

מדיניות תכנון - רצועת חוף מרכז ת"א
בין רח' גורדון בצפון ורח' יוסף גונדר בדרום
מתחמים חופיים 301ב', 501ב', 502ב'

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

כתובות:

הירקון 1-115 (אי זוגיים בלבד, דופן מערבית), הרברט סמואל 2-114.
 פרישמן 1-4, טרומפלדור 1-6, הירדן 1-6, אלנבי 10, 8, 6-1, יונה הנביא 1-10, גאולה 1-8, הרב קוק 1-6,
 אהרונוסון 1-10א, זרובבל 1-6, עזרא הסופר 1-8, נחמיה 1-10, דניאל 1-11, כרמלית 2.

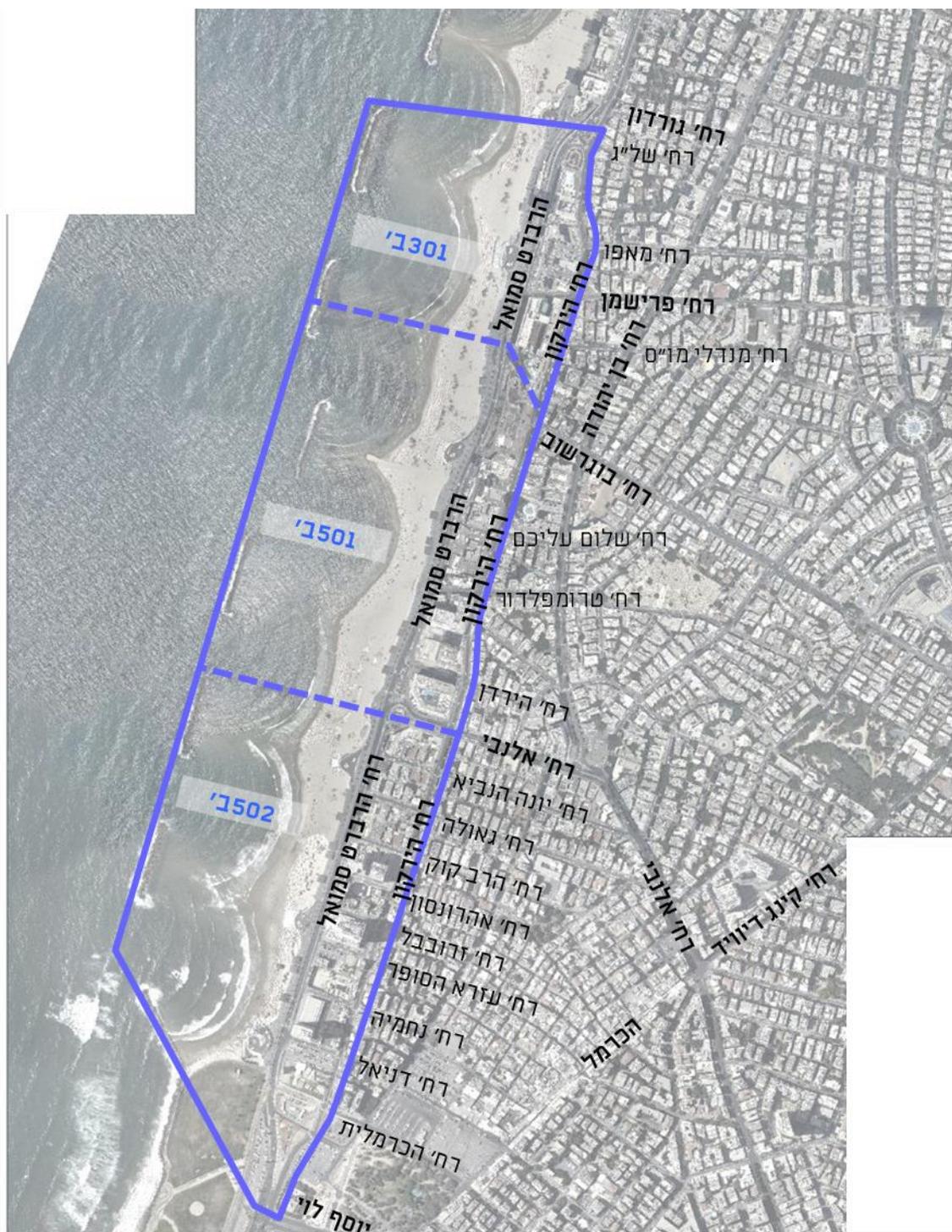
גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914	מוסדר	חלק	1-16,21-30,34-36,107-113, 115-116,120,122-123	
6916	מוסדר	חלק	39-42,50,100,102,104,106, 112-114,118-120,122,125,127	101,103,105
7229	מוסדר	חלק	1-4,29-30,35-38,55-56,58, 82, 84-89,91,95,96-97,104,108, 111-112,116,120-121	93
7002	מוסדר	חלק		3,13
7407	מוסדר	חלק		1,3
7406	מוסדר	חלק		1,2,5,50
6967		חלק	10	14,15
6905		חלק	2-6, 9, 12, 44-47, 75, 80-85, 87, 91-93,103-104, 106-107, 110	88
6907		חלק	1-11, 13-15, 126, 128, 130, 160-161	137
6909		חלק	1, 90-93, 107-110, 117, 119-120, 122	88
7404		חלק	1	4
7405		חלק	1, 5	4
7406		חלק		1, 5

מתכנן: מח' תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, מנהל ההנדסה. בשיתוף אגף התנועה ומשרד אדריכל העיר.

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה

בעלות: עירייה + פרטיים



מפה 1 - מפת התמצאות

א. תיאור המצב קיים:

מרחב חוף הים במרכז העיר ת"א - מרח' גורדון בצפון עד רח' יוסף גונדר בדרום - מורכב מרצועות אורך (ראה מפה 2):

1. חוף הים

- המרחב החולי, בו מתקיימת פעילות פנאי ונופש. במקום ניתנים שירותי חוף שונים, והוא כולל חופים מוכרזים – חוף אביב, חוף ירושלים, חוף בוגרשוב, חוף פרישמון, חוף גורדון.
- בחוף מתקיימת פעילות לפי הוראות תכנית המתאר לאזור הייעוד חוף הים (תא/5000 סעיף 3.6.4).
- בינוי קיים בדופן המערבית של החוף, לאורך הטיילת ובמשולב איתה כחלק מפיתוח הטיילת. הוא כולל שירותי חוף ומסחר שמתאפשר לפי תב"ע מאושרת לשירותי חוף תא/3484.

2. טיילת החוף

- הוקמה מחדש לפני מספר שנים, בהתאמה להוראות תכנית המתאר (תא/5000 סעיף 3.6.8), ולפי תכנית עיצוב מאושרת תאע/3484.
- כוללת טיילת עילית עם מצללות, מדרגות ישיבה ו'גבעות' תצפית, מעל מוקדי פעילות שירות ומסחר שפונים לחוף הים.
- שביל אופניים מלווה את הטיילת לכל אורכה מצידה המזרחי, לאורך רחוב הרברט סמואל.

3. רחוב הרברט סמואל

- רחוב הים שלאורך טיילת מרכז העיר, שנמשך מרח' גורדון בצפון ועד רח' יוסף גונדר בדרום. דרך עורקית עירונית לפי תכנית המתאר (תא/5000 סעיף 3.8.2 ד').
- לאורכו מתאפשרת תנועת רכב חד סטרית מצפון לדרום - שני נתיבים מצפון עד רח' טרומפלדור, ומשם שלושה נתיבים דרומה שממשיכים לאורך גן צ'ארלס קלור (רחוב קויפמן). לכל אורכו מלווה את הרחוב ממזרח דרך שירות, עם נתיב חניה/שניים.
- הדופן המזרחית בנויה ברובה, עם ארקדה מלווה באופן חלקי וללא עיצוב מחייב, לעיתים מוגבהת מדרך השירות. החזיתות פעילות בחלקן בלבד, בשימושים שונים בדגש על מסחר מסוגים שונים.

4. רצועת הבינוי

- המגרשים בנויים ברובם, בבניינים בקני מידה שונים, מתקופות שונות ובמצב תחזוקתי שונה. חלקם בנייני דירות ותיקים בני מספר קומות, חלקם מבנים גדולים וחדשים יותר הכוללים גם בנייה לגובה. חלק מהמגרשים פנויים ומשמשים לחנייה. השימושים מעורבים וכוללים בעיקר מגורים ומלונאות. מסחר מתקיים באופן חלקי בקומות הקרקע.
- רצועה זו עוברת תהליך התחדשות וצמיחה - מתוך כוונה לקדם את התיירות בעיר, ולפתח את רצועת החוף, הרחובות המחברים את העיר לים וחזית הים עצמה כמרחב ציבורי איכותי לצרכי פנאי ונופש.
- תכנית המתאר מגדירה את רצועת הבינוי בייעוד מגורים בבניה רבת קומות (תא/5000 סעיף 3.2.5), מוטה למלונאות (תא/5000 סעיף 3.7.2), ובעלת חזיתות מסחריות (תא/5000 סעיף 3.4.3).

5. רחוב הירקון

- הרחוב שמחבר בין המרקם העירוני בדופן המזרחית שלו, לרצועת הבינוי מוטה המלונאות לאורך הדופן המערבית, ומערבה לחוף הים. דרך עורקית עירונית לפי תכנית המתאר (תא/5000 סעיף 3.8.2 ד').
- הרחוב משלים להרברט סמואל מבחינת תנועת רכב - בין רח' יוסף גונדר בדרום ועד רח' גורדון בצפון הוא חד סטרי לתנועת רכב כיוון צפון, עם שני נתיבי תנועה לאורכו. הרחוב צר ברובו, המדרכות צרות, לעיתים קרובות לא רציפות ומופרעות על ידי מפרצי חניה/הורדה והעלאת נוסעים.

- אזור ייעוד מגורים בבניה רבת קומות (כמפורט בתא/5000 סעיף 3.2.5) - בשימוש ראשי למגורים. זכויות הבניה לאזור הייעוד:

גודל מגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
עד 2 דונם	2.5	4.5
מעל 2 דונם	2.5	5.0

- אזור מוטה למלונאות (כמפורט בתא/5000 סעיף 3.7.2) – בכפוף להוראות אזור מוטה מלונאות ניתן להגדיל את זכויות הבניה לרח"ק 6. לא פחות מ-30% משטחי הבניה בתכנית חדשה ייעודו לשימושי מלונאות, כאשר בחישוב שטחי הבניה לשימושי מלונאות - מתוך כלל שטחי הבניה שבתכנית העתידית מהם מחושב התמהיל, לא יילקחו בחשבון שטחי בניה המיועדים בתכניות קודמות למלונאות.
 - חזיתות מסחריות לרחובות הירקון והרברט סמואל (כמפורט בתא/5000 סעיף 3.4.3) – בשימוש ראשי מסחר 1 ו/או תעסוקה 1 לאורך לא פחות מ-80% מחזית המגרש. גובה (נספח עיצוב עירוני) – עד 25 קומות.
 - נספח אזורי תכנון – טיילת וחוף מרכז ת"א מחולק לשלושה תחומים: 301ב', 501ב', 502ב'. לכל אחד מהאזורים חלות ההוראות המיוחדות בטבלה 5.4. בשלושתם נדרש אישור הועדה המקומית למסמך מדיניות למרחב חופי (לפי תא/5000 סעיף 5.3.1) לצורך קידום תכניות מכוח תכנית המתאר.
- מסמך המדיניות שמובא לאישור הועדה המקומית נערך במסגרת זו.**

3. מסמך מדיניות רחובות הרברט סמואל והירקון (2010,2014)

תפיסת התכנון ארוך הטווח לרחובות אלה כוללת:

הרברט סמואל

- ביטול דרך השירות המזרחית ותכנון מחודש שלה כמרחב ציבורי להולכי רגל, והרחבה של טיילת החוף לצד המזרחי של רח' הרברט סמואל. המדיניות כוללת התייחסות לפיתוח הרחובות מזרח-מערב כרחובות מוטים הליכה רגלית ופיתוח צמתים מוטים חציית הולכי רגל.
- קיים תכנון ראשוני לביטול דרך השירות מרחוב אלנבי בצפון ועד רחוב הכרמלית בדרום. בימים אלה מתחיל תהליך תכנון מפורט בהובלת חברת אתרים, משרד אדריכל העיר ומח' תכנון מרכז, מתוך כוונה להוציא אותו לפועל.

במסגרת מסמך המדיניות זה אנחנו ממליצים על קידום תכנון מחדש לרחוב הרברט סמואל, גם לחלקו שצפונית לרח' אלנבי

רחוב הירקון

- מדרום לרח' אלנבי – מדיניות בהליך מימוש מתקדם כוללת הרחבת הרחוב הירקון מ' 10 ל' 21 מ'. ההרחבה נעשית בהפקעה בדופן המערבית של הרחוב, מתוך תכניות שמקודמות לאורכו בהתאמה לתכנית המתאר. מתוך 10 בלוקים עירוניים ב-8 כבר אושר התכנון הכולל את ההפקעה, וב-2 הנוספים מקודם תכנון לקראת דיון בועדה המקומית. ב-2 מהבלוקים כבר מומשה ההפקעה ובשאר תמומש בשנים הקרובות.

אישורו של מסמך מדיניות זה יאפשר השלמת התכנון להרחבת רחוב הירקון במקטע שדרומית לרח' אלנבי

- מצפון לרח' אלנבי – לא מתאפשרת הרחבת הרחוב באופן רציף. הרחבות מקומיות של הרחוב ימומשו היכן שניתן. הרחבת מדרכה מזרחית בכ-40 ס"מ לצורך נטיעת עצים. ביטול חניות ניצבות

ונתיבי הורדה והעלאה של נוסעים לטובת הרחבה ורציפות של מדרכות. יצירה והתחדשות של רחבות עירוניות מקומיות היכן שניתן. טיפוח המעברים הציבוריים אל הים. יצירת צמתים מוטי חצייה רגלית.

במסגרת מסמך המדיניות זה אנחנו ממליצים על תכנון מחודש לרח' הירקון על פי עקרונות אלה

4. מסמך מדיניות תכנון למתחם חופי 502ב' (2013)

המדיניות נמצאת בהליכי מימוש מתקדמים:

- טרם אישורה של תכנית המתאר תא/5000, אושר התכנון ברצועת החוף בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובנייה ובהתאמה להוראות מתחם 16 לפי תמ"א 13 שינוי 4 המופקדת. התכנון נערך לפי עקרונות מסמך מדיניות 502ב' שהוכן באגף תכנון העיר בעיריית תל אביב ואושר בועדה המחוזית. המדיניות כוללת הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח שבאות לידי ביטוי בתכניות שאושרו זה מכבר בחלקים נרחבים של רצועת החוף, ולמעשה היא נמצאת בהליכי מימוש.
 - מדיניות זו מנחה גם מספר תכניות שנמצאות בהליכי תכנון מתקדמים. תכניות אלה נערכות בהתאם לתכנית המתאר, והן בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- מסמך המדיניות המוצע כאן לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה תואם את עקרונות המסמך המאושר ומעדכן את ההנחיות היכן שנדרש, כמפורט מטה. אישור המדיניות יאפשר לועדה המקומית לאשר תכניות מכוח תכנית המתאר תא/5000, ולהמשיך את מימוש החזון התכנוני.**

ג. מצב תכנוני קיים:

בתחום התכנון מגוון תכניות מתקופות שונות שיוצרות תמהיל מגוון של שימושים וטיפוסי בינוי (ראה מפה 4).

1. תכניות למלונאות ומגורים

חלק ניכר מהתכניות המאושרות מגלמות את תפיסת תכנית המתאר להקמת פרויקטים בשימושים מוטי מלונאות, בשילוב עם מגורים ומסחר. חלקן הגדול נערך בהתאמה למדיניות זו. חלקן הגדול מאושר אך עדיין נמצא בתהליכי מימוש.

בין גורדון לפרישמן

- מלון שרתון (מתן תוקף 1976) – מלונאות, קיים

- מלון יובל (מתן תוקף 2004) – מלונאות, לא מומש עדיין

בין פרישמן ובוגרשוב

- מלון דן (מתן תוקף 1963) – מלונאות, קיים

- קינג דיוויד (מתן תוקף 1982) – מלונאות ומגורים, קיים

בין בוגרשוב לאלנבי

- מגדלי טיילת דויד (מתן תוקף 2016) – מלונאות ומגורים, בבנייה

- מגדל האופרה (מתן תוקף 2008) - מלונאות ומגורים, קיים

בין אלנבי ליוסף גונדר

- אמבסדור (מתן תוקף 2016) – מלונאות ומגורים, לא ממומשת ומבוטלת, יידרש תכנון מחדש

- הירקון 33-37 (מתן תוקף 2017) – מלונאות ומגורים, לא ממומשת, תכנית עיצוב בהכנה

- הירקון 23-27 (מתן תוקף 2016) – מלונאות ומגורים, לא ממומשת, תב"ע לתוספת מלונאות בהכנה.

- רויאל ביץ' (מתן תוקף 2008) – מלונאות ומגורים, ממומשת

- מגדל ליאון (מתן תוקף 2016) – מלונאות ומגורים, בהקמה, תכנית משלימה לכל הבלוק בהכנה.

- כרמלית-הירקון (מתן תוקף 2015) – מלונאות ומגורים, לא ממומשת, תכנית עיצוב בהכנה (מגרש 1) ותב"ע משלימה בהכנה (מגרש 2).

2. תכניות למלונאות

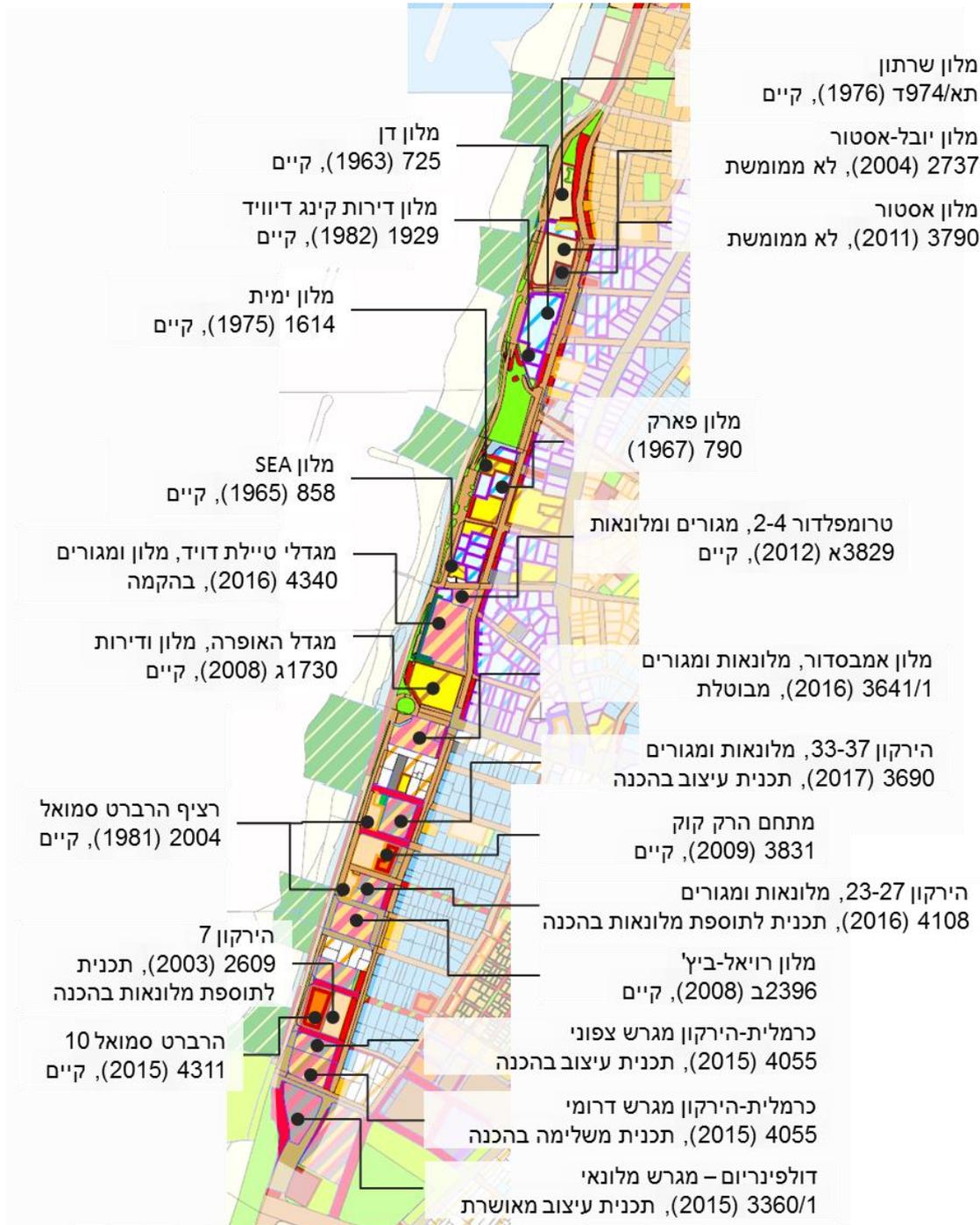
- בנוסף קיימים מלונות בקנה מידה קטן יותר, רובם ותיקים, לפי תכניות נקודתיות:
- מלון אסטור (מתן תוקף 2011) – מלונאות, התכנית לא מומשה. קיים מלון מתוקף תכנית קודמת.
 - מלון ימית (מתן תוקף 1975) – מלונאות, קיים, תכנית בהתאמה לתכנית המתאר בהכנה.
 - מלון פארק (מתן תוקף 1967) – מלונאות, קיים, תכנית בהתאמה לתכנית המתאר בהכנה.
 - מלון SEA (מתן תוקף 1965) – מלונאות, קיים
 - טרומפלדור 2-4 (מתן תוקף 2012) – מלונאות ומגורים, קיים
 - מלון אברטל (מתן תוקף 2014) – מלונאות, קיים, תכנית בהתאמה לתכנית המתאר בהכנה.
 - מלונאות ג' (מתן תוקף 2007) – תוספת זכויות למלונאות למלונות

3. תכניות למגורים

- בתחום המדיניות נמצאים מבני מגורים לפי תכניות נקודתיות:
- רציף הרברט סמואל (מתן תוקף 1981) – קיים
 - מתחם הרב קוק (מתן תוקף 2009) – קיים
 - מתחם אהרונסון הרב קוק (מתן תוקף 1994) – קיים
 - הרברט סמואל 10 (מתן תוקף 2015) – קיים
 - נחמיה-דניאל (מתן תוקף 2003) – לא ממומש, בת"ע לתוספת מלונאות בהכנה

4. נוספים

- בתחום התכנון נמצא מבנה השגרירות האמריקאית לפי תכנית קיימת. מתחם השגרירות רחב מתחום התכנית, והוא כולל גם מגרש מלונאי ואת זכות הדרך של רחוב שלום עליכם בין הירקון והרברט סמואל. **בכל תכנית עתידית בתחום זה יפתח רח' שלום עליכם לשימוש הציבור.**
- על שאר המגרשים חלות לרוב תכניות מנדטוריות 44 (מתן תוקף 1941) ו60 (מתן תוקף 1940), בייעודי מגורים ומשרדים.



מפה 4 - תכניות נקודתיות ברצועת החוף

ד. מטרות מסמך המדיניות

- המשך תכנון למימוש תכנית המתאר ברצועת החוף
- הגדלת השימוש המלונאי והתועלות הציבוריות הנגזרות מהתכנון במרחב
- קביעת עקרונות בינוי, עיצוב ופיתוח לתכנון
- קידום הרחבת ופיתוח הרחובות והמרחב הציבורי לטובת כלל המשתמשים

ה. עקרונות המדיניות לתכנון

1. כללי

מדיניות התכנון ברצועת החוף מבוססת על שלושה מרכיבים:

- פיתוח רצועת הבינוי - לטובת התחדשות ופיתוח חזית הים והגדלת השימוש המלונאי. נפחי הבנייה לפי תכנית המתאר מאפשרים פרויקטים משמעותיים, הכוללים בין השאר הקמת מגדל אחד או שניים בכל בלוק עירוני. במסגרת התכנון נעשות הרחבות ושיפורים בתפקוד הרחובות והמרחב הציבורי ככלל, בזיקות הנאה לשימוש הציבורי, ובמקומות מסוימים בהפקעות. מעבר לתוספת שטחי מלונאות התועלות הציבוריות באות לידי ביטוי בתוספת שטחי ציבורי בנויים.
- הרחבת והתחדשות המרחב הציבורי - לטובת שיפור השימוש לטובת כלל המשתמשים ברצועת החוף. המרחב שסביב הבניינים המתוכננים מחדש מיועד לשימוש של הציבור, בין אם בזיקות הנאה לשימוש הציבורי או בהפקעות. בתכנון הרחובות נלקח בחשבון תפקידם כחלק מרשת המרחבים הציבוריים.
- התחדשות הרחובות - לטובת שיפור החיבור בין העיר וחוף הים. מדיניות תכנון הרחובות מבוססת על שילוב הרחובות האורכיים – הרברט סמואל והירקון - עם הרחובות הניצבים, תוך מתן דגש על שיפור קישוריות הולכי הרגל ורוכבי האופניים.

2. זכויות בנייה בתכניות

זכויות הבנייה יהיו לפי הוראות תכנית המתאר.

- צפונית לרח' אלנבי רח"ק מקסימלי יהיה 6 ולא יתאפשר ניווד זכויות מעל לכך.
- דרומית לרח' אלנבי בלבד תתאפשר תוספת 0.5 רח"ק כמתאפשר בטבלה 5.4 לתכנית המתאר תא/5000, וזאת לשימוש מלונאי בלבד ובכפוף לתכנון תב"עי. רח"ק מקסימלי יהיה 6.5 ולא יתאפשר ניווד זכויות מעל לכך.
- ניווד זכויות למרפסות ייבחן נקודתית.
- לא יחולו תמריצי תמ"א 38, כך שהתחדשות תתאפשר בתכנון ובאיחוד מגרשים.

3. הוראות בינוי ועיצוב לתכניות

3.1. כלפי רח' הירקון

- דרומית לרח' אלנבי – מכל תכנית במקטע זה יופקעו כ 11 מ' לצורך הרחבת הרחוב ל 21 מ' סה"כ. בנוסף, קו הבניין יהיה 4 מ' בזיקת הנאה לשימוש הציבורי. שטח ההפקעה וזיקת הנאה יפותחו כחלק מהרחוב ותוך התייחסות למגרשים הסמוכים. תכנון ארוך טווח יקבע את חתך הרחוב העתידי.
- צפונית לרח' אלנבי – קו הבניין שיקבע במסגרת תכנון יהיה בזיקת הנאה לשימוש הציבורי. ככלל יבוטלו חניות ניצבות ונתיבי הורדת והעלאת נוסעים לטובת הרחבת מדרכות. היכן שניתן יצירת רחבות וכיכרות ציבוריות והתחדשות אלה הקיימות.

3.2. כלפי רח' הרברט סמואל:

- קו בניין 0 וארקדה בזיקת הנאה.
- חתך הארקדה והעיצוב שלה יקבעו תוך התייחסות למגרשים הסמוכים. ככל הניתן יהיה מפלס הארקדה המשכי לזה של הרחוב.
- בתכנון לביטול דרך השירות המזרחית ותוספת שטח ציבורי במקומה, תינתן התייחסות להידוק הקשר לשטח הארקדה והחזית המסחרית.

3.3. כלפי הרחובות מזרח-מערב:

- קו בניין בזיקת הנאה לשימוש הציבור 4 או 3 מ', בהתאם לרוחב הרחוב. שטח זה יהיה בזיקת הנאה לשימוש הציבור ויפותח כחלק מהרחוב.

3.4. גבהים

- מסד ובינוי מרקמי כלפי רחוב הירקון ולאורך הרחובות מזרח-מערב – גובהו ייבחן ביחס למגרשים השכנים ויהיה בגובה מקסימלי של עד 8 קומות.
- מסד ובינוי מרקמי כלפי רחוב הרברט סמואל - גובהו ייבחן ביחס למגרשים השכנים ויהיה בגובה של עד 6 קומות.
- קומת הקרקע תהיה בגובה של עד 6.5 מ' ברוטו.
- קומת הביניים (קומת המגדל הנמוכה שמשמשת בגג המסד) תהיה בגובה של עד 6 מ' ברוטו.
- למעט קומת הקרקע וקומת הביניים יהיו שאר הקומות, מסד ומגדל, בגובה של עד 3.6 מ' ברוטו.
- חריגה מגבהים אלה תתאפשר באישור מהנדס העיר ובמידה ויישמר הגובה האבסולוטי הכולל ללא חריגה בגובה.
- הבינוי יהיה בסך הכל עד גובה 25 קומות, בכלל זה קומת הקרקע, קומות טכניות וקומות גג.

3.5. הוראות בינוי

- תכסית קומת מגדל לא תעלה על 800 מ"ר, כולל מרפסות.
- המגדלים יתוכננו כך שישמרו על פרופורציות שמפנות חזית צרה לכיוונים מזרח ומערב.
- מגדלים ימוקמו ככל הניתן בדירוג האחד מהשני ולא יוצבו בשורה רציפה.

3.6. מרתפים

- בהתאם לתכנית ע1.

4. שימושים בתכניות

4.1. מסחר

- לפחות 80% מהחזיתות הפונות לרחובות הירקון והרברט סמואל יהיו חזיתות פעילות, מסחריות או בעלות אופי ציבורי ויפנו לרחובות. לפחות 50% מהחזיתות יהיו ביחידות מסחר עצמאיות.
- מיקום שטחי המסחר יהיה ככל הניתן כפי שיפנה גם לרחובות מזרח-מערב.
- ככל הניתן יתוכננו שטחי מסחר גם בחזיתות הפונות לרחובות מזרח-מערב.

4.2. מלונאות

- השימוש המלונאי בכל תכנית לא ירד מ 60% מתוך סך השטחים הכולל במצב היוצא, ובכל מקרה יעמוד במינימום המוגדר בתכנית המתאר לאזור מוטה מלונאות.

4.3. מגורים

- תמהיל יח"ד ייקבע לכל תכנית בנפרד ובתיאום עם היח' האסטרטגית.

4.4. הקצאות לצרכי ציבור ותועלות ציבוריות

- הקצאות לצרכי ציבור יחושבו עבור תוספת כלל השימושים בהתאמה להוראות תכנית המתאר.

- תועלות ציבוריות יהיו בהתאמה להוראות תכנית המתאר. לא יחושבו תועלות עבור תוספת השימוש המלוואי.
- פרוגרמה לשטחי ציבור ותכנון השטח למבני הציבור יעשה בתיאום עם גורמי העירייה הרלוונטיים ובהתאם להנחיותיהם, בכלל זה אגף מבני ציבור והיחידה האסטרטגית.
- השימושים הציבוריים ייקבעו בשלב תכנית העיצוב, ויהיו בהתאם לתכנית צ' וע"פ הצרכים העירוניים.

5. תחבורה, תנועה, תשתיות בתכניות

- לא יתאפשרו כניסות למגרשים מרחובות הירקון. דרומית לאלנבי גם לא יתאפשרו כניסות מרחוב הרברט סמואל.
- לא יתאפשרו פתחים תפעוליים כלפי הרחובות הירקון והרברט סמואל.
- מפרצים להורדה והעלאת נוסעים ולפריקה וטעינה של סחורות ייבחנו נקודתית לאורך הרחובות מזרח-מערב בלבד, וזאת בתיאום עם אגף התנועה ובפרט שלא יפגעו ברציפות המדרכות וישמרו על רוחב סביר שלהן.
- חנייה תהיה בהתאם למדיניות הועדה המקומית. 1:0.5 למגורים, או התקן התקף, הקטן מביניהם.
- בכל תכנית חדשה יוגדרו מקומות חנייה ציבוריים במסגרת שטח החניון הפרטי, היינו אינם מוצמדים ופתוחים לשימוש הציבור, גם אם בתשלום. מספר מקומות החנייה הציבוריים יעמוד על 500 חניות אך ייבחן ביחס לסך כמות החניות המוצעות. החניות ייספרו במסגרת התקן התקף.

6. איכות סביבה בתכניות (בנייה ירוקה, חלחול והשהיית מי נגר, השפעה על אקלים, מטרדים וכו')

- כל הבניינים ובפרט המגדלים יעמדו בתקנים ובדרישות גורמי העירייה הרלוונטיים בכלל זה היח' לאיכות הסביבה ואדריכל העיר.
- 15% משטח כל תכנית יהיו פנויים לניקוז מי נגר ולשטחי חלחול.
- כל מגדל יחויב בביצוע סקר אנרגיה בשלב התב"ע, בו יידרש להציג תמהיל אנרגטי כפי שזה נקבע ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, אגף אדריכל העיר באותה עת. הסקר יציג פתרונות לחסכון באנרגיה לפי המדרג הבא: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים (PV), ייצור בטכנולוגיות נקיות (קוגנרציה). מסקנות הסקר יוטמעו בשלב תכנית העיצוב האדריכלית.

7. תכנון הרחובות

- מדיניות התכנון לרחובות ברצועת החוף כמפורט מעלה בפרק המדיניות הקיימת. במסגרת מסמך מדיניות זה מומלץ לקדם את תכנונם לפי העקרונות המפורטים. הרברט סמואל –
- מומלץ לממש את המדיניות לביטול דרך השירות לטובת הרחבת המרחב הפתוח לטובת באי החוף, תוך מימוש עקרונות המדיניות הקיימת: תוספת שטח לפעילות פנאי בחוף, תוספת הצללות, מתקנים ופעילות מסחרית שאינם מתאפשרים בטיילת החוף, עידוד השימוש בחזית המסחרית, יצירת מרחבי חצייה מוטי הליכה רגלית לאורך הרברט סמואל. הירקון והרחובות הניצבים -
- מומלץ לתכנן מחדש את הרחוב למימוש עקרונות המדיניות הקיימת לטובת חיזוק הקשר בין העיר והחוף: הסדרת זכות הדרך, שיפור המדרכות, ביטול חניות ניצבות ונתיבי הורדת והעלאת נוסעים לטובת הרחבת מדרכות, יצירת צמתים מוטים הולכי רגל, יצירת רחבות וכיכרות ציבוריות, טיפוח המעברים הציבוריים אל הים, תכנון פעילות מסחרית בחזיתות הרחוב, נטיעת עצים.

1. שיתוף הציבור

- ביום ג', 04/08/2020, 20:00, התקיים כנס מקוון דרך פלטפורמת "זום", במהלכו הוצגה מדיניות התכנון בהשתתפות כ-50 תושבות ותושבים, ונציגים מהעירייה.
- הצגת המדיניות כללה התייחסות לבינוי, לרחובות ולמרחב הציבורי, כמפורט במסמך זה. כמו כן הוצגו 2 תוכניות עיצוב שנמצאות בהליכי תכנון (הירקון 37-33, וכרמלית הירקון מגרש צפוני), ו-31 תב"עות שנמצאות בהליכי תכנון (הרברט סמואל 24-18, הרברט סמואל 54-50, ימית-פארק-רוסלקה).
- במהלך הכנס נשאלו שאלות ותשובות ניתנו במהלך הכנס. כל השאלות והתשובות מרוכזות בסיכום הכנס שנשלח למשתתפים.

ח'ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאשר את המדיניות המבוקשת.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-20ב' מיום 16/09/2020 תיאור הדיון:

אלון מטוס: מציג את המדיניות במצגת.

אופירה יוחנן וולק: מלון דן היום לקח את האזור בהרברט סמואל כחול לבן והפך אותו לחניית פרטיות של המלון איך תמנעו את זה כאן בתוכנית הזו?
 אורלי אראל: מסמך מדיניות זו לא תב"ע זהו מסמך שינחה אותנו בתוכניות המפורטות.
 אודי כרמלי: חד משמעתי סיטואציה כמו מלון אם תגיע אחרי אישור המדיניות הזו ההמלצה שלנו תהיה להישען על מסמך המדיניות ולא לאשר. הדגש יהיה לטובת הולכי הרגל.
 אופירה יוחנן וולק: אתה רוצה שאאשר מסמך מדיניות וביטול דרך השירות בלי שיש פתרונות כחלופה.
 אורלי אראל: כל תוכנית, גם ביצוע ביטול דרך השירות של רח' סמואל יהיה בתוכנית עבודה וברור שצריך לתת פתרון פרטני.
 אסף הראל: קוראים לה דרך שירות אבל זה לא באמת דרך שירות כי הכניסה למלונות הם מהרחובות הצדדים ואין שם שום שירות. דרך השירות הפך להיות חניות וזה בזבוז משאב ציבורי.
 כרגע זה מסמך מדיניות שמדבר על חזון ותפיסת עולם. ברגע שהועדה מאשרת נכנסים לתוכנית עבודה לגבי רח' הרברט סמואל ומוצאים פתרונות.
 אורלי אראל: החזית המזרחית של הטיילת היא נוראית
 אופירה יוחנן וולק: אז מה זה קשור לדרך שירות.
 אודי כרמלי: אנחנו כן רוצים שהחזיתות של כל הפרויקטים תהינה נורמליות ומתקשרות עם כל המתחם. ראובן לדיאנסקי: אני רואה שהקו הכחול של המדיניות נכנס לים. מה הכוונות של בניה שזולגת לחוף מסעדות והסדרת מקומות למסעדות, מה קורה עם רצועת החול? אני רוצה לדעת מה הולך להבנות מהרברט סמואל הירקון מערבה. איך משטר הרוחות מאחורי המלונות ישפיע אם יש נספח לגבי זה לגבי הצל אם יש התייחסות לגבי זה. תחנת הדלק מה קורה איתה והאם מפנים אותה?
 שולה קשת: משבחת את המדיניות. האם המסמך תואם את תמ"א 1? מה המשמעות העיצובית של מה שמוצע כאן מדוע אין הדמיה כמו שצריך? אין שרטוטים של חתכי רחוב של הירקון והרברט סמואל. מה המרחב הציבורי אחרי חוף הים? אין התייחסות לחיבור בין הרחובות לטיילת ואיך מתחברים לים כמו רח' גאולה שירדדים לים ומגיעים לאוטוסטרדה ואי אפשר להגיע לים. אתם מציעים להשאיר 40% מגורים למרות שהאזור אמור להיות מוטה מלונאות לפי תוכנית המתאר. בעיני 40% מגורים זה הרבה. כמה יחידות דיור יהיו שם אין תמהיל דיור ואין הנחיה לקיים שיתוף ציבור. בכל זאת אני מברכת על סמך המדיניות.
 ליאור שפירא: ברח' הירקון יש תופעה של רכבים שחונים מתחת לעמודים של הבנינים זו תופעה שתמשיכו?
 אסף הראל: יש כאן עבודה מבורכת של אזור שהיה מוזנח ונותנים לו להתחדש. האם המדיניות יכולה שלא לאשר בכל המקומות 25 קומות. שאני מסתכל אני רואה חומה אחידה שיש דרך לא ליצור אחידות שתיצור חומה הייתי מכניסה את זה למדיניות.
 מלי פולישוק: יש אפשרות לבנות רק מגדלים מבחינת הגובה?
 אסף הראל: למה צריך לרשום 50 מקומות חניה?
 אורלי אראל: בחוף הים יש תוכנית 3484 זו תוכנית שקיבעה בנייה על המטרים וחלה מערבית לטיילת. בהתאמה לתוכנית עשו את תוכנית הפתוח לטיילת וקבעו במטרים בכל מרכז חופי כמה מטרים יבנה וכמה

X'מ' יהיו להסעדה וכמה לשירותים ציבורים וכד'. זה רק להציג שיש כזו תוכנית, מסמך המדיניות לא ישנה את התבע התקפה כי זו תב"ע שעלתה לנו בדמים ובסופו של דבר אושרה בעתירה מינהלית בב"מ. ראובן לדיאנסקי: האם במדיניות הנוכחית של אזור רצועת חוף מרכז, האם כל נושא רצועת החוף מוטמע במדיניות הנוכחית (הקודמת) או שהיא לא חלק מהמדיניות? אורלי אראל: המדיניות לא נוגעת בתב"ע ראובן לדיאנסקי: כל נושא רצועת החוף לא נכלל במדיניות הקודמת. אורלי אראל: לא היתה לה התייחסות פה שכן יש תבע תקפה. ראובן לדיאנסקי: האם אתם מביאים מתוך המצב הקיים? האם הוא מעוגן במדיניות? לריסה קופמן: גבולות המדיניות נקבעו מתוך תוכנית המתאר אבל לא משנים את המצב הקודם שלא היה ממש מעוגן באותה מדיניות. ראובן לדיאנסקי: אז האם במדיניות הנוכחית כל סוגיית חוף הים כלולה במדיניות הנוכחית. אלון מטוס: כמצב קיים. אורלי אראל: המדיניות הקיימת לא היתה משהו מקובע כמו היום שמציגים, עכשיו מאגדים ראובן לדיאנסקי: אז באיגוד החדש לא יהיה שיח סביב רצועת החוף שכן אנחנו מתבססים על אותה תב"ע קיימת שמתבססת באופן ממוקד לעניין הזכויות וכו'. נושא כזה צריך לבוא בקידמת סדר היום כי הוא חשוב ומקיף מאוד. אלון מטוס: המדיניות לא מתייחסת לגן צ'רלס קלור ותחנת הדלק. לגבי החתכים והתשריטי הם קיימים בחומרי הרקע אבל במלל הדברים תוארו באופן ברור. לגבי 40% המגורים, זהו אזור ביעוד של מגורים בבניה רבת קומות, ועליו נוסף שהוא מוטה מלונאות. יש כאן מגורים קיימים ואנחנו עושים ככל שאפשר להגדיל את השימוש המלונאי. שיתוף ציבור נעשה. לגבי החניות והכניסה מתחת לעמודים כל זה יקבע במסגרת התכנון המפורט שאנחנו נעשה לרח' הירקון. אנחנו רוצים לבטל לדוגמא מול מלון ימית, במסגרת העבודה תחנת המוניות נעשה ישור של החניות כדי למנוע גריעה מהמדרכות. איפה שניתן נקבע מפרצי חניה אבל הם לא יהיו ניצבים לרח' אלא מקבילים וכל זה במסגרת תכנון מפורט. אופירה יוחנן וולק: זו הפחתה דרמטית אלון מטוס: המדיניות שלנו ליצור רח' מוטה הולכי רגל. מציג שקופית של אילוסטרציה של כל התוכניות שנמצאות בהכנה. יש מגוון בבינוי הקיים והמתוכנן, ויהיו כאן עוד כמה מגדלים של 25 קומות. אבל ברמה מספר הקומות נקבל, לדעתי יש יתרון להגיע ל-25 קומות שנפחי המגדלים יוצרים מגדלים תמירים ויש לתמירות יתרון. והדבר ייצר סדר במראה. ההתייחסות שלנו היא לבינוי מרקמי ובינוי מסד. יש בינוי גם שהוא לא מגדלי. אסף הראל: האם בתוכנית יש מצב של שורה של מגדלים של 25 קומות צפופים אני בעד לא בכל מקום יהיו מגדלים, אני רוצה שיהיה 6 קומות. יש פתרון לזה? לריסה קאופמן: מצפון לאלבני אפשר לבדוק זאת ומדרומי לא אפשרי. הקלטה הופסקה לצורך התייעצות בנושא הגובה אורלי אראל: מציעה לאשר את מסמך המדיניות כפי שהוצע והועדה מבקשת מאיתנו לבדוק מחדש את נושא הגובה המקסימלי שניתן לאשר בהתאם לתוכנית המתאר ובהתאם לתוכניות שמקודמות ונחזור עם המסקנות, אבל מבוקש לאשר את מסמך המדיניות. אופירה יוחנן וולק: מאושר פה אחד. הראלה אברהם אוזן: לאשר את המדיניות המבוקשת והועדה מבקשת לבדוק את הגובה המקסימלי ולהציג את המסקנות. אסף הראל: הרציונל לא למקסם לכל אורך החוף 25 קומות אלא איך ליצור קו חוף מגוון יותר בחלקו ממצה את הזכויות ובחלקו לא ממצה.

בישיבתה מספר 0017-20 מיום 16/09/2020 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את המדיניות המוצעת. בתכניות שאושרו לקידום בפורום מהנדס העיר טרם אישור מסמך מדיניות זה, יהיה ניתן לאשר תמהיל שימושים בהתאם להחלטת הפורום, וזאת באישור מהנדס העיר. הועדה מבקש לבדוק מחדש את נושא הגובה המקסימלי שניתן לאשר בהתאם לתוכנית המתאר ולתוכניות המקודמות ולחזור עם מסקנות.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי

דיון חוזר ביום 10/03/2021:

בישיבתה מיום 16.09.20 דנה הוועדה במדיניות התכנון לרצועת חוף מרכז ת"א והחליטה לאשר אותה. הוועדה ביקשה "לבדוק מחדש את נושא הגובה המקסימלי שניתן לאשר בהתאם לתכנית המתאר ולתכניות המקודמות ולחזור עם מסקנות".

לצורך זה מצורפת סקירת תכניות הכוללות מגדלים בחוף הים, ראה מפה מצורפת. במפה מפורטות – תכניות ממומשות (מגדלים קיימים), תכניות מאושרות (מגדלים בשלבי תכנון שונים), תכניות בהכנה (שמוסיפות מגדלים) ותכניות בהכנה שמשלימות למסגרת תכנית המתאר (על בסיס מגדלים מאושרים).

למפות מצורף ניתוח מספר קומות ותכסיות המגדלים. מסגרת הקומות שמאפשרת תכנית המתאר ברצועה זו היא עד 25 קומות. ניתן לראות שבין אם במגדלים הקיימים ובאילו המתוכננים נשמר סדר גודל דומה של קומות במגדל, כ-24. כמו כן, שהתכנית הממוצעת של המגדלים ירדה בין אלה הקיימים לאלה המתוכננים. ניתן להבין שהגובה המתארי סביר ביחס לרח"ק המתארי ולתכניות שמקודמות ברצועה זו.

חופי מרכז העיר | מגדלים קיימים, מאושרים ובתכנון

תכניות ממומשות	מספר קומות	סך"ל מספר מגדלים
תכניות מאושרות	ממוצע	מגדלים
תכניות בהכנה – תוספת מגדלים	24.11	9
תכניות בהכנה – משלמות לתכנית המתאר	23.82	22
	24.59	22
סיכום נתונים		
תכנית	מספר קומות	סך"ל מספר מגדלים
תכנית	ממוצע	מגדלים
702.22	23.44	18
676.82	23.82	22
692.05	24.59	22



תכנית	תכנית קומות מגדל (מ"ר)	סך"ל קומות	תכנית שנת מתן תוקף	מיליון ש"ח
755 לפי תכנון	19	1974	1976	מיליון ש"ח
450-950 מדורג	30	2737	2004	מיליון ש"ח
750	22	3790	2011	מיליון ש"ח
250-350 מדורג	22	1929	1982	קומת דיור
400 לפי תכנון	25	-	-	ימית-פארק-רוסליליה בתכנון
1000 תעריכה	31	4340	2016	מגדל טיילת דוד בינועמי
750	28	2016	2016	מגדל האופרה ממומש
550-1100 מדרגה גופית בריש לפי תכנון	22	1730	1990	אמבסדור ממומל
500 לפי תכנון	26	1/3641	2016	ה. סמואל 54-50 בתכנון
500 מדרגה גופית בריש	25	4579	2016	הירקון 33-37 מאושר, ת. ויעוב בהכנה
800 תעריכה	21	3690	2017	מתחם הרב קוק ממומש
450 לפי תכנון	19	3831	2009	הירקון 23-27 מאושר, תכנית משלימה בהכנה
650 מדרגה גופית בריש	19	4108	2016	הירקון 23-27 בתכנון
750 תעריכה	25	-	-	מיליון ריאל ביץ ממומש
1200	28	22396	2008	מגדל ליאון ממומש
650	23	4099	2008	מגדל ליאון בתכנון
800	25	4578	2008	מגדל ליאון בתכנון
465	16	2609	2003	הירקון 7 מאושר, תכנית משלימה בהכנה
550	25	4311	2015	הירקון 7 בתכנון
470	23	4311	2015	ה. סמואל 10 ממומש
600	19	4055	2015	כרמלית-הירקון מאושר, תכנית משלימה בהכנה
600	22	4055	2015	כרמלית-הירקון בתכנון
600	25	-	-	כרמלית-הירקון בתכנון
750	25	-	-	דולפיקום (מגדל מלואי) ממומש
1200	25	1/3360	2015	דולפיקום (מגדל מלואי) ממומש

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-21ב' מיום 10/03/2021 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0006-21ב' מיום 10/03/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-21ב' מיום 07/04/2021 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0007-21ב' מיום 07/04/2021 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום