בתאריך 24-6-5 התקיים דיון מקדמי לנושא שימושי מגורים במגרש הממוקם מדרום לישראל בק, בפינת הרחובות בן אביגדור – שונצינו.

להלן החלטת הוועדה בנושא:
בישיבתה מספר 24-0008ב' מיום 05/06/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אין בכוונת הועדה המקומית להמליץ על תוכנית שלא תואמת את המלצת הועדה המקומית לוועדה המחוזית להפקדת תוכנית תא/5500.

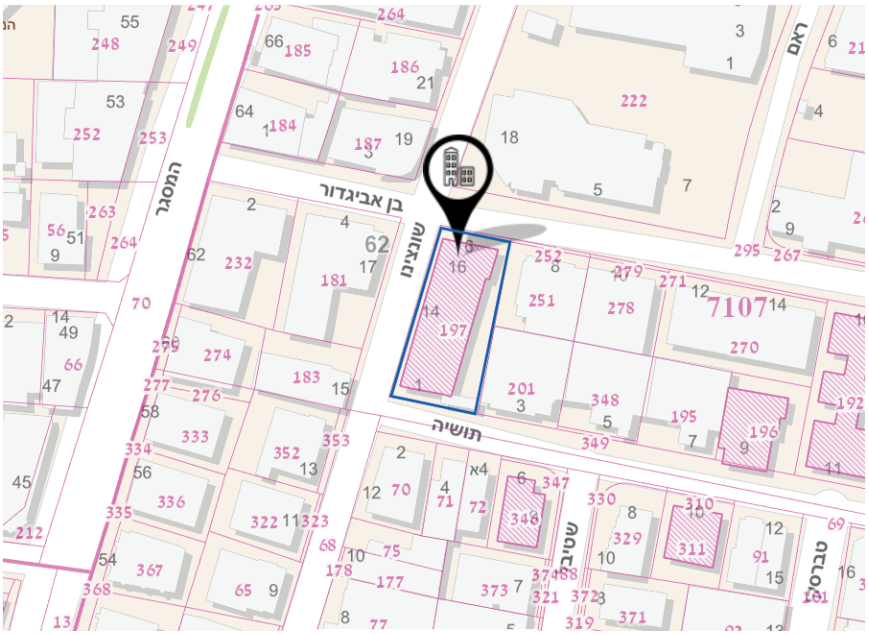
מטרת הדיון הנוכחי – קידום תכנית בהתאם למדיניות הוועדה המקומית
פירוט התכנית המוצעת כעת מוצג בסוף דרפט זה

הדיון הקודם:
מטרת הדיון: דיון מקדמי לנושא שימושי מגורים במגרש שממוקם מדרום לישראל בק בשונה מהחלטת הוועדה המקומית בדיון על עדכון תכנית המתאר תא/5500 שהוצג בוועדה המקומית בתאריך 15.3.22 ועודכן במסמכי התכנית שהועברו למחוז.

1. **החלטת הועדה בנושא תיקון תכנית המתאר מיום 15.3.23 זה הינה לקבל את המלצת הצוות כדלקמן:**
   "**דרום שכונת מונטיפיורי:** מוצע להוסיף שימושי תעסוקה 2, כך שיתאפשר לשימושים הקיימים (כגון : מוסכים, מסגריות, נגריות, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון) להמשיך להתקיים גם בתכנון חדש, מוצע לא לאפשר שימושי מגורים במרחב תכנון זה וזאת כדי לאפשר קיומם של שימושים יחודיים, בכלל זה שימושי תעסוקה 2, שימושי בילוי וכד'".
2. **תכנית נקודתית ברחוב שונצינו 14-16** קודמה עם רכיב מגורים עוד טרם החלטת הוועדה המקומית בעדכון תא/5500 בתאריך 15.3.22 ואושרה כך בפורום מה"ע ב-12.8.21.
3. וועדת שימור ב- 12.12.21 הכריזה על מבנה זה כמבנה לשמירה.
4. התכנית קובעת את המבנה לשימור בהתאם להחלטת וועדת השימור, הופכת את המבנה למלון בן 43 חדרים ומציעה תוספת של 2 הקומות העליונות למגורים הכוללות 18 יח"ד מתוכן 3 יח"ד דב"י.

מיקום: רחוב שונצינו ממערב, תושיה מדרום, בן אביגדור מצפון וחלקות 251, 201 בגוש 7107 ממזרח.

כתובת: רחוב שונצינוי 14, 16



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7107	מוסדר	חלק		197

שטח התכנית : 1.227 דונם

מתכנן:
אדריכל- יואב מסר אדריכלים
יועץ שימור- יואב מסר אדריכלים
ייעוץ, ועריכת תב"ע – אור קמינסקי
יועץ תנועה- אילן מרכוס
מודד- ישי חפץ, אחוד המודדים
יועץ שלד- ערן שילר

יזם: חמי אלמוג, בשם חברת ח"י איתן יזמות בע"מ.

בעלות: החלקה בבעלות עיריית תל אביב בחכירה לפרטי.
הסכם חכירה לחברת איתן מניב בע"מ, ששנתה את שמה ל ח"י איתן יזמות בע"מ בשם חברת חלקה 197 בגוש 7107 בע"מ.
עד לתאריך 31.8.2059

מצב השטח בפועל:
מבנה בשטח 1,328 מ"ר בנוי על פי היתר קיים מספר 4/686 מתאריך 8/7/1982 למבנה של 3 קומות, קומת גג וחדר יציאה לגג.המבנה משמש כיום לתעשייה, מלאכה ומסחר בקומת הקרקע ולתעסוקה ופנאי בקומות העליונות.
מבנה מרכזי בעל 3 חזיתות ראשיות בסגנון ברוטליסטי ששימש במקור כמבנה תעשייה, בעל מערך חלונות סימטרי וגריד עמודים במעטפת ובפנים המבנה. למבנה מקצב פתחים קבוע בחזיתות, תקרות גבוהות, וחלל מדרגות עם פתחים הפונים לחזית הרחוב.

מדיניות קיימת:
מדיניות שכונת מונטיפיורי שאושרה בוועדה בתאריך 23.9.09 ועודכנה בתאריך 9.1.19.

מצב תכנוני קיים:

התכנית הכוללנית תא/5000:

בתשריט אזורי ייעוד השכונה מסומנת בייעוד מעורב לתעסוקה ומגורים, בקרבת סימבול למוסד עירוני ציבורי חדש. בנספח עיצוב עירוני עד 8 קומות. בטבלת הוראות מיוחדות, השכונה ממוקמת באזור ייעוד 602 א', רח"ק מירבי 3.5, גובה עד 7 קומות וכמו כן, במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותרו עד 30% למגורים. על פי תכנית המתאר, חלה חובת מדיניות לאזור תכנון 602 א' כתנאי להגשת תכנית מפורטת.
מדיניות לשכונת מונטיפיורי אושרה בשנת 2009 ועודכנה ב 2019.
בהתאם לסעיף 1.4.5 מתכנית המתאר של סימבול למוסד עירוני ציבורי חדש מצוי בטווח של 500 מ"ר משטח התכנית. התכנית אינה כוללת את שימוש הקרקע שכן אין בכך צורך מכיוון שמדובר בבית ספר קיים.

מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות | תא/5000

602	שכונת מונטפיורי ושכונת הרכבת					
	אזור תעסוקה מטרופוליני	תשריט אזורי ייעוד			+	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3 .
	602א' שכונת מונטפיורי	נספח אזורי תכנון נספח עיצוב עירוני	3.5 ראו הערות	7 ראו הערות	+	▪ במתחם מצפון לרחוב ישראל בק תיקבע חזית מסחרית בשד' יהודית וברח' הנציב, בלבד. ▪ במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותרו מגורים עד 30%. ▪ גובה: עד 7 קומות. באזור המסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה: ▪ בניה חריגה מסביבתה תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם למסמך מדיניות ולא יותר מ- 40 קומות.

החלטת וועדת שימור מתאריך 12.12.21:

"ניתן להתקדם עם התכנית אך העיצוב המוצע לא מאושר. לדיון בוועדה המקומית יש להגיע עם מספר חלופות עיצוב המקובלות על מח' השימור והמה"ע ולהציג הדמיות מכמה זוויות."

עדכון תכנית המתאר תא/5500 15.3.22

לא יתאפשרו מגורים מדרום לרח' ישראל בק על מנת לאפשר שימושים מטרדיים למגורים ההולכים ונעלמים מהעיר כגון מוסכים, בתי מלאכה קטנים, ברים ומועדונים. עדכון רכיב המגורים הוצג בוועדה המקומית בעדכון תא/5500 בתאריך 15.3.22 ועודכן במסמכי התכנית שהועברו למחוז.

תכניות מתאר מקומיות תקפות:

תא/1043, תא/1043/א, תא /2058

יעוד קיים: תעשיה

שטח מגרש לאחר הפקעה: 1,227 מ"ר

זכויות בניה: 200% משטח המגרש עיקרי לתעסוקה/מלונאות (בכפוף לאישור הועדה המקומית) (2454 מ"ר)

היקף שטחי המסחר הקמעונאי לא יעלו על 20% מהשטח העיקרי המותר לבניה בכל מגרש – 491 מ"ר מתוך השטח העיקרי.

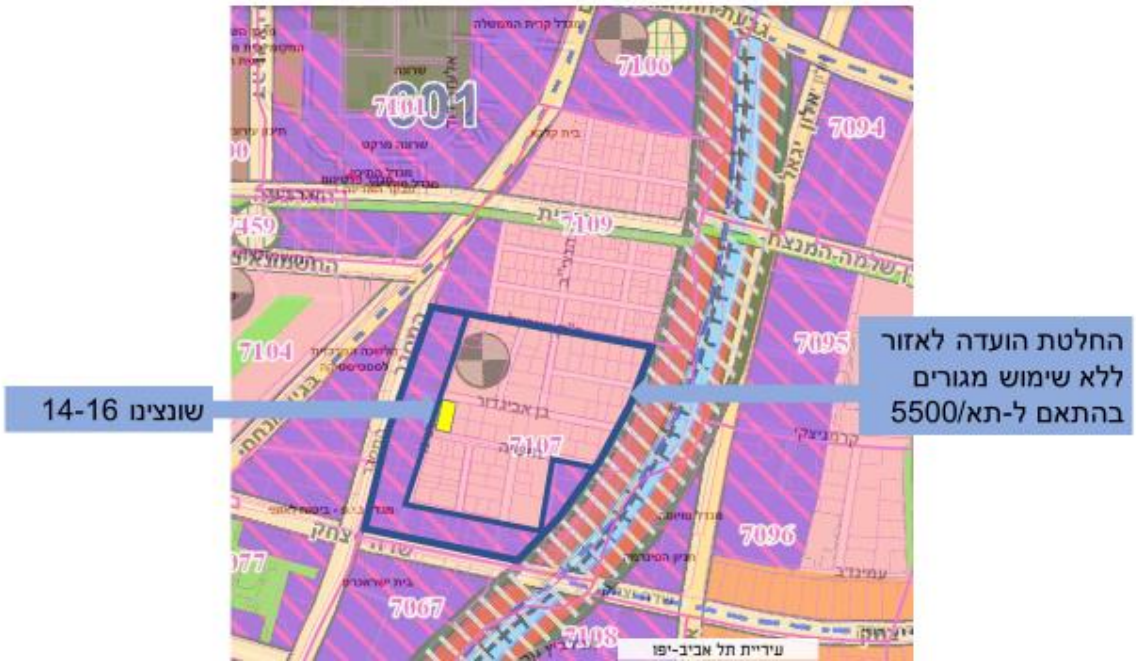
שטחי שירות 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה (859 מ"ר)

סה"כ שטחים מתוקף תכנית תקפה 270% (3313 מ"ר)

5 קומות ועד גובה 17 מ'

מגבלות בניה מתחנת תדלוק:
המגרש חודר לטווח 80 מ״ר מתחנת תדלוק ולכן בהתאם להוראות תמא/ 18 לא יותרו בו שימושים רגישים.

מצב תכנוני מוצע:



תיאור מטרות התכנון:
המבנה המקורי הקיים ברח׳ שונצינו 14,16 יוכרז כמבנה לשימור בהתאם להחלטת ועדת השימור במדיניות מונטיפיורי דרום מתאריך 12.12.
מעל המבנה יוספו 3 קומות ויציאה לגג (שתי קומות מתוכן למגורים)

פירוט יעודים/שימושים:
3 קומות מלון, קומת מלון בנסיגה, 2 קומות מגורים.
<u>קומות הקרקע</u>: שימושי מסחר, כניסות ומבואות, שימושים בעלי אופי ציבורי לחזית רחוב פעילה.
<u>בקומות מעל הקרקע במבנה הקיים</u>: עירוב שימושים, בכלל זה תעסוקה, מלונאות ומגורים.
<u>בקומות המרתף</u>: יותרו השימושים המותרים מעל הקרקע (למעט מגורים וחדרי מלון) כגון: שימושים נלווים למלונאות, פאבים, אולמות כנסים, אולמות קונצרטים וכדומה.
התכנית מקצה 43 יח״ד מלונאיות

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות מרכז)

מאחר ומדובר בתכנית שעיקרה שימוש מלונאי בבניין קיים המיועד לשימור ותוספת שתי קומות מגורים בקומות העליונות, ולאור העובדה שהתכנית קודמה תחילה בהתאמה לתא/5000 עם מרכיב מגורים זמן רב בטרם התקבלה ההחלטה בתכנית תא/5500, מומלץ לאשר קידום התכנית במתכונתה הנוכחית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-24ב׳ מיום 05/06/2024 תיאור הדיון:

<u>דיון פנימי</u>

אדי אביטן: שכונת מונטיפיורי רח׳ שונצינו 14-16 תוכנית למלונאות ומגורים.
ליאור שפירא: זיהינו שעסקי הבידור הגדולים מועדונים וכד׳ עוזבים את העיר, אנו מנסים למצוא פתרון שישאיר אותם אבל שלא ייצרו מפגע רעש לתושבי האזור. מדיניות הוועדה להשאיר שלושה אזורים בעיר

בהם יתאפשר להקים מועדונים בסגנון הברבי, הרמן וכד' כי אנו רוצים אותם בעיר ולמצוא פתרון. גידרנו אזורים שבהם לא יתאפשר מגורים.
ראובן לדיאנסקי: אין בעיה שיהיה אזור מוגדר לעסקים כמו מוסכים ובערב יהיה מועדונים למה לאסור מגורים? אנשים יידעו שאלו התנאים
ליאור שפירא; יהיה הרבה רעש
ראובן לדיאנסקי: יש מושג שנקרא עירוב שימושים, חבר'ה צעירים שרוצים לגור באיזה לופט ולא אכפת להם שיש מועדון מתחת לבית?
ליאור שפירא: אנו רוצים לאפשר ביד יותר רחבה את השימושים, לשעות יותר ארוכות של הלילה .בנוסף יש אנשים שממתינים בחוץ ויוצרים רעש בלתי רגיל. התושבים מתקשרים ל-106 ואנו לא יכולים לאכוף. נכון שיש עירוב שימושים אבל זה לא בסדר גודל שאליו אנו מכוונים במקרה זה.
אדי אביטן: מציג את עיקרי התוכנית במצגת.
ליאור שפירא: אני ממליץ לא לאשר את התוכנית הזו ולא נחרוג מהמדיניות שקבענו.
מיטל להבי: מסכימה להחלטת יו"ר הוועדה ומהנדס העיר. כשוועדת השימור ממליצה על בניין לשימור שהוא לא מתוקף תכנית 2650ב יש להביא את ההנמקה בפני הוועדה. יש להביא את השיקולים כדי שהוועדה תבין, בהרבה תכניות פתאום מוסיפים בניין לשימור
אדי אביטן: זה לא מדויק, בתוכנית קודם מסמך מדיניות למונטיפיורי וסומנו מבנים לשימור.
מיטל להבי: אז צריך לציין שזו לא החלטה עיוורת של וועדת השימור, זה חלק ממסמך המדיניות
חיים גורן: יש להקפיד על כך שזה יהיה מגורים לצעירים
ליאור שפירא: אנו דוחים, לא מאשרים כלל מגורים, מצביעים נגד
חיים גורן: אז מה יהיה שם?
ליאור שפירא : שום דבר, שיהיה עסקים
חיים גורן: אתה משאיר את תוספת שתי הקומות?
ליאור שפירא: הם לא יכולים , אנו לא מאשרים לא למלון ולא למגורים
אדי אביטן: למה לא למלון?
חיים גורן: גם במלון יהיו אותן בעיות
ליאור שפירא: אנשים שגרים ליד המלון לא יזמינו 106. כשקובעים מדיניות ומסכימים אתה ומאשרים אי אפשר לפרוץ אותה כל פעם שיש משהו חריג. לא ניתן להקים מגורים.
אודי כרמלי: יש הבדל משמעותי בין מגורים למלונאות, על הברבי בנמל יפו יש בית מלון
ליאור שפירא: כרגע אנו דוחים את התוכנית
מיטל להבי: מלון דן מתלונן על הרעש מחוף הים בגלל זה הפסיקו לעשות שם מסיבות ויש שעת סגירה
אודי כרמלי: יש הבדל גדול בין מגורים למלון.
ליאור שפירא: הרעיון הוא שתשים שם הרבה מבלים, רעש גדול הדיירים לא יזמינו 106?
אודי כרמלי: אבקש לדייק, אנו לא מאשרים או לא מאשרים. זה דיון מקדמי שהסוגיה הובאה לדיון בוועדה כי יש כאן סיטואציה שקדומה תוכנית בהתאם לתכנית 5000, במהלך קידום התוכנית אושרה תפיסת עולם אחרת על ידי הוועדה המקומית. תפיסת העולם הזו חשבנו שהיא גבולית , אפשרית לבסוף התקבלה החלטה שהיא סותרת את המדיניות. הבאנו זאת לוועדה כדי ליידע את הוועדה וכדי לדברר את זה ליזם שההחלטה היא ברורה, אנחנו עומדים מאחורי המדיניות.
חיים גורן: כל שאר השימושים הוא יכול לעשות שם?
אודי כרמלי : בהתאסמדיניות שנקבעה על ידי הוועדה
הראלה אברהם אוזן: המדיניות המדוברת היא המלצת הוועדה המקומית לקדם את תכנית 5500. זאת אומרת, עמדת הוועדה המקומית שהתוכנית שתקודם פה תהיה בהתאם לתוכנית 5500 כפי שהוועדה המליצה לוועדה המחוזית
מיטל להבי: לא צריך פה 78-77?
הראלה אברהם אוזן: לא צריך פה 78-77
אודי כרמלי: המלצת כבר להפקדה, את אחרי 78-77
ליאור שפירא: מה הם שלושת האזורים?
אודי כרמלי: אזור מבואות יפו, ,מונטיפיורי וחלק מהברזל החלק הצפוני
ליאור שפירא: ההחלטה היא כפי שהציג אותה מהנדס העיר
אלחנן זבולון: ההחלטה היא שאין בכוונת הועדה המקומית להמליץ על תוכנית שלא תואמת את המלצת הועדה המקומית לוועדה המחוזית להפקדת תוכנית תא/5500.
אושר פה אחד

בישיבתה מספר 0008-24ב' מיום 05/06/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

