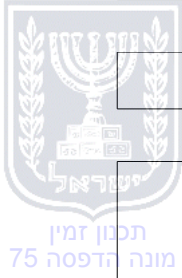


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 504-0396994

הר/2200/א' רובע דרום-מערב הרצליה



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית כוללנית

סוג תכנית

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/08/2020

להפקיד את התכנית

26/05/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

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. התכנית מוגשת על ידי הועדה המקומית הרצליה. תחולת התכנית:

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

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית להקמת רובע עירוני הכולל 12,500 יח"ד, שטחים למבני ציבור מקומיים וכלל עירוניים, שטחי תעסוקה ומסחר, מלונאות, שטחים ציבוריים פתוחים, פארק חופי לרבות פארק ארכאולוגי וטבע עירוני בתל 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 וארכאולוגי 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 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הר/2200/א' רובע דרום-מערב הרצליה

מספר התכנית 504-0396994

1.2 שטח התכנית 1,985.774 דונם

1.4 סיווג התכנית תכנית כוללנית

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 - רח' אבא אבן ושטחי התעסוקה.  
 ממזרח - כביש מס' 2 וגבול השיפוט עם רמת השרון.  
 מדרום - גבול השיפוט עם תל-אביב 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 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
תתל/ 71 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71 / ג. הוראות תכנית תתל/ 71 / ג תחולנה על תכנית זו.	7597	214	02/10/2017
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
הר/ 1635	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1635 ממשיכות לחול.	2956		01/09/1983
הר/ 1635 / א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1635 / א ממשיכות לחול.	5276	2050	29/02/2004
הר/ 1635 / ד	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1635 / ד ממשיכות לחול.	6533	2286	17/01/2013
הר/ 1635 / ה	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1635 / ה ממשיכות לחול.	6748	3504	02/02/2014



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/ 1660 / א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1660 / א ממשיכות לחול.	4034	4382	13/08/1992
הר/ 1711	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1711 ממשיכות לחול.	5117	128	03/10/2002
הר/ 1842	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1842 ממשיכות לחול.	4269	1064	25/12/1994
הר/ 1934	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1934 ממשיכות לחול.	5876	832	04/12/2008
הר/ 2000 / מ	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות הר/2000 מ רק בתחום הקו הכחול.	3807	168	25/10/1990
הר/ 2000 / שבצ	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות הר/2000 שבצ רק בתחום הקו הכחול.	5866	368	18/11/2008
הר/ 2002	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2002 ממשיכות לחול.	3461		18/06/1987
הר/ 2003	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2003 ממשיכות לחול.	4256	493	27/10/1994
הר/ 2003 / א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2003 / א ממשיכות לחול.	4330	4695	27/08/1995
הר/ 2028	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2028 ממשיכות לחול.	5054	1460	14/02/2002



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

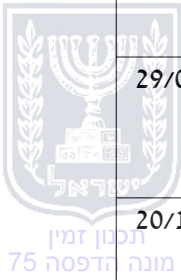


תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/ 2030	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2030 ממשיכות לחול.	6233	4072	08/05/2011
הר/ 2073 / מח	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2073 / מח ממשיכות לחול.	6578	4240	18/04/2013
הר/ 2078	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2078 ממשיכות לחול.	5427	3833	17/08/2005
הר/ 253 / א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 253 / א ממשיכות לחול.	852		08/06/1961
הר/ 488	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות הר/ 488 רק בתחום הקו הכחול.	363		29/07/1954
הר/ 688	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות הר/ 688 רק בתחום הקו הכחול.	1579		20/11/1969
הר/ 370	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 370 ממשיכות לחול.	0		21/01/1960
הר/ מק/ 2030 / א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ מק/ 2030 / א ממשיכות לחול.	6585	4498	01/05/2013
504-0619346	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות הר/ 2200 ב רק בתחום הקו הכחול.	8801	5430	07/04/2020





**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 גבהי בניה וקווי בניין.	16: 15 26/04/2021	דני קייזר	26/04/2021	2	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 2- נספח כבישים ותנועה	12: 18 14/06/2020	כנרת דביר	14/06/2020		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	15: 28 10/06/2020	גיל הר-גיל	08/06/2020	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 4- הנחיות לנספח נוף	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 רוזן	03/02/2020	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח מס' 5- נספח מים מילולי	11: 09 03/02/2020	צביקה רוזן	03/02/2020	4		מנחה	מים
לא	נספח מס' 5- תשריט ביוב	11: 08 03/02/2020	צביקה רוזן	03/02/2020	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח מס' 5- נספח ביוב מילולי	11: 08 03/02/2020	צביקה רוזן	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	11: 17 04/06/2020	רן חקלאי	04/06/2020	17		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 רוזן	26/04/2021	1	1: 200	מנחה	תשתיות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 10- תסקיר השפעה על הסביבה	09: 05 31/07/2019	טל רובין	28/07/2019	628		מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	נספח מס' 11- מתחמי תכנון	13: 35 05/05/2021	דני קייזר	04/01/2021	9	1: 7500	מחייב	מתחמי תכנון
לא	נספח מס' 12- בניה ירוקה	16: 23 05/02/2020	יובל שם-אור	05/02/2020	36		מנחה	בניה ירוקה
לא	נספח מס' 13- מסמך תיאור כללי	16: 22 05/02/2020	דני קייזר	05/02/2020	6		רקע	נספח חברתי
לא	נספח מס' 14- סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני	16: 25 10/06/2020	אורי דור	10/06/2020	29		רקע	סקר סייסימי
לא	נספח מס' 15- נספח הידרולוגי	08: 22 02/05/2021	שמעון צוק	29/04/2021	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח מס' 15- נספח הידרוגיאולוגי, הנחיות	18: 05 18/05/2020	שמעון צוק	18/05/2020	19		מנחה	ניקוז
לא	נספח מס' 16- עבודות עפר	09: 59 28/04/2021	כנרת דביר	26/04/2021	2	1: 1250	מנחה	דרכים
לא	נספח מס' 17- סקר עצים	08: 41 02/05/2021	גיא תמרי	25/04/2021	32		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מס' 17 -סקר עצים גיליון 1 מתוך 4	09: 11 02/05/2021	גיא תמרי	25/04/2021	1	1: 500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מס' 17 -סקר עצים גיליון 2 מתוך 4	09: 11 02/05/2021	גיא תמרי	25/04/2021	1	1: 500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מס' 17 -סקר עצים גיליון 3 מתוך 4	09: 12 02/05/2021	גיא תמרי	25/04/2021	1	1: 500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מס' 17 -סקר עצים גיליון 4 מתוך 4	09: 13 02/05/2021	גיא תמרי	25/04/2021	1	1: 500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מצב מאושר	12: 07 26/04/2021	ברני גטניו	26/04/2021	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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**

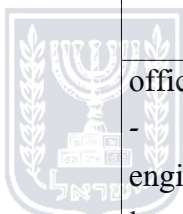
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דני קייזר	26511	קייזר אדריכלים ומתכנני ערים	בני ברק	ששת הימים	30	03-6498810		office@kaiser-arch.com
מהנדסת	יועץ תחבורה	כנרת דביר	54214	רעם הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6341313	03-6344411	kinneret@rameng.net
כלכלן	יועץ כלכלי	רן חקלאי		רן חקלאי כלכלה אורבנית בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	15	02-6513223	02-5959516	ran@u-haklai.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
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
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		orenb@data map.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



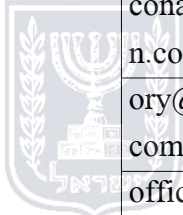
תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	אלון אשקול	47207	קונסטוס דיזיין בע"מ	תל אביב- יפו	אבן גבירול	68	077-2103947		alon.eshkol@ conatusdesig n.com
	גיאולוג	אורי דור		גיאולוגיה לתכנון והנדסה	בית קשת	(2)		04-9982205		ory@orydor. com
הידרוגיאולוג	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	קרית אונו	(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

(1) כתובת: ת.ד. 901.

(2) כתובת: בית קשת.

(3) כתובת: בזל 3 פתח תקווה כניסה 2 קומה 2 (אין שירותי דואר).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

## 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 להשכרה ארוכת טווח. (ג) דירות עם תקן חניה 0. (ד) מעונות סטודנטים. (ה) דיור מוגן - כמשמעו בחוק דיור מוגן. (ו) דיור-בהישג-יד - כמשמעו בתוספת השישית לחוק.
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 המותר לבנייה (עיקרי + שירות) הוא עד 35 מ"ר.
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן המרבי המותר לבנייה (עיקרי + שירות) הוא עד 64 מ"ר.
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 וחופי 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, אנרגיית רוח, אנרגיית גלים, אנרגיה גאותרמית ואנרגיית גאות ושפל.
מתחמי תכנון	מסומנים בתשריט ובנספח מתחמי תכנון במספרים 1-3 וקובעים את התחום לגביו תוכן בעתיד תכנית מפורטת.
פארק חוף עירוני/ פארק חופי	פארק אקסטנסיבי הנפרש לאורך התכנית כולה מרח' אבא אבן בצפון עד לגבול עם תל אביב בדרום, ומטרתו שיקום ערכי הטבע והנוף וקישור המרקם העירוני אל חוף הים.
קו בינוי ראשון לים	שורת המבנים הראשונה המלווה את דרך הים ממזרח.
קו בניין מחייב	קו המסומן בצבע טורקיז בתשריט ובנספח הבינוי ומחייב כי הבנייה תוצמד אליו

מונח	הגדרת מונח
	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.
רצועת המתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים)	תחום דרך מס' 1 בו עוברת רצועת מסילה לפי תת"ל 71/ג'.
שטחים מבונים ציבוריים	שטחים מבונים בתחום יעודי 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 בתחום תכנית 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 בפוליון כחול מקווקוו.

**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", "אזור שפת הים",

ל- "מגורים ג", "דיוור מיוחד", "מגורים מסחר ותעסוקה", "מגורים תעסוקה ותחבורה", "מגורים ומשרדים", "מגורים ותיירות", "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", "דרך ו/או טיפול נופי" ו"ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת".

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 לשצ"פים ולפיתוח 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.





### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	124 - 100
דיור מיוחד	151, 150
תעסוקה	201, 200
מתקנים הנדסיים	1224, 1222, 1221
מבנים ומוסדות ציבור	423 - 420, 411 - 400
מלונאות (אכסון מלונאי)	603 - 600
שטח ציבורי פתוח	694 - 670
פארק / גן ציבורי	709 - 700
דרך מאושרת	856 - 851
דרך מוצעת	816 - 810, 808 - 800
דרך ו/או טיפול נופי	820
מגורים מסחר ותעסוקה	1057 - 1051
מגורים ומשרדים	1202 - 1200
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 עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	816
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	855 - 851
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	816, 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 מרחב תכנון	דרך מוצעת	816, 810
גבול מרחב תכנון	פארק / גן ציבורי	709, 700
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	686
גבול מרחב תכנון	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	698
גבול מתחם	דיור מיוחד	151, 150
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	820
גבול מתחם	דרך מאושרת	856 - 851
גבול מתחם	דרך מוצעת	816 - 810, 808 - 800
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	423 - 420, 411 - 400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	1223
גבול מתחם	מגורים ג'	124 - 100
גבול מתחם	מגורים ומשרדים	1202 - 1200
גבול מתחם	מגורים ותיירות	1308 - 1300
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	1057 - 1051
גבול מתחם	מגורים תעסוקה ותחבורה	1050
גבול מתחם	מלונאות (אכסון מלונאי)	603 - 600
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	1222, 1221
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	709 - 700
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	694 - 670
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	699, 698
גבול מתחם	תעסוקה	201, 200
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	852
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	811, 802
גשר/מעבר עילי	פארק / גן ציבורי	703 - 701
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	811
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	701, 700
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	856
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	422, 421, 408
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	111, 110, 108 - 106
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	684, 681, 675
חורשה לשימור	דרך מאושרת	856
חורשה לשימור	דרך מוצעת	805
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	691, 679, 678
חזית מסחרית	דיור מיוחד	151, 150
חזית מסחרית	דרך מוצעת	802, 801
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	422, 421, 411, 408, 407, 404, 403
חזית מסחרית	מגורים ג'	124, 120 - 106
חזית מסחרית	מגורים ותיירות	1308 - 1300
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1057, 1055 - 1051
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ותחבורה	1050
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	603 - 600
חזית מסחרית	פארק / גן ציבורי	703 - 701
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	689, 684, 675
טיפול נופי	דרך מוצעת	805, 804, 802
טיפול נופי	מבנים ומוסדות ציבור	405
טיפול נופי	פארק / גן ציבורי	707 - 704, 702
ציר הולכי רגל	דרך מאושרת	856, 852
ציר הולכי רגל	דרך מוצעת	816, 815, 806 - 804, 802
ציר הולכי רגל	מבנים ומוסדות ציבור	421, 420, 409, 406, 405, 401, 400
ציר הולכי רגל	מגורים ג'	109, 108, 101
ציר הולכי רגל	מגורים ומשרדים	1202, 1200
ציר הולכי רגל	מגורים תעסוקה ותחבורה	1050

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר הולכי רגל	מלונאות (אכסון מלונאי)	603, 602
ציר הולכי רגל	פארק / גן ציבורי	706, 703 - 700
ציר הולכי רגל	שטח ציבורי פתוח	689, 686, 678, 676, 670
ציר הולכי רגל	תעסוקה	200
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	856, 852, 851
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מוצעת	816, 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 - 851
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	816 - 813, 811, 810, 808 - 800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	423 - 420, 411 - 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	1223
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	124 - 100
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	1224, 1222, 1221
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פארק / גן ציבורי	708 - 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	815, 812 - 810
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

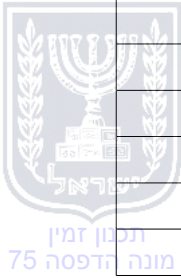
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור שפת הים	44,021	2.22
דרך מאושרת	786,298	39.63
דרך מוצעת	49,426	2.49
דרך מילוט	1,773	0.09
דרך משולבת	59	0
חניה בשטח ציבורי פתוח	794	0.04

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.09	1,783	מתקנים הנדסיים
26.80	531,828	קרקע חקלאית
0.41	8,099	שביל
15.74	312,234	שטח לתכנון בעתיד
12.42	246,434	שטח ציבורי פתוח
0.07	1,469	תעשייה
<b>100</b>	<b>1,984,218</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.08	21,477.32	דיור מיוחד
0.11	2,191.1	דרך ו/או טיפול נופי
10.04	199,254.29	דרך מאושרת
12.17	241,552.99	דרך מוצעת
10.04	199,170.67	מבנים ומוסדות ציבור
0.82	16,252.67	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים
9.97	197,899.45	מגורים ג'
3.63	71,997.22	מגורים ומשרדים
1.56	30,913.16	מגורים ותיירות
2.27	45,077.42	מגורים מסחר ותעסוקה
1.17	23,162.81	מגורים תעסוקה ותחבורה
2.57	51,011.43	מלונאות (אכסון מלונאי)
0.83	16,461.48	מתקנים הנדסיים
34.86	691,886.59	פארק / גן ציבורי
6.50	128,963.64	שטח ציבורי פתוח
0.14	2,779.2	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
2.25	44,599.8	תעסוקה
<b>100</b>	<b>1,984,651.24</b>	<b>סה"כ</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>חזית מסחרית.</li> <li>מרתפים- 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 108-112, 118-119, בבניינים הגובלים ברצועת המתע"ן בלבד, ישולבו מבנים בגובה של עד 12 קומות.</li> <li>בצידה המזרחי של רצועת המתע"ן, בתחום תאי שטח 105-107, 116-117, 124, בבניינים הגובלים ברצועת המתע"ן בלבד, ישולבו מבנים בגובה של עד 18 קומות.</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> </ol> </li> <li>לא תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע בחזיתות הבניין לרחוב.</li> <li>חזית מסחרית לפי סעיף 6.4 (3).</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 תתל/71.ג.</p>
4.2	<b>דיוור מיוחד</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>דיוור סיעודי, לרבות דיוור מוגן לתשושי נפש ודיוור סיעודי תומך וכן דיוור תומך המאפשר שהות של מלווי המטופלים.</li> <li>דיוור מוגן כולל, בין היתר, שטחי בנייה כגון אולמות מפגש וכינוס, חדרי פעילות, חדרי אוכל ומטבח, מתקנים רפואיים נילווים, לרבות מרפאות, שטחי מנהלה, אחסנה וכל שימוש נלווה לדיוור מוגן.</li> <li>מסחר - כגון בתי קפה, חנויות ומסחר קמעונאי, שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי וכן שימושי מסחר נלווה לשירות צרכי הדיוור המוגן.</li> <li>מרתפים- 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>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>גובה, מספר קומות וקווי בניין:</li> </ol>



<b>4.2</b>	<b>דיוור מיוחד</b>
	<p>א. הבניה באזור זה היא בניה מרקמית.</p> <p>ב. בבניינים הגובלים ברצועת המתע"ן בלבד, ישולבו מבנים בגובה של עד 12 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>
<b>4.3</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. שימושים המותרים במגורים ג', לפי סעיף 4.1.1.</p> <p>2. שימושים המותרים בתעסוקה, לפי סעיף 4.7.1, למעט תחמ"ש.</p> <p>3. שימושים המותרים בדיוור מיוחד, לפי סעיף 4.2.1.</p> <p>4. מעונות סטודנטים.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<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, תשולב בניה מגדלית.</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. קומת 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>
<b>4.4</b>	<b>מגורים תעסוקה ותחבורה</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. שימושים המותרים במגורים ג', לפי סעיף 4.1.1.</p> <p>2. שימושים המותרים בתעסוקה, לפי סעיף 4.7.1, למעט תחמ"ש.</p> <p>3. מסוף תחבורה ציבורית.</p> <p>4. חניון יחנה וסעי'.</p> <p>5. כיכר עירונית.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. גובה, מספר קומות וקווי בניין:</p> <p>א. הבנייה באזור זה היא בניה מרקמית.</p> <p>ב. בבניינים הגובלים ברצועת המתע"ן ובדרך אלטנוילנד בלבד, תשולב בניה מגדלית. מיקום המבנים הגבוהים יקבע בתכנית המפורטת, לפי סעיף 6.2 (4).</p>






4.4	מגורים תעסוקה ותחבורה
	<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. תכנית מפורטת תקבע את פרישת השימושים המותרים בתא שטח זה, בהתאם להשפעות הסביבתיות הצפויות בתוך תא השטח ומחוצה לו.</p> <p>ב. מסוף האוטובוסים ימוקם צמוד ככל שניתן בפינת דרך הים ודרך מס' 26, בקומת הקרקע ו/או במרתפים.</p> <p>ג. כניסות הרכב למסוף האוטובוסים מכביש 26 או מ"דרך הים" בלבד.</p> <p>ד. תובטח הפרדה תפקודית ותפעולית בין מסוף האוטובוסים לשימושים האחרים, למניעת מטרד לשימושים האחרים באותו תא שטח ולשימושים בתאי שטח סמוכים, לרבות טיפול אקוסטי למניעת מטרדי רעש.</p> <p>ה. שטחו של מסוף האוטובוסים הוא 8.5 דונם. פרוגרמת השטחים והשימושים למסוף האוטובוסים תיקבע בתכנית המפורטת.</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).</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 שטח-1,000 מ"ר לפחות.</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	מגורים ומשרדים
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p> <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, מכונים ומעבדות, בתי ספר מקצועיים, שירותים אישיים עסקיים ופיננסיים, סדנאות וגלריות.</p> <p>3. חניה, אחסנה ומתקנים טכניים, דרכים, שטחי פריקה וטעינה, מתקני הנדסה ותשתיות.</p> <p>4. שימושים המותרים במלונאות (אכסון מלונאי), לפי סעיף 4.8.1.</p>
4.5.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גובה, מספר קומות וקווי בניין:</p> <p>א. הבניינים באזור זה מאופיינים בבניה מגדלית הכוללת קומות מסד רציף.</p> <p>ב. בתאי שטח 1201, 1202 קו בניין מזרחי ייקבע בעת הכנת תכנית מפורטת. יישמרו 20 מ' קו</p>

4.5	מגורים ומשרדים
	<p>בניין מציר קו החשמל המסומן בתאי שטח 670 ו-676 בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ג. בתא שטח 1201 קו בניין מדרום ייקבע בעת הכנת תכנית מפורטת בהתאם למיקום מדויק של סימון "חורשה לשימור".</p> <p>2. קומת הקרקע תכלול שימושים למסחר, מבואות/לובאים למגורים ושימושים ציבוריים בלבד.</p> <p>3. מסד המבנים בשימוש של תעסוקה ומשרדים.</p> <p>4. בניה מגדלית בשימוש של מגורים, תעסוקה ומשרדים. ניתן לרכז את שימושי המגורים בבניינים נפרדים.</p>
4.6	מגורים ותיירות
4.6.1	שימושים
	<p>1. שימושים המותרים במגורים ג', לפי סעיף 4.1.1.</p> <p>2. שימושים המותרים במלונאות (אכסון מלונאי), לפי סעיף 4.8.1.</p>
4.6.2	הוראות
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	תעסוקה
4.7.1	שימושים
	<p>יותר רק שימושים שאינם גורמים להיווצרות 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. חניה, אחסנה ומתקנים טכניים, דרכים, שטחי פריקה וטעינה, מתקני הנדסה ותשתיות.</p> <p>4. שטחים מבונים ציבוריים.</p> <p>5. מלונאות.</p> <p>6. יחידות דיור מיקרו.</p> <p>7. שטחים פתוחים ומגוננים, שבילים ודרכי גישה, ריהוט גנני ומצללות, רחבות מרוצפות וכיו"ב.</p> <p>8. תחמ"ש (בתת-הקרקע).</p>
4.7.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גובה, מספר קומות וקווי בניין:</p> <p>א. הבינוי משלב בניה מרקמית רציפה בגובה של 6-8 קומות 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>



<b>תעסוקה</b>	<b>4.7</b>
א. תתאפשר גישה לציבור לחניה התת קרקעית באופן נפרד ממבואות הבניין.	
<b>הנחיות מיוחדות</b> סימון מהתשריט: <b>ציר הולכי רגל</b> לפי סעיף 6.5 (3).	ב
<b>מלונאות (אכסון מלונאי)</b>	<b>4.8</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.8.1</b>
1. אכסון מלונאי כהגדרתו בתמ"א 12 על שינוייה. 2. מתקני פנאי, נופש וספורט עם זיקה לתיירות כגון בריכות שחיה, מגרשי ספורט וכיו"ב. 3. מסחר עם זיקה לתיירות ונופש. 4. חניה, אחסנה ומתקנים טכניים, דרכים, שטחי פריקה וטעינה, מתקני הנדסה ותשתיות. 5. שטחים מבונים ציבוריים. 6. שטחים פתוחים ומגוננים, שבילים ודרכי גישה, ריהוט גנני ומצללות, רחבות מרוצפות וכיו"ב.	
<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>
<b>הוראות בינוי</b> 1. גובה, מספר קומות וקווי בניין: א. בייעוד זה תותר בניה של עד 8 קומות, למעט: 1. במגרש 600 הבניה מוגבלת ל-25 מ' מעפ"ש בתיאום עם רשות העתיקות. 2. במגרש 603 הבניה מוגבלת ל-6 קומות. ב. קו הבניין לאורך דרך "אלטנוילנד" יהיה אפס, ואליו תיצמד בניה ככל הניתן. 2. מקום בו מסומנת חזית מסחרית, היא תהווה לפחות 30% מתוך שטח קומת הקרקע הכל בכפוף לתנאי זמין מונה הדפסה 75 לאמור בסעיף 6.4 (3).	א
<b>הנחיות מיוחדות</b> 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 אחת. 2. המסחר יהיה מסחר נלווה המשרת את המלונאות ואת באי חוף הים בקומת הקרקע, בחזית המסחרית ובקומות המלון. 3. מתחמי המלונאות יבנו בהתאם לתקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.	ב
<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.9</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.9.1</b>
השימושים לצרכי ציבור בתאי השטח השונים יקבעו במסגרת התכניות המפורטות, בהתאם לאמור להלן: 1. שימוש ראשי - שימושים ציבוריים כהגדרתם בסעיף מס' 188 לחוק התו"ב על עדכונו, למעט: שדות תעופה, נמלים, מזחים, שווקים, בתי מטבחים, בית קברות, מזבלות. שימוש משני - שימושים נלווים לשימושים הציבוריים כגון שטחים הנדרשים לצורך תפקודו היעיל והמגוון של המבנה לרבות מסחר ומשרדים אשר שטחם ומיקומם יקבעו בתכנית המפורטת. 2. חניה, אחסנה ומתקנים טכניים, דרכים, שטחי פריקה וטעינה, מתקני הנדסה ותשתיות. 3. מבני עזר ומתקנים הנדרשים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו, כגון: מתקני חלוקת דואר,	

	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.9</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>	<p>תחנת טרנספורמציה, חדרי בזק, תחנת ניטור, מתקני מיחזור, מיכלי מים וכו'.</p> <p>4. שטחים פתוחים ומגוונים, שבילים ודרכי גישה, ריהוט גנני ומצללות, רחבות מרוצפות וכיו"ב.</p> <p>5. בתאי שטח 420-423:</p> <p>א. דיור בהישג-יד כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התו"ב.</p> <p>ב. חזית מסחרית.</p> <p>ג. מרתפים- חניה, אחסנה ומתקנים טכניים.</p> <p>ד. שטחים מבונים ציבוריים.</p> <p>ה. שטחים פתוחים ומגוונים, שבילים ודרכי גישה, ריהוט גנני ומצללות, רחבות מרוצפות וכיו"ב.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.9.2</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>	<p style="text-align: center;"><b>הוראות בינוי</b></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 יצמצם 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, 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>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>	א
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>	<p style="text-align: center;"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. שטחי הפיתוח במגרשים למבני הציבור 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 לשצ"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 חוץ.</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 מכניסות הרכבים.</p> <p>6. מעבר התשתיות יועבר, ככל הניתן, בין קו הבניין וגבול המגרש.</p> <p>7. שימוש זמני במגרש עד מימוש הבנייה, יפותח כשטח ציבורי פתוח.</p>	ב
	<b>הוראות פיתוח</b>	ג
	<b>סימון מהתשריט : טיפול נופי</b>	

4.9	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>בתא שטח 405 :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטח פתוח בחזית הפונה לרחוב יתוכנן כהמשך רציף של המדרכה הציבורית הסמוכה וברצף עם פיתוח מבנה הציבור, ויינטעו בו עצים בוגרים לכיוון הרחוב.</li> <li>תובטח תנועה חופשית להולכי רגל ורוכבי אופניים, ללא מכשולים, באופן רציף ובהמשך לציר הולכי הרגל בתא שטח 200.</li> <li>בתחום המסומן חל איסור בניה מעל הקרקע, אך ניתן להקים מרתפים בכפוף לשמירה על גג ירוק מעל החניון בהתאם לסעיף 6.5 (3).</li> </ol>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>המלצה לאופן פיזור מוסדות הציבור בתאי השטח בייעוד זה נמצאת בנספח הפרוגרמה כחלק מתכנית זו.</li> <li>תכנית מפורטת תאפשר שימוש ציבורי במבני החינוך בשעות שלאחר הפעילות לדוגמא באולם הספורט ומגרשי הספורט החיצוניים, הספרייה, חדרי הכיתות.</li> <li>תינתן עדיפות לחפיפות בין שטחי ציבור שונים ושילוב שימושים ציבוריים בבלוק העירוני.</li> </ol>
4.10	שטח ציבורי פתוח
4.10.1	<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>גינון ונטיעות, שמירת עצים בוגרים קיימים, שטח לקליטת עצים בוגרים שהועתקו.</li> <li>מגרשים פתוחים למשחק, מתקני ספורט, שבילים ומעברים להולכי רגל, שבילי אופניים.</li> <li>שירותים ציבוריים, מחסנים לתפעול הפארק החופי והשצ"פים, ומבנים נוספים לאחזקתו השוטפת הנדרשים לפעילות הנופש והרווחה.</li> <li>ריהוט גן, כגון: מצללות, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכיו"ב.</li> <li>מתקנים ואזורים להשהיה והטיית מי נגר.</li> <li>מתקני תשתית מקומיים תת קרקעיים בלבד.</li> <li>בתאי שטח 670 ו-676 מסדרון תשתיות תת-קרקעי לרבות קו מתח עליון.</li> <li>בתא שטח 677- כיכר עירונית.</li> </ol>
4.10.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תכנון השצ"פ יאפשר, באם ניתן, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי בכפוף לנספח ניהול מי נגר עילי בתכנית המפורטת, כחלק מעיצוב נופי אינטגרלי של השצ"פ.</li> <li>תכנון השצ"פים יבטיח זכויות שמש בחלקים ניכרים שלהם, 30% לפחות, זאת בין היתר באמצעות מיעוט הצללות מבונות או עצי צל לא נשירים בשטחים המקבלים קרינת שמש חורפית.</li> <li>פיתוח השצ"פים, יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים לבניה ולביצוע הרחובות הסמוכים.</li> <li>כל אזורי הפעילות יהיו מוגשים על פי התקנים התקפים בעת מועד ביצוע התכנית.</li> <li>אזורי המשחק הפתוחים יכילו מתקנים לגילאים שונים.</li> <li>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.</li> <li>פרגולות והצללה: מעל אזורי מתקני המשחק יותקנו אלמנטי הצללה קלים, מעל אזורי ישיבה ניתן להתקין פרגולות קלות ולא אטומות.</li> <li>מסדרון תשתיות ת"ק לפי סעיף 6.11.</li> </ol>



4.10	שטח ציבורי פתוח
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חורשה לשימור</b>                      שצ"פים בתאי שטח 679 ו-691 לפי סעיף 6.5 (3).</p>
ג	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>פרגולות והצללה לא יכללו באחוזי הבניה המותרים.</p>
4.11	פארק / גן ציבורי
4.11.1	שימושים
	<p>1. בתחום "טיפול נופי" שימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח, לפי סעיף 4.10.1.</p> <p>2. שימור ושיקום הטבע, פיתוח אקסטנסיבי לרבות שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>3. דרכי תחזוקה וחרום בלבד.</p> <p>4. ביתל מיכלי:</p> <p>א. שימור ושחזור של ממצאים ארכיאולוגים, 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 וארועים לקהל, אירועים ציבוריים זמניים.</p> <p>ז. דרכי שרות וחירום.</p> <p>5. בתאי שטח 701, 703 - חזית מסחרית, מרכז מבקרים וחניה תת קרקעית.</p> <p>6. בתאי שטח 704, 705, 707 קיוסקים, בתי קפה ושירותים ציבוריים עם גישה עצמאית.</p>
4.11.2	הוראות
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תכנית זו הינה תכנית מפורטת לעניין השטח 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>
ב	<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, וגגותיהם יפותחו פיתוח 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 4.11 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, שימושים לצרכי הפארק ומרכז מבקרים ל"תל מיכלי". גג השטח יפותח ברצף אחד עם הפארק, כאשר מפלס הכניסה הקובעת ייקבע ביחס לדרך אלטנוילנד.</p> <p>ב. קו הבניין, כפי שמסומן בתשריט, מתייחס לקו בניין תת קרקעי.</p> <p>ג. הבינוי מעל מפלס הכניסה הקובעת יוטמע מתחת לגשר בלבד.</p> <p>ד. חזית מסחרית לפי סעיף 6.4 (3).</p>

4.11	פארק / גן ציבורי
ג	<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 יתקשרו 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 בלבד 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 רק לצרכי חירום, הצלה ותחזוקה לפי המסומן בנספח הנופי.</p> <p>5. תנועה וחניה:</p> <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 כ"א, 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 למיסוך. 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. תל מיכל:</p> <p>א. לא ייבנו מבנים בתחום הפוליגון המסומן בתשריט.</p> <p>ב. שטח זה יהיה פתוח לציבור, ללא גידור או מחסומים אחרים, ויהווה חלק אינטגרלי משטח הפארק החופי.</p> <p>ג. ינקטו אמצעים להפחתת זיהום אור.</p> <p>ד. תכנון יעשה בתיאום רשות העתיקות לפי סעיף 6.16.</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><b>פארק / גן ציבורי</b></p>	<p><b>4.11</b></p>
<p>סימון מהתשריט: <b>גשר/מעבר עילי</b>                  גשר מעל דרך אלטנוילנד, המחבר בין חלקו הדרומי של הפארק החופי לחלקו הצפוני וליתל מיכלי". ביצוע הגשר והחניות התת קרקעיות לטובת באי החוף (בתאי שטח 701, 703) יהיה חלק מפיתוח הפארק במתחם מס' 2. אופן פיתוח הגשר יהיה חלק מתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי, לפי סעיף 6.16, ובה ייקבע מיקום ורוחב סופי לגשר.</p>	
<p><b>מתקנים הנדסיים</b></p>	<p><b>4.12</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.12.1</b></p>
<p>1. בתאי שטח 1221-1222 - מתקנים הנדסיים לצרכי ניקוז, מים, ביוב, תברואה לרבות תחנת איסוף אשפה פניאומטית, תחמ"ש ותשתיות חשמל.                  2. בתא שטח 1224 - תחמ"ש ותשתיות חשמל.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.12.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b>                  א                  1. בתא שטח למתקני מים וביוב:                  א. בריכה לאגירה של מי שתיה ומתקני שאיבה של מים ביוב וניקוז.                  ב. הבריכה והשטח המגודר סביבה לא ישמשו לכל מטרה זולת אספקת מים, אלא באישור משרד הבריאות.                  2. בתאי שטח לתחמ"ש:                  א. תחנת החשמל על כל מרכיביה תהא מבונה.                  ב. תחנת המשנה תגודר בגדר בטיחותית.                  ג. תותר העברת תשתיות על ותת קרקעיות בתיאום עם חברת החשמל.                  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.                  ה. החנייה תהיה בתחום המגרש, לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים</b></p>	<p><b>4.13</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.13.1</b></p>
<p>1. שימושים המותרים במבנים ומוסדות ציבור, לפי סעיף 4.9.1.                  2. שימושים המותרים במתקנים הנדסיים, לפי סעיף 4.12.1.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.13.2</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b>                  א                  כל שימוש הנחשב כרגיש יידרש במסמך סביבתי באישור המשרד להגני"ס.</p>	
<p><b>שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים</b></p>	<p><b>4.14</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.14.1</b></p>
<p>1. שימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח, לפי סעיף 4.10.1.                  2. חדרים טכניים ת"ק לפי תת"ל 71/ג'.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.14.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b>                  א                  חדרים טכניים כפי שסומנו בתת"ל 71/ג'. שטחים אשר השימוש בהם ארעי וקצוב בזמן ונועד לסייע בביצוע תוואי מסילת הרק"ל. עם השלמת עבודות הקמת הרק"ל ישוקמו שטחים אלו</p>	



<p align="center"><b>שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים</b></p>	<p align="center"><b>4.14</b></p>
<p>כשצ"פים.</p>	
<p align="center"><b>דרך מוצעת</b></p>	<p align="center"><b>4.15</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.15.1</b></p>
<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 ומתחת לקרקע, מתקני שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, מתקני וקווי תשתית ותקשורת, חדרים 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. מתקני וקווי תשתית הנדסית לרבות: חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, תיעול וטיפול במי נגר, גז.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.15.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. תובטח תנועה רציפה של הולכי רגל במדרכות הרחובות הראשיים: דרך אלטנוילנד, דרך הים, דרך מס' 1 (רצועת המתע"ן), דרך מס' 12, תוך הימנעות מקסימלית מכניסות לרכב ברחובות אלו.</p> <p>2. כניסות לרכב ימוקמו, ככל הניתן, ברחובות הצידדיים או האחוריים, תוך איחוד כניסות חניונים ואזורי שרות של מגרשים סמוכים.</p>	
<p align="center"><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>ציר מערכת הסעת המונים</b></p> <p>1. רצועת המתע"ן לפי הגדרה 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 align="center"><b>ב</b></p>
<p align="center"><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. תכנית זו הינה תכנית מפורטת לדרך מס' 1, דרך הים, 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 align="center"><b>ג</b></p>
<p align="center"><b>דרך מאושרת</b></p>	<p align="center"><b>4.16</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.16.1</b></p>
<p>שימושים המותרים בדרך מוצעת, לפי סעיף 4.15.1.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.16.2</b></p>

<b>4.16</b>	<b>דרך מאושרת</b>
א	הוראות בינוי ר' סעיף 4.15.2 לעיל, לרבות הנחיות מיוחדות.
<b>4.17</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.17.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. שימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח, לפי סעיף 4.10.1. 2. שימושים המותרים בדרך מוצעת, לפי סעיף 4.15.1.
<b>4.17.2</b>	<b>הוראות</b>
א	הוראות פיתוח ר' סעיפים 4.10.2 ו- 4.15.2.





## 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
		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
			מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
	849	107025	24698	82327	38665	מתחם 1	105 - 100	מגורים	מגורים ג'
	392	48412	11172	37240	6650	מתחם 1	420	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
	754	102316	29233	73083	23163	מתחם 1	1050	מגורים	מגורים תעסוקה ותחבורה
		42740	9863	32877		מתחם 1	1050	תעסוקה	מגורים תעסוקה ותחבורה
	1002	136073	38878	97195	30804	מתחם 1	1055 - 1051	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
		56841	13117	43724		מתחם 1	1055 - 1051	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	6	137953	31836	106117	39415	מתחם 1	401 - 400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	259	15062	3477	11585	8982	מתחם 1	600	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
4	1	1500	50000	346	1154	מתחם 1	701		פארק / גן ציבורי
	1	113		26	87	מתחם 1	686		שטח ציבורי פתוח
	681	92457	26416	66041	21626	מתחם 2	108 - 106	מגורים	מגורים ג'
		1770	408	1362		מתחם 2	108 - 106	מסחר	מגורים ג'
	1444	196042	56012	140030	49253	מתחם 2	116 - 112	מגורים	מגורים ג'
		2700	623	2077		מתחם 2	116 - 112	מסחר	מגורים ג'
	504	68428	19551	48877	22932	מתחם 2	122 - 119	מגורים	מגורים ג'
	986	131138	37468	93670	16705	מתחם 2	422 - 421	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
		870	201	669		מתחם 2	422 - 421	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	467	31345	8956	22389	11130	מתחם 2	150	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
		480	111	369		מתחם 2	150	מסחר	דיוור מיוחד
	464	62985	17996	44989	14274	מתחם 2	1057 - 1056	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
		27750	6404	21346		מתחם 2	1057 - 1056	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	863	117162	33475	83687	41896	מתחם 2	1201 - 1200	מגורים	מגורים ומשרדים
		192700	44469	148231		מתחם 2	1201 - 1200	משרדים	מגורים ומשרדים
	354	44621	10297	34324	17179	מתחם 2	1304 - 1300	מגורים	מגורים ותיירות

מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
		329	19123		4413	14710		1300 - 1304	תיירות	מגורים ותיירות
			1950		450	1500		1300 - 1304	מסחר	מגורים ותיירות
	6		298050		68781	229269	85157	402 - 407	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			2250		519	1731		402 - 407	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	8	1213	70466		16261	54205	42029	601 - 603	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
	25		248237		70925	177312	44600	200 - 201	תעסוקה	תעסוקה
	2		(1) 2750		635	2115	30467	703 - 705		פארק / גן ציבורי
				65000			14451	703		פארק / גן ציבורי
	1		214		49	165	21405	670		שטח ציבורי פתוח
			4000			4000	6786	1224	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
	18	1176	159615		45604	114011	37361	109 - 111	מגורים	מגורים ג'
			1656		382	1274		109 - 111	מסחר	מגורים ג'
	12	397	53960		15417	38543	13562	117 - 118	מגורים	מגורים ג'
			906		209	697		117 - 118	מסחר	מגורים ג'
	8	318	40120		9258	30862	14493	123 - 124	מגורים	מגורים ג'
	8	510	62985		14535	48450	8642	423	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
	12	435	29207		8345	20862	10348	151	דיר מיוחד	דיר מיוחד
			480		111	369		151	מסחר	דיר מיוחד
	25	620	84159		24045	60114	30102	1202	מגורים	מגורים ומשרדים
			111780		31937	79843		1202	משרדים	מגורים ומשרדים
	6	284	35805		8263	27542	13771	1305 - 1308	מגורים	מגורים ותיירות
		264	15345		3541	11804		1305 - 1308	תיירות	מגורים ותיירות
			1563		361	1202		1305 - 1308	מסחר	מגורים ותיירות
	6		149107		34409	114698	42602	408 - 411	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			715		165	550		408 - 411	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	6		56886		13128	43758	16253	1223	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים
	1		250		58	192	4381	707		פארק / גן ציבורי
			3000			3000	7076	1221	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
			4000			4000	4901	1222	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין מונה הדפסה 75



תכנון זמין מונה הדפסה 75

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:**

א. גובה מבנה (יחסי/אבסולוטי) מעל הכניסה הקובעת ייקבע במסגרת תכנית מפורטת.

ב. כל קווי הבניין התת קרקעיים יהיו בקו בניין 0.

ג. 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.

ד. 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.

ה. 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.

ו. תכניות מפורטות ייקבעו את פיזור זכויות הבנייה במגרשים השונים בהינתן הגמישויות האפשריות המפורטות בסעיף 6.25 להלן.

ז. מתוך סך זכויות הבנייה לתעסוקה ביעוד 'מגורים תעסוקה ותחבורה' כלולים שטחים למרכז תחבורה.

ח. שימושי מסחר ביעוד 'מלונאות' יהיו מתוך הסך הזכויות המצויינים בטבלה.

ט. זכויות הבניה בתת הקרקע בכל ייעודי הקרקע הבנויים יקבעו במסגרת התכנית המפורטת ויכללו שטחים עד להיקף כולל של 80% מתכנית 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. בשטחים אלו יותרו שימושי חניה, אחסנה, ומתקנים הנדסיים.

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

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

## 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)).

1. כללי:

א. תכנון מפורט לביצוע יאושר ככל ולא תפגע אפשרות מימוש התכניות המפורטות אשר יקודמו מכח תכנית זו. התכנון ישים דגש על מניעת הפרעה לפעילות הרק"ל.

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 הפירה ומילוי לכל שלבי הביצוע של עבודות העפר, לרבות הצגת דרכי הובלה לשינוע. המסמך יתאר את מאזן חומרי הפירה 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 כימסדרון

תשתיות תת-קרקעיות 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

פנאומטי של פסולת, מרכז אשפה והכנה למתקני שידור כל זאת בכפוף להכנת סקר

תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות	6.1
<p>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>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 ויתל מיכלי :</p> <p>תנאי להיתר בשטח זה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי על ידי הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית והולח"ף. פירוט הדרישות המינימאליות לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי מפורטות בסעיף 6.16 להלן.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

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 יח"ד המרבי בכל תחום התכנית יהיה 12,500 יח"ד. יחידות הדיור מחולקות למתחמי תכנון, כמפורט בטבלה מס' 5 לתכנית זאת.</p> <p>2. 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 בתמהיל מגוון.</p> <p>ב. בנוסף, כ-1,890 יח"ד בשטחים ציבוריים עבור דיור בהישג-יד כמטרה ציבורית כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (מטרה ציבורית), התשע"ה-2014 מכח סעיף 188 לחוק.</p> <p>3. תמהיל גדלי הדירות :</p> <p>א. 25% מכלל יחידות הדיור בתכנית יהיו קטנות. יותרו 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>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, יחס הבניה בין בניה מרקמית ובניה מגדלית יעמוד על 25%-35% בניה מגדלית.</p> <p>5. תכסית :</p> <p>א. התכסית מעל פני הקרקע במגרשים סחירים לא תפחת מ-45%, למעט במגרשים בתחום הפארק החופי.</p> <p>ב. תכסית הבניה העל והתת-קרקעית לא תעלה על 80% משטח כל בלוק עירוני.</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</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

## 6.2

## הוראות מתאריות

- הסטטוטורי לעניין הרק"ל, לפי סעיף 6.3 (3), ויהיו מחייבים כהגדרתם בתכנית זו.
- ג. תכניות מפורטות יחלקו את הבלוקים העירוניים למגרשים וייקבעו קווי בניין למגרשים, תוך היצמדות לקו בניין מחייב בתכנית זו.
7. מרחב ציבורי וסביבה:
- א. התכנית תייצר רציפות תנועה להולכי הרגל, לרוכבי אופנים, לתח"צ ולרכב הפרטי ותשים דגש על קישוריות ביניהם, תוך מתן עדיפות לתנועת הולכי הרגל.
- ב. צירי הולכי הרגל, כפי שמסומנים בתכנית זו, יפורטו לפי סעיף 6.5 (3).
8. שימושים:
- א. לא יותרו תחנות תדלוק בתחום התכנית.

## 6.3

## תנאים להכנת תוכנית מפורטת

- להלן פירוט דרישות התכנון אשר התכניות המפורטות יחוייבו בהתייחסות אליהם, כמו גם את מסמכי התכנית המינימאליים הנדרשים בתכניות אלו:
1. כללי:
- 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.
- ב. 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.
- ג. בכל תכנית מפורטת תיבחן ע"י מוסד התכנון, בהתאם לסמכותו, האפשרות לשלב דיור בר השגה בהתאם לתוספת השישית, הכל בכפוף להוראות החוק.
2. תכנית מפורטת תכלול, בין היתר:
- א. הגדרת אופן עירוב השימושים במבנים נפרדים בתא שטח אחד או במבנים בשימושים מעורבים, או על-ידי חלוקת הבלוק העירוני לתא שטח ביעודי קרקע נפרדים, ובכלל זה:
- ב. חלוקת זכויות הבנייה בין השימושים השונים בכל בלוק עירוני בהתאם לעקרונות המופיעים בהערות לטבלה 5, ולפי הגמישויות המוגדרות בסעיף 6.25.
- ג. מתוך סך זכויות הבנייה בכל ייעודי הקרקע בתכנית יגדירו התכניות המפורטות לכל הפחות 5% לשימוש שטחים ציבוריים מבונים, בהתאם לפרוגרמה הציבורית שתקבע לעת הכנת התכנית המפורטות.
- ד. קביעת אופן פרישת הדירות הקטנות והדיור המכליל, כך שתהיה סמוך ככל הניתן לאורך ציר המתע"ן.
- ה. בכל תא שטח שבתכנית זו ייעודו מעורב בשימושים של מגורים ומלונאות, יופרדו שימושים אלו למגרשים שונים.
- ו. קביעת הוראות מחייבות כי הקמת שימושי המסחר הנלווים ביעודי השטחים לצרכי ציבור תעשה בהינף אחד עם הקמת השימושים הציבוריים.
- ז. בכל תא שטח הכולל מגורים ותעסוקה ייקבעו תנאים להיתרי בניה המחייבים בניית תעסוקה כתנאי למימוש המגורים.
- ח. כל תכנית מפורטת תקבע כי תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הקמת מסוף תחבורה זמני בשטחן עד להקמת המסוף הקבוע בתא שטח 1050.
- ט. לעת עריכת תכנית מפורטת למתחם 2 ידרשו בדיקות סביבתיות כתנאי להקמת תחמ"ש בתא שטח 200.
- י. תכנית מפורטת תכלול בדיקה תחבורתית מעודכנת באישור משרד התחבורה, אשר תשים דגש על מתן מענה מקסימלי באמצעות תחבורה ציבורית (כולל תחבורה לא ממונעת



## 6.3

## תנאים להכנת תוכנית מפורטת

- והליכיות), כך שהתנועות ברכב הפרטי לא יעלו על 40% מסך התנועות, ובנוסף, תכלול התייחסות למחלף הרב מכר וחיבור השכונה לרמת השרון.
3. תנאים להפקדת תכניות מפורטות:
- א. תנאי להפקדת תכנית מפורטת למתחם 2 יהיה תיאום המסוף התחבורתי בתא שטח 1050 עם משרד התחבורה.
- ב. תנאי להפקדת תכנית מפורטת למתחם 3 יהיה אישור פתרון ניקוז ע"י הגורמים המוסמכים.
4. תנאים לאישור תכניות מפורטות:
- א. תיאום עם הגורם הסטטוטורי לעניין הרק"ל בתאי השטח הגובלים/ חופפים לתוואי רצועת המתע"ן.
- ב. תיאום עם משרד הבטחון.
- ג. תיאום עם משרד התחבורה.
- ד. תיאום עם רשות שדות התעופה האזרחית לנושא בטיחות טיסה, לתכנית הכוללת בניה מעל 91 מ' מעל פני הים.
- ה. אישור הולחו"ף למסמך ניהול נגר לתכניות מפורטות למתחמים 2 ו-3 ולדרך הים, כפי המפורט בסעיף 6.9 (1) ג'.

## 6.4

## הוראות בינוי

- להלן פירוט דרישות התכנון בנושא בינוי אשר התכניות המפורטות יחויבו בהתייחסות אליהם, כמו גם את מסמכי התכנית המינימאליים הנדרשים בתכניות אלו לנושא זה:
1. כללי:
- א. התכניות המפורטות יתוכננו לפי העקרונות המתאריים בסעיף 6.2 להבטחת נפחי בניה וחתכי רחובות היוצרים אינטנסיביות עירונית ועירוב שימושים.
2. מסמכים נדרשים:
- א. נספח בינוי בקנ"מ שלא יפחת מ- 1:500 הכולל בין היתר:
- העמדת המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים והדמיות.
  - איתור מיקומם של מבנים גבוהים ואופן שילובם בבניה המרקמית.
- ב. הוראות בינוי ותנאים לתכניות עיצוב אדריכלי ולהיתרי בניה בכפוף להוראות תכנית זו הכוללות בין היתר:
- קביעת קווי בניין למגרשים.
  - שמירה על גובה בינוי מקסימלי.
3. הנחיות:
- א. בכל תאי השטח המבונים בתחום התכנית גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 4.50 מ'. הוראה זו לא תחול על שטחים למתקנים הנדסיים, בינוי נלווה בשצ"פ, ומבנים ומוסדות ציבור.
- ב. חזית מסחרית כמסומן בתשריט וכהגדרתה בתכנית זו:
- באזור המסומן בתשריט כ'חזית מסחרית', עד 50% מתוך קומת הקרקע בזכויות הבניה המוגדרות לתא השטח יוקצו לשימושי מסחר.
  - שטחי המסחר בקומת הקרקע יוצמדו אל חזית הרחוב ויהיו רציפים בשיעור של לפחות 80% מאורך החזית.
  - כניסה לחזיתות מסחריות תעשה ממפלס הרחוב.
  - לובאי הכניסות למבני המגורים ימוקמו בצד האחורי של המבנה כאשר הכניסה אליהם תהיה מהרחובות הצידדיים או במידת הצורך מהרחוב המסחרי דרך מעבר לא רחב, באופן שיצמצם את הפגיעה ברצף המסחרי.

הוראות בינוי	6.4
<p>5. ברחובות צפון/דרום - קו הבניין הוא 0.00 מ' עם קולונדה המלווה את החזית המסחרית בעומק שלא יפחת מ- 4.00 מ'.</p> <p>6. ברחובות מזרח/מערב (רחובות מס' 2, 8, 12, 16, 20) - קו הבניין 0.00 מ' ללא קולונדה.</p> <p>7. תובטח שקיפות מרבית של החזיתות המסחריות באמצעות חלונות ראוה שקופים.</p> <p>ג. שטחי ציבור מבוזרים:</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 התכניות 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 התכניות המפורטות יחוייבו בהתייחסות אליהם, כמו גם את מסמכי התכנית המינימאליים הנדרשים בתכניות אלו לנושא זה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כללי:             <ol style="list-style-type: none"> <li>התכניות המפורטות יקבעו כללים לאיכות המרחב הציבורי אשר יבטיחו כי:                     <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> </li> </ol> </li> <li>2. מסמכים נדרשים:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. נספח נופי בקני"מ שלא יפחת מ- 500:1 הכולל בין היתר:                     <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קביעת מפלסי כניסה קובעת ומפלסי פיתוח.</li> <li>2. הגדרת רשת הולכי הרגל בכלל התכנית, קביעת אופיים בהתאם למיקומם העירוני בתכנית זו, בבלוק העירוני ובממשק בין שטחים גובלים.</li> <li>3. קביעת רשת רציפה ומופרדת של שבילי אופניים ברחובות, המאפשרת חציית כל הצמתים ברכיבה רציפה.</li> <li>4. הגדרת תפקוד חצרות פנימיות בבלוק העירוני.</li> <li>5. הגדרת פתרונות תכנוניים התומכים בפעילות הולכי הרגל ופעילות קהילתית במרחב הציבורי ברחובות, בקולונדות, בכיכרות, בשצי"פים וכו'.</li> <li>6. בכל בלוק עירוני תבחן האפשרות לחציה של הולכי רגל, רוכבי אופניים ומעבר תשתיות הן בכיוון צפון/דרום, ומזרח/מערב. במסגרת התכנית המפורטת תועדף קביעת אזורים אלו בייעודי קרקע ציבוריים. לחילופין ירשמו זיקות הנאה למעבר הציבור להבטחת הוראה זו.                     <ol style="list-style-type: none"> <li>ב. סקר עצים בו ייקבעו, בין היתר, העצים לשימור ו/או העתקה ו/או עקירה.</li> </ol> </li> </ol> </li> <li>3. הנחיות:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. ציר הולכי רגל:                     <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום התוואי הסופי של הצירים יקבע במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol> </li></ol>	





6.5	הוראות פיתוח
	<p>לבלוק העירוני.</p> <p>2. במקומות אלו תינתן עדיפות לקביעת ייעודי קרקע בעלי אופי ציבורי כגון שצ"פ, שביל וכדו'.</p> <p>3. בכל מקרה שלא תתאפשר קביעת ייעודי קרקע ציבוריים, תובטח זיקת הנאה להולכי רגל ורוכבי אופניים לצורך שמירת רצף מעבר בין הייעודים השונים.</p> <p>4. רצף הציר יהיה בקו ישר, ככל הניתן, המאפשר קשר מבט ותנועה.</p> <p>5. רוחבו של הציר לא יפחת מ- 6 מ'.</p> <p>6. 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.</p> <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 ת"א "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>
6.6	תנועה
	<p>להלן פירוט דרישות התכנון בנושא תנועה 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 משולב תנועה ונוף הכולל בין היתר:</p> <p>1. חתכים טיפוסיים לרוחב בין קווי בניין הכוללים הצגת קווי זכות הדרך, רוחב רצועות הליכה פנויות ממכשולים, רוחב רצועות עזר ותשתיות, שבילי אופניים, מפרדות, מיקום תאורה ופיתוח.</p> <p>2. הוראות למיקום רחבות לרכב כיבוי אש תוך עדיפות לשימוש משותף למספר תאי שטח.</p> <p>3. הגדרת רוחב מזערי נדרש למעברים להולכי רגל ולאופניים.</p> <p>ב. 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> <p>ג. ככל שיידרשו שלבי ביניים בין הקמת התשתיות לפיתוח הסופי של המרחב הציבורי, לרבות רחוב ושדרה עירונית, יקבעו עבור אלה הוראות לפיתוח זמני.</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>א. נספח תנועה הכולל בין היתר:</p> <p>1. תקן חנייה מעודכן בהתאם למפורט בהנחיות מתאריות לעיל.</p>



## 6.7

## חניה

2. קביעת תקן חניה לדו-גלגלי ולאופניים, אשר יהיה תקן מינימאלי בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.
  3. תכנון חניונים וחניות אופניים.
  4. הנחיות ותכנון מקומות לטעינת רכב חשמלי.
2. הנחיות:
- 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.
  - 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.
  - ג. כל החניות בייעודים הסחירים (מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה), לרבות חניות תפעול, פריקה וטעינה, תחזוקה ושירות תהינה תת-קרקעיות.
  - ד. לא תותר הצמדת חניות לשימושים שאינם מגורים.
  - ה. החניות בשימושים שאינם למגורים יהיו חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה.
  - ו. מספר מרתפי החניה יהיה בהתאם לדרישת תקן החניה והשימושים הנלווים במרתפי החניה.
  - ז. 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 שיהיו הפרעה מינימלית לתנועה ברחוב.
  - ח. רמפת הירידה לחניון תמוקם בתחום המגרש.
  - ט. תובטח זכות מעבר לכלי רכב בין חניונים בתת-הקרקע ככל שיידרש.
  - י. 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.
  - יא. 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.
  - יב. חניה דו-גלגלית תהיה בקומת הקרקע, בתחום תכסית המבנים.
  - יג. במרתפי החניה תותר הקמת מתקני אגירת אנרגיה בכפוף לעמידה בתקני איכות סביבה.
  - יד. פריקה וטעינה:

- 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.
- טו. בתחום תאי שטח 600-603 מוקצים לפחות 550 מקומות חניה בתת הקרקע, ציבוריים, לטובת באי הפארק וחוף הים. ניתן להוסיף קומות מרתף לצורך שימושן כחניון ציבורי.

## 6.8

## איכות הסביבה

1. מסמכים נדרשים:
  - א. נספח גיאומטרי - מיפוי אפשרויות וסיכונים בחידור מי נגר ובחפירות תת קרקעיות בתחום 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 שייעשו שינויים ב"הר החול" התכנית תבחן את ההשלכות שיהיו לשינויים על הניקוז, בהיבטים של יציבות המדרון ושימור בריכת החורף שנוצרה במקום ותציע פתרונות בהתאם.
- ב. נספח סביבתי הכולל בין היתר:
1. קביעת תנאים למניעת רעש.
  2. הנחיות למניעת מטרדי אבק- הנחיות להרבדת אבק, אופן טיפול בשינוע חומרים, נוהל ניהול הדפסה 75 תכנון זמין מונה הדפסה 75
  - סיום יום עבודה.
  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.
  - הגדרת תנועה אל מחנות הקבלן ומהם תהיה על גבי צירים קיימים. הגדרת אופן פינוי מחנה הקבלן בסיום העבודה.
- 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.
- ד. נספח אקוסטי- לתכנית מפורטת הכוללת מבנים הפונים לכיוון כביש ארצי מס' 2 (כביש החוף).
- ה. נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז אשר יקבע, בין היתר, מיקום למתקן הפרדת שמנים לטיפול במי הנגר של הכבישים.
- ו. לתכנית מפורטת מס' 1: סקר היסטורי מפורט (phase 1) לנושא זיהום קרקע, לתאי השטח הסמוכים לאזור התעשייה ולתחנת הדלק הקיימת.
- במידת הצורך, תכנית דיגום גז קרקע לבחינת הצורך במיגון, וכן תכנית לדיגום קרקע בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי. במידה ויימצאו חריגות בבדיקות גזי הקרקע המחייבות מיגון, יינתנו הנחיות להיתר בניה על-ידי המשרד להגנת הסביבה.
2. הנחיות:
- א. הוראות התכניות המפורטות יקבעו כי ישמרו שטחי חלחול בהיקף שתכסית הבינוי העל והתת קרקעי לא תעלה על 80% משטח המגרש. נפח הנגר היממתי המנוהל בשטח התכנית יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר הנוצר מתקופת חזרה של 1: 50 שנים.
  - ב. התכנית המפורטת תגדיר חובת עמידה בתקני הבניה הירוקה התקפים לעת הוצאת היתרי הבניה לכל המבנים הכלולים בה.
  - ג. 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.
  - ד. מרכזי אנרגיה:
1. תנאי להיתר בניה לתחמ"ש יהיה הגשת מסמך סביבתי, אשר ייערך על-פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ויוגש לאישורו. כמו כן יבוצע חיזוי קרינה טרם הקמתו ובקרת

<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>שטף קרינה בפועל לאחר הקמתו. 2. למרכזי ייצור אנרגיה מקומיים, מסמך סביבתי כמפורט בסעיף 6.10 (2) להלן.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>להוראות לעניין מסדרון תשתיות ת"ק ר' סעיף 6.11.</p> <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> <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,</p>	



תשתיות	6.9
<p>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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הצגת פרוגרמה לשטח למתקנים הנדסיים בתכנית באופן שיבטיח הקמת תחנת שאיבה לביוב, כולל מאגר חירום, בריכת אגירה למי שתיה ותחנת שאיבה למים.</li> <li>2. הצגת רדיוסי השפעה ומגבלות בניה בקרבה לתחנת השאיבה לביוב.</li> <li>3. קבלת חו"ד משרד הבריאות בנוגע לקרבה בין מתקני המים ומתקני הביוב.</li> <li>4. קבלת חו"ד המשרד להגני"ס לגבי השפעות של המתקנים על שימושים גובלים.</li> <li>5. קבלת התייחסות התאגיד לקליטת ביוב מאזורים הצפוניים של המתחם במערכת הקיימת, כולל רשימת העבודות הנדרשות לביצוע.</li> </ol>	



תשתיות	6.10
<p>(המשך מסעיף 6.9)</p> <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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתחום מערכות תשתיות ודרכים.</li> <li>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.</li> </ol> <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 גיא-תרמית וכיו"ב), בכל תחום התכנית וזאת בכפוף לבדיקה סביבתית מתאימה.</p> <p>ח. בהכנת כל תכנית מפורטת יבחן הצורך בהקמת מערכת לאיסוף וסילוק מי תהום כתוצאה מהשפלה כחלק מתשתיות העל.</p>	



תשתיות	6.11
<p><b>סימון בתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק</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</p>	



## סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק

ומתקני תשתית נוספים, ובכפוף לכל דין.

ב. הנחת קווים ומתקני תשתית נוספים תותר לאחר התייעצות עם הגורם המספק חשמל.  
2. רוחב מסדרון חשמל :

א. טרם הקמת כבלי החשמל במתח עליון, רוחב מסדרון החשמל יהיה כמסומן בתשריט.

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'.

3. הקמת קווי מתח עליון :

א. תכנון קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) יאושר רק בהנחה משולשת.

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. בכל מקרה, לא תותר חריגה מתחום מסדרון התשתיות.

4. הוראות לאחר הקמת קו מתח עליון :

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.

ב. הגידור וכלל הציוד יפוננו מהשטח, כולל שאריות פסולת מכל סוג. פני השטח ישוקמו ויושבו למצבם המקורי.

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.

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.

ה. כל תכנית בתחום המסדרון, לרבות בקשה להיתר בניה, תחוייב בסימון המסדרון בהתאם לתכנית זו כדי שלא יתכננו שימושים שיפגעו במסדרון/ ייפגעו ממנו.

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.

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.

ח. לא תותר נטיעת עצים מעל רצועת הכבלים ומסדרון החשמל, כפי שתסומן בתשריט עדות האמור בסעיף קטן ג' להלן.

5. מנהרת תשתיות :

א. בתחום מסדרון תשתיות תתאפשר הקמת מנהרת תשתיות בכפוף לתכנון הנדסי מפורט.

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 style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p>	<p style="text-align: right;"><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 לתחמי"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. 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 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 style="text-align: right;"><b>סקר סייסמי</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.13</b></p>
<p>הוראות תכנית מפורטת יכללו הנחיות בהתאם למפורט בנספח הססמי של תכנית זו.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>עיצוב אדריכלי</b></p>	<p style="text-align: right;"><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> <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>	
<p style="text-align: right;"><b>עיצוב אדריכלי</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.15</b></p>
<p>סעיף זה מפרט את הדרישות התכנוניות ואת תכולת המינימום של תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי בלבוק עירוני. במסגרת התכניות המפורטות יוגדרו הדרישות המלאות לנושא זה.</p>	





עיצוב אדריכלי	6.15
<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, ללא תלות בפיתוח במגרשים אחרים.</p> <p>ב. יש לתכנן את הבלוק העירוני ו/או המבנה כך שלא ייווצרו 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 לפחות 150 ס"מ נטו.</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 תכנון זמין מונה הדפסה 75 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 והוולחוף. סעיף זה מפרט את הדרישות לתכנית עיצוב אדריכלי לפארק החופי וליתל מיכלי:</p> <p>1. כללי:</p> <p>א. תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החופי וליתל מיכלי 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> <p>1. פירוט השטחים המבונים בקנ"מ שלא יפחת מ- 1:100.</p> <p>2. תכנון כולל של תאורה, ריהוט רחוב, פתרונות הצללה, שילוט.</p> <p>3. פרישת שטחי החניה לבאי פארק החוף, ופירוט שלביות הביצוע של החניונים ביחס לפיתוח הפארק.</p> <p>4. תכנון הירידות לחוף, חיזוקן, אופן השימוש בהן, תכנון ניקוז לירידות שימנע פגיעה במצוק.</p> <p>5. התייחסות לחירום, תפעול והצללה לחוף הים.</p> <p>ב. נספח אקולוגיה אשר יכלול בין השאר:</p> <p>1. הגדרת גבולות השטחים והאתרים לשימור, הנחיות לשימור.</p>	

<p style="text-align: center;"><b>עיצוב אדריכלי</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.16</b></p>
<p>2. הוראות בנושא זיהום אורי.</p> <p>3. סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי. בהתאם לממצאים יבוצע פינוי של פקעות ובצלים ואיסוף זרעים ופרטים של מינים ייחודיים.</p> <p>4. הנחיות לטיפול במינים פולשים.</p> <p>ג. נספח גיאו-טכני/ הידרוגיאולוגי אשר יכלול הוראות בנושא השמירה על המצוק ועל בריכת החורף.</p> <p>ד. נספח ניהול נגר וניקוז:</p> <p>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.</p> <p>2. התייחסות לבריכת / שלולית חורף בהיבטי הידרוגיאולוגיה וניקוז.</p> <p>ה. הצגת חו"ד רשות העתיקות לענין תכנון "תל מיכל".</p> <p>ו. סקר אקולוגי מפורט וקביעת אמצעים לצורך מניעת פגיעה בערכי טבע ובבריכת החורף. הגדרת ליבות השימור בהתייחס למיקום מינים בסיכון (אדומים) ואנדמיים.</p> <p>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 ומרפץ, אתרי רבייה וקינון וכיוצ"ב. זיהוי, הגדרה ואפיון של בתי גידול, גודלם ונדירותם.</p> <p>3. הנחיות:</p> <p>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 החורף עצמו.</p> <p>ב. בתחום 'הפארק החופי' ו'תל מיכל' לא יותרו מתקנים טכניים למעט לצורך תפעול הפארק. אלה ישולבו בבינוי 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.</p> <p>ג. שטחי התארגנות לפיתוח ובינוי הפארק ימוקמו מחוץ לרצועת הסיכון כהגדרתה בתמ"א 9/13, ובאופן אשר לא יגרום נזק למצוק.</p> <p>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.</p> <p>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 מהתנזלות השתית; או כתוצאה מכירסום/מיחתור באזור יסודות הגשר עקב פגיעת גל צונאמי. התכן ההנדסי והסיסימי ישען על מידע לגבי התכונות הגיאוטכניות וההידרוגיאולוגיות 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 style="text-align: center;"><b>תנאים למתן היתרי בניה</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 style="text-align: center;"><b>6.17</b></p>

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.17</b></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. 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 הני"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 תחמי"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>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p>	<p><b>6.18</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. בכל מקרה, מיקומם של אלו טעון אישור מהנדס העיר. הוראות סעיף זה תקפות הן לחלקים המתאריים והן לחלקים המפורטים מכח תכנית זו.</p>	
<p><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p><b>6.19</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 שימוש למגורים במגרשים בייעוד מלונאות תהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>3. תוספת זכויות למגורים מעבר לקבוע בתכנית זו במגרש שהותרו בו שימושים מעורבים למלונאות ולמגורים תהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>4. הקטנת סך השטח הפנוי מבינוי (על ותת קרקעי) בכל מגרש מתחת ל 15% תהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.20</b></p>
<p>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>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.</p> <p>2. יש לשמר את העתיקות בשטח התכנית בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הנופי ובתסקיר.</p> <p>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</p>	



	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.22</b></p>
	<p>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>  <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.                  3. תכנית מפורטת כהגדרתה בתכנית זו תהיה תואמת לתחום כל אחד ממתחמי תכנון 1-3 בשלמותו, ותכלול איחוד וחלוקה.                  4. בעלי הזכויות בתחום תת"ל 71 /ג' יכללו בתכניות המפורטות במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון של מתחם האיחוד והחלוקה. ייעוד הקרקע במצב הנכנס בתכנית לאיחוד וחלוקה כאמור יהיה כפי יעודה ערב אישורה של תכנית 504-0619346 (הר/2220/ב' דרום-מערב הרצליה : איחוד וחלוקה בעתיד). בעלי הזכויות ברצועת תחום 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.                  5. ככל שהתכניות המפורטות ייעדו חלק משטחן לשימושים שאינם מתאימים להיכלל באיחוד וחלוקה, יהיה מוסד התכנון המוסמך רשאי שלא לכלול אותו שטח בתחום האיחוד וחלוקה, אף אם הוא נכלל בשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד בתכנית 504-0619346 (הר/2220/ב' דרום-מערב הרצליה : איחוד וחלוקה בעתיד).</p>	<p><b>6.23</b></p>
	<p><b>גמישות לתכנית</b></p> <p>הגמישויות המפורטות בסעיף זה מתייחסות לזכויות המפורטות בטבלה 5:                  1. מתוך סך זכויות הבנייה למגורים בייעוד 'מגורים ג' ניתן לכלול עד 15% לשימוש תעסוקה ומלונאות.                  2. מתוך סך זכויות הבנייה למגורים בייעוד 'מגורים, מסחר ותעסוקה' ניתן לכלול עד 20% לשימוש מלונאות.                  3. מתוך סך זכויות הבנייה לתעסוקה ניתן לכלול עד 20% לשימוש מגורים ביחידות דיור קטנות מאוד (עד 50 מ"ר מירב) או לשימוש מלונאות. היקף היחידות הסופי ייקבע בכל מגרש לעת הכנת התכנית המפורטת.                  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.                  5. מתוך סך זכויות הבנייה בייעוד 'מגורים ומשרדים' ניתן לכלול עד 5% לשימוש מסחר.                  6. מתוך סך זכויות הבנייה למבנים ומוסדות ציבור ניתן לכלול עד 10% למסחר כשימוש נלווה.</p>	<p><b>6.24</b></p>

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	השלבים המפורטים מטה מפרטים את התניות הפיתוח בחלוקה לפני נושא.	אין התניות בין הנושאים השונים, ואין במספר השלב להצביע על קדימות כלשהי.
1	תחבורה- פעימה ראשונה (מ-4,000 יח"ד ו-300,000 מ"ר תעסוקה)	א. קו מתע"ן (הקו הירוק). ב. רשת קווי אוטובוסים משלימה לסביבה הקרובה ולערים הסמוכות. ג. מסוף תחבורה זמני.
2	תחבורה- פעימה שניה (מ-8,000 יח"ד ו-450,000 מ"ר תעסוקה)	א. הפעלת קו המטרו. ב. הפעלת מסילת רכבת רביעית של רכבת ישראל. ככל ולא יוקמו מערכות אלו, תידרש בדיקה תחבורתית להבטחת פתרון חלופי.
3	תשתיות	א. תנאי להיתר בניה ראשון במתחמים 2 ו-3 יהיה קיום מכון שאיבה לביוב ובריכת איגום למים. ב. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה פתרון ניקוז כמופיע במסמכי התכנית או פתרון חלופי באישור הגורם המוסמך. ג. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה קיום תחמ"ש בהתאם לדרישת חברת החשמל על פי צרכי המערכת ועל פי התקדמות המימוש בפועל בתכנית.
4	פארק חופי	א. תנאי למתן היתר בניה מעל 75% מיחידות הדיור במתחם 1 הוא ביצוע הפארק החופי במלואו במתחם זה. ב. תנאי למתן היתר בניה מעל 60% מיחידות הדיור במתחם 2 הוא ביצוע הפארק החופי במלואו במתחם זה. ג. תנאי למתן היתר בניה מעל 60% מיחידות הדיור במתחם 3 הוא ביצוע הפארק החופי במלואו במתחם זה.

**7.2 מימוש התכנית**