

החלטות

ישיבת מליאת הולחוף מס' 163

מתאריך ט' בכסלו תשפ"א 25.11.2020

הבהרות:

מסמך זה נערך לפי סעיף 48 לחוק התכנון והבניה כפי שנקבע בתיקון 101 לחוק. המסמך מכיל את ההחלטות שנתקבלו באותה ישיבה ותו לא. פירוט נוסף לפי סעיף 48 (ובכללו מהלך הדיון, הצעות מיעוט, נוכחות חברים, מוזמנים ועוד) יבוא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה.

מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

החלטות

מתאריך ט' בכסלו תשפ"א – 25.11.2020

רשימת נושאים

1. תכנית מס' 413-0630269 : רצ/1/29/19 החלפת שימושים ביעוד שירותי חוף, ראשון לציון
2. תכנית מס' 504-0396994 : הר/2200/א' רובע דרום-מערב הרצליה
3. תכנית מס' 408-0760751 : נת/מק/620/2, נתניה
4. בקשה לשימוש חורג מס' קרת/202009201, קרית ים

החלטות**מתאריך ט' בכסלו תשפ"א – 25.11.2020**

1. תכנית מס' 413-0630269: רצ/1/29/19 החלפת שימושים ביעוד שירותי חוף, ראשון לציון
מטרת הדיון: דיון לפי התוספת השנייה לחוק.

הוחלט:

בפני הוועדה הוצגה תכנית שעניינה החלפת שימושים בין שטחים ביעוד "שירותי חוף" בהתאם לתכנית המאושרת משנת 1990, רצ/29/1/א. התכנית המאושרת כוללת שטח נרחב, ובין היתר את מבני שירותי החוף לאורך הטיילות. בתכנית המאושרת תא שטח 201 ביעוד שירותי חוף לשימוש מנהלה ואחסון, ותא שטח 400 ביעוד שירותי חוף לשימוש מסחר.

התכנית המוצעת מבקשת להחליף בין השימושים בשני שטחים נקודתיים, ולהתאים את היעודים והשימושים למבא"ת, זאת על ידי קביעת תא שטח 201 ביעוד **מסחר** ותא שטח 400 ביעוד **מבנים ומוסדות ציבור** לטובת מנהלה, אחסון ואנדרטה. מטרת השינוי היא הותרת האנדרטה בתא שטח 400 והשטח הפתוח סביבה בציר הכניסה הראשי אל החוף, והעתקת השימושים והזכויות למבנה המסחר אל תא שטח 201 המצוי בקפל הקרקע בין הטיילת העליונה והתחתונה.

נציגי עיריית ראשון לציון ולשכת התכנון המחוזית, הציגו בפני הוועדה כי בימים אלה מקודם מסמך ראייה כוללת לרצועת החוף, הטיילות והחזית העירונית אל החוף בהתאם לעקרונות תמ"א 1, וכי במסגרת מסמך זה יוסדרו כלל שירותי החוף והמוקדים בעיר. מסמך זה יובא בפני הולחוף ויהווה בסיס לתכניות מפורטות. הולחוף רואה חשיבות כי במסגרת מסמך זה תיוותר האנדרטה בכניסה אל החוף ללא בינוי נוסף, אשר יחסום את המבטים לכיוון החוף.

נציג הרשות לאכיפת דיני מקרקעין התייחס לשטח התכנית והציע כי לעת הדיון בוולחוף במסמך הראיה הכוללת, יוצג דו"ח פיקוח לכלל רצועת החוף של הרשות.

הוועדה, לאחר ששמעה את כלל המוזמנים, מחליטה שלא לאשר את התכנית הנדונה, העוסקת באופן נקודתי ומצומצם בהעברת שימושים וזכויות בניה בסמוך לתחום חוף הים, ללא בחינה מעמיקה הנדרשת להתבצע במסגרת מסמך ראייה כוללת או תכנית לרצועת החוף. הוועדה לא שוכנעה בצורך לשימור זכויות הבנייה לאחסנה ושירותי מנהלה בתא השטח שבו ממוקמת האנדרטה, הממוקם בכניסה אל החוף ובעל חשיבות לשמירת המבט הפתוח מהציר העירוני אל החוף. בנוסף, לא שוכנעה הוועדה כי קיים בסיס תכנוני להגדלת גבול התכנית למגרשים אחרים לשם העתקת זכויות הבנייה אליהם, בהתאם לחלופה שהוצגה בדיון על ידי נציגת הוועדה המקומית, זאת טרם הכנת מסמך ראייה כוללת לפי תמ"א 1.

הוועדה מקדמת בברכה את הכנת מסמך הראייה הכוללת לחופי ראשון לציון, אשר יהווה בסיס לתכנון עתידי.



נריה גרינולד
מזכיר הולחוף



רונית מזר
יו"ר הולחוף

החלטות**מתאריך ט' בכסלו תשפ"א – 25.11.2020****2. תכנית מס' 504-0396994 : הר/2200/ א' רובע דרום-מערב הרצליה
מטרת הדין: דיון לפי התוספת השנייה לחוק.****הוחלט:**

התכנית הנדונה היא תכנית מתארית הקובעת הנחיות להקמתו של רובע חדש בדרום מערב הרצליה. רובע זה גובל בשטחה המוניציפאלי של תל אביב בדרום, מעצב את הדופן העירונית אל החוף, לאורך רחוב דרך הים. התכנית יוצרת המשכיות לרצף של השטחים הפתוחים האיכותיים המרכיבים את הפארק החופי החל מתכנית שדה דב דרך תכנית תא/3700 ועד לתכנית זו בדרום מערב הרצליה.

התכנית משתרעת על שטח של כאלפיים דונם המהווים כעשרה אחוזים משטחה של העיר הרצליה, ויוצרת מסגרת תכנונית מתארית להקמת 12,500 יח"ד, יחד עם מבני ציבור, תעסוקה מסחר ותיירות. ציר התנועה הקיים, רחוב אלטנויילנד, חוצה את שטח התכנית ואת הפארק ממזרח למערב.

התכנית מפורטת לחלק משטחי הדרכים והתשתיות ולכל הפארק החופי. בהוראות התכנית מוצע כי כתנאי להיתרי בניה לפארק החופי נדרשת הכנת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הולחוף. בתכנית זו יכללו השטחים ביעוד "פארק/גן ציבורי", ובכלל זה: השטחים הפתוחים, שיקום אקולוגי למצוקי הכורכר בדרום ולתל מיכל - תל ארכיאולוגי בעורף המרינה, מוקדי הפעילות בפארק, טיילת המצוק וחניות.

בפני הוועדה הוצג דוח גאוטכני הנדרש בהתאם לתמ"א 9/13 סעיף 4.6.1 לצורך בחינת השפעת מימוש התכנית על יציבות המצוק, ממנו עולה כי אין מניעה לקידום התכנית בכפוף לקביעת הנחיות תכנוניות אשר ימנעו פגיעה במצוק.

הוועדה, לאחר ששמעה את נציגי לשכת התכנון המחוזית, עיריית הרצליה ואת צוות התכנון הרחב, מברכת על הכנת התכנית המעצבת דופן איכותית לעיר הרצליה כלפי החוף, קובעת פארק חופי רחב ידיים המשתרע במרבית תחום הסביבה החופית ומהווה חוליה חשובה ברצף הפארקים החופיים לטובת תושבי העיר והציבור הרחב. יחד עם זאת מציינת הוועדה כי ראוי היה להגיש את תכנון החוף יחד עם תכנון השכונות החדשות והפארק החופי, לשם יצירת יחידה תכנונית אחת המחברת באופן מיטבי את העיר והחוף.

לאור זאת הוועדה מאשרת את התכנית בתנאים הבאים:

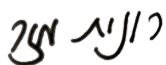
1. בהתאם לממצאי הדוח הגיאוטכני להוראות התכנית יתווספו הסעיפים הבאים לעניין הגשר העילי והחניות בתאי שטח 701 ו-703 כדלהלן: שטחי ההתארגנות ימוקמו מחוץ לרצועת הסיכון כהגדרתה בתמ"א 9/13, ובאופן אשר לא יגרום נזק למצוק. תכנון הגשר והחניות בתאי שטח אלו יעשה באישור יועץ גאוטכני ויועץ אקולוגי אשר יבטיחו כי התכנון המוצע ואופן עבודות להקמתו לא יערערו את יציבות המצוק ולא יפגעו בערכי הטבע.
2. עקרונות הפיתוח לפארק החופי, כפי שהוצגו לוועדה, יוטמעו בנספח הנוף והפיתוח.
3. **הוראה לתואי טיילת המצוק** – להוראות התכנית יתווסף בסעיף 4.11 כי הטיילת לאורך המצוק החופי תהיה במרחק מקצה המדרון אשר יבטיח שמירה על בטיחות משתמשים ועל יציבות המצוק.
4. **נגישות אל החוף וחנייה:**

החלטות

מתאריך ט' בכסלו תשפ"א – 25.11.2020

- א. בתאי השטח 701 ו-703 מייעדת התכנית חנייה תת"ק לבאי החוף. להוראות התכנית יתווספו שטחי בנייה עבור כאלפיים חניות התת"ק כדלהלן:
- בתא שטח 701 יתווספו 50,000 מ"ר בארבע קומות, 85% תכסית בכפוף לבדיקת יציבות המצוק על ידי יועץ גאוטכני.
 - בתא שטח 706 יתווספו 65,000 מ"ר, 85% תכסית בכפוף לבדיקת יציבות המצוק על ידי יועץ גאוטכני.
 - בשני תאי שטח אלה יובהר כי קו הבניין האדום בתשריט הינו עבור החניון. קו זה יצומצם מזרחה עד למרחק של 50 מטר מגג המצוק (כך שלא יכלול את רצועת הסיכון בתמ"א 9/13). קו הבניין השחור הינו עבור מוקדי הפעילות תחת הגשר.
 - ביצוע המעבר העילי (הגשר) והחניות התת קרקעיות לטובת החוף יהיה חלק מפיתוח הפארק במתחם מס' 2. אופן פיתוח הגשר יהיה חלק מתכנית העיצוב האדריכלי של הפארק.
5. **ניקוז** – בפני הוועדה הוצג נספח הניקוז המציע תוספת מובל חדש בדרום התכנית, ללא התייחסות להשפעת מוצא הניקוז על החוף. בנוסף, נציגת רמ"י הציגה בפני הוועדה מספר חלופות לפתרון ניקוז המרחב, אשר יקודם במסגרת תמ"א 47, כשאחת מהחלופות מציגה את הצורך בהגדלת נקז קיים העובר בתחום תכנית זו (מדרום למרינה). בעקבות חוסר המידע ביחס לפתרונות הניקוז במרחב, מחליטה הוועדה כי תכנית זו לא תהיה תכנית מפורטת לעניין דרך הים, על מנת שסלילת הדרך מתוקף תכנית זו לא תמנע בחינת פתרונות במסגרת תמ"א 47 להעברת הניקוז תחת הדרך בעתיד. על כן מחליטה הוועדה כי תנאי לאישור תכנית מפורטת למתחמים 2 ו-3 ולדרך הים הינו אישור הולחוף למסמך ניהול נגר אשר יהיה מסמך רקע לתכנון המפורט. מסמך ניהול הנגר יכלול את התכניות המפורטות במתחמים אלה, כולל מוצאי הניקוז אל הים, לרבות גודלם והשפעותיהם הסביבתיות.
6. **שלביות** – להוראות התכנית יתווסף כי ניתן יהיה לאשר היתרי בנייה למגורים מעל 75% מיחידות הדיור במתחם מס' 1 ומעל 60% מיח"ד במתחמים 2 ו-3 רק לאחר ביצוע פיתוח פארק החוף באותו המתחם במלואו.


נריה גרינולד
מזכיר הולחוף


רונית מזר
יו"ר הולחוף

החלטות

מתאריך ט' בכסלו תשפ"א – 25.11.2020

3. תכנית מס' 408-0760751: נת/מק/620/2, נתניה
מטרת הדיון: דיון לפי התוספת השנייה לחוק.

הוחלט:

בפני הוועדה הוצגה תכנית, הכוללת שינוי בינוי לתכנית מאושרת נת/620, אשר חזית הבינוי המערבית בלבד שלה מצויה בשולי הסביבה החופית. בהתאם להחלטת הממיינת מיום 13.8.2020 הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים וטבלה המרכזת את השינויים ביחס למצב המאושר. הוצג כי השינויים המבוקשים הינם בין היתר, הגדלת שטח החלחול בשצ"פים על ידי צמצום שטחי החנייה התת קרקעית בהם, שינוי מפלס השצ"פ המרכזי – ה"וואדיון", העובר במרכז התכנית ממזרח למערב והעלאתו למפלס הבינוי הגובל בו לשם חיזוק הקישוריות בין השכונה לשצ"פ המרכזי וביטול סעיף הסטייה הניכרת לנושא מספר הקומות.

הוועדה, לאחר ששמעה את מהנדס העיר ונציגי עיריית נתניה, עורכי התכנית, מחליטה לאשר את התכנית המוצעת בתנאי כי סעיף הסטייה הניכרת לנושא מספר הקומות לא יבוטל במגרשים המצויים בתחום הסביבה החופית.

לאור חשש הוועדה ממצב בו הקמת מבני המגורים ממזרח לדרך הנופית תיצור קיר תמך עם מופע מאסיבי (גובהו כ-30 מטר) לחוף הים, בעוד שהמגרשים למלונאות יוקמו רק שנים רבות אחרי הקמת השכונה, מחליטה הוועדה כי גבול התכנית יורחב מערבה ויכלול את הדרך הנופית והטיילת העליונה. בהתאם לכך, יקבע בהוראות התכנית כי מקטע מתכנית הפיתוח הנדרשת בהתאם לתכנית המאושרת נת/620 אשר יכלול את הדרך הנופית והטיילת לאורכה, השתלבותם בחזית הבינוי הראשונה, והצעת דרכים זמניות לכיוון החוף בשלב הביניים טרם הקמת המלונאות, יובא לאישור הולחוף.



נריה גרינולד
מזכיר הולחוף



רונית מזר
יו"ר הולחוף

החלטות

מתאריך ט' בכסלו תשפ"א – 25.11.2020

4. בקשה לשימוש חורג מס' קרת/ 202009201, קרית ים
מטרת הדיון: דיון לפי התוספת השנייה לחוק.

הוחלט:

בפני הוועדה הוצגה בקשה לשימוש חורג מהייעוד 'מתקני חוף ציבוריים' ל'בית ספר לחינוך ימי ומרכז ספורט'. הבקשה מצויה לאורך רצועת החוף בקרית ים, חלקה בתחום חוף הים.

בפני הוועדה הוצג רקע תכנוני לפיו מתוקף התכנית הוותיקה התקפה ק/142 אושר היתר ל'הצבת מתקני רחצה ציבוריים' הכוללים נקודת אכיפה, מרפאה, קיוסק, מלתחות ומחסנים. הבקשה להיתר, מכוחה מבוקש השימוש החורג, נדונה בתאריך 14.5.2019 בולנת"ע, אשר אישרה הקלה לבניה בתחום חוף הים לפי סעיף 5(ב) לתמ"א 13.

עוד הוצג יחס הבקשה לתכנית הכוללנית אשר אושרה בולחוף וקיבלה תוקף לאחרונה, ממנו עולה כי בשטחה המזרחי הבקשה מצויה בתחום היעוד 'תיירות ומסחר' וכי שימוש החינוך הימי תואם לשימוש המשני ביעוד זה. חלקה המערבי של הבקשה מצוי בתחום חוף הים, ביעוד 'חוף רחצה' ובמיקום אשר ימנע את הסטת הטיילת העתידית מזרחה. עוד הוצג בפני הוועדה כי הבקשה תואמת לתכנית האסטרטגית לחופי קרית ים אשר הוצגה בולחוף בשנת 2018, וכי הבקשה תואמת לתכנית המפורטת המקודמת בימים אלה לכלל חופי העיר, אשר טרם נדונה בולחוף.

הוועדה, לאחר ששמעה את מהנדס העיר קרית ים, עורך הבקשה ומוזמנים נוספים, ולאחר שהוצג לוועדה כי בימים אלה מקודמת תכנית מפורטת אשר תקבע את בית הספר לחינוך ימי במיקום המוצע, מחליטה לאשר את הבקשה לשימוש חורג לביה"ס לחינוך ימי לפרק זמן של 5 שנים בהתאם לתנאים הבאים:

1. הבינוי המוצע יורחק מזרחה ב-4 מטרים כך שיהיה במרחק של 74 מטר מקו המים, זאת בהתאם לחלופה המוצגת לוועדה (אופציה 2).
2. בתחום חוף הים הוועדה מאשרת שימוש חורג עבור השימושים המותרים ביעוד חוף רחצה בכוללנית המאושרת ולשימושים המותרים בחוף עירוני בתמ"א 1: שירותים ומלתחות, קיוסק ומתקנים לספורט ימי וחינוך ימי.
3. שימוש כיתות הלימוד יועבר לחלקו המזרחי של מבנה החינוך הימי, מעבר לתחום חוף הים, לתחום היעוד מסחר ותיירות בתכנית הכוללנית.


נריה גרינולד
מזכיר הולחוף


רונית מזר
יו"ר הולחוף