

סעיף 1	דע/14/9/69 ג'- שטחים
פרוטוקול לשיבת מליאה מספר 20200001 תאריך: 21/01/2020	

שם התכנית: מע"ר- קביעת מדיניות לחלוקת זכויות בניה שנוספו בתכנית המתאר

בעלי ענין

יזם/יזמים

מועצה מקומית שהם

שכונה: מע"ר דרום

כתובות

מטרת דיון

קביעת מדיניות לחלוקת זכויות הבניה שנוספו בתכנית המתאר במתחם המע"ר (מתחם 7):

מטרת התכנית

מע"ר דרומי

המלצות

לאשר המדיניות של חלוקת זכויות הבניה שנוספו בתכנית המתאר כמפורט לעיל.

מהלך דיון

איתן פטיגרו- ראש המועצה ויו"ר הוועדה המקומית

הציג את הנושא:

בתכנית המתאר מוגדר כל מתחם המע"ר כאזור למסחר ותעסוקה.

מובאת כעת בפני הוועדה מסמך מדיניות שיקבע חלוקת תוספת הזכויות למגרשים במע"ר.

אדרי' יעקב ירקוני:

עפ"י חוות דעת של היועצת המשפטית של הוועדה, כמו גם של עורך התכנית (אדרי' דני לזר), תוספת הזכויות בתכנית הכוללת הינה לכל המגרשים, ולכן מובאת לאישור מליאת התכנון ובניה טבלה מפורטת והצעת מדיניות לחלוקת הזכויות שניתן להוסיף בכל המגרשים.

טבלת הזכויות תפורסם באתר הנדסה וכן תישלח באופן פרטני לכל היזמים במע"ר.

מימוש תוספת הזכויות מותנה בהגשת תכנית (תב"ע) בתוך שישה חודשים מיום החלטת המליאה.

במידה ולא תוגש תב"ע כמפורט בטבלה, יועברו הזכויות למגרשים אחרים בשיטת כל הקודם זוכה.

איתן פטיגרו:

מאחר ותכנית המתאר קובעת כי גובה הבינוי בשטחי מסחר ותעסוקה לא יעלה על 5 קומות, מי שירצה לבנות קומה שישית, צריך לפעול במסגרת תכנית בסמכות מחוזית.

סוזי בר- חברת מועצה:

מבקשת לציין כי יש לה ניגוד עניינים בהתייחס למגרשים של טרייסטמן.

עו"ד רויטל אפלבוים- יועמ"ש:

ציינה כי חברת המועצה סוזי בר יכולה להשתתף בדיון אך לא בהצבעה.

אדרי' יעקב ירקוני:

בטבלת חלוקת הזכויות, דאגה הוועדה לשמר זכויות נוספות גם לאפשרות שיינתן אישור לקומה שישית (בתכנית בסמכות מחוזית).

עו"ד רויטל אפלבוים:

מבקשת לציין:

קביעת מדיניות המליאה לחלוקת זכויות הבניה, אינו הליך סטטוטורי, אך זהו מסמך שנועד לשרת את הרשות המקומית, משכך, אין אפשרות להגיש בגינו התנגדות.

עם זאת חלה חובה לפרסם את מסמך המדיניות באופן שיהיה נגיש לקהל הרחב ובאופן בולט באתר הנדסה.

כמו כן יש להעביר המסמך לכל בעלי המגרשים במע"ר באופן פרטני.

החלטות

הוועדה מחליטה לקבוע מדיניות חלוקת זכויות בניה, שנקבעו בתכנית המתאר במע"ר, כדלקמן:

א. תוספת שטחים למשרדים:

- למגרשים 6702-6701 שבייעוד מוסדות ציבור ומשרדים- תוספת של 13,930 מ"ר, וזאת במידה ותוגש ע"י היזם

- תב"ע בסמכות מחוזית לתוספת קומה שישי בתוך שישה חודשים מיום ההחלטה. במידה ולא תוגש תב"ע בסמכות מחוזית בתקופה הנ"ל לתוספת קומה שישית, תוקצה למגרשים אלה תוספת של 10,520 מ"ר.
- למגרשים 6704-6703 שבייעוד מוסדות ציבור ומשרדים- תוספת של 19,780 מ"ר, וזאת במידה ותוגש ע"י היזם תב"ע בסמכות מחוזית לתוספת קומה שישי בתוך שישה חודשים מיום ההחלטה. במידה ולא תוגש תב"ע בסמכות מחוזית בתקופה הנ"ל לתוספת קומה שישית, תוקצה למגרשים אלה תוספת של 14,940 מ"ר.
- למגרשים 7704-7701 שבייעוד מסחר: תתאפשר תוספת של יתרת הזכויות למשרדים (כ- 4,990 מ"ר), בהתאם לניצול שטחי המשרדים במגרשים 6704-6701. חלוקת השטחים למגרשים 7702-7701, 7703-7704 תהיה באופן יחסי לכל מגרש.

במידה ולא תוגשנה תב"עות למגרשים 6704-6701 כאמור לעיל בתוך שישה חודשים, או שלא ינוצלו השטחים המוקנים מכוח תכנית המתאר, יתאפשר ניצול יתרת השטחים למשרדים (כ- 13,240 מ"ר) במגרשים 7704-7701. מודגש כי תוספת הזכויות כאמור כפופה למגבלות הקבועות בתכניות מאושרות, דהיינו: מס' הקומות המירבי, השטחים המותרים, תכסית מותרת וכו'.

ב. תוספת שטחים למסחר:

תוספת של 16,900 מ"ר, החלוקה תהיה בהתאם לתכניות שיוגשו ע"י היזמים (בכל המגרשים), במגבלת הזכויות המותרות, דהיינו: השטחים המותרים, מס' הקומות המירבי והתכסית המותרת וכו'.

ג. תוספת שטחים לתיירות:

- בתכנית המתאר יש ייעוד לתיירות להקמת מלון עירוני בשטח של 7,000 מ"ר, בגובה שלא יעלה על 8 קומות. זכויות הבניה ירוכזו במגרש 8701 שבייעוד נופש וספורט מהסיבות הבאות:
1. שטחו של המגרש 12.6 דונם. הזכויות בו הם סה"כ 5,450 מ"ר בתכסית של 30%. תוספת שטח של 7,000 מ"ר למגרש תאפשר ניצול זכויות הבניה וביצוע תכנון מיטבי לבית מלון ולאזור נופש וספורט, תוך המשכיית התפיסה התכנונית.
 2. מיקום והגבלת מס' הקומות: מיקום המגרש בחלקו הדרום מערבי של המתחם. על מנת לשמור על צביון וגובה חזיתות אחיד תתאפשר בניה של 8 קומות בגובה של עד 24 מ'.
 3. ריכוז זכויות הבניה במגרש זה יאפשר הקמת מלון עירוני משמעותי ולא פיצול של זכויות הבניה למס' מלונות קטנים.
- התכנית המפורטת אשר כוללת מלון, תוכן ע"י היזם ותוגש בתוך שישה חודשים מיום ההחלטה, התכנית תעמוד בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות (בהתאם לסעיף 4.2.11.3 סעיף קטן 4 בתכנית המתאר).
- ד. במידה ולא יוגשו תכניות (תב"ע) לניצול השטחים, בכל אחד מהייעודים כמפורט במדיניות זו (למשרדים, למסחר ולמלון) בתוך שישה חודשים, תינתן האפשרות לנצל את תוספת השטחים או את יתרות השטחים שטרם נוצלו, במגרשים האחרים במע"ר, בהתאם למגבלות: גובה, מס' קומות, תכסית מותרת וכו', בשיטת כל הקודם זוכה. הכל בכפוף להכנת תכנית מפורטת בהתאם לדרישות בתכנית המתאר הכוללנית.
- ה. פרסום: מסמך המדיניות לחלוקת השטחים יפורסם כדלקמן:
1. באתר המועצה.
 2. יובא לידיעת כל היזמים בעלי הזכויות בקרקע במע"ר. במגרשים: 6702-6701, 6704-6703, 7702-7701, 7704-7703, 118, 6535, מגרש תחבורה.
- ו. מצורפת טבלת חלוקת זכויות אופציונלית לצורך הבהרות לגבי חישוב השטחים.

חברת המועצה סוזי בר לא הצביעה על קבלת ההחלטה בשל ניגוד עניינים.