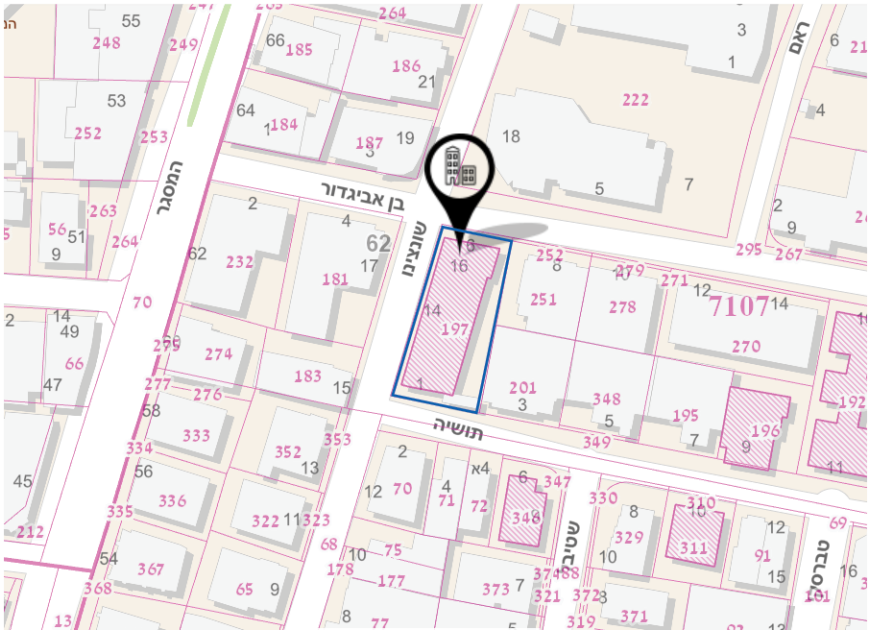
אין בכוונת הועדה המקומית להמליץ על תוכנית שלא תואמת את המלצת הועדה המקומית לועדה המחוזית להפקדת תוכנית תא/5500.

משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, אורנה ברביבאי, מיטל להבי, אלחנן זבולון

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום: רחוב שונצינו ממערב, תושיה מדרום, בן אביגדור מצפון וחלקות 251, 201 בגוש 7107 ממזרח.

כתובת: רחוב שונצינוי 14, 16



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7107	מוסדר	חלק		197

שטח התכנית : 1.227 דונם

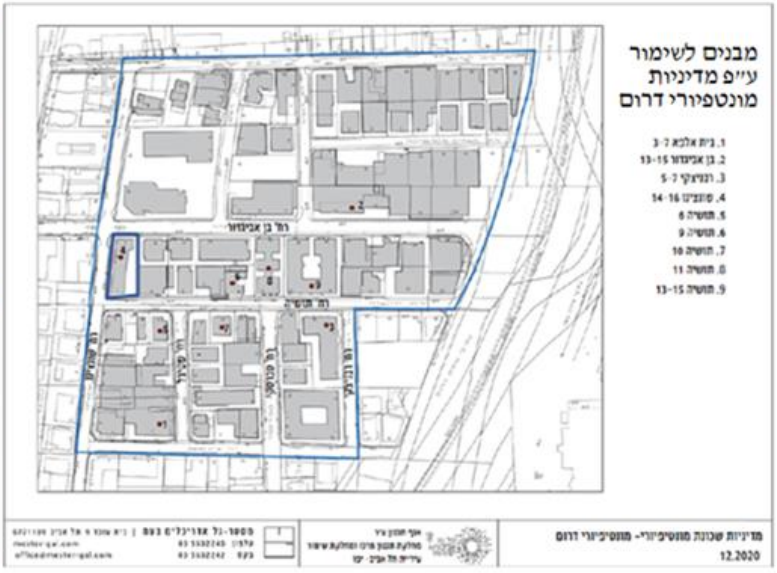
מתכנן:
אדריכל- יואב מסר אדריכלים
יועץ שימור- יואב מסר אדריכלים
ייעוץ, ועריכת תב"ע – אור קמינסקי
יועץ תנועה- אילן מרכוס
מודד- ישי חפץ, אחוד המודדים
יועץ שלד- ערן שילר

יזם: חמי אלמוג, בשם חברת ח"י איתן יזמות בע"מ.

בעלות: החלקה בבעלות עיריית תל אביב בחכירה לפרטי.
הסכם חכירה לחברת איתן מניב בע"מ, ששנתה את שמה ל ח"י איתן יזמות בע"מ בשם חברת חלקה 197 בגוש 7107 בע"מ.
עד לתאריך 31.8.2059

מצב השטח בפועל:
על המגרש קיים מבנה בשטח 1,328 מ״ר הבנוי על פי היתר קיים מספר 4/686 מתאריך 8/7/1982 . למבנה שלוש קומות , קומת גג וחדר יציאה לגג ומשמש כיום לתעשייה, מלאכה ומסחר בקומת הקרקע ולתעסוקה ופנאי בקומות העליונות.

מדיניות קיימת:
מדיניות שכונת מונטיפיורי שאושרה בוועדה בתאריך 23.9.09 ועודכנה בתאריך 9.1.19.



מצב תכנוני קיים:

התכנית הכוללנית תא/5000:

- בתשריט אזורי ייעוד השכונה מסומנת בייעוד מעורב לתעסוקה ומגורים, בקרבת סימבול למוסד עירוני ציבורי חדש. ב
- נספח עיצוב עירוני עד 8 קומות. בטבלת הוראות מיוחדות, השכונה ממוקמת באזור ייעוד 602 א׳, רח״ק מירבי 3.5, גובה עד 7 קומות וכמו כן, במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותרו עד 30% למגורים. על פי תכנית המתאר, חלה חובת מדיניות לאזור תכנון 602 א׳ כתנאי להגשת תכנית מפורטת.
- בהתאם לסעיף 1.4.5 מתכנית המתאר של סימבול למוסד עירוני ציבורי חדש מצוי בטווח של 500 מ״ר משטח התכנית. התכנית אינה כוללת את שימוש הקרקע שכן אין בכך צורך מכיוון שמדובר בבית ספר קיים.

מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות | תא/5000

602	שכונת מונטפיורי ושכונת הרכבת					
	אזור תעסוקה מטרופוליני	תשריט אזורי ייעוד			+	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3 .
	602א' שכונת מונטפיורי	נספח אזורי תכנון נספח עיצוב עירוני	3.5 ראו הערות	7 ראו הערות	+	▪ במתחם מצפון לרחוב ישראל בק תיקבע חזית מסחרית בשד' יהודית וברח' הנציב, בלבד. ▪ במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותרו מגורים עד 30%. ▪ גובה : עד 7 קומות. באזור המסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה: ▪ בניה חריגה מסביבתה תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם למסמך מדיניות ולא יותר מ- 40 קומות.

תכנית כוללנית תא/5500 (507-1123876) שהוגשה לוועדה המחוזית:
יעוד הקרקע לשכונת מונטיפיורי: אזור מעורב עם הנחיות מיוחדות (602א). התכנית תקבע כי במרחב מדרום לרחוב ישראל בק לא יותרו שימושי מגורים.

תכניות מתאר מקומיות תקפות:
תא/1043, תא/1043/א, תא /2058
יעוד קיים: תעשיה
שטח מגרש לאחר הפקעה: 1,227 מ"ר
זכויות בניה: 200% משטח המגרש עיקרי לתעסוקה/מלונאות (בכפוף לאישור הועדה המקומית) (2454 מ"ר)
היקף שטחי המסחר הקמעונאי לא יעלו על 20% מהשטח העיקרי המותר לבניה בכל מגרש – 491 מ"ר מתוך השטח העיקרי.
שטחי שירות 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה (859 מ"ר)
סה"כ שטחים מתוקף תכנית תקפה 270% (3313 מ"ר)
5 קומות ועד גובה 17 מ'

מגבלות בניה מתחנת תדלוק:
המגרש חודר לטווח 80 מ"ר מתחנת תדלוק ולכן בהתאם להוראות תמא/ 18 לא יותרו בו שימושים רגישים.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

קידום תכנית בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ולמדיניות שכונת מונטיפיורי לתוספת שטחים מעל מבנה הקיים לשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות בגובה 7 קומות ויציאה לגג. התכנית תגדיר את המבנה הקיים לשימור ותקבע הנחיות לשימורו.

שטחי הבינוי בתכנית כוללים 3 קומות מלון, קומת מלון בנסיגה ו- 2 קומות תעסוקה.

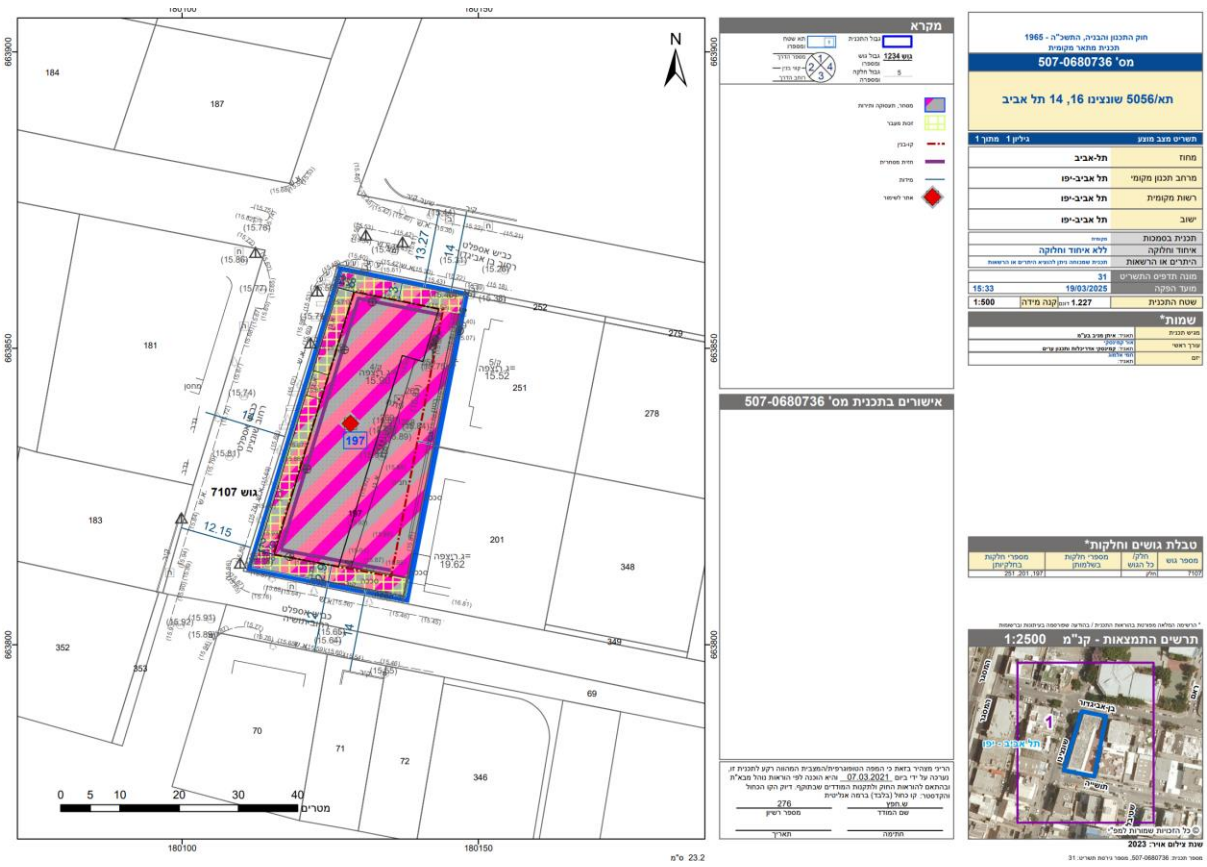
פירוט יעודים/שימושים:

3 קומות מלון, קומת מלון בנסיגה, 2 קומות תעסוקה.

<u>קומות הקרקע</u>: שימושי מסחר, כניסות ומבואות, שימושים בעלי אופי ציבורי לחזית רחוב פעילה.

<u>בקומות מעל הקרקע במבנה הקיים</u>: עירוב שימושים, בכלל זה תעסוקה ומלונאות.

<u>בקומות המרתף</u>: יותרו השימושים המותרים מעל הקרקע (למעט חדרי מלון) כגון: שימושים נלווים למלונאות, פאבים, אולמות כנסים, אולמות קונצרטים וכדומה.



זכויות בניה:

סה"כ מעל הכניסה הקובעת : (350%) 4294 מ"ר שטח כולל (עיקרי + שירות), מתוכם :

1600 מ"ר לשימוש תעסוקה,

2748 מ"ר לשימוש מלונאות.

150 מ"ר למסחר.

סה"כ שטח כולל מתחת לכניסה הקובעת (עיקרי + שירות) : 1043 מ"ר לשימוש תיירות ומסחר.

התכנית מאפשרת גמישות ע"י ניוד שטחים בין השימושים השונים.

תכסית קומה- 602 מ"ר.

מרפסות:

מרפסות יתאפשרו בתחום קווי בניין רק בחזית הצד ולא בחלק הקדמי של המבנה או בחזיתות ראשיות.

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות לתעסוקה (סה"כ 68 מ"ר) ולמלונאות (סה"כ 136 מ"ר+ מרפסות גג באזור הנסיגה של קומה 4).

א. שטחה של כל מרפסת בשימוש לתעסוקה לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות לתעסוקה בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

ב. שטחה של כל מרפסת בשימוש למלונאות לא יעלה על 7.5 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות למלונאות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי מלון בפועל.

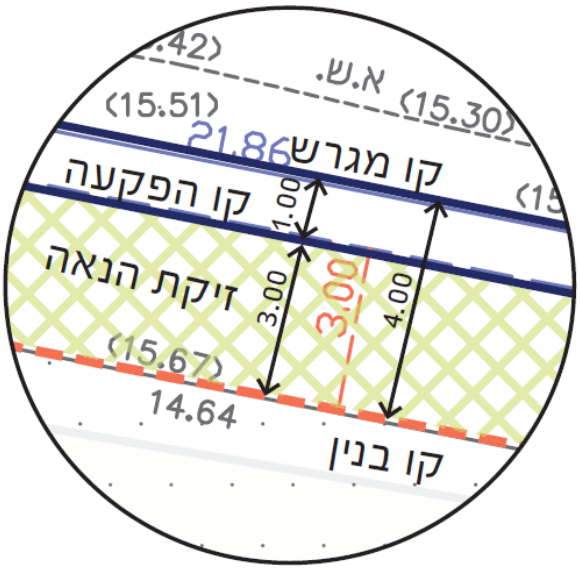
ג. שטח המרפסות העולה על שטחי הבניה הכוללים, יועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת.

ד. ניתן לבחון במסגרת תוכנית עיצוב הקמת מרפסות גדולות, ששטחן, מעבר לאמור לעיל, ייכלל בשטחים העיקריים המותרים.

ה. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.

קווי בניין: על פי קווי הבניין של המבנה הקיים
קו בניין קדמי צפוני לרחוב בן אביגדור – 3.00 מ', על פי המבנה הקיים.
קו בניין קדמי מערבי לרחוב שונצינו – 2.90 מ', על פי המבנה הקיים.
קו בניין קדמי דרומי מערבי לרחוב תושיה– 2.90 מ', על פי המבנה הקיים.
קו בניין צדי מזרחי – 3.00 מ'.

זיקת הנאה במרווח הקדמי:
קביעת זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה בחלקו הקדמי של המגרש מדופן המבנה הקיים ועד לקו המגרש לטובת הרחבת מדרכה ומעבר תשתיות עירוניות לאורך הרחובות בן אביגדור, שונצינו ותושיה. זיקת הנאה למעבר ושהיה לטובת הציבור תירשם בפנקס רישום המקרקעין. לא יותרו גדרות ומחסומים בתחום זה.



סוויטות מלונאיות בגודל 35-55 מ"ר: כ- 27 חדרי מלון
חדרי מלון בגודל של עד 30 מ"ר: כ- 18 חדרי מלון
סה"כ יח"ד מלונאיות: כ-45

נתונים נפחיים:
מספר קומות: 7 קומות מלאות ויציאה לגג
גובה: 29 מ'

גובה קומה:
גובה קומת קרקע קיימת: כ-4.2 מ'
גובה קומה 1-3 על פי הקיים: כ- 3.20 מ'
גובה קומה 4-6 (תוספת בניה): כ- 3.5 מ'
גובה קומה 07 (קומה חדשה חלקית): כ-4.5 מ'

תכסית: 60%

שימוש מחודש במבנה הקיים:
המבנה המקורי הקיים ברח' שונצינו 14,16 יוכרז כמבנה לשימור בהתאם להחלטת ועדת השימור במדיניות מונטיפיורי דרום.
תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הצגת תיק תיעוד מלא וקבלת אישור מחלקת השימור לתכנון המוצע.

הנחיות בינוי בקומת הקרקע:

1. החזית לרחובות בן אביגדור, שונצינו ותושיה תהיה חזית מסחרית רציפה ככל האפשר ולא פחות מ-70% חזית פעילה בעומק של לפחות 5.0 מ'. קומת הקרקע תסומן בתשריט כחזית מסחרית לרחובות בן אביגדור, שונצינו ותושיה ותהיה בשימוש מסחר, שימושים ציבוריים, מבואות ושימושים בעל אופי ציבורי ליצירת חזית רחוב פעילה. פתיחת חזיתות המבנה לשימור תעשה בהתאם להנחיות מח' שימור.
2. עיצוב החזיתות המסחריות יתייחס לטיפולוגיות בינוי מקומיות ולבניין הקיים ויתואם עם מחלקת השימור.

מלונאות:

א. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.

ב. תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.

ג. היקף השטחים, מיקומם, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע באישור הועדה מקומית במסגרת תוכנית העיצוב ו/או ההיתר, בכפוף לסעיף א לעיל.

ד. תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית משימושי התעסוקה והמסחר במבנה לכל השטחים המלונאים יהיה מונה אחד נפרד לחשמל, מים וגז. הפתרון יאושר במסגרת תוכנית עיצוב.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין וגובה המבנה. יתר המידע המסומן בו מהווה רקע למידע המחייב.
- עיצוב המעטפת יתואם עם מחלקת השימור בשלב בקשה להיתר הבניה ובהתאם למדיניות מונטיפיורי דרום.
- תכסית קומת מרתף עד 85%.
- התכנית תגדיר לפחות 15% שטח פנוי מבנייה מעל ובתת הקרקע חופף לטובת חלחול, השהייה ונטיעות עצים.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

תקן חניה 0 לכל השימושים.

התפעול יוסדר בקומת הקרקע ויכלול 3 חניות תפעוליות.

חו"ד אגף תנועה

לאור התכנון התנועתי המוצע והיות והתכנית מציעה תוספת של כ- 5500 מ"ר שטחים כוללים היא אינה עונה על הקריטריון שנקבע במסגרת סעיף 3.8.1 לתא/5000 ולכן התכנית אינה נדרשת בחו"ד תנועתית.

חוו"ד מה"ע לנושא פרוגרמה לשטחי ציבור

התכנית המוצעת קובעת את הבניין בשונצינו 14-16 לשימור, כמו כן מייעדת התכנית את המבנה לשימושי מלונאות ותעסוקה ומוסיפה כ- 981 מ"ר לפיכך ובהתאם לפרקטיקה העירונית, היקף השטח הציבורי המתקבל הוא עד 10% משטח התוספת. בשל השטח הקטן המתקבל וכיוון שמדובר באזור ללא מגורים מוצע שלא לדרוש הקצאה ציבורית.

שימור:

החלטת וועדת שימור מתאריך 21-12-12 :

ניתן להתקדם עם התוכנית אך העיצוב המוצע לא מאושר. לדיון בוועדה המקומית יש להגיע עם מספר חלופות עיצוב המקובלות על מחלקת השימור ומהנדס העיר ולהציג הדמיות מכמה זוויות.

עיצוב:

עיצוב המבנה יעשה לעת הגשת הבקשה להיתר, בהתאם למדיניות שכונת מונטיפיורי דרום ובתיאום עם מחלקת השימור העירונית. תוגדר קומת ניתוק בקומת הביניים בכל היקף המבנה.

איכות סביבה:

החומרים שהועברו לבדיקתנו הינם מאוקטובר 2023.

בשל העובדה שנעשה שינוי בתכנון המקודם שאינו כולל מגורים יידרש לבצע התאמות בהתייחס לנספח הסביבתי והאקוסטי שהוגש ולכן בחו"ד צוות נדרש להטמיע שתנאי לדיון להפקדה בפועל יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה למסמכי התכנית.

<u>זיהום קרקע:</u>
התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה :
חובת בדיקת קרקע וזיהום קרקע.
הוגשו למשרד להגנת הסביבה סקר היסטורי ותכנית דיגומים לקרקע וגזי קרקע.
בתאריך 9.2.2022 התקבל אישור המשרד להגנת הסביבה לחומרים בכפוף לדרישה לעדכון מועדים בהם הדיגומים מתוכננים לביצוע
כמו כן, לאור היעדר מידע היסטורי ייתכן כי בשלבים עתידיים של היתרי הריסה וחפירה בפועל יידרש ליווי סביבתי לנושא זיהום קרקע.
בנוסף בשל משך הזמן שעבר יידרש לתקף את התוצאות מול המשרד להגנת הסביבה לעת פתיחת הבקשה להיתר.

<u>נגר עילי:</u>
תחום התכנית באזור המוגדר כרגיש להחדרת נגר עילי.
פתרונות בנושא יהיו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, דו"ח הידרולוגי ואישור רשות המים.

<u>אסבסט:</u>
נערך סקר אסבסט ע"י חב' גרין מיקס מיום 22.5.2022.
עפ"י תוצאות הבדיקה לא נמצאו מופעי אסבסט בתחום התכנית.
ככל שיימצא אסבסט בעת עבודות ההריסה, יש לפעול עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה באמצעות קבלן אסבסט מורשה .

<u>שימוש עיקרי בתת הקרקע:</u>
התכנית מאפשרת שימוש עיקרי בבת הקרקע. הנ"ל יהיה בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית.

הנספח הסביבתי שיועבר לבדיקתנו יאגד בתוכו את כל הנושאים והנספחים הנדרשים.
כמו כן, יועברו מסמכי התכנית המעודכנים לעת הגשת הנספח.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:
תחום המדרכה הקיימת עוברת בקו הבניין הקדמי לרחובות בן אביגדור, שונצינו ותושיה. קו הבניין הקדמי סומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. העצים הקיימים במדרכה ישמרו ויוגדרו קווי בניין למרתפים במרחק בטוח שיאפשר את קיומם.

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים מאושר (לפי תב"ע תקפה)	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	200% עיקרי + 70% שירות = 270%	350%
	מ"ר	3,313 מ"ר	4294 מ"ר (מעל הקרקע, לא כולל מרפסות זיזיות)
זכויות בניה לקומה	אחוזים	40%	עד 50%
	מ"ר	490.80 מ"ר	602 מ"ר (על פי המצב הקיים)
גובה	קומות	5	7 קומות ויציאה לגג
	מטר	17	29
תכסית			כ- 60%
מקומות חניה		0	0 + 3 תפעולי

דיווח אודות התייעצות עם הציבור: התכנית נידונה בתת וועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 31-10-21 וקיבלה את המלצת הצוות לפתור את התכנית מהליך יידוע ציבור.

זמן ביצוע:

שוטף

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0680736 תא/מק/ 5056	שם התכנית תא/5056 שונצינו 16, 14 תל אביב	מגיש התכנית חיי איתן יזמות בע"מ	עורך התכנית אור קמינסקי
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ 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 להפקיד 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 כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	התכנית קובעת את המבנה הקיים ברחוב שונצינו 14, 16 לשימור, כוללת הנחיות לשימורו וכן מוסיפה מעל המבנה הקיים שטחי בנייה וקומות עד גובה כולל של 7 קומות ויציאה לגג, לשימושי תעסוקה, מלונאות ומסחר וקובעות הוראות בינוי ועיצוב.	62 א. (ג) תוק התו"ב התשכ"ה, 62א(א)(4), (5), (13)	**סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).**
	התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		
	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	602א' שכונת מונטיפיורי		+ קיימת מדיניות מאושרת לשכונת מונטיפיורי מיום 12/2/2019. וכן מדיניות מיום 15.3.2023 בהתאם לה לא יותר שימוש מגורים בחלק מתחם זה שמדרום לרחי ישראל בק. המדיניות נובעת

			רח"ק 3.5 עד 7 קומות	מהחלטת הוועדה המקומית בדיון להפקדת תא/5500, ובהתאם לה. +
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	**תשריט יעודי קרקע:** אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	סעיף 5.3.3 מסמך מדיניות למתחם שייעודו תעסוקה יתייחס בין השאר להיבטים הבאים: קומת הקרקע; קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבנייני.	+ מדיניות שכונת מונטיפיורי קובעת הנחיות בנוגע לפיתוח קומת קרקע וזיקות הנאה
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	סעיף 3.1.1(ג) ייעוד הקרקע ייקבע לפי הוראות המבא"ת ובלבד שהשימושים לא יחרגו ממקבץ השימושים המותרים סעיף 3.4.1 (א) מגורים, משרדים, מסחר 1 , תעסוקה 1	יעוד הקרקע נקבע כ: "מסחר תעסוקה ותיירות" בהתאמה להוראות המבא"ת
	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי הייעוד:** אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	מקבץ השימושים כפי שנקבעו בסעיף 3.4.1(א) (כהגדרתן בסעיף 1.6): (1) מעל קומת הקרקע- מגורים, משרדים, מסחר 1, מסחר 2 תעסוקה 1. (2) בקומת הקרקע- חזית מסחרית	+ מסחר, תעסוקה.
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**602א שכונת מונטיפיורי:** אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	ס' 3.1.1(ו) שימושים כלליים	+ מלונאות
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**602א שכונת מונטיפיורי:** אזור מעורב לתעסוקה ומגורים, **על פי טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון**	**ס' 3.4.1(ב) הרח"ק המירבי ייקבע בהתאם להוראות מיוחדות: אזור 602א: רח"ק מירבי 3.5**	+
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	**ס' 3.1.4(ה) שטחי בנייה עבור מרפסות למגורים ומלונאות**	+ מרפסות עבור מלונאות בלבד
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	ס' 3.1.5(א) שטחים בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה. ס' 3.1.5(ד) יותרו השימושים הראשיים למעט מגורים חדרי מלון	+ עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע + כולל מסחר 2
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. **(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)**	**מספר קומות מירבי:** לפי נספח העיצוב העירוני 8 קומות אך בכפוף להוראות טבלה 5.4 אזור 602א –עד 7 קומות	**עד 7 קומות .** ס' 4.2.2(ג)(1) גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מטר	+ התכנית מבקשת 7 קומות + וכן קומת גג חלקית עבור שימושים נלווים למלון

20

			גובה קומת הקרקע	+ מבנה לשימור- קומת הקרקע הקיימת נשמרת מכח סעיף 62א(א)(5) לחוק
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+ התכנית כוללת זיקות הנאה לציבור במרווחים והוראות שימור לעצים בוגרים +
	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	+ בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר לא נדרשת הקצאה בהתאם לשיקול דעת לפי סעיף 4.1.1(ג)(3)
	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**נספח תחבורה**	לפי סעיף 3.8.1 תקן חנייה (3.8.7)	+ התכנית אינה בעלת השפעה תחבורתית + תקן חניה למסחר - 0. תקן חניה לתעסוקה 0 ___ תקן חניה למלונאות 0 ___ תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים בהתאם לתקן התקף.
	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	**מרקם בנוי לשימור:** על פי נספח העיצוב העירוני **מבנה או אתר לשימור:** הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת ,או בתכנית מאושרת **אתר עתיקות:** על פי נספח העתיקות	התכנית כוללת מבנה לשימור אך אינה נכללת בתחום מרקם לשימור	+ התכנית כוללת תיק תיעוד מאושר, וכן הוראות שימור. בהתאם לעמדת ועדת השימור מיום 12.12.21
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	סעיף 4.4.1 השפעה סביבתית סעיף ט – בדיקת הקרקע.	+ התכנית נמצאת באזור חובת בדיקת קרקע – מסקנות חוות דעת סביבתית יוצגו לוועדה המקומית
	תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) תשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית**	שמירת תכסית פנויה לניקוז, סעיף 4.6.4.(א)(3) 4.6.4(ב) ביוב	+ תכסית פנויה לניקוז בהתאם לתכסית הבניין הקיים שנקבע לשימור בתכנית זו תנאי להפקדה בפועל: תיאום מול מי אביבים

			(ה).4.6.2	תנאי להפקדה בפועל: נספח תשתיות

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – ונוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+ שינוי קו בניין מ-3 ל-2.9 בהתאם לבינוי קיים.
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+ הוראות בינוי וכן קביעת גובה קומה בהתאם לקיים
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')	+
	סעיף קטן (א)(13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל 'אתר לשימור' לפי המפורט בסעיף	+ קביעת מבנה קיים בתכנית כמבנה לשימור
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+ זיקות הנאה

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה אודי כרמלי, אדר'		חתימה	תאריך 1.7.2025
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, עו"ד		חתימה	תאריך 1.7.2025

לניסה קרוסמן
יעל אלעזר
כרמל

2017 | רן ברעם

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית כולל תיקונים סופיים בתקנון.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
4. השלמת כל התיאומים הנדרשים מול המחלקות ואגפי העירייה השונים.
5. תנאי להפקדה בפועל אישור הנספחים הסביבתיים מול היחידה הסביבתית
6. תנאי להפקדה בפועל הכנת נספח תשתיות וניקוז.
7. תנאי להפקדה בפועל תיאום מול מי אביבים
8. תנאי להוצאת היתר בניה עמידה בתנאים של משרד התיירות.
9. קביעת גובה קומות הסופי בהתאמה למדיניות מה"ע לגובה קומות.

10. המבנה ברחוב שונצינו 14, 16 יוגדר כמבנה לשימור והתכנית תכלול הוראות שימור בתיאום עם מחלקת השימור.
11. תנאי לקבלת היתרי בניה יהיה כתב התחייבות לשימור המבנה הקיים ברחוב שונצינו 14, 16. תנאי לאכלוס יהיה שימור בפועל של המבנה לשימור .
12. תיק תיעוד מקדים מאושר יהיה תנאי להפקדת התכנית. תיק תיעוד מאושר כתנאי לקבלת היתר בניה.
13. התכנית תקבע הוראות בינוי ועיצוב במסגרת נספח בניה מחייב או תחויב בתכנית עיצוב אדריכלי.
14. התכנית תקבע תוספת שטחים בהתאם למבוקש בפועל בנפח המבנה המבוקש בנספח הבינוי.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-25ב' מיום 09/07/2025 תיאור הדיון :

אדי אביטן : תכנית שונצינו 16-14, תכנית שמשמרת בנין במגרש + תוספת 3 קומות למלונאות ותעסוקה. שכונת מונטיפיורי המגרש נקבע לשימור בועדת השימור. מציג במצגת את המבנה ומס' חלופות.
חיים גורן : למה אתם מעדיפים את חלופה 2
אדי אביטן : היא תופרת גם את השימור וגם את התוספת
חיים גורן : ומה יהיה עם 2 הקומות
אדי אביטן : הבנין יהיה מלונאות ותעסוקה זה יכול להיות גם וגם.
מלי פולישוק : אין הבדל בזכויות בין אחד לשניים?
אדי אביטן : השימושים הם אותם שימושים והשטחים אותם שטחים
מלי פולישוק : החלופה השניה מבליטה יותר את הבנין לשימור הראשונה מקטינה את הבנין לשימור, והשניה נותנת יותר נפח.
אדי אביטן : אנחנו לא חושבים כך החלופה הראשונה מבליטה את השימור.
ליאור שפירא : מאשרים את חלופה א' ע"פ חוו"ד הצוות.

בישיבתה מספר 0015-25ב' מיום 09/07/2025 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התוכנית בהתאם לתנאים הבאים :

1. השלמת כל התיאומים הנדרשים מול המחלקות ואגפי העירייה השונים.
2. אישור הנספחים הסביבתיים מול היחידה הסביבתית
3. הכנת נספח תשתיות וניקוז.
4. תיאום מול מי אביבים
5. תנאי להוצאת היתר בניה עמידה בתנאים של משרד התיירות.
6. קביעת גובה קומות הסופי בהתאמה למדיניות מה"ע לגובה קומות.
7. המבנה ברחוב שונצינו 14, 16 יוגדר כמבנה לשימור והתכנית תכלול הוראות שימור בתיאום עם מחלקת השימור.
8. תנאי לקבלת היתרי בניה יהיה כתב התחייבות לשימור המבנה הקיים ברחוב שונצינו 14, 16. תנאי לאכלוס יהיה שימור בפועל של המבנה לשימור .
9. תיק תיעוד מקדים מאושר יהיה תנאי להפקדת התכנית. תיק תיעוד מאושר כתנאי לקבלת היתר בניה.
10. התכנית תקבע הוראות בינוי ועיצוב במסגרת נספח בניה מחייב או תחויב בתכנית עיצוב אדריכלי.
11. התכנית תקבע תוספת שטחים בהתאם למבוקש בפועל בנפח המבנה המבוקש בנספח הבינוי.
12. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
13. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית כולל תיקונים סופיים בתקנון.
14. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

15. משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן

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