

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 10-0011
כ"א אייר התש"ע 05/05/2010 09:00 - 13:00**

באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

השתתפו ה"ה: דורון ספיר, עו"ד
פאר ויסנר
מיטל להבי
שמואל גפן
כרמלה עוזרי
אהרון מדואל
בנימין בביוף

מ"מ ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
סגן ראש העירייה
סגן ראש העירייה
חבר מועצה
חברת מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה

נכחו ה"ה: חזי ברקוביץ, אדר'
שרי אורן, עו"ד
עודד גבולי, אדר'
שוטה חובל, אינג'
ריטה דלל, אינג'
אילן רוזנבלום, עו"ד
נחמה עמירב
אלה דוידוף

מהנדס העיר
משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה
מנהל אגף תכנון העיר וסגן מהנדס העיר
מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
מנהלת מחלקת רישוי בניה
ע. מ"מ ראש העירייה
מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו

חסרים: אסף זמיר
שמואל מזרחי
ארנון גלעדי
נתן וולוך

סגן ראש העירייה
חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה

משקיפים: גב' כרמית
רן מנחמי

החברה להגנת הטבע
ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו

**תוקף ההחלטה מיום הפצתה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה**

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 10-0011
כ"א אייר התש"ע 05/05/2010 09:00 - 13:00**

באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 10-0007 מיום 17/03/2010		
אישור פרוטוקול 10-0009 מיום 07/04/2010		
הפקעות ברח' הלחי דיון בהפקעה - דיון רגיל	1	1.
שלמה 6-8 דיון בהפקדה	3	2.
בקשה לאיחוד חלקות 46, 47, 94 (בחלקו) בגוש 7045 רח' יפת 81-79 יפו למגרש בניה אחד דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	7	3.
תכנית עיצוב למגרש מיוחד (ציבורי) בתב"ע 1112-ג - כוכב הצפון דיון בהתנגדויות לעיצוב ארכיטקטוני	11	4.
המסגר 6-8 העברת זכויות מבניין לשימור דיון בהפקדה	16	5.
פינוי בינוי - נאות אפקה א' דיון בהפקדה	21	6.

בכבוד רב,

אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.



גושים וחלקות בתכנית:

יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
דרך שצ"פ	874	1,589	מדינת ישראל	57	6135
דרך שצ"פ	3,626	5,547	מדינת ישראל	58	6135
דרך שצ"פ	24,451	45,031	רשפ"ת	3	6980
דרך שצ"פ שבי"צ	2,710 (כולל השטח שהופקע בעבר)	3,172	מדינת ישראל	7	6980
דרך שבי"צ	1,515	3,058	רשפ"ת	1	6136
דרך שבי"צ	2,844 (כולל 233 מ"ר בבעלות העירייה וכולל 2,300 מ"ר שהופקעו בעבר)	4,817	מדינת ישראל	1	6034

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת ולמבנים ומוסדות ציבור עפ"י:
תכנית 2215 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 3971 מיום 06/02/1992 ב אדר א התשנ"ב
תכנית 1778 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 3971 מיום 06/02/1992 ב אדר א התשנ"ב

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל ולאחר פינוי השטח, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 1 בגוש 6034, חלק מחלקות 57, 58 בגוש 6135, חלק מחלקות 3, 7 בגוש 6980 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל ולאחר פינוי השטח, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אורית ברנדר)
אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

בישיבתה מספר 10-0011 ב' מיום 05/05/2010 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אילנית ינאי מאגף הנכסים הציגה את ההפקעות. כרמלה עוזרי מבקשת לעשות סיור במקום כדי לבדוק שלא מדובר במגורים בשטחים הללו.

הועדה מחליטה:

לאשר להפקיע חלק מחלקה 1 בגוש 6034 חלק מחלקות 57, 58 בגוש 6135, חלק מחלקות 3, 7 בגוש 6980 לפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל ולאחר פינוי השטח, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

כרמלה עוזרי ביחד עם אגף הנכסים תצא לביקור במקום ובמידה ויתברר שיש מגורים במקום הנושא יוחזר לדיון חוזר בועדה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי ופאר ויסנר.

התוכן	מס' החלטה 05/05/2010
תא/מק/ב - 2515/6 - שלמה 8-6	2 - 10-0011
דיון בהפקדה	

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: סמכות ועדה מקומית.

מטרת הדיון: תכנית לאיחוד וחלוקה עם הסכמת בעלים עם חלוקה מחדש של השטחים והצפפה.
מיקום:

בצפון- דרך שלמה דרום- רחוב לינקאוס יוסף מערב- רחוב התקומה במזרח- דרך מאושרת

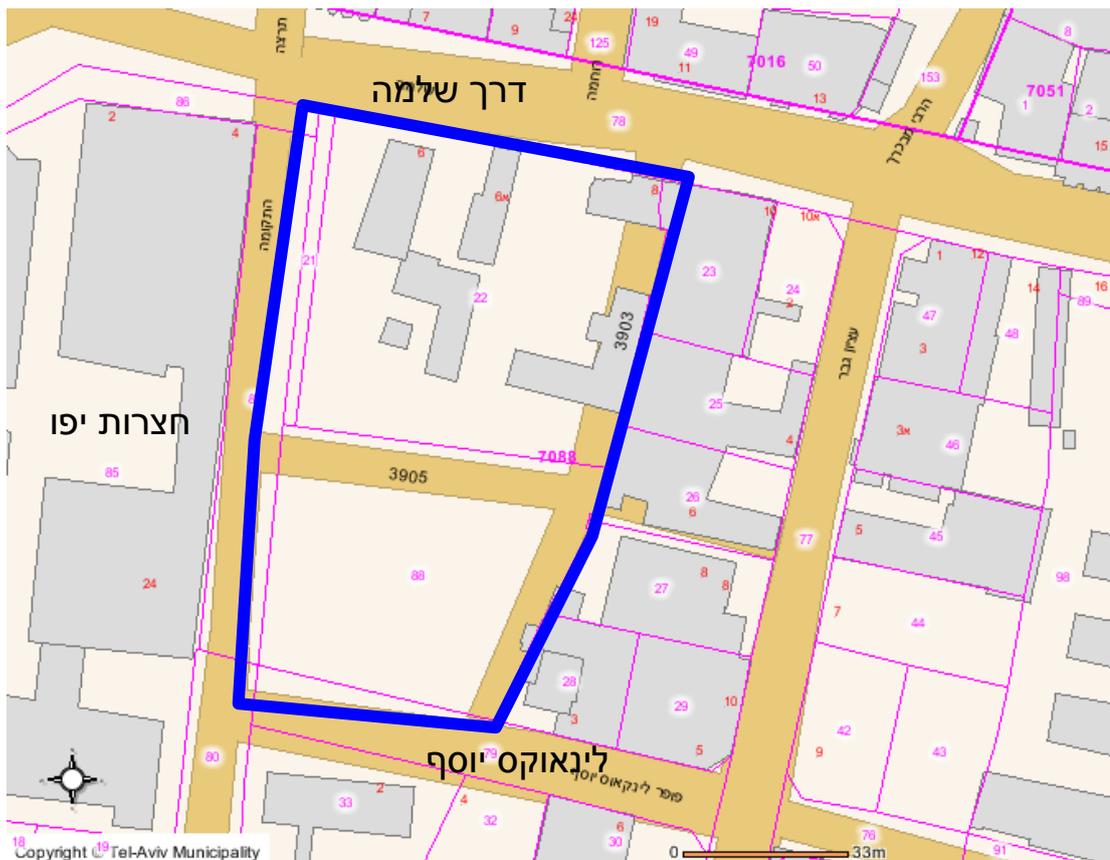
כתובת:

תל אביב - יפו
שלמה 6

תל אביב - יפו
שלמה 8

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7088	מוסדר	חלק מהגוש	88,78,21-23	25-28



שטח התכנית: 7.80 דונם

מתכנן: ישר אדריכלים

יזם: איציק ברוך - עסקה משותפת שלמה 6-8

בעלות: ממ"י / פרטיים

מצב השטח בפועל:

המתחם נמצא ממזרח לפרויקט "חצרות יפו", בחזית לרחוב שלמה. מצידו המזרחי מוסכים ומבני תעשיה ומדרום מבנה קופ"ח והביטוח הלאומי שברחוב התקומה. הקרקע נמכרה במכרז ע"י המנהל כאשר בחלקה 22 ישנה בעלות במושעה עם בעלים המחזיק 11% מהזכויות.

במתחם ממוקמים מספר מבנים היסטוריים ששמשו בעבר את קבוצת "השומר". המבנים ההיסטוריים ממוקמים בחלק הצפון המערבי של המגרש על רחוב שלמה. אחד המבנים הוא ביארה (- בית באר) וברכה, בחלק המערבי מבנים בנויים בסגנון עותומני והבניה בחלק המזרחי של המתחם מאוחרת יותר והיא בסגנון מנדטורי. קיימת חומת כורכר לאורך תואי רחוב שלמה. בשטח כיום מטע זיתים במרכז המגרש ובחלק הדרומי מגרש חניה מאולתר. החלק המזרחי של המגרש המיועד לדרך לפי תוכנית 2515 פלוש ע"י סככות של המוסכים הסמוכים.

מדיניות קיימת:

הועדה המקומית בשיבותיה מיום 9.7.2003 ו- 26.10.2005 (מדיניות חדשה) דנה בנושא חיזוק ועיבוי המגורים בצפון יפו והחליטה:
גודל שטח דירה מינימלי – 50 מ"ר לשטחים עיקריים
גודל שטח דירה ממוצע – 65 מ"ר לשטחים עיקריים
לחייב כל פרויקט שבו למעלה מ- 25 יח"ד ביצירת תמהיל דירות שבו לפחות 20% מכלל הדירות יהיו בשטח 80 מ"ר (שטח עיקרי) תוך שמירה על גודל השטח הממוצע והמינימלי שאושר.

מצב תכנוני קיים:

התוכנית המאושרת התקפה היא 2515 "המגרש הגדול" הכוללת גם את "חצרות יפו", מגרש נוסף מדרום וכן את המוסכים ממזרח עד לרחוב עציון גבר. בשטח המדובר מגדירה התוכנית שני מגרשי מגורים בשטח של 3.5 דונם בהם ניתן לבנות כ-9000 מ"ר שטח עיקרי לשימוש מגורים ומסחר. סה"כ מאפשרת התוכנית לבנות 70 יח"ד בגובה בניה של 4-6 קומות. בנוסף מגדירה התוכנית שטח למבני ציבור שבו כלולים חלק מהמבנים ההיסטוריים כמבנים לשימור אחד מהמבנים לשימור נמצא בתחום המדרכה, וכן שטחי שצ"פ ודרכים בשטח של כ-4.5 דונם. מימוש הדרך והשב"צ לפי התב"ע התקפה כרוך בהריסת חלק מהמבנים ההיסטוריים ופגיעה במתחם ההיסטורי. הת"ב התקפה מטילה על הבעלים של השטח את השימור בפועל של המבנים ההיסטוריים המסומנים לשימור, ואת פיתוחם של השטחים הציבוריים הפתוחים.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התוכנית היא לשנות את התוכנית התקפה החלה במגרש באופן שישמרו כל המבנים ההיסטוריים והמתחם כולו ישוקם וישופץ תוך הסגת האזור המוגדר למגורים מרחוב שלמה דרומה. תנאי לקידום התוכנית יהיה שיפוץ המבנים ההיסטוריים ושימורם ע"י היזם בהתאם למסקנות הבדיקות הנערכות בימים אלה (בדיקות כלכלית ומשפטית). לשם כך תבטל הדרך המתוכננת במזרח המתחם המחייבת הריסת שני מבנים היסטוריים ומגרשי המגורים יועתקו לחלק הדרומי הפנוי של המתחם, באופן שלא יפגעו הזכויות לבניה וישמר רצף השטחים הפתוחים ממערב למזרח - בין חצרות יפו לבניה החדשה. התוכנית מגדירה 4 מבנים היסטוריים לשימור ושיקום שנים מהמבנים נמצאים בחלקם בתחום המדרכה של רחוב שלמה. המבנים ההיסטוריים ממוקמים בשצ"פ יוצרים ביניהם כיכר עירונית. המתחם ההיסטורי המשוקם והמשופץ יהפוך לאזור מסחרי ויהווה חיץ בין רחוב שלמה לאזור המגורים. התכנון החדש שומר גם על רצף של שטחים פתוחים. מערך שבילים מדרום לצפון היוצרים מעבר חופשי להולכי רגל מרחוב שלמה, לכיכר עירונית ציבורית המוקפת מבנים היסטוריים, דרך שדרה ירוקה ועד לרחוב לינקאוס יוסף. שטח המבנים ההיסטוריים יקבע סופית לאחר השלמת כל המסמכים הנדרשים לצורך תעוד ושימור הבניה הקיימת, להנחת דעת מחלקת השימור. סה"כ השטחים הפתוחים הציבוריים 1400 מ"ר.

ממערב למתחם ההיסטורי ימוקס האזור למבני ציבור, אשר כולל בתוכו חלק מאחד המבנים לשימור. שטח המבנים לציבור הוא 1170 מ"ר. שטח הבניה למגורים ומסחר 3340 מ"ר. התוכנית מציעה תוספת של 61 יחידות דיור עד לסך של 131 יחידות בשטח ממוצע של 65 מ"ר לדירה לפי מדיניות ההצפה בצפון יפו כחלק מחיזוק ועיבוי המרקם העירוני. הבניה החדשה תהיה לגובה של 6 קומות (קרקע + 5 קומות), בנוסף יבנו 2 מרתפי חניה שיאפשרו גישה בעתיד למרתף מתחת לשטח הציבורי. התוכנית אינה מוסיפה שטח עיקרי מעל השטח העיקרי שנקבע בתוכנית התקפה ושומרת על סה"כ שטחי התוכנית.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
9435	9435	מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
מקסימום 6 (קרקע + 5 קומות)	קרקע + 4 קומות	קומות	גובה
מקסימום +24.50 מ'	מקסימום +24.50 מ'	מטר	
131	70		מס' יחידות דיור
			תכנית
לפי התקן	70		מקומות חניה

זמן ביצוע:

אם תוך שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

תנאים למתן היתרי בניה ותעודות גמר:

1. תנאי למתן היתר בניה במגרש יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י מה"ע או מי מטעמו.
2. תנאי למתן היתר בניה במגרש יהיה השלמת כל המסמכים הנדרשים לצורך תעוד ושימור המבנים הקיימים, להנחת דעת מחלקת השימור.
3. תנאי למתן היתר בניה במגרש יהיה הגשת תוכניות מפורטות לשיפוץ המבנים הקיימים במגרש כולל פרטי חלונות, תריסים, גגות, סורגים, מעקות, בכפוף להוראות התוכנית לאישור מה"ע או מי מטעמו.
4. תנאי למתן תעודת גמר למבנה יהיה שיפוץ, שימור ושיחזור המבנים הקיימים במגרש, בכפוף להנחיות צוות יפו ומחלקת השימור.
5. תנאי למתן תעודת גמר למבנה יהיה פיתוח המגרש, ושילובו בפיתוח הרחוב, עפ"י הנחיות מה"ע.
6. לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה בשלבים.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י איריס ורזאגר)

לאשר את התוכנית המוצעת להפקדה בתנאים:

- תנאי להפקדת התוכנית יהיה קבלת כתב שיפוי בגין תביעות כנגד הועדה המקומית או העיריה בגין התוכנית.
- תנאי להפקדת התוכנית יהיה בחינת הצורך בהסכם במידת הצורך והבטחתו לגבי פיתוח השצ"פ, פיתוח זמני של השב"צ, שימור המבנים ההיסטוריים וכלל הפינויים ע"י היזם.
- תנאי להפקדת התוכנית הכנת לוח הקצאות.
- תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הבטחת שימור המבנים ואי הריסת המבנים בעתיד.
- תנאי להוצאת היתרי בניה הבטחת רישום השטחים הציבוריים ללא תמורה ע"ש העירייה.
- תנאי לתעודת איכלוס יהיה שימור בפועל של המבנים.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

בישיבתה מספר 10-0011 ב' מיום 05/05/2010 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

איריס וארזגר מצוות דרום הציגה את התכנית. אדר' אביב ממשרד ישר אדריכלים הציג את התכנית. חברי הועדה הציגו מספר הצעות לבינוי אחר במקום כמו להעביר את המבנה הציבורי למקום אחר, לעשות מעברים בין חצרות יפו למתחם הנ"ל, לעשות בדיקות קרקע במקום. דורון ספיר מציע להקים צוות בראשות של פאר ויסנר ומיטל להבי לבחירת חלופה ביחד עם הצוות המקצועי והיזם ולהחזיר לועדה תוך חודש ימים את החלופה הנבחרת. חברי ועדה מבקשים שהצוות המקצועי יעדכן את היזם בהצעות שחברי הועדה העלו במסגרת הדיון לבינוי שונה ויחזירו לועדה.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון בעוד 60 יום עם חלופות בינוי שונות אשר תואמות את ההצעות של חברי הועדה. במידה וחלופות הבינוי יהיו מוכנות לדיון לפני 60 יוחזר הנושא לדיון לפני כן.

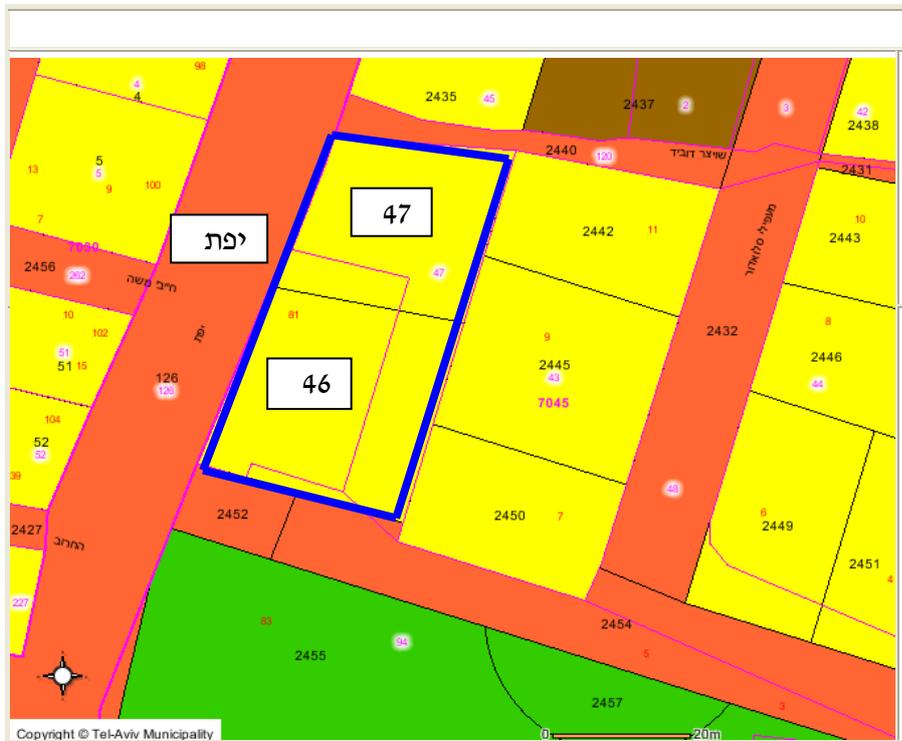
משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, פאר ויסנר, שמואל גפן ובנימין בביוף.

מסמכי רקע: תב"ע 2551, תשריט חלוקה ואיחוד ש.ה/17/09 מיום 1/6/09 שהוכן על ידי מודד מוסמך שבתאי הפנר.

בעלי הקרקע / חלקות: חליל אבו חילוה

תוכן הבקשה: חלוקה ואיחוד חלקות 46, 47 (חלקי) ו-94 (חלקי) בגוש 7045 רחוב יפת 81-79 תל-אביב יפו למגרש בניה אחד.

פרטים: לפי תכנית 2551 המאושרת (הופקדה 1992) חלקות 46 בשלמותה, 47 ברובה הגדול יחד עם חלק קטן מחלקה 94 מיועדות לשני מגרשים ביעוד מגורים ד'. בעלי הקרקע מבקשים חלוקה ואיחוד של החלקות למגרש בניה אחד.



טבלת החלוקה והאיחוד המוצעים

1. חלוקה

השטחים בדונם	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.001		1
0.641		2
0.642	(46)	
0.005		3
0.833		4
0.838	(47)	

0.034		5
7.998		6
8.032	(94)	

2. איחוד

השטחים בדונם	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.641		2
0.833		4
0.034		5
1.508		7

טבלת זכויות בניה

מצב מוצע לאחר איחוד (7)	מצב קיים חלקה (7) (חלקי)	מצב קיים חלקה 47	מצב קיים חלקה 46	שטח החלקה/מגרש	
1508 מ"ר	34 מ"ר	833 מ"ר	641 מ"ר	סה"כ זכויות בניה	סה"כ זכויות בניה
160	160	160	160	אחוזים	אחוזים
2413	54	1333	1026	מ"ר	מ"ר
				אחוזים	אחוזים
				מ"ר	מ"ר
377	13.5	333	256.5	מ"ר	מ"ר
80	80	80	80	אחוז	אחוז
3 + גג	3 + גג	3 + גג	3 + גג	קומות	קומות
22		12	9	מספר יח"ד	מספר יח"ד
				תכנית	תכנית
				צפיפות	צפיפות
				מקומות חניה	מקומות חניה

החלוקה והאיחוד פורסמו עפ"י סעיף 149 פרק ד' לחוק בעיתונים "הארץ", "הצופה" ביום 4.2.10 ובמקומון "העיר" מיום 5.2.10 הודעות הודבקו במקום כנדרש. הוגשה התנגדות אחת של דיירי החלקה הסמוכה חלקה 43 בגוש 7045 שהתקבלה ביום 21.3.2010

עיקרי ההתנגדות לאיחוד וחלוקה:

1. הוצגה בפני המתנגדים בקשה להיתר בניה ולא תשריט איחוד וחלוקה.
2. לא ניתן לאשר איחוד וחלוקה שלא על ידי תביעה נקודתית שתכלול טבלת איזון וטבלת הקצאות.
3. הבקשה להיתר שהוגשה כוללת הקלות רבות וסטייה מן התביעה החלה במקום. מבוקשת הקלה בקוי בנין והקלה בגובה אך לא צוינו הקלות בטופס הבקשה, החתכים אינם בהירים, חסרה תכנית פיתוח שטח, התכנית אינה עומדת בתקן החניה.
4. על פי עיון בזכויות הבנייה בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, למבקש אין כל זכויות בנייה במקרקעין ולעיריית ת"א ישנן זכויות קנייניות בחלקה 47 וחלקה 94 במלואה (הפקעה).
5. לא ברור האם החלקות המבוקשות לאיחוד וחלוקה נמצאות ביעוד למגורים.
6. חלק משטח חלקות 46,47 משמש את דיירי הבתים המשותפים בחלקה 43 לשם גישה מרחוב יפת ולחניה וזאת למעלה מחמישים שנה. עובדה זו מקנה לבעלי הזכויות בחלקה 43 זכות קניינית בחלקות המבוקשות לאיחוד וחלוקה.

מענה על ההתנגדות לאיחוד וחלוקה:

1. בנוגע לטענה כי החומר שהופקד לשם עיון הציבור היה חסר: תיק המידע שהופקד לרשות הציבור בארכיב אגף תכנון עיר כלל את כל הנדרש על פי החוק ובין השאר תשריט איחוד וחלוקה ובקשה להיתר. הבקשה להיתר שנכללה בתיק טרם הוצגה לוועדת הרישוי אך החומר התכנוני הכלול בה מפורט הרבה יותר מתשריט איחוד וחלוקה ומבהיר באופן מלא יותר את מהות הבקשה לאיחוד וחלוקה.
2. בנוגע לטענה כי דרושה תב"ע נקודתית לצורך איחוד וחלוקה: על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ניתן להביא לאישור הוועדה המקומית תכנית אישור וחלוקה אשר אינה תואמת תב"ע ללא תב"ע נקודתית ועל פי ההליכים המפורטים בחוק.
3. בנוגע לטענות לגבי ההקלות המבוקשות בבקשה להיתר בניה, טענות בנוגע לחוסר מידע בבקשה להיתר בניה וחריגות מן המותר לפי התב"ע לכאורה: הבקשה שנדונה כרגע היא בקשה לאיחוד וחלוקה בלבד. הבקשה להיתר בניה תבדק על ידי אגף הרישוי על פי הנהלים המקובלים ובמידה וכלולות בה בקשות להקלה הן יפורסמו כחוק וניתן יהיה להתנגד אליהן בנפרד.
4. בנוגע לטענה כי למבקש אין זכויות קנייניות בחלקה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה דנה בנושאים תכנוניים בלבד. במידה ותאושר הבקשה לאיחוד וחלוקה, יצטרך המבקש את חתימת כל הבעלים על תשריט האיחוד והחלוקה על מנת לרשום את המגרש החדש.
5. בנוגע לטענה כי חלק מן השטח המבוקש לאיחוד וחלוקה לא נמצא ביעוד למגורים: על פי בדיקה חוזרת של תשריט תכנית 2551 התקפה ושל תשריט האיחוד והחלוקה המבוקש, כל השטח המבוקש לאיחוד וחלוקה נמצא ביעוד למגורים ד עם חזית מסחרית.
6. בנוגע לטענה כי לבעלי החלקה הסמוכה יש לכאורה זיקת הנאה בשטח החלקה בגלל שימוש בשטח לאורך שנים: הוועדה המקומית לתכנון ובניה דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולא בנושאים קנייניים. טענה לגבי זיקת הנאה או כל טענה קניינית אחרת יש להביא בפני ערכאה המוסמכת להחליט בנושא.

חוו"ד צוות תכנון יפו ודרום:

- לדחות את כל הטענות ולאשר את הבקשה לחלוקה ואיחוד חלקות 46, 47 (חלקי) ו-94 (חלקי) בגוש 7045 רחוב יפת 79-81 תל-אביב יפו למגרש בניה אחד, בתנאים הבאים:
- א. המגרש החדש שיווצר מאיחוד החלקות המבוקש לא יחשב כמגרש פינתי לצורך קוי בנין. קו הבנין המזרחי יהיה 4 מ' לפחות כפי שנקבע בתכנית 2551 לגבי קו בנין אחורי. זאת על מנת להבטיח שדיירי החלקות הסמוכות ממזרח לא יפגעו כתוצאה מהאיחוד המבוקש.
 - ב. חתימת כל הבעלים על החלוקה והאיחוד המבוקשים

בישיבתה מספר 0011-10ב' מיום 05/05/2010 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

הלל הלמן מצוות דרום הציג את הבקשה לאיחוד. עו"ד נצר סמארה הציג את עיקרי התנגדותו, תוכן ההודעה בפרסום לא היה ברור, לא מצא תשריט איחוד וחלוקה בחומר שהיה במינהל ההנדסה, לא נמצא שום מסמך המעיד על הבעלות של המבקשים, דיירי הבנין הסמוך חונים בשטח כבר שנים רבות יש להם זיקה על הקרקע. המבקשים ענו לטענות המתנגד: לפי האדריכל, המגרש נחכר על יד המבקשים מן המינהל בחכירה לדורות. המגרש נמצא כולו ביעוד למגורים על פי התכנית התקפה. בנוגע לטענה לזכות על הקרקע כתוצאה משימוש לחניה, הוועדה המקומית אינה פוסקת בנושאים קנייניים. עו"ד שרי אורן הבהירה שמנוסח הפרסום שפורסם ברור שמדובר בבקשה לאיחוד חלקות והמתנגד אכן התנגד לאיחוד.

הועדה מחליטה:

לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לאיחוד חלקות 46, 47, 94 (בחלקו) בגוש 7045 רח' יפת 79-81 יפו למגרש בניה אחד כמפורט מטה:

1. מהפרסום שבוצע ברור שהוא מתייחס לבקשה לאיחוד וחלוקה. נציגת המתנגד ביקרה במשרדי הועדה וצילמה את תשריט איחוד וחלוקה וכן את הבקשה להיתר אותה מתכוונים להגיש, כך שברור למתנגד מהות הבקשה.
2. לענין הבעלות – הוסבר ע"י אדר' המבקש שמדובר בהסכם חכירה עם המינהל וכי הבקשה לאיחוד וחלוקה הינה בהסכמה.
3. הואיל והבקשה לאיחוד וחלוקה הינה בהסכמה הרי שאין מקום ללוח הקצאות.
4. המדובר בהסדרת מגרש וכאשר תוגש בקשה להיתר יוכל המתנגד להגיש התנגדות אם תכלול הקלות ו/או שימוש חורג.
5. המגרש החדש שיווצר מאיחוד החלקות המבוקש לא יחשב כמגרש פינתי לצורך קוי בנין. קו הבנין המזרחי יהיה 4 מ' לפחות כפי שנקבע בתכנית 2551 לגבי קו בנין אחורי. זאת על מנת להבטיח שדיירי החלקות הסמוכות ממזרח לא יפגעו כתוצאה מהאיחוד המבוקש.
6. תנאי לאישור הבקשה הינו חתימת כל הבעלים על החלוקה והאיחוד המבוקשים.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, פאר ויסנר, כרמלה עוזרי, מיטל להבי ואהרון מדואל.

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות לתכנית עיצוב למגרש מיוחד (ציבורי), מס' 16 בתב"ע 1112ג :

1. הנחיות לבינוי
2. הנחיות לפיתוח השטח
3. הנחיות לדרכי גישה לכלי רכב
4. הנחיות לעיצוב החזיתות וחומרי הגמר

מיקום: שכונת כוכב הצפון

כתובת: רחוב 2362 מס' 7



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספר מגרש בתב"ע
7186	מוסדר	חלק	26	16

שטח התכנית: 1403 מ"ר

מתכנן: אדרי' יהושע טל לוי

יזם: חברת "יסדה" – שמסי גרופ

בעלות: פרטיים (לא הוצג נסח טאבו).

פרטים:**מצב בפועל:**

שכונה בבניה, חלק מהבנינים מאוכלסים, חלקם בבניה. המגרש הנדון ריק.

רקע סטטוטורי – כללי:

1. תב"ע 1112 ג', מאושרת משנת 1996, בה נקבע ייעוד למגרש מס' 16 (הנדון) כמגרש מיוחד ציבורי. סעיף 11.ד. מפרט את השימושים המותרים במגרש, כדלהלן: "פונקציות לרווחת הציבור – מרפאות, מועדונים, בתי אבות, בתי חינוך ושימושים אחרים מאותו הסוג. גובה הבנינים לא יעלה על 3 קומות (10 מ'). סה"כ שטח עיקרי לבניה מעל מפלס הכניסה בכל הקומות לא יעלה על 70% משטח המגרש. שטח עיקרי בקומת הקרקע לא יעלה על 30% משטח המגרש".
2. תכנית זו חייבה הכנת תכנית עיצוב ארכיטקטונית.

רקע להגשת התכנית:

1. תכנית עיצוב ארכיטקטונית 1112 ג' (2) שאושרה בשנת 2003 – קבעה הנחיות עיצוביות לבנינים ולשטחים הפתוחים. תכנית זו אפשרה גמישות בהוראותיה ובלבד שישמר תכנון אחיד של קבוצות התכנון (מקבצים שהוגדרו בתכנית), המגרש הנדון לא נכלל בתחום תכנית העיצוב המאושרת ולכן נדרשת הכנת תכנית עיצוב ספציפית למגרש.

מצב תכנוני קיים:

1. המגרש הנדון גובל בשביל הולכי רגל ממערב, שצ"פ מצפון, שבי"צ ממזרח (מיועד לבי"ס יסודי) ומגרש מגורים בנוי מדרום.
2. תב"ע 1112 ג' ותכניות העיצוב לא הקצו דרך גישה לכלי רכב למגרש.
3. לאחר בחינת אפשרויות שונות הוצע כי הפתרון התכנוני יהיה באמצעות חצייה עילית של כלי רכב דרך שביל הולכי הרגל ממזרח. יצויין כי הפתרון אושר ע"י מנהל אגף נכסי העיריה.
4. הפתרון המוצע הוצג למה"ע, טרם הבאתו לדיון בוועדה וזה המליץ לשוב ולבחון את החלופות השונות לצורך מציאת פתרון מיטבי וללא הפרעה לתנועת הולכי הרגל בשביל.
5. בעקבות כך, התקימה פגישה במשרדו של ס' מה"ע ומנהל אגף תב"ע, עם נציגי יזם התכנית, ובה הוצע ע"י ס' מה"ע לקדם חלופה תכנונית שתכלול החלפת שטחים עם המגרש הסמוך (מגרש בייעוד מסחרי שנמצא בבעלות העיריה).
6. בתאריך 29.9.09 התקבל מכתב מנציג היזם, עו"ד ענת בירן, ובו נאמר כי היזם אינו מעוניין בקידום הצעה שהועלתה ומבקש להמשיך את הליך אישור תכנית העיצוב, הכולל פתרון בצורת שימוש חורג לחצית השביל.

מצב תכנוני מוצע:

1. בינוי –
 - א. מתוכנן מבנה בן 3 קומות מעל 3 קומות מרתף עבור בית רופאים.
 - ב. קומת המרתף העליון גלויה בחלקה, לכיוון עורף המגרש, בכדי לאפשר שימושים עיקריים.
 - ג. בקומת הקרקע מוצעים שימושים מסחריים נלווים לבאי המקום.

- ד. המבנה מתוכנן בצורת "ר" בכדי לאפשר רחבת כניסה לא מקורה משביל הולכי הרגל.
- ה. תותרנה בנית פרגולות בהתאם לתקנות החוק. תותר פרגולה במרפסת הגג ללא נסיגות כקורה המשכית לחזית המבנה – בהתאם להוראות תכנית ג1, סעיף 15.4.
2. תנועה –
- א. גישת כלי רכב תעשה באמצעות חציית שביל הולכי הרגל. בהתייעצות עם המשנה ליועמ"ש, עו"ד שרי אורן, סוכם כי תכנית העיצוב תציג את הפתרון ואישורו יהיה במסגרת היתר הבניה במתכונת פרסום לשימוש חורג ובמקביל תקודם תב"ע להסדרת גישת כלי הרכב.
- ב. טרם הוצג אישור אגף התנועה לפתרון המוצע, לפרטיו.
3. פיתוח שטח ומפלסים –
- א. מפלס קומת הכניסה (+9.50) גובה ב-1 מ' ממפלס שביל הולכי הרגל במרכז המגרש.
- ב. רחבת כיבוי אש מתוכננת בתחום המגרש, בחזית.
- ג. במרווח המערבי מתוכננות נטיעות באמצעות בתי גידול (עקב פתרון של מתקני חניה נדרש גובה רב במרתף ולכן נדרשים בתי גידול).
4. חומרי גמר –
- א. המבנה יחופה באבן בהירה.
- ב. קירות המסך יהיו מזכוכית רפלקטיבית (מקסימום 18%) ויכללו הצללות לכיוון דרום.
5. מסמכי התכנית –
- א. התכניות, החתכים והחזיתות הינם מנחים למעט העמדת המבנה, מפלס הכניסה, רחבת הכניסה הפתוחה (שמידותיה יקבעו בהיתר הבניה), בתי הגידול וההצללות לכיוון דרום שהינם מחייבים.
6. הקלות –
- א. ניתן יהיה לבקש הקלות, במסגרת היתר הבניה, לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
7. גמישות –
- א. שינויים שאינם מהותיים שיאושרו ע"י מה"ע או מי מטעמו, לא יהיו שינוי לתכנית זו.

פרטי תהליך האישור :

1. בישיבתה מספר 0024-09'09 מיום 28/10/2009 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לשוב ולדון בישיבה הבאה.
2. בישיבתה מספר 0028-09'09 מיום 25/11/2009 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: היות ותכנית 1112 ג' החלה על המקום קובעת כי תוכן תכנית עיצוב לכל קבוצת בנינים והיות ומגרש 16 הנדון מהווה חלק מקבוצה ביחד עם מגרש 17 לא ניתן להכין תכנית עיצוב למגרש 16 בלבד. לאחר שבחנה הועדה את השיקולים התכנוניים ומצאה כי אין קשר תכנוני מהותי בין שני המגרשים והוא נבע משיקולי בעלות, ממליצה הועדה לפרסם הקלה מהתכנית המאושרת, לפי סעיף 149 לחוק, כך שניתן יהיה לאשר תכנית עיצוב למגרש 16 בלבד. הועדה תשוב ותדון בתכנית העיצוב לאחר הפרסום כחוק.
3. בהתאם לני"ל פורסמה הקלה על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה כמפורט להלן :
 - א. פורסמה הודעה בעיתונים : "הארץ" ומקומון "העיר" בתאריך 22.01.10 ובעיתון "הצופה" בתאריך 21.01.10.
 - ב. הדבקת המודעות על גבי הנכס בוצעה בתאריך 26.01.10.
 - ג. נמסרו הודעות לזכאים – תאריך מסירה אחרון בתאריך 7.2.10.

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת הפרסום הוגשו התנגדויות לתכנית :

אמנון סמיד	רח' מאיר יערי 17, תל-אביב
אלי נטף	רח' מאיר יערי 17, תל-אביב
גדעון הרמן	רח' מאיר יערי 17, תל-אביב
ליאור יפרח	רח' מאיר יערי 17, תל-אביב
שחף בוכריץ	רח' מאיר יערי 17, תל-אביב
ברכה ומתי ליטבק	רח' מאיר יערי 15, תל-אביב
דליה ועידן מיליצ'ר	רח' מאיר יערי 15, תל-אביב
גלית דנגור	רח' מאיר יערי 15, תל-אביב
שושנה ויינשל	רח' מאיר יערי 15, תל-אביב
שלמה בוכריץ	רח' מאיר יערי 17, תל-אביב

1. התנגדות אמנון סמיד :

- לא ניתן היה לקבל מידע מפורט אודות ההקלה המבוקשת, מעבר למה שפורסם, אך ההקלות שפורסמו עלולות לפגוע בזכויות, ברווחה ובאיכות החיים של בעלי הדירות בבנין הצמוד, בעיקר לדירות הפונות צפונה.
- מבקש לקבל מידע מפורט ובכתב לגבי ייעוד המבנה המיועד והעיצוב המבוקש.
- הדירה ממוקמת בקומה הראשונה ופונה לצפון (לכיוון המגרש הנדון) ולכן מביע התנגדות לכל שינוי שלא היה יכול היה להיות ידוע בעת רכישת הנכס.

מענה להתנגדות :

- מטרת ההקלה, כפי שנכתב בהחלטת הועדה מיום 25.11.09 נובעת משיקולי בעלות בלבד עוד טרם נדונה התכנית במישור התכנוני. אמנם להקלה שפורסמה אין מסמך תכנוני כגון תכנית או תשריט המציג את מהות ההקלה, מאחר וההקלה הינה אודות ביטול דרישה לצירוף שני מגרשים לתכנית עיצוב אחת, ולא אודות תכנית העיצוב עצמה. עם זאת, התכנית בצירוף תשריט התב"ע והסבר בע"פ הוצגו ע"י הצוות לכל מי שפנה.
- תב"ע 1112 ג', מאושרת משנת 1996, קבעה את ייעוד המגרש הנדון כמגרש מיוחד ציבורי. סעיף 11.11. ד. מפרט את השימושים המותרים במגרש, כדלהלן : "פונקציות לרווחת הציבור – מרפאות, מועדונים, בתי אבות, בתי חינוך ושימושים אחרים מאותו הסוג.
- דהיינו, הסמיכות בין המגרש המיוחד, נשוא ההתנגדות, ובין מגרש המגורים, ובאופן קוהרנטי בין השימושים השונים, נקבעה מקדמא דנא בהוראות התכנית, היא התכנית על פיה נבנה בנין המגורים.
- בהעדר חריגה או שינוי מהקבוע בתכנית הראשית, אין חובת יידוע למגרשים הגובלים. במידה ויתבקשו הקלות הן יפורסמו במסגרת היתר הבניה כך שניתן יהיה להתנגד אליהן, הכל לפי הקבוע בחוק.

2. התנגדות שלמה בוכריץ, שחף בוכריץ, ליאור יפרח, אלי נטף וגדעון הרמן :

- לא קיבלנו כל מכתב בנושא.
- למרות האמור לעיל, מבקשים להתנגד להקלה כפי שפורסמה ומבקשים לקבל מידע על ייעוד המבנה והעיצוב המבוקש.

מענה להתנגדות :

- על פי רישומי חב' טלנכסים, הודעות לר"מ נמסרו ביום 26.1.10.
- ראה לעיל.

3. התנגדות ברכה ומתי ליטבק, דליה ועידן מיליצ'ר, גלית דנגור ושושנה ויינשל :

- מתנגדים להקלה ככל שבעקבותיה עלול להיות שינוי בגובה המבנה או בקווי הבנין שלו.
- לא נמסרה לנו הודעה ולא נתלה שלט בבנין.

מענה להתנגדות :

- ראה לעיל.

ב. על פי רישומי חב' טלנכסיס, הודעות לר"מ נמסרו בתאריך 26.1.10 /נשלחו בדואר רשום /הודבקה מודעה במידה ולא נמצאו בבית לאחר 3 פעמים (בהתאם לנוהל המקובל).

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אביעד מור, אדר')

1. לדחות את ההתנגדויות, שכן אינן קשורות בקשר ישיר לגוף ההקלה המבוקשת.
2. עם זאת, הצוות ממליץ, במסגרת הצגת התכנית בדיון בהתנגדויות, לאפשר למתנגדים –דיירי הבנין הסמוך - להחשף לתכנית המוצעת תוך כדי הבהרה כי אין להם מעמד להתנגד לתכנית העיצוב ככל שזו תואמת את התכנית המאושרת שחלה על המקום.
3. התכנית תואמה עם אדר' העיר ומח' הרישוי וכן עם מנהל הפרויקט מטעם העיריה ("ירוטברט הנדסה וניהול") בכל הקשור להתאמה לתכנית הפיתוח והתשתיות בסביבה.
4. ממליצים על אישור תכנית העיצוב למגרש מס' 16 בלבד כהקלה להוראות תב"ע 1112ג', כמוצע, בכפוף ל:
 1. השלמת פרטי חצית השביל וסידורי הבטיחות הנדרשים וקבלת אישור אגף התנועה לכך.
 2. חצית השביל תאושר במסגרת הליך של שימוש חורג זמני, כחלק מהיתר הבניה.
 3. באחריות יזם התכנית לקדם תב"ע להסדרת השימוש בנושא כניסת כלי רכב.
 4. תיקונים טכניים, בתאום עם הצוות.

בישיבתה מספר 0011-10ב' מיום 05/05/2010 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אביעד מור מצוות צפון הציג את הבקשה להקלה בגין פיצול תכנית העיצוב, למגרש מס' 16 בלבד. המתנגדים ברכה ליטבק, אלי נטף ושחף בורוכיץ הציגו את עיקרי התנגדותם כמפורט להלן: הפרסום לא היה ברור ולא מובן על איזה מגרשים מדובר, מתנגדים לשימוש של בית רופאים במקום. המתנגדים מבקשים שיקימו שם קופת חולים לרווחת תושבי השכונה. המתנגדים מבקשים תכנית עיצוב אחת לשתי המגרשים ולא להפריד בין שתי תוכניות העיצוב כמבוקש. אדר' שוקי לוי הציג את תכנית העיצוב. אביעד מור מצוות תכנון צפון הציג בפני הועדה את הנימוקים לפיצול תכנית העיצוב.

הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין (2 בעד – דורון ספיר ומיטל להבי, 3 נגד – שמואל גפן, אהרון מדואל וכרמלה עוזרי) הוחלט לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הפרדת תכנית העיצוב לשני מגרשים שונים מכיוון ששני המגדלים גובלים במגרשים ציבוריים לכן נכון לתכנן תכנית עיצוב אחת לשני המגרשים כדי שיהיה התאמה במרקם למגרשי הציבור.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, שמואל גפן, אהרון מדואל וכרמלה עוזרי.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3878 - המסגר 8-6 העברת זכויות מבניין לשימור דיון בהפקדה	05/05/2010 5 - '10-0011

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מסמכי רקע: תשריט + מצגת

מטרת הדיון: אישור הועדה המקומית להפקדת תכנית + פרסום לפי סעיף 77.

כתובת: רחוב המסגר 8-6 ורח' קלישר 23.

מיקום התכנית: שטח המגרש המקבל נמצא בין הרחובות המסגר (ממערב), רח' מיקוניס (מדרום) ורח' המקצוע (מצפון). שטח המגרש הנותן נמצא ברח' קלישר 23.

גוש/ חלקה: גוש 6976 (מוסדר) חלקות 138,139,153,156 (המסגר) גוש 6920 חלקה 11 (קלישר)

שטח: סה"כ שטח התכנית כ-2.919 דונם.

מתכנן: אדריכל ברק גלבוש צור-גלבוש אדריכלים

יוזם התכנית: טארוס בע"מ ע"י אלון צבעון.

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: רחוב המסגר – מבנה קיים בין קומה אחת מעל קומת כניסה וקומת מרתף. רחוב קלישר – מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור 2650/ב'.

מצב תכנוני קיים:

תכניות בניין עיר תקפות: E, 459, 1043, 1406, 1043 א', 1043 א', 1043 א', 1043 א'.
יעוד קיים: תעסוקה / משרדים ומסחרי עפ"י תב"ע 1043 א'.
זכויות בניה: % 200 לעיקרי ובנוסף % 35 בקומה לשירות.

בינוי: 5 קומות 17 מ' גובה.

תב"ע 1406 (מתן תוקף 1975) הרחבת רח' המסגר קבעה הפקעה בחזית המגרש להבטחת רוחב זכות דרך של 27 מ' לרח' המסגר לאחר הרחבתו.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן
6920	מוסדר		11
6976	מוסדר		138,139,153,156

מדיניות קיימת: במקום חלה מדיניות הועדה המקומית לעניין זכויות בנייה ומטלות ציבוריות משנת 1996. במסגרת מדיניות נקבע כי באיזור אזור התעסוקה המערבי בו ממוקמת התכנית המוצעת, ניתן להוסיף למגרש אשר שטחו בין 1.5 ל-3.0 דונם, זכויות עד 250%. למרות מדיניות זו, לאורך השנים ההתייחסות לאיזור הייתה כאילו היה כלול באיזור המע"ר המרכזי (להבדיל מאיזור התעסוקה המערבי) ובהתאם לכך כי ניתן להוסיף זכויות בנייה בשיעור גבוהה יותר – עד 361% למגרש בשטח זה.

כמו כן, עידוד שימור ושיפוץ מבנים שנקבעו לשימור בתוכנית השימור 2650/ב' ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות למגרשים אחרים בעיר.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

התאמה למדיניות עירונית (שימושים, אחוזים, צפיפות, נפחים, השתלבות בסביבה): תוספת הזכויות חורגת ממדיניות הועדה המקומית. המלצת הצוות היא לאשר את המבוקש: תוספת זכויות עד 361% במקום 250% כפי שנקבע במסגרת המדיניות שכן בשנים האחרונות עודכנה תפיסת התכנון של באגף תכנון העיר לאיזור המסגר מזרח. לפי התפיסה המעודכנת יש לעודד הגדלת עוצמת הבינוי באיזור ע"י תוספת זכויות בהתאם ליעדים העירוניים החדשים לשטחי תעסוקה, וכן מכיוון שהאיזור נהנה מנגישות מצוינת הן לכלי רכב והן באמצעות תחבורה ציבורית והוא מתאים לבנייה גבוהה.

עיצוב אורבני והתייחסות לסביבה: לאורכו של רחוב המסגר, וכן בסביבה הקרובה מצויים מספר רב של מבנים בהליכי תכנון ובניה שונים. אופיים של מבנים אלו מתאפיין בבניה גבוהה עד כ-26 קומות. בין

מבנים אלו כלולים: בית ניפ-נצבא" (26 קומות), בית ישראל (16 קומות), בית ריב"ל (9 קומות) ומתחם חסן ערפה, אשר בו מתוכננים מגדלים בני 26-15 קומות. הבינוי המוצע תואם את הבינוי הקיים והמתוכנן בחזית לרח' המסגר בקטע שבין רח' הרכב מדרום לרח' בית עובד ורח' יצחק שדה מצפון.

מצב תכנוני מוצע:

מוצעת תוכנית בסמכות וועדה מקומית כמפורט להלן:

1. בהתאם להוראות תוכנית השימור 22650 ב- העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב קלישר 23 למגרש מקבל ברחוב המסגר 6-8.

1.1 היקף השטחים העיקריים המועברים בתוכנית מקלישר 23

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 18.01.2010 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 24.02.2010, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 22650.

1 מ"ר מגורים במגרש המוסר שווים ל- 6 מ"ר ביעוד משרדים במגרש המקבל.
סה"כ שטחי הבנייה העיקריים שייגרעו מקלישר 23 הינם 300 מ"ר.

2.1 היקף השטחים העיקריים המתווספים בתוכנית למסגר 6-8

מבוקשת תוספת זכויות שטח עיקרי מ-200% ל-361% בחישוב משטח המגרש נטו (או 301% בחישוב משטח המגרש ברוטו), סה"כ 6,026 מ"ר עיקרי. לפי הוראות תב"ע 1406, חישוב הזכויות יהיה משטח ברוטו לפני הפקעות במסגרת התכנית.

סה"כ שטחי הבנייה העיקריים שיתווספו למסגר 6-8 הינם 1,800 מ"ר ליעוד משרדים.

3.1 היקף שטחי השירות המתווספים בתוכנית למסגר 6-8

במסגרת התכנית תאושר תוספת שטחי שירות בשיעור המקסימלי שמתירה תכנית השימור בשיעור כפי שנקבע במצב התכנוני מאושר לפי תכנית 1043 א'. עפ"י תכנית זו ניתן להוסיף עד 35% או 40% באישור הוועדה המקומית.

פירוט יעודים/ שימושים: השימושים במגרש המקבל יהיה בהתאם לשימושים עפ"י תב"ע 1043 א' – משרדים ומסחר בקומת הקרקע

2. המסגר 6-8: חיזוק המבנה הקיים, הרחבת זכות הדרך ברח' מיקוניס ורח' המקצוע בצמוד למבנה הקיים לטובת מדרכות.

3. קביעת הוראות בניין במגרש המקבל ברחוב המסגר 6-8:

1.3 תכסית: תכסית קומת קרקע לא תעלה 90% משטח המגרש נטו.

2.3 גובה: ע"פ תוכנית השימור ניתן להוסיף בניה לגובה עד למגבלות הסטייה הניכרת, אולם לאור המדיניות התכנונית באזור זה (כפי שהוסבר לעיל) מומלץ לאשר תוספת של 5 קומות עד לגובה של 10 קומות כתיקון נקודתי של תוכנית השימור לגבי מגרש זה. על כן, גובה הבניין לא יעלה על 10 קומות (9 מעל קומת כניסה קיימת) ולא יעלה על 42.0 מ'.

3.3 קווי בנין:

- לרחוב המסגר – כמסומן בתשריט בהתאמה לפרוייקט שדרת הקריה – בין 3.00 ל-4.00 מ'.
- לרחוב מיקוניס ולרח' המקצוע – קו בניין אפס, כאשר במרווח בין גבול תכסית הבניין הקיים לגבול המגרש, ניתן יהיה לעשות שימוש לטובת חיזוקים חיצוניים בדופן החיצונית של הבניין הקיים וחיפויים בלבד.
- קו בניין צידי – 3.00 מ' (בהתאם למצב התכנוני המאושר), למעט באיזור הקרוב לרח' המקצוע המיועד לדחסנית אשפה ולגרם מדרגת חירום בו יתאפשר קו בניין צידי 0.00. קו בנין 0.00 יהיה בגובה קומת הקרקע בלבד ויתאפשר עד לעומק של 20.00 מ' מרח' המקצוע, על מנת לאפשר רחבה לתמרון ולהנפת דחסנית אשפה. בין גרם המדרגות לגבול המגרש יותר מרווח של לפחות 1.50 מ'.

4.3 תנועה וחנייה: הכניסה לחניונים התת קרקעיים תהייה מרח' מיקוניס. החניות לשטחי הבניה

שבתכנית יהיו כולם תת קרקעיים. מספר מקומות החנייה עפ"י תקן מופחת שכן לא ניתן להרחיב את החניון התת קרקעי של הבניין הקיים.

טבלת זכויות:

שטח שירות		שטח עיקרי				המסגר 6-8
סה"כ	מתחת לקרקע	מ"ר	%	מ"ר	%	
	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	מ"ר
	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר
	לפי ע' 1		44%	**2,192	6,026	6,026

*(משטח המגרש נטו)

** לפי 100% מן הזכויות המוקנות מתכנית בתוקף – 1043 א'.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
באחוזים	במ"ר	באחוזים	במ"ר		
כ- 361% (משטח המגרש נטו)	6,026 מ"ר (1)	200% ובנוסף 11% כהקלות	4,226 מ"ר	שטח עיקרי	זכויות בנייה
בהתאם למותר לפי תכנית השימור	2,192 מ"ר	40% (2)	1,479 מ"ר	שטח שירות מעל הקרקע	
ללא שינוי	ללא שינוי	לפי ע' 1	לפי ע' 1	שטח שירות מתחת לקרקע	
10 קומות (ללא קומה טכנית)		5 קומות		קומות	גובה
עד 42.0 מ'		17 מ'			
בין 3.00 ל-4.00 (מידה משתנה לאורך החזית ובהתאם למבנה הקיים)		0- לקומות עליונות 4.0 מ' לקומת קרקע		לרחוב המסגר	קווי בניין
0.00 מ'		4.0 מ'		לרחוב המקצוע	
0.00 מ'		4.0 מ'		לרחוב מיקוניס	
לפי תשריט		3.0 מ'		אחורי	
עד 90%		40%			
					תכנית

(1) שטח עיקרי כולל העברת זכויות ממבנה לשימור לפי יחס המרה

(2) משטח עיקרי. תב"ע 1043 א' מאפשרת עד 35% שטחי שירות ועוד 5% בכפוף לאישור הועדה אם שוכנע שהם חיוניים לתפקוד הנאות של המבנה.

איכות סביבה, מטרדים, סקר אקלימי וכו': שטח התכנון ממוקם בתחום איזור תעסוקה מובהק, ללא מגורים בקרבת מקום. אין בבינוי המוצע השפעה משמעותית על הסביבה – הן מבחינת ההצללה והן מבחינת רוחות.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט: היות ומדובר בתכנית לניוד זכויות, לא חלות עליה משימות פיתוח.

עקרונות ודברי הסבר נוספים: המגרש נרכש ע"י חברת טארוס במסגרת זכיה במכרז של מינהל הדיור הממשלתי להקמת מבנה שיושכר למשרד ההוצאה לפועל. הבניין עבר התאמה לפרוגרמה ספציפית ומפורטות של משרד ההוצאה לפועל.

שלביות: הפרויקט מתוכנן להתבצע בשני שלבים:

שלב א': שיפוץ וחיזוק מבנה קיים והוספת 4 קומות בשטח של 4,000 מ' עיקרי לפי מצב תכנוני מאושר.

שלב זה ימצא את זכויות הבנייה - 211% המוקנים במסגרת המצב התכנוני המאושר.

שלב ב': מימוש זכויות הבנייה המוקנות במסגרת תכנית זו, המאפשרות תוספת קומות עד 10 קומות.

שלב ג': יצוין כי נמצאת כעת בשלב בחינה תוספת זכויות נוספת של כ- 5,000 מ"ר עיקרי. תוספת זו כרוכה בתוספת כ-5 קומות נוספות. משיקולים של עמידה בלוחות זמנים, תוספת זו תוקנה למגרש במסגרת תכנית נפרדת בסמכות הועדה המחוזית.

זמן ביצוע: מידיי ושלבים (היתר עפ"י מצב תכנוני מאושר והשלמה הבנייה עם אישור התב"ע).

חוו"ד צוות:

לאשר את התכנית להעברה לדיון בועדה המחוזית בכפוף למפורט להלן:

1. תנאים להפקדת התכנית:

- חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור לשיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
- הנחיות נוספות עפ"י דרישת הרשות לאיכ"ס והמשרד להגנת הסביבה.

2. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל:

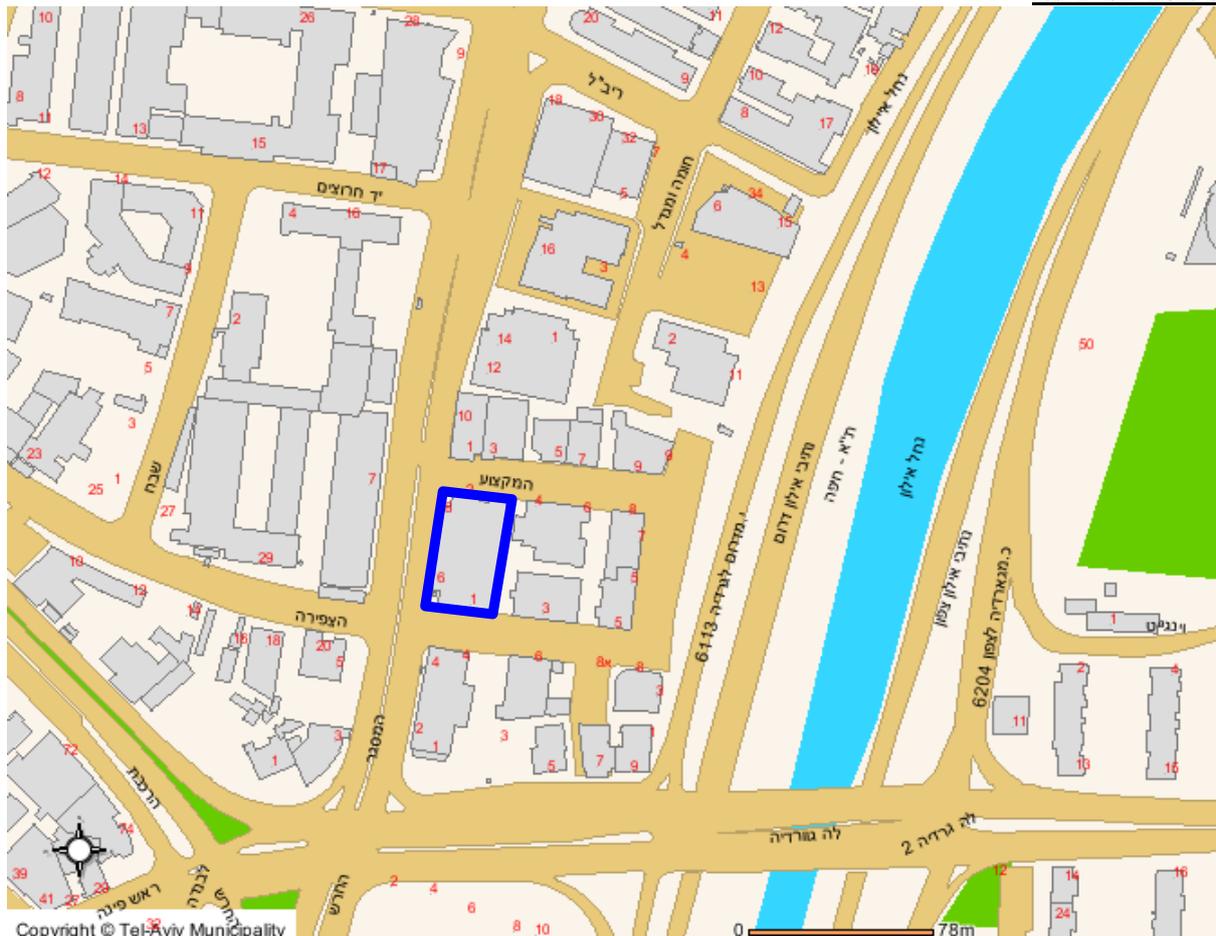
- השלמת תיק תיעוד שיאושר ע"י מחלקת השימור למבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש המוסר.

ב. הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בשטח בחזית הבניין הקדמית לרח' המסגר בשטח שמעל החניונים התת קרקעיים הקיימים, בין קו גבול החלקה לקו חזית הבניין. בחזיתות לרח' מיקוניס והמקצוע תרשם זיקת הנאה במרווח שבין חזית הבניין לקו גבול המגרש.

3. תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל:

- א. סיום עבודות השימור במנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י מחלקת השימור, או לחילופין, בכפוף לשיקול דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר או מטעמו.
- ב. רישום בפועל של הערה במגרש המוסר עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין לענין ייעוד המקרקעין עפ"י תכנית זו, הווה אומר, התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשתה מכח תכנית זו.

תרשים סביבה:



בישיבתה מספר 0011-10ב' מיום 05/05/2010 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' ברק גלבוה הציג את התכנית. חברי ועדה מבקשים לדעת למה לא בונים מבנה חדש עם מרתפי חניה? אליו צבעון – היום – מכיון שהבניין מושכר למדינה ל – 20 שנים + 5 שנים נוספות כאופציה לא ניתן להרוס את המבנה אלא רק להוסיף עליו. מה"ע אם המחיר הוא שלא יהיה שם פרויקט שנים רבות אז בחרתי להמליץ לקדם על תכנית כפי שהיא. מיטל להבי מבקשת לדעת מה קורה עם העברת 300 מטר מרח' קלישר, ואך מגיעים לגובה של 5 קומות. חברי הועדה מבקשים לעשות בדיקה כלכלית.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון לאחר בדיקה כלכלית של שמאי הועדה המקומית.

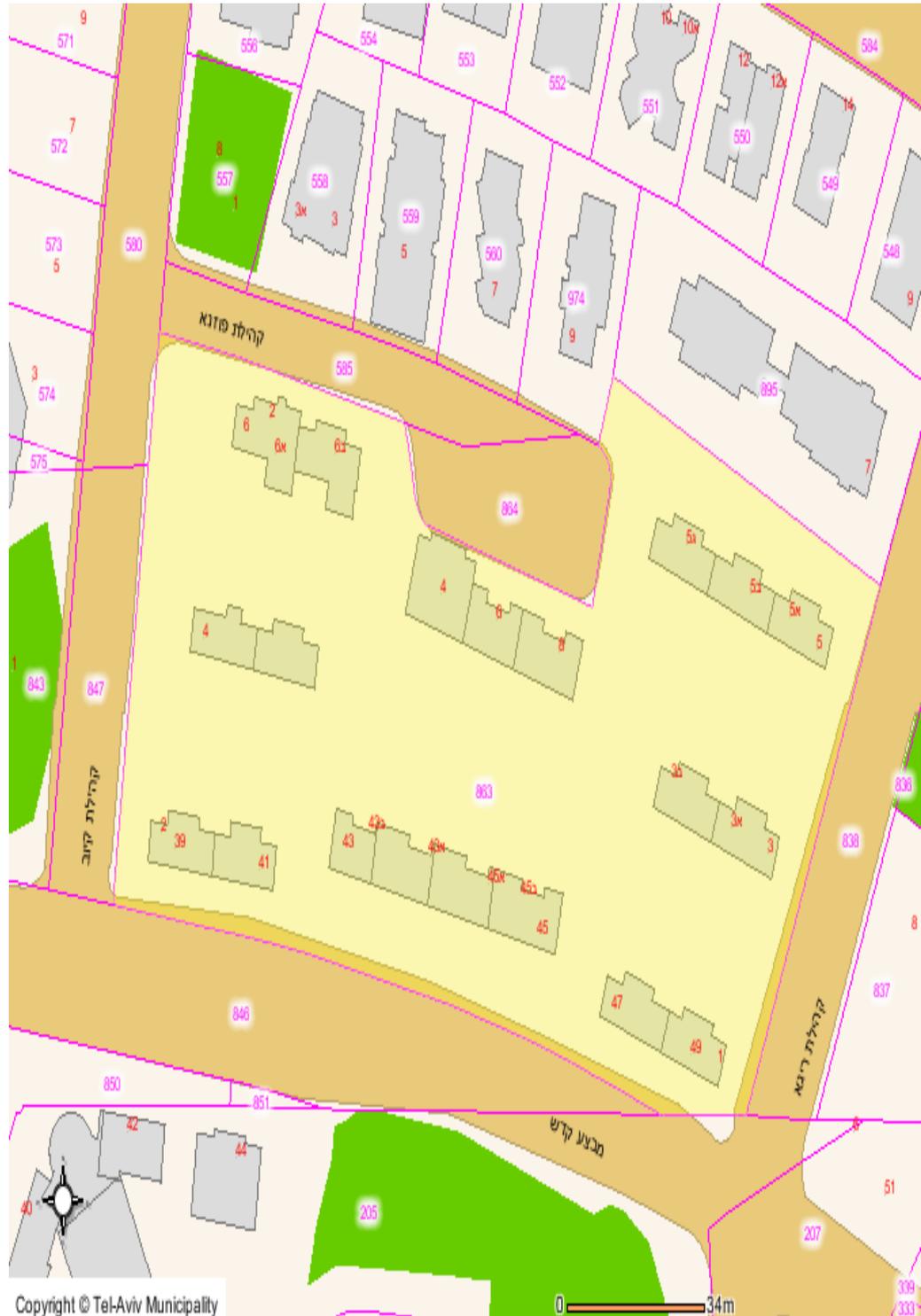
עודד גבולי לא השתתף בנושא הנ"ל.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל ומיטל להבי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית.

מיקום:

שכונת נאות אפקה א' בין הרחובות: מבצע קדש בדרום, קהילת פוזנא בצפון, קהילת קייב במערב וקהילת ריגא במזרח.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625		חלק הגוש	864, 585, 863	
6636		חלק הגוש		205

שטח התכנית: כ- 15.77 דונם.

מתכנן: תשבי רוזיו אדריכלים

יזם: אשדר חברה לבניה בע"מ

בעלות: קק"ל עם חוכרים שונים, עת"א-יפו.

מצב השטח בפועל: במתחם בנויים 8 בנייני מגורים מרובי כניסות, בני 3-4 קומות משנות ה-60. סה"כ 126 יח"ד. השטח בין הבניינים מוזנח ואינו מפותח. חניה קיימת ברחובות סביב המתחם.

מצב תכנוני קיים: ע"פ תב"ע 2794, מותרות הרחבות דיור עד 100 ו-110 מ"ר לדירה, בהתאם לטיפוס. רק הרחבות בודדות בוצעו. הצפיפות הקיימת: 9 יח"ד לדונם נטו.

מצב תכנוני מוצע: הריסת המבנים הקיימים ובניית בתי מגורים חדשים במקומם. בניית 4 בניינים מדורגים על רח' קהילת פוזנא, עד 9 קומות, שני בניינים בני 12 קומות על רח' מבצע קדש, בניין בן שני אגפים של 17 ו-11 קומות בפינת הרחובות ק. קייב ומבצע קדש, בו מוצעות חזיתות מסחריות ובניין בן שני אגפים של 23 ו-11 קומות בפינת הרחובות ק. ריגא ומבצע קדש, המשולב בחזיתות מסחריות. סה"כ מוצעים 800 מ"ר מסחר.

סה"כ מוצעות 364 יח"ד, כלומר תוספת של 238 יח"ד. יחס ההצפפה המבוקש: 1 : 2.9. הצפיפות המבוקשת: 32.2 יח"ד לדונם נטו.

בפינת המתחם, על רח' ק. קייב וק. פוזנא, מוצע שטח לבניין ציבורי, בן 1.5 ד'. רח' קהילת פוזנא ישנה צורתו ובצפון המתחם יופרש שצ"פ של כ-900 מ"ר.

בין בנייני המגורים יפותח שפ"פ, עם זיקת הנאה לציבור. גם בחזית הרח' ק. קייב, מבצע קדש וק. ריגא תרשם זיקת הנאה לציבור ברוחב משתנה של 3-5 מ'. ישולב שביל אופניים על רח' מבצע קדש. החניה הפרטית תוסדר ב-5 מרתפים משותפים מתחת לכל המתחם. החניה למגרש הציבורי תוסדר במגרש עצמו.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
364 יח"ד, סה"כ 40040 מ"ר ו-800 מ"ר למסחר. שטח יח"ד ממוצע 110 מ"ר.	128 יח"ד, עם הרחבות עד 100, 110 מ"ר ליח"ד. סה"כ 13,300 מ"ר.	מ"ר	זכויות בניה
463% נטו	95.4% נטו	אחוזים	
9-23 (כולל ק"ק)	3-4	קומות	גובה
כ- 680 פרטי, 5 תפעולי.	-		מס' מקומות חניה

להלן סיכום הבדיקות השכונתיות:

לצורך בחינת אפשרות השתלבות הפרוייקט בשכונה בוצעו מס' בדיקות ברמה השכונתית. להלן הממצאים והמסקנות לאורם:

שכונת נאות אפיקה א', הממוקמת בין הרחובות: מבצע קדש בדרום, בני אפריים במערב, שלונסקי בצפון ופנחס רוזן במזרח, כוללת כ-2900 נפש (לדצמבר 2007) וכ-1200 יח"ד (לדצמבר 2008). בתחום השכונה יש תכניות מאושרות לתוספת של כ-260 יח"ד, שטרם ניבנו. נכון להיום הוגשו הצעות לבנייה נוספת בשכונה כלהלן: מתחם כיתן- תוספת של: כ-50 יח"ד וכ-2000 מ"ר מסחר. הבקשה הנדונה- פינוי-בינוי על רח' מבצע קדש: תוספת של כ-240 יח"ד וכ-800 מ"ר מסחר. תתכן תוספת יח"ד בהליך של עיבוי בשכונה על רח' שלונסקי, של עוד כ-140 יח"ד. לפיכך, מדובר בתוספת של כ-690 יח"ד: כ-550 מתב"ע וכ-140 מעיבוי. בהנחה של 3 נפשות למשק בית בממוצע מדובר על תוספת של כ-2100 נפש.

מאזן שטחי הציבור בשכונה, כפי שנבדק ע"י היח' האסטרטגית, למצב הקיים, הוא חיובי הן בשב"צ והן בשצ"פ. לאוכלוסיה הצפויה, ע"פ המבוקש יהיה המאזן חיובי בשצ"פ (+9 דונם) ושילי בשב"צ מקומי (4.4- דונם).

הפרוייקט לפינוי-בינוי במבצע קדש מפריש 1.5 ד' שב"צ מתחמו והתכנית לבניה חדשה במזרח רח' מבצע קדש (תב"ע 3312) קבעה עוד כ-0.6 ד' לשב"צ.

לפיכך, נראה כי אין מענה מלא לכמות המבוקשת של יח"ד (סה"כ מחסור של 2.3 ד').

מבחינה תנועתית, נעשתה בדיקה מקיפה של מערך התנועה המשותף לשכונה ולשכונת הדר-יוסף הצמודה. הבדיקה כללה את הבנייה והפרוייקטים הצפויים להתווסף בטווח הנראה לעין ולאורם בחנה את נפחי התנועה החזויים.

תוצאות הבדיקה מראות כי לא צפויות בעיות תנועה, אף בשעות העומס ברמות שירות טובה וסבירה, בתנאי ביצוע מס' שיפורים: יציאות חדשות נוספות משכונת הדר יוסף לרח' הראשי המנקז- שטרית ובני אפריים, אשר יכללו במסגרת קידום תב"ע בהדר יוסף, אם וכאשר תקודם (טרם נקבעו אחריות ביצוע ומימון עבודות אלה).

בדיקות נוספות נקודתיות של הפרוייקט המבוקש:

בדיקה כלכלית- בדיקה שנערכה ע"י אגף ההכנסות מבניה ופיתוח ומחלקת היטל השבחה, מצאה כי בהתאם לגודל יח"ד המוצעות לבנייה בתכנית ולשווי יח"ד חדשות באזור, נקודת האיזון מתקבלת ביחס של 1:2.5 יח"ד. לפיכך, די ב-315 יח"ד, למול 126 יח"ד הקיימות כיום, בכדי לספק את רווח היזם ואת כלכליות הפרוייקט.

בדיקה סביבתית- הדו"ח שהוגש, לגבי הצללות ורוחות, נבדק ע"י הרשות לא"ס בעירייה והממצאים היו בעייתיים מאד: שיעור ההצללה הצפוי מהפרוייקט על הבתים מחוץ לו הוא בין 50% - 100% הצללה, בעוד המקובל הוא לא לעבור על 20% משעות השמש האפקטיביות. כמו כן, בתחום התכנית, תצליל שורת המבנים הדרומית על השורה הצפונית בשיעור של 70% - 100% משעות השמש האפקטיביות. שיעור ההצללה על השפ"פ הפנימי המוצע הוא 100%!

בנושא הרוחות יש להטמיע את ההמלצות שהוצעו בדו"ח. בנוסף, האזור מחייב בדיקה של גזי קרקע. יש לעמוד בתקן ישראלי לבניה ירוקה ו/או בקובץ ההנחיות העירוני בנושא, להנחת דעתו של מה"ע.

בדיקה תכנונית- נפח וגובה הבנייה המבוקשים גבוהים מדי ואף בעייתיים, כרשום מעלה, הן מהבחינה של מאזן שטחי ציבור, הן מבחינה תנועתית, אם לא ימולאו התנאים שהומלצו ליציאות נוספות משכונת הדר יוסף והן מהבחינה הסביבתית.

חוו"ד הצוות :

התכנית מבקשת זכויות שהן מעבר למקובל באזור, הן מבחינה כלכלית והן מבחינה תכנונית : מבחינה כלכלית- די ביחס של 1 : 2.5 יח"ד לאיזון הפרויקט, ע"פ בדיקה כלכלית-שמאית. יאמר כי, אם בעלי הדירות היו משתתפים בחלק מהוצאות הבנייה, כפי שמשלמים על הרחבת הדירות המותרת להם כיום ע"פ תב"ע, היה ניתן לקדם פרויקט בנפחי בניה נמוכים יותר, שיכלו להשתלב טוב יותר עם הסביבה הנמוכה הקיימת.

מבחינה תכנונית- נפחי הבנייה, כאמור, רבים לסביבה הקיימת, 463% לעומת 95% הקיימים במתחם כעת ולעומת 40% מסביב. גם במתחם עצמו מוצעים אחוזי בנייה גבוהים מאד, מעבר למקובל באזור (גם ע"פ בדיקה כלכלית-שמאית). אם לא ייעשו השיפורים התנועתיים שהוצעו, עלולה להיות בעיה תנועתית של יציאה וכניסה לפרויקט וממנו.

ההצללה הגבוהה מהפרויקט המוצע על סביבתו ועל חלקיו עצמו חורגת מהמקובל. לפיכך, מוצע להוריד את כמות יח"ד בתכנית למינימום הנדרש, כולל התאמת הבינוי, ע"מ לפתור את הבעיות הנ"ל, תוך ביצוע תאומים בין אדר' היזם לבין גורמי העירייה המקצועיים בהתאם.

במקרה הנ"ל, לא ישולבו דב"י, עקב הקשיים התכנוניים הנ"ל, אך יש לשמור על תמהיל דירות ולחייב גם יח"ד של עד 60 מ"ר עיקרי, לפחות כמספר יח"ד הקיימות.

מומלץ לקבוע את המסחר לחזית רח' מבצע קדש בלבד, תוך מתן אפשרות לפיזור המסחר בין כל הבניינים על חזית זו. ניתן לשלב בחזית זו גם משרדים. אין לאפשר המרת שטחים אלה למגורים.

על מפלסי הכניסות לבניינים להתאים למפלסי הרחובות הסובבים.

יש לדאוג לשילוב בנייה בת-קיימא, ע"פ חוזר משרד הפנים.

יש לסמן התכנית לאיחוד וחלוקה ולצרף שמאי מטעם היזם שיכין את החומר בהתאם.

יש לקבוע מטלות שיגובו בהסכם עם היזם, לאור ההעמסה שתהיה על התשתיות הקיימות.

תנאי הוצאת התרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י מה"ע או מי מטעמו.

זכויות הבניה בשב"צ המוצע יהיו בהתאם להמלצת הוועדה המקומית בתב"ע ל-4, המצוייה בתכנון (לקראת הגשה לוועדה המחוזית לדיון בהפקדה).

יש לסמן התכנית לאיחוד וחלוקה ולחלק השפ"פ בין המגרשים החדשים. יש לרשום הוראות מתאימות בתקנון התכנית ולהגיש לוח הקצאות שיוכן ע"י שמאי מקרקעין.

יש להגיש כתב שיפוי כתנאי להפקדת תכנית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

חוו"ד מה"ע :

מוצעת, יחד עם היח' האסטרטגית ואגף הכנסות העירייה, חלופה נוספת בה ישולב דיור בהישג יד- חלוקת יח"ד המבוקשות ע"י היזם תומלץ ע"פ החלוקה שלהלן :

מתוך 315 יח"ד, המוצעות כנקודת האיזון הכדאית כלכלית לביצוע הפרויקט :

126 יח"ד (כמספר היח"ד הקיימות) יהיו עד 100 - 110 מ"ר בהתאם לזכות המאושרת להן כיום.

189 יח"ד יהיו בשטח ממוצע של 110 מ"ר, עם תמהיל חופשי כרצון היזם.

יח"ד הנוספות, בין 315 – 364 יחולקו כלהלן :

30 יח"ד ברות השגה, 19 יח"ד קטנות (60 מ"ר עיקריים) למכירה כפיצוי.

הנ"ל תוך גיבוש הסכם המקבע את חלוקת יח"ד לחתימה עם היזם.

בישיבתה מספר 1011-011ב' מיום 05/05/2010 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

אדר' תשבי הציג את התכנית.

אבירם הציג את מערך החניה והתנועה בתכנית.

סימה נציגת התושבים – מבקש לאשר את הפרויקט מכיוון שהבתים מאוד מוזנחים והתשתיות במקום גמורים. האוכלוסיה שמתגוררת במקום היא אוכלוסיה מבוגרת ברובה שלא מסוגלת לטפל בשיפוץ של המבנים.

חברי הוועדה מבקשים לדעת את כל פוטנציאל הבינוי בשכונה ופרוגרמה של מוסדות ציבור בכל האזור, התייחסות להצללה ומכפלים של המטרים.

חברי הוועדה מבקשים לראות חלופות בינוי יותר נמוכות עם פחות הצללה, ותוך השתתפות הבעלים בהוצאות.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון לאחר שיהיו חלופות בניה מתואמות עם הצוות התכנוני שישקפו את ההצלה, מספר קומות וכמות יח"ד.
חברי הועדה מבקשים להביא בפני הועדה חלופה תכנונית ולא כלכלית, תוך הצגתה עם המגרשים הגובלים סביבה.
יש לזמן לדיון הבא גם שני נציגי ועד השכונה אשר מתנגדים לתכנית, ו- 2 נציגי הבעלים המעוניינים.
משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל ומיטל להבי.