

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	תא/תעא/2646(1) - שדרות ששת הימים, חוות יפת
6 - - '24-0005	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3) - שינוי לתכנית עיצוב

**מטרת הדיון:** דיון נוסף בתכנית העיצוב בהתייחס לדיון שהתקיים ביום 2.8.17 בועדה המקומית. דרפט מעודכן בעקבות החלטת הועדה.

**תכנית עיצוב אדריכלי לתכנית תא/2646 (תכנית ראשית)**

כללי: תכנית העיצוב המוצעת מציעה מימוש של שטחי בנייה מתוקף תוכנית מאושרת תוך ביצוע פינויים (בהסכמה) של בנייה בלתי מוסדרת בהיקף נרחב. תכנית העיצוב מביאה בחשבון ומציגה אפשרות פוטנציאלית לתוספת בניה במגרש, אם תאושר במסגרת תכנית עתידית. התכנית מתארת את אופן מימוש הזכויות הקיימות.

**מטרת הדיון:**

אישור הועדה המקומית לתכנית העיצוב האדריכלי לחלק מתחום התכנית הראשית (תא/2646).

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:** ועדה מקומית

**מיקום:** בין הרחובות מוצא, שדי ששת הימים ושדי עזרא קורין, כפר שלם, תל אביב-יפו

**כתובת:** רח' ששת הימים פינת מוצא, כפר שלם, ת"א

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6129	מוסדר	חלק מהגוש	40-45,49,206,218	39,50-54,106,146,148,157,210
6146	מוסדר	חלק מהגוש	211,352,356	,65,219,276,366,377 461
7241	מוסדר	חלק מהגוש		48

**שטח התכנית:** 27,774 מ"ר

**מתכנן:** דאובר אדריכלים בע"מ

**יזם:** קבוצת גבאי

**גבול התכנית על רקע תרשים סביבה:**



בתחום התכנית קיימים היום מספר מבנים וסככות בגובה קומה אחת/שתיים. כל המבנים בשטח התוכנית אינם מוסדרים מבחינה סטטוטורית. כמו כן, קיימים מבנים הממוקמים על שטח בייעוד דרך (המשך רחוב ששת הימים ורחוב מוצא) ובייעוד שצ"פ (שד' עזרא קורין).

לאור הבניה הבלתי מסודרת בשטח דרך ששת הימים, לא מתאפשרת גישה למבנים מוסדרים מצפון והגישה אליהם הינה דרך מגרש למבנים ומוסדות ציבור הממוקם לאורך רחוב סנפיר.

**מדיניות קיימת - לפי תוכנית מתאר תא/5000:**  
**(התכנית המוצעת הינה תכנית עיצוב מכח התכנית הראשית, 2646, ואינה כוללת תוספות בנייה)**

אזור יעוד:

- אזור מגורים בבניה עירונית

- רח"ק: 2.5-4 (ראה התייחסות להוראות פרק 5 מטה)

- מתחם להתחדשות עירונית (מאפשר תוספת 1 יחידת רח"ק ובנייה נקודתית חריגה לסביבתה).

גובה בניה מקסימאלי: ע"פ נספח עיצוב עירוני – 15 קומות (ראה התייחסות להוראות פרק 5 מטה)

הוראות פרק 5 לאזור תכנון 907א: "בתוכנית התחדשות עירונית הכוללת הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרח"ק של עד 6 ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לפינוי משמעותי של שטחים ציבוריים קיימים."

**מצב תכנוני קיים:**

על שטח התוכנית חלה תוכנית תא/2646 ב.מ.59, משנת 96', המייעדת את השטח לאזור מגורים ד', דרך משולבת ודרך עם חניה ציבורית.

בנוסף, חלות על השטח תוכניות קודמות: תא/460, תא/807, תא/807ב', תא/1673, ע1

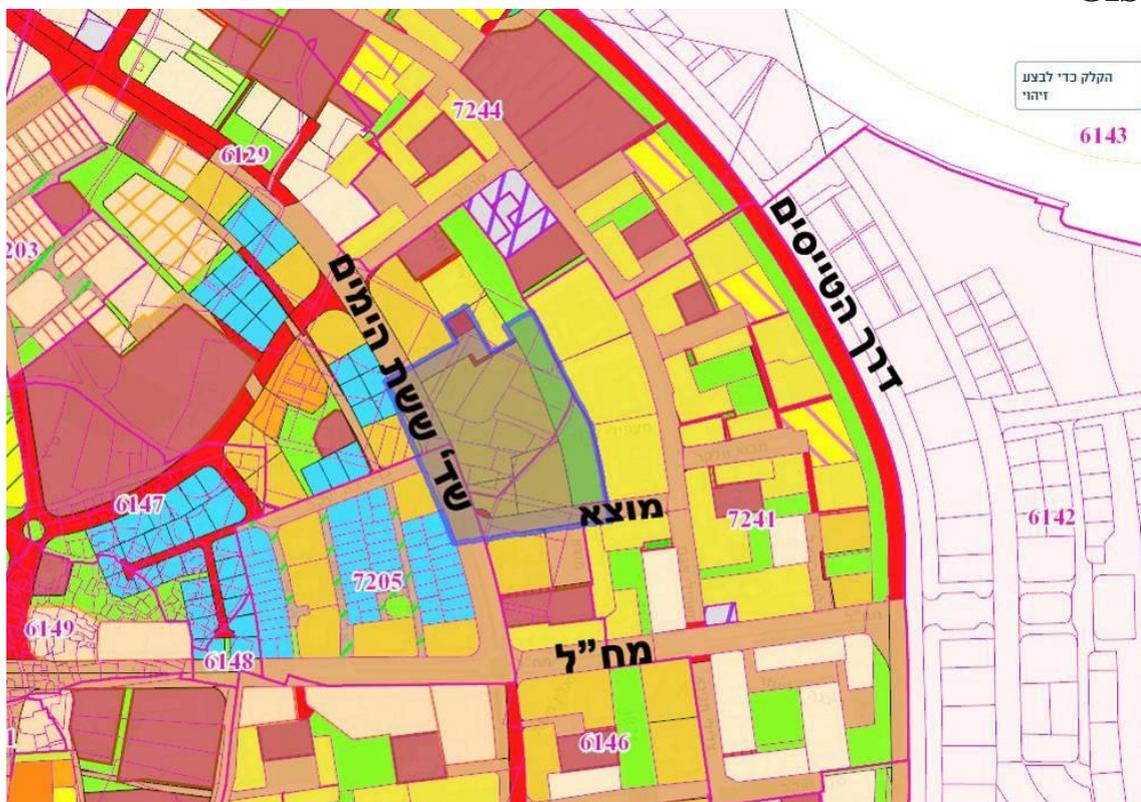
תוכנית העיצוב מתייחסת לשטחי הבנייה המאושרים בתוכנית הראשית, אישור תוכנית העיצוב מהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה בתוכנית הראשית.

תרשים יעודי קרקע (מצב קיים) על רקע תרשים סביבה:

תשריט תא/2646



GIS



יעודי קרקע במצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
50%	13,700	מגורים ד'
17.2%	4694	דרך מאושרת (לרבות דרך הכוללת סימון חניה ציבורית)
10.8%	2,973	דרך משולבת
22%	6042	שצ"פ
100%	27,409	סה"כ

הזכויות הקיימות ביעוד "מגורים ד" הכלול בתכנית זו הן :  
שטחים עיקריים - 31,500 מ"ר.  
יח"ד - 285.  
קומות - 12.

#### תנאים לבניה מתוקף תוכניות תקפות:

תוכנית 460 משנת 1971 קבעה כי תנאי להיתר בניה הינו הבטחת פינוי השטחים הציבוריים מכל מבנה. השטחים הציבוריים יוחכרו או ירשמו ע"ש עיריית תל אביב. עוד קבעה התוכנית כי כלל הבונים בשטחה ישתתפו במימון הפיננסיים.

תוכנית תא/2646 ב.מ.59 קבעה בין היתר את התנאים הבאים להיתרי בניה :

1. תנאי להיתר בניה הינו פינוי השטחים הציבוריים בתחום התוכנית: דרכים, שצ"פ ואזורים למבני ציבור. בכפוף לסקר פיננסי וע"פ הסכם עם העירייה.
2. תנאי להיתר בניה במגרש 62 ע"פ התוכנית הינו הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי ואישורה ע"י הועדה המקומית.
3. תנאי להיתר בניה הינו פתרון לפינוי מבנה בית כנסת קיים במסגרת מגרש 57.

#### מצב תכנוני מוצע:

##### 1. תיאור מטרות ועקרונות התכנון

מטרת התכנון הכוללת הינה: התחדשות עירונית בשכונת נווה חן, זאת על ידי פינוי בנייה לא מוסדרת, מימוש תוכניות תקפות ומימוש שטחי הציבור המאושרים בתוכנית, כל זאת בהתייחס לפוטנציאל עתידי להמשך פיתוח מכח תכנית המתאר.

##### עקרונות התכנון המוצעים:

- א. פינוי מרבית המבנים הלא מוסדרים (בכללם ביה"כ) בשטח התכנית בהתאם למתואר בסעיף 4, על מנת לאפשר את הבניה, פתיחת שד' ששת הימים (תוך קביעת הנחיות להסדרי תנועה לפני ואחרי פינוי יתרת זכות הדרך בצידה המערבי כאמור בסעיף 3), רחוב מוצא, מרבית השצ"פ והדרך המשולבת בצפון התכנית.
- ב. פינוי בנייני מגורים בגובה משתנה המייצרים דופן עירונית לאורך שד' ששת הימים וכוללים 3 בניינים בני 16 קומות מעל ק"ק כפולה וביניהם 2 בניינים בני 3 קומות מעל ק"ק כפולה (מספר הקומות המוצע הינו עפ"י המותר בתב"ע בתוספת הקלה של 4 קומות לשלושת הבניינים הגבוהים (ככל שתאושר במסגרת הבקשות להיתרי הבניה).

- ג. הבינוי יהיה על מגרשים 57,62,58. מגרשים 58 ו-62 יאוחדו במסגרת הליך הסדר קרקע נפרד מתכנית זו.
- ד. בתחום התכנית המוצעת 285 יח"ד. (היזם יבקש הקלה לתוספת 27 יח"ד במגרשים 58,62 במסגרת הליך הרישוי).
- ה. אישור תכנית העיצוב יאפשר במגרש 57 מימוש 18 יח"ד ב-1800 מ"ר עיקרי בהתאם לתכנית הראשית.
- ו. הקמת מבנה חליפי במגרש 57 עבור בית כנסת קיים (בהתאם להוראות התכנית הראשית), אם ע"י הקמת מבנה זמני ואם ע"י מבנה קבוע שישתלב עם הבינוי כתנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית, ועל פי הסכמים בין היזם לבעלי בית הכנסת.
- ז. כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית יסומנו בזיקת הנאה לכלל הציבור בשטח שלא יפחת מ-10,302 מ"ר. התכנית מציעה יצירת קישור בזיקת הנאה בין שד' ששת הימים לשצ"פ הגובל בתכנית ממזרח, בין חלקה 45 לחלקה 219. ייאסר גידור בשטחים הפתוחים בתחום המגרשים ולא תוגבל הגישה לכלל הציבור בכל צורה שהיא. יובטח מעבר לציבור בהמשך החניה הציבורית מצפון לתכנית אל השצ"פ.
- ח. תמהיל יח"ד מוצע (שטח עיקרי):
- דירות קטנות 35-70 מ"ר : 35% (102 יח"ד)
  - דירות בינוניות 71-100 מ"ר : 61% (180 יח"ד)
  - דירות גדולות +101 מ"ר : 4% (12 יח"ד)
  - בנוסף, 18 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר עיקרי במגרש 57.

במסגרת מימוש תכנית העיצוב יפותחו השטחים הפתוחים באופן שישימש את הציבור הרחב.

## **2. עקרונות הבינוי**

התכנית מציעה קומת קרקע בגובה כפול מקסימלי 6 מ', ליצירת דופן רציפה המלווה את רחוב ששת הימים, ומעליה בנייני מגורים בגבהים שבין 3-16 קומות. ממזרח לדופן הבנויה של רחוב ששת הימים מתוכנן שטח פתוח נרחב המהווה המשך פיזי ורעיוני (תכנון אחד בתאום עם שפ"ע) לשצ"פ. השטח הפתוח יסומן לזיקת הנאה לכלל הציבור ויכלול אפשרות מעבר צפון-דרום ומעבר רחב מזרח-מערב (בהתאם להוראות התכנית הראשית), תוך חיבור רח' ששת הימים עם השצ"פ.

במגרש 57 לא תותר חריגה בקו הבניין הצפוני כלפי המעבר הציבורי. צמצום קו הבניין יהווה חריגה מתכנית עיצוב זו.

## **3. תחבורה, תנועה, תשתיות**

תכנון התנועה מתבסס על הסדרי התנועה אשר נקבעו בתוכנית המאושרת תא/2646 ב.מ.59. התכנית מפנה חלק משמעותי מזכות הדרך ברחוב מוצא והמשך רחוב ששת הימים, עד לתחום החניה הציבורית ע"פ התוכנית המאושרת, כולל הסדרת החניה והגישה לשני המבנים ברח' עזרא קורין. להסדרת רח' ששת הימים שני שלבים:

- א. לפני פינוי מלוא זכות הדרך - יצירת מעקף זמני ברחוב ששת הימים ברוחב זכות דרך של 20 מ' לפחות תוך הבטחת אפשרות למעבר כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל.

ב. לאחר פינוי יתרת זכות הדרך (בבעלות מדינה/חלמיש) - יצירת זכות דרך של 26 מ' בהתאם לתכנית המאושרת.

תקן החניה המוצע יהיה התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה. מוצעות 2 רמפות כניסה ויציאה: רכב פרטי, רכב גבוה ופינוי אשפה מכיוון רחוב מוצא ורמפת כניסה נוספת עבור רכב פרטי בלבד מהצד הצפוני של המגרש במעטפת המבנה. השימושים במרתפים יהיו עפ"י תכנית ע-1.

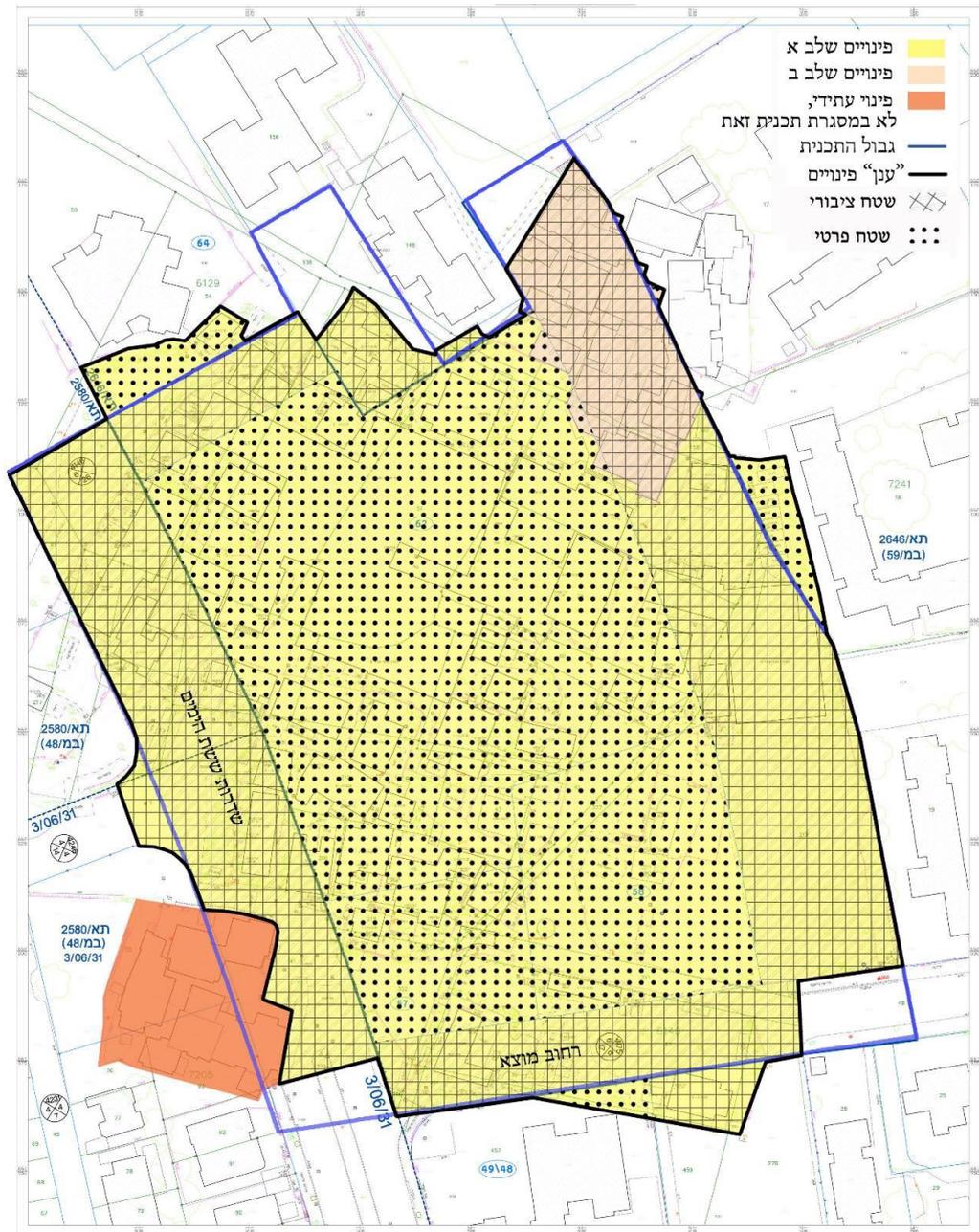
### **עיצוב**

התוכנית מגדירה דופן המשכית לרחוב ששת הימים תוך יצירת חתך רחוב עירוני, מוטה הולכי הרגל. במרכז הפרויקט ובחיבור עם השצ"פ המזרחי שטחים פתוחים מרווחים לרווחת הדיירים, הפתוחים לכלל הציבור. בשטחים הפתוחים בתחום התכנית ובדופן המלווה את שד' ששת הימים תירשם זיקת הנאה לציבור להולכי רגל. ייאסר גידור בשטחים הפתוחים והגבלת הגישה בכל צורה שהיא. יובטח מעבר לציבור בהמשך החניה הציבורית מצפון לתכנית אל השצ"פ. במסגרת התוכנית מוצע חתך רחוב ששת הימים, הכולל שבילי אופניים משני צידיו.

### **4. פינויים במסגרת התכנית**

תנאי להוצאת היתר בהתאם לתכנית זו הינו פינוי בנייה בלתי מוסדרת בשטח התוכנית ובסביבתה, בהתאם לתרשים כפי שנערך ואושר מול הגורמים העירוניים (מצורף להלן). הסדרת נושא הפינויים הכרחית למימוש המצב הסטטוטורי הקיים היום ותאפשר את המשך דרך ששת הימים עד החניה הציבורית מצפון למגרשי המגורים ואת המשך הביצוע בפועל של השצ"פ המאושר בין רחוב מוצא לרחוב סנפיר. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הריסה ופינוי של כל המבנים בתחום המסומן "פינויים שלב א" בנספח הפינויים (מצורף להלן). שטח התכנית כולל את המגרשים המיועדים לבניה, את תחום השצ"פ הסמוך להם, חלק מרחוב מוצא ושדרות ששת-הימים. הכללת רחוב מוצא בתחום התוכנית מטרתה הסדרת שינויים תנועתיים ברחוב, בתאום עם אגף התנועה בעירייה.

# נספח פינויים



5. תנאים למימוש:

בכפוף להוראות התוכנית התקפה, תנאי לפינוי בית כנסת יהיה הקצאת שטח מתאים לבניית בית כנסת חלופי או פתרון חלופי אחר בהסכמת בעלי בית הכנסת. בית הכנסת ימוקם בחלקה 57, ע"י מבנה זמני, עד לבניית בית הכנסת הקבוע, או מבנה קבוע בקומת הקרקע של מבנה המגורים שייבנה במגרש 57.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע	מצב מאושר	מצב קיים	נתונים	
			אחוזים מגורים (מ"ר)	סה"כ זכויות בניה (שטח עיקרי)
184	228			
כ-24,000 מ"ר (במגרש המאוחד- 58 ו-62). 1800 מ"ר במגרש 57.	29,370			
285 יח"ד  (התכנית מציגה אפשרות לתוספת 27 יח"ד בכפוף לאישור הקלות בהליך הרישוי)	סה"כ 285 יח"ד  ● 267 יח"ד במגרשים 58,62  ● 18 יח"ד במגרש 57	כ-70 יח"ד בלתי מוסדרות	יח"ד	
● במבנים לאורך רחוב ששת הימים 16 ו-3 קומות ע"ג קומת קרקע כפולה (בכפוף לאישור הקלה במסגרת הבקשות להיתרים).  ● במגרש 57 (שד' ששת הימים פינת רח' מוצא) - 6 קומות מעל קומה מפולשת.	● 12 קומות מעל ק"ק במגרש לאורך רח' ששת הימים (מגרש 62 בתב"ע מאושרת)  ● 9 קומות מעל ק"ק במגרש לאורך רח' מוצא (מגרש 58 בתב"ע מאושרת)  ● 6 קומות מעל ק"ק במגרש בפינת הרחובות מוצא וששת הימים (מגרש מס' 57 בתב"ע מאושרת)	● משתנה: בין 1-2 קומות	קומות	גובה
מוצעת בנייה בגובה של כ-60 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. כ-85 מ' מעל פני הים.	גובה מקסימאלי בשטח התוכנית הינו 100 מ' מעל פני הים.		מטר	
כ-82 מ"ר עיקרי, במגרש 57 - 100 מ"ר עיקרי.			גודל יח"ד ממוצע	
2.73			רח"ק	
10,302 מ"ר (כולל המעבר המאושר)	1500 מ"ר (בין שדרות ששת-הימים לרצועת השצ"פ).		-	זיקת הנאה
25% משטח מגרשי המגורים 22% משטח התכנית	עד 60% משטח התכנית			תכסית
ע"פ תקן תקף לעת הוצאת היתרי הבנייה	ע"פ תקן תקף			מקומות חניה

**שלבי ביצוע:**

בשלב ראשון יפנו רוב המבנים הקיימים בשטח התוכנית (בהתאם לתשריט הפיננסיים) כתנאי להוצאת היתר.

**זמן ביצוע:**  
שוטף.

**בישיבתה מספר 0018-17' מיום 02/08/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### **מהלך הדיון:**

יואב זילברדיק: מציג קווים כללים של תוכנית העיצוב.  
עדו דאובר (אדר'): התוכנית מוצגת ע"פ מצגת.

אהרון מדואל: כמה אחוז אתה מנצל מהתב"ע הקיימת בציר של ששת הימים?  
עדו: אני מנצל 24 אלף מ' עיקרי מתוך 29 ומשהו.

אהרון מדואל: למעשה את לוקח את כל הזכויות מראש ואתם עושים עובדה מוגמרת לתב"ע עתידית.  
**עדו דאובר: ממשיך להציג במצגת.**

אורלי אראל: המצב הקיים אין חזית מסחרית לרח' ששת הימים בעצם תוכנית הבינוי מראה מסחר כי בקשתם בתוכנית העיצוב את ההליך הסופי שרואים. אבל בתוכנית העיצוב יהיה כתוב לובאים. רק אחרי שהבנין יבנה יהיה ניתן להגיש בקשה לשימוש חורג למסחר, בעתיד נעשה תב"ע חדשה ונוסיף שטחי מגורים ונתאים את התוכנית להיקפי תוכנית המתאר. והתוכנית תוסיף את שימוש בקומת הקרקע ברח' ששת הימים. אנחנו מציגים לכם מראש את התמונה העתידית שתהיה.  
דורון ספיר: עדיין לא ברור מה יהיה יום למחרת הבינוי?

אורלי אראל: יהיו לובאים זה שטח עיקרי - לא שטח שירות. אנחנו רוצים שהתהליך בכפר שלם יתחיל. ראובן לדיאנסקי: מבחינה משפטית היועצת המשפטית - אנחנו אמורים לאשר שרשום כלובי ואין לו היתר להיות מסחר ומחר לאשר תב"ע האם זה נכון מבחינה משפטית?

הראלה אברהם אוזן: ההיתר שיצא כאן הוא לא יכלול מסחר ולא יהיה שימוש חורג למסחר כי הוא לא יכול ליצור בינוי של חזית מסחרית. אבל אין שום מניעה להתקדם עם הבינוי ולהוציא היתר לפי מה שאפשר והלובי יחשב בשטח עקרי וביום שתהיה תוכנית מאושרת שתוסיף את השימוש של המסחר להוציא היתר שינויים מההיתר תואם תוכנית חדשה למסחר.

ראובן לדיאנסקי: כלומר כל בנין שהלובי שלו רחב יכול להגיש תבע ושהלובי יהפוך לחנות. אסף זמיר: זה טוב לעיר.

ראובן לדיאנסקי: אני חושב שאין הבדל בין כפר שלם לרמ"א ג'. זה לא טוב להפוך את השכונות הללו לבן יהודה. ההתייחסות צריכה להיות לכל אזור ואזור בנפרד. לגבי המסחר זו שכונה פרברית ומדובר ב-4 בנינים עם 30 חניות בערך ולכן הייתי מרכז את המסחר כמו תל ברוך החדשה. הבניה המירקמית יוצרת מעין חומה כלפי הכביש ולדעתי בסופו של דבר היתה אפשרות להיכנס לחלק האחורי עם יותר ירוק זוהי שכונת שינה ונחות. התפיסה התכנונית הכוללת היא שצריכים לראות בראיה יותר רחבה.

שמואל גפן: אנחנו עושים תוכניות לתושבים ולא לעיר. בנוסף בנינים 2,4 אפשר להוריד אותם כי הם יוצרים חומה ואם יורידו אותם זה ישאיר שטחים פתוחים וירוקים.

אהרון מדואל: החזיתות המסחריות מיותרות לחלוטין. המסחר נוטה לכיוון האינטרנט. גם היום ברח' מח"ל החזיתות המסחריות נופלות. אני מציע חלופה לתוכנית העיצוב: לוותר על בניני 2,4 וליהנות מהירוק ומעלה לגובה.

ראובן לדיאנסקי: מה זה המבנה הלבן?

עדו דאובר (אדר'): זה משהו שבעתיד נרצה לבנות והמשך של החזיתות המסחריות. יש לו זכויות קיימות ל-18 דירות, שכנראה לא ימומשו.

מיטל להבי: שטח התוכנית 27 דונם בכמה אתה משתמש? מה הגודל של השטח? האם יש מטלת פיננסיים ומה מוטל על הפרויקט שלכם. בתוך 27 דונם אני רוצה לדעת כמה שצ"פ וכמה שפ"פ יש באזור? מאחר יש מעמסה על התושבים. בנוסף אני מצטרפת לתחושה של רצף הבנינים ושיש לוותר על בנין אחד או שניים. כבר היום מדברים על 200 יח"ד ושמסתכלים קדימה זה שטח שיהיו שם 1000 יח"ד אני מצפה שתהיה תשובה לגבי מבני ציבור.

אסף זמיר: אני חולק על הנקודות שהועלו פה והתוכנית צריכה להתקיים ככל שהיא תואמת מתאר. זאת מהסיבה שיהיו יותר מגורים בעיר תל אביב ודירור בהשיג יד, להרחיב את המגורים. הצפיפות ועירוב השימושים שמייצרים פה היא חיונית לעיר. מרכז ת"א הוא אזור המבוקש ביותר בתוך ת"א וחלקם הגדול רוצים שהוא יהיה דומה. אני חושב שזה הדבר הנכון שרחובות כמו אבן גבירול יהיו באזורים אחרים בעיר, מסחר מקיים חיי רחוב, וצריך לעזור לאזורים הללו שהתושבים רוצים לפתח כמו מרכז ת"א. שאומרים להשאיר את שכונות השינה אתם סותמים את הגולל ולא נותנים להרחיב את המרכז.

מלי פולישוק: כתוב שיש 285 יח"ד כמה מהם הם יח"ד מפונות? מה יש במגרש הפינתי היום? ומה היעוד של כל השטח ממול של חצי רחוב אבן גבירול? לדעתי הבינוי הוא לא רחוב זה קטע של רחוב, אז אין תחילה או אמצע של הרחוב. אדם רוצה להיות במרכז כי יש לו את הכל שם. אסף זמיר: לא נכון, אדם רוצה להיות עם אנשים ואפשר ליצור יותר נגישות. מלי פולישוק: גם אני חושבת שבנינים 2,4 לא רלוונטים, עיר יש לה מרכז אחד תרבותי ועוד כמה מרכזים תרבותיים ואין אפשרות להכפיל.

דורון ספיר: איך יראה הבנין בשלב הראשון? מה מאשרים בתוכנית בקומת הקרקע? מה קורה בשטח המוצמד בין הבניינים? אתם בונים קונטור? אתם בונים משהו בין הבניינים? אביגדור פרויד: 5 בניינים - 3 גדולים 2 קטנים ואישור קומת קרקע שהיא לובי גדול שבבוא היום הוא יהיה חזית מסחרית.

דורון ספיר: מה אנחנו מאשרים היום? עדו דאובר (אדר'): לובאים.

רן ברעם: מדובר בתוכנית על 27 דונם שבקשתנו לממש תוכנית תקפה והמצב בשטח מורכב יותר כל יום. התוכנית מפנה יותר מ-70 מבנים כולל שטח של דרכים, שצ"פ ושטחים ציבורים שהם שטח משמעותי בשלד של כפר שלם. התוכנית מממשת זכויות תקפות שנמצאות על המדף. אופן המימוש: כיום מדובר על כ-17 ס"מ שטחי מסחר לנפש ביחס לממוצע עירוני 4-5 מ"י, זה לא הגיוני. אין שטחי מסחר בכפר שלם. אנחנו מחפשים את המקום הנכון לעשות שטחי מסחר. כמו מח"ל פינת בר לב. לא בכל מקום אנחנו רוצים לעשות 'לה גווארדיה'. בכל ה-1500 דונם של כפר שלם יש פוטנציאל: ששת הימים ומח"ל עם פוטנציאל להתפתחות. ישנה דילמה - גם השטחים המסחריים הקטנים בכפר שלם הם מיושנים והמסחר המודרני לא יודע להיכנס לשם. יצירת החזית הרציפה מאפשרת גמישות בהשכרה באותו פוטנציאל מסחרי שיגיע, ניסיון ליצור גמישות שתאפשר לשוכרים לייצר חזית כזו. מס' יח"ד פה הוא 285 יח"ד עם הקלה ל-295 וכולל 18 היחידות שנמצאים בפניה. צפיפות סבירה בהחלט. לגבי המגרש הפינתי (מס' 57) הוא בבעלות נפרדת ותוכנית העיצוב הזו תאפשר למשולם לממש את 18 היח"ד שלו ב-6 קומות בהתאם לתוכנית 2646. משולם גם כפוף בתוכנית עיצוב וגם כפוף לפינויים.

אהרון מדואל: מה יקרה למשולם בשלב ב'.

מיטל להבי: כעקרון אתה מוסיף 30 יח"ד לתוכנית.

רן ברעם: לא, מגרש 57 יכול לממש את עצמו 18 יח"ד ב-6 קומות. תוכנית העיצוב היא גם שלב שצריך לעבור ולכן עשינו את הכל כתא שטח אחד. למחרת אישור תוכנית העיצוב מגרש 57 יכול לממש את עצמו אם הוא יפנה את עצמו הוא לא מאבד את הזכויות.

מיטל להבי: דהיינו 294 יח"ד ועוד 18 כלומר שאתה חורג ב-30 יח"ד.

רן ברעם: נכון.

מיטל להבי: 27 דונם כמה מתוך זה שצ"פ שפ"פ.

בדרי העיר זה חיוני ולכן האם הם יתחזקו על ידי העיריה?

רן ברעם: מעבר לפינוי של שצ"פים ודרכים היא מקנה שטח גדול מאוד בשפ"פים עם זיקת הנאה. התוכנית מחייבת הסכם תחזוקה עם עיריית ת"א. כלומר השטחים האלה אחרי העברת הסכום כפי שיקבע לידי היזמים יתחזקו כרצף עם השצ"פ יפותחו כרצף ויתחזקו כרצף עם השצ"פ העירוני.

מיטל להבי: ע"י העיריה כולל ביטוח?

רן ברעם: על ידי העיריה, אני לא מכיר את ההסכמים אבל זה יהיה לשיעור רצון אגף נכסים, שפ"ע והשירות המשפטי.

מיטל להבי: לא אני מבקשת שיביאו את אישור ההסכם במסגרת ההיתר כי אי אפשר להטיל את התחזוקה על התושבים.

רן ברעם: את צודקת זה היה תנאי.

מיטל להבי: אז כמה שטח שצ"פ?

רן ברעם: כ-14 דונם שפ"פ מתוך 27 דונם.

מיטל להבי: 27 דונם מתוך זה 14 דונם שפ"פ?

רן ברעם: אין תוספת שצ"פים ושטחי ציבור השצ"פ קיים אבל הוא מפונה כ-6 דונם.

מיטל להבי: כלומר אתה אומר שמתוך 27 דונם יש 20 דונם הם שטחים ירוקים.

רן ברעם: כן בפועל כן.

אורלי אראל: זה על פי התב"ע.

רן ברעם: אין שינוי ליעודי קרקע תקפים, אנחנו רק ממשים את הדבר הזה ששוכב כבר עשרות שנים. כמה הדונם בניה על כל אלה. (!)

רן ברעם: השצ"פ נכנס לתוכנית כי הטלנו על היזם לפנות אותו מבנייה לא מוסדרת.

מיטל להבי: אין תמונה ברורה של ה-27 דונם.

רן ברעם: אנחנו לא משנים ולא יכולים לשנות יעודי קרקע אנחנו מסתמכים על התוכנית המקורית.

מלי פולישוק: אבל עדיין אתה יכול לא לבנות את ה-3 קומות.

ראובן לדיאנסקי: להביא חלופה במקום התוכנית עם רצף הבניינים, היום לא נגיע להכרעה צריך לראות מה קורה בפנים לכן הדיון יתקיים שוב.

דורון ספיר: יש צדק בדבריו מיותר להסביר את שלב ב', תביאו את תוכנית העיצוב הנוכחית ונאשר אותה.

ראובן לדיאנסקי: שיביאו חלופה לבניה המרקמית, אולי הגבהה של הבניה.  
עודד גבולי: זה לא יקרה.

### **הועדה מחליטה:**

לשוב ולדון עם הצגת תוכנית עיצוב מפורטת לשלב א' כפי שהיזם מתכוון לבנות והועדה מתבקשת לאשר.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, שמואל גפן אהרון מדואל, מיטל להבי, ליאור שפירא

### **חוו"ד ודרפט מעודכן לאחר הערות חברי הועדה:**

#### **חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)**

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב כולל המלצה להקלות כפי שבאות לידי ביטוי בתכנית לנושא צפיפות וגובה:

- צפיפות - במטרה להתאים את שטחן הממוצע של יחידות הדיור למדיניות העירונית.
- גובה - במטרה לצמצם את תכסית הבינוי.

#### **ההמלצות הנ"ל בכפוף לנושאים הבאים:**

- הבטחת מנגנוני תחזוקה לשטחי זיקת ההנאה ולשטחים משותפים בפרויקט.
  - הטמעת הוראות לבנייה ירוקה בהתאם להנחיות העירוניות.
- תנאים לאישור התכנית:
- תאום סופי עם אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכנון המבנים, חזותם ופיתוח השטח.
  - תאום ואישור סופי של נספח התנועה.
  - חתימה על כתב התחייבות בנוגע לפינויים במתחם, לשביעות רצון אגף נכסים.
  - חתימה על הסכם לרכישת זכויות העירייה במתחם המהוות זכות לקרקע ל-3.4 יח"ד וכ-1,000 מ"ר מטרות.

#### **תנאי למתן היתר:**

- הסכם לתחזוקת שטחי זיקת ההנאה והשטחים המשותפים.
- עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה והנחיות מה"ע העיר לנושא זה. חלות דרישה זו תהיה על כל סוגי המבנים והשימושים בשטח התכנית.
- הסדר מגרש 57 ופינוי בית הכנסת בהתאם להוראות 2646 סעיף 11 ה (2). תנאי למתן היתר לבניית מבנה המגורים במגרש 57 יהיה הכללת בית הכנסת בקומת הקרקע של הבניין.

הערה: ישנה כוונה עקרונית לאפשר במסגרת תב"ע עתידית חזית מסחרית לאורך שד' ששת הימים.

**בישיבתה מספר 0019-17ב' מיום 06/09/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### מהלך הדיון:

אורלי אראל: התבקשנו על ידי הועדה להציג מה התב"ע התקפה אומרת ובסוף נציג את חזון התוכנית. נתן אלנתן: כיון שהדיון היה רק לגבי קומת הקרקע נתמקד בזה. אורלי אראל: מציגים את קומת הקרקע שהם לובאים בשטח עיקרי. ארנון גלעדי: אני מציע לעשות דיון עקרוני כי ההתחדשות העירונית משפיעה על כל כפר שלם. מלי פולישוק: בישיבה הקודמת היו השגות על שני הבניינים הגבוהים ועל כן דובר שייבדק כי זה יוצר חומה אסף זמיר: בדקנו והחלטנו לאשר. מלי פולישוק: התכנון הזה שהרח' יהיה רח' מסחרי אז אין טעם לדון. נתן אלנתן: אם לא נאשר חזית מסחרית יעשו משהו אחר.

### הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב.

משתתפים: נתן אלנתן, אסף זמיר, ליאור שפירא, וארנון גלעדי, יהודה המאירי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי

### דיווח בדבר הבהרות לגבי תכנית עיצוב תא/תעא/2646(1) לטובת הוצאת היתרי בניה:

התכנית (תא/מק/3962) שבנדון אושרה למתן תוקף. התכנית מהווה מהלך המשכי ומוסיפה זכויות מתוקף תכנית המתאר עבור הקמת 3 מגדלים (בניינים 6,7,8). כמו כן, התכנית מאפשרת הקמתו של בניין 5 לאורך שד' ששת הימים וזאת כהשלמה לבניינים שאושרו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי שקודמה מתוקף תב"ע קודמת תא/2646.

תכנית העיצוב מס' תא/תעא/2646(1) שאושרה בועדה המקומית בתאריך 6.9.2017 כללה את בניינים 1-5 ונתנה הוראות מפורטות בהתאם להנחיות מה"ע להכנת תכנית עיצוב.

לאחר אישור תכנית העיצוב, לעת הגשת היתרי הבנייה, וטרם אישור התכנית שבנדון, נתקבלה חו"ד השירות המשפטי לפיה לא ניתן לרכז את זכויות הבנייה הנדרשות עבור בניין 5 והשלמת הדופן הרציפה לשד' ששת הימים. על כן, אושר תיקון לתכנית העיצוב במסגרת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0027 מתאריך 23/12/2020 אשר דנה בהיתרי הבנייה לבניינים 1-4 ובמסגרתה הוחרג בניין 5 מתחום תכנית העיצוב. זאת על מנת לאפשר מימוש הבנייה מתוקף תכנית תא/2646.

היות והתכנית שבנדון (תא/מק/3962) אושרה למתן תוקף, בשלב זה ניתן לרכז ולממש את מלוא זכויות הבנייה לבניינים 1-5 כפי שהוצג בתכנית העיצוב טרם שינוייה תא/תעא/2646(1). לאור זאת, מבוקש כי ביחס לבניין 5 בלבד, ניתן יהיה להסתמך על תכנית עיצוב תא/תעא/2646(1) לטובת הוצאת היתרי בנייה, מלבד זאת תמשכנה לחול כל יתר הוראות תכנית תא/מק/3962.

**לאור הנ"ל, ממליץ על אשרור מחדש של החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מתאריך 6.9.2017 לתכנית עיצוב תא/תעא/2646(1) ביחס לבניין מספר 5.**

מובהר כי התכניות תא/מק/3962 וכן תכנית עיצוב תא/תעא/2646(1) קובעות את בניין 5 כממשיך ומשלים את רצף הבינוי של בניינים 1 עד 4 ולפי כך אין הצדקה לתכנית עיצוב חדשה עבורו, הואיל ותכנית העיצוב המקורית לבניינים 1-5 תואמת את התכנון הרצוי של רצף הבינוי.

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-24'ב' מיום 10/04/2024 תיאור הדיון:**

**יואב זילברדיק:** נושאים 5 ו-6 בסדר היום כרוכים זה בזה. מוצג תיקון טכני במהותו בהוראות התוכנית שאושרה למתן תוקף ביחס לצורך בתוכנית עיצוב חדשה לבניין 5. מבוקש מהוועדה כי התב"ע שאושרה למתן תוקף לא תחייב הכנת תוכנית עיצוב חדשה עבור בניין 5 אלא תאפשר הוצאת היתרים לבניין זה מכח תוכנית העיצוב תא/תעא/2646(1) שאושרה בועדה המקומית בתאריך 6.9.2017 וכללה את בניין 5. מבוקש להחיל מחדש על בניין 5 את תוכנית העיצוב המאושרת כך שניתן יהיה לקדם מכוח ההיתרים. בניינים 1-4 כבר מקודמים בהיתרים לאחר החלטת ועדה. המטרה שבניין זה בלבד לא יצטרך להמתין לתכנית עיצוב חדשה שתוכן ליתר חלקי התכנית תא/מק/3962.

ליאור שפירא: אנו מאשרים את התיקון. של מי היוזמה של היזם או שלכם?  
יואב זילברדיק: היזם פנה אלינו בבקשה ואנחנו נענינו בשמחה.  
ליאור שפירא: מאושר

**בישיבתה מספר 0005-24ב' מיום 10/04/2024 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשרר מחדש את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מתאריך 6.9.2017 לתכנית עיצוב תא/תעא/2646(1) ביחס לבניין מספר 5.

כמו כן, מובהר כי התכניות תא/מק/3962 וכן תכנית עיצוב תא/תעא/2646(1) קובעות את בניין 5 כממשיך ומשלים את רצף הבינוי של בניינים 1 עד 4 ולפי כך אין הצדקה לתכנית עיצוב חדשה עבורו, הואיל ותכנית העיצוב המקורית לבניינים 1-5 תואמת את התכנון הרצוי של רצף הבינוי.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, דודו לניאדו, רועי אלקבץ, דייבי ויינשטוק, אלחנן זבולון