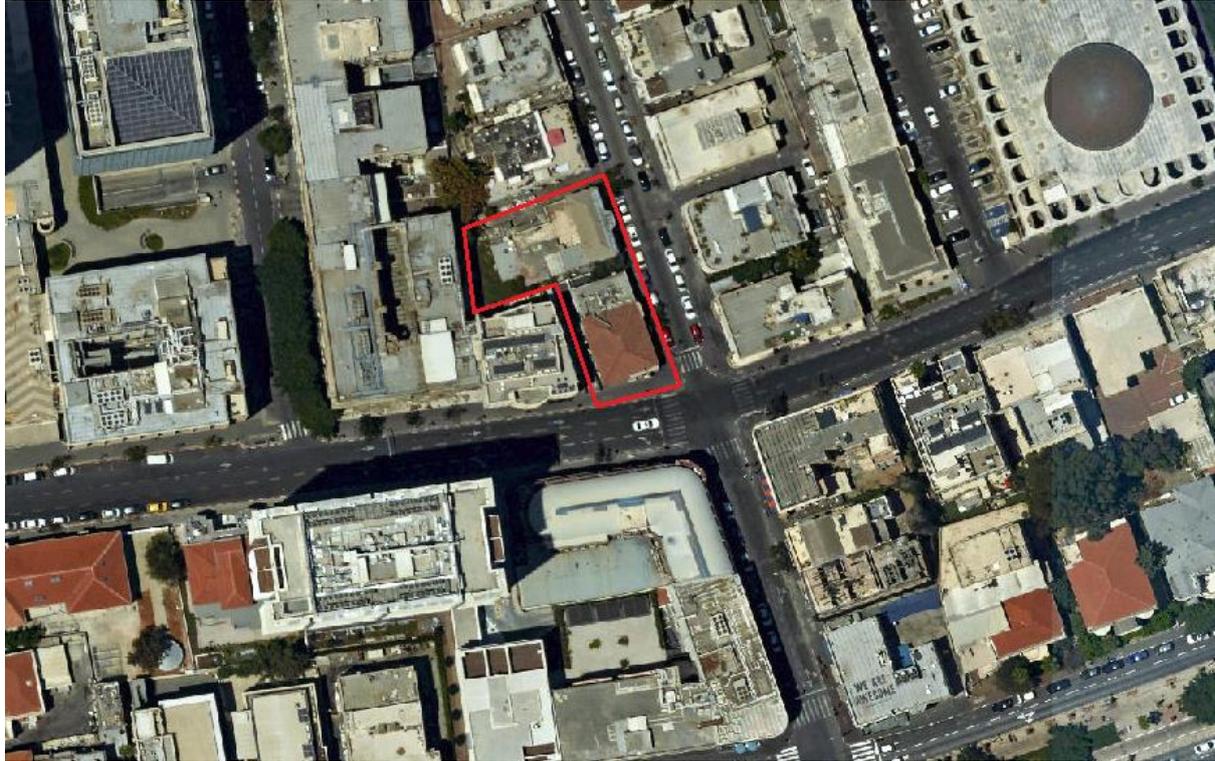


התוכן	מס' החלטה
507-0610154 תא/מק/4841 - מלון אחד העם 17- מבנים לשימור ברחוב נחלת בנימין	24/07/2019
46-48	9 - - '19-0013
דיון בהפקדה (2)	

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:



כתובת:

נחלת בנימין 46-48 / אחד העם 17

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6920	מוסדר	חלק	35	-
6920	מוסדר	חלק	36	-

שטח התכנית:

מגרש א- אחד העם 17 / נחלת בנימין 48 : גוש 6920 חלקה 36 - 428 מ"ר
מגרש ב- נחלת בנימין 46 : גוש 6920 חלקה 35 - 502 מ"ר

מתכנן:

עודד עברי אדריכלים
פייגין אדריכלים

יזם:

א.ג.ו. נכסים ובניה בע"מ

בעלות:

א.ג.ו. נכסים ובניה בע"מ

מצב השטח בפועל:

על המגרשים - ישנם 2 מבנים לשימור בני שתי קומות כל אחד . קיים היתר מתאריך 5.9.17 , לתוספת של 2 קומות וקומה בנסיגה מעל המבנים הקיימים עם חיבור בין המבנים, מעל מרתף בשותף בן שתי קומות.

מדיניות קיימת:

קידום התחדשות עירונית ע"י שימור ושיפוץ מבנים לשימור בהתאם לתוכנית השימור 2650 ב' ועידוד מלונאות ברחבי העיר

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 2650 ב', אזור לתכנון בעתיד לפי תוכנית 1200- פיתוח מנשיה
יעוד קיים: מבנה לשימור (2650ב').

שטח התכנון: חלקות מס 35,36 בגוש 6920 שטח חלקה 35 502 מ"ר, שטח חלקה 36 428 מ"ר.
צפיפות: בהתאם לתוכנית השימור- גודל יחידות דיור לא יקטן מ 45 מ"ר שטח עיקרי ובהתאם לע" 5 בנספח ג
זכויות בניה):

חלקה 36

חלקה 35

שטח עיקרי מתוקף תכנית 44 : 802.5 מ"ר (50% * 3 + 37.5% ק ביניים)	שטח עיקרי מתוקף תכנית 44 : 941.25 מ"ר (50% * 3 + 37.5% ק ביניים)
תמריצים מתכנית 2650 ב' : (1) תמריץ בניה על הגג (2650 ב) . 109.84 מ"ר (1) (2) שטחים עיקרים מתחת לכניסה . 164.75 מ"ר (2)	5% תוספת למעלית 6% שיפור תכנון תמריצים מתכנית 2650 ב' : (1) תמריץ בניה על הגג (2650 ב) . 225.05 מ"ר (1) (2) שטחים עיקרים מתחת לכניסה . 243.85 מ"ר (2) (3) המרה לשטח עיקרי משטח מחסן 30.35 מ"ר
סה"כ זכויות בניה: שטח הקיים עלפי היתר 1077.09 מ"ר קרקעי תת קרקעי 164.75 מ"ר סה"כ לא ממומשות : 56.36 מ"ר	סה"כ זכויות בניה: שטח הקיים על פי היתר 1495.72 מ"ר על קרקעי תת קרקעי 243.85 מ"ר סה"כ לא ממומשות : 0 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

רקע היסטורי של המבנים

מדובר בשני מבנים לשימור לא מחמיר מתוקף תכנית 2650ב', בני 2 קומות כל אחד, הממוקמים באזור החיץ של ההכרזה. המבנים היו מראשוני הבתים אשר נבנו בתחילת המאה ה 20. בשכונת נחלת בנימין בתל אביב ומהווים חלק מהמרקם של תל- אביב ההיסטורית. תוספת הקומה והסבת המבנה למלונאות נידונו בוועדת שימור בתאריך 27.8.18 והוועדה אישרה עקרונית את הנפח המבוקש עבור מלונאות, בתנאי השלמת תיאום תכנוני מול מחלקת השימור.

תיאור מטרות התכנון:

1. עידוד שימור ושיפוץ המבנים לשימור ברחוב נחלת בנימין 46-48
2. עידוד מלונאות בעיר והגדלת מצאי חדרי האירוח בעיר תל אביב יפו על ידי קביעת ייעוד מלונאות במגרשים ברחוב נחלת בנימין 46-48

עיקרי הוראת התכנית

1. שינוי ייעוד שטח המגרשים ליעוד מלונאי לצמיתות , והסדרת לפחות 80 יחידות מלונאיות.
2. איחוד שתי חלקות לחלקה אחת והחלת תוכנית 281.
3. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לתוספת קומה .
 - 2.1 קביעת נסיגה בקומה בנסיגה 1.25 מ' מחזית הבניין.
 - 2.2 הקמת קומה נוספת מעליה בקונטור הקומה מתחתיה בהתאם למפורט בנספח הבינוי

- 2.3 הקמת בריכה על גג המבנה, הכול בהתאם למפורט בנספח הבינוי וללא כל תוספת בניה לצורך תפעול הבריכה
3. הגדלת תכסית המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע
4. פטור מהתקנת קולטי שמש בגג.
6. פטור מחניה עלפי תוכנית השימור 2650 ב.
7. הקמת מדרגות חיצוניות מעבר לקו בנין.
8. הסדרת חצר אנגלית בחזית צד לצורך אוורור פיר טכני.
9. חובת הסדרת חזית רחוב פעילה ומסחר בקומת הקרקע, אורך החזית המסחרית לא יקטן מ - 70% אורך חזית הבניין.

פירוט יעדים/שימושים:
מלונאות ומסחר.

נתונים נפחיים:
מספר קומות: 4 קומות + 2 קומה בנסיגה.
גובה:
קרקע + 5 קומות (26.00 מ')
תכסית: ללא שינוי.

טבלת השוואה: חלקה 35-36 (נחלת בנימין 46-48)

מצב מוצע	מצב קיים - חלקה 35	מצב קיים - חלקה 36	נתונים	
187.5% (על קרקע) + תמריצי תכנית השימור הניתנים למימוש וניוד ע"פ נספח ד' לתכנית השימור + תוספת שטח למלונאות <u>סה"כ 282% מעל הקרקע</u>	187.5% (על קרקע) + תמריצי תכנית השימור הניתנים למימוש וניוד ע"פ נספח ד' לתכנית השימור <u>סה"כ 250% מעל הקרקע</u>	187.5% (על קרקע) + תמריצי תכנית השימור הניתנים למימוש וניוד ע"פ נספח ד' לתכנית השימור <u>סה"כ 213% מעל הקרקע</u>	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי)
1,743.75 מ"ר (זכויות בנייה לפי תב"ע) + 55.22 מ"ר (הקלות) + 334.89 מ"ר תמריץ בניה על הגג מתוקף נספח ד' לתכנית "2650 ב" + 438.95 מ"ר תמריצי שימור מתוקף נספח ד' לתכנית "2650 ב" + 773.28 מ"ר תוספת שטח למלונאות	941.25 מ"ר (זכויות בנייה לפי תב"ע) + 55.22 מ"ר (הקלות) + 225.05 מ"ר תמריץ בניה על הגג מתוקף נספח ד' לתכנית "2650 ב" + 274.2 מ"ר תמריצי שימור מתוקף נספח ד' לתכנית "2650 ב"	802.5 מ"ר (זכויות בנייה לפי תב"ע) + 109.84 מ"ר תמריץ בניה על הגג מתוקף נספח ד' לתכנית "2650 ב" + 164.75 מ"ר תמריצי שימור מתוקף נספח ד' לתכנית "2650 ב"	מ"ר	
<u>סה"כ 2,628.00 מ"ר</u>	<u>סה"כ 1251.87 מ"ר</u>	<u>סה"כ 855.98 מ"ר</u>	על קרקעי	
<u>סה"כ 660.00 מ"ר</u>	<u>סה"כ 243.85 מ"ר</u>	<u>סה"כ 164.75 מ"ר</u>	תת קרקעי	
<u>סה"כ 3,346.00 מ"ר</u> (על קרקע ומתחת)	<u>סה"כ 1495.72 מ"ר</u> (על קרקע ומתחת)	<u>סה"כ 1077.09 מ"ר</u> (על קרקע ומתחת)	סה"כ	
335.13 מ"ר	208.16 מ"ר	126.97 מ"ר	על קרקעי	(שטח שרות)

625.84 מ"ר	305.84 מ"ר	208.29 מ"ר	תת קרקעי	
קרקע +3 קומות +2 קומות בנסיגה	קרקע +3 קומות + קומה בנסיגה	קרקע +3 קומות + קומה בנסיגה	קומות	גובה
26.00 מ'	20.60 מ'	20.60 מ'	מטר	
ללא שינוי	294 מ"ר	215 מ"ר	מ"ר	תכנית על קרקעית
87 חדרי מלון	45 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד	45 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד		צפיפות
0	17	10	יח"ד	
פטור	פטור	פטור		חניה

תוספת שטח מבוקשת על קרקעי

חלקה 35-36 (נחלת בנימין 46-48)	
1,460.03 מ"ר (46)	סה"כ שטח קיים עיקרי ושרות לפי היתר ובתוספת זכויות שלא מומשו
982.93 מ"ר + 56 מ"ר שלא מומש	
1038.93 מ"ר (48)	
סה"כ 2,498.96 מ"ר	
2,963.00 מ"ר	סה"כ שטח על קרקעי מוצע עיקרי ושרות לתביע
251.00 מ"ר (46)	סה"כ שטח על קרקעי מבוקש כתוספת מ"ר
214.00 מ"ר = 1253.31 - 982.93 - 56.36 (48)	
סה"כ 465 מ"ר	
3,255.00 מ"ר	(רחק מירבי) 3.5
חלקה 35 - 2.9	(רחק קיים)
חלקה 36 - 2.42	
3.18	(רחק מבוקש)
0.5 = 465 / 930	(שטח מבוקש על קרקעי ביחס לרחק)

טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000

הערות / הסבר	התאמה -/+	מצב מוצע	תא / 5000	מסמך לבדיקה
	+	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	איזור מעורב לתעסוקה ומגורים	תשריט אזורי ייעוד רובע 5

				מוצעת :	
				סימונים נוספים בתחום התכנית :	
				רח"ק בסיסי :	הוראות התכנית, פרק 3
		3.18	חלקה 35 : 2.9 חלקה 36 : 2.43		
			3.5	רח"ק מירבי :	
			מרקם בנוי לשימור	סימונים נוספים בתחום התכנית :	נספח עיצוב עירוני
		6	עד 8 קומות	מספר קומות מקסימאלי :	
				הגדרת האזור \רחוב בנספח אזורי התכנון :	נספח אזורי תכנון
			תותר בניה עד לגובה 7 קומות בבניה חדשה	הוראות מיוחדות לאזור התכנון :	הוראות התכנית, פרק 5
		4 קומות + 2 קומות בנסיגה	אין שינוי ברוחב מדרכות	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	תשריט תחבורה

זמן ביצוע : תוך 10 שנים מאישור התכני

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. חתימת בעלי המגרש על כתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור ותכנית השימור 2650 ומתן כתב שיפוי בגין תכנית זו.
2. תנאי להפקדת התוכנית בפועל : הגשת כתב שיפוי להתחייבות בגין אי תביעה ע"פ סעי' 197
3. מאחר ומדובר בבניין לשימור בוועדה רשאית להתיר את התוכנית על אף סימון ציר ירוק עירוני בתוכנית 5000.
4. לעת הוצאת היתר בניה לא יהיו גגונים בקומה העליונה. גובה קומה עליונה יהיה בגובה קומה טיפוסית.

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

בישיבתה מספר 0010-19/ב' מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

בשל חוסר בקוורום הדיון לא התקיים

	<p>מדיניות נדרשת בדיקה תכנונית מוקדמת וחוות דעת של ועדת השימור העירונית כתנאי לדיון בתכנית אלא אם התכנית מוסיפה זכויות בניה בהיקף שאינו עולה על חצי רחיק או אם התכנית תואמת תכנית קודמת אשר התייחסה לנושאים המפורטים בסעיף 4.3.2(ג)</p>		
	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעודי קרקע ככל מגרש.</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: מעורב תעסוקה ומגורים ציר ירוק עירוני</p>	<p>+ התכנית קובעת יעוד מלונאות מכח תכנית 281. מאחר ומדובר בבניין לשימור הועדה רשאית להתיר את התכנית על אף סימון ציר ירוק עירוני.</p>
	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) תגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>למי תשריט אזורי היעוד: (לדוגמא: יאזור מגורים בבניה עירונית). יכול להופיע גם כסימבול (לדוגמא: מוקד תעסוקה קיים או חדש)</p>	<p>+ מקבץ השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (א) בכל אזור ייעוד). פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6 בהוראות התוכנית.</p>
	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>+ </p>
	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: (לדוגמא: יאזור תעסוקה מטרופוליני). יכול להופיע גם כסימבול (לדוגמא: מוקד תעסוקה קיים או חדש)</p>	<p>התכנית מאפשרת את מימוש הזכויות מכוח תכנית 281. רחיק מכוח תכנית המתאר.</p>
	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחשים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>רחיק מרבי 3.5</p>
	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>+ שטחי הבניה בקומה 1- השימור</p>
	<p>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)</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני (לדוגמא: עד 25 קומות).</p>	<p>+ חמבנה לכלול עד 6 קומות. תוספת קומה אחת מכח תכנית 281.</p>
	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>ל.ר. בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>
	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה ותחילת 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.</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: (לדוגמא: אזור מגורים בבניה עירונית).</p>	<p>ל.ר. מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (א)-(ח)</p>

<p>ל.ר.</p>	<p>סעיף 3.5 – ימבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הנבלח בדבר שינויי ייעוד (ז).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי ו' ימתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעד</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאורר למסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כייעוד חדש ובין אם כייעוד על פי תכנית קודמות</p>
<p>ל.ר.</p>	<p>סעיף 3.6 – מרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הנבלח בדבר שינויי ייעוד (ז).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, בספח העיצוב העירוני ו/או בספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' נשטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לטפורט</p>
<p>+</p> <p>פטור מחנייה על פי תכנית השימור</p>	<p>תקן חנייה</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8 – הוראות למרחב תחבורה – 3.8.1 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (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)</p>
<p>+</p> <p>המבנים כלולים בתכנית 2650. קיים תיק תיעוד מיום 24.4.17. הנפח המבוקש אושר על ידי ועדת השימור העירונית ביום 27.8.18, בתנאי השלמת תיאום תכנוני מול מחלקת השימור.</p>	<p>נדרשת בדיקה תכנונית מוקדמת וחוות דעת של ועדת השימור העירונית כנתנאו לדיון בתכנית אלא אם התכנית מוסיפה זכויות בניה בהיקף שאינו עולה על חצי רח"ק או אם התכנית תואמת תכנית קודמת אשר התייחסה לנושאים המפורטים בסעיף 4.3.2(ג)</p>	<p>מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לנבחים הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות</p>	<p>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)</p>
<p>+</p> <p>התכנית קובעת תנאי למתן היתר בניה עמדה בדרישות של המשרד לאיכות הסביבה/משרד התיירות/משרד הבריאות</p>	<p>הועדה החליט על הפקדת תכנית רק ככל שייקבעו בה הוראות לפיהן כל בניה חדשה תעמוד בתקן הישראלי המינימאלי לבניה ירוקה והועדה רשאית לדרוש עמידה בתקן מחמיר יותר לפי שיקול דעתה</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) תנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>ל.ר.</p>	<p></p>	<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>
<p>ל.ר.</p>	<p></p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 מרחק התשתיות מולל 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) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בסעיפי חוק בטיחה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ז)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית 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 (א2), (א1) וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (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 קטן (א1)	מאות הסעיף
סעיף קטן (א4)	איחוד וחלוקה ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעד
סעיף קטן (א5)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א9)	שינוי הוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א17)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (יחלטה)
	<ul style="list-style-type: none"> - הגדלת תכנית - פטור מהקמת קולטי שמש. - הקמת מדרגות חיצוניות מעבר לקו בניין. - הסדרת חצר אנגלית כחזית צדית. - תוספת בריכה.

תצהיר (התיימות)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחשבוש הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	025332735		15.7.2019
היועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברתם און, עויד	248776-9		11.7.19

ת' כרמ' | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-19'ב' מיום 24/07/2019 תיאור הדיון:

שירה ספוקויני : מתארת את המבנים – התוכנית היא לתוספת קומה עבור הקמת מלון ושינוי ייעוד ממגורים למלונאות.

עברי עודד אדר': מציג את התכנית. אורלי אראל: למעשה לוקחים את הזכויות של תוכנית השימור 2650ב' שימור רגיל, יש עוד תוכנית שחלה בעיר לעידוד מלונאות 281 שמאפשרת תוספת זכויות וקומה למגרש שהופך לייעוד מלונאי. כלומר לוקחים זכויות של שתי תוכניות תקפות ומכילים את זה על המגרש. התנאי היחידי לקבל את 281 ולקבל תוספת שטחים וקומה הוא הפיכת המגרש לייעוד מלונאי 281 בלי מגורים. עמית גולדשטיין: מה במצב המאושר תוכנית השימור מס' הקומות שמוותר פה תוכנית השימור שלא יהיה ניתן להוסיף קומות מעבר למה שמאושר. שירה ספוקויני: 4 קומות ובניה על הגג עמית גולדשטיין: האם יש פה תוספת קומה מעבר למה שמוותר בתוכנית השימור? אורלי אראל: לא, כי תוכנית השימור לא ביטלה את תוכנית 281, מה שאומר שמה שחל תוכנית 44 חל בתוכנית זו וכן חלה תוכנית 281 וזה התוצר הסופי של שתי התוכניות ביחד, כי תוכנית 281 מוסיפה עוד קומה ועוד זכויות לתוכניות התקופות אם הופכים למלונאות. אסף אראל: האם אי אפשר לקחת את מה שאשרנו למגורים ויהפוך את זה למלון? אורלי אראל: יש לו תביעה תקפה עם מגורים והיתר ביד. אנחנו מעודדים מלונאות במרכז העיר ולדעת היזם הסבת המבנה למלון הוא כלכלי. תוספת הזכויות היא לצמיתות אתה לא יכול לקבל את הזכויות של 281 אם יש מגורים בבנין. אסף הראל: למה הוא עושה את זה? אורלי אראל: היזם זו חב' ישראל הם עשו בדיקה כלכלית ומצאו שמלונאות עם X חדרים היא כלכלית. אגו נכסים: זו חב' משפחתית, השכרנו את הנכס לישראל ואנחנו מודעים שהשווי הוא נמוך אבל הייחוד של הפרויקט נכון לו בית מלון. אנחנו חב' יזמית ענפה וזה פרויקט הדגל שלנו. שירה ספוקויני: סעיף 2 אני מבקשת למחוק אותו בחו"ד, אין תביעה. דורון ספיר: צריך לרשום שימוש המגורים יתבטל, למען הסר ספק.

בישיבתה מספר 0013-19' מיום 24/07/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:
5. חתימת בעלי המגרש על כתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור ותכנית השימור 2650ב ומתן כתב שיפוי בגין תכנית זו.
 6. מאחר ומדובר בבניין לשימור בוועדה רשאית להתיר את התוכנית על אף סימון ציר ירוק עירוני בתוכנית 5000.
 7. למען הסר ספק השימוש למגורים יתבטל והשימוש במבנה יהיה למלונאות בלבד.
 8. לעת הוצאת היתר בניה לא יהיו גגונים בקומה העליונה. גובה קומה עליונה יהיה בגובה קומה טיפוסית.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק