תא/תע"א/ 4018 - תכנית עיצוב ופיתוח מתחם חוף הצוק
דרפט לועדה מקומית - תכנית עיצוב ופיתוח

1. מידע כללי

1.1. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית תל אביב-יפו

1.2. מיקום:

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

1.3. כתובת:

רחוב רוזנבלום הרצל 14

1.4. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן

6621	מוסדר	חלק	10	101

1.5. שטח התכנית:

15.856 דונם

1.6. מתכננים:

אדריכל תכנית : יסקי מור סיוון אדריכלים ומתכנני ערים
אדריכל נוף : ד.מרגלית אדריכלי נוף
יועץ תנועה : ד.ג.ש הנדסה
יועץ סביבה : DHVmed
יועץ בנייה ירוקה : DHVmed
יזם : אשטרום מגורים יזמות בע״מ, ריאליטי קרן השקעות בנדל״ן III, שותפות מוגבלת
בעלות : אשטרום מגורים יזמות בע״מ, ריאליטי קרן השקעות בנדל״ן III, שותפות מוגבלת

1.7. מצב השטח בפועל:

בתחום התוכנית קיים מבנה שהוקם לפי תכניות 1700 ב׳ (1987), 1700 ז׳ (1991) והוצא לגביהן 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.

1.8. מצב תכנוני קיים:

<u>תכנית תא/מק/3700/3</u> - מטרת התכנית הינה הקמת רובע עירוני חדש בצפון מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף, מתחם חוף הצוק מוחרג מתכנית זו. הרחובות והשטחים הגובלים במגרש כלולים בתכנית תא/3700 ועתידים לעבור פיתוח לעת מימוש התכנית לרבות שינוי מפלסי- הנמכת רחוב סאמט והגבהת רחוב הרצל רוזנבלום.

<u>תכנית תא/4018</u> – מתחם חוף הצוק. מטרת התכנית הינה פיתוח מתחם לתיירות, מגורים ומסחר.
תנאי להיתר הבניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי הוועדה המקומית.
בתחום התכנית מבנה קיים בן 14 קומות וקומת מרתף. קומת המרתף משמשת חנייה לדיירי המבנה, בקומת הקרקע לובי כניסה, פונקציות מלונאיות וכן שטח פתוח לרווחת דיירי המבנה. בשאר הקומות נמצאות יחידות האירוח.

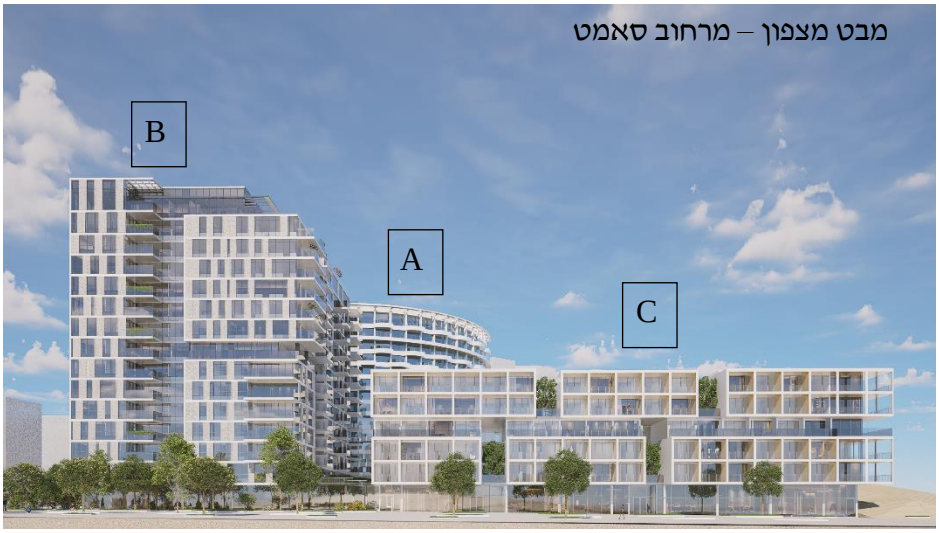
מדיניות 9156 - המדיניות קובעת הנחיות למימוש השטחים הפתוחים בהיקף המגרש והן הנחיות לשלביות ביצוע המגרש הסחיר והשטחים הפתוחים הגובלים. הבינוי המוצע בתכנית עיצוב זו עומד בהנחיות מדיניות זו.

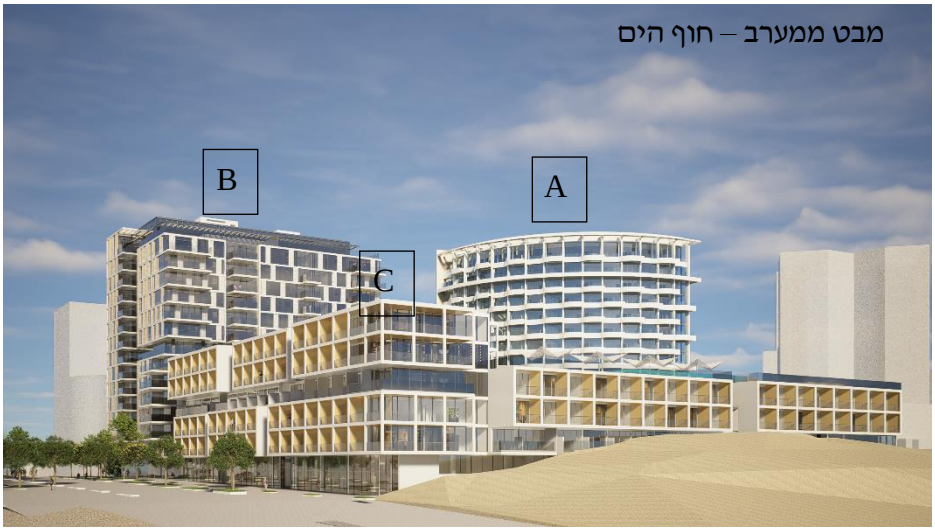
תכנית מתאר מקומית ע-1 – מרתפים – הקובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם.

1.9. מצב תכנוני מוצע:

התכנון תואם את השטחים והשימושים אשר נקבעו בתוכנית הראשית. אין בתוכנית העיצוב בכדי לאשר שטחים, שימושים ונפחים בשונה מהתוכנית הראשית.
מבנה A הקיים נשאר כפי שהוא ,לרבות שטחי הפיתוח ,בריכת השחייה הקיימת וחניה עילית מצד מזרח ומדרום.
התכנון מציע הוספה של מבנה מגורים (B) ומבנה מלונאי (C) לצד המבנה הקיים (A). שימוש בחניון הקיים והוספת קומות מרתף מתחת למבנים C ו- B ושטחים פתוחים במגרש.
מבנה מגורים (B) מתוכנן מצפון למבנה הקיים (A). הוא כולל 14 קומות מעל קומת כניסה קובעת ו-116 יחידות דיור. קומת הקרקע כוללת חזית מסחרית לרחוב שמעון סאמט.
מבנה מלונאי (C) מתוכנן ממערב למבנה הקיים (A) ולבניין המגורים (B). הוא כולל 3 קומות מעל מפלס כניסה קובעת ועוד 2 קומות חלקיות לאורך החזית הצפונית, במבנה מינימום 198 חדרי מלון בגודל מירבי של 45 מ"ר נטו (בהתאם לתב"ע). מבנה המלון (C) כולל חזית מסחרית לכיוון רחוב שמעון סאמט. הכניסה הראשית למלון היא מדרום מתחום מיסעת רכבים וכניסה נוספת מצפון, מכוון רחוב סאמט.
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.

1.10. הדמיות המבנה :

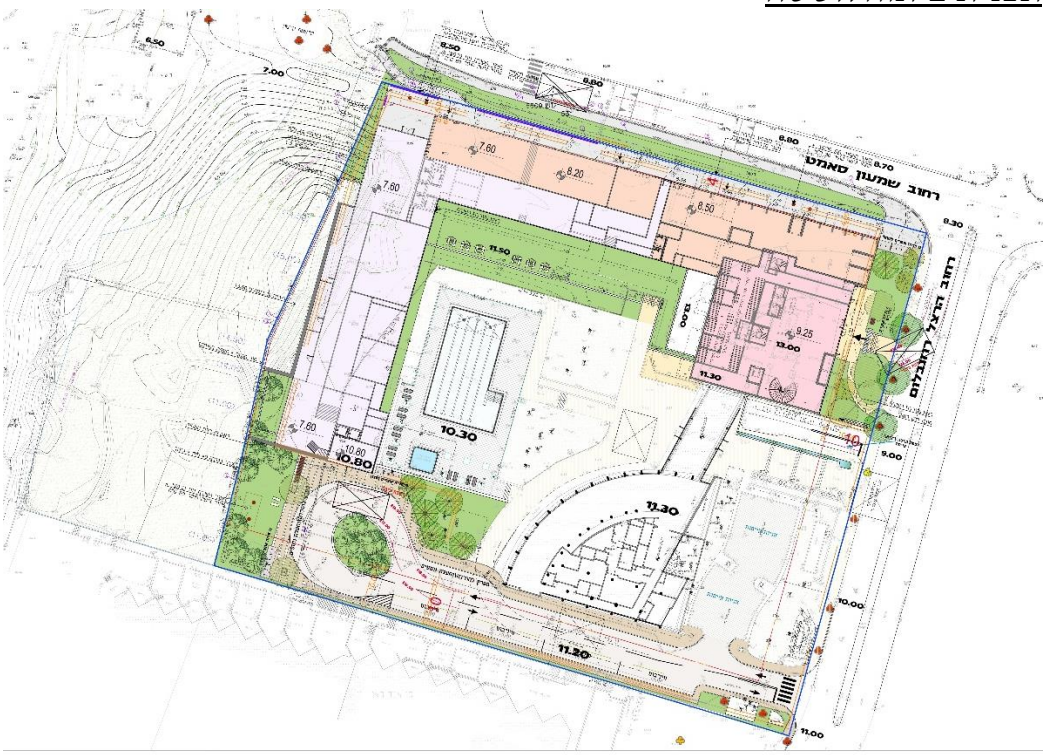



מבט ממערב – חוף הים
B
A
C

מבט ממזרח – רחוב רוזנבלום הרצל

B
A
C

<u>תכנית פיתוח השטח</u>



2. העיצוב האדריכלי

2.1. <u>אפיון המבנה</u>

א. **תיאור כללי** :

התכנון מציע הקמת בנין מגורים ומבנה מלונאי לצידי המבנה הקיים (A). בניין המגורים (B) ממוקם מצפון למבנה הקיים, והמבנה המלונאי (C) ממוקם ממערב . שני המבנים המוצעים מקיפים את המבנה הקיים ומגדירים דופן לרחובות רוזנבלום הרצל ושמעון סאמט, ממסגרים את המבנה הקיים ומגדירים ליבה ירוקה- חצר פנימית עם בריכת שחייה קיימת. חלוקת הנפחים לבנין המגורים ולמבנה המלונאי מתוכננים בדירוג מפלסי ודירוג נפחי כלפי הים. המסות מתפרקות לקוביות כאשר במרווחים ביניהן חללים ירוקים מגוננים.

הכניסות למבנים ומפלס המסחר בקולונדה מתוכננים לפי מפלסי הרחובות העתידיים במסגרת תכנית 3700.

בשלב א, לקראת אכלוס מבנה המגורים (B) והמלון (C) ולפני ביצוע הרחובות הגובלים, במסגרת תכנית 3700 :

- 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 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.

בשלב 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.
- בחזית המזרחית- רחוב הרצל רוזנבלום העתידי יוגבה.

על בעלי הזכויות להגביה את פיתוח השטח בין הלובי לפיתוח העירוני.

כניסות לרכב וחניות

רמפת הירידה הקיימת לחניון התת קרקעי תשמש גם עבור המבנים המוצעים והכניסה הרכבית הדרומית לרחבת העלאה והורדת נוסעים של המלון (C) תשאר הכניסה הקיימת, מדרום למלון הקיים (A). במידה והרחוב הגובל יפותח כשצ"פ , כניסת הרכבים תעבור דרומה לפי מיקום הרחוב החדש.

ב. <u>גובה המבנה:</u>

- מבנה קיים ללא שינוי (בנין A):

גובה מבנה - 58.00 מ' מעל גובה פני הים.
מספר קומות - 14 מעל מפלס כניסה קובעת.
מפלס כניסה קובע - 11.30+ מעל פני הים.
גובה קומה ממוצע - 3 מ'.
גובה קומת קרקע - 4.65 מ'.

- מבנה מגורים (בנין B): (מעל הרצועה המסחרית לרחוב סאמט)

גובה מבנה 58.00 מ' מעל גובה פני הים.
תתאפשר סטייה בגובה בנין שלא תעלה על 2 מטרים, שאין בה תוספת קומות, עבור התקנת מתקנים טכניים והסתרתם.
מספר קומות 14 מעל מפלס כניסה ו3- קומות תת קרקעיות.
מפלס כניסה 9.25+ מעל גובה פני הים., בהתאמה למפלס הרחוב.
גובה קומה ממוצע כ-3.2 מ'.
גובה קומת קרקע כ-3.5 מטר מ' גובה החלל הכפול של לובי הכניסה הינו עד -6.0מ'.
יותר גובה מתקנים טכניים נקודתיים ואלמנטי הסתרה עד 2 מ' מעל הגובה המירבי המאושר בתכנית.

- מלון (בנין C):

מבנה - חזית מערבית 23.70+ מ' מעל גובה פני הים וחזית צפונית 30.10+ מ' מעל גובה פני הים.
מספר קומות - 3 קומות מעל מפלס כניסה קובעת ועוד 2 קומות חלקיות לאורך החזית הצפונית, ו-3 קומות תת קרקעיות.
תתאפשר סטייה בגובה בנין שלא תעלה על 2 מטרים, שאין בה תוספת קומות, עבור התקנת מתקנים טכניים והסתרתם.

מפלס כניסה- כניסה ראשית מדרום במפלס 10.80+ וכניסה נוספת מרחוב סאמט במפלס 07.60+.
גובה קומה ממוצע כ-3.20 מ'. גובה קומת קרקע כ-3.20 מ'.
יותר גובה מתקנים טכניים נקודתיים ואלמנטי הסתרה עד 2 מ' מעל הגובה המירבי המאושר בתכנית

- מסחר (מתחת לבניינים B ו-C)

כניסות בין המפלסים 7.60 – 8.50, בהתאמה למפלסי הרחוב המתוכננים
גובה קומה 4.20 – 5.50 מ'

- קומות מרתף:
גובה קומה 1- עד 4.80 מ'.
גובה קומות 2- ו3- כ-3 מ'.

ג. <u>קווי בניין:</u>
קווי הבנין עפ"י סעיף 5 בטבלת הזכויות:

- קו בנין צפון, בקומת מפלס רחוב סאמט 4 מ' מגבול המגרש ומעל קומת מפלס הרחוב 0 מ'.
- קו בנין מערב, חוף הים - בחלקו המערבי של המגרש הפקעה של 4,134.5 מ"ר לטובת שצ"פ. 0.7 מ' מתא שטח 201 (שצ"פ).
- קו בנין דרום, מתחם "סי אנד סאן" - 10 מ' מגבול המגרש (בניין A) ו28 מ' (בניין C).
- קו בנין מזרח, רחוב רוזנבלום הרצל - 10 מ' מגבול המגרש.

תמהיל גודל יחידות דיור וחדרי מלון בחלוקה לקטגוריות:
לפי הוראות התכנית, טבלת זכויות והוראות בניה (5), מספר יחידות הדיור במבנה המגורים לא יעלה על 116 יח"ד ומספר יחידות הדיור המלונאיות לא יפחת מ- 198.
הערה מס' 10 לטבלה: גודל מירבי ליחידה מלונאית יהיה 45 מ"ר.

התמהילים המוצעים:

תמהיל יחידות דיור – מגורים (B)

קבוצת גודל	טווח שטח	מס' יח"ד	אחוז
דירה קטנה	51-65	18	16%
דירה בינונית	66-85	22	19%
דירה בינונית גדולה	86-105	21	18%
דירה גדולה	106-120	24	21%
דירה גדולה מאוד	<121	31	27%
סה"כ יח"ד		116	100%

תמהיל חדרים – מלון (C)

סוג חדר	שטח נטו	מס' חדרים	אחוז
חדר יחיד	27	4	2%
חדר זוגי	30	153	75%
סטודיו	35	16	8%
סוויטה	45	31	15%
סה"כ חדרים		204	100%

* גודל מירבי לחדר מלונאות (נטו) - 45 מ"ר

2.2. <u>בינוי, חזיתות המבנה ומעטפת:</u>

א. <u>חומרים:</u>

- מעטפת מבנה מגורים (B) תבוצע מטיח בגוון בהיר /בטון אדריכלי/חומרים מרוכבים עמידים לסביבה ימית, משולבים בחזיתות אלומיניום וזכוכית עם אלמנטי הצללה. ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.
- מעטפת מבנה המלון (C) תבוצע מטיח בגוון בהיר. יבוצע חיפוי קשיח לחללי פנים המרפסות כולל זכוכית בידודית שקופה עם רפלקטיביות מרבית של 14% ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.
- פרטים, חומרי גמר וגוונים יתואמו סופית לעת הוצאת היתרי הבניה ובאישור אדריכל העיר.

ב. מרפסות: (לא כולל מרפסות גג)

- שטח מרפסות ממוצע הינו 12 מ"ר.
- המרפסות תהיינה חזרתיות ורציפות- יותר שינוי בעמודת המרפסות בקבוצות של חמש קומות לפחות. לא יותרו מרפסות מדלגות

ג. הצללות וסגירות חורף:
בקולונדה המסחרית תתאפשר סגירת חורף- פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.

ד. שילוט:

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח׳ השילוט העירונית ובאישורה.

ה. חזית חמישית :
בגג חלקו המערבי של המלון מתוכננת בריכת שחיה. שאר גגות המבנים, לרבות שטחי מרפסות הגג יפותחו כחזית חמישית. הפתרון יאושר במסגרת היתר בניה. המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו אקוסטית בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.

ו. תאורה אדריכלית :
לא תותר תאורה אדריכלית למבנים, אלא באישור אדריכל העיר או מי מטעמו ואישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות בכפוף לחוות דעת אקולוגית

2.3. שימושים:

- המבנה הקיים (A)- בקומת הכניסה - לובי הכניסה למלון בחזית המזרחית ופונקציות מלונאיות כגון חדר כושר, וספא.
- מבנה מגורים (B)- לובי הכניסה בחזית המזרחית ממוקם במפלס הרחוב. בחלקו המערבי של לובי הכניסה מתוכננים חדרי אופניים.
במרתפים ימוקם מתחם משותף לדיירי הבניין, הכולל בריכת שחיה מקורה, חדר כושר וחדרי שרות לרווחת הדיירים.
- מבנה המלון (C)- הכניסה הראשית למבנה מתוכננת בחלקו הדרומי,לצד רחבת העלאה והורדת נוסעים. ממפלס הכניסה מתוכננת ירידה לאולם קבלה במפלס התמך המלונאי (7.60 מעל גובה פני הים). כניסה נוספת מצידו הצפוני של המלון, בחלקו המערבי של רחוב סאמט, מובילה לטרקלין. בין הטרקלין לאולם הקבלה מקשר מעבר אורכי מדרום לצפון. לצד הטרקלין מתוכננת מסעדת המלון, המשמשת גם לקוחות מזדמנים מרחוב סאמט. בצמוד, ממזרח למסעדה מלווים שטחי מסחר את מדרחוב סאמט, עד לכיכר ורחוב הרצל רוזנבלום. אולם הקבלה הדרומי מוביל למרכז כנסים, הכולל אולם ארועים וחדרי ישיבות. מאחוריהם – חדרים טכניים, כגון מטבחים, משרדים וחדרים מינימליים הנדרשים לתפעול המלון. במרתפים 2-, 3- ימוקמו מתקנים נוספים, כגון ספא וחדר כושר, משרדים, חדרים ומערכות טכניות נוספות לתפעול המלון.
בחזית המערבית גובל המלון ברכס כורכר, שצ״פ. הרכס מתנשא מעל לקומת החדרים הראשונה ויוצר חצר אנגלית אורכית, רחבה ומגוננת לשורת חדרי הגן ולאולם הקבלה. לאורך רכס הכורכר תתוכנן גדר סימון נמוכה כמפורט בסעיפי פיתוח המגרש, מהחלק הצפוני של המלון ועד לחדרי הגן. משם, לאורך שורת החדרים, תגבה הגדר לגובה תקני למניעת נפילה ולבטחון המלון. בקצה הדרומי של החצר האנגלית, באזור רחבת ההעלאה והורדת הנוסעים תשוב גדר הסימון המינימלית ותשתלב בפיתוח.
בגג חלקו המערבי של המלון מתוכננים בריכת שחיה ומתקנים מלווים, בר וטרקלין עיסקי.

א. שטחים משותפים בנויים
יתוכננו שטחים משותפים לבניינים בתת קרקע ומעל הקרקע, כדוגמת חדרי אשפה, מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל, חדרי גנרטור וטרנספורמציה ומתקנים טכניים נוספים בהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית.

2.4. נגישות:

הבינוי והפיתוח יתייחסו לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.5. תנועה:

- הכניסה לחניון המשותף ברמפה קיימת מרחוב רוזנבלום הרצל בין מבנה A למבנה B. הכניסה הרכבית למלון (C) תהיה מרחוב רוזנבלום הרצל בכניסה הקיימת מדרום למבנה הקיים (A).

- מספר חניות אופניים, מיקומן במגרש והגישה אליהן תהיה לפי מדיניות תכנון בר קיימא 9144 ממאי 2023 או עדכנית יותר- לא יותרו חניות בתליה
- תקן חניית האופניים יהיה בהתאם לתקן שקבוע בנספח התנועה עבור תכנית העיצוב. ב30% מחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, יותקנו שקעים לטעינת אופניים חשמליים.

- תכנון חניות האופניים יהיה על פי הנחיות "מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא חניות אופניים", מנהל התכנון, אוקטובר 2020.
- גישה לחניית אופניים בקומת הקרקע של מבנה המגורים (B) דרך כניסה נפרדת לצד הכניסה הראשית ללובי הבניין. הגישה אל יתרת חניון האופניים במרתף העליון תהיה דרך מעלית מבנה המגורים.
- בהתאם לפיתוח השצ"פ העתידי בטיילת המערבית, הכניסה לרכב תהיה מהדופן הדרומית למגרש ויושלם גינון בדופן המערבית כמופיע בתכנית הפיתוח.

2.6. <u>מערכות</u>

א. **מתקנים טכניים והנדסיים** – המתקנים הטכניים ימוקמו בקומות המרתפים ובגג הטכני של מגדל המגורים (B) ומבנה מלון (C) ולא יהוו מטרד. חדרי החשמל והחדרים הטכניים ימוקמו במרתפים. חדר גנרטור וחדר הטרנספורמציה ימוקמו במרתף ובתיאום עם יועץ החשמל וחברת החשמל ויאוורו על ידי פלנום באופן שלא יהווה מטרד.

ב. **קולטי שמש סולאריים-** ימוקמו על גג מבנה המגורים (B).

ג. **מערכות מיזוג אויר** – בבנין המגורים (B) יותקנו יחידות מיזוג VRF דירתיות כאשר לכל דירה יהיה מעבה עצמאי משלה. המעבים ימוקמו במסתור קומתי. מבנה המלון (C) ימוזג באמצעות מערכת קירור מים מרכזית ויבוסס על 2 מכונות קירור ו2 מגדלי קירור אשר ימוקמו בחדרים טכניים בקומות המרתף.מגדלי הקירור ישאבו אויר קר מהחניון ויפלטו אויר חם לכוון הגינון בחצר הפנימית, באזור לא מאוכלס. לא יותרו רפפות יניקה או שחרור אוויר בזיקות ההנאה או אל זיקות ההנאה.

ד. **אוורור חניונים** –הכנסת אוויר תבוצע באמצעות פתחים משולבים בפיתוח בחצר הפנימית. הוצאת אוויר ושחרור עשן יהיו בגג המלון (C).

ה. ינתן פתרון מוסכם ל**איוורור החניון של המבנה הקיים, אם בכך שיוטמעו בבינוי החדש, ואם בהצגת פתרון בפיתוח המבנה הקיים.**–

ו. **מנדפים**- יחוברו למערכות סינון וישוחררו בגג המבנים.

ז. **חדרי הטרפו** - חדרי טרפו יהיו בקומת המרתף הקיימת בתיאום עם חברת חשמל ויועץ החשמל של התכנית. ויורחקו מאזורים מאוכלסים עפ"י התקן.

ח. **חדרי הגנרטורים** - חדרי הגנרטורים יהיו בקומות המרתף בתיאום עם יועצי התכנית. ויורחקו מאזורים מאוכלסים עפ"י התקן.

ט. **אצירה ופינוי אשפה, מחזור** - 2 דחסניות משותפות למגורים (B) ולמלון (C) במרתף עליון ברחבה תפעולית משותפת עם המבנה הקיים. הובלת האשפה ממגורים (B) וממלון (C) תעשה על ידי מערכת פנאומטית. חדרי המחזור ממוקמים לפי אישור מחלקת תברואה עירייית ת"א.

י. **הנחיות אקוסטיות** - הטיפול האקוסטי יעשה בהתאם לתקנים ולפי הנחיות היועץ. תנאי לקבלת היתר יהיה הצגת חוות דעת לעניין מיגון אקוסטי.

יא. **כיבוי אש** - רחבות כיבוי אש ימוקמו בקרבת המבנים, לפי דרישת שירותי הכבאות. תבחן אפשרות למיקום רחבת הכיבוי למבנה המגורים בתחום רמפת הכניסה לחניון. מבנה המלון (C) – רחבה מצפון, על רחוב סאמט ורחבה מדרום, באזור הרחבה להעלאה והורדת נוסעים.

יב. **מתקני תשתיות** - כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי אלא במקרים מיוחדים ובאישור פרטני של מה"ע (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של התכנית) או מי מטעמו

יג. לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים.

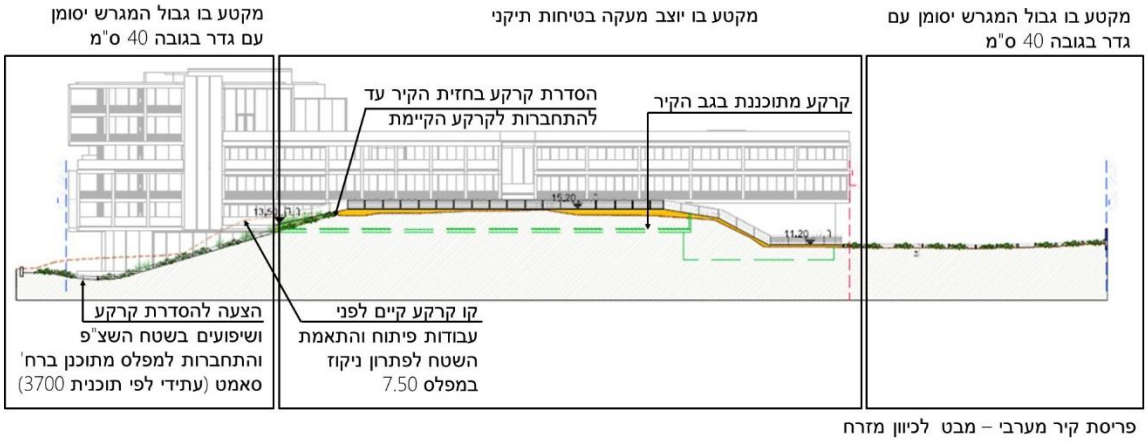
יד. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי בעלי הזכויות.
בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

3. <u>הנחיות הפיתוח הסביבתי</u>

3.1. שטחים פתוחים /זיקות הנאה:

עיקרי הוראות התוכנית

- המבנים בתכנית (הקיים והחדש) מוקפים בשטחים פתוחים הכוללים רחובות ושצ"פים. כל המרחב הפתוח יפותח ברצף מפלסי ככל הניתן, יגונן ויינטעו בו עצים בוגרים בבתי גידול נאותים תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיחו נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
- 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.
- תחזוקת השטחים המשותפים בתחום המגרש תבוצע ע"י חברת הניהול של הבית המשותף.
- 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.



פריסת קיר מערבי – מבט לכיוון מזרח

- מפלסי הפיתוח יתאמו את מפלסי פיתוח הרחובות הגובלים לעת תכנונם הסופי כמפורט:
  א. בחזית המערבית החיבור לפארק החופי ייעשה במירב הרגישות תוך ניסיון למזער את הפרשי הגובה- הפרש הגובה בין השצ"פ למפלס קומת חדרי המלון לא יעלה על 2 מ'
  ב. הכניסות למבנים ומפלס המסחר בקולונדה מתוכננים לפי מפלסי הרחובות העתידיים במסגרת תכנית 3700.

בשלב 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.
- 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.

בשלב 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.

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

3.2. פיתוח השטח - הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים

- בתכנית אין עצים בוגרים לעקירה
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף ולפחות בנפח 8 מ"ק לעץ.
- מעל המרתפים, במקומות המיועדים לנטיעת עצים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף, ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
- נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ ובאופן שימנע שקיעת המצעים- כמוצג בתכנית העיצוב.
- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה במגרש

4. <u>מאפייני בניה ירוקה:</u>

<u>תקן בניה ירוקה:</u>
תקינה לבנייה ירוקה - על המבנים בתחום התוכנית **נדרשת עמידה בדרישות הוועדה המקומית לנושא זה ועמידה ברמת דירוג של 3 כוכבים**

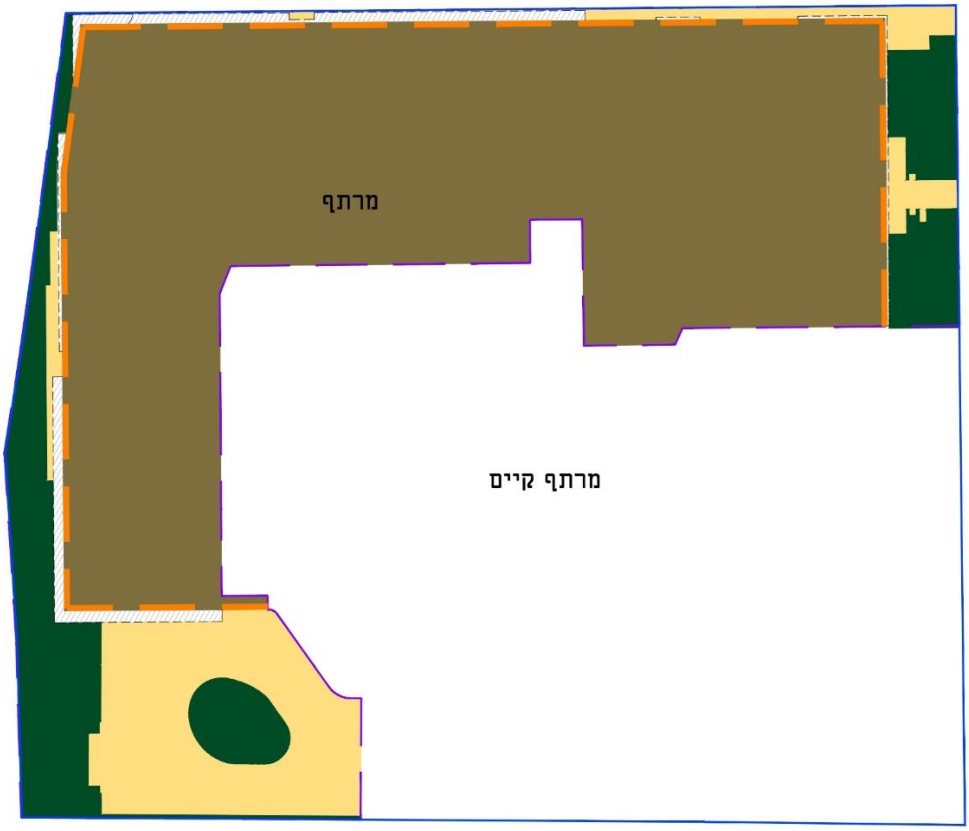
א. דו"ח רוחות – עפ"י מסקנות של דוח הרוחות שנעשה בתחום העבודות ,נמצא כי בכל האזורים בתוכנית המוצעת ,לא צפויה חריגה מהקריטריונים הנדרשים עבור נוחות ובטיחות הולכי רגל .אין צורך בהטמעה של אמצעים למיתון רוחות

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים- עפי העמדת המבנים ,מניפת הצל של הפרויקט המוצע אינו משפיע על מבנים או שטחים פתוחים בסביבה ביום הקצר בשנה (21.12)בין השעות 9:00-15:00. התקבל פטור מחלקת קיימות לביצוע דוח הצללות.-

ג. **דירוג אנרגטי-** המבנים בפרויקט יעמדו בדירוג אנרגטי A.
יחידות הדיור יעמדו בדירוג אנרגטי B לפחות.

- תוקם תשתית הכנה לטעינת רכב חשמלי (הכנה לעמדות טעינה)
- מערכות : ייעשה שימוש במערכות מ"א ותאורה יעילות אנרגטית ובחיישנים ובקרה לניהול אנרגיה. יותקנו מערכות בקרה חכמות ומקיפות על צרכני האנרגיה המשמעותיים.
- תכנון מעטפת מתקדמת, הכוללת זיגוג Low-E סלקטיבי מתקדם, ככל ויידרש לעמידה בדירוג אנרגטי A, והתייחסות להצללות שיווצרו ע"י מבנים קרובים .

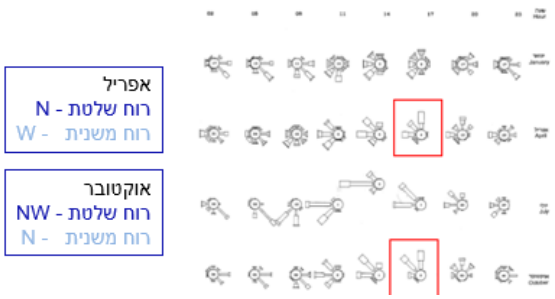
ד. **ניהול מי נגר-**
יותקנו אמצעים לניהול נגר עילי של 75% לפחות מכלל הנגר העילי במגרש בהתאם להוראות תמ"א 1 תיקון 8. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית..
התקבל פטור מהחדרת נגר עילי מרשות המים בעקבות קרבת הפרויקט לים.
במגרש מתוכננים כ 27.5% שטחים פנויים מבניה תת קרקעית, מתוכם - 14% שטחים מגוננים מחלחלים, וכ-13.5% שטחי ריצוף, אותו ניתן לתכנן כריצוף מחלחל.
בנוסף, מתוכנן איגום פיזי במאגר השהיה. תכנון האיגום הפיזי במגרש עבור הנגר העילי יהיה בהתאם למעטפת הנפחים לפי הוראות תמ"א 1 ומחלקת התיעול העירונית



גבול מגרש		שטח לפיתוח המגרש 8,239 מ"ר	
תחום מרתף		5,716 מ"ר	69.3%
סה"כ שטח פנוי ממרתף		2,523 מ"ר	30.6%
שטח מקורה מחוץ לתחום המרתף		239 מ"ר	2.9%
סה"כ שטח פנוי לחלחול		2,284 מ"ר	27.7%
שטחי חלחול (גינון)		1,163 מ"ר	14.1%
אפשרות לריצוף מחלחל		1,111 מ"ר	13.5%

א. חסכון במים-
יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק והעברתם להשקיית שטחי הגינון. לצורך כך יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.
יהא שימוש באביזרים חסכוניים במים לפי תקן 5281.

ב. אוורור הדירות-בקומה טיפוסית הדירות הצפוניות והדירה הדרום מערבית הינן בעלות פתחים לכיוון הרוח השלטת או הרוח המשנית באזור זה .דירות אלו עומדות בדרישה למספר החלפות אוויר .הדירות מהוות כשליש מסך השטחים בקומה טיפוסית .
בשאר הדירות יבוצע איוורור מכאני ע"י תכנון של מאווררי תקרה בחלל המרכזי



ה. ריצופים- תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור .יעשה שימוש בריצוף בעל ערכי **SRI (-Solar Reflecting Index**מקדם החזר קרינה/חום

ו. יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

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. <u>תנאים להיתר בניה:</u>

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטח זיקת ההנאה.
3. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. לא יינתן היתר למגורים (בנין B) מכח תכנית זו לפני מתן היתר למלונאות (בניין C) ולא תנתן תעודת גמר למגורים (בניין B) טרם מתן תעודת גמר למלונאות (בניין C).
5. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור מסמך עיצוב אדרכילי ונופי אשר יכלול בין היתר התייחסות לנגר וניקוז במגרש, ויבחן אפשרויות לפיתוח שביל או מעבר לפארק החופי מאזור המלון (בניין C).
6. תנאי למתן היתר בנייה למלון (בניין C) יהיה עמידה בתקנים המלונאים בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובהתאם לאישורו על כך.
7. טרם אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי, 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.
8. הצגת פתרונות למניעת מטרדים מהסביבה בתקופת הבניה עקב עבודות הבניה וכל זה בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב- יפו.
9. לעת היתר הבניה ייבחן הצורך בקביעת אמצעים למניעת מטרדים.
10. הבטחת רישום השטחים להפקעה והשטח בזיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין.
11. 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.
12. כתב התחייבות לביצוע עבודות פיתוח בשטח הפרטי במרחב שבין מבנה המגורים לרחוב הרצל רוזנבלום לגישור על פערי מפלסים עם מימוש תכנית תא/3700.

8. <u>תנאי לתעודת גמר:</u>

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים הגובלים ברחוב סאמט, הנדרשים כתנאי לאכלוס, לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של עבודות הניקוז בשצ"פ המערבי, הנדרשים כתנאי לאכלוס, לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
6. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
7. עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
8. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED ברמת Platinum.
9. הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל

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

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות:

1. לא יינתן היתר למגורים (בנין **B**) מכח תכנית זו לפני מתן היתר למלונאות (בניין **C**) ולא תנתן תעודת גמר למגורים (בניין **B**) טרם מתן תעודת גמר למלונאות (בניין **C**).
2. על הבינוי המוצע לעמוד בהנחיות מדיניות 9156 בנושא ממשק הבינוי עם פיתוח המרחב הציבורי הגובל בפרויקט חוף הצוק.
3. 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.
4. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
5. סיום תאום חזיתות הבניינים, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
6. סיום תאום מול אגף תנועה
7. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
8. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
9. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים לרבות במבנה הקיים
10. יש לתאם פיתוח בהיקף המגרש– רחובות ופארקים, עם יחידת פרויקטים משולבים
11. יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור
12. תאום עם רישוי והתאמה לתב״ע
13. תאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי.
14. כתב התחייבות לביצוע עבודות פיתוח בשטח הפרטי במרחב שבין מבנה המגורים לרחוב הרצל רוזנבלום לגישור על פערי מפלסים עם מימוש תכנית תא/3700.
15. חתימה על התחייבות לפינוי כניסת השרות למלון (מבנה **C**) מכיוון מזרח, עם המשך התפתחות מרחב השצ״פ ליצירת כניסת רכבים משותפת עם סי אנד סאן.

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

רחל פלר: מציגה את תכנית העיצוב ממצגת
ראובן לדיאנסקי: מה המרחק בין המלון לקו החול?
זהר שמש : חצר המלון מגיע עד קו השצ״פ שהוא 100 מטר מקו החוף הסטטוטורי
ראובן לדאינסקי : אני לא בעד בניה על החוף, אנו רואים איך זה נראה בסי אנד סאן. בהתחלה זה מוצג כמלון ולאחר מכן הופך לדירות נופש, . גם פה יש סיכוי להפוך לבית דירות.
ליאור שפירא: כיום יש שם מגורים וגם מלון קיים, מלון ווסט
ראובן לדיאנסקי : מבנה A מבנה קיים ללא שינוי , 14 קומות, 60 מטר גובה אפקטיבי ל-19 קומות
רחל פללר: המלון קיים והוא אכן עם קומות נמוכות סך הכל 14 קומות
ראובן לדיאנסקי :
מבנה B זה המגורים ומבנה C שהוא המלון עם חזית מערבית. זה לא נראה טוב המבנה שנראה כמו רכבת ומי שמתסכל ממערב נראה כמו חומה. איזה גמישות יש לנו בתכנית העיצוב? המבנה נראה כמייצר חסימה עם הים ולא מתאים לאזור
רועי אלקבץ : אין כל התקרבות יתרה לקו המים?
חן אריאלי: יש אפשרות לעשות פיקוח על החניה כמו אחוזת החוף?

אורלי אראל: לא, אין הוראה תב״עית. זה מקום פרטי. התב״ע מאפשרת עד 30 מקומות חניה ציבורית, היזם הציע 6 מקומות חניה ציבורית. אנו מבקשים שתכנס החלטה שקובעת שמקומות החניה הציבורים יהיה בהתאם לתב״ע 30 מקומות חניה
חן אריאלי: זה ממש מעט, זה יהיה אזור לעשירים בלבד
אורלי אראל: זו התב״ע מלפני המון שנים
חן אריאלי: המציאות היא עדיין שאין מספיק תחבורה ציבורית טובה
ליאור שפירא: אנא הציגו את המענה
זהר שמש: לגבי הקרבה לים אנו לא חורגים מהתב״ע. לגבי העיצוב נעשה מאמץ לחלק את הבניינים, רואים שיש יחידות נפרדות, המבנה מוגבל בגלל הגובה. זכויות הבניה מאוד לחוצות וכדי לנצל אותן היה צורך לבנות את הבינוי הרציף הזה והעיצוב של האדריכלים מנסה לעדן זאת
ליאור שפירא: לגבי החניון כולנו בדעה שהחניון יהיה במחיר אחוזת החוף
עו״ד רמי מנוח: בתב״ע המקומית שחלה על המקום אלו דירות נופש והתב״ע החדשה היא בדיוק נועדה לרפא את החולאים של דירות נופש, עשינו הפרדה מוחלטת, זה מלון מסחרי לחלוטין מתוך הרצון למנוע את החשש שהעליתם כעת. לעניין החניה, הבקשה שלנו שבשלב העיצוב לא תקבעו קביעות לגבי החניה, התב״ע קבעה בין 3 ל- 30 מקומות חניה. הבעיה שאם אנחנו נעבור 6 מקומות , כל מקום נצטרך לרדת למפלס נוסף, ירידה למפלס נוסף זה אתגר הנדסי שנצטרך לבדוק אותו.
לכן בשלב הזה כל עוד לא נעשה תכנון קונסטרוקטיבי אי אפשר להתחייב על מס׳ מקומות גדול יותר ולכן יש להשאיר זאת לשלב ההיתר
ליאור שפירא: אבל לכם יש מקומות חניה?
עו״ד רמי מנוח: זו תהיה בעיה לוותר על החניות שלנו
ליאור שפירא: זה עניין של סדר עדיפות.
ראובן לדיאנסקי: אתה אולי נותן ציבורי אבל אנשים שיגיעו למלון לא יהיה להם חניה
עו״ד רמי מנוח: אנא השאירו זאת לשלב הרישוי
אורלי אראל: בפרוייקט הזה יש חניה למלון. יש מקרים שקובעים שכל החניה המלונאית היא ציבורית אפשר להפחית את החניה המוצמדת של המלון
מלי פולישוק: כמה חניה יש למלון?
רחל פלר: התקן הוא אחד לארבע, כ-50 חניות
חן אריאלי: גם עובדי המלון יכולים לחנות בחניה ציבורית וכך אנו פותרים את הבעיה
רחל פלר: אתם מדברים על 30 חניות ציבוריות שיכולות להיות חלק מהחניה המלונאית?
חן אריאלי: 30 פלוס החניות המוצמדות למלון
רמי מנוח: מה שאורלי אמרה שיופחתו החניות שהוצמדו למלון והן יהיו ציבוריות להשלמת הדרישה
חן אריאלי: אנו רוצים 80 חניות
ראובן לדיאנסקי: הזכרתם את עניין מגבלות הבניה מול הזכויות, האם הגעתם למקסימום מבחינת היכולת לייצר עוד זכויות בבניין הגבוה?
רחל פללר: המגבלה של התב״ע היתה הגדרת נפחים וגובה. כדי לייצר את הקומות במגורים שהן נמוכות יש לנו מגבלה של הגובה עם הזכויות התבע״יות זה תוצאתי, נפח קיים מחלקים עם מס׳ הקומות ורואים מה ניתן לנצל. אנו מוגבלים מאוד גם במגורים וגם במלון
ראובן לדיאנסקי: אם לא נאשר את תכנית העיצוב מה תעשו? מבחינה תכנונית?
רחל פללר: אין לנו מה לעשות, עבדנו בצורה מאוד הדוקה עם הצוות איך לעשות זאת
ראובן לדאינסקי: אם את אומרת שאת לא יכולה לעשות כל שינוי בתכנית בשביל מה הדיון?
רמי מנוח: התכנית שקדמה היתה תכנית 1700ב׳ , היה לה גם בינוי ופריסת מבנים וכללה בינוי קוטג׳ים בחלק המערבי בתוך 100 מטר. התב״ע החדשה שבאה לתקן זאת הרחיקה את המבנים מהים וקבעה שהבניין המערבי יהיה רק מלון.על השאלה מה יהיה גובה הכמות והיקף השטחים היה דיון מפורט בוועדה המחוזית ובמעוצה הארצית, כעת שאד׳ פלר מסבירה שידיה כבולות, יש נספח בינוי מאוד מפורט. היא נאלצה להיכנס למגבלות התב״ע שעברה את הוועדה המחוזית והולחוף.
ראובן לדיאנסקי: אם היינו מחליפים את B ב-C מה היתרון?
אורלי אראל: זו הדרישה שלנו שהמלון יהיה בקו פתוח לים ולא המגורים
רמי מנוח: בנוסף למה שאורלי ציינה שנכון , יש הסתר של הנוף לדירות המגורים בקומות הראשונה דבר הוועדה המחוזית לא רצתה שיהיה מלון
מלי פולישוק: המעבר מהמלון הוא ישיר לכל אחד שיירצה לעבור לחוף?
רחל פללר: אין חסימה יש סמלול מאוד מדוקדק
מלי פולישוק: המתחם פתוח לכל הולכי הרגל?
ליאור שפירא: הברכה היא על החוף, ברור שכל אורח במלון יכול לעבור לים, אנשים זרים לא יוכלו להיכנס למלון ולבריכה
מלי פולישוק: אני שואלת אם מישהו שחונה ברח׳ סמט יכול לעבור?
ליאור שפירא: זה שטח פרטי למה שיהיה מעבר. אנו נאשר את המדיניות בסעיף 17 לעומת זאת כפי שאני שומע מסגני ראש העיר אנו נשוב ונדון בתכנית העיצוב

אורלי אראל: היזם מבקש להתייחס
אביעד מור קרן ריאלטי: בדקנו את בקשת הוועדה המקומית להקצאת מקומות לחניה ציבורית במסגרת הוראות התוכנית שמאפשרות הקמת חניון ציבורי. נספח התנועה מציג 30 מקומות חניה ההצעה שלנו זה לעשות את זה על חשבון תקן החניה שהוקצה למלונאות כך שסך הכול ככל שלא נספיק לייצר מקומות חניה עצמאיים אנחנו נגרע ממקומות החניה של המלון החנויות האלה יהיו חניות לציבור בתעריף אחוזת חוף.
ראובן לדיאנסקי: אני חושב שאתם צריכים לבדוק אפשרות לחפור עוד קומת חניון
אביעד מור: זה לא מה שהצעתם
ראובן לדיאנסקי: נציג מטעמך טען שאתם לא בטוחים לחפור את קומת חניון בגלל מי תהום
אביעד מור: נכון, זו הטענה אנחנו לא חופרים עוד קומת חניון. אנחנו מבינים את הצורך בהקצאת מקומות חניה ציבוריים ומאמינים שתפקודית זה יכול לעבוד. אנחנו יודעים לייצר שש מקומות חניה ציבוריים יכול להיות שבתכנון מפורט יותר עם קונסטרוקטור נצליח לייצר 16 מקומות חניה ולכן את היתר ניתן על חשבון המלונאות. נשמע לנו הגיוני היקף חנייה ציבורית, בשלב תוכנית העיצוב כשזו בקשה של הוועדה המקומית. זה סביר ומידתי.
ליאור שפירא: נעבור להצבעה,
מתנגד: ראובן לדיאנסקי
בעד: ליאור שפירא, חן אריאלי, רועי אלקבץ
מקבלים את הצעת היזם שיהיו 30 חניות במחיר אחוזת חוף
הראלה אברהם אוזן: הסעיף תוקן ועודכן בהחלטת הוועדה

בישיבתה מספר 0010-25ב' מיום 28/05/2025 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות:

1. נרשמה הסכמת היזם לתכנון 30 מקומות חניה ציבוריים בהתאם לתכנית, לחניון שיופעל בתעריף אחוזות החוף ככל שידרש חניות אלו / חלקן יבאו מתוך תקן החניה המלונאי.
2. לא יינתן היתר למגורים (בנין **B**) מכח תכנית זו לפני מתן היתר למלונאות (בניין **C**) ולא תנתן תעודת גמר למגורים (בניין **B**) טרם מתן תעודת גמר למלונאות (בניין **C**).
3. על הבינוי המוצע לעמוד בהנחיות מדיניות 9156 בנושא ממשק הבינוי עם פיתוח המרחב הציבורי הגובל בפרויקט חוף הצוק.
4. 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

5. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
6. סיום תאום חזיתות הבניינים, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
7. סיום תאום מול אגף תנועה
8. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
9. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
10. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים לרבות במבנה הקיים
11. יש לתאם פיתוח בהיקף המגרש– רחובות ופארקים, עם יחידת פרויקטים משולבים
12. יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור
13. תאום עם רישוי והתאמה לתב״ע
14. תאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי.
15. כתב התחייבות לביצוע עבודות פיתוח בשטח הפרטי במרחב שבין מבנה המגורים לרחוב הרצל רוזנבלום לגישור על פערי מפלסים עם מימוש תכנית תא/3700, כתנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה.
16. חתימה על התחייבות לפינוי כניסת השרות למלון (מבנה **C**) מכיוון מזרח, עם המשך התפתחות מרחב השצ״פ ליצירת כניסת רכבים משותפת עם סי אנד סאן, כתנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה.

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