



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

תאריך: 25/06/2023
ת. עברי: ו' בתמוז תשפ"ג
מס' עמוד: 1

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

25206

**הנדון: מכתב החלטה לבקשה עקרונית מספר 20231006
בישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2023007 מתאריך 21/06/2023**

תיק בנין: 15442

כתובת: שבי ציון, N: 765406 E: 208148

גוש וחלקה: גוש: 18116 חלקה: 142 מגרש: 142/18116

גוש: 18136 חלקה: 39 מגרש: 2034, חלקה: 40 מגרש: 40/18136, חלקה: 41 מגרש:
41/18136, חלקה: 42 מגרשים: 2037, 2038, חלקה: 44 מגרש: 2040

29926.75

אישור בקשה

תוכניות חלות: ג/6490, ג/13730, ג/2764

יעוד: מלונאות ונופש

שטח מגרש: 2730.00 מ"ר

מהות הבקשה

הוספת שטחי שירות לפי סעיף 13(ב) לתקנות חישוב שטחים במתחמי מלונאות ב בתחום תכנית ג/6490 - שבי ציון

החלטה
הוספת שטחי שירות לפי סעיף 13(ב) לתקנות חישוב שטחים במתחמי מלונאות ב
בתחום תכנית ג/6940 – שבי ציון

א. רקע כללי

1. **תכנית ג/6490** הופקדה ביום **14/6/1991** ופורסמה למתן תוקף ביום **18/12/1994** (להלן: **התוכנית**).
2. התכנית אושרה שנים רבות לפי תחילת תוקפו של חוק שמירת הסביבה החופית תשס"ד-2004 (להלן: **חוק הסביבה החופית**) והוא אינו חל עליה.
3. התוכנית כוללת מתחמי מלונאות משני סוגים:



זכויות הבניה בייעודים אלו הינן כדלקמן:

10.3 אזור מלונאות ונופש

- בתי מלון.
- מחנות נופש.
- מזנונים.

עבור פנסיונים ומלונות על חלקות של לא פחות מ-1,500 מ"ר מותר לבנות עד גובה של 10 מ'. בשטח עד 40% משטח המגרש, בחלקות של לא פחות מ-5,000 מ"ר מותר לבנות עד גובה של 18.0 מ'. שטח הבניה שיותר עד 40% משטח המגרש. הרשוי מוהנה באשור תניה. בתוך המגרש ועפ"י תקן החניה.

20. טבלת האזורים והמגבלות לבניה

אזור	שטח מגרש מערי	מט' מירבי של יח' דיור לדונם	כסוי שטח מירבי %	גובה מירבי של בנין	מרווחים מינימליים (מ')	קוי בנין מערבים חזית (מ')	הערות
מלונות ונופש	1500	--	40%	10 מ'	4 4 8	חזית צד אזור 6 4 6	כמוטע בנושריט
	6000	--	40%	18 מ'	4 4 8	חזית צד אזור 6 4 6	או 4 מ'

4. התוכנית מקנה 40% שטח עיקרי ושוקת לעניין חלוקתם לשטחים עיקריים ולשטחי שירות בייעוד זה.
5. תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה) התשנ"ב-1992 (להלן: **התקנות**), כוללות הוראת מעבר אשר קובעת כדלקמן:

(ב) לגבי תכניות שהופקדו או אושרו לפני תחילתן של התקנות המתקנות יחולו ההוראות דלקמן:

(1) נקבעו שטחים המותרים לבניה או אחוזי בניה ללא פירוט אופן חישובם, יראו את השטחים כשטחים למטרות עיקריות, וניתן יהיה

להוסיף עליהם שטחי שירות; והוא כשאין הוראה מפורשת אחרת בתכנית;

(2) נקבעו שטחים המותרים לבניה או אחוזי בניה, בפירוט חלקי של אופן חישובם, ינהגו בנושאים אשר פורטו בתכנית לפי הוראות התכנית, ובכל יתר הנושאים שתקנות אלה דנות בהם ינהגו לפי התקנות, וניתן יהיה להוסיף עליהם את שטחי השירות שלא פורטו בתכנית, לרבות קומה מפולשת;

(3) הוספת שטחי שירות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) תיקבע בידי הועדה המקומית במליאתה לגבי כל תכנית בנפרד, והודעה על כך תיכלל במידע שיימסר לפי סעיף 119א, 145(א) ו-158טז לחוק.

התקנות אושרו לאחר הפקדת התוכנית, ב- 11/2/1992

ב. מתחמי המלונאות בתוכנית

6. להלן מיפוי כל כלל מתחמי המלונאות ביישוב, לרבות מתכניות נוספות:



7. זכויות הבנייה במתחמי המלונאות שבתכנית, לפי הוראותיה, הינן כדלקמן:

מס'	תכנית	גוש	חלקה	מגרש תב"ע/GIS	יעוד קרקע	שטח היעוד (לפי GIS)	שטח עיקרי
1	ג/6490	18136	44		מלונאות ונופש	כ- 2,779 מ"ר	40% כ (1,112 מ"ר)
2	ג/6490	18136	42		מלונאות ונופש	כ- 3,943 מ"ר	40% כ (1,577 מ"ר)
3	ג/6490	18136	42		מלונאות עד 5 קומות	כ- 2,720 מ"ר	40% כ (1,088 מ"ר)
4(1)	ג/6490	18136	39		מלונאות עד 5 קומות	10,098 מ"ר	40% כ (4,039 מ"ר)
5	ג/6490	18136	40 (מזרחי)		מלונאות עד 5 קומות	1,007 מ"ר	40% כ (409 מ"ר)
6(2)	ג/6490	18136	41 (מערבי)		מלונאות עד 5 קומות	1,022 מ"ר	40% כ (409 מ"ר)
7	ג/6490	18116	142		מלונאות ונופש	כ- 8,005 מ"ר	40% כ (3,202 מ"ר)

(1) – חלק ממנו נמצא בתחום ה – 100 מ' מחוף הים
(2) – רובו נמצא בתחום ה – 100 מ' מחוף הים

ג. ההחלטה מיום 29/3/23 ביחס למתחם "דולפין" – ג"ח 18136/39-41

8. לאחרונה צפה סוגיית תוספת שטחי שירות למתחמי המלונאות בתוכנית, במסגרת דיונים מוקדמים ודיון במליאת הוועדה בבקשה להיתר מטעם "הכח" להריסת בית מלון קיים והקמת בית מלון חדש, בכ"ח 18136/39-41 המוכר כמתחם "דולפין" (מתחמים 4 – 6 בהמחשה שלעיל).
9. במסגרת הגרסאות השונות שהגיש היזם (למעלה מ – 10) במשך כשנתיים של דו שיח עם הוועדה עלה באופן מוחשי הצורך בהוספת שטחי שירות על השטחים העיקריים המותרים, בדגש על חניון תת קרקעי אולם לא רק למטרה זו.
10. המיפוי שלעיל מלמד על ריבוי מתחמי מלונאות ביחס ליישוב כפרי באופיו ובמהותו כשבי ציון. מדובר בפוטנציאל למאות חדרי מלון ביישוב המונה כ – 300 משפחות, השוכן גם לחוף ים וכולל בשטחו חוף מוכרז. הכניסה לחוף המוכרז נמצאת ממש בעיבורם של מתחמי המלונאות – בין מתחמים 1 – 3, למתחמים 4 – 6.
11. החוף המוכרז, כשלעצמו, מושך מאות רבות של מבקרים ומטבע הדברים עשרות עד מאות רכבים מידי יום באופן מוגבר בסופי שבוע.
12. על רקע זה התגבשה ההבנה שללא חניון תת קרקעי השילוב בין החוף המוכרז לשדרת מתחמי מלונאות לאורכו עלולה בסבירות גבוהה לייצר מפגע תעבורתי ועומס חניות שיפגע במרקם החיים ביישוב, ויהווה מפגע של ממש.
13. אלא, שהתוכנית, שהינה תכנית ישנה מראשית שנות ה – 90 של המאה הקודמת, לא כללה התייחסות לשטחי חנייה בפרט או שטחי שירות בכלל, והדבר המחיש, מיני וביה, את הצורך בהם, הן בהיבט של פתרון חנייה נרחב, ובן בהיבט של צרכים אחרים.
14. ביום 29/3/23 החליטה הוועדה לאשר תוספת שטחי שירות במתחם דולפין, בג"ח 18139/39 (מתחם 4 במיפוי שלעיל) בהיקף כולל של 3,605.66 מ"ר לפי הפירוט שלהלן:

א. בתת הקרקע:

2,252.55 מ"ר מתוכם 1,951.44 מ"ר חניה כולל מדרגות גישה אליה, ו- 301.11 מ"ר מתקנים טכניים וחדרי מכוונות.

ב. מעל קומת הכניסה:

1,353.11 מ"ר מתוכם 887.58 מ"ר חצר משק סגורה, מטבח, מחסנים, חדרי חשמל, 148.92 מ"ר לחדרי מדרגות, 108.48 מ"ר לממ"דים, ו- 208.13 מרפסות מקורות.

ג. עוד הוחלט כי מסה"כ שטחי השירות שמליאת הוועדה אישרה ניתן יהיה לנייד עד 10% משטח שירות אחד לשטח שירות אחר בהחלטת מהנדס הועדה, לצורך עמידה בדרישות הגופים הרלוונטיים (פיקוד העורף, כבאות, משרד הבריאות) ובכל מקרה לא על חשבון שטח החנייה התת קרקעי.

15. ההחלטה ביחס למתחם דולפין מגלמת תוספת שטחי שירות של כ- 37% כדלקמן:

- כ - 20% לחניון תת קרקעי בלבד ;
- כ - 3% נוספים למתקני שירות בתת הקרקע ;
- כ - 14% למטרות שירות שונות מעל פני הקרקע, ובכלל זה חצר משק, מטבח, מחסנים, חדרי חשמל, חדרי מדרגות, ממ"דים, מרפסות מקורות וכיוב'.

ג. בחינת שיעור שטחי שירות במתחמים מלונאיים סמוכים

16. לשם השוואה נבדקו שיעור שטחי השירות במתחמים מלונאיים נוספים ביישוב.

17. להלן הממצאים -

- **בתוכנית ג/11093** למתחם המלונאי מצפון ליישוב (טרם מומשה) אושרו 40% שטח עיקרי + 20% שטחי שירות מעל הקרקע בלבד ;
- **בתכנית ג/18664** (כיום מלון ניה) מאושרים שני מתחמים. במתחם המערבי, שיעודו למלונאות ונופש מעורב, אושרו שטחי בנייה שמהווים 31.6% בנייה לשטח עיקרי ו - 11% שטחי שירות מעל לקרקע, ו - 20% שטחי שירות בתת הקרקע לחניון. במתחם המרחי שמיועד לשימושי תיירות ובית אבות אושרו שטחי בנייה בשיעור של כ - 71% שטח עיקרי + 12% מרפסות, ושטחי שירות בשיעור של כ - 30% מעל הקרקע, ועוד 27% בתת הקרקע, לחניון.

ד. תוספת שטחי שירות

18. הוועדה סבורה כי ההחלטה ביחס למתחם דולפין מגלמת איזון ראוי בין סביבת המגורים הכפרית לצרכי המלונאות. היא גובשה אל מול בקשה קונקרטי, שגובשה לאחר כ - 11 גירסאות, לאחר הליך עיבוד ותיאום בן כשנתיים. היא מתיישבת גם עם שיעורי שטחי השירות במתחמים המלונאיים הסמוכים וביחס בינם לבין השטחים העיקריים.

19. הוחלט לראות בהחלטה זו כמעין "טסט קייס" שניתן ללמוד ממנו ולאמץ את העקרונות שיושמו בו גם ביחס למתחמים האחרים.

20. בהתאם, הוחלט לאשר תוספת שטחי שירות למתחמים המלונאות שבתוכנית, כדלקמן:
א. הוחלט להוסיף סה"כ כ - 40% שטחי שירות לפי החלוקה שלהלן:

- עד 25% בתת הקרקע:
 - מתוכם עד 20% לחניון תת קרקעי בלבד ;
 - עד 5% נוספים למתקני שירות בתת הקרקע ;
- עד 15% למטרות שירות שונות מעל פני הקרקע, ובכלל זה חצר משק, מטבח, מחסנים, חדרי חשמל, חדרי מדרגות, ממ"דים, מרפסות מקורות וכיוב'.

לאחר התוספת יהיו סך השטחים במתחמים השונים כדלקמן :

מס'	תכנית	גוש	חלקה	מגרש תב"ע GIS	יעוד קרקע	שטח היעוד (לפי GIS)	שטח עיקרי	שטח מעל הקרקע	שטח שירות מתחת לקרקע		סה"כ שטחי שירות
									אחר	לחניון	
1	ג/6490	18136	44		מלונאות ונופש	2,779 מ"ר	1,112 מ"ר	417 מ"ר	5% 139 מ"ר	20% 556 מ"ר	1,112 מ"ר
2	ג/6490	18136	42		מלונאות ונופש	3,943 מ"ר	1,577 מ"ר	591 מ"ר	5% 197 מ"ר	20% 789 מ"ר	1,577 מ"ר
3	ג/6490	18136	42		מלונאות עד 5 קומות	2,720 מ"ר	1,088 מ"ר	408 מ"ר	5% 136 מ"ר	20% 544 מ"ר	761 מ"ר
4	ג/6490	18136	39		מלונאות עד 5 קומות	10,098 מ"ר	4,039 מ"ר	1,515 מ"ר	5% 505 מ"ר	20% 2,019 מ"ר	4,039 מ"ר
5	ג/6490	18136	40 (מזרחי)		מלונאות עד 5 קומות	1,007 מ"ר	409 מ"ר	152 מ"ר	5% 50 מ"ר	20% 201 מ"ר	403 מ"ר
6	ג/6490	18136	41 (מערבי)		מלונאות עד 5 קומות	1,022 מ"ר	409 מ"ר	153 מ"ר	5% 51 מ"ר	20% 204 מ"ר	409 מ"ר
7	ג/6490	18116	142		מלונאות ונופש	8,005 מ"ר	3,202 מ"ר	1,201 מ"ר	5% 400 מ"ר	20% 1,601 מ"ר	3,202 מ"ר
סה"כ											
							11,838 מ"ר	4,437 מ"ר	1,478 מ"ר	5,914 מ"ר	11,838 מ"ר

• הערה : שטחי הבנייה בטבלה זו נרשמו במ"ר יחושבו באופן מדויק בהתאם למדידה מדוייקת של שטחי יעוד הקרקע ועל פי אחוזי הבניה שרשומים בטבלה זו.

- ב. התוספות שלעיל משקפות את התוספת המרבית. יחד עם זאת, כל בקשה תיבחן לגופה, בשים לב למבוקש בה, לסביבתה הקרובה, וליתר הנסיבות ואין באמור בהחלטה זו משום התחייבות לאשר בכל מקרה את התוספת המרבית. שיקול הדעת בהקשר זה יהיה מסור לוועדה בכל מקרה לגופו.
- ג. ניתן לנייד שטחי שירות ממעל פני הקרקע לתת הקרקע, אך לא להיפך.
- ד. ניתן לנייד שטחי שירות למתקני שירות בתת הקרקע לטובת הגדלת החניון, אך לא להיפך;
- ה. אין בהחלטה זו כדי לחייב ביצוע חניון תת קרקעי באיזה מהמגרשים. יחד עם זאת – לא ניתן יהיה לנצל את אחוזי הבנייה שמיועדים לחניון, כולם או חלקם, למטרת שירות אחרת בתת הקרקע או מעל הקרקע.
- ו. על אף שחוק הסביבה החופית אינו חל ישירות בענייננו, ולשם איזון עם התכליות שהוא מגלם, ניתן יהיה לממש (בבנייה בפועל) את מבני השירות מכוח תוספת השטחים נושא החלטה זו רק מעבר לתחום חוף היס כמשמעותו בחוק שמירת הסביבה החופית (קו ה – 100 מ').