

מסמך החלטות

ישיבת מליאת הולחוף מס' 207

מתאריך י"ח בתמוז תשפ"ד 24.7.2024

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.

רשימת נושאים

1. **אישור פרוטוקולים**
אישור פרוטוקול מליאת הולחוף מס' 205 מתאריך 22.5.2024
אישור פרוטוקול מליאת הולחוף מס' 206 מתאריך 19.6.2024
2. **תמ"א 5 / 35 - ישובים כפריים**
3. **תכנית מס' 1193762-409 בית ינאי**
4. **תכנית 504-0224550 מלון גלי תכלת (פאת ים)**

1. אישור פרוטוקולים

אישור פרוטוקול מליאת הולחוף מס' 205 מתאריך 22.5.2024

אישור פרוטוקול מליאת הולחוף מס' 206 מתאריך 19.6.2024

מטרת הדיון: דיון פנימי.

הוחלט:

פרוטוקול מליאת הולחוף מס' 205 מתאריך 22.5.2024 - אושר

פרוטוקול מליאת הולחוף מס' 206 מתאריך 19.6.2024 - אושר



אביגיל רביבו

מזכירת הולחוף



ענת אריאלי

מ"מ יו"ר הולחוף

2. תמ"א 5/35 - ישובים כפריים

מטרת הדין: דיון לפי התוספת השנייה לחוק.

הוחלט:

בפני הוועדה הוצג שינוי מספר 5 לתמ"א 35, המהווה שינוי הוראתי לתכנית המתאר הארצית. הוצג לוועדה כי השינוי מאפשר לעבות את הבינוי למגורים ביישובים הכפריים בתחום הבינוי הקיים, תוך מטרה להביא לייעול השימוש בקרקע. הוצג כי עיבוי הבינוי יעשה בהתאם לעקרונות לפיתוח הישובים הכפריים, בהם אופן הרחבת הישובים, ערכי הצפיפות והיקף יחידות הדיור בהם, תוך הבחנה בין מרכז לפריפריה. התמ"א מסווגת את הישובים הכפריים ונותנת מענה להיקף ולמגוון יח"ד במטרה לאפשר תמהיל אוכלוסייה רב-דורי, לרבות דיור מוגן.

בהתאם להחלטת הממיינת הוצגו בפני הוועדה דוגמאות ליישובים לאורך הים התיכון באזורי תכנון שונים ולאורך הכנרת תוך התייחסות לשינוי המוצע בתמ"א ביחס לעקרונות תמ"א 35 המאושרת. הוועדה, לאחר ששמעה את המוזמנים ודנה במסמכי התכנית, מחליטה לאשר את התכנית המוצעת בתיקונים הבאים בהוראות התכנית:

1. תתווסף הוראה הקובעת כי תוספת זכויות בנייה, שינוי שימוש ו/או ייעוד לצורך תוספת יחידת דיור לא יתאפשרו בתחום חוף הים, כהגדרתו בחוק שמירת הסביבה החופית, התשס"ד-2004.
2. תתווסף הוראה הקובעת כי לא תתאפשר תוספת זכויות בנייה, שינוי שימוש ו/או ייעוד עבור תוספת דיור מוגן בסביבה החופית.
3. בסעיף 8.1.3 תתווסף הוראה לפיה תוספת שטח לצורך יחידת דיור חדשה תהיה, ככל הניתן, מחוץ לתחום סביבה החופית או בשוליה. למסמך השיקולים יתווסף כי ביישובים בתחום הסביבה החופית יבחנו חלופות מחוץ לתחום הסביבה החופית וכן העיבוי האפשרי בתחומי היישוב.
4. בסעיף 8.1.4 יקבע כי מעבר דגם בסביבה החופית יהיה באישור המועצה הארצית.



אביגיל רביבו

מזכירת הולחוף



ענת אריאלי

מ"מ יו"ר הולחוף

מטרת הדיון: דיון לפי התוספת השנייה

הוחלט:

בפני הוועדה הוצגה תכנית שמטרתה הסדרת חלקים ממבנה מגורים צמוד קרקע אשר נבנה ברובו לפני 1965. המבנה מצוי בחזית הבינוי הראשונה בישוב בית ינאי, בתחום חוף הים ובסמיכות לגג מצוק וממוקם בתחום רצועת הסיכון לפי תמ"א 13/9. הוצג כי התכנית מוסיפה בניית ממד, מסדירה בינוי קיים ומחייבת הריסת שטחים.

בהתאם להחלטת הממיינת מתאריך 7.2.2024 הוצגה בפני הוועדה חוות דעת לנושא הטיפול בנגר בתחום התכנית ובסביבתה. הרשות המקומית הציגה כי בשל קשיי תקציב לא הוכנה התכנית לטיפול בנגר בישוב כחלק מהכלים שאושרו להגנה על המצוק.

בהתאם לסעיף 4.6.1 לתמ"א 13/9 הוצגה בפני הוועדה חוות מומחה לנושא השפעת מימוש התכנית על יציבות המצוק, לפיה לבינוי המוצע בשלב זה הכולל בנייה מינורית של ממד אין השפעה על יציבות המצוק. בהתאם לחוות הדעת, הקמת בריכה או הריסה ובנייה מחדש תדרש לחוות דעת מומחה נוספת לעניין יציבות המצוק. הוועדה, לאחר ששמעה את המוזמנים ודנה במסמכי התכנית סבורה כי התכנית מסדירה מצב תכנוני ותיק וכוללת תוספת בנייה בהיקפים מצומצמים.

לאור זאת, מחליטה הוועדה לאשר את התכנית בהתאם לסעיף 14.1.2, סעיף הגמישות בפרק החופים בתמ"א 1, זאת היות והתכנית מצויה בחזית הבינוי הראשונה המאושרת כדן, מציעה הסדרת מצב תכנוני ותיק, ועל כן אינה משנה את המצב התכנוני באופן הפוגע בחוף או המחליש את הקשר בינו לבין היישוב.

היות והתכנית מצויה בתחום רצועת הסיכון ובסמיכות לגג המצוק הכלול בתמ"א 13/9 א להגנות הדחופות על המצוק, מחליטה הוועדה כי הוראות התכנית יתוקנו באופן הבא:

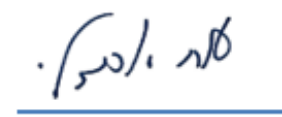
1. יקבע כי פתרון הניקוז לתכנית לא יאפשר הזרמתו מחוץ לגבולותיה. במידה ותידרש הזרמה של נגר אל מחוץ לגבולות התכנית, זו תתאפשר רק לאחר הקמת מערכת הניקוז שתמנע את פגיעת הנגר במצוק.
2. לא תתאפשר הקמת בריכת שחייה בתחום רצועת הסיכון.
3. בהתאם לסעיף 4.6.5 לתמ"א 13/9 תתווסף הוראה בסעיף תנאים למתן היתרי בנייה המחייבת כל היתר בנייה, פרט לבינוי המסומן להריסה ובניית הממ"ד, בהצגת חוות דעת מומחה בהתאם לנושאים המפורטים בסעיף 4.6.1 בתמ"א.

הוועדה מפנה את תשומת לב הוועדה המקומית לצורך באישור המועצה הארצית בהתאם לסעיף 14.1.2.4 לפרק החופים.

הוועדה מוטרדת מאי הסדרת נושא הניקוז והמשך הפגיעה במצוק בבית ינאי בשל כך, וקוראת למועצה לפעול לקידום הנושא בדחיפות האפשרית.



אביגיל רבינו
מזכירת הולחוף



ענת אריאלי
מ"מ יו"ר הולחוף

4. תכנית מס' 504-0224550 מלון גלי תכלת (פאת ים)

מטרת הדיון: דיון מכח סעיף 6.9 ו' להוראות התוכנית

הוחלט:

תכנית מס' 504-0224550 מלון גלי תכלת (פאת ים)

בפני הוועדה הוצגה תכנית פיתוח בהתאם לסעיף 6.9 בהוראות תכנית מס' 504-0224550, הקובע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית העיצוב האדריכלי ע"י הולחוף. הוצג כי התכנית, שאושרה בולחוף בשנת 2018, מאפשרת הקמת מלון בסמיכות לחוף הים בהרצליה ופיתוח שטח פרטי הפתוח בתחום חוף הים. בהתאם להוראות התכנית סעיף 6.9 ס"ק ו' מסרה נציגת עיריית הרצליה לוועדה כי הסכם לפיתוח השפ"פ ואחזקתו בין עיריית הרצליה ליזמי התכנית מוסכם על הצדדים ומצוי בסבב חתימות בעירייה. בנוסף, הוצג כי השבילים בשפ"פ מאפשרים חיבורם לטיילת העליונה המוצעת בתכנית חזית הים הרצליה. הוצג לוועדה כי בשטח הציבורי הגובל בשטח הפרטי הפתוח ממוקמים שירותי החוף הזמניים, וכי התכנית אינה פוגעת בנגישות הציבור אליהם. עוד הוצג כי תכנית הפיתוח מתייחסת למיקום העתידי של שירותי החוף בהתאמה לתכנית חזית הים הרצליה העומדת בפני מתן תוקף. הוועדה, לאחר ששמעה את המוזמנים ודנה בתכנית הפיתוח מחליטה לאשר את תכנית הפיתוח, אשר תביא ליצירת שטח פתוח נגיש, הכולל שבילים, תצפיות והצללה לטובת הציבור הרחב בתחום חוף הים ובמסמיכות לחוף רחצה מוכרז מרכזי. בנוסף, הוועדה סבורה כי תכנית הפיתוח משפרת את המצב המאושר היות ואינה כוללת גידור לטובת הבריכה במפלס הקרקע, בעקבות מיקומה בקומת הגג במבנה וללא גידור בקרקע. הוועדה קוראת לעיריית הרצליה לשקול הוספת הצללות באזורי הישיבה.



אביגיל רביבו
מזכירת הולחוף



ענת אריאלי
מ"מ יו"ר הולחוף