

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0010-21 מיום 05/05/2021

כב' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 05/05/2021 בשעה 09:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12, ובאמצעות אפליקציית זום.

להלן סדר יום לשיבה. אנא הבאי חומר זה אתך לשיבה.

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
09:00	העברת זכויות מבן ציון 25 למנחס בגין 158 ואיינשטיין 10 דיון נוסף - דיון פנימי לאחר סיור במקום לצורך קבלת החלטה	507-0366765	1	.1

חבר ועדה שמעוניין לקבל את מסמכי תכנית בסמכות ועדה מקומית שבסדר היום ולא מצליח לראותם באתר מינהל התכנון – תכנון זמין,

יפנה במייל לאלה דוידוף מזכירת הועדה במייל davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il

בכבוד רב,

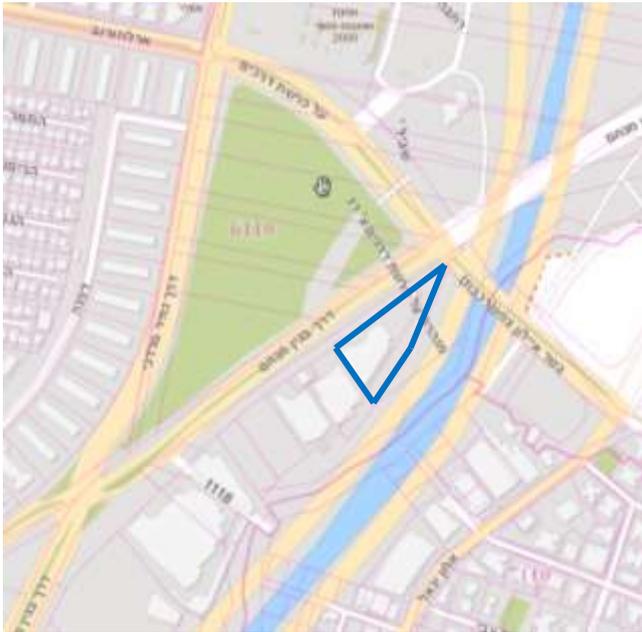
אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

התוכן	מס' החלטה
507-0366765 תא/מק/4642 - העברת זכויות מבן ציון 25 למנחם בגין 158 ואינשטיין 10	05/05/2021
דיון נוסף - דיון פנימי לאחר סיור במקום לצורך קבלת החלטה	1 - - '21-0010

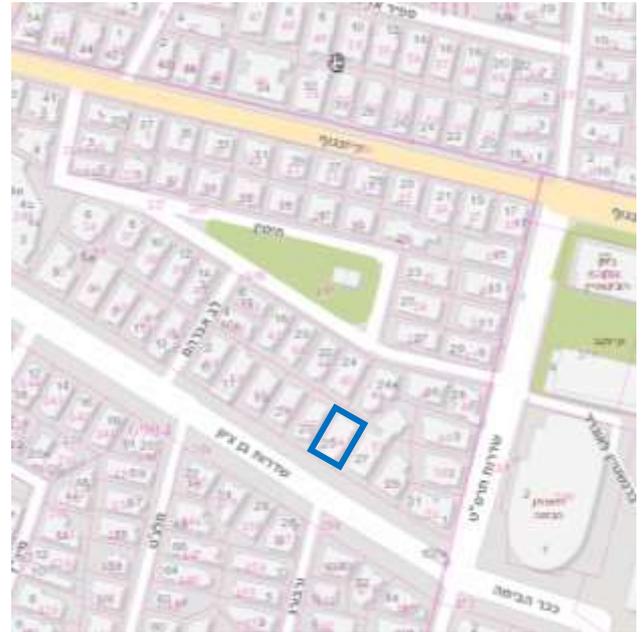
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

כתובות:
בן ציון 25, מנחם בגין 158, רח' אינשטיין 10

מיקום:
בן ציון 25: גוש 6904, חלקה 54.
מנחם בגין 158: גוש 6110, חלקה 404.
אינשטיין 10: גוש 6885, חלקה 33.



מנחם בגין 158



בן ציון 25



אינשטיין 10

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6904		חלק	54	
6110		חלק	404	
6885		חלק	33	

שטח התכנית:

בן ציון 25 : 511 מ"ר.
מנחם בגין 158 : 3,612 מ"ר.
איינשטיין 10 : 2,571 מ"ר.

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים

יזם: עידו חגי'אגי

בעלות:

בן ציון 25 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

- הבעלים של הנכס: 1. תאגיד מנהטן לופט (ישראל) בע"מ
- בנייני העיר הלבנה אחזקות- שותפות מוגבלת

מנחם בגין 158 – מגרש מקבל

- הבעלים של הנכס: עיריית תל-אביב יפו

איינשטיין 10 – מגרש מקבל

- הבעלים של הנכס: חברת יעיל

מצב השטח בפועל:

בן ציון 25:

מבנה בן 2 קומות מעל מפלס כניסה קובעת, שהוגדר לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית 2650.ב'. המבנה בשד' בן ציון 25 קיבל אישור איכלוס וגמר בניה בתאריך 29/05/2016 לאחר שהושלמו בו עבודות השימור בהתאם להנחיות מחלקת השימור ובהתאם להיתר השיפוץ מס' 15-0495 מתאריך 29/06/2015. מדובר בהארכת תוקף להיתר מס' 13-0863 משנת 2013, ההיתר כולל שינוי שימוש לבית מלון. למבנה נערך תיק תיעוד שאושר ע"י מחלקת השימור בתאריך 01/01/2007.

מנחם בגין 158 (מגרש הצעירים):

מכח תכנית 2712 נתקבל בתאריך 29.4.2012 היתר חפירה ודיפון מס' 12-0353 ובתאריך 11.08.2013 היתר מרתפים מס' 13-0710. בתאריך 5.4.2016 התקבל היתר בניה להקמת מגדלים מס' 16-0179. המבנה נמצא כעת בבניה.

איינשטיין 10:

בתאריך 12.2.2019 התקבל היתר בניה מס' 18-0980 לשינויים כלפי היתר מס' 15-1084.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

מצב תכנוני מאושר:

בן ציון 25:

תכניות תקפות: תא/2650 ב', תא/58, תא/678, תא/ג, תא/מק/4201, תא/מק/4451, תא/מק/4483

יעוד מאושר: מגורים א'

שטח המגרש: 0.511 דונם

זכויות בניה : שטח הבניה המותר למגורים הוא 852.36 מ"ר.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה :

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרשים המקבלים, הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור בשד' בן ציון 25 מתאריך 20/01/2019, ועפ"י הערכת שומה למבנה המקבל בדרך בגין 158-160 מתאריך 18/12/2018, ועפ"י הערכת שומה למבנה המקבל ברח' איינשטיין 10 מתאריך 26/09/2019, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/2650ב'.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 5.29 מ"ר למשרדים ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 8.33 מ"ר לספא ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.42 מ"ר למסחר/הסעדה במפלס 4- במגרש המקבל ברח' איינשטיין 10.

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור הינם 282.88 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 31/01/2019. התחשיב חושב לפי שווי קרקע של קרקע 27,500 ש"ח/מ"ר לפי שומה מתאריך 20/01/2019.

במבנה המוסר בשד' בן ציון 25 יתרת השטחים להעברה הינה 282.88 מ"ר כולל תוספת 15% שמירה על שווי קרקע המותנה בשיקול דעת ועדה מקומית בהיקף 27.5 מ"ר. להלן פירוט מרכיבי זכויות הבניה הניתנות להעברה :

57.40 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות. (לאחר העברה של 142.0 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4201 ולאחר העברה של 133.96 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4451, ולאחר העברה של 96.60 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4483).

104.61 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

21.45 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

99.42 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע. כולל תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה הנתון לשיקול דעת ועדה מקומית.

בתכנית זו מבוקש להעביר 282.88 מ"ר בכללים :

104.61 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

21.45 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

99.42 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע

מנחם בגין 158 :

תכניות תקפות : תא/2650ב', תא/2712, תא/2774, תא/1205, תא/ג, תא/ע1

יעוד מאושר : מרכז עסקים ראשי

שטח המגרש : 5.72 דונם

זכויות בניה : 36,000 מ"ר עיקרי, מתוכם עד 1,500 מסחר

גובה : 6 מרתפים+ק"ק+ 42 קומות+2 קומות גג

איינשטיין 10 :

תכניות תקפות : תא/ל, תא/ג1, תא/ע1, תא/1111א, תא/1111א1, תא/1111א21, תא/1043

יעוד מאושר : אזור מסחרי מגורים

שטח המגרש : 2.571 דונם

זכויות בניה : כמצוין בהיתר מס' 15-1084

גובה : 2 בניינים בני 11 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים, 2 קומות מסד (המהוות 3 קומות מרתפי חנייה) ו-2 קומות מרתף מלאות משותפות בבנין מס' 33ב.

מס' יח"ד : 74

שימושים בקומת מרתף : כמצוין בהיתר מס' 15-1084

היתר הבניה הנ"ל הינו היתר שינויים אשר לא מוסיף שטח כלפי היתר מס' 15-1084.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור במגרש ברחוב בן ציון 25, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 282.88 מ"ר עיקרי ביעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת (מגורים א') מהמגרש המוסר.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרשים המקבלים הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 20/01/2019, ועפ"י הערכת שומה למבנה המקבל בדרך בגין 158-160 מתאריך 18/12/2018, ועפ"י הערכת שומה למבנה המקבל ברח' איינשטיין 10 מתאריך 26/09/2019, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/ 2650ב'.

- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 5.29 מ"ר למשרדים ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 8.33 מ"ר לספא ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.42 מ"ר למסחר/הסעדה במפלס 4- במגרש המקבל ברח' איינשטיין 10.

עיקרי הוראות התוכנית :

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב בן ציון 25 למגרש המקבל ברחוב מנחם בגין 158.
 - 1.1 מחיקת 282.88 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב בן ציון 25.
 - 1.2 תוספת 1,122.26 מ"ר שטח עיקרי למשרדים בקומות 3, 4, ו 5 בשני המגדלים כולל החיבור ביניהם במגרש מקבל ברח' מנחם בגין 158.
 - 1.3 תוספת של 27 מ"ר שטח עיקרי לספא בקומה 2 במגרש המקבל ברח' מנחם בגין 158.
 - 1.4 תוספת 163.23 מ"ר שטח עיקרי למסחר/הסעדה במפלס 4- במגרש מקבל ברח' איינשטיין 10
2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור במגרש מוסר בהתאם להוראות מחלקת השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות, בהתאם להוראות סעיף 10.7 בתכנית השימור.

טבלת השוואה :

מצב מוצע			מצב קיים			נתונים	
מנחם בגין 158	בן ציון 25	איינשטיין 10	איינשטיין 10	מנחם בגין 158	בן ציון 25	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
תוספת של 1,149.26 מ"ר עיקרי (שימושים : ספא ומשרדים) שטחי שירות ללא שינוי	הפחתה של 282.88 מ"ר עיקרי.	תוספת של 163.23 מ"ר עיקרי	לפי היתר בניה- מס' 15-1084.	36,000 מ"ר עיקרי + 58,500 שירות מתוכם עד 38,500 בתת הקרקע	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 21.09.2016		
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כני"ל	486	כקיים		מספר יח"ד
ל"ר	ללא שינוי	ללא שינוי	כני"ל	ל"ר	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	לפי היתר בניה- מס' 18-0980.	165 מ' אבסולוטי	כקיים	מ'	גובה בנין
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כני"ל	6 קומות מרתף+ק"ק+ 42 קומות+ 2 קומות גג	כקיים	קומות	גובה
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כני"ל	מזרחי 0 – מ'	כקיים	מ'	קווי

				מערבי (למנחם בגין) 3 מ' דרומי (למגרש רסיטל) – 7 מ' צפוני – 15 מ'			בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כניל	ע"פ התקן	כקיים		חניה

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאים להפקדת התכנית :

- א. חתימת בעלי המגרשים המקבלים על כתב שיפוי בגין התכנית.
- ב. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור ומבעל המגרש המקבל.

2. תנאי להוצאת היתר בנייה במגרשים המקבלים :

- א. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י יח' תכנון שימור)

1. לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים :
 - א. אישור מחלקת נכסים – תנאי להפקדת התוכנית בפועל
 - ב. חתימת בעלי המגרשים המקבלים על כתב שיפוי בגין התכנית.
 - ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור ומבעל המגרש המקבל.
2. להמליץ על תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה למבנה לשימור בהיקף 27.5 מ"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0366765	שם התכנית תא/מק/4642 העברת זכויות משדי בן ציון 25 לדרך בנין-158 160 ואיינטטיין 10	מגיש התכנית יצחק חיבאני	עורך התכנית יסקי מור סיון אדריכלים
איתני הרשות והנועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגילחי" (שער לא תוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

מספר הסעיף בחוק	מספר העניין בסמכות ועדה מקומית	תאריך כלכלי של התוכנית המסוימת המועלת
מבנות ושטחי עמקה	62 א' (1) חוק התכנון והבניה	27.12.2016
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (27.12.2016) (מחוק תיקון 5000) (מחוק תיקון 5000)		התכנית הינה תוכנית מתאר מקומית עמקה וזכויות המשורר המאשרת תא/מק/4642-27650. מטרתה לשדר שימור אישורי קמת לשטח התכנית מתאר כוללת בעד. תוצרת 25 עמדה העירונית וזכויות למבנה בדרך בנין-158-160 והמבנה בחוק אינטטיין 10. התכנית הינה תוכנית מוגדת בהעברת זכויות מתאר כוללת ופיקוח על השטחים הנתונים בעד. המבנה בשטח בנין-158-160 בא לידי ביטוי.
		עוסקת תכנית 27.12.2016 משטח עמקה וזכויות בקומות 1-5 של המגדלים כולל קומת המנהל. מטרתה לשדר שימור אישורי קמת לשטח התכנית מתאר כוללת בעד. תוצרת 25 עמדה העירונית וזכויות למבנה בדרך בנין-158-160 והמבנה בחוק אינטטיין 10. התכנית הינה תוכנית מוגדת בהעברת זכויות מתאר כוללת ופיקוח על השטחים הנתונים בעד. המבנה בשטח בנין-158-160 בא לידי ביטוי.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים הנוגעים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט לחלן.		
הסעיף הראשון בתוכנית המתאר	הוראת רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החלואות בתוכנית המועלת
הוראת השטח בתוכנית המתאר		

<p>+ לא תותר תעסקה למגורים</p> <p>+ לא תותר תוספת בניה למעט מעל מוקד תעסקה מקומי קיים</p> <p>זכויות הבניה שמסומות מצויות בהתקרקע ומסורן מנייד משימור ולא נובעות מהוספת רחיק ליר</p>	<p>מגורים המקבילים:</p> <p>מנחם בגין 158 - מתחם תכנון 603 הדרום תצפיות של המעיין - אזור תעסקה מטרופוליני</p> <p>איינטטיין 10 - מתחם תכנון 103</p>	<p>חוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4</p>
<p>תכנית הינה תכנית לניוד זכויות לפי תכנית השימור והערוגות 22650.</p> <p>ליר</p>	<p>שימון המתחמים לפי אחי מוסמכי תוכניות: תשריש יעודי קרקע: המגרש המקבל מנחם בגין 158 - אזור תעסקה מטרופוליני קרוב להסעת המונים</p> <p>המגרש המקבל - אינטטיין 10 - מגורים בבניה ערוגות וחית מסחרית</p>	<p>קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסקה</p>
<p>השימושים לשטחים המגודדים הינם לסמא ומשרדים בהתאם לתכנית התקפות והתאמת למקבץ שימושים ראשיים.</p> <p>ליר</p>	<p>מנחם בגין 158 - 3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי - מסחר 1, משרדים</p> <p>איינטטיין 10 - 3.2.4 (א) שימושים ראשיים - מגורים</p> <p>3.4.3 (א) חזית מסחרית</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים 3.1.3 (א)</p> <p>לפי תשריש אזורי יעוד: המגרש המקבל - בגין 158 - אזור תעסקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p> <p>המגרש המקבל - אינטטיין 10 - מגורים בבניה ערוגות וחית מסחרית</p>
<p>שטחי תכנית המגורים למגרש המקבל באינטטיין 10 מיועדים לשימוש מסחר והסעדה, שימוש חנואות או השימושים המותרים מעל הקרקע בהתאם ליעוד חזית מסחרית</p> <p>+</p>	<p>3.1.5 (ד) כבת הקרקע יתנו כל השימושים המותרים באזור מגרש מעל הקרקע למעט מגורים</p>	<p>קביעת שטחי בניה בת הקרקע - 3.1.5</p>
<p>הבניין נבנה לפי תכנית תקפה 1A111</p> <p>+</p> <p>מוסמכות זכויות לשטחי בניה מנייד זכויות מבנין לשימור בשדי בן ציון 25 על מי תכנית השימור 22650.</p>	<p>גודל המגרש המקבל במנחם בגין 158 מעל 1.5 דונם - סעיף 3.2 (ב) - רחיק 12.8 מירבי</p> <p>גודל המגרש המקבל באינטטיין 10 - מעל 1.5 דונם - 4 רחיק</p> <p>סעיף 3.1.4 (ג) בתכנית המניידות זכויות ממבנים לשימור שנקבע בתכנית היתן שטח תכנית היתן לקבוע רחיק העולה על הרחיק המורבי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 מרוט 8 התייחשים לפיהם הועדה רשאת לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזור היעד.</p> <p>לפי תשריש אזורי יעוד: המגרש המקבל - אזור תעסקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p> <p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>

	ובלבד שסך הזכויות מעבר לרשימת המכרז לא יעלה על תוספות זכויות תבנית המוקנית בגין ניוד זכויות כאמור על פי תכנית השימור.		
<p>שימור - סעיף 6.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: המגרש המוסר בשדי בן ציון 25 הינו בגין לשימור לפי תכנית השימור 22650.</p>	<p>סעיף 2.5.3 (ג) סתיר לחזיל הוראות תכנית נושאת קודמת לתוכנית השימור תא. 22650 (ב) תכנית המסורת החדשה.</p> <p>סעיף 4.3.1 + 4.3.3</p>	<p>1. העברת זכויות בינה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשני בן ציון 25 למגרשים מקבלים בדרך בגין 140-158 ואימפקט 10 ומחיקת זכויות תבנית מחממת לשימור בהגבלות מחמירות</p> <p>2. הבטחת ביצוע שימור המבנה בשדי בן ציון 25 בתואם להחזיות תכנית השימור 22650</p>

תצהיר יחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף 6] בנוסח זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרפלי, אתר	02533973		6.1.2020
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברחם און, עייד	242476-9		6.1.2020

ק בינה | 702

הערות:
בב אילנה סילמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית) צוות תכנון

בישיבתה מספר 0001-20' מיום 15/01/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
הנושא יורד מסדר היום לבקשת אגף הנכסים

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-20' מיום 12/02/2020 תיאור הדין:

שירה ספוקויני: הציגה את עיקרי התכנית. אדריכלית מיסקי מור סיון: הציגה את התכנית הראלה אברהם אוזן: לאחר שניתנה חו"ד של בעל ענין בקרקע, הסתבר שלגבי הבנין במנחם בגין 158 שהולך לקבל תוספת זכויות נחתם הסכם בין העירייה לבין המינהל ולכן אני מבקשת שתנאי להפקדת התוכנית יהיה לבדוק את הסוגיה הזו לוודא שהחו"ד עומדת בעינה. עמי אלמוג: חלקה 404 חלקה שנחתם בגינה הסכם והמדינה זכאית לקבל חזרה מהעירייה 62% מהבעלות על החלקה הזו. מכוון שכך המדינה הופכת להיות הבעלים באופן חלקי בחלק היחסי של החלקה הזו ומכוון שמדיניות המינהל היא ששטחים לשימור שמועברים אל הקרקע של המינהל מחויבים בכסף, אז הוחלט ששטחים אלו ישלמו למינהל. לכן היועצת המשפטית של המינהל בקשה במכתב שהפנתה לדורון ספיר לקבל כתב שיפוי. אנחנו לא מתנגדים לתוכנית אבל מבוקש שירשם שהתנאי לאישור התוכנית יהיה קבלת כתב השיפוי. הראלה אברהם אוזן: נא הסבר את כתב השיפוי. עמי אלמוג: הם המציאו לוועדה המקומית כתב שיפוי שאין להם שום חובות וסעיף שאומר "י.ע.ל. מתחייבת שלא תהיה אחראית לשום קיזוז השבה בגין תשלומים כאלה ואחרים ששולמו על ידה בכל הנוגע לאישור התב"ע החדשה...". הראלה אברהם אוזן: כתב שיפוי מול העירייה כבעלת הקרקע ושזה יוסב אליכם נוכח העובדה שאתם עומדים לקבל אחוז מסוים? עמי אלמוג: המדיניות של המינהל שמגרשים לשימור שמעבירים זכויות למגרשים של המינהל רק במצב הזה המינהל גובה כסף לא חשוב לנו מה קורה בצד השני אם זה קרקע פרטית או לא. אלי יהל: שאנחנו מעבירים זכויות ממגרש פרטי למגרש פרטי שמאי הועדה מעריך את השווי במגרש המוסר והמגרש המקבל, ועל כן המגרש המקבל לא משלם היטל השבחה. לקרקע מינהל עד היום היתה בעיה לנייד זכויות כי המינהל אמר ניידתם זכויות במגרש שלי ולנו מגיע תשלום. ברגע שיש תשלום הדבר אומר ששווי הקרקע הוא יותר נמוך כי צריך לשלם למינהל ואם יאשרו עכשיו שהיזם יתן כתב שיפוי זה אומר שהשווי שהכין שמאי הועדה לגבי המגרש שמקבל אינו נכון. מישוה צריך לקבל אחריות או המינהל או העירייה אבל לבוא ליזם ולהגיד לו פעם אחת אתה תקנה במחיר מלא את הקרקע ופעם שניה תשלם תשלום למינהל זה אבסורד. הראלה אברהם אוזן: לכן צריך לבדוק זאת ולכן אמרתי שכתב השיפוי יהיה תנאי להפקדה. עמי אלמוג: המינהל לא יוותר על הסכום שלו. דורון ספיר: שתנאי להפקדה יהיה אישור מינהל מקרקעי ישראל לכתב שפוי. עמי אלמוג: קבלת כתב התחייבות ושיפוי חתום על ידי היזם ואישור מינהל מקרקעי ישראל אודי כרמלי: ובמידה וכתוצאה מדרישת המינהל יהיה שינוי בשוים הנושא יחזור לוועדה לאישור.

בישיבתה מספר 0002-20' מיום 12/02/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים:
 - א. אישור מחלקת נכסים – תנאי להפקדת התוכנית בפועל.
 - ב. חתימת בעלי המגרש מנחם בגין 158 על כתב שיפוי מול רשות מקרקעי ישראל. ככל וכתוצאה מכתב השיפוי, ישתנו שווי הזכויות במגרש המקבל ויידרש לעדכן את תחשיב השמאי, הרי שהתוכנית תחזור עם התיקון לדיון בוועדה המקומית.
 - ג. חתימת בעלי המגרשים המקבלים על כתב שיפוי בגין התכנית.
 - ד. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור התכנית דן, מבעל המבנה לשימור ומבעל המגרש המקבל.

2. להמליץ על תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה למבנה לשימור בהיקף 27.5 מ"ר משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, זבולון אלחנן.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק

	<p>ב. כל פעילות מסחרית חייבת בתנאים של מדיניות לילה ואזורי בילוי של עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>ג. כאמור במסגרת הוצאת ההיתר יעמדו בכל דרישות איכות הסביבה ותקנות החוק לנושא זה.</p> <p>ד. בתכנית הראשית ניתנו חוות הדעת המבוקשות.</p>	<p>הקימה חוות מיזוג הן בקומת המרתף והן בקומת קרקע מגורים, עניין זה גורם למפגעי רעש וחום אדירים אשר גורמים לנזק בל ישוער לבעלי הדירות בקומות הראשונות (רעש) ולכל המשתמשים בחניון (חום ורעש), מיותר לציין שמיקום חלק מהמזגנים אינו מופיע בהיתר הבנייה, וכאמור תוכנית המיזוג לא כוללת מיזוג של כ מ 900 מ"ר מרתף שבמסגרת על, גם לדיירים יש מחסנים במסגרת על והם אינם ממוזגים, ולכן המתנגדים יבקשו לא למזג את המרתפים ולהיצמד לתוכנית המיזוג המקורית.</p> <p>ד. לא צורפה לבקשה חוות דעת מהנדס לאקוסטיקה, אינסטלציה (לעניין אי ספיקת ארובה), תברואה גם לעניין ספיקה של חדרי האשפה ועוד, יועץ תנועה לעניין ספיקת כמות החניות והעומס על התנועה בחניון לאור אופיו הייחודי של החניון.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>תשלומי האיזון נעשו ביחס לנקודת זמן ספציפית. בהליך תכנוני הקיים נרכשו מ"ר במחיר מלא באמצעות ניווד זכויות.</p> <p>הטענה אינה רלוונטית מאחר והאיזון כבר נעשה ביחס לזמן ומצב בו נערכה טבלת האיזון.</p>	<p>טענה לזכאות לאיזון מחדש / תשלומי איזון עקב בקשה זו. הסכם השיתוף והאיזון שבוצע בין בעלי הזכויות בפרויקט הסתמך בין השאר על חוות דעת שאמדה את שווי המסחר. שווי זה, מן הסתם, נמדד לאור ההנחה שקומה מינוס 4 תכלול כ-950 מ"ר שטחי ע"1 לפי שווי מופחת משמעותי משווי מסחר עיקרי.</p> <p>הוספת השטחים העיקריים אינם באים לידי ביטוי בהסכם השיתוף ובטבלאות האיזון בין הדיירים למבקש</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>תוספת השטח מתכנית זו הינה מזערית ביחס לכל שטחי המסחר ותעמודנה בכל הנדרש תקנות החוק לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>לבניין קיים היתר בניה ובו נושא אצירת האשפה ופינוייה סוכם ועמד בכל תנאי החוק.</p> <p>קיימים חדרי אשפה מופרדים למגורים ולאילו של המסחר.</p>	<p>כתוצאה מתוספת השטח העיקרי נפח האשפה יגדל.</p> <p>אין עמידה בתקנות החוק לעניין זה ואין הפרדה של חדרי האשפה בין המגורים למסחר</p>

<p>לדחות את הטענה</p>	<p>בוצעו בבניין בהיתר עבודות להרחבת הרמפות בכל הקומות על מנת לתקן את הליקוי למעבר בין הקומות.</p> <p>קיימת בחניון מערכת בקרה אלקטרונית לצורך ניטור ובקרה על הנכנסים והיוצאים על מנת שלא ייווצרו עומסים.</p> <p>קיימים כ-50 מקומות חניה לטובת המסחר מסה"כ כל מקומות החניה ומופרדים מהם ולא ניתן להכניס רכבים מעבר לכך.</p> <p>הקו הירוק עובר בציר איינשטיין ויש תחנה בסמוך למבנה. מגמות התכנון הינם מוטים תחבורה ציבורית, אופניים ומוטה הולכי רגל ובציר זה ניתן מענה ואין צורך בהוספת מקומות חנייה.</p>	<p>בחניון הבניין קיים ליקוי חמור מאוד במעבר ברמפות בין הקומות. הפעלת שטח מסחרי ראשי נוסף יעמיס על התנועה בחניון וייצר גודש תנועה וכן סכנת התנגשות. חשוב להסביר כי החניון מעורב וכי על מנת להגיע לחניות השייכות לדירות יש לעבור דרך החניון המסחרי ולכן עומס על החניון המסחרי פוגע בצורה משמעותית בשגרת החיים של דיירי הבניין.</p> <p>האם יש מספיק חניות לטובת לקוחותיה הרי שכבר כעת יש לחץ על התנועה והחנייה ברחוב אשר גורם למטרדים רבים.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>התב"ע המקורית מאפשרת שימוש מסחר, בחלוקה שונה בין השטח העיקרי למסחר ושטח השירות הנלווה לו.</p> <p>הנפח ממילא היה בשימוש המסחרי ורק ההגדרה שלו הפכה לעיקרי.</p>	<p>המטרדים הנלווים להפעלת מסעדה/אולם אירועים יגרמו לירידה בשווי הנכסים למגורים</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>התכנית הנוכחית אך ורק מוסיפה שטח עיקרי בקומה 4- (163 מ"ר) ואינה מכשירה שטח נוסף שכבר משמש בפועל כשטח עיקרי.</p> <p>לעירייה אין מדיניות שקובעת שטח מסחרי כשטח עיקרי.</p> <p>הגדרה של שטח שירות, שטחים נלווים ושטחים עיקריים הוא בהתאם לתקנות החוק והתכניות החלות במקום.</p>	<p>המסחר, כולל מסעדת סרפינה, היה צריך להיות ברובו שטח עיקרי אך בפועל יש מעט שטח עיקרי והשאר שרות לפי תכנית ע1. כך נפגע היחס בין עיקרי לשרות, גם בהליך נידו זה של 163 מ"ר שטח עיקרי מצמצם באותו גודל השטח את שטחי השרות וכמו כן באותו זמן מכשיר את יתרת שטח ההסעדה (כ-490 מ"ר) כשטח עיקרי ברובו. זאת בניגוד למדיניות העירייה ברחוב שקבעה ששימוש עיקרי במסחר בתת קרקע יהיה כולו כשטח עיקרי.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>בדברי ההסבר לתכנית מובא חישוב יחס ההמרה שנקבע לאחר שבוצעו שומות הן במגרש המקבל (איינשטיין 10) והן במגרש המוסר. בשומות אלו נקבע שווי מ"ר בכל אחד מהמגרשים ובהתאם לכך מחושב יחס ההמרה.</p> <p>במקרה דנן: 1 מ"ר בייעוד מגורים (במגרש המוסר) שווים ל-2.42 מ"ר למסחר/הסעדה במפלס 4- במגרש המקבל (איינשטיין 10).</p> <p>סה"כ מתוך 282 מ"ר שנמחקו מהמגרש המוסר: 67.43 מ"ר נמחקו לטובת תוספת של 163 מ"ר עיקרי באיינשטיין 10.</p>	<p>לא ברור לעותרים עפ"י איזה יחס מומרים השטחים מרחוב בן ציון לרחוב איינשטיין, כלומר האם 163 מ"ר מבן-ציון מכשירים 163 מ"ר מסחר עיקרי באיינשטיין או שמא יותר. אנו מבקשים לקבל לרשותנו את חוות הדעת אשר מבצעת ההמרה.</p>

לדחות את הטענה	על פי ההיתר הקיים ועד להוצאת היתר מכח תכנית זו לאחר אישורה, השטח האמור הינו בשימוש של שטח שירות או שטח נלווה למסחר בהתאם לאמור בתכניות הראשיות החלות על המגרש בלבד. טענת המתנגדים כי נעשה שימוש לא לפי ההיתר התקף הועברה למחלקת הפיקוח על הבניה ותיבדק ותטופל בהתאם לממצאים אך אינה רלוונטית להליך אישורה של התכנית.	המבקשת כאמור כבר בנתה את אולם האירועים / הסעדה וכן חדר כושר בקומה מינוס 4 נשוא הבקשה (בניית המתחם הסתיימה בתחילת 2020). בבקשה זו כאמור יש רצון להכשיר הבניה הלא חוקית שבוצעה.
לדחות את הטענה	בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 וכן לתכנית 1א1111 רחוב איינשטיין מאופיין כרחוב עם חזית מסחרית פעילה לכל אורך החלק הרלוונטי והמסומן. תוספת שטחי מסחר עומד בקנה אחד עם מגמות התכנון.	ברחוב איינשטיין מתוכננים כ-40 אלף מ"ר מסחר, רוב שטח זה הוא בפרויקטים אשר יוזמת קב' חגי'. לא ברור מדוע הוועדה ממשיכה להרחיב את נפח זכויות המסחר ברחוב ע"ח ריווחתם של התושבים.
לקבל את ההתנגדות בחלקה לשנות את סעיף 1.6 יחס לתכנית ע1 - שינוי	התכנית הנוכחית שמהווה תמורה ציבורית ראויה שכן מאפשרת שיפוף מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, מוסיפה שטחים עיקריים בקומה 4- לטובת שימוש מסחרי עיקרי. ככל שיבקשו יחידת מסחר עצמאית בשטח זה יש לשנות את מסמכי התכנית והיחס כלפי תכנית ע1 יהיה שינוי.	תוכנית ע1 שבגינה קיבלה המבקשת זכויות מכח ע1 במרתף מחדדת את הצמידות של המסחר לשטח שמעליו וכאמור לא כך הדבר. התכנית מבקשת לייחד מסחר זה כחנות עצמאית להסעדה וכו'. קיצוני אף יותר מצב חדר הכושר אשר אינו צמוד או קשור בשום צורה לשטחי המסחר שמעליו.

חו"ד הצוות: (יישום השימור)

מומלץ לקבל חלק מההתנגדות ולתקן את מסמכי התכנית כמפורט מטה:

א. לשנות בסעיף 1.6 יחס לתכנית ע1 – שינוי

עם זאת מאחר ומדובר בשטח שבחלקו קבוע, בהתאם להיתר הבניה כשטח משותף ובהתאם להחלטת ועדת הערר תא/1110/0719 בדינגוף 50 ונוכח חשיבות המבנה לשימור הכלול התכנית, מוצע שהועדה תצטרף כמגישה לתכנית.

לדחות את השאר ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-21'ב' מיום 24/02/2021 תיאור הדיון:

שרון טרייגר: תוכנית לניוד זכויות בן ציון 25 לאיינשטיין 10 מניידים 282 מ"ר מהמבנה לשימור. מציגה סקירה לתוכנית

עו"ד ברק קינן בשם צבי גוטמן: מקריא את שמות הדיירים שהוא מייצג. במרתף חניה בבניין מגורים שגרים תושבים נבנו בפועל מאות מטרים של מסעדה וחדר כושר בניגוד להיתר שינוי. אני מפציר בוועדה שתבואו למקום בטרם החלטה. נכנסים לחניון ורואים מאות מטרים של מסעדה אולם אירועים מפואר וחדר כושר. אתה מחפש בגרמושקה להיתר וכתוב שם שטח נלווה למסחר כאשר הפיקוח אמרו לנו שאם זה יפתח אנחנו נפעל. לא יכול להיות שיבוא יזם מבקש 4 ההיתרים ובכולם אין זכר למסחר ובהיתר האחרון מבקשים מסחר בפועל. ואח"כ מבקש תבע שתעביר שטח עיקרי כדי להכשיר את מה שהוא כבר בנה והתושבים פתאום מגלים שיש להם הדבר הזה. זה בניגוד להנחיות היועמ"ש לממשלה שאומר אין לאשר תב"עות בנין לבניה שנעשתה כבר בפועל זו מבחינה משפטית. אני מבקש מהוועדה לפתוח את ההיתרים ולראות בעיניים. מבחינה פיזית יש חניון שחונים בו הדיירים. יש 2 קומות מסחר ו 2 קומות לדיירים בא דייר בשעות הערב מחנה את רכבו בחניה שלו ואתו מאות אנשים שבאים למסעדה. זו הפרעה נוראית לחיי התושבים שקנו במיטב כספם את דירתם, שמגיעים עשרות אנשים בימי שישי שבת. תושב

יבוא ויחנה יחד עם כל החוגגים זה נורא. כמו כן נושא האשפה המיזוג ונושא הפריקה וטעינה. אם מישהו יאשר את התביעה הזו אנחנו נגיש תביעות של 197 על מיליוני ₪ כנגד התביעה הזו ואתם צריכים לקחת כתב שיפוי, כי יש פה ירידת ערך משמעותית לדירות. מלבד זאת שאין שום סיכוי לקבל רישיון עסק למסעדה הזו ואנחנו לא מוכנים לזה. לפי ההיתר המקום הוא סה"כ מחסנים למסעדה שמעל ופשוט הערימו על הועדה המקומית ולכן הועדה חייבת לבקר במקום וצריכה לראות את הדבר הזה בעיניים. התגובה שהוגשה לכם לא הומצאה לפי התקנות למתנגד. הבדיקה של העובדות אפשר לעשות בביקור במקום + הפיקוח.

ליאור שפירא: האם יש שם מסעדה ואולם שמתנהל?

עו"ד היזם עלה דיאב ממשדד חגיג': אין שם אולם שמתנהל יש מסעדה במפלס 3- אין לנו את ההתנגדות של עו"ד פירון. יש שם שטח שנבנה בהיתר בניה כדין 2016 שטח מכוח 1 שתומך במסחר. הצעתי לעו"ד קינן שיבקר במקום. הטענות של עו"ד קינן הם לא נכונות בעליל. יש בניה שם חוקית ואין מטר אחד חריגת בניה. יש שם מרתפים שנבנו מכוח 1 שהם תומכים במסחר. מה שמבוקש בתוכנית ניוד מתוכנית השמור שהמטרה שלה שימור הבית/הוילה בשד' בן ציון, הוילה שומרה בעלות של מיליונים, אנחנו מעבירים זכויות למנחם בגין למשרדים בהיקף 1100 מ"ר. מה שמבוקש באינשטיין תוספת מזערית של זכויות למסחר לא זכויות לבניה אנחנו כבר בנינו אנחנו מבקשים תוספת שולית למסחר. לעניין ההטרדה שיכולה להיגרם לדיירים בעניין תוספת 163 מ"ר עיקרי מסחר זו טענה לא נכונה בעליל. אינשטיין הוא רח' שמיועד למגורים ומסחר. מתוכנן לרחוב אינשטיין 40 אלף מסחר הכביש כולל מסחר והדיירים יודעים. אנחנו מוספים 163 מ"ר עיקרי למסחר זה פחות מחצי מהמסחר הקיים שאנחנו מוספים, וזה לא יכול לגרום למטרה או העמסה. לעניין העמסה לאשפה מה שיש בהתנגדות יש חתירה נגד ההיתר שניתן 2016 יש הפרדה של חדר האשפה במפלס אפס ויש חדר אשפה של המסחר 3- כל הטענות של הניקיון וכד' זה טענות נגד ההיתר. הטענה לגבי החניה התוספת של 163 מ"ר לחניה תכביד על התנועה, יש מערכת של ניתור בחניון. יש הפרדה בחניה בין החניה של המסחר לחניה של הדיירים ואין שום בעיה בהקשר הזה. לעניין רעש מזגנים הכל טענות בגלל היתר שניתן, לבניין כי ניתן כבר טופס 4.

מיטל להבי: אבל מסעדה דורשת ארובה וכד'

ליאור שפירא: אבל הוא אומר שאין.

שרון טרייגר: מקריאה את התשובות מתוך הדרפט.

תגובה:

עו"ד קינן ברק: זה צריך להיות מחובר למסעדה למעלה ואם כך אני אומר לועדה במקרה הספציפי הזה אתם חייבים לבקר במקום.

המקום המסחרי במרתף הוא מנותק מהעילית והתשובות שניתנו הרגע הם מנותקות מהמציאות בניגוד לתביעות ומאות מטרים שבנויים בניגוד להיתר. אחרי טופס 4 הם בנו את הכל פשוט עבדו עליכם. צבי גוטמן: עדיף שאתם תגיעו לכאן לראות ובגלל הקורונה לא הפעילו את המסעדה. חוץ מזה יש בעיות קשות של תנועה וחניה. אנשים שחונים חניה כפולה משאיות שבאות. המסעדה למטה מיועד מקום 220 על הנייר אני מעריך שיהיו יותר, אין ליזמים אין להם דרך טכנית להתגבר על חניה ברחוב. אסף הראל: אם המסעדה לא פעילה בגלל הקורונה איך יש עומס אם המקום לא מאויש? צבי גוטמן: אחת מהם זה סופר יהודה ולאחרונה התווספה טיב טעם אנשים חונים איפה שהם רוצים. ליאור שפירא: ההחלטה שלנו לא תשפיע בכביש.

צבי גוטמן: ברגע שתבואו אתם תבינו

אסף- תושב: יש כאן מחדל של הועדה כי הוגשו 2 התנגדויות, אחת של פירון ואחת של צבי גוטמן משום מה לא היתה התייחסות להתנגדות של עו"ד פירון וקבלנו בו אישור. מגישי בקשה ציינו שהאזור שהוקם בקומה מינוס 4 שאליו מתעתדים לנייד את הזכויות אומרים שזה מחסן והם אומרים שהם לא רוצים לשנות אותו ובי אמרו שהוא מעולם לא הופעל יש לנו הוכחות.

עו"ד עלה דיאב: נאמר שהשטח למטה בקומה מינוס 4 שהוא עצמאי וזה לא נכון הכניסה לקומה מינוס 4 היא מתוך מסעדת סרפינה.

ליאור שפירא: אנחנו מציעים לעשות סיור במקום ולבקש את דוח הפיקוח שעוד לא קבלנו אותם. ונשוב לדון בענין הזה לאחר שבקרנו במקום.

מיטל להבי: מה תוכנית על מאפשרת?

הראלה אברהם אוזן: תכנית על מאפשרת בשימוש נלווה למסחר. בקומה שפתוחה לרח' יש מסעדה והקומה מתחת זה שימוש נלווה למסחר בהיתר. התוכנית היא תוכנית שמניידת ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות שטחים עיקריים 2 מגרשים ואחד מהם זה המגרש הזה. המטרה היא להפוך את השטח הנלווה שיכול להיות שירות או עיקרי תלוי בהיקשר לפי ההגדרה. הניוד שמבוקש הוא לשטח עיקרי למטרה של מסחר.

מיטל להבי: השאלה היא מה נותן לנו את הלגיטימציה מתוקף תבע או על.

שרון טרייגר: השטח מוצמד לפי על השטח מוצמד לשטח שמעל יכולה להיות יחידת מסחר עצמאית.

הראלה אברהם אוזן: היום לפי על השטח שאושר בהיתר חייב להיות מוצמד לשטח שמעליו וזה המצב ומאחר והוא הופך לשטח עיקרי אז יש לו פוטנציאל לעמוד בפני עצמו

מיטל להבי: תוכנית על אם היא מחייבת את הקשר וההצמדה בין שני הקומות השאלה האם לנו כועדה יש סמכות להגיד להם לא לעבוד לפי על במסגרת התוכנית הזו.

הראלה אברהם אוזן : אנחנו משנים אותה, התוכנית הזו משנה את ע1 מיטל להבי : כלומר הזכויות שניתן להם לא כפופות לע1 הם זכויות לשטח עיקרי בלתי תלוי בקומה שמעל. הם זכויות לשטח עיקרי אם זה תלוי או לא תלוי הוא יכול להיות בלתי תלוי אם תכנונית זה מתאפשרת. אודי כרמלי : אני מבקש שבתוכנית תתווסף הערה שהשטח הזה הוא מוצמד לשטח העליון לא נכון שהשטח הזה יהפוך לשטח עצמאי . ליאור שפירא : אני עוצר הדיון אתם תבוא עם תשובות לאחר הסיור וכך נקבל תשובה אחידה לכל הנושא.

בישיבתה מספר 0005-21ב' מיום 24/02/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מחליטה לצאת לסיור במקום. הועדה תשוב ותדון בתוכנית בדיון פנימי לאחר סיור במקום לקבלת החלטה.

משתתפים : ליאור שפירא, אסף הראל, מיטל להבי, חן אריאלי, ציפי ברנד

בתאריך 26.4.21 התקיים סיור של הועדה במקום בהשתתפות : ליאור שפירא, מיטל להבי, פרדי בן צור, מלי פולישוק, אורלי אראל, שרון טרייגר, שירה ספוקויניק, זכר נחין וטום דרע. הנושא מובא לדיון פנימי לצורך קבלת החלטה.