

מוקדמת מס'.....  
דו"ח ייעוץ

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**מאושרת**

**הוראות התכנית**

**תכנית מתאר מס' 3484**

**תל-אביב - שירותי חוף הים**

מחוז תל אביב

**מחוז**

מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו

**מרחב תכנון מקומי**

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

**סוג התכנית**

D624-T010 11/12/08

**תוכן העניינים**

1. זיהוי וסיווג התכנית
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
4. יעודי קרקע ושימושים
6. הוראות נוספות
7. ביצוע התכנית
8. אישורים וחתימות

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית מסדירה את הפעילות הקיימת כיום לאורך החוף, תוך קביעת השימושים המותרים, הקפי הבניה ואופיה. בין יתר ההוראות, התכנית מחייבת הכנה של תכניות לעיצוב ופיתוח של קטעי חוף, כתנאי להיתרי בניה, באופן שיבטיח להתחדשות מרכזי השירותים לציבור לאורך החוף בעיר.

התכנית מאזנת בין שטחי הבנייה הנדרשים למוקדי הפעילות לאורך החוף המרכזי, ע"י קיזוזם משטחי בנייה שהותרו בתמ"א 13/4 במחוז ת"א.

להלן טבלת השוואה בין שטחי הבנייה המוסדרים בתכנית תא/3484 (שירותי חוף ים) לבין שטחי הבנייה שנקבעו בתמ"א 13/4:

אזור	שם החוף (מספר המתחם ע"פ תמ"א 13/4)	מצב מוצע ע"פ תכנית זו במ"ר	מצב מאושר ע"פ תמ"א 13/4		תכנון לניצול השטחים המותרים ע"פ תמ"א 13/4
			סוג המוקד	שטח במ"ר	
חוף צפוני	צוק צפון צוק דרום (29)	480 מ"ר 250 מ"ר	5 מוקדי שירותי חוף	1250 מ"ר	שטחים הנותרים בחוף הצפוני
			מוקד פיתוח בינוני חוף הצוק.	1500 מ"ר	770 מ"ר במוקד פיתוח חוף הצוק.
			מוקד פיתוח בינוני סי אנד סאן	1500 מ"ר	1500 מ"ר במוקד פיתוח סי אנד סאן.
			מוקד פיתוח בינוני אזורי חן	1500 מ"ר	500 מ"ר במוקד פיתוח אזורי חן.
			4 מוקדי שירותי חוף	1000 מ"ר	750 ב-3 מוקדי שירותי חוף.
			מוקד פיתוח גדול	3000 מ"ר*	1380 מ"ר במוקד תל ברוך.
תל ברוך (28)	510 מ"ר	מוקד פיתוח בינוני	1500 מ"ר	1000 במוקד אינשטיין.**	
		מוקד פיתוח בינוני	1500 מ"ר	1000 במוקד רדינג.**	
סה"כ		1240 מ"ר	12750 מ"ר	8250 מ"ר	3610 - מ"ר

הערות:

- \* בנוסף לשטחים אלה רשאית הוועדה המחוזית להתיר תוספת של עד 1000 מ"ר, בהתאם להוראות תמ"א 13/4. על-פי תשריט התמ"א מותרת הקמת מוקד פיתוח גדול בחוף תל-ברוך. סעיף 2.3.6 בתכנית המוצעת קובע כי במוקד פיתוח גדול יותר שטח שלא יעלה על 3,000 מ"ר. בהנחיות התכנון למתחמים מותרת במתחם 28 (שדה דב) הקמת מוקד פיתוח בהתאם לאישור הוועדה המחוזית, ניתן יהיה להגדיל את שטח המוקד הגדול מ-3,000 מ"ר ל-4,000 לכל היותר.
- \*\* סה"כ שטח במוקדי הפיתוח אינשטיין ורדינג יהיה 2,000 מ"ר, כאשר חלוקת השטחים ביניהם תיקבע בתכנית מתאר מקומית, ובתנאי ששטח כל אחד מהם לא יעלה על 1,500 מ"ר.

**מאושרת**

**המשך לדברי הסבר לתכנית**

אזור	חוף (מספרו ע"פ תמ"א 13)	מצב מוצע ע"פ תכנית זו במ"ר	מצב מאושר ע"פ תמ"א 13/4		תכנון לניצול יתרת שטחים ע"פ תמ"א 13/4
			סוג מוקד	שטח במ"ר	
חוף מרכזי	שרתון צפון שרתון דרום הילטון (23) גורדון (19)	710 מ"ר 545 מ"ר 1050 מ"ר	2 מוקדי שירותי חוף קיימים	500 מ"ר	שטחים המועברים מחוף הצפוני
	פרישמן (18)	615 מ"ר	מוקד שירותי חוף קיים.	250 מ"ר	
	בוגרשוב ירושלים (17)	805 מ"ר	מוקד שירותי חוף קיים.	250 מ"ר	
	גאולה דולפינריום (16)	670 מ"ר 615 מ"ר	2 מוקדי שירותי חוף קיים.	500 מ"ר	
	צירלס קלור (15-13)	500 מ"ר 810 מ"ר	2 מוקדי שירותי חוף קיים.	500 מ"ר	
	פינוי הדולפינריום	540 מ"ר	שירותי חוף משולבים במוקד פיתוח מיוחד בתחום הפארק.	1500 מ"ר	
סה"כ		6860 מ"ר		3500 מ"ר	3610 מ"ר

אזור	חוף (מספרו ע"פ תמ"א 13)	מצב מוצע ע"פ תכנית זו במ"ר	מצב מאושר ע"פ תמ"א 13/4		תכנון ניצול יתרת שטחים ע"פ תמ"א 13/4
			סוג מוקד	שטח במ"ר	
חוף יפו	שער ליפו (12)		מוקד פיתוח בינוני (שירותי חוף מובלעים בנינוי החוף).	1500 מ"ר	בחופי יפו ע"פ התמ"א
	מדרון יפו (8)		שירותי חוף משולבים במבנה מוקד פיתוח.	1500 מ"ר	
	גבעת עליה (א7)	710 מ"ר	מוקד שירותי חוף קיים.	250 מ"ר	
			מוקד פיתוח בינוני	1500 מ"ר	
סה"כ		710 מ"ר		4750 מ"ר	4040 מ"ר

2 דפי ההסבר מהווים רקע לתוכנית ואינם חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**מ א ו ש ר ת**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התכנית	1.1	תא/3484 – שירותי חוף הים
שטח התכנית	1.2	כ- 177 דונם.
מהדורות	1.3	שלב מתן תוקף מספר מהדורה 1 תאריך עדכון 11.12.2008
סיווג התכנית	1.4	סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת ללא איחוד וחלוקה כן לא ועדה מחוזית תכנית שניתן מכוחה לתת היתרי בניה או הרשאות.

**1.5 מקום התכנית**

נתונים כלליים	1.5.1	מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו קואורדינטה מערב מזרח - Y קואורדינטה דרום צפון - X
תאור מקום	1.5.2	חוף הים של תל אביב - יפו מחוף הצוק הצפוני בצפון ועד חוף גבעת עליה בדרום. גבולות התכנית: במערב: הים התיכון, בצפון: גבול העיר תל-אביב - יפו והעיר הרצליה, בדרום: גבול העיר תל-אביב - יפו והעיר בת-ים, במזרח: מצוק הכורכר, טיילת החוף ועוד, כמסומן בתשריט.
רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3	רשות מקומית רשות מקומית עיריית תל אביב - יפו חלק מתחום הרשות
כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4	ישוב תל אביב - יפו

מאשרת

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6609	מוסדר	חלק		84, 83, 53, 52
6896	מוסדר	חלק		204
6905	מוסדר	חלק		85, 82
6907	מוסדר	חלק		129, 126
6914	מוסדר	חלק		111, 110
6916	מוסדר	חלק		50
6962	מוסדר	חלק		170, 151, 150
6966	מוסדר	חלק		10
6967	מוסדר	חלק		15
7004	מוסדר	חלק		1
7401	מוסדר	חלק		1-4
7402	מוסדר	חלק	4	5, 3, 2
7403	מוסדר	חלק		5, 4
7404	מוסדר	חלק		4, 1
7405	מוסדר	חלק		4, 1
7406	מוסדר	חלק		2, 1
7407	מוסדר	חלק		3, 1
7033	שומה	חלק	205, 192/14, 190, 124, 72	192/17, 191

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12.6.1969	1531	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מסי 1170 ממשיכות לחול.	שינוי	תכנית מתאר מסי 1170
28.8.1988	3579	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מסי 1700 ו' שיכות לחול.	שינוי	תכנית מתאר מסי 1700 ו'
27.3.1969	1515	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מסי 1111 ממשיכות לחול.	שינוי	תכנית מתאר מסי 1111
10.4.1995	4297	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מסי 2236 ממשיכות לחול.	שינוי	תכנית מתאר מסי 2236
16.8.1951	182	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מסי 242 ממשיכות לחול.	שינוי	תכנית מפורטת מסי 242
27.12.1962	986	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מסי 766 ממשיכות לחול.	שינוי	תכנית מפורטת מסי 766
11.4.1991	3863	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מסי 2075 א ממשיכות לחול.	שינוי	תכנית מפורטת מסי 2075 א
12.12.1991	3954	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מסי 2075 ב משיכות לחול.	שינוי	תכנית מפורטת מסי 2075 ב
27.5.1991	3881	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מסי 2446 ממשיכות לחול.	שינוי	תכנית מפורטת מסי 2446

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תוספות לחוק

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	תוספת לחוק

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים/גליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך
תשריט התכנית	מחייב	1:1000	1		אדר' דודי גלור
הוראות התכנית	מחייב	לא רלוונטי	14		אדר' דודי גלור
נספח מדידה*	קווי בניין מערביים	1:250	15	26.6.07	זייד-אורניב
נספח בינוי ופיתוח	מנחה	לא רלוונטי			מיזליץ כסיף

\* נספח המדידה כולל את תאור המבנים הקיימים (לפי מדידה מיום 26.06.07).

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות/רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	מקס
				הועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל-אביב-יפו.	שדרות בו גוריון 68 תל אביב	03-5217162	03-5216815
				אתרים בחוף תל-אביב, חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ.	רח' הארבעה 21 תל-אביב	03-6851717	03-6851522

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות/רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	מקס
				מינהל מקרקעי ישראל ועיריית תל-אביב-יפו באמצעות חברת אתרים.	דרך מנחם בגין 125, תל-אביב	03-7632073	03-7632074

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'**

עורך התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות/רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	מקס
	אדריכל ומתכנן ערים	דודי גלור	29627	גלור תכנון ואדריכלות בע"מ 513183152	נחלת יצחק 28 תל-אביב	03-6090827	03-6957704
עורמי נספח הבינוי והפיתוח	אדריכל	אודי כסיף	62919	מיזליץ כסיף אדריכלים	הרותם 5 רשפון	09-9550723	09-9569712
מודד	מודד	קובי זייד	596	זייד-אורניב	אבא הלל סילבר 14, רמת-גן	03-7511818	03-7511551

**1.9 הגדרות בתכנית**

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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

הסדרת הפעילות הקיימת כיום לאורך חוף הים והטיילת, במרכזי שירותי החוף הקיימים, ויצירת תשתית למתן שירותים לציבור ברמה הנדרשת זאת על-ידי:

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעודי קרקע לחוף רחצה, בשטחים בהם נקבעו בעבר יעודי חוף ים, מרכזים לשרותי חוף, מסחרי מיוחד ושטחים כלליים או שטחים ללא הגדרת יעוד.
  2. קביעת זכויות בניה ושימושים מותרים בכל תחום התכנית, בסה"כ של כ- 9,000 מ"ר שטחים כוללים ב- 14 מרכזי שרותים.
  3. קביעת הוראות בניה והנחיות כלליות לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לבנייה או שיפוץ של מבנים ומתקני החוף, וכן הוראות להגשת החופים לאנשים עם מוגבלות.
  4. שינוי בהתאם לכך של תכנית מתאר מס' 1170 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 1531 מיום 12.6.1969, ושל תכנית מתאר מס' 1700 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 3579 מיום 28.8.1988, ושל תכנית מתאר מס' 1111 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 1515 מיום 27.3.1969, ושל תכנית מפורטת מס' 242 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 182 מיום 16.8.1951, ושל תכנית מפורטת מס' 766 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 986 מיום 27.12.1962, ושל תכנית מפורטת מס' 2075 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 3863 מיום 11.4.1991, ושל תכנית מפורטת מס' 2075 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 3954 מיום 12.12.1991, ושל תכנית מפורטת מס' 2446 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 3881 מיום 27.5.1991, ושל תכנית מתאר מס' 2236 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 4297 בתאריך 10.4.1995. להלן "התכניות הראשיות".
- תכנית זו הינה תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת וניתן על-פיה לתת היתרי בניה.

3 ✓ X

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		כ- 177 דונם	שטח התכנית - דונם
		כ- 9,000 מ"ר	אזור חוף

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
15-16	אחסנה	1-16	חוף רחצה

**4 יעודי קרקע ושימושים**

**4.1 חוף רחצה**, (השטח המסומן בצבע ירוק וקווים אלכסוניים צהובים) (מגרשים 1-16) הוא אזור חוף רחצה, וחלות עליו ההוראות הבאות:

**4.1.1 שימושים**  
 תותר הקמת מרכזי שירותי חוף ובהם בתי אוכל, פיקוח עירוני, מלתחות, עזרה ראשונה ומשטרה, ספורט ימי, אחסנה, מתקנים טכניים. בנוסף תותר הקמת שרותי הצלה ומצללות באזורים המיועדים לחוף רחצה, ממערב לגבול הבניה כמתואר בסעיף 4.1.4.

**4.1.2 זכויות בניה**  
 א. זכויות הבניה בכל מגרש יהיו כמפורט בטבלה להלן:

מס' מגרש (תא שטח) בתכנית זו	שם חוף	יעוד מוצע	סה"כ שטח לבניה (מ"ר)	שטח מצללה למבנה (מ"ר)	סה"כ שטחי בניה במגרש	גובה (קומות)
1	צוק צפון	חוף רחצה	460	20	480	1
2	צוק דרום	חוף רחצה	200	50	250	1
3	תל-ברוך	חוף רחצה	460	50	510	1
4	שרתון צפון	חוף רחצה	600	-	600	1
5	שרתון דרום*	חוף רחצה	500	45	545	1
6	הילטון	חוף רחצה	1010	40	1050	2
7	גורדון	חוף רחצה	560	55	615	1
8	פרישמן	חוף רחצה	710	95	805	1
9	בוגרשוב	חוף רחצה	620	50	670	1
10	ירושלים	חוף רחצה	510	105	615	1
11	גאולה	חוף רחצה	500	-	500	1
12	דולפינריום	חוף רחצה	810	-	810	1
13	מערבי**	חוף רחצה	540	-	540	1
14	עליה	חוף רחצה	710	-	710	1
15	מדרום לגורדון	חוף רחצה	-----	-	-----	-
16	מדרום לפרישמן	חוף רחצה	-----	-	-----	-

\*שטחים אלה ניתנים להעברה בשלמותם או בחלקם למגרשים 1-3 (אחד מהם) עבור הסדרת חוף נפרד לדתיים. במקרה של העברת השטחים, יפחתו זכויות הבניה של מגרש 5 בהתאם ויפורקו אמצעי התייחום הקיימים בשטח. \*\*שטח זה אינו כולל 150 מ"ר לקירוי בהיקף המבנה, כמצויין בסעיף 4.1.5 ה'.

ב. השטחים המפורטים בטבלה הינם שטחים כוללים (שטחים עיקריים ושטחי שירות). תוספת לשטחים אלה תהווה סטיה ניכרת לתכנית זו.

ג. שטחי הבניה למגרשים 1,2 יהיו בתוקף עד לאישורה של תכנית מתאר 3700 או תכנית אחרת שתחליף אותה.

ד. במגרשים 15 ו-16 יותר ניצול של החללים מתחת לפני הטיילת לאחסון. במידה ושטחים אלה יהוו שטחי בניה ע"פ חוק התכנון והבניה, יהיו שטחים אלה בנוסף לשטחים המפורטים בתכנית זו.

ה. תותר הקמת שרותי הצלה וסככות צל באזורים המיועדים לחוף רחצה, ממערב לגבול הבניה.



**4.1.3 גובה הבניה**

מספר הקומות יהיה כמפורט בטבלה לעיל.

**4.1.4 קווי הבנין**

- א. לא יותר בינוי חדש מעבר לגבול הבינוי המערבי הקיים, כמצויין בנספח המדידה, למעט הצבת סככות צל ותחנות הצלה.
- ב. במגרש מס' 1 (חוף צוק צפון) ייקבע קו הבנין המערבי בתכנית העיצוב והפיתוח ואין במיקום הנוכחי של הקיוסק כדי לקבוע את מיקום בית האוכל לעת תכנונו מחדש במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח או תכנית תא/3700.
- ג. במגרש מס' 5 (חוף שרתון דרום) יוגדר הקצה המערבי של מבנה מס' 4 (כמצוין בנספח המדידה) כגבול הבינוי המערבי.

**4.1.5 הוראות נוספות**

- א. התכנית מגדירה את שטחי הבניה בלבד ואינה מהווה אישור למבנים הקיימים.
- ב. לא יותרו שימושי מסחר אחרים מלבד בתי אוכל וספורט ימי. בכל מוקד חוף ימוקם דלפק מכירה הפונה אל חוף הרחצה למכירה לציבור השוהה בחוף, כך שהגישה לדלפק המכירה לא תהיה דרך שירותי ההסעדה. שטח זה יכלל בשטחי ההסעדה במוקד החוף.
- ג. תנאי להיתר בניה לבית אוכל יהיה פיתוח השטחים המיועדים לשירותי החוף.
- ד. סוג בית האוכל בכל מגרש ייקבע בהתאם לעמידה בדרישות הרשויות המוסמכות.
- ה. במבנה במגרש מס' 13 תותר הקמת אלמנטים עיצוביים (קורות ועמודים) בהקף המבנה, בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר, וכן פיתוח גנני כגון אדניות וכו'.
- ו. בכל מגרש, השטח לשירותי חוף שאינו כולל שימושים של בתי-אוכל, ספורט ימי ומסחר, לא יפחת מ-50% מהשטח המותר על-פי תכנית זו. כמו-כן לא יגרע היקפם הקיים של שטחים אלה, ולא תותר המרת שימושים של שטחים המיועדים לשטחי חוף לשימושי מסחר, ספורט ימי או בתי אוכל.
- ז. השטח לבתי אוכל ולספורט ימי בכל מגרש לא יעלה על 50% מהשטח המותר על-פי תכנית זו, ובכל מקרה לא יעלה על 350 מ"ר, למעט מגרש דולפינריום (מגרש מס' 12) בו יותר שטח לבית אוכל וספורט ימי שלא יעלה על 66% מהשטח המותר על-פי תכנית זו, ומגרש החוף המערבי (מגרש מס' 13) בו יותר בית אוכל בשטח שלא יעלה על 70% מהשטח המותר על-פי תכנית זו.
- ח. במגרש מס' 6 (חוף הילטון) לא תותר הקטנת השטח המיועד לחינוך וספורט ימי מתחת ל-30% מהשטח המותר לבניה במגרש. הקטנת שטח זה תחשב סטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.
- ט. יובטח מעבר חופשי לציבור לאורך חופי הרחצה בתחום תכנית זו וכאמור בסעיף 6.1 ס"ק יא'.
- י. הועדה המקומית תהיה רשאית להסדיר חוף דתים נפרד באחד ממגרשים 1-3 (צוק צפון, צוק דרום, תל-ברוך, בהתאמה) במקום הקיים בחוף שרתון דרום (מגרש 5). במקרה זה, השטחים המותרים למגרש 5 ע"פ תכנית זו יועברו במלואם או בחלקם לבניה באחד מהמגרשים 1-3 וזכויות הבניה בחוף שרתון דרום יפחתו או יבוטלו בהתאם. בחוף הנפרד יותר גידור עונתי ע"פ תכנית העיצוב והפיתוח להגנה על צנעת המתרחצים.
- יא. בכל מוקד חוף תמוקם הכניסה לחוף הרחצה ישירות מן הטיילת, ולא דרך שטחי ההסעדה שבחוף.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

**6. הוראות נוספות****6.1 תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי**

- על-פי סעיף 6.3, תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי אשר תכלול את ההוראות הבאות:
- א. כל המוקדים הכלולים בתכנית זו יכללו בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
  - ב. שירותי החוף יהוו חלק מהמבנה הראשי בכל חוף, ככל הניתן, או שיפותחו במספר מבנים במקובץ.
  - ג. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול, בין היתר, גם הוראות מחייבות בדבר מיקום והיקף פריסת הריהוט והציוד של בתי האוכל, המסחר וסככות צל תוך הבטחת מעבר חופשי לציבור.
  - ד. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול, בין היתר, גם פתרונות נגישות לאנשים עם מוגבלות, כאמור בסעיף 6.2.2 ס"ק י'.
  - ה. תכנית העיצוב והפיתוח תאפשר גישה לשירותי החוף אשר תהיה מופרדת משטחי ההסעדה או הספורט הימי, בכניסה נפרדת.
  - ו. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הוראות בנושא שילוט חופים, בתאום הרשויות המוסמכות ובכללן מחלקת אתרי רחצה של משרד הפנים.
  - ז. הפעלת ותחזוקת שירותי החוף, לרבות מניעת מטרדים בגינם, תהיה באחריות העירייה.
  - ח. תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי תאושר בשלמות או במקטעים על-ידי מהנדס העיר ומתכננת המחוז, בהתייעצות עם נציגת השר לאיכות הסביבה. תכנית העיצוב והפיתוח תובא לאישור הולחוף"ף.
  - ט. תכנית העיצוב והפיתוח לחוף המרכזי תאושר תוך 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו. לקטע החוף הצפוני הכולל את צוק צפון, צוק דרום ותל ברוך תאושר תכנית עיצוב ופיתוח תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.
  - י. עם כניסתה לתוקף של תכנית מקומית 3700 או אחרת, או בתוך 5 שנים, לפי המקדם, יפקע תוקף התכנית בנוגע למוקדים 1,2.
  - יא. בתכנית העיצוב יוגדר מעבר חופשי לציבור ברחבי חוף הרחצה.
  - יב. תכנית העיצוב והפיתוח תסיג את הבינוי מזרחה ככל שניתן להבטחת רצועת חוף רחבה.
  - יג. תכנית תכלול הסדרת מוצאי ניקוז, ביוב מי קיץ, אלא אם ייקבע מנגנון אחר בתמ"א 13/4.
  - יד. הבינוי המוצע במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי במוקד שרתון צפון יוסט מזרחה ככל הניתן.
  - טו. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול סימון מבנים להריסה.

**6.2 הנחיות לעיצוב ופיתוח לקטעי חוף**

- 6.2.1 תכנית עיצוב ופיתוח לחוף הצפוני: כולל את צוק צפון, צוק דרום (מגרשים 1,2) ותל-ברוך (מגרש 3):
- א. תכנית העיצוב והפיתוח לחוף הצפוני תכלול טיילת חוף אשר רוחבה לא יפחת מ- 4 מ'. התכנון הנופי יתייחס להגנת מצוקי הכורכר ושמירתם כולל הבטים בטיחותיים והאמצעים הנדרשים להבטחת בטיחותם.
  - ב. העמדת המבנים תעשה באופן שימנע, ככל הניתן, חסימה ויזואלית מהמפלסים העליונים לכיוון הים. כמו כן יובטחו צירי מבט חופשיים בכניסות לחופים. מהנדס העיר רשאי לאשר בתכנית העיצוב והפיתוח את פרישת המבנים על מנת לשמור על עקרונות הפתיחות והמבטים.
  - ג. במידה ויוסדר חוף דתיים באחד מהמגרשים 1-3 הבינוי הנוסף יעשה ככל הניתן תוך שמירה על קו הבניין המערבי של המגרש ובסמיכות לבינוי הקיים. גידור חוף זה יעשה כאמור בסעיף 4.1.5 י'.

**6.2.2 תכנית עיצוב ופיתוח לחוף המרכזי : מחוף שרתון צפון ועד החוף המערבי (מגרשים 13-4)**

לחוף שרתון צפון (מגרש מס' 4), שרתון דרום (מגרש מס' 5) וחוף הילטון (מגרש מס' 6) : תכנית העיצוב והפיתוח תתייחס להבטחת רצף הטיילות מצפון לדרום. במגרש מס' 4 ייקבע מיקום המבנים מזרחה ככל הניתן.

לרצועה שבין חוף גורדון וחוף הדולפינריום (מגרשים 12-7) : רצועה זו מהווה את החלק המגשר בין מפלס החול למפלס הטיילת.

- א. התכנון הנופי ייצור קשר ויזואלי ונגישות בין הטיילת במפלס הרברט סמואל לרצועת החול. ניתן יהיה לשלב בתכנון מדרגות, טרסות ישיבה, מדרונות בשיפוע קל, רמפות וכד'. הכל כדי לאפשר צורות ישיבה מגוונות כלפי הים וכלפי העיר, תוך שימת דגש על שמירת רוחב מירבי של רצועת החול וכן רציפות הקשר בין המוקדים ולנגישות להולכי רגל.
- ב. ביצוע העבודות ברצועה זו ישתלב עם הירידות הקיימות לחוף ויחליפן במידת הצורך ועפ"י דרישות מהנדס העיר, ועפ"י נספח הבינוי והפיתוח.
- ג. חומרי הבנייה יכללו עץ, בטון, אבן טבעית או אבנים משתלבות או חומרים אחרים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- ד. ניתן יהיה לכסות את גגות המבנים שיבנו במפלס הנמוך ממפלס הטיילת העליונה בפיתוח גנני שישולב בפיתוח הטיילת.
- ה. מבנים קיימים : ניתן יהיה להרוס את המבנים הקיימים או לשפצם, ובתנאי שיעמדו בהנחיות תכנית העיצוב והפיתוח.
- ו. ככלל לא תותר בנייה חדשה העולה על 1.50 מ' מעל פני הטיילת העליונה, למעט הפיתוח הגנני כמפורט בסעיף קטן ד' וכן המעקה, אשר יבנה מחומרים שקופים. במגרשים בהם גובה הטיילת נמוך מ- 4 מ' מעל פני הים, תותר הגבהת המבנה עד 2.5 מ' מעל מפלס הטיילת.
- ז. בבנייה חדשה לא תותר בניית פרגולות והצללות חיצוניות בצמוד למבנים אלא הצבת שמשיות הניתנות להסרה.
- ח. את השטחים מתחת לטריבונות, כאמור בסעיף קטן א', ניתן יהיה לנצל לצרכי אחסנה, מתקנים טכניים וכד'.
- ט. בנוסף לאמור לעיל, במוקד החוף המערבי כל בנייה או היתר שיפוץ יבטיחו השתלבות בפארק החופי הקיים.
- י. היתרי בניה לעבודות המיועדות להסדרת נגישות לאנשים עם מוגבלויות והנדרשות לפי חו"ד של יועץ הנגישות העירוני יהיו פטורים מהתנאי האמור, ובלבד שעבודות אלה אינן חלק מעבודות בניה/פיתוח נרחבות יותר. סידורי הנגשה אלה יהיו זמניים. תכנית עיצוב אדריכלי תכלול פרוט הנגשות אלה, ולעת בימוע התכנית יותאמו ההנגשות הקיימות למפורט בתכנית כאמור.
- יא. תכנית העיצוב והפיתוח תקודם תוך שיתוף הציבור. הליך שיתוף הציבור יתבצע באופן שתמצא לנכון הועדה המקומית ויעשה טרם הבאת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח לאישור מתכנתת המחוז ונציגת המשרד לאיכות הסביבה ולאישור הולחו"ף.

**6.2.3 תכנית עיצוב ופיתוח לחוף יפו (מגרש מס' 14) :**

תכנית העיצוב והפיתוח תתייחס להבטחת רצף הטיילות עד הגבול המוניציפלי עם בת ים ומדרון יפו.

**6.3 תנאים למתן היתר בניה**

בנוסף לתנאים אותם רשאית הועדה המקומית לבקש על-פי חוק, יותנה מתן היתרי בניה בתחום התכנית בתנאים כמפורט מטה :

- א. תנאי למתן היתר בניה בכל חוף, ו/או היתר לשיפוץ, במידה ויידרשו, יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח כאמור בסעיף 6.1 ו- 6.2 לעיל.

- ב. היתר הבניה יכלול, בין היתר, הוראות בענין שילוט המבנה (כולל שילוט מסחרי), המעקות, מתקני סיהור אוויר, אשפה וכדומה.
- ג. כל מבנה יקבל חיבור ביוב וניקוז לעת מתן היתר עפ"י תכנית זו. הסדרת מוצאי ניקוז וביוב תעשה עפ"י תמ"א 13/4 בנוסף לכל דין.
- ד. יובטחו סידורי נגישות לאנשים עם מגבלויות בהתאם לכלל דין.
- ה. כל היתר בנייה יציג תשתיות בתחום השטח נשוא ההיתר וסביבתו ובכלל זה מיקום מעבר השפד"ן בטיילת.
- ו. בכל שטחי הבניה לא יותר גידור כלשהו, למעט כאמור בסעיף 6.2.1 ס"ק ג'.
- ז. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה תעופה דב הוז. תנאי למתן היתר בניה לרבות בקשות להקלות בתאי שטח 3, 4, 5, 6, 7 הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

#### 6.4 עתיקות:

- א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- ב. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978, וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

#### 6.5 הוצאות הכנת תכנית

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצועה לפי סעיף 69 (12) לחוק.

### 7. ביצוע התוכנית

#### 7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי

#### 7.2 מימוש התכנית

תוך 20 שנים מיום תוקף לתכנית זו.

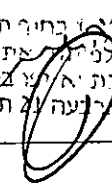
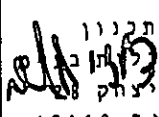
**7.3 יחס התכנית לתכניות מאושרות**

תכנית זו מהווה שינוי של תכנית מתאר מס' 1170 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 1531 מיום 12.6.1969, ושל תכנית מתאר מס' 1700 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 3579 מיום 28.8.1988, ושל תכנית מתאר מס' 1111 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 1515 מיום 27.3.1969, ושל תכנית מפורטת מס' 242 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 182 מיום 16.8.1951, ושל תכנית מפורטת מס' 766 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 986 מיום 27.12.1962, ושל תכנית מפורטת מס' 2075 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 3863 מיום 11.4.1991, ושל תכנית מפורטת מס' 2075 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 3954 מיום 12.12.1991, ושל תכנית מפורטת מס' 2446 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 3881 מיום 27.5.1991, ושל תכנית מתאר מס' 2236 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 4297 בתאריך 10.4.1995. להלן "התכניות הראשיות".

הוראות התכניות הראשיות ימשיכו לחול בתחום תכנית זו. במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכניות הראשיות, יגברו הוראות תכנית זו.

**8. חתימות ואישורים**


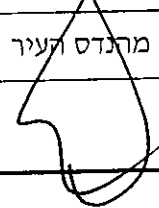
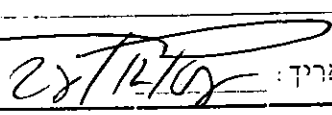
**8.1 אישורים**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		הועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל-אביב-יפו.			מגיש התכנית
21.12.2008		אתרים בחוף תל-אביב, חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ.			יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
17.12.08		גלור תכנון ואדריכלות בע"מ נחלת יצחק תל אביב 67448	51659696	דודי גלור	עורך התכנית

1947  
1948  
1949  
1950  
1951  
1952  
1953  
1954  
1955  
1956  
1957  
1958  
1959  
1960  
1961  
1962  
1963  
1964  
1965  
1966  
1967  
1968  
1969  
1970  
1971  
1972  
1973  
1974  
1975  
1976  
1977  
1978  
1979  
1980  
1981  
1982  
1983  
1984  
1985  
1986  
1987  
1988  
1989  
1990  
1991  
1992  
1993  
1994  
1995  
1996  
1997  
1998  
1999  
2000  
2001  
2002  
2003  
2004  
2005  
2006  
2007  
2008  
2009  
2010  
2011  
2012  
2013  
2014  
2015  
2016  
2017  
2018  
2019  
2020  
2021  
2022  
2023  
2024  
2025

**8.2 חתימות**

**אישורים למתן תוקף**

חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
<b>שם התכנית: תכנית מס' 3484 "שירותי חוף הים"</b>		
הומלצה למתן תוקף לאחר דיון בהתנגדויות:		
תאריך 23.1.2008 פרוטוקול 2008-3 ב' החלטה 7 " " " " " "		
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה:		
תאריך 25.2.2008 ישיבה מס' 981 " " " " " "		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
		תאריך: 

ועדה מקומית

אדרי חזי ברקוביץ' -  
 מהנדס העיר  
 עיריית ת"א - יפו

אדרי עודד גבולי -  
 סגן מהנדס העיר,  
 מנהל אגף תב"ע,  
 עיריית ת"א - יפו

ועדה מחוזית

**משרד הפנים מחוז תל-אביב**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 3484  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 25.2.2008 לאשר את התכנית.  
 גילה אורון  
 יו"ר הועדה המחוזית

**משרד הפנים מחוז תל-אביב**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 3484  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 25.2.2008 לאשר את התכנית.  
 גילה אורון  
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית