

מס' החלטה	התוכן
07/07/2021	18-24 - הרברט סמואל
6 - 21-0016	דיון בהפקדה

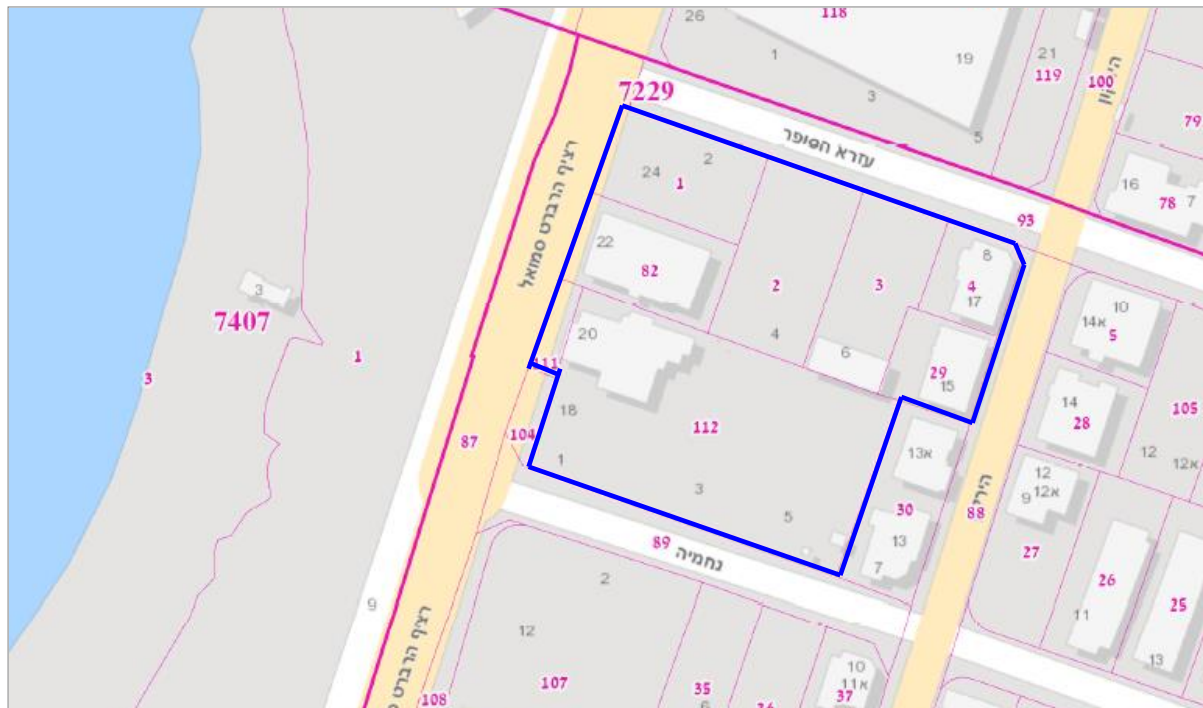
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

נדונה בפורום תכנון 18-0012 15.07.2018.

מיקום: מזרח- רחוב הירקון, מערב- רחוב הרברט סמואל, צפון- רחוב עזרא הסופר, דרום- רחוב נחמיה

כתובת: תל אביב - יפו, הרברט סמואל 18, 20, 22 ו-24, הירקון 15, 17, נחמיה 1, 3 ו-5, עזרא הסופר 2, 4,

6 ו-8.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7229	מוסדר	חלק מהגוש	111, 82, 29, 4, 3, 2, 1, 112	

שטח התכנית: 5.606 ד'

מתכנן: מזור-פירשט אדריכלים ומתכנני ערים, יגאל אלון 67 ת"א

יזם: טאובנבלט אחזקות ח.פ. 515244283

בעלות: טאובנבלט אחזקות ואחרים

מצב השטח בפועל:

חלקות 1 ו-2 פנויות ובהן מתנהל חניון.

חלקה 3 קיים בניין בן קומה 1.

מס' החלטה	התוכן
07/07/2021	507-0476747 תא/4578 - הרברט סמואל 18-24
6 - 0016-21	דיון בהפקדה

- חלקות 4 ו-29 נהרסו בניינים עם 9 יח"ד ו-3 חנויות.
- חלקה 82 בניין עם מרתף ו-4 קומות עם 16 יח"ד.
- חלקה 111 דרך מאושרת.
- חלקה 112 בנויים מרתפים לפי היתר 15-1172 מינואר 2016 (והיתר 2018-0108 לשינוי מתכנן השלד). היתר לבניית 20 קומות מלון ו-3 קומות מגורים אושר בתנאים ברשות רישוי 07/09/2020 1-20-0253

מדיניות קיימת

תכנית תא/מק/4578 מממשת את חזון התכנון לפיתוח התיירות בעיר וחזית הים, הרחבה ופיתוח של המעברים המחברים את העיר לים ופיתוח מרחב החוף הפתוח כאזור ציבורי איכותי לצרכי פנאי ונופש, כל זאת תוך מימוש המדיניות הקיימת במסגרת התכנון המותרת:

בתכנית האסטרטגית לתל אביב-יפו רצועת החוף מאופיינת כמרכיב חשוב בזהות והאופי העירוני. התכנית האסטרטגית מגדירה קווי מדיניות לחיזוק הקשר בין המרקם הבנוי למרחב חוף הים, שיפור חזית הבינוי העירוני לאורך החוף והרחבת מגוון הפעילות לאורכו.

תכנית המתאר תא/5000 מסדירה את מסגרת התכנון ברצועת הבינוי לאורך חוף הים. תכנית תא/מק/4578 נמצאת באזור ביעוד מגורים בבנייה רבת קומות ואזור מוטה מלונאות, בתחום המוגדר כאזור העדפת הולכי רגל, בין שתי דרכים עורקיות עירוניות - הירקון ממזרח והרברט סמואל ממערב. לפי נספח עיצוב עירוני מותרת בנייה עד 25 קומות. התכנית בתחום אתר עתיקות מוכרז. תכנית תא/מק/4578 המוגשת נמצאת ב"מתחם תכנון 502ב' – טיילת וחוף מרכז תל-אביב" ותואמת את ההנחיות למתחם זה, בכלל זה עקרונותיה תואמים את הנחיות מסמך מדיניות התכנון לרצועת חוף מרכז תל-אביב תא/מק/9117 שאושר בועדה המקומית לתכנון ובנייה ב-16.09.2020 כמתחייב. כמו כן היא תואמת את הוראות סעיף 5.3.1 (ד) בתא/5000 "תכנית עתידית במתחם חופי" ואת ההוראות לאזור מוטה מלונאות המפרטים בטבלה 5 ובסעיף 3.7.2.

מסמך מדיניות תא/מק/9117 מדיניות תכנון רצועת חוף מרכז תל-אביב מנחה את האופן בו תמומש המסגרת המתארית בתכנית מפורטת. מבוסס על עקרונות תכנון שאושרו בועדה המחוזית לתכנון ובנייה ב-2013, אשר עודכנו והותאמו לתכנית המתאר והובאו לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

מסמך המדיניות כולל הנחיות לעניין זכויות הבנייה, שימושים בתכניות, הנחיות בינוי ועיצוב, הנחיות תחבורה תנועה ותשתיות, הנחיות איכות הסביבה ובנייה בת-קיימא והנחיות לתכנון הרחובות.

מצב תכנוני קיים

תב"ע תקפה: 1200, תא/4099

יעוד קיים:

חלקות 1, 2, 3, 4 ו-29 - אזור לתכנון בעתיד לפי תכנית 1200

חלקה 111 – דרך מאושרת

מס' החלטה	התוכן
07/07/2021	4578-תא/507-0476747 - הרברט סמואל 18-24
6 - 6 - 2021-0016	דיון בהפקדה

חלקה 112- מגורים, תיירות ומסחר לפי תא/4099

שטח התכנון: 4.977 דונם

חלקה 112 2,403 מ"ר

חלקות 1, 2, 4, 29 ו-82 1,956 מ"ר

חלקה 3 618 מ"ר

זכויות מאושרות בחלקה 112 מתוקף תא/4099 :

סה"כ זכויות בנייה: עיקרי על קרקעי - 4,806 מ"ר מגורים, 4,806 מ"ר מלונאות, 500 מ"ר מסחר ו-200 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור. שירות על קרקעי - 1,923 מ"ר למגורים, 2,233 מ"ר למלונאות, 150 מ"ר למסחר ו-80 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור. שטחי מרפסות - 12 מ"ר לכל יחיד ו-8 מ"ר לכל יחידה מלונאית.

יחיד: סה"כ עד 90 יחיד, 20% לפחות דירות קטנות בשטח כולל שבין 60-75 מ"ר.

גובה ומספר קומות מותרים בחלקה 112: מתחת לקרקע - מרתפים לפי ע"1. תותר תוספת של עד 2 קומות מרתף להפעלת חניון ציבורי. מעל הקרקע - מבנה תחתון הכולל 3 קומות מעל קומת קרקע, קומה מפרידה ומגדל עד 25 קומות מהקרקע בגובה כולל של 85 מ' מפני המדרכה הסמוכה (88.4 מ' מפני הים).

מצב תכנוני מוצע

מטרת התכנית:

מימוש חזון התכנית האסטרטגית לתל אביב-יפו ומסגרת התכנון של תכנית המתאר בהתאם לעקרונות שנקבעו במדיניות תכנון רצועת החוף, כל זאת לחיזוק הקשר בין המרקם הבנוי למרחב חוף הים, פיתוח חזית הבינוי העירוני והמרחב הציבורי לאורך החוף והרחבת מגוון הפעילות לאורכו וזאת על ידי:

1. הקצאת שטח להרחבת זכות הדרך לאורך רחוב הירקון, הרחבת מדרכות הרחובות המקיפים את הפרויקט בזיקות הנאה.

2. חיזוק שימושי התיירות בקו הראשון לאורך חוף הים על ידי שינוי ייעוד השטח לייעוד משולב של מגורים, מסחר ותיירות ופיתוח חזיתות הרחובות.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. הוראות לאיחוד וחלוקה, קביעת זכויות בנייה בייעוד קרקע משולב של מגורים מסחר ותיירות.
2. הקצאת רצועת שטח להרחבת רחוב הירקון, קביעת זיקות הנאה בהיקף הבינוי והקצאת שטח מבונה למבנה ציבור ותועלות ציבוריות.
3. קביעת שימושים מותרים, גובה בנייה מרבי, קווי בנייה, הנחיות לבניית מרתפים והוראות בנייה בתחום התכנית.
4. קביעת הוראות תנועה וחניה, פיתוח זיקות הנאה וחזיתות מסחרית, בנייה ירוקה, נטיעת עצים, שמירה על איכות הסביבה, בטיחות טיסה והוראות נוספות.

5. קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה ולאכלוס הבניין.

6. שינוי הוראות בינוי בחלקה 112 לבניין מאושר על פי תכנית תא/4099: הגדלת תכסית המגדל



המותרת, ללא שינוי ממדיו המרביים, ותוספת גובה.

תאור התוכנית:

התכנית מתייחסת לבלוק העירוני כולו, שבין הרחובות הירקון והרברט סמואל (מזרח ומערב) והרחובות עזרא הסופר ונחמיה (צפון ודרום).

הבלוק העירוני יכול מבנה תחתון משותף מסביב לחצר פנימית ומעליו 2 מגדלים - המגדל הדרומי בחלקה 112 (מאושר מתכנית קודמת) ישמש רובו למלון, המגדל הצפוני למגורים.

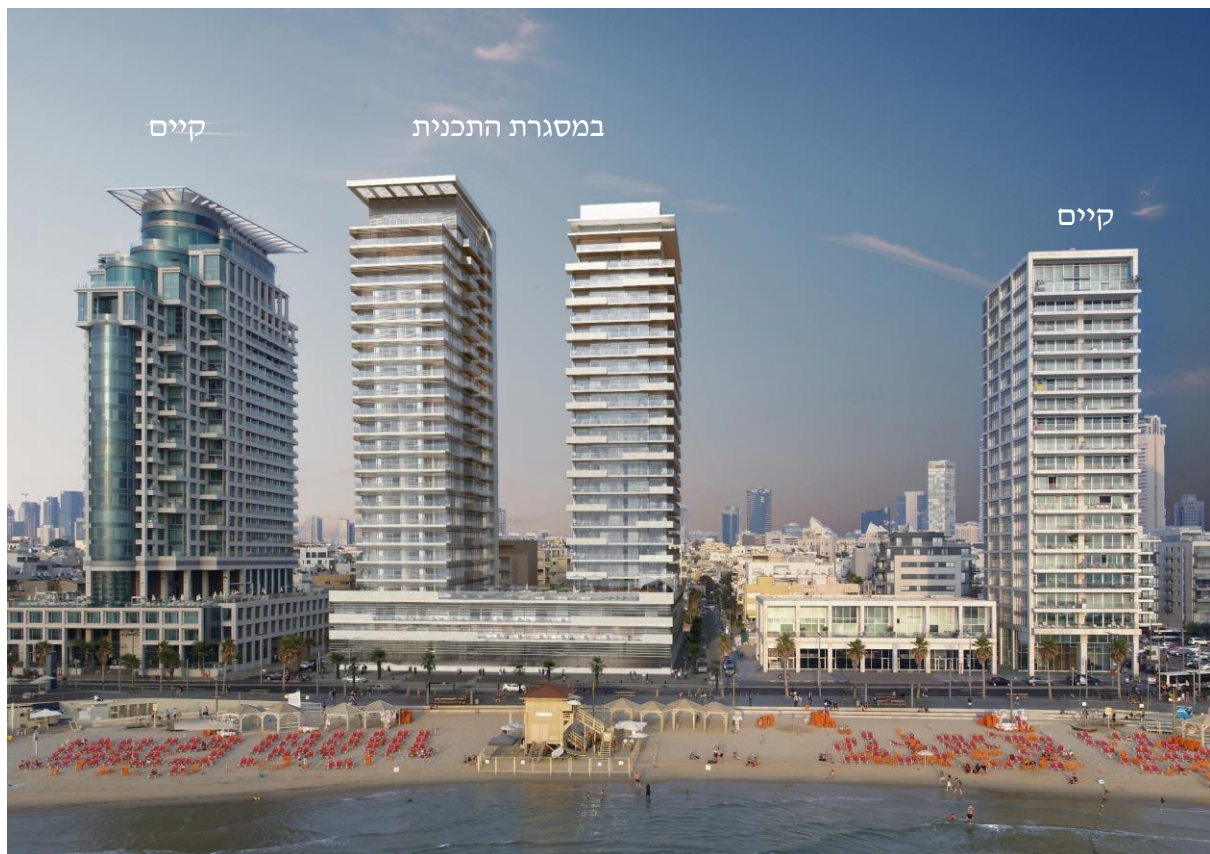
לשיפור מרחב הולכי הרגל, רוכבי האופניים והקישור של העיר לים, תוקצה רצועה להרחבת זכות הדרך ברחוב הירקון והמדרכות בהיקף הפרויקט יורחבו בזיקות הנאה למעבר ושהיה 24 שעות ביממה וכל ימות השנה, כפי שמותר ברחובות העירוניים הסמוכים. כלפי רחוב הרברט סמואל מוגדרת ארקדה בזיקת הנאה למעבר ושהיה 24 שעות ביממה וכל ימות השנה, כפי שמותר ברחובות העירוניים הסמוכים.

הכניסות בקומת הקרקע למסחר, למלון, לבניין המגורים ולשטחי הציבור יהיו מהרחובות המקיפים את הפרויקט. כניסת רכב לכל המרתפים בתחום התכנית - ברמפה אחת לכל מרחב התכנון מרחוב עזרא הסופר.

מס' החלטה	התוכן
07/07/2021	18-24 - הרברט סמואל
6 - 21-0016	דיון בהפקדה

בבנייה העל קרקעית – המגדלים מוצבים בדירוג, החזית הצרה שלהם הפונה מזרחה ומערבה מוגבלת ל-22 מ' כל אחד, תכנית מקסימלית 800 מ"ר כולל מרפסות. הבינוי המוצע משתלב עם קו הרקיע ומקצב הבניינים השכנים, הקיימים והמאושרים, לאורך רציף הרברט סמואל.

מסמכי התכנית כוללים הוראות, תשריטי מצב מאושר ומוצע, טבלאות הקצאה, נספחי בינוי, פיתוח סביבתי, קרקע פנויה, תנועה, בניה ירוקה, סקר עצים, סקר אנרגיה, סקר איכות סביבה, תשתיות מים ביוב וניקוז.



איחוד וחלוקה:

התכנית כוללת שתי חלופות - חלופה א' וחלופה ב' (ראו סכמות מצורפות)

חלופה א' כוללת איחוד של כל תאי השטח הסחירים, למעט תא שטח 3. התכנית כוללת טבלאות איחוד וחלוקה לחלופה זו.

חלופה ב' כוללת איחוד של כל תאי השטח הסחירים, כולל תא שטח 3. מימוש חלופה זו מותנה וכפוף להליך תכנוני נוסף של תוכנית איחוד וחלוקה.



זכויות בנייה:

זכויות בנייה למסחר ומלונאות, מגורים ומבנה ציבור - לפי טבלת השטחים המצורפת.

חלופה א': בתא השטח העיקרי, תא שטח 2, רח"ק מרבי מותר במגרשים גדולים מ 2 דונם בייעוד למגורים בבנייה רבת קומות ומוטה מלונאות לפי תא/5000, סה"כ רח"ק 6 + 0.5 למלונאות בלבד. בתא שטח 3, רח"ק בסיסי במגרשים קטנים מ 2 דונם, סה"כ 2.5 רח"ק.

חלופה ב': עם איחוד החלקות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה נוספת יבוטלו קווי הבניין בין תאי השטח, זכויות הבנייה יהיו לפי רח"ק מרבי 6.5. יוקצו 300 מ"ר נוספים למבנה ציבור.

שימושים:

זכויות הבנייה הסחירות הנוספות בתוכנית זו (מעבר לזכויות המאושרות בתכנית תא/4099 וללא שטחי המסחר) עומדים על תמהיל 66% למלונאות ומסחר ו34% למגורים. תכנית תא/4099, המאושרת זה מכבר וכוללה בשטח התכנית, כוללת זכויות בנייה בתמהיל 50% למלונאות ו50% למגורים. כך, סך תמהיל השימושים הכולל בתכנית, זכויות בנייה מאושרות ונוספות עומד על 59% מלונאות ו41% למגורים.

סה"כ עד 310 חדרי מלון (+70 בחלופה ב') ועד 124 דירות (+20 בחלופה ב'). גודל דירה ממוצע לזכויות הבנייה הנוספות בתכנית יהיה עד 90 מ"ר (שטח דירה פלדלת). לפחות 20% מהדירות תהיינה קטנות מ 75 מ"ר (שטח דירה פלדלת). תמהיל יחידות הדיור ייקבע בתכנית העיצוב.

זכויות הבנייה כוללות גם - שטחים למרפסות 12 מ"ר ליחידה לפי תכנית המתאר, מינימום 500 מ"ר מסחר בקומת הקרקע, ובנוסף שטח ציבורי בנוי לפי פרוגרמה להקצאות ותועלות ציבוריות. מרתפים לפי ע'1 בשינויים.

מבנה ציבור: במסגרת ההקצאות והתועלות הציבוריות הנדרשות מהתכנית ייבנו בתא שטח 2, 1,033 מ"ר מעל הקרקע בחלופה א'. 1,333 מ"ר ב תאי שטח 2 ו-3 אם חלופה ב' תמומש. שטחים אלו כוללים 280 מ"ר שהוקצו לצרכי ציבור במסגרת תא/4099.

מס' החלטה	התוכן
07/07/2021	507-0476747 תא/4578 - הרברט סמואל 18-24
6 - 21-0016	דיון בהפקדה

זיקות הנאה: התכנית כוללת זיקות הנאה בהיקף הפרויקט למעבר ושהיה 24 שעות ביממה וכל ימות השנה, כפי שמותר ברחובות העירוניים הצמודים, וזאת בכל השטח שבין זכות הדרך עד החזיתות הבנויות. **גובה ומספר קומות:** עד 25 קומות. גובה קומות מגורים ומלונאות עד 3.6 מ'. הגובה הכולל של הבניין עד 97.2 מטרים מפני המדרכה הסמוכה. יותרו דירות ויחידות מלונאיות עם חללים כפולים בעד 10% מהיחידות המבוקשות בהיתר. גבהי הקומות הנ"ל ייקבעו בתכנית העיצוב, ללא שינוי בגובה הכולל המותר.

קווי בניין: 4 מ' לרח' עזרא הסופר, 3.4 לרח' נחמיה (5 מ' למגדל), 0 לרח' הירקון (4 מ' למגדל) ו-0 עם קולונדה בקומת הקרקע להרברט סמואל בשני מפלסים (לפי "חתך רכטר"). ההיטל הצר של כל מגדל יופנה לכיוונים מזרח-מערב, תכסית כל מגדל עד 800 מ"ר כולל מרפסות.

מרתפים: לפי ע"1. תתאפשר תוספת של עד 2 קומות מרתפים נוספות מעבר למספר הקומות המרבי המותר על פי תוכנית ע"1, יותרו עד 6 קומות מרתפים. תכנית תא/4099 המאושרת כוללת מרתפים בתכסית 100%, אשר בנויים כבר בפועל. תכסית המרתפים במגרשים שנוספו לתכנית תהיה עד 85% משטח המגרש.

איכות הסביבה: בנייה חדשה מותנית בהכנת חוות דעת סביבתית שתתייחס לנושאי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר וקרינה. יוכן סקר אסבסט, יוכנו פירי נידוף למסחר, נקבעו הוראות לחומרים מסוכנים ולמניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות ההקמה.

בנייה ירוקה: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים, או בתקן LEED v4 ברמת gold, או יותר, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית לעת הוצאת היתרי הבנייה בנושא בנייה ירוקה. על המבנים החדשים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט (או יחידת אירוח מלונאית) לא יפחת מ-C. מסקנות סקר האנרגיה יוטמעו בתכנון המפורט בתיאום עם יחידת אדריכל העיר, לרבות בנושאים הבאים: התקנת מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים ע"ג גגות וחזיתות, התייעלות אנרגטית בתחומי מ"א, בידוד מעטפת, תאורה ומערכות שונות, חימום מים, מערכות בקרת אנרגיה בעלות יכולת ניטור רציף, התקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי.

בשל הקרבה לים וגובה מי התהום המליחים, התקבל מרשות המים פטור מבנייה משמרת מים. יחד עם זאת ישמרו לפחות 15% משטח המגרש הסחיר פנוי מבנייה בתת הקרקע ומעליה, וזאת כדי להותיר שטח ללא בנייה לטובת ניהול מי נגר, חלחול ונטיעת עצים.

התחדשות עירונית: הריסת המבנים הקיימים מתווה פיננסי-בינוי מסלול מיסוי, דירות התמורה ישולבו בבניו המתוכנן.

תנועה וחניה: כניסה לכלי רכב לכל מרתפי החניה תהיה ברמפה אחת לשני תאי השטח (2+3). תקני החנייה לשטחים הנוספים מתוכנית זו יהיו: מגורים 1:0.5 ליחידה או בהתאמה לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הקטן מבניהם. ליתר השימושים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה. תקנים אלה יהיו מקסימליים. 60 חניות מתוך סך החניות בתכנית ינוהלו כחניון ציבורי בבעלות פרטית. מקומות חנייה אלה לא יוצמדו ויהיו פתוחים לשימוש כלל הציבור, בתשלום. מיקומם הסופי והוראות נוספות ייקבעו

התוכן מס' החלטה 07/07/2021 507-0476747 תא/4578 - הרברט סמואל 18-24 דיון בהפקדה 6 - - 0016-21	
--	--

בתכנית העיצוב. ככל הניתן ימוקמו החניות הציבוריות במרכז ובקומות המרתף העליונות. לצורך הכוונה יוצב שילוט באופן בולט וברור במרתפי החנייה עצמם ומחוץ לבניין לרבות בכניסה וביציאה.

עיצוב אדריכלי: תנאי למתן היתר לבנייה חדשה בתא שטח 2 יהיה הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ואישורה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

הבנייה בתא שטח 3 תהיה בהתאם להנחיות המרחביות שמפרסמת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו.

שמירה על עצים בוגרים: שני עצים מוגדרים לשימור לאורך רח' הירקון. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. בית הגידול לעצים יהיה בעומק מינימלי 1.5 מטר ובנפח מינימלי של 24 מטרים מעוקבים לכל עץ.

תשתיות ביוב, ניקוז ותברואה: אצירת האשפה תהיה בתחום קווי הבניין, במרתפים ובקומת הקרקע, כפי שיקבע בתכנית העיצוב. אופן ומיקום אמצעי השחיית מי הנגר ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יישמר ניתוק מלא של מערכת ניקוז מי הגשם וממערכת הביוב.

חשמל: קווי החלוקה של מתח גבוה ומתח נמוך תתאפשר ברשת תת קרקעית בלבד. תחנות טרנספורמציה לא ימוקמו בסמוך לשימושים לשהייה ממושכת ותהייה פנימיות. במבנים יעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם: גז, חשמל ו/ או מקורות אנרגיה בלתי מתכלים. יותקנו מערכות לייצור חשמל ממקורות מתחדשים על פי ממצאי סקר האנרגיה.

רישום שטחים ציבוריים: השטחים המיועדים בתוכנית לצורכי ציבור יירשמו על שם עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה.

תנאים להיתר: בניית רמפת כניסה לרכב והתחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר רכב לתא השטח הגובל, אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, התחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר רגלי, חוות דעת עדכנית מאת רשות התעופה האזרחית, הגשת מסמך סביבתי לאישור הרשות לאיכות הסביבה, הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימה, הבטחת פינוי והריסת המבנים בחלקה 30 (חלקה גובלת בתוכנית) ושל חלקי החלקות 4, 29 ו-82 בגוש 7229, אישור משרד התיירות, רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש למלונאות בלבד.

תנאים לאכלוס: קבלת אישור או פטור המשרד להגנת הסביבה בהיתר הכולל בריכות שחייה, מדידת קרינה בפועל מחדרי טרנספורמציה וחשמל, הצגת האישורים המעידים על פינוי פסולת הבניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, אישור שלב ב' ממעבדה מוסמכת על עמידה בדרישות בנייה ירוקה, רישום בפועל של זיקות ההנאה למעבר רגלי, בניית השטחים הציבוריים ומסירתם לידי העירייה, בתא שטח 2- פינוי בפועל של חלק 30 (הגובלת בתוכנית) ושל חלקי החלקות 4, 29 ו-82 בגוש 7229.

היטל השבחה: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

היטל השבחה לבנייה במרתפים, ככל שיחול, ייגבה לפי סעיף 12 לתוכנית ע'1.

ביצוע התוכנית: שוטף.

התכנית מוגשת בהוקרה ובצער רב על מותו של אדר' אלי פירשט – אדם, אדריכל ומתכנן ערים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספרות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יחיד	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	/ בניין מקום	תא שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בנייה	שטחי שרות					
3720			4	3.4	6	25	310	16290	4223	12067	4359		2	מסחר ותעירות	מסחר ותעירות
1248	0		4	3.4	6	25	104	11010	2202	8808	4359		2	מגורים	מגורים מסחר ותעירות
110								1033	238	795	4359		2	מגורים ומסדות ציבור	מגורים מסחר ותעירות
								200	40	160	618		3	מגורים ותעירות	מגורים מסחר ותעירות
240		4	4	4	6	7	20	1345	269	1076	618		3	מגורים	מגורים מסחר ותעירות
840			4		6	8	70	2354	471	1883	618		3	מסחר ותעירות	מגורים מסחר ותעירות
240			4		6	8	20	1363	227	1136	618		3	מגורים	מגורים מסחר ותעירות
40								300	69	231	618		3	מסדות ומסדות ציבור	מגורים מסחר ותעירות

חלפה א			חלפה ב			חלפה ג			חלפה ד			חלפה ה			חלפה ו		
מגורים	מגורים ומסחר	שטחי ציבור	מגורים	מגורים ומסחר	שטחי ציבור	מגורים	מגורים ומסחר	שטחי ציבור	מגורים	מגורים ומסחר	שטחי ציבור	מגורים	מגורים ומסחר	שטחי ציבור	מגורים	מגורים ומסחר	שטחי ציבור
מטר	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר
2,429	4,694	307	9,944	13,950	1,026	1,923	2,383	80	4,806	5,306	200	4,002	6,761	595	2,202	12,067	795
מטר	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר
7,430	24,920	10,312	4,386	10,312		2,277	11,358	6,663	21,670	4,386	10,312						

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0476747	שם התכנית תא/4578 - הרברט סמואל 18, 20, 22, 24	מגיש התכנית טאובנבלט אחזקות בע"מ	עורך התכנית אדרי אלי פירשט
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
☐ עירונית		☐ ש ☐ א	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לאשרה			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחנות הסעיף בחוק
התוכנית מהיבנה את תחום הדרך ברחוב הירקון ומממשת את חדרה של הרברט סמואל בתחומה, קובעת זיקות הנאה למעבר רגלי להרחבת המדרכות, זכויות בנייה ביעוד משולב של מגורים, מסחר ותיירות, מקצה שטחים למסדות ציבור ותועלות ציבוריות.	62 א. (ג) חוק חת"ב התשכ"ח + 62א(א)(5) + 62א(א)(19)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת החוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+ התכנית תואמת את תא/מק/9117 מדיניות תכנון רצועת חוף מרכז תל-אביב שאושרה ב-16.9.2020	רח"ק 6.5 בכפוף להוראות טבלה 5.4 טיילת 502 ב' התאמה למסמך מדיניות והוראות מתחם חופי לפי סעי' 5.3.1	מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות	הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
		אזור מוטח מלונאות	
+	התאמה למסמך מדיניות והוראות מתחם חופי לפי סעי' 5.3.1	מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי מתחם חופי

התוכן	מס' החלטה
18-24 - הרברט סמואל	07/07/2021
507-0476747 תא/4578 - דיון בהפקדה	6 - - 21-0016

קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	אזור מוטח מלונאות	שימושים מותרים לפי 3.2.5 - מגורים
	מגורים בבניה רבת קומות	שימושים מותרים לפי 3.7.1 (א)(2): מגורים, מסחר ומלונאות
	חזית מסחרית	
		3.7.2 לא פחות מ- 30% משטחי התכנית ייעודו למלונאות רחוב עירוני- דרך לפי 3.6.1 (א)(2)
ייעוד מבואות: מגורים, מסחר ותיירות +		

קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מוטח מלונאות	סעי' 3.7.2 (א)- מלונאות - לא פחות מ-30%
	מגורים בבניה רבת קומות	סעי' 3.2.5 (א)(1) מקבץ שימושים ראשי - מגורים
	חזית מסחרית	סעי' 3.4.3 (א)(1)- בקומת הקרקע מסחר 1
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מוטח מלונאות	<u>שימושים כללים</u> <u>בהתאם לסעיף</u> <u>3.1.1 (ו): מבני</u> <u>ציבור</u>
	מגורים בבניה רבת קומות	
	רחוב עירוני	
	חזית מסחרית	
+ שטחים מבונוים לצורך מבני ציבור 1,033 מ"ר		
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המירבי.	אזור מוטח מלונאות	רחיק מירבי 6.5 בהתאם לטבלה 5.4
		סעי' 3.2.5 (ב)
+ חלופה א' לא כוללת את חלקה 3 במתחם לאיחוד וחלוקה: רחיק 6.5 ולחלקה 3- רחיק בסיס 2.5 לפי סעיף 3.2.5 (ב)		
+ חלופה ב' כוללת איחוד וחלוקה עם חלקה 3: רחיק 6.5		
+ סעי' 3.2.5 (ג)		

קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק 3.1.4 המירבי	אזור מוטח מלונאות	מרפסות למגורים ולמלונאות לפי סעי' 3.1.4 (ח)
	מגורים בבניה רבת קומות	
+		
+		

קיימת חו"ד תחבורתית	בהתאם להנחיות מח' התנועה אזור העדפת חולכי רגל סעי' 3.8.1	דרך עורקית עירונית	חוראות למרכיבי תחבורה – 3.8
הרחבת דרך הירקון	3.8.2 (ד) (1) הרחבת דרך		
קו הבניין חמתוכן חינו לפי רוב הבניינים המאושרים ברחוב.	3.8.2 (ד) (3) קו בנין		
+	3.8.6 (ב) חניון ציבורי באזור העדפת חולכי רגל		
+	3.8.7 תקן חניה		

קיימת חו"ד סביבתית + תנאי לחיתר בניח חינו הכנת תכנית עיצוב בסמכות וועדה מקומית	חשפעה סביבתית לפי סעי' 4.4.1 (ב), (ד), (ח), (י) חוות דעת סביבתית לפי סעי' 4.4.2 סעי' 4.4.5 (א) סעי' 4.4.5 (ד) סעי' 4.5.3	איכות סביבה - סעיף 4.4	
		הגדרת תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1)	
		חוות דעת סביבתית (4.4.2)	
		בנייה ירוקה (4.4.3)	
		הנחיות מרחביות (4.4.4)	
		תנאים להפקדה (4.4.5)	
		הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	
קיימים נספחי תשתיות מאושרים בחתום ל-4.6.16 (ב)	פטור מהחזרת מי גשם מרשות חמים לפי סעי' 4.6.4 (א) (3)	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים: (4.6.4) ניקוז (4.6.5) ביוב (4.6.6) חשמל	

מס' החלטה	התוכן
07/07/2021	18-24
6 - 6	דין בהפקדה

	תוספת רח"ק 1 למצלות לשימושים ציבוריים לפי סעיף 3.1.4(ו)		
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	סעי' 3.1.5(א) לפי תכניות תקפות	+ לפי ע' 1/תא/ 4099
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	עד 25 קומות לפני נספח עיצוב	25 קומות לפי סעי' 4.2.2(א), (ב)(ג)	+ בחלופה א' בחלקה 3 יותרו עד 7 קומות קיימים נספחי בינוי, תשתיות ואקלים
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התכנית	סעיף 4.2.3 ו- 4.2.4	+ התכנית קובעת תנאי להיתר יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי בסמכות הוועדה המקומית
הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1	אזור מוטת מלונאות מגורים בבניה רבת קומות	סעי' 4.1.1 - הקצאת שטחי ציבור לפי פרוגרמה של היחידה לתכנון אסטרטגי החלפת הקצאת הקרקע למוסדות ציבור ממגרש, לקומות מבונות לפי סעי' 4.1.1(ד)(2)	+ תואם תו"ד יחידה אסטרטגית

קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'	דרך מאושרת, דרך מוצעת	3.6.1 (ג)-(5)-(6) סעי' 3.6.14 (ב) ובהתאם להנחיות מח' התנועה סעי' 3.6.14 (ב) - רוחב מדרכה	+
--	--------------------------	---	---

מס' החלטה	התוכן
07/07/2021	507-0476747 תא/4578 - הרברט סמואל 18-24
6 - 21-0016	דיון בהפקדה

הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8	דרך עורקית עירונית	בהתאם להנחיות מח' התנועה אזור העדפת הולכי רגל סעי' 3.8.1	+ קיימת חווי"ד תחבורתית
		3.8.2(ד1) הרחבת דרך	הרחבת דרך הירקון
		3.8.2(ד3) קו בניין	קו הבניין המתוכנן הינו לפי רוב הבניינים המאושרים ברחוב.
		3.8.6 (ב) חניון ציבורי באזור העדפת הולכי רגל	+
		3.8.7 תקן חניה	+

איכות סביבה - סעיף 4.4	הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)	השפעה סביבתית לפי סעי' 4.4.1(ב), (ד), (ח), חוות דעת סביבתית לפי סעי' 4.4.2	+ קיימת חווי"ד סביבתית
	חוות דעת סביבתית (4.4.2)		
	בנייה ירוקה (4.4.3)		
	הנחיות מרחביות (4.4.4)		
	תנאים להפקדה (4.4.5)		
	הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4		
	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	פטור מהחדרת מי גשם מרשות המים לפי סעי' 4.6.4(א)(3)	+ קיימים נספחי תשתיות מאושרים בהתאם ל-4.6.16(ב)

שימוש בסעיף 62א(4) - למעט בסעיף 62א(4)	
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	שימוש בתוכנית המפורטת
62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
סעיף	מחות הסעיף
סעיף קטן (1א)(1)	איחוד וחלוקה
סעיף קטן (2א)(2)	הרחבת דרך
סעיף קטן (4א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (5א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (19א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע חנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר ותחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי אדרי	025332135		5.7.2021
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		27.6.2021

7174312021

הצעות

גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

7174312021

חו"ד תנועתית:

היקפי הבנייה בתכנית אינם מגיעים לסף הדורש חוות דעת תחבורתית לפי תכנית המתאר תא/5000 (בסעיף 3.8.1 ה) ולכן פטורה מחוות דעת כזו, כך לפי חוות דעת אגף התנועה.

חו"ד סביבתית:

פרק מיקרו אקלים מאושר על ידי היח' לתכנון בר-קיימא.
פרק ב' עד סעיף 2.7 ופרק ג' בנספח הסביבתי מאושר מבחינת הרשות לאיכות הסביבה.

חו"ד היח' לתכנון אסטרטגי:

מס' החלטה	התוכן
07/07/2021	507-0476747 תא/4578 - הרברט סמואל 18-24
6 - 21-0016	דיון בהפקדה

השטחים הציבוריים הבנויים כוללים לפי הפרוגרמה שחושבה ע"י היח' לתכנון אסטרטגי בשיתוף אגף הכנסות מבנייה: 280 מ"ר שטח מתכנית תא/4099 + 500 מ"ר שטח הקצאות לשטחי ציבור עבור כלל תוספת שטחי הבנייה + 253 מ"ר שטח תועלות ציבוריות עבור רכיב המגורים = 1,033 מ"ר (בחלופה א'). אם תמומש חלופה ב' יעמדו השטחים הציבוריים הבנויים על 1,333 מ"ר. הוראות התכנית בנוגע לשטחים אלה, והאופן בו הם מתוכננים בנספח הבינוי המנחה תואמו עם הגורמים המקצועיים הרלוונטיים בעירייה (אגף מבני ציבור, אגף נכסים והיח' לתכנון אסטרטגי).

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר הפקדת התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. המצאת כתב שיפוי חתום.
2. תיקונים בהוראות התכנית בהתאם להערות צוות והייעוץ המשפטי.
3. עדכון נספח תנועה בהתאם לסיכומים עם אגף התנועה.
4. עדכון מסמכים בהתאם להוראות מבא"ת.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-21 מיום 07/07/2021 תיאור הדיון :

אלון מטוס : תוכנית הרברט סמואל לאורך חוף הים לפי מדיניות חופי מרכז ת"א. מעיין פירסט : מציגה את התוכנית. אלון מטוס : טופס הסמכות מסיבות טכניות היה חתום חלקית, הושלם כבר אבל לא הופץ . חוות דעת הצוות ממליצים להפקיד בכפוף להמצאת כתב השיפוי שמוסכם אבל עדיין לא חתום, יש עדכון נספח התנועה ועדכון המסמכים בהתאם להוראות מבא"ת. תנאי הפקדה לפועל יהיה הסדרת הנושא התועלות. אורלי אראל : יש ענין משפטי בהתאם לתוכנית המתאר לתת את ההיקף של שטחי הציבור הנוספים לתוכנית. בגלל שלא סיימנו לדון עם היזמים בהחלטת הוועדה, שיינתן תווך. יש לנו פרוגרמה לצורכי ציבור אבל מעבר לזה מבקשים אישור של הוועדה שהתוספת תהיה בין 300 ל800 מטר וההיקף הסופי יקבע על ידי מהנדס העיר וכך תופקד התוכנית.

אופירה : למה ? רוני קינסברג : כתב השיפוי הוא חתום חלקי ואחד הבעלים לא יכל להיכנס לישראל בגלל הקורונה. האינטרס הציבורי לא נפגע. זו התוכנית הראשונה שמקודמת מכח מדיניות חוף הים. יש לנו מתווה תועלות ציבוריות באזורי מע"ר ומתווה בפרויקטים למגורים, טרם התגבש מתווה לגבי מדיניות חוף הים. במדיניות חוף הים האזור מוגדר אזור מוטה מלונאות, בשונה מאזורי המע"ר ששם האזור הוא לעידוד מלונאות. המשמעות שבאזורי המע"ר מלונאות יכולה להיות תועלת ציבורית, מאידך באזורי מוטה מלונאות היא לא יכולה להיות תועלת ציבורית. השאלה היא מכח המלונאות אנחנו יכולים לדרוש תועלת ציבורית בגין שימוש במלונאות. במסגרת המדיניות חוף הים פטרנו את המלונאות מתועלות ציבוריות. בתחשיב הראשוני לקחנו בחשבון דרישה לתועלת ציבורית עבור המלונאות אבל זה נפתר. מה שנשאר תועלות ציבוריות בגין מרכיב המגורים .

בד"כ דורשים בגין מגורים או דיור בהישג יד או ניווד משימור ופה יש אופציה אחת פה קשה לנייד לשימור פה ודיור בהישג יד מתווספות מעט מאוד יח"ד משהו כמו 25 יח"ד. אנחנו לפי חוק התכנון והבניה אנחנו דורשים הנחה של 40% ועדיין יוצא שאנחנו מספסדים עשירים. ועלתה אופציה נוספת לקבל תוספת של שטחי ציבור. התווך נע במינימום 300 ועד 800 שזו המרה התועלת הכספית לטובת שטחי הציבור. היו ויש לזה השלכות רוחב אנחנו רוצים להיות יותר זהירים לפני שנוציא חוו"ד.

אופירה יוחנן וולק : אז תבואו אלינו עם זה. אורלי אראל : אנחנו מבקשים שתאשרו את התוכנית להפקדה ורק באישור מה"ע נחזור לדווח אליכם מה עלה בתחשיב.

דורון ספיר : למה לא ניווד משימור?
רוני : נכון קשה מאוד לנייד משימור.

אורלי: חו"ד שלנו אנחנו מעדיפים בחוף הים יותר שטחי ציבור מבונים אלו דירות יוקרה ומלונות שיושבים על חוף הים לעשות שימוש קהילתי לתושבים בסביבה, שיתן מענה לצרכים שיש מחסור. אופירה יוחנן וולק: דיבורנו שיהיה מרכז קהילתי כזה או אחר.

אורלי אראל: לאורך רחוב הירקון לתושבים שגרים בסביבה כשנבוא עם תוכנית העיצוב עד אז גורמי המקצוע בעיריה יישבו ויראו מה השימוש הנכון במקרה הזה בהיקפים שיהיו. אלו שימושים נגשים לקהל וזה עדיף לשטח ציבורי בנוי ולא ניווד משימור.

מיטל להבי: אני מתפלאת שאישרנו מדיניות לרצועת החוף שמעגנת על הרצועה 25 קומות ולא הגדרנו תועלות ציבוריות. הדרפט לא ברור פעם היתה טבלה מצב מוצע מצב נכנס לא ברור. צורת ההצגה לא ברורה.

אורלי אראל: מקבלת את הערה.

מיטל להבי: להגיד שיהיו תיקונים של הוראות, נספח תנועה השתנה ועדכון מסמכים לפי המבא"ת מביאים דרפט שיהיו בו עדכונים לא ברור מה העדכונים.

עברתי פגיעה אישית במהלך במצעד הגאווה וניסיתי לספוג צל בקולונדות. האם יש אכיפה שמירה על נכסי הציבור הקולונדה האם היא פתוחה לציבור. זיקת הנאה אני רוצה לדעת בפירוט איך היא נכתבת בתקנון ומה נחתם עם אגף נכסים ואיך אוכפים זאת. בסופו של דבר אם חוסמים לנו את הרכוש שלנו זה אומר אנחנו לא יודעים לשמור על הרכוש שלנו.

שטחים חומים- ל SEA1 היה לו 300 מ' זיקת הנאה באו כרם התימנים רצו מרכז קהילתי אבל אף אחד מהמגדלים לא עשה משהו כי הוא לא רוצה את זה אצלנו. שבאים להכניס שימוש ציבורי קהילתי המגדלים הללו לא רוצים את התושבים בפנים, הם לא רוצים את הזקנים עם המטפלים ולא את הנוער ובסוף מחלקת נכסים יושבים ומחליטים שגלריה זה מצוין למלון. אז קודם כל אם עושים שטחי ציבור אנחנו נגדיר שכונה קהילתית. כל שטחי הציבור משרתים את המלונאות.

אופירה יוחנן וולק: אנחנו יכולים שזה לא יהיה גלריה?

מיטל להבי: בוודאי. אורלי ואני שוחחנו כבר על Sea1 בכל העיר מורידים חניות ואז רואים שעומדים לעשות חניון ציבורי. אבל יש בעיה אחוזת חוף לא תקח לניהול את החניון כי היא לא מנהל חניון מתחת 100 מקומות. מי שינהל זו הנהלת הבית ומרגע שהחניון יוגדר ציבורי אנחנו לא יכולים לחייב אותם להוציא רישיון עסק. המושג חניון ציבורי לא יכול לבוא במקומות הזה אם לא מוגדר מה זה חניון ציבורי. מה שאנחנו עושים אנחנו יוצרים בנק חניה לטייקוניסטים. אני חושבת שצריך לב לדבר הזה כי אנחנו יוצרים חניונים לאורך רצועת החוף ואף אחת לא תנהל אחוזת חוף. לא תהיה לנו שליטה על המחיר ואם למשל לא ירצו לפתוח בשבת אז לא יפתחו כמו אחד העם 1. לכן צריך לשים פה כללים. אני מבקש שזיקות הנאה שאנחנו נותנים יקובעו בבטון תועלת ציבורית.

אופירה יוחנן וולק: אני מצטרפת לדברי מיטל. חו"ד צוות ועוד תיקונים לא ברור מה.

אורלי אראל: זיקות הנאה – כצוות מקצועי החלטות של הועדה המקומית מוטמעות במסמכי התוכנית. אם במסגרת התשריט של התוכנית ותקנון התוכנית וגם בדרפטים אין היום זיקת הנאה אלא רשום זיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור כל ימות השנה 24/7 משפט שנכנס בכל תוכנית. אנחנו באים עם תוכנית העיצוב ומראים לכם איפה זיקת ההנאה וכתוב בצורה מפורשת וככה יוצא גם היתר הבניה. אם יש זיקת הנאה שאין לה גישה והבנין מומש ויצאה תעודת אכלוס ואח"כ נעשים צעדים שלא מאפשרים מה שנקבע בתוכנית ובהיתר ותעודת האכלוס צריך להפעיל את הפיקוח. ידוע לנו לקבע את ההחלטות במסמכי התוכנית אגף הרישוי מקבע את החלטות שלכם בהיתר. יש שלט אין שלט זהו תפקידו של הפיקוח אופירה יוחנן וולק: האם יש בחינה לבדיקה האם זיקות ההנאה נשמרות?

אורלי אראל: לא יודעת להגיד לך בתחום סמכותו של מי.

מיטל להבי: אני רוצה לעשות הצעה לסדר בישיבת המועצה בענין אכיפת זיקות ההנאה.

אורלי אראל: בהוראות הפרוצדורליות בחו"ד. ראינו שבמשך הזמן השירות המשפטי יושב אתנו ועובר על התקנון ועל מסמכי התוכנית וחותרם שזו תוכנית בסמכות מקומית. בהתאם להחלטות שלכם יש דברים שצריך לתקן אם לא מופיע המשפט הזה גם בועדה המחוזית מכניסים שינויים פרוצדורליים או פרטים טכניים לפני התוכניות המופקדת או מקבלת תוקף. אחרת נצטרך לעשות עוד ועוד דיונים ולדווח ובעצה אחת עם הראלה והועדה המחוזית שהמליצו לנו להכניס את המשפטים הללו בהחלטות הועדה. ברור אם יש משהו מהותי אנחנו חוזרים אליכם. אם זה לא הוצג פה אנחנו לא יכולים לחזור. אם השירות המשפטי נותן לנו לתקן אחרת הדיונים פה יהיו רק על תיקונים ומדובר על תיקונים טכניים.

מיטל להבי: באים יזמים שאומרים כי לוקח להם 8 שנים להביא תבע לדיון, זה לא נורא אם ילך וישבו אצלנו.

אורלי אראל: אלו תיקונים טכניים של השירות המשפטי שאין צורך לחזור איתם לוועדה.

אופירה יוחנן וולק: לפעמים שההבדל הו' היא היתה מאוד משמעותי.

אורלי אראל: אז חוזרים לוועדה.

אלון מטוס: לגבי נספח התנועה מה שנמצא בדרפט לא ישונה. נספח התנועה השינוי הוא שינוי מנחה שהוא לא מופיע בדרפט ולא מחייב בהוראות התוכנית. בהתאם לתקן התקף בהתאם להוצאת היתר בניה ונספח התנועה מציג מצג מנחה שמדבר 1 ל 4 והתיקון הוא 1 ל 5. לגבי הארקדה היא מוגבהת בתוכנית הזו והיא

התוכן מס' החלטה 07/07/2021 507-0476747 תא/4578 - הרברט סמואל 18-24 דיון בהפקדה 6 - 221-0016	
--	--

מבוססת על תוכנית קיימת עם היתר בניה שביסס את הארקדה לכן גם הצד הצפוני שהתווסף לתוכנית שכבר קיימת בחלק הדרומי המשיך גם את אותה ארכדה שעומקה 4 מטרים + 4 מיטל להבי : כלומר 8 מ' זיקת הנאה.

אלון מטוס : זיקת הנאה ע"פ חוק תהיה רשומה. זיהוי של זיקת הנאה היא כל השטח סביב הבנין הוא בזיקת הנאה כי הוא מצטרף לרחובות. למעט החלק המוגבה של הארכדה שהוא פחות מובן אבל הוא נגיש. לגבי השימושים הציבוריים, קיים מסמך של היחידה האסטרטגית ואחד השימושים הוא אכן שימושים שנוגעים לתושבי הסביבה.

אופירה יוחנן וולק : זה יהיה רשום?

אורלי אראל : אנחנו לא רושמים בתבע איזה שימושים כי אם משהו ירצה לשנות נצטרך לשנות תבע. מיטל להבי : במסמך מדיניות כמו שהבאתם היה צריך להיות כתוב 25% מהשטחים הציבוריים יהיו לטובת שימושים שכונתיים מקומיים.

אורלי אראל : בסוף זו החלטה של העיריה של הגוף הציבורי שאתם חברים בו.

אלון מטוס : לפי הגורמים שעוסקים בקביעת השימושים הצורך בגמישות נשמר עד לשלב תוכנית העיצוב וקביעת השימושים הציבוריים.

מיטל להבי : אני מבקשת שאתם מביאים את הפירות של התועלות הציבוריות לאזור רצועת החוף תכלול הגדרה של 25% מהתועלות יהיו ישמשו כתועלת שכונתית קהילתית לא 100%. אחרת כל מגדל הלחם לקבל גלריה.

אלון מטוס : לגבי החניון הציבורי - אנחנו מוגבלים באופן שאנחנו מגדירים חניון ציבורי בתב"עות. החניון מוגדר שכוללת בין השאר שילוט. מקריא את תקנון התוכנית 60 מקומות חניה.

אופירה יוחנן וולק : אנחנו ניסחנו שהחניון הציבורי שפתוח לציבור יהיה בתעריפי אחוזת החוף האם אפשר להכניס גם פה.

אורלי אראל : השירות המשפטי אומר שלא.

אופירה יוחנן וולק : אם ברוטשילד עשיתי אז למה לא כאן?

אשרת שפי : יכול להיות שזה היה בהסכמה. מבחינת היכולת שלנו להתערב בתוכנית ולקבוע תעריפים במגרש פרטי זה משהו שלא נכנס להוראה תבעית, אולי זה היה בהסכמה. מבחינת החניון הציבורי הוא נמצא על מגרש פרטי הגבולות גזרה כמו שתוארו בתבע אלו הוראות שאנחנו יכולים להכניס בתוכנית שצרכה להסדיר את הנושא הזה ולהבטיח עבור ציבור משתמשים לא מסויים. לגבי התעריפים ההוראות הרבה יותר מחמירות.

אופירה יוחנן וולק : אני מבקשת לבדוק מה עשינו ברוטשילד אני רוצה במחירי אחוזת חוף אחרת איזה ציבורי זה. יש 60 חניות ציבוריות אני רוצה אותם לציבור במחירי אחוזת חוף.

מיטל להבי : כמה שטחי ציבור בנויים יש

אלון : כרגע רשומים 1033 בחלופה א 1333 בחלופה ב'

דורון ספיר : למה זה מיועד

אורלי אראל : לא. כרגע התוכנית תופקד יהיו התנגדויות ביום שהיום יגיד שהוא רוצה לקדם את תוכנית. דורון ספיר : זה יבוא במסגרת תוכנית העיצוב ואז יגידו לנו איזה שימושים.

אורלי אראל : נכנס להחלטת הוועדה. נדווח לוועדה לפני שמפקדים לוועדה על היקף השטחים הציבוריים מלי פולישוק : לגבי אופי השימוש הציבורי גם בזמן בתוכנית העיצוב כדאי שתשאר הגמישות. יש שילוט לגבי חניה ציבורית למה אי אפשר את אותה הערה לרשום לגבי זיקת הנאה.

מעין פירסט : בכל היקף הפרויקטים יש זיקות הנאה ברוחב של 4 מ'. יש מדרכה של זכות הדרך ועוד 4 מטר זיקת הנאה היא תפוחת כמקשה אחת.

דורון ספיר : נרשום ללא חסימה.

מעין פירסט : יש הוראות מגבילות לא לעשות פתחי אויר הם יפוחחו כמקשה אחת במדרכה. היחיד שהוא מובדל בחינה פיזית ממדרכה ציבורית זו המדרכה של ה-4 מ' המוגבהים. יש שם הרשאה להוציא כסאות של בתי קפה.

מיטל להבי : יש טעות על הרברט סמואל וצריך לטפל על זיקות הנאה.

דורון ספיר : למה השטח שם צריך להיות מוגבה חוץ מהעובדה שכל הרחוב כך.

זים : זו תוכנית על החלקה הדרומית 112 זו התוכנית השלישית שמוגשת הייתה 2272 מלפני 20 שנה. אז החולט ואפילו נכפה עלינו חתך ריכטר ומתוקפה נבנו מרתפים. לפני 4 שנים אושרה 4409 היתה תוכנית ברוח תוכנית המתאר וגם היא אישרה את חתך ריכטר ושינוי קטן לחלקה הדרומית ומוספים מגדל שמשתלב. כרגע 4099 מדברת על רח"ק 6 עם 50% מלונאות 50% מגורים והיא אושרה עם תוכנית המתאר ואנחנו מרחיבים אותה בצורה יותר מעודכנת עם מסמך המדיניות החדש והוראות איכות הסביבה. הרח"ק הוא 6.5 מאוד דומה לרח"ק שאושר.

אורלי אראל : יש מצב שיש את ההגבהה הזו מכח היתר קיים בחלק הדרומי.

דורון ספיר : אם יש הגבהה הציבור לא יעבור שם ואין זיקת הנאה. איפה יש מקום שיש הגבהה והציבור עובר?

יואל אדריכל ההיתר : עומד להיפתח 3 חודשים תכננו מערך מדרגות. יש הפרש טופוגרפי בין הירקון להרברט סמואל. נוצר הפרש של כ-מטר בין הירקון להרברט סמואל ובשביל לגשר את המטר יש מערך של

התוכן מס' החלטה 07/07/2021 507-0476747 תא/4578 - הרברט סמואל 18-24 דיון בהפקדה	מס' החלטה 07/07/2021 507-0476747 תא/4578 - הרברט סמואל 18-24 דיון בהפקדה
--	--

טרסות מדרגות גינן. במלון קמפינסקי עשינו מערכת של מדרגות יחד עם אדריכל העיר, יש פתרונות תכנוניים כדי לגשר על ההפרש הזה, וישבנו רבות על איך לגשר על רח' הירקון להרברט סמואל. יש פה פרויקט מלונאי יוצא לו היתר ב3 ימים. מדובר על השלמה של המתחם שלמעשה חצי מהמתחם נבנו. התוכנית מציעה שיפורים במרחב הציבורי וראיה כוללת של כל הבנוי. ואנחנו מבקשים לאשר אותה כי אנחנו נמצאים בסד של לוחות זמנים. התוכנית מאפשרת לנו גישה לחניה של המלון ומאפשרת לסיים אתה פרויקט.

דורון ספיר: אז מה הקשר להגבהה?

אדריכל התוכנית: הסבר שיש הפרש טופוגרפי וכל ההגבהה היא פחות ממטר, אנחנו עובדים על הפתרונות הללו. אישרתם כבר את תוכנית העיצוב בצד הדרומי של המתחם עם ההגבהה ועכשיו צריך לאשר בצד הצפוני ההגבהה מוגשת.

מיטל להבי: מתחת למלון שנבנה כמה מקומות חניה ציבוריים יש לנו?

יואל אדריכל: מתחת למלון נבנה ע"פ התב"ע התקפה ושם יש חניה היא רק של המלון. נבנה שם אולם של 900 מ' שמשרת את מרכז הכנסים השני בגודלו בת"א יש פה הרבה תועלות ציבוריות.

מיטל: האם אפשר לחבר את הכניסה למלון כדי לייצר בנק חניה?

יואל יום: זו עבודה מאד מסובכת עם מי תהום. לבנות מלון זה לא פרויקט פשוט. יש כאן 28 דירות שנהרסות במסגרת הפרויקט ואין ספור מטלות, שטחי ציבור נרחבים לטובת העיריה שהיא יכולה להחליט מה לעשות איתם.

מעין פירסט: כאשר אישרנו את תוכנית 4099 ברוח תא 5000 עם 50 מקומות חניה מתוך התקן כאשר תוכניות שכונות היו בנוסף לתקן ולכן שמשווים בינו לתוכניות שכונות אנחנו במס' חניות מאוד קטן וגם מקצים את אותם חניות כציבורי.

מיטל להבי: כל נושא החניונים על רצועת החוף חניונים של 50 מקומות בסופו של דבר הם לא יהיו חניונים ציבוריים ויהיו מאוד יקרים כמו עלות של חדר בת"א. לכן שמגדירים חניונים ציבוריים צריך לגבש את המדיניות איך לחבר בין כמה ברמפה אחת, לעשות הכל כדי שהם יהיו בסדר גודל שינוהל ע"י גורם עירוני. מאיה נורי: פתרון של מדרגות להגבהה בגלל בעיה טופוגרפית הוא לא פתרון. צריך למצוא פתרון אחר בכדי לאפשר נגישות יותר טובה לבעלי מוגבלות.

אדריכל: יש כאן מערך משולב כדי לאפשר גישה לאזור הזה. החזית היא מלווה רחוב והציבור נגיש טל נתן דוגמאות לא טובות. לכן אנחנו יושבים עם אדריכל העיר כדי למצוא פתרונות יותר טובים. לכן יש תוכנית עיצוב ששם אפשר למוצא את הפתרונות. מאיה נורי: צריך שהנגישות תהיה לאורך כל הדרך.

דורון ספיר: הועדה מבקשת לתקן את התוכנית כך שיובטח מפלס כניסה אחיד ונגיש במפלס רחוב הרברט סמואל תיקון זה יבוא לידי ביטוי בתוכנית העיצוב.

מיטל להבי: מה לגבי החניון אני רוצה חניון לציבור.

אופירה יוחנן וולק: אנחנו רוצים חניון ציבורי אמיתי

אושרת: אלו חניות כמו בתקן התקף בעת הוצאת היתר.

מיטל להבי: אני רוצה חניון ציבורי או שיוותרו על הציבורי.

יום: אם יש לכם דרך לגבי התעריף

דורון ספיר: נכניס סעיף שהמחיר לחניון יהיה לפי מחירי אחוזת החוף. אם ירצו יגישו התנגדות.

מעין ספירט: הנושא נבדק משפטית וזה עבר.

אושרת שפי: כל הנושא של החניון הציבורי שזה נכנס להוראה תב"עית יש לכך שני מקורות חוק. תוכנית

ח' – תכנית החניה ותקנות החניה. הם מדברים על הסדרי החניה ולא על התעריפים. בהסכמה אפשר

להכניס גם מחירים של אחוזת חוף.

דורון ספיר: האם יש סעיף שאוסר עלינו לקבוע בתעריף מסוים ציבורי.

אושרת שפי: אין הוראת חוק כזו אבל אין הוראת חוק שאומרת מה אסור לי לקבוע היא אומרת מה מותר לי.

דורון ספיר: אם החניון הוא ציבורי הוא צריך להיות בתעריף ציבורי לכן הועדה קובעת את המחיר

הציבורי הסטנדרט של חניה ציבורי באזור קרי מחירי אחוזת חוף ירצו היזמים התנגדו.

אודי כרמלי: נציגי היזם אחרי ששמעתם את הטון של הועדה קבלו החלטות בהתאם.

מיטל להבי: אני מבקשת שיעבירו לי טבלת השוואה של השטחים

אלון מטוס: מקריא את חוות דעת הצוות.

דורון ספיר: להוסיף עוד את 2 התיקונים - הועדה מבקשת לתקן את התוכנית כך שיובטח מפלס כניסה

אחיד ונגיש במפלס רחוב הרברט סמואל תיקון זה יבוא לידי ביטוי בתוכנית העיצוב.

החניון הציבורי יופעל במחיר ציבורי מחירי אחוזת חוף באזור.

פה אחד

מס' החלטה	התוכן
07/07/2021	507-0476747 תא/4578 - הרברט סמואל 18-24
0016-21' - 6	דיון בהפקדה

בישיבתה מספר 0016-21' מיום 07/07/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. המצאת כתב שיפוי חתום.
 2. תיקונים בהוראות התכנית בהתאם להערות צוות והייעוץ המשפטי.
 3. עדכון נספח תנועה בהתאם לסיכומים עם אגף התנועה.
 4. עדכון מסמכים בהתאם להוראות מבא"ת.
 5. **תנאי להפקדה בפועל של התכנית יהיה הסדרת נושא התועלות הציבוריות כתוספת שבין 300-800 מ"ר שטחים ציבורים.** לפני הפקדה בפועל ידווח לועדה על היקף תוספת השטחים הציבורים שנקבעה.
 6. הועדה מחליטה לתקן את התוכנית כך שיובטח מפלס כניסה אחיד ונגיש במפלס רחוב הרברט סמואל. תיקון זה יבוא לידי ביטוי בתוכנית העיצוב.
 7. החניון הציבורי יופעל במחיר ציבורי במחירי אחוזת חוף באזור.
- משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אופירה יוחנן ווולק, אלחנן זבולון, מאיה נורי, חן אריאלי, ציפי ברנד.