תא/9156 - מדיניות לממשק הבינוי עם פיתוח המרחב הציבורי הגובל - תכנית מתחם חוף הצוק (תא/4018)

1. דברי הסבר

תכנית תא/4018 אושרה בשנת 2021 עבור מתחם חוף הצוק, התכנית קבעה מתחם לתיירות, מגורים ומסחר תוך הפקעת שטח בחלק המערבי והפיכתו לשצ"פ (שיהווה חלק מהפארק החופי) והסגת הבינוי מזרחה כך שלא יחצה את קו ה-100 מ' מהים.
התכנית קבעה (בסעיף 6.2 (4)) כי טרם אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי, תאושר בוועדה המקומית מסמך מדיניות לעניין ממשק הבינוי במגרש הנדון עם המרחב הציבורי הגובל (המרחב הציבורי הגובל הינו חלק מתכנית 3700).
מדיניות זו מתייחסת לנושא המפלסים והממשק עם המרחב הציבורי בשלב הביניים - עם מימוש תכנית תא/4018 וטרם מימוש תכנית תא/3700, ולמצב הסופי – עם השלמת מימוש תכנית תא/3700.

2. מידע כללי

2.1. מוסד התכנון המוסמך לאשר את המדיניות:

הוועדה המקומית תל אביב-יפו

2.2. מיקום:

מצפון: רחוב שמעון סאמט
מדרום: מלון סי אנד סאן
ממזרח: רחוב רוזנבלום הרצל
ממערב: שצ"פ וטיילת עירונית

2.3. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6621	מוסדר	חלק	10	101

2.4. שטח התכנית:

15.85 דונם

2.5. מתכננים:

מתכננים : מהנדס העיר, אדריכל העיר ומחלקת תכנון צפון
יזם : ועדה מקומית לתכנון ובניה

2.6. מצב השטח בפועל:

בתחום המדיניות קיים מבנה שהוקם לפי תכניות 1700 ב' (1987), 1700 ז' (1991) והוצא לגביו היתרים (מס' היתר ראשון -250322). המבנה בן 14 קומות וקומת מרתף, ובו יחידות דיור למגורים וכן מופעל מלון דירות WEST. קומת המרתף משמשת חנייה לדיירי המבנה ואזור תפעולי מלונאי. בקומת הקרקע קיים חניון עילי המשמש את אורחי המלון, לובי כניסה, פונקציות מלונאיות נוספות וכן שטח פתוח ומתוחם עם בריכה לרווחת דיירי המבנה והמלון. בשאר הקומות נמצאות יחידות האירוח והמגורים.
באתר קיימים יסודות למבנה נוסף, המיועדים להריסה, בתיאום עם קונסטרוקטור. אין עצים בוגרים בתחום השטח לבינוי עתידי.

ממזרח המגרש גובל ברחוב הרצל רוזנבלום ומצפון ברחוב שמעון סאמט המפותחים כרחוב עירוני סלול.
ממערב גובל המגרש בשצ"פ המהווה המשך לפארק החופי בתחום תא/3700.

מבט מצפון-מזרח

מבט מצפון-מערב

2.7. מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/4018 – מתחם חוף הצוק. מטרת התכנית הינה פיתוח מתחם לתיירות, מגורים ומסחר.
התכנית קובעת בין היתר (סעיף 6.2(4)) כי טרם אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי למגרש 101, יאושר בוועדה המקומית מסמך מדיניות אשר יתייחס למפגש בין הקולונדה למרחב הציבורי שמצפון לה, בין גבול המגרש המזרחי לדרך המאושרת ובין השצ"פ והבינוי, ויובטח כי השטח שבין מבנה המלון והשצ"פ יפותח במשולב בשיפולי הקרקע הטבעיים.

קווי בניין לפי תכנית מאושרת:

- קו בנין צפוני, קרקע- 4 מ', עילי קו בניין 0מ'.
- קו בנין מערבי- 0.7 מ'
- קו בנין דרומי (לסי אנד סאן) - 10 מ' (בניין A) ו28 מ' (בניין C).
- קו בנין מזרחי, 10 מ'

מסמך מדיניות זה נותן מענה לדרישה זו, כתנאי לאישור תכנית העיצוב.

תכנית תא/מק/3700 - מטרת התכנית הינה הקמת רובע עירוני חדש בצפון מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף, מתחם חוף הצוק מוחרג מתכנית זו אולם מדיניות זו מתווה את הממשק בין שטחי תכנית תא/4018 ושטחי תא/3700 הגובלים.
הרחובות והשטחים הגובלים במגרש כלולים בתכנית תא/3700 ועתידים לעבור פיתוח לעת מימוש התכנית לרבות שינוי מפלסי- הנמכת רחוב סאמט והגבהת רחוב הרצל רוזנבלום.

המגרש גובל מצפון ברחוב שמעון סאמט המוביל לחוף הצוק הדרומי, תכנית 3700 קובעת רחוב זה כדרך לביטול ומגדירה בתא שטח זה פארק המצוק.
ממזרח המגרש גובל ברחוב הרצל רוזנבלום. לעת מימוש תכנית 3700 במיקום זה יפותח שצ"פ דרך הים ורחוב הרצל רוזנבלום יוסת מזרחה.

3. ממשק הבינוי עם פיתוח המרחב הציבורי הגובל

התכנון במגרש 101 מציע הקמת בנין מגורים ומבנה מלונאי לצידי המבנה הקיים. ויגדירו דופן לרחובות רוזנבלום הרצל ושמעון סאמט.
הכניסות למבנים ומפלס המסחר בקולונדה יתוכננו לפי מפלסי הרחובות העתידיים במסגרת תכנית 3700.

בשלב הביניים (שלב א'), לקראת אכלוס הבינוי במגרש 101 ולפני ביצוע הרחובות הגובלים, במסגרת תכנית 3700 (שלב הביניים):

- בחזית הצפונית פערי המפלסים בין רחוב סאמט הקיים (גבוה) למדרכה המתוכננת מתחת לקולונדה והכניסות לשטחי המסחרי (נמוך) יגושרו בשיפועי קרקע זמניים מגוננים בשטח רחוב סאמט.
  תכנון וביצוע העבודות הזמניות בשטחים הציבוריים הגובלים ברחוב סאמט יבוצעו על ידי בעלי הזכויות.
- בחזית המזרחית ימוקמו מדרגות המגשרות בין רחוב הרצל רוזנבלום (נמוך) ללובי מבנה המגורים (גבוה).

לאור שינויי המפלסים הצפויים בפיתוח הרחובות עם מימוש תכנית תא/3700, בתקופת הביניים ועד למימוש האמור, הבינוי מצריך הסדרת גלישת עודפי נגר המגרש בתחום השצ"פ/פארק החוף בחזית המערבית, שבתחום ה- 100 מ' מהים, על כן נדרש אישור הולחוף לעבודות.

בשלב הסופי (שלב ב') לאחר ביצוע תכנית 3700 - רחוב סאמט יונמך והרצל רוזנבלום יוגבה.

- בחזית הצפונית, יתבטל שיפוע הקרקע בין רחוב סאמט לקולונדה המסחרית והרחוב יהיה מפולס והמשכי מאבן השפה ועד החזית המסחרית.

- בחזית המזרחית- רחוב הרצל רוזנבלום העתידי יוגבה.
על בעלי הזכויות להגביה את פיתוח השטח בין הלובי לפיתוח העירוני.

כניסות לרכב וחניות

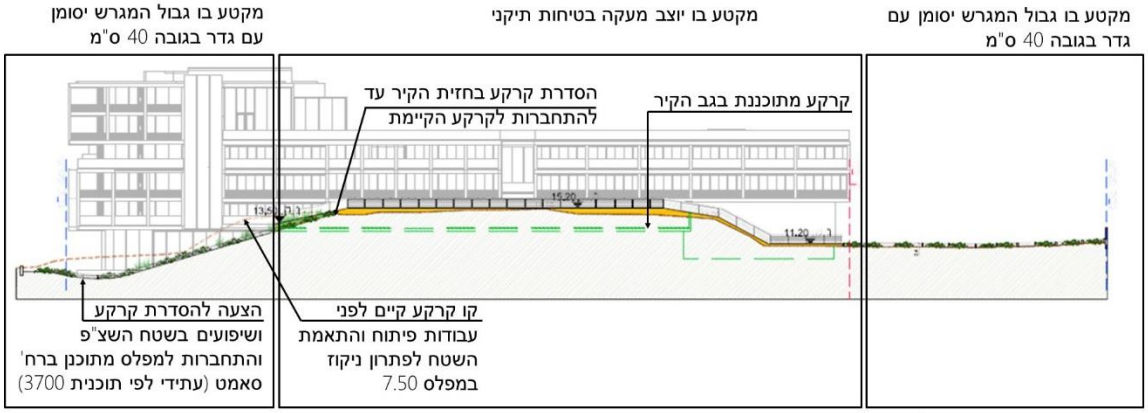
בהתאם ליעודי הקרקע המאושרים, רמפת הירידה הקיימת לחניון התת קרקעי תשמר גם עם פיתוח השצ"פ ברחוב הרצל רוזנבלום ממזרח ותשמש גם עבור המבנים העתידיים.
וכן, עם מימוש תכנית 3700 תבוטל הכניסה הקיימת לחניון העילי בדרום רחוב הרצל רוזנבלום ובמקומה תפותח כניסה מדרום מתא שטח 2026.

4. הנחיות הפיתוח הסביבתי

4.1. שטחים פתוחים /זיקות הנאה:

המבנים בתכנית תא/4018 (הקיים והחדש) מוקפים בשטחים פתוחים הכוללים רחובות ושצ"פים.
כל המרחב הפתוח יפותח ברצף מפלסי לתכנון העתידי, הכניסות למבנים ומפלס המסחר בקולונדה מתוכננים לפי מפלסי הרחובות העתידיים במסגרת תכנית 3700.

- המרחב יגונן ויינטעו בו עצים בוגרים לפי מדיניות 9144 והנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083
- זיקת הנאה תמוקם בשטח הקולונדה בהתאם לתשריט התכנית הראשית, עד לקירות המבנים ללא מכשולים ובעיצוב המשכי למדרכות ההקפיות. שטח זיקת ההנאה, עד לחזיתות המבנים יהיה בתחזוקה עירונית.
- בתקופת הבניה ולאחריה לא תורשה גישה ותנועה של כל רכב בשטח השצ"פ וכן לא תורשה הקמתם של שטחי התארגנות או שטחים תפעוליים אחרים בו.
- לא יותרו גדרות במפגש מגרש פרטי עם שטח ציבורי, למעט בקו המגרש המערבי, כמפורט:
  א. במקומות בהם יש הפרשי גובה יוצב מעקה בטיחות תיקני למניעת נפילה בגובה שלא יעלה על 1.20.
  ב. בשאר החזית המערבית מעקה נמוך בגובה שלא עולה על 40 ס"מ לסימון גבול המגרש.
- ניתן להסדיר את מפלסי הקרקע בתחום השצ"פ/פארק החוף, שבתחום ה- 100 מ' מהים, בתקופת הביניים (עד מימוש תכנית 3700) לצורך הסדרת גלישת עודפי נגר המגרש בכפוף לאישור הולחוף.



פריסת קיר מערבי – מבט לכיוון מזרח

בשלב הביניים (שלב א'), לאחר בניית מבנה המגורים והמלון ולפני ביצוע הרחובות הגובלים:

- בחזית הצפונית פערי המפלסים בין רחוב סאמט הקיים (גבוה) למדרכה המתוכננת מתחת לקולונדה והכניסות לשטחי המסחרי (נמוך) יגושרו בשיפועי קרקע זמניים מגוננים בשטח רחוב סאמט. הפרשי הגובה הינם בין 30-100 ס"מ ותשמר מדרכה ברוחב שלא יפחת מ-2.5 מ' ברחוב סאמט.

תכנון וביצוע העבודות הזמניות בשטחים הציבוריים הגובלים ברחוב סאמט יבוצעו על ידי בעלי הזכויות בהתאם לכתב התחייבות שיחתם לנושא.

- בחזית המזרחית ימוקמו מדרגות המגשרות על כ- 75 סמ' בין רחוב הרצל רוזנבלום (נמוך) ללובי מבנה המגורים (גבוה).
- ניקוז- המגרש מתנקז לפינה הצפון מערבית. בשלב א יבצעו עבודת פיתוח המסדירות "ואדי" בשצ"פ ממערב לאפשר ניקוז עודפי נגר עילי בתחום השצ"פ/פארק החוף, שבתחום ה- 100 מ' מהים, זאת בכפוף לאישור הולחוף לעבודות.
-

בשלב הסופי (שלב ב'), לאחר מימוש תכנית 3700 - רחוב סאמט יונמך והרצל רוזנבלום יוגבה.

- בחזית הצפונית, יתבטל שיפוע הקרקע בין רחוב סאמט לקולונדה המסחרית והרחוב יהיה מפולס והמשכי.
- בחזית המזרחית- רחוב הרצל רוזנבלום העתידי יוגבה.

יבצעו בעלי הזכויות התאמות והגבהת שטחי המגרש הפרטיים, למפלסים החדשים שתבצע העיריה כך שהכניסות יהיו מפולסות והמשכיות. בהתאם לכתב התחייבות לביצוע עבודות פיתוח בשטח הפרטי במרחב שבין מבנה המגורים לרחוב הרצל רוזנבלום לגישור על פערי מפלסים עם מימוש תכנית תא/3700.

- ניקוז- לאחר פיתוח רחוב סאמט למפלסיו העתידיים ניקוז המגרש לרבות עודפי הנגר יעשה במדרכה ולא תדרש הסתמכות על השצ"פ.

5. גמישות:

שינויים לא משמעותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה מקומית.

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב יפו.

7. תנאי לאישור תכנית עיצוב:

עמידה בהנחיות מדיניות זו.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות תכנון צפון ואדריכל העיר):

ממליצים לאשר את המדיניות בכפוף להערות הבאות:

1. אישור בועדה המקומית של מסמך זה אשר יתייחס למפגש בין הקולונדה למרחב הציבורי שמצפון לה, בין גבול המגרש המזרחי לדרך המאושרת ובין השצ"פ והבינוי, ויובטח כי השטח שבין מבנה המלון והשצ"פ יפותח במשולב בשיפולי הקרקע הטבעיים הינו תנאי לאישור תכנית העיצוב. בהתאם לסעיף 6.2 (4) בהוראות תכנית תא/4018.
2. לאור שינויי המפלסים הצפוי בפיתוח הרחובות עם מימוש תכנית תא/3700, בתקופת הביניים ועד למימוש האמור, הבינוי מצריך הסדרת גלישת עודפי נגר המגרש בתחום השצ"פ/פארק החוף, שבתחום ה- 100 מ' מהים, על כן נדרש אישור הולחוף לעבודות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 25-0010ב' מיום 28/05/2025 תיאור הדיון:

זהר שמש: לפני אישור תכנית העיצוב נציג את המדיניות למגע עם השטחים הסובבים של תוכנית העיצוב עם המרחב הציבורי הגובל. זו דרישה של תוכנית 4018 שדורשת את אישור הוועדה למדיניות למגע עם השטחים הגובלים לפני אישור תכנית העיצוב לבינוי במגרש.
כיום קיים במגרש מבנה בן 14 קומות ויסודות למבנה העתידי, כעת נציג את הבנייה העתידית שלו.
המדיניות תציג שני שלבים-
שלב הביניים: מימוש של השטח הסחיר במגרש לפני פיתוח הרחובות העתידיים לפי תוכנית 3700 ושלב שני- ואחרי הפיתוח הסופי. בשלב הביניים, יש הבדלי מפלסים שכולם מסתדרים בשלב הסופי.
בשלב הביניים לכיוון שמעון סמט ,הרחוב הצפוני, הבינוי יהיה נמוך מהפיתוח הנוכחי. והיזם מחבר בין המפלסים על ידי דיקור קרקע, שמסדיר את הפרשי המפלסים ובשלב הסופי שמעון סמאט יפותח במפלס

נמוך מהקיים ותווצר רחבה מפולסת עד הקולונדה והמסחר. ההבדלי הגובה הם בין אפס באזור המערבי ועד 80 ס"מ באזור המזרחי.
לכיוון הרצל רוזנבלום מכיוון מזרח יש לנו הבדל הפוך, המפלס של הבינוי יהיה גבוה בכ-75 ס"מ ואחרי השלב הסופי של פיתוח הטיילת המזרחית נקבל מצב מפולס. הגבהת השטח הפרטי יעשה על ידי הדיירים.
לכיוון מערב המדיניות מדגישה איך המגע של הפרויקט יהיה לכיוון השצ"פ, המלון מבקש חפירה לחצר אנגלית לצורכי המלון לשטחים הציבוריים שלו, המדיניות קובעת שהאזור שיותר להקים בו גדר הוא רק למניעת נפילה רק באזור החפור. בשאר ההיקף של המגע עם השצ"פ תותר רק סימון של עד ארבעים סנטימטר להבדיל בין שטח פרטי לשטח ציבורי אבל לא להקים גדר גבוהה יותר.
נדרשת התאמה של מפלסי הקרקע בפינה הצפון מערבית במסיכות לשצ"פ לצורכי ניקוז. בשלב הפיתוח הסופי שהכול מתפלס אין בעיית ניקוז אבל לשלב הביניים, נוצרה נקודה נמוכה שנדרש פילוס שלה על ידי עבודה בשצ"פ. העבודה הינה בתחום המאה מטר מהים ומתואמת עם שפ"ע ועם היחידות העירוניות.
בגלל שהיא בתחום המאה מטר, ככל ותכנית העיצוב תאושר,יזמי התכנית יצטרכו לגשת לו"לחוף ולהציג את התכון ולקבל או פטור או אישור לעבודות הניקוז.
ליאור שפירא: אנא הציגו את תכנית העיצוב ונאשר זאת יחד עם המדיניות
הראלה אברהם אוזן: אבקש להקריא לפרוטוקול את סעיף 2 בהחלטה של המדיניות:
בכפוף לאישור תכנית העיצוב, לאור שינויי המפלסים הצפוי בממשק עם פיתוח הרחובות שיעשה בתחום תכנית תא/3700, בתקופת הביניים ועד למימוש האמור, הבינוי מצריך עבודות פיתוח ושינוי מפלסים בתחום התכנית 4018, ובתוך תחום ה- 100 מ' מהים יש להעביר את תכנית העיצוב להתייעצות עם הולחו"ף.
ליאור שפירא: המדיניות מאושרת פה אחד

בישיבתה מספר 25-0010ב' מיום 28/05/2025 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את המדיניות בכפוף להערות הבאות:

3. אישור בועדה המקומית של מסמך זה אשר יתייחס למפגש בין הקולונדה למרחב הציבורי שמצפון לה, בין גבול המגרש המזרחי לדרך המאושרת ובין השצ"פ והבינוי, ויובטח כי השטח שבין מבנה המלון והשצ"פ יפותח במשולב בשיפולי הקרקע הטבעיים הינו תנאי לאישור תכנית העיצוב. בהתאם לסעיף 6.2 (4) בהוראות תכנית תא/4018.
4. בכפוף לאישור תכנית העיצוב, לאור שינויי המפלסים הצפוי בממשק עם פיתוח הרחובות שיעשה בתחום תכנית תא/3700, בתקופת הביניים ועד למימוש האמור, הבינוי מצריך עבודות פיתוח ושינוי מפלסים בתחום התכנית 4018, ובתוך תחום ה- 100 מ' מהים יש להעביר את תכנית העיצוב להתייעצות עם הולחו"ף.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי