

4330 י.ד. , ז. 8.95 + ט.ה.ג. (ג.י.ז.)

18.6.95
3
מוקד

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תוכנית מפורטת מס. הר/2003 א (מרינה הרצליה)

בהתאם לתכנית מתאר מס. הר/2003 - מעגנה (מרינה הרצליה)

ותוכנית הר/2002 א' 1 (שובר גלים)

שינוי לתכנית מפורטת מס' הר/2002 א' + 2002 א2 (מרינה הרצליה)

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח-תקוה 116, תל-אביב
טלפון 7246 6638111-93

S1149. 3
10/

אין לנו התנסות עקרונית לחכית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות.
חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתהם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הדו"ח ועפ"י כל דין. למען השטר ספק בוחנית, אין בחתימתנו על רתכנית הכרה או הודאה בקיום השטח הכלול בתכנית, אין ויתור על זכותנו לבסלד בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאיתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו נחתמת אך ורק מנקודת מבט חכנית.

מונהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב

18.6.95
תאריך:

אפרת שטראוס
מנהלת מחוז ת"א בפועל
מינהל מקרקעי ישראל

תוכנית מפורטת מס' הר/2003 א (מרינה הרצליה)
בהתאם לתוכנית מתאר נוס. הר/2003 - מעגנה "מרינה
הרצליה" ותוכנית הר/2002 א' 1 (שובר גלים)
שינוי לתוכנית מפורטת מס' הר/2002 א' + 2002 א 2 (מרינה
הרצליה).

שם התוכנית:

מרחב תכנון

הרצליה

מקומי

תל-אביב

מחוז

תל-אביב

נפה

מרינה הרצליה

מקום

גוש 6590 חלק מחלקה 5 ושטחי ים שיובשו בחלקם.

גושים וחלקות:

1:1,250

קנה מידה

420.5 דונם

שטח התכנית

מדינת ישראל ע"י ממ"י

בעל הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה.

יוזם התכנית

מנהל מקרקעי ישראל, עיריית הרצליה החברה
העירונית לפתוח התיירות בהרצליה בע"מ, מרינה הרצליה
שנתפוח מוגבלת 1988.

מגיש התכנית

גולדנברג ומ. בוכמן, אדריכלים.

המתכננים

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח תקוה 116, תל-אביב
טלפון 7246, 7246

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' הר/2003 א (מרינה הרצליה) בהתאם לתכנית מתאר הר/2003 - מעגנה "מרינה הרצליה" ותוכנית הר/2002 א' 1 (שובר גלים) שינוי לתכנית מפורטת מס' הר/2002 א' + 2002 א 2 (מרינה הרצליה).

2. תחולת התכנית
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

3. מסמכי התכנית
המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית התוכנית כוללת:
הוראות
תשריט מס' 1 יעודי קרקע בק.נ.מ. 1:1,250.
תשריט מס' 2 נספח בינוי.
תשריט מס' 3 חתכים.
תשריט מס' 4 תפרוסת שטח תפעול ועגינה.
נספח - אופן חישוב השטחים הנלווים.

4. פירוט מונחים והגדרות
בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות שבחוק התכנון והבניה תשכ"ה, להלן "החוק", ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל, להלן "התקנות", ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידם אלא אם יחייב הכתוב משמעות אחרת.

5. כפיפות לתוכנית
על הוראות תוכנית זאת תחולנה הוראות תוכנית המתאר הר-2003 (מעגנה) מרינה הרצליה וכן תחולנה הוראות תוכנית המתאר הר-253 א', למעט אותן הוראות העומדות בסתירה לאמור בתוכנית המיתאר הר/2003 (מעגנה).

6. מטרות התכנית
שינוי לתכנית מפורטת-הר/2002 א' + 2002 א' 2 בהתאם למה שנקבע בתכנית מתאר הר/2003 כדלקמן:-

א. לשנות את החלוקה למגרשים ומיקום המגרשים למלונאות לסוגיה, מלונות דירות, דירות נופש ובתי נופש וכן הוראות הבינוי, ולאפשר בניה לגבה של בניה לגבה של עד +50.00 מ' מעל פני המים במגרשים 8, 10, 16, 4, 3 ועד לגבה +13.00 מ' מעל פני המים במגרשים 5, 6, 7.

ב. לשנות השימושים בקרקע וכן שינוי מיקומם שעיקרם דלקמן:
1. שינוי מיקום המגרשים למלונאות לסוגיה, מלונות דירות, דירות נופש ובתי נופש.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
"רד פתח תקוה 116, תל-אביב
7246, טלפון 03-6538111

2. הקטנת השטח המסחרי והגדלת שטחי המלונאות לסוגיה, מלונות דירות, דירות נופש ובתי נופש.
 3. שינוי מיקום המגרשים לבנייני ציבור והגדלת שטחי הבניה שלהם.
 4. שינוי מיקום הדרכים והמגרשים הציבוריים. וזאת ללא שינוי בסה"כ השטחים העיקריים שלא יגדלו מ- 133,000 מ"ר (למעט השטחים לבנייני ציבור).
- ג. לשנות את החלוקה, המיקום וגודל המגרשים לבנייני ציבור לסוגיהם ולהגדיל את השטחים העיקריים כך שבמקום 6,650 מ"ר שאושרו בתכנית המפורטת יהיו שטחים עיקריים לצרכי ציבור 7,150 מ"ר.
 - ד. לשנות מיקום דרכים ומגרשים ציבוריים.
 - ה. לשנות את ההוראות בדבר הבניה ובדבר מבטים אל הים.
 - ו. לקבוע שטחים פרטיים פתוחים לאורך תעלת המים, האגם והמעגנה.
 - ז. לשנות ההוראות בדבר חניה ותנועה, לרבות התאמת מספר מקומות החניה לאור שינוי היעוד בתכנית זאת.
 - ח. לקבוע שטחים עיקריים ושטחי שרות.
 - ט. לקבוע את רוחב הכניסה למרינה ע"י הארכת שובר הגלים המישני ע"פ אישור הועדה למימי חופין.
7. עיקרי התכנית :
לקבע תכנון מפורט של מרינה הרצליה שעיקריו כדלקמן:
- א. קביעת הוראות בדבר יבוש שטח ים של 143.0 דונם.
 - ב. קביעת הוראות בדבר הקמת מבנים בשטח המיובש וברצועת החוף בשטח רצפות עיקרי של 133,000 מ"ר ליעוד של מלונאות לסוגיה, מלונות דירות, דירות נופש ובתי נופש ומסחר בזיקה לתיירות ושייט, וחלוקת שטח התכנית למגרשים ליעודים הנ"ל.
 - ג. קביעת הוראות בדבר הקמת בנייני צבור לסוגיהם בשטח רצפות עיקרי של 7,150 מ"ר, קביעת מגרשים לשטח צבורי פתוח מיוחד, דרכים, חניה צבורית ובנייני צבור מיוחדים.
 - ד. איתור המתקנים הימיים של המעגנה, כולל פרוט שוברי הגלים הראשיים ורציפי עגינה לקיבולת של 800 כלי שייט. (לרבות עגינה עבור אגודות ספורט ימי צבוריות), והסדרת יציאה מוגנת לגלשנים.
 - ה. איתור של מערכת קירות הים שיוקמו לצורך הייבוש בתחום התכנית וחישוב של נפח המילוי הדרוש וסוג המילוי.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח תקוה 116, תל-אביב
פ. 7246. טלפון 4638111-3



1. קביעת הוראות בדבר זכויות הבניה, צורת הישוב שטח הבניה, שטח וגובה הבניה, הנחיות בהכנת תשריט בינוי ועיצוב ארכיטקטוני, עיצוב ויצוב המצוק שלאורך רצועת החוף ותנאים למתן היתרי בניה.
2. קביעת הוראות בדבר שלבי ביצוע התכנית ותקופת הביצוע.

8. מגרשים למלונאות לסוגיה, מלונות דירות, דירות נופש ובתי נופש (בכפוף לטבלה שבסעיף 25)

- 8.1 מגרשים מס' 1,2,3,4,5,6,7,10,16.
- 8.2 תכליות מותרות במגרשים מס' 1,2,3,4,5,6,10,16: מלונאות לסוגיה, מלונות דירות, דירות נופש ובתי נופש.
- 8.3 במגרש 7 תותר חזית מסחרית בקומת קרקע עם זיקה לתיירות ושייט.
- 8.4 תכליות מותרות במגרש מס' 7: מלונאות לסוגיה, מלונות דירות, דירות נופש ובתי נופש בשילוב מסחר בזיקה לתיירות ושייט כגון: בתי קפה ומסעדות, חנויות מזון, חנויות הלבשה והנעלה, חנויות מכשירי כתיבה. יותר כל שימוש מסחרי אחר בזיקה לתיירות ושייט - באשור הועדה המקומית.
- 8.5 במגרשים פרטיים יתאפשר מעבר לצנרת ומערכות טכניות ציבוריות עיליות ותת קרקעיות. תותר בנית מבנה טרנספורמציה ומבני משאבות ביוב.
- 8.6 הגישה לכלי רכב והולכי רגל למגרש מס' 5 תוסדר דרך מגרש 6 באמצעות זיקת הנאה שתושם באותו מגרש לטובת מגרש 5.
- 8.7 כל היתר בניה שיוצא לכל סוג של מלונות יותאם לדרישות משרד התיירות.

9. מגרש מסחרי בזיקה לתיירות ושייט משולב עם מלונאות לסוגיה, מלונות דירות, דירות נופש ובתי נופש (בכפוף לטבלה שבסעיף 25)

- 9.1 מגרש מס. 8.
- 9.2 תכליות מותרות: מלונאות לסוגיה, מלונות דירות, דירות נופש ובתי נופש. מסחר קמעוני, חנויות מזון, צעצועים, הלבשה והנעלה, מזכרות, חשמל, ספרים, מוסיקה. בתי קפה ומסעדות, שטחי בידור, חנויות ומשרדים עם זיקה לתיירות, שייט ונופש. בתי קולנוע, אולמות לארועים, כנסים, וספורט.
- 9.3 יותר כל שימוש מסחרי אחר בזיקה לתיירות ושייט - באישור הועדה המקומית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
"דרך פתח תקוה 116, תל-אביב
7246, טלפון 6638111-73

9.4 המבנה יתוכנן עם מעבר(ים) המחבר(ים) בין מגרש 12 ואזור העגינה לגביהם תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור. תהיה גישה ישירה לציבור לחזית המסחרית של המבנה המסחרי הפונה למעגנה בקומת הקרקע ובקומה הראשונה של המבנה המסחרי וכן למעברים במבנה המסחרי. ובנוסף תהיה אפשרות של גישה ישירה לציבור מהטיילת להולכי רגל (ב-9.00+) אל מעברים לאורך המרכז המסחרי הגישה תובטח באמצעות זיקת הנאה למעבר הציבור.

9.5 יהיה קשר רציף להולכי רגל בין המגרשים 8, 11 ו-100.

9.6 כל היתר בניה שיוצא לכל סוג של מלוונות יותאם לדרישות משרד התיירות.

10. שצ"פ מיוחד (בכפוף לטבלה שבסעיף 25)

תכליות מותרות: שטחים לנופש פעיל, מתקנים פתוחים לספורט ומשחקים, שבילים, רחבות מרוצפות, ככרות ומעברים, מתקנים להעברת תיעול ביוב ניקוז, תחנות שאיבה לביוב, כבלי חשמל, טלפון, תקשורת לרבות הצבת שנאים, צוברי גז, צנרת גז, אנטנה מרכזית ומקלטים ציבוריים בריכות ותעלות נוי. כבישים, וחניות ציבוריות, וכן החפת סירות במגרשים 103, 104 במפלס תחתון מתחת לשטח הציבורי הפתוח אשר תקרתו לא תעלה על מפלס 2.5 מעל פני הים. לא תותר חניה במגרש מס' 100. לא תותר הקמת מרכזי ספורט ובריכות שחיה בשצ"פ מיוחד. השצ"פ יהיה פתוח לרשות הציבור.

11. מגרש לבנין ציבורי ומתקני תחזוקה ימיים (בכפוף לטבלה שבסעיף 25)

11.1 מגרשים מס' 900, 901, 902.

11.2 תכליות מותרות: ייעוד לבנין ציבורי המתאים לאופי הסביבה, כמפורט:-

במגרש 900: כ-2.5 דונם מתוך מגרש זה יהיו שטח צבורי פתוח מיוחד

ומיקומו יוקצה בתכנית העיצוב הארכיטקטוני. יתרת השטח תיועד למבנה תחזוקה לכלי שיט, מבנה לאגודות הספורט הימיות ובית ספר ללימודי

הימאות שישמש את הסירות המיועדות למועדונים הציבוריים ואגודות ספורט ימיות שמקום עגינתם צמוד למגרש 900, שטח החפה לסירות (בלתי מקורה), ונקודת תידלוק בהתאם לתמ"א 18 ובאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד התחבורה.

במגרש 901: מדרון השקה לסירות ומקום יציאה לגלשנים וסירות ספורט לים.

מבנה משולב למינהלת המרינה, מועדון לשייטים, פסל סביבתי ומשרדי ממשלה המיועדים לתפעול המרינה: משטרה, מכס, פנים איכות הסביבה ובריאות.

נקודת תידלוק בהתאם לתמ"א 18 ובאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד התחבורה.

במגרש 902: שירותי מרינה כגון: מקלחות ומלתחות, נוחיות וטלפונים.

11.3 תותר גישה לרכב עד לקו המים בהתאם להוראות הפעלה.

12. שצ"פ מיוחד מעל כביש ציבורי או כביש ציבורי וחניה ציבורית (בכפוף לטבלה שבסעיף 25)

12.1 מגרשים מס' 11-12, 17.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח תקוה 116, תל-אביב

ד 7246, טלפון 111-4638



12.2 תכליות מותרות: חניה ציבורית - הקירווי שמעליה הינו שטח ציבורי פתוח מיוחד והתכליות המותרות בו הינן כבשצ"פ מיוחד וכן מתקנים הנדסיים שאינם מהווים מיטרד למעט במגרש 11 מול תל-מיכל שלא תותר על גגו כל בניה, כן תותר נקודת תידלוק בחניון המבונה בהתאם לתמ"א 18 ובאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד התחבורה. לא תהיה חניה על גג החניון הציבורי במגרשים 11 ו-12.

12.3 גג החניון ישמש כשטח ציבורי פתוח מיוחד וניתן יהיה לבנות עליו מתקנים לציבור לפי סעיף 10 לעיל, למעט במגרש 11 מול תל מיכל שלא תותר על גגו כל בניה.

12.4 לא יוקצו מקומות חניה לגורם כלשהו והחניון יהיה פתוח לציבור.

12.5 הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הגדלה של מספר מקומות החניה בתחומי המגרשים.

12.6 השצ"פ יהיה פתוח לרשות הציבור.

13. שטח פרטי פתוח

13.1 במגרשים 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1 יהיה השטח לאורך קיר היס, ברוחב 4 מ' שטח פרטי פתוח.

13.2 בשטח פרטי פתוח תבוצע דרך ויובטח מעבר לכלי רכב והולכי רגל המשמשים את עיריית הרצליה ו/או החברה העירונית לפיתוח תיירות בהרצליה בע"מ ו/או כל גורם אחר שיתפעל את המרינה ו/או רכב חרום להצלה או המשתמשים במעגנה העוגנים לאורך קירות היס שגובלים במגרשים ותותר תחזוקת קירות היס, מערכת העיגון והמתקנים, לרבות כל עבודה המתחייבת לשם כך.

13.3 בשטח פרטי פתוח ניתן יהיה להתקין ולתפעל מערכות תשתית לשימוש הסירות.

13.4 לא יותר גידור השטח הפרטי הפתוח או יצירת כל מכשול למעבר. אולם שטח זה לא יהיה פתוח לכלל הציבור.

13.5 לא תוצא תעודת גמר למבנים במגרשים המפורטים בסעיף 13.1 זולת אם יובטח

רישום זיקת הנאה, להנחת דעת הועדה המקומית, ובה יובטח:

א. מתן זכות מעבר וגישה כאמור בסעיף 13.2.

ב. מתן זכות להתקנת מערכות תשתית לתפעול המעגנה ותחזוקתם.

ג. מתן זכות להתקנת ותחזוקת מערכת העוגנים התומכים בקירות היס, לרבות בתחום המגרש המיועד לבניה.

14. זכות מעבר לרכב במגרש צבורי ובשצ"פ מיוחד

זכות המעבר לרכב תהיה במגרש ציבורי ובשצ"פ מיוחד-כמסומן בתשריט כמגמת תכנון.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
"רך פתח תקוה 116, תל-אביב
7246, טלפון 111-563811-19

15. פירוט קירות הים

קירות הים יבוצעו ע"י קיר שיגומים מבטון או מפלדה מעוגן ע"י עוגנים לתוך המילוי. כאלטרנטיבה נתן יהיה להשתמש בבניה של סוללת אבן או בקיסונים ממולאים בחול או בבטון רזה. גובה המפלס העליון של קירות הים יהיה כ- 1.5 מטר מעל קו האפס האבסולוטי הממוצע של מי הים. תחתית הקיר תהיה בהתאם לדרישות היציבות של קיר הים.

16. הנחיות לעצוב אדריכלי - הכנת תשריט בינוי ועיצוב

- 16.1 גובה המבנים שיוקמו בשטח תיירות ונופש (בחוף ובתחום הייבוש) יהיה בהתאם לתשריט מס' 2 ו-3 - נספת בינוי וחתכים.
- 16.2 תכסית הקרקע לא תעלה על 30% משטח איזור התיירות והנופש.
- 16.3 הבנייה ממערב לרצועת המעבר החופשי להולכי רגל (הטיילת להולכי רגל) לאורך החוף שליד המצוק לא תהיה רציפה, כדי להבטיח מבטים לכיוון משטחי המים והים, מרצועת המעבר החופשי.
- 16.4 יהיו מבטים אל הים מרכז המצוק ומארבעת הערוצים בקטעים מסוימים.
- 16.5 צירי הערוצים הנ"ל ינוצלו להסדרת הקשר הפיסי להולכי רגל מן השטח הציבורי הפתוח בגב המצוק אל חוף הים שלמרגלותיו, אל רצועת המעבר החופשי הנזכרת בסעיף 16.3 ואל שטח התיירות והנופש. ציר הערוץ הדרומי ביותר בתחום התכנית ישמש כדרך מילוט ודרך לרכב תירום נוסף להיותו ציר לתנועת הולכי רגל מגב המצוק למרגלותיו.
- 16.6 הגג ומערכות סולריות - יהיה שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים. המערכות הסולריות תיהיינה משולבות בגגות.
- 16.7 במגרשים 103 ו-104 תותר החפת סירות במרתף. (אשר תקרתה לא תעלה על רום של 2.5 מ' מעל פני הים). לא תותר חניה והחפת סירות במגרש מס' 100.
- 16.8 קווי ומרווחי הבניין והגבהים המסומנים בתשריטים מחייבים, אך ניתן לשנות את צורת הבניין בתוך המעטפת המורכבת מקווי הבניין והגבהים המוחלטים.
- 16.9 חומרי גמר - חומרים שיבחנו לעמידות בפני התנאים האקלימיים הקיימים לאורך חוף הים.
- 16.10 החזיתות המסחריות תלוונה בארקדה לפי פרטים אחידים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- 16.11 גגות שטוחים לא יקורו אך מותר לרצפם ולתכננם כגינות.
- 16.12 המבנים שעל כל שני מגרשים צמודים יהיו בעלי עיצוב אחיד הכולל חומרי גמר וגוונים אחידים.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח תקוה 116, תל-אביב
פ"ד 7246, טלפון 5638111-93

16.13) הבניה של בניינים בשטח התכנית תותר אך ורק בהתאם לתכניות עיצוב ארכיטקטוני אשר יוכנו לכל שטח התכנית או לחלקים ממנו. תכניות העיצוב הארכיטקטוני יוכנו כמפורט להלן ויאושרו על ידי הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית ללא צורך בהליך הפקדה ואשור. התכניות לעיצוב ארכיטקטוני תהיינה בק.מ. 1:500 לפחות ופרטים בק.מ. מתאים ויקבעו את:

- (1) חזיתות הבניינים לרבות צורה וגמר הגגות.
- (2) פרטי גמר לכל חזיתות הבניינים שיכללו חומרי הבניה וצבעים, לרבות חומרי הציפוי וגמר עמודים.
- (3) פיתוח הגינות, גדרות וחניות.
- (4) פתרון ארכיטקטוני לתשתיות כגון: מיכלי גז, אנטנות, מקלטים, בריכות ביקורת טלפון, חשמל וכד'.
- (5) תכניות העיצוב הארכיטקטוני יהיו בכפוף לסעיף 16.1.

16.14) תוכנית הבינוי המופיעה בנספח הבינוי מס' 2, הינה מחייבת, אולם יתכנו שינויים בצורת המבנים בתוך המעטפת שנקבעה על ידי קווי הבנין והגבהים האבסולוטיים של התוכנית הכל בכפוף לאמור לעיל.

17. שלבי ביצוע לעבודות בתחום התכנית:

17.1) שלב א': ביצוע התכנית הר/2002/א1 - בתוך תש"ס שנים מיום אשור התכנית הר/2002/א1.

17.2) שלב ב': ביצוע מערכת קירות ים, לצורך היבוש לאחר השלמת ביצוע שלב א' ועד תום שנתיים מגמר ביצוע שלב א'.

17.3) שלב ג': ביצוע המילוי לצורך היבוש לאחר השלמת ביצוע שלב ב' עד תום שלוש שנים מגמר ביצוע שלב ב'. הפסקת הזרמת הקולחים לים במוצא הנוכחי הסמוך לגבול הצפוני של התוכנית והזרמתם במוצא החדש כמסומן בתוכנית.

17.4) שלב ד': הועדה המקומית תכין תוכנית בנין עיר הכוללת אמצעים ומתקנים הדרושים להגנה על המצוק ועל החופים הגובלים במעגנה.

17.5) שלב ה': היתרי בניה לתיירות נופש ומסחר יינתנו לאחר השלמת ארבעת השלבים המוזכרים בסעיפים: 17.1 - 17.4. זמן הביצוע לשלב זה הוא 10 שנים מתום שלב ד'. השטח יהיה מחולק למבנים לפי חלוקת המגרשים בתכנית זו.

(17.5.1)

תשתית וחניה - הוראות להיתרי בניה
"לא ינתנו היתרי בניה על פי תוכנית זו, מעבר להיקף הבניה אשר ינתנו עבורו פתרונות חניה בתחום התוכנית על פי הוראות סעיף 18.1.

מעל להיקף הבניה הנ"ל לא ינתנו היתרי בניה נוספים אלא לאחר מתן תוקף לתוכנית "החניה הציבורית" שמחוץ לתחום תוכנית זו - עבור המבקרים והמשתמשים בשרות המרינה.

מספר המקומות בתחום "החניה הציבורית" שמחוץ לתוכנית לא יקטן מ-1,240 מקומות. תכנית "החניה הציבורית" הנ"ל תאושר ע"י משרד התחבורה לפני ביצועה.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
"רד פתח-תקוה 116, תל-אביב
פ"ד 7246, טלפון 5638111-93

הביצוע של מקומות החניה במסגרת "החניה הציבורית" הנ"ל (מחוץ לתכנית) יובטח ע"י הוועדה המקומית כחלק מהתנאים להיתרי הבניה הנוספים כאמור לעיל, והשלמת ביצוע החניה תהווה תנאי לתעודת גמר ולא יכלוס "לא ינתנו תעודות גמר ולא יותר איכלוס בתחום מבנן לפני שתושלם בנית התשתית אל המבנן ובתוכו, הכוללת כבישים, ביוב, מים וניקוז.

לא יוצאו תעודות גמר לגבי כל מבנן ומבנן לפני ביצוע החניות לצורך אותו מבנן. ניתן לאפשר אלטרנטיבה לגבי החניה לפיה תוקצה חניה באופן ארעי עד להשלמת החניה הקבועה.

17.5.2 ביצוע שטחי הציבור

א. בניה של כל מבנן לצורך תיירות נופש ומסחר מותנית בביצוע חלק הדרכים, החניה הציבורית והשצ"פ מכלל שטחים אלו שבתכנית בשיעור שלא יקטן מהיחס שבין שטח הרצפות שנקבע בהיתר לאותו מבנן ובין שטח הרצפות הכולל שבתכנית. ניתן לאפשר אלטרנטיבה לגבי החניה הציבורית לפיה תוקצה חניה ציבורית באופן ארעי עד השלמת החניה הקבועה.

ב. בניני ציבור

בניה של המבנן הראשון לצורכי תיירות נופש ומסחר מותנית בביצוע מקביל של: מינהלת נמל, (מכס, משטרה מד"א, פנים, תחבורה, בריאות איכות הסביבה וכל שרות הדרוש ע"פ דין להפעלת המרינה). לא יאוכלס המבנן טרם השלמת בניני הציבור האמורים.
הקמת יתרת מבני הציבור תוקם תוך 10 שנים מאישור תכנית זאת.

17.5.3 ייצוב המצוק ועיצובו

הבניה בשטח תיירות ונופש תתבצע על פי שלבים ובכל שלב יובטח ביצוע עיצוב וייצוב המצוק בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. לא יוצא היתר בניה ליותר מ-50% משטח הרצפות המותר לתיירות נופש ומסחר אלא בתנאי השלמת העבודות הדרושות לצורך ייצוב המצוק. במסגרת התוכנית לעצוב המצוק ניתן יהיה לקבוע במדויק מיקום הטיילת במפלס +9.00.

17.5.4 שירותים תיירותיים

הקמת השירותים התיירותיים לכל אזור תבוצע במקביל והוועדה המקומית תווסת את קצב הוצאת היתרי הבניה באזור בהתאם למידת הפיתוח של השירותים התיירותיים באזור.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
"רך פתח תקוה 116, תל-אביב
7246, טלפון 03-5638111

18. חנייה ותנועה

- (18.1) החנייה תהיה על-פי התקן המקובל לכל שימוש ושימוש ובאישור משרד התחבורה כתנאי למתן היתרי בניה.
- (18.2) במסגרת תכנון החנייה יתוכנן במגרש 12 שטח מתאים לתחנה סופית של אוטובוסים ותחנת מוניות באישור משרד התחבורה.
- (18.3) לא יוצא היתר בניה לפני שניתן אישור משרד התחבורה לתכנון תנועת מפורט (ב.ק.מ. 1:250) של הסדרת דרכי הגישה הבאות: ממזרח - שד' הגלים ורח' יורדי-ים. מצפון - רח' וינגייט ורח' רמות-ים.
- (18.4) רוחב דרך המילוט בפינה הדרומית מזרחית של שטח התכנית יקבע בתכנית נפרדת הר/1842 לדרך המיועדת להתחבר בעתיד לכביש מס' 2.
- (18.5) תותר בניית מעברים ציבוריים להולכי רגל מעל כבישים באישור הועדה המקומית.

19. הוראות בנושא היבוש והמילוי

- (19.1) המפלס העליון של שטח היבוש לא יהיה נמוך מ +1.50 מ' ולא יעלה מעל +4.0 מעל קו האפס האבסולוטי.
- (19.2) לא יותר השימוש למלוי בפסולת ביתית, פסולת תעשייתית או גרוטאות כחומרי מילוי. כל חומרי המילוי יהיו נקיים מחומרים אורגניים וכמות החרסית שבהם לא תעלה מעל המותר - כפי שיקבע עם יועץ קרקע מוסמך ובאשור מהנדס העיר.
- (19.3) השטח המיושב יהודק בהידוק מבוקר החל ממפלס האפס האבסולוטי ועד פני הקרקע. דרגת ההידוק תקבע ע"י יועץ הקרקע ובאישור מהנדס העיר.
- (19.4) זמן המלוי בשטח היבוש לא יעלה על 3 שנים מזמן השלמת קירות הים.
- (19.5) נפח המלוי המשוער הינו כ-810,000 מ"ק.
- (19.6) כל החלטות הועדה למימי חופין בנושאים של: תנאי אגטיציה בעיקר גלי תהודה בחלק הדרומי של המעגנה, סיחרור המים בתעלת המים והאגם הפנימי, והשטחים המיועדים לאחזקה, תיפעול ואיכסון כלי שיט של המעגנה, תחייבנה את יזמי התוכנית. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר קבלת תוצאות הניסויים של המודל הפיזי בסעיפים א, ב ו-ג כמפורט בהחלטת הועדה למימי חופין מיום 10.5.90 ובתנאי שיתקיימו הדרישות לפי סעיף 16.12 והוראות אלו.

20. ביוב, תעול (ניקוז) וסלוק פסולת.

- (20.1) רשתות תשתית ציבוריות כגון: אספקת מים, ביוב, תעול (ניקוז), חשמל, תקשורת וטלפון תבוצענה בהנחית מהנדס העיר.

מינהל פיקוקני ישראל
מחוז ת"א
דרך בת-תקוה 116, תל-אביב
7245 טלפון 5638111-73



- 20.2 הביוב משטח הפרוייקט לא יוזרם לים אלא יחובר לרשת העירונית ויופעל זרקה.
- 20.3 סילוק פסולת וסילוק אשפה בהתאם להוראות מהנדס העיר.
- 20.4 לא ינתנו היתרי בניה בשטח המיובש לפני הפסקת הזרמת הקולחים לים במוצא הנוכחי הסמוך לגבול הצפוני של התוכנית.
- 20.5 מיקום צינור הקולחים ומוצאו יהא כמפורט בתשריט. ינקטו אמצעים להבטחת מניעת כניסת שפכים אל תוך המעגנה ומניעת זיהום הסביבה הן ביבשה והן בים בתיאום עם משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה.

21. בטיחות טיסה

- 21.1 על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה המוטלות על שדה תעופה דב-הוז וסביבתו ועל שדה תעופה הרצליה וסביבתו.
- 21.2 לא ינתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על גובה +50.00 מ' מעל פני הים.

22. פקוח הועדה המקומית על שלבי בצוע התוכנית

- 22.1 הועדה המקומית תפקח על אופן בצוע התוכנית, הקפדה על שלביה ובצוע ההוראות הנילוות לכל שלב.

23. רישום שטחים ציבוריים

מגרשים 900, 901 ו-902 (למעט השטחים למבנה לאגודות הספורט הימיות וביה"ס ללימודי הימאות), יהיו בבעלות מדינת ישראל. יתר השטחים המיועדים לציבור (לרבות השטחים למבנה לאגודות ספורט הימיות וביה"ס ללימודי הימאות שבתוך המגרשים הנ"ל) יהיו בבעלות מדינת ישראל או ירשמו על שם עיריית הרצליה בדרך של הפקעה או בהסכמת בעלים.

24. משך ביצוע התוכנית:

משך ביצוע התוכנית 15 שנה מיום אישורה.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
"דרך פתח תקוה 116, תל-אביב
פ"ד 7246, טלפון 4638111-93
מחוז ת"א
"דרך פתח תקוה 116, תל-אביב
פ"ד 7246, טלפון 4638111-93

האספיקום בסיס היום אספיקום התקנה בתחילת האביב

הטבלה מתייחסת לשטחים עיקריים. שטחי שרות כמפורט בטבלה בעמוד 17-ב.

האיזור וסימונו בתשריט	מסי המגרש	סה"כ שטח בדונם	מספר קומות מזהר	שטח עיקרי (מ"ר)	קוי בנין	יעוד ותכליות
מגרשים למלונאות לסוגיה, מלונות דירות, נופש ובתי נופש (כחוס)	1	11.2	3-6 קומות. בנוסף ניהן יהיה לבנות קומת חניה מלאה או חלקית שגובה פני הקרחה לא יעלה על 1.5 מ' מעל מפלס הקרקע. וזאת בתחום קוי הבנין.	14,030 מ"ר	לכביש-לפי חשריט. למים-10 מטר. למגרש לדירות נופש ומלונאות-8 מטר.	מלונאות לסוגיה, מלונות דירות, נופש ובתי נופש ופתוח.
	2	8.5	1.5 מ' מעל מפלס הקרקע. וזאת בתחום קוי הבנין.	10,455 מ"ר		
	3	8.5		10,455 מ"ר		
	4	8.7		10,482 מ"ר		
	5	1.9	3 קומות. בנוסף ניהן יהיה לבנות קומת חניה מלאה או חלקית שגובה פני הקרחה לא יעלה על 1.5 מ' מעל מפלס הקרקע וזאת בתחום קוי הבנין.	2,000 מ"ר	למים - 10 מטר. לשצ"פ מיוחד - 0 מ' למגרש 6 - 3 מ'.	
מלונאות לסוגיה, מלונות דירות, נופש ובתי נופש ופתוח.	6	8.3	3 קומות. בנוסף ניהן יהיה לבנות קומת חניה מלאה או חלקית בתנאי שגובה פני הקרחה לא יעלה על 1.5 מ' מעל מפלס הקרקע. וזאת בתחום קוי הבנין.	5,525 מ"ר	לכביש - לפי חשריט. למים - 10 מטר. למגרש לדירות נופש ומלונאות - 8 מ' לשצ"פ מיוחד - 8 מ'	
	7	10.6	1.5 מ' מעל מפלס הקרקע. וזאת בתחום קוי הבנין.	6,752 מ"ר		מלונאות לסוגיה, מלונות דירות, נופש ובתי נופש ופתוח. פתוח בשילוב מסחר בזיקה לחירות ושייט כגון: בתי-קפה ומסעדות, חנויות מזון, חנויות הלבשה והנעלה, חנויות מכשירי כתיבה. יוחר כל שימוש מסחרי אחר בזיקה לחירות ושייט באישור הועדה המקומית.
מלונאות לסוגיה, מלונות דירות, נופש ובתי נופש ופתוח.				26.6% מחוכס מסחרי, 73.4% מחוכס מלונאות לסוגיה, מלונות דירות נופש ובתי נופש		

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח תקוה 116, תל-אביב
טלפון 7246, 7246 111 5638111-03

האיזור וסימונו בהשריט	מ"י המגרש	סה"כ שטח בדונם	מספר קומות מותר	סכח עיקרי (מ"ר)	קוי בנין	יעוד ותכליות
מגרש לבנין צבורי (חום חחום, חום כהה) 15	901	4.1	3 קומות	1450 מ"ר	לכביש לפי השריט לשצ"פ מיוחד-0 למים-0 לשובר גלים-0	מדרון השקה לסירוח ומקום יציאה לגלשנים וסירות ספורט לים. מבנה משולב למנהלת המרינה, מועדון לשייטים ככל סביבתי ומשרדי ממשלה המיועדים לתפעול המרינה: משטרה, מכס, פנים, איכות הסביבה והבריאות. נקודת חידלוק.
30	902	0.1	3 קומות	200 מ"ר	לכל צד 0-0	שרותי מרינה כגון: מקלחות ומלחחות, נוחיות וטלפונים.
שצ"פ מיוחד על כביש או כביש + חניה ציבורית (אדום וירוק באלכסון לטרוגין) 11, 41, 60, 38	15.2	7.3	2 קומות מקורות			בחניה הציבורית-הקרוי שמעליה הינו שטח ציבורי פתוח מיוחד והתכליות המותרות בו הינן כבשצ"פ מיוחד למעט במגרש 11 מול חל-מיכל שלא תותר על גגו כל בניה, כן תותר נקודת חידלוק בחניון המבונה. השצ"פ יהיה פתוח לרשות הציבור.
דרכים-דרך מילוט (אדום ואדום עם פסים ירוקים דקים באלכסון) 50	29.4					נסיעה וחניה כלי רכב.
סיילת להולכי רגל (ירוק חחום אדום) 37 = 1375, 40 = 1380, 46	2.6	4.0				סיילת לאורך מרגלות המצוק עם תכליות מותרות כמו בשצ"פ מיוחד למעט הקמת מקלטים ציבוריים.
מיים (תכלת) 16	130.9	1.1				מעגנה, התפעול והשמושים בהתאם לאשור משרד החבורה.
עגינה לאגודות ספורט ושרותים נלווים. (תכלת חחום חום ופסים חומים באלכסון) 28	5.0					עגינה לאגודות ספורט ימיות ושרותים נלווים. התפעול והשמושים בהתאם לאשור משרד החבורה.
תעלות מיים ואגם (תכלת חחום תכלת כהה) 29	13.1					מעגנה, התפעול והשמושים בהתאם לאשור משרד החבורה.
שוברי גלים (חום בהיר) 13, 22	45.3					
מסעת שוברי גלים (ירוק בהיר חחום כהה) 23, 14	5.6	1.8				
סה"כ	420.5					

הערה: הגובה הבסולוטי ומספר הקומות הם סופיים ולא ינתנו הקלות.

1705195 TAKANON.21

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
רח' פתח תקוה 116, תל-אביב
טלפון 7246, 03-6638111

האיזור וסימונו בתשריט	מסי המגרש	סה"כ שטח בדונם	מספר קומות מזהר	שטח עיקרי (מ"ר)	קוי בנין	יעוד ותכליות
מגרש למלונאות (כחום) לסוגיה, מלונות דירות, דירות נופש ובתי נופש	10	10.2	13 קומות ע"ג 2 קומות לנופש ספורט וחניה. בנוסף ניתן יהיה לבנות קומת חניה מלאה או חלקית שגובה פני הקרחה לא יעלה על 1.5 מי מעל מפלס הקרקע. וזאת בתחום קוי הבנין.	10,000 מ"ר	לכביש - לפי תשריט לכל צד 3 מ'.	מלונאות לסוגיה, מלונות דירות, דירות נופש ובתי נופש.
	16	7.6	6 קומות. בנוסף ניתן יהיה לבנות קומת חניה מלאה או חלקית שגובה פני הקרחה לא יעלה על 1.5 מי מעל מפלס הקרקע. וזאת בתחום קוי הבנין.	14,073 מ"ר	לכביש - לפי תשריט לשצ"פ מיוחד - 4 מ'	מלונאות לסוגיה, מלונות דירות, דירות נופש ובתי נופש.
מגרש מסחרי בזיקה להיירות ושייס משולב עם מלונאות לסוגיה, מלונות דירות, דירות נופש ובתי נופש	8	25.5	2 מבנים של 30 קומות ע"ג 2 קומות מסחר בנוסף ניתן יהיה לבנות קומת חניה מלאה או חלקית שגובה פני הקרחה לא יעלה על 1.5 מי מעל מפלס הקרקע. וזאת בתחום קוי הבנין.	49,228 מ"ר מחורב מסחרי, ו- מחורב 59%	לכביש לפי תשריט לכביש מקורה-לפי תשריט לשצ"פ מיוחד - 8 מ'	מלונאות לסוגיה, מלונות דירות, דירות נופש ובתי נופש. מסחר קמעוני, חנויות מזון, צעצועים, הלבשה והנעלה, מזכרות, חשמל, ספרים, מוסיקה, בתי- קפה, מסעדות, שטחי בידור, חנויות ומשרדים עם זיקה להיירות, שייס ונופש, בתי קולנוע, אולמות לאירועים כנסים וספורט.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
"רץ פתח תקוה 116, תל-אביב
טלפון 7246 1111111



האיזור וסימונו בתשרים	מסי המגרש	סה"כ שטח בדונם	מספר קומות מותר	שטח עיקרי (מ"ר)	קוי בנין	יעוד והכליות
שצ"פ מיוחד (ירוק בהיר) - ירוק עם קוים שחורים אלכסוניים	100	3.2				הכליות מותרות: שטחים לנופש פעיל מתקנים פתוחים לספורט ומשחקים, שבילים, כבישים וחניות ציבוריות, במפלס תחתון מחתך לשטח ציבורי פתוח רחבות מרוצפות ככרות ומעברים, מתקנים להעברת תיעול, ביוב, ניקוז, חננות שאיבה לביוב, כבלי חשמל, טלפון, חקשורת לרבות הצבת שנאים וצוברי גז, צנרת גז, אנטנה מרכזית ומקלטים ציבוריים, בריכות ותעלות נוי, במגרשים 103, 104. תותר החפת סירות במרחף, לא תותר חניה והחפת סירות במגרש 100. לא תותר הקמת מרכזי ספורט ובריכות שחיה השצ"פ יהיה פתוח לרשות הציבור.
	102	10.2				
	103	3.8				
	104	13.6				
שצ"פ יהיה פתוח לרשות הציבור.	105	0.6				הכליות בכפוף לעצוב וייצוב המצוק
	106	0.6				
	107	9.0				
שצ"פ מיוחד (ירוק בהיר) - ירוק עם קוים שחורים אלכסוניים	108	1.1				הכליות מותרות: שטחים לנופש פעיל מתקנים פתוחים לספורט ומשחקים, שבילים, כבישים וחניות ציבוריות, במפלס תחתון מחתך לשטח הציבורי, רחבות מרוצפות ככרות ומעברים, מתקנים להעברת תיעול, ביוב, ניקוז, חננות שאיבה לביוב, כבלי חשמל, טלפון, חקשורת לרבות הצבת שנאים וצוברי גז, צנרת גז, אנטנה מרכזית ומקלטים ציבוריים, בריכות ותעלות נוי. לא תותר הקמת מרכזי ספורט ובריכות שחיה. השצ"פ יהיה פתוח לרשות הציבור.
מגרש לבנין ציבורי (אדום)	900	8.0	3 קומות.	לכביש-לפי חש"פ לשצ"פ מיוחד - 0 מ' למים - 0 מ' לשובר גלים - 0 מ'	2.5 דונם מחוץ מגרש זה יהיו שטח ציבורי פתוח מיוחד ומיקומו יוקצה בתכנית העיצוב הארכיטקטוני, מבנה תחזוקה לכלי שיט, מבנה לאגודות הספורט הימיות, ביה"ס ללימודי הימאות בזיקה לעגינה המיועדת למועדונים ציבוריים ואגודות ספורט ימיות, שטח החפה לסירות (בלתי מקורה), נקודת חדלוק.	

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
ר"ד פתח-תקוה 116, תל-אביב
7246, טלפון 1118111-03

25.2 הבניה בכל מגרש תהיה על-פי טבלאות הישוב שטחים (25.7 א, ב, ג) ובהתאם לייעודו של המגרש.

25.3 חישוב שטחים

לענין תכנית זאת השטחים המפורטים להלן לא יכללו בחשוב סך כל השטחים המופיעים בטבלה בסעיף 25.1 לעיל:

(א) יותר שימוש דו-תכליתי במקלטים. השימושים הדו-תכליתיים במקלטים לא יהיו שימושים מסחריים.

(ב) המרתפים שיבנו יהיו בתחום קוי הבנין. במרתפים יותרו השימושים הבאים: חניה, החפת סירות - חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, ומחסנים שלא יעלו על שטח 6 מ"ר ליחידת נופש או ליחידה במלון דירות, או מחסנים לצרכי אחסנה למסחר שיהיו צמודים לשטחי המסחר העיליים ולא יעלו על 50% מגודל הקומה. במגרשים לדירות נופש ומלונאות רוס תקרת המרתף לא תבלוט למעלה מ-1.5 מ' ממפלס פני הקרקע או פני הרחוב הגובלים איתו, ביתר המגרשים לא תבלוט תחתית תקרת המרתפים מעל ל-0.80 מ' מעל מפלס פני הקרקע או פני הרחוב הגובלים איתו. גובה קומת המרתף הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה יהא 2.20 מ'. ניתן להוסיף קומת מרתף נוספת, תחתונה, מתחת לקומת המרתף כאמור ובאופן שכולה תהא מתחת למפלס פני הקרקע עד לגבולות המגרש לחניה בלבד.

25.4 סימונים בתשריט

הסימונים בתשריט לזכות מעבר לרכב במגרשים ציבוריים ובשצ"פ מיוחד, סימון המקומות למעגן ספינות, הינם סימונים המצביעים על מגמת תכנון בלבד ולא על מיקום מדויק.

25.5 להלן הטבלאות הבאות:

25.5 - טבלת שטחים עיקריים לבינוי.

25.6 - טבלת שטחים עיקריים למבני ציבור.

25.7 - (א, ב, ג) טבלאות הישוב שטחים (חלקי השרות).

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
"דרך מתח-תקנה 116, תל-אביב
ט"ז 7246, טלפון 5638111-93

25.7 טבלת חזיון שטחים
 א. למלואות לסוגיה, מסחר ובנין ציבורי
 כל ההגדרות הן בהתאם לחקנות התיכנת והגביה (חישוב שטחים ואחוזי בנין) ושגיב וכפוף לחזראות התוכנית

סו"כ חלקי שירות	סו"כ חלקי שירות במרזפים	סו"כ חלקי שירות מעל המרזפים	מ"ר										שטח עיקרי במ"ר	סוג	ייעוד	מג"ש	הייעוד
			חניה מקורה	מערבנים	קומת כניסה	פירים מדרגות	מרזפים ואחסנה	חלקי השירות	מערבנות טכניות ומתקני שירות	מקלט ואו מרחב מגון	מ"ר	מ"ר					
11,900	6,600	5,300	5,500	1,200	2,000	1,800	1,100	900	1,200	14,030	ק"י	6	מלואות לסוגיה	1	עלואות לסוגיה		
9,550	5,250	4,300	4,400	1,000	1,800	800	800	650	900	10,455	ק"י	6	עלואות לסוגיה	2	עלואות לסוגיה		
9,550	5,250	4,300	4,400	1,000	1,800	800	800	650	900	10,455	ק"י	6	עלואות לסוגיה	3	עלואות לסוגיה		
9,650	5,350	4,300	4,500	1,000	1,800	800	800	650	900	10,482	ק"י	6	עלואות לסוגיה	4	עלואות לסוגיה		
2,250	1,650	600	1,000	300	400	200	200	150	200	2,000	ק"י	6	עלואות לסוגיה	5	עלואות לסוגיה		
7,100	4,800	2,300	4,400	600	900	350	350	350	500	5,525	ק"י	3	עלואות לסוגיה	6	עלואות לסוגיה		
2,250	350	1,900		200	450	150	250	150	250	1,796	ק"י	3	מסדר	7	עלואות לסוגיה ומסדר		
8,200	5,900	2,300	5,500	600	900	350	350	350	500	4,956	ק"י	3	עלואות לסוגיה	7	עלואות לסוגיה		
15,800	0	15,800	10,000	1,200	1,800	1,000	1,100	700	1,100	10,000	ק"י	13	עלואות לסוגיה	10	עלואות לסוגיה		
11,750	6,150	5,600	5,000	1,600	2,000	1,100	1,200	850	1,200	14,073	ק"י	6	עלואות לסוגיה	16	עלואות לסוגיה		
42,850	21,400	21,450	15,000	2,000	5,000	6,400	6,400	1,650	2,800	20,184	ק"י	2	מסדר	8	מסדר, ביקה, לחידות ושאל עלואות לסוגיה		
29,250	13,750	15,500	14,000	3,500	4,800	2,600	1,850	2,500	2,500	29,044	ק"י	13+	עלואות לסוגיה	8	עלואות לסוגיה		
5,700	1,700	4,000	1,000	1,000	1,400	1,000	1,000	1,000	300	5,500	ק"י	3	בנין ציבורי	900	בנין ציבורי		
2,350	850	1,500	1,000	300	300	300	300	300	150	1,450	ק"י	3	בנין ציבורי	901	בנין ציבורי		
500	0	500	200	75	100	50	50	50	25	200	ק"י	3	בנין ציבורי	902	בנין ציבורי		
29,000	0	29,000	29,000								ק"י	2		11	שגיב שירות על בנין חניה ציבורי		
16,000	16,000		16,000								ק"י	2		12	שגיב שירות על בנין חניה ציבורי		

הערך: במידה והתיכנת קומת כניסה או קומה מפולשת, חלקית או מלאה, הקומה תכלל במנין הקומות המצוינות בטבלה 25.1

25/10/95

עברתי לפקודת השרות
 י"ד סתיו תשנ"ה
 7246, ט"ו תשרי 5745
 43

25.7 טבלת דיושב שטחים
 ב. למלונות דירות מסחר ובנין ציבורי
 כל ההגדרות הן כהותאם לחקנת התיכנת (דיושב שטחים ואחוז בנין) תשיב וכפוף להוראות התיכנת

סד"כ תלקי שרות	סד"כ תלקי שרות במר תפיס	סד"כ תלקי שרות מעל המר תפיס	תניה מקורה	מטעמים ציבוריים	מ"ר קופת כניסה	פיריס, מדרגות ומבואות קומותים	מרתפים ואחסנה	מערכות טכניות ומתקני שירות	מקלט ואו מרחב מונן	שטח יעקרי במ"ר	סווג	יעוד	מגרש	היעוד
16,400	10,400	6,000	8,000		1,500	3,300	1,300	900	1,400	14,030	ק' 6	גלון דירות	1	מלת דירות
12,350	7,150	5,200	6,200		1,100	2,500	900	650	1,000	10,455	ק' 6	גלון דירות	2	
12,350	7,150	5,200	6,200		1,100	2,500	900	650	1,000	10,455	ק' 6	גלון דירות	3	
12,550	7,350	5,200	6,400		1,100	2,500	900	650	1,000	10,482	ק' 6	גלון דירות	4	
3,250	2,650	600	1,900		300	500	200	150	200	2,000	ק' 3	גלון דירות	5	
9,550	6,750	2,800	6,200		700	1,300	500	350	500	5,525	ק' 3	גלון דירות	6	
2,250	350	1,900		900	200	450	300	150	250	1,796		מסחר	7	מלת דירות
11,150	8,550	2,600	8,000		600	1,200	500	350	500	4,956	ק' 3	גלון דירות	7	
21,850	0	21,850	15,000		1,350	2,400	1,100	700	1,300	10,000	ק' 2+ ק' 13	גלון דירות	10	מלת דירות
15,600	9,100	6,500	7,000		1,800	3,250	1,300	850	1,400	14,073	ק' 6	גלון דירות	16	
42,850	21,400	21,450	15,000	10,000	2,000	5,000	6,400	1,650	2,800	20,184	ק' 2	מסחר	8	מסחר בקת לירות
37,550	22,050	15,500	19,000		3,900	7,100	2,800	1,850	2,900	29,044	ק' 13+	גלון דירות	8	משאל מלת דירות
5,700	1,700	4,000	1,000		1,000	1,400	1,000	1,000	300	5,500	ק' 3	בנין ציבורי	900	ציבורי
2,350	850	1,500	1,000		300	300	300	300	150	1,450	ק' 3	בנין ציבורי	901	בשילוב שצפים
500	0	500	200		75	100	50	50	25	200	ק' 3	בנין ציבורי	902	ציבורי
29,000	0	29,000	29,000								ק' 2		11	שצפ שרות על כניס חומת ציבורית
16,000	16,000		16,000								ק' 2		12	כניס חומת ציבורית

הערדה: במידה ותכיכנת קומת כניסה או קומה מפולשת, תלקית או מלאה, הקומה תכלל במנין הקומות המצוינות בטבלה 25.1.

Table 16/952

מקומות הציבוריים
 בן מלת דירות
 286 / 287 / 288 / 289 / 290 / 291 / 292 / 293 / 294 / 295 / 296 / 297 / 298 / 299 / 300

25.7 טבלת דרישות שטחים
 ג. לזירות נפש ובתי נופש, מסחר ובנין ציבורי
 כל ההגדרות הן בהתאם לחקיקת התיכנת והתכנה (דרישות שטחים ואחוזי בנייה) משלב וכפוף להוראות התוכנית

סו"כ חלקי שורות	סו"כ חלקי שורות במרתפים	סו"כ חלקי שורות מעל המרתפים	חניה מקורה	מעברים ציבוריים	קומת ביטחון	פריזים, מדרגות ומבואות קומתיים	מרתפים ואחסנה	מערכות טכניות ומתקני שירות	מקלט האזרחי	שטח עיקרי במ"ר	סוג	ייעוד	מגוון	הייעוד	
17,400	11,100	6,300	8,000		2,100	3,500	1,400	1000	1,400	14,030	ק"י 6	ד"ל נופש	1	זירות נפש	
13,100	7,200	5,900	6,200		1,500	2,700	1,000	700	1,000	10,455	ק"י 6	ד"ל נופש	1	זירות נפש וברי נפש	
13,100	7,200	5,900	6,200		1,500	2,700	1,000	700	10,455	ק"י 6	ד"ל נופש	2			
13,350	7,450	5,900	6,400		1,550	2,700	1,000	700	10,482	ק"י 6	ד"ל נופש	3			
3,400	2,800	600	1,900		350	600	200	150	200	2,000	ק"י 3	ד"ל נופש	4	זירות נפש וברי נפש ונתי	
9,850	6,750	3,100	6,200		900	1,400	500	350	500	5,525	ק"י 3	ד"ל נופש	5		
2,250	350	1,900		900	200	450	300	150	250	1,796	ק"י 3	מסדר	6		
11,450	8,550	2,900	8,000		800	1,300	500	350	500	4,956	ק"י 3	ד"ל נופש	7	זירות נפש ונתי נופש ומסחר	
22,400	9,100	22,400	15,000		1,500	2,600	1,300	700	1,300	10,000	ק"י 2+ ק"י 13	ד"ל נופש	10		
16,250	9,100	6,850	7,000		2,000	3,500	1,400	950	1,400	14,073	ק"י 6	ד"ל נופש	16	זירות נפש וברי נפש	
42,850	21,400	21,450	15,000	10,000	2,000	5,000	6,400	1,650	2,800	20,184	ק"י 2	מסדר	8		
38,600	22,600	16,000	19,000		4,300	7,500	2,900	2,000	2,900	29,044	ק"י 13+	ד"ל נופש	8	זירות נפש וברי נפש	
5,700	1,700	4,000	1,000		1,000	1,400	1,000	1,000	300	5,500	ק"י 3	בנין ציבורי	900		
2,350	850	1,500	1,000		300	300	300	300	150	1,450	ק"י 3	בנין ציבורי	901	בשילוחי שציפ ציבורי	
500	0	500	200		75	100	50	50	25	200	ק"י 3	בנין ציבורי	902		
29,000	0	29,000	29,000								ק"י 2		11	שכפ עומד על נתיב חניה ציבורי	
16,000	16,000		16,000								ק"י 2		12		

הערה: במידה ותחבנה קומת ביטחון או קומה מפלשת, חלקית או מלאה, הקומה תכלל במנין המקומות המצוינות בטבלה 25.1

משרד הביטחון וההגנה
 מנהל תכנון וביטחון
 תל אביב

נספח לאופן חישוב השטחים הנלווים למרינה הרצליה - תכנית הר/2003 א'

שטחי חלקי השרות למגרשים השונים נקבעו בתקנון בטבלאות 25.7 א', ב', ג' ו-ג'.

למגרשים הפרטיים נתונים מספר חלופות שבהם נקבע מהו שטח חלק השרות המותר על פי הייעוד שייבחר לכל מגרש ומגרש בהיתרי הבניה כדלקמן:-

- טבלה 25.7 א' - למלונאות לסוגיה ולמסחר ובנין ציבורי.
- טבלה 25.7 ב' - למלון דירות ולמסחר ובנין ציבורי.
- טבלה 25.7 ג' - לדירות נופש ובתי נופש ולמסחר ובנין ציבורי.

כל ההגדרות הן בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה) תשנ"ב ובכפוף להוראות התכנית.

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 2003/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 26.1.95 לאשר את התכנית.

שמואל גסקר
 יו"ר הוועדה המחוזית

מנוחל מינוחל התכנון 85.6.95

התכנית נאמרה בפני ועדת המעורבות ב-26.1.95
 ע"י מר"מ תכנון והבניה צ"מ
 (ש"ת"ר כללי)

החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מס' 2003/א
 26.1.95
 85.6.95
 29.1.95
 27.1.95
 27.1.95

י. גולדנברג - מ. בוכמן
 אדריכלים
 רח' קזאיה 33 ת"א 65214
 טל. 295972

מינוחל מקרקעי ישראל
 מחוז ת"א
 ר"ד פתח תקוה 116, תל-אביב
 טלפון 7246 111-9638

המספר העירוני לפיתוח
 הנירות בהרצליה ב'

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשמי התכנון המוסמכות.

התיתנו הינה לצדכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר הנוכחי או עוז לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בענין, ואין זו תיתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ולא כל רשות מוסמכת, לפי כל הדור"ח ועפ"י כל דין. למטן הסר טפק מוצהר בזה כי אנו מעשה או נעשה על ידינו הסכם בגין העסקת הכלול בתכנית, אין בהתיתנו על התכנית הקרה או הודאה בקיום העסק כאמור ולא ויתור על זכויות כלכליות או אחרות ונעשה ע"י שרכש מאיתנו ע"י זכויות כלשהן בשטח, לאו על כל זכר אחרת והתיתנו לנו חכם המכנו כאמור ועפ"י כל דין שכן התיתנו ניתנת אך ורק היתנות מבט תכנונית.

מנוחל מקרקעי ישראל
 17.6.95

אפרת שטראוס
 מנהלת מחוז ת"א בפועל
 מינוחל מקרקעי ישראל

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 186/2003
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 24.9.88 לאשר את התכנית.

שמואל לסקר
 יו"ר הוועדה המחוזית

מיונהל מינהל התכנון
 ת 25.6.93

ח ת מ י ו

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

יוזם התכנית : מנהל מקרקעי ישראל

הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה

מגישי התכנית : מנהל מקרקעי ישראל
 עיריית הרצליה
 החברה העירונית לפיתוח התיירות בהרצליה
 מרינה הרצליה שותפות מוגבלת 1988

המתכננים : י. גולדנברג - מ. בוכמן אדריכלים

המתכננים
 י. גולדנברג
 מ. בוכמן
 1988
 ע"י מ. בוכמן
 (שורת כללי)

י. גולדנברג - מ. בוכמן
 אדריכלים
 ז'ח' מז'ה 33 ת"א 5314
 ט 2959727

מ/ק 2003
 26.1.95
 5/53-04
 3.4.95

אין לנו והעמדתנו עמדתית לתכנית, בהנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

התינתנו הינה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עמו הפסד החא"ש כגינו, ואין זותימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בניסוח הגדון ו/או כל רשמת מוסמכת, לפי כל הדו"ח ועפ"י כל דין, למען הסר טפק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הפסד בגין השיטח הכלול בתכנית, אין בהתינתנו על ותכנית הכרה או הודאה בקיום השכס כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבסלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מצינתו על פיו זכויות כלשהן בשכס, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הפסד כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מנס חכנותית.

ארת שרואם
 מנהל מקרקעי ישראל
 מינהל מקרקעי ישראל

חברת העירונית לפיתוח התיירות בהרצליה בע"מ