

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 504-0396994

הר/2200/א' רובע דרום-מערב הרצליה

תל-אביב

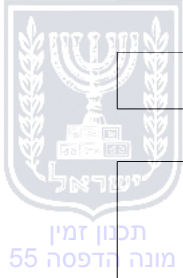
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



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, מערך הולכי רגל ורכבי 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 והעצמת זכויות לאורכו.
- שילוב של שלד שטחים פתוחים עם מערך הרחובות תוך יצירת מתחמי שהייה ופנאי, לרבות רשת שבילי אופניים.
- 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 (מסומנים 1 עד 3), כאשר כל מתחם מהווה יחידת תכנון. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו הכנת תכנית מתאר מפורטת למתחמים בשלמותם, שתכלול איחוד וחלוקת מגרשים, הקצאת זכויות בנייה, הגדרת שימושים, וכל יתר התנאים הנדרשים לצורך הוצאתם של היתרי בנייה בתחומם.

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

הר/2200/א' רובע דרום-מערב הרצליה

504-0396994

מספר התכנית

1,997 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

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.  
 מדרום - גבול השיפוט עם תל-אביב ותכנית תא/3700.  
 ממערב - קו מצוקי הכורכר וחוף 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	33, 36, 38-41, 51, 55
6590	מוסדר	חלק	2, 4, 6-9, 12-106	107
6591	מוסדר	חלק	9-10, 13-14, 17, 19, 33	1-2, 4-6, 8, 11-12, 15-16, 18, 30-32
6592	מוסדר	חלק	109	7, 23, 25-26, 58, 61, 110
6594	מוסדר	חלק		1, 8, 10-12, 14-15
6605	מוסדר	חלק	13-66, 70-188, 190-192, 194-195	67-69, 189, 201, 203, 205, 207, 222
6606	מוסדר	חלק	7-58, 60-201	4
6607	מוסדר	חלק	6-31, 39, 42-422	32-38, 40, 423-424
6608	מוסדר	חלק	8-29, 33-98, 100-191, 193-204	2, 5-7, 30-32, 99, 192
6609	מוסדר	חלק		2, 83-84

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 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



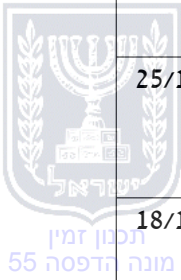
תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

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

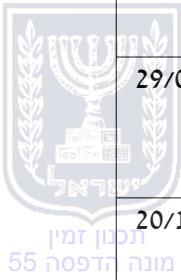
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1711 ממשיכות לחול.	5117	128	03/10/2002
הר/ 1842	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1842 ממשיכות לחול.	4269	1064	25/12/1994
הר/ 1934	שינוי	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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2002 ממשיכות לחול.	3461		18/06/1987
הר/ 2003	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2003 ממשיכות לחול.	4256	493	27/10/1994
הר/ 2003 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2003 / א ממשיכות לחול.	4330	4695	27/08/1995
הר/ 2028	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2028 ממשיכות לחול.	5054	1460	14/02/2002



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/ 2030	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2030 ממשיכות לחול.	6233	4072	08/05/2011
הר/ 2073 / מח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2073 / מח ממשיכות לחול.	6578	4240	18/04/2013
הר/ 2078	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2078 ממשיכות לחול.	5427	3833	17/08/2005
הר/ 253 / א	שינוי	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	שינוי	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 רק בתחום הקו הכחול.	8801	5430	07/04/2020





**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דני קייזר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500			דני קייזר		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250	2	08/03/2020	דני קייזר	18: 53 08/03/2020	נספח מס' 1- נספח בינוי. מחייב לעניין גבהי בניה וקווי בניין.	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		14/06/2020	כנרת דביר	12: 18 14/06/2020	נספח מס' 2- נספח כבישים ותנועה	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	18/06/2020	אלון אשקול	16: 02 11/06/2020	נספח מס' 3- נספח בינוי מפורט לתחמ"ש במחלף הרב מכר	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	08/06/2020	גיל הר-גיל	15: 28 10/06/2020	נספח מס' 4- נספח נופי	לא
סביבה ונוף	מנחה		14	13/06/2019	גיל הר-גיל	16: 39 19/05/2020	נספח מס' 4- הנחיות לנספח נוף	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	03/02/2020	צביקה רוזן	11: 09 03/02/2020	נספח מס' 5- תשריט מים	לא
מים	מנחה		4	03/02/2020	צביקה רוזן	11: 09 03/02/2020	נספח מס' 5- נספח מים מילולי	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	03/02/2020	צביקה רוזן	11: 08 03/02/2020	נספח מס' 5- תשריט ביוב	לא
ביוב	מנחה		6	03/02/2020	צביקה רוזן	11: 08 03/02/2020	נספח מס' 5- נספח ביוב מילולי	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500		20/05/2020	אלעזר במברגר	11: 10 20/05/2020	נספח מס' 6- נספח שימור וניצול מי נגר עילי	לא
ניקוז	מנחה		24	03/05/2020	אלעזר במברגר	11: 06 20/05/2020	נספח מס' 6- הנחיות לשימור וניצול מי נגר עילי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		17	04/06/2020	רן חקלאי	11: 17 04/06/2020	נספח מס' 7- נספח פרוגרמה	לא
חשמל	מנחה	1: 5000	1	19/01/2020	אמיר טיקטין	13: 59 20/01/2020	נספח מס' 8- נספח חשמל	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	מנחה		628	28/07/2019	טל רובין	09: 05 31/07/2019	נספח מס' 10- תסקיר השפעה על הסביבה	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 11- מתחמי תכנון	12: 04 21/06/2020	דני קייזר	21/06/2020	6	1: 7500	מנחה	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 סייסמי
לא	נספח מס' 15- נספח הידרולוגי	10: 07 20/05/2020	שמעון צוק	13/05/2020	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		13: 31 11/11/2019	ברני גטניו	12/08/2019		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

**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: בבעלות מדינה, רשות מקומית, פרטיים ואחרים.

**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 55



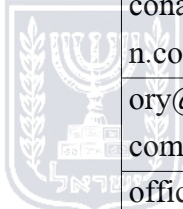
תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

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

(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 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

## 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
בניה מגדלית	מבנים שגובהם 12 קומות ממפלס הכניסה הקובעת ומעלה.
בניה מרקמית	מרחב בנוי שבו מבנים בני 8 קומות ממפלס הכניסה הקובעת ומטה, 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 היס	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 הכוללת שימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה ומבני ציבור ככל ויהיו בעלי זיקה ישירה לרחוב באמצעות ריבוי שימושים, כניסות ושקיפות החזיתות. סגול רצוף, שהינו מחייב. מסומנת בתשריט בקו
טיילת המצוק/ טיילת מצוקי הכורכר	טיילת העוברת לאורך קו מצוקי הכורכר בפארק החופי הכוללת שביל הולכי רגל ואופניים.
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן המרבי המותר לבנייה (עיקרי + שירות) הוא עד 65 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.
מבן	שטח הכולל יעוד קרקע אחד או יותר והתחום מכל פאותיו בדרכים או בשצ"פ.
מוקד פעילות	מוקד לבאי הפארק החופי וחופי הרחצה. מבנה עם שימושים תומכי תיירות, פנאי ונופש, מסחר, ספורט, חינוך ימי ומבני ציבור, ע"פ תמ"א 1.
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 מתחמית.
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 היס.
קו בינוי ראשון לים	שורת המבנים הראשונה המלווה את דרך היס ממזרח.
קו בניין מחייב	קו המסומן בצבע טורקיז בתשריט ובנספח הבינוי ומחייב כי הבנייה תוצמד אליו בשיעור של לפחות 80% מאורכו.
קולונדה	שטח בתחום המבנה במפלס קומת הקרקע בעומק שלא יפחת מ-4 מ' ובגובה

מונח	הגדרת מונח
	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 מסי' 1 בו עוברת רצועת מסילה לפי תת"ל 71/ג'.
שטחים מבונים ציבוריים	שטחים מבונים בתחום יעודי קרקע סחירים (מגורים ותעסוקה וכיו"ב), המשמשים לשימושים 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.
שימושים רגישים	לעניין רגישות סביבתית שימושים הכוללים: מגורים, מוסדות ציבור, מוסדות חינוך, אכסון מלונאי, מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה ומשרדים.
תחנת משנה לחשמל (להלן "תחמ"ש")	מיתקן הנדסי לחשמל להורדת מתח עליון למתח גבוה.
תכנית מתחמית	תכנית מפורטת שגבולותיה זהים לגבולות מתחמי התכנון, ואשר הכנתה מהווה תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום תכנית זו. התכניות המתחמיות ממוספרות על-פי מספרי המתחמים (1-3).
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי	אישורה של תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ע"י הוועדה המקומית תהייה לאחר אישורה של תכנית מתחמית וכתנאי להוצאת היתר בנייה בתחום התכנית המתחמית.
תכנית קומת המרתף	תכנית השטח הבנוי מתחת למפלס הכניסה הקובעת בגבולות המגרש/החלקה, הכוללת שטחי חילחול כהגדרתם בתמ"א 1 על עידכונה.
תל מיכל	פארק ארכיאולוגי וטבע עירוני מסומן בפוליון שחור בתשריט.

**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'", "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור", "דיור מיוחד", "מגורים מסחר ותעסוקה", "מגורים ומשרדים", "מגורים ותיירות", "תעסוקה", "תיירות", "מבנים ומוסדות ציבור", "מסחר ומבנים ומוסדות

ציבורי", "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 הפארק החוף העירוני תוך שמירה על הסביבה החופית ושימור 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	696 - 694, 691 - 670
פארק / גן ציבורי	709 - 700
דרך מאושרת	856 - 851
דרך מוצעת	850, 815 - 800
דרך ו/או טיפול נופי	820
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	904, 903
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	693, 692

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	פארק / גן ציבורי	706
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	850, 810
גבול מרחב תכנון	פארק / גן ציבורי	709, 700
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	686
גבול מרחב תכנון	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	692
גבול מתחם	דיור מיוחד	151, 150
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	820
גבול מתחם	דרך מאושרת	856, 854, 852, 851
גבול מתחם	דרך מוצעת	850, 815 - 800
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	904
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	696 - 694, 691 - 670
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	693, 692
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	מבנים ומוסדות ציבור	423 - 420
חורשה לשימור	דרך מאושרת	856
חורשה לשימור	דרך מוצעת	805
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	691, 679, 678
חזית מסחרית	דיר 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
ציר הולכי רגל	דרך מוצעת	850, 815, 811, 806 - 804
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
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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	856, 852, 851
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מוצעת	850, 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	850, 815 - 813, 811 - 800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	904
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	1222, 1221
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פארק / גן ציבורי	708 - 700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	696 - 694, 691 - 670
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	693, 692
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 - 700
תחום חוף ים	שטח ציבורי פתוח	696, 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
מתקנים הנדסיים	1,783	0.09
קרקע חקלאית	531,828	26.80
שביל	8,099	0.41

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
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	דיוור מיוחד
0.11	2,191.1	דרך ואו טיפול נופי
10.04	199,365.12	דרך מאושרת
12.19	242,119.1	דרך מוצעת
0.03	620.99	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
10.03	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
34.84	691,772.51	פארק / גן ציבורי
6.49	128,903.31	שטח ציבורי פתוח
0.14	2,779.2	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
2.25	44,599.8	תעסוקה
<b>100</b>	<b>1,985,774.75</b>	<b>סה"כ</b>

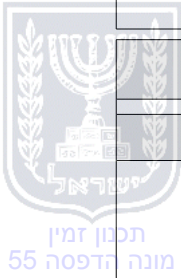


תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים ושטחים משותפים לדיירים. 2. חזית מסחרית. 3. מרתפים- חניה, אחסנה ומתקנים טכניים. 4. שטחים מבונים ציבוריים. 5. שטחים פתוחים ומגוננים, שבילים ודרכי גישה, ריהוט גנני ומצללות, רחבות מרוצפות וכיו"ב.
4.1.2	הוראות
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. גובה, מספר קומות וקווי בניין: א. הבניה באזור זה היא בניה מרקמית. ב. 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. מיקום המבנים הגבוהים יקבע בתכנית המתחמית, ע"פ סעיף 6.4. ג. 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. מיקום המבנים הגבוהים יקבע בתכנית המתחמית. ד. הבניה לאורך רצועת המתע"ן הינה בקו אפס (למעט הקולונדה) מחייב ורציף ל-4 הקומות התחתונות בשיעור של לפחות 80% מאורך החזית. 2. לא תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע בחזיתות הבניין לרחוב. 3. חזית מסחרית ע"פ סעיף 6.4.
4.2	דיור מיוחד
4.2.1	שימושים
	1. דיור סיעודי, לרבות דיור מוגן לתשושי נפש ודיור סיעודי תומך וכן דיור תומך המאפשר שהות של מלווי המטופלים. 2. דיור 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 לדיור מוגן. 3. מסחר - כגון בתי קפה, חנויות ומסחר קמעונאי, שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי וכן שימושי מסחר נלווה לשירות צרכי הדיור מוגן. 4. מרתפים- חניה, אחסנה ומתקנים טכניים. 5. שטחים מבונים ציבוריים. 6. שטחים פתוחים ומגוננים, שבילים ודרכי גישה, ריהוט גנני ומצללות, רחבות מרוצפות וכיו"ב.
4.2.2	הוראות
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. גובה, מספר קומות וקווי בניין: א. הבניה באזור זה היא בניה מרקמית. ב. בבניינים הגובלים ברצועת המתע"ן בלבד, ישולבו מבנים בגובה של עד 12 קומות. מיקום המבנים הגבוהים יקבע בתכנית התחמית, ע"פ סעיף 6.4. ג. הבניה לאורך רצועת המתע"ן הינה בקו אפס (למעט הקולונדה) מחייב ורציף ל-4 הקומות

<b>4.2</b>	<b>דיור מיוחד</b>
	<p>התחתונות בשיעור של לפחות 80% מאורך החזית.</p> <p>2. לא תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע בחזיתות הבניין לרחובות.</p>
<b>4.3</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. שימושים המותרים במגורים ג'.</p> <p>2. שימושים המותרים בתעסוקה.</p> <p>3. שימושים המותרים בדיור מיוחד.</p> <p>4. מעונות סטודנטים.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<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. מיקום המבנים הגבוהים יקבע בתכנית המתחמית, ע"פ סעיף 6.4.</p> <p>ג. הבניה לאורך רצועת המתע"ן הינה בקו אפס מחייב ורציף ל-4 הקומות התחתונות לפחות, בשיעור של לפחות 80% מאורך החזית.</p> <p>2. קומת הקרקע תכלול שימושים למסחר, מבואות/לובאים למגורים ושימושים ציבוריים בלבד.</p> <p>3. לא תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע בחזיתות הבניין לרחוב.</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'.</p> <p>2. שימושים המותרים בתעסוקה.</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>
<b>א</b>	<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 המתחמית, ע"פ סעיף 6.4.</p> <p>ג. הבניה לאורך רצועת המתע"ן הינה בקו אפס מחייב ורציף ל-4 הקומות התחתונות לפחות, בשיעור של לפחות 80% מאורך החזית.</p> <p>ד. קומת הקרקע תכלול שימושים למסחר, מבואות/לובאים למגורים ושימושים ציבוריים בלבד.</p> <p>ה. לא תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע בחזיתות הבניין לרחוב.</p>





4.4	מגורים תעסוקה ותחבורה
	<p>1. לכיוון דרך הים יהיו שימושי מסוף תח"צ ו'חנה וסע' ומסחר ותעסוקה תומכים למסוף עד 6 קומות.</p> <p>2. מסוף תח"צ וחניון 'חנה וסע'</p> <p>א. תכנית מתחמית תקבע את פרישת השימושים המותרים בתא שטח זה, בהתאם להשפעות הסביבתיות הצפויות בתוך תא השטח ומחוצה לו.</p> <p>ב. תובטח הפרדה תפקודית ותפעולית בין מסוף האוטובוסים לשימושים האחרים, למניעת מטרד לשימושים האחרים באותו תא שטח ולשימושים בתאי שטח סמוכים, לרבות טיפול אקוסטי מונח הדפסה 55 תכנון זמין מונה הדפסה 55</p> <p>למניעת מטרדי רעש.</p> <p>ג. שטחו של מסוף האוטובוסים הוא 8 דונם. פרוגרמת השטחים והשימושים למסוף האוטובוסים תיקבע בתכנית המתחמית.</p> <p>ד. מסוף האוטובוסים ימוקם צמוד ככל שניתן בפינת דרך הים ודרך מס' 26, בקומת הקרקע ו/או במרתפים.</p> <p>ה. כניסות הרכב למסוף האוטובוסים הן מכביש 26 או מ"דרך הים".</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 האדריכלי, כאשר יובטח שטחה - 1,000 מ"ר לפחות.</p> <p>ג. 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	שימושים
	<p>1. שימושים המותרים במגורים ג'.</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 מתחת לקרקע, דרכים, תשתיות, שטחי פריקה וטעינה, מתקני הנדסה ותשתיות, אחסנה, מתקנים טכניים ומתקני שירות.</p> <p>4. מלונאות.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה, מספר קומות וקווי בניין:</p> <p>א. הבניינים באזור זה מאופיינים בבניה הכוללת קומות מסד רציף. בקומות המסד תשולב בניה מגדלית. מיקום המבנים הגבוהים יקבע בתכנית המתחמית.</p> <p>ב. בתאי שטח 1201, 1202 קו בניין מזרחי ייקבע לעת הכנת תכנית מתחמית. יישמרו 20 מ' קו בניין מציר קו החשמל המסומן בתאי שטח 670 ו-676 בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ג. בתא שטח 1201 קו בניין מדרום ייקבע בהתאם למיקום מדוייק של סימון "חורשה לשימור" במסגרת תכנית מתחמית.</p>



<b>4.5</b>	<b>מגורים ומשרדים</b>
<b>ב</b>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בקומת הקרקע יהיו שטחי מסחר, לובאים ושטחי שירות למגורים.</p> <p>2. מסד המבנים בשימוש של תעסוקה ומשרדים.</p> <p>3. בניה מגדלית בשימוש של מגורים, תעסוקה ומשרדים. ניתן לרכז את שימושי המגורים בבניינים נפרדים.</p> <p>4. שימושים ציבוריים ימוקמו בקומות הקרקע או בקומות המסד. מיקומם יקבע במסגרת תכנית מתחמית.</p>
<b>4.6</b>	<b>מגורים ותיירות</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. שימושים המותרים במגורים ג'.</p> <p>2. שימושים המותרים במלונאות (אכסון מלונאי).</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<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 הבינוי הראשון לים הבניה מוגבלת ל-6 קומות בלבד.</p> <p>ג. קווי בניין על פי הגדרת בניה מרקמית.</p> <p>ד. קו הבינוי לאורך דרך הים הינה בקו אפס מחייב ורציף ל-4 הקומות התחתונות לפחות, בשיעור של לפחות 80% מאורך החזית.</p>
<b>4.7</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<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 מתחת לקרקע, דרכים, שטחי פריקה וטעינה, מתקני הנדסה ותשתיות, אחסנה, ומתקנים טכניים.</p> <p>4. שטחים מבונים ציבוריים.</p> <p>5. מלונאות.</p> <p>6. שטחים פתוחים ומגוננים, שבילים ודרכי גישה, ריהוט גנני ומצללות, רחבות מרוצפות וכיו"ב.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<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.</p> <p>ב. קו בניין אפס לכיוון רחוב מס' 11 לרבות קולונדה.</p> <p>2. חניה:</p> <p>א. חניה תת קרקעית בלבד לטובת התעסוקה והמסחר, לרבות חניות תפעול, פריקה, טעינה תחזוקה ושרות.</p> <p>ב. החניה לשטחי התעסוקה תנוהל כחניון ציבורי בהתאם להוראות תקנות החניה לטובת הציבור לרבות באי הפארק וחופי הרחצה הסמוכים</p> <p>ג. תתאפשר גישה לחניה התת קרקעית לציבור באופן נפרד ממבואות הבניין.</p>



4.7	תעסוקה
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>ציר הולכי רגל</b> ע"פ סעיף 6.5.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. יותרו רק שימושים שאינם גורמים להיוצרות ולפליטה של מזהמים מחוץ לגבולות המגרש. 2. כמות כניסות הרכב, רוחב הפתחים והמרחק ביניהם יקבעו בתכנית המתחמית כך שיהוו הפרעה מינימלית לתנועה ברחוב.</p>
4.8	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.8.1	<b>שימושים</b>
	<p>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 מתחת לקרקע, דרכים, שטחי פריקה וטעינה, מתקני הנדסה ותשתיות, אחסנה ומתקנים טכניים. 6. שטחים מבונים ציבוריים. 7. שטחים פתוחים ומגוננים, שבילים ודרכי גישה, ריהוט גנני ומצללות, רחבות מרוצפות וכיו"ב.</p>
4.8.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בניו</b></p> <p>1. גובה ומספר קומות: א. ביעוד זה תותר בניה של עד 8 קומות, למעט: ב. במגרש 601 הבניה מוגבלת ל-25 מ' בתיאום עם רשות העתיקות. ג. במגרש 603 הבניה מוגבלת ל-6 קומות. 2. קוי בנין: קו הבניין לאורך רחוב דרך "אלטנוילנד" יהיה 0, ואליו תיצמד בניה ככל הניתן. 3. מקום בו מסומנת חזית מסחרית, היא תהווה לפחות 30% מתוך שטח קומת הקרקע הכל בכפוף לאמור בסעיף 6.4. 4. 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.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. אכסון מלונאי יעמוד לרשות הציבור הרחב למטרות פנאי ונופש ואירוח בכל עת לפרקי זמן קצובים. לא תותר מכירה ו/או השכרה של חלקים מהבניין והוא ישאר בבעלות 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.</p>
4.9	מבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. שימוש ראשי - שימושים ציבוריים כהגדרתם בסעיף מס' 188 לחוק התו"ב על עדכוניו. למעט</p>

## 4.9

## מבנים ומוסדות ציבור

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 המתחמיות.

2. חניה מתחת לקרקע, דרכים, שטחי פריקה וטעינה, מתקני הנדסה ותשתיות, אחסנה, ומתקנים טכניים.

3. מבני עזר ומתקנים הנדרשים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו, כגון: מתקני חלוקת דואר, תחנת טרנספורמציה, חדרי בזק, תחנת ניטור, מתקני מיחזור, מיכלי מים וכו'.

4. שטחים פתוחים ומגוננים, שבילים ודרכי גישה, ריהוט גנני ומצללות, רחבות מרוצפות וכיו"ב.

בתאי שטח 420-423 :

1. דיור בהישג-יד כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התו"ב.
2. חזית מסחרית.
3. מרתפים- חניה, אחסנה ומתקנים טכניים.
4. שטחים מבונים ציבוריים.
5. שטחים פתוחים ומגוננים, שבילים ודרכי גישה, ריהוט גנני ומצללות, רחבות מרוצפות וכיו"ב.

## 4.9.2

## הוראות

א

## הוראות בניו

1. גובה, מספר קומות וקווי בניין :
- א. הבניה באזור זה היא בניה מרקמית.
- ב. הבינוי המוצע ימוקם ככל הניתן על קו הבניין או כמבנה שער, כך שהצורך בגדרות לחזית הרחוב יצטמצם לשיעור שיקבע בתכנית המתחמיות.
2. בנוסף, בתאי שטח 420-423 :
  - א. לא תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע בחזיתות הבניין לרחוב.
  - ב. בתאי שטח 421-422, בבניינים הגובלים ברצועת המתע"ן בלבד, תשולב בניה מגדלית. מיקום המבנים הגבוהים יקבע בתכנית המתחמית, ע"פ סעיף 6.4.
  - ג. הבניה לאורך רצועת המתע"ן הינה בקו אפס מחייב ורציף ל-4 הקומות התחתונות לפחות, בשיעור של לפחות 80% מאורך החזית.
  3. בתא שטח 404 : לעת הוצאת היתר, ייערך סקר דרישת חניית לחוף הים לקביעת הקצאת מקומות חניה ציבוריים לטובת באי הפארק וחוף הים.
  4. החזית המסחרית ע"פ סעיף 6.4.

ב

## הוראות פיתוח

1. שטחי הפיתוח במגרשים למבני הציבור יתוכננו כשטחים רב-שימושיים המאפשרים פעילות לשימוש הציבור בשעות שלאחר הלימודים.
2. חצרות המבנים ושטחי הפיתוח יתוכננו מתוך זיקה למערך השטחים הפתוחים בסביבה, תוך מתן מענה לנגישות וחיבור לשצ"פים ורחובות סמוכים.
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.
4. כניסת הולכי הרגל תהייה נפרדת מהפתח לכניסת הרכבים.
5. מבני הציבור יתוכננו וימוקמו בתחום המגרשים המיועדים להם באופן שיאפשר זכויות השמש בפיתוח בעונת החורף ע"פ דרישות התקן הירוק.
6. שימוש זמני במגרש עד מימוש הבנייה, יפותח כשטח ציבורי פתוח.



4.9	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
	<p>7. מעבר התשתיות יועבר, ככל הניתן, בין קו הבניין וגבול המגרש.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b>  <b>סימון מהתשריט : טיפול נופי</b>                  בתא שטח 405 :                  1. שטח פתוח בחזית הפונה לרחוב יתוכנן כהמשך רציף של המדרכה הציבורית הסמוכה וברצף עם פיתוח מבנה הציבור, ויינטעו בו עצים בוגרים לכיוון הרחוב.                  2. תובטח תנועה חופשית להולכי רגל ורוכבי אופניים, ללא מכשולים, באופן רציף ובהמשך לשביל בתא שטח 200.                  3. בתחום המסומן בתשריט לטיפול נופי חל איסור בניה מעל הקרקע, אך ניתן להקים מרתפים בכפוף לשמירה על גג ירוק מעל החניון בהתאם לסעיף 6.5 הוראות פיתוח.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b>                  1. המלצה לאופן פיזור מוסדות הציבור בתאי השטח בייעוד זה נמצאת בנספח הפרוגרמה כחלק מתכנית זו.                  2. תכנית מתחמית תאפשר שימוש מסויים לשימוש ציבורי במבני החינוך בשעות שלאחר הפעילות לדוגמא באולם הספורט ומגרשי הספורט החיצוניים, הספרייה, חדרי כיתות.                  3. יותרו חפיפות בין שטחי ציבור שונים ושילוב שימושים במבנים.</p>
4.10	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
4.10.1	<p><b>שימושים</b>                  1. גינון ונטיעות, שמירת עצים בוגרים קיימים, שטח לקליטת עצים בוגרים שהועתקו.                  2. מגרשים פתוחים למשחק, מתקני ספורט, שבילים ומעברים להולכי רגל, שבילי אופניים.                  3. ריהוט גן, כגון: מצללות לבאי השצ"פ, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכיו"ב.                  4. מבני שירות למשתמשים בפארק ולאחזקתו השוטפת הנדרשים לפעילות הנופש והרווחה.                  5. שירותים ציבוריים לבאי הפארק, מחסנים לתפעול הפארק, ביתנים לשמירה וכיו"ב.                  6. מתקני תשתית מקומיים תת קרקעיים בלבד.                  7. מתקנים ואזורים להשהיה והטיית מי נגר.                  8. בתאי שטח 670 ו-676 מסדרון תשתיות תת-קרקעי לרבות קו מתח עליון.                  9. בתא שטח 677- כיכר עירונית.</p>
4.10.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b>                  1. תכנון השצ"פ יאפשר בין השאר באם ניתן, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי בכפוף לנספח ניהול מי נגר עילי בתכנית המתחמית, כחלק מעיצוב נופי אינטגרלי עם השצ"פ.                  2. ריהוט חוץ, מתקני משחק ונופש פתוחים, ומערכות תשתית תת-קרקעיות יאפשרו מעבר שבילים, עמודי תאורה ונטיעת עצים ויהיו כחלק מעיצוב נופי אינטגרלי עם השצ"פ.                  3. כל אזורי הפעילות יהיו מונגשים על פי התקנים התקפים בעת מועד ביצוע התכנית.                  4. אזורי המשחק הפתוחים יכילו מתקנים לגילאים שונים.                  5. פרגולות והצללה: מעל אזורי מתקני המשחק יותקנו אלמנטי הצללה קלים, מעל אזורי ישיבה ניתן להתקין פרגולות קלות ולא אטומות.                  6. פיתוח השצ"פים, יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים לבניה ולביצוע הרחובות הסמוכים.</p>

4.10	שטח ציבורי פתוח
	<p>7. 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.</p> <p>8. מסדרון תשתיות ת"ק ע"פ סעיף 6.11.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חורשה לשימור</b></p> <p>לעניין שצ"פים בתאי שטח 679 ו-691 ראה סעיף 6.5 הוראות פיתוח.</p>
ג	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>פרגולות והצללה: מעל אזורי מתקני המשחק יותקנו אלמנטי הצללה קלים, מעל אזורי ישיבה ניתן להתקין פרגולות קלות ולא אטומות. כל אלה לא יכללו באחוזי הבניה המותרים.</p>
4.11	פארק / גן ציבורי
4.11.1	שימושים
	<p>1. שימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח.</p> <p>2. דרכי תחזוקה וחרום בלבד.</p> <p>3. תל מיכל פארק אקולוגי וארכיאולוגי בו יותרו השימושים הבאים:</p> <p>שבילי הליכה, שבילי אופניים טיילת המצוק, מופעים וארועים לקהל, אירועים ציבוריים זמניים, שימור ושחזור של ממצאים ארכיאולוגיים, חפירה ארכיאולוגית, מרכז מבקרים, משרדים לניהול ותחזוקה של האתר, דרכי שרות וחירום, בתי קפה לבאי הפארק.</p>
4.11.2	הוראות
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. תכנית זו הינה תכנית מפורטת לעניין השטח ביעוד 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, 707-703:</p> <p>1. עיצוב מבנים במוקדי הפעילות יעשה ברצף עם פיתוח וגינון שטח הפארק. המבנים יטמעו בו כקפל קרקע, וגותיהם יפותחו פיתוח גנני.</p> <p>2. תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי (ע"פ סעיף 6.16) תוכל לעדכן את מיקומם של מוקדים אלו, כל עוד ימצאו בתחום הטיפול הנופי האינטנסיבי (ר' סימון מהתשריט: טיפול נופי) ולא יחסמו מבטים מרחובות מס' 8, 12, 16, 20.</p> <p>3. תאי שטח 701 ו-703 כוללים חזית מסחרית לכיוון דרך אלטנוילנד, שימושים לצרכי הפארק ומרכז מבקרים ל"תל מיכל". גג השטח יפותח ברצף אחד עם הפארק, כאשר מפלס הכניסה הקובעת ייקבע ביחס לדרך אלטנוילנד.</p>
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 הייחודיית ושיקום הערכים שנפגעו. פיתוח הפארק האקסטנסיבי יהיה באופי של "טבע עירוני".</p> <p>2. הפארק החופי כולו יתוכנן כיחידה תכנונית אחת במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לפארק (ע"פ סעיף 6.16) תוך התייחסות למערך הרחובות העירוני וקישור של הולכי רגל לחוף הים.</p>





4.11	פארק / גן ציבורי
	<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.</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. חניה לרכב ולאופניים:</p> <p>א. 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 לפארק.</p> <p>ב. גבולות מקבצי החניה יורחקו כ-2 מ' מזכות הדרך של "דרך הים". התווד יגונן וישתל בעצים למיסוד. גבולות מקבצי החניה לכיוון השטח הפתוח ייתחמו במחסום פיזי, מחומרים המשתלבים בסביבה, באופן שלא יאפשר תנועת כלי רכב מהם אל הפארק החופי.</p> <p>6. 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. ינקטו אמצעים למניעת כניסת רכבי שטח למעט רכבי תפעול ביטחון ותחזוקה.</p> <p>ה. תכנון יעשה בתיאום רשות העתיקות לפי סעיף 6.16.</p> <p>7. בריכת / שלולית חורף- תכנית עיצוב ופיתוח לפארק החופי תתייחס בין השאר גם לממצאי הידרוגיאולוגיה וניקוז.</p>
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>טיפול נופי</b></p> <p>שטח פתוח אינטסיבי בסמוך לדרך הים מצידה המערבי.</p> <p>גבולות השטח כפי שמופיעים בתשריט אינם סופיים וייקבעו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח לפארק החופי.</p> <p>מוקדי הפעילות והחניה כפי שפורטו לעיל יהיו בתחום זה בלבד.</p>
ה	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>גשר/מעבר עילי</b></p> <p>במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי, לפי סעיף 6.16, ייקבע מיקום ורוחב סופי לגשר מעל דרך אלטנוילנד המחבר בין חלקו הדרומי של הפארק החופי לחלקו הצפוני ול"תל מיכל".</p>
4.12	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.12.1	<b>שימושים</b>

	<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.12</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>	<p>1. מתקנים טכניים והנדסיים כגון מתקני איגום, שאיבה, וצנרת מים ביוב וניקוז.                  2. מתקני חשמל להקמה ותפעול של תחנת משנה סגורה של חברת החשמל, על כל המיתקנים והמבנים לרבות מבנה פיקוד, שנאים, עמודי חשמל, כבלים, סוללות קבלים, מובלי כבלים, חדרים ומתקני בקרה, מסדרים חשמליים קבועים וניידים, פורטלים, מבנים תפעוליים, ציוד חשמלי ומכני המותקן בבניין ו/או חצר התחנה, אנטנות תקשורת לצרכי חברת החשמל, ביתן לשומר וכן כל מתקן או מבנה הנדרשים לשם הפעלתה התקינה של תחנת המשנה, בתיאום עם חברת החשמל.                  3. תחנת איסוף אשפה פניאומטית.                  4. תא שטח מס' 1221 ישמש לתשתיות מים ביוב וניקוז.                  5. תאי שטח מס' 1222, 1224 ישמש לתשתיות חשמל.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.12.2</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>	<p style="text-align: center;"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בתא שטח מס' 1221 :                  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. בתא שטח מס' 1222 :                  א. תחנת החשמל על כל מרכיביה תהא מבונה.                  ב. החנייה תהיה בתחום המגרש, לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.                  ג. תחנת המשנה תגודר בגדר בטיחותית.                  ד. תותר העברת תשתיות על ותת קרקעיות בתיאום עם חברת החשמל.                  ה. הקמת מתקנים טכניים והנדסיים ישולבו במסגרת פיתוח בשטח. בשטח בנוי, יעוצב המבנה באופי אדריכלי של המבנים בסמוך. בסמיכות לשטח פתוח ישולבו ככול הניתן בפיתוח השטח הצמוד להם.</p>	א
	<b>תשתיות</b>	ב
	סימון מהתשריט : <b>בלוק מתקן הנדסי ומספרו</b> מוצא ניקוז לים	
	<b>מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים</b>	<b>4.13</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.13.1</b>
	<p>1. שימושים המותרים במבנים ומוסדות ציבור.                  2. תחנת איסוף לאשפה פניאומטית.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.13.2</b>
	<b>הנחיות מיוחדות</b>	א
	<p>כל שימוש הנחשב כרגיש יידרש במסמך סביבתי באישור המשרד להגני"ס.</p>	
	<b>שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים</b>	<b>4.14</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.14.1</b>
	<p>1. שימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח.                  2. חדרים טכניים תת"ק לפי תת"ל 71/ג'.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.14.2</b>
	<b>הוראות פיתוח</b>	א



<p align="center"><b>שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים</b></p>	<p align="center"><b>4.14</b></p>
<p>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 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. תתאפשר ככל הניתן תנועה רציפה של הולכי רגל במדרכות הרחובות הראשיים בכלל והמסחריים בפרט (דרך אלטנוילנד, דרך הים רצועת המתע"ן, דרך מס' 12), לצד הימנעות מקסימלית מתכנון מכניסות לחניונים וכניסות שרות ברחובות אלו.</p> <p>2. הכניסות הנ"ל ימוקמו ככל הניתן ברחובות הצדיים או האחוריים, וכן באמצעות איחוד כניסות לחניונים ואזורי שרות של מגרשים סמוכים.</p>	
<p align="center"><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ב</p> <p>סימון מהתשריט: <b>ציר מערכת הסעת המונים</b></p> <p>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>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ג</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 מתחמית ניתן יהיה לצמצם רוחב זכות דרך, בתיאום בין התכניות המתחמיות האחרות ובהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון.</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>השימושים המותרים בדרך מוצעת</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.16.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p>	<p align="center">א</p>



<b>4.16</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	ר' סעיף 4.15.2 לעיל.
<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. 2. שימושים המותרים בדרך מוצעת.
<b>4.17.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> ר' סעיפים 4.10.2 ו- 4.15.2.
<b>4.18</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.18.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים המותרים על פי תכניות תקפות על פי דין.
<b>4.18.2</b>	<b>הוראות</b>





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מעל הכניסה הקובעת						
		שרות	עיקרי					
8	849	24698	82327	38665	מתחם 1	105 - 100	מגורים	מגורים ג'
8	392	11172	37240	6650	מתחם 1	420	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
25	754	29233	73083	23163	מתחם 1	1050	מגורים	מגורים תעסוקה ותחבורה
		9863	32877		מתחם 1	1050	תעסוקה	מגורים תעסוקה ותחבורה
25	1002	38878	97195	30804	מתחם 1	1055 - 1051	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
		13117	43724		מתחם 1	1055 - 1051	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
6		31836	106117	39415	מתחם 1	401 - 400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
8		3477	11585	8982	מתחם 1	600	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
1		346	1154	15468	מתחם 1	701		פארק / גן ציבורי
1		26	87	11283	מתחם 1	686		שטח ציבורי פתוח
18	681	26416	66041	21626	מתחם 2	108 - 106	מגורים	מגורים ג'
		408	1362		מתחם 2	108 - 106	מסחר	מגורים ג'
12	1444	56012	140030	49253	מתחם 2	116 - 112	מגורים	מגורים ג'
		623	2077		מתחם 2	116 - 112	מסחר	מגורים ג'
8	504	19551	48877	22932	מתחם 2	122 - 119	מגורים	מגורים ג'
18	986	37468	93670	16705	מתחם 2	422 - 421	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
		201	669		מתחם 2	422 - 421	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
12	467	8956	22389	11130	מתחם 2	150	דיר מיוחד	דיר מיוחד
		111	369		מתחם 2	150	מסחר	דיר מיוחד
25	464	17996	44989	14274	מתחם 2	1057 - 1056	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
		6404	21346		מתחם 2	1057 - 1056	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
25	863	33475	83687	41896	מתחם 2	1201 - 1200	מגורים	מגורים ומשרדים
		44469	148231		מתחם 2	1201 - 1200	משרדים	מגורים ומשרדים
6	354	10297	34324	17179	מתחם 2	1304 - 1300	מגורים	מגורים ותיירות
		4413	14710		מתחם 2	1304 - 1300	תיירות	מגורים ותיירות
		450	1500		מתחם 2	1304 - 1300	מסחר	מגורים ותיירות
6		68781	229269	85157	מתחם 2	407 - 402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		519	1731		מתחם 2	407 - 402	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
8		16261	54205	42029	מתחם 2	603 - 601	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
25		70925	177312	44600	מתחם 2	201 - 200	תעסוקה	תעסוקה
2		635	2115	30467	מתחם 2	705 - 703		פארק / גן ציבורי
1		49	165	21405	מתחם 2	670		שטח ציבורי פתוח
			4000	6786	מתחם 2	1224	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
18	1176	45604	114011	37361	מתחם 3	111 - 109	מגורים	מגורים ג'

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מעל הכניסה הקובעת						
		שרות	עיקרי					
		382	1274		מתחם 3	111 - 109	מסחר	מגורים ג'
12	397	15417	38543	13562	מתחם 3	118 - 117	מגורים	מגורים ג'
		209	697		מתחם 3	118 - 117	מסחר	מגורים ג'
8	318	9258	30862	14493	מתחם 3	124 - 123	מגורים	מגורים ג'
8	510	14535	48450	8642	מתחם 3	423	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
12	435	8345	20862	10348	מתחם 3	151	דיר מיוחד	דיר מיוחד
		111	369		מתחם 3	151	מסחר	דיר מיוחד
25	620	24045	60114	30102	מתחם 3	1202	מגורים	מגורים ומשרדים
		31937	79843		מתחם 3	1202	משרדים	מגורים ומשרדים
6	284	8263	27542	13771	מתחם 3	1308 - 1305	מגורים	מגורים ותיירות
		3541	11804		מתחם 3	1308 - 1305	מסחר	מגורים ותיירות
		3541	11804		מתחם 3	1308 - 1305	מסחר	מגורים ותיירות
6		34409	114698	42602	מתחם 3	411 - 408	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		165	550		מתחם 3	411 - 408	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
6		13128	43758	16253	מתחם 3	1223	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים
2		231	769	8063	מתחם 3	708 - 707		פארק / גן ציבורי
			3000	7076	מתחם 3	1221	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
			4000	4901	מתחם 3	1222	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

**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. קוי בניין לפי תשריט ולפי ההוראות בהתאם לייעוד הקרקע הרלוונטי.
- ב. גובה מבנה במטרים מעל הכניסה הקובעת ייקבע במסגרת תכנית מתחמית.
- ג. כל קוי הבניין התת קרקעיים יהיו בקו בניין 0.
- ד. שוכנע מוסד התכנון כי נדרשים שטחי שירות נוספים, ניתן להוסיף בשיעור שלא יעלה על 10% משטחי השירות המצויינים בטבלה.
- ה. תחשיב זכויות הבניה למגורים מבוסס על תמהיל יח"ד כמפורט בסעיפים 6.2.2, 6.2.3 ובנספח הפרוגרמה.
- ו. מקום בו נדרשת קולונדה כחלק מהחזית המסחרית, תתאפשר תוספת של שטחי שירות בשיעור של עד 10% נוספים מהשטח העיקרי.
- ז. בכל המגרשים הכוללים שימושי מלונאות, ניתן לכלול בשטחי המרתפים שימושים עיקריים למלונאות למעט חדרי מלון. שטחים אלה הם נוספים על השטחים (עיקרי + שירות) לשימושי מלונאות מעל לקרקע, בהיקף מקסימאלי של שתי קומות תת-קרקע, לשיקול דעתו של מוסד התכנון.
- ח. בכל המגרשים הכוללים חזית מסחרית ו/או שימושי מסחר בקומת הקרקע, יותרו שטחי מסחר תת-קרקעיים מעבר למפורט בטבלה 5 בהיקף מקסימאלי של קומת תת-קרקע ראשונה.
- ט. 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.
- י. תכניות מתחמיות ייקבעו את פיזור זכויות הבניה במגרשים השונים לפי העקרונות הבאים (יא-כה):
- יא. מתוך סך זכויות הבניה למגורים ביעודי המגורים השונים (מגורים ג', 'דיר מיוחד', 'מגורים', מסחר ותעסוקה', 'מגורים ומשרדים' ומגורים ותיירות), ניתן לכלול עד 5% לשימוש שטחים מבונים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

ציבוריים.

- יב. מתוך סך זכויות הבנייה בייעוד: 'תעסוקה' ו-'מלונאות (אכסון מלונאי)' ניתן לכלול עד 5% לשימוש שטחים מבונים ציבוריים.
- יג. מתוך סך זכויות הבנייה לתעסוקה בייעוד: 'תעסוקה', מגורים מסחר ותעסוקה, 'מגורים תעסוקה ותחבורה' ניתן לכלול זכויות לשימוש מסחר. עד 50% מתוך קומת הקרקע יהיו לשימושי מסחר, ולא יותר מ-15% מסך כל השטחים בתא השטח.
- יד. מתוך סך זכויות הבנייה בייעוד 'מגורים ומשרדים' ניתן לכלול עד 5% לשימוש מסחר.
- טו. ברחובות מזרח-מערב, בחלקם ממערב לרצועת המתע"ן, שטחי המסחר ייקבעו מתוך סך זכויות הבנייה למגורים, לעת הכנתן של התכניות המתחמיות. יובטח כי קומות הקרקע יתוכננו באופן שיאפשר את שימושי המסחר.
- טז. שוכנעה הועדה המקומית כי אין כדאיות במימוש שטחי מסחר אלה תהיה רשאית להתיר בשטח זה שימושי משרדים בהליך של שימוש חורג ובלבד שיובטח כי ניתן יהיה בכל עת לממש את שימושי המסחר במקום.
- יז. מתוך סך זכויות הבנייה למבנים ומוסדות ציבור ניתן לכלול עד 10% לשימושים נלווים לרבות מסחר ומשרדים.
- יח. מתוך סך זכויות הבנייה בייעוד 'מלונאות (אכסון מלונאי)' ניתן לכלול עד 15% לשימוש מסחר.
- יט. מתוך סך זכויות הבנייה בייעוד 'מגורים ג' ניתן לכלול עד 20% לשימוש משרדים ומלונאות.
- כ. מתוך סך זכויות הבנייה לתעסוקה בייעוד 'תעסוקה' 'מגורים', מסחר ותעסוקה ניתן לכלול עד 5% לשימוש מלונאות.
- כא. מתוך סך זכויות הבנייה למשרדים בייעוד 'מגורים ומשרדים' ניתן לכלול עד 5% לשימוש מלונאות.
- כב. מתוך סך זכויות הבנייה לתעסוקה בייעוד: 'תעסוקה', מגורים מסחר ותעסוקה, 'מגורים תעסוקה ותחבורה' ניתן לכלול עד 20% לשימוש דיור מיוחד לרבות מעונות סטודנטים. היקף היחידות הסופי ייקבע בכל מגרש לעת הכנת התכנית המפורטת.
- כג. מתוך סך זכויות הבנייה לתעסוקה בייעוד 'מגורים תעסוקה ותחבורה' כלולים שטחים למרכז תחבורה.
- כד. מתוך סך זכויות הבנייה בייעוד 'מלונאות (אכסון מלונאי)' ניתן לכלול עד 20% לשימוש משרדים, תכנית מתחמית תיתן עדיפות למיקום השטח המלונאי בזיקה לחוף הים.
- כה. ניתן להעביר זכויות בין שצ"פים כל עוד הם נמצאים באותו מתחם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

## 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 בצבע ורוד בנספח מתחמי התכנון. (בסעיף זה 'היתר': היתרי 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 המתחמיות אשר יקודמו מכח תכנית זו. על התכנון לאפשר מימוש מלא לפיתוח הגובל, ובדגש על מניעת הפרעה לפעילות הרק"ל.

ב. יובטח מעבר לחוף הים בכל שלבי ההקמה של התכנית.

ג. לעבודות בתת-הקרקע המחייבות שאיבת מי תהום, יידרש אישור רשות המים.

ד. השבת מי תהום תיעשה לאחר קבלת חו"ד משרד הבריאות.

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. תכנית לפינוי אשפה ומחזור פסולת הכוללת בין היתר הנחיות לטיפול ופינוי אשפה וזרמי פסולת למחזור משימושי הקרקע השונים:

1. מערך האצירה יאפשר מיון והפרדה של פסולת במקור לפחות לשני זרמים בתוך המגרש ובהתאם למדיניות העירייה.

2. הנחיות לסוג ומיקום מכלי אצירת פסולת בתת הקרקע או בקומת הקרקע של הבניין.

3. הקצאת שטחים למרכזי מחזור ומיון שכונתיים (מרכז משאבים).

ו. סקר היסטורי בשטחים שזוהו כבעלי פוטנציאל לזיהום קרקע כמפורט בסעיף 6.8.

ז. אישור המשרד להגנת הסביבה לטיהור הקרקע בשטחים בהם יבוצעו עבודות עפר ופיתוח.

3. הדרכים הראשיות המפורטות במסגרת תכנית זו:

תידרש 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.

4. מסדרון תשתיות תת"ק בהתאם למפורט בסעיף 6.17 (תשתיות) להלן.

5. מנהרת תשתיות:

א. תותר הקמת תשתיות תת-קרקעיות במנהרות שרות בתחום המסומן בתשריט כ'מסדרון תשתיות תת-קרקעי' ומתחת לרחובות המפורטים בתכנית זו, בכפוף לתכנון הנדסי מפורט.

ב. 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>ג. תכנון, ביצוע ותפעול מנהרות השרות תוך התייחסות לממצאי סקר הסיכונים.</p> <p>ד. תכנון מנהרת תשתיות יעשה בתיאום עם משרד האנרגיה ובאישורו, ובתאום עם בעלי התשתיות.</p> <p>6. תא שטח 1224:</p> <p>תנאי להיתר בניה בשטח זה יהיה הגשת מסמך סביבתי, אשר ייערך על-פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ויוגש לאישורו.</p> <p>7. הפארק החופי ויתל מיכל':</p> <p>א. תנאי להיתר בשטח זה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי על ידי הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית והולחוו"ף. פירוט הדרישות המינימאליות לתכנית עיצוב אדריכלי מפורטות בסעיף 6.16 להלן.</p>	



הוראות מתאריות	6.2
<p>סעיף זה מפרט עקרונות תכנון מתאריים החלים על תכנית זו, שיבואו לידי ביטוי בתכניות המתחמיות המקודמות 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>מס' יח"ד: 8,060 יח"ד, בתוספת 4,440 יח"ד עבור דיור מכליל מתוכן 1,890 בשטחים בייעוד ציבורי (עבור דיור בהישג יד כמטרה ציבורית כמשמעותו בתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה - 2014 מכוח סעיף 188 לחוק.</p> <p>3. תמהיל גדלי הדירות:</p> <p>תמהיל יח"ד המינימאלי בכל תחום התכנית יהיה כדלהלן: 15% דירות בהישג יד בגודל משתנה, 7% דיור מוגן, 13% דירות קטנות עד 64 מ"ר מירבי, 65% דירות 4 חדרים ומעלה.</p> <p>4. גובה בניינים:</p> <p>ככלל, הבניה תתחלק לשני טיפוסים עיקריים:</p> <p>א. בניה מרקמית המאופיינת בבינוי מלווה רחוב בגובה 6-8 קומות.</p> <p>ב. בניה מגדלית המאופיינת בבנייה גבוהה מרובת קומות.</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 מבן.</p> <p>6. קווי בניין:</p> <p>א. קווי בניין מחייבים במגרשים הגובלים ברצועת המתע"ן ודרך הים.</p> <p>ב. קווי בניין המסומנים כמחייבים במבננים ממזרח לרצועת המתע"ן ייקבעו לאחר ביצוע מסילת הרק"ל במרחק המינימלי האפשרי מציר המסילה בכפוף לתיאום עם הגורם הסטטוטורי לעניין הרק"ל, ע"פ סעיף 6.3, ויהיו מחייבים כהגדרתם בתכנית זו.</p> <p>ג. תכניות מתחמיות יחלקו את המבננים למגרשים וייקבעו קווי בניין למגרשים, תוך היצמדות לקו בניין מחייב בתכנית זו.</p> <p>7. מרחב ציבורי וסביבה:</p>	



הוראות מתאריות	6.2
<p>א. התכנית תייצר רציפות תנועה להולכי הרגל, לרכבי אופנים לתח"צ ולרכב הפרטי ותשים דגש על קישוריות ביניהם, תוך מתן עדיפות לתנועת הולכי הרגל.</p> <p>8. חניה:</p> <p>א. תותר תוספת קומות מרתף לצורך שימושן כחניון ציבורי בלבד, בכפוף להבטחת מניעת פגיעה במצוק החופי ובהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון.</p> <p>ב. חניה תת"ק לטובת באי הפארק תהיה בתאי שטח 404, 600, 703, 701.</p>	
תנאים להכנת תוכנית מפורטת	6.3
<p>סעיף זה, בצירוף סעיפים 6.4 (הוראות בינוי), 6.5 (הוראות פיתוח), 6.6 (תנועה), 6.7 (חניה), 6.8 (איכות הסביבה), 6.9, 6.10, 6.11 (תשתיות), 6.12 (חשמל), ו-6.13 (סקר סייסמי) מפרטים את דרישות התכנון אשר התכניות המתחמיות יחוייבו בהתייחסות אליהם, כמו גם את מסמכי התכנית המינימאליים הנדרשים בתכניות אלו.</p> <p>1. היקף התכניות המתחמיות:</p> <p>א. גבולות מתחמי התכנון מסומנים בתשריט בקו אפור מקווקוו ומפורטים בנספח המתחמים.</p> <p>ב. המתחמים ממוספרים מצפון לדרום בספרות 1-3.</p> <p>2. ייעודי קרקע ושימושים:</p> <p>א. תכנית מתחמית תכלול, בין היתר, הגדרת אופן עירוב השימושים במבנים נפרדים בתא שטח אחד או במבנים בשימושים מעורבים, או על-ידי חלוקת הבלוק העירוני לתא שטח בייעודי קרקע נפרדים, ובכלל זה שטחים לצרכי ציבור.</p> <p>ב. חלוקת זכויות הבנייה בין השימושים השונים בכל מבנן בהתאם לעקרונות המופיעים בהערות לטבלה 5.</p> <p>ג. בכל בלוק עירוני תבחן האפשרות לחציה של הולכי רגל, רוכבי אופניים ומעבר תשתיות הן בכיוון צפון/דרום, ומזרח/מערב. במסגרת התכנית המתחמית תועדף קביעת אזורים אלו בכיוון צפון/דרום, ומזרח/מערב, או לחילופין ירשמו זיקות הנאה למעבר הציבור להבטחת הוראה זו.</p> <p>ד. קביעת אופן פרישת הדירות הקטנות והדוור המכליל, כך שתהיה סמוך ככל הניתן לאורך ציר המתע"ן.</p> <p>ה. בכל תא שטח אשר בתכנית זו ייעודו מעורב בשימושים של מגורים ומלונאות, יופרדו שימושים אלו למגרשים שונים.</p> <p>ו. קביעת הוראות מחייבות כי הקמת שימושי המסחר הנלווים בייעודי השטחים לצרכי ציבור תעשה בהינף אחד עם הקמת השימושים הציבוריים.</p> <p>ז. בכל תא שטח הכולל מגורים ומשרדים ייקבעו תנאים להיתרי בניה המחייבים בניית משרדים כתנאי למימוש המגורים.</p> <p>3. כללי:</p> <p>א. כל התכניות המתחמיות יחילו את העקרונות המתאריים הקבועים בסעיף 6.2 ובפרק 4 של תכנית זו, ויפרטו אותם בהתאם.</p> <p>ב. כל היועצות או חו"ד הנדרשת בתכניות המתחמיות, תועבר תוך 21 יום מקבלת המסמכים. אי העברת חו"ד במועד אינה מונעת מתן החלטה על ידי מוסד התכנון.</p> <p>ג. תנאי לאישור תכנית מתחמית יהיה תיאום עם הגורם הסטטוטורי לעניין הרק"ל בתאי השטח הגובלים/ חופפים לתוואי רצועת המתע"ן.</p> <p>ד. תנאי לאישור תכנית מתחמית יהיה תיאום עם משרד הבטחון.</p> <p>ה. תנאי לאישור תכנית מתחמית יהיה תיאום עם משרד התחבורה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



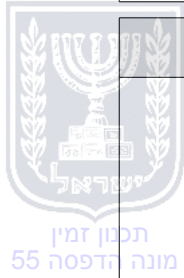
תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



6.4	הוראות בינוי
	<p>סעיף זה, מהווה פירוט נושאי במסגרת סעיף 6.3 (תנאים להכנת תכניות מפורטת) בנושא: בינוי.</p> <p>1. מסמכי תכנית נדרשים:</p> <p>א. נספח בינוי בקנ"מ שלא יפחת מ- 1:500 הכולל בין היתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. העמדת המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים והדמיות.</li> <li>2. איתור מיקומם של מבנים גבוהים ואופן שילובם בבניה המרקמית באופן שהבניה המגדלית לא תעלה על סך של 35% מתכסית המבן.</li> </ol> <p>ב. הוראות בינוי ותנאים לתכניות עיצוב אדריכלי ולהיתרי בניה בכפוף להוראות תכנית זו הכוללות בין היתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קביעת קווי בניין למגרשים, תוך היצמדות לקו בנין מחייב בתכנית זו.</li> <li>2. שמירה על גובה בינוי מקסימלי.</li> </ol> <p>2. הנחיות:</p> <p>א. בכל תאי השטח המבוני 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.</p> <p>ב. חזית מסחרית כמסומן בתשריט וכהגדרתה בתכנית זו:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטחי המסחר בקומת הקרקע יוצמדו אל חזית הרחוב ויהיו רציפים בשיעור של לפחות 80% מאורך החזית.</li> <li>2. כניסה לחזיתות מסחריות תעשה ממפלס הרחוב.</li> <li>3. לובאי הכניסות למבני המגורים ימוקמו בצד האחורי של המבנה כאשר הכניסה אליהם תהיה מהרחובות הצידיים או במידת הצורך מהרחוב המסחרי דרך מעבר לא רחב, באופן שיצמצם את הפגיעה ברצף המסחרי.</li> <li>4. ברחובות צפון/דרום - קו הבניין הוא 0.00 מ' עם קולונדה המלווה את החזית המסחרית בעומק שלא יפחת מ- 4.00 מ'.</li> <li>5. ברחובות מזרח/מערב (רחובות מס' 8, 12, 16, 20) - קו הבניין 0.00 מ' ללא קולונדה.</li> <li>6. תובטח שקיפות מרבית של החזיתות המסחריות באמצעות חלונות ראוה שקופים.</li> </ol> <p>ג. שטחי ציבור מבוני:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטחים אלו ימוקמו בקומת הכניסה או בקומה שמעליה 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 שימושים ציבוריים אלה לשימושים האחרים.</li> <li>2. ככל שהפרוגרמה לשימוש הציבורי תדרוש חצר/שטחים פתוחים, שטחים אלה יוצמדו לשימושים הציבוריים.</li> <li>3. שטחים אלו ירשמו על שם עיריית הרצליה במסגרת התכניות המתחמיות 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>
6.5	<p>הוראות פיתוח</p> <p>סעיף זה, מהווה פירוט נושאי במסגרת סעיף 6.3 (תנאים להכנת תכניות מפורטת) בנושא: פיתוח ומרחב ציבורי.</p> <p>1. מסמכי תכנית נדרשים:</p> <p>א. נספח נופי בקנ"מ שלא יפחת מ- 1:500 הכולל בין היתר:</p> <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</li> </ol>



הוראות פיתוח	6.5
<p>למיקומם העירוני בתכנית זו, בבלוק העירוני ובממשק בין שטחים גובלים.</p> <p>3. קביעת רשת רציפה ומופרדת של שבילי אופניים ברחובות שאינם ממותני תנועה כולל הפרדה מלאה המאפשרת חציית כל הצמתים ברכיבה רציפה.</p> <p>4. הגדרת תפקוד חצרות פנימיות בבלוק העירוני.</p> <p>5. הגדרת פתרונות תכנוניים התומכים בפעילות הולכי הרגל ופעילות קהילתית במרחב הציבורי ברחובות, בקולונדות, בכיכרות, בשצ"פים וכו'.</p> <p>ב. סקר עצים בו ייקבעו בין היתר העצים לשימור ו/או העתקה ו/או עקירה.</p> <p>2. הנחיות:</p> <p>א. תועדף קביעת ייעודי קרקע בעלי אופי ציבורי כגון שצ"פ, שביל וכדו' לצירי הולכי רגל.</p> <p>ב. בכל מקרה שלא יתאפשר קביעת ייעודי קרקע ציבוריים, תובטח זיקת הנאה להולכי רגל ורוכבי אופניים לצורך שמירת רצף מעבר בין הייעודים השונים.</p> <p>ג. רצף הציר יהיה בקו ישר, ככל הניתן, המאפשר קשר מבט ותנועה.</p> <p>ד. רוחבו של הציר לא יפחת מ- 6 מ'.</p> <p>ה. יותר מעבר הציר דרך מבנה, כל עוד גובה המעבר לא יפחת מ- 8 מ', המעבר יסומן כפתוח לציבור ותתאפשר תנועה חופשית ללא הצבת מכשולים מכל סוג לאורך השבוע או שעות היום.</p> <p>ו. מיקום התוואי הסופי יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ברמת המבן.</p> <p>ז. החצרות הפנימיות ישמשו גם כמרחב משותף לשימוש הדיירים או שימושי ציבור כגון חצרות גני ילדים ומעונות יום. תכנית מתחמית תקבע את המעברים בתוך הבלוק העירוני ובין בניינים בהתאם להוראות סעיף 6.3.2 (ג) לעיל.</p> <p>ח. הרחובות יבטיחו מסלול תנועה מוצל רציף להולכי הרגל בשילוב של קולונדות, עצי צל, פרגולות ועוד.</p> <p>ט. מפלס הכניסה הקובעת יהיה לפי סעיף 6.15 (תכנית עיצוב אדריכלי).</p> <p>י. 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>יא. עצים בוגרים:</p> <p>ככל שייקבע שניתן לשמר את האקליפטוסים בתאי שטח 678, 679, 691, תיאסר כל בניה, לרבות תשתיות, בתחום המסומן בתשריט. תכנית מתחמית בתאי שטח אלו תכלול הוראות לשימורם, וכן הוראות באשר לבינוי הסמוך להם אשר יבטיח את שמירתם.</p>	



תנועה	6.6
<p>סעיף זה, מהווה פירוט נושאי במסגרת סעיף 6.3 (תנאים להכנת תכניות מפורטת) בנושא תנועה.</p> <p>1. מסמכי תכנית נדרשים:</p> <p>א. נספח משולב תנועה ונוף הכולל בין היתר:</p> <p>1. חתכים טיפוסיים לרוחב בין קווי בנין הכוללים הצגת קווי זכות הדרך, רוחב רצועות הליכה נקיות, 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. רוחב מזערי נדרש למעברים להולכי רגל ולאופניים.</p> <p>4. קביעת מיקום כניסות רכב למגרשים השונים, תוך מתן דגש על מיעוט כניסות לחניונים</p>	



6.6	תנועה
	<p>לכלי רכב פרטיים על ידי איחוד כניסות בין המגרשים.</p> <p>5. קביעת מספר קומות המרתף והיקף השטחים התת-קרקעיים לחניה בהתאם להערות טבלה 5.</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> <p>2. הנחיות:</p> <p>א. כל שטח בתחום זכות הדרך שלא ינוצל עבור תחבורה יפותח כחלק ממרחב הנטיעות והולכי הרגל.</p> <p>ב. תנאי לצמצום רצועת המתע"ן ע"פ תת"ל/71 ג' יהיה הפעלה בפועל של הקו הירוק.</p>



6.7	חניה
	<p>סעיף זה, מהווה פירוט נושאי במסגרת סעיף 6.3 (תנאים להכנת תכניות מפורטת) בנושא: חניה.</p> <p>1. מסמכי תכנית נדרשים:</p> <p>א. נספח תנועה הכולל בין היתר:</p> <p>1. תקן חנייה:</p> <p>תקן החנייה לכל השימושים יהיה תקן מירבי מופחת ופרוגרסיבי שיקבע לעת התכנון המפורט, ובהתייחס למערכות הסעת המונים במרחב, ובכלל זה היסעים ייעודיים משלימים.</p> <p>2. תכנון חניונים וחניות אופניים.</p> <p>3. הנחיות ותכנון מקומות לטעינת רכב חשמלי.</p> <p>2. הנחיות:</p> <p>א. מוסד התכנון יקבע חפיפה בין שימושים שונים הפועלים בשעות שונות באותו מרחב, לצורך הקצאה מצומצמת של מקומות חנייה עבורם.</p> <p>ב. לא תותר הצמדת חניות לשימושים שאינם מגורים.</p> <p>ג. תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה, ובכל מקרה בתחשיב מירבי של 1:1.</p> <p>ד. בכל השימושים שאינם מגורים, החניה תהווה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה. קביעת הכמות היחסית של החניה הציבורית תיעשה ע"י מוסד התכנון.</p> <p>ה. כל החניות תהינה תת-קרקעיות. מספר מרתפי החניה יהיה בהתאם לדרישת תקן החניה והשימושים הנלווים במרתפי החניה.</p> <p>ו. כניסות לחניונים תת-קרקעיים (ובכלל זה לחצרות משק) יהיו ככל הניתן משותפות לשני מגרשים סמוכים או יותר באותו בלוק עירוני.</p> <p>ז. רמפת הירידה לחניון תמוקם בתחום המגרש, בתחום קווי הבניין בלבד.</p> <p>ח. תובטח זכות מעבר לכלי רכב בין חניונים בתת-הקרקע ככל שיידרש.</p> <p>ט. בתאי שטח בקרבת תחנות מתע"ן יותקנו מתקני חניה לאופניים כולל חניה מאובטחת לטובת משתמשי הרק"ל והמרחב הציבורי מעבר לדרישות על פי תקן החניה ובהתאם לדרישת הרשות המקומית.</p> <p>י. 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</p>



6.7

חניה

לרכב חשמלי.  
 יא. חניה דו-גלגלית תהיה בקומת הקרקע כך שתותר רק בתחום תכנית המבנים המאושרים ולא בנפרד מהם.  
 יא. במרתפי החניה תותר הקמת מתקני אגירת אנרגיה בכפוף לעמידה בתקני איכות סביבה.  
 יב. פריקה וטעינה:  
 בבניינים בעלי 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.

6.8

איכות הסביבה

סעיף זה, מהווה פירוט נושאי במסגרת סעיף 6.3 (תנאים להכנת תכניות מפורטת) בנושא: איכות הסביבה.

1. מסמכי תכנית נדרשים:

א. נספח אקוסטי- לתכנית מתחמית הכוללת מבנים הפונים לכיוון כביש ארצי מס' 2 (כביש החוף).  
 ב. נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז אשר יקבע בין היתר מיקום למתקן הפרדת שמנים לטיפול במי הנגר של הכבישים.  
 ג. לתכנית מתחמית 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.  
 ד. נספח סביבתי הכולל בין היתר:

1. קביעת תנאים למניעת רעש.  
 2. הנחיות למניעת מטרדי אבק- הנחיות להרבדת אבק, אופן טיפול בשינוע חומרים, נוהל 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.  
 4. תכנית מתחמית מס' 4 כל שימוש רגיש בתא שטח מס' 1223 בייעוד "מבנים, מוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים", יידרש במסמך סביבתי באישור המשרד להגנת הסביבה.

ה. 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.

ו. נספח גיאו-טכני - מיפוי אפשרויות וסיכונים בחידור מי נגר ובחפירות תת קרקעיות בתחום התכנית בכלל, ובקירבה למצוק החופי בפרט. הגדרת המקרים בהם יהיה צורך בחוות דעת



איכות הסביבה	6.8
<p>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.</p> <p>2. הנחיות:</p> <p>א. התכנית המתחמית תגדיר חובת עמידה בתקני הבניה הירוקה התקפים לעת הוצאת היתרי הבניה לכל המבנים הכלולים בה.</p> <p>ב. תכנית מתחמית מס' 2 תקבע שימושים למגרשים הגובלים בדרך ארצית מס' 2 ועד למרחק של 50 מ' ממנו (בתאי השטח 1201-1202), כך שלא יכללו שימושים רגישים במבנים אלו, במרחק של עד 50 מ' מכביש החוף.</p> <p>ג. מרכזי אנרגיה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לתחמ"ש יבוצע חיזוי קרינה טרם הקמתו ובקרת שטף הקרינה בפועל לאחר הקמתו.</li> <li>2. למרכזי ייצור אנרגיה מקומיים, מסמך סביבתי כמפורט בסעיף 6.9 להלן.</li> </ol>	



תשתיות	6.9
<p>סעיף זה, מהווה פירוט נושאי במסגרת סעיף 6.3 (תנאים להכנת תכניות מפורטת) בנושא: תשתיות.</p> <p>להוראות לעניין מסדרון תשתיות תת"ק ר' סעיף 6.11.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מסמכי תכנית נדרשים:</li> <li>א. תשריט והוראות הכוללים בין היתר: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הקצאת מגרשים למתקנים הנדסיים מקומיים לתשתיות מקומיות ככל הנדרש, כגון אשפה, ניהול נגר, אגירה וייצור אנרגיה בהתאם להנחיות שיקבעו בתכנית המתחמית לעניין מיקום, ובכפוף לבדיקות סביבתיות שייערכו לעת עריכתן.</li> <li>2. התכנית המפורטת תקבע את כל הנדרש למימוש מטרתה, ובכלל זה את כל השימושים המבנים, המתקנים והקווים הנדרשים להקמתה, לתפעולה, לאחזקתה, לשדרוגה, להנגשתה, אמצעי ביטחון ובטיחות, מתקנים למזעור מפגעים ולהגנה על הבריאות ואמצעי ניטור ובקרה. בתשריט התכנית יסומנו בהתאם לצורך רוחב רצועת האחזקה ורוחב רצועת העבודה. התכנית תכלול במידת הצורך גם תחום השפעה ומגבלותיו בהתאם למסמכים הסביבתיים.</li> <li>ב. נספח אנרגיה הכולל בין היתר: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בחינת מקורות אספקת האנרגיה. מיקסום הפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים בתחום התכנית. ערך סף מינימום ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים יקבע כערך מחייב בהוראות התכנית.</li> <li>2. 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.</li> <li>3. מיפוי מצב בסיס הנגזר מתחזית צריכת האנרגיה בתחום התכנית (פרופיל צריכה). תבוצע הערכה של צריכת האנרגיה, כולל טעינת רכב, ברמה שעתית לאורך שנה שלמה.</li> <li>4. ניתוח אמצעי התייעלות בצריכת אנרגיה כגון בניה ירוקה, ניהול הביקוש לאנרגיה ואגירת אנרגיה, הפקה יעילה של אנרגיה בתחום התכנית.</li> <li>5. תחזית צריכת האנרגיה בתחום תכנית לאחר נקיטת כל אמצעי התייעלות המומלצים. תבוצע הערכה של צריכת האנרגיה ברמה שעתית לאורך שנה שלמה.</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>	



6.9	תשתיות
	<p>6. ניתוח היתכנות להתקנת מערכות פוטו-וולטאיות ותרמו-סולאריות על גגות וחזיתות דרומיות, מערביות ומזרחיות.</p> <p>7. הנחיות מחייבות להוראות התכנית להתייעלות בצריכת אנרגיה ולייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים. ובכלל זה הנחיות אדריכליות לשילוב יעיל של מערכות פוטו-ולטאיות בגגות ובחזיתות ולמניעת הסתרתן מקרינת השמש.</p> <p>8. התייחסות לאפשרות להקמת מתקני ייצור אנרגיה מבזורים.</p> <p>9. 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 מבזורים, יבחנו ההשלכות הסביבתיות של מתקנים מסוג זה. יקבעו הוראות ואמצעים מחייבים למניעת קרינה, ריח, רעש ורעידות, איכות אויר, שמירה על מרחק משימושים רגישים לפי הנחיות ואישור המשרד להגנת הסביבה והגורמים המוסמכים הרלוונטיים, וכן יינתנו הוראות לקביעת נהלים לתפעול ותחזוקה שוטפת ולמקרי חרום.</p> <p>ג. נספח מים וביוב</p> <p>יש להציג תכנון בהתאם להנחיות מנהל הביוב, הגנ"ס ומשרד הבריאות לרבות פרשה טכנית.</p> <p>ד. נספח בינוי הכולל בין היתר גובה מבנים, קוי בניין וזכויות בניה.</p> <p>ה. נספח נופי הכולל בין היתר הנחיות להשתלבות בסביבה ונספח סביבתי הכולל התייחסות להשפעות סביבתיות לרבות רעש, ריח וחומ"ס.</p> <p>ו. נספח פינוי אשפה הכולל בין היתר הנחיות בהתאם לשיטת פינוי האשפה שתיקבע בתחום תחולת התכנית המתחמית.</p>



6.10	תשתיות
	<p>(המשך מסעיף 6.9)</p> <p>2. תנאים:</p> <p>א. תכנית מפורטת למתקנים ולקווי מים תאושר לאחר התייעצות עם רשות המים ועל פיה יינתנו היתרי בניה. תכנית מפורטת שעניינה שפכים או קולחין, תאושר לאחר התייעצות גם עם הועדה המקצועית למים ולביוב.</p> <p>3. הנחיות:</p> <p>א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים ועמודי תאורה), צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. לא תתאפשר העברת והקמת תשתיות בתחומי הפארק, אלא לצרכי הפארק בלבד.</p> <p>ג. 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>ד. קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי ניתן להתיר בתכנית מתחמית או בתכנית עבודה ביעודים ומיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>1. בתחום מערכות תשתיות ודרכים.</p> <p>2. בתחום מגרשי הייעודים השונים, לרבות: כיכר עירונית, שטח פרטי פתוח; חניונים פרטיים וציבוריים; מדרכות ושבילים ושצ"פ. לא תותר הקמת תשתיות גז טבעי ביעוד פארק.</p> <p>ה. לא יינתן היתר בנייה לשימושים רגישים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p>

6.10

## תשתיות

1. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז.
2. מערכות מבוססות אנרגיה סולארית תאים פוטו-וולטאיים:
  1. תתאפשר התקנת פנלים פוטו-וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים מערכות להפקת אנרגיה בטכנולוגיות נוספות (דוגמת אנרגיית רוח, אנרגיית גלים, מערכת גיאו-תרמית וכיו"ב), בכל תחום התכנית וזאת בכפוף לבדיקה סביבתית מתאימה.
  - ח. בהכנת כל תכנית מפורטת יבחן הצורך בהקמת מערכת לאיסוף וסילוק מי תהום כתוצאה מהשפלה כחלק מתשתיות העל.
  - ט. יש לשמור מרחק של לפחות 50 מ' מתא שטח הכולל שימושי ביוב ממגורים, שימושים ציבוריים ו/או מקור מים.

6.11

## תשתיות

## סימון בתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק

1. שימושים:
  - א. ישמש למסדרון תשתיות תת"ק כגון רצועה למעבר קווי חשמל בכל המתחים לרבות מתח עליון, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה זמניים ורצועת עבודה להקמת הקווים, שוחות לתיבות חיבור וכל הנדרש להקמה, הפעלה ושיקום של רשת החשמל וכן קווים ומתקני תשתית נוספים, ובכפוף לכל דין.
  - 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 מציהנה 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 ויושובו 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.



<p align="center"><b>תשתיות</b></p> <p align="center"><b>סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>ה. כל תכנית בתחום המסדרון, לרבות בקשה להיתר בניה, תחוייב בסימון המסדרון בהתאם לתכנית זו כדי שלא יתכננו שימושים שיפגעו במסדרון/ ייפגעו ממנו.</p> <p>ו. לאחר הנחת הקו, לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימוש בתחום המסדרון, אלא רק לאחר שניתן תחילה אישור לכך מהחברה המספקת חשמל, לרבות לעבודות עפר ועבודות פיתוח שטח וחניות.</p> <p>ז. חצייה או מעבר של קווי תשתית בתחומי המסדרון החשמל והקמת מבנים ומתקנים נלווים להם, כגון קווי דלק, גז טבעי וקווי אספקה אחרים חייב בתיאום עם החברת המספקת חשמל וקבלת הנחיות בטיחות ממנה.</p> <p>ח. לא תותר נטיעת עצים מעל רצועת הכבלים ומסדרון החשמל, כפי שתסומן בתשריט עדות האמור בסעיף קטן ג' להלן.</p> <p>5. מנהרת תשתיות :</p> <p>א. בתחום מסדרון תשתיות תתאפשר הקמת מינהרת תשתיות בכפוף לתכנון הנדסי מפורט.</p> <p>ב. השימוש המאושר לקו חשמל מתח עליון כמפורט בתכנית זו יבוטל והקו יועתק למינהרת תשתיות, ככל שזו תוקם. פרוק הקו והעתקתו יתואם עם החברה המספקת חשמל ועם הרשות המקומית, זאת מבלי לפגוע בהספקת החשמל לשכונה.</p>	
<p align="center"><b>חשמל</b></p> <p>סעיף זה, מהווה פירוט נושאי במסגרת סעיף 6.3 (תנאים להכנת תכניות מפורטות) בנושא חשמל.</p> <p>1. מסמכי תכנית נדרשים :</p> <p>א. נספח חשמל הכולל בין היתר קווי חשמל, חיבור לתחמי"ש, מיקום תחנות טרפו.</p> <p>2. הנחיות :</p> <p>א. קווי חשמל בתחום התכנית יהיו תת- קרקעיים. תחנות שנאים תהיינה, ככל הניתן, בתת הקרקע. ככל שיוכח על ידי מחלק החשמל כי ההטמנה בתת הקרקע אינה אפשרית, תהיינה התחנות משוקעות בקרקע.</p> <p>ב. 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>ג. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).</p> <p>ד. תותר הקמת חדרי שנאים בתת הקרקע בכל היעודים. בפארק, החופי - לצרכי הפארק בלבד.</p> <p>ה. תחנות השנאים יבנו בתוך מגרשי הבנייה. לא יוקצו מגרשים נפרדים לתחנות שנאים מלבד המגרשים המיועדים לחדרים טכניים עבור הרק"ל.</p> <p>ו. מתקני החשמל ימוקמו בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ובהתאם להיתרי סוג מכוחו.</p> <p>ז. 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 align="center"><b>6.12</b></p>
<p align="center"><b>סקר סייסמי</b></p> <p>סעיף זה, מהווה פירוט נושאי במסגרת סעיף 6.3 (תנאים להכנת תכניות מפורטות) בנושא :</p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

<p style="text-align: center;"><b>סקר סייסמי</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.13</b></p>
<p>סייסמי.</p> <p>1. תכניות מתחמיות יכללו בתקנון שלהן את ההנחיות הבאות:</p> <p>א. תנאי למתן היתרי הבניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים, או מבנים שאמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת ולאחר רעידת אדמה, או מבנים שכשל בהם ובמתקניהם עשוי להיא לאיום סביבתי חמור לפי שיקול דעת מוסד התכנון, יהיה ביצוע סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בת"י 413 על עדכוניו, והטמעת ממצאי הסקר בתכן הסייסמי ההנדסי של המבנים והמתקנים.</p> <p>ב. תנאי למתן היתרי בניה יהיה גיבוש תכן סייסמי והנחיות ביסוס על פי המאפיינים הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים בשטח ההיתר,</p> <p>ע"י מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור. סוג הקרקע ייקבע בהתאם לתנאי הקרקע לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר, ובהתאם להנחיות ת"י 413 המחייבות את הורדת דרגת קשיחות הקרקע באזורים החשודים בהגברה חריגה. סעיף זה אינו חל על בקשות להיתר בניה מסוג "עבודה מצומצמת".</p>	
<p style="text-align: center;"><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>סעיף זה מפרט עקרונות בסיסיים לתכניות עיצוב אדריכלי לשטחים המסומנים בנספח מתחמי התכנון, בתחום רצועת המתע"ן והמגרשים הגובלים בה ובתחום דרך הים והמגרשים הגובלים בה. במסגרת התכניות המתחמיות יוגדרו הדרישות המלאות לנושא זה.</p> <p>1. תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי תכלול את כל השטח המסומן בתוך תחום התכנית המתחמית. תנתן עדיפות להגשת תכנית עיצוב בכל תחומה גם אם כולל מספר מתחמי תכנון.</p> <p>2. 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 המתחמית.</p> <p>3. 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: center;"><b>6.14</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>סעיף זה מפרט את הדרישות התכנוניות ואת תכולת המינימום של תכנית עיצוב אדריכלי לבלוק העירוני. במסגרת התכניות המתחמיות יוגדרו הדרישות המלאות לנושא זה.</p> <p>1. חלוקת הבלוק העירוני לתאי שטח בהתאם לקבוע בתכנית המתחמית. חלוקת המגרשים תבטיח אפשרות למימוש מלא של הבינוי והפיתוח המותרים בכל מגרש, ללא תלות בפיתוח במגרשים אחרים.</p> <p>2. הוראות להבטחת אחידות ורצף בעיצוב חזית הרחוב לכל אורך הבלוק, ובכלל זה פרטי קולונדות.</p> <p>3 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>4. מפלס פני הקרקע בחצר המגרש, כולל מפלס גג החניה התת-קרקעית בחזית לכיוון הרחוב,</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.15</b></p>



<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>יתוכן ברציפות למפלס המרחב הציבורי ככל הניתן.</p> <p>5. 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>6. קביעת הוראות מחייבות לכמות ואיכות נטיעות עצי צל, גינון ופיתוח והפירוט אמצעי ניהול מי נגר.</p> <p>7. ככל הניתן יש לתכנן את המבנה ו/או המבנה כך שלא ייווצרו גדרות וקירות תומכים לחזית הרחוב.</p> <p>8. הוראות בינוי לפתרונות של פריקה וטעינה, חצרות משק וכד' לפעילות המסחרית, במטרה למזער מטרדים למגורים ולהולכי הרגל, ולהמעייט ככל הניתן בחצרות משק תת קרקעיות.</p> <p>9. הוראות למיקום רחבות לרכב כיבוי אש.</p> <p>10. מיקום של כניסות לחניונים תת-קרקעיים, תוך תכנון כניסת הולכי רגל נפרדת מהפתח לכניסת הרכבים.</p> <p>11. הגדרה מינימאלית של הספק מותקן של מערכות ייצור אנרגיה מתחדשת בכל בנין, ובתנאי שסך כל הייצור יעמוד ביעד שנקבע בנספח האנרגיה של התכנית.</p> <p>12. תכנון הנחת התשתיות, בכלל זה קווי חלוקה לגז טבעי ואיסוף פנאומטי לאשפה, באופן שתובטח אפשרות הקמת מערכות התשתית בכל עת במרחקים הנדרשים תוך עמידה בכלל הוראות החוק, לרבות צו הבטיחות, ותוך בחינת השלכות סביבתיות.</p> <p>13. בשימושי מלונאות אשר יידרשו לאזור הורדת והעלאת אורחים, הצגת הפתרון באופן אשר לא יהווה הפרעה לתנועה.</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>סעיף זה מפרט את הדרישות לתכניות עיצוב אדריכלי לפארק החופי וליתל מיכל':</p> <p>1. מסמכי תכנית נדרשים:</p> <p>א. תכנית בינוי ונוף בקני"מ 1:500 (לפחות) לכל תחום הפארק, תוך התייחסות נקודתית לנושאים הבאים:</p> <p>1. פירוט השטחים המבונים בקני"מ שלא יפחת מ- 1:100.</p> <p>2. עיצוב גשר להולכי רגל ומעבר אקולוגי מעל דרך אלטנוילנד ברוחב שלא יפחת מ-20 מ'. רוחב המעבר האקולוגי בלבד לא יפחת מ-15 מ'.</p> <p>3. תכנון כולל של תאורה, ריהוט רחוב, פתרונות הצללה, שילוט.</p> <p>4. פרישת שטחי החניה לבאי פארק החוף, ופירוט שלביות הביצוע של החניונים ביחס לפיתוח הפארק.</p> <p>5. תכנון הירידות לחוף, חיזוקן, אופן השימוש בהן, תכנון ניקוז לירידות שימנע פגיעה במצוק.</p> <p>ב. נספח אקולוגיה אשר יכלול בין השאר:</p> <p>1. הגדרת גבולות השטחים והאתרים לשימור, הנחיות לשימור.</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 הידרוגיאולוגי אשר יכלול הוראות בנושא השמירה על המצוק ועל בריכת החורף.</p> <p>ד. נספח ניהול נגר וניקוז.</p> <p>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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



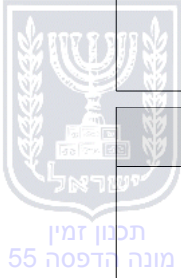
תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

<p style="text-align: center;"><b>עיצוב אדריכלי</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.16</b></p>
<p>ה. הצגת חווי"ד רשות העתיקות לענין תכנון "תל מיכל".</p> <p>2. הנחיות:</p> <p>א. תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החופי ול'תל מיכל' יוגשו כמקשה אחת בלבד כמסומן בנספח המתחמים.</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. ותאפשר הקמת מתקני טיפול תת-קרקעיים במים אפורים בתחומי הפארק ככל ויידרש, תכנית עיצוב אדריכלי לפארק תפרט את התנאים לשילובם בנוף ובפיתוח.</p> <p>ג. תכנון השטחים הבנויים ופרישת השימושים בהם יעשה תוך הבטחת עיצובם כך שיהוו חלק מהפיתוח הנופי, לרבות השימוש בגגות המבנים כשטח מגונן ורצוף עם שטחי פארק החוף עצמו, ותוך התבססות על ידע הרקע הנצבר, כמפורט להלן.</p> <p>ד. סקר אקולוגי מפורט וקביעת אמצעים לצורך מניעת פגיעה בערכי טבע ובבריכת החורף. הגדרת ליבות השימור בהתייחס למיקום מינים בסיכון (אדומים) ואנדמיים.</p> <p>ה. 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>ו. 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 מכירסוס/מיחתור באזור יסודות הגשר עקב פגיעת גל צונאמי. התכן ההנדסי והסיסמי ישען על מידע לגבי התכונות הגיאוטכניות וההידרוגיאולוגיות של חתך הקרקע במקום לעת הבקשה להיתר.</p>	



<p style="text-align: center;"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.17</b></p>
<p>סעיף זה מפרט את התנאים להיתר בשטחים אשר יפורטו בתכניות מתחמיות עתידיות.</p> <p>1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי על ידי הוועדה המקומית, בהתאם לסימונים המופיעים בנספח מתחמי התכנון יהוו תנאי לקידום היתרי בניה בתחומן.</p> <p>2. אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי לכל בלוק עירוני בשלמותו, יהווה תנאי להגשת היתרי בנייה למגרש הראשון בתחום אותו בלוק עירוני. תכנית העיצוב האדריכלי והנופי תכלול בין היתר התייחסות לנושאים המפורטים בסעיף 6.15 לעיל.</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 המתחמיות, בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל המצויים בתחום התכנית ובסמוך לה כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה חיבור לשפד"ן ולמערכת הביוב העירונית.</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 תהווה סטיה ניכרת מתכנית. 2. תוספת שימוש למגורים במגרשים בייעוד מלונאות תהווה סטיה ניכרת מתכנית. 3. תוספת זכויות למגורים מעבר לקבוע בתכנית זו במגרש שהותרו בו שימושים מעורבים למלונאות ולמגורים תהווה סטיה ניכרת מתכנית. 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 המתחמית.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.21</b></p>
<p>א. אתרי עתיקות שנמצאים בתחום שטחים ציבוריים, שהם בעלי ערך ועניין ישמרו בפיתוח השטח, ככול שהדבר משתלב בתכנון. ב. יש לשמר את העתיקות בשטח התכנית בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הנופי ובתסקיר. ג. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כשטח עתיקות, תבוצע על פי הוראות חוק העתיקות.</p>	
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.22</b></p>
<p>1. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור לרבות דרכים חדשות, מגרשים בייעוד ציבורי, השטחים הבנויים עבור מבנים ומוסדות ציבור ובמגרשים בייעודים מעורבים יירשמו בבעלות הרצליה ללא תמורה במסגרת רישום החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין. 2. העירייה תהא רשאית להפקיע את כל השטחים המפורטים מכח תכנית זו, ולתפוס חזקה בהם עם אישור תכנית זו. 3. למען הסר ספק, על הפקעת הדרכים המסומנות בתכנית זו בתחום תת"ל 71/ג' תחולנה ותחייבנה הוראות תת"ל 71/ג' שתגברנה על הוראות תכנית זו, לרבות בעניין הפקעה תת-קרקעית בלבד ובניה זיזית בתחומה.</p>	
<p><b>איחוד וחלוקה סימון בתשריט : גבול מתחם</b></p>	<p><b>6.23</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 מתחמית כהגדרתה בתכנית זו תהיה תואמת לתחום כל אחד ממתחמי תכנון 1-3 בשלמותו, ותכלול איחוד וחלוקה. 4. שימור זכויות</p>	



6.23

**איחוד וחלוקה  
סימון בתשריט : גבול מתחם**

א. רצועת תחום תת"ל ג'71/ג' תופקע בהתאם להוראות תת"ל ג'71/ג' ותירשם על שם המדינה. השטחים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.

ב. בעלי הזכויות בשטחים הציבוריים וברצועת תחום תת"ל ג'71/ג' יכללו בתכניות המתחמיות במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון של מתחם האיחוד והחלוקה. יעוד הקרקע במצב הנכנס לעניין תכנית לאיחוד וחלוקה כאמור, יהיה כפי יעודה ערב אישורה של תכנית זו. בעלי הזכויות בשטחים הציבוריים וברצועת תחום תת"ל ג'71/ג' לא יהיו זכאים לקבל פיצויי הפקעה אלא אם יודיעו כי הם מעוניינים לקבל פיצויי הפקעה בהתאם לדין, חלף הכללתם בתכניות המתחמיות לאיחוד וחלוקה שיאושרו בעתיד.

ג. חלפו 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו ולא אושרה תכנית מתחמית הכוללת איחוד וחלוקה, יפקעו הוראות סעיף ב' לעיל ובעלי הזכויות האמורים יהיו זכאים לתבוע את פיצויי ההפקעה ככל שאלה מגיעים להם לפי הדין. בסמכות הועדה המחוזית להאריך תקופה זו בחמש שנים נוספות בהתחשב בהתקדמות הליכי התכנון של התכניות המתחמיות.

6.24

**הוצאות הכנת תוכנית**

בהתאם לחוק התו"ב תהיה הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות עריכת התכנית.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תחבורה- פעימה ראשונה (עד 6,000 יח"ד, עד 500,000 מ"ר לתעסוקה)	תנאי להיתר בניה ראשון יהיה: א. קו מתעיין (הקו הירוק) ב. רשת קווי אוטובוסים משלימה לסביבה הקרובה ולערים הסמוכות ג. מסוף תחבורה זמני (במתחם 1 יהיה בתא שטח 1050, במתחמים 2 + 3 יוצג פתרון למסוף תחבורה זמני) ד. מסילת רכבת רביעית (לפי תכנית אסטרטגית של רכבת ישראל)
2	תחבורה- פעימה שנייה (עד 9,500 יח"ד, עד 700,000 מ"ר לתעסוקה)	תנאי להיתר בניה ליחידת הדיור ה-6,001, ר-500,001 מ"ר לתעסוקה, יהיה: א. רשת נת"צ ב. מהיר לעיר בכביש 2 ג. מחלף רב מכר ד. הנתיבים המהירים על כביש 20 ה. מטרו 3M
3	תחבורה- פעימה שלישית (עד 12,500 יח"ד)	תנאי להיתר בניה ליחידת הדיור ה-9,505 יהיה: א. מסוף תח"צ קבוע
4	תשתיות- פעימה ראשונה	א. תנאי להיתר בניה ראשון במתחמים 2 ו-3 יהיה קיום מכון שאיבה לביוב ובריכת איגום

תאור שלב	מספר שלב	התנייה
		<p>למים.</p> <p>מתחם מס' 1 לא תלוי בהקמת מתקנים אלו ויכול להתבסס על מערכות המים והביוב הראשיות</p> <p>ממזרח לכביש 2.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה פתרון ניקוז כמופיע במסמכי התכנית או פתרון חלופי באישור הגורם המוסמך.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה קיום תחמ"ש בהתאם לדרישת חברת החשמל על פי צרכי המערכת ועל פי התקדמות המימוש בפועל בתכנית.</p>



**7.2 מימוש התכנית**

