

| | |
|-------------|--|
| מס' החלטה | התוכן |
| 13/01/2021 | מלון במתחם קאנטרי גלילות |
| 4 - 0001-21 | בקשה מהועדה המחוזית לאמץ את ההליכים של הועדה המקומית |

דיווח לועדה המקומית על כך שהתכנית טעונה אישור השר ובקשה מהועדה המחוזית לאמץ את הליכי התכנית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: רובע צפון מערב, מתחם קאנטרי גלילות לשעבר

כתובת: רח' יוניצמן 2,4

גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 7224 | מוסדר | חלק מהגוש | 13 | |

שטח התכנית: 1.85 ד'

מתכנן: פייגין אדריכלים

יזם: פרוספריטי בע"מ

בעלות: פרוספריטי בע"מ



מצב השטח בפועל: במגרש המלון בוצעו חפירה ודיפון בשנת 2015. מאז הבניה נעצרה.

מדיניות קיימת:

לפי תכנית המתאר תא/5000:
 אזור מגורים בבניה עירונית עד 15 קומות (קק+13+גג)
 רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מרבי 4.0.
 לפי נספח אזורי תכנון: תא שטח 101 ג' מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות:
 צפון מערב העיר תכנית 3700.
 נספח התחבורה מציין קרבה לדרך עירונית עורקית וקרבה לקו הירוק המתוכנן של הרכבת הקלה.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:
 תא/842- מרכז תיירות וספורט בצפון ת"א – צומת גלילות.
 תא/842-א- מרכז תיירות וספורט- צפון ת"א.
 תא/2566- קאנטרי קלאב ת"א.
 תא/2566-א - מתחם קאנטרי קלאב ת"א גלילות.
 תא/3836- איחוד וחלוקה- קאנטרי קלאב.
 ג1- שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בניה על גגות בתים.

יעוד קיים: מלונאות ונופש

שטח התכנון: 1.85 דונם

זכויות בניה:

תכנית 2566 (2008) כללה איחוד וחלוקה שבמסגרתו הוגדר מגרש מס' 6 בייעוד מלונאות ונופש
 זכויות: שטח עיקרי 3000 מ"ר, שטח שירות 1500 מ"ר
 קווי בניין "0" (עד גבול המגרש)
 גובה: עד 4 קומות
 תכסית: 100%
 מרתפים: 300% בשלוש קומות.

תכנית עיצוב אדריכלי תעא/2566(6) למלונית אושרה בשנת 2008 יחד עם תכנית העיצוב לפרויקט BLUE.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

בהתאם לתכנית המתאר תא/5000, התכנית מציעה תוספת זכויות להשלמה של הרח"ק מ-2.4 (המאושר) לרח"ק מקסימלי 4.0, הגבהת המבנה לעד 15 קומות ותוספת שימוש למגורים, בהיקף 25% מזכויות הבניה (1850 מ"ר עיקרי+שירות) על מנת לתמרץ את הקמת המלון.

רציונל: תיקון 107 לחוק, המאפשר תוספת מגורים למלונאות אינו תקף בתחום תל אביב, שבה תכנית כוללתית בתוקף ולועדה המקומית סמכויות מיוחדות. התביעה באה לתמרץ את הקמת המלון, באופן דומה למה שמאפשר תיקון 107 בערים בהן אין תכנית כוללתית.

פירוט יעדים/שימושים מוצעים :

זכויות בניה :

| יעוד | שטח עיקרי | | | | שטחי שירות | | | |
|---------------|------------|-----|-----------|----|---------------|---|-----------|---|
| | מתחת לקרקע | | מעל הקרקע | | מתחת לקרקע | | מעל הקרקע | |
| | מ"ר | % | מ"ר | % | מ"ר | % | מ"ר | % |
| מלונאות ונופש | 5400 | 292 | 2000 | 37 | לפי תכנית ע-1 | | | |

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

יח"ד (הצעת היזם) :

90 יח"ד מלונאות, 20 יח"ד מגורים בשטח ממוצע עיקרי 65.0 מ"ר

נתונים נפחיים (מגרש ביעוד מלונאות ונופש) :

מספר קומות: 15

מקומת כניסה עד קומה 7 - מלון
מקומה 8 עד קומה 15 - מגורים.

גובה: +59.00, בכפוף לאישור רת"א ומשהב"ט

תכסית: 100%

קו בניין בקומות 1-7: קו בניין "0" לכל הכיוונים.

קו בניין לקומות 8 ומעלה: קו בניין "0" לצפון, למזרח ולמערב, קו בניין דרומי 40.0 מ'.

טבלת השוואה :

| מצב מוצע | | מצב קיים | | נתונים | |
|---------------|---------------|----------|-------|--------|----------------------------------|
| סה"כ | תוספת | סה"כ | תוספת | אחוזים | מ"ר |
| 292% | | 162% | | אחוזים | סה"כ זכויות בניה עיקרי מעל הקרקע |
| 5400 | +2400 | 3000 | | מ"ר | סה"כ זכויות בניה שירות מעל הקרקע |
| 108% | | 81% | | אחוזים | סה"כ זכויות בניה |
| 2000 | +500 | 1500 | | מ"ר | סה"כ זכויות בניה |
| לפי תכנית ע-1 | לפי תכנית ע-1 | 300% | | אחוזים | סה"כ זכויות בניה |
| | | 5500 | | מ"ר | |

| | | | |
|--|---------------------------|------|-------------|
| | | | בתת הקרקע |
| | 15 | 4 | קומות |
| | 59.0+ (בכפוף לאישורים) | | מטר |
| | 100% | 100% | תכנית |
| | 32 + 3 חניות לשטח הציבורי | | מקומות חניה |

הערות: שטח עיקרי + שירות לשימוש מגורים לא יעלה על 1850 מ"ר. יתר הזכויות (5550 מ"ר מעל הכניסה הקובעת) יהיו בשימוש למלונאות ולשטח הציבורי. אכלוס השטח למגורים יותנה באכלוס השטח המלונאי במלואו. שטחי המלונאות יתוכננו בהתאם לתקן משרד התיירות.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

החניות תהיינה תת קרקעיות למעט עד 10 חניות על קרקעיות שיהיו מתחת לבינוי. הסדרי התנועה והחניה יהיו באישור אגף התנועה של העירייה ובכפוף לתקנות התעבורה. תקן החניה יהיה 5:1 למלונאות ו-1:1 למגורים, בצירוף 3 חניות עיליות לטובת השטח הציבורי.

עיצוב:

התכנית המוצעת יחד עם תכנית ה"בונגלוס" תיצור במתחם קאנטרי גלילות, בלוק עירוני, המקיף שצ"פ מרכזי.

תועלת ציבורית:

במידה והועדה המקומית תחליט על הענקת רח"ק מירבי, מומלץ שהתועלת הציבורית תהיה במסגרת הבניין, 250 מ"ר שטח לצרכי ציבור בקומה הראשונה, בו יתאפשרו שימושים ציבוריים בהתאם לתכנית צ' כגון משרדי עירייה, מועדון קהילתי וכיוב'. השטח ובנוסף אליו שטחי המדרגות והמעלית הדרושים לגישה אליו, ירשמו בבעלות עיריית ת"א-יפו. מתחת לשטח הציבורי בקומת הקרקע בפינה הדרום מזרחית של הפרויקט, תמוקם מסעדה/בית קפה (שימוש נילוה למלונאות) בשטח 100 מ"ר ובבעלות היזם.

איכות סביבה:

הפרויקט מתוכנן לפי התקן הישראלי לבניה ירוקה.

התייעצות עם הציבור:

סביבת הפרויקט מאוכלסת בפרויקט המגורים BLUE. בתכנון BLUE MALL ותכנית ה"בונגלוס". מומלץ על קיום מפגש יידוע ציבורי עם בעלי העניין טרם ההפקדה.

זמן ביצוע:

מייד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב יפו

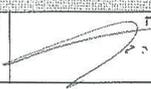
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| | | | |
|--|--|--|--|
| יחיד התכנית | | | |
| מספר התכנית 507-0468058 | שם התכנית תא/מק/4797 מלון במתחם קאנטרי גלילות | מגיש התכנית פרוספריטי בע"מ | עורך התכנית פיגין אדריכלים |
| יחיד הרשות והוועדה | | | |
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | |
| <input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה) | <input type="checkbox"/> עצמאית | <input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת | <input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת |
| סוג הרשות | | | |
| שם הרשות (בה הלה התכנית) | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | תכנית כוללת בשטח התכנית | |
| תל אביב יפו | <input checked="" type="checkbox"/> עירונית | <input type="checkbox"/> כפרית | <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין |
| מוסד התכנון המוסמך להמליץ את התכנית ולאשרה | | | |
| <input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית 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 | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | | |

| מאות הסעיף בחוק | מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות יעוץ מקומית | תאור כללי של התוכנית המוצעת |
|--|---|---|
| סמכות ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 מתן תוקף 22.12.2016) | 62 א' (ג) חוק הח"ב חת"כ"ח | התכנית מציעה תוספת זכויות ער' חר"כ חר"ב של 4:0 הגבלות המבנה עד ל-15 קומות ותוספת שימוש למגורים בחלק של עד 25% מזכויות הבניה וזאת על מנת לתמך את חקמת המלון. התכנית מוסיפה שימוש ציבורי בשטח של 250 מ"ר בקומה הראשונה. |
| התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן: | | |
| הסעיף הראשי בתוכנית המתאר | יחיד השטח בתוכנית המתאר | הוראה רלבנטית בתכנית המתאר המוצעת |
| הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתמי התכנון. | 101 צמון מערד העיר (תכנית 3700) | בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3700 החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תכנית 3700. |
| קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש. | אזור מגורים בבניה עירונית | - ייעוד הקרקע נקבע בתכנית מתאר מס' 2566 א' למלונאות ונופש - בהתאם לס' 3.1.1 (ו) לתכנית בכל אזור ייעוד ניוון לקבוע ייעוד קרקע המתיר שימושים כללים, כשימוש בלעדי או מעורב עם שימושים אחרים המותרים באותו ייעוד, בתנאים חקבועים בסעיף |

| | | | |
|---|---|---|--|
| + | שימוש למלונאות | מקבץ השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעודי (סעיף קטן א) בכל אזור ייעודי. פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6 בהוראות התוכנית. | קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעודי. (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) |
| + | תוספת שימוש למגורים בשיעור של עד 25% (1850 מ"ר עיקרי ושירות) ושטחי ציבור בשטח עיקרי 250 מ"ר | מגורים ומוסדות ציבור כמפורט בסעיף 1.6 לתכנית תא/5000. | קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) |
| + | רח"ק מוצע 4.0 | רח"ק בסיסי - 2.5 רח"ק מירבי - 4.0 (שטח מגרש כ- 1.8 דונם) | קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי. |
| + | כחיתאם לע" 1 | בהתאם לסעיף 3.1.5(א) שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו כחיתאם למותר על פי תוכנית תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הגובה מבניחם | קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5 |
| + | 7.5 | מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 15 קומות. | 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) |
| + | שינוי קווי בנין לתוספת הבניה | בנייה בין קווי בנין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4) | קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בנין לקווי המגרש, (נטיעות ועצים). |
| + | הקצאה של 250 מ"ר בנויים בלבד. מתן פטור חלקי מהקצאה לצורכי ציבור לצורך עידוד מלונאות | אזור מגורים בבניה עירונית. | 4.1.1 סעיף - הקצאה לצדו ציבור - הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות... הועדה... במגרשים המיועדים לשימושים סחירים שאינם למגורים להחליף את ההקצאה של שטח לבניית ציבור, כולה או חלקה, בשטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במסגרת מגרש בתכנית בו מותרים גם שימושים סחירים. |

| שימוש בסעיפי חוק בטיחה בתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) | |
|---|--|
| שימוש בתוכנית המפורטת | התוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית. |
| סעיף | מחות הסעיף |
| סעיף קטן (א4) | קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית |
| סעיף קטן (א5) | שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים |

| תצהיר וחתימות | | | |
|--|-----------|---|-----------|
| בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה. | | | |
| מחנסי הוועדה | | | |
| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
| עודד גבולי, אדרי | 052082003 |  | 25/7/18 |
| חיוני המשפט לועדה | | | |
| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
| הראלה אברהם און, עו"ד | 2438946-9 |  | 24.7.2018 |

2017 | ברעם

העתקים
גבי אילנה סולמני – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה, בכפוף להטמעת ההערות הבאות במסמכי התכנית :

1. סימון קווי בניין לבניה מעל 8 קומות, בהתאם לקו בניין אחורי בתכנית ה"בונגלוס".
2. התביע תכלול נספח בינוי מחייב בהתאם להנחיית ואישור אדר' העיר, בו יקבע מיקום סופי של שטחי הציבור.
3. תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב התחייבות עם אגף הנכסים לגבי השטח שירשם על שם העירייה.
4. היתר הבנייה יכלול בדיקה אקוסטית למניעת מטרדי רעש עבור המגורים ע"י השימושים הנלווים למלונאות.
5. יש להעתיק מיקום חניות על קרקעות אל מתחת לבינוי.
6. שטחי המלונאות יתוכננו בהתאם לתקן משרד התיירות.
7. טרם הפקדה בפועל, נדרשת התאמת מסמכי התכנית להחלטת הועדה, בהתאם להנחיית מח' תכנון צפון.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 25/07/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 24/07/2018

בישיבתה מספר 0017-18'ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

ערן וקסלר : מציג את התוכנית.
מדובר במגרש במתחם קאנטרי גלילות שהיום מאושר בו מלון ברח"ק 2.4 והתכנית מוסיפה לו זכויות עד רח"ק 4 ועד גובה 15 קומות, כשרבע מהזכויות למגורים, במטרה לתמרץ את הקמת המלון.
ליאור שפירא : מי היזם?
ערן וקסלר : מלונות אורכידיאה.
ליאור שפירא : האם היזם נמצא בחפירה ודיפון?
ערן וקסלר : חפירה ודיפון בוצעו בשנת 2015 מאז הפרויקט נעצר.
ליאור שפירא : למה עצר? זה לא מקום אטרקטיבי למלון.
עודד גבולי : המתחם הזה הולך להשתנות.
תוך 3 שנים אנחנו רוצים לבנות ממזרח למלון הזה פרויקט של 50,000 מ"ר משרדים ולהעביר לשם את חברת וויקס.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה על פי חו"ד צוות.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא

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

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8207 בעמוד 10054 בתאריך 17/04/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

| | |
|------------|------------|
| 18/04/2019 | הארץ |
| 18/04/2019 | ישראל היום |
| 18/04/2019 | מקומון ת"א |

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| רחוב 2380 4 תל אביב - יפו 6960003 | זאב בוטויניק |
| רחוב אידלסון 19 תל אביב - יפו 6342120 | עו"ד נתן מינקוביץ |

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

| מספר | מתנגד | מייצג | טענה | מענה | המלצת הצוות |
|------|--------------------------------------|----------------|--|---|--------------------|
| 1 | נציגות מפרויקט BLUE (רחוב 2380 (2-12 | עו"ד פרח רוסלר | התכנית מכפילה את נפח המבנה המאושר. שינוי זה מצריך התייחסות לסביבה כולה. | התכנית מוסיפה 20 יח"ד בלבד ללא שינוי בכמות היח' המלונאיות. שינוי זה אינו מצריך התייחסות לסביבה כולה. | לדחות את ההתנגדות. |
| | | | 1. בנספח התנועה חסר פירוט מספק. | התכנית מציעה 44 מקומות חניה, המהווים תוספת של 18 מקומות חניה ביחס להיתר התקף. כך שאין הכבדה על מערכת הדרכים. | |
| | | | 2. יש להעתיק שימושים ציבוריים מהמגרש בייעוד שב"צ (חלקה 20) לדרך שבזיקת הנאה. | השב"צ בחלקה 20 נמצא מחוץ לתחום התכנית ואינו מהווה חלק מהתכנית. השטח בציבורי המבונה שבתכנית הינו הקצאה לצרכי ציבור בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. השימושים בשטח הציבורי יקבעו | |

| | | | | | |
|---|--|--|----------------------|--|---|
| | במסגרת היתר הבניה. | | | | |
| | בין המלון למרכז מסחרי BLUE MALL נמצא שטח ציבורי פתוח שמשמש למעשה ככיכר עירונית. מיקום השטחים הציבוריים במלון נועד בין השאר להחיות את הכיכר העירונית. | 3. העברת השטח לשימוש ציבורי מצידו הדרומי של המגרש (הפונה למגורים) לצידו הצפוני (הפונה לכביש). | | | |
| | מדובר במסחר קמעונאי בעל אופי תיירותי, מסעדות ובתי קפה. | 4. קיים חוסר בהירות "מסחר מוטה תיירות" | | | |
| | מפגש יידוע ציבור התקיים בתאריך 6.11.18. החוק לא מחייב קיומו. | 5. לא בוצע הליך שיתוף ציבור אלא רק המתחייב על פי החוק. | | | |
| | | 1. פגיעה ברווחת דיירי החלקה שממערב למגרש המלון. מבקשים לדחות את התכנית מהטעמים הבאים: | משרד עו"ד ב.מינקוביץ | בעלי זכויות במתחם ה"בונגלוס" (גוש 7224 חלקה 6) | 2 |
| לקבל את ההתנגדות בחלקה ולצמצם את שטחים בשימוש מלונאות ב-100 מ"ר. ניתן יהיה להגיע לגובה 16 קומות בהקלה בשלב ההיתר. | | 2. חריגה מהרח"ק המותר ב-100 מ"ר וממספר הקומות המותר. הבניין בן 16 קומות במקום 15. | | | |
| לדחות את ההתנגדות. | ראו חו"ד יועמ"ש הוועדה המקומית. העברת שטחים מתת הקרקע בהתבסס על החלטת ועדת ערר להיתר. | 3. בתכנית מועברים שטחי שירות בהיקף 459 מ"ר מתת הקרקע כך שמתקבל רח"ק 4.3 שאינו בסמכות הוועדה המקומית. | | | |
| לדחות את ההתנגדות. | אין מניעה לבנות בקו בניין "0". מדובר בשיקול תכנוני. | 4. בהינתן הגובה המבוקש אין הצדקה לבנות בקו בניין "0" ויש לתכנן נסיגה של הבינוי מגבול המגרש. | | | |
| לקבל את ההתנגדות ולצמצם את השטחים בשימוש מגורים ל-1768 מ"ר | | 5. יש לחשב 25% למגורים לאחר קיזוז שטחי הציבור בהיקף 350 מ"ר (לפי החישוב מתקבל ברוטו למגורים 1768 מ"ר | | | |

| | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|
| ברוטו. | | ולא 1850 מ"ר) | | | |
| לקבל את ההתנגדות ולתקן את חתך 1-1 לגובה ולמספר הקומות המותר. | | 6. חריגה בתכנית הבינוי מגובה אבסולוטי 58 מ"ר המוגדר בתקנון בסעיף 6.3. בנוסף חריגה ממספר הקומות המותר בחתך 1-1 16 קומות. | | | |
| לקבל את ההתנגדות | | 7. להבהיר בכל המקומות שנספח הבינוי מחייב. | | | |
| לקבל את ההתנגדות | נספח התנועה מציג פתחי אוורור בפינה הצפון-מזרחית של המגרש, אך יש לפרט גם בנספח הבינוי המחייב. | 8. חסרה התייחסות לפירי אוורור למרתפים. | | | |
| לדחות את ההתנגדות | קיימת בתכנית דרישה לבדיקות אקוסטיות סעיף 6.5 יב כתנאי למתן היתר בניה. | 9. אין התייחסות לבדיקות סביבתיות למניעת מטרדים למגורים הסמוכים. | | | |
| לקבל את ההתנגדות. | | 10. בריכת שחייה מקורה בקומה טכנית מהווה שטח עיקרי. | | | |

סיכום חו"ד צוות :

מומלץ לאשר את התכנית למתן תוקף בתנאים הבאים :

- 1) צמצום שטח בייעוד מלונאות ב-100 מ"ר.
- 2) צמצום השטחים בשימוש מגורים ל-1768 מ"ר ברוטו.
- 3) יש לתקן את חתך 1-1 לגובה ולמספר הקומות המותר בהתאם לתקנון.
- 4) נספח הבינוי יוגדר כמחייב בכל מסמכי התכנית.
- 5) נספח הבינוי יפרט את אופן אוורור המרתף.
- 6) יש לחשב קירוי בריכת שחייה כשטח בנוי ובמכסת הרח"ק המותר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-19'ב' מיום 11/09/2019 תיאור הדיון :

עו"ד חגית המאירי מחליפה את עו"ד הראלה אברהם אוזן מאמצע הדיון. ערן וקסלר : קבלנו עדכון ששתי ההתנגדויות שהתקבלו לתכנית הוסרו. הראלה אברהם- אוזן : באחת ההתנגדויות הועלתה טענה לגבי חישוב 25% למגורים כיצד החישוב בוצע וההמלצה המובאת בדרישה היא לקבל את ההתנגדות. לאחר בחינה נוספת מסתבר שהחישוב של שטחי המגורים נעשה בסדר גמור מכיוון שההגדרה בתא/5000 לשטחי הבניה כוללת גם את המרפסות המקורות. לכן אם עורכים את החישוב עם שטחי המרפסות, שטחי המגורים שהתבקשו עומדים בהוראות תכנית 5000 ואין מניעה משפטית לאשר את התוכנית כפי שהופקדה. אופירה יוחנן וולק : 3 פעמים בדקו למה זה קורה? הראלה אברהם אוזן : טעויות נעשות ומה שחשוב שמתקנים אותן. התוכנית והתקנון נבדקים לפני ההפקדה. אח"כ בשלב ההתנגדות ששמו את הדגש ש-25% משטחי הבניה הם מהשימושים הסחירים ויש יותר מדי שטחי מגורים. היזמים באו וחיידו שיש לעשות בדיקה לא רק של השטחים הסחירים אלא גם בדיקה של מהם שטחי הבניה וכשבדקנו בהגדרה של שטחי בניה בתכנית תא/5000, שם מובהר שזה כולל את שטחי המרפסות, ובבדיקה של ההתנגדות לא חישוב את שטחי המרפסות.

עו"ד אייל מאמו : התנגדות אחת הוסרה (מציג את מכתב המתנגדים). לגבי ההתנגדות השניה הם לא נמצאים אבל הם שלחו הודעה שאם העיריה תקים צוות היגוי שיתייחס לגבי התכנון הם מסירים את ההתנגדות.
 אהוד כרמלי : אז ההתנגדות הוסרה או לא?
 חן אריאלי : מה היא תועלת הציבור לאור תא/5000 והאם לא כדאי להרחיב את רשימת השימושים לשטח הבנוי הציבורי?
 ערן וקסלר : אם הכוונה ל-350 מ"ר שהפריקט נותן כשטחי ציבור אנחנו עדיין לא הגדרנו את השימוש, הוא פתוח לפי תוכנית צ'.
 אורלי אראל : ע"פ הוראה של היועמ"ש המחוזית צריך לפרט את השימוש הציבורי.
 דורון ספיר : התנגדות אחת הוסרה של חבי פרוספרטי. ההתנגדות של ישראל קוגן נציג פרויקט בלו (מקריא את מכתב המתנגד בפני הועדה). ההתנגדות הזו לא הוסרה נא תגובת היזם.
 עו"ד אייל מאמו בשם היזם : אין לנו התנגדות להקים ועדת היגוי. הבית מלון הוא בהיתר ובבניה וזוהי תוכנית מינורית ואין לה השפעה על פרויקט בלו. כל מה שהמתנגדים אומרים קשור לכל המתחם עצמו ומה יהיה עתידו. בניה נוספת של 300 יח"ד שמקדמים ה"בונגלוס" שהסירו את ההתנגדות שלהם. בשיחות עם נציגי בלו מה שהפריע להם הוא התוכנית הגדולה שעתידה להתאשר במקום הזה. התוכנית שלנו לא משפיעה תנועתית או נופית על הפרויקט של בלו. לגבי הטענות רצוי שתבחנה בעת התכנון של כל המתחם ולא לפרויקט שלנו. המנוף למלון הזה הוא התב"ע הזו. אין להתנגדות משקל ולא בכדי המתנגדים הסתפקו במכתב.

תגובת הצוות

ערן וקסלר : לגבי השימושים הציבוריים בתוכנית נחמד ונרחיב את רשימת השימושים ע"פ צ', כולל שימושי קהילה. לגבי המתנגדים מפרויקט בלו, היה שיתוף ציבור בנובמבר 2018 אחריו התקיימו שתי ישיבות של המתנגדים אצל מה"ע הקודם ועומדת להיות עוד פגישה בחודש הקרוב בצוות צפון. אם רוצים לערוך משהו מעבר לזה זו החלטה שלכם.
 אסף הראל : הבונגלוס כבר בנויים? הגגות האדומים? בתקופה שצריך לצופף קיים מתחם של בונגלו חדש. אודי כרמלי : לא, הוא לא חדש.
 מיטל להבי : מה התועלת הציבורית בהקמת המלון בתמורת רחק 1.6 בתוספת 20 יח"ד.
 ערן וקסלר : מתוך הרח"ק הזה רח"ק 1 (רבע) ישמש למגורים. עשינו זאת כי בשאר הארץ קיים תיקון 107 שמאפשר במלונאות לתמרץ ע"י מגורים והבנו שאחרת לא יבנה שם מלון בטווח הקרוב. התועלת הציבורית היא 350 מ"ר בנויים שמועברים לציבור. יתרת הרח"ק מעבר למגורים הולכת לעבות את המלון שזו תועלת בפני עצמה.
 מיטל : תציג לנו את זה.
 יואל פייגין : מציג במצגת את המלון והשימושים.
 מיטל להבי : אני רוצה לראות רח"ק תל אביבי להבין איך הרח"ק עומד להתנהל ואיך התנועה עומדת להיות.
 אודי כרמלי : הוכנה תוכנית לסביבת המלון ומתחם ה"בונגלוס" בנפרד אבל לאור פינוי שדה דב, בקשנו לבחון את התוכנית מחדש כדי לראות איך המתחם הזה מחובר לעיר.
 מיטל להבי : אנחנו בונים שכונות סגורות ואת זה אנחנו לא רוצים בעיר.
 אסף הראל : ביחס לשדה דב, אלו המקומות שצריכים לצופף מראש.
 מיטל להבי : אתה רוצה להכיל על 3700 את הצפיפות של שדה דב?
 אסף הראל : כן, צריך להכפיל את העיר.

בישיבתה מספר 0016-19' מיום 11/09/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. הועדה רשמה לפנייה את הסרת ההתנגדות נציג המתנגדים נתן מינקוביץ.
 2. הועדה רשמה את הודעת של ישראל קוגן נציג בלו ורואה בהודעה השארת ההתנגדות על כנה, ודוחה את ההתנגדויות ואת הפניה במכתב.
 3. לעניין השימושים בשטחים הציבוריים הרי שהם יהיו לפי תוכנית צ' : שירותי דת, קהילה, ספורט, חינוך, בריאות, משרדים עירוניים, חירום.
- הועדה מחליטה לתת תוקף לתוכנית בהתאם להמלצת הצוות למעט לעניין צמצום שטחי המגורים וזאת לאור ההבהרה של היועצת המשפטית בנוגע לאופן חישובם.
- משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, אסף הראל, ליאור שפירא, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, ציפי ברנד

עדכון על כך שהתכנית טעונה אישור השר

התקבלה הודעה מהוועדה המחוזית שהתכנית טעונה אישור השר (11.7.2019):
הרח"ק המקסימלי המותר באזור מגורים בבניה עירונית הינו 4.0, ואילו סך זכויות הבנייה העל קרקעיות המוצע בתכנית הינו 4.3.

יועמ"ש הוועדה המקומית תמכה בתוספת הזכויות מעבר לרח"ק המקסימלי בתכנית מהנימוקים הבאים:

- במגרש נשוא התכנית ניתן בשנת 2014 היתר בניה מס' 13-1540 לפיו ניתן להקים על המגרש בית מלון, כולל הקלה לניוד זכויות של 460 מ"ר מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- הקלה זו נדונה בוועדת ערר ואושרה על ידה ואף נדונה ואושרה בבית המשפט המחוזי לעניינים מנהליים (כאשר הערעור בבית המשפט העליון שהוגש על החלטת בית המשפט המחוזי נדחה).
- נוכח הנסיבות וקיומו של היתר בניה אשר הבניה על פיו החלה זה מכבר, נמצא לנכון לאשר במסגרת התכנית את השטחים שנוידו אל מעל הקרקע בהתאם לסמכות הוועדה המקומית לאשר לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כל מה שניתן להתיר בהקלה, על אף הקבוע בתכנית המתאר, בהתאם לסעיף 62א(ד) לחוק.
- יחד עם זאת, לאור הסתייגות הוועדה המחוזית, על מנת להימנע מהפחתת זכויות לשימוש מלונאות, וכדי שלא לעכב את אישור התכנית, מומלץ להגיש בקשה לוועדה המחוזית לאמץ את הליכי הפקדת ואישור התכנית במתכונתה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-21'ב' מיום 13/01/2021 תיאור הדיון:

דורון ספיר: תוכנית שאישרנו ודנו בהתנגדויות.
הראלה אברהם אוזן: המלון נמצא בבניה כאשר במסגרת הוצאת היתר הבניה הוועדה אישרה ניוד של שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע וזה עבר ערר ובימ"ש. כשהכנו את התוכנית הנוכחית בסמכותנו השטחים המקוריים שנוידו מהתוכנית המקורית, שהיתה בסמכות מחוזית, התווספו לשטחים מעבר לרח"ק שמוותר במגרש הזה. אנחנו סברנו שישנה אפשרות לעשות זאת כי מדובר בשטחים שניתנו בתוכנית קודמת שהיו מוקנים להם. הייעוץ המשפטי של הוועדה המחוזית לא חשב כמונו והם טוענים שחרגנו מהרח"ק דבר שלא בסמכותנו וזו הסיבה שרוצים להעביר את התכנית לסמכות הוועדה המחוזית. אסף הראל: מדוע הוועדה המחוזית לא אישרה?
הראלה אברהם אוזן: למעשה מבקשים מהוועדה הזו לקבל החלטה שהיא ממליצה לוועדה המחוזית לאמץ את הליך הפקדת התוכנית ולראות בהחלטה של הוועדה המקומית לאשר את התוכנית כהמלצה לאשר את התוכנית. ואז זה יגיע למחוזית והיא תשמע את ההתנגדויות.
אסף הראל: איך השר נכנס כאן?
הראלה: לפי סעיף 109 לחוק כל תוכנית עוברת בזמן ההפקדה לגורמים המקצועיים בוועדה המחוזית ובדקים אם התוכנית בסמכותנו. אנחנו קבלנו הערה שבגלל שטחי הבניה שנוידו בהיתר קודם אל מעל הקרקע והתווספו לרח"ק, שהתוכנית לא בסמכותנו. הדרך היחידה להוסיף את השטח היא להגיע לוועדה המחוזית שהיא תוסיף אותו.
דורון ספיר: נאשר את ההמלצה להפקדת התוכנית ואישורה.
הראלה אברהם אוזן: מבקשים מהוועדה המחוזית לאמץ את התוכנית להפקדה

בישיבתה מספר 0001-21'ב' מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לאמץ את הליכי הפקדת ואישור התכנית במתכונתה.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון

