

**מחוז תל - אביב**  
**מרחב תכנון מקומי הרצליה**

**תכנית מתאר מס' הר' 2030/**

5007661  
תכנית  
2030  
מס' הר' 2030/

שנת הוצאת תוכנית	2014
מס' תוכנית	55.10
מס' תוכנית	20.7.10

ישבת משנה מליאה מס' 414 מיום 55.10  
התכנית תוקנה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית השיבתה מס' 1056 מיום 20.7.10  
מוכר יו"ר  
הועדה המחוזית לבניה ולתכנון מרחב הרצליה

**שנוי לתכנית מתאר מס' הר' 253 א', הר' 1842, הר' 1711, הר' 2078/**  
**תכנית אחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים**

- שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' הר' 2030 שינוי לתכנית מתאר מס' 253 א', הר' 1842, הר' 1711, הר' 2078.
- תחולת התכנית:** תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן התשריט).
- מסמכי התכנית:** התכנית כוללת:
  - 9 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").
  - תשריט ערוך בק.מ. 1:1250, "מצב קיים" וכן "מצב מוצע".
  - נספח הבינוי בק.מ. 1:500, 1:1250.
  - נספח תנועה.
  - נספח לתחנת התדלוק.
  - נספח לתכנית הר' 2030-תמצית טבלאות ההקצאה.כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- מקום התכנית:** מחוז: תל אביב  
עיר: הרצליה  
רחובות: המשך רח' שנקר בצפון, התחברות לדרך שרות לכביש 2 במזרח, כביש המילוט למרינה בדרום.  
גוש: 6590 חלקות: 7,8,52,53.  
חלקי חלקות: 4,6,9,12,13,18,19,51,54,88,106  
גוש: 6591  
חלקות: 30 – 1,2,5,6,8,11,12,15,16,19,20  
גוש: 6592  
חלקי חלקות: 19
- גבולות התכנית:** התכנית נמצאת דרומית לאזור התעשייה, ממערב לדרך שרות לכביש 2 וצפונית לכביש המילוט למרינה /מחלף מתוכנן.
- שטח התכנית:** 187.343 דונם.
- יוזם התכנית:** "אלוני ים אחזקות בע"מ" - טל' 9618600 - 09 פקס' 95143535 - 09
- בעלי הקרקע:** שונים.
- מגישי התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.
- עורך התכנית:** יעקב רכטר-אמנון רכטר, אדריכלים  
טל' 5249115 - 03 פקס' 5224123-03

11. מטרת התכנית: קביעת מסגרת תכנונית לאזור תעסוקה מיוחד. חיבור מערך הדרכים למערכת העירונית והארצית ואזור מת"ת (דיפוז) לרכבת קלה (רק"ל) כל זאת על ידי:

- (א) שינוי יעוד מאזור חקלאי א' לאזור תעסוקה מיוחד, אזור מת"ת (דיפוז) בשטח של כ-59 דונם לרכבת קלה, דרכים ושצ"פ.
- (ב) שינוי יעוד מדרך קיימת ושצ"פ לאזור תעסוקה מיוחד ומת"ת.
- (ג) קביעת זכויות בניה, שימושים ותכליות מותרות.
- (ד) קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- (ה) קביעת הוראות לאזור תעסוקה מיוחד.
- (ו) קביעת הוראות לשלב ביניים עד לפיתוח שטח המת"ת.

## 12. רשימת תכליות

### א. אזור תעסוקה מיוחד

באזור תעסוקה מיוחד יותרו השימושים הבאים:

1. שטחים לאולפני תקשורת וקולנוע.
2. שטחים לאולמות.
3. שטחים לשירותי רפואה.
4. מלונאות.
5. תעשיות עתירות ידע שאין בהן מטרדים סביבתיים, כפי שמוגדר בתכנית הר/1900 סעיף 30 (ב).
6. משרדים הקשורים למתן שירותים למפעלים ולחברות אשר יפעלו באזור.
7. מסחר – חנויות קמעוניות, אולמות תצוגה הקשורים בפעילות העסקית במגרש, בתי אוכל ומשקה, שירותי דואר ובנק, או כל שימוש מסחרי אחר באזור של הועדה המקומית.
8. חנויות תת קרקעיות.

### ב. אזור תעסוקה ותחבורה מיוחד

נוסף על השימושים והתכליות המותרים בייעוד אזור תעסוקה מיוחד ניתן להקים תחנת תדלוק ושרותי דרך מדרגה ב', עפ"י הוראות תיקון מס' 4 לתמ"א 18. מיקום תחנת התדלוק עפ"י המסומן במסמכי התכנית לרבות הכניסות והיציאות ממנה הוא מחייב. זכויות הבניה וההוראות בהתאם לטבלה שבסעיף 13.



## ד. שצ"פ

לאורך הגבול הצפוני של מגרשים 1001, 2001, 2002, 2003 תישמר רצועה של שטח ציבורי פתוח כמסומן בתשריט.

## 14. מרתפים

1. בכל מגרש תותר הקמתם של קומות מרתף, מתחת למפלס ה 0.0 .
2. שימושים מותרים – חניה, שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, מתקנים טכניים ומקלטים.
3. יותר קשר בין קומת קרקע לקומות מרתף עליונות.
4. במידה ולא ניתן יהיה לממש את כל זכויות הבניה מעל פני הקרקע בשל מגבלות גובה הבניין, קווי בנין, תכסית וכדו' ניתן יהיה להעביר זכויות אל מתחת למפלס הקרקע ובתנאי שלא יפחת מס' מקומות החניה הנדרש עפ"י התקן.
5. שטח המרתפים לא יעלה על 80% משטח מגרש נתון.
6. מספר מרתפים יותאם למגבלת התכסית .
7. המרתפים יבנו עם אפשרות מעבר ביניהם ויתאפשרו כניסות משותפות.

## 15. גגות

- א. בניה על גגות תותר לצורך חדרי מכוונות, אנטנות ומתקנים טכניים.
- ב. יותר להשתמש בגגות לצורך בריכות שחיה, מתקני בריאות וספורט ומבני עזר לשימושים הנ"ל.
- ג. שטחם של מבני העזר ומתקני הספורט המקורים הינם חלק מסך שטחי הבניה שנקבעו בתכנית זו, ולא יעלו על 10% משטח הגג.
- ד. במגרשים 2004, 4008 תותר הקמתם של מתקנים מסוג כלשהו בנסיגה של 20 מ' לפחות מגבול המגרש המזרחי.
- ה. בגגות המבנים יפותחו גינות גג. תכסית הצמחיה לא תפחת מ-30% משטח הגג.

## 16. חניה

החניות יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התשמ"ג-1983) ועדכוניהם מעת לעת ו/או לפני התקנים שיהיו תקפים בעיריית הרצליה בעת מתן היתר הבניה.

מקומות החניה במגרשי התעסוקה יהיו תת קרקעיים בלבד.

תיאסר הצמדתן של חניות המשמשות את המסחר ומיקומן יהיה בנגישות מיידית לכניסות.

תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

החניות לא תהיינה מוצמדות וללא פיצול קנייני. ניהול החניונים יהיה כחניון ציבורי עפ"י התקנות.

תותר חניה זמנית מגוננת בשטח המיועד לדיפו. בשטח זה ינטעו עצים הניתנים להעתקה (ביחס של 3 : 1) . לעניין טיפול נופי בהיקף שטח זה ר' סעיף 19 ו' לעיל.

תחנת הדלק תעמוד בהוראות תיקון מס' 4 לתמא/18 ובהנחיות של מרחקים מצמתים לתחנות תדלוק.

## 17. עיצוב ארכיטקטוני

עצוב נפחי הבינוי, עקרונות חומרי הגמר ופיתוח השטח יעשה בהתאם להנחיות עיצוביות אשר יקבעו במסגרת תכנית לפיתוח מתחם שלם שתוגש כתנאי להגשת בקשה להיתר הבניה ראשון במתחם ותאושר ע"י הועדה המקומית.

הגדרת המתחמים לעניין זה:  
 מתחם א' – מגרשים 2001, 1001, 2002, 2003  
 מתחם ב' – מגרשים: 4001 – 4007  
 מתחם ג' – מגרשים: 2004, 4008

א. קו הרחוב

ישמר קו רחוב אחיד לאורך דרכים מס' 1 ומס' 2 הן ע"י בינוי רציף והן ע"י עצוב אחיד של חזיתות המבנים.

ב. חומרי גמר מנחים: (חומרי גמר מפורטים יקבעו באישור מהנדס העיר לעת הוצאת היתר בניה)

1. יותר שימוש באבן, טיח מגוון, בטון חשוף, זכוכית אלומיניום ופלדה.
  2. האבן תהיה מסוג בחיר בלבד (לבן ואפור).
  3. בטונים חשופים יהיו בשטח שלא יעלה על 20% משטח החזיתות.
  4. הזכוכיות יהיו שקופות, אפורות או לבנות בלבד.
- ג. השטחים הפתוחים בין הבניינים יגוננו. השטח המגונן לא יפחת מ- 40% מהשטח הפתוח לצורך כך תובטח הקמתם של בתי גידול בעומק 1.0 מ' לפחות מעל המרתפים. שטח זה, יותר לשימוש הולכי רגל בלבד. רישום זיקת מעבר ממגרש למגרש תעשה בכפוף להסכמת בעלי הזכויות בשני המגרשים הנוגעים לעניין. במסגרת תכנית פיתוח כללית למתחם ב' ניתן יהיה לקבוע מעבר חופשי ומגונן במרווחים שבין קווי הבניין במגרשים השונים.

18. תנאים להיתר בניה:

- א. תנאי להוצאת היתר בניה לתכנית זו, למעט ה"דיפוי" (שמימושו יעשה בכפוף לכל דין), יהיה אישורה של תכנית איחוד וחלוקה.
  - ב. לעת השלמת התכנון המפורט וכתנאי להוצאת היתר בניה במגרש לתעסוקה, יוגש נספח תשתיות למגרש כולו הכולל ניקוז, ביוב, תיעול, כבישים ופיתוח סביבתי.
  - ג. הועדה המקומית תהיה אחראית להכנתה של תכנית לצורכי רישום בתחום התכנית אשר תהווה תנאי להיתר בניה ראשון לשטחי התעסוקה בתכנית.
  - ד. ביצוע או הבטחת ביצוע התשתיות הדרושות לשם אכלוס המבנה נשוא ההיתר יהוו תנאי להוצאת היתר הבניה
  - ה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית בעיריית הרצליה לנושא מיגון אקוסטי וביצוע המיגון במידה ויידרש.
  - ו. אשור משרד הבריאות - תכנית אספקת מים שתכלול: מתקני המים העירוניים, קווי מים, מרחקם מקווי הביוב והתעול, התקנות מז"ח בנקודות הנדרשות, וחלוקה למתחמים לביצוע.
- תכנית מערכת ביוב ותיעול של הפרויקט לרבות, צינורות קוטרם, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים כולל תחנות שאיבה, כמויות זרימות צפויות, שפל שיא, דרגות מילוי הקווים.
- תנאי להוצאת טופס 4- ביצוע במלואה של מערכת הביוב ותחנות השאיבה וחיבורה למערכת הקיימת.

19. מת"ת (דיפוי) לרכבת הקלה (רק"ל):

- א. הדיפוי בתכנית זאת הנו מתארי ובהמשך תעשה תכנית מפורטת יחד/במקביל לתכנית קו הרכבת הקלה.
- ב. לאזור המת"ת תוגש תכנית מתאר מחוזית או מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת. התכנית תלווה בתסקיר השפעה על הסביבה (ככל שיידרש). מסמכי התכנית הזו יכללו הנחיות בינוי לרבות:
  1. העמדה עקרונית של המבנים.
  2. אמצעים לצמצום השפעות אקוסטיות במידה ויידרשו.
- ג. הוראות לשלב ביניים לשטח המת"ת (מגרש 5001):
  1. עד הקמת הדיפוי לרכבת הקלה יותרו בשטח השימושים הבאים:
    1. חניה ציבורית, גינון, שטחי משחק, שבילים להולכי רגל.

- ד. הכנת תכנית על נספחיה כאמור בסעיף 19 א' והוראות סעיף 19 ב' יחולו על חברת נת"ע.
- ה. במידה והדיפו לא יוקם ובכפוף לכל ההליכים כקבוע בתמ"א 4/א/23 לשמירת עתודות ארוכות טווח לשטח הדיפו, יעוד המגרש יהיה לשימושים ציבוריים המותרים לפי סעיף 188 לחוק התו"ב.
- ה. בשולי השטח לדיפו יהיו שטחים פתוחים ומגוננים (כחומה ויזואלית ואקוסטית) תבחן האפשרות להפיכת גג הדיפו כמרחב ציבורי בראייה ירוקה.
- ו. תנאי להפעלת הדיפו יהיה הפעלה באותו מועד לכל המאוחר של תחנת העלאת והורדת נוסעים בקו הרכבת הקלה.

20. רכבת קלה (רק"ל)

סימון תוואי הרכבת הקלה בתשריט זה הנו סימון סכמתי, הוא אינו מהווה יעוד קרקע. תנוחת המסילות ומיקומן המדויק יקבע בתכנית המפורטת העתידית שתאושר לתוואי הרכבת הקלה. (הקו הצהוב). בתחום קו הבנין של הרצועה לתכנון, לא תותר בניה בתת-הקרקע ובעל הקרקע.

21. הוראות בדבר איכות הסביבה

בקשה להיתר בניה תכלול הוראות או תנאים (בנוסף לאלה המפורטים בתקנה 16 לתקנות התכנון והבניה-מתן היתר בניה, תנאיו ואגרות התש"ל-1970) בנושאים הבאים. עמידה בהוראות סעיף זה תהיה בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה ובאישורה כתנאי להגשת היתרי בניה וכן עפ"י תיקון מס' 4 לתמ"א 18.

1. ניקוז

השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל האמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. ינקטו אמצעים לשימור נגר עירוני בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה ותמ"א 4/ב/34 לפיה באזור א', כמסומן במפה מס' 2, יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

2. שפכים

דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל.

3. פסולת

דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשירותים הנלווים לרבות אחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל. פינוי פסולת הבניין בפרויקט ייעשה על פי דרישות היחידה לאיכות הסביבה. יבוצע ניטור מדגמי לבחינת רמת זיהום מי התהום. יוקצו שטחים למתקני מיחזור.

טיפול אקוסטי

4.

כתנאי להיתר בניה במתחם ב' יוגש דו"ח אקוסטי ובו דגש על רעש שייגרם בתוך שטח התכנית ובמיוחד לרעש בסמוך לאזור המת"ת במידה והוקם. יותקנו אמצעים להפחתת רעש ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו. מקורות רעש יכולים להיות תהליך הייצור, שירותים נלווים ותנועת כלי רכב.

במסגרת היתרי הבנייה תובטח מניעת מטרדי רעש ועמידה בתקנות והנחיות המשרד לאיכות הסביבה התקפות לעת הוצאת ההיתר.

זיהום אוויר

5.

אמצעים למניעת זיהום אוויר ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אוויר בכלל זה הטיפול בסוגים ורמות מזהמי אוויר שמקורם בתהליך הייצור, כגון: שריפת דלק וזיהום אוויר הנגרם מתנועת כלי רכב הבאים ויוצאים מתחום המפעל והאמצעים המוצעים למניעתם. מיגון מפני זיהום אוויר בבניינים ע"י איטום המבנים, התקנת מערכות שאיבת אוויר על הגג ואם צריך גם התקנת פילטרים בכניסה למערכות האוורור.

הוראות איכות הסביבה ביחס לתחנת דלק

6.

השימושים המותרים בתחנות תדלוק יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים לרבות הוראות תיקון מס' 4 לתמ"א 18 ותקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) – התשנ"ז, 1977.

מניעת זיהום קרקע ומי תהום:

א.

1. התחנה תיבנה בהתאם לתקנות המים ולהנחיות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה לעת הוצאת היתר בניה.
2. טרם הגשת היתר בניה יש להגיש פרשה טכנית למשרד להגנת הסביבה אשר יתן חוות דעתו בקשר אליה.
3. מכלי דלק התת קרקעיים יהיו בעלי מיכול משני למניעת דליפות דלק לקרקע.
4. משטחי התחנה ואזור פריקת המכליות יבנו מחומר אטום לחלחול ועמיד בפני פחמימנים.
5. בשלב היתר הבניה ידרשו אמצעים נוספים למניעת זיהום מקורות מים לרבות צנרת בעלת דופן כפולה, בהתאם לרגישות ההידרולוגית של האזור בו ממוקמת התחנה.

שפכים וניקוז:

ב.

1. שפכים סניטריים ושפכי מפריד הדלקים יפונו למערכת ביוב מוסדרת הכוללת פתרון קצה.
2. שפכי מטבח המסעדה יפונו למתקן הפרדת שומן טרם חיבור למערכת הביוב.
3. נגר עילי ותשטיפים אחרים שינוקזו משטחי תחנת התדלוק יפונו למתקן קדם טיפול להפרדת דלקים ושומנים טרם חיבורם למערכת הביוב.
4. אזור משאבות התדלוק יקורה בגוונים לצורך צמצום נגר עילי מזהם.

ניטור ובקרה:

ג.

1. אמצעי ניטור לאיתור דליפות דלקים ותשטיפים לקרקע ממכלי הדלק וממשטחי התדלוק, יותקנו בהתאם להנחיות המשרד/היחידה לאיח"ס.

וטיפול בדליפות

2. בדיקות אטימות

דלקים יעשו בהתאם להנחיות

המפורטות בתקנות המים (מניעת זיהום) (תחנת דלק) התשנ"ז  
1977 ובתאום עם המשרד / היחידה לאיה"ס.

ד. פסולת:

1. בוצת דלק, תוצר מפריד הדלקים תישלח למפעל מחזור או תפונה

לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה.

2. פסולת ביתית (אשפת המסעדה) תיאסף במיכל אצירה שיוצב בשטח  
התחנה ותפונה לאתר מאושר.

ה. איכות אוויר:

יותקנו האמצעים הדרושים למניעת זיהום אוויר כולל מערכת

השבת אדי דלק בעת מילוי המכליות (1 STAGE).

7. בחניונים תת קרקעיים יש לפעול על פי דרישות המשרד לאיכות  
הסביבה.

8. בקשה להיתר בניה באזורי התעסוקה תאושר על ידי היחידה לאיכות

הסביבה תוך התייחסות בין היתר לעניין הטיפול בשנאים וקווי המתח

הגבוה. מומלץ ליזמים לשקול בניה על פי עקרונות "הבניה הירוקה".

22. הוראות בדבר עתיקות

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד  
של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.

23. הוראות בדבר שטחים ציבוריים

א. במסגרת תכנית איחוד וחלוקה, השטחים המיועדים לצורכי ציבור על פי תכנית  
זו ירשמו על שם עיריית הרצליה

כחוק, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה או חפץ.

השטח המיועד למת"ת (דיפוז) ירשם על שם העירייה ויועבר לשימוש הרשות

המוסמכת לעניין הרכבת הקלה כל עוד השטח נחוץ למטרה האמורה.

ב. במסגרת תכנית איחוד וחלוקה יותר רישום זיקת הנאה למעבר חופשי של הציבור

בין המגרשים השונים בכפוף לתכנית עיצוב אדריכלי טרם היתר בניה.

ג. מכוח תכנית זו ניתן יהיה לקבל היתרים לבצע את השטחים המיועדים

לצורכי ציבור לרבות דרכים לאחר אישור הועדה המקומית לתכנית לצורכי

רישום ובטרם נרשמה סופית בעלות העירייה על שטחים אלה, כן לאפשר הפקעת

השטחים הציבוריים ע"י הרשות בטרם הליך האיחוד והחלוקה.

24. הוראות בדבר איחוד וחלוקה

1. תכנית לאיחוד וחלוקה תעשה במסגרת תכנית נוספת.

2. עקרונות ההקצאה והאיזון: א. בתכנית האיחוד והחלוקה העתידית

שתוכן, יקבל כל אחד מהבעלים את חלקו היחסי לפי יעודי הקרקע

המאושרים ערב אשורה של תכנית זו.

ב. החלקות הנכנסות שיעודן צבורי והמגרשים החדשים (היוצאים) שיעודם

צבורי ובכללם מגרש ה"דיפוז", ירשמו בטבלאות האיזון "מתחת לקו"

ויירשמו בבעלות עיריית הרצליה.



- ג. הבעלים האחרים בחלקות ובמגרשים שאינם ביעוד צבורי, יקבלו את חלקם במגרשי הבנייה שבתכנית.
- ד. הפרוט ינתן בטבלאות האיזון שיהיו בתכנית האיחוד והחלוקה שתוכן.
3. בעלי הזכויות הנכנסות במגרש המיועד בתכנית למת"ת (דיפו) יקבלו זכויותיהם במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה. יעוד הקרקעות בתחום התכנית במצב הנכנס יהיה היעוד ערב אשורה של תכנית הר/ 2078 או הר/1711 לפי הענין.

25. הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה-שדה התעופה דב הוז

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז.
- ב. הגבלות בניה בגין גובה, לרבות מכשול דקיק-הגובה המירבי המותר לבניה, מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרים טכניים, מתקנים טכניים ע"ג הגגות, חדרי מעליות ויציאה לגג, תרנים, אנטנות, מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכיו"ב הינו עפ"י תשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו.
- ג. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

26. תשתית

- א. תכנית בינוי תשתיות ופיתוח: כתנאי לקבלת היתר בניה תוגש תכנית בינוי, הכוללת גם נספח תשתיות ופיתוח לאישור מהנדס העיר, לפחות למתחם שלם כהגדרתו בסעיף 17 ובמסגרתה יינתן מענה לפיתוח התשתיות במתחם, לרבות ניקוז, תיעול, תאורה, כבישים, מדרכות, חשמל, ביוב, מים וכיו"ב.
- ב. תובטח תשתית תקשורת "פס רחב" בתחום התכנית.
- ג. חשמל וטלפון וכל הקווים וחיבורם בתחום התכנית לבניינים יהיו תת קרקעיים.
- ד. צנרת – כל צנרת תהיה סמויה.
- ה. תחנות טרנספורמציה יהיו תת קרקעיות ולא תותר בנית תחנות טרנספורמציה בשצ"פ.

27. תכנון וביצוע דרכים

תכנון וביצוע דרכים הכלולות בתכנית זו יתואם עם הרשות המוסמכת באופן שתשמר בדרכים רצועה המיועדת להפעלת הרכבת הקלה כשהיא פנויה מתשתיות ומתקנים אחרים העלולים להפריע לפעילות הרכבת הקלה.

לא תתאפשר נגישות ישירה למגרשים מכביש הגישה למרינה מה-CD ומכביש הואדי.

28. שלביות בביצוע ומימוש זכויות

שלב א' – עד 60,000 מ"ר שטח עיקרי תנאי להיתר בניה ראשון יהיה ביצוע דרך הואדי לכל אורכו מרח' אבא אבן (שד' הגלים) ועד לכביש המרינה.

שלב ב' – יתרת זכויות הבניה עם ביצוע מחלף הרב מכו.

29. מעמד מסמכי התכנית

- נספח הבינוי הנו מחייב בכל הנוגע לעקרון הנסיגה מעל הקומה השביעית במגרשים 1001, 4001 ולגובה הבניה במגרשים 2004, 4008.
- יתר פרטי הבינוי הנם מנחים והועדה המקומית רשאית לשנות בעת אישור הבקשה להיתר, שינוי בהם לא יראה כשינוי לתכנית.
- נספח התנועה הנו מחייב בכל הנוגע לרוחב, לזכות הדרך, רדיוסים בצמתים, כניסות למגרשים מצירים ראשיים.
- במקרה של סתירה בין הוראות המסמכים, ההוראה המגבילה יותר, היא הקובעת.
- תכנון הדרכים והמבנים, כפי שמופיע ברקע התשריט, הנו מנחה בלבד.

**מ א ו ש ר ת**

- 5. השינויים הבאים להוראות התכנית יהוו סטייה ניכרת, בהתאם לסעיף 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
  - א. שינוי לתנאים המופיעים בסעיף 18 כתנאי להיתר בניה.
- 6. נספחי הביוב והחשמל המצורפים לתכנית, מהווים נספחים מנחים בלבד.

30. יחס התכנית לתכנית הראשית

על תכנית זו תחולנה תקנות תכנית מתאר מס' 253 א' על כל תיקוניה, במידה ויש סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.

31. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

32. שלבי בצוע התכנית

- א. בצוע תכנית זו תוך 20 שנה מיום אישורה הסופי.
- ב. השטח לדיפו יתבטל בחלוף 12 שנים מיום אישור התכנית אלא אם הוחלל בביצועו. התחלת ביצוע לעניין זה משמעותו: פרסום מסמכי מכרז למתמודדים להקמת קו מסילה, תחנה ומת"ת והתחלת ביצוע עבודות תשתית ע"י נ.ת.ע. או מטעמה.

ח ת י מ ו ת

י. רכטר-א. רכטר אדריכלים בע"מ  
 ככר ארזים 138 ת"א 63573  
 טל. 5249115 פקס. 5224123

חתימת עורך התכנית

אלוני ים אחזקות בע"מ

חתימת יוזם התכנית

חתימת מגיש התכנית

**משרד הפנים מחוז תל-אביב**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
**אישור תכנית מס' 2030/מ**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 20-7-08... לאשר את התכנית.  
**גילה אורון**  
 יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך : 19 אוגוסט 2010 (תיקונים לגירסה מיום 2.11.08 תקנון תכנית מופקדת)

נספח לתכנית הר/2030 - תמצית טבלאות ההקצאה:

7395.2-4						
"מצב יוצא"		"מצב נכנס"				
שטח במ"ר	מהות	שטח משתף בתוכנית - במ"ר	מספר חלקה	גוש וייעוד		
70,706	מגרשי בנייה	430	4	6590		
		350	6			
		2,000	7			
		2,500	8			
		70	9			
		2,309	12			
		1,105	13			
		680	18		אזור לתכנון בעתיד	
		90	19			
		190	51			
		563	52			
		563	53			
		200	54			
		780	88			
		460	106			
		9,258	1			6591
		37,474	2			
		5,725	5			
		6,350	6			
		30,272	8			
		30,960	11			
		9,601	12			
		13,768	15			
		12,600	16			
		1,648	19			
		1,083	20	חקלאי		
		1,254	21			
		1,063	22			
		1,083	23			
		1,000	24			
1,083	25					
1,000	26					
1,048	27					
1,066	28					
4,332	29					
2,490	30					
70,706	סה"כ (מ"ר)	186,448		סה"כ (מ"ר)		
116,637	שטחי ציבור לרבות "דיפוי" (מ"ר)	885	19	6592 (שצ"פ)		
187,343	סה"כ (מ"ר)	187,333		סה"כ (מ"ר)		



בכבוד רב,  
עודד האושנר  
מהנדס ארחי ושמאי מקרקעין

הערה: קיים הפרש של 10 מ"ר בשטח הקרקע הכולל בין 2 מצבי התכנון. הפער הנ"ל יעודכן במדידות הסופיות. הפער זניח ואין בו כדי להשפיע מהותית על האיזון.