

התוכן	מס' החלטה
18-24 - הרברט סמואל דיון בהתנגדויות	14/06/2023 6 - - '23-0010

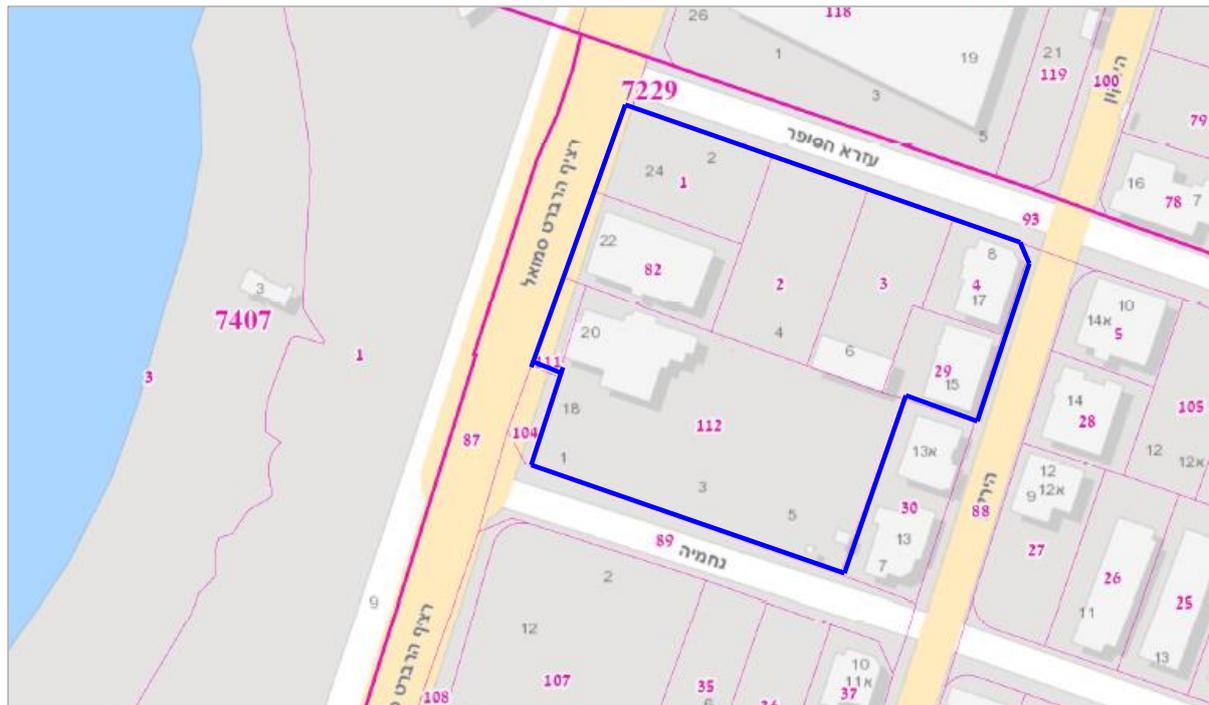
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

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
14/06/2023	507-0476747 תא/מק/4578 - הרברט סמואל 18-24
0010-23 - 6	דיון בהתנגדויות

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	בניינים מרתפים לפי היתר 15-1172 מינואר 2016 (והיתר 2018-0108 לשינוי מתכנן השלד).
חלקה 20 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, 29 ו-82 - אזור לתכנון בעתיד לפי תכנית 1200

חלקה 111 – דרך מאושרת

התוכן	מס' החלטה
18-24 - הרברט סמואל	14/06/2023
507-0476747 תא/מק/4578 - הרברט סמואל	6 - 0010-23
דיון בהתנגדויות	

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:

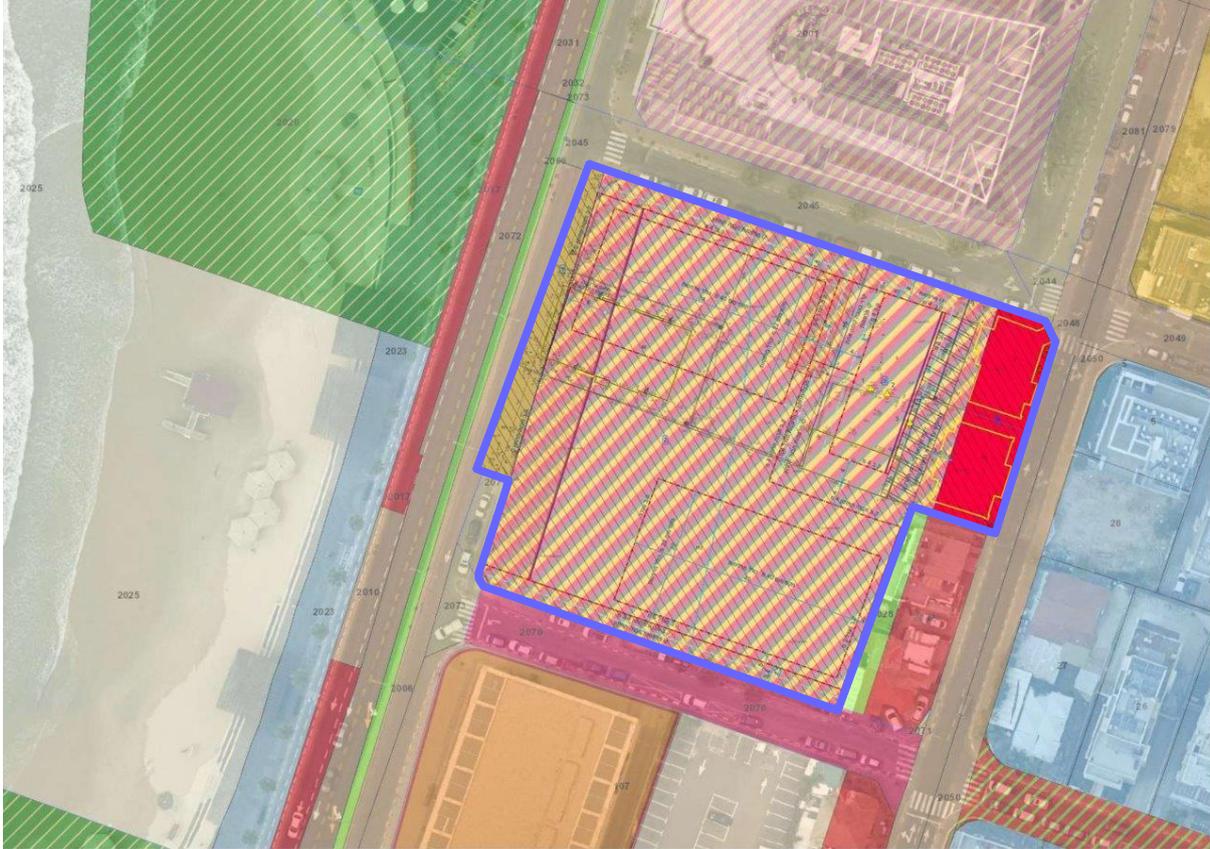
1. הקצאת שטח להרחבת זכות הדרך לאורך רחוב הירקון, הרחבת מדרכות הרחובות המקיפים את הפרויקט בזיקות הנאה.
2. חיזוק שימושי התיירות בקו הראשון לאורך חוף הים על ידי שינוי ייעוד השטח לייעוד משולב של מגורים, מסחר ותיירות ופיתוח חזיתות הרחובות.

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.

התוכן	מס' החלטה
18-24 - הרברט סמואל	14/06/2023
דיון בהתנגדויות	6 - - '23-0010

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.

התוכן	מס' החלטה
18-24 - הרברט סמואל 4578/מק/תא/507-0476747	14/06/2023
דיון בהתנגדויות	6 - 0010-23ב'

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 בפרוייקט (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
18-24 - הרברט סמואל	14/06/2023
507-0476747 תא/מק/4578 - הרברט סמואל	6 - - '23-0010
דיון בהתנגדויות	

בתכנית העיצוב. ככל הניתן ימוקמו החניות הציבוריות במרוכז 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 השהיית 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 ותהינה 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 הנאה 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.

התוכן
24, 22, 20, 18 - הרב"ט סמואל 18, 20, 24
תא/מק/4578 - הרב"ט סמואל 18, 20, 24
507-0476747

מס' החלטה

5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

מספר-בנייה לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר קומות מגורים למגורים הקובעת	מספר מגורים הקובעת (מטר)	מספר יחיד	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	האי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי					צדדי-ימני	מרחק למגורים הקובעת	מלל המגורים הקובעת					
3720			4	3.4	6	25	310	16290	4223	12067	4359		2	מסחר	מגורים מסחר ותערוכה מסחר ותערוכה
1248	0	4	4	3.4	6	25	104	11010	2202	8808	4359		2	מגורים	מגורים מסחר ותערוכה מסחר ותערוכה
110								1033	238	795	4359		2	מגורים	מגורים מסחר ותערוכה מסחר ותערוכה
								200	40	160	618		3	מגורים	מגורים מסחר ותערוכה מסחר ותערוכה
240	4	4	4	4	6	7	20	1345	269	1076	618	הלופה א'	3	מגורים	מגורים מסחר ותערוכה מסחר ותערוכה
840		4	4		6	8	70	2354	471	1883	618	הלופה ב'	3	מגורים	מגורים מסחר ותערוכה מסחר ותערוכה
240			4		6	8	20	1363	227	1136	618	הלופה ב'	3	מגורים	מגורים מסחר ותערוכה מסחר ותערוכה
40								300	69	231	618	הלופה ב'	3	מגורים	מגורים מסחר ותערוכה מסחר ותערוכה

תל פה א		תל פה ב	
מגורים	מגורים מסחר ותערוכה	מגורים	מגורים מסחר ותערוכה
מספר	4,806	מספר	4,806
שטחי ציבור	5,306	שטחי ציבור	5,306
מגורים מסחר ותערוכה	2,383	מגורים מסחר ותערוכה	2,383
מגורים מסחר ותערוכה	80	מגורים מסחר ותערוכה	80
מגורים מסחר ותערוכה	200	מגורים מסחר ותערוכה	200
מגורים מסחר ותערוכה	2,277	מגורים מסחר ותערוכה	2,277
מגורים מסחר ותערוכה	11,358	מגורים מסחר ותערוכה	11,358
מגורים מסחר ותערוכה	6,663	מגורים מסחר ותערוכה	6,663
מגורים מסחר ותערוכה	21,670	מגורים מסחר ותערוכה	21,670
מגורים מסחר ותערוכה	10,312	מגורים מסחר ותערוכה	10,312

מבא"ת ספטמבר 2007

עמ' 7

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)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית 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			
<input checked="" type="checkbox"/> 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	מחוז הסעיף בחוק
התוכנית מהחיבה את תחום הדרך ברחוב הירקון ומממשת את חדרהבה של הרברט סמואל בתחומה, קובעת זיקות הנאה למעבר רגלי להרחבת המדרכות, זכויות בנייה ביעוד משולב של מגורים, מסחר ותירות, מקצה שטחים למסדות ציבור ותועלת ציבוריות.	62 א. (ג) חוק חתי"ב התשכ"ה + 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:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה הלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות	רח"ק 6.5 בכפוף להוראות טבלה 5.4	+ התאמת החוראות בתוכנית תואמת את תא/מק/9117 מדיניות תכנון רצועת חוף מרכז תל-אביב שאושרה ב-16.9.2020
	אזור מוטה מלונאות	טיילת 502 ב' התאמה למסמך מדיניות והוראות מתחם חופי לפי סעי' 5.3.1	
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי מתחם חופי	מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות	התאמה למסמך מדיניות הוראות מתחם חופי לפי סעי' 5.3.1	+

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

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

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

<p>+ קיימת חו"ד תחבורתית</p> <p>הרחבת דרך הירקון</p> <p>קו הבניין המתוכנן הינו לפי רוב הבניינים המאושרים ברחוב.</p> <p>+ </p> <p>+ </p>	<p>בהתאם להנחיות מתי התנועה אזור העדפת תולכי רגל סעי' 3.8.1</p> <p>3.8.2(ד)(1) הרחבת דרך</p> <p>3.8.2(ד)(3) קו בנין</p> <p>3.8.6 (ב) חניון ציבורי באזור העדפת תולכי רגל</p> <p>3.8.7 תקן חניה</p>	<p>דרך עורקית עירונית</p>	<p>חוראות למרכיבי תחבורה – 3.8</p>
---	---	---------------------------	---

<p>+ קיימת חו"ד סביבתית</p> <p>+ </p> <p>+ </p> <p>תנאי להיתר בניח הינו הכנת תכנית עיצוב בסמכות וועדה מקומית</p> <p>+ </p> <p>+ </p> <p>קיימים נספחי תשתיות מאושרים בהתאם ל-4.6.16(ב)</p>	<p>השפעה סביבתית לפי סעי' 4.4.1(ב), (ד), (ה), (י)</p> <p>חוות דעת סביבתית לפי סעי' 4.4.2</p> <p>סעי' 4.4.5(א)</p> <p>סעי' 4.4.5(ד)</p> <p>סעי' 4.5.3</p> <p>פטור מהחזרת מי גשם מרשות המים לפי סעי' 4.6.4(א)(3)</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4</p> <p>הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)</p> <p>חוות דעת סביבתית (4.4.2)</p> <p>בנייה ירוקה (4.4.3)</p> <p>הנחיות מרחביות (4.4.4)</p> <p>תנאים להפקדה (4.4.5)</p> <p>הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p> <p>תשתיות – סעיף 4.6</p> <p>מקד התשתיות כולל חוראות בנושאים תבאים:</p> <p>ניקוו (4.6.4)</p> <p>ביוב (4.6.5)</p> <p>חשמל (4.6.6)</p>
---	--	---

	תוספת רח"ק 1 למצללות לשימושים ציבוריים לפי סעיף 3.1.4(ו)		
+ לפי ע' 1/תא/ 4099	סעי' 3.1.5(א) לפי תכניות תקפות		קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+ בחלופה א' בחלקה 3 יותרו עד 7 קומות קיימים נספחי בינוי, תשתיות ואקלים	25 קומות לפי סעי' 4.2.2(א), (ב)(ג)	עד 25 קומות לפני נספח עיצוב	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)
+ התכנית קובעת תנאי להיתר יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי בסמכות הוועדה המקומית	סעיף 4.2.3 ו- 4.2.4	כלל שטח התכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+ תואם תו"ד יחידה אסטרטגית	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)	אזור מוטה מלונאות מגורים בבניה רבת קומות	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1

