

התוכן	מס' החלטה
מתחם חוף הצוק - 4018/תא-507-0209650	04/12/2019
דיון בהתנגדויות	5 - 19-0020

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:

מלון חוף הצוק (WEST)

מצפון: רח' שמעון סאמט
מדרום: פרויקט סי אנד סאן
ממזרח: רח' רוזנבלום הרצל
ממערב: חוף הצוק

כתובת:

תל אביב-יפו
רח' דר' רוזנבלום הרצל 12-14



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6621	מוסדר	חלק מהגוש	10	-



שטח התכנית: כ-20 דונם

מתכנן: יסקי-מור-סיוון אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: אשדר חברה לבנייה בע"מ
סטאקו בע"מ

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

בשטח הוקם הבניין הדרום מזרחי והחלה ההקמה של הבניין הצפון מזרחי, בהתאם לתכנית המאושרת 1700 ב'.

לפי הודעת היזם נמכרו רוב היחידות בבניין הדרום מזרחי (A) וחלק מהיחידות בבניין הצפון מזרחי (B).

מדיניות קיימת:

עפ"י תכנית תא/5000 (מופקדת):

המגרש מיועד לאזור מגורים בבניה מרקמית, מוטה מלונאות, כשחלקו המזרחי מיועד להוות עורף לרצועת החוף.

מצב תכנוני קיים:

תב"עות תקפות: 1700 ב', 1170, 1700 ז', ע-1.

יעוד קיים: אזור מלונאות, תיירות, קייט ונופש.

שטח התכנון: 20,000 מ"ר (מגרש 15 בתב"ע 1700 ב').

זכויות בניה: 24,000 מ"ר עיקרי.

בחלוקה: 33 קוטג'ים בשטח עיקרי 160 מ"ר = 5,280 מ"ר.

קומה ציבורית של המלון בשטח 997 מ"ר.

13 קומות בשטח 1,363.3 מ"ר = 17,723 מ"ר.

אחוזי בניה: 120% משטח המגרש.

תכסית: עד 20% לשתי קומות הקרקע, עד 10% לקומה טיפוסית.
קומות: ק' קרקע + 13.
שימושים: בית מלון ומלון דירות (כולל שירותים ציבוריים).

תכנית תא/מק/4018 – "מתחם חוף הצוק – שינוי בינוי" – קודמה להפקדה בוועדה המקומית.
מטרותיה היו:

(א) חלוקה למגרשים.

(ב) הגדלת שטחי ציבור שנקבעו בתכנית ע"י הקצאה של רצועת שצ"פ בשטח של כ- 1.3 דונם בחזית המערבית של המגרש, המהווה הרחבה לשצ"פ ממערב לפרוייקט לטובת פארק החוף.

(ג) שינוי קווי בניין – שינוי קו בניין לכיוון צפון לרח' שמעון סאמט עבור קומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת מ- 10 מ' ל- 0 מ', כולל קולונדה ליצירת חזית מסחרית בהתאמה לתכנית 3700. וכן הסטת קו הבניין המערבי מזרחה לקו ה- 100 מ' החדש.

(ד) שינוי הוראות בינוי ועיצוב:

(1) הסבה חלקית של קומת המרתף העליונה לקומה בעלת חזית מסחרית לכיוון רח' שמעון סאמט, יצירת קולונדה לכיוון צפון והתאמה לתכנון מפלס הכביש/פארק בהתאם למפלסים שנקבעו בתכנית 3700.

(2) הגדרת סויטות מלונאיות בקומת הקרקע של הבניין הצפון מזרחי במסגרת הקומה המפולשת.

(3) שינוי במיקום הקוטג'ים וביטול מקבץ קוטג'ים, וכן תוספת קומה ליצירת בינוי של קומת קרקע + 2 קומות.

(ה) שינוי חלוקת שטחי בנייה המותרים במגרש ע"י העברת חלק משטחי הבנייה שהיו מיועדים לקוטג'ים לבניין הצפון מזרחי.

(ו) הגדלת מס' היחידות בחלק המערבי והצפוני מ- 33 ל- 46 יחידות, תוך הקטנת השטח המירבי לכל יחידה בהתאמה לתקנות של משרד התיירות.

(ז) תוספת של 1,121 מ"ר עיקרי במסגרת 6% משטח המגרש אותם ניתן לבקש כהקלה בשימוש של מלונאות ושימושים נלווים לצורך הרחבת שרותי ההסעדה והמסחר של המלון ויצירת חזית צפונית פעילה לכיוון רח' סאמט (בקומת המרתף העליונה).

(ח) קביעת שטחי שרות עפ"י תקנות התכנון ובנייה, (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים).

בתאריך 25/01/2012 **התכנית אושרה להפקדה בוועדה המקומית בתנאים הבאים:**

(א) הגדלת שטח פארק החוף.

(ב) הקטנת נפח הבנייה של הקוטג'ים בחזית המערבית של המגרש.

(ג) התאמת הבינוי המאושר למצב התכנוני בסביבת הפרוייקט שנקבע בתכנית 3700 ע"י יצירת חזית פעילה עם קולונדה בחזית הצפונית של המגרש (במקום קיר אטום של המרתף העליון), המתאפשרת בשל הפרשי גובה הקיימים במגרש ביחס למפלסים המתוכננים בתכנית 3700.

(ד) אישור הוועדה לשמירה על הסביבה החופית – וולחוי"ף.

(ה) צירוף נספח תנועה וחנייה לתכנית, ובו תוצג תוספת מקומות חנייה הנדרשים בתחום המגרש.

(ו) נספח הבינוי יציג חיבור למצב קיים ולמצב עתידי עפ"י תכנית 3700.

(ז) אישור אדר' העיר לתכנית הפיתוח למגרש המהווה חלק מנספח הבינוי.

בתאריך 29.5.2013 **הוועדה לשמירה על הסביבה החופית דנה בתכנית ולא אישרה אותה במתכונתה.**

בהחלטתה הולחוי"ף פנתה למגישי התכנית:

"לבוא בדברים עם הוועדה המחוזית ועם הוועדה המקומית, כדי לבחון חלופות שיאפשרו את **ביטול שורת הבינוי המערבית** של היחידות המלונאיות ולשם **קביעת תחום חוף הים כשטח פתוח לציבור**.

במסגרת הדיון כאמור, יהיה ראוי לבחון, בין היתר, את האפשרויות הבאות:

א. הסטת זכויות הבניה מזרחה, ושילובן בשורת המבנים הצפוניים.

ב. בחינת עירוב שימושים במגדל הצפוני ובשורת המבנים הצפוניים, שטרם נבנו, כך שישולבו, מלבד השימוש המלונאי, גם שימושים מוגבלים נוספים, דוגמת מגורים, באופן שיפצה את בעלי הזכויות בגין ביטול זכויות הבניה בשורה המערבית. זאת, בדומה לעירוב השימושים המותר לפי תכנית 3700 בסמיכות מרובה לשטח תכנית זו."

בהתאם לכך, הוכנסו בתכנית שינויים על מנת שתענה על הקווים המנחים עליהם המליצה הוולחוי"ף.

מצב תכנוני מוצע :

הסטת מלוא הזכויות מה"קוטגיים" למבנה הצפוני (בניין B) נבחנה ע"י היזם ונמצאה כלא ישימה (אלא באופן חלקי בלבד) כתוצאה ממגבלות פיזיות, מגבלות גובה ומגבלות משפטיות בשל התחייבויות תקפות כלפי רוכשי שטחים בפרויקט. לפיכך, בינוי הקוטגיים צומצם ושונה והם הועתקו מזרחה בהתאם לקו ה-100 מ' מקו החוף (0.75+ מ'). בהתאם הוגדלה רצועת הקרקע המערבית המיועדת להפקעה לטובת שצ"פ לשטח של 4.1 דונם.

בנוסף לכך, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, שלא לאשר יחידות דיור מלונאי (מלון דירות), הוחלט כי התכנית תוסב להיות **תכנית בסמכות מחוזית**, אשר תחליף את השימוש של אכסון מלונאי (מלון דירות) שבפרויקט בשימוש של מלונאות בנפרד ומגורים בנפרד, למעט היחידות ששווקו בבניין הקיים.

מוצע כי האגף הצפון מערבי הנמוך (בניין C- ה"קוטגיים") ישמש במלואו כמלון ובניין B (הצפוני) ישמש במלואו כמגורים.
בניין A (הדרומי) ישמר את השימושים הקיימים בו.

תיאור מטרות התכנון:

1. שינוי יעוד ממלונאות, תיירות, קייט ונופש למגורים ומלונאות ושינוי השימושים מבית מלון ומלון דירות למגורים מלונאות ומסחר.
2. שינוי בינוי: העתקת הבינוי הנמוך ("קוטגיים"/בניה מרקמית) מזרחה בהתאם לקו ה-100 מ' מחוף הים (0.75+).
3. הפקעת שטח של 4.1 דונם בחלקו המערבי של המגרש בתחום חוף הים (קו ה-100 מ') וקביעתו כשצ"פ.
4. קביעת שטח עיקרי למרפסות בבניין הצפוני ובבינוי הנמוך ("קוטגיים"/בניה מרקמית) בהיקף של 2,700 מ"ר עבור ייעודי מגורים ומלון.
5. קביעת חזית מסחרית בהיקף של עד 1,200 מ"ר עיקרי למסחר ושירותי תמך למלון לצורך יצירת חזית פעילה לכיוון רח' סאמט (בקומת המרתף העליונה), כמסומן בתשריט, לשם התאמה לעקרונות תכנית תא/3700.
6. קביעת שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע.
7. הוספת קומת מרתף נוספת מתחת לשטחים שטרם נבנו והוספת שטחי שירות תת קרקעיים בהתאמה.
8. שינוי קו בנין לרח' סאמט מ-10 מ' ל-4 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת ול-0 מתחת למפלס הכניסה הקובעת (כולל קולונדה).

יחס מגורים/מלונאות מוצע:

לפי תכנית 3700 יחס מלונאות/מגורים בהיקף תחום התכנון הינו 30%-70%
בייעוד הקרקע "אזור מיוחד מלון ונופש", צפונית ומזרחית לתחום התכנון.
לפי התכנון המוצע מתקבל יחס מלונאות/מגורים 47%-53%, כמפורט:

שטח עיקרי	ניצול מלונאי באחוזים	מספר יחידות	שטח עיקרי במ"ר	שטח משוקלל מלונאות במ"ר	שטח משוקלל מגורים במ"ר
שטח עיקרי מעל הקרקע	100%	52	3,694	3,694	
	50%	98	5,910	2,955	2,955
	75%	13	569	427	142
שטח עיקרי מתחת לקרקע			294	294	
שטח עיקרי מעל הקרקע		116	10,233		10,233

		500			מסחר	שטח עיקרי מתחת לקרקע	(בנייתו נעצרה)
	3,800	* 3,800	106		מלון	שטח עיקרי מעל הקרקע	בנין C
	700	700			תמך מלונאי **	שטח עיקרי מתחת לקרקע	בניה מרקמית
13,330	11,870						סה"כ
	25,200	25,700					
53%	47%						באחוזים

יותר ניוד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת ולהיפך עד 10% .
כגון מסעדה, מלתחות, חדרי ישיבות

*
**

זכויות בניה מצב מאושר :

שטחי שירות		שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2	מעל הקרקע 1	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	ממלונאות, תיירות, קייט ונופש	
%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר		%
			לפי תכנית ע-1	120	24,000	

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

פירוט יעודים/שימושים :

שטחי שירות		שטח עיקרי				גודל תא שטח במ"ר	תא שטח	יעוד	
מתחת לקרקע 2	מעל הקרקע 1	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מגורים ותיירות			מגורים ותיירות	
%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מגורים ותיירות	מגורים ותיירות	
200%	31,730	50%	5,143	10,233	-	-	42.3%	10,233	מגורים ותיירות
		50%	7,457	14,967	66.5%	994	57.7%	13,973	מגורים ותיירות
		-	-	500	33.5%	500	-	-	מסחר
			12,600	25,700	100%	1,494	100%	24,206	סה"כ
				-				4,136	שצ"פ

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

(1) בתוספת 2,700 מ"ר למרפסות (עבור עד 106 חדרי מלון בבנין C ועד 116 יח"ד בבנין B).
(2) יותר ניוד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת ולהיפך.

פירוט יעודים/שימושים :

שטח קרקע :
מגורים ותיירות : 15.864 דונם (79% משטח התכנית).
שטח ציבורי פתוח : 4.136 דונם (21% משטח התכנית).
סה"כ : 20.000 דונם.

נתונים נפחיים :

מספר קומות : בניה מרקמית : ק"ק + 2 ק'.
בנין דרום מזרחי ובנין צפון מזרחי : ק"ק + 13 ק' + קומות מתקנים טכניים.

גובה : 46.70 מ' מעל פני הקרקע = 58.00 מ' מעל פני הים.

תכסית : עד 50% משטח מגרש לאחר הפקעה.

קווי בניין :
מעל מפלס הכניסה הקובעת-

קדמי - 10 מ' לרח' רוזנבלום הרצל.
4 מ' לרח' שמעון סאמט. (כדאי להזכיר את ק.ב. שב-3700)
צדי מערבי - 0 לשצ"פ.
צדי דרומי - 10 למגרש 17 (עפ"י תב"ע 1700 ב).
קו בנין למרתף- 0.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
128.5%	120%	מ"ר	24,000
2,700 + 25,700 מ"ר למרפסות	20% משטח מגרש עבור קומה ראשונה ושניה 10% משטח מגרש עבור קומה טיפוסית	מ"ר	4,000 מ"ר לקומה ראשונה ושניה 2,000 מ"ר לקומה טיפוסית
בנייה מרקמית: ק"ק+2 ק' מגדל: ק"ק + 13 ק' + קומת מתקנים טכניים	קוטגים: 2 ק' מגדל: ק"ק + 13 ק' + קומת מתקנים טכניים	קומות	58 מ' מעל פני הים
58 מ' מעל פני הים	58 מ' מעל פני הים	מטר	עד 116 יח"ד + יחידות מלון – לערן: לא קיים יותר בתכנית המוצעת)
50%	-		33 קוטגים + אכסון מלונאי מיוחד
תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה			תכסית
			מקומות חניה

זמן ביצוע :

ל.ר.

חוו"ד צוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

הפרויקט המקורי הינו תוצר תכנוני שספק אם היה מתאשר כיום, ועל כן נדרשו בו התאמות על מנת שיתאים לרוח המציאות העכשווית ולעקרונות תכנית 3700, שהפרויקט הינו מובלעת בתוכה. מימושו של הפרויקט עדיף מבחינה עירונית, על פני אתר בנייה מגודר: תוספת מלונאות כמענה למחסור קיים בבתי מלון והסדרת החזיתות תשפר את החזות והתפקוד של המקום, עם חזית מסחרית כלפי רחוב סאמט מצפון ומלון כלפי חוף הים תוך הגדלת השצ"פ בחזית המערבית.

ביוזמת יו"ר וועדת המשנה לתו"ב התקיימה בתאריך 6.7.14 פגישה בין היזם לנציגי החברה להגנת הטבע באתר הפרויקט. בפגישה זו עודכנו נציגי החלה"ט לגבי מצב התכנון ולאחר מכן בקשו את השינויים הבאים:

- א. יצירת חלופה לבינוי הנמוך (בניין C/"מרקמית") והעתקתו מקו חוף הים (100מ') לדופן הצפוני של המגרש.
- ב. היזם הכין חלופה תכנונית בהתאם לבקשה זו, שבה בינוי בן 2 קומות במקום 3 קומות בחזית לים. הנושא הובא לדיון בפורום מה"ע, והוחלט להציג חלופה זו כמרכזית, אך לאפשר הצגת חלופות אחרות.
- ב. ציפוף הפרויקט שהיקף הזכויות בו נמוך (120%) ביחס למקובל כיום.
- בשלב זה היזם אינו מעוניין בציפוף התכנית מעבר למבוקש.

מומלץ לאשר העברת התכנית המוצעת לדיון בוועדה המחוזית, בתנאים הבאים :

- (1) הסבתו של בניין B (הצפוני) למגורים באופן מוחלט – כולל הסבתן למגורים של כל יחידות האכסון המלונאי ששווקו בבניין זה.
- (2) חתימה על הסכם מול אגף הנכסים לגבי הפקעת השטח בצדו המערבי של המגרש.
- (3) גובה בניין C לא יעלה על גובה אבסולוטי של 22.50 + (3 קומות).
- (4) אישור תכנית עיצוב אדריכלי בסמכות מה"ע תהווה תנאי להיתר בניה.
- (5) שטח המסחר לאורך חזית רח' סאמט לא יפחת מ- 800 מ"ר.
- (6) השטח שינויד ממתחת למפלס הכניסה לא יעלה על 500 מ"ר.

- 7) יידרש עדכון הוולחון"ף ובשלב מתקדם יותר אישור וולחון"ף.
8) תנאי להבאת התכנית לדיון בוועדה המחוזית, אשור תת"ג (תכנית תיעוד גבולות) ע"י המרכז למיפוי ישראל לגבולות התוכנית.

בישיבתה מספר 0009-15'ב' מיום 27/05/2015 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הנושא ירד מסדר היום

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, קרנית גולדווסר, ארנון גלעדי ושלמה מסלוואי.

בישיבתה מספר 0015-15'ב' מיום 26/08/2015 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

ערן וקסלר: תוכנית עבור מלון ווסט מתחם חוף הצוק. התוכנית הקיימת (תב"ע 1700 ב') מאפשרת בניה בתחום 100 מטר מהים. התוכנית המוצעת מסיטה את הבינוי לקו 100 מטר מפקיעה ומרחיבה את התחום הציבורי, מסבה את הייעוד של איחסון מלונאי לייעוד מגורים בנפרד ומלונאות בנפרד. המגרש הוא מובלעת בתחום תכ" 3700 והתוכנית מבצעת את ההתאמות הנדרשות עם קולונדה מסחרית לאורך רח' סאמט. הועדה אישרה את המתווה של התוכנית הזו בשנת 2012 אבל התוכנית נעצרה בוולחון כאשר התבקשו להסיט את הבינוי שחרג לתחום ה-100 מ' ו לשמר את טופוגרפיית הרכס שנמצא ממערב למגרש.

אני מבקש להוסיף לחוות דעת צוות שבבנין C (הבנין המערבי) אנחנו מבקשים להגדיל את הזכויות מ%120 ל%140 (ביחס לשטח לפני הפקעה) על מנת לשפר את היחס בין מלונאות למגורים. ולאפשר גובה אבסולוטי 25 מ' על מנת לאפשר קומה טכנית בבניין זה. דוקטור קובי יסקי: מציג את התוכנית החדשה במצגת. עודד גבולי: במאזן הציבורי הכללי התוכנית הזו ראווה. בתוכנית 3700 יהיו מגורים על החוף עם עירוב שימושים. המלון הנמוך שיתקבל מוצלח. מיכאל גיצין: אם זו מובלעת של 700 מ' למה אנחנו לא שומרים את אותו קו חוף. ד"ר קובי יסקי: אנחנו שומרים על קו החוף. מיכאל גיצין: זו השאלה? השאלה למה אנחנו לא משמרים את אותו קו. עודד גבולי: במצב הנוכחי הם יכולים להוציא היתר על קו החוף של הים. בתחום ה-100 מ'. מיכאל גיצין: אנחנו רוצים קו רחוק יותר מהים למה אנחנו לא משמרים את אותו קו. ערן וקסלר: התוכנית הזו הגיע לערר במחוזית ולפי חו"ד של יו"ר ועדת הערר גדרון ניתן להוציא היתר מתוקף התוכנית הקיימת. מבחינת עיצוב של החזית העירונית לים תוכנית 3700 מצפון מאפשרת בניה לאורך קו ה-100 מ'. ומדרום פרויקט סי אנד סאן כבר קרוב עוד יותר לים. הפרויקט הזה נותן קישור אחרת תיווצר מובלעת שתקטע את הרצף. עידן עמית: אנחנו מדברים על חריגה משמעותית מהקו של 3700 עד שפת המצוק, והשצ"פ שהציבור מקבל פה הרבה יותר תלול.

דר' קובי יסקי: באזור של 3700 מצפון יש שדרה ויש כוונה לפתח חזית מסחרית לשדרה. ההחלטה כאן היא לטובת הטבע ולשמר את המצוק. כלומר ליצור דופן בנויה מיד אחרי המצוק ולאפשר את הפתוח הנופי עד לדופן זהו. מלבד הענין שיש פה תוכנית מאושרת. ערן וקסלר: התוכנית הזו תובא שוב לאישור של הוולחון. הוולחון מודעים לכך שהתוכנית הקיימת ברת מימוש ולכן הם לא הנחו אלא המליצו לבחון ביטול הבינוי המערבי. ביצענו את הבדיקות מה אפשר לעשות מבחינה נפחית, והמגרש הוא דיי סגור בגלל מגבלות התעופה של שדה דב. מיכאל גיצין: השאלה אם הולכים לפי סי אנד סאן? דר' קובי יסקי: הוולחון הציע עירוב שימושים ולתת מגורים. מיכאל גיצין: מה באמת העמדה של הוולחון?

דורון ספיר: יש כאן 2 נושאים. הנושא הראשון הוא המרחק של הבינוי מחוף הים, והנושא השני מלונאות מול מגורים ומול מלון דירות. במצב האידאלי היינו מתייחסים אחרת. בקו הראשון המדיניות שלנו היא 50:50 במלונות דירות ולא במלונאות חדשה. במלונאות חדשה אנחנו בעד 100% מלונאות נטו. ברגע שזה נכנס לתוכנית יש כאן "יצור כלאיים" והיינו צריכים למצוא פתרון לנושא מלון דירות על קו החוף, לפעמים

היה 60/40, דרך זה התגברנו ועשינו הפרדה למלון ולדירות. כך גם במקרה הזה בתוכנית הזו יש מלון דירות שהוא הבנין הימני בתוכנית ויש לנו בתוכנית התקפה קוטגיים. בתוכנית המוצעת מוצע לעשות הפרדה: מלון בנפרד, מגורים ובנפרד ומלון דירות. הבנין הגבוה יהפוך לבנין דירות והבנין של ה-3 קומות יהיה מלונאות נטו של 156 חדרי מלון. זו ההצעה שעומדת בפנינו וזו החלטה שאנחנו צריכים לקבל. זה לה הפתרון האידיאלי אבל זה המצב. בדקתי כל מיני אפשרות כולל הסתה של הקוטגיים והדבר בלתי ניתן למימוש. הבנין השמאלי לא יכול לשאת קומות נוספות. כך שהמצב שהתוכנית נסוגה לכיוון מזרח תואם את החלטת הוולחוף. הוספת מגורים לתמהיל באה לאפשר את ישימות הפרויקט. ונשארים עם הפרדה מוחלטת בין מלון למגורים כדי להמנע ממלון דירות, זו התמורה שאנחנו מקבלים. מיכאל גיצין: גפן הפנה את תשומת לבך למה אם יש עכשיו דיפון? דר' קובי יסקי: יש מרתף בנוי. עידן עמית: פנינו ליזם בעבר לגבי זכויות הבניה לא הוצגו בפנינו מה יקרה אם יהיה ביטול של שורת הבינוי המערבית מה הפיצוי, מה העלות. דורון ספיר: מה שאתה אומר לא רלוונטי. אנחנו מעודדים מלונאות נטו לאכן אין מניעה לאפשר את המלון.

שמואל גפן: כמה מקומות חניה.
דר' קובי יסקי: 350 מקומות חניה.
עידן עמית: מצוטט את המלצת הוולחוף מ-2013.
דורון ספיר: מדובר על התייחסות לתוכנית הקודמת והתוכנית הנוכחית עומדת בדרישות הוולחוף.
נתן אלנתן: הערה - הסיבה של יחס 50:50 בין מלונאות למגורים במרכז העיר היא כלכליות המלון.

בעד: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, ואל נתן, שמואל גפן
נגד: גיצין מיכאל
נמנע: איתי פנקס ארד

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים בחו"ד צוות לעיל.
ינתנו התניות רלוונטיות להבטחת השימוש המלונאי.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, מיכאל גיצין, שמואל גפן, איתי ארד פנקס.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 863 מיום 09/07/2018 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8340 בעמוד 12790 בתאריך 14/07/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

26/07/2019	ידיעות אחרונות
26/07/2019	מעריב הבוקר
25/07/2019	מקומו ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

ת.ד. 15 - יהודה הלוי 48 תל אביב - יפו 6100001	אדם טבע ודין
דניאל פריש 3 תל אביב 6473104	יהושע יצחקי עו"ד
דרך מנחם בגין 7 מתחם הבורסה רמת גן 52521	ענת בירן עו"ד
רחוב עין הקורא 10 ראשון לציון 7528910	רועי בר עו"ד
יגאל אלון 57 תל-אביב	קלוד עשור, קבוצת אשדר

מספר	המתנגד	מייצג	עיקרי ההתנגדות	מענה הצוות המקצועי	המלצה
1	בעלי זכויות חוף הצוק בניין A	עו"ד רועי בר	<p>למגישי התכנית, חברת אשדר וקרון ריאלטי, אין זכות חוקית להגישה</p> <p>בינוי בניין C נמצא בשטח שהינו רכוש משותף שליזמים אין זכות להשתמש בו.</p>	<p>התכנית נבדקה ועברה דרישת תנאי סף במחוז.</p> <p>לטובת המתנגדים רשומה הערת אזהרה, כאשר בעלת הזכויות במגרש העונה על ההגדרה של בעל עניין בקרקע הינה חב' אשדר חברה לבנייה בע"מ ולכן אין צורך בקבלת הסכמות של המתנגדים לצורך הגשת התכנית.</p>	לדחות את ההתנגדות
			<p>התכנית תגרום פגיעה אנושה במלונאות באזור ובבעלי הזכויות, בכך שמצפיפה ומשנה את האופי השקט של המתחם.</p> <p>גישה מוטעית אל בעלי הזכויות בבניין A כעבריינים הטתה את שיקול הדעת של ועדות התכנון. דרישה שלא לשנות יעוד מתכנית 1700.ב.</p>	<p>ההצפפה בתכנית הינה מידתית ונדרשת מתוקף הקצאת השטח לפארק החוף ופיצול משימוש מלון דירות לשימושים מלונאות בנפרד ומגורים בנפרד.</p> <p>הועדה המקומית סבורה כי שימוש אכסון מלונאי מיוחד במתכונת שמתקיימת בבניין A הינה בעייתית ויש לשנותו ובפרט לאור החלטת בית המשפט העליון בעע"מ 1036/16 נציגות הבית המשותף ברח' השונית 10 הרצליה נ' משרד התיירות ואח' במסגרתו נתן בית המשפט גושפנקא למתווה פעולה שנקבע על ידי הועדה המקומית בנוגע לדירות נופש שנבנו במתחם המרינה בהרצליה ובמרכזו חובת בעלי הדירות להעמיד את הדירות להשכרה לציבור הרחב.</p> <p>התכנית לא מפצה את היזמים אלא היא תוצר של מו"מ עם היזמים, באופן שמיטיב עם הציבור ומאפשר להם להוציא את הפרויקט לפועל.</p>	
			<p>התכנית חורגת מהחלטות ועדות התכנון ופסיקות בימ"ש.</p>	<p>כל עוד ניתן עדיף להבדיל בין המלון והמגורים בבניינים נפרדים (C-B).</p>	

	<p>עירוב השימושים צריך להיות ברמת המגרש ולא בבניין B - דבר שדורש הפרדה בסירקולציית התנועה ובשטחי השירות וכל זאת בתכנית קומה מוגבלת, מה שיפגום באיכות הפרויקט.</p>	<p>בניין B צריך לשמש לעירוב שימושים בהתאם להנחיית הולחו"ף.</p>			
	<p>בעלי הזכויות בבניין A ידעו בשלב הרכישה על הבניה העתידית שצפויה במגרש.</p> <p>בניין C הוגבה בתכנית באופן מידתי ביחס לבונגלוס שבתכנית 1700ב, על מנת לאפשר מלון מתפקד וכדאי, כאשר הבינוי שלו מתחפר מאחורי רכס האדמה שבתחום פארק החוף.</p> <p>מטרדיות אולם האירועים תבחן בשלבי תכנית העיצוב/רישוי ע"י הרשות לאיכות הסביבה והגורמים המוסמכים.</p> <p>נספח התנועה של התכנית אושר ע"י הגורמים המוסמכים.</p> <p>בכל אופן, טענות לפגיעה בערך מקומן להבחן בערכאות המתאימות.</p>	<p>בניין C – יגרום לחסימת מבטים לים מבניין A.</p> <p>אולם הארועים במסגרת המלון יהווה מטרד.</p> <p>התכנית תיצור בעיית תנועה וחנייה במגרש.</p>			
	<p>מבנה C מוסיף לאיכות התכנונית ואינו תוצאה של אילוץ. הוא יוצר דופן בנוי להמשך שד' סאמט ולטיילת הים ומרכז ויזואלית את המפגש עם סי אנד סאן.</p> <p>בניין C ישמש כמלון ייחודי בנוף התל אביבי בקו ראשון לחוף הים ובמבנה בעל פרופורציות אינטימיות לרווחת קהל המשתמשים.</p> <p>גם לאחר פינוי שדה דב, והסרת מגבלת הגובה, על הבינוי של בניין B להישאר במגבלת ה-15 קומות כפי שמאפשרות תכניות 3700</p>	<p>ביטול מבנה C. רק מגבלת הגובה של שדה דב מנעה הגבהת מבנה B, מיצוי כל הזכויות.</p>			

	המפורטות ותכנית המתאר תא/5000.				
לדחות את ההתנגדות	בהתנגדות חזרה על טענות המתנגדים המיוצגים על ידי עו"ד רועי בר.	פגיעה בזכויות הבעלים. דרישה לבטל בניין C ולהעתיק זכויותיו לבניין B. מדובר ברכוש משותף וליזמים אין זכות להגיש את התכנית.	עו"ד דוד בסון ועזרא קוקיר	בעלי זכויות בחוף הצוק בניין A	2
לדחות את ההתנגדות	המגרש נשוא התכנית נמצא צפונית לפרויקט סי אנד סאן והינו תולדה של אותה התכנית (1700ב משנת 1987) שאפשרה את בניית סי אנד סאן. כפתיח, עולה שאלה עקרונית, האם ראוי שמי שקיבל אישור לבנות באופן מקל בקרבת הים, ידרוש להחמיר עם שכנו. הנסיגה של הבינוי בתחום התכנית מזרחה לקו 100 מ' מקו המים (+0.75), ושינוי השימוש מבונגלוס למלון מחייבים הגדלת נפח הבינוי. יחד עם זאת, התכנית עושה זאת באופן מתון ומתחשב. בעוד שקו הבניין הדרומי כלפי סי אנד סאן נשמר 10.0 מ', הגובה של בינוי הבונגלוס הדרומיים, שבתשריט 1700ב', הוגדר +21.0, השתנה בתכנית תא/4018, בבניין C כתוצאה מתוספת קומה ל-25.0+. זוהי תוספת גובה מתונה שלצידה צמצום שטח הפנים (החזית) כלפי סי אנד סאן.	1. התכנון מייצר גוש חוסם מול הים ומול פרויקט "סי אנד סאן"	עו"ד ענת בירן וסיגל לחמני	חב' סי אנד סאן בע"מ	3
	התכנית הינה תוצר של העדפת השיקול הציבורי לפיו מוטב פרויקט בנוי ומשתלב בסביבתו (תכנית 3700) על פני מגרש בניה מוקף גדרות. ביחוד לאור העברת הבעלות בקרקע בפארק החופי ולאור הסדרת השימושים	2. סותר את התכנון המקורי במסגרת תכנית 1700ב' (משנת 1987) ואת החלטות הולחו"ף. שורת הקוטגיים שהתאפיינה בבינוי צנוע הוחלפה במלון מסיבי (בניין C).			

	<p>בניין C תורם ומסדיר את המפגש בין מגרשי "סי אנד סאן" לבין טיילת הים המתוכננת מצפון להם. מבחינת הצוות המקצועי העירוני, ביטול הבינוי המערבי לא היה אחת ממטרות התכנית. יש לזכור שתכנית 1700ב' מאפשרת ליזם כיום הוצאת היתר ובנייה של הבונגלוס בתחום ה-100 מ' מהים (החלטת ועדת ערר בערר 5410/13 אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הועדה המקומית תל אביב יפו מתאריך 21.11.13).</p>				
	<p>ציפוף הינו צו השעה ולכן אך מתבקש שתכנית עכשווית תוסיף זכויות ותגביר את עירוב השימושים במגרש. יחד עם זאת, לאור הבניה הקיימת, התכנית מצופפת באופן מתון ומתחשב בסביבה.</p> <p>כך, למרות תוספת הזכויות, הצפיפות המתקבלת במגרש נמוכה ביחס לסביבה המתוכננת במסגרת תכנית תא/3700. לדוגמה, הרח"ק המתקבל במגרש חוף הצוק הינו 2.6 לעומת רח"ק 4.5 במגרש המלונאות שמצפון לו (תא שטח 703 בתכנית 3700/4). זכויות הבניה במגרש נמוכות גם ביחס לסטנדרט העכשווי הנהוג לאורך החוף במרכז העיר. גם מבחינת היחס מגורים/מלונאות, היחס בתכנית הינו 43:57 נמוך מזה שב-תא/3700 שהינו 70:30.</p> <p>השימוש למגורים אינו חדש. היעוד הנוכחי מלון דירות ("אכסון מלונאי מיוחד") הינו תוצר כלאיים בעייתי. לכן דרשנו במסגרת התכנית הפרדה בין השימושים מלונאות ומגורים בבניה החדשה. לעמדתנו במסגרת עירוב השימושים במגרש, עדיפה הפרדה בין מבנה המלון למבנה המגורים</p>	<p>התנגדות להכפלת שטחי הבניה ותוספת שימוש למגורים.</p> <p>טענות פרוצדורליות לגבי זכויות הבניה ותמהיל השימושים.</p>			

	שבמגרש.			
	<p>התמהיל ואופי הבינוי בתכנית נקבעו לאחר דיונים מעמיקים ברמת הועדה המקומית, הועדה המחוזית, הועדה לשמירה על הסביבה החופית והועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים.</p> <p>מבחינת הבינוי, בניין C הינו בניין "מתחפר" מאחורי רכס הקרקע שמפריד בינוי לבין חוף הים. כלפי טיילת החוף הגדרתו של חלק המגרש הקרוב לים לשימוש מלונאות יאפשר לציבור רחב ליהנות מהקרבה לחוף הים. המלון בבניין C יהיה ייחודי באופיו בעיר תל אביב ויספק חוויה למשתמשים בו, כאשר המסעדה בגג המלון תהיה פתוחה לקהל הרחב.</p> <p>הסרת המגבלות הגובה הנובעות משדה דב אינה משנה את המדיניות התכנונית של עיריית תל אביב עבור המגרש וסביבתו, כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית המתאר העירונית תא/5000 ובתכנית 3700. תכנית תא/5000 מנחה על בניה עירונית עד 15 קומות, והתכניות המפורטות 3700, שצפו את פינוי שדה דב, אפשרו הגבהה מתונה של הבינוי עד 15 קומות לאורך שדרות הרוחב. בניין B מתוכנן בגובה 15 קומות (בספירת קומת הקרקע וקומה טכנית), כך שגם לאחר פינוי שדה דב עמדתנו התכנונית היא שיש לשמר את בניין C במקומו.</p> <p>טענה לפגיעה בערך הנכס בשל חסימת הנוף צריכה להבחן בערכאות אחרות.</p>	<p>דרישה לבטל את בניין C שמהווה "גוש חוסם" בפני דיירי סי אנד סאן במיוחד לאור פינוי שדה דב והסרת מגבלות הגובה</p>		
	<p>תכנית תא/3700, שמגרש מלון WEST הוא מובלעת בתוכה, מייצרת רובע מגורים מעורב שימושים, כולל בינוי למגורים בקו ראשון לחוף הים.</p>	<p>לא היה צריך להוסיף במסגרת התכנית שימוש למגורים</p>		

	<p>תכנית תא/4018 באה לפתור סיטואציה בעייתית כפולה כתוצאה מתכנית 1700ב ובכלים תכנוניים: 1) שינוי השימוש אכסון מלונאי מיוחד (ובונגלוס) באמצעות פיצול השימוש המעורב למגורים בנפרד ומלונאות בנפרד. 2) הסטת הבינוי לקו ה-100 מ' התקף מקו החוף.</p>				
--	---	--	--	--	--

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>אדם טבע ודין כבר העלו טענות זהות בשלוש ערכאות דיון: במליאת המחוז, בולחו"ף ובולנת"ע וטענותיהם אלו נדחו, לרבות במסגרת הערר שהוגש.</p> <p>א. שימוש למגורים בקו ראשון לים אינו סותר את מדיניות התכנון העירונית.</p> <p>ב. לא הוכח כי מתקיימת עבירה מתמשכת ולא ברור על בסיס מה נכתבו הדברים.</p> <p>ג. סדר הדברים היה הפוך התכנית באה להתאים את המצב בשטח למציאות המתגבשת, ובמסגרתה נדרשו היזמים להקצאה לצרכי ציבור של שטח הפארק החופי. התכנית היא לא בגדר פיצוי ליזמים.</p> <p>ד. השטח לא נכלל מכיוון שנדרש עבור המגרש מנגנון שונה מהאיחוד וחלוקה שבתכנית 3700.</p> <p>ה. +1. עבריינות מקומה להבחן בבית משפט. לראיתנו התכנית עומדת במבחן הערכי של דאגה לרווחת ולטובת הציבור. היחס בתכנית 3700/4 הסמוכה הינו 70:30 בקו ראשון לים.</p> <p>ז. התכנית לא פוגעת ברכס הקיים.</p> <p>ח. התכנית היא תוצר של תהליך ארוך של מו"מ בין גופי התכנון השונים ליזם, כשברקע קיימת תכנית תקפה וברת מימוש (1700ב). ההצעה בהתנגדות אינה ריאלית.</p>	<p>א. שימוש פרטי למגורים בצמוד לחוף רחצה.</p> <p>ב. התכנית אינה פותרת עבירת שימוש מתמשכת במבנה A (אכסון מלונאי מיוחד)</p> <p>ג. התכנית "כמעין פיצוי על הסגת הבניה המאושרת בתכנית הישנה..."</p> <p>ד. ועדת המשנה לעררים סרבה לכלול את המגרש במסגרת תכנית 3700.</p> <p>ה. +1. משרד התיירות שגה כשהסכים לתמהיל מגורים: מלונאות 47:53 "...כך מקבלים היזמים פרס על עבריינות הבניה"</p> <p>ז. פגיעה ברכס הכורכר תגביר סכנת הצפות כתוצאה מעליית מפלס מי הים.</p> <p>ח. יש לצמצם את הזכויות למגורים ולהגדיל את השטח הציבורי.</p>	<p>עו"ד אלי בן ארי</p>	<p>עמותת אדם טבע ודין</p>	<p>4</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>מבוקש שינוי תכנוני מהותי באצטלה של הסרת מגבלת גובה הבנייה. ההתנגדות מנוסחת בצורת שינויים מבוקשים בנוסח התקנון – ללא פירוט</p>	<p>1) לאור פינוי שדה דב והסרת מגבלות הגובה לאפשר תוספת גובה בבניין B. למחוק כל מגבלת גובה מהתכנית</p>		<p>חברת אשדר וקרן ריאליטי</p>	<p>5</p>

	<p>והצדקה תכנונית של המבוקש.</p> <p>תכניות מפורטות 3700/1-5 לקחו בחשבון את פינוי שדה. תא/מק/3/3700, שמגרש חוף הצוק הוא מובלעת בתחומה, מאפשרת עם הסרת מגבלות שדה דב "קביעת מספר קומות בשדרות ובאבן גבירול 15 קומות לעת הסרת מגבלות גובה הבניה הנובעות מקיומו של שדה דב ללא שינוי השטח הכולל המותר לבנייה." (סעיף 2.2 (14)).</p> <p>בניין B שכולל 14 קומות מעל קומת (-1) גלויה כבר נמצא בסטטוס כזה.</p> <p>לאור ריבוי הערכאות שדנו בתכנית (ועדה מקומית, מחוזית, ולחוי"ף, ולנת"ע) מומלץ להתייחס למצב המופקד כסטטוס קוו ולא לשנות דבר לאור פינוי שדה דב.</p>	<p>ולאפשר תוספת קומות.</p> <p>(2 תוספת 20 יח"ד 136 במקום 116 שמאפשרת התכנית)</p> <p>(3 בקשה למתן אפשרות לתוספת יחידות מלונאיות).</p>			
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>(4-6) מבוקשים שינויים שהם בעיקרם פרוצדורליים. יחד עם זאת, נקבעו מטעם לשכת התכנון המחוזית ואיננו מוצאים לנכון לשנותם.</p>	<p>(4) לשנות בטבלה 5 שימושים בבניין A לפי תכנית 1700ב במקום לפי תכנית מאושרת</p> <p>(5) להסיר תנאי למתן היתר בניה השלמת ביצוע השצ"פ בפארק החוף מכיוון שבאחריות העירייה.</p> <p>(6) לשנות מתנאי של קבלת היתר בניה בניין B יותנה בקבלת היתר בניה בניין C, לתנאי היתר איכלוס בניין B יותנה בהיתר איכלוס לבניין C.</p>			

חוו"ד צוות:

התכנית בעלת חשיבות ומסדירה באופן אופטימלי מצב תכנוני בעייתי במיקום ציבורי ובעל נצפות גבוהה.

מומלץ לתת לתכנית תוקף במתכונתה, וזאת לאור הדיונים הנוקבים שהתקיימו לגביה בוועדות התכנון המקומית, המחוזית, בולחוף ובולנת"ע.

א. מומלץ לדחות את ההתנגדויות מטעם בעלים בסי אנד סאן, ובעלים במלון WEST.

ב. מומלץ לדחות את התנגדות עמותת אדם טבע ודין.

ג. מומלץ לדחות את התנגדות היזם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-19'ב' מיום 04/12/2019 תיאור הדיון :

עו"ד הראלה אברהם אוזן לא משתתפת מחליפה אותה עו"ד הילה בן הרוש חכמון ערן וקסלר : התוכנית בסמכות מחוזית. מתקנת שני נושאים בתוכנית הקיימת : מחליפה שימוש מלון דירות (דירות שמושכרות חלק מהשנה) ומסיטה מזרחה את הבינוי בתב"ע הקיימת לקו 100 מ' מקו היס. נדונה ואושרה בוועדה המקומית ועדה המחוזית, בוולחוף, בולנת"ע ובוועדת ערר של המועצה הארצית. יוסי סיוון מציג התוכנית במצגת. ראובן לדיאנסקי : מה המרחק מהבינוי לים. ערן וקסלר : 100 מ' מקו החוף נכון להיום.

התנגדויות:

עו"ד רועי בר : הצגת הדברים ע"י יוסי סיון לא הביעה במלואה את המציאות של התוכנית הזו. מייצג את מחצית הדיירים במגדל A הבנוי. בכל המקומות הכפישו את דיירי בנין A שהם מפירים את החוק ולכן בנין B לא יכול להיות בנין של דירות נופש. נעשתה בדיקה ומעל ל 85% מהדירות של בנין A עומדות בכל הכללים של משרד התיירות לגבי דירות נופש ורק 4% משמשות למגורים כל שאר הדירות מושכרות הכפישו אנשים לשווא. יש שם Airbnb.

התוכנית התקפה – ועדה מקומית ת"א ב2012 דנה בתוכנית שהמטרה שלה להוסיף 6% 1000 מ"ר ולהשיג את שורת הבינוי של הקוטגים שהייתה בתוכנית יותר פנימה ולהוסיף 13 יחידות נופש שמאושרות במקום 1000 מ"ר לתוספת 13 יח"ד נופש תוספת על הקיים. הצפיפות במתחם הזה הוכפלה ב100% והוספו כ8000 מ' בנוי ובנין שלם שעומד על חוף הים הפך ממלון לבנין מגורים בניגוד לכל תפיסות כל מוסדות התכנון. נטען שתכנית 1700 ב' אמרה לגבי הבנין של ה13 13 קומות ודירות נופש שגובהן 2 קומות אושר ב1987. בשנת 2000 ניתן פס"ד בבימ"ש שאומר שהיחידות הללו לא יכולות לשמש למגורים רק למלונאות. לאחר פס"ד של השלום לגבי Sea&Sun אמר שאיסור הבניה בקו 100 מ' הוא לא רק קו חוף הים אלא גם לגדרות ולחצרות כלומר קו החוף המים צריך להגיע 100 מ' ללא גדרות וחסימה. בשנת 2014 ניתן פס"ד במחוזי שאומר שמודדים את קו 100 מ' לא מפני המים אל גבול המגרש אלא מ0.75 מפני המים כלומר מזיז את קו איסור הבניה 40-50 מ' מזרחה. לא השמעתי את כל טענותיי כפי שצריך מה שלא ישמע בוועדות התכנון ישמע בבית משפט לטוב ולרע.

עו"ד קוקיא עזרא : מייצגים את החלק השני של בעלי ההדירות, תנו לנו לדבר.

עו"ד בר רועי : התוכנית התחילה עם תוספת של 1000 מ"ר כאשר התוכנית שהופקדה אי אפשר לבנות בגלל קו איסור הבניה 100 מ' ע"פ תמ"א 13. כל הטענה שצריכים לפצות את בעלי המגרש עבור איבוד הבניה היא לא קיימת כי אי אפשר היה לבנות את הקוטגים. התוכנית הועברה לוולחוף שאמר שהוא מבקש שבבנין B יהיה עירוב שימושים כי אם אתם לא עושים דירות נופש אז תעשו בנין שחציו מלון וחציו מגורים. בפועל הוא בנין שכולו בנין מגורים. בנוסף תמא 1 והמדיניות תכנון ארצית קובעת שתהיה פתיחה של הצירים לכיוון הים. כלומר שיהיו מבנים אורכיים שהפאה שלהם תהיה מינימלית. בתוכנית החדשה יוצרים חזית רחבה בניצב לים. חומה בגובה 40 מ' זה לא התכנון הרצוי. כל הליך התכנון של התוכנית התקבע לאור מגבלות הגובה של שדה דב התוכנית קבעה איסור בניה מעל 58 מ' וכולם אומרים שמגבלת הגובה תוסר ברגע ששדה דב התבטל. כל הנחת המוצא מתבטלת ואפשר להעלות את הבינוי על

המגדלים ולמנוע את ההרס של הזכויות של דיירי הבנין. התוכנית מפרישה שטח לשצ"פ אנחנו לא מתנגדים כל עוד לא יפגע בנו. כל הזכויות שרציתם לשים בשטח הפתוח תעלו אותם על בנין B. כל השטח הוא שטח של בריכות וכמעט עד קומה 9 לא רואים את הים. הם עצרו את הבניה משיקול כלכלי הם רצו למקסם רווחים ואנחנו לא מוכנים שערך הדירות שלנו ירד בכחצי. בתוך תא השטח מוסיפים (מציג במצגת את השטח). שטח המגרש הוקטן והצפיפות הוכפלה. רמת השירות יורדת לאפס. מדוע צריך אולם שמחות בבית מלון, אבל אם מסתכלים על החתך של בנין B הפתרון הוא כאן אפשר להרחיב את הקונטור ואת מה שמעליו.

עו"ד דפנה תמיר: הטיעון שלנו נתמך בחו"ד יועץ תנועה אנחנו מייצגים את SEA & SUN. בתוכנית 1700 מוצגים בנינים A B C כאשר בנין C מוצג כברירית מחדל ומכאן כל הבעיות. הוצגה תוכנית כאילו מדובר בפיצול מלון דירות למגורים לחוד ולמלון לחוד אך לא כך הדבר. לקחו את השטח והוסיפו לו את המגורים ואז התחילו הבעיות. היזמים אמרו אנחנו נותנים את החלק הירוק ולוקחים את בנין C אחורה עכשיו רוצים פיצוי. כאשר הוולחוף אומר לאורך כל הדרך תבחנו חלופות מפני שאנחנו לא רוצים את בנין C. נאמר שתנאי להיתר בניה לבנין B ביטולבנין C. הצוות המקצועי אומר שבנין C לא יעלה על 20 מ' ופתאום הופך ל-27. כולם מרימים גבה כיצד בנין C מחיל מעל אחוזי בניה שימושים מטורפים, כאשר אנחנו סמוכים, עם גישה שלא יכולה להכיל את הכל. בתקנון התוכנית אומר שבנין C יהיה לאורך חזית צפונית ומערבית של המגרש לא דובר על החזית הדרומית שגובלת בנו רואים את זה בנספח הבינוי. אנחנו מבקשים שהחזית הזו תוסת. בנוסף 20.4.19. כותבים אשדר וריאלטי ליועצת המשפטית של הועדה לשמירת הסביבה החופית שאין אפשרות לשלב את בנין C בבנין B בגלל מגבלות הגובה של שדה דב (כשמגבלה זו כבר לא קיימת) וגם בגלל התחייבויות חוזיות כלפי הרוכשים.

שקר נחלה: מערכת הדרכים באזור לא מושלמת, הנגישות לאזור הזה מתבססת על רח' סמט. אין סיכוי שהדרך הזו תזרים תנועה עם העומס שהפרויקט הזה יצור בשעות השיא. פרויקט כזה צריך בדיקה תחבורתית שתוכיח שהרחוב מספיק לספק את הביקוש לתנועה. זו נקודה אחת. נקודה שניה, החניון שמוצע בפרויקט הוא לא מתאים להוראות ושימושים שנמצאים בפרוייקט. בהוראות יש הרבה זכויות ושימושים שמתעלמים מהם, מה גם שמוסיפים אפשרות לחניון ציבורי במגרש אם הועדה תאשר.

אם נרצה לספק את הצרכים ע"פ תקנות התעבורה צריך להכפיל את החניון הקיים והכניסה לא מספיקה, צריך חיבור נוסף למתחם. רחוב הרצל בלום מיועד לביטול ויוסט מזרחה ואז הוא ישען על שני צידיו עם שני מעגלי תנועה. אנחנו מציעים לעשות 2 מעגלי תנועה שאחד יהיה בצומת סמט-הרצל והשני בכניסה ל-SEA & SUN ובצורה כזו הכניסה לחניון תתבסס על 2 פניות ימינה בלבד וכל שאר הפניות שמאלה ישארו.

יוסי סיון: לגבי ההתנגדות שהוגשה ע"י היזם, אנחנו מבקשים לשפר את גבהי הדירות והקומה. ערן וקסלר מקריא את תקציר התנגדות אדם טבע ודין.

עו"ד אלי וילצ'יק-יזמים: אין בעיה משפטית. ב2010 ועדת ערר אישרה לנו להוציא היתרי בניה לאותם קוטגיים בונגלו שנמצאים על חוף הים. נכון שזה אמור להיות מלון דירות על חוף הים אבל עם הקשיים שהיו מי היה אוכף את הנושא של בונגלו חצי שנה וחצי שנה שכירות וכד'. לכן, כל מוסדות התכנון בקשו שנעשה תוכנית אחרת שתבטל את נושא הבונגלו ונסיג אותם אחורה כדי ליצור המשך לטיילת של ת"א. אנחנו מפנים 4.5 דונם להמשך הטיילת, אפשר להפקיע אבל התרומה 4 דונם על חוף הים בת"א תחשבו כמה הדבר הזה שווה. התוכנית זו היא מובלעת בתוך 3700 היא לא שונה ממנה והיו דיונים אינסופיים בכל מיני מוסדות משפט. הרעיון העיקרי להלביש C על D הוא לא אפשרי לאורך כל הדרך הבינו שלעשות עירוב שימושים הוא רעיון נורא.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו עושים את זה כל הזמן.

עו"ד אלי וילצ'יק: עדיף אם אפשר להפריד עדיף ובקשו 40-60% אנחנו עומדים ביחסים האלו. מה שמציעים להלביש בנין על בנין ולהכפיל את הגובה אף אחד לא יהיה מוכן לכך לא הוולנת"ע לא הוולחוף ואם הועדה הזו תרצה. עשינו את המאמצים איך לעשות את בנין המגורים לכשלעצמו. דובר על 27 מ' זה לא גובה של הבנין שהוא רק 15 מ' ולא הפרעה משמעותית. התוכנית נבדקה בבדיקה תחבורתית וגם מבחינת תקני החניות והבנין שלנו הוא סנונית ראשונה במסגרת 3700.

מענה להתנגדויות

התוכנית נדונה בערכאות רבות ועל רוב הדברים נערך דיון מעמיק ונתנו תשובות. התוכנית נדונה בועדת ערר שפסקה שניתן לבנות במגרש בהתאם למאושרתוכנית 1700. התכנית הזו באה בשביל להימנע מבניה בתחום ה-100 מ' מהים ולבטל את השימוש הבעייתי של אכסון מלונאי מיוחד. לטעת הצפיפות, התוכנית מגיעה לרחק 2.6. 3700 אנחנו נמצאים בקו ראשון לים כולל מגורים כשהבינוי הוא ביחס של 70/30 לטובת המגורים. כאן אנחנו ביחס 43-57 לטובת המלונאות, ומבחינת הצפיפות נעשה כאן צפוף כדי לאפשר את ההשגה אחורה ושחרור של 4 דונם לטובת הפארק החופי. וביחס להגבה של בנין C מדובר בתוספת קומה ועוד חצי קומה בצד הרחוק מבנין A ומ-SEA & SUN כך שזה די מידתי. בנין

המלון היה 3 קומות ומתכננת המחוז בקשה להוסיף את המסעדה שהיא חצי קומה מעל הגג. לגבי הגובה, תוכנית 3700 צפתה את פינוי שדב דב ואיפשרה בשדרות, עם פינוי השדה, עלייה לגובה 15 קומות. אנחנו חושבים שזה נכון להישאר ב-15 קומות ושנניין B לא יהיה חריג ביחס לסביבה המתוכננת. לדעתנו צריך להפריד בין המלון למגורים. ראשית מקבלים מלון איכותי ועם שימוש ציבורי בצד שפונה לים ומבחינת בנין B, צריך לזכור שהיסודות קיימים והקונטור כבר קיים. יהיה קשה לייצר סירקולציה כפולה של מגורים ומלון וזה יפגע באיכות.

ראובן לדיאנסקי: כלומר אפשר לקבל עוד 4 קומות בהקלה ולשים את הקומות של C על B.

ליאור שפירא: אם יש אפשרות להגבה את בנין A או B בעוד 3 קומות. ערן וקסלר: באופן תאורטי כן.

תגובת המתנגדים:

אסף הראל: והיה ונקבל את טיעונך שהגיוני לפזר את C האם תסכימו שגם על הבנין שלכם (A) תהיה תוספת. ואם נכוף ויהיה מגדלון כמו שלכם לא חומה האם יהיה מקובל עליכם? רועי בר: בנין A הוא בנוי ומאוכלס מ-2005. עקרונית לא. לגבי העמדת C לגובה, זו אותה חסימה לים. כל הטענה שלנו היא שאין יותר הגבלת גובה ואין סיבה לעשות את מה שנעשה.

אסף הראל: אם אין הגבלת גובה אז אין מניעה לבנות את הבנין לגובה. את מגדל C. רועי בר ע"ד: אין אפשרות אנחנו בתמ"א 1. מעבר לכך שהבניה היא על שטח משותף שלא ברור איך עושים בניה על רכוש משותף. בתוכנית הזו אין חו"ד משפטית מי רשאי להגיש את התוכנית. אין ליזמים סמכות להגיש את התוכנית חיפשנו בכל מקום אפשרי אין חו"ד משפטית שהיא חובה בחוק. יש ליזמים 40% בעלות בנכס אנחנו מהווים 60% מהבעלות בנכס ולכן הם לא יוכלו להגיש את התוכנית לפי החוק.

בדיונים בוולחלוף שאלו למה לא בונים את הבנין על בנין B, הם נענו כי נעשו יסודות והיסודות לא מתאימים לבנין עם עירוב שימושים. אז עם כל הכבוד מי שבונה בת"א שיהרוס ויבנה יסודות מתאימים שאלו בנינים עם תשואה גבוהה לטובת עירוב שימושים.

לא יכול להיות שתוצר חומה סינית מול מי שבחוף הים רק בגלל שליזמים לא מתאים להרוס את היסודות ולהרים בנין את בנין C על גבי בנין B. מהרגע שהופכים את הבנין מדירות נופש לדירות רגילות היקף התוספת הוא זניח 3,4 קומות לבנין הקיים וחלוקה אחרת של התמהיל 8 מגורים 8 מלונאות פותרות את הבעיה הכלכלית ונותנת השבחה עצומה. אין שום הגיון לעשות את הבנין הזה למגורים והבנין הזה למלונאות.

עו"ד קוקיא: התוכנית הזו שהופקדה לא עומדת בהחלטה האחרונה של המועצה הארצית שקבעה את תמהיל 53% מלונאות 47% מגורים. נקבע שיראו במחצית בנין A בנין למגורים. אם רואים את בנין A כמחצית מגורים אני מגיע לכמות יחידות נמוכות שצריכות להיות בבנין B, כלומר נטרלו את ההחלטה של המועצה הארצית והחליטו בגלל שלא היה עירוב שימושים נתנו בנין שלם למלונאות. אמרו שהם אינם יכולים לעמוד בתמהיל של 47/53 ונשאלה השאלה מה לעשות ואז הם הוסיפו עוד 3000 מ"ר לבנין C

במסגרת ההפקדה. אם לוקחים כמחצית התמהיל הפוך יש מעל 53% למגורים ו-47% למלונאות. ב-2012 שהתוכנית התחילה אמרתם שאתם רוצים להסיט לבנינים הצפוניים כך התחילה התוכנית ברצון לרכז את הזכויות והבנין הפך במקום מלון דירות למגורים ומלון ויצרתם חומה פי 4 מאותם בונגלו. גם ב-2012 התכנית כללה את ההפרשה של שטח ירוק בצד המערבי.

אדריכל טלי שמחה אליקים: פה זו נקודת זמן האחרונה שאפשר להגיב, כולם בעד לשחרר את הרצועה החופית. התוכנית התפוצצה בזכויות שיצרה, חלק מהם למסחר וחלק לאולם אירועים שמושך תנועה, שזו לא היתה כוונת היזם ושכחנו מה רצינו כאשר יצרנו את התוצאה הזו. בנושא עירוב השימושים בדקתי 4 פרויקטים של עירוב שימושים בעיר וכל המדיניות היא שונה לחלוטין היא היתה לעודד ורטיקליות ולעודד עירוב שימושים. וכאן הכל השתנה. כל האוריינטציה של הקוטגים היתה לכיוון צפון מערב ומה שקרה בעקבות הרצון להשוות את היחס 30/70, נהיה בעצם משהו שרצו לדחוף זכויות מעל 2000 מ"ר ובתמליל של הולנת"ע אהוד יוסמן אומר "צריך למצוא פטנט איך לדחוף את זכויות" ועוד. תקעו בנין בגובה 27 מ' גובה אבסולוטי, כשבעצם אין סיבה לגובה כי הקומות גבוהות ובכלל אין סיבה שהוא יהיה כאן. מראה המלצתה על גבי המצגת.

אסף הראל: אם זה היה תלוי בנו כל נושא הצפיפות היה מוכפל. מה שאנחנו עושים בשדה דב הלוואי ויכול לקרות כאן.

יוסי- מחב' אשדר: מרבית הטיעונים לא נכונים.

אלי וילצייק: הרעיונות להעלות את בנין C מעל בנין B הם לא רלוונטיים ולא פרופורציונליים.

דיון פנימי:

אופירה יוחנן וולק: לא ברורה התשובה של עירוב השימושים. התשובה שנתת סותרת את כל ההתנהלות של הועדה בשנה האחרונה שכמעט בכל פרויקט אתם מדברים על עירוב שימושים.

ערן וקסלר: חצי מהשטחים של מלון לא רואים אותם על הקרקע. מלון צריך הרבה שטחים. אופירה יוחנן וולק: תעלה את השטחים הללו לבנין B ותעשה את התמהיל חצי מלון איכותי וחצי מגורים. אי אפשר להגיד שאנחנו לא עושים עירוב שימושים כזה. נורי מאיה: עירוב שימושים פוגע בדירות בינוניות וגם במלונות של 3 כוכבים אנחנו נלחמים בנושא של Airbnb וזה קורה בגלל שאין מלונות של 3 כוכבים. ברגע שאנחנו עושים עירוב שימושים ושמים מלון ביחד עם דירות מגורים מי שמוכר את הדירות מגורים מוכר במחיר גבוה והמלונות יהיו מלונות של 5 כוכבים ודירות יוקרה. צריך לעשות הפרדה וצריך לחשוב איך לעודד יזמים שיעשו מלונות 3 כוכבים. פרנסיין דויד: יש עירוב שימושים במתחם כאשר אין אילוצים ראובן לדיאנסקי: בעיניי בניית הבנין היא מיותרת. אודי כרמלי: המקומות המוצלחים שלנו הם המקומות שליד הים, ברמה תכנונית צריך להתקרב לים אבל אל תציגו את זה כמטרה שצריך להתרחק מהים. גם פה וגם ב-3700 ובשדה דב, שהמדינה הרחיקה אותנו מהים. אני כן חושב שצריך להתקרב לים כל שכן במבנים ציבוריים. קירבה לים מייצרת מקום אורבני טוב. זה מייצר מרחב עם עוצמה אורבנית. מדובר על עוצמות חזקות מאוד. למרות הרקע שלי, לדעתי התנועה הסיביבתית עשתה נזק זה, כי היכולת של עיר להתקרב לים היא שונה כשמדובר ב-100 מ' וכשמדובר ב-300 מ'. זו לא אותה שפה. ראובן לדיאנסקי: אתה הולך לבנות 28,000 יח"ד. זה נתניה. אודי כרמלי: זו איכות המרחב הציבורי, נוכל להשתמש במרחבים האלה וזו לא נתניה. וכל מה שמגובש כאן זה כן לצופף את האזורים האלה. אם ניצור את האיכויות האלו. שיהיה ברור המתנגדים מבקשים שהמדשאות של הבריכה הפרטית ישמרו. ראובן לדיאנסקי: דעתי שיש להוסיף לבנין של B עוד 4 או 6 קומות, וצריך לתת לציבור של יותר מ-28 אלף יח"ד יותר מרצועת חוף קטנה. אני רוצה שיהיה חוף ים עם שטח ראוי ורחב שאפשר יהיה לנפוש בו. פרנסיין: רק ב-3700 יש 400 דונם פארק חופי. ראובן לדיאנסקי: זה כלום. פרנסיין: כמו בערים כמו ניס וקאן, פה אנחנו יוצרים גם עירוב שימושים וגם בינוי שמשתלב ב-3700 מבחינת ה-15 קומות. אנחנו לא רוצים לתת פרס ליזם בצורת מגדל בקרבת החוף. ערן: מבחינה אורבנית חשבנו לכל אורך הדרך שמבנה C הוא נחוץ. הוא נותן חזית מסחרית ומסתיר את SEA&SUN. כפל הכורכר שממערב נשאר ומכיוון חוף הים רואים משהו מאוד מרוכך. אסף הראל: אידאלית גם מלון הוא ציבורי. ערן וקסלר: מלון הוא שימוש ציבורי. המחיר שידרש השימוש הוא כבר סיפור אחר. אופירה: מדובר בציבור ספציפי, חשוב שהציבור יוכל לעבור ולהנות מזה ולא רק למי שהממון בידם. מיטל להבי: מדובר בשינוי יעוד ממגורים למלונאות ובית דירות למגורים למה אנחנו מאפשרים את השינוי? אפשר להגביה ולייצר את הבנין עם עירוב שימושים. כי מה שהוצע לא יצא לפועל ונגיע לבית משפט. עלתה שאלה כמה מקומות חניה. אמרו 350 מקומות ולעת הוצאת ההיתר זה יהיה יותר ברור. 350 מקומות חניה עם 116 יח"ד + חניית אורחים, לא עומד בשום קנה מידה. אני מבקשת שהחניון יהיה ציבורי מושכר. יהיה במחירי אחוזת חוף. מבקשת שהתקן לא יהיה יותר מ-1 ליח"ד ומה זה חניית אורחים? אירנה זילברמן: לגבי תקן החניה, כיום המלצת אגף התנועה לאורך הקו הירוק הוא תקן מופחת 0.8 ליח"ד. ככה אנחנו נוהגים עם התוכניות. מיטל: כמה מקומות חניה מתוכננים לפי מסחר ציבורי? אירנה זילברמן: מלונאות זה מקום חניה 1 לכל 4 חדרים. רועי אלקבץ: האם הרעיון של הגדלת בנין B הוא אמיתי או מופרך? ערן וקסלר: התכנית קיימת. אנחנו לא ממליצים להגביה מעבר לתכנון הקיים. אודי: המשמעות היא 25 קומות. אסף: 3700 היא לא כמו שדה דב. האם התכנית נשארת על כנה או עוברת לגבהים כמו בשדה דב? אודי כרמלי: אנחנו רחוקים מלהתחיל לעסוק בנושא. אנחנו עכשיו נמצאים ערב אישור של התוכנית שומה של 3700, וזו תמונת המצב שיש לנו ודאות של 3700. לא יודעים מה יעלה ומה לא אבל לבוא היום נקודתית ולפרוץ את זה באופן גס, גם אם לא בונים את המלון ומעמיסים עוד 10 קומות מה תהיה החזית שנקבל, גדר. אסף הראל: תעשה את כולו ציבורי. החלופה שלהם לא היתה שתהיה בריכת שחיה. התוכנית אמרה ניקח עד רום הגבעה את השטח נפקיע ונתן לציבור והבינוי של 3 הבנינים יהיו מאחורי הגבעה קומה אחת חפורה ובליטה של 2 קומות גם כאן את מקבל את אותו שטח שהיית מקבל בכל מקרה. מאחורי הגבעה יהיו מדשאות של בריכות השחיה שלהם. מלי: מה הזכויות בבונגלוס? האם הוספתם. ערן וקסלר: כן. המחוז הוסיף להם שטחים למלונאות. ראובן לדיאנסקי: מה היו אחוזי הבניה לפני התוספת וכמה נוספים עכשיו. ערן וקסלר: לא צריך להכנס למטרים, משרד התיירות היה כאן שחקן מרכזי והתעקש על מימוש של המלונאות בקו ראשון לים. התמהיל של היחס בין המגורים למלונאות היה פשרה של משרד התיירות. ואם נפרוץ את זה נחזיר את התוכנית אחורה.

ראובן : אבל בבסיס, אם נשארים עם הזכויות שהיו קודם ולא מקבלים את רוח הועדה המחוזית כי אנחנו רוצים עירוב שימושים בבניין B ולא לעשות עוד בניין.
אודי כרמלי: זה לא המלצת הצוות המקצועי.
ראובן לדיאנסקי: הועדה המחוזית הם אלה שצריכים לקבל את ההחלטה ואנחנו צריכים להמליץ. אז נמליץ כפי שאנחנו רוצים: ולהישאר תחת המבנה הקודם.
אופירה יוחנן וולק: מה לגבי החניון עבור אולם השמחות.
ערן: הכל לפי התקן התקף בעת הוצאתה היתר הבניה.
אודי כרמלי: שימושים ציבורים זה גם אולם אירועים.

הצבעה:

בעד: ליאור שפירא, מאיה נורי, רועי אלקבץ אלחנן זבולון
נגד: ראובן לדיאנסקי
נמנע: מיטל להבי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק

הועדה מחליטה:

הועדה ממליצה לועדה המחוזית לדחות את כל ההתנגדויות ולתת לתכנית תוקף.
בישיבתה מספר 0020-19' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הצבעה:

נגד: ראובן לדיאנסקי
נמנע: מיטל להבי אסף הראל אופירה יוחנן וולק
בעד: ליאור שפירא, מאיה נורי, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון

הועדה מחליטה:

הועדה ממליצה לועדה המחוזית לדחות את כל ההתנגדויות ולתת לתכנית תוקף.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אסף אראל, רועי אלקבץ, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק,