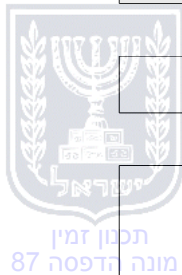


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 504-0396994

הר/2200/א' רובע דרום-מערב הרצליה



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי הרצליה

סוג תכנית תכנית כוללנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/12/2021

לאשר את התוכנית

27/02/2022

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית הר/2200/א' רובע דרום-מערב הרצליה קובעת הנחיות והוראות להקמתו של רובע עירוני בדרום-מערב העיר הרצליה על שטח של כ-2,000 דונם, המהווים כ-10% משטחה המוניציפאלי של העיר. את התכנית יזמה והגישה עיריית הרצליה. תחולת התכנית:

- מצפון - רחוב אבא אבן ושטחי התעסוקה.
- ממזרח - כביש מס' 2 וגבול השיפוט עם רמת השרון.
- מדרום - גבול השיפוט עם תל-אביב-יפו ותכנית תא/3700.
- ממערב - קו מצוקי הכורכר לאורך חוף הים.

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית להקמת רובע עירוני הכולל 12,500 יח"ד, בתוספת דיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התו"ב בהיקף של עד 1,600 יח"ד, שטחים למבני ציבור מקומיים וכלל עירוניים, שטחי תעסוקה ומסחר, מלונאות, שטחים ציבוריים פתוחים, פארק חופי לרבות פארק ארכאולוגי וטבע עירוני "תל מיכל", ומערך הולכי רגל ורוכבי אופניים המאפשר, בין היתר, את נגישותו של הרובע אל טיילת החוף וחוף הים. בתחום התכנית עובר תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה, מכח תכנית לתשתיות לאומית (תת"ל) 71/ג'.

עקרונות התכנון:

- יצירת מארג רחובות עירוניים ברמות אינטנסיביות שונות ובהירארכיה ברורה תוך יצירת תחושת התמצאות טובה ותחושת בטחון לשוהים במרחב הציבורי.
- ניצול מעבר תוואי הרכבת הקלה, הקו הירוק, ליצירת רחוב עירוני מרכזי מעורב שימושים ולהעצמת זכויות לאורכו.
- שילובה של רשת שטחים פתוחים עם מערך הרחובות תוך יצירת מתחמי שהייה ופנאי, לרבות חיבור רשת שבילי אופניים והולכי רגל בין המרקם הבנוי לפארק החופי.
- מתן מענה לתנאים האקלימיים של המקום ובמיוחד למשטר הרוחות, למיזוג ואוורור המערך הבנוי.
- שמירה של ערכי טבע ונוף.
- הקמת פארק אקולוגי וארכיאולוגי "תל מיכל" כמוקד תיירות עירוני.

התכנית הינה תכנית מתארית ברובה. מכוחה של התכנית ניתן להוציא היתרי בנייה רק להקמת הדרכים הראשיות והפארק החופי.

התכנית כוללת 3 מתחמי תכנון ואיחוד וחלוקה בעתיד, כאשר כל מתחם מהווה יחידת תכנון. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו הכנת תכנית מפורטת למתחמים בשלמותם, שתכלול איחוד וחלוקת מגרשים, הקצאת זכויות בנייה, הגדרת שימושים, וכל יתר התנאים הנדרשים לצורך הוצאתם של היתרי בנייה בתחומם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 87



תכנון זמין  
מונה הדפסה 87



תכנון זמין  
מונה הדפסה 87

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

הר/2200/א' רובע דרום-מערב הרצליה

504-0396994

**מספר התכנית**

1,984.651 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית כוללנית

1.4 **סיווג התכנית**  
**סוג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מחוזית

לפי סעיף בחוק  
לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



## 1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הרצליה
	קואורדינאטה X	181350
	קואורדינאטה Y	673500

1.5.2 תיאור מקום תחולת התכנית:

מצפון - רחוב אבא אבן ושטחי התעסוקה.  
 ממזרח - כביש מס' 2 וגבול השיפוט עם רמת השרון.  
 מדרום - גבול השיפוט עם תל-אביב-יפו ותכנית תא/3700.  
 ממערב - קו מצוקי הכורכר לאורך חוף הים.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרום-מערב הרצליה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6419	מוסדר	חלק		58, 62
6516	מוסדר	חלק	42-50, 52-54	36, 38-41, 51, 55
6590	מוסדר	חלק	14-16, 20-50, 55-87, 89-105, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130	2, 17, 107
6591	מוסדר	חלק	9-10, 13-14, 17-18, 33	4, 32, 55
6592	מוסדר	חלק	109	7, 23, 25-26, 58, 61
6594	מוסדר	חלק		1, 8, 10-12
6605	מוסדר	חלק	13-66, 70-188, 190-192, 194-195, 203, 205	67-69, 189, 201, 207, 222
6606	מוסדר	חלק	7-58, 60-201	4
6607	מוסדר	חלק	6-40, 42-422	423-424
6608	מוסדר	חלק	5, 8-29, 33-98, 100-191, 193-204	2, 6-7, 30-32, 99, 192

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

רמת השרון, תל אביב-יפו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 87



תכנון זמין  
מונה הדפסה 87

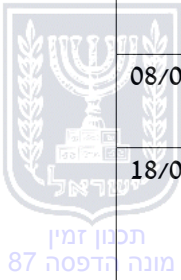
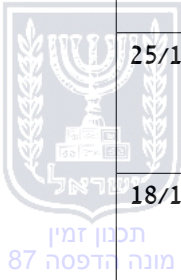


תכנון זמין  
מונה הדפסה 87

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/200 5		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
12/02/202 0		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
21/09/201 0		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12/ 1. הוראות תכנית תמא/ 12/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 1
02/10/201 7		214	7597	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71 / ג. הוראות תכנית תתל/ 71 / ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 71 / ג
15/04/201 0		2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
01/09/198 3			2956	תכנית זו מחליפה את הוראות הר/ 1635 בתחומה.	החלפה	הר/ 1635
29/02/200 4		2050	5276	תכנית זו מחליפה את הוראות הר/ 1635 / א בתחומה.	החלפה	הר/ 1635 / א
17/01/201 3		2286	6533	תכנית זו מחליפה את הוראות הר/ 1635 / ד בתחומה.	החלפה	הר/ 1635 / ד
02/02/201 4		3504	6748	תכנית זו מחליפה את הוראות הר/ 1635 / ה בתחומה.	החלפה	הר/ 1635 / ה
13/08/199 2		4382	4034	תכנית זו מחליפה את הוראות הר/ 1660 / א בתחומה.	החלפה	הר/ 1660 / א
03/10/200 2		128	5117	תכנית זו מחליפה את הוראות הר/ 1711 בתחומה.	החלפה	הר/ 1711
25/12/199 4		1064	4269	תכנית זו מחליפה את הוראות הר/ 1842 בתחומה.	החלפה	הר/ 1842
04/12/200		832	5876	תכנית זו מחליפה את	החלפה	הר/ 1934

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
				הוראות הר/ 1934 בתחומה.		
25/10/1990		168	3807	תכנית זו מחליפה את הוראות הר/2000 מ בתחומה.	החלפה	הר/ 2000 / מ
18/11/2008		368	5866	תכנית זו מחליפה את הוראות הר/2000 שבצ בתחומה.	החלפה	הר/ 2000 / שבצ
18/06/1987			3461	תכנית זו מחליפה את הוראות הר/ 2002 בתחומה.	החלפה	הר/ 2002
27/10/1994		493	4256	תכנית זו מחליפה את הוראות הר/ 2003 בתחומה.	החלפה	הר/ 2003
27/08/1995		4695	4330	תכנית זו מחליפה את הוראות הר/ 2003 / א בתחומה.	החלפה	הר/ 2003 / א
14/02/2002		1460	5054	תכנית זו מחליפה את הוראות הר/ 2028 בתחומה.	החלפה	הר/ 2028
08/05/2011		4072	6233	תכנית זו מחליפה את הוראות הר/ 2030 בתחומה.	החלפה	הר/ 2030
18/04/2013		4240	6578	תכנית זו מחליפה את הוראות הר/ 2073 / מח בתחומה.	החלפה	הר/ 2073 / מח
17/08/2005		3833	5427	תכנית זו מחליפה את הוראות הר/ 2078 בתחומה.	החלפה	הר/ 2078
08/06/1961			852	תכנית זו מחליפה את הוראות הר/ 253 / א בתחומה.	החלפה	הר/ 253 / א
29/07/1954			363	תכנית זו מחליפה את הוראות הר/ 488 בתחומה.	החלפה	הר/ 488
20/11/1969			1579	תכנית זו מחליפה את הוראות הר/ 688 בתחומה.	החלפה	הר/ 688
21/01/1960			0	תכנית זו מחליפה את הוראות הר/ 370 בתחומה.	החלפה	הר/ 370
01/05/2013		4498	6585	תכנית זו מחליפה את הוראות הר/ מק/ 2030 / א בתחומה.	החלפה	הר/ מק/ 2030 / א
07/04/2020		5430	8801	תכנית זו מחליפה את הוראות הר/ 2200 בתחומה.	החלפה	504-0619346



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דני קייזר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		דני קייזר			1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1- נספח בינוי. מחייב לעניין מס' קומות וקווי בניין	10: 30 06/02/2022	דני קייזר	06/02/2022	2	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 2- נספח כבישים ותנועה	15: 15 30/01/2022	כנרת דביר	30/01/2022		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 3- נספח בינוי מפורט לתחמ"ש במחלף הרב מכר	16: 02 11/06/2020	אלון אשקול	18/06/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 4- נספח נופי	08: 41 10/01/2022	גיל הר-גיל	09/01/2022	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 4- הנחיות נופיות	16: 36 07/02/2021	גיל הר-גיל	07/02/2021	16		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 5- תשריט מים	11: 09 03/02/2020	צביקה רון	03/02/2020	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח מס' 5- נספח מים מילולי	11: 09 03/02/2020	צביקה רון	03/02/2020	4		מנחה	מים
לא	נספח מס' 5- תשריט ביוב	11: 08 03/02/2020	צביקה רון	03/02/2020	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח מס' 5- נספח ביוב מילולי	11: 08 03/02/2020	צביקה רון	03/02/2020	6		מנחה	ביוב
לא	נספח מס' 6- נספח שימור וניצול מי נגר עילי	11: 10 20/05/2020	אלעזר במברגר	20/05/2020		1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח מס' 6- הנחיות לשימור וניצול מי נגר עילי	11: 06 20/05/2020	אלעזר במברגר	03/05/2020	24		מנחה	ניקוז
לא	נספח מס' 7- נספח פרוגרמה	09: 18 13/01/2022	רן חקלאי	13/01/2022	16		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מס' 8- נספח חשמל	13: 59 20/01/2020	אמיר טיקטין	19/01/2020	1	1: 5000	מנחה	חשמל
לא	נספח מס' 9- חתכי תשתיות	09: 21 27/04/2021	צביקה רון	26/04/2021	1	1: 200	מנחה	תשתיות
לא	נספח מס' 10- תסקיר השפעה על הסביבה	09: 05 31/07/2019	טל רובין	28/07/2019	628		מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה



סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
מתחמי תכנון	מחייב	1: 7500	9	06/02/2022	דני קייזר	10: 48 06/02/2022	נספח מס' 11- מתחמי תכנון	לא
בניה ירוקה	מנחה		36	05/02/2020	יובל שם-אור	16: 23 05/02/2020	נספח מס' 12- בניה ירוקה	לא
נספח חברתי	רקע		6	09/01/2022	דני קייזר	16: 05 09/01/2022	נספח מס' 13- תיאור כללי	לא
סקר סייסמי	רקע		29	10/06/2020	אורי דור	16: 25 10/06/2020	נספח מס' 14- סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	29/04/2021	שמעון צוק	08: 22 02/05/2021	נספח מס' 15- נספח הידרולוגי	לא
ניקוז	מנחה		19	18/05/2020	שמעון צוק	18: 05 18/05/2020	נספח מס' 15- נספח הידרוגיאולוגי, הנחיות	לא
דרכים	מנחה	1: 1250	2	26/04/2021	כנרת דביר	09: 59 28/04/2021	נספח מס' 16- עבודות עפר	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		32	31/01/2022	גיא תמרי	08: 16 31/01/2022	נספח מס' 17- סקר עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 500	1	31/01/2022	גיא תמרי	09: 00 07/02/2022	נספח מס' 17 -סקר עצים גיליונות 1-2 מתוך 4	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 500	1	31/01/2022	גיא תמרי	09: 01 07/02/2022	נספח מס' 17 -סקר עצים גיליונות 3-4 מתוך 4	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	02/01/2022	ברני גטניו	15: 29 15/02/2022	נספח מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית הרצליה	הרצליה	סוקולוב	22	09-9591666		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית הרצליה	הרצליה	סוקולוב	22	09-9591666		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דני קייזר	26511	קייזר אדריכלים ומתכנני ערים	בני ברק	ששת הימים	30	03-6498810		office@kaiser-arch.com
אדריכלית	עורך ראשי	עדי אפרים	20685487	קייזר אדריכלים ומתכנני ערים	בני ברק	ששת הימים	30	03-6498810		adi@kaiser-arch.com
מהנדסת	יועץ תחבורה	כנרת דביר	54214	רעם הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6341313	03-6344411	kinneret@rameng.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 87



תכנון זמין  
מונה הדפסה 87

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
כלכלן	יועץ כלכלי	רן חקלאי		רן חקלאי כלכלה אורבנית בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	15	02-6513223	02-5959516	ran@u- haklai.co.il
מ.א תכנון ערים וסביבה	יועץ סביבתי	טל רובין		אדמה - מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	שהם	(1)	6	03-9739911	03-9773976	talr@adam- ma.co.il
אדריכלית	יועץ נופי	גיל הר-גיל	35779	גרינשטיין הר- גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ	חיפה	כלניות	7	04-8380407		gil@landscap e.org.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אהרון בוץ	373	אהרון בוץ שמאות וניהול מקרקעין	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	22 א	077-3510502	077-3510501	boutz@netvis ion.net.il
	יועץ תחבורה	גישרמו לוי		פי.גי.אל הנדסה ותכנון תחבורה	אזור	העליה השניה	43	03-7914130		guillelevy@p gl.co.il
מהנדס	יועץ	אמיר טיקטין	052784	טיקטין תכנון חשמל (2003) בע"מ	רחובות	ברגמן	2	08-9310500		tiktin@tiktin. com
מהנדס	יועץ תשתיות	צביקה רון	33591	איחוד מהנדסים לעבודות מים והנדסה אזרחית	רמת גן	מוריה	22	03-6745051		office@water engineers.co.i l
מהנדס	יועץ	אלעזר במברגר	28583855	הידרומודול- פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	ירושלים	39	03-6356858	03-5340854	office@hydr omodul.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		orenb@data map.com
	גיאולוג	אורי דור		גיאולוגיה לתכנון והנדסה	בית קשת	(2)		04-9982205		ory@orydor. com
הידרוגיאולוג	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	בזל	3	03-5739754		office@hydr ology.co.il
אדריכל- יועץ אדריכלות בת קיימא	יועץ	יובל שם-אור	28233	וואווא אדריכלות ירוקה בע"מ	גבעתיים	גנסין	16	03-7325126	03-5739266	office@gbwa wa.com
ד"ר	אגרונום	גיא תמרי		יעוץ ופיקוח ירוק בע"מ	תל אביב- יפו	אבן גבירול	72	03-6958120	03-6958120	g_tamari@be zeqint.net
אדריכל	אדריכל	אלון אשקול	47207	קונסטוס דיזיין בע"מ	תל אביב- יפו	אבן גבירול	68	077-2103947		alon.eshkol@ conatusdesig n.com

(1) כתובת: ת.ד. 901.

(2) כתובת: בית קשת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 87



תכנון זמין  
מונה הדפסה 87

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בלוק עירוני	קבוצת מגרשים המיועדים לפיתוח בתחום תכנית מפורטת אחת, התחומים על-ידי שטחים ציבוריים (בנויים ו/או פתוחים) ו/או דרכים.
בניה מגדלית	מבנים שגובהם 12 קומות ומעלה ממפלס הכניסה הקובעת.
בניה מרקמית	מרחב בנוי שבו מבנים בני 8 קומות ומטה ממפלס הכניסה הקובעת, המהווים דופן לרחובות הגובלים ומאופיינים בצמידות לקוי בניין קדמי וקו-בניין צידי של 0 מ'.
גובה בניין/ בניינים	גובה במספר קומות כולל את קומת קרקע והקומות שמעליה, ללא הקומות הטכניות על הגג.
דיור מכליל	כל אחד מסוגי מגורים אלה: (א) יחידות דיור קטנות. (ב) דירות עם תקן חניה 0. (ג) מעונות סטודנטים. (ד) דיור מוגן - כמשמעו בחוק דיור מוגן. (ה) דיור-בהישג-יד - כמשמעו בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
דרך אלטנוילנד	הדרך המסומנת כדרך מס' 2 בתשריט ומובילה ממחלף הרב מכר למרינה.
דרך הים	הדרך המסומנת כדרך מס' 9 בתשריט, המשך הדרך הנופית מתל אביב המגיעה עד רח' וינגייט בהרצליה, הגובלת בפארק החופי ממזרח.
חזית מסחרית	חזית פעילה לרחוב המאפשרת שימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה ומבני ציבור ככל ויהיו בעלי זיקה ישירה לרחוב באמצעות ריבוי שימושים, כניסות ושקיפות החזיתות. מסומנת בתשריט בקו סגול רצוף, שהינו מחייב.
טיילת המצוק/ טיילת מצוקי הכורכר	טיילת העוברת לאורך קו מצוקי הכורכר בפארק החופי הכוללת שביל הולכי רגל ואופניים.
יחידות דיור מיקרו	דירות ששטחן המרבי הוא עד 35 מ"ר.
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן המרבי הוא עד 64 מ"ר.
ייעוד מוכלל	אזור ייעוד קרקע, שאינו מפורט מכח תכנית זו, אשר שמו נגזר מהייעוד הראשי שבתחומו.
ייצור אנרגיה באתר/ ייצור אנרגיה מתחדשת	ייצור אנרגיה מקומית בתחום הפרויקט ממקורות מתחדשים שאינם מזהמים כגון אנרגיה סולארית, אנרגית רוח או אנרגיה גיאותרמית.
מוקד פעילות	מוקד לבאי הפארק החופי ורצועת הרחצה, לפי תמ"א 1. מבנה עם שימושים תומכי תיירות, פנאי ונופש, מסחר, ספורט, חינוך ימי ומבני ציבור.
מקורות אנרגיה מתחדשת	אנרגיה שמקורה בתהליכי טבע מתחדשים שאינם מתכלים. מקורות של אנרגיה מתחדשת כוללים אנרגיה סולארית, אנרגית רוח, אנרגית גלים, אנרגיה גאותרמית ואנרגית גאות ושפל.
מתחמי תכנון	מסומנים בתשריט ובנספח מתחמי תכנון במספרים 1-3 וקובעים את התחום לגביו תוכן בעתיד תכנית מפורטת.
פארק חופי	פארק אקסטנסיבי הנפרש לאורך התכנית כולה מרחוב אבא אבן בצפון עד לגבול עם תל-אביב-יפו בדרום, ומטרתו שיקום ערכי הטבע והנוף וקישור המרקם העירוני אל חוף הים.
קו בינוי ראשון לים	שורת המבנים הראשונה המלווה את דרך הים ממזרח.

מונח	הגדרת מונח
קו בניין מחייב	קו המסומן בצבע טורקיז בתשריט ובנספח הבינוי ומחייב כי הבנייה תוצמד אליו בשיעור של לפחות 80% מאורכו.
קולונדה	שטח בתחום המבנה במפלס קומת הקרקע בעומק שלא יפחת מ-4 מ' ובגובה קומת הקרקע, הנמצא ברצף אחד עם מפלס המדרכה הגובלת תוך שמירה על רציפות מעבר בקולונדה ובין הקולונדה למדרכה. בתחום הקולונדה תירשם זיקת הנאה.
קומות מסד	6 או 8 הקומות התחתונות במבנה הכולל קומות נוספות בבניה מגדלית.
רחובות ראשיים	הרחובות אשר מפורטים מתוקף תכנית זו: דרך מס' 1, דרך אלטנוילנד, דרך הים, דרך מס' 12.
רצועת המתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים)	תחום דרך מס' 1 בו עוברת רצועת מסילה לפי תת"ל 71/ג'.
שטח מירבי	שטחים עיקריים ושטחי שירות.
שטחים מבונים ציבוריים	שטחים מבונים בתחום ייעודי קרקע סחירים (מגורים, תעסוקה וכיו"ב), המשמשים לצורכי ציבור כגון חינוך, מעונות יום, גני ילדים, שרותי קהילה ובריאות, דת, רווחה ותרבות.
שטחים משותפים לדיירים	שטחים בתחום יעוד מגורים המשמשים כשטחים משותפים לדיירים כגון מועדון דיירים, משחקייה, מחסנים וכיו"ב.
תחנת משנה לחשמל (להלן "תחמ"ש")	מתקן הנדסי לחשמל להורדת מתח עליון למתח גבוה.
תכנית מפורטת	תכנית מפורטת שגבולותיה זהים לגבולות מתחמי התכנון, ואשר הכנתה מהווה תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום תכנית זו. התכניות המפורטות ממוספרות ע"פ מספרי המתחמים (1-3).
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי (תע"א)	תכנית אשר תוכן לאחר אישורה של תכנית מפורטת, ואישורה יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה בהתאם למפורט בתכנית זו.
תכנית קומת המרתף	תכנית השטח הבנוי מתחת למפלס הכניסה הקובעת בגבולות המגרש/תא השטח, הכוללת שטחי חילחול כהגדרתם בתמ"א 1 על עידכונה.
תל מיכל	פארק ארכיאולוגי וטבע עירוני. מסומן בתשריט בפולגון "שטח עתיקות/היסטורי לשימור".

**כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.**

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת רובע עירוני חדש לעיר הרצליה הכולל מגורים, תעסוקה ומסחר, מלונאות, שטחי ציבור ושטחים פתוחים שונים, בהתבסס על שלד רחובות המשכי ומערכת מתע"ן ("הקו הירוק"), ותוך שיקום אקולוגי בפארק החוף, שיקום הטבע העירוני באזורים המופרים, שמירה על ערכי טבע וארכיאולוגיה ויצירת גישה ישירה לפארק החוף ולחוף הים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע:

מ - "שטח לתכנון בעתיד", "דרך מאושרת", "קרקע חקלאית", "שצ"פ", "דרך מילוט", "טיילת להולכי רגל",

ו-"אזור שפת הים",

ל- "מגורים ג'", "דיור מיוחד", "מגורים מסחר ותעסוקה", "מגורים תעסוקה ותחבורה", "מגורים ומשרדים", "מגורים ותיירות", "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור", "תעסוקה", "מלונאות (אכסון מלונאי)", "מבנים ומוסדות ציבור", "שטח ציבורי פתוח", "פארק / גן ציבורי", "מתקנים הנדסיים", "מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים", "שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים", "דרך מוצעת", "דרך מאושרת", ו"דרך ואו טיפול נופי".

2. קביעת הוראות והנחיות להכנת תכניות מפורטות עתידיות מכח תכנית זו, ב-3 מתחמי תכנון, לרבות הוראות להכנת תכניות עיצוב ופיתוח אדריכלי ותנאים להוצאת היתרי בניה מכוחה.

3. קביעת שטחי בניה לשימושים השונים.

4. הוראות למתן היתרי בניה, מימוש ופיתוח השטחים הציבוריים מכוח תכנית זו.

5. הוראות והנחיות מפורטות לפיתוח פארק החוף העירוני תוך שמירה על הסביבה החופית, שימור ערכי הטבע וקביעת הנחיות להקמת הפארק מכוח תכנית זו.

6. הוראות בנושאים סביבתיים.

7. הוראות בדבר התווית דרכים, מערכת תנועה, הולכי-רגל ושבילי אופניים ומימושם מכוח תכנית זו.

8. הוראות והנחיות להקמת תשתיות ומתקנים הנדסיים מכוח תכנית זו.

9. הוראות והנחיות למדדי אנרגיה מתחדשת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 87



תכנון זמין  
מונה הדפסה 87



תכנון זמין  
מונה הדפסה 87



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	124 - 101
דיור מיוחד	151, 150
תעסוקה	201, 200
מתקנים הנדסיים	1225, 1224, 1222, 1221
מבנים ומוסדות ציבור	423 - 420, 411 - 401
מלונאות (אכסון מלונאי)	603 - 600
שטח ציבורי פתוח	694 - 670
פארק / גן ציבורי	709 - 700
דרך מאושרת	856 - 850
דרך מוצעת	814 - 800
דרך ו/או טיפול נופי	820
מגורים מסחר ותעסוקה	1057 - 1051
מגורים ומשרדים	1202 - 1200
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1250
מגורים ותיירות	1308 - 1300
מגורים תעסוקה ותחבורה	1050
מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	1223
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	699, 698

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	דרך מאושרת	854
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	855 - 853, 850
בלוק עץ/עצים לכריתה	מתקנים הנדסיים	1225
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	852 - 850
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	811, 810
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	702 - 700
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	פארק / גן ציבורי	700
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	855 - 851
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	805
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	676, 670
גבול מתחם	דיור מיוחד	151, 150
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	820
גבול מתחם	דרך מאושרת	856 - 850
גבול מתחם	דרך מוצעת	814 - 800
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	423 - 420, 411 - 401



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	1223
גבול מתחם	מגורים ג'	101 - 124
גבול מתחם	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1250
גבול מתחם	מגורים ומשרדים	1200 - 1202
גבול מתחם	מגורים ותיירות	1300 - 1308
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	1051 - 1057
גבול מתחם	מגורים תעסוקה ותחבורה	1050
גבול מתחם	מלונאות (אכסון מלונאי)	600 - 603
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	1221, 1222, 1225
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	700 - 709
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	670 - 694
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	698, 699
גבול מתחם	תעסוקה	200, 201
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	852
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	802, 811
גשר/מעבר עילי	פארק / גן ציבורי	701 - 703
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	700, 701
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	856
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	408, 421, 422
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	106 - 108, 110, 111
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	675, 681, 684
חורשה לשימור	דרך מוצעת	805
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	678, 679, 691
חזית מסחרית	דיוור מיוחד	150, 151
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	403, 404, 407, 408, 411, 421, 422
חזית מסחרית	מגורים ג'	106 - 108, 120 - 122, 124
חזית מסחרית	מגורים ותיירות	1300 - 1308
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1051 - 1055, 1057
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ותחבורה	1050
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	600 - 603
חזית מסחרית	פארק / גן ציבורי	701 - 703
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	675, 684, 689
טיפול נופי	מבנים ומוסדות ציבור	405
טיפול נופי	פארק / גן ציבורי	702, 704 - 707
ציר הולכי רגל	דרך מאושרת	850, 852, 856
ציר הולכי רגל	דרך מוצעת	802, 804 - 806, 809
ציר הולכי רגל	מבנים ומוסדות ציבור	401, 405, 406, 409, 420, 421
ציר הולכי רגל	מגורים ג'	101, 108, 109
ציר הולכי רגל	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1250
ציר הולכי רגל	מגורים ומשרדים	1200, 1202
ציר הולכי רגל	מגורים תעסוקה ותחבורה	1050
ציר הולכי רגל	מלונאות (אכסון מלונאי)	602, 603
ציר הולכי רגל	פארק / גן ציבורי	700 - 703, 706

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר הולכי רגל	שטח ציבורי פתוח	689, 686, 678, 676, 670
ציר הולכי רגל	תעסוקה	200
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	856, 852 - 850
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מוצעת	800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד	151, 150
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	820
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	856 - 850
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	814, 813, 811 - 800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	423 - 420, 411 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	1223
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	124 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1250
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומשרדים	1202 - 1200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ותיירות	1308 - 1300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	1057 - 1051
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים תעסוקה ותחבורה	1050
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מלונאות (אכסון מלונאי)	603 - 600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	1225, 1222, 1221
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פארק / גן ציבורי	709 - 700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	694 - 670
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	699, 698
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	201, 200
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	812 - 809
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	1225
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	פארק / גן ציבורי	701, 700
תחום חוף ים	דרך מאושרת	852
תחום חוף ים	דרך מוצעת	812, 811, 802
תחום חוף ים	מבנים ומוסדות ציבור	404
תחום חוף ים	מגורים ותיירות	1306 - 1303
תחום חוף ים	מלונאות (אכסון מלונאי)	603, 600
תחום חוף ים	פארק / גן ציבורי	706, 704, 702 - 700
תחום חוף ים	שטח ציבורי פתוח	693, 688, 671

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

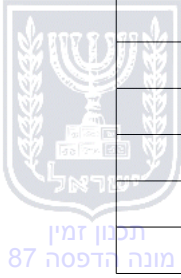
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור שפת הים	44,181	2.23
דרך מאושרת	235,584	11.87
דרך מילוט	1,773	0.09
טיילת להולכי רגל	8,094	0.41
מתקנים הנדסיים	3,108	0.16
קרקע חקלאית	532,054	26.81

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לתכנון בעתיד	912,082	45.96
שטח ציבורי פתוח	239,603	12.07
שצ"פ מיוחד	185	0.01
שצ"פ מיוחד מעל כביש	455	0.02
תחנת תדלוק	38	0
תחנת תחבורה ציבורית	7,489	0.38
<b>סה"כ</b>	<b>1,984,646</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	21,477.32	1.08
דרך ו/או טיפול נופי	2,191.1	0.11
דרך מאושרת	228,647.6	11.52
דרך מוצעת	212,657.52	10.72
מבנים ומוסדות ציבור	177,816.53	8.96
מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	16,252.67	0.82
מגורים ג'	191,911.32	9.67
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	27,342.28	1.38
מגורים ומשרדים	71,997.22	3.63
מגורים ותיירות	30,913.16	1.56
מגורים מסחר ותעסוקה	45,217.35	2.28
מגורים תעסוקה ותחבורה	23,162.81	1.17
מלונאות (אכסון מלונאי)	51,011.43	2.57
מתקנים הנדסיים	19,462.75	0.98
פארק / גן ציבורי	688,885.31	34.71
שטח ציבורי פתוח	128,469.44	6.47
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	2,635.64	0.13
תעסוקה	44,599.8	2.25
<b>סה"כ</b>	<b>1,984,651.24</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>מגורים ושטחים משותפים לדיירים.</li> <li>דיור מכליל.</li> <li>חזית מסחרית.</li> <li>בתת- הקרקע- חניה, אחסנה ומתקנים טכניים.</li> <li>שטחים מבונים ציבוריים.</li> <li>שטחים פתוחים ומגוננים, שבילים ודרכי גישה, ריהוט גנני ומצללות, רחבות מרוצפות וכיו"ב.</li> </ol>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>גובה, מספר קומות וקווי בניין: <ol style="list-style-type: none"> <li>הבניה באזור זה היא בניה מרקמית.</li> <li>בצידה המערבי של רצועת המתע"ן, בתחום תאי שטח 112-118 בבניינים הגובלים ברצועת המתע"ן בלבד, ישולבו בקומות המסד מבנים בגובה של עד 15 קומות.</li> <li>בצידה המזרחי של רצועת המתע"ן, בתחום תאי שטח 106-111 בבניינים הגובלים ברצועת המתע"ן בלבד, ישולבו בקומות המסד מבנים בגובה של עד 20 קומות.</li> <li>בקו בינוי ראשון לים הבניה מוגבלת ל-6 קומות בלבד.</li> <li>מיקום המבנים הגבוהים יקבע בתכנית המפורטת, לפי סעיף 6.2 (4).</li> <li>הבניה לאורך רצועת המתע"ן הינה בקו אפס (למעט הקולונדה) מחייב ורציף ל-4 הקומות התחתונות לפחות, לפי הגדרת "קו בניין מחייב".</li> <li>לא תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע בחזיתות הבניין לרחוב.</li> <li>חזית מסחרית לפי סעיף 6.4 (3).</li> </ol> </li> </ol>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>היעודים בתאי שטח 110-111, 106-108, 408, 421-422 יהיו ביעוד נדחה אשר יכנס לתוקפו עם סיום ביצוע העבודות להקמת הרק"ל בהתאם להוראות תת"ל 71/ג.</p>
4.2	<b>דיור מיוחד</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>דיור סיעודי, לרבות דיור מוגן לתשושי נפש ודיור סיעודי תומך וכן דיור תומך המאפשר שהות של מלווי המטופלים.</li> <li>דיור מוגן כולל, בין היתר, שטחי בנייה כגון אולמות מפגש וכינוס, חדרי פעילות, חדרי אוכל ומטבח, מתקנים רפואיים נילוויים, לרבות מרפאות, שטחי מנהלה, אחסנה וכל שימוש נלווה לדיור מוגן.</li> <li>מסחר - כגון בתי קפה, חנויות ומסחר קמעונאי, שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי וכן שימושי מסחר נלווה לשירות צרכי הדיור המוגן.</li> <li>בתת- הקרקע- חניה, אחסנה ומתקנים טכניים.</li> <li>שטחים מבונים ציבוריים.</li> <li>שטחים פתוחים ומגוננים, שבילים ודרכי גישה, ריהוט גנני ומצללות, רחבות מרוצפות וכיו"ב.</li> </ol>
4.2.2	<b>הוראות</b>

4.2	דיוור מיוחד
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גובה, מספר קומות וקווי בניין:</p> <p>א. הבניה באזור זה היא בניה מרקמית.</p> <p>ב. בבניינים הגובלים ברצועת המתע"ן בלבד, בקומות המסד ישולבו מבנים בגובה של עד 15 קומות. מיקום המבנים הגבוהים יקבע בתכנית המפורטת, לפי סעיף 6.2 (4).</p> <p>ג. הבניה לאורך רצועת המתע"ן הינה בקו אפס (למעט הקולונדה) מחייב ורציף ל-4 הקומות התחתונות לפחות, לפי הגדרת "קו בניין מחייב".</p> <p>2. לא תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע בחזיתות הבניין לרחוב.</p> <p>3. חזית מסחרית לפי סעיף 6.4 (3).</p>



4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. שימושים המותרים במגורים ג', לפי סעיף 4.1.1.</p> <p>2. שימושים המותרים בתעסוקה, לפי סעיף 4.8.1, למעט תחמ"ש.</p> <p>3. שימושים המותרים בדיוור מיוחד, לפי סעיף 4.2.1.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p> <p>א</p> <p>1. גובה, מספר קומות וקווי בניין:</p> <p>א. הבניה באזור זה היא בניה מרקמית.</p> <p>ב. בצידה המערבי של רצועת המתע"ן, בתחום תאי שטח 1051-1055, בבניינים הגובלים ברצועת המתע"ן בלבד, בקומות המסד תשולב בניה מגדלית. מיקום המבנים הגבוהים יקבע בתכנית המפורטת, לפי סעיף 6.2 (4).</p> <p>ג. הבניה לאורך רצועת המתע"ן הינה בקו אפס (למעט הקולונדה) מחייב ורציף ל-4 הקומות התחתונות לפחות, לפי הגדרת "קו בניין מחייב".</p> <p>2. קומות הקרקע תכלול שימושים למסחר, מבואות/לובאים למגורים ושימושים ציבוריים בלבד.</p> <p>3. חזית מסחרית לפי סעיף 6.4 (3).</p> <p>4. תא שטח 1057:</p> <p>א. לכיוון דרך אלטנוילנד יהיו שימושים מעורבים למסחר, תעסוקה ומגורים הכוללים קומות מסד ובניה מגדלית.</p> <p>ב. לכיוון דרך הים יהיו שימושי מגורים עד 6 קומות.</p>



4.4	מגורים תעסוקה ותחבורה
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. שימושים המותרים במגורים ג', לפי סעיף 4.1.1.</p> <p>2. שימושים המותרים בתעסוקה, לפי סעיף 4.8.1, למעט תחמ"ש.</p> <p>3. מסוף תחבורה ציבורית.</p> <p>4. חניון יחנה וסעי'.</p> <p>5. משרדי ממשלה.</p> <p>6. כיכר עירונית.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p> <p>א</p> <p>1. גובה, מספר קומות וקווי בניין:</p>



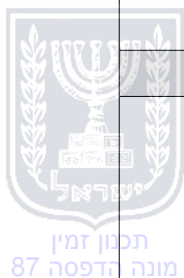
4.4	מגורים תעסוקה ותחבורה
	<p>א. הבנייה באזור זה היא בניה מרקמית.</p> <p>ב. בבניינים הגובלים ברצועת המתע"ן ובדרך אלטנוילנד בלבד, בקומות המסד תשולב בניה מגדלית. מיקום המבנים הגבוהים יקבע בתכנית המפורטת, לפי סעיף 6.2 (4).</p> <p>ג. הבניה לאורך רצועת המתע"ן הינה בקו אפס (למעט הקולונדה) מחייב ורציף ל-4 הקומות התחתונות לפחות, לפי הגדרת "קו בניין מחייב".</p> <p>ד. קומת הקרקע תכלול שימושים למסחר, מבואות/לובאים למגורים ושימושים ציבוריים בלבד.</p> <p>ה. לכיוון דרך הים יהיו שימושי מסוף תח"צ, חניון 'חנה וסע', מסחר ותעסוקה תומכים למסוף, עד 6 קומות.</p> <p>2. מסוף תח"צ וחניון 'חנה וסע':</p> <p>א. שטחו של מסוף האוטובוסים הוא 8.5 דונם. פרוגרמת השטחים והשימושים למסוף האוטובוסים תיקבע בתכנית המפורטת.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תקבע את פרישת השימושים המותרים בתא שטח זה, בהתאם להשפעות הסביבתיות הצפויות בתוך תא השטח ומחוצה לו.</p> <p>ג. תובטח הפרדה תפקודית ותפעולית בין מסוף האוטובוסים לשימושים האחרים, למניעת מטריד לשימושים האחרים באותו תא שטח ולשימושים בתאי שטח סמוכים, לרבות טיפול אקוסטי למניעת מטריד רעש.</p> <p>ד. מסוף האוטובוסים ימוקם צמוד ככל שניתן בפינת דרך הים ודרך מס' 26, בקומת הקרקע ו/או במרתפים.</p> <p>ה. כניסות הרכב למסוף האוטובוסים מכביש 26 או מדרך הים בלבד.</p> <p>ו. חניון "חנה וסע" יבנה בתת הקרקע בלבד. החניון יכלול שירותים ציבוריים, עמדות כרטוס, שמירה וכל הדרוש לתפעול החניון.</p> <p>ז. ישמרו מעברים פתוחים לגישת הולכי-רגל בין החניון לפני הקרקע (מעליות, מדרגות וכיו"ב), זכרון זמין מונה הדפסה 87</p> <p>3. מרחב ציבורי:</p> <p>א. תפותח כיכר עירונית בפינת הרחובות אלטנוילנד ורצועת המתע"ן, ברצף ישיר לקומת המסחר ולרחובות הגובלים.</p> <p>ב. גבולותיה ייקבעו סופית בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי, כאשר יובטח כי שטחה לא יפחת מ- 1,000 מ"ר.</p> <p>4. חזית מסחרית לפי סעיף 6.4 (3).</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>ציר הולכי רגל</b></p> <p>יובטח מעבר פנוי מבינוי בסימון "ציר הולכי רגל" באופן שיאפשר מבט ותנועה רציפים מהשצ"פ בתא שטח 677 לכיוון הפארק החופי.</p>
4.5	<b>מגורים ומשרדים</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. שימושים המותרים במגורים ג', לפי סעיף 4.1.1.</p> <p>2. שימושים לתעסוקה כגון: משרדים והיי-טק, מבנים ומתקנים לתעשייה נקייה, מרפאות, מכוניס ומעבדות, בתי ספר מקצועיים, שירותים אישיים עסקיים ופיננסיים, סדנאות וגלריות.</p> <p>3. שימושים המותרים במלונאות (אכסון מלונאי), לפי סעיף 4.9.1.</p> <p>4. בתת-הקרקע- חניה, אחסנה ומתקנים טכניים, דרכים, שטחי פריקה וטעינה, מתקני הנדסה ותשתיות.</p>
4.5.2	<b>הוראות</b>



4.5	מגורים ומשרדים
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גובה, מספר קומות וקווי בניין:</p> <p>א. הבינוי משלב בניה מרקמית רציפה עם בניה מגדלית, מיקום המבנים הגבוהים יקבע בתכנית המפורטת, לפי סעיף 6.2 (4).</p> <p>ב. בתאי שטח 1201, 1202 קו בניין מזרחי ייקבע בעת הכנת תכנית מפורטת. יישמרו 20 מ' קו בניין מציר קו החשמל המסומן בתאי שטח 670 ו-676 בתיאום עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>ג. בתא שטח 1201 קו בניין מדרום ייקבע בעת הכנת תכנית מפורטת בהתאם למיקום מדוייק של סימון "חורשה לשימור".</p> <p>2. קומת הקרקע תכלול שימושים למסחר, מבואות/לובאים למגורים ושימושים ציבוריים בלבד.</p> <p>3. קומות המסד יכלו שימושי תעסוקה ומשרדים.</p> <p>4. בניה מגדלית בשימוש של תעסוקה/משרדים ומגורים. ניתן לרכז את שימושי המגורים בבניינים נפרדים.</p>



4.6	מגורים ותיירות
4.6.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. שימושים המותרים במגורים ג', לפי סעיף 4.1.1.</p> <p>2. שימושים המותרים במלונאות (אכסון מלונאי), לפי סעיף 4.9.1.</p>
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גובה, מספר קומות וקווי בניין:</p> <p>א. הבניה באזור זה היא בניה מרקמית.</p> <p>ב. בקו בינוי ראשון לים הבניה מוגבלת ל-6 קומות בלבד.</p> <p>ג. הבניה לאורך דרך הים הינה בקו אפס מחייב (למעט הקולונדה) ורציף ל-4 הקומות התחתונות לפחות, לפי הגדרת "קו בניין מחייב".</p> <p>2. קומת הקרקע תכלול שימושים למסחר, מבואות/לובאים למגורים ושימושים ציבוריים בלבד.</p> <p>3. חזית מסחרית לפי סעיף 6.4 (3).</p>



4.7	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. שימושים המותרים במגורים ג', לפי סעיף 4.1.1.</p> <p>2. שימושים המותרים במבנים ומוסדות ציבור, לפי סעיף 4.10.1.</p>
4.7.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גובה, מספר קומות וקווי בניין:</p> <p>א. הבניה באזור זה היא בניה מרקמית.</p> <p>ב. בקו בינוי ראשון לים - בינוי עד 6 קומות.</p> <p>ג. בדופן הצמודה לשטח הפתוח מצפון (תא שטח 686) ישולבו בקומות המסד מבנים בגובה של עד 15 קומות.</p> <p>ד. מיקום המבנים הגבוהים יקבע בתכנית המפורטת, לפי סעיף 6.2 (4).</p> <p>2. לא תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע בחזיתות הבניין לרחוב.</p>



4.8 תעסוקה	
4.8.1	<b>שימושים</b>
	<p>יותר רק שימושים שאינם גורמים להיוצרות ולפליטה של מזהמים מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>1. שימושים לתעסוקה כגון: משרדים והיי-טק, מבנים ומתקנים לתעשייה נקייה, מרפאות, מכונים ומעבדות, בתי ספר מקצועיים, שירותים אישיים עסקיים ופיננסיים, סדנאות וגלריות.</p> <p>2. מסחר כגון בתי אוכל, אולמות תצוגה וכו'.</p> <p>3. שטחים מבונים ציבוריים.</p> <p>4. מלונאות.</p> <p>5. יחידות דיור מיקרו.</p> <p>6. בתת-הקרקע- חניה, אחסנה ומתקנים טכניים, דרכים, שטחי פריקה וטעינה, מתקני הנדסה ותשתיות.</p> <p>7. שטחים פתוחים ומגוננים, שבילים ודרכי גישה, ריהוט גנני ומצללות, רחבות מרוצפות וכיו"ב.</p> <p>8. בתת הקרקע- תחמ"ש.</p>
4.8.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גובה, מספר קומות וקווי בניין:</p> <p>א. הבינוי משלב בניה מרקמית רציפה עם בניה מגדלית, מיקום המבנים הגבוהים יקבע בתכנית המפורטת, לפי סעיף 6.2 (4).</p> <p>ב. קו בניין אפס (למעט הקולונדה) לכיוון רחוב מס' 11, ל-4 הקומות התחתונות לפחות.</p> <p>2. חניה:</p> <p>תתאפשר גישה לציבור לחניה התת-קרקעית באופן נפרד ממבואות הבניין.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>ציר הולכי רגל</b></p> <p>לפי סעיף 6.5 (3).</p>
4.9 מלונאות (אכסון מלונאי)	
4.9.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. אכסון מלונאי כהגדרתו בתמ"א 12 על שינוייה.</p> <p>2. מתקני פנאי, נופש וספורט עם זיקה לתיירות כגון בריכות שחייה, מגרשי ספורט וכיו"ב.</p> <p>3. מסחר בעל זיקה לתיירות ונופש.</p> <p>4. שטחים מבונים ציבוריים.</p> <p>5. בתת-הקרקע- חניה, אחסנה ומתקנים טכניים, דרכים, שטחי פריקה וטעינה, מתקני הנדסה ותשתיות.</p> <p>6. שטחים פתוחים ומגוננים, שבילים ודרכי גישה, ריהוט גנני ומצללות, רחבות מרוצפות וכיו"ב.</p>
4.9.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גובה, מספר קומות וקווי בניין:</p> <p>א. בייעוד זה תותר בניה של עד 8 קומות, למעט:</p> <p>1. במגרש 600 הבניה מוגבלת ל-25 מ' מעפ"ש בתיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>2. במגרש 603 הבניה מוגבלת ל-6 קומות.</p> <p>ב. קו הבניין אפס לכיוון דרך אלטנוילנד, אליו תיצמד בניה ככל הניתן.</p> <p>2. מקום בו מסומנת חזית מסחרית, היא תהווה לפחות 30% מתוך שטח קומת הקרקע הכל בכפוף</p>





מלונאות (אכסון מלונאי)	4.9
לאמור בסעיף 6.4 (3).	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ב</p> <p>1. אכסון מלונאי יעמוד לרשות הציבור הרחב למטרות פנאי ונופש ואירוח בכל עת לפרקי זמן קצובים. לא תותר מכירה ו/או השכרה של חלקים מהבניין והוא ישאר בבעלות אחודה.</p> <p>2. המסחר יהיה מסחר נלווה המשרת את המלונאות ואת באי חוף הים בקומת הקרקע, בחזית המסחרית ובקומות המלון.</p> <p>3. מתחמי המלונאות יבנו בהתאם לתקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.10
שימושים	4.10.1
<p>השימושים לצרכי ציבור בתאי השטח השונים יקבעו במסגרת התכניות המפורטות, בהתאם לאמור להלן:</p> <p>1. שימוש ראשי - שימושים ציבוריים כהגדרתם בסעיף מס' 188 לחוק התו"ב על עדכנו, למעט שדות תעופה, נמלים, מזחים, שווקים, בתי מטבחים, בית קברות, מזבלות.</p> <p>שימוש משני - שימושים נלווים לשימושים הציבוריים כגון שטחים הנדרשים לצורך תפקודו היעיל והמגוון של המבנה לרבות מסחר ומשרדים אשר שטחם ומיקומם יקבעו בתכנית המפורטת.</p> <p>2. מבני עזר ומתקנים הנדרשים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו, כגון: מתקני חלוקת דואר, תחנת טרנספורמציה, חדרי בזק, תחנת ניטור, מתקני מיחזור, מיכלי מים וכו'.</p> <p>3. חניה, אחסנה ומתקנים טכניים, דרכים, שטחי פריקה וטעינה, מתקני הנדסה ותשתיות.</p> <p>4. שטחים פתוחים ומגוננים, שבילים ודרכי גישה, ריהוט גנני ומצללות, רחבות מרוצפות וכיו"ב.</p> <p>5. חניון אוטובוסים זמני.</p> <p>6. בתאי שטח 420-423:</p> <p>א. דיור בהישג-יד כמשמעותו בתקנות התכנון והבניה (מטרה ציבורית 2014).</p> <p>ב. חזית מסחרית.</p> <p>ג. בתת-הקרקע- חניה, אחסנה ומתקנים טכניים.</p> <p>ד. שטחים ציבוריים ע"פ ס"ק 1 לעיל.</p> <p>ה. שטחים פתוחים ומגוננים, שבילים ודרכי גישה, ריהוט גנני ומצללות, רחבות מרוצפות וכיו"ב.</p>	
הוראות	4.10.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. גובה, מספר קומות וקווי בניין:</p> <p>א. הבניה באזור זה היא בניה מרקמית.</p> <p>ב. הבינוי המוצע ימוקם ככל הניתן על קו הבניין או כמבנה שער, כך שהצורך בגדרות לחזית הרחוב יצטמצם לשיעור שיקבע בתכניות המפורטות.</p> <p>2. בנוסף, בתאי שטח 420-423:</p> <p>א. לא תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע בחזיתות הבניין לרחוב.</p> <p>ב. בתאי שטח 421-422, בבניינים הגובלים ברצועת המתע"ן בלבד, בקומות המסד תשולב בניה מגדלית. מיקום המבנים הגבוהים יקבע בתכנית המפורטת, לפי סעיף 6.2 (4).</p> <p>ג. הבניה לאורך רצועת המתע"ן הינה בקו אפס (למעט הקולונדה) מחייב ורציף ל-4 הקומות התחתונות לפחות, לפי הגדרת "קו בניין מחייב".</p>	

4.10	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>3. בתא שטח 404: לעת הוצאת היתר, ייערך סקר דרישת חניות לחוף הים לקביעת הקצאת מקומות חניה ציבוריים לטובת באי הפארק וחוף הים.</p> <p>4. חזית מסחרית לפי סעיף 6.4 (3).</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. שטחי הפיתוח במגרשים למבני הציבור לחינוך יתוכננו כשטחים רב-שימושיים המאפשרים פעילות לשימוש הציבור בשעות שלאחר הלימודים.</p> <p>2. חצרות המבנים ושטחי הפיתוח יתוכננו מתוך זיקה למערך השטחים הפתוחים בסביבה, תוך מתן מענה לנגישות וחיבור לשצי"פים ורחובות סמוכים.</p> <p>3. יושם דגש על עצי צל, שטחי פעילות ומתקנים נדרשים לפי תקני מוסדות חינוך, שטחי חורש וגינון בצמחיה מקומית, אפשרות לחקלאות עירונית, שטחי השהייה ומיתון נגר עילי, מקומות לשהייה וכיתות חוף.</p> <p>4. מבני הציבור יתוכננו וימוקמו בתחום המגרשים המיועדים להם באופן שיאפשר זכויות השמש בפיתוח בעונת החורף ע"פ דרישות התקן הירוק.</p> <p>5. כניסות הולכי הרגל תהיינה נפרדות מכניסת הרכבים.</p> <p>6. מעבר התשתיות ייקבע, ככל הניתן, בין קו הבניין וגבול המגרש.</p> <p>7. עד מימוש הבנייה, יפותחו מגרשים אלו כשטח ציבורי פתוח.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>טיפול נופי</b></p> <p>בתא שטח 405:</p> <p>1. שטח פתוח בחזית הפונה לרחוב יתוכנן כהמשך רציף של המדרכה הציבורית הסמוכה וברצף עם פיתוח מבנה הציבור, ויינטעו בו עצים בוגרים לכיוון הרחוב.</p> <p>2. תובטח תנועה חופשית להולכי רגל ורוכבי אופניים, ללא מכשולים, באופן רציף ובהמשך לשצי"פ בתאי שטח 694 ו-684.</p> <p>3. בתחום המסומן חל איסור בניה מעל הקרקע, אך ניתן להקים מרתפים בכפוף לשמירה על גג ירוק מעל החניון, הכל בהתאם לסעיף 6.5 (3).</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. המלצה לאופן פיזור מוסדות הציבור בתאי השטח בייעוד זה נמצאת בנספח הפרוגרמה, כחלק מתכנית זו.</p> <p>2. תכנית מפורטת תאפשר שימוש ציבורי במבני החינוך בשעות שלאחר הפעילות לדוגמא באולם הספורט ומגרשי הספורט החיצוניים, הספרייה, חדרי הכיתות.</p> <p>3. תינתן עדיפות לחפיפות בין שטחי ציבור שונים ושילוב שימושים ציבוריים בבלוק העירוני.</p> <p>4. לא יותר לאגם זכויות למסחר בין תאי השטח השונים בייעוד זה.</p> <p>5. חניון אוטובוסים זמני- בהתאם לסעיף 6.3 (3).</p>
4.11	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.11.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. גינון ונטיעות, שמירת עצים בוגרים קיימים, שטח לקליטת עצים בוגרים שהועתקו.</p> <p>2. מגרשים פתוחים למשחק, מתקני ספורט, שבילים ומעברים להולכי רגל, שבילי אופניים.</p> <p>3. שירותים ציבוריים, מחסנים לתפעול הפארק החופי והשצי"פים, ומבנים נוספים לאחזקתו השוטפת הנדרשים לפעילות הנופש והרווחה.</p>



4.11	שטח ציבורי פתוח
	<p>4. ריהוט גן, כגון: מצללות, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכיו"ב.</p> <p>5. מתקנים ואזורים להשהיה והטיית מי נגר.</p> <p>6. מתקני תשתית מקומיים תת קרקעיים בלבד.</p> <p>7. בתאי-שטח 670 ו-676 מסדרון תשתיות תת-קרקעי לרבות קו מתח עליון.</p> <p>8. בתא שטח 677- כיכר עירונית.</p>
4.11.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תכנון השצ"פ יאפשר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי בכפוף לנספח ניהול מי נגר עילי בתכנית המפורטת, כחלק מעיצוב נופי אינטגרלי של השצ"פ.</p> <p>2. תכנון השצ"פים יבטיח זכויות שמש בחלקים ניכרים שלהם, זאת בין היתר באמצעות מיעוט הצללות מבונות או עצי צל לא נשירים בשטחים המקבלים קרינת שמש חורפית.</p> <p>3. פיתוח השצ"פים, יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים לבניה ולביצוע הרחובות הסמוכים.</p> <p>4. כל אזורי הפעילות יהיו מונגשים על פי התקנים התקפים בעת מועד ביצוע התכנית.</p> <p>5. אזורי המשחק הפתוחים יכילו מתקנים לגילאים שונים.</p> <p>6. ריהוט חוץ, מתקני משחק ונופש פתוחים, ומערכות תשתית תת-קרקעיות יאפשרו מעבר שבילים, עמודי תאורה ונטיעת עצים ויהיו כחלק מעיצוב נופי אינטגרלי של השצ"פ.</p> <p>7. פרגולות והצללה: מעל אזורי מתקני המשחק יותקנו ככל הניתן, אלמנטי הצללה קלים, מעל אזורי ישיבה ניתן להתקין פרגולות קלות ולא אטומות.</p> <p>8. מסדרון תשתיות ת"ק לפי סעיף 6.11.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חורשה לשימור</b></p> <p>שצ"פים בתאי שטח 679 ו-691 לפי סעיף 6.5 (3).</p>
4.12	פארק / גן ציבורי
4.12.1	שימושים
	<p>1. בתחום "טיפול נופי" שימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח, לפי סעיף 4.11.1.</p> <p>2. שימור ושיקום הטבע, פיתוח אקסטנסיבי לרבות שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>3. דרכי תחזוקה וחרום בלבד.</p> <p>4. מתקני תשתית מקומיים אשר ישרתו את צרכי פיתוח הפארק בלבד.</p> <p>5. ב"תל מיכל":</p> <p>א. שימור ושחזור של ממצאים ארכיאולוגיים, חפירה ארכיאולוגית.</p> <p>ב. מרכז מבקרים.</p> <p>ג. משרדים לניהול ותחזוקה של האתר.</p> <p>ד. בתי קפה לבאי הפארק.</p> <p>ה. טיילת המצוק לרבות שבילי הליכה ושבילי אופניים.</p> <p>ו. רחבות למופעים ואירועים לקהל, ואירועים ציבוריים זמניים.</p> <p>ז. דרכי שרות וחרום.</p> <p>6. מוקדי פעילות:</p> <p>א. בתאי שטח 701, 703: חזית מסחרית, מרכז מבקרים ל"תל מיכל" וחניה תת קרקעית.</p> <p>ב. בתאי שטח 704, 705, 707: קיוסקים, בתי קפה ושירותים ציבוריים עם גישה עצמאית.</p>



פארק / גן ציבורי	4.12
הוראות	4.12.2
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תכנית זו הינה תכנית מפורטת לשטח בייעוד פארק/ גן ציבורי. מכח תכנית זו ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לפארק החופי וזאת בכפוף לאישורה של תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי כמפורט בסעיף 6.16.</p>	<p>א</p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בתחום הפארק החופי יבנו מוקדי פעילות בתאי השטח 701, 703-705, 707:</p> <p>1. עיצוב מבנים במוקדי הפעילות יעשה ברצף עם פיתוח וגינון שטח הפארק. המבנים יטמעו בו כקפל קרקע, וגותיהם יפותחו בפיתוח גנני.</p> <p>2. תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי (לפי סעיף 6.16) תוכל לעדכן את מיקומם של מוקדים אלו, למעט בתאי שטח 701, 703, כל עוד ימצאו בתחום הטיפול הנופי האינטנסיבי (לפי סעיף 4.12 ד') ולא יחסמו מבטים מרחובות מס' 8, 12, 16, 20.</p> <p>3. תאי שטח 701 ו-703:</p> <p>א. כוללים חזית מסחרית לכיוון דרך אלטנוילנד, במפלס הרחוב, בין היתר מתחת לגשר/ מעבר עילי המפורט בס"ק ה' מטה.</p> <p>ב. גג השטח יפותח ברצף אחד עם הפארק, כאשר מפלס הכניסה הקובעת ייקבע ביחס לדרך אלטנוילנד.</p> <p>ג. קו הבניין, כפי שמסומן בתשריט, מתייחס לקו בניין תת-קרקעי בלבד.</p> <p>ד. הבינוי מעל מפלס הכניסה הקובעת יוטמע מתחת לגשר בלבד (לפי סעיף 4.12 ה').</p> <p>ה. חזית מסחרית לפי סעיף 6.4 (3).</p>	<p>ב</p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. הפארק החופי יפותח כשטח אקסטנסיבי עם דגש על פיתוח אקולוגי תוך שימור ערכי השטח, החולות, הצמחייה הייחודית ושיקום הערכים שנפגעו. פיתוח הפארק האקסטנסיבי יהיה באופי של "טבע עירוני". מטרת על בעיצוב ופיתוח הפארק החופי היא שיקום אקולוגי של הנוף הקיים.</p> <p>2. הפארק החופי כולו יתוכנן כיחידה תכנונית אחת במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לפארק (לפי סעיף 6.16) תוך התייחסות למערך הרחובות העירוני וקישור של הולכי רגל לחוף הים.</p> <p>3. בתחום הפארק החופי ובהמשך לרחובות מס' 8, 12, 16 ו-20 יפותחו שבילים להולכי רגל ולאופניים אשר יחוברו לנקודות הירידה מקו מצוקי הכורכר אל חוף הים וישלימו את הרשת העירונית.</p> <p>4. טיילת המצוק:</p> <p>א. טיילת לאורך המצוק החופי תהיה במרחק מקצה המדרון אשר יבטיח שמירה על בטיחות המשתמשים ועל יציבות המצוק.</p> <p>ב. רוחב הטיילת הפנוי למעבר הולכי רגל ינוע בין 5 ל- 8 מ' עם התרחבויות מקומיות לפי הצורך.</p> <p>ג. הטיילת תכלול ריצוף, רחבות ופינות ישיבה ואמצעי הצללה, גינון ותאורה להבטחת נוחות אקלימית.</p> <p>ד. בתוואי הטיילת יתאפשר מעבר רכב לצרכי חירום, הצלה ותחזוקה בלבד לפי המסומן בנספח הנופי.</p> <p>5. תנועה וחניה:</p>	<p>ג</p>



4.12	פארק / גן ציבורי
	<p>א. תיאסר גישת רכב לכל שטח הפארק החופי למעט רכב חירום ותפעול.</p> <p>ב. חניה עילית לטובת באי הפארק והחוף תהיה בתחום "טיפול נופי" בלבד, עד 3 מקבצים בסמוך למוקדי הפעילות, בהיקף של עד 50 מקומות חנייה לרכב כל אחד, בשילוב נטיעות עצים, בשטח מוגבל אשר ייקבע בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי לפארק.</p> <p>ג. גבולות מקבצי החניה יורחקו כ- 2 מ' מזכות הדרך של דרך הים. התווך יגונן ויישתל בעצים למיסוד. גבולות מקבצי החניה לכיוון השטח הפתוח ייתחמו במחסום פיזי, מחומרים המשתלבים בסביבה, באופן שלא יאפשר תנועת כלי רכב מהם אל הפארק החופי.</p> <p>6. תשתיות: מתקני ניהול הנגר בתחום הפארק החופי יתוכננו באופן שתובטח מניעת פגיעה במצוק.</p>
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>טיפול נופי</b></p> <p>1. שטח פתוח אינטנסיבי בסמוך לדרך הים מצידה המערבי.</p> <p>2. מוקדי הפעילות והחניה כפי שפורטו לעיל יהיו בתחום זה בלבד.</p> <p>3. גבולות השטח כפי שמופיעים בתשריט אינם סופיים וייקבעו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח לפארק החופי.</p>
ה	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>גשר/מעבר עילי</b></p> <p>1. גשר מעל דרך אלטנוילנד, המחבר בין חלקו הדרומי של הפארק החופי ובין חלקו הצפוני ו"תל מיכל".</p> <p>2. ביצוע הגשר והחניית התת-קרקעיות לטובת באי החוף (בתאי שטח 701, 703) יהיה חלק מפיתוח הפארק במתחם מס' 2.</p> <p>3. אופן פיתוח הגשר יקבע במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי, לפי סעיף 6.16, ובה ייקבע מיקום ורוחב סופי לגשר.</p>
ו	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>שטח עתיקות/הסטורי לשימור</b></p> <p>"תל מיכל":</p> <p>1. לא ייבנו מבנים בתחום הפולגון המסומן.</p> <p>2. שטח זה יהיה פתוח לציבור, ללא גידור או מחסומים אחרים, ויהווה חלק אינטגרלי משטח הפארק החופי.</p> <p>3. ינקטו אמצעים להפחתת זיהום אור.</p> <p>4. תכנון יעשה בתיאום רשות העתיקות לפי סעיף 6.16 ו- 6.21.</p>
4.13	מתקנים הנדסיים
4.13.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. בתאי שטח 1221-1222 : מתקנים הנדסיים לצרכי ניקוז, מים, ביוב, תברואה לרבות תחנת איסוף אשפה פניאומטית, תחמ"ש ותשתיות חשמל.</p> <p>2. בתא שטח 1224 : תחמ"ש ותשתיות חשמל.</p> <p>3. בתא שטח 1225 : מתקן לשאיבת ביוב.</p> <p>4. חניון אוטובוסים זמני.</p>
4.13.2	<p><b>הוראות</b></p>

4.13	מתקנים הנדסיים
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בתא שטח למתקני מים וביוב:</p> <p>א. בריכה לאגירה של מי שתיה ומתקני שאיבה של מים ביוב וניקוז.</p> <p>ב. הבריכה והשטח המגודר סביבה לא ישמשו לכל מטרה זולת אספקת מים, אלא באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. בתאי שטח לתחמ"ש:</p> <p>א. תחנת החשמל על כל מרכיביה תהא מבונה.</p> <p>ב. תחנת המשנה תגודר בגדר בטיחותית.</p> <p>ג. תותר העברת תשתיות על ותת קרקעיות בתיאום עם החברת המספקת חשמל.</p> <p>ד. הקמת מתקנים טכניים והנדסיים ישולבו במסגרת פיתוח בשטח. בשטח בנוי, יעוצב המבנה באופי אדריכלי של המבנים בסמוך. בסמיכות לשטח פתוח ישולבו ככול הניתן בפיתוח השטח הצמוד להם.</p> <p>ה. החנייה תהיה בתחום המגרש, לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. חניון אוטובוסים זמני- לפי סעיף 6.3.3.</p> <p>2. בתא שטח 1225: הקמת מתקן הנדסי מותנית באישור תכנית מפורטת שתקבע זכויות בניה בכפוף למפורט בטבלה 5, ותלווה במסמך סביבתי.</p>
4.14	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים
4.14.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. שימושים המותרים במבנים ומוסדות ציבור, לפי סעיף 4.10.1.</p> <p>2. שימושים המותרים במתקנים הנדסיים, לפי סעיף 4.13.1.</p>
4.14.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>שימושים בעלי השפעה מרחבית יידרשו במסמך סביבתי באישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.15	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
4.15.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. שימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח, לפי סעיף 4.11.1.</p> <p>2. חדרים טכניים ת"ק לפי תת"ל 71/ג'.</p>
4.15.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>לפי תת"ל 71/ג'.</p>
4.16	דרך מוצעת
4.16.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התו"ב, למעט מסילת ברזל, לרבות שבילי אופניים.</p> <p>2. ב"ציר מערכת הסעת המונים" המסומנת בתשריט בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. מסילות ברזל לרכבת קלה, תחנות לאיסוף נוסעים והורדתם, מערכת הזנה חשמלית מעל</p>



<p><b>4.16 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.16</b></p>
<p>ומתחת לקרקע, מתקני שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, מתקני וקווי תשתית ותקשורת, חדרי טכניים, מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף, גדרות הפרדה, חדרי מנוחה לנהגים (מתחת ו/או מעל הקרקע), חניית אופניים, וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"ן.</p> <p>ב. מסופי מתע"ן בהם יותרו השימושים הבאים: רציפים, מתקנים ומבנים להעלאה והורדה של נוסעים, מתקנים הדרושים לנוחות ובטיחות הנוסעים, אמצעי שילוט והכוונה, מתקני שירות לרווחת הנוסעים לרבות מסחר באמצעות מכונות אוטומטיות, מתקני תקשורת ובקרה, בטיחות וביטחון, מתקני חניה לאופניים וכל מתקן הדרוש לתפעול המתע"ן ולנוחות הנוסעים.</p> <p>3. בתת-הקרקע בלבד- מתקני וקווי תשתית הנדסית לרבות: חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, תיעול וטיפול במי נגר, גז.</p> <p>4. חניון אוטובוסים זמני.</p>	
<p><b>4.16.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.16.2</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>ציר מערכת הסעת המונים</b></p> <p>1. רצועת המתע"ן לפי הגדרתה בתכנית זו.</p> <p>2. בכל תאי השטח הגובלים בסימון זה יותרו עד 2 כניסות רכב למרתפי החנייה שלא יהיו מאותו רחוב, ושאינם מכיוון ציר מערכת הסעת המונים.</p>	<p>א</p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. תכנית זו הינה תכנית מפורטת לדרך מס' 1, דרך היס, דרך אלטנוילנד ודרך מס' 12 המתחברת לרמת השרון, כמסומן ב"נספח המתחמים".</p> <p>2. במסגרת תכנית מפורטת ניתן יהיה לצמצם רוחב זכות דרך, בתיאום בין התכניות המפורטות האחרות ובהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון.</p> <p>3. חניון אוטובוסים זמני- בהתאם לסעיף 6.3 (3).</p>	<p>ב</p>
<p><b>4.17 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.17</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.17.1</b></p>
<p>1. שימושים המותרים בדרך מוצעת, לפי סעיף 4.16.1.</p> <p>2. בתא שטח מס' 854: תחנת שאיבת ביוב או תחנה לאיסוף אשפה.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.17.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>לפי סעיף 4.16.2 לעיל.</p>	<p>א</p>
<p><b>תשתיות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק מתקן הנדסי ומספרו</b></p> <p>הקמת מתקן הנדסי מותנית באישור תכנית מפורטת שתקבע זכויות בנייה בכפוף למפורט בטבלה 5, ותלווה במסמך סביבתי.</p>	<p>ב</p>
<p><b>4.18 דרך ו/או טיפול נופי</b></p>	<p><b>4.18</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.18.1</b></p>
<p>1. שימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח, לפי סעיף 4.11.1.</p> <p>2. שימושים המותרים בדרך מוצעת, לפי סעיף 4.16.1.</p>	

דרך ו/או טיפול נופי	4.18
הוראות	4.18.2
הוראות פיתוח ר' סעיפים 4.11.2 ו- 4.16.2.	א





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי				
8	717	90385	32677	מתחם 1	101 - 105	מגורים	מגורים ג'
6		63213	18061	מתחם 1	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
8	392	48412	6650	מתחם 1	420	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
30	754	102316	23163	מתחם 1	1050	מגורים	מגורים תעסוקה ותחבורה
		42740		מתחם 1	1050	תעסוקה	מגורים תעסוקה ותחבורה
30	1002	136073	30849	מתחם 1	1051 - 1055	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
		56841		מתחם 1	1051 - 1055	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
8	259	15062	8982	מתחם 1	600	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
1		113	11283	מתחם 1	686		שטח ציבורי פתוח
1		1500 (1)	15468	מתחם 1	701		פארק / גן ציבורי
15	132	16632	27342	מתחם 1	1250	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
		74740		מתחם 1	1250	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
1		1200 (2)	3000	מתחם 1	1225	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
20	681	92457	21626	מתחם 2	106 - 108	מגורים	מגורים ג'
		1770		מתחם 2	106 - 108	מסחר	מגורים ג'
15	1444	196042	49253	מתחם 2	112 - 116	מגורים	מגורים ג'
		2700		מתחם 2	112 - 116	מסחר	מגורים ג'
8	504	68428	22932	מתחם 2	119 - 122	מגורים	מגורים ג'
15	467	31345	11130	מתחם 2	150	דיר מיוחד	דיר מיוחד
		480		מתחם 2	150	מסחר	דיר מיוחד
20	986	131138	16705	מתחם 2	421 - 422	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
		870		מתחם 2	421 - 422	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
25	464	62985	14274	מתחם 2	1056 - 1057	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
		27750		מתחם 2	1056 - 1057	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
25	863	117162	41896	מתחם 2	1200 - 1201	מגורים	מגורים ומשרדים
		192700		מתחם 2	1200 - 1201	משרדים	מגורים ומשרדים
6	354	44621	17179	מתחם 2	1300 - 1304	מגורים	מגורים ותיירות
		19123		מתחם 2	1300 - 1304	תיירות	מגורים ותיירות
		1950		מתחם 2	1300 - 1304	מסחר	מגורים ותיירות
25		248237	44600	מתחם 2	200 - 201	תעסוקה	תעסוקה
6		300300	85157	מתחם 2	402 - 407	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
8	1213	70466	42029	מתחם 2	601 - 603	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
1		214	21405	מתחם 2	670		שטח ציבורי פתוח
2	(4)	(3) 2750	30467	מתחם 2	703 - 705		פארק / גן ציבורי
		3000		מתחם 2	854	מתקנים הנדסיים	דרך מאושרת

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי				
		4000	6786	מתחם 2	1224	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
20	1176	159615	37361	מתחם 3	111 - 109	מגורים	מגורים ג'
		1656		מתחם 3	111 - 109	מסחר	מגורים ג'
15	397	53960	13562	מתחם 3	118 - 117	מגורים	מגורים ג'
		906		מתחם 3	118 - 117	מסחר	מגורים ג'
8	318	40120	14493	מתחם 3	124 - 123	מגורים	מגורים ג'
15	435	29207	10348	מתחם 3	151	דיור מיוחד	דיור מיוחד
		480		מתחם 3	151	מסחר	דיור מיוחד
6		149822	42602	מתחם 3	411 - 408	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
8	510	62985	8642	מתחם 3	423	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
25	620	84159	30102	מתחם 3	1202	מגורים	מגורים ומשרדים
		111780		מתחם 3	1202	משרדים	מגורים ומשרדים
6	284	35805	13771	מתחם 3	1308 - 1305	מגורים	מגורים ותיירות
	264	15345		מתחם 3	1308 - 1305	תיירות	מגורים ותיירות
		1563		מתחם 3	1308 - 1305	מסחר	מגורים ותיירות
1		250	4381	מתחם 3	707		פארק / גן ציבורי
		3000	7076	מתחם 3	1221	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
		4000	4901	מתחם 3	1222	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
6		56886	16253	מתחם 3	1223	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים



תכנון זמין מונה הדפסה 87

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הערה ברמת הטבלה:**

- בנוסף לזכויות הבניה המפורטות בטבלה, יתאפשר במסגרת תכניות מפורטות לקבוע זכויות בניה תוספתיות בהתאם למפורט:
  - מתחם 1: עד 1,000 יח"ד בסך מקסימלי של 105,000 מ"ר (שטח מירבי). מתוכן 42,000 מ"ר במחיר מופחת.
  - מתחם 2: עד 300 יח"ד בסך מקסימלי של 31,500 מ"ר (שטח מירבי). מתוכן 12,600 מ"ר במחיר מופחת.
  - מתחם 3: עד 300 יח"ד בסך מקסימלי של 31,500 מ"ר (שטח מירבי). מתוכן 12,600 מ"ר במחיר מופחת.
- גובה מבנה (יחסי/אבסולוטי) מעל הכניסה הקובעת ייקבע במסגרת תכנית מפורטת.
- בכל המגרשים הכוללים שימושי מלונאות, ניתן בתכנית מפורטת לכלול בשתי קומות המרתף העליונות שימושים עיקריים למלונאות כגון: אולמות, חדרי כנסים וחדרי אוכל, למעט חדרי מלון. שטחים אלה הם נוספים על השטחים המירביים לשימושי מלונאות מעל לקרקע, לשיקול מוסד התכנון.
- בכל המגרשים הכוללים חזית מסחרית ו/או שימושי מסחר בקומת הקרקע, יותרו שטחי מסחר תת-קרקעיים מעבר למפורט בטבלה זו בהיקף מקסימאלי של קומת תת-קרקע ראשונה.
- בקומת תת-הקרקע הראשונה בכל המגרשים הגובלים בדרכים המפורטות מכח תכנית זו יותרו שימושים עיקריים לצרכי מסחר ומבנה ציבור, ככל ויהיו חלק אינטרגלי מקומת הקרקע.
- תכניות מפורטות ייקבעו את פיזור זכויות הבנייה במגרשים השונים בהיתן הגמישויות האפשריות המפורטות בסעיף 6.24 להלן.
- מתוך סך זכויות הבנייה לתעסוקה בייעוד 'מגורים תעסוקה ותחבורה' כלולים שטחים למרכז תחבורה.



תכנון זמין מונה הדפסה 87

ח. שימושי מסחר בייעוד 'מלונאות' יהיו מתוך סך הזכויות המצויינות בטבלה.

ט. כל קווי הבניין התת קרקעיים יהיו בקו בניין 0. זכויות הבניה בתת הקרקע בכל ייעודי הקרקע הבנויים יקבעו במסגרת התכנית המפורטות ויכללו שטחים עד להיקף כולל של 80% מתכסית המגרש במכפלה של עד 5 קומות, תוך שמירה על שטחי חלחול בהתאם להוראות תכנית זו, בכפוף להבטחת מניעת פגיעה במצוק החופי ובהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון.

י. על אף האמור בהערה המופיעה תחת טבלה 5 ('הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח'), ולמען הסר ספק, כאשר מוגדר טווח תאי שטח, הערכים בטבלה מתייחסים לכלל הטווח ולא לכל תא שטח בנפרד.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) זכויות הבניה בתת-הקרקע לחניה בתא שטח מס' 701 : עד 50,000 מ"ר.

(2) בהתאם לחלוקה הבאה : על קרקעי- עד 400 מ"ר ; בתת -הקרקע- עד 800 מ"ר.

(3) היקפו של כל מוקד פעילות בתאי שטח 704-705 לא יעלה על 250 מ'.

(4) זכויות הבניה בתת הקרקע לחניה בתא שטח מס' 703- עד 65,000 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 87



תכנון זמין  
מונה הדפסה 87

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות

סעיף זה מפרט את התנאים להיתר בשטחים המפורטים מכח תכנית זו ואת הדרישות התכנוניות של אזורים אלו, כפי שמסומנים בנספח מתחמי התכנון בצבע ורוד. (בסעיף זה 'היתר': היתר בנייה או הרשאה למבנה דרך או תחילת עבודה לרבות לפי סעיף 261(ד) לחוק התו"ב).

1. כללי:

- א. תכנון מפורט לביצוע יאושר ככל ולא תפגע אפשרות מימוש התכניות המפורטות אשר יקודמו מכח תכנית זו. התכנון יתואם עם הגורם הסטטוטורי לרק"ל, תוך דגש על מניעת הפרעה לפעילות הרק"ל, כולל לנושא הנחת תשתיות.
- ב. יובטח מעבר לחוף הים בכל שלבי ההקמה של התכנית.
2. מסמכים נדרשים:

- א. תכנית נוף ופיתוח בקנה מידה 1:250 הכוללת בין היתר את כל האלמנטים הבנויים ואלמנטי התשתית.
- ב. תכנית הנדסית הכוללת, בין היתר, הבטחת חיסכון במים, שימוש במים "אפורים", שימור והחדרת מי נגר.
- ג. נספח עבודות עפר הכולל, בין היתר, פתרונות לטיפול ושימוש בחומרי חפירה ומילוי לכל שלבי הביצוע של עבודות העפר, לרבות הצגת דרכי הובלה לשינוע. המסמך יתאר את מאזן חומרי החפירה והחול בתכנית, ויבטיח כי המילוי יאפשר חלחול באותו סדר גודל של הקרקע המקומית המוחלפת.
- ד. נספח סביבתי לעת ביצוע העבודות, הכולל, בין היתר, התייחסות לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'.

- ה. סקר היסטורי בשטחים שזוהו כבעלי פוטנציאל לזיהום קרקע כמפורט בסעיף 6.8 (1).
- ו. אישור המשרד להגנת הסביבה לטיהור הקרקע בשטחים בהם יבוצעו עבודות עפר ופיתוח.
- ז. לעבודות בתת-הקרקע המחייבות שאיבת מי תהום, יידרש אישור רשות המים.
- ח. השבת מי תהום תיעשה לאחר קבלת חו"ד משרד הבריאות.
3. הנחיות לדרכים ותשתיות המפורטות במסגרת תכנית זו:

- א. תיגדרש תכנית הנחה לכלל התשתיות, ובכלל זה קווי חלוקה לגז טבעי, באופן שתובטח האפשרות להקמת מערכות התשתית בכל עת במרחקים הנדרשים, ותוך שמירה על עמידה בכלל הוראות החוק לרבות צו הבטיחות.
- ב. ככל שיידרשו שלבי ביניים בין הקמת התשתיות לפיתוח הסופי של מרחב ציבורי לרבות: רחוב, כיכר, שדרה עירונית או שב"צ יקבעו עבור אלה הוראות לפיתוח זמני.
- ג. כל שטח בזכות הדרך שלא ינוצל עבור תחבורה יפותח כחלק ממרחב הנטיעות והולכי הרגל.
- ד. בכל עבודת תשתית או דרך יוטמע העיקרון כי רצועת הנטיעות בחתך תהא נקייה ממעבר תשתיות לצורך אבטחת בטי הגידול, וכי מעל מתקני תשתית עומק הקרקע לא יפחת מ-1.5 מ'.

4. הנחיות למנהרת תשתיות:

- א. תותר הקמת תשתיות תת-קרקעיות במנהרות שרות בתחום המסומן בתשריט כ'מסדרון תשתיות תת-קרקעי' ומתחת לרחובות המפורטים בתכנית זו, בכפוף לתכנון הנדסי מפורט.
- ב. מסדרון תשתיות ת"ק בהתאם למפורט בסעיף 6.11 (תשתיות) להלן.
- ג. במנהרת שרות ניתן להעביר מערכות תשתית כגון חשמל, גז טבעי (הולכה וחלוקה), מים, ביוב, טלפון, כבלים וכיוב', וכן צנרת להולכת מי קולחין לשימוש חוזר, צנרת לשינוע

תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות	6.1
<p>פנאומטי של פסולת, מרכז אשפה והכנה למתקני שידור כל זאת בכפוף להכנת סקר סיכונים מצרפי מפורט לקביעת מרחקי הפרדה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישורו.</p> <p>ד. תכנון, ביצוע ותפעול מנהרות השרות תוך התייחסות לממצאי סקר הסיכונים.</p> <p>ה. תכנון מנהרת תשתיות יעשה בתיאום עם משרד האנרגיה ובאישורו, ובתאום עם בעלי התשתיות.</p> <p>ו. תכנון מפורט יתואם עם הגורם הסטטוטורי לעניין כביש ארצי מס' 2.</p> <p>5. תא שטח 1224 :</p> <p>תנאי להיתר בניה בשטח זה יהיה הגשת מסמך סביבתי, אשר ייערך על-פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ויוגש לאישורו. כמו כן יבוצע חיזוי קרינה טרם הקמתו ובקרת שטף קרינה בפועל לאחר הקמתו.</p> <p>6. הפארק החופי ו"תל מיכל" :</p> <p>תנאי להיתר בשטח זה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי על ידי הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית והולחוף. פירוט הדרישות המינימאליות לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי מפורטות בסעיף 6.16 להלן.</p>	
הוראות מתאריות	6.2
<p>להלן פירוט עקרונות התכנון המתאריים החלים על תכנית זו, אשר יבואו לידי ביטוי בתכניות המפורטות שיקודמו מכוחה :</p> <p>1. מספר יחה"ד בכל תחום התכנית יהיה 14,100 יח"ד.</p> <p>יחידות הדיור מחולקות למתחמי תכנון, כמפורט בטבלה 5 לתכנית זו.</p> <p>תמהיל יח"ד בתכנית הינו כדלקמן :</p> <p>א. כ-10,610 יח"ד בהתאם לחלוקה הבאה : כ-1,600 יח"ד קטנות, כ-900 יח"ד מוגן, וכ-8,110 יח"ד בינוניים.</p> <p>ב. בנוסף, כ-1,890 יח"ד בשטחים ציבוריים (תאי שטח 423-420) עבור דיור בהישג יד כמטרה ציבורית כמשמעותו בתקנות התקנון והבניה (מטרה ציבורית) התשע"ה-2014.</p> <p>ג. 1,600 יח"ד בהישג יד על-פי התוספת השישית לחוק התו"ב, בהתאם לחלוקה המפורטת בהצעה א' לטבלה 5.</p> <p>2. תמהיל גדלי הדירות :</p> <p>א. 25% מכלל יחידות הדיור בתכנית יהיו קטנות. לרבות דירות מיקרו.</p> <p>ב. גודל ממוצע של יחידת דיור לא יעלה על 105 מ"ר מרבי (לא כולל יח"ד קטנות ויח"ד בהישג יד).</p> <p>3. ייעודי קרקע :</p> <p>א. כל ייעודי הקרקע שאינם מסומנים בנספח המתחמים כ"תחום בו ניתן להוציא היתרים לביצוע" הינם ייעודים מוכללים כהגדרתם בתכנית זו.</p> <p>ב. במסגרת התכנית המפורטת ייעודי קרקע מוכללים ידוייקו ויפורטו, בהתאם לשיקול הדעת של מוסד התכנון.</p> <p>4. גובה בניינים :</p> <p>א. ככלל, הבניה תתחלק לשני טיפוסים עיקריים :</p> <p>1. בניה מרקמית המאופיינת בבינוי מלווה רחוב בגובה 6-8 קומות.</p> <p>2. בניה מגדלית.</p> <p>ב. בכל בלוק עירוני הכולל בניה מרקמית ומגדלית, היקף הבניה המגדלית יעמוד על</p>	



הוראות מתאריות	6.2
<p>25%-35% מהבלוק.</p> <p>5. תכסית:</p> <p>התכסית מעל פני הקרקע במגרשים סחירים לא תפחת מ-45%, למעט במגרשים בתחום הפארק החופי.</p> <p>6. קווי בניין:</p> <p>א. קווי בניין מחייבים, לפי הגדרתם בתכנית זו, במגרשים הגובלים ברצועת המתע"ן ודרך הים.</p> <p>ב. קווי בניין המסומנים כמחייבים בבלוקים העירוניים ממזרח לרצועת המתע"ן ייקבעו לאחר ביצוע מסילת הרק"ל במרחק המינימלי האפשרי מציר המסילה בכפוף לתיאום עם הגורם הסטטוטורי לעניין הרק"ל, ויהיו מחייבים כהגדרתם בתכנית זו.</p> <p>7. מרחב ציבורי וסביבה:</p> <p>א. התכנית תייצר רציפות תנועה להולכי הרגל, לרוכבי אופנים, לתח"צ ולרכב הפרטי ותשים דגש על קישוריות ביניהם, תוך מתן עדיפות לתנועת הולכי הרגל.</p> <p>ב. צירי הולכי הרגל, כפי שמסומנים בתכנית זו, יפורטו לפי סעיף 6.5 (3).</p> <p>8. שימושים:</p> <p>לא יותרו תחנות תדלוק בתחום התכנית.</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 87

תנאים להכנת תוכנית מפורטת	6.3
<p>להלן פירוט דרישות התכנון אשר התכניות המפורטות יחוייבו בהתייחסות אליהם:</p> <p>1. דרישות תכנוניות וכלליות:</p> <p>א. גבולות מתחמי התכנון מסומנים בתשריט בקו אפור מקווקוו ומפורטים בנספח מתחמי התכנון, ובסעיף 6.23 (1-3) להלן. תכנית מפורטת תהיה בשטח של מתחם תכנון שלם.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תדייק ייעודי קרקע מוכללים ותכלול הגדרת אופן עירוב השימושים במבנים נפרדים בתא שטח אחד או במבנים בשימושים מעורבים, או על-ידי חלוקת הבלוק העירוני לתא שטח בייעודי קרקע נפרדים, ובכלל זה שטחים לצרכי ציבור.</p> <p>ג. תכנית מפורטת תכלול חלוקת זכויות הבנייה בין השימושים השונים בכל בלוק עירוני בהתאם לעקרונות המופיעים בהערות לטבלה 5, ולפי הגמישויות המוגדרות בסעיף 6.24.</p> <p>ד. כל תא שטח שבתכנית זו ייעודו מעורב בשימושים של מגורים ומלונאות, יופרדו שימושים אלו למגרשים שונים.</p> <p>ה. בכל תא שטח הכולל מגורים ותעסוקה ייקבעו תנאים להיתרי בניה המחייבים בניית תעסוקה כתנאי למימוש המגורים.</p> <p>ו. תכניות מפורטות יחלקו את הבלוקים העירוניים למגרשים וייקבעו קווי בניין למגרשים, תוך היצמדות לקו בניין מחייב בתכנית זו.</p> <p>ז. כל היועצות או חו"ד הנדרשת בתכניות המפורטות, תועבר תוך 21 יום מקבלת המסמכים. אי העברת חו"ד במועד אינה מונעת מתן החלטה על ידי מוסד התכנון.</p> <p>2. שטחים לצרכי ציבור:</p> <p>א. מתוך סך זכויות הבנייה בכל ייעודי הקרקע בתכנית יגדירו התכניות המפורטות לכל הפחות 5% לשימוש שטחים מבונים ציבוריים, בהתאם לפרוגרמה הציבורית שתקבע לעת הכנת התכניות המפורטות. השטחים ייקבעו כשטחים מבונים או בייעוד קרקע.</p> <p>ב. קביעת הוראות מחייבות כי הקמת שימושי המסחר הנלווים בייעודי השטחים לצרכי ציבור תעשה בהינף אחד עם הקמת השימושים הציבוריים.</p> <p>3. תחבורה:</p> <p>א. תכנית מפורטת תכלול בדיקה תחבורתית מעודכנת באישור משרד התחבורה, אשר תשים</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 87



תכנון זמין  
מונה הדפסה 87






תנאים להכנת תוכנית מפורטת	6.3
<p>דגש על מתן מענה מקסימלי באמצעות תחבורה ציבורית (כולל תחבורה לא ממונעת והליכתיות), כך שהתנועות ברכב הפרטי לא יעלו על 40% מסך התנועות, ובנוסף, תכלול התייחסות למחלף הרב מכר וחיבור השכונה לרמת השרון.</p> <p>ב. כל תכנית מפורטת תקבע כי תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הקמת מסוף תחבורה זמני בשטחן עד להקמת המסוף הקבוע בתא שטח 1050, ותעגן בהוראותיה את פרק הזמן בו יפוג השימוש, וכן תתייחס בין היתר להיבטי סביבה, שלביות ביצוע, השבת מצב לקדמותו בסיום התקופה, וכן הסדרי תנועה בתיאום עם משרד התחבורה.</p> <p>4. תשתיות:</p> <p>א. לעת עריכת תכנית מפורטת למתחם 2 ידרשו בדיקות סביבתיות כתנאי להקמת תחמ"ש בתא שטח 200-201.</p> <p>5. דיור בהישג יד:</p> <p>א. תכנית מפורטת תקבע אופן פרישת הדירות הקטנות והדיור המכליל ע"פ הערה א' לטבלה 5 בסמיכות ככל הניתן לציר המתע"ן ותחנת המטרו.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תתייחס להוראות נדרשות בתוספת השישית לחוק התו"ב בעניין דיור בהישג יד.</p> <p>ג. תאי שטח 420-423: תכניות מפורטות יקבעו שימוש ציבורי נוסף ליח"ד בהישג-יד על פי סעיף 188 (מטרה ציבורית).</p> <p>ד. תכנית מפורטת תכלול הנחיה, לפיה זכויות הבניה ליח"ד בהישג-יד לפי התוספת השישית לחוק אשר בנייתן לא מומשה, יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור תכנית מפורטת. מוסד תכנון המוסמך לאשר את התכנית רשאי להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים.</p> <p>6. תנאים להפקדת תכניות מפורטות:</p> <p>א. תנאי להפקדת תכנית מפורטת למתחם 2 יהיה תיאום המסוף התחבורתי בתא שטח 1050 עם משרד התחבורה.</p> <p>ב. תנאי להפקדת תכנית מפורטת למתחם 3 יהיה אישור פתרון ניקוז ע"י הגורמים המוסמכים.</p> <p>7. תנאים לאישור תכניות מפורטות:</p> <p>א. תיאום עם הגורם הסטטוטורי לעניין הרק"ל בתאי השטח הגובלים/ חופפים לתוואי רצועת המתע"ן.</p> <p>ב. תיאום עם משרד הבטחון.</p> <p>ג. תיאום עם משרד התחבורה.</p> <p>ד. תיאום עם רשות שדות התעופה האזרחית לנושא בטיחות טיסה, לתכנית הכוללת בניה מעל 91 מ' מעל פני הים.</p> <p>ה. אישור הולחו"ף למסמך ניהול נגר לתכניות מפורטות למתחמים 2 ו-3 ולדרך הים, כפי המפורט בסעיף 6.9 (1) ג'.</p>	
הוראות בינוי	6.4
<p>להלן פירוט דרישות התכנון בנושא בינוי אשר התכניות המפורטות יחוייבו בהתייחסות אליהם, ומסמכי התכנית המיינמאליים הנדרשים בתכניות אלו לנושא זה:</p> <p>1. כללי:</p> <p>א. התכניות המפורטות יתוכננו לפי העקרונות המתאריים בסעיף 6.2 להבטחת נפחי בניה וחתכי רחובות היוצרים אינטנסיביות עירונית ועירוב שימושים.</p> <p>2. מסמכים נדרשים:</p>	





הוראות בינוי	6.4
<p>א. נספח בינוי בקנ"מ שלא יפחת מ- 500: 1 הכולל בין היתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. העמדת המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים והדמיות.</li> <li>2. איתור מיקומה של בניה מגדלית ואופן שילובה בבניה המרקמית.</li> </ol> <p>ב. הוראות בינוי ותנאים לתכנון עיצוב אדריכלי ולהיתרי בניה בכפוף להוראות תכנית זו הכוללות בין היתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קביעת קווי בניין למגרשים.</li> <li>2. שמירה על גובה בינוי מקסימלי.</li> </ol> <p>3. הנחיות:</p> <p>א. בכל תאי השטח המבונים בתחום התכנית גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 4.5 מ'. הוראה זו לא תחול על שטחים למתקנים הנדסיים, בינוי נלווה בשצ"פ, ומבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ב. חזית מסחרית כמסומן בתשריט וכהגדרתה בתכנית זו:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. באזור המסומן בתשריט כ'חזית מסחרית', עד 50% מתוך קומת הקרקע בזכויות הבניה המוגדרות לתא השטח יוקצו לשימושי מסחר.</li> <li>2. שטחי המסחר בקומת הקרקע יוצמדו אל חזית הרחוב ויהיו רציפים בשיעור של לפחות 80% מאורך החזית.</li> <li>3. כניסה לחזיתות מסחריות תעשה ממפלס הרחוב.</li> <li>4. המבואות למגורים ישולבו בחזית הפעילה באופן שיהוו חלק אינטגרלי ממנה, כך שתשמר חזית מגוונת שימושים לכיוון הרחוב.</li> <li>5. ברחובות צפון/דרום - קו הבניין הוא 0 מ' עם קולונדה המלווה את החזית המסחרית בעומק שלא יפחת מ- 4 מ'.</li> <li>6. ברחובות מזרח/מערב (רחובות מס' 2, 8, 12, 16, 20) - קו הבניין 0 מ' ללא קולונדה.</li> <li>7. תובטח שקיפות מרבית של החזיתות המסחריות באמצעות חלונות ראוה שקופים.</li> </ol> <p>ג. שטחים מבונים ציבוריים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ימוקמו בקומת הכניסה או בקומות המסד וככל שניתן תובטח הפרדה תפקודית ותפעולית בינם לבין שאר השימושים במבנה, לרבות הפרדה בכניסות הולכי רגל, הפרדת מערכות טכניות וכיו"ב. תובטח מניעת מטרדים של השימושים הציבוריים לשימושים האחרים.</li> <li>2. ככל שהפרוגרמה לשימוש הציבורי תדרוש חצר/שטחים פתוחים, שטחים אלה יוצמדו לשימושים הציבוריים.</li> <li>3. ירשמו על שם עיריית הרצליה במסגרת התכנון המפורטות באיחוד וחלוקה ובעת רישום הבית המשותף.</li> <li>4. פתרונות תחבורתיים מתאימים ינתנו לכל שימוש, לרבות מפרצי הורדה ואיסוף נוסעים, חניות מתאימות, חניות נכים, גישת הולכי רגל והכל תוך התייחסות לבטיחות בתנועה.</li> </ol>	
הוראות פיתוח	6.5
<p>להלן פירוט דרישות התכנון בנושא פיתוח ומרחב ציבורי אשר התכנון המפורטות יחוייבו בהתייחסות אליהם, כמו גם את מסמכי התכנית המינימאליים הנדרשים בתכנון אלו לנושא זה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כללי:</li> </ol> <p>התכנון המפורטות יקבעו כללים לאיכות המרחב הציבורי אשר יבטיחו כי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. המרחבים הפתוחים, המעברים והשבילים בתחום הבלוק העירוני יהיו פתוחים לשימוש הציבור הרחב, לרבות הולכי רגל ואופניים.</li> <li>ב. היקף השטחים הפתוחים בכל בלוק עירוני יקבע בהתאם לשימושים בו ולגודלו.</li> </ol>	



	הוראות פיתוח	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 87</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 87</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 87</p>	<p>2. מסמכים נדרשים:</p> <p>א. נספח נופי בקני"מ שלא יפחת מ- 500:1 הכולל בין היתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קביעת מפלסי כניסה קובעת ומפלסי פיתוח.</li> <li>הגדרת רשת הולכי הרגל, קביעת אופי צירי הולכי הרגל בהתאם למיקומם העקרוני בתכנית זו, בבלוק העירוני ובממשק בין שטחים גובלים.</li> <li>קביעת רשת רציפה ומופרדת של שבילי אופניים ברחובות, המאפשרת חציית כל הצמתים ברכיבה רציפה.</li> <li>הגדרת תפקוד חצרות פנימיות בבלוק העירוני.</li> <li>הגדרת פתרונות תכנוניים התומכים בפעילות הולכי הרגל ופעילות קהילתית במרחב הציבורי ברחובות, בקולונדות, בכיכרות, בשצ"פים וכו'.</li> <li>בכל בלוק עירוני תבחן האפשרות למעבר של ציר הולכי רגל, רוכבי אופניים ומעבר תשתיות בכיוון צפון/דרום ומזרח/מערב.</li> </ol> <p>ב. סקר עצים בו ייקבעו, בין היתר, העצים לשימור ו/או העתקה ו/או עקירה.</p> <p>3. הנחיות:</p> <p>א. ציר הולכי רגל:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מיקום התוואי הסופי של הצירים יקבע במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לבלוק העירוני.</li> <li>במקומות אלו תינתן עדיפות לקביעת ייעודי קרקע בעלי אופי ציבורי כגון שצ"פ, שביל וכדו'.</li> <li>בכל מקרה שלא תתאפשר קביעת ייעודי קרקע ציבוריים, תובטח זיקת הנאה להולכי רגל ורוכבי אופניים לצורך שמירת רצף מעבר בין היעודים השונים.</li> <li>רצף הציר יהיה בקו ישר, ככל הניתן, המאפשר קשר מבט ותנועה.</li> <li>רוחבו של הציר לא יפחת מ- 6 מ'.</li> <li>יותר מעבר הציר דרך מבנה, כל עוד גובהו לא יפחת מ- 8 מ', המעבר יסומן כפתוח לציבור ותתאפשר תנועה חופשית ללא הצבת מכשולים או הגבלות מכל סוג לאורך כל השבוע ובכל שעות היום.</li> </ol> <p>ב. הרחובות יבטיחו מסלול תנועה מוצל רציף להולכי הרגל בשילוב של קולונדות, עצי צל, פרגולות ועוד.</p> <p>ג. הבטחת קיומה של רצועת בית גידול לעצי רחוב וצל, הכל בהתאם למסמך המדיניות של מחוז תל אביב "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני" (2015) ו/או כל מסמך מחייב אחר אשר יחליף או יבוא בנוסף למסמך מדיניות זה.</p> <p>ד. חצרות פנימיות בבלוק העירוני ישמשו גם כמרחב משותף לשימוש הדיירים או שימושי ציבור כגון חצרות גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>ה. ככל שייקבע שניתן לשמר את האקליפטוסים בתאי שטח 678, 679, 691, תיאסר כל בניה, לרבות תשתיות, בתחום המסומן בתשריט. תכנית מפורטת בתאי שטח אלו תכלול הוראות לשימורם, וכן הוראות באשר לבינוי הסמוך להם אשר יבטיח את שמירתם.</p>	
	<p><b>תנועה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p>להלן פירוט מסמכי התכנית המיינמאליים בנושא תנועה אשר התכניות המפורטות יחוייבו בהתייחסות אליהם:</p> <p>1. נספח משולב תנועה ונוף הכולל בין היתר:</p> <p>א. חתכים טיפוסיים לרוחב בין קווי בניין הכוללים הצגת קווי זכות הדרך, רוחב רצועות הליכה פנויות ממכשולים, רוחב רצועות עזר ותשתיות, שבילי אופניים, מפרדות, מיקום</p>	

6.6	תנועה
	<p>תאורה ופיתוח.</p> <p>ב. הוראות למיקום רחבות לרכב כיבוי אש תוך עדיפות לשימוש משותף למספר תאי שטח.</p> <p>ג. הגדרת רוחב מזערי נדרש למעברים להולכי רגל ולאופניים.</p> <p>2. בדיקה תחבורתית אשר תערך בדגש על פיתוח מערך התח"צ, ואשר על בסיסן תקבע שלביות ההקמה, בהתאם לקידום הרשת התחבורתית, ובכלל זה מטרו, רק"ל, נת"צים ואמצעי תחבורה משלימים.</p>
6.7	חניה
	<p>להלן פירוט דרישות התכנון בנושא חניה אשר התכניות המפורטות יחוייבו בהתייחסות אליהם, כמו גם את מסמכי התכנית המינימאליים הנדרשים בתכניות אלו לנושא זה:</p> <p>1. מסמכים נדרשים:</p> <p>נספח תנועה הכולל בין היתר:</p> <p>א. תכנון חניונים וחניות אופניים.</p> <p>ב. קביעת תקן חניה לדו-גלגלי ולאופניים, אשר יהיה תקן מינימאלי בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>ג. הנחיות ותכנון מקומות לטעינת רכב חשמלי.</p> <p>2. הנחיות:</p> <p>א. תקן החנייה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן מופחת ופרוגרסיבי שיקבע לעת התכנון המפורט ולאור התקדמות השלמתן של התשתיות התחבורתיות. בהתאם לאמור, מוסד התכנון יקבע חפיפה בין שימושים שונים הפועלים בשעות שונות באותו מרחב.</p> <p>ב. תותר תוספת קומות מרתף, מעבר למצויין בהערות לטבלה 5, לצורך שימושן כחניון ציבורי בלבד, בכפוף להבטחת מניעת פגיעה במצוק החופי ובהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון.</p> <p>ג. כל החניות בייעודים הסחירים (מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה), לרבות חניות תפעול, פריקה וטעינה, תחזוקה ושירות תהינה תת-קרקעיות.</p> <p>ד. לא תותר הצמדת חניות לשימושים שאינם מגורים.</p> <p>ה. החניות בשימושים שאינם למגורים יהיו חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה.</p> <p>ו. מספר מרתפי החניה יהיה בהתאם לדרישת תקן החניה והשימושים הנלווים במרתפי החניה.</p> <p>ז. תובטח תנועה רציפה של הולכי רגל במדרכות הרחובות הראשיים, תוך הימנעות מקסימלית מכניסות לרכב ברחובות אלו.</p> <p>ח. כמות כניסות הרכב, רוחב הפתחים והמרחק ביניהם יקבעו בתכנית המפורטת תוך מתן דגש על מיעוט כניסות לחניונים ת"ק (ובכלל זה לחצרות משק) על ידי איחוד כניסות בין המגרשים כך שיהוו הפרעה מינימלית לתנועה ברחוב.</p> <p>ט. רמפת הירידה לחניון תמוקם בתחום המגרש.</p> <p>י. תובטח זכות מעבר לכלי רכב בין חניונים בתת-הקרקע ככל שיידרש.</p> <p>יא. בתאי שטח בקרבת תחנות מתע"ן יותקנו מתקני חניה לאופניים כולל חניה מאובטחת לטובת משתמשי הרק"ל והמרחב הציבורי מעבר לדרישות על פי תקן החניה ובהתאם לדרישת הרשות המקומית.</p> <p>יב. בכל החניונים תותקן תשתית לטעינת רכב חשמלי. מספר עמדות הטעינה ביחס לעמדות חניה יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. התשתית תכלול מובילים כהגדרתם בתקנות החשמל ומקום לשנאי הנדרש לשם כך, וכן יותקן לוח חשמל ייעודי להזנת עמדות טעינה לרכב חשמלי.</p> <p>יג. ינתן מענה לחניה דו-גלגלית לרכב לא ממונע בקומת הקרקע, בתחום תכסית המבנים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 87



תכנון זמין  
מונה הדפסה 87



תכנון זמין  
מונה הדפסה 87

6.7	חניה
	<p>יד. במרתפי החניה תותר הקמת מתקני אגירת אנרגיה בכפוף לעמידה בתקני איכות סביבה.</p> <p>טו. פריקה וטעינה:</p> <p>במבנים הכוללים חזית מסחרית בהם השטח המסחרי אינו עולה על 500 מ"ר עיקרי לא תידרש הקצאה לחצר משק, ובלבד שתוסדר חניה תפעולית ברחוב או במקום אחר שייקבע על ידי מוסד התכנון.</p> <p>טז. בתחום תאי שטח 600-603 מוקצים לפחות 550 מקומות חניה בתת הקרקע, ציבוריים, לטובת באי הפארק וחוף הים.</p>
6.8	איכות הסביבה
	<p>להלן פירוט דרישות התכנון בנושא איכות סביבה אשר התכניות המפורטות יחוייבו בהתייחסות אליהם, כמו גם את מסמכי התכנית המינימאליים הנדרשים בתכניות אלו לנושא זה:</p> <p>1. מסמכים נדרשים:</p> <p>א. נספח גיאו-טכני - מיפוי אפשרויות וסיכונים בהחדרת מי נגר ובחפירות תת קרקעיות בתחום</p> <p>התכנית בכלל, ובקירבה למצוק החופי בפרט. הגדרת המקרים בהם יהיה צורך בחוות דעת גיאוטכנית. נספח הקרקע יוכן בשילוב הדיסציפלינות: הידרו-גיאולוגיה, ניקוז, אקולוגיה, נוף גיאוטכניקה וביסוס. הנספח יאושר ע"י רשות המים והמשרד להגנת הסביבה כתנאי לאישור תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי לפארק החופי. ככל שיעשו שינויים ב"הר החולי" התכנית תבחן את ההשלכות שיהיו לשינויים על הניקוז, בהיבטים של יציבות המדרון ושימור בריכת החורף שנוצרה במקום ותציע פתרונות בהתאם.</p> <p>ב. נספח סביבתי הכולל בין היתר:</p> <p>1. קביעת תנאים למניעת רעש.</p> <p>2. הנחיות למניעת מטרדי אבק- הנחיות להרבדת אבק, אופן טיפול בשינוע חומרים, נוהל סיום יום עבודה.</p> <p>3. הגדרת מאפייני ומיקום מחנות הקבלן/שטחי התארגנות, מניעת רעש, מניעת אבק, זיהום קרקע ומים, מניעת מפגעים, טיפול בשפכים, סילוק פסולת וביוב, חומרי מילוי ועודפי עפר, דרכי גישה, ומניעת זיהום ים. מסמך 'מניעת מפגעים בעת ההקמה' יהיה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. הוראות לגידור מחנה קבלן והעדפת מיקומו בשטחים מופרים בהם קיימות תשתיות ונגישות לכביש ובלבד שלא יוקם מחנה קבלן בתחום הפארק החופי.</p> <p>ג. נספח עבודות עפר- בחינת פתרונות לטיפול ושימוש בחומרי חפירה ומילוי תוך הצגת תכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, כולל הצגת דרכי הובלה לשינוע. חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים ובחינת אפשרויות השימוש בהם. אופן אצירת פסולת הבניין מהליכי ההקמה והטיפול בה. הבטחה כי המילוי יאפשר חלחול באותו סדר גודל של הקרקע המקומית המוחלפת.</p> <p>ד. נספח אקוסטי- לתכנית מפורטת הכוללת מבנים הפונים לכיוון כביש ארצי מס' 2 (כביש החוף).</p> <p>ה. נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז אשר יקבע, בין היתר, מיקום למתקן הפרדת שמנים לטיפול במי הנגר של הכבישים.</p> <p>ו. לתכנית מפורטת מס' 1: סקר היסטורי מפורט (phase 1) לנושא זיהום קרקע, לתאי השטח הסמוכים לאזור התעשייה ולתחנת הדלק הקיימת.</p> <p>במידת הצורך, תכנית דיגום גז קרקע לבחינת הצורך במיגון, וכן תכנית לדיגום קרקע בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי. במידה ויימצאו חריגות בבדיקות גזי הקרקע</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 87



תכנון זמין  
מונה הדפסה 87



תכנון זמין  
מונה הדפסה 87

איכות הסביבה	6.8
<p>המחייבות מיגון, יינתנו הנחיות להיתר בניה על-ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. הנחיות:</p> <p>א. התכנית המפורטת תגדיר חובת עמידה בתקני הבניה הירוקה התקפים לעת הוצאת היתרי הבניה לכל המבנים הכלולים בה.</p> <p>ב. תכנית מפורטת מס' 2 תקבע שימושים למגרשים הגובלים בדרך ארצית מס' 2 ועד למרחק של 50 מ' ממנו (בתאי השטח 1201-1202), ולשימושים המותרים בהם, בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. מרכזי אנרגיה:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה לתחמי"ש יהיה הגשת מסמך סביבתי, אשר ייערך על-פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ויוגש לאישורו. כמו כן יבוצע חיזוי קרינה טרם הקמתו ובקרת שטף קרינה בפועל לאחר הקמתו.</p> <p>2. למרכזי ייצור אנרגיה מקומיים, מסמך סביבתי כמפורט בסעיף 6.9 (1 ד') להלן.</p>	
תשתיות	6.9
<p>להלן פירוט דרישות התכנון בנושא תשתיות אשר התכניות המפורטות יחוייבו בהתייחסות אליהם, כמו גם את מסמכי התכנית המינימאליים הנדרשים בתכניות אלו לנושא זה:</p> <p>1. מסמכים נדרשים:</p> <p>א. תשריט והוראות הכוללים בין היתר:</p> <p>1. בחינת הצורך בהקצאת מגרשים למתקנים הנדסיים תשתיות מקומיות, כגון: אשפה, ניהול נגר, אגירה וייצור אנרגיה מתחדשת.</p> <p>2. הנחיות מחייבות להתייעלות בצריכת אנרגיה ולייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים. ובכלל זה הנחיות אדריכליות לשילוב יעיל של מערכות פוטו-וולטאיות בגגות ובחזיתות ולמניעת הסתרתן מקרינת השמש.</p> <p>3. הגדרת ערך סף מינימום לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים יקבע כערך מחייב בהוראות התכנית.</p> <p>4. תנאים להיתרי בניה להקמת מתקני ייצור האנרגיה, לרבות: הנחיות סביבתיות, מערכות התשתית המתחייבות בגינם, תנאים להגשת בקשה להיתר בניה במגרשים לבניה לעניין ההתחברות למתקני ייצור האנרגיה וכיו"ב.</p> <p>ב. נספח מים וביוב:</p> <p>יש להציג תכנון בהתאם להנחיות מנהל הביוב, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות לרבות פרשה טכנית.</p> <p>ג. נספח ניהול נגר לתכניות מפורטות למתחמים 2 ו-3 ולדרך הים יהיה מסמך רקע ויכלול את תחום התכניות המפורטות כולל מוצאי הניקוז אל הים, לרבות גודלם והשפעותיהם הסביבתיות.</p> <p>ד. נספח אנרגיה, בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה, הכולל בין היתר:</p> <p>1. בחינת מקורות אספקת האנרגיה. מיקסום הפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים בתחום התכנית.</p> <p>2. מיפוי מצב בסיס הנגזר מתחזית צריכת האנרגיה בתחום התכנית (פרופיל צריכה). תבוצע הערכה של צריכת האנרגיה, כולל טעינת רכב, ברמה שעתית לאורך שנה שלמה.</p> <p>3. ניתוח אמצעי התייעלות בצריכת אנרגיה כגון בניה ירוקה, ניהול הביקוש לאנרגיה ואגירת אנרגיה, הפקה יעילה של אנרגיה בתחום התכנית.</p> <p>4. תחזית צריכת האנרגיה בתחום תכנית לאחר נקיטת כל אמצעי התייעלות המומלצים. תבוצע הערכה של צריכת האנרגיה ברמה שעתית לאורך שנה שלמה.</p>	



תשתיות	6.9
<p>5. ניתוח היתכנות להתקנת מערכות פוטו-וולטאיות ותרמו-סולאריות על גגות וחזיתות דרומיות, מערביות ומזרחיות.</p> <p>6. התייחסות לאפשרות להקמת מתקני ייצור אנרגיה מבוזרים.</p> <p>7. תשתיות חלוקת גז ומרכזי ייצור אנרגיה:</p> <p>א. תכנון מערכת חלוקת הגז הטבעי, לרבות ההשלכות סביבתיות.</p> <p>ב. ככל שנספח האנרגיה ימליץ על הקמת מרכזי ייצור אנרגיה מבוזרים, יבחנו ההשלכות הסביבתיות של מתקנים מסוג זה. יקבעו הוראות ואמצעים מחייבים למניעת קרינה, ריח, רעש ורעידות, איכות אוויר, שמירה על מרחק לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, וכן יינתנו הוראות לקביעת נהלים לתפעול ותחזוקה שוטפת ולמקרי חרום.</p> <p>ה. תכנית מפורטת למתחם מס' 3 תכלול התייחסות לעניין המתקנים הנדסיים בתאי שטח 1221-1223 בהתאם למפורט להלן:</p> <p>1. הצגת פרוגרמה לשטח למתקנים הנדסיים בתכנית באופן שיבטיח הקמת תחנת שאיבה לביוב, כולל מאגר חירום, בריכת אגירה למי שתיה ותחנת שאיבה למים.</p> <p>2. הצגת רדיוסי השפעה ומגבלות בניה בקרבה לתחנת השאיבה לביוב.</p> <p>3. קבלת חו"ד משרד הבריאות בנוגע לקרבה בין מתקני המים ומתקני הביוב.</p> <p>4. קבלת חו"ד המשרד להגני"ס לגבי השפעות של המתקנים על שימושים גובלים.</p> <p>5. קבלת התייחסות תאגיד המים והביוב לקליטת ביוב מאזורים הצפוניים של המתחם במערכת הקיימת, כולל רשימת העבודות הנדרשות לביצוע.</p>	
תשתיות	6.10
<p>2. הנחיות:</p> <p>א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים ועמודי תאורה), צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תיתן עדיפות לשילוב המתקנים הנדסיים לתשתיות מקומיות (אשפה, ניהול נגר, אגירה וייצור אנרגיה מתחדשת) בבינוי קיים ולא במגרשים נפרדים, ובתת הקרקע.</p> <p>ג. לא תתאפשר העברת והקמת תשתיות בתחומי הפארק, אלא לצרכי הפארק בלבד.</p> <p>ד. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. אם נדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ה. קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי ניתן להתיר ביעודים ומיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>1. בתחום מערכות תשתיות ודרכים.</p> <p>2. בתחום מגרשי הייעודים השונים, לרבות: כיכר עירונית, שטח פרטי פתוח; חניונים פרטיים וציבוריים; מדרכות ושבילים ושצ"פ. לא תותר הקמת תשתיות גז טבעי ביעוד פארק.</p> <p>ו. לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז.</p> <p>ז. תתאפשר התקנת פנלים פוטו-וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים, ומערכות להפקת אנרגיה בטכנולוגיות נוספות (דוגמת אנרגיית רוח, אנרגיית גלים, מערכת גיאו-תרמית וכיו"ב), בכל תחום התכנית וזאת בכפוף לבדיקה סביבתית מתאימה.</p>	





<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>ח. בהכנת כל תכנית מפורטת יבחן הצורך בהקמת מערכת לאיסוף וסילוק מי תהום כתוצאה מהשפלה כחלק מתשתיות העל.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p> <p align="center"><b>סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>1. שימושים :</p> <p>א. מסדרון תשתיות ת"ק כגון רצועה למעבר קווי חשמל בכל המתחים לרבות מתח עליון, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה זמניים ורצועת עבודה להקמת הקווים, שוחות לתיבות חיבור וכל הנדרש להקמה, הפעלה ושיקום של רשת החשמל וכן קווים ומתקני תשתית נוספים, ובכפוף לכל דין.</p> <p>ב. הנחת קווים ומתקני תשתית נוספים תותר לאחר התייעצות עם הגורם המספק חשמל.</p> <p>2. רוחב מסדרון חשמל :</p> <p>א. טרם הקמת כבלי החשמל במתח עליון, רוחב מסדרון החשמל יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. לאחר הקמת כבלי החשמל, רוחב רצועת מגבלות מקו מתח עליון יהיה כך שמרחק מציר כבלי החשמל לגבול המגבלות לא יעלה על 10 מ'. ככל שלא יהיה ניתן להניח את הכבלים בהנחה משולשת, יובא הנושא להכרעת מהנדס הועדה המקומית. ובכל מקרה רוחב רצועת מגבלות מקו מתח עליון כלפי הבינוי יתוכנן כך שמרחק מציר כבלי החשמל לגבול המגבלות לא יעלה על 20 מ'.</p> <p>3. הקמת קווי מתח עליון :</p> <p>א. תכנון קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) יאושר רק בהנחה משולשת.</p> <p>ב. מיקום קווי החשמל יקבע בתכנית הנדסית לביצוע של החברת המספקת חשמל, ככל הניתן בתחום המזרחי של רצועת התשתיות התת קרקעית, קרוב ככל הניתן לכביש ארצי מס' 2. ככל מקרה, לא תותר חריגה מתחום מסדרון התשתיות.</p> <p>4. הוראות לאחר הקמת קו מתח עליון :</p> <p>א. בגמר העבודות כל השטחים אשר ישמשו באופן זמני לצרכי ההקמה ישוקמו. דרכי גישה זמניות ומתקנים זמניים יפורקו בתום העבודות והשטח ישוקם. צידי דרכים קבועות ינוקו מכל פסולת ועירום זמני של עפר.</p> <p>ב. הגידור וכלל הציוד יפוננו מהשטח, כולל שאריות פסולת מכל סוג. פני השטח ישוקמו ויושבו למצבם המקורי.</p> <p>ג. תשריט עדות (AS MADE) של קו החשמל במתח עליון ומסדרון המגבלות בגינו תשלח למוסדות התכנון הרלוונטים והוא יצורף בעתיד כחלק ממסמכי התכנית המתחמית הרלוונטית.</p> <p>ד. על השטח שמעבר לרוחב הקבוע למסדרון יחולו הוראות תכנית זו והתכניות המפורטות הנגזרות ממנה, והוא לא ישמש עוד עבור מעבר קווי חשמל במתח עליון.</p> <p>ה. כל תכנית בתחום המסדרון, לרבות בקשה להיתר בניה, תחוייב בסימון המסדרון בהתאם לתכנית זו כדי שלא יתכננו שימושים שיפגעו במסדרון/ ייפגעו ממנו.</p> <p>ו. לאחר הנחת הקו, לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימוש בתחום המסדרון, אלא רק לאחר שניתן תחילה אישור לכך מהחברה המספקת חשמל, לרבות לעבודות עפר ועבודות פיתוח שטח וחניות.</p> <p>ז. חצייה או מעבר של קווי תשתית בתחומי המסדרון החשמל והקמת מבנים ומתקנים נלווים להם, כגון קווי דלק, גז טבעי וקווי אספקה אחרים חייב בתיאום עם החברת המספקת חשמל וקבלת הנחיות בטיחות ממנה.</p> <p>ח. לא תותר נטיעת עצים מעל רצועת הכבלים ומסדרון החשמל, כפי שתסומן בתשריט עדות</p>	

<p><b>תשתיות</b></p> <p><b>סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>האמור בסעיף קטן ג' להלן.</p> <p>5. מנהרת תשתיות :</p> <p>א. בתחום מסדרון תשתיות ותאפשר הקמת מנהרת תשתיות בכפוף לתכנון הנדסי מפורט.</p> <p>ב. השימוש המאושר לקו חשמל מתח עליון כמפורט בתכנית זו יבוטל והקו יועתק למנהרת תשתיות, ככל שזו תוקם. פרוק הקו והעתקתו יתואם עם החברה המספקת חשמל ועם הרשות המקומית, זאת מבלי לפגוע באספקת החשמל לשכונה.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>להלן פירוט דרישות התכנון בנושא חשמל אשר התכניות המפורטות יחוייבו בהתייחסות אליהם, כמו גם את מסמכי התכנית המינימאליים הנדרשים בתכניות אלו לנושא זה :</p> <p>1. מסמכים נדרשים :</p> <p>א. תכנית מפורטת תכלול נספח חשמל הכולל בין היתר סימון קווי חשמל, חיבור לתחמ"ש, מיקום תחנות טרפו.</p> <p>2. הנחיות :</p> <p>א. קווי חשמל בתחום התכנית יהיו תת- קרקעיים.</p> <p>ב. תותר הקמת חדרי שנאים בתת הקרקע בכל היעודים. ככל שיוכח על ידי מחלק החשמל כי ההטמנה בתת הקרקע אינה אפשרית, תהיינה התחנות משוקעות בקרקע.</p> <p>לחילופין תשולבנה תחנות ההשנאה בתוך מבנה. לא יוקצו מגרשים נפרדים לתחנות שנאים למעט המגרשים המיועדים לחדרים טכניים עבור הרק"ל.</p> <p>בפארק החופי הקמתם תותר לצרכי הפארק בלבד.</p> <p>ג. חפירה או עבודות בניה סמוך לקווי חשמל תת-קרקעיים או בקרבת רשת חשמל עילית יעשו בתאום עם בעל הרישיון על פי חוק החשמל / החברה המספקת חשמל לעת דרישת מונה הדפסה 87</p> <p>התיאום. מרחקי בניה ממרכיבי רשתות חשמל יהיו בהתאם להוראות בנושא חשמל איסור בניה בקרבת מתקני חשמל והיתרי סוג של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. מתקני החשמל ימוקמו בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ובהתאם להיתרי סוג מכוחו.</p> <p>ה. בהתאם לאמות מידה של רשות החשמל ולהוראות כל דין, ייבדק לעת היתר בניה הצורך בתאום עם בעל הרישיון על פי חוק החשמל / החברה המספקת חשמל לעת דרישת התיאום.</p>	
<p><b>סקר סייסמי</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>הוראות תכנית מפורטת יכללו הנחיות בהתאם למפורט בנספח הססמי של תכנית זו.</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>סעיף זה מפרט עקרונות בסיסיים לתכניות עיצוב ופיתוח אדריכלי לשטחים המסומנים בנספח מתחמי התכנון, בתחום רצועת המתע"ן והמגרשים הגובלים בה (תע"א א') ובתחום דרך הים והמגרשים הגובלים בה (תע"א ב'). במסגרת התכניות המפורטות יוגדרו הדרישות המלאות לנושא זה.</p> <p>1. כללי :</p> <p>א. אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכל התחום המסומן יהווה תנאי להגשת היתרי בנייה בו.</p> <p>ב. תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי תכלול את כל השטח המסומן בנספח המתחמים, הכלול בתוך תחום תכנית מפורטת. תנתן עדיפות להגשת תכנית עיצוב בכל תחומה גם אם כולל מספר מתחמי תכנון.</p>	





עיצוב אדריכלי	6.14
<p>ג. תכניות עיצוב אדריכלי בהתאם לסימונים אלו ישאפו ליצירת אחידות בפיתוח וברצף החזית המסחרית לכל אורך המקטע העירוני שבין רחובות מקבילים ובצמתים, בדגש על פרטי קולונדות וקביעת גובה אחיד ככל הניתן לכל אורך התכנית.</p> <p>ד. תכנית עיצוב אדריכלי לאורך דרך הים תציג גם את מוקדי הפעילות המאושרים במסגרת תכנית הפארק החופי והיחס של הבינוי אליהם.</p>	
עיצוב אדריכלי	6.15
<p>סעיף זה מפרט את הדרישות התכנוניות ואת תכולת המינימום של תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לבלוק עירוני. במסגרת התכנוניות המפורטות יוגדרו הדרישות המלאות לנושא זה.</p> <p>1. כללי:</p> <p>א. אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכל בלוק עירוני בשלמותו יהווה תנאי להגשת היתרי בנייה בתחום אותו בלוק עירוני.</p> <p>2. תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לאישור הוועדה המקומית תכלול, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. חלוקת הבלוקים העירוניים לתאי שטח, תוך הבטחת האפשרות למימוש מלא של הבינוי והפיתוח המותרים בכל מגרש.</p> <p>ב. יש לתכנן את הבלוק העירוני/או המבנה כך שלא יוצרו גדרות וקירות תומכים לחזית הרחוב, ככל הניתן. מפלס הכניסה הקובעת למבנים (גובה ה 0.00) יהיה רציף והמשכי ככל הניתן למפלס המרחב הציבורי והרחוב הגובל, ויותאם למפלס המדרכה ממנה מתוכננת כניסת הולכי רגל ראשית למבנה.</p> <p>ג. הבטחת פיתוח השטח הפתוח מעל גגות החניונים כשטח בעל מאפיינים של שטח ציבורי פתוח, תוך הבטחת מילוי אדמה בעומק של 1.5 מ' לפחות.</p> <p>ד. בחינת מיקרו אקלים לרבות הצללה ורוח.</p> <p>ה. קביעת חזיתות מסחריות והוראות להבטחת אחידות ורצף בעיצוב חזית הרחוב לכל אורך הבלוק, ובכלל זה פרטי קולונדות.</p> <p>ו. תכנון זיקות מעבר בבלוק העירוני עבור הולכי רגל ואופניים.</p> <p>ז. קביעת הוראות לכמות ואיכות נטיעות עצי צל, גינון ופיתוח ופירוט אמצעי ניהול מי נגר.</p> <p>ח. קביעת כניסות ויציאות למגרשים ולחניונים, לפריקה וטעינה, חצרות משק וכד' לפעילות המסחרית, במטרה למזער מטרדים למגורים ולהולכי הרגל, ולהמעט ככל הניתן בחצרות משק תת קרקעיות.</p> <p>ט. הסדרת נושא העלאה והורדה של נוסעים בכלל, ברכב פרטי ובתח"צ, בדגש על מבני ציבור ומלונאות, באופן אשר לא יהווה הפרעה לתנועה.</p>	
עיצוב אדריכלי	6.16
<p>לפארק החופי בשלמותו, בשטח המסומן בנספח המתחמים, תוכן תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ונופי אשר תאושר ע"י: הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית והולח"ף. סעיף זה מפרט את הדרישות לתכנית עיצוב אדריכלי לפארק החופי ול"תל מיכל":</p> <p>1. כללי:</p> <p>א. תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החופי ול"תל מיכל" יוגשו כמקשה אחת בלבד כמסומן בנספח המתחמים.</p> <p>2. מסמכי תכנית נדרשים:</p> <p>א. תכנית בינוי ונוף בקנ"מ שלא יפחת מ- 1:500 לכל תחום הפארק, תוך התייחסות לנושאים הבאים:</p>	

## עיצוב אדריכלי

6.16

1. פירוט השטחים המבונים בקנ"מ שלא יפחת מ- 100: 1.
  2. תכנון כולל של תאורה, ריהוט רחוב, פתרונות הצללה, שילוט.
  3. פרישת שטחי החניה לבאי פארק החוף, ופירוט שלביות הביצוע של החניונים ביחס לפיתוח הפארק.
  4. תכנון הירידות לחוף, חיזוקן, אופן השימוש בהן, תכנון ניקוז לירידות שימנע פגיעה במצוק.
  5. התייחסות לחירום, תפעול והצלה לחוף הים.
- ב. נספח אקולוגיה אשר יכלול בין השאר:
1. הגדרת גבולות השטחים והאתרים לשימור, הנחיות לשימור.
  2. הוראות בנושא זיהום אורי.
  3. סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי. בהתאם לממצאים יבוצע פינוי של פקעות ובצלים ואיסוף זרעים ופרטים של מינים ייחודיים.
  4. הנחיות לטיפול במינים פולשים.
- ג. נספח גיאו-טכני/ הידרוגיאולוגי אשר יכלול הוראות בנושא השמירה על המצוק ועל בריכת החורף.
- ד. נספח ניהול נגר וניקוז:
1. הסדרת ניקוז בגג המצוק בהתאם לחוות דעת מומחה להנדסה חופית/ימית או מומחה רלוונטי אחר לנושא השפעת מימוש התכנית על יציבות המצוק על פי הנחיות תמ"א 1.
  2. התייחסות לבריכת / שלולית חורף בהיבטי הידרוגיאולוגיה וניקוז.
- ה. הצגת חוו"ד רשות העתיקות לענין תכנון "תל מיכל".
- ו. סקר אקולוגי מפורט וקביעת אמצעים לצורך מניעת פגיעה בערכי טבע ובבריכת החורף.
  - הגדרת ליבות השימור בהתייחס למיקום מינים בסיכון (אדומים) ואנדמיים.
  - ז. סקר משאבי טבע ונוף המבוסס על סקר שדה ונתונים קיימים במאגרי מידע. הסקר יכלול:
    - מצאי בוטני ומצאי פעילות בעלי חיים. פרטים וקבוצות עצים מיוחדים ונדירים. זיהוי ומיפוי מקורות מים ומזון, מאורות, מקומות מנוחה ומרבץ, אתרי רבייה וקינון וכיוצא"ב.
    - זיהוי, הגדרה ואפיון של בתי גידול, גודלם ונדירותם.
3. הנחיות:
- א. תכנון השטחים הבנויים ופרישת השימושים בהם יעשה תוך הבטחת עיצובם כך שיהוו חלק מהפיתוח הנופי, לרבות השימוש בגגות המבנים כשטח מגונן ורצוף עם שטחי פארק החוף עצמו.
  - ב. בתחום הפארק החופי ו"תל מיכל" לא יותרו מתקנים טכניים למעט לצורך תפעול הפארק. אלה ישולבו בבינוי, בפיתוח הנופי ובעדיפות בתת הקרקע, תוך הותרת עומק אדמה של 1.5 מ' לכל הפחות.
  - תתאפשר הקמת מתקני טיפול תת-קרקעיים במים אפורים בתחומי הפארק ככל ויידרש, תכנית עיצוב אדריכלי לפארק תפרט את התנאים לשילובם בנוף ובפיתוח.
  - ג. שטחי התארגנות לפיתוח ובינוי הפארק ימוקמו מחוץ לרצועת הסיכון כהגדרתה בתמ"א 13/9, ובאופן אשר לא יגרום נזק למצוק.
  - ד. תכנון הגשר וחניות ת"ק בתאי שטח 701 ו-703 יעשה באישור יועץ גיאוטכני ויועץ אקולוגי אשר יבטיחו כי התכנון המוצע ואופן הקמתם לא יערערו את יציבות המצוק ולא יפגעו בערכי הטבע.
  - ה. תכנון הגשר / מעבר עילי בפארק החופי מעל דרך אלטנוילנד יטמיע אמצעי ביסוס וייצוב, אשר יבטיחו את עמידותו בכשלי קרקע העשויים להתפתח או כאלה שהתפתחו עקב נסיגה והתמוטטות המצוק החופי; כתוצאה מהתנוללות השתית; או כתוצאה מכירסום/מיחתור



<p><b>6.16 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>באזור יסודות הגשר עקב פגיעת גל צונאמי. התכן ההנדסי והסיסימי ישען על מידע לגבי התכונות הגיאוטכניות וההידרולוגיות של חתך הקרקע במקום לעת הבקשה להיתר.</p> <p>ו. רוחב המעבר האקולוגי מעל דרך מס' 2 לא יפחת מ- 50 מ'.</p> <p>ז. חניה תת קרקעית לטובת באי הפארק תהיה בתאי שטח 701, 703, 603-600, 404.</p> <p>ח. יותר מעבר ברצף בין החניון בתא שטח 703 לחניון בתא שטח 404.</p>	<p><b>6.16</b></p>
<p><b>6.17 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>סעיף זה מפרט את התנאים להיתר בשטחים אשר יפורטו בתכניות מפורטות.</p> <p>1. אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי על ידי הוועדה המקומית, בהתאם לסימונים המופיעים בנספח מתחמי התכנון יהוו תנאי לקידום היתרי בניה בתחומן.</p> <p>2. אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכל בלוק עירוני בשלמותו, יהווה תנאי להגשת היתרי בנייה למגרש הראשון בתחום אותו בלוק עירוני.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתר בניה לתא שטח מס' 1050 הכולל מרכז תחבורה - הכנה ואישור מסמך סביבתי בהנחיית המשרד להגנת הסביבה הבודק את ההשפעות הסביבתיות מהמרכז תחבורה בדגש על הנושאים הבאים: איכות אוויר, רעש, קרינה (מעמדות הטענה) ותנועה.</p> <p>המסמך ימליץ על אמצעים למזעור ההשפעה הסביבתית.</p> <p>4. בתכניות המפורטות, בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית, כגון קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל המצויים בתחום התכנית ובסמוך לה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה ראשון מכח התכניות המפורטות הוא:</p> <p>א. השלמת ביצוע קו מקורות ראשי 60" לכל הפחות מכיוון אחד (דרום או צפון) לצורך אספקת מים לצפון מערב מחוז תל אביב.</p> <p>ב. הקמת תחמ"ש.</p> <p>ג. ביצוע בפועל של תשתיות ניקוז, מים, ביוב וחשמל.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה בתאי שטח נקודתיים:</p> <p>תא שטח 1224 - תיאום עם נתיבי איילון לעניין הביסוס.</p>	<p><b>6.17</b></p>
<p><b>6.18 מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p> <p>הקמתם של אתרי התארגנות, מתקני גריסה, מחנות קבלן ו/או מפעלי בטון זמניים לצורך ביצוע פיתוח הפארק לא תותר בתחום 100 מ' מקו המים כפי שמסומן בתשריט.</p> <p>בכל מקרה, מיקומם של אלו טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>הוראות סעיף זה תקפות הן לחלקים המתאריים והן לחלקים המפורטים מכח תכנית זו.</p>	<p><b>6.18</b></p>
<p><b>6.19 סטיה ניכרת</b></p> <p>1. תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו לא תהווה סטיה ניכרת מתכנית, ובלבד שיינתן מענה לשטחי הציבור הפתוחים והמבונים בגין התוספות.</p> <p>2. תוספת זכויות למגורים במגרשים בייעוד מלונאות או בייעוד הכולל שימושים מעורבים עם מלונאות תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.</p> <p>3. הקטנת סך השטח הפנוי מבינוי (על ותת קרקעי) בכל מגרש מתחת ל 15% תהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p>	<p><b>6.19</b></p>
<p><b>6.20 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. תכסית קומות המרתף לא יעלו על 80% משטח המגרש, ויותירו שטחי חילחול בהתאם לקבוע בתמ"א/1 ובהתאמה להוראות ניהול נגר עילי של התכנית המפורטת.</p>	<p><b>6.20</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 87



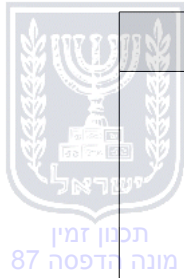
תכנון זמין  
מונה הדפסה 87



תכנון זמין  
מונה הדפסה 87

<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.20</b></p>
<p>2. נפח הנגר היממתי המנוהל בשטח התכנית יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר הנוצר מתקופת חזרה של 50:1 שנים.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.21</b></p>
<p>1. אתרי עתיקות שנמצאים בתחום שטחים ציבוריים, שהם בעלי ערך ועניין ישמרו בפיתוח השטח, ככול שהדבר משתלב בתכנון. 2. יש לשמר את העתיקות בשטח התכנית בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הנופי ובתסקיר. 3. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כשטח עתיקות, תתואם עם רשות העתיקות.</p>	
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.22</b></p>
<p>1. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור לרבות דרכים חדשות, מגרשים בייעוד ציבורי, השטחים הבנויים עבור מבנים ומוסדות ציבור ובמגרשים בייעודים מעורבים יירשמו בבעלות הרצליה ללא תמורה במסגרת רישום החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין. 2. העירייה תהא רשאית להפקיע את כל השטחים המפורטים מכח תכנית זו, ולתפוס חזקה בהם עם אישור תכנית זו. 3. למען הסר ספק, על הפקעת הדרכים המסומנות בתכנית זו בתחום תת"ל 71/ג' תחולנה ותחייבנה הוראות תת"ל 71/ג' שתגברנה על הוראות תכנית זו, לרבות בעניין הפקעה תת-קרקעית בלבד ובניה זיזית בתחומה.</p>	
<p><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.23</b></p>
<p><b>סימון בתשריט: גבול מתחם</b></p> <p>1. גבולות מתחמי התכנון מסומנים בתשריט בקו אפור מקווקוו כמפורט בנספח המתחמים. 2. המתחמים ממוספרים מצפון לדרום בספרות 1-3 בהתאם לפירוט להלן: א. מתחם מס' 1 המתחם הצפוני ביותר אשר נפרש מהגבול הצפוני של התכנית עד דרך אלטנוילנד. ב. מתחם מס' 2 המתחם המרכזי אשר נפרש בין מתחם 1 ומתחם 3. ג. מתחם מס' 3 המתחם הדרומי ביותר אשר נפרש מגבול מתחם 2 ועד לגבול שטח השיפוט של תל-אביב-יפו. 3. תכנית מפורטת כהגדרתה בתכנית זו תהיה תואמת לתחום כל אחד ממתחמי תכנון 1-3 בשלמותו, ותכלול איחוד וחלוקה. 4. בעלי הזכויות הכלולים הן בתחום תת"ל 71/ג' והן בתחום האיחוד והחלוקה בתכנית זו, יכללו בטבלאות ההקצאה והאיזון שיערכו במסגרת התכניות המפורטות מכח תכנית זו. ייעוד הקרקע במצב הנכנס בתכנית לאיחוד וחלוקה כאמור יהיה כפי ייעודה ערב אישורה של תכנית 504-0619346 (הר/2200/ב' דרום-מערב הרצליה: איחוד וחלוקה בעתיד). 5. בעלי הזכויות הכלולים הן בתחום התכניות הר/1711 והר/1842 והן בתחום האיחוד והחלוקה בתכנית זו, יכללו בטבלאות ההקצאה והאיזון שיערכו במסגרת התכניות המפורטות מכח תכנית זו. ייעוד הקרקע במצב הנכנס בתכנית לאיחוד וחלוקה כאמור יהיה כפי ייעודה ערב אישור תכניות אלו. 6. מבלי לגרוע מהאמור, בעלי זכויות בתחום תת"ל 71/ג' לא יהיו זכאים לקבל פיצויי הפקעה, אלא אם יודיעו על רצונם בפיצויי הפקעה בהתאם לדין, חלף הכללתם בתכניות המפורטות לאיחוד וחלוקה שיאושרו מכח תכנית זו. 7. חלפו 10 שנים מיום אישורה של תכנית ולא אושרה תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה, יפקעו הוראות סעיף 4 לעניין בעלי הזכויות בתחום תת"ל 71/ג' אשר יהיו זכאים לתבוע את פיצויי ההפקעה, ככל שאלה מגיעים להם לפי כל דין. בסמכות הוועדה המחוזית להאריך</p>	

<b>6.23</b>	<b>איחוד וחלוקה סימון בתשריט : גבול מתחם</b>
	תקופה זו בחמש שנים נוספות, בהתחשב בהתקדמות הליכי התכנון של התכניות המפורטות.



<b>6.24</b>	<b>גמישות לתכנית</b>
	<p>הגמישויות המפורטות בסעיף זה מתייחסות לזכויות המפורטות בטבלה 5 :</p> <p>1. מתוך סך זכויות הבנייה למגורים בייעוד 'מגורים ג' ניתן לכלול עד 15% לשימוש תעסוקה ומלונאות.</p> <p>2. מתוך סך זכויות הבנייה למגורים בייעוד 'מגורים', מסחר ותעסוקה ניתן לכלול עד 20% לשימוש מלונאות.</p> <p>3. מתוך סך זכויות הבנייה לתעסוקה בייעוד תעסוקה, ניתן לכלול עד 20% לשימוש מגורים ביחידות דיור מיקרו או לשימוש מלונאות. היקף היחידות הסופי ייקבע בכל מגרש לעת הכנת התכנית המפורטת.</p> <p>4. מתוך סך זכויות הבנייה בייעוד 'תעסוקה', 'מגורים', מסחר ותעסוקה ו'מגורים', תעסוקה ותחבורה ניתן לכלול זכויות בניה למסחר בהיקף של עד 50% משטח קומת הקרקע, ולא יותר מ-15% מסך הזכויות בתא השטח.</p> <p>5. מתוך סך זכויות הבנייה בייעוד 'מגורים ומשרדים' ניתן לכלול עד 5% לשימוש מסחר.</p> <p>6. מתוך סך זכויות הבנייה למבנים ומוסדות ציבור ניתן לכלול עד 10% למסחר כשימוש נלווה.</p>



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בניה ראשון (תשתיות)	<p>א. תנאי להיתר בניה ראשון בכל תחום התוכנית</p> <p>יהיה פתרון ניקוז כמופיע במסמכי התכנית או פתרון חלופי באישור הגורם המוסמך.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה ראשון בכל תחום התוכנית יהיה קיום תחמ"ש בהתאם לדרישת חברת החשמל על פי צרכי המערכת.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה ראשון במתחמים 2 ו-3 יהיה קיום מכון שאיבה לביוב ובריכת איגום למים.</p>
2	פעימה ראשונה - פארק חופי: תנאי להיתר בניה מעל: 2,250 יח"ד במתחם 12,460 יח"ד במתחם 22,250 יח"ד במתחם 3	ביצוע הפארק החופי במתחם במלואו.
3	פעימה ראשונה - תנאי תחבורה (מ-4,000 יח"ד ו-300,000 מ"ר תעסוקה)	<p>א. קו מתע"ן (הקו הירוק).</p> <p>ב. רשת קווי אוטובוסים משלימה לסביבה הקרובה ולערים הסמוכות.</p> <p>ג. מסוף תחבורה זמני.</p>
4	פעימה שניה תנאי תחבורה (מ-8,000 יח"ד ו-450,000 מ"ר תעסוקה)	<p>א. הפעלת קו המטרו.</p> <p>ב. הפעלת מסילת רכבת רביעית של רכבת ישראל.</p>



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		ככל ולא יוקמו מערכות אלו, תידרש בדיקה תחבורתית להבטחת פתרון חלופי.

## 7.2 מימוש התכנית

בתוך 20 שנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 87



תכנון זמין  
מונה הדפסה 87



תכנון זמין  
מונה הדפסה 87