

התוכן	מס' החלטה
תא/5207 - תכנית קרלטון	01/03/2023
דיון בהפקדה	7 - - 0004-23

\*הדראפט הוכן על ידי המתכננים מטעם היזם ללא תיאום עם עיריית ת"א-יפו

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית לתכנון ובניה

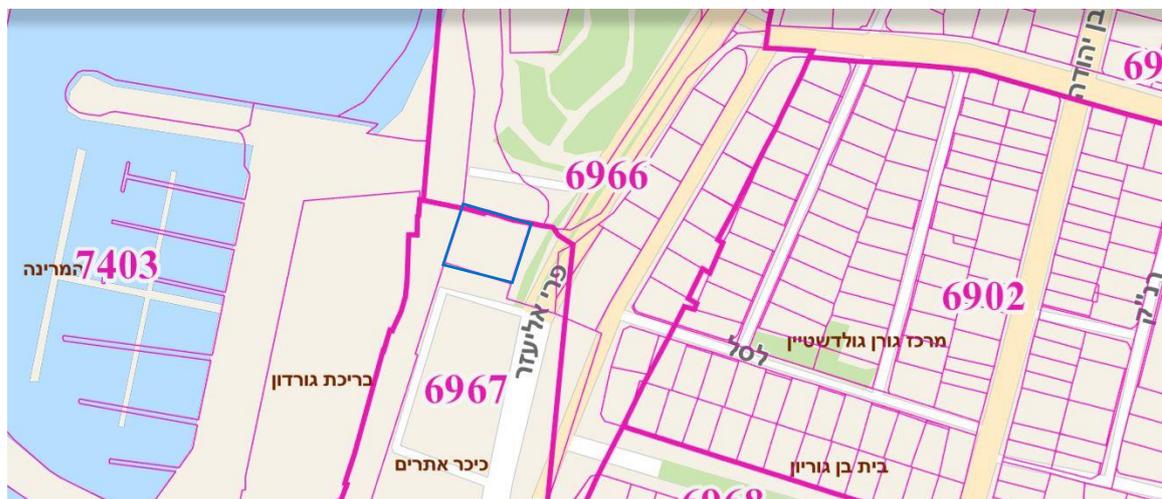
#### מיקום:

- בצפון: דרך גישה למרינה
- במזרח: רחוב פרי אליעזר
- בדרום: תא שטח A202 בתוכנית תא/מק/5057 כיכר אתרים
- במערב: בריכת גורדון

#### כתובות:

רחוב פרי אליעזר 10

#### שטח התכנית: 1.4 דונם



#### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6966	מוסדר	חלק	57	-
6967	מוסדר	חלק	8	-

#### מתכננים:

- אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
- מתכנן פיתוח ונוף: עומרי עוז אמר
- יועץ בנייה ירוקה: חברת אנווירוניט בע"מ
- יועץ תנועה: דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ
- תשתיות וניקוז: גלבוע מהנדסים יועצים

מגיש: א.מ.ש. תיירות ונכסים בע"מ

יזם: א.מ.ש. תיירות ונכסים בע"מ

התוכן	מס' החלטה
תא/5207 - תכנית קרלטון דיון בהפקדה	01/03/2023 7 - - 0004-23

בעלות: א.מ.ש. תיירות ונכסים בע"מ

מטרת התכנית: תוספת זכויות בניה ותוספת קומות וגובה עבור מבנה מלון ומגורים

### המצב הקיים:

#### מצב השטח בפועל:

במגרש ממוקם מלון קרלטון ב-100% תכסית המגרש. המלון פעיל

#### מצב סטטוטורי קיים:



תשריט מצב קיים

תוכניות תקפות תא/2365, תא/1211 ד, תא/1211 א  
התכנית הראשית קבעה ייעוד קרקע אזור מלונאות

#### תכנית המתאר תא/5000:

- תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות, אזור מוטה מלונאות, גובל עם חזית מסחרית על רחוב פרי אליעזר, בתחום חוק הגנת הסביבה החופית- חוף הים
- נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 25 קומות, גובל בתחום הכרזת העיר הלבנה ומרקם בנוי לשימור
- מתחם לתכנון הוראות מיוחדות 301ג, מרינה תל אביב, כיכר אתרים ובריכת גורדון
- סימון שביל אופניים על רחוב פרי אליעזר.
- רח"ק מירבי 6:
- טבלה 5.4 בהוראות תא/5000

הרחיק המירבי יותר בכפוף להוראות סעיף 3.7.2 לעיל ובהתייחס להיבטים הבאים:			6	תשריט אזורי ייעוד	אזור מוטה מלונאות
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ שמירת מבטים לים;</li> <li>■ יצירת קשרים אל חוף הים;</li> <li>■ קביעת זיקות הנאה לציבור.</li> </ul>					

**3.7.2 אזור מוטה מלונאות**

על תכנית באזור מוטה מלונאות יחולו ההוראות הבאות:

- (א) לא פחות מ- 30% משטחי הבניה בתכנית ייועדו לשימושי מלונאות.
- (ב) בחישוב שטחי הבניה לשימושי מלונאות מתוך כלל שטחי הבניה שבתכנית העתידית לא יילקחו בחשבון שטחי בניה המיועדים בתכניות קודמות למלונאות.
- (ג) במגרשים ששטחם פחות מ- 1 דונם רשאית הועדה לפטור את התכנית מהאמור בס"ק א' לעיל, בכפוף להתייחסות הבדיקה התכנונית המוקדמת לעניין זה.
- (ד) התכנית תופקד בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות השילוב בתכנית של חניה ציבורית תת-קרקעית.

<ul style="list-style-type: none"> <li>■ יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1.</li> <li>■ ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הרחבת הבינוי בעורף המעננה (מרינה תל אביב) בחיקף של עד 3,000 מ"ר, מעבר למבני הקבע הקיימים, רק עבור הצרכים התפעוליים של המעננה ועבור שימושים ציבוריים (כגון: שטחי אחסנה, טיפול בסירות, חינוך ימי וכדו'), בכפוף לבחינה כוללת של ההשפעות על הסביבה. לא יותרו שימושים מסחריים במסגרת ההרחבה, למעט מועדוני ספורט ימי ושימושים נלווים.</li> <li>2. ניתן יהיה לצמצם את קידמת המעננה בהתאמה לקיים בשטח, לרבות חלוקתה לשני מפלסים. רוחב קידמת המעננה לא יפחת מ-7.0 מ'.</li> <li>3. הבטחת ההמשכיות של ציר שדרות בן גוריון וחיבורו לטיילת החוף, כולל פתיחה ויזואלית של המבטים מציר זה אל אזור החוף.</li> </ol> </li> <li>■ תכנית להרחבת שטחי העגינה בים מעבר לפעילות הקיימת תופקד בכפוף לאישור הוולחוף.</li> <li>■ לא יותרו שימושי מגורים ממערב לרחוב הירקון, למעט במבני התחום בין רח' הירקון לרח' אליעזר פרי ובשטח כיכר אתרים.</li> <li>■ תכנית עתידית לכיכר אתרים: ייקבע תמהיל השימושים, שיכלול שימושי מגורים, מלונאות ומסחר בצד העצמת ושידורג המרחב הציבורי ופתיחת שדרת בן גוריון לחוף הים. רח"ק מירבי: 7.5. גובה מירבי: 40 קומות.</li> </ul>	+	ראו הערות	ראו הערות	נספח אזורי תכנון	301	מרינה תל אביב כיכר אתרים ובריכת גורדון
---	---	--------------	--------------	---------------------	-----	--



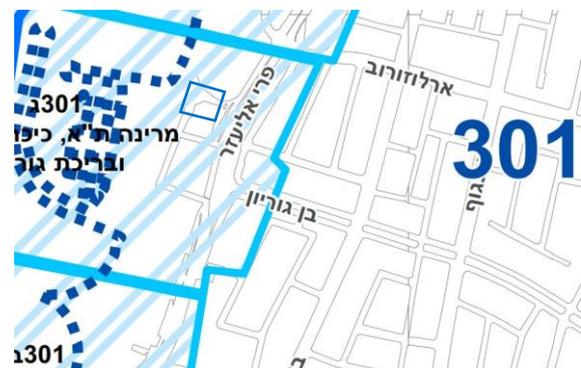
**נספח עיצוב עירוני מתוך תא/5000**



**תשריט אזורי יעוד מתוך תא/5000**



**נספח תחבורה מתוך תא/5000**



**מתחמי תכנון מתוך תא/5000**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/5207 - תכנית קרלטון</b>	<b>01/03/2023</b>
<b>דיון בהפקדה</b>	<b>7 - - 0004-23</b>

## **מדיניות קיימת:**

**תא/9133 (כיכר אתרים, מרינה ת"א, בריכת גורדון)**  
מסמך המדיניות קבע ביטול שיקוע רחוב פרי אליעזר ובמקום השיקוע יוקם רחוב אליעזר פרי במפלס הקרקע שיתוכנן מחדש ופיתוח של המרחב הפתוח.

## **מצב תכנוני מוצע:**

תכנית זו מקודמת במקביל לתכנית כיכר אתרים. תכנון המרחב הציבורי ומערך הדרכים בתוכנית זו ובתוכנית כיכר אתרים מבוסס על העלאת רחוב אליעזר פרי למפלס רחוב בן גוריון וביטול שיקוע הכביש הקיים.

התכנית קובעת את הריסתו של מלון קרלטון הקיים והקמת מבנה חדש למלונאות ולמגורים הכולל חזית מסחרית המשכית לאורך טיילת החוף. הריסת המבנה מאפשרת השלמת רצף תכנוני מכיכר אתרים לגן העצמאות והפיכת רחוב אליעזר פרי לרחוב עירוני עם חזיתות מסחריות/פעילות, הכולל מדרכת הולכי רגל ושביל אופניים המשכיים, במפלס הכביש.

השטח הפתוח התחום בין המלון לגן העצמאות ישמש כשטח פתוח לרווחת הציבור, הכולל מדרכות, אזורי גינון, שבילי אופניים, הורדת נוסעים למלון, off drop, כפי שקיים היום, וכן הסדרה של גישה למרינה.

החזית המזרחית והדרומית של הבניין נגישות הולכי רגל: מצפון גשר המקשר לגן העצמאות, מדרום כיכר אתרים וממזרח שדרות בן גוריון. חזיתות אלה יכללו מסחר ו/ או שימושים ציבוריים וכניסה ראשית למלון. חזית המערבית של המבנה, הפונה אל טיילת החוף, תכלול רצועת מסחר רצופה.

## **עיקרי הוראות התכנית:**

1. קביעת יעודי קרקע מהיעוד מלונאות, למגורים ותיירות.
2. קביעת שימושים למלונאות, מסחר ומגורים.
3. קביעת הוראות לשטחי ציבור בנויים וקביעת הנחיות לגביהם.
4. קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע, בתת הקרקע וקביעת תוספת שטחים עבור מרפסות.
5. קביעת הוראות בנייה מספר קומות, קווי בניין ותכנית.
6. קביעת הוראות פיתוח למערך השטחים הפתוחים.
7. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לציבור.
8. קביעת הסדר תנועה ותקני חנייה.
9. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובנייה ירוקה.
10. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.

## **טבלת זכויות והוראות בניה:**

מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
			שטח כולל	שטח כולל	גודל מגרש מוחלט			
	(1) 270			14300		130	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים ותיירות
				400		130	מסחר	מגורים ותיירות
	(3) 80			(2) 9300		130	מגורים	מגורים ותיירות
				(4) 1000		130	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותיירות
(6) 25		85	(5) 9500	25000	1400	130	<סך הכל>	מגורים ותיירות

- (1) מספר חדרי מלון מירבי.
- (2) מתוכם עד 6400 מ"ר שטח עיקרי.
- (3) מספר יחידות דיור מירבי.
- (4) מתוכם עד 700 מ"ר עיקרי.
- (5) מתוכם עד 2000 מ"ר עיקרי.
- (6) 25 קומות מעל הכניסה הקובעת ובנוסף קומה טכנית.

### שימושים:

מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין:  
מלונאות (כולל כל השירותים הנדרשים לתפעול המלון כגון: בריכה, ספא, חדרי אוכל וכדומה)  
מסחר  
מגורים  
שימושים ציבוריים.  
מבואות לשימושים השונים.  
שימושי בידור, בילוי ופנאי  
שטחים לפנאי ורווחת הדיירים/ משתמשים לרבות שימושים לרווחת אורחי / מבקרי המלון.  
יותר שימושים תומכי רכיבה לחניית רכב דו גלגלי, כמו כן שימושים תומכי רכיבת אופניים.  
שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין.  
לא יותר יחידות דיור ויחידות אירוח מלונאות בקומת הכניסה.

### מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

כל השימושים המותרים מעל הקרקע (למעט מגורים וחדרי מלון)  
שימושי בידור, בילוי ופנאי, לרבות שימושים לרווחת אורחי / מבקרי המלון כמו ספא ובריכת שחיה (בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה).  
שטחי שירות הנדרשים כגון חנייה, (לרבות לרכב דו גלגלי וחניית אופניים) מחסנים, לרבות מחסנים דירתיים, אחסנה לשטחי המסחר ותעסוקה לרבות למלונאות, מלתחות, חדר עגלות, חדרי אוכל, כספות, חדרי אשפה, אזורי פריקה וטעינה וכדומה.  
תשתיות כגון תחנת טרנספורמציה, קו ומתקני מים, ביוב, חשמל ותקשורת. שטחים תפעוליים לרבות שטחים הנדרשים לתפעול המלון, המגורים, השימושים הציבוריים והמסחר.

### קומות וגבהים:

מספר הקומות המרבי יהיה עד 25 קומות מעל הכניסה הקובעת ובנוסף קומה טכנית.

- א. גובה הקומות ברוטו מעל הכניסה הקובעת:
  - גובה קומת הכניסה עד 7 מטר.
  - גובה קומה עבור שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים עד 4.6 מטר.
  - גובה קומה טיפוסית למלונאות עד 3.8 מטר.
  - גובה 3 קומות מיוחדות למלונאות עד 6 מטר.
  - גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.8 מטר.
  - גובה 2 קומות עליונות למגורים עד 4.2 מטר.
  - גובה קומה הטכנית יהיה לפי המינימום הדרוש ולא יותר מ 13 מטר. ניתן לאשר חלוקה של קומה טכנית

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/5207 - תכנית קרלטון</b>	<b>01/03/2023</b>
<b>דיון בהפקדה</b>	<b>7 - - '23-0004</b>

למפלסי ביניים לצורך התקנת מתקנים טכניים. חלוקת הקומה הטכנית למיפלסים לא תיצור קומות נוספות.

ב. גובה הקומות ברוטו מתחת לכניסה הקובעת :  
 - גובה קומת מרתף עליונה (כניסה ממפלס המרינה) עד 7 מטר.  
 - גובה יתר קומות המרתף יתוכנן כך שיאפשר תכנון שטחים עיקריים עד 4 מטר.

במסגרת אישור תכנית עיצוב ותאפשר גמישות בגובה הקומות הרשום לעיל, ביחס לכל הקומות, וזאת בלבד שלא תתאפשר חריגה מגובה המגדל המירבי, אשר לא יעלה על 120.5 מטר מעל פני הים. הגובה הסופי של הקומות ייקבע בתוכנית העיצוב.

### **תכסית בינוי :**

תכסית קומות המגדל : עד 1,050 מ"ר לקומה.  
 תכסית הבנייה בתת הקרקע תהיה עד 85%.

### **קווי בניין :**

1. קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.
2. קו בניין למרתפים יהיו עד גבול המגרש ועד 85% תכסית, בהתאם לסעיף ניהול מי נגר.
3. קומת הכניסה : קו בניין בקומת הכניסה יהיה 10 מטר לכיוון דרום ו-6 מטר לכיוון מזרח. בין קו הבניין וגבול התכנית בקומת הכניסה תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור כמסומן בתשריט. קו בניין לרחוב אליעזר פרי יאפשר מדרכה ברוחב 8 מטר. לכיוון צפון ולכיוון מערב קו בניין יהיה 0.
4. קו בניין בקומות התחתונות מעל קומת הכניסה יהיה 10 מטר לכיוון דרום. לכיוון צפון, ולכיוון מערב ולכיוון מזרח קו בניין יהיה 0.
5. קו בניין עילי (לקומות שמעל הקומות התחתונות) יהיה 3 מ' לכיוון מערב ו-5 מטר לכיוון דרום. לכיוון מזרח ולכיוון צפון קו בניין יהיה 0.

### **מלונאות :**

- א. היקף השטחים, מספר החדרים ומיקומם, שטחם וסוג המלון יקבע במסגרת תכנית העיצוב.
- ב. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הוצאת היתר בנייה.
- ג. הכניסה למלון תהיה נפרדת משימושי המגורים, לרבות לובי נפרד ויחידות המלונאות יהיו בקומות נפרדות מקומות המגורים.
- ד. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011, בלשכת רשם המקרקעין לבעלות אחודה על כל שטחי המלון למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון, איסור על מכירת יחידות מלונאיות וכן בדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון.

### **מגורים :**

- א. שטח ממצע ליחיד יהיה 80 מ"ר עיקרי, ניתן להגדיל את שטח הממוצע עד 100 מ"ר עיקרי.
- ב. התמהיל וגודל יחידות דיוור ויקבע סופית בשלב תוכנית העיצוב, לאחר קבלת חוות דעת היחידה לתכנון אסטטגי.
- ג. פתרון מיגון יינתן בהתאם להחלטת פיקוד העורף. ככל שיותקנו מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים במסגרת השטחים הכוללים המותרים למגרש.
- ד. לא יותר איחוד דירות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
- ה. שימוש המגורים ירוכז בקומות מלאות ברצף.

### **הקצאות לצרכי ציבור :**

בתא שטח 130 ייבנו שטחים בנויים לשימושים ציבוריים מעל הקרקע בהיקף שלא יפחת מהמפורט בטבלה הזכיות. הוראות הבינוי יהיו בהתאם להנחיות העירוניות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5207 - תכנית קרלטון דיון בהפקדה	01/03/2023 7 - - 0004-23

### פיתוח המרחב הציבורי וזיקת הנאה לציבור:

- א. כל השטחים הלא מבונים, במפלס הפיתוח, כפי שמופיע בתשריט, יהיו בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור בכל שעות היום ובכל ימי השבוע.
- ב. פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום.
- ג. השטח יפותח ללא גדרות ומכשולים ויתאפשרו בו מעבר ושהייה חופשיים לציבור.
- ד. לא יותרו פתחים להוצאת אוויר מהמרתפים ומתקנים טכניים בשטחים עם זיקת הנאה.
- ה. ניתן יהיה להציב כיסאות ושולחנות עבור מסחר סמוך וכן ספסלים וריהוט רחוב, מיקומם ייקבע במסגרת תוכנית עיצוב וישמר מעבר מינימלי שייקבע בתוכנית העיצוב.
- ו. השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל, יהיו פתוחים למעבר ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

### תנועה וחניה:

- א. תקני חניה לרכב:
  - תקן החניה למגורים יהיה 0.5 ליחידת דיור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
  - תקן החניה למלונאות יהיה 1 ל 15: 1 חדרים או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
  - תקן החניה למסחר יהיה 0
  - תקן חניה 0 לשימושים עיקריים בתת הקרקע
  - תקן חניה לשימושים ציבוריים על פי התקן התקף בהתאם לשימוש שיבחר.
- ב. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה. וכבפוף למדיניות העירונית
- ג. פריקה, טעינה ופינוי אשפה: הפריקה והטעינה תהיה תת קרקעית.
- ד. תותר התקנת מתקני חנייה תת קרקעיים.
- ה. תתוכנן אפשרות לחיבור רכבים לעמדות טעינה לרכב חשמלי. כמות הרכבים שיחוברו תקבע במסגרת תוכנית העיצוב.
- ו. פיתרון חניה אוטומטי או עם רמפה יקבע במסגרת תכנית העיצוב
- ז. החניונים יתוכננו כחניונים ברי הסבה אשר יוכלו להפוך בעתיד לשטחים לשימושים עיקריים. הסבת שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים תהיה בתנאי שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לשימוש הבניין.

### בנייה ירוקה, תכנון בר קיימא ואיכות הסביבה:

- א. תקינה לבנייה ירוקה:  
על המגדל בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים או לקבל אישור Pre-LEED PLATINUM Certification, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- ב. תקינה ליעילות אנרגטית:  
על המגדל בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, או לחילופין לעמוד ביעדי חיסכון באנרגיה מול תקן ה-ASHRAE 90.1 שיגובשו כחלק מהסמכת ה-LEED, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה
- ג. ניהול מים:  
חסכון במים
- תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוונים הפרטיים והציבוריים. החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281 או לדרישה המקבילה בדירוג LEED. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, ו/או למתקני חילחול/השהייה, ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.
- ד. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין:
  1. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין.
  2. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.
- ה. סינוור  
בעיצוב מעטפת המבנים ישולבו אמצעים למיתון פוטנציאל הסינוור וצמצום תופעת אי החום העירוני

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/5207 - תכנית קרלטון</b>	<b>01/03/2023</b>
<b>דיון בהפקדה</b>	<b>7 - - '23-0004</b>

ויבוצע סקר סנוור ע"פ המתודולוגיה העדכנית כתנאי לאישור תוכנית עיצוב. לעת תכנית עיצוב אדריכלי יבוצע סקר סנוור בהתאם להנחיות מחלקת קיימות התקפות לאותה עת.

ו. זיהום קרקע וגזי קרקע  
המלצות סקר קרקע הסטורי יבוצעו כתנאי להיתר חפירה ותחילת עבודות. תכניות דיגום גזי קרקע ודיגום קרקע יהיו בהתאם לתכניות הדיגום שאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עימו. כמו כן ביצוע מיגון בפני גזי קרקע ככל שיידרש.

תנאי להיתר חפירה יהיה ביצוע בדיקות גז קרקע אקטיבי ודיגומי בהתאם לתוכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עימו וביצוע מיגון בפני גזי קרקע ככל שיידרש.

ז. קרינה  
תנאי להיתר - נדרש מרחק הפרדה מחדר טרפו של 10 מ' מאזורי שהייה ממושכת. יש לבצע סימולציות שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים. בשלב התכנון המפורט יש לתאם את התכנון עם חברת חשמל על מנת לשמור על מרחקי הפרדה מקווי מתח ומתקני חשמל קיימים/ ומתוכננים בשטח התכנית המוצעת ובסביבתה.

ח. מניעת מטרדי אבק באתר הבנייה  
יש לעמוד בהנחיות העירייה למניעת מטרדי אבק במהלך עבודות ההריסה והבנייה כולל התייחסות לכלי צמ"ה על מנת לצמצם את מפגעי האבק אשר עלולים להיווצר בשלב ההקמה יש לנקוט באמצעים הבאים:

- משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בנין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.
- מערומי עפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או לפעילות אדם רציפה.
- בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח מעל 6 מ"ש/שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערמות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י ישום חומר מנחית אבק או הרטבה ושמירת לחות פניהן.
- בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודת הכניסה/ יציאה מהאתר.
- תבוצע הרטבה במים או בכל חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועפ"י הצורך.
- צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה ע"י שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילרים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/ אוהל או כל אמצעי אחר שימנע פליטת אבק במשך הקידוח.

ט. מי תהום  
תנאי להיתר - בחינת שפילת מי תהום, ככל שתידרש, באישור רשות המים.

י. פסולת - תנאי להיתר -  
בהתאם להנחיות עיריית תל אביב לטיפול בפסולת. מערך הפסולת, האצירה והמיחזור יתוכנן בהתאם להנחיות עיריית תל אביב. חדרי האצירה יהיו ממוזגים ומאווררים כלפי גג עליון ויהיה טיפול בתשטיפים. פסולת בנין לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת בנין. טיפול בפסולת בנין יהיה בהתאם להנחיות עיריית תל-אביב.

פסולת הבנין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

יא. איכות אוויר - פירי האוורור יתוכננו על גג המבנה הגבוה ביותר. תנאי להיתר - אוורור חניונים, אוורור ופליטות מזהמים לסוגיהם בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב ובאישורם.

חניון תת קרקעי יכלול מערכת אוורור מאולץ או טבעי אשר כולל 2% או יותר שטח אוורור מסך שטח החניון. ככל שלא מדובר באוורור טבעי הפליטה תהיה מגג המבנה. גנרטור חירום יכלול צנרת פליטה מרוחקת ככל האפשר משימושי קרקע רגישים. מרחק מינמלי של 5 מטר. עדיפות לפליטה בגג המבנה או לחילופין הצבתו על הגג עם חופה אקוסטית. באזורי המסעדות ואזורי מסעדות ובתי אוכל יתוכננו פירים בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב ו/או המשרד להגנת הסביבה. הפירים ייצאו מגג המבנה העליון.

יב. אסבסט - תנאי להיתר במידת הצורך יבוצע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מורשה. בהתאם לתוצאות והכמות, יבוצעו עבודות פירוק האסבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפתח לפירוק אסבסט מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011.

יג. חומ"ס - תנאי להיתר - עמידה בתנאי המשרד להגנת הסביבה בכל הקשור לחומ"ס (דלק, בריכה וכד') יד. מיקרו אקלים - שדה זרימת הרוח - הרצת מודל CFD לבחינת יעילות פתרונות להפחתת מטרדי רוח

**תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b> 01/03/2023 7 - - '23-0004
<b>תא/5207 - תכנית קרלטון</b> <b>דיון בהפקדה</b>	

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו אישור הועדה המקומית לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- ב. תוכניות העיצוב יפורטו בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו וכמו כן, יכללו את הנושאים הבאים:
1. קביעת השימושים כולל מיקום מחייב של מסחר בחלק מקומת הכניסה.
  2. קביעת אופן עירוב שימושים עם מגורים והפרדת הכניסות למגורים ולשימושים השונים
  3. קביעת עיצוב המגדל
  4. מיקום למתקני חנייה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחנייה לרוכבי אופניים, בהתאם לתקנים בעת אישור התוכנית.
  5. קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית.
  6. קביעת תחום פנוי לחלחול ולנטיעת עצים
  7. קביעת מפלסים בפיתוח וקביעת מפלס 0.0 של המבנה
  8. קביעת פתרונות אשפה בתיאום ואישור אגף תברואה.
  9. קביעת מיקום הוצאת אוויר חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי ושהייה. הוצאת אוויר מחניונים ומערכות טכניות יתאפשרו מעל מיפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה, בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. התוכנית תציג פתרונות לפליטת אגוז גרטרור, מערכות אוורור ומרחקם ממקומות שהיית אנשים.
  10. הצגת תכנון ופתרונות לפירים, מנדפים, ארובות ותכנון מפרידי שומן להקמת בתי אוכל/ מטבחים.
  11. קביעת מיקום פרגולות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית
  12. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.
  13. חיזוי רעש תחבורה בחלקים השונים של המבנה לצורך קביעת המיגון האקוסטי
  14. הנחיות כלליות למיקום מערכות מכאניות וקביעת אלמנטים אקוסטיים למערכות מכניות ושילובם כחזית חמישית
  15. מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת, בהתאם להנחיות חברת החשמל והרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב.
  16. עבור שימוש מלונאי, יש לקבוע היכן יהיו שטחי הציבור או השטחים המשותפים כגון מטבח, חדר אוכל וכד'
  17. קביעת תחום סופי של זיקות הנאה.

### טבלת השוואה שטחי בניה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים
מגורים ותיירות		מלונאות		
25,000 מ"ר שטח כולל		13,435 מ"ר שטח כולל לפי היתר		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
14300		13,435		מלונאות מתוך סך הזכויות
400				מסחר מתוך סך הזכויות
9300		-		מגורים מתוך סך הזכויות
1000		-		מבנים ומוסדות ציבור
80 יח"ד		-		מספר יח"ד
25 קומות		10 קומות		מספר קומות

### חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

התכנית הוגשה לוועדה המחוזית בתאריך 08.01.23 ללא תיאום עם אגף תכנון העיר ועיריית ת"א-יפו וללא חוות דעת הועדה המקומית. התכנית נקלטה במערכת הועדה המחוזית והופקו הערות הועדה המחוזית לתנאי סף בתאריך 10.01.23.

התוכן	מס' החלטה
תא/5207 - תכנית קרלטון דיון בהפקדה	01/03/2023 7 - 0004-23

הועדה המקומית מתבקשת לחוות דעתה לתכנית. הדראפט המוגש נערך על ידי משרד האדריכלים מטעם היזם. התכנית הוצגה לצוות התכנון ע"י המתכננים ונציג היזם. מסמכי התכנית נבחנו באופן בסיסי ולהלן חוות הדעת:

#### התאמה לתכנית המתאר

- רח"ק: התכנית אינה תואמת את מסגרת נפחי הבנייה המתאריים ברצועת חופי מרכז העיר - התכנית כוללת שטחי בנייה ברח"ק 17.85, כשתא/5000 מאפשרת עד רח"ק 6.
- תמהיל מוטה מלונאות: התכנית אינה תואמת את מסגרת השימושים המתאריים לאזור מוטה מלונאות - תא/5000 קובעת ש 30% מזכויות הבנייה המוצעות יהיו למלונאות (להוציא שטחי מלונאות מאושרים), כלומר נדרשים מעל 15,780 מ"ר מלונאות כאשר מוצעים 14,300 מ"ר.
- גובה: התכנית תואמת את מסגרת הגובה המתארית (עד 25).
- מדיניות: תכנית המתאר תא/5000 מחייבת התאמה למסמך מדיניות חופי לתחום 301ג', מסמך שאושר בועדה המקומית לתכנון ובנייה בנובמבר 2020 (תא/9133). התכנית אינה תואמת את מדיניות התכנון, ראה להלן.

#### התאמה למדיניות העירונית

התכנית אינה תואמת את מסמך מדיניות התכנון תא/9133 למרחב חופי כיכר אתרים, מרינה ת"א, בריכת גורדון והמלונות הסמוכים. מסמך המדיניות קבע כי תכנון במרחב המדיניות יהיה בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000, כאשר כאמור התכנית חורגת ממסגרת נפחי הבנייה ותמהיל השימושים שתא/5000 מאפשרת.

יש לציין שקביעה זו נעשתה על רקע החלטת הוולחוף מיום 20.02.19, שדנה בתכנון במרחב כיכר אתרים וקבעה כי "הוועדה מחליטה להותיר את התכנון במתחם 301ג' כפי שנקבע בהתאם להוראות התכנית המופקדת" (היינו תא/5000 שהופקדה עם רח"ק מירבי 6 ובגובה עד 25 קומות). עוד קבעה הוולחוף בהחלטתה זו כי נדרש אישור הועדה המקומית למסמך מדיניות חופי עליו יתבסס התכנון המפורט, וזאת בהתאמה לדרישות תא/5000 וכפי שנעשה.

#### טענות היזם

- מלון קרלטון מוקף בשלושה מצדדיו בתחום תכנית כיכר אתרים, המרחב סביבו יתחדש כולו וראוי שמלון קרלטון יתחדש במקביל. מבנה מלון קרלטון תוכנן במקור ברצף למבנה כיכר אתרים ומלון מרינה הקיימים, כך שהחלטה על הריסת מבני הכיכר צריך שתוביל גם להחלטה על הריסה ובנייה מחדש גם שלו. בעבר חשבה הועדה המקומית שכך יש לעשות, והמליצה על קידום תכנית להתחדשות המלון במקביל להתחדשות כיכר אתרים. התאמת המצב הקיים של המלון לפיתוח של תכנית כיכר אתרים תדרוש מאמץ רב, לא תעשה בצורה מיטבית, תפגע בתפקוד המלון ותגביל את התכנון המפורט של הפיתוח. התכנית המוצעת תאפשר התחדשות והשלמת רצף תכנוני מכיכר אתרים ועד גן שפיגל תוך מימוש מיטבי של עקרונות הפיתוח של תכנית כיכר אתרים.
- מסד המגדל הצפוני בתכנית כיכר אתרים המוצעת רחוק 10 מ' ממבנה מלון קרלטון. ההצמדות תפגע בתפקוד החזית הדרומית של המלון, אשר כיום כוללת כולה מרפסות חדרים, רובם עם נוף פתוח. המגדל יתנשא לגובה 25 קומות ויצליל על מבנה קרלטון כולו, בפרט על החזית הדרומית ובריכת השחיה שעל גג המלון, אחד מנכסי המלון החשובים. לפגיעה במלון יש להוסיף את עבודות הקמת פרויקט כיכר אתרים החדש, שיפגעו אנושות ביכולת המלון לתפקד ולשרוד. התכנית המוצעת תאפשר התמודדות עם פגיעות אלה.
- על מנת לאפשר הריסה ובנייה מחדש של המלון נדרש רח"ק מעבר למסגרת המתארית. מעבר לכך, התכנית מתאימה למדיניות התכנון של הועדה המקומית, הכוללת קידום תכנון למלונאות ומגורים עד 25 קומות לאורך כל חופי מרכז העיר ובפרט בתחום מדיניות כיכר אתרים וסביבתה - לפי מסמך המדיניות מתאפשר לשלושת המלונות הקיימים דרומית לכיכר להתחדש בתוספת או בהריסה ובנייה מחדש וזאת עד לגובה 25 קומות. בראייה אורבנית מאזנת ראוי לאפשר גם למלון קרלטון להגיע לנפחים דומים.

#### המלצת צוות התכנון

מדיניות הועדה לתכנון במרחב כיכר אתרים ולאורך חופי מרכז העיר ככלל, כוללת בבסיסה תכנון בתוך המסגרת נפחי הבנייה והשימושים שמאפשרת תא/5000 ולא מאפשרת חריגה ממנה. בשל חוסר ההתאמה למסגרת זו מוצע לועדה המקומית להמליץ לועדה המחוזית לדחות את תכנית מלון קרלטון.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-23 מיום 01/03/2023 תיאור הדיון:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/5207 - תכנית קרלטון</b>	<b>01/03/2023</b>
<b>דיון בהפקדה</b>	<b>7 - - '23-0004</b>

דורון ספיר : מאחר והתוכנית הוגשה ישירות לועדה המחוזית ללא אישור הצוות. לא מצאתי לנכון להזמין את המבקשים של התוכנית.

אלון מטוס : התוכנית בסמכות מקומית והוגשה לועדה המחוזית ללא תיאום עם הצוות ועל כן אנחנו דוחים את התוכנית. מציג את התוכנית במצגת.

תוכנית המתאר קבעה רח"ק 6 מקסימלי לאורך רצועת החוף הים ובמסגרת המדיניות שלנו קבענו שזו תהיה המסגרת התכנונית שלנו ולא נמליץ באופן גורף על הפקדת תוכניות עם רח"ק גבוה יותר מהרח"ק הזה וזה המצב הקיים כאן. היזמים מבקשים זכויות גבוהות בהרבה דהיינו רח"ק 17 והיום מתאפשר רק רח"ק 6.

אסף הראל : הרח"ק הוא סוג של חישוב של איך מגיעים לקומות? הרבה פעמים הועדה יותר גמישה אורלי אראל : רח"ק הוא חישוב מהחלק הסחיר אין חישוב של רח"ק מדרך רק חישוב מהשטח הסחיר. אלון מטוס : רח"ק 6 מחושב מחלק של המגרש. במקרה של מלון קרלטון המגרש הוא מאוד קטן בתכנית מלאה. לכן אם מכפילים את הרח"ק אני מגיע לזכויות בניה שהם לדעתי כבר היום זכויות הבניה גבוהות יתר על המידה.

ממשיך במצגת המצב הקיים היעוד הוא מלונאי בלבד והמצב המוצע הוא תוספת של מגורים ליעוד המלונאי. הם מוסיפים שימוש מלונאי אך לא בצורה מספקת. יש חריגות בזכויות הבניה ברח"ק, אבל יש חוסר התאמה בתמהיל השימושים. בחוף הים יש מרכיב נוסף בתוכנית המתאר יש אזור מוטה מלונאות אזור הזה מגדיר מינימום של תוספת מלונאות הנדרשת להקים רשת בתוכניות שאנחנו מאשרים והתוכנית הזו לא עומדת. מציג את הטבלה שהוצגה לועדה המחוזית. מדובר ברח"ק 17.85 להבדיל מרח"ק 6 שמתאפשר. בנוסף אין מספיק שטחי מלונאות שמתווספים למינימום. בחוף הים מעבר לכך שיש מינימום מתארי שמחויב שהיעוד מוטה מלונאות חייבים להוסיף מינימום מסוים של 30% מעבר למלונאות שקיימת היום במצב הנכנס. יש גם הגדרת מדיניות שמחמירה יותר שמחייבת במצב היוצא יהיו לפחות 60% מלונאות אלה שני חריגים שהתוכנית לא עומדת בהם. התוכנית שהוגשה לועדה המחוזית כוללת את כל המסמכים הנדרשים (מציג חתך) אומנם מס' הקומות 25 קומות כפי שמתאפשר בתוכנית המתאר אבל זה המקסימום שמתאפשר בהתאם לזכויות הבניה שניתנות. לא כל התוכניות בחוף הים מגיעות ל-25 קומות הכל תלוי בהתאם לכמה זכויות בניה ניתן לגזור באותו מגרש ומה התכניות שנקבעות. הוגשו הערות להם וכולל נספחי פיתוח ולטענת היזם הם הוגשו בצורה מיטבית. מציגים קומות עם נספח הבינוי עם מסחר ומציגים שטח ציבורי. לא בחנו לעומק את השטח הציבורי הנדרש כאן אבל מבחינת התנאים הבסיסיים רח"ק ותמהיל אין התאמה.

אסף הראל : היה דיאלוג איתם?

אודי כרמלי : היה דיאלוג היתה יוזמה משותפת שכללה את קרלטון. אך לפני כשנה שנתיים קרלטון היו אצלי כאשר ראו שכיכר אתרים מופקדת והם ראו שהם מחוץ לתמונה. המסר שהועבר אליהם שנוכל לקבל את התכנון כל עוד הוא עומד במדיניות הועדה המקומית לחוף הים ותוכנית המתאר. קרלטון כועסים היו שם הבטחות. קרלטון יש להם סיבות שלהם.

אלון מטוס : לא מדובר באותה תוכנית, בעבר נדונה אפשרות שקרלטון יהיו מעורבים בתוכנית בכיכר אתרים בזמן שתוכנית המתאר היתה תוכנית לאחר התנגדויות עם רח"ק יותר גבוה. אז המצב היה שונה מאז אושרה המדיניות ותוכנית המתאר חזרה למצב של תוכנית מופקדת. התוכנית של כיכר אתרים היא תוכנית אחרת מזו שהיתה כאן בזמנו שבה נדונה אפשרות במקביל שתוכנית קרלטון תעשה.

אסף הראל : בזמנו שאלנו מה יהיה עם קרלטון והיה ברור שאם שמים שני מגדלים היה ברור שזה יגיע. העמדה שמבחינת תוכנית המתאר אין אפשרות. האם כשהם יגיעו לועדה המחוזית הם לא יגידו הנה אנחנו נותנים מלונאות אם המקומית לא יכולה להכיל 17.5 רח"ק אנחנו באים לאשר במחוזיות, אנחנו עונים על כל הדברים שהעיריה דורשת, כמו להגיע עד 25 קומות ועושים מלונאות וגם מגורים.

אודי כרמלי : לא מדויק, הם לא מוסיפים את המינימום של המלונאות שאנחנו מבקשים. האינסנטיב הוא להוסיף כמות נכבדת של מגורים בחוף הים, אם המחוז חושב שאפשר לאשר אז שיאשרו יש .

אלון מטוס : הועדה המקומית היתה עסוקה בנפחי בניה לאורך חוף הים וההחלטה לקבוע את המסגרת ולא לחרוג כדי ליצור הגדרה מקסימלית לנפחי בניה בחוף הים. הוא חורג מהנפח.

אסף הראל : התכנית שלו קטנה מהמגדלים של כיכר אתרים יותר צנועה.

אלון מטוס : זו שיטת החישוב שלנו שקובעת את הנפחים בחוף הים. העובדה שאנחנו מאפשרים עד 25 קומות ובוחנים תכניות זה לא קשור לעובדה שמסגרת זכויות הבניה היא המסגרת המתארת זה הפרמטר שלאורו אנחנו מחשבים את זכויות הבניה. מלונאות בחוף הים אנחנו עושים הרבה כדי לאפשר אותן.

אנחנו דורשים עוד תועלות ציבוריות במרחב הציבורי כיכר אתרים לצד קרלטון כל תוכנית חוף הים זה לא הפרטר היחיד לאורו אנחנו רוצים לקדם תכנון בחוף הים.

אסף הראל : כל הסיבות שהסברתם היזם יעשה העתק הדבק ויגיש לועדה המחוזית.

דורון ספיר : אף אחד לא מונע מהם לעשות זאת. העובדה שהוא בחר במסלול מסוים. היה יכול לבוא לועדה המקומית ולהציג אותה ולומר זו התוכנית ויכול להיות שהיה יכול לשכנע את חברי הועדה. אך הוא בחר ללכת לועדה המחוזית, גם שידעתם שחוו"ד שלילית. תסביר את הנקודה הזו.

התוכן	מס' החלטה
תא/5207 - תכנית קרלטון דיון בהפקדה	01/03/2023 7 - 0004-23ב'

רון גלר: היינו אצל מה"ע והצגנו את הרצון שלנו וקיבלנו תשובה שזה לא מקובל ואז הגשנו למחוזית. מבחינתנו הגשנו לועדה המקומית.

אורלי אראל: אין לנו סמכות לדון בתוכנית שהיא בסמכות מחוזית. עמית גודלשטיין: היא הוגשה לועדה המחוזית.

אורלי אראל: אנחנו בודקים את התוכניות מבחינת כל הנסיבות הם היו אצל מה"ע. זבולון אלחנן: לא השארנו להם ברירה אלא לגשת למחוז

אורי גלר: זה הוגש לועדה המחוזית ואין לנו בעיה להגיש לועדה המקומית זה לא העניין. העניין הוא שהתוכנית שלנו לא היתה מוגשת אילולא תוכנית כיכר אתרים, צריך להסתכל על הכל כמשולב. חיים גורן: בתוכנית שהגשתי 80 יח"ד בטענה שהפרויקט יהיה כלכלי האם יש לכם חישוב כלכלי שאתם לא יכולים להיצמד למדיניות שלנו של תוספת 30% ולתת יותר מלונאות. רון גלר: יש לנו חישוב כלכלי. חיים גורן: זה חשוב

אודי כרמלי: הסיפור הוא מדיניות תכנון של הועדה לאורך חופי הים. זה נושא רגיש כל תוכנית שמגיעה בוחנים אותה מכל כיוון אפשרי וזה מפקח מכל צד שמדובר בתוכנית בחוף הים. יש אמות מידה שמשדרים לכלל החוף. אין תוכנית אחת לאורך חופי הים שאנחנו עומדים בלחצים אדירים. בתוכנית הזו הדברים האלה מבחינה כלכלית לא מתקרבים להיתכנות כלכלית. יש שם מלון מעולה עם שטחים גדולים שעובד וההיתכנות להיכנס לפרויקט כזה צריכה להכיל אפשרות שמלון כזה עומד להיחרס, זה להרוס מלון ולבנות מחדש דבר שאומר ש 5 שנים לא יהיה מלון. כלומר הם צודקים שהם הלכו למחוזית אבל התפיסה שכל מדיניות הועדה לאורך חופי הים, על כל מטר פרשנות עם עוד קומה פחות קומה על הים פחות קומה ועל אחת כמה וכמה במתחם כיכר אתרים וכל ועדה אפשרית וגוף ציבורי הגיבו ולא נתנו לנו לעלות ברח"ק. יש כאן מצב שבאים בידיים נקיות לכל היזמים שפועלים במגרשי חופי הים אומרים שזו המדיניות. אין מצב שלפשרה וההבדל הוא אדיר הדברים צריכים להיות בפני הועדה בנושאים הללו. אם הייתי יועץ של קרלטון הייתי מיעץ ללכת לועדה המחוזית, המסר הובהר שהערכאה שלהם.

חיים גורן: האם הגשתם התנגדות לתוכנית כיכר אתרים

רון גלר: מחר היא תוגש. לנושא הכלכלי מהכוון השני הוא פתרון מהצד השני.

חיים גורן: כל המניע המחולל של התוכנית הזו בעצם מסתכלים דרום יש תוכנית ענקית ואני רוצה להיות מסונכרן כדי לוודא שאני שומר על הזכויות שלי. דבר ראשון זה להגיש התנגדות בכיכר אתרים. דורון ספיר: ממליצים לועדה לא לקדם את תוכנית מלון קרלטון.

**בישיבתה מספר 0004-23ב' מיום 01/03/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

מדיניות הועדה לתכנון במרחב כיכר אתרים ולאורך חופי מרכז העיר ככלל, כוללת בבסיסה תכנון בתוך המסגרת נפחי הבנייה והשימושים שמאפשרת תא/5000 ולא מאפשרת חריגה ממנה.

בשל חוסר ההתאמה למסגרת זו הועדה המקומית ממליצה לועדה המחוזית לדחות את תכנית מלון קרלטון.

משתתפים: חיים גורן, דורון ספיר, אסף הראל, ענת בן לוי יליזרוב, ליאור שפירא, אלחנן זבולון