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

		הוראות למרכיבי תחבולה – 3.8
+	קיימת חווי"ד תחבורתית	בהתאם להנחיות מח' התנועה אזור העדפת הולכי רגל סעי' 3.8.1
	הרחבת דרך הירקון	3.8.2(ד/1) הרחבת דרך
	קו הבניין המתוכנן הינו לפי רוב הבניינים המאושרים ברחוב.	3.8.2(ד/3) קו בניין
+		3.8.6 (ב) חניון ציבורי באזור העדפת הולכי רגל
+		3.8.7 תקן חניה

		איכות סביבה - סעיף 4.4
		השפעה סביבתית לפי סעי' 4.4.1(א), (ב), (ד), (ה), (ו)
		הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)
+	קיימת חווי"ד סביבתית	חוות דעת סביבתית לפי סעי' 4.4.2
+		סעי' 4.4.5(א)
+	תנאי להיתר בניה הינו הכנת תכנית עיצוב בסמכות וועדה מקומית	סעי' 4.4.5(ד)
		סעי' 4.5.3
		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:
+	קיימים נספחי תשתיות מאושרים בהתאם ל-4.6.16(ב)	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)

שימוש בסעיף 62א(א) - למעט סעיף 62א(ב)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) - 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 (א)(1) איחוד וחלוקה
+	סעיף קטן (א)(2) הרחבת דרך
+ קביעת קווי בניין	סעיף קטן (א)(4) קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+ גמישות בגובה קומות- שינוי בגובה קומת הקרקע	סעיף קטן (א)(5) שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+ רישום זיקת הנאה, הריסת מבנים והפקעה	סעיף קטן (א)(19) קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע חנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

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

תן בתום | 2017

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 1.8.3.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.

התוכן	מס' החלטה
18-24 - הרברט סמואל	14/06/2023
507-0476747 תא/מק/4578 - הרברט סמואל	10010-23 - 6
דיון בהתנגדויות	

חו"ד היח' לתכנון אסטרטגי:

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).

חו"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 186 לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-21ב' 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 ל-800 מטר וההיקף הסופי יקבע על ידי מהנדס העיר וכך תופקד התוכנית.

אופירה: למה? רוני קינסברנר: 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 המדינות 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 דיוור בהישג יד או ניווד משימור ופה יש אופציה אחת פה קשה לנייד לשימור פה ודיוור 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 חו"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 : חווי"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 ישבו ויראו מה השימוש הנכון במקרה הזה בהיקפים שיהיו. אלו שימושים נגישים 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 זה 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. חווי"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 החלטות 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 בחווי"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 התוכנית 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 וישוב אצלנו.
אורלי אראל : אלו תיקונים טכניים של השירות המשפטי שאין צורך לחזור איתם לועדה.
אופירה יוחנן וולק : לפעמים שההבדל הו' היא היתה מאוד משמעותי.
אורלי אראל : אז חוזרים לועדה.
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

התוכן	מס' החלטה
18-24 - הרברט סמואל 4578/מק/תא/507-0476747	14/06/2023
דיון בהתנגדויות	6 - 0010-23ב'

התנועה מציג מצג מנחה שמדבר 1 ל 4 והתיקון הוא 1 ל 5. לגבי הארקדה היא מוגבהת בתוכנית הזו והיא 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 מישהו 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 ש 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 שהיזם יגיד שהוא רוצה לקדם את תוכנית. דורון ספיר : זה יבוא במסגרת תוכנית העיצוב ואז יגידו לנו איזה שימושים.

אורלי אראל : נכניס 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 שמשלוב. 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?

התוכן	מס' החלטה
18-24 - הרברט סמואל 4578/תא/מק/507-0476747	14/06/2023
דיון בהתנגדויות	6 - 0010-23'

יואל אדריכל היתר: עומד להיפתח 3 חודשים תכנון 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 טרסות מדרגות גינון. 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 הבלוק. 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 ההגבה היא פחות ממטר, אנחנו עובדים על הפתרונות הללו. אישרתם כבר את תוכנית העיצוב בצד הדרומי של המתחם עם ההגבה ועכשיו צריך לאשר בצד הצפוני ההגבה מוגגשת.

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

יואל אדריכל: מתחת למלון נבנה ע"פ התבע 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 שכונת היו בנוסף לתקן ולכן שמשווים ביננו לתוכניות שכונת 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 לאנשים עם 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

התוכן	מס' החלטה
18-24 - הרברט סמואל 507-0476747 תא/מק/4578 - הרברט סמואל 18-24 דיון בהתנגדויות	14/06/2023 6 - 0010-23

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 לוועדה 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.

דיווח לוועדת המשנה לתכנון ובניה, בהמשך להחלטתה בישיבה מספר 0016-21 מיום 07/07/2021 (החלטה מספר 6):

בהמשך לדיון בהפקדה והחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בעניין הסדרת נושא התועלות הציבוריות, מדווח לוועדה כי לאחר בדיקת הנושא ותיאומו הוחלט לקבוע את התועלות הציבוריות כשטח ציבורי בנוי בשטח 426 מ"ר בחלופה א'. שטחים אלו יצטרפו לשטח ההקצאות לצרכי ציבור כך שסך השטחים הציבוריים הנויים יעמדו על 1,206 מ"ר בחלופה א' או 1,584 מ"ר בחלופה ב'.

בהתייחס להחלטת הועדה לתקן את התכנית כך שיובטח מפלס כניסה אחיד ונגיש במפלס רחוב הרברט סמואל, מבקש היזם להציג לוועדה חלופות לשיקול דעתה. חלופות אלא יוצגו בדיון.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

עם השלמת התנאים להפקדה, כפי שנקבעו בישיבת הועדה המקומית מיום 07.07.21, מומלץ להפקיד את התכנית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-22 מיום 09/03/2022 תיאור הדיון:

אלון מטוס: תכנית הרברט סמואל 18-24 אושרה להפקדה ביולי ואנחנו חוזרים לדיווח והתייעצות על 2 תנאים שנקבעו להפקדה בפועל. מציג בקצרה את התוכנית ואת שתי הסוגיות. אסף הראל: אני מבקש שתהיה חזית ציבורית משמעותית עם שימוש אמיתי. אלון מטוס: ההמלצה שלנו היא אולי על חזית ציבורית חלקית, היא לוקחת בחשבון את הרקע התכנוני הארוך ואת הצורך באיזון השימושים. באופן שעליו המלצנו ניתן לייצר פעילות ציבורית שתבוא לידי ביטוי בקרקע עם חזית מערבית ותתפרס הלאה לקומות העליונות. אנחנו מביאים את זה לכאן כי יש לנו חוסר הסכמה עם היזם שלא מסכים להגדיל את השטח הציבורי בקרקע ולהעבירו לפינה הצפון מערבית. מלי פולישוק: מה הגודל של הירוק (השטח הציבורי) בקומת קרקע. אלון מטוס: מדובר בערך קרוב ל200 מ"ר. מדובר על מקום שמאפשר את מבואת הכניסה וגם פעילות אולי שימושים כמו כאלה שצריכה עיר עולם. אסף הראל: זה דלפק אם היית רוצה לתת גלשנים או לוקרים אז לא כל האפשרויות קיימות ב200 מ"ר. אלון מטוס: בשטח כזה אפשר לייצר בית קפה שמוזמן את התיירים בנוסף למבואת הכניסה. ממשך במצגת.

התוכן	מס' החלטה
18-24 - הרברט סמואל	14/06/2023
507-0476747 תא/מק/4578 - הרברט סמואל 18-24	0010-23 - 6
דיון בהתנגדויות	

אסף הראל: שהחזית הציבורית תהיה על שטח המסעדה המשנית. אני מבקש את התייחסות היזם. מעיין פירסט: היום אנחנו מבינים שכדי לקבל רישוי עסקים אנחנו נדרשים ל400 מ"ר מסעדה, גם מה שנמצא כרגע הוא בניגוד לעמדתו של היזם כי תהיה לו בעיה לקבל היתר ורישוי למלון ולכן ההתנגדות הרבה. יש כאן נושאים שמאיים ונבקש לדחות את הדיון לשלב תוכנית העצוב.

אסף הראל: מי לא ייתן היתר אנחנו? אם הרישוי העירוני ומשרד הבריאות ייתן היתר אין בעיה שהשטח יהפוך עירוני. יהיה ובהינתן שתוכנית תעבור את כל המשרדים האם יש עוד מניעה שאנחנו לא יודעים? מעיין פירסט: נושאים שמאיים

יצחק וסטמן נציג היזם: שקנינו את המגרשים יכולנו לקבל 50% מגורים ו50% מלונאות הגענו למצב שאנחנו נמצאים באחוזים אחרים והמלונאות גדלה. כיוון שאנחנו מוגבלים במספר הקומות אנחנו נדרשים במגדל הצפוני ליצור חדרי מלון. אחרי שעשינו, התברר שהשטח לתיירות והדרישות של משרד התיירות אנחנו נצטרך לעשות מסעדה. דרישת ישרוטל שהשטח שמשרת את המלון הלובי הצר של המגרש הדרומי לא מספיק ולכן הם דרשו להוסיף את זה לשטחי המלון אף על פי שזה מצוין כמסעדה ולקבל את האישורים למלון לשטח הזה בקיבולת הזה ולכן השטחים צריכים להיות גדולים.

אסף הראל: אתה לא יכול לעשות את המשרד בקומה הראשונה?

יצחק וסטמן: ניסנו לעשות גלריה נתנו להם שטחים לאחר שנתיים של ויכוח והגענו להסכמה והבאנו את השטחים שהם יותר גדולים. הסיכון של הלקוח הוא גדול 1700 מ"ר מסכנים את המלון וכל התכנון של הבריאות והדחסינות הכל יצטרך להיות מחדש. הכניסות לחניות השתנו כל התכנון הולך לטמיון ואני רואה שהשטח שמקבלת העירייה בקומה הקובעת לפי שנתנו לה לפי תוכנית ב' אם מצרפים אתם מקבלים שטח 1200 ומשהו מטר ובחלופה של מגרש 3 זה יהיה 1700 מ"ר אז עם כל הכבוד זהו שטח אדיר וזה יקלקל לנו את המלון. השתדלנו לעשות מה שאפשר. אז תשקלו שוב את החלופה המוצעת. המיקום יוצא מן הכלל וגם הערכים.

אסף הראל: ברור שאף אחד לא רוצה לסכן את אישור משרד הבריאות ולכן אפשר להתנות את זה בזה שהעירייה תקבל את השטח הציבורי המבוקש. כמו שאמרתי שיש מניעה שהשטח הציבורי יהיה גודל יותר כולל המסעדה ככל שזה לא יפגע בכל האישורים, צריך להתנות את זה. אם יהיו כל השינויים שהשטח יהיה גם המלבן שהוצג בתחילה וגם המלבן שמיועד למסעדה. כעקרון כשיזמים באים עם הסכמות עם הצוות לרוב לא נכנסים לפרטים אבל שיש מחלקות וצריך להחליט בעמדה עצמאית היא לא חייב להיות מותאמת לאחד משניים מותר לנו לפתח עמדה עצמאית. בעניין תיקון מפלס קומת הקרקע בחזית המערבית, צריך ללכת עם חלופה ד' כך לכל אורכה של החזית המערבית הצפונית, הציבורית, תהיה כחזית אפס.

דורון ספיר: אם תהיה מסעדה, חלופה ג' (כל מפלס הקרקע בחזית המערבית יונמך חלקית ויתוכן בקולונדה עם מדרגות ישיבה).

אסף הראל: מכל מה שראינו חלופה ד' היא רלוונטית.

אלון מטוס: לגבי השטחים הציבוריים אם היה ניתן להגדיל אותם ולא יפגע ביכולת לקבל אישורים אנחנו בהחלט צריך כמה שיותר שטחי ציבורי במפלס הקרקע אנחנו מגישים את זה כדרישה ראשונית בכל מיקום שטח ציבורי ונשמח שכך יהיה.

יצחק וסטמן: אני צריך לדעת מתי תהיה הקביעה. אין הגיון שנתחיל לעבוד ונקלע להפתעות אלון מטוס: ההנחיה עכשיו, הדבר ידון במסגרת תוכנית העיצוב עם יעלו בעיות רישוי.

דורון ספיר: יהיה אפשר לשנות.

אורלי אראל: צריך לתת סעיף גמישות בתוכנית.

אלון מטוס: בנוסף, מבקש שיירשם תיקון טעות סופר בדרפט שסך השטחים הציבוריים הבנויים בחלופה ב' יעמוד 1758 מ"ר, טעות שנפלה בדרפט.

דורון ספיר: ברור מה העדפות שלנו והדבר יוכרע בתוכנית העיצוב.

אלון מטוס: המיקום המנחה לתוספת השטחים הבנויים יהיה בקומת הקרקע בחלקו ויוגדל מעבר 1700 מ"ר רבוע בפינה הצפון מערבית כך שתתאפשר פעילות אמיתית בשטח, בשלב תוכנית העיצוב במידה יעלו מורכבויות ברישוי המלון הדבר יבחן בשנית. מפלס קומת הקרקע והארקדה יונמך חלקית ובחלק הצפוני יונמך למפלס הרחוב.

בישיבתה מספר 0008-22' מיום 09/03/2022 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

תיקון טעות סופר שנפלה בדרפט כך שסך השטחים הציבוריים הבנויים בחלופה ב' יעמוד על 1,757 מ"ר. המיקום לתוספת השטחים הציבוריים הבנויים יהיה לפחות בחלקו בקומת הקרקע בפינה הצפון מערבית לשטח שלא יפחת מ1700 מ"ר עבור מבואה ופעילות ציבורית. המיקום הסופי יקבע בתוכנית העיצוב ובמידה יוכח כי קיימות בשל כך בעיות רישוי למלון מיקום השטח הציבורי יישקל שוב.

התוכן	מס' החלטה
18-24 - הרברט סמואל	14/06/2023
507-0476747 תא/מק/4578 - הרברט סמואל 18-24	6 - - 0010-23
דיון בהתנגדויות	

מפלס קומת הקרקע לכיוון מערב יונמדך חלקית בחלק הדרומי של התוכנית, ובחלק הצפוני יונמדך למפלס הרחוב עם השלמת התנאים להפקדה כפי שנקבעו בישיבת הוועדה המקומית מיום 7.7.2021 ובישיבה זו מאושרת מחדש התוכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, חיים גורן, חן אריאלי

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10905 בעמוד 995 בתאריך 15/11/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

18/11/2022	מעריב הבוקר
18/11/2022	מעריב
18/11/2022	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

שם המתנגדים	כתובת מגורים	באמצעות עו"ד
1. יעקב יצחקי אבישג מופז לבקוביץ לוי האפורופוס הכללי	שדי שאול המלך 8, ת"א-יפו, 6473307	עו"ד יורם חגבי
2. אברהם עבדי עליזה עבדי (שבתאי) אורטל עבדי מאור עבדי לירון עבדי אברהם שבתאי שרון עבדי	רח' פנחס רוזן 72, ת"א-יפו, 6951294	עו"ד גלעד נאמן עו"ד רון שפירא

סיכום ההתנגדויות והתשובות

מספר	טענה	מענה	המלצה
1.	יש לכלול את חלקה 30 בתוך הקו הכחול של התכנית, לשנות ייעודה מ'אזור לתכנון בעתיד' ולתת לה זכויות בתכנית, מהטעמים הבאים: א. הפקעת חלקה 30 בתכנית 2272 פגה תוקף לפי סעיף פגות התוקף של התכנית, ובדומה לפגות התוקף של הייעודים בחלקות 29 ו-4. לכן ייעוד חלקה 30 המאושר הוא אזור לתכנון בעתיד.	הוראת פקיעת התוקף בתכנית 2272 מתייחסת למגרשים נושאי זכויות בנייה ולא לתכנית כולה. לכן אינה חלה על חלקה 30, אשר ייעודה נותר דרך ושצ"פ כפי שקבעה 2272. מצבן של חלקות 29 ו-4 שונה – הן נקבעו בתכנית 2272 כחלק מתחום איחוד וחלוקה הכולל זכויות בנייה בחלקות אחרות. כיוון	לדחות את ההתנגדות

	<p>שלא מומשו זכויות הבנייה הללו פגה התכנית באותו התחום, בכלל זה על חלקות 29 ו-4, ולכן מצבן המאושר הוא אזור לתכנון בעתיד.</p>		
	<p>ההתחייבות לפינוי חלקה 30 על ידי היזם בחלקה הסמוכה נושאת זכויות הבנייה (מגרש א לפי 2272, חלקה 112 בתכנית המופקדת) עומדת כתנאי למימוש הזכויות במגרש זה בתכנית המופקדת והיא תביא לפיצוי בעלי העניין - כאמור בגילוי הנאות שכלול בהתנגדות, בבית המשפט המחוזי נדונות כעת תובענה למסירת החזקה ותובענה לקביעת פיצויי הפקעה.</p>	<p>ב. סימון חלקה 30 בתכנית 2272 להפקעה ולא בתחום איחוד וחלוקה מנוגדת למנהל תקין.</p>	
	<p>פינוי חלקה 30 כתנאי לאיכלוס המגרש הסחיר מקורו אכן בתכנית 2272, אך הוא קיבל תוקף חדש במסגרת תכנית 4099 שאושרה בהמשך לתכנית 2272. תנאי הפינוי בתכנית הנוכחית נשען על תכנית 4099 (סעיפים 6.8 ז. 6.9 ו-1 א. לתכנית המופקדת). 4099 מופיעה ביחס לתכניות מאושרות קודמות, ביחס של שינוי.</p>	<p>ג. תכנית 2271 אינה מוזכרת ביחס לתכניות מאושרות קודמות בסעיף 1.6 לתכנית המוצעת.</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>לא קיים ריק תכנוני - הוראת פקיעת התוקף בתכנית 2272 מתייחסת למגרשים נושאי זכויות בנייה ולא לתכנית כולה. לכן אינה חלה על חלקה 30, אשר ייעודה נותר דרך ושצ"פ כפי שקבעה 2272.</p>	<p>א. כדי להימנע מריק תכנוני נדרש להכליל את חלקה 30 במסגרת הקו הכחול ולקבוע בה זכויות במסגרת איחוד וחלוקה, זאת כיוון שפקעה תכנית 2272 וכיוון שהחלקה לא הוכללה בתכנית 4099. יתר על כן, החלקה לא נכללה בתחום תכנית 4099 בשל הטעייה של הועדה המחוזית על ידי נציגי העירייה והיזם. לכן על התכנית המופקדת לתקן את המצב.</p>	2.
לדחות את ההתנגדות	<p>התכנית כוללת את התנאים באופן ברור - תנאי ז. בסעיף 6.8 לתכנית 'תנאים בהליך רישוי קובע כי אין בתנאים המפורטים בכדי פגיעה בתנאים הקבועים בתכנית 4099 בכלל זה הבטחת פינוי והריסת המבנים בחלקה 30. תנאי 1 א. בסעיף 6.9 'תנאים לאכלוס' קובע כי אכלוס המבנה הדרומי מותנה בפינוי בפועל של חלקה 30 לפי הוראות 4099.</p>	<p>ב. נדרש להוסיף תנאי ברור במסגרת התכנית כי לא יינתן היתר בניה לפני פינוי בפועל של חלקה 30, כיוון שפינוי החלקה נדרש ליישום התכנית.</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>הרחבת רחוב הירקון מתוכננת לאורך כל מקטע הרחוב שבין הרחובות אלנבי וכרמלית. ההרחבה נועדה לאפשר תכנון מתאים יותר לרחוב המתחדש, לשימושים ולמרחב הציבורי שלאורכו. נהוג ואף נדרש שבמסמכים מנחים כדוגמת תנועה, נוף והדמיות להציג רקע תכנוני של הרחובות בהיקף התכנית, יתר על כן כשפינוי השטח נמצא בזיקה לבנייה במגרש הסחיר וסביר שיפותח במהלך הבנייה בו.</p>	<p>ג. במידה ולא תתווסף חלקה 30 לתחום הקו הכחול, נדרש לתקן את מסמכי התכנית כך שלא יופיע שטח החלקה במסמכי הנוף, התנועה וההדמיות.</p>	
לקבל חלקית את ההתנגדות ולמחוק הוראת	<p>ההוראה לפיה הריסת המבנים בחלקות 29 ו-4 תעשה במתווה פינוי בינוי במסלול מיסוי תקפה גם לחלקות 3, ו-4 - כולן בייעוד אזור לתכנון בעתיד ובתחום האיחוד והחלוקה של התכנית המופקדת. מצבה של</p>	<p>ד. נדרש למנוע הכשרה של הפלייה פסולה ולהשוות את מצבן של חלקה 30 ושל חלקות 29 ו-4 - התכנית המופקדת כוללת הוראה לפיה הריסת הבניינים בחלקות 29 ו-4 (שגם הן מיועדות להרחבת</p>	

מתווה המיסוי ממטרת התכנית ועיקריה	חלקה 30 כאמור אינו כד כיוון שייעודה נותר דרך ושצ"פ כפי שנקבע בתכנית 2272. ההוראה הנ"ל מופיעה בעיקרי הוראות התכנית ובמטרות התכנית. באין הוראות מפרטות בפרקים הבאים ולא בסיס סטטוטורי להוראה, ניתן למחוק אותה ככלל מהוראות התכנית.	הרחוב) תעשה במתווה פינוי בינוי במסלול מיסוי, כאשר הוראה זו אינה חלה על חלקה 30, שגורלה זהה.
לדחות את ההתנגדות	השטח של חלקה 30 לא אמור לחצוץ בין המגרש הסחיר לשטח הציבורי של רחוב הירקון, כי אם לחבר אותם. רחוב הירקון המורחב ישמש לתנועת רכב אבל גם כשדרה ירוקה לאורך בתי המלון של רצועת חוף הים. שימוש כשדרה נכון ורלוונטי גם בייעוד דרך וגם בייעוד שצ"פ. כניסות להולכי רגל לשימושים שלאורך הרחוב, בכלל זה המלונות והמגורים, יהיו מהשדרה - כמו בכל רחוב ושדרה פעילה. העירייה תאפשר הוצאת שולחנות וכסאות בהתאם למדיניותה לעניין זה - כמו בכל שטח ציבורי, רחוב או גינה, שלאורכו חזית מסחרית.	ה. לפי תכנית 2272 השטח של חלקה 30 אמור לחצוץ בין המגרש הסחיר והשימושים בו לבין השטחים הציבוריים של רחוב הירקון, בעוד התכנית המופקדת מציגה מצב בו השימושים הסחירים ישתלטו על השטח בחלקו, לדוגמא להצבת שולחנות וכסאות כפי שמופיע בהדמיות.
לדחות את ההתנגדות	פתרונות חנייה, בכלל זה תקני החנייה נדרשים, מופיעים בסעיף 6.1 לתקנון תכנית המופקדת ובנספח התנועה של התכנית. הפתרונות ניתנים ברובם בתת הקרקע, כניסה כפי שמופיעה מרחוב עזרא הסופר. מקום להורדת נוסעים מופיע בנספח התנועה ברחוב נחמיה. התכנית כוללת הוראות שונות לעניין רעש, לשלב תכנית העיצוב (6.3 ו.1) ובתנאים להוצאת היתר בנייה (4.3.2 י. ו-6.8 ה.).	ו. התכנית לא מציגה פתרונות חנייה ותנועה למלון, בכלל זה מניעת מטרדי רעש מסוגים שונים, תקן חנייה ותקן לכלי רכב להסעות, רחבות סיבוב לרכבי ההסעות, חנייה אורחים/מבקרים, מקום להורדת נוסעים.
לקבל חלקית את ההתנגדות ולהוסיף תנאי לכל פעולת בנייה במגרש - הבטחת בטיחות כלפי חלקה 30.	הרחבת רחוב הירקון מקודמת לאורך כל מקטע הרחוב שדרומית לרח' אלנבי בסדרת תכניות שרובן מאושרות כבר. קו הבניין הקדמי מתואם כך שייצור חזית רציפה לכל אורך המקטע ולכן אין להסיטו לאחור. המצב הסופי הוא הריסת המבנים בחלקה 30, אך ככל שיתקיים מצב זמני בו תערך בנייה טרם הריסתם על היזם יהיה לתת פתרונות להמשך השימוש בחלקה.	ז. נדרש להיזיז את קו הבניין לכיוון חלקה 30 בתכנית החדשה, שנקבע שיהיה 0 - הבנייה בתחום המגרש הסחיר ללא פינוי הבניינים בחלקה 30 עד לאיכלוס תהווה סכנה בטיחותית קשה ואף לא תתאפשר בפועל. לא נערך תסקיר בטיחותי לעניין זה ולא נבחנו חלופות למיתון הפגיעה.

בנוסף, בעקבות הערות לשכת התכנון המחוזית לפי סעיף 109 לחוק, מדווח לוועדה על התיקונים הבאים במסמכי התכנית:

1. יוסרו מהתכנית זכויות בנייה שמעבר לרח"ק עבור מרפסות לשימוש מבנים ומוסדות ציבור. תוספת זו אינה לפי תא/5000.
2. יצוין בהוראות התכנית באופן ברור כי ניתן לממש חלופה אחת בלבד וכי לאחר מימוש החלופה הנבחרת, זכויות הבנייה של החלופה הלא ממומשת בטלות. הוראה זו תוטמע בדברי ההסבר לתכנית, בהערות לטבלה 5 לעניין זכויות הבנייה ובסעיף 7.1 לעניין שלביות הביצוע.
3. יש לכלול בטבלת הזכויות את כלל הזכויות לכל שימוש ולהתנות בהערות לטבלה ובסעיף 7.1 לשלביות הביצוע.
4. יוסרו מהגדרות התכנית המונחים: חלופה א', חלופה ב', תא שטח 1,2,3,4, מסחר מלונאות מגורים, מוסדות ציבור. המונחים יוזכרו בתשריטים, בשימושים המותרים ובהוראות התכנית אך לא בהגדרות.

התוכן	מס' החלטה
18-24 - הרברט סמואל	14/06/2023
דיון בהתנגדויות	6 - 0010-23

5. תתוקן טעות סופר לעניין מרפסות, בסעיפים 4 ו-7 הערות לטבלה 5 - "שטחים עבור מרפסות בולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין... יש למחוק את המילים "או לא" כך שהמרפסות יהיו בולטות בלבד בהתאם להוראות תא/5000.
6. ימחקו מהוראות התכנית נתונים כמותיים שמופיעים בטבלה 5 :
 - סעיף 4.3.2(א)- פירוט מספר הקומות
 - סעיף 4.3.2(ב) קווי בניין
 - סעיף 4.3.2(ה) זכויות בנייה בשטחים הציבוריים
7. יתווספו בנספח הפיתוח כותרות לחלופות המוצעות.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

לדחות את ההתנגדויות ולקבל חלקית כמפורט בדראפט, ולתת תוקף לתכנית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-23 ב' מיום 14/06/2023 תיאור הדיון :

אלון מטוס : תוכנית שאושרה להפקדה ביולי 2021 רצועת חוף הירקון הרברט סמואל ויש היסטוריה תכנונית והחלק הדרומי יש עליו זכויות בניה מאושרות תוכנית קודמת ויש עוד תוכניות רקע. החלק הצפוני אזור תכנון בעתיד ויצר תוכנית משולבת למלונאות ומגורים לפי תוכנית המתאר ובהתאם למדיניות. נותן תקציר על התוכנית

הוגשו 2 התנגדויות ועיקרן טוענים לזכויות בחלקה 30 חלקה שנמצאת מחוץ לקו הכחול של התוכנית.

דיון בהתנגדויות:

עו"ד יורם חגיבי : אני מייצג את הבעלים טרום התוכנית 2277 שהקו הכחול כלל את חלקה 30 והחלקה שלא קבלה זכויות למרות שהיתה מסומנת באיחוד וחלוקה והיעוד שלה היה בניה בעתיד, נקבע שהיא לא תשתתף בקו הכחול של התוכנית. התוכנית קבעה שיקבלו פיצויי הפקעה או שתירכש על ידי הבעלים של החלקות שעצבו את התוכנית. העתירה המינהלית הוגשה תכנית 2277 לא הקנתה זכויות לחלקה 30. היום יש תוכנית שלא כוללת את חלקה 2277 היום התוכנית פקעה והיא היום חלקה שרשומה על שם מרשיי ויש אפשרות לתקן את העוול. צירופה לתוכנית יגרום לכך שהיא תקבל את הזכויות לפי יעוד כמו כל בעלי החלקות בתוכנית. בצד הצפוני חלקה כמו זו אף שיעודה לדרך היא קבלה זכויות בתוכנית בזמנו. עד היום לא הסתיימו ההליכים המשפטיים ופיצויי ההפקעה. היום הוביל את ההליכים ועד היום לא סיים את ההליך של הפיצויים. כל מי שראה את ההליכים הבין שנגרם עוול לבעלי חלקה 30, קבלו זכויות של חלקה 30 ולא שילמו על כך ואפשר לתקן זאת. שמאי רוזנברג כתב אני מדגיש את שורש הבעיה במקרה אי הכללתה של חלקה 30 בתוכנית 2272 לדעתי מתבקש היה לכלול את חלקה 30 בתחום האחוד וחלוקה של התוכנית. בדומה לחלקות 29 ו-41 שמצפון לה שאף הם בחזית לרח' הירקון וסומנו לדרך כך זכויות הבעלים של חלקה 30 היו נתנו במסגרת טבלת ההקצאות והאיזון עבורה תרומתם לתוכנית. בהתאם לחלקה העיריה לא היתה צריכה לשלם תשלומי פיצויי הפקעה כשאושר השטחים אשר מוקצים לטובתה כהפרשות לצורכי ציבור במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון. בקשתנו עומדת בעינה לצרף את חלקה 30. פרופ' עו"ד רון שפירא : צוין בעיתונים כי כבר הוחלט שבאה בצורת המלצת הצוות וכתוב שההתנגדות נדחתה ויש הסבר.

עו"ד ספיר דורון : לנו יש כובע משפטי אחר הועדה המקומית והוא שונה מהעיריה

חיים גורן : התוכניות שדובר עליהם היו מועדה אחרת וזו טעות.
 עו"ד דניאל נאמן : מצטרף לדברי חגיבי עו"ד. בשנות ה-90 היום 3 גרסאות לתוכנית 2277 על חלקה 30 כמו כן היה מערך הסכמים זה או אחר והוחלט לא לתת זכויות. יש לנו כאן תוכנית שהיא לא ישימה בפועל. חלקה 30 לא ידוע אם היא תפונה או לא, ההפקעה תאושר או לא, ההליך של העיריה היום מנהל מטעמה ולא בטוח שינתן צו פינוי לפי 5 ו-71. אם חלקה 30 לא מפונת בפועל לא יהיה ניתן להיכנס לבית המלון. כמו כן כדי לבנות קו באפס תחום חלקה 30 כי אפשר לבנות מצד אחד אני חושב הועדה מחוייבת לתת התייחסות בטיחותית איך אפשר לתת בניה קו בנין אפס. יש כאן 2 חלופות. חלופה אחת להכניס את חלקה 30 לקו הכחול של התוכנית ומוסיפה לה זכויות באיחוד וחלוקה. זה תואם את טענת העיריה שתוכנית 2272 אינה תקפה יותר. חלופה שניה לתקן את מסמכי התוכנית ובין השאר לשנות את הכניסה לבית המלון ולחניון ולשנות את בית הקפה, את תוכניות העיצוב והעצים ולתקן באופן מוחלט שחלקה 30 לא תהיה חלק מהתוכנית. כרגע העיצוב מ ולשנות כך שחלקה 30 לא תהיה חלק בקו הכחול. ככול

שתחליטו לא לצרף את חלקה 30 לתכנית צריך לכל הפחות לתקן את התוכנית ולהעלים כל זכר לחלקה 30. בנוסף ההפקעה אם היא תקינה לפי תוכנית 2272 ההפקעה אושרה ע"י הועדה המחוזית ובין השאר היו התחיבויות שלא ינתן היתר בניה לפני שתפונה חלקה 30 בפועל. כל המסמכים צורפו למסמכי ההתנגדות. מבחינה תכנונית היא לא ישימה בפועל. בתוכנית הקודמת רשמתם שלא ינתן היתר בניה עד הבטחת פינוי החלקה 30. לשיטתנו קבלת ערבות מהיזם לא מבטיחה דבר רק החליך משפטי יכול לאשר את פינוי החלקה. אנחנו מבקשים שהתנאי הברור שלא ינתן היתר בניה לפני פינוי בפועל של חלקה 30. לפי תוכנית 2272 לא מדובר על דרך בחלקה 30 אלא בחלק הצמוד לפרויקט המדובר מדובר חלקה 30 מיועדת לשטח שהוא גינה ציבורית. איך מאפשרים כניסה למלון מתוך גינה ציבורית. ואיך מוגדרת גינה ציבורית אם היא כניסה לבית קפה ומלון.

ליאור שפירא: מה מפריע לך הערבות הבנקאית עו"ד דניאל נאמן: אתם מאפשרים בניה שהיא על הראש של המתנגדים. בניה שהיא לא תקינה ואפשרית ליאור שפירא: להיפך עד שאין היתר מה מזרז אותם להתפנות. יש מקומות שעושים הפקעה אז נותנים לעסק להיות בפועל עד שמפנים, אתם אומרים ברגע שנותנים את הערבות בנקאית אז תפעילו את אי מתן ההיתר.

עו"ד דניאל: אם השופט לא נותן צו הפקעה לפי 5, 71 ליאור שפירא: המנגנון אמר שברגע שיתנו ערבות בנקאית אנחנו נפעל לתת לו את ההיתר אתם אומרים לא. קודם תבצעו את הפינוי בפועל ואז תתן את ההיתר. עו"ד דניאל נאמן: זה התנאי שהצגתם לועדה המחוזית שאישרה את ההפקעה. התנאי חשוב כי לא נכון לבנות גורד שחקים בקו אפס לבתי מגורים לאנשים שגרים שם עד היום זה לא תקין ולא בטיחותי. בגלל זה הועדה המחוזית התנתה בתוכנית 2272 שאם ההפקעה הזו תתקיים מכוחה של 2272 התוכנית קבעה תנאי מפורש ואתם מנסים להתקדם ויש התחכמות לועדה המחוזית לא נוח 2007 עם המצב של חלקה 30 וזה מפורט בהתנגדות. הועדה המחוזית הסכימה לאשר את 2272 בתנאי שלא יתחילו לבנות לפני שפינו את חלקה 30. העירייה נתנה להם לבנות בור גדול והיא עושה הרבה הקלות ליזם הזה. גם גלעד אמר לא תקין. מבוקש תנאי שיהיה בתוכנית בטרם הוצאת היתר בניה שתבוצע בדיקה בטיחותית לגורד השחקים בקו אפס.

מענים:

דוד קרטיס מטעם היזם: הפקעה של חלקה 30 נבעה מתוכנית 2272 שאושרה לפני עשורים. הפקעה של 30 הוגשה עתירה מינהלית לביטול ההפקעה שנדחתה. הוגשה רשות עירור לעליון גם זה נדחתה. דהיינו ההפקעה תקפה וחלקה 30 לא שייכת למתנגדים אלא בפועל לעירייה ולכן למתנגדים אין זכות עמידה כי הם לא נפגעו מהתוכנית. ההליך של פיצוי המתנגדים על ההפקעה נדון בבי"מש המחוזי בפני השופט גלעד הס ונתנה הערכת שמאי על הפיצוי למתנגדים, הפיצוי נמוך בהרבה ממה שהם דרשו. המתנגדים גררו אותנו שנים רבות בבי"מש שונים. הם הגישו עוד עתירה לביטול ההפקעה. לנושא מדוע חלקה 30 לא נמצאת בקו הכחול כי היא דרך ושצ"פ, ולכן אין צורך לכלול אותה בקו הכחול. חלקה 30 אינה נמצאת כניסה למלון. ברגע שזה שצ"פ או דרך אפשר להיכנס למלון. הכניסה לחניה היא מרח' עזרא. טענתו של עו"ד נאמן שמבקש לחזור לתנאי היסודי "תנאי להיתר יהווה תנאי לפינוי חלקה 30". זה יהווה עוד מנוף לסחיטה של המתנגדים את היזם. היתה טעות כאן - לא היזם שמנהל הליכים מול המתנגדים אלא העירייה והועדה המקומית שמתנהלת מול המתנגדים לצורך פינוי המתנגדים מהחלקה.

ליאור שפירא: לא פינו את החלקה עד עכשיו כי לא היה מו"מ אלון מטוס: אנחנו ממליצים לדחות את ההתנגדויות מאחר תוכנית 2272 קבעה שמדובר בדרך ולכן יעודי הקרקע לא פקעו. מצב קודם הוא תוכנית 4099 בחלק הדרומי של המגרש ששם יש חזרה על אותם תנאים שהזכירו בענין פינוי חלקה 30. פינוי בפועל לאיכלוס והבטחה לרישוי בניה. אל הדברים שאנחנו מחוזרים בתוכנית הזו, אותם תנאים שאכן הם תוצאה של הליכי תכנון ארוכי טווח וממליצים לדחות את ההתנגדויות לצירוף חלקה 30 לתוכנית.

בנוסף נטען שיש שימוש ברצועת השצ"פ בכניסה למלון. הרחבת רח' הירקון בצורה של דרך ושצ"פ מטרתה לייצר שדרה רחבה שלאורכה בתי המלון הם בנויים. שדרה כזו מותאמים גם לדרך וגם לשצ"פ רחוב הירקון ככל שיורחב מצטרפות רצועות ההפקעה ויתכן שיהיה שבילי אופנים. מדובר בשדרה שממנה נכנסים לבתי המלון ואין שום פגם בקשר בין היעוד לבין שהכניסה למלון היא משם. לא מדובר בבניה בקו 0 של כל המגדל אלא של המסד בן כמה קומות, דבר כזה נעשה בכל העיר. כן אנחנו ממליצים לקבל חלקית את ההתנגדות ולקבוע שבכל פעולת בניה במגרש יובטח כל הנדרש מבחינת בטיחות כלפי שטח חלקה 30. אנחנו מבקשים למחוק הוראה חסרת משמעות סטטוטורית לחלקות 29, 24 שפינויים יהיה במתווה פינוי בינוי במסלול מיסוי

עו"ד חגבי: הבעלות נשארה רשומה על שם הבעלים ויש סעיף 5 ו-7 בלבד. החזקה לא נלקחה עד היום. אני מלווה את הנושא 2007 ועשיתי ככל שאפשר להכניס את חלקה 30. העירייה עד היום את הרחבה ב-29 הכל נשאר אותו דבר על ידי העירייה או היזם אני הגשתי תביעה לפיצוי הפקעה. היזם לא עניין אותו אבל אם יש הזדמנות לשנות את טבלת הקצאות בלי לפגוע בזכויות אז מי לא אתם.

אלון מטוס: התקבלו הערות לשכת התכנון מקריא את ההערות של לשכת התיכנון ומדווח על כמה תיקונים. (מפרט את התיקונים).

התוכן	מס' החלטה
18-24 - הרברט סמואל	14/06/2023
507-0476747 תא/מק/4578 - דיון בהתנגדויות	6 - 0010-23

דורון ספיר : מונחת חו"ד המקצועי .
 חיים גורן : מי אמור לפסוק את גובה הפצויים ? הדיון כאן איך מפצים את הדיירים של חלקה 30.
 ענת הדני : התוכנית מתבסס על תוכניות שאושרו על ידי הועדה המחוזית, בתוכנית 2277 נקבע שחלקה 30 היא ביעוד דרך ושצ"פ והיא תופקע והחלק הצפוני הוא יהיה חלק מאיחוד וחלוקה. התוכנית היום היא בהמשך לתוכנית הזו שקבעה שהחלק הזה יכנס ביעוד סחיר ויצא ביעוד דרך באיחוד וחלוקה לעומת חלקה 30 שהיא תוכנית שאושרה בוועדה המחוזית נקבעה ביעוד דרך והפקעה לא בדרך של איחוד וחלוקה. הפקעה שהיא בהליכים על תפיסת החזקה יש בבי"מש. המתנגדים טוענים בגלל שהתוכנית פקעה לכן היעוד בוטל וזה לא נכון. התוכנית חיה וקיימת לגבי יעודי הדרך והשצ"פ בתוכנית יש הוראת פקיעה לשטחים הסחירים ולכן חלקה 30 לא מושפעת והיא נשאר ביעוד דרך. גם אם היא היתה נכנסת לתוכנית היא היתה נכנסת ביעוד דרך ולא ביעוד סחיר. הפיצויים מחולקים לירידת ערך ולפיצוי הפקעה ומה שקורה כאן החלקה הזו היא ביעוד דרך וע"פ תוכניות קודמות היא לא נכנסה לתחום איחוד וחלוקה. עו"ד דניאל : איך מאפשרים כניסה למלון מתוך גינה?
 אלון מטוס : הכניסה לרכב מעזרא סופר ואחת מהכניסות של הולכי רגל לבית המלון היא מרח' הירקון. ברמה תפקודית כל רח' דופן הירקון תתפקד כשדרה שממנה נכנסים לבית המלון ולכן אין שום פגם ששדרה תהיה ביעוד דרך או שצ"פ.
 אורל אראל : בשד' דוד המלך יש כניסה לבניי מגורים מתוך שדרה.
 אושרת שפי : העיריה מנהלת את התיק הזה בסוגיית החזקה והפיצוי ההליך שמתנהל לא קשור לתוכנית בוועדה המקומית.
 ענת הדני : במסגרת תוכנית אין אפשרות להתמודד עם פיצוי זה לא שיקול תכנוני.
 אלון מטוס : זה לא משרת את מי שמבקש להכניס את חלקה 30. הם יקבלו ערך של דרך ושצ"פ.
 דורון ספיר : לקבל את חו"ד צוות ולתת תוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 0010-23 מיום 14/06/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית :

1. לקבל חלקית את ההתנגדות ולמחוק הוראת מתווה המיסוי ממטרת התכנית ועיקריה .
2. לקבל חלקית את ההתנגדות ולהוסיף תנאי לכל פעולת בנייה במגרש – הבטחת בטיחות כלפי חלקה 30.
3. לקבל את הערות לשכת התכנון המחוזית לפי סעיף 109 כלהלן :
8. יוסרו מהתכנית זכויות בנייה שמעבר לרח"ק עבור מרפסות לשימוש מבנים ומוסדות ציבור. תוספת זו אינה לפי תא/5000.
9. יצוין בהוראות התכנית באופן ברור כי ניתן לממש חלופה אחת בלבד וכי לאחר מימוש החלופה הנבחרת, זכויות הבנייה של החלופה הלא ממומשת בטלות. הוראה זו תוטמע בדברי ההסבר לתכנית, בהערות לטבלה 5 לעניין זכויות הבנייה ובסעיף 7.1 לעניין שלביות הביצוע.
10. יש לכלול בטבלת הזכויות את כלל הזכויות לכל שימוש ולהתנות בהערות לטבלה ובסעיף 7.1 לשלביות הביצוע.
11. יוסרו מהגדרות התכנית המונחים : חלופה א', חלופה ב', תא שטח 1,2,3,4, מסחר מלונאות מגורים, מוסדות ציבור. המונחים יוזכרו בתשריטים, בשימושים המותרים ובהוראות התכנית אך לא בהגדרות.
12. תתוקן טעות סופר לעניין מרפסות, בסעיפים 4 ו-7 הערות לטבלה 5 - "שטחים עבור מרפסות בולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין.... יש להחליף את המילים "או לא" במילים "ובהתאם לתקנות".
13. ימחקו מהוראות התכנית נתונים כמותיים שמופיעים בטבלה 5 :
 סעיף 4.3.2(א)- פירוט מספר הקומות
 סעיף 4.3.2(ב) קווי בניין
 סעיף 4.3.2(ה) זכויות בנייה בשטחים הציבוריים
14. יתווספו בנספח הפיתוח כותרות לחלופות המוצעות.

התוכן	מס' החלטה
18-24 - הרברט סמואל	14/06/2023
507-0476747 תא/מק/4578 - דיון בהתנגדויות	6 - - '23-0010

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, ליאור שפירא, ענת בן לוי יליזרוב