



משרד הפנים מינהל התכנון
הועדה לשמירה על הסביבה החופית

פרוטוקול החלטות
הועדה לשמירה על הסביבה החופית

ישיבה מס' 55

28.10.2009

חברי הועדה:	<p>אדרי' שמאי אסיף, נציג משרד הפנים – יו"ר גבי' אילנה שפרן, מ"מ נציג משרד הפנים מר שחר סולר, מ"מ נציגת המשרד להגנת הסביבה מר גידי ברסלר, נציג המשרד להגנת הסביבה מר רוני זיסו, מ"מ נציג משרד התחבורה מר אבי מערבי, מ"מ נציג משרד הבטחון גבי' כרמית פינץ קדמי, נציגת משרד התיירות גבי' שולמית גרטל, מ"מ נציגת משרד הבינוי והשיכון מר ניר אנגרט, מ"מ נציג רשות הטבע והגנים מר ניר פפאי, נציג הגופים הציבוריים שעניינם שמירת איכות הסביבה פרופ' מיכה קליין, בעל מומחיות בתחום השמירה על הסביבה החופית דרי' אהוד גלילי, רשות העתיקות, בעל מומחיות בתחום השמירה על הסביבה החופית מר אהרון וייסמן, נציג בעל מומחיות בתחום התחבורה הימית, משרד התחבורה יהודה זילברברג, מ"מ משקיף מטעם מינהל מקרקעי ישראל</p>
משתתפים:	<p>גבי' ורד ספיר חוף, מזכירת הועדה עו"ד דני חורין, יועץ לועדה מר מוטי קפלן, יועץ לועדה גבי' ורדה שפיר, יועצת לועדה מר משה צימרמן, משרד התיירות גבי' תמר כפיר, מנהלת אגף בכיר לתכנון משולב, מינהל התכנון אדרי' פול ויטל, מהנדס העיר נתניה אדרי' שרה גזית, מנהלת אגף תכנון, עיריית נתניה מר עמנואל אלון, יועץ תיירותי לעיריית נתניה, הליפנס ייעוץ תיירותי מר חן פרנקל, האגף לתכנון משולב, מינהל התכנון מר שמעון בר שמעון, האגף לתכנון משולב, מינהל התכנון מר ליאור רגב, ראש צוות צפון, לשכת התכנון מחוז מרכז גבי' אלה ובר, אגף תכניות מקומיות ומפורטות, מינהל התכנון אדרי' ישראל ברכה, ראש צוות התכנון חד/ 2020, י.ברכה מ.שחר אדריכלים גבי' גלית קוריאט, מנהלת פרויקט חד/ 2020, י.ברכה מ.שחר אדריכלים אדרי' אבישי קימלדורף, אדריכל העיר חדרה גבי' אליסיה רובינשטיין, מנהלת מחלקת רישוי בניה, עיריית חדרה מר שלמה אנקר, רכז תפעולי חד/ 2020, חברת אביב אדרי' לארה גלייזר, מהנדסת מועצה אזורית עמק חפר גבי' ענת עכו, מזכירת הישוב מכמורת אדרי' אמיר בלום, אדריכל נוף, מילר-בלום אדריכלות נוף גבי' ליאת פלד, לשכת התכנון מחוז הצפון מר שלום פז, מנכ"ל כפר הים אדרי' שלומי ממון, עורך בקשה חד/ 20070070, גבים אדריכלים אדרי' לריסה קופמן, צוות תכנון מרכז, מינהל ההנדסה, עיריית תל אביב-יפו מר עפר דובנוב, מנהל מרינה תל אביב, חב' אתרים בע"מ מר אלון פישר, מנהל פרויקטים, חב' אתרים בע"מ אדרי' ניצן ברכן, אדריכל עיריית בת ים אדרי' אמיר לוטן, עורכי בקשה בי/ 20090099, מוריה-סקלי אדריכלות נוף גבי' נטלי אוסטרובסקי, האגף לתכנון נושאי, מינהל התכנון</p>
נעדרו:	<p>גבי' ירדנה פלאוט, נציגת משרד התשתיות הלאומיות גבי' רותי פרום, נציגת משרד החקלאות אדרי' עדנה לרמן, נציגה שהיא אדריכלית שאינה עובדת מדינה מר רון חולדאי, נציג הרשויות המקומיות, ראש עיריית תל אביב מר יונה יהב, נציג הרשויות המקומיות, ראש עיריית חיפה</p>
העתק:	<p>מר אלי ישי, שר הפנים מר גבריאל מימון, מנכ"ל משרד הפנים</p>

החלטות

נושא מס' 1:	אישור פרוטוקולים
נושא מס' 1.1	אישור פרוטוקול המליאה מיום 30.9.09
החלטה:	הפרוטוקול אושר.
נושא מס' 1.2	אישור המלצות ועדת המשנה מיום 14.10.09
	אישור: נת/מק/45/650 : הביכורים 2 אישור בתנאים: נת/מק/53/65 : המלכים 31 חפ/11/0941/35 : בקשה לשימוש חורג, מוסד ומאפיית נעמה
החלטה:	ההחלטות אושרו במלואן.
נושא מס' 1.3	תיקון טעות סופר: בפרוטוקול מליאת הולחוף מיום 2.9.09, בסעיף 2 להחלטתה בנושא תתל/ 36 : מתקן התפלה שורק, נפלה טעות. במקום "פרוזדור הצנרת מתחנת השאיבה מזרחה..." יבוא : "פרוזדור הצנרת מתחנת השאיבה מערבה..."

דיון בתכניות

נושא מס' 2:	תממ/ 3/ 21/ 8 : שינוי הוראות לעניין תכליות ושימושים מותרים ב"אזור נופש, פנאי ותיירות" בעיר נתניה
	<p>מטרת השינוי המוצע, לאפשר תכלית ושימוש מגורים ושימושים מעורבים למלונאות ומגורים, היות ועפ"י הוראות תממ/ 3/ 21 לא ניתן לאשר מגורים ביעוד נופש, פנאי ותיירות.</p> <p>בשטח בו קיימת חפיפה בין האזור הנ"ל ל"אזור תיירות ונופש" על פי תמא/ 13, ניתן לקבל הקלה מהתמ"א עבור יעודים שאינם הולמים את הקבוע בתמ"מ. בשטח זה, מהווה השינוי המוצע שינוי לתמא/ 13. במקום בו קיימת חפיפה עם "שטח ישוב" על פי התמ"א, נדרש שינוי התמ"מ לצורך יעוד שאינו תואם את הגדרותיה. שטחים מסוג זה מצויים בעיקר מצפון לשדרות בן אבי, וכוללים אזורים מבונים מעורבים ואת מרכז העיר.</p> <p>נציגי העירייה הסבירו, כי השטח המיועד לנופש פנאי ותיירות בתחומי נתניה, נרחב ומגביל את התפתחותה הרצויה של העיר ואת חידושו של מרכז העיר. זאת בעוד מצאי חדרי המלון הקיימים והמאוששים בעיר מספק ועומד בתחזיות הקיימות.</p> <p>התכנית נדונה בולחוף בתאריך 29.10.08, והוחלט כי הועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר שלשכת התכנון המחוזית ועיריית נתניה יציגו בפניה את יעדי התכנון, בין היתר את היקפי שימושי התיירות והמגורים הרצויים, בתחום פנאי, נופש ותיירות עפ"י תמ"מ 21/3, שאינו בחפיפה לאזור תיירות ונופש עפ"י תמ"א 13, לרבות התמהיל והמנגנון שידרשו על מנת להגיע ליישום יעדים אלו לאורך זמן. התחום האמור יוגדר כך שיכלול את כל השטחים שנכון שיועדו לתמהיל של מגורים ותיירות כאמור.</p> <p>כמו כן, ביקשה הולחוף כי עיריית נתניה, ונציגת משרד התיירות יסכמו ביניהם את יעדי התכנון. נקבע כי במידה ויתגלעו חילוקי דעות יובאו ההצעות בפני הולחוף.</p> <p>לאחר ישיבת הולחוף התקיימו פגישות בנושא אצל מנהלת אגף בכיר לתכנון משולב במנהל התכנון.</p> <p>מהנדס העיר נתניה הציג את ההסכמות שהתקבלו. הוצג תשריט ובו מסומן שטח הפולגון של תממ/ 3/ 21 לפי גרסת עיריית נתניה, לפי ה-GIS והפשרה על פי נציגי משרד התיירות.</p> <p>גב' תמר כפיר, מנהלת אגף בכיר לתכנון משולב, הסבירה כי שינוי הפולגון תואם את שפת התמ"מ, לעומת הגדרת תמהילים. הצעת ההחלטה שהתקבלה היתה כי השטח יסומן על פי גרסת נתניה ויותרו בו רק השימושים המותרים בתמ"מ/ 3/ 21 ביעוד "אזור נופש, פנאי ותיירות". עוד סוכם כי השטח הצפוני יתוקן כך שיגרעו ממנו</p>



משרד הפנים הועדה לשמירה על הסביבה החופית

החלטות

השכונות הקיימות עין-התכלת מערב וקריית צ'אנז. בנוסף סוכם כי ייקבעו הוראות גמישות המאפשרות לוועדה המחוזית, במקרים חריגים ועפ"י קריטריונים, לאשר תכנית מקומית הכוללת שימושים נוספים באישור הולנת"ע. החלטת הועדה המחוזית במקרים אלו תלווה בנימוקים. תינתן עדיפות לשימושי נופש, פנאי, תרבות ושטחים פתוחים, ועדיפות נמוכה למגורים.

בתום הישיבות שהתקיימו בין הצדדים נותרה נקודה עיקרית אחת במחלוקת. נציגי משרד התיירות סברו שאין מקום לגרוע את הדופן המזרחית של רחוב גד מכנס מתחום השטח המוצע לתיירות, וכן שטח ברחוב דוד המלך. ברח' גד מכנס מדובר בכ-20 מגרשים, מתוכם כשבעה עליהם בנויים 3 בתי מלון. לפי מהנדס העיר, מדובר במגרשים קטנים, שלא מתאימים למלונאות. לפי עמדת האגף לתכנון משולב יש חשיבות לשמירת ייעוד קרקע למלונאות, ולכן חשוב לכלול את הדופן המזרחית של רח' גד מכנס בייעוד המלונאות ולעודד בו שימוש מעורב למגורים ומלונאות. הובהר כי אין בייעוד המבוקש כדי למנוע שימוש למגורים.

החלטה:

בפתח הדברים תבקש הועדה להעיר על שינוי התמ"מ מבוצע בלא תכנון כולל מספק. הועדה פונה לגורמים הצריכים לעניין לקדם שינוי לתמ"מ א' 13 שייערך תוך ראיה ובחינה כוללת של הנתונים.

באשר לשינוי התמ"מ המבוקש, ההסכמות שהתקבלו בין האגף לתכנון משולב, עיריית נתניה ומשרד התיירות לגבי נוסח השינוי הובאו בפני הולחף ומקובלות על הועדה.

השינוי יכול תשריט המתאר את תחום השטח למלונאות. לאחר בחינת עמדת עיריית נתניה ועמדת משרד התיירות, סבורה הועדה כי יש לכלול בתחום זה אף את הדופן המזרחית של רחוב גד מכנס וכן את הדופן המזרחית של רחוב דוד המלך (מגרשים -63) בפולגון האדום המיועד לפנאי, נופש ותיירות. הועדה סבורה כי יש הצדקה לכלול את קטעי הרחובות בהם קיימים מגרשים מאושרים למלונאות בתחום אזור המלונאות. הובהר כי אין כוונה למנוע שימוש למגורים במגרשים המאושרים למגורים וכי ממילא יחולו המגבלות רק על המגרשים המאושרים למלונאות. בנוסף, ממילא סיכמו הצדדים על קיומה של הוראת גמישות שתאפשר קיומם של שימושים אחרים, במקרים חריגים המתאימים. בנסיבות אלו, סבורה הועדה כי הכללת קטעי הרחובות שלעיל בתחום השטח למלונאות היא מאוזנת וראויה.

בהתאם לסיכום שהובא בפני הולחף, בתחום השטח למלונאות יותרו השימושים המותרים בתמ"מ/ 3/ 21 בייעוד "אזור נופש, פנאי ותיירות", ותקבע הוראת גמישות המאפשרת לוועדה המחוזית, במקרים חריגים, לאשר תכנית מקומית הכוללת שימושים נוספים. החלטת הועדה המחוזית במקרים אלו תלווה בנימוקים. תינתן עדיפות לשימושי נופש, פנאי, תרבות ושטחים פתוחים, ועדיפות נמוכה למגורים. סמכות הגמישות תהיה של הועדה המחוזית ללא צורך באישור הולנת"ע. הועדה מאשרת סיכום זה אך קובעת כי הקריטריונים להפעלת הוראת הגמישות יאושרו על ידי הולחף.

עוד קובעת הועדה, בהתאם לסיכום שהובא בפניה כי השטח הצפוני יתוקן כך שיגרעו ממנו השכונות הקיימות עין-התכלת מערב וקריית צ'אנז.

מסמכי התכנית המתוקנים לפי ההסכמות שהוצגו בולחף יגיעו לאישור הולחף.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תכנית המתאר לעיר חדרה תוכננה על ידי ועדה בין משרדית הכוללת את משרד הפנים, משרד השיכון, ממ"י ועיריית חדרה, בליווי של משרד התיירות. מסמכי התכנית שהוצגו אינם כוללים את השינויים שנדרשו בהחלטת הועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

התכנית חלה על שטח שיפוט העיר בהיקף של כ-50,000 דונם. התכנית תואמת למדיניות התכנון הארצית והמחוזית ומחזקת את מגמות התכנון המקומי, השואף לחזק את העיר חדרה כעיר מרכזית בדרום מחוז חיפה, המספקת שירותים אזוריים, מהווה מוקד תרבותי ותיירותי, מציעה מגוון סוגי מגורים, תעסוקות, חינוך ועוד.

תכנית המתאר מוסיפה אזורי מגורים חדשים לעיר, יוצרת רצף תכנוני ומבונה בין חלקיה השונים של העיר, מגדירה מחדש את המע"ר וקובעת הנחיות לחידושו, מפתחת את רצועת החוף תוך דגש על פיתוח אכסון מלונאי בהיקף של כ-2600 חדרים, מחזקת את השדרה המרכזית בעיר המקשרת את מזרח העיר למערבה, מדגישה את הטבעת הירוקה סביב העיר, כולל נחל חדרה וקובעת הנחיות לפיתוחו, מתייחסת לעורקי התחבורה הראשיים ומציעה אזורי תעסוקה חדשים וחיוזוק אזורי תעסוקה קיימים.

בצפון מערב העיר מתוכנן רובע מגורים חדש הכולל 15,000 יח"ד המהווה את עיקר עתודות הבניה למגורים בעיר, והבינוי בגבולו המערבי מתוכנן עד מרחק של 200 מ' מקו המים. מתוכננות רצועות רוחב ירוקות בין המבנים המהוות ויסטות לכיוון החוף, שרוחבן ייקבע בתכניות מפורטות. בתכנית מוצעת רצועת מלונאות בהיקף של 2,600 חדרים ממזרח לרצועת החוף, מתוכם 1,400 חדרים ברובע המגורים החדש, המרחיבה את המאוסר בתמ"א 13 וכוללת הגבלות על רצף הבינוי. התכנית מגדירה בינוי בגובה 6 קומות במגרשים רגילים ועד 9 קומות במגרשים פינתיים. בקומת הקרקע המלווה את הרחוב מותרת חזית מסחרית. בתחום חוף הים מוצעת רצועת חוף רחצה. כן מתוכננת טיילת המפרידה בין רצועת החוף לשטח המיועד למלונאות. תוכן תכנית מפורטת לכל שטח שכונת המגורים החדשה ואזור החוף.

מתחם מס' 8 מיועד לפי תמ"א 13 לשטח חקלאי, שצ"פ ואזור תיירות ונופש. התכנית מציעה כי חלק מהשטח יכלול ייעוד למגורים.

בדרום-מערב התכנית מוצע ייעוד נופש כפרי. בעקבות החלטת הועדה המחוזית הבינוי מוגבל ל-25% מהמתחם, ויש איסור בניה בשטח עד 100 מ' מהגבול המערבי של המתחם ו-200 מ' מהגבול הצפוני של המתחם. כמו כן נדרש תסקיר השפעה על הסביבה. חברי הולחוף ביקשו לדעת מדוע המתחם לא צומצם בתכנית, לפי ההגבלות שנקבעו. נמסר כי צמצום השטח ייעשה בתכנון המפורט.

מהנדסת מוא"ז עמק חפר הביעה את התנגדותה למיקום ייעוד נופש כפרי על הגבול עם מכמורת, בטענה שלא יהיה חייץ בין בתי המגורים במכמורת לייעוד זה.

עלתה שאלה לגבי מיקומו של כביש רחבעם זאבי, מדרום לחוף אולגה. לדברי אדריכל העיר, התכנית ממסדת את הכביש הקיים ומרחיקה את הכביש הסטטוטורי מהחוף.

חלק מחברי הועדה הביעו חששם מיצירת "מתחם תיירותי" המפריד בין החוף לשטחי המגורים בצפון מערב התכנית. נמסר כי שלושת המגרשים הצפוניים אינם מתבססים על תכניות קיימות למלונאות ומדובר ב-1,400 חדרי מלון. זו העתודה העיקרית למלונאות בעיר, וכיוון שחדרה רוצה למתג עצמה כעיר חוף תיירותית, לא נכון לבטל את המלונאות במקום זה. נמסר כי ממילא עד שייבנו בתי המלון, יהיו במקום שטחים פתוחים. בנוסף, נמסר כי מדובר רק בשורה אחת של מבנים שייבנו בניצב לקו החוף, כך שלא ייווצר, לדברי אדריכל העיר, ניתוק בין היעודים. בנוסף, מתוכננת חזית מסחרית לבתי המלון.

לעניין מתחם המגורים המוצע בדרום העיר (מתחם מס' 8), חלק מחברי הועדה ציינו כי מיקום מגורים בתוך פארק השרון אינו מתאים. כמו כן ביקשו הצדקה להוספת צמודי קרקע במיקום כה רגיש. אדריכל העיר מסר כי הועדה המקומית תמכה בבניה רוויה במקום זה, וההחלטה לייעד השטח לצמודי קרקע נבעה משיקולים סביבתיים.

נציגי משרד התחבורה בולחוף ציינו כי לפי תמ"א 13 יש סימון של מעגנה לחופי העיר.



משרד הפנים הועדה לשמירה על הסביבה החופית

הם ביקשו הוספת הסימון גם לתכנית המתאר. נציגת הועדה המחוזית טענה כי העוגן המסומן מציין את נמל חברת החשמל.

החלטה: הולחף מברכת על התוכנית ומחליטה לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

1. המתכננים ידייקו את גבולו המזרחי של הגן הלאומי על פי הדרך הקיימת, בתיאום עם רט"ג.
2. הוראות התוכנית יקבעו את הרוחב המינימלי של רצועות השצ"פ מזרח-מערב המגיעות אל הים במתחם 2. התשריט יכלול ביטוי פיזי של מעבר הציבור אל הים, במיוחד בפתיחה לתל עפר.
3. בהוראות התוכנית יקבע כי תנאי לאישור התכנית המפורטת למתחם מס' 2, יהיה אישור הולחף.
4. שירותי החוף ממערב למלונאות יפותחו במוקדים, (עד שני מוקדים) המאפשרים שימוש הסעדה וכוללים הגדרה של נפח הבינוי בכל מוקד.
5. הוראות התכנית יתייחסו לתל העתיקות שמצפון לכפר הים, או לחילופין יסומן האתר כסימבול בתשריט.
6. מועדון השייט בחוף זבולון יסומן בתכנית, כולל הדורבן.
7. בתחום הייעוד המלונאי באזור חוף זבולון וחוף אולגה יפורטו יעודי הקרקע וחניה ומסחר יופרדו מיעוד מלונאי.
8. ייעוד נופש כפרי (מתחם מס' 9) : קו 200 מ' מגבולו הצפוני של המתחם יסומן בתשריט. קו איסור הבניה ביחס לחוף ייקבע בתכנית מפורטת, בהתייחס לטופוגרפיה, מצב קיים, ערכי סביבה ועוד, ובכל מקרה מזרחית לתחום החוף. התכנית המפורטת למתחם זה תהיה חייבת באישור הולחף.
9. הועדה לא התרשמה כי העדר התייחסות למעגנה בתוכנית זו, מונע את האפשרות להציע מעגנה בעתיד. לפיכך, ואף נוכח הרצון שלא לעכב תכנית מורכבת וחשובה זו, וכן נוכח העדר הבהירות באשר להנחיות תמ"א 13 בעניין דוחה הוועדה את הבקשה לסמן במסמכי התכנית מעגנה.
10. הועדה קוראת ללשכת התכנון המחוזית בשיתוף עם האגף לתכניות מקומיות ומפורטות ורשות הטבע והגנים לבחון את התאמת התוכנית להחלטת הממשלה בעניין פארק השרון ואת הכלים למימוש, לעת הדיון בולנת"ע. כמו כן קוראת הועדה לבחון את הצורך במגורים צמודי קרקע על שטחים פתוחים במתחם 8. עם זאת, בהתחשב בכך שאין מדובר בסוגיות הנוגעות באופן ישיר לסביבה החופית, אין הוועדה קובעת הוראה מחייבת בעניין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

נושא מס' 4 : חדר/ 20070070 : הטברנה, כפר הים

בקשה לשימוש חורג משירותי חוף למסעדה. מדובר במבנה שהוקם בהיתר, שתכליתו שירותי חוף ושירותים, מתוקף תכנית המייעדת את המבנה לשמש לשירותי חוף, מלתחה, תחנת עזרה ראשונה, קיוסק ומחסן. המבנה משמש זה מספר שנים כמסעדה, ומבוקש להסדיר שימוש זה. לוועדה נמסר כי אף שהוגש כתב אישום ביחס לשימוש הבלתי חוקי בנכס, ניתנה על ידי ביהמ"ש ארכה שמאפשרת את המשך השימוש בנכס כמסעדה עד עתה.

המבנה נשוא הבקשה נמצא בחוף מוכרז, המוחזק על ידי עיריית חדרה, וחברת כפר הים היא בעלת הזיכיון להפעילו.

הבקשה נדונה בולחוף בתאריך 31.12.08 ונדחתה, כיוון שהוועדה לא שוכנעה כי יש עילה להסבת מבנה המיועד לשירות כלל הציבור, לשימוש מסחרי פרטי, הגם שהוא קולט קהל. קבעה הוועדה כי הצעת מגיש הבקשה להיקף השירותים והמלתחות הציבוריים במבנה אינה מספקת, על אף שמגיש הבקשה הסביר כי מלוא השטח לשירותים יהיה



משרד הפנים הועדה לשמירה על הסביבה החופית

פתוח לכלל הציבור ולא רק לבאי המסעדה. הועדה שקלה את הטיעון, כי שימוש למסעדת חוף הוא ראוי, אך מצאה כי בהקשר המדובר, הוא מהווה חריגה בוטה לתכנון ולצרכי הציבור. החלטת הועדה נבעה גם משיקול של מניעת עידוד עבריינות.

מזכירות הולחוף קיבלה פניה מעיריית חדרה, בבקשה לדון בתכנית פעם נוספת, לאחר שנעשו בה שינויים התואמים, לדבריהם את החלטת הולחוף. לפיכך, הובאה הבקשה לדיון חוזר בפני הועדה.

עורך התכנית טען כי בשונה מהבקשה הקודמת, בקשה זו מבקשת לראות את מבנה המסעדה כחלק מפיתוח חוף הים של חדרה והטיילת המתוכננת. צוין כי לאורך הטיילת אין עוד מסעדת חוף ויש צורך ציבורי לכך. נמסר כי המסעדה משרתת את כל המתרחצים בחוף. עוד נמסר כי הבקשה החדשה כוללת פתרונות לשירותי חוף ומלתחות על פי תקן מאושר ע"י משרד הבריאות, תוך הפרדה בין שירותי החוף והמסעדה. צוין כי מרפאה פתוחה לקהל קיימת במתחם כפר הים, בסמוך לחוף הרחצה, צפונית לשטח המסעדה, במיקום שהינו עדיף על המבנה בשוא הבקשה.

חברי הועדה ביקשו לדעת מדוע לא מכינה העירייה תכנית לאזור זה. אדריכל העיר מסר כי בשטח זה מתוכנן השלב הראשון של הטיילת, וכי עד שתאושר תב"ע יש למנוף את חוף הים. הועדה המקומית השתכנעה כי בבקשה החדשה יש שיפור בשירות הניתן לציבור.

החלטה:

לאחר בחינת הבקשה המתוקנת השתכנעה הועדה כי הבקשה מהווה שיפור ממשי ביחס למצב הקיים וביחס לבקשה הקודמת שהובאה בפני הולחוף. מהנתונים שהוצגו עולה כי בהתאם לבקשה הנוכחית חלקים נכבדים של המבנה אמנם יישמשו את הציבור כולו ולא יהיו חלק מהמסעדה. בנוסף, הולחוף השתכנעה כי המסעדה משפרת את השירות הניתן למשתמשי החוף ולתושבי העיר. לפיכך, לאחר שראתה כי המבנה מספק שירותים ומלתחות לפי התקן הדרוש, החליטה הועדה לאשר את השימוש החורג לתקופה של שלוש שנים או עד להכנתה של תכנית מפורטת, לפי המוקדם.

הועדה פונה אל הועדה המקומית להכין תוכנית אשר תקבע ותפרט את השימושים המותרים במסגרת שירותי החוף בפרט והחוף בכלל. הועדה מתריעה בפני הועדה המקומית כי אישור שימושים בדרך של שימוש חורג אינה הדרך המתאימה.

הולחוף שקלה שיקולים של מניעת עידוד עבריינות, אך נוכח כלל האמור לעיל ובהתחשב בעובדה שביהמ"ש אפשר למסעדה להוסיף ולפעול במסגרת ארכות שניתנו על ידו, החליטה הועדה שלא לדחות את הבקשה בשל טעם זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תאב/ 090814 : פיתוח מרינה תל אביב - התייעצות

נושא מס' 5:

הבקשה כוללת הריסה ושיקום של הרציפים הקיימים בתחום המעגנה של מרינה תל אביב, הקמת רציפים חדשים (חלקם צפים) עם כלונסאות עגינה ושינוי במערך העגינה. כל זאת ללא שינוי במספר מקומות העגינה הקיימים היום במרינה. בנוסף, הבקשה כוללת את ניקוי המעגן וחפירה לעומק של כ-3.5 מ' (ללא חציבה). העבודות הן בפיקוח אגף ים וחופים במשרד להגנת הסביבה.

הועדה המקומית ביקשה להתנות את אישור היתר הבניה באישור הולחוף. היתר בניה על פי חוק אינו נדרש לאישור ולחוף ועל כן קיימה הועדה התייעצות בנושא.

היועץ המשפטי לולחוף הבהיר כי מהנתונים שהובאו בפני הועדה עולה כי התכנית המאושרת מתנה הוצאת היתרי בניה באישור תכנית מפורטת וכי תכנית מפורטת, כאמור, טרם אושרה. נציגי עיריית ת"א טענו כי קיימת דחיפות בשיקום הרציפים נוכח סיכון בטיחותי שהם מהווים.

בעת הדיון נמסר כי המרינה פתוחה לקהל הרחב ומחוברת לטיילת. לפי הבקשה, ייעשה שימוש ברציף הצמוד לחוף לצורך עגינה. לא מתוכנן גידור לאורך הטיילת.

הוסבר כי כ-60 סירות עוגנות במרינה בדרך קבע. מרבית הסירות העוגנות במרינה הן סירות מפרש ואין בה מקום לסירות גדולות. כמות כלי השייט העוגנים תרד מ-270 ל-234.



משרד הפנים הועדה לשמירה על הסביבה החופית

סיכום: בפתח הדברים יובהר כי שאלת האפשרות להוצאת היתר בניה מכוח התכנית התקפה תיבחן על ידי הוועדה המקומית ויועציה המשפטיים וכי אין לראות בהתייעצות עם הולחוף כאישור להוצאת ההיתר. הולחוף מחווה דעתה התכנונית בלבד ביחס לבקשה כאשר הדרך למימוש התכנון המוצע (הכנת תכנית מפורטת או הוצאת היתר) תיבחן על ידי הגורמים הצריכים לעניין בוועדה המקומית.

באשר לגוף הבקשה, הוועדה סבורה כי במסגרת ההליך התכנוני הצפוי יש לבחון את המופע הנופי של המרינה מכיכר אתרים, כיוון שיש חשש שלא יראו משם את המים כאשר המזחים יעמדו לאורך כפי שמוצע. יש לבחון את הפתרון המוצע בהיבטים הנופיים המפורטים כהמשך לפיתוח בריכת גורדון וכיכר אתרים.

נושא מס' 6: **בי/ 20080089 : טיילת החוף בת ים - התייעצות**

הבקשה היא להקמת טיילת לאורך חוף הים, בקטע שבין גבול ראשלי"צ ועד לרח' מקס נורדאו בת ים ודרך גישה לאופנועי ים. במערב הטיילת תהיה רצועה של 2 מ' הבנויים מבטון, וממערב לה 3.5 מ' מעץ, בגובה של 55 ס"מ מעל פני החול, בהתאם לטופוגרפיה הקיימת. במחברים בין הטיילת והרחוב יהיו שבילים ירוקים.

לפי מהנדס העיר ניתן להוציא היתר לבניית הטיילת מתכנית מאושרת.

הולנת"ע בהחלטתה מיום 30.6.97 לתכנית בי/ 450 אישרה את הבניה המבוקשת בתחום 100 מ' מקו המים.

חברי הולחוף ציינו כי בין הטיילת לרכס הכורכר צפויה להיווצר תעלה שתיסחף אליה פסולת. עורך התכנית מסר כי את התכנון מלווה יועץ ימי וכי תהיה תחזוקה שתבוצע באחריות העירייה.

לאורך הטיילת מתוכננים מתקנים שונים, הכוללים סככות צל וספסלים.

סיכום: יש לבדוק מה תהיה השפעת הטיילת על המצוק החופי ועל השטיפה החופית.

התכנית תנסה למנוע עודף מתקנים לאורך הטיילת.

ראוי לשקול כיצד תהיה הטיילת מנוף לפינוי המטרדים הקיימים כיום בחוף ובקרבתו.

ההיתר צריך לבטא את ההגבלות על הפיתוח.

אדר' שמאי אסיף

אילנה שפרן

יו"ר הועדה לשמירה על הסביבה החופית

מרכזת הועדה לשמירה על הסביבה החופית