

התוכן	מס' החלטה
81 אלנבי - תא/4853 - 507-0740316 דיון בהתנגדויות	26/05/2021 4 - - '21-0012

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית לתכנון ובניה
כתובת:
אלנבי 81, תל אביב



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק \ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6937	מוסדר	חלק	5

שטח התכנית:

1481 מ"ר (1604 מ"ר – שטח לחישוב זכויות)

מתכנן: אדריכל: בר אוריין אדריכלים בע"מ

יזם: פרויקט שימור ושיחזור אלנבי 81 בע"מ
מגיש: פרויקט שימור ושיחזור אלנבי 81 בע"מ

בעלות: פרויקט שימור ושיחזור אלנבי 81 בע"מ

מצב השטח בפועל:

במגרש 2 מבנים לשימור.
מבנה בחזית החלקה: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות בן 3 קומות וקומת מרתף חלקית.
מבנה בעורף החלקה: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, בן 3 קומות.
תיק תיעוד אושר ע"י מחלקת שימור בתאריך: 25.3.18
בשני המבנים טרם בוצע שימור.

מדיניות קיימת:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית בהתאם לרוח תכנית השימור תא/2650ב' המאושרת.

התוכן	מס' החלטה
תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה	

מצב תכנוני קיים:

- תכניות תקפות: תא/2650ב', 44 על שינוייה, 281, ג- חדרי יציאה לגג, ע – מרתפים, תת"ל 70 א', 219, תא/מק/4704
- יעוד קיים: אזור מסחרי
- שטח המגרש: שטח למימוש זכויות בנכס לפי פס"ד 118/90 - 1,604.18 מ"ר. [שטח מגרש רשום 1,481 מ"ר]
- שטח מבנה קיים:
 - בנין קדמי 1565.31 מ"ר
 - בנין עורפי 923.82 מ"ר
 - סה"כ 2489.13 מ"ר
- זכויות בניה לפי הפירוט הבא:

שטח עיקרי:

זכויות בניה מתוקף תכנית 2650 ב', 44, 216, 281, ג:

3,007.8 מ"ר	שטח עיקרי מתוקף תכנית 44 : (50% לקומה * 3 קומות + 37.5% עבור קומת ביניים) 187.5%
802 מ"ר	שטח עיקרי מתוקף תכנית 216 : (50% לקומה * 1 קומות)
802 מ"ר	שטח עיקרי מתוקף תכנית 281 : (50% לקומה * 1 קומות)
4612 מ"ר	סה"כ 287.5%
391 מ"ר	שטח מתוקף תכנית ג (לפי 17 חדרי יציאה לגג)
5003 מ"ר	סה"כ (כולל ג):
2489.13 מ"ר	סה"כ שטח בנוי :
1711.7 מ"ר	סה"כ זכויות אשר נוידו בתוכנית תא/מק/4704
458.11 מ"ר	תמריצים שנוידו בתוכנית תא/מק/4704
797.46 מ"ר לפי תחשיב זכויות עדכני	יתרת שטחים לניוד כתוצאה מתמריצים

שטח שירות

700 מ"ר	שטח שירות למלונאות לפי פרוטוקול שטחי שירות מס' 212 ב' 06.06.98 (לפי תכנון מוצע)
840 מ"ר	תכסית קומת מרתף מתכנית 2650 ב' : (שטח תכסית קומת קרקע קיימת)

התוכן	מס' החלטה
תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה	

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרת התכנון: עידוד השימור ושיפוץ המבנים בכתובת אלנבי 81 וקביעת הוראות בינוי ועיצוב לשם הבטחת ביצוע השימור.
עידוד מלונאות לאורך רחוב אלנבי ע"י קביעת יעוד המגרש למלונאות ומסחר והגדלת מצאי חדרי האירוח בתל אביב באמצעות הבטחת הפעלתו של המבנה כמלון ע"י ניווד שטחים עיקריים שלא מומשו בתת הקרקע והסדרת שטחי שירות הנדרשים לפעילותו.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

התוכנית מציעה תוספת 2.5 קומות מעל מבנה עורפי והסדרת חדרי אירוח בקומה מתחת מפלס הקרקע, לצורך הקמת מלון עממי (דרגה C) הכולל 100 חדרי אירוח עם קומת קרקע מסחרית ורחבה פנימית בין הבניינים בעלת אופי ציבורי. כמו כן התוכנית מאפשרת הקמת גשר מחבר בקומה עליונה בין שני המבנים לצורך תפקוד המבנה וגישה לבריכה בגג מבנה קדמי לשימור.



עיקרי הוראות התכנית:

1. הבטחת שימור בפועל של 2 המבנים במגרש רחוב אלנבי 81 בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
2. קביעת ייעוד מלונאות במגרש לצורך הקמת מלון בן 60 חדרים לפחות לצמיתות וביטול השימוש למגורים.
3. קביעת הוראות כמפורט בתוכנית זו ובכללם שימושים, מספר קומות, גובה המבנה, זכויות בניה והוראות בינוי:

מס' החלטה	התוכן
	תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה

- 3.1 . קביעת הוראות בינוי למבנה קדמי והשלמת בנייה במגרעות האחוריות לצורכי מיגון ושימוש מלונאי כמפורט בנספח הבינוי
- 3.2 . תוספת 2.5 קומות למבנה עורפי בלבד לצורך תפקוד המלון עד לסה"כ 5 קומות וקומה בנסיגה של 2.5 מ' מחזית המבנה, כמפורט בנספח הבינוי
- 3.3 . תוספת מרתף לשימוש עיקרי בחלק מקומה 1- עבור חדרי מלון, באגף הקדמי הקיים והחדש -
- לפי תמריץ מס' 9 בנספח ד' בתכנית 2650 ב' ותוספת שטחי שירות בהתאם.
- תוספת שטח בתת הקרקע והשלמת שטח המגרעות בהתאם לתכנית קומת הקרקע החדשה.
- 3.4 תותר הקמת גשר המקשר בין המבנה הקדמי והאחורי בקומת הגג של המבנה הקדמי.
- 3.5 תוספת מרפסות עורפיות במבנה הקדמי בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- 3.6 קביעת גובה מבנה קדמי כקיים, וקביעת גובה מבנה עורפי של 21.55 מ' (גובה אבסולוטי 36.15 מ') למבנה העורפי.
- 3.7 חובת חזית מסחרית בבניין הקדמי הפונה לרחוב אלנבי
- 3.8 חובת שימוש מסחרי בעל אופי ציבורי בחלק מקומת הקרקע בבניין העורפי ובהתאם למפורט בנספח הבינוי.

4. הוספת שטחי שירות הנדרשים לפעילות המלון וניוד שטחים עיקריים שהשתחררו מתוספת שטחי השירות הנ"ל
- 5 . קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשמירת המרווח בין המבנים.
6. הקמת בריכה בגג העליון של המבנה הקדמי תוך שמירת המבנה המקורי במלואו, ובפרט שמירה על תקרת המבנה הקדמי.
7. המרת זכויות מכח תכנית 281 , לצורך ניודן, בהתאם לנספח ה' לתכנית השימור, מיעוד מלונאי למגורים בהיקף 802 מ"ר.
8. קביעת עד 2 קומות מרתף נוספות (מעבר ל-קומת מרתף אחת מותרת), סה"כ 3 קומות מרתפים מתחת למבנה הקדמי בלבד (מהן עד 2 קומות לשטחי שירות תפעוליים למלון).
9. הקמת חצרות אנגליות בצמוד למבנה הקדמי, לשם אוורור חדרי אירוח.
10. הרחבת השימושים למרתפים (2-) ו- (3-). ישמשו כשטחי שירות תפעוליים למלון בלבד, כדוגמת חדרי טכניים, חדרי כביסה, מטבח וכו'.

פירוט המצב המוצע:

על קרקעי- עיקרי:

- 2 מבנים ביעוד מלונאי בהיקף של 3000 מ"ר עיקרי:
- קיים- 2,489.13 מ"ר (כולל 90 מ"ר לניוד לקומות החדשות על חשבון שטחי שירות) + 500 מ"ר עיקרי מנוידים מתת הקרקע

יתרת זכויות בניה לניוד:

- סה"כ יתרת זכויות קודמת שנוידה בתוכנית תא/מק/4704 1711 מ"ר (בתוספת תמריצים)

התוכן	מס' החלטה
תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה	

יתרת שטחים לניוד כתוצאה מתמריצים
לפי תחשיב יתרת זכויות מעודכן
שטחים לניוד עתידי כתוצאה מתב"ע 281
797.46 מ"ר
802 מ"ר

(לפי 50% משטח המגרש כפי שנקבע בהסדר פשרה בפס"ד ע.ש. 118/90 עקב הסדר מקרקעין מטעם העירייה בעניין מרווח קדמי)

על קרקעי- שירות: 700 מ"ר

סה"כ מבוקש למימוש במגרש: 3700 מ"ר

סה"כ שטחים תת קרקעיים:

קומת מרתף 1- : 432 מ"ר (לאחר ניוד 500 מ"ר לשטח על הקרקעי)

קומות מרתף 2-3 : =890 מ"ר (עבור שטחי שירות תפעוליים למלון, זכויות במרתפים, אלו שלא ימומשו בהיתר הבנייה למלון יבטלו).

תוספת מרפסות: 180 מ"ר

שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	מלונאות (אכסון מלונאי)
שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
1125	200	700	3000	1604	

מס' חדרי מלון: כ- 100 חדרי מלון

הוראות בינוי

1. גובה מבנה ומספר הקומות על קרקעי

א. מספר הקומות המרבי במבנה הקדמי יהיה 3 (כולל קומת קרקע וכולל קומת גג. ללא שינוי)

גובה המבנה יהיה כקיים ללא תוספות. (תוספת של עד 2 מ' עבור ארובה ככל שתידרש).

ב. מספר הקומות המרבי במבנה האחורי יהיה 5 ובנוסף קומה בנסיגה. (כולל קומת קרקע וכולל קומת גג).

המבנה יהיה בגובה מרבי של 21.55 + מטרים (גובה אבסולוטי 36.15+) ותוספת של עד 2 מ' עבור ארובה ככל שתידרש, ותוספת מעקה תקני.

מס' קומות תת קרקעי:

א. מבנה קדמי- עד 3 קומות מרתף (מהם 2 קומות לשטחי שירות תפעוליים בלבד).

ב. מבנה עורפי- ללא קומות מרתף.

מס' החלטה	התוכן
	תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה

2. גובה הקומות:

גובה קומות הקרקע המסחרית לפי הקיים, כ-4.90 מטרים ברוטו.
גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה)
גובה קומת הגג- גובה הקומה העליונה לא יעלה על 3.5 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסך כל הגובה לא יעבור 5 מטרים ובאישור מחלקת שימור

3. קווי בניין:

על קרקעי:

מבנה קדמי : כמסומן בנספח הבינוי ובתוספת מגרעות אחוריות במבנה הקדמי.
מבנה עורפי : כקיים ללא שינוי + קומת גג בנסיגה של 2.5 מ' מחזית המבנה, כמופיע בנספח הבינוי

תת קרקעי:

קדמי : לפי נסיגה המופיעה בנספח הבינוי
צידי : לפי קונטור מבנה קיים.
עורפי : כקיים, ללא שינוי

4. מרפסות:

תוספת מרפסות עורפיות במבנה הקדמי ובהתאם למפורט בנספח הבינוי .
שטחים עבור המרפסות יהיה בהתאם לשטחים המצוינים בטבלה 5 ועל פי המפורט להלן, ובכפוף להנחיות העיצוביות :

- 4.1 ליחידת האכסון המלונאי תותר מרפסת בשטח של עד 12 מ"ר מכוח תקנות התכנון והבניה שטח זה ייועד למרפסות בלבד שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת.
- 4.2 תירשם הערה האוסרת על סגירת מרפסת בפנקס רישום המקרקעין.
- 4.3 קו מרפסות אחורי כמסומן בנספח הבינוי.
- 4.4 לא תותר הבלטת מרפסות בחזיתות צד.

5. פיתוח

- 5.1 ממדי החצר הפנימית יהיו עפ"י המסומן בתכנית הפיתוח.
- 5.2 בחצר הפנימית תחויב אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ', 24 קוב' לעץ, בתי גידול רציפים.
- 5.3 החצר מיועדת לשימוש בעל אופי ציבורי.
- 5.4 החצר בין המבנים תהיה פתוחה לציבור בשעות הפעילות, בין 00:00-21:00.
- 5.5 חצרות מונמכות של חדרי המלון ימוקמו כמסומן בנספח הבינוי.

6. גשר

תותר הקמת גשר מחבר בין שני המבנים (הקדמי והאחורי) אשר ייבנה בקומת הגג של המבנה, לצורך נגישות לגג המבנה הקדמי, ובתאום עם מחלקת שימור.

גגות

1. גג המבנה הקדמי יהיה מפותח ובתיאום עם מחלקת שימור וישמש לשימושי מלונאות.

מס' החלטה	התוכן
	תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה

- הסתרת המתקנים הטכניים העולים על גובה המבנה המותר תבוצע בצורה מיטבית, בכפוף לחו"ד אקוסטית ובאישור מהנדס העיר ומחלקת שימור.
- תותר הקמת בריכה לשימוש היחידות המלוונאיות בגג המבנה הקדמי.
- בשלב מתן היתרי האכלוס יוצג היתר רעלים בר תוקף, השמעת מוזיקה ועריכת אירועים בשטח הבריכה עפ"י תקנות החוק ומדיניות העירייה.
- תכנון הבריכה והצללה תיעשה עפ"י תקנות, לפי דרישות משרד הבריאות ובתיאום עם מחלקת שימור.
- יותר הקמת בר בתיאום עם מחלקת השימור

מרתפים

- מרתפים יבנו על פי הוראות ע' ותוכנית השימור 2650 ב'. תותר הגדלת שטח קומת המרתף הקיימת לצורך תוספת במגרעות המבנה בקומת הקרקע, בהתאם לנספח הבינוי, לפי הוראות תכנית 2650 ב'.
- מבוקש פטור מלא מתקן חניה בהתאם לתמריץ תכנית 2650 ב'.
- פתרונות לפריקה וטעינה ברחוב אלנבי (חניות תפעוליות) ופתרון להעלאה והורדת נוסעים תאושר בעת הוצאת היתר הבנייה ובתיאום עם מחלקת תנועה.

מסחר

- חובת חזית מסחרית בבניין הקדמי הפונה לרחוב אלנבי. עומק המסחר בחזית המסחרית לא יפחת מ- 4 מ' ובשטח שלא יפחת מ- 90 מ"ר
- חובת שימוש מסחרי בעל אופי ציבורי בחלק מקומת הקרקע בבניין העורפי ובהתאם לנספח הבינוי, כדוגמת בית קפה, ספרייה, גלריה. בשטח שלא יקטן מ- 45 מ"ר.
- יותר הקמת בר בגג העליון של המבנה הקדמי.

שימור

שימור הבניין הקיים יהיה ע"פ תיק התיעוד המאושר של המבנה ובהתאם להוראות תכנית השימור ומחלקת השימור בעיריית תל אביב.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
מ"ר	%	מ"ר	%	תכנית	נושא
עיקרי : 2500 מ"ר+ כוללים תוספת של 500 מ"ר המנוידים מתת הקרקע		3809.92	237.5	44+216	זכויות
		391		ג	בנייה
				לפי 17 חדרי יציאה	על קרקעי
		802	50	281	בכפוף לשימוש

				מלונאות וביטול המגורים בשטחי המלונאות	
		0	0	2650 ב'	
3000 מ"ר + 1,711 מ"ר נידו בתכנית תא/מק/4704 + 802 מ"ר לניוד בתוכנית עתידית = 5513 מ"ר		2489.9 מ"ר + 1,711 מ"ר נידו בתכנית תא/מק/4704 + 802 מ"ר לניוד בתוכנית עתידית = 5003 מ"ר		סה"כ שטח עיקרי	
700 מ"ר		ללא		סה"כ שטח שירות	
קיים 189 מ"ר + הרחבת קומת מרתף קיימת בהיקף שטחים של 256 מ"ר = 432 מ"ר + 2 קומות נוספות לשטחי שירות תפעוליים של המלון בשטח 445 מ"ר כל קומה		840		2650 ב'	זכויות בניה תת קרקעי
432 מ"ר + 2 קומות נוספות בשטח 455 מ"ר כל אחת		932 מ"ר			סה"כ
לי"ר		כ-80			מספר יח"ד
לי"ר		45 מ"ר עיקרי		מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
לפחות 60 מתוכננות כ-100		לפחות 60			מס' יחידות מלונאיות

התוכן	מס' החלטה
תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה	

שטחי מסחר	מ"ר	חזית מסחרית	מבנה קדמי : חזית מסחרית מבנה עורפי : שימוש מסחרי בעל אופי ציבורי בחלק מקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי
גובה	מ'	לא מוגדר	מבנה קדמי : ללא שינוי מבנה אחורי : 21 מ'
קווי בניין	מ'		מבנה קדמי : קיים ללא שינוי מבנה עורפי : קיים + קו בניין עילי לקומה בנסיגה 2.5 מ' מחזית המבנה
קומות		מבנה קדמי: 3 מבנה אחורי: 3	מבנה קדמי : קיים ללא שינוי מבנה אחורי: 5 קומות + קומה בנסיגה
חניה	מס' חניות		מבוקש פטור לפי תכנית השימור 2650 ומבנה ברחוב אלנבי קרבה למטע"ן

טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000

הערות \ הסבר	התאמה ה -/+	מצב מוצע	תא \ 5000	מסמך לבדיקה
	+	יעוד מלונאי + חזית מסחרית	איזור תכנון 501 אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	אזור הייעוד שבתחומות התכנית מוצעת: תשריט אזורי ייעוד
	+	מבנים לשימור חזית מסחרית		סימונים נוספים בתחום התכנית:
לפי פס"ד	+	3.43	לפי תכניות תקפות 3.12	הוראות התכנית, פרק 3
	+		3.5	רח"ק מירבי:
	+	מבנה קדמי : מבנה	מרקם בנוי לשימור	נספח עיצוב עירוני

		לשימור מחמיר מבנה עורפי: שימור + תוספת של 2.5 ק'		התכנית:	
	+	מבנה קדמי: 3 ק' (כקיים) מבנה עורפי: 5.5 ק' (2.5+3 ק')	7 ק' בבניה חדשה, ועד לגובה 6 ק' בתוספות למבנים קיימים.	מספר קומות מקסימאלי :	
	+	ללא שינוי	501-לב העיר ר-53 – רחוב אלנבי	הגדרת האזור רחוב בנספח אזורי התכנון:	נספח אזורי תכנון
מצ"ב פסק דין	+	התכנית תכלול נספח שימור ופרק שימור בהוראות התכנית	- יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור - בתחום ההכרזה יכיל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים, הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלבנה. - נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה - יותרו שימושי 'מסחר' 2	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	הוראות התכנית, פרק 5
מבוקש פטור מתקן חניה בהתאם לתוכנית 2650 ב.	+	ללא שינוי	קוי מטען- הקו הסגול אזור העדפת הולכי רגל	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	תשריט תחבורה

ועדת שימור:

מס' החלטה	התוכן
	תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה

התוכנית נידונה בוועדת שימור בתאריך 26.5.19 ובה וועדת השימור המליצה לקדם את התכנית לאישור הוועדה המחוזי וכן מנחה את מחלקת השימור לוודא שהיתר הבניה יכלול פתרון למעקה בנסיגה שאינו פוגע בנראות המבנה מרחוב אלנבי."

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

להמליץ להעביר את התכנית לדיון להפקדה לוועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי להעברת המסמכים לידי הוועדה המחוזית:
 - a. חתימת בעלי המגרש על כתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור ותכנית השימור 2650 ומתן כתב שיפוי בגין תכנית זו, מתן התחייבות על אי תביעה בגין תכנית זו.
 - b. התחייבות בעלי המגרש לשימור להסרת התביעה בגין תכנית השימור כתנאי לפרסום מתן תוקף לתכנית.
2. תנאי להעברת מסמכים לוועדה המחוזית למתן תוקף לתוכנית: הסרה בפועל של התביעה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-19/ב' מיום 01/01/2020 תיאור הדיון:

מהלך הדיון:

שירה ספוקויני: הציגה את עיקרי התכנית. תוספת הבניה אושרה בוועדת שימור.
גידי בר אוריין: מציג את התכנית
ליאור שפירא: במסגרת הדיונים נאמר לנו שהיזום מתחייב לשמר.

היזום יעקב: חלק מהזכויות במבנה ניידו בתוכנית קודמת ובמסגרת הניוד הפקדנו בנאמנות כספים בגובה 13 מיליון ₪ עם הבטחה לבצע תוך 4 שנים שימור, אם המלון יאושר. התחייבנו לחתום על כתב שיפוי עבור הסרת כתב התביעה שיש כנגד השימור עם אישור התביעה היעוד מגורים מתבטל וחייבים לעשות מלון. שירה ספוקויני: תכנית הניוד שאושרה בעברה בטיחה את מקורות המימון לשימור. פה מדובר על פרויקט מלונאי.

ליאור שפירא: זה צריך להופיע בדרפט.
אסף הראל: אני אוהב את התכנית. לא הוכנס רקע לבניין בתוך הדרפט. העניין של הברכה עם המעקה האם טופל?
גידי בר אוריין: שמנו מעקה עם צמחיה על הגג.
אסף הראל: הייתי רוצה לגבי המלונאות הסבר של ייעד של מלונאות בעיר.
דורון ספיר: תכנית אב הוצגה פה לפני חצי שנה ישראל 2030 לנושא תיירות. אני אעביר לך את החוברת. יש שם הסבר.
אסף הראל: האם יש אחוז מקסימלי או מינימלי למלונאות ברחוב.
אודי כרמלי: אנחנו עדיין לא שם, אנחנו בדרך לשם. לא צפינו למהירות הזאת. היחידה האסטרטגית עובדת על זה. עדיין יש חוסרים משמעותיים במלונות בת"א.
היזום יעקב: יש תבע הסטורית שנותנת תמריץ למלונאות התביעה הזו היא מסננת לכדאיות למלונאות. אורלי אראל: בגלל שהתכנית היא בסמכות מחוזית. הוועדה המחוזית משנה לנו מהותית את התקנון. ידוע שיש תביעה בגין תכנית השימור על הבנין הזה. הוועדה המחוזית לא תסכים להכניס את התנאים שלנו וביחוד תנאי למתן תוקף זה הסרת התביעה. האם אני יכולה לדרוש תנאי למתן תוקף זה העברת המסמכים למחוז.
היזום: אנחנו יכולים לחתום על התחייבות חוץ תב"עית.
עמית גולדשטיין: זה לא יכנס להחלטות של המחוז.
דורון ספיר: אפשר שהיזום יחתום על שיפוי שבמידה והוועדה המחוזית לא תכניס את זה אז לא תקודם התכנית.
הראלה אברהם אוזן: אישור התכנית ופרסומה ברשומות, היא הסרה של התביעה.
יש פה בקשה שאחרי שהתכנית תאושר תהיה פה יתרת זכויות לניוד זכויות מהמגרש. מסכימים לכך תנאי לקבלת היתר למימוש הזכויות מכח התכנית המניידת יהיה תעודת איכלוס למלון.

מס' החלטה	התוכן
	תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה

בישיבתה מספר 0022-19' מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים:

3. תנאי להעברת המסמכים לוועדה המחוזית:
 - a. חתימת בעלי המגרש על כתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור ותכנית השימור 2650 ומתן כתב שיפוי בגין תכנית זו, מתן התחייבות על אי תביעה בגין תכנית זו.
 - b. הגשת התחייבות בעלי המגרש לשימור להסרת התביעה בגין תכנית השימור כתנאי לפרסום מתן תוקף לתכנית- אישור התוכנית למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית ופרסומה ברשומות מהווה הסכמה להסרת התביעה הקיימת.
 4. תנאי לקבלת היתר למימוש הזכויות המנויות מכוח תכנית ניווד זכות העתידי יהיה קבלת תעודת איכלוס למלון.
 5. תנאי להעברת מסמכים לוועדה המחוזית למתן תוקף לתוכנית: הסרה בפועל של התביעה.
- משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 894 מיום 26/10/2020 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9442 בעמוד 3788 בתאריך 23/02/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

25/02/2021	הארץ
25/02/2021	מעריב הבוקר
25/02/2021	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| אביגדור המאירי 2 רמת גן 5265102 | 1. אבריאלה לסלו עו"ד |
| מקווה ישראל 5891000 | 2. המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל |
| רחוב הזיתים 96 גבעת שמואל 5401188 | 3. שלומי סייג עו"ד |

1. התנגדות של עו"ד אבריאלה לסלו

טענה	מענה	המלצת הצוות
שטחי השירות, המתקנים והמערכות הטכניות של הבניין באלנבי 81 פונים	השטחים המצויים הן בבניין הקדמי והן בבניין האחורי בקומת	לדחות את הטענה

התוכן	מס' החלטה
תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה	

	<p>הקרקע מרביתם מנוצלים עבור מסחר (שטח עיקרי) ושטחי השירות נמצאים בתוך המבנה ומשמשים לצורך חדרי מדרגות, מעלית ולובי למלון ואינם עולים על הנדרש בהיקפם. כמו כן מרבית המתקנים והמערכות הטכניות ממוקמות בתת הקרקע כך שאינן אמורות להוות מטרד.</p>	<p>לכיוון דירות המתנגדים אלנבי 79 ומהווים מטרד לדירותיהם ולירידת ערך בעקבות כך.</p>
לדחות את הטענה	<p>תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור חו"ד אקוסטית שתבחן מפלסי רעש מהמערכות המכאניות, בריכה, תחבורה, שטחי ציבור, ומסחר של הפרויקט עצמו והסביבה ותקבע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש. ההמלצות יוטמעו בהיתר.</p>	<p>טרם ניתנה חו"ד אקוסטית ועלול להיווצר מצב שמערכות מיזוג אוויר באלנבי 81 יוצבו בסמיכות לדירות המתנגדים באלנבי 79 ויגרמו למטרדי רעש ולירידת ערך</p>
לדחות את הטענה	<p>המטבח מתוכנן בתת הקרקע ובהתאם לסעיף 6.1 הוראות היחידה לאיכות סביבה – כל שטחי המסחר ומטבח המלון יחוברו לפיר וארובה של 2 מ' מעל הגג העליון(גג המבנה העורפי) או מעקה הגג. וכפוף כמובן לחוות דעת האקוסטית ובאישור מה"ע. כל זאת במטרה למנוע מטרד רעש וריח.</p>	<p>המטבח המתוכנן בבניין הקדמי בסמוך לאלנבי 79 והארובה שתצא מתוכו מעל לגג עלולה לגרום למטרדי ריחות, חומרים מסוכנים ורעש לדירותיהם של המתנגדים.</p>
לקבל את הטענה בחלקה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם	<p>בהתאם להוראות התכנית תותר הקמת בריכה לשימוש היחידות המלונאיות בגג המבנה הקדמי. כל הבנייה על הגג כפופה להסתרת מתקנים טכניים, לחו"ד אקוסטית, לאישור מה"ע ולתנאים של משרד התיירות. מומלץ להגביל שעות פעילות הבריכה בהתאם לחוקי העזר העירוניים עד השעה 22:00.</p>	<p>בתכנית מתוכננת בריכה על גג הבניין הקדמי בסמוך לדירותיהם של המתנגדים ובהתחשב בכך שמדובר בבריכת מלון, שעלולים להיערך בה אירועים בכל שעות היממה, יוצרו נזקי רעש ממוזיקה, כמות אנשים ומטרדי ריח ממנגלים שיוצבו על שפת הבריכה</p>
לדחות את הטענה	<p>אלנבי הינו רחוב מסחרי שהחתך האופייני לו מתוקף תכניות תקפות באזור הוא של 6 קומות ברוטו מתוכן קומת הקרקע מסחרית וקומת הגג היא חלקית. בנוסף לפי תוכנית השימור והתכניות התקפות, מותר בבניין שימוש מלונאי כך שאין בתוכנית המופקדת שינוי לנושא זה.</p>	<p>בתכנון התכנית לא נעשתה התחשבות בכך שבאלנבי 81 יבנה בניין בן 6 קומות ברוטו לעומת 3 קומות ברוטו הבנויות באלנבי 79 ולא נעשה מאמץ למנוע מדיירי אלנבי 79 לספוג את כל המטרדים שיצאו מבית המלון שיבנה בסמיכות לדירות מגוריהם.</p>

2. התנגדות של המועצה לשימור אתרי מורשת ישראל

טענה	מענה	המלצת הצוות
-------------	-------------	--------------------

לדחות את הטענה	<p>תכנית השימור הגדירה כ-1000 מבנים לשימור ומתוכם כ-200 מבנים לשימור מחמיר. הצוות המקצועי בוחן בדקדוק רב כל אפשרות למתן תוספות בניה על כל מבנה לשימור בכלל ובפרט במבנים בהגבלות מחמירות. כפי שצוין על ידי המתנגדים עצמם מדובר במספר מאוד מצומצם של תכניות נקודתיות שאפשרו תוספת על מבנים לשימור מחמיר. תוספות אלו התאפשרו לאור התרומה המשמעותית לציבור הרחב ולעיר וכל תוספת נבחנה בקפידה ובמטרה לשמר את איכויות המבנים ואת הנרטיב שעומד מאחוריהם ובכלל זה התרומה הציבורית הנרחבת במקרה דנן בהפיכת המבנים באלנבי 81 למלון. ככלל ידו של הצוות המקצועי אינה קלה על ההדק כלל ולכן אנו רואים בהגדרת קריטריונים כפתח לבאות, לכרסום במעמד תכנית השימור ובטשטוש מעמדם של מבנים אלו.</p>	<p>טענה עקרונית בדבר תוספות בניה על מבנים לשימור בהגבלות חמורות ובפרט בתכנית הספציפית ככל שהמגרש כולו מוגדר לשימור בהגבלות מחמירות ומתבקשות תוספות בניה. מבקשים להבין את מנגנון השיקולים וקבלת ההחלטות וברמה העקרונית להגדיר קריטריונים למתן הקלות למבנים לשימור מחמיר.</p>
לדחות את הטענה	<p>המבנה העורפי במגרש, הינו מבנה בן 3 שנים בשנת 1932 בסגנון בינלאומי. לאחר בחינת חלופות שונות לתוספת המבוקשת ע"י מחלקת השימור, נבחרה החלופה של תוספת קומה אחת (הרביעית) הדומה לבניין הקיים בן השלוש קומות והקומה החמישית והגג בנסיגה שומרות על העקרונות האדריכליים שנכונים לסגנון הבינלאומי אך נבדלים במראה מיתר הקומות. חשוב לציין שבשל הבדלי מפלסים במגרש הקומה הרביעית הינה באותו הגובה של הקומה השלישית של המבנה הקדמי. הבניין העורפי אינו נראה מתחזית רחוב אלנבי. כמו כן צמצום קומות התוספת יקטין משמעותית את חדרי המלון שכן המבנה האחורי צר מאוד. המבנה העורפי כלל אינו נצפה מגובה הולך הרגל ברחוב אלנבי ולכן אינו מהווה הפרעה.</p>	<p>סעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית, סעיף קטן 3.2 – קביעת הוראות בינוי למבנה האחורי – נבקש כי גם תוספת 2 הקומות המלאות (בבניין האחורי) יהיו בנסיגה מהחזית הקדמית הפונה לרחוב אלנבי.</p>
לדחות את הטענה	<p>תכנית ע מאפשרת הקמת קומות מרתף בשטח קומת הקרקע, כיום קיימת קומת מרתף אחת המהווה כ-40% משטח קומת הקרקע וקומות המרתף</p>	<p>בניה של 3 קומות מרתף מתחת לבניין הקדמי – יש צורך לצמצם את עומק החפירה התת קרקעית, או להמציא חלופה בה כלל חפירה לא תהיה מתחת למבנה הנ"ל מחשש לשלמותו</p>

	<p>הנוספות שיתווספו מתחת לבניין הקדמי גם הן יהיו בשטח מצומצם (כ-70%) משטח הקומה ולא בקונטור המבנה. כמו כן בהתאם לסעיף 6.4 בהוראות התכנית – תנאי למתן היתר בניה לחפירה ודיפון הוא אישור מהנדס שימור לביצוע עבודות אלו, צעד המבטיח שמירה על שלמות ויציבות המבנה.</p>	של המבנה לשימור.
לדחות את הטענה	<p>תכנון הגשר המהווה סה"כ 12 מ"ר לא מקורים נעשה בתאום מלא עם מחלקת השימור תוך בחינת חלופות רבות. מטרת הגשר הינה לאפשר נגישות לקומת הגג וכן בד בבד מנעה תוספת של בליטה על הגג לצורך מעלית. כאמור העיצוב המוצע הוא המינימלי במסה ואינו נראה כלפי רחוב אלנבי. ובהתאם לסעיף 6.4 תאום חומרי הגמר לעיצוב המבנה ולתוספות יעשה באישור מה"ע או מי מטעמו.</p>	<p>סעיף 4.1 סעיף קטן 4.1.2(ב)6 – הקמת גשר מחבר בין שני המבנים אשר יבנה בקומת הגג של המבנה הקדמי לצורך נגישות לגג – יש למתן את תכנית העיצוב האדריכלי של הגשר, הן בנראות לרחוב והן במסת הבניה.</p>
לדחות את הטענה	<p>סעיף 4.1 סעיף קטן 4.1.2(ו) – שימור המבנים הקיימים יהיה ע"פ תיק התיעוד המאושר של המבנה ובהתאם להוראות תכנית השימור. ככל וייהרסו המבנים לשימור או חלקים מהם, יבוטלו זכויות מכח תכנית זו. בהתאם לסעיף 6.4 – תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור מה"ע או מי מטעמו לעיצוב המבנה הריסה ותוספת הבנייה כולל חומרי גמר. ההיתר הבנייה יהיה בהינף אחד לביצוע השימור ותוספות הבניה. סעיפים אלו יש בהם כדי להבטיח מניעה ככל הניתן מהריסת פרטים מקוריים, בתוך המבנה ומחוצה לו.</p>	<p>סעיף 4.1 סעיף קטן 4.1.2(ו) – שימור נבקש להבין מה לגבי הפרטים הפנימיים המקוריים שאותרו כחלק מהתיעוד. יש להימנע ככל שניתן מהריסת פרטים מקוריים, מבפנים המבנה ומבחוץ.</p>
לדחות את הטענה	<p>התנאי המבוקש מופיע כבר בהוראות התכנית סעיף 4.1 סעיף קטן 4.1.2(ג)4 – מעקה הגג, פרטי מעקה מרפסת הגג במבנה הקדמי יתואמו מול מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להגשת בקשה להיתר ובכל מקרה בנסיגה של 1 מ' מחזיתות המבנה, באופן שלא יראה להולכי הרגל.</p>	<p>סעיף 6.4 תנאים למתן היתר בניה – נבקש להוסיף סעיף מס' 3 – אישור מחלקת השימור לעיצוב המעקה בנסיגה במבנה הקדמי, אשר לא יפגע בנראות מרחוב אלנבי.</p>
לקבל את הטענה	לאור העובדה כי מדובר במבנים	סעיף 6.4 (תנאים למתן היתר בניה),

התוכן	מס' החלטה
תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה	

ולשנות את מסמכי התכנית	היסטוריים בעלי רגישות ובחפירת קומות מרתף נוספות אין התנגדות להוסיף את המבוקש – "ניסיון מוכח בשימור מבנים היסטוריים המיועדים לשימור מסוג זה".	סעיף קטן 8 – "אישור מהנדס שימור לנושא חפירה ודיפון". נבקש להוסיף כי על מהנדס השימור להיות בעל ניסיון מוכח בשימור מבנים היסטוריים המיועדים לשימור מסוג זה.
------------------------	--	---

3. התנגדות עו"ד שלומי סייג

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	תקנות החניה קובעות למלונאות תקן מירבי בעוד שתכנית השימור מקנה סמכות לוועדה לפתור מבנים לשימור מתקן חניה וכן תקנות החוק מאפשרות למוסד התכנון לקבוע תקן נמוך מהקבוע בתקנות. אלנבי הוא רחוב מוטה תחבורה ציבורית וכן מעבר של הקו הרקל, מגמת התכנון הרווחת	תקן החניה המוצע בתכנית הוא 0 ובתקנות קבוע תקן גבוה יותר של 25 חניות. ישנה השפעה על הסביבה ועל נדרשת בדיקה פרטנית להסדרי התנועה, שכן יתכן שלא ניתן יהיה לממש את התכנית.

התוכן	מס' החלטה
תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה	

	היא להפחתת השימוש ברכב ושימוש גובר בתחבורה ציבורית.	
לדחות את הטענה	הסעיף הנדון מבקש לבטל זכויות במידה וייהרסו המבנים לשימור או חלק מהם ולא לתמרץ.	התנגדות להוראות סעיף 4.1.1 (ו) לתכנית המעניקות תמריצי בניה לטובת הריסת הבניין לשימור, ללא הצדקה תכנונית ובניגוד להוראות השימור.
לדחות את הטענה	סעיף 6.4 בהוראות התכנית – תנאים למתן היתר בניה מחייבים בפתרונות פריקה וטעינה, תאום עם נת"ע, חו"ד קונסטרוקטיביות, אמצעים לניעת זיהום מים ואישור תשתיות מים, ביוב וניקוז ותאום עם מחלקת התנועה.	היות ומדובר בפרויקט גדול באזור צפוף יש צורך לדרוש נספחי תנועה, פיתוח קונסטרוקציה ועוד בשלב התב"ע בכדי לוודא שהפרויקט ישים.
לדחות את הטענה	ככל שהתקבל היתר לשימוש חורג, היתר זה לשימוש החורג מוגבל בזמן או בקבלת היתר בניה, המוקדם מבניהם.	בבעלות המתנגדים בדמי מפתח 2 יחידות בקומת הקרקע ויחידה נוספת בקומה שניה המשמשות שלושתן לעסק לייצור ומכירת תכשיטים. המתנגדים קיבלו היתר לשימוש חורג עבור ייצור ומכירת תכשיטים עד ה- 31.5.24 היות ומדובר בפרויקט שעלול לפגוע בפעילות המתנגדים יש לדרוש תכנית ביצוע כחלק מתכנית הבינוי.
לדחות את הטענה	אנו רואים את חשיבות רבה בתוספת חדרי מלון ברחוב אלנבי ובייחוד בחלק זה שאינו בקו ראשון לים, אלא כחלק מהעיר ולא כולל מספיק מלונות בדרגה בינונית. כמו כן שיפוץ ושימור מרחב מתכנון זה מהווה תרומה ציבורית ניכרת שכן היא מנגישה לציבור את מבנים אלו וכן את החצר הפנימית שביניהם שהיא גם חלל לשימור. הנ"ל תואם את מגמות התכנון והמרקם של רחוב אלנבי כרחוב מסחרי, עתיר תחבורה ציבורית.	הוועדה המקומית הזדרזה לאשר את התכנית להפקדה לשם הסרת התביעה וזאת מבלי להתייחס לנושאים רוחביים כגון מהו אחוז המלונאות אשר יותרו ברחוב, פתרונות חניה ותנועה, פתרונות תברואתיים (כגון ארובות) אשר אמורים להשפיע על כל הסביבה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י יישום השימור)

1. לקבל את התנגדות עו"ד אבריאלה לסלו לנושא שעות פעילות הבריכה ולמליץ על הפעילות עד השעה 22:00. לתקן בהתאם את מסמכי התכנית.
2. לקבל את התנגדות המועצה לשימור אתרי מורשת ישראל בנושא הוספת הוראה בדבר "ניסיון מוכח בשימור מבנים היסטוריים המיועדים לשימור מסוג זה" למהנדס השימור האחראי לאישור החפירה ודיפון ובמגרש. לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
3. לדחות את יתר ההתנגדויות
4. להמליץ לוועדה המחוזית על מתן תוקף לתכנית.

התוכן	מס' החלטה
תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה	

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-21' מיום 26/05/2021 תיאור הדין :

שרון טרייגר : תוכנית בסמכות מחוזית להסבת 2 מבנים לשימור למלון.
גידי בר אוריין : מציג בקצרה את התכנית.

התנגדויות

עו"ד אבריאלה לסלו : אני מייצגת בעלים של דירות שפונות לאלנבי 81 ונמצאות באלנבי 79. דירות בקומה שניה ושלישית אנחנו מתנגדים בגלל מטרדים שצופים שיגרמו לנו כתוצאה מהתוכנית המוצעת. נושא ראשון זהו המטבח של בית המלון בסעיף 4.11 לתוכנית המטבח מתוכנן להיות ממוקם בבנין הקדמי של אלנבי 81 שזה אומר שבחלק הקרוב לבנין שלנו וזה יגרום של רחוב רעים חומרים מסוכנים שיפלטו כתוצאה מהבישול והטיגון. אנחנו דורשים לפתור את הבעיה הזו אפשרי על ידי העברת המטבח למקום אחר שיכול להיות בבנין האחורי שאמור להיבנות באלנבי 81 רחוב מהבנין שלנו. בנוסף לחייב כבר עכשיו התקנת מערכת לנטרול ריחות וחומרי מסוכנים וכך זה לא יגרום מטרד ונזק ושיהיה אויר נקי. נושא החדר הטכני לפי סעיף 4.11 ו 4.12 לתוכנית גם המתקנים הטכניים מתוכננים להיות במבנה שליטנו וזה יגרום מטרד של רעש בכל שעות היממה ואנשים צריכים לישון בלילה ולכן אנחנו דורשים להעביר את המתקנים לחלק האחורי בבנין, לנו זה יפתור את הבעיה.

בריכת השחיה סעיף 4.1 ג' היא גם מתוכננת בחלק הקדמי וגם מהבריכה הזו יגרמו לנו נזקי רעש ומטרדים ממנגלים מאירועים שהתקיימו על שפת הבריכה. אנחנו דורשים למקם את הבריכה בחלק האחורי מהבנין שלנו ורחוק מאלנבי 79 ולהגביל את הבריכה לאורחי המלון בלבד ולשעות מסוימות שיאפשרו שעות מנוח מקובלות לאנשים לישון בלי מטרדים של רעש, ולאסור יצירת אירועים בבריכה שהיא תשמש כבריכת שחיה ולא אירועים. אסור לשכוח שהבנין באלנבי 79 הוא רק 3 קומות והבנין באלנבי 81 יהיה גבוה ממנו בהרבה ואין ספק שיש לזה השפעה על הנזק על המטרדים שיגרמו לנו.

בנושא חו"ד אקוסטית שכתוב שההמלצות ייטמעו בהיתר הבניה אנחנו דורשים שתבקש חו"ד כבר בשלב הנוכחי של ההפקדה. אנו מבקשים שיהיה חיוב בתוכנית למלא את הדרישות האקוסטיות.

עו"ד שלומי סהר – מתנגד : אנחנו חוזרים על כל מה שטענו בהתנגדותנו. ראשית לא ניתן לקבוע תקן חניה אפס מבלי שניתנו הבדיקות הנדרשות לכך מאחר והוא יתן השפעה בלתי מידתית על הסביבה. בנוגע לזכויות של הלקוחה שלנו היא דיירת מוגנת, נכון להטמיע הוראות בתוכנית שכלל שתידרש הריסה של הבניה תהיה התניה של הסדר מסוים עם הדיירת מוגנת.

דן מדר מתכנן : בקשנו לקבל תשריט תנועה גם כאשר מבקשים תקן חניה אפס רצינו לראות נספח תנועתי איך תהיה השפעה של תוספת 100 חדרי מלון על הסביבה. בנוסף אין נספח של תוכניות הפתוח כדי לראות איך כל השיפועים והניקוזים התחברו עם בניית המלון מבחינת מפלסים וגבהים על המגרש שלנו ושאר המגרשים. נושא קונסטרוקטיבי מדובר בתוספת בניה למבנה האחורי איפה שממוקם המתנגד והדירות שלו אין פירוט כיצד יעשו החיזוקים? כיצד ישפיעו על הנכס של המתנגד? החיזוקים ישפיעו על החזות של המבנה ואין התייחסות בתשריטי הבינוי לכך. תוכנית הבינוי אמורה לשקף את השינוי המבוקש מה שלא מתבצע שם. התשריט, התקנון כל המסמכים המצורפים לוקים בחסר ואי מידע שאנחנו לא נפגעים בפן התכנוני ובכל המסגרות שציינתי ולכן אני מבקש שכל המסמכים יצורפו טרם הגשת הבקשה להיתר בניה.

מועצה לשימור אתרים תמר טוכלר : יש בהתנגדות שלנו 4 נושאים. נושא עקרוני של התוספות על המבנים לשימור מחמיר. במתחם יש 2 מבנים בעלי ערך לשימור ולדעתנו התוספת למבנה האחורי צריכה להיות בנסיגה. מה מהות הגשר ומיימדיו? והאם אפשר לקבל נראות פחותה?

בנוגע למרתפים מתחת למבנה לשימור מחמיר נראה שהחפירה גדולה מתחתיו ובנוסף על הגג מוסיפים בריכה והאם קיימת אפשרות לעשות את החפירה במבנה השני?

ראינו במס' מבנים את הצורך להתאים את התנאים. אם רוצים לעשות שינוי יש לעשות שינוי חשיבה יותר מוסדרת ויש לבדוק בדיקה יותר מרחיבה למבנים לשימור מחמיר.

יעל אטקיין- נעשתה עבודת תיעוד מאוד מקצועית והיא חלק מסמכי התוכנית וההנחיות ואין התייחסות לנושא. מה בנוגע לפרטים שאותרו כחלק מהתיעוד כמו פירזול מעקות תריסים ועוד. אנחנו סוברים לאור הערך הגבוה של המבנים והם הולכים להיות מוסבים לבית מלון יש שינוי חזותי בפנים המבנים אנחנו הינו רוצות שתהיה התייחסות לפרטים שאותרו בתיעוד.

תשובות היזם

גידי בר אוריין : התנגדות עו"ד אבריאלה – לגבי המטבח הוא נמצא במרתף בעוד הארובה תבנה מעל הבנין האחורי הגבוה וזה הפתרון. זה לא אופייני לאלנבי ולכן זה שדרוג משמעותי. לנושא, מתקנים טכניים בקומת הקרקע, למעשה אין מתקנים יש רק חדר אשפה וכניסה של עובדים עם מעלית שמורידה אותם למטה. האלמנטים הטכניים נמצאים על הגג של המבנה האחורי הגבוה כמו מיזוג וכאלה ולכן לא יהיו מפגעים. מבחינת בריכת השחיה אנחנו מקבלים את נושא הגבלת השימוש בבריכה בשעות מסוימות. חו"ד אקוסטית בשלב היתרי הבניה אנחנו נביא אותה זה חלק מתנאי ההיתר.

תשובה לשלומי סהר אלו עניינים משפטיים הוא מדבר על תקן חניה אפס תוכנית פיתוח שטח כל אלה הם לא לרמה של תב"ע אלא יגיע בשלב היתר הבניה. כמו כן לעניין הקונסטרוקציה גם יגיע בשלב היתר הבניה ויש כאן את יובל הקונסטרוקטור. לנקודה של שינויים בתשריט כל המהות של הפרויקט הזה הוא שינויים. לגבי שימור אתרים נושא תוספת בנסיגה עשינו הרבה אלטרנטיבות לבניין האחורי והחלטנו על קומה כדוגמת הקיים ועוד קומה מהחומר הקל שזה זכוכית אלומיניום וקומה בנסיגה והגענו למסקנה שזו התוספת הנכונה. הבניין הזה הוא אחורי ואין לו נראות מהרחוב והוא מאוד צר וכל נסיגה תפגע בכמות החדרים משמעותית. הגשר מאוד צר ואין לו נראות מהרחוב והנקודה שרואים אותו הוא מהחצר הפנימית והוא מוסיף כי לא מפלדה והוא לא מורגש. לגבי המרתף הגדול יש לנו הרבה ניסיון בתחום הזה אין אפשרות להגיע לבניין האחורי ולחפור מתחתיו ולכן החפירה המתועדת תהיה על מיטבה. מבחינת שימור מחמיר העיריה צריכה לעמוד על זה ושימור הפרטים יש לנו את כל ההיסטוריה ואחרי התיעוד אנחנו מפרקים ומחזיקים חזרה ברמה מאוד גבוה. אנחנו נקפיד על השימור.

עו"ד ניצן זימרון בשם הזים- החשיבות של הגשר הוא ענין של נגישות כי אין דרך להגיע לקומת הגג. לגבי ההתנגדות של הדיירת המוגנת. ההתרשמות מההתנגדות שעומדת לגור במלון דיירת מוגנת מאחד מחדרי המלון ולכן מאוד חשוב לה שתקן החניה יהיה בהתאם והתחבורה ברחוב אבל זה לא המצב המשפטי והספציפי וזאת מ3 טעמים. המתנגדת מפעילה גלריית תכשיטים במסגרת שימוש חורג. כאשר השימוש החורג ניתן לעוד 5 שנים מ2019 או עד למתן היתר בניה וההחלטה הייתה סוג של פשרה. הדיירת המוגנת בכל מקרה תצטרך לפנות את הנכס ברגע שיינתן היתר בניה.

במישור הדיירות המוגנת החוק מסדיר פינוי של דייר מוגן ברגע שהוא צריך לפנות את הנכס או שהייעוד של הנכס משתנה. הדיירת לא תקבל חדר והחוק מסדיר את נושא הפינוי.

בנקודה שלישית מתנהל הליך משפטי בין הדיירת המוגנת לבעל הנכס שביט משפט שלום מורה על סילוק מידי לגבי 2 מ3 היחידות יש פס"ד על סילוק מייד. ולכן השימוש החורג לא יהיה בהיתן ההיתר.

לגבי תקן אפס בניגוד למה שנכתב בהתנגדות. לא מדובר בתוספת ל100 חדרים למלון יש שם שימוש קיים 20 יח"ד מגורים דווקא יש הפחתה. תקן החניה הוא מרבי שכמובן אפשר לאפשר במסגרת היתר בניה אפשר לאשר תקן חניה נמוך יותר וראוי לאשר תקן נמוך יותר במרכז העיר. אנחנו גם נמצאים בתוכנית שימור שנותנת סמכות לוועדה המקומית להוריד את תקן החניה עד תקן אפס.

שרון טרייגר: נותנת מענה מתוך הדרפט. אנחנו מקבלים את ההתנגדות של הברכה בחלקה ולהמליץ הגבלת שעות הפעילות עד 22.00.

אסף הראל: אני לא הייתי מציין בתב"ע שעה בהתאם למדיניות של באזור.

דורון ספיר: נכון צריך לתת את הזמן בהתאם למדיניות שבאותו אזור.

שרון טרייגר: השימושים יהיו בהתאם למה שמותר בבית מלון גם לגבי אירועים וכל מה שסובב בריכה. לגבי הטענה בדבר תוספות למבנה בשימור בהגבלות מחמירות. הצוות שלנו תמיד בוחן בדקדוק את תוספות במבנים לשימור בכלל ובפרט במבנים בהגבלות מחמירות. מדובר במס' מצומצם מאוד שאפשרנו תוספת לבניה וזאת לאור התרומה הציבורית הנרחבת שהיא נותנת לעיר. היד על ההדק לא קלה ורואים בהגדרת קריטריונים כללים פתח לבאות וכרסום בתוכנית השימור זה בנושא הטענה העקרונית.

עדי רוז: תוספת הבניה האחורי המבנה האחורי בניו ב-25 מ' נסיגה מהרחוב הוא אלבני והוא מבנה צר ותוספת בניה חדשה בנסיגה על גבי המבנה הזה היא חסרת חשיבות 25 מ' שקיימים בנסיגה הם המהותיים והיה חשוב ליצור אבחנה אדריכלית לבין המבנה הקיים לתוספת. הגשר הוא מינימלי. אז אם צריך להשוות בין מעליות לגשר שהוא לא נראה מהרחוב בוחרים בגשר. לגבי המרתפים קשה עד בלתי אפשרי לחפור מרתף במבנה הכלוא וזה עלול לגרום הרס למבנה החזיתי.

שרון טרייגר: תנאי למתן היתר בניה אישור של מהנדס שימור לחפירה ודיפון.

עדי רוז: נעשתה כאן עבודה יוצאת דופן וכל החומרים והפרטים שקיימים בתיק התיעוד כולם יחשפו.

אסף הראל: אני מזכיר את נושא המרפסות הפניות בקומה הראשונה שדובר שהמרפסות לא יבלטו אלא יהיו צמודות לחלון ואנחנו בקשנו שהנושא ייבדק.

עדי רוז: המבנה הוא בעל ערכים עצומים ונגיע לתועלת ציבורית מצויינת בפרט לאור העובדה שמקדמים שיקום של בית כנסת הגדול ולרחבה.

שרון טרייגר: לגבי הסעיף 6.4 שהוצע בהתנגדות אנחנו מקבלים את ההערה שמהנדס יהיה בעל ניסיון. ליאור שפירא: למה רק בעל ניסיון, זה הופך למונופול, כמה זה ניסיון מוכח תמר טוכלר: זו תוכנית טובה אבל אנחנו רוצים לדייק. וניסיון מוכח לפחות בנין אחד.

שרון טרייגר: לגבי ההתנגדות השלישית כאמור תקן חניה אפס שזה רח' מוטה תחבורה ציבורית והמגמה שלנו להפחית את הרכב הפרטי.

תמר טוכלר: כל הערות ששאלנו וגידי הסביר אנחנו מבקשים שזה יופיע בתוכנית.

עו"ד לסלו: לא קבלנו תגובה מאדריכל התוכנית איזה פתרון יש רעש מהתקנים הטכניים גם שם יהיה רעש. ויש צורך להקדים חו"ד אקוסטית.

שלומי סהר: לדעתי בדיקה תנועתית שתהיה תנאי לתב"ע ולא להיתר. אם יהרסו את הבניה, שהזכויות שלה דיירת מוגנת לא יפגעו.

גידי בר אורין: בכל בנין בת"א כל המתקנים על הגג עם קירות אקוסטית שהפרעה היא ממש מינימלית.

דורון ספיר: נושא שעות הפעילות של הברכה יופיע במסגרת היתר הבניה. אושר פה אחד.

מס' החלטה	התוכן
	תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה

בישיבתה מספר 0012-21' מיום 26/05/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להמליץ לוועדה המחוזית על מתן תוקף לתכנית כמפורט כלהלן :

1. לקבל את ההתנגדות לנושא שעות פעילות הבריכה והאירועים על הגג, שעות הפעילות יהיו בהתאם למדיניות העירונית לעסקים בסביבה, ולתקן את התכנית בהתאם.
2. לקבל את התנגדות המועצה לשימור אתרי מורשת ישראל, לסעיף 6.4 (תנאים למתן היתר בניה) סעיף קטן 8 תוסף הוראה בדבר "ניסיון מוכח בשימור מבנים היסטוריים המיועדים לשימור מסוג זה".
3. לדחות את יתר ההתנגדויות

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, ליאור שפירא