

15/5/87

תכנית מקומית מס' 6

5-2503

54

תכנית מתאר מקומית מס' הר/2002 - מעגנה
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 253 א' על כל חיקוניה

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא : " תכנית מתאר מס' הר/2002 - מעגנה שנוי לתכנית מתאר מס' 253 א' על כל חיקוניה " .
2. מסמכי התכנית : התכנית מורכבת מהוראות אלו ומתשריט המצורף אליה והערור בקנה מידה 1:1250 "מצב מוצע" ובקנה מידה 10,000 : 1 " מצב קיים " .
3. שטח התכנית : כ - 415,000 מ"ר .
4. חחולת התכנית : א. התכנית החול על שטח יבשה המהווה קטע מרצועת חוף-ים בהרצליה ששטחה כ-57,400 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
 הכל כמוגדר ע"י הקו הכחול בתשריט.
 - ב. רצועת אדמה ברוחב 150 מ' דהיינו שטח של כ-99,000 מ"ר על גב המצוק בגוש 6590 חלקות - 20-26 , 81-86 , 103-105 .
 - וחלקי חלקות : 2 , 4 , 6 , 9 , 12-19 , 106,102 . (להלן - המצוק) .
5. בעלי הקרקע : מדינת ישראל ע"י מינהל מקרקעי ישראל ובעלים פרטיים שונים .
6. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה - מרחב הרצליה .
7. מגיש התכנית : מינהל מקרקעי ישראל ועיריית הרצליה .
8. עורך התכנית : עיריית הרצליה .
9. מטרת התכנית : א. שינוי יעודי שטחים - מאזור שפת ים לאזור תיירות ונופש, ולשטח צבורי פתוח, ומאזור לתכנון מחדש לשטח צבורי פתוח, כמצוין בהחלטת המועצה הארצית לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 216 מיום 6.8.85 .
 - ב. קביעת הוראות בדבר בניה כחוף תחום ה-100 מטר מקו המים החדש שנוצר לאחר היבוש בהתאם להחלטת המועצה הארצית בישיבתה מס' 216 מיום 6.8.85, ובישיבתה מס' 233 מיום 3.3.87, וקביעת רצועת שטח צבורי פתוח ברוחב של 150 מטר על גב המצוק .
 מינהל מקרקעי ישראל
 תל אביב
 דרך ג' 106 ת"א
 טה' תכנון וסיווח 2/...

15/5/87

- ג. קביעת הוראות בדבר הקמת שוברי גלים התוחמים מעגנה.
- ד. קביעת הוראות בדבר יבוש רצועה ים לטם הגדלת אזור חיירות ונופש שעיקרן מלונאות לסוגיה, מלונות דירות, דירות נופש ובתי נופש, מחקני מעגנה, חחזוקה ימית, מסעדות, בידור ומסחר בזיקה לחיירות ונופש.
- ה. קביעת הוראות להבטחת אופיו התיירותי של שטח החכנית ומניעת הפיכתו לשכונת מגורים.
- ו. קביעת הוראות בדבר הגשת חכניות מפורטות ובדבר הוצאת היתרי בניה רק לאחר אישור חכנית מפורטת (ראה סעיף 14 דלהלן).
- ז. הוראות בדבר ריכוזי מקומות חניה ודרכי גישה. (ראה סעיף 12 דלהלן).

קביעת הוראות בדבר יעודי השטחים הכלולים בחכנית

יעודי השטחים הכלולים בחכנית ("מצב מוצע") הם :

- א. אזור לחיירות ונופש הכולל את השטח המיושב של המעגנה, ורצועת חוף הים בשטח של כ-57,400 מ"ר הנזכרת בסעיף 4 א', עד למרגלות המצוק, כמצוין בחשריט ובהחלטת המועצה הארצית לחכנון ולבניה בישיבתה מס' 216 מיום 6.8.85, ובישיבתה מס' 233 מיום 3.3.87.
- ב. שטח מוגן של מי ים בתחום שוברי הגלים.
- ג. שטח ציבורי פתוח, הכולל בחוכו שטח אתר ארכיאולוגי לשימור (חל-מיכל).

הוראות בדבר מרחק הקמת מבנים מקו המים

באזור חיירות ונופש מותר להקים מבנים בחורף תחום 100 מטרים מקו המים החדש שיווצר לאחר היבוש, על פי חכנית מפורטת שחוגש ותאושר ע"י הועדה המחוזית, וזאת בהתאם לאשור המועצה הארצית לחכנון ולבניה (סעיף 3 בהחלטת המועצה הארצית בישיבתה מס' 216 מיום 6.8.85 - מחן פטור).

הוראות בדבר שמושי קרקע

שמושי קרקע בהתאם ליעודי השטחים יהיו כדלקמן :

- 1. מחקני מעגנה
- 2. חחזוקה ימית
- 3. מועדוני ספורט

ליבחה

3/...
ד"ר יעקב יעקוביץ
מנהל תכנון

15/5/87

- 4. מלונאות לסוגיה; מלונות דירות, דירות נופש ובחי נופש.
- 5. שירותי מסחר בזיקה לחיירות ושיט
- 6. בידור
- 7. מסעדות, בחי קפה וכיוצא בזה.
- 8. כל השימושים המצויינים בטעיף 8 (הגדרות) בהוראות ח/מ/א/13 - חוף הים התיכון.

12. הוראות בדבר ריכוזי מקומות חניה ודרכי גישה יבשתיות

- א. נגישות יבשתית - הנגישות לתחום התכנית תהיה אפשרית בשלושה צירים:
 - 1. מצפון - רחוב רמת ים - דרך מאושרת על פי תכנית מסי הר/529.
 - 2. ממזרח - דרך יורדי ים - דרך מאושרת על פי תכנית מסי הר/253א' (שתי דרכי גישה אלה תהיינה לאיזור החיירות והנופש).
 - 3. מדרום - דרך מוצעת על פי תכנית מסי הר/2200, הנמצאת בהכנה. דרך גישה זו בקטע הכלול בתכנית, תחוותה בתחום אזור שטח ציבורי פתוח ללא חיבורים לרכב לאיזור החיירות והנופש, למעט האמור בטעיף 16, פיסקה 7, ובהתאם לתכנית מפורטת לפי סעיף 14 ב"ב.

ב. חניה

- 1. מספר מקומות החניה ייקבע לפי תקן חניה הקבוע בחקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) חשמ"ג -1983, ויפורט במסגרת התכנית המפורטת ובאיזור משרד התחבורה, כדלקמן:
 - א. חניה לעובדים, לצרכים חיפעוליים ולאורחי המלונות-בתחום התכנית.
 - ב. חניה למבקרים ולמשתמשים בשירותי המעגנה מחוץ לתחום התכנית, בתכנית שתאושר לפני מתן היתרי בניה על פי תכנית זו.

13. מודל ימי

בהתאם להחלטת הועדה לתימי חופיו יוכן מודל ימי אשר לפיו יקבע איתורם וגודלם המדוייק של המיתקנים והאלמנטים הימיים הדרושים להפעלת המעגנה בתחום התכנית, וכן של המיתקנים הימיים הדרושים להגנה על החוף ועל המצוק מחוץ לתחום התכנית.

שיבתה

הוראות בדבר תכניות מפורטות .14

בתחום תכנית מיחאר מקומית זו תוגשנה שתי תכניות מפורטות.

א. תכנית מפורטת הר/2002 א' :

תכנית מפורטת שתחול על איזור תיירות ונופש ועל איזור השטח הציבורי הפתוח שממערב לקו השחור המרוסק כמסומן בחריט, ואשר תכלול בין היתר :

1. איתור ופירוט של כל המיתקנים הימיים של המעגנה, כולל שוברי הגלים הראשיים, בהתאם להנחיות הועדה למימי חופין והחלטותיה בנדון.
 2. פירוט של רציפי העגינה אשר יבטיחו קיבולת עגינה של לא פחות מ-800 כלי שיט, המקובלים במעגנות.
 3. הקצאת לא פחות מ-5% של שטחי העגינה והשירותים הנלווים אליהם עבור אגודות ספורט-ימי ציבוריות.
 4. הסדרת יציאה מוגנת של גלשנים לים.
 5. איתור פתח הכניסה למעגנה בעומק מים שלא יפחת מ-6 מטרים.
 6. איתור ופירוט של מערכת קירות היס שיוקמו לצורך הייבוש בתחום התכנית וחישוב של נפח המילוי הדרוש.
 7. הוראות בדבר חומרי המילוי המותרים - פסולת בניין, פסולת חציבה וכדומה ובדבר איסור השימוש בפסולת ביחית, פסולת תעשייתית או גרוטאות כחומרי מילוי.
 8. הוראות בדבר משר זמן המילוי, אשר לא יעלה על שלוש שנים ממועד השלמת קירות היס ובדבר שלביות ביצוע הייבוש שתמנע פעולות מילוי לפני השלמת קירות היס, לרבות האמצעים שיבטיחו מילוי הוראות התכנית לפי שלביה.
 9. פרוט שטח, גובה ונפח הבניה על השטח המיובש ובעורפו.
 10. תכנית עיצוב ודרישות ארכיטקטוניות כמפורט בסעיף 3-16, להלן.
 11. רצועת מעבר חופשי להולכי רגל לאורך החוף שלמרגלות המצוק בכיוון מצפון לדרום ברוחב של לא פחות מ-15 מטר.
 12. חלוקה לשלבי פיתוח ותנאים למתן היחרי בניה בהתאם לכך.
- התכנית המפורטת תלווה בתסקיר השפעה על הסביבה שיתחם לחלק הימי ולחלק היבשתי.
התכנית המפורטת תאושר ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, וע"י הועדה למימי חופין (בהתיחס לפיסקאות 8 - 1 בסעיף זה).

5/...
מנהל תכנון ופיתוח
ר"מ
מנהל תכנון ופיתוח

13. אם, כחוצאה מבדיקות המודל הימי האמור בסעיף 13 יימצא צורך לשנות את מידות ומיקום שוברי הגלים, תוחר סטיה בשיעור של עד 15% מהמצויין בתשריט והדבר לא ייחשב כחריגה מגבולות התכנית ומהוראותיה. הסטיה תוחר בחלק הימי בלבד, והיא לא תאפשר הרחבה בגבולות התכנית ברצועת החוף.

ב. תכנית מפורטת מס' הר/2002 ב' :

תכנית מפורטת שתחול על השטח הציבורי הפתוח שממזרח לקו השחור המרוסק כמסומן בתשריט.
שטח המצוק ושטח רצועת קרקע על גב המצוק (ברוחב שלא יפחת מ-150 מטרים) מאושר כשטח ציבורי פתוח על פי הוראות תכנית המיתאר המקומית מס' הר/253א' ועל פי הוראות תכנית מיתאר ארצית לחופי הים התיכון, ת.מ.א 13, שאושרה ב-31.7.1983, ועל פי תכנית המיתאר המחוזית ת.מ.מ 5 הנמצאת כיום בהפקדה.

ג. בתכניות המפורטות הר/2002א', והר/2002ב', שינויים לא מהותיים בהתווית הקו השחור המרוסק המסומן בתשריט ותכנית זו כקו המפריד ביניהן, ואשר יהיו דרושים לאור טופוגרפית המצוק והצורך לכלול את תל מיכל ואת הערוץ הדרומי ביותר החורץ את המצוק, בתחום התכנית המפורטת הר/2002א', לא ייראו כשינוי לתכנית המיתאר המקומית.

15. תכניות לשטחים גובלים

הועדה המקומית תכין ותגיש לוועדה המחוזית תכנית מיתאר הכוללת אמצעים ומיתקנים הדרושים להגנה על המצוק ועל החופים הגובלים במעגנה.

16. הוראות בדבר זכויות בניה וגובה מיבנים

זכויות הבניה וגובה מיבנים יפורטו בתכניות מפורטות כאמור בסעיף 14 בהוראות תכנית זו, לפי ההנחיות כדלקמן:

1. השטח הציבורי בתחום איזור תיירות ונופש לא יפחת מ-50% משטח איזור זה ויכלול דרכים, חניות ושטח ציבורי פתוח. השטח הציבורי הפתוח לא יפחת בשטחו משלוש חמישיות מן השטח הציבורי הכולל.

2. שטח הבניה הכולל, (שטח רצפות) בתחום התכנית כולה, יהיה עד 100% מן השטח המיובש. לעניין זה ייראו כשטח מיובש גם אגמי נוי ותעלות מים שבתחום השטח המיובש, ובחנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 10% משטח הייבוש. בנוסף לכך ייועדו 5% מן השטח המיובש למבני ציבור.

6/...

התכנית תישלח לשר הפנים
לטיפול ולפיקוח

3. גובה המבנים שיוקמו בשטח חיירות ונופש (בחוף ובחחום הייבוש) לא יעלה על שלוש קומות צמודות קרקע, בגובה מירבי של 11-10 מטרים, למעט חלק מן המיבנים הצמודים לקיר המצוק ומקבילים לו, בקטעים המותרים לבניה, שיוכלו להיות בני יותר משלוש קומות בחנאי מפורש שבשום מקום לא יחרגו שיא גג המיבנה ומיתקנים שעליו מקו הגובה הטבעי של שפת רכס המצוק.

בחחום השטח המיובש ניתן לבנות מבנים בני יותר משלוש קומות בחנאי שכל שטח הרצפות במבנים אלה לא יעלה על 7.5% משטח הרצפות הכולל האמור בפיסקה 2 בסעיף זה, ובחנאי שהגובה המירבי של אותם מבנים, כולל המיתקנים ההנדסיים שעל הגג, לא יעלה על 20 מטרים.

4. חכסית הקרקע לא תעלה על 30% משטח איזור החיירות והנופש.

5. הבניה ממערב לרצועת המעבר החופשי הנזכרת בסעיף 14 ואי 11, לא תהיה רציפה, כדי להבטיח מבטים חופשיים לכיוון משטחי המים והים, מרצועת המעבר החופשי.

6. יישמר מבט חופשי אל הים מקו הגובה של שפת רכס המצוק לכל אורכו וכן לאורך צירי ארבעת הערוצים החורצים את המצוק בחחום התכנית.

7. 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 14 ואי 11 ואל שטח החיירות והנופש. ציר הערוץ הדרומי ביותר בחחום התכנית ישמש כדרך מילוט ודרך לרכב חירום. בנוסף להיותו ציר לתנועת הולכי רגל מגב המצוק מרגלותיו.

8. לא תותר כל בניה בפחחי הערוצים הנ"ל.

9. למרגלות קטע המצוק של חל מיכל, הנמצא בין צירי שני הערוצים המרכזיים הגובלים בו מצפון ומדרום, לא תותר כל בניה.

17. ביוב וסילוק פסולת

א. פתרון נושא הביוב מחחום תכנית זו ייכלל בתכנית המפורטת ולא ייעשה באמצעות הזרמת הקולחים לים.

ב. לא ייבחנו היחרי בניה בשטח המיובש לפני הפסקת הזרמת הקולחים לים במוצא הנוכחי הסמוך לגבול הצפוני של התכנית.

ג. פתרון נושא סילוק הפסולת ייכלל בתכנית המפורטת.

18. שלבי ביצוע ותנאים למחן היתרי בניה שייכללו בתכנית המפורטת

1. שלבי הביצוע יהיו לפי הסדר כדלקמן :

א. ביצוע הקמת שוברי הגלים של המעגנה ייעשה יחד עם ביצוע המיתקנים הימיים הדרושים להגנה על המצוק והחוף, כמפורט בסעיף 14 א' 1, לאחר אישורה של הועדה למימי חופיו על סמך המודל הימי, ולאחר אישור התכנית האמורה בסעיף 15.

- ב. ביצוע קירות היס לצורך הייבוש ייעשה לאחר השלמת האמור בפיסקה א'.
 - ג. המילוי לצורך הייבוש ייעשה לאחר השלמת האמור בפיסקה ב' וכאמור בסעיפים 14 א' פסקאות 6, 7, 8 בהוראות תכנית זו.
 - ד. לאחר השלמת הייבוש האמור בפיסקה 18 ג' תותר הבניה בשטח חיירות ונופש, חחולק לשלבים, ותחבצע בכל שלב בו-זמנית עם פיתוח החלק היחסי של שטחי הציבור, השטח הציבורי הפתוח ועם אבטחת ניקוז וייצוב המצוק. כפוף לאמור לעיל, ניחן לאחד שלבי ביצוע. השלמת ביצוע כל שלב כאמור, תהווה תנאי למתן אישור לחיבור חשמל למיבנים באותו שלב.
2. א. הועדה המקומית לתכנון ולבניה מוסמכת להוציא היחרי בניה באיזור חיירות ונופש לאחר אישורה של התכנית המפורטת הנזכרת בסעיף 14 בהוראות תכנית זו ובתחומה.
- ב. היחרי בנייה יינחננו רק בהתאם לתכנית מפורטת, ובכפיפות לסדר השלבים האמורים בסעיף זה.

כפיפות לתכנית .19

על הוראות תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המיתאר הארצית לחופי ים תיכון (תמ"א 13- חלק א'). היחה סחירה בין תכנית זו לבין הוראה של תכנית אחרת בתכנית מיתאר מקומית ותכנית מפורטת, למעט תכנית מיתאר מחוזית או תכנית מיתאר ארצית, קובעות הוראות תכנית זו.

מינהל נוקדקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך סיה 100 ת"א
סח' תכנון ופתוח

מועדה המקומית לבניה ולתכנון מרחב הרצליה

מס' בנין ערים מס' 2002/הר

מס' תכנית 2002/הר

מס' תכנית 15

מס' תכנית 1.8.86

מס' תכנית 233 מ"מ

מס' תכנית 3/3/87

מס' תכנית 469

מס' תכנית 9.3.87

מס' תכנית 216 מ"מ

מס' תכנית 6.8.85

מועדה המקומית לבניה ולתכנון מרחב הרצליה

מס' בנין ערים מס' 2002/הר

מס' תכנית 2002/הר

מס' תכנית 10

מס' תכנית 29.10.85

מס' תכנית 16.12.85

מס' תכנית 216 מ"מ

מס' תכנית 6.8.85

נחלוקה שק
מינהל נוקדקעי ישראל
סוהר סקר, ת"א

מדינת ישראל / משרד הבריאות

הנהלת המבחן והמבחנים המערכתית

שנת המבחן

למבחן המבחן הקבוע - הכיתה

תאריך המבחן / מועד הבחינה / 2002 / 11 / 2002

המבחן הממוצע בשיעור נטי 469

המבחן הממוצע 937.87 החלטה לפתרון

המבחן הממוצע 87

המבחן הממוצע 17.5.87

המבחן הממוצע 233

המבחן הממוצע 233

המבחן הממוצע 233

המבחן הממוצע 233

המבחן הממוצע 233

המבחן הממוצע 233

המבחן הממוצע 233

המבחן הממוצע 233

המבחן הממוצע 233

המבחן הממוצע 233

המבחן הממוצע 233

המבחן הממוצע 233

המבחן הממוצע 233

המבחן הממוצע 233

המבחן הממוצע 233

המבחן הממוצע 233

המבחן הממוצע 233

המבחן הממוצע 233

המבחן הממוצע 233

המבחן הממוצע 233

המבחן הממוצע 233

המבחן הממוצע 233

המבחן הממוצע 233

המבחן הממוצע 233

המבחן הממוצע 233

המבחן הממוצע 233

המבחן הממוצע 233

המבחן הממוצע 233

המבחן הממוצע 233

המבחן הממוצע 233