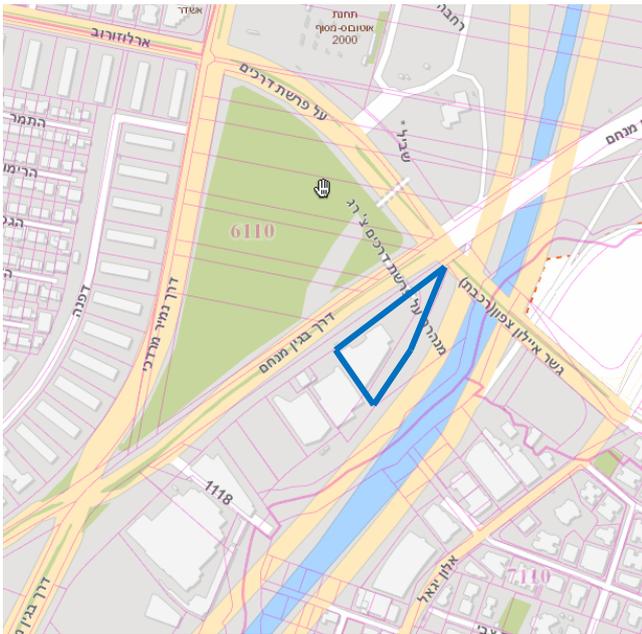


<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0366765 תא/מק/4642 - העברת זכויות מבן ציון 25 למנחם בגין 158 ואינשטיין 10	15/01/2020
דיון נוסף	7 - - 20-0001

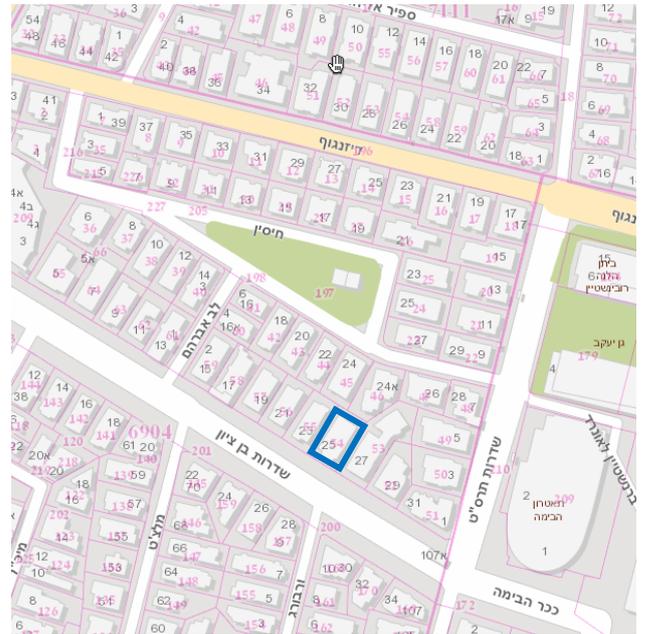
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

**כתובות:**  
**בן ציון 25, מנחם בגין 158, רח' אינשטיין 10**

**מיקום:**  
**בן ציון 25:** גוש 6904, חלקה 54.  
**מנחם בגין 158:** גוש 6110, חלקה 404.  
**אינשטיין 10:** גוש 6885, חלקה 33.



מנחם בגין 158



בן ציון 25



אינשטיין 10

## גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6904		חלק	54	
6110		חלק	404	
6885		חלק	33	

## שטח התכנית:

בן ציון 25 : 511 מ"ר.  
מנחם בגין 158 : 3,612 מ"ר.  
איינשטיין 10 : 2,571 מ"ר.

**מתכנן:** יסקי מור סיון אדריכלים

**יזם:** עידו חגי'אגי

**בעלות:**

**בן ציון 25 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות**

- הבעלים של הנכס: 1. תאגיד מנהטן לופט (ישראל) בע"מ
- בנייני העיר הלבנה אחזקות- שותפות מוגבלת

**מנחם בגין 158 – מגרש מקבל**

- הבעלים של הנכס: עיריית תל-אביב יפו

**איינשטיין 10 – מגרש מקבל**

- הבעלים של הנכס: חברת יעיל

## מצב השטח בפועל:

**בן ציון 25:**

מבנה בן 2 קומות מעל מפלס כניסה קובעת, שהוגדר לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית 2650.ב'. המבנה בשד' בן ציון 25 קיבל אישור איכלוס וגמר בניה בתאריך 29/05/2016 לאחר שהושלמו בו עבודות השימור בהתאם להנחיות מחלקת השימור ובהתאם להיתר השיפוץ מס' 15-0495 מתאריך 29/06/2015. מדובר בהארכת תוקף להיתר מס' 13-0863 משנת 2013, ההיתר כולל שינוי שימוש לבית מלון. למבנה נערך תיק תיעוד שאושר ע"י מחלקת השימור בתאריך 01/01/2007.

**מנחם בגין 158 (מגרש הצעירים):**

מכח תכנית 2712 נתקבל בתאריך 29.4.2012 היתר חפירה ודיפון מס' 12-0353 ובתאריך 11.08.2013 היתר מרתפים מס' 13-0710. בתאריך 5.4.2016 התקבל היתר בניה להקמת מגדלים מס' 16-0179. המבנה נמצא כעת בבניה.

**איינשטיין 10:**

בתאריך 12.2.2019 התקבל היתר בניה מס' 18-0980 לשינויים כלפי היתר מס' 15-1084.

## מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

## מצב תכנוני מאושר:

**בן ציון 25:**

**תכניות תקפות:** תא/2650 ב', תא/58, תא/678, תא/ג, תא/מק/4201, תא/מק/4451, תא/מק/4483

**יעוד מאושר:** מגורים א'

**שטח המגרש:** 0.511 דונם

**זכויות בניה :** שטח הבניה המותר למגורים הוא 852.36 מ"ר.

**סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה :**

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרשים המקבלים, הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור בשד' בן ציון 25 מתאריך 20/01/2019, ועפ"י הערכת שומה למבנה המקבל בדרך בגין 158-160 מתאריך 18/12/2018, ועפ"י הערכת שומה למבנה המקבל ברח' איינשטיין 10 מתאריך 26/09/2019, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/2650ב'.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 5.29 מ"ר למשרדים ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.  
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 8.33 מ"ר לספא ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.  
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.42 מ"ר למסחר/הסעדה במפלס 4- במגרש המקבל ברח' איינשטיין 10.

**סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור הינם 282.88 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 31/01/2019.** התחשיב חושב לפי שווי קרקע של קרקע 27,500 ש"ח/מ"ר לפי שומה מתאריך 20/01/2019.

במבנה המוסר בשד' בן ציון 25 יתרת השטחים להעברה הינה 282.88 מ"ר כולל תוספת 15% שמירה על שווי קרקע המותנה בשיקול דעת ועדה מקומית בהיקף 27.5 מ"ר. להלן פירוט מרכיבי זכויות הבניה הניתנות להעברה :

57.40 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות. (לאחר העברה של 142.0 מ"ר בתכנית תא/מק/4201 ולאחר העברה של 133.96 מ"ר בתכנית תא/מק/4451, ולאחר העברה של 96.60 מ"ר בתכנית תא/מק/4483).

104.61 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

21.45 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

99.42 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע. כולל תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה הנתון לשיקול דעת ועדה מקומית.

**בתכנית זו מבוקש להעביר 282.88 מ"ר בכללים :**

104.61 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

21.45 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

99.42 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע

**מנחם בגין 158 :**

**תכניות תקפות :** תא/2650ב', תא/2712, תא/2774, תא/1205, תא/ג, תא/ע1

**יעוד מאושר :** מרכז עסקים ראשי

**שטח המגרש :** 5.72 דונם

**זכויות בניה :** 36,000 מ"ר עיקרי, מתוכם עד 1,500 מסחר

**גובה :** 6 מרתפים+ק"ק+ 42 קומות+2 קומות גג

**איינשטיין 10 :**

**תכניות תקפות :** תא/ל, תא/ג1, תא/ע1, תא/1111א, תא/1111א1, תא/1111א21, תא/1043

**יעוד מאושר :** אזור מסחרי מגורים

**שטח המגרש :** 2.571 דונם

**זכויות בניה :** כמצוין בהיתר מס' 15-1084

**גובה :** 2 בניינים בני 11 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים, 2 קומות מסד (המהוות 3 קומות מרתפי חנייה) ו-2 קומות מרתף מלאות משותפות בבנין מס' 33ב.

**מס' יח"ד :** 74

**שימושים בקומת מרתף :** כמצוין בהיתר מס' 15-1084

היתר הבניה הנ"ל הינו היתר שינויים אשר לא מוסיף שטח כלפי היתר מס' 15-1084.

**מצב תכנוני מוצע :**

**תיאור מטרות התכנון :**

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור במגרש ברחוב בן ציון 25, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

**היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור**

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 282.88 מ"ר עיקרי ביעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת (מגורים א') מהמגרש המוסר.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרשים המקבלים הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 20/01/2019, ועפ"י הערכת שומה למבנה המקבל בדרך בגין 158-160 מתאריך 18/12/2018, ועפ"י הערכת שומה למבנה המקבל ברח' איינשטיין 10 מתאריך 26/09/2019, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/ 2650ב'.

- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 5.29 מ"ר למשרדים ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 8.33 מ"ר לספא ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.42 מ"ר למסחר/הסעדה במפלס 4- במגרש המקבל ברח' איינשטיין 10.

**עיקרי הוראות התוכנית :**

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב בן ציון 25 למגרש המקבל ברחוב מנחם בגין 158.
  - 1.1 מחיקת 282.88 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב בן ציון 25.
  - 1.2 תוספת 1,122.26 מ"ר שטח עיקרי למשרדים בקומות 3, 4, ו 5 בשני המגדלים כולל החיבור ביניהם במגרש מקבל ברח' מנחם בגין 158.
  - 1.3 תוספת של 27 מ"ר שטח עיקרי לספא בקומה 2 במגרש המקבל ברח' מנחם בגין 158.
  - 1.4 תוספת 163.23 מ"ר שטח עיקרי למסחר/הסעדה במפלס 4- במגרש מקבל ברח' איינשטיין 10
2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור במגרש מוסר בהתאם להוראות מחלקת השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות, בהתאם להוראות סעיף 10.7 בתכנית השימור.

**טבלת השוואה :**

מצב מוצע			מצב קיים			נתונים	
מנחם בגין 158	בן ציון 25	איינשטיין 10	איינשטיין 10	מנחם בגין 158	בן ציון 25	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
תוספת של 1,149.26 מ"ר עיקרי (שימושים : ספא ומשרדים) שטחי שירות ללא שינוי	הפחתה של 282.88 מ"ר עיקרי.	תוספת של 163.23 מ"ר עיקרי	לפי היתר בניה- מס' 15-1084.	36,000 מ"ר עיקרי + 58,500 שירות מתוכם עד 38,500 בתת הקרקע	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 21.09.2016		
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כני"ל	486	כקיים		מספר יח"ד
ל"ר	ללא שינוי	ללא שינוי	כני"ל	ל"ר	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	לפי היתר בניה- מס' 18-0980.	165 מ' אבסולוטי	כקיים	מ'	גובה בנין
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כני"ל	6 קומות מרתף+ק"ק+ 42 קומות+2 קומות גג	כקיים	קומות	גובה
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כני"ל	מזרחי 0 – מ'	כקיים	מ'	קווי

				<b>מערבי</b> (למנחם בגין) 3 מ' <b>דרומי</b> (למגרש רסיטל) – 7 מ' <b>צפוני</b> – 15 מ'			בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כניל	ע"פ התקן	כקיים		חניה

### הסברים נוספים ותנאים למימוש :

#### 1. תנאים להפקדת התכנית :

- א. חתימת בעלי המגרשים המקבלים על כתב שיפוי בגין התכנית.
- ב. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור ומבעל המגרש המקבל.

#### 2. תנאי להוצאת היתר בנייה במגרשים המקבלים :

- א. 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.

#### חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י יח' תכנון שימור)

1. לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים :
  - א. אישור מחלקת נכסים – תנאי להפקדת התוכנית בפועל
  - ב. חתימת בעלי המגרשים המקבלים על כתב שיפוי בגין התכנית.
  - ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור ומבעל המגרש המקבל.
2. להמליץ על תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה למבנה לשימור בהיקף 27.5 מ"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

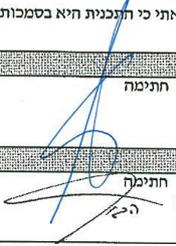
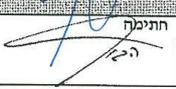
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0366765	שם התכנית תא/מק/4642 העברת זכויות משדי בן ציון 25 לירד בן-158 160 ואיינשטיין 10	מגיש התכנית יצחק חגיגי	עורך התכנית יסקי מור סיון אדריכלים
<b>זיהוי הרשות (הוועדה)</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> י"רגילח" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מסד התכנון המוסמך להפקי את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> 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 <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מחיר תשלום בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
62 א' (0) חוק התכנון והבנייה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/4642/מק/2018:27)	התכנית הינה תכנית מתאר מקומית, עמ' תוכנית השימור המאושרת תא/2650/מס' תה לשדה שמורה ושיפוץ מבנה לשמורת הכובלים מהמאות בשטח בן ציון 25, עיריית יעבדה. תוספת זכויות למבנה בתוך בנין 158-160 ולמבנה בתוך באיינשטיין 10. בתכנית הנושאת ממוקש להעביר את כל יחידת השטחים הניתנים לניד מהמבנה בשטח בן ציון 25 באופן הבא: ווספת 1,122.26 מ"ר שטח עיקר למשקחים בקומות 3, 4 ו-5 ושני המגדלים כולל החיבור ביניהם במגדל מקבל בהם גגות בגובה 158 ותוספת של 27 מ"ר שטח עיקר לקטא בקומה 2 במגדל המקבל בהם גגות בגובה 158. בנוסף תוספת 23.163 מ"ר שטח עיקר למסחר/השטח בקומות החדר גלילה במגדל מקבל בהם באיינשטיין 10.
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000: כמפורט להלן:		
תשלום ההאש - בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
תואמת התנאים בתוכנית המוצעת		

<p>+ לא תותר המרת שטחי תעסוקה למגורים</p> <p>+ לא תותר תוספת בניה למעט מעל מוקד תעסוקה מקומי קיים</p> <p>זכויות הבניה שמוטפות מצויות בתת הקרקע ומקורן מניד משמור ולא נובעות מתוספת רחיק ל"ר</p>	<p>מגוון המגורים המקבילים:</p> <p>מנחם בגין 158 - מתחם תכנון 603 הזרוע הצפונית של המעי"ר - אזור תעסוקה מטרופוליני</p> <p>איינשטיין 10 - מתחם תכנון 103</p>	<p>הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4</p>
<p>תכנית הינה תכנית לניוד זכויות לפי תכנית השימור העירונית 2650ב.</p> <p>ל"ר</p>	<p>סעיף 5.3.3 אזור תעסוקה</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה</p> <p>סימון המתחמים לפי אח"מ מסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: המגוון המקביל מנחם בגין 158 - אזורי תעסוקה מטרופוליני קרוב להסעת המונים</p> <p>המגרש המקבל - איינשטיין 10 - מגורים בבניה עירונית וחזית מסחרית</p>
<p>שימושים לשטחים המנוגדים הינם לספא ומשרדים בהתאם לתכנית התקפות ובהתאמה למקבץ שימושים ראשיים.</p> <p>שימושים לשטחים המנוגדים הינם למסחר והסעדה בהתאם למותר בתת הקרקע על פי סעיף 3.1.5 לחלץ ובהתאמה למקבץ שימושים ראשיים בקומת הקרקע בחזית המסחרית.</p> <p>ל"ר</p>	<p>מנחם בגין 158 - 3.2.3(א)1) מקבץ שימושים ראשי- מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים</p> <p>איינשטיין 10 - 3.2.4(א)1) שימושים מגורים ראשיים- מגורים</p> <p>3.4.3(א)1) חזית מסחרית</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים 3.1.3 (א)</p> <p>לפי תשריט אזורי יעוד: המגרש המקבל - בגין 158 - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p> <p>המגרש המקבל - איינשטיין 10 - מגורים בבניה עירונית וחזית מסחרית</p>
<p>שטחי הבניה המנוגדים למגרש המקבל באיינשטיין 10 מיועדים לשימוש מסחר והסעדה, שימוש התואם את השימושים המותרים מעל הקרקע בהתאם ליעוד חזית מסחרית</p> <p>+ סטחי הבניה המנוגדים למגרש המקבל באיינשטיין 10 מיועדים לשימוש מסחר והסעדה, שימוש התואם את השימושים המותרים מעל הקרקע בהתאם ליעוד חזית מסחרית</p>	<p>3.1.5(ב)1) קרקע יתרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים</p>	<p>קביעת שטחי בניה בתת הקרקע - 3.1.5</p>
<p>הבנין נבנה לפי תכנית תקפה מס' 2712 המאפשרת רחיק גדול יותר מהמותר בתכנית המתאר.</p> <p>הבנין נבנה לפי תכנית תקפה I1111</p> <p>+ מוספות זכויות לשימור מניד בן ציון 25 על פי תכנית השימור 2650ב.</p>	<p>גודל המגרש המקבל במנחם בגין 158 מעל 1.5 דונם - סעיף 3.2.3(ב)1) רחיק 12.8 מירבי</p> <p>גודל המגרש המקבל באיינשטיין 10 - 3.2.4(א)2) מעל 1.5 דונם - 4 רחיק</p> <p>סעיף 3.1.4(ג) בתכנית המניידת זכויות ממבנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור אל שטח תכנית ניתן לקבוע רחיק העולה על הרחיק המירבי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 מרוט 8 התרחישים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעוד.</p> <p>לפי תשריט אזורי יעוד: המגרש המקבל - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p> <p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>

	ובלבד שסך הזכויות מעבר לרח"ק המרבי לא יעלה על תוספות זכויות הבניה המוקנית בגין ניוד זכויות כאמור על פי תכנית השימור.		
+	1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשד' בן ציון 25 למגרשים מקבלים בדרך בגין 158-160 ואינשטיין 10 ומחיקת זכויות הבניה מהמבנה לשימור בהגבלות מחמירות הבטחת ביצוע שימור המבנה בשד' בן ציון 25 בהתאם לתנחיות תכנית השימור 2650ב'	מבנה או אתר לשימור: המגרש המוסר בשד' בן ציון 25 הינו בגין לשימור לפי תכנית השימור 2650ב.	שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)
	2. סעיף 4.3.1, 4.3.3+		

תצהיר ותתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	02533973		6.1.20
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2424976-9		6.1.2020

ת"ר 2017

**הערות**  
בב' אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י מבנים לשימור)

1. לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים לעיל.

---

---

2. להמליץ על תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה למבנה לשימור בהיקף 27.5 מ"ר

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק**

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-20'ב' מיום 15/01/2020 תיאור הדיון :**

הנושא יורד מסדר היום לבקשת אגף הנכסים  
**בישיבתה מספר 0001-20'ב' מיום 15/01/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**