

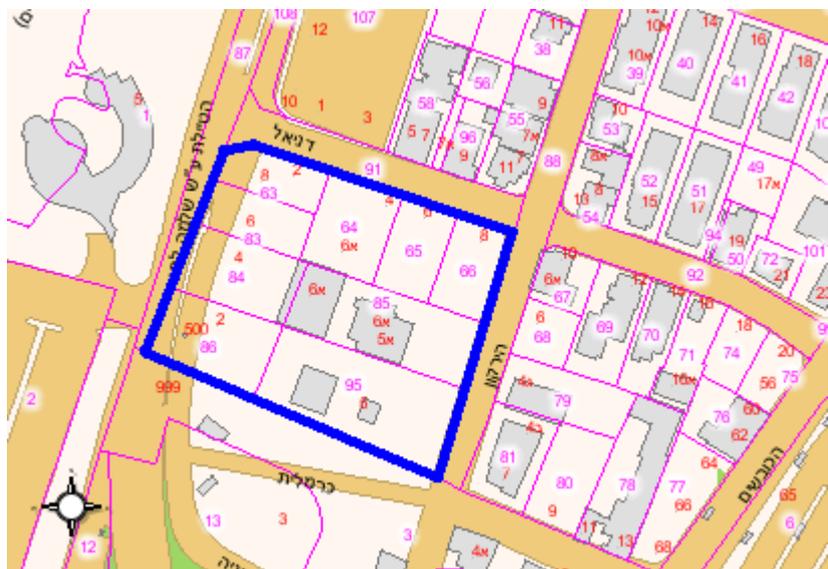
התוכן	מס' החלטה
507-0147686 תא/4055 - מספר במערכת המקוונת 507-0147686 - מרחב כרמלית הירקון	07/06/2023
בקשה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת	11 - - '23-0009

דיון נוסף בהארכת תוקף התכנית (07.06.23):
פירוט בסוף הדראפט

דיונים קודמים:

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:
הועדה מחוזית

מיקום:
בין הרחובות: כרמלית, הרברט סמואל, דניאל והירקון.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7229	מוסדר	-	.95, 86-83, 66-63	-

שטח התכנית:
6.722 דונם

מתכנן:
ד. קייזר, מ. קייזר, א. לקנר אדריכלים ומתכנני ערים.

יזם:
פרטיים
ועדה מקומית לתכנון ובניה

בעלות:
עיריית תל אביב – יפו ופרטיים:
מתחם א': חלקות 63-66, 83 (פרטיים).
מתחם ב': חלקות 84-86, 95 (עיריית תל אביב-יפו).

מצב השטח בפועל:

חלקות 63-66 - חניון פתוח. חלקות 83, 84, 86 - פנויות וריקות. חלקות 85 ו-95 תפוסות חלקית ע"י מבנים.

מדיניות קיימת:

מדיניות הועדה המקומית לרצועת התכנון שבין הרחובות הירקון והרברט סמואל כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטותיה בעשור האחרון הינה אישור תכניות לשימושים מעורבים של מלונאות, מגורים ומסחר תוך הרחבת רחוב הירקון.

זכויות הבניה בתכניות אלו נקבעו ל:

400% לשימושים מעורבים של מלונאות מגורים ומסחר

450% למלונאות ומסחר

על פי מדיניות זו אושרו התכניות:

טיילת דוד – 350% מתוכם מחציתם למלון ומחציתם למגורים. מסחר נגזר באופן שווה מכל שימוש.

מתחם מלון אמבסדור- 400% מתוכם 160% למגורים ו- 240% למלון ומסחר

הירקון 33-37 - חלופה 1: 400% מתוכם 160% למגורים ו- 240% למלון ומסחר. חלופה 2: 450% למלון ומסחר בלבד.

בי"ס הירקון (sea one)- 400% מתוכם 200% למלון ומסחר, 200% למגורים. בהמשך נוספו שטחי

מלונאות נוספים בהעברה משימור

דולפינריום – 400% מתוכם 200% למלון, 200% למגורים. מסחר נגזר משני השימושים.

הנחיות בינוי לפיהן אושרו תכניות באיזור זה:

מסד בגובה 13 מ' עם קולונדה מסחרית מוגבהת ממפלס הרחוב לאורך רחוב הרברט סמואל ובגובה 4 קומות מעל קומת עמודים לכיוון רחוב הירקון. רוחב חזית המגדלים מעל המסד לא יעלה על 50% מרוחב המגרש לכיוון מזרח/מערב.

מדיניות זו תואמת את הוראות תיקון מס' 4 לתמ"א 13 המתירה שימושים מעורבים באזורים אלה.

בתכנית המתאר, שטח התכנית כלול באזור המיועד ל "מגורים בבניה מרקמית" וכאזור "מוטה מלונאות". בינוי מקסימלי עד 25 קומות.

חזית מסחרית לרחובות הרברט סמואל והירקון.

מצב תכנוני קיים:

תכנית 1200 קבעה במקום ייעוד קרקע "אזור לתכנון בעתיד", תכנית זו החליפה את תכנית 44 שקבעה במקור ייעוד למגורים ולמסחר ושטח למבני ציבור.

מצב תכנוני מוצע:

כללי:

התכנית כוללת שני מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים בהסכמת בעלים, ללא תשלומי איזון:

- מתחם א' - בבעלות פרטיים : שטח לאחר הפקעה – כ- 2 דונם.
- מתחם ב' - בבעלות עיריית תל אביב – יפו : שטח לאחר הפקעה כ- 3 דונם

חישוב היקף הזכויות במצב המוצע בכל מתחם, נעשה עפ"י שטחי החלקות שיועדו במצב הנכנס, עפ"י תכנית מס' 44, למגורים ללא השטחים שיועדו למגרש ציבורי וללא השטחים שיועדו להפקעה.

תיאור מטרות התכנון:

1. שינוי ייעוד השטח מ"אזור לתכנון בעתיד", עפ"י תכנית מס' 1200, לייעוד משולב של "מלונאות, מגורים ומסחר", וכן ייעוד משולב של "מגורים, תיירות, מבנים ומוסדות ציבור" כחלק מרצף הפיתוח לאורך חוף הים ברצועה שבין הרחובות ה. סמואל והירקון.
2. קביעת זכויות הבניה בהתאמה למדיניות הועדה המקומית. התכנון המוצע מוגש בשתי חלופות הנבדלות זו מזו בהיקף זכויות הבניה לייעוד מלונאות, במטרה לחזק את שטחי המלונאות בתל אביב בכלל ואת שטחי המלונאות בקו הראשון לאורך חוף הים בפרט, כלהלן:
 - **חלופה 1 (שטחים עיקריים)-**
מתחם א': מגורים- 200%, מלונאות- 300% ו-500 מ"ר למסחר.
מתחם ב': מגורים- 150%, מלונאות- 350% ו-500 מ"ר למסחר. בנוסף 250% למבנה ציבור שמחושבים משטח החלקה הציבורית במצב הנכנס.
 - **חלופה 2 (שטחים עיקריים)-**
מתחם א': מגורים- 200%, מלונאות- 200% ו-500 מ"ר למסחר.
מתחם ב': מגורים- 120%, מלונאות- 280% ו-500 מ"ר למסחר. בנוסף 250% למבנה ציבור שמחושבים משטח החלקה הציבורית במצב הנכנס.

חניה:

1. המתחם כולו עם השלמתו ישורת על-ידי רמפת כניסה אחת בלבד, מתוך השתיים המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי. בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח, אשר אישורה מהווה תנאי להוצאת היתר בניה בתחום תכנית זו לאחר מתן תוקף לה, יקבע סופית איזו רמפת כניסה ויציאה תהייה זו שתבוצע ואיזו רמפה מתוך שתי הרמפות המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי – מתבטלת.
2. מיקום רמפת הכניסה והיציאה אל וממרתפי החניה עקרוני. מיקום זה ניתן לתזוזה, הכל בכפוף למפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח אשר אישורה מהווה תנאי להוצאת היתר בניה בתחום תכנית זו לאחר מתן תוקף לה.
3. התכנית תקבע זיקת הנאה הדדית לשימוש ומעבר כלי רכב בין שני המגרשים (תא שטח 1 ותא שטח 2) במרתפי החניה.

פרוט יעדים / שימושים:

שימושים עיקריים:

- מתחם א': "מגורים, תיירות ומסחר" – בית מלון, ומגורים בשילוב שטחי מסחר בקומת הקרקע, קולונדות פתוחות ושטחים ומעברים עם זיקת הנאה לציבור.
- מתחם ב': "מגורים, תיירות, מבנים ומוסדות ציבור" – בית מלון, ומגורים בשילוב שטחי מסחר בקומת הקרקע, שטחים למבנה ציבורי, קולונדות ושטחים ומעברים עם זיקת הנאה לציבור.

בגוש המבנה התחתון (קומת קרקע וקומות תחתונות) של הבינוי יותרו שימושי מלונאות וכן מסחר ואכסדראות כניסה בקומת הקרקע למגורים ולמלונות בלבד וכן שימוש של מבנה ציבורי במתחם ב'. תקבע קומת מפרידה בין חלקו העליון והתחתון של המבנה – בה יותרו שימושי פנאי ומסחר נלווה משותפים למלונאות ולמגורים.

בגוש המבנה העליון (קומות עליונות וקומת גג חלקית) יותרו שימושי מגורים ומלונאות (ככל שיידרש לניצול מלוא הזכויות למלונאות) וקומות גג לצרכים תפעוליים וטכניים.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים	נתונים	
חלופה ב' 400%	חלופה א' 500%			
400	500	אזור לתכנון בעתיד	אחוזים	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
<p><u>מגורים:</u> עיקרי- 200% שירות- 40%</p> <p><u>מלונאות:</u> עיקרי- 200% שירות- 60%</p> <p><u>מסחר:</u> עיקרי- 500 מ"ר שירות- 200 מ"ר</p>	<p><u>מגורים:</u> עיקרי- 200% שירות- 40%</p> <p><u>מלונאות:</u> עיקרי- 300% שירות- 60%</p> <p><u>מסחר:</u> עיקרי- 500 מ"ר שירות- 200 מ"ר</p>			
<p><u>מגורים:</u> עיקרי- 120% שירות- 40%</p> <p><u>מלונאות:</u> עיקרי- 280% שירות- 60%</p> <p><u>מסחר:</u> עיקרי- 500 מ"ר שירות- 200 מ"ר</p> <p><u>מבנה ציבור:</u> עיקרי- 250% שירות- 40%</p>	<p><u>מגורים:</u> עיקרי- 150% שירות- 40%</p> <p><u>מלונאות:</u> עיקרי- 350% שירות- 60%</p> <p><u>מסחר:</u> עיקרי- 500 מ"ר שירות- 200 מ"ר</p> <p><u>מבנה ציבור:</u> עיקרי- 250% שירות- 40%</p>	<p><u>תא שטח 2</u> כ-3.01 דונם מתוכו שטח לחישוב זכויות למלונאות ומגורים כ-1.62 דונם שטח לחישוב זכויות מבנה ציבור כ-1.38 דונם</p>		
ע+ 18 ק.גג	ע+ 22 ק.גג	תא שטח 1	קומות	גובה
ע+ 16 ק.גג	ע+ 19 ק.גג	תא שטח 2		
83 מ' (87 מ' מעפ"י)	98 מ' (102 מ' מעפ"י)		מטר	
לפי תקן תקף לעת הוצאת היתר	לפי תקן תקף לעת הוצאת היתר			מקומות חניה

אחוזי שטחי שירות - % מהשטח העיקרי
אחוזי שטח עיקרי - % משטח הקרקע

זמן ביצוע:

- אם תוך 8 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית (אזור לתכנון בעתיד). הוועדה המקומית רשאית להאריך את תוקף התכנית לשלש שנים נוספות מעבר ל-8 השנים הנ"ל זאת במידה והוועדה המקומית תשוכנע כי העיכוב בהוצאת היתר נבע מסיבות המצדיקות מתן הארכה.

חז"ד הצוות:

- ממליצים לקדם את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:
- חלוקת שטחי במתחם א' (פרטיים) תהיה כדלהלן:
 - מלונאות: עד 200% שטחי בניה עיקריים + 50% שטחי שרות.
 - מגורים: עד 200% שטחי בניה עיקריים + 40% שטחי שרות.
 - מסחר: בנוסף למפורט, 500 מ"ר שטחי מסחר בכל מתחם + 30% שטחי שרות.
 - שטחים למרפסות (בנוסף לאמור לעיל): עד 12 מ"ר ליח"ד, 8 מ"ר לחדר מלון
 - מספר קומות מקסימלי מתחם א - קרקע + 5 קומות מסד + 12 קומות מגדל + קומה טכנית גבוהה/כפולה בגובה מקסימלי של 6 מ' ברוטו (כולל מעקה גג ומתקנים טכניים).

4. חלוקת שטחי במתחם ב' תהיה כדלהלן:
 - מלונאות: עד 280% שטחי בניה עיקריים + 50% שטחי שרות.
 - מגורים: עד 120% שטחי בניה עיקריים + 40% שטחי שרות.
 - מסחר: בנוסף למפורט, 500 מ"ר שטחי מסחר בכל מתחם + 30% שטחי שרות.
 - שטחי ציבור: במתחם ב' - 3450 מ"ר שטחי בניה עיקריים + 40% שטחי שרות.
 - שטחים למרפסות (בנוסף לאמור לעיל): עד 12 מ"ר ליח"ד, 8 מ"ר לחדר מלון
2. מספר קומות מקסימלי מתחם ב – קרקע + 5 קומות מסד + 3 קומות ביניים + 12 קומות מגדל + קומה טכנית גבוהה/כפולה בגובה מקסימלי של 6 מ' ברוטו (כולל מעקה גג ומתקנים טכניים).
3. שימושים בשטחי הציבור לפי סעיף 188 לחוק כולל בריכה ציבורית ושימושי ספורט.
4. בכל מתחם בקומת הקרקע תחויב הקמת שטחי מסחר בהיקף האמור לעיל.
5. שטח יח"ד ממוצע 80 מ"ר כולל ממ"ד, שטח מינימלי 50 מ"ר.
6. תכנית קומת מגדל לא תעלה על 600 מ"ר ברוטו (כולל מרפסות).
5. הקלות בקווי הבניין, בגובה ובמספר הקומות יהוו סטייה ניכרת מהתכנית זו.
6. מרחק מינימלי בין שני המגדלים – 20 מ'.
7. מתחם א: גובה בניין יחסי (מעל פני המדרכה הסמוכה) מקסימלי 80 מ'.
8. מתחם ב: גובה בניין יחסי (מעל פני המדרכה הסמוכה) מקסימלי 90 מ'.
9. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות – תבוטלנה.
10. גובה קומת קרקע/קומה מפרידה – מקסימום 6.0 מ' ברוטו.
11. גובה קומת מלון/מגורים – מקסימום 3.6 מ' ברוטו.
12. בניה ירוקה - בקשות להתרי בניה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להבטים של בניה ירוקה לרבות – שימור אנרגיה (באמצעות אלמנטי הצללה, חומרי גמר, גודל הפתחים, בידוד המעטפת וכד'), מחזור פסולת, חלחול מי נגר, מחזור פסולת בניין בזמן עבודות חסכון ושימוש חוזר במים, אורור טבעי בבניין וכיוצ"ב.
13. תנאים למתן היתר בניה:
 - עמידה בתקני משרד התיירות.
 - רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש למלונאות בלבד לחלק המלונאי של הפרוייקט.
 - הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או ממוטעמו. לפתרונות אלו תצורף חוות דעת מומחה לנושא בניה ירוקה שתכלול דירוג הפתרונות והערכתם מול תקנים מקובלים ו/או התאמתם לדרישות מה"ע ומדיניות הועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר.
 - 14. תנאים להעברת התכנית לוועדה המחוזית:
 - חתימת היזם על כתב התחייבות הנועד להבטיח את הנושאים הבאים:
 - המבנה ישמש כבית מלון (חיבור אחד לחשמל, מונה מים אחד מונה גז אחד וכד')
 - לא ניתן יהיה לרשום יחידת ארוח לגורם מסוים, תרשם הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לנושא זה.
 - תרשם הערה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין לפיו כל מכירה תהייה מותנית באישור העירייה כדי להבטיח שלא ימכרו דירות ארוח ספציפיות לגורמים ספציפים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א' לגורם ב'.
 - תנאי למכירת יחידות ארוח יהיה מכירת כל מקבץ היחידות בכללותו.
 - אישור נספח התנועה ע"י אגף התנועה ומה"ע.
 - חתימת היזמים על כתב שיפוי בגין סעיף 197 לחוק.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק.

בישיבתה מספר 0018-12'ב' מיום 18/07/2012 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' דני קייזר: מציג את התכנית ואת השטחים הציבוריים במתחם. מבקשים 500 אחוזי בניה. במגרשים הפרטיים 200 אחוזים למגורים שתקפים כבר היום. 300 ביעוד מלונאות. במגרשי עת"א 500 אחוזי בניה בחלוקה של 70% למלונאות ו 30% למגורים ובנוסף שטחים ציבוריים. העיריה נכנסת עם 1.62 דונם במגרש הסחיר ואנחנו היזמים עם 2 דונם. ארנון גלעדי: כמה מגורים היה בתב"ע הקודמת? אורלי אראל: התכנית התקפה 1200 ביטלה את הזכויות של התכניות הקודמות לה. הראלה אברהם אוזן: בתוכנית 1200 בסעיף 14 יש סעיף שאומר שבמקרים מיוחדים ניתן לשאוב זכויות מהתכניות הקודמות לה. צביקה לוי: המלצת הצוות בהתאם למדיניות הועדה המקומית לאורך השנים דהיינו, נפחי בניה מקסימלים של עד 400 אחוזי בניה ובנוסף שטחי מסחר ושטחים ציבוריים. גובה המגדל של הפרטיים יהיה כגובה המגדל הסמוך לו, של אחים עופר. מיטל להבי מבקשת ששטח הציבורי יהיה 3,500 מ"ר. ארנון גלעדי מבקש לא לחרוג מעבר ל400%. אדר דני קייזר: מציע שהגבהים יסוכמו בדיון אצל מהנדס העיר. אורלי אראל: אתם חייבים להיצמד למה שהחלטתם בתוכנית המתאר. פאר ויסנר: מבחינה ציבורית זה נכון להיצמד ל400%. ארנון גלעדי: אם זה אפשרי מה זה חשוב, אני מציע לקיים דיון נוסף לאחר דיון אצל מהנדס העיר.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון לאחר בדיקה מול מה"ע.

משתתפים: מיטל להבי, ארנון גלעדי, פאר ויסנר ובנימין בביוף.

דיון נוסף 01.08.2012:

חו"ד הצוות:

לאחר היוועצות עם מה"ע חו"ד צוות נותרה ללא שינוי למעט הנושאים הבאים:

1. הגדרת גודל שטחים למבנה ציבור 3450 מ"ר במקום 2400 מ"ר.
2. חלוקת קומות במתחם ב' – הסבת 3 קומות מגדל לקומות ביניים.
3. הגדלת גובה בניה מקסימלי במתחם ב ל-90מ' (יחסי)
4. בחינת אפשרות שילוב חניה ציבורית תת קרקעית לבאי החוף.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186'ד לחוק.

בישיבתה מספר 0019-12'ב' מיום 01/08/2012 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

פאר ויסנר: רצינו שיזמים ילכו לפי המדיניות הועדה המקומית. היזמים מוכנים ללכת על 400% אנחנו יכולים לתת את ברכת הדרך ולסיים את הדיון. צביקה לוי: מבקשים לעדכן הגדרת גודל שטחים במבני ציבור 3450 מ"ר במקום 200 כמו שהיה כתוב. חלוקת קומות במתחם ב' הסבת 3 קומות לקומות ביניים. הגדלת גובה הבניה המקסימלית במתחם העיריה 90 מטר יחסי, ובחינת שילוב שירות חניה ציבורית תת קרקעית לבאי החוף שזה בתוכנית המתאר נכתב לכל הפרוייקטים לאורך החוף. נבקש לבדוק את זה מול אגף התנועה ארנון גלעדי: אם תוכנית המתאר קובעת זאת אין צורך בבדיקה של עיריית ת"א. היא לא גוף כלכלי היא גוף ציבורי גריידיא. צבי לוי: יש שני פרויקטים מגרש ציבורי ומגרש פרטי. פאר ויסנר: במגרש הציבורי תהיה חניה תת קרקעית. בנוגע למים אתה יכול להתחבר לצינור של C1.

דני קייזר: בדיון שהתקיים באנו עם הצעה להגדיל את המרכיב של מלונאות מעבר למה שמקובל. הם יכולים להעלות את זכויות הבניה בפן הציבורי של המלונות, שבא בטוי בתמ"א 13. ביקש ארנון שמול העובדה שאומנם יש מדיניות של חצי חצי 200 ו 200% אם באים היזמים וגם למגרש העירוני שבוודאי מייצג מחשבה ציבורית הם יכולים להעלות את זכויות הבניה למלונאות שיש בה את הפן הציבורי שבא לידי ביטוי בתמ"א 13 ותמ"א 13/4 חוק לשמירת הסביבה החופית והמצוקה של חדרי מלון בתל אביב אם הדבר נכון וראוי ומבחינת הבינוי גובה הבנינים מתייחס לבניה הסמוכה ומשתלב בה, אז מן הראוי שהמתחם הזה שנמצא בין המגדל בין 1C שהוא 101 מ' לבין מגדל הדולפינריום שהוא יהיה גם 101 לבין הבנינים שביניהם שהם נמוכים יותר ל-80 עד 90 מ' זה משיג את המטרה וזה נכון לכולם.

שמואל גפן: אז למעשה אתה מבקש להשלים או למחוק דורון ספיר: נא להציג את הבינוי.

פאר ויסנר: המגרש הזה נותן קפיצה קדימה. נותנים אחוזים נרחבים תקחו את זה, זה צריך לעבור את הועדה החופית, נכון כרגע בגלל שזה בסביבה החופית וזה קרוב לכרם התימנים מספיק האחוזים שניתנו לכם. מציע לקבל 400 אחוז ולבצע את זה תוך 5 שנים.

דני קייזר: כדאי לראות את העובדות - כרם התימנים לא נמצא מאחורי התכנית אלא גן הכובשים.

פאר ויסנר: חו"ד היתה לשבת עם מהנדס העיר והצוות המקצועי.

דורון ספיר: התבקשתם לשבת עם מהנדס העיר והצוות המקצועי אשר עומד על דעתו שמדובר ב-400 אחוז זה מה שהוא מוכן לתת ועל כן הדיון הזה מיותר. נאמץ את חוות דעת מהנדס העיר.

דני קייזר: עשינו את העבודה כדאי לראות אותה כדי שדברים התבהרו. מציג את העובדות של הבינוי. מציג את החתכים ממזרח למערב ואת שטחי הבניה והוספת הקומות של המלונאות. מראה את המצב של 400 אחוזי בניה שמתיישרים עם המגדל של עופר. מציג את המבט ממערב.

צביקה לוי: הציגו את התוכנית בפני מהנדס העיר, ההבדלים הם לא קטנים ומועטים, ההבדל במגרש של הפרטיים בין 200 ל-300 אחוז למלונאות, הוא הגדלת מספר הקומות התחתונות מ-10-6 והגדלת תכנית הקומות מ-600 מ"ר קומות צרות ל-1200 מ"ר לקומה. זה ממשיך את הבסיס שהוא קומה רחבה בשטח של 1200 מ"ר לקומה, ומגביה אותו מ-6 קומות ל-10 קומות. מה שהופך אותו לבנין רחב וגדול.

ארנון גלעדי: כמה נתנו במגרש החניה הגדול. בנין עופר?

דני קייזר: 81.5 מטר מפני הרחוב.

צביקה: השאלה היא לא יותר מלונאות. השאלה היא איך אנחנו רוצים להקל על קו המתאר של חוף הים לתושבים.

צביקה לוי: אני מקל כאשר אני לא מנפח את זכויות הבניה דני קייזר: ההגבה של גוש המלונאות הם שתי קומות בנסיגה.

אורלי אראל: בקשר למחסור בחדרי מלון. המחסור הוא במלונות של 3 כוכבים לא על חוף הים אלא דווקא במרכז העיר, מרבית החדרים חסרים במרכז העיר.

ויסנר פאר: כדאי לצאת לדרך.

ארנון גלעדי: מתי יבנה מלון חדש בחוף.

פאר ויסנר: צריך לאשר רק את 400 אחוז זו הדרך הנכונה וכן להגדיל את השטחים למבני ציבור בהתאם לבקשת חב' המועצה מיטל להבי.

דורון ספיר: נקיים דיון בהמשך.

הועדה מחליטה:

מאשרים להעביר את התכנית לדיון בהפקה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים:

1. הועדה מאמצת את חו"ד צוות תכנון מרכז מסעפים 1-14 כפי שפורט בדיון הקודם מיום 18/07/2012 (מספר 12-0018 ב' החלטה מספר 11).

2. להוסיף להחלטה את התיקונים הבאים:

- א. הגדרת גודל שטחים למבנה ציבור 3450 מ"ר במקום 2400 מ"ר.
- ב. חלוקת קומות במתחם ב' – הסבת 3 קומות מגדל לקומות ביניים.
- ג. הגדלת גובה בניה מקסימלי במתחם ב ל-90 מ' (יחסי)
- ד. בחינת אפשרות שילוב חניה ציבורית תת קרקעית לבאי החוף.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486'ד לחוק.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן ארנון גלעדי, אסף זמיר, בביוב בנימין

דיון נוסף בהארכת תוקף התכנית (07.06.23):

תכנית תא/4055 - מספר 507-0147686 - מרחב כרמלית הירקון
אושרה בועדה המחוזית ופורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים ביום 24.08.2015.

בסעיף 7.2 לתכנית נקבע כי:

"אם תוך 8 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, באחד ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה לפחות לענין דיפון וחפירה, תתבטלה במגרש זה הוראות תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית (אזור לתכנון בעתיד). הוועדה המקומית רשאית להאריך את תוקף התכנית ל-5 שנים נוספות מעבר ל-8 השנים הנ"ל, זאת במידה והוועדה המקומית תשוכנע, כי העיכוב בהוצאת היתר הבנייה נבע מסיבות המצדיקות מתן הארכה זו."

התכנית תואמת את תכנית המתאר תא/5000 ואת מדיניות התכנון למרחב רצועת חופי מרכז העיר. התכנית כוללת תועלות והקצאות לצרכי ציבור כנדרש, ובפרט ריכוז שטחי ציבור גדול. בתכנית שני מגרשי תכנון –

1. המגרש הצפוני, בבעלות פרטית, ובו זכויות בנייה לתיירות (5,600 מ"ר), מגורים (5,600 מ"ר), מסחר (550 מ"ר).
סה"כ 11,750 מ"ר מעל הקרקע המתוכננים במבנה הכולל 6 קומות מסד (כולל קרקע) ומעליו עוד 13 קומות מגדל (סה"כ 19 קומות כולל קומה טכנית).
במגרש מתוכנן חניון ציבורי.
2. המגרש הדרומי, בבעלות עיריית ת"א-יפו, ובו זכויות בנייה לתיירות (6,830 מ"ר), מגורים (2,750 מ"ר), מסחר (650 מ"ר) ושטח למבני ציבור (4,830 מ"ר).
סה"כ 15,060 מ"ר מעל הקרקע המתוכננים במבנה הכולל 6 קומות מסד (כולל קרקע) ומעליו עוד 16 קומות מגדל (סה"כ 22 קומות כולל קומה טכנית).
במגרש דייר מוגן.

במגרש הצפוני (פרטי) נערכה תכנית עיצוב שאושרה בועדה המקומית וקיבלה תוקף ב 08.12.21.
מאז פועל היזם לקידום היתר בנייה לפי התכנית.

כדי למצות את תהליכי התכנון ולהביאם למימוש, מתבקשת הועדה מתבקשת לאשר הארכת תוקף התכנית ב-5 שנים נוספות.

חוו"ד הצוות:

מומלץ להאריך את תוקף התכנית ב-5 שנים נוספות וזאת כדי למצות את הליכי התכנון במגרשים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-23' מיום 07/06/2023 תיאור הדיון:

אלון מטוס: הארכת תוקף לתוכנית מאושרת. דיון בהארכת תוקף לתוכנית 4055 כרמלית הירקון ברצועת חוף הים בין הרחובות הרברט סמואל לירקון. תוכנית שאושרה במחוזית ב2015 והיא תואמת תוכנית המתאר.
מצגי את התוכנית במצגת ואת הטיעון להארכת התוקף.
דורון ספיר: מבוקש כדי לממש את הליכי התכנון להאריך את תוקף התוכנית ב-5 שנים נוספות.

בישיבתה מספר 0009-23' מיום 07/06/2023 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להאריך את תוקף התכנית ב-5 שנים נוספות וזאת כדי למצות את הליכי התכנון במגרשים.
משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון