להם תותר הקמה של מבנה למגורים בדופן הצפונית של המגרש.

מטרת התכנית הינה עידוד שימור ושיפוץ המרחב לשימור בסמטת אלוף בצלות באמצעות העברת זכויות בניה ממנו, בהתאם להוראות תכנית השימור 2650ב', אל המגרש המקבל לטובת תוספת של 602.92 מ"ר שטח עיקרי למגורים ו-200 מ"ר שטחי שירות (כולל ממ"ד) ותוספת של 2 קומות במגרש המקבל.

היקף השטחים המועברים במסגרת התכנית מהמתחם לשימור מהמגרש המוסר למגרש המקבל, הותאמו לפערי שווי קרקע מטר רבוע זכויות בניה בין המגרשים על פי הערכת שומה למתחם לשימור מתאריך 21.5.2023 ועל-פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 21.6.2023, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.

1 מ"ר מיעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור במגרש המוסר שווה ל-0.99 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל.

סך כל הזכויות הניתנות להעברה מהמגרש המוסר (בבעלות פרטית ועירונית) הינו 3,989.05 מ"ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 11.6.2023, לשווי קרקע של 32,350 למ"ר לפי שמאות מתאריך 21.5.2023. בכללן: 2,905.75 מ"ר בגין יתרת שטחי הבניה על פי תכניות קודמות. 1,026.54 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויים בשווי קרקע. 56.76 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

יש לציין, כי תחשיב הזכויות הנ"ל מפחית את שטחי הבניה המנוידים במסגרת תכנית תא/5048 מגדל דניאל - הירקון 7, הרצל 53, אשר אושרה למתן תוקף בישיבתה של ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 7.6.2023.

מתוך היקף השטחים להעברה מהמגרש המוסר: 3,383.33 מ"ר בבעלות פרטית 605.72 מ"ר בבעלות עירונית

בתוכנית זו מבוקש לנייד 605.72 מ"ר מיתרת הזכויות בבעלות עירונית בלבד, אשר ימחקו מהסעיפים הבאים כמפורט להלן:

56.76 מ"ר בגין תמריצים תלויים שווי קרקע. 548.96 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויים שווי קרקע.

תוספת שטחי שירות על קרקעיים במגרש המקבל תהיה של 200 מ"ר ובהתאם לסעיף 1 סעיף קטן 1.2 בנספח ה' של תכנית תא/2650ב'.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/5077 העברת זכויות ממרחב אלוף בצלות לתע"ש השלום

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

507-1088558 מספר התכנית

4.572 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (6), 62 א (א) (9), 62 א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

181050 קואורדינאטה X

664370 קואורדינאטה Y

מגרש מוסר:

כניסות מרחוב הרצל 53 ומרחוב השוק 32
חלקות 2, 3, 30 גוש 8987

מגרש מקבל:

דרך השלום 15

חלקה 21 גוש 9256

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	אלוף בצלות	6	
תל אביב-יפו	אלוף בצלות	2	
תל אביב-יפו	אלוף בצלות	4	
תל אביב-יפו	אלוף בצלות	1	
תל אביב-יפו	דרך השלום	15	
תל אביב-יפו	הרצל	53א	
תל אביב-יפו	הרצל	53	
תל אביב-יפו	השוק	32	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8987	מוסדר	חלק	2-3, 30	
9256	מוסדר	חלק	21	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 10 / ד / 12	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 12. הוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 12 תחולנה על תכנית זו.	6881	8194		17/09/2014
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4 על תיקוניה. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 1. הוראות תכנית תמ"א 1 תחולנה על תכנית זו	8688	3740	פסולת	12/02/2020
תא/ 2650 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2650 / ב. הוראות תכנית תא/ 2650 / ב תחולנה על תכנית זו.	7001	3966		08/03/2015
תא/ ע	כפיפות	מגרש מוסר - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע. הוראות תכנית תא/ ע תחולנה על תכנית זו.	3275			28/11/1985
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
507-0444778	שינוי	מגרש מקבל - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 4491 ממשיכות לחול.	8093	6935		30/01/2019
507-0214189	כפיפות	מגרש מוסר - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3847. הוראות תכנית תא/ 3847 תחולנה על תכנית זו	8407	14157		25/08/2019
507-0592873	שינוי	מגרש מוסר - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות	11007	2459		28/12/2022

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		תכנית תא/4679 ממשיכות לחול.				



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ע.בורנשטיין א.סנדלר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		ע.בורנשטיין א.סנדלר			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר אלוף בצלות	12: 42 24/07/2023	ע.בורנשטיין א.סנדלר	24/07/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט מצב מאושר תע"ש השלום	12: 44 24/07/2023	ע.בורנשטיין א.סנדלר	24/07/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300	03-5216445	vaadamiko mit_bniya@ tel- aviv.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300	03-5216445	vaadamikomit_bniy a@tel-aviv.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ע.בורנשטיין א.סנדלר	11736643		תל אביב- יפו	הכישור (1)	1			archinton@g mail.com
	מודד	שגיא לוי	913	ביטלמאפ	יהוד	דרך העצמאות	40	072-3225198		info@beetle map.co.il

(1) כתובת: הכישור 1, סטודין 59.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגרש מוסר	מרחב השוק ההיסטורי בסמטת אלופ בצלות אשר הוגדר בתכנית תא/3847 כתא שטח 3 הנקבע כמתחם לשימור מחמיר, והמסומן בתשריט תכנית זו כתא שטח 1
מגרש מקבל	מגרש 300 על פי תכנית תא/4491 (תע"ש מגן), המסומן בתשריט תכנית זו כתא שטח 2
תוכנית השימור	תוכנית תא/2650ב'

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור מרחב השוק ההיסטורי בסמטת אלופ בצלות באמצעות העברת זכויות ממנו על-פי תכנית השימור לטובת תוספת שטחים למגורים וקומות במגרש המקבל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העברת זכויות בניה מהמגרש המוסר, תא שטח 1, למגרש המקבל, תא שטח 2.
2. תוספת 602.92 מ"ר שטח עיקרי למגורים למגרש המקבל.
3. תוספת 200 מ"ר שטחי שירות (כולל ממ"ד) למגרש המקבל מכח סעיף 1, סעיף 1.2 לנספח ה' בתכנית השימור.
4. מחיקה של 605.72 מ"ר שטח עיקרי מהמגרש המוסר.
5. תוספת של 2 קומות במגרש המקבל.
6. הבטחת מקורות המימון לביצוע עבודות שימור במגרש המוסר, בהיקף שווי הזכויות המועברות בהתאם לתכנית השימור תא/2650ב'.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

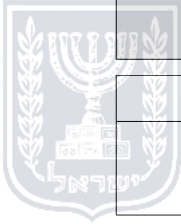
יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2, 1
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים, מסחר ותעסוקה	3,169	69.40
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,397.04	30.60
סה"כ	4,566.04	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4,566.04	100
סה"כ	4,566.04	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>במגרש המוסר תא שטח 1 : השימושים יהיו בהתאם לתוכניות התקפות החלות על מגרש זה וללא שינוי. במגרש המקבל תא שטח 2 : השימושים יהיו בהתאם לתוכניות התקפות החלות על מגרש זה וללא שינוי. השימושים בתא שטח זה יהיו כפופים להוראות תמ"א 4/18 על תיקוניה בהתייחס למרחק המינימלי בין תחנת התדלוק לבין שימושים רגישים (מגורים ומוסדות ציבור).</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>ביחס למגרש המקבל תא שטח 2 : 1. תוספת 602.92 מ"ר שטח עיקרי למגורים ו-200 מ"ר שטחי שירות (כולל ממ"ד). 2. תוספת של 2 קומות במגרש המקבל. 3. מיקום השטחים הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב שתערך מכח תכנית מאושרת תא/4491.</p> <p>ב</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>ביחס למגרש המקבל תא שטח 2 : תותר תוספת של 2 קומות במגרש המקבל, כך שמספר הקומות יהיה עד 27 קומות לא כולל קומה טכנית או מתקנים טכניים על הגג.</p> <p>ג</p> <p>בנין לשימור</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור</p> <p>ביחס למגרש מוסר תא שטח 1 : שימור המבנים יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית השימור תא/2650ב', בהתבסס על תיק תיעוד למבנים לשימור בתחום תאי השטח ובאישור מחלקת השימור בעיריית תל-אביב-יפו. ביחס למגרש מקבל תא שטח 2 : שימור המבנים יבוצע בהתאם להוראות התכנית מאושרת תא/4491 ובתיאום עם מחלקת השימור.</p> <p>ד</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>הוראות לעניין איכות הסביבה וטיפול בקרקע יהיו בהתאם להוראות תכנית מאושרת תא/4491.</p> <p>ה</p> <p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>מגרש מוסר תא שטח 1 : זכויות והוראות בניה במגרש המוסר הנן על פי הוראות התכניות המאושרות, למעט הפחתה של 605.72 מ"ר עיקרי. מגרש מקבל תא שטח 2 : זכויות והוראות בניה במגרש המקבל הנן על פי הוראות התכניות המאושרות, למעט תוספת של</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
602.92 מ"ר שטח עיקרי ו 200 מ"ר שטחי שירות כולל ממ"ד.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	מרחב השוק בסמטת אלוף בצלות	1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	מגרש 300 תע"ש מגן, דרך השלום 15	2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

1. זכויות ו/או הוראות הבניה במגרש המוסר אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכנית המאושרות, למעט הפחתה של 605.72 מ"ר עיקרי.
2. זכויות ו/או הוראות הבניה במגרש המקבל אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכנית המאושרות, למעט תוספת של 602.92 מ"ר עיקרי למגורים ו 200 מ"ר שירות (כולל ממ"ד)..

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

הבטחת מקורות המימון לביצוע השימור במגרש המוסר בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות בתכנית זו, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו ובהתאם להוראות תכנית השימור.

6.2 הנחיות מיוחדות

הועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

