

מספר ישות	שם	סוג	שם היזם	נושא הדיון
2132	איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים - "פאת ים"	תכנית מתאר מקומית שינוי		התנגדיות

מהות

א. באזור הצפוני של התכנית, שינוי יעוד מאזור מיוחד לבניית בית מלון לשטח ציבורי פתוח, שינוי גבולות שטח שמירה על הנוף וביטול דרך בירידה לים והפיכתה לשטח ציבורי פתוח, המשלב דרך להולכי רגל ועם כניסה לרכב חרום בלבד.
 באזור הדרומי של התכנית, ביטול שטח דרך והפיכתו לשצ"פ.
 שינוי יעוד חלק משטח ציבורי פתוח וחלק משטח לבניית ציבור ליצירת אזור מגורים א', אזור מגורים מיוחד, דרך משולבת, רצועת ירק להפרדה והרחבת דרך.
 ב. קביעת חלק משטח התכנית לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
 ג. קביעת הוראות ותנאים לבניית מבנים צמודי קרקע באזור מגורים א' ומבנה מגורים טורי באזור מגורים מיוחד.

החלטות

לאחר שהועדה עיינה בהסתייגויות הכתובות ושמה בע"פ הסתייגות חבר הועדה מר צבי הדר, מחליטה הועדה כדלקמן:
 כללי

1. תכנית הר/2132 הינה תכנית בעלת חשיבות עירונית רבה. פיתוח מלא של הירידה לים מכיכר דה שליט ישלים ציר אורבני יחיד במינו הנמשך לאורך רח' באזל ונפתח כמיניפה ממערב לככר דה שליט.

2. על רקע הנ"ל ולאור העובדה כי מגרש המלונאות "פאת ים" עמד שנים ארוכות כ"אבן שאין לה הופכין" גובשה הסכמה עם בעלי הקרקע כי תקודם תכנית של איחוד וחלוקה בהסכמה.

3. התכנית הינה תוצר של תפיסה כוללת לגבי רצועת חוף הים כפי שהתגבשה בתכנית מתאר ארצית תמ"א 13, החוק לשמירת הסביבה החופית ועוד, ומעודדת פתיחת מבטים וגישות ככל הניתן אל קו החוף.

4. התכנית והפעולות הנגזרות ממנה יבוצעו בהתאם לכל דין לרבות חוק השמירה על הסביבה החופית, חוק התכנון והבניה, אישורי משרד הפנים וכיוצ"ב.

בהתייחס להסתייגויות למתחם הדרומי

5. השטח המיועד לבניית ציבור משמש כחניה באופן זמני בלבד ובוודאי ששימוש זה אינו המיטבי מבחינת חזות ואיכות הפיתוח של רצועת חוף הים.

6. השימושים האפשריים בשטח לבניית ציבור ובמיוחד בשטח של למעלה מ- 14 דונם הינם בעלי פוטנציאל פגיעה גדול יותר בתושבי הסביבה מאשר מתחם מגורים.

7. גובה הבניה המותר על פי תכנית המתאר (3 קומות) מהווים ממילא פוטנציאל להסתרת מבטים ועל כן אין בתכנית המוצעת כדי לשנות מצב זה.

8. אופי הבניה המוצע למגורים מתוכנן כך שיהווה פגיעה מינימלית בתושבים הגובלים:

- א. 11 יח"ד צמודות קרקע מהוות המשך טבעי לרקמה האופיינית של מערב העיר.
- ב. הבינוי הרציף בגובה של 3-4 קומות, לאורך רח' רמת ים מרוחק מבניה קיימת למגורים נוכחות בינוי זה הינה מינורית ביחס לבניה הקיימת ממערב לרח' רמת ים (מלונות אוקיינוס, השרון, דניאל וכו') והיא משתלבת באופי האורבני של רח' רמת ים.
- ג. היקף הבניה בשטחים עיקריים הינו בהתאמה לשטחי המלונאות על פי תכנית 664 (7100 מ"ר) והינו קטן משמעותית מן ההיקף המותר לבניית ציבור.

9. לענין שטחי הציבור- הועדה השתכנעה על רקע מצאי המגרשים לבניית ציבור ובמאזן האינטרסים הכללי, ניתן לקדם את התכנית

10. לענין החניה- הועדה המקומית מחליטה כי התכנית תתן מענה למקומות החניה הנגרעים באמצעות חניון תת קרקעי מתחת לשטח המיועד לשצ"פ במתחם הדרומי. בנוסף לכך, יקבע בהוראות התכנית כי מגרשים 13 ו- 14 המיועדים לבניית ציבור יהיו ביעוד כפול- גם כחניה ציבורית.

11. בהתייחס להסתייגות תושבי רח' גלי תכלת:
 מחליטה הועדה לקבל את ההסתייגות באופן חלקי ולקבוע כי רח' גלי תכלת יורחב בתחום התכנית בתאום עם יועץ התנועה העירוני. הסדרי התנועה ברח' גלי תכלת לא יהוו חלק מהוראות

התכנית ויקבעו על ידי ועדת התנועה העירונית.

12. לענין תחנת השאיבה ובית הקפה המתוכננים- שימושים אלו הוצגו בנספח הנופי הנלווה לתכנית מתוך מגמה להפחית ככל הניתן את הפגיעה בתושבים הגובלים.
בהוראות התכנית יצויין כי ניתן לשדרג ולהרחיב במידת הצורך את מתקן הביוב הקיים.
מנהל מח' ביוב וניקוז יבחן את הצורך בנקודה לתחנה נוספת במתחם זה, לקראת העברת התכנית לוועדה מחוזית.

בהתייחס להסתייגות בעלי פיקאסו :

א. לענין החניה-

יש לציין כי החניה הציבורית אשר משמשת את באי המסעדה הנה בתחום שטח המיועד לבנייני ציבור. כמו כן, ראה סעיף 10 לעיל.

ב. לענין המטרדים-

המרחק המוצע בין מבנה המגורים לבין המסעדה הינו כ- 20 מ', מרחק שהינו סביר למניעת מטרדים יוצאי דופן, בעת הגשת הבקשה להיתר יקח היזם בחשבון את מאפייני המגרש השכן והפעילות בו.

ג. לענין שילוב המגרש בתכנית-

המגרש הינו בנתונים שונים תכנוניים ופיסיים ביחס לשטח התכנית ואין הגיון תכנוני בצרופו לתוך התכנית הגובלת, עם זאת ניתן יהיה לבחון לגופה תכנית שתוגש, ככל שתוגש ע"י המסתייגים.

13. לאור כל האמור לעיל, מחליטה הועדה להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית לאחר תיקונה בהתאם לתנאים שנקבעו בהחלטה מיום 7/12/05 ובכפוף לתנאים הבאים :

א. תקבע בהוראות התכנית הוראה המבטיחה שמספר החניות הקיימות בשטח הדרומי לא יגרע לעת ביצוע פרויקט המגורים, באמצעות השלמת ביצוע החניון התת קרקעי כתנאי לטופס 4 למבני המגורים.

ב. הבעלים ישלמו מלוא הפרש השווי בין המגרש החדש שיווצר ע"י תכנית זו לבין המגרש שבבעלותם, בקיזוז פיצויים עפ"י סעיף 197 שהם מתחייבים לשלם, והכל לפי מסמך העקרונות שאושר על ידי הועדה וייחתם בין הצדדים.

ג. ינתן כתב שיפוי מבעלי הקרקע בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק. היקף התביעות ככל שישולמו יקוזז מההשבחה- בכפוף לאמור לעיל.

ד. חתימת כל בעלי הקרקע הרשומים כמסכימים לתכנית.

ה. יבדק הצורך למגרש למתקנים הנדסיים (לרבות תחנת לשאיבת ביוב במתחם הדרומי) ע"י מח' ביוב וניקוז - כתנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית.

ו. לאור העובדה שאין בתכנית זו אלא שיפור המרחב הציבורי בהקשר חוף הים והרחקת הבניה מזרחה מקו ה- 100 מ' - הועדה המקומית ממליצה בפני משרד איכות הסביבה על פטור מתסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לסעיף (3) לשינוי מס' 1 בתמ"א 13.

ז. תיקונים טכניים לרבות עריכת התכנית בהתאם לנוהל מבא"ת.