

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

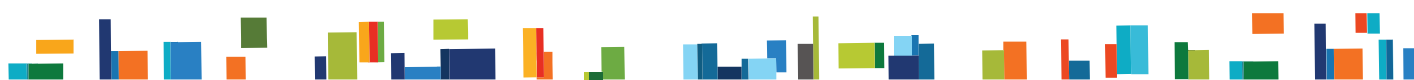
**פרוטוקול מספר 0013-18**

**כ"א תמוז תשע"ח 04/07/2018 09:00 - 15:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

<p>מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה חבר מועצה סגן ראש העירייה חבר מועצה סגן ראש העירייה חבר מועצה</p>	<p>דורון ספיר, עו"ד הרב נתן אל נתן מיטל להבי שמואל גפן אהרון מדואל ליאור שפירא, עו"ד</p>	<p>השתתפו ה"ה:</p>
<p>מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה מנהל תחום מקרקעין ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו</p>	<p>עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג'  אלי לוי אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד מירי אידלסון דני ארצי רות אריאל אירית סייג-אוריון, אדר' לריסה קופמן, אדר' איל רונן אורית בן אסא יוסי וייס אלה דוידוף</p>	<p>נכחו ה"ה:</p>
<p>משנה לראש העירייה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה</p>	<p>ארנון גלעדי ראובן לדיאנסקי, עו"ד כרמלה עוזרי שלמה מסלאוי מיכאל גיצין</p>	<p>חסרים:</p>
<p>ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו ארגון הקבלנים נציג הרשות למקרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר נציג החברה להגנת הטבע</p>	<p>אביגדור פרויד אלי יהל עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד מתן נחום</p>	<p>משקיפים</p>

**מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה  
תכנון שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה**



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

**פרוטוקול מספר 18-0013  
כ"א תמוז תשע"ח 04/07/2018 09:00 - 15:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
		אישור פרוטוקול 18-0011 מיום 20/06/2018
1.	1	בית ספר חנה רובינא דיון בעיצוב ארכיטקטוני
2.	5	הרחבת בית הספר תל נורדאו דיון בעיצוב ארכיטקטוני
3.	11	מגדל בראשית דיון בעיצוב ארכיטקטוני
4.	21	בינוי למגורים קהילת ורשה - מבצע קדש דיון בעיצוב ארכיטקטוני
5.	29	מתחם הצנחנים - נווה שרת דיון בהפקדה
6.	34	תכנית עיצוב - פינוי בינוי מתחם הצנחנים דיון בעיצוב ארכיטקטוני
7.	45	מתחם דבורה הנביאה ב דיון בהפקדה
8.	56	פארק על איילון דיון בהפקדה
9.	69	רוטשילד 10 תוספת שטחים דיון בהפקדה
10.	92	אופטושו - ליוויק דיון בהפקדה
11.	99	מתחם הגר"א הרכבת דיון בהפקדה
12.	118	איחוד וחלוקה - וסרמן פוריה דיון בהתנגדויות
13.	128	מוטורולה - תוצרת הארץ 3-5 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)
14.	147	החוה החקלאית ו"ראש ציפור" דיון בהפקדה (2)
15.	152	מעגנת רדינג דיון בהפקדה (2)
16.	164	מרחב רסקו תל גיבורים דיון בהפקדה (2)

דיווח על תכניות שאושרו :

תא/מק/2/3885 - דפנה ארלוזורוב מתחם 2 (חדש)

תא/מק/5/3885 - דפנה ארלוזורוב מתחם 5 (חדש)

בכבוד רב,

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



### שטח התכנית : 68.6 דונם

**מתכנן:** ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים, אגף תכנון העיר, מנהל הנדסה, עריית ת"א-יפו  
**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו  
**בעלות:** פרטיים, עיריית ת"א, מדינת ישראל, רשות הפיתוח, עמידר, חכירה – חלמיש.

### מצב השטח בפועל:

השטח מוגדר משלשה אזורים שונים:

**בחלק הצפוני:** שתי חלקות ריקות ביעוד מגורים וללא זכויות בניה, על דופן תל גיבורים בשטח של כ 5.5 דונם ששימשו בעבר את מפעל נשר רבינוביץ'.

**בחלק המרכזי:** בית ספר יסודי הדקל בשטח 7.3 דונם, 13 מבנים למגורים משנות ה-60 הכוללים 250 יח"ד בגודל ממוצע של כ 45 מ"ר, בחלק מהמבנים נעשו הרחבות נקודתיות, המבנים והתשתיות במצב תחזוקתי ירוד.

הבינו כולל: 6 שיכוני רכבת בני 3 קומות, 24 יח"ד בכ"א על דופן רחוב תל גיבורים.

7 מבני H בני 4 קומות, 14 יח"ד בכ"א לאורך רחוב הדקל.

**בחלק הדרומי:** מגרש ביעוד ציבורי בשטח 3.7 הכולל 2 כיתות גן ילדים ומרכז נוער על דופן רחוב תל גיבורים ויעוד שבי"צ לא מפותח בשטח של כ 400 מ"ר בחלקה 64.

רחוב האירוס, 8 בנייני מגורים משנות ה-60 הכוללים 178 יח"ד בגודל ממוצע של 75 מ"ר. הבינו כולל:

6 בנייני רכבת בני 4 קומות ע"ג קומת עמודים חלקית, 32 יח"ד כ"א עם הרחבות חלקיות. 2 מבני שיכון בני 3 ו 4 קומות, 8 יח"ד כ"א. בבניין על פינת הרחובות שז"ר/האירוס חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע בהיקף של 250 מ"ר.

סה"כ ע"פ נתוני ארנונה: 422 יח"ד, כ- 24,478 מ"ר קיים למגורים וכ-250 מ"ר מסחרי בצפיפות 14.8 יח"ד לדונם.

### מדיניות קיימת:

**תל אביב 5000** – שכונת נווה עופר מוגדרת כמתחם להתחדשות עירונית המחייבת הכנת מסמך מדיניות. לאורך הרחובות העירוניים תותר בנייה עד 15 קומות.

המתחם המרכזי מוגדר כאזור מגורים בבניה רבת קומות עד 15 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 25 קומות, רח"ק עד 5.

המתחם הדרומי והצפוני מוגדרים כאזור מגורים בבניה מרקמית עד 8 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 15 קומות, רח"ק עד 4.

ניתן להוסיף רח"ק 1 ולחשב רח"ק ממוצע בכל שטח התכנית בהתאם להוראות מתחם להתחדשות עירונית.

**מסמך מדיניות להתחדשות עירונית נווה עופר** - עפ"י מסמך המדיניות תא/מק/9061 אשר אושר בוועדה המקומית בתאריך ה 6.12.2017, במגרש המיועד לתכנון מתאפשרת הכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי ביחס מקסימלי 3: 1. בהתאם למסמך המדיניות תקן החניה יהיה 1: 0.8

### מצב תכנוני קיים:

- תא/432, תכנית מתאר ליפו, 1960.
- תא/1134, חלק מתכנית מתאר 432 יפו ג', 1973.
- תא/882, התרת קומת עמודים, 1965.
- תא/720, תיקון לתא/432, 1969.
- תא/1990, שינוי יעודים לתכנית תא/720
- תא/2603, תא/2603א', תכנית הרחבות המאפשרת הגדלת הדירות עד 110 מ"ר כולל שטחי שירות, 1996, 2007.
- תא/644, חלק מתכנית מתאר 432, 1966.
- תא/4323 – דרום מתחם הגדנע, 2015.
- תכנית ג'1 – יציאות לגג.
- תכנית ע'1 – בנית מרתפים.
- ברחוב תל גיבורים מקודמת תכנית מהיר לעיר לנתיבי תח"צ.

**יעוד קרקע מצב קיים:**

קומות	שימושים	%	דונם	יעוד
עד ק.ק+4 קומות	מגורים מתחם דרומי- חזית מסחרית	49.8	34.2	מגורים
עד 4 קומות	ביה"ס הדקל, גן ילדים, מועדון נוער שב"צ נוסף	19	13	מבני ציבור
--	פארק קירווי איילון שבילי הולכי רגל	3.2	2.2	שצ"פ + שביל
--	--	28	19.2	דרך
		100	68.6	סה"כ

**רקע:**

התכנית מקודמת ביוזמת הועדה המקומית. לתכנית זו השפעה רבה על התחדשות השכונה והאזור. דיירי הבניינים מנסים לקדם תכנית התחדשות ביוזמה עצמאית במשך זמן רב וללא הצלחה. עריית תל-אביב יפו לקחה על עצמה את קידום התכנית בשל חשיבותה הרבה, הן כלפי דיירי הבתים שמתגוררים בתנאים קשים והן לצורך טיוב המרחב הציבורי, קישוריות הולכי רגל ושיפור הרחובות ומערכת הדרכים אשר ישפיעו על כלל תושבי השכונה והאזור.

**מצב תכנוני מוצע:**

1. פינוי 422 יחידות דיור קיימות, הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית ובניית כ-1200 יח"ד במבנים חדשים.
2. הרחבת רחוב תל גיבורים לצורך פיתוחו כרחוב עירוני הכולל תח"צ ושבילי אופניים.
3. יצירת חזית מסחרית לרחוב תל גיבורים בנינוי מלווה רחוב.
4. הגדלת שטחים ביעוד שב"צ ושינוי מיקום שטחי הציבור.
5. הגדרת שטחים ביעוד שצ"פ והגדרת שטחים עם זיקת הנאה לציבור.
6. חיבור רחוב הדקל עם רחוב גרוסמן.
7. תכנון ציר ירוק שיקשר בין בית הבילויים ופארק החורשות הנושא מוסדות ציבור לאורכו.
8. גובה המבנים החדשים ינוע בין 8-30 קומות.

**תיאור מטרת התכנון:** התחדשות עירונית בדרך של בינוי פינוי ופינוי בינוי, שתאפשר שיפור באיכות

החיים של התושבים ושדרוג המרחב הציבורי כחלק מחידוש שכונת נווה עופר.

נפחי הבינוי המוצע נקבעות בהתאם לתוספת של 20 מ"ר ליח"ד הכוללים ממ"ד, לשטח זה תתווסף מרפסת.

הבינוי והפיתוח לאורך רחוב תל גיבורים נועדו לעודד התפתחות של רחוב עירוני הכולל בניה רבת קומות עם חזית מסחרית. ברחובות הפנים שכונתיים מוצעת בניה נמוכה היוצרת חצרות כיס ומעברי הולכי רגל בין הרחובות הגובלים. בדופן הדרומית, הנושקת לפארק/ציר ירוק מטרופוליני מוצעים שני מגדלים בגובה עד 30 קומות.

מוצע שינוי יעוד במגרשים בחלק הצפוני של התכנית. כ-3.5 דונם ישונו מיעוד מגורים (ללא זכויות) לשטח ציבורי להשלמת הדרישה הפרוגרמטית לשטחי ציבור. כ-2 דונם ישמשו לדיור לקשישים ולמגורים. מוצע ציר ירוק הקושר את בית הבילויים לפארק החורשות כהמשך לציר בנטוב ובהתאם לעקרונות תכנית המתאר. לאורך ציר זה מתוכננים מגרשים ציבוריים. שטחי הציבור הקיימים לאורך תל גיבורים ישמשו לבינוי פינוי ויקבעו מחדש לאורך הציר הירוק המוגדר בתכנית המתאר. מוצע שינוי בתוואי הרחובות הקיים לצורך שיפור מערך התנועה בשכונה, חיבר רח' הדקל לרח' גרוסמן וניצול יעיל של הקרקע.

**עקרונות ודברי הסבר נוספים :**

התכנית כוללת ארבעה מרחבי מימוש בלתי תלויים, כך שהתארגנות התושבים לקראת המימוש תתבצע בקבוצות קטנות יחסית, ותאפשר גיבוש הסכמות ועבודה יעילה עם יזם.

**מצפון לדרום:** מתחם א': כולל 128 יחידות דיור קיימות / מתחם ב' הכולל 122 יח"ד קיימות / מתחם ג1, הכולל 92 יחידות דיור קיימות + כ- 250 מ"ר למסחר קיים + שב"צ קיים / מתחם ג2, הכולל 80 יחידות דיור קיימות.

**עקרונות התחשיב הכלכלי:**

- תוספת קבועה ליחידות התמורה : 20 מ"ר + מרפסת.
- גודל דירה ממוצעת בתכנון המוצע (כולל ממ"ד) כ 90.3 מ"ר.
- תקן חניה : 1:0.8.
- ערך דירות התמורה יענה על הקריטריונים העירוניים לקבלת פטור מהיטל השבחה.
- שיעור רווח מעלויות כ 18%

**טבלת שטחי קרקע במצב מוצע:**

יעוד	דונם	%
מגורים	26.5	38.5
מגורים מיוחד (מצפון לרח' גרוסמן)	1.8	2.7
מבני ציבור	17.4 (מתוכו בית ספר הדקל 7.5 ד')	25.4
שצ"פ	1.8	2.6
דרך	21.1	30.8
סה"כ	68.6	100

**טבלת השוואה :****פירוט יעדים/שימושים:**

מצב מוצע	מצב קיים מאושר	מצב קיים בנוי	נתונים	
עיקרי: 92,550 מ"ר ממ"ד: 14,184 מ"ר מרפסת: 13,612 מ"ר שירות: 22,090 מ"ר תת קרקע: 44,552 מ"ר	כ 42,000	24,062	מ"ר	מגורים
כ-1200	422	422		מספר יח"ד
ק+28+גג (30 סה"כ מעל הכניסה הקובעת)	4	4	קומות	גובה
110 מ'			מטר	
עד 65%				תכסית
947 למגורים		0		מקומות חניה
עיקרי: 2000 שירות: 600 תת קרקע: 1500	250	250	מ"ר	מסחר
43 למסחר				מקומות חניה
עיקרי: 50,000 שירות: 16,800	35,100	1700		מבני ציבור

יח"ד: 1,182  
צפיפות: נטו 44.7 (בתחום הפינני בינוי וללא מתחם חלמיש) . ברוטו 18 .  
שטח ממוצע ליח"ד: 78.3 מ"ר עיקרי

**נתונים נפחיים:**

מספר קומות: מ: 8 עד: 30

גובה: עד 110 מ' גובה יחסי  
תכסית: עד 65%  
קווי בניין: 0 - 5 לפי תשריט מצב מוצע.  
רח"ק מוצע בתחום פינוי בינוי: 4.9 לפי 26,453 מ"ר ביעוד מגורים בתחום פינוי בינוי.

### מגרש מצפון לרח' גרוסמן (חלמיש):

יוקצה מגרש ביעוד סחיר בשטח של: 1,870 מ"ר.

זכויות הבניה במגרש זה יעמדו על כ 11,220 מ"ר (עיקרי + שירות) המחושבים ע"פ רח"ק 6.

זכויות אלה יכללו קומת קרקע מסחרית ומס' יחידות דיור מוגן ציבורי לקשישים שלא יפחת מ 80 יח"ד במבנה עצמאי לרבות שטחים נלווים בהתאם לפרוגרמה שתתואם עם גורמי העירייה הרלוונטיים.  
שאר הזכויות יוקצו במבנה נפרד למגורים וקומת קרקע מסחרית.

**פרסום לפי 77-78:** במסגרת קידום תהליך התכנון בוצע פרסום התכנית בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק תו"ב ביום 1.9.2016 בשלושה עיתונים שונים.

### **מבוקש לעדכן את נוסח הפרסום:**

נוסח סעיף ב' שפורסם לפי סעיף 77-78 הוא כדלקמן:  
בעלי זכויות כדין שהגישו בקשה להיתר או קיבלו תיק מידע עד לפרסום הודעה זו יוכלו להמשיך את ההליך, אך היתרים אלו לא יילקחו בחשבון ב"מצב נכנס" לעת הכנת תכנית מפורטת.

מבוקש שינוי הסעיף ע"פ הנוסח שלהלן:

בעלי זכויות כדין שהגישו בקשה להיתר או קיבלו תיק מידע עד לפרסום 77-78 בתאריך 1.9.16 יוכלו להמשיך את ההליך, גם אם פג תוקף תיק המידע והוציאו תיק מידע חדש, אך היתרים אלו לא יילקחו בחשבון ב"מצב נכנס" לעת הכנת תכנית מפורטת.

### **דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**

בהתאם למתווה שסוכם עם אגף קהילה ואושר בוועדה להתייעצות עם הציבור בראשות יו"ר הוועדה המקומית בתאריך 6.5.18, הוחלט כי הליכי שיתוף ציבור והתייעצות נקודתית עם בעלי עניין מוגדרים, שהתקיימו החל משנת 2016 וכללו 8 מפגשים בהרכבים שונים תואמים את הנוהל העירוני. במסגרת מדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר שאישרה הוועדה בדצמבר 2017, קודם הליך שיתוף ציבור נרחב, מגוון ומתמשך עם כלל תושבי השכונה, במסגרת שיתוף הציבור הוצגו גם עקרונות תכנית זו.  
הוועדה החליטה כי בנוסף על מפגשים אלה יש לקיים מפגש נוסף, טרם הדיון בוועדה.  
התקיים מפגש התייעצות עם הציבור להצגת מסמכי התכנית וסטטוס קידום (4.6.18)

טרם דיון להפקדה בוועדה המחוזית נקיים מפגש ידוע ציבור נוסף בהשתתפות תושבי המתחם + הגובלים המידיים + בעלי עניין. תיבחן אפשרות לקיים מפגשים יחודיים בהתאם למתחמי המימוש.

### **חו"ד צוות:** (מוגש ע"י צוות יפו)

1. ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית.
2. מבוקש שינוי הסעיף ב' לפי סעיף 78 הנוסח שלהלן:  
בעלי זכויות כדין שהגישו בקשה להיתר או קיבלו תיק מידע עד לפרסום 77-78 בתאריך 1.9.16 יוכלו להמשיך את ההליך, גם אם פג תוקף תיק המידע והוציאו תיק מידע חדש, אך היתרים אלו לא יילקחו בחשבון ב"מצב נכנס" לעת הכנת תכנית מפורטת.

**בישיבתה מספר 0011-18' מיום 20/06/2018 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

מפאת חוסר הזמן הנושא ירד מסדר היום וידון בשבוע הבא.

**משתתפים:** דורון ספיר, אהרון מדואל ומיטל להבי

**בישיבתה מספר 0013-18' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

ערן מאירסון: מתחם רסקו תוכנית פינני בינוי של נווה עופר. התוכנית מקודמת ביוזמת הועדה המקומית סמכות ועדה מחוזית, פורצת גובה, לא פורצת רח"ק. מבקשים את אישור הועדה להעברת התוכנית למחוז. גלי דולב: מציגה את אדריכלי התוכנית. מקום שכונת נווה עופר, המתחם הוא מתחם רסקו, תל גיבורים. מציגה את התוכנית במצגת.

ערן מאירסון: תיקונים – להמליץ על תוספת 2210 לשטחי המגורים שהתחלקו בין הדירות המוצעות ללא תוספת יחידות הדירור וללא חריגה במספר הקומות. אין חלוקה ספציפית לאיזה דירה זה ילך.

אהרון מדואל: תוספת 5 מ' תהיה לדירות המפונות  
אורלי אראל: התוכנית קובעת ממוצע יחידות דיור, אין אפשרות בתב"ע לקבוע את שטחי התמורה  
ערן מאירסון: תיקון נוסף - תקן חניה יהיה בין 0.8. ללא תוספת שטחים בתת קרקע אנחנו ממליצים שהדבר יקבע בתוכנית איחוד וחלוקה. המצב היום הוא 0.6 מכוניות ליח"ד. במסגרת המדיניות ערכנו מסמך למניעת דחיקת אוכלוסייה קיימת.  
אהרון מדואל: האם הנתון הזה מדויק?

ערן מאירסון: הנתון מופיע בחוברת רובעים ושכונות. חלק מההמלצות למניעת דחיקת אוכלוסייה היה לתת תקן חניה מופחת ולאפשר גם דירות יותר זולות גם בקניה, גם בהשכרה וגם בתחזוקה בשביל לאפשר את התחדשות גם לאוכלוסייה שקיימת – דלת אמצעים ומבוגרת שאין להם רכבים. בנוסף יש המלצה של אגף תנועה.

יוסי וייס: מקודם הנת"צ מעיר לעיר גם בבן צבי וגם בלבון יש את הנתבי מהיר לעיר, הקו הירוק של הרכבת הקלה תעבור שם שיתן מענה לשכונה. כל השכונה עם שבילי אופנים ויש מענה תחבורתי רב גם ברכב פרטי וגם בשאר האמצעים.

נתן אלנתן: הסיכום של שתוספת בדירות התמורה יהיו עד 25 מ' אפשר להוסיף להחלטת ועדה. לגבי תקן החניה יהיה 0.8 ל-1 ללא תוספת בשטחי תת הקרקע. הפרויקט מאד חשוב וטוב שהעיריה לקחה לידיה לקדם את הפרויקט.

אהרון מדואל: אני חולק על חו"ד הצוות לגבי החניה. עלות של רכב פרטי היא זולה, וגם אלו שגרים בדירות הקטנות יהיו להם רכבים. תקן 0.8 הוא מעט. התחבורה בישראל היא לא טובה אני דורש שתקן החניה יהיה 1/1 לדירות מעל 120 מ' בלי הפחתות. התמורה לדירות התמורה היא 25 מ' לדירה מפונה. עמית גולדשטיין: באיזה פרמטרים חורגים מתוכנית המתאר והסבר למה חורגים מתוכנית המתאר.  
נתן אלנתן: ברח' תל גיבורים עושים הפקעה בצד הדרומי למה אתם לא עושים גם הפקעה בצד השני זה גם קרקעת מדינה.

ערן מאירסון: בחלק המזרחי של תל גיבורים אנחנו גם מקדמים תוכנית שתתייחס להפקעות נדרשות בצד המזרחי

נתן אלנתן: לא היתה התייחסות לגבי קרן ההונת?

ערן מאירסון: לגבי החריגה - אנחנו חורגים נקודתית מתוכנית המתאר בחלק הדרומי של התוכנית לאורך אילון רק בגובה. אנחנו לא חורגים ברח"ק, זאת מכיון שאנחנו חושבים שנכון לייצר בינוי גבוה במיקום זה וגם בגלל שאנחנו רוצים לייצר מגוון אפשרויות של מגורים גם במגדלים וגם במרקמי שתהיה אפשרות לתושבים לגור גם בבניה נמוכה. ברח"ק אנחנו לא חורגים בתוכנית.

דורון ספיר: מדובר בפרויקט מאד חשוב. חסר נושא של התמודדות של הדיירים עם עלויות התחזוקה והאחזקה של הבנינים הללו שהן מאוד גבוהות וצריך להטיל על מהנדס העיר לבדוק זאת כדי לסייע לדיירים לתחזק את העלויות כלומר קרן הונת או משהו בדומה לזה כדי לסייע באחזקת המגדלים.  
משרד נשיץ בע"מ מייצגים את הדיירים: צריך לעשות תוכנית או"ח בנפרד.

גלי דולב: התוכנית לא כוללת או"ח, וכל מתחם מימוש ידון בנפרד באופן עצמאי. אנחנו דואגים לכדאיות של כל מתחם באופן עצמאי.

**הועדה מחליטה:**

1. לאשר להעביר את התוכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.
2. לאשר את המלצת הצוות לתוספת 2210 מ"ר לתכנית, ללא תוספת יח"ד.
3. לאשר תקן חניה בין 0.8 ל 1.
4. שטח תמורה לדיירים יהיה עד 25 מ"ר.
5. הצוות יבחן את נושא הקרן ההונת שתסייע בעלויות אחזקה לדיירים. בהתאם לבדיקה, יוטמעו הנחיות בהוראות התכנית.

אהרון מדואל מסתייג לענין תקן החניה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ליאור שפירא, נתן אלנתן, אהרון מדואל



מס' החלטה

28/10/2009

9 - '09-0024