

התוכן	מס' החלטה
28 נחלת בנימין - תא/מק/4628 - 507-0442426	10/05/2023
דיון בדיווח הערות מתכנן המחוז	4 - 23-0008

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: נחלת בנימין 28



כתובת:

תל אביב - יפו
נחלת בנימין 28

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6920	מוסדר	חלק מהגוש	5	

שטח התכנית: 0.456

מתכנן: אדריכל יואב מסר

יזם: נאדויה חברה להשקעות בע"מ

בעלות: אליהו חורי מימון והשקעות חברה חשמל בע"מ

מצב השטח בפועל: על המגרש קיים מבנה בן חמש קומות וקומה חלקית המשמש למלון בשימוש חורג.

מדיניות קיימת:

עידוד המלונאות ברחבי העיר באמצעות הגדלת מצאי חדרי אירוח וחיזוק עירוב השימושים לאורך צירי רחובות עירוניים מסחריים.

התוכן	מס' החלטה
28 נחלת בנימין - 4628/מק/תא 507-0442426	10/05/2023
דיון בדיווח הערות מתכנן המחוז	4 - - '23-0008

מצב תכנוני קיים: תא/5000, תא/982/א, תנאים מגבילים 77-78 לרובע 5-6

יעוד קיים: מגרש מיוחד
שטח התכנון: 0.456
זכויות בניה: בהתאם לתכניות תקפות ולפי היתר מקורי מס' 504/64/23 משנת 1964
מס' חדרים: 44

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: שינויי ייעוד המגרש לייעוד עירוני מעורב ותוספת שימוש מלונאי לתב"ע קיימת

פירוט יעדים/שימושים:
מלונאות ומסחר
זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
	350		325		1925		1600	מלונאות

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

נתונים נפחיים:
מספר קומות: 2 קומות מרתף, 6 קומות מעל הקרקע חמש + חלקית
גובה: 17.8 לא כולל קומת הגג
תכסית: 228.54 קומת קרקע, 207.58 קומה טיפוסית
קווי בניין: צידי-ימני 0, צידי-שמאלי 3, אחורי 5, קדמי 0

עקרונות ודברי הסבר נוספים: התכנית משנה את ייעוד המגרש מאזור מסחרי לייעוד עירוני מעורב, מוסיפה שימוש מלונאי וקובעת חזית מסחרית.

תחבורה: התכנית אינה מוסיפה חניות או משנה את המדרכות בהיקף התכנית ולכן אין לתכנית השפעות תנועתיות.

התייחסות לסביבה: התכנית אינה מוסיפה או משנה את התכנית שאושרה ע"י הרשות לאיכות הסביבה במסגרת הבקשה לשימוש חורג ב- 2015 ולכן אינה נדרשת לנספח סביבתי.
כמו כן המלון אושר במסגרת הליך רישוי עסקים בשנת 2018.
על המלון לעמוד בכל התנאים שאושרו במסגרת חו"ד אקוסטית להיתר של א.ויקס מיום 23.5.2015 שאושרה ובתנאים לרישיון עסק.

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט: ל"ר

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
1610.58	1610.58	מ"ר	
ל"ר	ל"ר	אחוזים	זכויות בניה לקומה

התוכן	מס' החלטה
28 נחלת בנימין - 4628/מק/תא 507-0442426	10/05/2023
דיון בדיווח הערות מתכנן המחוז	4 - 0008-23

	מ"ר	
5	קומות 5	גובה
	מטר	
ל"ר	ל"ר	תכנית
ל"ר	ל"ר	מקומות חניה

התאמה +/-	מצב מוצע	תא/5000	מסמך לבדיקה
+	מלונאות ותעסוקה	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:
+	ללא שינוי	רחוב עירוני (נחלת בנימין)	סימונים נוספים בתחום התוכנית:
+	מקסימום 6	4.2	רח"ק בסיסי:
		12.8	רח"ק מקסימאלי:
			סימונים נוספים בתחום התוכנית:
+	6 קומות על קרקעות 1 קומות תת קרקעות	עד 8 קומות מרקם בנוי לשימור	מספר קומות מקסימאלי:
+		מתחם 502	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:
+	לא רלוונטי		הוראות מיוחדות לאזור התכנון:
+	ללא שינוי	אזור העדפת הולכי רגל	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה:

זמן ביצוע: שוטף

התוכן	מס' החלטה
507-0442426 תא/מק/4628 - נחלת בנימין 28	10/05/2023
דיון בדיווח הערות מתכנן המחוז	4 - 0008-23ב' - 4

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
507-0442426	4628 נחלת בנימין 28 תל אביב	נדאויח תברה להשקעות בע"מ	אדריכל: יואב מסר מודד: רם בן חיים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
		תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
62 א-ג) חוק התו"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן) תוקף 22.12.2016)	התכנית כוללת תוספת לשימוש מלונאי לתב"ע קיימת מצב קיים מאושר - בניין משרדים אשר נבנה ע"פ תוכנית 982 א והוסב למלון ע"פ היתר לשימוש חריג למלונאות. מספר היתר: 15-1131. מאז שנת 2018 הבניין הקיים משמש ומתפקד כמלון.	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן.			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מספר אזור תכנון = 502	1. מרקם בנוי לשימור עד 8 קומות יחולו הוראות מרקם לשימור לפי סעיף 534 בתחום ההכרזה מגרשים הקטנים מ-500 מטר עד 6 קומות. 2. איזור מעורב לתעסוקה ומגורים רח"ק מירב 3.5 יותר בכפוף למגבלת הגובה בנספח העיצוב העירוני ובהוראות מרקם בנוי לשימור. תמהיל השימושים ייקבע בנפרד.	+ הבינוי כולל 6 קומות מעל הקרקע ותואם את התנאים המגבילים וההנחיות העיצוביות לרובע 5 ו-6 המהווים מדיניות לאיזור תעסוקה. התכנית אינה כוללת תוספת זכויות בניה ואין שינוי מהחרי"ק הבסיסי, על פי סעיף 3.4.1(א) לתוכנית המתאר, המאושר ע"פ תכנית תקפות.
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - מרקם בנוי לשימור	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים נספח עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימור	מרקם בנוי לשימור בהתאם לסעיף 5.3.4 ובהתאם לסעיף 4.3.2	בהתאם לסעיף 4.3.2(א) לא נדרש מסמך מדיניות הואיל והתכנית אינה מוסיפה זכויות בניה
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1(ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	סעיף 3.4.1(א)	התכנית מוסיפה שימוש למלונאות וקובעת ייעוד עירוני מעורב
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1(ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	3.4.1(א)	לא רלוונטי. התכנית מוסיפה שימוש מלונאי
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1(ה-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים כללים	סעיף 3.1.1(ו)	התכנית כוללת תוספת שימוש מלונאי

הוראות מיוחדות

שימושים

הוראות נגד עיצוב	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מערב למגורים ותעסוקה</p>	<p>רח"ק בסיסי לפי סעיף 3.4.1(ב)(1) על פי תוכניות מאושרות</p>	<p>התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה המאושרות על פי תוכניות תקפות</p>
הוראות נגד עיצוב	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>תותר תוספת ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המירבי ומשיעור התכסית המרבי המותרת במגרש.</p>	<p>לא רלוונטי</p>
הוראות נגד עיצוב	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי</p>	<p>לא רלוונטי. התכנית אינה מוסיפה זכויות.</p>
הוראות נגד עיצוב	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסיבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני עד 8 קומות ובהתאם לטבלה 5.4 עד 6 קומות ובהתאם לאזור ההכרזה.</p>	<p>התכנית אינה משנה את מספר הקומות על פי המאושר וכוללת 6 קומות מעל הכניסה הקובעת.</p>
הוראות נגד עיצוב	<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>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>ללא שינוי</p>
הוראות נגד עיצוב	<p>הקצאה לצדפי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: (לדוגמא: אזור מגורים בבניה עירונית).</p>	<p>מהות הקצאה לצדפי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (א)-(ח)</p>	<p>ללא שינוי</p>
הוראות נגד עיצוב	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למסודות 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 כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' ו'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעד</p>	<p>סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>לא רלוונטי</p>
הוראות נגד עיצוב	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1-3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליטני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</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>סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>לא רלוונטי</p>
הוראות נגד עיצוב	<p>הוראות למרכזי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות 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>נספח תחבורה</p>	<p>אזור העדפת הולכי רגל לפי תא/5000</p>	<p>אזור העדפת הולכי רגל לפי תא/5000 לא רלוונטי תקן חניה = 0 ע"פ היתר קיים.</p>
הוראות נגד עיצוב	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקס בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>	<p>מרקס בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית</p>	<p>מרקס בנוי לשימור, מבנים עד 8 קומות לא נדרש מסמך מדיניות. התכנית אינה מוסיפה זכויות</p>	<p>מרקס בנוי לשימור, מבנים עד 8 קומות לא נדרש מסמך מדיניות. התכנית אינה מוסיפה זכויות</p>

		המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות	
לא רלוונטי		בכל שטח התוכנית	4.4 סעיף - איכות סביבה הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
לא רלוונטי		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.	4.5 סעיף - הוראות בנושא טבע עירוני אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)
לא רלוונטי		בכל שטח התוכנית	4.6 סעיף - תשתיות פרק התשתיות כולל 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)

שימוש בסעיף חוק הסטיות מתוכנית חמורא - לפי סעיף 62א(ד)	
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את תוכנית המללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
62א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
שינוי הוראות בדבר בניו או עיצוב אדריכליים	
	סעיף קטן (א)(5)

תצורה וחתומות			
בדקו את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ועם משפחה	מספר ת.ו.	התימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		19-07-2022
שם ועם משפחה	מספר ת.ו.	התימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		14.6.2022

2017 | ברעם | ת

העתקים
בני אילנה סולמני - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
תיאום סופי של מסמכי התכנית עם השירות המשפטי.
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:
אדי אביטן: נחלת בנימין 28 תוכנית בודדת משנה יעוד לעירוני מעורב ומוסיפה שימוש מלונאי על תב"ע קיימת מלון שעובד.
יואב מסר: מציג את התכנית.
ליאור שפירא: מאושרת הפקדת התוכנית.
בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 27) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. תיאום סופי של מסמכי התכנית עם השירות המשפטי.
2. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אסף הראל, אלחנן זבולון
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	28
4 - 0008-23	נחלת בנימין 507-0442426 תא/מק/4628 - נחלת בנימין 28
	דיון בדיווח הערות מתכנן המחוז

מטרת הדיון – דיון בדיווח הערות מתכנן המחוז

בתאריך 20.11.22 התקבלו הערות מתכנן המחוז כלדקמן :

התוכנית הנ"ל לא נקבעה כטעונה את אישור השר.
להלן הערות טכניות לתוכנית :

1. אין מקום להפנות לתוכניות קודמות (ראו סעי' 7 לעיקרי נוהל מבא"ת) , ניתן וצריך לרשום את השימושים המבוקשים : מלונאות , תעסוקה ומסחר.
2. יש חוסר התאמה ביעוד במצב המאושר בין המופיע בסעיף 3.2 לתשריט מצב מאושר.
3. צריך למלא את טבלה 5.

התקנון תוקן בהתאם להערות.

- עודכנה טבלה 5
- תוקן סעיף 3.2
- סעיף 1.6
- וסעיף 4

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לקבל את התיקונים ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-23 מיום 10/05/2023 תיאור הדיון :

לריסה קופמן : מדובר בתוכנית של הפיכת שטח מסחרי למלון. התיקונים שקיבלנו מהועדה המחוזית הם תיקונים טכניים כדלקמן : אין מקום להפנות לתכנית קודמת יש לרשום את השימושים המבוקשים מלונאות תעסוקה ומסחר.
יש צורך בהתאמה ביעוד במצב מאושר המופיע לסעיף 3.2 לתשריט במצב מאושר ויש למלא את טבלה 5. התקנון והמסמכים עודכנו בהתאם להערות הועדה המחוזית, אין שינויים מהותיים.
דורון ספיר : מקבלים את התיקונים ונותנים תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0008-23 מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את התיקונים ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ, חן אריאלי