מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול החלטות מספר 21-0010
כ"ג אייר תשפ"א 05/05/2021 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:20
בנוכחות: ליאור שפירא, אסף הראל, מיטל להבי

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה
	אסף הראל	חבר מועצה
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
	מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף ומנהל מחלקת רישוי בניה
	איילת וסרמן	מנהלת אגף רישוי עסקים
	אלי לוי	מנהל אגף נכסי העירייה
	עו"ד פרדי בן צור	עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים:	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	אופירה יוחנן וולק	מ"מ וסגנית ראש העירייה
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה
	ציפי ברנד פרנק	סגנית ראש העירייה
	רועי אלקבץ	חבר מועצה
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה

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

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

<u>פרוטוקול החלטות מספר 21-0010</u>
כ"ג אייר תשפ"א 05/05/2021 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:20
בנוכחות: ליאור שפירא, אסף הראל, מיטל להבי

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

בכבוד רב,

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

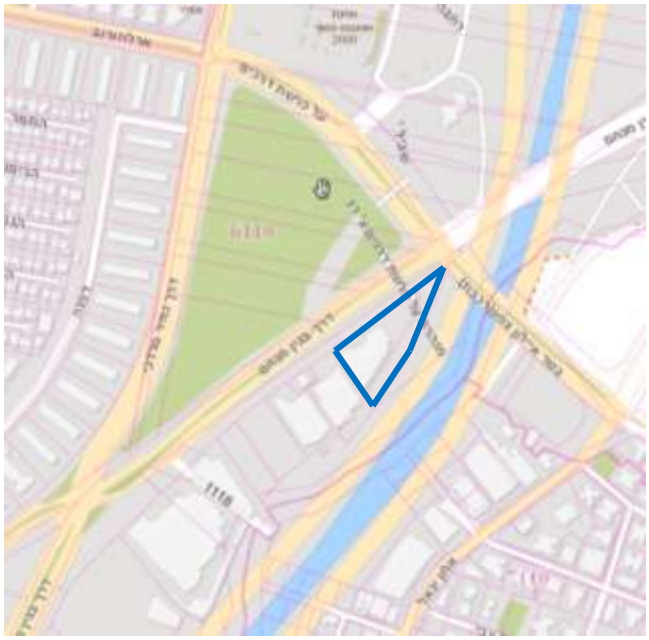
מס' החלטה	התוכן
05/05/2021 21-0010ב' - - 1	507-0366765 תא/מק/4642 - העברת זכויות מבן ציון 25 למנחם בגין 158 ואיינשטיין 10 דיון נוסף - דיון פנימי לאחר סיור במקום לצורך קבלת החלטה

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

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

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

בן ציון 25



מנחם בגין 158

איינשטיין 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 חג׳אג׳
בעלות:
בן ציון 25 - **מבנה לשימור בהגבלות מחמירות**

- *הבעלים של הנכס : 1. תאגיד מנהטן לופט (ישראל) בע״מ*
  2. 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 2650ב׳.
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.

אינשטיין 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 מתאריך20/01/2019, ועפ״י הערכת שומה למבנה המקבל בדרך בגין 158-160 מתאריך18/12/2018, 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 142.0מ״ר בתכנית תא/ מק/ 4201 ולאחר העברה של 133.96מ״ר בתכנית תא/ מק/ 4451, ולאחר העברה של 96.60מ״ר בתכנית תא/ מק/ 4483).
104.61מ״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 **בכללם:**
104.61מ״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׳ 1084-15
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׳ 1084-15
היתר הבניה הנ״ל הינו היתר שינויים אשר לא מוסיף שטח כלפי היתר מס׳ 1084-15.

מצב תכנוני מוצע:

<u>תיאור מטרות התכנון</u>:

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.

<u>היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור</u>

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 282.88מ"ר עיקרי בייעוד 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 מתאריך18/12/2018, 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.

<u>עיקרי הוראות התוכנית</u>:

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:

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

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

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:

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.

חו"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

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0366765	שם התכנית תא/מק/4642 העברת זכויות משד' בן ציון 25 לדרך בגין -158 160 ואיינשטיין 10	מגיש התכנית יצחק חגיאני	עורך התכנית יסקי מור סיון אדריכלים

אודות הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעדי לא תוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין

מוסד התכנון המוסמך למקבל את התכנית ולאשרה
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

תאור קלי של התוכנית המוגשת	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
[illegible]	62 א.(1) סיף קטן יב התשכ"ה	סמכות ועדה לעצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית ובת תוקף לתוכנית תא/5000 (מתוקן תיקון 22.12.2016)

התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את הוראות התוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן

הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת

תוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4	המגרשים המקבלים: מגרש בגין 158 - מתחם תכנון 603 הזרוע הצפונית של המעיין - אזור תעסוקה מטרופוליני איינשטיין 10 - מתחם תכנון 103	לא תותר המרת שטחי תעסוקה למגורים לא תותר תוספת בניה למעט מעל מוקד תעסוקת מקומי קיים	+ + זכויות חבניה שמוסמות מצויות בתת הקרקע ומקורן מניוד משימור ולא נובעות מתוספת רחייק
קביעת תוראות למתחמי תבנון נושאיים המסורטים בסעיף 5.3 בתוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	שימוש המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: המגרש המקבל מגרש בגין 158- אזורי תעסוקה מטרופוליני קרוב להסעת המונים המגרש המקבל – איינשטיין 10- מגורים בבניה עירונית וחוית מסחרית	סעיף 5.3.3 אזור תעסוקה ליר	ליר התכנית היוה תכנית לניוד זכויות לפי תכנית תשימור העירונית 2650ב'. ליר
קביעת שימושים עיקריים 3.1.3 (ג)	לפי תשריט אזורי יעוד: המגרש המקבל – בגין 158- אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים המגרש המקבל – איינשטיין 10- מגורים בבניה עירונית וחוית מסחרית	מגרש בגין 158- 3.3.2(א)(1) מקבץ שימושים ראשי- מסחר 1 , תעסוקה 1, משרדים איינשטיין 10- 3.2.4(א)(1) שימושים ראשיים- מגורים 3.4.3 (א)(1) חוית מסחרית	ליר השימושים לשטחים המגודים הינם לספא ומשרדים בהתאם לתכניות התקפות ובהתאמת למקבץ שימושים ראשיים. השימושים לשטחים המגודים הינם למסחר והסעדה בהתאם בהתאמה למותר בתת הקרקע על פי סעיף 3.1.5 לחלן ובהתאמת למקבץ שימושים ראשיים בקומת הקרקע בחזית המסחרית.
קביעת שטחי בניה בתת הקרקע- סי' 3.1.5		3.1.5(ד)בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים	+ שטחי חבנית המגודים למגרש המקבל באיינשטיין 10 מיועדים לשימוש מסחר והסעדה , שימוש חותאם את השימושים המותרים מעל הקרקע בהתאם ליעוד חזית מסחרית
קביעת שטחי בניה העולים על הרחייק המירבי - 3.1.4 פרט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי המקבוע באזורי היעוד.	לפי תשריט אזורי יעוד: המגרש המקבל - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	גודל המגרש המקבל במגרש בגין 158 מעל 1.5 דונם- סעיף 3.3.2(ב): רחייק מירבי 12.8 גודל המגרש המקבל באיינשטיין 10- 3.2.4(ב) מעל 1.5 דונם – 4 רחייק סעיף 3.1.4(ג) בתכנית המגודרת זכויות ממבנים לשימור שנקבע בתכנית השימור אל שטח תכנית ניתן לקבוע רחייק המעלה על הרחייק המירבי	תבניין נבנה לפי תכנית תקפה מס' 2712 המאפשרת רחייק גדול יותר מהמותר בתכנית המתאר. הבניין נבנה לפי תכנית תקפה 1A1111 + מוספות זכויות לשטחי בניה מניוד זכויות מבניין לשימור בשדי בן ציון 25 על פי תכנית השימור 2650ב'.

			ובכלבד שסך הזכויות מעבר לרחיק הסרבי לא יעלה על ונוספות זכויות הבניה המוקנית בגין ניוד זכויות כאמור על פי תכנית השימור.	
שימור – סעיף 6.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)	**מבנה או אתר לשימור:** המגרש המוסר בשד' בן ציון 25 הינו בגין לשימור לפי תכנית השימור 2650ב.	סעיף 2.5.3 (ב) מתיר לחחיל הוראות תכנית נושאית קודמת (תוכנית השימור תא/ 2650ב) בתכנית המעודכנת החדשה. סעיף 6.3.1. +4.3.3	+ 1. הוצרת זכויות בגין ממבנה לשימור בהובלות מחמירות בשד' בן ציון 25 למגרשים מקבלים בדרך בגין 160-158 ואיימשטיין 10 ומחיקת זכויות הבניה מהמבנה לשימור בהגבלות מחמירות 2. הבטחת ביצוע שימור המבנה בשד' בן ציון 25 בהתאם להנחיות תכנית השימור 2650ב'	

תצהיר והתחייבות

בדקתי את סוגיית הסטטוס של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמשמעו בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדר'	052332735		6.1.20
היועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
תראלה אברהם אזן, עו"ד	24284764		6.1.2020

רן בר-עוז | 2017

העתקים
גב' אילנה סילמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

בישיבתה מספר 0001-20ב' 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 0002-20ב' מיום 12/02/2020 תיאור הדיון:

שירה ספוקויני: הציגה את עיקרי התכנית.
אדריכלית מיסקי מור סיון: הציגה את התכנית
הראלה אברהם אוזן: לאחר שניתנה חוו"ד של בעל ענין בקרקע, הסתבר שלגבי הבנין במנחם בגין 158 שהולך לקבל תוספת זכויות נחתם הסכם בין העיריה לבין המינהל ולכן אני מבקשת שתנאי להפקדת התוכנית יהיה לבדוק את הסוגיה הזו לוודא שהחוו"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 לועדה המקומית כתב שיפוי שאין להם שום חובות וסעיף שאומר "י.ע.י.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 העיריה 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. מישהו צריך לקבל אחריות או המינהל או העיריה 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 בשווים הנושא יחזור לועדה לאישור.

בישיבתה מספר 0002-20ב' 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 בועדה המקומית.
   ג. חתימת בעלי המגרשים המקבלים על כתב שיפוי בגין התכנית.
   ד. 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

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 86ד' לחוק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9099 בעמוד 8825 בתאריך 15/09/2020.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר	18/09/2020
מעריב	17/09/2020
מקומון ת"א	16/09/2020

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

צבי גוטמן תל אביב

מענה להתנגדות 1 ע"ש צבי גוטמן בשם 10 דיירים מהבניין ברחוב איינשטיין 10

טענה	מענה	המלצת הצוות
הפרסום לא בוצע כנדרש לאורך כל תקופת ההפקדה. שלט הוצב על עמוד חשמל במיקום לא נראה. לא נמסרה תוכנית באופן אישי למתנגדת.	הפרסום בוצע כדין המודעה נתלתה סמוך ל-2 הכניסות למגרש המתנגדים ופורסמה לעיון המתנגדת. כל מסמכי התוכנית מפורסמים לעיון באתר תכנון זמין כמפורט בגוף הפרסום עצמו. מבדיקה שנערכה מול חברת הפרסום לא התקבל דיווח על שלט שניזוק. במידה והיה מתקבל דיווח ע"פ חוק היה מוצב שלט מחדש.	לדחות את הטענה
בחינת כלל התכניות החלות על המקרקעין מגלה שאין כל תוכנית המאפשרת החלפת זכויות שרות של המסחר לזכויות עיקריות.	אכן התכנית המאושרת לא מאפשרת זאת ולכן מקודמת התכנית הנוכחית שמהווה תמורה ציבורית ראויה שכן מאפשרת שיפוץ מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ומוסיפה שטחים עיקריים בקומה 4- לטובת מסחר.	לדחות את הטענה
א. השימוש הצפוי בשטח העיקרי (אולם האירועים/הסעדה) יגרום למטרד רעש, מוסיקה חזקה, נוכחות המונית בבניין, שתייה חריפה, ונדליזם, שיכרות, שימוש ושחיקה של מתקני הבניין, שימוש מוגבר בארובה/מנדף וכו'. ב. מטרדים אלו יפקדו את הבניין כבדרך שבשגרה כולל השעות הקטנות של הלילה. ג. מיזוג אוויר – המבקשת	א. התכנית הנוכחית מוסיפה סה"כ 163 מ"ר עיקרי לשטחי המרתף הקיימים במרתף 4-. בעת הוצאת ההיתר לשימוש בשטחים אלו יהיה עליהם לעמוד בכל התנאים האקוסטיים והסביבתיים הנדרשים עפ"י החוק וכן בהתאם לדרישות איכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו. כמו כן קיימת הפרדה מפלסית בין המגורים למסחר.	לדחות את הטענה

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 ע1, גם לדיירים יש מחסנים במסגרת ע1 והם אינם ממוזגים, ולכן המתנגדים יבקשו לא למזג את המרתפים ולהיצמד לתוכנית המיזוג המקורית. 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.	ב. כל פעילות מסחרית חייבת בתנאים של מדיניות לילה ואזורי בילוי של עיריית תל אביב-יפו. ג. כאמור במסגרת הוצאת ההיתר יעמדו בכל דרישות איכות הסביבה ותקנות החוק לנושא זה. ד. בתכנית הראשית ניתנו חוות הדעת המבוקשות.	
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. הוספת השטחים העיקריים אינם באים לידי ביטוי בהסכם השיתוף ובטבלאות האיזון בין הדיירים למבקש	תשלומי האיזון נעשו ביחס לנקודת זמן ספציפית. בהליך תכנוני הקיים נרכשו מ״ר במחיר מלא באמצעות ניוד זכויות. הטענה אינה רלוונטית מאחר והאיזון כבר נעשה ביחס לזמן ומצב בו נערכה טבלת האיזון.	לדחות את הטענה
כתוצאה מתוספת השטח העיקרי נפח האשפה יגדל. אין עמידה בתקנות החוק לעניין זה ואין הפרדה של חדרי האשפה בין המגורים למסחר	תוספת השטח מתכנית זו הינה מזערית ביחס לכל שטחי המסחר ותעמודנה בכל הנדרש תקנות החוק לעת הוצאת ההיתר. לבניין קיים היתר בניה ובו נושא אצירת האשפה ופינוייה סוכם ועמד בכל תנאי החוק. קיימים חדרי אשפה מופרדים למגורים ולאילו של המסחר.	לדחות את הטענה

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. האם יש מספיק חניות לטובת לקוחותיה הרי שכבר כעת יש לחץ על התנועה והחנייה ברחוב אשר גורם למטרדים רבים.	בוצעו בבניין בהיתר עבודות להרחבת הרמפות בכל הקומות על מנת לתקן את הליקוי למעבר בין הקומות. קיימת בחניון מערכת בקרה אלקטרונית לצורך ניטור ובקרה על הנכנסים והיוצאים על מנת שלא ייווצרו עומסים. קיימים כ-50 מקומות חניה לטובת המסחר מסה"כ כל מקומות החניה ומופרדים מהם ולא ניתן להכניס רכבים מעבר לכך. 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.	לדחות את הטענה
המטרדים הנלווים להפעלת מסעדה/אולם אירועים יגרמו לירידה בשווי הנכסים למגורים	התב"ע המקורית מאפשרת שימושי מסחר, בחלוקה שונה בין השטח העיקרי למסחר ושטח השירות הנלווה לו. הנפח ממילא היה בשימוש המסחרי ורק ההגדרה שלו הפכה לעיקרי.	לדחות את הטענה
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 ניוד 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.	התכנית הנוכחית אך ורק מוסיפה שטח עיקרי בקומה 4- (163 מ"ר) ואינה מכשירה שטח נוסף שכבר משמש בפועל כשטח עיקרי. לעירייה אין מדיניות שקובעת שטח מסחרי כשטח עיקרי. הגדרה של שטח שירות, שטחים נלווים ושטחים עיקריים הוא בהתאם לתקנות החוק והתכניות החלות במקום.	לדחות את הטענה
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.	בדברי ההסבר לתכנית מובא חישוב יחס ההמרה שנקבע לאחר שבוצעו שומות הן במגרש המקבל (אינשטיין 10) והן במגרש המוסר. בשומות אלו נקבע שווי מ"ר בכל אחד מהמגרשים ובהתאם לכך מחושב יחס ההמרה. במקרה דנן : 1 מ"ר בייעוד מגורים (במגרש המוסר) שווים ל-2.42 מ"ר למסחר/הסעדה במפלס 4- במגרש המקבל (איינשטיין 10). סה"כ מתוך 282 מ"ר שנמחקו מהמגרש המוסר : 67.43 מ"ר נמחקו לטובת תוספת של 163 מ"ר עיקרי באיינשטיין 10.	לדחות את הטענה

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.	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.	לדחות את הטענה
ברחוב איינשטיין מתוכננים כ-40 אלף מ"ר מסחר, רוב שטח זה הוא בפרויקטים אשר יוזמת קב' חג'ג'. לא ברור מדוע הוועדה ממשיכה להרחיב את נפח זכויות המסחר ברחוב ע"ח ריווחתם של התושבים.	בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 וכן לתכנית 1111א1 רחוב איינשטיין מאופיין כרחוב עם חזית מסחרית פעילה לכל אורך החלק הרלוונטי והמסומן. תוספת שטחי מסחר עומד בקנה אחד עם מגמות התכנון.	לדחות את הטענה
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.	התכנית הנוכחית שמהווה תמורה ציבורית ראויה שכן מאפשרת שיפוץ 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.	לקבל את ההתנגדות בחלקה לשנות את סעיף 1.6 יחס לתכנית ע1 - שינוי

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 בדיזנגוף 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 0005-21ב' 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 שישנו. אני מפציר בועדה 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 למשלה שאומר אין לאשר תב"עות בנין לבניה שנעשתה כבר בפועל זו מבחינה משפטית. אני מבקש מהועדה לפתוח את ההיתרים ולראות בעיניים. מבחינה פיזית יש חניון שחונים בו הדיירים. יש 2 קומות מסחר ו 2קומות 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 התב"ע הזה אנחנו נגיש תביעות של 197 על מיליוני ₪ כנגד התב"ע 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 ממשרד חג'ג': אין שם אולם שמתנהל יש מסעדה במפלס -3.אין לנו את ההתנגדות של עו"ד פירון . יש שם שטח שנבנה בהיתר בניה כדין מ2016 שטח מכוח ע1 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 ע1 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 באיינשטיין תוספת מזערית של זכויות למסחר לא זכויות לבניה אנחנו כבר בנינו אנחנו מבקשים תוספת שולית למסחר. לעניין ההטרדה שיכולה להיגרם לדיירים בעניין תוספת 163מ"ר עיקרי מסחר זו טענה לא נכונה בעליל. אינשטיין הוא רח' שמיועד למגורים ומסחר. מתוכנן לרחוב איינשטיין כ40 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 ב2016 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.

<u>תגובה</u>:

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 לתב"עות 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 ל220 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 וב' 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 ע1 מאפשרת ?

הראלה אברהם אוזן :תכנית ע1 מאפשרת בשטח הזה שימוש נלווה למסחר. בקומה שפתוחה לרח' יש מסעדה והקומה מתחת זה שימוש נלווה למסחר בהיתר. התוכנית היא תוכנית שמניידת ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות שטחים עיקריים ל2 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 ע1.

שרון טרייגר: השטח מוצמד לפי ע1 השטח מוצמד לשטח שמעל יכולה להיות יחידת מסחר עצמאית.

הראלה אברהם אוזן: היום לפי ע1 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 ע1 אם היא מחייבת את הקשר וההצמדה בין שני הקומות השאלה האם לנו כועדה יש סמכות להגיד להם לא לעבוד לפי ע1 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.

בישיבתה מספר 0010-21ב' מיום 05/05/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לקבל חלק מההתנגדות ולתקן את מסמכי התוכנית כמפורט מטה:

   א. בסעיף 2.2 ס"ק 1.3 במקום הסעיף הקיים יבוא הסעיף הבא:
   "תוספת זכויות במגרש המקבל ברח' איינשטיין 10: המרה של 163.23 מ"ר משטח שירות לשטח עיקרי למסחר /הסעדה במפלס 4-"

   ב. בסעיף 6.1 היחס לתכנית ע1 יהיה "שינוי" במקום "כפיפות".

   לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

2. הועדה מנחה שתנאי למתן היתר לפי תכנית זו בבנין באיינשטיין 10 יהיה התאמת השטחים במפלס – קומה 4- לשטח העיקרי שאושר בתכנית זו ולשטחים מכח תכנית ע1.

3. לא תותר חריגה משטחים אלו ללא ניוד שטחים עיקריים נוספים בתכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, אסף הראל, מיטל להבי