

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-1374289

רובע דרום מערב, מתחם 1

תל-אביב

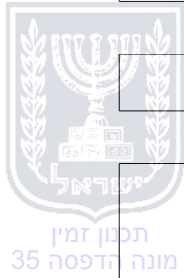
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005405222/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית הנ"ל הינה תוכנית מפורטת למתחם 1, והוא חלק משלושה מתחמים שנקבעו בתוכנית הר/2200/א' רובע דרום מערב הרצליה (להלן: "התוכנית הכוללת"). המתחם גובל מצפון ברחוב אבא אבן ובשכונות מגורים בצפיפות נמוכה, ממזרח ברחוב ישעיהו ליבוביץ' ואזור התעסוקה, ממערב ברחוב דרך הים (הממשיך את רחוב וינגייט מצפון), בפארק חופי, רחוב השונית ומרינה הרצליה, ומדרום רחוב אלטנוילנד.

המתחם נהנה משירות תחבורה ציבורית גבוהה:

- תחנת מטרו "אזור תעסוקה הרצליה", תוואי M3 (תת"ל 103), הממוקמת לאורך רחוב אבא אבן (בצפון המתחם) וכוללת 4 כניסות/יציאות לתחנה.
- תוואי הקו הירוק, תת"ל 71/ג' - לאורך רחוב ישעיהו ליבוביץ', ובסמיכות לתוכנית 2 תחנות.
- מסוף תחבורה לאוטובוסים משולב בשימושים עירוניים הממוקם בקרבת תחנת המטרו ותחנת הרק"ל, ויאפשר נגישות מירבית בין תחנות התחבורה השונות.

שטח התוכנית נכלל בתחום הטבעת הראשונה והטבעת השנייה המוגדרות בתמ"א 70. עקרונות התוכנית המפורטת ועוצמות הבינוי בה תואמת את הוראות תמ"א 70, ועקרונות התוכנית הכוללת-רובע דרום מערב הרצליה הר/2200/א'.

התוכנית המפורטת תואמת את התוכנית הכוללת ומיישמת את עקרונותיה בכל הנוגע לשלד העירוני, היררכיית הרחובות, עוצמות ופריסת הבינוי, ובמקביל מפרטת ומרחיבה היבטים תכנוניים נוספים, כמפורט להלן: 1. תמהיל מגורים מגוון הכולל 25% דיור להשכרה ארוכת טווח בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק. 2. יצירת רשת רחובות עירוניים המשכיים ומקושרים לרחובות קיימים, ברמות אינטנסיביות שונות, על מנת ליצור מרחב עירוני איכותי ונגיש.

3. הגדרת ארבעה בלוקים עירוניים בשימושים מעורבים מגורים, תעסוקה, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים לסוגיהם. במטרה ליצור מרחב עירוני דינמי ומגוון. עוצמות וגבהי הבינוי מדורגים באופן היררכי כלפי הפארק החופי, כך שלאורך הפארק נקבע בינוי נמוך של עד 6 קומות, ואילו בחזית אזור התעסוקה מתאפשר שילוב של בנייה מגדלית 4. הגדרת שטח ציבורי פתוח לינארי פנים שכונתי (צפון-דרום) העובר במרכז כל אחד מארבעת הבלוקים העירוניים, במטרה ליצור רצף ירוק ומרחב ציבורי איכותי לתושבים וקישור הבלוקים העירוניים לתחנת המטרו.

5. מערכת תנועה רכה: הגדרת מערכת שבילים משלימה (מזרח-מערב) המקשרת בין תחנת המטרו אבא אבן ואזור התעסוקה ממזרח, לפארק החופי במערב, במטרה ליצור רשת הליכתית נוחה ובטוחה.

6. מוסדות ציבור: פיזור שטחי ציבור, בתי ספר וגני ילדים בכל אחד מהבלוקים העירוניים, לאורך הפארק הלינארי, במטרה לספק שירותים קהילתיים נגישים לכלל התושבים במתחם.

7. פיתוח הדופן המזרחית של הפארק החופי כשצ"פ סף בית, במטרה ליצור חיבור איכותי והדרגתי בין השכונה לפארק החופי (פיתוח אקסטנסיבי).

8. ניהול נגר מבוסס טופוגרפיה: הפניית הנגר, ככל הניתן, לפארק החופי, במטרה לשמור על איכות הסביבה ולמנוע הצפות במרקם הבנוי הקיים.

9. שילוב יחידות דיור כדב"י עירוני בשני מגרשים.

10. שילוב אינטגרלי בין תחנות הקצה: שילוב אינטגרלי בין תחנות הקצה במרחב (מטרו, תחנת הרק"ל הקו הירוק ומסוף תחבורה) למוקד אחד, במטרה ליצור מרכז תחבורה יעיל ונגיש לציבור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



רובע דרום מערב, מתחם 1

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

504-1374289

מספר התכנית

594.940 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

ל"ר, 62 א (א 1), 62 א (ג)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	הרצליה
קואורדינאטה X	181404
קואורדינאטה Y	674104

1.5.2 תיאור מקום

מתחם 1 ממוקם במערב העיר הרצליה, מדרום לרח' אבא אבן, ומצפון לרח' אלטנוילנד, וממזרח לאזור התעסוקה המתחדש, וממערב לפארק החופי ו"תל מיכל".

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות:

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מערב הרצליה, מדרום לרחוב אבא אבן

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	45-50, 52-54	42-44, 55
6590	מוסדר	חלק	15-16, 20-35, 44-50, 55-62, 70-87, 89-92, 97-105, 110, 118, 120, 126	2, 14, 17, 43, 93, 107, 112, 114, 116, 122, 124, 128, 130
6591	מוסדר	חלק		55
6592	מוסדר	חלק	109, 162	7, 25, 61, 147

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

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תתל/ 103</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 103. הוראות תכנית תתל/ 103 תחולנה על תכנית זו.	10659	9882		11/07/2022
<u>תתל/ 71 ג</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71 ג. הוראות תכנית תתל/ 71 ג תחולנה על תכנית זו.	7597	214		02/10/2017
<u>504-0467118</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 504-0467118. הוראות תכנית 504-0467118 תחולנה על תכנית זו.	12880	765		10/11/2024
<u>504-0396994</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 504-0396994. הוראות תכנית 504-0396994 תחולנה על תכנית זו.	10231	3886		27/02/2022
<u>504-0856054</u>	ללא שינוי		11881	1783		10/12/2023

הערה לטבלה:

- א. התוכנית כפופה לתמ"א 70 ? תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 70. הוראות התמ"א תחולנה על תוכנית זו.
 ב. התוכנית כפופה לתוכנית הר/2200 ב - תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 70. הוראות התמ"א תחולנה על תוכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					דורית שפינט		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 1250	1		דורית שפינט		לא
בינוי	מחייב חלקית	מחייב לנושא מספר קומות מקסימלי		4	18/01/2026	דורית שפינט	11: 23 19/01/2026	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	תשריט סקר עצים בוגרים	1: 1250	1	08/09/2025	יהונתן גונן	16: 51 15/09/2025	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי ופיתוח	רקע	נספח בינוי וחתכים	1: 1250	1	04/05/2026	דורית שפינט	14: 00 04/05/2026	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע	טבלאות איזון וחלוקה	1: 1	50	28/04/2025	אסף רפאל לוי	17: 53 04/05/2026	לא
תנועה	רקע	תנוחת הדרכים וחתכים טיפוסיים וחתכי אורך.	1: 1250	2	04/05/2025	עמיר שלי	17: 50 04/05/2026	לא
תנועה	רקע	בה"ת	1: 1	34	15/01/2026	שלמה תורן	11: 24 07/05/2026	לא
סביבה ונוף	רקע	סיווג שטחים פתוחים, תכנית פיתוח וחתכים, הגדלות שצ"פים ונספח נוף מילולי.	1: 1250	19	09/09/2025	טלי טוד	15: 47 06/05/2026	לא

לא	16:49 03/05/2026	טלי טוד	29/04/2026	1	1:1250	נספח משולב תנועה ונוף	רקע	סביבה ונוף
לא	19:10 15/09/2025	מירב איינשטיין	15/09/2025	28	1:1	מסמך מלל פרוגרמה נדרשת וכלכלה	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	17:51 15/09/2025	ענבל אברהם	10/09/2025	3	1:1250	תנוחה : מים, ביוב, ניקוז.	רקע	תשתיות
לא	15:02 16/09/2025	ענבל אברהם	16/09/2025	20	1:1	פרשה טכנית בנושא מים וביוב	רקע	מים
לא	15:01 16/09/2025	ענבל אברהם	16/09/2025	30	1:1	פרשה טכנית בנושא ניקוז וניהול מי נגר	רקע	ניקוז
לא	11:05 16/09/2025	נילי מלכה אלכסי	01/09/2025	96	1:1	נספח סביבתי	רקע	סביבה ונוף
לא	17:25 15/09/2025	דנה ויצמן	10/09/2025	42	1:1	נספח מיקרו אקלים	רקע	סביבה ונוף
לא	11:40 07/05/2026	נילי מלכה אלכסי	06/05/2026	9	1:1	תכנית סקר גז קרקע	רקע	סביבה ונוף
לא	14:54 06/05/2026	טלי טוד	29/04/2026	1	1:1250	נספח עבודות עפר	רקע	סביבה ונוף
לא	11:09 16/09/2025	מיכאל גנופולסקי	11/09/2025	1	1:1250	נספח חשמל	רקע	חשמל
לא	11:26 19/01/2026	יהונתן גונן	08/09/2025	37		חוברת נספח שמירה על עצים בוגרים	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	15:54 03/05/2026	אלדב נטוביץ	28/04/2025	1	1:1250	מצרף תוכניות מאושרות	רקע	מצב מאושר

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דוא"ל
	דירה להשכיר	דירה להשכיר		דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	25	03-7900500	info@aprent.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
דירה להשכיר	דירה להשכיר		דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	25	03-7900500	info@aprent.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	דורית שפינט	40915	גורדון אדריכלים ומתכנני ערים ב	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077	office@gordon-ltd.co.il
ניהול	יועץ	שירי פרידמן		סיטילינק השקעות)	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228	shiri@citylink.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

tt@ts-landscape.co.il	04-6415717	1	השקדים	קרית טבעון	אדריכלות נוף טוך סרגוסי בע"מ	40915	טלי טוך	יועץ	אדריכלית נוף
amir@shelly-eng.co.il	04-3731888	25	שד ההסתדרות	חיפה	ע.שלי הנדסה בע"מ	89145	עמיר שלי	יועץ	מהנדס תנועה
inbaleng@gmail.com	04-6778733		(1)	מסד	ענבל הנדסה בע"מ		ענבל אברהם	יועץ	מהנדסת מים וקרקע
	04-9532228	23	המגדל	קרית טבעון	סיטילינק השקעות) (1994 בע"מ		מירב איינשטיין	יועץ כלכלי	כלכלנית, תואר שני
assaf@levyap.com	077-4504511	8	הגלבוץ	רעננה	אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ	1019	אסף רפאל לוי	שמאי	שמאי מקרקעין
michaelg@dansharon.co.il	04-8580355	116	דרך בגין	תל אביב- יפו	דן שרון - א.ב. מתכננים בע"מ		מיכאל גנופולסקי	יועץ	חשמל ותקשורת
nilly.malka@avivamcg.com	073-2590286	27	העבודה	ראש העין	אביב הנדסה ומערכות מידע בע"מ		נילי מלכה אלכסי	יועץ סביבתי	מתכננת סביבתית
eldav@hetz-hazafon.co.il	04-8580355	3	הסדנא	טירת כרמל	חץ הצפון- מיפוי והנדסה בע"מ	1004	אלדב נטוביץ	מודד	מודד מוסמך
yehonatan.gonen@avivamcg.com	03-9024004	1	עתירי ידע	כפר סבא	אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	4876938	יהונתן גונן	סוקר עצים	הנדסאי אדריכלות נוף
danawe@dhvmed.com		1	עתירי ידע	כפר סבא	אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע		דנה ויצמן	יועץ סביבתי	יועצת בניה ירוקה ותרמי

					בע"מ				
shilotoren@gmail.com	02-9944215	27	הרואה	שילה			שלמה תורן	מתכנן	כלכלן/סט טיסטיקאי

(1) כתובת : מסד, ד.ג. גליל תחתון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
בניה מגדלית	מבנים שמספר הקומות בהם עולה על 10 קומות ועד 30 קומות לאורך דרך ישעיהו לייבוביץ, ועד 25 קומות בעורף תאי השטח שלאורך רחוב דרך הים.
בניה מרקמית	מבנים בני 6-10 קומות ומטה, כשהקומה העליונה בנסיגה כלפי הרחוב, והבינוי מציב דופן בנוייה לרחובות הגובלים.
דיור מכליל ארוך טווח	- דיור להשכרה ארוכת טווח בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק. - דיור בהישג יד (דב"י עירוני) על שטחי ציבור בבעלות עירונית, על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
דרך אבא אבן	הדרך מצפון למתחם איחוי"ח 1, המחברת את מזרח העיר הרצליה לרצועת החוף, ובתחומה מוצעת תחנת המטרו, ומסומנת כדרך מס' 1 בתשריט התוכנית.
דרך אלטנוילנד	הדרך מדרום למתחם 1, המחברת את מחלף רב מכר לרצועת החוף, ומסומנת כדרך מס' 2 ברוזטה בתשריט התוכנית.
דרך הים	הדרך הממשיכה את רחוב וינגייט עד לרחוב אלטנוילנד מדרום לתוכנית, ומסומנת כדרך מס' 9 ברוזטה בתשריט התוכנית.
דרך ישעיהו לייבוביץ'	הדרך הממשיכה את רחוב נעמי שמר לדרום, ובתחומה תוואי הקו הירוק-הרכבת הקלה, והמסומנת כדרך מס' 828 בתשריט התוכנית.
חזית מסחרית	חזית פעילה לרחוב ו/או למרחב ציבורי אחר, המיועדת לשימושי מסחר, תעסוקה, שירותי ציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי, ומתאפיינת בזיקה ישירה לרחוב, וזאת באמצעות ריבוי ומגוון שימושים, כניסות ישירות מהרחוב, ושקיפות החזיתות.
חצר פנימית	מרחב פתוח לרווחת הדיירים, מגוון ומוצלל באמצעות עצי צל ומצללות, המוקף בבינוי בגבהים משתנים ומקושר לפארק הלינארי ולרחובות באמצעות מעברים להולכי רגל.
פארק חופי	פארק אקסטנסיבי הנפרש לאורך התוכנית הכוללת רובע דרום מערב מרחוב אבא אבן בצפון ועד לגבול עם תל אביב-יפו בדרום, ומטרתו שיקום ערכי הטבע וקישור המרחקים העירוני אל חוף הים של הרצליה. במתחם 1 הפארק החופי מתייחס ליעוד פארק/ גן ציבורי.
פארק לינארי	שטח ציבורי בעל אופי מאורך וצר יחסית, המשמש למגוון פעילויות קהילתיות וציבוריות, ומתפקד כמרחב מקשר בין חלקי השכונה תחנת המטרו והפארק החופי, תוך יצירת רצף של שטחים פתוחים מפותחים.
קולונדה	שטח בתחום המבנה במפלס קומת הקרקע בעומק שלא יפחת מ-4 מ' ובגובה קומת הקרקע, הנמצא ברצף אחד עם מפלס המדרכה הגובלת תוך שמירה על רציפות מעבר בקולונדה ובין הקולונדה למדרכה. בתחום הקולונדה תירשם זיקת הנאה.
קומת מסד	4-6 הקומות התחתונות במבנה הכולל קומות נוספות בבניה מגדלית.
רחוב מזרח מערב	רחובות בהפנייה מזרח- מערב, המקשרים בין רחוב ישעיהו לייבוביץ' לרחוב דרך הים ומסומנים כדרכים מס' 29, 30, 32 ברוזטות בתשריט התוכנית.
שירותים לרווחת הדיירים	שימושים נלווים למתחם המגורים, כגון מועדון דיירים, מועדון כושר, חללי עבודה משותפים, משחקיה, מכבסה, משרד ניהול ושטחים לתחזוקה ותפעול וכד'.
תל מיכל	פארק ארכיאולוגי וטבע עירוני. מסומן בתשריט בפוליון "שטח 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

הקמת מתחם ראשון ברובע דרום מערב, כהמשך וברצף ליישוב הקיים ובו כ- 4,000 יח"ד בתמהיל מגוון, לרבות יח"ד להשכרה ארוכת טווח ודיור בר השגה, תוך קביעת מערכת דרכים, תשתיות והקצאת שטחים למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי תעסוקה ומסחר, לשרות תושבי השכונה ותושבי הישוב כולו ובזיקה לתחנת המטרו, תחנות הרק"ל ולפארק החופי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד שטח לתכנון בעתיד, שצ"פ ודרך מאושרת, ליעודים: קרקע למגורים, מגורים מסחר ותעסוקה, מלונאות, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שביל, פארק/גן ציבורי, מתקנים הנדסיים, מרכז תחבורה ודרכים.ב. קביעת תכליות מותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה בשטח התוכנית.
- ד. התווית מערכת ניהול מי נגר בשכונה.
- ה. התווית מערכות תשתיות רטובות ותשתית חשמל.
- ו. קביעת הוראות ותנאים לצורך הקמת מתקן תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים.
- ז. קביעת הוראות לנושא השכרה ארוכת טווח לפי התוספת השישית.
- ח. קביעת הוראות להוצאות התוכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצוע ע"פ סעיף 69 (12) לחוק.
- ט. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- י. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.
- י"א. קביעת הוראות לדיור בהישג יד עירוני על שטחי ציבור בבעלות עירונית, על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
- י"ב. קביעת הוראות ותנאים לצורך הקמת מתקן תשתית לאיסוף אשפה פניאומטית לצורכי השכונה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	108 - 101
מתקנים הנדסיים	1225
מבנים ומוסדות ציבור	606 - 601
מלונאות (אכסון מלונאי)	600
שטח ציבורי פתוח	18 - 11
ספורט ונופש	470
פארק / גן ציבורי	807 - 801 ,701 ,700
מרכז תחבורה	1050
דרך מאושרת	27 - 21
דרך מוצעת	39 - 31
תחנת תחבורה ציבורית	10
מגורים מסחר ותעסוקה	1058 - 1051
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	698

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק כניסה ליער/מתחם	דרך מאושרת	21
בלוק כניסה ליער/מתחם	תחנת תחבורה ציבורית	10
גבול מתחם	דרך מאושרת	27 - 21
גבול מתחם	דרך מוצעת	39 - 31
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	606 - 601
גבול מתחם	מגורים ד'	108 - 101
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	1058 - 1051
גבול מתחם	מלונאות (אכסון מלונאי)	600
גבול מתחם	מרכז תחבורה	1050
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	1225
גבול מתחם	ספורט ונופש	470
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	807 - 801 ,701 ,700
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	18 - 11
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	698
גבול מתחם	תחנת תחבורה ציבורית	10
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	27 ,22
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	31
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	602 ,601
גשר/מעבר עילי	פארק / גן ציבורי	701
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	23 ,22
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	605 - 601
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	108 - 101
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	1057 ,1053

דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	805 - 802 ,701 ,700
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	15 ,13 - 11
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	23
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	31
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	601
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	108 ,105 ,101
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	1058 ,1055 ,1052
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	17
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	603 - 601
חזית מסחרית	מגורים ד'	108 - 101
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1058 - 1051
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	600
חזית מסחרית	מרכז תחבורה	1050
חזית מסחרית	פארק / גן ציבורי	803 ,701
טיפול נופי	פארק / גן ציבורי	802
ציר הולכי רגל	דרך מוצעת	37 ,31
ציר הולכי רגל	מבנים ומוסדות ציבור	604 ,602
ציר הולכי רגל	מגורים ד'	103 - 101
ציר הולכי רגל	מגורים מסחר ותעסוקה	1055 ,1053 - 1051
ציר הולכי רגל	מרכז תחבורה	1050
ציר הולכי רגל	פארק / גן ציבורי	806 - 803
ציר הולכי רגל	שטח ציבורי פתוח	12 ,11
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	21
קו חוף	דרך מאושרת	27 ,23
קו חוף	מלונאות (אכסון מלונאי)	600
קו חוף	פארק / גן ציבורי	701 ,700
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	פארק / גן ציבורי	802
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	תחנת תחבורה ציבורית	10
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	26 ,25 ,23
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	34
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	1225
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	פארק / גן ציבורי	801 ,700

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	79,282.85	13.33
דרך מוצעת	565.75	0.10
מבנים ומוסדות ציבור	25,377.92	4.27
מגורים ג'	32,676.91	5.49
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	27,342.3	4.60
מגורים מסחר ותעסוקה	30,907.81	5.20
מגורים, תעסוקה ותחבורה	23,162.88	3.89
מלונאות (אכסון מלונאי)	9,313.2	1.57

0.50	2,951.17	מתקנים הנדסיים
57.81	343,951.55	פארק / גן ציבורי
1.85	11,005.74	שטח ציבורי פתוח
0.16	970.66	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
1.25	7,440.91	תחנת תחבורה ציבורית
100	594,949.65	סה"כ

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	74,027.29	12.46
דרך מוצעת	12,637.71	2.13
מבנים ומוסדות ציבור	40,677.87	6.85
מגורים ד'	30,214.52	5.08
מגורים מסחר ותעסוקה	43,548.26	7.33
מלונאות (אכסון מלונאי)	8,984.79	1.51
מרכז תחבורה	12,411.12	2.09
מתקנים הנדסיים	2,596.81	0.44
ספורט ונופש	13,071.69	2.20
פארק / גן ציבורי	346,949.41	58.38
שטח ציבורי פתוח	3,010.62	0.51
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	1,325.12	0.22
תחנת תחבורה ציבורית	4,790.53	0.81
סה"כ	594,245.73	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. שימושים מעל מפלס הקרקע: 1. מגורים ושירותים נלווים לרווחת הדיירים. 2. בתאי שטח המסומנים בתשריט בהנחיות מיוחדות ב יותרו בנוסף יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה. 3. בקומת הקרקע חזית מסחרית כמפורטת בהגדרות התוכנית. 4. מבנים ומוסדות ציבור לחינוך: מעונות וגני ילדים, לא תותר הקמת בתי ספר. 5. שימושים ציבוריים עירוניים קהילתיים, בתי כנסת, מרכז לקשיש/נוער/קהילה וכיוצ"ב. ב. שימושים בתת הקרקע: 1. חניון, אחסנה ומתקנים טכניים לכלל השימושים המותרים בתא השטח. 2. תחנת טרנספורמציה. 3. קווי תשתית. 4. תחנת איסוף ואצירת אשפה באמצעות מערכת פניאומטית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. מס' קומות יהיו בהתאם לנספח "מספר קומות מקסימאלי". ב. המבנים ימוקמו סביב חצר פנימית בכפוף להוראות הפיתוח בתקנון התוכנית. הבינוי יבטיח, ככל הניתן, דופן בנוייה ורציף, לרחובות הגובלים בצמידות לקווי הבניין המסומנים בתשריט התוכנית. ג. לאורך רחוב דרך הים בניה מרקמית מלווה רחוב. ד. קומה עליונה בנסיגה כלפי רחוב דרך הים ורחובות מזרח מערב.
ב	בינוי סימון מהתשריט: חזית מסחרית שטחי המסחר ישולבו בקומת הקרקע ויוצמדו אל חזית רחוב דרך הים ורחובות מזרח מערב, ויהיו רציפים ככל הניתן.
ג	פיתוח ונוף סימון מהתשריט: ציר הולכי רגל א. במרכז תא השטח ישמר מעבר ציבורי להולכי רגל ורוחבי אופניים שיחבר בין רחוב אבא אבן, תחנת המטרו הפארק החופי. ב. רוחב המעבר לא יפחת מ-8 מ'. מיקומו ורוחבם הסופי יקבעו בשלב הרישוי ויסומנו כזיקת הנאה למעבר רגלי, ובלבד שמיקום המעבר יאפשר צלע בלוק עד 50 מ'.
ד	הנחיות מיוחדות א. יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח ירוכזו ככל הניתן במבנה אחד. ב. תינתן עדיפות למקם יחידות דיור בהשכרה ארוכת טווח במבנים בבניה מרקמית עד 6 קומות.

ה

שטחים מבוניים לצרכי ציבור

שטחים מבוניים לצורכי ציבור לפי סעיף 6.1.5

4.2**מגורים מסחר ותעסוקה****4.2.1****שימושים**

א. שימושים מעל מפלס הקרקע ובקומות מסד :

1. מגורים ושירותים נלווים לרווחת הדיירים.

2. בתאי שטח המסומנים בתשריט בהנחיות מיוחדות ב יותרו בנוסף יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

3. שימושי תעסוקה יותרו רק בקומות המסד, ובתנאי שאינם גורמים להיווצרות ולפליטה של מזהמים מחוץ לגבולות תא השטח, כדוגמת: משרדים, עסקים משרתי קהל ושרותי רווחה לעובדים, מבנים ומתקנים לתעשייה נקייה, היי-טק, מרפאות, קליניקות, מכונים, מעבדות ובתי ספר מקצועיים, סדנאות גלריות ואולמות תצוגה וכיוצ"ב.

4. שימושי מסחר מושכי קהל יותרו רק בקומות הקרקע ובמבנה המסד, כדוגמת: מסחר קמעונאי לרבות מרפאות ושירותי בריאות, והסעדה וכיוצ"ב.

ב. שימושים בתת הקרקע:

1. חניון, אחסנה ומתקנים טכניים לכלל השימושים המותרים בתא השטח.

2. תחנת טרנספורמציה.

3. קווי תשתית.

4. תחנת איסוף ואצירת אשפה באמצעות מערכת פניאומטית.

4.2.2**הוראות**

א

בינוי**סימון מהתשריט : חזית מסחרית**

א. שטחי המסחר בקומת הקרקע יוצמדו אל חזית רחוב ישעיהו ליבוביץ' וקרנות רחובות מזרח מערב, ויהיו רציפים ככל הניתן.

ב. חצר משק, אזור פריקה וטעינה, פינות מחזור ושטחי תפעול ישולבו בחניון התת קרקעי בלבד, ובכל אופן לא תותר הקמת חצר משק לאורך רצועת המתע"ן.

ב

בינוי

א. העמדת המבנים ומס' קומות יהיו בהתאם לנספח " מספר קומות מקסימאלי".

ב. המגדלים ימוקמו באופן הבא : בקרנות רחוב מזרח מערב ימוקם המגדלים הגבוהים עד 30, ולאורך הרחוב ימוקמו מגדלים בגובה משתנה, כך שיובטח מקצב גבהים מגוון.

ג. המבנים ימוקמו סביב חצר פנימית בכפוף להוראות הפיתוח בתקנון התוכנית.

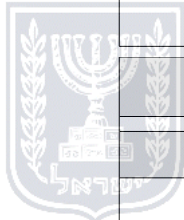
ד. קומה עליונה בנסיגה כלפי רחובות מזרח מערב והשצ"פ הלינארי.

ה. הבינוי יציב דופן בנויה ורציפה ככל הניתן, לרחובות מזרח מערב ולשצ"פ הלינארי.

ג

פיתוח ונוף**סימון מהתשריט : ציר הולכי רגל**

א. במרכז תא השטח ישמר מעבר ציבורי להולכי רגל ורוחבי אופניים שיחבר בין רחוב אבא אבן, תחנת המטרו הפארק החופי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

ב. רוחב המעבר לא יפחת מ-8 מ'. מיקומו ורוחבם הסופי יקבעו בשלב הרישוי ויסומנו כזיקת הנאה למעבר רגלי, ובלבד שמיקום המעבר יאפשר צלע בלוק עד 50 מ'.



הנחיות מיוחדות

יחידות דיור להשכרה בהישג יד יהיו ככל הניתן במבנה אחד.

שטחים מבונים לצרכי ציבור

שטחים מבונים לצורכי ציבור לפי סעיף 6.1.5

ד

ה

4.3 מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1

שימושים

א. שימוש ראשי: מבני ציבור לחינוך, תרבות, ספורט, קהילה, דת ובריאות.

ב. שימוש משני:

1. שימושים עירוניים, רוחה, סעד ושירותי הצלה (משטרה, כבאות, מד"א).
2. מתקני תשתית, קווי תשתית תת קרקעיים לרבות קוים ציבוריים.
3. מרכזים רובעיים לאיסוף והפרדת הפסולת לסוגיה.

ג. בנוסף לאמור בסעיפים א-ב לעיל יותר בקומת הקרקע: מסחר קמעונאי לרבות מרפאות ושירותי בריאות, והסעדה וכיוצ"ב.

ד. שימושים בתת הקרקע:

1. כלל השימושים המפורטים לעיל.
2. חניון ומתקנים טכניים לכלל השימושים המותרים בתא השטח.
3. תחנת טרנספורמציה.
4. קווי תשתית.
5. תחנת איסוף ואצירת אשפה באמצעות מערכת פניאומטית.

ה. בנוסף לאמור בסעיפים א-ד לעיל בתא שטח 602 בלבד תותר הקמת דיור בהישג יד לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, ובנוסף יותרו שימושים נלווים לרווחת הדיירים.

4.3.2

הוראות

הוראות כלליות

א

הוראות בינוי ופיתוח

הוראות בסעיפים שלהלן יחולו על כל תאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

א. המבנים יוקמו ככל הניתן, כמבני שער, בקו בנין 0 או עד קו הבניין, כך שתובטח ככל הניתן חזית בנויה לרחוב ויצומצם השימוש בגדרות.

ב. שטחי הפיתוח בתאי שטח המיועדים למבני ציבור לחינוך יתוכננו כשטחים רב-שימושיים המאפשרים פעילות לשימוש הציבור בשעות שלאחר הלימודים.

ג. חצרות המבנים ושטחי הפיתוח יתוכננו מתוך זיקה למערך השטחים הפתוחים בסביבה, תוך מתן מענה לנגישות וחיבור לשצי"פים לפארק הלינארי ולרחובות סמוכים.

ד. יושם דגש על נטיעת עצי צל, שטחי חורש וגינון בצמחיה מקומית, אפשרות לחקלאות עירונית, שטחי השהייה ומיתון נגר עילי, מקומות לשהייה וכיתות חוץ, וכן שטחי פעילות ומתקנים עמידים לסביבה חופית.



ה. מבני הציבור יתוכננו וימוקמו באופן שיאפשר זכויות השמש בפיתוח בעונת החורף.
ו. כניסות הולכי הרגל תהיינה נפרדות מכניסות הרכבים.



ב

בינוי

הוראות בינוי לתא שטח 602:

- א. מספר הקומות לדיור בהישג יד יהיה עד 8 קומות.
ב. גבולות בין השימושים בתא השטח ייקבעו לעת הוצאת היתר הבניה.

ג

בינוי

סימון מהתשריט: **חזית מסחרית**

- א. שטחי מסחר במבנים בשימוש חינוך/קהילה ישולבו בקומת הקרקע בהפנייה ליעוד שצ"פ ולאורך דפנות הרחובות.
ב. שטחי המסחר בתא שטח 602 ישולבו בחזית תא השטח לאורך רחוב מזרח מערב ולאורך השצ"פ הלינארי.

ד

פיתוח ונוף

סימון מהתשריט: **ציר הולכי רגל**

- א. במרכז תא השטח ישמר מעבר ציבורי להולכי רגל ורוחבי אופניים שיחבר בין רחוב אבא אבן, תחנת המטרו הפארק החופי.
ב. רוחב המעבר לא יפחת מ-8 מ'. מיקומו ורוחבם הסופי יקבעו בשלב הרישוי ויסומנו כזיקת הנאה למעבר רגלי, ובלבד שמיקום המעבר יאפשר צלע בלוק עד 50 מ'.



4.4 מלונאות (אכסון מלונאי)

4.4

4.4.1 שימושים

4.4.1

- א. אכסון מלונאי.
ב. בקומות המרתף יותרו: חניונים תת קרקעים, אולמות, חדרי כנסים, חדרי אוכל, חדרי כושר, מלתחות, בריכות שחייה, ספא, מחסנים, חדרי אחסון ושירות, קירור ושמירת מזון, חדרי כביסה וחדרים טכניים לתפעול המלון כגון משאבות ומאגרים מים, מתקנים וכיוצ"ב.
ג. שימושי מסחר והסעדה, בעלי אופי תיירותי.
ד. שימושים בתת הקרקע:
1. תחנת טרנספורמציה.
2. קווי תשתית.
3. תחנת איסוף ואצירת אשפה באמצעות מערכת פניאומטית.

4.4.2 הוראות

4.4.2

הוראות כלליות

א

- א. אכסון מלונאי יעמוד לרשות הציבור הרחב למטרות פנאי ונופש ואירוח בכל עת לפרקי זמן קצובים. לא תותר מכירה ו/או השכרה של חלקים מהבניין והוא ישאר בבעלות אחודה.
ב. מבנה המלון ידורג ותבצע נסיגה מחזית רחוב אלטנוילנד.
ג. הבינוי ימוקם כך שתוצב דופן רציפה, ככל הניתן, לאורך רחוב אלטנוילנד. בינוי בצמידות לקווי





	הבניין המסומנים בתשריט. ד. תותר הקמת בריכת שחיה על גג מבנה המלון.
ב	בינוי סימון מהתשריט: חזית מסחרית שטחי המסחר ישולבו בחזית תא השטח לאורך רחובות מזרח מערב ולאורך הפארק החופי.
ג	פיתוח ונוף א. לאורך רחוב אלטנוילנד לא תותר הקמת גדרות. ב. לא תותר הקמת קירות תמך הגבוהים מ-1.5 מ' לאורך דפנות תא השטח הגובלות בפארק החופי.
ד	חניה תנועה וחניה א. חניה לבאי המלון והחוף תמוקם בחניון תת קרקעי בלבד. ב. בתחום החניון התת קרקעי יוקצו 100 חניות ציבוריות לטובת באי החוף הדרומי. חניות אלו יופרדו מכלל החניות בתא השטח, ולחניון זה תוקצה כניסה נפרדת, וירשמו על שם עיריית הרצליה. ג. שטחי פריקה וטעינה יהיו תת קרקעיים בלבד. ד. חצר משק תשולב בקומות המרתף. ה. בתחום מפלס הקרקע תותר הקמת רחבה להורדת נוסעים, ובלבד שתהיה בצד או בעורף תא השטח, כך שתובטח מדרכה רציפה וחזית מסחרית.

4.5	מרכז תחבורה
4.5.1	שימושים
	א. כלל השימושים הדרושים לתפקודו השוטף של מתקן תשתית לתחבורה ציבורית באוטובוסים, לרבות: מסוף קצה לאוטובוסים, חדר מנוחה לנהגים, שירותים, חדר בקרה ומשרדים, חניון, מתקני וקווי חשמל לטעינת אוטובוסים ותפעול המתקן, מתקני חניה, אולם (טרמינל) נוסעים, אחסנה נדרשת לצרכי הפעילות במתקן, ואמצעים נדרשים לאבטחת המתקן לרבות: עמדת שומר וכיוצ"ב. ב. מסחר והסעדה. ג. משרדי ממשלה ומשרדים עירוניים, מבנים ומוסדות ציבור מבונים לצורכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, שטחי נופש וספורט. ד. דיור בהישג יד (דב"י עירוני). ה. בתת הקרקע יותרו השימושים המפורטים בסעיף 4.5.1 (א) לעיל: ובנוסף מעברים ציבוריים המקשרים בין תחנת המטרו לאולם (טרמינל) הנוסעים, תשתיות ומתקנים לאגירת אנרגיה, חשמל ואספקת מים, קווי תשתית, ותחנת איסוף ואצירת אשפה באמצעות מערכת פניאומטית.
4.5.2	הוראות
א	בינוי א. מס' הקומות יהיו בהתאם לנספח "גובה בינוי מקסימאלי". ב. הבינוי ילווה באופן רציף ככל הניתן את רחובות אבא אבן וישעיהו לייבוויץ. ג. לאורך רחובות ישעיהו לייבוויץ' ואבא אבן, תותר הקמת חזית מסד רציפה ופעילה בקו בניין 0.

ד. מבנה אולם הנוסעים ימוקם לאורך רחוב אבא אבן בסמוך ככל הניתן למבני כניסה/יציאה לתחנת המטרו.

ה. יותר קישור טרמינל הנוסעים, באמצעות מעברים ציבוריים עיליים ותת קרקעיים, המקשרים בין תחנת המטרו לטרמינל הנוסעים.

ו. הקומות העליונות ידורגו בנסיגה מרחובות אבא אבן וישעיהו ליבוביץ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

ב

פיתוח ונוף

א. גג מסוף התחבורה יקורה בקירוי מלא או בקירוי בחלקו הארי, לרבות שטחי רציפים, אזורי המתנה ושטחי תפעול, ויכלול אמצעים למניעת מטרדי רעש וזיהום אוויר. הקירוי יבוצע באופן המבטיח המשכיות מפלסית ורציפה בין תאי השטח הסובבים, והיקפו, תצורתו והפתרונות ההנדסיים הנלווים ייקבעו במסגרת תכנית הבינוי.ב. בקירוי ישולבו אמצעים למיגון אקוסטי, למניעת רעש.

ג. גג המסוף יפותח כחזית חמישית ויאפשר מרחבי שהייה ופעילות.

ד. בחזית לאורך רחובות אבא אבן וישעיהו ליבוביץ', שלאורכם לא תוקם חזית בנויה כלפי הרחוב, יש לתכנן רצועות גינון ונטיעות בגבולות המגרש, למיסוד וריכוך המפגש כלפי הרחובות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

ג

זכות מעבר

בגג המסוף יובטח מעבר מוצלל להולכי רגל המקשר בין מפלס רצועת המתע"ן ברחוב ישעיהו ליבוביץ' ומפלס הפארק הלינארי בשכונה.

ד

הוראות כלליות

תובטח הפרדה תפקודית ותפעולית בין מסוף האוטובוסים לשימושים האחרים, למניעת מטרד לשימושים האחרים בתא השטח ולשימושים בתאי שטח סמוכים, לרבות טיפול אקוסטי למניעת מטרדי רעש.

4.6 פארק / גן ציבורי

4.6

שימושים

4.6.1

שימושים מותרים בתאי שטח 700-701 פארק חופי:

- א. שימור ושיקום הטבע, פיתוח אקסטנסיבי לרבות שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- ב. שימור ושחזור ממצאים ארכיאולוגיים, חפירה ארכיאולוגית וכיוצ"ב.
- ג. דרכי תחזוקה תפעול וחירום.
- ד. מתקני תשתית מקומיים אשר ישרתו את צרכי פיתוח הפארק בלבד.
- ה. בתא שטח 701 בנוסף לאמור לעיל יותרו השימושים הבאים:

1. מרכז מבקרים.
2. מבני שירותים ומשרדים לניהול ותחזוקת האתר.
3. מסחר כגון בתי קפה וחנות מזכרות בזיקה לאתר העתיקות.
4. רחבות למופעים ואירועים לקהל.
5. חניה תת קרקעית לבאי הפארק החופי וחופי הרחצה.

שימושים מותרים בתאי שטח 801-806 פארקים לינאריים:

- א. שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, מתקני ספורט שעשועים ומשחק, ריהוט רחוב, מצללות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

- ב. גינון, נטיעות, גינות קהילתיות.
 ג. אמצעים ומתקנים לניהול השהיה והטיית מי נגר, לרבות תעלות ניקוז, מערכות תשתית תת קרקעית, בריכות איגום, שיהוי ושיקוע.
 ד. תשתיות תת קרקעיות.
 ה. בנוסף לאמור לעיל בתא שטח 801 יותרו שימושים מסחריים בזיקה לפארק החופי כגון: מסחר, קיוסקים, בית קפה.

4.6.2

הוראות

א

פיתוח ונוף

פארק חופי - תא שטח 700

- א. הפארק החופי יפותח כשטח אקסטנסיבי עם דגש על פיתוח אקולוגי תוך שימור ערכי השטח, החולות, הצמחייה הייחודית ושיקום הערכים שנפגעו. פיתוח הפארק האקסטנסיבי יהיה באופי של "טבע עירוני". מטרת על בעיצוב ופיתוח הפארק החופי היא שיקום אקולוגי של הנוף הקיים.
 ב. הפארק החופי כולו יתוכנן כיחידה תכנונית אחת במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לפארק תוך התייחסות למערך הרחובות העירוני וקישור של הולכי רגל לחוף הים.
 ג. תיאסר גישת רכב לכל שטח הפארק החופי למעט רכב חירום ותפעול.
 ד. תשתיות: מתקני ניהול הנגר בתחום הפארק החופי יתוכננו באופן שתובטח מניעת פגיעה במצוק.

ב

פיתוח ונוףסימון מהתשריט: **שטח עתיקות/הסטורי לשימור**

פארק חופי - תא שטח 700:

- א. לא ייבנו מבנים בתחום הפוליגון המסומן, פרט למצללות ומבני שירותים ציבוריים
 ב. שטח זה יהיה פתוח לציבור, ללא גידור או מחסומים אחרים, ויהווה חלק אינטגרלי משטח הפארק החופי.
 ג. ינקטו אמצעים להפחתת זיהום אור.
 ד. תכנון יעשה בתיאום עם רשות העתיקות.

ג

בינוי

בתחום הפארק החופי יבנו מוקדי פעילות בתא שטח 701:

- א. עיצוב המבנים יעשה ברצף עם פיתוח וגינון שטח הפארק. המבנים יטמעו בו ככל ניתן כקפל קרקע, וגגותיהם יפותחו בפיתוח גנני.
 ב. חזית מסחרית לכיוון דרך אלטנוילנד, במפלס הרחוב, בין היתר מתחת לגשר/ מעבר עילי המפורט בס"ק ה' מטה.
 ג. גג השטח יפותח ברצף אחד עם הפארק, כאשר מפלס הכניסה הקובעת ייקבע ביחס לדרך אלטנוילנד.
 ד. קו הבניין, כפי שמסומן בתשריט, מתייחס לקו בניין תת-קרקעי בלבד.
 ה. הבינוי מעל מפלס הכניסה הקובעת יוטמע מתחת לגשר בלבד.

ד

בינויסימון מהתשריט: **חזית מסחרית**

פארק חופי - תא שטח 701:

- א. עד 50% מתוך קומת הקרקע בזכויות הבניה המוגדרות לתא השטח יוקצו לשימושי מסחר.

- ב. שטחי המסחר בקומת הקרקע יוצמדו אל חזית הרחוב ויהיו רציפים בשיעור של לפחות 80% מאורך החזית.
- ג. כניסה לחזיתות מסחריות תעשה ממפלס הרחוב.
- ד. קו הבניין הוא 0 מ' עם קולונדה המלווה את החזית המסחרית בעומק שלא יפחת מ- 4 מ'.
- ה. תובטח שקיפות מרבית של החזיתות המסחריות באמצעות חלונות ראוות שקופים.



ה

פיתוח ונוף

- סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי
- סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי
- תא שטח 701 :
- א. גשר מעל דרך אלטנוילנד, המחבר בין חלקו הדרומי של הפארק החופי ובין חלקו הצפוני ו"תל מיכל".
- ב. ביצוע הגשר והחניית התת-קרקעיות לטובת באי החוף (בתאי שטח 701) יהיה חלק מפיתוח הפארק.
- ג. אופן פיתוח הגשר יקבע במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ובה ייקבע מיקום ורוחב סופי לגשר.



ו

פיתוח ונוף

- פיתוח כללי בתאי שטח 801-806 :
1. תובטח נגישות מרבית להולכי רגל ורוכבי אופניים באמצעות שבילים המתחברים למערכת השטחים הציבוריים והרחובות העירוניים.
 2. מתקני משחק ואזורי ישיבה יוצללו.
 3. ריהוט חוץ, מתקני משחק ונופש פתוחים, יאפשרו מעבר שבילים, עמודי תאורה ונטיעת עצים ויהיו כחלק מעיצוב נופי אינטגרלי של הפארק הלינארי.
 4. אזורי המשחק הפתוחים יכילו מתקנים לגילאים שונים.
 5. לא יותרו חניות בתחום תאי השטח וגישה לרכבים, פרט לרכב חירום והצלה.
 6. הפיתוח יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים לבניה ולביצוע הרחובות הסמוכים.
- ב. ניהול נגר : התכנון יאפשר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי כחלק מעיצוב נופי אינטגרלי של הפארק הלינארי.



ז

פיתוח ונוף

- בנוסף לאמור לעיל בסעיף 4.6.2(ו) בתא שטח 801 המהווה חלק מהפארק החופי יחולו בנוסף ההוראות שלהלן :
1. ככל והמרחב קרוב יותר לרחוב דרך הים - השטח יפותח ברמת אינטנסיביות גבוהה, ככל והמרחב יופנה לתא שטח מס' 700 (הפארק החופי), עוצמת הפיתוח תפחת.
 2. פיתוח השטח ישתלב בטופוגרפיה הטבעית ויותאם למפלסי הפיתוח בפארק החופי, כך שיצומצמו ככל הניתן קירות תמך.

בינוי

ח



	מסחר בתא שטח 801 תותר : א. הקמת מוקדים מסחריים, בעלי חזיתות פעילות לכל צד. ב. במבנים אלו ישולבו חזיתות פעילות לאורך רחוב דרך הים והפארק החופי. ג. שטח חצר המשק לשימושי הסעדה לא יעלה על 20 מ"ר. חצר המשק תקורה באמצעות מצללה או קירוי קל, כדוגמת פרגולה. קירות חצר המשק יבנו מחומרים קשיחים בגמר זהה למבנה. לא תתאפשר סגירה של חצרות המשק.
ט	בינוי סימון מהתשריט : טיפול נופי תא שטח 802 : א. בקטע זה יובטח מעבר רציף ומוצלל להולכי רגל ורוכבי אופניים ממפלס רחוב אבא אבן לפארק הלינארי בשכונה, באמצעות מהלכי מדרגות, טרסות, רמפות ומעליות /דרגנועים. ב. לצד מעבר להולכי הרגל יותקנו מתקני חניה לאופניים.



4.7	ספורט ונופש
4.7.1	שימושים א. מתקני ספורט ונופש. ב. שימושי מסחר בזיקה לשימושים מפורטים לעיל ולפארק החופי, לרבות : מועדוני ספורט, קפיטריה, חנות למוצרי ספורט, בית קפה, מסעדה וכיוצ"ב. ג. חניה תת קרקעית ובמפלס הקרקע לבאי הפארק החופי ולמשתמשי המתקנים. ד. שטחים פתוחים, ה. תחנות טרנספורמציה ומעבר תשתיות תת קרקעיות, אמצעים לניהול נגר וכיוצ"ב.
4.7.2	הוראות
א	בינוי א. יישמר מבט פתוח מבינוי בקצה ציר מזרח מערב ותא שטח מס' 804 ביעוד פארק/גן ציבורי. ב. הבינוי ימוקם ככל הניתן על קו בניין או כמבנה שער, כך שהצורך בגדרות לחזית רחוב דרך הים והפארק החופי והלינארי יצטמצם. ג. חצר המשק תוצנע, ושטחה לשימושי הסעדה לא יעלה על 20 מ"ר. חצר המשק תקורה באמצעות מצללה או קירוי קל, כדוגמת פרגולה. קירות חצר המשק יבנו מחומרים קשיחים בגמר זהה למבנה. לא תתאפשר סגירה של חצרות המשק.
ב	פיתוח ונוף א. יושם דגש על פיתוח המרחב הציבורי כך שיהיה מוצלל ונעים למשחק ושהייה. ב. תובטח קישוריות באמצעות שבילים לרחובות הסמוכים. ג. תא השטח יתוכנן בזיקה לפארק החופי, וישולבו בו מעברים לפארק החופי. ד. תיקבע כניסה יחידה לכלי רכב, תובטח רציפות תנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים ברחוב דרך הים.
4.8	שטח ציבורי פתוח





תכנון זמין
מונה הדפסה 35

4.8.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, תשתיות תת קרקעיות.
4.8.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	א. בתחום השבילים יובטח מעבר חופשי ורציף להולכי רגל ורוכבי אופניים. ב. מרחב השביל ירוצף ויגונן לכל אורכו, ויכלול נטיעות ועצי צל.
4.9	תחנת תחבורה ציבורית
4.9.1	שימושים
	תחנת תחבורה ציבורית בכפוף לשימושים המפורטים בתת"ל 103.
4.9.2	הוראות
א	הוראות כלליות
	הוראות לפי תת"ל 103.
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
	א. שימושים ראשיים: דרך למעט מסילת ברזל. תשתיות תת קרקעיות, ומתקני דרך. ב. שימושים בתת הקרקע: מתקני וקווי תשתית הנדסית לרבות: חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, תיעול וטיפול במי נגר, גז. ג. בתאי שטח בהם מסומן ציר מתע"ן בנוסף לאמור בסעיפים א-ב יותרו שימושים לפי תת"ל 71/ג', ותת"ל 103.
4.10.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	א. בתחום הרחובות יובטח מסלול הליכה מוצל רציף להולכי רגל בשילוב עצי צל. ב. בתחום תאי השטח תובטח קיומה של רצועת בית גידול לעצי רחוב וצל ותשתיות תת קרקעיות.
ב	הוראות כלליות
	סימון מהתשריט: ציר מערכת הסעת המונים בתחום המסומן יחולו הוראות לפי תת"ל 71/ג', ותת"ל 103.
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
	א. שימושים ראשיים: דרך למעט מסילת ברזל. תשתיות תת קרקעיות, ומתקני דרך. ב. שימושים בתת הקרקע: בתת-הקרקע בלבד- מתקני וקווי תשתית הנדסית לרבות: חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, תיעול וטיפול במי נגר, גז. ג. בתאי שטח בהם מסומן ציר מתע"ן בנוסף לאמור בסעיפים א-ב יותרו שימושים לפי תת"ל 71/ג', ותת"ל 103.
4.11.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	א. בתחום הרחובות יבטיח מסלול הליכה מוצל רציף להולכי רגל בשילוב עצי צל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

	ב. בתחום תאי השטח תובטח קיומה של רצועת בית גידול לעצי רחוב וצל ותשתיות תת קרקעיות.
ב	הוראות כלליות סימון מהתשריט : ציר מערכת הסעת המונים בתחום המסומן יחולו הוראות לפי תת"ל 71/ג', ותת"ל 103.
ג	הוראות כלליות סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי א. בתחום המסומן תותר הקמת מעבר עילי ו/או תת קרקעי המקשר בין תאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור מצפון ומדרום לתחום הדרך. ב. תותר גמישות למיקום הגשר ו/או המעבר העילי בכפוף לתכנון המפורט ומיקמו הסופי ייקבע לעת הוצאת היתר בניה.
4.12	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
4.12.1	שימושים
	שימושים לפי תת"ל 71/ג', ותת"ל 103
4.12.2	הוראות
א	בינוי בינוי ופיתוח הוראות לפי תת"ל 71/ג' ותת"ל 103
4.13	מתקנים הנדסיים
4.13.1	שימושים
	א. תחנת שאיבה לביוב. ב. תחנת איסוף/ טרמינל ואצירת אשפה באמצעות מערכת פניאומטית. ג. מתקני ניהול, אגירה וייצור אנרגיה.
4.13.2	הוראות
א	בינוי א. המבנים בתא השטח יוצנע, ככל ניתן, כלפי דרך אבא אבן והפארק החופי. ב. תא השטח יגודר בגדר קשיחה מחופה באבן. ג. חנייה תפעולית תהיה בתחום תא השטח בלבד. ד. תותר כניסה ויציאה אחת בלבד. ה. טרמינל אצירת אשפה באמצעות מערכת פניאומטית יהיה תת קרקעי, ככל ולא ניתן להקים טרמינל מתחת למפלס הקרקע, מסיבות תכנוניות, תפעוליות, בטיחותיות, יוקם מבנה עילי חד קומתי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
					מעל הקניסה עיקרי	מתחת לקניסה עיקרי			מעל הקניסה הקובעת	מתחת לקניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים ד'	מגורים	101		4411	19530	10600	186 (1)	42	24	2	3	0	3
מגורים ד'	מסחר	101		4411	1500				1		3	0	3
מגורים ד'	מגורים	102		4553	24928	11000	188	41	24	2	3	3	3
מגורים ד'	מסחר	102		4553	600				1		3	3	3
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	102		4553	1300						3	3	3
מגורים ד'	מגורים	103		4216	24928	10150	188	45	24	2	3	0	3
מגורים ד'	מסחר	103		4216	1500				1		3	0	3
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	103		4216	1100						3	0	3
מגורים ד'	מגורים	104		5143	28905	12350	218	42	24	2	3	0	3
מגורים ד'	מסחר	104		5143	1200				1		3	0	3
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	104		5143	1300						3	0	3
מגורים ד'	מגורים	105		3663	13440	8800	128 (1)	35	24	2	3	0	3
מגורים ד'	מסחר	105		3663	1200				1		3	0	3
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	105		5177	1100						3	0	3
מגורים ד'	מגורים	106		3356	22011	8100	166	49	24	2	3	0	3
מגורים ד'	מסחר	106		3356	1200				1		3	0	3
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	106		3356	1300						3	0	3
מגורים ד'	מגורים	107		2439	11138	5850	84	34	24	2	0	0	3
מגורים ד'	מסחר	107		2439	950				1		0	0	3
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	107		2439	1100						0	3	3
מגורים ד'	מגורים	108		2428	11025	5850	105 (1)	43	24	2	0	0	3
מגורים ד'	מסחר	108		2428	950				1		3	0	3
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	108		2428	1100						3	0	3

0	3	0	5	4	25	55	288	22300	38187	5248		1051	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	0	5		5				10800	5248		1051	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	0	5						1100	5248		1051	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	5	3	4	25	45	(2) 176	16800	20301	3949		1052	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	5	3		5				8250	5248		1052	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	3	0	4	25	53	(3) 378	30300	47361	7128		1053	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	0	0		5				15000	7128		1053	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	0	0						2200	7128		1053	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	0	3	4	25	58	288	21100	38187	4957		1054	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	0	3		5				9000	4957		1054	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	0	3						1300	4957		1054	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	3	0	4	25	49	(4) 398	34850	49461	8195		1055	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	3	0		5				14681	8195		1055	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	0	3	4	25	56	287	21750	38054	5107		1056	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	0	3		5				10500	5107		1056	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	3	0	4	25	57	276	20500	36596	4867		1057	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	3	0		5				10500	4867		1057	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	3	0						1100	4867		1057	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

0	5	0	5	4	25	61	(1) 251	17400	26355	4093		1058	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	0	5		5				11750	4093		1058	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	3	3	4	8		(5) 259	24246	15062	8984		600	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
0	0	0	0	3	10		(7) 100	33510	(6) 26750	14050		1050	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	מרכז תחבורה
0	0	0	0		1				4000	14050		1050	מסחר ומשרדים	מרכז תחבורה
0	0	0	0		4				9250	14050		1050	מבנים ומוסדות ציבור	מרכז תחבורה
								(8) 800	400	2596	תחנת שאיבה לביוב	1225	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
								(9) 800		2596	טרמינל אשפה פניאומטית	1225	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
0	3	15	3	2	2			3000	2500	16800	בריכת שחיה ומגרשי ספורט	470	ספורט ונופש	ספורט ונופש
0	3	3	3	3	1			50000	(10) 1500		מסחר, מרכז מבקרים וחניון לבאי הפארק החופי	701	מסחר	פארק / גן ציבורי
									500	17500	מוקדי פעילות בפארק החופי	801	מסחר	פארק / גן ציבורי
0	0	0	0	5	5			17900	42100	10522		601	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	3	5	8	30	392	54850	48412	12903		602	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0		5				27600	12903		602	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	2	5			12050	28300	70883		603	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	2	5			12150	26000	7148		604	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	5			1280	6000	1513		605	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

0	0	0	0	1	5			1280	6000	1509		606	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
									(11) 400	3708		22		דרך מאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

הוראות טבלה 5:

- א. בכל תאי השטח בהם מותרת בניה בתת הקרקע, מספר קומות המרתף יהיה בהתאם לדרישות תקן החניה והשימושים הנלווים הנדרשים בתא השטח, תותר תוספת קומות ושטחים בסמכות הועדה המקומית.
- ב. גגות קומות מסד בשימושי מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, לא ייחשבו במניין שטחי המרפסות המותרים.
- ג. יותר ניווד שטחים מעל מפלס הקרקע למפלס תת הקרקע בשיעור 15% ולהפך.
- ו. שטחי הבניה מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת הינם שטחים כוללים עבור שטח עיקרי+שירות כולל מרפסות.
- ז. זכויות בניה בתת הקרקע לשטח עיקרי + שירות הינם עבור חניון תת קרקעי, מחסנים, שטחי שירות ותחזוקה עבור כלל השימושים בתאי השטח בתכנית.
- ח. חדר מדרגות ביציאה למפלס הגג לא יבוא במניין הקומות מעל הכניסה הקובעת.
- ט. מספר הקומות יהיה בכפוף לנספח מספר קומות מקסימלי.
- י. תמהיל יחידות הדיור לדיור מכליל ארוך טווח בתאי שטח 602, 1050 ותאי שטח המסומנים בתשריט בהנחיות מיוחדות א' יהיה כמפורט להלן: 60%-2 חדרים, 30%-3 חדרים, 10%-4/5 חדרים.
- י"א. תמהיל יחידות הדיור בתאי השטח שאינם מסומנים בהנחיות מיוחדות א' בתשריט יהיה כמפורט להלן: 70%-4-3 חדרים, 30%-5 חדרים ו-2 חדרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סה"כ יחידות הדיור בתא השטח יהיו להשכרה ארוכת טווח בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק.
- (2) מתוך סה"כ יחידות הדיור בתא השטח יוקצו מינימום 110 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק.
- (3) מתוך סה"כ יחידות הדיור בתא השטח יוקצו מינימום 100 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק.
- (4) מתוך סה"כ יחידות הדיור בתא השטח יוקצו מינימום 120 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק.
- (5) חדרי מלון.
- (6) מתוך סל הזכויות יותרו עד 12350 מ"ר עבור הקמת 100 יח"ד בהישג יד (דב"י עירוני).
- (7) יחידות דיור בהישג יד (דב"י עירוני).
- (8) סה"כ שטחי בניה (עיקרי ושירות) להקמת תחנת שאיבה לביוב.
- (9) יותר ניווד זכויות בניה מתת הקרקע למפלס שמעל הקרקע לצורך הקמת הטרמינל ובכפוף להוראות הבינוי בפרק 4.
- (10) יותר ניווד זכויות בין תא שטח 701 לתא שטח 700 לטובת הקמת מבנים ובלבד שיוכח שאין פגיעה בערכי הטבע והנוף והארכאולוגיה בהקמתם.
- (11) יותר ניווד זכויות בניה בין מפלס הקרקע לתת הקרקע עבור חיבור עילי או תת קרקעי המקשר בין תא שטח 601 לתא שטח 602.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות תכנוניות****6.1.1****בינוי**

דיוור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק :

זכויות הבניה ליחיד בהישג-יד לפי התוספת השישית לחוק אשר בנייתן לא מומשה, יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית המפורטת. מוסד תכנון המוסמך לאשר את התוכנית רשאי להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים.

6.1.2**בינוי****סימון בתשריט : חזית מסחרית**

- א. החזית המסחרית תוקם בהינף אחד עם יתר השימושים המותרים בתא השטח.
- ב. כניסה לחזיתות מסחריות תעשה ממפלס הרחוב אותה היא מלווה.
- ג. המבואות למגורים ישולבו בחזית הפעילה באופן שיהוו חלק אינטגרלי ממנה, כך שתשמר חזית מגוונת שימושים לכיוון הרחוב.
- ד. לאורך החזית המסחרית תותר הקמת קולונדה ברוחב שלא יפחת מ- 4 מ', במרווח הקדמי ועד לגבול תא השטח. שטח זה לא ייחשב במניין סה"כ שטחי הבניה לכלל השימושים. גובה ורוחב הסופיים של הקולונדה ייקבעו בתוכנית בינוי ופיתוח.
- ה. תובטח שקיפות מרבית של החזיתות המסחריות באמצעות חלונות ראוות שקופים.

6.1.3**בינוי**

תנאים למימוש שימושי מגורים :

בכל תאי השטח הכוללים שימושי מגורים ותעסוקה שימושי התעסוקה יבנו בהינף אחד עם שימושי המגורים.

6.1.4**בינוי**

הוראות בינוי לכלל המבנים ביעודים : מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה ותא שטח 602 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בו ישולבו יחיד בהישג יד (דב"י עירוני).

א. כללי :

1. גובה קומת הקרקע לא תפחת מ-4.5 מ' ברוטו ממפלס הכניסה הקובעת.
2. הקומה העליונה תבנה בנסיגה כלפי הרחוב.
3. לא תותר קומת עמודים מפולשת.
4. לא יותרו דירות גן והצמדת גינות פרטיות בקומת הקרקע.

ב. תפעול והפרדת שימושים :

1. הכניסות, המערכות והתשתיות של מבני המגורים יהיו נפרדות משימושי המסחר והציבור לרבות פתרונות אשפה.
2. המבואות למבני המגורים שלאורך רחוב דרך הים, ישולבו בחזית הפעילה באופן שיהוו חלק אינטגרלי ממנה, כך שתובטח חזית מגוונת שימושים לכיוון הרחוב.
3. תובטח מניעת מטרדים בין השימושים השונים.

ג. חזית חמישית :

1. גגות הבניין יתוכננו כחזית חמישית ולא יחשבו במניין שטחי המרפסות.
2. גגות המסד ואו החזית המסחרית, יישמשו ככל הניתן כמרחב קהילתי לשימוש הדיירים.



6.1.5 בינוי	6.1.5
שטחים מבונים לצרכי ציבור א. השטחים לשימושים לצורכי ציבור ימוקו בקומת הכניסה או בקומה שמעליה. ב. במידה והשימוש הציבורי מצריך חצר, יותר למקם חצרות על גגות המבנה או במרפסות. ג. לגבי שטחים אלה תירשם זכות חכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערת עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום הבניין לצורכי ציבור.	
6.1.6 גובה מבנים בגין בטיחות טיסה בתחום התוכנית חלות הגבלות בניה לגובה. תנאי בהיתר למבנים ולמתקני עזר לבניה (מנופים, עגורנים וכד') בתחום התוכנית הכולל בניה מעל 91 מ' מעל פני הים, הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המבנה וגובה המתקן ובכפוף לעמידה בהנחיות סימון ותאורה לאזהרה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקנים התקפים בעת הוצאת ההיתר.	6.1.6
6.1.7 חניה הוראות להקמת חניון תת קרקעי ביעודים סחירים: א. בכל תא השטח הכולל שימושי מגורים לא תותר חניה במפלס הקרקע, פרט לרכב חירום והצלה. ב. כל החניות לרבות חניות תפעול, פריקה וטעינה, תחזוקה ושירות תהינה תת-קרקעיות. ג. תותר כניסה אחת בלבד לחניון תת קרקעי מהרחוב הסמוך. תובטח תנועה רציפה של הולכי רגל ורוכבי אופניים במדרכות הרחובות הראשיים, תוך הימנעות מקסימלית מריבוי מכניסות לרכב. לא תותר הצבת רמפת כניסה לחניון התת קרקעי מרצועת המתע"ן. ד. יותר איחוד כניסות בין תאי שטח סמוכים, כך שיהוו הפרעה מינימלית לתנועה ברחוב. ה. במרתפי החניה תותר הקמת מתקני אגירת אנרגיה בכפוף לעמידה בתקני איכות סביבה. ו. יינתן מענה לחניה דו גלגלית לרכב לא ממונע בקומת הקרקע בתחום תכנית המבנים ו/או חניון תת קרקעי. ז. יותר קו בניין אפס לחניון התת קרקעי ו/או המרתפים ובתנאי לשמירת הוראות החלחול לפי סעיף 6.1.11 להלן. ח. חניות לשימושי המגורים יופרדו מחניות המיועדות לשימושים מסחר, תעסוקה, ומבנים ומוסדות ציבור. ט. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה תת קרקעיות אשר ישולב כחלק מהחניון התת קרקעי. י. יותרו פירי אוורור של חניון תת קרקעי מעל מפלס הפיתוח. הפירים ישולבו בפיתוח הנופי כחלק מהעיצוב הכללי ובצמידות דופן לאדניות, קירות וגדרות, ובלבד שלא יופנו לאזורי משחק וישיבה בחצר הפנימית. יא. במגרשים סחירים רחבות כיבוי אש יתוכננו בתחום המגרשים בלבד. למרות האמור לעיל יותר למקם רחבת כיבוי אש בתוואי הכניסה לרמפת הגישה למפלס תת הקרקע ובלבד שהשתכנע מהנדסת העיר שאין בכך פגיעה בתפקוד הרחוב.	6.1.7
6.1.8 איכות הסביבה א. כללי: 1. לא יינתן היתר לתא שטח הכולל עסקים המאחסנים חומרים מסוכנים ו/או שימושים הגורמים למפגעים סביבתיים. 2. בקשות להיתר הכוללות הקמת מעבדות ומרפאות, תחויב בהגשת מסמך פרשה טכנית לעניין זה.	6.1.8

ב. עבודות עפר:

בתחום התוכנית עבודות העפר יצומצמו ככל הניתן, ומפלסי השטח יתוכננו קרוב ככל הניתן למפלסי השטח הקיים.

ג. איכות אוויר:

1. פיר לארובה: כל מבנה מסחר שעשוי בעתיד לאכלס שימושים הפולטים עשן וריחות וכן עשוי לשמש לעסקים אשר פולטים אוויר מסונן, ו/או העושים שימוש במנדפים, יחויבו בתכנון פיר לארובה. הפיר יבלוט בגובה של לפחות 2 מ' מעל גובה המבנה או ע"פ הנחיות של היחידה הסביבתית המוסמכת.

2. עסק בתחום התוכנית אשר כחלק מעיסוקו קיים פוטנציאל השפעה על איכות האוויר בסביבה, יידרש להגיש מסמך סביבתי/מסמך פרשה טכנית ליחידה הסביבתית, המציג את המערכות והתהליכים הגורמים לפליטה, את אופיין של הפליטות, השפעתן על הסביבה ואת האמצעים המוצעים לצמצומן ולמניעתן וכן לפרט את התנאים המגבילים הנדרשים.

ד. פינוי אשפה פניאומטי:

1. יותר שימוש במערכת פניאומטית.

2. ככל שיעשה שימוש במערכת פניאומטית, תחול חובת התחברות על כל מגרשי המגורים.

3. הקמת מערכת לפינוי אשפה פניאומטית, הכוללת בין היתר הנחת צנרת ומתקנים טכניים, תותר הן בשטחים הציבוריים (דרכים, שבילים, שצ"פים, פארק לינארי תאי שטח 801-806 וכד') והן במגרשי הבניה.

4. יזמי/בעלי המגרשים הפרטיים יאפשרו גישה תפעולית לרשות המקומית לחדר אצירת האשפה המרכזי בשטח המגרש הפרטי בכל עת.

5. טרמינל איסוף אשפה מרכזי יוקמו בתא שטח 1225 ביעוד מתקנים הנדסיים.

ה. זיהום אור:

1. תאורה בתחום התוכנית תתוכנן באופן המפחית זיהום אור, לרבות שימוש בגופי תאורה מכוונים כלפי מטה, הגבלת עוצמות וזמני הפעלה, ומניעת פיזור אור לשטחים פתוחים ולכיוון הפארק החופי.

2. עוצמות התאורה יותאמו ליעוד הקרקע, לאופי המרחב ולרגישות הסביבתית של השטח.

3. לא תותר הצבת עמודי תאורה לכיוון הפארק החופי, יינתן דגש לתכנון תאורה לא מסנוורת, למניעת זיהום אור לכיוון השטחים הפתוחים בפארק החופי.

4. סמוך לשטחים פתוחים, ולאורך הפארק החופי = שטחים רגישים אקולוגית, יינקטו אמצעים מוגברים למניעת פלישת אור, לרבות הפחתת עוצמות, שימוש במסכים והכוונה מדויקת של גופי התאורה.

תשתיות

6.1.9

א. כל מערכות התשתית בתחום התוכנית, כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים ועמודי תאורה), צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ב. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובתאי שטח ציבוריים. אם נדרש: בתאי שטח ביעוד מגורים ד' ומגורים מסחר ותעסוקה תתאפשר העברת קווי תשתיות ציבוריים בין קו הבניין לגבול תא השטח.

ג. קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי ניתן להתיר ביעודים ומיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:

1. בתחום מערכות תשתיות ודרכים.

2. בתחום תאי שטח בהם מותרים השימושים הבאים: כיכרות ורחבות מרוצפות, שטחים ציבוריים, מדרכות ושבילים, שצ"פ וביעוד פארק/גן ציבורי בתאי שטח 801-806 בלבד.





3. לא תותר הקמת תשתיות גז טבעי בפארק החוף. ד. תתאפשר התקנת פנלים פוטו-וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים, ומערכות להפקת אנרגיה בטכנולוגיות נוספות.	
תשתיות	6.1.10
חשמל: א. קווי חשמל בתחום התוכנית יהיו תת-קרקעיים. ב. תותר הקמת חדרי טרנספורמציה בתת הקרקע בכל היעודים. ככל שיוכח על ידי מחלק החשמל כי ההטמנה בתת הקרקע אינה אפשרית, תהיינה התחנות משוקעות בקרקע. לחילופין תשולבנה תחנות טרנספורמציה בתוך מבנה. ג. בפארק החופי הקמת תחנות טרנספורמציה תותר לצרכי הפארק בלבד. ד. חפירה או עבודות בניה סמוך לקווי חשמל תת-קרקעיים או בקרבת רשת חשמל עילית יעשו בתאום עם בעל הרישיון על פי חוק החשמל / החברה המספקת חשמל לעת דרישת התיאום.	
ניהול מי נגר	6.1.11
א. יעד ניהול הנגר בהתאם לתמ"א 1/8 בכלל שטח התכנית- 25,000 מ"ק. בכדי לעמוד ביעד זה נדרשים פתרונות איגום פיזי בהיקף מינימלי של 3,100 מ"ק בכלל שטח התכנית. ב. תנאי לרישוי בפארקים הלינארי (תאי שטח 802-806) - הצגת פתרונות איגום פיזי בהיקף מינימלי של 1,600 מ"ק. עודפי נגר עילי יופנו אל הפארק החופי. ג. ניקוז כלל תאי השטח בתוכנית יהיה ככל האפשר לכיוון הפארק החופי, ללא העמסה על תשתית הניקוז העירונית. ד. בתאי שטח סחירים ובתאי שטח ביעוד מבני ומוסדות ציבור יישמרו לפחות 10% מהשטח פנויים לצורך השהיית נגר וחלחול רדוד. הקרקע בשטח החלחול תהיה קרקע מחלחלת. לחילופין ניתן להציג פתרונות ניהול נגר אחרים בהיקף מינימלי של 20 מ"ק/דונם. הפתרונות יכללו פתרונות חלחול והחדרת נגר, ולא איגום בלבד. ה. לא תתאפשר כניסת נגר מהכבישים והשבילים לתוך תאי שטח ביעודים סחירים. לא יתאפשרו שקעים מוחלטים, יש לבצע מדרכות או אבני שפה למניעת כניסת נגר לתאי השטח. ו. הרום המינימלי לכניסה הקובעת יהיה 40 ס"מ מעל מפלס הכביש באותו אזור, זאת להבטחת מניעת הצפות באירועי גשם קיצוניים בהסתברויות נמוכות.	
פיתוח ונוף	6.1.12
הוראות פיתוח ונוף בתחום יעודי קרקע: מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה ותא שטח 602 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בו ישולבו יח"ד בהישג יד (דב"י עירוני). א. חצר פנימית: 1. תשמש כמרחב קהילתי לדיירי המתחם, ותהיה פתוחה בכל עת. 2. ישולבו צמחיה, עצי צל, ריהוט רחוב, פרגולות/הצללות ויותר אלמנטי מים וכיוצ"ב. 3. יובטח מצע שתילה נאות לצמיחת עצים בוגרים, מדשאות ושיחים. 4. יובטח חיבור מפלסי הפיתוח בתאי השטח לכיוון הפארק הלינארי. ב. מעברים: 1. בתאי שטח שלאורך דרך הים, יובטח מעבר רציף להולכי רגל, דרך החצר הפנימית, אשר יקשר בין הפארק הלינארי לרחוב דרך הים ולפארק החופי. 2. בתאי שטח שלאורך רצועת המתע"ן, יובטח מעבר רציף להולכי רגל, דרך החצר הפנימית, אשר יקשר בין רצועת המתע"ן לפארק הלינארי.	



ג. מפלסים ופיתוח:	
1. מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה גבוה לכל הפחות ב-0.5 ממפלס הכביש הסמוך.	
2. רחבות כיבוי אש יהיו בתחום תאי השטח.	
3. המגרש יתוכנן עם זכות קדימה להולכי רגל, בשילוב מעברי הולכי רגל מוצלים, נגישים ובטיחותיים לכניסות לכלל השימושים בתא השטח.	
ד. גידור:	
1. לא יותרו גידור ו/או מסלעה בגבולות תאי השטח שלאורך יעוד קרקע פארק/ גן ציבורי, כך שלא תיווצר הפרדה בין החצר הפנימית שבין המבנים לרחובות הסמוכים.	
2. על אף האמור בסעיף 1 לעיל תותר הקמת גדר לחצרות מעונות וגני ילדים.	

6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תכנית בינוי / בינוי ופיתוח
	תכנית בינוי ופיתוח לפארק החופי, תאי שטח 700-701: התוכנית תוכן לפארק החופי בשלמותו. תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ונופי תאושר ע"י: הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית והוולחוו"ף. סעיף זה מפרט את הדרישות לתוכנית עיצוב אדריכלי לפארק החופי ול"תל מיכל": א. כללי: תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החופי ול"תל מיכל" יוגשו כמקשה אחת בלבד. ב. מסמכי תכנית נדרשים: 1. תכנית בינוי ונוף בקנ"מ שלא יפחת מ- 1: 500 לכל תחום הפארק, תוך התייחסות לנושאים הבאים: - פירוט השטחים המבונים בקנ"מ שלא יפחת מ- 1: 100. - תכנון כולל של תאורה, ריהוט רחוב, פתרונות הצללה, שילוט. - פרישת שטחי החניה לבאי פארק החוף, ופירוט שלביות הביצוע של החניונים ביחס לפיתוח הפארק. - תכנון הירידות לחוף, חיזוקן, אופן השימוש בהן, תכנון ניקוז לירידות שימנע פגיעה במצוק. - התייחסות לחירום, תפעול והצללה לחוף הים. 2. נספח אקולוגיה אשר יכלול בין השאר: - הגדרת גבולות השטחים והאתרים לשימור, הנחיות לשימור. - הוראות בנושא זיהום אורי. - סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי. בהתאם לממצאים יבוצע פינוי של פקעות ובצלים ואיסוף זרעים ופרטים של מינים ייחודיים. - הנחיות לטיפול במינים פולשים. 3. נספח גיאוו-טכני/ הידרוגיאולוגי אשר יכלול הוראות בנושא השמירה על המצוק ועל בריכת החורף. 4. נספח ניהול נגר וניקוז: - הסדרת ניקוז בגג המצוק בהתאם לחוות דעת מומחה להנדסה חופית/ימית או מומחה רלוונטי אחר לנושא השפעת מימוש התכנית על יציבות המצוק על פי הנחיות תמ"א 1. - התייחסות לבריכת/שלולית חורף בהיבטי הידרוגיאולוגיה וניקוז. 5. הצגת חוו"ד רשות העתיקות לענין תכנון "תל מיכל". 6. סקר אקולוגי מפורט וקביעת אמצעים לצורך מניעת פגיעה בערכי טבע ובבריכת החורף. הגדרת ליבות השימור בהתייחס למיקום מינים בסיכון (אדומים) ואנדמיים.

7. סקר משאבי טבע ונוף המבוסס על סקר שדה ונתונים קיימים במאגרי מידע. הסקר יכלול: מצאי בוטני ומצאי פעילות בעלי חיים. פרטים וקבוצות עצים מיוחדים ונדירים. זיהוי ומיפוי מקורות מים ומזון, מאורות, מקומות מנוחה ומרבץ, אתרי רביה וקינן וכיוצ"ב. זיהוי, הגדרה ואפיון של בתי גידול, גודלם ונדירותם.
ג. הנחיות:

1. תכנון השטחים הבנויים ופרישת השימושים בהם יעשה תוך הבטחת עיצובם כך שיהיו חלק מהפיתוח הנופי, לרבות השימוש בגגות המבנים כשטח מגונן ורצוף עם שטחי פארק החוף עצמו.
2. בתחום הפארק החופי ו"תל מיכל" לא יותרו מתקנים טכניים למעט לצורך תפעול הפארק. אלה ישולבו בבינוי, בפיתוח הנופי ובעדיפות בתת הקרקע, תוך הותרת עומק אדמה של 1.5 מ' לכל הפחות. תתאפשר הקמת מתקני טיפול תת-קרקעיים במים אפורים בתחומי הפארק ככל ויידרש, תכנית עיצוב אדריכלי לפארק תפרט את התנאים לשילובם בנוף ובפיתוח.
3. שטחי התארגנות לפיתוח ובינוי הפארק ימוקמו מחוץ לרצועת הסיכון כהגדרתה בתמ"א 9/13, ובאופן אשר לא יגרום נזק למצוק.
4. תכנון הגשר וחניות ת"ק בתא שטח 701 יעשה באישור יועץ גיאוטכני ויועץ אקולוגי אשר יבטיחו כי התכנון המוצע ואופן הקמתם לא יערערו את יציבות המצוק ולא יפגעו בערכי הטבע.
5. תכנון הגשר / מעבר עילי בפארק החופי מעל דרך אלטנוילנד יטמיע אמצעי ביסוס וייצוב, אשר יבטיחו את עמידותו בכשלי קרקע העשויים להתפתח או כאלה שהתפתחו עקב נסיגה והתמוטטות המצוק החופי; כתוצאה מהתנזלות השתית; או כתוצאה מכירסוס/מיחתור באזור יסודות הגשר עקב פגיעת גל צונאמי. התכן ההנדסי והסיסמי ישען על מידע לגבי התכונות הגיאוטכניות וההידרוגיאולוגיות של חתך הקרקע במקום לעת הבקשה להיתר.
6. רוחב המעבר האקולוגי מעל דרך מס' 2 לא יפחת מ- 50 מ'.
7. חניה תת קרקעית לטובת באי הפארק תהיה בתאי שטח 701.

תכנית בינוי / בינוי ופיתוח

6.2.2

- תנאים להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בשטח התוכנית:
- א. אישור ועדה מקומית לתשריט לצורכי רישום בכל שטח התוכנית.
 - ב. הכנת תוכנית פיתוח תשתיות לכל תחום התוכנית למעט הפארק החופי, בקנ"מ 1:500 ואישורה ע"י הועדה המקומית. התוכנית תתייחס לכל תאי השטח ביעודים ציבוריים לרבות: מערכת הדרכים, התשתיות והשטחים הציבוריים הפתוחים. התוכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
 1. תכנון רצועות הדרכים, חתכיהן ומפלסיהן, תכנון מפלסי המגרשים הציבוריים והסחירים, מערכות התשתית, והסדרי תנועה.
 2. פתרונות לניקוז וניהול נגר.
 3. תכנון פרישת מוקדי הפעילות ביעוד פארק/גם ציבורי ושצ"פים.
 4. שלבי ביצוע בתאום עם הרשות המקומית לעניין פיתוח שטחי ציבור ותשתיות.
 5. דרכי ביצוע עבודות התשתית לרבות קווי ביוב וניקוז, דרכים, עמודי תאורה וכל עבודות התשתיות הכרוכות בביצוע התוכנית.
 6. איתור, סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור ושילובם בתוכנית הפיתוח.
 7. פירוט גינן ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות ופרטיהן, מערכות השקיה, חומרי בניה וכיוצ"ב.

- ג. תוכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 לכל יעודי הקרקע הסחירים בשטח התוכנית, או לחלקים ממנה. התוכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.



3. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים. 4. חזית חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות ולחניה, להתקנתם של ארונות שירות ושילובם של מתקני סילוק אשפה. 5. קביעת פרטים אופייניים מנחים. 6. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים, כולל הוראות למיקום ועיצוב הקולונדה. 7. פרוט חומרי גמר מותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות. ד. תנאים למתן היתר בניה לשטחים לתאי שטח ביעודים מגורים ד' ומגורים מסחר ותעסוקה, תא שטח 602 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, מלונאות, 1050 ביעוד מרכז תחבורה, הינו אישור הועדה המקומית לתוכנית בינוי ופיתוח לתא השטח במלואו, או המגרשים נושאי הבקשה. התוכנית תהיה בקני"מ 1:250 אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים: 1. העמדת המבנים, מיקום הכניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי החניות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה המבנים, נסיגות בקומות העליונות, חתכים וחזיתות עקרוניים, חזיתות מסחריות, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול והשהיית מי נגר עילי. 2. פירוט תמהיל יח"ד באופן שיענה על דרישת החוק בנוגע להיקף יח"ד קטנות. 3. תכנון מפורט של הפיתוח הסביבתי בתא השטח, לרבות פירוט נטיעות, שימור עצים בוגרים, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות לרבות פרטי המצללות וסגירות חורף. 4. קביעת מערך הדרכים התת קרקעי והגישה לכלי רכב, סידורי תנועה וחנייה עקרוניים, שבילי אופניים, מעבר לרכב חירום ורחבות כיבוי אש, אזורי פריקה וטעינה, ואמצעים ופתרונות לפינוי אשפה. 5. מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה למעבר כלי רכב, תשתיות למעבר הציבור בשטח הקולונדה, חצר פנימית ובמעברים המקשרים בין תא השטח לפארק הלינארי. 6. פריסת השימושים השונים במבנים, לרבות מיקום שטחים ציבוריים בנויים ושילובם במסגרת הבינוי תוך קביעת המענה התפעולי, שטחי החניה, הורדה והעלאת נוסעים. 7. תוכנית ניקוז המציגה את אופן ניהול מי הנגר, כולל הצגת השטחים המחלחלים (וציון אחוז החלחול בכל תא שטח), ומה הם השטחים המנוקזים אליהם. 8. התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה. בהתאם תכלול תוכנית הבינוי והפיתוח התייחסות לנושאים הבאים: הצללה, נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, מיקום פתחי אוורור מרתפים, חדרי חשמל, חדרים טכניים לניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה והתייעלות אנרגטית וכיוצ"ב. 9. התייחסות לעיצוב החזית החמישית של המבנים, לרבות הסתרתן המלאה של המערכות הטכניות וניצול השטחים הפנויים על הגגות. גובה הקומות הטכניות ייקבע על-פי חתך המערכות הטכניות שיוצג ויבטיח את הסתרתן המלאה. תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול התייחסות לשימוש בגגות כחלק ממערך ניהול הנגר במגרש. 10. שלביות ביצוע.	6.2.3 תנאים בהליך הרישוי א. תנאי להיתר בניה בשטחים הסחירים הינו היתר בניה לשטחים הציבוריים המבונים באותו המגרש. ב. באתר קיים חשד להגברת שתית חריגה בעת רעידת אדמה. לעת מתן היתר בניה בכל שטח התוכנית על המהנדס האחראי לבניה לבחון את הנושא בהתאם להנחיות ותקנים ולממצאי המכון הגיאולוגי.
6.2.4 תנאים בהליך הרישוי	6.2.4 תנאים בהליך הרישוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

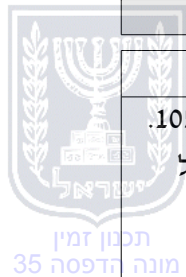


תכנון זמין
מונה הדפסה 35

סימון בתשריט : שטח עתיקות/הסטורי לשימור	
תנאים בהליך רישוי להקמת הפארק החופי תאי שטח 700-701 : הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ונופי לכל הפארק החופי בשלמותו.	
6.2.5	תנאים בהליך הרישוי
תנאים בהליך רישוי להקמת תחנת שאיבה וטרמינל אשפה פניאומטית בתא שטח 1225 : א. בקשה להיתר תלווה במסמך סביבתי שיאושר ע"י גורם המוסמך בעניין זה. ב. היתר יכלול את תא השטח בשלמותו.	
6.3	מקרקעין
6.3.1	זכות מעבר
א. בתחום תאי שטח ביעודים סחירים תירשם זכות מעבר להולכי רגל, כמפורט : 1. רוחב מעברים ציבוריים להולכי רגל ורוכבי אופניים לא יפחת מ-3-5 מ'. 2. רוחב הקולונדה המלווה חזית המסחרית לא תפחת מ-4 מ'. ב. מיקום ורוחב זיקות ההנאה הסופי ייקבעו בשלב הרישוי, בתוכנית בינוי ופיתוח.	
6.3.2	הפקעות לצרכי ציבור
צורכי ציבור : א. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור לרבות דרכים חדשות, מגרשים בייעוד ציבורי, השטחים הבנויים עבור מבנים ומוסדות ציבור ובמגרשים ביעודים מעורבים יירשמו על שם בבעלות עיריית הרצליה ללא תמורה במסגרת רישום החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין. ב. העירייה תהא רשאית להפקיע את כל השטחים המפורטים מכח תכנית זו, ולתפוס חזקה בהם עם אישור תכנית זו. ג. למען הסר ספק, על הפקעת הדרכים המסומנות בתכנית זו בתחום תת"ל ג'71/ תחולנה ותחייבנה הוראות תת"ל ג'71/ שתגברנה על הוראות תכנית זו, לרבות בעניין הפקעה תת קרקעית בלבד ובניה זיזית בתחומה.	
6.4	הוראות אחרות
6.4.1	עתיקות
סימון בתשריט : שטח עתיקות/הסטורי לשימור	
א. אתרי עתיקות שנמצאים בתחום שטחים ציבוריים, שהם בעלי ערך ועניין ישמרו בפיתוח השטח, ככול שהדבר משתלב בתכנון. ב. יש לשמר את העתיקות בשטח התוכנית. ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבינוי והפיתוח.	
6.4.2	הוצאות הכנת תוכנית
תנאי בהליך הרישוי במגרשים סחירים יהא תשלום חלקו היחסי של מבקש ההיתר בהוצאות עריכת התכנית.	
6.4.3	הנחיות מיוחדות
א. ניווד שטחים עיקרים שהוקצו בטבלת הזכויות למרפסות לדירות המגורים אל שטחים עיקרים בתוך הדירות יהיה סטיה ניכרת לתוכנית. ב. ניווד שטחים עיקרים שהוקצו בטבלת הזכויות למרפסות לתעסוקה אל שטחים עיקרים בתוך קומות התעסוקה יהיה סטיה ניכרת לתוכנית. ג. תקן חניה להשכרה ארוכת טווח בתא שטח 1050 יהיה אפס.	



6.4.4	הנחיות מיוחדות
	גמישות לתוכנית: א. במבנים בבניה מרקמית עד 10 קומות, תינתן גמישות לגובה קומת כניסה כך שלא יפחת מ-3.6 מ' ברוטו. אב. תותר גמישות למספר הקומות במבני המגורים ובלבד שסה"כ הקומות יהיה עד למקסימום האמור בנספח "גובה בינוי מקסימאלי". ג. תינתן גמישות לתמהיל יח"ד בהשכרה ארוכת טווח, ובלבד שאחוז יח"ד הקטנות לא יפתח מ-40% מסה"כ יח"ד בתא השטח. ד. רוחב וגובה הקולונדה הסופיים ייקבעו במסגרת תוכנית הבינוי והפיתוח.
6.4.5	מתקנים זמניים
	הקמתם של אתרי התארגנות, מתקני גריסה, מחנות קבלן ו/או מפעלי בטון זמניים לצורך הקמה ו/או פיתוח תאי השטח בתוכנית והפארק החופי, לא תותר בתחום 100 מ' מקו המים כפי שמסומן בתשריט, ובכל מקרה, מיקומם של אלו טעון אישור מהנדס העיר.



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאים להיתר בניה ראשון בכל שטח התוכנית	1. הקמת מסוף תחבורה זמני בתא שטח 1050. 2. השלמת ביצוע קו מקורות ראשי 60" לכל הפחות מכיוון אחד (דרום או צפון) לצורך אספקת מים לצפון מערב מחוז תל אביב. 3. הקמת תחמ"ש בהתאם לדרישת חברת החשמל על פי צרכי המערכת. 4. פתרון ניקוז כלל עירוני למערב העיר או פתרון חלופי.
7.2 מימוש התכנית		

