

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0396994

הר/2200/א' רובע דרום-מערב הרצליה

תל-אביב

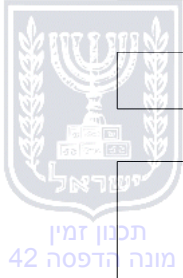
מחוז

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 1965. 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 וחוף הים.

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

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

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית להקמת רובע עירוני הכולל כ-12,500 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 שטחים פתוחים 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 וארכאולוגי תל מיכל כמוקד תיירות עירוני

מכוחה של התכנית לא ניתן להוציא היתרי בנייה, למעט היתרים להקמת תשתיות, עבודות עפר, פיתוח בשטחים ציבוריים, פריצה וסלילת דרכים. התכנית אינה כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.

התכנית כוללת 4 מתחמים (מסומנים 1 עד 4), כאשר כל מתחם מהווה יחידת תכנון.

תנאי להוצאות היתרי בניה הינו הכנת תכנית מתאר מפורטת למתחמים מספר 1, 2, 3 בשלמותם, להלן: "תכנית מתחמית", שתכלול מענה לצורכי ציבור בתחומה, חלוקה למגרשי בנייה, הקצאת זכויות בנייה, הגדרת שימושים, איחוד וחלוקה או/ו תוכנית לצרכי רישום (תצ"ר) וכל יתר התנאים הנדרשים לצורך הוצאתם של היתרי בנייה בתחומם.

מתחם מספר 4 יפורט בתוכנית זו בדרך שתאפשר הפקעת שטחים בתוכו לצרכי ציבור עם אישורה של תוכנית 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

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.
 ממדרום - 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



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:

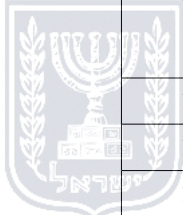
הר/ 1786 י.פ 4386 תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1786 ממשיכות לחול

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: 1250	2	02/02/2020	דני קייזר	16: 34 05/02/2020	נספח מס' 1- נספח בינוי- מנחה. מחייב לעניין קוי בניין, גובה מבנים, נסיגות וגובה קומת קרקע.	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		28/01/2020	כנרת דביר	09: 32 03/02/2020	נספח מס' 2- נספח תנועה	לא
תנוחה	מנחה	1: 1250	2	02/02/2020	כנרת דביר	09: 37 03/02/2020	נספח מס' 3- חלק א'- תנוחה נספח מס' 3- חלק ב'- חתכים לאורך	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500		29/01/2020	גיל הר-גיל	09: 30 03/02/2020	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	03/02/2020	צביקה רון	11: 09 03/02/2020	נספח מס' 5- תשריט מים	לא
מים	מנחה		4	03/02/2020	צביקה רון	11: 09 03/02/2020	נספח מס' 5- נספח מים מילולי	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	03/02/2020	צביקה רון	11: 08 03/02/2020	נספח מס' 5- תשריט ביוב	לא
ביוב	מנחה		6	03/02/2020	צביקה רון	11: 08 03/02/2020	נספח מס' 5- נספח ביוב מילולי	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500		19/01/2020	אלעזר במברגר	12: 44 22/01/2020	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		18	05/02/2020	רן חקלאי	09: 18 05/02/2020	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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תסקיר השפעה על הסביבה	מנחה		628	28/07/2019	טל רובין	09: 05 31/07/2019	נספח מס' 10- תסקיר השפעה על הסביבה	לא
מתחמי תכנון	מנחה	1: 7500	7	22/01/2020	דני קייזר	09: 40 03/02/2020	נספח מס' 11- מתחמי תכנון	לא
בניה ירוקה	מנחה		36	05/02/2020	יובל שם-אור	16: 23 05/02/2020	נספח מס' 12- בניה ירוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		12/08/2019	ברני גטניו	13: 31 11/11/2019		לא
נספח חברתי	רקע		6	05/02/2020	דני קייזר	16: 22 05/02/2020	נספח מס' 13- מסמך תיאור כללי	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 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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
	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 1
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 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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 מרקמית	מרחב בנוי שבו מבנים בני עד 8 קומות המאופיינים בצמידות לקוי בניין קדמי רצוף וקו-בניין צידי של 0.00 מ'.
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.
דיוור מכליל	כל אחד מסוגי מגורים אלה: א) דירות בשטח (עיקרי ושרות) של עד 65 מ"ר. ב) דירות להשכרה ארוכת טווח. ג) דירות עם תקן חניה 0.0 ד) מעונות סטודנטים. ה) דיוור מוגן כפי שמופיע ביעוד 'דיוור מיוחד'. ו) דיוור-בהישג-יד כפי שמופיע ביעוד "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור".
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
חוק התו"ב	חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
חזית פעילה	חזית מבנה הפונה לדרך ו/או לשצ"פ, ומסומנת בתשריט בקו סגול רצוף. כוללת שטחי מסחר ושימושים נוספים בקומת הקרקע של המבנה, ומעודדת פעילות וקשר בין הרחוב לבין שימושים אלה.
טיילת מצוק/ טיילת מצוקי הכורכר	טיילת העוברת בגבול העליון של מצוקי הכורכר הכוללת שביל הולכי רגל ואופניים בפארק החופי לאורך קו המצוק.
יח"ד קטנות	דירות ששטחן המרבי המותר לבנייה (עיקרי + שירות) הוא 65 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, ע"פ תמ"א 13/4.
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 מספר 4	מסומן בתשריט ובנספח מתחמי תכנון במספר 4 (להשלמה)
מתחם תכנון מספרים 1 עד 3	מסומנים בתשריט ובנספח מתחמי תכנון במספרים 1 או 2 או 3 וקובעים את התחום לגביו תוכן בעתיד תכנית מתחמית.

מונח	הגדרת מונח
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 ומחייב כי הבנייה לאורכו תוצמד אליו בלפחות 80% מאורכו.
קווי חשמל מתח עליון	קווי חשמל עיליים במתח 161 קילוולט
קולונדה	שטח בתחום המבנה במפלס קומת הקרקע בעומק שלא יפחת מ-4 מ' ובגובה קומת הקרקע, אשר מאפשר מעבר חופשי להולכי רגל באופן המשכי לרחוב, תוך הבטחת רציפות תנועתם ואיסור הצבת מכשולים מכל סוג.
רצועת המתע"ן	רצועת מסילה כהגדרתה בתמא 23 א 4 העוברת בתחום דרך מספר 1.
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
תחום השפעה של המתע"ן	מסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע כתום. בהתאם למדיניות מחוז תל אביב לפיתוח בסביבות מתע"ן, תחום במרחק של כ-150 מ' מציר המתע"ן.
תחנת משנה לחשמל (להלן "תחמ"ש")	מיתקן הנדסי לחשמל להורדת מתח עליון למתח גבוה.
תכנית מתחמית	תכנית מתאר מקומית ומפורטת בסמכות ועדה מקומית שגבולותיה זהים לגבולות מתחמי התכנון ואשר הכנתה מהווה תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום תכנית זו. התכניות המתחמיות ממוספרות לפי מספרי המתחמים (1-4).
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 בפוליון שחור בתשריט ומוכרז על ידי רשות העתיקות כאתר עתיקות.

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, שיקום אקולוגי והשבת 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 4 מתחמי תכנון ומימוש, המוגדרים במספרים 1, 2, 3, 4.
3. מתחמי תכנון 1-3 ימומשו באמצעות תכניות מתחמיות בסמכות הועדה המקומית לכל אחד ממתחמי התכנון 1, 2, 3.
4. קביעת הוראות והנחיות להכנת תכניות מתחמיות בסמכות הועדה המקומית לכל אחד ממתחמי התכנון 1, 2, 3.
3. לא ניתן להגיש אלא תכנית אחת אשר תכלול את מלוא שטחו של כל מתחם תכנון 1, 2 או 3.
5. קביעת מתחם תכנון 4 עם שטחים ביעוד ציבורי המיועדים להפקעת שטחים עם אישורה של תוכנית זו.
6. 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.
7. 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.
8. הסמכת הועדה המקומית לקבוע בעניין תכניות מפורטות עתידיות בתחום תכנית זו ע"פ סעיף 62א (ג) (2) (ג) לחוק התו"ב.

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 מבנים ומוסדות ציבור", "שטח ציבורי פתוח", "פארק / גן ציבורי", "דרך מוצעת", "דרך מאושרת" ו"שצ"פ ומתקנים הנדסיים".

2. קביעת הוראות, הנחיות ושטחי בניה מתאריות לתכניות המתחמיות

א. קביעת שטחי בניה למגורים.

ב. קביעת שטחי בניה בניה למלונאות, תעסוקה, מסחר ומשרדים.

ג. קביעת שטחי בניה לשימושים ציבוריים למבנים ומוסדות ציבור, מגורים מיוחדים ומתקנים הנדסיים.

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

3. מתחמי תכנון - קביעת 4 מתחמי תכנון כמפורט בנספח מתחמים. 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. הוראות והנחיות למדדי אנרגיה מתחדשת.

11. תנאים למתן היתרי בניה לתשתיות ציבוריות, מתקנים הנדסיים, דרכים, מבני ציבור, שטחים פתוחים, פארק

חוף עירוני ופארק תל מיכל.

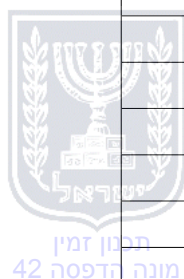
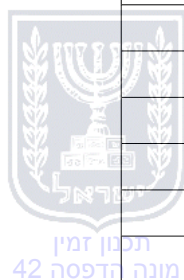


3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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	411 - 400
תיירות	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 - 1050
מגורים ומשרדים	1202 - 1200
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	423 - 420
מגורים ותיירות	1308 - 1300
מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	1223
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	693, 692

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	מגורים מסחר ותעסוקה	1050
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	פארק / גן ציבורי	706
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	פארק / גן ציבורי	700
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	850, 815, 810
גבול מרחב תכנון	מגורים מסחר ותעסוקה	1055
גבול מרחב תכנון	פארק / גן ציבורי	709, 700
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	686
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	411 - 400
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	1223



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	מגורים ג'	100 - 124
גבול מתחם	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	420 - 423
גבול מתחם	מגורים ומשרדים	1200 - 1202
גבול מתחם	מגורים ותיירות	1300 - 1308
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	1050 - 1057
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	1221, 1222
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	700 - 709
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	670 - 691, 694 - 696
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	692, 693
גבול מתחם	תיירות	600 - 603
גבול מתחם	תעסוקה	200, 201
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	852
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	802, 811
גשר/מעבר עילי	פארק / גן ציבורי	701, 703
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	811
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	700, 701
חורשה לשימור	דרך מאושרת	856
חורשה לשימור	דרך מוצעת	805
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	678, 679, 691
חזית מסחרית	דיוור מיוחד	150, 151
חזית מסחרית	דרך מוצעת	801, 802
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	403, 404, 407, 408, 411
חזית מסחרית	מגורים ג'	106 - 120, 124
חזית מסחרית	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	421, 422
חזית מסחרית	מגורים ותיירות	1300 - 1308
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1050 - 1055, 1057
חזית מסחרית	פארק / גן ציבורי	701, 703
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	675, 684, 689
חזית מסחרית	תיירות	600 - 603
טיפול נופי	דרך מוצעת	802, 804, 805
טיפול נופי	מבנים ומוסדות ציבור	405
טיפול נופי	פארק / גן ציבורי	702, 704 - 707
ציר הולכי רגל	דרך מאושרת	856
ציר הולכי רגל	דרך מוצעת	804 - 806, 811, 815
ציר הולכי רגל	מבנים ומוסדות ציבור	400, 401, 405, 406, 409
ציר הולכי רגל	מגורים ג'	101, 108, 109
ציר הולכי רגל	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	420, 421
ציר הולכי רגל	מגורים ומשרדים	1200, 1202
ציר הולכי רגל	פארק / גן ציבורי	700 - 703, 706
ציר הולכי רגל	שטח ציבורי פתוח	670, 676, 678, 686, 689
ציר הולכי רגל	תעסוקה	200
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	851, 852, 856
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מוצעת	850
קו חשמל מתח עליון ת"ק	דרך מאושרת	852 - 855

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח עליון ת"ק	דרך מוצעת	805
קו חשמל מתח עליון ת"ק	מתקנים הנדסיים	1224
קו חשמל מתח עליון ת"ק	שטח ציבורי פתוח	676, 670
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	815, 812 - 810
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	פארק / גן ציבורי	701, 700

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
תעשיה	1,469	0.07
סה"כ	1,984,218	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד	21,477.32	1.08
דרך ו/או טיפול נופי	2,191.1	0.11
דרך מאושרת	197,063.24	9.92
דרך מוצעת	242,119.1	12.19
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	620.99	0.03
מבנים ומוסדות ציבור	167,174.14	8.42
מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	16,252.67	0.82
מגורים ג'	197,899.45	9.97
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	31,996.53	1.61
מגורים ומשרדים	71,997.22	3.63
מגורים ותיירות	30,913.16	1.56
מגורים מסחר ותעסוקה	68,240.23	3.44
מתקנים הנדסיים	18,763.35	0.94
פארק / גן ציבורי	691,772.51	34.84
שטח ציבורי פתוח	128,903.31	6.49
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	2,779.2	0.14
תיירות	51,011.43	2.57
תעסוקה	44,599.8	2.25

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,985,774.75	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים ושטחים משותפים לדיירים. 2. חזית מסחרית במגרשים בהם מסומנת בתשריט "חזית מסחרית". השימושים המסחריים לפי סעיף "חזית מסחרית" בהוראות נוספות. 3. מרתפים- חניה, אחסנה, מתקנים טכניים ומתקני שירות. 4. שטחים מבונים ציבוריים כמפורט בהגדרות. 5. מתקן לייצור אנרגיה מתחדשת
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. בייעוד זה 3 סוגי בינוי למגורים: א. בניה מרקמית ב. בינוי מלווה מתע"ן בדופן המערבית ג. בינוי מלווה מתע"ן בדופן המזרחית 2. גובה ומספר קומות: א. גובה קומת כניסה למבנה הגובל ברחוב לא יפחת מ- 4.50 מ' ב. בניה מרקמית תהיה עד 8 קומות. ג. בצידה המערבי של רצועת המתע"ן (בתחום תאי שטח 108-112, 118-119), בבניינים אשר פונים לרצועת המתע"ן בלבד, תהיה בנייה מרקמית ומעליה עד 4 קומות בנסיגה מקו גבול המגרש הקדמי, ע"פ העקרונות המופיעים בנספח הבינוי. סה"כ גובה המבנים לא יעלה על 12 קומות. ד. בצידה המזרחי של רצועת המתע"ן (בתחום תאי שטח 105-107, 116-117, 124, בבניינים אשר פונים לרצועת המתע"ן בלבד, תהיה בנייה מרקמית ומעליה עד 10 קומות בנסיגה מקו גבול המגרש הקדמי, ע"פ העקרונות המופיעים בנספח הבינוי. סה"כ גובה המבנים לא יעלה על 18 קומות. 3. קווי בניין א. בניה מרקמית תהיה צמודה ככל הניתן לקו בניין קדמי ובעלת קו בניין צידי אפס. א. הבנייה המרקמית לאורך רצועת המתע"ן הינו קו אפס (למעט הקולונדה) מחייב ורציף בשיעור של 80% לפחות מאורך החזית.
ב	הנחיות מיוחדות 1. לא תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע בחזיתות הבניין לרחובות. 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.

4.1	מגורים ג'
ג	הערות לטבלת הזכויות מתוך סך זכויות הבנייה למגורים ניתן לכלול עד 20% לשימוש משרדים ותיירות.
4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	1. דיור בהישג-יד כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התו"ב. 2. דיור מכליל למעט דיור מוגן. 3. מתקן לייצור אנרגיה מתחדשת.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי ר' סעיף 4.1.2 א' וסעיף 4.1.2 ב'.
ב	הערות לטבלת הזכויות 1. ביעוד קרקע "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור" 100% מהדירות ייחשבו כדיור מכליל. 2. כל המבנים שיבנו בתחום יעוד קרקע זה, לרבות דיור לסוגיו ירשמו על-שם העירייה ויובטח כי יישארו בבעלות ציבורית.
4.3	דיור מיוחד
4.3.1	שימושים
	1. דיור מוגן כולל בין היתר שטחי בנייה כגון 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 - 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. חניות, מחסנים ומתקנים ושימושים טכניים. 5. שטחים מבונים ציבוריים כמפורט בהגדרות. 6. מתקן לייצור אנרגיה מתחדשת.
4.3.2	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, לכיוון רצועת המתע"ן ע"פ העקרונות המופיעים בנספח הבינוי. סה"כ גובה המבנים לא יעלה על 12 קומות. 2. קווי בניין א. הבנייה המרקמית לאורך רצועת המתע"ן תהיה בקו אפס (למעט הקולונדה) מחייב ורציף בשיעור של 80% לפחות מאורך החזית.



4.3 דיור מיוחד	4.3
הנחיות מיוחדות ר' סעיף 4.1.2 ב'.	ב
הערות לטבלת הזכויות בייעוד קרקע "דיור מיוחד" 100% מהדירות ייחשבו כדיור מכליל.	ג
4.4 מגורים מסחר ותעסוקה	4.4
4.4.1 שימושים	4.4.1
- שימושים המותרים במגורים ג'. - מסחר לרבות השימושים הנלווים לו כגון שטחי פריקה וטעינה וכיו"ב. - משרדים. - דיור מיוחד כגון דיור מוגן ומעונות סטודנטים. - בתא שטח 1050- מסוף אוטובוסים, חניון "חנה וסע" - בתא שטח 1050- כיכר עירונית. - מתקן לייצור אנרגיה מתחדשת.	
4.4.2 הוראות	4.4.2
הוראות בינוי - גובה ומספר קומות: א. גובה קומת כניסה למבנה מגורים ו/או משרדים ו/או מסחר לא יפחת מ- 4.50 מ' ב. בצידה המערבי של רצועת המתע"ן (בתחום תאי שטח 1050-1055), מותרת בנייה של מבנים בני 6-8 קומות ומעליהם תוספת בנייה מגדלית עד 17 קומות. סה"כ גובה המבנים לא יעלה על 25 קומות. - תוספת 17 הקומות תהיינה במבנים המופרדים זה מזה, בנסיגה מקו גבול המגרש הקדמי ע"פ העקרונות המופיעים בנספח הבינוי. במבנים בעומק המבנק, ללא חזית לכיוון רצועת המתע"ן מותרת בנייה של עד 8 קומות. - קוי בנין- הבנייה לאורך רצועת המתע"ן הינו קו אפס (למעט הקולונדה) מחייב ורציף לבסיס הבניין בן 6-8 הקומות בשיעור של לפחות 80% מאורך החזית	א
הנחיות מיוחדות - קומת הקרקע תכלול שימושים למסחר, מבואות ולובאים למגורים ושימושים ציבוריים בלבד. - בקומות המסד שמעל קומת הקרקע יותרו שימושים של תעסוקה, משרדים, מגורים ושימושים ציבוריים. - בקומות המגדלים יותרו שימושי מגורים. - שטחים מבונים ציבוריים - פרוגרמה לשטחים מבונים אלו תינתן לכל מתחם בנפרד ע"פי הנחיות "נספח מתחמים" ובהתאם להוראות סעיף 6.1 "הוראות בינוי". - תובטח הפרדה תפעולית ותפקודית מלאה, ככל הניתן, בין שטחי המגורים לשטחי המסחר לשטחים מבונים ציבוריים ושאר השימושים לרבות הפרדה בכניסות הולכי רגל, הפרדת מערכות טכניות וכיו"ב. - 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	ב

4.4

מגורים מסחר ותעסוקה

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. חניה ופריקה למסחר תהיה בתת הקרקע.

8. מתוך שטח המגרש המיועד יוקצו שטחים לדרכים ותשתיות.

9. תא שטח 1050 :

א. שטח מסוף האוטובוסים הוא 8 דונם, תכנית מתחמית תספק מענה לפרוגרמה למסוף בשטח זה.

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

ג. כניסה למסוף האוטובוסים תהיה מכביש 26 או מ"דרך היס".

ד. חניון "חנה וסע" בתת הקרקע יכלול: שירותים ציבוריים, עמדות כרטוס, שמירה וכל הדרוש לתפעול החניון.

ה. תותר כיכר עירונית בפינת הרחובות אלטנוילנד ורצועת המתע"ן שתפותח בזיקה ישירה לקומת המסחר.

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

ז. מבנה מסוף האוטובוסים יהיה בזיקה ל"דרך היס" ויותרו בו שימושי מסחר ותעסוקה.

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

ט. יובטח טיפול אקוסטי למניעת מטרד לשימושים האחרים.

י. תנאי להיתר בנייה למרכז תחבורה הינו 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.

10. תא שטח 1057 :

א. לכיוון דרך אלטנוילנד יהיו שימושים מעורבים למסחר, תעסוקה ומגורים הכוללים מסד ובניה מגדלית עד 25 קומות.

ב. לכיוון הדרך הנופית יהיו שימושי מגורים עד 6 קומות.

הערות לטבלת הזכויות

ג

1. מתוך סך זכויות הבנייה לתעסוקה ניתן לכלול עד 15% לשימוש מסחר.

2. מתוך סך זכויות הבנייה לתעסוקה ניתן לכלול עד 20% לשימוש דיור מיוחד.

3. מתוך סך זכויות הבנייה למגורים ניתן לכלול עד 20% לשימוש מלונאות. 4. מתוך סך זכויות הבנייה למגורים ניתן לכלול עד 5% לשימוש שטחים ציבוריים מבונים.

5. בתא שטח 1050 מתוך סך זכויות הבנייה לתעסוקה ניתן לכלול שטחים למרכז תחבורה לפי פרוגרמה שתיקבע לעת הכנת תכנית מתחמית מס' 1.

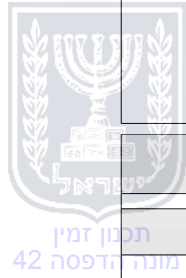
מגורים ומשרדים

4.5

שימושים

4.5.1

מגורים ומשרדים	4.5
1. שימושים המותרים במגורים ג'. 2. משרדים.	
הוראות	4.5.2
הוראות בינוי א. 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 ומשרדים מאופיינים בבניה הכוללת מסד רציף בן 6-8 קומות ומעליו בניה מגדלית עד 17 קומות, תוספת 17 הקומות תהיינה במבנים המופרדים זה מזה, ע"פ העקרונות המופיעים בנספח הבינוי. סה"כ גובה המבנים לא יעלה על 25 קומות. לפי המפורט להלן: ג. מסד המבנים בשימוש של תעסוקה ומשרדים. ד. בניה מגדלית בשימוש של מגורים, תעסוקה ומשרדים. ניתן להפריד את שימושי המגורים מהשימושים האחרים בין הבניינים. 2. קוי בנין: א. בתאי שטח 1201, 1202 קו בניין ממזרח ייקבע לעת הכנת תכנית מתחמית/ לעת הנחת קו חשמל תת"ק/ מנהרת תשתיות בשצ"פ מס' 670 ו-676. יישמרו 20 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.	א
הנחיות מיוחדות 1. בקומת הקרקע יהיו שטחי מסחר, לובי למשרדים ושטחי שירות למגורים. 2. בקומות המסד שמעל קומת הקרקע יותרו שימושים של משרדים ומגורים. 3. בקומות המגדלים יותרו שימושי משרדים ומגורים. ניתן להפריד בין שימושים אלו בבניינים שונים. 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" ובהתאם להוראות סעיף 6.1 "הוראות בינוי". 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 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. מתוך שטח המגרש המיועד יוקצו שטחים לדרכים ותשתיות.	ב
הערות לטבלת הזכויות 1. מתוך סך זכויות הבנייה למשרדים ניתן לכלול עד 5% לשימוש מסחר.	ג



4.5	מגורים ומשרדים
	2. מתוך סך זכויות הבנייה למגורים ניתן לכלול עד 5% לשימוש שטחים ציבוריים מבונים. 3. שטחים ציבוריים מבונים יכולים להיבנות במבן בתוך מבנה/ מבנים מגורים או כמבנה עצמאי בהיקף התואם את המופיע ב"נספח המתחמים".
4.6	מגורים ותיירות
4.6.1	שימושים
	1. שימושים המותרים במגורים ג' 2. שימושים המותרים בתיירות
4.6.2	הוראות
4.7	תעסוקה
4.7.1	שימושים
	1. שימושים לתעסוקה כגון: משרדים והיי-טק, מבנים ומתקנים לתעשייה נקייה, מרפאות, מכונים 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 בקולונדה 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. שטחים מבונים ציבוריים כמפורט בהגדרות 5. תיירות 6. מתקן לייצור אנרגיה באתר
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. גובה ומס' קומות: א. גובה הבניינים באזור תעסוקה הוא עד 30 קומות. ב. מותרת בנייה רציפה של מבנים בני 6-8 קומות ומעליהם בנייה מגדלית עד 22 קומות. תוספת 22 הקומות תהיינה במבנים המופרדים זה מזה, בנסיגה 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

4.7

תעסוקה

ב

הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט: **ציר הולכי רגל**
ר' סעיף 6.3

ג

הערות לטבלת הזכויות

- מתוך סך זכויות הבנייה לתעסוקה ניתן לכלול זכויות לשימוש מסחר. עד 50% מתוך קומת הקרקע יהיו לשימושי מסחר, בכיוון רחוב מס' 11.
- מתוך סך זכויות הבנייה לתעסוקה ניתן לכלול עד 5% לשימוש שטחים ציבוריים מבונים.
- מתוך סך זכויות הבנייה לתעסוקה ניתן לכלול עד 5% לשימוש מלונאות.

ד

הנחיות מיוחדות

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

4.8

תיירות

4.8.1

שימושים

- מלונאות ונופש- בתי מלון, אכסניות ומתקנים ושירותים הנלווים להם.
- לא יותר אכסון מלונאי מיוחד.
- מתקני פנאי, נופש וספורט עם זיקה לתיירות כגון בריכות שחיה, מגרשי ספורט וכיו"ב.
- מסחר עם זיקה לתיירות ונופש.
- חניה מתחת לקרקע, דרכים, תשתיות, שטחי פריקה וטעינה, מתקני הנדסה ותשתיות, אחסנה, מתקנים טכניים ומתקני שירות.
- שטחים מבונים ציבוריים
- מתקן לייצור אנרגיה באתר
- מתקן לייצור אנרגיה מתחדשת

4.8.2

הוראות



4.8	תיירות
א	הוראות בינוי 1. גובה ומספר קומות : בייעוד זה תותר בניה של עד 8 קומות, למעט : א. במגרש 601 הבניה תוגבל ל-25 מ' בתיאום עם רשות העתיקות. ב. במגרש 603 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. הבניו יהיה בכפוף לתמ"א 13 / 4.
ב	הנחיות מיוחדות 1. אכסון מלונאי יעמוד לרשות הציבור הרחב למטרות פנאי ונופש ואירוח בכל עת לפרקי זמן קצובים. לא תותר מכירה/ השכרה של חלקים מהבניין והוא ישאר בבעלות אחת. 2. המסחר יהיה מסחר המשרת את המלונאות (בקומת הקרקע ובקומות המלון) ובחזית המסחרית יותר מסחר קמעונאי אשר משתלב באזור מגורים ואינו מהווה מטרד רעש, עשן וריח ושאינו מהווה סיכון בטיחותי והיגייני לסביבתו.
ג	הערות לטבלת הזכויות 1. זכויות הבנייה למסחר כלולות בסך זכויות הבנייה לתיירות. 2. מקום בו מסומנת חזית מסחרית, היא תהווה לפחות 30% מתוך שטח קומת הקרקע הכל בכפוף לאמור בסעיף 6.2. 3. מתוך סך זכויות הבנייה לתיירות ניתן לכלול עד 20% לשימוש משרדים. 4. מתוך סך זכויות הבנייה לתיירות ניתן לכלול עד 5% לשימוש שטחים מבונים ציבוריים. 5. בתחום תאי שטח 600-603 מוקצים לפחות 550 מקומות חניה לטובת באי הפארק וחוף הים. ניתן להוסיף קומות מרתף לצורך שימושן כחניון ציבורי. 6. שטחים עיקריים בתת הקרקע התומכים בשימוש מלונאות כגון מכבסה, חדר אוכל עובדים, מטבחים, חדר כושר, ספא וכיו"ב הם בנוסף לשטחים העיקריים שבטבלה 5 הכל לשיקול דעתה של הועדה המקומית.
4.9	מבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים 1. שימוש ראשי - שימושים ציבוריים כהגדרתם בסעיף מס' 188 לחוק התו"ב על עדכונו. למעט שדות תעופה, נמלים, מזחים, שווקים, בתי מטבחים, בית קברות, מזבלות. שימוש משני - שימושים נלווים לשימושים הציבוריים כגון שטחים הנדרשים לצורך תפקודו היעיל והמגוון של המבנה לרבות מסחר ומשרדים אשר שטחם ומיקומם יקבעו בתכנית המתחמיות. לפירוט מוסדות הציבור לפי מתחמים ר' 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)

4.9

מבנים ומוסדות ציבור

6. מתקן לייצור אנרגיה מתחדשת
7. 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'.

4.9.2

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. מונח הדפסה 42 תכנון זמין
- שימוש זה יתאפשר בין היתר באמצעות גישה נוחה מרשת התנועה לפונקציות הנ"ל, מיקום חניית 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 הרחוב יצטמצם לשיעור שיקבע בתכנית המתחמיות.
5. בעירוב שימושים ימוקם שימוש מסחרי או דומה לכיוון הרחוב.

ב

הוראות פיתוח

1. שטחי הפיתוח במבני הציבור יתוכננו כשטחים רב שימושיים המאפשרים פעילות שוטפת של הקהל הרחב, פתוח לשימוש הציבור בשעות שלאחר הלימודים.
2. חצרות המבנים ושטחי הפיתוח יתוכננו מתוך זיקה למערך השטחים הפתוחים הסובב, 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. גובה ה-0.00 של המבנה יהיה רציף ככל הניתן למפלס הרחוב ויתואם למפלס המדרכה ממנה מתוכננת הכניסה להולכי רגל הראשית למבנה.
5. מפלס פני הקרקע בחצר המגרש כולל מפלס גג חניה תת קרקעית בחזית לכיוון רחוב יתואם ברציפות למפלס המרחב הציבורי ככל הניתן
6. בבניין יש לתכנן כניסת הולכי רגל נפרדת מהפתח לכניסת הרכבים.
7. 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.
8. ניתן לגנן ולפתח מגרש בייעוד זה כשצ"פ בשימוש זמני בלבד.
9. מבני הציבור יתוכננו וימוקמו בתחום המגרשים המיועדים להם באופן שיאפשר זכויות השמש בפיתוח בעונת החורף ע"פ דרישות התקן הירוק.
10. שימוש זמני במגרש במקרה שלא תתבצע בו בנייה, יש (בשלב ביניים, עד מימוש הבנייה), לתכנן ולפתח את השטח, כשטח ציבורי פתוח (שצ"פ).

ג

הוראות פיתוח

סימון מהתשריט: טיפול נופי

1. איסור בניה מעל הקרקע בתחום המסומן. ניתן להקים מרתפים כחלק מתא שטח 409. יש

4.9

מבנים ומוסדות ציבור

- לשמור על גג ירוק מעל החניון
2. תותר תנועה חופשית להולכי רגל ורוכבי אופניים, ללא מכשולים, באופן רציף ובהמשך לשביל בתא שטח 200.
3. פיתוח ברצף עם מבנה הציבור שבתא שטח 409

ד

הערות לטבלת הזכויות

תא שטח 404 :

לעת הוצאת היתר, ייערך סקר דרישת חניות לחוף הים לקביעת הקצאת מקומות חניה לטובת באי הפארק וחוף הים.

4.10

שטח ציבורי פתוח

4.10.1

שימושים

- מגרשים פתוחים 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'.
- מבנים לתפעול ואחזקת השצ"פ בלבד הכוללים: שירותים ציבוריים לבאי השצ"פ, מחסנים לתפעול השצ"פ, ביתנים לשמירה וכיו"ב.
- גינון 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'.
- מתקני תשתית מקומיים תת קרקעיים בלבד.
- מתקנים ואזורים לחלחול והטיית מי נגר 6. בתאי שטח 686 ו- 672 :
- בתא שטח 677- כיכר עירונית הכוללת חניה תת קרקעית

4.10.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

סימון מהתשריט: חורשה לשימור

לעניין שצ"פים בתאי שטח 679 ו-691 ראה סעיף 6 הוראות פיתוח

ב

הוראות פיתוח

- השטח ישמש למנוחה, לבילוי, למשחק ולמעבר.
- 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. הנ"ל בעיצוב נופי אינטגרלי עם השצ"פ בתכנון אדריכל הנוף.
- שטח ציבורי פתוח :
- הפרוגרמה לפיתוח השצ"פים תהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר/אדריכל העיר.
- תותר בנייה לטובת מחסני שירות, קיוסקים וכו', ריהוט חוצות, מתקני משחק ונופש פתוחים, ומערכות תשתית תת-קרקעיות בשצ"פים ובהיקפים שמפורטים בטבלת הזכויות.
- מערכות תשתית תת-קרקעיות יתואמו עם אדריכל הנוף, המתכנן את השצ"פ ועם מנהל הנדסה בעירייה, ויאפשרו מעבר שבילים, עמודי תאורה ונטיעת עצים.
- כל אזורי הפעילות בשצ"פ, יהיו מוגנים על פי התקנים התקפים בעת מועד ביצוע התכנית.

4.10

שטח ציבורי פתוח

- ו. אזורי המשחק הפתוחים 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.
4. בשצ"פ לאורך דרכים מס' 8, 12, 16, 20, 34 ניתן לשלב מעבר רכב למרתפי החניה שבתחום המגרשים הגובלים. לכל בלוק תתאפשר כניסה אחת בלבד לכלי רכב.
5. החניונים מתחת לתאי שטח 687, 685 נועדו לתת מענה, בין היתר לחניונים ציבוריים לבאי הפארק בעורף החוף וחופי הרחצה.
6. ניתן יהיה לחבר את החניון בתא שטח 677 לחניון בתא שטח בייעוד ציבורי 403, וכמו כן מתחת לכבישים. לכל בלוק תתאפשר כניסה אחת לכלי רכב בלבד
7. תכנון החניונים בתא שטח 677 יהיה במסגרת תכנית מתחמית שתכלול תכנית נופית כללית של השצ"פ כגג ירוק ותכלול את הנושאים הבאים:
- א. תכנון ניקוז והחדרה או השחייה 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 30% 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 9:00 ל-15:00. זאת בין היתר באמצעות מיעוט הצללות מבונות או עצי צל לא נשירים בשטחים המקבלים קרינת שמש חורפית.

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 פתוחים, מתקני ספורט פתוחים, 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 ציבוריים לבאי הפארק, 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,

4.11

פארק / גן ציבורי

- מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכד'.
4. מתקני תשתית מקומיים תת קרקעיים, בתיאום עם אדריכל הנוף של הפארק ובאישור הרשות המקומית.
5. מתקנים ואזורים למאגר וחלחול מי נגר בעיצוב ובשילוב אינטגרלי נופי המתוכנן על ידי אדריכל הנוף של הפארק.
6. דרכי תחזוקה וחרום בלבד.
7. טיילת מצוק להולכי רגל ולרוכבי אופניים וכדרך חרום ותחזוקת הפארק בלבד.
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

עיצוב פיתוח ובינוי

א

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. בריכת / שלולית חורף- הנחיות והוראות יינתנו לאחר ממצאי תסקיר ובעיקר על פי ממצאי הידרוגיאולוגיה וניקוז.

הוראות פיתוח

ב

- 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.
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, בתאי שטח 704-708. תכנית עיצוב אדריכלי לפיתוח הפארק תוכל לעדכן את מיקומם של מוקדים אלו, כל עוד ימצאו בתחום הטיפול הנופי האינטנסיבי (טיפול נופי בתשריט) ולא יחסמו מבטים מרחובות המזרח- מערב.
3. מוקד פיתוח גדול ימוקם בתאי שטח 701 ו-703 בו תיכלל חזית מסחרית לכיוון רחוב אלטנוילנד, שימושים לצרכי הפארק ומרכז מבקרים לטובת תל מיכל. גג השטח יפותח ברצף אחד עם הפארק, כאשר הכניסה הקובעת היא מדרך מאלטנוילנד.

פארק / גן ציבורי**4.11**

4. השטח המיועד לבניה במוקדי הפיתוח בתחום הפארק החופי יהיה לפי טבלת זכויות הבניה. עיצוב מבנים אלה יעשה ברצף עם פיתוח וגינון שטח הפארק, יטמעו בו כקפל קרקע, וגגותיהם יפותחו פיתוח גנני.

5. 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, גינון 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

6. חניה

ישולבו "אוזני גינון" לעץ כל 10 חניות ניצבות / אלכסוניות או 7 חניות מקבילות. גבולות החניון יורחקו כ- 2 מ' מזכות הדרך של "דרך הים". התווך שיוצר 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.

7. תל מיכל

א. לא ייבנו מבנים בתחום הפוליגון המסומן בתשריט.

ב. שטח זה יהיה פתוח לציבור, ללא גידור או מחסומים אחרים, ויהווה חלק אינטגרלי משטח הפארק החופי.

ג. ינקטו אמצעים להפחתת זיהום אור.

ד. 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.

הוראות פיתוח

ד

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 לא יפחת מ-50 מטר ובלבד שלא יפגע בתיפקוד רחוב אלטנוילנד ובמעבר של כלי רכב והולכי רגל הבאים לחוף ולמרינה.

4.11

פארק / גן ציבורי

3. התכנון יכלול מעבר חופשי ללא מכשולים להולכי רגל ורוכבי אופניים ותאורה מינימלית לפי הנחיית יועץ סביבה לעניין זיהום אורי.

ה

הערות לטבלת הזכויות

מוקד פיתוח גדול- תאי שטח 703,701 יכללו 3,000 מ"ר עיקרי ושירות סה"כ.
מוקד פיתוח בינוני- תאי שטח 704-708 יכללו 500-750 מ"ר עיקרי ושירות בכל אחד מתאי השטח.

4.12

מתקנים הנדסיים

4.12.1

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 הפעלת התקנה 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.
5. תא שטח מס' 1222 ישמש לתשתיות חשמל.
6. מתקן לייצור אנרגיה באתר

4.12.2

הוראות

א

הוראות בינוי

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



4.12	מתקנים הנדסיים
	הניתן בפיתוח השטח הצמוד להם.
ב	תשתיות סימון מהתשריט : בלוק מתקן הנדסי ומספרו מוצא ניקוז לים
4.13	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים
4.13.1	שימושים
	1. שימושים המותרים ב"מבנים ומוסדות ציבור" 2. מתקן לאשפה פניאומטית
4.13.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות כל שימוש הנחשב כרגיש יידרש במסמך סביבתי באישור היחידה הסביבתית.
4.14	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
4.14.1	שימושים
	שטח התארגנות לרכבת הקלה.
4.14.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 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 כשצ"פים.
4.15	דרך מוצעת
4.15.1	שימושים
	1. השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התו"ב, 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 התו"ב. 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.



4.15

דרך מוצעת

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.

4.15.2

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.

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 המונים.
- 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.

ג

הנחיות מיוחדות

1. תכנית זו הינה תכנית מפורטת לדרך מס' 1, דרך הים, דרך אלטנוילנד ודרך מס' XX המתחברת לרמת השרון.
2. במסגרת תכנית מתחמית ניתן יהיה לצמצם רוחב זכות דרך, בתיאום בין התכניות המתחמיות האחרות ובהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.

4.16

דרך מאושרת

4.16.1

שימושים

השימושים המותרים בדרך מוצעת

4.16.2

הוראות

א

הוראות בינוי

הוראות לעניין "ציר מערכת הסעת המונים" ראה סעיף 4.12 לעיל

4.17

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.17.1

שימושים

4.17	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	כל השימושים המותרים על פי תכניות תקפות או אישורים על פי דין.
4.17.2	הוראות
4.18	דרך ו/או טיפול נופי
4.18.1	שימושים
4.18.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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
			מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
			שרות	עיקרי					
8	33	849	24698	82327	38665	מתחם 1	105 - 100	מגורים	מגורים ג'
8	33	392	11172	37240	6650	מתחם 1	420	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
25	96	1756	68111	170278	53967	מתחם 1	1055 - 1050	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			22980	76601		מתחם 1	1055 - 1050	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
6	33		31836	106117	39415	מתחם 1	401 - 400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
8	33		18823	11585	8982	מתחם 1	600	תיירות	תיירות
			158	526		מתחם 1	600	מסחר	תיירות
1	4.5		346	1154	15468	מתחם 1	701		פארק / גן ציבורי
1	4		26	87	11283	מתחם 1	686		שטח ציבורי פתוח
18	68	681	26416	66041	21626	מתחם 2	108 - 106	מגורים	מגורים ג'
			408	1362		מתחם 2	108 - 106	מסחר	מגורים ג'
12	47	1444	56012	140030	49253	מתחם 2	116 - 112	מגורים	מגורים ג'
			623	2077		מתחם 2	116 - 112	מסחר	מגורים ג'
8	33	504	19551	48877	22932	מתחם 2	122 - 119	מגורים	מגורים ג'
18	68	986	37468	93670	16705	מתחם 2	422 - 421	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
			201	669		מתחם 2	422 - 421	מסחר	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
12	47	467	8956	22389	11130	מתחם 2	150	דיור מיוחד	דיור מיוחד
			111	369		מתחם 2	150	מסחר	דיור מיוחד
25	96	464	17996	44989	14274	מתחם 2	1057 - 1056	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			6404	21346		מתחם 2	1057 - 1056	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
25	96	863	33475	83687	41896	מתחם 2	1201 - 1200	מגורים	מגורים ומשרדים
			44469	148231		מתחם 2	1201 - 1200	משרדים	מגורים ומשרדים
6	29	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	33		68781	229269	85157	מתחם 2	407 - 402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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
			מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
			שרות	עיקרי					
			519	1731		מתחם 2	402 - 407	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
8	33		17063	56875	42029	מתחם 2	601 - 603	תיירות	תיירות
			858	2862		מתחם 2	601 - 603	מסחר	תיירות
25	96		70925	177312	44600	מתחם 2	200 - 201	תעסוקה	תעסוקה
2	9		635	2115	30467	מתחם 2	703 - 705		פארק / גן ציבורי
1	4		49	165	21405	מתחם 2	670		שטח ציבורי פתוח
				4000	6786	מתחם 2	1224	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
18	68	1176	45604	114011	37361	מתחם 3	109 - 111	מגורים	מגורים ג'
			382	1274		מתחם 3	109 - 111	מסחר	מגורים ג'
12	47	397	15417	38543	13562	מתחם 3	117 - 118	מגורים	מגורים ג'
			209	697		מתחם 3	117 - 118	מסחר	מגורים ג'
8	33	318	9258	30862	14493	מתחם 3	123 - 124	מגורים	מגורים ג'
8	33	510	14535	48450	8642	מתחם 3	423	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
12	47	435	8345	20862	10348	מתחם 3	151	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
			111	369		מתחם 3	151	מסחר	דיוור מיוחד
25	96	620	24045	60114	30102	מתחם 3	1202	מגורים	מגורים ומשרדים
			31937	79843		מתחם 3	1202	משרדים	מגורים ומשרדים
6	29	284	8263	27542	13771	מתחם 3	1305 - 1308	מגורים	מגורים ותיירות
			3541	11804		מתחם 3	1305 - 1308	תיירות	מגורים ותיירות
			3541	11804		מתחם 3	1305 - 1308	מסחר	מגורים ותיירות
6	33		34409	114698	42602	מתחם 3	408 - 411	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			165	550		מתחם 3	408 - 411	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
6	33		13128	43758	16253	מתחם 3	1223	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים
2	9		231	769	8063	מתחם 3	707 - 708		פארק / גן ציבורי
				3000	7076	מתחם 4	1221	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
				4000	4901	מתחם 4	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. בתאי שטח בייעוד "מגורים ומבני ציבור" בשימוש "מגורים" הכוונה היא לדיור בר השגה.

ב. שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת יהיו בשיעור של 160% משטח המגרש (80% תכסית בשתי קומות) לכל שימוש שאינו חניה. לעת הוצאת היתר בניה, הועדה המקומית תבחן את הצורך לתוספת קומות מרתף הנדרשים לצורך חניה בלבד.

ג. תחשיב זכויות הבניה למגורים מבוסס על תמהיל יח"ד כמפורט בנספח הפרוגרמה כחלק מתכנית זו.

ד. הנחייה לאופן פיזור מוסדות הציבור בתאי השטח בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" נמצאת בנספח הפרוגרמה כחלק מתכנית זו.

ה. קוי בניין לפי תשריט ולפי ההוראות בהתאם לייעוד הקרקע הרלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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

1. בתאי שטח הכוללים שטחים מבוניים לשימוש לצרכי ציבור יחולו ההוראות הבאות:
 - א. שטחים אלה ימוקמו בקומת הכניסה או בקומה שמעליה וככל שניתן תובטח הפרדה תיפקודית ותפעולית בינם לבין שאר השימושים במבנה.
 - ב. ככל שהשימוש הציבורי מצריך חצר/שטחים פתוחים, יוצמדו שטחים אלה, בהתאם לסטנדרטים המקובלים בעיריית הרצליה אם בחצרות הבניין או בגגות בנויים או במרפסות 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 "חזית פעילה" הכוללת שטח מסחרי רצוף, גובל ומלווה דרך ו/או שצ"פ בקומת קרקע בלבד. שטחי המסחר בקומת הקרקע יוצמדו אל החזית המסומנת ויהיו רציפים לאורכה.
2. ברחובות צפון-דרום - קו הבניין הוא 0.00 מ' עם קולונדה המלווה את החזית המסחרית בעומק שלא יפחת מ- 4.00 מ'.
3. תנאי למימוש החזיתות המסחריות ברחובות מזרח-מערב, למעט דרך אלטנוילנד, הוא מימוש אורך חזית מסחרית בשיעור של לפחות 80% ברחובות צפון-דרום.
4. ברחובות מזרח-מערב - קו הבניין 0.00 מ' ללא קולונדה.
5. ברחובות מזרח-מערב יתאפשר שימוש זמני בתחום החזית המסחרית לטובת משרדים. כאשר סעיף 6.2.3 להלן יתממש, יבוטל השימוש הזמני והוא ייחשב כשימוש חורג.
6. תובטח שקיפות מרבית של החזיתות המסחריות באמצעות חלונות ראווה שקופים.
7. שטח עקרי למסחר בתת-קרקע, בנוסף למפורט בטבלה 5, ברחובות מס' 1 ואלטנוילנד עד 30% משטח קומת מרתף עליונה ישמשו כמסחר רק ובתנאי שיהיו קשורים ישירות אל ומתוך שטח מסחר שבקומת הקרקע.

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

1. תובטח זיקת הנאה להולכי רגל ורוכבי אפניים לפי המסומן בתשריט לצורך שמירת רצף מעבר בין הייעודים השונים.
2. רוחבו של הציר לא יפחת מ- 6 מ'.
3. יותר מעבר הציר דרך מבנה, כל עוד גובה המעבר לא יפחת מ- 4.50 מ', המעבר יסומן כפתוח לציבור ותתאפשר תנועה חופשית ללא הצבת מכשולים מכל סוג לאורך כל שעות היום.
4. מיקום, אופן ומידות זיקת ההנאה ייקבעו במסגרת התכניות המתחמיות.

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

1. יערך סקר שימוש עצים בו ייקבעו העצים לשימור ו/או להעתקה ו/או לעקירה
2. ככל שייקבע שניתן לשמר את האקליפטוסים בתאי שטח 678, 679, 691 תאסר בניה בתחום המסומן לרבות בתת הקרקע. ולא יותר מעבר תשתיות.
3. התכניות המתחמיות יכללו נספח עצים והוראות לשימורם וכן הוראות באשר לבינוי הסמוך להם אשר יבטיח את שמירתם.

6.5

הוראות פיתוח

בכל תאי השטח שאינם כביש או שצ"פ:

1. מפלס הכניסה הקובעת למבנים (גובה ה 0.00) יהיה רציף והמשכי ככל הניתן למפלס המרחב הציבורי והרחוב, ויותאם למפלס המדרכה ממנה מתוכננת כניסת הולכי רגל ראשית למבנה.
2. מפלס פני הקרקע בחצר המגרש כולל מפלס גג החניה התת קרקעית בחזית לכיוון הרחוב ויותאם ברציפות למפלס המרחב הציבורי ככל הניתן.
3. 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'.
4. קירות וגדרות בגבול מגרש עם שצ"פ/ מעבר/ שביל- גובה הקירות לא יקטן מ-0.2 מ' ולא יעלה על 2.0 מ' מעל פני הקרקע. מעל הקיר, ניתן להציב גדר, קלה ולא אטומה, בגובה של עד 1.2 מ'.
5. בבניין יש לתכנן כניסת הולכי רגל נפרדת מהפתח לכניסת הרכבים.
6. גינון על גג מבנה תת-קרקעי שטח הקרקע שמעל גג (תקרה) המבנה התת-קרקעי יתוכנן ברצף תכנוני אחד עם יתר המגרש וכך שיהיה מעליו מקום לשכבת אדמה בעומק של לפחות 150 ס"מ נטו. במקרה של שימוש במצע מנותק (מסוג פרלייט או שו"ע), ניתן להסתפק במקום בשכבת מצע בעומק של לפחות 120 ס"מ נטו. הפתרונות האלה יקבלו ביטוי בקונסטרוקציית המבנה התת-קרקעי.

בכל השטחים הציבוריים:

1. תהיה הפרדה בין שביל אופניים לשביל המיועד להולכי רגל.

6.6

איכות הסביבה

1. אקולוגיה

- א. שטחי חולות בעלי ערכיות גבוהה ומעלה (4 6) בהם מתוכנן פיתוח יעברו חישוף (30-20 ס"מ עליונים) טרם תחילת העבודות לצורך איסוף זרעים של הצמחייה המקומית. קרקע זו תשמש לצורך שיקום אזורים מופרים בתחום הפארק החופי.
- ב. בכל תכנון עתידי בתחום שטחי החולות המוגדרים כפארק/גן ציבורי יש לבצע סקר אקולוגי מפורט וקביעת אמצעים לשילוב במסגרת התכנון לצורך מניעת פגיעה בערכי טבע. בסקר זה יוגדרו ליבות השימור בהתייחס למיקום מינים בסיכון (אדומים) ואנדמיים.
- ג. בתחום התכנית קיימים ריכוזים גדולים של מינים פולשים בעיקר מהמינים שיטה כחלחלה וטיונית החולות. בשטחים המיועדים לבינוי ופיתוח יש לטפל במינים הפולשים טרם התחלת העבודות. הטיפול יכלול איתור וסימון של המינים הפולשים, עקירה באמצעות כלים הנדסיים, פינוי לאתר מוסדר או הטמנה בקרקע באזור הפיתוח בעומק של 1 מ' לפחות. בשטחים טבעיים בהם לא מתוכנן פיתוח ובינוי יש לבצע טיפול סלקטיבי במינים הפולשים ללא שימוש בכלים הנדסיים וללא פגיעה בבית הגידול. טיפול זה יכלול סקר מפורט והמלצה על שיטת ההדברה הרצויה.
- ד. תוכן תכנית לניטור וטיפול חוזר בהתחדשות של מינים פולשים במהלך העבודות, שתכלול בין היתר הנחיות לטיפול בקרקע מאולחת בזרעי מינים פולשים וכן הנחיות למניעת יבוא מינים פולשים אל תחום התכנית.
- ה. התאורה לכיוון פארק החוף תיעשה בהתאם לעקרונות שגובשו על ידי רשות הטבע והגנים על מנת למזער את הפגיעה בבעלי-חיים בשטחים הפתוחים.
- ו. תנאי לאישור תכנית העיצוב והפיתוח של פארק החוף הינו סקר אקולוגי לבריכת החורף הממוקמת למרגלותיו הצפון מזרחיים.

2. אקוסטיקה

6.6

איכות הסביבה

בתכניות המתחמיות יש לכלול פרטי מיגון אקוסטי כך שבשורת המבנים הראשונה לכביש 2 בכל קומות המגורים - על הקבלן הבונה לנקוט באמצעים למיגון אקוסטי של הדירות לרמת 40dB(A) בחלונות סגורים בשעת שיא התנועה. בנוסף בתאי השטח 1200, 1201, 1202, 124, 117 וכן בתא שטח 1223 ככל שיתווסף מבנה ציבור במבנים יידרש נספח אקוסטי באישור היחידה הסביבתית כתנאי להיתר בניה.

3. איכות אויר

בתאי השטח 1201, 1202, לא יותרו שימושים רגישים במבנים עד לגובה של 10 מטרים, במרחק של עד 50 מ' מכביש החוף. תא שטח 1223 מבנים, מוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים - כל שימוש הנחשב כרגיש יידרש במסמך סביבתי באישור היחידה הסביבתית.

4. ניקוז

א. ככל שיוקם מוצא ניקוז חדש לים או הרחבה של קיים- יש לתכננו על פי מסמך המדיניות, (לרבות פתרון לזרימות קיץ) של המשרד להגנת הסביבה "נקזים עירוניים עם מוצא בחוף, 17 באפריל 2018".

ב. יש לקבוע במסגרת התכניות המתחמיות מיקום למתקן הפרדת שמנים לטיפול במי הנגר של הכבישים.

5. זיהום קרקע

א. בשלב הכנת התוכניות המתחמיות יש צורך בביצוע סקר היסטורי מפורט (phase 1) בפני זיהום קרקע, לשורת המגרשים המשיקים לאזור התעשייה בצפון מזרח התכנית וכן לתחנת הדלק במזרחה ובמידת הצורך הכנת תכנית דיגום גז קרקע לבחינת הצורך במיגון, וכן תכנית לדיגום קרקע בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי.

ב. במידה ויימצאו חריגות בבדיקות גזי הקרקע המחייבות מיגון בשלב הכנת התכנית המפורטת ייקבעו בהוראות התכנית המפורטת כתנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית מיגון על פי מפרטי מיגון המקובלים ומאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה.

6. תל מיכל

אזור תל מיכל המוגדר כאתר טבע עירוני ויתוכנן במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית באישור הוועדה המחוזית.

תכנית זו תלווה בסקר 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 וכיוצא ב.

זיהוי, הגדרה ואפיון של בתי גידול, גודלם ונדירותם. גבולות השטחים והאתרים לשימור ותכלול הנחיות לשימור

א. ערכי הטבע בעלי הערכיות הגבוהה וגבוהה מאד במתחם

ב. אתרי עתיקות בהתאם ובשיתוף עם רשות העתיקות

ג. שטח האחו הלח ומשטר הזרימה המאפשר קיומו.

6.7

איכות הסביבה

7. הצללה

א. התכנון הנופי בשטחים הפתוחים כגון: צירי הליכה מרכזיים, שטחי פיתוח של מבני ציבור, שצ"פים, אזורי התכנסות ושהיה ציבוריים כיכרות, רחבות וכו', חצרות פנימיות במתחמי המגורים והמשרדים, יתחשב בתמונת החשיפה והצללה שתקבל על ידי עריכת סימולציה תפקודית ובתואם לבינוי העדכני לאותה עת. בהתאם לתוצאות סימולציית החשיפה יוגדרו אזורי משנה אקלימיים כדלהלן:

האזורים שאינם מוצלים על ידי המבנים בחורף הינם אזור אקלימי חורפי.

החלקים המוצלים בחורף על ידי המבנים הינם אזור אקלימי קיצי.

א. בכל אזור משנה אקלימי יתוכננו אמצעי הצללה מתאימים כדוגמא:

באזור אקלימי חורפי יתוכננו עצים נשירים שיאפשרו חדירת קרני שמש בעונת החורף
אזור אקלימי קיצי, בו מיושמים אלמנטים להצללה קבועה לנוחות השהיה בקיץ ובהם עצי צל
ירוקי עד בצפיפות גבוהה, הצללות מרחביות המשלבות מינים מטפסים, פרגולות וכיו"ב.
אמצעי ההצללה יהלמו בממדיהם את נפח וסוג הפעילויות השונות המיועדות לכל שטח וכאמור
יהיו מותאמים לחלוקת האקלים המשנית.

ב. מבני הציבור יתוכננו וימוקמו בתחום המגרשים המיועדים להם באופן שיאפשר זכויות
השמש בפיתוח בעונת החורף ע"פ דרישות התקן הירוק.

ג. 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.

8. מרכזי אנרגיה

לתחמ"ש בתא שטח 1221 יבוצע חיזוי קרינה טרם הקמתו ובקרת שטף הקרינה בפועל לאחר
הקמתו בהנחיית היחידה הסביבתית העירונית.

9. מניעת מטרדים בשלבי הקמה

מניעת רעש-

א. הציוד המכאני שבשימוש באתר, יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר
מציוד בנייה), התשל"ט - 1979.

ב. תנאי למתן היתר לתחילת העבודות (בפרט לעבודות החפירה) יהיה הכנת נספח ביצוע לשלב
העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע
המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות
אקוסטיות להפחתת הרעש בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור האגף לאיכות סביבה
בעיריית הרצליה.

מניעת מטרדי אבק-

א. ככל שתהיה תנועה על דרכי עפר - תבוצע הרבדת אבק על-ידי מים או על-ידי פיזור של חומר
מייצב מתאים (אין להשתמש בשמנים, דלקים, או מלחים). תדירות הפיזור תקבע על-פי עומס
התנועה וסוג הקרקע.

ב. יש לכסות את המשאיות המשנעות פסולת בנין או חומרי גריסה על מחוץ למתחם. במידת
הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.

ג. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.

מיקום ותפעול מחנות קבלן/אתרי התארגנות-

א. בכל תכנית מתחמית יפורטו מאפייני ומיקום מחנות הקבלן/שטחי התארגנות, מניעת רעש,
מניעת אבק, זיהום קרקע ומים, מניעת מפגעים, טיפול בשפכים, סילוק פסולת, חומרי מילוי
ועודפי עפר, דרכי גישה, ומניעת זיהום ים. מסמך 'מניעת מפגעים בעת ההקמה' יהיה בתיאום עם
המשרד להגנת הסביבה ועם היחידה הסביבתית.

ב. מחנה הקבלן יגודר וימוקם רחוק ככל הניתן מאזורי השימור ע"פ המצוין בנספח נופי
ובתסקיר. יש להעדיף מיקום בשטחים מופרים בהם קיימות תשתיות ונגישות לכביש ובלבד
שלא יוקם מחנה קבלן בתחום הפארק החופי.

ג. תנועה אל מחנות הקבלן ומהם תהיה על גבי צירים קיימים. פריצת צירים חדשים תעשה רק



6.7

איכות הסביבה

לאחר אישור מהוועדה המקומית.

ד. ציוד מכני הנדסי (צמ"ה) יעמוד בסטנדרטים של המשרד להגנת הסביבה.

ה. ייעשה שימוש בשירותים כימיים או ביולוגיים. אין לסלק ביוב לבורות ספיגה בשום תנאי. אין לסלק ביוב ו/או תשטיפים מכל סוג שהוא לים ולערוצי ניקוז.

ו. בגמר העבודה יפונה מחנה הקבלן באופן מושלם כולל כל שאריות הפסולת והגידור. חומרי מילוי ועודפי עפר -

א. במסגרת תכנית מתחמית, בכל אחד מהמתחמים ייבחנו פתרונות לטיפול ושימוש בחומרי חפירה ומילוי תוך הצגת תכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, כולל הצגת דרכי הובלה לשינוע. מונה הדפסה 42 תכנון זמין

ב. התכנית המתחמית תכלול התייחסות לנספח פסולת ועודפי עפר, שבו יבוצע חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים ובחינת אפשרויות השימוש בהם.

ג. בבניית השכונה יעשה שימוש בעודפי עפר ופסולת בניין במידת האפשר תוך ניצול חוזר בעודפים בני שימוש, בעדיפות הראשונה בתחומי השכונה.

ד. אחסון זמני בתחום התכנית או באתרי אחסון ביניים יהיה בהיקפים מצומצמים בזמן קצוב ולמשך זמן שלא יעלה על שנה ממועד סיום פיתוח השטח, לא יינתן עירום זמני של עודפי עפר בפארק החופי.

ה. תתאפשר הקמת מפעל בטון בתחום התכנית לצורך ביצוע הפרויקט ובלבד לא בתחום הפארק החופי.

6.8

איכות הסביבה

טיפול בפסולת בניין-

א. הטיפול בפסולת בניין בתכנית תעשה בהתאם לנוהלי הטיפול בפסולת בניין על-פי תקנות תכנון ובנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות טיפול בפסולת בניין)- התשס"א- 2005.

ב. התכנית המפורטת לכל מתחם תכלול התייחסות לאופן אצירת פסולת הבניין מהליכי ההקמה והטיפול בה, במקרה והוחלט לעשות שימוש בפסולת יש לפרט את אופן גריסת ומחזור הפסולת.

ג. טרם פיתוח השטח יערך נספח פסולת בנייה עבור הפסולת המושלכת בשטח ויוגדרו האמצעים והדרכים לסילוקה ומחזור, בכלל זה יטופל זיהום קרקע כל שנוצר מפסולת זו.

מניעה וטיפול בזיהום קרקע ומים בזמן ההקמה-

א. מתקני תדלוק לכלים המכניים באתר יצוידו במאצרות בנפח 110% מנפח מיכל התדלוק. התדלוק יבוצע מעל משטח ניקוז אל המאצרות לבל ידלפו דלקים אל הקרקע. עודפי דלק/או מי גשם מעורבים בדלקים יפוננו לאתר מורשה.

ב. טיפול בזיהום קרקע ומים יבוצע בהתאם לממצאי הסקרים ההיסטוריים וחקירות הקרקע והמים שנערכו ושעיתידות להיערך, בתיאום עם המשרד להגנ"ס ורשות המים.

ג. טיפול בזיהומי קרקע יהיו תנאים מקדים לפעולות חפירה ומילוי בשטח התכנית.

ד. ככל הניתן יטופלו הקרקע והמים המזוהמים בתחום התכנית.

עתיקות -

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

ג. יש לשמר את העתיקות בשטח התכנית ע"פ המצוין בנספח נופי ובתסקיר.

תנאים להיתרי עבודות עפר ופיתוח-

א. כתנאי למתן היתרי עבודות:

1. יידרש נספח פסולת ועודפי עפר.

6.8

איכות הסביבה

2. יידרש נספח טיפול בפסולת בניין.
3. נספח קרקע כמפורט בסעיף 5.11
4. סקר היסטורי כמפורט בסעיף 5.12 בשטחים שזוהו כבעלי פוטנציאל לזיהום קרקע.
5. יידרש אישור המשרד להגנת הסביבה לניקיון הקרקע בשטחים בהם יבוצעו עבודות עפר ופיתוח.
6. סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי. בהתאם לממצאים יבוצע פינוי של פקעות ובצלים ואיסוף זרעים ופרטים של מינים ייחודיים.
7. יש לבצע טיפול במינים פולשים [כמפורט בסעיף 5.9 ו' להלן]
- ב. יובטח מעבר לחוף הים בכל שלבי ההקמה של התכנית.
- נספח קרקע-
- א. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי לפארק החופי יוכן נספח קרקע לפי הפירוט להלן. נספח קרקע מטרתו לתת מענה מלא במספר נושאים המשפיעים על התכנית כולה, פארק החוף, שימור המצוק וחיזוקו:
1. אפשרויות וסיכונים בחידור מי נגר בתחום התכנית בכלל, ובקירבה למצוק החופי בפרט
 2. הוראות לניהול מי נגר במתחמים השונים של התכנית
 3. הגדרה של הירידות לחוף מיקומן, חיזוקן, אופן השימוש בהן וכו', תכנון ירידות לחוף יכלול תכנון ניקוז שימנע פגיעה במצוק.
 4. אפשרויות וסיכונים בחפירות תת קרקעיות בשטח התכנית בקירבה למצוק החופי
 5. כל עבודה המתקרבת לשפת המצוק במרחק הקטן או שווה ל-50 מטר תחויב בחוות דעת גיאוטכנית.
 6. הוראות לביצוע בדיקות מפורטות לגבי קצב נסיגת המצוק החופי
- א. נספח הקרקע יוכן בשילוב הדיסציפלינות: הידרו-גיאולוגיה, ניקוז, אקולוגיה, נוף גיאוטכניקה וביסוס.
- ב. אישור נספח קרקע ע"י רשות המים והמשרד להגנת הסביבה הוא תנאי לאישור תכנית הפארק החופי והתכניות המפורטות.
- ג. ככל שיעשו שינויים ב"הר החול" יש צורך לבחון את ההשלכות שיהיו לשינויים על הניקוז, בהיבטים של יציבות המדרון ושימור בריכת החורף שנוצרה במקום ולהציע פתרונות בהתאם.
- ד. ככל שיהיה צורך בפינוי פסולות וסדימנט מהר החול יועברו אלה לאתרי סילוק יבשתיים בלבד, אלא אם יוכח שניתן לבצע הזנה חופית בחומרים אלו.
10. הוראות לשימור מצוקי הכורכר

6.9

בניה ירוקה

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, כמוגדר בסעיף 6.10.4.

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.

ו. בשטחים הפתוחים הציבוריים, רחובות, כיכרות וצירי הליכה ושבילי אופניים ושהייה ייעשה תכנון הצללה המבטיח נוחות אקלימית מיטבית על פי הנחיות \ עקרונות "מסמך מדיניות והנחיות להצללה במרחב העירוני הציבורי" של מחוז תל אביב.

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, נספח אנרגיה וייצור אנרגיה מתחדשת

א. התכניות המפורטות יכללו נספח אנרגיה הכולל את הערכת הצריכה הכוללת בתחום התכנית בפילוח למרכיבי השימוש - איקלום, חשמל לתאורה מכשירים ומערכות, חימום מים ועוד, וליעודי הקרקע השונים - מבני ציבור, שצפים ושבילים, כבישים, מגורים, תעסוקה, מלונאות ועוד.

הערכת צריכת האנרגיה הצפויה תתבסס על עמידה ביעדים הגבוהים ליעילות אנרגטית כפי שעולה מהתקנים הרלוונטים לבניה ירוקה התקפים בעת הכנת התכנית, ובהתחשב בשימוש במערכות איקלום, תאורה ועוד מתקדמות וחסכוניות.

ב. התכנית המפורטת תכוון למגוון הפתרונות והאמצעים ליצור אנרגיה מתחדשת בתחום התכנית בהיקף שלא יקטן מ-20% מכלל הצריכה, ובשאיפה להגיע ל-40% (במגמה להתקרב ליעד של OECD לשנת 2050 שהינו 50%-67%).

ג התכנית המפורטת תכלול ניתוח טכנו כלכלי של החלופות אשר יתכלל את האמצעים להורדת צריכת האנרגיה כולל התייעלות אנרגטית פאסיבית ומגוון האמצעים המוגדרים בעקרונות הבניה הירוקה, זאת לצד שילוב אמצעים שונים ליצור אנרגיה מתחדשת כולל PV, רוח, גיאותרמי, ועוד, וזאת בפילוח היתכנות מיקום בשטחים הפרטיים מ- מגורים, מלונאות, תעסוקה וכיו"ב, והציבוריים מ- מבני ציבור, שצפים ודרכים. הניתוח הנ"ל יהווה בסיס לדרישות ספציפיות ל- % האנרגיה המתחדשת בהתפלגות לבעלויות ולשימושים השונים.

6.9

בניה ירוקה

ד. במגרשים הציבוריים, בהצללות קבועות בכיכרות ובשצ"פים: על כל השטח הפנוי ממערכות או מגג ירוק וכן על הצללות קבועות בפיתוח יותקנו מערכות PV או מערכות חלופיות ליצור אנרגיה מתחדשת, בכפוף גם לשיקולים עיצוביים, לבדיקת רמת החשיפה לשמש ולקביעת ההיתכנות הכלכלית.

ה. במגרשים שאינם ציבוריים: יש לשקול שילוב פאנלים פוטו-וולטאים על גגות המבנים וכן כקירוי 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.

כמו כן ניתן בכל מבני הפרויקט לשלב מערכות יצור אנרגיה מתחדשת בחזיתות המבנים הן בחלקים האטומים, הן בזיגוג והן במערכות הצללה. התכניות המפורטות המתחמיות יתנו הוראות עיצוב לעניין זה.

6.10

בניה ירוקה

ו. התכנית המפורטת תשאף להקמת מתקן/מתקני יצור אנרגיה בשיטת גנרציה/קוגנרציה - מתקן שכונתי ליצור אנרגיה בשימוש גז טבעי. זאת בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה והגורמים המוסמכים הרלוונטים ולהיתכנות תכנונית וניתוח טכנו כלכלי. הנספח לנושא זה יכלול בין היתר:

א. תכנון מפורט של מערכת חלוקת הגז הטבעי המגיע למתקני היצור ושל מערכת אספקת האנרגיה מהמתקן לצרכנים תוך השתלבות בכתכי הרחובות לנושא התשתיות.
ב. מיקום מתקן/ני היצור תוך העדפת תת הקרקע וסמיכות לחניונים תת קרקעיים.
ג. קביעת תנאים להגשת בקשה להיתר בניה וכן להתחברות למתקן לצורך אספקת האנרגיה.
ד. הוראות ואמצעים מחייבים למניעת קרינה, ריח, רעש ורעידות, איכות אויר לפי הנחיות ואישור כל הגורמים המוסמכים הרלוונטים ובתוך כך הועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה.
ה. קביעת נהלים לתחזוקה שוטפת ולמקרי חרום.

תנאים נוספים:

- 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
- 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.

1. 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.

2. שטח השטח הנדרש למרכז איסוף אשפה פניאומטי כולל הטרמינל, חצרות תפעוליות ושביילי גישה למשאיות עומד על כ-1.2 דונם. זכויות בניה מוערכות ב-60% לקומה, שתי קומות סה"כ. (יופיע בטבלה 5)

6.10

בניה ירוקה

4. צמצום אפקט אי החום העירוני
- א. חזיתות: יובטח כי 75% לפחות משטח חזיתות המבנים (בניכוי הפתחים) יבוצע בחומרים בהירים ו/או בעלי מקדמי החזרה גבוהים, במטרה להקטין ספיחת חום בשטחים הבנויים וצמצום אפקט אי החום העירוני. חומרי הגמר בחזיתות יהיו בעלי מקדם בליעה סולארי (0.4) a.
- ב. גגות: יובטח כי ב- 100% שטח גגות המבנים בתוכנית יבוצע בחומרים בהירים ו/או בעלי מקדמי החזרה גבוהים, בתואם להגדרות החומרים הנ"ל. לחילופין, יבוצע גג ירוק מגוון בשטחי הגג הפנויים ממערכות. ניתן ליישם אחת מהחלופות או שתיהן בכל יחס שטח נבחר.
- ג. פיתוח: יינקטו אמצעים לצמצום אי החום העירוני באחת משתי הדרכים הבאות, בכל שילוב שהוא:
- שטח מרוצף: יובטח כי 75% משטח הריצוף ייעשה בחומרים בעלי גוון בהיר ו/או בעלי מקדמי החזרה גבוהים.
- כיסוי בצמחיה
- אלמנטי הצללה בנויים ו/או עצי צל
- ד. בשטחים הפתוחים (פרטיים וציבוריים) שאינם חניה יתוכנן עצי צל בוגרים ביחס של עץ לכל 50 מ"ר.
- ה. בשטחי חניה עיליים יתוכנן עץ צל בוגר לכל 4 חניות.

6.11

ניהול מי נגר

- תכסית 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.

6.12

עתיקות

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.

6.13

תנועה

1. תקני חניה: ככלל מספר מקומות החניה יהיה על-פי התקן הנהוג לעת הוצאת התרי בניה 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.
- מספר מקומות החניה לאופנים יהיה לכל הפחות כפול ממספר מקומות החניה לרכב פרטי.
2. נספח תנועה וחניה
3. חניה עילית ובמרתפים
4. חניה תפעולית
5. רכבת קלה
6. מסופי תחבורה
7. מעבר להולכי רגל

תנועה סימון בתשריט : ציר מערכת הסעת המונים	6.14
איסור כניסת רכבים למגרשים מכיוון רצועת המתע"ן אלא מרחובות צדדיים	
תנאים להכנת תוכנית מפורטת סימון בתשריט : גבול מתחם	6.15
גבולות מתחמי התכנון (4-1 כפי שיפורטו בנספח המתחמים)	
חשמל סימון בתשריט : קו חשמל מתח עליון ת"ק	6.16
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 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.	
איחוד וחלוקה	6.17
1. התוכנית אינה כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה (ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב). 2. תוכנית/ות איחוד וחלוקה יערכו במסגרת תוכניות מתחמיות שיגזרו מתוכנית זו למתחמי התכנון 1, 2, 3 בשלמותם.	

איחוד וחלוקה	6.17
3. תוכניות איחוד וחלוקה יערכו בהתאם להוראות החוק בעת עריכתו, בהסכמה או שלא בהסכמה. 4. במקרה של עריכת טבלת הקצאה ואיזון (ללא הסכמה) שווי מצב נכנס (קיים) בתוכניות איחוד וחלוקה עתידיות יהיה שווי הזכות במקרקעין, ערב אישורה של תוכנית זו. שווי יכול שיהיה אחיד (משיקולי התייחסות לציפייה למתחם כיחידה עתידית לשינוי יעוד) או על פי ייעודים ערב אישורה של תוכנית זו, הכל בכפוף לשיקול דעת עורך טבלת האיחוד וחלוקה.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.18
1. כל המקרקעין המיועדים לצורכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התו"ב, דרכים, פארק חופי ושצ"פים יופקעו ע"י הועדה המקומית, ע"פ שיקול דעתה, וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התו"ב. 2. חניון "חנה וסע" בתאי שטח 1050 ו-403 יופקעו עבור הרשות המקומית, וירשמו ע"ש הרשות המקומית כדין. 3. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לדחות את ביצוע ההפקעה (כמתואר בסעיפים 1 ו-2 לעיל) עד לשלב אישורן של התוכניות המפורטות, בהתאמה למתחמים מספר 1,2,3, מתוך כוונה לאפשר לבצע ביצוע הפרשה לצרכי ציבור במסגרת איחוד וחלוקה, במקום הליך הפקעה. 4. לשטחים ביעוד ציבורי במתחם מספר 4 תינתן עדיפות להפקעה מיד עם אישורה של תוכנית זו, אולם לועדה המקומית סמכות לדחות את ההפקעה או להמירה לאיחוד וחלוקה בהתאם לשיקוליה. 5. במידה ולא נאמר אחרת בתקנון לעיל, מוסמכת הועדה המקומית ומי מטעמה, עם קבלת תוקף לתכנית, לתפוס חזקה במקרקעין המיועדים לה לצרכי ציבור בהתאם לתוכנית, 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, גם ללא ביצוע הליך של הפקעה. 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, גל ללא ביצוע הליך של הפקעה. 7. במידה ונקטה הועדה המקומית בדרך המתוארת בסעיפים קטנים 4 ו-5 לעיל, ובאם לא נערכה תוכנית איחוד וחלוקה בחלוף 10 שנים, מיום כניסת התוכנית לתוקף, תוכל הועדה המקומית לחייב את בעלי הזכות במתחם לערוך טבלת איחוד וחלוקה שתפריש את השטחים ביעוד ציבורי לרישום ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה או לחילופין לערוך הליך איחוד וחלוקה בעצמה ולחייב את בעלי הזכות בעלות הכנתה. ביצוע תצ"ר יכול שיחליף הליך איחוד וחלוקה אם יבטיח רישום קרקעות ביעוד ציבורי ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה. 8. במקרה המתואר בסעיף 6 יכול שטבלת האיחוד וחלוקה תיערך בעיקרה לצורך הפרשת השטחים המיועדים לצרכי ציבור לטובת הרשות המקומית וההקצאה בתאי השטח לבעלי הזכות האחרים תוקצה בשיתוף בתאי שטח או/ו מגרשים אחודים (להלן מגרשים סחירים). במקרה כזה תנאי לקבלת היתרי בניה יהיה שיקול דעת הועדה המקומית להשלמת חלוקת ההקצאה בתאי שטח / מגרשים הסחירים.	

סעיף זה מתייחס לתוכנית מתחמית כהגדרתה בסעיף מס' 1.9 בהוראות תכנית זו.

1. מטרת הכנתה של תכנית מתחמית היא הוצאתם של היתרי בנייה בתחומה.

2. התכנית המתחמית תאפשר :

א. בתאי שטח הכוללים יעודים מעורבים, הגדרת אופן עירוב השימושים בין במספר מבנים בתא שטח אחד ובין על-ידי חלוקת תא השטח ליעודי קרקע נפרדים.

ב. בתאי שטח ביעוד מעורב של "מגורים ותיירות" השימושים יהיו במבנים נפרדים.

ג. הקצאת מגרשים נפרדים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" לשטחים ציבוריים מבונים.

ד. ניווד זכויות בניה בין השימושים השונים בתוך מבן אחד אפשרי בשיעור של עד 10% משימוש לשימוש.

ה. ניווד זכויות בניה למגורים בין המבנים אפשרי בשיעור של עד 10% בתנאי שנשמרות

ההוראות לעניין גובה וקוי בניין בכל המבנים ובהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.

ו. מעבר הולכי-רגל ורוכבי אופניים לרבות חצייה מוסדרת של הבלוק העירוני בדרך של זיקת הנאה.

ז. תוספת קומות מרתף לצורך שימושן כחניון ציבורי בכפוף להבטחת מניעת פגיעה במצוק

החופי ובהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.

ח. קביעת הוראה במבנים בקו בינוי ראשון לפיה כל תוספת גובה או קומה תיחשב לסטייה

ניכרת מהוראות תכנית זו.

3. התכנית המתחמית תכלול :

א. איחוד וחלוקה מחדש (רה-פרצלציה) והנחיות להכנת תצ"ר ככל שהכנתו תידרש.

ב. חלוקה למגרשים וקביעת קווי הבניין לכל מגרש, תוך הצמדות לקווי מגרש מחייבים כמוגדר בתכנית זו, קביעת פיזור השטחים המיועדים לבניה, תכנון מפורט של מבני הציבור, קביעה

סופית של סימון זיקות ההנאה להולכי רגל.

ג. הנחיית פיזור דירות קטנות ודיוור מכליל יהיה סמוך ככל הניתן לאורך צירי המתע"ן בהתאם למדיניות התקפה של הוועדה המחוזית.

ד. נספח בינוי בקנ"מ שלא יפחת מ- 500 : 1 הכולל העמדת המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים והדמיות.

ה. נספח נוף הכולל קביעת מפלסי כניסה קובעת, מפלסי פיתוח, המדרכות והמעברים שבין המבנים, תכנון מערך הדרכים להולכי רגל ורוכבי אופניים שיתייחס בין השאר למיקום ומבנה רצועת בית הגידול של עצי רחוב, תכנית לנטיעת עצים לאורך המדרכות, שתיערך 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

ו. נספח תנועה

ז. נספח ניקוז הכולל דו"ח בדיקה גיאומטרולוגית בהתאם לנספח ניקוז בתכנית זו שמוסמך לבצעה לעניין חלחול. לבדיקה זו נדרש אישור רשות המים והמשרד לאיכות הסביבה לעניין

ניהול מי נגר.. אחרי בדיקה גיאומטרולוגית למצוק ייקבע אופי פתרון ניהול הנגר. לפי

העדפות : 1. השהיה 2. חלחול 3. ניתוב לנקז בהתאם לנספח ניקוז בתכנית זו.

ח. נספח פרוגרמה הכולל ומבטיח עקרונות של עירוב שימושים, הגדרת צורכי הציבור והגדרת תמהיל דירות. יש חובה לעמוד בתמהיל יחידות הדיוור המופיע בסעיף ??? בנספח הפרוגרמה המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.

ט. נספח תשתיות הכולל הצגת קווי גז טבעי, כך שיתאפשר להקים מתקנים לייצור אנרגיה בעתיד בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

י. נספח שמירה על עצים בוגרים.

6.19

תנאים להכנת תוכנית מפורטת

י"א. נספח בנייה ירוקה אשר יכלול בין היתר דו"ח הצללות ממבנים קיימים ומתוכננים, תכנית ניתוח הצללה הכוללת פתרונות הצללה זמניים, הוראות להקמתם ושילובם של מתקנים ליצירת אנרגיה.

י"ב. נספח סביבה אשר יכלול בין היתר הגדרת מגבלות סביבתיות לשימושים בעלי פוטנציאל מטרדי בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעירייה.

י"ג. נספח עבודות עפר ונספח קרקע לעניין חלחול וחפירות.

י"ד. 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, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב. פיתוח עקרוני לקומת הקרקע לרבות פיתוח, גינון, נטיעות, לרבות עומק קרקע גננית, ריצוף, תאורת מבנים ורחוב, וריהוט רחוב בשטחים הפתוחים ובזיקות ההנאה.

הוראות והנחיות למיקום, לעיצוב ולמימדי השילוט המסחרי.

קביעת שיטה, מיקום, גודל ועיצוב שילוט ותמרור עירוניים לרבות תחנות מערכת הסעת המונים, במטרה להמעיט מ"הרעש הויזואלי" שבתחום המרחב הציבורי.

הסדרי חניה, פריקה, טעינה ותפעול, מתקנים הנדסיים לרבות פתחי אוורור, שחרור עשן, יציאות חירום ואו פרטים נוספים (כולל עם מגרשים ומתחמים סמוכים) בהתאם לדרישת מהנדסת העיר או מי מטעמו והרשות לאיכות הסביבה.

לתכנית העיצוב האדריכלי יצורף נספח תנועה לתכנון עקרוני של מרתפי החניה לרבות מיקום הרמפות וכן תכנון המאפשר חיבור בין מרתפי חניה של מגרשים גובלים

6.20

תנאים להכנת תוכנית מפורטת

ככל שיוחלט על פתרון פינוי 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.

תנאים להפקדת תכניות מתחמיות :

1. חיבור לשפד"ן

2. הוצאת היתרים להקמתו של קו הרק"ל. (מדוע להתנות בביצוע שאינו בשליטתנו?)

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

4. 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 (?????)

6.21

תנאים למתן היתרי בניה

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית מתחמית מס' 4 תבוצע ראשונה והקמת מתקנים הנדסיים למים וביוב בתחומה הם תנאי להוצאת היתרי בניה בשאר התכניות המתחמיות.	

7.2 מימוש התכנית

שלביות לעניין :

1. תחבורה

2. תשתיות