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 כוללנית בתוקף ולועדה המקומית סמכויות מיוחדות. התב"ע באה לתמרץ את הקמת המלון, באופן דומה למה שמאפשר תיקון 107 בערים בהן אין תכנית כוללנית.

פירוט יעדים/שימושים מוצעים:

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי					שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ	מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%
מלונאות ונופש	5400	292	לפי תכנית ע-1			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%,
קווי בניין בקומות 1-7: קו בניין "0" לכל הכיוונים.
קווי בניין לקומות 8 ומעלה: קו בניין "0" לצפון, למזרח ולמערב, קו בניין דרומי 40.0 מ'.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע	
			תוספת	סה"כ
סה"כ זכויות בניה עיקרי מעל הקרקע	אחוזים	162%		292%
	מ"ר	3000	+2400	5400
סה"כ זכויות בניה שירות מעל הקרקע	אחוזים	81%		108%
	מ"ר	1500	+500	2000
סה"כ זכויות בניה בתת הקרקע	אחוזים	300%	לפי תכנית ע-1	לפי תכנית ע-1
	מ"ר	5500		
גובה מעל מפלס הכניסה	קומות	4	15	
	מטר		59.0+ (בכפוף לאישורים)	

תכסית	100%	100%	
מקומות חניה		32 + 3 חניות לשטח הציבורי	

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 נילווה למלונאות) בשטח 100 מ"ר ובבעלות היזם.

<u>איכות סביבה:</u>

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:

מיידי

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0468058	שם התכנית תא/מק/4797 מלון במתחם קאנטרי גלילות	מגיש התכנית פרוספריטי בע"מ	עורך התכנית פייגין אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	התכנית מציעה תוספת זכויות עד לרח"ק חמרבי של 4.0 הגבהת המבנה עד ל- 15 קומות ותוספת שימוש למגורים בתיקוף של עד 25% מזכויות הבניה וזאת על מנת לתמוך את חקמת המלון. התכנית מוסיפה שימוש ציבורי בשטח של 250 מ"ר בקומת הראשונה.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית (בה חייבת להיות תכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
	התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן.		

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	איזור השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות	**הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	**1101ג' צפון מערב העיר (תכנית 3700)**	בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לוראות תכנית תא/3700 תחל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תכנית 3700.	+ התכנית נמצאת מחוץ לתחום תכנית 3700
הוראות	**קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)** קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**אזור מגורים בבניה עירונית**	- ייעוד הקרקע נקבע בתכנית מתאר מס' א/2566 למלונאות ונופש - בהתאם לסי' 3.1.1(ו) לתכנית בכל אזור ייעוד ניתן לקבוע ייעוד קרקע המותיר שימושים כללים, כשימוש בלעדי או מעורב עם שימושים אחרים המותרים באותו ייעוד, בתנאים הקבועים בסעיף	+ הקרקע בייעוד מלונאות ונופש

	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**אזור מגורים בבניה עירונית.**	מקבץ השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (א) בכל אזור ייעוד). פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6 בהוראות התוכנית.	+ שימוש למלונאות
	קביעת שימושים נוספים, כללים, ותשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**שימושים נוספים** בהתאם לאזור הייעוד **שימושים כללים, תשתיות ונלווים** – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	מגורים ומוסדות ציבור כמפורט בסעיף 1.6 לתכנית תא/5000.	+ תוספת שימוש למגורים בשיעור של עד 25% (1850 מ"ר עיקרי ושירות) ושטחי ציבור בשטח עיקרי 250 מ"ר
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:**	רח"ק בסיסי - 2.5 רח"ק מירבי - 4.0 (שטח מגרש כ- 1.8 דונם)	+ רח"ק מוצע 4.0
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	בהתאם לסעיף 3.1.5(א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תוכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם	+ בהתאם לע' 1
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	**מספר קומות מירבי:** לפי נספח העיצוב העירוני עד 15 קומות.	ל.ר	+
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+ שינוי קווי בנין לתוספת הבניה ל.ר
	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	אזור מגורים בבניה עירונית.	בהתאם לסעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה לייעודים סחירים מעבר לשטחים לייעודים סחירים המותרים על פי תכניות קודמות או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בת הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות... הועדה ...רשאית במגרשים המיועדים לשימושים סחירים שאינם למגורים להחליף את הקצאה של שטח לבנייני ציבור, כולה או חלקה, בשטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במסגרת מגרש בתכנית בו מותרים גם שימושים סחירים.	+ הקצאה של 250 מ"ר בנויים בלבד. מתן פטור חלקי מהקצאה לצורכי ציבור לצורך עידוד מלונאות

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. **62א (א) למעט:** (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בניית ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מחות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	שינוי קווי בנין בתוספת הבניה
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	הוראות בינוי לתוספת הבניה

תצהיר והתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר'	052082013		25/7/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	24389746-9		24.7.2018

רן ברעם | 2017

העתקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות 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. התב"ע 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 קרקעיות 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 86ד' לחוק

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

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

<u>מהלך הדיון:</u>

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.

<u>הועדה מחליטה:</u>

לאשר את התוכנית להפקדה על פי חוו"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 86ד' 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:

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

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

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

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.	
			3. העברת השטח לשימוש ציבורי מצידו הדרומי של המגרש (הפונה למגורים) לצידו הצפוני (הפונה לכביש).	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.	
			4. קיים חוסר	מדובר במסחר	

			בהירות "מסחר מוטה תיירות"	קמעונאי בעל אופי תיירותי, מסעדות ובתי קפה.	
			5. לא בוצע הליך שיתוף ציבור אלא רק המתחייב על פי החוק.	מפגש יידוע ציבור התקיים בתאריך 6.11.18. החוק לא מחייב קיומו.	
2	בעלי זכויות במתחם ה"בונגלוס" (גוש 7224 חלקה 6)	משרד עו"ד ב.מינקוביץ	1. פגיעה ברווחת דיירי החלקה שממערב למגרש המלון. מבקשים לדחות את התכנית מהטעמים הבאים:		
			2. חריגה מהרח"ק המותר ב-100 מ"ר וממספר הקומות המותר. הבניין בן 16 קומות במקום 15.		לקבל את ההתנגדות בחלקה ולצמצם את שטחים בשימוש מלונאות ב-100 מ"ר. ניתן יהיה להגיע לגובה 16 קומות בהקלה בשלב ההיתר.
			3. בתכנית מועברים שטחי שירות בהיקף 459 מ"ר מתת הקרקע כך שמתקבל רח"ק 4.3 שאינו בסמכות הועדה המקומית.	ראו חוו"ד יועמ"ש הוועדה המקומית. העברת שטחים מתת הקרקע בהתבסס על החלטת ועדת ערר להיתר.	לדחות את ההתנגדות.
			4. בהינתן הגובה המבוקש אין הצדקה לבנות בקו בניין "0" ויש לתכנן נסיגה של הבינוי מגבול המגרש.	אין מניעה לבנות בקו בניין "0". מדובר בשיקול תכנוני.	לדחות את ההתנגדות.
			5. יש לחשב 25% למגורים לאחר קיזוז שטחי הציבור בהיקף 350 מ"ר (לפי החישוב מתקבל ברוטו למגורים 1768 מ"ר ולא 1850 מ"ר)		לקבל את ההתנגדות ולצמצם את השטחים בשימוש מגורים ל-1768 מ"ר ברוטו.
			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 ולתקן את חתך 1-1 לגובה ולמספר הקומות המותר.
			7. להבהיר בכל		לקבל את

			המקומות שנספח הבינוי מחייב.		ההתנגדות
			8. חסרה התייחסות לפירי אוורור למרתפים.	נספח התנועה מציג פתחי אוורור בפינה הצפון-מזרחית של המגרש, אך יש לפרטם גם בנספח הבינוי המחייב.	לקבל את ההתנגדות
			9. אין התייחסות לבדיקות סביבתיות למניעת מטרדים למגורים הסמוכים.	קיימת בתכנית דרישה לבדיקות אקוסטיות סעיף 6.5.יב כתנאי למתן היתר בניה.	לדחות את ההתנגדות
			10. בריכת שחייה מקורה בקומה טכנית מהווה שטח עיקרי.		לקבל את ההתנגדות.

סיכום חוו"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.

יש לחשב קירוי בריכת שחייה כשטח בנוי ובמכסת הרח"ק המותר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-19ב' 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 בדרפט 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 ש25% משטחי הבניה הם מהשימושים הסחירים ושיש יותר מדי שטחי מגורים. היזמים באו וחידדו 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 חישבו 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 ל350 מ"ר שהפרויקט 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 חב' 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 הציבורים בתכנית נחדד 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' תל אביבי להבין איך הרח' 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 19-0016ב' מיום 11/09/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. הועדה רשמה לפניה 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 הציבורים 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 מהועדה 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 הועדה 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 הועדה 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 הועדה המחוזית, על מנת להימנע מהפחתת זכויות לשימוש מלונאות, וכדי שלא לעכב את אישור התכנית, מומלץ להגיש בקשה לועדה המחוזית לאמץ את הליכי הפקדת ואישור התכנית במתכונתה

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

דורון ספיר : תוכנית שאישרנו ודנו בהתנגדויות.
הראלה אברהם אוזן : המלון נמצא בבניה כאשר במסגרת הוצאת היתר הבניה הועדה 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 שמותר במגרש הזה. אנחנו סברנו שישנה אפשרות לעשות זאת כי מדובר בשטחים שניתנו בתוכנית קודמת שהיו מוקנים להם. הייעוץ המשפטי של הועדה המחוזית לא חשב כמונו והם טוענים שחרגנו מהרח"ק דבר שלא בסמכותנו וזו הסיבה שרוצים להעביר את התכנית לסמכות הועדה המחוזית.
אסף הראל : מדוע הועדה המחוזית לא אישרה?
הראלה אברהם אוזן : למעשה מבקשים מהועדה הזו לקבל החלטה שהיא ממליצה לועדה המחוזית לאמץ את הליך הפקדת התוכנית ולראות בהחלטה של הועדה 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 בועדה המחוזית ובודקים 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 לועדה המחוזית שהיא תוסיף אותו.
דורון ספיר : נאשר את ההמלצה להפקדת התוכנית ואישורה.
הראלה אברהם אוזן : מבקשים מהועדה המחוזית לאמץ את התוכנית להפקדה

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

להמליץ לועדה המחוזית לאמץ את הליכי הפקדת ואישור התכנית במתכונתה.

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

עדכון בהצעה להעביר המלצה למשרד הפנים לאשר את התכנית

רקע כללי
תא/מק4797 – מלון קאנטרי קלאב גלילות, חלה על מגרש ביעוד מלונאות ונופש במרחב שבו פעל בעבר קאנטרי קלאב גלילות. התכנית מרחיבה את בית המלון שתוכנן להיבנות לפי תכנית מאושרת במקרקעין (תא/2566) ושבנייתו נעצרה בשנת 2015 בסיום חפירה ודיפון ותחילת בניית מרתפים, לאור פקיעת תוקף היתר הבנייה. תא/4797 מציעה להוסיף זכויות בניה לשימוש מלונאות, מגורים, שטח ציבורי בנוי, תוספת קומות למבנה לעד 15 קומות סה"כ (קרקע עד קומה 7- מלון הכולל 90 יח"ד מלונאות, קומות 8-15 מגורים הכוללים 20 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 65 מ"ר) בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.

הליך קידום התכנית
ביום 11.9.2019 תא/4797 **אושרה על ידי הועדה המקומית** כאשר במסגרת אישור התכנית, בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 (סעיף 3.1.1(ד)) אושרה תוספת של 25% עבור שימוש למגורים. סעיף 3.1.1(ד) קובע "היקף שטחי בנייה לשימושים נוספים יכול שייקבע בהיקף של עד 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים סחירים, מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית העתידית".

התכנית נקבעה כטעונת אישור השר לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה , התשכ"ה 1965 על ידי הועדה המחוזית ביום 11.7.2019, וזאת נוכח חריגה של כ-460 מ"ר מהרח"ק המותר בתכנית המתאר שניתנו כבר בהיתר הבניה בצורת הקלה. לאחר הקביעה של סעיף 109 יזם התכנית ביקש דיון מקדמי בועדה המחוזית לצורך העברת התכנית לסמכותה של הועדה המחוזית בחריגה מהרח"ק לפי תכנית המתאר. הועדה המחוזית בדיון הבהירה שקיים קושי לשיטתה לאשר תוספת מגורים במגרש בייעוד מלונאי. יזם התכנית משך את בקשתו להעברת התכנית לוועדה המחוזית והסכים להפחית את הזכויות שניתנו מעבר לרח"ק המרבי (כ-460 מ"ר). נוכח זאת, אישרה הועדה המקומית את התכנית לפרסום למתן תוקף בכפוף לאישור השר לפי סעיף 109(ב) לחוק.

