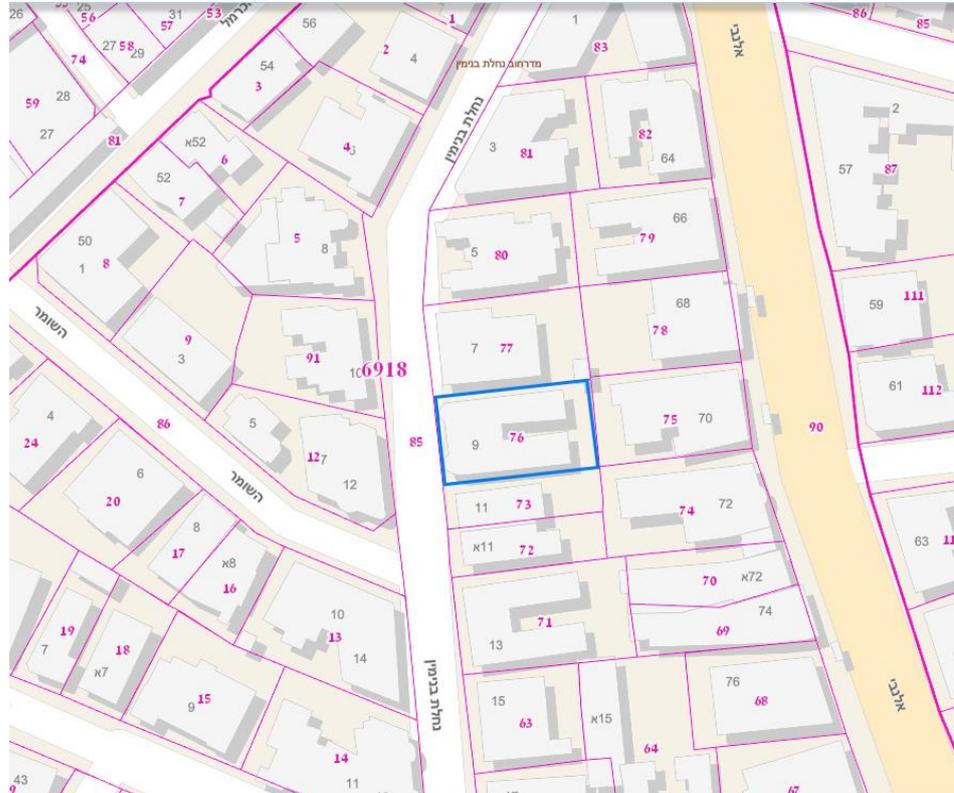
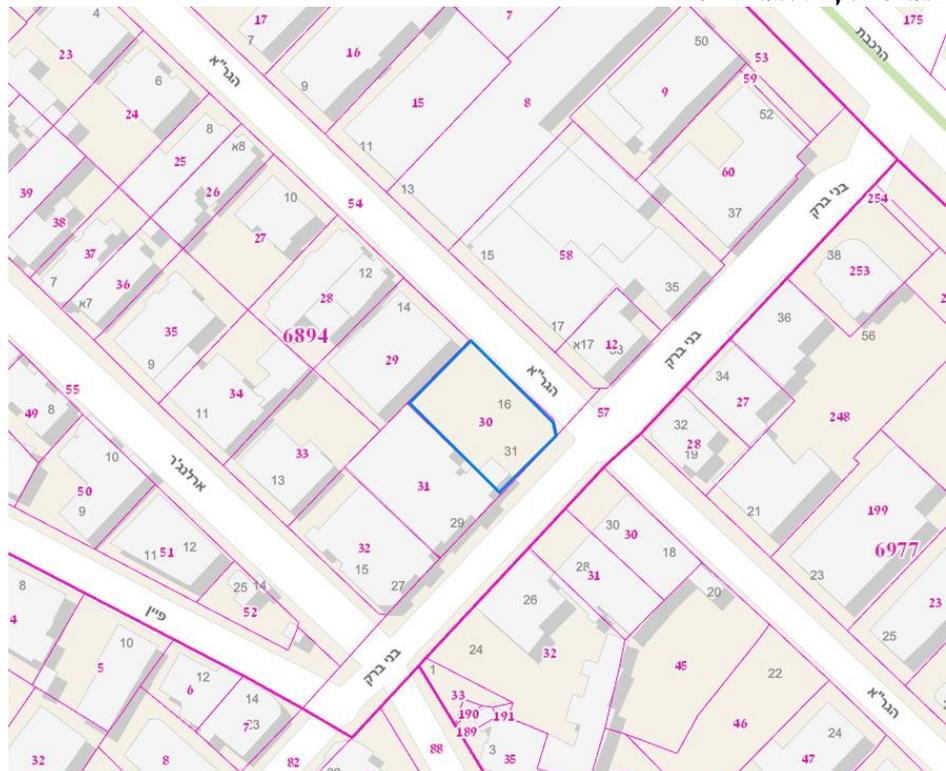


מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה

כתובת:
 מגרש מוסר נחלת בנימין 9



מגרש מקבל הגר"א 16



מיקום:

מגרש מוסר נחלת בנימין 9 : גוש 6918, חלקה 76
מגרש מקבל הגר"א 16 : גוש 6894, חלקה 30

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6918	מוסדר	חלק	76	
6894	מוסדר	חלק	30	

שטח התכנית:

מבנה לשימור נחלת בנימין 9 : 548 מ"ר.
הגר"א 16 : 458 מ"ר.

מתכנן: ש.י. יסקי אדריכלים בע"מ

יזם: עתידים איילת השחר בע"מ

בעלות:

נחלת בנימין 9 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

בעלים פרטיים:

החברה לניהול קופות גמל בשם:

אור אלי ליאור אסתר חדד אטלן

דוד גסטון אטלן

רחל סבן חדד

שמעון מאיר סבן

בעלים של זכויות לניוד: עו"ד ניר בראונשטיין בשם הבעלים לפי הסכם מתאריך 11.05.2014 מול הבעלים הפרטיים.

הגר"א 16 מגרש מקבל

עתידים איילת השחר בע"מ

מצב השטח בפועל:

נחלת בנימין 9 : מבנה לשימור אקלקטי בהגבלות מחמירות בן שלוש קומות

הגר"א 16 :

נמצא כרגע בעבודות ביצוע בהתאם להיתר מס 20-0284, לבניית מלון בן 4 קומות כולל קומת גלריה וקומה וחצי בהקלה, שה"כ 5 קומות וקומה חלקית מעל 2 קומות מרתף. עבור 30 חדרים. בהיתר אושרו 85.899 מ"ר עיקרי מעל הקרקע ו-11.254 מ"ר שירות. מתחת לקרקע אושרו 853.08 מ"ר שירות. עבודות הבניה החלו בתאריך 01.12.2020 ונכון לתאריך 05/07/סיימו יציקת רצפה קומה 1-.

מדיניות קיימת:

עידוד שימור ושיפוץ בפועל במבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י קביעת הדרכים להעברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים לשימור.

עידוד מלונאות ומסחר והגדלת מצאי חדרי המלון בעיר תל אביב - יפו

מצב תכנוני קיים:

נחלת בנימין 9 :

תכניות תקפות: 1200, 2650 ב', 44, 4490

4686 – תכנית לניוד לסולריום הרחוב דיזנגוף 50, לקראת מתן תוקף ובסטטוס דיון בוועדת ערר
יעוד קיים: אזור לתכנון בעתיד
שטח המגרש: 548 מ"ר
זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.
 סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 413.88 מ"ר מיתרת
 השטחים, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 14.11.19, לשווי קרקע 27,000 ש"ח. לפי
 הפירוט הבא:

- בתכנית תא/מק/ 4490 הועברו 734.15 מ"ר ע"פ תחשיב מתאריך 16.2.16 לשווי 17,500 ₪ למ"ר.
- בתכנית תא/מק/ 4686 המופקדת ונמצאת בימים אלה בדיון בוועדת ערר יועברו 27.68 מ"ר. יתרת זכויות להעברה לאחר הפחתה- 386.2 מ"ר.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור
 בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 413.88 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר.
 היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע
 למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 2/10/19 ועפ"י
 הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 10/11/19, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.
 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 3.55 מ"ר ביעוד מלונאות במגרש המקבל.

בתוכנית זו מבוקש למחוק 104.58 מ"ר בלבד מיתרת השטחים.

הגר"א 16:

תכניות תקפות: F, 1043 א', 44, 219
יעוד קיים: אזור תעסוקה
שטח המגרש: 458 מ"ר
זכויות בניה: לפי היתר מס': 187.5% : 858.75 מ"ר עיקרי 300.56 מ"ר שירות + 50.38 מ"ר עבור
 הקלות כמותיות (5% מעלית + 6% שיפור תכנון)
גובה:
 בן 4 קומות כולל קומת גלריה וקומה וחצי בהקלה, סה"כ 5 קומות וקומה חלקית מעל 2 קומות מרתף.
 עבור 30 חדרים.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

הבטחת ביצוע השימור בפועל במבנה לשימור שברחוב נחלת בנימין 9, על ידי קביעת הדרכים
 להעברת הזכויות למגרש מקבל ב הגר"א 16 ובאמצעות הבטחת מקור המימון לביצוע דרישות
 השימור במבנה לשימור שברחוב נחלת בנימין 9.

עידוד מלונאות ומסחר, הקמת מלון בן 77 חדרי אירוח והגדלת מצאי חדרי המלון בשכונת נווה שאנן בפרט
 ודרום תל אביב בכלל. המלון הינו ממוצב כמלון עירוני עממי הפונה למנעד רחב של קהלים ומעניק חוויה
 אורבנית אמיתית המאגדת בתוכה את הסביבה המיידית. המלון מתוכנן כמלון בדרגת תירות עממית
 בבנייה חדשה בציר הרכבת, ומהווה סנונית לפיתוח בדרום העיר.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב נחלת בנימין 9 למגרש המקבל ברחוב הגר"א 16.
 - 1.1 מחיקת 104.58 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 9.
 - 1.2 תוספת 371.27 מ"ר עיקרי במגרש מקבל עבור מלונאות. בהתאם לסעיף 1.1 בנספח ה' לתוכנית השימור.
 - 1.3 תוספת 57.73 מ"ר שרות במגרש מקבל בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' לתוכנית השימור.
2. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב נחלת בנימין 9 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
3. תוספת זכויות בהיקף של 458 מ"ר מכוח תכנית תא/5000.
4. תוספת 4 קומות מתכנית תא/5000 מעבר ל-4 קומות הקיימות בהיתר סה"כ 8.5 קומות.
5. קביעת שימוש מלונאי ומסחרי לצמיתות
6. שינוי קווי בניין צידיים בשיעור של 10% מ-3 מ' ל-2.7 מ'.
7. חניה- פטור מתקן חניה קיים והתאמה לתקן חניה ארצי למלונאות.
8. הגדלת מצאי יחידות מלונאיות עד כ-80 חדרים.
9. קביעת חובת חזית רחוב מסחרית פעילה לכיוון רחובות בני ברק והגר"א.
10. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל 3 מ' לכיוון רחוב הגר"א, 2 מ' לכיוון רחוב בני ברק

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
<u>הגר"א 16</u>	<u>נחלת בנימין 9</u>	<u>הגר"א 16</u>	<u>נחלת בנימין 9</u>		
895.69 מ"ר עיקרי + 257.27 מ"ר שירות + תוספת של 371.27 מ"ר עיקרי + תוספת של 57.73 מ"ר שטחי שירות* + 449.05 מ"ר מתוקף תא/5000	הפחתה של 371.27 מ"ר עיקרי.	עיקרי 187.5% = 858.75 מ"ר שירות 300.56 מ"ר הקלות 11% (שיפור תכנון ותוספת 2 קומות) = 50.38 סה"כ שטח עיקרי 909.13 מ"ר	לפי הקיים + 745.67 413.88 זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך <u>14/11/19</u>	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
2,060.01 סה"כ מ"ר		תת קרקעי 853 מ"ר			
תת קרקעי					

853 מ"ר (מתוכם 170 מ"ר עיקרי)					
77 חדרים מלונאיים	ללא שינוי	30 חדרים מלונאיים	כקיים		מספר יחידות מלונאיות
ל"ר	ללא שינוי	ל"ר	כקיים	מ"ר	גודל יחיד ממוצעת
הקיים בהיתר + 4.5 קומות סה"כ 8.5 קומות לפי תכנית 5000/תא	ללא שינוי	4 קומות כולל גלריה הקלה לקומה וחצי סה"כ 4.5 קומות	כקיים	קומות	גובה
קדמי בני ברק 2 מ' קדמי הגר"א 3 מ' צד דרום מערב 2.7 מ' צד צפון מערב 2.7 מ'	ללא שינוי	קדמי בני ברק 2 מ' קדמי הגר"א 3 מ' צד דרום מערב 3 מ' צד צפון מערב 3 מ'	כקיים	מ'	קווי בניין
פטור מתקן חניה	ללא שינוי	8	כקיים		חניה

*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מביניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

חוו"ד מחלקה אסטרטגית מתאריך 31.05.21:

לנושא תועלות ציבוריות – תוספת הזכויות מותנת בניוד משימור ולפיכך לא נדרשת עוד תועלת ציבורית. לאור היקף הזכויות המצומצם יחסית המתווסף מתוקף תכנית המתאר התכנית לא תידרש בהקצאות לצורכי ציבור.

התאמה לתוכנית מתאר:

מוסד ציבורי/ כיכר עירונית: התכנית אינה כוללת שימוש מוסד עירוני ציבורי חדש ו/או כיכר עירונית בתחום רדיוס 500 מ' כנדרש לפי סעי' 1.4.5 בתכנית תא/5000 שכן מדובר בתכנית נקודתית על מגרש בשטח 458 מ"ר ובו מתבצעות עבודות לפי היתר בניה קיים למלונאות ולכן אין אפשרות לשילוב השימושים הנ"ל בגבולות המגרש. כמו כן קיימות כיכרות ומוסדות ציבור ברדיוס 500 מ' כמפורט בקרבת המגרש קיימת כיכר/גינה פעילה גינת לוינסקי, כיכר עירונית במתחם קמפוס נווה שאנן ומבנה ציבור וגינה נוספת בפינת הרחובות סולומון והגליל.

איכות סביבה לפי סעיף 4.4.2 התוכנית אינה בעלת השפעה סביבתית. כמו כן הוגשה חוו"ד סביבתית בהתאם להנחיות איכות הסביבה הכוללת בחינת סקר קרקע וגז קרקע מתאריך וכי שולבו תנאים לפי דרישת איכות הסביבה זה בתקנון. ראו פירוט מטה בחוו"ד איכות סביבה
סעיף מלונאות 3.3.7.1 ג.3 - התוכנית כוללת תוספת 43 חדרי מלון בדרגת תיירות עממית ובגדלים שונים באופן שמגוון את סוגי בתי המלון הקיימים והמתוכננים באיזור נווה שאנן ורחוב הרכבת.

תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור משרד התיירות לעמידה בתקניי הפייזים והתפעולים ולפיתוח האתר בדגש על קומת הקרקע, כולל

1. התיחסות להסדרי פריקה וטעינה, כניסות ויציאות לרכב לרבות רכב תפעולי.
 2. שיפוץ המבנה הקיים
 3. הנחיות לאיכות סביבה לרבות המערכות הטכניות.
 4. רישום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין אשר תבטיח כי היחידות המלונאיות והשטחים הציבוריים יהיו בבעלות אחודה,
 5. הנחיות להבטחת השימוש המלונאי בלבד.
- בניה ירוקה לפי סעי' 4.4.3** התוכנית כוללת הוראות לעמידה בתקן בניה ירוקה כתנאי לפתיחת בקשה להיתר.

חו"ד אדריכל העיר מתאריך 20.01.21

התוכנית עברה תיאום מפורט ותכלול נספח בינוי מפורט. חזיתות מסחריות יהיו פתוחות לקומת קרקע. ידרש שטח חלחול בהיקף שלא יפחת מ 15% משטח המגרש.

חו"ד איכות סביבה מתאריך 12.2020

במסגרת היתר בניה הקיים למלון בוצע סקר קרקע וגז קרקע ואין דרישות נוספות לאתר הגר"א 16. הגובה האבסולוטי של המבנה יכלול ארובה בגובה 2 מ' מעל גג עליון. תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש.

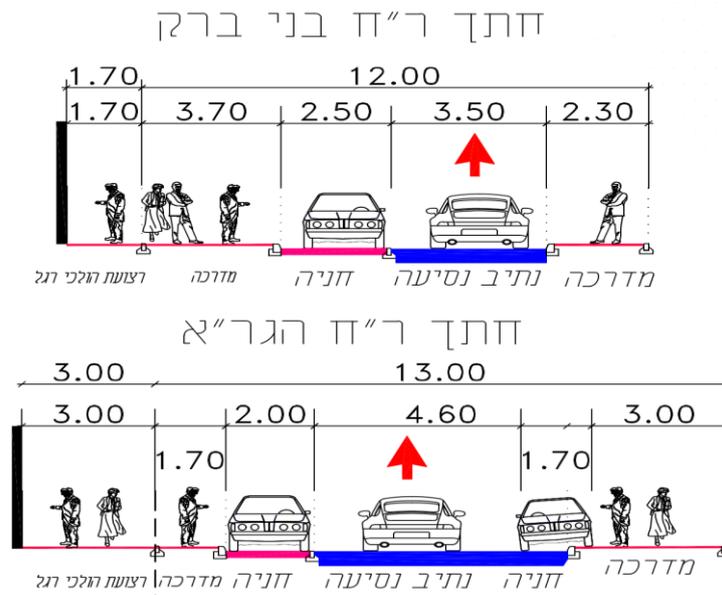
- התוספו תנאים להיתר בניה בתקנון : כגון הגשת חו"ד סביבתית לנושאי אקוסטיקה, איכות אויר, קרינה, זיהום קרקע, מניעת מטרדים בעת העבודות, אישור מחלקת תברואה לתכנון חדרי אוכל ואשפה, חו"ד הידרולוגית ופתרונות לניהול מי נגר, חו"ד אקוסטית לעין הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש, סימולצית שטף מגנטי ממתקני חשמל ואישור ממונה קרינה על השנאים.
- התוספו תנאים להיתר אכלוס בתקנון : אישור יועץ אקוסטי על הביצוע בהתאם לחו"ד, אישור ביצוע מיגון קרינה, היתר רעלים/ פטור לבריכת שחיה מאושר ע"י ממונה איכות סביבה, ללא השמעת מוזיקה, הפעלת מערכות הגברה, תחת כיפת השמים או שטח פתוח/ על הגג
- תנאי להפקדת התוכנית- עמידה בתקן בניה ירוקה

חו"ד תנועה מתאריך 20.7.21 התוכנית ביחס של שינוי לתכנית ת/א/ח. התוכנית כוללת חו"ד תנועתית בהתאם לתכנית המתאר ת/א/5000 (סעיף 3.8.1).

בהיתר אושרו 6 מקומות+ 2 חניות לבעלי מוגבלויות באמצעות מתקני חניה, סה"כ 8 מקומות חניה במרתף- 2. במסגרת התוכנית מבוטלות החניות והמרתף- 2 ישמש לשטחים נלווים למלונאות. **תקן החניה למלונאות יהיה 0. התקנון עודכן בהתאם להערות.**

תיאור כללי: מטרת הפרוייקט הינה הקמת מלון עירוני LOW COST ברמה של שלושה כוכבים בשכונת נווה שאנן המיועד לשהיית קבוצות ואנשי עסקים מחו"ל. הפרוייקט ממוקם בצומת הרחובות הגר"א/בני ברק, על מגרש בשטח של כ- 460 מ"ר. הבניין הקיים היום הינו בן 4

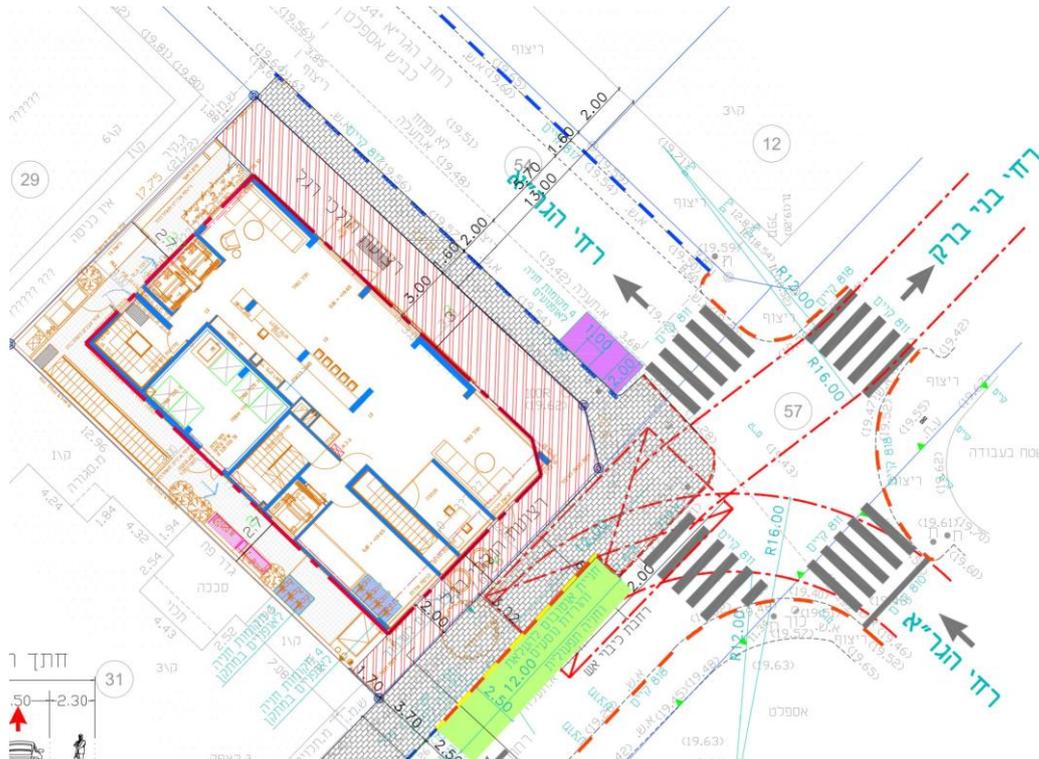
קומות המשמש לתעסוקה, מתוכננת תוספת של 3 קומות נוספות וקומת גג והפיכת השימוש למלונאות. רחוב הגר"א הינו רחוב מקומי ברוחב 13 מ' חד סיטרי לכיוון צפון מערב, כולל שתי מדרכות משני הצדדים ונתיב חניה בצידו הדרומי. (ראה חתך לרוחב בתרשים מס' 1). רחוב בני ברק הינו רחוב מקומי גם ברוחב 12 מ' חד סיטרי לכיוון דרום מערב, הכולל מדרכות משני הצדדים ונתיב חניה. (ראה חתל לרוחב בתרשים מס' 1) צומת הרחובות בני ברק והגר"א הינו צומת + (ארבע זרועות) לא מרומזר.



הולכי רגל בסביבת הפרוייקט

המדרכה ברחוב הגר"א הצמודה לפרוייקט הינה ברוחב 1.7 מ' והנגדית ברוחב 3.0 מטר. ברחוב בני ברק המדרכה הצמודה לפרוייקט ברוחב 3.7 מ' והנגדית ברוחב 2.3 מ'. במסגרת התב"ע הוקצה שטח נוסף כרצועה להולכי הרגל שמרחיב את אזור ההליכה בצד רחוב הגר"א לכ- 4.7 מ' (הרחבה של 3.0 מ') ובצד רחוב בני ברק לכ- 5.4 מ' (הרחבה של 1.7 מ') בתרשים מס' 2 ניתן לראות את הרחבת רצועת הולכי הרגל (מסומנת בקווקו אדום).

תרשים מס' 2 – רצועת הולכי הרגל באזור הפרוייקט



שבילי אופניים

לאורך רחוב הגר'א ובני ברק לא מתוכננים שבילי אופניים, שביל האופניים הקרוב ביותר קיים במרחק של כ- 80 מ' צפונה לאורך רחוב הרכבת, השביל הוא שביל דו סיטרי ברוחב של כ- 2.5 מ'. ברחוב סולומון כ- 150 מ' מערבית לפרוייקט קיים שביל אופניים דו סיטרי ברוחב 2.5 מ'

תחבורה ציבורית

הפרוייקט ממוקם במרכז העיר באזור עתיר תחבורה ציבורית. להלן תיאור אמצעי התחבורה הציבורית בקרבת הפרוייקט :

- דרומית לפרוייקט עובק הקו הירוק של הרכבת הקלה מרחק ההליכה מהפרוייקט עד התחנה ברחוב הר ציון הינו כ- 450 מ'.
- במרחק של 400 מ' דרומית לפרוייקט עובר גם הקו הסגול של הרכבת הקלב ברחוב לוינסקי מרחק ההליכה מהפרוייקט עד התחנה ברחוב לוינסקי הינו כ- 450 מ'.
- מערבית לפרוייקט עובר נת"צ במרחק של כ- 170 מ' ברחוב סולומון.
- הפרוייקט ממוקם בקרבה לתחנה המרכזית, הנמצאת במרחק הליכה (לכיוון דרום) של כ- 500 מ'

כמון כן תוכנן מפרץ עצירה לאוטובוס כפי הנדרש בתקן החניה בחזית המלון על רחוב בני ברק לצורך העלאה והורדת מבקרים. המפרץ ישמש גם עבור פריקה וטעינה, שכן אין חניה תת קרקעית.

רחבת כיבוי אש: רחבת כיבוי האש תמוקם באזור הצומת בחפיפה עם חניית האוטובוס המיועדת להעלאה והורדת אורחים לבית מלון.

סיכום: לאור האמור לעיל, השפעת ביטול החניה וקביעת תקן חניה 0 לרכב פרטי על הנגישות לפרויקט אינה משמעותית, אף יתכן כי הדבר יגרום להפחתת הנסיעות של הרכב הפרטי בסביבת המלון.

הסברים נוספים ותנאים למימוש:

1. תנאים להפקדת התכנית:

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
- ג. עמידה בתקן הישראלי המינימאלי לבניה ירוקה.

2. תנאים למתן תוקף לתוכנית

מגרש המקבל- הבטחת ביצוע השימור בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשבעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.

3. תנאים למתן היתר בניה במגרש המקבל

אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לענין קיום הבטחת ביצוע השימור בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות בהתאם להוראות תוכנית השימור.

4. רישום הערה

רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0578914	שם התכנית ניוד זכויות מנחלת בנימין 9 למלון תגרי"א 16	מגיש התכנית עתידיים איילת חשור בע"מ	עורך התכנית אדרי' שאול יסקי
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגיל" (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 חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
יש למרס 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 לחלן:			

מס' תשע"ב כרוזק לעניין סמכות ועדת מקומית	מחוז תשע"ב כרוזק	תאריך כללי של התוכנית המפורטת המועלת
62-א (א) חוק התכנון והבנייה תשנ"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בתחילת ההוכחה תא/5000/מתן תוקף 22.12.2016)	ניוד זכויות ושינוי כמות מבנה לשמור יחיד בנימין וע"י קבלת החלטה להעברת זכויות בניה ממבנים לשמור הגבלות ממספר מקב"ת לזכות השימוש 2650 זכויות בניה אשר יכנון תח"א 16 באמצעות הכשרת מקורות מימון לביצוע זהויות השימוש במבנים לשמור
עידוד מלונאות ומסחר באמצעות הקמת מלון בדרגת תיירות עממית והגדלת מצאי חדרי המלון בתל אביב יפו		
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000 כמפורט לחלן		
תאריך תשע"ב הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי תשע"ב בתוכנית המתאר	תאריך תשע"ב בתוכנית המתאר
תשע"ב	802-אזור מערב	תשע"ב
חוראות מיוחדות – טבלה טע"ף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	תנאי לקידום תכנית בשכונת נווה שאנן הינו התייחסות למאפייני השכונה.	תנאי לקידום תכנית בשכונת נווה שאנן הינו התייחסות למאפייני השכונה.
	רז"ק מירבני – 3.5	

ליך		נססח אזורי ומתחמי	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חופי - מתחם התחדשות עירונית - אזור העסוקה - מרקם בנוי לשומר - הוראות לניצוב רחובות
+	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	למי תשריט אזורי הייעוץ מסומן כאזור מעורב לתעסוקה ולמגורים (3.4.1)	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע ככל מגרש.
+	מקבץ שימושים ראשי - ל"י, קומות קרקע - חזית מסחרית - (סעיף 3.4.1(א)(2) + (3.4.3)	למי תשריט אזורי הייעוד אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (3.4.1) למי סעיף 3.4.1 (א): מקבץ שימושים ראשיים: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. בקומת הקרקע יותרו רק השימושים המותרים בחזית מסחרית למי סעיף 3.4.3	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	מקבץ שימושים כלליים - מלונאות (1), 3.1.1 (1) - 3.7.1 - תוראות למלונאות	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	מוצע רחיק 4.5	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי.
+	מוצע רחיק 4.5	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרמי	קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 מרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
+		למי סעיף 3.1.5	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	מוצע סח"כ 9 קומות (כולל קומת הגג)	מספר קומות מירבי: בהתאם לנססח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיף 4.2.2 - עד 8 קומות 4.2.6 (ה) - בתכנית המניידות זכויות ממבנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור אל שטח התכנית, ניתן לקבוע גובה העולה על הגובה המירבי, בהתאם להוראות תכנית השימור (סעיף 1.3 לנססח ח') לתא/2650, קובע כי תוספת קומות במגרש מקבל לא תעלה על חמורת בתקנות התני"ב סטיית ניכרת.	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית' חריגת לטביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנססח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)

<p>+ מסמכי התכנית כוללים נספח בינוי מחייב</p>	<p>4.2.1 הוראות כלליות לפי</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – סעיף 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניית בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+ מחויב</p>	<p>מחויב להקצאה לצרכי ציבור והיקפת ייקבעו על ידי הוועדה בסמך לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמופוט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)</p> <p>לפי חו"ד מחלקה אסטרטגית מיום 31.5.21 תוספת חזכונות מוחתת בגודל משימור ולסיבך לא נדרשת ערר תועלת ציבורית. לאור היקף הזכויות המצומצם יחסית המתווסף מתוקף תכנית המתאר התכנית לא תיידרש בהקצאות לצרכי ציבור.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: (לוגמא, אזור מגורים בבניה עירונית).</p>	<p>4.1.1 הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>לפי סעיף 1.4.5 התוכנית אינה מתייחסת לצורך בתכנון כיכר עירונית או מוסד ציבורי חדש, שכן מדובר על תוכנית לתוספת קומות למטלנאות על מגרש קטן כך שאין אפשרות לכלול סימבולים בתוכנית הנוכחית, ובנוסף בסביבת התכנון קיימות תוכניות הכוללות כיכר עירונית ומוסד ציבורי- ביניהם כיכר השומרון או תוכנית תא/3277 בה מתוכנית כיכר עירונית</p>	<p>רדיוס 500 מ' מן התכנית קיימים סימבולים של מוסד ציבורי עירוני חדש +כיכר עירונית (סי) (1.4.5)</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכנית מאושרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 3.6.1 הוראות נוגעות למגוון אזורי המאגזים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק חוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, רחוב עירוני, שוכותי או מקומי, גשר מעל דרך פברית מחירה קירוי מעל דרך פברית מחירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>מוצע תקן חניה 0</p>		<p>נספח תחבורה תקן חניה לפי סעיף 3.8.7</p>	<p>הוראות למרכיבי החברה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>+ מחויב</p>	<p>הנחיות לבנייה ירוקה לפי סעיף 4.4.3 ס' 4.4.5 בוצע סקר קרקע וגז במסגרת חילוף הקיים ואושר ע"י יועץ איכות סביבה מתאריך 12.20.21</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 בנייה ירוקה (4.4.3)</p>
<p>+ מחויב</p>	<p>לפי סעיף 4.6.4</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: (4.6.4)</p>

שימוש בסעיפי חוק בטחון בתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסחור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), 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 גופר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	סעיף מהות הסעיף
+	קביעת אזורי מסחר ותעשייה
+	שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+	קביעת זיקות הנאה
+	קביעת אזורי מסחר ותעשייה

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.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחיד כרמלי, אדרי	025339753		27.7.21
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עויד	2438976-9		27.7.2021

הערות
גבי אילנה סולמי - ראש עץ (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

19\115\2021

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

ממליצים להפקיד את התכנית לדיון בוועדה המקומית בתנאים הבאים :

1. תנאים להפקדת התכנית : חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
2. תנאים למתן תוקף לתוכנית : בהתייחס למגרש המקבל- הבטחת ביצוע השימור בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
3. עדכון שומה ותחשיב עבור מגרש מוסר נחלת בנימין 9 ותיקון מסמכי התוכנית בהתאם.
4. תיאום הערות התוכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-21' מיום 04/08/2021 תיאור הדיון :

שירה ספוקויני : ניווד זכויות מנחלת בנימין 9 למלון הגר"א 16, זה פרויקט שהוא כבר בביצוע בשכונת נווה שאנן. כעת מבקשים להוסיף עוד 40 חדרים באמצעות ניווד משימור. אדריכלית ימית כהן : מציגה את ניווד הזכויות . הראלה אברהם אוזון : השירות המשפטי העביר הערות לתקנון של התוכנית ומסתבר הן לא הוטמעו בו. התקנון נסגר לפני כן אז מביאה לידיעה שיוספו הערות נוספות לתקנון. דורון ספיר : כמה כוכבים המלון? אורון וקרין יזמים : המלון יהיה בדרג D עירוני של משרד התיירות, ברמה של 3, 4 כוכבים. אנחנו נותנים מענה שמשדרג את המלון גם ברמה של שירותי ההסעדה קיימים באזור וזה מעלה את הדירוג שלו. אסף הראל : כל הכבוד שאתם רואים את הצורך במלון והשאיפה שלנו לראות מלונות צעירים וכיף לראות שיש שותפים ויזמים שרואים גם הם את הצורך הזה. דורון ספיר : לאשר פה אחד בכפוף להערות של הייעוץ המשפטי.

בישיבתה מספר 0018-21' מיום 04/08/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. תנאים להפקדת התכנית : חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
2. תנאים למתן תוקף לתוכנית : בהתייחס למגרש המקבל- הבטחת ביצוע השימור בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
3. עדכון שומה ותחשיב עבור מגרש מוסר נחלת בנימין 9 ותיקון מסמכי התוכנית בהתאם.
4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
5. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, מיטל להבי, מאיה נורי, ליאור שפירא

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק