

תכנית מוקדמת מס' 6

פוסט ארץ-ישראל י"ב 27.10.94

תוכנית מתאר מקומית מס' הר/2003 - מעגנה "מרינה הרצליה"

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' הר/2002 - מעגנה

שינוי לתכנית מתאר מס' 253 א' על כל תקוניה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מקומית מס' הר/2003. מעגנה "מרינה הרצליה" - שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' הר/2002 - מעגנה.
2. מסמכי התכנית: תקנון ותשריט התוכנית ותשריט בניה בק.מ. של 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
3. שטח התכנית: כ- 523.2 דונם.
4. תחולת התכנית:

א. התכנית תחול על שטח יבשה המהווה קטע מרצועת חוף-ים בהרצליה ששטחה כ- 61,600 מ"ר בגוש 6590 חלקה 5 (חלק) ועל שטח מי הים המהווה שטח רצוף לשטח היבשה הנ"ל והתחום בקו המקיף את הנ.צ. כדלהלן:

1. 174,780/130,518
2. 174,625/131,057
3. 173,890/130,839
4. 174,047/130,301

ב. רצועת אדמה ברוחב 150 מ' דהיינו שטח של כ- 102.7 דונם על גב המצוק בגוש 6590 חלקות - 20-26, 81-86, 103-105. וחלקי חלקות: 2, 4, 6, 9, 12-19, 102, 106. (להלן - מצוק).

5. בעלי הקרקע: מדינת ישראל ע"י מינהל מקרקעי ישראל ובעלים פרטיים שונים.

6. יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה - מרחב הרצליה. מגיש התכנית: מינהל מקרקעי ישראל, עיריית הרצליה והועדה המקומית לתכנון ובניה.

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

7. **עורך התכנית:** עיריית הרצליה, החברה העירונית לפיתוח התיירות בע"מ ומרינה הרצליה שותפות מוגבלת 1988.

8. **מטרות התכנית:**

א. לשנות גבולות התכנית ולתקן את שטח התכנית כמופיע בתכנית מתאר מקומית מס' הר/2002 - מעגנה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 253 א' על כל תיקוניה (להל"ן - התכנית העיקרית), כך שבמקום שטח של "כ-415,000 מ"ר" יבוא "כ-523.2 דונם".

ב. לתקן את שטח היבשה כמופיע בסעיפים 4א', 9א' לתכנית העיקרית, כך שבמקום שטח של "כ-57,400 מ"ר" יבוא "61,600 מ"ר".

ג. לתקן את טבלת שימושי הקרקע בתשריט שבתוכנית העיקרית ע"י הגדלת "השטח המיושב", שטח חלקת החוף, שטח מים מוגנים ו"שטח שוברי הגלים" (כולל הכללת שטח הכלול בבסיס שוברי הגלים בנוסף למסעה).

ד. לתקן את הוראות הבניה כדקלמן:

1. לתקן את סעיף 16.2 בתכנית העיקרית כך ששטח הרצפות הכולל באזור הנופש והתיירות (המיושב ושאינו מיושב) יהיה 133,000 מ"ר של שטחים עיקריים כמשמעותם בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים) התשנ"ב. בנוסף לשטח האמור, שטח הרצפות העיקרי למבני ציבור יהיה 7,150 מ"ר (דהיינו תוספת של 500 מ"ר לעומת השטח שנכלל בתוכנית המפורטת הר/2002 א' + הר/2002 א'2).

2. לתקן את סעיף 16.3 בתכנית העיקרית ע"מ לאפשר בניה בשטח תיירות ונופש בשלושה מגדלים לגובה של עד 50.00+ מ' מעל פני הים ולא יותר מ-15 קומות על גבי קומת חניה שגובה תקרתה לא יעלה על 1.5 מ' מעל מפלס הקרקע. ביתרת שטחי תיירות ונופש תותר בניה בגובה של 13 עד 22 מ' מעל פני הים וב-3-6 קומות על גבי קומת חניה שגובה תקרתה לא יעלה על 1.5 מ' מעל מפלס הקרקע, כפי שיקבע בתוכנית המפורטת וזאת לעומת גובה מירבי של 11 מ' עד 20+ מ' בתוכנית העיקרית.

3. לבטל את הוראת סעיף 16.6 בתכנית העיקרית, ע"מ לקבע כי ממערב "לרצועת המעבר החפשי" שלרגלי המצוק הבניה לא תהא רציפה וכי ישמרו מבטים אל הים מרכז המצוק. וכן ישמרו מבטים אל הים בקטעים מסוימים מארבעת הערוצים. וזאת לעומת הוראות סעיף 16.6 בתכנית העיקרית הקובע:
"ישמר מבט חופשי על הים מקו הגובה של שפת רכס המצוק לכל אורכו וכן לאורך צירי ארבעת הערוצים החורצים את המצוק בתחום התכנית."

4. ביטול הוראת סעיף 16.8 לתכנית העיקרית ולקבוע במקומה כי ניתן להתיר בניה בפתחי הערוצים כמפורט בתוכנית.

5. לבטל את הוראת סעיף 16.9 לתכנית העיקרית ובמקומה לקבוע למרגלות תל מיכל יעוד שצ"פ מיוחד המאפשר הקמת חניון ציבורי מקורה וגינה ציבורית ע"ג גגו למרגלות תל מיכל.

6. לקבע הוראות בדבר תכנית מפורטת, או שינויים לתכנית כאמור בכפיפות להוראות תכנית זו.

התירה חקרה וחקרה
לד מחירי הקמה ורגלי תלמי
ק"ר 6621 סלמון 2002/253

9. תיקון שטח התכנית העיקרית

במקום שטח התכנית כמופיע בסעיף 3 לתכנית מתאר מקומית מס' הר/2002 (מעגנה) שינוי לתוכנית מתאר מקומית מס' 253 א' על כל תיקוניה (להלן "התוכנית העיקרית"). יהיה "כ- 523.2 דונם".

10. תיקון שטח היבשה

במקום שטח יבשה המהווה קטע מרצועת חוף-ים בהרצליה כמופיע בסעיף א'4 ובסעיף א'9 לתוכנית העיקרית יהיה "61,600 מ"ר".
בכפוף לכך שלא יהיה כל שינוי באורך רצועת החוף הקבועה בין הקואורדינטות שבתשריט.
השטח המיושב העולה על השטח שאושר בתוכנית המתאר ייועד לשטחים לצרכי ציבור עד כמה שהדבר ניתן.

11. תיקון השטח בתשריט והחלפת טבלת שטחי קרקע

במקום שטח התכנית המצוין בתשריט יהיה ל"כ- 523.2 דונם" וטבלת שטחי הקרקע המופיעים בתשריט המצורף בתוכנית העיקרית תתוקן לטבלת שטחי הקרקע להלן:

טבלת שטחי קרקע - מתוקנת:

<u>שימושים</u>	<u>שטח</u>
שטח מיובש -	
אזור נופש ותיירות	* 143.0 דונם
חלקת החוף עד למרגלות המצוק -	
אזור נופש ותיירות	* 61.6 דונם
שטח מים מוגנים	* 149.0 דונם
שוברי גלים	
(כולל כ-7.4 דונם שטח מסעה)	* 52.7 דונם
שטח ציבורי ממרגלות המצוק עד	
גבול תוכנית הר/2003 א'	* 14.2 דונם
שטח ציבורי -	
פתוח במסגרת תוכנית	
מפורטת הר-2002 ב'	<u>כ- 102.7 דונם</u>
סה"כ שטח התוכנית	<u>כ- 523.2 דונם</u>
	=====

* שטחים שנקבעו על פי מדידה של מודד מוסמך.
כל סטיה ב-2% מעבר לשטחים האמורים אשר נמדדו על ידי מודד מוסמך תהווה סטיה נכרת מהתוכנית.

12. תיקון שטחי הבניה

במקום סעיף 16.2 בתכנית העיקרית יהיה: שטח הרצפות הכולל באזור הנופש והתיירות (המיובש ושאינו מיובש) יהיה 133,000 מ"ר של שטחים עיקריים כמשמעותם בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים) התשנ"ב. בנוסף לשטח האמור, שטח הרצפות העיקרי למבני ציבור יהיה 7,150 מ"ר שטחי השירות והחניות המקורות (השטחים הנלווים) יקבעו בתוכנית המפורטת הר/2003 א'.

מינהל מקרקעי ישראל
סח"ח ת"א
י"ד מתח תקופה 116, תל-אביב
פ"ד 7246, טלפון 5630111-93

13. החלפת סעיף 16.3 בתכנית העיקרית

במקום סעיף 16.3 בתוכנית העיקרית יהיה: "גובה המיבנים שיוקמו בשטח תיירות ונופש (בחוף ובתחום הייבוש) בשלושה מגדלים לא יעלה על +50.00 מ' מעל פני הים ולא יותר מ-15 קומות על גבי קומת החניה שגובה תקרתה לא יעלה על 1.5 מ' מעל מפלס הקרקע וביתרת שטחי תיירות ונופש תותר בניה בגובה של 13 עד 22 מ' מעל פני הים וב-3-6 קומות על גבי קומת חניה שגובה תקרתה לא יעלה על 1.5 מ' מעל מפלס הקרקע, כפי שיקבע בתוכנית המפורטת.

14. סעיף 16.6 בתכנית העיקרית

בתוכנית העיקרית במקום סעיף 16.6 יהיה: "הבניה ממערב לרצועת המעבר החפשי שלרגלי המצוק לא תהיה רציפה, וכי ישמרו מבטים אל הים מרכס המצוק, וכך ישמרו מבטים אל הים, בקטעים מסוימים, מארבעת הערוצים".

15. החלפת סעיף 16.8 בתכנית העיקרית

בתוכנית העיקרית במקום סעיף 16.8 יהיה: "הבניה בפתחי הערוצים הנ"ל תוסדר בתוכנית המפורטת".

16. החלפת סעיף 16.9 בתכנית העיקרית

בתוכנית העיקרית במקום סעיף 16.9 יהיה: "למרגלות תל מיכל ייועד שטח צבורי פתוח מיוחד המאפשר הקמת חניון צבורי מקורה, וגינה צבורית על גגו".

17. תשריט בינוי

בתשריט הבינוי מצויינים מיקום גושי המבנים, קוי הבניין, והמרווחים ביניהם וגובהם האבסולוטי.

18. הכנת תכנית מפורטת

- א. במקום תכנית הר/2002 א' + 2א/2002 תוכן תכנית מפורטת חדשה.
- ב. התכנית תוכן בהתאם להוראות התכנית העיקרית, ובכפוף לשינויים שבתכנית זאת.
- ג. כל שינוי בעתיד לתכנית המפורטת לא יותר אלא בכפוף להוראות תכנית זו.

19. יחס לתכנית העיקרית

על תכנית זאת יחולו הוראות התכנית העיקרית, למעט הוראות ששונו בתכנית זאת. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תכנית זאת.

גולדנברג - מ. בוכמו
אדריכלים
רח' מואה 33 ת"א 65214
ט 7 295972

חברה העירונית לפיתוח
תל אביב כרצליה בע"מ

מרינה הרצליה שתפס מוגבלת 1988
ע"י מרנה הרצליה בע"מ
(שותף כללי)

המנדט המקומי לבניה והתכנון
מרחב הרצליה
תכנית בנין ערים מס 2003/10
תאריך התקנה 19.4.94
מס' התכנית 117-94/א
מס' המסלול 1894

המנדט המקומי לבניה והתכנון
מרחב הרצליה
תכנית בנין ערים מס 2003/10
תאריך התקנה 07.08.94
מס' התכנית 117-94/א
מס' המסלול 527-6א

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון והמסכמת.
ותימתנו הינה לצדדי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליתם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הושגה הסכמה ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינה, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הודעה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכולל בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הסדה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאיתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואם על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכניתית.

תאריך: 23.8.94
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב

אלברט חוספדו
מנהל מחוז ת"א
מנהל מקרקעי ישראל

MARD1780.9
07.08.94

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
י"ד גת הוותיקה 116, תל-אביב
ט 7 295972

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

אישור תכנית מס. 2003

הועדה המנהלית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.7.94

לאשר את התכנית

שמואל נס קוד

י"ר רעננה המחוזית

6140

G.2
29.8.94