

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו
13 - - 24-0009	הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית

פרוטוקולי דיון קודמים:

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית - מחוז תל-אביב

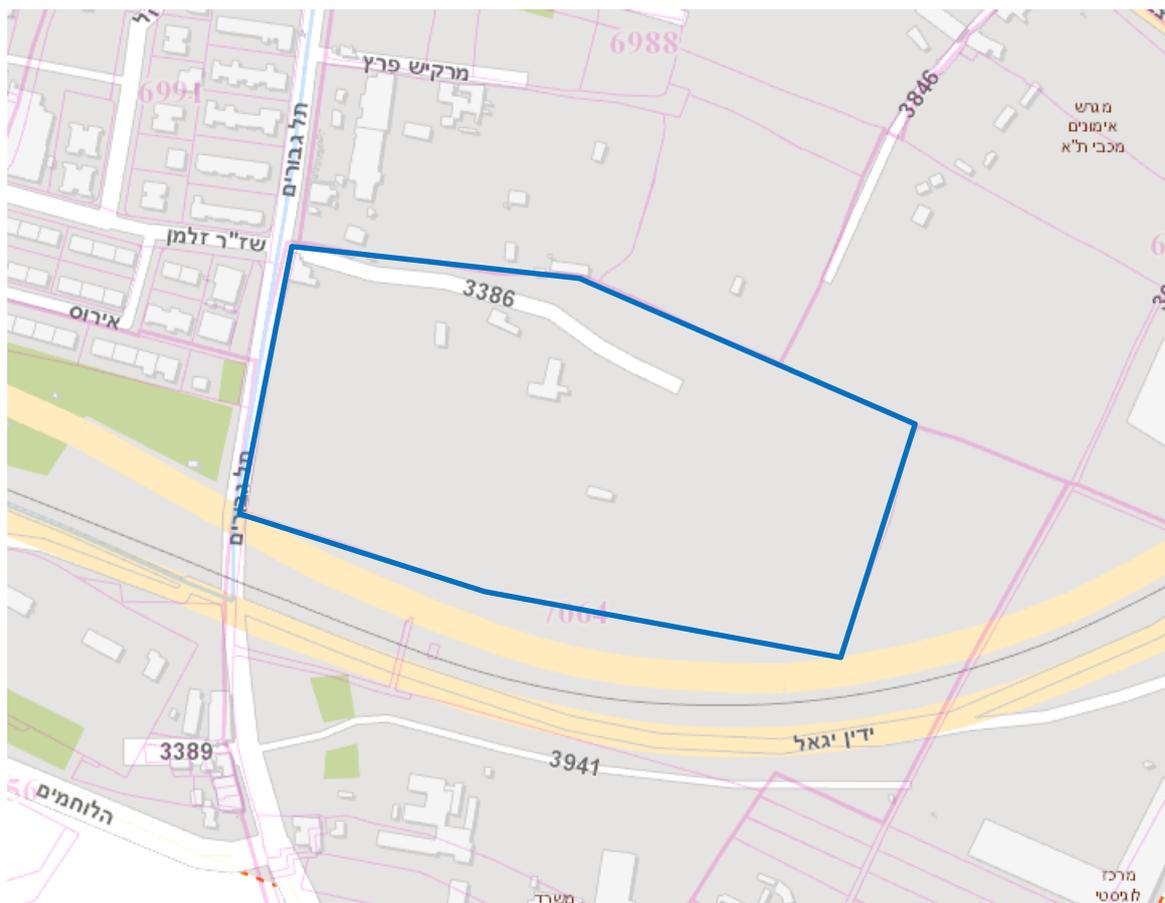
מטרת הדיון: הארכה בפרסום תנאים לפי ס' 78 ל 3 שנים נוספות.

בהמשך לפרסום סעיף 77 לחוק והודעה על תנאים מגבילים להוצאת היתרים לפי סעיף 78 לחוק, מתאריך 3.1.2019, התכנית מובאת לדיון בוועדה המקומית לתכנון ובניה לצורך המלצתה להפקדה בסמכות מחוזית.

מיקום:

חלקה 1 בגוש 7064, בתחום תכנית מע"ר בן צבי, תא/4331 - הנמצאת בהכנה צפון - שצ"פ, אזור תכנון בעתיד ויעוד מגורים במזרח - שצ"פ בדרום - דרך - כביש 20, נתיבי אילון במערב - רחוב תל גיבורים

כתובת: רח' תל גיבורים 11



גושים וחלקות בתכנית:

מספר	סוג	חלק/כל	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי
------	-----	--------	---------------------	-------

התוכן	מס' החלטה
4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו	26/06/2024
הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית	13 - 0009-24ב' -

חלקות בחלקן	הגוש	גוש	גוש
1	חלק מהגוש		7064

שטח התכנית: כ-81 דונם

מתכנן: ארי כהן, אגף תכנון עיר, מחלקת יפו ודרום, עת"א-יפו

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

בעלות: המדינה, העירייה, וואקף/אפוטרופוס לנכסי נפקדים ובעלים פרטיים.

רקע כללי:

על פי נסח הרישום - חלקה 1 בגוש 7064 (ששטחה כ - 81 דונם), רשומה בבעלות האפוטרופוס לנכסי נפקדים.

מתוך שטח החלקה, כ - 180 מ"ר הופקעו לטובת העירייה בשנת 1987 וכ - 152 מ"ר הופקעו לטובת העירייה בשנת 2005, על פי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות. כמו כן, כ - 6150 מ"ר הופקעו ונרשמו על שם עיריית תל אביב-יפו על פי סעיף 19 לפקודת הקרקעות.

זכותם של הרוכשים הפרטיים (עזרא חממי, דן אבס ויוסי חסון חברה להשקעות בע"מ) במחצית החלקה (בשטח של כ - 40 דונם), נגזרת מהסכם מכר משנת 1973 והסדר פשרה משנת 1977, אשר קיבל תוקף של פסק הדין שניתן ע"י בית המשפט העליון בתאריך 8.9.2000 בע"א 7398/00. פסק הדין קבע, כי על כונסי הנכסים שמונו להשלים את רישום מחצית החלקה על שם הרוכשים הפרטיים.

כ - 8 דונם משטח מחצית החלקה של הרוכשים הינו ביעוד תעשיה ומלאכה.

בתאריך 16.11.2017 הגישו הרוכשים הפרטיים עתירה מנהלית (עת"מ 17-11-38412), כנגד עיריית תל אביב-יפו והועדה המקומית וכנגד המדינה, בגין מחדלם, לכאורה, ובגין כך שאפשרו, לכאורה, קבורת נפטרים מהעדה המוסלמית במחצית החלקה השייכת לרוכשים הפרטיים ושאינה מיועדת לבית קברות.

עמדת העירייה והועדה המקומית הייתה שהעתירה הוגשה בשיהוי ניכר, בחוסר תום לב וחרף ניסיונות העירייה לאורך השנים לסייע בפתרון המחלוקת. כן נטען, כי קבורה אינה טעונה היתר בניה ולפיכך אין כל דרך למנוע בזמן אמת קבורה וכי הרוכשים הפרטיים לא נהגו עד למועד זה כבעלי מקרקעין סבירים, כאשר הסוגיות הרלבנטיות הוסדרו בהסדר הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין.

כחלק מניסיונות העירייה לאורך השנים לסייע בפתרון המחלוקת ובתקווה שיהיה בכך להביא לפתרון המחלוקת, סוכם בתיאום מול רמ"י, כי רמ"י תפעל להפקעת מחצית החלקה על פי פקודת הקרקעות.

ההפקעה תבצע ביחס למחצית החלקה המזרחית (ששטחה כ - 40 דונם), תוך הקצאתה לעירייה ולשם ניהול בית עלמין באמצעות גורם שיימצא מתאים לכך.

במקביל לקידום ההפקעה סוכם, כי הועדה המקומית תקדם תכנית לשינוי ייעוד החלקה לייעוד של בית עלמין מוסלמי (שטח חום), בסמכות הועדה המחוזית.

מצב השטח בפועל:

תיאור מצב פיסי קיים:

השטח משמש כבית עלמין, המשרת את הקהילה המוסלמית ביפו. בתחום בית העלמין כ-23 ד' בהם כבר קיימים קברים בעשרה מוקדים שונים, וכ-58 ד' פנויים מקברים (שטח בור, שטח מגוון, מיסעות ושבילים). לאחרונה נעשתה ע"י וועד הנאמנים של הוואקף הכנה לכ 1200 קברים נוספים בקבורה מסודרת וצפופה.

התוכן	מס' החלטה
4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו	26/06/2024
הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית	13 - 0009-24ב' -

בצפון החלקה נמצא בית באר, אשר נבחן בימים אלו ע"י מחלקת השימור בעירייה. בפינה הצפון מערבית של בית הקברות, בצמוד לכניסה לבית הקברות, נמצא מבנה היסטורי נוסף המשמש כיום כמפעל למצבות. גם לגביו נערך סקר שימור בימים אלו. בצמוד לגדר בית הקברות ישנה דרך היקפית לתנועת רכבים, אליה מתחברות ארבע דרכים פנימיות, החוצות את המגרש בצורה אנכית (צפון-דרום). החלקה מגודרת בכלל היקפה.



מצב תכנוני קיים:
תכניות תקפות:

תת"ל 101א'- מטרו

הופקדה בתאריך 19.1.2021

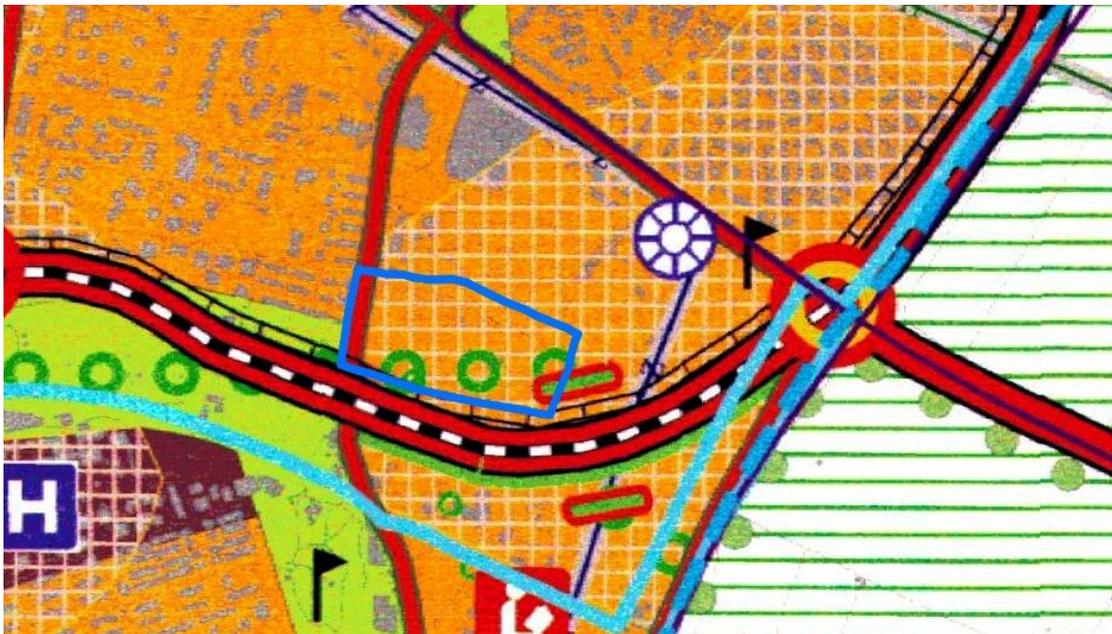
התכנית קובעת את תוואי קו המטרו 1M ומטילה מגבלות לעניין שימושי הקרקע המותרים ועומק הביסוס עד לעומק של 5 מטרים ממפלס הקרקע.

שטחים בהם קיימים וקברים בהכנה. סה"כ
כ 23 דונם מתוך 81



תממ/5 – קובעת באזור התכנון את השימושים הבאים :

- אזור עירוני בדגש מגורים
- אזור מוטה תח"צ
- ציר ירוק מטרופוליני
- מעבר הולכי רגל במפלס שונה



תתל/33 – מובל לים

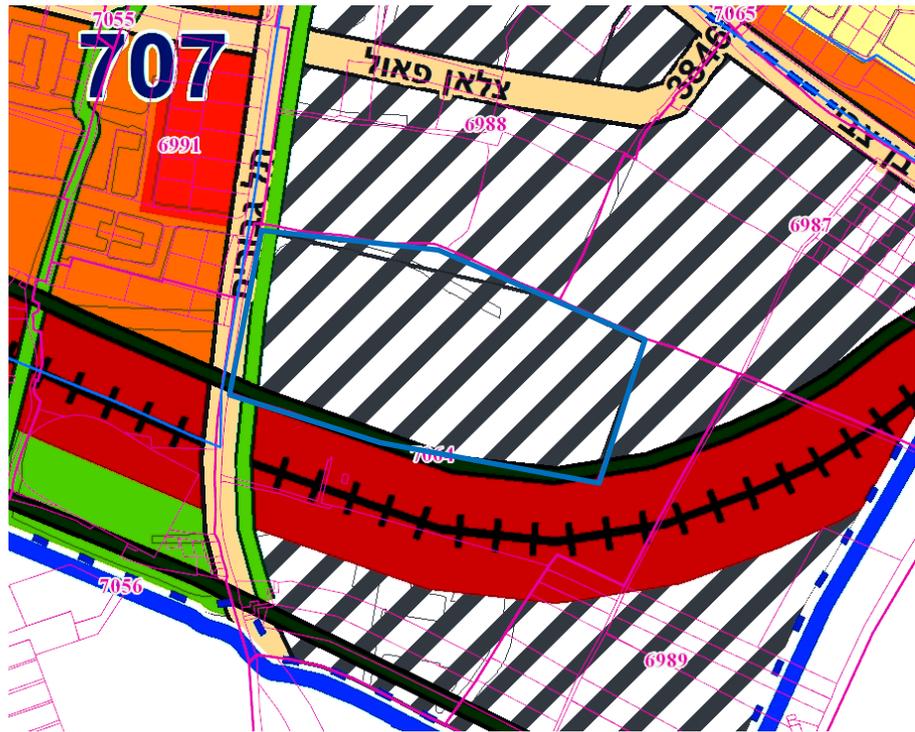
מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו
13 - 0009-24ב' -	הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית

במסגרת תכנית להקמתה של מסילת רכבת רביעית בנתיבי איילון נדרש פתרון לניהול מי נגר בנחל איילון. הקמת המסילה הרביעית מצרה את תעלת האיילון וכתוצאה מקטינה את ספיקתו ליחידת זמן. הפתרון המקודם בימים אלו הינו של מובל תת קרקעי המחבר את אזור פשט ההצפה של הנחל באדמות מקווה ישראל לחוף הים. התעלה חוצה מדרום לתכנית. בימים אלה נבחנות חלופות למיקום התעלה.



תכנית תא/5000:

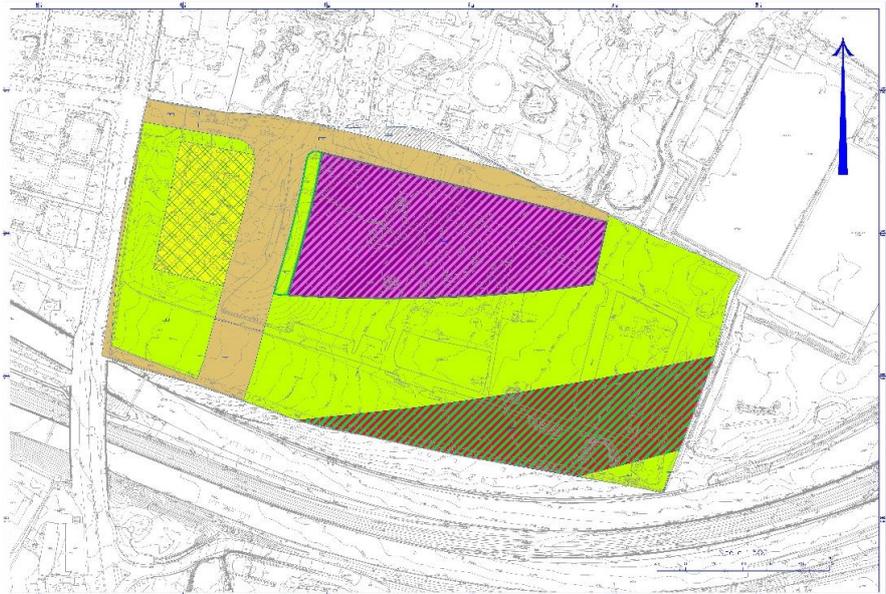
אזור תכנון 707, מרבית שטח התכנון מוגדר בתכנית המתאר כאזור תכנון בעתיד. בהתאם לכך קידום התכנית באזור זה הינו בסמכות מחוזית. בנוסף מוגדרים בתחום החלקה: בדופן המערבית - רחוב עירוני, (רחוב תל גיבורים) וציר ירוק עירוני. בדופן הדרומית - ציר ירוק מטרופוליני.



תוכניות מפורטות:

1. תא/432 קיבלה תוקף בשנת 1960, קבעה יעודי קרקע לשצ"פ ולבית קברות (הקיים בפועל).
2. תא/720 קיבלה תוקף בשנת 1969, קבעה יעודי קרקע בתחום החלקה לאזור תעשייה ודרך והותירה את יעוד השצ"פ ובית הקברות שנקבע בתכנית 432.
3. תא/1990 קיבלה תוקף בשנת 1979, קבעה יעודי קרקע לאזור תכנון בעתיד ולאזור תעשייה ומלאכה, בהיקף זכויות בניה כולל של 200%. התכנית הותירה את יעוד השצ"פ ובית הקברות שנקבע בתכנית 432.

מקרא מצב מוצע	
	גבול תא שטח
	שטח ציבורי פתוח
	פרטי פתוח
	דרך מאושרת
	דרך וואו טיפול נופי
	שטח לתכנון בעתיד
	בית קברות
	תעשייה. תעשייה קלה ומלאכה
	מספר תא שטח



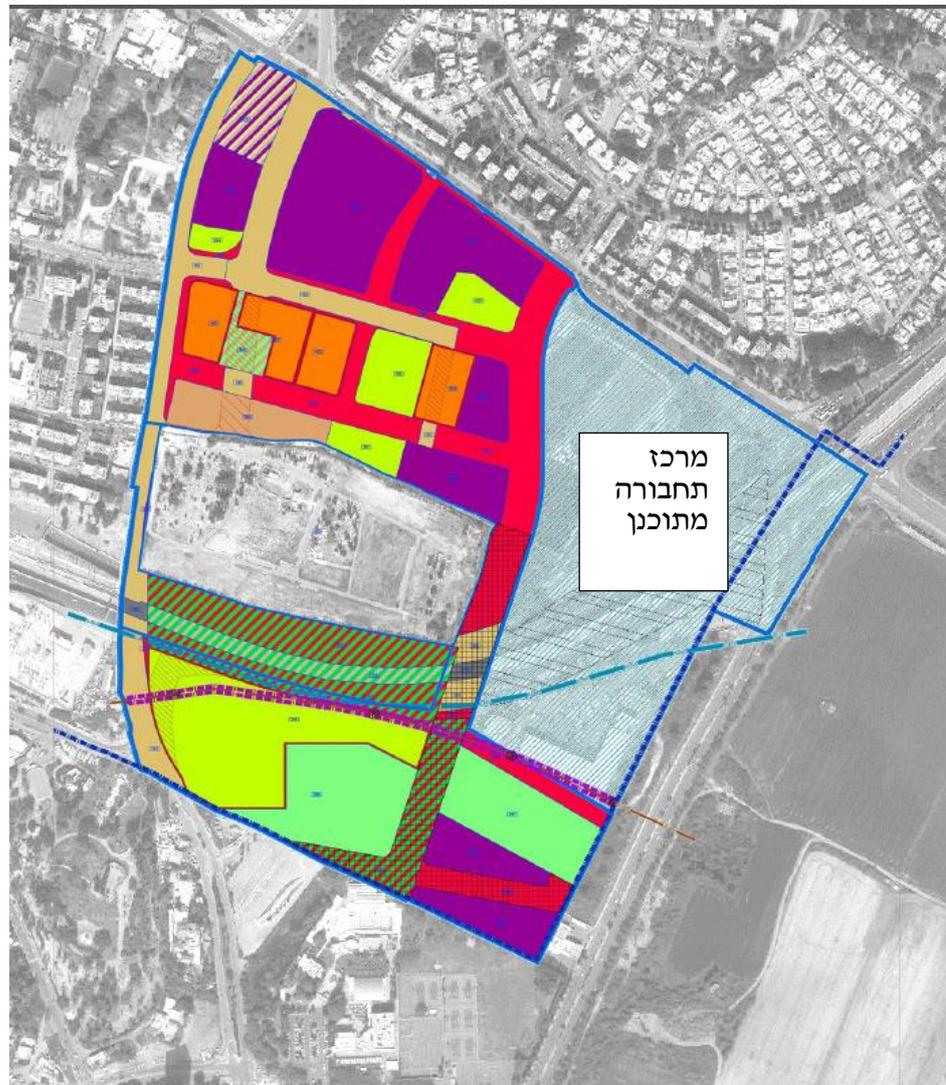
שטח (דונם) מצב המאושר	יעוד קרקע
----------------------------------	------------------

התוכן	מס' החלטה
4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו	26/06/2024
הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית	13 - - 0009-24ב'

שטח (דונם) מצב המאושר	ייעוד קרקע
33.901	שטח ציבורי פתוח
1.028	שטח פרטי פתוח
12.660	דרך מאושרת
11.622	דרך ו/או טיפול נופי
1.011	שטח לתכנון בעתיד
4.848	בית קברות
15.858	תעשייה קלה ומלאכה
80.930	סה"כ שטח

תוכניות בהכנה:

תא/4331 מע"ר בן צבי: סביב בית הקברות מקודמת תכנית מע"ר בן צבי להקמת מרכז עירוני הכולל שטחי תעסוקה ומגורים בסמיכות למרכז תחבורה מטרופוליני. תכנון בית הקברות מקודם בתיאום עם תכנית המע"ר.



התוכן	מס' החלטה
4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו	26/06/2024
הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית	13 - 2009-24ב' -

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

מטרת התכנית המוצעת היא לקדם תכנית בסמכות הועדה המחוזית, לשינוי ייעוד בחלקה 1 בגוש 7064 לייעוד של בית עלמין לרבות שירותים נלווים, לצורך הסדרת פעילותו של בית העלמין המוסלמי הפועל בתחום החלקה.

התכנית קובעת ייעודי קרקע לבית עלמין ולדרך בהתאם לגבולותיהם בפועל. התכנית קובעת מבנים לשימור, מציעה את שינוי מיקום הכניסה ברכב לבית הקברות ומאפשרת מספר כניסות להולכי רגל, כמו כן התכנית קובעת את מהלך התנועה בתחום בית הקברות להולכי רגל ולרכבים וקובעת היקף זכויות בניה עבור מבני דת ושירות ושימושים נלווים. נקודת המוצא לתכנון מתייחסת למיקום הקברים והמבנים הקיימים בתחום החלקה. התכנית מציעה חלופות לקבורת שדה ולקבורה רבודה.

בתחום בית הקברות כ-22 ד' בהם כבר קיימים קברים ומבנים, כ-6.4 ד' בהם נעשו הכנות לקבורה בשנת 2020, כ-32 ד' שטרם פותחו וכ-20 ד' המשמשים לכבישים, חניות, מפעל שיש ואזור בית הבאר. סה"כ כ-81 ד'.

- מתחמים הכוללים קברים - כ-22 ד'
- שטחים שטרם פותחו - כ-32 ד'
- פותח בשנת 2020 - כ-6.4 ד'



ב-22 ד' בהם נערכה קבורה מפוזרת ומרווחת, מוערך כי קיימת אפשרות לתוספת של כ-1,000 קברים נוספים. ב-6.4 ד' בהם נעשו הכנות לקבורה יש 1236 מקמות. ביתרת 32 הדונמים הפנויים מוערך פוטנציאל הקבורה, לפי הפירוט הבא:

קבורה רמה (מבנה בן 4 קומות)	קבורת מכפלה	קבורת שדה	תרחיש
כ-1,000 קברים / ד'	כ-550 קברים / ד'	כ-250 קברים / ד'	צפיפות מוערכת
		$250 \times 32 = 8,000$	כמות מזערית
	$550 \times 32 = 17,600$		כמות בינונית
$1,000 \times 32 = 32,000$			כמות מרבית

* סביר להניח כי יעשה שילוב בין שיטות הקבורה השונות, עם עדיפות לקבורת השדה.

פוטנציאל המינימום של בית העלמין הינו לתוספת של סה"כ כ-9,000 קברים בקבורת שדה. זאת מבלי לקחת בחשבון אפשרות לשימוש חוזר בקברים כמותר בדת המוסלמית.
עמידה בדרישות תמ"א 19: קיבולת בית העלמין תואמת את דרישות תמ"א 19 למתן מענה לתקופה של 25 שנה לפחות.

התוכן	מס' החלטה
4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו	26/06/2024
הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית	13 - - 24-0009

התכנית תכלול נספחים מנחים, אשר יפרטו את מיקום מתחמי הקבורה, שלביות פיתוחם, מיקום מבני דת, תחזוקה, שירותים נלווים, מתקני תברואה, תשתיות מים, ביוב וניקוז, פיתוח נופי, הסדרי תנועה וכיו"ב.

התכנית תקבע הוראות לשימור בית הבאר על מרכיביו לרבות מבנה קיים ברחוב תל גיבורים. התכנית קובעת הוראות לשימור עצים בוגרים בשטחה ושתילתם של עצים נוספים.

שטח (דונם) מצב מוצע	ייעוד קרקע
80.261	בית קברות
0.446	דרך מאושרת
0.221	דרך מוצעת
80.930	סה"כ שטח



תשריט מצב מוצע



- מצב מוצע
 פרוגרמה
- ציר הולכי רגל מרכזי
 - מבנה ציבור מוצע
 - בינוי יי וחניה
 - אזור התכנסות
 - חלקות קבורה מוצעות
 - קבורה קיימת
 - רצועת גינון ברוחב של 5 מטרים מהגדר

פרוגרמה

התוכן	מס' החלטה
4836/תא 507-0677997 - בית קברות טאסו הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית	26/06/2024 13 - - 0009-24ב'

טבת השוואה

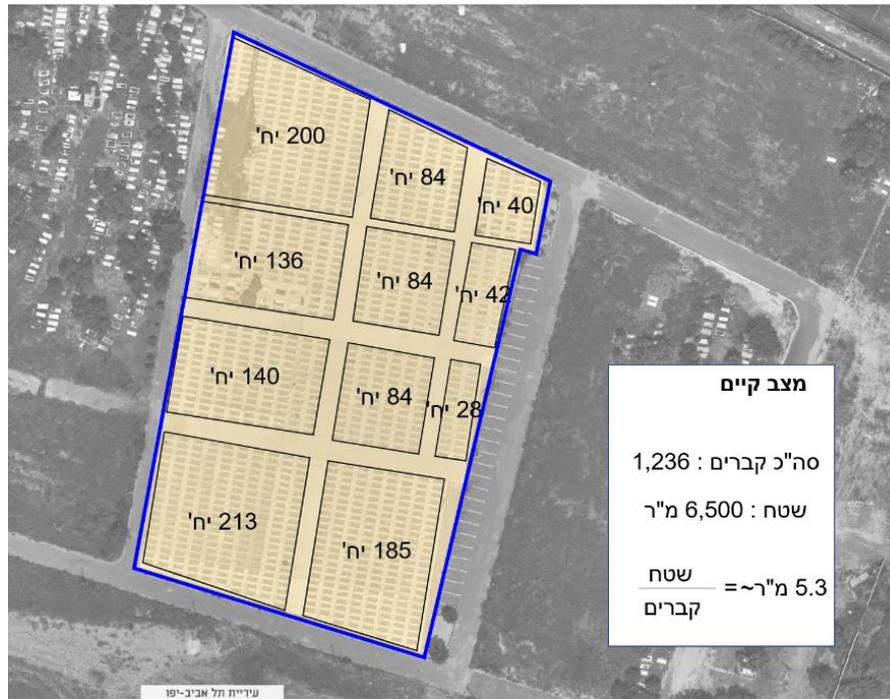
מצב מוצע	מצב קיים מאושר	מצב קיים בנוי	נתונים	
	מאושר ברמה מתארית לפי תכנית תא/1990 : 200% ביעוד תעשייה ומלאכה בשטח של כ- 33.4 ד' = כ-67,000 מ"ר	כ 380 מ"ר במבנים לשימור כ 180 מ"ר בסככות.	מ"ר	תעשייה ומלאכה
הסדרת הקיים (ללא סככות) – כ-380 מ"ר. תוספת מרבית (במבנים חדשים):			מבני ציבור	
<ul style="list-style-type: none"> • 150 מ"ר בכניסה הדרום מערבית (גובה- 1 ק') • 900 מ"ר בכניסה הצפונית (גובה- 3 ק') • 150 מ"ר במרכז - סמוך לבתי הבאר (גובה- 1 ק') סה"כ כ-1,580 מ"ר.				

תחבורה, תנועה, תשתיות:

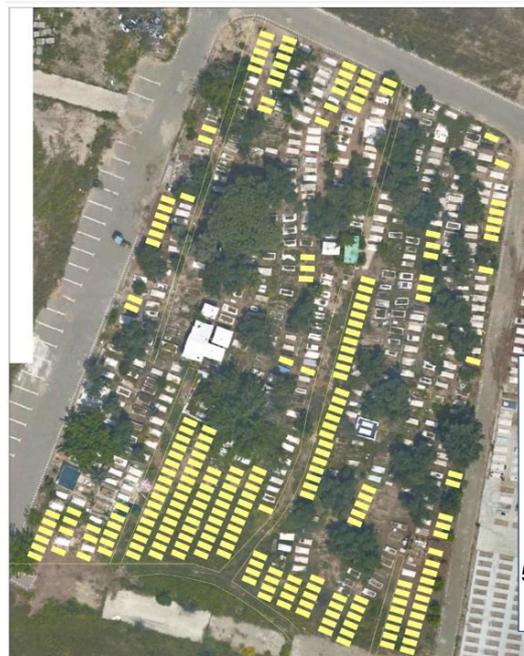
בית הקברות תחום משני ידיו על ידי 2 רחובות:

- במערב – רח' תל גיבורים
- בדרום – נתיבי איילון
- מצפון וממזרח צפויות דרכים חדשות בהתאם לתכנון המקודם במע"ר בן צבי.

הגישה לרכב תהיה מרחוב תל גיבורים. ויתוכנו צירי תנועה פנימיים ע"ג התשתית הקיימת וחניות לאוטובוסים ולכלי רכב פרטיים בהתאם לתקן הנדרש. בנוסף, תתאפשר כניסת הולכי רגל מצפון החלקה.



בשנת 2020 נעשתה הכנה לכ - 1200 קברים בקבורה מוסדרת



תוספת קברים פוטנציאלית באזורי קבורה מפורזת

התוכן	מס' החלטה
4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו	26/06/2024
הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית	13 - 0009-24ב'

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

1. ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית.
2. תנאי לדיון בהפקדת התכנית - כתב שיפוי וכתב התחייבות לאי תביעה מטעם בעלי הקרקע.
3. תנאי לדיון בהפקדת התכנית – הפקעת שר אוצר לחציה המזרחי של החלקה שנמצא בבעלות פרטית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-21ב' מיום 12/05/2021 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0011-21ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום לבקשת נציג הוואקף.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, אופירה יוחנן ווולק, מאיה נורי

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-21ב' מיום 26/05/2021 תיאור הדיון :

אלחנן זבולון לא משתתף בנושא הזה.

דורון ספיר : לאחר מס' דיונים הגענו להסכמות עם הוואקף.

ערן מאירסון הציג את עיקרי התכנית

אסף הראל : האם ההסכם עם המדינה מגדיר שהכל יתקיים אם יהיה רק בית קברות ולא יותר?

ערן מאירסון : המדינה מוכנה להפקיע את השטח רק עבור בית קברות.

אסף הראל : יש משהו לא הגיוני בשתי החלקות של מע"ר בן צבי ובית הקברות.

ראובן לדיאנסקי : בהקשר הזה יש פה היבטים ציבוריים מאד משמעותיים וצריך להתייעץ עם הוואקף כמו שהיינו מתייעצים עם חב' קדישא בנוגע לבתי קברות. מה החלק של העיריה אם יש חלק במימוש מבחינת שימת כסף במימוש של בית הקברות האם אנחנו חלק במימון של הנושא.

דורו ספיר : אנחנו כעירייה לא משתתפים במימון של בתי קברות לא יהודים ולא ערבים. אנחנו בשלב של תב"ע שהיא מאוד חשובה שבאה להסדיר את הפיכת השטח לבית קברות מוסלמי. מי שינהל זה הוואקף יש עוד נושאים עדינים כאן כמו תביעות משפטיות נגד הוואקף והעיריה שסיבכו את העיניים וכרגע יש שעת רצון לביצוע הפקעת שר האוצר שמאפשר מימוש התוכנית.

עו"ד מוחמד אדרעי מטעם הוואקף : כרגע נמצאים בתביעות משפטיות ואנחנו רוצים לפתור את כל הפרשיה הזו. אחת מטעם יוסי השקעות לגבי מימוש וצווי מניעה והשניה תביעת דמי שימוש ע"ס 16 מיליון. המטרה הראשונה שהמקום הזה יחזור להיות בית קברות נעשה כאן עוול היסטורי והיום אנחנו מתקנים אתה עוול הזה. הוואקף מאז שמונה לפני שנה 31 חודשים החזיר את בית קברות טאסו לקהילת המוסלמות. לצד זאת רצינו לבקש שימושים שיהיו מנגנון ומינוף בהקשר של תועלת הציבורית הכללית של המוסלמים בתוך ביתה קברות טאסו. הכוונה שבתוך בית הקברות יש שטחים לתעשייה קלה ומסחר ואנחנו נדרשים במסגרת ההפקעה בתנאי שהציב משרד האוצר שהשימוש יהיה רק לבית קברות. כלומר או שמסכימים רק לבית קברות או שלא נפצה את יוסי השקעות ותמשיכו להתמודד. אז בחרנו את הרע במיעוטו לצד זאת עמדנו על אפשרות של מימוש זכויות בניה בתוך בית הקברות לצורכי הקהילה פרוגרמה שהצגנו אותה ביחד עם האדריכלים שלנו למתכננים של עיריית ת"א שיעמדו לשרת את בית הקברות.

פרוגרמה ששלחתי פירטתי מה אנחנו צריכים בבית הקברות וזאת בהקשר של 1600 מ"ר הפונקציונליים שלמעשה לא מספיקים. יש לנו צורך לבית תפילה כי חלק מהקבורה זה תפילה גברים ונשים בנפרד בית טהרה וניחוח אבלים. כי מה שקורה היום כל 4 האלמנטים הללו מפוזרים. המטרה שלנו לקיים את כל הטקס של קבורה במקום אחד לקהילה. לכן הצגנו במכתב שלנו את הצרכים שמצוינים ב33 הסעיפים. אנחנו נדרשים ל 5000 מ"ר לבניה עד 5 קומות. לכן הבקשה ברמת תוכנית הבינוי אנחנו רוצים שהדבר יהיה גמיש לצרכים האמיתיים ולא להגיד שתמ"א 19 מגבילה אותנו למטר מסוים שמספיק לקהילה כי אנחנו (הוואקף) יודעים מה הצרכים של הקהילה. לכן אנחנו מבקשים שישאירו לנו את הדינמיות הזו.

אסף הראל : מה הפער בין הבקשה שלכם למה שמוצא כאן?

עו"ד מוחמד אדרעי : הפער הוא בין 1600 ל5000 מ"ר כלומר 3400 מ"ר.

התוכן	מס' החלטה
4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו	26/06/2024
הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית	13 - 0009-24'

אסף הראל: זו שאלה של פרשנות או צורך? עו"ד מוחמד אדרעי: זו שאלה של צורך. בית הקברות טאסו הוא בית קברות היחיד אין לנו בית קברות נוסף, ולא נראה שביפו תהיה עוד קרקע לפחות בעתיד הקרוב. לסיכום אנחנו רוצים לתקן את העוול ההיסטורי ולהחזיר את ביה"ק טאסו ונושא ההפקעה ויוסי השקעות. אנחנו מבינים היום שמתבקש מאתנו לחתום על כתב שיפוי כדי שלא נתבע את עיריית ת"א על ההפקעה ברור לנו הרציונל. העיריה אומרת שהיא מקדמת תוכנית של בית קברות ואתם אל תתבעו אותנו על זכויות הבניה כי זה חלק מהמתווה הכולל של התנאי מהמדינה. כלומר הויתור שלנו על הזכויות הקיימות או על חתימת על שיפוי אנחנו מבחינה שמאית הוואקף בויתור הזה רוכש רכישה מלאה את הקרקע שנמכרה מלפני שנים. כי זכויות הבניה המופקעות של תעשייה ומסחר הם שוות ערך לשווי לקרקע שהיום המדינה מפקיעה מיוסי השקעות. מבחינתנו כקהילה אנחנו רואים עצמנו ברמה של השווי של הקרקע אנחנו מחזירים אותה בהקשר של זכויות הבניה. העיריה הבטיחה שהם יתמכו בבקשה שלנו מהמדינה שהחכירה או החזרת הקנין של הקרקע המופקעת שנמצאת בבעלות פרטית תוחזר כקנין לוואקף ולא כחכירת משנה. אנחנו מבקשים שהעיריה גם תוציא מכתב בהקשר הזה. אנחנו רוצים ש81 דונם יהיו לוואקף לקהילה המוסלמית בשימוש הזה.

עו"ד אבי פורטן מייעץ לוואקף- הוואקף עשה דרך ארוכה שהחליט לתמוך בפשרה שהעיריה הצליחה להגיע עם רשות מקרקעי ישראל. לשאלה של בדיונים מולכם הדגשתם את הצורך להיות מתואמים מול תמ"א 19 ולאחר בדיקה להבנתנו אין הגדרות כמותיות בתמ"א 19 בניגוד לדוגמא בתמ"א 18 שמגבילה גודל חנות. תמ"א 19 מדברת על שימושים בבית קברות.

דורון ספיר: אנחנו נשאיר את המספר של 1600 מ"ר ונכתוב שהשטחים הללו יוגדרו לבניה בהתאם לצורך ע"פ תמ"א 19.

עו"ד אבי פורטן: בשביל להוציא היתר בניה צריך להגדיר את השטחים מאז 1996. על שטח של 80 דונם אני חושב 5000 מ"ר זה שטח צנוע.

מיטל להבי: זה 40 דונם, או 80 5000 זכויות בניה?

ערן מאירסון: נכון, תמ"א 19 מגדירה את השימושים לבית קברות, לא מזכירה שטחים.

עו"ד אבי פורטן: התוכנית כוללת את ה40 דונם.

מיטל להבי: גם בבית קברות יהודי יש בתי תפילה ואולי סביר לאשר על 80 דונם 5000 מ"ר.

אסף הראל: אם יש ביכולת לאשר חוקית כפי שהם ציינו אנחנו צריכים לאשר.

אודי כרמלי: המטרה שלנו לעזור לבית הקברות. זו תוכנית בסמכות מחוזית ואנחנו יכולים להסתמך על תמ"א 19 שלא מגבילה בשטחים. כוועדה מקומית לא נגביל במספרים ונמליץ למחוזית להתאים כל שימוש בהתאם לתמ"א 19 לשטח הנדרש. נכניס את השטחים להוראות התוכנית.

מיטל להבי: האם תמ"א 19 נותנה כזכויות פחות ממה שהוואקף מבקש.

דורון ספיר: היא לא קובעת לא יותר ולא פחות.

מיטל להבי: הייתי רוצה תהיה התייחסות שהועדה תומכת.

ראובן לדיאנסקי: היית מציע לאשר את מה שאודי ניסח ולהוסיף בסיפא לעת הוצאת ההיתר יעשה להתייעצות עם הוואקף דבר שיבטא את הרצון של הוואקף ושל עיריית ת"א.

דורון ספיר: הוואקף יגיש את ההיתרים לבניה, צריך למצוא את הצדקה. יש תבע ויכולו להוציא היתרי לפי תוכנית. אם לא נגביל בתביעה הוועדה המחוזית תקבע את השימושים הנלווים אז אין בעיה.

הוואקף יגיש את הבקשה להיתרים ובשלב היתר הבניה יהיה כתוב שזה יהיה בהתייעצות עם הוואקף. אדריכל סנאן אל קאדר – מטעם הוואקף: אם הכוונה לאפשר לנו לעשות תכנון שמתאים לצרכים כדי לפתוח את זה ולא להגביל במספרים. בתנאי שזה יהיה מבחינה סטטוטורית מחייב ושבתהליך ההתקדמות של התכנון מול המחוזית שקביעת המספר לא תהווה מכשול. אני מסכים לדברי מה"ע היא הצעה חיובית ובניסוח הסטטוטורי השטחים שנציע יבוא מתוך הרציונל של אותה חברה מוסלמית שיודעת את הצרכים שלה הקהילה.

אסף הראל: בראיה כללית אנחנו נמצאים באחת התקופות המתוחות ואנחנו מגיעים היום להישג שנובע מהליכה יחד ושני הצדדים באותה מטרה מתוך רצון לשוויון. הניסיון ללכת יד ביד צריך להיות חלק מהשיח ביפו ולחזק שאנחנו באותו צד גם הוואקף וגם העיריה.

עו"ד מוחמד אדרעי: נקודת המפנה היא קיימת כל הזמן. אני תמיד פועל בצורה מקצועית ואובייקטיבית למען הקהילה המוסלמית וכאן זו הוכחה בולטת כי יש כאן מטרה משותפת. הפעם גורמים מקצועיים ובכירים ידעו לדבר לקהילה ולמקבלי החלטות באופן מקצועי ולקבוע להם החלטות שהם לא היו חלק מהם. אנחנו בפתחה של דרך חדשה והוואקף מקדם תוכניות לקהילה המוסלמית על שטחים וקרקעות שלו.

אדריכל סנאן אל קאדר: נכסי הוואקף לא רק לצרכי הקהילה המוסלמית אל היא פתוח לכלל הקהילה שגרה בת"א יפו.

בישיבתה מספר 0012-21' מיום 26/05/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

התוכן	מס' החלטה
4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו	26/06/2024
הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית	13 - 0009-24ב' -

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לאי תביעה מטעם בעלי הקרקע.
2. הפקעת שר אוצר לחציה המזרחי של החלקה שנמצא בבעלות פרטית.
3. הועדה אינה מתנגדת לבקשת הוואקף לחכירת הקרקע.
4. היקף שטחי הבניה לשימושים הנלווים ייקבעו בועדה המחוזית בהתאם לתמא/19.
5. הועדה ממליצה כי בשלב היתר בניה תהיה התייעצות עם הוואקף.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, אסף הראל, ליאור שפירא

דיווח על עדכון נוסח החלטה

תיקון ניסוח בסעיף 3 להחלטה (בעמוד 59) לנוסח הבא: "הוועדה תומכת בבקשת הוואקף לחכירה ישירה של הקרקע".

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-21ב' מיום 07/07/2021 תיאור הדיון:
אלחנן זבולון לא משתתף

דורון ספיר: הנוסח שנשמע בהקלטה שהועדה תומכת בבקשת הוואקף בחכירה של הקרקע ולא הועדה אינה מתנגדת שינונו את זה אז אנחנו מתקנים זאת.

בישיבתה מספר 0016-21ב' מיום 07/07/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לתקן את ניסוח בסעיף 3 להחלטה בפרוטוקול 0012-21ב' 6- מתאריך 26.5.21 לנוסח הבא: "הוועדה תומכת בבקשת הוואקף לחכירה ישירה של הקרקע".

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן ווולק, מאיה נורי, אלחנן זבולון, ציפי ברנד, מיטל להבי

רקע לדיון:

התכנית נמצאת בהליכי קידום לדיון בהפקדה מול לשכת התכנון והועדה המחוזית. מבוקשת הארכה נוספת לפרסום תנאים ע"פ ס' 78 לחוק התכנון והבניה ל 3 שנים נוספות בנוסח זהה כמפורט להלן:

1. לא תותר כל בנייה ו/או שימוש בתחום חלקה 1 בגוש 7064, למעט לצרכי בית קברות.
2. לא יאושר תשריט חלוקה של הקרקע לפי פרק ד' לחוק.
3. הועדה המקומית תהיה רשאית לפי שיקול דעתה, לאשר בקשות נקודתיות עבור היתרים לחיזוק שיפוץ ותחזוקה של המבנים הקיימים במקום וללא תוספת שטח.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-22ב' מיום 18/05/2022 תיאור הדיון:

דורון ספיר: תוכנית עם פרסום 78 של תנאים מגבילים ומבוקש להאריך את התוקף של הפרסום. אירית סייג: תוכנית מורכבת המהות היא להפוך את החלקה בגודל של 80 דונם שמהווה בית קברות פעיל מוסלמי לבית קברות ע"פ יעודי קרקע. התוכנית נמצאת בתיאומים מול לשכת התכנון המחוזית הוצגה למתכנן המחוז ארז בן אליעזר. במצב הנכנס יש כאן יעודי קרקע לתעשייה ומלאכה. הראלה אברהם אוזן: בית עלמין לא יושב על יעוד קרקע של בית עלמין דורון ספיר: הבעלים היא מדינת ישראל ופרטיים ויש מגעים עם המדינה ואנחנו פועלים כדי שההפקה הזו תתממש. המדינה תהיה בעלים והעיריה תהיה חוכרת. חיים גורן: זה בית העלמין היחיד הפעיל בעיר והוא אמור לשמש לשנים? אירית סייג: כן, לקהילה המוסלמית.

התוכן	מס' החלטה
4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו	26/06/2024
הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית	13 - 0009-24ב' -

דורון ספיר : מאושרת הארכה והכל מתואם עם הוואקף.

בישיבתה מספר 0016-22ב' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר הארכה נוספת לפרסום תנאים ע"פ ס' 78 לחוק התכנון והבנייה ל 3 שנים נוספות בנוסח זהה כמפורט להלן :

1. לא תותר כל בנייה ו/או שימוש בתחום חלקה 1 בגוש 7064, למעט לצרכי בית קברות.
2. לא יאושר תשריט חלוקה של הקרקע לפי פרק ד' לחוק.
3. הועדה המקומית תהיה רשאית לפי שיקול דעתה, לאשר בקשות נקודתיות עבור היתרים לחיזוק שיפוץ ותחזוקה של המבנים הקיימים במקום וללא תוספת שטח.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, ציפי ברנד, חן אריאלי

רקע לתיקון המבוקש :

בתאריך 19.11.2023 פנה וועד הנאמנים לנכסי הוואקף המוסלמי ת"א-יפו בבקשה לתקן את פרוטוקולי הדיונים שנערכו בוועדה המקומית בנושא תכנית לבית קברות טאסו. בפרוטוקולי הדיונים מיום 12.5.2021, 26.5.2021, 7.7.2021, 18.5.2022 שאושרו ע"י הוועדה המקומית נכתב תחת תיאור "מצב פיסי קיים" המשפט הבא : "לאחרונה נעשתה ע"י וועד הנאמנים של הוואקף הכנה לכ 1200 קברים נוספים בקבורה מסודרת וצפופה". לטענת וועד הנאמנים לנכסי הוואקף המוסלמי ת"א יפו, הוועד לא היה קיים בזמן שההכנות לקברים נוצקו זאת מאחר והחלטת הממשלה למנות חברים לוועד נאמנים ת"א-יפו פורסמה בתאריך 30.01.2020 ופעילות הוועד החלה באמצע שנת 2020. עוד נטען, כי קיים חשש שיעשה שימוש בתיאור העובדתי השגוי בהליכים משפטיים כנגד הוועד.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

בהתאם לחו"ד היועמ"ש לוועדה מאחר ופרוטוקולי הדיונים מיום 12.5.2021, 26.5.2021, 7.7.2021, 18.5.2022 אושרו כדין בהתאם להוראת סעיף 48ד(ג) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, לא ניתן כיום למחוק בדיעבד את המשפט האמור מהפרוטוקולים. לכן, בקשת ועד הנאמנים לנכסי הוואקף המוסלמי ת"א יפו מובאת לדיון בוועדה למתן החלטת הבהרה בעניין. מומלץ לוועדה המקומית לקבל את בקשת ועד הנאמנים לנכסי הוואקף המוסלמי ת"א-יפו כי התיאור העובדתי לפיו וועד הנאמנים של הוואקף ערך הכנה לכ- 1,200 קברים נוספים, אינו נכון.

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

הראלה אברהם אוזן : יש פניה של ועד הנאמנים לנכסי הוואקף שהפנה את תשומת ליבנו שבפרוטוקולי הדיון בתוכנית שקשורה לבית קברות טאסו צוינה עובדה לא נכונה. משפט שנאמר "שלאחרונה נעשתה על ידי ועד הנאמנים של הוואקף הכנה ל-1200 קברים נוספים לקבורה מסודרת וצפופה". אומר ועד הנאמנים הקימו אותנו רק בשנת 2020 והתחלנו לפעול באמצע שנת 2020 ולכן העובדה שמתוארת כאן לא נכונה. ועד הנאמנים לנכסי הוואקף ביקש את התיקון הזה כי הוא חושש שמישהו יעשה שימוש לרעה בתיאור העובדתי שנמצא בפרוטוקולים הוועדה כנגדו בהליכים כאלה ואחרים. מאחר ומדובר בפרוטוקולים ישנים משנים 2021 ו2022 אי אפשר לתקן הפרוטוקול בדיעבד ולכן זה מובא לוועדה. המלצתנו לכם לקבל ההחלטה, שאתם מקבלים את בקשת ועד הנאמניים לנכסי הוואקף ושההחלטה הזו תשקף את העובדה שאנחנו מסכימים שהמשפט הזה לא נכון. דורון ספיר : אישרנו פה אחד

בישיבתה מספר 0022-23ב' מיום 06/12/2023 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024 13 - 0009-24ב'	507-0677997 תא/4836 - בית קברות טאסו הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לוועדה המחוזית

הועדה מקבלת את בקשת ועד הנאמנים לנכסי הווקף המוסלמי ת"א יפו כי המשפט בתיאור "מצב פיסי קיים" שבפרוטוקולי הדיון מיום 12.5.2021, 26.5.2021, 7.7.2021, 18.5.2022, לפיו "לאחרונה נעשתה ע"י ועד הנאמנים של הווקף הכנה לכ- 1200 קברים נוספים בקבורה מסודרת וצפופה", אינו נכון.

רקע ועדכון התנאים להעברת התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית:

ביום 3.1.2019 פורסמו תנאים מגבילים לפי סעיף 78 לחוק לתכנית בהכנה לבית קברות טאסו. החלטת הועדה המקומית מיום 26.5.2021 להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית הותנתה בהפקעת שר אוצר לחציה המזרחי של החלקה, הנמצאת בבעלות פרטית. ביום 22.5.2023 החליטה הועדה המחוזית להאריך את התנאים המגבילים לפי סעיף 78 בחוק, עד לתאריך 27.12.2024 או עד להפקדת תוכנית, לפי המוקדם מבניהם. על החלטה זו הגישו הבעלים הפרטיים ערר. ביום 28.12.2023 דנה ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתו"ב בערר על החלטת הועדה המחוזית, והחליטה לקבל את הערר באופן חלקי, כך שהחלטת הועדה המחוזית תשונה באופן שתוקף התנאים המגבילים יהיה עד ליום 30.6.2024 או עד להפקדת תוכנית, לפי המוקדם מבניהם.

בין לבין ומאחר והפקעת שר אוצר התמהמהה, דנו רמ"י ועיריית תל אביב-יפו בחלופה אחרת, ובחודשים האחרונים חלה התקדמות לפתרון לפיו תנאי להפקדת התכנית יהיה, בין היתר, מתן כתב שיפוי מאת רמ"י אל עיריית תל אביב-יפו עבור הפקעת חציה המזרחי של החלקה, הנמצאת בבעלות פרטית, המיועדת לבית הקברות ע"י העירייה.

לאור זאת, שלא התקבלה הסכמה להפקעת שר אוצר, התכנית המקודמת ע"י הועדה המקומית טרם הועברה לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית. נוכח הפיתרון החלופי המתגבש נדרש לעדכן את סעיפים 1 ו-2 בהחלטת הועדה מקומית מתאריך 26.05.2021 כך שהאמור בהם ישונה לנוסח הבא:

1. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לאי תביעה מטעם ועד הנאמנים לנכסי הווקף המוסלמי ת"א-יפו.
2. כתב שיפוי מרשות מקרקעי ישראל עבור הפקעת חציה המזרחי של החלקה, הנמצאת בבעלות פרטית (המיועדת במצב המוצע לבית הקברות), שתבוצע ע"י עיריית ת"א-יפו.

המלצה לוועדה המחוזית להאריך פעם נוספת את התנאים המגבילים לפי סעיף 78 לחוק התו"ב

כאמור, בהתאם להחלטת המועצה הארצית הווארכו תוקף התנאים המגבילים הוא עד ליום 30.6.2024. לשם השלמת הפתרון שמקודם על ידי רמ"י והעירייה, כפי שתואר לעיל, נדרשת הארכה נוספת לתנאים המגבילים במספר חודשים נוספים, עד שיתאפשר להעביר את התוכנית לדיון בהפקדה. לפיכך, מבוקש להמליץ לוועדה המחוזית להאריך הארכה נוספת לפרסום תנאים מגבילים ע"פ ס' 78 לחוק התכנון והבנייה עד 31.12.2024 בנוסח זהה להחלטה הקודמת כמפורט להלן:

1. לא תותר כל בנייה ו/או שימוש בתחום חלקה 1 בגוש 7064, למעט לצרכי בית קברות.
2. לא יאושר תשריט חלוקה של הקרקע לפי פרק ד' לחוק.
3. הועדה המקומית תהיה רשאית לפי שיקול דעתה, לאשר בקשות נקודתיות עבור היתרים לחיזוק שיפוץ ותחזוקה של המבנים הקיימים במקום וללא תוספת שטח.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר את שינוי התנאים להעברת התכנית לדיון בהפקדה המחוזית שנקבעו בדיון מספר 21-0012ב' מיום 26/05/2021 (החלטה מספר 6) כך שבמקום תנאים 1 ו 2 שנקבעו:

1. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לאי תביעה מטעם בעלי הקרקע.
2. הפקעת שר אוצר לחציה המזרחי של החלקה שנמצא בבעלות פרטית.

התוכן	מס' החלטה
4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו	26/06/2024
הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית	13 - 0009-24ב'

יקבעו התנאים הבאים :

1. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לאי תביעה מטעם וועד הנאמנים לנכסי הוואקף המוסלמי ת"א-יפו.
2. כתב שיפוי מרשות מקרקעי ישראל עבור הפקעת חציה המזרחי של החלקה, הנמצאת בבעלות פרטית (המיועדת במצב המוצע לבית הקברות), שתבוצע ע"י עיריית ת"א-יפו.

שאר התנאים שנקבעו בתאריך 26.05.2021 ישארו תקפים.

ממליצים להעביר לועדה המחוזית לדיון הארכה נוספת לפרסום תנאים מגבילים ע"פ ס' 78 לחוק התכנון והבנייה עד 31.12.2024 בנוסח זהה להחלטה הקודמת כמפורט להלן :

1. לא תותר כל בנייה ו/או שימוש בתחום חלקה 1 בגוש 7064, למעט לצרכי בית קברות.
2. לא יאושר תשריט חלוקה של הקרקע לפי פרק ד' לחוק.
3. הועדה המקומית תהיה רשאית לפי שיקול דעתה, לאשר בקשות נקודתיות עבור היתרים לחיזוק שיפוץ ותחזוקה של המבנים הקיימים במקום וללא תוספת שטח.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-24ב' מיום 26/06/2024 תיאור הדיון :

יותם בן יעקב: הועדה קבעה תנאים להעברת התוכנית לוועדה המחוזית. אנחנו רוצים לעדכן את התנאים ונסביר מדוע. בנוסף אנחנו רוצים להאריך את תוקף המגבלות להוצאת היתרים מתוקף סעיף 78 לחוק התכנון והבניה. מציג במצגת את מהות התוכנית. ליאור שפירא: מה ההבדל בין הפקעת שר האוצר לעומת הפקעה של עיריית ת"א ושיפוי יותם בן יעקב: ההבדל הוא מי מפקיע. בהפקעת שר אוצר המדינה מפקיעה. הם לא רוצים לעשות את זה הם רוצים שעיריית ת"א תפקיע לכן צריך כתב שיפוי מהמדינה שיגן על העירייה. אלי לוי: הפקעת שר האוצר נעשית מתוקף האצלת סמכויות שהיו לנציב. בפקודת רכישה לצורכי ציבור 1943 וניתנה סמכות לנציב להפקיע. הסמכות עברה למשרד האוצר או למשרד התחבורה בנושא של תנועה פקודת דרכים ומסילות להבדיל מפרק ח' בחוק התכנון והבניה, שמסמיך את הועדה המקומית להפקיע על פי תוכנית. עיריית ת"א על מנת להפקיע צריכה תוכנית, שר האוצר לא צריך תוכנית. אם שר האוצר מחליט שיש צורך ציבורי. שר האוצר יכול להפקיע קרקע גם ליעוד לא ציבורי. פנינו למינהל היה שיח עם משרד האוצר שהסכים על ההפקעה ומינו וועדת הפקעות, שבאה לבית הקברות והחליטה שהיא לא רוצה להיכנס להפקעה. אז עלה הרעיון שנכין תוכנית מקומית ונפקיע ונגיע איתם להסכם בעניין הממוני. ליאור שפירא: מאשרים את המלצת הצוות המקצועי לעניין שינוי התנאים להעברת התכנית למחוז והארכת התנאים לפי סעיף 78.

בישיבתה מספר 0009-24ב' מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

3. לאשר שינוי לתנאים שנקבעו בהחלטה מיום 26/05/2021 לעברת התכנית לדיון בהפקדה המחוזית כך שבמקום תנאים 1 ו 2 שנקבעו בהחלטה ייקבעו התנאים הבאים :
 - a. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לאי תביעה מטעם וועד הנאמנים לנכסי הוואקף המוסלמי ת"א-יפו.
 - b. כתב שיפוי מרשות מקרקעי ישראל עבור הפקעת חציה המזרחי של החלקה, הנמצאת בבעלות פרטית (המיועדת במצב המוצע לבית הקברות), שתבוצע ע"י עיריית ת"א-יפו.
- אין שינוי בשאר התנאים שנקבעו בהחלטה מיום 26.05.2021 ובהחלטה מיום 26.07.2021.
4. נוכח ההתקדמות שחלה במציאת פתרון בסוגיית ההפקעה להמליץ לועדה המחוזית לאשר הארכה נוספת לתנאים המגבילים ולפרסמם ע"פ ס' 78 לחוק התכנון והבנייה עד ליום 31.12.2024, בנוסח זהה להחלטתה הקודמת, כמפורט להלן :

- 2.1 לא תותר כל בנייה ו/או שימוש בתחום חלקה 1 בגוש 7064, למעט לצרכי בית קברות.

התוכן	מס' החלטה
507-0677997-תא/4836 - בית קברות טאסו	26/06/2024
הארכת תוקף לתנאים מגבילים מתוקף סעיף 78 ועדכון התנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית	13 - 0009-24ב' -

- 2.2 לא יאושר תשריט חלוקה של הקרקע לפי פרק ד' לחוק.
- 2.3 הועדה המקומית תהיה רשאית לפי שיקול דעתה, לאשר בקשות נקודתיות עבור היתרים לחיזוק שיפוץ ותחזוקה של המבנים הקיימים במקום וללא תוספת שטח.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, חיים גורן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי