

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0396994

הר/2200/א' רובע דרום-מערב הרצליה

תל-אביב

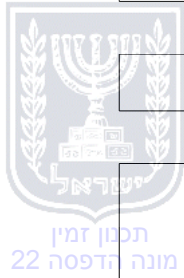
מחוז

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

הר/2200/א' רובע דרום-מערב הרצליה היא תכנית מתארית, הקובעת הנחיות והוראות להקמתו של רובע עירוני בדרום מערב העיר הרצליה על שטח של כ-2,000 דונם, המהווים כ-10% משטחה המוניציפאלי. התכנית הנה תכנית מתאר החלה על חלק משמעותי משטח העיר הרצליה ובהתאם לכך היא תכנית מתאר כוללת כהגדרת המונח בסעיף 62א רבתי (ג) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה. 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.

עיקר הבעלות בקרקע היא של בעלים פרטיים ומקצתה בידי רמ"י ועיריית הרצליה.

התכנית מוגשת על ידי הוועדה המקומית הרצליה המשמשת גם כיום התכנית.

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית להקמת רובע עירוני הכולל כ-11,500 יח"ד ושטחים למבני ציבור הדרושים להן, שטחי תעסוקה- מסחר ומשרדים, מלונאות, שטחים ציבוריים פתוחים, פארק חופי לרבות פארק ארכאולוגי וטבע עירוני בתל מיכל, הכוללים מערך הולכי-רגל ורכבי אופניים המאפשר את נגישותו של הרובע אל טיילת החוף וחוף הים. התכנית כוללת הוראות מפורטות לעניין שטחי הציבור, הכבישים התשתיות והפארק החופי לרבות תל מיכל.

עקרונות התכנון:

- מתן מענה לתנאים האקלימיים של המקום ובמיוחד למשטר הרוחות למיזוג ואוורור המערך הבנוי.

- יצירת מארג של רחובות עירוניים ברמות אינטנסיביות שונות ובהירארכיה ברורה תוך יצירת תחושת התמצאות טובה ובטחון.

- ניצול מעבר תוואי רצועת המתע"ן, הרכבת הקלה, הקו הירוק, ליצירת רחוב עירוני מרכזי מעורב שימושים והעצמת זכויות.

- שילוב של שלד ירוק עם מערך הרחובות תוך יצירת מתחמי שהייה ופנאי, לרבות רשת שבילי אופניים.

- שמירה של ערכי טבע ונוף ובמיוחד שיקום פארק מצוקי הכורכר שלאורך חוף הים.

הקמת פארק אקולוגי וארכיאולוגי תל מיכל כמוקד תירות עירוני

התכנית כוללת 7 מתחמים:

מתחמים מס' 1-5 - התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ליצירת חמישה מתחמים אלה.

- מהווים כל אחד מהם יחידת תכנון שלמה, ואשר לגבי כל אחד מהם תוכן תכנית מתאר מפורטת בסמכות הוועדה המקומית, שתכלול חלוקה למגרשי בנייה, הקצאת זכויות בנייה, פרוט

ופרישת שימושים, וכל יתר התנאים הנדרשים לצורך הוצאתם של היתרי בנייה בתחומם.

מתחמים מס' 6-7 נועדו ל.....

מכוחה של התכנית לא ניתן להוציא היתרי בנייה, למעט היתרים להקמת תשתיות, עבודות עפר, פיתוח, פריצה וסלילת דרכים והיתרים להקמת מבני ציבור.

תנאי הוצאת היתרי בנייה, לבנייה שאיננה כמפורט לעיל הוא אישורן של תכניות מתאר מפורטות והכנת טבלאות/איחוד וחלוקה למתחמים או חלקם, בסמכות הוועדה המקומית לכל אחד מהמתחמים כאמור.

כבסיס להכנתן של תכניות המתאר המפורטות ישמשו עקרונות האיחוד והחלוקה להכנת טבלאות הקצאה ואיזון להכנת טבלאות אלו המצורפות כנספח לתכנית זו.

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

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	הרצליה
קואורדינאטה X	181350
קואורדינאטה Y	673500

1.5.2 תיאור מקום

תחולת התכנית:

מצפון - 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	4, 6-9, 12-106	2, 107
6591	מוסדר	חלק	9-10, 13-14, 17-19, 33	1-2, 4-6, 8, 11-12, 15-16, 30-32
6592	מוסדר	חלק	109	7, 23, 25-26, 58, 61, 81, 110, 124
6593	מוסדר	חלק		69
6594	מוסדר	חלק		1, 8-12, 14-15
6605	מוסדר	חלק	13-66, 70-188, 190-192, 194-195, 203, 205, 207	67-69, 189, 201, 209-210, 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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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/ 34 / ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
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
תמא/ 13 / 9 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 / 9 / א. הוראות תכנית תמא/ 13 / 9 / א תחולנה על תכנית זו.	7089	7808	05/08/2015
תמא/ 13 / ים - תיכון	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 / ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/ 13 / ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	2954		25/08/1983
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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
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

הערה לטבלה:

הר/ 1786 י.פ 4386 תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1786 ממשיכות לחול

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: 2500	2	01/08/2019	דני קייזר	13: 17 08/08/2019	נספח מס' 1- נספח בינוי- מנחה. מחייב לעניין קוי בניין, גובה מבנים, נסיגות וגובה קומת קרקע.	לא
תנועה	מנחה	1: 2500		08/08/2019	כנרת דביר	15: 15 08/08/2019	נספח מס' 2- נספח תנועה וכבישים	לא
נספח חברתי	רקע		6	21/07/2019	דני קייזר	09: 53 26/08/2019	נספח מס' 3- מסמך תיאור כללי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500		04/06/2019	גיל הר-גיל	11: 00 25/07/2019	נספח מס' 4- נספח נופי	לא
סביבה ונוף	מנחה		14	28/04/2019	גיל הר-גיל	20: 47 24/07/2019	נספח מס' 4- הנחיות לנספח נוף	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	13/08/2019	צביקה רון	14: 29 13/08/2019	נספח מס' 5- תשריט מים	לא
מים	מנחה		4	11/03/2019	צביקה רון	14: 34 26/08/2019	נספח מס' 5- נספח מים מילולי	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	13/08/2019	צביקה רון	14: 30 13/08/2019	נספח מס' 5- תשריט ביוב	לא
ביוב	מנחה		6	11/03/2019	צביקה רון	14: 34 26/08/2019	נספח מס' 5- נספח ביוב מילולי	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500		12/08/2018	אלעזר במברגר	14: 17 11/08/2019	נספח מס' 6- נספח שימור וניצול מי נגר עילי	לא
ניקוז	מנחה		27	01/10/2018	אלעזר במברגר	10: 31 26/08/2019	נספח מס' 6- הנחיות לשימור וניצול מי נגר עילי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		14	25/07/2019	רן חקלאי	14: 22 25/07/2019	נספח מס' 7- נספח פרוגרמה	לא
חשמל	מנחה	1: 5000	1	02/06/2019	אמיר טיקטין	10: 48 07/08/2019	נספח מס' 8- נספח חשמל	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
חלוקה ורישום	מנחה	1: 1	49	01/08/2019	אהרון בוך	16: 30 25/08/2019	נספח מס' 9- נספח שמאות. מתווה עקרוני לעריכת טבלה/ ות הקצאה ואיזון בעת עריכת תוכניות נגזרות בעתיד לתוכנית זו.	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	מנחה		628	28/07/2019	יעל גרינבאום	09: 05 31/07/2019	נספח מס' 10- תסקיר השפעה על הסביבה	לא
מתחמי תכנון	מנחה	1: 7500	9	28/07/2019	דני קייזר	18: 42 28/07/2019	נספח מס' 11- מתחמי תכנון	לא
בניה ירוקה	מנחה		39	26/06/2019	יובל שם-אור	09: 46 25/07/2019	נספח מס' 12- בניה ירוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		12/08/2019	ברני גטניו	12: 32 19/08/2019		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	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
	יועץ סביבתי	יעל גרינבאום		אדמה - מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	שהם	(1)		03-9739911	03-9773976	yaelg@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 בוך	373	אהרון בוך שמאות וניהול מקרקעין	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	22 א	077-3510502	077-3510501	boutz@netvis ion.net.il
	יועץ תחבורה	גשרמו 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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
ארקדה	שטח בתחום המבנה במפלס קומת הקרקע בעומק שלא יפחת מ-4 מ' ובגובה קומת הקרקע, אשר מאפשר מעבר חופשי להולכי רגל, תוך הבטחת רציפות תנועתם ואיסור הצבת מכשולים מכל סוג.
גובה בניין/ בניינים	גובה במספר קומות כולל את קומת קרקע והקומות שמעליה, ללא קומות הטכניות על הגג. גובה במטרים הינו הגובה המירבי המותר המחושב מגובה מפלס הכניסה הקובעת.
גובה קומה	יחשב כגובה שבין פני הריצוף של קומה לפני הריצוף של הקומה שמעליה.
דרך אלטנוילנד	הדרך המסומנת כדרך מס' 2 בתשריט ומובילה ממחלף הרב מכר למרינה
דרך הים	הדרך הנופית, המערבית ביותר הנמשכת לאורך התכנית מצפון לדרום, וגובלת בפארק החופי, דרך מס' 9
טיילת מצוק/ טיילת מצוקי הכורכר	טיילת העוברת בגבול העליון של מצוקי הכורכר הכוללת שביל הולכי רגל ואופניים בפארק החופי לאורך קו המצוק במרחק שיקבע בהנחיות התכנית
טרמינל	עמוד בו מתבצע החיבור בין קו חשמל עילי לכבל חשמל תת-קרקעי.
יח"ד קטנות	דירות ששטחן המרבי המותר לבנייה (עיקרי + שירות) הוא 80 מ"ר.
ייצור אנרגיה באתר	ייצור אנרגיה מקומית בתחום הפרויקט ממקורות מתחדשים שאינם מזהמים כגון אנרגיה סולארית, אנרגית רוח, או אנרגיה גיאותרמית.
ייצור אנרגיה מתחדשת	רתימת האנרגיה האצורה במקורות האנרגיה המתחדשת לצורך ייצור חשמל או הנעת תהליכים הצורכים אנרגיה. האנרגיה הנוצרת ממקורות אלה הינה אנרגיה נקיה שאינה מזהמת ואינה פוגעת באוצרות טבע.
כבלי חשמל במתח עליון	קווי חשמל תת-קרקעיים במתח 161 קילוולט
מבן	שטח הכולל יעוד קרקע אחד או יותר והתחום מכל פאותיו בדרכים. פירוט המבנים נמצא בנספח מתחמים.
מוקד פעילות	מוקד לבאי הפארק החופי וחופי הרחצה, מבנה עם שימושים תומכי תיירות, פנאי ונופש לשימושים של מסחר, ספורט, נופש, חינוך ימי ומבני ציבור.
מסחר	שימוש מסחר, כאשר הוא בשילוב עם שימושי מגורים ו/או שימושים ציבוריים יהא מסחר קמעונאי אשר משתלב באזור מגורים ואינו מהווה מטרד רעש, עשן וריח ושאינו מהווה סיכון בטיחותי והיגייני לסביבתו.
מקורות אנרגיה מתחדשת	אנרגיה שמקורה בתהליכי טבע מתחדשים שאינם מתכלים. מקורות של אנרגיה מתחדשת כוללים אנרגיה סולארית, אנרגיית רוח, אנרגיית גלים, אנרגיה גאותרמית שמקורה במאגר החום הפנימי של כדור הארץ ואנרגיית גאות ושפל כתוצאה מכוחות המשיכה של הירח והשמש.
מתחם תכנון	מסומן בנספח הבינוי ובנספח מתחמי תכנון וקובע את התחום לגביו תוכן תכנית מתחמית מפורטת.
פארק חוף עירוני	פארק אקסטנסיבי עם פיתוח מינורי ושיקום ערכי הטבע והנוף.
קו בינוי ראשון	שורת המבנים הראשונה המלווה את דרך הים ממזרח, פונה לפארק החופי ואינה מהווה חלק תפקודי מהפארק והחוף
קו בניין מחייב	קו המסומן בצבע טורקיז בתשריט ובנספח הבינוי ומחוייב כי הבנייה לאורכו תוצמד אליו בלפחות 80% מאורכו.

מונח	הגדרת מונח
קווי חשמל מתח עליון	קווי חשמל עיליים במתח 161 קילוולט
רצועת המתע"ן	רצועת מסילה כהגדרתה בתמא 23 א 4 העוברת בתחום דרך מספר 1.
שטח דירה	שטחה העיקרי של דירה לא כולל מרפסות בתוספת שטח הממ"ד. אם הדירה אינה כוללת ממ"ד יתווסף לשטח חלקה היחסי של הדירה בממ"ק.
שטחי התארגנות	מסומן בתשרית כ"הנחיות מיוחדות". שטחי התארגנות כפי שסומנו בתכנית תת"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 בהתאם לייעוד הקרקע בו הם כלולים.
שטחים מבונים ציבוריים	שטחים מבונים בתחום יעודי קרקע סחירים (מגורים ותעסוקה וכיו"ב), המשמשים לשימושים לצורכי ציבור לחינוך, מעונות יום, גני, ילדים, שרותי קהילה ובריאות, דת, רווחה ותרבות.
שטחים משותפים לדיירים	שטחי פנאי משותפים לדיירים כגון חדרי כושר, בריכה, מלתחות, מועדון דיירים, משחקיה, מחסנים וכיו"ב
תחנת משנה לחשמל (להלן "תחמ"ש")	מיתקן הנדסי לחשמל להורדת מתח עליון למתח גבוה.
תכנית בינוי ופיתוח	תכנית אשר אישורה מהווה תנאי להוצאת היתר בניה בתחום תחולתה של תכנית מתחמית.
תכנית מתחמית	תכנית מתאר מקומית ומפורטת בסמכות ועדה מקומית שגבולותיה זהים לגבולות מתחמי התכנון ואשר הכנתה מהווה תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום תכנית זו.
תכנית פיתוח לפארק	תכנית עיצוב ופיתוח בסמכות הועדה המקומית בהתאם לפולגון המסומן בנספח המתחמים
תכנית קומת המרתף	תכנית הבינוי מתחת לקרקע. התכנית המוגדרת תאפשר שטחי חילחול בהתאם לקבוע בתמ"א 34 ב' 4.
תל מיכל	פארק ארכיאולוגי וטבע עירוני מסומן בפולגון שחור בתשרית ומוכרז על ידי רשות העתיקות

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 רובע עירוני חדש לעיר הרצליה במיקום בעל גישה ישירה וזיקה מיידית לפארק החוף ולחוף הים, השלמת הרציפות העירונית להרצליה מצפון לתל אביב מדרום ונגישות יעילה לגוש דן הנובעת משרות רצועת המתע"ן (הקו הירוק של הרכבת הקלה)

המשך רשת אורבנית ותנועתית היוצרת קישוריות טובה אל הסביבה הבנויה הקרובה;

רצף תפקודי עם אזור התעסוקה הקיים מצפון, עיבוי, חיזוקו ושילובו עם ייעודי קרקע נוספים ליצירת סביבה חיונית ובטוחה לאורך כל שעות היממה. רובע המושך אליו מועסקים מקשת רחבה של סוגי תעסוקה בתחומי הטכנולוגיה והייטק;

סביבת מגורים איכותית, סביבת תעסוקה איכותית, עוגן תרבות ופנאי המושך אליו תיירים מקומיים וזרים.

שילוב פארק חוף עירוני, השבת החיים הפעילים לפארק החוף, שיקום הטבע העירוני באזורים המופרים וקישורו לחוף הים;

כל זאת באמצעות :

1. קביעת מסגרת תכנונית להקמת רובע עירוני בדרום מערב העיר הרצליה המאופיין בעירוב שימושים ומציע מגורים, שטחי מסחר, תעסוקה, משרדים ומלונאות, שטחים ציבוריים כגון שצ"פ, פארק חוף עירוני, שטחים למבנים ומוסדות ציבור, מגרשי תשתיות ומסוף תחבורה וכן מערך דרכים, שבילים, צירי אופניים ומערכת תחבורה עתירת נוסעים.
2. קביעת 7 מתחמי איחוד וחלוקה, מתוכם 5 מתחמי תכנון ומימוש כמפורט בנספח המתחמים וכן הוראות לביצוע איחוד וחלוקה במסגרת הכנתן של תכניות מפורטות בסמכות הוועדה המקומית, בנפרד לכל אחד מהמתחמים.
3. קביעת הוראות והנחיות להכנת תכניות מפורטות בסמכות הוועדה המקומית לכל אחד ממתחמי התכנון. לא ניתן להגיש אלא תכנית אחת אשר תכלול את מלוא שטחו של כל מתחם תכנון.
4. לא ניתן מכוחה של תכנית זו להוציא היתרי בנייה למעט לצורך מימוש ופיתוח מערכת הדרכים, שטחים פתוחים ושטחי פארק החוף, מבני תשתית, ופארק תל מיכל.
5. קביעת תנאים והוראות אשר על-פיהם ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לצורך הקמה, מימוש ופיתוח מערכת הדרכים, שטחים פתוחים ושטחי פארק החוף, מבני תשתית, ופארק תל מיכל.
6. הסמכת הוועדה המקומית לקבוע בעניין תכניות מפורטות עתידיות בתחום תכנית זו ע"פ סעיף 62א (ג) (2) (ג)

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 מיוחד", "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור", "מגורים מסחר ותעסוקה", "מסחר ומבנים ומוסדות ציבור", "תיירות", "תעסוקה", "מגורים ומשרדים", "מבנים ומוסדות ציבור", "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור", "שטח ציבורי פתוח", "פארק / גן ציבורי", "דרך מוצעת", "דרך מאושרת" ו"שצ"פ ומתקנים הנדסיים".

2. קביעת הוראות, הנחיות וזכויות בניה מתאריות לתכניות המתחמים

2.1 קביעת זכויות למגורים.

2.2 קביעת זכויות בניה למלונאות, תעסוקה, מסחר ומשרדים.

2.3 קביעת שימושים ציבוריים למבנים ומוסדות ציבור, מגורים מיוחדים ומתקנים הנדסיים.

2.4 קביעת עקרונות שומה לכל אחד ממתחמי התכנון

תכנית מתחמית תגדיר חלוקה למגרשים, ייעודי קרקע מפורטים, קוי בניין.

3. מתחמי תכנון - קביעת 5 מתחמי תכנון כמפורט בנספח מתחמים וכן הוראות לביצוע איחוד וחלוקה במסגרת

הכנתן של תכניות מפורטות בסמכות הוועדה המקומית, בנפרד לכל אחד מהמתחמים. הוראות להכנת תכניות מתחמיות לרבות הוראות להפקדת התכנית, למתן תוקף לתכנית ותנאים להוצאת היתרי בניה מכוחן.

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

5. הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים.

6. הוראות והנחיות מפורטות לפיתוח הפארק החוף העירוני וטיילת המצוק תוך שמירה על הסביבה החופית ושימור ערכי הטבע וקביעת הנחיות להקמת הפארק מכוח תכנית זו, תוך שילוב מוקדי פעילות בסביבה החופית.

7. הוראות בנושאים סביבתיים.

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

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

10.

11. תנאים למתן היתרי בניה לתשתיות ציבוריות, מתקנים הנדסיים, דרכים, מבני ציבור, שטחים פתוחים, פארק חוף עירוני ופארק תל מיכל.

12. קביעת הנחיות ועקרונות לעריכת איחוד וחלוקה לפי פרק ג', סימן ז', לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, באמצעות הכנת טבלאות הקצאה או הקצאה ואיזון עתידיות, במתחמים המסומנים בתוכנית.

13. מצב קודם יקבע בהתאם לתוכניות החלות על המקרקעין ערב אישורה של תוכנית זו.

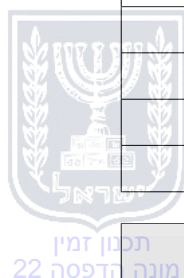


3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	124 - 100
דיור מיוחד	151, 150
תעסוקה	200
מתקנים הנדסיים	1222, 1221
מבנים ומוסדות ציבור	413 - 411, 409, 408, 406, 402 - 400
תיירות	603 - 600
שטח ציבורי פתוח	690 - 670
פארק / גן ציבורי	705 - 700
דרך מאושרת	821, 820
דרך מוצעת	822, 819, 817 - 800
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900
מגורים מסחר ותעסוקה	1055 - 1050
מגורים ומשרדים	1202 - 1200
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	414, 405
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	407, 404
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	410, 403

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	מגורים מסחר ותעסוקה	1050
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	821
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	812, 811
גשר/מעבר עילי	פארק / גן ציבורי	703, 702
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	403
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	811
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	703
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	816, 808
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	686, 672
חורשה לשימור	דרך מוצעת	822, 802
חורשה לשימור	מגורים ומשרדים	1201
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	679, 678
חזית מסחרית	דיור מיוחד	151, 150
חזית מסחרית	מגורים ג'	124 - 105
חזית מסחרית	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	407, 404
חזית מסחרית	פארק / גן ציבורי	702



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	675
חזית מסחרית	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	403
חזית מסחרית	תיירות	603 - 600
טיפול נופי	דרך מוצעת	812 ,805 ,802
טיפול נופי	מבנים ומוסדות ציבור	409
טיפול נופי	פארק / גן ציבורי	701 ,700
טיפול נופי	תיירות	600
ציר הולכי רגל	דרך מוצעת	815 ,813 ,811 ,808 ,806 ,805 ,802
ציר הולכי רגל	מבנים ומוסדות ציבור	412 ,409 ,406 ,402 ,401
ציר הולכי רגל	מגורים ג'	116 ,107 ,106 ,102 ,101
ציר הולכי רגל	פארק / גן ציבורי	703 - 700
ציר הולכי רגל	שטח ציבורי פתוח	678 ,676 ,670
ציר הולכי רגל	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	410
ציר הולכי רגל	תעסוקה	200
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	821 ,820
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מוצעת	816 ,808
ציר מערכת הסעת המונים	שטח ציבורי פתוח	686
קו חשמל מתח עליון ת"ק	דרך מוצעת	802
קו חשמל מתח עליון ת"ק	שטח ציבורי פתוח	676 ,670

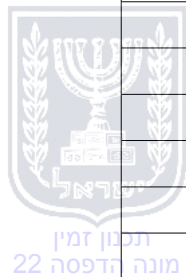
3.2 טבלת שטחים

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
שטח לתכנון בעתיד	312,234	15.74
שטח ציבורי פתוח	246,434	12.42
תעשייה	1,469	0.07
סה"כ	1,984,218	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	19,258.25	0.96
דרך מאושרת	63,026.22	3.16

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	250,776.55	12.56
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	134,783.43	6.75
מבנים ומוסדות ציבור	128,141.9	6.42
מגורים ג'	247,762.64	12.40
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	11,487.41	0.58
מגורים ומשרדים	85,659.37	4.29
מגורים מסחר ותעסוקה	59,156.22	2.96
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	32,600.68	1.63
מתקנים הנדסיים	12,352.97	0.62
פארק / גן ציבורי	646,981.04	32.39
שטח ציבורי פתוח	139,084.72	6.96
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	75,611.16	3.79
תיירות	48,744.55	2.44
תעסוקה	41,912.12	2.10
סה"כ	1,997,339.23	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים והשימושים הנלווים להם, שטחים משותפים לדיירים. 2. חזית מסחרית במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית. השימושים המסחרים בהתאם - לפי סעיף "חזית מסחרית" בהוראות נוספות. 3. ניתן יהיה להתיר בתכנית מפורטת שטחים למשרדים ו/או תיירות ב-2 הקומות שמעל קומת הקרקע בלבד. 4. מרתפים- חניה, אחסנה, מתקנים טכניים ומתקני שירות. 5. שטחים מבונים ציבוריים ע"פ נספח מתחמים. 6. בקו הבינוי הראשון יותרו שימושי תיירות ומסחר נלווה תומך תיירות. 7. דרכים, שבילי הולכי רגל ואופניים ושפ"פים. 8. מתקן לייצור אנרגיה מתחדשת
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. בתחום התכנית 3 סוגי בינוי למגורים: א. מגדלים בייעוד קרקע מעורב לפי סעיף 4.2 ו-4.3. ב. בינוי מלווה רצועת מתע"ן ג. קו בינוי ראשון. 2. גובה ומספר קומות: א. גובה קומת כניסה למבנה מגורים ו/או משרדים ו/או מסחר הגובל ברחוב לא יפחת מ- 4.50 מ' ב. הבניינים באזור מגורים ג' מאופיינים בבניה מרקמית של עד 8 קומות. להלן "בנייה מרקמית". למעט המפורט להלן: ג. בבניינים בצידה המערבי של רצועת המתע"ן (בתחום תאי שטח 108-111, 109-118) ניתן יהיה להתיר הגבהה מעל הבנייה המרקמית של עד 4 קומות בנסיגה מקו גבול המגרש הקדמי, ע"פ העקרונות המופיעים בנספח הבינוי. סה"כ גובה המבנים לא יעלה על 12 קומות. ד. בבניינים בצידה המזרחי של רצועת המתע"ן (בתחום תאי שטח 105-107, 116-117, 124) ניתן יהיה להתיר הגבהה מעל הבנייה המרקמית של עד 10 קומות בנסיגה מקו גבול המגרש הקדמי, ע"פ העקרונות המופיעים בנספח הבינוי. סה"כ גובה המבנים לא יעלה על 18 קומות. ה. לאורך דרך הים בתחום תאי שטח 100-104, 111-115, 120-123 מותרת בנייה של מבנים בני 8 קומות, למעט הבניינים בקו בינוי ראשון - בהם מותרת בניה עד 6 קומות. ו. בתכניות המפורטות במגרשים בקו בינוי ראשון תיכלל הוראה לפיה כל תוספת גובה או קומה תיחשב לסטייה ניכרת. 3. קווי בניין א. הבנייה המרקמית לאורך רצועת המתע"ן הינו קו אפס מחייב (למעט הארקדה) ורציף. ב. הבנייה המרקמית לאורך דרך הים הינו קו אפס מחייב (למעט הארקדה) ורציף. 4. גובה ה 0.00 יהיה רציף ככל הניתן למפלס המרחב הציבורי והרחוב, ויותאם למפלס המדרכה ממנה מתוכננת כניסת הולכי רגל ראשית למבנה. 5. מפלס פני הקרקע בחצר המגרש כולל מפלס גג החניה התת קרקעית בחזית לכיוון הרחוב

4.1

מגורים ג'

יותאם ברציפות למפלס המרחב הציבורי ככל הניתן.

6. ככל הניתן יש לתכנן את המבנה ואו המבנה כך שלא ייווצרו גדרות וקירות תומכים לחזית הרחוב. ככל ותדרש בניית קיר/ גדר גובה הקיר לא יעלה על 1.0 מ'.
7. בבניין יש לתכנן כניסת הולכי רגל נפרדת מהפתח לכניסת הרכבים.
8. כל החניות תהיינה תת קרקעיות ותהיה אליהן כניסה אחת למבנה, אשר תבוצע ע"י מבקש ההיתר הראשון.



ב

הנחיות מיוחדות

1. לא יותרו דירות גן בחזיתות הבניין לרחובות בכלל ובדגש לצד רצועת המתע"ן, או בקו הבינוי הראשון. ניתן לקבוע בהוראות התכנית המתחמית דירות גן הפונות לעורף המגרשים.
2. פרוגרמה לשטחים מבונים ציבוריים תיקבע לכל מתחם בנפרד ע"פי הנחיות "נספח מתחמים". ובהתאם להוראות סעיף 6.1 "הוראות בינוי"
3. יש להבטיח ככל הניתן הפרדה תפעולית ותפקודית בין שטחי המגורים, שטחים מבונים ציבוריים, שטחי המסחר ויתר השימושים לרבות הפרדה בכניסות הולכי רגל ורכב ושטחי חניה, הפרדת מערכות טכניות וכיו"ב.
4. השטחים לשימושים לצרכי ציבור ימוקמו בקומת הכניסה או בקומה שמעליה ככל הניתן בכניסה נפרדת. במידה ושימוש הציבורי מצריך חצר/ שטחים פתוחים, יוצמדו להם שטחים אלה, בהתאם לסטנדרטים המקובלים בעיריית הרצליה אם בחצרות הבניין או בגגות בנויים או מרפסות בהתאם למיקום.
- שטחים אלו ירשמו על שם עיריית הרצליה במעמד הרישום בלשכת המקרקעין ורישום הבית המשותף.



ג

הערות לטבלת הזכויות

1. 25% מתוך יחידות הדיור יהיו קטנות
2. ניתן לנייד זכויות למגורים בין תאי השטח כל עוד הן באותו מתחם ע"פ נספח מתחמים ובשיקול דעת הועדה המקומית.
3. שימושי מסחר במקומות בהן מסומנת חזית מסחרית יגזרו מתוך סך הזכויות למגורים, כפי שמופיעות בטבלה 5. לפחות 50% משטח קומת הקרקע יהיו לשימושי מסחר, בכיוון הרחוב אליו פונה החזית המסחרית.
4. בכל תאי השטח ביעוד זה מלבד בקו בינוי ראשון: שימושי משרדים ותיירות יגזרו מתוך סך הזכויות למגורים ויהיו עד 20% מתוך זכויות אלו.
5. בכל אחד ממתחמי התכנון הכוללים את קו הבינוי הראשון יתוכננו 30% משטחי המגורים לאורך קו הבינוי הראשון באותו מתחם לשימושי תיירות ומסחר נילוה תומך תיירות.
6. שטחים ציבוריים מבונים יכולים להיבנות במבנה בתוך מבנה/ מבנים מגורים או כמבנה עצמאי בהיקף התואם את המופיע ב"נספח המתחמים". ניתן בתכנית המתחמית המפורטת לייעד שטחים אלו שטח למבני ציבור.
7. בתכנית מפורטת ניתן יהיה לנייד זכויות בין השימושים השונים בתוך מבנה אחד בשיעור של עד



4.1

מגורים ג'

10% משימוש לשימוש.

8. ניתן בתכנית מתחמית, לנייד שטחים מבונים ציבוריים בין מבנים ולסמן ייעוד ציבורי נפרד ובתנאי שהתכנית המתחמית עומדת ביעדי השטחים המבונים הציבוריים על פי "נספח המתחמים".

4.2

מגורים מסחר ותעסוקה

4.2.1

שימושים

1. שימושים המותרים במגורים ג'.
2. מסחר לרבות השימושים הנלווים לו כגון שטחי פריקה וטעינה וכיו"ב.
3. משרדים.
4. דיור מיוחד כגון דיור מוגן ומעונות סטודנטים.
5. בתא שטח 1050- מסוף אוטובוסים, חניון "חנה וסע" בתת הקרקע כולל: שירותים ציבוריים, עמדות כרטוס, שמירה וכל הדרוש לתפעול החניון.
6. בתא שטח 1050- מתקן איסוף לאשפה פניאומטית.
7. בתא שטח 1050- כיכר עירונית.
7. מתקן לייצור אנרגיה באתר.
8. מתקן לייצור אנרגיה מתחדשת.

4.2.2

הוראות

הוראות בינוי

א

1. גובה ומספר קומות:
 - א. גובה קומת כניסה למבנה מגורים ו/או משרדים ו/או מסחר לא יפחת מ- 4.50 מ'
 - ב. גובה מירבי של הבניינים באזור זה הוא 30 קומות.
 - ג. בבניינים שלצד רצועת המתע"ן מותרת בנייה של מבנים בני 8 קומות ומעליהם בנייה מגדלית עד 17 קומות. תוספת 17 הקומות תהיינה במבנים המופרדים זה מזה, בנסיגה של 3.00 מ' מקו גבול המגרש הקדמי ע"פ העקרונות המופיעים בנספח הבינוי.
2. קוי בנין- הבנייה לאורך רצועת המתע"ן הינו קו אפס מחייב (למעט הארקדה) ורציף לבסיס הבניין בן 8 הקומות.
3. בבניין יש לתכנן כניסת הולכי רגל נפרדת מהפתח לכניסת הרכבים.
4. כל החניות תהיינה תת קרקעיות ותהיה אליהן כניסה אחת למבן, אשר תבוצע ע"י מבקש ההיתר הראשון.

ב

הנחיות מיוחדות

1. בקומת הקרקע, לצד רצועת המתע"ן יהיו שטחי מסחר וחזית מסחרית, לובי ושטחי שירות למגורים.
2. ב-7 הקומות שמעל קומת הקרקע יותרו שימושים של תעסוקה, משרדים ומגורים.
3. בקומות 9-25 יותרו מגורים. קומות אלה יבנו בבנייה מגדלית.
4. יותרו שימוש של שטחים מבונים ציבוריים ובלבד שאינם מהווים מטרד לדיירי בנייני המגורים. פרוגרמה לשטחים מבונים אלו תינתן לכל מתחם בנפרד ע"פי הנחיות "נספח מתחמים".
5. תובטח הפרדה תפעולית ותפקודית מלאה, ככל הניתן, בין שטחי המגורים לשטחי המסחר לשטחים מבונים ציבוריים ושאר השימושים לרבות הפרדה בכניסות הולכי רגל, הפרדת מערכות

4.2

מגורים מסחר ותעסוקה

טכניות וכיו"ב.

6. בתאי שטח הכוללים שימושים ציבוריים ינתנו פתרונות תחבורתיים מתאימים לכל שימוש, לרבות מפרצי הורדה ואיסוף נוסעים, חניות מתאימות, חניות נכים, גישת הולכי רגל והכל תוך התייחסות לבטיחות בתנועה.

7. במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית יותרו שימושי מסחר. במקרה זה יוקצו במרתפי המבנים שטחי אחסנה שרות ותפעול עבור שטחי המסחר אשר יהיה להם קשר ישיר מתוך שטחי המסחר שבקומת הקרקע.

8. השטחים לשימושים לצרכי ציבור ימוקמו בקומת הכניסה או בקומה שמעליה ככל הניתן בכניסה נפרדת.

במידה ושימוש הציבורי מצריך חצר/ שטחים פתוחים, יוצמדו להם שטחים אלה, בהתאם לסטנדרטים המקובלים בעיריית הרצליה אם בחצרות הבניין או בגגות בנויים או מרפסות בהתאם למיקום.

שטחים אלו ירשמו על שם עיריית הרצליה במעמד הרישום בלשכת המקרקעין ורישום הבית המשותף.

9. תא שטח 1050 :

א. מסוף האוטובוסים ימוקם בקומת הקרקע ו/או במרתפים.

ב. כניסה למסוף האוטובוסים תהיה מכביש 26 או מ"דרך הים".

ג. תותר כיכר עירונית בפינת הרחובות אלטנוילנד ורצועת המתע"ן אשר תפותח בזיקה ישירה לקומת המסחר.

ד. תובטח הפרדה תפקודית ותפעולית בין מסוף האוטובוסים לשימושים האחרים, למניעת מטרד לשימושים האחרים באותו תא שטח ולשימושים בתאי שטח סמוכים.

ה. מבנה מסוף האוטובוסים יהיה בזיקה ל"דרך הים" ויותרו בו שימושי מסחר ותעסוקה.

ו. ישמרו מעברים פתוחים לגישת הולכי רגל בין החניון לפני הקרקע (מעליות, מדרגות וכיו"ב).

ז. יובטח טיפול אקוסטי למניעת מטרד לשימושים האחרים.

ג

הערות לטבלת הזכויות

1. שטחים ציבוריים מבונים יגזרו מתוך סך הזכויות למגורים ויהיו עד 5% מסך זכויות אלו.

2. שטחים ציבוריים מבונים יכולים להיבנות במבן בתוך מבנה/ מבנים מגורים או כמבנה עצמאי בהיקף התואם את המופיע ב"נספח המתחמים". ניתן בתכנית המתחמית המפורטת לייעד שטחים אלו שטח למבני ציבור.

3. שטחים לדיוור מיוחד יגזרו מתוך סך הזכויות לתעסוקה ויהיו עד 20% מסך זכויות אלו.

4. בתכנית מפורטת ניתן יהיה לנייד זכויות בין השימושים השונים בתוך מבן אחד בשיעור של עד 10% משימוש לשימוש.

4.3

מגורים ומשרדים

4.3.1

שימושים

1. שימושים המותרים במגורים ג'.

2. משרדים.

4.3	מגורים ומשרדים
	3. מתקן לייצור אנרגיה באתר 4. מתקן לייצור אנרגיה מתחדשת
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. גובה ומספר קומות: א. ב-8 הקומות שמעל הקרקע יותרו שימושים של תעסוקה ומשרדים. ב. מגדלי המגורים בגובה של עד 30 קומות - כולל קומות הקרקע והתעסוקה. 2. קוי בנין: א. בתאי שטח 1201, 1202 קו בניין ממזרח ייקבע לעת הכנת תכנית מתחמית/ לעת הנחת קו חשמל תת"ק בשצ"פ מס' 670 ו-676. יישמרו 25 מ' קו בניין מציר קו החשמל לפי הוראות חברת החשמל. ב. בתא שטח מס' 1201 קו בניין מדרום ייקבע בהתאם למיקום מדויק של סימון "חורשה לשימור" במסגרת תכנית מתחמית.
ב	הנחיות מיוחדות 1. יותרו שימוש של שטחים מבונים ציבוריים ובלבד שאינם מהווים מטרד לדיירי בנייני המגורים. פרוגרמה לשטחים מבונים אלו תינתן לכל מתחם בנפרד ע"פ הנחיות "נספח מתחמים". 2. תובטח הפרדה תפעולית ותפקודית מלאה בין שטחי המגורים לשטחי המסחר ושאר השימושים לרבות הפרדה בכניסות הולכי רגל ורכב ושטחי חניה, הפרדת מערכות טכניות וכיו"ב. 3. בתאי שטח הכוללים שימושים ציבוריים ינתנו פתרונות תחבורתיים מתאימים לכל שימוש, לרבות מפרצי הורדה ואיסוף נוסעים, חניות מתאימות, חניות נכים, גישת הולכי רגל והכל תוך התייחסות לבטיחות בתנועה. 4. במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית יותרו שימושי מסחר. במקרה זה יוקצו במרתפי המבנים שטחי אחסנה ושרות עבור שטחי המסחר אשר יהיה להם קשר ישיר מתוך שטחי המסחר שבקומת הקרקע. 5. מתוך שטח המגרש המיועד יוקצו שטחים לדרכים ותשתיות. 6. השטחים לשימושים לצרכי ציבור ימוקמו בקומת הכניסה או בקומה שמעליה ככל הניתן בכניסה נפרדת. במידה ושימוש הציבורי מצריך חצר/ שטחים פתוחים, יוצמדו להם שטחים אלה, בהתאם לסטנדרטים המקובלים בעיריית הרצליה אם בחצרות הבניין או בגגות בנויים או מרפסות בהתאם למיקום. שטחים אלו ירשמו על שם עיריית הרצליה במעמד הרישום בלשכת המקרקעין ורישום הבית המשותף.
ג	הערות לטבלת הזכויות 1. שימושי מסחר בקומת הקרקע יגזרו מתוך סך הזכויות לתיירות, כפי שמופיעות בטבלה 5. לפחות 50% מתוך קומת הקרקע, במקומות בהן מסומנת חזית מסחרית, יהיו לשימושי מסחר, בכיוון הרחוב אליו פונה החזית. 2. שימושי משרדים יגזרו מתוך סך הזכויות לתיירות ויהוו עד 20% מתוך זכויות אלו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מגורים ומשרדים	4.3
3. ניתן להוסיף שטחים מבונים ציבוריים. זכויות לשימוש זה יגזרו מתוך סך הזכויות לתיירות ויהיו עד 5% מסך זכויות אלו. 4. יותר ניוד זכויות בין השימושים השונים בתוך מבן אחד בשיעור של עד 10%. 5. ניתן להוסיף קומות מרתף לצורך שימושן כחניון ציבורי. 6. ניתן להוסיף שימושים עיקריים בתת הקרקע מעבר לכתוב בטבלה 5 באישור הועדה המקומית.	
תיירות	4.4
שימושים	4.4.1
1. מלונאות ונופש- בתי מלון, אכסניות ומתקנים ושירותים הנלווים להם. 2. לא יותר אכסון מלונאי מיוחד. 3. מתקני פנאי, נופש וספורט עם זיקה לתיירות כגון בריכות שחיה, מגרשי ספורט וכיו"ב. 4. מסחר עם זיקה לתיירות ונופש. 5. שימושים עיקריים בתת הקרקע לשימושים מלונאיים כגון מכבסה, חדר אוכל עובדים, מטבחים, חדר כושר, ספא וכיו"ב. 6. חניה מתחת לקרקע, דרכים, תשתיות, שטחי פריקה וטעינה, מתקני הנדסה ותשתיות, אחסנה, מתקנים טכניים ומתקני שירות. 7. שטחים מבונים ציבוריים 8. מתקן לייצור אנרגיה באתר 9. מתקן לייצור אנרגיה מתחדשת	
הוראות	4.4.2
הוראות בינוי א 1. גובה ומספר קומות: בייעוד זה תותר בניה של עד 8 קומות, למעט במגרש 600 בו הבניה תוגבל ל-6 קומות. 2. קוי בנין: קו הבניין לאורך רחוב דרך "אלטנוילנד" (חזית דרומית) יהיה 0.0, ואליו תיצמד בניה ככל הניתן. 3. הבינוי יהיה בכפוף לתמ"א 12 "תכנית למלונאות בישוב עירוני" ותמ"א 13/4.	
קוי בנין ב קו הבניין לאורך רחוב דרך "אלטנוילנד" (חזית דרומית) יהיה 0.0, ואליו תיצמד בניה ככל הניתן.	
הנחיות מיוחדות	ג
1. אכסון מלונאי יעמוד לרשות הציבור הרחב למטרות פנאי ונופש ואירוח בכל עת לפרקי זמן קצובים. לא תותר מכירה/ השכרה של חלקים ממנו והוא ישאר בבעלות אחת. 2. המסחר יהיה מלונאי (בקומות הקרקע ובקומות המלון) ובחזית המסחרית יותר מסחר לפי הגדרתו בתכנית זו. 3. בבניין יש לתכנן כניסת הולכי רגל נפרדת מהפתח לכניסת הרכבים.	

4.4

תיירות

4. כניסת הרכבים למבנן התיירות תהא מדרך אלטנוילנד. רוחב הפתחים והמרחק ביניהם יקבעו בתכנית המתחמית כך שיהיו הפרעה מינימלית לתנועה ברחוב.
5. השטחים לשימושים לצרכי ציבור ימוקמו בקומת הכניסה או בקומה שמעליה ככל הניתן בכניסה נפרדת.
- במידה ושימוש הציבורי מצריך חצר/ שטחים פתוחים, יוצמדו להם שטחים אלה, בהתאם לסטנדרטים המקובלים בעיריית הרצליה אם בחצרות הבניין או בגגות בנויים או מרפסות בהתאם למיקום.
- שטחים אלו ירשמו על שם עיריית הרצליה במעמד הרישום בלשכת המקרקעין ורישום הבית המשותף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

ד

הערות לטבלת הזכויות

הערות לטבלת הזכויות

1. שימושי מסחר בקומת הקרקע יגזרו מתוך סך הזכויות לתיירות, כפי שמופיעות בטבלה 5. לפחות 50% מתוך קומת הקרקע, במקומות בהן מסומנת חזית מסחרית, יהיו לשימושי מסחר, בכיוון הרחוב אליו פונה החזית.
2. שימושי משרדים יגזרו מתוך סך הזכויות לתיירות ויהיו עד 20% מתוך זכויות אלו.
3. שטחים מבונים ציבוריים יגזרו מתוך סך הזכויות לתיירות ויהיו עד 5% מסך זכויות אלו.
4. יותר ניוז זכויות בין השימושים השונים בתוך מבנן אחד בשיעור של עד 10%.
5. ניתן להוסיף קומות מרתף לצורך שימושן כחניון ציבורי.
6. ניתן להוסיף שימושים עיקריים בתת הקרקע מעבר לכתוב בטבלה 5 באישור הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4.5

תעסוקה

4.5.1

שימושים

1. שימושים לתעסוקה כגון: משרדים והיי-טק, מבנים ומתקנים לתעשייה נקייה, מרפאות, מכוניים ומעבדות, בתי ספר מקצועיים, שירותים אישיים עסקיים ופיננסיים, , סדנאות וגלריות, שטחי חניה לרבות מתקני חניה, שטחי אחסנה.
2. חזית מסחרית- לאורך רחוב מס' 11 הגובל לתא השטח ממערב בקומת הקרקע, מלווה בארקדה ויותרו בה שימושים של מסחר, בתי אוכל, אולמות תצוגה או כל שימוש מסחרי אחר בכפוף לאישור הועדה המקומית.
3. חניה מתחת לקרקע, דרכים, תשתיות, שטחי פריקה וטעינה, מתקני הנדסה ותשתיות, אחסנה, מתקנים טכניים ומתקני שירות.
4. מתקן לייצור אנרגיה באתר

4.5.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. גובה ומס' קומות:
- א. גובה הבניינים באזור תעסוקה הוא עד 30 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4.5

תעסוקה

ב. מותרת בנייה רציפה של מבנים בני 8 קומות ומעליהם בנייה מגדלית עד 22 קומות. תוספת 22 הקומות תהיינה במבנים המופרדים זה מזה, בנסיגה של 3.00 מ' מקו גבול המגרש הקדמי ע"פ העקרונות המופיעים בנספח הבינוי.

2. חניה :

א. חניה תת קרקעית בלבד לטובת התעסוקה והמסחר, לרבות חניות תפעול תחזוקה ושרות. מספר קומות החניה יקבע בתכנית מתחמית בכפוף לבדיקה של גיאולוג ובחינת השפעה על המצוק החופי.

ב. החניה לשטחי התעסוקה תהייה מאוגמת ולא מוצמדת ותנוהל כחניון ציבורי בכל ימי השבוע לטובת הציבור לרבות באי הפארק וחופי הרחצה הסמוכים.

ג. תתאפשר גישה לחניה התת קרקעית לציבור באופן נפרד ממבואות הבניין

ב

הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט : ציר הולכי רגל

ר' סעיף 6.3

ג

הערות לטבלת הזכויות

שימושי מסחר בקומת הקרקע יגזרו מתוך סך הזכויות לתעסוקה, כפי שמופיעות בטבלה 5. לפחות 50% מתוך קומת הקרקע יהיו לשימושי מסחר, בכיוון רחוב מס' 11.

ד

הנחיות מיוחדות

2. יותרו רק שימושים שאינם גורמים להיווצרות ולפליטה של מזהמים מחוץ לגבולות המגרש, וכן כל עסק, אשר לפי צו רישוי עסקים (עסקים טעונים רישוי) מטרות הרישוי 3 ('הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מטרדים סביבתיים') ו-4 ('מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום ומקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות') אינן נכללות בין מטרות הרישוי העיקריות שלו, הכל בכפוף למגבלות שלהלן :

א. יצירה של פסולת מוצקה : מותרת פסולת ביתית ופסולת משרדית בלבד, ובכלל זה נייר וקרטון.

ב. יצירה ואצירה של פסולת רעילה : אסורה.

ג. שימוש ואחסון חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים : מותרים מסוגים ובכמויות שאינם מחייבים היתר רעלים.

ד. שפכים : שפכים סניטריים ושפכים המותרים להזרמה למערכת הביוב העירונית, בהתאם לתקנות, ללא טיפול מוקדם למעט מפרידי שמנים.

ה. רעש ורעידות : איסור יצירת רעש הנשמע מחוץ למבנה, למעט רעש מערכות אוורור ומיזוג.

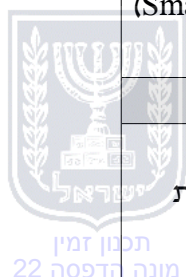
ו. ריחות : אסורה פליטת ריחות שתורגש מחוץ לגבולות העסק.

ז. זיהום אוויר : אסורה פליטת מזהמים כך שריכוזם יעלה על ריכוזי הרקע בגבולות העסק. כותרת?

8. בבניין יש לתכנן כניסת הולכי רגל נפרדת מהפתח לכניסת הרכבים.

9. כניסת הרכבים למבן התעסוקה תהא מדרך 11 בלבד. רוחב הפתחים והמרחק ביניהם יקבעו בתכנית המתחמית כך שיהוו הפרעה מינימלית לתנועה ברחוב.

4.5	תעסוקה
4.6	דיור מיוחד
4.6.1	שימושים
	1. דיור מיוחד לדיור מוגן וכן מרכיבי השרות הנדרשים לכך: מבואות, אולמות מפגש וכינוס, חדרי פעילות, חדרי אוכל ומטבח, מתקנים רפואיים נילווים, שטחי מנהלה, אחסנה וכל שימוש נילוה לדיור מוגן שידרש על פי דין. 2. מסחר- מסחר כגון בתי קפה, חנויות ומסחר קמעונאי, שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי וכן שימושי מסחר נלוה לשירות צרכי הדיור מוגן. 3. שטחים מגוננים, ריהוט גנני ומצללות, שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב. 4. חנויות, מחסנים ומתקנים ושימושים טכניים. 5. שטחים מבונים ציבוריים ע"פ נספח מתחמים. 6. מתקן לייצור אנרגיה מתחדשת
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. גובה ומספר קומות: א. גובה קומת כניסה למבנה דיור מוגן הגובל ברחוב לא יפחת מ- 4.50 מ' ב. הבניינים לדיור מוגן נמצאים באזור המאופיין בבניה מרקמית של עד 8 קומות. בבניינים אלו ניתן יהיה להתיר הגבהה מעל הבנייה המרקמית של עד 4 קומות בנסיגה מקו גבול המגרש הקדמי, ע"פ העקרונות המופיעים בנספח הבינוי. סה"כ גובה המבנים לא יעלה על 12 קומות. ג. במגרש 150 הבינוי הסמוך לדרך הים הינו חלק מרצועת "קו בינוי ראשון" ולכן תוגבל הבניה בו ל-6 קומות. בתכניות המפורטות במגרשים בקו בינוי ראשון תיכלל הוראה לפיה כל תוספת גובה או קומה תיחשב לסטייה ניכרת. 2. קווי בניין א. במגרש 151 הבנייה המרקמית לאורך רצועת המתע"ן הינו קו אפס מחייב (למעט הארקדה) ורציף. ב. במגרש 150 הבנייה המרקמית לאורך דרך הים הינו קו אפס מחייב (למעט הארקדה) ורציף. 3. גובה ה 0.00 יהיה רציף ככל הניתן למפלס המרחב הציבורי והרחוב, ויותאם למפלס המדרכה ממנה מתוכננת כניסת הולכי רגל ראשית למבנה. 4. מפלס פני הקרקע בחצר המגרש כולל מפלס גג החניה התת קרקעית בחזית לכיוון הרחוב ויותאם ברציפות למפלס המרחב הציבורי ככל הניתן. 5. ככל הניתן יש לתכנן את המבנן ואו המבנה כך שלא ייווצרו גדרות וקירות תומכים לחזית הרחוב. ככל ותדרש בניית קיר/ גדר גובה הקיר לא יעלה על 1.0 מ'. 6. בבניין יש לתכנן כניסת הולכי רגל נפרדת מהפתח לכניסת הרכבים. 7. כל החניות תהיינה תת קרקעיות ותהיה אליהן כניסה אחת למבנן, אשר תבוצע ע"י מבקש ההיתר הראשון.
ב	הנחיות מיוחדות 1. לא יותרו דירות גן בחזיתות הבניין לרחובות בכלל ובדגש לצד רצועת המתע"ן, או בקו הבינוי



4.6	דיוור מיוחד
	הראשון. ניתן לקבוע בהוראות התכנית המתחמית דירות גן הפונות לעורף המגרשים. 2. פרוגרמה לשטחים מבונים ציבוריים תיקבע לכל מתחם בנפרד ע"פי הנחיות "נספח מתחמים". ובהתאם להוראות סעיף 6.1 "הוראות בינוי" 3. יש להבטיח ככל הניתן הפרדה תפעולית ותפקודית בין שטחי המגורים, שטחים מבונים ציבוריים, שטחי המסחר ויתר השימושים לרבות הפרדה בכניסות הולכי רגל ורכב ושטחי חניה, הפרדת מערכות טכניות וכיו"ב. 4. השטחים לשימושים לצרכי ציבור ימוקמו בקומת הכניסה או בקומה שמעליה ככל הניתן בכניסה נפרדת. במידה ושימוש הציבורי מצריך חצר/ שטחים פתוחים, יוצמדו להם שטחים אלה, בהתאם לסטנדרטים המקובלים בעיריית הרצליה אם בחצרות הבניין או בגגות בנויים או מרפסות בהתאם למיקום. שטחים אלו ירשמו על שם עיריית הרצליה במעמד הרישום בלשכת המקרקעין ורישום הבית המשותף. 5. תנאי להוצאת היתרי בניה למגרשים בתחום קו הבינוי הראשון יהיה הכנתה של תכנית עיצוב אדריכלית עבורם אשר תכלול הוראות בדבר עיצוב אחיד של: ארקדות וחזית מסחרית, גובה המבנים, חומרי גמר, שילוט. תבחן אפשרות של תאורת רחוב על חזיתות המבנים הגובלים בדרך הים.
4.7	מבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
	1. שימוש ראשי - שימושים ציבוריים כהגדרתם בסעיף מס' 188 לחוק התכנון והבניה על עדכונים. למעט שדות תעופה, נמלים, מזחים, שווקים, בתי מטבחים, בית קברות, מזבלות שימוש משני - שימושים נלווים לשימושים הציבוריים כגון שטחים הנדרשים לצורך תפקודו היעיל והמגוון של המבנה לרבות מסחר ומשרדים אשר שטחם ומיקומם יקבעו בתכנית המתחמיות. לפירוט מוסדות הציבור לפי מתחמים ראה נספח מתחמים. 2. חניה מעל ומתחת לקרקע, דרכים, תשתיות, שטחי פריקה וטעינה, מתקני הנדסה ותשתיות, אחסנה, מתקנים טכניים ומתקני שירות. 3. מסחר. 4. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים. 5. מרכז שליטה ובקרה מרוחק לניהול תשתיות העיר ליישום פלטפורמת עיר חכמה (Smart City). 6. מתקן לייצור אנרגיה מתחדשת.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. יינתן דגש על פתרונות מעשיים לשימוש ציבורי במבני החינוך בשעות שלאחר הפעילות וזאת בפונקציות דוגמת אולם הספורט ומגרשי הספורט החיצוניים, הספרייה, חדרי כיתות וכיו"ב. שימוש זה יתאפשר בין היתר באמצעות גישה נוחה מרשת התנועה לפונקציות הנ"ל, מיקום חניות ומתקני קשירה לאופניים בסמוך לכניסות, והפרדה נוחה וברורה של הנ"ל מהאזורים במבנה שאינם מיועדים לשימוש הציבור. 2. מעבר התשתיות יועבר, ככל הניתן, בין קו הבניין וגבול המגרש. 3. יותרו חפיפות בין שטחי ציבור שונים ושילוב שימושים במבנים. 4. הבינוי המוצע ימוקם ככל הניתן על קו הבניין או כמבנה שער, כך שהצורך בגדרות לחזית

4.7

מבנים ומוסדות ציבור

הרחוב יצטמצם לשיעור שיקבע בתכניות המתחמיות.
5. בעירוב שימושים ימוקם שימוש מסחרי או דומה לכיוון הרחוב.

ב

הוראות פיתוח

- שטחי הפיתוח במבני הציבור יתוכננו כשטחים רב שימושיים המאפשרים פעילות שוטפת של הקהל הרחב, פתוח לשימוש הציבור בשעות שלאחר הלימודים.
- חצרות המבנים ושטחי הפיתוח יתוכננו מתוך זיקה למערך השטחים הפתוחים הסובב, תוך מתן מענה לנגישות וחיבור לשצי"פים ורחובות סמוכים.
- 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.
- גובה ה 0.00 של המבנה יהיה רציף ככל הניתן למפלס הרחוב ויתואם למפלס המדרכה ממנה מתוכננת הכניסה להולכי רגל הראשית למבנה.
- מפלס פני הקרקע בחצר המגרש כולל מפלס גג חניה תת קרקעית בחזית לכיוון רחוב יתואם ברציפות למפלס המרחב הציבורי ככל הניתן.
- בבניין יש לתכנן כניסת הולכי רגל נפרדת מהפתח לכניסת הרכבים.
- ניתן לתכנן ככר עירונית בחזית הפונה לרחוב. הככר/רחבה תתוכנן כהמשך רציף של המדרכה הציבורית הסמוכה ולא תופרד ממנה. בחזית הרחבה לכיוון הרחוב, יינטעו עצים בוגרים.
- ניתן לגנן ולפתח מגרש בייעוד זה כשצי"פ בשימוש זמני בלבד.
- מבני הציבור יתוכננו וימוקמו בתחום המגרשים המיועדים להם באופן שיאפשר זכויות השמש בפיתוח בעונת החורף ע"פ דרישות התקן הירוק.
- שימוש זמני במגרש במקרה שלא תתבצע בו בנייה, יש (בשלב ביניים, עד מימוש הבנייה), לתכנן ולפתח את השטח, כשטח ציבורי פתוח (שצי"פ).

ג

הוראות פיתוח

סימון מהתשריט : טיפול נופי

- איסור בניה מעל הקרקע בתחום המסומן. ניתן להקים מרתפים כחלק מתא שטח 409. יש לשמור על גג ירוק מעל החניון
- תותר תנועה חופשית להולכי רגל ורוכבי אופניים, ללא מכשולים, באופן רציף ובהמשך לשביל בתא שטח 200.
- פיתוח ברצף עם מבנה הציבור שבתא שטח 409

ד

הערות לטבלת הזכויות

- שימושי מסחר בקומת הקרקע יגזרו מתוך סך הזכויות הציבוריות, כפי שמופיעות בטבלה 5 ויהיו בהיקף מירבי של עד 20% מתוך זכויות אלו.
- במגרשים בייעוד זה ניתן להקים מבני עזר ומתקנים הנדרשים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו, כגון : מתקני חלוקת דואר, תחנת טרנספורמציה, חדרי בזק וכו'. תנתן אפשרות להצבת מתקני תשתית על גג המבנים כדוגמת תחנת ניטור, מתקני מיחזור, מיכלי מים וכו'. הכל במסגרת שטחי הבניה המותרים במגרש.



4.7	מבנים ומוסדות ציבור
ה	הנחיות מיוחדות תאי שטח 404 ו-407- פונקציות ציבוריות כלל עירוניות בשילוב מסחר
4.8	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	שימושים
	1. דיור בהישג יד כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה 2. דירות קטנות עד 65 מ"ר (עקרי ושרות) 3. דירות להשכרה ארוכת טווח 4. דיור מוגן 5. מעונות סטודנטים 6. דיור ציבורי ורווחה 7. מתקן לייצור אנרגיה מתחדשת
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי ר' סעיף 4.1 מגורים ג'
4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים
	1. שימושים המותרים במבנים ומוסדות ציבור. 2. שימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח. 3. תא שטח מס' 403 השימוש בשטחים שמעל פני הקרקע יהיה למוסד ציבורי כלל עירוני כמו מרכז תרבות ואומנויות, מוזיאון, ספריה וכיו"ב וכן לכיכר עירונית פתוחה. השימוש בשטחים שמתחת לקרקע יהיו לחניה ציבורית ולמסחר אשר ילווה כחזית מסחרית את רח' אלטנוילד. 4. בתת הקרקע יותרו שימושי "דרך" כמופיע בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל, כולל: מבני דרך, מתקני דרך, חניון "חנה וסע" לרכב פרטי וציבורי. - בתא שטח בתת הקרקע ניתן יהיה למקם שימושים לצורך תחזוקת הפארק החופי וחופי הרחצה 5. תא שטח מס' 410- מתקן לייצור אנרגיה באתר 6. מתקן לייצור אנרגיה מתחדשת
4.9.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. מבני הציבור יתוכננו וימוקמו בתחום המגרשים המיועדים להם באופן שיאפשר זכויות השמש בפיתוח בעונת החורף ע"פ דרישות התקן הירוק. 2. תא שטח מס' 403 : המבנה הציבורי כאמור בסעיף 4.8.1 ג' לעיל, יהווה חלק מכיכר עירונית אשר פיתוחה המשכי לשטח פארק החוף העירוני, למערך השבילים והטיילות הכלולים בפארק ולטיילת המצוק וחיבורה לצפון לתל-מיכל. לא תותר הבלטת בשטח הככר העירונית של מתקנים וארובות הנדרשים לתפעול החניון שמתחתיה. יושם דגש על שילוב מבני הציבור בטופוגרפיה הקיימת ובנייתם תוך ניצול תנאי טופוגרפיה ע"י שימוש בגגות המבנים כגגות ירוקים, לאזורי פעילות חוץ וכהמשך לשטחים הפתוחים במגרש ובשצ"פ הסמוך לו. החניון התת-קרקעי ישמש לחנייה ציבורית לבאי חוף הים ויבוא בנוסף לנדרש עבור השימושים



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.9
הציבוריים שיפוחתו במגרש זה. ניתן יהיה לחבר את החניון לתא שטח 687 מתחת לכבישים 3. תא שטח מס' 410 : ניתן לשלב בתא שטח זה מרכז ייצור אנרגיה באתר, מיקום מדויק ייקבע בתכנית המתחמית. המתקן ישולב, ככל הניתן, בבניין הציבור.	
מרתפים חזית קומות המרתף שלאורך רח' אלטנוילנד והחזית לצד חוף הים יכללו שימושים ציבוריים ויכללו פעילות ציבורית ומסחר בזיקה לרחוב ולחוף הים. קומות המרתף ישמשו לחנייה ציבורית לבאי חוף הים אשר מעבר לנדרש עבור השימושים הציבוריים שיפוחתו במגרש זה.	ב
הערות לטבלת הזכויות 1. שימושי מסחר בקומת הקרקע יגזרו מתוך סך הזכויות לצורכי ציבור, כפי שמופיעות בטבלה 5. לפחות 50% מתוך קומת הקרקע יהיו לשימושי מסחר, לאורך החזית המסחרית המסומנת. 2. חניה תת קרקעית- מס' קומות ייקבע בכפוף לבדיקת גיאולוג/ יועץ קרקע לעניין סכנת פגיעה במצוק החופי 3. החניון הציבורי ינוהל כחניון פתוח לציבור בכל ימות השבוע לטובת באי הפארק וחופי הרחצה הסמוכים. 4. תתאפשר גישה לחניה התת קרקעית נגישה לציבור באופן נפרד ממבואות הבניין	ג
שטח ציבורי פתוח	4.10
שימושים	4.10.1
1. מגרשים למשחק, מתקני ספורט, מתקני אימון וכושר פתוחים, שבילים ומעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, קירוי בחומרים קלים כגון ממברנות או בדים מעל אזורי ישיבה ומתקנים וכד'. 2. מבנים הנדרשים לפעילות הנופש, הרווחה, שירותים, מחסנים לתפעול השצ"פ, ביתנים לשמירה, שירותים ציבוריים וכיו"ב. 3. גינות ונטיעות, שמירת עצים בוגרים קיימים, שטח לקליטת עצים בוגרים שהועתקו, ריהוט גן, כגון : מצללות לבאי השצ"פ, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכד'. 4. מתקני תשתית מקומיים, מתקנים הנדסיים כגון תחנות טרנספורמציה ומתקנים למחזור. 5. מתקנים ואזורים לחלחול והטיית מי נגר. 6. בתאי שטח 686 ו- 672 שטחי התארגנות עבור תשתיות לרק"ל, שישוקמו לפי תכניות מפורטות של אד' נוף ובפרק זמן מוגדר מראש על פי הנחיית הרשות המקומית. 7. בתא שטח 687- כיכר עירונית 8. בתאי שטח 685 ו- 687 חניה תת קרקעית 9. חניה מעל הקרקע	
הוראות	4.10.2
הוראות פיתוח	א

4.10

שטח ציבורי פתוח

1. השטח ישמש למנוחה, לבילוי, למשחק ולמעבר.
2. תכנון השצ"פ יאפשר בין השאר באם ניתן, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי בכפוף לאישור רשות המים ובכפוף לנספח ניהול מי נגר עילי בתכנית המתחמית.
3. שטח ציבורי פתוח :
- א. הפרוגרמה לפיתוח השצ"פים תהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר/אדריכל העיר.
- ב. תותר בנייה לטובת מחסני שירות, קיוסקים וכו', ריהוט חוצות, מתקני משחק ונופש, ומערכות תשתית תת-קרקעיות.
- ג. מערכות תשתית תת-קרקעיות יתואמו עם אדריכל הנוף, המתכנן את השצ"פ ועם מנהל הנדסה בעירייה, ויאפשרו מעבר שבילים, עמודי תאורה ונטיעת עצים.
- ד. כל השטח שאינו מרוצף, או לא משמש למתקני משחק, יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף.
- ה. כל אזורי הפעילות בשצ"פ, יהיו מוגנים על פי התקנים התקפים בעת מועד ביצוע התכנית.
- ו. אזורי המשחק יכילו מתקנים לגילאים שונים.
- ז. כל משטחי אזורי המשחק יהיו מוצללים ע"י אלמנט הצללה, מלבד מצבים מיוחדים שיאושרו ע"י מהנדס העיר / אדריכל העיר.
- ח. 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.
- ט. פיתוח השצ"פים, יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים לבניה ולביצוע הרחובות הסמוכים.
- י. לא יותרו מגרשי חניה בייעוד קרקע זה, אלא חניות בודדות.
4. בשצ"פ לאורך דרכים מס' 8, 12, 16, 20, 34 ניתן לשלב מעבר רכב למרתפי החניה שבתחום המגרשים הגובלים.
5. החניונים מתחת לתאי שטח 685, 687 נועדו לתת מענה, בין היתר לחניונים ציבוריים לבאי הפארק בעורף החוף וחופי הרחצה.
6. ניתן יהיה לחבר את החניון בתא שטח 687 לתאי שטח בייעוד ציבורי 404 ו-403, וכמו כן מתחת לכבישים ולתא שטח 685.
7. תכנון החניונים בתאי שטח 685, 687 יהיה במסגרת תכנית מתחמית שתכלול תכנית נופית כללית של השצ"פ כגג ירוק ותכלול את הנושאים הבאים :
 - א. תכנון ניקוז והחדרה או השהייה של מי נגר
 - ב. תכנית תנועה
 - ג. תכנית פיתוח למפלס הקרקע
 - ד. חוות דעת אגרונום לנושא בתי הגידול וכמות העצים הגדולים תוך מטרה לייצר צל איכותי בשצ"פ
 - ה. שטח החניון בתחום תת הקרקע לא יעלה על 50% משטח השצ"פ
8. תכנון השצ"פים יבטיח זכויות שמש בחלקים ניכרים שלהם 30% לפחות, באמצעות חשיפה לכמות קרינה של 0.9 קוט"ש/מ"ר ביום שיא החורף 21.12 או חשיפה לשמש ישירה למשך שעתיים בין 900 ל-1500. זאת בין היתר באמצעות מיעוט הצללות מבונות או עצי צל לא נשירים בשטחים המקבלים קרינת שמש חורפית.

הוראות פיתוח

ב

4.10	שטח ציבורי פתוח
	סימון מהתשריט: חורשה לשימור לעניין שצ"פים בתאי שטח 679 ו-691 ראה סעיף 6 הוראות פיתוח
ג	הערות לטבלת הזכויות ניתן להעביר זכויות בין השצ"פים השונים כל עוד הם נמצאים באותו מתחם.
4.11	פארק / גן ציבורי
4.11.1	שימושים
	1. שטחים פתוחים לרווחת הציבור בפיתוח אינטנסיבי הכולל: מתקני משחק, מתקני ספורט, מתקני אימון וכושר פתוחים, שבילים ומעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, קרוי בחומרים קלים מעל אזורי ישיבה ומתקנים, אלמנטי מים לנוי ומשחק וכדו'. 2. מבני שירות למשתמשים בפארק ולאחזקתו השוטפת הנדרשים לפעילות הנופש והרווחה. שירותים, מחסנים לתפעול הפארק, ביתנים לשמירה וכיו"ב. 3. גינון ונטיעות, שמירת עצים בוגרים קיימים, שטח לקליטת עצים בוגרים שהועתקו, ריהוט גן, כגון: מצללות לבאי הפארק, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכדו'. 4. מתקני תשתית מקומיים, מתקנים הנדסיים כגון תחנות טרנספורמציה בתת הקרקע ומתקנים למחזור, בתיאום עם אדריכל הנוף של הפארק ובאישור הרשות המקומית. 5. מתקנים ואזורים למאגר וחלחול מי נגר. 6. חניה מעל ומתחת לקרקע, דרכים, תשתיות, שטחי פריקה וטעינה, מתקני הנדסה ותשתיות, אחסנה, מתקנים טכניים ומתקני שירות. 7. טיילת מצוק 8. תל מיכל פארק אקולוגי וארכיאולוגי בו יותרו השימושים הבאים: 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, שירותים ציבוריים, דרכי שרות, בתי קפה לבאי הפארק ובתי שימוש ציבוריים.
4.11.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי 1. תכנית זו הינה תכנית מפורטת לעניין השטח המסומן כ"פארק חופי". מכח תכנית זו ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לפארק החופי וזאת בכפוף לאישורה של תכנית עיצוב ופיתוח כמפורט בתכנית זו. 2. תנאי להפקדה של התכניות המתחמיות יהיה תכנית עיצוב ופיתוח פארק החוף ותל מיכל לפי סעיף 6 בתכנית זו. 2. בריכת / שלולית חורף- הנחיות והוראות יינתנו לאחר ממצאי תסקיר ובעיקר על פי ממצאי הידרוגיאולוגיה וניקוז.
ב	הוראות פיתוח שטח ציבורי פתוח עם טיפול נופי - פארק חופי אקסטנסיבי ותל מיכל פיתוח שטח אקסטנסיבי עם דגש על פיתוח אקולוגי "טבע עירוני" תוך שימור ערכי השטח, החולות, הצמחייה הייחודית ושיקום הערכים שנפגעו. פיתוח הפארק האקסטנסיבי יהיה באופי של "טבע עירוני" ובהתאם להנחיות מהנדס העיר / אדריכל העיר.

פארק / גן ציבורי

4.11

1. הפארק החופי כולו יתוכנן כיחידה תכנונית אחת במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח לפארק תוך התייחסות למערך הרחובות העירוני וקישור של הולכי רגל עד לחוף הים. כתנאי להפקדת תכניות מתחמיות.
- 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 עד טיילת המצוק
2. לאורך שבילים אלה יותרו מוקדי פיתוח קטנים בעורף החוף ובהם שירותי חוף ומסחר, "מוקדי פעילות" לפי ההגדרות בתכנית זו, כמסומן בתשריט: ריבוע עם איקס בתוכו בצבע טורקיז. השטח המיועד לבניה במוקדי הפיתוח בתחום הפארק החופי לא יעלה על סה"כ של 250 מ"ר בכל אחד מהמוקדים (וגובה המבנים לא יעלה על 4 מ' מפני הקרקע הטבעיים)-! עיצוב מבנים אלה יעשה ברצף עם פיתוח גינות שטח הפארק, יטמעו בו כקפל קרקע, וגגותיהם יפותחו פיתוח גנני.
3. טיילת המצוק
- א. טיילת לאורך המצוק החופי תבטיח מרחק מקצה המדרון כדי לשמור על בטיחות המשתמשים.
- ב. רוחב הטיילת הפנוי למעבר הולכי רגל לא כולל מסלול אופניים ינוע בין 5 ל-8 מ' עם התרחבויות מקומיות לפי הצורך.
- ג. הטיילת תכלול ריצוף, רחבות ופינות ישיבה ואמצעי הצללה, גינות ותאורה.
- ד. לאורך תוואי הטיילת יתאפשר מעבר רכב חירום, הצלה ותחזוקה.
- ה. מעבר רכב חירום, הצלה ותחזוקה מטיילת המצוק לחוף הים יתאפשר בדרך אלטנוילנד ובמעבר המסומן בנספח הנופי בלבד
4. חניה
- ישולבו "אזוני גינות" לעץ כל 10 חניות ניצבות / אלכסוניות או 7 חניות מקבילות. גבולות החניון יורחקו כ- 2 מ' מזכות הדרך של "דרך הים". התווד שיווצר יגונן וישתל בעצים למיסוד. גבולות מגרשי החניה הסמוכים לשצ"פ ייתחמו במחסום פיזי, מחומרים המשתלבים בסביבה, באופן שלא יאפשר תנועת כלי רכב מהם אל השצ"פ.
5. תל מיכל
- א.. תכנון המבנים יוגבל לקומה 1
- ב. ינקטו אמצעים להפחתת זיהום אור
- ג. ינקטו אמצעים למניעת כניסת רכבי שטח למעט רכבי תפעול ביטחון ותחזוקה

הוראות פיתוח

ג

- סימון מהתשריט: **טיפול נופי**
- שטח פתוח אינטסיבי בסמוך לדרך הים מצידה המערבי.
- גבולות השטח כפי שמופיעים בתשריט אינם סופיים וייקבעו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח לפארק החופי.
- מוקדי החוף כפי שפורטו לעיל יהיו בתחום זה בלבד.

4.11	פארק / גן ציבורי
ד	הוראות פיתוח סימון מהתשריט: גשר/מעבר עילי 1. במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח הפארק החופי יפורט מיקום ורוחב מדויק לגשר מעל רחוב אלטנוילנד המחבר בין חלקו הדרומי של הפארק החופי לחלקו הצפוני ותל מיכל. 2. רוחב הגשר יהיה רחב ככל הניתן המאפשר מעבר רכבים 3. התכנון יכלול מעבר חופשי ללא מכשולים להולכי רגל ורוכבי אופניים ותאורה מינימלית לפי הנחיית יועץ סביבה לעניין זיהום אור. 4. ניתן יהיה לחבר את הגשר ולשלב בו בבינוי למלונאות או לצורכי ציבור הנמצאים משני עברי דרך אלטנוילנד.
ה	הערות לטבלת הזכויות מבנים הנדרשים לפעילות הנופש, הרווחה, שירותים, מחסנים לתפעול הפארק, ביתנים לשמירה, שירותים ציבוריים וכיו"ב. סך כל השטח, המותר לבניה, במגרש ביעוד זה לא יעלה על 0.5% (חצי אחוז) משטח המגרש ע"פ טבלה 5.
4.12	דרך מוצעת
4.12.1	שימושים 1. השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל, לרבות חניה לאורך הדרך, דרכים למעבר כלי רכב, הולכי רגל כגון כבישים, מדרכות, שבילי אופניים, מעברים עיליים ותת קרקעיים להולכי רגל, מפרדות מגוננות, מעגלי תנועה ומתקני דרך וכיו"ב. 2. שימושים הנכללים בהגדרת "דרך", "מבני דרך", "מתקני דרך", "תחנות להעלאת נוסעים והורדתם" ו"תחנות לתחבורה ציבורית" על פי חוק התכנון והבניה. 3. ב"ציר מערכת הסעת המונים" המסומנת בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים: - מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"ן, מערכת הזנה חשמלית, מתקני וקווי תקשורת, שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, חדרים טכניים, מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף ותחזוקה קלה, גדרות הפרדה וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"ן. 4. ב"ציר מערכת הסעת המונים" המסומנת בתחום הדרך תותר הקמת מסופי מתע"ן בהם יותרו השימושים הבאים: - רציפים, מתקנים ומבנים להעלאה והורדה של נוסעים ומטענם, מתקנים הדרושים לנוחות ובטיחות הנוסעים ובהם אמצעי הצללה, מתקני כרטוס, אמצעי שילוט והכוונה, מתקני שירות לרווחת הנוסעים לרבות מסחר באמצעות מכונות אוטומטיות, מתקני תקשורת ובקרה, אמצעי תאורה, בטיחות וביטחון, וכל מתקן הדרוש לתפעול המתע"ן ולנוחות הנוסעים. 5. מתקני וקווי תשתית לרבות: חשמל, (כולל אמצעים ליצור אנרגיה מתחדשת), תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, תיעול וטיפול במי נגר, גז וכן תשתיות אחרות שאינן קשורות למתע"ן או המשרתות אותה. 6. תשתיות הנדסיות ומתקנים הנדסיים.
4.12.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. תתאפשר ככל הניתן תנועה רציפה של הולכי רגל במדרכות הרחובות הראשיים בכלל והמסחריים בפרט, לצד הימנעות מקסימלית מתכנון מכניסות לחניונים וכניסות שרות ברחובות אלו. הכניסות הנ"ל ימוקמו ככל הניתן ברחובות הצידיים או האחוריים, וכן באמצעות איחוד כניסות לחניונים ואזורי שרות של מגרשים סמוכים.



4.12	דרך מוצעת
ב	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: ציר מערכת הסעת המונים בתאי השטח הגובלים בסימון זה: 1. בקומת הקרקע של המבנים יותר שימוש של מבני ציבור ותכליות ציבוריות כגון גני ילדים, מעונות יום ומרכזי יום לקשיש וכל שימוש ציבורי אחר הדרוש לצרכי הציבור ובלבד שאינו מהווה מטרד לדיירי בנייני המגורים. 2. במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית יותרו שימושי מסחר. במקרה זה יוקצו במרתפי המבנים שטחי אחסנה ושרות עבור שטחי המסחר אשר יהיה להם קשר ישיר מתוך שטחי המסחר שבקומת הקרקע. 3. בכל תא שטח יותרו עד 2 כניסות רכב למרתפי החנייה שלא יהיו מאותו רחוב, ושאינם מכיוון ציר מערכת הסעת ההמונים. - היקף שטחי הציבור, שלביות ותנאים ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת. 4. 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.
4.13	דרך מאושרת
4.13.1	שימושים השימושים המותרים בדרך מוצעת
4.13.2	הוראות הוראות בינוי הוראות לעניין "ציר מערכת הסעת המונים" ראה סעיף 4.12 לעיל
4.14	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.14.1	שימושים כל השימושים המותרים על פי תכניות תקפות או אישורים על פי דין.
4.14.2	הוראות
4.15	מתקנים הנדסיים
4.15.1	שימושים 1. מתקנים טכניים והנדסיים כגון מתקני איגום, שאיבה, וצנרת מים ביוב וניקוז. 2. מתקני חשמל להקמה ותפעול של תחנת משנה סגורה של חברת החשמל לישראל בע"מ להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה, על כל המיתקנים והמבנים הראשיים והמשניים שידרשו לכך מעת לעת ע"י החברה, לרבות מבנה פיקוד, שנאים, עמודי חשמל, כבלים, סוללות קבלים, מובלי כבלים, חדרי 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. (תחנת שאיבת מי קיץ, מלכודת פסולת (פה? בפארק? בדיקה מול צביקה) 3. תחנת איסוף אשפה פניאומטית. 4. תא שטח מס' 1221 ישמש לתשתיות מים ביוב וניקוז.

מתקנים הנדסיים	4.15
5. תא שטח מס' 1222 ישמש לתשתיות חשמל. 6. מתקן לייצור אנרגיה באתר	
הוראות	4.15.2
הוראות בינוי א 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. ג. תחנת השאיבה לביוב, ותחנה לשאיבת מי קיץ יתוכננו ע"פ הנחיות משרד הבריאות שיאשר את התכנון. 2. בתא שטח מס' 1222 : א. תחנת החשמל על כל מרכיביה תהא מבונה. ב. לא יותרו הקמת מתקני טרנספומציה או אחרים שאינם בתוך מבנה סגור. ג. החנייה תהיה בתחום המגרש, מספר מקומות החנייה יקבע ע"י תקנות התכנון והבנייה לעת הוצאת היתר בניה. ד. תחנת המשנה תגודר בגדר בטיחותית עפ"י הנחיות חברת החשמל. ה. תותר העברת תשתיות על ותת קרקעיות באישור חברת החשמל. תותר הקמת מתקנים טכניים והנדסיים כפי שצוין לעיל ואשר ישולבו במסגרת פיתוח בשטח. בשטח בנוי, יעוצב המבנה באופי אדריכלי של המבנים בסמוך. בסמיכות לשטח, פתוח ישולבו ככול הניתן בפיתוח השטח הצמוד להם.	
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.16
שימושים	4.16.1
ייעוד לביטול בגרסת התשריט הבאה	
הוראות	4.16.2
הערות לטבלת הזכויות א 1. שימושי מסחר בקומת הקרקע יגזרו מתוך סך הזכויות לצורכי ציבור, כפי שמופיעות בטבלה 5. לפחות 50% מתוך קומת הקרקע יהיו לשימושי מסחר, לאורך החזית המסחרית המסומנת.	
הוראות בינוי	ב
תא שטח 404 יפותח בזיקה ישירה לשצ"פ 687 הגובל לו מצפון.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
					שרות	עיקרי						גודל מגרש כללי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת										
0	4	0	4	8	33	141	9509	5429	15510	5943	מתחם 1	100	מגורים ג'	מגורים ג'
0	4	4	4	8	33	361	24370	13899	39710	15231	מתחם 1	101	מגורים ג'	מגורים ג'
0	4	4	0	8	33	311	22971	11974	34210	14357	מתחם 1	102	מגורים ג'	מגורים ג'
0	4	0	4	8	33	131	7778	5044	14410	4861	מתחם 1	103	מגורים ג'	מגורים ג'
0	4	4	4	8	33	156	10198	6006	17160	6374	מתחם 1	104	מגורים ג'	מגורים ג'
0	4	4	4	18	68	205	8776	7893	22550	5485	מתחם 3	105	מגורים ג'	מגורים ג'
0	4	4	4	18	68		(1)	285	711	5485	מתחם 3	105	מסחר	מגורים ג'
0	4	4	0	18	68	597	28077	22985	65670	17548	מתחם 3	106	מגורים ג'	מגורים ג'
0	4	4	0	18	68		(1)	634	1586	17548	מתחם 3	106	מסחר	מגורים ג'
0	4	4	0	18	68	532	24291	20482	58520	15182	מתחם 3	107	מגורים ג'	מגורים ג'
0	4	4	0	18	68		(1)	627	1569	15182	מתחם 3	107	מסחר	מגורים ג'
0	4	0	0	12	47	451	22360	17364	49610	13975	מתחם 3	108	מגורים ג'	מגורים ג'
0	4	0	0	12	47		(1)	771	1929	13975	מתחם 3	108	מסחר	מגורים ג'
0	4	4	4	12	47	300	15037	11550	33000	9398	מתחם 3	109	מגורים ג'	מגורים ג'
0	4	4	4	12	47		(1)	329	823	9398	מתחם 3	109	מסחר	מגורים ג'
0	4	4	4	12	47	151	8171	5814	16610	5107	מתחם 3	110	מגורים ג'	מגורים ג'
0	4	4	4	12	47		(1)	339	849	5107	מתחם 3	110	מסחר	מגורים ג'
0	0	4	4	12	47	360	20998	13860	39600	13124	מתחם 3	111	מגורים ג'	מגורים ג'
0	0	4	4	12	47		(1)	586	1466	13124	מתחם 3	111	מסחר	מגורים ג'
0	4	4	4	8	33	157	10026	6045	17270	6266	מתחם 3	112	מגורים ג'	מגורים ג'
0	4	4	4	8	33		(1)	339	849	6266	מתחם 3	112	מסחר	מגורים ג'
0	4	4	0	8	33	300	15304	11550	33000	9565	מתחם 3	113	מגורים ג'	מגורים ג'
0	4	4	0	8	33		(1)	171	429	9565	מתחם 3	113	מסחר	מגורים ג'
0	4	4	4	8	33	347	19614	13360	38170	12259	מתחם 3	114	מגורים ג'	מגורים ג'
0	4	4	4	8	33		(1)	329	823	12259	מתחם 3	114	מסחר	מגורים ג'
0	4	4	0	8	33	300	15830	11550	33000	9894	מתחם 3	115	מגורים ג'	מגורים ג'
0	4	4	0	8	33		(1)	223	557	9894	מתחם 3	115	מסחר	מגורים ג'
0	4	4	0	18	68	396	17683	15246	43560	11052	מתחם 5	116	מגורים ג'	מגורים ג'
0	4	4	0	18	68		(1)	590	1474	11052	מתחם 5	116	מסחר	מגורים ג'
0	4	4	4	18	68	371	21870	14284	40810	13669	מתחם 5	117	מגורים ג'	מגורים ג'
0	4	4	4	18	68		(1)	291	729	13669	מתחם 5	117	מסחר	מגורים ג'
0	4	4	4	12	47	190	8544	7315	20900	5340	מתחם 5	118	מגורים ג'	מגורים ג'
0	4	4	4	12	47		(1)	312	780	5340	מתחם 5	118	מסחר	מגורים ג'
0	4	4	4	12	47	250	12798	9625	27500	7999	מתחם 5	119	מגורים ג'	מגורים ג'
0	4	4	4	12	47		(1)	329	823	7999	מתחם 5	119	מסחר	מגורים ג'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת שרות				צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת				
מגורים ג'	מגורים ג'	120	מתחם 5	11915	36300	12705	19064	330	33	8				
מגורים ג'	מסחר	120	מתחם 5	11915	754	302	(1)		33	8				
מגורים ג'	מגורים ג'	121	מתחם 5	8808	31350	10973	14093	285	33	8				
מגורים ג'	מסחר	121	מתחם 5	8808	351	141	(1)		33	8				
מגורים ג'	מגורים ג'	122	מתחם 5	4915	11000	3850	7864	100	33	8				
מגורים ג'	מסחר	122	מתחם 5	4915	763	305	(1)		33	8				
מגורים ג'	מגורים ג'	123	מתחם 5	5359	13750	4813	8574	125	33	8				
מגורים ג'	מסחר	123	מתחם 5	5359	643	257	(1)		33	8				
מגורים ג'	מגורים ג'	124	מתחם 5	14137	49940	17479	22619	454	68	18				
מגורים ג'	מסחר	124	מתחם 5	14137	583	233	(1)		68	18				
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1050	מתחם 1	24951	52690	18442	82272	479	97	25				
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	1050	מתחם 1	24951	11107	4443	(1)		97	25				
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	1050	מתחם 1	24951	16971	6788	(1)		97	25				
מגורים מסחר ותעסוקה	מרכז תחבורה	1050	מתחם 1	24951	6071 (2)	2429	(1)		97	25				
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1051	מתחם 1	5059	18700	6545	16189	170	97	25				
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	1051	מתחם 1	5059	1285	514	(1)		97	25				
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	1051	מתחם 1	5059	11786	4714	(1)		97	25				
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1052	מתחם 1	3411	12100	4235	10915	110	97	25				
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	1052	מתחם 1	3411	784	314	(1)		97	25				
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	1052	מתחם 1	3411	7143	2857	(1)		97	25				

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת שרות				צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי		
					עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת						
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1053	מתחם 1	5849	21230	7431	18717	193	97	25		0	0	0	4	0
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	1053	מתחם 1	5849	1407	563	(1)		97	25		0	0	0	4	0
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	1053	מתחם 1	5849	11728	4692	(1)		97	25		0	0	0	4	0
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1054	מתחם 1	9267	30800	10780	29654	280	97	25		0	0	0	4	0
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	1054	מתחם 1	9267	1902	762	(1)		97	25		0	0	0	4	0
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	1054	מתחם 1	9267	19643	7857	(1)		97	25		0	0	0	4	0
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1055	מתחם 1	10620	35970	12590	33984	327	97	25		0	0	0	4	0
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	1055	מתחם 1	10620	2016	806	(1)		97	25		0	0	0	4	0
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	1055	מתחם 1	10620	11760	4704	(1)		97	25		0	0	0	4	0
מגורים ומשרדים	מגורים	1200	מתחם 4	19965	50380	17633	63888	458	97	25		(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ומשרדים	משרדים	1200	מתחם 4	19965	41910	16764	(1)		97	25		(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ומשרדים	מגורים	1201	מתחם 4	35593	60830	21291	113898	553	97	25		4	(3)	4	(3)	4
מגורים ומשרדים	משרדים	1201	מתחם 4	35593	52679	21070	(1)		97	25		4	(3)	4	(3)	4
מגורים ומשרדים	מגורים	1202	מתחם 4	30102	74690	26142	96326	679	97	25		4	4	4	(3)	4
מגורים ומשרדים	משרדים	1202	מתחם 4	30102	45450	18180	(1)		97	25		4	4	4	(3)	4
דיור מיוחד	דיור מיוחד	150	מתחם 3	9023	19500	6825	14437	300	47	12		0	4	4	4	0
דיור מיוחד	דיור מיוחד	151	מתחם 5	10236	19500	6825	16378	300	47	12		0	4	0	4	0



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
					עיקרי	שרות				שרות				
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	405	מתחם 3	5635	14000	4900	9016	175 (4)	33	8	4	4	4	4
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	414	מתחם 5	5852	14000	4900	9363	175 (4)	33	8	4	0	0	4
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	404	מתחם 3	15698	31396	12558	25117		34	8	(3)	(3)	(3)	(3)
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	404	מתחם 3	15698	2931	1173			34	8	(3)	(3)	(3)	(3)
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	407	מתחם 3	16902	33804	13522	27043		18	4	0	4	4	4
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	407	מתחם 3	16902	986	394			18	4	0	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	400	מתחם 1	29282	58564	23426	46851		18	4	4	4	4	4
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	403	מתחם 2	56511	16953	6781	180835		24	4	0	4	0	(3)
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	403	מתחם 2	56511	2417	967	(5)		24	4	0	4	0	(3)
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	410	מתחם 4	19100	5730	2292	61120		18	4	(6)	(6)	(6)	(3)
תעסוקה	תעסוקה	200	מתחם 4	41912	223742	89497	134118		102	25	0	4	4	4

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי					צידי- ימני
4	0	0	4	8	33	(7) 37821	26600	66500	23638	מתחם 2	תיירות	תיירות
0	4	4	4	8	33	(7) 11722	8400	21000	7326	מתחם 2	תיירות	תיירות
0	4	4	4	8	33	(7) 14371	9360	23400	8982	מתחם 2	תיירות	תיירות
0	4	4	4	8	33	(7) 14077	9240	23100	8798	מתחם 2	תיירות	תיירות
							900	2100	7452	מתחם 5	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
						1130	915	2985	4901	מתחם 5	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
						(9)	154	(8) 385	107889	מתחם 5	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
						(9)	202	(8) 505	141607	מתחם 3	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
						(9)	82	(8) 203	56899	מתחם 2	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
						(9)	492	(8) 1230	344448	מתחם 1	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
						36419			11381	מתחם 3	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
						43907			13721	מתחם 3	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
4	0	4	4	4	18	36117	18058	45146	22573	מתחם 1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	4	18	26278	13139	32848	16424	מתחם 1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	4	18	15702	7851	19628	9814	מתחם 3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	4	18	10262	5131	12828	6414	מתחם 3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	4	18	29978	14989	37472	18736	מתחם 4	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	4	18	8971	4486	11214	5607	מתחם 5	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	4	18	19224	9612	24030	12015	מתחם 5	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי							
					שרות	עיקרי						שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	18		11645	5822	14556	7278	מתחם 5	413	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	4										

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות מתחת לקרקע הקבועים עבור מגורים בתא שטח זה הינם סך כל השטחים המותרים מתחת לקרקע עבור כל השימושים בתא שטח זה.
- (2) ניתן להוסיף על שטחים עיקריים אלו 6,071 מ"ר עיקריים נוספים בתת הקרקע.
- (3) ע"פ תשריט.
- (4) דיור בר השגה.
- (5) ניתן יהיה לנייד זכויות לשימושי מסחר אל מתחת הכניסה הקובעת משיקולי טופוגרפיה.
- (6) ע"פ תשריט.
- (7) תותר הוספת שטחים עיקריים בתת הקרקע לשימוש זה בהיקף שיקבע ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זו.
- (8) במקבצים אשר לא יעלו על 200 מ"ר סה"כ כ"א. תותר העברת זכויות בין מוקד למוקד בשיעור מירבי של 20%..
- (9) יותרו שטחים לשירותים תומכים (כגון אחסנה ושימושים טכניים) בהיקף שיקבע ע"י הועדה המקומית.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

1. תאי שטח הכוללים שטחים מבונים לשימוש לצרכי ציבור :
 - א. השטחים לשימושים לצרכי ציבור ימוקמו בקומת הכניסה או בקומה שמעליה ככל הניתן בכניסה נפרדת.
 - ב. במידה והשימוש הציבורי מצריך חצר/ שטחים פתוחים צמודים, יוצמדו להם שטחים אלה, בהתאם לסטנדרטים המקובלים בעיריית הרצליה אם בחצרות הבניין או בגגות בנויים או מרפסות בהתאם למיקום.
 - ג. שטחים אלו ירשמו על שם עיריית הרצליה במעמד הרישום בלשכת המקרקעין ורישום הבית המשותף.

6.2**הוראות בינוי****סימון בתשריט : חזית מסחרית**

1. מסומנת בקו סגול. מקום בו מסומנת חזית מסחרית כוונתה שטח מסחרי בקומת קרקע בלבד, רצוף, גובל ומלווה דרך ו/או שצ"פ. שטחי המסחר בקומת הקרקע יוצמדו אל החזית המסומנת ויהיו רציפים לאורכה.
2. ברחובות מצפון לדרום - כאשר מסומנת חזית מסחרית בתשריט, קו הבניין הוא 0.0 עם ארקדה בעומק 4.0 מ'.
3. ברחובות ממזרח למערב- כאשר מסומנת חזית מסחרית בתשריט, קו הבניין הוא 0.0 ללא ארקדה.
4. תובטט שקיפות מרבית של החזיתות המסחריות באמצעות חלונות ראוות שקופים. התכניות המתחמיות יגדירו אחוזי שקיפות משטח החזית המסחרית

6.3**הוראות בינוי****סימון בתשריט : ציר הולכי רגל**

- יש לשמור על זיקת הנאה להולכי רגל ורוכבי אפניים לפי המסומן בתשריט לצורך שמירת רצף מעבר בין הייעודים השונים.
- רוחבו של מעבר זה לא יפחת מ- 4 מ'
- יותר מעבר דרך מבנה, כל עוד גובה המעבר לא יפחת מ-4.50 מ', המעבר יסומן כפתוח לציבור ותתאפשר תנועה חופשית ללא הצבת מכשולים מכל סוג.
- מיקום, צורה ומידות זיקת ההנאה ייקבעו במסגרת התכניות המתחמיות.

6.4**הוראות פיתוח****סימון בתשריט : חורשה לשימור**

1. איסור בניה בתחום המסומן לרבות בתת הקרקע. יותר מעבר תשתיות.
2. יערך סקר שימוש עצים בו ייקבעו העצים לשימור ו/או להעתקה ו/או לעקירה
3. בתאי שטח 678, 679, 691 ישמרו עצי האקליפטוס הקיימים
4. התכניות המתחמיות יכללו נספח עצים והוראות לשימורם וכן הוראות באשר לבינוי הסמוך להם אשר יבטיח את שמירתם.

6.5**הוראות פיתוח**

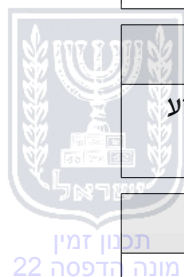
סימון מהתשריט : ריבוע עם איקס בתוכו בצבע טורקיז : מוקדי פעילות לפי ההגדרות בתכנית זו.

6.6**איכות הסביבה**

1. אקוסטיקה



איכות הסביבה	6.6
2. זיהום אוויר 3. רעש 4. הוראות לשימור מצוקי הכורכר 5. תחמ"ש ותשתיות נלוות 6. עבודות עפר- הנחיה לתכניות המתחמיות לבחינת הקרקע (ככל שיהיה אפשרי להחזיר את החול לחוף הים באישור המשרד להגנת הסביבה), תכניות מתחמיות יכללו הגדרת אתרי איסוף חול זמניים.	
בניה ירוקה	6.7
1. בניה בת קיימא א. כל המבנים יחויבו בעמידה בתקני הבניה הירוקה שיהיו תקפים בעת הוצאת ההיתר תקן הבניה הירוקה -5281 על כל דרישותיו ותקן 5282 לדירוג האנרגטי של המבנים. ב. התכניות המתחמיות יתוכננו בהתאם להנחיות כלי המדידה "שכונה 360" של משרד הבינוי והשיכון והמועצה לבניה ירוקה, במהדורה העדכנית שלו, או תקן לתכנון שכונות שיהיה בתוקף בעת אישורן. ג. בתכנון המרחב הציבורי ינקטו אמצעים למזעור אפקט אי החם העירוני באמצעים שונים כגון חומרי תכסית של המדרכות והחניות וכן בחומרי גמר בהירים (אך לא מסנוורים), בשימוש בריצוף מחלחל, צמחיה, עצים משולבים בחניות, שילוב אלמנטי מים בפיתוח ועוד. ד. הרחובות בכלל והרחובות המסחריים הראשיים בפרט יבטיחו מסלול תנועה מוצל רציף להולכי הרגל בשילוב של ארקדות, עצי צל, פרגולות ועוד. ה. התכניות המתחמיות יגדירו פתרונות תכנוניים התומכים בפעילות הולכי הרגל ופעילות קהילתית במרחב הציבורי ברחובות, בכיכרות, בשצ"פים וכו', באמצעות שילוב של ריהוט רחוב איכותי, כולל מערכות ישיבה קבוצתית, שחלקו הגדול מוצל משמש קיצית אך מאפשר חשיפה לשמש חורפית. 2. רוחות א. הבינוי המפורט בתכניות המתחמיות יבטא ככל הניתן תצורת בינוי המסייעת בשבירה וריכוך של הרוחות הצפויות במתחם, כגון שבירה גאומטרית בחזיתות, מרפסות בולטות, פרגולות קבועות בחזית ובגובה קומת קרקע, וכדומה. ב. יש לתת דגש על תכנון אמצעים למיתון רוחות במקומות הבאים: - ציר תנועה מרכזי מזרח מערב (רחוב הפארק) - בכל מפתחי הרחובות המערביים בדגש על הצמתים - לאורך הטיילת המסחרית הפונה לדרך הים באזורים אלו ייבחנו אמצעים למיתון רוחות ההולמים את סוג והיקף הפעילות הצפוי וכמו כן אשר ישתלבו כפתרון להצללה בעונת הקיץ, כגון פרגולות עמוקות צמודות לחזית המערבית ובגובה הקומה המסחרית. אמצעים אלו ומידת האפקטיביות שלהם ייבחנו באמצעות מודל רוח ממוחשב CFD. ג. בדיקת השפעת רוחות תידרש עבור מבנים במיקומים שלעיל וכן עבור בניינים במסגרת התוכנית שגובהם 45 מ' ויותר. 3. מערכות אנרגיה ייצור אנרגיה מתחדשת א. במגרשים ציבוריים יתוכננו הצללות מבניות בשטחים הציבוריים, הן בשצ"פים והן ברחובות,	



בניה ירוקה	6.7
המשולבות במערכת PV ליצור חשמל - למטרות חיסכון באנרגיה וגם כערך חינוכי-ציבורי. זאת בכפוף לבדיקת רמת החשיפה לשמש ולקביעת ההיתכנות הכלכלית. ב. במגרשים שאינם ציבוריים ניתן לשלב פאנלים פוטו-וולטאים על גגות המבנים וכן כקרוי לחניות הפרטיות שבתחום המגרשים אשר יספקו את צריכת האנרגיה הנדרשת בשטחים המשותפים של כל מבנה כגון מעלית, תאורת לובאים, תאורת פיתוח ומערכות צורכות אנרגיה אחרות המשרתות שטחים אלה. שטח הפאנלים לא יעלה על רמת הייצור הנדרשת לאספקת צריכת האנרגיה הנדרשת לשטחים המשותפים. התכניות המתחמיות יתנו הוראות עיצוב לעניין זה. הוראות בתכנית מתחמית יכללו בין היתר: מרכז גנרציה/קוגנרציה - מתקן שכונתי ליצור אנרגיה בשימוש גז טבעי כתנאי להיתר בניה תוכן לכל מתקן חוות דעת סביבתית, מודל איכות אויר, קרינה ורעש לאישור רשויות הגנת הסביבה. יש להקצות שטח שיאפשר מבנה גנרציה של כ-500 מ"ר וגובה כ-12 מ'. המבנה יבנה ע"פ מפרט טכני ובטיחותי שיבטיח את תפקודו ולא יהווה מטרד לסביבתו על המבנה לכלול ארובה, להיות סגור, כולל קירות אקוסטיים למניעת רעש. עקב חשש לחריגה מריכוזי ה- NOX על הארובה להיות גבוהה מהמבנים הנמצאים ברדיוס של 50 מ' מסביבת המתקן המבנה לא יהיה חלק ממבנה וכן לא יכול להיות בתת הקרקע מתקן הגנרציה יעמוד בתקנות סביבתיות ותקנות לבקרת רעש ותקני איכות האוויר בישראל יש לשמור מרחק של לפחות 50 מטר בין המתקן למבנים בעלי שימושים רגישים כגון מבני ציבור, גני ילדים, מרפאות, בתי ספר וכד'. איסוף אשפה פניאומטי ההחלטה על ביצוע איסוף פניאומטי של אשפה תעשה לעת הכנתן של התכניות המתחמיות. לעניין זה, התכניות המתחמיות יכללו הוראות בדבר התשתיות הנדרשות למערכת זו, מיקום סופי של טרמינל האשפה הראשי ושטחו בהתאמה למיקום המוצע בתא שטח 1050, עמידה בתקנים לעניין מפגעי ריח וכיו"ב.	
ניהול מי נגר	6.8
תכנית קומות המרתף לא יעלו על 80% משטח המגרש, ויותירו שטחי חילחול בהתאם לקבוע בתמ"א 34 ב 4 ובהתאמה להוראות ניהול נגר עילי של התכנית המתחמית.	
עתיקות	6.9
1. אתרי עתיקות שנמצאים בתחום שטחים ציבוריים, שהם בעלי ערך ועניין ישמרו בפיתוח השטח, ככול שהדבר משתלב בתכנון. 2. אסורה הקמת אתר וויסות או שפיכה של עודפי עפר בשטחים פתוחים שמיועדים לשימור: באזור עצים בוגרים, עתיקות, שטחים פתוחים, או שצ"פים אקסטנסיביים.	
תנועה	6.10
1. תקני חניה: ככלל מספר מקומות החניה יהיה על-פי התקן הנהוג לעת הוצאת התרי בניה	

6.10

תנועה

בתחום התכנית וכן :

בשטחים ביעוד מגורים תחשיב החניה המרבית יהיה לפי 1מ"ח/יח"ד.

בכל יתר השימושים יאסר להצמיד מקום חניה לשימוש הן בדרך של מכירת מקום חניה והן בהשכרה כחלק מהשטח המושכר.

בכל יתר השימושים שאינם למגורים, תנאי להוצאת היתר בנייה הוא עריכת תחשיב של צרכי החניה לרבות חפיפה של שימושי הקרקע השונים בעבורם מוצעים מקומות החניה.

2. נספח תנועה וחניה

3. חניה עילית ובמרתפים

4. חניה תפעולית

5. רכבת קלה

6. מסופי תחבורה

7. מעבר להולכי רגל

6.11

חשמל

סימון בתשריט : קו חשמל מתח עליון ת"ק

1. שימושים

א. ישמש לכל היעודים עפ"י התכנית המאושרת החלה בשטח, למעט שימושים הסותרים האמור בתכנית זו.

ב. ישמש למסדרון תשתיות תת"ק - רצועה למעבר קווי חשמל בכל המתחים לרבות מתח עליון.

ג. ישמש למעבר תשתיות, בתנאי אישור חברת החשמל.

ד. קווים וכבלים של חשמל במתח עליון ובמתח גבוה ונמוך, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים. כבלי מתח עליון. דרכי גישה אליהן, רצועת עבודה וכל שימוש זמני הנדרש להקמת הכבלים.

כבלי חשמל במתח עליון, שוחות לתיבות חיבור וכל הנדרש להקמה, הפעלה ושיקום של רשת תוכנית זו, בכפוף לכל דין, לא מונעת הקמת קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים במתח גבוה ונמוך בתחום מסדרון התשתיות.

תותר הקמת מתקנים הנדסים - טרמינלים למעבר בין קו 161 ק"ו עילי לכבל 161 ק"ו תת-קרקעי.

2. מיקום קווי החשמל יקבע בתכנית הנדסית לביצוע של חברת החשמל אולם לא תותר חריגה מתחום מסדרון התשתיות.

ציר קו מתח עליון יהיה לפי התשריט, כאשר הוא במרחק שלא יפחת מ- 25 מ' לכל בינוי.

3. לאחר הקמת תחנת המשנה וקו המתח העליון, יצומצם רוחב מסדרון התשתיות ל- 40 מ' באופן שמציר הקו ישמר מרחק של 20 מ' מכל צד של המסדרון. פרסום על צמצום המסדרון יבוצע בדרך של פרסום אישור תכנית.

4. תשריט עדות (AS MADE) של תכנית המסדרון וקו החשמל במתח עליון ישלח למוסדות התכנון הרלוונטים והוא יצורף בעתיד כחלק ממסמכי התכנית. על השטח שמעבר לרוחב של 40 מ' יחולו התכניות התקפות נכון ליום אישור תכנית זו והוא לא ישמש עוד עבור היעוד של מעבר קווי חשמל במתח עליון.

כל תכנית בתחום המסדרון לרבות בקשה להיתר בנייה, תחויב בסימון המסדרון בהתאם

6.11

חשמל

סימון בתשריט: קו חשמל מתח עליון ת"ק

לתכנית זו.

לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימוש בתחום המסדרון, אלא רק לאחר שניתן תחילה אישור לכך מחברת החשמל, לרבות לעבודות עפר ועבודות פיתוח שטח וחניות.

6.12

איחוד וחלוקה

1. עם אישור התכנית, יערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התכנית, ע"י יוזם התכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.
2. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 125 או סעיף 26 לחוק. קרקע הרשומה ע"ש מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח, תירשם ע"ש הרשות המקומית כאמור לעיל, אלא אם כן יסוכם אחרת בין הועדה המקומית לרמ"י, באופן שיבטיח את ביצוע כל הפעולות המותרות לועדה המקומית, כמפורט בתכנית זו.
3. באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 123 לחוק.
4. באחריות יוזם התכנית, לרשום את החלוקה החדשה, בהתאם לטבלת ההקצאות הנספחת למסמכי התכנית, ולוודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו, לטבלת ההקצאות, וזאת בלא לגרוע מאחריותו ולעדכן מידי פעם את טבלת ההקצאות לפי החלוקה החדשה.
5. במידה ולא נאמר אחרת בתקנון לעיל, מוסמכת הועדה המקומית ומי מטעמה, עם קבלת תוקף לתכנית, לתפוס חזקה במקרקעין המיועדים לה לצרכי ציבור בהתאם לטבלת ההקצאות, וכן מוסמכת היא לבצע בהם כל פעולה של הריסה, יישור הקרקע, פילוס השטח, בנייה בהתאם לייעודים וכל עבודה אחרת, לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית.
6. במידה ולא נאמר אחרת בתקנון לעיל, מוסמכת הועדה המקומית לדרוש מבעליהם הקודמים ו/או בעלי הזכויות הקודמים, באותם מגרשים המיועדים לצרכי ציבור לפי תכנית זו, לסלק בעצמם ועל אחריותם וחשבונם את כל הבנוי, נטוע ומצוי על המגרשים הללו, העוברים לקניין הועדה המקומית, מייד עם אישורה למתן תוקף של התכנית, והכל בלא לגרוע מזכות הועדה לפעול כאמור בסעיף זה.

6.13

הפקעות לצרכי ציבור

1. כל המקרקעין המיועדים לצורכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, דרכים, פארק חופי ושצ"פים יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.
2. רישום שטחים מבונים ציבוריים (בייעוד קרקע שאינו ציבורי).... מה ההתייחסות?
3. חניון "חנה וסע" בתאי שטח 1050 ו-403 יופקעו עבור הרשות המקומית, ירשמו ע"ש הרשות המקומית כדין...

6.14

תנאים להכנת תוכנית מפורטת

- סעיף זה מתייחס לתוכנית מתחמית כהגדרתה בהוראות תכנית זו.
1. מכוחה של התכנית המתחמית ניתן יהיה להוציא היתרי בניה במגרשים שבתחומה ותכלול בין היתר הוראות לחלוקה למגרשי בניה, ונספח שמאי של איחוד, חלוקה והקצאת זכויות בניה.
 2. התכנית המתחמית תכלול:
 - א. נספח עיצוב אדריכלי אשר יקבע את אופן הבינוי והפיתוח במגרשים שבהם ניתן יהיה להוציא היתר בניה בהתאם לדרישות והוראות מהנדסת העיר, גובה סופי של מבנים במסגרת המותר ע"פ תכנית זו, גבהי מעקות בגג, גובה קומה טיפוסית.
 - העמדת המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים והדמיות המבנים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר

6.14

תנאים להכנת תוכנית מפורטת

אפשריים, הוראות עיצוב.

קביעה סופית של סימון זיקות ההנאה להולכי רגל.

פיתוח עקרוני לקומת הקרקע לרבות פיתוח, גינון, נטיעות, לרבות עומק קרקע גננית, ריצוף

וריהוט רחוב בשטחים הפתוחים ובזיקות ההנאה ומיקום של המסחר.

קביעת מפלסי כניסה קובעת, מפלסי פיתוח, המדרכות והמעברים שבין המבנים.

הסדרי חניה, פריקה, טעינה ותפעול, מתקנים הנדסיים לרבות פתחי אוורור, שחרור עשן, יציאות

חירום ו/או פרטים נוספים (כולל עם מגרשים ומתחמים סמוכים) בהתאם לדרישת מהנדסת

העיר או מי מטעמו והרשות לאיכות הסביבה.

דו"ח הצללות ממבנים קיימים ומתוכננים.

תכנית ניתוח הצללה הכוללת פתרונות הצללה זמניים.

לתכנית העיצוב האדריכלי יצורף נספח תנועה לתכנון עקרוני של מרתפי החניה לרבות מיקום

הרמפות וכן תכנון המאפשר חיבור בין מרתפי חניה של מגרשים גובלים

ככל שיוחלט על פתרון פינני אשפה באמצעים פנאומטיים בתחום התכנית, במסגרת תכנית

העיצוב, יוצג אופן ההתחברות למערכת הכללית ויקבעו הנחיות בדבר תפעול ותחזוקה שוטפת.

הצגת פתרון ניקוז המאושר ע"י יועץ ניקוז, ובמידת הצורך הצגת פתרון להשהיית עודפי נגר בתת

הקרקע.

תכנית העיצוב תציג פתרונות עקרוניים לחניית אופנועים ואופניים בהתאם להנחיות העירוניות.

ב. חלוקה למגרשים וקביעת קווי הבניין לכל מגרש, תוך הצמדות לקווי מגרש מחייבים כמוגדר

בתכנית זו.

ג. הוראות שיעודדו ניצול מיטבי של הקרקע הציבורית.

ד. תכנון מפורט של מבני הציבור בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעירייה. במסגרת תכנית

מתחמית יהיה ניתן לשנות ייעוד מ"מגורים ג", "מגורים ומשרדים", "מגורים מסחר

ותעסוקה", "למבנים ומוסדות ציבור" בהתאם לצרכים הציבוריים שיבחנו בנספח פרוגרמה

שיוכן לתכנית.

ה. הגדרת מגבלות סביבתיות לשימושים בעלי פוטנציאל מטרדי בתיאום עם היחידה לאיכות

הסביבה בעירייה.

ו. נספחים לתכנית מתחמית: בינוי בקו"מ 1:500, נוף, ניקוז, נספח פרוגרמה הכולל עקרונות של

עירוב שימושים והגדרת תמהיל דירות, נספח תשתיות.

ז. נספח שמירה על עצים בוגרים

ח. נספח בנייה ירוקה אשר יכלול בין היתר הוראות להקמתם ושילובם של מתקנים ליצירת

אנרגיה.

3. ביצוע מבני הציבור יהיה בד בבד עם איכלוס מגרשי המגורים באותו מתחם.

4. שלביות בניה בכל אחת מהתכניות תיקבע במסגרת התכנית (לעניין עירוב שימושים - שלביות

בתוך המבן)

5. נספח עבודות עפר (לעניין החזרת חול לחופים)

תנאים להפקדת תכניות מתחמיות:

1. חיבור לשפד"ן

2. הוצאת היתרים להקמתו של קו הרק"ל.

3. הוצאתם של מכרזים לביצוע עבודות ניקוז וניהול מי נגר עילי



תנאים להכנת תוכנית מפורטת	6.14
4. נספח קרקע לעניין חלחול וחפירות 5. דו"ח בדיקה גיאומטרית-הידרולוגית בהתאם לנספח ניקוז בתכנית זו שמוסמך לבצעה לעניין חלחול. לבדיקה זו נדרש אישור רשות המים והמשרד לאיכות הסביבה לעניין ניהול מי נגר.. אחרי בדיקה גיאומטרית-הידרולוגית למצוק ייקבע אופי פתרון ניהול הנגר. לפי העדפות: 1. השהיה 2. חלחול 3. ניתוב לנקז בהתאם לנספח ניקוז בתכנית זו. 6. תכנית עיצוב ופיתוח לפארק החופי ותל מיכל שתכלול: א. נספח אקולוגיה אשר יכלול הוראות בנושא זיהום אורי ב. נספח הידרוגיאולוג אשר יכלול הוראות בנושא השמירה על המצוק ג. נספח ניקוז ד. נספח נוף שיכלול בין היתר הגדרת מיקום מדויק של ירידות לחוף, קביעת מיקומם המדויק של מוקדי הפיתוח בפארק החופי. בתכנון מוקדי הפיתוח יושם דגש על התייחסות תכנונית ונופית כוללת ובדגש על החזית הפונה לחוף הים והשתלבותו בפארק החוף. ה. נספח בינוי לקביעת פיזור הזכויות לבניה ו. הנחיות להתייחסות למלכודת פסולת (פה? במתחמיות? לוודא מול צביקה)	

תנאים למתן היתרי בניה	6.15
מכח הוראות תכנית זו יתנו היתרי בניה למבנים הכלולים בתאי שטח ביעודים: , שצ"פ, דרך, בהתאם לתנאים להלן: 1. הכנת נספח עיצוב אדריכלי תכנית מפורטת אשר לא תכלול הוראות של נספח עיצוב אדריכלי- תנאי להיתר ראשון יהיה הכנה של תכנית בינוי ופיתוח. 2. תכנית נוף ופיתוח לכל בקשה להיתר בניה, תצורף תכנית נוף ופיתוח, בקנה מידה 1: 100, או 1: 250 ויסומנו בה כל האלמנטים הבנויים ואלמנטי התשתית. כחלק מהתכנית יוגשו החזיתות של המגרש, מכיוון הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים. בחזיתות אלה יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסות למגרש ועל החיבור למגרשים הסמוכים. 3. קיימות תכניות ופתרונות מקצועיים, לנושא חיסכון במים, לשימוש חוזר במי מזגנים ובמים "אפורים", לשימור ולהחדרת מי נגר, יוגשו כחלק מן הבקשה להיתר בניה. 4. תעודת גמר תנאי לקבלת תעודת גמר (טופס 4) הוא סיום כל עבודות הנוף והפיתוח במגרש.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית
