

כ"ו אדר תשפ"ו  
15 מרץ 2026

לכבוד  
חברי הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**הנדון: כינוס מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מספר ישיבה: 26-0001**

אבקש להודיעכם על כינוס מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה שתיערך בתאריך  
**23/03/2026 בשעה 16:30 באולם האירועים בניין העירייה קומה 12, אבן גבירול  
69 תל-אביב.**

קישור לזום צפייה בלבד:

Invite Link  
Invite Link <https://tel-aviv.zoom.us/j/85323562984>

<https://tel-aviv.zoom.us/j/85323562984>

הנושאים על סדר היום:

1. הוספת שטחי שירות לתכנית 1209א  
בקשה לדיון חוזר הוגשה ע"י אורנה ברביבאי, רועי אלקבץ ונוי אלראי שניצר

בכבוד רב,

אהוד כרמלי, אדר'  
מהנדס העיר

העתקים:	מר רון חולדאי
	מנחם לייבה
	הראלה אברהם אוזן,
	עו"ד
	ענת ענבר גמליאל
	עוזי סלמן, עו"ד
	אהוד כרמלי, אדר'
	תמיר קהילה, אדר'
ראש העירייה	
מנכ"ל העירייה	
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה	
סגנית מהנדס העיר למינהל	
היועץ המשפטי	
מהנדס העיר	
מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	

עיר ללא הפסקה

פילון 5 תל-אביב-יפו 6451805 | טלפון: 03-7247777 | אחד אינטרנט: [www.tel-aviv.gov.il](http://www.tel-aviv.gov.il)



עיריית תל-אביב-יפו  
אורנה ברביבאי  
חברת מועצת העיר תל אביב-יפו  
יו"ר סיעת יש עתיד

01.03.2026

לכבוד,  
ליאור שפירא, יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

הנדון: בקשה לדיון נוסף בהחלטה להוסיף שטחי שירות  
במגרש 38-40 ברחוב ברודצקי ברמת אביב א' מיום 18.2.2026

שלום רב,

בהתאם לסעיף 18 (ז)(2) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, אנו מבקשים לקיים דיון נוסף במליאת הוועדה המקומית בהחלטה שבנדון.

בהקשר זה יצוין, כי ההחלטה של ועדת המשנה הניחה (באופן בעייתי ושגוי שמצדיק דיון נוסף בפורום הרחב של מליאת הוועדה) שיייעוד של דירות לעולים מאפשר כביכול הקצאת מקצת הדירות בלבד לעולים.

ההחלטה בנושא ציבורי חשוב זה התקבלה ברוב דחוק, ולא ניתן לקבל החלטה מושכלת על קביעת שטחי שירות אם קיימת שגיאה בהבנת הייעוד העיקרי ומשמעותו.

בברכה,

אורנה ברביבאי, האלופה במיל'  
ד"ר רועי אלקבץ, חבר מועצת העיר  
נוי אלראי שניצר, חברת מועצת העיר



טלפון: 03-7244626, [orna@tel-aviv.gov.il](mailto:orna@tel-aviv.gov.il), רחוב אבן גבירול 69, תל-אביב-יפו 64162 \*



לאוכלוסייה זו ובהתאם לכך גובש מתווה התואם את עקרונות משרד העלייה והקליטה והמקובל על היזם לפיו שליש מסך יחידות הדיור ולא פחות מ- 20 יחיד תשמשנה לטובת השכרה ארוכת טווח ל- 20 שנים במחיר מופחת של הנחה של 40% ממחיר שוק לעולים חדשים כהגדרתם על ידי משרד העלייה והקליטה ו- 2/3 מיחיד יהיו למכר במחיר שוק. בנוסף, סוכם כי תמהיל גודל יחידות דיור ישקף את צרכי משקי הבית השונים של העולים ויהיה בשטח ממוצע של 75 מ"ר פלדלת. שטח סך יחיד להשכרה ארוכת טווח לא יפחת ממכפלת מספר היחידות ב- 75 מ"ר.

**סה"כ 60 דירות:**

- 20% דירות קטנות בין 45-65 מ"ר פלדלת
- 50% דירות בינוניות 66-88 מ"ר פלדלת
- 15% דירות בינוניות גדולות 89-105 מ"ר פלדלת
- 15% דירות גדולות וגג מעל 106 מ"ר פלדלת
- תתאפשר סטייה של 5% ביחס לתמהיל המוצע

**מתוכו תמהיל דירות להשכרה ארוכת טווח לעולים:**

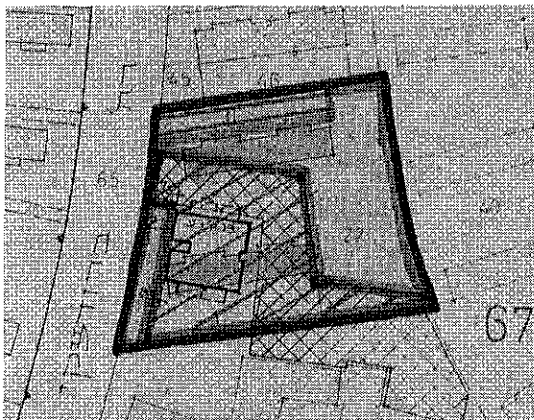
- 12 יחיד בשטח של 88 מ"ר (פלדלת)
- 4 יחיד בשטח של 66 מ"ר (פלדלת)
- 4 יחיד בשטח של 45 מ"ר (פלדלת)
- סה"כ 20 יחיד בשטח כולל של 1500 מ"ר

**רקע תכנוני מצב מאושר:**

השטחים והשימושים המפורטים בתכנית 1209א (1973): שטח רצפות כולל של 4,053.8 מ"ר עבור דירות עולים בקומות העליונות ובקומת הקרקע יותרו אולם כניסה, חדר קריאה, טרקלין, דירת שומר, חדר חשמל וגנרטור. גובה הבנין לא יעלה על 13 קומות מעל קומת קרקע.

**מצב קיים בתחום התכנית:**

- מגרש מיוחד בשטח 1,731 מ"ר בבעלות פרטית
- שפי"פ בשטח 1,260 מ"ר בבעלות עירונית
- שפי"פ בשטח 266 מ"ר בבעלות עירונית
- שביל (שצי"פ) בשטח 249 מ"ר בבעלות עירונית



מבוקש	
גודל	שטח התכנית
גובה	גובה
אזור	חלקה רשומה ומסומנת
מגורש	מיוחד
שטח	מדינת שטח
חניה	בתכנית
שביל להולכי רגל	
בנין קיים	
בנין הוצע	
בנין להדגיש	

על מנת לאפשר תפקוד בסטנדרטים עדכניים, מבוקש להוסיף לתכנית שטחי שירות כמפורט מטה, כולם במפלס הכניסה הקובעת ומעליו.

בהתאם לתקנה 13 בתקנות חישוב שטחים השטחים המפורטים בתכנית מתאר מספר 1209א "בית עולים רמת אביב ב" הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלו יותרו ממ"דים בהתאם להוראות החוק ושטחי שירות כדלקמן:

מס' החלטה	התוכן
18/02/2026	- הוספת שטחי שירות לתכנית 1209
0003-26' - 12	דיון בשטחי שירות

1. **במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו:**  
שטחי גרעינים, מבואות וחדרי מדרגות, מעברים ציבוריים (לפי הגדרתם בחוק), מערכות טכניות ומתקני שירות כולל ארונות טכניים (דוודים, מערכות תשתית וכו') עבור 13 קומות טיפוסיות: עד 1,300 מ"ר בקומת הקרקע עבור מערכות הנחוצות לתפקוד הבניין כגון חדר אשפה, חדר אופניים וחדר עגלות: עד 320 מ"ר

**סה"כ עד 40% מסך השטחים העיקריים המותרים לבניה (עד 1,620 מ"ר).**

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-26'ב' מיום 18/02/2026 תיאור הדיון:**

**אודי ברמלי:** אירוע של תוספת שטחי שירות, יש כאן דילמה ציבורית וטוב שזה מגיע לפתחי הוועדה.

הפסקת הקלטה לצורך מתן הסבר

**עתליה רוזניק:** מדובר בפרוטוקול שטחי שירות לכתובת ברודצקי 40-38 לתב"ע 1209א', שקיבלה תוקף ב-73. התכנית מחולקת לשפ"פים, שצ"פ ומגרש מיוחד. הפרוטוקול עוסק רק במגרש המיוחד. ניתנו 4054 מ"ר לשטחים עיקריים, כעת אנו עוסקים בשטחי שירות. התב"ע קבעה שימושים וגובה קומות, שלוש עשרה קומות מעל קומת קרקע, שימושים משותפים בקרקע ודירות לעולים. ברקע מדיניות רמת אביב, שמתייחסת לשכונה כשכונה המתוכננת בהתאם לחזון מודרניסטי סוציאליסטי עם שילוב של מבני מגורים מיוחדים לאוכלוסיות מגוונות כמו מעונות, דיור מוגן, דיור ציבורי ודירות עולים. במסגרת שיווק המגרש, במכרז הובהרה מחות המגרש שהוא מגרש מיוחד לשימוש מעון לעולים ובמידה ותקודם תוכנית היא תקודם בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000 שמגדירה אותו תחת אזור מיוחד 106ב' ומדיניות רמת אביב שגם היא מתייחסת אליו. המגרש שווק על ידי רשות מקרקעי ישראל לזמים פרטיים. לאחר השיווק גובשו הסכמות בין משרד העלייה והקליטה, עיריית תל אביב-יפו והיום לטובת הקצאת שליש מסך יחידות הדיור ולא פחות מ-20 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח ל-20 שנה במחיר מופחת של הנחה של 40 אחוז ממחיר שוק לעולים חדשים ויתרת הדירות למכר במחיר שוק. סוכס תמהיל גודל יחידות הדיור שישקף את צורכי משקי הבית המגוונים של העולים, בשטח ממוצע 75 מ"ר פלדלת. מבוקש בנוסף לשטחים העיקריים לאפשר במפלס הכניסה הקובעת לבניין או מעליו שטחי גרעינים מבואות וחדרי מדרגות עבור 13 קומות טיפוסיות עד 1300 מ"ר ובקומת הקרקע עבור מערכות הנחוצות לתפקוד הבניין עד 320 מ"ר בסך הכול עד 40 אחוז מסך השטחים העיקריים המותרים לבניה.

**מאיה נורי:** השטח במקור היה בבעלות עירונית ובאיזשהו בשלב עבר לבעלות רמ"י, מדינת ישראל. כנבחר ציבור עלינו להבין את האירוע שמדינת ישראל מכרה את השטח ליום פרטי. יזם פרטי שרכש את השטח ב-52 מיליון שקל שזה נזיד עדשים והוא ידע למה הוא נכנס. בתב"ע כתוב שמדובר בדירות לעולים.

מטרת התוכנית לתכנן מחדש את השטח ולקבוע מגרש מיוחד עם תנאי בנייה מיוחדים, סעיף חמש שינוי התכנית הראשית התוכנית הראשית תשונת על ידי אי קביעת מגרש מיוחד במקום אזור מגורים, זאת אומרת, שאם היזם רוצה להפוך את זה ממגרש מגורים גם הוא צריך לעשות שינוי תב"ע כפי שהתב"ע הזאת שונתה הפוך. אי אפשר לבוא ולהחליט שחלק מהדירות יהיו פתאום מגורים רגילים כי זה דורש שינוי תב"ע. צריך להבין את סיפור השפ"פים, לא ניתן לקבל פה החלטה במנותק מהשפ"פים. להבנתי יש מחלוקת בין רמ"י לבין עיריית תל אביב לגבי בעלות השפ"פים. בתב"ע כתוב שהשפ"פ יעבור לבעלות עיריית ת"א. אנו מאשרים בנין נקודתי כאשר נושא השפ"פ לא הוסדר, כל השטח הזה צריך להיות מתוכנן במלואו בצורה ברורה וללא מחלוקות מול רמ"י כדי לאפשר תכנון מיטבי לרמת אביב הירוקה

**אלחנן זבולון:** איך פרוטוקול שטחי השירות מפריע? לאחר שיאושר פרוטוקול שטחי שירות נוכל לתכנן את השפ"פים

**מאיה נורי:** אנחנו לא צריכים לאשר את פרוטוקול שטחי השירות כיוון שאנו כמוסד תכנון חושבים שצריך לעשות תב"ע

**אלחנן זבולון:** יש תב"ע בתוקף

**מאיה נורי:** ניקח את הסיכון של פיצוי לפי סעיף 197 ונתכנן תב"ע, מדובר בשטח ציבורי, לרמת אביב הירוקה כמעט כבר אין עתודות קרקע ציבוריות עבודה ולכן השטח הזה הוא פנינה טהורה שאפשר לעשות איתה מטעמים ודברים נהדרים לצורך השכונה הזאת והיא הייתה בבעלות ציבורית. הרי תב"ע הזאת באמצע שכונה שאמורה להיות בבנייה נמוכה עם מסמך מדיניות ברור שבמכרז השכונה לא יבנו בניינים כאלה ונתנו 13 קומות, זו לא תב"ע שכל יזם אמור לקבל אותה, זו תב"ע ציבורית יש פה גזל של הקופה הציבורית. הוא צריך לעשות מה שכתוב בתב"ע. עו"ד ארז קמינץ בחו"ל שניתנה באופן פרטי כתב שאין במצאת תב"ע שכתוב עליהם דירות לעולים. אם אנחנו מאשרים את השטחי השירות אנחנו עושים תקדים חמור. כנבחר ציבורי אסור לנו לתת לזה לקרות. זהו שטח ציבורי בחסות רמ"י אנו כרגולטור לא אמורים לקבל את הדבר הזה ככניעה, כעיריית ת"א אסור לנו להסכים לכך. אי אפשר להגיד שאין יותר דירות

מס' החלטה	התוכן
18/02/2026	- הוספת שטחי שירות לתכנית 1209
0003-26ב' - 12	דיון בשטחי שירות

לעולים. בברודצקי יש בית עולים וניתן להעתיק את המודל הזה. עיריית ת"א-יפו יודעת לייצר מודלים. לא ברור אם על התכנית הזו יש היטל השבחה ולכן צריך ללכת לתביע גם בגלל נושא היטל השבחה.

**אורנה ברביבאי:** נכון היה להתחשב מלכתחילה במסמך שנשלח אתמול לכלל חברי הוועדה, בדרישה דחופה להסרת סעיף 12 מסדר היום בשל חריגה מסמכות ופגם מהותי בתהליך

**אלחנן זבולון:** קיימנו ביום חמישי ישיבה עם התושבים שארכה שעות

**אורנה ברביבאי:** לא הייתי בישיבה, הטיעונים הם מהותיים מדובר על סטייה מייעוד סטטורי, הגדלה של עוצמות הבניה, פגיעה באינטרס הציבורי בשטחי הציבור, פגיעה בכספי ציבור, פגיעה בעיקרון השוויון והמכרזים חשוב שזה יירשם לפרוטוקול. הגיע לידיי מכתב מהמנכ"ל מר כהנא שמדבר ברוח אחרת ומסביר את החשיבות של קיום דיור לעולים, יש לנו עולים. אין ערעור על זכויות היזם השאלה אם הוא הבין את ייעוד הקרקע. מקריאה את המכתב. להבנתי הדיון פה מתייטר ויש לבצע את ההליך בהתאם להמלצת משרד הקליטה. בנסיבות האלה, אסור לנו לקיים את הדיון ולבצע הליך בירור איך הוצע כאן משהו שונה מהצעת משרד הקליטה ובהתאם לזה להחליט איך להגיע לדיון שמהותו שטח וקרקע שמקצה לעולים.

**אודי כרמלי:** מנכ"ל משרד הקליטה, בירך אותנו על המתווה הזה

**אורנה ברביבאי:** הוא נולד בחטא

**אודי כרמלי:** משרד הקליטה והעליה ממליץ באותה המלצה יחד אתנו, אישית שוחחתי איתו

**אורנה ברביבאי:** הכרת את המכתב?

**אודי כרמלי:** בוודאי שהכרתי

**חיים גורן:** מנכ"ל משרד השיכון אומר שעדיף אחרת אבל הוא מברך על המתווה

**מיטל להבי:** מצטרפת לדברי קודמיי. בת.א 5000 במצב הנכנס המגרש הזה סומן לבן מקווקו ירוק בייעוד מיוחד. היו לנו הרבה שטחים כאלה. לפני שאנחנו מיייתרים שטחים כאלה ולא משנה מה שמו חובתנו לשמור על השטחים האלו כי הם בגדר שטחים ירוקים. זה יעוד הקרקע שטח מיוחד. יכולים לומר שמישהו טעה והוציא תביע ולא היה כתוב מיוחדים, כששואלים מה זה דיור לעולים, זה יכול להיות להיחשב מעונות עולים, מעונות סטודנטים, דיור בר השגה, יכול להיות דיור למילואימניקים, למה לא נולד צורך חדש? אם העולים מתייטר למה לא נולד צורך חדש למילואימניקים? במקום לוותר על המושג עולים חדשים ויש לי הצעה שנפנה למשרד המשפטים שיתמודדו עם השאלה הזו. אולי בערים אחרות היה הכתוב מעון לעולים, אולי נדרש תרגום נוסף התרגום לשטח מניב לא יכול לקרות בשטח לבן מקווקו ירוק. תא/5000 היא נקודת המוצא שלנו. לעניין תוספת שטחים, אף אחד לא התכוון שלא יהיו שטחי שירות, שטחי השירות הם נגזרת של השטחים העיקריים. המתקוק בתביע שם ליבו לשטחי השירות ואף הגדיר חלק מהם. הצעתי במקום שבו אנו נתקלים במלכודת, יש לבקש חוות דעת ממשרד המשפטים זו סוגיה משנות ה-70

**אלחנן זבולון:** בפברואר פג התוקף לסמכות הוועדה המקומית לאשר פרוטוקול שטחי שירות, זה לא מפריע? **מיטל להבי:** לא

**אודי כרמלי:** בהנחה שנפנה למשרד הקליטה והעליה ולמשרד המשפטים ולכל הגורמים הרלוונטיים ותהיה חוות דעת שכל המגרש יהיה נטו לעולים חדשים, כמובן שכולנו נשמח, אנו לא רוצים שהמגרש הזה יקבל את כל שטחי השירות שיאפשרו לו לתת את השירותים בצורה הטובה ביותר?

**מיטל להבי:** 4000 מ"ר, זה 250 אחוז בניה שזה 13 קומות על מגרש של 1.7 דונם זה מספיק

**אורנה ברביבאי:** למה לא למשוך את הדיון? למה לקיים את הדיון כאן?

**אודי כרמלי:** אם לא נעשה זאת כעת בסוף החודש תפוג ההוראה בתקנות המסמיכה לאשר תוספת שטחי שירות, לא נוכל לחזור אחר כך ולהוסיף

**אלחנן זבולון:** נצטרך לעשות תביע חדשה

**מיטל להבי:** נעשה תביע חדשה. כשידברו על 60 דירות במעונות דיברו על דירות קטנות, המילה מעונות עולים קיימת פה.

**אודי כרמלי:** כתוב דיור לעולים לא כתוב מעונות

**אורנה ברביבאי:** הרעיון לייצר קהילה

**אלחנן זבולון:** המנגנון הכללי של דירות לעולים זה פתרון לעשר שנים בבעלות אחודה שיש להם תמריץ ראשון כדי שיסתדרו בארץ

**אורנה ברביבאי:** רוח האישור של הקרקע הייעוד ההסבר וגם ההרחבה של מנכ"ל משרד הקליטה אני

מציעה לקיים התייעצות ולקיים חשיבה מחדש מה המשמעות של זה

**אלחנן זבולון:** איך אפשר להכריח ללכת לתביע חדשה?

**אורנה ברביבאי:** כי היא לא מיועדת לאוכלוסייה הרלוונטית

**אלחנן זבולון:** כנראה שלא הובנו האופציות העומדות בפנינו

**אורנה ברביבאי:** מה האופציות?

**אלחנן זבולון:** ללכת במסגרת של מורשה להיתר ונגמר האירוע וניפגש אחר כך בבית משפט

**אורנה ברביבאי:** אתה חושב שיש לך סיכוי בבית משפט?

**אלחנן זבולון:** אני חושב שלא

**מאיה נורי:** רשות רישוי לא יכולה לתת לזה היתר ומה עם השפ"פים?

[הקלד כאן]

**הראלה אברהם אוזן** : הסברתי מקודם , את מערבת מין שאינו במינו יש פה מגרש סחיר **אורנה ברביבאי** : בהתייחס לזה שזה יאושר אנו נפגע באוכלוסיית היעד. אם נצביע עכשיו נפגע באוכלוסיית היעד יותר

**אודי כרמלי** : כרגע היזם יכול מחר בבקר להגיש בקשה להיתר על זכויות שקיימות שם, עם הערה של דירות לעולים על פי התביעה. הוא יכול לבנות את הבניין כפי שהוא גם אם לא נאשר שטחי שירות, ימכור אותן בשוק החופשי לעולים במחיר מלא

**אורנה ברביבאי** : זה לא הייעוד מלכתחילה

**אודי כרמלי** : זה הייעוד. חלופה כזו של 20 יחידות דב"י לעולים חדשים בתנאים שלנו במחיר מופחת

**אורנה ברביבאי** : לא מסכימה אתך

**מיטל להבי** : הסוגיה היא עקרונית, גורפת ולא נקודתית וכך צריך להתייחס אליה. כל אובדן השטחים המיוחדים שיש לנו בעיר כולל שלא מתייחסים במתאר החדשה היא סוגיה שצריך לבדוק לעומקה על כל השטחים. אחרת דינם של כל השטחים המיוחדים להפוך לשטחים מניבים וזו לא כוונת מתכנן העיר הזאת,

**אלחנן זבולון** : מה שעשינו במקרה הזה בשביל לנסות לעזור, אין לזה תקדים

**דייבי דישיטניק** : כולם מסכימים שהיה עדיף אחרת, השאלה מה עושים עכשיו. חלק ממי שמתנגדים וחלק מהתושבים מאמינים שעד תהיה תביעה חדשה לבינתיים יישאר שם חניון.

כיו"ר ועדת מכרזים, מהייע אומר לנו שבנסיבות העניין זו העסקה הכי טובה שאפשר לקבל וההתלבטות היא האם ללכת על זה או ללכת למהלך ונצא צודקים ונגיע לבית משפט. עכשיו זה נכס בבעלות פרטית של בן אדם והוא יכול לעשות מה שהוא רוצה. יש חלופה שילכו לבית משפט ויש סיכוי שנפסיד בבית משפט וזו הסתברות גדולה. אם הדבר הכי טוב הוא לקבל 20 יח"ד דב"י לעולים חדשים כדאי לאמץ זאת. מפריע שמגיעים לוועדה וזה צריך להיות עד סוף פברואר, היה צריך להגיע עם הדיון הזה מוקדם יותר. הייתי מעדיף שיהיה אחרת, מבחינתי כנבחר ציבור אני מסתמך על חו"ד הצוות.

**ראובן לדיאנסקי** : זה טיעון שחוזר על עצמו מספר פעמים

**דייבי דישיטניק** : מבחינתי כנבחר ציבור אני מסתמך על חו"ד הצוות המקצועי, עדיף ללכת על הרע במעט ולפחות נקבל 20 יח"ד דב"י

**מיטל להבי** : ואם היינו מקבלים יותר השבחה ויותר רווחים?

**דייבי דישיטניק** : הייתי יותר שמח

**אלחנן זבולון** : הוא לא מחוייב להכין תביעה, זה המגרש שלו

**חיים גורן** : אני מצטרף לדבריו של דייבי, זו לא תוכנית אידיאלית. יש מצב קיים, הרבה מהדירות בשוק היום נמכרות לעולים חדשים. תל אביב יפו מקום ראשון בארץ בקליטת עלייה. הסיפור של עולים חדשים שונה מעולים, בתביעה כתוב דירות לעולים. אם נבטל את המתווה, היום ייפנה להליך של רשות רישוי וייבנה 60 דירות וימכור אותם לעולים גם הוא עלה לארץ לפני 30 שנה או דירה שניה שלו, האם זה ייתן משהו לעיר יותר מהמתווה שמציעים כאן? לדעתי המתווה הזה עושה חסד לעולים חדשים שצריכים את העזרה הזו. גם משרד הקליטה רוצה את התכנית הזו. בהינתן לכל המציאות והסיטואציה עם כל הצער שבדבר בסופו של דבר זו האפשרות הטובה ביותר שעומדת לפתחנו. הסיפור של שטחי שירות הוא סיפור טכני שאנו מעמיסים עליו בצורה לא אמתית את הדיון. נורא קל להוציא את חברי הוועדה כאנשים רעים, זה לא ריאלי וזה לא הסיפור, יש פה מצב נתון שאנו צריכים להוציא ממנו את המיטב לטובת הציבור והעולים החדשים. אני ממליץ לקבל את התכנית

**עו"ד עודד סלע** : לפני למעלה מעשור רשות הפיתוח שקיבלה זכויות עסקה ברח' חיים לבנון מכרה עם תביעה למועדון נוער וגן ילדים לאדם בשם אברהם דישי. אותו אדם הפך את המקום בלי שינוי תביעה להקים מגדל של 9 קומות, התארגנות התושבים הצליחה למנוע זאת, העירייה תמכה בכך. התביעה הזו למועדון ילדים וגן ילדים מבורכת, גם מגורים לעולים.

אם מתבססים על עמדה משפטית, הייתה צריכה להיות חו"ד משפטית של היועצת המשפטית של עיריית ת"א שאומרת מה המשמעות של הסירוב לבקשה החריגה הזו. העירייה חוששת לעמוד על דברים בבימ"ש כשהם מעוגנים, אין לתת לזה יד.

**עו"ד לימור ברון** : כל הסיבה לדיון נשענת על מה הפרשנות הנכונה למגורים לעולים. הינו במפגש במנהל ההנדסה ועם יו"ר הוועדה ושמענו סיפורים ואז מגיעה חו"ד של היזם כמשהו שקובע לכם? הצד שלי מביא את חו"ד המשפטית שלו

**אלחנן זבולון** : בתחילת הדיון היתה התייעצות עם היועצת המשפטית שלנו

**הראלה אברהם אוזן** : כיועצת המשפטית הסברתי שחו"ד של עו"ד ארז קמיניץ לא מקובלת עלינו **עו"ד לימור ברון** : הכל היה נקבע אם הקרקע הזו היא תביעה למגורים לעולים. יש תוכנית משנת 73 מגרש לעולים כפי שמופיע בתביעה. אתם מחליטים בעניין של פרשנות מה זה מגורים לעולים. בתי משפט עוסקים בזה, עם כל הכבוד אתם לא הגורם המוסמך, יש מספיק גורמים שיעסקו בפרשנות. אתם רצים להעביר של תוכנית שקרקע שנועדה לעולים בימים שהם אחרי גל של אנטישמיות בעולם וגל עליה של עולים חדשים מכל קצוות תבל ואתם בוחרים בעת הזאת לתת מאה אחוז מגרש לעולים להפוך ל- 20 אחוז עולים. אתם רוצים לתת לו עוד 40 אחוז משטחי הבניה שהתביעה מאפשרת.

<b>מס' החלטה</b>	<b>התוכן</b>
18/02/2026	- הוספת שטחי שירות לתכנית 1209א
126-0003 ב' - 12	דיון בשטחי שירות

רמת אביב הירוקה היא עדיין שכונה נמוכה, בזה שאתם מתעקשים לעשות שינויים מרחיקי הלכת, שינוי יעוד של המקרקעין מציבורי לפרטי אתם מעצימים אחוזי בניה בצורה לא הגיונית ואתם מוותרים על היטלי השבחה שמגיעים לעירייה. אתם לא עומדים בעמדה של משרד הקליטה, רמ"י ייבדקו את סוגיית המכרז, הם פרסמו מכרז בתנאים מסוימים ואתם משנים את תנאי המכרז

**אלחנן זבולון:** אנו נשמח שרמ"י יבטלו את המכרז  
**עו"ד לימור ברון:** בעת הזאת במקום להפוך את העיר לעשירים בלבד, יש עשרות עולים שמגיעים לארץ, אתם לוקחים 100% מגרש לעולים ונותנים רק 20%

**עו"ד אריאל שוב:** נציג היזם: לגבי שטח רצפות, החלטה של הוועדה המקומית, 4053.8 מ"ר.  
**מיטל להבי:** אתה מקריא ממסמך שלא ראיתי, אשמח לקרוא אותו

**עו"ד אריאל שוב:** ישנן שתי תביעות, את שתיהן יזם משרד הבינוי והשיכון ובשניהם אותו אדריכל. בשנות ה-70 הן הוגשו ביחד. אחת זו תכנית שעוסקת בהרחבה של בית ברודצקי, שם כתוב במפורש אכסניה ובית עולים חדשים ושם גם יש שימושים של אולפן וכיתות וחדרי אוכל וכו' במקביל לזה עשו תביעה מקבילה של אותו בניין ששם כתוב דירות עולים. כמעט כל רמת אביב ההגדרה בתביעה זה דירות צעירים, מה הפרשנות - רק לצעירים? לגבי המגרשים המיוחדים תחנת הדלק שנמצאת על דרך נמיר באותה שכונה מגרש מיוחד, צבוע בתכנית 5000 בקווים ירוקים, בשדרות רוטשילד, מגרש מיוחד מגדל המוזיאון מגרש מיוחד הבניין של המגורים של ליד מלון דן קינג דיוויד מגרש מיוחד. ההגדרה של מגרש מיוחד זה כשאתה עושה שימוש שהוא לא ממש לא ציבורי. דיברנו עם מהנדס העיר ירושלים, והיועצת המשפטית של הוועדה בירושלים בזמנו כדי לנסות בלי תקדימים הם מפרשים את זה כדירות רגילות.

**אלחנן זבולון:** אבקש להפסיק הקלטה נחזור בשעה 12:48

**ראובן לדיאנסקי:** האם יש מענה לגבי המכרזים?

**אלחנן זבולון:** המכרז הוא לא שלנו, הוא של רמ"י

**הראלה אברהם אוזן:** זו טענה אולי שובת לב, כל האירוע של המכרז הוא אירוע שנכפה עלינו מראש אמרנו את עמדתנו למינהל והוא התעלם מההתנהלות שלנו. כשהגענו למשרד הקליטה הוא תפס את ראש איך המנהל שיווק את הקרקע והוא היה שמח לשים עליה את ידו. המנהל פועל בניגוד לעמדתנו שהודענו שהמגרש צריך להישאר בידי הציבור ולא ללכת לידיים פרטיות. לא מדובר בקרקע ציבורית. עשינו את כל המאמצים חיפשנו את כל הפרשנות ועשינו הכל להגיע לתוצאה המיטבית, הגענו לתוצאה המיטבית בנסיבות הקיימות, היא לא כתובה באף מקום

**אודי כרמלי:** מדובר בקרקע פרטית עם תביעה מאושרת, זו הסיטואציה

**ראובן לדיאנסקי:** גם ללא 40 אחוז שטחי שירות נוספים יהיה לו פרוייקט?

**אודי כרמלי:** בוודאי

**אלחנן זבולון:** עם אפס דב"י, הוא יכול גם ללכת לוועדת ערר ולקבל שם את שטחי השירות

**מאיה נורי:** אני חושבת ש-20 אחוז זה מעט מידי

**אודי כרמלי:** אני הייתי הראשון שנלחם על זה, הגענו כאן לתועלת הציבורית המקסימלית בסיטואציה המאוד לא נעימה

**מאיה נורי:** מה עם השפ"פים?

**אודי כרמלי:** הם לא קשורים כי הם לא נושאי זכויות. בתביעה החדשה לא יהיה 13 קומות אלא 40 קומות

**מאיה נורי:** אפשר לבנות אשכול גנים, צופים

**אודי כרמלי:** יש כאן שטחי שפ"פ לטענתנו בבעלות עיריית ת"א-יפו אגף נכסים נלחם על זה

**אורנה ברביבאי:** הדרך הדיכטומית שמציגים את הדבר שבכלל מדובר בקרקע פרטית, והיזם לא ידע שזה מיועד לעולים ואנו מציגים שזה מכרז של המנהל ולא שלנו היא לא נכונה.

כל מי שענינו בראשו יבין את רוח הדברים וגם בהיבט המשפטי, מצופה מאתנו כחברי המועצה לצד התושבים ולצד גיוון אוכלוסייה

#### הצבעה:

**בעד:** אלחנן זבולון, חן אריאלי, דייבי דיסטניק, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו, אמיר בדראן

**נגד:** מאיה נורי, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי

**אלחנן זבולון:** ההחלטה אושרה בהתאם להמלצת חו"ד הצוות

### בישיבתה מספר 126-0003 מיום 18/02/2026 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

על מנת לאפשר תכנון בסטנדרטים עדכניים לאשר תוספת שטחי שירות לשטחים העיקריים המפורטים בתכנית 1209א, במפלס הכניסה הקובעת ומעליו, בהיקף של עד 40% מסך השטחים המותרים (עד 1,620 מ"ר) בהתאם לפירוט הבא:



מס' החלטה	התוכן
18/02/2026	- הוספת שטחי שירות לתכנית 1209א
12 - - 0003-26ב'	דיון בשטחי שירות

עבור שטחי גרעינים, מבואות וחדרי מדרגות, מעברים ציבוריים (כהגדרתם בתקנות) מערכות טכניות ומתקני שירות כולל ארונות טכניים ( דוודים, מערכות תשתית וכו') עבור 13 קומות טיפוסיות : עד 1300 מ"ר.

עבור מערכות הנחוצות לתפקוד הבניין כגון חדר אשפה, חדר אופניים וחדר עגלות בקומת חקר קע : עד 320 מ"ר.

משתתפים : אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן, מאיה נורי, אורנה ברביבאי, מיטל להבי, דיבי דישטניק, אמיר בדראן, גל שרעבי