

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/450/צ - ישיבה ובית כנסת ברחוב קליי	29/03/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - '23-0006

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

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:

תוספת אגף חדש לבית הכנסת הקיים ברח' קליי לשימושי ישיבה. בית הכנסת הקיים הינו מבנה 3 קומות, קומת בית כנסת קהילתי וקומה כפולה הכוללת עזרת נשים בגלריה מעל. האגף החדש בן חמש קומות וקומות מרתף ימוקם בעורף המבנה תוך שמירה על חזות המבנה ההיסטורי הקיים.

מיקום:

שכונת הצפון החדש, המגרש ממוקם מזרחית לגן פיבל.



כתובת: רחוב קליי 7 ו-7א

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6108	מוסדר	חלק	386, 384, 376	

שטח התכנית: 1.42 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: ציפרוט יהושע, משרד - י. ציפרוט אדריכלות מתכנן פיתוח ונוף: יאיר לנדאו, משרד - לנדאו - עדן אדריכלות נוף יועץ בניה ירוקה: חגית יקיר, משרד - אוסטרליץ אדריכלות יועץ תנועה: עליסה בן דוד, משרד - עליסה בן דוד

יזם התכנית: הוועדה המקומית תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

מבנה בית כנסת הקיים בן 2 קומות: אולם תפילה בקומת הקרקע, אולם תפילה בקומה א' ועזרת נשים בגלריה. במגרש 6 עצים בוגרים.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/450/צ - ישיבה ובית כנסת ברחוב קליי	29/03/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - 0006-23ב'

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/540 – "גישות למגרשים הפונים לדרך חיפה ממערב" התכנית התקפה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כבייעוד למבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

מצב תכנוני מוצע:

הוספת אגף חדש למבנה הקיים בחזית האחורית (פונה לשצ"פ/שב"צ) ושתי קומות מרתף. התכנון תוך שמירה על השימוש בבית הכנסת עבור הקהילה בקומת הקרקע של המבנה הקיים כולל כניסות נפרדות והפרדת שימושים בין בית הכנסת לבין הישיבה. כל תוספת הבניה לרבות חפירת המרתפים תאושר בכפוף לחו"ד מהנדס להבטחת שמירת המבנה ההיסטורי הקיים.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 5 קומות ושתי קומות מרתף
 גובה: 17 מ' לרצפת גג המבנה ועד 22 מ' כולל מתקנים טכניים על גג המבנה
 תכסית: כ- 850 מ"ר
 קווי בניין:

קו בניין קדמי-מזרחי, לכיוון מגרש בייעוד דרך: כ-6 מטר, ללא חריגה מהמבנה הקיים
 קו בניין אחורי-מערבי, לכיוון מגרש בייעוד שב"צ ושצ"פ: 0 מטר, בתנאי אי פגיעה בעצים במגרש השכן
 קו בניין צד-צפוני, לכיוון מגרש בייעוד מגורים: כ-7 מטר על קרקעי וכ-6.5 בתת"ק
 קו בניין צד-דרומי, לכיוון מגרש בייעוד שביל הולכי רגל: כ-2 מטר

טבלת השוואה: (מעל הקרקע)

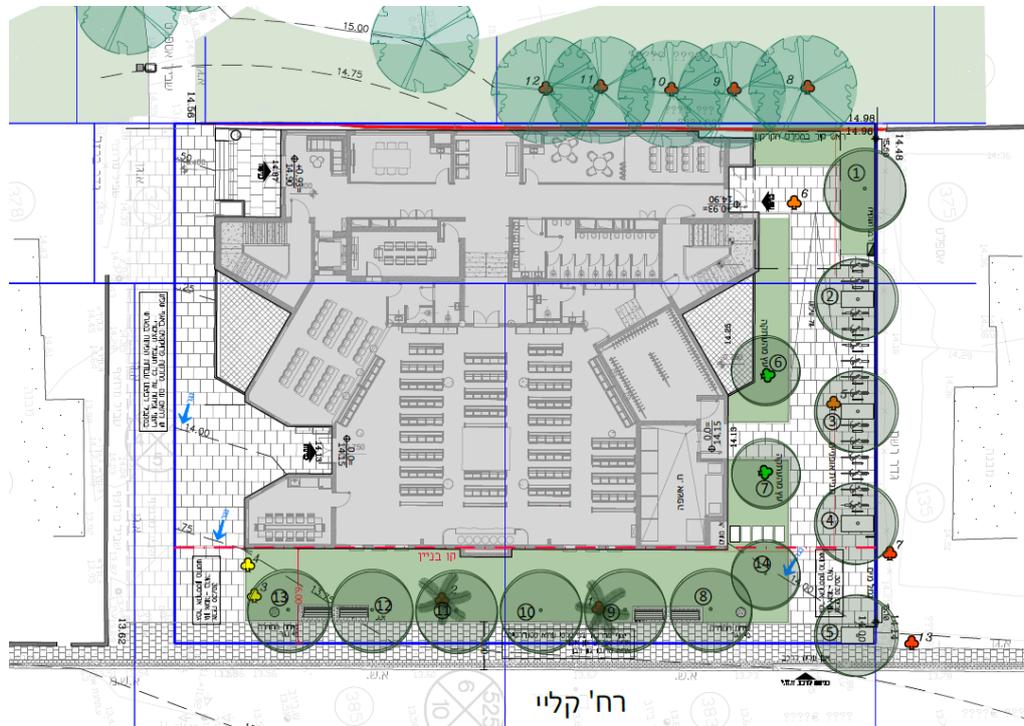
נתונים	ממצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	כ-50%	כ-10%	כ-60%	270%
גובה	כ-1550	כ-1200	כ-2750	3834
תכסית במ"ר	כ-700	כ-150	כ-850	60%

הדמיות המבנים





תכנית פיתוח השטח



1. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

חומרים: המבנה ההיסטורי בגמר טיח בגוון בהיר, התוספת למבנה בגמר טיח בגוון בהיר, בדומה לקיים.
מרפסות: מרפסות גג, מעקה בנוי בשילוב מעקה קל ממתכת.
חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג: קומה ד' באגף החדש מתוכננת בנסיגה ומשלבת מרפסת גג הפונה לחזיתות מערב, צפון ודרום, וכוללת אלמנט הצללה דקורטיבי. קומת הגג העליונה באגף החדש מרכזת את עקר המערכות הטכניות וכוללת מעקה בנוי בגובה כ-2 מ' להצנעת המערכות מפני הסביבה.

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

בחזית המבנה רצועת גינון רחבה (בצמוד למבנה) והרחבת המדרכה המערבית של רחוב קליי להולכי רגל. הכניסה הראשית לישיבה ולבית הכנסת הקיים מהשביל הציבורי בחזית הדרומית. בחזית הצפונית שביל

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/450/צ - ישיבה ובית כנסת ברחוב קליי	29/03/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - 0006-23ב'

שרות, תפעול, יציאות חרום וכיו"ב. בקומת הקרקע שתי כניסות ראשיות בחזית הדרומית, הכניסה הקרובה לרחוב קליי מובילה לבית הכנסת הקהילתי במבנה הקיים (מיועדת לגברים ונשים), הכניסה הצמודה לגינה הציבורית (עם מבואת כניסה מקורה) מובילה לאגף החדש עבור הישיבה. המגרש פתוח ללא גדרות וללא מעקות, ומחזק את החיבור בין רחוב קליי לגינה הציבורית הסמוכה. התקבל אישור אדריכל אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח.

1.4 אצירת אשפה:

חדר אצירת אשפה ממוקם בפינה הצפון מזרחית של המבנה בקומת הקרקע (באגף הקיים). דלת הכניסה מחזיזת צד ומוצנעת (בתוך נישה). התקבל אישור עקרוני לתכנון ממנהל תחום רישוי באגף תברואה (מאיר ראובן).

1.5 תנועה וחניה:

תקן חניה 0, כניסות ויציאות מהמגרש לכני רכב, גישת רכב שירות, גישת רכב חירום והצלה יהיו בהתאם לנדרש בחוק ובתקנות, בקומת הקרקע משולחבים מקומות חנייה לאופניים.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

עצים וצמחיה:

סקר עצים: נערך סקר עצים ע"י אגרונום. הסקר כלל שני עצים להעתקה בתחום המגרש (עצי זית), עץ נוסף לעקירה בערכיות בינונית שלא ניתן להעתיקו (בשל מצבו אינו מתאים להעתקה) ומספר עצים לטיפול, שיקום ושימור. אין כריתה ו/או העתקת עצים מחוץ לגבולות המגרש. הסקר אושר ע"י אגרונום העירייה (חיים גבריאלי).

הצללות הפיתוח: נבחנה הצללה במגרש וברחוב קליי. המבנה נמצא במיקום יחסית מרכזי במגרש ומרבית שטחו מוצל, בעיקר הצד הצפוני של המגרש. היות ורחוב קליי צר, המבנים השכנים, בעלי 5 קומות בממוצע, מצלים על הצד הדרומי של המגרש.

ישנו שצ"פ הגובל בצד המערבי של המגרש. השצ"פ פועל כגינה עירונית מפותחת עם עצים בוגרים. יישתלו במגרש 5 עצים, מתוכם לפחות ארבעה עצים בוגרים שיוסיפו להצללת המגרש.

בקומה ד' מתוכנן אלמנט הצללה דקורטיבי.

הרחבת המדרכה ברחוב קליי תאפשר בעתיד ובמידת הצורך שתילה של עצים לאורך אבן השפה.

ניהול השחיית והחדרת מי נגר: בוצע דו"ח הידרולוגי. שטח אטום לחילחול כ 60%, שטח עם פוטנציאל חילחול כ 20%. שטחי ריצוף ניתן ליישם כריצוף מחלחל.

הטיפול בנגר משקף עמדיה ביעדי שימור הנגר של העירייה והבניה הירוקה ומניעת עומס על המערכת הציבורית. במגרש יותקנו שני קידוחי החדרה. הקידוחים נותנים מענה לדרישות לטיפות בנגר שעתיד להתפתח בגגות בסופת גשם. בנוסף למתקני החדרה תתבצע השחיית נגר אל אזורי הגינות. האוגר המוערך בשטחי הגינות (שטח כ 150 מ"ר) הינו כ 8.5 מ"ק באיגום וכ-18 מ"ק בחלחול.

3. מערכות חשמל: כל תשתיות האנרגיה הקוויות בתחום התכנית, יהיו תת קרקעיות.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/450/צ - ישיבה ובית כנסת ברחוב קליי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	29/03/2023 4 - - '23-0006

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים (65 נקודות) לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

א. דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש: יוגש נספח מפורט בנפרד. המבנה יעמוד במדיניות העירונית לצל בהתאם למדיניות הוועדה המקומית למבני ציבור.

ב. יעילות אנרגטית:

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

▪ בתכניות הכוללות דיור מוגן ומעונות סטודנטים: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. איורור החדרים: סכמה עקרונית של איורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות כמוצג בחוברת תכנית העיצוב.

ד. דו"ח תרמי עקרוני: יצורף דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית: צירוף חתכי קירות חיצוניים, מפרט בידוד וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי.

ה. ריצוף חוץ: תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי (Solar Reflecting Index) SRI - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

5. נגישות: המבנה יעמוד בתקנות הנגישות התקפות בהתאם לחוק התכנון והבנייה (הנ"ל מתייחס למבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת).

6. שילוט בתחום המגרש: כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

7. גמישות: שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון עיר מרכז ואדריכל העיר)

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-23/ב' מיום 29/03/2023 תיאור הדיון:

אדרי' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר: מדובר בתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למגרש ברח' קליי. במגרש קיים מבנה בית כנסת. תוספת הבניה היא לשימוש הישיבה הנמצאת היום ברח' דפנה. במגרש

בדפנה מוקם היום בית ספר יסודי, הבניה נמצאת בשלבים מתקדמים. תוספת הבנייה תוכננה תוך התייחסות למבנה בית הכנסת הקיים.

אדר' חן כ"ץ ואדר' יהושע ציפרוט, ציפרוט אדריכלים: מציגים את התוכנית במצגת. אלי לוי, מנהל אגף נכסי העירייה: ברח' קליי קיים בית כנסת בן 2 קומות, קומת קרקע, קומה שנייה גבוהה וקומת גלריה המשמש את הקהילה המקומית. זו קהילה הפעילה באזורים הללו כולל בבית הכנסת. לגבי השטח בהנרייטה סולד, מדובר במגרש שהוקצה לעמותת הנקודה היהודית לתקופה ארוכה והשקיעו בנכס בכספים רבים כדי להתאים לישיבה. אנחנו במהלך השנים גיבשנו תוכניות שונות בהנרייטה סולד והגענו למסקנה כי הוא נדרש להקמת בית הספר היסודי. קבענו עקרונות לבניה בשלבים. לשלב הראשון הגענו להסכמה עם הישיבה שיפנו לנו חלק מהשטחים אשר שימשו כחדר האוכל של הישיבה וההסכמה היתה שכשנגיע לשלב ב' נאתר מקום חלופי לאולם, המקלט והחצר המרכזית. מכיוון שהגענו לשלב ב', הוחלט להקצות להם את הנכס ברח' קליי במקום הנרייטה סולד ככה גם אושר במועצה. נאמר שהם יעברו לקליי 7 והגדרנו בתקציב שבקליי 7 תתבצע בניה שתתאים למצב הנדרש שתואם בהנרייטה סולד. בבית הכנסת בקליי במהלך השנים הפעילות דעכה עד שהיא השתנתה עם שילוב קהילת הישיבה ויש פעילות מאד גדולה לרבות הפעילות הלימודית של הישיבה שפעילה בשני האתרים והכוונה להשלים את המעבר שלה למבנה אחד. כיוון שהמגרש בהנרייטה סולד דרוש לצורך הקמת בית הספר וצריך לפנות את השטח ועובדים על הפתרון התכנוני במגרש הזה. סה"כ מותר לבנות במגרש ברחוב קליי רק 270% ואנחנו בקושי ממצים חצי והגבלנו את יכולת הבניה. גם השטח פתוח ואחד הדברים החשובים הוא השיח למימוש נכסים עירוניים. בשל אופי המבנה הקיים יש לנו קושי בשימושים מסוימים מעל בית הכנסת הקיים ואם אנחנו מנצלים חלק מהזכויות בשטח ומרחיבים את השימושים זה שימוש נכון בשטח עירוני לשטחי ציבור.

בעזרתו של מה"ע גיבשנו את המתכונת שגם מצמצמת את הבניה במגרש החדש וגם מקדמת פתרון למצב בו הקהילה קיימת גם בקליי וגם בהנרייטה סולד. הפינוי של הנרייטה סולד ומענה באזור שמתפתח במסגרת התחדשות עירונית מחויב בהקמת בית הספר במסגרת מענה לשטחי ציבור בשכונה, לכן השטח נדרש במידי וזה הפתרון. המרחק בין הנרייטה סולד לקליי הוא חצי קילומטר.

מיטל להבי: אני חושבת שראוי היה לדחות את הדיון כשהאישור ניתן לפני 5 שנים. הוצג לנו לפני 5 שנים שהישיבה הנמצאת בקומה אחת באולם הספורט של בית הספר. על כמה שטח הם ישבו אז וכמה שטח הם יקבלו עכשיו? לא נאמר היכן הם יקבלו את השטח, בטח שלא ברובע 4 בשטח הכי יקר ליד כיכר המדינה סה"כ אמרו שזו עמותה שמלמדת לבר מצווה וכד'. עלתה עוד סוגיה שיש ישיבה נחשבת למגורים ואני חוששת שאם נביא מגורים בהיקף הבנוי העצום שבונים זה כבר נדל"ן בשווי של 5 קומות באמצע העיר. טענתי כי אנחנו לא חייבים להקצות להם שטח. אף אחד לא אמר שחובה עלינו במידה ומפנים גורם מהקצאה למצוא לו מקום חלופי. חיפשתי על העמותה הזו ועוד בעבר היו התבטאויות של ראש הישיבה ורון חולדאי ביקש שיגבירו את הסבלנות. כעת אנחנו מתעוררים לישיבת בן גביר אצלנו בעיר זה מה שאנחנו רוצים לקדם? (מציגה צילום) אנחנו לא יכולים לתת להם לשבת באמצע תל אביב. אתה לוקח את המרכז של הליברליות והופך אותו למה? העיר מציגה רוח דמוקרטית וליברליות ואין לאשר ישיבה כזו בעיר. לעמותה הזו אין חזקה על הקרקע ואין לתת לה. כשעשינו את תוכנית צ' לא היתה התייעצות עם הציבור. לכן שבאים עם תוכנית עיצוב כזו צריך לעשות שיתוף ציבור ולראות איזה מוסד יוקם פה. חייב להיעשות דיאלוג עם הציבור על התוכן. כתוב בצ' שדרוש מיצוי אופטימלי. אני מבקשת הסבר למה במגרש הזה צריך ישיבה ולא מעון ילדים. אין כאן מיצוי אופטימלי של הקרקע באזור כזה.

ייתכן ויש כאן ניגוד ענייניים, מי מקדם את התוכנית? מי הגורמים? מי מממן את הפרויקט? בתוכנית שלא היה שיתוף ציבור ולא ברורה התכנית. לפי צ' התכנית המקסימלית היא 60% ואין אפשרות להקלה ואנחנו נותנים אישור ל-850 מ"ר זה בדיוק 60% לא יכול להיות שיהיה רמז לחריגה. מבחינת צ' לא מפורט שההיתרים לפי תוכנית עיצוב חייבים להיות מפורסמים לפי סעיף 149 לחוק. צ' קובעת שתקן חניה יהיה לעת מתן ההיתר ולא לפי מדיניות אלא לפי תב"ע. נושא תקן אפס מחייב לפרסם להתנגדויות. צ' לא מאפשרת מגורים אבל ישיבה היא כוללת גם מגורים וכפי שמעונות סטודנטים אם רוצים להקים אותה על צ' מחייבים הקלה אז גם ישיבה היא כוללת מגורים ומחייב פרסום להתנגדויות ולו בגלל אופי השימוש. ממתית התייחסותם לדופן ממול לדופן של המבנה. מחוץ לדופן הראת תמונה שלהם. לגבי הגובה צ' קובעת שהגובה המקסימלי יהיה ע"פ המגרש הסחיר הגובל ולא יעלה במגרש הסחיר הגובל. נדמה לי שהבינינים ממול יותר נמוכים. גם הגובה שמותר עד 17 מ' אתם נותנים לו 22 מ' כולל מתקנים טכניים על גג המבנה. ברור שיגיע ערך וברור שלא לתת לישיבה מקום במרכז העיר.

מה זה בנין היסטורי? מוזכר שמדובר במבנה היסטורי, מדוע ההוראות לשימור הן כל כך אמורפיות. אבל במאבק באשכול גנים למדנו שצ' לא חלה על מבנים לשימור. אבקש לדעת האם זה בנין לשימור? היסטורי? חן אריאלי: יש כאן סוגיה שהיא מעבר למוסד התכנוני ולתהליך. פלורליזם זה מרקם חיים משותף יש מכנה משותף ואם עושים משהו שאמור לשנות אותם לא יכול להיות שאנחנו כרשות נעשה משהו שישנה ויגרום למורכבות בשכונה. כמו למשל בית המחסה לצעירים להטב"ים בשכונת התקווה של משרד הרווחה והוא הפר את צביון השכונה הזו והשכנים מיררו את חייהם בגלל בית המחסה הזה ומה עשינו העתקנו את המחסה כי לא רצינו לפגוע בצביון השכונה הדתי. למה לייצר מורכבות מהסוג הזה? כאן מדובר בשכונה חילונית וזו ישיבה שראשיה מתבטאים בצורה אלימה שמתבטאת בלהט"בופוביה וצריך לתת על זה את

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/450/צ - ישיבה ובית כנסת ברחוב קליי	29/03/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - 0006-23'

הדעת. יש כאן ענין של צביון שכונות ולמה ביודעין אנחנו רוצים להפר את הצביון הקיים. יש שכונות אחרות ויש צרכים אחרים לשכונה ואין לאשר את זה בוועדה וצריך לעשות הליך של שיתוף הציבור. אלחנן זבולון: זה קיים בשכונה במרחק של 500 מ'. גל שרעבי דמאיו: בשכונת התקווה יש 3 בתים של הקהילה הגאה שמקבלים באהבה, זו שכונה מכילה. בית המחסה המסוים הזה גם אנשי העמותה אמרו אנחנו מרימים ידיים ואנחנו לא יכולים להתמודד עם האוכלוסייה שנכנסה לשכונה מכיוון שמדובר במגורים ומגיעים ב-4, וב-3 בבוקר אנשים צורכים הדוגמא שנתת היא לא נכונה.

חן אריאלי: גם בישיבה יש תפילות ב-2 בלילה. חיים גורן: אני מבין את החששות של התושבים באזור וכל שינוי יוצר התנגדויות. יש להציג את הדברים בצורה מסודרת אבל יחד עם זאת אחרי תהליך ארוך של דיוק וצמצום השטחים הפרוגרמטיים במגרש. הישיבה שהייתה בבית הכנסת בר כוכבא עשרות שנים פונתה. פיננו בית הכנסת הוא לא פשוט ויחד עם זאת כאשר יש צורך של בית ספר בשכונה הבנו שיש צורך עירוני לקהילה ממלכתית ולא התנגדנו ובית הכנסת בר כוכבא פונה. העיריה לא נותנת משהו שהיו משתמשים למשהו אחר. היחידה האסטרטגית עברה על הצרכים מדובר בחלק של בית הכנסת. יש אשכול גנים. המהלך למקם את הישיבה בצמוד לבית כנסת קיים ולא נדרש שטח אחר מהעירייה, זו תוכנית ראויה מבחינת צורכי העיריה, העיריה לא משתתפת בבניה. הבניה המוצעת מייצרת תועלת למבנה הוותיק היא מנגישה אותו מייצרת תשתיות יותר טובות ואולם התפילה נשאר עבור הקהילה המקומית בלבד, לציבור מסורתי וכד'. לגבי צביון השכונה, גם לגבי אזור דפנה הנרייטה סולד וכו' אפשר לטעון שיש צביון חילוני למעט כמה שכונות בדרום העיר אפשר לטעון על צביון חילוני כמעט על כל העיר. המצאות הישיבה בהנרייטה סולד לא פגעה במרקם החילוני ולא גרמה חיכוכים להיפך נוצרה חיבורים כתוצאה מכך. יש לחזק את השיח מהיכרותי את הישיבה ונעשו דברים טובים והכל נעשה בכבוד הדדי.

