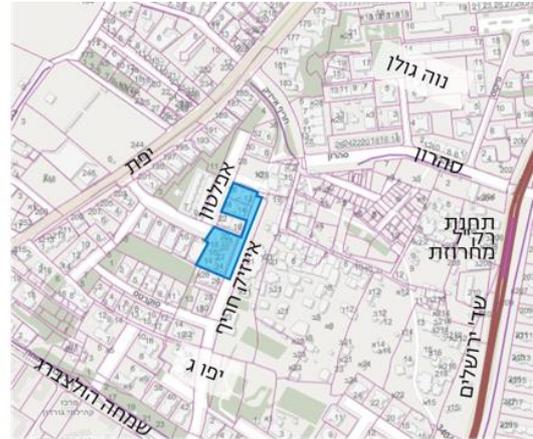


<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1140185 תא/מק/5174 - אפלטון - אייזיק חריף	15/02/2023
דיון בהפקדה	8 - - '23-0003

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

**מיקום:** שכונת יפו ג'  
**כתובת:** אפלטון 14-20 (זוגיים), 24,26 \ אייזיק חריף 12,14,18-24 (זוגיים)



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7000	מוסדר	חלק	211-215	

**שטח התכנית:** 4.32 דונם.

**מתכנן:** וקס דוידוב אדריכלים

**יזם:** צ.פ. חברה לבנין בע"מ

**מגיש:** ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו, צ.פ. חברה לבנין בע"מ

**בעלות:** פרטיים, חלמיש, מדינת ישראל, עיריית תל אביב (בעלות על תחום הדרך)

**ב"כ הדיירים:** עו"ד גיא פרבמן.

**מצב השטח בפועל:**

במרחב התכנון קיימים שלושה מבני שיכון בני 4 קומות מעל קומת עמודים: שני המבנים הצפוניים כוללים 32 יח"ד בטיפולוגיית שיכון H. המבנה הדרומי הינו טיפולוגיית מגורים יחודית בשיכון מאורך הכולל 16 יח"ד בקומה 4 (קומות) – 64 יח"ד.

סה"כ 96 יח"ד, בשטח בנוי בפועל של כ- 6750 מ"ר (בהתאם למדידת קומה טיפוסית, כולל מרפסות שנסגרו)

בכלל מרחב התכנון הורחבו כ-40 דירות בפועל.

צפיפות יחידות הדירור במצב הקיים היא כ-30 יח"ד לדונם

בסמיכות למרחב התכנון מדרום שני בניינים בהליכי תמא 1\38. מצפון למרחב התכנון שטח לתכנון בעתיד כחלק

מתכנית תא\4781- פרדס דכא.

במרחב התכנון כ-7 יחידות דיור ציבורי (חלמיש\מדינה)

**מדיניות קיימת:**

**תא/5000 – תכנית המתאר לת"א-יפו(2016):**

**שטחי בנייה:**

– **לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור 704א, אזור מגורים בבנייה עירונית (רח"ק מקסימלי 4.0).

– **לפי נספח אזורי תכנון והוראות פרק 5:** מתחם התחדשות עירונית (הועדה רשאית להוסיף 1 רחק, סה"כ רח"ק 5).

**תכנית זו הינה מתוקף סעיף 23 לתמ"א ולכן חורגת ממגבלת הרח"ק המותרת בתכנית המתאר תא\5000.**

## גובה הבנייה:

- לפי נספח עיצוב עירוני: גובה בניה עד 8 קומות.
- לפי נספח אזורי תכנון והוראות פרק 5: מתחם התחדשות עירונית, הועדה רשאית לאשר בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד מדרגת הגובה הנוספת. (15 קומות).
- התכנון המוצע מטמיע הקלות במספר הקומות בהתאם לחוק התכנון והבניה מ'15 לעד 19 קומות, תוספת קומות מעבר לכך תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

מסמך מדיניות: תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת מסמך מדיניות לאזור התכנון (מדיניות אושרה ב2017).

תכנית זו מקודמת בהתאם לסעיף 2.4.3 בתכנית המתאר העירונית המאפשר לוועדה לאשר תכנית המממשת זכויות מכח תמ"א 38 מבלי שהדבר יהווה סתירה לתכנית המתאר. ובלבד שלא נוספו שטחי בנייה נוספים מעבר לתכנית התקפות ותמ"א 38.

## מדיניות שיכוני דרום יפו תא\9080 (2017)

מסמך המדיניות נועד להנחות ולהציע הסתכלות כוללת על תהליכי ההתחדשות בשכונות דרום יפו תוך בחינת התנאים והמתחמים המומלצים לקידום בתהליכי פינוי-בינוי. מסמך זה מגדיר את תחום התכנית כאזור המומלץ להתחדשות בהליך תמא38.

לאור הקושי במימוש תכנית הרחבות המאושרת בטיפולוגיות יחודיות אלו, הבנויים בתכנית ובצפיפות גבוהה במצב הקיים (טרם מימוש הרחבות). חלופת מימוש תמא 38 נמצאה כאינה איכותית בהבט הדירתי והשכונתי ועל כן מומלץ חריגה ממסמך המדיניות במתווה ההתחדשות וקידום תכנית נקודתית בהתאם לסעיף 23 לתמ"א. המאפשרת התחדשות הבינוי באופן מאוזן ואיכותי יותר תוך עמידה בעקרונות המדיניות לנושאים הבאים:

- שמירה על אוכלוסייה קיימת, תוך שילוב אוכלוסייה חדשה.
- תוספת מבוקרת של יח"ד תוך יצירת תמהיל מגוון, קומת הקרקע תשמש לשימושים שאינם למגורים.
- התייחסות למרחב הציבורי, רחובות וקשרים לסביבה. המסמך שם דגש על יצירת קישוריות מזרח מערב להולכי רגל בין שדרות ירושלים (תחנת הרק"ל), שכונת יפו ג' ורחוב יפת.
- רחוב אייזיק חריף אותר כרחוב חשוב, מוטה אופי ציבורי, העתיד להתחבר לרחוב סהרון במסגרת תכנון "פרדס דכא".



## מצב תכנוני קיים:

## תא/577 ג' (1972)

מהות: תכנית לשכונת יפו ג' לקביעת: קביעת יעודי קרקע, התוויית דרכים חדשות והרחבת קיימות, קביעת אזור לבנייני ציבור, מס' יח"ד לכל מגרש. יעוד: אזור 108,109 - אזור מגורים ג' (48+64 יחידות קיימות), ללא שינוי

תכנית שיכון ציבורי 3/05/18 (1986)

מהות: קביעת תכנית לשכון צבורי וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק. הקו הכחול כולל את רח' אייזיק חריף 26-30 . קביעת אזור ביעוד מגורים בגובה 4 קומות, שבילי הולכי רגל ותחום דרך.

#### תא/2544 – שיפור תנאי דיור בשכונת יפו ג' (1993)

מהות: תכנית הרחבות להגדלת שטחי הדירות בהתאם לטיפוס הבנין.  
באייזיק חריף 12-16 התכנית מתירה 16 יח"ד לכל מגרש, והרחבה הינה מ 71/76 מ"ר ל-101 מ"ר לכל יח"ד.  
באייזיק חריף 18-24 התכנית מתירה 64 יח"ד במגרש, והרחבה הינה מ 70 מ"ר ל-90 מ"ר לכל יח"ד.

#### מצב תכנוני מוצע:

הריסת שלושה מבנים הקיימים הכוללים 96 יח"ד והקמת 3 מבנים חדשים הכוללים כ-223 יח"ד.

#### עקרונות הבינוי:

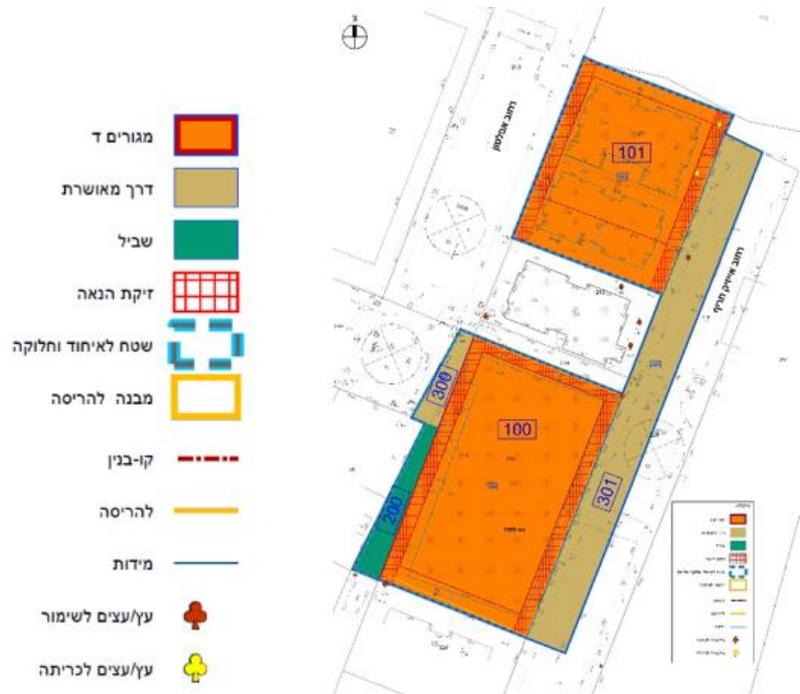
התכנית מציעה שני בניינים מרקמיים בגובה של עד 10 קומות (קרקע+8 קומות טיפוסיות+גג חלקי) וכן בניה נקודתית בגובה של 19 קומות (קרקע+17 קומות טיפוסיות+גג חלקי).  
התכנית מאפשרת התחדשות הבינוי הקיים והוספת שטחים לרווחת הציבור תוך שמירה על השלד ההליכתי בשכונה ושיפור קומת הקרקע.

במרכז מרחב התכנון מבנה מגורים קיים המקודם בהליך היתר בהתאם למסלול תמא 1\38.

- הרחבת המדרכה ברחובות הסמוכים (אפלטון ואייזיק חריף) בזיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור אשר יפותחו כחלק וברצף עם המרחב השכונתי תוך תוספת גינון ונטיעות ושמירה על בתי גידול מספקים לנטיעות בהתאם למדיניות עירונית מעל מפלס החניה.
- יצירת תמהיל דיור מגוון הכולל דירות קטנות, בינוניות וגדולות.
- שילוב פתרון מיגון קומתי (ממ"ק) ופתרון מיגון דירתי (ממ"ד) בבניה החדשה המאפשרת גמישות בבינוי, שיפור איכות הדירות ויעול קומות תת הקרקע.
- התכנון מציע כ-800 מ"ר שטחים ציבוריים מבונים בקומת הקרקע כולל שטח חוץ ואו מרפסות שלא יפחת 200 מ"ר. תוך הפנייתם לשני הרחובות, אפלטון ואייזיק חריף.
- בתחום התכנון מגרש ביעוד דרך מאושרת (רח' אפלטון) אשר הפקעתו בפועל לא בוצעה ועל כן תכנית זו מסדירה שטח זה כדרך בבעלות עירייה במסגרת תכנית האחוד וחלוקה. (תא שטח 300)  
כמו כן, הסדרת הבעלות על שביל הולכי רגל קיים לבעלות ותחזוקת עיריית ת"א-יפו. (תא שטח 200).
- שילוב דירות בקומת הקרקע (ללא שיוך גינה) יתאפשר באופן נקודתי, בסמיכות לבניה צמודת קרקע קיימת מצפון למרחב התכנון על מנת להפנות חזית מגורים ללא הפניית מערכות שטחי שירות כלפי מגורים קיימים.
- לאור מגבלות הפרויקט הן בהבט הכלכלי והן הנפחי, דירות התמורה אינן כוללות תוספת שטח בהתאם להסכם עם בעלי הנכסים. (בהתאם לבקשתם התמורה ניתנת כחניה פרטית)

ככל והתכנית לא תתאשר עד לפקיעת תוקפה של תמ"א 38 (פרסום למתן תוקף אוקטובר 2023), זכויות מכח התמ"א דינן להתבטל ויידרש תיקון של נפחי הבניה ומסמכי התכנית והתאמתם לסמכות ועדה מקומית.

**תשריט מוצע-**



**פירוט יעודים/שימושים:** מגורים (הכוללים מוסדות ציבור-3.154 דונם, שביל 0.15 דונם, דרך מוצעת (קיימת) 1 ד'.

**זכויות בניה:**

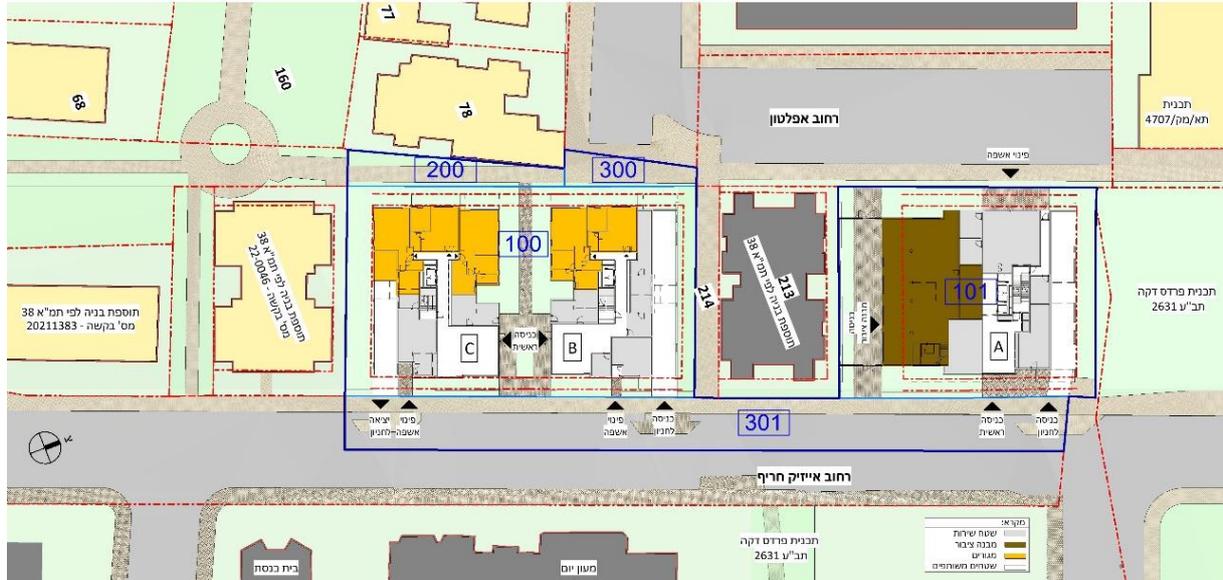
מרחב התכנון המצומצם נקבע בהתאם ליוזמות תכנוניות אחרות המקודמות בסמיכות ובהקף הפרויקט אם בתכניות מפורטות ואם בהליכי היתר תמא 138. לאור כך, מרחב התכנון הנדון כולל צפיפות גבוהה של יחידות דיור קיימות בטיפולוגיות בניה יחודיות הבנויות בתכנית בינוי גבוהה ביחס לשטחו של המגרש. על כן, התכנון המוצע חורג מתמא 5000 לנושא זכויות הבניה(רחק)- מרח"ק 5 לכ-6.5. בהתאם לזכויות המתאפשרות מתוקף תמא 38.

שטחי שירות		שטח עיקרי						יעוד
		מעל הקרקע <sup>1</sup>		מתחת לקרקע		מעל הקרקע <sup>2</sup>		
מתחת לקרקע <sup>2</sup>	מ"ר	%	מ"ר	סה"כ	מ"ר	%	מ"ר	%
252	7841*	168	5300	14,355	0	-	14355	מגורים
			0	800	80	-	720	ציבורי

סה"כ שטח בניה עילי למגורים - 19655 מ"ר

שטחי הבניה בתת הקרקע כוללים 15% שטחי שירות נלווים לשימושים הציבוריים (כ120 מ"ר) שטח ממוצע מרפסות בפרויקט לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד במגרש 101 ו121 מ"ר ליח"ד במגרש 100. \*שטח הבניה בתת הקרקע הינו מקסימלי, היקפו הסופי יקבע בתכנית העיצוב. \*בשטחי הציבור המבונים יתאפשר ניוד שטח עיקרי לשירות וההפך

## תכנית קומת הקרקע:



### נתונים נפחיים:

- מספר קומות: מ: 10 (קרקע+8 קומות טיפוסיות+גג חלקי) עד: 19 (קרקע+17 קומות טיפוסיות+גג חלקי)
- גובה: עד 67.10 מ' (גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ, גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מטר)
- תכסית: עד 70% (כולל מרפסות)

### קווי הבניין:

- קו בנין קדמי- לרחובות אפלטון ואייזיק חריף: 3 מ'
- קו בנין צדדים: 4-2.5 מ'
- במגרש 101 קו בנין דרומי לא יפחת מ-10 מ', למעט בשלושת הקומות הראשונות בתא שטח 101 המשמשות בעבור שטחי ציבור בהם יתאפשר קו בנין 4.5 מ'.
- בכל מקרה מרחק בין מבנים חדשים לא יפחת מ-8 מ' ומבניינים קיימים לא יפחת מ-6 מ'.
- תכסית קומת המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש. ישמרו לפחות 15% שטח פנוי (מעל ומתחת לקרקע חופף) עבור חלחול, השהיית מי נגר ונטיעת עצים.

### יחידות דיור: כ- 223

- שטח דירה ממוצע בתכנית לא יפחת מ-70 מ"ר (פלדלת)
- צפיפות מוצעת: כ- 70 יחיד לדונם
- שטח דירה מינימלי – כ- 40 מ"ר (עיקרי במענה ממ"ד/ פלדלת במענה ממו"ק)

### תמהיל יחידות הדיור:

- תמהיל יחידות הדיור יבטיח מגוון גדלי דירות, ע"פ ההוראות הבאות:
- היקף הדירות בשטח 40-65 מ"ר (פלדלת) לא יעלה על 35% מכלל יחידות הדיור, מתוכן עד כמחצית בשטח של עד 50 מ"ר (פלדלת).
- היקף הדירות בשטח 66-85 מ"ר (פלדלת) לא יפחת מ-20% מכלל יחידות הדיור
- היקף הדירות בשטח גדול 85 מ"ר (פלדלת) לא יפחת מ-20% מכלל יחידות הדיור
- תמהיל סופי יקבע במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח.

## חוו"ד היחידה האסטרטגית:

### הקצאה לצרכי ציבור:

**פרוגרמה:** הפרוגרמה נערכה בהתייחס לנתוני התכנון המוצע (מספר יח"ד ושטח) ובהתחשב בסביבת התכנון. החישוב מבוסס על גודל משק הבית המאפיין את האזור כיום (2.8). הנחה זו נמוכה ביחס למגמות הגידול האופייניות לאזור וזאת לאור ממוצע גודל יחידות הדיור הקטן יחסית בתכנון המוצע. בהתבסס על הנ"ל ועל הפרקטיקה העירונית, נדרש שטח קרקע לצרכי ציבור:

סה"כ	סה"כ שב"צ (דונם)
1.3	
1.8	
מתוכם: 1.1 ד' סף הבית 0.7 ד' עירוני	שצ"פ (דונם)

**התייחסות לתכנון המוצע:** התכנית המוצעת הינה תכנית התחדשות עירונית הכוללת ריבוי יח"ד וצפיפות גבוהה יחסית במצב הקיים, המבנים ישנים ואינם עומדים בתקנים הנוכחיים לרעידות אדמה. לפי כך, התכנון המוצע כולל הקצאה לצרכי ציבור בשטח בנוי שלא יפחת מ-800 מ"ר שייקבעו בקומות הנמוכות ואליהם יוצמדו שטחי חוף (קרקע ו/או מרפסת גג) ששטחם לא יפחת מ-200 מ"ר. להבטחת הפעלה תקינה של שטחי הציבור המבונים יש להקצות שטח בתת הקרקע, בקרבה לשטחים הציבוריים שלא יפחת מ-15% משטחי הציבור המבונים מעל לקרקע.

**מאפייני שטחי הציבור המבונים** ייקבעו באופן שיאפשר נראות ונגישות מקסימלית למרחב הציבורי וכן גמישות שימושים מרבית. למען הסר ספק, שטחים אלה אינם כפופים להנחיות גובה קומה טיפוסית ויתוכננו בהתאם להנחיות העירוניות הגנריות לשטחי ציבור מבונים. אופן חלוקת הבינוי בין קומות המסד של המגדל ושטחי החוף המוצמדים אליו ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב, ככל ויישמר רכיב ציבורי משמעותי בקומת הקרקע (לכל הפחות 80 מ"ר).

**מנגנוני תחזוקה:** לאור מאפייני התכנית מוצע לכלול, במסגרת התכנית ו/או בהסכם נלווה, הנחיות למנגנוני תחזוקה בהתייחס לתחזוקה שוטפת ותחזוקה ארוכת טווח.

**דיור בהישג יד:** על פי מדיניות הדיור העירונית (אפשרה אוגוסט 2022) יש להקצות יח"ד בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור בתכנית. על פי הבדיקה הכלכלית נכון למועד זה הרווח היזמי אינו מאפשר הקצאת יחידות דב"י. על כן, מוצע על ידי מהנדס העיר לא להחיל על תכנית זו את מדיניות הדיור לגבי הקצאת דב"י.

**תועלות ציבוריות:** בהתאם לתכנית המתאר העירונית, לא נדרשות תועלות ציבוריות נוספות.

### תנועה ותחבורה:

- התכנית נמצאת במרחק של כ-350 מ"ר מתחנת הרכבת הקלה –"רחוב מחרוזת" (הקו האדום) בשד' ירושלים.
- מרחב התכנון משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית: תחנת אוטובוס ברחוב יפת במרחק של כ-100 מטר, תחנת אוטובוס ברחוב סהרון ונת"צ בשדרות ירושלים.
- שבילי אופניים – בקצה הצפוני של רח' אייזיק חריף וכן בקטע מרח' סהרון קיים שביל אופניים חלקי אשר עתיד להתחבר לשביל אופניים עתידי ברחוב יפת ולשביל הקיים בשדרת ירושלים. בנוסף קיים שביל ברחוב שמחה הולצברג.
- הולכי רגל- התכנון המוצע כולל שמירה על מרחב ההליכה תוך הגדלת השבילים בזיקות הנאה שיאפשרו שתילה ובתי גידול ברוחב מדרכות בין 2.5-3.5 מ'.
- מרחב התכנית מוקף באזורים ממותני תנועה קיימים ועל כן, מתבקש להגדיר גם מרחב זה כאזור ממותן תנועה.
- במסגרת התכנית ייבנה חניון תת קרקעי, רמפות החניה ישולבו במסגרת הנפח הבנוי בלבד. היקף החניה הפרטית יהיה שתיים/שלוש קומות חניה בתת הקרקע בכל מגרש, בהתאם לקיבולת זו נקבע תקן החניה המוצע של הפרויקט העומד על תקן של כ- 0.8:1 בעבור יחידות המגורים מעל כ-55 מ"ר. תקן החניה הסופי יקבע במסגרת היתר הבניה בהתאם לתקן התקף או מדיניות עירונית, הנמוך מביניהם.

**התייחסות לסביבה:**

- בסמיכות למרחב התכנון ממזרח דופן רחוב מוטה מוסדות ציבור פעילים (מרכז קהילתי בני ברית, בית כנסת ומעון יום). כמו כן ממערב למרחב מבנה דיור לקשיש "חלמיש". כך שמרחב התכנון נמצא בתווך בין מרחבים ציבוריים ובעל פוטנציאל לשיפור מפלס הקרקע, השימושים והמעברים.
- ממזרח למרחב התכנון שטח פתוח וריכוז עצים בוגרים הכלול במרחב התכנון של תכנית "פרדס דכא" וטרם נקבע לגביו תכנון סופי.
- בסמיכות לבניה צמודת קרקע קיימת בחלקו הדרום-מערבי של המגרש, יותרו באופן נקודתי דירות בקומת הקרקע (שטחים משותפים לרווחת הדיירים, גינון וכד') אלו יכללו שטח מרפסת בהתאם להטל הקומה שמעליה או במסגרת הנפח הבנוי בלבד(יקבע בתכנית העיצוב). לא יותרו דירות גן. יתרת קומת הקרקע תפותח כמרחב איכותי ופעיל.
- מרחב התכנון נמצא בסמיכות לתחנת שאיבת ביוב (מרחק של 100 מטר). תחנה זו כלולה בתחום התכנון של תכנית פרדס דכא הסמוכה.

**איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):**

בהתאם לסעיף 4.4.6 בתכנית המתאר, רשאית הועדה המקומית בהתאם לחו"ד הרשות לאיכה"ס לפטור תכנית עתידית מהכנת חוות דעת סביבתית כאשר התכנית מציעה תוספת בינוי שאיננה בעלת השפעה מהותית על סביבתה וללא שינוי בשימושים המאושרים בה כיום.

- ישמר מרחק הפרדה של 50 מ' לפחות בין המגורים לתחנת השאיבה בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין תפעול ותחזוקה של תחנות שאיבה: סעיף 7 בתקנות המים (מניעת זיהום מים) מערכת להולכת שפכים תשע"ב- 2011. מומלץ בתכנון לא להפנות פתחים של שימושים רגישים לכיוון תחנת השאיבה.
- הנחיות בנושאי איכות סביבה לשלבים השונים (תכנית עיצוב, היתרים) הוטמעו בתקנון התכנית.

**בניה בת קיימא:**

נערך דוח מיקרו אקלים והידרולוגיה בהתאם לדרישות המחלקה לבניה בת קיימא -אדריכל העיר. לאור הקפי הפרויקט לא נדרש סקר אנרגיה בשלב זה. יתרת ההנחיות לבניה בת קיימא הוטמעו בתקנון.

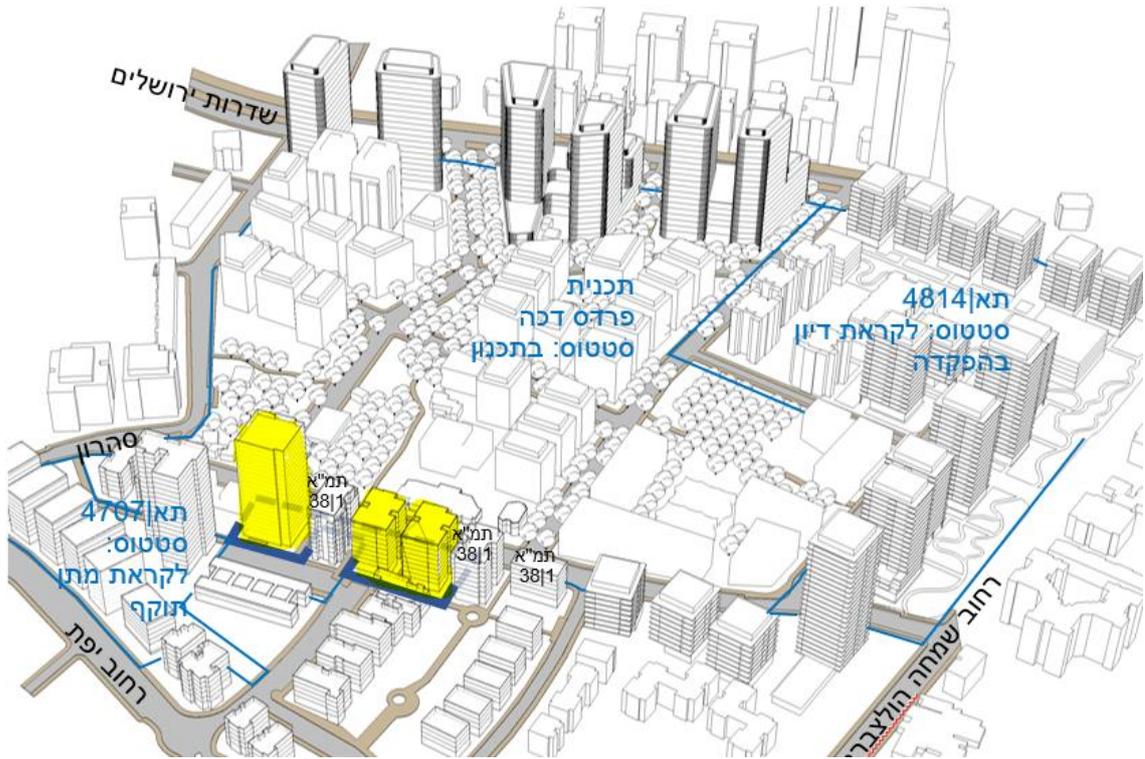
**מחלקת תברואה (פינוי אשפה):** לאור מגבלות המגרש וגודלו, פתרון פינוי אשפה מתוכנן בקומת הקרקע, בנפח הבנוי תוך פגיעה מינימלית בחזית הבינוי. ככל ויתאפשר מומלץ לבחון בתכנית העיצוב הטמנה של פינוי האשפה בתת הקרקע בהתאם לפתרונות פינוי האשפה הרלוונטים לעת מימוש התכנית.

**גנים ונוף:** סקר עצים מפורט אושר על ידי האגרונום העירוני בהתאם להנחיותיו.

מצב קיים	מצב מוצע		
7,936	כ 15,150	מ"ר	סה"כ שטח עיקרי
8,570	20460	מ"ר	סה"כ שטח ברוטו
2.27	כ- 6.5	רח"ק	
עמודים + 4	עד 19 / 10	קומות	גובה
15.90	67.10 / 34.50	מטר	
56%	עד 70% (כולל מרפסות)		תכסית
ללא	כ- 140 מקומות חניה בתת הקרקע למגורים תקן החניה לשטחי הציבור יקבע סופית בתכנית העיצוב, בהתאם לתקן התקף.		מקומות חניה

**טבלת השוואה:**

מבט ממערב מרחב התכנון בשילוב תכניות מקודמות בסמיכות (שטרם אושרו)



**דו"ח סקר חברתי:**

נמצא כי לאור יוזמת הדיירים עצמם בפרויקט זה, קידומו של תסקיר חברתי בהתאם לתמ"א 38 וגודלה של התכנית הנדונה, לא נדרש תסקיר חברתי פרטני למרחב תכנון זה.

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**

התכנית מקודמת ביוזמתם של בעלי דירות ע"י ב"כ עו"ד גיא פרבמן. חברת צ.פ. נבחרה ע"י דיירי אייזיק חריף 12-14 וכן אייזיק חריף 18-24 במכרז שקודם ביוזמת בעלי הדירות ונוהל ע"י משרד עו"ד פרבמן רשף ושות'. בהתאם למידע שהועבר מהחברה היזמית נכון ליום דיון בהפקדה (מצורף), עד כה יש בכלל במתחם כ-66% חתומים על הסכם התקשרות. במתחם יש 9 יחיד בבעלות חלמיש ומדינת ישראל, אשר מתנהל מולם מו"מ לטובת חתימתם על הסכם פינוי בינוי.

אייזיק חריף 16 ואפלטון 22 - הוחרג מתכנית זו, מאחר והדיירים שם החלו לקדם לפני מס' שנים פרויקט תמא 38/1 עם חבי קן-התור. לאחר מספר פגישות עם נציגות הדיירים וחברת קן התור החליטו בעלי הנכסים שלא להצטרף לתכנית הנ"ל לאור הפער בציפיותיהם לתוספת שטח לדירה הקיימת.

**הנדון:** פרויקט "פינוי בינוי", מתחם הרחובות אפלטון 14,16,18,20,24,26/איזיק חריף 12,14,18,20,22,24 בתל אביב

בשם מרשתי, חברת צ.פ. חברה לבנין בע"מ ח.פ. 511626145 (להלן: "החברה") ובחמשך לבקשתכם, הריני לאשר שהסכם ההתקשרות להוצאתו לפועל של הפרויקט שבנדון, על ידי החברה (להלן: "הסכם ההתקשרות"), נחתם על ידי בעלי הזכויות במתחם שבנדון, לפי הפירוט שלהן:

1. הבית המשותף, הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקה 211, גוש 7000 (רחובות אפלטון 26/איזיק חריף 12): בעלי הזכויות של 12 מתוך 16 ת"ח, המהווים 75% מתתי החלקות בבית משותף זה.
2. הבית המשותף, הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקה 212, גוש 7000 (רחובות אפלטון 24/איזיק חריף 14): בעלי הזכויות של 8 מתוך 16 ת"ח, המהווים 50% מתתי החלקות בבית משותף זה.
3. הבית המשותף, הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקה 215, גוש 7000 (רחובות אפלטון 14,16,18,20/איזיק חריף 18,20,22,24): בעלי הזכויות של 44 מתוך 64 ת"ח, המהווים 68.75% מתתי החלקות בבית משותף זה.
4. בסך הכל, בשלושת הבתים המשותפים במתחם שבנדון, כמפורט בסעיפים 1-3 לעיל, נחתם הסכם ההתקשרות, על ידי בעלי הזכויות של 64 ת"ח, המהווים 66.67% מכלל תתי החלקות במתחם שבנדון.

אשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה ו/או בהבהרה,

בכבוד רב,  
סטיני איזנברג, עו"ד

### להלן פירוט התהליך עם בעלי הדירות והתושבים:

- בתאריך 19.10.21 נערכה פגישה של כל בעלי הדירות בנוכחות מחזיק תיק התחדשות עירונית בעיריה, רועי אלקבץ.
- בתאריך 2.11.21 נערך מפגש של הנציגים בזום לבחירת עו"ד.
- בתאריך 27.12.21 נערכה פגישה של הנציגים עם ב"כ הדיירים לבחירת היוזם לאחר קבלת תוצאות המכרז.
- בתאריך 28.12.21 התקבלה הודעה מב"כ הדיירים על בחירת צ.פ. כיוזם הפרויקט.
- בתאריך 3.2.22 התקיימה פגישה זום עם רכזת התחדשות עירונית באגף תכנון עיר בעת"א ובהשתתפות נציג דיירי הפרויקט, נציג דיירי איזיק חריף 16, ב"כ הדיירים, ב"כ דיירי איזיק חריף 16, חברת צ.פ. וחברת קן התור להצגת האתגרים בהליך התכנון, הגעה להסכמות וניסיון שיתוף פעולה בין כלל המגרשים במקטע הנדון.
- בתאריכים 7.6.22 ו-16.6.22 התקיימו מפגשים של חב' צ.פ. עם בעלי דירות להסבר על התהליך, התמורות וכד'.
- בתאריך 4.7.22 התקיימה פגישה של הנציגות וב"כ הדיירים.
- בתאריך 11.7.22, 14.7.22 התקיים כנס הסברה על ההסכם ועל הפרויקט, בו הציג ב"כ הדיירים את ההסכם והכנה לכנס.
- בתאריך 17.7.22 התקיים כנס חתימות על ההסכמים.
- 16.11.22 נערכה פגישה במרכז הקהילתי של רכזת התחדשות עירונית יפו-דר' -אגף תכנון עיר עם נציגות דיירים אפלטון 22, עורך דינם ונציג חברת קן התור ונציגת חברת צ.פ. להצגת התכנון המוצע, התהליך לוחות הזמנים ואפשרות שילובם בתכנון המוצע.

**בהתאם להחלטת הועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור שהתקיימה ב-1.2.23, יערך ב-12.2.23 מפגש לתושבי השכונה המתגוררים בסמוך ובמרחב התכנון עצמו טרם הפקדת התכנית להצגת התכנון המוצע ושלביות המשך קידומה ומימושה.**

זמן ביצוע: ל"ר

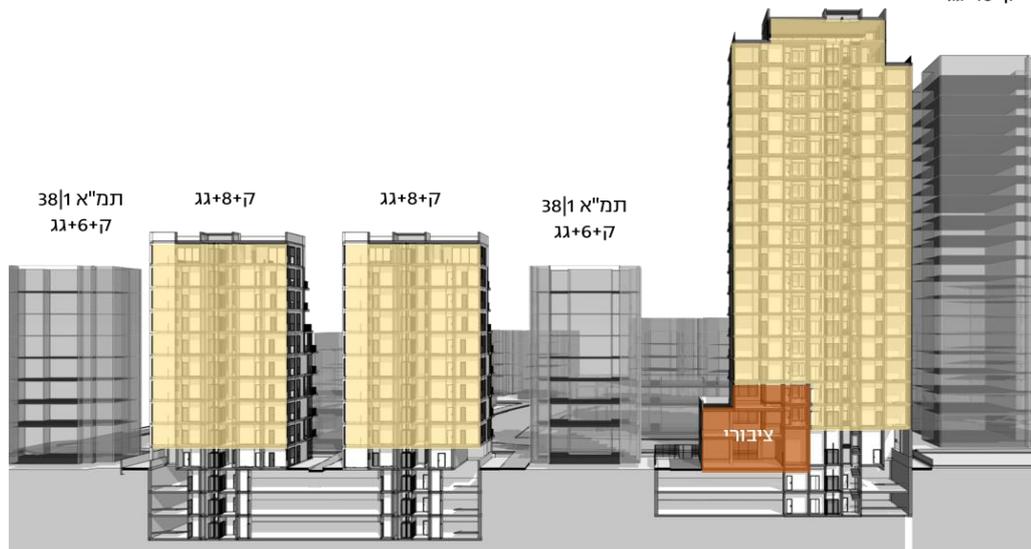
הדמייה-מבט ממערב



**חניך עקרוני- בבניינים הכלולים בפרויקט**

גג+17

תא|4707  
גג+16



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר תוכנית 507-1140185	שם התכנית תא/5174-אפלסון- איוויק חרף	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה 9.3 חברה לבנין בע"מ	עורך התכנית וקס דוידוב אדריכלים
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (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>מוסד התכנון המוסמך להפקיד 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:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית התחדשות עירונית בשכונת יפו ג' מכת סעיף 23 לתמ"א 38 במתווה פינני-בינוי הכוללת אחד וחלקיה קבועת שטחים והוראות בינוי לבניה חדשה הכוללת מגדל מגורים משולב קומות ציבוריות מבונות ושני בניינים מרקמיים למגורים.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ח תמ"א 38 וסעיף 2.3 לתמ"א, סעיף 2.4.3 לתכנית המתאר	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
<b>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	704 יפו ג' יפו ד'	ס. 5.4, 704א- מתחם התחדשות עירונית -סעיף 5.3.2  צורך במסמך מדיניות. מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: 1. בחינת התנאים והתחמים לתוכנית פינני- בינוי. 2. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב מתחמי תעסוקה ומסחר תוך העדפה
הוראות מיוחדות		התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
		+  + קיים מסמך מדיניות שיכוני דרום יפו תא/9080- מיום 6.9.2017

		לייכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה.		
			קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבנין - מתחם התחדשות עירונית	
		סעיף 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית: 5.3.2 (א,ב) עליה בגובה ונינד זכויות עליה בדרגת גובה אחת מגטפו עיצוב עירוני	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעדי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות	
		סעיף 5.3.2 (ד) בתכנית התחדשות עירונית ראשית תועדה לאשר נינד שטחי בניה בין המגרשים. 5.3.2 (ו) ללא גריעה מהוראות תמ"א 38 על שינוייה	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית	
		סעיף 3.2.9 אזור מגורים בבניה עירונית מקבץ שימושים ראשי: מגורים	70%- יפר ג', יפר ד' - אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
		סעיף 3.2.4 (א)-שימושים: מגורים סעיף 3.2.1 (א)(1)(2)(3)	70%- יפר ג', יפר ד' - אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים תמותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
		סעיף 3.1.1 (ו): שימושים כללים-שילוב שימוש מוסדות ומבני ציבור סעיף 3.1.1 (ח) שימושים נלווים	70%- יפר ג', יפר ד' - אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
		סעיף 2.4.3 שטחי הבניה בתכנית הינם ע"פ תוכניות תקפות ותמ"א 38 על תיקוניה	70%- יפר ג', יפר ד' - אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
		סעיף 3.1.4 (ח): שטחי בניה עבור מרפסות למגורים סעיף 3.1.4 (ו) שטחי בניה עבור מצללות בשימושים ציבוריים	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בניה העולים על הדח"ק המירבי - 3.1.4 פרט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
		סעיף 3.1.5 (א):	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5

<p>+ + + + + +</p> <p>התכנית קובעת 15 קומות ומוסיפה 4 קומות בהקלה בהתאם לחוק</p> <p>גובה קומה טיפוסית 3.3 קרקע-4.5 מטר</p> <p>גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 8.3 מ'.</p> <p>בבנין בגובה 12 ק' ומעלה או ברחובות עם חזית מסחרית גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>לשיקול דעת הוועדה בכפוף לשיקולי עיצוב גובה בניה שונה.</p> <p>סעיף 4.2.2(ג)(3) במכנים עד 20 קומות קומת גג תהא קומה חלקית</p>	<p>סעיף 4.2.2(א)(1) : מס' הקומות - 8 קומות</p> <p>סעיף 4.2.6 (ב) עלייה ממדרגת גובה מ-8 ל-15 קומות לפי סעיף 5.3.2 (ג) מתחם להתחדשות עירונית</p> <p>סעיף 4.2.2(ג)(1) גובה קומת טיפוסית לא יעלה על 8.3 מ'</p> <p>בבנין בגובה 12 ק' ומעלה או ברחובות עם חזית מסחרית גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>לשיקול דעת הוועדה בכפוף לשיקולי עיצוב גובה בניה שונה.</p> <p>סעיף 4.2.2(ג)(3) במכנים עד 20 קומות קומת גג תהא קומה חלקית</p>	<p>א704 יפן ג', יפן ד' - נספח עיצוב עירוני</p> <p>- אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ +</p>	<p>סעיף 4.2.1 כללי</p> <p>סעיף 4.2.3 - הוראות לבנייה במרווח שבין קו בנין לגבול מגרש</p> <p>סעיף 4.2.4 - החזיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים.</p>	<p>כלל שטח התכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בנין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+ +</p> <p>קיימת חווידי יח' אסטרוטגית הקצאת שטח מבוזבז בהיקף של כ-800 מ"ר.</p> <p>הסדרות בעלות על תחום דרך בחיקף של 0.92 דונם ושכיל ציבורי בהיקף של כ-0.14 דונם. הרחבת תחום דרך עם זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור.</p>	<p>סעיף 4.1.1</p>		<p>הקצאת לזרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או הסרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאת וראו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+ +</p> <p>הסדרת תחום דרך ושכיל לתולכי רגל קיימים בפועל (שימושים בהתאם ל"מרחב ציבורי")</p> <p>תוספת זיקות הנאה לטובת הרחבת מדרכות בערך כ-3 מ'.</p>	<p>סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי' רחוב מקומי</p> <p>3.6.14 (ב) - רחוב מדרכות</p>	<p>בכל שטח התוכנית,</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 תחורות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>
<p>+ +</p> <p>חוות דעת תחברתית</p> <p>תקן חניה מקסימלי לדירות מעל כ-55 מ"ר, 0.8 ליחיד</p> <p>תקן חניה 0 למסחר</p> <p>תקן חניה לציבורי בתחום לתקן התקף</p>	<p>ס. 3.8.1 כללי</p> <p>ס. 3.8.7 תקן חניה</p>	<p>בהתאם לנספח תחבורה: כלל שטח התכנית</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>+ +</p> <p>סעיף 4.4.6 - תכנית לאא השפעת סביבתית משמעותית, לא נדרש נספח סביבתי. קיימת חווד הרשות לאיכותיים</p> <p>חויטמעו בחניות בתקטון</p>	<p>ס. 4.4.1</p> <p>ס. 4.4.2: חוות דעת סביבתית.</p> <p>ס. 4.4.3: בניה ירוקה</p>	<p>בכל שטח התכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) החזיות מרחביות (4.4.4) ונזמים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>

נערך דוח מיקרו אקלים	ס.4.4.4: הנחיות מרחביות כתנאי לחיזור.		
+	סעיף 4.4.5-תנאים להפקדת תכנית		
+	ס.4.6.2 (א): הנחיות כלליות	בכל שטח התכנית	תשתיות - סעיף 4.6 סדר התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)
+	מרחק מעל 50 מטר מנקודת תחנת שאיבת ביוב- אין מגבלות מיוחדות	ס.4.6.4 ניקוז	
+	כולל נספח תשתיות	ס.4.6.5: ביוב	
+	שטחי תחולת בהיקף של 15% במגרש המנויים מבנייה על ותת קרקעית.		

שימוש בסעיפי חוק. בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	התכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא הסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.		
שימוש בתוכנית המפורטת	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקוונות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	סעיף	מחזור הסעיף
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א1)	
קביעת קווי בניין + גמישות בגובה קומות ציבוריות	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית שינוי הוראות בדבר בניו או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א4) סעיף קטן (א5)	
+ הטמעת הקלה מ15 ל19 קומות בהתאם לחוראת המעבר הקבוע בנוגע לסעיף 151 לחוק לפי תיקון 134 לחוק התכנון והבניה.	כל הקלה שניתן לאשר בהתאם לסעיף 147 בכפוף לסעיף 151 לחוק	סעיף קטן א (9)	
+ סימון חריסה בתשריט מצב מוצע. קביעת זיקת הנאה.	קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין הפקעת קרקע חנודרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א19)	

<b>תצהיר וחתימות</b>			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית. אהוד כרמלי, מנהל מנהל העיר			
מחשדס הוועדה:	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
שם ושם משפחה	025332735		01-02-2023
אהוד כרמלי, אדר			עיריית תל-אביב - יפו נתקבל
היועץ המשפטי לוועדה:	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
שם ושם משפחה	2428976-9		29.1.2022
הראלה אברהם איון, עו"ד			

2017 | ברעם | ח

**העתיקים**  
 גב' אילנה סולמני - ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)  
 צוות תכנון

1110512022

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/5174 - אייזיק חריף 12-24 (זוגיים) דיון בהפקדה

**חו"ד חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות יפו)

**מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:**

1. מומלץ לוועדה המקומית להכנס כמגישת התכנית.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
1. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
2. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
3. חתימה על הסכמי תחזוקה לזיקות ההנאה וואו שפ"פ.
4. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרש.

ככל והתכנית לא תתאשר עד לפקיעת תוקפה של תמ"א 38, זכויות מכח התמ"א דינן להתבטל וידרש תיקון של נפחי הבניה ומסמכי התכנית והתאמתם לסמכות ועדה מקומית.

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

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-23' ב' מיום 15/02/2023 תיאור הדיון:**

עדי בסיס: תכנית מצומצמת וחשובה שנותנת מענה לבניינים שקשה להם להתחדש במתווה אחר. יפתח וקס: מציג את עיקרי התוכנית. אופירה יוחנן וולק: המעברים זה שפפ"ים? יפת וקס: המעברים הם לא שפפ"ים הם ביעוד מגורים עם זיקות הנאה לציבור שהגדרנו לאורך כל הרחובות וניתן לראות זאת בתשריט. אופירה יוחנן וולק: שהם יתחזקו על ידי העירייה. דורון ספיר: זה מעשה בהסכם שפ"פ אופירה יוחנן וולק: מה התקן לאופניים? יפתח וקס: בהתאם למדיניות העירונית בהתאם למה שיידרש אופירה יוחנן וולק: כמה דב"י יש בפרויקט? עדי בסיס: אין בפרויקט דב"י. נערכה בדיקה כלכלית מדובר במסלול תב"ע תמ"א ולכן אין יתרת רווח שמאפשרת הטמעת דיוור בהישג יד. כמו כן, חשוב לציין שאין תמורות בשטח לדיירים. אופירה יוחנן וולק: בני כמה קומות הבניינים הישנים? עדי בסיס: יש 2 בניינים סטנדרטיים שאמורים להתרחב לשיכון גדול ועוד שיכון שיש לו 16 דירות בקומה 4 קומות על קומת עמודים. יש 2 בניינים כאלה בדרום ביפו ושניהם מקבלים מענה של התחדשות בתמ"א. יפת וקס: זה דירות שיש להם פאטיו וחדרים שפונים לפאטיו של 3 על 3, בניין מאוד בעייתי אופירה יוחנן וולק: איך אם יתחזקו את זה? עדי בסיס: יש קרן תחזוקה. יפתח וקס: הבניין מאוד ייחודי ולא ניתן לעשות לו הרחבות מבחינת תמ"א 38. דורון ספיר: זה סוג של תמ"א שמקבלים גם שטחי ציבור. מלי פולישוק: מה מונע שיהיו עוד בניינים בת"א במתכונת הזו? עדי בסיס: הייתה התגייסות של כל הגורמים ולוח זמנים. התהליך פה יותר ארוך בערך כשנתיים. בגלל זה לא כפינו על הבניין שבאמצע להצטרף לתוכנית. במתווה כזה מושקעים הרבה משאבים שדרשו התגייסות גם של חברה יזמית וגם של הדיירים שוויתרו על תמורות, מצב שהוא נדיר. עדי בסיס: לתקן את המלצת צוות יפו-דרום ל"ככלל שיידרשו תיקונים בתוכנית על ידי המחוז הם יהיו כתנאי לאישור התוכנית ולא להפקדה". דורון ספיר: התוכנית מאושרת.

**בישיבתה מספר 0003-23' ב' מיום 15/02/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:**

3. הועדה המקומית מצטרפת כחלק ממגשי התכנית.
4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/5174 - אייזיק חריף 12-24 (זוגיים) דיון בהפקדה

5. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
6. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
7. חתימה על הסכמי תחזוקה לזיקות ההנאה וואו שפ"פ.
8. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

9. ככל והתכנית לא תתאשר עד לפקיעת תוקפה של תמ"א 38, זכויות מכח התמ"א דינן להתבטל וידרש תיקון של נפחי הבניה ומסמכי התכנית והתאמתם לסמכות ועדה מקומית.

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

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק