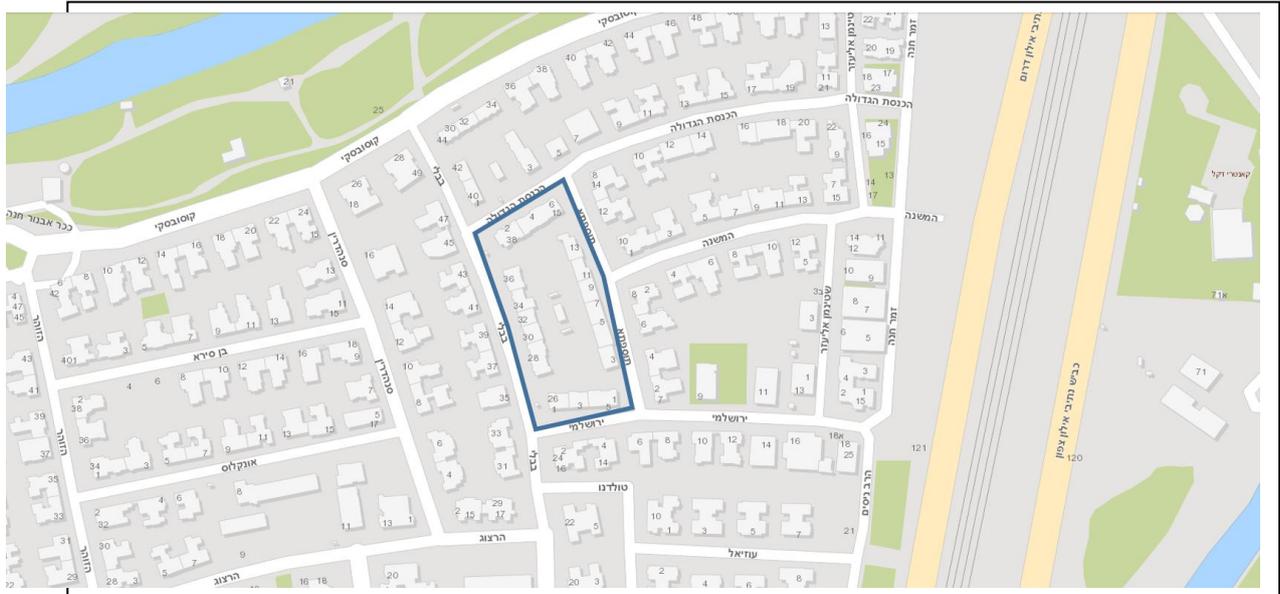


התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/519/2543 - תכנית בינוי ברחובות בבלי-תוספתא-ירושלמי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	26/06/2019 7 - - 19-0011

תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ברחובות:
בבלי, הכנסת הגדולה, ירושלמי, תוספתא
מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
 ועדה מקומית תל אביב יפו

מיקום:

שכונת בבלי בבלי 26-38, הכנסת הגדולה 2-6, תוספתא 1-15, ירושלמי 1-5



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספר חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6106	מוסדר	חלק	301	---

שטח המגרש:

10,261 מ"ר

מתכננים:

אדריכל תכנית: יניב פרדו אדריכלים
 אדריכל נוף: עד- אדריכלי נוף בע"מ
 יזמים: אורבן נדל"ן י.ד בע"מ, הכשרת הישוב
 בעלות: עו"ד עמיר רייסמן, מיופה כח מטעם דיירי המתחם

מצב השטח בפועל:

ארבעה בניינים טוריים בכל בניין קומת עמודים מפולשת + שלוש קומות השטחים הפנויים שבין המבנים הינם שטחים מגוננים עם צמחייה ומתפקדים כמעברים ציבוריים פתוחים.

מספר יחידות: 123

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/3729 א (תכנית רובע 4)

תא/2543 – הרחבות דיור בשכונת בבלי

תא/4053- תכנית למסגרות חינוכיות לגיל הרך

מצב תכנוני מוצע:

התכנית זו הינה מכוח תא/2543 – הרחבות דיור בשכונת בבלי אשר קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי עבור כלל המגרש. התכנית קובעת הוראות בינוי ופיתוח המגרש, בהתאם לתכנית רובע 4 תא/3729 א. מאחר שמדובר במגרש גדול מהמקובל, מוצעות 2 חלופות:

1. חלופה א הכוללת 10 בניינים בני 6 קומות ו-2 קומות חלקיות עפ"י הוראות תכנית רובע 4.
2. חלופה ב הכוללת צמצום הבינוי ל-9 בניינים בני 7 קומות ו-2 קומות חלקיות במסגרת זכויות הבניה עפ"י תכנית רובע 4, הקצאת שטח פתוח ומגוון בהיקף שלא יפחת מ-1 דונם בזיקת הנאה להולכי רגל ושביל הולכי רגל סמוך לו, זיקות הנאה היקפיות להרחבת מדרכות והקצאת שטח למסגרות חינוכיות לגיל הרך עפ"י תכנית 4053. חלופה זו כפופה לפרסום ואישור הקלה במסגרת היתרי הבניה לתוספת קומה טיפוסית. מאחר ומדובר במגרש יוצא דופן בממדיו, המלצת צוות התכנון היא אישור חלופה ב'.

להלן עיקרי תכנית הבינוי – חלופה ב' :

1. **בינוי:** תשעה בנייני מגורים בהתאם להוראות תכנית רובע 4 ובתוספת קומה טיפוסית אחת נוספת, היינו 7 קומות ו-2 קומות גג חלקיות וקביעת שטח מגוון פתוח בהיקף שלא יפחת מ-1 דונם, זאת בכפוף לפרסום ואישור הקלה במסגרת היתרי הבניה.
2. **הקצאת שתי כיתות גן/מעונות יום פרטיים** במבנים הממוקמים בפינת הרחובות ירושלמי ותוספתא ובפינת הרחובות הכנסת הגדולה ותוספתא עפ"י תכנית תא/4053, כולל גישה ישירה מרחובות אלה כמפורט בתכנית. שטח גני ילדים לא יפחת מ-130 מ"ר לכל גן ילדים + חצר של 100 מ"ר לכל גן ילדים כמפורט בתכנית זו כולל גישה ישירה מהרחוב. מיקום החצר יותר בקדמת המגרש ויכלול פרט גידור כמפורט בנספח הבינוי אשר יאושר ע"י אדריכל העיר והגורמים הרלוונטיים בכל הנוגע למסגרות חינוכיות לגיל הרך בעירייה. השימוש לגני ילדים יהיה לתקופת זמן בלתי מוגבלת.
3. **קביעת הוראות בנושא נסיגות:** חזית קדמית-שתי קומות גג בנסיגה של 3 מ' לכיוון הרחובות בבלי ותוספתא ו-2 מ' לכיוון רחובות הכנסת הגדולה וירושלמי. חזית אחורית- 2 מ' נסיגה עורפית בקומה העליונה.
4. קביעת כניסה אחת בלבד לחניון תת קרקעי בממדים המינימליים הנדרשים מרחוב בבלי.
5. קביעה ורישום זיקות הנאה אשר ילווה בהסכם עם עיריית תל אביב יפו בכל הנוגע לאופן אחזקת שטחים אלה והמהווה תנאי לאישור תכנית זו לפי הפרוט הבא:

א. קביעת 1 דונם שיפוחת כשטח מגוון הממוקם במרכז הבלוק ופונה לרחוב בבלי ברוחב שלא יפחת מ-34 מ' ובעומק שלא יפחת מ-35 מ'. שטח זה יפותח ברצף מפלסי עם הרחוב ללא אמצעי תיחום. לפחות 530 מ"ר מהשטח הפתוח יהווה שטח חלחול ללא מרתפים בו ימוקמו נטיעות עצים בוגרים. יתרת השטח יכלול מילוי אדמת גן בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ברצף עם פיתוח השטח, ללא אדניות

- וללא הגבהות. תותר הקמת פרגולה/ מצללה בהתאם לתקנות כמפורט בנספח הפיתוח.
- ב. מעבר להולכי רגל מרחוב תוספתא לרחוב בבלי ברוחב שלא יפחת מ- 2.5 מ' ויכלול תאורה וגינון.
- ג. הרחבת מדרכות בהיקף התכנית כמופיע בנספח הפיתוח, ובלבד שרוחב המדרכות לא יפחת מ-4.5 מ' שיפותחו ברצף עם המדרכה הקיימת לפי פרטים סטנדרטיים.

הדמיות המבנים*



*התכנית אינה מחייבת לנושא עיצוב החזיתות אשר יאושרו לעת היתר הבניה בכפוף לתכנית 4 ולהנחיות המרחביות.

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**2. העיצוב האדריכלי**

- בהתאם לתכנית הרובעים וההנחיות המרחביות ובכפוף להנחיות הבאות:
- א. המרווחים הצידיים בין הבניינים לא יפחתו מ-6 מ', לא תותר הבלטת מרפסות בתחום זה. המרווחים האחוריים בין הבניינים יהיו 10 מ' לכל הפחות.
 - ב. כל חזיתות המבנים הפונות לרחובות יכלו רצועת עמודים מפולשת בעומק שלא יפחת מ-3 מ'.
 - ג. חומרי גמר – טיח בהיר, אלומיניום לבן, ויטרינות זכוכית, לוחות PHL באישור אדריכל העיר לעת הגשת בקשה להיתר בניה ובכפוף להתאמה להנחיות המרחביות.

א. קומת הקרקע / קומת הכניסה**א. כניסות המבנים**

- מפלסי ה-0.00 של הכניסה הקובעת לכל מבנה משתנים בין +5.70 ל-+6.60 בהתאם לגובה המדרכה הסמוכה לכל מבנה.
הכניסה לכל אחד מהמבנים תהיה ממפלס הרחוב ללא הפרשי גובה.

ב. מתקנים טכניים והנדסיים –

1. חדר שנאים תת קרקעי ימוקם על פי תכנית הפיתוח בשטח הפתוח באזור שאינו מיועד להולכי רגל ויכלול פרטים מינימליים. מדרגות הירידה ימוקמו בנסיגה של לפחות 4.0 מ' מגבול המגרש, פתח האוורור יהיה סגור בסבכת דריכה ללא מעקה ופתח הכנסת הציוד יהיה מרוצף בהתאם לתכנית הפיתוח.
2. **אוורור חניונים** – כמסומן בתשריט- ובכל מקרה מיקום פתחי כניסת אוויר ופליטת אוויר מחניונים יהיו באישור היחידה לאישור הסביבה ולא יותרו בתחום השטח הפתוח וזיקת ההנאה.
3. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור – חדרי האשפה ימוקמו במפלס הקרקע ויאושרו במסגרת היתר בניה ובכפוף להתאמה להנחיות המרחביות.
4. הנחיות אקוסטיות – יהיו במסגרת היתר הבניה ובאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב.
5. כיבוי אש – רחבות כיבוי אש ישמשו זוגות בניינים ע"פ המופיע בתכנית הפיתוח. לעת הוצאת היתר בניה ייבחן מיקומן בתחום המיסעה (ולא בתחום המדרכה).
6. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש- (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך.

3.2 פיתוח השטח

- א. תחזוקת השטח הפתוח בזיקת ההנאה תהיה באחריות בעלי המגרשים ותלווה בהסכם עם העירייה. הצגת הסכם עם חברת ניהול יהווה תנאי להיתר בניה.
- ב. שטחי זיקות ההנאה הכוללת הרחבת המדרכות והמעבר ציבורי ירוצפו בהתאם לפרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב.
- ג. גדרות המבנים כלפי הרחוב והשטח המרכזי המגוון יהיו בהתאם להנחיות המרחביות.
- ד. המרווח הקדמי יהיה מגוון כולל נטיעת עצים בוגרים וללא מרתפים בעומק של 2 מ' מגבול המגרש. ב-2 מקטעים לאורך רחוב תוספתא כמפורט בתכנתי הפיתוח יותרו מרתפים שיכללו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' וברצף עם המדרכה.
- ה. מי נגר- שטח לחלחול טבעי לא יפחת מ- 15% משטח המגרש.
 - ו. בתחום השטח הפתוח לפחות 60% יהיו לטובת גינון ונטיעות עצים אשר ירוכזו באזור שאינו כול מרתפים. השטח הכולל מרתפים יכלול מילוי אדמת גן בעומק מינימלי של לפחות 1.5 מ' אשר יפותח ברצף מפלסי עם הרחוב.
 - ז. נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
 - ח. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות כמפורט בתכנית הפיתוח יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים. עצים אלה יפורטו בעת היתר הבניה בתכנית הפיתוח.
 - ט. מפרט בית גידול יכלול אמצעים למניעת שקיעת מצעים ויאושר ע"י אדריכל העיר.
 - י. פיתוח שטחים פתוחים ואזורי זיקות הנאה יהיו ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
 - יא. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר ואגף שפע לפיתוח השטח ולחומרי הגמר.
 - יב. התכנית כוללת סקר עצים. תנאי להיתר בניה יהיה אישור האגרונום העירוני לסקר ויישום הנחיותיו.

4. מאפייני בניה ירוקה –**א. דו"ח רוחות**

1. בהתאם למשטר הרוחות ועבור מיתון הרוחות ונוחות להולכי הרגל, בכל גבולות המגרש ובשטח הפתוח מתוכננת נטיעת עצים בנוסף לעצים שנקבעו לשימור הקיימים במגרש. העצים לאורך המדרכות, שבילי ההליכה והכניסות לבניינים יוצרים הגנה ומיתון הרוח בכל אזור הפרויקט ובמענה לכל כיווני הרוח ומקנה סביבת הליכה ושהות נוחה למשתמשים.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

- בוצעה בדיקת השפעת הצללות של המבנים, מצורף להגשה דו"ח הצללות.
1. **גגות** - המבנים בפרויקט חשופים לשמש בין השעות 00:00-15:00 באופן מלא המאפשר קרינת שמש על קולטים פוטו וולטאים לחימום מים או ייצור חשמל.
 2. התכנית המוצעת אינה משפיעה על גגות המבנים הסמוכים ועומדת בקריטריון כך שבעונת החורף הגגות הסמוכים לתכנית חשופים לשמש

לפחות במשך 4 שעות באופן מלא המאפשר קרינת שמש על קולטים פוטו וולטאים לחימום מים או ייצור חשמל.

ג. איוורור הדירות

1. כיוון הרוח השלטת בחודשים אפריל ואוקטובר בשעות 17:00 ו – 18:00 צפון-מערב.
2. מערכת האוורור המתוכננת תכלול חלל אחד או כמה חללים, כאשר המערכת מתקיימת בחלל אחד תהייה לה לפחות פתח כניסת אוויר ופתח יציאת אוויר.
3. כאשר המערכת מורכבת מכמה חללים, חללים פרטיים יאווררו דרך חללים ציבוריים בהם חלונות הפונים החוצה.
4. פתחי הכניסה של החלונות יהיו בזוויות 0-60 מעלות לכיוון צפון מערב בדירות הפונות לכיוון צפון או מערב (כיוון הרוח השלטת והמשנית בעונות המעבר)
5. במערכת אוורור הכוללת חלל אחד או יותר הזווית בין פתחי כניסת האוויר לפתחי היציאה תהיה 90 מעלות לכל היותר, כאשר פתחי כניסת האוויר ממוקמים מול פתחי יציאת האוויר הזווית ביניהם תהייה 0 מעלות.

ה. דו"ח תרמי עקרוני

עפ"י דוח תרמי עקרוני, הבניינים מתוכננים לעמוד בדירוג אנרגטי מינימלי B על פי ת"י 5282, הבניין מתוכנן לבניה כבדה באמצעות בלוקים.

אסטרטגיית הבידוד -

1. קירות מעטפת החוץ יבודדו על ידי בלוק פומיס/איטונג - 22 ס"מ, קירות ממ"ד באמצעות טיח תרמי (400) 4 ס"מ, או צמר זכוכית 5 ס"מ, גגות יבודדו באמצעות פוליסטירן מוקצף קשיח מיוצר בשיחול 5 ס"מ או שווה ערך, רצפות מעל חללים פתוחים/סגורים יבודדו באמצעות פוליסטירן מוקצף קשיח מיוצר בשיחול 2 ס"מ, קירות בין דירות לחלל שאינו ממוזג יבודדו על ידי טיח תרמי 200 2 ס"מ או צמר זכוכית 2.5 ס"מ
2. מערכות הזיגוג (פרט לחדרי שירותים וממ"ד) יהיו מסוג "בידודית" שקופה על פי סיווג G-1.
3. הרפלקטיביות לא תעלה על 16%, מערכות הזיגוג בחדרי הרחצה/שירותים והממ"ד - זכוכית רגילה.

6. תנאים להיתר/איכלוס:**א. תנאי להיתר בניה:**

1. אישור אדריכל העיר לפתיחת בקשה.
2. אישור אגרונום העירייה לפתיחת בקשה.
3. אישור נספח בניה ירוקה.
4. אישור נספח תנועה.
5. הבטחת רישום הערת אזהרה לשימוש לגני ילדים בשטח שלא יפחת מ-130 מ"ר לכל גן ילדים + חצר של 100 מ"ר לכל גן ילדים כמפורט בתכנית זו.
6. הבטחת רישום זיקות הנאה כמסומן בתכנית.
7. חתימה על התחייבות לתחזוקת שטחי זיקות ההנאה כולל השטח הפתוח המגונן מול עיריית תל אביב-יפו

ג. תנאים לאיכלוס:

1. רישום הערת אזהרה לשימוש גני הילדים כאמור בסעיף 6.1.
2. רישום זיקת הנאה בשטח הפתוח ובמעבר הציבורי כמסומן בתכנית בחוברת העיצוב.
3. הקמת חברת ניהול אשר תתחזק את השטחים הפתוחים וזיקות ההנאה.

7. יחס בין תכניות:

- א. בתחום תכנית זו חלות הוראות תכנית רובע 4.** בכל מקרה של סתירה בין תכנית העיצוב לתכנית רובע 4 יגברו הוראות תכנית רובע 4, למעט הוראות הכלולות בתכנית זו הנוגעות להקצאת השטח הפתוח, זיקות ההנאה, מיקום גני הילדים והקומה הנוספת אשר תאושר במסגרת הקלה בהיתרי הבניה.
- ב. התכנית כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב.**

8. **גמישות:** שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו דיון חוזר בוועדה המקומית.

חו"ד צוות:

לאשר את התכנון כמפורט לחלופה ב' בכפוף לאישור הקלות הנדרשות לעת הוצאת היתר בניה ובכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי לפתיחת בקשה יהיה אישור אגרונום העירייה, אדריכל העיר מינהל החינוך, הבטחת רישום זיקות הנאה והבטחת ביצוע פיתוח השטח הפתוח וגני הילדים.
2. תנאי להיתר בניה יהיה חתימת הסכם עם העירייה בכל הנוגע לפיתוח השטחים הפתוחים בזיקות ההנאה, הצגת הסכם עם חברת ניהול בכל הנוגע לתחזוקת השטחים הפתוחים בזיקות ההנאה. והבטחת רישום הערת אזהרה בכל הנוגע נוגע לגני הילדים הקבועים בתכנית זו.

3. תנאי לאיכלוס יהיה מימוש בפועל של כלל השטחים הפתוחים, זיקות ההנאה וגני הילדים ורישום בפועל של הערת אזהרה בכל הנוגע לגני הילדים הקבועים בתכנית זו.
4. מימוש התכנית יהיה בעת ובעונה אחת עבור כלל המבנים.

בישיבתה מספר 19-0010 מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בשל חוסר קוורום לא התקיים דיון

בישיבתה מספר 19-0011 מיום 26/06/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לריסה קאופמן מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: תוכנית בינוי ועיצוב בבלוק של כ-10 דונם בשכונת בבלי בתחום תוכנית רובע 4. תנאי להוצאת היתר במגרש – אישור תוכנית בינוי ועיצוב בשל גודלו של הבלוק. נבחנו 2 חלופות: חלופה אחת סטנדרטית עפ"י תכנית הרובעים, 10 מבנים, 50% תכנית, מס' קומות 6 ו-2 קומות גג חלקיות. חלופה שניה הכוללת הקצאת דונם לטובת גינה ציבורית, זיקות הנאה היקפיות להרחבת מדרכות, שביל מקשר להולכי רגל ו-2 כיתות גן פרטי ב-2 מהמבנים, ובינוי 9 מבנים במקום 10, אשר כוללים תוספת קומה אחת ללא שינוי זכויות הבניה התקפות יניב פרדו: מציג את התוכנית במצגת אופירה יוחנן וולק: יש 123 יח"ד כמה יוצא אחרי להיות בסה"כ. יניב פרדו: 289 יח"ד.

אופירה יוחנן וולק: איך זה מדבר עם רח' בבלי.

גילה גינסברג: אם מסתכלים בתכנון עתידי לרובע 4 לרח' בבלי כאן יש בינוי של 9 קומות כיוון שמדובר ב-10 דונם שיבנו בו זמנית ראינו לנכון שלאפשר חלופה הכוללת הקצאת שטח פתוח שתידרש לו הקלה בקומה אחת לעת הוצאת היתר בניה. אופירה יוחנן וולק: איפה עומדים ההיתרים בשאר הרחוב. אורלי אראל: לא ידוע כי כל בנין מתארגן באופן עצמאי כל רובע 3 ו-4 התממשו הכל תלוי איך התושבים מתארגנים.

לירון רותם: בכל מגרש ומגרש תכנוני

ראובן לדיאנסקי: אנחנו כועדה צריכים ברדיוס של 100-200 מ' לדעת מה קצב ההתקדמות של תכניות להבין ולקבל החלטות. זה נכון שאלו זכויות מוקנות ומגיע להם לבנות אבל כועדה צריכים להסתכל בראיה כוללת, במיוחד שיש חלופות ושניתנת הקלה. אורלי אראל: תכניות רובע 413 מוסיפות לעיר סדר גודל של 10,000 יח"ד. אין לנו שום יכולת לנהל את התהליך הזה. אני יכולה לתת לך כמה תיקי מידע ניתנו, כמה בקשות נמצאות בהליך בדיקה וכמה בקשות להיתרים אבל האינדיקציה היא רק מתי שהתקבל טופס 4. ראובן לדיאנסקי: לכן אנחנו צריכים לדעת מה ההשלכות של הפרוייקט ושל בינוי שעתידי להיעשות באופן ממש.

לירון רותם: חשוב לציין אין באישור תוכנית העיצוב כדי לאשר הקלות מתוכנות רובע 4 ויובאו לאישור הועדה המקומית בבוא העת.

אורלי אראל: לכן אנחנו מבקשים לאשר את שתי החלופות.

ראובן לדיאנסקי: יש שם הרבה שטחים פתוחים, מה כולל זיקת הנאה, בענין חורשה מה זה אומר? האם השטח הזה ביעוד הוא בבעלות פרטית? ב. כלומר שעל פניו יכול לבוא היזם ולהגיד שזיקת הנאה מסתיימת ואני רוצה לממש את השטח אורלי אראל: אבל אין לו זכויות.

אורלי אראל: אפשר להשאיר הערה אזהרה לפי תקנה 27 להיתר?

לירון רותם: אפשר להשאיר הערה על יעוד לפי תקנה 27. אבל מה שידרש היא זיקת הנאה. והיא לא מוגבלת בזמן.

ראובן לדיאנסקי: איך אפשר לבטל הערת אזהרה. אני רוצה שהמקום ישמר לדורי דורות כחורשה ולאבטח שאף אחד לא יוכל לעשות של שינויים בעוד 15 שנה. איך מבטלים הערה אזהרה? לירון רותם: הפתרון הוא בהליכי הרישוי. בשלב הראשון נרשמת הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות ניהול ורישום מקרקעין לזיקת הנאה, אח"כ רושמים זיקת הנאה הסכמית ובעלי הנכסים חותמים על התחייבות שהם ישאירו את זה כזיקת הנאה וזה תנאי להיתר. אפשר לקבוע שתנאי לקבלת תעודת גמר. דורון ספיר: השטח הופך למעין ציבורי ואם הציבור יפול בו יתבעו את היזמים? האם אפשר להעביר את זה לבעלות העיריה לירון רותם: לא. זה קרקע פרטית. היזם: אנחנו משלמים והעיריה מתחזקת רוני קינסברג: תמיד פועלים מכח החלטת הועדה המקומית ואם יש הסכמה אז היזם משלם סכום כסף לצמיתות והעיריה מתחזקת את השטח. דורון ספיר: לנו יש סמכות במה להחליט, ואני כועדה רוצה להבטיח שהשטח יהיה פתוח לציבור בצורה ודאית יש לי בעיה תכנונית לתמיד. האם זיקת הנאה ורישומה והערה 27 יכולה להבטיח את זה לצמיתות ומה הקלות שאפשר לשנות את זה? היזם: אנחנו לא נחכה לתב"ע תפקיעו את השטח הזה ותתנו לנו ההיתר דורון ספיר: נעשה הפקעה ללא תמורה. לירון רותם: מדובר על תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה? היזם: אנחנו מוכנים אחרי ההיתר מבלי שתגזלו לנו זכויות בתוכנית הרובעים להגיע אתכם להסכם שאומר ברגע שקבלנו את ההיתר תתחילו בהליך ההפקעה מבחינתנו ללא תמורה. דורון ספיר: אתם מוכנים לשלם את התחזוקה וגם להפקיע ללא תמורה אורלי אראל: העיריה מפקיעה את השטח ללא תמורה והדבר הזה צריך להיות הסכמה של 100% מהדיירים שלא יתבעו אותנו. לירון רותם: לא ניתן להחליט על הפקעה. אנחנו נמצאים באישור תוכנית עיצוב לא סטטוטורית ואפילו עוד לא יודעים מה שיעור ההסכמות של הדיירים להגשת בקשה להיתר. ואי אפשר לקבל החלטה. היזם: תצטרכו הסכמה של 100% של 300 דיירים. לירון רותם: (לדברי היו"ר) היה פה פתרון תכנוני וגם משפטי. שבשלב הראשון העיריה תרשום הערה לפי תקנה 27 על זיקת הנאה ובשלב השני זיקת הנאה הסכמית בכפוף לחתימה של בעלי הדירות. כל היתר, לא יכולים לדון כאן עכשיו. ראובן לדיאנסקי: לאשר את החלופה השניה ושכתוב שהמקום לא יהיה מגודר ויהיה פתוח לציבור ויהיה הסכם של תחזוקה לצמיתות יועבר כסף על ידי היזמים באופן חד פעמי והעיריה תתחזק את השטח על ידי שפ"ע. אורלי אראל: אתם צריכים לאשר את 2 החלופות כי על החלופה של המגרש הפנוי צריך לבקש הקלה ואם ההקלה הזו לא תתקבל לא נרצה לחזור אחורה. העדפה היא לחלופה השניה. ראובן לדיאנסקי: בעקרון החלופה המועדפת היא החלופה השניה לירון רותם: אופן תחזוקת שטחים היא בסמכות העיריה והיא צריכה לדון בכך, לא הועדה. הנושא בדיונים אצל המנכ"ל.

הועדה מחליטה:

לאשר את שתי החלופות שהוצגו לתוכנית העיצוב עם העדפה לחלופה ב' ובהתאם לחו"ד צוות. שטח הגינה בחלופה ב' שיוצר בין הבניינים יובטח באמצעות רישום הערה על יעוד של זיקת הנאה לפי תקנה 27 לחוק התכנון והבניה כתנאי להיתר, ורישום זיקת הנאה כתנאי לתעודת גמר. לא יתאפשר גידור או כל אמצעי תחום אחר לשטח זה והוא יהיה פתוח לציבור כל שעות היממה. תנאי לאישור התכנית יהיה השלמת תאום תנועה עם אגף התנועה.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, זבולון אלחנן, ראובן לדיאנסקי