

התוכן	מס' החלטה
4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו	18/05/2022
דיון ובקשה לארכה לפרסום בסעיף 78	4 - 0016-222'

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

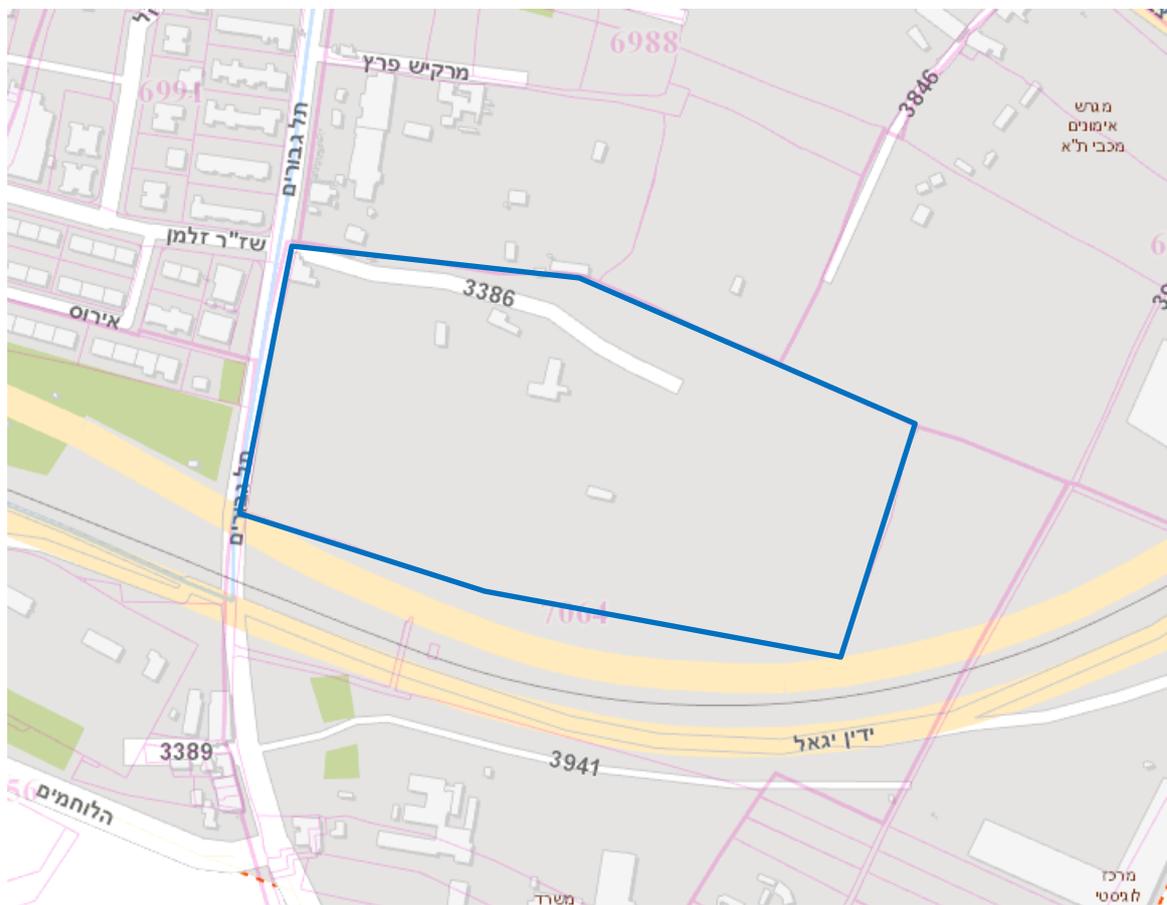
מטרת הדיון: הארכה בפרסום תנאים לפי ס' 78 ל 3 שנים נוספות.

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:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	1	חלק מהגוש		7064

התוכן	מס' החלטה
4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו דיון ובקשה לארכה לפרסום בסעיף 78	18/05/2022 4 - 0016-222'

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 מהועדה 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. בצפון החלקה נמצא בית באר, אשר נבחן בימים אלו ע"י מחלקת השימור בעירייה. בפניה 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.

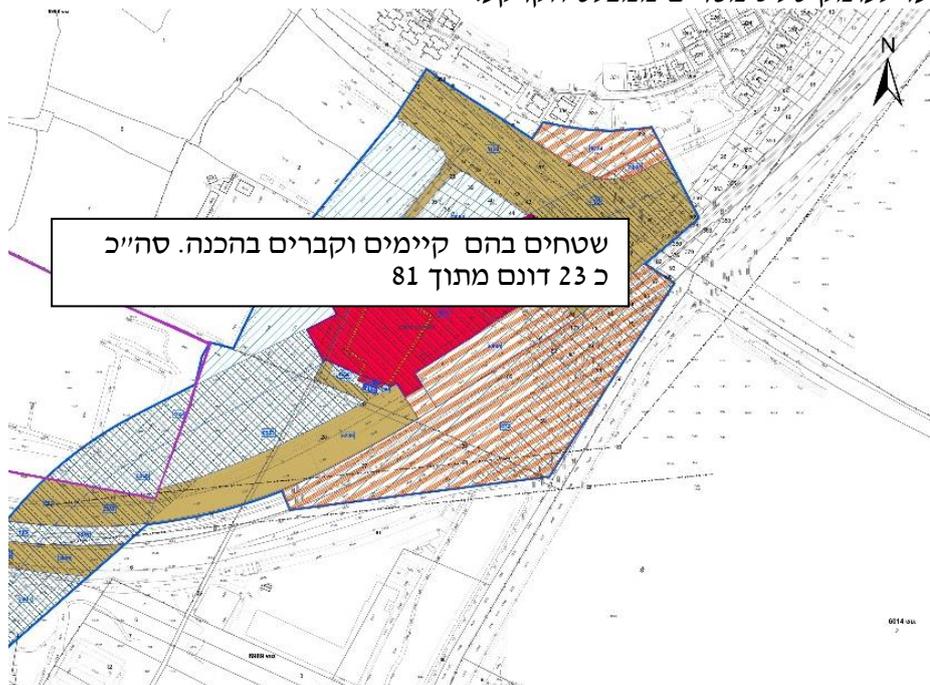


מצב תכנוני קיים:
תכניות תקפות:

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.



תממ/5 - קובעת באזור התכנון את השימושים הבאים:

התוכן	מס' החלטה
4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו	18/05/2022
דיון בבקשה לארכה לפרסום בסעיף 78	4 - 0016-222' -

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



תתל/33 – מובל לים

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 של מובל תת קרקעי המחבר את אזור פשט ההצפה של הנחל באדמות מקווה

התוכן	מס' החלטה
4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו	18/05/2022
דיון ובקשה לארכה לפרסום בסעיף 78	4 - - '22-0016

ישראל לחוף הים. התעלה חוצה מדרום לתכנית. בימים אלה נבחנות חלופות למיקום התעלה.



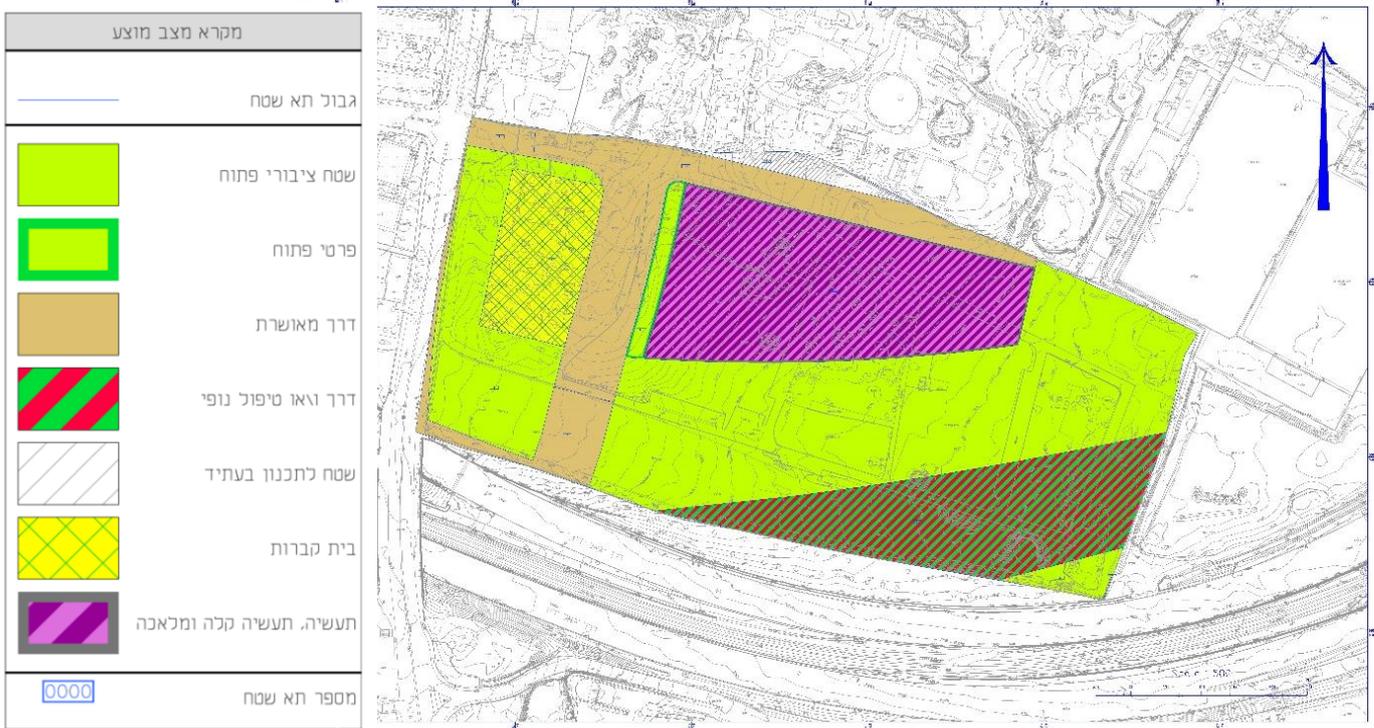
תכנית תא/5000:

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:

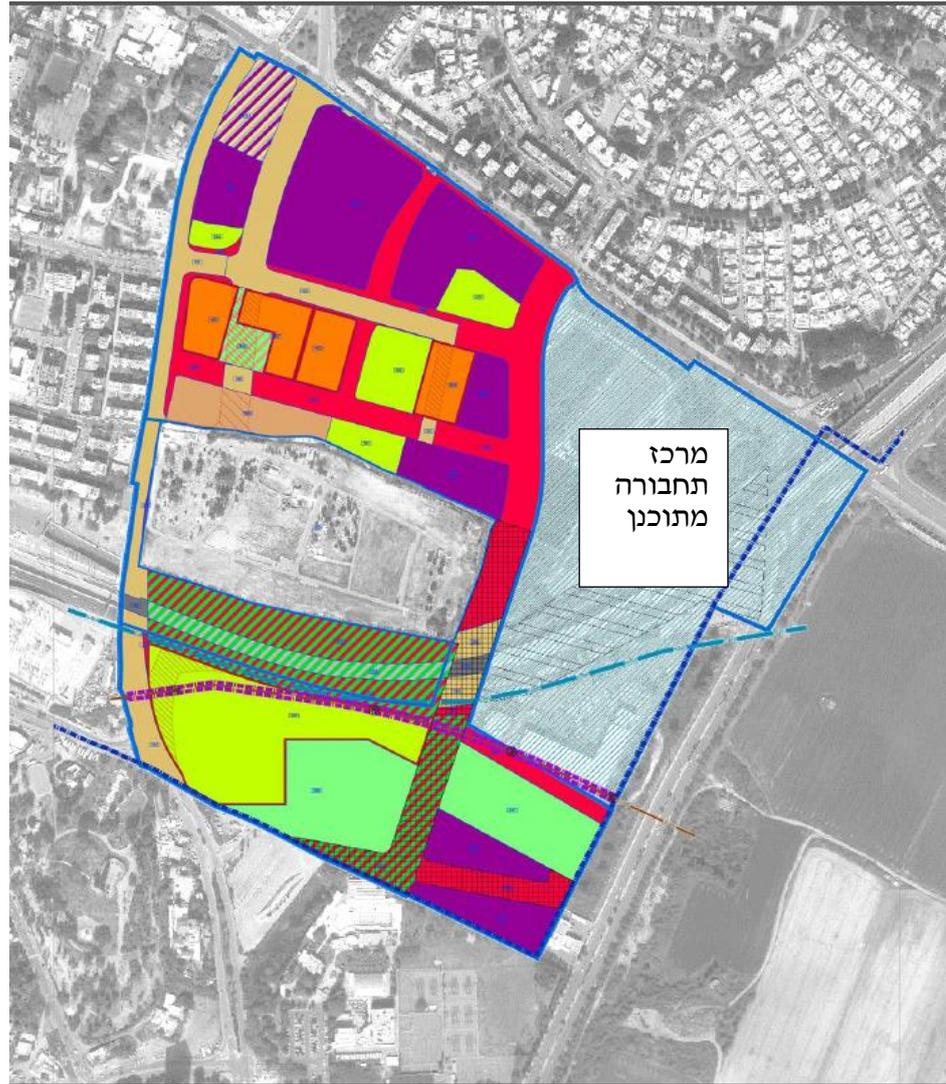
1. תא/432 קיבלה תוקף בשנת 1960, קבעה יעודי קרקע לשצ"פ ולבית קברות (הקיים בפועל).
2. תא/720 קיבלה תוקף בשנת 1969, קבעה יעודי קרקע בתחום החלקה לאזור תעשייה ודרך והותירה את יעוד השצ"פ ובית הקברות שנקבע בתכנית 432.
3. תא/1990 קיבלה תוקף בשנת 1979, קבעה יעודי קרקע לאזור תכנון בעתיד ולאזור תעשייה ומלאכה, בהיקף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



שטח (דונם) מצב המאושר	יעוד קרקע
33.901	שטח ציבורי פתוח
1.028	שטח פרטי פתוח
12.660	דרך מאושרת
11.622	דרך ואו 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.



מצב תכנוני מוצע: תיאור מטרת 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 ושירותים 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'.



ב-22 ד' בהם נערכה קבורה מפוזרת ומרווחת, מוערך כי קיימת אפשרות לתוספת של כ-1,000 קברים נוספים. ב-6.4 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
		$250 * 32 = 8,000$	כמות מזערית
	$550 * 32 = 17,600$		כמות בינונית
$1,000 * 32 = 32,000$			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.

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

התוכן	מס' החלטה
4836/תא 507-0677997 - בית קברות טאסו	18/05/2022
דיון בבקשה לארכה לפרסום בסעיף 78	4 - - '22-0016

שטח (דונם) מצב מוצע	ייעוד קרקע
0.221	דרך מוצעת
80.930	סה"כ שטח



תשריט מצב מוצע



פרוגרמה

התוכן	מס' החלטה
4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו	18/05/2022
דיון ובקשה לארכה לפרסום בסעיף 78	4 - 0016-222'

טבת השוואה

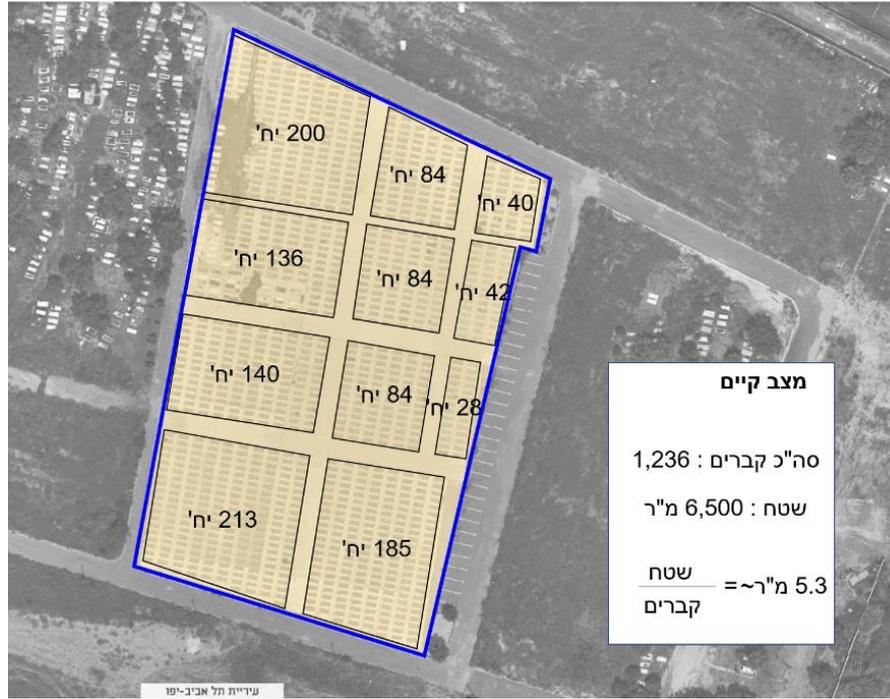
מצב מוצע	מצב קיים מאושר	מצב קיים בנוי	נתונים	
	מאושר ברמה מתארית לפי תכנית תא/1990 : 200% ביעוד תעשייה ומלאכה בשטח של כ- 33.4 ד' = כ-67,000 מ"ר	כ 380 מ"ר במבנים לשימור כ 180 מ"ר בסככות.	מ"ר	תעשייה ומלאכה
הסדרת הקיים (ללא סככות) – כ-380 מ"ר. תוספת מרבית (במבנים חדשים):			מבני ציבור	
<ul style="list-style-type: 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:

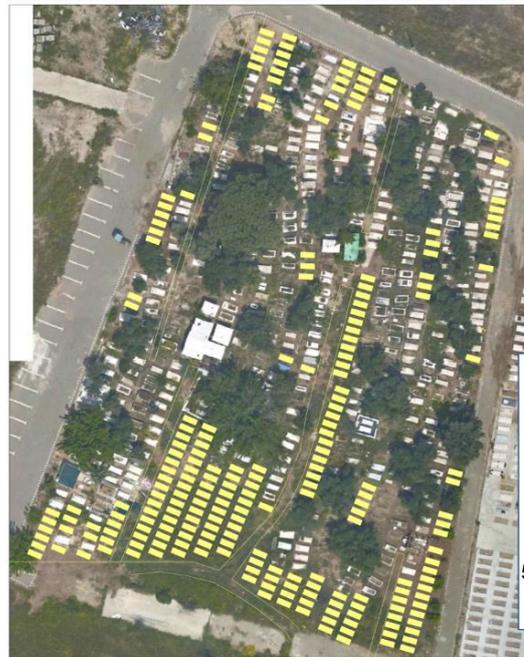
בית הקברות תחום משני ידיו על ידי 2 רחובות:

- במערב – רח' תל גיבורים
- בדרום – נתיבי איילון
- מצפון וממזרח צפויים 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 מפוזרת

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

התוכן	מס' החלטה
4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו	18/05/2022
דיון בבקשה לארכה לפרסום בסעיף 78	4 - - '22-0016

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 0011-21' מיום 12/05/2021 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0011-21' 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 0012-21' 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.

דורון 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 ו31 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.

בפרוגרמה 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 וניחום 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 ב31 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.

אסף הראל: זו שאלה של פרשנות או צורך?

התוכן	מס' החלטה
4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו	18/05/2022
דיון בבקשה לארכה לפרסום בסעיף 78	4 - 0016-222'

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. העירייה 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. העירייה הבטיחה שהם יתמכו בבקשה שלנו מהמדינה שהחכירה או החזרת הקנין של הקרקע המופקעת שנמצאת בבעלות פרטית תוחזר כקנין לוואקף ולא כחכירת משנה. אנחנו מבקשים שהעירייה גם תוציא מכתב בהקשר הזה. אנחנו רוצים 81 דונם יהיו לוואקף לקהילה המוסלמית בשימוש הזה.

עו"ד אבי פורטן מייצג לוואקף- הוואקף עשה דרך ארוכה שהחליט לתמוך בפשרה שהעירייה 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 ה-40 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 נותנת 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 ויוכלו להוציא היתרי לפי תוכנית. אם לא נגביל בתב"ע 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 העירייה.

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:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בתנאים הבאים:

התוכן	מס' החלטה
4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו	18/05/2022
דיון בבקשה לארכה לפרסום בסעיף 78	4 - - 0016-222

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 בוועדה 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 וולק, 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. דורון ספיר: מאושרת הארכה והכל מתואם עם הוואקף.

מס' החלטה	התוכן
18/05/2022	507-0677997-תא/4836 - בית קברות טאסו
4 - 0016-222'	דיון ובקשה לארכה לפרסום בסעיף 78

בישיבתה מספר 0016-222' 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