

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

**פרוטוקול מספר 0010-21  
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

השתתפו ה"ה: ליאור שפירא, עו"ד  
אסף הראל  
מיטל להבי

מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה  
חבר מועצה  
סגנית ראש העירייה

נכחו ה"ה: אהוד כרמלי, אדר'  
הראלה אברהם אוזן, עו"ד  
אורלי אראל  
הלל הלמן  
מאיר אלואיל  
איילת וסרמן  
אלי לוי  
עו"ד פרדי בן צור  
אלה דוידוף  
רות אריאל

מהנדס העיר  
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה  
מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר  
מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה  
סגן מנהל אגף ומנהל מחלקת רישוי בניה  
מנהלת אגף רישוי עסקים  
מנהל אגף נכסי העירייה  
עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה  
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו  
ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה

חסרים: חן אריאלי  
ציפי ברנד פרנק

סגנית ראש העירייה  
סגנית ראש העירייה

**פרוטוקול מס' 0010-21 מיום 5.5.2021 אושר בישיבה 0011-21 מיום 12.5.2021**

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

**פרוטוקול 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

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

בכבוד רב,

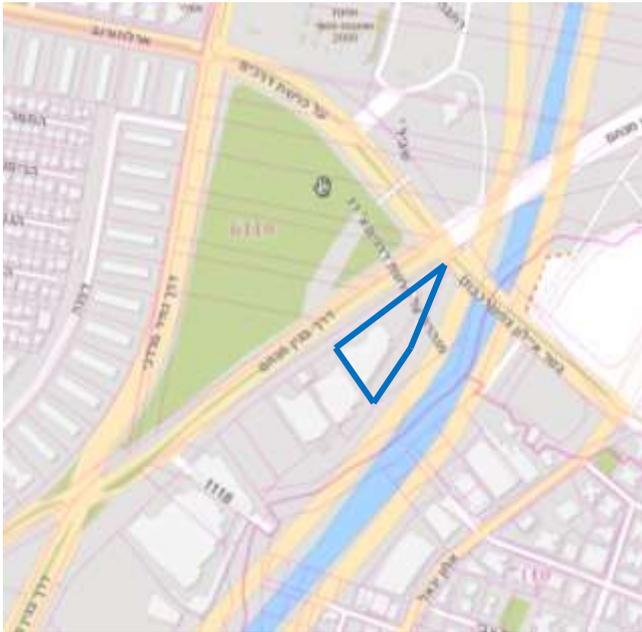
אלה דוידוף  
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה  
תל-אביב - יפו

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
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

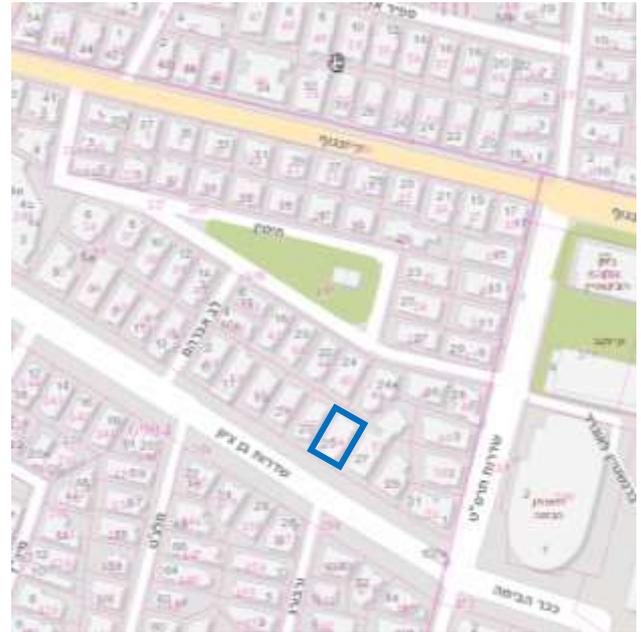
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

**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

				<b>מערבי</b> (למנחם בגין) 3 מ' <b>דרומי</b> (למגרש רסיטל) – 7 מ' <b>צפוני</b> – 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



<p>+ לא תותר תוספת שטחי תעסוקה למגורים</p> <p>+ לא תותר תוספת בניה למעט מעל מוקד תעסוקה סקומי קיים</p> <p>זכויות הבניה שמסומות מגוונות בהתקרקע ומסורן מנייד משימור ולא נובעות מהוספת רחיים</p>		<p>המגרשים המקבלים:</p> <p>מנחם בגין 158 - מתחם תכנון 603 הדרוז הצפופות של המעיין - אזור תעסוקה מטרופוליני</p> <p>איינשטיין 10 - מתחם תכנון 103</p>	<p>חוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4</p>
<p>ליר</p> <p>התכנית הינה תכנית לניוד זכויות לפי תכנית השימור העירונית 22650.</p>	<p>ליר</p> <p>סעיף 5.3.3 אזור תעסוקה</p>	<p>שימון המתחמים לפי אחז ממוסמלי תוכניות: תשריש יעודי קרקע: המגרש המקבל מנחם בגין 158 - אזור תעסוקה מטרופוליני קרוב להסעת המונים</p> <p>המגרש המקבל - איינשטיין 10 - מגורים בבניה עירונית וחית מסחרית</p>	<p>קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה</p>
<p>ליר</p> <p>השימושים לשטחים המגודדים הינם לסמא ומשרדים בהתאם לתכנית התקפות והתאמת למקבץ שימושים ראשיים.</p> <p>השימושים לשטחים המגודדים הינם למסחר והסעדה בהתאם למותר בהתקרקע על פי סעיף 3.1.5 לחלק בהתאמת למקבץ שימושים ראשיים בקומת הקרקע בחזית המסחרית.</p>	<p>ליר</p> <p>מנחם בגין 158 - 3.2 (א)3.2 מקבץ שימושים ראשי- 1, מסחר , תעסוקה משרדים</p> <p>איינשטיין 10 - 3.2.4 (א)3.2.4 שימושים ראשיים- מגורים</p> <p>3.4.3 (א)3.4.3 חזית מסחרית</p>	<p>לפי תשריש אזורי יעוד: המגרש המקבל - בגין 158 - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p> <p>המגרש המקבל - איינשטיין 10 - מגורים בבניה עירונית וחית מסחרית</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים 3.1.3 (א)</p>
<p>+ שטחי חבנית המגודדים למגרש המקבל באיינשטיין 10 מועדים לשימוש מסחר והסעדה, שימוש חנואות או השימושים המותרים מעל הקרקע בהתאם ליעוד חזית מסחרית</p>	<p>3.1.5 (א)3.1.5 חזיתות הקרקע יתנו כל השימושים המותרים באזור מגרש מעל הקרקע למעט מגורים</p>		<p>קביעת שטחי בניה בתת הקרקע- סי 3.1.5</p>
<p>הבניין נבנה לפי תכנית תקפה 1A1111</p> <p>+ מוסמכות זכויות לשימור בניה מנייד זכויות מבנין לשימור בשד' בן ציון 25 על פי תכנית השימור 22650.</p>	<p>גודל המגרש המקבל במנחם בגין 158 מעל 1.5 דונם- סעיף 3.2 (ב)3.2 - רחיים 12.8 מירבי</p> <p>גודל המגרש המקבל באיינשטיין 10 - 3.2.4 (א)3.2.4 מעל 1.5 דונם - 4 רחיים</p> <p>סעיף 3.1.4 (א) בתכנית המגידות זכויות ממבנים לשימור שנקבע בתכנית השימור אל שטח תכנית ניתן לקבוע רחיים העולה על הרחיים המורבי</p>	<p>לפי תשריש אזורי יעוד: המגרש המקבל - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p> <p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיים המירבי - 3.1.4 מרוט 8 התייחשים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזור היעד.</p>

	ובלבד שסך הזכויות מעבר לרשימת המכירה לא יעלה על תוספות זכויות הנכיה המוקנות בגין נידוד זכויות כאמור על פי תכנית השימור.		
+	1. העברת זכויות בינה מומנה לשימור בהגבלות מחמירות בשני בן ציון 25 למגורים מקבלים בדרך בגין 140-158 ואימסיון 10 ומחוקת זכויות הנכיה מומנה לשימור בהגבלות מחמירות 2. הנכיה בוצע שימור הממה בשני בן ציון 25 בתואם להחזיות תכנית השימור 2650	סעיף 2.5.3 (ג) סתיר לחזיל חוראות תכנית נשאית קודמת לתוכנית השימור תא. 2650 (ב) תכנית הממרטת החזית. סעיף 4.3.1 + 4.3.3	שימור - סעיף 6.3 חוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)
		מומנה או אתר לשימור: המגרש המוסר בשני בן ציון 25 הינו בגין לשימור לפי תכנית השימור 2650.	

תצהיר יחתימות			
בדקתי את סוגיית המסמך של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא כסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס 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

קניינים | 702

**הערות**  
 1. 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. מישוהו 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**

## פירטי 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

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	<p>הפרסום בוצע כדין</p> <p>המודעה נתלתה סמוך ל-2 הכניסות למגרש המתנגדים ופורסמה לעיון המתנגדת. כל מסמכי התוכנית מפורסמים לעיון באתר תכנון זמין כמפורט בגוף הפרסום עצמו.</p> <p>מבדיקה שנערכה מול חברת הפרסום לא התקבל דיווח על שלט שניזוק. במידה והיה מתקבל דיווח ע"פ חוק היה מוצב שלט מחדש.</p>	<p>הפרסום לא בוצע כנדרש לאורך כל תקופת ההפקדה. שלט הוצב על עמוד חשמל במיקום לא נראה.</p> <p>לא נמסרה תוכנית באופן אישי למתנגדת.</p>
לדחות את הטענה	<p>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.</p>	<p>בחינת כלל התכניות החלות על המקרקעין מגלה שאין כל תוכנית המאפשרת החלפת זכויות שרות של המסחר לזכויות עיקריות.</p>
לדחות את הטענה	<p>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.</p>	<p>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'.</p> <p>ב. מטרדים אלו יפקדו את הבניין כבדרך שבשגרה כולל השעות הקטנות של הלילה.</p> <p>ג. מיזוג אוויר – המבקשת</p>

	<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-900 מ"ר מרתף שבמסגרת על, גם לדיירים יש מחסנים במסגרת על והם אינם ממוזגים, ולכן המתנגדים יבקשו לא למוזג 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 ולאלו 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 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>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. 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. 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. 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.</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 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.	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 באיינשטיין 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 איינשטיין 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 0005-21 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.

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-21 מיום 05/05/2021 תיאור הדיון :**

ליאור שפירא : היינו בסיור במקום. כשירדים במדרגות יש אולם שנבנה ללא היתר ויש שם גם שירותים וגם מטבח. פגשנו מתנגדים שהגיעו למקום ואחת הטענות של המתנגדים היא שיש כניסה נפרדת דרך החניון והמעליות לקומה 4- לאולם או בר שעומדים בפני עצמם ולמטבחון. יש גם מסעדה נוספת עם כניסה נוספת מהרחוב לקומה 3- וירדים במדרגות יש שם גם שירותים וגם מטבח. מיטל להבי : פגשנו גם את בעל המסעדה הראלה אברהם אוזן : בדקנו את טענות המתנגדים לגבי השימושים העיקריים במפלס 4- והן נמצאו נכונות. לפי היתר בניה מספר 18-0980 בקומה 4- במפרט ההיתר השטח של הקומה חושב כשטח שירות ולא כשטח עיקרי. הגם שתוכנית ע1 מאפשרת בשטח נילוה לעשות שימוש עיקרי , בהיתר הזה היתר בחירה לעשות שימוש בשטח שירות והשטח חושב כשטח שירות. המשמעות הינה שחלק מהשטחים שקיימים בקומה 4- הם שטחים עיקריים שלא ניתן יהיה להכשיר אותם היום. אותם 163.23 מ"ר שהתוכנית המופקדת הציעה לנייד כתוספת לשטחי מסחר עיקריים בקומה 4- זה לא נכון שכן אין בהיתר שטחי מסחר עיקריים בקומה 4- וצריך לתקן את תקנות התוכנית ולאפשר לעשות בהם שימוש כשטח עיקרי במקום שטחי שירות. קודם צריך לתקן את התוכנית ולקבוע ש163 מ"ר בקומה 4- יוסבו משירות לעיקרי ואז זה מוסיף לקומה הזו 163 מ"ר עיקרי ובמסגרת זו יש אפשרות להכשיר חלק מהבניה שנעשתה בקומה 4- , כי חלק מהבניה שנעשתה עונה להגדרת שטחי שירות. בנוסף עלתה הטענה שמכוון שהתוכנית נועדה להכשיר בניה בלתי חוקית שנעשתה, הדבר כשלעצמו מהווה הצדקה לא לאשר את התכנית. , על פי ההלכה שמקובלת היום פס"ד "אייגנר נגד השמורה בע"מ" מוסד התכנון צריך לדון בכל מקרה לגופו. כאשר אינטרס שלטון החוק נלקח בחשבון. כמובן שכל שעוצמת העבריינות גבוהה יותר כך ייטה הכף לטובת אינטרס שמירה על החוק. במקרה שלנו כשבוחנים את השיקול התכנוני ישנו השיקול של שימוש בשטחים עיקריים בקומה 4- עבור מסחר התואם את מגמות התכנון של הועדה כמו שבאות לידי ביטוי בתוכנית המתאר. הדבר משתלב עם השימוש המסחרי שנעשה ברחוב איינשטיין בחלק הרלוונטי בו נמצא הבניין. לגבי השימוש שנעשה בפועל אחרי שבדקנו את היתר הבניה ורישיון העסק, לפחות 50% מהשטחים שממששים את המסעדה בקומה 4- הם שטחי שירות שזה תואם את ההיתר ואת תוכנית ע1 ולכן היקף השטח העיקרי הוא יחסית נמוך. מה גם שיש מחלוקת עובדתית האם נעשה בשטח זה שימוש או לא , שכן מרבית הזמן שבו היה היתר למסעדה היתה קורונה והעסק הזה לא היה פתוח. בנוסף הועדה צריכה להביא בחשבון את העובדה שהניוד של השטחים, אותם 163 מ"ר, הוא מבניין לשימור זה טעם תכנוני נוסף ומטרה חשובה שעומדת בפני עצמה. ליאור שפירא : שטחים שלא נדרש עבורם ניווד זכויות לשטח עיקרי לא יכולים להישאר כפי שהם היום, הם צריכים להיהרס זה כלל ברזל. לעומת זאת בהתאם להחלטת הועדה אם לנייד זכויות ישנם חלקים שהם יכולים לעשות בהם שימוש למסעדה לדוגמא שירותים, מטבח אבל לחלוטין המצב לא יכול להישאר כך בקומה 4-.

ההצעה היא לקבל את ההתנגדויות בחלקן. לקבל חלק מההתנגדויות 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 "שינויי" במקום "כפיפות".

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

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

מיטל להבי: הראלה אומרת 50% נבנו חוקית כמה מטר לא חוקי אבל 50% חוקי וזה הרבה.  
ליאור שפירא: מאחר והרבה הוא לא חוקי הוא הצטרך להיהרס כתנאי.

מיטל להבי: כמה בנוי לא חוקי

אודי כרמלי: אנחנו לא מאשרים היתר בניה אנחנו מאשרים תב"ע לניוד זכויות. 163.23 מ"ר אלו השטחים העיקריים שמנוידים כהמרה משטחי שירות.

מיטל להבי: במגרש המקבל כמה מהמטרים הם חוקיים. הקומה למטה עומדת בפני עצמה ומסעדה בפני עצמה שיש לה כניסה נפרדת

אודי כרמלי: בשום פנים ואופן לא. התנאי הוא שזה חלק אינטגרלי מהמסעדה. צריכים שטח עיקרי כדי לאפשר שימוש של מסעדה אבל לא תותר הפרדה בין הקומה זה מכלול אחד בלבד.

ליאור שפירא: החששות שלך הם חששות של חברי הועדה. קבלנו הסבר שבנקודת זמן הזו כל מה שמקבלים זו החלטה לניוד זכויות. לא דנים באם הם יקבלו היתר כי זה ברישוי עסקים. אנחנו מציינים שאם דברים לא בהיתר אנא תהרסו. כרגע מאפשרים לאשר 163.23 מ"ר ניוד. איך יראה לא דנים בזה כרגע.

מיטל להבי: אתה פותח פתח שיש מגרש מקבל ולא ברור מה נותן.

ליאור שפירא: הוא מקבל שטח עיקרי בקומת המרתף באיינשטיין החלק העליון זו מסעדה ואין לנו בעיה איתה. החלק התחתון זה אותו אולם שנבנה ללא היתר עם שימוש עקרי אבל הוא בסדר מבחינת שטחי שירות. הקונטור לא נבנה בחריגה הפנים והשימוש בחריגה. היום אומרים לנו היזם והבעלים "אני הולך להעביר 163 מ"ר מבניין לשימור שטחים עיקריים על מנת לנצל למשהו. המשהו הזה לא במסגרת הדיון שלנו. כרגע אנחנו רוצים לאשר את העברה של ה163 מ"ר על מנת להעניק יותר שטחים עיקריים שבעתיד אם ירצה לאשר חלק נאפשר לו. . כך או כך ה 163 מ"ר לא מכסה את כל השטח שיש שם, יש מעבר ל163 מ"ר שטחים שעל פניו הם שטחים עיקריים, עליהם אנחנו אומרים לו תחזיר למצב בהתאם לתוכנית היום. מיטל להבי: זה פתח לדבר לא טוב. אנחנו מכשירים בניה לא חוקית בעקבות כך הרי הם יבקשו את זה אח"כ.

ליאור שפירא: כתנאי להיתר לשטחים העיקריים נבקש להרוס.

מיטל להבי: אני רוצה לדעת מה נשאר.

ליאור שפירא: למה זה חשוב מה נשאר, אנחנו נתאים בהתאם להיתר.

מיטל להבי: זה הופך להיות שטח עיקרי שמחובר למסעדה למעלה וסוגר את הפתח למטה?

ליאור שפירא: לגבי הפתח למטה אנחנו לא יכולים לאטום כי זו כניסת נכים, אבל נחליט שזו לא הכניסה העיקרית לאולם אלא הכניסה תהיה אך ורק דרך המסעדה.

מלי פולישוק: חלק מהמבנה זה שירות שלא מוגדר ועוד 163 מ"ר. מה נשאר ואיך אתה הורס את זה? כי הרי הכל בנוי.

ליאור שפירא: לדיון זה לא רלוונטי. תבחרי כמה מטרים שאת רוצה כרגע זה לא משמעותי אלא מה שיש לו זכויות לשטח עיקרי ונקודת זמן זו אין לא זכויות בכלל. כל דבר שנדרש לזכויות בגלל שצריך שטח עיקרי הוא עכשיו צריך או להרוס או לנייד ולא משנה כמה. הוא כרגע מנייד 163 מ"ר ובהם נניח אנחנו אומרים לו שברגע שאישרנו לך את ה163 מ"ר נאשר לך את השימוש העיקרי ב163 מ"ר אבל יש בשטח הזה עוד חלק שהוא שטח עיקרי לפני שאנחנו נכנס.

מלי פולישוק: יש משמעות לגודל השטח. נניח שיש 200 מ"ר אתה מנייד 300 מ"ר עיקרי וגם שירות כלומר יש לו אפשרות יותר מ200 מ"ר ויותר הוא לא צריך כלום.

ליאור שפירא: אין משמעות לגודל. פעם הבאה שיבקש להפעיל את המסעדה יעשו את אותה מתמטיקה. מלי פולישוק: ברמה העקרונית זה מובן.

מיטל להבי: אבל למה הפיקוח לא אומר כמה שטח.

אודי כרמלי: לפי השטחים שהם בקשו אלו מספרים בערבון מוגבל זה לא היתר בניה. יש שם בערך כ100 מ"ר שטחי שירות. על ה 100 מ"ר אנחנו מניידים 163.23 מ"ר משטח שירות לשטח עיקרי כלומר יש שם סה"כ כ-250 260 מ"ר שטח ברוטו זה השטחים.

מיטל להבי: אני מצביעה נגד.

ליאור שפירא: מקריא את ההחלטה ואנחנו נוסיף להחלטה, הכניסה תהיה מהמסעדה ולא מקומה 4- אם היא נדרשת לכניסת נכים אז תהיה כניסת נכים ואם לא היא תיסגר.

מיטל להבי: לא קבלתי תשובה

הצבעה:

בעד : ליאור שפירא, אסף הראל  
נגד : מיטל להבי

**בישיבתה מספר 0010-21'ב' 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 "שינויי" 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 ניווד שטחים עיקריים נוספים בתכנית.

משתתפים : ליאור שפירא, אסף הראל, מיטל להבי