בהתאם, הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב, החליטה לפי סמכות שהואצלה לה בהתאם לסעיף 109 לחוק שלא לאשר את התכנית (החלטה מיום 10.11.2021).
מגישי התכנית הגישו ערר על החלטת הועדה המחוזית לשר הפנים מכוח סעיף 269 לחוק ושר הפנים דחה את הערר בטענה שהוספה של 25% למגורים בשטח המלונאות אינה עומדת בהוראת סעיף 7.2 לתמ"א 12/1 – "התכנית הנדונה אינה עומדת בפרשנות המקובלת להוראות סעיף 7.2 לתמ"א". עוד נימק שר הפנים את החלטתו שאין בהוראת סעיף 3.1.1(ד) לתכנית המתאר שקובעת שניתן להוסיף 25% שימושים נוספים, כדי לגרוע מהוראה ספציפית הקבועה בתמ"א 12 (תכנית מתאר ארצית לתיירות) והוספת השימוש למגורים מהווה שינוי יעוד של המלונאות.

יצוין עוד, כי בטרם אושרה התכנית עמדת משרד התיירות הייתה שלא לאשר את תוספת המגורים אך לאחר שהוגשה לו תכנית עסקית על ידי מגיש התכנית ולאחר שקילה נוספת של הנושא הוחלט על ידי משרד התיירות ביום 8.11.2023 שנכון יהיה לאשר תוספת מגורים של עד 20% מתוך כלל הזכויות. על אף השינוי בעמדת משרד התיירות, הועדה המחוזית נותרה על דעתה ולא אישרה את התכנית לאור תוספת המגורים שאושרה בוועדה המקומית. יצוין בהקשר זה, כי שר הפנים קיבל את עמדת הועדה המחוזית ולא את עמדת משרד התיירות.

ביום 29.2.2023 הוגש על ידי מגישי התכנית בג"ץ לבית המשפט העליון בו עתרו כנגד החלטת הועדה המחוזית ושר הפנים שלא לאשר את התכנית, שכן החלטתם סותרת את הוראות תכנית המתאר וכן את עמדת שר התיירות ולטענתם אין בתוספת המגורים כדי להוות שינוי יעוד ולכן סעיף 7.2 לתמ"א 12 כלל אינו חל. טרם התקיים דיון בבג"ץ וטרם הוגשו מענים על ידי הועדה המקומית ועל ידי הועדה המחוזית, משרד התיירות ושר הפנים.

במקביל להליך הבג"ץ, המועצה הארצית מקדמת את תמ"א 1 שינוי מספר 25 שנועד לשנות את תמ"א 12. בין השינויים של תמ"א 1, נעשה שינוי לסעיף 7.2 לתמ"א 12, כך שתתאפשר הוספת זכויות בנייה לשימושים נוספים עד 25% (תוספת שתמ"א 12 לא מאפשרת בנוסחה הנוכחי)

מהות הדיווח והמלצת הגורמים המקצועיים

לשיטת הועדה המקומית, התכנית אושרה כדין ובהתאם להוראות תכנית המתאר ואין בתוספת המגורים לשנות את הייעוד. עמדה זו גם מתחזקת לאור עמדת משרד התיירות שהמליץ גם הוא על תוספת המגורים בהתאם לתכנית העסקית שהוצגה לו.

עם זאת ולאור כך שהועדה המקומית רואה חשיבות באישור וקידום התכנית (בין היתר לאור כך שכיום יש בור בשטח והאינטרס העירוני הוא לקדם את הבניה ולא לעכבה ולהמתין לאישורה של תמ"א 1) מוצע לעשות שימוש בסעיף 7.2.2 לתמ"א 12 בנוסחה הנוכחי לפיו " רשאי מוסד תכנון לשנות את ייעודו של שטח למלונאות בהתקיים כל התנאים הבאים:
1. שוכנע כי ניתן לספק את צרכי האכסון המלונאי במקום אחר או לצמצם את שטחו, לאחר שעמדה בפניו המלצתו של נציג שר התיירות בוועדה המחוזית, באם הוגשה על ידו תוך פרק זמן שלא יעלה על 21 יום מעת שהתבקשה.
2. קבע מוסד התכנון בהחלטתו כי התכנית מיועדת למטרה בעלת חשיבות מיוחדת אחרת.
3. נימק מוסד התכנון את החלטתו.
4. התקבל אישורה של המועצה הארצית או ועדת משנה שלה. תכנית הטעונה אישור הועדה לשמירה על הסביבה החופית לא תידרש לאישור המועצה הארצית מכוח הוראה זו."

לתפיסת הגורמים המקצועיים בעת"א- יפו, בהתאם לתנאי מס' 2 , החשיבות התכנונית המיוחדת מורכבת ממספר טעמים

- מדובר במלון ראשון וחלוץ בהיבט התיירותי במרחב מתפתח המצריך התייחסות תכנונית ייחודית.
- **שיקול ציבורי-** התכנית מוסיפה כ- 15% זכויות בניה למלונאות וכוללת הקצאה של סה"כ 350 מ"ר שטח ציבורי מבונה בקומות התחתונות של המבנה אשר ירשם על שם עיריית ת"א, ובכללם שטח לשימוש מסחרי. יצוין כי בסעיף 4ב בהחלטת משרד התיירות לאישור התכנית (הוועדה לבדיקת תכניות מיום 8.11.2023) שיקול זה נלקח בחשבון כאמת מידה לבחינת חריגה מתמ"א 1/12: "תרומה ממשית לצרכי ציבור".
- **שיקול תכנוני-** בסביבת הפרויקט המלונאי המוצע בתכנית ישנה שכונת מגורים קיימת (בלו) ובסמוך למתחם מקודמת תכנית לשכונה נוספת (תא/4787 – שדרת הקאנטרי). בנוסף, בצמוד לפרויקט, הושק לאחרונה מתחם תעסוקה גדול (WIX). לכן, הפרויקט המוצע במסגרת תא/4797, ישלים את מגוון השימושים במרחב.
- **שיקול בטיחותי-בריאותי-** הבור המצוי בלב השכונה מזה שנים מהווה סכנה בטיחותית. קירות הדיפון, ללא חיזוקים של תקרות מרתף, עומדים בפני סכנת תזוזה. היזם מבצע תמיכות זמניות בעלות ניכרת בשל עצירת הבניה ואי קידום התכנית. כמו כן, במקום נותר מפגע תברואתי בשל היקוות מים המהווים כר פורה ליתושים ומזיקים לשכונה הסמוכה (היזם, בתיאום עם מחלקת הפיקוח בעיריית ת"א מרסס את המתחם בכל שבועיים).

.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

על מנת לממש את התכנית ולהקים את הבינוי הרצוי מבחינה תכנונית ואורבנית וזאת מבלי להמתין עד לאישור של תמ"א 1 (תהליך שעלול לקחת זמן רב), **מוצע להעביר את המלצת הועדה המקומית למועצה הארצית לאשר את התכנית באמצעות סעיף 7.2.2 לתמ"א 12.**

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-24ב' מיום 14/08/2024 תיאור הדיון:

זיו לייבו: מלון קאנטרי קלאב גלילות להעביר המלצה למועצה הארצית לאשר את התוכנית.

מציג במצגת את ההליכים שהיו בתוכנית.

מיטל להבי: ב2011 קודמה תכנית, אנחנו לא נותנים לעשות בור ללא תוכנית. הצגתם לנו תוכנית, למה אתם לא פועלים לפי התוכנית?.
אודי כרמלי: הועדה המחוזית באה בטענה שלא התקבל אישור של משרד התיירות. הועדה המחוזית לא נתנה המלצה.
ענת הדני: היתר הבניה יצא לפי תוכנית תקפה.
רבקה פרחי: הבור שקיים שם הוא לפי תוכנית מתאר.
מיטל להבי: תפעלו לפי התוכנית התקפה, מדוע מגיעים עכשיו עם הבור?
אורלי אראל: זו לא הסיטואציה, הוא לא קנה מגרש. התבע בתוקף וחשב שזה נכון לעשות עירוב שימושים של מלונאות ומגורים במגרש ולעמדתנו זה תאם את תמ"א 12.
מייטל להבי: האם נתנו היתר דיפון וחפירה מתוקף תמ"א 12?
אורלי אראל: לא. אלא מתוקף תב"ע תקפה.
חיים גורן: מה הפרקטיקה של ההליך למועצה ארצית.
אורלי אראל: יש ויכוח בין רשויות של מדינה משרד התיירות שתומך בתוכנית הזו לבין ועדה מחוזית משרד הפנים שלא תומכים בתוכנית. נמצא פתח סטטוטורי לפתור את הבעיה דרך המועצה הארצית לפי תמ"א 12.
רבקהפרחי: תמא 12 סעיף 7.2.2 מאפשר למועצה הארצית שיקול דעת. וכדי להגיע למועצה הארצית שתפעיל את סעיף 7.2.2 בתמא 12, אנחנו צריכים שהועדה תמליץ על כך. לכן פירטנו את השיקולים שעובדים כאן וחלים על המגרש הזה. שיקול ציבורי התוכנית מוסיפה זכויות בניה של מלונאות, שטחים ציבוריים ושיקול מסחרי.
אודי כרמלי: התוכנית כבר הופקדה נדונה בהתנגדויות וקיבלה שבחים. התוכנית נתקעה בפרשנות משפטית במחוז ואנחנו רוצים להוציא את הערמונים מהאש. המחוז שמח על הפרשנות הזו והפרשנות מאפשרת למועצה הארצית להפעיל שיקול דעת כדי לאפשר ע"פ תמא 12. לדעתנו משכו אותנו ואת היזמים למסע מיותר ולוויכוחים מיותרים וזאת על כך שאנחנו דורשים עירוב שימושים שיהיו שימושי מלונאות מסחריים וציבוריים כדי שנוכל לעשות משהו טוב. כאן מדברים על מה הנימוקים הערכים שיש להציב למועצה הארצית שנכון להציג לה מדוע אנחנו חושבים כך ע"פ תמא 12 .
רבקה פרחי: זה ניסיון. ככל שהמועצה תסכים, הבג"ץ התייתר והתוכנית תואמת תא 5000 היא לא בחריגה.
רועי אלקבץ: צריך לפרש כל תרומה לצורכי ציבור. צריך לפרט אותו.
אודי כרמלי: אנחנו כן מפרטים. 15% למלונאות 350 שטח מבונה שימוש מסחרי אנחנו נעבה זאת.
מיטל להבי: יש לתקן טעות סופר בעמ 171 תועלת ציבורית שמדובר 350 מ'.
אורלי אראל: יש נקודות בדרפט שהם היסטוריה צריך לראות מול תוכניות שהופקדו לא מול דרפטים ישנים.
רבקה פרחי: אנחנו נבדוק את עצמנו
מיטל להבי: כמה נתנו מטרים תוספת מגורים בתקנון? חייב להיות קריטריונים לתועלת ציבורית
אורלי אראל: לא. התבע אושרה למתן תוקף בה יש הקצאה לתוספת מגורים הקצאה לתוספת שטחי ציבור בהתאם לפרוגרמה שטחי מסחר זה מה שאושר למתן תוקף. עכשיו לצורך אישור התוכנית במועצה ארצית מתוקף תמא 12, אנחנו צריכים לתת את השיקול הציבורי. זה לא תועלת ציבורית או הקצאה לצורכי ציבור. אלו מונחים שונים.
הבקשות שלכם זה לא בסמכות מקומית.
אודי כרמלי: המחוז הוציא 109 אם הוא חושב שהחלטת המקומית שנעשתה שלא בסמכות. לדעתנו יצאה החלטה של המחוזית שהיא שגויה וכתוצאה מכך אנחנו מבקשים מכם על ההמלצה שנרחיב אותה ואיזה סוג שימושים ציבוריים יכולים להיות פה.
מלי פולישוק: ההתנגדות של המחוזית היא עקב סמכות של המקומית.
אודי כרמלי: ההתנגדות של המחוזית היא עקב פרשנות שעניין מלונאי לא יכול להכיל מגורים. זו פרשנות של פעם ולא רלוונטית. הפרדוקס הוא שמשרד התיירות מצטרף לדעתנו.
חיים גורן: מה מיוחד במרחב הזה שהוא ראשון וחלוץ?.
רבקה: הוא ראשוני המתחם הזה. היום יש את וויקס ותוספת מלונאות כאן היא נכונה.
חן אריאלי: מלון ייחודי במתחם.
חיים גורן :השיקול הבטיחותי בריאותי צריך להיות ראשון.
חן אריאלי: גם חיים וגם רועי מציעים שהשיקול הבריאותי יהיה ראשון בהצעה.
מקריאה את החלטת הועדה.

בישיבתה מספר 24-0015ב' מיום 14/08/2024 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהשיקולים שפורטו בחוו"ד הועדה מחליטה כי התוכנית מיועדת למטרה בעלת חשיבות מיוחדת וממליצה להביא את הוספת שטחי המגורים התואמת את תא/5000 לאישור המועצה הארצית. ככל שהמועצה הארצית תאשר את התוספת תאושר התוכנית למתן תוקף.

המשתתפים: חן אריאלי, זבולון אלחנן, רועי אלקבץ , מיטל להבי, דייבי וישטניק, חיים גורן

<u>עדכון על משיכת בקשה לדיון בתכנית בולנת"ע</u>

בתאריך 23.9.24 נשלחה פניה לולנת"ע בהמלצה להביא את הוספת שטחי המגורים בתכנית המלונית בקאנטרי לאישור המועצה הארצית, וזאת בהמשך להחלטת הועדה המקומית בנושא מיום 14/08/2024.
המלצה זו התבססה על סעיף 7.2.2 לתמ"א 12 בנוסחה הנוכחי לפיו רשאי מוסד תכנון לשנות את ייעודו של שטח למלונאות בהתקיים מס' תנאים ובהם "תכנית המיועדת למטרה בעלת חשיבות מיוחדת." הועדה המקומית התבססה בהחלטתה על מס' נימוקים לסעיף זה בהם: **שיקול ציבורי**- המתבטא בתוספת 15% זכויות בניה למלונאות והקצאה של סה"כ 350 מ"ר שטח ציבורי; **שיקול תכנוני**- התכנית תשלים את מגוון השימושים במרחב המתפתח; **שיקול בטיחותי**- בריאותי הקשור בבור המצוי בשטח התכנית והמהווה מפגע תברואתי וסכנה בטיחותית.
בהמשך לפנייה זו, התקבלה התייחסות נציגת הולנת"ע, לפיה הטיעונים המפורטים אינם חזקים דיים, וכפי הנראה יידחו ע"י הולנת"ע והתכנית תבוטל. בשיחה טלפונית עם יו"ר המועצה הארצית לתכנון ובנייה, הרב נתן אלנתן, הומלץ על משיכת הפניה הנ"ל והמתנה לאישור תיקון 25 לתמ"א 1 שיאפשר את קידום התכנית. בהתאם להמלצה זו, הבקשה נמשכה מהולנת"ע.
בתאריך 1.4.25 הוצגו במועצה הארצית הוראות תיקון 25 לתמ"א 1 (בחטיבת התיירות) שנועד לבטל את תמ"א 1/12. בדיון זה הועדה החליטה להעביר את התכנית להשגות ותיקונים של הוועדות המחוזיות לתקופה של חודשיים. בהוראות תיקון 25 לתמ"א 1, צוינו בסעיף 8 הנחיות להוספת שימושים אחרים בשטח לאכסון מלונאי בישוב עירוני. בסעיף 8ב (3) (2) צוין כי רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית המוסיפה שימושים אחרים בשטח המיועד לאכסון מלונאי בהתקיים מספר תנאים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 25-0008ב' מיום 14/05/2025 תיאור הדיון:

עתליה רזניק: דיווח על משיכת בקשה לדיון בתוכנית מהולנת"ע. תכנית באיזור צומת גלילות.
בשנת 2019 הוועדה המקומית אישרה לתת תוקף לתכנית ,היה לפי סעיף 109 טעון אישור השר זה הגיע למחוז. טענו לאי תאימות לתמ"א 12 לפי הוועדה המחוזית, הגיע לערר ולבג"ץ. בשנת 2024 פנינו לוולנת"ע בבקשה להמליץ לאשר את תוספת שטחי המגורים בהתאם לסעיף 7.2.2 לתמ"א 12 ופרטנו, קיבלנו התייחסות מהולנת"ע שממליצים לנו למשוך מאחר שמקודם כיום תיקון 25 לתמ"א אחת שיאפשר את תוספת השימוש הזו ויחליף את תמ"א 12 ולכן אנחנו מבקשים בעצם לעדכן שאנחנו מושכים את הבקשה מהולנת"א
ליאור שפירא: מי היזם?
עתליה רזניק: פורספרטי
ליאור שפירא: מאושר

בישיבתה מספר 25-0008ב' מיום 14/05/2025 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה את הדיווח.

משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, אלחנן זבולון.