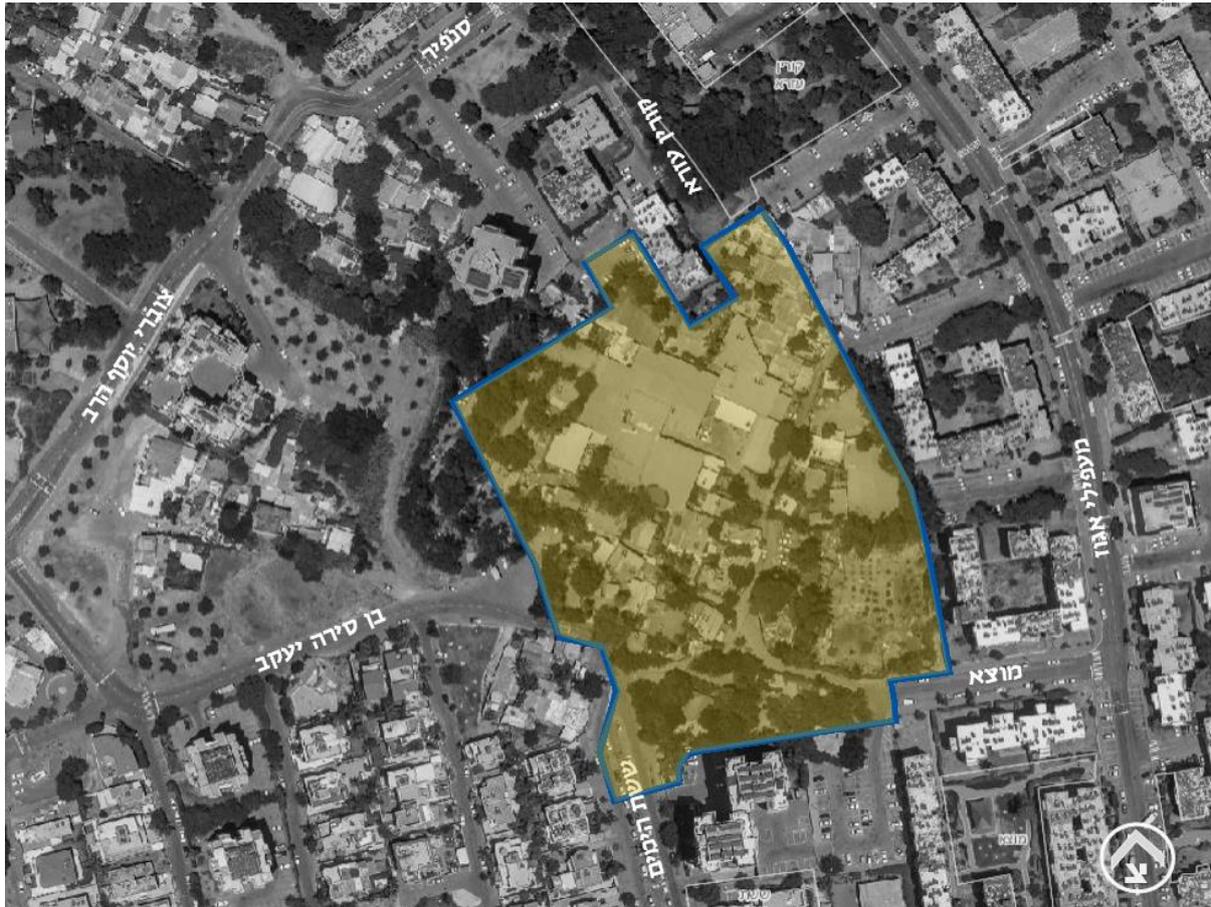


<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)	10/04/2024
דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	5 - - '24-0005

התכנית המוצעת מציעה תוספת שטחי בנייה בהמשך לתכנית עיצוב מאושרת (תא/תעא/1/2646) אשר אפשרה מימוש שטחי בנייה לאורך שדרות ששת הימים מכח תכנית תקפה (2646 ב.מ. 59). המהלך הכולל יבוצע תוך ביצוע פינויים (בהסכמה) של בנייה בלתי מוסדרת בהיקף נרחב משטחים בבעלות פרטית וציבורית כאחד. פינויים אלה יאפשר הסדרת מקטע שדרות עזרא קורין, הסדרת רחוב מוצא והסדרה חלקית של שדרות ששת הימים.

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובנייה

**מיקום:** מרחב כפר שלם, נווה חן



**כתובת:** שדרות ששת הימים בין רחוב מוצא לשדרות עזרא קורין

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6129	מוסדר	חלק	39-45, 49, 51, 146, 157, 159-160, 206, 218, 228, 282, 286, 292, 294	148, 234, 237, 284, 311
6146	מוסדר	חלק	211, 219, 352, 356, 377, 461	65, 276
7205	מוסדר	חלק		41

**שטח התכנית:** 27.22

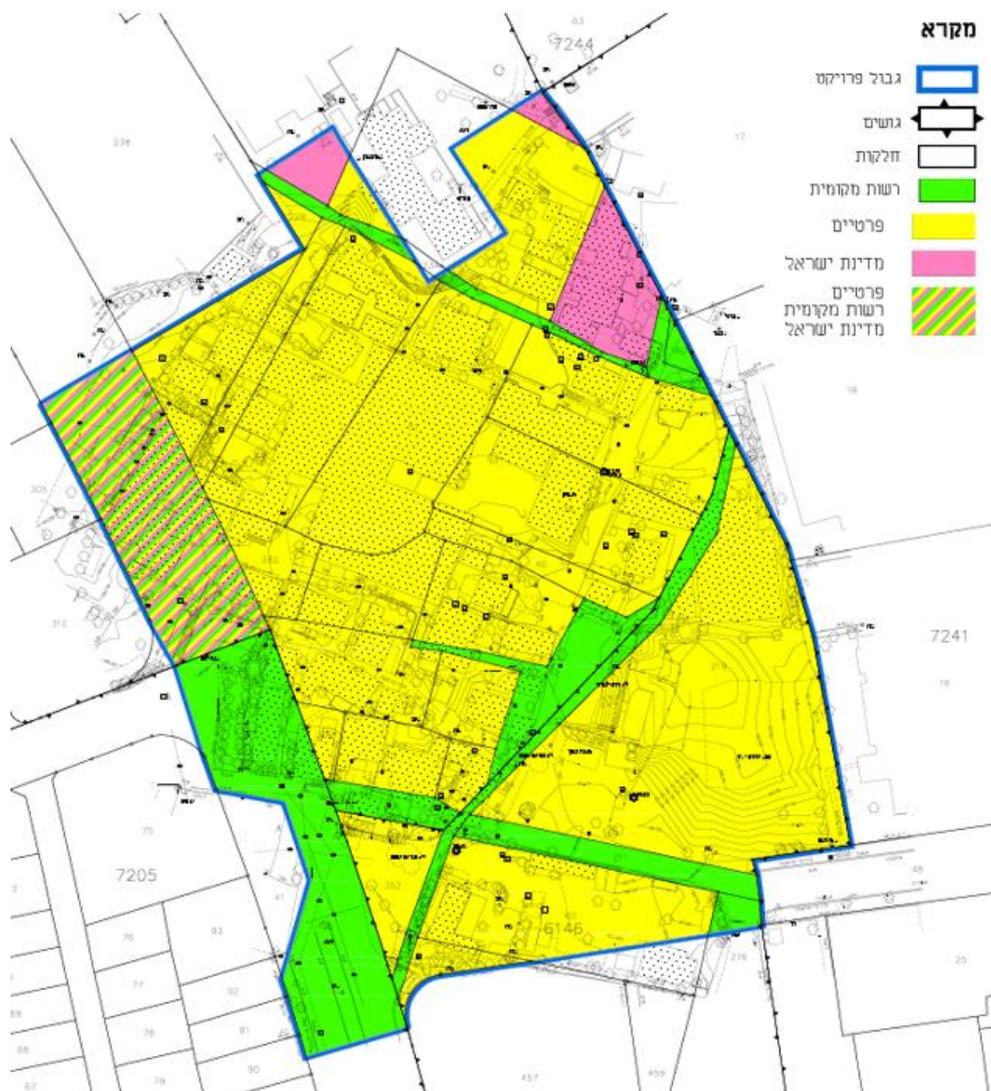
**מתכנן:** עדו דאובר אדריכלים

**יזם:** גבאי יזום וביצוע "אור יהודה" בע"מ

**בעלות:**

מרבית שטח התוכנית הינו בבעלות אזורים בנין (1965) בע"מ. בנוסף, קיימות בעלויות של עיריית תל אביב-יפו, מדינת ישראל, שיכון ופיתוח לישראל בע"מ ובעלים פרטיים.

1. גבאי יזום וביצוע בע"מ, רכשה את זכויות הבעלות במגרשים 58 ו-62 מאת אזורים ושו"פ (שו"פ מוזגה לתוך אזורים).
2. על המקרקעין ישבו מחזיקים.
3. בהסכמה ניתנו פסקי דין לפינוי כלל המחזיקים ללא יוצא מן הכלל. כל אחד מההסכמים עם המפונים כולל ייפוי כוח.
4. המבנים בתחום התכנית ללא היתרי בנייה והם אינם רשומים כבתים משותפים. המחזיקים אינם רשומים בלשכת הרישום.
5. חברת אזורים העבירה מסמך ייפוי כח נפרד (תכנוני וקנייני) ליזמי התכנית. באמצעות ייפוי כוח אלה נחתמו חוזים מול העירייה בקשר למקרקעין.



**מצב השטח בפועל:** בתחום התכנית קיימים היום מספר מבנים וסככות בגובה קומה אחת/שתיים. כל המבנים בשטח התוכנית הוקמו ללא היתר ואינם תואמים את המצב הסטאטוטורי. כמו כן, קיימים מבנים הממוקמים על שטח ביעוד דרך (המשך רחוב ששת הימים ורחוב מוצא) ובייעוד שצ"פ (שד' עזרא קורין).

התוכן	מס' החלטה
507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)	10/04/2024
דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	5 - 0005-24ב'

לאור הבנייה הבלתי מסודרת בשטח דרך ששת הימים, לא מתאפשרת תנועה בציר חשוב זה ונמנעת גישה למבנים מוסדרים מצפון לתכנית באופן המחייב מתן גישה ארעית/זמנית דרך מגרש ציבורי ביעוד מבנים ומוסדות ציבור הממוקם בכתובת סנפיר 4.

#### מדיניות קיימת:

ע"פ תכנית מתאר תא/5000:

- נספח אזור ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית, רח"ק מירבי: 4-2.5
- נספח עיצוב עירוני: גובה מירבי: עד 15 קומות
- אזור תכנון 907א' כפר שלם רבתי – מתחם התחדשות עירונית:
  - יותר חישוב רח"ק באופן ממוצע בתחום התכנית
  - תתאפשר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 25 קומות)
  - תתאפשר יחידת רח"ק נוספת עד לסה"כ רח"ק 5.
  - תתאפשר יחידת רח"ק נוספת עד לסה"כ רח"ק 6, בכפוף לפינוי משמעותי ובהיקף נרחב של בנייה לא מוסדרת משטחים ציבוריים קיימים.
- ע"פ סעיף 5.2.1 (א) להוראות תכנית המתאר, רשאית הועדה המקומית לדרוש מסמך מדיניות.

**התכנית חלה בתחום מדיניות דופן כפר שלם (תא/מק/9120) מאושרת מתאריך 30.12.20**  
 במסגרת מסמך זה הודגש הצורך בהסדרת מקבצי הבנייה הבלתי מוסדרת ובאמצעות כך לממש את מערך הרחובות (המשניים והראשיים) בשכונה באופן אשר יאפשר מתן פתרונות הולמים לכלל המשתמשים.

**ייעודי קרקע מאושרים (תא/2646):**



**מצב תכנוני קיים:**

**תב"ע תקפה:** תכנית מפורטת מס' 2646.  
**יעוד קיים:** אזור מגורים ד', שצ"פ, דרך משולבת ודרך עם חניה ציבורית.

**תכניות החלות על המקום:**

- **תמא/1** תכנית מתאר ארצית לתשתיות ושטחים פתוחים, מתן תוקף 19.02.22.
- **תמא 2/4** שמירת המרחב והסדר ייעודי הקרקע הנדרשים לפיתוח ותפעול נתב"ג. מתן תוקף 25.05.1997.
- **תמא 4/ב/34** תכנית מתאר ארצית למשק המים, איגום החדרה והידרולוגיה. מתן תוקף 16.08.2007.
- **תא/5000** תכנית מתאר מקומית לתל אביב יפו. מתן תוקף 11.01.2017.
- **תא/צ (507-0271700)** תכנית מתאר עירונית מפורטת להוספת שימושים ושטחים לצרכי ציבור בתל אביב יפו. התכנית אושרה ב- 24.07.2016.
- **תא/ע/1** לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם. מתן תוקף 31.12.2010.
- **תא/ח** קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים והוראות בדבר הקמת קרן חניה וחניונים ציבורית. מתן תוקף 16.04.2001.

התוכן	מס' החלטה
507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת) דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	10/04/2024 5 - - '24-0005

- תא/ג/1 תכנית גגות תל אביב יפו. מתן תוקף 20.08.2007.
- תא/460 קביעת שכונות מגורים, שטחים מרכזיים לבתי ספר תיכוניים, התווית דרכים ראשיות, קביעת מספר יח"ד. מתן תוקף 01.10.1971.
- תא/1673 שינוי בינוי וקביעת תוספת 22 יח"ד. מתן תוקף 06.11.1975.
- תא/1909 מטרת התכנית לתכנן ולחלק מחדש ולקבוע קטעים לפרצלציה, לקבוע שטח מרוכז לפארק מרכזי ולבנייני ציבור, לקבוע אזורי מגורים עם בינוי, לקבוע שטחים למסחר, לחניה, ולצרכי ציבור. מתן תוקף 27.05.1986.
- תא/807 מטרת התכנית היא לחלק את השטח המפורט ולקבוע אזור מגורים ואופן הבינוי בו. מתן תוקף 08.11.1973.
- תא/807/ב ביטול בניינים, שינוי מספר הקומות, מספר יח"ד ואופי הבינוי של הבניינים, יעוד שטח לשצ"פ, יעוד שטח לשב"צ. מתן תוקף 20.01.1983.
- תא/3440 הסדרת שטחי בניה בעת איחוד דירות. מתן תוקף 19.05.2006.
- תא/במ/48/2580 תכנית מרכז כפר שלם. מתן תוקף 27.08.1995.
- תא/במ/59/2646 תכנית מפורטת לכפר שלם. מטרת התכנית היא תכנון מחדש של השטח הכלול בתכנית לשם שיפור במערך שטחי הציבור הקיימים ולמיצוי פוטנציאל המגורים ע"י תוספת בזכויות בניה. מתן תוקף 01.08.1996.

- התכנית מתירה 195 יח"ד בתא שטח 62, 18 יח"ד בתא שטח 57, ו-72 יח"ד בתא שטח 58.
- השטחים העיקריים המרביים מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על מכפלת מספר יחידות הדיור ב-110 מ"ר.
- במגרש 57 תותר בניה בקומת העמודים המפולשת, לשם פינוי של בית הכנסת הקיים בחלקה 65 בגוש 6146. שטחים מירביים לבנייה: 100 מ"ר עיקרי, 40 מ"ר שטחי שירות.

א. תא/תעא/2646 (1) תכנית עיצוב מכת תא/במ/59/2646 אושרה בוועדה המקומית בתאריך 06.09.17 (מהווה שלב א' בפיתוח מרחב התכנון):

- פינוי מבנים לא מוסדרים (שלב א', כפי שמוגדר בתכנית העיצוב)
- יצירת דופן עירונית פעילה ורציפה המלווה את רחוב ששת הימים.
- איחוד מגרשים 62 ו-58
- בנייה בהינף אחד של 294 יח"ד ב-5 בניינים לאורך שדרות ששת הימים, וזאת תוך שימוש בזכויות הבניה של 2 המגרשים יחד.
- אפשרות למימוש עצמאי של מגרש 57 כך שיכלול 18 יח"ד, הקמת מבנה חליפי עבור בית כנסת קיים במגרש זה.
- ב. לאחר אישור תכנית העיצוב נתקבלה חו"ד היועצת המשפטית לדיני תכנון ובניה לפיה לא מתאפשר איחוד המגרשים במסגרת תכנית עיצוב, אלא בתב"ע בלבד.
- ג. בכדי שלא לעכב את פינוי השטח (כולל שטחים ציבוריים נרחבים) ותחילת עבודות הבניה הוצע תיקון לתכנית העיצוב אשר אושר בוועדה:
  - מגרשים 62 ו-58 יישארו נפרדים.
  - מרבית הבניה תבוצע במסגרת ההיתר המבוקש - 200 מתוך 294 יח"ד ב-4 בניינים, ע"פ מה שניתן לקבל במגרש 62 (195 יח"ד + 5 יח"ד בהקלה).
  - בניין 5 הכולל 94 יח"ד יבוקש בהיתר שלב ב' לאחר אישור התב"ע המוצגת כאן.
  - בתאריך 23.12.2020 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0027 החלטה מספר 24 אישרה את הבקשה להיתר, כאשר סעיף 3 בתנאים לקבלת היתר הבניה הינו הצגת פינויים בפועל של כל שטחי הציבור.
- ד. לאחר אישור הבקשה הועדה המקומית ולבקשת היוזם, אושר בידי אגף נכסים למסור את ההיתר תוך דחיית הפינויים בפועל כתנאי לתחילת עבודות, וזאת לצד יתר התנאים הקבועים בבקשה (תנאים בהיתר, תנאים לקבלת היתר הבניה, תנאים לתחילת עבודות ותנאים לקבלת תעודת גמר).

מצב תכנוני מוצע:

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)	10/04/2024
דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	5 - - '24-0005

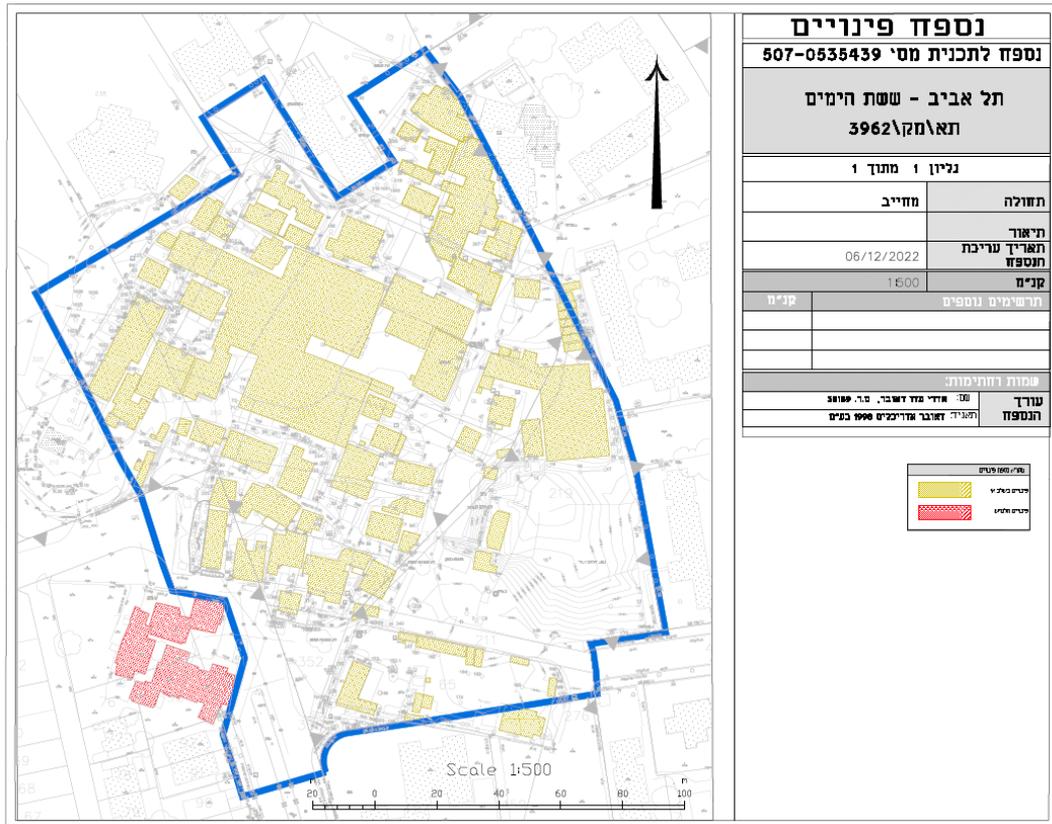
מטרת התכנית הינה הסדרת ופיתוח השטח שבין שדרות ששת הימים ממערב, שדרות עזרא קורין ממזרח ורחוב מוצא מדרום. התכנית משלימה את הסדרת הקרקע בשטחה באמצעות קביעת הוראות ליישום פעולה זו בשני שלבים:

- א. המשך מימוש זכויות מכוח תב"ע מאושרת ובהתאם לעקרונות תכנית עיצוב תקפה (תא/תעא/1/2646). שלב זה מאפשר השלמת הכוונה התכנונית לבינוי הנמצא כעת בשלבי היתרי בנייה סופיים (מבנים 1-4 כמסומן להלן).
- ב. תוספת זכויות בנייה מכוח תכנית המתאר העירונית תא/5000. מהלך זה מהווה שלב ב' בתכנון ופיתוח המרחב וזאת באמצעות:
  - פינוי הבנייה הבלתי מוסדרת, מימוש מבנה 5 מכוח זכויות תקפות, קביעת אופי הבינוי להקמת מבנה מגורים בן 10 קומות (מבנה 9) ו-3 מגדלי מגורים בני 25 קומות (מבנים 6,7,8). בנוסף, הקצאת מגרש ציבורי ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, קביעת שטח ציבורי בנוי במסד מבנה 8, קביעת זיקות הנאה לטובה מעבר ושהיית הציבור וקביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה.

**בינוי מוצע:**

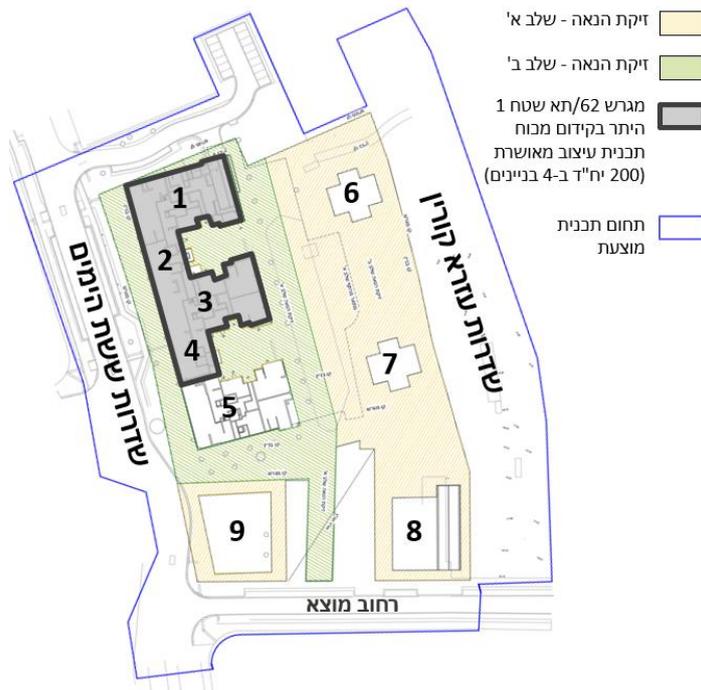


נספח פינויים מחייב (פינוי יתבצע בהינף אחד, ומהווה תנאי להגשת בקשות להיתרים מכוח התכנית):



זיקות הנאה :

- במידה ובאכלוס בניינים 1,2,3,4 יהיה היתר לבניינים 6,7,8 אז באכלוס בניינים 1,2,3,4 נדרש פיתוח ותחזוקה בגין השטח של שלב א' בלבד, שטח של 3,831 מ"ר.
- במידה ולא יהיה היתר בניה אולם תב"ע תא/מק/3962 תהייה בתוקף נדרש פיתוח ותחזוקת השטחים של שלב א' ושלב ב' לפי תכנית תא/מק/3962, שטח של 9,171 מ"ר.
- במידה ותכנית תא/מק/3962 לא תהייה בתוקף אז נדרש פיתוח ותחזוקת השטחים של שלב א' ושלב ב' לפי תכנית העיצוב, שטח של 10,302 מ"ר.



**עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

**הבטחת מענה לצרכי ציבור:**

- מוסדות ציבור: מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 1,105 מ"ר (400%) ותכנית מירבית של 60%.
- שטחי ציבור בנויים בשטח כולל של כ-880 מ"ר + חצר מוצמדת בגודל של כ-220 מ"ר.
- שטחים פתוחים: סה"כ שטחים לזיקת הנאה במימוש מלא של זכויות מכוח תכנית תקפה ותכנית חדשה - 8,929 מ"ר.
- התכנית מסדירה ומפנה 5.56 ד' ביעוד שצ"פ מאושר.

**פתרונות תנועה ותחבורה:**

- כניסה למרתף רכב תפעולי מהרחוב הדרומי, כניסה לרכב פרטי מהרחוב הצפוני.
- לא תותר הקמת רמפת גישה לתת הקרקע בתחום תא שטח 3. תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע למגרש זה מתחום תא שטח 1. בנוסף, תהיה אפשרות לזיקת הנאה עתידית לתת הקרקע של המגרש הציבורי מתחום תא שטח 1.
- ניתן יהיה למקם עד 50% מחניות האופניים במפלס הפיתוח בתחום מגרשי המגורים.
- לא תותר בניית מרתפים בזיקות הנאה הנמצאות במדרכה, למעט באיזור הכניסה לרמפה הצפונית באיזור חדר הטרנספורמציה.
- כל התשתיות לרבות מערכת חשמל למתח עליון גבוה ונמוך, חברות כבלים ותקשורת, מתקנים הנדסיים לניהול מי נגר, מים וביוב, קווי סניקה, קווי מים מגיסטרליים, ניקוז, גז, תקשורת וכדומה, ימוקמו בתת הקרקע.

**שילוב ועירוב שימושים**

- החזית המערבית הפונה לרחוב ששת הימים תשמש ככניסה ראשית למבנים. בנוסף, יותרו שימושים למסחר, לרבות מסחר קמעוני, בתי קפה, בתי אוכל ומסעדות, סניפי דואר, בנקים ושירותים אישיים ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי.
- בחזית המזרחית הפונה לשטח הפתוח המשותף הקבוע בזיקת הנאה, יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי. כמו כן יותרו בקומת הקרקע העליונה שמושים לשטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה.
- לא יותרו שימושי מגורים בכלל תחום התכנית בקומות הקרקע.
- במסד מגדל מגורים (מבנה מספר 8) ישולבו שטחים ציבוריים בנויים כמפורט להלן.

**תשתיות קיימות ומוצעות:**

**מערכת מים:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)</b>	<b>10/04/2024</b>
<b>דיון בתיקון החלטה למתן תוקף</b>	<b>5 - - '24-0005</b>

- ברחוב שדרות ששת הימים הצמוד לפרויקט לא קיים קו מים כלל.
- בשדרות ששת הימים, יותר דרומה עד רחוב מוצא, קיים קו מים בקוטר 8". מבוקש להמשיך את קו המים הנ"ל צפונה, לפחות עד פינת רחוב ששת הימים עם רחוב בן-סירא יעקב. את רחוב בן-סירא יעקב חוצה קו מים קיים בקוטר 6". מבוקשים חיבורים בקוטר 4" לפחות לכל מגרש.

**מערכת ביוב:**

**מצב קיים:**

- ברחוב שדרות ששת הימים, בחלק הדרומי, קיימים קווי ביוב עירוניים בקוטר 20 ס"מ. בתוך שטח הפרויקט, קיימים קווי ביוב שמחוברים לשדרות ששת הימים בקוטר 20.

**מצב מוצע כללי:**

- מוצע ביטול כל קווי הביוב הקיימים בתחום התכנית, מכיוון שמתחת לכל השטח יתוכנן מרתף תת-קרקעי. הקווים יבוטלו לאחר פינוי המבנים הקיימים בשטח.
- בנספח תשתיות מסומנים חיבורים חדשים בקוטר מבוקש של 160 מ"מ כ"א.

- **איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית**  
השטח המוצע לאיחוד בחלוקה מסומן בתשריט וכולל את כל שטח התכנית. נספח וטבלאות איחוד וחלוקה מחייבים כלולים במסמכי התכנית.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע		מצב קיים	יעודים	ייעודי קרקע
5,945	דרך מאושרת	4,121	דרך מאושרת	
1,628	דרך משולבת	92	דרך מוצעת	
1,125	מבנים ומוסדות ציבור	1,667	דרך משולבת	
11,909	מגורים	1,808	חניון	
1,173	מגורים ד	13,956	מגורים ד	
5,859	שטח ציבורי פתוח	5,577	שטח ציבורי פתוח	
27,641		27,221	סה"כ *	

\* הפער בסך שטח התכנית בין המצב הקיים למצב המוצע נובע ממגבלות באפשרות תיאום השטחים במערכת מבא"ת. פער זה עומד בהנחיות מבא"ת.

מצב מוצע	תא/תעא/2646(1)	נתונים
5.02	שטחים עיקריים מירביים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, לא יעלה על מכפלת מספר יחידות הדיר ב-110 מ"ר. שטחי שירות יותרו לפי התקנות.	<b>רח"ק</b>
מגרש 1 : 50% מגרש 3 : 55% מגרש 2 : עד 60%.	אין הוראות לעניין תכסית למגורים ביעוד מגורים	<b>תכסית</b>
בניינים לכיוון רחוב ששת הימים : בניינים 1-4 ע"פ בקשה להיתר. בניין 5 בהתאם לבניינים 1-4 בניינים 6-8 : עד 98 מ' בניין 9 : עד 36 מ' מבנים ומוסדות ציבור : עד 45 מ'	אין הגבלה לגובה למעט מספר הקומות, גובה קומת עמודים מפולשת יהיה כקבוע בחוק. חדרי יציאה לגג יותרו לפי תכנית מתאר מקומית "ג" ושיטחם יהיה בנוסף לשטחים המותרים.	<b>גובה</b>
בניינים לכיוון רחוב ששת הימים : בניינים 1,3,5 בני עד 16 קומות מעל קומת קרקע בניינים 2,4 בני 3 קומות מעל קרקע בניינים לאורך השצ"פ בניינים 6-8 : בנייני מגורים בני עד 24 קומות מעל קומת הקרקע בניין 9 : עד 10 קומות	12	<b>מספר קומות</b>

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)</b>	<b>10/04/2024</b>
<b>דיון בתיקון החלטה למתן תוקף</b>	<b>5 - 0005-24'</b>

<p>מספר מקומות חניה יהיה על פי התקן הארצי התקף, או על פי התקן המפורט להלן (הנמוך מביניהם):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מגורים:</li> <li>0.8 מ"ח/יח"ד מכוח התכנית החדשה</li> <li>- 1 מ"ח/יח"ד מכוח תכנית תקפה (200) * בהתאם לתמהיל שייקבע בשלב תכנית העיצוב, תקן החנייה ליחידות דיור ששטחן ירד מ-50 מ"ר: 0 מ"ח.</li> <li>- תקן חנייה ליחידות הדב"י: 0 מ"ח</li> <li>- שימושים בעלי אופי ציבורי: 1 מ"ח/350 מ"ר עיקרי</li> <li>- מסחר/ציבורי: 1 מ"ח/100 מ"ר עיקרי.</li> </ul> <p>בהתאם לני"ל, מסי מקומות החנייה הסופי ייבחן לעת תכנית העיצוב.</p> <p>* תקן זה יהיה תקף רק ביחס ליח"ד לגביהן התקבל היתר לפני מתן תוקף לתכנית זו.</p>	<p>מקומות חניה יותקנו עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p><b>מקומות חניה</b></p>
--	---	---------------------------

שטחי בניה לפי שימוש מעל לכניסה הקובעת						יחידות דיור		תא שטח
תוספת בתכנית החדשה		במימוש בהיתר בניינים 1-4 בלבד, 200 יח"ד		מתוקף תכניות 2646		תוספת בתכנית החדשה	מתוקף תכניות 2646	
שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
3265	14130	8,014	15,935	12630	29370	279	267	** *1
380	920	-----	-----	720	1980	17	18	*** 3
3910	16905	-----	-----	13350	31350	296	285	סה"כ
** * 18,695		23,949		44,700		581		סה"כ
<b>65,745</b>		<b>סה"כ שטחים לכלל השימושים בתחום מגרשי המגורים</b>						

שטחי בניה לפי שימוש מתחת לכניסה הקובעת						תא שטח	
תוספת בתכנית החדשה		במימוש בהיתר בניינים 1-4 בלבד, 200 יח"ד		מתוקף תכניות 2646			
שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי		
מוצע: 15,856		במימוש: 13,870		מותר: 23,382 (תא שטח 62)		1	
1,900						3	
17,756						סה"כ	
<b>31,626</b>		<b>סה"כ שטחי שירות בתת-קרקע בתחום מגרשי המגורים</b>					

\* בנוסף לסך השטחים בטבלה: שטחים עבור מסחר: 1470 מ"ר (מתוכם, שטח שלא יפחת מ-400 מ"ר עבור שימושים בעלי אופי ציבורי).

\*\* בנוסף לסך השטחים בטבלה: שטחים עבור מבנים ומוסדות ציבור: 880 מ"ר (כולל).

\*\*\* מתוך סך השטחים: הנתונים כוללים שטח כולל עבור בית הכנסת המתפנה ו/או הזמני: 140 מ"ר (עיקרי ושירות).

**אפשרויות המרה ומגבלות בתקנון בין זכויות ושימושים:**

- במידה ויחסרו שטחי שרות לתכנון מיטבי תידרש תותר המרת שטח עיקרי על קרקעי לשטח שירות על קרקעי במסגרת השטחים המותרים למגורים, ומסחר באותו שימוש.

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024 5 - 0005-24'	507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת) דיון בתיקון החלטה למתן תוקף

- ניתן יהיה לנייד עד 10% משטחי השירות הקבועים בין השימושים הסחירים השונים העל קרקעיים. המרת שטחים אלה לא תחשב כהקלה.
- לא תותר העברת שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות המפורטים בטבלה מתחת לכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
- לאורך קומת הקרקע, במבנים שעל רחוב ששת הימים, הפונים לשטח המשותף הפתוח (חזית מזרחית) יותרו שירותים בעלי אופי ציבורי ו/או מסחר בלבד בהיקף שלא יפחת מ-400 מטר רבוע עיקרי, כחלק מהשטחים המותרים למסחר.
- שטחי המרפסות בטבלה מהווים את השטחים המירביים למטרה זו. שטחים אלה מחושבים לפי 12 מטרים רבועים בממוצע ליחידת דיור. שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו. שטח כל מרפסת לא יעלה על 14 מטרים רבועים. תותר הקמת מרפסות גדולות מהאמור לעיל בתנאי והשטח העולה על 14 מטרים רבועים יחושב מתוך השטחים העיקריים למגורים. בעת קביעת תמהיל יחידות הדיור במסגרת תכנית/יות העיצוב, בכלל היעודים הכוללים שימוש מגורים, ליחידות דיור הקטנות מ-60 מטרים רבועים (עיקרי + מרחב מוגן דירתי), שטח המרפסת לא יעלה על 8 מטרים רבועים ובהתאם, הגבלת שטח מרפסת ליחידות קטנות אלה משמעותו אי מימוש מלוא השטחים למרפסות המופיעים בטבלה. שטחי המרפסות המופיעים בטבלה 5 כוללים את כל שטחי המרפסות שיבנו במגרש כולל מה שמופיע להיתר בבניינים 4-1.
- ניתן יהיה להקים מצללות או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קיר, מעבר לשטחים המפורטים בטבלה 5, כמפורט להלן:
  - תא שטח 2 (ייעוד "מבנים ומוסדות ציבורי"): עד 450 מטרים רבועים
  - תא שטח 4 (ייעוד "שטח ציבורי פתוח"): עד 5753 מטרים רבועים
  - תא שטח 1 (ייעוד "מגורים"): עד 220 מטרים רבועים, בהתאם לשטח החצר המוצמדת לשטח הציבורי הבנוי.
- ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום מרחבים מוגנים דירתיים (ממ"דים) במבנים המגורים, תותר המרה של שטחי השירות העודפים (שטח ממ"ד לצורך זה יחושב לפי 12 מ"ר) לשטחים עיקריים, ובלבד שתוספת השטח העיקרי לדירה לא תעלה על 8 מטרים רבועים. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי ממ"דים לדירות הנסמכות על ממ"קים. אפשרות המרת שטחים באופן זה כפופה לתמהיל יח"ד, כמפורט בהמשך הדראפט.
- שטחים מבונים למבנים ומוסדות ציבור: תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים ושטחים עיקריים עיליים ולהפך.
- בבקשה להיתר בניה במגרשים 4-1 נכללו שטחי שירות למגורים בהיקף של כ-1,500 מטר רבוע שיומרו לשטחי מסחר לאחר שהתכנית תאושר.

### נתונים נפחיים נוספים (כמפורט בטבלה לעיל):

- **תכסית:** תכסית מרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש ותבטיח חלחול אפקטיבי.
- **קווי בניין:** לפי תשריט.
- **מרפסות:** שטחי המרפסות בטבלה הינם השטחים המירביים. לעת תכנית/יות העיצוב, ייקבע "תמהיל" שטחי מרפסות במסגרת קובעת התב"ע כי ביחידות דיור הקטנות מ-60 מטרים רבועים, שטח המרפסת לא יעלה על 8 מטרים רבועים.

### סך יח"ד בתחום התכנית: עד 581. מתוך סך יחידות זה, 30 יח"ד \* יוגדרו כדיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התו"ב, בהתאם לפירוט הבא:

- מתוך סך יחידות הדיור הכולל בתכנית, 30 יח"ד בתא שטח 1 יוקצו עבור דירות בהישג יד בבעלות עירוני בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת של 25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה.
- שטח הממוצע של יחידות הדיור בהישג יד לא יפחת מהשטח הממוצע ליחידת דיור בתחום התכנית.
- על אף האמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל, תותר גמישות במספר יח"ד אלה ובשטח הממוצע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, ובלבד שסך שטחי הבניה שיוועדו עבור יחידות הדיור בהישג יד לא יפחת ממכפלת השטח הממוצע ליחידת דיור במגרש במספר יח"ד הדב"י.

\* 30 יח"ד דב"י מהוות כ-5.1% מסך יח"ד המירבי בתכנית (30/581) / 10% מסך יח"ד המוצעות כתוספת בתכנית (30/296). יח"ד מאושרות מתוקף תכנית תקפה (2646 תוקף 08/1996), אושרו בתכנית עיצוב תקפה בשנת 2017 ומרביתן כבר אושרו להיתר – לא ניתן להחיל עליהן דב"י רטרו-אקטיבית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)	10/04/2024
דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	5 - - 0005-24ב'

צפיפות יח"ד : 44.4 יח"ד לדונם.

צפיפות ע"פ מדדי תמ"א 4/35 : התכנית עונה על דרישות תמ"א 35/4 (סוג מתחם : רגיל)

נושא	נדרש בתמ"א 35/4	מענה בתכנית	הערה
צפיפות ברוטו (אנשים לקמ"ר בתחום הקו הכחול)	30,000	58,100	
צפיפות נטו (יח"ד לדונם)	20	44	
אחוז יעוד המגורים מכלל שטח התכנית	50 (ניתן לצמצם ל-40 בסמכות מקומית)	47.5	בתחום התכנית נכלל יעוד קיים של שצ"פ בשל הצורך לפנותו מבניה לא מוסדרת
דיור מכליל	לפחות 15%	דב"י 10% דירות קטנות עד 55 מ"ר. ניתן להגדיל ל-80 מ"ר	

שטח ממוצע ליח"ד במסגרת תוספת הזכויות בתכנית החדשה (בחלופת ממ"דים) :

מגרש 1 : 80 מ"ר עיקרי. 92 מ"ר פלדלת כולל ממ"ד.

מגרש 3 : 83 מ"ר עיקרי.

ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במבני המגורים, תותר המרה של שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים, ובלבד שתוספת השטח העיקרי לדירה לא תעלה על 8 מטרים רבועים. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי ממ"דים לדירות הנסמכות על ממ"קים. אפשרות המרת שטחים באופן זה כפופה לתמהיל יח"ד שיקבע בתכנית העיצוב.

תמהיל יח"ד :

תמהיל שטחי דירות (שטח דירה עיקרי וממ"ד או עיקרי במידה ומתוכנן פתרון מיגון מחוץ לדירה) :

לפחות 15% בשטח של עד 65 מ"ר.

לפחות 20% בשטח של 66-85 מ"ר

לפחות 20% בשטח של 86-105 מ"ר

לפחות 20% בשטח של 106 מ"ר ומעלה.

שטח דירה מינימלי : 40 מ"ר (שטח דירה עיקרי וממ"ד או עיקרי במידה ומתוכנן פתרון מיגון מחוץ לדירה).

**תמהיל שטחי דירות סופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב על פי הנחית מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.**

**איכות סביבה :**

במסגרת התקנון הוטמעו הדרישות לשלבים השונים של התכנית.

בתאריך 23.2.2022 אושר נספח מיקרו-אקלים בידי מחלקת תכנון בר-קיימא במשרד אדריכל העיר.

בהתאם להערות מחלקת תכנון בר קיימא, כוללים מסמכי התכנית דוח הידרולוג וסקר אנרגיה.

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור :**

בתאריך 5.3.2023 התקיים דיון במסגרת תת-הועדה לשיתוף ציבור. הוצג הרקע לתכנית והטעמים

להמלצה על פטור לתכנית משיתוף ציבור.

החלטת תת-הועדה : לאור הטעמים שהוצגו, המלצת הצוות לפטור מהליך שיתוף ציבור מאושרת.

**חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי :**

סה"כ יחידות דיור בתכנית : עד 581 יח"ד בשטח ממוצע של כ-80 מ"ר עיקרי (כ-92 מ"ר עיקרי+ממ"ד).

מתוכן, 285 יח"ד כלולות בתכנית מאושרת תא/2646 (בתוקף משנת 1996).

תוספת יח"ד בתכנית : 296.

התוכן	מס' החלטה
507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת) דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	10/04/2024 5 - - '24-0005

נערכה פרוגרמה לצורכי ציבור עבור תוספת יחידות הדיור בתכנית בהנחה לגודל משק בית 2.7 והרכב גילאים בדומה לאזור כפר שלם (תת-רובע 94).  
סה"כ צפי לאוכלוסייה שתתגורר בתוספת יחידות הדיור : כ-800 נפשות.

שטחי ציבור נדרשים :

שטח למבני ציבור (מקומי) : 2.7 דונם.  
שטח ציבורי פתוח : 4 דונם (2.4 דונם לפי 3 מ"ר לנפש).  
שטחי ציבור בתכנית :  
מגרש למבני ציבור : 1.125 דונם.  
שטחי ציבור מבונים במגדל המגורים : 880 מ"ר + חצר מוצמדת בשטח של 220 מ"ר.  
שטח פתוח לציבור בזיקת הנאה : כ- 8.9 דונם (שטח אפקטיבי כ- 4.7 דונם).  
בנוסף, במסגרת התכנית מפונה שטח של כ- 5.5 דונם ביעוד ציבורי פתוח עליו בניה לא מוסדרת.

מענה לצורכי ציבור :

התכנית נותנת מענה לצורך בשטחים פתוחים לציבור באמצעות זיקת הנאה כמפורט לעיל וכן פינוי של שטח של כ- 5.5 דונם ביעוד ציבורי פתוח המהווה חלק מציר ירוק המחבר את שכונות דופן כפר שלם.  
התכנית נותנת מענה חלקי לצורך בשטחים למבני ציבור אולם כוללת תועלות ציבוריות משמעותיות של פינוי בניה לא מוסדרת ופינוי שטחי ציבור פתוחים בהיקף נרחב.

זמן ביצוע :  
שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>פרטי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0595439	שם התכנית תא/מק/3962 שדרות ששת-הימים (חוות יפת)	מגיש התכנית נבאלי יוסם וביצוע יאור יהודתי בע"מ ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	עורך התכנית עוזי דאובר אדריכלים
<b>אחראי תשלוח והגשת</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעור לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
<b>סוג הרשות</b>			
שם הרשות (בה חלת התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>מניסוח התכנית (מסמך/תוכנית/אחר) והתכונה והאשור</b>			
<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 checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן			



<p>של עד 25 קומות, בכפוף למינוי משמעותי ובהיקף נרחב של בניה לא-מוסדרת משטחים ציבוריים קיימים. +</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• סעיף 5.3.2 (ג) +</li> <li>• סעיף 5.3.2 (ד) +</li> </ul>			
<p>ייעודי הקרקע המפורטים תואמים לתכנית המתאר:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים</li> <li>• מגורים די</li> <li>• מבנים ומוסדות ציבור</li> <li>• שטח ציבורי פתוח</li> <li>• דרך מאושרת</li> <li>• דרך משולבת</li> </ul> <p style="text-align: center;">+</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• סעיף 3.2.4</li> <li>• אזור מגורים בבנייה עירונית</li> <li>• מקבץ ראשי למגורים</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• אזור מגורים בבנייה עירונית</li> </ul>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א)  קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• סעיף 3.2.1 (א) +</li> <li>• סעיף 3.2.4 (א) +</li> <li>• סעיף 3.2.4 (ג) +</li> </ul> <p>צמנות 44.4 יח"ד/ד' (581 יח"ד / 13.07 ד')</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p><b>אזור מגורים בבנייה עירונית:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• סעיף 3.2.1 (א)</li> <li>• סעיף 3.2.4 (א)</li> <li>• סעיף 3.2.4 (ג)</li> <li>• (2) צמנות לא תפתח מ-18 יח"ד/ד' נטו</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• אזור מגורים בבנייה עירונית</li> </ul>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) תגרות השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• סעיף 3.2.4 (א) (4) +</li> <li>• סעיף 3.1.1 (נ) +</li> </ul> <p>קביעת מגרשים למבנים ומוסדות ציבור ולשיעור שימושים בעלי אופי ציבורי ותוספת שימושים ציבוריים מבוזים במגרשים סחירים.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• סעיף 3.1.1 (ו) +</li> </ul> <p>מבנה טרפז קילס בהלטר בחלק הצפוני של התכנית, בתת הקרקע.</p> <p>בית כנסת בתא שטח 3 - שימוש בעל אופי ציבורי</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• סעיף 3.2.4 (א) (4) מקבץ</li> <li>• שימושים נוספים - בקומת הקרקע - מסחר 1</li> <li>• שימושים כלליים (תשתיות):</li> <li>• סעיף 3.1.1 (ו)</li> <li>• הספת שימושים כלליים, מבנים (מוסדות ציבור, שיעור, תום/ירוק)</li> <li>• סעיף 3.1.1 (ו)</li> </ul>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות וצילום - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים צילום - 3.1.1 (ח-י) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>כלל שטחי הבנייה הסחירים עומדים על 65,745 מ"ר המהווים רח"ק 5.02 בהתאם לתכנית המתאר (רח"ק מורבי 1+1+4) רח"ק גוסף בהתאם לטבלה 5.4 מתוך סך השטחים הסחירים. העל קרקעיים הנשל בתחום התכנית 44,700 מ"ר מכה תכנית תקפה</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• סעיף 3.2.4 (ב)</li> <li>• שטחי בנייה מרובים</li> <li>• רח"ק בקיסי: 2.5</li> <li>• רח"ק מירבי: 4</li> <li>• בתוספת רח"ק 1</li> <li>• עיף סעיף 5.3.2 (ג): התחדשות עירונית</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• אזור מגורים בבנייה עירונית</li> </ul>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• סעיף 3.1.4 (א) +</li> <li>• סעיף 3.1.4 (ב) +</li> <li>• סעיף 3.1.4 (ה) +</li> <li>• סעיף 3.1.4 (ו) +</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• סעיף 3.1.4 (א) בהתאם לטבלה 5.4 (מתחם A907) בתכנית התחדשות עירונית הכוללת תחסת הבניה</li> </ul>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרט 8 התרחישים לפיהם תוודח רשאות לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי חסוב באזורי הייעוד</p>

<p>הוקצו שטחי מצללות עבור המגרש חציבורי ועבור חשטחים חציבוריים חבויים.</p>	<p>חדשה ניתן יהיה להניע לרחיק של עד 6 ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לפינוי משמעותי ובהיקף נרחב של בניית לא מוסדרת משטחים חציבוריים קיימים.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>סעיף 3.1.4 (א) מתהם התחדשות עירונית</li> <li>סעיף 3.1.4 (ה) מרפסות למגורים</li> <li>סעיף 3.1.4 (ו) תוספת שטח עבור מצללות או לשימושים חציבוריים</li> </ul>		
<p>סעיף 3.1.5 שטחי בנייה בתת קרקע. ס.ק. (א) עי"פ תכניות תקפות: התכנית ממנה לתכנית נ/1 לענין שטחי בנייה בתת הקרקע.</p> <p>סעיף שטחי בנייה בתת-הקרקע בכלל תחום התכנית: 31,626 מ"ר.</p> <p><b>מתכנס 13,870 מ"ר</b> במימוש במסגרת בקשות שאושרו להיתר.</p> <p align="center">+</p>	<p>בהתייחס להחזיות הרלבנטיות מעל לקרקע מאזור הרלבנטי</p>	<p><b>בכל שטח העיר</b></p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים * 3.1.5</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>סעיף 4.2.2 (א) +</li> <li>סעיף 4.2.2 (ב) +</li> <li>סעיף 4.2.2 (ג) +</li> <li>סעיף 4.2.6 (א,ב) +</li> </ul> <p>התכנית קובעת מינוי של עד:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>25 קומות לבנייה מגדלית</li> <li>סך הקומות הנייל כולל את ק: הקרקע וק. הגג.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>סעיף 4.2.2 (א) מספר קומות (גובה הבנייה)</li> <li>סעיף 4.2.2 (ב) מסמכים נלווים לתכנית הכוללת בנייה העולה על 20 קומות</li> <li>סעיף 4.2.2 (ג) גובה הבנייה וקומות</li> <li>סעיף 4.2.6 (א,ב) מספר קומות גבוה מחקבוע בבקשת עיצוב עירוני</li> </ul>	<p><b>מספר קומות מינימום לפי נספח העיצוב העירוני (לדוגמא: עד 25 קומות).</b></p> <p><b>אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסיבתית:</b></p> <p>לפי סימון בנספח העיצוב העירוני או אזור עלון חלוקת הוראות למתחם התחדשות עירונית.</p> <p><b>עליות מעל מספר תקומות בנספח העיצוב:</b> בחתום לחמשן התרחשים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסיבתית' מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>סעיף 4.2.3 +</li> <li>סעיף 4.2.4 +</li> </ul>	<p>בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3)</p> <p>החזיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – ספק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>הקצאת לצרכי ציבור הינו בהתאם לתווייד היחי לתכנון אסטרטגי.</p> <p align="center">+</p>	<p>מחוז החקלאה לצרכי ציבור והיקפתם ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ה)</p>	<p>לפי תשריט אווירי יעודי (לדוגמא: אזור מגורים בבנייה עירונית).</p>	<p>4.1.1 סעיף – הקצאה לצרכי ציבור – הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה... או תמרת שטחי בנייה מייעוד למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים חציבוריים ותשתיות.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>התכנית קובעת זיקת</li> </ul>	<p>סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל החזיות</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית, סמל ימוסד חציבורי למתחם</b></p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 חזירות יחולו על מגרש המסומן בתשריט</p>

<p>הנאה בתחום התכנית התכנית מפנה שטח ציבורי פתוח.</p> <p>התכנית קובעת מגרש בשטח של 1,105 מ"ר ביעוד מבנים ומסודות ציבורי.</p> <p>התכנית קובעת שטח ציבורי בנוי בחוקף של 880 מ"ר + 220 מ"ר חצר מוצמדת.</p>	<p><b>בדבר שימושים (א) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד).</b></p>	<p><b>לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד.</b></p>	<p><b>כיאזור למסודות ציבורי עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שקבע בגין סמל. מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי התכנית קודמות</b></p>
<p>סעיף 3.6.1 (א) +</p> <p>סעיף 3.6.1 (ב) +</p> <p>בהתאם לסעיף זה, התכנית מציגה סה"כ 200 מ"ר בהתאם לסעיף 3.6.10 (א) וכוללת בהתאמה חוראה בתקנון בהתאם לסעיף 3.6.1 (א) (1) (ב).</p> <p>סעיף 3.6.1 (ד) +</p> <p>סעיף 3.6.1 (ה) +</p> <p>סעיף 3.6.11 +</p> <p>התכנית מאפשרת הקמת שירותים בשדרה</p>	<p>סעיף 3.6.1 (א) שנמושים</p> <p>3.6.1 (ב) הוראות כלליות למרחב ציבורי</p> <p>סעיף 3.6.1 (ד): חובלה בדבר שינוי ייעוד</p> <p>סעיף 3.6.1 (ה): מגרש המיועד למבנה ציבורי</p> <p>סעיף 3.6.11 שטח פתוח מקומי</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ואו בנספח התחבורה.</b></p> <p><b>הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכנית מאשרות</b></p>	<p><b>קביעת הוראות למרחב הציבורי 3.6.1 – 3.6.18</b></p> <p><b>החוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת הגדרת 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, סארק חוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, גיר לרוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פדרית מחירח קירוי מעל דרך פדרית מחירח, בית עלמין, אזור לספורט)</b></p>
<p>סעיף 3.8.1 (ה): חווידי תחבורתית תובא בפני הועדה המקומית +</p>	<p>סעיף 3.8.1 (ה): חווידי תחבורתית</p>	<p><b>נספח תחבורה</b></p>	<p><b>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8</b></p> <p><b>כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים:</b></p> <p><b>דרכים (3.8.2)</b></p> <p><b>תפרדות מפלסיות (3.8.3)</b></p> <p><b>קווי מתעין (3.8.4)</b></p> <p><b>מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5)</b></p> <p><b>תנועים ציבוריים (3.8.6)</b></p> <p><b>תקן חנייה (3.8.7)</b></p> <p><b>נטיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</b></p>
<p>במסגרת התקנון הוטמעו חדישות לשלבים השונים של התכנית.</p> <p>בתאריך 23.2.2022 אושר נספח מיקרו-אקלים בידי מחלקת תכנון בר-קיימא במשרד אדריכל העיר.</p> <p>בהתאם להערות מחלקת תכנון בר קיימא, כוללים מסמכי התכנית דו"ח חידולוג וסקר אגרנית.</p> <p align="center">+</p>	<p>הגדרת תכנית בעלת חשפוח סביבתית מעל 20 קומות</p> <p>חוות דעת סביבתית (4.4.2)</p> <p>בנייה ירוקה (4.4.3)</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית.</b></p>	<p><b>איכות סביבה – סעיף 4.4</b></p> <p><b>הגדרת תכנית בעלת חשפוח סביבתית (4.4.1)</b></p> <p><b>חוות דעת סביבתית (4.4.2)</b></p> <p><b>בנייה ירוקה (4.4.3)</b></p> <p><b>החיות מרחביות (4.4.4)</b></p> <p><b>תנאים להפקדה (4.4.5)</b></p> <p><b>השמכות לטעות מחוראות סעיף 4.4</b></p>
<p>+ חלתול 15% נספת תשתית וניקוז</p>	<p>ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p><b>תשתיות – סעיף 4.6</b></p> <p><b>מיק תשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים:</b></p> <p><b>מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)</b></p> <p><b>החיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2)</b></p> <p><b>בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3)</b></p> <p><b>ניקוז (4.6.4)</b></p> <p><b>ביוב (4.6.5)</b></p> <p><b>חשמל (4.6.6)</b></p>



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת) דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	10/04/2024 5 - - '24-0005

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 27.2.2023 ע"י יועץ תנועה רענן גלר, חברת אמי מתום, המצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 28.2.2023 על ידי עמית פרץ מאגף התנועה:

**הנדון: חוות דעת תחבורתית לתכנית תא/מק/3962 "חוות יפת – ששת הימים" - תל אביב מתחם כפר**

**שלם בסמוך לרחובות ששת הימים/מוצא חוות דעת תחבורתית בהתאם לתא/5000**

בהתאם לסעיף 3.8.1 הוראות תכנית המתאר העירונית (תא/ ) 5000 להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתוכנית שבאזור יעוד 907 בתוכנית המתאר, מגרשים 1, 2, 3, שבגוש 6146.

**1. רקע**

1.1 הפרויקט ממוקם במיקום הבא:

- א. ממזרח – שצ"פ עירוני.
- ב. מצפון – רחוב מקומי.
- ג. מדרום - רחוב מוצא.
- ד. ממערב - רחוב ששת הימים.

1.2 הפרויקט יבוצע בשני שלבים

- א. מצב זמני עד לפינוי חלמיש – במצב זה הגיאומטריה ברחוב ששת הימים שונה מהגיאומטריה הסופית
- ב. מצב סופי – הגיאומטריה ברחוב ששת הימים סופית, בשאר הרחובות אין שינוי בגיאומטריה

1.3 המרחב משורת ע"י תחבורה ציבורית ברחוב מח"ל

כדלקמן:

- א. ברחוב מחל במרחק של כ 180 מטר עוברים קווי אוטובוס : 35,4,9,91.
- ב. מצפון בהמשך של דרך לוינסקי ההגנה ובמרחק של עד כ 650 מטר יעבור הקו הסגול.

1.4 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

<b>1</b>	<b>מגרש</b>
1400 מ"ר	מסחר
546 יח"ד	מגורים
790 מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
<b>3</b>	<b>מגרש</b>
35 יח"ד	מגורים
<b>2</b>	<b>מגרש</b>
3315 מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

**2. תקני חניה לרכב פרטי**

2.1 תקן החניה יהיה לפי סעיף 6.3 שבתקנון התוכנית, או התקן לעת הוצאת היתר הבניה הנמוך מבניהם.

<b>1</b>	<b>מגרש</b>
חניות	שימוש קרקע
14	מסחר
477	מגורים
14	תקן
477	עד 2,000 מ"ר, 1 חניה לכל 100 מ"ר
477	200 יח"ד לפי תקן חניה של 1:1 בהתאם לתוכנית מאושרת 2646 ו 346 יח"ד בתקן חניה 0.8 מתוך סך מירבי זה, יופחתו מקומות חנייה בהתאם לכמות הדב"י (תקן 0).

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת) דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	10/04/2024 5 - 0005-24ב'

8	1 חניה לכל 100 מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
499		סה"כ

3	תקן	מגרש
חניות	שימוש קרקע	שימוש קרקע
32	18 יח"ד לפי תקן חניה של 1:1 בהתאם לתוכנית מאושרת 2646 ו 17 יח"ד בתקן חניה 0.8	מגורים
32		סה"כ

2	תקן	מגרש
חניות	שימוש קרקע	שימוש קרקע
28	1 חניה לכל 100 מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
28		סה"כ

### 3. הולכי רגל

- 3.1 הפרויקט ממוקם לאורך רחובות ששת הימים ומוצא .
- 3.2 רוחב המדרכה ברחוב ששת הימים הינו 8.00 מטר עד לקו מגרש ועוד 7.8 מטר עד לקו בניין.
- 3.3 רוחב המדרכה ברחוב מוצא הינו 6.75 מטר עד לקו מגרש .
- 3.4 רוחב המדרכה ברחוב מקומי מצפון משתנה אך לא פחות מ 2.5 מטר.

### 4. רכב דו גלגלי

- 4.1 בפרויקט תוכננו 587 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ 50% אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתפי החניה.
- 4.2 בפרויקט תוכננו 130 חניות אופנוע במפלס המרתף .
- 4.3 שביל אופניים חד סטרי תוכנן בשני צדדיו של רחוב ששת הימים , אך בשלב הראשון של הפרויקט שביל האופניים יבוצע בצד המזרחי בחלקו ובצד המערבי במלואו .

### 5. נגישות וחניונים

- ערך הנגישות לחניונים במגרש מתבסס על :
- 5.1 ארבעה מפלסי חניה תת קרקעיים , (קרקע , -1 , -2 , -3) מפלסים אלו יכללו גם דחסניות לפינוי אשפה ומערך פריקה וטעינה .
  - 5.2 גישה לרמפה דרומית מרחוב מוצא מדרום , גישה זו תשמש גם לפריקה טעינה ופינוי דחסניות אשפה בתת הקרקע .
  - 5.3 גישה לרמפה צפונית דרך רחוב מקומי מצפון , גישה זו תשמש רכבים פרטיים בלבד.

### 6. מערך תנועה היקפי

- 6.1 מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחובות מוצא מדרום ורחוב מקומי מצפון .

### 7. סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מנהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

בברכה

רענן גלר

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת) דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	10/04/2024 5 - 0005-24'

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח)

מחלקת התכנון ממליצה על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים ולתאומים הנדרשים הבאים :

**תנאים להפקדה בפועל:**

1. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
2. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר
3. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. אישור סופי של אגף נכסי העירייה ומחלקת תכנון מזרח לנושא הפיננסי ואופן הטמעתו במסמכי התכנית.
5. אישור לוחות ההקצאה ע"י אגף נכסי העירייה.
6. התכנית כוללת במצב הנכנס שטחים סחירים "מתרוקות" בבעלות עירונית. תנאי להפקדת התכנית בפועל – אישור מועצת העיר לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.
7. אישור סופי של מסמכי ניהול מי הנגר בידי תאגיד מי אביבים ומחלקת התכנון והצגת אישור איגודן לתכנון המוצע.
8. תיאום סופי של התמהיל והטמעתו בהוראות התכנית, בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי.
9. חתימה על ההסכמים/כתבי ההתחייבות הבאים :
  - א. חתימה על הסכם להקצאת 10% מסך יח"ד המתווספות בתכנית (296) כיח"ד בהישג יד, כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לסעיף 6.3 (5) "תחזוקה" להוראות התכנית, היה ובשלב תכנית העיצוב יוחלט על הקצאת נכס מניב, אחוז הדב"י (10%) יחושב מתוך סך יח"ד המתווספות בתכנית תוך גריעת יח"ד שנקבעו כנכס מניב, קרי, 290 יח"ד.
  - ב. נכס מניב ו/או קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה.
  - ג. הסכם תחזוקת זיקות הנאה, לרבות אפשרות תחזוקה חלקית/מלאה בידי עיריית תל אביב-יפו.
  - ד. כתבי התחייבות להקמת שטחי הציבור הבנויים.

**תנאים לאישור התכנית :**

תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרש.

**מחלקת התכנון ממליצה על שילוב המרכיב הבא והטמעת הוראות רלוונטיות בתקנון התכנית :**

היה ולעת אישור תכנית העיצוב לא ניתן יהיה להקצות נכס מניב, כמפורט בסעיף 6.3 (5) "תחזוקה" להוראות התכנית, תידרש הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח.

לאור מורכבות והיקף התכנית הכוללת פינוי בנייה בלתי מוסדרת בהיקף נרחב, מבוקשת תקופה של סה"כ 6 חודשים מיום הדיון להפקדת מסמכי התכנית בפועל.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק**

התוכן	מס' החלטה
507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת) דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	10/04/2024 5 - 0005-24

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 08/03/2023  
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 08/03/2023

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-23ב' מיום 15/03/2023 תיאור הדיון :

יואב זילברדיק: התכנית המוצעת מציעה תוספת שטחי בניה בהמשך לתכנית עיצוב מאושרת אשר אפשרה בניה ברח' ששת הימים מכח תכנית תקפה תא/2646. המהלך יבוצע תוך ביצוע פינויים בהסכמה של בניה בלתי מוסדרת בבעלות פרטית וציבורית כאחד, תוך הסדרה וחיזוק של השלד הציבורי והתחבורתי בכפר שלם. מדובר באירוע משמעותי ומורכב ולכן מדובר בתכנית חשובה מאוד.

עידו דאובר: מציג את עיקרי התוכנית  
ליאור שפירא: מה הסיכוי להתממשות הפרוייקט?  
אלי לוי: עשינו הסכם פינוי מסודר. היזם עומד לבנות כבר בשטח וחלק מהפינויים כבר בוצעו. יש לזיזם הסכם עם המפונים, להערכתי ייקח 3-4 שנים.

אבי ארבל: אנו בתהליך מואץ של היתר בניה. מבחינתנו שלב הפינויים של 100 אחוז מהשטח יבוצע כשנקבל את ההיתר לשלב הנוכחי. לקראת התב"ע עצמה השטח כבר יהיה פנוי. בשלב ראשון לפי ההיתר אנו אמורים לבנות 4 בניינים מתוכם 2 מגדלים. זה עניין של חודשים עד שהעניין יוצא לפועל.

יואב זילברדיק: אנו מבקשים להסיר מהתקנון הוראות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והדרכים היות והסטנדרט מתעדכן כל העת ואנו לא רוצים לקבע. מבקשים תיקון קו כחול והרחבתו בדרום התוכנית שכל חלקה 65 תכנס לתוכנית במלואה. המשולש המערבי יירשם כמגרש השלמה לחלקה 457, חלקה ממומשת, בהסתמך על התוכנית התקפה שסימנה אותו להשלמה ובהתאם לטבלת האיזון של התוכנית התקפה. המשולש המזרחי שיהווה חלק ממגרש בבעלות העירייה בהתאם לתוכנית התקפה ביעוד דרך יכלול מבנה קיים המיועד ומסומן להריסה בתכנית המוצעת, שינוי לא גורר שום שינוי בטבלאות האיזון של התוכנית ובתחום האיזון וחלוקה של התשריט. שטח נלווה לשצ"פ - אנו מבקשים לתקן את היקף השטחים הנלווים לשצ"פ בהתאם להוראות ת.א 5000. מבוקשת תוספת קומה לפי סעיף 62א' לעד 26 קומות בבניינים 6,7,8 ולהוסיף את הסעיף לסעיף 1.4 בהוראות. מבוקשת חריגה בגובה קומת קרקע לפי סעיף 62א' 5 מגובה קומת קרקע המותרת על פי ת.א 5000, רק כלפי שד' ששת הימים. לקבוע שתא שטח 1 יכלול 8 מבנים בכללם 5 המבנים לאורך ששת הימים. לאור מורכבות התוכנית מבוקשת תקופה של 6 חודשים להפקדת מסמכי התוכנית בפועל.

ליאור שפירא: זו תכנית חשובה מאוד לעיר. יחד עם זאת, כמות התיקונים שאתם מבקשים כעת לתקן בדרפט אינה נכונה. לפני החלטה שלנו מבוקשים תיקונים מהותיים, כמו למשל הקו הכחול. חיים גורן: האם ההדמיות שראינו משקפות ומחייבות את מה שיהיה בסוף הפרוייקט? ראינו למשל את נושא מרפסות הסוכה, הסיכומים שהגענו, שלפחות באזורים בהם קיימת אוכלוסיה דתית מסורתית היינו שמחים לראות התייחסות למרפסת סוכה.

ליאור שפירא: זה נושא חשוב אבל זה יידון בתכנית עיצוב, כעת זה תב"ע.  
חיים גורן: אשמח שלקראת תכנית העיצוב תהיה חשיבה לגבי נושא זה.  
אופירה יוחנן וולק: השטחים הפתוחים שרוצים להוריד בכדי לא לקבע. למה לא לשים הוראות אחרות? אורלי אראל: השטח נקבע בתב"ע, המיקום הסופי נקבע בתוכנית העיצוב.  
יואב זילברדיק: בתכנית יש מס' הוראות מופרזות לעניין אופן פיתוח השטחים הפתוחים. לדוגמא עומק שתילה של עצים וכד'.

אורלי אראל: מדובר בשטח הציבורי ולא בנוי שום דבר מתחת אין צורך להיכנס להוראות כל כך מפורטות  
ליאור שפירא: אנו מקבלים את המלצת הצוות לרבות התיקונים ומאשרים את התכנית.

### בישיבתה מספר 0005-23ב' מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד התכנית בכפוף לתנאים ולתאומים הנדרשים הבאים:

#### תנאים להפקדה בפועל:

1. לתקן את הקו הכחול ולהכניס את כל חלקה 65 במלואה, כאשר המשולש המערבי ירשם ויסומן בתשריט "מצב מוצע" כמגרש השלמה לחלקה 457. אין בהכנסת מלוא חלקה 65 לתחום התכנית כדי לשנות את טבלאות האיזון והחלוקה נוכח הוראות התכנית התקפה תא/2646. שינוי זה לא ישפיע על תחום האיחוד והחלוקה.

התוכן	מס' החלטה
507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת) דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	10/04/2024 5 - 0005-24ב'

2. כמו כן, המשולש המזרחי בחלקה 65 יהווה חלק ממגרש 2266 (חלק מחלקות 65, 276 בגוש 6146 וחלקה 459 בגוש 6146) בבעלות העיריה ביעוד דרך ויכלול מבנה קיים שמסומן להריסה בתכנית המוצעת בנספח הפיננסיים המחייב.
3. לתקן את היקף השטחים הנילוויים לשצ"פ בהתאם להוראות תא/5000.
4. להוסיף קומה נוספת לבניינים מס' 6, 7, ו-8 כך שסך גובהם יהיה עד 26 קומות, בהתאם לסמכות הועדה לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.
5. ביחס לבניינים 1 – 5 הפונים לשד' ששת הימים להגביה את קומת הקרקע בהתאמה לגובה המאושר בבקשה להיתר 2020-1239, בהתאם לסמכות הועדה לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
6. בתא שטח 1 מספר המבנים יעמוד על 8 (כולל בניינים 1 - 4 שאושרו בבקשה להיתר 2020-1239)
7. לתקן התקנון ולהסיר ההוראות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והדרכים, שכן הסטנדרט לפיתוחם מתעדכן מעת לעת.
8. אישור סופי של אגף נכסי העירייה ומחלקת תכנון מזרח לנושא הפיננסיים ואופן הטמעתו במסמכי התכנית.
9. אישור לוחות ההקצאה ע"י אגף נכסי העירייה.
10. התכנית כוללת במצב הנכנס שטחים סחירים "מתרוקות" בבעלות עירונית. תנאי להפקדת התכנית בפועל – אישור מועצת העיר לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.
11. אישור סופי של מסמכי ניהול מי הנגר בידי תאגיד מי אביבים ומחלקת התכנון והצגת אישור איגודן לתכנון המוצע.
12. תיאום סופי של התמהיל והטמעתו בהוראות התכנית, בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי.
13. חתימה על ההסכמים/כתבי ההתחייבות הבאים:
  - ה. חתימה על הסכם להקצאת 10% מסך יח"ד המתווספות בתכנית (296) כיח"ד בהישג יד, כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לסעיף 6.3 (5) "תחזוקה" להוראות התכנית, היה ובשלב תכנית העיצוב יוחלט על הקצאת נכס מניב, אחוז הדב"י (10%) יחושב מתוך סך יח"ד המתווספות בתכנית תוך גריעת יח"ד שנקבעו כנכס מניב, קרי, 290 יח"ד.
  - ו. הבטחת תחזוקה ארוכת טווח של בנייני המגורים באמצעות נכס מניב ו/או קרן תחזוקה.
  - ז. חתימה על כתב התחייבות להבטחת תחזוקת זיקות ההנאה,
  - ח. כתבי התחייבות להקמת שטחי הציבור הבנויים.
14. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
15. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר
16. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

#### תנאים לאישור התכנית:

תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרש.  
משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ענת בן לוי יליזרוב, חן אריאלי, חיים גורן

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 לחוק**

#### פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11619 בעמוד 9253 בתאריך 06/09/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/09/2023	מעריב הבוקר
08/09/2023	מעריב
08/09/2023	מקומון ת"א

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
3962/מק/תא/507-0595439 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)	10/04/2024
דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	5 - 0005-24'

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

הירקון 5א' בני ברק 5120125

קבוצת גבאי

<b>התנגדות עצמית (קבוצת גבאי, יזמי התכנית)</b>			
סעיף	תמצית הטענה	נימוק להמלצה	המלצה
1.	מבוקש לתקן ולהבהיר לועדה כי מספר הקומות בבניינים 1,3,5 הממוקמים לאורך שד' ששת הימים יעמוד על קומת קרקע + 16 קומות + גג טכני הכולל יציאה מחדרי המדרגות בגובה שלא יעלה על 2.5 מטר ממפלס הגג, קרי, 17 קומות מעל קומת קרקע ולא 16 קומות מעל קומת קרקע, כפי שנוסח במסמכי התכנית המופקדת.	<b>מניעת סתירה בין הוראות התכנית המקודמת לבין היתרי בנייה למבנים שאושרו בועדה המקומית בתאריך 30.11.2022 ואשר ממוקמים בתחום התכנית.</b>	<b>לקבל את ההתנגדות</b> (תיקון התקנון בהתאם - עיקרי הוראות, הערה 5 לטבלת זכויות והוראות בנייה ובכל מקום אחר כפי שנדרש בתקנון, ביחס לבניינים 1,3,5 בלבד, כמבוקש).
2.	תיקון סימון מבנים להריסה – ישנם מס' מבנים שאינם מסומנים להריסה בתשריט. מבקש לתקן על מנת לייצר התאמה מלאה בין נספח הפיניויים המחייב לבין התשריט המחייב.	<b>היות וכלל המבנים הקיימים בתחום התכנית מיועדים להריסה, נדרש תיקון גרפי-טכני שמטרתו לוודא התאמה מלאה בין נספח הפיניויים המחייב לבין המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</b>	<b>לקבל את ההתנגדות</b> יצויין כי בהתאם לאופן הסימון בתכנית המופקדת, מבנים החורגים חלקית מחוץ לקו הכחול, יסומנו להריסה בתשריט בחלקם רק בתחום הקו הכחול. החלק החורג לא יסומן ויופיע להריסה בנספח הפיניויים המחייב.
3.	א. הפיכת נספח עצים וסקר עצים ממעמד "מנחה" (כפי שנקבע בתכנית המופקדת) למעמד "מחייב". ב. תתווסף הוראה תקנונית לפי בשלב תכנית העיצוב יוגש סקר עצים עדכני בתחום התכנית.	א. סקר העצים ומסקנותיו במסגרת שילובם בתשריט (לשמירה/העתקה/כריתה) הינו בעל מעמד מחייב וזאת ע"פ תיקון 89 לחוק התו"ב סעיף 83 ג 1 ב. התאמה למדיניות העירונית לתכנון בר קיימא (תא/מק/9144)	א. יש לשנות בטבלה 1.7 להוראות התכנית את מעמד/תחולת סקר העצים ונספח העצים למחייבים. ב. יש להוסיף בפרק 6 הוראה תקנונית בהתאם להתנגדות.
4.	מבוקש להוסיף תחת סעיף 6.22 סעיף כדלקמן: "במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינוי סיווג העצים בהליך הרישוי, יהיה נתון לשיקול דעת הועדה המקומית ובאישור פקיד היערות ולא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור/להעתקה."	<b>התאמה למדיניות העירונית לתכנון בר קיימא (תא/מק/9144)</b>	<b>נוסח הסעיף המבוקש:</b> "נוסח הסעיף המבוקש: " במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינוי סיווג העצים בהליך הרישוי, יהיה נתון לשיקול דעת הועדה המקומית ובאישור פקיד היערות ולא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור/להעתקה. סיווג

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0595439 - 3962/מק/תא - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)	10/04/2024
דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	5 - 0005-24'

<b>מכריחה לסיווג שימור /או העתקה לא ייחשב במניין האחוה שנקבע"</b>			
---	--	--	--

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לקבל את ההתנגדות במלואה כמפורט לעיל בטבלה ולתת תוקף לתוכנית.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-23'ב' מיום 06/12/2023 תיאור הדיון :**

דורון ספיר : תוכנית עם התנגדות היזם אורלי אראל : סעיפים טכנים בכדי שיהיה אפשר לתת תוקף לתוכנית. יואב זילברדיק : מציג את התנגדות היזם. מיטל להבי : אתם סימנתם קו כחול בתוכנית המופקדת שמייצר מבנים חורגים חלקית מהקו הכחול. המבנים מסומנים להריסה מה המשמעות כלפי האנשים שמפונים שמיועדים להריסה ולא נמצאים בתוכנית. יואב זילברדיק : הקו הכחול הוא קו תכנוני אשר מסונכרן עם נספח הפיננסיים המחייב שמהווה חלק ממסמכי התוכנית. כל מבנה שמסומן בתשריט להריסה מסומן בנספח הפיננסיים המחייב. יש מספר מצומצם של מצבים בהם מבנים מסויימים חורגים אל מחוץ לקו הכחול ולכן ההחלטה היא שמבנים אלו יסומנו במלואם בנספח הפיננסי המחייב אך יסומנו להריסה בתשריט רק בתחום הקו הכחול. ברור כי ברגע שמורידים את מרבית המבנה השארית שלו תפונה גם כן ונספח הפיננסיים בא לוודא זאת. מיטל להבי : למשל בפיננסיים של הרכבת שהורסים רק את המטבח אז הסלון נשאר. לא תמיד זה עובד השפיץ לא תמיד בר שימוש אז מה קורה עם הפיננסיים זו התנגדות של יזם. יואב זילברדיק : יש 3 נקודות שחורגות לתחום מעבר לתחום הקו הכחול. נספח הפיננסיים המחייב כן כולל את כל הפוליון שלהם והמטרה היא לפנות אותם במלואם והתב"ע ומימושה מותנה בכך. דורון ספיר : נאמץ את חו"ד הצוות וניתן תוקף לתוכנית.

**בישיבתה מספר 0022-23'ב' מיום 06/12/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לקבל את ההתנגדות במלואה כמפורט בחו"ד הצוות ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאל, מיטל להבי, חיים גורן, מיה נורי

**דיווח בדבר תיקון המבוקש ע"י יזם התכנית להוראות תכנית שאושרה למתן תוקף:**

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/1)2646( 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 20-0027-2 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/1)2646(1). לאור זאת, מבוקש כי ביחס לבניין 5 בלבד, ניתן יהיה להסתמך על תכנית עיצוב תא/תעא/1)2646(1) לטובת הוצאת היתרי בנייה, מלבד זאת תמשכנה לחול כל יתר הוראות תכנית תא/מק/3962.

התוכן	מס' החלטה
507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת) דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	10/04/2024 5 - 0005-24ב'

לאור הנ"ל, ממליץ לאשר את השינויים הבאים ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:

- א. החלת תכנית עיצוב תא/תעא/12646(1) על בניין מספר 5.
- ב. שינוי לניסוח בהוראות תכנית תא/מק/3962 בתחילת סעיף 6.1 'עיצוב אדריכלי כדלקמן:  
"הגשת בקשה להיתר עבור בניין 5 והשלמת שטחי המסחר בבניינים 1-5 לאורך שדרות ששת הימים תהיה בהתאם לתכנית עיצוב תא/תעא/12646(1), ובכפוף להתאמה ליתר הוראות תכנית תא/מק/3962. לא תדרש הכנת תכנית עיצוב חדשה כתנאי להגשת בקשה להיתר עבור בניין 5".
- ג. שינוי לניסוח בהוראות תכנית בתחילת סעיף 6.10: "תנאים למתן היתרי בנייה" כדלקמן:  
"תנאים להגשת בקשות להיתרים מכוח תכנית זו, למעט הגשת בקשה להיתר לבניין 5, השלמת מסחר בבניינים 1-5 ובקשות להיתרי הריסה"

מובהר כי התכניות תא/מק/3962 וכן תכנית עיצוב תא/תעא/12646(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 0005-24ב' 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 התביע שאושרה למתן תוקף לא תחייב הכנת תוכנית עיצוב חדשה עבור בניין 5 אלא תאפשר הוצאת היתרים לבניין זה מכח תוכנית העיצוב תא/תעא/12646(1) שאושרה בוועדה 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 היום או שלכם?

**יואב זילברדיק:** היום פנה אלינו בבקשה ואנחנו נענינו בשמחה.

**ליאור שפירא:** מאושר

#### בישיבתה מספר 0005-24ב' מיום 10/04/2024 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את השינויים הבאים ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם לסעיפים הבאים:

- ד. החלת תכנית עיצוב תא/תעא/12646(1) על בניין מספר 5.
- ה. שינוי לניסוח בהוראות תכנית תא/מק/3962 בתחילת סעיף 6.1 'עיצוב אדריכלי כדלקמן:  
"הגשת בקשה להיתר עבור בניין 5 והשלמת שטחי המסחר בבניינים 1-5 לאורך שדרות ששת הימים תהיה בהתאם לתכנית עיצוב תא/תעא/12646(1), ובכפוף להתאמה ליתר הוראות תכנית תא/מק/3962. לא תדרש הכנת תכנית עיצוב חדשה כתנאי להגשת בקשה להיתר עבור בניין 5".
- ו. שינוי לניסוח בהוראות תכנית בתחילת סעיף 6.10: "תנאים למתן היתרי בנייה" כדלקמן:  
"תנאים להגשת בקשות להיתרים מכוח תכנית זו, למעט הגשת בקשה להיתר לבניין 5, השלמת מסחר בבניינים 1-5 ובקשות להיתרי הריסה"

מובהר כי התכניות תא/מק/3962 וכן תכנית עיצוב תא/תעא/12646(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