אלחנן זבולון: חשבתי שזו ועדה מקצועית אני רואה שזו ועדה פוליטית. ליאור שפירא: יש שם מעבר למבנה הציבורי. נאמר שנכס פרטי לא יכול להיות עם מעבר לשטח ציבורי. האם שמדובר בשטח ציבורי יכול להיות מעבר לגינה? במהלך הבניה בית הכנסת נשאר או צריך לפנות אותו לצורך המבנה החדש ואם כן מה עושים? בנוסף על כמה תלמידים מדובר בבית הספר שיקום שיש חשש שלא יהיה מקום אחר האם אפשר להעביר אותם לבית ספר אחר? למה לא מנצלים את כל זכויות הבניה? אולי אפשר לעשות עירוב שימושים לטובת הקהילה?

מלי פולישוק: כמה שטח פונה כמה שטח מתקבל? יש קומה שניה לעזרת נשים בישיבה כאשר זה חלל גדול, מה השטח שלו והאם הוא חיוני ובר שימוש? מאחר וזו ישיבה שזה לגברים אולי צריך גם מקווה לנשים. מה יהיה השימוש האמיתי לאור התכנון? מה תעשנה נשים בישיבה שמיועדת לגברים? מי קהל היעד? בית כנסת, מרכז קהילתי ולמי הישיבה? מקומית, ארצית?

ליאור שפירא: זה לא חלק מהעניין של גורמים פוליטיים שנמצאים כאן בוועדה. מיטל להבי: מה גובה קומה?

ראובן לדיאנסקי: אומר כי בגלל דילים עם ישיבת מעלה אליהו לא צריך להטיל על תושבים מטרד באיכות החיים. הצביון של השכונה הוא חילוני ולא יהיה תלמיד ישיבה אחד שהוא תושב המקום. כל התלמידים יגיעו מבחוץ, גם אם היו מקימים בית ספר אתאיסטי הייתי מתנגד בשל ההיבט התכנוני. זו שכונה קטנה צפופה מדרכות צרות ואי אפשר להטיל עוצמות בניה כאלה על תא שטח כל כך קטן. העובדה היא שיהיו יותר מ-250 תלמידים ובטח מן הסתם ישנו שם וגם יהיה שם מטבח ויגיעו אורחים רכבים והשטח לא יוכל להכיל את הכמות של האנשים שיגיעו מידי יום. כאן במקום הזה מאחר וצ' היא תוכנית בעייתית מבחינה ציבורית כל ההליך שמתקיים כאן על פי חוק, אבל יש מימד עם שיח עם הציבור וברגע שצ' מאפשרת בנית מבנה ציבורי עד 10 קומות עם הסתייגות, וחברי ועדת המשנה רואים את התוכנית רק בשלב תוכנית העיצוב והיא לא מפורסמת למתן התנגדויות הציבור זה עובר מתחת לרדאר. אף אחד לא יודע שמקודמת תוכנית כזו כי את היתר הבניה תוציא רשות הרישוי ושהיא מוציאה היתר היא לא מפרסמת ואז לא יודעים. הכל נעשה על פי חוק אבל במסגרת היחסים עם הציבור צריך להסביר ולשמוע אותו ורק אחר כך להחליט. לכן אני קורא להשהות את הדיון ולהיכנס לשיח עם הציבור ולראות אם יש תוכנית שיכולה להיות מקודמת בתא שטח כזה לאור צביון השכונה. אני מתנגד לזה.

אסתר פרידמן-תושבת: אני מרח' קליי ואני מייצגת את התושבים. לא ידענו דבר ויש לנו רק סיכום מ-2019 על בית הכנסת שתשמש את בחורי הישיבה. לגבי ההבדלים למיקום הנוכחי של הישיבה. גם אם זה רובע 4 המתחם גובל עם איכילוב הדר דפנה. יש להם אי תנועה מאד רחב. שטח לצאת לעשן אם צריך. אנחנו מתחם רחובות סגור חד סטרים קטנים גובלים ברחובות ראשיים. הילדים שלנו יוצאים לדרך נמיר או ארלוזורוב וחוצים אותו לבד. זו שכונה של משפחות צעירות וזקנים. התהליך הוא לא חדש ואנחנו רואים את החבורה המגובשת נכנסת לעוד מקומות. אנחנו עדיין מתגבשים ומאחורינו לא עומד כסף כמו משפחת אליהו מירון. אנחנו מייצגים כמה עשרות בנינים. הם ישנו אותנו דמוגרפית. כרגע אנחנו משפחות תל אביביות קטנות. זה קשה מאוד מה שאתם משיטים עלינו אנחנו שונים מאזור של דפנה. אתם צריכים לבוא לסיור. אתם דייקתם את הצרכים שלכם ולא שלנו. זו ציניות- יש לנו ילדים צעירים מאפס עד 3 אנחנו צריכים ללכת למעון יום בארלוזורוב או ללכת לויצו בוויצמן אלו מרחקים. הילדים שלנו חייב לצאת מהמתחם ולנסוע לבית ספר ארנון, אנחנו לא ניתן לילדים שלנו לחצות לבד את ארלוזורוב. אותם

חבריה של הישיבה יגיעו גם בקורקינטים וגם ככה הילדים שלנו בקושי הולכים על המדרכה. זו השטה שלא נוכל לעמוד בה.

ניר ישר -תושב: הדירה שלי יושבת מול בית הכנסת. אשתי גדלה בשכונה הזו יש לנו עוד דירה בקליי 12 אנחנו מכירים ומחוברים לשכונה. אני פונה לנציגי הציבור מהמגזר הדתי. בית הכנסת הוא לא לצנינים בעייני השכונה אלא הוא חלק ממרקם השכונה. בית הכנסת שימר את הקרבה למסורת ההידברות וגם עם שכנים רוחביים יותר לחגוג בר מצווה וחגי ישראל. תמיד כבדנו ואהדנו עם בית הכנסת. ברם נלחמתי כחילוני למען אנשי חב"ד שמתגוררים בשכונה וקומץ אנשים שהתפללו ברחוב בתקופת הקורונה מכיוון שלא היה להם מקום והגיע לפשרה עד שיבנה בית הכנסת והצלחנו לסדר זאת שיתפללו בבית הספר. כאשר רצו להחליט אם יהיו בברכה שושנות מים או קרפיונים היו שולחנות עגולים בבית הספר ושיתוף ציבור בשכונה. גם להקמת דיוור בר השגה עשו שיתוף ציבור והשיתוף של התושבים הוא עצום. אם לא היתה תחושת מחטף ובמקום לשאול את דעתם של התושבים יבינו זאת שצריך כן להקים ישיבה. כל השכונה הם תושבים חילוניים ויהיו יותר בגלל כל התמ"אות ויבוא תושבים חילונים. אני כתושב בעיר הזו עם הילדים והנכסים אני מרגיש שמתעלמים ממני ובשם כמה בנינים ששלחו אנשים שידברו כאן. אם מדברים בעת הזאת על הצורך בדיבור והכלה ואתם מאפשרים לישיבה מאוד ספציפית של אוכלוסייה מאד ספציפית ואני לא יודע אם אני אחטוף מכות בגלל שאצא למחות בצומת לכן תחשבו אם זו המסורת וזה קירוב הלבבות. אנחנו מבקשים דחיה של ההחלטה בשביל הדברות.

אלעד דמשק: הישיבה במקום מושבה ברחוב דפנה התקיימה במבנה ארעי במבנה אולם הספורט הישן של בית הספר וכן כוללת שטחי קרקע. הישיבה ישיבה על שטחי חצר שהשטח הבנוי היה כ- 870 מ"ר. במבנה החדש מתוכננת תוספת של כ-1200 מ"ר על קרקעי ועוד בינוי תת קרקעי תחת המבנה. היום יש מבנה שטחו הבנוי כ-1500 מ"ר במגרש המקבל בקליי. מדובר בבינוי על קרקעי לפי תוכנית צ' ומגיעים לכ-2,750 מ"ר על קרקעי ותוכנית צ' מאפשרת לפי גודל המגרש בינוי של-3,834 מ"ר כלומר אנחנו בונים בערך שלושת רבעי מהמותר מקסימלי לפי תכנית תא/מק/צ' - מעל הקרקע. יש מתחת לקרקע גם בערך 1200 מ"ר, מוצגת קומה בתכנית המבנה מעל כ-850 מ"ר וקומה חלקית בת כ-400 מ"ר.

נושא שיתוף יידוע הציבור- תוכנית צ' אושרה ב2016, באזור זמן זה גם אושרה מדיניות הועדה המקומית בנושא שיתוף ציבור. היתה החלטה שתוכניות עיצוב מוחרגות מההכרח להצגה לציבור ועוד לא נעשה הליך כזה. בכל זאת הכוונה העירונית היא להציג את התכנית לציבור. לגבי שימוש אופטימלי למגרש דווקא בבינוי במגרש והעצמתו אנחנו עומדים בדרישת טיוב השימוש בשטחי המגרש בהתאם למצב הקיים. לגבי צרכים בכל רובע 4 הנתונים קיימים בעירייה אבל הם לא נתונים שעומדים בדיון הזה, בדיון הזה עומדים הנתונים בשימוש שהעירייה החליטה לקדם במגרש. לגבי הגובה הבינוי במגרש שטחו אינו עולה על 1.5 דונם, לפי תוכנית תא/מק צ' במגרשים מהסוג הזה גובה הבניה יהיה עד 17 מטר ממפלס הכניסה הקובעת ובנוסף לזה ניתן לבנות עוד 5 מ' למתקנים טכניים מעל פני הגג וקירות מסתור של עד 3 מ'. בכל מקרה אנחנו עומדים בהנחיות הללו. לגבי הנושאים שהעלית לסעיף 149. תקן החניה נקבע תקן אפס ולא פטור ממקומות החניה. אנחנו תואמים את התקן הארצי ולא נדרש פרסום. נושא המגורים - המגרש הוא ללא לינה אין מגורים במגרש. היות והמגרש ללא לינה לא נדרש פרסום לשימוש. כאשר יש מגורים במגרש כותבים בתוכנית העיצוב שהמגרש כולל מגורים. לגבי התכנית - כאשר נכתב "כ-850 מ"ר" תכנית סופית יכול להיות שככלל אכן נכון היה לכתוב "עד" בכל מקרה במועד הגשת הבקשה לא תהיה חריגה מ-60% המותרים, חריגה לא תהיה תואמת את תכנית העיצוב ותהיה מחויבת בפרסום הקלה. נושא "בניין היסטורי" המבנה אינו בנין לשימור, יחד עם זאת כשמקדמים תוכניות עיצוב אנחנו מסתכלים על בנינים קיימים במגרש. עלתה הבנה שלמבנה הזה יש ערך אדריכלי ולכן בקשנו לציין "בנין היסטורי". לכן היות וראינו לנכון ערך אדריכלי/ היסטורי של המבנה התכנון נעשה ברגישות ושומר על חזות המבנה אל הרחוב. בחתך ניתן לראות את הגובה הסופי וכל את המש הקומות באגף החדש.

אדר' חן כ"ץ: מציג במצגת את בית הכנסת הקיים, הקומה של הישיבה, קומת עזרת הנשים, קומת קרקע א, ב, ג קומה בנסיגה וגג טכני, מפלס 1- ו-2 חלקי, תכנית הבניין הבנוי והתוספת. אלעד דמשק: כולל המתקנים הטכניים, אנחנו עומדים בהכתבות של תכנית צ'. לגבי השאלה המצביעה על בניה בגובה חריג לסביבה, הבינוי המוצע תואם את המבנים הסמוכים הקיימים והמאפשרים מבחינת בינוי וגובה. לגבי מעברים לגינה דרך מגרש ציבורי, המעברים מתאפשרים, יותר מזה המבנה לא מחייב גדר ואנחנו כמדיניות מציגים מבנה שהוא פתוח וללא גידור או הפרעה למעבר ושהות הציבור, המעבר הציבורי הוא תב"עי ואנו מציעים הרחבה ושיפור המעבר הציבורי מרח' קליי אל המגרש האחורי. השיפור מבחינת פיתוח הוא לזכות התוכנית.

אופירה יוחנן וולק: בקליי בכל מקרה לא יהיו גדרות מסביב? אלעד דמשק: אכן, לגבי שימוש בבית הכנסת בזמן הבניה, השימוש הסדיר בבית הכנסת יופר מהלך הבניה ואם יוחלט תציע העירייה מיקום חלופי בזמן הבניה. לגבי למי מיועדת הקומה השנייה הכפולה - הקומה הכוללת את חלל התפילה הגדול עם עזרת הנשים מיועד לשימושי הישיבה. למעשה להוציא את קומת הקרקע שתשרת כבית כנסת את הקהילה, השאר הוא לשימוש הישיבה כלומר אם הם יבחרו חדר לימוד או בית כנסת זה לשימושם. הקהילה תשתמש בבית כנסת בכניסה נפרדת. הישיבה הצהירה שבית הכנסת

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/450/צ - ישיבה ובית כנסת ברחוב קליי	29/03/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - 0006-23ב'

בקומה השנייה יוכל לשמש לאירועים וחגים אבל באופן מעשי בית הכנסת לשימוש קהילה הוא נפרד לחלוטין מהישיבה והוא בקומת הקרקע.

מלי פולישוק: אפשר שיהיה שם מעון אלעד דמשק: מעון הוא שימוש שאינו מוצג בתכנית עיצוב זו ולכן לא יהיה תואם תכנית העיצוב. אופירה יוחנן וולק: למה לא ניצלתם את מלוא הזכויות לשים עוד דברים? אלעד דמשק: על המבנה הקיים? אופירה יוחנן וולק: במגרש אלעד דמשק: הרצון הוא לשמור על מראה בית הכנסת הקיים, התוספת היא באגף בגב המגרש. מבחינת תכנית וגובה אנחנו מגיעים לניצול שטחים טוב במגרש.

יאיר גנץ, מנהל ישיבת "מעלה אליהו" בתל אביב: אבא שלי הוא ראש הישיבה אני שכן של בית הכנסת ואני גר בנחלת יצחק. ילדיי בת"א הישיבה מנהלת מעון 84 ילדים תושבי השכונה. המעון ברח' דפנה בדירות שכורות ועובר למגדלי הצעירים. הישיבה היא ציונית כל הבחורים עושים צבא. מנהל התפעול בישיבה הוא חבר הקהילה הגאה והוא גר עם בן זוגו בהלסינקי. אנחנו 20 שנים גרים בהנרייטה סולד ומעולם לא היה פיצוץ והפגנות אלא על עזרה הדדית. אנחנו חלק מהקהילה וברח' קליי יש 4 משפחות שגרות יש הרבה משפחות ברח' דפנה. קהילה שלנו נמצאת במקום. תלמידי ישיבה יש 200 תלמידים. הם מתגוררים בדירות שכירות ברח' דפנה אף אחד לא ישן במתחם יש להם דירות שכורות. אנחנו היינו בשטח של 2 דונם ובעזרת העיריה השקענו הרבה כסף ומהון עצמי אנחנו עוברים לביה"כ והכל על חשבוננו. אלי לוי: בנוגע להקצאה לפני שנקבעה בחנו מבחינה אסטרטגית ולגבי כלל המגרשים ברובע 4 ואחד הבעיות אין הרבה מגרשים חומים פנויים. לא היה נכון להעמיד מגרש חום נפרד שתבנה ישיבה ולא לנצל מגרשים אחרים שמשמים בית כנסת שהוא גדול וכן לנצל את הזכויות מעליו ואין שום סיכוי שבית כנסת ייהרס או יועבר ולכן היה נכון לעשות שימושים שמתאימים למקום ולמבנה.

מעבר לשטחים שיבנו אי אפשר לבנות כי הדבר אומר שצריך להרוס את ביה"כ ואת הכיפה שלו וזה לא יקרה. לסוגיית ההקצאה ברובע ה' חסר לנו ביי"ס, הנהלת העיריה החליטה להקים ביי"ס יסודי 18 כיתות בערך 600 ילדים. ביה"ס מתפתח לאוכלוסייה שנוסעת לכל מיני ביי"ס אחרים ובנוסף לכך היזמים של פרויקט התחדשות דפנה התחילו לבנות וכל האוכלוסייה באופן הדרגתי שיגיעו למגדלים שיגיעו לאורך רח' דפנה זה השטח היחידי שהצלחנו להציל שהוא שטח לבי"ס משמעותי עם גני ילדים. גני הילדים נבנו ועכשיו בונים את ביה"ס אי אפשר להשאיר את העמותה הזו בשטח הזה כי לא נוכל לקבל תקן של ביי"ס מכיוון שהאולם יושב בחצר של ביה"ס. לכן הוא חייב להיהרס ולעבור למקום אחר. כפי שצוין במקום הזה לא יהיה מגורים בתוכנית ובהסכם אין מגורים.

לגבי ההקצאה הזו פרסמנו ב-2019 בעיתון היה דיון בהנהלת העיריה ודיון בוועדת ההקצאות וגם במועצה. אולי לא פרטו במדויק אבל אמרנו שיבנה. עיריית תל אביב לא משתתפת באגורה בבניה. רובע 4 היום ע"פ תוכנית הרובעים ניתן להגיע עד 8 קומות 19 מ' גובה וכאן לא מגיעים ל-60% מהגובה המותר. מצד שני רואים מאחורה חורשה מדהימה וחלק מהחורשה האחורית היא חומה החלטנו להשאיר אותה כגינה והיא נותנת את הפתיחות. מעבר לרחוב יש שרשרת של מבנים של 8 קומות וטיפה יותר וזה מה שיהיה בסביבה. כי רוב המבנים הם נמוכים. אין לנו שטח אחר לא קרקע לא לישיבה ולא לבית כנסת נוסף. אי אפשר להחליף את הנרייטה סולד אנחנו חייבים את בית הספר.

ליאור שפירא: מתי הצפי של האכלוס במבנים בדפנה והצורך של בית הספר. אלי לוי: ב-5 השנים הבאות יהיו תוכניות מתקדמות והגדרנו שימושים ועכשיו זה לפני היתר. ליאור שפירא: מה היה קורה אם הועדה לא היתה מאשרת, אם לא הייתם בונים את בית הספר? אלי לוי: היה חסר לנו בית ספר.

מיטל להבי: בדיון בהנהלת העיר דובר להזיז את העמותה הזו אני מבקשת התייחסות של היועמ"ש לתת להם קרקע חלופית כן או לא? מה שהוצג בישיבת הנהלה שבתמורה של הקומה של אולם הספורט מה גודלה אנחנו ניתן להם קומה בביה"כ.

אלעד דמשק: המגרש היום השתמש בשני מבנים. היום הם על 870 מ"ר והם יקבלו יותר במגרש החדש. מיטל להבי: אני רוצה לראות את הסכם החכירה של אולם הספורט. האם חייבים לתת שטח חלופי. מעבר 1200 מ"ר על קרקעי ול-1250 מ"ר התת קרקעי מה גודל השטח הסופי שניתן להם בתוספת הקומה השניה? אני מוחה על כך שאין לי נתונים. האם אני חייבת לספק להם.

עו"ד הראלה אברהם אוזן: אמר ראובן לדיאנסקי כי הדיון שמתקיים כאן הוא חוקי והוא דיון של ועדה מקומית. השאלה שלך האם היה חובה להקצאות היא שאלה שהיה צריך לשאול במועצת העיר לפני אי אלו שנים. כעת נמצאים בוועדה מקומית בדיון שעוסק בתוכנית עיצוב שהועדה נדרשת לאשר בהתאם להוראות תוכנית צ'. תוכנית העיצוב תואמת את תוכנית צ' ובהתאם גם לנושא תקני החניה. נושא תכנית צ' תואם את תוכנית צ' ונושא השימושים תואם את צ'. אני לא רואה כאן שום דבר שלא תואם את תוכנית צ' ואתם כמוסד תכנון אתם צריכים לאשר את התוכנית עיצוב אם היא תואמת תוכנית צ' וכל השאלות שעולות כאן הן לא לוועדה המקומית.

מיטל להבי: הנהלת העיריה לא החליטה לבנות 1250 מ"ר ועוד 1270 מ"ר והתחייבנו לתת את הקומה העליונה של בית הכנסת הקיים ולכן כמה שטח נותנים להם במדויק. פתאום על הדרך הם ריבעו את השטח שלהם. ראש העיר הוציא כרטיס צהוב תקראו את כל מה שכתוב על הישיבה הזו ואין לנו שום

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/450/צ - ישיבה ובית כנסת ברחוב קליי	29/03/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - 0006-23ב'

חובה חוקית לספק להם מענה ואם יש לנו חובה אז ל פי הנהלת העיריה שנתנה להם קומה שניה בבית כנסת קיים.

אלי לוי : נתנו את כל בית הכנסת לעמותה וזאת החלטת המועצה.

מיטל להבי : ברגע שהם יבנו אף פעם לא נוכל לפנות אותם. בנושא שיתוף הציבור מבקרת העיריה העירה בדוח שלה שבכל מה שקשור בתוכנית צ' התעלמנו מהנוהל המחייב לצ' ואמרה שבמקרה של מוסד קהילתי אי אפשר להתעלם מהנוהל במיוחד שלא היה תהליך על התוכנית הכוללנית ולא היה כאן שום שיתוף. גם אם התוכנית חוקית מבחינה מבנית ע"פ צ' היא לא תואמת את מיצוי הפוטנציאל. בשביל זה היתה צריכה להיות כאן תוכנית פרוגרמתית ולומר מה צורכי הציבור של אלה שגרים ושהופיעו כאן מה הם החוסרים של גני ילדים, מוסדות נוער מוסדות לקשישים עבור הציבור שגר במקום ורק אחר כך לייבא מבחוץ. חייבת להיות תוכנית פרוגרמתית שבה יוכיחו את מיצוי פוטנציאל של הקרקע שזו הישיבה. נושא המבנה היסטורי ולשימור יש לבדוק. לסיכום את צ' אפשר להצדיק את ההקצאה לישיבה אי אפשר להצדיק. לא ברור מדוע צריך לחרוג מהחלטת העיריה ולא ברור כמה שטח הם מקבלים. בשעה שילדנו מצטופפים ב-2 מ"ר החבורה הזו מקבל 6 מ"ר ע"פ הנתונים בעל קרקע בלי לספור תת קרקע ובלי הקומה שמעל הבית הכנסת.

אלעד דמשק : מתוך הבינוי המוצע העל הקרקעי של 2750 מ"ר ה- 2200 מ"ר על קרקעי הוא לשימושי הישיבה כ-550 מ"ר נשאר לקהילה בקומת הקרקע. יש את הבינוי התת קרקעי שהוא בשתי הקומות כ-1200 מ"ר.

הצבעה:

בעד : חיים גורן, אלחנן זבולון, גל שרעבי דמאיו, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק
נגד : מיטל להבי, חן אריאלי

דורון ספיר : מאשרים את תוכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0006-23ב' מיום 29/03/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי

משתתפים : ליאור שפירא, זבולון אלחנן, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו